

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之內容概不負責、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佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



華億金控集團有限公司
SINOFORTUNE FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：08123)

主要交易
有關建議出售一間物業控股公司及
建議租回該物業

出售事項

本公司宣佈，於二零二五年七月二十二日（聯交所交易時段後），本公司（作為賣方）與買方（一名獨立第三方）（作為買方）訂立初步協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款（分別為於完成日期目標公司之全部已發行股本及目標公司結欠本集團其他成員公司之所有未償還集團內公司間貸款），總代價為29,000,000港元。

預期本公司與買方將於初步協議日期起計30日內訂立正式協議，以就出售事項及租回安排提供進一步條款及條件。本公司將另行刊發公佈，以知會股東及本公司潛在投資者。

於完成後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益。

租回安排

根據初步協議，本公司與買方亦已就租回安排達成有條件協議，據此，倘完成落實，本公司或其一間附屬公司將向目標公司租回該物業，期限為自完成日期起計兩年，每月租金為130,000港元。

預期租回安排之獨立租賃協議之條款及條件將於訂立正式協議時或之前協定，而租賃協議將由本集團一間成員公司（作為租戶）與目標公司（作為業主）於完成日期或之前訂立。

根據香港財務報告準則第16號，租回安排及作為租戶訂立租賃協議將令本集團須於其綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債，故根據GEM上市規則，租回安排及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

GEM上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司於GEM上市規則第19章項下之主要出售交易，並因此須遵守GEM上市規則之申報、公告、通函及股東批准規定。

由於所有有關租回安排之適用百分比率（定義見GEM上市規則）根據本集團按香港財務報告準則第16號確認之使用權資產價值計算均低於5%，故租回安排及其項下擬進行之交易並不構成本公司於GEM上市規則第19章項下之須予公佈交易。

一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項、租回安排及其項下擬進行之交易。

出售事項、租回安排及其項下擬進行之交易將於股東特別大會上以投票方式進行表決。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等之聯繫人於擬於股東特別大會上通過有關出售事項、租回安排及其項下擬進行之交易之決議案中擁有任何重大權益，並須於股東特別大會上就該等決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)出售事項、租回安排及其項下擬進行交易之進一步資料、(ii)GEM上市規則規定之其他資料及(iii)股東特別大會通告之通函預期將於本公司及買方訂立正式協議後15個營業日內寄發予股東。

警告

出售事項及租回安排須待初步協議、正式協議及租賃協議各自所載之先決條件獲達成後，方告完成，因此出售事項及租回安排未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

(I) 出售事項

本公司宣佈，於二零二五年七月二十二日(聯交所交易時段後)，本公司(作為賣方)與買方(一名獨立第三方)(作為買方)訂立初步協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款(分別為於完成日期目標公司之全部已發行股本及目標公司結欠本集團其他成員公司之所有未償還集團內公司間貸款)，總代價為29,000,000港元。

初步協議

初步協議之主要條款如下：

日期：二零二五年七月二十二日

訂約方：(a) 本公司；及
(b) 買方。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及代理人以及彼等各自之董事及最終實益擁有人均為獨立第三方。

待出售資產：

根據初步協議，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款（分別為於完成日期目標公司之全部已發行股本及目標公司結欠本集團其他成員公司之所有未償還集團內公司間貸款）。

於二零二五年六月三十日，目標公司結欠本集團其他成員公司之未經審核貸款金額約26,909,000港元。

代價：

代價為29,000,000港元，將由買方按以下方式以現金支付予本公司：

- (a) 買方已於簽訂初步協議時向本公司支付初步按金1,450,000港元；
- (b) 買方將於簽訂正式協議時進一步向本公司支付1,450,000港元；及
- (c) 餘額26,100,000港元將由買方於完成時或之前支付予本公司。

代價乃經賣方與買方按公平原則磋商後釐定，並參考由本公司委聘之獨立估值師編製之該物業截至二零二五年七月二十二日之初步估值約29,000,000港元。

出售事項之先決條件：

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 正式協議已訂立；
- (b) 買方信納目標公司對該物業之業權及對目標公司事務之盡職審查結果；及
- (c) 出售事項、租回安排及其項下擬進行之交易已於股東特別大會上獲股東批准。

完成：

完成將於出售事項、租回安排及其項下擬進行之交易於股東特別大會上獲股東批准後一個半月內發生。於完成時：

- (a) 買方將向本公司悉數支付餘下代價結餘；
- (b) 本公司將：
 - (i) 全額償還該物業按揭貸款之未償還本金連同其計算至完成日期（包括該日）之所有應計利息；
 - (ii) 將銷售股份轉讓予買方；
 - (iii) 促成所有銷售貸款轉讓予買方；及
- (c) 租回安排將根據租賃協議開始。

