

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## YAN TAT GROUP HOLDINGS LIMITED

### 恩達集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1480)

非常重大出售事項  
及  
非常重大收購事項  
及  
合作協議  
及  
恢復買賣

#### 合作協議

董事會欣然宣布，於二零二零年五月八日(交易時段後)，甲方與乙方簽訂合作協議，據此，甲方與乙方已有條件地同意就城市更新項目進行合作，當中包括以下各項：

就目標土地A而言，

- (i) 甲方將出售，而乙方將購買恩達實業的全部股權，現金代價為人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)。於本公告日期，恩達實業除間接持有目標土地A及其上所建樓宇外，並無擁有任何其他實質資產及業務；及

就目標土地B而言，

- (ii) (a) 甲方將撤離目標土地B，而乙方將拆除在其上所建的樓宇及取得目標土地B的土地使用權及開發權，並透過支付恩達電路拆遷補償向甲方作出補償，其中包括貨幣拆遷補償人民幣600,000,000元（相當於約654,000,000港元）及20,000平方米的回遷物業所有權，根據獨立估值師銳漢編製的初步估值，估計其貨幣價值於二零二零年四月三十日約為人民幣700,000,000元（相當於約763,000,000港元）；或
- (ii) (b) 於若干情況下，應乙方的要求，甲方將出售，而乙方將購買經重組恩達電路全部股權，總代價為人民幣13億元（相當於約14億港元）或人民幣600,000,000元（相當於約654,000,000港元）加20,000平方米的回遷物業的市值，乃根據合作協議的條款進行計算。於轉讓經重組恩達電路之前，經重組恩達電路除持有目標土地B及其上所建樓宇外，將無擁有任何其他實質資產及業務。

倘恩達電路未能轉讓其於聚龍山及研發樓中之權益且應乙方的要求，甲方將出售，而乙方將購買恩達電路的全部股權，恩達電路僅擁有(i)目標土地B及其上所建樓宇及(ii)聚龍山及研發樓。各方應參考其市值，就收購擁有聚龍山及研發樓的恩達電路的額外代價進行磋商及達成協議。

### 恢復買賣

應本公司的要求，本公司股份已於二零二零年五月十一日（星期一）上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零二零年五月十八日（星期一）上午九時正起恢復買賣。

由於交易完成須待下文載述條件達成以及城市更新項目未必獲相關中國機構批准落實，因此股東及潛在投資者務請於買賣本公司證券審慎行事。

## I. 緒言

董事會欣然宣布，於二零二零年五月八日(交易時段後)，甲方與乙方簽訂合作協議，據此，甲方與乙方已有條件地同意就城市更新項目進行合作，當中包括以下各項：

就目標土地A而言，

- (i) 甲方將出售，而乙方將購買恩達實業的全部股權，現金代價為人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)。於本協議日期，恩達實業除間接持有目標土地A及其上所建樓宇外，並無擁有任何其他實質資產及業務；及

就目標土地B而言，

- (ii) (a) 甲方將撤離目標土地B，而乙方將拆除在其上所建的樓宇及取得目標土地B的土地使用權及開發權，並透過支付恩達電路拆遷補償向甲方作出補償，其中包括貨幣拆遷補償人民幣600,000,000元(相當於約654,000,000港元)及20,000平方米的回遷物業所有權，根據獨立估值師銳漢編製的初步估值，估計其貨幣價值於二零二零年四月三十日約為人民幣700,000,000元(相當於約763,000,000港元)；或
- (ii) (b) 於若干情況下，應乙方的要求，甲方將出售，而乙方將購買經重組恩達電路全部股權，總代價為人民幣13億元(相當於約14億港元)或人民幣600,000,000元(相當於約654,000,000港元)加20,000平方米的回遷物業的市值，乃根據合作協議的條款進行計算。緊接轉讓經重組恩達電路之前，經重組恩達電路除持有目標土地B及其上所建樓宇外，將無擁有任何其他實質資產及業務。

倘恩達電路未能出售其於聚龍山及研發樓中之權益且應乙方的要求，甲方將出售，而乙方將購買恩達電路的全部股權，恩達電路僅擁有(i)目標土地B及其上所建樓宇及(ii)聚龍山及研發樓。各方應參考其市值，就收購擁有聚龍山及研發樓的恩達電路的額外代價進行磋商及達成協議。

目標土地A目前由宏恩達擁有，而宏恩達則由恩達實業全資擁有。目標土地A的總佔地面積約為4,995.6平方米，位於中國深圳市坪山區南市社區燕子嶺三路與荔景南路交匯處。本集團目前未有使用目標土地A。

