

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



福耀玻璃工業集團股份有限公司
FUYAO GLASS INDUSTRY GROUP CO., LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3606)

福耀歐洲租用廠房之持續關連交易

本公司全資附屬公司福耀歐洲於2017年10月25日與環創德國簽署租賃合同，據此福耀歐洲向環創德國租用其位於德國的廠房，租賃期限自2018年1月1日起至2029年12月31日止，為期十二年。

環創德國由本公司董事長曹德旺先生全資擁有，為曹德旺先生及本公司副董事長曹暉先生(曹德旺先生之子)的聯繫人。根據上市規則第14A章的規定，環創德國為本公司關連人士，其與本公司之間的交易構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.76條的規定，由於每年租金的年度上限適用的最高比率(單獨或與本公司已與福建省耀華工業村開發有限公司簽訂的房屋租賃合同項下的持續關連交易(詳情請見本公司日期為2017年8月5日的公告)合併計算)高於0.1%但低於5%，因此租賃合同及其項下的交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱的規定，但可豁免遵守有關通函及獨立股東批准之規定。

由於租賃合同的有效期限長於三年，根據上市規則第14A.52條，獨立財務顧問八方金融已出具獨立意見，確認(i)租賃合同的合同期限合乎業內該類協議的一般處理方法，且符合類似交易普遍採納之慣例；及(ii)本公司訂立一項超過三年的租賃安排以鎖定此具規模的生產基地(該廠房將根據福耀歐洲的生產需要而建造且靠近客戶所在地)於商業角度看是合理的。

本公司全資附屬公司福耀歐洲於2017年10月25日與環創德國簽署租賃合同，據此福耀歐洲向環創德國租用其位於德國的廠房，租賃期限為十二年。

一. 租賃合同的主要條款

租賃合同主要條款如下：

訂約方： (a) 環創德國，作為出租方；及
(b) 福耀歐洲，作為承租方。

訂約日期： 2017年10月25日

租賃標的： 環創德國所持有的、位於OhmStrasse 1,73211 Leingarten, Germany的標準廠房，面積共計57,809.95平方米(其中道路面積29,518.30平方米)。

租賃期限： 自2018年1月1日起至2029年12月31日止，為期十二年。

租賃期滿，福耀歐洲若需繼續租賃，應在合同到期前60天向環創德國提出書面續租意向並與環創德國協商辦理續租手續。在同等條件下，福耀歐洲有優先承租權。

租金及定價原則： 租賃期內第一年年租金為290萬歐元，第二年起每年租金按2.5%遞增。合同簽訂後45日內，福耀歐洲向環創德國支付1,200萬歐元作為承租的保證金。

福耀歐洲2018年至2021年的租賃金額由該保證金中抵扣。如果福耀歐洲未能履約租賃廠房，或福耀歐洲於2021年前提前終止本合同，則保證金不予退還。

2022年至2029年，福耀歐洲應於每年6月30日前支付當年度租金，2022年至2029年，如果福耀歐洲提前終止本合同，則福耀歐洲須支付環創德國400萬歐元的違約金。

租金是以福耀歐洲所租賃房屋所在地的市場價格為參考依據，並經租賃雙方協商後確定。

其他：

在本合同執行期間，環創德國應就其出租的房產向保險公司投保並承擔所出租房產的財產保險費用。租賃期間實際發生的水電費用、污水處理費、電話費、垃圾處理費等營業費用均由福耀歐洲承擔。

租賃期間，外部維護保養由環創德國負責，若福耀歐洲對租賃房屋內部進行進一步裝修，費用由福耀歐洲負責。

二. 年度上限及基準

以下為租賃合同下持續關連交易於2018年度至2029年度的十二個年度的年度上限：

	截至12月31日的年度											
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
福耀歐洲向 環創德國 承租廠房	290萬歐元	298萬歐元	305萬歐元	313萬歐元	321萬歐元	329萬歐元	337萬歐元	345萬歐元	354萬歐元	363萬歐元	372萬歐元	381萬歐元

