
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應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。

閣下如已將名下全部之鈞濠集團有限公司（「本公司」）股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附委任代表表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

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。



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)

(1)股本重組； (2)有關認購新可換股債券之關連交易； 及 (3)股東特別大會通告

本公司獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第9至35頁而獨立董事委員會函件(包含其致獨立股東之意見)載於本通函第36至37頁。獨立財務顧問紅日資本有限公司之函件(包含其致獨立董事委員會及獨立股東之建議)載於本通函第38至67頁。

本公司謹訂於二零二一年一月二十一日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-08室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函SGM-1至SGM-4頁。不論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附委任代表表格上印付之指示將表格填妥及簽署，並盡快交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，並無論如何在股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回表格。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任代表之文據將被視作已撤銷論。

股東特別大會的預防措施

鑒於冠狀病毒病(COVID-19)疫情持續，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，以保護與會的本公司股東、員工及持份者免受感染的風險，包括但不限於：

- (1) 強制體溫量度
- (2) 提交健康申報表
- (3) 佩戴外科口罩
- (4) 不提供茶點或飲品

任何不遵守預防措施、體溫高於37.2攝氏度、有健康申報表中所述的任何病徵或須接受香港政府隔離規定的人士，均可能被拒絕進入會場。本公司提醒股東，彼等可委任會議主席為其代表於股東特別大會上就相關決議案作出投票，以替代親身出席股東特別大會。視乎COVID-19疫情的發展，本公司可能會實施進一步變動及預防措施，並可能會就該等措施酌情刊發進一步公佈。

二零二零年十二月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
股東特別大會的預防措施.....	6
預期時間表	7
董事會函件	9
獨立董事委員會函件.....	36
獨立財務顧問函件	38
附錄 — 一般資料.....	I-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內(包括本封面頁)，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「公佈」	指	本公司日期為二零二零年十一月十七日之公佈，內容有關(其中包括)股本重組及認購事項
「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降低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解除該警告訊號之任何日子)
「公司細則」	指	經不時修訂之本公司之公司細則
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「股本削減」	指	建議藉註銷每股已發行合併股份港幣0.99元之繳足股本，將已發行合併股份之面值由每股港幣1.00元削減至每股港幣0.01元，並於緊隨股份合併後註銷股份合併所產生本公司已發行股本中之任何零碎合併股份
「股本重組」	指	建議透過本通函內所述之(i)股份合併；(ii)股本削減；及(iii)股份拆細重組本公司股本

釋 義

「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經不時修訂、更改或補充)
「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	二零二一年二月二十一日，或認購協議訂約方之間可能書面協定之其他相關日期
「合併股份」	指	緊隨股份合併後但於股本削減前之本公司股本中每股面值港幣1.00元之普通股
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「轉換價」	指	每股新股份之初始轉換價港幣0.8元(視乎新可換股債券文據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
「視為結算金額」	指	日期為二零一七年四月二十八日之彌償保證契據項下的應收認購人之淨額(不計及撥備金額)，該金額將於二零二零年十二月三十一日釐定，以抵銷現有可換股債券的尚未償還本金額
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表

釋 義

「現有可換股債券」	指	本公司向認購人發行於二零二一年二月二十一日到期之3厘票息可換股債券，而其於本通函日期的未償還本金額為港幣112,320,000元
「現有股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「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
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「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、劉朝東先生及黃思樂先生)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
「獨立股東」	指	除認購人及其緊密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	二零二零年十一月十六日，即公佈刊發前之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十二月九日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「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18個月期5厘票息可換股債券

釋 義

「新股份」	指	緊隨股本重組生效後本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「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)
「紅日資本」或 「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
「記錄日期」	指	二零二一年一月十五日,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. (主要股東),分別由曾女士及曾義先生擁有50%及50%的股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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股本重組、認購協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	現有股份、合併股份或新股份(視情況而定)
「股東」	指	股份持有人
「股份合併」	指	建議將本公司股本中每十(10)股每股面值港幣0.10元之現有股份合併為一(1)股每股面值港幣1.00元之合併股份
「股份拆細」	指	建議將每股面值港幣1.00元之法定但未發行合併股份拆細為一百(100)股每股面值港幣0.01元之新股份

釋 義

「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二零二零年十一月十七日之有條件認購協議，據此本公司已同意發行，而認購人已同意認購新可換股債券
「認購人」或「曾女士」	指	曾芷諾女士(主要股東)
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比

股東特別大會的預防措施

鑒於冠狀病毒病(COVID-19)疫情(「**COVID-19疫情**」)爆發，為保障可能親身出席股東特別大會之股東的健康及安全，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施：

- 每名出席人士進入股東特別大會會場前，將須強制量度體溫，並簽署健康申報表。任何人士如體溫高於攝氏37.2度，或出現健康申報表中所述的任何病徵或須接受香港政府所規定之任何隔離檢疫，可能遭拒絕進入或被要求離開股東特別大會會場。
- 股東、委任代表及其他出席人士須遵守香港政府最新之防疫政策規定。任何人士如不遵守相關規定，將被要求離開股東特別大會會場。
- 股東、委任代表及其他出席人士於股東特別大會會場內任何時候均須佩戴外科口罩。任何人士如不遵守此規定，將被要求離開股東特別大會會場。
- 股東特別大會將不會提供茶點或飲品。

察覺不適的股東請勿出席股東特別大會。

為了股東的健康與安全，本公司提醒股東可委任股東特別大會主席為彼等之委任代表，以於股東特別大會就有關決議案投票表決，而毋須親身出席股東特別大會。

由於COVID-19疫情不斷發展，為盡量降低股東及其他出席股東特別大會的人士的任何風險以及遵守任何政府機構不時之任何規定或建議，本公司將密切監控局勢並保留採取進一步措施(如適當)的權利。有關可能刊發之股東特別大會安排的進一步公佈及更新資料，謹請股東查閱本公司網站(<http://www.gfghl.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

為盡量降低COVID-19疫情的社區傳播風險，本公司敬請全體股東諒解與合作。

預期時間表

有關股本重組之預期時間表載於下文。預期時間表須視乎股東特別大會之結果而定，故其僅作指示用途。本公司將於適當時候公佈預期時間表之任何變動。本通函內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

事件 **二零二零年**
寄發通函連同股東特別大會通告及代表委任表格..... 十二月十四日(星期一)

二零二一年

遞交過戶文件及相關股票以合資格出席
股東特別大會並於會上投票之最後時間.....一月十五日(星期五)
下午四時三十分

為確定股東出席股東特別大會並
於會上投票之資格的記錄日期 一月十五日(星期五)

遞交股東特別大會代表委任表格之最後時間 一月十九日(星期二)
上午十時三十分

股東特別大會之預期日期及時間 一月二十一日(星期四)
上午十時三十分

公佈股東特別大會之結果 一月二十一日(星期四)

以下事件須待實施股本重組之條件達成後，方可作實：

預期股本重組之生效日期 一月二十五日(星期一)

免費以現有股票換領新股票之首日 一月二十五日(星期一)

開始買賣新股份 一月二十五日(星期一)
上午九時正

按每手買賣單位10,000股現有股份
(以現有股票形式)
買賣現有股份之原有櫃位臨時關閉 一月二十五日(星期一)
上午九時正

按每手買賣單位1,000股新股份
(以現有股票形式)
買賣新股份之臨時櫃位開放 一月二十五日(星期一)
上午九時正

預期時間表

按每手買賣單位10,000股新股份

(以新股票形式)

買賣新股份之原有櫃位重新開放 二月八日(星期一)
上午九時正

並行買賣新股份

(以新股票及現有股票形式) 開始 二月八日(星期一)
上午九時正

指定經紀開始為新股份碎股提供對盤服務 二月八日(星期一)

按每手買賣單位1,000股新股份

(以現有股票形式)

買賣新股份之臨時櫃位關閉 三月二日(星期二)
下午四時十分

並行買賣新股份

(以新股票及現有股票形式) 結束 三月二日(星期二)
下午四時十分

指定經紀停止為新股份碎股提供對盤服務 三月二日(星期二)
下午四時十分

免費以現有股票換領新股票之截止日期 三月八日(星期一)

本時間表僅作指示之用，預期時間表其後如有任何變動，本公司將於適當時候公佈。

董事會函件



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)

執行董事：

馬學綿先生 (主席)

郭小彬先生

周桂華女士

郭小華女士

總辦事處及主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀廣東道33號

中港城第五座

10樓1004B室

獨立非執行董事：

許培偉先生

劉朝東先生

黃思樂先生

百慕達註冊辦事處：

Clarendon House,

2 Church Street,

Hamilton HM 11,

Bermuda

敬啟者：

(1)股本重組；
(2)有關認購新可換股債券之關連交易；
及
(3)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十一月十七日之公佈，內容有關(其中包括)股本重組及認購事項。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)股本重組、認購事項及新可換股債券之詳情；(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。

* 僅供識別

董事會函件

股本重組

於二零二零年十一月十七日，董事會建議向股東提呈股本重組，其將包括：

- (i) 股份合併，據此將每十(10)股每股面值港幣0.10元之已發行及未發行現有股份合併為一(1)股每股面值港幣1.00元之合併股份；
- (ii) 股本削減，據此藉註銷最多每股已發行合併股份港幣0.99元之繳足股本，將每股已發行合併股份之面值由港幣1.00元削減至港幣0.01元，並將註銷股份合併所產生本公司已發行股本中之任何零碎合併股份；
- (iii) 股份拆細，將本公司法定股本中每股面值港幣1.00元之未發行合併股份拆細為一百(100)股每股面值港幣0.01元之新股份；及
- (iv) 將股本削減所產生之進賬額轉撥至公司法所界定本公司之繳入盈餘賬。

股本重組之影響

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為港幣500,000,000元，分為5,000,000,000股現有股份，其中包括2,449,554,132股已發行及入賬列為繳足之現有股份。假設本公司之已發行股本由最後實際可行日期起至股份合併生效之日止期間將無變動及股份合併僅產生0.2股零碎合併股份，本公司之已發行股本將為港幣244,955,413元，分為244,955,413股每股面值港幣1.00元之合併股份。

於股本削減生效後，藉註銷最多每股已發行合併股份港幣0.99元之繳足股本，所有合併股份之面值將由每股港幣1.00元削減至每股港幣0.01元。因股份合併而產生之本公司已發行股本中之零碎合併股份(如有)亦將予註銷。股東有權享有之任何零碎合併股份將彙集出售，收益撥歸本公司所有。

根據公司細則，新股份彼此之間在所有方面將享有同等權利。本公司之法定股本將無變動及已發行股本將削減至港幣2,449,554.13元，分為244,955,413股每股面值港幣0.01元之新股份。

董事會函件

股本削減所產生之進賬額港幣242,505,858.87元將轉撥至公司法所界定之本公司繳入盈餘賬，並將由董事會在適用法例及公司細則允許之情況下按其可能認為合適的任何方式動用。

除已產生及將予產生之相關開支外，實施股本重組將不會對本集團之綜合資產淨值造成任何影響，亦不會改變本公司之相關資產、業務、營運、管理或財務狀況。

股本重組將不會涉及減少與本公司任何未繳股本或向股東償還本公司任何未繳股本有關之任何負債，亦不會導致股東之相對權利發生任何變動。

下表載列假設本公司之已發行股本由最後實際可行日期起至股本重組生效之日止期間並無變動，股本重組對於股本重組實施前後之本公司股本所產生之影響。

	於最後實際 可行日期	緊隨股份 合併生效後	緊隨股本 重組生效後
面值	每股現有股份 港幣0.10元	每股合併股份 港幣1.00元	每股新股份 港幣0.01元
法定股本	港幣500,000,000.00元， 分為5,000,000,000股 現有股份	港幣500,000,000.00元， 分為500,000,000股 合併股份	港幣500,000,000.00元， 分為50,000,000,000股 新股份
已發行及繳足或入賬列為繳足股本	港幣244,955,413.20元， 分為2,449,554,132股 現有股份	港幣244,955,413.00元， 分為244,955,413股 合併股份(附註)	港幣2,449,554.13元， 分為244,955,413股 新股份(附註)
未發行股本	港幣255,044,586.80元， 分為2,550,445,868股 現有股份	港幣255,044,587.00元， 分為255,044,587股 合併股份(附註)	港幣497,550,445.87元， 分為49,755,044,587股 新股份(附註)

