

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，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HERALD HOLDINGS LIMITED

興利集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00114)

須予披露的交易 搬遷補償

搬遷補償協議

董事會謹此宣佈，於二零二五年四月二十八日，本公司間接全資附屬公司興利投資已與白鶴土地辦公室訂立搬遷補償協議，據此，興利投資已同意向白鶴土地辦公室交出合共兩(2)幅土地，而白鶴土地辦公室將支付搬遷補償。興利投資將就該等土地收取的搬遷補償總額約為人民幣 20,890,000 元（約港幣 22,140,000 元）。

上市規則涵義

鑒於搬遷補償協議均與白鶴土地辦公室就彼此相鄰的該等土地向興利投資提供搬遷補償有關，並於同日訂立，搬遷補償協議已根據上市規則合併計算。由於搬遷補償協議項下擬進行安排的相關適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，故搬遷補償協議及其項下完成的交易構成本公司根據上市規則須予披露的交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二五年四月二十八日，本公司間接全資附屬公司興利投資已與白鶴土地辦公室訂立搬遷補償協議，據此，興利投資已同意向白鶴土地辦公室交出合共兩(2)幅土地，而白鶴土地辦公室將支付搬遷補償。興利投資將就該等土地收取的搬遷補償總額約為人民幣 20,890,000 元（約港幣 22,140,000 元）。

搬遷補償協議

以下為第一份搬遷補償協議的主要條款概要：

日期：二零二五年四月二十八日

訂約方：(1) 興利投資；及
(2) 白鶴土地辦公室。

據董事在作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，白鶴土地辦公室及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

待移交的土地：興利投資須於第一份搬遷補償協議訂立後 30 日內（即二零二五年五月二十八日前）向白鶴土地辦公室交出土地 1。

土地 1 的搬遷補償金額：約人民幣 17,860,000 元（約港幣 18,930,000 元），包括(i) 土地 1 上建築物資產的搬遷補償金額約人民幣 13,020,000 元（約港幣 13,800,000 元），其反映獨立物業估值師上海申楊就土地 1 上現有建築物資產於估值基準日二零二四年三月二十日的價值出具的估值報告所釐定的該等建築物資產價值；(ii)就搬遷綠化部分獲補償約人民幣 70,000 元（約港幣 70,000 元）；(iii)就剩餘年限土地使用權被沒收獲補償約人民幣 2,520,000 元（約港幣 2,670,000 元）；及(iv)特別搬遷津貼約人民幣 2,250,000 元（約港幣 2,390,000 元）。

獨立物業估值師上海申楊已採用成本法對土地 1 上的建築物資產進行估值。有關上海申楊出具的估值報告的進一步詳情（包括估值方法、假設及關鍵輸入數據），請參閱本公佈的附錄。

付款條款：土地 1 的搬遷補償將分兩期支付，即：

(i) 首期款項人民幣 12,500,000 元（約港幣 13,250,000 元，約佔就土地 1 應付搬遷補償的 70%），將於土地 1 的若干交還程序（包括白鶴土地辦公室取得財務監理報告、興利投資騰空交回土地 1 的佔有權並簽訂房屋騰退交接單、幫拆申請單及提交水電註銷證明）完成後 30 個工作日內支付；及

- (ii) 第二期款項約人民幣 5,360,000 元（約港幣 5,680,000 元，約佔就土地 1 應付搬遷補償的 30%），將於房地產權證註銷證明簽發後 30 個工作日內支付。

以下為第二份搬遷補償協議的主要條款概要：

日期：二零二五年四月二十八日

訂約方：(1) 興利投資；及

(2) 白鶴土地辦公室

據董事在作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，白鶴土地辦公室及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

待移交的土地：興利投資須於第二份搬遷補償協議訂立後 30 日內（即二零二五年五月二十八日前）向白鶴土地辦公室交出土地 2。

土地 2 的搬遷補償金額：約人民幣 3,030,000 元（約港幣 3,210,000 元），包括土地 2 上建築物資產的搬遷補償金額約人民幣 3,030,000 元（約港幣 3,210,000 元），其反映獨立物業估值師上海申楊就土地 2 上現有建築物資產於估值基準日二零二四年三月二十日的價值出具的估值報告所釐定的該等建築物資產價值。由於土地 2 的土地使用權年限已屆滿，將不提供沒收剩餘年限土地使用權的補償或特別搬遷津貼。

