

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，應立即將本通函及隨付之代表委任表格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

獨立董事委員會及
獨立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6至20頁。獨立董事委員會函件載於本通函第21頁。由獨立財務顧問力高企業融資有限公司發出的函件(載有向獨立董事委員會及獨立股東作出的推薦意見)載於本通函第22至48頁。

本公司謹訂於二零二二年三月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場1301至1302室舉行股東特別大會，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。

二零二二年二月二十五日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	21
獨立財務顧問函件.....	22
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

股東特別大會的預防措施

本公司極為關注本公司股東、員工及持份者的健康。鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)流行病疫情持續，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施，以保障出席股東、員工及持份者免受感染的風險：

- (i) 各股東、受委代表及其他出席人士須於會場入口接受強制體溫檢測，任何人士體溫若高於攝氏37.4度，將被禁止進入會場或被要求離開會場。
- (ii) 在整個會議期間及會議場地內，所有出席人士須強制佩戴外科口罩，並保持適當座位距離。
- (iii) 大會將不會供應茶點及派發禮品。
- (iv) 所有出席人士會被詢問：(a)彼有否於緊接股東特別大會舉行前14日內離港外遊；及(b)彼是否須遵行香港特別行政區政府任何檢疫規定。任何人士如就該等問題回答有或是，將不獲准進入會場並會被要求離開會場。

在香港法律允許的範圍內，本公司保留拒絕進入股東特別大會場地或要求任何人士離開股東特別大會場地的權利，以確保股東特別大會出席人士的健康及安全。

此外，本公司提醒所有股東，就行使表決權而言，親身出席股東週年大會並非必要。股東可填寫及交回本通函所附之代表委任表格，委任股東特別大會主席作為其受委代表，代其於股東特別大會上就相關決議案表決，以代替親身出席股東特別大會。或者，可由本公司的網站www.tfginternationalgroup.com及披露易網站www.hkexnews.hk下載代表委任表格。倘閣下並非註冊股東(如閣下的股份是通過銀行、經紀人、保管人或香港中央結算有限公司持有的)，則應直接諮詢閣下的銀行或經紀人或保管人(視情況而定)以協助閣下委任受委代表。

根據COVID-19的發展，本公司可能需要於短時間內更改股東特別大會的安排。股東應查閱本公司網站以獲取有關股東特別大會安排的進一步公佈及更新。

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	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「BP Limited」	指	Bright Profit Investments Limited，於英屬處女群島成立之公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「營業日」	指	香港銀行開放進行一般銀行業務之日子，不包括星期六或於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」之日子
「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	買賣銷售股份完成
「完成日期」	指	完成落實之日，即董事會函件「先決條件」一段所載第(i)及(ii)項條件獲達成後第三十日(或本公司與買方可能書面協定之任何其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	根據出售協議之條款及條件，銷售股份之代價為港幣282,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據出售協議之條款及條件向買方出售銷售股份
「出售協議」	指	本公司、買方及擔保人就出售事項所訂立日期為二零二一年十一月五日之出售協議
「出售公司」	指	Ceneric Properties Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司

釋 義

「出售集團」	指	出售公司、WF Limited、JP Limited、BP Limited及中國公司之統稱
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二二年三月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場1301至1302室召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准出售協議及其項下擬進行交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	楊立君，執行董事、本公司主席兼控股股東
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，就出售協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供推薦意見而成立
「獨立財務顧問」或 「力高企業融資」	指	力高企業融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即就出售協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	買方、擔保人及彼等各自之聯繫人以外之股東
「JP Limited」	指	Jubilation Properties Limited，於英屬處女群島成立之公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「最後可行日期」	指	二零二二年二月二十三日，即本通函大量付印前確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最後截止日期」	指	二零二二年六月三十日(或本公司與買方可能書面協定之其他日期)
「星晨廣場」	指	位於中國中山市港口鎮岐港路西北側之商住混合發展項目，由星晨廣場有限公司經營
「星晨花園」	指	位於中國中山市港口鎮星晨路西側之大型住宅發展項目，附設配套商業及娛樂設施，由星晨花園有限公司及星晨花園會所有限公司經營
「星晨花園會所有限公司」	指	中山市星晨花園會所有限公司，於中國成立之公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「星晨廣場有限公司」	指	中山星晨廣場房地產發展有限公司，於中國成立之公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「星晨花園有限公司」	指	中山星晨花園房地產發展有限公司，於中國成立之公司，並為本公司間接非全資附屬公司
「星晨廣場地塊」	指	位於中國廣東省中山市港口鎮西區後山村民委員會之兩幅地塊餘下部分，總地盤面積約7,343.08平方米
「星晨花園地塊」	指	位於中國廣東省中山市港口鎮西街社區居民委員會南九片之七幅地塊餘下部分，總土地面積約151,674.59平方米
「二期會所」	指	建築物未售部分，即位於中國廣東省中山市港口鎮星晨花園二期之會所，總建築面積約5,938平方米

釋 義

「六期會所」	指	於中國廣東省中山市港口鎮星晨花園六期地盤興建作為會所之建築物，總建築面積約944.3平方米
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「中國公司」	指	星晨花園會所有限公司、星晨廣場有限公司及星晨花園有限公司之統稱
「該等物業」	指	二期會所、六期會所、星晨花園地塊、星晨廣場地塊、未售混合單位及未售商業單位
「買方」	指	泰景投資控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，並由擔保人間接全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	合共2股股份，相當於出售公司全部已發行股本
「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	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「未售商業單位」	指	合共23個星晨廣場未售店舖單位，總建築面積約1,296.56平方米
「未售混合單位」	指	合共172個星晨廣場未售混合單位／項目，包括一個住宅單位、兩個店舖單位、43個單車位及126個電單車位，總建築面積約1,164.51平方米
「WF Limited」	指	World Finder Limited，於英屬處女群島成立之公司，並為本公司全資附屬公司

釋 義

「%」 指 百分比

「米」 指 米

「平方米」 指 平方米

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1.2007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。

* 僅供識別

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)

高敬堯先生

非執行董事：

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

長沙灣道788號

羅氏商業廣場

1301至1302室

敬啟者：

**主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十一月五日及二零二一年十一月十八日有關出售事項的公佈。

於二零二一年十一月五日(聯交所交易時段後)，本公司、買方及擔保人訂立出售協議，據此，買方有條件同意購買而本公司有條件同意出售銷售股份，代價為港幣282,000,000元，須由買方以現金支付。

董事會函件

由於出售事項涉及之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部適用百分比率低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准規定。

於最後可行日期，擔保人為執行董事、本公司主席兼控股股東，而買方之全部已發行股本由擔保人間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士，故出售事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、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)出售事項之詳情；(ii)該等物業之估值；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則下規定之其他資料。

出售協議

下文載列出售協議之主要條款：

日期

二零二一年十一月五日(聯交所交易時段後)

訂約方

賣方：本公司

買方：買方(即泰景投資控股有限公司)，擔保人間接全資擁有之公司

擔保人：擔保人(即楊立君)，執行董事兼本公司主席，於3,098,635,152股股份中擁有權益，相當於最後可行日期本公司已發行股本約44.61%。

有關買方及擔保人之進一步資料，請參閱下文「有關買方及擔保人之資料」一節。

將予出售資產

根據出售協議，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份，即本公司於出售協議日期持有之出售公司全部已發行股本。

除非所有銷售股份之買賣於完成日期同時完成，本公司並無責任完成銷售銷售股份。

於出售協議日期，本公司結欠出售公司港幣43,132,094元的債務，該債務為免息、無抵押及須按要求償還(「公司貸款」)。

代價

代價為港幣282,000,000元，買方以下列方式支付予本公司：

- (i) 港幣30,000,000元(「訂金」)將由買方於出售協議日期後七個營業日內以現金支付，作為訂金及支付部分代價。訂金將用作於完成時支付部分代價；及
- (ii) 餘款港幣252,000,000元將由買方於完成時以現金支付。

代價由本公司及買方經公平磋商釐定，已考慮(i)豁免公司貸款；及(ii)出售集團未經審核綜合經調整資產淨值約港幣415,700,000元(即(a)根據香港公認會計原則編製之出售集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約港幣154,200,000元(假設星晨花園拍賣交易及星晨廣場拍賣交易已於二零二一年六月三十日完成)加(b)該等物業升值金額約港幣406,200,000元，相當於該等物業於二零二一年六月三十日之賬面值港幣約76,100,000元與該等物業於二零二一年九月三十日之評估值金額約港幣482,300,000元(按人民幣1.00元兌港幣1.2007元之概約匯率計算)之間的差額，減(c)於二零二一年六月三十日公司貸款之賬面值約港幣43,100,000元及減(d)有關該等物業升值金額產生之遞延稅項負債約港幣101,600,000元)。於二零二一年六月三十日，本集團應佔出售集團未經審核綜合經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)約為港幣229,000,000元。於二零二一年十二月三十一日，誠如獨立估

董事會函件

值師採用直接比較法或(如適用)本通函附錄二所載投資法編製的估值報告所載，該等物業之評估值維持不變於約港幣482,300,000元(按人民幣1.00元兌港幣1.2007元概約匯率計算)。

考慮到代價較經調整資產淨值有溢價，董事認為，代價屬公平合理，並符合本公司及獨立股東整體利益。

先決條件

根據出售協議，完成須待以下先決條件獲達成後，方告作實：

- (i) 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之決議案，以批准出售協議及其項下擬進行交易；
- (ii) 簽立豁免契據以豁免及解除本公司償還公司貸款之責任；
- (iii) 取得與買賣銷售股份有關之所有必要同意、授權、牌照及許可，並維持十足效力及作用；及
- (iv) 買方及擔保人已履行彼等於出售協議項下之義務及責任，且並無違反買方及擔保人根據出售協議作出之陳述、承諾及保證。

上述先決條件均不可獲得豁免。倘任何先決條件於最後截止日期中午之前未獲達成，出售協議將會終止，本公司須於最後截止日期後10個營業日內將訂金(不計利息)退還予買方。本公司退回訂金後，出售協議訂約方之所有權利及義務將不再具有任何效力，惟先前違反任何協議條款之情況除外。

於最後可行日期，概無出售協議之先決條件已獲達成。

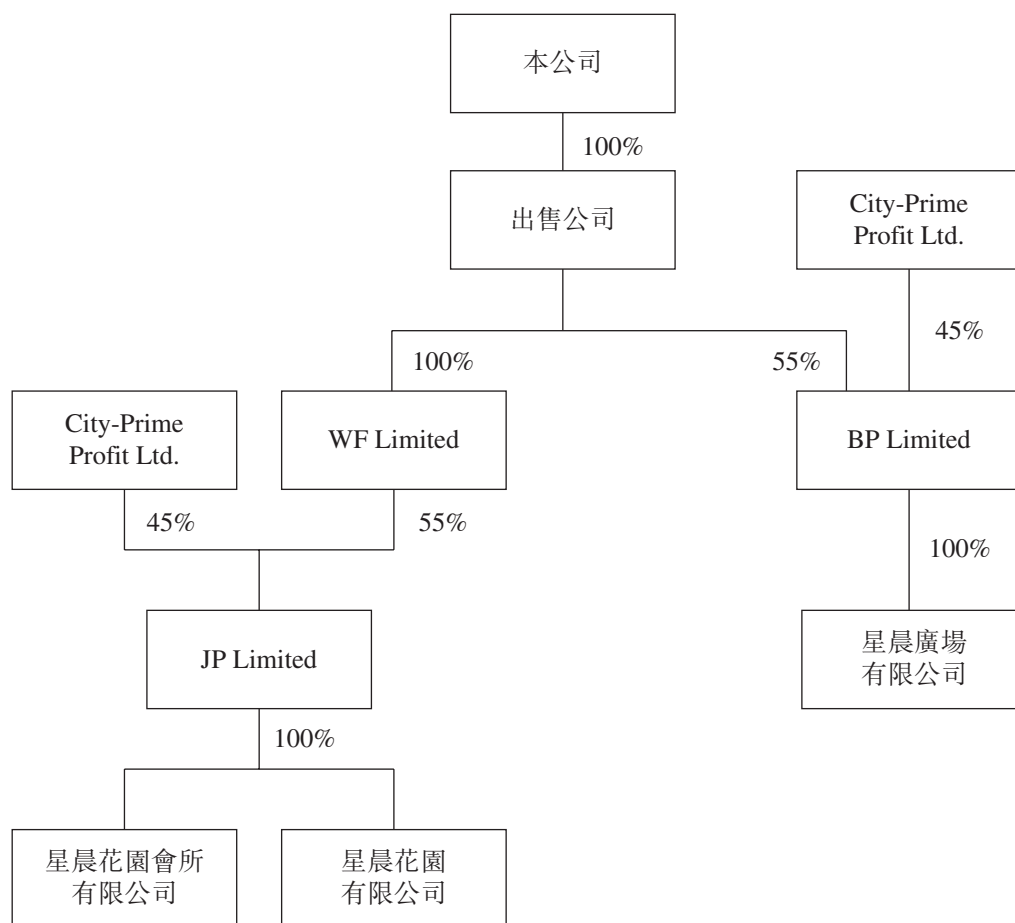
完成

完成將於完成日期(即上文「先決條件」一段所載第(i)及(ii)項條件獲達成後第三十日(或本公司與買方可能書面協定之其他日期))落實。

有關出售集團之資料

架構

於最後可行日期，出售集團之股權架構如下：



出售公司為於一九九二年六月十七日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為投資控股公司，分別持有WF Limited及BP Limited已發行股本100%及55%。WF Limited為於二零一零年九月二十一日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有JP Limited已發行股本55%。BP Limited及JP Limited各自餘下已發行股本45%由City-Prime Profit Ltd.持有。據董事經作出合理查詢後所深知，City-Prime Profit Ltd.及其實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。BP Limited為於一九九四年三月三十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為星晨廣場有限公司100%股權之法定實益擁有人。星晨廣場有限公司為於二零零一年十二月二十六日在中國成立之有限公司。星晨廣場有限公司有權在中國中山市從事物業發展、物業建設以及租賃及出售商住物業。JP Limited為於一九九二年七月六日在英屬處女群島成立之有限公司，為星晨花園會所有限公司及星晨花園有限公司100%股權之法定實益擁有人。星晨花園會所有限公司為於一九九七年三月三十一日在中國成立之有限公司，有權從事餐飲、游泳池

