

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，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



衍生集團(國際)控股有限公司

Hin Sang Group (International) Holding Co. Ltd.

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(Stock Code: 6893)

主要交易：出售物業

出售事項

董事會宣布，於 2026 年 9 月 11 日（交易時段後），賣方（本公司間接全資附屬公司）與買方訂立臨時協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買該物業，現金代價為港幣 98,000,000 元。

該物業包括香港新界沙田源順圍 5 至 7 號沙田工業中心 A 座 5 樓 1 至 19 號工場（包括毗鄰 3 號及 4 號工場的平台）以及 A 座 2 樓 L45 號停車位。

上市規則涵義

由於就出售事項而言，一個或多個適用百分比率為 25%或以上但全部均低於 75%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准臨時協議及其項下擬進行的交易。一份載有出售事項更多詳情及股東特別大會通告的通函將按如下所述寄發予股東。

臨時協議

臨時協議的主要條款載列如下。

日期

2026年9月11日（交易時段後）

訂約方

賣方：Beautymate Hong Kong Limited

買方：天成集團控股有限公司

物業

該物業將於完成時按「現狀」並交吉出售。根據獨立專業估值師發出的估值報告，該物業包括19個工場單位連同兩個平台及一個停車位。工場部分之總實用面積約為20,840平方呎。

該物業受制於以一家香港持牌銀行為受益人就該物業訂立的一項按揭及一項第二法定押記。賣方將於完成時安排解除該等產權負擔，而相關有抵押債務將自出售事項所得款項中償還。

作價及支付條款

代價為港幣98,000,000元，須按以下方式以現金支付：

(a) 港幣4,900,000元作為簽署臨時協議時之首期訂金；(b) 港幣4,900,000元作為於2026年9月24日或之前支付之進一步訂金；及(c) 港幣88,200,000元（即代價餘額）於2027年1月26日或之前完成時支付。

所有訂金均須支付予賣方律師（作為託管人），且不得發放予賣方，除非代價結餘足以解除該物業之現有法定押記或按揭。

買方將承擔買賣該物業應付的從價印花稅，惟違約方將承擔相關印花稅（如有）。賣方之交易開支（包括地產代理佣金及專業費用）估計合共約為港幣150萬元。

釐定代價之基準

代價乃由賣方與買方經公平磋商後，並考慮到現行市況、該物業的位置及狀況、物業代理的反饋意見以及本集團的資金需求而釐定。

根據獨立專業估值師編製的估值報告，採用市場法評估，該物業於2026年3月31日按其現況的市場價值為港幣1.204億元。代價較該估值折讓約18.6%。

在接納代價時，董事已考慮磋商結果及物業代理就短期內能否取得相若要約所提供的意見，以及出售事項可用於償還有抵押借款並為本集團營運提供現金。經衡量上述因素、2026年3月估值的折讓及繼續持有該物業的融資成本後，董事認為代價乃屬公平合理。

正式協議及完成

賣方及買方須於2026年9月24日或之前訂立正式買賣協議。完成將於2027年1月26日或之前進行。

違約

根據臨時協議，倘賣方在收取按金後未能按照其條款完成出售，則其必須退還已付按金，並向買方支付等額款項作為協定定額賠償。買方不得追討進一步的損害賠償或要求強制履行。倘買方未能根據臨時協議完成交易，已付定金將被沒收歸賣方所有，賣方可轉售該物業，但不得就該違約行為所產生的法律責任或損害賠償向買方提起訴訟。

該物業之資料

該物業於截至 2025 年 3 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日止兩個財政年度由本集團用於自身營運。因此，於該兩個財政年度內，該物業並無產生任何收入或溢利。

出售事項之財務影響

於 2026 年 3 月 31 日，該物業於本集團賬目中的賬面值約為港幣 1.204 億元。

本集團預期將錄得出售事項的估計虧損約港幣 2,390 萬元，乃參考代價港幣 9,800 萬元、該物業的賬面值以及估計交易開支計算得出。

出售事項的實際收益或虧損將取決於該物業的賬面值及於完成時產生的開支、適用稅務及會計處理，以及本集團財務報表的審核。因此，其可能有別於上述估計。出售事項預期於截至 2027 年 3 月 31 日止財政年度完成。

所得款項用途

經自代價中扣除估計交易開支約港幣 150 萬元後，於償還有抵押借款前，出售事項所得款項淨額預期約為港幣 9,650 萬元。

所得款項淨額的絕大部分將於完成時用於償還向一家香港持牌銀行借入約港幣 8,510 萬元的借款，以解除該物業的按揭及第二法定押記，當中包括(i)賣方結欠約港幣 2,910 萬元的按揭貸款；及(ii)本集團另一家附屬公司結欠港幣 5,600 萬元的循環貸款。

