

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，概不就因本公告全部或任何部分內容產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



福田實業(集團)有限公司  
Fountain Set (Holdings) Limited

(於香港註冊成立的有限公司) (股份代號：420)

## 內幕消息 土地徵收

本公告乃由福田實業(集團)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第 13.09 條及香港法例第 571 章《證券及期貨條例》第 XIVA 部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)而刊發。

### 背景

茲提述本公司間接擁有的全資附屬公司，江陰福匯紡織有限公司(「江陰福匯」)收到江陰市人民政府房屋徵收管理辦公室，日期為 2021 年 3 月 25 日的公函(「政府公函」)。根據政府公函，其中江陰福匯獲悉其位於中華人民共和國(「中國」)江陰市蕭山路 9 號及 12 號，總佔地面積約 453,988 平方米(「該土地」)，由江陰市人民政府城東街道辦事處(「當地政府」)徵收。

本公司已就政府公函尋求中國律師的法律意見，並獲中國律師告知江陰福匯須依中國相關法律及法規交出該土地，且江陰福匯無酌情採取反對行動。

### 土地徵收

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此於 2023 年 11 月 19 日宣布，江陰福匯已與當地政府就徵收江陰市蕭山路西區 12 號部分土地(「政府徵收的土地」)連同其中的所有建築物、構築物(統稱「土地建築物」)及附屬物(「土地徵收」)的使用權簽訂土地徵收協議(「土地徵收協議」)。根據土地徵收協議，江陰福匯須將政府徵收的土地的土地使用權移交給當地政府。

## 政府徵收的土地詳情

### *政府徵收的土地*

政府徵收的土地位於中國江陰市蕭山路西區 12 號，佔地約 119,408 平方米，佔該土地約 26%。其內建有的土地建築物總建築面積為約 62,607 平方米。於本公告日期，政府徵收的土地現為非主要生產用途，主要為員工生活區，包括員工宿舍、飯堂、康樂活動中心、一個閑置的製衣廠、一個輔助生產的水處理中心及一些閑置的土地。

### *土地徵收協議、補償及支付條款*

根據土地徵收協議，當地政府因土地徵收而應支付予江陰福匯的補償金總額為人民幣 259,051,981 元（「補償金總額」）。

當地政府必須按下列方式向江陰福匯支付補償金總額：

- 簽訂土地徵收協議後，首付補償金總額的 20%，付款前江陰福匯向當地政府交付土地使用證、房產證或其他相關證明或材料，並配合當地政府做好土地證、房產證的註銷手續，預計於 2023 年 12 月 20 日前支付；
- 江陰福匯於 2023 年 12 月 31 日前將政府徵收的土地範圍內的設備、物資搬遷結束，房屋交當地政府處置；並經當地政府驗收合格後，支付補償金總額的 40%；及
- 權證註銷、政府徵收的土地內的房屋全部拆除，且待第三方出具合格的土壤污染調查報告後，支付補償金總額的 40%。雙方約定原則上在 2024 年 12 月 31 日前完成上述工作並由當地政府付清尾數。

由於政府徵收的土地現有用途為非主要生產，因此，本公司有信心將順利獲得第三方出具合格土壤污染調查報告及土地徵收將如期完成。

土地徵收協議自雙方簽署後生效。

## 土地徵收協議的各方資料

本公司為投資控股公司，本集團的主要業務一般包括生產及銷售針織布料、生產及銷售服裝及提供針織、染色、印花及後整理服務。

江陰福匯為本公司之間接擁有的全資附屬公司，主要從事針織布料的生產及銷售、服裝的生產及銷售以及提供針織、染色、印花及後整理服務。於本公告日期，江陰福匯約有 490 名全職員工及 300 名兼職員工。

當地政府為中國無錫市江陰市人民政府轄下的地方政府，而就土地徵收而言，其為政府徵收的土地的受讓方。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，當地政府為中國政府機關，且為獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無關連的第三方（定義見上市規則）。

## 土地徵收影響

根據截至 2022 年 12 月 31 日最新經審計的財務報表，土地徵收的資產及其附屬物賬面淨值約為 24,000,000 港元，鑒於補償總額約人民幣 259,051,981 元（相當於 280,050,472.68 港元），考慮到搬遷有關成本開支以及員工補償等其他費用，本集團預計收地所得估計稅前淨收益約為 130,000,000 港元至 180,000,000 港元範圍內（「收益金額」）。此估計淨收益未考慮將要或可能支付的任何中國企業所得稅及其他相關稅項開支。本集團實際入帳的收益金額及入帳時間仍有待審計，因此可能與上述預計金額有所不同。鑒於補償金總額預計於 2023 年 12 月至 2024 年 12 月期間分批取得，故預計該收益金額可能對 2023 年及/或 2024 年度的財務報表產生影響。

如上所述，本次政府徵收的土地主要為員工生活區，非主要生產用途，土地徵收後，江陰福匯仍會如常運作。因此，與現時生產能力水平相比，土地徵收不會對本集團整體的生產能力有重大影響。同時，土地徵收預計對本集團財務狀況及經營產生以下影響：(1) 壓降資產規模，減少折舊攤銷費用，從而降低成本並提升盈利能力；(2) 本集團將取得資產置換收益，補充本集團現金流，降低外部融資費用，為集團現時經營及未來整體佈局提供現金保障。

考慮到上述情況，董事會認為土地徵收事項公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，不會對本集團的核心業務造成任何重大不利影響。

至於土地的剩餘部分，即中國江陰市蕭山路西區 9 號，佔地約 334,580 平方米，本公司將與當地政府持續推進土地徵收計劃。

**股東及有意投資者於買賣本公司股份時請審慎行事。**

承董事會命

**福田實業(集團)有限公司**

主席兼行政總裁

**劉賢福**

香港，2023 年 11 月 21 日

於本通告日期，董事會有 5 名執行董事，即劉賢福先生（主席兼行政總裁）、李剛博士、邱恒達先生、趙耀先生及張正先生；2 名非執行董事，即嚴震銘博士（非執行副主席）及陶永銘先生；及 4 名獨立非執行董事，即伍國棟先生、應偉先生、林偉成先生及王幹芝先生。

僅供說明之用，以人民幣計值的金額已按人民幣 1:1.08 港元的匯率換算為港元。此類換算不應被解釋為表示所報金額可能已經或可能或將按規定匯率或任何其他匯率進行轉換。