

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HOP HING HOLDINGS LIMITED

合興集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：47)

持續關連交易

於二零零四年八月十二日，本公司一家間接全資附屬公司域德與本公司若干關連人士訂立退租書及新租務協議，藉以分別終止現有租務協議及租賃位於香港九龍青山道704號合興工業大廈之若干物業。

退租書及其項下所有交易根據上市規則第14A.13(1)(a)條構成本公司之關連交易。新租務協議及其項下所有交易根據上市規則第14A.14條構成本公司之持續關連交易。上述交易之詳情及若干其他有關資料已遵照上市規則第14A.56條之規定載列於下文。該等交易之條款及條件乃經公平磋商後釐定，且符合一般商業條款。董事會（包括獨立非執行董事）認為上述各項交易屬公平合理，且整體而言符合本公司及其股東之利益。

退租書及新租務協議項下之交易須符合上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公布規定，惟由於金額上限於任何有關時間內不會超過上市規則第14A.34條之規定，故毋須取得本公司獨立股東之批准。

甲． 協議各方之關連

域德（業主）乃本公司一家間接全資附屬公司。現有租戶及新租戶如下文所述乃本公司之關連人士。

Hop Hing Oil (1985) Limited（作為HHOUT之信託人）及Hung's (1985) Limited（作為Hung's UT之信託人）分別持有本公司已發行股本約38.0%及28.6%。GZ Trust Corporation（作為家族信託之信託人）持有HHOUT及Hung's UT各自之已發行單位約99.98%。GZ Trust Corporation因此有權間接控制在任何本公司股東大會上行使約66.6%投票權，故此屬本公司之主要股東。

GZ Trust Corporation（作為家族信託之信託人）在現有租戶及新租戶中擁有間接權益，以致可分別在現有租戶及新租戶之股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權。現有租戶及新租戶因此屬GZ Trust Corporation之聯繫人士，且根據上市規則構成本公司之關連人士。

* 僅供識別

乙. 退租書

1. 域德與洪氏訂立之退租書

訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日

協議各方： 域德（業主）
洪氏（租戶）

退租物業： 整項第一號物業

根據本退租書，洪氏須於二零零四年八月十五日將整項第一號物業交出予域德，致使交出有關物業後，第一份現有租務協議訂立之租賃將完全失效及終止，而於交出有關物業後，域德須即時解除洪氏在第一份現有租務協議項下之一切責任及義務，作為交換。除上文所披露者外，域德或洪氏雙方均不會因終止第一份現有租務協議而收取或支付任何賠償。

附註1： 由二零零四年一月一日起至二零零四年八月十五日止期間，根據第一份現有租務協議，洪氏已向域德支付合共 248,465 港元（即月租 33,200 港元）。

2. 域德與匯寶訂立之退租書

訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日

協議各方： 域德（業主）
匯寶（租戶）

退租物業： 整項第二號物業

根據本退租書，匯寶須於二零零四年八月十五日將整項第二號物業交出予域德，致使交出有關物業後，第二份現有租務協議訂立之租賃將完全失效及終止，而於交出有關物業後，域德須即時解除匯寶在第二份現有租務協議項下之一切責任及義務，作為交換。除上文所披露者外，域德或匯寶雙方均不會因終止第二份現有租務協議而收取或支付任何賠償。

附註2： 由二零零四年一月一日起至二零零四年八月十五日止期間，根據第二份現有租務協議，匯寶已向域德支付合共 184,852 港元（即月租 24,700 港元）。

3. 域德與吉野家訂立之退租書

訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日

協議各方： 域德（業主）
吉野家（租戶）

退租物業： 整項第三號物業

根據本退租書，吉野家須於二零零四年八月十五日將整項第三號物業交出予域德，致使交出有關物業後，第三份現有租務協議訂立之租賃將完全失效及終止，而於交出有關物業後，域德須即時解除吉野家在第三份現有租務協議項下之一切責任及義務，作為交換。除上文所披露者外，域德或吉野家雙方均不會因終止第三份現有租務協議而收取或支付任何賠償。

