

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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

(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
租賃協議**

租賃協議

於2023年8月31日(聯交所交易時段後)，開易荊門(作為出租人)與開易湖北(作為承租人)就中國物業訂立租賃協議，期限自2023年9月1日起至2029年8月31日止為期六年。

上市規則之涵義

於本公告日期，開易荊門由許錫鵬先生及許錫南先生分別間接擁有50%及50%權益。鑑於(i)許錫鵬先生及許錫南先生透過Keen New擁有KEE International BVI的15%股權；及(ii)許錫鵬先生及許錫南先生各自為本公司若干附屬公司的董事，故根據上市規則第十四A章，許錫鵬先生及許錫南先生均為本公司於附屬公司層面之關連人士。由於開易荊門為許錫鵬先生及許錫南先生各自的聯繫人，故根據上市規則第十四A章，開易荊門亦為本公司於附屬公司層面之關連人士。

根據適用於本公司之香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團須確認一項額外使用權資產，其代表本集團使用中國物業的權利，總額為約57,000,000港元。因此，租賃協議項下之交易將確認為收購使用權資產，且將構成上市規則第十四章項下交易及上市規則第十四A章項下本公司的一次性關連交易。

由於有關租賃協議的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下通知及公告規定。

鑑於(i)開易荊門為本公司於附屬公司層面之關連人士；(ii)董事已批准租賃協議；及(iii)獨立非執行董事已確認租賃協議之條款屬公平合理，且租賃協議項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益，故根據上市規則第十四A章，租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

概無董事於租賃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租賃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。

茲提述本公司(i)日期為2021年8月27日的公告，內容有關租賃中國物業一期，租期自2021年9月1日起至2023年8月31日止；(ii)日期為2022年4月29日的公告，內容有關更替中國物業一期之租賃協議，租期自2022年5月1日起至2023年8月31日止；及(iii)日期為2022年5月31日的公告，內容有關租賃中國物業二期，租期自2022年6月1日起至2023年8月31日止。

租賃協議

於2023年8月31日(聯交所交易時段後)，開易荊門(作為出租人)與開易湖北(作為承租人)就中國物業訂立租賃協議，期限自2023年9月1日起至2029年8月31日止為期六年。

租賃協議的主要條款載列如下：

日期： 2023年8月31日

訂約方： (1) 開易荊門(作為出租人)；及
(2) 開易湖北(作為承租人)

物業： 中國物業

租賃面積： 總土地使用面積為約78,433.98平方米的土地及樓面面積為約49,459.67平方米的樓宇及面積為約835.52平方米的停車場

許可用途： 僅用於生產和加工服裝配件，如拉鏈拉頭、布帶、條裝拉鏈等

期限： 自2023年9月1日起至2029年8月31日止

月租： 中國物業於下列租賃期限內的月租(含增值稅，但不包括開易湖北應支付的水電、污水處理、燃氣費、排污費、危險物質處置費、有線電視費、電訊費、清潔費、保安費及物業管理費)如下：

2023年9月1日至 2025年8月31日	人民幣969,735元 (相當於約1,057,011港元)
2025年9月1日至 2027年8月31日	人民幣1,027,919元 (相當於約1,120,432港元)
2027年9月1日至 2029年8月31日	人民幣1,089,594元 (相當於約1,187,657港元)

月租須自2023年9月1日起於每月第十五天前按上述金額以現金支付，惟開易荊門須就中國物業支付房產稅及土地使用稅。

中國物業的月租乃經參考獨立專業估值師所釐定位於中國物業的樓面面積為約49,459.67平方米的樓宇及面積為約835.52平方米的停車場的市場租金及預期租金增長率而釐定。

按金： 開易湖北須向開易荊門支付一筆金額相當於相關期間內三個月租金的款項，載列如下：

- (1) 於租賃協議日期起計五日內，支付人民幣2,909,205元(相當於約3,171,033港元)；
- (2) 於2025年9月1日，因相關期間的月租上漲，支付一筆金額為人民幣174,552元(相當於約190,262港元)的額外款項作為按金金額的差額；及
- (3) 於2027年9月1日，因相關期間的月租上漲，支付一筆金額為人民幣185,025元(相當於約201,677港元)的額外款項作為按金金額的差額。

續租： 開易湖北可於當時現有期限屆滿前60天向開易荊門發出事先書面通知，以告知開易荊門其重續租約的意向，且經開易荊門同意後，訂約方將就中國物業訂立新租賃協議。延長期限的租金將由出租人與承租人經參考中國物業當時的市場租金磋商釐定。

