

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部富元國際集團有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

TFG INTERNATIONAL GROUP LIMITED

富元國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

主要及關連交易 及 股東特別大會通告

本公司的財務顧問



獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問



富元國際集團有限公司(「本公司」)董事會函件載於本通函第5至24頁。

本公司謹訂於二零二零年九月十一日(星期五)上午十一時正假座香港德輔道中77號盈置大廈7樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨本通函附奉本公司股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席本公司股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並盡早交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論在任何情況下，該表格須於本公司股東特別大會或其任何續會之舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席本公司股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二零年八月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	26
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議向賣方建議收購銷售股份
「富偉」	指	富偉國際控股有限公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	富元國際集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	根據買賣協議買賣銷售股份之代價港幣108,600,000元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二零年九月十一日(星期五)上午十一時正假座香港德輔道中77號盈置大廈7樓召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括發行承兌票據)
「經擴大集團」	指	於完成後的本集團(包括因自二零一九年十二月三十一日起已協定或建議的收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	楊立君先生，為本公司控股股東、執行董事兼主席
「擔保人貸款」	指	目標集團於緊接完成前應付及結欠擔保人之款項(包括本金及利息)

釋 義

「擔保人貸款協議」	指	香港公司與擔保人將於完成時就擔保人貸款訂立之貸款協議
「橫琴項目」	指	在位於中國廣東省珠海市橫琴新區之地塊(地盤面積約為60,339.83平方米)進行之物業開發項目
「香港公司」	指	萬盈香港發展有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	作為該項目第二階段興建的五星級酒店
「獨立董事委員會」	指	為考慮買賣協議及其項下擬進行之交易而成立，並由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會
「獨立財務顧問」	指	領智企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東及獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	擔保人、賣方及彼等各自之聯繫人以外之股東
「土地公司」	指	珠海市富元商業發展有限公司
「最後可行日期」	指	二零二零年八月十二日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後可行日期
「該租賃」	指	土地公司簽訂的長期租賃，以出租該購物中心，並將由承租人管理
「承租人」	指	中山市大信管理投資有限公司，為於中國成立的公司及租賃下的承租人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理協議」	指	土地公司與管理人就管理該酒店訂立之酒店管理協議

釋 義

「管理公司」	指	珠海市橫琴新區萬盈酒店管理有限公司
「管理人」	指	希爾頓酒店管理(上海)有限公司，根據管理協議委任的酒店管理公司，以管理該酒店
「諒解備忘錄」	指	本集團與全豐訂立日期為二零二零年七月十六日之諒解備忘錄，內容有關本集團可能出售富源(其持有橫琴項目之70%權益)，其項下應付之誠意金為港幣250,000,000元，有關詳情載於本公司日期為二零二零年七月十六日之公佈
「中國」	指	中華人民共和國(不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「該項目」	指	土地公司承接興建將該物業發展成為一個商業綜合體，包括辦公大樓、該酒店及帶地下停車場的該購物中心的項目
「承兌票據」	指	本公司將於完成時發行本金額為港幣108,600,000元按年利率9%計息之承兌票據，為期三年
「該物業」	指	位於中國廣東省珠海市斗門區珠峰大道東南側地盤面積約為48,653.2平方米的土地，連同建於其上的任何建築物
「全豐」	指	全豐發展有限公司，由張桂明全資擁有
「富源」	指	富源地產控股有限公司
「買賣協議」	指	本公司、賣方及擔保人就收購事項所訂立日期為二零二零年六月二十九日之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司之50,000股已發行股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中的普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「該購物中心」	指	作為該項目第二階段興建的購物中心
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	億偉國際投資有限公司
「目標集團」	指	目標公司、香港公司、土地公司及管理公司
「賣方」	指	Yang's Development Limited
「中山公司」	指	中山富元控股集團有限公司，一間由擔保人的兄弟楊樂君擁有90%權益以及由余偉標(經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該人士為獨立於本集團及本集團關連人士的第三方)擁有10%權益的公司
「中山貸款」	指	目標集團於緊接完成前應付及結欠中山公司之款項(包括本金及利息)
「中山貸款協議」	指	土地公司與中山公司將於完成時就中山貸款訂立的貸款協議
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，人民幣兌港幣所用概約匯率為人民幣1.00元兌港幣1.086元。該匯率僅供說明，並不表示任何港幣及人民幣款項均已、應已或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

TFG INTERNATIONAL GROUP LIMITED
富元國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

執行董事：
楊立君先生(主席)

非執行董事：
余順輝先生
王鉅成先生

獨立非執行董事：
陳凱寧女士
蘇慧琳女士
宋逸駿先生

註冊辦事處：
Sterling Trust (Cayman) Limited
的辦事處

Whitehall House
238 North Church Street
George Town
Grand Cayman
KY1-1102
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業
地點：

香港
九龍
九龍城
賈炳達道128號
九龍城廣場
四樓403及405室

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年六月二十九日有關收購事項的公佈。

於二零二零年六月二十九日(聯交所交易時段後)，本公司與賣方(由擔保人全資擁有之公司)及擔保人(即本公司之控股股東、執行董事兼主席)就收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議，本公司已有條件同意收購而賣方已有條件同意促使出售銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)，代價為港幣108,600,000元。代價將由本公司透過發行承兌票據支付。

董事會函件

由於有關收購事項的一項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，並須遵守申報、公佈及股東批准規定。

於最後可行日期，擔保人(以其個人身份及透過其間接全資擁有之公司富偉)合共於2,967,547,152股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約42.72%。賣方為由擔保人全資擁有之公司。因此，賣方為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)收購事項之進一步資料；(ii)目標集團之財務資料；(iii)該物業之估值報告；(iv)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(v)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(vi)股東特別大會通告；及(vii)上市規則下規定之其他資料。

買賣協議

買賣協議的主要條款詳情載列如下：

日期

二零二零年六月二十九日(聯交所交易時段後)

訂約方

賣方： 賣方(即Yang's Development Limited)，一間由擔保人全資擁有之公司。賣方主要於中國從事物業投資及發展

買方： 本公司

擔保人： 擔保人(即楊立君先生，為本公司控股股東、執行董事兼主席)。

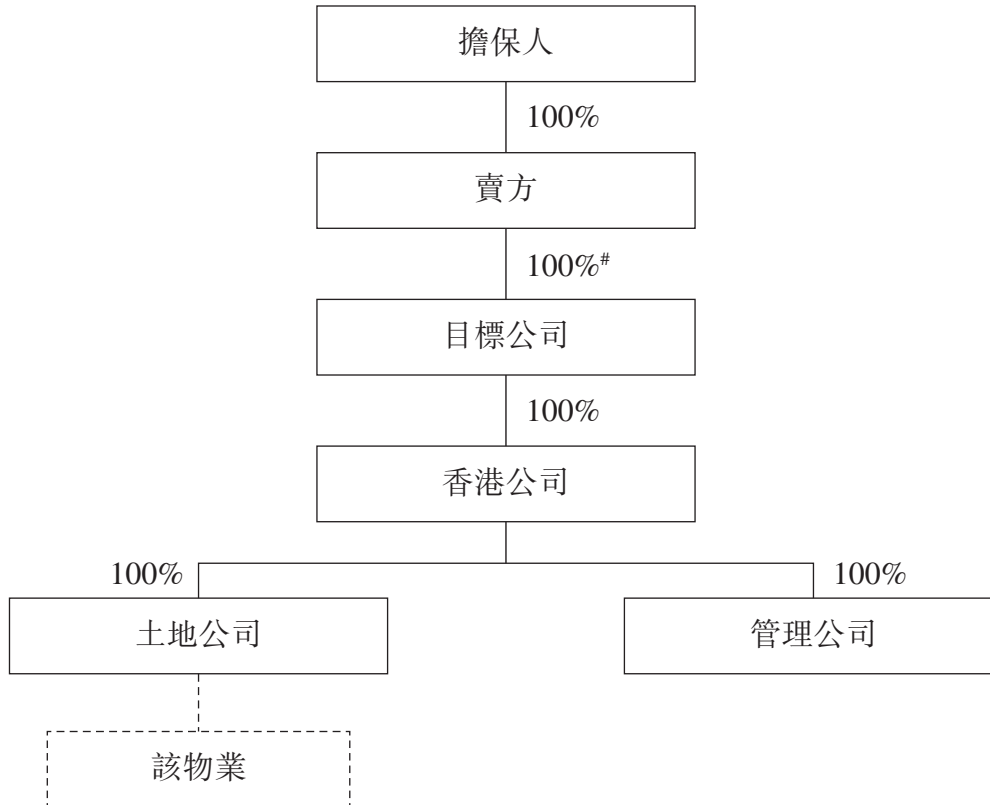
於最後可行日期，擔保人(以其個人身份及透過其間接全資擁有之公司富偉)合共於2,967,547,152股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約42.72%。賣方為擔保人全資擁有之公司。因此，賣方為本公司之關連人士。

董事會函件

將予收購之資產

銷售股份指目標公司全部已發行股本。目標公司於香港公司之全部已發行股本中擁有權益，而香港公司於土地公司及管理公司之全部註冊資本中擁有權益。土地公司為該物業（即一幅位於中國廣東省珠海市斗門區地盤面積約為48,653.2平方米的地塊）連同建於其上的任何建築物的實益擁有人。

下文載列目標集團於最後可行日期之股權架構：



透過各全資擁有之中間控股公司持有

擔保人貸款及中山貸款

於買賣協議日期，

- (a) 目標集團結欠擔保人本金額港幣27,096,655元，按年利率13%計息；及
- (b) 目標集團結欠中山公司本金額人民幣416,600,000元(相當於約港幣452,428,000元)，按年利率13%計息。

根據買賣協議，於完成時，目標集團將(i)與擔保人就目標集團於緊接完成前應付及結欠擔保人之所有款項(包括本金及利息)訂立擔保人貸款協議；及(ii)與中山公司就目標集團於緊接完成前應付及結欠中山公司之所有款項(包括本金及利息)訂立中山貸款協議，其主要條款如下：

1. 利息將按每年9%計算；
2. 貸款的未償還本金額的最後還款日期將為相關貸款協議當日起計第三個週年；
3. 視乎本集團預付款項及／或提早還款，(a)首個利息付款日期應為相關貸款協議當日起計18個月屆滿之日；及(b)其後，本集團應每月支付利息；
4. 倘發生以下情況，本集團承諾：
 - (i) 本集團可就與預付款項或提早還款金額相等的任何金額獲得更好的貸款條款；或
 - (ii) 經考慮當時的營運資金於隨後12個月內的充足度，董事會認為本集團有足夠的現金流量支付任何預付款項或提早還款金額，

本集團將(1)首先於上文第3段所述首個利息付款日期前提早償還任何應計利息，及(2)其次於最後還款日期前預付全部或部分的未償還本金額連同應計利息。

擔保人及／或中山公司無需本集團就目標集團於擔保人貸款協議及／或中山貸款協議項下之責任作出抵押。

於達致擔保人貸款協議及中山貸款協議之利率及條款時，本集團已計及(A)本集團於中國取得的最近期有抵押銀行借款(本金額為人民幣150,000,000元(相

董事會函件

當於約港幣162,900,000元)，到期期限為三年) 年利率約8.8%，及(B)本集團於二零二零年六月三十日現有貸款及借款(不包括銀行借款)(包括本金額為港幣397,200,000元且到期期限介乎1至3年的有抵押借款，及本金額為港幣374,200,000元且到期期限介乎1至2年的無抵押借款) 年利率介乎12%至13%。擔保人貸款及中山貸款屬無抵押貸款。經考慮到擔保人貸款及中山貸款之利率與本集團於中國取得的最近期有抵押銀行借款利率的水平相若，惟低於本集團現有貸款及借款(不包括銀行借款) 利率，董事(包括獨立非執行董事)認為，擔保人貸款協議及中山貸款協議之利率及條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

代價

代價港幣108,600,000元將由本公司於完成時透過發行承兌票據支付。

承兌票據之本金額將為港幣108,600,000元，其主要條款如下：

1. 利息將按每年9%計算；
2. 承兌票據的到期日將為發行承兌票據當日起計第三個週年，屆時本公司將償還所有未償還的本金額(連同應計利息)；
3. 視乎本公司預付款項及／或提早還款，(a)首個利息付款日期應為發行承兌票據當日起計18個月屆滿之日；及(b)其後，本公司應每月支付利息；
4. 倘發生以下情況，本公司承諾：
 - (i) 本集團可就與預付款項或提早還款金額相等的任何金額獲得更好的貸款條款，或
 - (ii) 經考慮當時的營運資金於隨後12個月內的充足度，董事會認為本集團有足夠的現金流量支付任何預付款項或提早還款金額，

本公司將(1)首先於上文第3段所述首個利息付款日期前提早償還任何應計利息，及(2)其次於到期日前預付全部或部分的承兌票據未償還本金額連同應計利息。

董事會函件

承兌票據將以本集團內部資源及／或外部融資撥充資金償還。

誠如下文「先決條件」一段所載，完成的其中一項先決條件為估值報告(其形式及內容獲本公司信納，並由本公司委任的獨立專業估值師編製)所示價值不得低於人民幣840,000,000元(相當於約港幣912,240,000元)(「估計價值」)。

代價乃由本公司與賣方經參考(a)目標集團於二零二零年五月三十一日的經調整未經審核綜合資產淨值約為港幣162,896,000元，已計及獨立估值師使用直接比較方法評估的估計價值人民幣840,000,000元(相當於約港幣912,240,000元)；及(b)本集團對發展潛力的看法(詳細說明載於下文「進行收購事項之理由及裨益」一節)後公平磋商釐定。董事已考慮收購事項所產生之遞延稅項負債的影響，但於考慮以下因素後，代價並未計及該遞延稅項負債：

- (i) 約92,204平方米之該物業(即155,690.24平方米總樓面面積的允許地積比率總數的59.2%)將發展為一間五星級酒店及購物中心(「酒店部分」)，並將由目標集團持作投資物業，以供酒店營運及出租。根據日期為二零一八年一月二十四日的國有建設用地使用權出讓合同(變更合同)，由落成起計三年內，土地公司須取得斗門區政府的事先批准方可轉讓酒店部分。目前，本公司不擬於收購事項完成後出售酒店部分，並認為相關遞延稅項負債落實的機會甚低及微乎其微；
- (ii) 收購事項相關的遞延稅項負債乃根據該物業的公平值與成本的差額計算，與目標公司未來實際應付稅項並不相同。就土地增值稅而言，應付金額將為增值乘以適用稅率，其中增值的計算為從已出售相關物業或單位的公平值中扣除相關土地成本、建設費用及其他可扣減開支。就中國所得稅而言，應付金額將相等於應課稅金額，其計算為從收益中扣除相關銷售成本、銷售開支、行政開支、財務成本及其他可扣減開支，再乘以適用稅率25%。本公司認為，收購事項產生的遞延稅項負債不可

董事會函件

反映實際未來應付稅項金額，而其乃按相關會計規則及政策計算。未來應付稅項金額應參考已出售物業或單位的公平值、將收取的收益金額及將產生及扣除的相關成本及開支計算；及

- (iii) 相關應付稅項(包括土地增值稅及中國所得稅)屬於目標集團於一般業務過程中銷售活動將產生的開支。相關稅項將於該項目落成後相關土地直接出售予收購方或物業單位出售予個別買家時由本集團支付。有關遞延稅項負債屬提早確認未來可能應付稅項，其全部或部分金額將於出售相關土地或物業單位之時歸還。

有關更多資料，請參閱本通函附錄四「C.未經審核備考財務資料附註」一節附註3(d)。

倘遞延稅項負債乃按該物業的可銷售面積(即商業及辦公面積)計算得出，相當於獲准之總容積率建築面積約40.8%，則金額約為港幣46,342,000元，而目標集團之經調整未經審核綜合資產淨值(包括可銷售面積之遞延稅項負債)將約為港幣116,554,000元，高於代價，以供說明用途。經考慮上述因素後，董事於釐定代價時並未考慮相關遞延稅項負債。

董事會認為，代價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

誠如本通函附錄五的估值報告所載，該物業於二零二零年五月三十一日的價值為人民幣840,000,000元。

於達致承兌票據之利率時，本集團已計及(A)本集團於中國取得的最近期有抵押銀行借款(本金額為人民幣150,000,000元(相當於約港幣162,900,000元)，到期期限為三年)年利率約8.8%，及(B)本集團於二零二零年六月三十日現有貸款及借款(不包括銀行借款)(包括本金額為港幣397,200,000元且到期期限介乎1至3年的有抵押借款，及本金額為港幣374,200,000元且到期期限介乎1至2年的無抵押借款)年利率介乎12%至13%。經考慮到承兌票據無抵押品且屬無抵押，而承兌票據之利率與本集團於中國取得的最近期有抵押銀行借款利率的水平相若，惟低於本集團現有貸款及借款(不包括銀行借款)利率，董事(包括獨立非執行董事)認為，承兌票據之利率及條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 股東(根據上市規則須放棄投票之股東除外)於股東特別大會上通過必要決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括發行承兌票據)；
- (b) 本公司已取得由本公司委任之中國法律顧問事務所就(i)土地公司及管理公司根據中國法律正式及適當成立及有效存續；(ii)土地公司及管理公司已取得進行其業務所需之一切批准及牌照；(iii)土地公司於該物業之合法業權之有效性；及(iv)本公司可能要求的任何其他事宜發出之中國法律意見(其形式及內容獲本公司信納)；
- (c) 本公司信納對目標集團進行之盡職調查結果；
- (d) 賣方及擔保人於買賣協議中作出之聲明、保證及承諾於任何重大方面並非虛假、失實或具誤導成分，亦無遭違反；
- (e) 估值報告(其形式及內容獲本公司信納，並由本公司委任之獨立專業估值公司編製)所示該物業價值不少於估計價值；及
- (f) 已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得一切其他必要批准、同意及豁免。

上述先決條件概不可獲豁免。倘上述任何先決條件未能於二零二零年十二月三十一日或本公司可能協定之其他日期或之前達成，或倘本公司已向賣方送達書面通知，表明其不信納所進行之盡職調查結果，則買賣協議將告停止及終止。除任何先前違反買賣協議之條款外，概無訂約方將向另一方承擔買賣協議項下之任何義務及責任。

於最後可行日期，除上文(e)段所載條件外，概無買賣協議之先決條件已獲達成。

完成

完成將於上文「先決條件」一段第(a)、(b)、(c)、(e)及(f)分段所載先決條件獲達成後第三個營業日或本公司可能協定之有關其他日期落實。第(d)分段所載先決條件於完成時仍須獲達成。

於完成後，目標公司、香港公司、土地公司及管理公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之業績將於完成後於本公司財務報表中綜合入賬。

有關目標集團之資料

架構

目標公司於英屬處女群島註冊成立，而香港公司於二零一七年十二月在香港註冊成立，自成立以來一直由賣方間接全資擁有。

土地公司於二零一八年一月由中山公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元(相當於約港幣10,860,000元)。根據與珠海市國土資源局所簽訂日期為二零一八年一月二十四日之國有建設用地使用權出讓合同(變更合同)，土地公司同意收購地塊(包括該物業)，代價為人民幣426,000,000元(相當於約港幣462,636,000元)，分別於二零一八年二月及二零一八年七月分兩期支付。於二零一八年五月，賣方透過香港公司認購土地公司當時註冊資本之80%(按全面攤薄基準)，故後者之註冊資本由人民幣10,000,000元(相當於約港幣10,860,000元)增加至人民幣50,000,000元(相當於約港幣54,300,000元)，其中香港公司有權收取人民幣40,000,000元(相當於約港幣43,440,000元)。當時，人民幣50,000,000元(相當於約港幣54,300,000元)註冊資本一概尚未繳足。於二零一八年六月，賣方透過香港公司收購土地公司之餘下20%股權，而香港公司成為土地公司之唯一股東。於二零一八年十一月，土地公司獲發地塊之房地產擁有權證。根據其商業牌照，土地公司獲發牌從事(其中包括)物業發展(興建高爾夫球場及別墅除外)、項目投資、自有物業租賃及物業管理。於最後可行日期，土地公司之註冊資本為人民幣250,000,000元(相當於約港幣271,500,000元)，其中人民幣150,000,000元(相當於約港幣162,900,000元)已繳足。有關未償還註冊資本的付款截止日期為二零二三年十二月三十一日。

管理公司由香港公司於二零一九年六月成立，以監督該酒店營運。由於該酒店尚未興建，因此管理公司尚未從事任何業務。於最後可行日期，管理公司

董事會函件

之註冊資本為人民幣10,000,000元(相當於約港幣10,860,000元)，一概尚未繳足。有關未償還註冊資本的付款截止日期為二零二九年十二月三十一日。根據其商業牌照，管理公司獲發牌從事(其中包括)酒店管理及諮詢。

成本

賣方出售目標集團股權之原收購成本約為人民幣50,000,001元(相當於約港幣54,300,001元)。有關原收購成本主要計及(i)於相關時間(即二零一八年五月及六月)收購目標集團股權之成本，而該土地為空地且完全未開發，其註冊資本之未付金額為人民幣50,000,000元(相當於約港幣54,000,000元)；(ii)當時尚需支付餘下之土地出讓金為人民幣213,000,000元(相當於約港幣231,000,000元)；及(iii)預計將需大量資本及投資用作土地開發、興建該物業及該項目。

另一方面，代價已計及於相關期間土地及該物業之市值升值，直至二零二零年五月三十一日，就該物業及該項目之建設及開發成本產生之總開發成本約為人民幣194,000,000元(相當於約港幣211,000,000元)，而尚未償還貸款及其他應付款項將於賣方收購目標集團後有所增加。因此，代價與原收購成本有重大差異。

