

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下融太集團股份有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之委派代表書送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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。



融太集團股份有限公司

MAGNUS CONCORDIA GROUP LTD

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1172)

有關出售出售公司全部股權之主要交易
及
股東特別大會通告

財務顧問

寶
橋
BAOQIAO PARTNERS

寶橋融資有限公司

除文義另有所指外，本通函所用詞彙與本通函內「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至16頁。

本公司謹訂於二零二五年十二月二十二日(星期一)上午十時三十分假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心3號房舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照委派代表書上印備之指示填妥委派代表書，並盡快將填妥之委派代表書交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回委派代表書後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

二零二五年十一月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 本集團之財務資料	I-1
附錄二 物業估值報告	II-1
附錄三 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「公告」	指	本公司就出售事項訂立日期為二零二五年十一月二十日之公告
「協議」	指	買方與賣方訂立日期為二零二五年十一月二十日之協議，內容有關(其中包括)出售事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港、中國或英屬處女群島之持牌銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日、香港、中國或英屬處女群島指定為公眾假期的任何日子，以及於上午九時正至下午五時正期間香港發出八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	融太集團股份有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1172)
「完成」	指	根據協議之條款完成出售事項
「完成日期」	指	達成條件後之第五個營業日或賣方與買方書面同意之其他日期
「條件」	指	協議所規定之條件，載於本通函「協議—先決條件」一節
「代價」	指	根據協議訂明之出售事項代價4,000,000港元
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「出售事項」	指	根據協議之條款及條件賣方向買方出售及轉讓銷售權益及公司間債項結餘
「出售公司」	指	金錦投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「出售物業」	指	出售集團持有之位於中國四川省自貢市之物業項目，其詳情載於「出售集團及出售物業之資料」一節
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以審議及酌情批准協議及其項下擬進行之交易
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士之人士或公司
「獨立估值師」	指	亞太資產評估及顧問有限公司，獲本公司委任以對出售物業進行估值之獨立估值師
「公司間債項結餘」	指	出售集團於完成日期結欠餘下集團的全部款項不超過5,000,000港元
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十一月二十四日，即本通函付印前為確定其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
「最後截止日期」	指	二零二六年五月十九日或賣方與買方書面協定之有關其他日期

釋 義

「諒解備忘錄」	指	賣方與買方於二零二五年十月八日就可能買賣事項所訂立之諒解備忘錄
「可能買賣事項」	指	根據諒解備忘錄條款可能進行的銷售權益買賣
「物業估值報告」	指	獨立估值師就出售物業編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二
「買方」	指	先鋒投資特殊機會一期有限合夥基金，一間於香港註冊成立之有限合夥基金
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「可退還按金」	指	買方根據諒解備忘錄條款向賣方支付之可退還按金3,600,000港元
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「榮泰」	指	榮泰投資控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「銷售權益」	指	出售公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Clever Star Development Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

釋 義

「自貢中達」	指	自貢中達科技有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「自貢中置」	指	自貢中置文化旅遊投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比



融太集團股份有限公司
MAGNUS CONCORDIA GROUP LTD
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1172)

執行董事：
向均先生
周兰女士

獨立非執行董事
王政君先生
廖英順先生
王平先生

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
香港灣仔
告士打道109-111號
東惠商業大廈
7樓02-03室

敬啟者：

**有關出售出售公司全部股權之主要交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述有關(其中包括)出售事項之公告。

於二零二五年十月八日，賣方與買方就銷售權益的可能買賣事項訂立諒解備忘錄。根據諒解備忘錄，買方同意向賣方支付並已支付可退還按金360萬港元，而可能買賣事項代價的確切金額、代價的付款方式及方法將由諒解備忘錄各方

董事會函件

根據將對出售集團進行的盡職審查結果磋商釐定並須受諒解備忘錄各方就可能買賣事項可能(亦可能不會)訂立之正式協議之條款及條件所規限。

於二零二五年十一月二十日(交易時段後)，賣方(作為賣方)與買方(作為買方)訂立協議，據此賣方有條件同意出售，而買方有條件同意以代價4,000,000港元購買銷售權益及公司間債項結餘。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)出售物業之估值報告；及(iv)股東特別大會通告及符合上市規則規定之其他資料。

協議

協議之主要條款

協議之主要條款概述如下：

日期：二零二五年十一月二十日(交易時段後)

訂約方：(a) 賣方(作為賣方)；及
(b) 買方(作為買方)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

主旨事項

根據協議之條款及條件賣方將轉讓予買方的銷售權益及公司間債項結餘。

出售集團之主要資產為出售物業，其詳情已於本通函內「出售集團及出售物業之資料」一節披露。

代價及付款條件

代價總額4,000,000港元將由買方按以下方式以現金支付：

- (a) 3,600,000港元，即代價之90%，將於簽署協議時透過動用可退還按金予以抵銷；及
- (b) 400,000港元，即代價之餘下10%，須由買方於完成時支付至賣方指定之銀行賬戶。

董事會函件

代價乃賣方與買方經參考獨立估值師評估出售物業於二零二五年八月三十一日的市值約人民幣2.763億元(相當於約3.023億港元)及出售集團於二零二五年三月三十一日之財務狀況(尤其是出售集團經調整負債淨額(定義見下文)約330萬港元)後公平磋商釐定。

出售物業之估值

出售物業之資料載於本函件「出售集團及出售物業之資料」一節。本公司已委聘獨立估值師就出售事項對出售物業進行估值。物業估值報告詳情載於本通函「附錄二—物業估值報告」。

根據本通函附錄二所載獨立估值師編製的物業估值報告，出售物業於二零二五年八月三十一日的公平值約為人民幣2.763億元(相當於約3.023億港元)。

董事已審閱物業估值報告並與獨立估值師討論其於物業估值方面之資格及經驗(如物業估值報告所述)，以及達致出售物業於二零二五年八月三十一日之估值所採用之方法、基準及假設。

董事注意到，獨立估值師已就出售物業採用市場法，參考相關市場上可資比較的銷售交易(「可資比較物業」)，當中涉及分析類似物業的近期市場交易證據，以與出售物業進行比較以及就可資比較物業與標的物業之間的差異作出適當調整(「調整」)。可資比較物業及就可資比較物業與出售物業之不同特徵所應用之調整詳情，已於本通函附錄二所載之物業估值報告內披露。