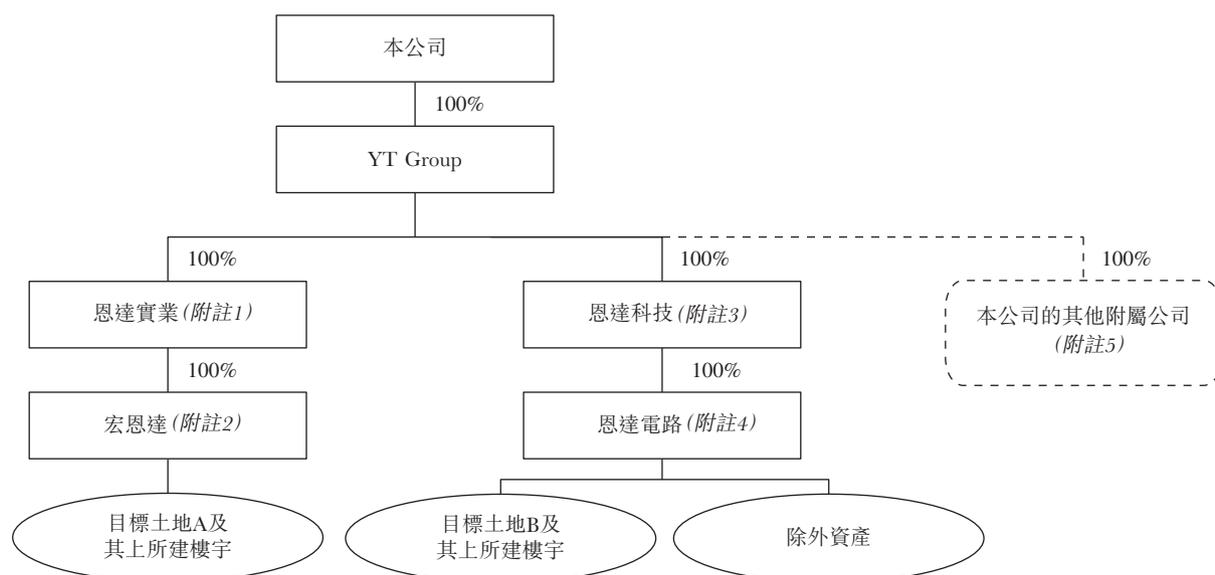
於二零一九年十二月三十一日，目標土地A及其上所建樓宇的未經審核賬面淨值為3,600,000港元，並由獨立估值師銳漢進行估值於二零二零年四月三十日為人民幣18,900,000元（相當於約20,600,000港元）。

目標土地B目前由恩達電路擁有，而恩達電路則由恩達科技全資擁有。目標土地B的總佔地面積約為68,349.49平方米，位於中國深圳市坪山區南市社區燕子嶺三路與荔景南路交匯處。目標土地B目前用作本集團於深圳的恩達電路板廠、相關員工住宿及工業配套樓宇。於二零一九年十二月三十一日，目標土地B及其上所建樓宇的未經審核賬面淨值為189,600,000港元，並由獨立估值師銳漢進行估值於二零二零年四月三十日為人民幣287,600,000元（相當於約313,500,000港元）。本集團的所有印刷電路板生產於恩達電路板廠。

於對除外資產進行重組以及出售經重組恩達電路後，本集團根據合作協議C仍將保留恩達電路過往持有的大部分資產及業務（不包括目標土地B的權益及如透過合作協議C實施，則不包括聚龍山及研發樓的權益）的權利、所有權或權益。

本公司僅需於立項完成後36個月內自目標土地B遷移恩達電路板廠，惟本集團已收到來自乙方總計人民幣400,000,000元（相當於約436,000,000港元）作為拆遷補償及恩達實業的代價。因此，董事認為，合作協議不會對本集團的營運及主要業務活動造成任何不利影響，原因是本集團將有足夠的時間收購新地塊以在其土地上興建新的生產基地或於實際停止現有生產之前擁有或租用現成廠房。

為方便說明，於本公告日期，本公司簡化持股圖及相關資產載列如下：



附註1. 恩達實業目前除持有宏恩達的全部股權外並無其他實質業務及資產。

附註2. 宏恩達目前除持有目標土地A及其上所建樓宇外並無其他實質業務及資產。

附註3. 恩達科技主要從事印刷電路板貿易。

附註4. 恩達電路主要從事印刷電路板的銷售及製造。於對除外資產的重組完成後，經重組恩達電路除持有目標土地B及其上所建樓宇外將不持有任何其他實質資產及業務。

附註5. 本公司的其他附屬公司包括一家主要從事印刷電路板貿易的附屬公司。

## II. 合作協議

日期

二零二零年五月八日

訂約方

甲方

- (i) YT Group ；
- (ii) 恩達實業 ；
- (iii) 宏恩達 ；
- (iv) 恩達科技 ；及
- (v) 恩達電路 。

乙方

- (vi) 華譽天成 ；及
- (vii) 豐源偉信 。

豐源偉信將會擔保華譽天成根據合作協議履行責任。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，乙方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

### A. 有關目標土地A的安排

#### 合作協議項下的目標土地A安排

於立項完成後三個月內或於生效日期後第二十五個月後一個月內(以較早者為準)，YT Group將出售，而乙方將指定一名代名人購買恩達實業待售股份(不附帶所有產權負擔)，現金代價根據其條款為等值港元人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)(「恩達實業出售事項」)。恩達實業待售股份指恩達實業的全部已發行股本。於完成轉讓恩達實業待售股份後，恩達實業將不再為本公司的附屬公司。

(i) 代價

恩達實業出售事項的代價為等值港元人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)(「恩達實業代價」)，乃經相關各方參考恩達實業於二零一九年十二月三十一日的未經審核及綜合賬面淨值約3,400,000港元及基於由銳漢編製的初步估值目標土地A於二零二零年四月三十日的市值約為人民幣18,900,000元(相當於約20,600,000港元)公平磋商後釐定。

(ii) 付款計劃

於立項完成後三個月內或於生效日期後第二十五個月後一個月內(以較早者為準)，恩達實業代價應向甲方作出支付，而YT Group應同時將恩達實業待售股份向乙方的指定代名人作出轉讓。

**宏恩達拆遷協議項下的目標土地A安排**

儘管各方同意直接出售恩達實業而非轉讓目標土地A的土地使用權，相關各方亦於二零二零年五月八日(交易時段後)簽訂宏恩達拆遷協議。

於完成轉讓恩達實業待售股份後，宏恩達拆遷協議將告終止。YT Group與經乙方提名的一方將簽署買賣協議，以於其後根據合作協議轉讓恩達實業的全部股權。

根據宏恩達拆遷協議，宏恩達將撤離目標土地A，而乙方將拆除在其上所建的樓宇及獲得目標土地A的土地使用權及開發權，並透過支付拆遷補償現金人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)向宏恩達作出補償。

