
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之華億金控集團有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成提呈收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

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通函之內容概不負責，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通函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。



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 有關出售華億地產有限公司 全部已發行股本

本公司謹訂於二零二五年九月二十九日(星期一)上午十時正於香港中環干諾道中64-66號廠商會大廈16樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第36至38頁。

隨本通函奉附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按照隨附代表委任表格所印備指示填妥表格，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。因此，已填妥的代表委任表格必須於二零二五年九月二十七日(星期六)上午十時正前交回香港中央證券登記有限公司。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格應視為撤回。

本通函將由刊登日期起計最少七日於聯交所網站(www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」一頁及本公司網站(www.sinofortune.hk)登載。

二零二五年九月十二日

G E M 的 特 色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料.....	16
附錄二 — 物業估值報告.....	20
附錄三 — 一般資料	26
股東特別大會通告	36

釋 義

於本通函內，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；
「該等協議」	指	初步協議及正式協議；
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港上海滙豐銀行有限公司在香港的正常營業時間內開門營業的日子（星期六或星期日除外）；
「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；
「買方交易費用」	指	買方就該等協議擬進行之交易實際產生之一切合理費用，包括應付買方律師、會計師及銀行之所有專業費用，上限為200,000港元；
「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GEM上市及買賣；
「完成」	指	根據該等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總代價；
「日」	指	曆日；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「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該等協議及其項下擬進行交易而擬召開之股東特別大會；
「正式協議」	指	本公司、目標公司及買方於二零二五年八月十八日就出售事項、租回安排及其項下擬進行交易訂立之有條件協議；
「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；
「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；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「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；
「獨立估值師」	指	保柏國際評估有限公司，本公司委聘的專業估值師並為獨立第三方；
「最後可行日期」	指	二零二五年九月八日，即本通函付印前為確定當中所載資料之最後實際可行日期；
「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；

釋 義

「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；
「月」	指	曆月；
「中國」	指	中華人民共和國；
「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號廠商會大廈16樓及洗手間A及B；
「餘下集團」	指	於完成後之本公司及其附屬公司（不包括目標公司）；
「銷售貸款」	指	目標公司於完成日期結欠餘下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；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	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；及
「%」	指	百分比。

倘有任何歧義，概以本通函之英文本為準。



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)

執行董事：

王嘉偉先生(主席及行政總裁)
黎玉梅女士

獨立非執行董事：

張本正教授
李建行先生
陳樹文教授
李冠群先生

註冊地址：

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

香港總辦事處兼

主要營業地點：

香港
中環干諾道中64-66號
廠商會大廈
16樓

敬啟者：

主要交易
有關出售華億地產有限公司
全部已發行股本

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年七月二十二日及二零二五年八月十八日有關出售事項之公佈。本通函旨在向閣下提供有關出售事項的進一步資料，並發出股東特別大會通告。

出售事項

於二零二五年七月二十二日(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；及於二零二五年八月十八日(交易時段後)，本公司與買方訂立正式協議，以補充初步協議。根據該等協議，本公司與買方有條件同意(i)按代價買賣銷售股份及銷售貸款及(ii)租回安排。

該等協議

該等協議之主要條款如下：

初步協議

日期： 二零二五年七月二十二日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 買方。

正式協議

日期： 二零二五年八月十八日

訂約方： (i) 本公司；
(ii) 目標公司；及
(iii) 買方。

待出售資產

根據該等協議，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。估計於完成日期，本公司代目標公司償還該物業的現有按揭貸款本金總額25,000,000港元後，目標公司結欠本集團其他成員公司的貸款金額將約為52,859,000港元。

董事會函件

代價

銷售股份及銷售貸款的代價為29,000,000港元，將由買方按以下方式以現金支付予本公司：

- (i) 買方已於二零二五年七月二十二日簽訂初步協議時向本公司支付初步按金1,450,000港元；
- (ii) 買方已於二零二五年八月十八日簽訂正式協議時進一步向本公司支付1,450,000港元；及
- (iii) 代價餘額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。

由於完成時目標公司結欠本集團其他成員公司之集團內公司間貸款估計約為52,859,000港元，故銷售股份之代價應等於其已繳足股本1.00港元，代價結餘28,999,999港元則為銷售貸款之代價。

上述估計金額52,859,000港元指餘下集團於完成時向目標公司提供的集團內公司間貸款總額，該金額由以下部分組成：(i)該物業的收購成本約40,327,000港元；(ii)目標公司為收購該物業而向香港持牌銀行（「**該銀行**」）取得的按揭貸款於二零一一年一月至二零二一年一月期間應計利息約3,057,000港元；(iii)目標公司為向本集團提供營運資金而向新鴻基信貸有限公司（「**新鴻基信貸**」）取得的按揭貸款於二零二一年十月至完成期間應計及將予累計利息約8,450,000港元；及(iv)自二零一一年起就該物業產生的其他相關開支約1,025,000港元。

董事認為代價乃屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待以下條件獲達成或豁免（倘適用）後，方可作實：

- (i) 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；

董事會函件

- (ii) 該等協議及其項下擬進行之交易於股東特別大會上獲股東批准；及
- (iii) 於完成日期或之前，目標公司之財務狀況並無因本公司嚴重違反於正式協議下作出之任何或所有聲明、承諾及保證而出現重大不利變化，

