

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或須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所有帝國金融集團有限公司(「本公司」)之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，並明確表示概不會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的任何損失承擔任何責任。

---



**Imperium Financial Group Limited**

**帝國金融集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8029)

**主要交易  
有關出售投資物業**

---

董事會函件載於本通函第3至9頁。

本公司已根據GEM上市規則第19.44條，藉取得Fresh Success Investments Limited股東的書面批准，通過買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易，以代替舉行本公司股東大會。本通函乃向股東寄發，僅供參考。

本通函將自刊發日期起計最少七日於聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」及於本公司網站www.8029.hk刊載。

二零二四年九月十九日

---

## GEM之特色

---

GEM之定位乃為相較在聯交所上市之其他公司帶有更高投資風險之中小型公司提供一個上市之市場。有意投資者應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司一般為中小型公司，在GEM買賣之證券可能會較於主板買賣之證券承受更大市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣之證券會有高流通量之市場。

---

## 目 錄

---

	頁次
GEM之特色 .....	i
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 – 估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，以下表述具有下列涵義：

「資產賣方」	指 Imperium Stud Pty Ltd，一家於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指 本公司董事會
「本公司」	指 帝國金融集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所GEM上市(股份代號：8029)
「代價」	指 出售事項之代價
「完成」	指 完成出售事項
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 出售投資物業
「GEM」	指 聯交所GEM
「GEM上市規則」	指 GEM證券上市規則
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士，並與彼等概無關連的人士或公司(定義見GEM上市規則)
「投資物業」	指 位於56 and 146 Mt Eliza Road, Kerrie Vic 3434, Australia之地塊(包括賣方擁有的農場及獸醫設施及構築物)，以及由資產賣方擁有的地塊上的資產(包括有關地塊上的農場及獸醫設備、多輛二零一四年的汽車、拖拉機、機器、辦公設備、傢俬、工具及雜物)
「最後實際可行日期」	指 二零二四年九月十二日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；

---

## 釋 義

---

「租賃」	指 投資物業的租賃，由賣方、資產賣方與Widden Stud Victoria Pty Limited訂立，租期由二零二一年三月三十一日起至二零二六年三月三十日止，為期五年，可選擇再行重續五年
「買方」	指 Widden Property Pty Limited，一家於澳洲註冊成立之有限公司
「買賣協議」	指 由賣方、資產賣方與買方就出售事項於二零二四年七月三十日訂立的銷售合約
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.04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
「賣方」	指 Imperium Farm Pty Ltd，一家於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「澳元」	指 澳元，澳洲法定貨幣
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「%」	指 百分比

於本通函內，為便於參考及除非另有說明，本通函中的澳元金額已按1.00澳元=5.12港元的基準換算為港元，僅作說明之用。這並不意味澳元可根據該匯率兌換為港元，反之亦然。



**Imperium Financial Group Limited**  
**帝國金融集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8029)

執行董事：

鄭丁港先生(主席)

鄭美程女士

詹德禮先生

獨立非執行董事：

陳天立先生

杜健存先生

洪海集先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

新界

葵芳

大連排道200號

偉倫中心

2期26樓

敬啟者：

**主要交易**  
**有關出售投資物業**

**緒言**

於二零二四年七月三十日，賣方(為本公司的間接全資附屬公司)、資產賣方(為本公司的間接全資附屬公司)與買方就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方及資產賣方同意出售而買方同意購買租賃項下之投資物業，總代價為7百萬澳元(相當於約35.84百萬港元)，另加任何適用商品及服務稅，並須受買賣協議之條款所規限。

## 出售事項

買賣協議之主要條款如下：

- 日期：二零二四年七月三十日
- 訂約方：(1) 賣方；
- (2) 資產賣方；及
- (3) 買方

## 待售資產

根據買賣協議，賣方及資產賣方同意出售而買方同意購買租賃項下之投資物業。

## 代價

出售事項之總代價為7百萬澳元(相當於約35.84百萬港元)，另加任何適用商品及服務稅，應以現金由買方向賣方及資產賣方支付，方式如下：

- (i) 其中700,000澳元(相當於約3.58百萬港元)(佔總代價的10%)應由買方於買賣協議日期向買方之法律執業者信託賬戶支付，作為租賃項下投資物業的按金，該按金應於完成時按賣方及資產賣方各自攤佔的比例向彼等轉讓；及
- (ii) 餘款6.3百萬澳元(相當於約32.26百萬港元)應由買方於完成時按賣方及資產賣方各自攤佔的比例向彼等支付。