董事會函件

經營、商業單位及辦公室租賃。星晨花園有限公司為於二零零一年十二月二十六日在中國成立之有限公司，有權在中國中山市從事物業發展、物業建設以及租賃及出售商住物業。

出售集團在中國廣東省中山市擁有兩個發展項目，即由星晨花園有限公司及星晨花園會所有限公司經營之星晨花園以及由星晨廣場有限公司經營之星晨廣場。

星晨花園

星晨花園為大型住宅發展項目，附設配套商業及娛樂設施，包括兩個會所。其位於中國中山市港口鎮西側。於最後可行日期，所有持作出售之已落成物業已售出。

於最後可行日期，星晨花園有限公司所持土地及物業以下列方式佔用：

星晨花園地塊

星晨花園地塊之總土地面積約為151,674.59平方米，其中可開發總地盤面積約為128,982.41平方米，餘下22,692.18平方米用作道路建設及園林綠化，目前為空置。

(i) 擬定發展

初步意向為將星晨花園地塊開發為星晨花園八期及九期，具體如下：

- (a) 八期由三幅地塊(以下稱為八期地塊一、八期地塊二及八期地塊三)組成，八期地塊一及二已開發為物業並於二零一零年前出售。八期地塊三仍然空置；及
- (b) 九期由四幅地塊組成，均為空置。

(ii) 土地使用權

由於星晨花園地塊之土地使用權於二零零二年取得，但八期地塊三以及九期全部四幅地塊自二零零二年起一直空置，故該等地塊被視為閒置土地。與組成九期之四幅地塊有關之補充協議已於二零二一年十月二十七日簽署，因此出售集團將於二零二二年三月十八日或之前展開建築工程，建築期為兩年(「開發指示」)。

董事會函件

(iii) 規劃控制

下文載列星晨花園地塊之規劃控制：

日期	規劃控制文件名稱	規劃控制詳情
一九九八年 七月十三日	中山市建設項目選址意見書	(a) 容積率：1.5 (b) 建築密度：30% (c) 建築物高度：24米 (d) 綠地率：30%
二零二零年 七月三日	中山市港口鎮星晨花園片區控制性詳細規劃(2020)(「二零二零年規劃控制」)	物業將分類為「二類住宅用地」 (a) 容積率：2.5 (b) 建築密度：不多於32% (c) 建築物高度：60米至100米 (d) 綠地率：不少於30%

於二零二一年五月，出售集團向中山市自然資源局提出申請，以調整八期地塊三及九期兩幅地塊的建築物高度。於二零二一年十月，出售集團向中山市自然資源局提出另一項申請，以合併九期餘下兩幅地塊的土地證明書。取得批准以合併九期餘下兩幅地塊的土地證明書後，出售集團將申請調整該等地塊的建築物高度。取得批准調整建築物高度後，出售集團將就該等地塊按容積率1.5提出規劃及建設申請。出售集團將於獲得規劃及建設批准後馬上展開建築工程。

倘星晨花園地塊按照最近期容積率2.5進行開發，出售集團其後將需要參與容積率競標，當中須參考目前評估地價。倘成功中標，出售集團須支付額外土地出讓金，並與中山市自然資源局簽訂國有建設用地使用權出讓合同之補充協議。經參考周邊地區地塊的近期拍賣價後，預計就容積率從1.5增至2.5的額外土地出讓金將至少為每平方米人民幣4,000元(相當於約港幣4,802.80元)，因此導致額外土地出讓金約人民幣400,000,000元(相當於約港幣480,280,000元)。

二期會所

二期會所為建築物之未售部分，即星晨花園二期會所。二期會所之總建築面積約為5,938平方米，目前根據多份租約出租，租約最遲於二零二三年五月到期。

六期會所

六期會所為星晨花園六期一幢會所，總建築面積約為944.3平方米，目前為空置。

已售物業

於出售協議日期，星晨花園有限公司持有星晨花園五期13個商業空間，總建築面積約為1,130.34平方米，目前根據租約由租戶佔用作幼稚園，租約為期15年至二零三三年四月為止。於二零二一年十月二十五日，該13個商業空間已同意透過拍賣售予第三方，總代價為人民幣10,986,921元(相當於約港幣13,191,996元)。有關拍賣交易(「星晨花園拍賣交易」)尚未完成，有待向相關政府部門登記轉讓。待星晨花園拍賣交易完成後，星晨花園有限公司將不再於該等商業空間擁有任何權益。

星晨廣場

星晨廣場為位於中國中山市港口鎮西北側地塊之混合商住發展項目，分為多期，於一九九九年至二零零八年分期落成。於最後可行日期，99.98%持作出售之已落成物業已售出。

於最後可行日期，星晨廣場有限公司所持土地及物業以下列方式佔用：

星晨廣場地塊

星晨廣場地塊之總地盤面積為7,343.08平方米，作商住用途，目前為空置。由於先前開發時已屆星晨廣場地塊之容積率，故本集團並無計劃開發星晨廣場地塊。

未售混合單位

於出售協議日期，星晨廣場有限公司持有184個未售單位／待售項目，包括一個住宅單位、兩個店舖單位、49個單車位、六個車位及126個電單車位，總建築面積約1,295.53平方米。於二零二一年九月二十三日，四個車位及兩個單車位(總建築面積分別為41.06平方米及22.07平方米)已同意透過拍

董事會函件

賣售予第三方，總代價為人民幣285,304元(相當於約港幣342,565元)，而於二零二一年十月二十五日，另有四個單車位及兩個車位(總建築面積分別為41.19平方米及25.26平方米)已同意透過拍賣售予第三方，總代價為人民幣189,498元(相當於約港幣227,530元)。於最後可行日期，上述拍賣交易(「星晨廣場拍賣交易」)尚未完成，有待向相關政府部門登記轉讓。待星晨廣場拍賣交易完成後，星晨廣場有限公司將擁有172個未售單位／項目，包括一個住宅單位、兩個店舖單位、43個單車位及126個電單車位(即未售混合單位)，總建築面積約1,164.51平方米。

未售商業單位

未售商業單位由星晨廣場23個未售店舖單位組成，總建築面積約為1,296.56平方米。未售商業單位目前根據多份租約出租，租約最遲於二零三零年八月到期。

財務資料

下文載列出售集團截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料概要：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (概約)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (概約)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 港幣千元 (概約)
收益(附註1)	1,619	—	455
除稅前溢利／(虧損)	(29,123)	1,976	17
除稅後溢利／(虧損) (附註2)	(27,607)	1,177	17

附註：

- 截至二零一九年十二月三十一日至年度，出售集團之收益包括(i)來自銷售持作出售物業之收益約港幣800,000元及(ii)來自會所營運服務之收入約港幣800,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，出售集團之收益為零，原因是(i)年內並無進行銷售持作出售物業；及(ii)由於會所多年來長期虧損，並無來自會所營運之服務收入，會所已自二零二零年一月停止營運。

董事會函件

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，出售集團產生除稅後虧損約港幣27,600,000元，主要由於年內物業、廠房及設備減值虧損約港幣12,500,000元、發展中持作出售物業減值虧損約港幣8,800,000元及投資物業之公平值變動虧損約港幣6,100,000元。截至二零二零年十二月三十一日，出售集團產生除稅後溢利約港幣1,200,000元，乃由於投資物業之公平值變動收益約港幣3,200,000元。

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，出售集團之未經審核綜合資產淨值分別約為港幣145,100,000元、港幣153,000,000元及港幣154,100,000元。於二零二一年六月三十日，本集團應佔出售集團之未經審核綜合資產淨值約為港幣104,600,000元。

於二零二一年六月三十日，公司貸款約為港幣43,100,000元。假設就出售事項豁免公司貸款，則出售集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值將約為港幣110,900,000元。假設星晨花園拍賣交易及星晨廣場拍賣交易已於二零二一年六月三十日完成，出售集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值將約為港幣415,700,000元。

有關買方及擔保人之資料

據買方表示，其主要業務為投資控股。擔保人(即執行董事兼本公司主席)於3,098,635,152股股份中擁有權益，相當於本公司於最後可行日期已發行股本約44.61%。買方由擔保人間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，買方及擔保人均為本公司之關連人士。

進行出售事項之理由及裨益以及所得款項擬定用途

本公司為投資控股公司，而本集團主要在中國從事物業發展及酒店業務。

星晨花園地塊為該等物業當中最大的地塊。早於二零一七年及二零一八年前後，出售集團擬將星晨花園地塊開發為高檔住宅公寓以供出售／租賃。因此，其後數年，本集團一直尋求相關政府機關批准有關開發星晨花園地塊之控規編製監管調整。本集團於二零一八年初曾提交其中一項建議，將容積率由1.5修訂為2.5。然而，於二零一九年，在本集團等待有關容積率修訂批准之際，中國經濟下行，並面臨中美貿易戰等重大不明朗因素。於二零一九年底／二零二零年初，COVID-19爆發進一步加劇有關情況。於二零二零年中最終獲批之時，社會及經濟環境與二零一八年首次提出申請時大不相同。此外，容積率修訂批准須

董事會函件

待支付額外土地出讓金後，方可作實。因此，於面臨外界經濟不明朗因素之餘，本集團亦面對有關開發星晨花園地塊之資本承擔增加。

另一方面，經參考本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告，本集團之資產負債比率仍然偏高，為2,005%。於二零二一年六月三十日，本集團之現金水平約為港幣70,600,000元，而本集團須於一年內償還之借貸約為港幣341,000,000元，表示本集團之流動資金可能不足以償還其短期負債。

誠如上文「有關出售集團之資料」一節所載，出售集團須於二零二二年初根據開發指示就星晨花園地塊部分展開工程。本集團已與中國數家可信及具信譽的物業發展商接觸，了解彼等是否有興趣投資出售集團。由於目前中國物業市場不景氣，出售集團並無收到任何正面回應。考慮到(a)根據開發指示所規定展開工程之時間有限及目前中國物業市場，無法物色到潛在買家，(b)開發星晨花園地塊需要大量資金及(c)本集團迫切需要償還其現有借貸，出售事項將(i)提供本集團離場並變現其於出售集團之投資；(ii)讓本集團得以在中國物業市場目前普遍嚴峻的監管環境下就出售事項獲得收益；及(iii)為本集團提供財務靈活彈性、增強流動資金並改善其資產負債比率，以便本集團能夠在合適機會出現時重新分配其資源，並投資於具有更高創收潛力之其他業務。董事認為，出售事項乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，而出售協議之條款屬公平合理，建基於一般商業條款，並符合本公司及獨立股東整體利益。

經扣除出售事項產生之估計專業費用後，預期出售事項所得款項淨額將約為港幣281,000,000元，其中(i)約港幣277,200,000元將用於償還本集團借入之貸款及應計利息；及(ii)約港幣3,800,000元將用作本集團之一般營運資金。

出售事項之財務影響

於最後可行日期，出售公司為本公司之全資附屬公司。於完成後，本集團將不再於出售集團中擁有任何權益，而出售集團之財務業績、資產及負債將不再計入本集團綜合財務報表。

盈利

估計本集團將錄得出售事項收益(除稅前)約港幣219,600,000元，乃來自(i) (a) 代價港幣282,000,000元與(b)於二零二一年六月三十日本集團應佔出售集團之未經審核資產淨值約港幣104,600,000元(即目前可得之出售集團財務資料)之間的差額；(ii)豁免公司貸款之估計收益港幣43,100,000元；及(iii)出售事項產生之估計開支約港幣1,000,000元。

股東務請注意，將於本集團綜合財務報表確認之出售事項實際收益金額須視乎(其中包括)出售集團於完成時之綜合資產淨值而定，並有待本公司核數師於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度財務報表之年度審核中進行審核。

資產及負債

經考慮出售事項所得款項淨額、出售集團於二零二一年六月三十日之未經審核資產淨值及豁免公司貸款本公司方面的收益，估計於完成後，本集團的總資產將增加約港幣163,700,000元，而本集團的總負債將減少約港幣6,400,000元。

上述對本集團的預期財務影響僅供說明用途，不應視為本集團於完成後的實際財務狀況。

本集團之現有物業發展項目

於最後可行日期，本集團有三個在建中的其他物業發展項目，即位於橫琴之「德國城項目」、位於成都之「富元君庭項目」及位於中國斗門之「富元廣場項目」。其詳情載列如下：

德國城項目

本集團於中國珠海市橫琴新區持有一幅地塊，指定發展為名為「德國城項目」之研究及商業綜合項目。該地塊之總建築面積約為145,176平方米，其中約50,000平方米可供出售。可供出售面積中，已取得其中37,000平方米的預售證書。於二零二一年十一月三十日，已預售27,000平方米，涉及總預售金額約為人民幣830,000,000元，其預計將由本集團於二零二二年確認。已取得預售證書的部分的建築工程最早完成日期預計為二零二二年六月三十日。由於德國城項目所

董事會函件

在地區行政上已更名為「粵港深度合作區」，本集團無法確定餘下部分的預售時間。除可供出售面積外，德國城項目的50,000平方米將留作租賃用途，預計該建築工程將於二零二三年完成。

富元廣場項目

本集團於中國珠海市斗門區持有一幅地塊，指定發展為名為「富元廣場項目」之商業綜合項目，包括辦公大樓、五星級酒店、附設地庫停車場之購物中心及其他公共配套設施。

富元廣場項目分為三期。富元廣場項目的建議總建築面積約為197,101.55平方米。富元廣場項目一期包括兩棟僅作出售的商業大樓。一期的規劃總建築面積合共約為40,887平方米，而合共約34,116平方米為已取得預售證書的可供出售面積。於二零二一年十一月三十日，一期已達致總預售金額約人民幣330,000,000元(相當於約港幣396,200,000元)。一期的建築工程預計將於二零二二年六月三十日或之前完成。

富元廣場項目二期包括一間五星級標準酒店連同購物中心及辦公大樓。擬定酒店及購物中心將持作租賃，而辦公大樓將僅作出售。本集團已與一間酒店管理人訂立管理協議，自酒店開業日期起為期16年。二期的規劃總建築面積合共約為16,708平方米。於最後可行日期，富元廣場項目二期仍在建中。可供出售部分的預售證書預計將於二零二二年首半年取得。辦公大樓的建築工程預計將於二零二三年末前完成，而酒店及購物中心的建築工程預計將於二零二四年完成。

富元廣場項目三期包括一棟僅作出售的商業大樓。三期的規劃總建築面積合共約為47,149平方米，而可供出售面積合共約為10,479平方米。已取得三期的可供出售證書。於二零二一年十一月三十一日，三期已達致總預售金額人民幣250,000,000元(相當於約港幣300,100,000元)。三期的建築工程預計將於二零二二年十二月三十一日或之前完成。