誠如上文「代價」一節所披露，釐定代價時，本公司及賣方已計及獨立估值公司所評估之估計價值人民幣840,000,000元(相當於約港幣912,240,000元)。鑑於代價較目標集團於二零二零年五月三十一日的經調整未經審核綜合資產淨值折讓港幣54,300,000元或33%(已計及本通函附錄二所載目標集團於二零二零年五月三十一日之估計價值以及資產及負債)，董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

該項目

於最後可行日期，土地公司為該物業(即一幅位於中國廣東省珠海市斗門區地盤面積約為48,653.2平方米的地塊)連同建於其上的任何建築物的實益擁有人。該地塊被指定用作商業及金融、批發及零售以及酒店和餐飲用途。尤其是，規劃許可證指定該地塊用作酒店及商貿綜合用途，其中不少於60%須用於酒店發展，不超過40%用於商業及辦公室發展。

董事會函件

該項目分為三個階段，而該物業擬將發展成為一個商業綜合體，包括辦公大樓、該酒店、該購物中心、地下停車場(設有1,357個停車位)及其他配套公共設施。建議的總建築面積合共約為197,101.55平方米。

目前，該項目的第一階段正在建設中，包括兩座商業大廈。第一階段的計劃總建築面積合共約為51,721.53平方米，包括面積約9,050.74平方米的地庫及面積為107.85平方米的配套設施區。該項目第一階段的目前計劃僅為出售。

土地公司已於二零二零年五月就面積約14,592平方米的第一階段第四座(兩座商業大廈之一)取得預售許可證，並已於二零二零年七月就面積約19,523平方米的第一階段第三座(兩座商業大廈中的另一座)取得預售許可證。第一階段第四座之預售活動已於二零二零年七月十八日開始，並預計第一階段第三座之預售活動將於二零二零年第三季度開始。第一階段建築工程將於二零二二年六月底前完成。

該項目第二階段將包括該酒店(即五星級標準酒店)連同該購物中心及辦公大樓。該購物中心擬將持作出租，而辦公大樓將僅作出售。

土地公司(作為物業擁有人)與管理人(一間享有盛譽的酒店管理公司)已簽訂管理協議，預期該酒店的建設自該酒店開業之日起計為期約16年。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人為獨立於本集團及其關連人士的第三方。根據管理協議，(i)管理人應為負責該酒店日常營運的獨家管理人；及(ii)土地公司作為物業擁有人，應承擔與該酒店有關的所有開支，包括但不限於地租、房地產稅、物業稅等。根據管理協議，管理人應有權收取(a)按該酒店收益的1.7%計算的牌照費；及(b)按該酒店經營溢利總額介乎5%至7.25%計算的管理費。土地公司有權收取自該酒店經營溢利總額扣除上述管理費後計算所得的擁有人回報。

於二零二零年七月底，土地公司亦就該購物中心簽訂該租賃，自其翻新完成起計為期20年，並將由承租人管理。根據承租人，其(1)由全豐(即諒解備忘錄的訂約方)實益擁有人的父親擁有37.5%權益，及(2)由其親屬擁有餘下權益。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承租人及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。擔保人及承租人的實益擁有人已各自認識10年以上，因彼等均為中國中山市當地物業發展商。彼等熟結，且間中有個人或業務上的會面。根據該租賃，承租人應負責該購物中心的租賃、管理及營運。承租人為信譽及聲譽良好的當地物業發展商，於購物中

董事會函件

心管理及營運方面有豐富經驗。承租人現時於中國管理及營運多間購物中心。由於目標集團並無購物中心管理及營運團隊，以及憑藉承租人的經驗，批出該租賃可確保有效地及有效率地管理及營運該購物中心。土地公司有權(i)於首5年收取每平方米人民幣25元(相當於約港幣27.15元)；(ii)於其後三年收取每平方米人民幣50元(相當於約港幣54.30元)；及(iii)於其後每三年收取按過往現行租金的7%增幅計算的每月租金收入。

該項目第三階段將包括一座商業大廈，擬僅作出售。

該項目第二及第三階段現時處於規劃階段，並正在獲得建築工程規劃許可證。預計第二階段及第三階段的建築許可證於二零二零年第四季度取得。第二階段及第三階段擬建建築工程預計於二零二二年底前完成。

於二零二零年五月三十一日，該物業已支銷之收購及開發成本總額約為人民幣620,000,000元(相當於約港幣673,000,000元)，而完成該項目之估計成本約為人民幣1,240,000,000元(相當於約港幣1,347,000,000元)。完成後，該物業之餘下開發成本將由第一階段之預售及銷售活動所得款項、本集團之內部資源及／或外部融資撥付。

財務資料

下文載列目標集團自目標公司於二零一七年十二月八日註冊成立起至二零一八年十二月三十一日、截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年五月三十一日止五個月的經審核綜合財務資料概要(摘錄自本通函附錄三)，其乃根據香港財務報告準則編製：

	自二零一七年 十二月八日起 至二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零二零年 五月三十一日 止五個月 港幣千元
除稅前虧損	23,572	37,003	18,075
除稅後虧損	23,572	37,003	18,075

目標集團自二零一七年十二月七日起至二零一八年十二月三十一日止期間、截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年五月三十一日止五個月處於虧損狀況。由於該項目處於開發階段及有關虧損(其中包括)主要產生自用作撥付該項目的若干貸款及借款之融資成本，以及一項以港幣(目標集團

董事會函件

之各集團實體的功能貨幣以外之貨幣)計值的借款之外幣換算產生匯兌虧損，故目標集團並無錄得任何收益。截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損增加乃由於自二零一七年十二月七日起至二零一八年十二月三十一日止期間財務成本由約港幣12,000,000元增加約港幣17,000,000元至截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣29,000,000元。

目標集團於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日之經審核綜合負債淨額分別約為港幣23,182,000元、港幣59,682,000元及港幣76,227,000元。

進行收購事項之理由及裨益

政府於珠海西部生態新區之發展計劃為該項目帶來潛在協同效應

該物業位於大灣區珠海市斗門區(為珠海西部生態新區核心區域之一)。根據珠海市政府頒佈之《珠海市西部生態新城起步區五年建設計劃(2017-2021年)》，珠海市西部地區將於二零二一年年底發展成環境優良、生活便利、產業配套完善及城市風貌突顯之新城區，當中涉及開發及興建若干新學校、醫院、酒店、生態公園、高速公路、跨城大橋等，並將與大灣區之整體發展相融合。該物業將發展成現代商業中心，並將構成珠海西部生態新區之重要部分。土地公司計劃將該地塊發展成商業物業及零售店舖以供銷售、總建築面積約為60,000平方米之該購物中心以供租賃及該酒店。憑藉有利之政府政策以及該地塊之獨特位置及良好經濟前景，收購事項將擴大本集團之收入來源、提高本集團之盈利能力及提升其競爭力。

預售及銷售活動為收益帶來可預見之積極貢獻

誠如上文「有關目標集團之資料」一節所述，土地公司已分別取得第一階段第三座及第四座約19,523平方米及14,592平方米之預售許可證。第二階段及第三階段建築工程預期將於二零二二年底完成。故收購事項將為本集團之收益提供新增長動力，且土地公司於未來數年之預售及銷售活動將可帶來可預見之積極貢獻。

因此，董事認為，買賣協議之條款按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

二零一八年項目

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中國從事物業發展及酒店業務。

誠如本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報所載，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之虧損約為港幣400,400,000元(二零一五年：虧損約港幣52,800,000元)。就分部而言，(i)本集團之物業發展分部錄得虧損約港幣3,200,000元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度之虧損約為港幣7,100,000元；(ii)酒店業務分部錄得虧損約港幣365,900,000元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度之虧損約為港幣500,000元。

於上述背景下，為擴大本集團之收入來源及其資產基礎，獲得潛在資本增值，本集團於二零一七年八月中透過訂立認購協議，首次參與橫琴項目，認購富源(其持有橫琴項目70%之權益)50%之權益(按全面攤薄基準)，本集團注資總額為港幣175,000,000元(「**第一項橫琴交易**」)。橫琴項目擬發展為研發綜合大樓以及商用物業供用銷售及/或出租。第一項橫琴交易之詳情載於本公司日期為二零一七年八月十一日之公佈。富源其後成為本集團之共同控制實體(但非附屬公司)。

誠如本公司於二零一七年九月中刊發之截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所載，就分部而言，本集團之物業發展分部呈現改善趨勢，收益較上一期增加近兩倍，而其酒店業務分部之收益大幅減少，分部虧損較上一期大幅增加。誠如同一份中期報告所載，本集團注意到，當時中國住宅及商用物業之需求呈現穩定趨勢。因此，本集團積極尋找中國物業發展項目，同時探索其他投資機會。當時董事對中國物業市場之繁榮持樂觀態度，並將繼續專注物業開發，作為其核心業務。

因此，本集團重新評估其戰略，並認為最好進一步增加其於橫琴項目之權益，以獲得該項目之控制權及取得更多經濟利益。因此，於二零一七年十月底，本集團簽訂一份買賣協議，透過收購富源餘下之50%權益，增加其於橫琴項目之權益，據此富源將成為本集團之全資附屬公司，本集團將間接擁有橫琴項目70%之權益(「**第二項橫琴交易**」)。第二項橫琴交易之代價為港幣175,000,000元(可予調整)，其中僅港幣15,000,000元由本集團以現金支付，其餘港幣160,000,000元則由本集團向賣方發行不可兌換票據支付。第二項橫琴交易之詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十二日之通函。富源於二零一八年一月底成為本集團之全資附屬公司。

董事會函件

誠如上文「有關目標集團之資料」一節所載，賣方透過香港公司於二零一八年五月首次認購土地公司註冊資本之80%（按全面攤薄基準），並於二零一八年六月成為土地公司之唯一股東。本集團管理層當時確實探討本集團收購該物業之可能性。然而，經考慮：

- (i) 僅於幾個月前完成之第二項橫琴交易，本集團須延遲支付不可兌換票據項下之絕大部分代價，因此本集團收購另一具相當規模之發展項目之資金及資源確實有限：
 - (a) 包含該物業之地塊之地盤面積為48,653.2平方米（橫琴項目地塊之地盤面積已達60,339.83平方米）；
 - (b) 如上文「有關目標集團之資料」一節所示，為實施該項目，本集團須於開始時尋求超過約人民幣400,000,000元（相當於約港幣434,400,000元）之資金，以於二零一八年七月之約兩個月內(1)繳足土地公司之未償還註冊資本人民幣50,000,000元（相當於約港幣54,300,000元）；(2)取得或償還土地公司當時所產生之貸款，以支付第一期土地出讓金人民幣213,000,000元（相當於約港幣231,318,000元）；及(3)履行即將繳付之第二期土地出讓金人民幣213,000,000元（相當於約港幣231,318,000元）；
- (ii) 於二零一七年十二月三十一日（即於二零一八年五月前本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）經審核綜合現金及現金等值項目僅約港幣70,418,000元；
- (iii) 當時，本集團正全力投入發展橫琴項目，

本集團之當時管理層認為追求該項目不符合本集團及股東之利益。本公司之年報亦根據上市規則記錄擔保人於賣方之競爭權益。因此董事信納已履行避免實際及潛在利益衝突之信託責任。董事知悉其信託責任，並將誠實及真實為本集團及股東之利益行事，並將避免任何潛在利益衝突。董事會由三名獨立非執行董事組成，彼等均為本公司之審核委員會成員。因此，獨立股東之利益可得到充分體現。

董事會函件

於最後可行日期，橫琴項目之總建築面積合共約為145,100平方米，其於二零一九年十一月中開始預售。除橫琴項目外，本集團亦在成都郫都區發展一個住宅項目。成都項目之總建築面積合共約為120,500平方米，其於二零一九年十二月初開始預售。

於二零二零年六月，本集團於二零一九年第四季度開展上述兩個物業項目後，為本集團帶來新資金來源，並審閱上文所載之當前成熟度及潛力，特別是，第一期項目已於或將於二零二零年第三季度末前進行預售活動，董事會認為收購事項之時機成熟合適。

諒解備忘錄

於二零二零年六月宣佈收購事項後，本集團接受全豐的提案，其表示有意收購本集團於橫琴項目之權益，並於二零二零年七月十六日訂立諒解備忘錄，據此已付本公司之誠意金為港幣250,000,000元。擔保人及全豐的實益擁有人已各自認識10年以上，因彼等均為中國中山市當地物業發展商。彼等熟結，且間中有個人或業務上的會面。從擔保人聽聞橫琴項目後，全豐的實益擁有人有興趣接手項目。彼接觸擔保人並提供港幣250,000,000元的前期誠意金以表誠意，因此簽訂諒解備忘錄。

董事於訂立有關收購事項的買賣協議，以及有關橫琴項目的可能出售事項的諒解備忘錄前已考慮以下因素：

收購事項

- (i) 儘管兩個項目將包括商業物業，但兩個項目的主題及特色不同。該物業約60%的總規劃樓面面積將發展成該酒店(一間五星級酒店及該購物中心)，而橫琴項目約50%的總規劃樓面面積將發展成研發綜合建築；
- (ii) 該項目的位置接近住宅區及多個政府部門的區域辦事處，例如斗門區稅務局、斗門區財政局及斗門區人民檢察院。該酒店為斗門區首間營運的五星級酒店，該購物中心將會吸引附近居住的居民及上班的官員。此外，土地公司亦已就該酒店的管理訂立管理協議，由開業日期起計為期約16年。本公司相信，於該項目落成後，該項目將為本公司提供穩定的收入來源；

橫琴項目

- (iii) 相對上就橫琴項目而言，將會開發研發綜合建築以供出租及作為展覽、會議及特別活動的場地。初步而言，本集團基於的事實為橫琴被指定為大灣區的重點開發區域，以利用該區商業活動(例如舉行會議及展覽)的高速增長。於去年後期開始的預售活動結果令人滿意，因此，本集團仍然會繼續有關發展且無意煞停。項目的建設仍在進行。然而，鑑於COVID-19爆發已持續半年以上，且中國近期經濟下滑，該區的商業活動大幅減少。尤其是，由於多個國家出現第二或第三波COVID-19疫情，全球經濟下行，且疫情的完結時間存在不確定性，現時可合理預期研發場地的設施及處所的需要及需求會減少；
- (iv) 是次全豐的做法為本集團提供機會重新評估橫琴項目的定位，可能屬提早變現橫琴項目未來溢利及現金流入的機會；
- (v) 在此情況下，本公司與全豐簽訂諒解備忘錄，允許全豐進行盡職審查及展開前期討論。

諒解備忘錄之詳情載於本公司日期為二零二零年七月十六日之公佈。於最後可行日期，本公司仍在評估該建議出售事項之可能性，訂約各方尚未就具體條款達成協議。本公司將謹慎考慮各項因素，包括代價、有關機會相較於本集團原定發展計劃的財務前景、風險等，並確保結果符合股東的最佳利益。有關更多資料，請亦參閱本通函附錄一「4.經擴大集團之財務及貿易前景」一節。

收購事項之財務影響

於完成後，目標公司、香港公司、土地公司及管理公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標集團之財務業績將併入本集團之綜合財務報表。

根據本通函附錄二所載目標集團之會計師報告，目標集團截至二零二零年五月三十一日止五個月錄得虧損淨額港幣18,100,000元。鑑於(其中包括)珠海市斗門區地塊的前景良好，以及如上文「進行收購事項之理由及裨益」一節所述預售及銷售活動會為收益帶來可預見之正面貢獻，故儘管收購事項於完成後將

董事會函件

不會對本集團的盈利產生任何重大影響，但預期本集團的盈利在完成後長遠而言將會增加。

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，假設已於二零一九年十二月三十一日完成，經擴大集團於二零一九年十二月三十一日之資產總值將由約港幣1,776,100,000元增加約55.1%至約港幣2,755,600,000元，經擴大集團於二零一九年十二月三十一日之負債總額將由約港幣1,381,700,000元增加約71.0%至約港幣2,362,800,000元。

收購事項之財務影響之進一步詳情載於本通函附錄四。

上市規則之涵義

由於有關收購事項的一項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，並須遵守申報、公佈及股東批准規定。

於最後可行日期，擔保人(以其個人身份及透過其間接全資擁有之公司富偉)合共於2,967,547,152股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約42.72%。賣方為由擔保人全資擁有之公司。因此，賣方為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。擔保人並無出席批准買賣協議及其項下擬進行交易之董事會會議，因此，彼並無計入法定人數，亦無就相關董事會決議案投票。擔保人、賣方及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上就有關收購事項之提呈決議案放棄投票。於最後可行日期，就董事所深知，除上述者外，概無其他股東於收購事項擁有重大權益，並須於股東特別大會上放棄投票。

根據上市規則第14A.90條，擔保人貸款協議及中山貸款協議項下擬進行之交易為獲全面豁免持續關連交易。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年九月十一日(星期五)上午十一時正假座香港德輔道中77號盈置大廈7樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

董事會函件

隨本通函附奉供股東於股東特別大會上使用的代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將代表委任表格按其印列之指示填妥，並盡早交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

為確定及釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二零年九月八日(星期二)至二零二零年九月十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二零年九月七日(星期一)下午四時三十分送達本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以便登記股份過戶。

本公司將於股東特別大會後根據上市規則規定就股東特別大會結果刊發公佈。

推薦建議

獨立財務顧問已就收購事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議之條款是否公平合理及其項下擬進行之交易是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

謹請閣下參閱本通函第25頁所載獨立董事委員會致獨立股東之函件，以及本通函第26至50頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，內容有關收購事項。

董事(包括獨立非執行董事，其意見載於本通函第25頁所載獨立董事委員會函件內)認為，收購事項乃按一般商業條款進行，並於本公司日常業務過程中進行，買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括發行承兌票據)。

董事會函件

一般事項

亦請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

由於完成須待達成買賣協議的先決條件後方可作實，故收購事項未必會進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份或任何證券時，務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
富元國際集團有限公司
主席
楊立君

二零二零年八月十四日

TFG INTERNATIONAL GROUP LIMITED
富元國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

吾等提述富元國際集團有限公司(「本公司」)日期為二零二零年八月十四日之通函(「通函」)，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等為獨立非執行董事，獲委任組成獨立董事委員會，以就買賣協議之條款就獨立股東而言是否公平合理及訂立買賣協議是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。

領智企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第5至24頁所載董事會函件及通函第26至50頁所載獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)彼等就買賣協議之條款向吾等提供的意見及推薦建議、彼等作出意見及推薦建議過程中所考慮的主要因素及理由。

推薦建議

經計及領智企業融資有限公司之意見及推薦建議以及彼等於達致其意見時所考慮之主要因素及理由，吾等認為收購事項乃於本公司日常業務過程中進行，買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言實屬公平合理，且訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

陳凱寧女士

獨立董事委員會

蘇慧琳女士

宋逸駿先生

謹啟

二零二零年八月十四日

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就買賣協議之條款及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，其編製乃供載入本通函內。



香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1108室

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行承兌票據)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項之詳情載於 貴公司向股東所刊發日期為二零二零年八月十四日之通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)，本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二零年六月二十九日有關收購事項的公佈。

於二零二零年六月二十九日(聯交所交易時段後)， 貴公司與賣方(由擔保人全資擁有之公司)及擔保人(即 貴公司之控股股東、執行董事兼主席)就收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議， 貴公司已有條件同意收購而賣方已有條件同意促使出售銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)，代價為港幣108,600,000元。代價將由 貴公司透過發行承兌票據支付。

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均低於100%，故根據上市規則，收購事項構成 貴公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

獨立財務顧問函件

此外，於最後可行日期，賣方由擔保人全資擁有，而擔保人(以其個人身份及透過其間接全資擁有之公司富偉)合共於2,967,547,152股股份中擁有權益，相當於 貴公司已發行股本約42.72%。因此，根據上市規則第14A章，賣方為 貴公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司的關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。擔保人並無出席批准買賣協議及其項下擬進行交易之董事會會議，因此，彼並無計入法定人數，亦無就相關董事會決議案投票。擔保人、賣方及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上就有關收購事項之提呈決議案放棄投票。

吾等的獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或可合理視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士並無任何關係或利益。於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問之日前過往兩年及直至吾等獲委任為獨立財務顧問之日，除是次就收購事項獲委任為獨立財務顧問外， 貴集團或股東與領智企業融資有限公司之間並無其他委聘。除就是次獲委任為獨立財務顧問已付或應付吾等之正常專業費用外，概不存在吾等向 貴公司或任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益，且可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為上述委任將不會對吾等獨立性造成影響，且吾等獨立於 貴公司。

吾等的意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已依賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供之資料；(iii) 貴公司管理層所表達之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等假設，通函內所作出或提述之所有聲明、資料及陳述以及由 貴公司及其顧問、董事及 貴公司管理層提供之所有資料及陳述(彼等須就此負全責)於作出時均屬真實，且直至最後可行日期仍屬真實。吾等亦假設董事於通函內所作出一切信念、意見及意向之陳述，均經作出審慎查詢後始行合理作出並以誠實意見為基礎。向吾等提供之資料及作出之陳述於最後可行日期後至股東特別大會日期(包括該日)如有任何重大變動，將盡快通知股東。

獨立財務顧問函件

董事願就通函所載的資料之準確性共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，並無遺漏其他事項，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何資料及陳述為不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實以致向吾等提供的資料及作出之陳述變為不實、不準確或產生誤導。然而，吾等並無對 貴集團之商業事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無對董事及 貴公司管理層提供的資料進行任何獨立核實。