根據我們與獨立估值師之討論，我們了解到獨立估值師亦已考慮另外兩種公認的估值方法，即成本法及收入法。除非缺乏適當的市場資料且標的物業不產生收入，否則不應採用成本法進行估值，而收入法則是一種將物業的收入來源轉化為市值的方法，大多數被採用及接納為可產生租金收入的物業估值。

此外，董事注意到，物業估值報告所依據的假設主要涉及出售集團所擁有的出售物業的合法權利及經濟利益，以及獨立估值師所進行盡職審查的範圍限制，該等假設屬一般性質，且通常在編製物業估值時採用。

董事會函件

經考慮上文所述，董事信納(i)獨立估值師具備足夠資格及經驗編製物業估值報告；及(ii)編製物業估值報告所採用的方法及主要基準及假設屬適當，因此董事認為出售物業的估值乃構成代價的公平合理釐定基準。

基於上文所述並經考慮二零二五年三月三十一日的出售集團經調整負債淨額約為330萬港元，並計及獨立估值師評估出售物業於二零二五年八月三十一日的市值，董事認為代價屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

出售事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 賣方已完成協議及其項下擬進行交易之所有必要批准程序，包括但不限於取得其董事會(及股東大會(如適用))之批准；及
- (ii) 賣方已履行或促使履行適用法律法規及上市規則就協議及其項下擬進行交易所規定的所有合規程序，包括但不限於董事會及(如適用)股東特別大會的批准、披露責任以及任何必要備案或提交文件，且已根據上市規則於股東特別大會上取得股東對協議及其項下擬進行交易的批准。

任何一方均不得豁免上述條件。倘上述任何條件未能於最後截止日期前達成，則協議訂約方(「訂約方」)(除非經訂約方共同協定)可(i)在切實可行的最大範圍內完成(不影響訂約方於協議項下的權利)；(ii)將完成推遲至最後截止日期後的某一日期(不超過完成日期後三(3)個營業日)；或(iii)終止協議，訂約方的所有權利及義務將告停止及終止，屆時(a)存續條款仍具有十足效力及效用；及(b)協議的終止將不會影響任何一方於終止前應有的任何權利或責任。

於最後實際可行日期，上述條件概未達成。

完成

完成將於完成日期(即所有條件達成後之第五個營業日)或買方與賣方可書面協定之其他日期落實。

有關本集團及賣方之資料

本集團

本公司為一家投資控股公司，本集團之主要業務為物業發展、印刷產品生產及銷售、物業投資及庫務業務。

賣方

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由本公司直接全資擁有。

買方之資料

買方

買方為一家在香港註冊成立的有限合夥基金，其普通合夥人為玫瑰先鋒香港有限公司。玫瑰先鋒香港有限公司為一家在香港註冊成立的投資控股有限公司，由宋禕先生(「宋先生」)全資擁有。買方之有限合夥人為宋先生、王東先生(「王先生」)及葉艷女士(「葉女士」)。據買方所告知，宋先生在中國及海外從事互聯網電商業務運營及各類投資業務已逾十年。宋先生的電商業務專注於家居產品及新能源相關業務，其投資業務專注於一級及二級股權投資及不良資產投資。王先生與葉女士均為中國境內的商業專業人士，於不良資產投資領域擁有豐富經驗。

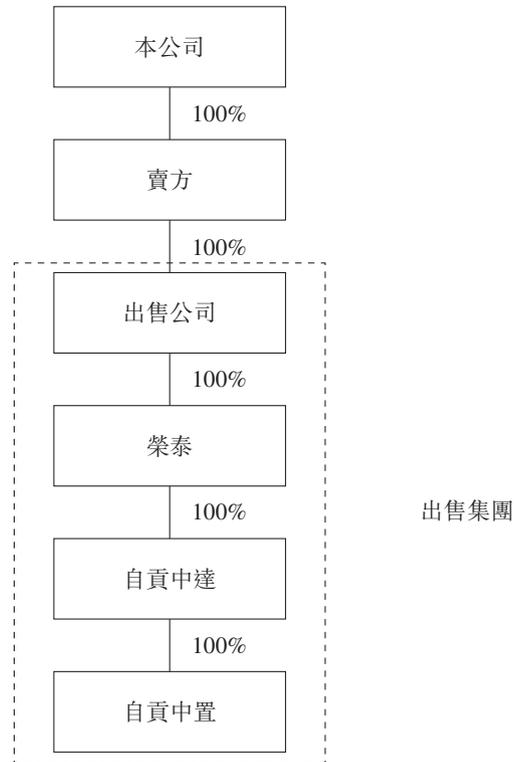
據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

買方之投資經理人(「經理人」)為格理昂資產管理有限公司(為一間於香港註冊成立的有限公司)。經理人獲發牌可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，經理人及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)買方、其董事及法定代表人以及買方任何能夠對出售事項施加影響的最終實益擁有人；與(b)本公司、公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面(以參與出售事項的附屬公司／該等附屬公司為限)的任何關連人士之間，目前或過去十二個月內均不存在任何重大貸款安排。

出售集團及出售物業之資料

出售集團



出售公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方直接全資擁有。

榮泰為一家在香港註冊成立的投資控股有限公司。

自貢中達為一家根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

自貢中置為一家根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事房地產發展，並主要持有位於中國四川省自貢市的出售物業。

董事會函件

出售集團截至二零二四年三月三十一日(「二零二四財政年度」)及二零二五年三月三十一日(「二零二五財政年度」)止兩個財政年度各年的未經審核綜合財務資料分別載列如下：

	二零二五 財政年度 千港元 (未經審核)	二零二四 財政年度 千港元 (未經審核)
收入	83,511	84,992
除稅前虧損	(25,015)	(38,655)
虧損淨額	(26,173)	(40,135)

出售集團於二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日的未經審核綜合負債淨額分別約為1.011億港元及約1.263億港元。於二零二五年三月三十一日及於最後實際可行日期，出售集團結欠餘下集團的全部款項(即公司間債項結餘)分別約為490萬港元及約490萬港元。公司間債項結餘的條款為無抵押、免息及按要求償還。

