

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



融太集團股份有限公司

MAGNUS CONCORDIA GROUP LTD

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1172)

有關出售出售公司全部股權之主要交易

本公司財務顧問



寶橋證券(香港)有限公司

協議

於二零二五年十一月二十日(交易時段後)，賣方(作為賣方)與買方(作為買方)訂立協議，據此賣方有條件同意出售，而買方有條件同意以代價4,000,000港元購買銷售權益及公司間債項結餘。

於完成後，本公司將不再擁有出售公司的任何股權，且出售集團的財務業績將不再綜合入賬至本集團賬目。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)協議及其項下擬進行交易。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須就批准協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)物業估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v)符合上市規則規定之其他資料的通函，預計將於二零二五年十一月三十日或之前寄發予股東。

謹請本公司股東及潛在投資者注意，協議及其項下擬進行之出售事項須待協議項下之條件達成後方可作實，故未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

於二零二五年十月八日，賣方與買方就銷售權益的可能買賣事項訂立諒解備忘錄。根據諒解備忘錄，買方同意向賣方支付並已支付可退還按金360萬港元，而可能買賣事項代價的確切金額、代價的付款方式及方法將由諒解備忘錄各方根據將對出售集團進行的盡職審查結果磋商釐定並須受諒解備忘錄各方就可能買賣事項可能(亦可能不會)訂立之正式協議之條款及條件所規限。

於二零二五年十一月二十日(交易時段後)，賣方(作為賣方)與買方(作為買方)訂立協議，據此賣方有條件同意出售，而買方有條件同意以代價4,000,000港元購買銷售權益及公司間債項結餘。

協議

協議之主要條款

協議之主要條款概述如下：

日期：二零二五年十一月二十日(交易時段後)

訂約方：(a) 賣方(作為賣方)；及
(b) 買方(作為買方)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

主旨事項

根據協議之條款及條件賣方將轉讓予買方的銷售權益及公司間債項結餘。

出售集團之主要資產為出售物業，其詳情已於本公告內「出售集團及出售物業之資料」一節披露。

代價及付款條件

代價總額4,000,000港元將由買方按以下方式以現金支付：

- (a) 3,600,000港元，即代價之90%，將於簽署協議時透過動用可退還按金予以抵銷；及
- (b) 400,000港元，即代價之餘下10%，須由買方於完成時支付至賣方指定之銀行賬戶。

代價乃賣方與買方經參考獨立估值師評估出售物業於二零二五年八月三十一日的市值約人民幣2.763億元（相當於約3.023億港元）及出售集團於二零二五年三月三十一日之財務狀況（尤其是出售集團經調整負債淨額（定義見下文）約330萬港元）後公平磋商釐定。

出售物業之資料載於本公告「出售集團及出售物業之資料」一節。本公司已委聘獨立估值師就出售事項對出售物業進行估值，物業估值報告將載入將於二零二五年十一月三十日或之前就出售事項寄發予股東的通函內。

根據獨立估值師編製的物業估值報告，出售物業於二零二五年八月三十一日的公平值約為人民幣2.763億元（相當於約3.023億港元）。

先決條件

出售事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 賣方已完成協議及其項下擬進行交易之所有必要批准程序，包括但不限於取得其董事會（及股東大會（如適用））之批准；及

- (ii) 賣方已履行或促使履行適用法律法規及上市規則就協議及其項下擬進行交易所規定的所有合規程序，包括但不限於董事會及(如適用)股東特別大會的批准、披露責任以及任何必要備案或提交文件，且已根據上市規則於股東特別大會上取得股東對協議及其項下擬進行交易的批准。

任何一方均不得豁免上述條件。倘上述任何條件未能於最後截止日期前達成，則協議訂約方(「訂約方」)(除非經訂約方共同協定)可(i)在切實可行的最大範圍內完成(不影響訂約方於協議項下的權利)；(ii)將完成推遲至最後截止日期後的某一日期(不超過完成日期後三(3)個營業日)；或(iii)終止協議，訂約方的所有權利及義務將告停止及終止，屆時(a)存續條款仍具有十足效力及效用；及(b)協議的終止將不會影響任何一方於終止前應有的任何權利或責任。

