

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，並明確表示不會就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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



Virtual Mind Holding Company Limited

天機控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1520)

須予披露交易
就土地收回出售目標土地及該等物業

補償協議

於二零二二年八月二十四日(交易時段後)，嘉興時尚(本公司的間接全資附屬公司)與嘉興秀北(地方當局指定執行土地收回的國有企業)訂立補償協議，據此(其中包括)根據秀洲政府為進行市鎮重建的土地收回政策，嘉興秀北同意收回而嘉興時尚同意受讓目標土地連同該等物業，嘉興秀北應付補償為約人民幣58,100,000元(相當於約66,800,000港元)。

上市規則的涵義

由於就土地收回根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14章，土地收回構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

於二零二二年八月二十四日(交易時段後)，嘉興時尚(本公司的間接全資附屬公司)與嘉興秀北(地方當局指定執行土地收回的國有企業)訂立補償協議，據此(其中包括)根據秀洲政府為進行市鎮重建的土地收回政策，嘉興秀北同意收回而嘉興時尚同意受讓目標土地連同該等物業，嘉興秀北應付補償為約人民幣58,100,000元(相當於約66,800,000港元)。

補償協議的主要條款載列如下：

補償協議

日期

二零二二年八月二十四日(交易時段後)

訂約方

- (i) 嘉興秀北
- (ii) 嘉興時尚

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，嘉興秀北為隸屬於中國浙江省嘉興市秀洲區的國有企業，並為獨立第三方。

主體事項

根據補償協議，(其中包括)嘉興秀北同意就收回目標土地連同該等物業補償嘉興時尚。

補償及付款條款

有關土地收回之補償為約人民幣58,100,000元(相當於約66,800,000港元)，包括(i)有關目標土地及該等物業的補償約人民幣50,800,000元(相當於約58,400,000港元)；(ii)有關搬遷該等物業的設備及機器補償為約人民幣3,000,000元(相當於約3,500,000港元)；及(iii)有關本集團位於該等物業的生產廠房暫停營運的補償約人民幣4,300,000元(相當於約4,900,000港元)的總額。

補償應根據下列方式以現金支付：

- (i) 嘉興秀北應於簽署補償協議後30天內支付補償的50%（「**第一筆付款**」），而嘉興秀北於支付第一筆付款當日應收到來自嘉興時尚有關目標土地及該等物業的業權證書（「**該等證書**」）；
- (ii) 嘉興秀北應於完成收回目標土地的程序以及註銷該等物業的所有權後15天內支付補償的30%（「**收回程序**」）；及
- (iii) 嘉興秀北應於嘉興時尚騰空目標土地及該等物業並交付予嘉興秀北後15天內支付補償的20%（「**交付程序**」）。

土地收回之補償乃經嘉興秀北與嘉興時尚公平磋商並參考嘉興秀北委聘的一名獨立估值師使用成本法出具的估值報告所載目標土地及該等物業及有關搬遷該等物業的設備及機器補償的評估市值約人民幣53,800,000元（相當於約61,900,000港元）後而協定。

除補償外，嘉興時尚有權收取過渡費約人民幣3,500,000元（相當於約4,000,000港元）（「**過渡費**」），以補償嘉興時尚搬遷本集團服飾產品的生產設施。過渡費應由嘉興秀北於完成交付程序後15天內支付。

此外，根據補償協議，嘉興秀北根據下列情況應付嘉興時尚額外款項：

- (i) 倘交付程序較協定交付日期（即二零二三年二月二十八日）提前完成，則嘉興時尚有權就每提前一天可獲得補償的0.1%的獎勵費（「**獎勵費**」），其由嘉興秀北於嘉興時尚騰空目標土地及該等物業後15天內向嘉興時尚支付。獎勵費最多為補償的5%（即嘉興時尚將獲得該獎勵費（其金額約達人民幣2,900,000元（相當於約3,400,000港元））最多為較二零二三年二月二十八日提前50天）；及

- (ii) 有關土地收回企業所得稅的80%，乃釐定為下列的較低者：(a)嘉興時尚在完成土地收回於該財政年度的企業所得稅；及(b)有關補償、過渡費及獎勵費的企業所得稅(「**稅務補償費**」)。稅務補償費應由嘉興秀北在嘉興時尚從中國稅務機關取得企業所得稅的清繳記錄後60天內支付。

根據地方當局與嘉興秀北共同向嘉興時尚提供的通知，地方當局與嘉興秀北共同承擔補償協議所訂明的補償支付義務與其他義務。

延誤交付的罰款

根據補償協議，倘嘉興時尚未能在協定交付日期(即二零二三年二月二十八日)前騰空目標土地及該等物業，嘉興時尚則須向嘉興秀北支付每日罰款金(即補償的0.02%)，直至目標土地及該等物業交付予嘉興秀北。

終止

倘嘉興秀北未能在收到該等證書60天內完成收回程序(除非是嘉興時尚之過失)，則嘉興時尚應有權終止補償協議並向嘉興秀北退還第一筆付款，嘉興秀北同時應向嘉興時尚歸還該等證書。

倘嘉興秀北未能按照補償協議項下的付款時間表支付補償、過渡費及獎勵費的任何金額，嘉興秀北須向嘉興時尚支付每日罰款金(即任何逾期金額的0.02%)。若延遲超過90天，嘉興時尚有權終止補償協議。

