

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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。



**Fujikon Industrial Holdings Limited**

**富士高實業控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 927)

**(1) 須予披露及關連交易；  
及  
(2) 委任獨立財務顧問**

**須予披露及關連交易**

董事會宣佈，於2021年7月30日(交易時段後)，本公司的非全資附屬公司東莞富采(作為租戶)與光明(東莞)(作為業主)就租賃中國物業訂立中國租賃協議，自開始日期起計為期十年。

於訂立中國租賃協議前，於2021年4月30日，本公司的另一全資附屬公司富士高實業(作為租戶)與世嘉(作為業主)就租賃香港物業訂立香港租賃協議，自2021年4月1日起計為期兩年。

**上市規則涵義**

根據香港財務報告準則第16號，東莞富采訂立中國租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表按使用權資產確認中國物業。因此，中國租賃協議之訂立將被視為本集團根據上市規則進行資產收購。本公司根據中國租賃協議確認使用權資產之價值約為人民幣38,100,000元(相當於約45,900,000港元)。

於本公告日期，光明(東莞)(作為中國租賃協議業主)及世嘉(作為各份香港租賃協議業主)各自由Silverfun、Sky Talent及Gentle Smile分別間接擁有約33.33%、33.33%及33.33%權益。於本公告日期，(i) Silverfun由Golden Hope全資擁有，並為Yeung Unit Trust的信託人，而Yeung Unit Trust則由全權信託基金Yeung Family Trust(其受益人為

\* 僅供識別

楊先生的家族成員，包括執行董事兼主要股東楊少聰先生)實益擁有；(ii) Sky Talent 由源先生全資擁有；及(iii) Gentle Smile由周先生全資擁有。因此，光明(東莞)及世嘉各自為本公司的關連人士，該等租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於有關香港租賃協議的適用百分比率(定義見上市規則)(按合併基準計算)低於5%，且總代價低於3,000,000港元，香港租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下的最低豁免水平關連交易，且獲全面豁免。

根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，由於租賃協議已經或將會(如適用)由本集團與世嘉及光明(東莞)(如適用)於十二個月期間內訂立，而各協議項下之主體事宜性質相類，故於計算相關適用百分比率以釐定交易之分類時，租賃協議項下擬進行交易須合併計算。

由於有關收購本集團根據香港財務報告準則第16號基於中國租賃協議項下代價確認的使用權資產(與香港租賃協議項下擬進行交易合併計算後)的適用百分比率(定義見上市規則)為5%或以上但低於25%，故中國租賃協議項下擬進行的交易構成(i)本公司須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定的須予披露交易；及(ii)本公司須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定的關連交易。

源子敬先生、楊少聰先生及周麗鳳女士各自為執行董事，亦分別為源先生之子、楊先生之子及周先生之胞妹。除獨立非執行董事外，所有董事均於中國租賃協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此所有執行董事已就批准中國租賃協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票，而獨立非執行董事(彼等的意見將於計及獨立財務顧問的推薦建議後達致)已於董事會會議上批准中國租賃協議及其項下擬進行交易。

楊先生、源先生及周先生以及彼等各自的聯繫人，即(i) Silverfun全資擁有的公司Loyal Fair Group Limited；(ii) Sky Talent；(iii)周先生全資擁有的公司Asia Supreme Limited；(iv)楊少聰先生；及(v)周女士，合共持有於本公告日期已發行股份總數約54.2%，將於股東特別大會上就有關中國租賃協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

## 一般資料

本公司已設立獨立董事委員會以向獨立股東提供意見，及創陞融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就中國租賃協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)租賃協議進一步詳情；(ii)獨立董事委員會推薦建議；(iii)獨立財務顧問意見函件；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)股東特別大會通告的通函將於2021年8月20日或之前寄發予股東。

## 緒言

董事會宣佈，於2021年7月30日(交易時段後)，本公司的非全資附屬公司東莞富采(作為租戶)與光明(東莞)(作為業主)就租賃中國物業訂立中國租賃協議，自開始日期起計為期十年。

## 中國租賃協議

中國租賃協議的主要條款載列如下：

**日期：** 2021年7月30日

**訂約方：** (1) 東莞富采(作為租戶)；及  
(2) 光明(東莞)(作為業主)

於本公告日期，光明(東莞)由Silverfun、Sky Talent及Gentle Smile分別間接擁有約33.33%、33.33%及33.33%權益。有關Silverfun、Sky Talent及Gentle Smile各自股權架構的進一步詳情，請參閱本公告下文「有關訂約方的資料」一段。