由於COVID-19疫情爆發以及香港及中國目前實施隔離規例及措施，吾等未能現場視察該物業。取而代之，我們已(i)對該物業進行相關查詢及調查；(ii)訪問目標公司管理層；及(iii)取得更多資料，包括 貴公司所提供於二零二零年六月十八日拍攝之視頻，當中顯示該物業項目地盤以及項目地盤周邊地區環境，原因是吾等認為就達致意見及推薦建議而言屬必要。

吾等的意見乃根據於最後可行日期吾等可獲得的資料作出。敬請股東注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及/或改變吾等的意見，吾等並無責任更新吾等的意見以考慮於最後可行日期後發生的事件，或更新、修訂或重申吾等的意見。本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮買賣協議及其項下擬進行交易，除載入通函外，未獲得吾等的事先書面同意，不得全部或部分引用或提述，本通函亦不得用作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行承兌票據)是否符合 貴公司及股東的整體利益以及就獨立股東而言是否屬公平合理而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載主要因素及理由。

1. 有關貴集團之資料

1.1 貴集團之背景

貴公司為投資控股公司。 貴集團主要於中國從事物業開發及酒店業務。

1.2 貴集團之財務資料

以下資料載列 貴集團之財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之年報(分別為「二零一九年年報」及「二零一八年年報」)：

綜合損益表

	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一八年 (港幣千元) (經審核)	二零一九年 (港幣千元) (經審核)
收益	18,086	34,466
毛利	13,030	23,360
以下人士應佔年內虧損：		
貴公司擁有人	(122,400)	(202,376)
非控股權益	(13,780)	(18,963)
年內虧損	(136,180)	(221,339)

誠如上文所述， 貴集團的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八年財政年度」)約港幣18,090,000元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九年財政年度」)約港幣34,470,000元，增加約90.57%。吾等注意到，收益增加主要由於出售持作待售物業約港幣11,050,000元及來自物業代理收入的收益增加所致。

獨立財務顧問函件

貴集團於二零一九年財政年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損約港幣202,380,000元，而於二零一八年財政年度則錄得 貴公司擁有人應佔虧損約港幣122,400,000元。有關虧損(其中包括)主要由於(i)特許收入的貿易應收款項減值增加，其可收回性令人懷疑；(ii)物業、廠房及設備以及特許權減值增加；(iii) 貴集團新物業開發項目的推廣及營銷活動的銷售開支增加；及(iv)為新物業開發項目提供融資的若干貸款及借款的融資成本增加，且投資物業的物業重估下降。

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日	
	二零一八年 (港幣千元) (經審核)	二零一九年 (港幣千元) (經審核)
資產總值	1,521,264	1,776,056
負債總額	895,550	1,381,738
資產淨值	625,714	394,318

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的資產總值及負債總額分別約為港幣1,776,060,000元(二零一八年：約港幣1,521,260,000元)及約港幣1,381,740,000元(二零一八年：約港幣895,550,000元)。其指自二零一八年十二月三十一日起，資產總值於二零一九年十二月三十一日增加約港幣254,790,000元，主要由於持作待售的發展中物業增加所致。自二零一八年十二月三十一日起，負債總額於二零一九年十二月三十一日增加約港幣486,190,000元，主要由於(i)即期貿易應付款項、其他應付款項及應計費用增加；及(ii)一年內到期的即期貸款及借款增加。

2. 有關目標集團之資料

2.1 目標集團之背景

股權架構

目標公司於英屬處女群島註冊成立，而香港公司於二零一七年十二月在香港註冊成立，自成立以來一直由賣方間接全資擁有。

土地公司於二零一八年一月由中山公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元(相當於約港幣10,860,000元)。根據珠海市國土資源局所訂立日期為二零一八年一月二十四日之國有建設用地使用權出讓合同(變

更合同) (合同號：440401-2018-000001)，土地公司同意收購地塊(包括該物業)，代價為人民幣426,000,000元(相當於約港幣462,636,000元)，分別於二零一八年二月及二零一八年七月分兩期支付。於二零一八年五月，賣方透過香港公司認購土地公司當時註冊資本之80%(按全面攤薄基準)，故後者之註冊資本由人民幣10,000,000元(相當於約港幣10,860,000元)增加至人民幣50,000,000元(相當於約港幣54,300,000元)，其中香港公司有權收取人民幣40,000,000元(相當於約港幣43,440,000元)。當時，人民幣50,000,000元(相當於約港幣54,300,000元)註冊資本一概尚未繳足。於二零一八年六月，賣方透過香港公司收購土地公司之餘下20%股權，而香港公司成為土地公司之唯一股東。於二零一八年十一月，土地公司獲發地塊之房地產擁有權證。根據其商業牌照，土地公司獲發牌從事(其中包括)物業發展(興建高爾夫球場及別墅除外)、項目投資、自有物業租賃及物業管理。於最後可行日期，土地公司之註冊資本為人民幣250,000,000元(相當於約港幣271,500,000元)，其中人民幣150,000,000元(相等於約港幣162,900,000元)已繳足。有關未償還註冊資本的付款截止日期為二零二三年十二月三十一日。

管理公司由香港公司於二零一九年六月成立，以監督該酒店營運。由於該酒店尚未興建，因此管理公司尚未從事任何業務。於最後可行日期，管理公司之註冊資本為人民幣10,000,000元(相當於約港幣10,860,000元)，一概尚未繳足。有關未償還註冊資本的付款截止日期為二零二九年十二月三十一日。根據其商業牌照，管理公司獲發牌從事(其中包括)酒店管理及諮詢。

成本

賣方出售目標集團股權之原收購成本約為人民幣50,000,001元(相當於約港幣54,300,001元)，主要為(i)於相關時間(即二零一八年五月及六月)收購目標集團股權之成本，而該土地為空地且完全未開發，其註冊資本之未付金額為人民幣50,000,000元(相當於約港幣54,000,000元)；(ii)當時尚需支付餘下之土地出讓金為人民幣213,000,000元(相當於約港幣231,000,000元)；及(iii)預計將需大量資本及投資用作土地開發、興建該

物業及該項目。代價遠高於原收購成本的主要原因是土地之市值升值及開發該物業。

該項目

於最後可行日期，土地公司為該物業(即一幅位於中國廣東省珠海市斗門區地盤面積約為48,653.2平方米的地塊)連同建於其上的任何建築物的實益擁有人。該地塊被指定用作商業及金融、批發及零售以及酒店和餐飲用途。尤其是，規劃許可證指定該地塊用作酒店及商貿綜合用途，其中不少於60%須用於酒店發展，不超過40%用於商業及辦公室發展。

該項目分為三個階段，而該物業擬將發展成為一個商業綜合體，包括辦公大樓、該酒店、該購物中心、地下停車場(設有1,357個停車位)及其他配套公共設施。建議的總建築面積合共約為197,101.55平方米。

目前，該項目的第一階段正在建設中，包括兩座商業大廈。第一階段的計劃總建築面積合共約為51,721.53平方米，包括面積約9,050.74平方米的地庫及面積為107.85平方米的配套設施區。該項目第一階段的目前計劃僅為出售。

土地公司已於二零二零年五月就面積約14,592平方米的第一階段第四座(兩座商業大廈之一)取得預售許可證，並已於二零二零年七月就面積約19,523平方米的第一階段第三座(兩座商業大廈中的另一座)取得預售許可證。第一階段第四座之預售活動已於二零二零年七月十八日開始，並預計第一階段第三座之預售活動將於二零二零年第三季度開始。第一階段建築工程將於二零二二年六月底前完成。該項目第二階段將包括該酒店(即五星級標準酒店)連同該購物中心及辦公大樓。該購物中心擬將持作出租，而辦公大樓將僅作出售。

土地公司(作為物業擁有人)與管理人(一間享有盛譽的酒店管理公司)及一名獨立於 貴集團及其關連人士之第三方已簽訂管理協議，期待該酒店的建設，自該酒店開業之日起計為期約16年。根據管理協議，(i) 管理人應為負責該酒店日常營運的獨家管理人；及(ii) 土地公司作為物業擁有人，應承擔與該酒店有關的所有開支，包括但不限於地租、房地產稅、物業稅等。根據管理協議，管理人應有權收取(a)按該酒店收益的

獨立財務顧問函件

1.7%計算的牌照費；及(b)按該酒店經營溢利總額介乎5%至7.25%計算的管理費。土地公司有權收取自該酒店經營溢利總額扣除上述管理費後計算所得的擁有人回報。

於二零二零年七月底，土地公司亦就該購物中心簽訂該租賃，自其翻新完成起計為期20年，並將由承租人管理。誠如董事會函件所載，承租人(1)由全豐(即諒解備忘錄的訂約方)實益擁有人的父親擁有37.5%權益；及(2)由其親屬擁有餘下權益。承租人及其最終實益擁有人均為獨立於貴集團及其關連人士的第三方。擔保人及承租人的實益擁有人已各自認識10年以上，因彼等均為中國中山市當地物業發展商。彼等熟結，且間中可能有個人或業務上的會面。根據該租賃，承租人應負責該購物中心的租賃、管理及營運。土地公司有權(i)於首5年收取每平方米人民幣25元(相當於約港幣27.15元)；(ii)於其後三年收取每平方米人民幣50元(相當於約港幣54.30元)；及(iii)於其後每三年收取按過往現行租金的7%增幅計算的每月租金收入。

該項目第三階段包括一座商業大廈，擬僅作出售。該項目第二及第三階段現時處於規劃階段，並正在獲得相關建築工程規劃許可證。預計第二階段及第三階段的建築許可證將於二零二零年第四季度前取得。第二階段及第三階段擬建建築工程預計於二零二二年底完成。

2.2 目標集團之財務資料

下文載列目標集團自目標公司於二零一七年十二月八日註冊成立日期起至二零一八年十二月三十一日、截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年五月三十一日止五個月的經審核綜合財務資料概要，摘錄自通函附錄二，其乃根據香港財務報告準則編製：

	自二零一七年 十二月八日起 至二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零二零年 五月 三十一日 止五個月 港幣千元
除稅前虧損	23,572	37,003	18,075
除稅後虧損	23,572	37,003	18,075

目標集團自二零一七年十二月七日起至二零一八年十二月三十一日止期間、截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年五月三十一日止五個月處於虧損狀況。由於該項目處於開發階段，且於上述財政期間尚未開始銷售，故目標集團並無錄得任何收益。有關虧損(其中包括)主要產生自用作撥付該項目的若干貸款及借款之融資成本，以及一項以港幣(目標集團之各集團實體的功能貨幣以外之貨幣)計值的借款之外幣換算產生匯兌虧損，導致目標公司之淨負債狀況。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損增加乃由於自二零一七年十二月七日起至二零一八年十二月三十一日止期間融資成本由約港幣12,000,000元增加約港幣17,000,000元至截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣29,000,000元。目標集團於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日之經審核綜合負債淨額分別約為港幣23,182,000元、港幣59,682,000元及港幣76,227,000元。

3. 進行收購事項之理由及裨益

3.1 貴集團之物業開發業務

貴公司為一間投資控股公司。貴集團主要在中國從事物業發展及酒店業務。

於最後可行日期，貴集團正在中國成都及珠海進行兩項物業發展項目。成都項目位於郫都區，總建築面積約為120,500平方米。該項目用於住宅用途，並已於二零一九年十二月上旬開始進行預售。珠海項目位於橫琴，總建築面積約為145,100平方米。該項目用於研究、開發及商業用途，並已於二零一九年十一月中開始進行預售。貴集團另在中國茂名經營一間酒店。誠如自二零一九年年報所摘錄，於二零一九年十二月三十一日，貴集團於珠海及成都的物業開發項目已分別出售約12.6%及6.7%。該兩個項目的餘下單位將於二零二零年投放市場。

誠如上文「有關目標集團之資料」一節所載，賣方透過香港公司於二零一八年五月首次認購土地公司註冊資本之80%(按全面攤薄基準)，並於二

獨立財務顧問函件

零一八年六月成為土地公司之唯一股東。誠如董事會函件所披露，貴集團管理層當時確實探討貴集團收購該物業之可能性。然而，經考慮：

- (i) 僅於幾個月前完成之第二項橫琴交易，貴集團須延遲支付不可兌換票據項下之絕大部分代價，因此貴集團收購另一具相當規模之發展項目之資金及資源確實有限：
 - (a) 包含該物業之地塊之地盤面積為48,653.2平方米(橫琴項目地塊之地盤面積已達60,339.83平方米)；
 - (b) 如上文「有關目標集團之資料」一節所示，為實施該項目，貴集團須於開始時尋求超過約人民幣400,000,000元(相當於約港幣434,400,000元)之資金，以於二零一八年七月之約兩個月內(其中包括)(1)取得或償還土地公司當時所產生之貸款，以支付第一期土地出讓金人民幣213,000,000元(相當於約港幣231,318,000元)；及(2)履行即將繳付之第二期土地出讓金人民幣213,000,000元(相當於約港幣231,318,000元)；
- (ii) 貴集團於二零一七年十二月三十一日(即於二零一八年五月前貴集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)經審核綜合現金及現金等值項目僅約港幣70,418,000元；及
- (iii) 當時，貴集團正全力投入發展橫琴項目，

貴集團之當時管理層認為追求該項目不符合貴集團及股東之利益。貴公司之年報亦根據上市規則記錄擔保人於賣方之競爭權益。

誠如上文所披露，賣方僅於第二項橫琴交易完成後收購土地公司。貴公司此前並未尋求收購該物業，原因是此舉會為貴集團當時的財務狀況造成巨大壓力，且該物業當時完全為空地且尚未開發。於最後可行日期，貴集團的現有橫琴項目及成都項目已開始預售，並為貴公司產生收益，而該物業的若干部分已開始預售。因此，貴集團的財務狀況足以收購該物業，其於完成後可開始為貴集團產生收益。董事信納橫琴項目及成都項目的

表現，且由於該物業的設計及位置相似，董事認為該物業可大大增加 貴集團的物業開發組合。 貴集團對於開發及預售橫琴項目的經驗將簡化完成該物業的開發及銷售過程。

此外，吾等已審閱二零一八年年報及二零一九年年報所載擔保人作為其控股股東、董事及若干附屬公司董事於賣方競爭業務的權益披露資料，其符合上市規則，且誠如董事會函件所載，擔保人並無出席批准買賣協議及其項下擬進行交易之董事會會議，故彼並無計入法定人數，亦無於相關董事會決議中投票，而擔保人、賣方及其各自之聯繫人須於股東特別大會上就有關收購事項提呈之決議案放棄投票。

經考慮(i)土地公司首先收購該物業且其後 貴公司通過收購事項收購該物業的原因；(ii) 貴集團於二零一七年十二月三十一日之當時現金狀況；(iii)該項目符合 貴集團之主要業務；(iv)二零一八年年報及二零一九年年報中擔保人於賣方的競爭權益披露資料；及(v)擔保人並無出席批准買賣協議及其項下擬進行交易之董事會會議，故彼並無計入法定人數，亦無於相關董事會決議中投票，吾等認為，鑑於該項目與 貴公司的物業開發項目接近及相似，董事已履行避免實際及潛在利益及責任衝突之信託責任。

誠如董事會函件所披露，於二零二零年六月宣佈收購事項後， 貴集團接受全豐(為獨立第三方)的提案，其表示有意收購 貴集團於橫琴項目之權益。因此， 貴集團於二零二零年七月十六日訂立諒解備忘錄，據此，已付 貴公司之誠意金為港幣250,000,000元。此外，擔保人及全豐的實益擁有人已各自認識10年以上，因彼等均為中國中山市當地物業發展商。彼等熟結，且間中可能有個人或業務上的會面。從擔保人聽聞橫琴項目後，全豐的實益擁有人有興趣接手項目。彼接觸擔保人並提供港幣250,000,000元的前期誠意金以表誠意，因此簽署諒解備忘錄。

董事於訂立有關收購事項的買賣協議，以及有關橫琴項目的可能出售事項的諒解備忘錄前已考慮以下因素：(i)該項目及橫琴項目的主題及特色不同；(ii)橫琴地區COVID-19疫情爆發令商業活動大幅減少；及(iii)提早變現橫琴項目未來溢利及現金流量的機會。有關進一步資料，亦請參閱董事

會函件「諒解備忘錄」一節及通函附錄一「4.經擴大集團之財務及貿易前景」。諒解備忘錄之詳情載於 貴公司日期為二零二零年七月十六日之公佈。

諒解備忘錄僅用於 貴公司與潛在買方真誠磋商的獨家期間。於最後可行日期， 貴公司仍在評估該建議出售事項之可能性，訂約方尚未就具體條款達成協議。 貴公司將謹慎考慮各項因素，包括代價、有關機會相較於 貴集團原定發展計劃的財務前景、風險等，並確保結果符合股東的最佳利益。

吾等於二零一九年年報中進一步留意到， 貴集團預計將於二零二零年加快銷售橫琴項目，披露 貴集團有意及時完成橫琴項目的銷售並變現溢利，以探索新商機，盡量提高股東利益。

3.2 珠海物業開發

該物業位於大灣區珠海市斗門區(為珠海西部生態新區核心區域之一)。根據珠海市政府頒佈之《珠海市西部生態新城起步區五年建設計劃(2017-2021年)》，珠海市西部地區將於二零二一年年底前發展成環境優良、生活便利、產業配套完善及城市風貌突顯之新城區，當中涉及開發及興建若干新學校、醫院、酒店、生態公園、高速公路、跨城大橋等，並將與大灣區之整體發展相融合。

該物業將發展成現代商業中心，並將構成珠海西部生態新區之重要部分。土地公司計劃將該地塊發展成商業物業及零售店舖以供銷售、總建築面積約為60,000平方米之該購物中心以供租賃及該酒店。憑藉有利之政府政策以及該地塊之獨特位置及良好經濟前景，收購事項將擴大 貴集團之收入來源、提高 貴集團之盈利能力及提升其競爭力。

根據珠海市政府的新聞稿，作為大灣區項目的重要部分，珠海市政府已投入大量投資改善交通、住宿、設施及旅遊景點，包括(i)人民幣360,000,000元用於改善運輸基礎設施及城市景觀；(ii)人民幣330,000,000元用於支持博物館及文化中心；及(iii)人民幣1,200,000,000元用於改善及振興農村地區。於二零一九年，斗門區已就美化農村花費超過人民幣2,000,000,000元，並就生活污水處理、垃圾管理以及廁所安裝及翻新花費超過人民幣200,000,000元。

珠海市政府亦大力投資工業及物流基礎設施(如港珠澳大橋、升級高欄港、斗門的新區域機場、珠海機場空港國際智慧物流園及連接斗門區與金灣區的雞啼門大橋)，以吸引外資及企業。

從珠海市政府的新聞稿中，吾等進一步注意到多個大型旅遊相關發展項目正在及經已興建，例如橫琴商場、斗門區的沿海濕地公園、唐家灣海灘，預計將促進珠海市的旅遊業發展，與該物業產生協同效應。

根據全球第二大專業服務公司網絡羅兵咸永道會計師事務所刊發的二零一九年珠海報告，二零零二年至二零一七年珠海的旅遊人數及收益一直穩定增長。每年的遊客人數由二零零二年的約5,000,000人增加至二零一八年的約43,000,000人，複合年增長率(「複合年增長率」)約為14.39%，珠海的每年旅遊收益由二零零二年的約人民幣8,500,000,000元增加至二零一八年的約人民幣47,000,000,000元，複合年增長率為11.28%。根據珠海市旅遊發展總體規劃(2016–2030)，珠海市政府的目標是每年接待50,000,000、75,000,000及90,000,000名遊客，並分別於二零二零年、二零二五年及二零三零年將每年旅遊收益增加至人民幣45,000,000,000元、人民幣80,000,000,000元及人民幣110,000,000,000元。儘管尚未達到二零二零年每年遊客目標，惟珠海已於二零一八年達成二零二零年每年遊客收益目標。

根據多個酒店預約網站(如trip.com、agoda.com、booking.com等)，估計斗門區有164間註冊酒店營運，其中142間屬一星級或未評級，而其中2間、13間及7間分別為二星級、三星級及四星級，惟全部並非五星級。建於該物業的酒店擬成為斗門區首間營運的五星級酒店。

誠如珠海市旅遊發展總體規劃(2016–2030)所述，珠海市及中央政府的長期目標是將珠海定位為主要的旅遊勝地以及工業及物流海上樞紐。珠海市政府對大灣區的多項投資、開發及項目將可能增加對住房、辦公空間以及工業及物流能力的需求。收購事項可能使 貴公司得以善用大灣區發展帶來的任何好處。

經考慮到上述收購事項預期帶來的好處及大灣區物業開發行業的良好前景後，吾等同意董事的意見，收購事項為 貴集團通過擴大 貴公司在 大灣區內的業務網絡，進一步多元化及加強 貴集團盈利能力的良機，使 貴集團得以從大灣區的進一步發展中獲益，符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 買賣協議

4.1 買賣協議之主要條款

以下載列買賣協議之主要條款概要，摘錄自董事會函件。

日期

二零二零年六月二十九日(聯交所交易時段後)

