

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部
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) 有關合營夥伴就收購於中國杭州市之
土地使用權成立項目公司之須予披露交易
及
(2) 本公司於項目公司之投資之最新發展

成立項目公司及土地收購事項

於二零一九年二月二十六日，項目公司根據中國法律成立為有限公司，以進行土地收購事項及透過項目公司於該土地建設及發展電影及文化相關項目以及周邊商業設施。於本公佈日期，項目公司由合營夥伴擁有，其中(i)深圳鈞濠擁有34%；(ii)北影電影擁有34%；(iii)博銳德商貿擁有26%；及(iv)富北投資擁有6%。

於二零一九年三月七日，其中一名合營夥伴北影電影中標位於中國杭州市之該土地之土地使用權，代價為人民幣56,870,000元。於二零一九年三月七日，杭州市規劃和自然資源局向北影電影發出確認書，以記錄北影電影中標。於二零一九年三月十四日，北影電影與杭州市規劃和自然資源局就土地收購事項訂立土地使用權出讓合同。於二零一九年四月二十五日，北影電影、項目公司及杭州市規劃和自然資源局就土地收購事項進一步訂立補充土地使用權出讓合同，據此，補充土地使用權出讓合同之所有訂約方相互協定，根據土地使用權出讓合同之相同條款及條件，該土地之買方將轉讓予項目公司，而土地使用權出讓合同項下之所有權利及義務將轉讓予項目公司，由補充土地使用權出讓合同日期起生效。

上市規則之涵義

由於有關本集團對項目公司之承擔總額之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，成立項目公司以收購該土地之土地使用權構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之通知及公佈規定。

成立項目公司及土地收購事項之背景及最新發展

於二零一九年二月二十六日，項目公司根據中國法律成立為有限公司，以進行土地收購事項及透過項目公司於該土地建設及發展電影及文化相關項目以及周邊商業設施。於本公佈日期，項目公司由合營夥伴擁有，其中(i)深圳鈞濠擁有34%；(ii)北影電影擁有34%；(iii)博銳德商貿擁有26%；及(iv)富北投資擁有6%。

於二零一九年三月七日，其中一名合營夥伴北影電影中標位於中國杭州市之該土地之土地使用權，代價為人民幣56,870,000元。於二零一九年三月七日，杭州市規劃和自然資源局向北影電影發出確認書，以記錄北影電影中標。於二零一九年三月十四日，北影電影與杭州市規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同。於二零一九年四月二十五日，北影電影、項目公司及杭州市規劃和自然資源局就土地收購事項進一步訂立補充土地使用權出讓合同，據此，補充土地使用權出讓合同之所有訂約方相互協定，根據土地使用權出讓合同之相同條款及條件，該土地之買方將轉讓予項目公司，而土地使用權出讓合同項下之所有權利及義務將轉讓予項目公司，由補充土地使用權出讓合同日期起生效。

當決定參與土地收購事項及發展該土地時，本公司已根據合營夥伴磋商之擬定發展計劃（當中該土地之相當比例將發展為待售物業）考慮合理潛在回報及投資回報期。然而，於最終確定該土地之整體發展計劃時，大多數合營夥伴（不包括深圳鈞濠）考慮調整該土地之發展計劃，以大幅減少物業之可出售部分，同時增加作租賃用途之投資物業比例。儘管進行多次磋商，深圳鈞濠無法就該土地之發展計劃與其他合營夥伴達成相互協議。本公司認為租賃物業之資金回收期相對較慢，且投資回報期將遠較待售物業長，因此，本公司與其他合營夥伴就深圳鈞濠於項目公司投資之任何可能退出計劃展開磋商。合營夥伴互相同意，於機會出現時按盡力基準促使任何有意人士承購本公司於項目公司之34%股權。

於本公佈日期，本公司並未物色到任何潛在買方及並無就任何潛在出售本公司於項目公司之34%股權進行任何磋商、訂立安排及／或協議。本公司將於適當時候遵照上市規則之有關規定，就擬進行之出售事項之發展，或倘本公司投資於目標公司之業務策略出現任何進一步變動，透過公佈方式向股東及本公司潛在投資者提供最新資料。

該等土地使用權出讓合同

該等土地使用權出讓合同之主要條款載列如下：

日期：二零一九年三月十四日（於二零一九年四月二十五日經補充）

訂約方：(1) 杭州市規劃和自然資源局（作為賣方）；
(2) 北影電影（作轉讓人）；
(3) 項目公司（作為買方）。

該土地：位於杭州富春灣新城之地塊，總佔地面積為50,344平方米，而建築面積為不少於100,688平方米及不超過110,756.80平方米

代價：人民幣56,870,000元

付款條款：代價須由項目公司於土地使用權出讓合同日期後60日內支付。於本公佈日期，項目公司已悉數支付代價。

該土地之用途：該土地指定用作文化創新產業用途，年期為50年。

據董事經作出一切合理查詢所深知、盡悉及確信，杭州市規劃和自然資源局為獨立第三方。

有關項目公司之資料

於二零一九年二月二十六日，項目公司根據中國法律成立為有限公司，以進行土地收購事項及透過項目公司於該土地建設及發展電影及文化相關項目以及周邊商業設施。於本公佈日期，項目公司由合營夥伴擁有，其中(i)深圳鈞濠擁有34%；(ii)北影電影擁有34%；(iii)博銳德商貿擁有26%；及(iv)富北投資擁有6%。