富元君庭項目

本集團於中國成都市郫都區安德鎮持有兩幅地塊，指定開發為名為「富元君庭項目」之住宅及商業綜合項目。富元君庭項目分為二期。該等地塊之總建築面積合共約為120,500平方米，可供出售面積合共約84,000平方米已取得預售證書。於二零二一年十一月三十日，已預售62,000平方米，其涉及總預售金額約人民幣480,000,000元(相當於港幣576,300,000元)，其將由本集團於二零二二年

董事會函件

確認。富元君庭項目一期的建築工程已完成，而二期的建築工程預計將於二零二二年末之前完成。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及之一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部適用百分比率低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易。因此，出售協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准規定。

於最後可行日期，擔保人為執行董事、本公司主席兼控股股東，而買方之全部已發行股本由擔保人間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士，故出售事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公佈及獨立股東批准規定。擔保人(即執行董事兼本公司主席)於3,098,635,152股股份中擁有權益，相當於本公司於最後可行日期已發行股本約44.61%。買方由擔保人間接全資擁有。因此，買方、擔保人及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。除上文所披露者外，據董事所深知，概無其他股東於出售事項中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。

由於擔保人被視為於出售協議中擁有重大權益，故彼已於批准出售事項之董事會會議上放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於出售事項中擁有重大權益，故概無其他董事須就有關出售事項之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二二年三月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場1301至1302室舉行股東特別大會，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。

董事會函件

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，本公司將於二零二二年三月十六日(星期三)至二零二二年三月二十一日(星期一)(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二零二二年三月十九日(星期六)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

獨立財務顧問已就出售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，以就出售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獨立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21頁所載獨立董事委員會致獨立股東函件，以及本通函第22至48頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，內容有關出售協議。

董事(包括獨立非執行董事，其意見載於本通函第21頁所載獨立董事委員會函件內)認為，出售事項乃於本集團一般及日常務過程中訂立，而出售協議之條款屬公平合理，建基於一般商業條款，並符合本公司及其獨立股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准出售協議及其項下擬進行交易。

進一步資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
富元國際集團有限公司
主席
楊立君
謹啓

二零二二年二月二十五日

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」)日期為二零二二年二月二十五日之通函(「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，以就出售協議之條款就獨立股東而言是否公平合理及訂立出售協議是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。獨立財務顧問已獲委任為獨立財務顧問，以就出售協議之條款是否公平合理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6至20頁所載董事會函件及通函第22至48頁所載獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)彼等就出售協議之條款向吾等提供的意見及推薦建議以及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

經計及獨立財務顧問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，吾等認為訂立出售協議乃於本集團一般及日常業務過程中進行，出售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，且符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准出售協議及其項下擬進行交易。

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

二零二二年二月二十五日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問力高企業融資有限公司就出售協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司日期為二零二二年二月二十五日的通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」），而本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年十一月五日（聯交所交易時段後）， 貴公司、買方與擔保人訂立出售協議，據此，買方有條件同意購買而 貴公司有條件同意出售銷售股份，代價為港幣282,000,000元，須由買方以現金支付。

於完成後， 貴集團將不再於出售集團中擁有任何權益，而出售集團之財務業績、資產及負債將不再計入 貴集團綜合財務報表。

由於出售事項涉及之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但全部適用百分比率低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之主要交易。因此，出售協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

於最後可行日期，擔保人為執行董事、 貴公司主席兼控股股東，而買方之全部已發行股本由擔保人間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，買方

獨立財務顧問函件

為 貴公司之關連人士，故出售事項亦構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

貴公司將召開股東特別大會，以考慮並以按股數投票表決方式酌情批准出售協議及其項下擬進行交易。擔保人(即執行董事兼 貴公司主席)於3,098,635,152股股份中擁有權益，相當於 貴公司於最後可行日期已發行股本約44.61%。買方由擔保人間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A.36條，買方、擔保人及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上就批准出售事項及其項下擬進行交易放棄投票。除上文所披露者外，據董事所深知，概無其他股東於出售事項中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會

由全體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的獨立董事委員會已成立，以就出售協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見，並就出售協議的條款是否屬正常商業條款、對獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及於股東特別大會上就相關決議案的投票作出建議。作為獨立財務顧問，吾等的角色是就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後可行日期，力高企業融資有限公司與 貴公司並無任何可合理視作與力高企業融資有限公司的獨立性有關的關係或權益。過往兩年， 貴集團與力高企業融資有限公司之間並無任何其他委聘。除與此次獲委任為獨立財務顧問相關的已付或應付正常專業費用外，吾等並無已經或將會向 貴集團收取費用或利益的安排。於最後可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴集團、買方、擔保人或彼等各自之主要股東、董事或主要行政人員或任何彼等各自可被合理視為與吾等的獨立性有關的聯繫人之間有任何關係或利益。根據上市規則第13.84條，吾等作為獨立財務顧問，以獨立身分就出售協議及其項下擬進行交易。

意見基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供資料；(iii)董事及 貴集團管理層(「管理層」)所發表意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供的一

切資料及向吾等發表或通函所載或提述的聲明及意見，於通函日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載一切陳述及所作出或提述之聲明於作出時均屬真實及於股東特別大會日期仍繼續屬實，且董事及管理層之觀點、意見及意向之所有該等陳述及通函所載或提述的該等陳述乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、管理層及／或 貴公司顧問向吾等所提供資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及／或管理層向吾等提供之所有資料或聲明於作出時在各重大方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且於最後可行日期仍繼續如此。倘該等資料於股東特別大會當日或之前有任何重大變化，貴公司應根據上市規則盡快通知獨立股東。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱的相關資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及管理層所提供資料、所作出聲明或所發表意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或任何彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

本函件僅為向獨立董事會委員會及獨立股東就考慮出售協議及其項下擬進行交易提供參考而刊發。除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於就出售協議及其項下擬進行交易達致吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

貴公司為投資控股公司，而 貴集團主要於中國從事物業發展及酒店業務。下文表1載列 貴集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月之綜合財務資料概要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報（「二零一九年年報」）、截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報（「二零二零年年報」），以及 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告（「二零二一年中期報告」）。

獨立財務顧問函件

表1：貴集團之財務摘要

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益					
物業發展	713	134,872	5,136	20,893	3,656
酒店業務	7,189	6,584	13,465	13,573	14,430
其他業務	258	3,305	3,759	—	—
	8,160	144,761	22,360	34,466	18,086
年內／期內 貴公司 擁有人應佔(虧損)	(107,121)	(24,276)	(217,714)	(202,376)	(122,400)
	於		於		
	二零二一年		二零二零年	二零一九年	二零一八年
	六月三十日		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	(未經審核)		(經審核)	(經審核)	(經審核)
	港幣千元		港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產	1,911,548	1,851,243	862,032	1,072,671	
流動資產	2,506,903	2,159,710	914,024	448,593	
流動負債	2,503,939	2,101,821	788,194	276,429	
流動資產淨值	2,964	57,889	125,830	172,164	
非流動負債	1,814,507	1,701,665	593,544	619,121	
資產淨值	100,005	207,467	394,318	625,714	

截至二零一九年十二月三十一日止年度

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收益約港幣34,470,000元，與截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得的收益約港幣18,090,000元相比大幅增加約90.55%。經參考二零一九年年報，該收益增加乃主要由於兩個新物業項目於二零一九年第四季度推出，即位於中國珠海之德國城及位於中國成都之富元君庭。截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約港幣202,380,000元，較上年度錄得的虧損約港幣122,400,000元增加約65.34%。經參考二零一九年年報，二零一九年虧損增加乃主要源自(i)可

收回與否成疑之授權導致出現應收貿易賬項減值增加；(ii)物業、廠房及設備以及授權減值增加；(iii) 貴集團新物業發展項目之宣傳及推廣活動之銷售開支增加；及(iv)就新物業發展項目融資之若干貸款及借款財務費用增加及投資物業物業重估價值下跌。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團流動資產淨值約為港幣125,830,000元，而貴集團資產淨值約為港幣394,320,000元，較於二零一八年十二月三十一日的資產淨值約港幣625,710,000元有所減少，乃主要由於同年確認的累計虧損導致儲備減少。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收益約港幣22,360,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣34,470,000元減少約35.13%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約港幣217,710,000元，較上年度錄得的虧損約港幣202,380,000元增加約7.57%。根據二零二零年年報，二零二零年的虧損業績乃主要由於以下因素的淨影響(其中包括)：(i)將年內貴公司所收購若干附屬公司的行政及其他開支合併入賬；(ii)為撥付若干物業發展項目而取得借款導致財務費用增加；(iii)因終止土地出讓合同而收取中國政府當局的其他利息收入；(iv)投資物業公平值變動收益；及(v)物業、廠房及設備減值虧損減少。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團流動資產淨值約為港幣57,890,000元，而貴集團資產淨值約為港幣207,470,000元，較於二零一九年十二月三十一日的資產淨值約港幣394,320,000元有所減少，乃主要由於同年確認的累計虧損導致儲備減少。

截至二零二一年六月三十日止六個月

截至二零二一年六月三十日止六個月，貴集團錄得收益約港幣8,160,000元。截至二零二一年六月三十日止六個月，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約港幣107,120,000元。經參考二零二一年中期報告，吾等注意到該虧損乃主要由於(其中包括)(i)上述收益大幅減少導致毛利減少；及(ii)為撥付若干物業發展項目而取得借款導致財務費用增加。

於二零二一年六月三十一日，貴集團綜合資產淨值及資產淨值分別約為港幣2,960,000元及港幣100,000,000元。

2. 出售集團背景及財務資料

2.1 出售集團背景資料及物業權益

出售公司為於一九九二年六月十七日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為投資控股公司，分別持有WF Limited及BP Limited已發行股本100%及55%。WF Limited為於二零一零年九月二十一日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有JP Limited已發行股本55%。BP Limited及JP Limited各自餘下已發行股本45%由City-Prime Profit Ltd.持有。據董事經作出合理查詢後所深知，City-Prime Profit Ltd.及其實益擁有人均為獨立於貴公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

BP Limited為於一九九四年三月三十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為星晨廣場有限公司100%股權之法定實益擁有人。星晨廣場有限公司為於二零零一年十二月二十六日在中國成立之有限公司。星晨廣場有限公司有權在中國中山市從事物業發展、物業建設以及租賃及出售商住物業。JP Limited為於一九九二年七月六日在英屬處女群島成立之有限公司，為星晨花園會所有限公司及星晨花園有限公司100%股權之法定實益擁有人。星晨花園會所有限公司為於一九九七年三月三十一日在中國成立之有限公司，有權從事餐飲、游泳池經營、商業單位及辦公室租賃。星晨花園有限公司為於二零零一年十二月二十六日在中國成立之有限公司，有權在中國中山市從事物業發展、物業建設以及租賃及出售商住物業。

出售集團在中國廣東省中山市擁有兩個發展項目，即由星晨花園有限公司及星晨花園會所有限公司經營之星晨花園以及由星晨廣場有限公司經營之星晨廣場。

星晨花園

星晨花園為大型住宅發展項目，附設配套商業及娛樂設施，包括兩個會所。星晨花園位於中國中山市港口鎮西側。於最後可行日期，所有持作出售之已落成物業已售出。

於最後可行日期，星晨花園有限公司所持土地及物業以下列方式佔用：

(a) 星晨花園地塊

星晨花園地塊之總土地面積約為151,674.59平方米，其中可開發總地盤面積約為128,982.41平方米，餘下22,692.18平方米用作道路建設及園林綠化，目前為空置。

(i) 擬定發展

初步意向為將星晨花園地塊開發為星晨花園八期及九期，具體如下：

(a) 八期由三幅地塊(以下稱為八期地塊一、八期地塊二及八期地塊三)組成，八期地塊一及二已開發為物業並於二零一零年前出售。八期地塊三仍然空置；及

(b) 九期由四幅地塊組成，均為空置。

(ii) 土地使用權

由於星晨花園地塊之土地使用權於二零零二年取得，但八期地塊三以及九期全部四幅地塊自二零零二年起一直空置，故該等地塊被視為閒置土地。與組成九期之四幅地塊有關之補充協議已於二零二一年十月二十七日簽署，因此出售集團將於二零二二年三月十八日或之前展開建築工程，建築期為兩年(「開發指示」)。

(iii) 規劃控制

下文載列星晨花園地塊之規劃控制：

日期	規劃控制文件名稱	規劃控制詳情
一九九八年 七月十三日	中山市建設項目選址 意見書	(a) 容積率：1.5 (b) 建築密度：30% (c) 建築物高度：24米 (d) 綠地率：30%
二零二零年 七月三日	中山市港口鎮星晨花園 片區控制性詳細規劃 (2020)	物業將分類為「二類住宅用地」 (a) 容積率：2.5 (b) 建築密度：不多於32% (c) 建築物高度：60米至100米 (d) 綠地率：不少於30%

誠如董事會函件所披露，自二零二一年五月，出售集團向中山市自然資源局提出多項申請，以調整包含星晨花園地塊的若干地塊的建築物高度及合併其土地證明書。取得調整相關地塊的建築物高度及／或合併其土地證明書所需的批准後，出售集團將就該等地塊按容積率1.5提出規劃及建設申請。出售集團其後可於獲得規劃及建設批准後馬上展開建築工程。

倘星晨花園地塊按照最近期容積率2.5進行開發，出售集團其後將需要參與容積率競標，當中須參考目前評估地價。倘成功中標，出售集團須支付額外土地出讓金，並與中山市自然資源局簽訂國有建設用地使用權出讓合同之補充協議。經參考周邊地區地塊的近期拍賣價後，預計就容積率從1.5增至2.5的額外土地出讓金將至少為每平方米人民幣4,000元(相當於約港幣4,802.80元)，因此導致額外土地出讓金約人民幣400,000,000元(相當於約港幣480,280,000元)。

(b) 二期會所

二期會所為建築物之未售部分，即星晨花園二期會所。二期會所之總建築面積約為5,938平方米，目前根據多份租約出租，租約最遲於二零二三年五月到期。

(c) 六期會所

六期會所為星晨花園六期一幢會所，總建築面積約為944.3平方米，目前為空置。

(d) 已售物業

於出售協議日期，星晨花園有限公司持有星晨花園五期13個商業空間，總建築面積約為1,130.34平方米，目前根據租約由租戶佔用作幼稚園，租約為期15年至二零三三年四月為止。於二零二一年十月二十五日，該13個商業空間已同意透過拍賣售予第三方，總代價為人民幣10,986,921元（相當於約港幣13,191,996元）。有關拍賣交易（「星晨花園拍賣交易」）尚未完成，有待向相關政府部門登記轉讓。待上述星晨花園拍賣交易完成後，星晨花園有限公司將不再於該等商業空間擁有任何權益。

