

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



## SUN HING PRINTING HOLDINGS LIMITED

### 新興印刷控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1975)

### 有關惠州廠房租賃的 主要交易

#### 惠州廠房租賃

董事會宣佈，於二零二一年九月六日(交易時段後)，租戶(本公司間接全資附屬公司)、業主與保證人就惠州廠房租賃訂立臨時租賃協議，租期暫定為十年，自二零二一年九月十八日起至二零三一年九月十七日止。於本公佈日期，惠州廠房的建造工程已完成。惠州廠房租賃須待簽立正式租賃協議後，方告開始。

#### 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團將須就惠州廠房租賃於其綜合財務狀況表中確認惠州廠房租金的定額部分為使用權資產。因此，根據上市規則，惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易將被視作本集團收購資產。根據惠州廠房租賃，本公司確認的使用權資產價值約為人民幣113.7百萬元(相當於約136.4百萬港元)。

由於本集團按惠州廠房租賃項下的代價計算根據香港財務報告準則第16號所確認的收購使用權資產的適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上，但少於100%，故惠州廠房租賃構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章報告、公佈、通函及股東批准之規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，且倘本公司召開股東大會以批准惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易，概無股東須於該股東大會中就此放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可接受以股東書面批准代替舉行本公司股東大會以批准惠州廠房租賃。由於本公司將取得書面批准，當本公司取得書面批准，本公司將獲豁免召開股東大會以批准惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易。本公司將於取得書面批准後作出進一步公佈。

載有(其中包括)惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易的進一步詳情的通函將於二零二一年九月十七日或之前寄發予股東。

## 緒言

董事會宣佈，於二零二一年九月六日(交易時段後)，租戶(本公司間接全資附屬公司)、業主與保證人就惠州廠房租賃訂立臨時租賃協議，租期暫定為十年，自二零二一年九月十八日起至二零三一年九月十七日止。於本公佈日期，惠州廠房的建造工程已完成。惠州廠房租賃須待簽立正式租賃協議後，方告開始。

## 臨時租賃協議

臨時租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零二一年九月六日

訂約方：

- (1) 惠州市蔚藍體育用品有限公司(即業主)
- (2) 東柏彩印(惠州)有限公司(即租戶)
- (3) 陳鎮城先生(即保證人)

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人以及保證人均為獨立第三方。

惠州廠房：惠州廠房將為本集團未來的生產基地，總建築面積約65,270.91平方米，位於中國廣東省惠州市仲愷高新區，惠州廠房將包括生產廠房(連辦公室處所)、宿舍及保安室。

業主須根據合作框架協議適時辦理不動產產權證書的申請手續以及完成竣工驗收備案手續。

此外，業主同意就惠州廠房於二零二一年十月三十日前完成竣工驗收、於二零二二年一月十五日前完成竣工驗收備案手續，並於二零二二年四月三十日前申領惠州廠房的不動產產權證書。獲取惠州廠房的不動產產權證書後，業主將就惠州廠房辦理租賃房屋登記備案手續。

