

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新興印刷控股有限公司之股份，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經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函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**

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

二零二一年十月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團財務資料	17
附錄二 — 估值報告	19
附錄三 — 一般資料	25

釋 義

於本通函內，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
「營業日」	指	香港持牌銀行一般由上午九時正至下午五時正開門營業之日子(不包括星期六、星期日、香港公眾假期及於上午九時正至下午五時正懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的任何日子)
「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十月二十三日或之前就惠州廠房租賃訂立之正式租賃協議

釋 義

「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

釋 義

「獨立物業評估師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十月十五日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後完成日期」	指	根據臨時租賃協議，簽立正式租賃協議之最後完成日期，於「II.臨時租賃協議-先決條件」一節詳盡闡述
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「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(經補充協議及第二份補充協議補充)
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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
「補充協議」	指	日期為二零二一年九月十七日之臨時租賃協議的補充協議，據此，訂約方協定將最後完成日期由二零二一年九月十八日延遲至二零二一年十月九日(或其他由訂約方協定之日期)
「第二份補充協議」	指	日期為二零二一年十月八日之臨時租賃協議的第二份補充協議，據此，訂約方協定進一步將最後完成日期由二零二一年十月九日延遲至二零二一年十月三十日(或其他由訂約方協定之日期)
「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(相當於本通函日期全部已發行股本之75%)
「%」	指	百分比

就本通函而言，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。



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)

執行董事：

陳鐵生先生(主席)
陳志堅先生
陳志明先生
陳春生先生

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

獨立非執行董事：

吳士元先生
朱譜權醫生
黃錦輝先生

香港主要營業地點：

香港柴灣
利眾街35-37號
泗興工業大樓4樓

**有關惠州廠房租賃的
主要交易**

敬啟者：

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年九月六日之公佈、本公司日期為二零二一年九月十七日之公佈及本公司日期為二零二一年十月八日之公佈。

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，自二零二一年十月二十三日起至二零三一年十月二十二日止。於本通函日期，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。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關臨時租賃協議項下擬進行的交易之進一步資料及根據上市規則本通函須載列之其他資料。

II. 臨時租賃協議

臨時租賃協議及其項下擬進行的交易之詳情載列如下：

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。

董事會函件

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。

董事會函件

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，自二零二一年十月二十三日起至二零三一年十月二十二日止

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(即自二零二一年十月二十三日至二零二四年十月二十二日)：

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(即自二零二四年十月二十三日至二零二七年十月二十二日)：

每年人民幣17.1百萬元(相當於約20.5百萬港元)

董事會函件

- (3) 租期第七年以後(即二零二七年十月二十三日
至二零三一年十月二十二日)：

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為訂約方參照惠州廠房毗鄰同類物業當時的市場租金水平，以及依據獨立物業評估師刊發之惠州廠房租賃之市場租金之租金估值報告進行公平磋商後釐定。

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。

董事會函件

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之20%。

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) 於二零二一年十月三十日或之前(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；

董事會函件

- (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。

III. 惠州廠房租賃之財務影響

根據香港財務報告準則第16號，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116.2百萬元(相當於約139.4百萬港元)，此乃經考慮：

- (i) 根據惠州廠房租賃於整個租賃期內應付總代價現值之約人民幣103.7百萬元(相當於約124.4百萬港元)；
- (ii) 於二零二一年九月三十日計入本公司非流動資產之預付租金之約人民幣10.0百萬元(相當於約12.0百萬港元)；及

董事會函件

(iii) 預付租賃付款之約人民幣2.5百萬元(相當於約3.0百萬港元)，為於二零二一年九月三十日計入本公司非流動資產之可退還租金按金本金額人民幣5.0百萬元(相當於約6.0百萬港元)超出其公平值約人民幣2.5百萬元(相當於約3.0百萬港元)之差額。

