

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佈之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對本公佈全部或任何
部份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。



KIN YAT HOLDINGS LIMITED **建溢集團有限公司**

網址：<http://www.kinyat.com.hk>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：638)

(1)主要交易－出售事項 及 (2)恢復股份買賣

緒言

於二零二三年三月二十日，本公司之全資附屬公司五福（為其本身及代表其全資附屬公司新法實業及德寶電子）與始興縣自然資源局訂立土地收回協議，據此，始興縣自然資源局根據中國相關規則及規例，包括但不限於與三舊改造有關之政策，同意收回及五福同意交還該等土地的土地使用權及其上之該等相關資產，代價為現金補償約人民幣104,600,000元（相當於約120,200,000港元），惟須受限於重新規劃之該等土地的土地使用權透過公開拍賣獲成功競投。

上市規則之涵義

由於該等交易之最高適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司就批准該等交易召開股東特別大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

由於並無股東於該等交易中擁有權益且須於股東大會（倘本公司須召開股東大會以批准該等交易）上放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條透過鄭楚傑先生（實益持有本公司283,254,000股股份，相當於本公佈日期之本公司已發行股本約 64.52%）之書面批准方式批准該等交易，並獲豁免就批准該等交易召開股東大會。

一份載有（其中包括）該等交易之進一步詳情及該等土地之土地使用權及座落於該等土地上建築物之估值報告之通函，預期將於本公佈刊發後十五(15)個營業日內（即二零二三年四月十九日或之前）寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已於二零二三年三月二十一日（星期二）上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零二三年三月二十四日（星期五）上午九時正起在聯交所恢復股份買賣。

本公司股東及有意投資者務請注意，出售事項的完成須受限於本公佈所詳述重新規劃之該等土地之土地使用權透過公開拍賣獲成功出售。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

土地收回

於二零二三年三月二十日，本公司之全資附屬公司五福（為其本身及代表其全資附屬公司新法實業及德寶電子）與始興縣自然資源局訂立土地收回協議，據此，始興縣自然資源局根據中國相關規則及規例，包括但不限於與三舊改造有關之政策，同意收回及五福同意交還該等土地的土地使用權及其上之該等相關資產，代價為現金補償合共約人民幣104,600,000元（相當於約120,200,000港元），包括該等土地之土地使用權及其上之該等相關資產之補償及其他相關補償。

該等土地將由工業用途更改為住宅用途，而地方政府當局將於土地收回後透過公開拍賣出售其土地使用權。根據土地收回協議，當中規定該等土地之土地使用權之補償約人民幣29,000,000元（相當於約33,300,000港元）將由始興縣自然資源局支付予本集團，而剩餘補償款項約人民幣75,600,000元（相當於約86,900,000港元）（「剩餘補償」）將由透過公開拍賣成功投得重新規劃之該等土地之土地使用權之中標者支付予本集團。

(I) 土地收回協議

土地收回協議之主要條款概述如下：

日期

二零二三年三月二十日

訂約方

- (a) 始興縣自然資源局；及
- (b) 五福，本公司之全資附屬公司

目標事項

為就該等土地推進實施三舊改造，始興縣自然資源局根據中國相關規則及規例，同意收回及五福同意交還該等土地之土地使用權及其上之該等相關資產（統稱「目標資產」），代價為現金補償合共約人民幣104,600,000元（相當於約120,200,000港元），包括該等土地之土地使用權及其上之該等相關資產之補償及其他相關補償。

該等土地包括三幅土地，總地盤面積約為71,468平方米，位於中國廣東省韶關市始興縣太平鎮黃花園工業區，已獲准作工業用途。相關資產主要包括(i)14幢1層至7層高的鋼筋混凝土樓宇，總建築面積約為40,700平方米，主要用作廠房、倉庫及宿舍；(ii)其他附屬建築物及處所，總樓面面積約19,800平方米；及(iii)難以從一處遷移至另一處且成本高昂的重型機械。

補償

土地收回相關補償總額約為人民幣104,600,000元（相當於約120,200,000港元）（「補償」），包括(i)該等土地之土地使用權；(ii)該等相關資產；(iii)停業經營損失；及(iv)租金損失之補償總額。誠如土地收回協議所規定，上述第(i)項之補償款項約人民幣29,000,000元（相當於約33,300,000港元）應由始興縣自然資源局支付，上述第(ii)、(iii)及(iv)項之補償款項合共約人民幣75,600,000元（相當於約86,900,000港元）應由透過公開拍賣成功投得重新規劃之該等土地之土地使用權之中標者支付。

補償乃由訂約各方根據一般商業條款按公平原則磋商，並考慮（其中包括）(i)根據地方政府委任之三家獨立中國估值公司按照適用於韶關市工業用地收回之相關法例、規例及程序所編製之估值報告所示該等土地之土地使用權及其上之該等相關資產及其他相關補償之平均估值約人民幣104,600,000元（相當於約120,200,000港元）；及(ii)本公司委任之獨立香港估值師對該等土地之土地使用權及其上建築物進行之初步估值後釐定。

