

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依賴該等內容而引致之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）

內幕消息 有關搬遷補償協議

緒言

本公佈乃由本公司根據上市規則第13.09條以及證券及期貨條例（香港法例第571章）
第XIVA部項下之內幕消息條文（定義見上市規則）而作出。

茲提述本公司日期為二零二零年十二月三日及二零二零年十二月十日之公佈，內
容有關租戶（本公司之間接全資附屬公司）與業主訂立之租賃協議。

董事會謹此宣佈，作為政府主導的塘下涌社區重建的撤離安排的一部分，該物業
的租戶已於二零二四年九月二日與搬遷方及業主訂立搬遷補償協議，補償總金額
為人民幣2,860,000元。

搬遷補償協議

搬遷補償協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二四年九月二日
- 搬遷方：深圳市塘下涌股份合作公司
- 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：中國深圳市寶安區燕羅街道塘下涌社區創新路41號工業區內的建築物廠房、宿舍及配套
- 建築面積：11,879.67平方米
- 根據租賃協議之原始期限：二零二零年十二月十八日至二零二九年十二月十七日
- 補償總金額：人民幣2,860,000元
- 支付條款：補償應分兩期通過銀行轉帳支付予租戶：
- (1) 於簽訂搬遷補償協議後15個工作日內，支付人民幣1,056,871.50元；及
 - (2) 餘下人民幣1,803,128.50元，於租戶向搬遷方及業主交付該物業及搬遷方及業主檢查該物業後30個工作日內支付。

根據搬遷補償協議之條款，租戶須於搬遷最後期限二零二四年九月三十日前遷出該物業。倘租戶未能於搬遷最後期限或之前交付該物業，則搬遷方及業主有權暫停支付補償，而租戶應按每延遲一日0.01%的比率向搬遷方及業主支付損失。倘租戶於搬遷最後期限後三日仍未遷出該物業，搬遷方及業主有權代租戶處理該物業及交付該物業。

倘未按搬遷補償協議向租戶支付補償，每延遲一日，搬遷方及業主應按未付補償金額的0.01%支付損害補償。

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客戶買賣瓦楞紙板及紙製包裝產品。

搬遷方及業主之資料

就董事所知，深圳市塘下涌股份合作公司(即搬遷方)主要從事租賃物業，其(a)約61%由村民及(b)約39%由深圳市塘下涌集體資產管理委員會(「塘下涌集體資產管理委員會」)擁有。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，深圳市塘下涌股份合作公司及塘下涌集體資產管理委員會之最終實益擁有人為深圳市寶安區燕羅街道塘下涌村民(於本公佈日期超過50名村民)，彼等平均分享實益權益。

據董事所知，該物業之業主深圳市科集盈股份合作公司主要從事租賃物業，其(a)約79.22%由深圳市寶安區燕羅街道塘下涌居委會第二村民小組(「居委會第二村民小組」)及(b)約20.78%由深圳市科集盈集體資產管理委員會(「科集盈集體資產管理

委員會」) 擁有。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，居委會第二村民小組及科集盈集體資產管理委員會之最終實益擁有人為深圳市寶安區燕羅街道塘下涌村民(於本公佈日期超過50名村民)，彼等平均分享實益權益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，搬遷方及業主以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立搬遷補償協議之理由及裨益

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。該物業乃根據租賃協議出租，並由本集團用作瓦楞紙板及紙製包裝產品的生產廠房以及員工宿舍。

誠如上文所述，該物業位於深圳市寶安區城市更新和土地整備局重建計劃的塘下涌社區內。為推行該重建計劃，本公司獲相關政府部門通知於搬遷最後期限前將其業務撤離該物業，並與搬遷方及業主磋商補償事宜，以支付提前終止租賃協議的費用，包括搬遷成本及裁員。因此，於二零二四年九月二日，租戶就出售事項訂立搬遷補償協議，據此，本集團有權獲得補償。

總金額為人民幣2,860,000元的補償乃經各方公平磋商後釐定，並參考(其中包括)本公司委任的獨立估值師於二零二四年八月二十日採用成本法評估就預期搬遷成本及因提前終止租賃協議而暫停營業的虧損合共人民幣2,854,700元應付法定補償的市值(「獨立估值」)。根據搬遷補償協議應付租戶的補償將悉數用於支付提前終止租賃協議的成本，包括本集團因撤離該物業而產生的搬遷成本及裁員。

考慮到(a)出售事項乃為配合深圳市寶安區城市更新和土地整備局的重建計劃而無可避免地提前終止租約的直接後果；(b)搬遷補償協議條款(包括補償)之政府主導程序；(c)補償乃根據深圳市政府部門之法定要求計算，並經獨立估值師確認；及(d)出售事項符合本集團為提升產能及優化生產效率而進行的生產線整合工作，且出售事項不會對本集團的現有產能及業務營運造成重大不利影響，董事會認為出售事項及搬遷補償協議之條款(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的整體利益。

出售事項之財務影響

根據(i)總額為人民幣2,860,000元之補償；(ii)將根據搬遷補償協議出售之使用權資產賬面值約為人民幣16,580,572元；(iii)根據租賃協議有關租賃之租賃負債賬面值約為人民幣20,346,386元；及(iv)估計遣散成本總額為人民幣5,500,000元，估計本集團將因出售事項錄得收益淨額人民幣1,125,814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，根據上市規則，訂立搬遷補償協議及其項下擬進行之交易(包括終止搬遷補償協議)被視為租戶進行之資產出售。

由於搬遷補償協議項下擬進行之安排的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故根據上市規則第14章，搬遷補償協議項下擬進行之安排並不構成本公司之須予申報交易。

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
「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	根據搬遷補償協議應付租戶的補償總額人民幣2,860,000元
「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	根據搬遷補償協議就提前終止租賃協議而出售使用權資產
「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	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「業主」	指	深圳市科集盈股份合作公司，一間於中國成立之有限責任公司
「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	中國深圳市寶安區燕羅街道塘下涌社區創新路41號工業區內的建築物廠房、宿舍及配套
「搬遷補償協議」	指	搬遷方、業主及租戶之間將訂立的搬遷補償協議
「搬遷最後期限」	指	二零二四年九月三十日
「搬遷方」	指	深圳市塘下涌股份合作公司，於中國成立之股份有限公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「塘下涌社區」	指	中國深圳市寶安區燕羅街道塘下涌社區，即根據深圳市寶安區城市更新和土地整備局的重建計劃須重建的地區
「租戶」	指	中洲紙業(深圳)有限公司，於中國成立之公司，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

「%」 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，二零二四年九月二日

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徐珮文女士、羅子璘先生及張宏業先生。

* 僅供識別