公司間債項結餘將不會在完成前清償。

根據本集團採納的相關會計政策，出售物業於二零二五年三月三十一日的價值約為1.793億港元(「331賬面值」)，乃按資產負債表日的成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。倘調整基於物業估值報告之出售物業於二零二五年八月三十一日之公平值約人民幣2.763億元(相當於約3.023億港元)與331賬面值之差額，出售集團之經調整負債淨額(「出售集團經調整負債淨額」)將約為330萬港元(包括二零二五年三月三十一日的公司間債項結餘約490萬港元)。

出售物業

出售物業包括一項住宅物業發展項目(「該項目」)，其為位於中國四川省自貢市高新技術產業開發區高新臥龍湖鹽鹵浴片區三幅地塊(統稱「地塊」)的中港藥海森林項目的一部分。該地塊的總地盤面積約493,842.96平方米。該地塊的土地使用權自二零一三年八月起計為70年，作住宅物業用途。

本集團於二零一九年八月一日收購(「收購事項」)該項目，該三幅地塊於二零一九年八月一日後可供銷售的剩餘總建築面積合共約500,000平方米。於二零二五年八月三十一日，尚未售出的物業(包括別墅及公寓)總建築面積為10,803平方米，而尚未售出的停車位為4,390個及指定作為民防用途的停車位為568個。

董事會函件

根據中國法律意見，截至最後實際可行日期，出售物業的31個住宅單位已被法院查封。根據本公司中國法律顧問提供之資料，作為正在進行的訴訟期間所實施的保全措施的一部分，共有29個單位（「**29個被查封單位**」）遭查封。該等單位涉及自貢高新技術產業開發區管理委員會（「**自貢高新技術委員會**」）（作為原告）與明君集團科技有限公司（「**明君科技**」）（作為被告之一及為中港藥海森林項目的主要開發商並擁有開發項目的部分所有權）之間的一宗合同糾紛（「**自貢高新技術糾紛**」）。該糾紛涉及自貢高新技術委員會與明君科技就開發中港藥海森林項目簽署的協議。

原告主張自貢中置作為出售物業的現時業主，應與明君科技就其所稱違約行為承擔連帶責任。然而，根據本公司負責自貢高新技術糾紛的中國代理律師所出具的法律意見，自貢中置與明君科技均為獨立法人實體，各自僅對其自身的法律行為及責任負責。因此，明君科技違約所產生的合約義務及任何後果不應歸咎於自貢中置。原告要求自貢中置承擔連帶責任的主張與原協議之條款不符，本公司認為應由司法裁決予以駁回。截至最後實際可行日期，自貢高新技術糾紛仍在訴訟中，尚未作出判決，且糾紛金額尚未確定。

此外，上述29個被查封單位中之11個單位，連同另外2個單位，總計13個單位，涉及因出售物業部分單位之建設工程所產生之未付應付款項（「**該等應付款項**」）而引致的8宗合同糾紛。該8宗糾紛均已獲裁定，裁定總金額約為人民幣1,510萬元。截至最後實際可行日期，本集團已清償約人民幣1,170萬元，且本公司確認，餘額已於本集團之綜合財務報表中作為應付款項作出足額撥備並適當反映。

據本公司中國法律顧問告知，自貢中置仍被允許使用及佔用受現有查封規限的標的物業，然而，不得轉讓該等物業資產的業權／合法擁有權或就該等物業資產設立產權負擔。然而，現有查封對賣方於出售公司的股權及賣方轉讓其股權權利完全無影響。因此，由於出售事項僅涉及轉讓賣方持有的出售公司股權，出售事項將不會被查封所禁止，賣方可自由轉讓其於出售公司的股權。

董事會函件

買方已獲正式告知對出售物業所進行查封的現狀及如前所述自貢中置的上述合約爭議，且買方已同意代價金額與付款計劃將維持不變。出售事項對本集團財務狀況並無任何持續影響。

出售事項之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，本集團之主要業務為物業發展、印刷產品生產及銷售、物業投資及庫務業務。

誠如本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告所披露，儘管中國政府已採取了一系列支持經濟和房地產穩健發展的措施，但物業市場普遍存在的負面情緒和系統性風險在短期內仍沒有消退的跡象，為本集團在中國的物業開發業務帶來挑戰。

出售集團主要於中國從事物業發展。出售集團的主要資產為出售物業。於收購事項後至二零二五年三月三十一日止期間，出售物業為出售集團累計貢獻收入約人民幣37.36億元。於二零二五年八月三十一日，出售物業已售出佔總建築面積約98%的住宅部分及1,099個停車位。由於出售物業僅剩餘住宅部分存量，而僅有停車位的可銷售性有限，預期出售物業之銷售額將持續下降，而出售物業項目將不再為本集團帶來重大收入貢獻。此外，出售集團於截至二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止年度分別錄得淨虧損約2,620萬港元及約4,010萬港元，以及於二零二五年三月三十一日分別錄得流動負債淨額及負債淨額約1.256億港元及約1.263億港元。

此外，本集團的財務狀況亦有所惡化，本集團呈報的流動負債淨額由二零二四年三月三十一日約1.662億港元增加至二零二五年三月三十一日約1.826億港元。自二零二三年起，本公司核數師已於截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止財政年度的獨立核數師報告中表示存在可能對本集團的持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。截至二零二五年三月三十一日止年度，核數師就有關本集團持續經營的重大不確定性對本集團的綜合財務報表發出無法表示意見（「無法表示意見」）。

董事會函件

鑒於中國房地產行業充滿挑戰的營商環境、業務前景以及出售集團的負面財務狀況，董事認為，現正值本集團重新評估其於出售集團的投資並將資源重新分配至本集團其他業務的良機。此外，本集團預計將錄得估計收益(包括儲備調整但不包括交易成本)約1.452億港元，而本集團的整體負債將大幅減少，從而將鞏固餘下集團的整體財務狀況，並有助解決無法表示意見的問題。

出售事項將導致本集團的物業組合縮減。本集團將繼續持有位於香港及中國的投資物業。展望未來，本公司將定期檢討其物業組合的表現及前景，如有機會，本集團可能考慮出售其投資物業，以提高本集團的流動資金狀況。本集團將繼續致力於經營其現有業務，以期在考慮本集團可用資源的情況下，力求為股東帶來最大回報。

