
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容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商、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所有智富資源投資控股集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手銷售之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券商或其他代理商，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，概不就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。



智富資源投資控股集團有限公司

WISDOM WEALTH RESOURCES INVESTMENT HOLDING GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：7)

有關 出售MILLHAVEN HOLDINGS LIMITED 全部已發行股本之 主要交易

董事會函件載於本通函第4至11頁。

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

本公司已根據上市規則第14.44條以從Wisdom On Holdings Limited、香港金融投資有限公司、香港金融股權管理有限公司、香港金融股權投資有限公司及香港金融股權控股有限公司(均由許博士之全資擁有)取得股東書面批准方式(代替舉行本公司股東大會)批准該協議及其項下擬進行的交易。本通函寄發予股東僅作參考。

二零二二年三月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	12
附錄二 — 物業估值報告	17
附錄三 — 一般資料	24

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方、買方及本公司就出售事項訂立之日期為二零二一年十一月五日（經日期為二零二二年一月二十八日之補充協議補充及修訂）的買賣協議
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	智富資源投資控股集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「許博士」	指	許智銘博士 <i>G.B.S., J.P.</i> ，董事會主席、執行董事及控股股東
「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款及條件向買方出售代售股份，即出售公司的全部已發行股本
「出售公司」	指	Millhaven Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二二年三月十八日，即刊印本通函前，為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「該物業」	指	位於榮寧園小區的物業，由出售集團擁有，包括中國北京西城區廣安門南街60號榮寧園小區一層及二層之兩個商業單元以及2號樓總建築面積約16,360平方米之384個停泊車位及倉庫
「買方」	指	誠盟集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	出售公司已發行股本中1,000股每股面值1美元之普通股，即出售公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

釋 義

「賣方」 指 香港金控地產集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「%」 指 百分比

就本通函而言，除另行說明外，人民幣乃按人民幣1.0元兌1.2港元之匯率兌換為港元。該匯率僅供說明，不構成任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算之聲明。



智富資源投資控股集團有限公司

WISDOM WEALTH RESOURCES INVESTMENT HOLDING GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：7)

榮譽主席兼高級顧問：

鳩山由紀夫博士

執行董事：

許智銘博士 *G.B.S., J.P.*

尼爾·布什先生

曹宇先生

許峻嘉先生

藍國慶先生 *M.H., J.P.*

藍國倫先生

許岳麟先生

獨立非執行董事：

顏錦彪先生

譚澤之先生

馬健凌先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港上環

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

19樓1910-12室

有關
出售MILLHAVEN HOLDINGS LIMITED
全部已發行股本之
主要交易

緒言

於二零二一年十一月五日，賣方(本公司之全資附屬公司)、買方(一名獨立第三方)及本公司訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售待售股份(即出售公司全部已發行股本)，代價為338,000,000港元，並將以現金全額支付。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料。

該協議

日期

二零二一年十一月五日

該協議之訂約方

賣方： 香港金控地產集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司及於最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司。

買方： 誠盟集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及Liu Jingwen (買方之最終實益擁有人) 均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

發行人： 本公司

將予出售的資產

該協議項下將予出售的資產為待售股份，即出售公司已發行股本中1,000股每股面值1美元之普通股，相當於出售公司全部已發行股本。

代價

出售事項之代價為338,000,000港元，將按下列方式以現金全額支付：(i)於該協議日期支付不可退還按金8,000,000港元；及(ii)於出售事項完成後支付330,000,000港元。

董事會函件

於最後實際可行日期，本集團已收到有關按金。出售事項之代價乃經賣方及買方公平磋商後釐定，當中參考出售集團於二零二一年六月三十日之經調整綜合資產淨值約368,500,000港元（根據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409,000,000港元計算並按獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司採用市場法評估該物業於二零二一年九月三十日之市值人民幣290,000,000元（相當於約348,000,000港元）調整）。根據本通函附錄二之報告所載獨立估值師睿力評估諮詢有限公司進行的估值，該物業於二零二一年十二月三十一日基於市場法的市值為人民幣289,270,000元（相當於約347,100,000港元）。

代價338,000,000港元較出售集團於二零二一年六月三十日的經調整綜合資產淨值（經該物業於二零二一年九月三十日的市值調整）折讓約8.3%，此為與買方經多輪協商後之最佳價格。本公司竭力尋求其他有意提供更高價格之買方，但於相關時間內並無確認有關買方。鑒於市場對中國恒大危機引發中國房地產市場債務問題惡化的擔憂加劇以及於COVID-19疫情爆發後房地產市場整體呈下降趨勢，董事認為，房地產企業在中國獲得國內銀行融資可能並不容易，且物業價格其後會進一步降低。因此，即使以折讓的方式變現該物業亦符合本公司之利益，本集團從而能夠獲得即時現金流，以償還尚未償還的貸款，並進一步發展本集團之其他業務。董事認為，經考慮中國房地產市場的普遍市場情緒，出售事項之代價屬公平合理。

