

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，且並不構成收購、購買或認購任何本公司證券之邀請或要約。



鈞濠集團

鈞濠集團有限公司*

GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 115)

**有關認購新可換股債券之關連交易；
及
委任獨立財務顧問**

認購事項

於二零二二年九月五日(聯交所交易時段後)，本公司與認購人訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行及認購人有條件同意認購本金額最高港幣96.5百萬元之新可換股債券。

於在停頓期內，現有債券及歸屬於現有債券之利息的未償還本金額將於完成日期通過發行新可換股債券(按等額基準)結算。

* 僅供識別

由於認購人為主要股東，故認購事項構成本公司之關連交易並須遵守上市規則項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。根據新可換股債券將予配發及發行之轉換股份乃根據獨立股東將於股東特別大會上以投票表決方式授出之特別授權而建議予以發行。本公司將向聯交所申請批准轉換股份上市及買賣。

委任獨立財務顧問

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項是否屬公平合理向獨立股東及由全體獨立非執行董事（即許培偉先生、劉朝東先生及崔慕勤先生）組成的獨立董事委員會提供推薦建議並就於股東特別大會上如何就有關建議決議案投票向獨立股東提供意見，而該委任已獲獨立董事委員會批准。

一般事項

經計及編製上述資料所需時間，預期將於二零二二年十月五日或前後向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)認購事項及新可換股債券詳情；(ii)獨立董事委員會就認購事項作出之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(iv)股東特別大會通告。僅於記錄日期名列本公司股東名冊之股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

股東及潛在投資者務請注意，認購協議須待本公佈所載的各項條件獲達成或豁免後（視情況而定），方告完成，因此，認購事項不一定進行。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

茲提述本公司日期為二零二二年八月十二日之公佈，內容有關現有債券之停頓協議及抵銷協議。由於停頓協議及抵銷協議，其中包括，現有債券之到期日已延長至二零二二年十一月三十日，現有債券之未償還本金額減少至港幣94,985,654.09元。

認購事項

於二零二二年九月五日（聯交所交易時段後），本公司與認購人訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行及認購人有條件同意認購新可換股債券。

認購協議的主要條款載列如下。

認購協議

日期： 二零二二年九月五日

訂約方： 本公司（作為發行人）
曾女士（作為認購人）

於本公佈日期，認購人及其受控制法團（即Rhenfield）共同持有合共70,841,353股股份，佔現有已發行股份數目之約28.9%。因此，根據上市規則，認購人為本公司之主要股東及本公司之關連人士。

標的事項

本公司有條件同意發行及認購人有條件同意按認購價最高港幣96.5百萬元（但不少於港幣95.5百萬元）認購新可換股債券，認購價款將悉數用作償還於完成日期現有債券之未償還本金額及歸屬於現有債券的利息。

先決條件

認購協議須待下列條件達成後，方告完成：-

- (a) 本公司向認購人提供書面確認函件，確認本公司於認購協議中所作出的聲明、保證及承諾於完成日期在所有重大方面仍屬真實準確且並無誤導成分；
- (b) 本公司已將經簽署新可換股債券文據的經認證真確副本或正本、新可換股債券證書的經認證真確副本及經更新債券持有人名冊及其他相關文件交付認購人；
- (c) 上市委員會批准或同意批准因實施根據新可換股債券將予發行之轉換股份而產生之股份上市及買賣，且有關批准仍具十足效力及效用；
- (d) 本公司就認購事項、發行新可換股債券及轉換股份取得任何第三方（包括但不限於政府或監管機構）發出的一切所需同意、批准（或豁免）、授權、許可或寬免，且有關同意、批准（或豁免）、授權、許可或寬免仍具十足效力及效用；
- (e) 本公司遵守上市規則及百慕達法例項下適用於認購協議項下擬進行之交易之所有法律及其他法規；及
- (f) 董事會及股東（根據上市規則不獲准投票之相關人士除外）於股東特別大會上通過所需相關決議案，批准（其中包括）認購協議項下擬進行之交易（包括但不限於發行新可換股債券以及於轉換權獲行使時配發及發行轉換股份）。

