

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）

有關終止租賃協議之 主要交易

董事局公佈，作為因新橋東片區重建而作出之搬遷安排之一部分，物業之租戶（全部均為本公司之全資附屬公司）已於二零二一年五月十八日與業主訂立六份租賃終止協議，總補償為人民幣46,019,643.60元。

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物業於其綜合財務狀況報表確認使用權資產之價值。因此，根據上市規則，訂立租賃終止協議及其項下擬進行之交易被視為租戶進行之資產出售。

由於與出售事項有關之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）為25%或以上但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守通知、公告、申報及股東批准規定。

* 僅供識別

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67.76%) 取得書面批准。基於(i)若本公司召開股東特別大會以批准出售事項，概無股東需要放棄表決權利；及(ii)已取得Perfect Group就出售事項發出之書面批准，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出售事項。

一份載有(其中包括)租賃終止協議及出售事項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(即二零二一年六月九日或之前)寄交股東。倘本公司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而未能於有關期間內寄發通函，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，作為因新橋東片區重建而作出之搬遷安排之一部分，物業之租戶(全部均為本公司之全資附屬公司)已於二零二一年五月十八日與業主訂立六份租賃終止協議，總補償為人民幣46,019,643.60元。

租賃終止協議

租賃終止協議之主要條款載列如下：

租賃終止協議(A)

日期：	二零二一年五月十八日
業主(A)：	深圳市新橋洪田股份合作公司
租戶(A)：	中洲紙業(深圳)有限公司
物業(A)：	中國深圳市寶安區沙井街道黃埔洪田居委會村火山腳下(土名)的A棟廠房
建築面積：	6,818.18平方米

根據租賃協議(A)之原訂年期： 二零一四年一月一日至二零二八年十二月三十一日

免租期： 三個月免租期，期間租戶(A)將毋須支付任何月租及管理費(惟須負責支付水電費)

補償(A)之總額： 人民幣3,340,908.20元

支付條款： 補償(A)須由業主(A)以現金分兩期支付予租戶(A)：

- (1) 人民幣2,672,726.56元(即補償(A)總額之80%)須在簽署租賃終止協議(A)及業主(A)收到相關金額之發票後的20個營業日內支付；及
- (2) 人民幣668,181.64元(即補償(A)總額之20%)須在訂約方簽署確認書，確認租戶(A)將物業(A)向業主(A)交吉及業主(A)收到相關金額之發票後的20個營業日內支付。

租賃終止協議(B)

日期： 二零二一年五月十八日

業主(B)： 深圳市新橋洪田股份合作公司

租戶(B)： 華銘紙業(深圳)有限公司

物業(B)： 中國深圳市寶安區沙井街道黃埔洪田居委會火山腳下(土名)的B棟廠房

建築面積： 7,063.86平方米

根據租賃協議(B)之原訂年期： 二零一四年一月一日至二零二四年十二月三十一日

免租期： 三個月免租期，期間租戶(B)將毋須支付任何月租及管理費(惟須負責支付水電費)

補償(B)之總額： 人民幣3,461,291.40元

支付條款： 補償(B)須由業主(B)以現金分兩期支付予租戶(B)：

- (1) 人民幣2,769,033.12元(即補償(B)總額之80%)須在簽署租賃終止協議(B)及業主(B)收到相關金額之發票後的20個營業日內支付；及
- (2) 人民幣692,258.28元(即補償(B)總額之20%)須在訂約方簽署確認書，確認租戶(B)將物業(B)向業主(B)交吉及業主(B)收到相關金額之發票後的20個營業日內支付。

租賃終止協議(C)

日期： 二零二一年五月十八日

業主(C)： 深圳市新橋洪田股份合作公司

租戶(C)： 錦勝集團有限公司

物業(C)： 中國深圳市寶安區沙井街道黃埔洪田村火山腳下(土名)的C棟廠房

建築面積： 20,164.18平方米

根據租賃協議(C)之原訂年期： 二零一三年六月一日至二零四九年三月四日

免租期：三個月免租期，期間租戶(C)將毋須支付任何月租及管理費(惟須負責支付水電費)

補償(C)之總額：人民幣9,880,448.20元

支付條款：補償(C)須由業主(C)以現金分兩期支付予租戶(C)：

- (1) 人民幣7,904,358.56元(即補償(C)總額之80%)須在簽署租賃終止協議(C)及業主(C)收到相關金額之發票後的20個營業日內支付；及
- (2) 人民幣1,976,089.64元(即補償(C)總額之20%)須在訂約方簽署確認書，確認租戶(C)將物業(C)向業主(C)交吉及業主(C)收到相關金額之發票後的20個營業日內支付。

租賃終止協議(D)

日期：二零二一年五月十八日

業主(D)：深圳市新橋洪田股份合作公司

租戶(D)：華銘彩印(深圳)有限公司

物業(D)：中國沙井黃埔洪田坑尾塘三路A17棟1-4樓廠房

建築面積：10,562.06平方米

根據租賃協議(D)之原訂年期：二零一七年一月一日至二零二六年十二月三十一日

免租期：三個月免租期，期間租戶(D)將毋須支付任何月租及管理費(惟須負責支付水電費)

