

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，概不對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。

**FIH<sup>®</sup> 富智康<sup>®</sup>**

**FIH Mobile Limited**

**富智康集團有限公司**

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2038)

**須予披露交易**

**有關收回附屬公司土地之補償協議**

**財務顧問**



**瀚盛資本有限公司**

First Prosperous Capital Company Limited

於二零二二年十一月二日(交易時段後)，地方政府與宏訊(本公司間接全資附屬公司)訂立補償協議，據此(其中包括)地方政府將自宏訊收回物業的所有權並向宏訊支付補償總額人民幣656,397,411元(相當於約9,079萬美元)，惟須遵守並受限於補償協議所載的條款及條件。

由於根據上市規則第14章計算之一項適用百分比率高於5%但所有適用百分比率低於25%，故交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告規定。

## 緒言

本公告乃本公司根據上市規則第13.09(2)條及第14章的披露規定以及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

於二零二二年十一月二日(交易時段後)，地方政府與宏訊(本公司間接全資附屬公司)訂立補償協議，據此(其中包括)地方政府將自宏訊收回物業的所有權並向宏訊支付補償總額人民幣656,397,411元(相當於約9,079萬美元)，惟須遵守並受限於補償協議所載的條款及條件。

## 補償協議

### 補償協議(A)

日期

二零二二年十一月二日

訂約方

- (1) 地方政府；及
- (2) 宏訊，本公司間接全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，地方政府為中國浙江省杭州市的一個政府部門，及地方政府及(如適用)其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收回的物業

根據補償協議(A)的條款及條件並在其規限下，地方政府將自宏訊收回物業(A)的所有權。物業(A)位於中國浙江省杭州經濟技術開發區11號大街58號、58-2號及58-3號。

物業(A)作工業用途，由土地及其上的樓宇及建築物組成，總佔地面積約為152,958平方米，總建築面積約為114,013平方米。目前，本集團並未於物業(A)進行任何製造業務。宏訊現已將物業(A)的若干場所出租予其承租人，為本集團產生租金收入。承租人中包括鴻海科技集團的成員公司。鴻海為本公司的最終控股股東。向鴻海科技集團出租本集團所擁有的場所乃根據租賃收入交易進行，而租賃收入交易為本公司於上市規則項下的一項持續關連交易，定義及更多詳情載於本公司於二零二二年四月十三日刊發及登載之二零二一年年報第101頁及102頁「持續關連交易 — 租賃收入交易」一節。

以下載列截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年物業(A)的租金收入總額及應佔除稅前及除稅後溢利。

(人民幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
租金收入	18.9	19.1
除稅前溢利	4.3	4.6
除稅後溢利	3.2	3.5

於二零二二年六月三十日，物業(A)(由土地連同其上的樓宇及建築物組成)的賬面淨值約為人民幣7,127萬元。

## 補償及支付條款

根據補償協議(A)，補償(A)為數人民幣607,669,300元，並將由地方政府按以下方式以現金支付予宏訊(或宏訊指定的人士)：

- (i) 補償(A)的20%(相當於人民幣121,533,860元)將於補償協議(A)日期後20個營業日內支付；
- (ii) 補償(A)的30%(相當於人民幣182,300,790元)將於註銷宏訊有關物業(A)的土地使用權、物業所有權及相關證書後20個營業日內支付；及
- (iii) 餘下50%(相當於人民幣303,834,650元)將於物業(A)空出至地方政府滿意的狀態後20個營業日內支付。

補償(A)乃根據意見釐定，而意見由中國的地方政府發佈，當中規定關於杭州市轄下地方政府收回杭州錢塘區的非住宅物業的補償意見。根據意見，補償(A)包括：(i)關於物業(A)的價值的補償，有關補償按中國地方政府委聘的估值師對物業(A)作出的估值而定；(ii)關於搬遷物業(A)設置、安裝或附上的廠房及設備的補償，有關補償按中國地方政府委聘的估值師對有關廠房及設備作出的估值而定；(iii)關於搬遷及停止當時在物業(A)開展的生產及營運所造成虧損的補償(包括員工調遷的補償)；及(iv)根據意見計算的其他獎勵及補貼。

## 宏訊關於物業(A)的責任

根據補償協議(A)，宏訊須履行就與物業(A)有關的任何租賃及／或質押／抵押項下的任何義務。尤其是，宏訊須於二零二五年十一月一日前遷出物業(A)。目前，物業(A)及其任何部分並無就任何擔保安排作出質押／抵押。

