



以合約為準 (Subject to Contract)

華億金控集團有限公司 (「賣方」) 或 (「貴公司」)
(創業板，股份代號：8123)

SINOFORTUNE FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

(GEM board, stock code: 8123)

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

敬啟者：

承購書

主旨：收購 **SINOFORTUNE PROPERTY LIMITED** 華億地產有限公司 (前稱「首華置業有限公司」) (商業登記證號碼 **53216030**) (「該公司」) 之全部已發行股本中的所有股份及股東貸款

Nobleheart Ace Solutions Limited (「本公司」) 謹代表擬議買方 Best Properties Limited (商業登記證號碼 77405271) (「買方」) 向 貴公司提出收購上述該公司之全部已發行股本中的所有股份 (「銷售股份」) 及股東貸款 (「銷售貸款」) 的建議。該公司為香港中環干諾道中 64 號中華廠商會大廈 16 樓 (即 16th Floor and Lavatory A and B of C.M.A Building, No.64 Connaught Road Central and No.133 Des Voeux Road Central, Hong Kong) (「該物業」) 之註冊及唯一實益擁有人，而該物業為該公司之唯一資產。該物業只作寫字樓用途及將以現狀售予買方。以下是買方提議的相關買賣合約條款細則，請 貴公司考慮及接受：

收購條款

1. 標的公司：**SINOFORTUNE PROPERTY LIMITED** 華億地產有限公司 (商業登記證號碼 53216030)
2. 標的物業：即上述之「該物業」
3. 建築面積：約 3,200 平方呎 (未核實)
4. 收購價：港幣 29,000,000 元
5. 銷售股份：該公司截至成交日 (包括成交日當天) 的全部已發行股份
6. 銷售貸款：截至成交日 (包括成交日當天)，該公司對賣方及/或其集團內之

任何公司所負的所有應付款項連同全部應付利息（統稱「該等款項」），無論該等款項是否已到期償還，亦不論該等款項是否已在該公司賬面上記載、已為人所知、屬或然性質，抑或為隱藏債務

7. **諮詢費：**由 貴公司向本公司支付收購價的 2%（即港幣 580,000 元正）
8. **交易成本：**為本承購書及在其項下所擬進行的交易之目的，「交易成本」指買方因本承購書所擬進行的交易所產生或與之有關的任何及一切專業費用及其他費用，包括但不限於律師費、盡職調查費用及銀行手續費。買賣雙方同意交易成本總額之上限為**港幣 200,000 元**。
9. **買賣流程：**
 - (a) 於提交本承購書時，買方或其代表以支票向 貴公司支付收購價 5%（港幣 1,450,000 元）作為首期訂金；
 - (b) 在貴公司簽回本承購書起計 30 天內雙方簽署正式有條件股份及股東貸款買賣協議（下稱「**正式協議**」），到時買方或其代表再向 貴公司支付收購價 5%（港幣 1,450,000 元）作為追加訂金；
 - (c) 首期訂金及追加訂金一經支付由賣方保管；
 - (d) 買方須於買賣雙方簽署的正式協議後 45 日內完成盡職調查，並單方面書面確認是否完全滿意調查結果，若買方提出任何問題，賣方須以最大努力盡快解答或解決；及
 - (e) 賣方股東大會通過正式協議後的 1.5 個月內（或雙方書面同意的其他期限內）完成交易，買方於交易完成日向 貴公司支付餘下 90% 收購價（港幣 26,100,000 元）， 貴公司的律師同日交付全部股權轉讓文件、股東貸款轉讓文件及解除該物業按揭的承諾和證明。賣方必須保管買方支付的首期訂金及追加訂金，直到（以較遲者為準）：
 - (i) 成交日；或
 - (ii) 該公司完全償還該物業的唯一按揭（註冊摘要編號 21111101320094）之日。
10. **股東大會批准：**
 - (a) 買賣雙方簽署的正式協議，必須以賣方公司股東大會通過批准正式協議為生效的先決條件，且根據本承購書的其他約定條件簽署正式協議。若因任何原因賣方不依照上述 9(b) 的條款簽署正式協議，或經雙方簽署正式協議後賣方未於雙方共同同意的時限內召開上述股東大會：
 - (i) 雙方就是次交易即時終止；
 - (ii) 賣方須立即退還買方所付之訂金全數；
 - (iii) 賣方無須支付買方所付之訂金的任何利息；
 - (iv) 賣方支付買方衍生的全部交易成本；及
 - (v) 賣方須向本公司立即支付相當於收購價 2% 的諮詢費。
 - (b) 正式協議經雙方簽署後，買方即時指示其律師展開盡職調查，賣方必須

