

此 乃 要 件 請 即 處 理

如 閣下對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之股票經紀或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

如 閣下已售出或轉讓名下所有鴻興印刷集團有限公司之股份，閣下應立即將本通函送交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函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。



鴻興印刷集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：450)

主要交易

與土地徵收有關的土地及物業出售事項

董事會函件載於本通函第4至17頁。

二零二零年五月二十五日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	18
附錄二 — 估值報告	20
附錄三 — 一般資料	25

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「該等公佈」	指	本公司日期為二零二零年四月六日、二零二零年四月十七日及二零二零年四月二十九日之公佈，內容有關出售
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	鴻興印刷集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具根據上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	出售與土地徵收有關的土地及物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「鴻興包裝」	指	鴻興包裝(無錫)有限公司，於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信為獨立於本公司及其關連人士且與之並無關聯的人士或公司
「公里」	指	公里
「土地徵收」	指	(i)無錫當地行政管理機構將徵收而鴻興包裝將交回被徵收土地，而作為代價，無錫當地行政管理機構應向鴻興包裝支付人民幣296,236,585元；(ii)無錫當地行政管理機構將向鴻興包裝提供有關稅收減免及新土地之承諾；及(iii)鴻興包裝計劃投資新土地，而無錫當地行政管理機構應就該項目提供補貼人民幣4,000,000元，前提是鴻興包裝符合下文2(vi)分段所述土地徵收協議規定之條件

釋 義

「土地徵收協議」	指	鴻興包裝與無錫當地行政管理機構就土地徵收訂立日期為二零二零年四月三日之協議
「最後實際可行日期」	指	二零二零年五月二十一日，即本通函付印前確認當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新土地」	指	以不超過被徵收土地每平方米估值之代價取得一幅位於長江東路、經三路區域且面積不小於約33,333平方米之土地
「中國」	指	中華人民共和國
「中國法律顧問」	指	方達律師事務所
「被徵收土地」	指	無錫當地行政管理機構擬根據土地徵收協議徵收之土地，包括土地A及土地B
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股
「股東」	指	本公司股本中股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「方程」	指	方程評估有限公司
「無錫市政府」	指	無錫市人民政府

釋 義

「無錫當地行政管理機構」	指	無錫市新吳區人民政府旺莊街道辦事處，為受新吳區政府委託負責落實被徵收土地之土地徵收的當地機構
「新吳區政府」	指	新吳區人民政府
「%」	指	百分比



鴻興印刷集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：450)

執行董事：

任澤明先生(執行主席)

宋志強先生

非執行董事：

堀博史先生

中嶋雅史先生

鈴木善久先生

任漢明先生

註冊辦事處：

香港

新界

大埔工業邨

大喜街17至19號

鴻興包裝印刷中心

獨立非執行董事：

葉天養先生

陸觀豪先生

羅志雄先生

敬啟者：

主要交易

與土地徵收有關的土地及物業出售事項

1. 緒言

茲提述該等公佈，當中本公司宣佈，按照新吳區政府及無錫市政府之相關土地規劃要求，於二零二零年四月三日(交易時段後)，本公司之直接全資附屬公司鴻興包裝與無錫當地行政管理機構訂立土地徵收協議，據此，(i)無錫當地行政管理機構將徵收而鴻興包裝將交回被徵收土地，而作為代價，無錫當地行政管理機構應向鴻興包裝支付人民幣296,236,585元；(ii)無錫當地行政管理機構將向鴻興包裝提供有關稅收減免及新土地之承諾；及(iii)鴻興包裝將計劃投資新土地，而無錫當地行政管理機構應就該項目提供補貼人民幣4,000,000元，前提是鴻興包裝符合下文2(vi)分段所述土地徵收協議規定之條件。

董事會函件

本公司已就出售及據此擬進行之交易向有密切聯繫的股東取得股東書面批准。有密切聯繫的股東為C.H. Yam International Limited(「C.H. Yam」)、鴻大實業有限公司(「鴻大」)及聯合株式會社(「聯合」)，彼等合共持有563,746,379股股份，佔本公司全部已發行股本約62.1%。因此，根據上市規則第14.44條，因已自有密切聯繫的股東取得書面批准，本公司將無需就批准出售舉行股東大會。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)與根據土地徵收協議出售土地及物業之事項有關的進一步資料。

2. 土地徵收協議

(i) 主要條款

土地徵收協議的主要條款載列如下：

日期：二零二零年四月三日(交易時段後)

訂約方：鴻興包裝(無錫)有限公司(本公司的一間全資附屬公司，作為賣方)

無錫當地行政管理機構(作為買方)