租金是以租賃物業所在地的市場價格為參考依據，並經租賃雙方協商後確定。

三. 訂立持續關連交易的理由與裨益

福耀歐洲現時在德國共租賃三處不同位置的廠房進行生產經營，較為分散，不利於管理。其與環創德國簽約後，三處廠房將統一搬遷至新廠房，有助於集中資源及人力於一處，新廠房按照福耀歐洲的現有生產條件進行建設，位置近鄰客戶，可滿足福耀歐洲的生產需求，確保租賃的長期穩定。福耀歐洲採取以租代建的方式取得並使用上述租賃廠房，有利於擴大生產規模，提高公司資產的流動性，使公司能有更多的資金用於發展主業，提升公司的核心競爭力。

四. 獨立財務顧問之意見

由於租賃合同的有效期限長於三年，故根據上市規則第14A.52條，本公司須委聘一名獨立財務顧問，以解釋租賃合同需要較長期間之理由並確認此類協議之有關期限是否符合一般處理方法。就此而言，本公司已委聘八方金融為獨立財務顧問。

於達致就租賃的期限長於三年之理由的意見時，八方金融已就租賃合同與本公司管理層進行討論，並已考慮以下各項：

- i. 福耀歐洲現時在德國共租賃三處不同位置的廠房進行生產經營，較為分散，不利於管理。福耀歐洲與環創德國簽約後，三處廠房將統一搬遷至位於OhmStrasse 1,73211 Leingarten, Germany的鄰近客戶的新址(「新廠房」)；
- ii. 新廠房將按照福耀歐洲的現有生產條件進行建設，可滿足福耀歐洲的生產需求，確保租賃的長期穩定；
- iii. 福耀歐洲採取以租代建的方式取得一處設施齊備的廠房更具成本效益，也更為靈活；及
- iv. 訂立租賃合同有助於福耀歐洲集資源及人力於一處，從而擴大生產、提高效率。

於考慮具有有關年期、與租賃性質類似的租賃安排是否屬一般處理方法時，八方金融已採取以下步驟：

1. 查找了於2016年8月1日至本公告日期期間八家香港聯交所上市公司所進行的類似交易(「可資比較租賃」)，同時，八方金融留意到，該等公司皆為營運目的而取得核心場所。該等場所包括電影院、辦公室、酒店、零售商店、工廠、港口及倉儲設施等，對彼等各自的營運起到至關重要的作用。所有可資比較租賃的租賃項目均是為實現收入所不容忽視的關鍵實體工具。八項可資比較租賃中，多數可資比較租賃的租賃期限超過10年，且其中六項為持續關連交易。
2. 製造型企業購買或租賃場所進行生產乃為慣例。八方金融認為，本公司於租約屆滿後無法保證能夠物色到適當的地點及廠房。租賃合同項下的租賃安排為本公司提供了長期穩定的租約，相較於購買經營場所或於各租約屆滿而於日後產生搬遷開支而言，能夠減少初期生產準備成本及購買成本，且遷至新廠房，福耀歐洲能擴大企業生產規模及產能並能確保廠房長期可用。
3. 在德國，工商業及服務業領域的所有註冊企業均必須根據公法加入德國工商會(「工商會」)。德國各區均設有自己的工商會。工商會為具有強制會員制的公共機構。海爾布隆-弗蘭肯工商會擁有約53,000個該區域內的企業會員。該工商會所刊發的報告被視為具有專業水準。根據工商會發佈的一份報告，2016年新廠房毗鄰區域的月租金介乎每平方米3.5歐元至7.0歐元之間。根據租賃合同條款，新廠房2018年的月租金為每平方米4.18歐元。因此，八方金融認為新廠房的月租金與相鄰區域的市場月租金水平相若。

經計及上文所述，八方金融認為(i)租賃合同的合同期限合乎業內該類協議的一般處理方法，且符合類似交易普遍採納之慣例；及(ii)本公司訂立一項超過三年的租賃安排以鎖定此具規模的生產基地(該廠房將根據福耀歐洲的生產需要而建造且靠近客戶所在地)於商業角度看是合理的。