上述所有條件均為不可豁免，惟上述第(b)及(c)項條件可由認購人酌情豁免。

倘認購事項的條件於二零二二年十一月三十日下午三時正（或認購協議訂約方可能協定其他時間及日期）未獲達成或豁免（視情況而定），認購協議將告停止及終止，且本公司及認購人概不得向另一方提出任何申索，惟任何先前違反認購協議項下之任何條款者除外。

完成

認購協議將於完成日期（或相關訂約方可能協定的其他日期）完成。

新可換股債券之主要條款

本金額	相等於本公司根據現有債券結欠認購人之未償還總額（包括本金及截至完成日期之任何未償還應計利息），預期不超過96,500,000港元
到期日	自發行新可換股債券日期起滿18個月當日
利率	按不時尚未償還之本金額按每年6厘計息，除非先前已贖回、償還或兌換為股份，否則須每六個曆月支付一次。倘延遲支付本金或利息，則違約年利率將為10厘。
兌換面額	總額最少為港幣1,000,000元及其法定面額之完整倍數，惟倘新可換股債券持有人於任何時間持有之未償還本金總額少於港幣1,000,000元，則全部（而非僅部分）未償還本金總額均可予兌換

轉換權

新可換股債券持有人將有權於新可換股債券發行日期起至新可換股債券到期日止期間的任何營業日，按轉換價(可予調整)將全部或部分(港幣1,000,000元之完整倍數)新可換股債券轉換成轉換股份，惟須受下文所載行使轉換權之限制所規限。

轉換價

初步為每股股份港幣0.38元，可予調整。

於下列各情況，轉換價須按新可換股債券文據之規定予以調整：

- (i) 股份數目因任何合併或分拆而改變；
- (ii) 本公司以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金)撥充資本之方式，發行入賬列為繳足之股份(代替現金股息而發行者除外)；
- (iii) 本公司以削減資本或以其他方式向股份持有人(按其有關身份)進行資本分派(定義見新可換股債券文據)；
- (iv) 本公司以供股、購股權或認股權證的方式向股份持有人提呈或授出權利，以認購新股份；
- (v) 本公司發行按其條款可轉換或交換為新股份或附帶可認購新股份權利之證券，而就該等證券初步應收之每股實際代價總額(定義見新可換股債券文據)低於市價之80%；

(vi) 本公司按低於市價80%之價格發行股份；及

(vii) 本公司發行股份以收購資產，而每股實際代價總額(定義見新可換股債券文據)低於市價的80%。

可轉讓性

全部或任何部分未償還本金額可自由轉讓予任何人士，惟須受新可換股債券之條款(視乎情況而定)、上市規則及所有適用法例及規例所規限

上市

本公司將不會申請新可換股債券於聯交所上市。本公司將向聯交所申請批准於轉換權獲行使時將予發行之轉換股份上市及買賣。

等級

於轉換權獲行使時將予發行之轉換股份將入賬列為繳足並在所有方面彼此之間及與發行轉換股份當日的其他已發行現有股份具同等權利，並享有記錄日期為轉換股份發行日期當日或之後的所有股息及其他分派。

投票權

新可換股債券持有人將不會純粹因身為新可換股債券持有人而有權接獲本公司任何股東大會之通告、出席大會或於會上投票。

贖回及購回

本公司將於到期日贖回新可換股債券之全部未償還本金額(視乎情況而定)。

本公司有權於到期日前之任何營業日隨時向新可換股債券持有人發出不少於三十(30)日的事先書面通知，按許可面值的完整倍數贖回全部或任何部份之新可換股債券本金額，總額為港幣1,000,000元(倘於任何時間新可換股債券持有人所持有之未償還本金總額不足港幣1,000,000元，則該等未償還本金總額全部(而非僅部分)可予贖回)。所贖回之新可換股債券或其任何部分須隨即由本公司註銷。

地位

本公司於新可換股債券項下產生之責任構成本公司之直接、無條件、非從屬及無抵押責任，並於任何時候與本公司所有其他現時及日後之無抵押及非從屬責任享有同等地位，惟按適用法律之強制條文獲授予優先權之責任除外。

行使轉換權之限制

新可換股債券持有人同意並向本公司承諾，倘(i)新可換股債券持有人及一致行動人士將直接或間接控制本公司投票權百分比或於其中擁有權益而導致持有人須根據收購守則提出全面要約，除非(a)根據收購守則之規定取得清洗豁免；或(b)根據收購守則之規定提出全面要約；(ii)本公司將無法符合上市規則之公眾持股量規定；或(iii)持有人或本公司將因發行相關轉換股份而違反上市規則、收購守則或適用法律或法規，則其不得行使任何轉換權。