買方已於買賣協議日期向買方之法律執業者信託賬戶支付700,000澳元(相當於約3.58百萬港元)，該款項已於完成時按賣方及資產賣方各自攤佔的比例向彼等支付，且代價餘款6.3百萬澳元(相當於約32.26百萬港元)亦已於完成時由買方按賣方及資產賣方各自攤佔的比例向彼等支付。

代價7百萬澳元略高於投資物業之未經審核總賬面值，乃賣方、資產賣方與買方公平磋商釐定，並已考慮(其中包括)(i)獨立專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(「獨立估值師」)使用市場法對投資物業的地塊於二零二四年六月三十日作出之初步估值(「估值」)約5.3百萬澳元(相當於約27.14百萬港元)；(ii)投資物業的地塊上的設施及構築物的未經審核賬面

---

## 董事會函件

---

值於二零二四年六月三十日為1.615百萬澳元(相當於約8.27百萬港元)；及(iii)截至二零二四年六月三十日，投資物業地塊上的資產(包括農場及獸醫設備、多輛二零一四年的汽車、拖拉機、機器、辦公設備、傢俬、工具及雜物)的未經審核賬面值為零。

### 完成

完成將於(i)買賣協議之日起計37日；或(ii)賣方從Land Use Victoria取得就包含投資物業的地塊之業權之實物替代業權證書(或取得電子替代業權證書)日期後7日(以較遲者為準)落實。

完成於二零二四年九月五日落實。完成後，本集團已不再持有投資物業的任何權益，而賣方就租賃所享有的業主權利、補救及契約亦已轉讓予買方。

### 有關投資物業的背景

投資物業乃根據獨立第三方Kennsville Pty Limited(受委任接管人及管理人，作為賣方)與本集團之間接全資附屬公司Sun Farm Land Pty Limited(現稱Imperium Farm Pty Ltd，作為買方)於二零一三年六月二十日訂立的土地出售協議(「土地出售協議」)收購。根據土地出售協議，收購投資物業的總代價為4,454,999澳元。

於二零一三年收購投資物業後，本公司已開展其馬匹服務，包括但不限於純種馬交配、配種及交易。自二零二一年三月三十一日起，本公司已透過訂立租賃，將投資物業的用途由經營其馬匹業務的自用農地變更為投資物業。

### 有關買方的資料

買方主要於澳洲從事純種馬及配種行業，並由Antony Thompson先生及Katie Thompson女士全權擁有。買方為租賃項下承租人之聯營公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，買方及其最終實益擁有人Antony Thompson先生及Katie Thompson女士均為獨立第三方。



---

## 董事會函件

---

### 有關賣方及資產賣方的資料

賣方(為本公司的間接全資附屬公司)主要從事物業投資控股。資產賣方(為本公司的間接全資附屬公司)主要從事若干利潤分成計劃下持有配種馬及持有設在投資物業項下地塊上的設備及汽車。

### 有關投資物業的資料

投資物業由以下組成：佔地172公頃(425英畝)位於56 and 146 Mt Eliza Road, Kerrie Vic 3434, Australia的地塊(包括賣方擁有的農場及獸醫設施及構築物)，以及由資產賣方擁有的地塊上的資產(包括有關地塊上的農場及獸醫設備、多輛二零一四年的汽車、拖拉機、機器、辦公設備、傢俬、工具及雜物)。投資物業目前根據租賃出租予Widden Stud Victoria Pty Limited，租金每年315,187.50澳元(相當於約1.61百萬港元)(另加商品及服務稅)，用作種馬場，以進行純種馬選育、牲口代養及純種馬訓練及預訓練。

截至二零二四年三月三十一日止兩個財政年度，本集團應佔投資物業之租金收入總額及租金收入淨額(除稅前及除稅後)如下：

	截至二零二三年 三月三十一日止年度 (經審核)	截至二零二四年 三月三十一日止年度 (經審核)
除稅前租金收入總額／淨額	307,500澳元 (相當於約1.57百萬港元)	315,180.30澳元 (相當於約1.61百萬港元)
除稅後租金收入總額／淨額	307,500澳元 (相當於約1.57百萬港元)	315,180.30澳元 (相當於約1.61百萬港元)