訂約方

賣方： 賣方(即 Yang's Development Limited)，一間由擔保人全資擁有之公司。賣方主要於中國從事物業投資及發展

買方： 貴公司

擔保人： 擔保人(即楊立君先生)，為 貴公司控股股東、執行董事兼主席

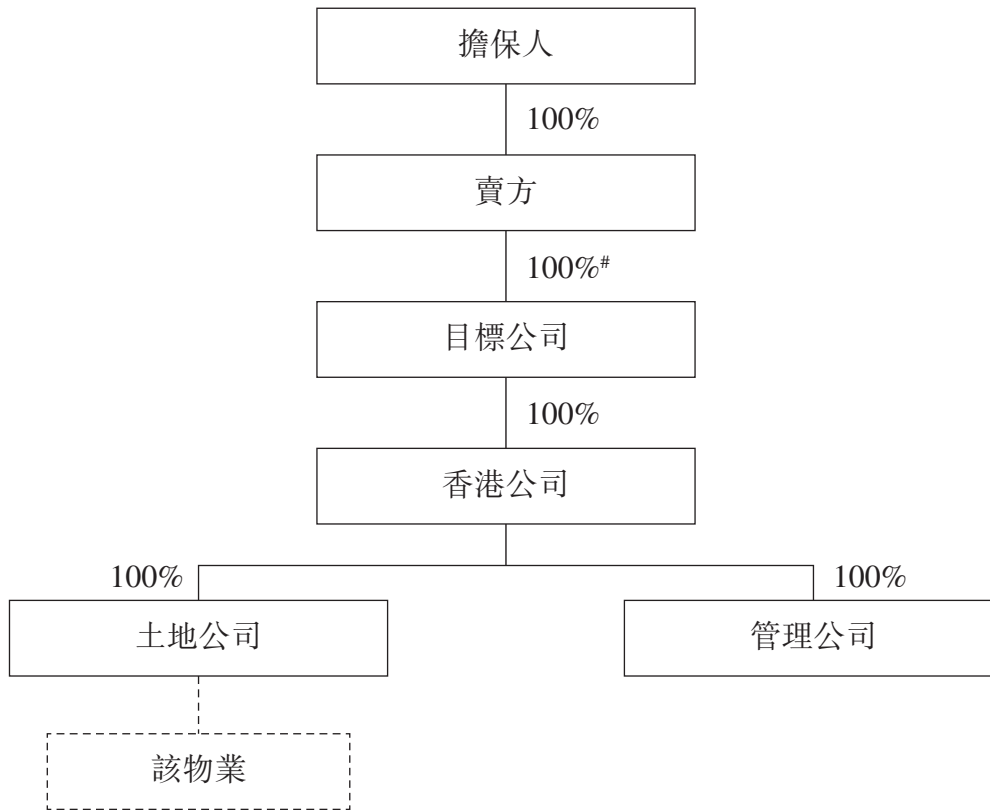
於最後可行日期，賣方由擔保人全資擁有，而擔保人(以其個人身份及透過其間接全資擁有之公司富偉)合共於2,967,547,152股股份中擁有權益，相當於 貴公司已發行股本約42.72%。因此，賣方為 貴公司之關連人士。

4.2 將予收購之資產

銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本。目標公司於香港公司之全部已發行股本中擁有權益，而香港公司於土地公司及管理公司之全部註冊資本中擁有權益。土地公司為該物業(即一幅位於中國珠海市地盤面積約為48,653.2平方米的地塊)連同建於其上的任何建築物的實益擁有人。

獨立財務顧問函件

下文載列目標集團於最後可行日期之股權架構：



通過各全資擁有之中間控股公司持有

4.3 代價

代價港幣108,600,000元將由 貴公司於完成時透過發行承兌票據支付。

代價乃由 貴公司與賣方經參考(a)目標集團於二零二零年五月三十一日的經調整未經審核綜合資產淨值約為港幣162,896,000元(「經調整資產淨值」)，已計及通函附錄五所載估值報告所述估計價值人民幣840,000,000元(相當於約港幣912,240,000元)及通函附錄二所載目標集團於二零二零年五月三十一日之負債淨額港幣76,227,000元；及(b)董事會函件所闡述 貴集團對發展潛力的看法後公平磋商釐定。

基於與 貴公司管理層進行的討論及誠如董事會函件所載，吾等留意到董事已考慮收購事項產生的遞延稅項負債的影響，但於考慮以下因素後，代價並未計及該遞延稅項負債：(i) 貴公司無意於收購事項後出售酒店部分，並認為相關遞延稅項負債落實的機會甚低及微乎其微；(ii)收購事項相關的遞延稅項負債乃根據該物業的公平值與成本的差額計算，與目標公司未來實際應付稅項並不相同，而其乃按相關會計規則及政策計算；及(iii)相關應付稅項(包括土地增值稅及中國所得稅)屬於目標集團於一般業務過程中銷售活動將產生的開支，並將於該項目落成後相關土地直接出售予收購方或物業單位出售予個別買家時由 貴集團支付。直至轉讓的該物業增值及產生收入， 貴集團才有義務支付土地增值稅(「土地增值稅」)及企業所得稅(「企業所得稅」)。土地增值稅將根據出售的相關物業的公平值計算，並扣除土地成本、建設費用及其他可扣除費用，而企業所得稅將根據該項目完成並開始營運後產生的收益計算，並扣除相關的銷售成本、銷售及行政開支以及其他可扣除費用。有關更多資料，請參閱董事會函件及通函附錄四「C.未經審核備考財務資料附註」一節附註3(d)。

經與 貴公司管理層就遞延稅項負債進行討論後，吾等認為，由於該物業仍處於開發階段，該物業的公平值與成本之間的差額將於該項目完成後有所差異。因此，未來應付的相關稅項並未於已計算的即期土地增值稅及企業所得稅中反映。

此外，根據日期為二零一八年一月二十四日之國有建設用地使用權出讓合同(變更合同)，酒店部分不得獨立轉讓，而土地公司於完成前及完成日期起計三年內轉讓整個酒店部分須取得斗門區當地政府之事先批准。即

使計及遞延稅項負債(即港幣113,584,000元)，根據該物業之現時可銷售面積(即商業及辦公面積)(「可銷售部分」)(佔獲准容積率總建築面積約40.8%)，金額將約為港幣46,342,000元，代價仍較目標集團之經調整未經審核綜合資產淨值(包括可銷售部分之遞延稅項負債)約港幣116,554,000元折讓約6.82%。

由於遞延稅項負債為提早確認未來可能應付稅項，而 貴公司已確認，於最後可行日期， 貴公司不擬於收購事項後出售酒店部分，故吾等認為，就釐定代價而言，剔除遞延稅項負債屬公平合理。

該物業的估值

為評估代價之公平性及合理性，吾等已考慮到通函附錄五所載，獨立專業估值師保柏國際評估有限公司(「估值師」)採用直接比較法編製該物業於二零二零年五月三十一日(「估值日期」)之估值(「估值」)人民幣840,000,000元(相當於約港幣912,240,000元)(「估值報告」)，並按照上市規則第13.80條附註1(d)之規定就估值進行必要盡職調查，包括與估值師就其對類似物業進行估值的經驗、其與買賣協議訂約方之關係及其就估值獲委聘之條款(尤其是其工作範圍)進行討論。吾等得悉其工作範圍適合其達致須予提供之意見，而工作範圍並無可能對估值師就估值報告提供確定程度產生不利影響之限制。估值師確認，除其就估值獲委聘而應收之一般專業費用外，概無安排可讓其向買賣協議訂約方收取任何費用或利益。估值師亦確認，其並不知悉其與 貴公司或任何其他訂約方之間有任何關係或利益，從而會被合理地認為對其就估值擔任 貴公司之獨立估值師之獨立性造成影響。

估值方法

吾等已審閱估值報告及估值師於達致估值時所作工作，並與估值師就達致於估值日期的估計價值時所採用的方法、基礎及假設進行討論。我們注意到，估值乃根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會

估值準則(二零一七年版本)》以及公認估值程序及慣例編製，該估值程序符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引之規定。該物業為在建開發場地，其根據最新開發建議採用直接比較法進行估值，當中假設該物業以現況出售，能即時交吉，並參考相關市場可得之可比較銷售憑證後進行估值。此外，評估師已計及於估值日經已支銷的建築成本以及完成開發而預期將予支銷的未付建築成本，以反映已完成開發的質量。

根據吾等與估值師之討論，根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零一七年版本)》，任何資產的估值方法可廣泛分類為三種方法之一，即直接比較法、成本法及收入法。誠如估值師所告知，鑑於可資比較物業之實際銷售交易的市場資料之可使用程度(其被視為該物業公平值之最佳指標)，直接比較法被視為評估該物業價值之合適方法。

吾等明白，估值師亦已考慮其他估值方法，包括成本法及收入法。根據成本法，價值乃根據土地成本及建造物業的建設成本而計算得出，但並無計及市場狀況。根據收入法，價值乃基於歷史及／或預測現金流量而計算得出，並按適當的經風險調整貼現率貼現至現值。就成本法而言，該物業的價值無法僅透過考慮建設成本而充分反映，而就收入法而言，該物業的未來經濟利益流估計及貼現率受多項假設及不確定因素所限。因此，估值師認為成本法及收入法對該物業進行估值而言較不合適。吾等明白直接比較法普遍用於計算物業市值。鑑於上文所述，吾等同意估值師就進行估值採納直接比較法。

可資比較物業

吾等注意到於釐定該物業之市值時，估值師已採納直接比較法並參考相關市場可得的近期可資比較銷售交易。大小、性質及位置相若的可資比較物業已經分析，且各物業已經仔細挑選，以達致公平的市值比較。吾等已進行案頭研究，並注意到可資比較物業乃位於該物業的相同或鄰近區域內。基於吾等與估值師的討論，估值師已納入所有

最合適的可資比較物業，該等可資比較物業符合按其所深知、盡悉及確信而識別出之選擇準則(即土地使用權與該物業相同、位於鄰近位置、屬同類土地)。

假設

吾等已審閱估值師就估值採納之一般假設，包括(i)在公開市場出售該物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響其價值之類似安排而獲益；(ii)並無考慮任何關於或進行出售之購買選擇權或優先購買權，且並無任何形式之強制出售情況；(iii)估值並無計及所評估物業之任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項；(iv)並無可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷；(v)除另有說明者外，該物業在建築、佔用及使用上完全符合及並無違反所有條例；及(vi)除另有說明者外，已取得有關該物業用途之所有同意、批准、所需執照、許可證、證書及授權。吾等信納該等假設普遍於物業估值中採用，且用作評估該物業的市值屬公平合理。

經考慮估值師於物業估值之資歷及經驗、估值師之獨立性及估值師應用之估值方法以及基準及假設，吾等認為估值師就釐定估計價值所用之方法及基準屬合適。鑑於上文以及吾等並無獲悉任何不尋常事項令吾等相信估值並無按合理基準編製，吾等認為估值為評估代價的公平及合理基準。

代價之結論

經考慮(i)直至二零二零年五月三十一日，就該物業及該項目之建設及開發成本產生之總開發成本約為人民幣194,000,000元(相當於約港幣211,000,000元)；(ii)該土地之市值升值；(iii)釐定代價時剔除相關遞延稅項負債；(iv)估值乃由獨立專業估值師遵照香港測量師學會估值準則(二零一七年版本)按合理基準達致；(v)誠如上文所載，吾等之盡職審查(包括與估值師進行討論及審閱估值師所採納之方法及可資比較公司挑選

準則之相關文件)顯示估值已妥善進行，且吾等認為估值報告所示之估計價值為該物業市值的公平及合理指標；及(vi)代價港幣108,600,000元較目標集團於二零二零年五月三十一日之經調整資產淨值約港幣162,896,000元折讓約33.33%，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理，且按一般商業條款訂立。

4.4 先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 股東(根據上市規則須放棄投票之股東除外)於股東特別大會上通過必要決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括發行承兌票據)；
- (b) 貴公司已取得由 貴公司委任之中國法律顧問事務所就(i)土地公司及管理公司根據中國法律正式及適當成立及有效存續；(ii)土地公司及管理公司已取得進行其業務所需之一切批准及牌照；(iii)土地公司於該物業之合法業權之有效性；及(iv) 貴公司可能要求的任何其他事宜發出之中國法律意見(其形式及內容獲 貴公司信納)；
- (c) 貴公司信納對目標集團進行之盡職調查結果；
- (d) 賣方及擔保人於買賣協議中作出之聲明、保證及承諾於任何重大方面並非虛假、失實或具誤導成分，亦無遭違反；
- (e) 估值報告(其形式及內容獲 貴公司信納，並由 貴公司委任之獨立專業估值公司編製)所示該物業價值不少於估計價值；及
- (f) 已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得一切其他必要批准、同意及豁免。

上述先決條件概不可獲豁免。倘上述任何先決條件未能於二零二零年十二月三十一日或 貴公司可能協定之其他日期或之前達成，或倘 貴公司已向賣方送達書面通知，表明其不信納所進行之盡職調查結果，則買賣協議將告停止及終止。除任何先前違反買賣協議之條款外，概無訂約方將向另一方承擔買賣協議項下之任何義務及責任。

4.5 完成

完成將於上文「先決條件」一段第(a)、(b)、(c)、(e)及(f)分段所載先決條件獲達成後第三個營業日或 貴公司可能協定之有關其他日期落實。第(d)分段所載先決條件於完成時仍須獲達成。

於完成後，目標公司、香港公司、土地公司及管理公司將成為 貴公司之全資附屬公司，而目標集團之業績將於完成後於 貴公司財務報表中綜合入賬。

經考慮上述所有因素後，吾等認為買賣協議的條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且訂立買賣協議及其項下擬進行之交易符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 承兌票據

5.1 主要條款

摘錄自董事會函件之承兌票據之主要條款概要載列如下。

- 發行人： 貴公司
- 本金額： 港幣108,600,000元
- 到期日： 貴公司將於發出承兌票據當日起計第三個週年償還所有未償還的本金額(連同應計利息)
- 利息： 利息將按每年9%計算，視乎 貴公司預付款項及／或提早還款，(a)首個利息付款日期應為發出承兌票據當日起計18個月屆滿之日；及(b)其後， 貴公司應每月支付利息
- 貴公司之承諾： 倘發生以下情況， 貴公司承諾
- (i) 貴集團可就與預付款項或提早還款金額相等的任何金額獲得更好的貸款條款；或

- (ii) 經考慮當時的營運資金於隨後12個月內的充足度，董事會認為 貴集團有足夠的現金流量支付任何預付款項或提早還款金額，

貴公司將(1)首先於上述首個利息付款日期前提早償還任何應計利息，及(2)其次於到期日前預付全部或部分承兌票據的未償還本金額連同應計利息。

就代價的結付方式而言，吾等首先將承兌票據與結付收購事項之代價的其他可能方式(包括但不限於現金、發行代價股份及可換股債券、股本融資，如配售新股份及供股／公開發售)進行對比。經計及(i)由於 貴集團於二零一九年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為港幣56,130,000元，並不足以償付代價，故以現金結付代價會對 貴集團之營運資金產生即時影響，且 貴公司須維持足夠現金及現金等值項目以繼續營運；(ii)發行代價股份及／或可換股債券(倘轉換為股份)及配售新股份將對現有股東之股權產生即時重大攤薄影響，無法為彼等提供機會參與擴大 貴公司的資本基礎；(iii)供股不會導致任何股權攤薄，惟將須物色合適的包銷商，且集資活動將更為昂貴及耗時；及(iv)發行承兌票據反而不會對 貴集團之營運資金產生即時影響，亦不會攤薄現有股東之股權後，吾等認為，透過發行承兌票據之方式結付代價符合 貴公司及股東之整體利益。

為評估承兌票據條款之公平性及合理性，吾等已識別於二零一八年六月二十九日至二零二零年六月二十九日期間(即買賣協議日期前兩年期間)(「比較期間」)，聯交所上市公司(「承兌票據可資比較公司」)所公佈涉及發行承兌票據作為收購之全部或部分代價之須予公佈交易。吾等挑選比較期間以展示就收購發行承兌票據的近期市場常規。吾等認為上述挑選準則屬適當，且並無按目標公司的業務性質、交易規模、上市公司規模等因素(該等因素不會對承兌票據可資比較公司的可比較性產生重大影響)收窄挑選準則，原因為此將導致可資比較公司數量不足。就吾等所知及所悉，吾等已識別10項符合上述準則的交易。股東務請注意， 貴公司之業務、營運、

獨立財務顧問函件

財務表現及前景與承兌票據可資比較公司之標的公司並不相同，承兌票據可資比較公司僅供參考。

公佈日期	公司名稱	股份代號	到期日 (年)	年利率 (%)
二零二零年 三月二十三日	銘霖控股有限公司 (前稱中國海景控股有限公司)	1106	1	6
二零一九年 十月四日	新煮意控股有限公司	8179	2	5
二零一九年 八月二十八日	中國信息科技發展有限公司	8178	1	10
二零一九年 六月十一日	美亞控股有限公司	1116	2.5	3
二零一九年 三月八日	星凱控股有限公司	1166	2	6
二零一九年 二月十八日	領智金融集團有限公司	8163	1	2
二零一九年 一月十七日	中國海景控股有限公司	1106	2	2
二零一八年 十月二十四日	泛亞環境國際控股有限公司	6128	4	2
二零一八年 十月二十二日	新煮意控股有限公司	8179	2	4
二零一八年 八月二十二日	富道集團有限公司	3848	5	3.5
		最高	5	10
		平均	2.25	4.35
		最低	1	2
		承兌票據	3	9

吾等從上表注意到，承兌票據可資比較公司之利率介乎2%至10%，到期日介乎一至五年。承兌票據之到期日三年屬於承兌票據可資比較公司之到期日範圍內。承兌票據之年利率9%屬於承兌票據可資比較公司之範圍內。

吾等已向 貴公司之高級管理層查詢並知悉，於二零二零年六月三十日，貴集團來自 貴公司獨立第三方之現有貸款及借款(「**I3P**貸款」)(不包括銀行借款)之年利率介乎約12%至約13%。吾等已取得及審閱**I3P**貸款的貸款條款，並注意到所有**I3P**貸款之年利率均高於9%。因此，吾等認為就獨立股東而言，承兌票據之年利率9%乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理。

貴公司已接洽中國的若干銀行及其他機構以取得債務融資，惟由於貴集團過往數年的財務表現未如理想、貴集團的現有借款金額龐大，以及鑑於所需資金金額龐大，董事對貴公司能夠以有利條款及無抵押方式自銀行融資取得所需金額的資金並不樂觀。

經計及(i) 貴集團於二零一九年十二月三十一日的現金及現金等值項目不足；(ii) 承兌票據的利率及到期日均於承兌票據可資比較公司的範圍內；(iii) 所有I3P貸款之利率高於承兌票據之年利率9%；(iv) 承兌票據的首次利息付款日期將為承兌票據的發行日期起計18個月屆滿當日；(v) 其他股本融資方式將導致現有股東的股權即時重大攤薄，或較發行承兌票據更為昂貴及耗時；(vi) 承兌票據屬無抵押，且無抵押品；(vii) 發行承兌票據可減少貴公司結算收購事項的初始現金流出金額，讓貴集團保留更多現金作營運資金用途；及(viii) 貴公司可在到期前隨時償還承兌票據任何未償還本金額而毋須繳納任何罰款，吾等認為發行承兌票據以結付代價符合貴公司及獨立股東之整體利益，且承兌票據之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

6. 進行收購事項及發行承兌票據的可能財務影響

於完成後，目標公司、香港公司、土地公司及管理公司將成為貴公司之全資附屬公司，且目標集團之財務業績將於貴集團之綜合財務報表中綜合入賬。

根據通函附錄二所載之目標集團之會計師報告，截至二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團錄得虧損淨額港幣18,100,000元。鑑於(其中包括)珠海市斗門區地塊的前景良好，以及如上文「進行收購事項之理由及裨益」一節所述預售及銷售活動會為收益帶來可預見之積極貢獻，故儘管收購事項於緊隨完成後將不會對貴集團的盈利產生任何重大影響，但預期貴集團的盈利在完成後長遠而言將會增加。根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，假設已於二零一九年十二月三十一日完成，經擴大集團於二零一九年十二月三十一日之資產總值將由約港幣1,776,100,000元增加約55.1%至約港幣2,755,600,000元，而經擴大集團於二零一九年十二月三十一日的負債總額將由約港幣1,381,700,000元增加約71.0%至約港幣2,362,800,000元。

獨立財務顧問函件

鑑於上文所述，吾等認為長遠而言，收購事項及承兌票據可能對 貴集團產生整體正面財務影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)收購事項乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行；及(ii)買賣協議的條款及承兌票據乃按一般商業條款訂立，且就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就此方面提呈的相關決議案。

此 致

富元國際集團有限公司之
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
領智企業融資有限公司
董事
陳彥樺
謹啟

二零二零年八月十四日

陳彥樺女士為證券及期貨條例項下之負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資方面擁有逾10年經驗。

1. 本集團之財務概要

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料分別披露於以下已於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk/>) 及本公司網站 (<http://www.tfginternationalgroup.com/>) 刊發之文件：

- 本公司於二零一八年四月十六日刊發之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第29至99頁)；
- 本公司於二零一九年四月二十五日刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第34至111頁)；及
- 本公司於二零二零年四月二十四日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第37至124頁)。

2. 債務聲明

於二零二零年六月三十日(即就本債務而言於本通函付印前之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還債務約為港幣1,806,400,000元，其金額以人民幣計值，已按於二零二零年六月三十日之現行匯率人民幣1元兌港幣1.0945元之匯率換算為港幣，包括下列債項：