除上文第(ii)項條件外，買方可透過書面通知本公司豁免任何條件。

於本通函日期，買方並無達成或豁免上述任何條件。

目標公司對該物業之業權之證明

本公司須證明目標公司擁有該物業之良好業權，且本公司須根據物業轉易及財產條例（香港法例第219章）第13及13A條自費證明業權。

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%。

稅務彌償

本公司須就目標公司於完成日期前產生之稅務責任向目標公司及買方提供稅務彌償。

終止

倘發生下列情況，買方有權終止該等協議項下之出售事項及租回安排：

- (i) 買方不信納目標公司對該物業之業權；
- (ii) 買方不信納對目標公司事務之盡職審查結果；或
- (iii) 股東於股東特別大會上不批准出售事項及租回安排（倘GEM上市規則有此規定），

董事會函件

而本公司須不計利息退還買方已付之全數按金，以及買方交易費用，且任何一方概不得向另一方提出任何申索。

違反正式協議

- (i) 除非本公司違約，否則倘買方未能完成該等協議項下協定之交易，買方支付之按金須被完全沒收交予本公司，作為預先評估之算定損害賠償金（而非罰金），該等協議須予終止，而本公司屆時有絕對酌情權處置或以其他方式處理銷售股份及銷售貸款，本公司無權再就所蒙受或招致之所有損害、損失及費用向買方申索；及
- (ii) 在買方有權就有關具體履行該等協議之頒令及其他損失提起訴訟的前提下，倘本公司未能完成該等協議項下協定之交易，本公司須立即向買方退還買方支付之全數按金，連同一筆相當於買方所支付按金作為算定損害賠償金（而非罰金）之款項，並支付買方交易費用。

完成

完成日期須為：

- (i) 二零二五年十月七日或不遲於股東於股東特別大會上批准後45日之任何營業日（以較早者為準）；或
- (ii) 本公司與買方另行書面協定之其他日期。

租回安排

完成落實後，本公司或其一間附屬公司將與目標公司訂立租賃協議以租回該物業。租回安排之主要條款載列如下：

- (i) 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）
- (ii) 租期：自完成日期起計兩年
- (iii) 物業：該物業連同現有固定裝置及設備

董事會函件

- (iv) 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
- (v) 押金：390,000港元，相當於三個月租金
- (vi) 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，並參考由獨立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）之租賃價值單獨編製之獨立初步估值報告。

有關買方及代理人之資料

據買方所告知，買方為一間根據香港法律註冊成立之有限公司，由陳睿君最終實益擁有。據買方所告知，其主要從事香港房地產投資業務。據買方進一步告知，買方的最終實益擁有人為代理人最終實益擁有人之子。

據代理人所告知，代理人為一間根據香港法律註冊成立之有限公司，由張秋萍最終實益擁有。據代理人所告知，其主要從事商業顧問。

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。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零一零年十月二十五日根據香港法律註冊成立之私人有限公司，已發行及繳足股本為1.00港元，為本公司之直接全資附屬公司。目標公司為一間資產控股公司，自身並無經營任何業務，其唯一資產為該物業。該物業乃目標公司於二零一一年一月以總成本約40,327,400港元購入，其中包括物業價格38,460,000港元、印花稅約1,635,000港元及交易產生的其他成本及開支約232,000港元。透過從該銀行獲得的19,230,000港元按揭貸款，以及本公司提供的約21,097,000港元集團內公司間貸款支付。目標公司結欠該銀行的按揭貸款已於二零二一年一月全部結清。該物業被用作或佔用作本集團在香港的辦事處，大致為免費。目標公司亦以該物業作按揭，作為向新鴻基信貸取得三筆定期貸款的抵押品，該等貸款用於為本集團提供一般營運資金。

董事會函件

下文載列目標公司以該物業按揭作抵押向新鴻基信貸取得的三筆所定期貸款的詳情：

日期	貸方	借方	貸款金額 (港元)	利率	支付利息	到日期	未償還本金 (港元)
二零二四年 十月二十五日	新鴻基信貸	目標公司	10,000,000	年利率(「 年利率 」)按渣打銀行 (「 渣打銀行 」)公佈之最優惠 貸款利率(現為5.875%)上浮 5.375%，合計年利率為11.25%	按月	24/10/2025	5,000,000
二零二四年 十月二十五日	新鴻基信貸	目標公司	15,000,000	年利率按渣打銀行公佈之最優惠 貸款利率(現為5.875%)上浮 5.875%，合計年利率為11.75%	按月	24/10/2025	15,000,000
二零二四年 十月二十五日	新鴻基信貸	目標公司	5,000,000	年利率按渣打銀行公佈之最優惠 貸款利率(現為5.875%)上浮 6.375%，合計年利率為12.25%	按月	24/10/2025	5,000,000