星晨廣場

星晨廣場為位於中國中山市港口鎮西北側地塊之混合商住發展項目，分為不同期數，於一九九九年至二零零八年分期落成。於最後可行日期，99.98%持作出售之已落成物業已售出。

於最後可行日期，星晨廣場有限公司所持土地及物業以下列方式佔用：

(a) 星晨廣場地塊

星晨廣場地塊之總地盤面積為7,343.08平方米，作商住用途，目前為空置。由於先前開發時已屆星晨廣場地塊之容積率，故 貴集團並無計劃開發星晨廣場地塊。

(b) 未售混合單位

於出售協議日期，星晨廣場有限公司持有184個未售單位／待售項目，包括一個住宅單位、兩個店舖單位、49個單車位、六個車位及126個電單車位，總建築面積約1,295.53平方米。於二零二一年九月二十三日，四個車位及兩個單車位(總建築面積分別為41.06平方米及22.07平方米)已同意透過拍賣售予第三方，總代價為人民幣285,304元(相當於約港幣342,565元)，而於二零二一年十月二十五日，另有四個單車位及兩個車位(總建築面積分別為41.19平方米及25.26平方米)已同意透過拍賣售予第三方，總代價為人民幣189,498元(相當於約港幣227,530元)。於最後可行日期，上述拍賣交易(「星晨廣場拍賣交易」)尚未完成，有待向相關政府部門登記轉讓。待星晨廣場拍賣交易完成後，星晨廣場有限公司將擁有172個未售單位／項目，包括一個住宅單位、兩個店舖單位、43個單車位及126個電單車位(即未售混合單位)，總建築面積約1,164.51平方米。

(c) 未售商業單位

未售商業單位由星晨廣場23個未售店舖單位組成，總建築面積約為1,296.56平方米。未售商業單位目前根據多份租約出租，租約最遲於二零二零年八月到期。

2.2 出售集團財務資料

下文載列出售集團截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料概要：

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 港幣千元 (概約)	截至十二月三十一日 止年度	
		二零二零年 港幣千元 (概約)	二零一九年 港幣千元 (概約)
收益	455	—	1,619
除稅前溢利／(虧損)	17	1,976	(29,123)
除稅後溢利／(虧損)	17	1,177	(27,607)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，出售集團確認收益約港幣1,620,000元，其主要包括(i)來自銷售持作出售物業之收益約港幣800,000元；及(ii)來自會所營運服務之收入約港幣800,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，出售集團並無確認收益，原因是(i)年內並無進行銷售持作出售物業；及(ii)由於會所多年來長期虧損，並無來自會所營運之服務收入。會所已自二零二零年一月停止營運。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，出售集團產生除稅後虧損約港幣27,600,000元，主要由於年內物業、廠房及設備減值虧損約港幣12,500,000元、發展中持作出售物業減值虧損約港幣8,800,000元及投資物業之公平值變動虧損約港幣6,100,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，出售集團產生除稅後溢利約港幣1,200,000元，乃由於投資物業之公平值變動收益約港幣3,200,000元。

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，出售集團之未經審核綜合資產淨值分別約為港幣145,060,000元、港幣152,980,000元及港幣154,070,000元。於二零二一年六月三十日，貴集團應佔出售集團未經審核綜合資產淨值約為港幣104,560,000元。

於出售協議日期，貴公司結欠出售公司港幣43,132,094元的公司貸款債務，該債務為免息、無抵押及須按要求償還。假設就出售事項豁免

公司貸款，則出售集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值將約為港幣110,940,000元。

假設星晨花園拍賣交易及星晨廣場拍賣交易已於二零二一年六月三十日完成，出售集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值將約為港幣415,710,000元。

3. 買方及擔保人背景

據買方表示，其主要業務為投資控股。擔保人(即執行董事兼 貴公司主席)於3,098,635,152股股份中擁有權益，相當於 貴公司於最後可行日期已發行股本約44.61%。買方由擔保人間接全資擁有。

4. 進行出售事項之理由及裨益以及所得款項擬定用途

於考慮出售協議時，吾等主要審閱及考慮(i)星晨花園地塊為出售集團所持該等物業當中最大地塊；(ii) 貴集團之財務狀況；及(iii) 貴集團物業發展業務之前景。

4.1 發展星晨花園地塊之背景及時間限制

誠如董事會函件所述，星晨花園地塊為該等物業當中最大的地塊。早於二零一七年及二零一八年前後，出售集團擬將星晨花園地塊開發為高檔住宅公寓以供出售／租賃。因此，其後數年， 貴集團一直尋求相關政府機關批准有關開發星晨花園地塊之控規編製監管調整。 貴集團於二零一八年初曾提交其中一項建議，將容積率由1.5修訂為2.5。然而，於二零一九年，在 貴集團等待有關容積率修訂批准之際，中國經濟下行，並面臨中美貿易戰等重大不明朗因素。於二零一九年底／二零二零年初，COVID-19爆發進一步加劇有關情況。於二零二零年中最終獲批之時，社會及經濟環境與二零一八年首次提出申請時大不相同。此外，容積率修訂批准須待支付額外土地出讓金後，方可作實。因此，於面臨外界經濟不明朗因素之餘， 貴集團亦面對有關開發星晨花園地塊之資本承擔增加。此外，出售集團須於二零二二年初根據開發指示就星晨花園地塊部分展開工程，即距離開發指示實施僅餘不足六個月時間。根據 貴公司， 貴集團已與中國數家可信及具信譽的物業發展

商接觸，了解彼等是否有興趣投資出售集團。鑑於發展或建設星晨花園地塊之時間限制及目前中國物業市場，管理層表示，出售集團並無從上述物業發展商收到任何正面回應，且無法物色到買方以外之潛在買家以有利條款出售出售集團。

4.2 貴集團之財務狀況

經參考二零二一年中期報告，吾等注意到於二零二一年六月三十日，貴集團之計息借貸總額約為港幣2,005,180,000元，當中包括來自(i)財務機構之借貸約港幣425,210,000元；(ii)獨立第三方之借貸約港幣1,436,200,000元；及(iii)董事之借貸約港幣143,770,000元。因此，於二零二一年六月三十日，貴集團之資產負債比率(按計息借貸除以權益總額計算)為2,005.18%，維持相對較高水平。於二零二一年六月三十日，貴集團之現金水平約為港幣70,590,000元。吾等從管理層了解到，鑑於貴集團現有現金水平與居高不下資產負債率，貴集團可能難以在短時間內獲得有利條件的進一步外部融資，以滿足發展星晨花園地塊所增加之資本承諾。

4.3 貴集團物業發展業務前景

貴公司主要於中國從事物業發展及酒店業務。吾等已就中國物業市場近期發展進行初步研究，包括「三道紅線」指導意見。根據中華人民共和國住房和城鄉建設部(提供房屋服務及監管中國國家建設活動的政府分支)及中國人民銀行於二零二零年八月舉行的一個座談會後出台的「三道紅線」，該指導意見目的為透過三個標準於房地產發展商施加限制從而使其去槓桿化，(i)剔除預收款後的資產負債率不得大於70%；(ii)淨負債率不得大於100%；及(iii)「現金短債比」小於1。倘物業發展商符合上述全部指標，負債規模年增速可放寬至15%。然而，倘違反一項、兩項或三項指標，負債規模年增速將分別減至10%、5%及0%。儘管「三道紅線」指導意見要求十二間大型中國試點物業開發商於第一階段提交彼等之融資情況報告，以供監管機構對若干關鍵標準進行評估(其可能於下一階段對該等特定物業開發商借貸實施限制)，據貴公司告知，於最後可行日期，監管機構並無要求貴集團提交任何有關其融資情況的資料，貴集團亦未收到有關中國當局要求遵守「三道紅線」指標的任何正式通知。此外，根據貴公司中國法律顧問，中國政府部門並無

正式公佈「三道紅線」指導意見全文的正式通知，因此，根據現有的最新資料，中國法律顧問無法就 貴公司是否受該指導意見所限表達意見。經考慮該指導意見為中央政府出台的主導性房地產融資監管的指導意見之一，對中國整體房地產市場氣氛有所影響，吾等認為經營環境將更具挑戰性。

此外，提供核數、會計、稅務、策略管理及人力資源諮詢服務等業務顧問服務的羅兵咸永道會計師事務所(<http://www.pwc.com/>)與其中一家歷史最悠久及最大型跨界別房地產網絡及土地使用專家Urban Land Institute (<http://www.uli.org/>)於二零二零年九月聯合發佈「二零二一年亞太區房地產新趨勢(2021 Asia Pacific Emerging Trends in Real Estate)」，據此，政府政策措施(包括「三道紅線」指導意見)及削減銀行資金乃旨在收緊包括中小企在內之發展商所獲取銀行融資，從而改善房地產行業之整體財務穩建狀況。根據深圳市統計局(<http://tjj.sz.gov.cn/>) (深圳市定期發表市場統計數據的政府機關)於二零二一年十月十九日所發表「深圳統計月報—8月」，二零二一年一月至八月房地產發展項目總投資額較二零二零年同期減少15.3%。近期中國物業發展商龍頭中國恒大集團的債務水平高企，導致其潛在債務違約問題日益受到關注，拖累中國物業發展業務的市場氛圍。另一方面，銀行及保險業與政府官員於二零二一年十月出席官方新聞發佈會「國新辦舉行三季度銀行業保險業數據信息暨監管重點工作發佈會」，討論銀行及保險業近期表現，中國政府官員在首期付款比例及按揭利息方面為首次置業買家提供支持，並表示政府將繼續實施長遠機制以維持房地產市場穩定發展以及房地產融資監管政策的持續性及穩定性。儘管如上文所述，近年政府實施嚴謹政策及持續監管中國物業市場導致市況受到不斷轉變的監管環境所影響，造成物業發展市場相對不明朗的市場前景。

4.4 所得款項擬定用途

經扣除出售事項產生之估計專業費用後，預期出售事項所得款項淨額將約為港幣281,000,000元，其中(i)約港幣277,200,000元將用於償還 貴集團借入之貸款及應計利息；及(ii)約港幣3,800,000元將用作 貴

集團之一般營運資金。因此，出售事項所得款項淨額可讓 貴集團(i)償還借貸以舒緩現有短期借貸還款的即時現金流量壓力；(ii)減低資產負債比率以及利息開支；及(iii)改善流動資產並為 貴集團提供財務靈活性，以重新分配財務資源從而於合適機會出現時把握具有較高收益潛力的潛在投資機會。

經考慮(i)中國政府機關就達成發展星晨花園地塊的資本承擔增幅訂明的時限及星晨花園地塊將於二零二二年初開始發展；(ii)出售事項為 貴集團提供以較經調整資產淨值有溢價的方式變現其於出售集團的投資的撤資機會(於下文「5.出售協議之主要條款」一節論述)；(iii)在中國物業市場未明朗前景之下，出售事項可讓 貴集團從中獲得收益(於下文「6.出售事項之財務影響」一節論述)；及(v)大部分出售事項之所得款項將用作償還短期借貸，從而減少 貴集團之資產負債比率及利息負擔，以改善其整體財務靈活性，故此吾等認為訂立出售協議及其項下擬進行交易符合 貴公司及股東整體利益。

5. 出售協議之主要條款

根據出售協議，買方有條件同意購買而 貴公司有條件同意出售銷售股份，即 貴公司於出售協議日期持有之出售公司全部已發行股本，代價為港幣282,000,000元，須由買方以現金支付。有關出售協議主要條款之進一步詳情，請參閱董事會函件「出售協議」一節。

參照董事會函件，代價由 貴公司及買方經公平磋商釐定，已考慮(i)豁免公司貸款；及(ii)出售集團未經審核綜合經調整資產淨值約港幣415,710,000元(即(a)根據香港公認會計原則編製之出售集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約港幣154,070,000元(假設星晨花園拍賣交易及星晨廣場拍賣交易已於二零二一年六月三十日完成)加(b)該等物業升值金額約港幣406,160,000元，相當於該等物業於二零二一年九月三十日之賬面值約港幣76,150,000元與該等物業於二零二一年九月三十日之評估值金額約港幣482,310,000元(按人民幣1.00元兌港幣1.2007元之概約匯率計算)之間的差額，減(c)於二零二一年六月三十日公司貸款之賬面值約港幣43,130,000元及減(d)有關該等物業升值金額產生之遞延稅項負債約港幣

101,590,000元)。於二零二一年六月三十日，貴集團應佔出售集團未經審核綜合經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)約為港幣228,640,000元。於二零二一年十二月三十一日(「估值日期」)，誠如獨立估值師保柏國際評估有限公司(「獨立估值師」)採用直接比較法或(如適用)本通函附錄二所載投資法編製的估值報告(「估值報告」)所載，該等物業之評估值維持不變於約港幣482,310,000元(按人民幣1.00元兌港幣1.2007元概約匯率計算)。

代價評估

5.1 估值

於評估代價是否公平合理時，吾等主要參考該等物業的評估價值，其形成代價主要基準經調整資產淨值之主要組成部分。作為吾等之盡職審查之一部分，吾等已審閱估值報告並與獨立估值師會面以(其中包括)討論其相關資格及經驗、獨立性以及估值報告所採納主要基準及假設。

估值師之經驗及資格

根據獨立估值師所提供資料及吾等公開進行之獨立研究，獨立估值師在香港屹立約30年，為專業測量及國際估值顧問公司，於香港、中國及亞太區提供一站式估值／評估以及物業相關專業服務。特別是根據吾等與獨立估值師所進行訪談，吾等得悉負責簽署估值報告之專業人士岑志強先生於房地產市場擁有約38年經驗，為英國皇家特許測量師學會、香港測量師學會、中國房地產估價師與房地產經紀人學會及香港金融評估師學會會員。

獨立估值師確認，於最後可行日期，其為貴公司、買方、擔保人及彼等各自之關連人士之獨立第三方。此外，吾等已審閱就估值報告委聘獨立估值師之委任函條款，並注意到其工作範圍適合其所需發表意見，吾等並不知悉其工作範圍受到任何限制而可能對估值報告之保證程度造成任何不利影響。

估值標準及假設

獨立估值師確認，於估值過程中，其已遵守(i)香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)；及(ii)上市規則第5章及第12項應用指引所載報告指引。