於作出該等償還及扣除交易開支後，餘下所得款項淨額目前估計約為港幣 1,140 萬元。本集團擬保留該款項用作一般營運資金，包括購買存貨、員工成本及其他營運開支，並預期於完成後 12 個月內動用該款項。

進行出售事項之理由及裨益

茲提述本公司日期均為 2026 年 5 月 5 日有關內幕消息的公告及其補充公告。本公司披露，其正積極透過物業代理尋求出售位於沙田的一項物業連同一個車位以及位於尖沙咀的一項物業之機會，以變現現金作進一步發展，並償還銀行借款以節省融資成本。

出售事項符合本集團於 2026 年 5 月公布的資產出售計劃。出售事項可讓本集團將該物業變現，減少債務及相關利息負擔，並降低有關借款的再融資壓力。由於該等借款按與香港銀行同業拆息掛鈎的浮動利率計息，償還借款亦可降低本集團面對香港銀行同業拆息波動的風險。以所得款項償還的借款合共約為港幣 8,510 萬元。由於該物業乃用作本集團的自用營運，且並無產生任何租金或其他收入，出售該物業可變現一項非創收資產，並省卻以該物業作抵押的借款所產生的融資成本。每月融資成本約為港幣 306,000 元，隨香港銀行同業拆息浮動。

儘管代價較獨立專業估值師所評估該物業的市值有所折讓，惟董事已計及物業代理就短期內能否取得相若要約所提供的意見、現有具約束力交易可確保本集團收取現金代價，以及倘本集團繼續持有該物業以等待更高要約，抵押借款將繼續產生的融資成本。因此，董事認為按現有條款進行出售事項，較在不確定的期間內繼續持有該物業更為有利。

估計所得款項淨額餘額約港幣 1,140 萬元將增加本集團的營運資金及流動資金，並為日常營運提供更大財務彈性。誠如上文「所得款項用途」一節所載，本集團擬於完成後 12 個月內將該款項用於採購存貨、員工成本及其他營運開支，而毋須為此另行借入銀行貸款。上述安排連同償還債務所節省的融資成本，預期可支持本集團現有業務的發展，並提升本集團把握合適機遇的能力。

本集團將於完成前為目前於該物業營運的業務安排替代處所。經計及建議搬遷安排及相關成本，董事預期出售事項不會對本集團的持續經營業務產生重大不利影響。

經考慮上述各項事宜後，董事認為臨時協議及出售事項的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約各方的資料

本集團及賣方

本集團主要從事推廣、銷售及製造主要針對兒童的保健產品。其亦買賣個人護理產品，並正在拓展中醫保健及診療服務。賣方為一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業持有。

買方

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事中國內地與香港之間的貿易。其最終實益擁有人為江紅娜及林權炎。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則涵義及一般事項

由於根據上市規則第 14.07 條，就出售事項而言，一項或多項適用百分比率為 25%或以上但全部均低於 75%，故根據上市規則第 14.06(3)條，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准臨時協議及其項下擬進行的交易。於股東特別大會上就決議案表決將以投票方式進行。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大利益，且概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項的決議案放棄表決。

載有（其中包括）出售事項的進一步詳情、本集團的財務資料、該物業的估值報告、上市規則規定的其他資料以及召開股東特別大會的通告連同代表委任表格之通函，預期將於 2026 年 10 月 2 日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞語具以下涵義：

「董事會」	董事會
「本公司」	衍生集團（國際）控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6893）
「完成」	根據臨時協議完成出售事項
「關連人士」	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	出售事項之代價港幣 98,000,000 元
「董事」	本公司董事
「出售事項」	賣方根據臨時協議向買方出售該物業
「股東特別大會」	將予召開及舉行以供股東考慮並酌情批准臨時協議及其項下擬進行交易之本公司股東特別大會
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「該物業」	香港新界沙田源順圍 5-7 號沙田工業中心 A 座 5 樓 1-19 號工場（包括毗鄰 3 號及 4 號工場之平台）以及 A 座 2 樓 L45 號停車位
「臨時協議」	賣方與買方就出售事項訂立日期為 2026 年 9 月 11 日的臨時買賣協議
「買方」	天成集團控股有限公司
「股東」	本公司普通股持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	Beautymate Hong Kong Limited，為本公司之間接全資附屬公司
“%”	百分比。

承董事會命衍生集團（國際）控股有限公司主席關麗雯

香港，2026 年 9 月 14 日

於本公告日期，執行董事為關麗雯女士、馬志偉先生（又名：馬浚偉）及彭芷欣女士；非執行董事為田珊珊女士；及獨立非執行董事為劉智傑先生、李祿兆先生及鄧聲興博士。