

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)

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

於二零二三年六月十五日(交易時段後)，買方(本公司之直接全資附屬公司)、賣方及本公司訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司之全部已發行股本，代價為人民幣169,324,150元(相當於港幣188,627,103元)。代價將以下列方式支付：(i)本公司按發行價每股代價股份港幣0.2元向賣方(或其代名人)發行及配發740,808,000股代價股份，金額約為人民幣133,000,000元，或倘未能於該協議日期起計三個月內(或訂約方協定的較後日期)獲得監管批准，則支付現金人民幣133,000,000元；及(ii)支付現金人民幣36,324,150元。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，因此，目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

740,808,000股代價股份相當於(i)本公司於本公佈日期之現有已發行股本約10.66%；及(ii)本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約9.64%(假設本公司股本自本公佈日期起至配發及發行代價股份日期止概無變動)。代價股份將根據一般授權配發及發行，並將於各方面在彼此之間及與已發行股份享有同等地位。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

上市規則的涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

本公司股東及有意投資者務請注意，完成須待該協議項下的先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實。由於完成未必一定會進行，本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

於二零二三年六月十五日(交易時段後)，買方(本公司之直接全資附屬公司)、賣方及本公司訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司之全部已發行股本，代價為人民幣169,324,150元(相當於港幣188,627,103元)。代價將以下列方式支付：(i)本公司按發行價每股代價股份港幣0.2元向賣方(或其代名人)發行及配發740,808,000股代價股份，金額約為人民幣133,000,000元，或倘未能於該協議日期起計三個月內(或訂約方協定的較後日期)獲得監管批准，則支付現金人民幣133,000,000元；及(ii)支付現金人民幣36,324,150元。

該協議

該協議之主要條款概述如下：

日期

二零二三年六月十五日

訂約方

- (a) 賣方：高峰環球有限公司
- (b) 買方：富元文旅集團有限公司
- (c) 本公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據該協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司之全部已發行股本。

代價

收購事項之代價為人民幣169,324,150元(相當於港幣188,627,103元)，將按以下方式償付：

- (a) 人民幣36,324,150元，買方須於簽署該協議當日起計七(7)個營業日內以現金向賣方支付；及
- (b) 人民幣133,000,000元，(i)由本公司於完成日期起計十五(15)個營業日內按發行價每股代價股份港幣0.2元向賣方(或其代名人)配發及發行740,808,000股入賬列作繳足之代價股份支付，或(ii)倘未能於該協議日期起計三個月內(或訂約方協定的較後日期)獲得監管批准，則由買方於完成日期以現金向賣方支付。

代價將以本集團之內部資源撥付。

清償債務

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(「**債務**」)。根據該協議，買方已同意清償債務，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，而人民幣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，賣方須確保珠海田地清償珠海田地結欠目標集團成員公司台山市南方房地產投資開發有限公司之債項人民幣44,552,993元。

釐定代價之基準

代價乃由本集團與賣方經參考(i)經獨立專業估值師評估的項目土地於二零二三年四月三十日的評估價值約人民幣310,000,000元；(ii)誠如上文「清償債務」一段所披露，目標集團結欠珠海田地的債務淨額人民幣135,675,850元須由買方清償；及(iii)本公佈下文「進行收購事項的理由及裨益」一段所載收購事項於完成後為本集團帶來的裨益後公平磋商釐定。

董事認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待以下條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 買方已完成對目標集團之盡職審查(包括但不限於法律、財務及商業方面)，並信納盡職審查之結果；
- (b) 買方指定的英屬處女群島法律顧問已就目標公司遵守英屬處女群島法律及法規發出法律意見(其格式及內容獲買方信納)；及
- (c) 獲得監管批准。

於本公佈日期，除(c)段所指明之條件外，上述所有條件已獲達成。倘未能於該協議日期起計三個月內(或訂約方協定的較後日期)獲得監管批准，則賣方有權要求買方以現金支付代價人民幣133,000,000元以代替代價股份。

完成

完成將於上述先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後第五(5)個營業日或買方可能釐定之其他日期落實。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，因此，目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

終止

倘買方未能(其中包括)遵守其於該協議項下之付款責任或交付代價股份之股票，惟在賣方提出要求後有關未能履行情況持續超過三個月，則賣方將有權終止該協議。在此情況下，買方須就磋商、籌備、簽立及終止該協議所產生的所有成本及開支(包括法律費用)向賣方作出彌償，並向賣方支付違約金人民幣10,000,000元。