於吾等的審閱過程中，吾等注意到該等物業之估值乃根據多個主要假設進行，包括 貴集團於公開市場按現況出售該等物業而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他同類安排以實現該等物業之價值。此外，其假設 貴集團擁有該等物業之有效及可予執行業權可自由轉讓，並擁有自由及不受干擾的權利於整個未屆滿租期／土地使用年期使用該等物業，惟須悉數支付年度政府地租／土地使用費及一切所需土地出讓金／購買代價。此外，並無於估值中就任何抵押、按揭或就該等物業結欠的金額或進行銷售所產生任何開支或稅項作出撥備。吾等已就估值報告所採納假設與獨立估值師進行討論，並得悉該等假設符合一般市場慣例。

估值方法

經參考估值報告，該等物業大致分類為四個組別：分別為(i)未售混合單位，即待售物業；(ii)未售商業單位，即持作投資物業；(iii)二期會所及六期會所，即 貴集團所持及佔用的物業；及(iv)星晨花園地塊及星晨廣場地塊，即持作未來發展之物業。

吾等從估值報告中注意到，獨立估值師已採用直接比較法就未售混合單位及星晨花園地塊進行估值。吾等知悉，倘擁有物業／土地銷售交易或上市的市場憑證，直接比較法一般為估值行業視作最佳物業估值方法，原因為該等市場憑證乃以可公開取得之資料為依據並涉及較少假設。獨立估值師表示，除直接比較法外亦已考慮投資法。然而，由於並無就未售混合單位及星晨花園地塊收取任何租金，且於估值日期並無有關該等物業之租賃協議，故獨立估值師認為投資法並不合適。經考慮能否取得可識別可資比較交易之

市場資料及其充足性，獨立估值師認為直接比較法為最合適方法，並已採納此方法已就未售混合單位及星晨花園地塊進行估值。根據吾等之獨立研究，吾等注意到直接比較法為就包括香港其他上市公司之物業在內之資產進行估值而普遍採納之方法。

吾等自估值報告中注意到，獨立估值師已採納投資法就未售商業單位及六期會所進行估值，並已考慮該等物業之現行租金及復歸收入之潛力。獨立估值師表示，經考慮(i)投資法一般用於產生租金物業及／或附帶租賃協議之物業；及(ii)未售商業單位現時亦產生租金並附有現有租賃協議，以及六期會所在活躍公開租賃市場產生租金的可能性，獨立估值師認為投資法為評估未售商業單位及六期會所之最合適方法。獨立估值師亦表示，使用投資法就擁有租賃協議之物業及／或能夠產生租金的物業估值為正常市場慣例。

該等物業

(i) 就未售混合單位及星晨花園地塊使用直接比較法

未售混合單位

就未售混合單位(合共172個星晨廣場未售混合單位／項目，包括一個住宅單位、兩個店舖單位、43個單車位及126個電單車位)達至評估價值時，獨立估值師已參考市場上可資比較住宅單位(「住宅可資比較項目」、零售單位(「零售可資比較項目」)及電單車位(「電單車可資比較項目」)(統稱「可資比較銷售」)之單位價格，以及星晨廣場拍賣交易項下單車位之歷史單位價格。所採納單位價格其後乘以相關物業面積以達至未售混合單位之市值。

就住宅可資比較項目而言，獨立估值師已根據下列挑選準則識別出售物業：(a)有關住宅物業(i)與未售混合單位同樣位於星晨廣場；及(ii)建築面積相若；及(b)相關物業銷售日期為緊接估值日期前6個月，吾等認為屬合理挑選期間。其後住宅可資比

較項目之單位價格已作出若干調整，以反映未售混合單位之住宅單位特徵在銷售形式及大小方面之差異，此乃進行類似估值之普遍市場慣例。

就零售可資比較項目而言，獨立估值師已根據下列挑選準則識別出售物業：(a)有關住宅物業(i)位於中國中山市西部，靠近市中心，以取得充足樣本數目；及(ii)建築面積相若；及(b)相關物業銷售日期為緊接估值日期前6個月，吾等認為屬合理挑選期間。其後零售可資比較項目之單位價格已作出若干調整，以反映未售混合單位之零售店舖單位特徵在銷售形式、大小及樓層，此乃進行類似估值之普遍市場慣例。

就電單車可資比較項目而言，在取得市場租金開價時，獨立估值師已根據下列挑選準則識別出售物業：(a)有關電單車位位於中山市市中心；及(b)相關電單車位銷售日期為緊接估值日期前6個月，吾等認為屬合理挑選期間。其後電單車可資比較項目之租金開價已作出若干調整，以反映未售混合單位電單車位特徵在銷售形式方面之差異，此乃進行類似估值之普遍市場慣例。車位所處物業之市場收益率乃透過將電單車可資比較項目之平均開價年化並除以根據星晨廣場拍賣交易出售之電單車車位之平均代價計算。獨立估值師其後應用中山市停車場電單車車位所採用之市場收益率及官方租金率，得出電單車車位(包括未售混合單位)之市場價值。

獨立估值師依賴(i)58同城網(「58同城網」)(<https://zs.58.com/>)；及(ii)安居客網(「安居客網」)(<https://zs.anjuke.com/>)作為取得住宅可資比較項目、零售可資比較項目及汽車可資比較項目價格之來源。根據我們的獨立挑選，58同城網為原於紐約證券交易所上市之綜合企業(原代碼：WUBA)及中國最大型網上物業市場之一。安居客網於二零零七年成立，專注於中國住宅及商業物

業之信息業務。因此，吾等認為，識別可資比較銷售之資料來源可靠，而可資比較銷售屬公平合理。獨立估值師確認，可資比較銷售為彼等所深知之可資比較項目詳盡清單。

未售混合單位之單車位採納單位價格乃經參考於二零二一年九月二十三日星晨花園拍賣交易項下同意向第三方出售之兩個單車位之平均單位價格得出，吾等認為合適反映近期市價。

星晨花園地塊

於得出星晨花園地塊之評估價值時，獨立估值師已參考中國土地市場網(<http://landchina.com>)所載經相關地方政府批准之可資比較土地銷售交易(「可資比較土地銷售」)。根據吾等之獨立調查，吾等注意到中國土地市場網為中國自然資源部不動產登記中心(自然資源部法律事務中心)所營運網站，其為直屬於中國自然資源部之機關，於中國從事(其中包括)不動產登記。獨立估值師已根據下列挑選準則初步搜尋可資比較土地銷售交易：(a)相關地塊(i)與星晨花園地塊同樣位於中山市港口鎮，或鄰近星晨花園地塊(車程10至20分鐘以內)；及(ii)土地用途可資比較(即住宅用途)；及(b)交易相關地塊乃於估值日期前6個月內交付。然而，根據上述挑選準則僅識別出一項可資比較土地銷售交易。為取得合理樣本數目以進行估值，獨立估值師已將上述(b)項挑選準則擴大至涵蓋土地銷售交易，其中相關地塊已於估值日期前一年內交付。根據經擴大挑選準則，獨立估值師已識別出合共三項可資比較土地銷售，吾等認為該數目足夠。可資比較土地銷售之單位價格已作出若干調整，以反映星晨花園地塊特徵在地點評級、交易時間、發展規模(按總建築面積計算)以及相關地塊項下土地使用權證之餘下租期方面之差異，此乃進行類似估值之普遍市場慣例。獨立估值師確認，可資比

較土地銷售為彼等所深知之可資比較交易詳盡清單。基於上文所述，吾等認為，可資比較土地銷售之資料來源可靠，而可資比較土地銷售屬公平合理。

(ii) 就未售商業單位及六期會所使用投資法

根據投資法，估價物業市值乃經參考現有租賃之現時租金及租賃屆滿後物業之復歸收入潛力。故此市值為(i)期間價值，即於現有租賃期間內經參考當中所訂明預先釐定之租金所得出現有租金之現值；及(ii)復歸價值，即於現有租賃屆滿後經參考市場上可資比較交易的要求租金及收益所得出預計未來租金之現值。

未售商業單位

由於未售商業單位於估值日期訂有現有租賃協議，故獨立估值師已根據 貴公司所提供現有租賃計算未售商業單位之期間價值。吾等注意到，達致期間價值所用單位租金及租賃條款與未售商業單位之現有租賃協議所述者貫徹一致。於釐定復歸價值時，吾等注意到獨立估值師乃根據下列準則自58同城網識別銷售物業：(a)有關物業：(i)位於中山市西部；(ii)大小相若；及(iii)位於地面；及(b)相關物業銷售日期為緊接估值日期前6個月，吾等認為該期間屬合理。其後可資比較項目之單位價格／租金已作出若干調整，以反映未售商業單位特徵在(i)銷售形式；(ii)大小；及(iii)地點方面之差異，此乃進行類似估值之普遍市場慣例。獨立估值師確認，採納市場租金及收益所參考可資比較開價為彼等所深知之詳盡清單。

六期會所

由於於估值日期六期會所尚未出租，故無法取得現有租賃，獨立估值師經參考得出未售商業單位市值所參考可資比較項目計算復歸價值作為六期會所之市值。獨立估值師表示，會所之性質與零售性質類似，故此於釐定六期會所之市值時採納同一組可資比較銷售。然而，經考慮六期會所之會所性質與未售商

業單位之零售性質有所不同，獨立估值師於達致六期會所市值時已對可資比較項目之市場收益率作出若干調整，此乃進行類似估值之普遍市場慣例。

(iii) 二期會所及星晨廣場地塊

吾等自估值報告中注意到，獨立估值師並無賦予二期會所及星晨廣場地塊任何商業價值。吾等已從 貴公司管理層取得於二零二一年六月三十日 貴集團所持有該等物業各自之賬面值，並注意到二期會所及星晨廣場地塊於二零二一年六月三十日止賬面值為零。獨立估值師表示，吾等了解於對該等物業進行估值時，彼等主要依賴 貴公司的中國法律顧問對該等物業的法律意見，以評估該等物業的可轉讓性及 貴公司是否有權在市場上出售該等物業以及該等地塊的開發潛力。就此，吾等已審閱 貴公司中國法律顧問的法律意見，其已就規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租約詳情、地盤及樓面面積等有關法律事宜及識別該等物業之所有其他相關法律事宜提供意見。根據中國法律顧問的結論，吾等注意到(i)由於於估值日期並無該物業的可轉讓合法業權， 貴公司可能無法自由轉讓二期會所；及(ii)儘管 貴公司擁有星晨廣場地塊的適當法定業權，且有權合法轉讓、按揭、租賃或以其他方式合法出售該地塊， 貴公司須於今後進行任何星晨廣場地塊開發前向有關當局申請延長開發資質的有效期，致使 貴公司無法根據於估值日期的情況開發星晨廣場地塊。

吾等於審閱估值報告及與獨立估值師進行討論期間，吾等並無發現任何重大因素導致吾等質疑達致該等物業之評估值所採用之主要基準及假設是否公平合理。

經考慮上述情況，吾等認為獨立估值師於估值報告中所採用之估值基準及假設屬公平合理。誠如估值報告所載，該等物業於估值日期之評估值約為人民幣401,690,000元(相當於約港幣482,310,000元)。 貴集團應佔該等物業之評估值約為人民幣220,930,000元(相

獨立財務顧問函件

當於約港幣265,270,000元)。假設星晨花園拍賣交易及星晨廣場拍賣交易已經完成，經調整資產淨值已計及於二零二一年六月三十日(i)該等物業之評估值；(ii)豁免公司貸款；及(iii)有關該等物業升值金額產生之遞延稅項負債約港幣229,050,000元。代價因此較經調整資產淨值有溢價約23.12%，被視為屬公平合理。

5.2 市場可資比較交易

於進一步評估代價的公平性及合理性時，吾等亦已搜索聯交所上市公司近期所進行的交易，該等公司(i)已進行出售曾持有物業權益作為主要資產及／或主要從事物業投資／發展的公司，而該等交易構成上市規則所界定的須予公佈交易(不包括透過公開招標出售)；及(ii)已披露標的出售公司於出售協議日期前三個月期間(吾等認為為反映出售事項前近期市場慣例的合理期間)各自的資產淨值的資料(其已按相關公佈中反映公平交易價值的相關管物業權益的最新估值或市場價值進行調整)。

據吾等所深知及盡悉，吾等已根據吾等的人選擇標準識別五間公司(「可資比較交易」)。經考慮可資比較交易亦涉及出售擁有重大物業權益的公司，吾等認為可資比較交易為詳盡且總體上構成公平及具代表性樣本以建立吾等以下的分析。下文載列吾等的結論：

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	標的已出售公司的 主要資產	代價		交易的 公平值 (即計入物業 資產經最新 估值/市場 價值調整 後標的公司的 資產淨值) (港幣百萬元)	代價相對於 標的公司 經調整資產 淨值的 溢價/(折讓)
			(百萬元)	(港幣百萬元)		
二零二一年十月二十四日	越秀地產股份 有限公司(123)	位於中國廣州珠江 新城核心區的國際 甲級寫字樓	人民幣7,792.83	9,351.40 ¹²	9,627.40 ¹³	(2.87)%
二零二一年十月二十一日	中星集團控股 有限公司(55)	位於香港粉嶺的 六層高工業大廈	港幣231.00	231.00	209.80	10.10%

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	標的已出售公司的 主要資產	代價		交易的 公平值 (即計入物業 資產經最新 估值/市場 價值調整 後標的公司的 資產淨值) (港幣百萬元)	代價相對於 標的公司 經調整資產 淨值的 溢價/(折讓)
			(百萬元)	(港幣百萬元)		
二零二一年十月二十日	英皇集團(國際) 有限公司(163)	位於香港葵涌樓高12層 之工業大廈	港幣585.00	585.00 ⁴	585.00 ⁵	0%
二零二一年九月七日	雅高控股有限公司 (3313)	位於中國上海的 兩項住宅物業	人民幣45.00	54.00 ¹	57.47 ^{1,6}	(6.04)%
二零二一年八月十六日	四川成渝高速公路 股份有限公司(107)	位於中國眉山市的 多項物業	人民幣1,858.20	2,229.84 ^{1,7}	2,198.88 ^{1,8}	1.41%
	出售事項			282.00	229.05	23.12%
					最高： 最低： 平均：	10.10% (6.04)% 0.52%

資料來源：聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 所刊載可資比較交易各自之公佈。

附註：

1. 已採用人民幣1元兌港幣1.20元的概約匯率。
2. 代價相當於銷售股份及於完成時應付賣方的控股公司及其集團公司的未償還部分之總和。
3. 交易的公平值的計算方法為(i)標的公司的資產淨值負人民幣7,797,636,000元(不包括物業的賬面值)並經過調整物業的評估值人民幣8,030,000,000元；及(ii)未償還應付款項約人民幣7,790,470,000元之和。
4. 代價指(i)待售股份；(ii)待售貸款；及(iii)償還現有銀行貸款之總和。
5. 交易的公平值的計算方法為(i)標的公司的資產淨值(經調整物業的評估值港幣163,900,000元)；(ii)待售貸款金額約港幣304,600,000元；及(iii)就本分析而言，償還現有銀行貸款假設為港幣116,500,000元(經參考相關公佈所披露代價港幣585,000,000元及償還該銀行貸款港幣468,400,000元後的估計所得款項淨額之間的差異)之和。