目標公司於二零二一年十月首次從新鴻基信貸獲得24個月定期貸款10,000,000港元及循環貸款15,000,000港元。該筆15,000,000港元的循環貸款已於二零二二年十月轉換為12個月定期貸款。於二零二三年十月，上述兩筆10,000,000港元及15,000,000港元的貸款再獲延長12個月，及目標公司另從新鴻基信貸獲得一筆為期12個月新增定期貸款5,000,000港元。該三筆貸款於二零二四年十月均再獲12個月展期，而目標公司於二零二四年十二月、二零二五年一月及二零二五年二月分別向新鴻基信貸償還10,000,000港元貸款的部分款項2,000,000港元、1,500,000港元及1,500,000港元，因此該筆貸款的未償還本金額為5,000,000港元。從新鴻基信貸獲取之該三筆貸款均用作本集團一般營運資金。

新鴻基信貸為新鴻基有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：86)持有92%股權之附屬公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，新鴻基信貸及其最終控股股東均為獨立第三方。

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)

董事會函件

目標公司於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度確認的收益指目標公司就佔用該物業部分而向按證券及期貨事務監察委員會特別要求及指示獲發牌進行證券及期貨條例項下受規管活動的本公司前附屬公司（已於二零二四年七月九日被本公司出售）收取的租金收入。

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)

於二零二五年六月三十日，(i)目標公司的主要資產包括：(a)物業賬面值約17,072,000港元；(b)銀行及手頭現金約141,000港元；及(c)與物業相關的已付按金約15,000港元；而(ii)目標公司的負債部分包括：(a)按揭貸款25,000,000港元；(b)應付餘下集團款項約26,909,000港元；(c)遞延稅項負債約1,928,000港元；及(d)應計費用54,000港元。

目標公司結欠剩餘集團的上述負債約26,909,000港元由以下項目淨額組成：(i)本公司於二零一一年一月向目標集團所提供用作收購該物業的集團內公司間貸款21,098,000港元；(ii)目標公司償還欠該銀行的按揭貸款本金額19,230,000港元及於二零一一年一月起至二零二一年一月止期間就該貸款產生的利息總額3,057,000港元；(iii)目標公司結欠新鴻基信貸的貸款所產生的利息約7,500,000港元；(iv)該物業自二零一一年一月起產生的其他支出，並與本公司用作本集團一般營運資金的新鴻基信貸貸款未償還本金25,000,000港元抵銷。

由於目標公司自身並無產生收益，本公司一直負責以集團內公司間貸款代表目標公司償還目標公司結欠渣打銀行的按揭貸款本金額及就此應計的利息，以及支付結欠新鴻基信貸的貸款的應計利息及該物業的其他支出。因此，目標公司一直確認虧損淨額及負債淨額。

董事會函件

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。

於二零二五年六月三十日，該物業按賬面值約17,072,000港元記入本集團未經審核簡明綜合財務報表。此金額代表該物業的歷史成本減去累計折舊。於二零二五年七月二十二日，獨立估值師進行估值，評定該物業的市值為29,000,000港元。此反映較該物業的賬面值增加約11,928,000港元或約69.9%。

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。

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。

董事會函件

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）。

上述估計僅供說明之用，並不代表本集團於完成後的財務狀況，而本集團於完成後的財務狀況須經本公司核數師審閱及確認。

出售事項之理由及裨益以及出售事項所得款項擬定用途

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，有關出售事項及租回安排之該等協議之條款及條件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。

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：

- (i) 25,750,000港元用於完成時償還該物業抵押貸款之本金及應計利息；及
- (ii) 餘額約2,171,000港元用作本集團未來三個月之一般營運資金。

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。

概無董事於該等協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無董事須就批准該等協議及其項下擬進行之各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該等協議及其項下擬進行之交易。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項及／或租回安排中擁有與其他股東有重大差異之權益。因此，概無股東須於股東特別大會就批准該等協議及其項下擬進行之交易放棄表決。

召開股東特別大會之通告載於本通函第36至38頁。擬於股東特別大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。無論閣下是否有意出席股東特別大會，均務請按照股東特別大會通告所附之代表委任表格所印列之指示填妥表格，並盡早但無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

董事會函件

推薦建議

董事會認為，出售事項及租回安排屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈表決以批准該等協議及其項下擬進行的交易之相關決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華億金控集團有限公司
主席
王嘉偉
謹啟

二零二五年九月十二日

1. 財務概要

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月之財務資料已於下列文件中披露，其分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinofortune.hk)刊載：

- (i) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已在本公司於二零二三年三月三十一日刊載的截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報第101至227頁中披露：

www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0331/2023033101756_c.pdf

- (ii) 本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已在本公司於二零二四年四月二十九日刊載的截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報第105至235頁中披露：

www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0429/2024042901455_c.pdf

- (iii) 本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已在本公司於二零二五年四月二十三日刊載的截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報第106至239頁中披露：

www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0423/2025042301642_c.pdf

- (iv) 本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料已在本公司於二零二五年八月二十九日刊載的截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績公告第3至21頁中披露。

www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0829/2025082902593_c.pdf

2. 債務

於二零二五年七月三十一日(即本通函刊發日期前為確定本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務如下：

(a) 銀行貸款及透支、債務證券及其他借款

- (i) 於二零二五年七月三十一日總結餘為25,000,000港元的有抵押其他借款，年利率介乎10.875%至11.875%，並以(a)本集團位於香港的租賃土地及樓宇的按揭及(b)本公司簽立的公司擔保作抵押。