董事會函件

附註：假設本公司之已發行股本由最後實際可行日期起至股份合併生效之日止期間將無變動及股份合併僅產生0.2股零碎合併股份。

股本重組之理由

根據上市規則第13.64條，如發行人的證券市價接近港幣0.01元或港幣9,995.00元的極點，發行人或須更改交易方法或將其證券合併或分拆。此外，根據香港交易及結算所有限公司刊發之《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》所載的規定，計及證券買賣的最低交易成本，每手買賣單位的預期價值應超過港幣2,000元。若干經紀向彼等的客戶收取每手買賣單位的費用，即買賣數量較多的買賣單位之手續費高於數量較少的買賣單位。鑒於過往六個月股份的平均買賣價格低於港幣0.10元及每手股份的買賣價格低於港幣2,000元（根據聯交所所報每股股份之收市價計算），董事會建議實施股份合併，以符合上市規則之買賣規定。股份合併將減少現有已發行股份之總數。因此，預期股份合併將令股份之交易價格相應上調。根據於最後實際可行日期每股現有股份收市價港幣0.084元（相當於每股新股份理論收市價港幣0.84元）計算，假設股本重組已生效，每手現有股份的價值為港幣840元及每手新股份的理論市值將為港幣8,400元。

同時，股本重組涉及股本削減，將已發行合併股份之面值由每股合併股份港幣1.00元削減至每股新股份港幣0.01元。根據百慕達法例，公司不得按有關股份面值之折讓價發行股份。因此，股本削減將能為日後任何新股份發行的定價提供更大靈活性。

董事會認為，(i)於股份合併後，就相同價值之股份而言，新每手買賣單位數目將為舊每手買賣單位數目之十分之一，而股份合併將按比例減低股份買賣之交易及處理成本，包括以每手買賣單位數目為參數收取之費用；(ii)由於現有股份近期的交易價格低於其面值，股本重組將為本公司日後可能進行之集資活動提供更大靈活性；(iii)股本重組將允許轉換股份之發行；及(iv)因股本削減而產生之本公司繳入盈餘賬進賬額將由董事會在適用法例及公司細則允許的情況下以其認為合適的任何方式動用。

董事會函件

因此，董事會認為，股本重組符合本公司及股東之整體利益。

股本重組之條件

股本重組（將根據公司細則及公司法進行）須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過批准股本重組之特別決議案；
- (ii) 聯交所批准因股本重組而產生之新股份以及（如要求）因行使根據本公司購股權計劃將予授出之購股權及行使轉換權後而可能須予配發及發行之新股份上市及買賣；
- (iii) 遵守百慕達法例之有關程序及規定，包括按照公司法在百慕達發佈有關股本削減之通知且董事信納於股本重組生效之日並無合理理由相信本公司無法或於股本重組後將無法支付其到期負債，以及上市規則可允許股本重組生效；及
- (iv) 取得監管機關之所有必要批准或就股本重組可能要求之其他批准。

上市及買賣

本公司將向上市委員會申請批准因股本重組而產生之新股份以及因行使根據本公司購股權計劃將予授出之購股權及行使轉換權後而可能須予配發及發行之新股份上市及買賣。

待新股份獲准在聯交所上市及買賣後，新股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自新股份在聯交所開始買賣當日或香港結算決定之有關其他日期起，在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者於任何交易日進行之交易須於隨後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統項下之所有活動均須依照不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

新股份將在所有方面均為相同，且彼此之間在所有方面享有同等權利。本公司將作出一切必要安排，以使新股份獲納入中央結算系統。

董事會函件

零碎股份

本公司將不會向股東發行零碎合併股份。股東享有之任何零碎合併股份將彙集出售，收益撥歸本公司所有。

免費換領股票

待股本重組生效後，股東可自二零二一年一月二十五日（星期一）至二零二一年三月八日（星期一）將現有股份之股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以換領新股份之新股票，費用由本公司承擔。其後，現有股份之股票僅在就每張註銷之現有股份股票或就新股份發行之每張新股票（以註銷／發行之股票之較高數目為準）繳付港幣2.50元（或聯交所可能不時允許之較高金額）後，方可換領。於截至二零二一年三月二日（星期二）下午四時十分（或本公司可能宣佈之其他日期）期間內，現有股票僅可作交付、買賣及交收用途，並將繼續為法定所有權之有效憑證，可根據上述規定隨時換領新股份之股票。

新股份之新股票將以淺啡色發行，以便與現有的藍色作出區別。

碎股之買賣安排

為促進買賣因股本重組而產生的新股份碎股（如有），本公司已委任鎧盛證券有限公司為代理以於二零二一年二月八日（星期一）上午九時正至二零二一年三月二日（星期二）下午四時十分（包括首尾兩天）期間盡最大努力為該等有意收購新股份碎股以湊足一手完整買賣單位或出售彼等所持有的新股份碎股的股東提供對盤服務。股東如欲利用此項服務，以出售其新股份碎股或湊足其新股份碎股至一手完整買賣單位，可於上述期間直接或透過其經紀聯絡鎧盛證券有限公司之林天恒先生，地址為香港雲咸街8號11樓（電話：(852) 3970 0990及傳真：(852) 3970 0998）。

股東務請注意，概不保證新股份碎股之買賣成功配對。股東如對上述服務有疑問，應諮詢其專業顧問。

董事會函件

有關本公司其他證券之調整

於最後實際可行日期，本公司之於二零一九年二月二十二日向認購人發行之本金總額為港幣112,320,000元之現有可換股債券（將會按照本通函下文所載者悉數償還）尚未償還。待本公司核數師或現有可換股債券文據所界定的認可商業銀行（視情況而定）確認後，股本重組可能會導致現有可換股債券的轉換價調整。本公司將通知認購人有關調整，並於適當時在聯交所作出進一步公佈。

除上述者外，於最後實際可行日期，本公司概無擁有其他已發行而賦予任何權利可認購、轉換或交換為股份之尚未行使可換股證券、期權或認股權證。

認購事項

於二零二零年十一月十七日（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： 二零二零年十一月十七日

訂約方： 本公司（作為發行人）

認購人（作為認購人）

於最後實際可行日期，認購人及其受控制法團（即Rhenfield）共同持有合共708,413,537股現有股份，佔現有已發行股份總數之約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可換股債券之部分未償還本金額。

董事會函件

現有可換股債券的未償還本金額將首先被於二零二零年十二月三十一日的視為結算金額抵銷(「**結算安排**」)，而餘下結餘將於完成日期通過發行新可換股債券償還(按等額基準)。於認購協議日期，現有可換股債券項下之未償還本金額為港幣112,320,000元，預期將根據結算安排抵銷部分金額，其後將保持不變直至完成日期。

視為結算金額主要來自於二零一七年四月二十八日訂立之彌償契據，該契據作為有關本公司、盈滿發展有限公司(本公司之全資附屬公司)、認購人及曾先生於二零一七年二月二十四日訂立之有條件買賣協議(「**二零一七年收購協議**」)中，本集團收購Intra Asia Limited全部已發行股本的一部分，據此，本集團將獲彌償(其中包括)就有關Intra Asia Limited及其附屬公司(「**Intra Asia集團**」)或相關物業於相關完成日期前正在進行或潛在的法律程序或法律訴訟而產生的任何賠償(包括利息)、申索、開支及費用。二零一七年收購協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月三十日之通函。視為結算金額指本集團於二零二零年十二月三十一日實際支付的金額所產生的應收認購人之淨額，但不包括任何撥備金額(即該等並非由本集團支付的金額)。該等撥備金額及/或彌償契據項下就Intra Asia集團或相關物業的進一步賠償或申索將由認購人與本集團另行結算。於二零二零年九月三十日，根據結算安排予以抵銷的視為結算金額約為港幣12.6百萬元，預期於二零二零年十二月三十一日將不少於港幣10.0百萬元及不超過港幣20.0百萬元。

先決條件

認購協議須待下列條件達成後，方告完成：—

- (a) 完成結算安排；
- (b) 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；
- (c) 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、經更新債券持有人名冊的經認證真確副本及其他相關文件交付認購人；

董事會函件

- (d) 上市委員會批准或同意批准因實施股本重組而產生之新股份及根據新可換股債券行使轉換權後將予發行之轉換股份上市及買賣，且有關批准仍具十足效力及效用；
- (e) 本公司就股本重組、認購事項、發行新可換股債券及於轉換權獲行使後發行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；
- (f) 本公司遵守上市規則及百慕達法例項下適用於股本重組及認購協議項下擬進行之交易之所有法律及其他規定；及
- (g) 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）股本重組及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相關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。於最後實際可行日期，上述條件均未達成或豁免。

倘認購事項的條件於二零二一年二月二十一日下午三時正或之前（或認購協議訂約方可能協定的其他時間及日期）未獲達成，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。

董事會函件

新可換股債券之主要條款

本金額 最高為港幣102.32百萬元(即本公司根據現有可換股債券結欠認購人之最高未償還本金總額，於認購協議日期為港幣112,320,000元，扣減於二零二零年十二月三十一日預期不少於港幣10.0百萬元及不超過港幣20.0百萬元的視為結算金額)。新可換股債券的最終本金額將經參照現有可換股債券於完成日期的未償還本金額(經扣除於二零二零年十二月三十一日的視為結算金額)釐定。

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5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8厘。

該利率乃經訂約方公平磋商後釐定，並經參考(i)現行市場狀況；及(ii)本集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日之銀行貸款的年利率(介乎6.09厘至7厘)。違約利率乃經訂約方公平磋商後釐定，並經參考(i)現行市場狀況；(ii)新可換股債券5厘之年利率(倘並無違約)；及(iii)於二零一九年十二月三十一日來自獨立第三方之非銀行貸款的年利率，介乎10厘至25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。

董事會函件

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 初步為每股新股份港幣0.8元（相當於每股現有股份港幣0.08元（已就股本重組之影響作出調整）），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；

倘及當股份因任何合併或分拆導致面值不同，緊接該等事件前生效之轉換價將透過乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A為經修訂面值；及

B為原面值。

各有關調整將自合併或拆細生效當日香港營業時間結束起生效。

董事會函件

- (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（以股代息除外）；

倘及當本公司須以溢利或儲備（包括任何股份溢價賬或（如有）資本贖回儲備基金）撥作資本之方式發行入賬列作繳足之任何股份（以股代息除外），緊接有關發行前生效之轉換價將透過乘以下列分數作出調整：

$$\frac{C}{D}$$

其中：

C為有關發行前已發行股份之總面值；及

D為有關發行後已發行股份之總面值。

各有關調整將於該發行之記錄日期後下一日開始起生效（如適用可予以追溯）。

- (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）；

董事會函件

倘及當本公司向股份持有人(按其有關身份)分派資本，不論為削減資本或其他原因，或須向該等持有人授出權利以收購本公司或其任何附屬公司之現金資產時，緊接該分派或授出之前生效之轉換價須透過乘以下列分數作出調整：

$$\frac{E-F}{E}$$

其中：

E為於資本分派或或授予公佈日期當日，或(未能作出任何有關公佈)於資本分派或(視乎情況而定)授予日期前一日之市價(定義見新可換股債券文據)；及

F為本公司當時之財務顧問或核數師真誠釐定之一股股份應佔資本分派或有關權利部分於該公佈日期或(視情況而定)緊接該日期前一日之公平市值；

惟：

- (i) 倘本公司之相關財務顧問或核數師(視情況而定)認為採用上述公平市值會產生極不公允之結果，則彼等會另行釐定上述市價，而在此情況下，上述公式應被詮釋為猶如F指前述市價金額，且該市價金額應適當歸入資本分派或權利之價值；及
- (ii) 上述條文不適用於發行以溢利或儲備支付及代替現金股息的股份。

