

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)

#### **補充公佈**

#### **須予披露交易**

#### **有關**

#### **收購中國文旅集團有限公司**

#### **全部已發行股本**

茲提述富元國際集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為二零二三年六月十五日的公佈(「該公佈」)，內容有關收購中國文旅集團有限公司全部已發行股本。除另有界定外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

本公司謹此就本公佈提供以下補充資料：

#### **清償債務**

誠如該公佈所披露，於該協議日期，目標集團成員公司江門市泉林戶外運動發展有限公司(「江門泉林」)結欠獨立第三方珠海市田地企業有限公司(「珠海田地」)人民幣180,228,843元(「江門泉林債務」)。

#### **珠海田地債務之背景**

珠海田地先前向江門泉林墊付人民幣180,228,843元，繼而墊付予目標集團成員公司台山市南方房地產投資開發有限公司(「台山南方」)以開發該項目。人民幣44,552,993元(即台山南方未用於開發該項目的金額)已直接償還予最終貸款人珠海田地，而非中間貸款人江門泉林。

為促成目標集團的買賣，訂約方同意糾正上述借款安排，據此，原則上(i)珠海田地須向台山南方償還人民幣44,552,993元(「**珠海田地債務**」)；及(ii)台山南方應將相同金額用於江門泉林償付部分江門泉林債務。

### 清償江門泉林債務及珠海田地債務

誠如該公佈所披露，根據該協議，買方已同意清償江門泉林債務，其中人民幣13,675,850元須於該協議日期起計七(7)個營業日內償還及人民幣166,552,993元須於該協議日期起計十二(12)個月內償還。於買方向珠海田地償還上述人民幣166,552,993元時，賣方必須確保珠海田地清償珠海田地結欠台山南方的珠海田地債務，以達致前段所披露的目的。實質上，買方清償江門泉林債務及珠海田地清償珠海田地債務將同時進行，其透過以珠海田地債務抵銷江門泉林債務達致。上述安排將導致買方於還款日期(即該協議日期起計12個月內)向珠海田地支付人民幣122,000,000元。

在任何特定時間，買方用於償還江門泉林債務的現金金額在任何情況下均不得超過人民幣135,675,850元，即考慮江門泉林債務與珠海田地債務之間的差額後的債務淨額(「**債務淨額**」)。

為免生疑問，清償珠海田地債務並不構成收購事項先決條件之一部分。

### 代價基準

代價乃由本集團與賣方經參考(i)獨立專業估值師保柏國際評估有限公司所評估項目土地(以下簡稱「**該物業**」)於二零二三年四月三十日的評估價值約人民幣310,000,000元(「**估值**」)；(ii)上文所披露買方須償付的債務淨額；及(iii)該公佈及本公佈所披露收購事項於完成後為本集團帶來的裨益後公平磋商釐定。

收購事項將以下列方式提供資金：

- (a) (i) 人民幣36,324,150元(即部分代價，須由買方於簽署該協議日期起計七(7)個營業日內以現金支付予賣方)；及(ii) 人民幣13,675,850元(即部分江門泉林債務，須於該協議日期起計七(7)個營業日內償還)由本集團內部資源撥付；及

- (b) (i) 人民幣133,000,000元(即代價之一部分，倘未能取得監管批准，須由買方以現金支付)；及(ii) 人民幣122,000,000元(即抵銷珠海田地債務(須於該協議日期起計十二(12)個月內償還)後之部分江門泉林債務)將以來自金融機構之項目貸款、加速返還本集團現有項目之銷售所得款項及來自其他獨立第三方之借款撥付。

根據估值師編製的估值報告(「估值報告」)：

- (a) 估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年)及公認估值程序及慣例進行，並符合上市規則第5章及第12項應用指引。
- (b) 對本集團於收購後持作未來發展的該物業進行估值時，估值師已採納直接比較法，假設該物業按其現況出售，並參考相關市場上可獲得的可資比較物業的市場憑證，惟須作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的有關差異，包括但不限於位置、時間、規模及其他相關因素。直接比較法被普遍認為為已知市場的物業提供最可靠的價值指標。估值師採用此方法符合市場慣例。
- (c) 估值師採用以下假設：
- (i) 該物業將於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響其價值。
- (ii) 並無考慮任何有關或影響出售之選擇權或優先購買權，且於估值中假設並無任何形式之強迫出售情況。
- (iii) 除另有說明外，該物業的興建、佔用及使用將完全遵守及並無違反所有條例。
- (iv) 除另有說明外，估值所依據的該物業用途已取得所有同意、批准、所需牌照、許可證、證書及授權。
- (v) 台山南方已悉數償付出讓該物業的地價款。
- (vi) 該物業的土地用途於所有法定文件中分類為旅遊及商業。

