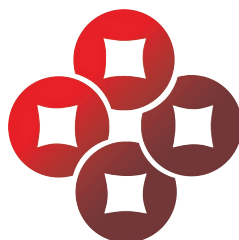


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



小魚盈通控股有限公司

SMART FISH WEALTHLINK HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

須予披露交易： 收購中國物業

於二零二六年五月二十九日（交易時段後），買方及貸方（均為本公司之全資附屬公司）與賣方及借方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購該物業，總代價為人民幣25,500,000元（相當於29,325,000港元），該代價將按等額基準與部分借方結欠貸方的未償還款項進行抵銷。

由於相關百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項及其項下擬進行之交易構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下之公告規定。

收購事項

於二零二六年五月二十九日（交易時段後），買方及貸方與賣方及借方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購該物業，總代價為人民幣25,500,000元（相當於約29,325,000港元）。

買賣協議

日期：二零二六年五月二十九日（交易時段後）

訂約方：

- (1) 賣方
- (2) 買方
- (3) 貸方

(4) 借方

借方A為一名從商的個人。借方B為一名從商的個人。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借方各自均為一名獨立第三方。

賣方為於中國成立的有限責任公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方的最終實益擁有人為國有企業。

買方為本公司於中國成立的全資附屬有限責任公司。

貸方為本公司於香港註冊成立的全資附屬有限責任公司，並為根據放債人條例持有牌照的香港放債人法團。

將收購資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售該物業的全部使用權。

代價

於買賣協議日期，借方結欠貸方合共約33,687,000港元的款項（「未償還款項」）。

根據買賣協議，買方應付賣方的總代價為人民幣25,500,000元（相當於29,325,000港元），該代價須透過按等額基準與部分借方結欠貸方的未償還款項進行抵銷的方式（或賣方及買方可能協定的其他付款方式）償付。

收購事項之代價乃參考該物業之估值釐定，並由買賣協議相關各方經公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項的條款（包括但不限於代價）屬公平合理，按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。

條件

完成須待以下條件達成之後，方可作實：

- (i) 賣方、借方、買方及貸方已取得有關收購事項的所有必要同意及批准；
- (ii) 有關賣方及借方的事宜、事實或情況並無違反買賣協議的保證或條款；及
- (iii) 買方已從買方指定的中國法律顧問獲得有關該物業的意見，其形式及內容使買方信納。

買方可豁免上述條件(ii)及(iii)。買方目前無意豁免任何條件。其他條件則不能豁免。倘該等條件於二零二六年六月三十日或之前或賣方及買方可能協定之有關較後日期未獲達成（或獲買方豁免，視情況而定），則買賣協議將告終止及解除，而買賣協議之任何一方對彼此均無任何義務及責任，惟任何先前違反其條款之情況除外。

完成

完成預計將於買賣協議之先決條件獲達成後三個營業日內（或買賣協議各方可能協定之有關其他日期）落實。

緊隨完成後，買方將擁有該物業的全部使用權。買方擬於完成後將該物業出租。

有關該物業的資料

該物業包括位於中國山東省青島市某物業項目地下室的170個停車位。根據基於市場法對該物業進行的估值，該物業的市值約為人民幣30,600,000元。

該物業目前空置。

買方擬於完成後將該物業出租。買方正與一名獨立第三方就出租該物業的相關租賃協議進行磋商，據此，該物業的年度租金收入預計約為人民幣1.02百萬元，視乎磋商結果而定。

進行收購事項之原因

本集團主要從事證券及期貨買賣業務、金融投資及放債業務。誠如本公司日期為二零二五年十月二日及十月二十一日之公告所披露，本集團亦已運用人工智能技術開展短劇業務。

董事認為，收購事項乃參與中國房地產市場的投資機會。鑒於本集團的業務發展，董事認為，收購事項將使本集團透過出租該物業獲得穩定的收入來源。此外，本集團將從中國房地產價格的長期升值中獲益。董事進一步注意到，代價將以抵銷未償還款項的方式結付，這意味著本集團就收購事項將不會有現金流出。

鑒於該物業可帶來的潛在租金收入及該物業的未來長期升值潛力，董事相信，收購事項對本集團有利。考慮到以上所述，董事認為，收購事項的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於相關百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項及其項下擬進行之交易合併構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下之公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，本公告使用之下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議擬收購該物業
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「借方A」	指	韓克嘉
「借方B」	指	艾青
「借方」	指	借方A及借方B

「本公司」	指	小魚盈通控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議條款完成收購事項
「完成日期」	指	達成買賣協議的條件後三個營業日內（或訂約方可能書面協定之有關其他日期）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，根據上市規則，並非本公司的核心關連人士，且為獨立於本公司及其核心關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「貸方」	指	億峰財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	由位於中國山東省青島市的一個物業項目地庫的170個停車位組成之物業
「買方」	指	達啟文化（深圳）有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「買賣協議」	指	貸方、買方、借方及賣方就買賣該物業訂立之日期為二零二六年五月二十九日的有條件買賣協議
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「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	青島魯商錦綉置業有限公司，為買賣協議之賣方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
 小魚盈通控股有限公司
 執行董事
 陳曉東

香港，二零二六年五月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括以下董事：

執行董事

陳常炯先生 (主席)

陳曉東先生 (副主席)

余慶銳先生

王勁松先生

Pang Min Quan 先生

Foo Seck Chyn 博士

獨立非執行董事

陳毅奮先生

吳銘先生

李美鳳女士