	港幣百萬元
(i) 有抵押銀行借款	144.3
(ii) 有抵押其他借款	598.9
(iii) 無抵押其他借款	833.1
(iv) 應付董事款項	64.6
(v) 應付非控股權益款項	164.2
(vi) 租賃負債	1.3
	1,806.4
	1,806.4

(i) 有抵押銀行借款

銀行借款為港幣71,700,000元，以(i)經擴大集團及非控股股東實益持有的一間附屬公司的全部股權的抵押；及(ii)董事及附屬公司的非控股股東提供的擔保作抵押。

銀行借款為港幣72,600,000元，以經擴大集團位於中國茂名市的租賃土地及建築物作抵押，賬面總值為港幣303,200,000元。

(ii) 有抵押其他借款

其他借款為港幣30,000,000元，以董事提供的擔保作抵押，並將於二零二零年九月到期。

其他借款為港幣368,900,000元，以董事提供的擔保作抵押，並將於二零二一年第三季度到期。

其他借款為港幣200,000,000元，以董事提供的擔保作抵押，並將於二零二二年六月到期。

(iii) 無抵押其他借款

其他借款為港幣520,000,000元，屬無抵押、無擔保、計息及按要求償還。

其他借款為港幣260,500,000元，屬無抵押、無擔保、計息及將於二零二零年第三季度到期。

其他借款為港幣32,900,000元，屬無抵押、無擔保、計息及將於二零二零年第四季度到期。

其他借款為港幣14,200,000元，屬無抵押、無擔保、計息及將於二零二一年第二季度到期。

其他借款為港幣5,500,000元，屬無抵押、無擔保、計息及將於二零二一年年底到期。

(iv) 應付董事款項

所有應付董事款項屬無抵押、計息及按要求償還。

(v) 應付非控股權益款項

應付非控股權益款項屬無抵押、免息及無固定還款期。

(vi) 租賃負債

經擴大集團之租賃負債以已付租金按金作抵押及無擔保。

按揭及押記

於二零二零年六月三十日，經擴大集團賬面值為港幣303,200,000元之租賃土地及樓宇其中部分已抵押予一間財務機構，作為按揭貸款之抵押品。此外，非流動銀行結餘港幣1,000,000元已抵押予多間銀行，作為經擴大集團持作待售物業買家所獲授按揭貸款融資之抵押品。

或然負債

於二零二零年六月三十日，經擴大集團之或然負債為港幣100,000元，該等或然負債涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向經擴大集團物業買家提供按揭貸款融資。

除上文所述者或誠如本文另有披露者外及除集團內公司間負債外，於二零二零年六月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何(i)已發行及尚未償還、法定或以其他方式增設但未發行的債務證券、定期貸款及區分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押之債務證券；(ii)其他借款或性質屬借款的債務；(iii)按揭及押記；及(iv)任何或然負債或擔保。

3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及收購事項及經擴大集團現時可得財務資源(包括但不限於其內部產生的收益及資金、手頭現金及現金等值項目、經擴大集團可得之銀行融資)，且在並無不可預見的情況下，經擴大集團將具備充足營運資金，可滿足其自本通函日期起計至少12個月之需要。

4. 經擴大集團之財務及貿易前景

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中國從事物業發展及酒店業務。於最後可行日期，本集團正在中國成都及珠海進行兩項物業發展項目。成都項目位於郫都區，總建築面積約為120,500平方米。該項目用於住宅用途，並已於二零一九年十二月上旬開始進行預售。橫琴項目位於珠海橫琴，總建築面積約為145,100平方米。橫琴項目用於研究、開發及商業用途，並已於二零一九年十一月中開始進行預售。本集團另在中國茂名經營一間酒店。

於二零一九年十二月初，本集團位於成都市郫都區之住宅物業項目已開始預售。截至二零一九年十二月三十一日止年度之已確認預售收益為港幣2,100,000元。本集團將於二零二零年繼續加速銷售。

於二零一九年十一月中旬，橫琴項目已開始預售。截至二零一九年十二月三十一日止年度之已確認預售收益為港幣8,200,000元。於二零二零年六月公佈收購事項後，本集團接受全豐的提案，其表示有意通過於二零二零年七月十六日訂立諒解備忘錄以收購本集團於橫琴項目中的權益，據此，已付本公司之誠意金為港幣250,000,000元。有關諒解備忘錄之詳情載於本公司日期為二零二零年七月十六日之公佈。除若干條款(如誠意金及三個月的獨家性)外，諒解備忘錄不具有法律約束力，而建議出售事項須待本集團與全豐進一步討論後方可作實。誠如本通函董事會函件「有關目標集團之資料」一節所載，根據承租人，其(1)由全豐(即諒解備忘錄的訂約方)實益擁有人的父親擁有37.5%權益，及(2)由其親屬擁有餘下權益。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，全豐及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。於最後可行日期，本公司仍在評估該建議出售事項的潛力，且訂約方之間尚未協定具體條款。董事將於決定是否進行建議出售事項前考慮多個因素，其中包括銷售代價(尚未釐定及有待磋商)、建議出售事項之回報及風險、本公司之財務狀況及股東利益。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司的收益由二零一八年的港幣18,100,000元大幅增加90.6%至二零一九年的港幣34,500,000元，主要由於在成都及珠海推行以上兩個物業項目。相反，截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得除稅前虧損港幣233,800,000元，而二零一八年則錄得除稅前虧損港幣133,800,000元，主要由於(i)特許收入的貿易應收款項減值增加，其可收回性令人懷疑；(ii)物業、廠房及設備以及特許權減值增加；(iii)本集團新物業項目的推廣及營銷活動的銷售開支增加；及(iv)為新物業開發項目提供融資的若干貸款及借款的融資成本增加，且投資物業的物業重估下降。

鑒於上述錄得的除稅前虧損，本集團將致力發掘新商機，以將股東利益最大化。董事會認為，收購事項將使本集團得以通過增加其於中國的市場佔有率，增強其業務組合，從而加強及擴大本集團的收益及資產基礎，並將長遠股東利益最大化。

雖然該項目仍處於建築階段，第一階段商業大廈(第三座及第四座)之預售許可證已於二零二零年七月及五月取得。第一階段第四座之預售活動已於二零二零年七月十八日開始，而第一階段第三座之預售活動預計於二零二零年第三季度開始。預計完成後不久，經擴大集團將獲得大量收益。因此，誠如本通函「董事會函件」下「進行收購事項之理由及裨益」一節所披露，本集團相信可通過收

購事項證實及實現其長期發展計劃，從而使本集團得以增強盈利能力並提高競爭力。董事會對物業開發分部的未來發展以及經擴大集團的盈利能力持樂觀態度。

5. 重大不利變動

截至最後可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團財務或經營狀況有任何重大不利變動。

以下為本公司申報會計師中正天恆會計師有限公司發出之報告全文，以供載入本通函。



致富元國際集團有限公司各董事有關歷史財務資料之會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-28頁所載之億偉國際投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日之綜合財務狀況表、自二零一七年十二月八日(目標公司註冊成立日期)起至二零一八年十二月三十一日止、截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年五月三十一日止五個月(統稱「有關期間」)各期間之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-28頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為供載入致富元國際集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年八月十四日內容有關 貴公司建議收購(「收購事項」)目標公司100%股權之通函(「通函」)內而編製。

董事對歷史財務資料之責任

目標公司之唯一董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並負責落實目標公司董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平反映目標集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年五月三十一日之財務狀況以及其於有關期間之財務表現及現金流量。

有關持續經營的重大不明朗因素

吾等務請閣下垂注歷史財務資料附註2有關採納持續基準編製歷史財務資料。於二零二零年五月三十一日，目標集團分別錄得流動負債淨額及負債淨額港幣546,246,000元及港幣76,227,000元。附註2所載該狀況表示存在會令目標集團持續經營能力嚴重存疑的重大不明朗因素。歷史財務資料並不包括無法取得附註2所指資金以於可見將來全面履行目標集團的財務責任可導致的任何調整。吾等並無就此事項而修訂意見。

審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱目標集團之追加期間比較財務資料，該等財務資料包括截至二零一九年五月三十一日止五個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料(「追加期間比較財務資料」)。目標公司的唯一董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會

計事務之人員作出查詢以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍小，故未能使吾等保證吾等將知悉於審核中可能被識別之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間比較財務資料於各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註11，當中陳述目標公司概無就有關期間派付股息。

中正天恆會計師有限公司
執業會計師
香港

吳錦輝
執業證書編號P06573

二零二零年八月十四日

香港新界
葵涌葵昌路51號
九龍貿易中心
2座15樓1510-1517室

目標集團之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告不可或缺的一部分。

目標集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」, 歷史財務資料據此編製)乃根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之會計政策編製, 中正天恆會計師有限公司已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核相關財務報表。

除非另有註明, 歷史財務資料以港幣(「港幣」)呈列, 所有數值亦已調整至最接近之千元(港幣千元)。

綜合損益及其他全面收益表

		自 二零一七年 十二月八日 (註冊成立 日期)起至 二零一八年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一九年 五月三十一日 止五個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 五月三十一日 止五個月 港幣千元
收益	5	—	—	—	—
其他收入及收益	6	33	13	4	5
行政開支		(1,360)	(3,900)	(2,139)	(1,528)
匯兌虧損		(10,245)	(4,121)	(339)	(5,552)
融資成本	7	(12,000)	(28,995)	(14,318)	(11,000)
除稅前虧損	8	(23,572)	(37,003)	(16,792)	(18,075)
所得稅開支	9	—	—	—	—
期內虧損		(23,572)	(37,003)	(16,792)	(18,075)
其他全面收益 其後可重新分類至 損益之項目： 換算海外業務之匯兌差額		—	503	41	1,530
期內全面收益總額		(23,572)	(36,500)	(16,751)	(16,545)

綜合財務狀況表

		於十二月三十一日		於二零二零年
		二零一八年	二零一九年	五月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產				
發展中物業	13	422,217	465,257	470,019
流動資產				
持作待售的發展中物業	14	122,188	177,261	203,098
預付款項、按金及其他應收款項		10,918	5,183	7,712
應收董事款項	15	8,825	—	—
現金及現金等值項目	16	1,166	7,045	1,817
		<u>143,097</u>	<u>189,489</u>	<u>212,627</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	17	21,835	47,040	87,712
借款	18	366,661	652,669	652,428
應付董事款項	19	—	14,719	18,733
		<u>388,496</u>	<u>714,428</u>	<u>758,873</u>
流動負債淨額		<u>(245,399)</u>	<u>(524,939)</u>	<u>(546,246)</u>
資產總值減流動負債		<u>176,818</u>	<u>(59,682)</u>	<u>(76,227)</u>
非流動負債				
借款	18	200,000	—	—
負債淨額		<u>(23,182)</u>	<u>(59,682)</u>	<u>(76,227)</u>
資本及儲備				
股本	20	390	390	390
儲備		<u>(23,572)</u>	<u>(60,072)</u>	<u>(76,617)</u>
總權益		<u>(23,182)</u>	<u>(59,682)</u>	<u>(76,227)</u>

綜合權益變動表

	經審核			
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於註冊成立日期之繳足股本	390	—	—	390
期內虧損	—	—	(23,572)	(23,572)
於二零一八年 十二月三十一日及 二零一九年一月一日	390	—	(23,572)	(23,182)
年內虧損	—	—	(37,003)	(37,003)
其他全面收益				
換算海外業務之匯兌差額	—	503	—	503
於二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年一月一日	390	503	(60,575)	(59,682)
期內虧損	—	—	(18,075)	(18,075)
其他全面收益				
換算海外業務之匯兌差額	—	1,530	—	1,530
於二零二零年五月三十一日	<u>390</u>	<u>2,033</u>	<u>(78,650)</u>	<u>(76,227)</u>
	未經審核			
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	390	—	(23,572)	(23,182)
期內虧損	—	—	(16,792)	(16,792)
其他全面收益				
換算海外業務之匯兌差額	—	41	—	41
於二零一九年五月三十一日	<u>390</u>	<u>41</u>	<u>(40,364)</u>	<u>(39,933)</u>

綜合現金流量表

	自二零一七年 十二月八日 (註冊成立 日期)起至 二零一八年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一九年 五月三十一日 止五個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 五月三十一日 止五個月 港幣千元
經營活動				
除稅前虧損	(23,572)	(37,003)	(16,792)	(18,075)
調整：				
銀行利息收入	(33)	(10)	—	(2)
融資成本	12,000	28,995	14,318	11,000
外匯虧損	—	4,121	341	5,552
營運資金變動前之 經營現金流量	(11,605)	(3,897)	(2,133)	(1,525)
持作待售的發展中物業增加 預付款項、按金及其他應 收款項(增加)/減少	(114,167)	(35,152)	(11,581)	(20,840)
收款項(增加)/減少	(10,918)	5,502	6,766	(2,661)
應收董事款項(增加)/減少	(8,825)	8,825	8,825	—
應計費用及其他應付款項 增加/(減少)	7,334	23,499	(617)	11,122
經營活動(所用)/所得現金淨額	(138,181)	(1,223)	1,260	(13,904)
投資活動				
已收銀行利息	33	10	—	2
添置發展中物業	(394,963)	(16,009)	—	(1,984)
投資活動所用現金淨額	(394,930)	(15,999)	—	(1,982)
融資活動				
發行股份所得款項	390	—	—	—
已付利息	(32,774)	(85,437)	(12,318)	(4,470)
應付董事款項增加	—	14,719	719	4,014
借款所得款項	566,661	93,832	11,367	11,294
融資活動所得/(所用)現金淨額	534,277	23,114	(232)	10,838
現金及現金等值項目 增加/(減少)淨額	1,166	5,892	1,028	(5,048)
期初之現金及現金 等值項目	—	1,166	1,166	7,045
外匯匯率變動之影響淨額	—	(13)	(1)	(180)
期末之現金及 現金等值項目	1,166	7,045	2,193	1,817

歷史財務資料附註

1. 一般資料

億偉國際投資有限公司(「目標公司」)為於二零一七年十二月八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點地址分別為Sea Meadow House, Blackburne Highway (P.O. Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands及香港九龍九龍灣常悅道9號企業廣場一期三座6樓607室。

目標公司及其附屬公司(「目標集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業投資及開發。

目標公司唯一董事認為目標公司的最終控股公司為Yang's Development Limited。(「賣方」)為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

目標公司之唯一董事認為，目標公司之最終控股方為楊立君先生，彼為賣方之控股股東及富元國際集團有限公司(「貴公司」)之控股股東及董事。

於二零二零年六月二十九日，貴公司與賣方訂立買賣協議，據此，貴公司已有條件同意收購目標公司之100%股權，總代價為港幣108,600,000元(「收購事項」)。

除非另有註明，目標集團於有關期間之歷史財務資料乃以港幣呈列，所有數值亦已湊整至最接近之千元。由於目標集團主要於中國經營業務，目標公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。

2. 歷史財務資料之編製基準

目標集團之歷史財務資料乃為載入有關收購事項之通函而編製。

本報告所載歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。主要會計政策之進一步詳情載於附註3。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，目標集團已於有關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零二零年一月一日開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於二零二零年一月一日開始的會計期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註30。

附註3載列之會計政策已貫徹應用至歷史財務資料呈列的所有期間。

雖然目標集團於二零二零年五月三十一日分別維持流動負債淨額港幣546,246,000元及負債淨額港幣76,227,000元，歷史財務資料乃按持續經營基準編製，原因為貴公司已同意於收購事項完成後提供足夠資金以令目標集團於可見將來到期時悉數滿足其財務責任。再者，倘收購事項未能成功，目標公司之現時股東已同意提供足夠資金以令目標集團於可見將來到期時悉數滿足其財務責任。

3. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之所有適用披露事項。

歷史財務資料乃按歷史成本法編製。歷史成本一般基於換取商品及服務而付出之代價之公平值。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為貴集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。非金融資產之公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

目標集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

此外，就財務匯報而言，公平值計量按公平值計量輸入值之可觀察程度及公平值計量輸入值之重要性分為第1、2或3級，詳情如下：

- 第1級輸入值指實體於計量日可獲取相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入值指可直接或間接觀察之資產或負債輸入值(第1級所載報價除外)；及
- 第3級輸入值指資產或負債之不可觀察輸入值。

所採用的主要會計政策如下：

綜合基準

歷史財務資料包括目標公司及其附屬公司的財務資料。

附屬公司為目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當目標公司符合以下條件，即取得控制權：(i)可對投資對象行使權力；(ii)因參與投資對象而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利；及(iii)能夠透過其於投資對象之權力影響該等回報。

附屬公司於目標公司取得其控制權時開始綜合入賬，並於目標公司喪失對其的控制權時終止綜合入賬。

業務合併

目標集團運用收購法將業務合併入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及目標公司發行的股本權益的公平值。在業務合併中所收購可識別的資產及所承擔的負債及或然負債，初步按彼等於收購日期的公平值計量。

收購相關成本在產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益數額，及於被收購方的任何之前權益於收購日期的公平值，超過所收購可識別淨資產公平值的數額記錄為商譽。若在議價收購中所轉讓代價、確認的非控股權益及所計量的之前所持有權益的總額，低於購入附屬公司淨資產的公平值，則將差額直接在損益中確認。

目標集團內部各公司之間的所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。如有需要，附屬公司報告的數額已作出調整，以確保與目標集團的會計政策一致。

倘目標集團失去對附屬公司之控制權，則收益或虧損於損益確認，並按以下兩者之差額計算(i)已收代價及任何保留權益之公平值總和及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值。所有與該附屬公司有關過往於其他全面收益確認之金額須予入賬，猶如目標集團已直接出售附屬公司相關資產或負債(即按照適用之香港財務報告準則之規定/允許重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值，被視為初步確認之公平值，以便根據香港財務報告準則第9號作後續會計處理，或被視為(如適用)於聯營公司或合營企業之投資於初步確認時之成本。

發展中物業

發展中物業按成本減去減值虧損(如有)列賬。土地成本包括購買代價、購置成本、開發開支、利息及有關物業應佔其他直接成本。

持作待售的發展中物業

持作待售的發展中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考年結日後所收取之銷售所得款項減銷售開支釐定，或由管理層根據現行市況作出估計。

物業成本包括收購成本、開發開支、利息及有關物業應佔之其他直接成本。附屬公司所持物業之賬面值於綜合財務報表作調整，以反映目標集團之實際收購成本(如適用)。

資產(商譽除外)之減值虧損

於報告期末，目標集團審閱有限可使用年期之資產之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現有關跡象，則估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損程度(如有)。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估，而當中並未對估計未來現金流量作出調整。

倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將資產之賬面值下調至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則將資產之賬面值上調至其經修訂之估計可收回金額，惟經上調之賬面值不得超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

借款成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間準備作擬定用途或出售)直接應佔借款成本乃作為該等資產其中部分撥充資本。有關資產大致可作其擬定用途或出售時，有關借款成本不再撥充資本。就收益隨時間確認之發展中物業而言，貴集團於物業可作擬定銷售時終止借款成本資本化。待花費於合資格資產之特定借款之暫時投資所賺取投資收入乃自撥充資本之借款成本扣除。所有其他借款成本於其產生期間支出。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃基於期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與記錄於綜合損益及其他全面收益表的「除稅前溢利」不同，原因為剔除了其他年度應課稅或可扣減的收入或開支項目以及永遠不課稅或不可扣減的項目。目標集團即期稅項的負債乃按報告期末已制定或實際上已制定之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於財務報表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般確認為遞延稅項負債。所有可扣減暫時差額一般確認為遞延稅項資產，惟遞延稅項資產只有於可能有應課稅溢利可供抵銷可動用之可扣減暫時差額時方予以確認。倘暫時差額乃因商譽或初步確認(業務合併除外)交易中之其他資產及負債所產生，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響，則該等遞延稅項資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產及負債乃於清償負債或變現資產時按期內預計適用的稅率，根據報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標集團預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式於報告期末造成的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與其他全面收益內或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期稅項及遞延稅項亦分別計入其他全面收益內或直接計入權益。

外幣

目標集團旗下各實體決定自身的功能貨幣，而計入各實體財務報表的項目均採用功能貨幣計量。於編製各集團實體之財務報表時，採用非該實體之功能貨幣(外幣)進行之交易，一律以交易日適用匯率確認。以外幣計值的貨幣資產及負債，按於報告期末的匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於綜合損益及其他全面收益表確認。

以外幣按過往成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用釐定公平值當日的匯率換算。換算以公平值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損視為等同於確認該項目公平值變動的收益或虧損(即於其他全面收益或損益確認公平值收益或虧損的項目的換算差額，亦分別於其他全面收益或損益確認)。

就呈列歷史財務資料而言，集團實體之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為列賬貨幣，而其收入及支出乃按該期間之平均匯率換算為港幣，除非匯率於該期間內出現大幅波動，於此情況下，則採用於交易當日之匯率。所造成之匯兌差額乃於其他全面收益確認及於外匯儲備累計。

金融工具

金融資產

(i) 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後按公平值(透過其他全面收益或透過損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於 貴集團管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款。

就公平值計量之資產而言，公平值變動之損益將記入損益或其他全面收益。就並非作買賣用途持有之股本投資之投資而言，其將取決於 貴集團在初步確認時是否已作出不可撤回之選擇，以將按公平值列賬之股本投資透過其他全面收益入賬。

貴集團於及僅於在其管理該等資產之業務模式發生變化時，方對債務投資進行重新分類。

金融資產利息收入根據尚未償還本金及適用的實際利率按時間基準累計，而實際利率為通過金融資產的預計年期將預期日後現金收入準確折現至資產初步確認時賬面淨值的比率。

(ii) 確認及終止確認

常規買賣的金融資產於交易日確認，交易日即 貴集團承諾買賣資產當日。當從金融資產現金收入流量的權利已到期或已轉讓，而 貴集團亦已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。