據董事經作出一切合理查詢所深知、盡悉及確信，除於項目公司之商業合夥關係外，北影電影、博銳德商貿、富北投資及彼等各自之最終實益擁有人各自為獨立第三方。

以下載列合營夥伴互相協定以經營項目公司之主要條款：

項目公司之業務範疇

項目公司為單一目的合資公司，以進行土地收購事項及發展該土地，其將主要於浙江省從事建設及發展電影及文化相關項目以及周邊商業設施。

項目公司之註冊資本

項目公司之註冊資本為人民幣88,180,000元，將由合營夥伴出資，其中(i)人民幣29,981,200元由深圳鈞濠出資；(ii)人民幣29,981,200元由北影電影出資；(iii)人民幣22,926,800元由博銳德商貿出資；及(iv)人民幣5,290,800元由富北投資出資，分別相當於項目公司之34%、34%、26%及6%股權。於本公佈日期，深圳鈞濠已透過本集團之內部資源以現金向項目公司注資人民幣30,000,000元。於本公佈日期，驗資程序尚未進行，而深圳鈞濠之注資金額已於項目公司賬簿及記錄內確認為股東貸款。

項目公司之董事會組成

項目公司董事會由三名董事組成，其中一名由深圳鈞濠提名、一名由北影電影提名及一名由博銳德商貿提名。項目公司董事會主席為深圳鈞濠提名之董事，彼亦擔任項目公司之法定代表。

項目公司之融資

該土地之土地使用權代價由項目公司以合營夥伴出資之方式償付。項目公司之未來營運初步由以下各項撥付：(i)合營夥伴出資之餘下資金；及(ii)來自銀行及／或其他金融機構之外部借貸。該土地之土地使用權及項目公司於日後開發之任何在建物業將用作為抵押品。除各合營夥伴已出資或將予出資之承擔註冊資本外，各合營夥伴概無有關項目公司之具約束力資本承擔。

倘項目公司需要額外資金撥付其日後營運，合營夥伴互相協定於有需要時提供額外資本承擔。本公司將於適當時候就進一步注資遵守上市規則項下適用之公佈及其他規定。

溢利分佔

項目公司之任何溢利將由合營夥伴按以下各項分佔：(i)按其各自於項目公司之股權比例；或(ii)倘任何合營夥伴於溢利分佔時尚未繳足其承擔之註冊資本部分（不論全部或部分），則按其各自之實際繳足註冊資本比例。

優先購買權

倘任何合營夥伴建議轉讓或出售其於項目公司之權益，則另一方將擁有收購有關權益之優先購買權。

其他條款

項目公司不得在未取得合營夥伴一致同意之情況下：

- (a). 變更其業務性質或範圍，倘出現變更，該等變更亦必須與該土地拍賣文件中訂明之範圍或用途一致；或
- (b). 訂立任何並非按公平基準訂立之交易。

於本公佈日期，項目公司正就取得國有土地使用權證向相關中國政府機關辦理申請程序。

以下載列項目公司自其註冊成立日期二零一九年二月二十六日起至二零一九年六月三十日期間之若干主要未經審核財務數字：

	自註冊成立日期 二零一九年 二月二十六日 起至二零一九年 六月三十日期間 概約人民幣 (未經審核)
除稅前虧損淨額	878,300
除稅後虧損淨額	878,300

項目公司於二零一九年六月三十日之未經審核負債淨額約為人民幣878,300元。

有關該土地之資料

該土地位於杭州富春灣新城，總佔地面積為50,344平方米，建築面積為不少於100,688平方米及不超過110,756.8平方米。該土地指定作文化創新產業用途，期限為50年。預期該土地將發展為綜合大型電影及文化相關產業基地以及周邊商業設施。

有關合營夥伴之資料

深圳鈞濠為一間根據中國法律成立之有限公司，並由本公司間接全資擁有。

北影電影為一間根據中國法律成立之有限公司，主要從事營運電影及文化相關項目以及物業開發。

博銳德商貿為一間根據中國法律成立之有限公司，主要從事一般貿易。

富北投資為一間根據中國法律成立之有限公司，主要從事投資管理。

成立項目公司之財務影響

本公司於項目公司之34%股權中擁有間接權益。因此，項目公司為本公司之聯營公司，而本公司於項目公司之權益使用權益會計法入賬。

進行土地出售事項、成立項目公司以進行土地收購事項及本公司有意出售本公司於項目公司之股權之理由及裨益

本集團主要從事投資控股、物業開發、物業投資及商品貿易。

本公司之長期業務方向為尋求針對中國二及／或三線城市之房地產及相關項目之投資機會。杭州為中國政府最近專注發展文化旅遊業之主要城市之一。

該土地位於杭州富陽區。該土地距杭州市中心約35公里，且距離鄰近高速鐵路站及地鐵站不遠，乘坐公共交通工具可到達該土地。當決定參與土地收購事項及發展該土地時，本公司已根據合營夥伴之間商議之擬定發展計劃（當中該土地之相當比例將發展為待售物業）考慮合理潛在回報及投資回報期。