先決條件

完成出售事項須待以下各項達成後方可作實，其中包括：

- (i) 董事會已批准該協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 賣方及買方各自之董事會已批准該協議及其項下擬進行之交易；
- (iii) 股東已根據上市規則批准該協議及其項下擬進行之交易；
- (iv) 相關政府及監管機構已授出與該協議項下擬進行之交易有關之所有必要批准、同意、授權及許可；及

董事會函件

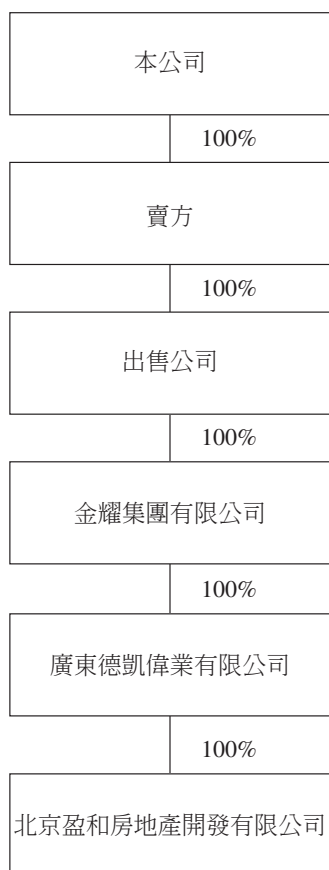
(v) 買方信納對出售集團進行的盡職審查結果。

條件(i)、(ii)、(iii)及(iv)不可獲豁免。出售事項將於所有出售事項之先決條件已獲達成或獲豁免當日完成。於最後實際可行日期，條件(i)、(ii)及(iii)已獲達成。倘條件於二零二二年五月五日或該協議訂約各方可能書面協定的較後日期未獲達成，該協議將被終止且不具任何效力。

有關出售集團的資料

出售公司為一間於二零一六年在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後實際可行日期，出售公司由賣方全資擁有。

於最後實際可行日期，出售集團之公司架構載列如下：



董事會函件

於最後實際可行日期，出售公司持有金耀集團有限公司（一間於二零一五年於香港註冊成立的投資控股有限公司）之全部已發行股本，而該公司持有廣東德凱偉業有限公司（一間於二零一六年根據中國法律成立之投資控股公司）之100%股權。於最後實際可行日期，廣東德凱偉業有限公司持有北京盈和房地產綜合開發有限公司（一間於一九九七年根據中國法律成立之公司並持有該物業）之100%股權。

該物業包括中國北京西城區廣安門南街60號榮寧園小區一層及二層之兩個商業單元以及2號樓總建築面積約16,360平方米之384個停泊車位及倉庫。

除該物業外，出售集團並無擁有任何其他重大資產。

出售集團已按照香港公認會計原則編製之未經審核綜合財務資料概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
除稅及非經常項目前溢利淨額	5,288	4,920
除稅及非經常項目後虧損淨額	<u>(108,824)</u>	<u>(28,434)</u>

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年，出售集團錄得除稅及非經常項目前溢利淨額。然而，經考慮截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度分別確認該物業金額約44,500,000港元及150,500,000港元之公平值變動虧損，截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年錄得除稅及非經常項目後虧損淨額。於二零二一年六月三十日，出售集團錄得未經審核綜合資產淨值約為409,000,000港元。

進行出售事項之理由

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務包括電子產品及天然資源貿易、石化產品生產、石油及天然氣勘探及生產、礦物開採業務、提供金融服務以及物業發展及投資。

董事會函件

誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告所披露，本集團的物業發展及投資分部主要集中於兩個物業項目（即湛江項目及該物業）。湛江項目包含位於中國廣東省湛江市湛江經濟技術開發區東海島之五幅地塊，總佔地面積及規劃總建築面積分別為約266,000平方米及1,300,000平方米，現正處於開發階段。該物業主要包括位於北京市西城區的投資物業，其已為本集團帶來租金收入。來自該物業的收益分別佔本集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的總收益約1.7%及0.6%。