- (ii) 應付一名董事的款項，於二零二五年七月三十一日總結餘為5,000,000港元，該款項為免息、無抵押、無擔保及須按要求償還。

(b) 應付租賃款項

- (i) 本集團於二零二五年七月三十一日尚未償還的應付租賃款項合共為124,000港元，該等款項為無抵押及無擔保。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零二五年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何銀行貸款、銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或其他類似債務、債權證或其他借貸資本、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況下，經考慮出售事項之估計所得款項淨額及本集團可動用之財務資源（包括手頭現金及現金等值項目、經營活動所得現金流量），本集團將具備充足營運資金，以應付自本通函日期起計至少未來十二(12)個月的現時需求。本集團已依據GEM上市規則第19.66(13)條的規定取得其核數師的相關確認。

4. 重大不利變動

誠如本公司日期為二零二五年八月二十九日的二零二五年中期業績公佈所披露，由於本集團在中國的汽車貿易、提供代理服務及配件代購業務分部表現欠佳，此乃主要由於中國市場激烈的價格戰，導致銷售額顯著下滑。截至二零二五年六月三十日止六個月錄得收益約4,500,000港元，而二零二四年同期收益約為20,340,000港元。本集團預計，其目前唯一專注經營的汽油車的需求在二零二五年將進一步萎縮。

除出售事項及上文所披露者外，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本公司為投資控股公司。本集團主要(i)於中國（不包括香港）從事汽車貿易、提供代理服務及配件代購；及(ii)於香港買賣上市證券。

汽車貿易及提供代理服務

截至二零二五年六月三十日止六個月，該分部錄得收益約4.50百萬港元，而去年同期則錄得收益約20.34百萬港元，收益減少約77.8%，及截至二零二五年六月三十日止六個月，該分部錄得未經審核之溢利約7.03百萬港元，而去年同期則有未經審核虧損約12.98百萬港元。截至二零二五年六月三十日止六個月產生溢利乃計及購買汽車的預付款項減值虧損撥回約18.64百萬港元後得出（截至二零二五年六月三十日，本集團從已終止的採購協議及已動用按金中收回約人民幣17.38百萬元（相當於約18.64百萬港元））。

於最後可行日期，本集團於中國汽車貿易的業務分部專注於汽油車。本集團估計，由於二零二五年車型及價格競爭將進一步加劇，預計二零二五年汽油車的需求將進一步萎縮。

該趨勢主要受中國國內電動車和混合動力車產業的快速發展。比亞迪、蔚來、小鵬等本土品牌生產的高品質新能源汽車，不僅性價比高，更搭載先進技術與智能功能。這些車輛吸引了越來越多消費者，降低了對傳統燃油進口車的需求。另一關鍵因素在於本土製造商採取的激進定價策略。他們發起「價格戰」，通過持續壓低成本以搶佔市場份額。因此，即使是國外品牌的官方經銷商也在降低價格以保持競爭力。當官方管道售價變得更加親民時，則會降低我們吸引價格敏感客戶的能力，同時也削弱我們作為平行進口商原本可以提供比授權經銷商更低的價格的優勢。

消費者的偏好也正發生顯著轉變。中國買家，尤其是年輕群體，如今更重視車輛的創新性、永續性與數字聯網功能。自動駕駛輔助、互動式娛樂系統、空中軟件更新等功能已逐漸成為標準需求。相較於傳統的燃油車製造商，本土汽車品牌往往能更快響應這些趨勢。這種消費偏好的變化，不僅降低了進口燃油車的吸引力，並對我們滿足市場需求的能力構成挑戰。

總而言之，本土電動車品牌的崛起、激烈的價格競爭以及消費者偏好的演變，正共同導致市場環境日益嚴峻。隨著燃油車需求持續萎縮，我們預期二零二五年將面臨更激烈的競爭，從而將影響我們的銷售額、盈利能力及整體前景。展望未來，本集團將全力因應市場變化以改善業務表現，並可能考慮調整業務組合，增加新能源車型的比重以順應市場趨勢。

於香港買賣上市證券

就該分部而言，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月並未錄得任何收益或虧損，而截至二零二四年六月三十日止同期則錄得未變現收益約24,000港元及已變現虧損約77,000港元。於二零二五年六月三十日，本集團並未持有任何香港上市證券，而本集團先前持有的所有香港上市證券已於二零二四年十一月透過香港股票市場出售。

本公司管理層仍致力於發掘上市證券的潛在投資機會，以期把握潛在增長機會。

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就其對該物業於二零二五年七月二十二日之市值之意見而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



B. I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔駱克道54-62號

博匯大廈21樓01-04室

電話: (852) 2127 7762 傳真: (852) 2137 9876

電郵: info@biappraisals.com

網址: www.biappraisals.com

敬啟者：

關於：香港干諾道中64號及德輔道中133號廠商會大廈16樓及洗手間A及B

茲遵照華億金控集團有限公司（以下稱「**貴公司**」）的指示，對標題所述物業（以下稱「**該物業**」）進行估值，吾等確認曾進行視察、於土地註冊處查冊、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二五年七月二十二日（以下稱「**估值日**」）之價值的意見。

