

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，並明確表示，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

二零一二年九月二十八日，本公司間接全資附屬公司合興油廠與域德（業主）訂立租約，租用第一物業及第二物業，租期由二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日，為期兩年。

二零一二年九月二十八日，本公司間接全資附屬公司北京吉野家快餐與海瑋（業主）及一名獨立第三方（物業代理）訂立中國租約租用中國物業，租期由二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日，為期兩年。

由於域德與海瑋為本公司關連人士，故此根據上市規則第 14A.14 條，租約與中國租約及當中所涉一切與域德及海瑋進行的交易均屬本公司持續關連交易。由於租約與中國租約所涉一切交易根據上市規則第 14.07 條計算的相關百分比率合計低於 5%，故此按租約與中國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，惟豁免遵守上市規則第 14A 章的獨立股東批准規定。

租約及中國租約

1. 第一物業的租約

租約日期： 二零一二年九月二十八日

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：二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日（包括首尾兩日），為期兩年

免租期：二零一二年八月一日至二零一二年九月三十日（包括首尾兩日），為期兩個月

租約按金：69,120港元

月租：23,040 港元（包括政府地租、差餉及短期豁免費）。月租須每月預先支付。

2. 第二物業的租約

租約日期：二零一二年九月二十八日

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：二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日（包括首尾兩日），為期兩年

免租期：二零一二年八月一日至二零一二年九月三十日（包括首尾兩日），為期兩個月

租約按金：2,300,880港元

月租：766,960 港元（包括政府地租及差餉，但不包括第二物業的管理費及空調使用費及其他開支）。月租須每月預先支付。

3. 中國租約

租約日期：二零一二年九月二十八日

訂約方：海瓊，業主
北京吉野家快餐，租戶
獨立第三方，物業代理

租賃物業：整項中國物業

租期：二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日（包括首尾兩日），為期兩年

月租：	兩年租期內均為人民幣 30,000 元（不包括水電費及相關支出）。月租須每季預先支付。
佣金：	人民幣 22,500 元，由海瑋於簽署中國租約後向身為物業代理的獨立第三方支付

訂立租約與中國租約的理由

本集團在香港、澳門、中國及海外經營家庭、餐廳與其他餐飲場所食油及油脂的採購、榨製、提煉、混製、裝瓶、營銷及分銷業務。自二零一二年三月起，本集團亦在中國經營快餐店及冰淇淋店。

域德持有多項香港工業物業及土地。根據本公司於二零零九年九月二十一日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原第二物業，租期由二零零九年八月一日至二零一二年七月三十一日止，為期三年。按舊租約，第一物業及原第二物業於第三年的月租分別為 19,101.50 港元及 361,058.50 港元。於二零一二年七月三十一日舊租約屆滿後，本集團訂立租約續租第一物業與原第二物業，並額外租用在原有物業的七個單位（即第二物業所指的單位）。由於本集團擬將第一物業及第二物業作為自用，故此租約有利本集團繼續營運業務。

海瑋為投資控股公司。二零一一年十二月二十七日，北京吉野家快餐、海瑋與獨立第三方（物業代理）訂立舊中國租約租用中國物業，租期自二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日止為期一年。二零一一年十二月一日，本公司與 Queen Board 訂立收購協議收購北京吉野家快餐當時控股公司合興快餐的全部股本。收購詳情分別於本公司二零一一年十二月一日的公佈及二零一一年十二月三十日的通函披露。二零一二年三月十二日完成該項收購後，北京吉野家快餐成為本公司的間接全資附屬公司，舊中國租約所涉二零一二年三月十二日至二零一二年十二月三十一日的交易根據上市規則屬於本公司的持續關連交易，且根據上市規則第 14A.33(3) 條之規定豁免遵守有關申報、年度審核、公佈及獨立股東批准的規定。

根據舊中國租約訂約方於二零一二年九月二十八日訂立的終止協議，舊中國租約經協定於二零一二年七月三十一日終止。該等訂約方訂立續租中國物業之中國租約，租期自二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日止，為期兩年。中國物業用作本公司執行董事兼行政總裁洪明基先生（「洪明基先生」）的住宅。

租約及中國租約所涉交易的條款及條件乃經公平磋商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

二零零九年八月一日至二零零九年十二月三十一日期間、截至二零一零年十二月三十一日止年度、截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年一月一日至二零一二年七月三十一日期間，本集團按舊租約向域德支付的租金總額分別約為 1,000,000 港元、4,100,000 港元、4,300,000 港元及 2,700,000 港元。