獨立物業估值師上海申楊已採用成本法對土地 2 上的建築物資產進行估值。有關上海申楊出具的估值報告的進一步詳情（包括估值方法、假設及關鍵輸入數據），請參閱本公佈的附錄。

付款條款：土地 2 的搬遷補償將分兩期支付，即：

- (i) 首期款項人民幣 2,120,000 元（約港幣 2,250,000 元，約佔就土地 2 應付搬遷補償的 70%），將於土地 2 的若干交還程序（包括白鶴土地辦公室取得財務監理報告、興利投資騰空交回土地 2 的佔有權並簽訂房屋騰退交接單、幫拆申請單及提交水電註銷證明）完成後 30 個工作日內支付；及
- (ii) 第二期款項約人民幣 910,000 元（約港幣 960,000 元，約佔就土地 2 應付搬遷補償的 30%），將於房地產權證註銷證明簽發後 30 個工作日內支付。

搬遷補償協議的條款乃由興利投資與白鶴土地辦公室經公平磋商並參考（其中包括）(i) 上海申楊對該等土地上建築物資產的估值及(ii)市政府就沒收土地使用權而訂立的補償金額及已計及土地使用權剩餘年限的特別搬遷津貼後達成。

訂立搬遷補償協議的背景及理由

土地 1 佔地面積約 6.9585 畝，土地 2 佔地面積約 6.96 畝，均位於上海市青浦區白鶴鎮，且彼此相鄰。雖然本集團先前曾將該等土地用於生產活動，但該等土地上的生產活動已於若干年前停止，本集團現僅將該等土地用作倉儲及輔助用途。作為白鶴鎮人民政府城市規劃要求的一部分，特別是考慮到二零二一年白鶴鎮「198」區域工礦企業建設用地減量化實施意見所載白鶴鎮減少區域工礦企業建設用地的土地使用政策，白鶴土地辦公室已邀請興利投資交出該等土地並相應訂立搬遷補償協議。

考慮到該等土地目前並未被本集團用作生產用途，因此交出該等土地將不會對本集團的業務造成干擾，亦不會對本集團的財務表現造成任何不利影響，且本公司並無重新開發該等土地的即時計劃，董事會認為，搬遷補償協議項下擬進行的交易為本集團變現其先前於該等土地的投資提供良機。考慮到上述因素以及搬遷補償已計及該等土地上建築物資產的價值以及該等土地剩餘的土地使用年限（如適用），董事認為搬遷補償協議的條款屬一般商務條款，公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

搬遷補償協議項下擬進行交易的財務影響及所得款項用途

由於該等土地的價值已於過往年度悉數減值，預期搬遷補償協議項下擬交出該等土地將不會導致本集團終止確認任何資產價值。儘管如此，緊隨簽立搬遷補償協議及交出該等土地後，預期(i)估計將收取的搬遷補償總額約人民幣 20,890,000 元（約港幣 22,140,000 元）將確認為其他應收款；及(ii)估計應付中國稅項及專業費用總額約人民幣 7,220,000 元（約港幣 7,650,000 元）將予以確認。因此，預期將確認未經審核出售收益約人民幣 13,670,000 元（相當於約港幣 14,490,000 元）。本集團將錄得的實際收益取決於（其中包括）就該收益計算的最終中國稅項以及本公司核數師進行的最終審核。

本集團擬將搬遷補償作為本集團的一般營運資金。

有關搬遷補償協議訂約方及本公司的資料

有關白鶴土地辦公室的資料

白鶴土地辦公室為中國上海市青浦區白鶴鎮人民政府設立的部門，屬於上市規則所定義的「中國政府機關」，負責白鶴鎮的城鄉規劃、基礎設施建設及生態環境保護工作，包括但不限於安排白鶴鎮的徵地補償及安置相關工作。

據董事在作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，白鶴土地辦公室及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

有關本公司及興利投資的資料

興利投資為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。本公司連同其附屬公司主要從事製造、銷售及分銷玩具、電腦製品、鐘錶、電子產品及禮品。

上市規則涵義

鑒於搬遷補償協議均與白鶴土地辦公室就彼此相鄰的該等土地向興利投資提供搬遷補償有關，並於同日訂立，搬遷補償協議已根據上市規則合併計算。由於搬遷補償協議項下擬進行安排的相關適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，故搬遷補償協議及其項下完成的交易構成本公司根據上市規則須予披露的交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