**物業：** 一幅位於廣東省東莞市虎門鎮大寧管理區大板地工業區佔地約19,963平方米的地塊及其上不時建有的任何物業。

**用途：** 工業用途、員工宿舍及其他商業用途。本集團擬將中國物業用作其生產基地之一。

**按金：** 於開始日期起計三日內，本集團須向光明(東莞)支付可退還按金人民幣800,000元。

本集團須於租賃有關週年(進一步載列如下)對每月租金作出調整前三日向光明(東莞)支付額外可退還按金如下：

- (i) 租賃第三年開始前為人民幣80,000元；
- (ii) 租賃第五年開始前為人民幣88,000元；
- (iii) 租賃第七年開始前為人民幣96,800元；
- (iv) 租賃第九年開始前為人民幣106,480元。

倘東莞富采對中國物業中的設施造成任何損壞，光明(東莞)將有權從已付按金中扣減對有關損壞進行修理的費用。

上述所有款項將自中國租賃協議終止起計三日內悉數退還予本集團。

任何逾期款項將須支付每日按逾期按金款項的0.06%計算的罰金。

**年期：** 開始日期起計十年

- 每月租金：**
- (1) 於租賃首年內前四個月：無；
  - (2) 於租賃首年第五個月至第二週年：人民幣400,000元(相當於約481,900港元)；

- (3) 於租賃第三週年開始至第四週年：人民幣440,000元（相當於約530,100港元）；
- (4) 於租賃第五週年開始至第六週年：人民幣484,000元（相當於約583,100港元）；
- (5) 於租賃第七週年開始至第八週年：人民幣532,400元（相當於約641,400港元）；及
- (6) 於租賃第九週年開始至第十週年：人民幣585,640元（相當於約705,600港元）。

東莞富采須負責支付就中國物業產生的維修費用及所有公用設施開支。

中國租賃協議項下的租金乃由訂約方經參考中國物業毗鄰區域可資比較物業的現行市場租金按公平原則磋商後釐定。

**付款條款：**

租金須於每個曆月第五日或之前支付。任何逾期款項將須支付每日按逾期款項的0.06%計算的罰金。

**先決條件：**

中國租賃協議將於以下先決條件達成後生效：

- (1) 本公司已自聯交所或任何政府及監管機構就中國租賃協議及其項下擬進行交易取得所有必要同意及批准；
- (2) 本公司已就中國租賃協議及其項下擬進行交易刊發公告及／或通函；及
- (3) 已獲得獨立股東批准中國租賃協議及其項下擬進行交易的決議案。

所有上述先決條件均不可由中國租賃協議的任何訂約方豁免。倘上述先決條件未有於2021年9月30日或之前或訂約方可能書面協定的有關較後日期達成，中國租賃協議將告停止及終止，而任何訂約方概不得對另一方就當中所述任何事宜提出任何申索或承擔責任，惟任何先前違反者除外。

**重續年期：**

有意重續租賃年期的訂約方須於中國租賃協議屆滿前兩個月向另一方提出重續事宜。訂約雙方將進一步磋商及訂立新租賃協議。於中國租賃協議屆滿時在該協議相同條款下，東莞富采可優先於其他方租賃中國物業。

**使用權資產**

本公司根據中國租賃協議確認的使用權資產價值(未經審核)為約人民幣38,100,000元(相當於約45,900,000港元)，為根據香港財務報告準則第16號於中國租賃協議整個租賃年期內應付代價總額的現值。

**香港租賃協議**

於訂立中國租賃協議前，於2021年4月30日，本公司的另一全資附屬公司富士高實業(作為租戶)與世嘉(作為業主)就租賃香港物業訂立香港租賃協議，自2021年4月1日起計為期兩年。有關各份香港租賃協議及其項下擬進行交易的詳情載列如下：

**(a) 香港物業I租賃協議**

<b>日期：</b>	2021年4月30日
<b>訂約方：</b>	(1) 世嘉(作為業主)；及 (2) 富士高實業(作為租戶)
<b>交易性質：</b>	富士高實業自世嘉租賃香港物業I
<b>年期：</b>	自2021年4月1日起至2023年3月31日止兩年

**租金：** 每月44,032.50港元，包括差餉、政府地租及管理費

**(b) 香港物業II租賃協議**

**日期：** 2021年4月30日

**訂約方：** (1) 世嘉(作為業主)；及  
(2) 富士高實業(作為租戶)

**交易性質：** 富士高實業自世嘉租賃香港物業II

**年期：** 自2021年4月1日起至2023年3月31日止兩年

**租金：** 每月43,225.00港元，包括差餉、政府地租及管理費

各份香港租賃協議的條款(連同代價)乃由訂約方經參考香港物業當前租賃的現行市場費率按公平原則磋商後釐定。

**有關訂約各方的資料**

**本集團**

東莞富采乃根據中國法例成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司。東莞富采主要從事製造及買賣包裝物料。富士高實業乃於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。富士高實業主要從事設計、製造、推廣及買賣電聲產品及配件。本公司為一家投資控股公司，及本集團主要從事製造及銷售戴咪耳機及音響耳機與配件及零件。