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，無錫當地行政管理機構及其最終實益擁有人為獨立第三方。

主體事項：根據土地徵收協議，(i)無錫當地行政管理機構將徵收而鴻興包裝將交回被徵收土地，而作為代價，無錫當地行政管理機構應向鴻興包裝支付人民幣296,236,585元；(ii)無錫當地行政管理機構將向鴻興包裝提供有關稅收減免及新土地之承諾；及(iii)鴻興包裝將計劃投資新土地，而無錫當地行政管理機構應就該項目提供補貼人民幣4,000,000元，前提是鴻興包裝符合下文2(vi)分段所述土地徵收協議規定之條件。

(ii) 將予徵收之土地及搬遷計劃

被徵收土地總面積約150,317.5平方米，位於中國江蘇省無錫市新吳區，已被納入無錫市之土地規劃項目。根據土地徵收協議，無錫當地行政管理機構將徵收而鴻興包裝將交回被徵收土地。被徵收土地之詳情載列如下：

地址	中國江蘇省無錫市新吳區 長江南路27號15幢-16幢及 若干空置土地(「土地A」)	中國江蘇省無錫市新吳區 長江南路27號1幢-14幢 (「土地B」)
被徵收土地總面積	65,894.7平方米	84,422.8平方米
當前土地用途	工業	工業

被徵收土地已被批准用於工業用途，且目前主要被用作本集團業務營運生產廠房之一部分。

搬遷計劃涉及(其中包括)(a)將我們的設備及員工逐步搬遷至與被徵收土地緊鄰(相隔約七公里)之新生產廠房；及(b)如有必要，利用本公司位於香港、越南及中國其他城市之另外六處生產廠房之可用產能，以盡量降低對本公司生產及業務營運之影響。新土地上新生產廠房之預期面積(約為55,000平方米)與被徵收土地上生產廠房之面積(約為59,000平方米)幾乎相同。鑒於本公司擁有另外六處生產廠房可於搬遷期間支持其業務營運，且新生產廠房之預期面積與被徵收土地上所建生產廠房之面積相若，董事認為，新土地面積足夠供本公司搬遷被徵收土地上之生產廠房。基於上文所述，董事亦認為，鴻興包裝之業務營運不會因搬遷而產生任何重大中斷，因此，本公司預期不會產生任何重大營運損失。

(iii) 補償及支付條款

根據土地徵收協議，就土地徵收應付予鴻興包裝的補償金總額將為人民幣296,236,585元，應由無錫當地行政管理機構通過下列方式及時間以現金支付予鴻興包裝：

- (1) 人民幣118,494,634元應由無錫當地行政管理機構在無錫當地行政管理機構與鴻興包裝訂立土地徵收協議後30日內一次性支付予鴻興包裝；
- (2) 另外人民幣48,369,632.40元應由無錫當地行政管理機構於鴻興包裝搬離土地A且經無錫當地行政管理機構驗收合格後一次性支付予鴻興包裝；
- (3) 另外人民幣64,686,159.30元應由無錫當地行政管理機構於(a)土地徵收協議簽訂日期起計滿12個月之日或(b)鴻興包裝就新土地上新生產廠房取得建築許可證之日(以較早者為準)一次性支付予鴻興包裝；
- (4) 另外人民幣49,874,330.05元應由無錫當地行政管理機構於鴻興包裝搬離被徵收土地且經無錫當地行政管理機構驗收合格後一次性支付予鴻興包裝；
- (5) 另外人民幣14,811,829.25元應由無錫當地行政管理機構於簽署最終搬離交接書後一次性支付予鴻興包裝；及
- (6) 若因無錫當地行政管理機構或其他政府機構之原因，致使於土地徵收協議日期後24個月期間內，鴻興包裝無法自主管政府機構取得新土地之土地使用權或相關牌照及許可證，而無法於土地徵收協議規定之時限內建設新生產廠房以搬遷至新土地，則上述第(4)及(5)項之總額人民幣64,686,159.30元應由無錫當地行政管理機構於緊接該24個月期間屆滿後支付予鴻興包裝。

於最後實際可行日期，鴻興包裝已收取補償金金額為人民幣118,494,634元，該金額為無錫當地行政管理機構根據上文第(1)項支付予鴻興包裝之款項。

董事會函件

土地徵收協議規定可能會對補償金總額作出上調。就補償金總額的潛在可能上調而言，董事基於下述原因認為不會再作出任何上調，且補償金總額人民幣296,236,585元為最終金額：