根據賣方及資產賣方於二零二四年六月三十日之未經審核管理賬目，投資物業之未經審核總賬面值為6.915百萬澳元(相當於約35.40百萬港元)。

## 估值

於二零二四年六月三十日(「估值日期」)，投資物業的地塊之估值為5.3百萬澳元(相當於約27.14百萬港元)，估值由獨立估值師編製。獨立估值師於估值日期之估值乃按市場法進行。

估值採用市場法，其中投資物業的地塊之價值乃通過直接比較法釐定，假設該物業在現有狀態下出售並享有空置佔有權的利益，並參考相關市場上與目標物業類型及特徵相似的可資比較物業。估值於多個方面進行適當調整，以反映目標物業與公平交易中可資比較物業的差異。採用市場方法乃由於市場上可識別充足的可資比較物業，以便進行有意義的比較並形成可靠的價值意見。

估值乃假設業主以現況在市場上出售投資物業之地塊，且並無憑藉任何可影響其價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排而獲益。此外，並無考慮任何有關或影響銷售投資物業之地塊之選擇權或優先購買權，亦無考慮一次性出售或向單一購買者出售投資物業之地塊。

關於獨立估值師，李偉健博士為獨立估值師的董事，負責估值的準備工作。彼為註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲及美洲國家擁有超過18年的估值經驗。

## 出售事項之理由及裨益

本集團主要從事放債、證券及期貨經紀、資產管理服務、物業投資、配種馬投資、便攜式電子電器及家用電器生產及銷售及開採加密貨幣之業務。

由於投資物業為本公司唯一的投資物業，於出售事項後，本集團並無計劃就投資物業分部作出進一步投資。出售事項為本集團變現其於投資物業之投資的機會。這將使本集團得以集中資源發展本集團其他業務分部，包括金融服務、開採加密貨幣及便攜式電子電器及家用電器銷售等。此外，本集團擬重新調整其業務分部，尤其是與馬匹服務分部投資有關的分部。於最後實際可行日期，本集團擁有兩匹年齡相對較大的配種馬，故於該兩匹配種馬死亡或退役後，本集團無意進一步投資馬匹服務分部。除上述者外，本公司無意再出售、縮減或終止任何其現有業務分部。

---

## 董事會函件

---

董事認為買賣協議之條款誠屬公平合理，屬一般商業條款，並且符合本公司及股東之整體利益。

### 出售事項的財務影響

投資物業於二零二四年六月三十日之未經審核總賬面值約為6.915百萬澳元(約35.40百萬港元)。本集團預期就出售事項錄得收益約85,000澳元(約435,000港元)，此乃根據本集團就出售事項將收取之代價減投資物業於二零二四年六月三十日之未經審核總賬面值(未計及任何相關開支)計算。

### 所得款項的擬定用途

本公司擬將出售事項的所得款項淨額約6.9百萬澳元(相當於約35.33百萬港元)撥作本集團之一般營運資金，包括但不限於：(i)內部一般行政開支；及(ii)向本集團附屬公司提供一般營運資金以發展金融服務、開採加密貨幣及電子電器業務。

### GEM上市規則的涵義

根據GEM上市規則第19.07條，由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，故根據GEM上市規則出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

### 股東書面批准

根據GEM上市規則第19.44條，若(a)發行人召開股東大會取得有關股東的批准，沒有股東需要放棄表決權利；及(b)股東書面批准於批准有關交易的股東大會上，合共持有投票權50%以上的一名股東或一組緊密聯繫的股東取得，則可接受股東給予書面批准方式代替召開股東大會。

---

## 董事會函件

---

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東在出售事項及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，且如本公司召開股東大會，概無股東須就批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易放棄投票。根據GEM上市規則第19.44條，本公司已從Fresh Success Investments Limited獲得書面批准，以代替在本公司股東大會上通過決議案。於最後實際可行日期，Fresh Success Investments Limited持有1,437,914,040股附有可於股東大會上投票權利之股份(相當於本公司已發行股本總額約61.61%)。因此，本公司將不會就批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易舉行股東大會。Fresh Success Investments Limited由本公司主席兼執行董事鄭丁港先生持有90%。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
帝國金融集團有限公司  
主席  
鄭丁港  
謹啟

二零二四年九月十九日

## 1. 財務資料概要

本公司經審核財務資料披露於本公司截至二零二二年(第51至169頁)、二零二三年(第47至161頁)及二零二四年(第44至147頁)三月三十一日止年度的年報內，該等年報分別於二零二二年七月三十一日、二零二三年七月三日及二零二四年七月三十一日刊發。上述財務資料可於本公司網站<http://www.8029.hk>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>查閱：

