

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，概不對因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的任何損失承擔任何責任。



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

須予披露交易 出售物業

出售事項

於二零二六年四月二十九日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買物業，總代價為38,206,000港元。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項所計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06條，出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守通知及公告規定。

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年四月二十九日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買物業，總代價為38,206,000港元。

協議

- 日期：二零二六年四月二十九日(聯交所交易時段後)
- 賣方：超榮投資有限公司
- 買方：Gourmet Dining Group Limited
- 物業：物業位於香港金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室。物業乃作商業用途。
- 物業目前由本集團自用。
- 代價及付款條款：出售事項的總代價為38,206,000港元，將以現金支付，乃賣方與買方經計及現行物業市況、毗鄰物業的類似物業的市價後，經公平磋商後協定。
- 買方須向賣方：
- (i) 於訂立協議後支付初始按金1,910,300港元；
 - (ii) 於二零二六年五月十五日或之前支付進一步按金1,910,300港元；
 - (iii) 於二零二六年七月三十日或之前支付代價的餘額34,385,400港元。
- 完成：完成須待於二零二六年七月三十日或之前支付購買價的餘額，方可作實。
- 以現狀出售：物業是以「現狀」售予買方。

代價之基準

代價38,206,000港元，乃按公平原則磋商，及參考自香港土地註冊處所提供，由二零二五年一月一日至二零二六年三月三十一日期間力寶中心二座單位之當時市價而釐定。本公司參考面積及地點相若之單位作為市場比較標準。

鑑於物業之可售面積為2,729平方呎，代價為38,206,000港元，出售事項之單價約為每平方呎14,000港元。相比現行市場單價約每平方呎11,800港元至每平方呎15,000港元，代價較香港現行物業市場環境為佳。董事會認為，此為變現物業之價值及改善本集團財務狀況之良機。

出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途

誠如本公司於二零二五年十二月三十一日的經審核綜合財務報表所示，物業的賬面值約為56,428,000港元。視乎核數師的審閱及確認，本集團預期將自出售事項錄得虧損約18,222,000港元，乃根據本集團將就出售事項收取的代價38,206,000港元減物業於二零二五年十二月三十一日的賬面值(已計入相關稅項及扣除任何相關開支前)計算。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用於償還本集團之現有債務。

有關買方的資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股及貿易。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士。

有關賣方的資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，為一間投資控股公司。

進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事自動化業務、物業投資及發展、金融服務及證券投資。

董事會認為，出售事項的條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

根據本公司於二零二五年十二月三十一日之年度業績公告所載經審核綜合財務狀況表，本公司之流動應付貿易賬款及應付票據約為1,006,010,000港元，而流動借貸約為935,899,000港元，合計約1,941,909,000港元。本公司認為其現時現金水平有限。

本公司認為香港物業市場之低迷，特別是商業及工業物業板塊，於短期內不太可能復甦。本公司相信，鑑於現行市場情況，出售事項乃變現部分資產以改善流動資金狀況的良機。出售事項之條款乃經公平磋商及廣泛尋找願意提供合理可接受代價之有意買家後達成。本公司擬將出售事項所得款項淨額用於償還本集團之現有債務，從而降低本集團之財務成本並改善其整體財務狀況，符合本公司及股東的整體利益。

重大虧損的原因

物業由本集團用作辦公室。因此，於本集團綜合財務狀況表中列作物業、廠房及設備。物業須計提折舊，而非定期估值以反映市場價值之變動。代價反映現行市場價格，而賬面淨值則基於歷史成本扣除折舊，在市場快速下跌時兩者可存在重大差異。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項所計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06條，出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守通知及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	賣方與買方就支付出售事項的相關按金及訂立正式協議的後續安排所訂立日期為二零二六年四月二十九日之臨時買賣協議；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	中澤豐國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：01282)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司的董事；
「出售事項」	指	賣方根據協議的條款及條件向買方出售物業，惟須待訂立正式協議後方可作實；
「正式協議」	指	賣方與買方就出售事項將予訂立買賣物業之正式協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「物業」	指	香港金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室；
「買方」	指	Gourmet Dining Group Limited，一間於香港成立之有限公司，由陳志明先生及馬木蘭女士分別持有50%及50%的權益；
「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	Ultra Glory Investments Limited (超榮投資有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，為協議項下物業之賣方；
「%」	指	百分比。

承董事會命
中澤豐國際有限公司
代理主席
張弛

香港，二零二六年四月二十九日

於本公告日期，董事會包括兩位執行董事，分別為李敏斌先生及劉佳欣女士；一位非執行董事張弛先生；及三位獨立非執行董事趙伊子女士、張娟女士及陳文偉先生。