付款條款

土地收回協議規定下列支付予五福之補償之付款條款：

- (i) 於重新規劃之該等土地之土地使用權透過公開拍賣獲收購之授予日期（「**授予日期**」）起計三十(30)天內，始興縣自然資源局應支付該土地之土地使用權之補償約人民幣29,000,000元（相當於約33,300,000港元）。然而，土地收回協議規定，倘由於相關政府部門審批程序令付款手續延誤，始興縣自然資源局毋須就有關逾期付款承擔違約責任；及
- (ii) 於授予日期起計三十(30)天內，重新規劃之該土地之土地使用權之成功中標者須就(a)該等相關資產；(b)停業經營損失；及(c)租金損失支付補償合共約人民幣75,600,000元（相當於約86,900,000港元）。見下文「附加事項」一段所載之變動。

交付目標資產

於訂立土地收回協議後三十(30)天內，五福將提供(i)有關該等土地之國有土地使用證；及 (ii)該等土地上之構築物及建築物之相關房屋所有權證予始興縣自然資源局，並協助辦理該等土地及該等土地上之構築物及建築物之注銷及變更手續。

違反土地收回協議

倘若任何一方未能履行土地收回協議之任何重大條款、條件、協議或責任，土地收回協議將自動終止，違約方應就非違約方可能招致或蒙受之任何損失承擔責任。

(II) 附加事項

德城房地產開發(與本公司及／或其董事並無關連之獨立第三方)已表示有興趣與本公司之全資附屬公司：五福、新法實業及德寶電子合作參與公開拍賣，而彼等已於二零二三年三月二十一日訂立合作協議，當中提供下列主要條款：

- 德城房地產開發將成立一家由其控制之項目公司，而五福、新法實業及德寶電子其中一家或多家將持有該項目公司合計1.0%之股權，按全面攤薄基準計算。
- 該項目公司擬透過公開拍賣之方式競標及收購重新規劃之該等土地之土地使用權，並預期將於授予日期後一年內，在取得預售批准後出售重新規劃之該等土地上之商品房。
- 五福、新法實業及德寶電子將協助確保及時完成搬遷工作後使該土地空置，並順利移交項目地塊及房產。
- 倘決定項目公司進行投標，訂約方預期投標代價之上限不超過約人民幣61,500,000元(相當於約70,700,000港元)。
- 倘項目公司贏得公開拍賣，德城房地產開發或項目公司須負責支付土地收回協議項下之補償金額約人民幣75,600,000元(相當於約86,900,000港元)加上額外款項人民幣2,700,000元(相當於約3,100,000港元)予五福，構成付款人與收款人之間更改土地收回協議項下付款條款之相互合約協議，詳情如下：
 - (i) 約人民幣21,000,000元(相當於約24,100,000港元)，即緊隨項目公司透過公開拍賣成功收購重新規劃之該等土地及五福完成該等土地之搬遷工作並將其移交予項目公司後將予支付之第一期代價；及

- (ii) 約人民幣57,300,000元(相當於約65,900,000港元)，自授予日期起兩年內但不遲於兩年隨時全數或部份支付，連同按年利率5%計算的利息(每三個月支付一次利息)，惟須受限於及時完成該等土地之搬遷工作。

倘逾期支付上述款項，德城房地產開發或項目公司將按每日0.05%之利率支付損害賠償。

- 於授予日期後10日內，德城房地產開發將質押其於項目公司之全部股權(不少於99%股權)，並作為共同擔保人，為其付款責任提供擔保。

上述合作協議須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 項目公司贏得公開拍賣；及
- (b) 本公司已根據上市規則之規定就其項下擬進行之出售事項取得股東批准。

進行該等交易之理由及裨益

目標資產於很久以前所收購或投資，董事會認為土地收回協議為本公司提供公平補償，以合理價格釋放其投資目標資產之價值，以變現現金資源及增加流動資金並鞏固本公司之財務狀況。

此外，參考(i)相關政府部門所委任之三家獨立中國估值公司之估值報告所示該等土地之土地使用權及其上之該等相關資產及其他相關補償之平均估值約人民幣104,600,000元(相當於約120,200,000港元)；及(ii)本公司所委任之獨立香港估值師對該等土地之土地使用權及其上建築物之初步估值，補償被認為屬公平合理。

董事會亦相信，與德城房產開發合作將增加透過公開拍賣成功收購重新規劃之該等土地之機會及縮短所需時間，從而可提高本集團預期根據土地收回協議取得補償的確定性。此外，除按照土地收回協議取得剩餘補償約人民幣75,600,000元(相當於約86,900,000港元)外，本集團可收取額外所得款項約人民幣2,700,000元(相當於約3,100,000港元)。

經考慮上述因素後，董事會認為，土地收回協議及該等交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

截至二零二二年九月三十日，目標資產之賬面淨值約為人民幣35,000,000元（相當於約40,200,000港元），當本集團搬離該等土地時，有關資產將從本集團賬目中終止確認。