董事會函件

各有關調整須自資本分派或授出之記錄日期翌日起生效（如適用可予以追溯）。

- (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；

倘及當本公司於本通函日期後以供股方式向股東提呈新股份以供認購，或向股東授出任何購股權、認股權證或其他權利以認購或購買任何股份，則轉換價須作出調整，方式為將緊接公佈有關提呈或授出日期前生效之轉換價乘以下列分數：

$$\frac{G + \frac{H \times I}{J}}{G + H}$$

其中：

G為緊接有關公佈日期前已發行股份數目；

H為所提呈以供認購之股份總數；

I為就認購每股新股份之權利、購股權或認股權證或其他權利應付之金額（如有），加上就每股新股份應付之認購價；及

J為按連權基準買賣股份之最後交易日之每股股份收市價。

有關調整須自提呈之記錄日期翌日起生效（如適用可予以追溯）。

董事會函件

- (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(定義見下文)低於市價之80%；
- (i) 倘及當本公司發行任何證券以全數換取現金，而該等證券按其條款可兌換或交換為新股份或附帶權利可認購新股份，且就該等證券初步應收之每股實際代價總額(定義見下文)低於該等證券發行條款之公佈日期之市價之80%，則轉換價須作出調整，方式為將緊接發行前生效之轉換價乘以一個分數，其分子為緊接發行日期前之已發行股份數目加上就已發行證券應收之實際代價總額按緊接發行日期前之上述市價可購買之股份數目，而分母為緊接發行日期前之已發行股份數目加上按初步轉換價或交換價或認購價兌換或交換或行使有關證券所賦予之認購權時將予發行之股份數目。有關調整須於緊接公佈發行日期及本公司釐定轉換價、交換價或認購價日期(以較早發生者為準)前之營業日香港營業時間結束起生效(如適用可予以追溯)。

董事會函件

- (ii) 倘及每當上述任何有關證券所附之轉換或交換或認購權經修訂，致使就有關證券初步應收之每股實際代價總額低於公佈有關建議修訂有關轉換或交換或認購權利當日之市價之80%，則轉換價須作出調整，方式為將緊接有關修訂前生效之轉換價乘以一個分數，其分子為緊接有關修訂日期前之已發行股份數目，加上按經修訂轉換或交換價發行之證券應收之實際代價總額按上述市價可購買之股份數目，而分母為緊接有關修訂日期前之已發行股份數目，加上按經修訂兌換或交換價或認購價兌換或交換或行使有關證券所賦予之認購權時將予發行之股份數目。有關調整須於有關修訂生效之日期起生效。倘調整乃就供股或資本化發行及一般會引發對兌換或交換條款作出調整之其他事項而作出，則轉換或交換或認購權之調整概不被視為上述目的之修訂。

董事會函件

就本分段(v)而言，就已發行證券應收之「實際代價總額」應被視為本公司就任何該等證券應收之代價加本公司於（及假設）轉換或交換任何該等證券或行使該等認購權時將收取之額外最低代價（如有），而就該等證券初步應收之每股實際代價應為該代價總額除以於（及假設）按初步轉換或交換比率轉換或交換時或按初步認購價行使該等認購權時將予發行之股份數目，在各情況下，均毋須扣除就發行而已支付、撥備或產生之任何佣金、折讓或開支。

- (vi) 本公司按低於市價80%之價格發行股份；及

倘及每當本公司發行任何股份以全數換取現金，且每股股份價格低於公佈有關發行條款當日市價之80%，則轉換價應予以調整，方式為將緊接有關公佈日期前生效之轉換價乘以一個分數，其分子為緊接有關公佈日期前之已發行股份數目加發行應付總額可按有關市價購買之股份數目，而分母則為緊接有關公佈日期前之已發行股份數目加就此已發行之股份數目。有關調整將於發行日期起生效。

- (vii) 本公司發行股份以收購資產，而每股實際代價總額（定義見下文）低於市價的80%。

董事會函件

倘及每當本公司就收購資產按低於公佈有關發行條款當日市價80%之每股實際代價總額(定義見下文)發行股份,則轉換價應予以調整,方式為將轉換價乘以一個分數,其分子應為每股實際代價總額,而分母則應為有關市價。有關各調整應於本公司釐定該等股份發行價前之營業日香港營業時間結束起生效(倘適用可予以追溯)。

就本分段(vii)而言,「實際代價總額」為本公司於收購相關資產時就有關股份列賬為已支付之代價總額,且未扣除就有關發行而已支付、撥備或產生之任何佣金、折讓或開支,而「每股實際代價總額」應為實際代價總額除以上述已發行股份數目。

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。倘新可換股債券轉讓予本公司或其聯繫人(定義見上市規則)的「關連人士」(定義見上市規則),本公司須立即通知聯交所,而所有該等轉讓須經本公司書面同意及聯交所事先批准(如有需要)及完全符合上市規則。規管新可換股債券條款及條件的新可換股債券文據對本公司及任何新可換股債券持有人具有約束力。

董事會函件

- 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新可換股債券本金額之全部或任何部份，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。

董事會函件

- 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，惟按適用法例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之規定提出全面要約，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)新可換股債券持有人或本公司將因發行相關轉換股份而違反上市規則、收購守則或適用法例或法規，則其不得行使任何轉換權。任何可能導致本公司處於上述情況的轉換通知均屬無效。

假設新可換股債券之最高本金額港幣102.32百萬元(即現有可換股債券項下本公司結欠認購人之最高尚未償還本金總額，於認購協議日期為港幣112,320,000元，扣減於二零二零年十二月三十一日預期不少於港幣10.0百萬元及不超過港幣20.0百萬元的視為結算金額)按初步轉換價獲悉數轉換時，將發行合共最多127,900,000股新股份(假設股本重組已生效)，總面值為港幣1,279,000元，佔於最後實際可行日期現有已發行股份總數約52.2%(計及股本重組之影響)及經發行轉換股份擴大後現有已發行股份總數約34.3%(計及股本重組之影響)。

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。

董事會函件

轉換價

初步轉換價每股新股份港幣0.8元(就股本重組之影響作出調整相當於每股現有股份港幣0.08元)較：

- (i) 新股份之經調整收市價每股港幣0.78元(按現有股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.078元計算，並就股本重組之影響作出調整)溢價約2.6%；
- (ii) 新股份之經調整平均收市價每股約港幣0.778元(按現有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每股約港幣0.0778元計算，並就股本重組之影響作出調整)溢價約2.8%；
- (iii) 新股份之經調整平均收市價每股約港幣0.764元(按現有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每股港幣0.0764元計算，並就股本重組之影響作出調整)溢價約4.7%；
- (iv) 於二零二零年六月三十日，本公司擁有人應佔經調整未經審核綜合資產淨值約每股新股份港幣4.410元(「經調整每股新股份資產淨值」)折讓約81.9%；及
- (v) 新股份之經調整收市價每股港幣0.84元(按現有股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.084元計算，並就股本重組之影響作出調整)折讓約4.8%。

初步轉換價乃由本公司與認購人經計及下列各項後公平磋商達致：

- (i) 股份於緊接最後交易日前一個月之現行收市價介乎港幣0.075元至港幣0.08元及初步轉換價為股份於該期間之最高收市價(經計及股本重組之影響)；
- (ii) 股份於緊接最後交易日前三個月之成交量相對較低，合共約佔現有已發行股份總數之0.2%；及

董事會函件

- (iii) 本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月處於虧損狀態，於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年產生除營運資金變動前之負經營現金流，於二零二零年六月三十日錄得未經審核淨流動負債約港幣9億元。

董事注意到轉換價較經調整每股新股份資產淨值折讓約81.9%。同時董事亦注意到(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，該折讓乃根據於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日或二零二零年六月三十日(視情況而定)本公司擁有人應佔綜合資產淨值及於相應期間已發行股份的加權平均數計算(介乎最低折讓約75.8%至最高折讓約87.1%)；(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進行交易的情況並不罕見；及(iii)本集團於二零二零年六月三十日的總資產中超過70%為非流動性性質的投資物業。因此，認購人及本公司均認為，於釐定初始轉換價時，股份的現行市價而非經調整每股新股份資產淨值將為更加適當的參考。

經計及上述因素，董事認為轉換價為反映現行市況的適當基準，屬公平合理且符合本公司及股東的利益。

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、物業開發及物業投資。

誠如本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二零年中報」)所述，本集團於二零二零年上半年錄得收益約港幣1.2百萬元，乃主要由物業租金收入產生，及本集團於二零二零年六月三十日錄得未經審核綜合資產淨值約港幣2,012.0百萬元。於二零二零年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目餘額約為港幣83.8百萬元，及本集團錄得淨流動負債約港幣935.5百萬元。同時，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年僅產生除營運資金變動前之負經營現金流。

誠如二零二零年中報所進一步闡述，深圳棕科雲端項目的施工及驗收進度延期，但整個項目的竣工許可證已於二零二零年六月發出，而各獨立單位的買家預期將可在二零二一年內待有關單位完成內部裝修後收樓。於二零二零年九月三十日，該項目約86%之住宅單位已預售，本集團將繼續出售該項目的餘下單位。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償還貸款，目前預計於二零二一年上半年，上述項目將不會產生任何重大淨經營現金流入。

董事會函件

經計及(其中包括)財務狀況及本集團將產生之預期經營現金流,且鑒於股份之現行市價及成交量以及本集團之淨流動負債狀況,可能不利於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,且在該情況下股份之市價須作出大幅折讓。於本公司諮詢多間經紀行而均未得到有利回復後,本公司已決定與認購人就現有可換股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可換股債券項下將到期的金額。

本公司亦已考慮以其他債務融資方式結算現有可換股債券。就銀行借款而言,本公司曾探索尋求潛在的銀行融資或銀行貸款的機會,並已與若干金融機構接觸。然而,直至認購協議日期,本公司並無自金融機構收到任何正面答復或建議。

於完成日期之現有可換股債券之未償還本金額將首先被於二零二零年十二月三十一日的視為結算金額抵銷。於完成日期之現有可換股債券之未償還本金額的餘下結餘將透過於完成日期發行之新可換股債券結算。因此,結算現有可換股債券之本金額將不會產生任何即時現金流出。

本集團將須產生新可換股債券項下之額外利息開支,及待新可換股債券持有人行使轉換權後,新可換股債券的潛在轉換將攤薄股東現有的股權。然而,經進一步計及:(i)透過上述安排悉數償付現有可換股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)新可換股債券項下收取之5厘年利率仍低於本集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日之銀行貸款利率範圍6.09厘至7厘(截至二零一九年十二月三十一日本集團所有借款中均為有抵押且按最低利率計息的銀行貸款);(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為切合本公司的債務重組計劃。

董事會函件

鑒於上文所述，董事會(包括獨立非執行董事(彼等之意見載於本通函所載之獨立董事委員會函件內)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公司及股東之整體利益。

本公司之股權架構

除現有可換股債券外，於最後實際可行日期，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。

下表列示本公司於最後實際可行日期及緊隨股本重組生效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92,320,000元及(ii)新可換股債券之最高本金額港幣102,320,000元後之股權架構(假設本公司之已發行股本及股權架構自最後實際可行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)：

	假設股本重組生效及					
	於最後實際可行日期		(i)悉數轉換		(ii)悉數轉換	
			新可換股債券之最高本金額 (即港幣102,320,000元)		新可換股債券之最低本金額 (即港幣92,320,000元)	
	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)	703,668,236	28.73	70,366,823	18.87	70,366,823	19.53
曾女士 (附註2)	4,745,301	0.19	128,374,530	34.43	115,874,530	32.16
曾先生 (附註2)	769,500	0.03	76,950	0.02	76,950	0.02
郭慧玟女士 (附註2)	13,435,500	0.55	1,343,550	0.36	1,343,550	0.37
小計	722,618,537	29.50	200,161,853	53.68	187,661,853	52.08
董事：						
郭小彬	1,500,000	0.06	150,000	0.04	150,000	0.04
周桂華	1,950,000	0.08	195,000	0.05	195,000	0.05
郭小華	3,000,000	0.12	300,000	0.08	300,000	0.08
公眾股東	1,720,485,595	70.24	172,048,560	46.15	172,048,560	47.75
總計	2,449,554,132	100.00	372,855,413	100.00	360,355,413	100.00