於計算上述本公司確認之使用權資產金額時已應用7.0%之增量借貸利率。

惠州廠房租賃開展後，本集團之綜合資產總值將增加約124.4百萬港元，而租賃負債將會同時確認相應金額約124.4百萬港元。

使用權資產將根據其估計可使用年期與租賃期限之較短期間按直線基準折舊。租賃負債之利息開支將按年利率7.0%確認。惠州廠房開業日期後，租賃負債按利率增長及租賃付款作出調整。

IV. 有關訂約方之資料

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，為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。

V. 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項淨額的約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(包括但不限於完成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。

董事會函件

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，以及依據獨立物業評估師刊發之惠州廠房租賃之市場租金之租金估值報告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。

VI. 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116.2百萬元(相當於約139.4百萬港元)。

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股東大會以批准惠州廠房租賃。由於本公司已取得書面批准，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。

VII. 進一步資料

務請閣下垂注本通函附錄所載資料。

董事會函件

VIII. 推薦建議

誠如上文各段所述，董事認為惠州廠房租賃之條款乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

儘管本公司將不會召開股東大會以批准惠州廠房租賃及其項下擬進行之交易，惟倘本公司召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成有關決議案，以批准惠州廠房租賃及其項下擬進行的交易。

IX. 警告通知

惠州廠房租賃之開展須待先決條件獲達成後方告作實。因此，惠州廠房租賃可能會或不會落實。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，及倘對彼等的狀況及應採取之行動有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

二零二一年十月二十二日

1. 財務概要

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度各年經審核財務資料之詳情分別披露於下列本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度之年報。該等年報已登載於聯交所網站及本公司網站可供查閱，有關連結載列如下：

- 本公司於二零一八年十月三十日刊發截至二零一八年六月三十日止年度之年報(第66至132頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1030/ltn20181030627_c.pdf)
- 本公司於二零一九年十月二十九日刊發截至二零一九年六月三十日止年度之年報(第73至144頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1029/ltn20191029248_c.pdf)
- 本公司於二零二零年十月二十八日刊發截至二零二零年六月三十日止年度之年報(第79至152頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1028/2020102800880_c.pdf)

2. 負債聲明

租賃負債

於二零二一年九月三十日，本集團流動及非流動租賃負債分別約為6.7百萬港元及42,000港元。

除所披露者及集團內公司間負債及正常貿易及其他應付款項外，於二零二一年九月三十日，本集團並無未償還債務或任何已發行及未償還或已同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、財務租賃或租購承擔、擔保、重大契諾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，董事並不知悉本集團財務及貿易狀況自二零二零年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)起至最後實際可行日期(包括該日)出現任何重大不利變動。

4. 營運資金充足性

董事經作出周詳審慎查詢後認為，考慮到惠州廠房租賃項下擬進行之交易之影響、本集團之內部資源、運營現金流量、可供本集團動用之融資額度，在並無不可預見之情況下，本集團具有充裕營運資金應付其於由本通函日期起至少12個月之需要。本公司已獲取上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

5. 本集團之財務及貿易前景

誠如本集團於二零二零年十月二十八日刊發截至二零二零年六月三十日止年度之二零一九年／二零二零年年報所披露，本集團之收益約為311.8百萬港元，較截至二零一九年六月三十日止年度增加約10.6%。本集團截至二零二零年六月三十日止年度之銷售成本、除稅前溢利及純利分別約為197.1百萬港元、53.8百萬港元及44.9百萬港元，而截至二零一九年六月三十日止年度之銷售成本、除稅前溢利及純利分別約為180.9百萬港元、41.0百萬港元及32.3百萬港元。

鑒於中國廣東省COVID-19疫情再次爆發，二零二一年下半年預期將充滿挑戰。此外，材料成本波動、勞工成本上漲及不同國家及城市對印刷行業實施各類嚴格環境控制規定，亦為本集團於可見未來的業務經營及增長帶來額外挑戰。

