

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所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



FOURACE INDUSTRIES GROUP HOLDINGS LIMITED

科利實業控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1455)

**須予披露交易
租賃協議變更補償**

補償分配協議

於二零二五年十二月二十九日，承租人(本公司的全資附屬公司)與出租人訂立補償分配協議，據此，出租人同意就因中國深圳市公明將石地區的重建計劃而導致有關目標土地的租賃協議變更，向承租人支付人民幣27,317,721.00元作為現金補償。本公司認為重建計劃將不會對其營運及生產造成重大影響。

補充租賃協議

於二零二五年十二月二十九日，承租人(本公司的全資附屬公司)與出租人訂立補充租賃協議，據此，出租人與承租人同意修訂租賃協議，以反映因收回目標土地而導致的該租賃變更。

上市規則的涵義

由於補償分配協議及補充租賃協議項下擬進行的交易涉及的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，補償分配協議及補充租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

補償分配協議

茲提述本公司日期為二零二零年八月三十一日的招股章程，內容有關(其中包括)重建計劃。

董事會宣佈，於二零二五年十二月二十九日，承租人(本公司的全資附屬公司)與出租人訂立補償分配協議，據此，出租人同意就因中國深圳市公明將石地區的重建計劃而導致有關目標土地的租賃協議變更，向承租人支付人民幣27,317,721.00元作為現金補償。

目標土地為深圳工廠所在租賃土地的一部分。於本公告日期，其中約3,615.78平方米的目標土地為空置開闊場地，而約2,279.79平方米的目標土地則建有建築物及構築物，現由本集團用作員工宿舍及倉庫。

補償分配協議的主要條款載列如下：

日期

二零二五年十二月二十九日

訂約方

1. 深圳市馬田石圍股份合作公司；及
2. 科利實業有限公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與其概無關連。

主體事項

根據補償分配協議，出租人同意就因中國深圳市公明將石地區的重建計劃而導致有關目標土地的租賃協議變更，向承租人支付人民幣27,317,721.00元作為現金補償。

補償

出租人已同意就目標土地的租賃協議變更，向承租人(或其代名人)支付人民幣27,317,721.00元作為現金補償。

補償經訂約方公平磋商釐定，當中參考(i)馬田街道辦事處(為政府派出機構)同意向出租人支付的建築物收回補償總額人民幣39,025,316.00元；及(ii)出租人及承租

人按30%:70%比例攤分的建築物收回補償，就此承租人將有權獲得建築物收回補償的70%，作為對其因收回目標土地而在租賃土地上的權益減少之補償。

本公司明白，建築物收回補償總額乃由出租人與馬田街道辦事處參考出租人委聘之獨立合資格中國估值師（「估值師」）根據中國適用國家及地區法律法規相關要求編製之補償諮詢報告所載補償價值人民幣39,025,316.00元而釐定。雖然從法律形式而言，租賃土地僅由承租人租賃，惟訂約方始終理解承租人對租賃土地享有混合權益，兼具租賃權及租約的若干特徵（計及相關租賃期的時長及歷史背景）。租賃協議於一九九三年及一九九九年訂立，歷史逾25年。在協商租賃協議時，基於中國土地擁有權限制（包括土地管理法），承租人（作為於香港註冊成立的公司，屬離岸實體）無法取得租賃土地的土地權益。承租人與出租人已協定替代合作方案，並訂立租期逾40年的長期租約，租期於二零四三年十二月三十一日屆滿，使承租人得以通過租賃形式取得租賃土地權益，且該權益具備租賃權的若干特徵。此外，本集團已於租賃土地上自費建造及營運工廠大廈及附屬設施，並負責其維護及日常管理。出租人與承租人的補償攤分比例經公平磋商釐定，以反映承租人與出租人基於租賃土地的歷史協議及合作關係所處的法律與實質地位，同時亦考慮到本集團已承擔相關建築物及構築物的資本支出及維護費用。

經考慮(i)該租賃的歷史背景及性質，包括該租賃實為承租人與出租人之間的合作，且本集團在法律形式及實質權益上僅享有承租人權益；(ii)訂立補償分配協議乃因重建計劃導致租賃協議變更之直接結果；及(iii)建築物收回補償條款及程序由政府主導推動，董事認為補償乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

建築物收回補償價值

估值師為廣東國誠土地房地產評估有限公司，該公司持有廣東省住房和城鄉建設廳出具的物業估值師執業證書。

估值師已遵守中國相關國家及地區法律法規，包括《城市房地產管理法》、《擔保法》、《民法典》、《資產評估法》、《將石路(東明大道—南環大道)土地整備項目實施方案》及《深圳市房屋征收與補償實施辦法(試行)》。估值師亦參照資產評估標準，包括《房地產估價規範》、《深圳市建設工程價格信息》及《深圳市建築工程計價辦法》。