鑒於(i)來自該物業的租金收入僅佔本集團收益的一小部分；(ii)出售集團於過去兩年錄得除稅及非經常項目後虧損淨額；(iii)本集團有資金需求，以償還尚未償還之貸款及本集團的未來業務發展；及(iv)本集團目前有意集中資源發展湛江項目及本集團其他業務分部，尤其是巴布亞新幾內亞的採砂業務，本集團已於巴布亞新幾內亞獲授予獨家經營權，可於巴布亞灣基科裡三角洲建設及經營港口碼頭並進行沙石開採及出口業務，總面積為23,300平方公里，且本集團已與中國港灣工程有限責任公司建立全面戰略合作關係，以於巴布亞新幾內亞進行沙石開採營運和規劃、建設經營航道及碼頭設施，董事會認為，出售事項可防止本集團因該物業產生進一步虧損，並為本集團提供即時現金流，以用於償還借款及用作一般營運資金以支持本集團未來發展。

鑒於上述各項，董事認為該協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

出售事項的所得款項淨額（經支付專業費用及其他相關開支後）估計約為337,500,000港元。本公司擬將出售事項約250,000,000港元的所得款項淨額用於償還尚未償還的貸款，而剩餘結餘約87,500,000港元用作本集團一般營運資金，以支付本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度之日常經營及行政費用以及償還應付賬款及票據。

董事會函件

出售事項的財務影響

於該協議完成後，本集團將不再擁有出售公司的任何股本權益，而出售公司自此將不再為本公司的附屬公司。

預估本集團將錄得出售事項之虧損約29,700,000港元，該金額乃根據出售事項之代價約338,000,000港元與出售公司於二零二一年六月三十日的經調整未經審核綜合資產淨值約367,700,000港元（根據出售集團於二零二一年六月三十日約409,000,000港元的未經審核綜合資產淨值計算，並按獨立估值師於二零二一年十二月三十一日評估的該物業市值人民幣289,270,000元（相當於約347,200,000港元）作出調整）之差額計算。本集團因出售事項而將錄得之實際損益可能會與上述預估虧損有所不同，乃由於其取決於該協議完成日期出售公司之綜合賬面淨值，且可能須進行會計調整及由本公司核數師審核。

經計及出售事項所得款項淨額約337,500,000港元及於二零二一年六月三十日出售公司的經調整未經審核綜合資產淨值約367,700,000港元，估計於出售事項完成後，本集團資產總值將減少約20,200,000港元，而本集團負債總額將增加約9,900,000港元。本集團資產淨額估計將減少約30,200,000港元。

上市規則涵義

由於出售事項涉及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%但低於75%，出售事項構成上市規則第14章項下本公司的主要交易。因此，出售事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，可接納股東書面批准代替舉行股東大會以批准該協議及其項下擬進行之交易，條件為：(i)倘本公司舉行股東大會以批准該協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票；及(ii)已獲得合共持有已發行股份50%以上，且有權於股東大會上投票以批准該協議及其項下擬進行之交易的一名股東或一組緊密聯繫股東批准。

董事會函件

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等任何聯繫人於該協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。

於最後實際可行日期，(i) Wisdom On Holdings Limited持有954,000股股份；(ii) 香港金融投資有限公司持有277,926,000股股份；(iii) 香港金融股權管理有限公司持有407,187,143股股份；(iv) 香港金融股權控股有限公司持有622,671,115股股份；及(v) 香港金融股權投資有限公司持有841,780,284股股份，全部均為由許博士全資擁有之公司。許博士及其聯繫人合共持有2,150,518,542股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本之約53.76%。許博士及其聯繫人已根據上市規則第14.44條就該協議及其項下擬進行之交易作出書面批准，而該書面批准可被接納以代替舉行股東大會。因此，本公司毋須就批准該協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為就該協議及其項下擬進行之交易均按正常商業條款進行，屬公平合理及符合本公司及股東整體利益。因此，若須舉行股東大會以批准該協議及其項下擬進行之交易，董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成有關批准上述事項的決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

為及代表董事會
智富資源投資控股集團有限公司
主席
許智銘博士*G.B.S., J.P.*
謹啟

二零二二年三月二十四日

1. 債項聲明

於二零二二年一月三十一日(即本通函印製前就本債項聲明的最後實際可行日期)，本集團的債務總額為676,745,190港元。

借款

於二零二二年一月三十一日，本集團有抵押及有擔保借款的未償還金額為258,649,922港元，由附屬公司的股權及應收賬款作抵押，並由一間附屬公司及一名董事提供擔保。借款第一年按固定年利率7%計息，1年後按固定年利率8%計息。借款的實際年利率為8.8%，逾期結餘的違約率為每年15%。借款已於二零二零年到期並按要求償還。

於二零二二年一月三十一日，本集團有擔保借款的未償還總額為22,319,863港元，由一名董事提供擔保。借款按固定年利率15%計息。借款已於二零二一年到期並按要求償還。

