

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。



**中國恒泰**  
**CHINA APEX**

**China Apex Group Limited**  
**中國恒泰集團有限公司**

(前稱為開易控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2011)

**須予披露及獲豁免關連交易**  
**第二份續租協議**

**第二份續租協議**

董事會欣然宣佈，於2020年1月15日，(i)勝典(作為出租人)與本公司間接持有85%權益之附屬公司開易拉鏈訂立第二份香港續租協議，內容有關重續香港物業之租約，自2020年1月16日起為期兩年；及(ii)南海今和明(作為出租人)與本公司間接持有85%權益之附屬公司開易浙江(作為承租人)訂立第二份中國續租協議，內容有關重續中國物業之租約，自2020年1月16日起為期兩年。

**上市規則之涵義**

於本公告日期，勝典及南海今和明分別由許錫鵬先生及許錫南先生擁有50%及50%權益，而許錫鵬先生及許錫南先生均為開易浙江及開易拉鏈以及本公司若干附屬公司之董事。因此，勝典及南海今和明均為本公司附屬公司之關連人士。

根據適用於本公司之香港財務報告準則第16號，由於訂立第二份續租協議，本集團須確認一項額外資產，其代表本集團使用香港物業及中國物業的權利，總額約為25,040,000港元。因此，第二份續租協議項下之交易將確認為收購使用權資產，且根據上市規則第十四A章將構成本公司的一次性關連交易。

由於根據上市規則第二份續租協議項下擬進行之交易涉及之一項或多項相關百分比率合共超過5%但低於25%，故第二份續租協議項下擬進行之交易根據上市規則第十四章構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

鑒於(i)勝典及南海今和明均為附屬公司之關連人士；(ii)董事已批准第二份續租協議；及(iii)獨立非執行董事已確認第二份續租協議之條款屬公平合理，且第二份續租協議項下擬進行之交易按正常商業條款訂立並符合本公司及其股東之整體利益，根據上市規則第十四A章，第二份續租協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

概無本公司董事於第二份續租協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故概無董事須就批准第二份續租協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

## 緒言

茲提述本公司日期為2016年1月13日及2017年1月16日之公告以及本公司日期為2015年12月21日之通函，內容有關(其中包括)租賃協議及第一份續租協議。

根據第一份續租協議，本集團已分別向勝典及南海今和明租賃香港物業及中國物業。由於第一份續租協議已於2020年1月15日屆滿，經公平磋商後，董事會宣佈於2020年1月15日：

- (i) 勝典(作為出租人)與本公司間接持有85%權益之附屬公司開易拉鏈(作為承租人)訂立第二份香港續租協議，內容有關重續香港物業之租約，自2020年1月16日起為期兩年；及
- (ii) 南海今和明(作為出租人)與本公司間接持有85%權益之附屬公司開易浙江(作為承租人)訂立第二份中國續租協議，內容有關重續中國物業之租約，自2020年1月16日起為期兩年。

第二份續租協議之主要條款載列如下：

## 第二份香港續租協議

日期：	2020年1月15日
訂約方：	(1) 勝典，分別由許錫鵬先生及許錫南先生擁有50%及50%權益之公司(作為出租人)；及 (2) 開易拉鏈，本公司間接持有85%權益之附屬公司(作為承租人)
	勝典主要從事投資及物業持有。
場所：	香港九龍常悅道1號恩浩國際中心16樓B室
租賃面積：	139.63平方米
許可用途：	僅作辦公室及非住宅用途
租期：	自2020年1月16日起計為期兩年
月租金：	月租金(不包括政府差餉、政府地租、管理費及所有其他支出)為每個曆月60,000港元，須於每個曆月第16日不作任何扣減以現金預先支付。  月租金金額乃由出租人與承租人根據獨立估值師所釐定香港物業於2019年12月10日之每月估計市場租金60,000港元經公平磋商後釐定。
管理費、政府差餉及政府地租：	開易拉鏈須支付第二份香港續租協議租期內之管理費、政府差餉及政府地租。
按金：	零

## 第二份中國續租協議

- 日期： 2020年1月15日
- 訂約方：
- (1) 南海今和明，分別由許錫鵬先生及許錫南先生擁有50%及50%權益之公司(作為出租人)；及
  - (2) 開易浙江，本公司間接持有85%權益之附屬公司(作為承租人)
- 南海今和明主要從事企業投資及物業持有。
- 場所： 該土地及中國樓宇
- 租賃面積：
- (1) 該土地：約32,241.3平方米
  - (2) 中國樓宇：約23,183.43平方米
- 許可用途： 僅作工業用途
- 租期： 自2020年1月16日起計為期兩年
- 月租金： 月租金為人民幣417,300元(相當於約467,400港元)，須於2020年1月16日起計每月首十個工作日內以現金支付。
- 月租金金額乃由出租人與承租人根據獨立估值師所釐定中國物業於2019年12月12日之每月估計市場租金人民幣417,300元經公平磋商後釐定。
- 管理費、政府差餉及政府地租： 除租金、物業管理費、水電費、有線電視費及通訊費由開易浙江承擔及支付外，中國物業其他費用及開支由南海今和明承擔及支付(可能包括但不限於房產稅及土地使用稅等)。
- 續租： 於租期屆滿時，開易浙江有權於當時現有租期屆滿前向南海今和明發出三個月書面通知，將租約接連重續，每次租期不多於三年。