董事會函件

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，彼等於最後實際可行日期被視作於703,668,236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，否則其不會行使任何轉換權。因此，上述情況僅供說明用途。

本公司過去十二個月之集資活動

本公司於本公佈日期及直至最後實際可行日期前十二個月概無進行任何集資活動。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，認購人及其緊密聯繫人合共持有708,413,537股現有股份，佔現有已發行股份總數之約28.9%。作為一名主要股東，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。認購人（為於認購事項中擁有重大權益之股東）及其緊密聯繫人將於股東特別大會上就批准認購事項之建議決議案放棄投票。

根據新可換股債券行使轉換權後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。

董事會函件

股東特別大會

第SGM-1至SGM-4頁載有召開將於二零二一年一月二十一日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-08室舉行之股東特別大會之通告，會上將提呈決議案，以考慮及酌情批准股本重組、認購協議及其項下擬進行之各項交易。

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二零二一年一月十五日(星期五)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記手續。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列之指示填妥及簽署表格，並將其盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時。填妥及交回代表委任表格後，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。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上就提呈之決議案所作的任何表決必須以投票方式進行。本公司將於股東特別大會後以上市規則第13.39(5)條規定的方式刊載投票結果公佈。

認購協議須待認購協議所載之各項條件獲達成後，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。

董事會函件

推薦意見

謹請閣下垂注本通函第36至37頁所載獨立董事委員會致獨立股東意見函件及本通函第38至67頁的獨立財務顧問函件，當中載有彼等就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東作出之意見以及達成彼等意見所考慮之主要因素及理由。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准認購協議及其項下擬進行之交易之決議案。謹請閣下於股東特別大會上作出投票決定前，細閱上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

董事亦認為，股本重組符合本公司及股東的整體利益，並推薦股東於股東特別大會上投票贊成提呈之決議案以批准股本重組。

其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

二零二零年十二月十四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就認購事項致獨立股東之推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

有關認購新可換股債券之關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零二零年十二月十四日的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就認購協議及其項下擬進行之交易之條款向閣下提供意見。紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。有關其意見詳情，連同其發表有關意見時考慮的主要因素及理由，載於通函第38至67頁。

謹請閣下亦垂注通函之「董事會函件」及其附錄所載之其他資料。

經考慮認購協議及其項下擬進行之交易之條款及經計及紅日資本之獨立意見，尤其是其函件所載主要因素、理由及推薦意見，吾等認為認購協議及其項下擬進行之交易之條款乃按正常商業條款訂立，認購協議及其項下擬進行之交易之條款就獨立股東而言屬公平合理，且訂立認購協議及其項下擬進行之交易符合本公司及獨

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

立股東之整體利益。因此，吾等推薦閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准本公司訂立認購協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

許培偉先生

獨立董事委員會

劉朝東先生

黃思樂先生

獨立非執行董事

謹啟

二零二零年十二月十四日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問之函件全文，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，供載入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座33樓3303室

電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

有關 認購新可換股債券之 關連交易

緒言

茲提述吾等就認購事項及新可轉換債券以及其項下擬進行之交易獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，認購事項之詳情載於 貴公司日期為二零二零年十二月十四日之致股東通函（「**通函**」，本函件為其一部分）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年十一月十七日（聯交所交易時段後）， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此， 貴公司有條件同意發行及認購人有條件同意按認購價認購新可換股債券，認購價款將悉數用作償還於完成日期現有可換股債券之部分未償還本金額。

獨立財務顧問函件

現有可換股債券的未償還本金額將首先被於二零二零年十二月三十一日的視為結算金額抵銷（「**結算安排**」），而餘下結餘將於完成日期通過發行新可換股債券償還（按等額基準）。於認購協議日期，現有可換股債券項下之未償還本金額為港幣112,320,000元，預期將根據結算安排抵銷部分金額，其後將保持不變直至完成日期。於二零二零年九月三十日，根據結算安排予以抵銷的視為結算金額約為港幣12.6百萬元，預期於二零二零年十二月三十一日將不少於港幣10.0百萬元及不超過港幣20.0百萬元。

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，認購協議須待順利完成認購事項之先決條件後，方告完成。於最後實際可行日期，概無認購協議之先決條件獲達成。

轉換價為每股新股份港幣0.80元（相當於每股現有股份港幣0.08元（已就股本重組之影響作出調整）），可予調整，新可換股債券將按不時尚未償還之本金額按每年5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8厘。新可換股債券將自發行日期起滿18個月當日到期。

於最後實際可行日期，認購人及其緊密聯繫人合共持有708,413,537股現有股份，佔現有已發行股份總數之約28.9%。作為一名主要股東，認購人為 貴公司之一名關連人士及認購事項構成 貴公司之關連交易並根據上市規則第14A章須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。認購人（為一名於認購事項中擁有重大權益之股東）及其緊密聯繫人將於股東特別大會上就批准認購事項之建議決議案放棄投票。

郭小彬先生及郭小華女士（均為董事）各自已就批准認購協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事(即許培偉先生、劉朝東先生及黃思樂先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就認購事項向獨立股東提供意見。獨立董事委員會之所有成員已向 貴公司確認，就認購事項而言，彼等屬獨立人士，及因此適合向獨立股東提供意見及推薦建議。

吾等乃經獨立董事委員會批准獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除根據上市規則提供意見外，吾等並無透過本函件保證上述交易之好處。吾等作為獨立財務顧問之角色乃就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見：(i)認購事項是否按正常商業條款訂立並屬公平合理及認購協議項下擬進行交易是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)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。

吾等意見及建議之基準

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已依賴通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述，以及董事及 貴公司管理層向吾等作出之陳述。吾等已假設董事及 貴公司管理層所提供之所有聲明、資料及陳述(彼等須負上全責)於提供之時均屬真實、準確，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確。吾等亦假設董事於通函內所作出之所有有關信念、意見、預期及意向之聲明，均於審慎查詢及詳細考慮後始行合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見是否合理。吾等認為，吾等已根據上市規則第13.80條採取足夠及必要步驟，為吾等之意見提供合理基礎及知情見解。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函概無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明(包括本函件)有錯或有所誤導。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實吾等所獲提供之資料，亦無獨立調查 貴集團之業務及事務狀況。吾等之意見乃基於最後實際可行日期之實際金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料。本函件所載之內容概不可被詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之建議。本函件內之資料乃摘錄自己刊發或以其他方式可公開獲得之資料來源，吾等之責任僅為確保有關資料準確、公允地摘錄、轉載或載列自有關上述來源，且不得斷章取義地引用。

吾等之獨立性

吾等獨立於 貴公司或任何其他可合理被視作與吾等獨立性相關的人士，並與彼等概無關連，因此，吾等合資格就建議根據特別授權發行新可換股債券及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就涉及根據特別授權發行可換股債券以償還貸款之關連交易（有關通函日期為二零一九年一月二十五日）獲委任為獨立財務顧問外， 貴公司與紅日資本有限公司之間於過去兩年概無任何工作往來。

除就是次獲委任擔任獨立財務顧問而支付或應付吾等之正常專業費用外，概不存在吾等已或將據以向 貴公司或可被合理視為與吾等之獨立性相關之任何其他人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

獨立財務顧問函件

認購協議所考慮主要因素及理由

吾等作出關於訂立認購協議之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

(1) 貴集團之主要業務及財務資料

a) 貴集團之背景資料

貴集團主要從事投資控股、物業開發及物業投資。以下所載為 貴集團(i)截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度(摘錄自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」))；及(ii)截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月(摘錄自 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二零年中期報告」))之主要財務資料。

表1：貴集團之綜合財務業績

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (經審核)	二零一八年 港幣千元 (經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
分部收入				
物業發展	-	64,530	-	-
物業投資	3,542	3,489	1,187	1,739
綜合	<u>3,542</u>	<u>68,019</u>	<u>1,187</u>	<u>1,739</u>
分部業績				
物業發展	-	49,674	-	-
物業投資	(164,406)	507,064	843	1,739
綜合	<u>(164,406)</u>	<u>556,738</u>	<u>843</u>	<u>1,739</u>

獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (經審核)	二零一八年 港幣千元 (經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)/溢利	<u>(218,095)</u>	<u>476,642</u>	<u>(29,412)</u>	<u>(24,914)</u>
年內/期內(虧損)/溢利	<u>(167,824)</u>	<u>352,722</u>	<u>(28,364)</u>	<u>(21,622)</u>
以下人士應佔：				
貴公司擁有人	<u>(101,219)</u>	<u>193,255</u>	<u>(19,637)</u>	<u>(17,478)</u>
非控股權益	<u>(66,605)</u>	<u>159,467</u>	<u>(8,727)</u>	<u>(4,144)</u>

吾等自二零一九年年報中注意到，收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣68.0百萬元減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度約港幣3.5百萬元，相當於減少約港幣64.5百萬元或94.9%。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團錄得虧損約港幣167.8百萬元(二零一八年：溢利約港幣352.7百萬元)。該下滑乃主要由於深圳布吉棕科雲端項目及徐州項目投資物業錄得公平值虧損。由於上述原因，貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得貴公司擁有人應佔虧損約港幣101.2百萬元(二零一八年：溢利約193.3百萬元)。

收益由截至二零一九年六月三十日止六個月約港幣1.7百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月約港幣1.2百萬元，相當於減少約港幣0.5百萬元或29.4%。

獨立財務顧問函件

於截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約港幣19.6百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣17.5百萬元)，相當於虧損增加約港幣2.1百萬元。虧損增加乃主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月，收入及所得稅抵免減少、主要與深圳布吉棕科雲端項目有關的融資成本增加以及應佔一間聯營公司虧損增加所致。

表2：貴集團之綜合財務狀況

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)	於二零二零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
非流動資產	3,491,520	3,495,251
流動資產	1,090,696	1,067,295
資產總值	4,582,216	4,562,546
非流動負債	671,081	547,800
流動負債	1,821,535	2,002,786
負債總額	2,492,616	2,550,586
資產淨值	2,089,600	2,011,960

於二零二零年六月三十日，貴集團的資產總值約為港幣4,562.5百萬元，而負債總額約為港幣2,550.6百萬元。

貴集團於二零二零年六月三十日的流動資產約港幣1,067.3百萬元主要包括(i)約港幣811.8百萬元為發展中待售物業；(ii)約港幣28.0百萬元為待售物業；(iii)約港幣121.3百萬元為其他應收款項、按金及預付款項；及(iv)約港幣83.8百萬元為現金及現金等價物。

獨立財務顧問函件

(2) 進行認購事項之理由及裨益以及所得款項用途

吾等作出關於訂立認購協議之意見時，已考慮以下因素及理由：

a) 貴集團概覽

誠如二零二零年中報所述，貴集團於二零二零年上半年錄得收益約港幣1.2百萬元，乃主要由物業租金收入產生，及貴集團於二零二零年六月三十日錄得未經審核綜合淨資產約港幣2,012.0百萬元。於二零二零年六月三十日，貴集團之現金及現金等值項目餘額約為港幣83.8百萬元，及貴集團錄得淨流動負債約港幣935.5百萬元。同時，貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年僅產生除營運資金變動前之負經營現金流。

誠如二零二零年中報所進一步闡述，深圳棕科雲端項目的施工及驗收進度不能如期進行，但整個項目的竣工證書已於二零二零年六月發出，而各獨立單位的買家預期將可在二零二一年內待有關單位完成內部裝修後收樓。於二零二零年九月三十日，董事確認該項目約86%之住宅單位已預售，即約人民幣1,257.3百萬元，及貴集團將繼續出售該項目的餘下單位。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，目前預計於二零二一年上半年，上述項目將不會產生任何重大淨經營現金流入。

經計及(其中包括)財務狀況及貴集團將產生之預期經營現金流，且鑒於股份之現行市價及成交量以及貴集團之淨流動負債狀況，可能不利於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，且在該情況下股份之市價須作出大幅折讓。於貴公司諮詢多間經紀行而均未得到有利回復後，貴公司已決定與認購人就現有可換股債券之建議結算計劃進行協商。經過協商，貴公司及認購人同意主要通過訂立認購協議結算現有可換股債券項下將到期的金額。

