

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Ficus Technology Holdings Limited

細葉榕科技控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8107)

主要交易 出售該物業

出售該物業

董事會謹此宣佈，於二零二五年七月四日（聯交所交易時段後），賣方（本公司間接全資附屬公司）與買方（獨立第三方）訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為16,050,000港元。

GEM上市規則的涵義

由於根據GEM上市規則第19.07條計算有關出售事項的一項適用百分比率超過25%且所有適用百分比率低於75%，故出售事項構成本公司主要交易，須遵守GEM上市規則第19章的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無股東於出售事項中擁有重大利益，故倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。本公司根據GEM上市規則第19.44條可就批准出售事項以股東書面批准（來自共同持有該股東大會50%以上投票權的一名股東或一組緊密聯繫的股東）取代舉行股東大會。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司預期就出售事項自Beaming Elite Holdings Limited（持有合共740,480,000股股份（相當於本公告日期本公司全部已發行股本約53.93%）的控股股東）取得不可撤回及無條件的股東書面批准。本公司將在適當時候另行發出公告，讓股東及有意投資者知悉進展。

一般事項

載有(其中包括)(i)出售事項的進一步資料；及(ii)GEM上市規則所規定有關其他資料的通函預期將於二零二五年七月二十五日或之前寄發予股東。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二五年七月四日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方(獨立第三方)訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為16,050,000港元。

臨時買賣協議

臨時買賣協議的主要條款載列如下：

日期	二零二五年七月四日(聯交所交易時段後)
訂約方	(1) 威誠製衣有限公司(作為賣方)；及 (2) 好永成有限公司(作為買方)。 賣方為本公司間接全資附屬公司。 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。
標的事項	根據臨時買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買該物業。
該物業	香港九龍大南西街1008號華匯廣場3樓1、2、3、5、6及7號工場，總建築面積約為4,111平方呎。
該物業的條件	該物業按「現狀」基準出售。完成後，該物業將連同該物業項下所有現有租賃協議一併交付予買方。
代價及付款條款	代價為16,050,000港元，將由買方按下列方式以現金向賣方支付： (i) 買方於簽訂臨時買賣協議時向賣方支付100,000港元的初步按金；及

(ii) 買方於完成後向賣方支付餘額15,950,000港元。

代價乃由賣方與買方經參考由獨立物業估值師所進行該物業於二零二五年五月三十一日的初步估值15,200,000港元後，按正常商業條款公平磋商後釐定。

正式買賣協議

預期臨時買賣協議之訂約方將於二零二五年七月二十四日或之前或臨時買賣協議之訂約雙方另行互相書面協定的日期訂立正式買賣協議。

產權負擔

該物業將出售予買方而無任何產權負擔。賣方將於完成時或之前自費發還或解除該物業的任何現有按揭或產權負擔。

完成日期

完成目前預期將於二零二五年九月十日或之前或臨時買賣協議訂約雙方另行互相書面協定的日期進行。

印花稅

買方須承擔及支付從價印花稅。

違約

倘買方(因賣方違約除外)未能根據臨時買賣協議的任何條款及條件完成該物業的購買，則按金(如有)及已付任何部分購買價(如有)須全部歸賣方所有，賣方可(無責任向買方交付轉讓契)廢除臨時買賣協議，並保留該物業(臨時買賣協議標的)或其任何部分，或以公開拍賣或私人合約方式，及在符合賣方認為合適的有關業權或其他方面的條件及規定的情況下轉售該物業。有關轉售所產生的任何虧絀(經計及已沒收按金(如有)後)及附帶的一切合理開支須由買方賠償及支付，且該轉售所變現的任何價格增加金額均歸賣方所有。

倘賣方因故(買方違約除外)未能根據臨時買賣協議的條款及條件完成出售事項，則所有按金(如有)及部分購買價付款(如有)須即時全數退還予買方，但不損害買方向賣方追討買方可能因賣方未能完成出售事項而蒙受的損害賠償的權利，或採取法律程序要求賣方另外或代替履行特定責任的權利，而買方毋須向賣方提交轉讓契。

完成

完成須待訂約方就該物業完成業權轉讓登記及簽署物業交接確認書後，方告落實。

有關該物業的資料

該物業包括位於香港九龍的商業物業三樓的數個工場單位，總建築面積約為4,111平方呎，目前以現行市場租金出租予多名租戶。

於二零二四年十二月三十一日，該物業的經審核賬面淨值約為16,070,000港元。

有關本集團及臨時買賣協議訂約方的資料

本公司及本集團

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於GEM上市(股份代號：8107)。本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事以下業務：(i)銷售服裝及相關產品及提供供應鏈管理(「**供應鏈管理**」)服務；(ii)銷售創新防偽、溯源及營銷產品及相關配套以及提供供應鏈管理解決方案；及(iii)提供建築及相關材料代理服務。