- (a) 本公司截至二零二二年三月三十一日止年度有關本集團同年財務資料的年報([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0731/2022073100088\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0731/2022073100088_c.pdf))；
- (b) 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度有關本集團同年財務資料的年報([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0703/2023070300012\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0703/2023070300012_c.pdf))；及
- (c) 本公司截至二零二四年三月三十一日止年度有關本集團同年財務資料的年報([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0731/2024073101235\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0731/2024073101235_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

### 借款

本集團的借款主要用於營運資金。截至二零二四年七月三十一日(即本通函付印前及就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團持有未償還金額約為105.9百萬港元的計息承兌票據，票面年利率為3%。

### 租賃負債

截至二零二四年七月三十一日，本集團的租賃負債總額約為2.2百萬港元。

### 或然負債

截至二零二四年七月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 免責聲明

除上文所披露者外，除集團內部負債及擔保外，截至二零二四年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還的貸款資本、已發行及未償還或同意發行的債務證券及定期貸款、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

經考慮目前的內部財務資源、可用信貸融資以及出售事項的估計所得款項淨額後，在並無不可預見的情況下，董事認為，自本通函日期起至少未來十二個月內，本集團擁有充足的營運資金可滿足其目前的需求。

本公司已取得GEM上市規則第19.66(13)條規定的相關函件。

### 4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來及直至最後實際可行日期(包括該日在內)，本集團財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

### 5. 本集團財務及交易前景

本集團主要從事放債、證券及期貨經紀、資產管理服務、物業投資、配種馬投資及開採加密貨幣。

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約31,354,000港元，較上一財政年度同期增加3.57%。截至二零二四年三月三十一日止年度，來自金融服務及馬匹服務的收益分別減少約8,403,000港元及2,561,000港元，而來自加密貨幣業務的收益則增加約12,074,000港元。

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損約13,597,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度的虧損約117,622,000港元減少約104,025,000港元，主要由於(i)其他經營收入項下的保險索償及(ii)期內加密貨幣的減值虧損大幅下降所致。

本集團將繼續盡最大努力提高運營效率和效益。此外，董事會將尋求機會建立策略聯盟，以加快業務增長、重新平衡業務組合及鞏固財務狀況，從而為股東創造價值。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其對投資物業於二零二四年六月三十日的估值發出的函件全文及估值證書，乃為供載入本通函而編製。



香港灣仔  
灣仔道83號17樓  
電話：(852) 2811 1876 傳真：(852) 3007 8501  
網址：www.raviagroup.com  
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

關於： 對4塊位於56 & 146 Mt Eliza Road, Kerrie, Victoria 3434, Australia之地塊(「該物業」)  
之物業估值

吾等遵照帝國金融集團有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)的指示，就位於澳洲的物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等關於該物業於二零二四年六月三十日(「估值日期」)的市值的意見，以載入貴集團日期為二零二四年九月十九日的通函。

## 1. 估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等對有關物業市值的意見，而市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

市值被理解為資產或負債未經考慮買賣(或交易)成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的估計價值。

## 2. 估值方法

吾等乃以直接比較法，假設該物業按現況出售，並參考相關市場上的可比較銷售交易對該物業進行估值。

### 3. 業權調查

吾等已獲提供該物業的業權文件摘錄副本。然而，吾等並無檢查正本以驗證所有權或驗證是否有任何修訂未顯示在提供予吾等的副本上。吾等依賴 貴集團就該物業的業權及其他法律事宜所提供的資料。

### 4. 估值假設

吾等的估值乃假設擁有人按現況在市場出售該物業，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該物業的價值。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響該物業出售的選擇權或優先購買權，亦無就一次性出售或向單一購買者出售物業作出撥備。

### 5. 資料來源

於吾等進行估值的過程中，吾等相當依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、地盤面積等事宜以及可影響該物業價值的所有其他相關事宜向吾等提供的意見。所有文件僅用作參考。

隨附估值報告所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的資料而定，故僅為約數。吾等未能進行詳盡的實地測量以核實該物業的地盤面積，惟吾等假設交予吾等之文件所示面積均屬正確。吾等亦已獲 貴集團知會，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

