

關 連 交 易

獲全面豁免持續關連交易

增城物業協議

我們的增城油庫位於向徐子明先生及黃女士(「業主」)租用的增城物業，包括一塊佔地總面積約15,870.4平方米的土地連同一幢三層高辦公樓、一間廚房、一間消防泵房、一間工作室、一間油泵房及一個石油平台，總建築面積約為1,454.5平方米。於二零一七年六月一日，(a)業主；與(b)中國金泰豐訂立增城物業協議，據此，徐子明先生及黃女士將增城物業租賃予中國金泰豐。

由於徐子明先生及黃女士為我們的執行董事兼控股股東並因此為本公司的關連人士，故根據GEM上市規則(於GEM上市後)，增城物業協議項下擬進行交易已構成本公司的持續關連交易，且根據主板上市規則(於[編纂]後)將持續成為持續關連交易。

增城物業協議的主要條款包括：

1. 年期 — 自二零一七年四月一日至二零三七年三月三十一日，為期二十年；
2. 租金 — 每年人民幣360,000元，須於每年六月三十日或之前預先支付；
3. 用途 — 辦公、倉儲、營運及銷售；及
4. 業主的承諾 — (a)彼等於增城物業協議日期起十年期間不會出售增城物業。此後，倘彼等有意出售增城物業，彼等應在建議出售前向中國金泰豐給予三個月書面通知，而中國金泰豐擁有增城物業的優先購買權，可按建議出售的相同條款購買增城物業；及(b)倘中國金泰豐於租約屆滿前發出三個月書面通知，表明其有意重續租約，則中國金泰豐擁有重續租約的優先權，可按與另一方訂立的任何建議租約的相同條款重續租約。

根據增城物業協議，訂約方亦同意以下事項：

- (i) 將會終止彼等日期為二零一六年一月一日的租賃協議，內容有關自二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止為期三年租賃增城物業，自二零一七年四月一日起生效，而業主同意豁免應收中國金泰豐自二零一六年一月一日起至二零一七年三月三十一日止期間合共人民幣300,000元的租金；及
- (ii) 倘中國金泰豐因業主方面的原因而未有根據增城物業協議的條款使用增城物業，則中國金泰豐有權終止增城物業協議，並就其蒙受的所有損害向業主申索，

關 連 交 易

包括但不限於其作出的所有增城物業改建及加建費用(包括擴建碼頭以及翻新及改建儲油設備及設施)、拆卸費用及其他損失。

我們先前已委聘獨立物業估值師並於二零一七年六月一日接獲其意見，確認增城物業協議項下的租金屬公平合理，原因為有關租金與於二零一七年三月三十一日經參考可於有關市場上取得的可比較租金憑證後透過直接比較法進行估值所得的市場租金相同。

根據增城物業協議，本集團於租期內應付租金的年度上限為每年人民幣360,000元(404,500港元)。該年度上限是根據增城物業協議應付年租的基準而設定。行使任何購買增城物業及重續租約的優先購買及重續權均毋須支付溢價。

由於有關增城物業協議的適用百分比率低於5%及年度上限低於3,000,000港元，根據GEM上市規則第20.74(a)條及主板上市規則第14A.76(1)(c)條，其項下的交易構成最低豁免水平的持續關連交易，並獲全面豁免遵守GEM上市規則第20章及主板上市規則第14A章的獨立股東批准、申報、年度審閱及所有披露規定。

董事及獨家保薦人的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為(且獨家保薦人認同)，(i)增城物業協議是按一般商業條款且不遜於給予獨立第三方的條款並於本集團一般及正常業務過程中訂立，該等條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)增城物業協議的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。