(i) 宏恩達遷移

根據宏恩達拆遷協議，宏恩達將如合作協議所訂明於出售恩達實業時完成搬離目標土地A及其上所建樓宇並將其移交予華譽天成並與華譽天成訂立移交確認文件。

(ii) 代價

目標土地A的拆遷補償為人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)，該補償乃經各方經參考目標土地A及其上所建全部樓宇、構築物及附著物於二零一九年十二月三十一日的未經審核賬面淨值3,600,000港元及基於由銳漢編製的初步估值其於二零二零年四月三十日的市值約為人民幣18,900,000元(相當於約20,600,000港元)公平磋商後釐定。

(iii) 付款計劃

於立項完成後三個月內或於宏恩達拆遷協議生效後第二十五個月後一個月內(以較早者為準)，華譽天成應向甲方或甲方指定人士支付拆遷補償現金人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)。

**B. 有關目標土地B的安排**

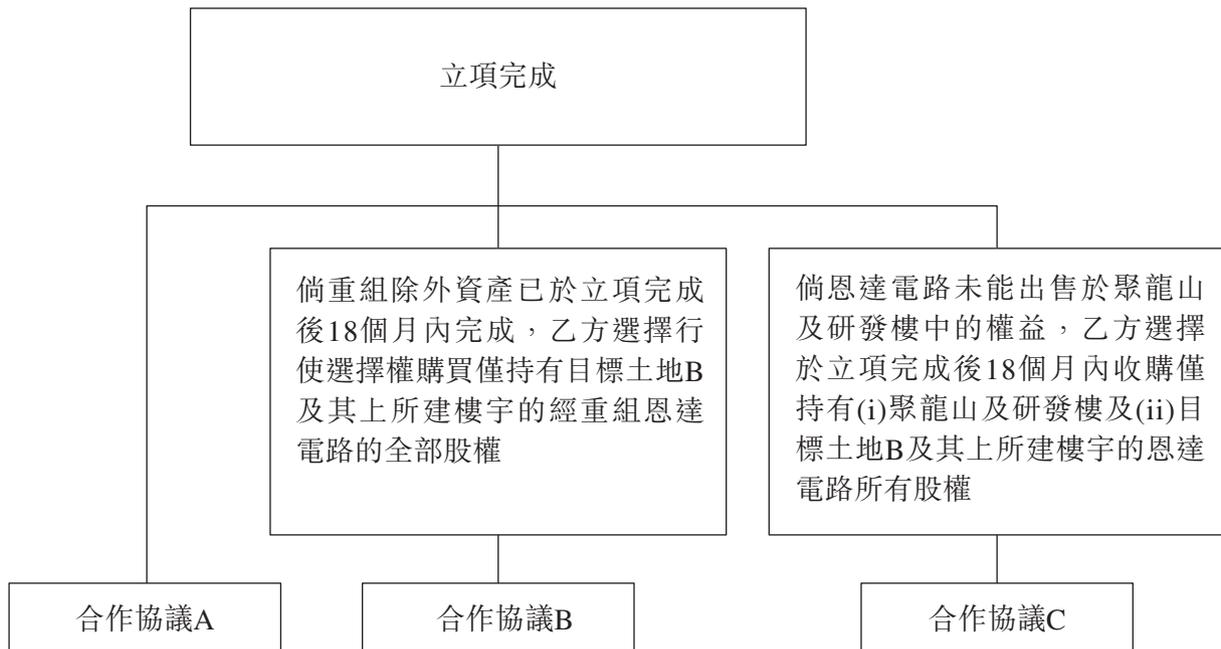
**重組除外資產**

於生效日期後，恩達電路將開始實施除外資產重組(「除外資產重組」)。於完成除外資產重組後，經重組恩達電路預計將僅擁有目標土地B及其上所建樓宇、構築物及附著物的權益(「經重組恩達電路」)，且預計本集團將保留除外資產。

**不同的實施選擇權**

甲方將撤離目標用地B，而乙方將拆除於其所建的樓宇及並取得目標用地B的土地使用權及開發權，並透過支付恩達電路拆遷補償向甲方作出補償。有關詳情，請參閱下文「合作協議A — 拆遷補償」一節。

於若干情況下並應乙方要求，可使用以下實施選擇權：



#### 合作協議A – 拆遷補償

甲方應撤離目標土地B及乙方應拆除其所建的樓宇，並取得目標土地B的土地使用權及開發權，以及透過支付恩達電路拆遷補償向甲方補償。

##### (i) 代價

恩達電路拆遷補償包括：

- (a) 乙方應支付的貨幣拆遷補償款為人民幣600,000,000元(相當於約654,000,000港元)(其中人民幣100,000,000元須以按金支付)；及
- (b) 乙方將向甲方轉讓的建築面積為20,000平方米(其中建築面積19,000平方米將用於商業用途，其餘部分將用於住宅用途)的回遷物業。根據獨立估值師銳漢編製的初步估值，回遷物業於二零二零年四月三十日總發展價值為約人民幣700,000,000元(相當於約763,000,000港元)。