二零一二年一月一日至二零一二年七月三十一日期間，北京吉野家快餐根據舊中國租約向海瑋支付的租金總額為人民幣 210,000 元，相當於約 256,850 港元。

年租

預期二零一二年八月一日至二零一二年十二月三十一日期間、截至二零一三年十二月三十一日止年度及二零一四年一月一日至二零一四年七月三十一日期間，本集團按租約及中國租約應付域德及海瑋的最高年租總額分別約為 2,553,500 港元、9,920,400 港元及 5,786,900 港元。

董事（包括獨立非執行董事）認為，年度上限公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

定價基準

租約的租金由董事會參考當時租賃市場狀況、第一物業及第二物業鄰近同類物業的市場租金以及舊租約的租金協定。獨立專業物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）已審閱根據租約應付的月租及相關條款，認為在現時市況下，月租及相關條款均公平合理。

中國租約的租金乃由董事會參考當時租賃市場狀況、中國物業鄰近同類物業市場租金以及舊中國租約的租金協定。仲量聯行已審閱根據中國租約應付的月租及相關條款，認為在現時市況下，月租及相關條款均公平合理。

上市規則規定

於本公佈日期，非執行董事洪克協先生（「洪克協先生」）與其配偶持有全權信託之受託人的全部已發行股本，而該受託人間接持有域德 51.8% 的權益。因此，根據上市規則第 14A 章及第 1.01 條，域德為本公司關連人士及洪克協先生的聯繫人。

於本公佈日期，海瑋由洪克有先生間接全資持有，而洪克有先生為本公司主要股東，亦為洪明基先生的父親。因此，根據上市規則第 14A 章，海瑋為本公司關連人士。由於洪克協先生與洪克有先生為兄弟，故此根據上市規則第 1.01 條，海瑋為洪克協先生的聯繫人。

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

由於域德及海瑋均為洪克協先生的聯繫人，故此根據上市規則第 14A.26 條，租約與中國租約所涉交易須合併計算。由於租約與中國租約所涉一切交易根據上市規則第 14.07 條計算的相關百分比率合計低於 5%，故此按租約與中國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，惟豁免遵守上市規則第 14A 章的獨立股東批准規定。

洪克協先生、洪明基先生及洪克協先生之胞姐洪昭儀女士已放棄就批准租約及中國租約所涉交易的相關董事會決議案投票。除上文所披露者外，概無董事於上述協議擁有重大權益。

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
「北京吉野家快餐」	指 北京吉野家快餐有限公司，根據中國法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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，其證券在聯交所主板上市
「董事」	指 本公司董事
「海瑋」	指 海瑋有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「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
「合興快餐」	指 合興快餐集團控股有限公司（前稱 Summerfield Profits Limited），於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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

「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「舊中國租約」	指 海瑋、北京吉野家快餐及獨立第三方（物業代理）於二零一一年十二月二十七日就租用中國物業訂立的租約，租期由二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日止，為期一年
「原第二物業」	指 位於香港新界元朗唐人新村屏唐東街9號合興大廈的19個單位
「舊租約」	指 域德與合興油廠於二零零九年九月二十一日就租用第一物業及原第二物業而訂立的兩份租約，租期由二零零九年八月一日至二零一二年七月三十一日止，為期三年
「中國」	指 中華人民共和國
「中國物業」	指 中國北京市朝陽區朝陽公園南路8號院2號樓703室
「中國租約」	指 海瑋、北京吉野家快餐及獨立第三方（物業代理）於二零一二年九月二十八日就租用中國物業訂立的租約
「Queen Board」	指 Queen Board Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「第二物業」	指 位於香港新界元朗唐人新村屏唐東街9號合興大廈的26個單位，包括原第二物業及該大廈的另外7個單位
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「租約」	指 域德與合興油廠於二零一二年九月二十八日就租用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
合興集團控股有限公司
執行董事兼公司秘書
黃國英

香港，二零一二年九月二十八日

於本公佈日期，本公司之執行董事為洪明基先生、黃國英先生及林鳳明女士；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博士GBS、史習陶先生、張永銳先生、司徒振中先生、石禮謙SBS太平紳士及蕭偉強先生。