

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



**AURUM PACIFIC (CHINA) GROUP LIMITED**  
**奧栢中國集團有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：8148)

**有關出售物業之非常重大出售事項**

**財務顧問**



**英皇融資有限公司**  
**Emperor Capital Limited**

**出售事項**

董事會宣佈，於二零二一年七月五日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立臨時買賣協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買該物業，總代價為38,000,000港元。

**GEM上市規則之涵義**

由於根據GEM上市規則計算有關出售事項之一項適用百分比率超過75%，故根據GEM上市規則，出售事項構成本公司之一項非常重大出售。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項。據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)有關出售事項之進一步資料、召開股東特別大會之通告以及GEM上市規則項下規定之其他資料之通函，預期將於二零二一年八月六日或之前寄發予股東，因為本公司預期其將需要更多時間以編製必要資料以供載入通函。

出售事項須待本公佈「臨時買賣協議－先決條件」一節所載之條件獲達成後，方告完成，包括股東於股東特別大會上批准臨時買賣協議及其項下擬進行之交易。故此，出售事項可能會或可能不會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 出售事項

董事會宣佈，於二零二一年七月五日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立臨時買賣協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買該物業，總代價為38,000,000港元。

## 臨時買賣協議

日期：                  二零二一年七月五日

賣方：                  Viva Star

買方：                  Empire Ease

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方主要從事投資控股以及買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，(a)買方、其任何董事及法定代表及／或對出售事項可行使影響力之買方之任何最終實益擁有人；與(b)本公司、於本公司層面之任何關連人士及／或於附屬公司層面之任何關連人士(以參與出售事項之附屬公司為限)之間沒有且於過去十二個月內並無存在任何重大貸款安排。

## 該物業

香港謝斐道90-92號及盧押道15-19號豫港大廈21樓。

於本公佈日期，該物業用作本集團之辦公物業。

## 代價及付款條款

代價38,000,000港元將由買方按如下方式支付予賣方：

- (a) 買方將於簽署臨時買賣協議時支付1,900,000港元作為初步按金；
- (b) 買方將於簽署正式協議時支付1,900,000港元；及
- (c) 餘額34,200,000港元將於完成出售事項時悉數支付。

上文(a)及(b)項之按金將支付予賣方之律師(作為按金保管人)，其可於完成出售事項後向賣方發放該等按金。

代價乃由本公司與買方按正常商業條款經公平磋商後釐定，並參考獨立專業估值師指示之該物業於二零二一年五月三十一日之公平市場估值38,000,000港元。

## 先決條件

根據臨時買賣協議，出售事項之完成須受限於以及待根據GEM上市規則之規定股東於股東特別大會上通過必要決議案以批准臨時買賣協議及其項下擬進行或附帶之交易後，方可作實。

上述先決條件概不得獲豁免。倘本公司未能就臨時買賣協議及其項下擬進行之交易獲得股東之批准，則訂約雙方將有權通過書面通知方式終止臨時買賣協議，據此在臨時買賣協議之條款規限下，賣方須向買方全數退還按金(如有)，以及訂約方之所有權利、責任及負債將於其後終止及終結且訂約方概不得向另一方提出任何索償。

## 正式協議

賣方與買方將於在股東特別大會上通過相關決議案後五(5)個營業日內簽署正式協議。

## 完成出售事項

待所有先決條件獲達成後，出售事項將於完成日期完成。待出售事項完成後，賣方須以交吉形式向買方交付該物業。

## 有關本集團及賣方之資料

本集團主要從事(i)開發及營銷以伺服器為基礎之專利技術及提供通訊軟件平台、軟件相關服務及定制軟件開發服務；及(ii)發行遊戲、開發手機遊戲和相關知識產權及平台、手機應用及數據解決方案，並提供資訊科技相關解決方案。

賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要業務為投資控股。

## 出售事項之財務影響

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，該物業於本公司之經審核綜合賬目內之賬面值為約28,500,000港元。基於代價38,000,000港元，本集團預期自出售事項錄得收益約9,500,000港元，乃按本集團就出售事項收取之代價減該物業於二零二零年十二月三十一日之賬面值計算(未計任何相關開支)。然而，自出售事項取得之實際收益或虧損可能不同，惟須待核數師作出審閱及確認。出售事項之所得款項淨額估計將為約37,300,000港元。

## 進行出售事項之理由及所得款項之擬定用途

誠如本公司於二零二一年三月三十日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團之現金及現金等值物約為3,400,000港元。

本公司擬將出售事項之所得款項淨額用於償還其未償還之債務，包括悉數償還以該物業作抵押之所有貸款，以及任何餘額將用作一般營運資金。假設出售事項於八月底完成，以該物業作抵押之所有貸款之逾期總金額將為約37,300,000港元。經考慮(i)該物業之估值自二零二零年十二月三十一日已顯著回升約33.3%；及(ii)出售事項將為本集團提供即時現金流入以用於償還本集團之債務，董事認為，出售事項為本集團償付其未償還債務之良機，並可降低經常性融資成本。

由於作為新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的防控措施而實行在家辦公政策，本集團已大幅減少對該物業之使用。該物業現時僅用作本集團日常行政運作之辦公場所。董事認為，該物業對本集團之業務活動並非至關重要，因此出售事項不會對本集團之業務營運產生重大影響。

計及上文所述，董事認為臨時買賣協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司股東之整體利益。

## GEM上市規則

由於根據GEM上市規則計算有關出售事項之一項適用百分比率超過75%，故根據GEM上市規則，出售事項構成本公司之一項非常重大出售。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項。據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)有關出售事項之進一步資料、召開股東特別大會之通告以及GEM上市規則項下規定之其他資料之通函，預期將於二零二一年八月六日或之前寄發予股東，因為本公司預期其將需要更多時間以編製必要資料以供載入通函。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般向公眾開門營業的日子，不包括星期六、星期日或公眾假期(或於工作日上午9時正至下午5時正期間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號的日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	奧栢中國集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市
「完成日期」	指	根據臨時買賣協議，隨簽署正式協議後1個月內
「先決條件」	指	上文「臨時買賣協議」一節所載之完成出售事項之先決條件
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時買賣協議買賣該物業

「股東特別大會」	指	本公司將於合理情形下盡快(無論如何於簽署臨時買賣協議後90日內)召開及舉行之股東特別大會，會上將提呈決議案以考慮及酌情批准臨時買賣協議(或，如適用，正式協議)及其項下擬進行之交易
「正式協議」	指	買賣該物業之正式協議
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)且與之並無關連之第三方
「上市委員會」	指	具有GEM上市規則界定之涵義
「該物業」	指	香港謝斐道90-92號及盧押道15-19號豫港大廈21樓
「臨時買賣協議」	指	賣方與買方就買賣該物業訂立之日期為二零二一年七月五日之臨時買賣協議
「買方」或「Empire Ease」	指	Empire Ease Limited，於香港註冊成立之有限公司，其最終實益擁有人為Wong Fung Lin女士，為一名獨立第三方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之股份

「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」或「Viva Star」	指	Viva Star International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司

承董事會命  
奧栢中國集團有限公司  
執行董事  
鍾文禮

香港，二零二一年七月五日

於本公佈日期，董事會成員包括以下董事：

執行董事：  
鍾文禮先生  
蔡本立先生

獨立非執行董事：  
梁文俊先生  
林婉雯女士  
符恩明先生

本公佈的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公佈的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公佈所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本公佈所載任何陳述或本公佈產生誤導。

本公佈將由刊登日期起最少一連七天於GEM網站www.hkgem.com「最新上市公司公告」一頁及本公司網站www.aurumpacific.com.hk內刊登。