附註3： 由二零零四年一月一日起至二零零四年八月十五日止期間，根據第三份現有租務協議，吉野家已向域德支付合共465,497港元（即月租62,200港元）。

4. 域德與匯寶訂立之退租書

訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日

協議各方： 域德（業主）
匯寶（租戶）

退租物業： 整項第四號物業

根據本退租書，匯寶須於二零零四年八月十五日將整項第四號物業交出予域德，致使交出有關物業後，第四份現有租務協議訂立之租賃將完全失效及終止，而於交出有關物業後，域德須即時解除匯寶在第四份現有租務協議項下之一切責任及義務，作為交換。除上文所披露者外，域德或匯寶雙方均不會因終止第四份現有租務協議而收取或支付任何賠償。

附註4： 由二零零四年一月一日起至二零零四年八月十五日止期間，根據第四份現有租務協議，匯寶已向域德支付合共249,213港元（即月租33,300港元）。

5. 域德與吉野家訂立之退租書

訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日

協議各方： 域德（業主）
吉野家（租戶）

退租泊車位： 第13號泊車位

根據本退租書，吉野家須於二零零四年八月十五日將整個第13號泊車位交出予域德，致使交出有關泊車位後，第五份現有租務協議訂立之租賃將完全失效及終止，而於交出有關泊車位後，域德須即時解除吉野家在第五份現有租務協議項下之一切責任及義務，作為交換。除上文所披露者外，域德或吉野家雙方均不會因終止第五份現有租務協議而收取或支付任何賠償。

附註5： 由二零零四年一月一日起至二零零四年八月十五日止期間，根據第五份現有租務協議，吉野家已向域德支付合共28,439港元（即月租3,800港元）。

丙. 租務協議

1. 域德與洪氏訂立之租務協議

- 訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日
- 協議各方： 域德（業主）
洪氏（租戶）
- 出租物業： 整項第一號物業
- 租期： 二零零四年八月十六日至二零零七年八月十五日（包括首尾兩日）
- 年度租金： 406,560港元（不包括管理費、差餉及政府租金）
（附註6）（第一份現有租務協議項下之年租為398,400港元）
- 選擇續租權： 緊隨於現有租期屆滿時，洪氏有權選擇更新本租務協議，延長租期兩年。續租期內應付之年度租金則參考當時市場租金釐定，惟有關年度租金不得少於406,560港元，亦不得多於487,872港元。假如且當上述選擇續租權獲行使，本公司須遵守有關及適用之上市規則規定。

附註6： 由二零零四年八月十六日起至二零零四年十二月三十一日止期間，根據本租務協議，洪氏應向域德支付合共153,006港元。

2. 域德與FPL訂立之租務協議

- 訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日
- 協議各方： 域德（業主）
FPL（租戶）
- 出租物業： 第二號物業內之總樓面面積300平方呎
- 租期： 二零零四年八月十六日至二零零七年八月十五日（包括首尾兩日）
- 年度租金： 31,200港元（不包括管理費、差餉及政府租金）
（附註7）（第二份現有租務協議項下整項第二號物業之年租為296,400港元）
- 選擇續租權： 緊隨於現有租期屆滿時，FPL有權選擇更新本租務協議，延長租期兩年。續租期內應付之年度租金則參考當時市場租金釐定，惟有關年度租金不得少於31,200港元，亦不得多於37,440港元。假如且當上述選擇續租權獲行使，本公司須遵守有關及適用之上市規則規定。

附註7： 由二零零四年八月十六日起至二零零四年十二月三十一日止期間，根據本租務協議，FPL應向域德支付合共11,742港元。

3. 域德與吉野家訂立之租務協議

訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日

協議各方： 域德（業主）
吉野家（租戶）

出租物業： 整項第三號物業

租期： 二零零四年八月十六日至二零零七年八月十五日（包括首尾兩日）

年度租金： 760,800港元（不包括管理費、差餉及政府租金）
（附註8）（第三份現有租務協議項下之年租為746,400港元）

選擇續租權： 緊隨於現有租期屆滿時，吉野家有權選擇更新本租務協議，延長租期兩年。續租期內應付之年度租金則參考當時市場租金釐定，惟有關年度租金不得少於760,800港元，亦不得多於912,960港元。假如且當上述選擇續租權獲行使，本公司須遵守有關及適用之上市規則規定。