為了應對COVID-19疫情帶來的影響，本集團已採取多項措施保障本集團員工之健康及安全，並確保本集團的營運暢順，例如提供口罩及酒精搓手液、嚴格的體溫檢查措施以及在廠房範圍實施社交距離措施。此外，為應對本集團客戶需求下降，並維持本集團的市場競爭力，管理層已採取多個步驟降低本集團的營運風險，例如嚴密監控製造成本以加強印刷產品的市場競爭力，同時審慎為本集團的印刷產品定價。此外，本集團正在物色機會向客戶推廣智能包裝服務及可持續產品，使本集團得以在其他同業中突圍而出。憑藉本集團經驗豐富的管理團隊及於印刷行業的聲譽，管理層相信本集團已作充分準備，以面對未來挑戰並保持可持續增長。

下文為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本公司或其附屬公司將租用之物業權益於二零二一年九月三十日之市場租金之意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

關於：釐定位於中華人民共和國（「中國」）廣東省惠州市仲愷高新區120省道南面包含一間生產廠房、一間宿舍及一間保安室之生產基地（統稱「惠州廠房」或「該物業」）之市場租金

指示、用途及估值日期

根據新興印刷控股有限公司（「貴公司」）之指示，就 貴公司或其位為中國之附屬公司將租用的惠州廠房的市場租金提供意見。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及調查及取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於二零二一年九月三十日（「估值日期」）的市場租金向 閣下提供吾等的意見，以供通函披露之用。

估值基準

吾等之估值乃按市場租金基準進行。根據國際評估準則及香港測量師學會估值準則，市場租金定義為「不動產的權益經過適當推銷後，自願出租人與自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租的估計金額」。

估值假設

吾等的報告並無考慮就所評估之任何物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮就落實租賃時可能產生的任何開支。除另有載述外，吾等假設該物業不附帶可影響其租值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等達致租金意見時，假設每月租金包括增值稅(「增值稅」)及樓宇管理費，但不包括公共服務費。

吾等的估值不計及因特別條款或情況引致的估計租金上升或下跌，如典型融資、售後回租安排、與租賃有關的任何人士給予的特別代價或優惠，或僅得特定出租人或承租人可使用的任何價值元素。

於估值日期，吾等概無獲提供該物業之任何不動產產權證書(建築物)。估值過程中，吾等假設，貴公司已於估值日期獲取該物業之所有適當業權文件，而該物業亦可自由出租。

吾等的估值乃假設出租人在無受惠於可能影響該物業權益之市場租金的遞延條款合約、回租、合資經營、管理協議或任何類似安排之情況下，在市場上出租或租借該物業權益。

估值方法

吾等於估值日期，就市場租金進行估值時採用了直接比較法，參照可比較之市場租金交易／於吾等評估一個物業的市場租金時之租金要價。此做法視獲廣泛接受之市場租金交易為最佳指標，並預先假設市場中有關租金交易的證據可以推算到類似的物業，惟須計及可變因素。

估值標準

於吾等之估值過程中，吾等遵守載於皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值—全球準則、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則，以及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則所載的所有規定。

資料來源

吾等於很大程度上倚賴由 貴公司及惠州市蔚藍體育用品有限公司(「業主」)提供的資料，並接納提供予吾等有關租期、建築面積及所有其他有關事項的意見。尺寸及量度乃根據從 貴公司收集的文件副本，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴公司及業主提供予吾等的資料的真實性及準確性。 貴公司亦已告知吾等，並無於資料中遺漏重要因素以達致知情解見，吾等亦無理由懷疑遭隱瞞任何重要資料。

文件及業權查冊

吾等已獲出示有關該物業權益的業權文件副本，包括不動產產權證書、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及其他正式圖則，並已作出相關查詢。然而，吾等並無檢視與該物業相關之文件正本，並假設所得之文件副本與其正本相符，以及租賃根據適用法例屬有效及生效。

面積量度及視察

吾等並無進行詳細量度以核實該物業的面積之準確度，惟已假設提供予吾等之業權文件及正式地盤圖則所示之面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