- 在向主管政府機構提出進一步澄清請求後，本公司獲無錫當地政府機構給予查閱有關文件之特別許可，當中確認(i)受無錫市新吳區人民政府審計局(「審計局」)委託而於二零二零年三月二十四日編製之估值報告，顯示被徵收土地及被徵收土地上所建生產廠房(連同設備)之參考價值略高於就此最終協定的補償金金額，差額為人民幣1,166,004元；及(ii)審計局等地方當局已於二零二零年四月一日(土地徵收協議日期前僅兩日)確認其協定，批准補償金總額為人民幣296,236,585元，與鴻興包裝及無錫當地行政管理機構根據土地徵收協議共同協定之補償金總額相符。本公司並不知悉，上述估值報告及最終批准在訂約方就土地徵收協議進行最後階段的磋商時已完成。該等文件乃僅供相關政府機構使用而編製，並非用於刊登、發佈或與本公司共享。由於審計已驗證了協定的補償金金額為人民幣296,236,585元，因此在審計工作完成後不會進行上調；及
- 基於中國法律顧問以佚名方式向審計局進行之查詢，(i)政府審計機構獲授權監督土地徵收之補償金，但並無監督流程之詳細規定；及(ii)作為政府審計機構之一的審計局實際上可隨機對土地徵收之補償金進行事後審計，以確定政府官員是否存在任何腐敗行為及補償金金額是否不合法、不公平或不合理，而近年來審計局執行之該等事後審計工作從未導致對土地徵收相關補償金作出上調。

由於補償金總額已最終確定，因此不會對土地徵收協議項下之補償金總額進行上調或下調。

董 事 會 函 件

徵收被徵收土地之補償金金額乃由無錫當地行政管理機構與鴻興包裝經過廣泛磋商而協定，並計及(其中包括)本公司之土地徵收顧問上海城市房地產估價有限公司(「土地徵收顧問」，員工包括中國註冊房地產估價師及中國註冊土地估價師)基於被徵收土地及被徵收土地上所建生產廠房之市值及其他成本(如搬離及搬遷成本)就出售之補償金總額作出之評估、預期搬離及搬遷成本(即約人民幣6,000,000元)、無錫當地行政管理機構提供之稅收減免(涉及(a)確保搬遷完成年度為獲得第一筆補償金人民幣118,494,634元之日起滿五年的年度(將導致延期繳稅)；及(b)確保補償金額人民幣296,236,585元獲豁免徵收增值稅)及承諾(進一步詳情載於下文)。

土地徵收顧問基於被徵收土地及被徵收土地上所建生產廠房之市值評估之補償金數額高於方程所評估者。董事認為，有關差異主要是因評估日期及方法不同(以表格形式列示如下)所致。

評估	土地徵收顧問	方程
日期	二零一九年五月	二零二零年三月
方法(被徵收土地)	參考政府所定 基準地價之市場法	參考市場銷售憑證之 市場法
方法(被徵收土地上 之生產廠房)	成本法	成本法
估值(人民幣元)	199,000,000至 222,000,000	169,000,000

經計及(i)無錫當地行政管理機構及鴻興包裝經過廣泛磋商後所考慮之上述基準；(ii)本集團之總資產將增加約人民幣219,000,000元(補償金總額減被徵收土地及被徵收土地上所建生產廠房之賬面淨值、估計搬離及搬遷成本以及其他相關開支)；及(iii)土地徵收顧問釐定之補償金高於方程所評估之被徵收土地及被徵收土地上所建生產廠房之市值，董事認為，該補償金符合本公司及其股東之整體利益，並屬公平合理。

(iv) 生產廠房之市值

為遵守上市規則第五章之規定，本公司隨後已聘請方程就被徵收土地及被徵收土地上所建生產廠房之市值編製本通函附錄二所載之估值報告。

董事已審查及查詢方程於進行估值方面之資格及經驗。董事於作出合理查詢後認為，方程為一間註冊估價公司，在中國物業估值方面具有豐富經驗。基於方程提供之資料(即公司宣傳冊、相關估價證書及過往經驗)，董事於作出合理查詢後認為，方程具備編製估值報告所需之必要能力及獨立性。方程亦已確認其為本公司之獨立第三方。

董事已就估值報告與方程進行討論，並了解到，方程已就估值進行實地視察，並已採用下列估值方法及主要假設：

(1) 估值方法

- 因被徵收土地上所建生產廠房之樓宇及建築物的性質使然，並非隨時有可資比較市場銷售個案，故相關物業權益乃使用成本法經參考其折舊重置成本進行估值。
- 折舊重置成本之定義為「以其當前等價資產重置一項資產之當前成本，減去有關外在損耗及所有相關形式陳舊及優化之扣減」。此乃根據現有土地用途之估計市值，另加有關改造之當前重置成本，減去有關外在損耗及所有相關形式陳舊及優化之扣減計算。
- 於達致對土地部分之估值時，已採用參考當地可得銷售憑證之市場法。

(2) 估值假設

- 被徵收土地上所建生產廠房或被徵收土地上所建生產廠房構成其用途一部分之相關樓宇已取得所有必要法定批准；

董事會函件

- 被徵收土地上所建生產廠房已按名義年度土地使用費獲授特定期限之可轉讓土地使用權，並已繳足任何應付之出讓金；
- 被徵收土地上所建生產廠房之擁有人對被徵收土地上所建生產廠房擁有可強制執行之業權，並擁有自由及不受干擾之權利，可於獲授之整個相應未屆滿期限內使用、佔用或出讓被徵收土地上所建生產廠房；及
- 被徵收土地上所建生產廠房不受任何特別或異常繁複之限制、產權負擔或開支所限，並可展示完好業權。