附註8： 由二零零四年八月十六日起至二零零四年十二月三十一日止期間，根據本租務協議，吉野家應向域德支付合共286,323港元。

4. 域德與FPL訂立之租務協議

訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日

協議各方： 域德（業主）
FPL（租戶）

出租物業： 整項第四號物業

租期： 二零零四年八月十六日至二零零七年八月十五日（包括首尾兩日）

年度租金： 385,080港元（不包括管理費、差餉及政府租金）
（附註9）（第四份現有租務協議項下之年租為399,600港元）

選擇續租權： 緊隨於現有租期屆滿時，FPL有權選擇更新本租務協議，延長租期兩年。續租期內應付之年度租金則參考當時市場租金釐定，惟有關年度租金不得少於385,080港元，亦不得多於462,096港元。假如且當上述選擇續租權獲行使，本公司須遵守有關及適用之上市規則規定。

附註9： 由二零零四年八月十六日起至二零零四年十二月三十一日止期間，根據本租務協議，FPL應向域德支付合共144,923港元。

5. 域德與吉野家訂立之租務協議

- 訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日
- 協議各方： 域德（業主）
吉野家（租戶）
- 出租泊車位： 第13號泊車位
- 租期： 二零零四年八月十六日至二零零七年八月十五日（包括首尾兩日）
- 年度租金： 46,800港元（不包括管理費、差餉及政府租金）
（附註10）（第五份現有租務協議項下之年租為45,600港元）
- 選擇續租權： 緊隨於現有租期屆滿時，吉野家有權選擇更新本租務協議，延長租期兩年。續租期內應付之年度租金則參考當時市場租金釐定，惟有關年度租金不得少於46,800港元，亦不得多於56,160港元。假如且當上述選擇續租權獲行使，本公司須遵守有關及適用之上市規則規定。

附註10： 由二零零四年八月十六日起至二零零四年十二月三十一日止期間，根據本租務協議，吉野家應向域德支付合共17,613港元。

6. 域德與FPL訂立之租務協議

- 訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日
- 協議各方： 域德（業主）
FPL（租戶）
- 出租物業： 整項第六號物業
- 租期： 二零零四年八月十六日至二零零七年八月十五日（包括首尾兩日）
- 年度租金： 376,800港元（不包括管理費、差餉及政府租金）
（附註11）
- 選擇續租權： 緊隨於現有租期屆滿時，FPL有權選擇更新本租務協議，延長租期兩年。續租期內應付之年度租金則參考當時市場租金釐定，惟有關年度租金不得少於376,800港元，亦不得多於452,160港元。假如且當上述選擇續租權獲行使，本公司須遵守有關及適用之上市規則規定。

附註11： 由二零零四年八月十六日起至二零零四年十二月三十一日止期間，根據本租務協議，FPL應向域德支付合共141,806港元。

7. 域德與FPL訂立之租務協議

- 訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日
- 協議各方： 域德（業主）
FPL（租戶）
- 出租物業： 整項第七號物業
- 租期： 二零零四年八月十六日至二零零七年八月十五日（包括首尾兩日）
- 年度租金： 417,600港元（不包括管理費、差餉及政府租金）
（二零零四年八月十六日至二零零四年九月十五日為免租期）（附註12）
- 選擇續租權： 緊隨於現有租期屆滿時，FPL有權選擇更新本租務協議，延長租期兩年。續租期內應付之年度租金則參考當時市場租金釐定，惟有關年度租金不得少於417,600港元，亦不得多於501,120港元。假如且當上述選擇續租權獲行使，本公司須遵守有關及適用之上市規則規定。

