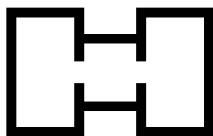


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HERALD HOLDINGS LIMITED

興利集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00114)

須予披露的交易 購買物業

購買事項

董事會欣然宣佈，於二零二五年十月三十日（交易時段結束後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立臨時買賣合約，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為港幣 81,500,000 元。

上市規則涵義

由於物業購買事項的相關適用百分比率超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，故該物業購買事項構成本公司須予披露的交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年十月三十日（交易時段結束後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立臨時買賣合約，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為港幣 81,500,000 元。

臨時買賣合約

臨時買賣合約之主要條款概述如下：

日期：二零二五年十月三十日

訂約方：

(1) 賣方：Dipende Limited；及

(2) 買方：興利物業有限公司，本公司之間接全資附屬公司

據董事在作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方及獨立於本集團。

物業

擬購買之物業為香港舊山頂道 23 號帝景園 2 座 18 樓 B 室，連同香港舊山頂道 23 號帝景園 LG4 層第 6 號停車位。

該物業現時受賣方（作為出租人）與本公司之間接全資附屬公司 HMPL（作為承租人）簽訂的租賃協議所規限，每月租金總額約為港幣 126,000 元（不包括差餉、地租及管理費），租賃協議自二零二四年一月一日開始，並將於二零二五年十二月三十一日屆滿。於租賃協議內，該物業為本公司及 HMPL 之董事張博士居住所用，並根據與張博士簽訂之服務合約所訂之租金報銷安排，於租賃協議之租賃期內，張博士根據服務合約應得之酬金中，相當於該租賃協議每月租金之部分，將透過提供該物業供張博士居住而予以抵銷，並相應地從支付予張博士之酬金中扣除。該租賃協議的每月租金乃參考物業附近同類物業的相若租金價值而釐定。

根據臨時買賣合約，買方同意以受租賃協議規限之情況下購買該物業，而賣方須於交割時連同租賃協議將該物業交付予買方。

代價及付款條款

購買該物業之代價為港幣 81,500,000 元，買方須按下列方式支付予賣方：

- (a) 簽署臨時買賣合約時已支付首期訂金港幣 4,075,000 元；
- (b) 簽署正式買賣合約時須支付另一筆訂金港幣 4,075,000 元；及
- (c) 餘額港幣 73,350,000 元將於交割時支付。

代價乃由賣方與買方經參考（其中包括）物業代理所公佈之物業鄰近可比較物業之現行市值及香港現行物業市場情況後，按一般商業條款經公平磋商而達成協議。

代價將由本集團之內部資金及外部融資撥付。

在簽訂正式買賣合約、向賣方支付訂金及支付所有必要的印花稅後，賣方將向買方支付港幣 3,463,750 元，相當於代價之 4.25%，作為賣方對買方之現金回贈。該現金回贈擬直接用於支付於交割時應付之代價餘額。

正式買賣合約

根據臨時買賣合約，賣方與買方應於二零二五年十一月十三日或之前（即臨時買賣合約簽訂日起 14 日內）簽訂正式買賣合約。

交割

根據臨時買賣合約，交割應於二零二五年十二月二十二日或之前完成。

各方資料

買方為於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

本集團主要從事製造、銷售及分銷玩具、電腦製品、鐘錶、電子產品及禮品。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方乃一家於英屬維京群島註冊成立之有限責任公司，主要從事物業投資，並為新鴻基地產發展有限公司（一家於香港註冊成立之有限責任公司，於聯交所上市，股份代號：16）之全資附屬公司。

購買該物業之理由及裨益

該物業目前由 HMPL 向賣方租賃，作為 HMPL 為張博士提供租金報銷計劃的一部分，據此，HMPL 租賃該物業，並隨後將其提供予張博士居住，作為張博士薪酬待遇的一部分。由於現有租賃協議已然存在，本集團熟悉該物業的實際狀況，並充分掌握其商業價值。鑒於近期利率下調及香港住宅物業市場出現改善跡象，董事認為購買該物業對本集團而言是極具吸引力的投資機會，並可使本集團的投資組合更多元化。

本集團現擬於租賃協議之租賃期內繼續與張博士維持租金報銷安排，並將於現有租賃協議屆滿後，再考慮多項因素（包括但不限於物業之租金前景、回報及市值），以重新評估是否繼續與張博士維持租金報銷安排。

鑒於上述情況，董事認為臨時買賣合約之條款（包括代價）屬公平合理，符合一般商業條款，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

由於物業購買事項的相關適用百分比率超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，故該物業購買事項構成本公司須予披露的交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

釋義

除非文義另有所指，否則本公佈中所使用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	興利集團有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「交割」	指	完成購買該物業；
「代價」	指	買方根據臨時買賣合約就購買該物業應向賣方支付之代價港幣 81,500,000 元；
「董事」	指	本公司之董事；
「張博士」	指	張曾基博士，本公司及 HMPL 之執行董事；
「正式買賣合約」	指	賣方與買方根據臨時買賣合約條款就物業買賣將予訂立之正式買賣協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港法定貨幣，港幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「HMPL」	指	興利五金塑膠廠有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及其各自最終實益擁有人，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，均非本公司關連人士，且根據上市規則乃獨立於本公司及其關連人士的第三方；

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「物業」	指	香港舊山頂道 23 號帝景園 2 座 18 樓 B 室，連同香港舊山頂道 23 號帝景園 LG4 層第 6 號停車位；
「臨時買賣合約」	指	賣方與買方於二零二五年十月三十日就買賣該物業所訂立之臨時買賣合約；
「買方」	指	興利物業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「股東」	指	本公司之股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「租賃協議」	指	賣方作為出租人與本公司間接全資附屬公司 HMPL 作為承租人於二零二三年十一月二十七日訂立之租賃協議，該協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿；
「賣方」	指	Dipende Limited，於英屬維京群島註冊成立之有限公司；及
「%」	指	百分比

承董事會命
興利集團有限公司
主席
Robert Dorfman

香港，二零二五年十月三十日

於本公佈日期，本公司董事會包括執行董事 Robert Dorfman 先生、黎文斌先生、張曾基博士及 Gershon Dorfman 先生，及獨立非執行董事李大壯先生、吳梓堅博士及王秀玲女士。

* 僅供識別。