董事已審閱方程編製之估值報告，並了解到，於二零二零年三月三十一日，被徵收土地及被徵收土地上所建生產廠房之市值約為人民幣169,000,000元。董事亦已審閱類似土地及建築成本之相關計算及資料，並評估方程採用之土地單價，認為其符合鴻興包裝通過公開來源取得之單價範圍。此外，董事了解到，由於被徵收土地上所建生產廠房的樓宇及建築物之性質使然，市場上並無已知及可供比較之銷售個案，董事認為，方程採用成本法參考其折舊重置成本對物業權益進行估值屬公平合理。董事亦了解到，於達致對土地部分之估值時，方程已參考當地可得之銷售憑證，而董事於審閱方程編製之估值報告後認為，方程所採用之市場銷售憑證屬公平合理。

基於上文所述，董事認為，方程編製本通函附錄二所載估值報告時所採用之估值方法及主要假設屬公平合理。

搬離被徵收土地及搬遷被徵收土地上之生產廠房的全部預期成本(即約人民幣6,000,000元)均將由鴻興包裝承擔，惟該等成本已計入無錫當地行政管理機構將付予鴻興包裝之補償金金額內。本公司預期將於二零二二年十月或前後搬離被徵收土地及完成搬遷，且預計不會因搬遷而產生任何損失，以致對本公司產生重大不利影響。

(v) 無錫當地行政管理機構之承諾

根據相關中國法律及法規以及土地徵收協議，無錫當地行政管理機構承諾協助鴻興包裝與相關稅務部門溝通，以(a)確保搬遷完成年度為獲得第一筆補償金人民幣118,494,634元之日起滿五年的年度(將導致延期繳稅)；及(b)確保補償金額人民幣296,236,585元獲豁免徵收增值稅。

無錫當地行政管理機構亦承諾，於土地徵收協議之日起計九個月內，無錫當地行政管理機構將採取措施促成鴻興包裝，通過新土地招標、拍賣或掛牌出讓，取得新土地的土地使用權。若在土地徵收協議之日起計九個月內無法向鴻興包裝提供新土地，無錫當地行政管理機構同意，(a)鴻興包裝應在土地B上繼續營運而無需搬遷，而無錫當地行政管理機構將向鴻興包裝提供必要的協助及支持；(b)無錫當地行政管理機構將就為使現有生產活動滿足監管要求而添置額外設施及設備(包括環保、排污及消防)所需之任何開支向鴻興包裝作出補償；及(c)無錫當地行政管理機構亦將就鴻興包裝因搬遷、新土地收購及建設以及其他相關事項而產生之任何新增成本及費用作出補償。(b)段及(c)段項下所述數值為就無錫當地行政管理機構違反上述有關授出新土地之承諾而對鴻興包裝之補償金，該補償金並未計入無錫當地行政管理機構就土地徵收應付予鴻興包裝之補償金總額中，且(b)段及(c)段項下所述數值不受任何上限所限。該額外補償金將基於鴻興包裝因留在土地B上所蒙受之損失而釐定。據中國法律顧問告知，倘鴻興包裝繼續於土地B上營運而不進行上述搬遷，土地B之法定業權將持續歸鴻興包裝所有，直至搬離該土地及註銷該土地及該土地上所建不動產之業權為止。因此，董事認為，根據上市規則第十四章，鴻興包裝於相關情況下於土地B上繼續營運，將不會構成對土地B之收購。

董事認為，有關額外補償金在與補償金總額及一次性補貼相加後導致出售被重新分類為上市規則第十四章項下非常重大的出售事項之可能性並不存在，理由如下：(i)若使最高百分比率達至非常重大的出售事項之限值，有關額外補償金之金額將需超過約人民幣361,000,000元，而董事認為有關額外補償金(如有)不可能達到此金額；(ii)補償金金額僅會於無錫當地行政管理

機構未能於土地徵收協議日期後九個月內提供新土地及土地徵收之補償金總額人民幣296,236,585元不足以涵蓋新增成本及開支(相當於有關額外補償金金額)等不太可能發生的情況下方應支付；及(iii)據中國法律顧問告知，額外補償金將被視為無錫當地行政管理機構違約而對鴻興包裝支付之補償金，而不會被視為出售代價之一部分。設立該補償金機制旨在使鴻興包裝在蒙受無錫當地行政管理機構或當地政府機構未必會引致之任何未預見損失的情況下提高鴻興包裝的議價能力。若有關額外補償金金額在與補償金總額及下述一次性補貼人民幣4,000,000元相加後導致出售被重新分類為非常重大的出售事項(幾乎不可能發生)，本公司將遵守上市規則第十四章之相關規定。

購置新土地之土地使用權的預期成本約為人民幣26,200,000元。由於適用百分比率預期將低於5%，因此，購置新土地將不會構成本公司之須予公佈的交易。倘購置新土地構成上市規則第十四章項下之須予公佈的交易(不太可能發生)，本公司將遵守相關規定。