如業主未能在上述限期前就惠州廠房完成竣工驗收或竣工驗收備案手續，或者無法獲取惠州廠房的不動產產權證書，則會暫停繳付租金，直至業主完成或獲取上述各項為止。

惠州廠房建於地面之上共有七層。

惠州廠房的總建築面積為65,270.91平方米，其中：

- (1) 生產廠房：53,009.23平方米
- (2) 宿舍：12,201.5平方米
- (3) 保安室：60.18平方米

租期內，租戶亦可免租使用業主擁有惠州廠房周邊的空地作停車場之用。

除惠州廠房所在土地的銀行按揭外，惠州廠房及其所在土地概無附帶任何其他產權負擔或法律缺陷（如其他按揭及扣押）。

**用途：** 惠州廠房供租戶作印刷生產和營運用途，或供租戶作其他商業用途。

為迎合租戶的營商需要，業主須確保有完備的基礎設施、完備的通訊、供水、供電及生活污水處理設施，容量或負載量需符合租戶就印刷業生產及營運的實際需要。

**租期：** 租期暫定為十年，自二零二一年九月十八日起至二零三一年九月十七日止

**租金：** 租期首三年的月租按每平方米人民幣19.0元的費率計算，租期第四至第六年的月租將升至每平方米人民幣21.85元，而餘下租期的月租則進一步升至每平方米人民幣25.1275元。上述三項費率均包括稅項及管理費。

按年計算的概約租金(包括稅項及管理費)如下：

(1) 租期首三年(即自二零二一年九月十八日至二零二四年九月十七日)：

每年人民幣14.9百萬元(相當於約17.9百萬港元)

(2) 租期第四至第六年(即自二零二四年九月十八日至二零二七年九月十七日)：

每年人民幣17.1百萬元(相當於約20.5百萬港元)

(3) 租期第七年以後(即二零二七年九月十八日至二零三一年九月十七日)：

每年人民幣19.7百萬元(相當於約23.6百萬港元)

租金並不包括租戶的水電費，租戶須自行承擔有關費用。

惠州廠房租賃的租金經訂約方公平磋商後，參照惠州廠房毗鄰同類物業當時的市場租金水平釐定。

**付款條款：**

租戶須於每個曆月第五日或之前預繳租金。如逾期未繳租金，業主催繳租金起三天後，租戶須繳付逾期罰金，金額為逾期款額之0.1%，每日計算。

鑒於東柏(深圳)已根據合作框架協議向業主預付租金人民幣10.0百萬元，故業主與租戶協定，上述預付款項將抵銷惠州廠房租賃開始日期起八個月的租金，餘額由業主退還租戶。

**保證金：**

東柏(深圳)已按照合作框架協議向業主支付人民幣5.0百萬元的保證金，而業主、租戶與東柏(深圳)已協定將上述保證金轉作惠州廠房租賃的租金保證金。

租賃屆滿後，租金保證金將於遷離有關處所後三天內不計利息退還租戶。

**優先購買權：**

租賃期內或租賃期屆滿時，租戶享有優先權購置惠州廠房。

購入價須以業主及租戶各自委聘的評值代理對惠州廠房所在土地的土地使用權和惠州廠房的價值進行的估值結果為基礎，各自的評值代理需具備證券及期貨資格，而購入價須經業主與租戶磋商後釐定。然而，購入價不得超出評值代理出具估值結果20%或以上。

租期結束時，倘若業主繼續出租惠州廠房，租戶享有優先權按照相同條件租用惠州廠房。

**先決條件：**

除非各訂約方另有協定，否則臨時租賃協議須列有正式租賃協議的主要條款。各訂約方協定：

- (I) 於二零二一年九月十八日或之前(或訂約各方協定的其他日子) (「**最後完成日期**」)，彼等將磋商、編製及訂立正式租賃協議；及
- (II) 訂立正式租賃協議前須達成下列先決條件：
  - (1) 本公司信納一名中國律師就惠州廠房租賃出具中國法律意見的內容和結論；
  - (2) 本公司獲聯交所或任何政府及監管機構發出有關惠州廠房租賃及據此擬進行交易的所有必要同意及批准(除非另有協定)；

- (3) 本公司就惠州廠房租賃及據此擬進行的交易刊發公佈及通函；
- (4) 股東通過決議案以批准惠州廠房租賃及據此擬進行的交易；及
- (5) 業主向銀行(即惠州廠房所在土地的承按人)出具出租通知函，告知銀行惠州廠房租賃一事，而銀行確認並同意惠州廠房租賃；且倘若銀行日後以承按人身份行使其權利，其將正式通知競投人該土地所建樓宇的租賃，作為競投人須接納的收購條件。

如訂約各方未能根據上文所述於最後完成日期或之前訂立正式租賃協議，臨時租賃協議將會終止且不再具有任何效力。業主及保證人須按照合作框架協議的有關條款向東柏(深圳)退還保證金人民幣15.0百萬元，而任何一方不得向另一方追討任何賠償或承擔任何責任，惟先前違反者除外。