有關目標土地及該等物業之資料

目標土地乃作工業用途，位於中國浙江省嘉興市秀洲區新城街道大德路493號，佔地面積約為13,068.3平方米。該等物業包括總建築面積約19,261.8平方米之三棟建築，屬本集團服飾產品的生產工廠。

有關嘉興秀北之資料

嘉興秀北為國有企業，由國資委及浙江省財政廳分別最終及有效擁有約99.94%及約0.06%。嘉興秀北主要從事園區開發、建設及運營管理、基礎設施建設及公共設施建設以及自有房屋租賃。嘉興秀北由地方當局指定執行土地收回。

土地收回之理由及裨益

本集團主要從事服飾產品的設計、製造及貿易，提供貸款融資業務，以及潮流文化產品的研發、運營及推廣。嘉興時尚為本公司的間接全資附屬公司，並主要從事服飾產品製造及貿易。

地方當局已於二零一九年展開土地收回項目，並根據秀洲政府為進行市鎮重建的相關土地收回政策，就若干地塊向相關擁有人收回土地使用權。根據嘉興時尚收取來自秀洲政府的通知，目標土地及該等物業根據土地收回項目位於將予收回的地塊。

位於目標土地之該等物業乃由本集團擁有用於生產服飾產品之現有生產廠房。根據補償協議，目標土地及該等物業預期將於二零二三年二月二十八日或之前由嘉興秀北收回。為維持本集團服飾業務之營運，本集團已物色合適地點並已與業主(為獨立第三方)訂立租賃協議，以將本集團現有服飾產品生產廠房遷至新廠房(「**搬遷**」)。新廠房位於中國浙江省嘉興市秀洲區，佔地總面積約1,000平方米，預計將於二零二二年十一月前投產。除搬遷外，茲提述本公司日期為二零二二年一月十日的公告，本公司與青島威鼎體育用品有限公司(「**青島威鼎**」)訂立合作協議，據此青島威鼎將優先製造本公司訂單。該合作自二零二二年五月開始，預計青島威鼎將繼續為本集團提供產能。此外，本公司亦已與不同服裝製造承包商合作，務求可靈活有效分配其產量。

經考慮上述各項，董事認為，補償協議條款已提供公平補償，以合理價格釋放其在目標土地及該等物業的投資價值，且補償協議項下擬進行交易屬公平合理，按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項用途

於二零二一年十二月三十一日，目標土地及該等物業經審核賬面值為約7,900,000港元。土地收回預期將確認未經審核收益約50,500,000港元，為扣除任何開支及稅項前有關目標土地及該等物業的補償超過目標土地及該等物業上述賬面值的差額。有關搬遷設備及機器及本集團位於該等物業的生產廠房暫停營運的補償、過渡費及獎勵費(如有)將於收取時確認為其他收入，而其最高金額估計將約為15,800,000港元(不包括尚未釐定的稅務補償費)。有關土地收回的實際收益及其他收入須於土地收回完成後進行評估及審核。

於完成土地收回後，來自土地收回的最高所得款項總額(經計及補償、過渡費及獎勵費，但不包括尚未釐定的稅務補償費)預計為約人民幣64,500,000元(相當於約74,200,000港元)，而來自土地收回經扣除相關費用及開支(稅前)的所得款項淨額預計為約人民幣64,200,000元(相當於約73,800,000港元)。所得款項淨額(i)約人民幣1,800,000元(相當於約2,100,000港元)擬用於搬遷；及(ii)約人民幣62,400,000元(相當於約71,700,000港元)擬用於本集團一般營運資金。

上市規則的涵義

由於就土地收回根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14章，土地收回構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙的涵義載列如下：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	天機控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1520)
「補償」	指	嘉興秀北根據補償協議應付嘉興時尚的補償款項約人民幣58,100,000元(相當於約66,800,000港元)
「補償協議」	指	由嘉興時尚及嘉興秀北於二零二二年八月二十四日就(其中包括)土地收回訂立的補償協議
「董事」	指	本公司董事
「獨立第三方」	指	並非本公司及獨立於本公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的附屬公司或彼等各自的聯繫人且與彼等並無關連的獨立第三方
「嘉興時尚」	指	時尚環球服飾(嘉興)有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「嘉興秀北」	指	嘉興市秀北開發建設有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，隸屬於中國浙江省嘉興市秀洲區的國有企業

「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
「土地收回」	指	由嘉興秀北根據補償協議而收回目標土地及該等物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「地方當局」	指	由秀洲政府委託以執行土地收回的嘉興秀洲高新技術產業開發區管理委員會，為獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	位於目標土地的三棟物業及其配套設施，總建築面積約為19,261.8平方米，屬本集團服飾產品的生產工廠
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標土地」 指 位於中國浙江省嘉興市秀洲區新城街道大德路493號的土地，佔地面積約13,068.3平方米

「秀洲政府」 指 中國浙江省嘉興市秀洲區人民政府

承董事會命
天機控股有限公司
主席及執行董事
李陽

香港，二零二二年八月二十四日

於本公告日期，執行董事為李陽先生、田一好女士、張家龍先生、陳明亮先生及龔曉寒先生；獨立非執行董事為鄧澍培先生、韓銘生先生及羅詠詩女士銅紫荊星章，太平紳士。