(vi) 投資新土地

根據土地徵收協議，鴻興包裝計劃(i)於獲得新土地後三個月內就在新土地上建設採用高新包裝印刷技術之新生產廠房(如下所述需要對新土地投入投資總額人民幣3億元(或等值美元))取得核准文件；(ii)於獲授新土地後九個月內透過本公司內部財務資源注資20,000,000美元而增加股本；(iii)投入投資總額人民幣3億元(或等值美元)(可以所注資的20,000,000美元或其他內部資金撥付)建設新生產廠房、新設備及撥付雜項開發及營運成本(如材料採購成本)；及(iv)於新土地上之新生產廠房在取得建築許可證後18個月內開始試產。基於(i)新土地之估計投資成本(包括但不限於建設新生產廠房、購置新的高新印刷設備及雜項開發成本)約人民幣2.02億元；(ii)預期銷售成本(基於經參考被徵收土地及被徵收土地上所建生產廠房應佔之銷售成本(於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度分別約為港幣

213,554,000元及港幣172,684,000元)而確定之鴻興包裝之營運規模，該成本可涵蓋投資金額之一大部分)，董事認為，人民幣3億元之投資總額(部分可以所注資的20,000,000美元撥付)屬公平合理。

此外，無錫當地行政管理機構同意就實施相關項目給予鴻興包裝一次性補貼人民幣4,000,000元，條件為鴻興包裝已注入上文第(ii)項所述之股本，且有關補貼應被用於投資及生產高新包裝印刷技術。鴻興包裝有權於完成增加上述股本之程序及繳足相關股本後30日內收取一次性補貼。

(vii) 完成

雙方協定，土地徵收協議項下有關(其中包括)土地徵收及其他承諾之權利及義務應於本公司取得股東批准後生效。誠如本公司日期為二零二零年四月十七日之公佈所披露，本公司已自有密切聯繫的股東取得股東書面批准。土地徵收協議已於二零二零年四月十七日生效。

3. 土地徵收之理由及裨益

本集團之主要業務活動包括(i)書籍及包裝印刷；(ii)消費產品包裝；(iii)瓦通紙箱製造；及(iv)紙張貿易。

無錫當地行政管理機構已告知鴻興包裝，根據新吳區政府最近發佈的分區及土地規劃要求(優先或著重於若干選定的新產業)，被徵收土地位於被徵收地塊範圍內。倘若鴻興包裝仍留於被徵收土地上，則鴻興包裝之業務營運將面臨政策限制、法律約束或延遲取得監管批准，而考慮到本集團之主要業務活動，這將不利於鴻興包裝持續經營業務之可持續發展。

為減輕對鴻興包裝之財務影響，無錫當地行政管理機構同意(其中包括)就交回被徵收土地產生的損失向鴻興包裝補償人民幣296,236,585元，並提供稅收減免。鴻興包裝亦計劃提高其生產能力，而倘若鴻興包裝仍留於被徵收土地上，該計劃則會因上述限制、約束及延誤而無法實現。此外，無法輕易地更改或重新部署被徵收土地上當前設施的佈局和配置，以滿足現代設施的新需求。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地徵收協議之條款及據此擬進行之出售乃基於一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

4. 出售事項之財務影響及所得款項之擬定用途

被徵收土地及被徵收土地上所建生產廠房於二零一九年十二月三十一日之賬面淨值約為人民幣66,500,000元(約等於土地徵收之補償金總額的22.5%)。

土地A、土地B及其上所建物業將於本集團將其法定業權轉讓予無錫當地行政管理機構後於本集團賬目終止確認。若未能搬遷至新生產廠房或在搬遷過程中受損，相關設備將於本集團賬目終止確認或計提減值。於土地徵收完成後，估計本集團之總資產將增加約人民幣219,000,000元(補償金總額減被徵收土地及被徵收土地上所建生產廠房之賬面淨值、估計搬離及搬遷成本以及其他相關開支)，而本集團之總負債將不會受到重大影響。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度，被徵收土地及被徵收土地上所建生產廠房應佔之營業額、銷售成本及淨溢利(除稅前及除稅後)如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港幣千元
營業額	245,274	202,578
銷售成本	213,554	172,684
除稅前溢利	6,679	7,573
除稅後溢利	<u>4,722</u>	<u>5,506</u>

據估計，將有約人民幣219,000,000元之收益會因土地徵收而計入本集團之綜合賬目，該金額乃經參考土地徵收之補償金總額(即人民幣296,200,000元)，減被徵收土地及被徵收土地上所建生產廠房於二零一九年十二月三十一日之賬面淨值(即約人民幣66,500,000元)、估計搬離及搬遷成本(即約人民幣6,000,000元)及其他相關開支(如員工遣散費、當地法律顧問及測量師之諮詢費以及其他專業費用及開支)