(vii) 台山市自然資源局認為該物業並非閒置土地。

(viii) 該物業將能夠根據台山市北陡鎮沙咀下塘灣地塊規劃條件開發。

(ix) 建於該物業上的現有樓宇將被拆除。

(x) 該物業的土地用途權將於土地用途年期屆滿後重續。

董事會於評估估值的公平性及合理性時已考慮下列因素：

- (a) 就採納估值法而言，董事了解到，估值師經參考相關市場上可獲得的可資比較物業的市場憑證(可予適當調整)，認為直接比較法就反映該物業(項目土地)的市值而言屬適當。估值師能夠識別三個位置、時間、規模等類似的可資比較物業，該等物業其後已由董事會審閱。
- (b) 董事已就估值師所進行的工作及估值報告與估值師進行討論，並了解估值師於進行估值及達致該物業的評估價值時：(i)了解本集團將透過收購事項收購該物業、所評估資產的特徵及所涉及的技術估值要求；(ii)已於二零二三年五月三十日視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部；(iii)依賴本公司有關中國法律的法律顧問就該物業的業權所編製的法律意見；及(iv)自獨立市場來源取得及分析資料，以構成估值之基準。
- (c) 經與估值師討論及審閱估值報告後，董事亦了解估值師於估值報告中採納的假設，並注意到估值報告的若干限制條件。

經考慮上述因素及估值師作出的假設後，董事同意估值師的意見，認為估值報告所採納的基準、估值方法及假設在當前情況下屬適當。

經考慮該物業(項目土地)之估值、上述因素及債務淨額後，董事認為代價整體而言屬公平合理。

## 有關該項目的資料

誠如該公佈所披露，本集團將能夠透過收購事項收購及發展目標集團擁有之該物業。該物業將發展為休閒及養生度假村（「該度假村」），名為進台山北陡灣項目（「該項目」）。

### 業務及營運模式

目標集團旗下的該項目專注於多元化的概念，旨在打造休閒及健康旅遊度假村，配備多種設施。憑藉該物業的天然地理優勢，將建設不同的主題公園，包括陸地、海洋及航空元素，以及商務及商業、休閒及娛樂、博彩及競爭元素。具體而言，本集團將：(a)為北陡灣建立獨特的品牌形象及知識產權；(b)細分目標市場，透過不同主題（包括商務、休閒、運動及保健）與客戶建立更緊密的聯繫；及(c)利用多個渠道，包括線上社交媒體平台及線下口碑營銷及活動策劃。

### 開發計劃及經營規模

該項目的開發計劃包括：(a)與鄰近港口及區域城鎮聯繫，與城市協調發展；(b)與自然環境協調發展，如生態濕地及自然保護區；及(c)發展多個產業板塊，創造獨特的發展項目。

#### 前期開發

於成立期間，北陡灣旨在透過引入豪華酒店及懸崖式旅遊項目成為南部地區的知名沿海度假村。該項目的主要功能包括酒店開發、商務公寓開發、商務別墅開發、休閒及度假設施等。總規劃土地面積約為16.81公頃。

#### 中期開發

中期開發包括運動挑戰、主題娛樂、休閒及度假設施以及商務公寓開發。總規劃土地面積約為18.09公頃。

#### 後期開發

後期開發包括海濱活動、生態性質、休閒及度假設施、商務公寓開發、商務別墅開發、主題民宿群、星級度假酒店、別墅花園等。總規劃土地開發面積約為31.59公頃。

## 開發時間表

該度假村的總土地面積約為534,191.36平方米。扣除岸線特許經營面積後，可供建設及銷售的實際土地面積約為248,772.28平方米，可建設及銷售416,547.13平方米，其中約99,815.61平方米的土地不可用作房地產開發，但可用作旅遊開發及相關建設。