鑑於部分目標資產採用重估模式，估計土地收回協議將產生除稅前收益約人民幣35,600,000元（相當於40,900,000港元）（有待審計）及若干重估盈餘金額（有待審計）。有關估計收益乃按猶如出售事項已於二零二二年九月三十日完成，及並無計及任何中國利得稅及應徵收或可能徵收之其他相關稅項開支計算。出售事項之實際收益將取決於出售事項完成日期之本集團應佔目標資產之賬面淨值，以及出售事項將予產生之實際成本及費用（如適用），有關款項於本公佈日期尚未確定。

本公司現時擬將出售事項之所有所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

有關本集團及土地收回協議之訂約方之資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事設計、製造、開發及銷售電器及電子產品、電機驅動器及相關產品以及房地產發展業務。

五福為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資及持有物業。

新法實業為本公司之間接全資附屬公司，主要從事製造及買賣玩具及電器。

德寶電子為本公司之間接全資附屬公司，主要從事製造及買賣玩具及電器。

始興縣自然資源局為中國廣東省韶關市始興縣之政府機構，為參與土地收回之其中一個地方機關。

德城房地產開發為一家根據中國法例成立之有限責任公司，主要從事房地產發展業務。德城房地產開發現時為韶關市曲江區一個大型物業開發項目之項目公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，(i) 始興縣自然資源局為政府機構，其各自之最終實益擁有人為獨立第三方；及 (ii) 德城房地產開發及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

本公司根據該等交易將予收取之最高代價約為人民幣107,300,000元（相當於約123,300,000港元）。由於該等交易之最高適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司就批准該等交易召開股東特別大會，概無股東須根據上市規則放棄投票。

由於並無股東於該等交易中擁有權益且須於股東大會（倘本公司須召開股東大會以批准該等交易）上放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條透過鄭楚傑先生（實益持有本公司283,254,000股股份，相當於本公佈日期之本公司已發行股本約64.52%）之書面批准方式批准該等交易，並獲豁免就批准出售事項召開股東大會。

一份載有（其中包括）該等交易之進一步詳情及該等土地之土地使用權及座落於該等土地上建築物之估值報告之通函，預期將於本公佈刊發後十五(15)個營業日內（即二零二三年四月十九日或之前）寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已於二零二三年三月二十一日(星期二)上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零二三年三月二十四日(星期五)上午九時正起在聯交所恢復股份買賣。

本公司股東及有意投資者務請注意，出售事項的完成須受限於本公佈所詳述重新規劃之該等土地之土地使用權透過公開拍賣獲成功出售。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「關連人士」、「百分比率」、指 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予之涵義；
「授予日期」	指	具有本公佈「土地收回協議 – 付款條款」一節賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	建溢集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份編號：638)；
「補償」	指	具有本公佈「土地收回協議 – 補償」一節賦予之涵義；
「德城房地產開發」	指	韶關市曲江區德城房地產開發有限公司，一家根據中國法例成立之有限責任公司；
「董事」	指	本公司之董事；

「出售事項」	指	五福根據土地收回協議交還該等土地及其上之該等相關資產；
「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；
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且連同其最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之人士；
「該等土地」	指	包括位於中國廣東省韶關市始興縣太平鎮黃花園工業區之三幅土地(土地證號：粵(2018)始興縣不動產權第0000914號、粵(2018)始興縣不動產權第0000910號、粵(2018)始興縣不動產權第0000912號)；
「土地收回」	指	始興縣自然資源局根據土地收回協議向五福收回該等土地及其上之構築物、建築物及其他相關資產；
「土地收回協議」	指	五福與始興縣自然資源局於二零二三年三月二十日就該等土地訂立之土地收回協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新法實業」	指	始興縣新法實業有限公司，一家根據中國法例成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司；

「五福」	指	五福企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「公開拍賣」	指	地方政府當局透過招標、拍賣或掛牌之方式出售重新規劃之該等土地用作新的發展計劃；
「該等相關資產」	指	於該土地上之構築物、建築物、機械及其他相關資產；
「剩餘補償」	指	具有本公佈「收回土地」一節賦予之涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	股份持有人；
「平方米」	指	平方米，面積單位；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「始興縣自然資源局」	指	始興縣自然資源局；
「目標資產」	指	具有本公佈「土地收回協議 – 目標事項」一節賦予之涵義；
「德寶電子」	指	韶關德寶電子科技有限公司，一家根據中國法例成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司；
「三舊改造」	指	中國政府頒佈之「三舊改造」(即舊城鎮、舊村莊及舊廠房改造計劃)；

「該等交易」 指 出售事項連同本公佈「土地收回」一節所詳述之交易；

「%」 指 百分比。

就本公佈而言及僅作說明用途，以港元兌人民幣乃按1.00港元=人民幣0.87元之匯率換算。並不表示任何人民幣金額經已或應可按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
建溢集團有限公司
主席兼行政總裁
鄭楚傑

香港，二零二三年三月二十四日

於本公佈發表日期，董事會包括(a)四位執行董事，分別為鄭楚傑先生、廖達鸞先生、鄭子濤先生及鄭子衡先生；(b)一位非執行董事，為馮華昌博士；及(c)三位獨立非執行董事，分別為黃弛維先生、孫季如博士及張宏業先生。