

關連交易

持續關連交易

概覽

下表載列根據有關規則將持續並構成本集團獲豁免持續關連交易的本集團與我們的[有關連／關連人士]的交易：

中國租賃協議(定義見下文)

參與方	交易性質
大東集團作為業主及東莞冠豐作為租戶(執行董事葉帆先生獨資擁有大東集團，因此大東集團為葉帆先生的聯繫人)	有關租賃東莞國際汽車城C-01-01號土地及該土地的上蓋物業予東莞冠豐作其4S經銷店的協議

獲●持續關連交易

詳情

●後，以下交易將構成本公司獲豁免持續關連交易，獲豁免遵守有關規則項下的申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。

中國租賃協議

東莞冠豐(作為租戶)與大東集團(作為業主)於二零一三年五月就租賃以下物業訂立租賃協議(「中國租賃協議」，其條款包括日期為二零一三年六月二十日的補充租賃協議)。中國租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零一三年五月二十日及二零一三年六月二十日

訂約方：
(1) 大東集團作為中國物業(定義見下文)的業主及擁有人
(2) 東莞冠豐作為租戶

中國租賃協議項下物業的所在地：總地盤面積約6,331.8平方米的東莞國際汽車城的C-01-01號土地及該土地的上蓋物業(「中國物業」)。中國物業位處於指定區域(定義見本文件「業務」一節中「物業」一段)。

年期：自二零一三年六月一日起為期5年

關連交易

租戶應付每月租金： 人民幣38,000元(不包括應由東莞冠豐承擔的中國物業的水、電、電話線、物業管理及清潔費用)。

獨立物業估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已審閱中國租賃協議的應付租金，認為東莞冠豐根據中國租賃協議的應付租金低於有關租賃日期位於中國用作同類目的的地點內同類物業的現行市價。

用途： 中國物業用作東莞冠豐的4S經銷店。

中國物業已由東莞冠豐用作4S經銷店，且將繼續作該用途。經考慮獨立物業估值師認為東莞冠豐根據中國租賃協議的應付租金低於有關租賃日期位於中國用作同類目的的地區內同類物業的現行市價的意見後，董事認為訂立中國租賃協議能夠為東莞冠豐提供根基紮實的營運基地，而毋須收購相關物業並產生額外資本開支以及搬遷及裝修成本。

中國物業於往績紀錄期由東莞冠豐擁有，而大東集團只於二零一三年五月收購中國物業，代價約為人民幣4.6百萬元，金額為土地出讓金、建設成本及其他東莞冠豐收購中國物業的土地使用權及在該幅土地上建設4S經銷店時實際支出的費用。上述代價已於二零一三年九月以現金全數繳清。

因以上原因，並無該交易於往績紀錄期的歷史數據。

我們諮詢中國法律顧問後實行中國物業的售後租回安排。董事認為將中國物業變賣予大東集團及租回安排符合本集團利益，理由為：

- (a) 東莞冠豐並未獲得中國物業所在土地的商業用途的相關土地使用權證及中國物業的相關房屋所有權證，中國物業的估值不能反映其市場及商業價值。從財務角度而言，售出中國物業可令本集團的營運資金運用時效益更高，因為本集團將中國物業售予大東集團後，獲償還其收購中國物業時的全數成本。從風險管理的角度而言，本集團售出中國物業的原因為短期內中國物業在修正業權缺憾時存在不明朗因素；及

關連交易

- (b) 本集團將毋須搬遷而能繼續使用有關物業，亦可享有大東集團持有中國物業的長遠租約安排。

董事已考慮將中國物業售予大東集團的條款，以及根據中國租賃協議與大東集團之間租回安排的條款，並相信出售中國物業不會對東莞冠豐的營運有任何不利影響。

由於本集團根據中國租賃協議的每年應付租金人民幣456,000元(相當於約576,300港元)，根據中國租賃協議擬進行之交易獲豁免遵守有關規則的申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准的規定。