物業(A)的部分場所目前出租予宏訊的若干承租人。為向該等承租人提供一般服務，以支持彼等於該等場所內的營運，宏訊或宏訊的承租人已委聘若干服務提供商在物業(A)內設置及營運相應設施。根據宏訊(作為一方)與各承租人及服務提供商(作為另一方)之間可能簽訂的協議的條款及條件並在其約束下，宏訊或會參考意見進行計算並向承租人及服務提供商提供補償，以便承租人及服務提供商搬離物業(A)的相關場所，並將該等場所的空置管有權交付予宏訊。宏訊應向承租人及服務提供商支付的任何補償預計將從地方政府根據補償協議(A)向宏訊支付的金額中結算。特別是，宏訊可能向鴻海科技集團的任何成員公司(為物業(A)的承租人或服務提供商(視情況而定))提供的任何補償將會構成本公司的關連交易，須遵守上市規則下的適用規定。本公司將適時遵守上市規則的相關規定。

根據補償協議(A)，若任何一方未能履行補償協議(A)項下的任何義務，守約方可向違約方發出書面通知，以訂明整改期限。倘違約並無於訂明期限內作出整改，違約方將補償守約方蒙受的所有經濟損失。倘地方政府未能根據補償協議(A)的付款時間表支付補償(A)，除上述賠償責任外，地方政府應自訂明期限屆滿日期起，按日向宏訊支付任何未償還款項0.01%的賠償金。倘宏訊未能於協定交付日期二零二五年十一月一日遷出物業(A)，除上述賠償責任外，宏訊應自訂明期限屆滿日期起，按日向地方政府支付約人民幣30,383.47元的賠償金。

## 補償協議(B)

日期

二零二二年十一月二日

訂約方

- (1) 地方政府；及
- (2) 宏訊，本公司間接全資附屬公司。

將予收回的物業

根據補償協議(B)的條款及條件並在其規限下，地方政府將自宏訊收回物業(B)的所有權。物業(B)位於中國浙江省杭州經濟技術開發區M14-11-10。

物業(B)作工業用途，總佔地面積約為59,051平方米。物業(B)不含任何樓宇且亦無出租予任何承租人或被任何服務提供商佔用，截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年並無為本集團產生任何營業收入或溢利。

於二零二二年六月三十日，物業(B)錄得賬面淨值約為人民幣681萬元。

補償及支付條款

根據補償協議(B)，補償(B)為數人民幣48,728,111元，並將由地方政府按以下方式以現金支付予宏訊：

- (i) 補償(B)的40% (相當於人民幣19,491,244.40元) 將於補償協議(B)日期後20個營業日內支付；
- (ii) 補償(B)的30% (相當於人民幣14,618,433.30元) 將於宏訊有關物業(B)的土地使用權及相關證書註銷後20個營業日內支付；及
- (iii) 餘下30% (相當於人民幣14,618,433.30元) 將於物業(B)空出至地方政府滿意的狀態後20個營業日內支付。

根據意見，補償(B)代表關於物業(B)的價值的補償，有關補償按中國地方政府委聘的估值師對物業(B)作出的估值而定。

### 宏訊關於物業(B)的責任

根據補償協議(B)，宏訊須履行就與物業(B)有關的任何租賃及／或質押／抵押項下的任何義務。尤其是，宏訊須於二零二三年四月一日前遷出物業(B)。目前，物業(B)及其任何部分並無就任何擔保安排作出質押／抵押，且物業(B)不含任何樓宇，亦無出租予任何承租人或被任何服務提供商佔用。

根據補償協議(B)，若任何一方未能履行補償協議(B)項下的任何義務，守約方可向違約方發出書面通知，以訂明整改期限。倘違約並無於訂明期限內作出整改，違約方將補償守約方蒙受的所有經濟損失。倘地方政府未能根據補償協議(B)的付款時間表支付補償(B)，除上述賠償責任外，地方政府應自訂明期限屆滿日期起，按日向宏訊支付任何未償還款項0.01%的賠償金。倘宏訊未能於協定交付日期二零二三年四月一日之前遷出物業(B)，除上述賠償責任外，宏訊應自訂明期限屆滿日期起，按日向地方政府支付人民幣3,410.97元的賠償金。

### 進行交易的理由及裨益

為開發／重新開發中國浙江省杭州東部灣新城，中國浙江省杭州地方政府正在收回擬開發／重新開發土地(包括物業)的所有權。

宏訊於二零零四年及二零零五年取得物業(A)的土地使用權，並於二零零七年取得物業(B)的土地使用權。目前，本集團並未於物業進行任何製造業務。物業(A)的若干場所現已被宏訊的承租人及服務提供商佔用，而物業(B)不含任何樓宇，亦無出租予任何承租人或被任何服務提供商佔用。於二零二二年六月三十日，物業的賬面淨值總額為人民幣7,808萬元。補償總額為人民幣656,397,411元(相當於約9,079萬美元)的交易乃本集團變現物業升值的機會，且交易將不會對本集團的製造業務或計劃造成不利影響。於評估補償總額的公平性及合理性時，宏訊已委聘獨立估值師浙江浙天允資產評估有限公司及中和邦盟評估有限公司對物業的總價值進行評估。根據上述獨立估值師作出的評估，物業於二零二二年七月三十一日的估值分別合共為人民幣488,238,513元及人民幣455,800,000元。經考慮(i)補償總額高於由宏訊委聘的獨立估值師對物業作出的估值而得出關於物業的評估總價值；及(ii)意見，本公司認為補償總額屬公平合理。