### 6. 估值考慮因素

吾等已視察該物業。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土壤情況的適宜性或任何可能影響未來使用的潛在污染或危害。吾等於編製估值時，已假設有關方面令人滿意，且不會因未來持續使用而產生額外費用。

吾等並無進行實地測量以核實需考慮之物業的地盤面積，惟吾等假設交予吾等之文件所示地盤面積均屬正確。除另有註明外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載資料為依據，故僅為約數。



吾等之報告並無就任何物業權益的任何抵押、按揭或欠款作出撥備，亦無就在銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有註明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的任何產權負擔、限制、業權缺失及繁重支銷項目。

於進行物業估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)。

## 7. 備註

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告僅供收件人使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任，且未經吾等事先書面批准，本報告全部或任何部分內容均不得以所示形式及內容載入任何刊發文件或聲明，亦不得以任何方式刊發。

除另有指明外，吾等之估值中所有貨幣金額均以澳元列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港九龍  
觀塘海濱道181號  
One Harbour Square  
26樓03室  
帝國金融集團有限公司 台照

代表  
瑞豐環球評估諮詢有限公司

<b>董事</b>	<b>副董事</b>
<b>李偉健博士</b>	<b>陳美斯</b>
PhD(BA) MFin BCom(Property)	Bsc (Hons) Surveying
<b>MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)</b>	<b>MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA</b>

謹 啟

二零二四年九月十九日

附註：

李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區，以及歐美國家擁有逾20年估值經驗。

陳美斯女士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及皇家測量師學會會員。彼於香港、澳門、中國及亞太地區擁有逾14年估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團於澳洲持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零二四年 六月三十日 現況下市值
四塊位於 56 & 146 Mt Eliza Road, Kerrie, Victoria 3434, Australia之地 塊	<p data-bbox="432 570 946 644">該物業由四塊地塊組成，總佔地約172.08公頃。</p> <p data-bbox="432 697 946 1027">據 貴集團告知，該物業將用於營運經重大整修及主要的純種馬匹繁殖場，目前以「Widden Stud」名義營運，有八匹常住配種馬。該物業為多用途發展，包括多個住宅、種馬與配種用馬棚、馬廄及獸醫設施、附帶1,600米沙地跑道的綜合預訓練設施(其中若干整修設施不再被充分利用)，以及多個分娩場及日間圍場及寄養圍欄區。</p> <p data-bbox="432 1081 946 1240">該物業位於Kerrie內Gisborne Kilmore Road交匯處以北，其中一面朝向Mt Eliza Road東北側。該物業距墨爾本機場以北不遠，靠近Inglis-Oaklands Junction Sales綜合設施。</p> <p data-bbox="432 1293 946 1410">該物業呈不規則形狀，大部分已被清理用作播種黑麥草牧場。整個區域有樹木分佈，包括主車道沿線及主要設施周圍已完全長成的柏樹。</p> <p data-bbox="432 1464 946 1538">該物業主要由鄉村物業包圍，包括牧場物業、生活物業及甄選馬匹物業。</p> <p data-bbox="432 1591 946 1670">據 貴集團告知，該物業的土地使用權屬永久業權。</p>	<p data-bbox="963 570 1158 687">該物業連同牧場及獸醫設施及構築物，以及該地塊上的資產受一份五年期的租約規限，至二零二六年三月三十日屆滿，附帶五年期的第一選擇權，現時租金每年315,187.50澳元(另加商品及服務稅)，用作馬匹繁殖場，以進行純種馬選育、牲口代養及純種馬訓練及預訓練。</p>	5,300,000澳元

