

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，並明確表示概不會就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。



Imperium Financial Group Limited

帝國金融集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8029)

**主要交易
有關出售投資物業**

出售事項

於二零二四年七月三十日，賣方(為本公司的間接全資附屬公司)、資產賣方(為本公司的間接全資附屬公司)與買方就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方及資產賣方同意出售而買方同意購買租賃項下之投資物業，總代價為7百萬澳元(相當於約35.84百萬港元)，另加任何適用商品及服務稅，並須受買賣協議之條款所規限。

GEM上市規則的涵義

因根據GEM上市規則第19.07條，有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，故根據GEM上市規則出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東書面批准

根據GEM上市規則第19.44條，若(a)發行人召開股東大會取得有關股東的批准，沒有股東需要放棄表決權利；及(b)股東書面批准於批准有關交易的股東大會上，合共持有投票權50%以上的一名股東或一組緊密聯繫的股東取得，則可接受股東給予書面批准方式代替召開股東大會。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東在出售事項及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，且如本公司召開股東大會，概無股東須就批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易放棄投票。根據GEM上市規則第19.44條，本公司已從Fresh Success Investments Limited獲得書面批准，以代替在本公司股東大會上通過決議案。於本公告日期，Fresh Success Investments Limited持有1,437,914,040股附有可於股東大會上投票權利之股份(相當於本公司已發行股本總額約61.61%)。因此，本公司將不會就批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易舉行股東大會。Fresh Success Investments Limited由本公司主席兼執行董事鄭丁港先生持有90%。

一份載有(其中包括) (i)買賣協議、出售事項及其項下擬進行的交易之詳情；(ii)估值；及(iii)GEM上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零二四年八月二十日(星期二)或之前寄發予股東，僅供彼等參閱。

茲提述本公司日期為二零二四年五月十六日之公告(「該公告」)，內容有關出售事項的指示性要約。除文義另有指明外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

緒言

於二零二四年七月三十日，賣方(為本公司的間接全資附屬公司)、資產賣方(為本公司的間接全資附屬公司)與買方就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方及資產賣方同意出售而買方同意購買租賃項下之投資物業，總代價為7百萬澳元(相當於約35.84百萬港元)，另加任何適用商品及服務稅，並須受買賣協議之條款所規限。

出售事項

買賣協議之主要條款如下：

- 日期：二零二四年七月三十日
- 訂約方：(1) 賣方；
- (2) 資產賣方；及
- (3) 買方

待售資產

根據買賣協議，賣方及資產賣方同意出售而買方同意購買租賃項下之投資物業。

代價

出售事項之總代價為7百萬澳元(相當於約35.84百萬港元)，另加任何適用商品及服務稅，應以現金由買方向賣方及資產賣方支付，方式如下：

- (i) 其中700,000澳元(相當於約3.58萬港元)(佔總代價的10%)應由買方於買賣協議日期向買方之法律執業者信託賬戶支付，作為租賃項下投資物業的按金，該按金應於完成時按賣方及資產賣方各自攤佔的比例向彼等轉讓；及
- (ii) 餘款6.3百萬澳元(相當於約32.26百萬港元)應由買方於完成時按賣方及資產賣方各自攤佔的比例向彼等支付。

代價乃賣方、資產賣方與買方公平磋商釐定，並已考慮(其中包括)(i)獨立專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(「獨立估值師」)使用市場法對投資物業的地塊於二零二四年六月三十日作出之初步估值(「估值」)約5.3百萬澳元(相當於約27.14百萬港元)；(ii)投資物業的地塊上的設施及構築物的未經審核賬面值於二零二四年六月三十日為1.615百萬澳元(相當於約8.27百萬港元)；及(iii)截至二零二四年六月三十日，投資物業地塊上的資產(包括農場及獸醫設備、多輛二零一四年的汽車、拖拉機、機器、辦公設備、傢俬、工具及雜物)的未經審核賬面值為零。