(ii) 付款計劃

乙方須按以下方式向恩達電路支付恩達電路拆遷補償：

- (a) 按金人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)須於甲方告悉乙方聯交所審批有關交易的股東通函後3個工作日內支付，及其後根據合作協議的條款須被視為恩達電路拆遷補償的一部分；
- (b) 於立項完成後三個月內或於生效日期後24個月內(以較早者為準)，須以現金支付人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)；
- (c) 於城市更新單元專項規劃完成後三個月內或於生效日期後48個月內(以較早者為準)，須以現金支付人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)；
- (d) 於立項完成後36個月內及於甲方已收到上述付款計劃第(a)至(c)項所述的拆遷補償及恩達實業代價共計人民幣400,000,000元後，甲方須完成恩達電路遷移(「遷移時間限制」)。於完成恩達電路遷移日期起計三個月內，須以現金支付人民幣300,000,000元(相當於約327,000,000港元)(「恩達電路遷移保留金額」)。於收到恩達電路遷移保留金額後五個營業日內，恩達電路按合作協議規定交付目標土地B的房產證的所有原件，並向乙方出具經過公證之授權書，授權乙方註銷前述房產權；及
- (e) 於符合交付標準的城市更新項目首期竣工驗收備案完成後一個月內或於生效日期後96個月內(以較早者為準)，乙方須交付回遷物業給甲方。倘乙方無法於協定時間內交付回遷物業，乙方須按以下方式補償恩達電路：
  - (i) 於確認實施主體身份前或於完成恩達電路遷移後三個月屆滿時(以較早者為準)，補償金額應為現金人民幣700,000,000元(相當於約763,000,000港元)；或

(ii) 於確認實施主體身份後或於完成恩達電路遷移後三個月屆滿時(以較早者為準)，補償金額須根據過往十二個月的政府指導價乘以回遷物業對應類型物業的建築面積計算。

(iii) 目標土地B的遷移安排

根據恩達電路拆遷協議，恩達電路須(i)完成搬離目標土地B及其上所建樓宇；及(ii)將空置的目標土地B及其上所建樓宇移交華譽天成；及(iii)於合作協議A載述的遷移時間限制前與華譽天成訂立移交確認文件(統稱為「恩達電路遷移」)。

恩達電路拆遷協議將於完成轉讓經重組恩達電路全部股權後終止。有關詳情，請參閱下文「合作協議B－出售經重組恩達電路」一節。

**合作協議B－出售經重組恩達電路**

倘於立項完成後的18個月內完成重組除外資產，乙方可行使選擇權收購經重組恩達電路的全部股權(「出售經重組恩達電路」)。

甲方應於其後兩個月內通知乙方完成重組除外資產。自收到有關通知起至完成恩達電路遷移後第一個月止期間稱為行使期(「行使期」)。

於出售經重組恩達電路後及完成轉讓經重組恩達電路的全部股權後，經重組恩達電路將不再為本公司的附屬公司。

(i) 代價

出售經重組恩達電路的代價(「恩達電路代價」)應為：

1. 倘乙方於行使期內行使選擇權收購經重組恩達電路的全部股權，恩達電路代價應為現金人民幣1,300,000,000元(相當於約1,400,000,000港元)(包括已支付予本集團的恩達電路拆遷補償金額)。
2. 倘乙方於行使期內行使選擇權收購經重組恩達電路的全部股權，恩達電路代價將包括：
  - (a) 現金人民幣600,000,000元(相當於約654,000,000港元)(包括已支付予本集團的恩達電路拆遷補償金額)；及
  - (b) 一筆相等於回遷物業市值的金額，有關市值按以下方式釐定：
    - (i) 倘於確認實施主體身份前或於完成恩達電路遷移後三個月內(以較早者為準)行使選擇權，市值將為現金人民幣700,000,000元(相當於約763,000,000港元)；或
    - (ii) 倘於確認實施主體身份後或於完成恩達電路遷移後三個月內(以較早者為準)行使選擇權，市值將根據過往十二個月的政府指導價乘以回遷物業對應類型物業的建築面積計算。

於二零一九年十二月三十一日，經重組恩達電路的未經審核賬面淨值約為189,600,000港元。

根據銳漢編製的初步估值，目標土地B及其上所建樓宇於二零二零年四月三十日的市值為人民幣287,600,000元(相當於約313,500,000港元)。恩達電路拆遷補償及恩達電路代價各自乃經訂約方公平磋商並參照目標土地B及其上所建樓宇的市值及未經審核賬面淨值後釐定。

(ii) 付款計劃

付款計劃如下：

- (a) 若恩達電路遷移於支付恩達電路代價時未有完成，則人民幣300,000,000元(相當於約327,000,000港元)將予扣留並於完成恩達電路遷移後90日內支付；及
- (b) 根據有關中國法律及法規，甲方與乙方於完成出售經重組恩達電路前，應設立託管賬戶(「託管賬戶」)。於設立託管賬戶後30日內，(i)甲方應匯付已向本集團支付的恩達電路拆遷補償；及(ii)乙方應匯付餘下恩達電路拆遷補償(即假定根據獨立估值師銳漢編製的初步估值計算回遷物業的市價約為人民幣700,000,000元(相當於約763,000,000港元)則將會為人民幣1,300,000,000元(相當於1,400,000,000港元))(經扣除已向本集團支付的恩達電路拆遷補償及前述(a)段載述人民幣300,000,000元)至託管賬戶。於匯付恩達電路代價入託管賬戶後，訂約方應(其中包括)(i)完成出售經重組恩達電路；及(ii)其後根據適律及法規將恩達電路代價自託管賬戶轉至恩達科技指定的香港賬戶。

**合作協議C**

若恩達電路因政府限制未能轉讓其於聚龍山及研發樓的權益予本集團的其他成員公司，且乙方於立項完成後18個月內可能選擇收購恩達電路的全部股權，則訂約方應磋商及協定收購擁有聚龍山及研發樓的恩達電路的額外代價，並應參照其市值。倘若訂約方於其後六個月內未能就聚龍山及研發樓的額外價格達成協議，則訂約應根據合作協議A完成合作協議。