## 使用權資產

本公司就惠州廠房租賃確認的使用權資產價值(未經審核)約為人民幣113.7百萬元(相當於約136.4百萬港元)，為根據惠州廠房租賃於整個租賃期內應付總代價之現值，並根據香港財務報告準則第16號按可退回租金保證金初始確認時的公平值調整。於計算惠州廠房租賃項下應付總代價之現值時應用7.0%之增量借貸利率。



## 關於訂約方之資料

本集團為一站式印刷服務供應商。

租戶為一間於中國註冊成立的有限責任公司，本公司間接全資附屬公司。租戶主要從事印刷及相關業務。

業主為一間於中國註冊成立的有限責任公司，分別由陳俊彬先生、陳葵彬先生及一間中國公司（分別由陳鎮城先生及陳瑞君先生擁有80%及20%股權）擁有40%、40%及20%股權。

保證人為陳鎮城先生。

經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以及保證人為獨立第三方。

## 訂立惠州廠房租賃之理由及裨益

茲提述本公司日期為二零一七年十一月二日的招股章程，以及本公司日期分別為二零一八年七月十一日、二零一九年九月六日及二零二零年八月十一日的三則公佈。

誠如本公司日期為二零一七年十一月二日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司日期為二零二零年八月十一日的公佈所載，本集團擬使用約31.0百萬港元或所得款淨額的約25.0%將本集團的生產基地由深圳廠房搬遷至惠州廠房，預期於二零二二年三月三十一日或之前悉數動用有關所得款項淨額。

另外，誠如本公司日期為二零二零年八月十一日的公佈所披露，本集團深圳廠房的現有租賃協議將於二零二二年三月到期。因此，於二零一九年六月三日，本集團與（其中包括）業主簽訂合作框架協議，內容有關發展及建設惠州廠房及將惠州廠房租予本集團。

由於惠州廠房的建造工程已完成，而業主正在取得所有與惠州廠房租賃相關的所需同意、批准、證書及註冊(包括但不限於竣工驗收及竣工驗收備案手續，以及取得不動產產權證書)，本集團與(其中包括)業主已簽訂臨時租賃協議以落實惠州廠房租賃的主要條款。

惠州廠房位於中國廣東省惠州市仲愷高新區。惠州市位於廣東省的東南部，為大灣區第二大地區。此外，仲愷高新區為惠州市其中一個國家級主要發展區，亦為中國首個國家級電子資訊產業基地，擁有相對完善的移動通訊、顯示面板、自動電子產品、發光二極體(LED)及新能源的供應鏈。

受惠於惠州市逐漸成形的現代完善交通網絡，惠州廠房距離深圳廠房約70公里，並距離位於中國深圳鹽田的貨櫃碼頭約75公里。

考慮到(i)深圳廠房的產能臨近飽和(尤其於旺季)；以及(ii)本集團深圳廠房的現有租賃協議將於二零二二年三月到期，董事認為於二零二二年三月現有租賃協議的到期日或之前將本集團的生產基地由深圳廠房搬遷至惠州廠房符合本公司最佳利益。惠州廠房的生產廠房的建築面積約為53,000平方米，比建築面積約為26,000平方米的深圳廠房的生產廠房大。

由於本集團深圳廠房的現有租賃協議將於二零二二年三月到期，為減少對本集團營運的潛在干擾，董事認為適合於此階段簽訂臨時租賃協議，以預留充裕時間裝修惠州廠房，達致迅速的搬遷及供生產之用。

此外，董事認為惠州廠房為一幢新建成物業，因此本集團能夠進行裝修及添置適合本集團生產的設施。惠州廠房的產能比深圳廠房高，因此能透過達致經濟規模減少本集團在中國的營運成本，從而滿足訂單較大的顧客之要求，提升本集團的競爭力。因此，董事認為惠州廠房適合用作本集團的生產基地。