於收購事項完成後，本集團計劃按以下時間表開發該項目：

時間	預期開發
二零二三年至二零二四年	開發及建設兩幅土地，總土地面積約為101,175.97平方米，建築面積約為66,994.64平方米，規劃建設容量約為154,087.67平方米，預期建設酒店、公寓及商業物業以供在市場上銷售。
二零二四年至二零二五年	開發及建設另外兩幅土地，總土地面積約為99,815.61平方米，將用於旅遊開發及建設。本集團亦計劃在該土地上興建動物公園、一個海洋公園及一個旅遊項目，作為整個該項目的增值部分。
二零二五年至二零二六年	開發及建設另外兩幅土地，總土地面積約為133,280.02平方米，建築面積約為84,520.27平方米，規劃建設容量約為194,396.62平方米，預期興建公寓及商業物業以供在市場上銷售。
二零二六年至二零二七年	開發及建設另外兩幅土地，總土地面積約為199,919.76平方米，建築面積約為97,257.37平方米，規劃建設容量約為68,062.84平方米，預期興建公寓及商業物業以供在市場上銷售。

## 附屬公司的發展計劃

就附屬公司的開發計劃而言，

- (a) 中國文旅集團(海外)有限公司將繼續為投資控股公司。
- (b) 珠海橫琴利東旅遊發展有限公司(註冊資本為人民幣500,000元)將繼續尋求及物色收購中國文化及旅遊項目的合適機會。
- (c) 江門市泉林戶外運動發展有限公司(註冊資本為人民幣5,000,000元)將於北陡灣舉辦水上運動、陸上運動及其他體育賽事等體育活動，作為該項目的一部分。
- (d) 台山市南方房地產投資開發有限公司(註冊資本為人民幣100,000,000元)將繼續開發及建設該項目。

## 預期開發成本及資金

根據該項目的建設計劃，預期初始投資不少於人民幣20,000,000元，而整個該項目的投資總額預期不少於人民幣620,000,000元。本集團對開發成本的初始投資及後續資金安排包括：(a)通過向相關金融機構質押該項目的原土地證取得項目貸款；(b)將銷售收益再投資於該項目；及(c)向其他獨立第三方借款。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標集團已取得開發該項目的營業執照及房地產開發許可證。該度假村毋須取得其他營運許可證。本集團將於該項目相關階段完成時或之後更新本集團及／或目標集團相關成員公司之營業執照之業務營運範圍。

## 進行收購事項之理由及裨益

該項目為大型沿海項目，集商業、住宅、休閒及旅遊設施於一體。收購事項為本公司進一步發展之策略性決定，原因為其為本集團發展文化及旅遊行業之業務提供重大機遇。

收購事項將使本集團的業務取得新突破，進軍該地區的文化及旅遊市場，把握相關發展機遇及擴大本集團的業務範圍，從而提高本集團的盈利能力及市場競爭力。通過該項目，本公司的業務模式將更加多元化，其運營質量將進一步提升，從而對本公司的盈利能力帶來積極影響。

於收購事項後，本集團將能夠產生營運協同效應及擴大本集團於大灣區的市場規模。為達致規模經濟，本集團將能夠更有效地整合及利用現有資源。

此外，作為目標集團的盈利項目，收購事項使本公司能夠參與該項目的開發，並將其資源分配至更具吸引力的投資機會，從而提高本公司的資金利用率及增強本公司的財務實力。

經考慮：(a)該公佈及本公佈所披露進行收購事項之理由及裨益；(b)於抵銷珠海田地債務後，收購事項將僅為本集團增加現金承擔為人民幣305,000,000元的額外負擔；(c)本集團將加快銷售已竣工物業及退還現有項目的銷售所得款項，以確保本集團的日常營運正常；(d)外部集資將透過向相關金融機構質押該項目的原土地證進行；(e)收購事項將有利於本公司及提升本集團的盈利能力；及(f)估值及代價屬公平合理，董事會認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

於本公佈內，倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。名稱的英文翻譯或任何附有「\*」標記的中文描述亦僅供識別。

承董事會命  
富元國際集團有限公司  
主席  
楊立君

香港，二零二三年七月五日

於本公佈日期，董事會由執行董事楊立君先生(主席)、高敬堯先生及譚嘉偉先生，非執行董事黃玉麟先生以及獨立非執行董事陳珠海女士、陳凱寧女士及蘇慧琳女士組成。