於二零二二年一月三十一日，本集團來自三名獨立第三方的無抵押及無擔保借款為81,090,160港元(相當於人民幣67,423,430元)，其中結餘51,022,659港元(相當於人民幣42,423,430元)按固定年利率6%-12%計息，剩餘結餘30,067,501港元(相當於人民幣25,000,000元)不計息。借款57,805,192港元(相等於人民幣48,062,852元)已於二零二一年到期並按要求償還。剩餘結餘23,284,968港元(相等於人民幣19,360,578元)於自二零二二年一月三十一日起計一年內償還。

於二零二二年一月三十一日，本集團來自一間公司(該公司為由一名董事擁有其控制權益並擔任其董事而另一董事亦為其董事之公司之間接全資附屬公司)的無抵押及無擔保借款為27,000,000港元，按香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈作為其借出港元的最優惠利率之利率(「最優惠利率」)計息並於自二零二二年一月三十一日起計一年內償還。

於二零二二年一月三十一日，本集團來自一名董事的無抵押及無擔保墊款為67,348,000港元，按最優惠利率計息並於自二零二二年一月三十一日起計一年後償還。

此外，於二零二二年一月三十一日，本集團來自一名董事的未償還無抵押、無擔保及免息墊款為181,331,652港元，於自二零二二年一月三十一日起計一年後償還。

可換股債券

於二零二二年一月三十一日，本集團已發行將於二零二三年到期的總額為20,000,000港元按年利率2%計息的可換股債券，每股的換股價為0.98港元。

公司債券

於二零二二年一月三十一日，本集團有未償還公司債券17,615,992港元，按實際年利率介乎7.03%至11.57%計息。13,985,651港元的公司債券於一年內到期，其餘3,630,341港元於自二零二二年一月三十一日起計一年後但三年以內到期。

資產抵押

於二零二二年一月三十一日，本集團已質押附屬公司的股權及應收款項，以為本集團借款作擔保。

租賃負債

於二零二二年一月三十一日，本集團有未償還租賃負債1,163,848港元，由本集團已付租賃按金作抵押。

除上述者以及集團內部債務及日常業務過程中的正常應付貿易賬款外，本集團於二零二二年一月三十一日並無任何其他已發行及發行在外的債務證券，或已授權或以其他方式增設但未發行的貸款或任何定期貸款（不論有抵押、無抵押、有擔保或其他）、任何其他借款或借款性質的債務，包括銀行透支及任何承兌債務（正常貿易票據除外）、承兌信貸或租購承諾（不論有擔保、無擔保、有抵押或其他）、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債或擔保。

2. 營運資金

董事經過深思熟慮，認為經計及出售事項的影響、本集團目前可用的內部財務資源以及出售事項及建議供股的估計所得款項淨額，本集團可動用的營運資金足以應付自本通函日期起計至少十二個月之經營需要。

3. 本集團財務及貿易前景

本公司為投資控股公司。本集團主要業務為(i)電子產品及設備貿易；(ii)礦產開採及油氣勘探及生產；(iii)提供金融服務；及(iv)物業開發及投資。

誠如本公司中期報告所披露，本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之收入約為209,300,000港元，較去年同期減少約45.9%。該減少乃主要由於銷售電子產品可得收入減少。然而，由於貿易業務下利潤率較高的產品銷量增加，截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的毛利增加約194.9%至約31,800,000港元。經計及截至二零二一年六月三十日止六個月投資物業的公平值變動(增加約186,000,000港元)，本集團除稅前溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月約65,500,000港元增加約316.2%至截至二零二一年六月三十日止六個月約272,600,000港元。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之股東應佔溢利約為201,600,000港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月則約為42,500,000港元。本集團各業務分部的經營概況載列如下。

貿易業務

本集團的貿易業務主要由本集團持股60%的深圳市前海嘉美靜實業有限公司經營，該公司的主要業務為電子產品及醫療器械的貿易及進出口。截至二零二一年六月三十日止六個月，貿易業務收入約為189,900,000港元，較去年同期減少約49.5%。然而，貿易業務表現扭虧為盈，由截至二零二零年六月三十日止六個月虧損約200,000港元轉為截至二零二一年六月三十日止六個月盈利約14,200,000港元。

礦物開採及油氣業務

本公司擁有馬達加斯加共和國2101油田之全部勘探、開採與營運權利及溢利分成權利。該油田位於馬達加斯加共和國境內北部陸上，總面積為10,400平方公里。根據勘探開採和油氣產品生產分成合約及視乎馬達加斯加共和國2101油田之液化石油產量，本集團按介乎40%至72.5%的分成比例享有扣除政府徵稅及鑽取石油成本後餘下石油之溢利。

此外，本集團已獲授於巴布亞灣基科里三角洲(總面積23,300平方公里)建設及經營碼頭及進行沙石開採及出口業務的獨家經營權。本集團已與中國港灣工程有限責任公司建立全面戰略合作關係，以於基科里三角洲進行沙石開採營運，以及規劃、建設及營運航道及碼頭設施。

