

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。



TEXWINCA HOLDINGS LIMITED

德永佳集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：321)

網址：<http://www.texwinca.com/>

<http://www.irasia.com/listco/hk/texwinca/>

有關徵收補償協議 之須予披露交易

徵收補償協議

於二零二四年六月二十六日，本公司間接全資附屬公司廣州靈科與廣州開發區重點項目推進中心就徵收土地及建築物訂立徵收補償協議，據此，廣州靈科將獲得合共人民幣98,170,543元（相當於港幣106,024,187元），作為搬遷事項之徵收補償。

上市規則涵義

由於有關徵收補償協議及其項下擬進行之安排的最高百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，徵收補償協議項下擬進行之安排構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則下之申報及公告之規定。

徵收補償協議

於二零二四年六月二十六日，本公司間接全資附屬公司廣州靈科與廣州開發區重點項目推進中心就搬遷事項之徵收補償訂立徵收補償協議，其主要條款載列如下：

日期： 二零二四年六月二十六日

協議方： 1. 廣州開發區重點項目推進中心；及
 2. 廣州靈科。

* 僅供識別用途

徵收補償標的事項： 徵收土地及建築物的範圍包括(一)原址建築物、構築物、附屬物及地上附著物；及(二)土地使用權。該土地及建築物位於中國廣東省廣州開發區永和經濟區布嶺路56號，土地面積為20,776平方米及房屋建築面積為21,628.6233平方米。

補償及付款條款： 根據徵收補償協議，廣州開發區重點項目推進中心因徵收土地及建築物而應支付予廣州靈科的徵收補償額為人民幣98,170,543元（相當於港幣106,024,187元）。

徵收補償乃經廣州靈科與廣州開發區重點項目推進中心公平磋商並參考由廣州開發區重點項目推進中心委任之獨立中國估值師對徵收土地及建築物所作出之資產評估報告的評估價值而釐定，且已包含廣州靈科的土地、建築物及附屬物、企業停產停業等因被徵收應獲得的所有補償款項。

廣州開發區重點項目推進中心按以下方式向廣州靈科支付徵收補償額：

- (1) 自簽訂徵收補償協議生效之日起三十(30)個工作日內，在黃埔區財政局資金足額到位的基礎上，支付約定的 75% 補償款，即人民幣 73,627,907 元（相當於港幣 79,518,140 元）。
- (2) 自廣州靈科按照徵收補償協議約定完成企業整體搬出辦理場地正式移交手續、完成廠區土壤調查及土壤修復，以及配合完成產權註銷及根據徵收補償協議將國有土地使用權出讓，且黃埔區財政局收到土地處置的土地出讓金後三十(30)個工作日內，在黃埔區財政局資金足額到位的基礎上，支付約定餘下的 25% 補償款，即人民幣 24,542,636 元（相當於港幣 26,506,047 元）；若徵收之土地未能在徵收補償協議簽訂二十四(24)個月內完成出讓，則在徵收補償協議簽訂後二十四(24)個月後的三(3)個月內辦理支付餘下的 25% 補償款。

有關訂約方的資料

本集團之主要業務包括針織布、棉紗及成衣之產銷及整染、便服及飾物之零售及分銷、提供特許經營服務及物業投資。

本公司之主要業務為投資控股。

廣州靈科之主要業務為持有土地、房屋及設施，而該土地及建築物主要出租予本集團作為倉庫使用。

廣州開發區重點項目推進中心位於中國廣東省廣州市黃埔區事業單位登記管理局登記的公共事業單位，其主要負責有關基礎設施建設項目的土地徵收及搬遷工作，包括但不限於實施徵收及重置項目、管理相關資金以及協調補償安排。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廣州開發區重點項目推進中心為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。就土地及建築物徵收而言，其為本次徵收的徵收單位。

搬遷事項之理由及裨益

本次廣州開發區重點項目推進中心徵收的土地及建築物主要為未來黃埔區開發使用。

對於本次搬遷，廣州靈科已對後續過渡事項作出合理安排，預計搬遷後不會對其經營業務造成重大負面影響。徵收補償所得款項擬用於廣州靈科之一般營運資金及業務發展。其管理層確保合理利用該徵收補償款。本次徵收補償預計將有助於本集團獲得資產置換收益，補充本集團現金流，降低外部融資成本，為本集團當前營運及未來整體發展提供現金保障。

徵收土地及建築物的財務影響

根據於二零二四年五月三十一日之廣州靈科最新未經審核財務報表，徵收土地及建築物之賬面淨值約為人民幣8.33百萬元（相當於約港幣9.00百萬元）。考慮到徵收補償額約人民幣98.17百萬元（相當於約港幣106.02百萬元），預期本集團將會因徵收土地及建築物而錄得估計除稅前收益淨額約人民幣89.84百萬元（相當於約港幣97.02百萬元）。有關估計收益淨額並無計及就徵收土地及建築物及搬遷發生之任何成本及開支，包括但不限於設備設施及物資的拆卸、包裝和運輸的搬遷費用、建築物拆卸費用、土地修復費用、土壤調查費用、停產停業損失、解聘員工補償費用、臨時安置費用等搬遷前期及搬遷過程中發生的搬遷成本及開支，以及將會或可能需支付之相關稅項。本集團將因徵收土地及建築物而錄得之實際收益金額須待審核後，方可作實，因此，其可能會與上述金額不同。

考慮到上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為，徵收補償協議之條款屬公平合理，乃按一般商業條款進行。本次徵收土地及建築物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。

上市規則涵義

由於有關徵收補償協議及其項下擬進行之安排的最高百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，徵收補償協議項下擬進行之安排構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則下之申報及公告之規定。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	德永佳集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「廣州開發區重點項目推進中心」	指	廣州開發區重點項目推進中心為於中國廣東省廣州市黃埔區事業單位登記管理局登記的公共事業單位，主要負責有關基礎設施建設項目的土地徵收及搬遷工作，而就土地及建築物徵收而言，其為本次徵收的徵收單位；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「廣州靈科」	指	廣州靈科零售技術有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司，主要業務為持有土地、房屋及設施，而該土地及建築物主要出租予本集團作為倉庫使用；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「土地及建築物」	指	位於中國廣東省廣州開發區永和經濟區布嶺路56號，土地面積為20,776平方米及房屋建築面積為21,628.6233平方米之土地及建築物；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指	上市規則賦予之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「搬遷事項」	指	廣州靈科根據徵收補償協議的條款及條件進行搬遷；
「徵收補償」	指	根據徵收補償協議，廣州靈科將獲得合共人民幣 98,170,543 元(相當於港幣 106,024,187 元)，作為搬遷事項之徵收補償；
「徵收補償協議」	指	廣州靈科與廣州開發區重點項目推進中心所訂立日期為二零二四年六月二十六日的徵收補償協議；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

代表董事會
主席
潘彬澤

香港，二零二四年六月二十八日

於本公告日期，本公司之執行董事為潘彬澤先生、何麗康先生、潘浩德先生及吳武平先生；而本公司之獨立非執行董事為鄭樹榮先生、羅仲年先生及林潔貽女士。

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。