該物業的視察由Samuel Feng先生於二零二一年十月進行，彼於物業估值方面擁有逾3年經驗。

貨幣

除另有指明，本報告內所列示之所有貨幣單位均為人民幣(「人民幣」)。

有關2019冠狀病毒對估值的影響的評論

吾等遵照指示，僅就估值日期的市場租金提供吾等的意見。有關意見乃以於估值日期存在的經濟、市場及其他情況以及截至該日期吾等可得的資料為基礎，而吾等並無責任就期後所發生的事件更新或以其他方式修訂該等資料。尤其是自新型冠狀病毒(「2019冠狀病毒」)之爆發於二零二零年三月十一日獲宣佈為全球大流行起，一直對全球經濟活動造成極大干擾。於本報告日期，中國經濟已復甦，大部分商業活動已重回正軌，吾等亦認為此特定市場分部之市場活動及市場氣氛仍然穩定。然而，由於疫情爆發期間全球經濟復甦步伐不明朗，這可能會對未來房地產市場造成影響，故吾等仍抱持審慎態度。因此，吾等建議閣下經常評估該物業之估值。

估值

下文隨附吾等之估值證書以供閣下垂注。

此致

香港柴灣
利眾街35-37號
泗興工業大樓4樓
新興印刷控股有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二一年十月二十二日

附註：

姚贈榮為一名特許測量師，於香港及中國物業估值方面有27年經驗，亦於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

於二零二一年
九月三十日
現況下的
市場租金
人民幣

物業	概況及租期	佔用詳情	市場租金 人民幣
位於中國廣東省惠州市仲愷高新區120省道南面之惠州廠房	該物業包括一間七層高生產廠房、一間八層高宿舍及一間於二零二一年竣工之單層保安室，建於一幅地盤面積約46,322平方米之土地。	於估值日期，該物業為空置。	每月1,240,000元（一百二十四萬），包括增值稅及樓宇管理費，但不包括公共服務費

誠如 貴公司及業主告知，該物業之總建築面積約65,270.91平方米。詳情載列如下：

用途	建築面積 (平方米)
生產廠房	53,009.23
宿舍	12,201.50
保安室	60.18
總計：	<u>65,270.91</u>

該物業之土地使用權已授權予業主，於二零六七年八月十六日屆滿，作工業用途。

附註：

- 根據不動產產權證書—粵(2017)惠州市不動產字第5017477號，一幅地盤面積約46,322平方米之土地之土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予業主，於二零六七年八月十六日屆滿，作工業用途。
- 根據2份以業主為受益人之建築工程規劃許可證—建字第441302(2019)60395及441302(2020)60385號，該物業總建築面積約63,639.82平方米之一間生產廠房及一間宿舍已獲准興建。
- 根據1份以業主為受益人之建築工程施工許可證—第441352202001130201/4413522020011300101號，已獲相關地方機關批准開展總建築面積約63,286.06平方米之一間生產廠房及一間宿舍之施工。
- 就該物業之保安室，吾等並無獲提供任何建築工程規劃許可證或建築工程施工許可證。

5. 誠如 貴公司及業主所告知，於估值日期，正申請該物業之建築工程竣工及視察證書及不動產產權證書(建築物)。
6. 根據日期為二零二一年十月四日之建築面積量度報告，該物業之總建築面積約為65,270.91平方米。根據 貴公司之指示，吾等基於此總建築面積為該物業之市場租金估值。
7. 為該物業估值時，吾等作出了以下假設：
 - a. 已獲取該物業所有適當之業權文件，而該物業亦能自由出租；
 - b. 該物業之租賃年期將為10年；
 - c. 租賃期間，位於該塊由業主所擁有之土地中，惠州廠房周邊之空地將由租戶免租用作停車場；
 - d. 月租包括增值稅及樓宇管理費，但不包括公共服務費；及
 - e. 該物業將於沒有內部裝修之狀態下，以及於可使用主要公共設施(包括水及電力供應)之情況下出租。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致令本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定股本由10,000,000,000股普通股股份組成，所涉金額100,000,000港元，而本公司之已發行股本由480,000,000股普通股股份組成，所涉金額4,800,000港元。