釋義

除非文義另有所指，否則本公佈中所使用詞彙具有以下涵義：

「白鶴土地辦公室」	指	白鶴鎮規劃建設和生態環境辦公室
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	興利集團有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「興利投資」	指	興利投資（中國）有限公司，一家在中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣，港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地 1」	指	位於中國上海市青浦區白鶴鎮興利路 852-1 號面積約 6.9585 畝的地塊連同其上之建築物
「土地 2」	指	位於中國上海市青浦區白鶴鎮興利路 852-2 號面積約 6.96 畝的地塊連同其上之建築物
「該等土地」	指	土地 1 及土地 2 的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「搬遷補償」	指	搬遷補償協議項下應付予興利投資作為搬遷補償的總額約人民幣 20,890,000 元（約港幣 22,140,000 元），包括(i)第一份搬遷補償協議項下應付的金額約人民幣 17,860,000 元及(ii)第二份搬遷補償協議項下應付的金額約人民幣 3,030,000 元

「搬遷補償協議」	指	第一份搬遷補償協議及第二份搬遷補償協議的統稱
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣
「上海申楊」或 「估值師」	指	上海申楊房地產土地估價有限公司，一家在中國註冊的一級房地產估價公司
「股東」	指	本公司普通股每股 0.01 美元之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣，美元
「第一份搬遷補償協議」	指	興利投資與白鶴土地辦公室訂立的日期為二零二五年四月二十八日的青浦區白鶴鎮「198」建設用地減量化補償協議書 — 綠證
「第二份搬遷補償協議」	指	興利投資與白鶴土地辦公室訂立的日期為二零二五年四月二十八日的青浦區白鶴鎮「198」建設用地減量化補償協議書 — 紅證
「%」	指	百分比

於本公佈內，僅供說明，以人民幣為單位的金額已按人民幣 1 元兌港幣 1.06 元的匯率分別換算為港幣。採用該匯率（如適用）乃僅供說明，並不表示任何金額已經或可能已按該匯率或任何其他匯率兌換或根本未有兌換。

* 僅供識別。

承董事會命
興利集團有限公司
主席
Robert Dorfman

香港，二零二五年四月二十八日

於本公佈日期，本公司董事會包括執行董事 Robert Dorfman 先生、黎文斌先生及張曾基博士，及獨立非執行董事李大壯先生、吳梓堅博士及王秀玲女士。

附錄一 估值報告的進一步詳情

A. 估值假設

上海申楊就土地 1 及土地 2 的建築資產估值報告採納的假設如下：

- (i) 估值委託人已提供估值對象的相關資料（包括土地 1 的上海市房地產權證《上海市房地產權證滬房地青字（1997）第 000168 號》、土地 2 的資料頁、集體土地建設用地使用證副本等）。其中，被估值建築物的建築面積乃根據（其中包括）估值委託人就土地 1 提供的上海市房地產權證以及估值委託人就土地 2 提供的資料頁、集體土地建設用地使用證、房地產估值委託協議書等資料中所載的建築面積，並結合興利投資（中國）有限公司房屋面積測繪成果報告書中所載面積而釐定。估值師的註冊房地產估價師審慎審閱該等資料，並假設估值委託人所提供資料屬合法、真實、準確及完整，且無理由懷疑有關資料的合法性、真實性、準確性及完整性，亦無須進行核實。
- (ii) 估值時，被估值的構築物及其他配套設施的面積、用途、數量及規格、裝修裝飾物及固定裝置，（就土地 1 而言）可重複利用的機器設備等，均由註冊房地產估價師進行現場測量、勘察，並經估值委託人確認，作為估值依據。估值師的註冊房地產估價師僅對估值對象進行一般性勘察，並重點關注了影響估值對象價值的某些重要因素，例如建築物的安全性、內部質量等，同時假設估值對象能夠正常安全使用，而無理由懷疑估值對象存在安全隱患及缺乏相應的專業機構檢查和檢測。
- (iii) 在符合估值假設及限制的情況下，估值報告提供的估值結果是（就土地 1 而言）證載建築物按成新率調整之重置價、（就土地 2 而言）有證建築物按成新率調整之建安重置價、裝修裝飾物重置價（按成新率調整）、構築物及其他配套設施重置價（按估值對象成新率調整）的補償價，以及在估值時點可重複利用的機器設備的搬遷與安裝費。未考慮財產租賃、抵押、扣押等因素的影響。本次估值於二零二四年三月二十日（即完成估值對象實地勘察的日期）釐定。
- (iv) 就土地 1 而言，關於證載建築物的認定，根據二零二一年白鶴鎮「198」區域工礦企業建設用地減量化實施意見，下列情形下的建築物被認定為合法建築物（即證載建築物）：1. 權證登記發證面積；2. 建設工程規劃許可證（含規劃竣工測量報告）發證面積；3. 產權合同交易面積；4. 無證集體資產轉讓面積（需提供集體資產轉制協議、轉制評估報告；無轉制協議無轉制評估報告，協議中無具體轉讓面積數量的，一事一議）；5. 建設用地範圍內農業設施備案面積；6. 通過法院、銀行拍賣所取得的土地面積、建築面積按照上述者確認。