基於上文所述，董事會認為協議之條款(包括代價)及據此擬進行之交易屬公平合理，並按一般商業條款訂立，而訂立協議符合本公司及其股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，本公司將不再擁有出售公司的任何股權，且出售集團的財務業績將不再綜合入賬至本集團賬目。

盈利

僅供說明之用，根據出售集團於二零二五年三月三十一日之未經審核負債淨額及公司間債項結餘分別約1.263億港元及490萬港元以及代價400萬港元，預期本公司將於完成後自出售事項確認收益(包括變現匯兌儲備約1,980萬港元但不包括交易成本)約1.452億港元。

資產淨值

根據本集團於二零二五年三月三十一日之經審核綜合財務報表及出售集團於二零二五年三月三十一日之未經審核綜合財務報表，因出售事項，餘下集團之資產淨值(扣除交易成本及開支前)預期將增加約1.254億港元。

出售事項的實際收益／虧損及出售集團的財務狀況可能與上述不同，並將根據出售集團於完成日期的財務狀況釐定並須接受審核。

董事會函件

出售事項所得款項淨額(扣除出售事項應佔的估計交易成本後)估計約為340萬港元，將用作本集團的一般營運資金。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

概無董事於協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無董事須於董事會會議上就批准協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)協議。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須就批准協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用之委派代表書。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照委派代表書上印備之指示填妥委派代表書，並盡快將填妥之委派代表書交回香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回委派代表書後，倘閣下其後能夠出席股東特別大會或任何續會，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票，於此情況下，委派代表書將視為被撤銷。擬於股東特別大會上提呈批准的決議案將以投票方式表決，而本公司將於其後就股東特別大會的結果刊發公告。

為使股東有資格出席大會並於會上投票，所有過戶表格連同相關股票必須盡快於二零二五年十二月十六日(星期二)下午四時三十分之前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

董事會函件

推薦建議

董事會認為，協議之條款屬公平合理，而訂立協議及其項下擬進行之交易屬公平合理、按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
融太集團股份有限公司
執行董事
周蘭

二零二五年十一月二十八日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度各年之經審核綜合財務報表，連同隨附之綜合財務報表附註，披露於本公司下列文件，該等文件已刊發，並可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://mcgroup.hk.com>)查閱：

本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(第162至276頁)：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0726/2023072600365.pdf>

本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報(第156至248頁)：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0730/2024073000718.pdf>

本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報(第146至244頁)：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0731/2025073100804.pdf>

2. 債務聲明

於二零二五年九月三十日(即於本通函日期前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務包括以下各項：

	千港元
有抵押但無擔保借貸	121,234
無抵押及無擔保借貸	4,000
無抵押及無擔保租賃負債	1,028
	<u>126,262</u>
就若干銀行向本集團於中國內地物業的 若干買家提供按揭貸款而向銀行或 住房公積金管理中心提供的金融擔保	<u>554,254</u>

除上文所披露者外及集團內公司間負債及一般貿易應付賬款外，於二零二五年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及尚未償還、已獲授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、定期貸款、其他借款及負債、銀行透支、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、融資租賃責任、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零二五年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來有任何重大變動。

4. 營運資金充足性

營運資金預測乃根據若干重大假設編製，包括(i)成功出售金錦投資有限公司；及(ii)成功尋求其他增加營運資金的替代方案，例如出售本集團之投資物業。

營運資金預測並不包括因未能出售金錦投資有限公司或未能尋求其他增加其營運資金的替代方案(如出售本集團之投資物業)而引致之任何調整。鑒於本公司董事作出上述重大假設存在不確定性，本公司核數師對於營運資金預測中就成功出售金錦投資有限公司及尋求其他增加營運資金的替代方案(如出售本集團的投資物業)所作假設的不確定性發表保留意見。

本公司核數師根據其程序報告，除上述事項外，其認為有關本公司及其附屬公司營運資金充足性的聲明乃由本公司董事經審慎周詳查詢後作出且本公司營運資金預測未顯示需要任何設施。

為處理上述保留意見，董事已採取以下措施：

- (i) 本公司已與本集團的主要往來銀行就本集團借貸的可能再融資及解除若干財務契諾保持積極溝通。與此同時，本集團一直尋求其他融資替代方案及增加銀行借貸，以支持清償現有財務義務並為未來營運及資本開支提供資金；及
- (ii) 本集團一直與房地產代理緊密溝通，並就潛在出售位於香港之投資物業獲得積極市場反饋。

經考慮上述因素，本集團可動用之財務資源(包括出售事項所得款項及內部產生之資金)後，董事認為，如無不可預見之情況，本集團將具備充足營運資金，以應付本通函刊發日期起計至少未來十二個月之當前需要。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事物業發展、印刷產品生產及銷售、物業投資及庫務業務。

於完成後，本集團的物業組合將會縮減，本集團將繼續持有位於香港及中國的投資物業。展望未來，本公司將定期評估其物業組合的表現及前景，如有合適機會，本公司或會考慮出售其投資物業，以加強本集團的流動資金狀況。預期出售事項將加強本集團的流動性及財務狀況，而本公司認為訂立協議乃於適當時候變現其虧損業務的良機，從而更有效地分配資源，將重心集中於本集團其他業務的發展，並於有關機會出現時物色其他商機，從而提升本集團整體的財務表現。

就印刷業務而言，誠如本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之年報所披露，儘管印刷收益因需求疲軟及全球經濟壓力而下降，但本集團已透過成本控制及營運優化提升毛利率。董事會對全球書刊印刷及紙包裝市場的增長勢頭保持審慎樂觀，並已進行適當的風險管理及迅速的業務部署，將風險轉化為增長機會。

誠如本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之年報所披露，本集團將密切監察市況，並相應調整其策略。本集團將繼續採取審慎及負責任的措施，以期改善本集團的財務狀況，使其能持續經營並於機遇出現時把握新機遇。



亞太資產評估及顧問有限公司
香港九龍麼地道62號永安廣場3樓309室
電話：(852) 2357 0085
傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

關於：中華人民共和國(「中國」)多項物業(「該等物業」)之市價

吾等謹遵照融太集團股份有限公司(「貴公司」)之指示，對位於中國之該等物業之市價提供吾等之意見，吾等確認吾等已作出相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該等物業於二零二五年八月三十一日(「估值日」)之市價之意見，以供載入本公司刊發的通函。吾等之估值報告不宜用作擬定用途以外之用途或由第三方使用。該等第三方應自行對該等物業進行調查及獨立評估。