於最後實際可行日期，本公司並無可能賦予持有人於最後實際可行日期認購、轉換或交換為新股份之任何權利之尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司或其任何相聯法團股份之好倉

董事姓名	本公司／相聯公司 名稱	權益性質 及身份	證券數目 及類別	佔本公司 或其任何 相聯法團 已發行股本 總額之 概約百分比
陳鐵生	本公司	受控法團權益 (附註1、2)	360,000,000股股份	75%
	Goody Luck Limited	實益擁有人	986股每股面值 1.00美元之股份	98.6%
陳志堅	本公司	受控法團權益 (附註1、2)	360,000,000股股份	75%
	Goody Luck Limited	實益擁有人	14股每股面值 1.00美元之股份	1.4%
	Goody Capital Limited	實益擁有人	1股每股面值 1.00美元之股份	33.3%
陳志明	本公司	受控法團權益 (附註1、2)	360,000,000股股份	75%
	Goody Capital Limited	實益擁有人	1股每股面值 1.00美元之股份	33.3%
陳春生	本公司	受控法團權益 (附註1、2)	360,000,000股股份	75%
	Goody Capital Limited	實益擁有人	1股每股面值 1.00美元之股份	33.3%

附註：

1. 本公司分別由Goody Luck Limited及Goody Capital Limited擁有54.8%及20.2%(未計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後可能配發及發行的任何股份)。Goody Luck Limited分別由陳鐵生先生及陳志堅先生擁有98.6%及1.4%，而Goody Capital Limited則分別由陳春生先生、陳志明先生及陳志堅先生擁有33.3%、33.3%及33.3%。
2. 根據日期為二零一七年二月九日之一致行動確認及承諾，陳鐵生先生、陳志堅先生、陳志明先生及陳春生先生為一致行動人士，因此，彼等各自被視為於其他一致行動人士所持有的股份中擁有權益。根據日期為二零一七年二月九日之一致行動確認及承諾，就本集團各成員公司的業務而言：(i)陳鐵生先生及陳春生先生分別確認自一九九零年十二月三十一日起；(ii)陳鐵生先生、陳春生先生及陳志明先生分別確認自一九九一年二月五日起；及(iii)陳鐵生先生、陳春生先生、陳志明先生及陳志堅先生分別確認自二零一零年三月八日起，(i)彼等同意於本集團各成員公司股東大會上提呈通過任何股東決議案前，須彼此之間就該等決議案的主體事項之相關事宜相互協商並達致一致共識，而彼等過往亦一直以同樣方式就各項決議案進行投票；(ii)彼等已集中彼等於本集團成員公司的業務及項目中的權益的最終控制權及作出最終決定的權利；及(iii)彼等已按集體基準將本集團成員公司當作單一企業營運，亦已就本集團成員公司的財務及營運政策作出集體決定，並將繼續如此行事。因此，本公司控股股東各自被視為於本公司的75%已發行股本中擁有權益。

於本公司或其任何相聯法團股份之淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無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淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，以下人士(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊內5%或以上的權益：

於本公司普通股之好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份 數目	佔本公司 已發行股本 總額之 概約百分比
Goody Luck Limited	實益權益(附註1、2)	360,000,000	75%
Goody Capital Limited	實益權益(附註1、2)	360,000,000	75%
陳鐵生先生	受控法團權益(附註2)	360,000,000	75%
陳志堅先生	受控法團權益(附註2)	360,000,000	75%
陳志明先生	受控法團權益(附註2)	360,000,000	75%
陳春生先生	受控法團權益(附註2)	360,000,000	75%
陳麗蓮女士	配偶權益(附註3)	360,000,000	75%
王賢德女士	配偶權益(附註4)	360,000,000	75%
李淑芳女士	配偶權益(附註5)	360,000,000	75%
曹燕華女士	配偶權益(附註6)	360,000,000	75%
梁安琪議員	實益權益	24,000,000	5.0%