補償(D)之總額： 人民幣5,175,409.40元

支付條款： 補償(D)須由業主(D)以現金分兩期支付予租戶(D)：

(1) 人民幣4,140,327.52元（即補償(D)總額之80%）須在簽署租賃終止協議(D)及業主(D)收到相關金額之發票後的20個營業日內支付；及

(2) 人民幣1,035,081.88元（即補償(D)總額之20%）須在訂約方簽署確認書，確認租戶(D)將物業(D)向業主(D)交吉及業主(D)收到相關金額之發票後的20個營業日內支付。

租賃終止協議(E)

日期： 二零二一年五月十八日

業主(E)： 深圳市新橋洪田股份合作公司

租戶(E)： 中洲紙業(深圳)有限公司

物業(E)： 中國沙井黃埔洪田坑尾塘三路A17棟5樓廠房

建築面積： 831.95平方米

根據租賃協議(E)之原訂年期： 二零一七年一月一日至二零二六年十二月三十一日

免租期： 三個月免租期，期間租戶(E)將毋須支付任何月租及管理費(惟須負責支付水電費)

補償(E)之總額： 人民幣407,655.50元

支付條款： 補償(E)須由業主(E)以現金分兩期支付予租戶(E)：

- (1) 人民幣326,124.40元 (即補償(E)總額之80%) 須在簽署租賃終止協議(E)及業主(E)收到相關金額之發票後的20個營業日內支付；及
- (2) 人民幣81,531.10元 (即補償(E)總額之20%) 須在訂約方簽署確認書，確認租戶(E)將物業(E)向業主(E)交吉及業主(E)收到相關金額之發票後的20個營業日內支付。

租賃終止協議(F)

日期： 二零二一年五月十八日

業主(F)： 深圳市新橋洪田股份合作公司

租戶(F)： (1) 錦勝發展有限公司
(2) 錦勝包裝(深圳)有限公司

物業(F)： 中國沙井洪田村地名(火山)腳下坑尾塘三路廠房二棟、宿舍二棟廠房

建築面積： 48,477.41平方米

根據租賃協議(F)之原訂年期： 二零二零年六月一日至二零二五年五月三十一日

免租期： 三個月免租期，期間租戶(F)將毋須支付任何月租及管理費(惟須負責支付水電費)

補償(F)之總額： 人民幣23,753,930.90元

支付條款： 補償(F)須由業主(F)以現金分兩期支付予租戶(F)：

- (1) 人民幣19,003,144.72元 (即補償(F)總額之80%) 須在簽署租賃終止協議(F)及業主(F)收到相關金額之發票後的20個營業日內支付；及
- (2) 人民幣4,750,786.18元 (即補償(F)總額之20%) 須在訂約方簽署確認書，確認租戶(F)將物業(F)向業主(F)交吉及業主(F)收到相關金額之發票後的20個營業日內支付。

根據租賃終止協議之條款，租戶須在二零二一年十月三十日前遷出物業。於二零二一年十月三十日前，租戶將繼續有權使用物業及於物業內經營而不受任何干擾，並有權按自身的計劃遷走。倘任何租戶未能於二零二一年十月三十日或之前將相關物業交吉，則有關租戶須退回已收取的補償並向相關業主支付金額相等於兩倍月租加補償的款項。

倘任何業主未能根據租賃終止協議支付補償，則業主須支付按未支付金額0.03%之每日利息計算之損害賠償；倘業主延期付款達30日，租戶可延期交吉，又或倘業主延期付款超過60日，則可終止搬遷，直至業主全數支付未支付款項加損害賠償為止。

總額為人民幣46,019,643.60元之補償及總額為人民幣4,389,770.16元之免租金額乃於訂約各方經參考(其中包括)由本公司委任之獨立估值師於二零二一年四月三十日對預期搬遷成本、法定臨時安置費(相當於三個月市場租金)及因提早終止租賃協議導致業務暫停所造成之損失所評定之估值(金額為人民幣45,484,766.48元)後，按公平原則磋商後釐定。

有關租戶之資料

租戶為本公司之間接全資附屬公司，均主要在中國從事買賣及製造瓦楞紙板、紙製包裝產品、柯式印刷瓦楞紙製包裝產品及紙漿模塑產品，以及在香港從事投資控股及持有物業。

有關業主之資料

據董事所深知，深圳新橋（即物業(A)至(F)之業主）主要從事（其中包括）物業租賃。根據深圳新橋提供之資料，深圳新橋(a)由洪田村約150名村民以合作股的形式（各村民於當中之實益權益均等）持有80%及(b)由集體資產管理委員會（「**集體資產管理委員會**」）以集體股的形式持有20%；而集體資產管理委員會則由洪田村之上述全體村民最終擁有（各村民於當中之實益權益均等）。

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

訂立租賃終止協議之理由及裨益

本公司之主要業務為投資控股，而本集團主要從事製造及向於中國設有生產基地之客戶買賣瓦楞紙板及紙製包裝產品。物業過去根據相關租賃協議租賃，並由本集團用作瓦楞紙板及紙製包裝產品之生產廠房以及員工宿舍。