若合作協議C得以實施，本公司將會適時遵守上市規則規定。

## 合作協議及拆遷協議的生效

合作協議須待股東於股東特別大會上批准及甲方收到按金後方可生效。拆遷協議自合作協議生效後生效。

## 融資抵押

立項完成後，經甲方書面同意，乙方可將目標土地及其上所建樓宇進行按揭（「融資抵押」）甲方於信納以下條件後授出書面同意：

- (a) 乙方應提名合資格公司或自然人作為融資抵押的擔保人；
- (b) 融資抵押收取的所得款項將僅用於支付合作協議規定的代價及／或補償；及
- (c) 融資抵押項下的融資金額不得超過本集團根據合作協議的已收現金。

## 處罰

在下列事項下，甲方應退還按金並賠償乙方人民幣100,000,000元（相當於按金）：

- (a) 若甲方違反合作協議條文，導致乙方終止合作協議；或
- (b) 若盡職審查結果顯示，甲方於合作協議（包括其附錄）所作披露或承諾存有差異或遺漏導致城市更新項目面臨重大風險，則乙方應向甲方告知解決前述差異或遺漏。倘若接獲通知後30日內未獲解決，則乙方亦有權終止合作協議。

於下列事項，甲方應有權沒收按金：

- (a) 若乙方違反合作協議條文，導致甲方終止合作協議；
- (b) 若乙方因生效日期起24個月內未能取得立項完成而選擇終止合作協議；

- (c) 若甲方於生效日期起24個月內未能取得立項完成後因乙方未能於生效日期後25個月內告知甲方其決定終止合作協議而選擇單方面終止合作協議；或
- (d) 若甲方因乙方違約而終止合作協議。

### **違約責任**

根據合作協議，在以下構成乙方違約事件的各情況下，甲方有權終止合作協議。協議終止後，(其中包括)甲方並無義務退還按金及已收現金，而乙方應賠償甲方蒙受的任何虧損，包括甲方的預期收益(經扣除已收現金)。

- (a) 倘乙方延遲支付任何貨幣補償，則須就按日支付延遲違約金，違約金將按未付貨幣補償的萬分之三按日計算。倘延遲持續超過180天，則將構成乙方的違約事件；
- (b) 倘乙方未經甲方同意，轉讓合作協議項下的全部或部分權利及責任或產生任何權利負擔；及
- (c) 倘目標土地及其上所建建築物由於融資抵押而全部或部分被查封。

根據合作協議，在以下構成甲方違約事件的各情況下，乙方有權終止合作協議。協議終止後，(其中包括)(i)甲方應退還保證金，並向乙方額外賠償人民幣100,000,000元(相當於保證金的金額)；(ii)賠償乙方蒙受的任何虧損，包括乙方的預期收益。

- (d) 倘甲方延遲履行與(i)合作協議中規定的申請城市更新項目有關的合作義務超過30天或(ii)合作協議中並無規定的申請城市更新項目有關的合作義務(「非訂明合作義務」)超過45天，將構成甲方的違約事件。然而，倘甲方因客觀原因未能履行非訂明合作義務，則不構成甲方的違約事件；
- (e) 倘甲方根據合作協議的規定延遲轉讓恩達實業銷售股份，則須賠償乙方蒙受的損失並按日支付延遲違約金，違約金將按已收現金的萬分之

三按日計算。倘延遲持續超過60天，則將構成甲方的違約事件；

- (f) 倘甲方根據合作協議的規定延遲轉讓經重組恩達電路的全部股權，則須賠償乙方造成蒙受的虧損，並按日支付延遲違約金，違約金將按已收現金的萬分之三按日計算。倘延遲持續超過120天，則將構成甲方的違約事件；
- (g) 倘甲方根據合作協議的規定延遲完成目標土地的搬遷及移交以及房產證明的交付，則須賠償乙方蒙受的虧損並按日支付延遲違約金，違約金將按已收現金的萬分之三按日計算。倘延遲持續超過30天，則將構成甲方的違約事件；及
- (h) 倘若甲方在未經乙方書面同意前直接或間接轉讓目標土地權益予第三方。

### **終止**

根據合作協議，倘發生以下事件，則合作協議可能終止：

- (i) 可能發生違約事件使非違約方有權終止合作協議；或
- (ii) 自乙方未選擇在生效日期後25個月內繼續履行合作協議起的24個月內未能獲得立項完成。

倘合作協議終止，則拆遷協議亦須同時終止。

## **III. 有關乙方的資料**

### **有關華譽天成的資料**

華譽天成為一間於中國成立的有限公司。其專門於中國從事房地產開發，主要從事房地產開發、房地產項目諮詢、房地產項目投資及股權投資業務。

本公司已獲悉，於本公告日期，華譽天成分別由鄒偉之先生及廖柳玲女士直接持有80%及20%股權。

經董事作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於本公告日期，華譽天成及其股東均為獨立第三方，且與本公司及其關連人士概無任何關係(業務、股權或其他方面)。

本公司獲悉，華譽天成過去數年一直專注於珠江三角洲地區的土地開發，並在中國的城市更新項目中積累了豐富的經驗。

#### **有關豐源偉信的資料**

豐源偉信為一間於中國成立的有限公司。其主要從事租賃物業、物業管理、商業信息諮詢及建築設計業務。

本公司已獲悉，於本公告日期，豐源偉信分別由謝嘉及王俊煌直接持有67%及33%股權。經董事作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於本公告日期，豐源偉信及其股東均為獨立第三方，且與本公司及其關連人士概無任何關係(業務、股權或其他方面)。