附註：

1. 根據4份登記查冊表(業權查冊)－簿冊第10412冊第302頁、第9051冊第996頁、第9737冊第630頁及第9553冊第468頁，自二零一三年十月十五日起該物業的登記擁有人為Sun Farm Land Pty Ltd (現稱Imperium Farm Pty Ltd，為 貴集團之間接全資附屬公司)。
2. 誠如 貴集團所告知，該物業包括分割規劃圖第113038號的7號地段(「7號地段」)、分割規劃圖第111306號的2號地段(「2號地段」)、Karrie教區劃配官地第32號A分段(「劃配官地32號」)及Karrie教區劃配官地第33號A分段(「劃配官地33號」)。
3. 根據登記查冊表－第10412冊第302頁，該物業之7號地段受限於《一九五八年土地轉讓條例》第98條或《一九八八年土地分割條例》第24條所產生的任何產權負擔及載於圖示位置下的規劃或影像檔案所示及加上的任何其他產權負擔(更多詳情及界限見LP113038)。產權負擔包括以 Sunbury Waterworks Trust為受益人的地役權。
4. 根據登記查冊表－第9051冊第996頁，該物業之2號地段受限於《一九五八年土地轉讓條例》第98條或《一九八八年土地分割條例》第24條所產生的任何產權負擔及載於圖示位置下的規劃或影像檔案所示及加上的任何其他產權負擔(更多詳情及界限見LP11306)。產權負擔包括以 Sunbury Waterworks Trust為受益人的地役權以及排水及下水道的地役權。
5. 根據登記查冊表－第9737冊第630頁，劃配官地32號受限於任何其他產權負擔，詳情請參閱圖示位置下的規劃或影像檔案(更多詳情及界限見TP259861L)。產權負擔包括以 Sunbury Waterworks Trust為受益人的地役權。
6. 根據登記查冊表－第9553冊第468頁，劃配官地33號受限於任何其他產權負擔，詳情請參閱圖示位置下的規劃或影像檔案(更多詳情及界限見TP274851D)。概無產權負擔。
7. 據 貴集團告知，根據維多利亞州政府運輸及規劃部的規劃物業報告，該物業位於Macedon Ranges Shire Council轄區內，並屬於Macedon Ranges規劃區規定的「農業區」。該物業亦屬「指定叢林大火易發地區」，且部分位於「原住民文化遺產敏感地區」。
8. 此次考察由Iris Ng(測量學理學士)於二零二四年八月進行，彼擁有三年估值經驗。
9. 吾等已接獲 貴集團指示，根據下列假設對該物業進行估值：
  - a. Sun Farm Land Pty Ltd (現稱Imperium Farm Pty Ltd，為 貴集團之間接全資附屬公司)擁有該物業的正當合法業權，並有權轉讓該物業及其土地使用權的剩餘年期，毋須向政府補地價或支付其他繁重付款；
  - b. 所有地價及其他附屬公用設施的費用已繳清；
  - c. 該物業並無附帶按揭或任何其他重大產權負擔；
  - d. 該物業的現有用途符合當地規劃法規，並已獲相關政府當局批准；及
  - e. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照GEM上市規則提供有關本公司的資料。董事在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，及並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於本公司之權益

於最後實際可行日期，董事、本公司最高行政人員及其各自的關聯人士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須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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該條文彼被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指登記冊內之權益及淡倉；或須根據GEM上市規則第5.46至5.66條知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

#### 於本公司股份之好倉

董事／最高行政人員 姓名	身份／權益性質	所持／擁有權益 股份數目	股權概約 百分比 (附註2)
鄭丁港先生(附註1)	於受控制法團之權益	1,437,914,040	61.61%

附註：

1. Fresh Success Investments Limited由鄭丁港先生實益擁有90%之權益。因此，根據證券及期貨條例，鄭丁港先生被視為於由Fresh Success Investments Limited實益擁有之1,437,914,000股股份中擁有權益。
2. 百分比數字乃基於最後實際可行日期的已發行股份數目(即2,336,016,218股股份)計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、本公司最高行政人員及其各自的關聯人士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須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該條文彼被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指登記冊內之權益及淡倉；或須根據GEM上市規則第5.46至5.66條知會本公司及聯交所之權益及淡倉載。

**(b) 主要股東於本公司之權益**

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(並非董事或本公司最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露之權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉：

*於本公司股份之好倉*

股東姓名	身份／權益性質	所持／擁有權益 股份數目	股權概約 百分比 (附註3)
Fresh Success Investments Limited(附註1)	實益擁有人	1,437,914,040	61.61%
Raywell Holdings Limited(附註2)	實益擁有人	135,430,000	5.80%
楊克勤(附註2)	於受控制法團之權益	135,430,000	5.80%

附註：

1. Fresh Success Investments Limited由鄭丁港先生實益擁有90%之權益。因此，根據證券及期貨條例，鄭丁港先生被視為於由Fresh Success Investments Limited實益擁有之1,437,914,000股股份中擁有權益。
2. Raywell Holdings Limited由楊克勤先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，楊克勤先生被視為於由Raywell Holdings Limited實益擁有之135,430,000股股份中擁有權益。
3. 百分比數字乃基於最後實際可行日期的已發行股份數目(即2,336,016,218股股份)計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士(除董事或本公司最高行政人員外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之任何權益或淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之登記冊內之任何權益或淡倉。