截至二零二一年六月三十日止六個月，礦物開採及油氣業務概無產生任何收入。

金融服務業務

本集團金融服務業務分部的收入來自證券、期貨及期權經紀業務、承銷佣金、理財業務顧問費及證券保證金貸款組合利息收入。截至二零二一年六月三十日止六個月，金融服務業務收入約為14,400,000港元，較去年同期增長約41.2%。該業務分部於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得溢利約5,300,000港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月則錄得溢利約300,000港元。誠如本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告所披露，Covid-19疫情當前，港股市場引起投資者濃厚興趣，新經濟股交易活躍，受二零二一年上半年中國巨頭上市影響投資情緒高漲。本集團的金融業務得益於香港股票市場活動，截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團該分部收入及溢利較截至二零二零年六月三十日止六個月錄得增長。然而，市場指數及交易量隨後大幅下跌，並受到中國收緊對大公司的監管及中美緊張局勢重挫。本公司預計，在中國新的監管方向明朗化以及中國公司可能從美國回港上市之前，股市投資者將持續謹慎。

物業發展及投資

本集團擁有位於中國廣東省湛江市湛江經濟技術開發區東海島之五幅土地之土地使用權，總地盤面積及總規劃建築面積分別約為266,000平方米及1,300,000平方米。該等土地被分為兩部分。非商業部分為持作銷售用途，而商業部分（包括停車位）則為持作投資用途。湛江智慧城房地產項目的開發已開始，兩個區域的地基已完成。本集團計劃於今年內完成第一期銷售。

本集團亦擁有位於中國北京市西城區廣安門南街60號榮寧園小區的物業，總面積約為16,300平方米。

前景

本集團目前有意集中資源發展湛江市的房地產開發項目及本集團其他業務分部，尤其是巴布亞新幾內亞的採砂業務。此外，於二零二一年十月，本集團開始在香港進行智能手機及配件買賣並將買賣產品出口至中東的一項新業務。本公司預計，該項新業務將於未來幾年提高本集團的收入及溢利。

以下為自獨立估值師睿力評估諮詢有限公司接獲有關其對該物業於二零二一年十二月三十一日之估值之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



香港上環永樂街93-103號403室

網址: www.mpval.com

智富資源投資控股集團有限公司

香港上環干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈19樓10-12單元

董事會

敬啟者：

指示

吾等根據智富資源投資控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）指示對 貴集團於中華人民共和國（「中國」）北京市西城區廣安門南街60號持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向 閣下提供吾等對物業權益於二零二一年十二月三十一日（「估值日」）市值之意見。

估值準則

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則（「上市規則」）第五章及第12號應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零版），以及國際估值準則委員會不時頒佈的國際估值準則的所有規定。

估值基準

吾等估值乃基於市值基準進行，指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所達成之估計金額」。

估值假設

吾等就各項物業的估值，不計及於特別條款或情況下所增加或減少的估計價格，有關特別條款或情況包括非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關人士授出的特別報酬或優惠，或任何特別價值元素或銷售及購買的成本或抵銷任何相關稅收。

吾等的報告中並無就任何該物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶任何繁重產權負擔、限制及開銷以致影響其價值。

對位於中國的物業進行估值時，吾等假設已按名義年度土地使用費出讓該物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金。吾等依賴 貴集團提出該物業業權的意見。為進行估值，吾等假設受讓人對該物業擁有可強制執行的權利。

對位於中國的物業進行估值時，吾等假設物業的受讓人或用戶均有權於獲出讓的整個使用年期屆滿前不受干預地自由使用或出讓該物業。

除本報告註明者外，吾等亦假設該物業已交吉。

此外，吾等已假設該等物業的設計及建造乃符合當地規劃法規及規定，並已獲相關機構正式檢驗及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。處於持續用途中的物業估值並不代表該物業於公開市場上按部分出售可能變現的金額。

概無接獲命令進行或作出環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的許可證、同意書或其他法律或行政授權。

除估值報告已指明、界定及考慮的違規情況外，吾等亦假設已遵守所有適用的土地規劃及使用規定及限制。此外，除本報告註明者外，吾等假設土地使用及物業裝修均處於所述物業範圍內，且概無任何侵用或侵佔。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉讓或牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期期間並無任何重大變動。

估值方法

於吾等進行估值時，除另有註明外，吾等已依照物業的擬定用途進行估值，並得悉該等物業將用作該等用途（以下稱為「持續用途」）。

於對物業權益進行估值時，已採用市場法，其一般透過比較位於物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證。於將有關銷售與物業進行比較時，考慮進行調整以反映於各方面之差異，包括市場環境、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