另外，惠州廠房租賃項下的租金乃訂約方參照毗鄰惠州廠房的同類物業的現行市場租金進行公平磋商後釐定。

鑒於上述理由，董事認為惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易的條款乃經公平磋商後釐定，屬正常商業條款，符合日常及一般業務過程，實屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，且概無董事須就批准惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團將須就惠州廠房租賃於其綜合財務狀況表中確認惠州廠房租金的定額部分為使用權資產。因此，根據上市規則，惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易將被視作本集團收購資產。根據惠州廠房租賃，本公司確認的使用權資產價值約為人民幣113.7百萬元(相當於約136.4百萬港元)。

由於本集團按惠州廠房租賃項下的代價計算根據香港財務報告準則第16號所確認的收購使用權資產的適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上，但少於100%，故惠州廠房租賃構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章報告、公佈、通函及股東批准之規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，且倘本公司召開股東大會以批准惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易，概無股東須於該股東大會中就此放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可接受以股東書面批准代替舉行本公司股東大會以批准惠州廠房租賃。由於本公司將取得書面批准，當本公司取得書面批准，本公司將獲豁免召開股東大會以批准惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易。本公司將於取得書面批准後作出進一步公佈。

載有(其中包括)惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易的進一步詳情的通函將於二零二一年九月十七日或之前寄發予股東。

## 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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新興印刷控股有限公司，一間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：1975)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作框架協議」	指	由(其中包括)業主與東柏(深圳)就開發及建設惠州廠房以及向本集團出租惠州廠房所訂立日期為二零一九年六月三日之合作框架協議
「董事」	指	本公司之董事

「正式租賃協議」	指	業主、租戶及保證人將於二零二一年九月十八日或之前就惠州廠房租賃訂立之正式租賃協議
「大灣區」	指	粵港澳大灣區乃於二零一六年在十三五規劃中提出的理念。該規劃之基本原則包括大灣區以創新驅動，以改革引領，協調區域發展，建立對外開放平台及堅持「一國兩制」。大灣區定位為依託香港及澳門作為自由開放經濟體及廣東作為改革開放排頭兵優勢，繼續深化改革，擴大開放。大灣區之目標乃成為典範，加快制度創新及先行先試，建設現代化經濟體系，更好融入全球市場體系，建成全球新興產業、先進製造業及現代服務業基地，建設具有國際競爭力之世界級城市群
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證人」	指	陳鎮城先生
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠州廠房」	指	本集團位於中國廣東省惠州市仲愷高新區之未來生產基地

「惠州廠房租賃」	指	租戶根據臨時租賃協議向業主租用惠州廠房
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司之任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自任何聯繫人且與彼等並無關連(定義見上市規則)之第三方
「業主」	指	惠州市蔚藍體育用品有限公司，一間於二零一六年十二月二十九日在中國註冊成立之有限責任公司，由陳俊彬先生、陳葵彬先生及一間中國公司(由陳鎮城先生及陳瑞君先生分別擁有80%及20%權益)分別間接擁有40%、40%及20%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「臨時租賃協議」	指	業主、租戶及保證人就惠州廠房租賃所訂立日期為二零二一年九月六日之臨時租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「深圳廠房」	指	本集團位於中國深圳市龍崗區之現有生產基地
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「租戶」	指	東柏彩印(惠州)有限公司，一間於二零一九年六月十二日在中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「東柏(深圳)」	指	東柏彩印(深圳)有限公司，一間於一九九四年七月一日在中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「書面批准」	指	Goody Luck Limited及Goody Capital Limited就惠州廠房租賃及其項下擬進行之交易發出之書面批准，該兩間公司共同持有360,000,000股已發行普通股股份(相當於本公佈日期全部已發行股本之75%)
「%」	指	百分比

承董事會命  
**新興印刷控股有限公司**  
 主席兼執行董事  
**陳鐵生先生**

香港，二零二一年九月六日

就本公佈而言，除另有說明外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.20港元之概約匯率兌換為港元。

於本公佈日期，董事會成員為執行董事陳鐵生先生、陳志堅先生、陳志明先生及陳春生先生，以及獨立非執行董事吳士元先生、朱譜權醫生及黃錦輝先生。