

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 須予披露交易

董事局公佈，於二零二零年十二月三日，中洲紙業（深圳）有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（作為租戶）與業主訂立租賃協議以租用該物業，年期為自向租戶交付該物業之日（預期將為二零二零年十二月十八日）起計九年。

#### 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。

由於基於本公司將根據香港財務報告準則第16號確認之租賃協議項下該物業使用權資產之價值計算之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%以及所有適用百分比率不足25%，故根據上市規則第14章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守公告規定。

\* 僅供識別

## 緒言

董事局公佈，於二零二零年十二月三日，中洲紙業(深圳)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為租戶)與業主訂立租賃協議以租用該物業，年期為自向租戶交付該物業之日(預期將為二零二零年十二月十八日)起計九年。

## 租賃協議

租賃協議之主要條款載列如下：

日期：	二零二零年十二月三日
業主：	深圳市科集盈股份合作公司
租戶：	中洲紙業(深圳)有限公司
該物業：	位於中國深圳市寶安區燕羅街道塘下涌社區創新路41號工業區之樓宇
建築面積：	約13,111平方米
用途：	輕工業及配套設施
年期：	自向租戶交付該物業之日(預期將為二零二零年十二月十八日)起計九年
應付租金：	九年合計為人民幣40,619,976元(相當於約47,863,099港元)(不含增值稅)

每月租金如下：

第一年至第三年之租金為：每月人民幣340,886元(不含增值稅)

第四年至第六年之租金為：每月人民幣374,974.6元(不含增值稅)

第七年至第九年之租金為：每月人民幣412,472.06元(不含增值稅)

支付條款： 須於每個曆月第10日或之前預付下月租金。

按金： (i) 租賃按金人民幣1,022,658元（相當於約1,205,013港元），相當於業主於首年收取之三個月月租；及(ii) 電費按金相當於約兩個月電費（如有需要）。

租賃按金及電費按金將於租賃協議屆滿、向業主交還已回復原狀之物業及付清最後之未支付租金、電費和相關稅項後，由業主不計利息退還予租戶。

倘租戶違反或未有遵守租賃協議，且視乎違反或未有遵守的性質，業主將有權沒收按金，根據租賃協議，租戶亦將須向業主支付兩至三個月租金等值作為賠償。

### 使用權資產

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）為人民幣27,959,647元（相當於約32,945,252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9.176%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紙製包裝產品及紙漿模塑產品。

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**

深圳市科集盈股份合作公司為該物業之業主。業主主要從事物業租賃。

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紙製包裝產品及紙漿模塑產品。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，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。

租賃協議之條款乃由業主與租戶經考慮該物業鄰近地區可資比較物業之現行市價後經公平磋商而釐定。因此，董事認為租賃協議之條款屬公平合理，且訂立租賃協議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。

由於基於本公司將根據香港財務報告準則第16號確認之租賃協議項下該物業使用權之價值計算之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%以及所有適用百分比率不足25%，故根據上市規則第14章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守公告規定。

## 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
「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

\* 僅供識別

「業主」	指	深圳市科集盈股份合作公司，於中國成立之有限公司，該公司由深圳市科集盈集體資產管理委員會擁有20.78%及由深圳市寶安區燕羅街道塘下涌居委員會第二村民小組擁有79.22%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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	位於中國深圳市寶安區燕羅街道塘下涌社區創新路41號工業區之樓宇
「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	中洲紙業(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	租戶與業主就該物業於二零二零年十二月三日訂立之租賃協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「增值稅」	指	中國政府徵收的增值稅
「%」	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，二零二零年十二月三日

所報之貨幣價值乃按人民幣1.00元兌1.1783港元之滙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、徐珮文女士及羅子磷先生。