#### **IV. 有關本集團的資料**

本集團主要從事製造及銷售電路板，並於九十年代初在坪山營運恩達電路板廠作為其生產基地。

恩達科技為一間主要從事印刷電路板貿易的公司，而YT Group為一間投資控股公司。

#### **恩達實業的資料**

於合作協議日期，恩達實業由本公司之全資附屬公司YT Group持有100%權益。恩達實業出售事項完成後，恩達實業將不再在本公司的合並財務報表中列為附屬公司。恩達實業目前概無其他實質性業務及資產(宏恩達的全部股權除外)。宏恩達除了持有目標土地A及其上所建樓宇的權益外，概無其他實質性業務及資產。

下列為截至二零一九年十二月三十一日止年度(未經審核)及截至二零一八年十二月三十一日止年度(未經審核)恩達實業若干綜合財務資料的概要：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)
淨虧損(除稅前)	(1,796)	(4,129)
淨虧損(除稅後)	(2,400)	(3,488)

### 恩達電路的資料

於合作協議日期，恩達電路由YT Group的全資附屬公司恩達科技持有100%的權益。恩達電路為一間於二零零一年十二月十八日在中國註冊成立的有限公司。其主要從事印刷電路板的製造及銷售。經重組恩達電路出售事項完成後(倘由乙方選擇)，經重組恩達電路將不再作為其附屬公司在本公司的綜合財務報表中入賬。重組除外資產完成後，經重組恩達電路將不再持有目標土地B以外的任何其他實質性資產及業務。

下列為截至二零一九年十二月三十一日止年度(未經審核)及截至二零一八年十二月三十一日止年度(未經審核)恩達電路若干財務資料的概要：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)
淨溢利(除稅前)	59,781	83,504
淨溢利(除稅後)	51,165	74,308

然而，務請注意上述未經審核淨溢利主要歸因於除外資產。重組除外資產後，根據合作協議C，該等除外資產應仍歸本集團其他成員所有。

下列為截至二零一九年十二月三十一日止年度(未經審核)及截至二零一八年十二月三十一日止年度(未經審核)僅持有目標土地B及其上所建樓宇的經重組恩達電路若干財務資料的概要：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)
淨虧損(除稅前)(附註6)	(8,170)	(8,673)
淨虧損(除稅後)(附註6)	(8,170)	(8,673)

附註6： 未經審核淨虧損主要歸屬於目標土地B及其上所建樓宇的折舊費用。

## V. 交易的財務影響及所得款的擬定用途

於二零一九年十二月三十一日，目標土地A及目標土地B的未經審核賬面淨值分別約為3,600,000港元及189,600,000港元。根據獨立估值師銳漢編製的初步估值報告，於二零二零年四月三十日，目標土地A及目標土地B以及在其上建立的現有物業的市場價值估計分別為人民幣18,900,000元(相等於約20,600,000港元)及人民幣287,600,000元(相等於約313,500,000港元)。

根據獨立估值師銳漢編製的初步估值報告，於二零二零年四月三十日，回遷物業的總開發價值約為人民幣700,000,000元(相等於約763,000,000港元)。由於將於約八年後收到回遷物業，因此本集團將於收到回遷物業時根據市場情況制定具體的策略，而初步計劃為持有住宅用途的回遷物業，而商用回遷物業則作自持作收租用途。

合作協議完成後，財務影響視乎合作協議的選擇估計如下。

根據合作協議A一拆遷補償，估計本集團將錄得稅前收益約1,300,000,000港元。該收益的估計乃基於回遷物業的價值(即約人民幣700,000,000元(相等於約763,000,000港元)及將收到的貨幣代價)(包括恩達實業代價)共計約人民幣700,000,000元(相等於約763,000,000港元))，減去目標土地A及目標土地B以及其上建造的現有物業的未經審核賬面淨值分別約3,600,000港元及189,600,000港元。本集團將錄得的實際收益將取決於(i)目標土地A及目標土地B以及其上建造的現有物業於拆除日期的賬面淨值；(ii)本集團就該安排將予產生的實際遷

移及拆除成本；(iii)回遷物業的實際價值；及(iv)與上述事項有關的相關中國稅項，因此，實際金額或會變動，且可能不同於上文所呈列的金額。

根據合作協議B－經重組恩達電路出售事項，估計本集團將錄得稅前收益約1,300,000,000港元。該收益的估計乃基於將收取的貨幣代價共計約人民幣1,400,000,000元(相當於約1,500,000,000港元)，減去目標土地A及目標土地B以及其上建造的現有物業的未經審核賬面淨值分別約3,600,000港元及189,600,000港元。本集團將錄得的實際收益將取決於(i)目標土地A及目標土地B以及其現有物業於拆除日期的賬面淨值；(ii)本集團就該安排將予產生的實際遷移及拆除成本；及(iii)與上述事項有關的相關中國稅項，因此，實際金額或會變動，且可能不同於上文所呈列的金額。

## VI. 該等交易的理由及裨益

董事獲悉，根據深圳市坪山區政府及深圳市規劃局聯合發布的《燕子湖片區綜合性城市設計國際諮詢》，坪山區政府已制定戰略規劃支持坪山區發展。經慮及深圳市勞工成本不斷上漲，為維持其競爭力及配合恩達電路板廠現有廠址計劃用途變更，本集團經董事會及專業顧問共同研究後計劃逐步將其大規模生產基地(本集團總部及研發部門除外)遷至大灣區，以應對本集團的長期發展。至於搬遷的具體事宜，本公司亦成立一個工作小組，其中包括設備技術專業人員及顧問，以協調計劃及其進度。