金融負債

1. 初步確認及計量

所有金融負債於初步確認時均以公平值(扣除直接應佔交易成本)計算。

2. 後續計量

於初步確認後，目標集團之金融負債(包括其他應付款項及應計費用、借款及應付董事款項)以實際利率法按攤銷成本計量，但如貼現之影響並不重大，則按成本列賬。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分之費用或成本。按實質利率法計量之攤銷包括在損益賬之融資成本內。

3. 終止確認金融負債

金融負債於負債責任解除、取消或屆滿時終止確認。倘現有金融負債由同一放債人以條款極為不同的負債所取代，或現有負債的條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為終止確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值的差額於綜合收益表確認。

抵銷金融工具

當且僅當現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產以償還負債時，金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於綜合財務狀況表內呈報。

4. 估計不明朗因素的主要來源

於應用誠如附註3所述目標集團的會計政策時，目標公司唯一董事須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設乃持續予以審閱。會計估計之修訂如只影響修訂估計之期間，則於該期間確認；修訂如影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

以下為於各有關期間末涉及未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源，其存在重大風險導致於未來12個月內對資產及負債賬面值作出重大調整。

發展中物業減值

目標集團管理層定期釐定發展中物業是否出現減值。當資產之賬面值超過其可收回金額(即其公平值減去出售成本及使用價值中之較高者)時,乃確認發展中物業之減值虧損。物業之公平值乃參考會受市況影響之預期售價估計。使用價值計算需要使用未來現金流量及貼現率等估計。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日,發展中物業之賬面值分別約為港幣422,217,000元、港幣465,257,000元及港幣470,019,000元。並無就發展中物業確認減值虧損。

待售發展中物業減值

管理層根據對相關物業可變現淨值所作估計(當中涉及(其中包括)對具備可資比較標準及位置之物業現時市價作出大量分析),評估待售發展中物業之可收回程度。倘市況變動及/或預算開發成本出現重大變動而令相關物業之實際可變現淨值少於預期,或會導致重大減值虧損撥備。

待售發展中物業詳情於附註14披露。於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日,待售發展中物業之賬面值約為港幣122,188,000元、港幣177,261,000元及港幣203,098,000元。並無就待售發展中物業確認減值虧損。

5. 收入及分部資料

目標集團於有關期間並無確認收益。

目標集團於中國從事物業發展業務。目標公司的唯一董事認為,目標集團僅有單一的營運分部及並無呈列分部資料分析。

6. 其他收入及收益

	自二零一七年 十二月八日 (註冊成立 日期)起至 二零一八年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一九年 五月三十一日 止五個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 五月三十一日 止五個月 港幣千元
銀行利息收入	33	10	—	2
其他收入	—	3	4	3
	<u>33</u>	<u>13</u>	<u>4</u>	<u>5</u>

7. 融資成本

	自二零一七年 十二月八日 (註冊成立 日期)起至 二零一八年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一九年 五月三十一日 止五個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 五月三十一日 止五個月 港幣千元
借款利息	47,275	82,571	34,893	34,148
應付董事款項之利息	—	762	—	1,000
收購物業發展用地之 應付款項利息	—	4,233	4,318	—
	<u>47,275</u>	<u>87,566</u>	<u>39,211</u>	<u>35,148</u>
減：發展中物業及持作 待售的發展中物業的 資本化金額	(35,275)	(58,571)	(24,893)	(24,148)
	<u>12,000</u>	<u>28,995</u>	<u>14,318</u>	<u>11,000</u>

8. 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除：

	自二零一七年 十二月八日 (註冊成立 日期)起至 二零一八年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一九年 五月三十一日 止五個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 五月三十一日 止五個月 港幣千元
核數師酬金	—	—	—	—
匯兌虧損	10,245	4,121	339	5,552
短期租賃租金	15	145	13	79
工資及薪金	930	1,722	824	754

匯兌虧損主要來自以港幣(其各自集團實體功能貨幣以外的貨幣)計值的借款的外幣換算。

9. 所得稅開支

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，目標公司之中國附屬公司適用之稅率為25%。

由於目標集團於有關期間並無來自香港及中國之應課稅溢利，故並無於歷史財務資料就香港利得稅及中國所得稅作出撥備。

根據綜合損益及其他全面收益表，所得稅開支與除稅前虧損／溢利的對賬如下：

	自二零一七年 十二月八日 (註冊成立 日期)起至 二零一八年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一九年 五月三十一日 止五個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 五月三十一日 止五個月 港幣千元
除稅前虧損	(23,572)	(37,003)	(16,792)	(18,075)
按法定稅率計算的稅項	(3,999)	(6,792)	(3,317)	(3,112)
不可扣稅的開支	3,676	4,771	1,709	2,732
未確認之稅項虧損	323	2,021	1,608	380
所得稅開支	—	—	—	—

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團分別於中國產生稅項虧損港幣1,247,000元、港幣8,960,000元及港幣10,251,000元，可用作抵銷未來應課稅溢利，並將於三至五年內到期。由於未來溢利流無法預測，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

10. 董事酬金

於有關期間，概無目標公司董事就彼等向目標集團提供的服務收取任何袍金或酬金。

11. 股息

目標公司並無就各有關期間派付或擬派任何股息。

12. 每股盈利

並無呈列每股盈利的資料，原因是就歷史財務資料而言，載入有關資料被認為是毫無意義。

13. 發展中物業

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 五月三十一日 港幣千元
於期初	—	422,217	465,257
收購土地成本	387,941	—	—
產生的開發開支	7,022	16,009	1,984
資本化利息	27,254	36,042	14,635
匯兌調整	—	(9,011)	(11,857)
於期末	422,217	465,257	470,019

發展中物業位於中國廣東省珠海市斗門區。

14. 待售發展中物業

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 五月三十一日 港幣千元
於期初	—	122,188	177,261
收購土地成本	111,940	—	—
產生的開發開支	2,227	35,152	20,840
資本化利息	8,021	22,529	9,513
匯兌調整	—	(2,608)	(4,516)
	<u>122,188</u>	<u>177,261</u>	<u>203,098</u>

15. 應收董事款項

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 五月三十一日 港幣千元
應收楊立君先生的款項	<u>8,825</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應收董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於有關期間，楊立君先生亦為目標公司的實益擁有人。於各有關期間的最高未償還結餘如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 五月三十一日 港幣千元
期內未償還的最高結餘	<u>8,825</u>	<u>8,825</u>	<u>—</u>

16. 現金及現金等值項目

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 五月三十一日 港幣千元
銀行結餘	1,154	7,026	1,799
手頭現金	<u>12</u>	<u>19</u>	<u>18</u>
	<u>1,166</u>	<u>7,045</u>	<u>1,817</u>

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，以人民幣計值的銀行結餘為港幣642,000元、港幣7,012,000元及港幣1,775,000元，須受中國政府實施的外匯管制規限。

17. 其他應付款項及應計費用

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 五月三十一日 港幣千元
就以下各項支付之利息			
— 借款	14,501	15,601	44,932
— 應付董事款項	—	762	1,762
物業開發開支	7,102	30,450	40,792
其他	232	227	226
	<u>21,835</u>	<u>47,040</u>	<u>87,712</u>

18. 借款

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 五月三十一日 港幣千元
借款			
— 有抵押	200,000	200,000	200,000
— 無抵押	366,661	452,669	452,428
	<u>566,661</u>	<u>652,669</u>	<u>652,428</u>
	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 五月三十一日 港幣千元
借款			
— 一年內	366,661	652,669	652,428
— 一年後但兩年內	200,000	—	—
	<u>566,661</u>	<u>652,669</u>	<u>652,428</u>
減：須於一年內償還的部分， 計入流動負債	<u>(366,661)</u>	<u>(652,669)</u>	<u>(652,428)</u>
毋須於一年內償還的部分， 計入非流動負債	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，有抵押借款分別為港幣200,000,000元、港幣200,000,000元及港幣200,000,000元，按年利率12%計息，並由目標公司、楊立君先生及一名第三方提供的擔保作抵押。於二零二零年六月，目標集團與貸方訂立協議，據此，該等借款之還款日延長至二零二二年六月，而借款之其他條款維持不變。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日分別為數港幣366,661,000元、港幣452,669,000元及港幣452,428,000元之無抵押借款為無抵押，按年利率13%計息及按要求償還。借款之貸方為於中國成立之實體，並由目標公司董事之兄弟擁有90%權益。根據買賣協議，目標集團將於緊隨收購事項完成後就該等借款與貸方訂立協議，有關詳情載於本買賣協議。

19. 應付董事款項

應付董事楊立君先生的款項屬無抵押、按年利率13%計息並按要求償還。

根據買賣協議，目標集團將於緊隨收購事項完成後就目標集團應付董事之款項與董事訂立協議，有關詳情載於本買賣協議。

20. 股本

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 五月三十一日 港幣千元
法定：			
50,000股每股面值1美元的股份	390	390	390
已發行及繳足			
於期初	—	390	390
期內發行	390	—	—
於期末	390	390	390

目標公司於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於註冊成立後，目標公司已向其股東發行50,000股每股面值1美元的普通股，代價為50,000美元(相當於港幣390,000元)。

21. 資本風險管理

目標公司的唯一董事管理其資本，確保目標集團將能夠持續經營，同時透過優化債務與權益結餘的方式實現投資者回報最大化。目標集團的整體策略於有關期間維持不變。

目標集團的資本結構包括資本及儲備。

目標公司的唯一董事定期審查資本結構。作為是項審查的一部分，唯一董事考慮資本成本及與各類別資本有關的風險。根據唯一董事的建議，目標集團將透過注資及籌集新債務的方式平衡其整體資本結構。

22. 金融工具**金融工具類別**

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 五月三十一日 港幣千元
金融資產			
其他應收款項	216	1,804	2,780
應收董事款項	8,825	—	—
現金及現金等值項目	1,166	7,045	1,817
	10,207	8,849	4,597

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 五月三十一日 港幣千元
金融負債			
其他應付款項及應計費用	21,835	47,040	87,712
借款	566,661	652,669	652,428
應付董事款項	—	14,719	18,733
	<u>588,496</u>	<u>714,428</u>	<u>758,873</u>

金融風險管理目標及政策

目標集團的金融工具包括應收董事款項、現金及現金等值項目、其他應付款項及應計費用、借款及應付董事款項。該等金融工具的詳情披露於各項附註。與該等金融工具有關的風險如下：

(a) 市場風險

目標集團的活動主要承受外幣匯率及利率變動的市場風險。

(i) 貨幣風險

由於若干資產及負債均以港幣(並非相關集團實體之功能貨幣)列值，目標集團面臨貨幣風險。目標集團盡可能將其各個別貨幣的收款與付款相匹配籍以管理其貨幣風險。目標集團緊密監察外匯匯率以及時將該等風險所產生之任何潛在重大不利影響降至最低。

下表顯示目標集團除稅前虧損/溢利對港幣匯率之合理可能變動(所有其他變數維持不變)於報告日期之敏感度。

	匯率 上升/(下降) %	除稅前虧損 增加/(減少) 港幣千元
二零二零年五月三十一日		
倘人民幣兌港幣升值	5	(8,461)
倘人民幣兌港幣貶值	(5)	8,461
二零一九年十二月三十一日		
倘人民幣兌港幣升值	5	(9,758)
倘人民幣兌港幣貶值	(5)	9,758
二零一八年十二月三十一日		
倘人民幣兌港幣升值	5	(10,425)
倘人民幣兌港幣貶值	(5)	10,425

(ii) 利率風險

目標集團並無重大浮動計息資產及負債。有關目標集團之銀行結餘利率的任何變動被視為並微不足道，原因為銀行結餘屬短期性質。因此，並無呈列利率風險的敏感度分析。目標集團未有使用利率掉期對沖其利率風險。

(b) 信貸風險

目標集團面臨信貸風險，而貴集團就金融資產而言之最大信貸風險為綜合財務狀況表所載各自己確認金融資產之賬面值。

目標集團於初步確認資產時考慮違約概率，並考慮各報告期內之信貸風險是否持續大幅增加。為評估信貸風險是否顯著增加，貴集團將資產在報告日期發生之違約風險與初始確認日期之違約風險進行比較，其考慮可用且合理且有依據之前瞻性資料。

特別是包含以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預計會導致客戶履行其義務能力發生重大變化之業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 債務人／客戶營運業績之實際或預期重大變動；
- 客戶的預期表現及行為發生重大變動，包括貴集團客戶付款狀況之變化以及客戶營運業績之變化。

(i) 其他應收款項

類別	目標集團對各類之定義	確認預期信貸虧損撥備之基準
履行	客戶違約風險低，且有能力產生合約現金流量	十二個月預期虧損。倘資產之預期存續期少於十二個月，則預期虧損按其預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期30天，則假定信貸風險顯著增加	整個存續期內預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期60天	整個存續期內預期虧損

撇銷 利息及／或本金還款逾期120天 撇銷資產
且合理預期不能收回

目標集團通過及時適當地計提預期信貸虧損撥備來計量其信貸風險。就其他應收款項而言，管理層根據過往償付記錄及過往經驗，定期進行集體評估以及對其他應收款項可收回程度進行個別評估。計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮其他應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，其他應收款項的內部信貸評級為履行。目標集團根據12個月預期虧損法將該等應收款項之預期信貸虧損率評估為微不足道。因此，並無就其他應收賬項確認虧損撥備。

(ii) 銀行現金

下表顯示於報告期末存置之銀行存款結餘詳情：

	評級	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 五月三十一日 港幣千元
銀行結餘	A1	<u>1,154</u>	<u>7,026</u>	<u>1,799</u>

該評級為受國際認可之信貸評級機構穆迪所提供之長期信貸評級。納入「A」類別評級被視為屬中上等級，根據穆迪評級制度乃承受較低信貸風險。鑑於銀行存款之重大部分存放於獨立評級為高信貸評級且過去數年並無違約記錄之銀行，貴集團管理層認為銀行存款結餘之信貸風險有限。

(c) 流動資金風險

流動資金風險主要指目標集團將無法履行其財務責任所涉及之風險。貴公司已同意，於收購事項完成後提供足夠資金，讓目標集團於可見將來全面履行其到期財務責任。再者，倘收購事項未能成功，目標公司之現時股東已同意提供足夠資金以令目標集團於可見將來到期時悉數滿足其財務責任。因此，目標公司唯一董事認為，目標集團承受的流動資金風險視為並不重大。

下表詳列目標集團非衍生金融負債之合約到期情況，此乃根據目標集團可被要求付款之最早日期以金融負債未貼現現金流量計算。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流是浮息，則未貼現金額源自報告期末利率曲線。

此外，下表詳列目標集團非衍生金融資產的合約到期日，該資產乃基於按目標集團須予付款的最早日期計算的金融資產未貼現現金流量。載列該等非衍生金融資產的資料實屬必要，以了解目標集團的流動資金風險管理，原因是流動性按資產淨值及負債基準管理。

	按要求 港幣千元	少於1年 港幣千元	超過1年 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一八年 十二月三十一日					
非衍生資產					
其他應收款項	216	—	—	216	216
應收董事款項	8,825	—	—	8,825	8,825
現金及現金等值項目	1,166	—	—	1,166	1,166
	<u>10,207</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,207</u>	<u>10,207</u>
非衍生負債					
其他應付款項及 應計費用	21,835	—	—	21,835	21,835
借款	366,661	—	236,000	602,661	566,661
應付董事款項	—	—	—	—	—
	<u>388,496</u>	<u>—</u>	<u>236,000</u>	<u>624,496</u>	<u>588,496</u>
於二零一九年 十二月三十一日					
非衍生資產					
其他應收款項	1,804	—	—	1,804	1,804
應收董事款項	—	—	—	—	—
現金及現金等值項目	7,045	—	—	7,045	7,045
	<u>8,849</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,849</u>	<u>8,849</u>
非衍生負債					
其他應付款項及 應計費用	47,040	—	—	47,040	47,040
借款	452,669	212,000	—	664,669	652,669
應付董事款項	14,719	—	—	14,719	14,719
	<u>514,428</u>	<u>212,000</u>	<u>—</u>	<u>726,428</u>	<u>714,428</u>

	按要求 港幣千元	少於1年 港幣千元	超過1年 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零二零年 五月三十一日					
非衍生資產					
其他應收款項	2,780	—	—	2,780	2,780
應收董事款項	—	—	—	—	—
現金及現金等值項目	1,817	—	—	1,817	1,817
	<u>4,597</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,597</u>	<u>4,597</u>
非衍生負債					
其他應付款項及 應計費用	87,712	—	—	87,712	87,712
借款	452,428	202,000	—	654,428	652,428
應付董事款項	18,733	—	—	18,733	18,733
	<u>558,873</u>	<u>202,000</u>	<u>—</u>	<u>760,873</u>	<u>758,873</u>

(d) 公平值

金融資產及金融負債的公平值乃基於折現現金流量分析根據公認定價模式釐定。

目標公司唯一董事認為，按攤銷成本錄得之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

23. 關聯方交易

除此歷史財務資料所披露者外，貴集團與關聯方具有下列交易：

	自二零一七年 十二月八日 (註冊成立日期) 起至二零一八年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一九年 五月三十一日 止五個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 五月三十一日 止五個月 港幣千元
楊立君先生收取之利息	—	762	—	1,000

楊立君先生為目標公司之唯一董事。

24. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列 貴集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債指現金流量或未來現金流量於 貴集團綜合現金流量表中分類的負債。

	經審核			
	應付利息 (計入其他 應付款項及 應計費用) 港幣千元	應付董事 款項 港幣千元	借款 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年十二月八日 (註冊成立日期)	—	—	—	—
融資現金流入	—	—	566,661	566,661
融資現金流出	(32,774)	—	—	(32,774)
融資成本	47,275	—	—	47,275
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	14,501	—	566,661	581,162
融資現金流入	—	14,719	93,832	108,551
融資現金流出	(85,437)	—	—	(85,437)
融資成本	87,566	—	—	87,566
匯兌調整	(267)	—	(7,824)	(8,091)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	16,363	14,719	652,669	683,751
融資現金流入	—	4,014	11,294	15,308
融資現金流出	(4,471)	—	—	(4,471)
融資成本	35,148	—	—	35,148
匯兌調整	(346)	—	(11,535)	(11,881)
於二零二零年五月三十一日	46,694	18,733	652,428	717,855
	未經審核			
	應付利息 (計入其他 應付款項及 應計費用) 港幣千元	應付董事 款項 港幣千元	借款 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	14,501	—	566,661	581,162
融資現金流入	—	719	11,367	12,086
融資現金流出	(14,318)	—	—	(14,318)
融資成本	39,211	—	—	39,211
匯兌調整	(22)	—	(644)	(666)
於二零一九年五月三十一日	39,372	719	577,384	617,475

25. 目標公司之財務狀況表

	於十二月三十一日		於二零二零年
	二零一八年	二零一九年	五月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
流動資產			
應收董事款項	<u>375</u>	<u>367</u>	<u>363</u>
	<u>375</u>	<u>367</u>	<u>363</u>
流動負債			
應付一間附屬公司款項	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
流動資產淨值	<u>365</u>	<u>357</u>	<u>353</u>
資產淨值	<u>375</u>	<u>367</u>	<u>353</u>
資本及儲備			
股本	390	390	390
儲備	<u>(15)</u>	<u>(23)</u>	<u>(27)</u>
總權益	<u>375</u>	<u>367</u>	<u>353</u>

26. 附屬公司

目標公司的附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及日期	註冊及 實繳股本	目標公司持有的應佔股權百分比			主要業務
			十二月三十一日 二零一八年	二零一九年 五月三十一日	二零二零年 五月三十一日	
萬盈香港發展 有限公司	香港 二零一七年 十二月二十日	港幣1元	100%	100%	100%	投資控股
珠海市富元商業 發展有限公司 (「珠海富元」)	中國 二零一八年 一月十八日	附註a	100%	100%	100%	物業發展、 租賃及管理
珠海市橫琴新區 萬盈酒店管理 有限公司 (「珠海萬盈」)	中國 二零一九年 六月二十七日	附註b	不適用	100%	100%	暫無業務

附註：

- (a) 珠海富元之註冊資本為人民幣250,000,000元，其中人民幣150,000,000元已於二零二零年五月三十一日悉數繳足。

(b) 珠海萬盈之註冊資本為人民幣10,000,000元，其中於二零二零年五月三十一日註冊資本一概未繳足。

目標公司及其附屬公司採納十二月三十一日為財政年度結算日。

於本報告日期，未有編製珠海富元及珠海萬盈自各成立日期以來的法定財務報表。

27. 項目承擔

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團就已訂約但未計提撥備的物業開發開支擁有未償還承擔，金額分別約為港幣6,243,000元、港幣92,210,000元及港幣73,562,000元。

28. 有關期間後的事件

自二零二零年初，二零一九冠狀病毒疫症(「COVID-19爆發」)蔓延全中國及其他國家，對目標集團的業務及經濟活動構成一定程度影響。

於此歷史財務資料刊發日期無法可靠估計COVID-19爆發所構成整體財務影響。目標集團將密切留意COVID-19爆發的事態發展，並持續評估其對物業市場、目標集團的財政狀況及經營業績所構成影響。