估值基準

該等各項物業的市價乃吾等對其市值的意見，而吾等將市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

市值為賣方在市場上可合理取得的最佳價格，以及買方在市場上可合理取得的最有利價格。此估計特別排除因特殊條款或情況而抬高或降低的估計價格，例如遞延期限合約、非典型融資、售後租回安排、合資企業、管理協議或任何類似安排、與銷售有關的任何人給予的特殊考慮或優惠，或任何特殊價值元素。物業市值的估計亦不考慮買賣成本，亦不抵銷任何相關稅項。

吾等獨立於 貴公司，吾等之估值乃按照國際估值準則委員會頒佈之「國際估值準則」及根據香港測量師學會刊發之「二零二四年香港測量師學會估值準則」編製。

估值假設

於確定吾等對該等物業市值之意見時，吾等已參考相關市場之可比較銷售證據，並假設該等物業(倘於估值日期尚未落成)已根據 貴集團於估值日期向吾等提供之最新發展建議及計劃發展及落成。吾等假設已取得有關當局發出所有發展建議的同意書、批准及牌照，且並無附帶苛刻條件或延誤。吾等亦已假設該物業之設計及建造符合當地之規劃規例，並已獲有關當局批准。

吾等之報告並無就該等物業之任何押記、按揭或欠款或出售可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除非另有說明，否則假設該等物業並無可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

除另有說明外，吾等假設該等物業之建造、佔用及使用完全符合且並無違反所有條例，惟另有說明者除外。吾等進一步假設，就本報告所依據之該等物業之任何用途而言，已取得所有必要之執照、許可證、證書及授權。

估值方法

就物業的市值估值而言，通常採用三種方法，即市場法、收入法及成本法。市場法涉及分析類似物業的近期市場交易證據，藉此與標的物業進行比較，並允許對可比較物業與標的物業之間的差異進行適當調整。此方法通常適用於具有足夠銷售證據的物業，例如住宅及辦公物業。收益法乃將物業的收入來源轉化為市場價值的方法。由於買方及投資者更傾向於在估計收入的基礎上估計產生收入的物業的市場價值，其被最廣泛採用及接納用於對創造租金收入的物業估值。成本法乃一種利用經濟原則而提供價值指標的方法，即買方為資產支付的費用不會超過獲得同等效用資產的成本，無論是透過購買或建造。除非並無合適的市場資料及標的物業不能產生收入，否則不得採用成本法進行估值。

吾等採用市場法對該物業進行估值，因其屬可銷售住宅項目及停車位，且不產生租金收入。市場法在此情況下適用，因其涉及分析銷售市場中可比較住宅及停車位，並應用適當調整來彌補可比較物業與該物業之間的差異。

業權及假設

吾等已獲提供與該物業相關的業權文件摘錄副本，以及貴公司中國法律顧問亞峰律師事務所於二零二五年八月十六日就該物業的業權及其他法律事宜出具法律意見。吾等並未委託中國相關政府部門對該物業進行產權調查，亦未查閱原文件以核實所有權、產權負擔或任何後續修訂的存在，該等修訂可能未反映於吾等收到的文件副本中。

在對該物業進行估值時，吾等完全依賴上述法律意見，該意見確認(其中包括)：

- 該物業的土地使用權已依法取得，符合中國法律、法規的規定，且相關土地出讓金已全部支付；
- 該物業的建設及開發過程符合適用的中國法律及法規；
- 該物業上的建築物及房屋均已合法建造並依中國法律、法規正式取得所有權；
- 與該物業有關現有租賃協議均屬有效且合法，租賃條款符合中國法律規定，且該物業已獲發有效的不動產所有權證；
- 被查封的物業(如有)仍可合法佔用及使用，但只有在查封解除後，方能透過履行義務、執行或其他合法程序進行處置；
- 抵押的物業(如有)可依中國法律合法佔用、使用及處置，但任何轉讓均須以所擔保債務的清償或解除為前提，且相關抵押協議中任何禁止轉讓的合約條款仍然有效；及
- 與該物業有關的稅務事項，包括增值稅和土地增值稅，均須遵守並將根據適用的中國法律和法規徵收。

就吾等的估值目的而言，吾等假設法律意見中確認的上述事項為真實、準確及可執行，且該物業可在市場上自由轉讓，毋須支付額外的土地出讓金或繁重費用。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並採納 貴公司就規劃審批或法定通告、地役權、年期、租賃、建築面積及所有其他相關事宜向吾等提供的建議。根據指示，吾等已根據 貴公司提供的建築面積進行估值。估值報告中包含的尺寸、測量值及面積均基於 貴公司向吾等提供的文件中所載的資料，因此僅為近似值。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供資料的真實性及準確性，並且 貴公司已告知吾等，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

現場勘察

吾等已進行現場勘察，但未對任何服務設施進行任何測試。吾等亦未進行現場調查以確定地面條件或服務設施是否適合於其上進行任何物業開發。吾等未進行任何結構勘察，亦無法檢查木結構以及其他被覆蓋、未暴露或無法進入的結構部分。因此，吾等無法報告該物業不存在腐爛、蟲害或任何結構缺陷。吾等未對任何建築服務設施進行任何測試。估值乃基於該等方面令人滿意的假設而編製。

張智豪先生於二零二五年三月對該等物業進行實地視察。

責任限制

本估值報告乃基於以下理解而發出：貴公司已於估值日提供所有可能影響該物業估值之重大資料。儘管估值乃根據估值日吾等可得資料審慎編製，惟除非另行獲指示，吾等概不承擔因估值日後發生之任何事件或情況而更新本估值之責任。

關於該物業於中國的產權及法律事宜，吾等僅依賴 貴公司中國法律顧問亞峰律師事務所於二零二五年八月十六日出具的法律意見。吾等未曾向相關政府機關進行任何獨立業權查核或調查，亦未核實原始產權文件。因此，對於該物業之所有權、產權負擔或法律限制等相關事宜，本公司概不承擔任何責任，此等事項均屬 貴公司中國法律顧問之專業職責範圍。