獨立財務顧問函件

現有可換股債券的未償還本金額將首先被於二零二零年十二月三十一日的視為結算金額抵銷(「**結算安排**」)，而餘下結餘將於完成日期通過發行新可換股債券償還(按等額基準)。於認購協議日期，現有可換股債券項下之未償還本金額為港幣112,320,000元，預期將根據結算安排抵銷部分金額，其後將保持不變直至完成日期。

視為結算金額主要來自於二零一七年四月二十八日訂立之彌償契據，該契據作為有關 貴公司、盈滿發展有限公司(貴公司之全資附屬公司)、認購人及曾先生於二零一七年二月二十四日訂立之有條件買賣協議(「**二零一七年收購協議**」)中 貴集團收購Intra Asia Limited全部已發行股本的一部分，據此， 貴集團將獲彌償(其中包括)就有關Intra Asia Limited及其附屬公司(「**Intra Asia集團**」)或相關物業於相關完成日期前正在進行或潛在的法律程序或法律訴訟而產生的任何賠償(包括利息)、申索、開支及費用。二零一七年收購協議的進一步詳情載於 貴公司日期為二零一七年三月三十日之通函。視為結算金額指 貴集團於二零二零年十二月三十一日實際支付的金額所產生的應收認購人之淨額，但不包括任何撥備金額(即該等並非由 貴集團支付的金額)。該等撥備金額及／或彌償契據項下就Intra Asia集團或相關物業的進一步賠償或申索將由認購人與 貴集團另行結算。於二零二零年九月三十日，根據結算安排予以抵銷的視為結算金額約為港幣12.6百萬元，預期於二零二零年十二月三十一日將不少於港幣10.0百萬元及不超過港幣20.0百萬元。

經計及(i)悉數償付現有可換股債券之未償還本金額將不會對 貴集團產生即時現金流出負擔；(ii)新可換股債券項下收取之5厘年利率仍低於 貴集團有抵押借貸之利率範圍；(iii)認購事項將獲得認購人對 貴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， 貴集團的財務狀況將會改善，董事認為發行新可換股債券為切合 貴公司的融資方式。

獨立財務顧問函件

鑒於上文所述，董事認為及吾等認同，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 貴公司及股東之整體利益。

b) 其他融資方式

誠如董事會函件所述，除發行新可換股債券外， 貴公司已考慮各種其他融資方式：

(i) 來自銀行或放貸人之債務融資

就銀行借款而言， 貴公司已探索向三間金融機構尋求潛在銀行融資或銀行貸款的機會。然而，直至最後實際可行日期， 貴公司並未收到金融機構對銀行貸款或銀行融資的任何正面回應或建議。

一間公司取得銀行借款之能力一般主要取決於該公司之盈利能力、財務狀況及當時現行市況，並須接受銀行耗時較長之盡職審查及內部風險評估以及與銀行之間之磋商，且通常需要借款人抵押資產。經考慮 貴集團(i)於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月錄得年內／期內虧損分別約港幣167.8百萬元及港幣28.4百萬元；(ii)於二零二零年六月三十日錄得淨流動負債約港幣935.5百萬元；(iii)於二零一九年十二月三十一日錄得負債總額約港幣2,492.6百萬元，佔 貴集團資產總值約54.4%；(iv)於二零二零年六月三十日錄得負債總額約港幣2,550.6百萬元，佔 貴集團資產總值約55.9%；及(v)於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月分別錄得融資成本約港幣4.7百萬元及港幣8.2百萬元，融資成本為主要的營運成本項目之一，而進一步以貸款募集資金將進一步加重 貴公司的利息負擔，吾等認為， 貴集團不大可能(i)自日常營運產生足夠經營現金流入以減輕現時財務負擔；及(ii)及時以有利的條款獲得龐大貸款額(即約港幣112.3百萬元)的額外中期或長期銀行貸款，原因如上所述。

獨立財務顧問函件

(ii) 其他股本融資

貴公司已探討由三間證券經紀公司進行配售、供股及公開發售作為替代方案的可能性。然而，直至最後實際可行日期，貴公司並未收到任何正面回應或建議。

鑒於貴集團最近財政年度之財務表現及股份流動性淡靜，倘貴公司透過配售或供股或公開發售新股之方式籌集所需資金，認購價將須較股份當前市價有較大折讓，方能吸引潛在投資者或股東認購。因此，吾等已審閱聯交所上市司最近的建議供股及公開發售，而該等公司的認購價一般較最後交易日之收市價有所折讓。

此外，配售或供股或公開發售新股面臨包銷不明朗因素及市場風險，而任何公平包銷通常附帶有利於包銷商之標準不可抗力條款並可能產生較高的交易成本（例如包銷及其他費用）。再者，配售或供股或公開發售新股將會對非參與股東的股權權益產生即時攤薄影響，而新可換股債券之攤薄影響僅會在持有人行使新可換股債券所附之轉換權時發生。

獨立財務顧問函件

吾等已獨立審閱於認購協議日期(即二零二零年十一月十六日)前三個月期間聯交所上市公司所公佈之供股。根據該搜索標準，吾等已識別13宗供股(「**供股可資比較公司**」)以供比較。儘管該等供股可資比較公司所處情形及業務可能與 貴公司存在差異，吾等認為，三個月期間對於把握有關供股可資比較公司的供股交易之現行市況乃屬充足且公平合理，僅供說明之用，此乃由於過往三個月期間內之供股交易更能說明現行市場慣例。就吾等深知，供股可資比較公司的清單乃符合上述搜索標準的供股詳盡清單，並為公平及具代表性的樣本，可作為有關供股近期市場慣例的一般參考用途，有關詳情載列於下表。儘管供股可資比較公司可能與 貴集團在業務性質、財務表現、財務狀況及資金需求方面存在差異，鑒於吾等之分析主要涉及轉換價與收市價之比較，以深入了解供股轉換價之合理性，並為 貴公司股東提供市場上供股活動之一般趨勢及數據，以就供股作出決定，吾等認為供股可資比較公司可作為有關供股項下認購價與相關股份現行市價比較的近期市場慣例之市場參考資料。

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱(股份代號)	股份代號	認購價較	包銷佣金率
			最後交易日 收市價之 溢價／(折讓) (%)	
二零年十一月十日	中國長遠控股有限公司	110	(5.36)	非包銷基準
二零年十一月五日	亞太金融投資有限公司	8193	(21.88)	2.5
二零年十一月四日	黛麗斯國際有限公司	333	(10.70)	零
二零年十月二十七日	龍輝國際控股有限公司	1007	(29.00)	1.5
二零年十月十九日	中港石油有限公司(附註1)	632	26.58	非包銷基準
二零年十月十六日	香港建屋貸款有限公司	145	(13.90)	1.5
二零年九月二十五日	格林國際控股有限公司	2700	(17.81)	2.5
二零年九月十八日	萬成金屬包裝有限公司	8291	(19.40)	非包銷基準
二零年九月十一日	安山金控股份有限公司	33	(23.66)	非包銷基準
二零年九月三日	艾碩控股有限公司	8341	(16.70)	非包銷基準
二零年八月二十八日	仁德資源控股有限公司	8125	(25.00)	2.00
二零年八月二十八日	米蘭站控股有限公司	1150	(10.57)	2.00
二零年八月二十四日	富譽控股有限公司	8269	(11.10)	2.50
	最低值	(29.00)		
	最高值	26.58		
	平均值	(13.73)		
	中間值	(16.70)		
剔除吾等認為屬異常的中港石油有限公司後(附註1)				
	最低值	(29.00)		
	最高值	(5.36)		
	平均值	(17.09)		
	中間值	(17.26)		

資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

附註：

- 根據中港石油有限公司於二零二零年十月十九日刊發的公佈，供股股份的認購價較市價有所溢價，然而吾等注意到，認購價相當於中港石油有限公司的股份面值，且其認購價設有限制（即根據百慕達相關法例，其不得以低於每股港幣0.20元的面值發行股份）。因此，吾等認為中港石油有限公司屬異常，於進一步分析中已被排除在外。

獨立財務顧問函件

如上表所示，大部分供股可資比較公司的認購價均定於較於最後交易日之相關每股收市價折讓之價格，介乎折讓約29.0%至溢價約26.58%不等（「市場範圍」），平均折讓及折讓中間值分別約為13.73%及16.70%。

每股新股份之初始轉換價港幣0.8元（相當於每股現有股份港幣0.08元（已就股本重組之影響作出調整））較新股份之經調整收市價每股港幣0.78元（按現有股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.078元計算（已就股本重組之影響作出調整））溢價約2.6%（「最後交易日溢價」），處於市場範圍內，且較供股可資比較公司的平均折讓約13.73%（「最後交易日平均折讓」）及供股可資比較公司的折讓中間值約16.70%（「最後交易日折讓中間值」）溢價更多。

此外，經自供股可資比較公司中剔除異常值（即中港石油有限公司）（「經調整供股可資比較公司」）後，每股股份於最後交易日之收市價折讓介乎折讓約29.0%至約5.36%不等（「經調整市場範圍」），平均折讓約17.09%（「經調整最後交易日平均折讓」）及折讓中間值17.26%（「經調整最後交易日折讓中間值」）。最後交易日溢價較經調整市場範圍、經調整最後交易日平均折讓以及經調整最後交易日折讓中間值溢價更多。

如上表所示，13間供股可資比較公司中，有7間產生一定比例的包銷佣金。儘管餘下供股可資比較公司以非包銷基準進行或並無產生包銷佣金，惟各專業人士處理按股東數目認購供股仍產生其他額外成本並消耗更多時間。因此，董事認為及吾等認同建議發行新可換股債券將產生較低交易成本。

獨立財務顧問函件

經考慮(i) 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約港幣167.8百萬元，可能導致其難以按其滿意的條款取得融資；(ii) 貴公司難以促使配售代理或包銷商配售新股份或透過供股或公開發售籌集資金，且該等方式會產生較高的交易成本及換股價產生較大幅度的折讓；(iii)認購人已表示願意認購新可換股債券；及(iv)董事已審慎周詳考慮選擇 貴公司可用之最佳融資方式，包括(其中包括) 配售股份、供股、公開發售及債務融資，吾等認同董事的意見，認為向認購人發行新可換股債券乃滿足 貴公司財務需要之最合適及及時之集資方式，且屬公平合理並符合股東的整體利益。

吾等之意見

基於以上所述，尤其是考慮到認購人已表示有意認購新可換股債券，而獲得銀行借貸不易，或其他股本融資方式(如配售、供股或公開發售)可能未必擁有足夠的市場需求，以及據董事所知上述所有集資方式不大可能以有利的條款進行，吾等認同董事的意見，認為，訂立認購協議就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司與股東之整體利益。

(3) 認購協議之主要條款

認購協議之主要條款及認購人之背景

於二零二零年十一月十七日(聯交所交易時段後)， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此， 貴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，本金額最高為港幣102.32百萬元(即 貴公司根據現有可換股債券結欠認購人之最高未償還本金總額，於認購協議日期為港幣112,320,000元，扣減於二零二零年十二月三十一日預期不少於港幣10.0百萬元及不超過港幣20.0百萬元的視為結算金額)。新可換股債券的最終本金額將經參照現有可換股債券於完成日期的未償還本金額(經扣除於二零二零年十二月三十一日的視為結算金額)釐定。有關認購協議之其他主要條款，請參閱董事會函件。

獨立財務顧問函件

初始轉換價為每股新股份港幣0.8元(相當於每股現有股份港幣0.08元(已就股本重組之影響作出調整))，於董事會函件所述各情況下可按新可換股債券文據之規定予以調整，新可換股債券按不時尚未償還之本金額按每年5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利息。倘延遲支付本金或利息，則違約年利率將為8厘，並將自發行新可換股債券日期起滿18個月當日期到期。認購協議之進一步詳情載於董事會函件。

於最後實際可行日期，認購人及其受控制法團(即Rhenfield)共同持有合共708,413,537股現有股份，佔現有已發行股份總數之約28.9%。因此，根據上市規則，認購人為 貴公司之主要股東及關連人士。