中國物業租約之續租年限合計不得多於15年。

倘開易浙江行使其重續第二份中國續租協議的權利，本公司將遵守相關上市規則(包括但不限於刊發公告及取得獨立股東批准(如需要))。

按金： 人民幣1,251,900元(相當於約1,402,200港元)，相當於第二份中國續租協議項下三個月租金，其中人民幣825,000元已根據第一份中國續租協議支付。按金結餘須於第二份中國續租協議簽立時支付。

### 訂立第二份續租協議之理由及裨益

本集團主要於中國從事生產條裝拉鏈。本集團拉鏈業務之客戶主要是為(i)中國部分服裝品牌；及(ii)部分國際知名服裝品牌生產服裝產品之OEM。

經計及本集團根據第二份續租協議應付之租金等於獨立估值師釐定之香港物業及中國物業的市場租金且第二份續租協議將令本集團可繼續將香港物業及中國物業用作其現有業務運營，董事會(包括獨立非執行董事)認為，第二份續租協議之條款為正常商業條款、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

於本公告日期，勝典及南海今和明分別由許錫鵬先生及許錫南先生擁有50%及50%權益，而許錫鵬先生及許錫南先生均為開易浙江及開易拉鏈以及本公司若干附屬公司之董事。因此，勝典及南海今和明均為本公司附屬公司之關連人士。

根據適用於本公司之香港財務報告準則第16號，由於訂立第二份續租協議，本集團須確認一項額外資產，其代表本集團使用香港物業及中國物業的權利，總額約為25,040,000港元。因此，第二份續租協議項下之交易將確認為收購使用權資產，且根據上市規則第十四A章將構成本公司的一次性關連交易。

由於根據上市規則第二份續租協議項下擬進行之交易涉及之一項或多項相關百分比率合共超過5%但低於25%，故第二份續租協議項下擬進行之交易根據上市規則第十四章構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

鑒於(i)勝典及南海今和明均為附屬公司之關連人士；(ii)董事已批准第二份續租協議；及(iii)獨立非執行董事已確認第二份續租協議之條款屬公平合理，且第二份續租協議項下擬進行之交易按正常商業條款訂立並符合本公司及其股東之整體利益，根據上市規則第十四A章，第二份續租協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

概無本公司董事於第二份續租協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故概無董事須就批准第二份續租協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「勝典」	指	勝典有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，分別由許錫鵬先生及許錫南先生擁有50%及50%權益
「本公司」	指	中國恒泰集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「第一份香港續租協議」	指	勝典(作為出租人)與開易拉鏈(作為承租人)就租賃香港物業所訂立日期為2017年1月16日之續租協議，自2017年1月16日起為期三年

「第一份續租協議」	指	第一份香港續租協議及第一份中國續租協議之統稱
「第一份中國續租協議」	指	南海今和明(作為出租人)與開易浙江(作為承租人)就租賃中國物業所訂立日期為2017年1月16日之租賃協議，自2017年1月16日起為期三年
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港租賃協議」	指	勝典(作為出租人)與開易拉鏈(作為承租人)就租賃香港物業所訂立日期為2016年1月13日之租賃協議，自2016年1月13日起為期一年
「香港物業」	指	香港九龍常悅道1號恩浩國際中心16樓B室
「香港」	指	中國香港特別行政區
「開易浙江」	指	開易(浙江)服裝配件有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司間接持有85%權益之附屬公司
「開易拉鏈」	指	開易拉鏈有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接持有85%權益之附屬公司
「該土地」	指	位於中國浙江省嘉善縣魏塘鎮魏中村之一幅地塊之土地使用權
「租賃協議」	指	香港租賃協議及中國租賃協議之統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南海今和明」	指	佛山市南海今和明投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，分別由許錫鵬先生及許錫南先生擁有50%及50%權益

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國樓宇」	指	位於該土地上之七棟樓宇及設施，包括綠化、管道、網絡及道路鋪設
「中國租賃協議」	指	南海今和明(作為出租人)與開易浙江(作為承租人)就租賃中國物業所訂立日期為2016年1月13日之租賃協議，自2016年1月13日起為期一年
「中國物業」	指	該土地及中國樓宇之統稱
「第二份香港續租協議」	指	勝典(作為出租人)與開易拉鏈(作為承租人)就租賃香港物業所訂立日期為2020年1月15日之續租協議，自2020年1月16日起為期兩年
「第二份續租協議」	指	第二份香港續租協議及第二份中國續租協議之統稱
「第二份中國續租協議」	指	南海今和明(作為出租人)與開易浙江(作為承租人)就租賃中國物業所訂立日期為2020年1月15日之續租協議，自2020年1月16日起為期兩年
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比



為方便參考，除非本公告另有指明，否則本公告內港元及人民幣款額乃按人民幣1.0元兌1.12港元之匯率換算。此並不表示港元可按該匯率兌換為人民幣，反之亦然。

承董事會命  
中國恒泰集團有限公司  
主席  
莊衛東

香港，2020年1月15日

於本公告日期，本公司執行董事為莊衛東先生、邱傳智先生、吳航正先生及麥融斌先生；本公司非執行董事為林萍女士；及本公司獨立非執行董事為梁家鈞先生、鄭康棋先生及劉懷鏡先生。