獨立財務顧問函件

6. 經調整資產淨值乃根據相關公佈所披露於二零二一年六月三十日的人民幣93,900,000元乘以賣方將予出售的51%。
7. 根據相關公佈，代價為不超過人民幣1,858,200,000元，包括(i)銷售股份的代價(即標的公司將予出售的91%)不超過人民幣505,900,000元；及(ii)銷售貸款不超過人民幣1,352,300,000元。
8. 交易的公平值的計算方法為(i)相關公佈所披露的評估資產淨值人民幣552,200,000元乘以91%；及(ii)截至相關公佈日期銷售貸款金額人民幣1,329,900,000元之和。

基於上述情況，經考慮代價較經調整資產淨值有溢價約23.12%，高於所有可資比較交易的公平交易價值的代價的溢價／折讓，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

基於上述情況，吾等認為出售協議及其項下擬進行交易的主要條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

6. 出售事項之財務影響

參照董事會函件，於最後可行日期，出售公司為 貴公司之全資附屬公司。於完成後， 貴集團將不再於出售集團擁有任何權益，而出售集團之財務業績、資產及負債將不再綜合計入 貴集團綜合財務報表內。

盈利

預期 貴集團將於其綜合損益表確認估計出售事項收益(除稅前)約港幣219,580,000元，乃來自(i)(a)代價港幣282,000,000元與(b)於二零二一年六月三十日 貴集團應佔出售集團之未經審核資產淨值約港幣104,560,000元(即目前可得之出售集團財務資料)之間的差額；(ii)豁免公司貸款之估計收益港幣43,130,000元；及(iii)出售事項產生之估計開支約港幣1,000,000元。

資產負債

根據二零二一年中期報告，貴集團之資產負債比率為2,005.18%，乃按照於二零二一年六月三十日貴集團計息借貸總額除以權益總額為基準計算。誠如董事會函件所述，貴集團擬將出售事項所得款項淨額港幣277,200,000元用於償還貴集團借取之貸款及應計利息，因此出售事項將減少貴集團未償還借貸，並預計貴集團之資產負債比率將降至約649.90%，此比率乃按照出售事項導致於二零二一年六月三十日貴集團計息借貸總額(假設擬償還貸款已於二零二一年六月三十日完成)除以於二零二一年六月三十日之權益總額(假設出售事項已於二零二一年六月三十日完成)為基準計算。

流動資金

根據二零二一年中期報告，於二零二一年六月三十日，貴集團現金及現金等值項目約為港幣70,590,000元。誠如董事會函件所述，出售事項所得款項淨額將用於償還貸款及用作一般營運資金，於出售事項完成後將改善貴集團之流動資金。

資產淨值

誠如董事會函件所披露，經考慮出售事項所得款項淨額，出售集團於二零二一年六月三十日之未經審核資產淨值及貴公司於豁免公司貸款方面的收益，估計於完成後，貴集團的總資產將增加約港幣163,650,000元，而貴集團之總負債將減少約港幣6,410,000元，因此導致貴集團資產淨值整體增加。

獨立股東務請注意，上述預期財務影響僅供說明用途，並非旨在說明於出售協議及其項下擬進行交易完成後貴集團之財務狀況。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)出售協議條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)出售事項乃於貴集團的日常及一般業務過程中進行，而訂立出售協議符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈之相關決議案，以批准出售協議及其項下擬進行交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
鄧振輝
謹啟

二零二二年二月二十五日

鄧振輝先生為根據證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及力高企業融資有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於會計及投資銀行業累積逾20年經驗。

* 僅供識別

1. 本集團之財務概要

本集團截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月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)；
- 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)；
- 本公司於二零二一年四月二十七日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第48至133頁)；及
- 本公司於二零二一年九月二十四日刊發之截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(第3至20頁)。

2. 債務聲明

於二零二一年十二月三十一日(即就本債務聲明而言於本通函付印前之最後可行日期)營業時間結束時，本集團(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司的任何公司)之未償還債務約為港幣1,871,300,000元。債項包括：

於二零二一年
十二月三十一日
港幣千元
(未經審核)

流動

銀行借貸

— 有抵押且有擔保(a) 255,668

其他借貸

— 無抵押且無擔保(b) 15,504

— 無抵押且有擔保(c) 500,175

771,347

於二零二一年
十二月三十一日
港幣千元
(未經審核)

非流動

銀行借貸

— 有抵押且有擔保(a) 153,089

其他借貸

— 無抵押且無擔保(b) 587,262

— 無抵押且有擔保(c) 250,000

應付承兌票據

— 無抵押且無擔保(d) 108,600

租賃負債(e)

1,046

1,099,997

總計

1,871,344

附註：

- (a) 銀行借貸年利率為4.326%至8.8%，以(1)本公司若干間接附屬公司的股本及資產；(2)本公司及本公司若干附屬公司提供的公司擔保；及(3)若干董事及一名前董事提供的個人擔保作抵押。
- (b) 借貸年利率為0%至13%，分別由(1)本公司一名董事；(2)獨立第三方；及(3)本公司一間附屬公司的一名非控股股東提供。
- (c) 借貸由獨立第三方提供，年利率為12%至15%，以一名董事及一名前董事提供個人擔保作抵押。
- (d) 本公司於二零二零年九月十五日以本金額港幣108,600,000元發行票面年利率為9%的三年期承兌票據，為無抵押且無擔保。於二零二一年十二月三十一日，該承兌票據的攤銷價值約為港幣107.8元。
- (e) 本集團的租賃負債指與租賃物業有關的未來最低租賃付款，其將於兩年內到期。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團的或然負債為向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向本集團物業買家提供按揭貸款港幣358,600,000元。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日營業時間結束時，本集團(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司的任何公司)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. 本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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為港幣22,400,000元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益則約為港幣34,500,000元。兩個年度的收益乃主要由於酒店業務產生的經營權收益。截至二零二零年十二月三十一日止年度，除稅前虧損約為港幣216,600,000元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則約為港幣233,800,000元。於二零二一年六月三十日，本集團總資產為港幣4,418,500,000元，而於二零二零年十二月三十一日則約為港幣4,011,000,000元。於二零二一年六月三十日，本集團總負債為港幣4,318,400,000元，而於二零二零年十二月三十一日則約為港幣3,803,500,000元。

誠如董事會函件「出售事項之財務影響」一節所載，於完成後，本集團的總資產將增加，而本集團的總負債將減少。誠如董事會函件「進行出售事項之理由及裨益以及所得款項擬定用途」一節所載，董事會認為出售事項將增強流動資金並改善本集團資產負債比率。

儘管上述情況，誠如本公司二零二一年中期報告「管理層討論及分析」一節所披露，本集團長期參與中國物業發展及酒店業務。於最後可行日期，本集團手上有三個物業發展項目，即分別位於橫琴之德國城項目、位於成都之富元君庭項目及位於斗門之富元廣場項目。三個項目均已開始預售。該等項目的建設工程預計於二零二四年第四季度完成。本集團預計其後從該等物業發展項目確認收入。

展望未來，營商環境仍將嚴峻及充滿挑戰。於完成後，本集團將探索其他投資機會以推動業務增長，並努力提高及改善流動資金，為股東帶來更佳回報。

4. 營運資金充足度

董事認為，經考慮出售事項所得款項淨額及本集團可用財務資源，包括內部產生的現金流、現有銀行及其他貸款融資以及擔保人承諾彼將提供足夠資金，使本集團可於本通函日期起計十二個月內履行其財務責任，倘無不可預見的情況，本集團具備充足營運資金，可滿足其自本通函日期起計至少12個月之需要。

5. 重大不利變動

截至最後可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期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。

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就其對該等物業於二零二一年十二月三十一日之市值之意見而編製之函件全文及估值報告，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： Ceneric Properties Limited 及／或其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)
廣東省中山市持有的物業組合**

吾等遵照富元國際集團有限公司(以下稱為「貴公司」)之指示，對由 貴公司全資附屬公司 Ceneric Properties Limited 及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)所持有、位於中國廣東省中山市的多項物業(詳情於本報告所附估值概要中特別列出)(以下稱為「該等物業」)進行估值，並確認吾等已視察該等物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就該等物業各自於二零二一年十二月三十一日(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 貴公司就建議出售 Ceneric Properties Limited 股份(以下稱為「建議出售事項」)用作披露用途。吾等理解本報告其後將載入就建議出售事項而刊發之通函。

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

吾等對該等物業各自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(二零二零年)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所頒佈之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。

吾等在對該等物業進行估值時，乃個別考慮各項物業。吾等並無計及該等物業售予某單一人士時的折扣，亦無考慮有關假設該等物業以組合形式同時出售時對其價值造成的影響。

估值方式及方法

對 貴集團持有待售之第一類物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，當中假設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。

對 貴集團持作投資之第二類物業進行估值時，吾等已採用投資法，計入現行租金及日後之物業回報收入潛力進行估值。

對 貴集團持作業主自用之第三類物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，當中假設該等物業各自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，或(倘適用)投資法，計入現行租金及日後之物業回報收入潛力進行估值。

吾等已對 貴集團持作未來發展之第四類物業進行估值，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。

估值假設

吾等在評估該等物業時，已假定 貴集團擁有該等可自由轉讓物業為有效及可強制執行業權，並在整段已批租賃／土地使用權年期未屆滿前，在支付每年政府租金／土地使用費下，有權毫無限制及阻礙使用該等物業，而且所有規定須補之地價／應付購買代價經已全部付清。

吾等作出之估值乃假設本集團將該等物業於開放市場上按現況出售，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該等物業之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影響該等物業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。

吾等已假設，僅除另有說明者外，該等物業在建築、佔用及使用上已完全符合及並無違反所有條例。吾等已進一步假設，該等物業中每項物業之裝修及保養相對於本身之樓齡及用途，均處於合理狀況，並維持原有佈局，且無任何未經授權之修改，而僅除另有說明者外，吾等據此進行估值之有關該等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。

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。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供業權文件。吾等並無審閱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。所有文件僅供參考。

此外，吾等已獲 貴集團提供 貴公司有關中國法律之法律顧問廣東知產律師事務所(以下稱為「中國法律顧問」)就 貴集團與該等物業之業權及權益所編製日期為二零二二年二月二十三日之法律意見副本。於估值過程中，吾等已依賴 貴集團提供之意見及中國法律顧問作出之意見。

限制條件

吾等已於二零二一年十一月二十日視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無對該等物業內之任何樓宇設備進行任何測試。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無進行實地測量以核證該等物業之地盤及樓面面積，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 貴集團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 貴集團提供之資料及中國法律顧問之法律意見。吾等已接納就規劃批准、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租約詳情、地盤及樓面面積等有關事宜及識別該等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，但已假設該等物業乃按照有關同意書興建、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供及／或自有關當局取得之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，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。吾等不會就市況及當地政府政策的變動負責，亦無責任修訂本報告以反映估值日後出現或其後吾等方獲知的事件或情況。

在未取得吾等書面批准前，本函件全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示的形式及內容納入任何文件、通函或聲明。

最後，根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本函件及所附之估值報告僅供收件方使用及用於上述特定用途。概不會就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。

貨幣

除另有說明者外，估值報告所列之所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)列值。

備註

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)爆發，已影響全球金融市場，預期將為世界各地的經濟活動造成進一步干擾。未來COVID-19可能對房地產市場產生的未知影響，造成房地產價值波動及不確定性，甚至可能於短時間內發生重大且出乎意料之變化。吾等謹此提醒讀者，吾等無意就本報告估值日之後任何日期之價值提供意見。吾等建議應對該等物業估值保持頻繁檢討及本報告使用者應就其決定尋求有關房地產市場之最新意見。

吾等謹此確認，吾等現時或日後均無於 貴集團、該等物業或本函件報告之價值中擁有權益。吾等確認，吾等乃證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購、合併及股份回購守則第11條所指之獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告，供 閣下閱覽。

此 致

香港
九龍
長沙灣道788號
羅氏商業廣場
1301至1302室
富元國際集團有限公司
列位董事 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)
註冊商業估值師
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零二二年二月二十五日

附註：

- (1) 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積逾40年經驗，並在中國及亞太區物業估值方面積逾25年經驗。
- (2) 視察該等物業於二零二一年十一月二十日由Wang Yang進行，彼在中國物業估值方面擁有逾14年經驗。

估值概要

物業	於 二零二一年 十二月三十一日 現況下市值 人民幣	貴集團 應佔權益 百分比	於 二零二一年 十二月三十一日 貴集團 應佔價值 人民幣
第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業			
1. 中國廣東省中山市港口鎮星晨 廣場未售商住單位、電單車 位、車庫及單車儲藏室	4,190,000	55.00%	2,304,500
小計：	4,190,000		2,304,500
第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業			
2. 中國廣東省中山市歧港路1號 星晨廣場二期二十三個 商業單位	9,500,000	55.00%	5,225,000
小計：	9,500,000		5,225,000
第三類 — 貴集團於中國持有及佔用的物業			
3. 中國廣東省中山市港口鎮星晨 廣場二期會所	無商業價值	55.00%	無商業價值
4. 中國廣東省中山市港口鎮星晨 廣場六期會所	6,000,000	55.00%	3,300,000
小計：	6,000,000		3,300,000

物業	於	貴集團 應佔權益 百分比	於
	二零二一年 十二月三十一日 現況下市值 人民幣		二零二一年 十二月三十一日 貴集團 應佔價值 人民幣
第四類 — 貴集團於中國持有作未來發展的物業			
5. 中國廣東省中山市港口鎮西街 社區居民委員會南九片之(星 晨廣場之)七幅地塊餘下部分， 總面積約151,674.59平方米	382,000,000	55.00%	210,100,000
6. 中國廣東省中山市港口鎮西區 後山村民委員會之(星晨廣場 之)兩幅地塊餘下部分，總面積 約7,343.08平方米	無商業價值	55.00%	無商業價值
小計：	<u>382,000,000</u>		<u>210,100,000</u>
總計：	<u><u>401,690,000</u></u>		<u><u>220,929,500</u></u>

