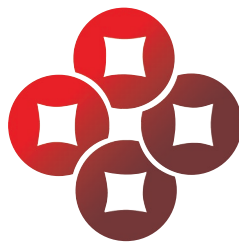


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

於二零二六年十月十五日（交易時段後），買方及貸方（均為本公司之全資附屬公司）與賣方及借款人訂立買賣協議，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27,015,658元（相當於31,675,859港元），該代價將按等額基準與借款人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

於二零二六年十月十五日（交易時段後），買方及貸方與賣方及借款人訂立買賣協議，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27,015,658元（相當於約31,675,859港元）。

買賣協議

日期：二零二六年十月十五日（交易時段後）

訂約方：

- (1) 賣方
- (2) 買方
- (3) 貸方
- (4) 借款人

賣方（即借款人A）為個人，並為商人。借款人B為個人，並為商人。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各借款人均為獨立第三方。

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完整使用權。

代價

於買賣協議日期，借款人結欠貸方合共約31,675,859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27,015,658元（相當於31,675,859港元），該代價將透過按等額基準與借款人結欠貸方的未償還款項進行抵銷（或賣方及買方可能協定的其他付款方式）而償付。

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

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 賣方、借款人、買方及貸方已就收購事項取得所有必要同意及批准；
- (ii) 並無違反與賣方及借款人相關事項、事實或情況有關的買賣協議保證或條款；及
- (iii) 買方已從其指定的一名中國法律顧問取得有關該物業的意見，其形式及內容令買方信納。

買方可豁免上文第(ii)及(iii)項條件。買方目前無意豁免任何條件。其他條件不可豁免。倘條件於二零二六年十二月三十一日（或賣方與買方可能協定的較後日期）或之前未獲達成（或視情況由買方豁免），買賣協議將告失效及終止，買賣協議訂約方概無須根據該協議項下向彼此承擔任何義務及責任，惟先前違反其條款者除外。

完成

完成預期將於買賣協議的先決條件達成後三個營業日內（或買賣協議訂約方可能協定的其他日期）進行。

緊隨完成後，買方將擁有該物業的全部使用權。買方擬於完成後出租該物業。

有關該物業的資料

該物業包括位於中國深圳市一個物業項目的10個住宅物業單位。根據按市場法對該物業進行的估值，該物業的市場價值約為人民幣30,711,000元。

該物業項目名為深圳振業城，位於中國深圳市龍崗區。整個物業項目為住宅商業綜合物業項目。據本公司所知係，該物業已取得土地使用權證，且該物業已竣工並可供使用。

釐定代價時對該物業進行的估值乃由獨立估值師採用市場法進行。關鍵輸入數據包括同一區域內可比物業的市場價格，即深圳市該區域內類似住宅物業的交易。本公司了解到，估值師已選取三個市場可比物業，該等可比物業(1)具有類似用途（即住宅物業）；(2)屬同類交易；及(3)具有類似區域及其他因素。

估值師已就該物業與相關市場可比物業之間的差異，根據位置、折舊、交通及周邊設施作出調整。

該物業目前為空置。

買方擬於完成後將該物業出租予第三方個體租戶。

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二零二五年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，收購事項為參與中國物業市場提供投資機會。鑒於本集團的業務發展，董事認為，收購事項將使本集團可透過出租該物業獲得穩定收入來源。此外，本集團將從中國物業價格的長期升值中獲益。另須注意，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。

儘管當前中國房地產市場仍處於回穩階段，惟中國物業市場近期呈現更多正面跡象 (<https://www.scmp.com/business/article/3355548/chinas-property-market-shows-more-positive-signs-price-sales-upticks>)。本公司對中國物業市場的長期增長持正面看法，並同意該新聞文章所述中國物業市場近期呈現正面跡象。本公司亦注意到，儘管全球經濟存在不確定性，中國經濟仍維持增長，展現中國經濟的韌性。隨著中國經濟的長期增長，本公司認為中國物業價格存在長期升值的潛力。

鑒於該物業可能產生的租金收入以及該物業未來長期升值的可能性，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
「借款人A」	指	李秋敏，亦為賣方
「借款人B」	指	蕭映
「借款人」	指	借款人A及借款人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的其他日期）
「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	由位於中國深圳市的一個物業項目中的10個住宅單位組成的物業
「買方」	指	達啟文化深圳有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，亦為本公司的全資附屬公司
「買賣協議」	指	於二零二六年十月十五日由貸方、買方、借款人及賣方就該物業之買賣而訂立之有條件買賣協議
「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	借款人A
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「%」	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，二零二六年十月十五日

於本公告日期，董事會成員包括下列董事：

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

獨立非執行董事

陳毅奮先生

吳銘先生

李美鳳女士