完成

完成將於完成日期(即所有條件達成後之第五個營業日)或買方與賣方可書面協定之其他日期落實。

有關本集團及賣方之資料

本集團

本公司為一家投資控股公司，本集團之主要業務為物業發展、印刷產品生產及銷售、物業投資及庫務業務。

賣方

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由本公司直接全資擁有。

買方之資料

買方

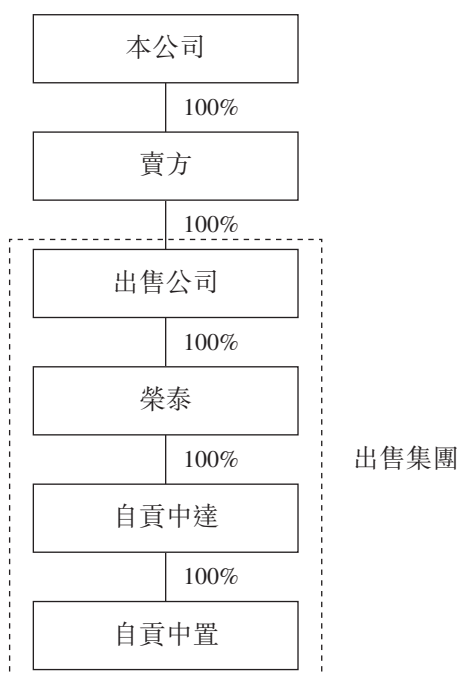
買方為一家在香港註冊成立的有限合夥基金，其普通合夥人為玫瑰先鋒香港有限公司。玫瑰先鋒香港有限公司為一家在香港註冊成立的投資控股有限公司，由宋禕先生(「宋先生」)全資擁有。據買方所告知，宋先生在中國及海外從事互聯網電商業務運營及各類投資業務已逾十年。宋先生的電商業務專注於家居產品及新能源相關業務，其投資業務專注於一級及二級股權投資及不良資產投資。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)買方、其董事及法定代表人以及買方任何能夠對出售事項施加影響的最終實益擁有人；與(b)本公司、公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面（以參與出售事項的附屬公司／該等附屬公司為限）的任何關連人士之間，目前或過去十二個月內均不存在任何重大貸款安排。

出售集團及出售物業之資料

出售集團



出售公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方直接全資擁有。

榮泰為一家在香港註冊成立的投資控股有限公司。

自貢中達為一家根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

自貢中置為一家根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事房地產發展，並主要持有位於中國四川省自貢市的出售物業。

出售集團截至二零二四年三月三十一日(「**二零二四財政年度**」)及二零二五年三月三十一日(「**二零二五財政年度**」)止兩個財政年度各年的未經審核綜合財務資料分別載列如下：

	二零二五 財政年度 千港元 (未經審核)	二零二四 財政年度 千港元 (未經審核)
收入	83,511	84,992
除稅前虧損	(25,015)	(38,655)
虧損淨額	(26,173)	(40,135)

出售集團於二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日的未經審核綜合負債淨額分別約為1.011億港元及約1.263億港元。於二零二五年三月三十一日及於本公告日期，出售集團結欠餘下集團的全部款項(即公司間債項結餘)分別約為490萬港元及約490萬港元。公司間債項結餘的條款為無抵押、免息及按要求償還。

公司間債項結餘將不會在完成前清償。

根據本集團採納的相關會計政策，出售物業於二零二五年三月三十一日的價值約為1.793億港元(「**331賬面值**」)，乃按資產負債表日的成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。倘調整基於物業估值報告之出售物業於二零二五年八月三十一日之公平值約人民幣2.763億元(相當於約3.023億港元)與331賬面值之差額，出售集團之經調整負債淨額(「**出售集團經調整負債淨額**」)將約為330萬港元(包括二零二五年三月三十一日的公司間債項結餘約490萬港元)。

出售物業

出售物業包括一項住宅物業發展項目(「**該項目**」)，其為位於中國四川省自貢市高新技術產業開發區高新臥龍湖鹽鹵浴片區三幅地塊(統稱「**地塊**」)的中港燊海森林項目的一部分。該地塊的總地盤面積約493,842.96平方米。該地塊的土地使用權自二零一三年八月起計為70年，作住宅物業用途。