附註12： 由二零零四年八月十六日起至二零零四年十二月三十一日止期間，根據本租務協議，FPL應向域德支付合共121,800港元。

8. 域德與FPL訂立之租務協議

- 訂立協議之日期： 二零零四年八月十二日
- 協議各方： 域德（業主）
FPL（租戶）
- 出租泊車位： 第25號泊車位
- 租期： 二零零四年八月十六日至二零零七年八月十五日（包括首尾兩日）
- 年度租金： 60,000港元（不包括管理費、差餉及政府租金）
（附註13）
- 選擇續租權： 緊隨於現有租期屆滿時，FPL有權選擇更新本租務協議，延長租期兩年。續租期內應付之年度租金則參考當時市場租金釐定，惟有關年度租金不得少於60,000港元，亦不得多於72,000港元。假如且當上述選擇續租權獲行使，本公司須遵守有關及適用之上市規則規定。

附註13： 由二零零四年八月十六日起至二零零四年十二月三十一日止期間，根據本租務協議，FPL應向域德支付合共22,581港元。

丁. 年度租金

估計各新租戶分別於新租務協議之租期內所墊付之總年度租金，連同現有租戶根據現有租務協議由二零零四年一月一日起至二零零四年八月十五日止期間支付予域德之租金（不包括差餉及管理費）載列如下：

	已付及應付租金				總計 (港元)
	洪氏 (港元)	吉野家 (港元)	匯寶 (港元)	FPL (港元)	
二零零四年一月一日至 二零零四年十二月三十一日	401,471	797,872	434,065	442,852	2,076,260
二零零五年一月一日至 二零零五年十二月三十一日	406,560	807,600	—	1,270,680	2,484,840
二零零六年一月一日至 二零零六年十二月三十一日	406,560	807,600	—	1,270,680	2,484,840
二零零七年一月一日至 二零零七年八月十五日	253,554	503,664	—	792,467	1,549,685

定價基準

於磋商新租務協議所涉及之租金時，董事會曾參考現時之租務市場狀況，合興工業大廈鄰近地帶之可供比較物業市場之市場租值，亦曾參考域德與其他獨立第三者就合興工業大廈之若干單位訂立之租務協議。戴德梁行（獨立專業物業估值師）已審閱有關新租務協議之每月應付租金及有關條款，並認為於現時之市道下，該等租金及有關條款實屬公平合理。

若新租戶行使選擇權更新新租務協議項下之租務，新租戶之租期將會延長兩年，而於該期間應付之年度租金不得少於現有租金。於新租務協議之租期內，預期市場租金增幅不會超過20%。因此，新租戶於該續租期間應付之租金上限被定為根據新租務協議應付之年度租金之120%。

訂立退租書及新租務協議之原因及利益

退租書及新租務協議項下交易之條款及條件乃經公平磋商後釐定。董事會（包括獨立非執行董事）認為上述各項交易乃公平合理，且整體而言符合本公司及其股東之利益。由於該等交易使域德能夠保留租戶按市場租金支付有關物業／泊車位之租金，故對本公司有利。

戊. 上市規則之規定

新租務協議及其項下所有交易根據上市規則第14A.14條構成本公司之持續關連交易。

與同一項持續關連交易有關之各個有關百分比以每年計算少於2.5%。因此，須遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公布規定，惟毋須經本公司獨立股東批准。

本公告旨在就退租書、新租務協議及其項下所有交易遵守上市規則第14A.47條之公布規定。

己. 一般資料

本集團之主要業務為榨製、提煉、混和及分銷食油及有關業務。洪氏主要提供管理服務。匯寶主要從事製作飽點業務。吉野家主要從事快餐業務。FPL主要從事物流及分銷業務。

於二零零三年十二月三十一日，屬於新租務協議項目之該等物業及泊車位之賬面總值約為25,000,000港元。

本公司先前於二零零二年十一月十四日就涉及現有租務協議之關連交易發表了一份公布。

庚. 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具備以下涵義：

「董事會」	指	本公司之董事會
「第13號泊車位」	指	香港九龍青山道704號合興工業大廈地下第13號泊車位
「第25號泊車位」	指	香港九龍青山道704號合興工業大廈地下第25號泊車位
「本公司」	指	Hop Hing Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「現有租戶」	指	洪氏、匯寶及吉野家
「現有租務協議」	指	第一份現有租務協議、第二份現有租務協議、第三份現有租務協議、第四份現有租務協議及第五份現有租務協議
「家族信託」	指	C.P. Hung Family Discretionary Trust及Peter Hung Family Discretionary Trust
「第五份現有租務協議」	指	Knight Investment Limited與吉野家於二零零二年十一月十四日訂立之租務協議，藉以租賃第13號泊車位，租期由二零零二年十一月十四日起至二零零四年十二月三十一日屆滿，月租為3,800港元。於Knight Investment Limited根據在二零零三年四月二十八日訂立之轉讓安排轉讓第13號泊車位予域德後，Knight Investment Limited於第五份現有租務協議項下之權利及責任已由域德全面承擔及接受