立即：

- (i) 向買方或其律師交付所有與該公司相關的盡職調查文件（由該公司成立之日起計）及所有與該物業業權有關的文件（統稱「盡調文件」），並盡最大努力解答買方盡職調查過程中提出的任何問題及協助買方完成盡職調查；及
 - (ii) 在雙方共同同意的時限內促使賣方的股東大會對正式協議進行表決。
- (c) **若賣方的股東大會批准正式協議：**
- (i) 雙方須於 1.5 個月內（或雙方書面同意的期限內）完成交易；及
 - (ii) 交易完成時，賣方須向本公司支付相當於收購價 2% 的諮詢費。
- (d) **若賣方的股東大會未批准正式協議：**
- (i) 雙方就是次交易簽署的一切協議即時終止；
 - (ii) 賣方須立即退還買方所付之訂金全數；
 - (iii) 賣方無須支付買方所付之訂金的任何利息；
 - (iv) 賣方支付買方衍生的全部交易成本；及
 - (v) 賣方須向本公司立即支付相當於收購價 1% 的諮詢費。

11. 交易完成條件：

- (a) 賣方股東須依適用法律、規例及公司章程，在正式股東大會上批准正式協議。賣方保證所有該等批准及同意已經合法取得，並於交易完成時仍然有效，且買方有權在進行本交易時依賴該等批准及同意的有效性。
- (b) 買方須完成對該公司業務、財務、法律及其他各方面的盡職調查，並自行判斷及單方面表示對調查結果完全滿意。
- (c) 賣方須以最大努力促使其自身及該公司根據香港法例第 219 章《物業轉易及財產條例》第 13A 及 13 條，提供業權證明，證明該公司對該物業擁有妥善業權。
- (d) 若買方於買賣雙方簽署的正式協議後 45 日內完成盡職調查及單方面書面確認買方基於合理原因並不滿意調查結果(包括該公司對該物業未擁有妥善業權):
 - (i) 雙方就是次交易簽署的一切協議即時終止；
 - (ii) 賣方須立即退還買方所付之訂金全數；
 - (iii) 賣方無須支付買方所付之訂金的任何利息；
 - (iv) 賣方支付買方衍生的全部交易成本；及
 - (v) 賣方須向本公司立即支付相當於收購價 1% 的諮詢費。
- (e) **賣方違約：**當賣方之正式股東大會批准正式協議，並在賣方完全披露盡調文件，買方確認滿意調查結果及滿意該公司對該物業擁有妥善業權後，如果賣方未履行正式協議條款導致交易未能完成，則賣方必須立即：
 - (i) 退還買方所付之訂金全數，並須再加以同等數目之金額賠償予買方；
 - (ii) 承擔所有退款及賠償買方衍生的全部交易成本；及