本集團於二零一九年八月一日收購(「**收購事項**」)該項目，該三幅地塊於二零一九年八月一日後可供銷售的剩餘總建築面積合共約500,000平方米。於二零二五年八月三十一日，尚未售出的物業(包括別墅及公寓)總建築面積為10,803平方米，而尚未售出的停車位為4,390個及指定作為民防用途的停車位為568個。

根據中國法律意見，於本公告日期，出售物業的31個住宅單位已被法院查封。根據本公司中國法律顧問提供之資料，作為正在進行的訴訟期間所實施的保全措施的一部分，共有29個單位(「**29個被查封單位**」)遭查封。該等單位涉及自貢高新技術產業開發區管理委員會(「**自貢高新技術委員會**」)(作為原告)與明君集團科技有限公司(「**明君科技**」)(作為被告之一及為中港燦海森林項目的主要開發商並擁有開發項目的部分所有權)之間的一宗合同糾紛(「**自貢高新技術糾紛**」)。該糾紛涉及自貢高新技術委員會與明君科技就開發中港燦海森林項目簽署的協議。

原告主張自貢中置作為出售物業的現時業主，應與明君科技就其所稱違約行為承擔連帶責任。然而，根據本公司負責自貢高新技術糾紛的中國代理律師所出具的法律意見，自貢中置與明君科技均為獨立法人實體，各自僅對其自身的法律行為及責任負責。因此，明君科技違約所產生的合約義務及任何後果不應歸咎於自貢中置。原告要求自貢中置承擔連帶責任的主張與原協議之條款不符，本公司認為應由司法裁決予以駁回。截至本公告日期，自貢高新技術糾紛仍在訴訟中，尚未作出判決，且糾紛金額尚未確定。

此外，上述29個被查封單位中之11個單位，連同另外2個單位，總計13個單位，涉及因出售物業部分單位之建設工程所產生之未付應付款項(「**該等應付款項**」)而引致的8宗合同糾紛。該8宗糾紛均已獲裁定，裁定總金額約為人民幣1,510萬元。截至本公告日期，本集團已清償約人民幣1,170萬元，且本公司確認，餘額已於本集團之綜合財務報表中作為應付款項作出足額撥備並適當反映。

據本公司中國法律顧問告知，自貢中置仍被允許使用及佔用受現有查封規限的標的物業，然而，不得轉讓該等物業資產的業權／合法擁有權或就該等物業資產設立產權負擔。然而，現有查封對賣方於出售公司的股權及賣方轉讓其股權權利完全無影響。因此，由於出售事項僅涉及轉讓賣方持有的出售公司股權，出售事項將不會被查封所禁止，賣方可自由轉讓其於出售公司的股權。

買方已獲正式告知對出售物業所進行查封的現狀及如前所述自貢中置的上述合約爭議，且買方已同意代價金額與付款計劃將維持不變。出售事項對本集團財務狀況並無任何持續影響。

出售事項之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，本集團之主要業務為物業發展、印刷產品生產及銷售、物業投資及庫務業務。

誠如本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告所披露，儘管中國政府已採取了一系列支持經濟和房地產穩健發展的措施，但物業市場普遍存在的負面情緒和系統性風險在短期內仍沒有消退的跡象，為本集團在中國的物業開發業務帶來挑戰。

出售集團主要於中國從事物業發展。出售集團的主要資產為出售物業。於收購事項後至二零二五年三月三十一日止期間，出售物業為出售集團累計貢獻收入約人民幣37.36億元。於二零二五年八月三十一日，出售物業已售出佔總建築面積約98%的住宅部分及1,099個停車位。由於出售物業僅剩餘住宅部分存量，而僅有停車位的可銷售性有限，預期出售物業之銷售額將持續下降，而出售物業項目將不再為本集團帶來重大收入貢獻。此外，出售集團於截至二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止年度分別錄得淨虧損約2,620萬港元及約4,010萬港元，以及於二零二五年三月三十一日分別錄得流動負債淨額及負債淨額約1.256億港元及約1.263億港元。