完成

完成將於(i)買賣協議之日起計37日；或(ii)賣方從Land Use Victoria取得就包含投資物業的地塊之業權之實物替代業權證書(或取得電子替代業權證書)日期後7日(「完成日期」)(以較遲者為準)落實。

完成後，本集團將不再持有投資物業的任何權益，而賣方就租賃所享有的業主權利、補救及契約亦應轉讓予買方。

有關買方的資料

買方主要於澳洲從事純種馬及配種行業，並由Antony Thompson先生及Katie Thompson女士全權擁有。買方為租賃項下承租人之聯營公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，買方及其最終實益擁有人Antony Thompson先生及Katie Thompson女士均為獨立第三方。

有關賣方及資產賣方的資料

賣方(為本公司的間接全資附屬公司)主要從事物業投資控股。資產賣方(為本公司的間接全資附屬公司)主要從事若干利潤分成計劃下持有配種馬及持有設在投資物業項下地塊上的設備及汽車。

有關投資物業的資料

投資物業由以下組成：佔地172公頃(425英畝)位於56 and 146 Mt Eliza Road, Kerrie Vic 3434, Australia的地塊(包括賣方擁有的農場及獸醫設施及構築物)，以及由資產賣方擁有的地塊上的資產(包括有關地塊上的農場及獸醫設備、多輛二零一四年的汽車、拖拉機、機器、辦公設備、傢俬、工具及雜物)。投資物業目前根據租約出租予Widden Stud Victoria Pty Limited，租金每年315,187.50澳元(相當於約1.61百萬港元)(另加商品及服務稅)，用作種馬場，以進行純種馬選育、牲口代養及純種馬訓練及預訓練。

截至二零二四年三月三十一日止兩個財政年度，本集團應佔投資物業之租金收入淨額(除稅前及除稅後)如下：

	截至二零二三年 三月三十一日止年度 (經審核)	截至二零二四年 三月三十一日止年度 (經審核)
除稅前租金收入淨額	307,500澳元(相當於約1.57百 萬港元)	315,180.30澳元(相當於約 1.61百萬港元)
除稅後租金收入淨額	307,500澳元(相當於約1.57百 萬港元)	315,180.30澳元(相當於約 1.61百萬港元)

根據賣方及資產賣方於二零二四年六月三十日之未經審核管理賬目，投資物業之未經審核總賬面值為6.915百萬澳元(相當於約35.40百萬港元)。

估值

於二零二四年六月三十日(「**估值日期**」)，投資物業的地塊之估值為5.3百萬澳元(相當於約27.14百萬港元)，估值由獨立估值師編製。獨立估值師於估值日期之估值乃按市場法進行。

估值採用市場法，其中投資物業的地塊之價值乃通過直接比較法釐定，假設該物業在現有狀態下出售並享有空置佔有權的利益，並參考相關市場上與目標物業類型及特徵相似的可資比較物業。估值於多個方面進行適當調整，以反映目標物業與公平交易中可資比較物業的差異。採用市場方法乃由於市場上可識別充足的可資比較物業，以便進行有意義的比較並形成可靠的價值意見。

估值乃假設業主以現況在市場上出售投資物業之地塊，且並無憑藉任何可影響其價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排而獲益。此外，並無考慮任何有關或影響銷售投資物業之地塊之選擇權或優先購買權，亦無考慮一次性出售或向單一購買者出售投資物業之地塊。

關於獨立估值師，李偉健博士為獨立估值師的董事，負責估值的準備工作。彼為註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲及美洲國家擁有超過18年的估值經驗。

出售事項之理由及裨益

本集團主要從事放債、證券及期貨經紀、資產管理服務、物業投資、配種馬投資、便攜式電子電器及家用電器生產及銷售及開採加密貨幣之業務。

出售事項為本集團變現其於投資物業之投資及集中資源發展本集團其他業務分部之機會。董事認為買賣協議之條款誠屬公平合理，屬一般商業條款，並且符合本公司及股東之整體利益。

