

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

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

本公司的財務顧問



收購事項

董事會欣然宣佈，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。

完成須待下文所載之先決條件獲達成後，方可作實。

目標集團主要在中國廣東省珠海市斗門區從事該物業發展業務。

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。

於本公佈日期，擔保人(以其個人身份及透過其間接全資擁有之公司富偉國際)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。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將尋求獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括發行承兌票據)，而擔保人、賣方及彼等各自之聯繫人須放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)目標集團之財務資料；(iii)該物業之估值報告；(iv)獨立董事委員會發出之推薦建議函件；(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；及(vi)股東特別大會通告的通函將根據上市規則於二零二零年七月二十一日或之前寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈，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。

買賣協議之主要條款於本公佈下文各節載述。

買賣協議

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

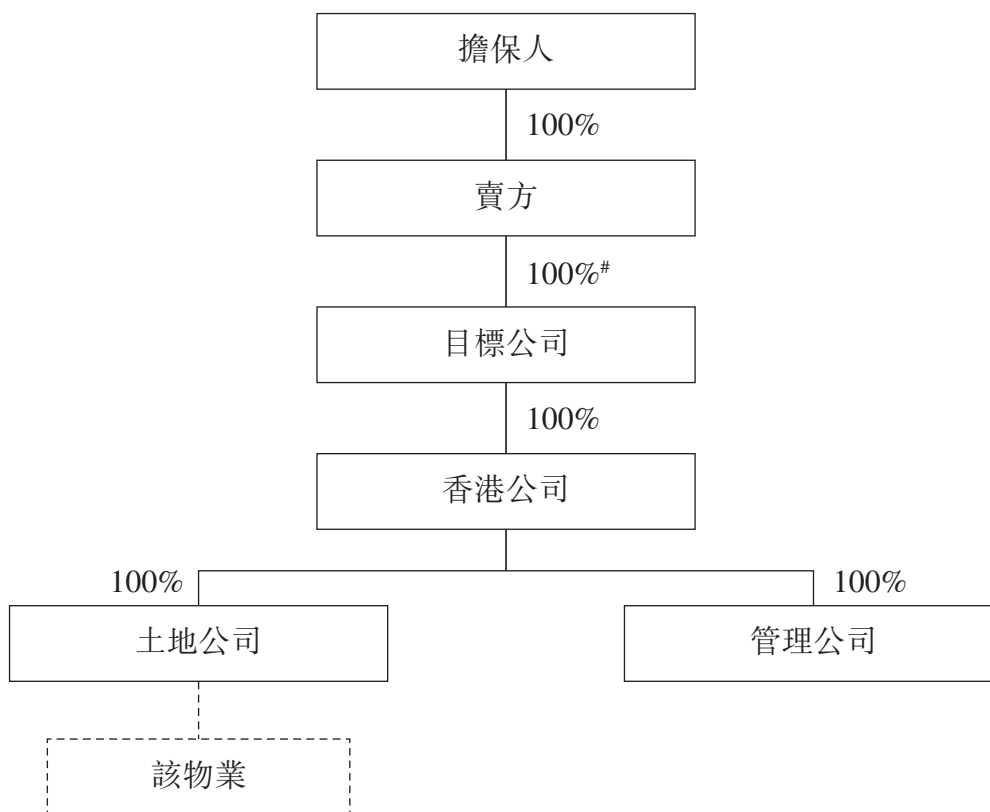
擔保人： 擔保人(即楊立君先生)，為本公司控股股東、執行董事兼主席。

於本公佈日期，擔保人(以其個人身份及透過其間接全資擁有之公司富偉國際)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。

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本公佈日期之股權架構：



通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(一間由擔保人的兄弟擁有90%權益以及由一名人士擁有10%權益(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)的公司)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／或中山公司無須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條款時，本集團已考慮本集團目前作出之借款，並認為擔保人貸款協議及中山貸款協議之條款按一般商業條款訂立。

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出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出承兌票據當日起計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。

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。

於本公佈日期，本公司已於二零二零年五月三十一日就該物業估值取得由保柏國際評估有限公司(獨立於本集團的專業估值公司)採納直接比較法編製的草擬估值報告。上述草擬估值所載價值為人民幣840,000,000元(相當於約港幣912,240,000元)(「估計價值」)。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公司編製)所示價值不得低於估計價值。

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162,895,000元，已計及獨立估值公司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。

董事會(不包括獨立非執行董事，其意見將於取得獨立財務顧問意見後載入本公司就收購事項將予刊發之通函內)認為，代價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

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。

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

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(一間由擔保人的兄弟擁有90%權益以及由一名人士擁有10%權益(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)的公司)成立。於二零一八年六月，香港公司成為土地公司的唯一股東。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。於本公佈日期，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，以管理將予興建構該項目一部分的酒店。由於酒店尚未興建，因此管理公司尚未從事任何業務。於本公佈日期，管理公司之註冊資本為人民幣10,000,000元(相當於約10,860,000港元)，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。

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)。

於本公佈日期，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、五星級酒店及帶地下停車場（設有1,357個停車位）的購物中心以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約107.85平方米的配套設施區。

於二零二零年五月，土地公司已就面積約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。預計將於二零二零年七月中前取得第一階段第三座（兩座商業大廈中的另一座）之預售許可證，而第一階段第三及第四座將於二零二零年七月中開始進行預售。第一階段建築工程將於二零二二年六月底前完成。該項目的第二階段及第三階段擬將發展成為酒店、購物中心及更多商業區。目前，該兩個階段均處於規劃階段，並正在獲得相關許可證。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。土地公司（作為物業擁有人）與享有盛譽的酒店管理公司已簽訂酒店管理協議，期待酒店的建設。

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未經審核綜合財務資料概要，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
除稅前溢利（虧損）	(23,572)	(37,003)	(18,075)
除稅後溢利（虧損）	(23,572)	(37,003)	(18,075)

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未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

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。於本公佈日期，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。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。本集團另在中國茂名經營一間酒店。

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平方米之購物商場以供租賃及五星級酒店。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「有關目標集團之資料」一節所述，土地公司已取得第一階段第四座約14,592平方米之預售許可證，預期將於二零二零年七月中旬取得第一階段第三座之預售許可證。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(不包括獨立非執行董事，其意見將於取得獨立財務顧問意見後載入本公司就收購事項將予刊發之通函內)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。

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。

於本公佈日期，擔保人(以其個人身份及透過其間接全資擁有之公司富偉國際)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。

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。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將尋求獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括發行承兌票據)，而擔保人、賣方及彼等各自之其聯繫人須放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)目標集團之財務資料；(iii)該物業之估值報告；(iv)獨立董事委員會發出之推薦建議函件；(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；及(vi)股東特別大會通告的通函將根據上市規則於二零二零年七月二十一日或之前寄發予股東。

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：

「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

「富偉國際」	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	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以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)
「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)
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司」	指	萬盈香港發展有限公司
「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之董事會獨立委員會

「獨立財務顧問」	指	獲委任以就收購事項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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理公司」	指	珠海市橫琴新區萬盈酒店管理有限公司
「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)
「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、五星級酒店及帶地下停車場的購物中心的項目
「該物業」	指	位於中國廣東省珠海市斗門區尖峰南珠峰大道東側地盤面積約為48,653.2平方米的土地，連同建於其上的任何建築物
「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
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「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

承董事會命
富元國際集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零二零年六月二十九日

就本公佈而言，以人民幣計值之所有款項已按匯率人民幣1元兌港幣1.086元換算為港幣(僅供參考)。並不表示任何人民幣及港幣款項可或應可於相關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

於本公佈日期，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。