估值報告

第一類—貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於																				
			二零二一年 十二月三十一日 現況下市值																				
1. 中國廣東省 中山市港口 鎮星晨廣場 未售商住單 位、電單車 位、車庫及 單車儲藏室	<p>星晨廣場為位於中山市港口鎮歧港路西 北側地塊之混合商住項目，於一九九九年 至二零零八年分期落成。</p> <p>該物業包括標的發展項目中的172個未售 單位／項目，包括第二座的一個住宅單位 及第二層的兩個店舖單位，連同43個單車 位(「單車位」)以及地庫層126個電單車位 (「電單車位」)。</p> <p>該物業總建築面積約為1,164.51平方米 (12,535平方呎)。按用途劃分的建築面積 詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">期數</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>112.86</td> <td>1,215</td> </tr> <tr> <td>店舖</td> <td>96.73</td> <td>1,041</td> </tr> <tr> <td>單車位</td> <td>378.56</td> <td>4,075</td> </tr> <tr> <td>電單車位</td> <td><u>576.36</u></td> <td><u>6,204</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>1,164.51</u></td> <td><u>12,535</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>標的發展項目已獲授予的土地使用權年 期於二零六五年四月二十七日屆滿，作商 住用途。</p>	期數	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	住宅	112.86	1,215	店舖	96.73	1,041	單車位	378.56	4,075	電單車位	<u>576.36</u>	<u>6,204</u>	總計	<u>1,164.51</u>	<u>12,535</u>	該物業目前 空置。	人民幣 4,190,000元 (貴集團應 佔55%： 人民幣 2,304,500元)
期數	概約建築面積																						
	(平方米)	(平方呎)																					
住宅	112.86	1,215																					
店舖	96.73	1,041																					
單車位	378.56	4,075																					
電單車位	<u>576.36</u>	<u>6,204</u>																					
總計	<u>1,164.51</u>	<u>12,535</u>																					

附註：

- (1) 根據中山市人民政府出具之十一份商品房產權權屬證明書，該物業(總建築面積為1,164.51平方米)的所有權(除建築面積約為15.37平方米的單車位外)歸中山星晨廣場房地產發展有限公司(以下稱為「星晨廣場有限公司」)所有。下表總結上述商品房產權權屬證明書的情況：

房產	建築面積 證號 (平方米)	證明書日期
第二座6-7C單位	112.86 城99-162	二零零零年七月四日
第1、27、47、67、68、71、87 至89、92及93號單車位	100.24 城99-95	二零零零年四月三十日
第105、113、115及127號單車位	24.46 城99-162	二零零零年七月四日
第132、142、148至149、160、168 至170、228至230、236至242、 244、249至252號單車位	210.25 2000-171	二零零零年 十二月二十六日
第285、290、301及307號單車位	38.05 2002-309	二零零二年八月六日
第353號單車位	5.56 2002-308	二零零二年八月六日
二期第二層卡6B及8B店舖	96.73 2006-1536	二零零六年十月十日
二期第1至26號電單車位	103.35 2006-1536	二零零六年十月十日
三期第1至100號電單車位	473.01 2007-1172	二零零七年七月四日

- (2) 吾等已獲告知，星晨廣場有限公司為 貴公司間接持有55%的附屬公司。
- (3) 中國法律顧問的意見概述如下：
- 星晨廣場公司為根據中國法律正式成立並有效存在的有限公司。
 - 星晨廣場有限公司的房地產開發企業資質已於二零一九年七月十一日到期。星晨廣場有限公司須於今後進行任何開發前申請延長該資質的有效期。
 - 星晨廣場公司管有該物業之適當法定業權，有權合法轉讓、按揭、租賃或以其他方式合法出售該物業。
 - 該物業不受任何按揭、查封及法律糾紛影響。
- (4) 於評估該物業時，吾等已假設住宅部分單位價格約為每平方米人民幣9,700元，零售部分約為每平方米人民幣6,300元，單車位約為每平方米人民幣2,600元，而電單車位每個租金約為每個人民幣60元。吾等假設電單車位的資本化率為6.0%。

於進行估值時，吾等已參考該物業內的出租、開價及銷售情況以及社區內的其他可資比較物業。住宅物業的開價介乎每平方米人民幣10,267元至人民幣10,773元，零售物業的開價介乎每平方米人民幣9,934元至人民幣21,801元。單車位的拍賣成交價介乎人民幣1,880元至人民幣2,689元。電單車位的月租為每個人民幣30元。吾等已收集並分析各種停車位的開價，並注意到停車位的內含收益率一般約為6.37%。假設單位價格與所採用的資本化率被視為與市場上可資比較者相符。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，產權狀況及主要批准、同意或許可的授予情況如下：

商品房產權權屬證明書

已取得

第二類一貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零二一年 十二月三十一日 現況下市值
2. 中國廣東省中山市 歧港路1號星晨廣 場二期二十三個商 業單位	<p>星晨廣場為位於中山 市港口鎮歧港路西北 側地塊之混合商住項 目。</p> <p>該物業包括位於標的 發展項目二期第一層 的12個店舖單位及第 二層的11個店舖單位， 其於二零零八年建成。</p> <p>該物業總建築面積約 為1,296.56平方米 (13,956平方呎)，包括 第一層667.01平方米 (7,179.7平方呎)，及第 二層629.55平方米 (6,776.48平方呎)。</p> <p>該物業已獲授予的土 地使用權，年期於二零 六五年四月二十七日 屆滿，作商住用途。</p>	<p>標的物業第一層的12個 店舖以租賃方式出租， 租期為二零一八年十一 月一日至二零二五年一 月三十日，免租期為二 零一八年十一月一日至 二零一九年一月三十日； 目前租金為人民幣28,014 元，標的物業第二層的 11個店舖以租賃方式出 租，租期為二零二零年 六月一日至二零三零年 八月三十日，免租期為 二零二零年六月一日至 二零二零年八月三十日。 目前月租為人民幣13,850 元，二零二二年九月一 日起將增至人民幣14,543 元，二零二四年九月一 日起將增至人民幣15,298 元。</p>	<p>人民幣 9,500,000元 (貴集團 應佔55%： 人民幣 5,225,000元)</p>

附註：

- (1) 根據中山市人民政府出具日期為二零零七年七月四日之商品房產權權屬證明書第2007-1172號，該物業(總建築面積為1,296.56平方米)的所有權歸中山星晨廣場房地產發展有限公司(以下稱為「星晨廣場有限公司」)所有。
- (2) 吾等已獲告知，星晨廣場有限公司為 貴公司間接持有55%的附屬公司。

- (3) 中國法律顧問的意見概述如下：
- (a) 星晨廣場公司為根據中國法律正式成立並有效存在的有限公司。
 - (b) 星晨廣場公司管有該物業之適當法定業權，有權合法轉讓、按揭、租賃或以其他方式合法出售該物業。
 - (c) 該物業不受任何按揭、查封及訴訟影響。
 - (d) 星晨廣場公司並不涉及任何訴訟。
- (4) 於評估該物業時，吾等已假設單位月租為介乎約每平方米人民幣24元至每平方米人民幣35元。吾等已假設資本化率為5.0%。

於進行估值時，吾等已參考物業內的出租以及社區內的其他可資比較物業。月租開價介乎約每平方米人民幣30元至每平方米人民幣40元。吾等已收集並分析各種零售物業的開價，並注意到內含收益率一般約為4.83%。假設單位價格與所採用的資本化率被視為與市場上可資比較者相符。

- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准及許可的授予情況：
- | | |
|------------|-----|
| 商品房產權權屬證明書 | 已取得 |
|------------|-----|

第三類一貴集團於中國持有及佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於
			二零二一年 十二月三十一日 現況下市值
3. 中國廣東省中山市 港口鎮星晨廣場二期會所	<p>標的樓宇於一九九六年落成，為一棟兩層高混合會所及商業樓宇，於地庫附設娛樂設施，建於佔地面積約為5,000.00平方米(53,820平方呎)的地盤。</p> <p>標的樓宇總建築面積約為7,668.00平方米(82,538平方呎)，其中約1,730.00(18,622平方呎)為已出售店舖。該物業包括標的樓宇未售部分。</p> <p>該物業總建築面積約為5,938.00平方米(63,917平方呎)。</p> <p>該物業已獲授予的土地使用權年期於二零二二年八月三十一日屆滿，作商住用途。</p>	<p>該物業總租賃面積約553平方米(包括屋頂40平方米)之部分物業根據不同租約出租，月租總額為人民幣19,955元，租期為兩年，最近到期為二零二三年五月十九日。</p> <p>該物業餘下部分為空置或被 貴集團佔用。</p>	<p>無商業價值 (見下文附註4) (貴集團 應佔55%： 無商業價值)</p>

附註：

- (1) 根據中山市人民政府出具日期為二零零三年七月一日之商品房產權權屬證明書第2003-605號，該物業(總建築面積為7,668平方米)的所有權歸中山星晨花園房地產發展有限公司(以下稱為「星晨花園有限公司」)所有。
- (2) 吾等已獲告知，星晨花園有限公司為 貴公司間接持有55%的附屬公司。
- (3) 中國法律顧問的意見概述如下：
 - (a) 星晨花園有限公司為根據中國法律正式成立並有效存在的有限公司(境外法人的獨資企業)。
 - (b) 由於存在未經授權的附加及改建工程，無法取得該物業的權屬證明書。
 - (c) 轉讓該物業予第三方存在兩個可能障礙。首先，由於該物業有部分目前受租約限制，根據中華人民共和國民法典第725條，現有租戶有權宣稱租賃合同對買方繼續有效，而國民法典第726條主張租戶的優先購買權。第二個障礙是買方可能面臨無法取得房地產所有權證的風險。

- (4) 吾等於進行估值期間，已考慮上述附註3所述出售障礙及無法取得房地產所有權證風險之法律意見，並無賦予該物業商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設星晨花園有限公司已取得該物業的可轉讓合法業權，該物業於估值日的市值為人民幣41,000,000元。
- (5) 於評估該物業時，吾等已假設單位月租約為每平方米人民幣31.5元。吾等已假設資本化率為5.5%。

於進行估值時，吾等已參考物業內的出租以及社區內的其他可資比較物業。零售物業的月租開價介乎每平方米約人民幣30元至人民幣40元。吾等已收集並分析各種零售物業的開價，並注意到零售物業的內含收益率一般約為4.83%。假設單位價格與所採用的資本化率被視為與市場上可資比較者相符。

- (6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准及許可的授予情況：
- | | |
|-------|-----|
| 不動產權證 | 未取得 |
|-------|-----|

物業	概況及年期	佔用詳情	於
			二零二一年 十二月三十一日 現況下市值
4. 中國廣東省中山市 港口鎮星晨廣場六 期會所	<p>標的樓宇為一棟會所，建於佔地面積約為944.30平方米(10,164平方呎)的地盤。</p> <p>該物業約於二零零零年落成，包括一棟一層高的會所樓宇。</p> <p>該物業的總建築面積約為944.30平方米(10,164平方呎)。</p> <p>該物業已獲授予的土地使用權，期限為一九九七年十一月十五日至二零六七年十一月十五日，作商住用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 6,000,000元 (貴集團 應佔55%： 人民幣 3,300,000元)</p>

附註：

- (1) 根據於二零一九年三月七日在中山市國土資源局所登記的不動產權證粵(2019)中山市不動產權第0062525號，該物業的所有權歸中山星晨花園房地產發展有限公司(以下稱為「星晨花園有限公司」)所有，其土地使用權作城鎮住宅用地／商業服務用途，期限為一九九七年十一月十六日至二零六七年十一月十五日。
 - (2) 吾等已獲告知，星晨花園有限公司為 貴公司間接持有55%的附屬公司。
 - (3) 中國法律顧問的意見概述如下：
 - (a) 星晨花園有限公司為根據中國法律正式成立並有效存在的有限公司。
 - (b) 星晨花園有限公司管有該物業之適當法定業權，有權合法轉讓、按揭、租賃或以其他方式合法出售該物業。
 - (c) 該物業不受任何按揭、查封、租賃影響，可自由出售。
 - (4) 於評估該物業時，吾等已假設單位月租約為每平方米人民幣31.5元。吾等已假設資本化率為5.5%。
- 於進行估值時，吾等已參考物業內的出租以及社區內的其他可資比較物業。零售物業的月租開價介乎每平方米約人民幣30元至人民幣40元。吾等已收集並分析各種零售物業的開價，並注意到零售物業的內含收益率一般約為4.83%。假設單位價格與所採用的資本化率被視為與市場上可資比較者相符。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准及許可的授予情況：

不動產權證	已取得
-------	-----

第四類一貴集團於中國持有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零二一年 十二月三十一日 現況下市值
5. 中國廣東省中山市港口鎮西街社區居民委員會南九片之(星晨廣場之)七幅地塊餘下部分	<p>該物業包括七幅地塊餘下部分，其組成星晨花園發展項目的部分。標的發展項目位於中國廣東省中山市港口鎮西街社區居民委員會南九片。</p> <p>該物業的總土地面積(據告知)約為151,674.59平方米(1,632,625平方呎)，其中可開發總地盤面積約為128,982.41平方米(1,388,367平方呎)，餘下22,692.18平方米(244,259平方呎)用作道路建設及綠化。</p> <p>該物業原先獲准發展為住宅項目，最高容積率為1.5。隨後於二零二零年，獲授予批准將該物業住宅用地容積率提高到2.5(須支付額外土地出讓金)。因此，該物業可發展成總建築面積介乎190,700.24平方米(2,052,697平方呎)至315,247.11平方米(3,393,320平方呎)的住宅綜合大樓。(見下文附註(3)至(5))。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予不同期限，最近到期為二零二零年九月二十日，作商住用途。</p>	<p>該物業目前為空置地盤，正在等待擬開發項目的詳細規劃。</p>	<p>人民幣 382,000,000元 (見下文附註6) (貴集團 應佔55%： 人民幣 210,100,000元)</p>

附註：

- (1) 根據七份中山市國土資源局所出具的國有土地使用證，標的發展項目部分(總地盤面積為133,815.69平方米，其中該物業為其中一部分)的土地使用權已獲授予中山星晨花園房地產發展有限公司(以下稱為「星晨花園有限公司」)作商住用途。上述證書詳情概述如下：

證書編號	出具日期	概約	
		地盤面積 (平方米)	到期日
中府國用(2002)第110763號	二零零二年 六月十四日	32,755.50	二零六四年 六月七日
中府國用(2002)第110764號	二零零二年 六月十四日	32,221.30	二零六四年 四月七日
中府國用(2002)第110765號	二零零二年 六月十四日	30,172.90	二零六六年 六月二十九日
中府國用(2002)第110766號	二零零二年 六月十四日	2,804.00	二零七零年 九月二十日
中府國用(2002)第110767號	二零零二年 六月十四日	32,205.00	二零六六年 六月二十九日
中府國用(2002)第110768號	二零零二年 六月十四日	33,247.50	二零六四年 五月七日
中府國用(2002)第110938號	二零零二年 九月六日	26,709.40	二零六四年 六月八日