賣方

賣方為一間於二零一零年三月在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司。賣方的主要業務活動為銷售服裝產品並提供供應鏈管理服務。

買方

買方為一間於二零一四年一月三日在香港註冊成立的有限公司，主要從事建築材料買賣。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方分別由高錫印先生及李玉燕女士最終擁有50%及50%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

所得款項的建議用途

出售事項所得款項淨額約15,870,000港元擬用作償還本集團於本公告日期的所有尚未償還銀行借款約13,200,000港元，而餘額約2,670,000港元則用作本集團一般營運資金。

進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事以下業務：(i)銷售服裝及相關產品及提供供應鏈管理服務；(ii)銷售創新防偽、溯源及營銷產品及相關配套以及提供供應鏈管理解決方案；及(iii)提供建築及相關材料代理服務。過去幾年，香港房地產(包括非住宅物業)行業市場持續不明朗，受成交量低迷及物業價格普遍下跌所拖累。隨著香港利率水平相對較高，且尚不確定會於不久將來下降，使人懷疑香港物業投資者情緒是否會於不久將來得到顯著改善。董事不時對本集團資產進行策略性檢討，以為股東帶來最大回報。考慮到本集團目前的業務需求及香港物業市況，董事會認為出售事項為本集團(i)以合理價格變現其於該物業的投資，使其可以更有效方式重新部署資源；及(ii)節省所有與本集團尚未償還銀行借款有關的財務成本的良機，原因是出售事項的部分所得款項淨額擬用作償還本集團所有尚未償還銀行借款。

基於上文所述，董事會認為，出售事項及其條款及條件經公平磋商協定，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響

該物業於二零二四年十二月三十一日的經審核賬面淨值約為16,070,000港元。根據代價16,050,000港元以及相關估計成本及其他有關開支約180,000港元計算，本集團預期出售事項將錄得公平值虧損約200,000港元。出售事項公平值虧損的確實金額將由本公司核數師審核，並可能與上述金額不同。

GEM上市規則的涵義

由於根據GEM上市規則第19.07條計算有關出售事項的一項適用百分比率超過25%且所有適用百分比率低於75%，故出售事項構成本公司主要交易，須遵守GEM上市規則第19章的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無股東於出售事項中擁有重大利益，故倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。本公司根據GEM上市規則第19.44條可就批准出售事項以股東書面批准（來自共同持有該股東大會50%以上投票權的一名股東或一組緊密聯繫的股東）取代舉行股東大會。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司預期就出售事項自Beaming Elite Holdings Limited（持有合共740,480,000股股份（相當於本公告日期本公司全部已發行股本約53.93%）的控股股東）取得不可撤回及無條件的股東書面批准。本公司將在適當時候另行發出公告，讓股東及有意投資者知悉進展。

一般事項

載有（其中包括）(i)出售事項的進一步資料；及(ii)GEM上市規則所規定有關其他資料的通函預期將於二零二五年七月二十五日或之前寄發予股東。

釋義

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	細葉榕科技控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於GEM上市（股份代號：8107）
「完成」	指	根據臨時買賣協議條款及條件完成該物業的買賣
「關連人士」	指	具GEM上市規則所賦予相同涵義
「代價」	指	出售事項的總代價16,050,000.00港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方及買方根據臨時買賣協議條款及條件買賣該物業
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	經聯交所不時修訂的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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（具有GEM上市規則所賦予之涵義）且與彼等概無關連的第三方
「該物業」	指	香港九龍大南西街1008號華匯廣場3樓1、2、3、5、6及7號工場
「臨時買賣協議」	指	賣方與買方就買賣該物業所訂立日期為二零二五年七月四日的臨時買賣協議
「買方」	指	好永成有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「賣方」	指	威誠製衣有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

承董事會命
細葉榕科技控股有限公司
 主席兼執行董事
陳霆先生

香港，二零二五年七月四日

於本公告日期，董事會包括(i)兩名執行董事為陳霆先生(主席)及陳霄女士；以及(ii)三名獨立非執行董事為劉大貝博士、楊孟璋教授、工程師及蔡文安先生。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告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，確認就其所深知及確信，本公告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，且並無遺漏其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由其刊登日期起最少七(7)日於聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」網頁及於本公司網站www.ficustech.com刊登。