

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不對因本公佈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。



合興集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：47)

持續關連交易 租約

二零零九年九月二十一日，本公司的間接全資附屬公司合興油廠與域德訂立租約，租賃第一物業及第二物業，租期由二零零九年八月一日至二零一二年七月三十一日，為期三年。

由於域德為本公司的關連人士，故此根據上市規則第 14A.14 條，租約及當中所涉一切與域德進行的交易均屬本公司的持續關連交易。由於租約代價根據上市規則第 14.07 條計算的百分比率超過 2.5% 但少於 25%，而按租約應付的年度代價不足 10,000,000 港元，故此按租約進行的交易僅須遵守上市規則第 14A.45 條至 14A.47 條的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第 14A 章的獨立股東批准規定。

租約

1. 第一物業的租約

租約日期：	二零零九年九月二十一日
訂約方：	域德，業主 合興油廠，租戶
租賃物業：	整項第一物業
租期：	二零零九年八月一日至二零一二年七月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年
免租期：	二零零九年八月一日至二零零九年九月三十日止（包括首尾兩日），為期兩個月

租金訂金:	52,095 港元
月租:	首兩年 17,365 港元（包括地租、差餉及短期豁免費）。第三年的應付月租按照當時市值租金釐定，惟不得低於 17,365 港元，亦不得超過 19,101.50 港元（即現時月租的 110%）。月租須預先支付。
2. 第二物業的租約	
租約日期:	二零零九年九月二十一日
訂約方:	域德，業主 合興油廠，租戶
租賃物業:	整項第二物業
租期:	二零零九年八月一日至二零一二年七月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年
免租期:	二零零九年八月一日至二零零九年九月三十日止（包括首尾兩日），為期兩個月
租金訂金:	984,705 港元
月租:	首兩年 328,235 港元（包括地租、差餉及第二物業所耗用空調費用，但不包括管理費）。第三年的應付月租按照當時市值租金釐定，惟不得低於 328,235 港元，亦不得超過 361,058.50 港元（即現時月租的 110%）。月租須預先支付。

訂立租約的理由

本集團主要從事食油榨製、提煉、混製、裝瓶、包裝及分銷以及相關業務。

域德持有多項位於香港的工業物業及土地。根據合興集團於二零零六年五月八日刊發的公佈所披露的舊租約（根據上市規則，屬於本集團的持續關連交易），本集團向域德租用第一物業及第二物業，租期由二零零六年四月二十九日至二零零九年四月二十八日止，為期三年。按舊租約，第一物業及第二物業於第三年的月租分別為 15,070 港元及 306,020 港元。於二零零九年四月二十八日舊租約屆滿後，本集團繼續按舊租約的相同條款以月租形式租用第一物業及第二物業，租期由二零零九年四月二十九日至二零零九年七月三十一日止（「**月租租約**」），而按月租租約租用第一物業及第二物業的月租仍分別為 15,070 港元及 306,020 港元。月租租約根據上市規則第 14.07 條計算的各項適用百分比率（溢利比率除外）超過 0.1%但少於 2.5%，而總代價不足 1,000,000 港元。於月租租約有效期內，本集團及域德積極磋

商，以就繼續租賃第一物業及第二物業的條款達成共識。二零零九年九月二十一日，本集團就第一物業及第二物業訂立租約。

由於本集團現時佔用第一物業及第二物業自用，故此租約有助繼續佔用該等物業。

租約所涉交易的條款及條件乃經公平磋商後按一般商業條款制訂。董事（包括獨立非執行董事）認為，上述各項交易均公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

過往租金

於二零零六年四月二十九日至二零零六年十二月三十一日止期間、截至二零零七年十二月三十一日止年度、截至二零零八年十二月三十一日止年度及二零零九年一月一日至二零零九年七月三十一日止期間，本集團按舊租約及月租租約向域德支付的租金總額分別約為 2,300,000 港元、3,500,000 港元、3,700,000 港元及 2,200,000 港元。

年租

於租約租期首兩年，本集團向域德應付的年租總額約為 4,100,000 港元（包括第一物業的地租、差餉及短期豁免費，及第二物業的地租、差餉及所耗用空調費用，但不包括管理費）。按此基準計算，預期二零零九年八月一日至二零零九年十二月三十一日止期間、截至二零一零年與二零一一年十二月三十一日止兩年度各年及二零一二年一月一日至二零一二年七月三十一日止期間，本集團按租約向域德應付的最高年租總額分別為 1,036,800 港元、4,147,200 港元、4,320,000 港元及 2,661,120 港元。董事（包括獨立非執行董事）認為，年度上限公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

定價基準

磋商租約的租金時，董事會已參考當時租賃市場狀況、第一物業及第二物業同區的同類物業市值租金以及舊租約的租金。獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司已審閱根據租約應付的月租及相關條款，並認為在現時市況下，月租及相關條款均屬公平合理。

租約第三年應付的月租會按本公佈「租約」一段所述方式調整。預期上述新月租的增幅不會超過租約現時月租的 10%。因此，租約第三年的年度上限定為租約應付年租的 110%。

上市規則規定

域德為本公司的關連人士，而下列人士間接控制域德股東大會投票權：

- (1) 一項全權信託的受託人，而該項全權信託的受益人包括非執行董事洪克協先生的聯繫人；及
- (2) 洪祥佩先生，為兩項全權信託的創辦人，而 GZ Trust Corporation（「GZTC」）為該等全權信託的受託人。GZTC 為本公司的主要股東（「主要股東」），故此域德為主要股東的聯繫人。

因此，根據上市規則第 14A.14 條，租約及當中所涉一切與域德進行的交易均屬本公司的持續關連交易。

由於租約代價根據上市規則第 14.07 條計算的百分比率超過 2.5%但少於 25%，而按租約應付的年度代價不足 10,000,000 港元，故此按租約進行的交易僅須遵守上市規則第 14A.45 條至 14A.47 條的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第 14A 章的獨立股東批准規定。

釋義

於本公佈內，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	合興集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其證券在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「第一物業」	指	兩幅位於香港新界元朗的土地，即丈量約份第 121 號地段 1284 號 A 段全部及丈量約份第 121 號地段 1278 號餘下部份全部
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合興集團」	指	合興集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「合興油廠」	指	合興油廠有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合興食油」	指	合興食油投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「舊租約」	指	域德與合興食油於二零零六年五月八日就租賃第一物業及第二物業而訂立的兩份租約，租期由二零零六年四月二十九日至二零零九年四月二十八日止，為期三年
「第二物業」	指	香港新界元朗唐人新村屏唐東街9號19個單位
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租約」	指	域德與合興油廠於二零零九年九月二十一日就租賃第一物業及第二物業而訂立的兩份租約
「域德」	指	域德有限公司，於香港註冊成立的有限公司

承董事會命
 執行董事兼公司秘書
黃國英

香港，二零零九年九月二十一日

於本公佈日期，執行董事為黃國英先生及林鳳明女士；非執行董事為洪克協先生、洪昭儀女士及李栢榮先生；而獨立非執行董事為黃宜弘博士 *GBS*、史習陶先生、張永銳先生、司徒振中先生及石禮謙 *SBS* 太平紳士。