吾等明白，本估值文件將由貴公司就建議出售該物業（以下稱「**該出售事項**」）作內部參考之用。吾等進一步確認，本報告將納入貴公司擬就有關該出售事項所刊發之通函內。

本函件（估值報告之一部分）標明所估值之物業，闡明吾等之估值基準及方法，並列出吾等於估值過程所作之假設及業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等所認為的市值，以吾等所下定義，市值指「自願買賣雙方於適當市場推銷後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日成交資產或負債之估計金額」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二四年版）及符合香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第8章規定之普遍接納之估值程序及慣例進行。

估值方法

對 貴公司持有及自用之物業進行估值時，吾等採用直接比較法，假設該物業以現狀出售，參考相關市場中可獲取之可比較物業市場證據，並作出適當調整以反映該物業與可比較物業之間的差異，包括但不限於位置、樓齡、面積及其他相關因素。

直接比較法被普遍認為是為已知市場的物業提供最可靠價值指向的方法。吾等採用此方法符合市場慣例。

估值假設

吾等之估值乃假設該物業於公開市場出售，而並無憑藉延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業的價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或影響銷售該物業之選擇權或優先購買權，且假設未有任何形式之迫售情況。

除另有說明者外，吾等假設該物業的興建、佔用及使用完全遵守及並無違反所有條例。吾等亦假設已取得使用該物業所需一切同意、批文、所需牌照、許可證、證書及授權（吾等估值之依據），惟另有說明者除外。

吾等的估值並無考慮估值的物業的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無任何可影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等未查核文件正本以核實業權，亦無查核有否任何未載於吾等接獲之副本之修訂。所有文件及租約僅用於參考。

限制條件

吾等於二零二五年七月二十二日視察了該物業的外部及(如可能)內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無對該物業的樓宇設施進行任何結構測量或測試。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地測量以核實該物業樓面面積是否準確，惟假設提交予吾等的文件所示樓面面積正確。附奉的估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於 貴公司向吾等提供的文件所載資料，因此只屬約數。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供資料，並接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積及識別該物業之所有其他相關事項的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司所提供及／或自相關政府機關所獲得之資料是否真實及準確。吾等亦獲 貴公司告知所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值反映於估值日當日之事實及狀況，並未考慮隨後發生之事件，吾等亦毋須就該等事件及狀況更新估值報告。

此報告及其每一部分均是為 貴公司預備以用於上文所述特定用途。在接納此報告之同時， 貴公司明確地同意在未經吾等事先書面同意下，不會採用或依賴此報告或其任何一部分作其他用途。吾等不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任。

貨幣

除另有指明者外，吾等的估值報告內所述金額均以港元(港元)列值。

獨立性確認

吾等謹此確認，吾等並無亦不會於該物業、其業主、貴公司或本文所呈報價值中擁有任何權益。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
中環
干諾道中64-66號
廠商會大廈16樓
華億金控集團有限公司

董事會 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強

MRICS, MHKIS, R.P.S. (GP), MCIREA
註冊商業估值師
中國房地產估價師

二零二五年九月十二日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列於香港測量師學會所刊發就註冊成立或上市詳情及通函之引述以及收購及合併之估值進行估值之物業估值師核准名單。岑先生在評估香港物業方面具備逾40年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面具備逾25年經驗。
- (2) 岑志強先生及陳柏熹先生於二零二五年七月二十二日對該物業進行視察，陳先生於香港物業視察及估值方面擁有逾15年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 七月二十二日 現況下的市值
香港干諾道中64號 及德輔道中133號廠 商會大廈16樓及洗 手間A及B	廠商會大廈約於一九八三年落成，為一 幢26層高商業／辦公大樓，地面設有商 業裙樓，位於香港島上環區干諾道中南 側，毗鄰機利文街交界處。	該物業由業主佔 用作辦公用途。	29,000,000港元
內地段2203號及海 傍地段324、391及 392號(「地段」)之 142份不可分割分數 之5份	該物業包括標的樓宇16樓的一個商業 單位及兩個洗手間。 該物業之銷售面積約為2,370平方呎 (220.18平方米)。 海傍地段第324號乃根據政府租約持 有，由一九零三年六月三十日起計為期 999年。 內地段第2203號、海傍地段第391及392 號乃分別根據政府租約持有，由一九零 三年七月十七日起計為期999年。 上述地段每年應付之地租總額為106港 元。		

附註：

- 1) 根據日期為二零一七年六月十二日之改名契(註冊摘要編號第21111101320072號)，該物業之登記業主為華億地產有限公司。
- 2) 該物業設有日期為二零二一年十月二十七日以新鴻基信貸有限公司為受益人的按揭(註冊摘要編號第21111101320094號)。
- 3) 根據二零二零年十一月十三日刊憲編號為S/H3/34的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖，該物業位於「商業」地帶。
- 4) 標的樓宇坐落於上環區東部邊緣，毗鄰中環核心商業區。該區域發展以一九六零年至一九九零年期間建成的中高層辦公大樓為主，其間夾雜部分現代甲級寫字樓綜合體。該處交通便利，步行至港鐵上環站或香港站均約需五分鐘。相較於周邊其他辦公樓宇，標的樓宇的寫字樓租售交易相對淡靜。