(即約人民幣4,700,000元)而計算。土地徵收之收益將於土地徵收期間及過程中計作收入。該估計收益並未計及將予或可能收取之任何中國利得稅。實際收益將取決於本集團於土地徵收完成日期應佔被徵收土地以及被徵收土地上所建生產廠房之賬面淨值、無法搬遷及再利用、損壞或減值之若干辦公及生產設備(如有,辦公設備、傢俬、存貨等)之賬面淨值、將就土地徵收、搬遷生產廠房、被徵收土地之攤銷、被徵收土地上所建生產廠房之折舊及相關設備之折舊產生之實際成本及開支。

出售產生之所得款項淨額(經扣除估計搬遷成本後)將約為人民幣2.90億元。

本公司擬按下列方式應用所得款項淨額：

- (1) 將土地徵收補償金之所得款項淨額的約50%用於依照搬遷計劃開發新土地,預期將於二零二二年第四季度前使用完;及
- (2) 將土地徵收補償金之所得款項淨額的約50%用作本集團的一般營運資金,以支付其原材料成本及營運成本(包括員工、設備採購、維修及保養之成本及其他成本),預期將於二零二零年年底前使用完。

5. 有關鴻興包裝及無錫當地行政管理機構之資料

鴻興包裝為於中國註冊成立之有限公司,並為本公司之直接全資附屬公司,主要於中國從事紙產品之生產及彩色印刷。

無錫當地行政管理機構位於中國江蘇省無錫市,為受新吳區政府委託負責(其中包括)落實被徵收土地之徵收的當地機構。

6. 上市規則之涵義

由於有關土地徵收之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%,故土地徵收構成本公司之主要交易,並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

由於並無股東於土地徵收及據此擬進行之交易中擁有重大權益,因此,若本公司就批准土地徵收召開股東大會,並無股東須放棄投票。本公司已就土地徵收及據此擬進行之交易向有密切聯繫的股東(即C.H. Yam、鴻大及聯合,合共持有563,746,379股股份,佔本公司全部已發行股本的約62.1%)取得股東書面批准。因

董事會函件

此，根據上市規則第14.44條，因已自有密切聯繫的股東取得書面批准，本公司將無需就批准土地徵收舉行股東大會。

本公司已就土地徵收及據此擬進行之交易向以下於股東大會上合共持有50%以上投票權之有密切聯繫的股東取得股東書面批准：

- (1) C.H. Yam，由本公司創辦人設立，由任澤明先生、任漢明先生及創辦人之其他直系親屬持有，直接擁有92,231,189股股份(約佔本公司全部已發行股本的10.2%)；
- (2) 鴻大，一家由C.H. Yam International Limited全資擁有的公司，直接擁有199,963,190股股份(約佔本公司全部已發行股本的22.0%)；及
- (3) 聯合，一家於東京證券交易所上市之公司，直接擁有271,552,000股股份(佔本公司全部已發行股本的29.9%)。

有密切聯繫的股東自彼等於超過八年前成為股東以來始終以相同意向就所有決議案投票，包括於二零一七年五月十二日舉行之股東特別大會上批准非常重大出售事項。就該項交易而言，該等有密切聯繫的股東之利益與其他股東並無不同。除以相同意向進行投票外，C.H. Yam、鴻大及聯合之間並無其他安排(明示或暗示)。

7. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售及據此擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

8. 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
鴻興印刷集團有限公司
首席財務官及公司秘書
石國文

二零二零年五月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hunghingprinting.com>)刊發：

- (i) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一八年四月二十日在聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn20180420193.pdf>)及本公司網站(http://www.hunghingprinting.com/img/upload/EW00450_Annual_Report_1524187490.pdf)刊發之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第74至160頁)。
- (ii) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表披露於本公司於二零一九年四月十七日在聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417161.pdf>)及本公司網站(http://www.hunghingprinting.com/img/upload/E_Annual_Report2018.pdf)刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第71至164頁)。
- (iii) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表披露於本公司於二零二零年四月二十二日在聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042201000.pdf>)及本公司網站(http://www.hunghingprinting.com/img/upload/EW00450_Annual_Report_1588037783.pdf)刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第48至132頁)。

2. 本集團之債務聲明

於二零二零年三月三十一日(即本通函付印前確認債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有未償還銀行借款總額港幣101,000,000元及租賃負債港幣8,800,000元。所有銀行借款均為已擔保及無抵押。

除上文所述以及日常業務過程中產生之集團內公司間負債以及一般應付貿易賬項及應計款項外，於二零二零年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般商業匯票除外)或承兌信貸、按揭、押記或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來本集團財務或貿易狀況存在任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事經審慎周詳查詢及考慮後認為，經計及出售之影響以及本集團現時可用之內部財務資源(包括內部產生之現金流量以及可動用之現有銀行及信貸融資)，本集團之營運資金足夠應付本集團自本通函刊發日期起計至少12個月之需求。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事書籍及包裝印刷、消費產品包裝、瓦通紙箱、紙張貿易及設計創新印刷品。