29. 期後財務報表

目標公司及其附屬公司並無就二零二零年五月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

30. 修訂、新訂準則及詮釋可能產生之影響

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下於二零二零年一月一日開始的年度期間尚未生效且並無於此歷史財務資料提早採納的修訂、新訂準則及詮釋。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(二零一一年) (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本) 二零一八年財務報告概念框架	COVID-19相關租金優惠 ² 財務報告之經修訂概念框架 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或其後開始的年度期間生效

² 於二零二零年六月一日或其後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或其後開始的年度期間生效

⁴ 強制生效日期尚未釐定，但可供採納

目標集團現正評估該等修訂預期於首次應用期間的影響。

業務回顧

目標公司於英屬處女群島註冊成立，而香港公司於二零一七年十二月在香港註冊成立。土地公司於二零一八年一月成立。根據其商業牌照，土地公司獲發牌從事(其中包括)物業發展(興建高爾夫球場及別墅除外)、項目投資、自有物業租賃及物業管理。管理公司於二零一九年六月成立，以監督該酒店營運。根據其商業牌照，管理公司獲發牌從事(其中包括)酒店管理及諮詢。下文載列目標集團由二零一七年十二月八日起至二零一八年十二月三十一日止期間、截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年五月三十一日止五個月(「有關期間」)的財務狀況及經營業績的管理層討論及分析。

財務回顧

由二零一七年十二月八日起至二零一八年十二月三十一日止期間

目標集團自二零一七年十二月七日起至二零一八年十二月三十一日止期間並無錄得任何收益。自二零一七年十二月七日起至二零一八年十二月三十一日止期間，其他收入及收益主要來自銀行利息收入約港幣33,000元。經扣除行政開支(主要包括工資及員工福利)約港幣1,400,000元、因人民幣兌港幣匯率下降而導致之匯兌虧損約港幣10,200,000元及融資成本約港幣12,000,000元後，目標集團自二零一七年十二月七日起至二零一八年十二月三十一日止期間錄得虧損淨額約港幣23,600,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無錄得任何收益。截至二零一九年十二月三十一日止年度，其他收入及收益主要來自銀行利息收入約港幣13,000元。經扣除行政開支(主要包括工資及員工福利、專業費用及辦公設備)約港幣3,900,000元、因人民幣兌港幣匯率下降而導致之匯兌虧損約港幣4,100,000元及融資成本約港幣29,000,000元後，目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約港幣37,000,000元。

截至二零二零年五月三十一日止五個月

目標集團於截至二零二零年五月三十一日止五個月並無錄得任何收益。截至二零二零年五月三十一日止五個月，其他收入及收益主要來自銀行利息收入約港幣5,000元。經扣除行政開支(主要包括工資及員工福利)約港幣1,500,000元、因人民幣兌港幣匯率下降而導致之匯兌虧損約港幣5,600,000元及融資成本約港

幣11,000,000元後，目標集團於截至二零二零年五月三十一日止五個月錄得虧損淨額約港幣18,100,000元。

資本架構、流動資金及財務資源

於有關期間，目標集團主要透過外部融資為其業務營運提供資金，主要包括(i)借款；及(ii)應付一名董事款項。目標集團主要將現金用作(i)收購發展用地；(ii)支付建築成本；(iii)員工成本；及(iv)多項經營開支。

於二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團的借款及應付一名董事款項分別為港幣566,700,000元、港幣667,400,000元及港幣671,200,000元，而現金及銀行結餘分別為約港幣1,200,000元、港幣7,000,000元及港幣1,800,000元。於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，現金及銀行結餘分別為港幣700,000元、港幣7,000,000元及港幣1,800,000元，以人民幣計值，而餘下現金及銀行結餘則以港幣計值。

於二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，借款分別為港幣366,700,000元、港幣452,700,000元及港幣452,400,000元，而應付一名董事款項分別為零、港幣14,700,000元及港幣18,700,000元，以人民幣計值，固定年利率為13%，並按要求償還。於二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，借款分別為港幣200,000,000元、港幣200,000,000元及港幣200,000,000元的借款，以港幣計值，固定年利率為12%。

目標集團並無任何正式的對沖政策，亦無使用任何金融工具作對沖用途。目標集團不時檢討本金狀況，以確保擁有充足財務資源以履行財務責任。

由二零一七年十二月八日起至二零一八年十二月三十一日止期間

於二零一八年十二月三十一日，目標集團之負債淨額及流動負債淨額分別為約港幣23,200,000元及約港幣238,000,000元。目標集團之非流動資產包括發展用地約港幣414,800,000元。目標集團之流動資產約港幣150,500,000元主要包括持作待售的發展中物業約港幣129,600,000元、預付款項、按金及其他應收款項約港幣10,900,000元、應收董事款項約港幣8,800,000元以及現金及現金等值項目約港幣1,200,000元。目標集團之流動負債約港幣388,500,000元主要包括其他應付款項及應計費用(包括借款應付利息及應付建築費)約港幣21,800,000元以及借款約港幣366,700,000元。非流動負債包括借款約港幣200,000,000元。於二零一八年十二月三十一日，目標集團之流動資金比率(即流動資產與流動負債之

比率)為0.39。資產負債比率(即銀行貸款減現金及銀行結餘再除以股東應佔權益)並不適用，原因是目標集團於二零一八年十二月三十一日的權益出現虧絀淨額。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年十二月三十一日，目標集團之負債淨額及流動負債淨額分別為約港幣59,700,000元及約港幣501,200,000元。目標集團之非流動資產包括發展用地約港幣441,500,000元。目標集團之流動資產約港幣213,200,000元主要包括持作待售的發展中物業約港幣201,000,000元、預付款項、按金及其他應收款項約港幣5,200,000元以及現金及現金等值項目約港幣7,000,000元。目標集團之流動負債約港幣714,400,000元包括其他應付款項及應計費用(主要包括借款應付利息及應付建築費)約港幣47,000,000元、借款約港幣652,700,000元及應付董事款項約港幣14,700,000元。於二零一九年十二月三十一日，目標集團之流動資金比率(即流動資產與流動負債之比率)為0.30。資產負債比率(即銀行貸款減現金及銀行結餘再除以股東應佔權益)並不適用，原因是目標集團於二零一九年十二月三十一日的權益出現虧絀淨額。

截至二零二零年五月三十一日止五個月

於二零二零年五月三十一日，目標集團之負債淨額及流動負債淨額分別為約港幣76,200,000元及約港幣520,900,000元。目標集團之非流動資產包括發展用地約港幣444,700,000元。目標集團之流動資產約港幣238,000,000元主要包括持作待售的發展中物業約港幣228,400,000元、預付款項、按金及其他應收款項約港幣7,700,000元以及現金及現金等值項目約港幣1,800,000元。目標集團之流動負債約港幣758,900,000元包括其他應付款項及應計費用(主要包括借款應付利息及應付建築費)約港幣87,700,000元、借款約港幣652,400,000元及應付董事款項約港幣18,700,000元。於二零二零年五月三十一日，目標集團之流動資金比率(即流動資產與流動負債之比率)為0.31。資產負債比率(即銀行貸款減現金及銀行結餘再除以股東應佔權益)並不適用，原因是目標集團於二零二零年五月三十一日的權益出現虧絀淨額。

重大投資

於二零一八年一月二十四日，土地公司收購位於中國廣東省珠海市斗門區地盤面積約48,653.2平方米之地塊，土地出讓金為人民幣426,000,000元(相當於港幣462,600,000元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年五月三十一日止五個月均無重大投資。

除於二零二零年五月三十一日賬面值為港幣444,700,000元之發展用地外，目標集團於有關期間並無其他重大投資。

重大收購及出售

於二零一八年，香港公司向中山公司收購土地公司之100%權益，成本為人民幣50,000,001元(相當於港幣54,300,001元)，而土地公司成為香港公司之全資附屬公司。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年五月三十一日止五個月均無重大收購及出售。

除上文所述者外，目標集團於有關期間並無任何其他重大收購及出售。

僱員

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團分別擁有3名、10名及15名僱員。

自二零一七年十二月七月起至二零一八年十二月三十一日止期間、截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年五月三十一日止五個月，目標集團分別產生僱傭福利開支約人民幣988,000元、人民幣2,127,000元及人民幣867,000元。目標集團僱員之薪酬乃根據表現、專業經驗及現行市況而釐定。管理層定期檢討僱員薪酬政策及目標集團之安排。根據法定規定，目標集團已參加當地政府部門統籌或組織的職工退休福利計劃(社會養老保險)及住房公積金計劃，並已為僱員參加多項保險計劃，如醫療、工傷及失業保險。此外，目標集團著重僱員培訓，並已根據僱員於彼等職位的能力設立培訓制度。培訓計劃乃根據該年度業務及僱員之實際需求每年制定，並於年末進行總結及檢討。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團並無任何資產抵押。

項目承擔

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團就已訂約但未計提撥備的物業開發開支擁有未償還承擔，金額分別約為港幣6,243,000元、港幣92,210,000元及港幣73,562,000元。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

外幣風險

由於若干資產及負債以港幣(並非相關集團實體之功能貨幣)計值，故目標集團面臨貨幣風險。目標集團盡可能將其各個別貨幣之收款與付款相匹配，藉以管理其貨幣風險。目標集團密切監察外幣匯率，以及時將該等風險所產生之任何潛在重大不利影響降至最低。

重大投資及資本資產之未來計劃

於最後可行日期，除上文所披露之該項目開發外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標公司並無任何重大投資或添置資本資產之未來計劃。

I. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準

就收購事項而言，編製經擴大集團(包括本集團及目標集團)的未經審核備考綜合資產負債表乃旨在說明收購事項對本集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一九年十二月三十一日進行。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表乃根據(i)本集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告)的資料；及(ii)目標集團於二零二零年五月三十一日的經審核綜合資產負債表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)的資料編製。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表由董事根據上市規則第4.29條編製，而有關未經審核備考綜合資產負債表僅旨在說明經擴大集團的資產及負債，猶如收購事項已於二零一九年十二月三十一日進行。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表已根據上述過往數據，並於上述過往數據使下文隨附附註所述的備考調整生效後編製，而備考調整是(i)直接歸因於收購事項；及(ii)有事實支持。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表已由董事根據若干假設及估計編製，僅供說明用途，而因其假設性質使然，其或未能真實反映倘收購事項已於二零一九年十二月三十一日或任何未來日期完成的經擴大集團的資產及負債。

B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團於二零一九年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (附註1)	目標集團於 二零二零年 五月三十一日 港幣千元 (附註1)	備考調整			經擴大集團之 未經審核備考 港幣千元
			收購代價 港幣千元 (附註2)	投資成本對銷 港幣千元 (附註3)	其他收購成本 港幣千元 (附註4)	
非流動資產						
物業、廠房及設備	268,256	—				268,256
使用權資產	52,146	—				52,146
投資物業	18,400	—				18,400
商譽	—	—		59,288		59,288
特許權	15,842	—				15,842
發展中物業	506,399	470,019		127,281		1,103,699
於附屬公司的投資	—	—	108,600	(108,600)		—
已抵押銀行結餘	989	—				989
	<u>862,032</u>	<u>470,019</u>				<u>1,518,620</u>
流動資產						
持作待售發展中物業	688,752	203,098		111,842		1,003,692
持作待售物業	2,630	—				2,630
收購發展用地的按金	89,152	—				89,152
存貨	4	—				4
貿易應收款項	3,586	—				3,586
預付款項、按金及其他 應收款項	38,031	7,712				45,743
受限制銀行結餘	35,740	—				35,740
現金及現金等值項目	56,129	1,817			(1,500)	56,446
	<u>914,024</u>	<u>212,627</u>				<u>1,236,993</u>
資產總值	<u>1,776,056</u>	<u>682,646</u>				<u>2,755,613</u>

	本集團於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (附註1)	目標集團於 二零二零年 五月三十一日 港幣千元 (附註1)	備考調整			經擴大集團之 未經審核備考 港幣千元
			收購代價 港幣千元 (附註2)	投資成本對銷 港幣千元 (附註3)	其他收購成本 港幣千元 (附註4)	
流動負債						
貿易應付款項、其他應 付款項及應計費用	200,742	87,712				288,454
應付非控股權益款項	164,217	—				164,217
應付董事款項	—	18,733				18,733
貸款及借款—於一年內 到期	357,516	652,428				1,009,944
合約負債	65,719	—				65,719
	<u>788,194</u>	<u>758,873</u>				<u>1,547,067</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>125,830</u>	<u>(546,246)</u>				<u>(310,074)</u>
資產總值減流動負債	<u>987,862</u>	<u>(76,227)</u>				<u>1,208,546</u>
非流動負債						
應付承兌票據	—	—	108,600			108,600
貸款及借款—於一年後 到期	562,400	—				562,400
租賃負債	822	—				822
遞延稅項負債	30,322	—		113,584		143,906
	<u>593,544</u>	<u>—</u>				<u>815,728</u>
資產/(負債)淨額	<u><u>394,318</u></u>	<u><u>(76,227)</u></u>				<u><u>392,818</u></u>

C. 未經審核備考財務資料附註

- (1) 本集團於二零一九年十二月三十一日的資產及負債摘錄自本公司所刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報所載本集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。目標集團於二零二零年五月三十一日的資產及負債摘錄自本通函附錄二所載會計師報告。
- (2) 於二零二零年六月二十九日，本公司與目標公司控股股東Yang's Development Limited (由本公司董事及主席楊立君先生實益擁有) 訂立買賣協議。根據買賣協議，本公司同意收購目標公司100%股權，代價為港幣108,600,000元。代價將由本公司以發行承兌票據方式償付，本金額為港幣108,600,000元。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表經已編製，猶如收購事項已於二零一九年十二月三十一日完成。本集團根據買賣協議就收購事項已付及應付總代價按下列方式計算：

	港幣千元
本集團就收購應付代價	
— 本公司將予發行之承兌票據	<u>108,600</u>
本公司應付代價總額	<u><u>108,600</u></u>

- (3) 收購事項完成後，本公司將持有目標集團之100%股權。目標集團之可識別資產及負債淨額將根據收購會計處理法按其公平值於本公司綜合財務報表中入賬。

收購事項產生之商譽計算如下：

	港幣千元	港幣千元
代價總額(附註a)		108,600
目標集團之資產及負債公平值		
發展物業		
(包括發展中物業及持作待售的 發展中物業)(附註b)	912,240	
預付款項、按金及其他應收款項	7,712	
現金及現金等值項目	1,817	
其他應付款項及應計費用	(87,712)	
應付董事款項	(18,733)	
貸款及借款	(652,428)	
遞延稅項負債(附註d)	(113,584)	49,312
商譽		<u>59,288</u>

為計算收購事項產生之商譽，本公司採用下列基礎及假設：

- (a) 本公司將予發行之承兌票據公平值估計為港幣108,600,000元，即與票據本金額相若。
- (b) 根據專業物業估值師保柏國際評估有限公司之估值，用作發展及發展中的物業市值估計為港幣912,240,000元，即物業於二零二零年五月三十一日之公平值。相應遞延稅項負債港幣113,584,000元已予確認(附註d)。
- (c) 目標集團之其他資產及負債公平值估計與其各自於二零二零年五月三十一日之賬面值相若。

- (d) 遞延稅項負債港幣113,584,000元(包括遞延土地增值稅港幣55,955,000元及遞延企業所得稅港幣57,629,000元)與發展物業調整至其公平值有關(附註b)。

遞延土地增值稅港幣55,955,000元按土地價值升值的30%利率計算得出，即二零二零年五月三十一日的物業公平值減物業開發支出(包括借款成本)，並根據相關中國土地增值稅法規被視為可予扣減。

遞延企業所得稅港幣57,629,000元乃按發展物業估值盈餘的25%計算得出，即發展物業公平值(附註b)超出已產生的物業發展支出及上述遞延土地增值稅總額的部分。

收購事項根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第3號「業務合併」採用收購會計處理法入賬。董事相信，根據香港財務報告準則第3號，收購項目構成一項業務。本公司確認收購事項產生之商譽港幣59,288,000元，猶如收購事項已於二零一九年十二月三十一日完成。

本集團之商譽會計政策符合適用會計準則。商譽初步按成本計量，即所轉撥之代價、就非控股權益確認之金額及本集團先前所持有收購對象股本權益之公平值之總和超出所收購之可識別資產及所承擔之負債之部分。於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或當有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢測。本集團於十二月三十一日對其商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入之商譽自收購當日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

董事確認，編製未經審核備考財務資料所使用的基準與本集團之會計政策一致。本集團將採納有關商譽之會計政策(惟遵照香港會計師公會頒佈之任何新訂或經修訂香港財務報告準則者則除外)，以於經擴大集團未來會計期間對經擴大集團之商譽進行減值測試。

倘分配至現金產生單位之商譽乃於當前年度期間之業務合併中購得，該單位將於當前年度期間末之前進行減值測試。董事認為，本集團用於評估該等商譽減值之會計處理方法及主要假設將與性質相若之其他收購所採納者相同。據董事所深知，本集團之獨立核數師將按照香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核，以於經擴大集團未來年度審計期間對經擴大集團之商譽進行減值評估。

儘管減值測試將於未來會計期間進行，就未經審核備考財務資料而言，本集團已按照香港會計準則第36號「資產減值」（與本集團之會計政策一致）評估建議收購目標公司所產生之商譽是否出現任何減值跡象。本集團已於達致可收回金額時採納收入基礎法。根據收入基礎法，本集團已採納貼現現金流量法，基於簡單逆轉計算方式，重列所有日後現金流量至現值。本集團就貼現現金流量法採用以下主要假設，以估計可收回金額：

- (a) 估值主要基於反映市況及經濟基礎的未來現金流量預測，並將會落實；
- (b) 現金產生單位將按管理層的計劃經營及開發；
- (c) 將正式獲得及可於屆滿時重續現金產生單位經營或計劃經營所在地區開展業務的所有相關法律批文及商業登記證或牌照；
- (d) 現金產生單位經營所在行業將有充足技術員工供應，而現金產生單位將留聘合資格管理層、主要人員及技術員工支援其持續營運及發展；
- (e) 現金產生單位經營或計劃經營所在地區目前的稅務法例並無重大變動，而應繳稅率將維持不變，並將遵守所有適用法例及規例；

- (f) 現金產生單位經營或計劃經營所在地區的政治、法律、經濟或金融狀況並無將對現金產生單位應佔收益及盈利能力構成不利影響的重大變動；及
- (g) 現金產生單位經營所在地區的利率及匯率與現行利率及匯率將無重大差異。

董事於進行減值評估後認為，未經審核備考財務資料所載之建議收購目標公司所產生之商譽並無減值。本集團於日後評估減值時將會採用相同的主要假設、會計原則及估值方法。

於完成收購事項後，就會計目的而言，經擴大集團之實際商譽將須於收購事項完成日期根據目標集團可識別資產及負債淨值之公平值重新計算。實際財務影響會有別於上文所呈列的款項。

- (4) 調整指確認董事估計的其他收購成本約港幣1,500,000元，主要包括法律及專業費用。
- (5) 概無作出其他調整，以反映本集團及目標集團於二零一九年十二月三十一日後的任何交易結果或其他交易。

II. 獨立申報會計師有關經擴大集團未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師中正天恆會計師有限公司(香港執業會計師)就經擴大集團備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

致富元國際集團有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就富元國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料之編製作報告，該未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。該未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二零年八月十四日的通函(「通函」)附錄四第IV-1至IV-8頁所載於二零一九年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註。董事編製該未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函附錄四第IV-1頁中闡述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購目標公司及其附屬公司100%股權(「收購事項」)對 貴集團於二零一九年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一九年十二月三十一日發生。作為此過程的一部分， 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司所刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所載 貴集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性和質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師行進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘工作的質量控制」，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「受聘核證以就章程所載備考財務資料之編製作報告」進行受聘核證工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於進行此核證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

於投資通函內載入未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或該交易已於經選定較早日期發生或進行，以供說明之用。故此，吾等概不就該事件或該交易於二零一九年十二月三十一日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合適基準，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 一 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及

— 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘核查證狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

中正天恆會計師有限公司
執業會計師
香港

吳錦輝
執業證書編號P06573

二零二零年八月十四日

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就其對該物業於二零二零年五月三十一日之價值之意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



B.I. Appraisals Limited
保柏國際評估有限公司
Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876
電郵：info@biappraisals.com
網址：www.biappraisals.com

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國(「中國」)廣東省珠海市斗門區珠峰大道之建議富元廣場發展地盤

吾等遵照富元國際集團有限公司(以下稱為「貴公司」)之指示，對標題所示之物業(以下稱為「該物業」)進行估值，並確認吾等已作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就該物業於二零二零年五月三十一日(以下稱為「估值日」)之價值向閣下提供吾等之意見。

吾等理解本估值文件將由貴公司就該物業所涉建議收購(以下稱為「建議收購事項」)用作披露用途。吾等進一步理解吾等之報告將載入貴公司就建議收購事項而刊發之通函。

本函件構成吾等估值報告之一部分，當中載述有關指示、識別所評估物業、闡明吾等估值之基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，自願買方與自願賣方於雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所得之估計款額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版本)以及公認估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12條所載之規定。

估值方法

吾等已根據獲提供之項目最新發展方案對該物業(為正在建設中之發展地盤)進行估值並已採用直接比較法，當中假設該物業可按現況即時交吉出售並參考了相關市場上可得之可資比較銷售證據。此外，吾等已考慮於估值日已支銷之建設成本及為完成發展項目而將予支銷之未支付建設成本，以反映已完成發展項目之質量。