待收回建築物之價值乃採用收入法評估，並基於下列假設：(a)物業的營運期為48年(含兩年施工期)，期間將持續產生收入，其中前15年淨收入每年增長2%，其後33年收入保持不變；(b)採用同一區域類似物業之平均營運收入水平(每月人民幣30元／平方米)及空置率(5%)；(c)營運期內5%的回報率不會出現重大變動；及(d)採用行業平均營運成本及深圳相關規定稅率。根據《深圳市房屋征收與補償實施辦法(試行)》進行調整後，待收回建築物之補償總估值約為人民幣31.57百萬元。

待收回臨時建築物及構築物之價值乃採用成本法評估。待收回臨時建築物及構築物之價值指其重置成本，包括(a)建築工程面積；(b)參考《深圳市房屋征收與補償實施辦法(試行)》、《房地產估價規範》、《深圳市建設工程價格信息》及《深圳市建築工程計價辦法》的直接及間接單位成本；及(c)採用單位成本15%的各項費用。待收回臨時建築物及構築物之價值分別約為人民幣0.75百萬元及人民幣0.97百萬元。

根據《深圳市房屋征收與補償實施辦法(試行)》評估，種植園、室內裝修、搬遷及停業補償、臨時安置補償及簽約獎金等估計總值約為人民幣5.73百萬元。

付款

補償將由出租人於收到馬田街道辦事處的建築物收回補償後七(7)個工作天內支付予承租人(或其代名人)的指定銀行賬戶。

補充租賃協議

董事會宣佈，於二零二五年十二月二十九日，承租人(本公司的全資附屬公司)與出租人訂立補充租賃協議，據此，出租人與承租人同意修訂租賃協議，以反映因收回目標土地而導致的該租賃變更。

補充租賃協議的主要條款載列如下：

日期

二零二五年十二月二十九日

訂約方

1. 深圳市馬田石圍股份合作公司；及
2. 科利實業有限公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與其概無關連。

主體事項

根據補充租賃協議，出租人與承租人已同意(i)修改租賃土地面積；(ii)退還已繳租金；及(iii)調整管理費。

修改租賃土地面積

考慮到面積為5,895.57平方米的目標土地被收回，出租人與承租人已同意將租賃土地總面積由29,978.50平方米調整為24,082.93平方米。

退還已繳租金

出租人與承租人已同意承租人預付的租金總額人民幣168,543.44元將退還予承租人。退還承租人的租金乃參考以下因素後按公平原則釐定：(a)目標土地面積(不包括待收回的建築物及構築物所佔土地面積2,279.79平方米，該部分將納入補償範圍)；(b)承租方過往支付的每平方米租金；及(c)該租賃剩餘期限。

退還租金應由出租人於補充租賃協議日期後14個工作天內以電匯方式支付予承租人(或其代名人)的指定銀行賬戶。

調整管理費

自二零二六年一月一日起，承租人將不再需要就目標土地支付管理費。

目標土地及租賃土地

目標土地為一幅位於中國深圳市寶安區公明鎮將石村的地塊，總土地面積約為5,895.57平方米，用作工業用途。目標土地為租賃土地的一部分。於本公告日期，其中約3,615.78平方米的目標土地為空置開闊場地，而約2,279.79平方米的目標土地則建有建築物及構築物，現由本集團用作員工宿舍及倉庫。於二零二五年九月三十日，目標土地所涉及使用權資產的賬面淨值約為人民幣253,550.33元。

租賃土地包括兩幅相鄰土地，目前用作深圳工廠。租賃土地為一幅工業用地，總土地面積約29,978.50平方米，位於中國深圳市寶安區公明鎮將石村。於二零二五年九月三十日，租賃土地所涉及使用權資產的賬面淨值約為1.47百萬港元。

訂立補償分配協議及補充租賃協議的理由及裨益

誠如本公司日期為二零二零年八月三十一日的招股章程所披露，根據深圳市規劃和自然資源局發出有關重建公明將石地區的法定圖則，深圳政府計劃興建(其中包括)一條貫穿目標土地的新道路。經廣泛磋商及協調後，最終確定的重建計劃已進行調整，以避免對深圳工廠的主要生產設施產生影響。

重建計劃是深圳市規劃和自然資源局城市重建計劃，本集團原則上將予以配合。目標土地為租賃土地的周邊非核心區域，本公司將就放棄目標土地及其上建築物及構築物的租賃權益收取大筆補償。於本公告日期，重建計劃僅影響目標土地，其中約3,615.78平方米為空置開闊場地，而約2,279.79平方米則建有建築物及構築物，現由本集團用作員工宿舍及倉庫。員工宿舍現為空置狀態，而存放於倉庫的設備預計將以本集團內部現有資源，遷移至本集團其他現有倉庫。本公司認為，重建計劃及補償分配協議對本集團的營運及產能並無重大不利影響。