儘管近年宏觀經濟環境充滿挑戰，但本集團依然靈活應對，迎合客戶不斷轉變之需求。二零一九年，本集團營業額維持穩定，為港幣30.8億元，且現金充裕，持有港幣9.65億元現金，令本集團能夠為股東提供穩定回報，同時可靈活調適，把握機會推動業務不斷發展。日後，儘管二零二零年第一季度起持續爆發的新冠病毒疫情充滿不確定性，本集團將繼續著眼於作為全球客戶長期戰略合作夥伴之願景，在製造業務之外引領全球的印刷及紙張產品創新。本集團之財務目標為通過在業內之領先地位，為股東創造持續回報及長期增長。為達致此目標所採取之策略包括靈活配置及長期投入固定及人力資產，以及堅定不移地專注於質量、效率及客戶服務。

以下為獨立估值師方程評估有限公司就其於二零二零年三月三十一日對本公司該物業進行估值所發出之估值報告全文，以供載入本文件。



方程評估有限公司
香港觀塘巧明街111-113號
富利廣場21樓2106室
電話：+852 2388 9262
傳真：+852 2388 2727
www.valtech-valuation.com

敬啟者：

緒言

茲提述 閣下要求吾等對鴻興印刷集團有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)將予出售之物業權益(「該物業」)進行估值之指示。吾等確認，吾等已作出相關查詢，並取得吾等認為屬必要之有關進一步資料，以就該物業於二零二零年三月三十一日(「估值日期」)之市值向 閣下提供吾等之意見。

本函件構成吾等估值報告之一部分，並解釋估值基準及方法，闡明是次估值之假設及限制條件。

估值基準

有關估值乃吾等對市值(「市值」)之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指某項資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及非強迫之情況下於估值日進行交易之估計金額。

市值理解為資產或負債之估算價值，當中不計及買賣成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最高價格及買方於市場上可合理獲得之最有利價格。此估計尤其不考慮受特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與出售有關之任何人士所作出之特別考慮因素或特許權，或任何特別價值因素)影響而上升或下跌之估價。

估值方法

因該物業所含樓宇及構築物之性質使然，市場上並無已知及可供比較之銷售個案，因此，吾等已採用成本法參考其折舊重置成本進行估值。

折舊重置成本界定為「以現代等價資產置換資產之目前成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。其乃根據土地現行用途之估計市值，加裝修之目前重置成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化計算。

於達致對土地部分之估值時，吾等已採用參考當地可得銷售憑證之市場法。

估值考慮因素

對該物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)(包括國際評估準則)。

估值假設

於估值過程中，除另有指明外，吾等已假設：

- i. 該物業或該物業構成其部分用途之樓宇已獲得所有必要之法定批准；
- ii. 該物業已按年度名義土地使用費用獲授指定年期之可轉讓土地使用權，且已繳清任何應付地價；
- iii. 該物業之擁有人對該物業有可強制執行之業權，並於已獲授未屆滿年期內擁有自由及不受干擾之權利使用、佔用或轉讓該物業；及
- iv. 該物業並不受限於任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權。

業權調查

吾等已獲出示多份有關該物業之文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該物業之現有業權或任何並無列於交付吾等之副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問方達律師事務所就該物業業權之有效性所提供之資料。

限制條件

吾等已委派黃蕭樑(中國註冊房地產估價師)於二零二零年四月二十七日對該物業進行實地視察。視察人員於中國擁有超過10年物業估值經驗。

吾等並無作出詳細實地量度以核實該物業之面積是否正確，惟吾等假設吾等所獲提供之文件所示面積乃正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等就有關事宜獲提供之建議，尤其是(但不限於)該物業之年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模和建築面積及所有其他有關識別該物業之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。 貴集團亦已告知吾等，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等不就任何應由 貴集團法律顧問作出之任何法律資料解釋承擔責任。吾等亦並無核實吾等所獲提供有關該物業之任何資料之正確性。

備註

吾等以人民幣對該物業進行估值。

隨函附奉「估值詳情」。

此致

香港
新界
大埔工業邨
大喜街17-19號
鴻興包裝印刷中心
鴻興印刷集團有限公司
董事會 台照

代表
方程評估有限公司
董事
黎玉燕
MHKIS, MRICS, RPS (GP), BSC

二零二零年五月二十五日

黎玉燕女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾18年經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、香港測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。

估值詳情

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日 之市值 人民幣元
建於 中國 江蘇省 無錫市 新吳區 長江南路27號 (「被徵收土地」)的 生產廠房	該物業包括建於被徵收土地 上的一項工業綜合體，由多 幢1-7層高樓宇組成，地盤面 積約150,317.50平方米，於二 零零四年前後建成。 該等樓宇包括總建築面積 約55,097.23平方米的車間、 辦公室、員工宿舍及其他配 套設施，以及總建築面積約 3,698.16平方米的若干臨時 樓宇及構築物。 該物業所持土地使用權之年 期於二零五二年三月三十日 屆滿，作工業用途。	該物業目前由擁有 人持作生產廠房。	169,000,000 (人民幣一億 六千九百萬元)