貴公司有條件同意發行及認購人有條件同意按認購價認購新可換股債券，認購價款將悉數用作償還於完成日期現有可換股債券之部分未償還本金額。

現有可換股債券的未償還本金額將首先被於二零二零年十二月三十一日的視為結算金額抵銷(「**結算安排**」)，而餘下結餘將於完成日期通過發行新可換股債券償還(按等額基準)。於認購協議日期，現有可換股債券項下之未償還本金額為港幣112,320,000元，預期將根據結算安排抵銷部分金額，其後將保持不變直至完成日期。於二零二零年九月三十日，根據結算安排予以抵銷的視為結算金額約為港幣12.6百萬元，預期於二零二零年十二月三十一日將不少於港幣10.0百萬元及不超過港幣20.0百萬元。

獨立財務顧問函件

新可換股債券持有人同意並向 貴公司承諾，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 貴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) 貴公司將無法符合上市規則之公眾持股量規定；或(iii)新可換股債券持有人或 貴公司將因發行相關轉換股份而違反上市規則、收購守則或適用法例或法規，則其不得行使任何轉換權。任何可能導致 貴公司處於上述情況的轉換通知均屬無效。

假設新可換股債券之最高本金額港幣102.32百萬元（即現有可換股債券項下 貴公司結欠認購人之最高尚未償還本金總額，於認購協議日期為港幣112,320,000元，扣減於二零二零年十二月三十一日預期不少於港幣10.0百萬元及不超過港幣20.0百萬元的視為結算金額）按初步轉換價獲悉數轉換時，將發行合共最多127,900,000股新股份（假設股本重組已生效），總面值為港幣1,279,000元，佔現有已發行股份總數約52.2%（計及股本重組之影響）及經發行轉換股份擴大後已發行股份總數約34.3%（計及股本重組之影響）。

獨立財務顧問函件

(4) 評估轉換價

初步轉換價為每股新股份港幣0.8元(相當於每股現有股份港幣0.08元(已就股本重組之影響作出調整))。誠如董事會函件所載,轉換價乃由 貴公司與認購人經計及股份現行市價、 貴集團之營運及財務表現、現行市況及 貴公司於二零二零年六月三十日之綜合淨流動負債狀況後公平磋商達致。於考慮轉換價是否公平合理時,吾等已進行以下分析:

吾等注意到,初步轉換價每股新股份港幣0.8元(相當於每股現有股份港幣0.08元(已就股本重組之影響作出調整))較:

- (i) 新股份之經調整收市價每股港幣0.78元(按現有股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.078元計算,並就股本重組之影響作出調整)溢價約2.6%;
- (ii) 新股份之經調整平均收市價每股約港幣0.778元(按現有股份於直至並包括最後交易日前五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.0778元計算,並就股本重組之影響作出調整)溢價約2.8%;
- (iii) 新股份之經調整平均收市價每股約港幣0.764元(按現有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每股港幣0.0764元計算,並就股本重組之影響作出調整)溢價約4.7%;
- (iv) 新股份之經調整收市價每股港幣0.84元(按現有股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.084元計算,並就股本重組之影響作出調整)折讓約4.8%。

吾等將可資比較發行(定義見下文)之轉換價較可資比較發行所涉及股份於有關各可換股債券/票據認購/配售之相關協議日期(「**最後溢價/ (折讓)**」)及最後五(5)個連續交易日(「**五日溢價/ (折讓)**」)之收市價的溢價/折讓

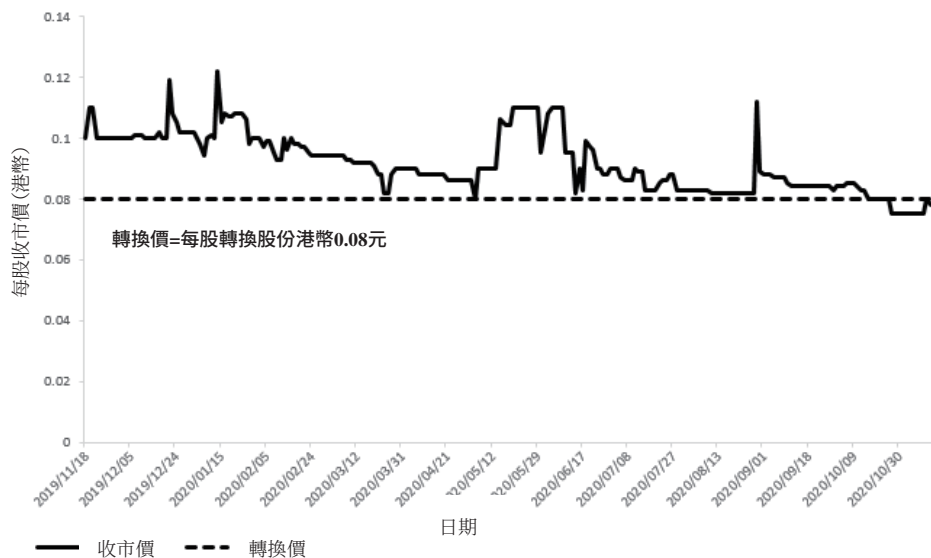
獨立財務顧問函件

與轉換價所代表之相應最後溢價／(折讓)及五溢價／(折讓)進行對比。於市場上注意到的最後溢價／(折讓)及五溢價／(折讓)之最低折讓分別為5.06%及9.09%。有關進一步詳情，請參閱本節附註(iii)。

基於上文所述，吾等注意到，轉換價每股新股份港幣0.8元(相當於每股現有股份港幣0.08元(已就股本重組之影響作出調整))較新股份之經調整平均收市價每股約港幣0.778元(按現有股份於直至並包括最後交易日前五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.0778元計算，並就股本重組之影響作出調整)溢價約2.8%，轉換價所代表之最後溢價／(折讓)及五溢價／(折讓)介乎可資比較發行(定義見下文)之最後溢價／(折讓)及可資比較發行之五溢價／(折讓)的範圍內。

吾等已審閱股份於截至認購協議日期(包括該日)止十二個月期間(「回顧期間」)於聯交所所報之每日收市價：

圖一：回顧期間股價表現與轉換價對比



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com)

獨立財務顧問函件

如上圖所示，現有股份之收市價於回顧期間總體呈下跌趨勢。現有股份之收市價由回顧期間初之每股現有股份港幣0.1元起持續報跌，並於二零二零年十月二十八日跌至每股現有股份港幣0.075元，其後於二零二零年十一月十二日回升至每股現有股份港幣0.078元。

於回顧期間，現有股份收市價介乎每股現有股份港幣0.075元（相當於每股新股份港幣0.75元（經考慮股本重組之影響後））至每股現有股份港幣0.122元（相當於每股新股份港幣1.22元（經考慮股本重組之影響後））。因此，初步轉換價每股新股份港幣0.8元（相當於每股現有股份港幣0.08元（已就股本重組之影響作出調整））處於股份的最高及最低收市價範圍，並分別較股份於回顧期間的最高及最低收市價折讓34.4%及溢價6.7%。同時，儘管轉換價較回顧期間之平均收市價每股現有股份港幣0.092元（相當於每股新股份港幣0.92元（經考慮股本重組之影響後））折讓約12.8%，並且高於股份於整個回顧期間大部分交易日之收市價，惟於截至認購協議日期止（包括該日）最近30個交易日中，轉換價於該30個交易日中有22個交易日高於或相等於股份收市價，於最近30個交易日直至認購協議日期（包括該日）之平均收市價約為每股現有股份港幣0.077元（相當於每股新股份港幣0.77元（經考慮股本重組之影響後））。

根據二零二零年中期報告，貴公司權益持有人於二零二零年六月三十日應佔資產淨值為約港幣1,080,210,000元及貴公司權益持有人應佔每股資產淨值為每股約港幣0.44元（按於最後實際可行日期已發行2,449,554,132股股份計算）（「經調整每股新股份資產淨值」）。吾等注意到，轉換價（就股本重組之影響作出調整後為每股現有股份港幣0.08元）較貴公司權益持有人於二零二零年六月三十日應佔每股資產淨值折讓約81.9%。

獨立財務顧問函件

董事注意到轉換價較經調整每股新股份資產淨值折讓約81.9%。同時董事亦注意到(i)於緊接認購協議日期前的過去兩年內，股份一直以較 貴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，該折讓乃根據於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日 貴公司擁有人應佔綜合資產淨值及於相應期間已發行股份的加權平均數計算(介乎最低折讓約75.8%至最高折讓約87.1%)；(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進行交易的情況並不罕見；及(iii) 貴集團於二零二零年六月三十日的總資產中超過70%為非流動性性質的投資物業。因此，認購人及 貴公司均認為，股份的現行市價將為更加適當的參考，而非經調整每股新股份資產淨值。

轉換價乃經參考股份現行市價後由 貴公司與認購人公平磋商釐定，董事認為，由於 貴公司權益持有人應佔每股資產淨值遠高於股份現行市價，透過參考 貴公司權益持有人應佔資產淨值釐定轉換價將難以鼓勵認購人認購新可換股債券及將新可換股債券兌換為股份，故此舉並不符合 貴公司及股東之利益。相反，轉換價乃參考股份的現行市價而非資產淨值釐定，這將鼓勵認購人在新可換股債券到期時行使新可換股債券所附的換股權，而 貴公司將不會對認購人造成償還貸款的現金壓力，並透過減少計息負債改善 貴公司的資產負債狀況。因此，董事認為且吾等同意，參考股份現行市價而非資產淨值釐定的轉換價屬公平合理，且符合 貴公司及股東的利益。

獨立財務顧問函件

(i) 股份交易流通量

吾等已審閱於回顧期間及直至最後實際可行日期(包括該日)之股份成交量數據，如下表所示。

下表載列於回顧期間之股份每月／期成交量概要及該月／期成交量所佔已發行股份之百分比：

	股份總成交量 股份數目	該月／期之 交易天數 天數	股份平均 每日成交量 股份數目	平均每日成交量 佔當時已發行 股份總數的 百分比 概約百分比
二零一九年				
十一月(自十一月十八日 開始)	2,870,000	10	287,000	0.012%
十二月	7,667,000	20	383,350	0.016%
二零二零年				
一月	8,628,000	20	431,400	0.018%
二月	2,814,000	20	140,700	0.006%
三月	1,850,000	22	84,091	0.003%
四月	874,800	19	46,042	0.002%
五月	2,850,000	20	142,500	0.006%
六月	1,617,000	21	77,000	0.003%
七月	10,320,000	22	469,091	0.019%
八月	4,761,960	21	226,760	0.009%
九月	348,000	22	15,818	0.001%
十月	958,000	18	53,222	0.002%
十一月	6,678,000	21	318,000	0.013%
十二月(直至最後實際可行 日期(包括該日))	1,056,000	7	150,857	0.006%
回顧期間平均價				0.008%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com)

獨立財務顧問函件

吾等自上表注意到，於回顧期間之平均每日成交量介乎最低佔已發行股份總數約0.001%（於二零二零年九月）至最高佔已發行股份總數約0.019%（於二零一九年七月）。吾等亦從上表注意到，於回顧期間，該等股份之成交相當淡靜。當 貴公司試圖通過配售、供股或公開發售的方式進行集資時，該等股份之交易量較低，且流動性相對較差，可能阻礙第三方包銷商的參與。

(ii) 市場可資比較分析

為供對比，吾等已竭力透過搜索聯交所網站之已刊發資料搜尋於認購協議日期前六個月期間內公佈之聯交所上市公司所有近期根據特別授權發行可換股債券或可換股票據（不包括為收購而作出之發行）（「**可資比較發行**」）。吾等認為，六個月期間對於就類似市況下可資比較發行的主要條款之近期市場慣例提供一般參考屬恰當，鑒於(i)就吾等之分析而言，時限對於產生合理及有意義數量的樣本屬足夠；及(ii)對吾等一方而言，在不進行任何人工選擇或過濾情況下包含所有可資比較發行代表香港的其他上市發行人進行的類似交易的近期市場趨勢屬真實公平。根據該標準，吾等基於詳盡研究已識別十四項可資比較發行。儘管可資比較發行與 貴公司的發行相比可能規模不同，吾等認為可資比較發行乃屬公平且具代表性的樣本，因為吾等認為，涵蓋不同規模的可資比較發行能於吾等分析當中反映更全面的市場情緒。