五. 上市規則的涵義

環創德國由本公司董事長曹德旺先生全資擁有，為曹德旺先生及本公司副董事長曹暉先生(曹德旺先生之子)的聯繫人。根據上市規則第14A章規定，環創德國為本公司關連人士，其與本公司之間的交易均構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.76條的規定，由於每年租金的年度上限適用的最高比率(單獨或與本公司已與福建省耀華工業村開發有限公司簽訂的房屋租賃合同項下的持續關連交易(詳情請見本公司日期為2017年8月5日的公告)合併計算)高於0.1%但低於5%，因此租賃合同及其項下的交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱的規定，但可豁免遵守有關通函及獨立股東批准之規定。

曹德旺先生及曹暉先生已根據本公司的公司章程規定就批准租賃合同的簽署以及交易事項的董事局決議案放棄投票。除上文所述者外，概無董事於租賃合同下擬進行的交易中擁有重大權益，故並無其他董事就有關董事局決議案放棄投票。

董事局(包括獨立非執行董事)認為租賃合同項下的持續關連交易乃於本公司日常業務過程中按一般商務條款訂立，合同條款屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益，並且年度上限均公平合理。

六. 一般資料

本公司

本公司是在中國市場佔支配地位、在全球領先的汽車玻璃生產商中唯一專注於生產汽車玻璃的公司，我們的產品覆蓋國內外的配套汽車玻璃市場和配件汽車玻璃市場。

福耀歐洲

福耀歐洲於2007年10月26日在德國成立，為本公司全資附屬公司。該公司主要從事汽車配件的安裝、生產及銷售業務。

環創德國

環創德國於2013年1月根據香港法律成立，由曹德旺先生100%持有。該公司主要經營不動產和股權投資等業務。截至2016年12月31日止，環創德國的資產總額為618.29萬歐元，負債總額為618.35萬歐元，股東權益為-0.05萬歐元，2016年未實現收入，實現營業利潤-0.15萬歐元，實現淨利潤-0.15萬歐元。(以上2016年度的財務數據已經審計)截至2017年9月30日止，環創德國的資產總額為3,337.75萬歐元，負債總額為3,338.79萬歐元，所有者權益為-1.04萬歐元，2017年1至9月未實現收入，實現營業利潤-0.99萬歐元，實現淨利潤-0.99萬歐元。(以上截至2017年9月30日的9個月的財務數據未經審計)

七. 釋義

「聯繫人」	指	具有與上市規則賦予該詞相同的涵義
「董事局」	指	本公司的董事局
「本公司」	指	福耀玻璃工業集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司
「關連人士」	指	具有與上市規則賦予該詞相同的涵義

「董事」	指	本公司的董事
「福耀歐洲」	指	福耀歐洲玻璃工業有限公司(Fuyao Europe GmbH)，一家於德國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「德國」	指	德意志聯邦共和國
「環創德國」	指	環創德國有限公司(Global Cosmos German Limited)，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的關連人士
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立財務顧問」 或「八方金融」	指	八方金融有限公司，一所根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌法團，持有第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)的活動牌照，為本公司根據上市規則第14A.52條就租賃合同項下的持續關連交易所委任之獨立財務顧問
「租賃合同」	指	福耀歐洲與環創德國於2017年10月25日簽署的《房屋租賃合同》
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則(經不時修訂)

「中國」	指	中華人民共和國，但就本公告的目的，不包括香港、澳門特別行政區和台灣地區
「附屬公司」	指	具有與上市規則賦予該詞相同的涵義

承董事局命
福耀玻璃工業集團股份有限公司
曹德旺
董事長

中國福建省福州市，2017年10月26日

於本公告刊發日期，董事局成員包括執行董事曹德旺先生、陳向明先生及孫依群女士；非執行董事曹暉先生、吳世農先生及朱德貞女士；獨立非執行董事程雁女士、劉小稚女士及吳育輝先生。