B. 估值法

- (i) 根據《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)及《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013),房地產估值中常用的方法主要包括比較法、收益法、成本法及假設開發法。
- (ii) 比較法以替代原理、先例案例及市場交易價格為指導,適用於對在同一供需圈內近期有大量類似房地產交易的房地產進行估值;收益法以通過確定未來預期收益的預期原則為指導,適用於對具有收益或潛在收益並且未來收益和風險能夠較為準確估計的房地產進行評估;成本法以生產成本價值為基礎,以建築物重新開發成本為指導,該方法適用於對整體獨立開發建設的房地產、很少交易的房地產、無收益或無潛在受益的房地產、以及沒有市場基礎或市場基礎不充分因而不適宜使用比較法、收益法或假設發展法進行評估的房地產進行評估;假設開發法以預期原則和預期未來收益為指導,適用於對估值師能夠確定開發利用估值對象的最佳方式,並估計估值對象已完成的開發價值的房地產進行評估。
- (iii) 估值對象為建築物、裝修裝飾物及固定裝置、構築物、其他配套設施及(就土地 1 而言)可重複利用的機器設備。評估目的在於為估值委託人對估值對象相應資產進行評估提供參考,以便與補償對象協商實施白鶴鎮「198」區域工礦企業建設用地減量化項目的貨幣補償金額。
- (iv) 建築物、裝修裝飾物及固定裝置、構築物及其他配套設施、可重複利用的機器設備以及物資等資產,具有視個別情況而定的特性,無法採用市場法進行評估;由於資產所有者經營的是自有的資產,因此也無法採用收益法進行估值;同時,估值對象屬於已投入正常經營的資產,因此不能採用假設開發法進行評估。
- (v) 因此,本次估值採用成本法進行,並參考《上海市國有土地上房屋徵收評估技術規範》(就土地 1 而言)及《上海市徵收集體土地房屋補償評估技術規範》(就土地 2 而言)准許的方法估計相關資產的價值。

C. 估值方法

估值對象主要涉及建築物、裝修裝飾物及固定裝置、構築物及其他配套設施，及（就土地 1 而言）可重複利用的機器設備。考慮估值目的及估值對象的實際情況，採用成本法對建築物進行估值。具體估值技術如下：

1. 建築物

關於土地 1 的證載建築物

證載建築物的補償價為按成新率調整後的重置價。重置價格，又稱重置成本，是指在估值時點於國家財政稅收制度及市場價格制度下，採用估值時點的建築材料、建築構件、建築設備及建築工藝技術，重建一座與被估值建築物具有相同用途的全新建築物所必需的支出和利潤。建築物的重置成本應包括人工、材料、機器等直接成本，管理費、利潤、稅金等間接成本，設計、監理、質檢等專業費用，利息、利潤、銷售成本、銷售稅等其他費用。

估值時採用工程造價類比法確定建安重置成本，而類比是基於實際情況，參考結構、功效等相同或類似的建築物的建造成本，並考慮到特性偏差等因素進行調整，結合其成新率，釐定被估值建築物的價格。

估值時根據建築物的類型、用途、結構、層數等分類，參考《上海房屋拆遷中建築物建安重置清單單價清冊（2024.01）》中類似建築物的重置價清單或政府、房地產行業、建築業發佈的該類建築物的重置價及成本指標，與估值對象建築物進行分析比較，對影響建築物價格的因素進行調整。在此基礎上，再計算人工、材料、機器等直接成本，建築公司的管理費、利潤、稅金等間接成本，以及設計、監理、質檢等專業費用，利息、利潤、銷售成本、銷售稅等其他費用。公式如下：