- (2) 吾等已獲告知，星晨花園有限公司為 貴公司間接持有55%的附屬公司。
- (3) 根據中山市政府於二零二零年六月二十日出具之批准函(中府函[2020]140號)，《中山市港口鎮星晨花園片區控制性詳細規劃(2020)》(以下稱「二零二零年規劃控制」)有關該物業發展潛力的批准經已授出。二零二零年規劃控制詳情概述如下：
- (a) 總地盤面積：133,815.69平方米，其中124,546.87平方米獲分類為「第二級住宅用地」、1657.50平方米為「交通總站用地」、2,778.07平方米為「服務設施用地」及4,833.28平方米為「農業及林業用地」。
- (b) 容積率：「第二級住宅用地」為2.5、「交通總站用地」為1.0及「服務設施用地」為0.8。
- (4) 吾等獲 貴公司告知，如二零二零年規劃控制所述，將住宅用地容積率由1.5提高至2.5須支付額外土地出讓金，金額將由有關當局於申請後決定，而 貴公司無意提出有關申請。因此，根據 貴公司指示，吾等按該物業住宅用地的最高容積率1.5對該物業進行估值。

- (5) 中國法律顧問的意見概述如下：
- (a) 星晨花園有限公司為根據中國法律正式成立並有效存在的有限公司。
 - (b) 星晨花園有限公司的房地產開發企業資質有效期至二零二三年八月三十一日。
 - (c) 星晨花園有限公司管有該物業之適當法定業權，有權合法轉讓、發展、按揭、租賃或以其他方式合法出售該物業。
 - (d) 根據中山市規劃局出具日期為一九九八年七月十三日的《中山市建設項目選址意見書》，該物業的規劃指標包括1.5的容積率、30%的建築密度、24米的建築高度及30%的綠地率。然而，根據中山市港口鎮人民政府所發佈的《中山市港口鎮星晨花園片區控制性詳細規劃的實施(2020)》，該物業獲分類為「第二級住宅用地」，其容積率為2.5、綠化率不少於30%以及建築高度不少於60米及不高於100米。然而，倘星晨花園希望按照最近期容積率2.5進行開發，則須參考目前評估地價及參與容積率競標。倘成功中標，星晨花園有限公司將支付額外土地出讓金，並與自然資源局簽署國有建設土地使用權出讓合同之補充協議。
 - (e) 由於中府國用(2002)第110938號及中府國用(2002)第110767號項下之兩幅地塊部分已開發並售予第三方擁有人，於申請建設工程開工時可能須獲得該等第三方擁有人同意。
 - (f) 由於該物業的土地使用權於二零零二年取得，而上述地塊自二零零二年以來一直空置，該物業被視為閒置土地。星晨花園有限公司須與土地行政當局簽訂補充協議，並按評估地價20%繳納土地閒置費，方可重新啟動開發。
 - (g) 有關中府國用(2002)第110763號、中府國用(2002)第110765號、中府國用(2002)第110766號及中府國用(2002)第110768號項下地塊之四份補充協議於二零二一年十月二十七日簽署。建設工程施工日期更改為二零二二年三月十八日，施工期限為兩年。
 - (h) 除上述附註5d至5f所述者外，該物業不受任何按揭、查封或訴訟影響。

- (6) 吾等於進行估值期間，已考慮 貴集團所提供的意見及上述法律意見，並按以下假設編製吾等之估值：
- (a) 該物業總地盤面積約為151,674.59平方米，其中約124,546.87平方米作住宅用途、約4,435.54平方米作配套設施用途，其餘約22,692.18平方米作道路及綠化用途。
 - (b) 住宅、交通總站及服務設施的容積率分別為1.5、1.0及0.8。
 - (c) 可開發總建築面積約為190,700.24平方米，其中約186,820.31平方米作住宅用途及約3,879.93平方米作配套設施用途。
- (7) 該物業位於中山市中心北部中山市港口鎮。該地區為一個主要包括中低層混合商住發展項目的建築區。

於進行估值時，吾等已參考過去一年港口鎮及附近地區類似用途的地塊的交易情況。吾等已分析可資比較土地交易，並注意到該等交易的樓面價（「樓面價」，定義為土地價值除以允許於土地上建造的建築面積），顯示調整前的價格範圍介乎每平方米人民幣4,857元至人民幣6,000元。上述報告的物業市場價值指每平方米約人民幣2,003元的樓面價，被視為於已識別可資比較土地交易所顯示的價格範圍內。

- (8) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准及許可的授予情況：

國有土地使用權出讓合同	已簽署
補充協議(僅四幅地塊)	已簽署
國有土地使用證	已取得

物業	概況及年期	佔用詳情	於
			二零二一年 十二月三十一日 現況下市值
6. 中國廣東省中山市港口鎮西區後山村民委員會之(星晨廣場之)兩幅地塊餘下部分	<p>該物業包括一幅屬另一幅地塊之餘下部分之地塊，其組成星晨廣場發展項目的部分。標的發展項目位於中國廣東省中山市港口鎮西區後山村民委員會。</p> <p>標的地塊總佔地面積約為60,268.84平方米(648,734平方呎)，而該物業總地盤面積(據告知)約為7,343.08平方米(79,041平方呎)。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權，年期於二零六五年四月二十七日屆滿，作商住用途。</p>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值 (貴集團應佔55%： 無商業價值)

附註：

- (1) 根據中山市國土資源局所出具日期為二零零二年三月二十九日的國有土地使用證中府國用(2002)第203132號(以下稱為「土地A」)，佔地面積為58,783.64平方米的一幅地塊(其中該物業為其中一部分)的土地使用權已授予中山星晨廣場房地產發展有限公司(以下稱為「星晨廣場有限公司」)，年期於二零六五年四月二十七日屆滿，作商住用途。
- (2) 根據中山市國土資源局所出具日期為二零零二年三月二十九日的國有土地使用證中府國用(2002)第203133號(以下稱為「土地B」)，佔地面積為1,485.20平方米的一幅地塊(其組成該物業的一部分)的土地使用權已授予星晨廣場有限公司，年期於二零六五年四月二十七日屆滿，作道路用途。
- (3) 吾等已獲 貴公司告知，星晨廣場有限公司為 貴公司間接持有55%的附屬公司。
- (4) 吾等已獲 貴公司進一步告知，標的地塊於先前的開發中已達到容積率，故此除非並直至開發獲得有關當局批准(須支付額外土地出讓金)，否則不得開發該物業。

- (5) 中國法律顧問的意見概述如下：
- (a) 星晨花園有限公司為根據中國法律正式成立並有效存在的有限公司。
 - (b) 星晨廣場有限公司的房地產開發企業資質已於二零一九年七月十一日到期。星晨廣場有限公司須於今後進行任何開發前申請延長該資質的有效期。
 - (c) 星晨廣場公司管有該物業之適當法定業權，有權合法轉讓、按揭、租賃或以其他方式合法出售該物業。
 - (d) 該物業不受任何按揭、查封及法律糾紛影響。
 - (e) 由於土地A的容積率已全面使用，土地A的餘下部分無法開發。
 - (f) 土地B獲准用作道路用途，目前為標的社區外圍的市政道路。星晨廣場有限公司不能開發土地B。
 - (g) 該物業不受任何按揭或查封影響。
 - (h) 星晨廣場有限公司並不涉及任何訴訟。
- (6) 吾等於進行估值期間，已考慮上述附註5(e)及5(f)所述該物業並無任何開發潛力之法律意見，並無賦予該物業商業價值。
- (7) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准及許可的授予情況：
- | | |
|---------|-----|
| 國有土地使用證 | 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

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益及淡倉

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)；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權益或淡倉如下：

姓名	持有權益或淡倉之 公司名稱	權益性質	股份數目	概約股權 百分比
擔保人	本公司	實益擁有人	11,608,000股(L)	0.17%
擔保人	本公司	受控制法團權益	3,087,027,152股(L) (附註)	44.44%

(L) 指股份好倉

附註：於最後可行日期，該等股份由富偉國際控股有限公司(「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」)及恆星國際投資有限公司(「恆星」，由興誠全資擁有)擁有51%、35%及14%權益。擔保人為翠領、興誠及恆星全部已發行股本之唯一最終實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，擔保人被視為於富偉持有之3,087,027,152股股份中擁有權益。擔保人亦為富偉、興誠、翠領及恆星之董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或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、相關股份及債權證中擁有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。

(b) 主要股東及持有5%或以上股權之人士

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(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，或直接或間接擁有本集團(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)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：

姓名/名稱	持有權益或淡倉之		股份數目或 註冊資本額	概約股權 百分比
	公司名稱	權益性質		
富偉(附註1)	本公司	實益擁有人	3,087,027,152股(L)	44.44%
興誠(附註1)	本公司	受控制法團權益	3,087,027,152股(L)	44.44%
翠領(附註1)	本公司	受控制法團權益	3,087,027,152股(L)	44.44%
林茹潔(附註2)	本公司	配偶權益	3,098,635,152股(L)	44.61%
黃雪蓉(楊祥波之遺產 執行人)(附註3)	本公司	受控制法團權益	1,320,000,000股(L)	19%
歲寶百貨控股(中國) 有限公司(「歲寶百貨」) (附註4)	本公司	受控制法團權益	1,320,000,000股(L)	19%

姓名／名稱	持有權益或淡倉之 公司名稱	權益性質	股份數目或 註冊資本額	概約股權 百分比
余順輝(附註5)	橫琴德國城投資 (澳門)有限公司	受控制法團權益	200,000股(L)	20%
袁松山(附註5)	橫琴德國城投資 (澳門)有限公司	實益擁有人	100,000股(L)	10%
林永光(附註6)	BP Limited	受控制法團權益	22,500股(L)	45%
林永光(附註7)	JP Limited	受控制法團權益	22,500股(L)	45%

(L) 指股份好倉

附註：

- 於最後可行日期，3,087,027,152股份由富偉持有，富偉分別由翠領、興誠及恒星(由興誠全資擁有)擁有51%、35%及14%權益。擔保人為翠領、興誠及恒星各自之唯一最終實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，翠領及興誠被視為於富偉持有之3,087,027,152股股份中擁有權益。擔保人亦為富偉、翠領、興誠及恒星各自之董事。
- 林茹潔為擔保人之配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於擔保人持有或被視為擁有權益之3,098,635,152股股份中擁有權益。
- 黃雪蓉為已故楊祥波所有遺產之執行人。
- 根據所提交之權益披露表格，(i)黃雪蓉(楊祥波之遺產執行人)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(其已發行股份於聯交所上市(股份代號：312))55.41%控制權，及(iv)從而擁有Baoke Trading (BVI) Company Limited全部控制權。Baoke Trading (BVI) Company Limited為1,320,000,000股股份之實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，黃雪蓉(楊祥波之遺產執行人)及歲寶百貨被視為於有關1,320,000,000股股份中擁有權益。
- 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、袁松山及余順輝擁有70%、10%及20%權益。

6. 星辰廣場有限公司為本集團成員公司，由BP Limited全資擁有，而BP Limited由本集團擁有55%權益，及由City-Prime Profit Ltd直接擁有45%權益，而City-Prime Profit Ltd由林永光直接擁有100%權益。
7. 星辰花園有限公司及星辰花園會所有限公司均為本集團成員公司，由JP Limited全資擁有，而JP Limited由本集團擁有55%權益，及由City-Prime Profit Ltd直接擁有45%權益，而City-Prime Profit Ltd由林永光直接擁有100%權益。

除上文所披露者外，據董事或本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，概無人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)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，概無董事或擬委任董事與本集團(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)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(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)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. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，以下董事於下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能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	Yang's Development Limited	在中國之物業投資及開發	Yang's Development Limited 由擔保人全資擁有，而擔保人為 Yang's Development Limited 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

5. 於資產及合約或安排之權益

於最後可行日期，除擔保人於出售事項之權益外，概無董事於本集團(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起收購或出售或租賃或本集團(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)任何成員公司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，除擔保人於出售協議之權益外，概無董事於本集團(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)所訂立任何於最後可行日期存續而與本集團業務有重要關係之合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本集團(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之任何重大訴訟或申索。

7. 重大合約

以下為本集團(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立合約(並非於日常業務過程中訂立)：

- (a) 本公司、Yang's Development Limited與擔保人所訂立日期為二零二零年六月二十九日之買賣協議，內容有關按總代價港幣108,600,000元收購億偉國際投資有限公司50,000股已發行股份；
- (b) 本集團與全豐發展有限公司所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地產控股有限公司，其項下應付誠意金為港幣250,000,000元；
- (c) 日期為二零二零年九月十日的終止契據，內容有關終止上文(b)段所載諒解備忘錄；及
- (d) 出售協議。

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
力高企業融資有限公司	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
保柏國際評估有限公司	獨立估值師
廣東知產律師事務所	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(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)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(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)任何成員公司證券之任何權利(不論能否合法強制執行)，或於本集團(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)以來收購或出售或租賃或本集團(包括自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期)起同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)任何成員公司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. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為The Offices of Sterling Trust (Cayman) Limited, 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長沙灣道788號羅氏商業廣場1301至1302室。
- (b) 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。
- (c) 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公司治理公會(前為香港特許秘書公會)會員。
- (d) 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至股東特別大會日期在聯交所網站及本公司網站<http://www.tfginternationalgroup.com/>登載：

- (a) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第22至48頁；
- (b) 該等物業的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書。

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)

股東特別大會通告

茲通告富元國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年三月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場1301至1302室舉行股東特別大會(「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、確認及追認本公司(作為賣方)與泰景投資控股有限公司(作為買方)及楊立君先生(作為擔保人)所訂立日期為二零二一年十一月五日之出售協議(「出售協議」，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282,000,000元出售Ceneric Properties Limited全部已發行股本，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出售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，二零二二年二月二十五日

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
九龍
長沙灣道788號
羅氏商業廣場
1301至1302室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或多於一名代表出席，並代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
2. 倘為任何本公司股份(「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大會投票，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，股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。
4. 本公司將於二零二二年三月十六日(星期三)至二零二二年三月二十一日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記，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二零二二年三月十九日(星期六)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。
6. 於本通告日期，本公司董事會由執行董事楊立君先生(主席)及高敬堯先生、非執行董事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。