

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，並明確表示概不就因本公佈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。



COME SURE GROUP (HOLDINGS) LIMITED

錦勝集團（控股）有限公司*

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：00794）

有關租賃協議之 主要交易

董事局公佈，於二零二零年八月十日，租戶與業主訂立租賃協議，年期為自二零二零年九月一日或雙方以書面協定之較後日期起計二十年。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司自二零一九年四月一日其會計期間開始之時起，就根據租賃協議租用該物業於其綜合財務狀況報表確認使用權資產之價值。因此就上市規則而言，租賃協議項下之租賃交易被視為租戶（即承租人）進行之資產收購。

由於過往收購協議及租賃協議均由本集團與同一訂約方訂立，且均預期於十二個月期間內完成，故根據上市規則第14.22條，過往收購事項及租賃協議項下擬進行之交易將合併為一連串交易。

* 僅供識別

由於與租賃協議項下該物業使用權之價值有關之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)，與過往收購事項合併計算後超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，租賃協議項下擬進行之交易構成一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

本公司已按照上市規則第14.44條向本公司控股股東Perfect Group(實益擁有合共233,000,000股股份權益，佔於本公佈日期本公司全部已發行股本約67.10%)取得書面批准。基於(i)若本公司召開股東特別大會以批准租賃協議項下擬進行之交易，概無股東需要放棄表決權利；及(ii)已取得Perfect Group就租賃協議項下擬進行之交易發出之書面批准，故根據上市規則第14.44條所允許毋須召開股東特別大會以批准租賃協議項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)租賃協議項下擬進行之進一步資料之通函預期將於本公佈刊發後15個營業日內(即二零二零年八月三十一日或之前)寄交股東。由於需要時間編製根據上市規則須載入通函之相關財務及其他資料，本公司未必能於該期間內寄發通函，在此情況下，本公司將向聯交所申請有關嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之豁免，並將於適當時候作出有關通函預期寄發日期之進一步公佈。

緒言

董事局公佈，於二零二零年八月十日，租戶與業主訂立租賃協議，年期為自二零二零年九月一日或雙方以書面協定之較後日期起計二十年。

租賃協議

- 日期：二零二零年八月十日
- 業主：東莞市瑞興紙製品有限公司
- 業主主要於中國從事紙產品、印刷包裝產品及其他印刷產品銷售及生產。
- 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為本公司之獨立第三方。
- 租戶：錦勝包裝(深圳)有限公司
- 該物業：位於中國廣東省東莞市橋頭鎮大洲村大東路東一巷23號B區之物業、廠房及員工宿舍，總建築面積約為51,482平方米。
- 用途：租戶擬將該物業用作員工宿舍及瓦楞紙板及紙製包裝產品生產廠房。
- 年期：自二零二零年九月一日或雙方以書面協定之較後日期起計二十年。
- 應付租金：二十年合計為人民幣247,274,160元(相當於約275,315,000港元)(不含增值稅)
- 每月租金如下：
- 第一年至第五年之租金為：
每月每平方米人民幣17.50元(不含增值稅)
- 第六年至第十年之租金為：
每月每平方米人民幣19.08元(不含增值稅)

第十一年至第十五之租金為：
每月每平方米人民幣20.80元(不含增值稅)

第十六年至第二十年之租金為：
每月每平方米人民幣22.67元(不含增值稅)

租賃協議項下之租金乃於訂約雙方經考慮該物業鄰近地區可資比較物業之現行市價後，按公平原則磋商後釐定。

支付條款： 須於每個曆月第10日或之前預付下月租金。

按金： 租戶須於訂立租賃協議後七日內向業主支付人民幣3,000,000元：

- (i) 其中人民幣1,801,870元將視為按金；及
- (ii) 餘額將視為租戶向業主支付之首月租金及第二個月之部分租金。

本公司按照香港財務報告準則第16號根據租賃協議確認之使用權資產之價值(未經審核)約為人民幣105,585,000元(相當於約117,558,000港元)，為根據租賃協議於整個租賃期內應付總代價之現值，並就可退回租賃按金於初始確認時之公平值作調整。於計算租賃協議項下應付總代價之現值時已應用10.257%之增量借貸利率。