1. 責任聲明

本通函乃遵照GEM上市規則的規定提供有關本集團的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，概無遺漏其他事項致令本通函任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事及行政總裁之權益

於最後可行日期，董事及本公司行政總裁各自於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所述登記冊內之權益及淡倉；或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	股份或 相關股份數目	權益概約 百分比
王嘉偉	實益擁有人	2,123,395,935	27.40%
黎玉梅	實益擁有人	2,780,127	0.04%

除本通函所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司行政總裁概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之任何權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所述登記冊內之任何權益及淡倉；或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

3. 主要股東之權益

於最後可行日期，董事或本公司行政總裁並不知悉有任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份、債權證或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

於最後可行日期，董事或本公司行政總裁並不知悉，本公司亦未獲通知於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之任何其他權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司存置之登記冊之任何其他權益或淡倉。

4. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內在毋須支付賠償（法定賠償除外）之情況下予以終止之合約）。

5. 競爭權益

於最後可行日期，董事、控股股東或彼等各自之聯繫人士概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據GEM上市規則須予披露之權益。

6. 訴訟

誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的年報所披露，仲裁案當事人、深圳華億教育投資諮詢有限公司（「**華億教育**」）及仲裁案五名被告人（合稱「**五名被告人**」）陽順洪、劉祖林、陽銳、翟慶國及民勤量子新能源有限公司（「**民勤量子**」）於二零二零年九月訂立仲裁和解協議（「**仲裁和解協議**」），並根據仲裁和解協議向深圳國際仲裁院（又稱華南國際經濟貿易仲裁委員會）（「**深圳國際仲裁院**」）申請裁決。於二零二零年十二月三十日，深圳國際仲裁院就仲裁和解協議作出有利於華億教育的裁決（「**裁決**」）。本公司中國法律顧問意見認為，仲裁和解協議合法有效，且裁決自發出日期起對所有訂約方均具法律約束力。因民勤量子未能於二零二零年十二月三十一日或之前按照裁決裁定向華億教育償還人民幣20,000,000元可退還誠意金，華億教育於二零二一年一月向中國甘肅省武威市中級人民法院（「**武威法院**」）提起訴訟就五名被告人不履行裁決書義務申請強制執行。

於二零二一年十二月三十一日，武威法院已凍結民勤量子的100%股權以及陽順洪、陽銳及翟慶國於其他公司的股權。執行過程中，民勤量子名下的房地產、廠房內機器、光伏發電設備及銀行賬戶等依法等待扣押，因等待扣押而無法辦理。

華億教育已向武威法院申請對民勤量子100%股權的拍賣程序進行詢價及評估。陽順洪曾要求延長時間以為民勤量子的股權尋找買家，以償還欠華億教育的欠款，然而，其未能找到意向明確的買家。

於二零二二年二月，本公司中國法律顧問收到武威法院的執行異議申請，指稱民勤量子、陽順洪及陽銳共同提出執行異議，並要求撤銷或終止執行，但隨後遭武威法院駁回。

陽順洪曾多次與華億教育及中國法律顧問溝通，要求延長時間以為民勤量子的股權尋找買家，以償還欠華億教育的欠款。中國法律顧問曾多次暫停向中國甘肅省高級人民法院申請執行監督，然而，其未能找到意向明確的買家。

於二零二二年十二月，陽銳全資擁有的民勤聚升光伏產業有限公司主動向華億教育轉入人民幣1,000,000元，代表民勤量子償還其負債。二零二三年五月及六月，華億教育通過執行自武威法院分別獲得人民幣400,000元及人民幣600,000元的還款。

陽順洪曾多次與華億教育及中國法律顧問聯繫，要求延長為民勤量子股權物色買家的時間，以清償拖欠華億教育的欠款。此外，陽順洪表示，此前對民勤量子的其他執法行動將近完成，扣除經營成本後的後續收入可用於償還華億教育欠款。

除未能按照上文所述於二零二零年十二月三十一日或之前向華億教育償還可退還誠意金人民幣20,000,000元外，民勤量子亦未能按照判決書裁定於二零二四年十二月三十一日前代表五名被告人向華億教育支付違約金、其他補償費、仲裁費及利息約人民幣55,670,000元（經扣除上述還款合共人民幣2,000,000元）。

本公司中國法律顧問認為，由於五名被告人未能履行裁決義務，華億教育有權就出售民勤量子100%股權向人民法院申請強制執行，並優先從由此產生的銷售所得款項中獲得補償。

華億教育正在採取措施執行對五名被告人的裁決。

據本公司所知，除上文所披露者外，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立之任何仍然有效且對本集團業務屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

自二零二四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日期）起至最後可行日期止，董事概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 審核委員會

本公司已成立審核委員會（「**審核委員會**」），並書面訂明職權範圍。於二零二四年十二月三十一日，審核委員會由李建行先生、張本正教授及陳樹文教授三名獨立非執行董事組成。其中獨立非執行董事李建行先生為委員會主席。審核委員會之職責及職能包括就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；就委聘外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；監察本公司的財務報表、年度報告、半年度報告及賬目的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷；檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；以及檢討本集團的財務及會計政策、程序及實務。