附註：

- i. 根據土地使用權證—錫新國用(2002)字第105號，該物業地盤面積150,317.50平方米的土地使用權已授予鴻興包裝(無錫)有限公司(「鴻興包裝」，貴公司之直接全資附屬公司)，年期至二零五二年三月三十日止為期50年。
- ii. 根據四份房屋所有權證，該物業總建築面積約55,097.23平方米的房屋所有權已歸屬予鴻興包裝，作工業用途。該等證書之詳情列示如下：

參考	物業	總建築面積 (平方米)
錫房權證新字第65022148號	1-5幢	33,030.43
錫房權證新字第65022149號	6-10幢	15,101.92
錫房權證新字第65022150號	11-14幢	370.94
錫房權證字第XQ1000452630號	15及16幢	6,593.94
總計：		<u>55,097.23</u>

- iii. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問方達律師事務所就該物業之法定業權提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- i) 該物業由鴻興包裝依法持有；
 - ii) 鴻興包裝有權於市場上自由轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
 - iii) 該物業並不涉及任何按揭或第三方產權負擔。
- iv. 據告知，被徵收土地上建有若干建築面積約3,698.16平方米的臨時樓宇及構築物，但未提供有效的業權證明，故吾等並無對該部分賦予任何商業價值。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司資料之詳情，董事願共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面屬準確及完整且並無誤導或欺詐成分，本通函概無遺漏其他事項致使其中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司所備存登記冊之權益，或須根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司普通股之好倉：

董 事 姓 名	持 有 股 份 數 目 、 身 份 及 權 益 性 質				佔 本 公 司 已 發 行 股 本 百 分 比
	直 接 實 益 擁 有	透 過	股 份 獎 勵 計 劃	總 額	
		配 偶 或 未 成 年 子 女			
任 澤 明	48,649,400	—	1,322,940	49,972,340	5.50
宋 志 強	2,817,544	60,000	259,210	3,136,754	0.35
葉 天 養	27,504	—	—	27,504	—

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所之已登記權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記名冊所載，擁有本公司已發行股份5%或以上之股東如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	持有 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
C.H. Yam International (附註) Limited*	直接實益擁有及 透過受控制公司	290,834,379	32.03
鴻大實業有限公司 (附註)	透過受控制公司	199,263,190	21.95
鴻大實業有限公司 (附註)	直接實益擁有	199,263,190	21.95
聯合株式會社	直接實益擁有	271,552,000	29.91

* 本公司創辦人成立之C.H. Yam International Limited於二零一九年十二月三十一日由任澤明先生、任漢明先生及創辦人之其他直系親屬所持有。該等權益並無令C.H. Yam International Limited成為任澤明先生、任漢明先生或任何其他親屬之受控制公司(定義見證券及期貨條例)。

附註： C.H. Yam International Limited透過其全資附屬公司任氏實業有限公司持有鴻大實業有限公司之100%權益。

C.H. Yam International Limited、任氏實業有限公司及鴻大實業有限公司重複擁有本公司199,263,190股股份之權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，除本公司董事(彼等之權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益」一節)之外，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予記錄之登記權益及淡倉。

3. 於本集團重大資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核賬目之編製日期)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

4. 服務合約

本集團任何成員公司與董事之間並無現有或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或可於一年內由本集團終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

5. 競爭權益

各董事已確認，據其所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團有直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 專家資格及同意書

以下為提供意見以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
方程評估有限公司	獨立專業物業估值師

方程已發出同意書，同意按本通函所示形式及內容刊發本通函及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

方程已確認，其作出的函件及報告為截至本通函日期止，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，方經並無於本公司任何附屬公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或證券中擁有任何實益或其他權益，且並無任何權利(不論是否可依法強制執行)或選擇權以認購或指定人士認購本公司任何附屬公司或相聯法團的任何股份或證券，亦無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團已訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- 土地徵收協議

除上文所披露者外，於緊接本通函刊發前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團任何成員公司均無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

9. 其他事項

- (a) 本公司的主要營業地點及註冊辦事處為香港新界大埔工業邨大喜街17至19號鴻興包裝印刷中心。
- (b) 本公司的公司秘書為石國文，彼為英格蘭及威爾士特許會計師協會及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函以英文及中文編製。如有歧義，概以英文版為準。

10. 備 查 文 件

下列文件之副本於本通函日期起14日內任何工作日(公眾假期除外)之一般營業時間內在香港新界大埔工業邨大喜街17-19號鴻興包裝印刷中心可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 方發發出之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之方發之同意書；及
- (f) 本通函。