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分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。

HENG TAI CONSUMABLES GROUP LIMITED
亨泰消費品集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：00197)

根據上市規則第13.09(2)條和證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文而作出的公告

租賃合同

本公告乃本公司根據上市規則第13.09(2)條和證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文而作出。

董事會欣然宣佈，於二零一四年六月二十三日，租戶已與業主訂立租賃合同，據此，業主同意向租戶租出，而租戶同意向業主租入該土地和該些建築物。目前預期該土地和該些建築物將用作惠東農業綜合大樓，將包含(但不限於)一個農產品批發市場、一個冷藏倉庫、一個乾貨倉庫、一個加工廠、員工宿舍、辦公室和停車場。

股東和本公司潛在投資者於買賣本公司股份或其他證券時務請謹慎行事。

本公告乃本公司根據上市規則第13.09(2)條和證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

茲提述該等公告。除本公告另有界定外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

緒言

誠如該等公告所載，本公司已分別於二零一二年一月二十六日和二零一二年七月四日與中國梁化鎮政府訂立合作備忘錄和合作協議。根據合作協議，將於梁化鎮興建新物流中心，而本公司須負責收購該土地，設計並建設新物流中心和其支援設施，以及新物流中心其後的日常運作和管理。本公司亦負責就上述事宜提供所需資金。

本公司於進行長時間搜尋和磋商後，一直無法找到或落實在梁化鎮收購合適空置地塊以興建新物流中心的相關條款。然而，本公司最終成功與業主協商，取得該土地和該些建築物的租賃，為期十年，連同於租賃結束時的購買選擇權，致使本公司可就該些建築物進行改建和翻新後，使其適用作新物流中心。

於二零一四年六月二十三日交易時間後，租戶與業主訂立租賃合同，據此，業主同意向租戶租出，而租戶同意向業主租入該土地和該些建築物。

租賃合同

日期：

二零一四年六月二十三日

訂約方：

(1) 業主；及

(2) 租戶。

據董事經一切合理查詢後所深知、盡悉和確信，業主為於中國成立的有限公司，主要從事蔬果耕作和銷售、淡水魚養殖和進出口貿易，而各業主和其最終實益擁有人為獨立於本集團和其關連人士的第三方。

該土地資料：

該土地位於梁化鎮七娘壇地段，當中包括兩塊相連土地，總地盤面積約30,337.46平方米。該土地的土地使用權年期約為四十年，直至二零五四年一月十四日為止，用作工業用途。

該土地亦包括七幢大樓和多項興建中結構物，完成時，該等大樓和結構物的規劃建築面積將約為15,789平方米。

年期：

由租賃合同所載全部先決條件獲達成(或豁免)之後十個工作天起計十年。

租金：

租戶應向業主支付的年度租金根據業主提出的每月為該土地每平方米約人民幣5元計算，合共每年人民幣1,800,000元(相當於約2,262,600港元)。

整個十年年期的租金總額為人民幣18,000,000元，須由租戶於租賃合同年期開始時全數以現金支付。

租金亦經訂約方公平磋商後釐定，並考慮該土地的地點和前景發展潛力，且參考可資比較土地的市場租金，加上專業獨立物業評估師出具的評估報告(當中載明該土地和該些建築物總值不少於人民幣60,000,000元)。董事認為，租賃合同所載租金公平合理，且符合本公司和股東的整體利益。

於初步年期屆滿後重續租賃：

租戶有優先權按類似條款與業主訂立新租賃合同，惟租金按租賃合同屆滿當時的市場租金而定。

資金來源：

租金將從公開發售所得款項淨額撥資，有關款項將足以支援上述用途。剩餘所得款項淨額亦將用作改建和翻新該些建築物，以及用作惠東農業綜合大樓的營運資金，使其適合作本集團擬議的用途和發展。如有惠東農業綜合大樓的進展，本公司將另行公佈。

先決條件：

租賃合同須待租戶達成或豁免(視乎情況而定)下列條件後方告完成：

(1) 取得中國法律顧問就租賃合同的所有法律方面和事宜發出的法律意見，而取得的形式需為租戶所信納；

(2) 取得獨立專業物業評估師出具的物業評估報告，當中載明該土地和該些建築物總值不少於人民幣60,000,000元，而取得的形式需為租戶所信納；及

(3) 業主完成興建該土地的所有大樓和結構物，以及獲發所有相關土地業權文件、竣工證書和有關房產權證。

上述先決條件第(1)和(2)項可由租戶全部或部份豁免，而租戶需於最後截止日期前任何時間以書面通知業主。倘有關條件不獲達成而又不會對根據租賃合同擬進行的交易造成任何重大不利影響，租戶可授出豁免。於本公告日期，本公司和租戶無意豁免任何上述條件。任何一方均不得豁免先決條件第(3)項。