審核委員會成員之進一步詳情如下：

(a) 李建行先生（「李先生」）

李先生，六十七歲，自二零一一年三月二十八日出任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。李先生亦於二零一五年九月二十二日獲委任為本公司審核委員會主席。李先生畢業於上海海運學院取得會計學士學位，並於布法羅卡尼修斯學院(Canisius College)取得工商管理碩士學位。李先生於會計及企業融資行業擁有超過三十年的經驗，在各家上市公司擁有豐富的管理、投資業務、投資者關係及項目管理方面之經驗。由一九九八年四月至二零零零年六月，彼曾為中國光大集團有限公司投資部門及財務部門的高級經理。由二零零零年六月至二零零三年，彼曾擔任Intermost Corporation之首席財務總監。由二零零三年四月至二零零四年五月，彼為華潤電力控股有限公司投資者關係總經理。由二零零四年至二零一二年，彼為協力投資控股有限公司的董事。由二零二一年三月至二零二二年九月李先生為法諾集團控股有限公司（香港聯交所股份代號：08153）之獨立非執行董事。

(b) 張本正教授（「張教授」）

張教授，八十五歲，自二零零八年九月三十日出任本公司獨立非執行董事及於二零零八年獲委任為本公司提名委員會主席及審核委員會成員。彼亦分別於二零零八年及二零一一年獲委任為本公司薪酬委員會成員及主席。張教授於一九六五年畢業於清華大學工程物理系取得學士學位。張教授曾為美國Brookhaven National Laboratory及德國斯圖加特大學訪問學者。彼曾擔任清華大學科研處副處長及清華大學科技開發總公司總經理。一九九九年至二零零二年間，彼分別在深圳證券交易所上市之清華紫光股份有限公司和清華紫光古漢集團股份有限公司擔任多項要職。在二零零二年離開此兩家公司前，他的職位分別為清華紫光古漢集團股份有限公司之董事長及法人代表以及清華紫光股份有限公司之總裁。在二零零二年，彼出任清華紫光（集團）總公司總裁，直至二零零四年。張教授曾為北京民營科技實業家協會常務副會長兼秘書長。張教授憑其卓越的商業領導才能和開拓進取精神，為其任職的企業作出了巨大的貢獻，不但贏得了社會的廣泛贊許，更獲取一系列的榮譽。一九九七年張教授榮獲「全國第三屆科技之光優秀科技企業家獎」；二零零零年獲「香港紫

荊花杯傑出企業家成就獎」和北京民營科技實業家協會頒發的「創業英才」獎；二零零二年又被評為中關村首批「優秀企業家」。張教授現任容匯未來(北京)科技產業發展有限公司之首席顧問。

(c) 陳樹文教授(「陳教授」)

陳教授，七十歲，自二零一一年九月二十三日出任本公司獨立非執行董事、審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。陳教授畢業於東北財經大學並取得經濟學學士學位，並於吉林大學取得經濟學碩士及博士學位。彼曾為遼寧天合律師事務所的執業律師。陳教授於中國政府工作擁有多年管理及領導經驗。彼於一九九二年開展了其職業生涯並成為中國遼寧省本溪滿族自治縣副縣長，其後於一九九五年成為本溪市經濟體制改革委員會副主任。由一九九八年至二零零一年，彼為本溪市對外經濟貿易合作委員會主任。由二零零一年至二零零九年，陳教授曾任大連理工大學管理學院教授兼博士生導師。由二零一零年至二零一四年，彼曾任大連理工大學公共管理與法學學院院長。由二零一零年至二零二零年，陳教授曾任大連理工大學公共管理與法學學院教授兼博士生導師。陳教授現為魏橋紡織股份有限公司(已於二零二四年三月十九日於香港聯交所退市，證券代號：02698)之獨立非執行董事。

9. 重大合約

本集團旗下成員公司於本通函日期前兩年內及直至最後可行日期止訂立以下屬或可能屬重大的重大合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 正式協議；
- (b) 初步協議；
- (c) 本公司與向穎、蘭世立、單傳龍及李超訂立的日期為二零二四年七月九日的有條件買賣協議，內容有關本公司向向穎、蘭世立、單傳龍及李超出售Sinofortune Financial Holdings (BVI) Limited 的611,700股已發行及繳足股份，代價為4,000,000港元另加資產淨值8,250,000港元；
- (d) 建議買方與本公司訂立的日期為二零二四年二月二十七日的諒解備忘錄，內容有關本公司擬以建議代價15,520,000港元向建議買方出售其全資附屬公司Sinofortune Financial Holdings (BVI) Limited之100%股權；及
- (e) 本公司直接全資附屬公司及有限合夥企業成都藍葆震企業管理中心（「**有限合夥企業**」）之有限合夥人深圳華億生物科技集團有限公司（作為賣方）與有限合夥企業之普通合夥人（「**普通合夥人**」）成都藍葆坤企業管理中心（作為買方）訂立的日期為二零二三年十一月十七日的出售協議，內容有關深圳華億生物科技集團有限公司向普通合夥人出售其於有限合夥企業之25%股權，代價為人民幣15,000,000元。