倘於完成日期後發現賣方違反該協議所載之保證或協議，賣方須賠償買方所蒙受之一切損失及損害。買方有權從代價中扣除因賣方違反該協議而必須支付予第三

方之任何開支。倘賣方在重大方面違反該協議或拒絕履行該協議，導致該協議終止，則賣方須向買方支付人民幣10,000,000元作為違約金。

該協議終止後，賣方須向買方退還已收取的任何代價，而買方則須向賣方退還目標公司的全部已發行股本。

對本公司股權架構之影響

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司之現有股權架構以及配發及發行代價股份對本公司於完成後之股權架構之影響載列如下：

股東	於本公佈日期		於配發及發行 代價股份後 ^(附註1)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
富偉國際控股有限公司 (附註2)	3,087,027,152	44.44%	3,087,027,152	40.16%
楊立君 ^(附註2)	11,608,000	0.17%	11,608,000	0.15%
公眾股東	3,847,714,888	55.39%	3,847,714,888	50.05%
賣方	—	—	740,808,000	9.64%
已發行股份總數	<u>6,946,350,040</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,687,158,040</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (1) 假設自本公佈日期起直至配發及發行代價股份日期，除配發及發行所有代價股份外，本公司已發行股本總額並無變動。
- (2) 富偉國際控股有限公司(「富偉」)分別由翠領國際投資有限公司(「翠領」)、興誠投資控股有限公司(「興誠」)及恒星國際投資有限公司(「恒星」)擁有51%、35%及14%權益。執行董事兼董事會主席楊立君先生為翠領之唯一實益擁有人。楊立君先生為興誠及恒星各自全部已發行股本之唯一最終實益擁有人，而興誠及恒星分別於富偉已發行股本中擁有35%及14%權益。因此，根據香港法例第571章證券及期貨條例，楊立君先生被視為於富偉所持3,087,027,152股本公司股份中擁有權益。

代價股份

代價股份將按發行價每股代價股份港幣0.2元發行，較：

- (i) 股份於二零二三年六月十四日（即緊接該協議日期前之日期）在聯交所所報之收市價每股港幣0.2260元折讓約11.50%；
- (ii) 股份於緊接該協議日期前五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.2222元折讓約10.00%；及
- (iii) 股份於緊接該協議日期前二十(20)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.2260元折讓約11.50%。

發行價乃由買方、賣方及本公司經參考股份之現行市價及現行市況後公平磋商釐定。董事認為發行價屬公平合理。

代價股份數目

代價股份包括740,808,000股股份，相當於(i)本公司於本公佈日期之現有已發行股本約10.66%；及(ii)本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約9.64%（假設本公司股本自本公佈日期起至配發及發行代價股份日期止概無變動）。

地位

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。代價股份一經配發及發行，將於各方面在彼此之間及與已發行股份享有同等地位。

發行代價股份之授權

代價股份將根據一般授權配發及發行。根據一般授權，董事獲准配發及發行於決議案獲通過當日已發行股份總數最多20%。根據一般授權可予發行之股份最高數目為1,389,270,008股。於本公佈日期，本公司並無根據一般授權配發及發行任何股份，而一般授權足以配發及發行代價股份。

有關目標集團之資料

公司資料

目標公司

目標公司為於二零一六年十二月二十日在英屬處女群島成立的有限公司。其主要從事投資控股。於本公佈日期，目標公司由賣方全資擁有。

目標公司的附屬公司

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	股東(股權%)	主要業務
中國文旅集團(海外)有限公司(前稱利東(香港)有限公司)	香港	二零一六年十二月五日	目標公司(100%)	投資控股
珠海橫琴利東旅遊發展有限公司	中國	二零一八年四月四日	中國文旅集團(海外)有限公司(100%)	旅遊管理服務
江門市泉林戶外運動發展有限公司	中國	二零一六年三月三十日	珠海橫琴利東旅遊發展有限公司(100%)	戶外運動服裝、露營裝備；戶外活動場地租賃及服務
台山市南方房地產投資開發有限公司	中國	二零零四年十一月九日	江門市泉林戶外運動發展有限公司(100%)	物業投資

財務資料

基於目標集團的未經審核綜合財務報表，目標集團截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年四月三十日止四個月的財務資料載列如下：

	截至 二零二三年 四月三十日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收益	無	無	無
除稅前虧損	79,945	1,489	2,933
除稅後虧損	79,945	1,489	2,933