有關租戶、本公司及本集團之資料

租戶為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務包括在中國買賣及製造瓦楞紙板及紙製包裝產品。

本公司之主要業務為投資控股，而本集團已主要從事製造及向於中國設有生產基地之生產商客戶銷售瓦楞紙板及紙製包裝產品約20年。

有關業主之資料

東莞市瑞興紙製品有限公司為該物業之業主。業主主要於中國從事紙產品、印刷包裝產品及其他印刷產品銷售及生產。

基於業主提供之資料，業主由葉遠新及陳瑞玲分別擁有50%及50%權益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立租賃協議之理由及裨益

租戶主要於中國從事買賣及製造瓦楞紙板及紙製包裝產品。

由於中國法律及法規改為要求製造商改善其生產設施以符合環保規定，瓦楞紙板及紙製包裝產品市場上之較小型製造商數目有所下跌。因此，本集團計劃把握此機會以增加其市場份額。由於租戶之生產設施已接近達到最高使用率，租戶有擴充生產設施之迫切需要。董事認為該物業之地點及面積皆適合用於生產設施運作。

鑒於上述原因，董事認為租賃協議及其項下擬進行交易之條款乃於公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司自二零一九年四月一日其會計期間開始之時起，就根據租賃協議租用該物業於其綜合財務狀況報表確認使用權資產之價值。因此就上市規則而言，租賃協議項下之租賃交易被視為租戶（即承租人）進行之資產收購。

由於過往收購協議及租賃協議均由本集團與同一訂約方訂立，且均預期於十二個月期間內完成，故根據上市規則第14.22條，過往收購事項及租賃協議項下擬進行之交易將合併為一連串交易。

由於與租賃協議項下該物業使用權之價值有關之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則），與過往收購事項合併計算後超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，租賃協議項下擬進行之交易構成一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

本公司已按照上市規則第14.44條向本公司控股股東Perfect Group（實益擁有合共233,000,000股股份權益，佔於本公佈日期本公司全部已發行股本約67.10%）取得書面批准。基於(i)若本公司召開股東特別大會以批准租賃協議項下擬進行之交易，概無股東需要放棄表決權利；及(ii)已取得Perfect Group就租賃協議項下擬進行交易發出之書面批准，故根據上市規則第14.44條所允許毋須召開股東特別大會以批准租賃協議項下擬進行之交易。

一份載有（其中包括）租賃協議項下擬進行交易之進一步資料之通函預期將於本公佈刊發後15個營業日內（即二零二零年八月三十一日或之前）寄交股東。由於需要時間編製根據上市規則須載入通函之相關財務及其他資料，本公司未必能於該期間內寄發通函，在此情況下，本公司將向聯交所申請有關嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之豁免，並將於適當時候作出有關通函預期寄發日期之進一步公佈。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	聯交所開放進行證券買賣業務之任何日子
「本公司」	指	Come Sure Group (Holdings) Limited (錦勝集團(控股)有限公司*)，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(股份代號：794)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之人士
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「業主」	指	東莞市瑞興紙製品有限公司，於中國成立之有限公司，為獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Perfect Group」	指	Perfect Group Version Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東

* 僅供識別

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，除另有訂明者外，否則不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「該物業」	指	位於中國廣東省東莞市橋頭鎮大洲村大東路東一巷23號B區之物業、廠房及員工宿舍，總建築面積約為51,482平方米，為租賃協議之標的項目
「過往收購事項」	指	如本公司日期為二零二零年六月二十四日之公佈所披露，租戶根據過往收購協議向業主收購合共2,276個項目，包括(但不限於)用於生產瓦楞紙板及紙製包裝產品之生產機器、辦公室設備、電腦設備及消耗品
「過往收購協議」	指	如本公司日期為二零二零年六月二十四日之公佈所披露，租戶與業主於二零二零年六月二十四日就過往收購事項訂立之買賣協議
「股份」	指	本公司已發行及未發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	錦勝包裝(深圳)有限公司，於中國成立之有限公司，由本公司間接全資擁有
「租賃協議」	指	租戶與業主於二零二零年八月十日就該物業訂立之租賃協議
「增值稅」	指	增值稅

「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

承董事局命
錦勝集團(控股)有限公司
主席
莊金洲

香港，二零二零年八月十日

所報之貨幣價值乃按人民幣1.00元兌1.1134港元之匯率以概約基準進行換算。所示百分比及數字已作約整。

於本公佈日期，董事局包括三名執行董事莊金洲先生、莊華彬先生及莊華清先生；以及三名獨立非執行董事周安達源先生、徐珮文女士及羅子璘先生。