10. 專家及同意書

下列專家名列本通函或提供本通函所載的意見或建議。

名稱	資格
保柏國際評估有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，以上專家：

- (a) 已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所示的形式及內容刊發其發出的函件／報告（視情況而定）及引述其名稱且迄今並無撤回其書面同意書；

- (b) 並無持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無任何權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司附有投票權的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；或
- (c) 並無直接或間接於本集團任何成員公司自本公司最近期已刊發經審核財務報表編製日期（即二零二四年十二月三十一日）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

11. 一般資料

- (a) 本公司的監察主任為黎玉梅女士。黎女士持有英國蘇格蘭愛丁堡納皮爾大學金融服務文學士學位。
- (b) 本公司的公司秘書為胡敏伊女士。彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司在香港的總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中64-66號廠商會大廈16樓。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 本公司於開曼群島的股份過戶登記總處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1100, Cayman Islands。
- (g) 就詮釋而言，本通函之中英文版本中，概以英文版本為準。

12. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起十四日內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinofortune.hk):

- (a) 本附錄「重大合約」一段中所述的重大合約；
- (b) 本通函附錄二所載獨立估值師編製的物業估值報告；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (d) 本通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告華億金控集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)謹訂於二零二五年九月二十九日(星期一)上午十時正假座香港干諾道中64-66號廠商會大廈16樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此追認、確認及批准本公司(作為賣方)與優勢置業有限公司(作為買方)(「買方」)於二零二五年七月二十二日訂立之有條件初步協議(「初步協議」)，以及本公司、華億地產有限公司(「目標公司」)與買方於二零二五年八月十八日訂立之有條件正式協議(「正式協議」)，連同初步協議統稱「該等協議」，內容有關(其中包括)買賣目標公司之一股普通股(相當於目標公司全部已發行股本)，以及於該等協議完成日期目標公司結欠本公司及其附屬公司之所有集團內公司間貸款，總代價為29,000,000港元(「出售事項」)，以及本集團向目標公司租回位於香港干諾道中64號及德輔道中133號廠商會大廈16樓及洗手間A及B，租期自出售事項完成日期起計兩年，每月租金為130,000港元(不包括管理費、差餉、地租及其他支出)(「租回安排」)(註有「A-1」字樣之初步協議副本及註有「A-2」之正式協議副本已提呈股東特別大會以資識別)，以及根據出售事項及租回安排擬進行之交易；

股東特別大會通告

- (b) 謹此一般及無條件授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)為及代表本公司作出一切有關行為及事宜、親筆簽署及簽立一切有關文件(若需加蓋公司印章,則須與另一名董事、董事正式授權之代表或本公司秘書共同簽署),並按其全權酌情認為就實施或關乎出售事項、租回安排及其項下擬進行交易屬必要、適當、合宜或權宜之一切行動及事宜採取步驟」

承董事會命
華億金控集團有限公司
主席
王嘉偉

香港,二零二五年九月十二日

註冊辦事處:

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

總辦事處及香港主要營業地點:

香港
干諾道中64-66號
廠商會大廈
16樓

附註:

1. 凡有權出席股東特別大會並可於會上投票之本公司股東,均有權委派一名(或倘其為本公司兩股或以上股份的持有人,則一名以上)受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬股份之聯名持有人,則任何一名該等聯名持有人(不論親身或由代表)均有權於股東特別大會上就該等股份投票,猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一名該等聯名持有人(不論親身或由代表)出席股東特別大會,則出席者中名列本公司股東名冊之首位者,方有權就該等股份投票。
3. 代表委任表格須由委任人或其以書面正式授權之人士親筆簽署,或如委任人為公司,則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或授權代表或獲授權之人士親筆簽署,並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之授權書或授權文件副本,送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓,方為有效。

股東特別大會通告

4. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二五年九月二十四日（星期三）至二零二五年九月二十九日（星期一）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年九月二十三日（星期二）下午四時三十分前遞交至股份登記處辦理登記手續，地址見上文附註3。出席大會並於會上投票之記錄日期為二零二五年九月二十九日（星期一）。
5. 遞交委任代表之文據後，股東仍可親身出席上述股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任代表之文據將被視為已撤回論。
6. 隨附特別股東大會適用的委任代表表格。
7. 根據香港聯合交易所有限公司證券GEM上市規則第17.47(4)條，本通告所載提呈決議案之表決將以投票方式進行。
8. 倘八號或以上颱風信號、黑色暴雨警告信號及／或政府公布的「極端情況」於二零二五年九月二十九日（星期一）上午八時在香港生效，則上述會議將不會於當日舉行，而將根據本通告自動押後至二零二五年十月二日（星期四）於相同時間及地點舉行。

股東可致電本公司熱線(852) 22979900或瀏覽本公司網站www.sinofortune.hk查詢有關會議延期及替代會議安排的詳情。

當黃色或紅色暴雨警告信號生效時，上述會議將如期舉行。股東應審慎考慮在惡劣天氣情況下親身出席上述會議的風險，如選擇出席，務請審慎行事。

於本通告日期，執行董事為王嘉偉先生及黎玉梅女士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。