附註：

1. 本公司分別由Goody Luck Limited及Goody Capital Limited擁有54.8%及20.2%(未計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後可能配發及發行的任何股份)。Goody Luck Limited分別由陳鐵生先生及陳志堅先生擁有98.6%及1.4%，而Goody Capital Limited則分別由陳春生先生、陳志明先生及陳志堅先生擁有33.3%、33.3%及33.3%。
2. 根據日期為二零一七年二月九日之一致行動確認及承諾，陳鐵生先生、陳志堅先生、陳志明先生及陳春生先生為一致行動人士，因此，彼等各自被視為於其他一致行動人士所持有的股份中擁有權益。根據日期為二零一七年二月九日之一致行動確認及承諾，就本集團各成員公司的業務而言：(i)陳鐵生先生及陳春生先生分別確認自一九九零年十二月三十一日起；(ii)陳鐵生先生、陳春生先生及陳志明先生分別確認自一九九一年二月五日起；及(iii)陳鐵生先生、陳春生先生、陳志明先生及陳志堅先生分別確認自二零一零年三月八日起，(i)彼等同意於本集團各成員公司股東大會上提呈通過任何股東決議案前，須彼此之間就該等決議案的主體事項之相關事宜相互協商並達致一致共識，而彼等過往亦一直以同樣方式就各項決議案進行投票；(ii)彼等已集中彼等於本集團成員公司的業務及項目中的權益的最終控制權及作出最終決定的權利；及(iii)彼等已按集體基準將本集團成員公司當作單一企業營運，亦已就本集團成員公司的財務及營運政策作出集體決定，並將繼續如此行事。因此，本公司控股股東各自被視為於本公司的75%已發行股本中擁有權益。
3. 陳麗蓮女士為陳鐵生先生的配偶。根據證券及期貨條例，陳麗蓮女士被視為於陳鐵生先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
4. 王賢德女士為陳志堅先生的配偶。根據證券及期貨條例，王賢德女士被視為於陳志堅先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
5. 李淑芳女士為陳志明先生的配偶。根據證券及期貨條例，李淑芳女士被視為於陳志明先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
6. 曹燕華女士為陳春生先生的配偶。根據證券及期貨條例，曹燕華女士被視為於陳春生先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

於本公司或其任何相聯法團股份之淡倉

於最後實際可行日期，概無任何人士(不包括本公司董事及主要行政人員，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉」一節)於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益登記冊內的權益或淡倉。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務(不包括本集團業務)中擁有權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或關聯公司訂立不得由僱主於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)予以終止之任何現有或建議服務合約。

6. 董事於資產及重大合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二零年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，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。

於最後實際可行日期，概無存續任何董事在當中擁有重大權益並對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

7. 專家及同意書

以下為給予載於本通函之意見及建議之專家的資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業評估師

獨立物業評估師已就刊發本通函發出書面同意書，同意按其報告及／或函件及／或意見及／或上述之概要及／或引述其名稱(視情況而定)各自於本通函所載之形式及涵義載入本通函，並均以本通函日期為日期，且迄今並無撤回該書面同意書。

於最後實際可行日期，獨立物業評估師概無於本集團任何成員公司自二零二零年六月三十日起(為本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有直接或間接權益。

於最後實際可行日期，獨立物業評估師概無於本集團中擁有股份或擁有任何認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司之證券之權利(不論可否依法執行)。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且董事亦不知悉任何將對本集團營運業績或財務狀況構成重大不利影響之未決或對本集團任何成員公司構成威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

9. 重大合約

於最後實際可行日期，以下合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)為本公司或其任何附屬公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立屬或可能屬重大的合約：

- (a) 臨時租賃協議。

10. 展示文件

下列文件之文本將於本通函日期起計14日期間刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sunhingprinting.com>)：

- (a) 本附錄「9.重大合約」一節所提述之重大合約；
- (b) 由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製之估值報告，全文載於本通函之附錄二；
- (c) 本附錄「7.專家及同意書」一段所提述之書面同意書；及
- (d) 本通函。

11. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為林耀祖先生。彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (c) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港柴灣利眾街35-37號泗興工業大樓4樓。
- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。