### 3. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表的結算日)起所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

### 4. 董事的服務合約

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擬訂立任何並非於一年內屆滿或可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 5. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，根據GEM上市規則，概無董事或任何彼等各自的聯繫人於與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何直接或間接權益，亦概無任何人士與本集團之間存在或可能存在任何其他衝突。

### 6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟、索償或仲裁。

### 7. 重大合約

以下為本集團成員公司於本通函日期前兩年及直至最後實際可行日期內訂立屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 本公司與元庫證券有限公司於二零二三年十二月八日訂立的有條件配售協議，內容關於按每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份的基準，竭盡所能在供股股份的供股中，向承配人配售不獲認購供股股份及暫定配發予不合資格股東但本公司尚未售出或未繳股款供股股份，詳情載於本公司於二零二三年十二月八日之公告；

(ii) 富晞控股有限公司(「富晞控股」)(作為認購方)與無限制科技國際有限公司(「無限制科技」)(作為該公司)於二零二三年十二月二十二日訂立的有條件認購協議，內容有關認購事項，其中無限制科技已同意配發及發行，而富晞控股已同意認購富晞控股的10,400股新認購股份(「認購股份」)，佔無限制科技按代價10,400港元經配發及發行認購股份而擴大後之已發行股本約51%；及

(iii) 買賣協議。

## 8. 專家及同意書

以下為於本通函內引述其名稱或於本通函內載列其意見、函件或建議的專家資格：

名稱	資格
瑞豐環球評估諮詢有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接擁有本公司的任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本公司證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於發起本公司或本公司自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表的結算日)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載的形式及內容引述其名稱及／或載列其意見或報告，且並無撤回其同意書。

## 9. 其他事項

(a) 本公司的公司秘書為楊敏華女士(「楊女士」)。楊女士持有香港城市大學工商管理(榮譽)會計學士學位。楊女士為香港會計師公會的執業會計師。彼於提供秘書服務及審計上經驗豐富。

(b) 本公司的合規主任為鄭美程女士(「鄭女士」)。鄭女士持有西澳洲珀斯市科廷科技大學商業學士(市場推廣與廣告)學位。

- (c) 本公司的股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 通函的中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 10. 審核委員會

本公司已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並訂立遵從GEM上市規則第5.28條至5.29條的書面職權範圍。審核委員會的首要職責為審視及監督本集團的財務報表進程、風險管理制度及內部控制制度，從而向董事會為此提出建議及意見。審核委員會由三位獨立非執行董事組成，即杜健存先生(「**杜先生**」)、陳天立先生(「**陳先生**」)及洪海集先生(「**洪先生**」)。杜先生為審核委員會的委員。

杜先生，46歲，為獨立非執行董事。杜先生於二零零一年畢業於香港樹仁大學，持有會計(榮譽)文憑。彼在審計、稅務、公司秘書、破產及財務方面擁有逾20年經驗。杜先生為香港會計師公會及香港稅務學會成員。杜先生為(i)杜健存會計師事務所之負責人；(ii)彼自二零一五年七月起為米蘭站控股有限公司(股份代號：1150)的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市；及(iii)彼自二零一二年四月至二零二四年一月，曾擔任LET Group Holdings Limited(前稱為太陽城集團控股有限公司)(股份代號：1383)的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。

陳先生，63歲，為獨立非執行董事。彼從事法律專業逾26年。彼持有倫敦大學之法律學士學位及伍爾佛漢普頓大學之法律實踐研究生文憑(優異)。陳先生自二零零九年五月起至二零一八年七月擔任國藝集團控股有限公司(股份代號：8228)的獨立非執行董事，該公司於聯交所GEM上市。

洪先生，28歲，於二零一八年七月在英國倫敦大學城市學院貝葉斯商學院(前稱卡斯商學院)獲得管理學士學位，並於二零一九年十一月在蘇格蘭愛丁堡大學獲得金融理學碩士學位。加入本集團前，洪先生曾分別於二零二零年二月至二零二零年十二月在Saiqun Network Technology Co., Ltd.及於二零二一年一月至二零二二年十二月在Boge Network Technology Co., Ltd.擔任運營專員。



## 11. 展示文件

下列文件將自本通函日期起計十四日期間內刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.8029.hk>)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函附錄二所載的投資物業的估值報告；及
- (c) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述的同意書。