**光明(東莞)及世嘉**

光明(東莞)乃根據中國法例成立的有限公司，主要從事製造及銷售紙板、紙玩具及兒童繪本。

世嘉乃於香港註冊成立，並為一間物業投資公司。

於本公告日期，光明(東莞)及世嘉各自由Silverfun、Sky Talent及Gentle Smile分別間接擁有約33.33%、33.33%及33.33%權益。於本公告日期，(i) Silverfun由Gloden Hope全資擁有，並為Yeung Unit Trust的信託人，而Yeung Unit Trust則由全權信託基金Yeung Family Trust(其受益人為楊先生的家族成員，包括執行董事兼主要股東楊少聰先生)實益擁有；(ii) Sky Talent由源先生全資擁有；及(iii) Gentle Smile由周先生全資擁有。

## 訂立租賃協議的理由及裨益

茲提述本公司截至2021年3月31日止年度的年報(「年報」)。誠如年報所披露，本集團的包裝分部(包括生產電聲配件及零件)於截至2021年3月31日止年度保持盈利且繼續擔當本集團垂直整合過程的重要一環。考慮到(i)本集團包裝業務分部的客戶基礎經已拓展；及(ii)本集團(a)音響耳機及戴咪耳機分部；及(b)包裝分部的客戶對於電聲配件及零件的直接及間接需求有所增長，本集團已計劃擴大及提升其包裝分部的產能，有效滿足市場需求。

目前，本集團自一名獨立第三方租賃其現有的一間工廠(「現有工廠」)。本集團計劃擴大其包裝分部的產能，鑒於(i)現有工廠的期限將於2022年第一季度末屆滿；(ii)中國物業乃與現有工廠相鄰；(iii)與現有工廠相比，中國物業的規模更大；及(iv)中國物業配備可供本集團使用的適用現有設施，董事認為訂立中國租賃協議將現有工廠搬遷至中國物業，而不會造成大量搬遷成本，亦不會令本集團營運受阻，實屬有益。因此，董事認為中國物業乃適合用作本集團生產基地並擴大產能之物業。

此外，各租賃協議項下的租金乃由訂約各方經參考中國物業或香港物業(倘適用)附近的可資比較物業的現行市場租金後公平磋商釐定。

鑒於上述理由，董事(就中國租賃協議及其項下擬進行交易而言，不包括獨立非執行董事，彼等將於計獨立財務顧問意見後提供意見)認為，儘管中國租賃協議並非於本集團的一般及正常業務過程中訂立，中國租賃協議的條款及其項下擬進行的交易乃經公平磋商後按正常條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。



## 上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，東莞富采訂立中國租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表按使用權資產確認中國物業。因此，中國租賃協議之訂立將被視為本集團根據上市規則進行資產收購。本公司根據中國租賃協議確認使用權資產之價值約為人民幣38,100,000元(相當於約45,900,000港元)。

於本公告日期，光明(東莞)(作為中國租賃協議業主)及世嘉(作為各份香港租賃協議業主)各自由Silverfun、Sky Talent及Gentle Smile分別間接擁有約33.33%、33.33%及33.33%權益。於本公告日期，(i) Silverfun由Golden Hope全資擁有，並為Yeung Unit Trust的信託人，而Yeung Unit Trust則由全權信託基金Yeung Family Trust(其受益人為楊先生的家族成員，包括執行董事兼主要股東楊少聰先生)實益擁有；(ii) Sky Talent由源先生全資擁有；及(iii) Gentle Smile由周先生全資擁有。因此，光明(東莞)及世嘉各自為本公司的關連人士，該等租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於有關香港租賃協議的適用百分比率(定義見上市規則)(按合併基準計算)低於5%，且總代價低於3,000,000港元，香港租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下的最低豁免水平關連交易，且獲全面豁免。

根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，由於租賃協議已經或將會(如適用)由本集團與世嘉及光明(東莞)(如適用)於十二個月期間內訂立，而各協議項下之主體事宜性質相類，故於計算相關適用百分比率以釐定交易之分類時，租賃協議項下擬進行交易須合併計算。