此外，本集團的財務狀況亦有所惡化，本集團呈報的流動負債淨額由二零二四年三月三十一日約1.662億港元增加至二零二五年三月三十一日約1.826億港元。自二零二三年起，本公司核數師已於截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止財政年度的獨立核數師報告中表示存在可能對本集團的持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。截至二零二五年三月三十一日止年度，核數師就有關本集團持續經營的重大不確定性對本集團的綜合財務報表發出無法表示意見(「無法表示意見」)。

鑒於中國房地產行業充滿挑戰的營商環境、業務前景以及出售集團的負面財務狀況，董事認為，現正值本集團重新評估其於出售集團的投資並將資源重新分配至本集團其他業務的良機。此外，本集團預計將錄得估計收益(包括儲備調整但不包括交易成本)約1.452億港元，而本集團的整體負債將大幅減少，從而將鞏固餘下集團的整體財務狀況，並有助解決無法表示意見的問題。

出售事項將導致本集團的物業組合縮減。本集團將繼續持有位於香港及中國的投資物業。展望未來，本公司將定期檢討其物業組合的表現及前景，如有機會，本集團可能考慮出售其投資物業，以提高本集團的流動資金狀況。本集團將繼續致力於經營其現有業務，以期在考慮本集團可用資源的情況下，力求為股東帶來最大回報。

基於上文所述，董事會認為協議之條款（包括代價）及據此擬進行之交易屬公平合理，並按一般商業條款訂立，而訂立協議符合本公司及其股東之整體利益。

解決無法表示意見的行動計劃

誠如本公告「出售事項之理由及裨益」一節所述及本公司二零二五財政年度的年報（「二零二五年年報」）所披露，核數師對本集團二零二五財政年度的綜合財務報表發出無法表示意見。

出售事項體現本公司致力於改善本集團流動性及財務狀況的決心，如本公告「出售事項之財務影響」一節所述，完成出售事項將有望實質性改善本集團的財務狀況。

除出售事項外，本公司已建議採取多項措施，如二零二五年年報第62頁「企業管治常規」一節項下「無法表示意見」分節所披露。董事會謹此向本公司股東及潛在投資者提供本公司日期為二零二五年九月三十日內容有關本集團之最新業務發展及本集團為解決無法表示意見而採取的措施的自願公告的補充資料。

1. 償還集團借貸／集團借貸再融資

就本集團已違反財務契約之借貸而言，自二零二五年四月一日起至本公告日期止，本集團已按期償還合共1,200萬港元。於本公告日期，有關借貸之未償還金額為7,600萬港元。

此外，本公司現時正與香港一家銀行就一項高達1,200萬港元的保理貸款融資進行磋商。該融資目前正處於銀行的審核及批准過程中。

2. 出售物業已落成物業之銷售

本集團推廣已落成物業之銷售，惟中國房地產行業仍充滿挑戰，物業銷售前景低迷。由於剩餘住宅單位數量有限且停車位市場流通低，預期銷售將進一步下滑且出售物業將不再為本集團帶來可觀收入。出售事項對本集團而言為一項策略性選擇。透過剝離不再產生顯著回報的項目，本集團可降低對中國房地產市場波動的風險，並將其資源重新配置至本集團其他業務。

3. 投資物業之潛在出售

本集團正積極考慮一家房地產代理就其於香港的其中一項投資物業提出的收購要約。除此要約外，本集團將繼續接洽香港多家房地產代理以物色香港其他物業的出售機會。

由於該等物業已抵押作為本集團借貸的擔保，本集團現正與相關銀行就還款安排進行磋商。該等磋商內容包括但不限於再融資方案及部分貸款償還事宜，惟須待物業出售順利完成後方可落實。

4. 經營成本控制

本集團已實施多項措施以控制本集團的行政及其他經營開支，包括但不限於削減員工人數。於本公告日期，本集團僱員人數為107名，而於二零二五年三月三十一日則為114名。此外，待出售事項完成後，由於出售集團佔本集團二零二五財政年度的行政及其他經營開支約18%，預期本集團行政及其他經營開支將進一步減少。