(iii)向本公司立即支付相當於收購價 2% 的諮詢費，

買方並有權要求強制執行正式協議及向賣方追討其他損失。

12. **買方違約：**若賣方之正式股東大會批准正式協議、賣方及該公司已證明該公司對該物業擁有妥善業權，以及賣方完全披露盡調文件及解答所有買方提出的盡職調查問題後，因買方未履行正式協議條款導致交易未能完成，則賣方有權沒收買方已付之所有訂金，作為賣方就買方違約之唯一及全部濟助，賣方亦無須支付本公司任何費用。
13. **賣方保證：**賣方承諾並保證，買方支付的收購價格共港幣 29,000,000 元為支付購買銷售股份及銷售貸款的全部對價。在本承購書所述交易完成後，買方將成為銷售股份及銷售貸款的唯一受讓人。此外，賣方亦承諾並保證，其自買方所收取的任何有關上述收購價格的款項，必須優先用於全數償還物業唯一按揭（註冊摘要編號：21111101320094）下之尚欠金額及其相關之一切利息。賣方須於交易完成當天或之前代該公司或指示該公司清還該按揭所有欠款連利息，並促使賣方律師向買方代表律師書面承諾於完成日起 21 日內向買方律師交付解除按揭的有效文書（包括隨後於土地註冊處及公司註冊處登記用的附帶文件及登記費用）。賣方無條件且不可撤回地承諾，於交易完成當天或之前，承擔並清償該公司一切已知、未知、或然及隱藏的負債或財務責任，並保證買方於交易完成後，無須承擔任何因交易完成前產生或潛在的相關責任。如因賣方違反本條款而導致買方蒙受任何損失、費用或支出，賣方須於接獲買方書面通知後七日內全數賠償買方，並包括所有律師費及相關費用。
14. **租回安排：**成交後，賣方須以每月港幣 130,000 元之淨租金(不包括管理費、差餉、政府地租、公用設施費用、空調費用，以及水、電、煤氣、空調及電話的按金)租回該物業，並須支付相當於三個月淨租金的押金共港幣 390,000 元正。租期須不少於兩年。相關的租賃協議須於成交日同時簽訂，並於成交當日生效。租約其他條款及細則由買賣雙方另行協商及訂立。
15. **律師費：**若上述交易完成，雙方將自行負責支付其律師費；若賣方的股東大會未通過正式協議或因任何賣方引致的原因未能完成交易，賣方須根據本承購書的約定負責支付買方的律師費。
16. **印花稅：**因交易所產生的任何印花稅，由買方及賣方按 50:50 比例分擔。
17. **諮詢費：**貴公司同意如果賣方的股東大會通過上述正式協議之後，因任何賣方引致的原因(除因買方基於合理原因並不滿意調查結果(包括該公司對該物業未擁有妥善業權)以外)未能完成交易，貴公司須全數支付相當於收購價格 2% 的諮詢費予本公司或其指定人士。
18. 本公司及買方(由本公司作為授權代表)向賣方作出以下聲明及陳述:
 - (a) 本公司合法地獲得買方授權代表買方提出本承購書所訂的條款，而買方同意受本承購書所訂的條款約束；

- (b) 買方公司履行本承購書項下義務的行為，已經通過所有必要的公司授權；
- (c) 本公司及本公司之股東及其各自的最終受益人及本公司之董事乃獨立予華億金控集團有限公司(GEM 股票代號: 8123)(“華億金控集團”)及其關連人士之協力廠商，並非華億金控集團的關連人士；及
- (d) 買方及買方之股東及其各自的最終受益人及買方之董事乃獨立予華億金控集團及其關連人士之協力廠商，並非華億金控集團的關連人士。

若 貴公司同意以上由買方建議的交易條款細則，敬希在下方簽署落實。

如有任何查詢，歡迎隨時聯繫本公司陳先生。

我們期待您們的回覆。

此致
華億金控集團有限公司

For and on behalf of
Nobleheart Ace Solutions Limited
敦行專略有限公司

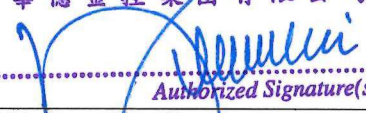
.....
Authorized Signature(s)
Nobleheart Ace Solutions Limited

由買賣雙方簽署：

買方 Best Properties Limited
同意上述條款及簽署：
For and on behalf of
BEST PROPERTIES LIMITED
優勢置業有限公司

.....
Authorized Signature(s)

董事姓名：陳睿君
日期：2025 年 7 月 22 日

賣方華億金控集團有限公司
同意上述條款及簽署：
For and on behalf of
Sinofortune Financial Holdings Limited
華億金控集團有限公司

.....
Authorized Signature(s)

董事姓名：黎玉梅
日期：2025 年 7 月 22 日

經確認買賣雙方同意上述條款後
顧問簽署：

For and on behalf of
Nobleheart Ace Solutions Limited
敦行專略有限公司

.....
Authorized Signature(s)

董事姓名：陳文偉
Nobleheart Ace Solutions Limited
日期：2025 年 7 月 22 日

法律代表

買方及賣方同意各自委任律師。

買方的法律代表為 **李全德律師事務所**，其地址為香港中環德輔道中 21-23 號歐陸貿易中心 10 字樓。

賣方的法律代表為 **曹歐嚴楊律師行**，其地址為香港中環德輔道中 161-167 號香港貿易中心 21 樓 2102 室。

茲確認 華億金控集團有限公司 已收取買方 Best Properties Limited 的首期訂金港幣 1,450,000 元正

(交通銀行支票編號：000008-382556-108010102)

For and on behalf of
Sinofortune Financial Holdings Limited
華億金控集團有限公司

.....
Authorized Signature(s)

董事姓名：黎玉梅

華億金控集團有限公司

日期：2025 年 7 月 22 日