訂立租賃協議之理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要於中國從事設計、製造及銷售條裝拉鏈及其他服裝配件。本集團拉鏈業務之主要客戶主要是為(i)中國部分服裝品牌；及(ii)中國部分國際知名服裝品牌生產服裝產品之OEM。

開易荊門主要從事物業控股。

本集團目前以中國物業一期及中國物業二期作為其於中國湖北省荊門的生產基地，且正在將其生產基地及設施由中國浙江省嘉善搬遷至中國湖北省荊門。由於中國物業一期及中國物業二期的租期已於2023年8月31日屆滿，本集團訂立租賃協議以拓展及整合其於中國物業的業務，包括位於中國物業一期及中國物業二期的生產基地及設施，以實現協同效應及成本效益。由於本集團已建立及適應其新的生產基地及設施，並自將其部分生產基地及設施由中國浙江省嘉善搬遷至中國物業一期及中國物業二期以來，已能夠從中國湖北省荊門

可用的基礎設施及資源獲益，透過訂立為期六年的租賃協議，本集團將能繼續經營及拓展其於中國湖北省荊門的業務。此外，就中國物業訂立六年的租期將令本集團實現穩定而持久的業務經營，進而將推動本集團業務的長期增長。

經考慮上述理由並經計及獨立專業估值師所釐定中國物業的市場租金及預期租金增長率，董事會(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議之條款屬公平合理，其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，開易荊門由許錫鵬先生及許錫南先生分別間接擁有50%及50%權益。鑑於(i)許錫鵬先生及許錫南先生透過Keen New擁有KEE International BVI的15%股權；及(ii)許錫鵬先生及許錫南先生各自為本公司若干附屬公司的董事，故根據上市規則第十四A章，許錫鵬先生及許錫南先生均為本公司於附屬公司層面之關連人士。由於開易荊門為許錫鵬先生及許錫南先生各自的聯繫人，故根據上市規則第十四A章，開易荊門亦為本公司於附屬公司層面之關連人士。

根據適用於本公司之香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團須確認一項額外使用權資產，其代表本集團使用中國物業的權利，總額為約57,000,000港元。因此，租賃協議項下之交易將確認為收購使用權資產，且將構成上市規則第十四章項下交易及上市規則第十四A章項下本公司的一次性關連交易。

由於有關租賃協議的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下通知及公告規定。

鑑於(i)開易荊門為本公司於附屬公司層面之關連人士；(ii)董事已批准租賃協議；及(iii)獨立非執行董事已確認租賃協議之條款屬公平合理，且租賃協議項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益，故根據上市規則第十四A章，租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

概無董事於租賃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租賃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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「開易湖北」	指	開易(湖北)拉鏈製造有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司間接附屬公司
「KEE International BVI」	指	KEE International (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其已發行股份由本公司及Keen New分別擁有85%及15%
「開易荊門」	指	開易(荊門)服裝配件有限公司，一間於中國成立之有限公司，由許錫鵬先生及許錫南先生分別間接擁有50%及50%股權
「Keen New」	指	Keen New Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由許錫鵬先生及許錫南先生分別擁有50%及50%股權

「租賃協議」	指	開易荊門(作為出租人)與開易湖北(作為承租人)就中國物業於2023年8月31日所訂立日期為2023年8月31日的租賃協議，期限自2023年9月1日起至2029年8月31日止為期六年
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「許錫南先生」	指	許錫南
「許錫鵬先生」	指	許錫鵬
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國物業」	指	位於中國荊門市龍井大道以東、福耀二路以北土地，總土地使用面積為約78,433.98平方米，包括樓面面積為約49,459.67平方米的樓宇及面積為約835.52平方米的停車場
「中國物業一期」	指	位於中國荊門市龍井大道以東、福耀二路以北土地之上之樓宇，約33,141.82平方米
「中國物業二期」	指	位於中國荊門市龍井大道以東、福耀二路以北土地之上之樓宇，約16,280.74平方米
「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1.09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
主席兼執行董事
葉兆麟

香港，2023年8月31日

於本公告日期，執行董事為葉兆麟先生(主席)、麥融斌先生、吳卓軒先生及張嘉鉛女士；非執行董事為林萍女士；及獨立非執行董事為梁家鈿先生、鄭康棋先生、劉懷鏡先生及柯國樞先生。