假設新可換股債券之最高本金額港幣96.5百萬元按初步轉換價獲悉數轉換時，將發行合共最多253,947,368股股份，總面值為港幣0.01元，佔本公司現有已發行股本總額約103.7%及本公司經發行轉換股份擴大後已發行股本總額約50.9%。

投資者務請注意，轉換新可換股債券須受上文所載新可換股債券項下之轉換限制所規限。

轉換價

初步轉換價每股股份港幣0.38元較：

- (i) 股份之收市價每股港幣0.33元(按股份於最後交易日在聯交所所報之收市價計算)溢價約15.2%；
- (ii) 股份之平均收市價每股港幣0.33元(按股份於直至並包括最後交易日前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價計算)溢價約15.2%；及
- (iii) 股份之平均收市價每股港幣0.33元(按股份於直至並包括最後交易日前十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價計算)溢價約15.2%。

轉換價乃由本公司與認購人經計及股份之現行市價、本集團之近期經營及財務表現、中國物業發展行業的最新發展及債券市場的表現後，公平磋商釐定。

然而，釐定初步轉換價時並未計及每股資產淨值，乃由於：(i)於緊接認購協議日期前的過去兩年內，股份一直以較本公司擁有人應佔每股綜合資產淨值大幅折讓的價格進行交易；(ii)物業發展公司的股份以較其各自之每股資產淨值大幅折讓的價格進行交易的情況並不罕見；(iii)本集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的大部分資產為非流動性性質的投資物業；及(iv)誠如本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報（「二零二一年年報」）所述，中國房地產業務版塊，因個別龍頭內房企業債務問題，而整個行業出現下滑，市場信心受損。

進行認購事項之理由及所得款項用途

本集團主要從事投資控股、物業發展、物業投資及一般貿易。

誠如二零二一年年報所述，二零二一年全球經濟因應新冠肺炎疫情影響，經濟持續受壓，整體投資意慾低，社會整體消費力下降。除此以外，中國房地產業務版塊，因個別龍頭內房企業債務問題，而整個行業出現下滑，市場信心受損。

根據二零二一年年報，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得收益約港幣543.3百萬元（相較於截至二零二零年十二月三十一日止年度約港幣1,141.2百萬元）及淨虧損約港幣377.9百萬元（相較於截至二零二零年十二月三十一日止年度的淨溢利約港幣91.5百萬元）。誠如二零二一年年報所述，下降主要由於中國深圳的物業交易量減少，投資物業的公平值虧損增加及位於中國的發展中的待售投資物業出現減值虧損導致收益減少。

此外，根據本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公告（「**二零二二年中期業績公告**」），本集團截至二零二二年六月三十日止六個月錄得收益約港幣176.6百萬元（相較於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得收益約港幣255.1百萬元），淨虧損約港幣477.2百萬元（相較於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得淨溢利約港幣22.0百萬元）。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團已錄得投資物業的公平值虧損約港幣453.8百萬元。

與此同時，本集團的資產負債比率（計息借貸總額除以股東權益）已由截至二零二零年十二月三十一日約55%增加至於二零二一年十二月三十一日約65%，並進一步增加至二零二一年年報及二零二二年中期業績公告所述約97%。

另一方面，誠如二零二一年年報所述，現時位於深圳的開發項目（「**深圳項目**」）住宅大部分已沽清，公寓已開始銷售，商場及辦公室已開始招商，市場反應積極。儘管如上文所述，但基於該項目之開發及銷售進度、預期將支付之稅項及建造費以及將償還的貸款，目前預計深圳項目於未來十二個月將不會產生任何重大淨現金流入。

經計及（其中包括）本集團之近期財務表現及財務狀況、股份之現行市價及成交量、中國物業發展行業之近期市場氣氛及近期發展，可能不利於本公司通過向獨立第三方或按比例向現有股東發行新股份之方式（如進行供股及公開發售）籌集大額資金，且股份之市價須作出大幅折讓。本公司已就償還現有債券可能進行之集資活動諮詢多間經紀行，均未得到有利回復。本公司已決定與認購人就現有債券之建議結算計劃進行協商。經過協商，本公司及認購人同意主要通過訂立認購協議結算現有債券項下將到期的金額。