儘管可資比較發行公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況可能有別於 貴公司，吾等認為可資比較發行乃根據類似市況及市場情緒釐定，因此可提供有關香港此類交易主要條款的一般參考。就吾等盡最大努力後所知及根據吾等按上述標準進行之搜尋，可資比較發行之名單乃符合上述標準之根據特別授權發行可換股債券或可換股票據之詳盡名單。

吾等已分別將該等可資比較發行之轉換價所代表之最後溢價／（折讓）及五日益價／（折讓）與轉換價所代表之相應最後溢價／（折讓）及五日益價／（折讓）進行比較。

獨立財務顧問函件

吾等之結果載於下表：

公司名稱	股份代號	公佈日期	年利率 (%)	期限 (年)	轉換價較 各公佈/協議 日期前最後 交易日前 五個交易日 各公佈/協議 日期前最後 交易日 平均收市價	
					溢價/ (折讓) (%)	溢價/ (折讓) (%)
中國再生醫學國際有限公司	8158	二零年十月二十日	無	3	(1.48)	0.50
華彩控股有限公司	1371	二零年十月九日	8.00	2	9.64	10.07
瑋俊生物科技有限公司	660	二零年九月二十一日	4.00	3	無	(6.25)
中海重工集團有限公司	651	二零年九月十八日	10.00	2	8.70	5.71
華人策略控股有限公司	8089	二零年九月十四日	24.00	1	(14.10)	(14.10)
鷹力投資控股有限公司	901	二零年九月十日	8.00	1	23.46	70.45
易居(中國)企業控股有限公司	2048	二零年七月三十一日	2.00	1	5.04	1.09
暢由聯盟集團有限公司	1039	二零年七月二十九日	3.50	3	7.69	4.74
瑋俊生物科技有限公司	660	二零年七月二十八日	4.00	3	無	(9.09)
滙盈控股有限公司	821	二零年七月二十四日	無	3	(4.31)	(4.76)
綠領控股集團有限公司	61	二零年七月二十二日	無	2	無	無
中國物流資產控股有限公司	1589	二零年六月二十九日	6.95	5	(5.06)	(3.27)
					(附註1)	(附註1)
雅仕維傳媒集團有限公司	1993	二零年六月四日	4.00	永久	15.00	8.00
偉俊集團控股有限公司	1013	二零年五月二十一日	4.00	3	5.88	4.65
		最高	24.00	永久	23.46	70.45
		最低	無	1	(14.10)	(14.10)
		平均	5.60	2.62	3.60	4.68
		中間值	4.00	3	2.52	0.25
貴公司	115	二零年十一月十七日	5.00	1.5	2.6	2.8

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及採用自相關公佈。

獨立財務顧問函件

附註：

1. 相關公佈並無明確披露溢價／折讓，其乃根據聯交所網站所披露之股份於協議日期之收市價／股份於緊接協議日期（包括該日）前五個交易日之平均收市價（如適用）計算。

如上表所示，吾等注意到(i)轉換價較新股份之經調整收市價每股港幣0.78元（按現有股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.078元計算，並就股本重組之影響作出調整）溢價約2.6%；其處於可資比較發行之轉換價所代表之最後溢價／（折讓）的範圍內，介乎折讓約14.1%至溢價約23.46%，溢價平均值約為3.60%及溢價中間值約為2.52%；及(ii)轉換價較新股份之經調整平均收市價每股約港幣0.778元（按現有股份於直至最後交易日（包括該日）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0.0778元計算，並就股本重組之影響作出調整）溢價約2.8%；其處於可資比較發行之轉換價所代表之五日溢價／（折讓）的範圍內，介乎折讓約14.10%至溢價約70.45%，溢價平均值為4.68%，溢價中間值為0.25%。

中間值與平均值在理解一組數字的集中趨勢方面具有相同的作用。中間值受離群值及偏斜數據的影響較小，並且通常為分佈不對稱時的集中趨勢的首選度量。可資比較發行之轉換價所代表之最後溢價／（折讓）及五日溢價／（折讓）之中間值分別為溢價約2.52%及溢價約0.25%，與轉換價較認購協議日期收市價的最後溢價／（折讓）及五日溢價／（折讓）大致相符。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，可資比較發行的年利率為介乎零至24.0%，平均值約為每年5.60%，中間值約為每年4%。因此，新可換股債券的利率處於可資比較發行利率的範圍內及與可資比較發行之平均利率及利率中間值大致相符。如二零二零年中期報告所述，於二零二零年六月三十日，貴集團產生的計息借貸約為港幣591.3百萬元，該等借貸按6.65%至25%的固定年利率計息，吾等注意到新可換股債券的利率低於上述借貸的利率。

此外，吾等注意到，可資比較發行之期限介乎一年至永久。新可換股債券之期限處於可資比較發行之範圍內。

(iii) 吾等之意見

轉換價指 貴公司擁有人應佔權益的溢價。綜合上文所述所有因素並經考慮，尤其是：

- (a) 如上文所分析，股份成交量處於一個未能充分反映市場按現行市況而普遍接受之股份價值之水平；
- (b) 轉換價所代表之最後溢價／（折讓）及五溢價／（折讓）處於可資比較發行之相關範圍內；
- (c) 貴集團就其深圳棕科雲端項目及到期後贖回現有可換股債券存在資金需求；
- (d) 轉換價所代表之最後溢價／（折讓）及五溢價／（折讓）之中間值與可資比較發行之相關中間值大致相符；
- (e) 新可換股債券之利率（即每年5.00%）處於可資比較發行之利率範圍內，並與可資比較發行之平均利率及中間值利率大致相符但低於 貴集團於二零二零年六月三十日尚未償還借款之利率，且據董事告知，其乃由 貴公司與認購人經公平磋商後協定；及

獨立財務顧問函件

- (f) 新可換股債券之期限(即18個月)處於可資比較發行之期限範圍內，且據董事告知，其乃由 貴公司與認購人經公平磋商後協定，

吾等認為，就獨立股東而言，新可換股債券的轉換價、利率及期限屬公平合理。

(5) 認購事項之財務影響

對資產淨值之影響

新可換股債券於 貴集團財務報表入賬時將包括權益部分及負債部分，須由專業估值師根據香港財務報告準則評估及估值。

另一方面，倘新可換股債券所附之轉換權獲行使，由於負債減少及股本增加，於認購人將新可換股債券轉換成轉換股份後 貴公司之資產淨值將增加。倘於新可換股債券到期時，其所附之轉換權未獲行使， 貴公司將須以現金向認購人償還貸款。在所有其他財務因素保持不變而屆時 貴集團之現金足以償還貸款以及維持 貴集團之營運之條件下， 貴集團之資產淨值將因此減少。

對資產負債比率之影響

根據二零二零年中報，於二零二零年六月三十日， 貴集團之資產負債比率(定義為計息借貸除以股東權益)約為55%。董事預期發行新可換股債券不會致使 貴集團之資產負債比率發生任何重大不利變動，惟該預期可根據獨立估值師將編製的新估值報告予以調整。

倘新可換股債券所附之轉換權獲行使， 貴集團之資產負債狀況將獲改善。倘於新可換股債券到期時，其所附之轉換權未獲行使， 貴公司將須以現金向認購人償還貸款。在所有其他財務因素保持不變而屆時 貴集團之現金足以償還貸款以及維持 貴集團之營運之條件下， 貴集團之資產負債狀況仍將改善。

獨立財務顧問函件

對流動資金之影響

由於新可換股債券之本金額最多港幣102.32百萬元將與現有可換股債券下 貴公司應付認購人之金額抵銷，故於完成後將不會有額外現金或資金注入 貴公司，其對 貴集團之現金狀況將不會有重大影響。

此外，現有可換股債券(其構成 貴集團之流動負債之一部分)之尚未償還本金總額由新可換股債券(其將於發行日期之第二個週年日到期，及構成 貴集團之非流動負債之一部分)抵銷，因此，於取代後，營運資金狀況將改善。

對盈利之影響

由於新可換股債券按年利率5.00%計息，並將於新可換股債券發行日期起計18個月到期，董事預期於到期前或新可換股債券獲轉換為轉換股份前，假設將予發行的新可換股債券最高本金額為港幣102,320,000元， 貴集團之未來盈利將因新可換股債券之利息開支而每年減少約港幣5.1百萬元。

另一方面，假設按公平值計量變動計入公平值之轉換權衍生工具於綜合損益表內確認， 貴集團之盈利將會因新可換股債券到期後各財政年度之公平值計量而受到影響。然而，董事預期 貴集團之盈利不會因此而受到任何重大不利變動。

提請注意，上述分析僅供說明之用，並不表示 貴集團於認購協議完成後之財務狀況。

(6) 對現有公眾股東股權之攤薄影響

除現有可換股債券外，於最後實際可行日期，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。

獨立財務顧問函件

下表列示 貴公司於最後實際可行日期及緊隨股本重組生效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92,320,000元及(ii)新可換股債券之最高本金額港幣102,320,000元後之股權架構(假設 貴公司之已發行股本及股權架構自最後實際可行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)：

	假設股本重組生效及					
	於最後實際可行日期		(i)悉數轉換新可換股債券之 最高本金額 (即港幣102,320,000元)		(ii)悉數轉換新可換股債券之 最低本金額 (即港幣92,320,000元)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Rhenfield (附註1)	703,668,236	28.73	70,366,823	18.87	70,366,823	19.53
曾女士 (附註2)	4,745,301	0.19	128,374,530	34.43	115,874,530	32.16
曾先生 (附註2)	769,500	0.03	76,950	0.02	76,950	0.02
郭慧玟女士 (附註2)	13,435,500	0.55	1,343,550	0.36	1,343,550	0.37
小計	722,618,537	29.50	200,161,853	53.68	187,661,853	52.08
董事：						
郭小彬	1,500,000	0.06	150,000	0.04	150,000	0.04
周桂華	1,950,000	0.08	195,000	0.05	195,000	0.05
郭小華	3,000,000	0.12	300,000	0.08	300,000	0.08
公眾股東	1,720,485,595	70.24	172,048,560	46.15	172,048,560	47.75
總計	2,449,554,132	100.00	372,855,413	100.00	360,355,413	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，彼等於最後實際可行日期被視作於703,668,236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 貴公司承諾，除非根據收購守則已妥善或將妥善遵守相關適用之規定，否則其不會行使任何轉換權。因此，上述情況僅供說明用途。

獨立財務顧問函件

根據新可換股債券之條款，新可換股債券持有人將擁有轉換權，於自發行日期起至到期日止之轉換期間隨時將其持有之全部或任何部分本金額之可換股債券轉換為轉換股份，惟倘出現以下情況，則新可換股債券持有人不得行使轉換權：(a)新可換股債券持有人及一致行動人士將直接或間接控制 貴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：(i)遵從收購守則的規定獲得清洗豁免；或(ii)遵從收購守則的規定作出全面收購要約；或(b) 貴公司將無法符合上市規則之公眾持股量規定；或(c)新可換股債券持有人或 貴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。因此，行使新可換股債券將須受限於上述限制，且上市規則項下之最低公眾持股量規定亦不得受影響。

經考慮(i)如上文所述，新可換股債券的主要條款屬公平合理；(ii)任何形式不按比例的集資活動亦將對所有股東具有攤薄影響；及(iii)倘 貴公司透過發行代價股份及／或其他可轉換證券應付日後資金需要，有關發行仍會對所有現有股東具攤薄影響，因此，吾等與董事一致認為對現有公眾股東股權之攤薄影響屬可接受範圍。

推薦意見

經考慮上文所述因素及原因，吾等認為雖然認購協議並非於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，但其乃按正常商業條款訂立，及就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准認購協議的有關決議案。

此 致

鈞濠集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

二零二零年十二月十四日

附註：蕭永禧先生是於香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士及紅日資本有限公司的負責人，可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，彼於企業融資行業擁有超過22年的經驗。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別地承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。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. 股本及可換股債券