本估值乃基於下列假設：截至估值日期，上述法律意見所載事項均屬真實、準確且具可強制性。該等事項的任何變動，均可能對本報告所載估值產生重大影響。

管理層事實確認

本估值報告草擬本及吾等的計算結果已提交予 貴公司審閱。 貴公司已審閱草擬本並已向吾等提供書面確認，聲明據其所知悉及所信，本估值報告所載之事實資料於所有重大方面均屬準確及完整，並且不存在與我們受託事項相關且尚未向吾等披露的重大遺漏。

評註

如未經吾等對其顯示形式及文義作出書面批准，本估值報告全部或任何部分或其中任何引述之內容概不可在任何文件、通函或陳述中轉載。

根據吾等的標準常規，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件人使用，吾等不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任。

貨幣

除非另有說明，否則我們估值中的所有貨幣金額均以人民幣(RMB)為單位。

已隨附吾等的估值報告。

此 致

香港
灣仔告士打道109-111號
東惠商業大廈7樓2-3室
融太集團股份有限公司

列位董事 台照

代表
亞太資產評估及顧問有限公司

盧基信 MRICS, CPA, CFA, FRM
董事

張智豪 MRICS
副董事

謹啟

二零二五年十一月二十八日

附註：盧基信先生為英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)，亦為註冊會計師(CPA)、特許財務分析師(CFA)及金融風險管理師(FRM)會員／持證人。彼於亞太區擁有19年涵蓋物業、企業及金融工具等範疇之豐富及多元化估值經驗。

張智豪先生為英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)。彼於香港、中國內地及東南亞地區之房地產相關行業擁有14年豐富及多元化的估值與顧問經驗。

估值報告

於二零二五年

八月三十一日

現況下之

公平值

物業	概況及年期	佔用詳情	公平值
中國 四川省 自貢市 自流井區 惠東新區鹽水浴區 臥龍湖 「藥海森林」	該物業為住宅發展項目，總土地使用面積逾490,000平方米(見下文附註2)。 該物業的土地使用權已授出，期限於二零八三年八月二十一日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為持作出售之住宅發展項目。項目內若干住宅單位已售出並交付予買方。餘下未售單位現時空置並於公開市場待售。貴公司擬於日常業務過程中出售剩餘單位。該估值反映截至二零二五年八月三十一日項目未售部分之公平值。	人民幣 276,329,000元 (參閱下文 附註6)

附註：

- 根據土地使用權證字國用(2013)第012532號、字國用(2013)第012533號、字國用(2013)第012534號、川(2018)自貢市不動產權第0065696號、川(2018)自貢市不動產權第0065728號、川(2018)自貢市不動產權第0065721號及川(2018)自貢市不動產權第0065703號，該物業的土地使用權(總土地使用面積493,842.96平方米)由自貢中置文化旅遊投資有限公司合法持有。
- 該物業由下列土地使用權證項下的多幅地塊組成：

地塊 編號	土地使用權證	土地用途	土地使用 面積 (平方米)	屆滿日期	物業類型
#9	字國用(2013)第012532號	城鎮住宅用地	175,298.78	二零八三年 八月二十一日	<ul style="list-style-type: none"> 獨棟別墅 停車位 停車位(民防用途)
#10	字國用(2013)第012533號	城鎮住宅用地	148,864.99	二零八三年 八月二十一日	<ul style="list-style-type: none"> 公寓(高層) 公寓(9+1) 獨棟別墅 雙拼別墅 停車位
	川(2018)自貢市不動產權 第0065696號	城鎮住宅用地	234.87	二零八三年 八月二十一日	<ul style="list-style-type: none"> 獨棟別墅 雙拼別墅 停車位
	川(2018)自貢市不動產權 第0065728號	城鎮住宅用地	240.19	二零八三年 八月二十一日	<ul style="list-style-type: none"> 停車位
	川(2018)自貢市不動產權 第0065721號	城鎮住宅用地	788.97	二零八三年 八月二十一日	
	川(2018)自貢市不動產權 第0065703號	城鎮住宅用地	478.51	二零八三年 八月二十一日	
#11	字國用(2013)第012534號	城鎮住宅用地	167,936.65	二零八三年 八月二十一日	<ul style="list-style-type: none"> 公寓(高層) 公寓(9+1) 獨棟別墅 雙拼別墅 聯排別墅(3+1) 停車位

- 於估值日期，該項目內部分住宅單位已售出並交付。

4. 市場法之應用乃透過分析自貢市自流井區近期可比較物業的交易情況，並針對地段、面積、物業用途及建築規格等差異進行調整。於甄選可比物業時，吾等側重於同一區域內住宅戶型組合與目標物業相似的大型住宅開發項目。優先考慮開發規模相當、建設完工期類似、市場定位針對類似買方群體的項目。

獨棟別墅的估值採用每平方米人民幣10,400元的單價，該價格根據自貢市自流井區內四處可比物業得出。於估值過程中，我們已考量該等物業與可比較物業於要價、交通、品質、環境等方面的差異，並據此作出相應調整。經調整後，每處可比較物業均被賦予同等權重。

性質	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3	可比較物業4
樓面面積(平方米)	242.48	200.00	210.00	208.00
價格(人民幣)	2,566,000	2,180,000	2,300,000	2,520,000
單價(人民幣/平方米)	10,583	10,900	10,953	12,116
因素	調整量			
要價折讓	-10%	-10%	-10%	-10%
位置	0%	0%	0%	0%
交通	0%	0%	0%	0%
品質	-3%	-5%	-5%	10%
環境	0%	0%	0%	0%
類型	5%*	5%*	5%*	0%
總調整量	-8%	-10%	-10%	0%
經調整單價(人民幣/平方米)	9,736	9,810	9,857	12,116
加權數	25%	25%	25%	25%
經調整平均單價 (人民幣/平方米)				10,380
所採用單價(人民幣/平方米)				10,400

附註：* 可比較物業1、2及3為雙拼別墅，認為其吸引力遜於獨棟別墅。

資料來源：58.com(本地房地產代理網站及發佈平台)

同樣，對於公寓(高層)的估值，所採用的單價為每平方米人民幣5,760元，乃根據自貢市自流井區內的四個可比物業得出。吾等已考量該等物業與可比較物業於要價、交通、品質、環境等方面的差異，並據此作出相應調整。經調整後，每處可比較物業均被賦予同等權重。