於完成日期之現有債券之未償還本金額將主要透過於完成日期發行新債券結算。因此，結算現有債券之本金額將不會產生任何即時現金流出。

經計及：(i)悉數償付現有債券之未償還本金額將不會對本集團產生即時現金流出負擔；(ii)新可換股債券之年利率為6厘，仍低於本集團有抵押借貸之利率範圍；(iii)認購事項將獲得認購人對本集團業務發展及營運的持續財務支持；及(iv)轉換新可換股債券後，本集團的財務狀況將會改善，執行董事認為，發行新可換股債券仍為切合本公司的債務償還計劃。

鑒於上文所述，董事會（不包括獨立非執行董事（彼等之意見將載入本通函）及不包括郭小彬先生及郭小華女士（彼等已就批准認購協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票））認為認購協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，且認購協議項下擬進行之交易符合本集團及股東之整體利益。

本公司之股權架構

除現有債券外，於本公佈日期，概無其他未行使購股權、認股權證、衍生工具或其他附帶權利可認購或轉換為股份之證券。

下表列示本公司於本公佈日期及僅按初步轉換價悉數轉換(i)新可換股債券之最低本金額港幣95,500,000元及(ii)新可換股債券之最高本金額港幣96,500,000元後之股權架構(假設本公司之已發行股本及股權架構自本公佈日期起及直至發生下文所述相關事件日期止期間概無任何其他變動)：

	於本公佈日期		假設新可換股債券之 最高本金額 (即港幣96,500,000元) 獲悉數轉換		假設新可換股債券之 最低本金額 (即港幣95,500,000元) 獲悉數轉換	
	股份數目	概約%	股份數目 (附註3)	概約%	股份數目 (附註3)	概約%
Rhenfield (附註1)	70,366,823	28.73	70,366,823	14.10	70,366,823	14.18
曾女士 (附註2)	474,530	0.19	254,421,898	51.00	251,790,319	50.74
曾先生 (附註2)	76,950	0.03	76,950	0.01	76,950	0.01
郭慧玟女士 (附註2)	1,343,550	0.55	1,343,550	0.27	1,343,550	0.27
小計	72,261,853	29.50	326,209,221	65.38	323,577,642	65.20
董事：						
郭小彬先生	150,000	0.06	150,000	0.03	150,000	0.03
周桂華女士	195,000	0.08	195,000	0.04	195,000	0.04
郭小華女士	300,000	0.12	300,000	0.06	300,000	0.06
公眾股東	172,048,560	70.24	172,048,560	34.49	172,048,560	34.67
總計	244,955,413	100.00	498,902,781	100.00	496,271,202	100.00

附註：

1. Rhenfield分別由曾義先生及曾女士擁有50%及50%的股權。根據證券及期貨條例第XV部，彼等於本公佈日期被視作於70,366,823股股份中擁有權益。
2. 曾先生與郭慧玟女士為曾義先生及曾女士之父母。
3. 根據新可換股債券之條款，認購人已同意並向本公司承諾，除非根據收購守則已妥善或將妥善遵守相關適用之規定，或本公司將無法符合上市規則之公眾持股量規定，否則其不會行使任何轉換權。因此，上述有關情況僅供說明用途。

本公司過去十二個月之集資活動

本公司於本公佈日期前十二個月內概無進行任何集資活動。

上市規則之涵義

於本公佈日期，認購人及其緊密聯繫人合共持有70,841,353股股份，佔現有已發行股份數目之約28.9%。因此，認購人為本公司之一名關連人士及認購事項構成本公司之關連交易並根據上市規則須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

根據新可換股債券將予配發及發行之轉換股份乃根據獨立股東將於股東特別大會上以投票表決方式授出之特別授權而建議予以發行。

本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。於認購協議完成後，本公司將就新可換股債券之本金額及據此可予發行之轉換股份數目(按初步轉換價)刊發公佈。

委任獨立財務顧問

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項是否屬公平合理向獨立股東及由全體獨立非執行董事(即許培偉先生、劉朝東先生及崔慕勤先生)組成的獨立董事委員會提供推薦建議並就於股東特別大會上如何就有關建議決議案投票向獨立股東提供意見，而該委任已獲獨立董事委員會批准。