出售事項的財務影響

投資物業於二零二四年六月三十日之未經審核總賬面值約為6.915百萬澳元(約35.40百萬港元)。本集團預期就出售事項錄得收益約85,000澳元(約435,000港元)，此乃根據本集團就出售事項將收取之代價減投資物業於二零二四年六月三十日之未經審核總賬面值(未計及任何相關開支)計算。

所得款項的擬定用途

本公司擬將出售事項的所得款項淨額約6.9百萬澳元(相當於約35.33百萬港元)撥作本集團之一般營運資金。

GEM上市規則的涵義

根據GEM上市規則第19.07條，由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，故根據GEM上市規則出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東書面批准

根據GEM上市規則第19.44條，若(a)發行人召開股東大會取得有關股東的批准，沒有股東需要放棄表決權利；及(b)股東書面批准於批准有關交易的股東大會上，合共持有投票權50%以上的一名股東或一組緊密聯繫的股東取得，則可接受股東給予書面批准方式代替召開股東大會。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東在出售事項及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，且如本公司召開股東大會，概無股東須就批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易放棄投票。根據GEM上市規則第19.44條，本公司已從Fresh Success Investments Limited獲得書面批准，以代替在本公司股東大會上通過決議案。於本公告日期，Fresh Success Investments Limited持有1,437,914,040股附有可於股東大會上投票權利之股份(相當於本公司已發行股本總額約61.61%)。因此，本公司將不會就批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易舉行股東大會。Fresh Success Investments Limited由本公司主席兼執行董事鄭丁港先生持有90%。

一份載有(其中包括) (i)買賣協議、出售事項及其項下擬進行的交易之詳情；(ii)估值；及(iii)GEM上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零二四年八月二十日(星期二)或之前寄發予股東，僅供彼等參閱。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產賣方」	指 Imperium Stud Pty Ltd，一家於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指 本公司董事會
「本公司」	指 帝國金融集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所GEM上市(股份代號：8029)
「代價」	指 出售事項之代價

「完成」	指 完成出售事項
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 出售投資物業
「GEM」	指 聯交所GEM
「GEM上市規則」	指 聯交所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
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士，並與彼等概無關連的人士或公司(定義見GEM上市規則)
「投資物業」	指 位於56 and 146 Mt Eliza Road, Kerrie Vic 3434, Australia之地塊(包括賣方擁有的農場及獸醫設施及構築物)，以及由資產賣方擁有的地塊上的資產(包括有關地塊上的農場及獸醫設備、多輛二零一四年的汽車、拖拉機、機器、辦公設備、傢俬、工具及雜物)
「租賃」	指 投資物業的租賃，由賣方、資產賣方與Widden Stud Victoria Pty Limited訂立，租期由二零二一年三月三十一日起至二零二六年三月三十日止，為期五年，可選擇再行重續五年
「買方」	指 Widden Property Pty Limited，一家於澳洲註冊成立之有限公司
「買賣協議」	指 由賣方、資產賣方與買方就出售事項於二零二四年七月三十日訂立的銷售合約
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.04港元之普通股
「股東」	指 股份持有人

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指 Imperium Farm Pty Ltd，一家於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「澳元」	指 澳洲法定貨幣澳元
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「%」	指 百分比

為便於參考，除非本公告另有說明，本公告中的澳元金額已按1.00澳元=5.12港元的基準換算為港元，僅作說明之用。這並不意味澳元可根據該兌換率轉為港元，反之亦然。

承董事會命
帝國金融集團有限公司
主席
鄭丁港

香港，二零二四年七月三十日

於本公告日期，董事會成員包括三名執行董事鄭丁港先生(主席)、鄭美程女士及詹德禮先生；及三名獨立非執行董事陳天立先生、杜健存先生及洪海集先生。

本公告乃遵照GEM上市規則提供有關本公司之資料，董事願就其共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事項，致使本公告所載任何聲明或本公告產生誤導。

本公告將自刊發日期起計最少一連七天於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>「最新上市公司公告」一頁及於本公司指定網站www.8029.hk刊載。