業權調查

吾等已獲提供有關於中國之物業權益業權的文件副本。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益之現有業權以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴公司之中國法律顧問—海潤天睿律師事務所就中國物業權益之業權有效性發出之法律意見。

實地視察

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由Ken Feng (董事)及Vincent Zhang (估值師)於二零二二年二月十六日進行。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何物業發展。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟在吾等之視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。

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 貴公司確認所提供的資料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達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之業權文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

條件限制

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有註明外，本報告所述之所有貨幣金額以人民幣列值。

下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

此 致

智富資源投資控股集團有限公司
香港上環干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈19樓10-12室
董事會 台照

代表
睿力評估諮詢有限公司
區永源測量師
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)
註冊專業測量師 (產業測量)
董事總經理
謹啟

二零二二年三月二十四日

附註：區永源先生為香港測量師學會會員（產業測量）、澳洲物業協會准會員及測量師註冊管理局的註冊專業測量師（產業測量）。彼於香港、中國、美國及亞太地區的金融估值及物業估值方面擁有逾十年經驗。

估值證書

貴集團持作投資的物業權益

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二一年
			十二月三十日 現有狀況下之市值 人民幣元
位於中國北京市 西城區廣安門 南街60號的 多個商業單位及 停車位	<p>該物業包括約於二零零一年落成的一棟綜合大樓1樓及2樓的多個商業單位及384個停車位。</p> <p>該物業的總建築面積約為16,360.03平方米。面積詳情請參見附註iv。</p> <p>該物業位於西城區實驗小學附近，距離菜戶營站約1公里及距離北京南站約2公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，分別於二零七一年二月五日及二零七零年五月二十四日（作住宅用途）、二零四一年二月五日（作公用設施用途）及二零四零年五月二十四日（作商業、地下停車場及倉庫用途）屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業中總建築面積約為15,036.42平方米的部分已租予Wealthy Farm Holdings Limited。詳情請參見附註v。</p> <p>物業剩餘部分目前為空置。</p>	289,270,000

附註：

- i. 根據日期為二零一四年四月十五日之國有土地使用權證—京西國用（2014出）第00035號，地盤總面積約7,040.63平方米物業的土地使用權已授予北京盈和房地產綜合開發有限公司，期限於二零七一年二月五日（作住宅用途）及二零四一年二月五日（作公共設施用途）屆滿。
- ii. 根據日期為二零零九年四月二十一日之房屋所有權證—X京房權証宣字第015736號，用作住宅及地下停車場用途且總建築面積約10,482.54平方米的物業已歸屬予北京盈和房地產綜合開發有限公司。
- iii. 根據日期為二零一六年五月十七日之不動產權證書—京(2016)西城區不動產權第0023267號，用作住宅、商業、停車場及倉庫用途且總建築面積約8,195.45平方米的物業已歸屬予北京盈和房地產綜合開發有限公司，於二零四零年五月二十四日（作商業、地下停車場及倉庫用途）及二零七零年五月二十四日（作住宅用途）屆滿。

- iv. 根據 貴集團之指示，吾等已對總建築面積約為16,360.03平方米的物業進行估值。根據吾等獲提供的資料，物業建築面積詳情如下：

樓宇用途	樓層	總建築面積 (平方米)
商業	1層	384.37
商業	2層	939.24
停車位及倉庫	B1-B2層	6,460.22
停車位及倉庫	B1-B2層	8,576.20
總計		16,360.03

- v. 根據北京盈和房地產綜合開發有限公司與Wealthy Farm Holdings Limited訂立的租賃協議，總建築面積約為15,036.42平方米的物業已租予Wealthy Farm Holdings Limited，租期自二零二零年十月一日起至二零二二年九月三十日止為期兩年，月租金約為人民幣1,250,000元。

- vi. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載列（其中包括）以下各項：

a. 國有土地使用權證、房屋所有權證及不動產權證書乃由 貴集團依法獲取，屬有效證書；及

b. 有關物業並無被抵押。

- vii. 吾等於進行估值時參考有關目標及鄰近物業的若干可資比較交易／參考報價。吾等已採用有關商業用途每平方米人民幣80,000元至人民幣100,000元及有關停車位每個人民幣540,000元至人民幣600,000元的單位費率範圍。我們所假設的單位費率與上述參考價格一致。吾等已考慮對該等參考價格的單位費率進行適當調整，以反映包括但不限於時間、位置及規模等因素，從而得出關鍵假設。

- viii. 主要證書／執照概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 房屋所有權證	有
c. 不動產權證書	有

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函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，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其中所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益