一般事項

本公司將會召開股東特別大會，會上將提呈決議案，以尋求股東批准認購協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於發行新可換股債券及於兌換權獲行使時發行及配發兌換股份）。

經計及編製上述資料所需時間，預期將於二零二二年十月五日或前後向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)認購事項及新可換股債券詳情；(ii)獨立董事委員會就認購事項作出之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(iv)股東特別大會通告。

僅於記錄日期名列本公司股東名冊之股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合有權出席股東特別大會及於會上投票之資格。未登記為本公司股份持有人之人士須確保，所有過戶文件連同有關股票須於二零二二年十月二十日（星期四）下午四時三十分前遞交至本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

股東及潛在投資者務請注意，認購協議須待本公佈所載的各項條件獲達成後，方告完成，因此，認購事項不一定進行。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「一致行動人士」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放辦理業務之日子（不包括星期六、星期日、任何公眾假期及於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或保持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號且於中午十二時正或之前並無除下該警告或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或保持懸掛「黑色」暴雨警告訊號並於中午十二時正或之前並無取消該警告訊號之任何日子）
「通函」	指	本公司將寄發予獨立股東之通函，內容有關（其中包括）認購事項
「本公司」	指	鈞濠集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成日期」	指	即認購協議項下所有先決條件獲達成或豁免（視情況而定）後的第三個營業日，或認購協議訂約方之間可能書面協定之其他日期

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「轉換價」	指	每股股份之初步轉換價港幣0.38元(視乎新可換股債券所載不時作出之調整(如有)而定)
「轉換權」	指	新可換股債券所附帶之權利，可將各自之尚未償還本金額全部或部分(為港幣1,000,000元之完整倍數)轉換為轉換股份
「轉換股份」	指	因新可換股債券所附帶之轉換權獲行使，本公司將予以發行之股份
「董事」	指	本公司董事
「現有債券」	指	本公司向認購人已發行於二零二二年八月二十二日到期之5厘之可換股債券(其所附轉換權已於二零二二年八月二十二日終絕)，而於本公佈日期未償還本金額為港幣94,985,654.09元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即許培偉先生、劉朝東先生及崔慕勤先生)組成之獨立董事委員會，其成立目的為就認購事項向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除認購人及其聯繫人士以及於認購事項中擁有權益之該等人士外之股東
「最後交易日」	指	二零二二年九月二日，即本公佈刊發前之最後完整交易日
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「曾先生」	指	曾煒麟先生（曾女士及曾義先生之父親）
「新可換股債券」	指	認購人根據認購協議予以認購之6厘之可換股債券
「抵銷協議」	指	根據本公司與認購人訂立之日期為二零二二年八月十二日之抵銷協議，以應收認購人的款項淨額抵銷現有債券之未償還本金額，詳情載於本公司日期為二零二二年八月十二日之公佈
「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）

「記錄日期」	指	二零二二年十月二十日或將載於通函之其他日期，以確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格
「Rhenfield」	指	Rhenfield Development Corp.，為一名主要股東及分別由曾女士及曾義先生擁有50%及50%的股權
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易
「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
「停頓期間」	指	從二零二二年八月二十二日開始至(i)二零二二年十一月三十日；以及(ii)完成日期(以較早者為準)之期間
「停頓協議」	指	本公司與認購人訂立日期為二零二二年八月十二日之停頓協議，以將現有債券項下之所有未償還款項的償還時間延長至二零二二年十一月三十日，詳情載於本公司日期為二零二二年八月十二日之公佈
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	認購人根據認購協議認購新可換股債券
「認購協議」	指	本公司與認購人訂立日期為二零二二年九月五日之有條件認購協議，據此本公司已有條件同意發行，而認購人已有條件同意認購新可換股債券

「認購人」或「曾女士」 指 曾芷諾女士，為一名主要股東

「收購守則」 指 香港公司收購及合併守則

「%」 指 百分比

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

香港，二零二二年九月五日

於本公佈日期，董事會之成員包括四名執行董事馬學綿先生、郭小彬先生、周桂華女士及郭小華女士；以及三名獨立非執行董事許培偉先生、劉朝東先生及崔慕勤先生。