性質	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3
單價(人民幣/平方米)	6,400	6,800	6,300
因素		調整量	
要價折讓	-10%	-10%	-10%
位置	0%	0%	0%
交通	0%	-2%	-2%
品質	-5%	-5%	-5%
環境	5%	5%	5%
總調整量	-10%	-12%	-12%
經調整平均單價 (人民幣/平方米)	5,760	5,984	5,544
加權數	33.3%	33.3%	33.3%
經調整平均單價 (人民幣/平方米)			5,763
所採用單價(人民幣/平方米)			5,760

資料來源：58.com (本地房地產代理網站及發佈平台)

根據標的物業的歷史銷售記錄，對雙拼別墅、聯排別墅及公寓(9+1)的採用單價進行溢價或折扣。最終，雙拼別墅的採用單價為每平方米人民幣7,540元至8,300元，聯排別墅為每平方米人民幣6,410元，公寓為每平方米人民幣6,340元。

所採用的停車位單價為每單位人民幣39,740元，該價格基於自貢市內四筆可比交易得出。吾等已考量該等物業與可比較物業於要價、地段、品質等方面的差異，並據此作出相應調整。經調整後，每處可比較物業均被賦予同等權重。

性質	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3	可比較物業4
單價(人民幣/單位)	70,000	40,000	45,000	36,000
因素	調整量			
要價折讓	-10%	-10%	-10%	-10%
位置	-10%	-10%	-5%	0%
品質	-5%	5%	0%	5%
總調整量	-25%	-15%	-15%	-5%
經調整單價(人民幣/單位)	52,500	34,000	38,250	34,200
加權數	25%	25%	25%	25%
經調整平均單價(人民幣/單位)				39,738
所採用單價(人民幣/平方米)				39,740

資料來源：58.com(本地房地產代理網站及發佈平台)

計入各期末售建築面積/單位後，截至二零二五年八月三十一日的市價為人民幣276,329,000元。

5. 部分該等物業可能涉及查封或抵押登記。本估值乃按市值基準編製，該基準假設該等物業可自由轉讓且不受任何限制。對於遭查封之物業，雖可依法繼續佔用及使用，惟須待查封程序依適用中國相關法律及程序解除後，方得處置該等物業。對於設有抵押之物業，儘管抵押本身不影響該等物業之市值，但任何轉讓該等物業行為均須待抵押債務清償或解除後方可進行，且相關抵押協議所訂之契約限制條款仍具法律效力。

地塊編號	樓棟	單位編號	房間編號	面積 (平方米)	物業類型	限制事項
#10	24	1	103	254.70	獨棟別墅	查封
#10	31	1	102	254.98	獨棟別墅	查封
#10	32	1	103	249.70	獨棟別墅	查封
#10	33	1	105	229.64	獨棟別墅	抵押
#10	33	1	106	232.33	獨棟別墅	抵押
#10	33	1	107	227.26	獨棟別墅	抵押
#10	34	1	102	235.51	獨棟別墅	查封
#10	34	1	103	235.51	獨棟別墅	查封
#10	34	1	104	228.00	獨棟別墅	查封
#10	35	1	102	235.54	獨棟別墅	查封
#10	35	1	103	232.89	獨棟別墅	查封
#10	35	1	104	232.89	獨棟別墅	查封
#10	36	1	103	235.25	獨棟別墅	查封
#10	37	1	102	235.64	獨棟別墅	抵押
#10	37	1	103	232.99	獨棟別墅	抵押
#10	37	1	106	232.94	獨棟別墅	查封
#10	48	1	1-2	130.91	雙拼別墅	查封
#10	48	1	1-1	148.50	雙拼別墅	查封
#10	48	1	2-4	134.84	雙拼別墅	查封
#10	48	1	2-3	153.12	雙拼別墅	查封
#10	49	1	1-2	107.61	雙拼別墅	查封
#10	49	1	1-4	107.61	雙拼別墅	查封
#10	49	1	1-3	107.62	雙拼別墅	查封

地塊編號	樓棟	單位編號	房間編號	面積 (平方米)	物業類型	限制事項
#10	49	1	1-1	154.98	雙拼別墅	查封
#10	49	1	1-5	174.84	雙拼別墅	查封
#10	49	1	2-7	109.99	雙拼別墅	查封
#10	49	1	2-8	109.99	雙拼別墅	查封
#10	49	1	2-9	109.99	雙拼別墅	查封
#10	49	1	2-6	161.10	雙拼別墅	查封
#10	49	1	2-10	181.40	雙拼別墅	查封
#10	50	1	1-1	91.63	雙拼別墅	查封
#10	50	1	2-2	150.56	雙拼別墅	查封
#11	27	1	26150	89.84	公寓(高層)	查封
#11	28	1	407	113.30	公寓(9+1)	查封
#11	55	4	101	206.07	獨棟別墅	查封
#11	56	3	101	203.19	獨棟別墅	查封

因此，儘管所採用的估值數字代表該等物業於估值日期的市值，投資者應注意，實際上存在查封或抵押安排可能對相關物業的流動性及可變現價值造成不利影響。

6. 指定用於民防用途的若干停車位依法不得在公開市場轉讓。然而，此類停車位仍可透過出租產生經濟價值。因此，於估值過程中，吾等對可自由轉讓停車位的平均單價進行折讓，以反映此類民防停車位較低的市場流通性。據此，若包含民防車位(無獨立產權)，總估值金額為人民幣296,079,000元，若僅計入具完整產權之物業，則估值為人民幣276,329,000元。

按類型劃分的物業公平值詳細明細如下：

地塊編號	物業類型	於二零二五年 八月三十一日 未售建築面積 (平方米) / 未售停車位數量		於二零二五年 八月三十一日 的估值金額 (人民幣元)
		未售建築面積 (平方米)	未售停車位數量	
#9	獨棟別墅		0	0
	停車位		979	38,904,000
	停車位(民防用途)		568	19,750,000
#10	公寓(高層)		902	5,198,000
	公寓(9+1)		135	858,000
	獨棟別墅		6,731	70,007,000
	雙拼別墅		2,135	17,718,000
	停車位		1,406	55,872,000
#11	公寓(高層)		175	1,010,000
	公寓(9+1)		113	718,000
	雙拼別墅		0	0
	聯排別墅(3+1)		0	0
	獨棟別墅		612	6,369,000
	停車位		2,005	79,675,000
		總計		296,079,000
		總計(具備適當業權)		276,329,000