「第一份現有租務協議」	指	Literal Company Limited與洪氏於二零零二年十一月十四日訂立之租務協議，藉以租賃第一號物業，租期由二零零二年十一月十四日起至二零零四年十二月三十一日屆滿，月租為33,200港元。於Literal Company Limited根據在二零零三年四月二十八日訂立之轉讓安排轉讓第一號物業予域德後，Literal Company Limited於第一份現有租務協議項下之權利及責任已由域德全面承擔及接受
「第一號物業」	指	香港九龍青山道704號合興工業大廈地下一樓A座
「第四份現有租務協議」	指	Knight Investment Limited與匯寶於二零零二年十一月十四日訂立之租務協議，藉以租賃第四號物業，租期由二零零二年十二月一日起至二零零四年十二月三十一日屆滿，月租為33,300港元。於Knight Investment Limited根據在二零零三年四月二十八日訂立之轉讓安排轉讓第四號物業予域德後，Knight Investment Limited於第四份現有租務協議項下之權利及責任已由域德全面承擔及接受
「第四號物業」	指	香港九龍青山道704號合興工業大廈地下B座
「FPL」	指	食品採購有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「HHOUT」	指	Hop Hing Oil Unit Trust
「港元」	指	港元，中華人民共和國香港特別行政區法定貨幣
「洪氏」	指	洪氏管理有限公司
「Hung's UT」	指	Hung's Unit Trust
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新租戶」	指	洪氏、吉野家及FPL
「新租務協議」	指	域德及新租戶於二零零四年八月十二日訂立之八份租務協議，詳情載於本公告丙節
「第二份現有租務協議」	指	Knight Investment Limited與匯寶於二零零二年十一月十四日訂立之租務協議，藉以租賃第二號物業，租期由二零零二年十一月十四日起至二零零四年十二月三十一日屆滿，月租為24,700港元。於Knight Investment Limited根據在二零零三年四月二十八日訂立之轉讓安排轉讓第二號物業予域德後，Knight Investment Limited於第二份現有租務協議項下之權利及責任已由域德全面承擔及接受
「第二號物業」	指	香港九龍青山道704號合興工業大廈閣樓B座

「第七號物業」	指	香港九龍青山道704號合興工業大廈地下D座
「第六號物業」	指	香港九龍青山道704號合興工業大廈地下C座
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「退租書」	指	域德及現有租戶於二零零四年八月十二日訂立之五份退租書，詳情載於本公告乙節
「第三份現有租務協議」	指	Lival Company Limited與吉野家於二零零二年十一月十四日訂立之租務協議，藉以租賃第三號物業，租期由二零零二年十一月十四日起至二零零四年十二月三十一日屆滿，月租為62,200港元。於Lival Company Limited根據在二零零三年四月二十八日訂立之轉讓安排轉讓第三號物業予域德後，Lival Company Limited於第三份現有租務協議項下之權利及責任已由域德全面承擔及接受
「第三號物業」	指	香港九龍青山道704號合興工業大廈閣樓C及D座
「匯寶」	指	匯寶拓展有限公司
「域德」	指	域德有限公司
「吉野家」	指	吉野家快餐（香港）有限公司

承董事會命
公司秘書
黃國英

香港，二零零四年八月十八日

於本公告日期，本公司之執行董事為廖志強先生、陳世安先生及黃國英先生；本公司之非執行董事為洪克協先生、洪昭儀女士及李栢榮先生；本公司之獨立非執行董事為黃宜弘先生、史習陶先生及張永銳先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」