5. 其他籌資方案

本集團現正探索籌資方案，如新股配售及可換股債券，以強化資本基礎及現金流。然而，實際執行將取決於市場狀況，包括投資者情緒及定價可行性。

董事會將繼續與本公司核數師密切合作並盡最大努力實施各項計劃及措施，以解決無法表示意見。本公司將根據上市規則，於適當時候刊發進一步公告，以提供有關該等措施的最新進展。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，本公司將不再擁有出售公司的任何股權，且出售集團的財務業績將不再綜合入賬至本集團賬目。

盈利

僅供說明之用，根據出售集團於二零二五年三月三十一日之未經審核負債淨額約1.263億港元及代價400萬港元，預期本公司將於完成後自出售事項確認收益(包括儲備調整但不包括交易成本)約1.452億港元。

資產淨值

根據本集團於二零二五年三月三十一日之經審核綜合財務報表及出售集團於二零二五年三月三十一日之未經審核綜合財務報表，因出售事項，餘下集團之資產淨值(扣除交易成本及開支前)預期將增加約1.254億港元。

出售事項的實際收益／虧損及出售集團的財務狀況可能與上述不同，並將根據出售集團於完成日期的財務狀況釐定並須接受審核。

出售事項所得款項淨額(扣除出售事項應佔的估計交易成本後)估計約為340萬港元，將用作本集團的一般營運資金。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)協議及其項下擬進行交易。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須就批准協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一般事項

基於本公告所述理由並經考慮所有相關因素後，董事認為，儘管出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但其按正常商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無董事須於董事會會議上就批准協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)物業估值報告；(iv)股東特別大會通告；及(v)符合上市規則規定之其他資料的通函，預計將於二零二五年十一月三十日或之前寄發予股東。

謹請本公司股東及潛在投資者注意，協議及其項下擬進行之出售事項須待協議項下之條件達成後方可作實，故未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，本公告所用之下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	買方與賣方訂立日期為二零二五年十一月二十日之協議，內容有關(其中包括)出售事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港、中國或英屬處女群島之持牌銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日、香港、中國或英屬處女群島指定為公眾假期的任何日子，以及於上午九時正至下午五時正期間香港發出八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	融太集團股份有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1172)

「完成」	指	根據協議之條款完成出售事項
「完成日期」	指	達成條件後之第五個營業日或賣方與買方書面同意之其他日期
「條件」	指	協議所規定之條件，載於本宮傲「協議—先決條件」一節
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議之條款及條件賣方向買方出售及轉讓銷售權益及公司間債項結餘
「出售公司」	指	金錦投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「出售物業」	指	出售集團持有之位於中國四川省自貢市之物業項目，其詳情載於「出售集團及出售物業之資料」一節
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以審議及酌情批准協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士之人士或公司
「獨立估值師」	指	亞太資產評估及顧問有限公司，獲本公司委任以對出售物業進行估值之獨立估值師

「公司間債項結餘」	指	出售集團於完成日期結欠餘下集團的全部款項不超過5,000,000港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二六年五月十九日或賣方與買方書面協定之有關其他日期
「諒解備忘錄」	指	賣方與買方於二零二五年十月八日就可能買賣事項所訂立之諒解備忘錄
「可能買賣事項」	指	根據諒解備忘錄條款可能進行的銷售權益買賣
「物業估值報告」	指	獨立估值師就出售物業編製之估值報告
「買方」	指	先鋒投資特殊機會一期有限合夥基金，一間於香港註冊成立之有限合夥基金
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「可退還按金」	指	買方根據諒解備忘錄條款向賣方支付之可退還按金3,600,000港元
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「榮泰」	指	榮泰投資控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「銷售權益」	指	出售公司之全部已發行股本
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」	指	Clever Star Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「自貢中達」	指	自貢中達科技有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「自貢中置」	指	自貢中置文化旅遊投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
融太集團股份有限公司
執行董事
周蘭

香港，二零二五年十一月二十日

於本公告日期，本公司之執行董事為向均先生及周蘭女士；而本公司之獨立非執行董事為王政君先生、廖英順先生及王平先生。