另一方面，董事相信，該等交易與政府的戰略規劃相呼應，將釋放目標土地的經濟價值，並有機會增加股東回報。

城市更新項目亦將標誌著本集團對當地城市更新的貢獻，並有望提升本集團的形象。本公司應收總代價為人民幣1,400,000,000元(相當於約1,500,000,000港元)(假設回遷物業的估值將為人民幣700,000,000元(相當於約763,000,000港元)，較目標土地及下文所述目標土地上建造的現有物業的初步估值有重大溢價。除撥付本集團遷移生產基地的成本外，合作協議通過在城市更新項目完

成後將回遷物業保留在目標土地的方式，使本集團有機會能夠繼續維持於深圳市的據點；城市更新項目完成後，待回遷物業的所有權轉讓予本集團後，本公司擬將物業出租作為長期投資，取決於中國當時的市場條件及政策而定。

目標土地B目前用作本集團生產印刷電路板的生產基地。於本公告日期，本公司正在考慮兩個選擇方案，即購買一幅新土地自行建造新樓宇或租賃現成工廠。儘管根據合作協議本集團或須停止在該等目標土地上進行現有生產，但董事認為，由於在實際停止現有生產之前，本集團將有充裕的時間選擇自行購買一幅新土地建造新建築物或購買或租賃現成工廠，故合作協議將不會對本集團的營運及主要業務活動產生不利影響。本集團亦認為自深圳遷移生產基地將會進一步降低其勞力成本並維持其競爭能力。本集團現時並無計劃減少、終止或出售其任何現有業務。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等交易的條款屬公平合理，基於正常商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。

## VII. 所得款項用途

安排的估計稅前所得款項淨額約為人民幣1,400,000,000元(相等於約1,500,000,000港元)，可用於(i)遷移及拆除費用；(ii)購置機器；(iii)一般營運資金用途；(iv)進行適當的未來投資；或(v)建立生產基地。

倘以回遷物業(而非以等值現金代價)交付予本集團，則大部分所得款項淨額將不會變現。本公司尚未物色任何投資機會，因此，於本公告日期，本公司無法確定分配至前述各項用途的所得款項淨額特定比例。

## VIII. 上市規則涵義

由於根據上市規則計算適用百分比率之一超過75%，出售恩達實業及(i)根據合作協議A可能轉讓目標土地B的土地使用權及其上所建的樓宇或(ii)根據合作協議B可能出售經重組恩達電路根據上市規則構成本公司的一項非常重大出售事項。

由於根據上市規則計算適用百分比率之一超過100%，根據合作協議A可能轉讓回遷物業權益根據上市規則構成本公司的一項非常重大收購事項。

## IX. 恢復買賣

應本公司的要求，股份於聯交所自二零二零年五月十一日(星期一)上午九時正起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零二零年五月十八日(星期一)上午九時正恢復買賣。

## X. 寄發通函

預期一份載有(其中包括)交易進一步詳情、股東特別大會通告及上市規則規定的其他資料的通函於二零二零年六月五日(星期五)或之前寄發予股東。

由於交易完成須待下文載述條件達成以及城市更新項目未必獲相關中國機構批准落實，因此股東及潛在投資者務請於買賣本公司證券審慎行事。

## XI. 最新業務進展

茲提述本公司日期為二零一九年十一月十三日的公告，內容有關與中國奧園集團股份有限公司進行可能合作。

董事會謹此宣布，就與可能合作有關的正式協議並無達成一致意見，因此董事會議決不會進行可能合作。

董事會認為，不進行可能合作的決定對本集團的經營業務及財務狀況概無任何重大不利影響。

## XII. 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「已收現金」	指	甲方根據合作協議及拆遷協議所收取現金形式之補償
「本公司」	指	恩達集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1480)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「合作協議」	指	甲方與乙方於二零二零年五月八日所訂立合作協議
「按金」	指	乙方應付甲方之按金人民幣100,000,000元(相等於約109,000,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「經重組恩達電路出售事項」	指	甲方向乙方轉讓經重組恩達電路之全部股權
「恩達實業出售事項」	指	甲方向乙方轉讓恩達實業之全部股權
「生效日期」	指	合作協議生效當日
「股東特別大會」	指	本公司擬舉行以省覽及批准(其中包括)合作協議及其項下擬進行之交易的股東特別大會
「託管賬戶」	指	甲方與乙方根據合作協議之條款設立之託管賬戶
「除外資產」	指	於(i)不在城市更新項目範圍內之恩達電路業務；(ii)聚龍山及研發樓；(iii)恩達環保；(iv)上海合穎；(v)坪山公寓；及(vi)上海物業之權利、業權或權益
「實施主體」	指	城市更新項目之實施主體
「行使期」	指	自乙方收到甲方完成重組除外資產的通知當日起至完成恩達電路遷移後第一個月止期間
「豐源偉信」	指	深圳市豐源偉信實業有限公司，於中國成立的有限公司
「融資抵押」	指	按合作協議規定，乙方經甲方書面同意可獲得的融資抵押

「正式協議」	指	由(其中包括)廣東奧園商業地產集團有限公司與YT Group根據框架協議將予訂立的具法律約束力的協議
「宏恩達」	指	宏恩達電子(深圳)有限公司,於二零一二年八月七日在中國成立的有限公司
「宏恩達拆遷協議」	指	宏恩達與華譽天成所訂立日期為二零二零年五月八日之拆遷補償協議
「宏恩達拆遷補償」	指	將由乙方支付的人民幣100,000,000元(相等於約109,000,000港元)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華譽天成」	指	深圳市華譽天成資產管理有限公司,於中國成立的有限公司
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,屬獨立於本公司及其關連人士之第三方的人士或公司連同其最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「聚龍山及研發樓」	指	總地盤面積約4,430.23平方米之地塊(地段編號G13111-0099)以及其上所建建築面積約9,011.56平方米之研發樓宇
「主板」	指	聯交所主板
「非訂明合作義務」	指	合作協議內未作規定之有關城市更新項目申請之合作義務