(a) 於本公司及其相聯公司之股份、相關股份及債券之權益

於最後實際可行日期，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）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述本公司登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市公司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及淡倉如下：

於股份中之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
許博士 ^(附註)	受控制法團的權益	2,150,518,542	53.76%

附註：該等股份包括(i)Wisdom On Holdings Ltd持有的954,000股股份；(ii)香港金融投資有限公司持有的277,926,000股股份；(iii)香港金融股權管理有限公司持有的407,187,143股股份；(iv)香港金融股權控股有限公司持有的622,671,115股股份；及(v)香港金融股權投資有限公司持有的841,780,284股股份。香港金融投資有限公司的已發行股本由許博士直接全資擁有。Wisdom On Holdings Ltd、香港金融股權管理有限公司、香港金融股權投資有限公司及香港金融股權控股有限公司的已發行股本均由許博士間接全資擁有。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，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權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述本公司登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 資產權益

於二零二一年四月一日，本集團與許博士全資擁有之嘉浩集團有限公司重續租賃協議，租賃位於香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈19樓第9（部分）以及10至12號辦公室單位，自二零二一年四月一日起開始及於二零二二年三月三十一日屆滿為期一年，月租210,000港元。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，董事自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來，概無於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，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。

(c) 合約權益

截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團就證券及期貨買賣自董事藍國倫先生收取佣金收入及其他證券買賣收入分別約49,000港元及39,000港元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團亦就證券買賣自亞洲聯網科技有限公司（「亞洲聯網」）（一名董事藍國慶先生擁有其控制權益）收取佣金收入及其他收入分別約17,000港元及18,000港元。董事藍國慶先生及藍國倫先生均亦為亞洲聯網之董事。

若干董事亦於以下與本集團有關之合約或安排中擁有重大權益：

- (i) 來自亞洲企業財務有限公司之無抵押及無擔保循環貸款融資，其按香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈作為其借出港元的最優惠利率之利率（「最優惠利率」）計息，到期日為二零二二年十月二十日。亞洲企業財務有限公司為亞洲聯網之間接全資附屬公司；
- (ii) 藍國倫先生向本集團墊付無抵押及無擔保貸款，其按最優惠利率計息，並於自二零二二年一月三十一日起計一年後償還；
- (iii) 許博士以免息基準向本集團墊付無抵押及無擔保貸款，並於自二零二二年一月三十一日起計一年後償還；
- (iv) 本集團之有抵押及有擔保借款，借款之實際年利率為8.8%及逾期結餘之違約率為每年15%，其已由（其中包括）許博士擔保；及
- (v) 本集團之有擔保借款，其按固定年利率15%計息，由許博士擔保。

上述貸款及擔保之進一步資料，請參閱附錄一—「1. 債項聲明」所載之「借款」一節。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務關係重大的合約或安排中擁有重大權益。

(d) 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人於任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

(e) 董事之服務合約

各執行董事均與本公司訂立一份不得於一年內終止而毋須作出補償之服務合約，該合約為期三年。該等服務合約將於三年期限後繼續生效，除非及直至任何一方事先發出不少於三個月書面通知予以終止。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或建議訂立服務合約（不包括即將屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

3. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司的已發行投票股份10%或以上之權益：

於股份中之好倉

名稱	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
香港金融股權投資 有限公司 (附註1、3)	實益擁有人	841,780,284	21.04%
	受控制法團的權益	408,141,143	10.20%
香港金融股權控股 有限公司 (附註1、2、3)	實益擁有人	622,671,115	15.56%
	受控制法團的權益	1,249,921,427	31.24%
香港金融股權管理 有限公司 (附註3)	實益擁有人	407,187,143	10.18%
香港金融投資 有限公司 (附註4)	實益擁有人	277,926,000	6.95%
Hong Kong Finance Holdings Group Limited (附註1、2、3、5)	受控制法團的權益	1,872,592,542	46.81%
陳脈林	實益擁有人	201,212,000	5.03%
李曉華	實益擁有人	200,000,000	5.00%