此外，透過訂立補充租賃協議，承租人與出租人的狀況將有所調整，以反映收回目標土地後租賃土地的土地面積減少。

鑑於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為補償分配協議及補充租賃協議的條款按正常商業條款訂立，其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

所得款項用途

本集團自補償分配協議及補充租賃協議項下交易收取的估計所得款項淨額（扣除相關開支（包括拆卸成本）後）約為人民幣24.50百萬元，預計將用作本集團的一般營運資金，包括但不限於商品成本、員工及勞工成本，以及其他營運及雜項開支。

財務影響

基於(i)補償人民幣27,317,721.00元；(ii)根據補償分配協議將予拆卸之目標土地所涉及使用權資產於二零二五年九月三十日的賬面值約人民幣253,550.33元，及目標土地上建築物於二零二五年九月三十日的賬面淨值約人民幣3,392,501.88元，總額約為人民幣3,646,052.21元；(iii)因應收回而對目標土地上建築物及構築物進行之調整成本估計約人民幣3,000,000元；及(iv)根據補充租賃協議退還已繳租金人民幣168,543.44元，估計本集團將就補償分配協議及補充租賃協議項下擬進行的交易錄得淨收益約人民幣20,840,212.23元（除稅前）。於本集團綜合財務報表中確認之出售事項之實際損益金額，取決於完成日期之相關資產之淨資產／負債，故可能與上述金額有所不同。上述財務影響僅供說明之用，本公司將就補償分配協議及補充租賃協議項下交易錄得之最終損益視乎審核結果而定。

有關訂約方的資料

有關本公司及本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本集團主要按ODM模式從事設計、開發及製造個人護理及生活時尚電器。同時，本集團仍繼續致力按OBM模式開發及銷售自家品牌的個人護理及生活時尚電器產品予零售客戶。

有關出租人的資料

出租人為一間於中國成立的股份合作公司。根據公開可得資料，其股權由以下各方擁有：(a)80%為由逾160名石圍村村民持有的合作股；及(b)20%為由集體資產管理委員會持有的集體股份，該委員會由石圍村村民最終及共同擁有。出租人主要從事物業管理、商業營運及採購與供應。

有關承租人的資料

承租人為一間於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司。承租人主要從事設計、開發及製造個人護理及生活時尚電器。

上市規則的涵義

由於補償分配協議及補充租賃協議項下擬進行的交易涉及的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，補償分配協議及補充租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙或詞語具有以下所賦予涵義：

「董事會」	指	董事會
「建築物收回補償」	指	對於收回目標土地，馬田街道辦事處同意就目標土地上的建築物及構築物向出租人支付的補償總額人民幣39,025,316.00元
「本公司」	指	科利實業控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1455)
「補償」	指	出租人就因重建計劃而應付承租人的補償人民幣27,317,721.00元，作為目標土地的租賃協議變更補償

「補償分配協議」	指	出租人與承租人於二零二五年十二月二十九日就補償訂立的補償分配協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該租賃」	指	租賃協議項下租賃土地的租賃
「租賃協議」	指	承租人與出租人於一九九三年十二月十三日及一九九九年六月三日訂立的兩份協議，內容有關承租租賃土地，租期於二零四三年十二月三十一日屆滿
「租賃土地」	指	位於中國深圳市寶安區公明鎮將石村的兩塊相鄰土地，總土地面積約29,978.50平方米，用作工業用途
「承租人」	指	科利實業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「出租人」	指	深圳市馬田石圍股份合作公司，一間於中國成立的股份合作公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「重建計劃」	指	由深圳市規劃和自然資源局實施的中國深圳市公明將石地區的城市重建計劃，據此將興建一條新道路貫穿租賃土地及位於其內的深圳工廠
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「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
「深圳工廠」	指	本集團位於租賃土地的生產設施
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充租賃協議」	指	出租人與承租人訂立日期為二零二五年十二月二十九日的租賃協議的補充協議
「目標土地」	指	位於租賃土地內的地塊，總土地面積約為5,895.57平方米
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

承董事會命
科利實業控股集團有限公司
 主席、執行董事及行政總裁
李舒野

香港，二零二五年十二月二十九日

於本公告日期，執行董事為李舒野先生、李晨女士及鄧淑儀女士；以及獨立非執行董事為廖啟宇先生、梁偉泉先生及文恩先生。

* 僅供識別