「未結算恩達電路代價」	指	扣除甲方根據合作協議A項下付款計劃已收現金之恩達電路代價；
「甲方」	指	包括YT Group、恩達實業、宏恩達、恩達科技及恩達電路
「乙方」	指	包括華譽天成及豐源偉信
「印刷電路板」	指	「印刷電路板」的簡稱
「坪山公寓」	指	位於中國深圳坪山新區燕子嶺三路豪方菁園的第1812、1912、2012、2112、2206、2306、2402、2406及2506號公寓
「可能合作」	指	中國奧園集團股份有限公司與YT Group就發展位於中國深圳坪山區恩達電路板廠城市更新項目的可能合作，進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十一月十三日之公告
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「拆遷協議」	指	宏恩達拆遷協議及恩達電路拆遷協議
「遷移時間限制」	指	甲方將完成恩達電路遷移之時間限制
「回遷物業」	指	重建建築面積20,000平方米的物業(其中建築面積19,000平方米將作商業用途，餘下部份作住宅用途)
「經重組恩達電路」	指	除外資產重組後之恩達電路
「重組除外資產」	指	恩達電路重組除外資產
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「恩達實業待售股份」	指	恩達實業股本中5,000,000股股份，相當於恩達實業全部已發行股本

「上海合穎」	指	上海合穎實業有限公司於二零一二年十月二十五日在中國成立之有限公司。於本公告日期，恩達電路實益擁有上海合穎全部已發行股本約9%權益
「上海物業」	指	位於中國上海長寧區天山路600弄1號同達創業大廈27樓2075室的物業
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「深圳市規劃局」	指	深圳市規劃和自然資源局，為獨立第三方
「深圳市坪山區政府」	指	深圳市坪山區人民政府，為獨立第三方
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標土地A」	指	宏恩達所擁有位於地塊A(總地盤面積約2,670.30平方米的地塊(地段編號G12302-2(1)))及地塊B(總地盤面積約2,325.30平方米的地塊(地段編號G12302-2(2)))的土地及物業
「目標土地B」	指	恩達電路所擁有位於地塊C(總地盤面積約60,868.19平方米的地塊(地段編號G11213-0226))及地塊D(總地盤面積約7,481.30平方米的地塊(地段編號G12302-0009))的土地及物業
「該等目標土地」	指	包括目標土地A及目標土地B
「交易」	指	合作協議、拆遷協議及其他相關協議項下擬進行之交易

「立項完成」	指	(i)城市更新單元計劃已獲相關政府機關審批且(1)刊發期間並無收到任何異議、(2)刊發期間收到異議但異議不成立；或(3)刊發期間已收到異議且異議已得到妥善解決；及(ii)已完成向市規劃和自然資源部門備案城市更新單元計劃時，立項完成方告作實
「城市更新項目」	指	名為「深圳市坪山區恩達電子廠城市更新項目」之城市更新項目，包括總地盤面積約73,345.09平方米之該等目標土地
「銳漢」	指	銳漢諮詢及評估有限公司，本公司就該等目標土地及回遷物業之估值所委任之獨立專業估值師
「恩達電路板廠」	指	本公司所擁有目前位於該等目標土地的生產設施
「恩達環保」	指	南通恩達環保科技有限公司，於二零零六年十二月三十日在中國成立之有限公司，為恩達電路的全資附屬公司
「YT Group」	指	Yan Tat Group Limited，於二零零七年八月二十七日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「恩達實業」	指	恩達(香港)實業有限公司，於一九九二年一月二十三日在香港註冊成立的有限公司，為YT Group的全資附屬公司
「恩達實業代價」	指	乙方就轉讓恩達實業之全部股權應付之代價；
「恩達實業集團」	指	恩達實業及其附屬公司

「恩達電路」	指	恩達電路(深圳)有限公司，於二零零一年十二月十八日在中國成立的有限公司，為恩達科技的全資附屬公司
「恩達電路遷移」	指	具有「II.合作協議 — 有關目標土地B的安排 — 合作協議A — 拆遷補償 — (iii)目標土地B之遷移安排」一段所賦予之涵義
「恩達電路遷移保留金額」	指	乙方於恩達電路遷移完成日期後三個月內應付之人民幣300,000,000元(相等於約327,000,000港元)
「恩達電路拆遷協議」	指	恩達電路與華譽天成所訂立日期為二零二零年五月八日的拆遷補償協議
「恩達電路拆遷補償」	指	包括(i)將由乙方支付的現金補償人民幣600,000,000元(相等於約654,000,000港元)及(ii)須遵守合作協議條款之回遷物業業權
「恩達科技」	指	恩達科技有限公司，於二零零一年十一月十四日在香港註冊成立的有限公司，為YT Group的全資附屬公司

承董事會命  
恩達集團控股有限公司  
主席  
陳榮賢

香港，二零二零年五月十五日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事陳榮賢先生、陳勇女士及陳恩永先生；非執行董事陳恩光先生；及獨立非執行董事鍾玉明先生、劉順銓先生及丘榮耀先生。

就本公告而言，人民幣按人民幣1.00元兌1.09港元的概約匯率換算為港元，僅作說明用途。