誠如上文所述，物業位於新橋東片區，而該區域將根據深圳市規劃和國土資源委員會之重建計劃進行重建。為推進該重建計劃，本公司獲有關政府當局告知，須在二零二一年十月三十日前將其營運遷出物業，並與業主就補償進行磋商，以彌補就提早終止租賃協議而招致之成本（包括搬遷及遣散成本）。因此，於二零二一年五月十八日，物業之租戶就出售事項訂立六份租賃終止協議，據此，本集團將有權獲得現金補償。

根據租賃終止協議應支付予本集團之補償為人民幣46,019,643.60元，將全數用於彌補就提早終止租賃協議而招致之成本（包括本集團因騰空物業而產生之搬遷及遣散成本）。考慮到(a)出售事項是為配合深圳市規劃和國土資源委員會之重建計劃而無可避免地提早終止租賃之直接結果及(b)租賃終止協議之條款（包括補償及免租金額），董事局認為出售事項及租賃終止協議之條款（包括補償）屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

根據(i)總額為人民幣46,019,643.60元之補償；(ii)將根據租賃終止協議出售之使用權資產賬面值約為人民幣65,928,262元，並考慮到有關三個月免租期之修訂；(iii)根據租賃協議有關租賃之租賃負債賬面值約為人民幣75,698,608元；及(iv)估計遣散成本總額為人民幣50,039,600元，估計本集團將因出售事項錄得收益淨額人民幣7,644,647.60元（除稅前）。將在本集團之綜合財務報表中確認之出售事項實際收益或虧損金額取決於出售事項在完成日期之資產／負債淨額，因此或會有別於上述金額。

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物業於其綜合財務狀況報表確認使用權資產之價值。因此，根據上市規則，訂立租賃終止協議及其項下擬進行之交易被視為租戶進行之資產出售。

由於與出售事項有關之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）為25%或以上但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守通知、公告、申報及股東批准規定。

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67.76%) 取得書面批准。基於(i)若本公司召開股東特別大會以批准出售事項，概無股東需要放棄表決權利；及(ii)已取得Perfect Group就出售事項發出之書面批准，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出售事項。

一份載有(其中包括)租賃終止協議及出售事項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(即二零二一年六月九日或之前)寄交股東。倘本公司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而未能於有關期間內寄發通函，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)
「補償」	指	補償(A)、補償(B)、補償(C)、補償(D)、補償(E)及補償(F)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據租賃終止協議就提早終止租賃協議而出售使用權資產

* 僅供識別

「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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	深圳新橋，即物業(A)至(F)之業主
「租賃終止協議」	指	租賃終止協議(A)、租賃終止協議(B)、租賃終止協議(C)、租賃終止協議(D)、租賃終止協議(E)及租賃終止協議(F)
「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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，除另有訂明者外，並不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「物業」	指	物業(A)、物業(B)、物業(C)、物業(D)、物業(E)及物業(F)
「免租金額」	指	根據租賃終止協議(A)、租賃終止協議(B)、租賃終止協議(C)、租賃終止協議(D)、租賃終止協議(E)及租賃終止協議(F)提供之免租金額
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「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
「深圳新橋」	指	深圳市新橋洪田股份合作公司，於中國成立之股份有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	租戶(A)、租戶(B)、租戶(C)、租戶(D)、租戶(E)及租戶(F)
「租賃協議(A)」	指	租戶(A)與獨立第三方(彼等已於其後將於物業(A)之全部權利及權益轉讓予業主(A))就物業(A)於二零一四年四月二十二日訂立之租賃協議
「租賃協議(B)」	指	租戶(B)與獨立第三方(彼等已於其後將於物業(B)之全部權利及權益轉讓予業主(B))就物業(B)於二零一五年三月三十日訂立之租賃協議
「租賃協議(C)」	指	租戶(C)與業主(C)就物業(C)於二零一三年七月二十五日訂立之租賃協議
「租賃協議(D)」	指	租戶(D)與獨立第三方(彼等已於其後將於物業(D)之全部權利及權益轉讓予業主(D))就物業(D)於二零一七年一月一日訂立之租賃協議
「租賃協議(E)」	指	租戶(E)與獨立第三方(彼等已於其後將於物業(E)之全部權利及權益轉讓予業主(E))就物業(E)於二零一七年一月一日訂立之租賃協議

「租賃協議(F)」	指	租戶(F)與獨立第三方(彼等已於其後將於物業(F)之全部權利及權益轉讓予業主(F))就物業(F)於二零零零年三月二十日、二零零一年八月一日及二零零一年八月十三日訂立之租賃協議
「租賃協議」	指	租賃協議(A)、租賃協議(B)、租賃協議(C)、租賃協議(D)、租賃協議(E)及租賃協議(F)
「新橋東片區」	指	中國深圳寶安區新橋街道新橋東片區，為根據深圳市規劃和國土資源委員會之重建計劃將予重建之區域
「%」	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，二零二一年五月十八日

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。