由於有關收購本集團根據香港財務報告準則第16號基於中國租賃協議項下代價確認的使用權資產(與香港租賃協議項下擬進行交易合併計算後)的適用百分比率(定義見上市規則)為5%或以上但低於25%，故中國租賃協議項下擬進行的交易構成(i)本公司須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定的須予披露交易；及(ii)本公司須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定的關連交易。

源子敬先生、楊少聰先生及周麗鳳女士各自為執行董事，亦分別為源先生之子、楊先生之子及周先生之胞妹。除獨立非執行董事外，所有董事均於中國租賃協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此所有執行董事已就批准中國租賃協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票，而獨立非執行董事(彼等的意見將於計及獨立財務顧問的推薦建議後達致)已於董事會會議上批准中國租賃協議及其項下擬進行交易。楊先生、源先生及周先生以及彼等各自的聯繫人，即(i) Silverfun全資擁有的公司Loyal Fair Group Limited；(ii) Sky Talent；(iii)周先生全資擁有的公司Asia Supreme Limited；(iv)楊少聰先生；及(v)周女士，合共持有於本公告日期已發行股份總數約54.2%，將於股東特別大會上就有關中國租賃協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

本公司已設立獨立董事委員會以向獨立股東提供意見，及創陞融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就中國租賃協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)租賃協議進一步詳情；(ii)獨立董事委員會推薦建議；(iii)獨立財務顧問意見函件；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)股東特別大會通告的通函將於2021年8月20日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「光明(東莞)」	指	光明(東莞)柯式印務紙品廠有限公司，一間於中國成立的公司，其股權架構載於本公告「有關訂約方的資料」一段，為本公司的關連人士
「董事會」	指	董事會
「開始日期」	指	租賃開始日期，即中國租賃協議所載所有先決條件獲達成後的首個營業日

「本公司」	指	富士高實業控股有限公司*，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：927)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「東莞富采」	指	東莞富采包裝製品有限公司，為本公司的非全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)訂立中國租賃協議及其項下擬進行的交易
「世嘉」	指	世嘉科技有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股權架構載於本公告「有關訂約方的資料」一段，為本公司的關連人士
「富士高實業」	指	富士高實業有限公司，為本公司的全資附屬公司
「Gentle Smile」	指	Gentle Smile Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及於本公告日期由周先生全資擁有，為本公司的關連人士
「Golden Hope」	指	Golden Hope Financial Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及於本公告日期由楊先生全資擁有，為本公司的關連人士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港物業I」	指	位於香港新界沙田火炭山尾街23-25號宇宙工業中心7樓A-B室的物業

「香港物業I租賃協議」	指	世嘉(作為業主)與富士高實業(作為租戶)於2021年4月30日就租賃香港物業I所訂立的租賃協議
「香港物業II」	指	位於香港新界沙田火炭山尾街23-25樓宇宙工業中心7樓C-D室的物業
「香港物業II租賃協議」	指	世嘉(作為業主)與富士高實業(作為租戶)於2021年4月30日就租賃香港物業II所訂立的租賃協議
「香港物業」	指	香港物業I及香港物業II的統稱
「香港租賃協議」	指	香港物業I租賃協議及香港物業II租賃協議的統稱
「港元」	指	港元
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，其成立之目的乃就中國租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	創陞融資有限公司，一間可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為本公司的獨立財務顧問，以就中國租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於中國租賃協議及其項下擬進行交易擁有重大權益者以外的股東
「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的人士

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「周先生」	指	周文仁先生，執行董事兼主要股東
「楊先生」	指	楊志雄先生，董事會主席、行政總裁、執行董事兼主要股東
「源先生」	指	源而細先生，執行董事兼主要股東
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「中國物業」	指	一幅位於廣東省東莞市虎門鎮大寧管理區大板地工業區佔地約19,963平方米的地塊及其上不時建有的任何物業
「中國租賃協議」	指	東莞富采(作為租戶)及光明(東莞)(作為業主)於2021年7月30日就租賃中國物業所訂立的租賃協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「Silverfun」	指	Silverfun Property (PTC) Ltd，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其股權架構載於本公告「有關訂約方的資料」一段，為本公司的關連人士
「Sky Talent」	指	Sky Talent Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及於本公告日期由源先生全資擁有，為本公司的關連人士

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
**富士高實業控股有限公司\***  
主席兼行政總裁  
**楊志雄**

香港，2021年7月30日

就本公告而言，除非另有說明外，人民幣兌港元之兌換乃按人民幣1.0000元兌1.2048港元之概約匯率計算。

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，分別為楊志雄先生、源而細先生、周文仁先生、源子敬先生、楊少聰先生及周麗鳳女士，以及三名獨立非執行董事，分別為吳宏斌博士、車偉恒先生及李耀斌先生。

\* 僅供識別