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於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大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且亦無遺漏任何其他事項，致令本通函所載之任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條須記入於該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員於二零二五年三月三十一日所知，下列人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益及淡倉或根據證券及期貨條例第XV部第336條，須記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益及淡倉。

於股份之好倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份總數	已發行股份 總數概約 百分比
慶達發展有限公司(「慶達」)	實益擁有人	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
New Element Investments Limited(「New Element」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
Integrity Fund Limited Partnership(「Integrity Fund」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
Kapok Wish Investment Limited(「Kapok Wish」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
新盛國際控股有限公司(「新盛國際」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
曾大章	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
王錫強	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份總數	已發行股份 總數概約 百分比
聯宙集團有限公司(「聯宙」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
李麗	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
巨業投資有限公司 (「巨業投資」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
張靜	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
Shining Orient Investment Limited(「Shining Orient」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
Pioneer Fund Limited Partnership (「Pioneer Fund」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
香江滙鑫投資有限公司 (「香江滙鑫」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
Higher Cycle Investment Limited (「Higher Cycle」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
廣州基金國際股權投資基金 管理有限公司 (「廣州基金國際」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
廣州匯垠天粵股權投資基金 管理有限公司(「匯垠」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份總數	已發行股份 總數概約 百分比
廣州科技金融創新投資控股有限公司(「廣州科技」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
廣州產業投資基金管理 有限公司(「廣州產業」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
廣州市城市建設投資集團 有限公司(「廣州城市」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註1)	32.97%
澳門國際銀行(「澳門國際」)	受控制法團之權益	1,905,583,473 (附註2)	32.97%
匯金鼎盛國際控股有限公司 (「匯金鼎盛」)	實益擁有人	1,618,143,724 (附註3)	28.00%
徐瑞喬	受控制法團之權益	1,618,143,724 (附註3)	28.00%

附註：

- 該等權益相當於由慶達擁有之已發行股份之32.97%，慶達由New Element全資擁有，而New Element則由Integrity Fund全資擁有。Integrity Fund之有限合夥人為新盛國際(由曾大章先生及王錫強先生分別擁有50%及50%權益)。Integrity Fund之普通合夥人為Kapok Wish。Kapok Wish由聯宙、巨業投資及Shining Orient分別擁有30%、30%及40%權益。聯宙由李麗女士全資擁有，而巨業投資由張靜女士全資擁有。Shining Orient由Pioneer Fund全資擁有。Pioneer Fund之有限合夥人為香江滙鑫(由廣州基金國際全資擁有)。Pioneer Fund之普通合夥人為Higher Cycle(由廣州基金國際全資擁有)。廣州基金國際由匯垠全資擁有。匯垠由廣州科技全資擁有。廣州科技由廣州產業全資擁有。廣州產業由廣州城市(為中華人民共和國國有企業)全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，上述各方均被視為於慶達擁有之權益中擁有權益。

2. 澳門國際因其於1,905,583,473股股份之抵押權益而擁有該等相關股份權益。
3. 匯金鼎盛由徐瑞喬女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，徐瑞喬女士被視為於匯金鼎盛擁有之權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(包括董事及本公司僱員)知會本公司，彼於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之任何權益或淡倉或根據證券及期貨條例第XV部第336條，須記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之任何權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

4. 競爭性權益

於最後實際可行日期，概無董事及其緊密聯繫人(定義見上市規則)除於本集團業務擁有權益外，於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

5. 專家資格及同意書

以下為出具載於本通函內意見、函件、報告或建議之專家的資格：

名稱	資格
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立物業估值師

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擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家並無於自二零二五年三月三十一日(即本公司之最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及文義載入其函件、報告、建議、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

6. 訴訟

除董事會函件「出售物業」分節所披露者外，就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

除買賣協議外，本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內直至最後實際可行日期，並無訂立任何屬重大或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）。

8. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零二五年三月三十一日（即本集團之最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司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。

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍然生效且對本集團之業務屬重大之任何直接或間接合約或安排中擁有重大權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為梁兆權先生，為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點為香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈7樓02-03室。

- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函以中英文編製。如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 展示文件

下列文件的副本將於本通函日期起計14日期間內於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://mcgrouphk.com>) 可供查閱：

- (a) 協議；
- (b) 獨立估值師編製的物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的書面同意書。



融太集團股份有限公司

MAGNUS CONCORDIA GROUP LTD

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1172)

股東特別大會通告

茲通告融太集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十二月二十二日(星期一)上午十時三十分假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心3號房舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下普通決議案：

除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二五年十一月二十八日致本公司股東的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認訂立日期為二零二五年十一月二十日之協議(定義見通函)及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)作出其可能全權酌情認為就實施、完成及落實協議及其項下擬進行之交易或與之相關而言屬必要、適宜或權宜的所有有關行動、事宜及事情，並同意對協議條款作出其可能全權酌情認為屬必要或適宜的有關修訂。」

承董事會命
融太集團股份有限公司
執行董事
周蘭

香港，二零二五年十一月二十八日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會及於會上投票之本公司股東均有權委派一位受委代表出席，及在本公司組織章程細則條文規限下代彼投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬本公司任何股份之聯名登記持有人，其中任何一位持有人可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則於本公司股東名冊內就聯名持股排名首位之其中一位持有人親身或委派代表進行之投票會獲接納，而其他聯名持有人之投票將不會計算。
3. 隨附股東特別大會適用的委派代表書。按委派代表書印備之指示填妥並已簽署的委派代表書連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或簽署證明的授權書或其他授權文件副本，盡快及無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
4. 為確定股東有權出席將於二零二五年十二月二十二日(星期一)舉行之本公司股東特別大會並於會上投票，本公司將於二零二五年十二月十七日(星期三)至二零二五年十二月二十二日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格之記錄日期為二零二五年十二月二十二日。股東為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，請將過戶表格連同有關股票最遲於二零二五年十二月十六日(星期二)下午四時三十分，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理過戶手續。
5. 上述普通決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，本公司之執行董事為向均先生及周兰女士；而本公司之獨立非執行董事為王政君先生、廖英順先生及王平先生。