於二零二三年四月三十日，根據目標集團的未經審核綜合財務報表，目標集團的未經審核綜合資產總值及負債淨額分別為約人民幣37,232,000元及約人民幣98,642,000元（附註）。

附註：負債淨額約人民幣98,642,000元尚未反映項目土地於二零二三年四月三十日的最近期評估價值約人民幣310,000,000元。

有關項目土地的資料

於本公佈日期，目標集團持有項目土地，包括位於中國廣東省台山市北陡鎮沙咀村委會下塘灣的九幅地塊，總地盤面積約為534,191平方米，作旅遊及商業用途。根據有關項目土地的國有土地使用證及不動產權證，項目土地的土地使用權已授予台山市南方房地產投資開發有限公司，直至二零四四年。根據政府部門批准的項目土地的相關規劃條件，項目土地將發展為休閒養生度假區，配套設施齊全，包括公寓、酒店以及各種休閒及商業設施。有關項目土地若干地塊的建設用地規劃許可證已授出。

有關賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。於本公佈日期，賣方由個人投資者陳凱君全資擁有。

有關買方、本公司及本集團之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司，從事投資控股。

本公司為一間於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司，而本集團主要在中國從事物業發展及酒店業務。

進行收購事項之理由及裨益

目標集團為一所從事文化旅遊業務的開發商，業務主要集中於中國廣東省具有發展潛力的地區，以從事文化旅遊及度假勝地物業的規劃及發展，包括文化旅遊、酒店諮詢、景點諮詢、旅遊代理及相關景點管理服務。

目標集團的業務均位於廣東濱海旅遊區，中國經濟活力最為強勁的區域之一——粵港澳大灣區輻射區域之內。粵港澳大灣區發展規劃大綱明確提出，促進濱海旅遊業高質量發展，加快「海洋—海島—海岸」旅遊立體開發，完善濱海旅遊基礎設施與公共服務體系。在旅遊市場恢復以及政策支持下，其未來市場發展前景極為廣闊。

本集團將能夠透過收購事項收購及開發目標集團所擁有的項目土地。項目土地將發展為休閒養生度假區，可提供包括公寓，酒店等各種休閒及商業設施，加上目標集團的現有業務，將搶佔文旅賽道，將是一個重大的發展機遇。在啟動目標集團旗下台山北陡灣項目的發展，將為本集團實現跨越式發展的重要起點，標誌着本公司業務佈局將有新的突破，有助於本集團把握該地區文化旅遊市場的發展機遇，拓寬本公司業務範圍，提高其盈利能力和市場競爭力，有助本公司打開新的發展空間。

正藉當前中國經濟正穩步恢復，酒店、旅遊等市場亦在恢復之中。本集團藉着收購事項帶來的機遇，在加快和鞏固酒店及旅遊業務的同時，以及物色可行的文旅投資項目，推動內涵式增長與外延式擴張協同發展。本集團將積極推進台山北陡灣項目建設，為股東帶來最大回報。

基於上文所述，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，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

本公司股東及有意投資者務請注意，完成須待該協議項下的先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實。由於完成未必一定會進行，本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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	買方收購目標公司之全部已發行股本
「該協議」	指	買方、賣方及本公司就收購事項於二零二三年六月十五日訂立之買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間開門辦理一般業務的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「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，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	收購事項的代價，即人民幣169,324,150元
「代價股份」	指	本公司將按發行價向賣方(或其代名人)發行以償付部分代價的740,808,000股新股份

「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	本公司於二零二三年五月三十日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權，據此，董事獲准配發及發行最多1,389,270,008股股份，相當於有關決議案獲通過當日當時股份總數的20%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士(具有上市規則賦予該詞之涵義)且與彼等概無關連之第三方
「發行價」	指	每股代價股份港幣0.2元
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「訂約方」	指	買方、賣方及本公司(即該協議之訂約方)之統稱，而「訂約方」指其中任何一方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目土地」	指	位於中國廣東省台山市北陡鎮沙咀村委會下塘灣的九幅地塊
「買方」	指	富元文旅集團有限公司(前稱中國預製菜集團有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「監管批准」	指	香港聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01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
「平方米」	指	平方米
「目標公司」	指	中國文旅集團有限公司(前稱大河投資有限公司及金萬控股有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	高峰環球有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

就本公佈而言，人民幣乃按人民幣1.00元兌港幣1.114元的概約匯率換算為港幣。

承董事會命
富元國際集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零二三年六月十五日

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。