建築物補償價 = 建築物重置價（BR）× 成新率（NR）

其中：

建築物重置價（BR）= 建安重置價（CIR）+ 專業費用 + 管理費 + 銷售費用 + 投資利息 + 銷售稅 + 開發利潤

建安重置價（CIR）= 標準價格 × （1 + 房屋狀況調整系數總和）× （1 + 市場狀況調整系數）

成新率（NR）= 使用年限法成新率 × 使用年限法的權重（50%）+ 勘察法成新率 × 勘察法的權重（50%）

使用年限法成新率 = $1 - t/N$ ，其中 t 為已使用年限； N 為經濟耐久年限

勘察法成新率 = 結構成新率 × 結構的權重 + 裝修成新率 × 裝修的權重 + 設備成新率 × 設備的權重

關於土地 2 的有證建築物

建築物建安重置價是指採用現有的建築材料和施工技術，按照估值時點的價格水平，重建一棟與被拆除建築物具有相同使用功能的全新建築物的正常價格。

估值時採用工程造價類比法確定建安重置成本，而類比是基於實際情況，參考結構、功效等相同或類似的建築物的建造成本，並考慮到特性偏差等因素進行調整，結合其成新率，釐定被估值建築物的價格。

2. 裝修裝飾物及固定裝置

估價師對估值對象進行了實地勘察及測量，收集了相關資料，並就其用途諮詢了相關人員，對各項物品進行了分類整理後，採用清單綜合單價法進行估值。

基本公式：裝修評估值 = 裝修重置價 × 成新率

清單綜合單價法是一種釐定裝修重置價的方法，通過在計算價值時點計算裝修項目每項物品的清單綜合單價來釐定裝修項目成本，然後加上釐定裝修重置價所需的其他項目建設成本。

成新率可以依照裝修整體狀況來評估，或依照個別物品來評估。總之，成新率是根據裝修的耐久性、使用年限以及維修和保養情況而釐定。

3. 構築物及配套設施

構築物及其他配套設施的重置價根據成新率進行調整。估價師會同有關人員對估值對象的構築物及其他配套設施進行現場勘查測量，並向估值委託人及其他相關方報送構築物及其他配套設施的物品、規格、數量等，供其確認，該等資料是本次計算的依據，而構築物及其他配套設施的重置價是參照《上海市規劃和自然資源局關於印發〈上海市徵收集體土地補償標準（2024）〉的通知》【滬規劃資源規【2003】6號】中的補償標準計算得出，有關重置價可於計及人工、材料、機器搬運費等直接成本，管理費、利潤、稅金等間接成本，設計、監理、質檢等專業費用，利息、利潤、銷售成本、銷售稅等其他費用後進一步調整。結合上述指標及成新率，得出構築物及其他配套設施的補償價。

4. 可重複利用的機器設備（僅限土地 1）

機器設備包括可重複利用及不可重複利用的機器設備。

可重複利用的機器設備的搬遷與安裝費一般包括運雜費、拆卸費及安裝及重新校準費。就本估值目的而言，可重複利用的機器設備之估值為搬遷費加上安裝費。計算公式為：機器設備搬遷與安裝費 = 運雜費 + 拆卸費 + 安裝及重新校準費。

可重複利用的機器設備的搬遷與安裝費應根據每台機器設備的實際情況逐項確定，一般按照估值時點的市場價進行評估。機器設備的運雜費、拆卸費、安裝及重新校準費，可依照機器設備的種類、規格及相應的運輸方式、拆卸、安裝工序直接進行評估；或該等費用可通過運雜費、拆卸費、安裝及重新校準費的適當費率乘以機器設備的重新購置價格來獲得。機器設備的重新購置價格指於估值時通過公開市場購買新機器設備的市場價格或更換機器設備的重置成本。

搬遷物資的費用按運雜費計算。運雜費一般按貨車數量、物品件數、批次、重量或體積等計量單位，核算的搬遷數量，並根據市場狀況釐定的每單位運雜費價格計算得出，藉此可以計算得出搬遷物資的費用。計算公式為：物資搬遷費用 = 搬遷數量 × 每單位運雜費價格。

5. 估值結果的釐定

土地 1 估值對象總價值 = 證載建築物價值 + 裝修裝飾物及固定裝置補償價值 + 構築物及其他配套設施補償價值 + 可再利用的機器設備搬遷補償價值。

土地 2 估值對象總價值 = 建築物價值（僅限有證建築物）+ 裝修裝飾物及固定裝置補償價值 + 構築物及其他配套設施補償價值。