根據意見，於宏訊(作為一方)與宏訊的承租人及服務提供商(作為另一方)可能訂立協議之條款及條件的規限下，現時估計宏訊將就其承租人及服務提供商搬出物業(A)的相關場所向彼等支付的補償總額可能為人民幣9,600萬元(相當於約1,328萬美元)。

根據物業的賬面淨值總額、上述宏訊可能將向其承租人及服務提供商支付的估計補償總額，以及本集團將就交易產生的其他估計成本，本集團目前預計將就交易產生除稅前收益約人民幣4.80億元及除稅後收益約人民幣3.60億元(分別相當於約6,639萬美元及約4,979萬美元)。該收益預期將根據交易進行的不同階段(尤其是註銷與物業有關的土地使用權及相關證書以及遷出物業的進度)於相關年度在本集團的綜合損益表入賬。

交易產生的最終收益取決於可能向物業(A)的承租人及服務提供商作出的實際補償成本以及將就交易產生的其他實際成本，並待本公司核數師審核。

經考慮上述進行交易的理由及裨益且補償總額屬公平合理，董事認為交易條款(包括補償總額)公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### 所得款項用途

視乎上述宏訊就交易須支付的實際補償及其他成本，現時估計宏訊可能將就交易收取所得款項淨額(除稅後)約人民幣4.40億元(相當於約6,086萬美元)。所得款項淨額現時擬用作本集團的營運資金及一般企業用途。

### 有關地方政府、宏訊及本集團的資料

地方政府是中國浙江省杭州地方政府為落實、執行及完成開發／重新開發中國浙江省杭州東部灣新城而設立的機構。

宏訊為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務活動為手機製造。

本集團為垂直整合製造服務提供商，其業務模式乃就手機及其他無線通訊裝置以及電子消費產品為客戶提供專為滿足特定市場及客戶產品生命週期要求而設的完整端對端製造及工程服務，這種全方位的能力為本集團客戶提供全價值鏈的專業知識。產品及服務包括獨特及創新的產品開發及設計、機構件(包括出售予客戶

及用作製造完整手機以交付客戶的機構件)、元件、PCBA(印刷電路板組裝)、整個系統組裝、供應鏈服務及解決方案以及於客戶鄰近地點提供的維修及翻新以及其他售後服務。除手機外，本集團亦製造其他無線通訊裝置及電子消費產品及配件，以及電子書閱讀器、平板電腦及語音交互產品(如智能音箱)等相關範疇。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14章計算之一項適用百分比率高於5%但所有適用百分比率低於25%，故交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告規定。

## 釋義

「本公司」	指	富智康集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「補償協議(A)」	指	地方政府與宏訊訂立日期為二零二二年十一月二日之非住宅拆遷及補償協議，內容有關地方政府收回物業(A)之擁有權
「補償協議(B)」	指	地方政府與宏訊訂立日期為二零二二年十一月二日之非住宅拆遷及補償協議，內容有關地方政府收回物業(B)之擁有權
「補償協議」	指	補償協議(A)及補償協議(B)之統稱
「補償(A)」	指	地方政府根據補償協議(A)向宏訊支付之補償總額
「補償(B)」	指	地方政府根據補償協議(B)向宏訊支付之補償總額
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「意見」	指	杭州錢塘新區管理委員會頒佈之杭州錢塘新區非住宅房屋征遷補償貨幣化安置之實施意見

「鴻海」	指	鴻海精密工業股份有限公司，一家在台灣註冊成立的公司，其股份於台灣證券交易所上市及為本公司之最終控股股東
「鴻海科技集團」	指	鴻海、其附屬公司及／或聯繫人(視乎情況而定)(本集團除外)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「宏訊」	指	宏訊電子工業(杭州)有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)之人士，且為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)並與其概無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「地方政府」	指	杭州東部灣新城開發建設指揮部
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條規定所計算之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	物業(A)及物業(B)
「物業(A)」	指	位於中國浙江省杭州經濟技術開發區11號大街58號、58-2號及58-3號的物業
「物業(B)」	指	位於中國浙江省杭州經濟技術開發區M14-11-10的物業
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例所賦予之涵義

「補償總額」	指	補償(A)及補償(B)之統稱
「交易」	指	地方政府根據補償協議收回物業
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	指	百分比

除文義另有訂明者外，就本公告而言，人民幣乃按1.00美元兌人民幣7.23元之匯率換算為美元，僅供說明用途。概不表示任何美元金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率進行兌換。

承董事會命  
代理主席  
池育陽

香港，二零二二年十一月二日

於本公告刊發日期，董事會由三名執行董事池育陽先生、郭文義博士及孟效義先生；及三名獨立非執行董事劉紹基先生、Daniel Joseph MEHAN博士及陶韻智先生組成。