附註：

1. 於最後實際可行日期，香港金融股權投資有限公司由香港金融股權控股有限公司直接全資擁有，而香港金融股權控股有限公司由許博士直接全資擁有之Hong Kong Finance Holdings Group Limited直接全資擁有。根據證券及期貨條例，香港金融股權控股有限公司及Hong Kong Finance Holdings Group Limited被視為於香港金融股權投資有限公司持有的股份中擁有權益。於最後實際可行日期，董事許博士亦為香港金融股權投資有限公司之董事。
2. 於最後實際可行日期，香港金融股權控股有限公司由許博士直接全資擁有之Hong Kong Finance Holdings Group Limited直接全資擁有。根據證券及期貨條例，Hong Kong Finance Holdings Group Limited被視為於香港金融股權控股有限公司持有的股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，香港金融股權管理有限公司由香港金融股權投資有限公司直接全資擁有，香港金融股權投資有限公司由香港金融股權控股有限公司直接全資擁有，而香港金融股權控股有限公司由許博士直接全資擁有之Hong Kong Finance Holdings Group Limited直接全資擁有。根據證券及期貨條例，香港金融股權投資有限公司、香港金融股權控股有限公司及Hong Kong Finance Holdings Group Limited被視為於香港金融股權管理有限公司持有的股份中擁有權益。於最後實際可行日期，董事許博士亦為香港金融股權管理有限公司之董事。
4. 於最後實際可行日期，香港金融投資有限公司為許博士直接全資擁有的公司。於最後實際可行日期，董事許博士亦為香港金融投資有限公司之董事。
5. 於最後實際可行日期，Hong Kong Finance Holdings Group Limited直接擁有香港金融股權控股有限公司之全部已發行股份，及間接擁有香港金融股權投資有限公司及香港金融股權管理有限公司之全部已發行股份。根據證券及期貨條例，Hong Kong Finance Holdings Group Limited被視為於香港金融股權控股有限公司、香港金融股權投資有限公司及香港金融股權管理有限公司各自持有的股份中擁有權益。於最後實際可行日期，董事許博士亦為Hong Kong Finance Holdings Group Limited之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何人士(除董事及本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司並無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立下列合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 香港金控國際投資集團有限公司（本公司之全資附屬公司）、本公司及豐陽集團有限公司（由許博士實益全資擁有之公司）所訂立日期為二零二零年四月六日之買賣協議，內容有關以代價人民幣1,180,000,000元收購馬達加斯加投資控股有限公司之全部已發行股本（「馬達加斯加收購事項」）；
- (b) 日期為二零二零年四月六日內容有關馬達加斯加收購事項之買賣協議的訂約方就終止買賣協議所訂立日期為二零二零年四月十六日之終止協議；
- (c) 香港金控地產集團有限公司（本公司之全資附屬公司）、本公司及Epic Union Holdings Limited（一名獨立第三方）所訂立日期為二零二零年十月九日之買賣協議，內容有關以代價人民幣5,000,000,000元出售新粵商投資控股集團有限公司之全部已發行股本（「新粵商出售事項」）；
- (d) 日期為二零二零年十月九日內容有關新粵商出售事項之買賣協議的訂約方就終止買賣協議所訂立日期為二零二零年十二月四日之終止協議；
- (e) 本公司與Lucky Alliance Enterprises Limited（一名獨立第三方）所訂立日期為二零二一年六月四日之認購協議，內容有關認購可換股債券（「可換股債券認購事項」）；
- (f) 日期為二零二一年六月四日內容有關可換股債券認購事項之認購協議的訂約方就延長達成認購協議條件之最後完成日期所訂立日期為二零二一年六月三十日之補充協議；
- (g) 該協議；

- (h) 本公司與施文燦先生(一名獨立第三方)所訂立日期為二零二一年十一月十九日之認購協議,內容有關以認購價每股認購股份0.127港元認購200,000,000股股份(「股份認購事項」);
- (i) 日期為二零二一年十一月十九日內容有關股份認購事項之認購協議的訂約方就終止認購協議所訂立日期為二零二一年十二月二十二日之終止協議;及
- (j) 該協議之訂約方就延長達成該協議條件之最後完成日期所訂立日期為二零二二年一月二十八日之補充協議。

除上文所披露者外,本集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內概無訂立任何重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)。

6. 專家及同意書

- (a) 以下為提供本通函所載意見、函件或建議之專家之資格:

睿力評估諮詢有限公司 獨立合資格專業估值師

- (b) 上述專家已就刊發本通函發出書面同意書,同意按其所示形式及文義載入引述其名稱及/或其意見,且並無撤回書面同意書。
- (c) 於最後實際可行日期,上述專家並無於本集團任何成員公司中直接或間接地擁有任何股權,亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。
- (d) 於最後實際可行日期,上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)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。

7. 展示文件

下列文件之文本將於本通函日期起14天期間(包括首尾兩日)內登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wwri007.com):

- (a) 該協議；
- (b) 睿力評估諮詢有限公司就該物業估值編製之報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書。

8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處及香港主要營業地點分別位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda及香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈19樓1910-12室。
- (b) 本公司之香港股份登記及過戶分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司之公司秘書為布崑鳴先生。布先生畢業於香港城市大學，持有商學院文學(榮譽)學士學位，為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。彼於會計、金融及審計領域擁有逾18年經驗。
- (d) 本通函以中英文本編製。中英文本倘有任何歧義，概以英文本為準。