倘於最後截止日期或之前，上述先決條件並無獲全面達成(或豁免)，租賃合同將予終止，除先前違反事項外，任何一方於租賃合同下均無任何義務和責任。

為免產生疑問，於租賃合同所載全部先決條件獲達成(或豁免)之前，租戶無需支付任何租金(全數或部份)。

購買選擇權：

於租賃合同十年年期結束前180日內，租戶有權按選擇權價格人民幣42,000,000元，行使購買該土地和該些建築物的選擇權，並於該土地和該些建築物的擁有權獲正式轉讓至租戶並登記於租戶名下後，向業主以現金支付有關金額。

倘選擇權獲行使，業主需將該土地和該些建築物轉讓予租戶。

倘選擇權於上述期間未獲行使，選擇權將告失效。

終止：

租戶將有權提早終止租賃，惟需於第五年年期結束前180日內向業主發出書面通知。據此，業主需於終止租賃合同當日起計30個整日內，向租戶退還餘下年期(即租賃的第六年至第十年)的全數預付租金。

惠東農業綜合大樓

雖然本集團的原先計劃是自行建立一個新物流中心，但本公司於進行長時間搜尋和磋商後，一直無法找到或落實於收購合適空置地塊以興建新物流中心的相關條款。然而，本公司最終成功與業主協商，取得該土地和該些建築物的租賃，為期十年，連同於租賃結束時的購買選擇權，致使本公司可就該些建築物進行改建和翻新後，使其適用作新物流中心。預計，在必要的改建和翻新後，惠東農業綜合大樓將包括(但不限於)一個農產品批發市場、一個冷藏倉庫、一個乾貨倉庫、一個加工廠、員工宿舍、辦公室和停車場。

租戶接管該土地和該些建築物後，本集團將進行必要的改建，並在現有建築物進行額外的建設，改建成為惠東農業綜合大樓。

訂立租賃合同的理由

本集團主要從事(i)包裝食品、飲料、家庭消費品、冷凍鏈產品、化妝品和護膚品的貿易；(ii)農產品和上游農業業務的交易；及(iii)提供冷凍鏈和乾貨物流服務和增值收割後食品加工。

由於梁化鎮已經成為本集團於惠東縣的種植基地，本集團自二零一零年起至今，已擁有約15,000畝葉菜類蔬菜的農場。董事會認為，惠東農業綜合大樓的發展將給予本集團競爭優勢，使本集團進一步建立其品牌，提高其農產品的成交量，並進一步加強在華南地區的業務和市場佔有率。

租賃合同的條款乃經公平磋商，以正常商業條款訂立。由於租賃符合本公司的現有業務策略，故董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃合同和據此擬進行的交易的條款和條件屬公平合理，並符合本公司和股東的整體利益。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	本公司日期為二零一二年一月二十六日就建議新物流中心簽署合作備忘錄的公告，及本公司日期為二零一二年七月六日有關合作協議的公告；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	亨泰消費品集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「選擇權價格」	指	人民幣42,000,000元（相當於約52,794,000港元），即在租賃合同項下行使選擇權購買該土地和該些建築物時的價格；
「董事」	指	本公司的董事；
「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；
「惠東農業綜合大樓」	指	新物流中心，將是一個農產品加工中心，將包括（但不限於）一個農產品批發市場，一個冷藏倉庫，一個乾貨倉庫，一間加工廠，一個員工宿舍，辦公室和一個停車場；
「該土地」	指	兩個位於梁化鎮七娘壇地段的相連地塊，編號040012(2011)和040013(2011)，總地盤面積約30,337.46平方米，為租賃的標的事項；
「業主」	指	惠東縣倫信農業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；

「梁化鎮」	指	中國廣東省惠東縣梁化鎮；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零一四年十二月三十一日(或業主和租戶書面同意的其他較後日期)；
「公開發售」	指	根據本公司於二零一二年三月十五日刊發的招股章程，以公開發售方式發行本公司股份；
「選擇權」	指	業主根據租賃合同向租客授權，以選擇權價格收購該土地和該些建築物的選擇權；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區和台灣；
「該些建築物」	指	業主於該土地上已興建或將興建的所有建築物和結構物，即租賃合同標的事宜的一部分；
「七娘壇地段」	指	中國廣東省惠東縣梁化鎮七娘壇地段；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「租賃」	指	根據租賃合同擬租賃該土地和該些建築物；
「租賃合同」	指	業主與租戶於二零一四年六月二十三日所簽訂有關租賃的租賃合同；

「租戶」	指	惠東縣裕盛農業有限公司，於中國成立的有限公司，其中90%股本權益由本公司間接擁有；
「平方米」	指	平方米；及
「%」	指	百分比

於本公告，以人民幣計值的金額已表1.257港元兑人民幣1.00元的匯率換算為港元，僅作説明用途。上述匯率並不表示任何款項已經或可能已經按此匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
亨泰消費品集團有限公司
主席
林國興

香港，二零一四年六月二十四日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事分別為林國興先生(主席)、李彩蓮女士、洪秀容女士及高勤建女士；一名非執行董事陳昱女士；及三名獨立非執行董事分別為John HANDLEY先生、麥潤珠女士及潘耀祥先生。