(a) 股本

假設自最後實際可行日期起本公司之法定及已發行股本概無其他變動,(i)於最後實際可行日期;(ii)緊隨資本重組生效後;及(iii)緊隨新可換股債券(按其將予發行之最高本金額)以初始轉換價悉數轉換後如下:

(i) 於最後實際可行日期

法定股本:

		港幣元
<u>5,000,000,000</u>	股每股面值港幣0.10元之現有股份	<u>500,000,000.00</u>

已發行及繳足或入賬列作繳足:

<u>2,449,554,132</u>	股於最後實際可行日期每股面值港幣0.10元之現有股份	<u>244,955,413.20</u>
----------------------	----------------------------	-----------------------

(ii) 緊隨資本重組生效後

法定股本:

		港幣元
<u>50,000,000,000</u>	股每股面值港幣0.01元之新股份	<u>500,000,000.00</u>

已發行及繳足或入賬列作繳足:

<u>244,955,413</u>	股每股面值港幣0.01元之新股份	<u>2,449,554.13</u>
--------------------	------------------	---------------------

(iii) 緊隨新可換股債券(按其將予發行之最高本金額)以初始轉換價悉數轉換後

法定股本：

港幣元

<u>50,000,000,000</u>	股每股面值港幣0.01元之新股份	<u>500,000,000.00</u>
-----------------------	------------------	-----------------------

已發行及繳足或入賬為繳足：

244,955,413	股每股面值港幣0.01元之新股份	2,449,554.13
127,900,000	股於悉數轉換新可換股債券時將予配發及發行的轉換股份的最高數目	1,279,000.00
<u>372,855,413</u>	股每股面值港幣0.01元之新股份	<u>3,728,554.13</u>

所有已發行股份彼此之間於所有方面享有同等地位，尤其包括股息、投票權及資本回報。

於轉換權獲行使後將予發行之轉換股份彼此之間及與於配發及發行轉換股份當日發行之所有股份於所有方面將享有同等地位，尤其包括投票權、資本回報及收取於配發及發行轉換股份當日或之後所作出或宣派之任何股息或分派之權利。轉換股份將於聯交所上市及買賣。

(b) 現有可換股債券

現有可換股債券附帶按轉換價每股轉換股份港幣0.123元轉換為轉換股份的權利(可予調整)。假設轉換權按轉換價獲悉數行使，913,170,731股現有股份將配發及發行予認購人。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無附有可認購、轉換或交換為股份之任何權利之其他尚未行使之可換股證券、購股權或已發行認股權證或類似權利，亦無除認購協議外的任何協議或安排，其詳情披露於本通函所載的董事會函件。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（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(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／ 權益性質	根據購股權		總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比
		持有之 股份數目	持有之 相關股份數目		
郭小彬	實益擁有人	1,500,000 (L)	-	1,500,000 (L)	0.06%
周桂華	實益擁有人	1,950,000 (L)	-	1,950,000 (L)	0.08%
郭小華	實益擁有人	3,000,000 (L)	-	3,000,000 (L)	0.12%

(L): 好倉

除上文所披露者外，就董事所深知，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無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）之任何股份、相關股份或債券中擁有須(i)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任何其他權益或淡倉（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(ii)根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述之登記冊之任何其他權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

(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，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置之登記冊及就董事所知，於股份或相關股份中擁有或被視為擁有而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或任何其他公司（本集團之成員公司）之股東大會上投票之任何類別股本（或與該等股本有關的任何購股權）中面值10%或以上之權益之人士（除董事或本公司主要行政人員或彼等各自之聯繫人外）或實體如下：

人士姓名／ 法團名稱	身份／ 權益性質	持有之 股份數目	持有之相關 股份數目	佔已發行股份 總數之 概約百分比
Rhenfield (附註1)	實益擁有人	703,668,236	-	28.73%
曾義	所控制法團之權益 (附註1)	703,668,236	-	28.73%
曾女士	實益擁有人	4,745,301	2,192,170,731 (附註2)	89.69%
	所控制法團之權益 (附註1)	703,668,236	-	28.73%
呂健忠 (附註3)	配偶權益	708,413,537	2,192,170,731 (附註2)	118.41%
周偉康	實益擁有人	148,695,140	-	6.07%

附註：

1. Rhenfield由曾義先生及曾女士各自擁有50%。根據證券及期貨條例第XV部，彼等被視作於703,668,236股股份中擁有權益。
2. 曾女士擁有權益之913,170,731股股份指於二零一九年二月二十二日按轉換價每股現有股份港幣0.123元的現有可換股債券本金額為港幣112.32百萬元之相關股份。詳情載於本公司日期為二零一八年十一月十六日、二零一九年一月二十二日、二零一九年二月十四日及二零一九年二月二十二日之公佈及本公司日期為二零一九年一月二十五日之通函。曾女士擁有權益之1,279,000,000股股份指根據認購協議，曾女士有條件同意按轉換價每股新股份港幣0.8元（就股本重組之影響作出調整相當於每股現有股份港幣0.08元）認購最高本金額為港幣102.32百萬元之新可換股債券之相關股份。詳情載於本公司日期為二零二零年十一月十七日之公佈及本通函。

3. 呂健忠先生為曾女士之配偶。根據證券及期貨條例，呂健忠先生被視為於曾女士擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無人士（除董事或本公司主要行政人員或彼等各自聯繫人外）於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊內而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司或任何其他公司（為本集團之成員公司）之股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權的權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（除於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須作出補償（法定賠償除外）之合約外）。

5. 董事的其他權益

- a) 於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起已收購或出售或租賃或擬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。
- b) 於最後實際可行日期，概無董事於任何就本集團整體業務而言屬重大之存續合約或安排中擁有重大權益。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本集團董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於對本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

7. 重大不利變動

COVID-19疫情於二零二零年快速爆發，置全球經濟於巨大的考驗中。本集團綜合評估其對中國多個城市的銷售活動及建築工程的影響，旨在全力支持新型冠狀病毒肺炎疫情的預防及控制以及有效地阻斷病毒的傳播。

疫情已對眾多行業造成短期影響，而物業開發市場的銷售亦受到公眾對疫情短期心理衝擊的影響。因此，本集團預測物業項目預期完成日期可能受到影響。然而，為穩定中國物業開發市場日後發展，中國多地政府已推出寬鬆政策以支撐當地物業開發市場。本集團將密切監察COVID-19疫情的發展並繼續評估疫情對本集團財務及業務的影響。

除上述披露者外，董事並不知悉本集團財務狀況或貿易狀況自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起有任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為於本通函發表其建議或意見之專家之資格：

名稱	資格
紅日資本	一間獲證監會許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

紅日資本已就刊發本通函發出同意書，表示同意按現有形式及涵義轉載其函件及／或提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，紅日資本概無擁有本集團任何成員公司之任何股權及亦無任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論是否具有法律執行效力）。於最後實際可行日期，紅日資本並無在本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起已收購或出售或租賃或擬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。

9. 備查文件

以下文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)於正常營業時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)於本公司之香港總辦事處及主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第5座10樓1004B室)可供查閱：

- (a) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之年度報告；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 紅日資本意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (e) 認購協議；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所提及之同意書；及
- (g) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第5座10樓1004B室。
- (c) 本公司於香港之股份登記及過戶分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告鈞濠集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年一月二十一日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-08室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論經修訂與否)以下決議案為本公司之一項特別決議案及一項普通決議案：

除非另有界定，否則本通告所用詞彙具有本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函(「通函」)賦予該等詞彙之相同涵義。

特別決議案

1. 「動議：—

- (a) 待(i)聯交所批准新股份上市及買賣及(ii)本公司遵守百慕達法例項下之相關程序及規定後，自本決議案獲本公司股東通過當日或上述條件獲達成當日(以較後者為準)後第二個營業日起：
- i. 每十(10)股每股面值港幣0.10元之已發行及未發行現有股份應合併為一(1)股每股面值港幣1.00元之合併股份；
 - ii. 藉註銷最多每股已發行合併股份港幣0.99元之繳足股本，每股已發行合併股份之面值由港幣1.00元削減至港幣0.01元，並應註銷股份合併所產生本公司已發行股本中之任何零碎合併股份；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- iii. 本公司法定股本中每股面值港幣1.00元之未發行合併股份應拆細為一百(100)股每股面值港幣0.01元之新股份；及
 - iv. 股本削減所產生之進賬額應轉撥至公司法所界定本公司之繳入盈餘賬；
- (b) 授權本公司任何一名董事在彼酌情認為就執行股本重組及使其生效而言可能屬必要、恰當、必需及合宜的情況下作出一切行動及事宜以及簽署、追認或簽立一切文件及採取一切措施。

普通決議案

2. 「動議

- (a) 一般及無條件批准、確認及追認本公司(作為發行人)及曾芷諾女士(作為認購人)就本公司向認購人結算為數港幣112,320,000元3厘票息可換股債券所訂立日期為二零二零年十一月十七日之有條件認購協議(註有「A」字樣之該協議副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)(詳情披露於通函,註有「B」字樣之通函副本由大會主席簡簽以資識別並已呈交大會)及其項下擬進行之交易,包括但不限於根據認購協議向曾女士發行認購協議項下18個月5厘票息可換股債券,其可按轉換價每股轉換股份港幣0.8元(可予調整)兌換成本公司普通股,以及新可換股債券獲兌換時可配發及發行本公司股本中每股面值港幣0.01元之股份；

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事在彼酌情認為就執行認購協議及其項下擬進行之任何交易(包括但不限於發行新可換股債券)及使其生效而言可能屬必要、恰當、必需及合宜的情況下作出一切行動及事宜以及簽署、追認或簽立一切文件及採取一切措施；及
- (c) 授予本公司董事特別授權以行使本公司權力配發、發行及處置轉換股份。」

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

香港，二零二零年十二月十四日

註冊辦事處：

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港九龍
尖沙咀廣東道33號
中港城第五座
10樓1004B室

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之任何股東，均有權委派另一位人士為其委任代表代其出席及代其投票，凡持有兩股或以上股份之股東可委派一名以上委任代表代其出席大會及代其投票。委任代表毋須為本公司股東，惟須親身代表股東出席大會。倘股東委任一名以上委任代表，則委任代表表格須註明每名委任代表所代表之股份數目。
2. 隨函附奉適用於大會之委任代表表格。該委任代表表格亦於香港聯合交易所有限公司網站 www.hkex.com 上刊登。委任代表表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權之核證副本，應盡早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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回表格，方為有效。填妥及遞交委任代表表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票，在此情況下，委任代表表格將被視為已予撤回。

股東特別大會通告

3. 如屬股份之聯名持有人，倘超過一位聯名持有人出席大會，排名於首位之持有人投票（無論為親身或委派代表）後，其他聯名持有人概不得投票。就此方面而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持股之排名次序而定。
4. 大會上提呈以獲批准之決議案將以投票方式表決。
5. 為符合資格出席大會並於會上投票，所有填妥的過戶文件連同有關股票須不遲於二零二一年一月十五日（星期五）下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶登記手續。
6. 倘於大會日期上午七時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或發出「黑色」暴雨警告，大會將會押後舉行。本公司將於本公司網站<http://www.gfghl.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>刊發公佈，以通知股東重新安排會議之日期、時間及地點。
7. 為保障可能親身出席大會之股東的健康及安全，本公司將於大會上採取以下預防措施：
 - 每名出席人士進入大會會場前，將須強制量度體溫，並簽署健康申報表。任何人士如體溫高於攝氏37.2度，或出現健康申報表中所述的任何病徵或須接受香港政府所規定之任何隔離檢疫，可能遭拒絕進入大會會場或被要求離開大會會場。
 - 股東、委任代表及其他出席人士須遵守香港政府最新之防疫政策規定。任何人士如不遵守相關規定，將被要求離開大會會場。
 - 股東、委任代表及其他出席人士於大會會場內任何時候均須佩戴外科口罩。任何人士如不遵守此規定，將被要求離開大會會場。
 - 大會上將不會提供茶點或飲品。
8. 於本通告日期，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、劉朝東先生及黃思樂先生。