估值假設

吾等作出之估值乃假設該物業將於開放市場上出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響其價值之類似安排而獲益。此外，吾等之估值並無考慮任何有關或進行出售之選擇權或優先購買權，且假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無計及所評估物業之任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已假設，僅除另有說明者外，該物業在建築、佔用及使用上將完全符合及並無違反所有條例。吾等已進一步假設，僅除另有說明者外，吾等據此進行估值之有關該物業用途之所有同意、批准、所需執照、許可證、證書及授權均已取得。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供業權文件及 貴公司有關中國法律之法律顧問廣東四合律師事務所(以下稱為「中國法律顧問」)就該物業之業權及權益所編製日期為二零二零年八月十二日之法律意見副本。吾等並無驗證業權文件正本以核實所有權及確認是否存在任何修改而可能並無反映在交予吾等之副本上。所有文件及契約僅供參考。

於估值過程中，吾等已依賴 貴公司提供之意見及中國法律顧問就該物業之業權及權益作出之法律意見。吾等概不就屬於法律性質之事宜承擔責任，亦不就該物業之業權(假設為良好及可銷售)提供任何意見。

限制條件

由於香港及中國目前針對2019冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發實施個人隔離措施，故吾等未能視察該物業。於估值過程中，經 貴公司同意下，吾等依賴 貴公司於二零二零年六月十八日拍攝之視頻，當中顯示了該物業環境及鄰近地區。吾等並無進行結構測量，亦無對該物業內之任何樓宇設備進行任何測試。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。

吾等並無進行實地測量以核證該物業之地盤及樓面面積之準確性，惟已假設吾等獲提供之文件所示面積乃屬正確無誤。隨附之估值報告所列之尺寸、量度及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定地面環境是否妥當、有否出現污染情況及所提供設施是否適合任何未來發展。吾等編製之估值乃假設該等方面均令人滿意，且日後任何發展將不會產生非經常開支或延誤。

吾等在很大程度上已依賴 貴公司提供之資料，並接納就規劃批准、法定通告、地役權、年期、最新發展方案、佔用詳情、地盤及樓面圖則、地盤及樓面面積等有關事宜及識別該物業之所有其他相關事宜提供予吾等之意見。吾等並未參閱規劃同意書正本，但已假設該物業已經/將會按照有關同意書興建、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，在所提供之資料中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以便達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值反映於估值日存在之事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦毋須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供 貴公司獨家使用。於接納本報告時， 貴公司明確同意在並未取得吾等事先書面同意下不會使用或依賴本報告或其任何部分作任何其他用途。

貨幣

除另有說明者外，隨附之估值證書所列之所有貨幣金額均以人民幣列值。

備註

吾等謹此確認，吾等現時或日後均無於 貴公司、該物業及其擁有人或本函件報告之價值中擁有權益。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港
九龍九龍城
賈炳達道128號
九龍城廣場
四樓403及405室
富元國際集團有限公司
董事會 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量)
中國房地產估值師
註冊商業估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零二零年八月十四日

附註：

岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在香港物業估值方面逾35年經驗，並在中國及亞太區物業估值方面逾25年經驗。

估值報告

於二零二零年
五月三十一日
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	人民幣840,000,000元
位於中華人民共和國(「中國」)廣東省珠海市斗門區珠峰大道之擬建的富元廣場發展地盤。	該物業包括一幅地盤面積約48,653.20平方米之地塊，位於珠海市斗門區內之珠峰大道東南側，毗鄰尖峰大橋迴旋處，並以河濱路為邊界。	該物業目前空置。第一階段正在興建中，而第二及第三階段的興建現正待相關政府部門批准。	

該物業獲准發展作為酒店、商業及辦公室用途，獲准之總容積率建築面積約為155,690.24平方米(見下文附註2)。

預計第一階段建築工程將於二零二二年六月前完成。

該物業包括三個階段以發展成為一個商業綜合體，包括1幢五星級酒店、3幢辦公大樓及1幢購物中心，並附設地下停車場(設有1,357個停車位)及其他配套公共設施。建議總樓面建築面積約為197,101.55平方米，其中容積率建築面積約為155,690.20平方米。其明細如下：

用途	概約 總建築面積 (平方米)
酒店	93,414.12
辦公室	48,532.53
商業	13,129.05
地庫	41,125.28
配套設施	900.57
	<hr/>
總計	<u>197,101.55</u>

於二零二零年
五月三十一日
現況下市值

物業 概況及年期 佔用詳情

目前正在建設中之第一階段發展項目包括兩座19至21層辦公／商業大廈，並於地庫內建設一個垃圾收集點及提供117個停車位。總計劃建築面積約為51,721.53平方米，包括面積約9,050.74平方米之地庫及面積為107.85平方米之配套設施區。

第二及第三階段包括酒店及購物中心，其發展方案尚未獲相關政府部門批准。

該物業之土地使用權已獲授出，年期為二零一八年一月二十四日至二零五八年一月二十三日，以用作住宿餐飲及商務金融／批發零售用途。

附註：

- (1) 根據於二零一八年十一月二日登記之不動產權證粵(2018)珠海市不動產權第0083938號，該物業之土地使用權(地盤面積約為48,653.20平方米)歸屬於珠海市富元商業發展有限公司(以下稱為「富元」)，以用作住宿餐飲及商務金融／批發零售用途，年期為二零一八年一月二十四日至二零五八年一月二十三日。
- (2) 根據珠海市國土資源局與富元所訂立日期為二零一八年一月二十四日之國有建設用地使用權出讓合同(變更合同)(合同號：440401-2018-000001)，該物業之土地使用權已同意授予富元。上述合同之主要條件概述如下：
 - (a) 宗地編號：珠國土儲2017-60號；
 - (b) 宗地地盤面積：48,653.20平方米；
 - (c) 許可用途：住宿餐飲(地盤面積為29,191.92平方米)
商務金融／批發零售(地盤面積為19,461.28平方米)
 - (d) 土地使用權年期：自交付地塊之日起計40年；
 - (e) 土地出讓金：人民幣426,000,000元；

- (f) 付款條款 : 首筆款項人民幣213,000,000元於二零一八年二月八日前支付；第二筆款項人民幣213,000,000元於二零一八年七月八日前支付；
- (g) 獲准容積率總建築面積 : 155,690.24平方米，其中不少於60%將用作酒店發展以及不多於40%用作商業及辦公室發展；
- (h) 容積率 : 不多於3.20；
- (i) 綠地率 : 不少於30%；
- (j) 地盤覆蓋範圍 : 裙樓不高於50%及塔樓不高於30%；
- (k) 建築高度 : 沿河不高於40米及其他地區不高於100米；
- (l) 酒店建設 : 擬建酒店將至少為五星級；
- (m) 施工期 : 施工於二零一九年二月十三日前開始及於二零二二年二月十三日前完成。
- (n) 轉讓條款 : 須於完成整個項目前及於其完成起計三年內分別就轉讓該物業及就轉讓酒店部分取得斗門區政府之事先批准。
- (3) 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局於二零一八年五月三十日出具之建設用地規劃許可證地字第(斗門)2018-044號，該物業之土地使用規劃符合相關規劃要求。
- (4) 根據珠海市自然資源局於二零一九年三月八日出具之建設工程規劃許可證建字第(斗門)2019-026號，建議第一階段發展項目符合相關規劃要求。
- (5) 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局斗門規劃分局於二零一九年五月九日出具之富元廣場一期規劃設計修改申請的覆函 珠規建斗(建工)函[2019]40號，第一階段發展項目之建議規劃及設計修改已獲批准。地庫面積由9,229.36平方米調整為9,050.74平方米，而最終總計劃建築面積則由51,900.15平方米調整為51,721.53平方米。
- (6) 根據珠海市斗門區住房和城鄉規劃建設局於二零一九年八月八日出具之建設工程施工許可證第440403201908090101號，該物業之富元廣場建議建設工程(第一階段)符合相關施工要求並獲批施工。
- (7) 根據珠海市斗門區住房和城鄉建設局於二零二零年五月二十八日出具之廣東省珠海市商品房預售許可証第DMS20200004號，預售該物業之富元廣場第四座(第一階段)(總建築面積為14,592.69平方米)之批准已獲授出。

- (8) 根據珠海市斗門區住房和城鄉建設局於二零二零年七月三十一日出具之廣東省珠海市商品房預售許可証第DMS2020004-2號，預售該物業之富元廣場第三座(第一階段)(總建築面積為19,522.88平方米)之批准已獲授出。
- (9) 根據富源與希爾頓酒店管理(上海)有限公司(「管理人」)所訂立日期為二零一八年十二月四日之管理協議，雙方同意擬建酒店於完工後將由管理人經營及管理，期限為16年。管理人將有權收取按擬建酒店收益之1.7%計算之牌照費，以及按擬建酒店經營溢利總額介乎5%至7.25%計算之管理費。
- (10) 根據富源與中山市大信管理投資有限公司(「承租人」)所訂立日期為二零二零年七月二十四日之合作協議，富源同意向酒店出租建議附屬商業設施，總建築面積約54,725平方米(以完成檢查時之計量為準)以及向承租人出租該物業約550個停車位，自經營場所移交予承租人當日起計為期20年。最初五年之每月租金為每平方米人民幣25元，第六至八年為每平方米人民幣50元，其後每三年按先前之現行租金增加7%。
- (11) 吾等已獲告知，於二零二零年五月三十一日已就該物業支銷之總收購及發展成本約為人民幣620,000,000元，而完成建議發展項目之估計成本將約為人民幣1,240,000,000元。
- (12) 猶如於估值日完成該物業之市值獲合理評估為人民幣2,690,000,000元。
- (13) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 富元為根據中國法律正式成立並有效存在之公司。
 - (b) 富元擁有房地產發展業務之臨時經營資格。
 - (c) 富元擁有該物業100%權利及權益之妥善法定業權，並有權出售、發展及使用該物業。
 - (d) 該物業不涉及任何按揭、扣押、異議或文件備案。
 - (e) 土地出讓金已悉數償付。
- (14) 該物業位於珠海市斗門區，為珠海西部生態新區核心區域之一。珠海市政府擬於二零二一年年底將珠海市西部地區發展成新城區，並將與大灣區之整體發展相融合。

於估值過程中，吾等已參考於過去兩年斗門區及附近地區類似用途的地塊交易。吾等已分析可比較土地交易，並注意到該等交易的樓面地價(「樓面地價」，界定為土地價值除以在該土地上獲准建造的總建築面積)的價格介乎每平方米人民幣2,565元至人民幣8,330元。誠如上文所呈報，該物業的市值反映其每平方米樓面地價約為人民幣5,395元亦在所識別可比較土地交易說明的價格範圍內。

(15) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權狀況及授出主要批准與許可證如下：

房地產所有權證(僅供土地用途)	已取得
國有建設用地使用權出讓合同	已簽署
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證(僅第一階段)	已取得
建設工程施工許可證(僅第一階段)	已取得
商品房預售許可證(僅第三座及第四座)	已取得

1. 責任聲明

本通函(各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

2.1 董事及本公司主要行政人員的權益及淡倉

下文載有於最後可行日期各董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記之權益或淡倉，或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

股份之好倉：

姓名	權益性質	股份數目	概約股權百分比
擔保人	受控制法團權益	2,955,939,152 (附註1)	42.55%
	實益擁有人	11,608,000	0.17%
余順輝	受控制法團權益	164,712,000 (附註2)	2.37%

附註：

- (1) 於最後可行日期，該等股份由富偉持有，富偉分別由翠領國際投資有限公司(「翠領」)、興誠投資有限公司(「興誠」)及恒星國際投資有限公司(「恒星」，由興誠全資擁有)擁有51%、35%及14%權益。於最後可行日期，擔保人為翠領及興誠全部已發行股本之唯一實益擁有人，故根據證券及期貨條例被視為於富偉持有之2,955,939,152股股份中擁有權益。擔保人為富偉、興誠、翠領及恒星之董事。

- (2) 於最後可行日期，該等股份由Rising Giant Investments Limited持有，Rising Giant Investments Limited由余順輝先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，余順輝先生被視為於Rising Giant Investments Limited持有之164,712,000股股份中擁有權益。余順輝先生為Rising Giant Investments Limited之董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記之任何其他權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

2.2 持有5%或以上權益的人士的權益及淡倉

下文載有於最後可行日期任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有經擴大集團任何其他成員公司已發行附表決權股份10%或以上權益或就該等證券持有任何購股權的人士權益：

股份之好倉：

姓名／名稱	權益性質	股份數目或 註冊資本額	於當中持有 股份的 公司名稱	概約股權 百分比
富偉	實益擁有人	2,955,939,152 (附註1)	本公司	42.55%
興誠	受控制法團權益	2,955,939,152 (附註1)	本公司	42.55%
翠領	受控制法團權益	2,955,939,152 (附註1)	本公司	42.55%
林茹潔	配偶權益	2,967,547,152 (附註2)	本公司	42.72%
楊祥波	受控制法團權益	1,320,000,000 (附註3)	本公司	19.00%

姓名／名稱	權益性質	股份數目或 註冊資本額	於當中持有 股份的 公司名稱	概約股權 百分比
歲寶百貨控股(中國) 有限公司	受控制法團權益	1,320,000,000 (附註3)	本公司	19.00%
黃雪蓉	配偶權益	1,320,000,000 (附註4)	本公司	19.00%
余順輝	受控制法團權益	200,000 (附註5)	橫琴德國城投 資(澳門)有限 公司	20.00%
袁松山	實益擁有人	100,000 (附註5)	橫琴德國城投 資(澳門)有限 公司	10.00%
Lin Yongguang	受控制法團權益	22,500 (附註6)	Bright Profit Investments Limited	45%
Lin Yongguang	受控制法團權益	22,500 (附註7)	Jubilation Properties Limited	45%
擔保人	受控制法團權益	50,000 (附註8)	目標公司	100.00%
目標公司	實益擁有人	10,000	香港公司	100.00%
香港公司	實益擁有人	人民幣 250,000,000元 (附註9)	土地公司	100.00%
香港公司	實益擁有人	人民幣 10,000,000元 (附註10)	管理公司	100.00%

附註：

- (1) 於最後可行日期，該等股份由富偉持有，富偉分別由翠領、興誠及恆星擁有51%、35%及14%權益。因此，根據證券及期貨條例，興誠及翠領被視為於富偉持有之2,955,939,152股股份中擁有權益。擔保人為富偉、興誠、翠領及恆星的董事。
- (2) 林茹潔女士為擔保人的配偶。因此，彼被視為於擔保人持有或被視為擁有權益之2,967,547,152股股份中擁有權益。

- (3) 根據所提交之權益披露表格，(i)楊祥波先生擁有 Xiang Rong Investment Limited 全部控制權，(ii)擁有歲寶百貨有限公司全部控制權，(iii)擁有歲寶百貨控股(中國)有限公司(其已發行股份於聯交所上市(股份代號：312)) 53.9%控制權，及(iv)從而擁有 Baoke Trading (BVI) Company Limited 全部控制權。因此，楊祥波先生及歲寶百貨控股(中國)有限公司被視為於有關1,320,000,000股股份中擁有權益。
- (4) 黃雪蓉女士(楊祥波先生的配偶)被視為於楊祥波先生被視為擁有權益之股份中擁有權益。
- (5) 珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司為本集團成員公司，由橫琴德國城投資(澳門)有限公司全資擁有，而橫琴德國城投資(澳門)有限公司由本集團、袁松山先生及余順輝先生擁有70%、10%及20%權益。
- (6) 中山星晨廣場房地產發展有限公司為本集團成員公司，由Bright Profit Investments Limited全資擁有，而Bright Profit Investments Limited由本集團擁有55%權益，及由City-Prime Profit Limited直接擁有45%權益，而City-Prime Profit Limited由Lin Yongguang先生直接擁有100%權益。
- (7) 中山市星晨花園會所有限公司及中山星晨花園房地產發展有限公司均為本集團成員公司，由Jubilation Properties Limited全資擁有，而Jubilation Properties Limited由本集團擁有55%權益，及由City-Prime Profit Limited直接擁有45%權益，而City-Prime Profit Limited由Lin Yongguang先生直接擁有100%權益。
- (8) 目標公司由賣方間接全資擁有，而賣方由擔保人全資擁有。
- (9) 於最後可行日期，土地公司之註冊資本為人民幣250,000,000元，其中人民幣150,000,000元已繳足。
- (10) 於最後可行日期，管理公司之註冊資本為人民幣10,000,000元，其中一概尚未繳足。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後可行日期，概無人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有經擴大集團任何其他成員公司已發行附表決權股份或該等證券所涉之任何購股權10%或以上權益。

3. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何於一年內不會屆滿或本集團不得於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

4. 於資產及合約或安排的權益

於最後可行日期，除擔保人為目標集團全部股權之最終實益擁有人外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最新刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，除買賣協議、目標集團應付及結欠擔保人款項(於買賣協議日期本金額為港幣27,096,655元)外，概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立現時存續且對經擴大集團的業務而言重要的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

5. 競爭業務

於最後可行日期，以下董事於下列與經擴大集團業務直接或間接構成競爭或可能在業務上構成競爭之公司中擁有權益：

董事姓名	公司名稱	被認為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務性質	權益性質
擔保人	賣方	在中國之物業投資及開發	賣方由擔保人全資擁有，而擔保人為賣方及其若干附屬公司之董事
	富華投資控股有限公司	在中國之物業投資	擔保人間接擁有富華投資控股有限公司之權益，而擔保人為其董事
余順輝先生	中山大南集團有限公司	在中國之物業投資及開發	余順輝先生為中山大南集團有限公司之控股股東
王鉅成先生	大灣區聚變力量控股有限公司	在中國之酒店業務	王鉅成先生為執行董事
	連城財務有限公司	在香港之放債業務	王鉅成先生為董事

6. 訴訟

據董事所深知，董事並不知悉經擴大集團任何成員公司於最後可行日期有任何待裁決或受威迫之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

以下為經擴大集團於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約(並非於經擴大集團一般業務過程中訂立)：

- (i) 本公司間接全資附屬公司中山富浩投資有限公司與中國政府機關成都市郫都區國土資源局於二零一八年九月四日訂立的兩份買賣協議，據此，中山富浩投資有限公司同意向成都市郫都區國土資源局收購位於中國四川省成都市郫都區的兩塊土地，總代價為人民幣176,820,000元；
- (ii) 買賣協議；及
- (iii) 諒解備忘錄。

8. 專家及同意書

下文載列於本通函內提供意見及建議之專家資格：

名稱	資格
領智企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中正天恆會計師有限公司	執業會計師
保柏國際評估有限公司	獨立估值師
Guangdong Sihe Law Firm	中國法律顧問

上述各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所示形式及內容轉載其意見及函件以及提述其名稱及標誌，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論能否合法強制執行)。

於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

9. 一般事項

- (i) 本公司之註冊辦事處為Sterling Trust (Cayman) Limited之辦事處，地址為Whitehall House, 238 North Church Street, George Town, Grand Cayman, KY1-1102 Cayman Islands。本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場四樓403及405室。
- (ii) 本公司之公司秘書為胡忠平先生。胡先生為香港會計師公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (iii) 本公司之香港股份過戶及登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iv) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版為準。

10. 備查文件

以下文件之副本自本通函日期起14日期間於正常營業時間上午十時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)在本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場四樓403及405室)可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年報；
- (iii) 董事會函件，全文載於本通函第5至24頁；
- (iv) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第25頁；
- (v) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第26至50頁；
- (vi) 目標集團的會計師報告，全文載於本通函附錄二；

- (vii) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄四；
- (viii) 該物業的估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (ix) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (x) 本附錄「專家及同意書」一節所述專家之同意書；及
- (xi) 本通函。

股東特別大會通告

TFG INTERNATIONAL GROUP LIMITED 富元國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

茲通告富元國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年九月十一日(星期五)上午十一時正假座香港德輔道中77號盈置大廈7樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 批准、確認及追認富元國際集團有限公司(「本公司」，作為買方)與 Yang's Development Limited(作為賣方)及楊立君先生(作為賣方之擔保人)訂立日期為二零二零年六月二十九日之買賣協議(「該協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，內容有關以總代價港幣108,600,000元買賣億偉國際投資有限公司之全部已發行股本，本公司將透過發行三年期之本金額為港幣108,600,000元按年利率9%計息之承兌票據結付，以及據此擬進行之交易；及
- (ii) 授權本公司董事在彼等酌情認為就落實該協議及據此擬進行之交易之任何事宜及／或使其生效或與此有關而屬必要、適宜或權宜之情況下，代表本公司採取一切有關事項以及簽署、蓋印、簽立、完備及交付一切有關文件。」

承董事會命
富元國際集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零二零年八月十四日

股東特別大會通告

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍九龍城

賈炳達道128號

九龍城廣場

四樓403及405室

附註：

1. 凡有權出席本通告召開之股東特別大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或多名代表出席，並代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
2. 倘為任何股份之聯名持有人，則任何一名該等人士均可就有關股份親身或委派受委代表在股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則於本公司之股東名冊上排名首位之上述人士，方有權就有關股份投票。
3. 代表委任表格及(如有需要)授權簽署本表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本或該等授權書或授權文件之正式副本必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。
4. 本公司將於二零二零年九月八日(星期二)至二零二零年九月十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二零年九月七日(星期一)下午四時三十分前送交卓佳登捷時有限公司(地址與上文附註3所述者相同)以進行過戶登記。
5. 本通告所載決議案須以投票方式表決。

於本通告日期，本公司董事會由執行董事楊立君先生(主席)、非執行董事余順輝先生及王鉅成先生以及獨立非執行董事陳凱寧女士、蘇慧琳女士及宋逸駿先生組成。