於本公佈日期，該物業受25,000,000港元之未償還按揭貸款本金所規限。

於完成後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益。

服務費：

本公司將就初步協議項下本公司與買方之間交易之經紀服務向代理人支付服務費580,000港元（相當於代價之2%）。

印花稅：

印花稅將由本公司及買方各自支付50%。

(II) 租回安排

根據初步協議，本公司與買方亦已就租回安排達成有條件協議，據此，倘完成落實，本公司或其一間附屬公司將向目標公司租回該物業。租回安排之主要條款如下：

- 訂約方： (a) 目標公司(作為業主)；及
(b) 本公司或其一間附屬公司(作為租戶)
- 租期： 自完成日期起計兩年
- 物業： 該物業連同現有固定裝置及設備
- 租金 每月130,000港元，不包括管理費、空調、差餉及地租等所有支出
- 押金： 390,000港元，相當於三個月租金
- 用途： 辦公室

租回安排之條款乃經本公司與買方按公平原則磋商後釐定，並參考由本公司委聘之獨立專業估值師就該物業於現況下於二零二五年七月二十二日之市場租金每月130,000港元（相當於總樓面面積約3,205平方呎之該物業之月租約為每平方呎40.56港元）編製之初步估值報告。

租回安排之先決條件

租回安排須待完成落實後，方可作實。

租賃協議：

預期租回安排之獨立租賃協議之條款及條件將於訂立正式協議時或之前協定，而租賃協議將由本集團一間成員公司（作為租戶）與目標公司（作為業主）於完成日期或之前訂立。

租回安排下之使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，租回安排及作為租戶訂立租賃協議將令本集團須於其綜合財務狀況表確認該物業為使用權資產，故根據GEM上市規則，租回安排及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。根據租賃協議將確認使用權資產及租賃負債約2,941,000港元。該金額未經審核，或會作出調整。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零二零年十月二十五日根據香港法律註冊成立之私人有限公司，為本公司之直接全資附屬公司。目標公司為資產持有公司，其唯一資產為該物業。目標公司亦已就該物業提供抵押，作為本公司所獲定期貸款之擔保。

目標公司之財務資料

下文載列基於目標公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表之目標公司財務資料：

| | 截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 收益 | - | 240 | 120 |
| 除稅前虧損 | (2,808) | (3,922) | (4,918) |
| 除稅後虧損 | (2,627) | (3,741) | (4,736) |
| 總資產 | 31,180 | 22,055 | 19,795 |
| 總負債 | (57,191) | (51,806) | (54,282) |
| 負債淨額 | (26,011) | (29,751) | (34,487) |

下文載列基於目標公司截至二零二五年六月三十日止六個月期間之未經審核財務報表之目標公司財務資料：

| | 截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 |
|-------|-------------------------------------|
| 收益 | — |
| 除稅前虧損 | (2,266) |
| 除稅後虧損 | (2,176) |
| 總資產 | 17,228 |
| 總負債 | (53,891) |
| 負債淨額 | (36,663) |

有關該物業之資料

該物業為辦公室物業，總樓面面積約為3,205平方呎。於出售事項前，該物業一直由本集團佔用。該物業於二零二四年十二月三十一日(經審核)及二零二五年六月三十日(未經審核)之賬面淨值分別約為17,879,000港元及17,072,000港元。

有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事：(i)在中華人民共和國(不包括香港)汽車貿易、提供代理服務及配件代購；及(ii)在香港買賣上市證券。

有關買方之資料

買方為一間根據香港法律註冊成立之有限公司。於訂立初步協議前，本集團與買方、其董事或最終實益擁有人並無任何過往交易或業務往來。

出售事項之財務影響

緊隨完成後，本集團將不再持有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標公司之財務業績將不會綜合計入本集團之財務報表。

估計出售事項將產生未經審核收益約12,675,000港元。該估計未經審核收益乃參考(i)出售事項之代價29,000,000港元；(ii)本集團於二零二五年六月三十日於目標公司之權益之未經審核資產淨值約15,246,000港元（不包括分別為25,000,000港元及26,909,000港元的按揭貸款及銷售貸款）；及(iii)出售事項附帶之所有相關開支及稅項約1,079,000港元計算。股東應注意，上述估計僅供參考，實際收益金額將待本公司核數師最終審核。

於完成後，本集團預期將就租回安排確認使用權資產及租賃負債分別約2,941,000港元及2,941,000港元（即按增量借款利率約5.75%釐定之根據租回安排將作出之租賃付款總額之現值）。

所得款項用途

出售事項之所得款項淨額（經扣除直接相關開支，包括代理人佣金、法律、會計及估值費用等約1,050,000港元及應付印花稅約29,000港元後）將約為27,921,000港元。本集團擬將所得款項淨額用作以下用途：

- (a) 25,750,000港元用於償還該物業抵押貸款之本金及應計利息；及
- (b) 餘額約2,171,000港元用作本集團之一般營運資金。

出售事項之理由及裨益

董事會一直評估香港營商環境及物業市場之發展，並檢討本集團有關該物業之選擇。董事認為，出售事項將透過變現本集團於該物業之投資以應對香港商業物業市場之下行趨勢及不明朗因素，從而改善本集團之流動資金及整體財務狀況，而租回安排將令本集團可繼續佔用該物業，而無須耗費精力及成本物色替代辦公室物業以供本集團搬遷及於租賃協議屆滿時將該物業恢復至交吉狀態。此外，租回安排項下之每月租金將低於該物業按揭貸款之當前每月利息支出。於出售事項後，所得款項將用作支付未償還按揭結餘，因此可減輕相關的每月財務責任，繼而可改善現金流、維持該物業的營運用途並提高財務靈活性。

董事認為，出售事項及租回安排之條款(包括初步協議之條款)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

GEM上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司於GEM上市規則第19章項下之主要出售交易，並因此須遵守GEM上市規則之申報、公告、通函及股東批准規定。

根據香港財務報告準則第16號，租回安排及作為租戶訂立租賃協議將令本集團須於其綜合財務狀況表確認該物業為使用權資產及租賃負債，故根據GEM上市規則，租回安排及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

由於所有有關租回安排之適用百分比率(定義見GEM上市規則)根據本集團按香港財務報告準則第16號確認之使用權資產價值計算均低於5%，故租回安排及其項下擬進行之交易並不構成本公司於GEM上市規則第19章項下之須予公佈交易。

概無董事於出售事項及租回安排中擁有重大權益，因此概無董事須就批准出售事項之初步協議、租回安排及其各自項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項、租回安排及其項下擬進行之交易。

出售事項、租回安排及其項下擬進行之交易將於股東特別大會上以投票方式進行表決。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等之聯繫人於擬於股東特別大會上通過有關出售事項、租回安排及其項下擬進行之交易之決議案中擁有任何重大權益，並須於股東特別大會上就該等決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)出售事項、租回安排及其項下擬進行之交易之進一步資料、(ii)GEM上市規則規定之其他資料及(iii)股東特別大會通告之通函預期將於本公司及買方訂立正式協議後15個營業日內寄發予股東。

警告

出售事項及租回安排須待初步協議、正式協議及租賃協議各自所載之先決條件獲達成後，方告完成，因此出售事項及租回安排未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「代理人」 指 敦行專略有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司

「買方」 指 優勢置業有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司

| | | |
|------------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」或「賣方」 | 指 | 華億金控集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市（股份代號：8123） |
| 「完成」 | 指 | 根據正式協議之條款及條件完成出售事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成發生之日期 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有GEM上市規則所賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 總金額29,000,000港元，即銷售股份及銷售貸款之代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 建議出售銷售股份及銷售貸款 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司為考慮及酌情批准出售事項、租回安排及相關交易而擬召開及舉行之股東特別大會 |
| 「正式協議」 | 指 | 本公司及買方擬訂立之正式協議，以進一步載列出售事項、租回安排及其項下擬進行交易之條款及條件 |
| 「GEM」 | 指 | 聯交所運作之GEM |
| 「GEM上市規則」 | 指 | GEM證券上市規則 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |

| | | |
|------------|---|---|
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人，而據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其並非本公司之關連人士，且根據GEM上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方 |
| 「租賃協議」 | 指 | 本公司或本集團一間成員公司（作為租戶）與目標公司（作為業主）就租回安排將訂立之有條件協議 |
| 「租回安排」 | 指 | 本集團建議向目標公司租回該物業，期限為自完成日期起計兩年，每月租金為130,000港元 |
| 「初步協議」 | 指 | 本公司及買方就出售事項及租回安排訂立之日期為二零二五年七月二十二日之有條件初步協議 |
| 「該物業」 | 指 | 香港干諾道中64號及德輔道中133號中華廠商會大廈16樓及洗手間A及B |
| 「銷售貸款」 | 指 | 目標公司於完成日期結欠本集團的所有集團內公司間貸款 |
| 「銷售股份」 | 指 | 一股目標公司股份，即本公司擁有的目標公司全部已發行股本 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 已發行股份之持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

「目標公司」 指 華億地產有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
華億金控集團有限公司
主席
王嘉偉

香港，二零二五年七月二十二日

於本公佈日期，執行董事為王嘉偉先生及黎玉梅女士，非執行董事為劉潤桐先生及獨立非執行董事為張本正教授、李建行先生、陳樹文教授及李冠群先生。

本公佈的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；本公司董事願就本公佈的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公佈所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

本公佈將由刊登日期起計最少七天載於香港聯合交易所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>之「最新上市公司公告」頁內及本公司網站<http://www.sinofortune.hk>供瀏覽。