透過成立項目公司，本集團可自與合營夥伴之合作中得益，並把握市場機遇及加強其於中國房地產市場之投資組合。本集團亦可借助合營夥伴之財務資源及專業知識發展該土地，並發揮合營夥伴各自之優勢發展項目，為股東創造更大回報。

董事相信，合作可加強項目發展之效率及效益，從而為本集團帶來更大回報。董事認為，土地收購事項及其項下擬進行之交易（包括成立項目公司）乃於本公司之一般及日常業務過程中進行，且合營夥伴之合作條款（包括項目公司之融資及溢利分派安排）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。

當決定參與土地收購事項及發展該土地時，本公司已根據合營夥伴之間商議之擬定發展計劃（當中該土地之相當比例將發展為待售物業）考慮合理潛在回報及投資回報期。然而，於最終確定該土地之整體發展計劃時，大多數合營夥伴（不包括深圳鈞濠）考慮調整該土地之發展計劃，以大幅減少物業之可出售部分，同時增加作租賃用途之投資物業比例。儘管進行多次磋商，惟深圳鈞濠無法就該土地之發展計劃與其他合營夥伴達成共識。本公司認為租賃物業之資金回收期相對較慢，且投資回報期將遠較待售物業長，因此，出售本公司於項目公司之股權將容許本公司於早期階段撤出其於項目公司之投資，並加強本公司財務資源以應付一般營運資金需要，且於適當時候探索任何未來投資機會。於本公佈日期，本集團並未物色到任何特定潛在投資目標，且並未就任何潛在新項目作出任何磋商、安排或協議。本公司將於適當時候遵照上市規則之有關規定，就擬進行之出售事項之發展，或倘本公司投資於目標公司之業務策略出現任何進一步變動，透過公佈方式向股東及本公司潛在投資者提供最新資料。

上市規則之涵義

由於有關本集團對項目公司之承擔總額之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，成立項目公司以收購該土地之土地使用權構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之通知及公佈規定。

本公司知悉，有關本集團就土地收購事項對項目公司之承擔總額之本公佈構成上市規則項下有關須予公佈交易之遲發公佈。董事確實錯誤詮釋上市規則，以為就土地收購事項成立項目公司乃於本公司之一般及日常業務過程中進行之屬收益性質之單一目的項目，因此，並不屬於上市規則第14.04(1)(f)條項下之「交易」定義。本公司於接獲本公司財務顧問之指引及意見後，接受該土地發展之性質（其涉及部分持作租賃之投資物業）確實包含資本元素，而有關安排屬於上市規則第14.04(1)(f)條項下之「交易」定義，且仍須遵守上市規則項下之通知及公佈規定。

據董事所深知、盡悉及確信，除成立項目公司以進行土地收購事項外，本公司遵守上市規則第14.34條項下之上市規則規定。

為減低有關違規情況再次發生之風險，倘董事對上市規則之詮釋有疑問，董事將諮詢合適之專業人士，以確保於進行任何行動前，彼等對上市規則之理解及詮釋為正確。此外，董事會已議決委聘專業諮詢公司，為本集團員工及董事提供加強合規培訓。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「北影電影」	指	北影電影產業園開發(寧波)有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為合營夥伴之一
「博銳德商貿」	指	深圳市博銳德商貿有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為合營夥伴之一
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	鈞濠集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「確認書」	指	杭州市規劃和自然資源局就北影電影中標該土地之土地使用權向北影電影發出日期為二零一九年三月七日之確認書
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	人民幣56,870,000元，為項目公司就收購該土地之土地使用權應付之代價
「董事」	指	本公司董事

「富北投資」	指	杭州富北投資管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為合營夥伴之一
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方
「合營夥伴」	指	深圳鈞濠、北影電影、博銳德商貿及富北投資，為項目公司之所有合夥人
「該土地」	指	位於杭州富春灣新城之地塊，總佔地面積為50,344平方米及建築面積為不少於100,688平方米及不超過110,756.80平方米
「土地收購事項」	指	由項目公司收購該土地
「土地使用權 出讓合同」	指	杭州市規劃和自然資源局（作為賣方）及北影電影（作為買方）訂立日期為二零一九年三月十四日之土地使用權出讓合同
「該等土地使用權 出讓合同」	指	土地使用權出讓合同及補充土地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「項目公司」	指	浙江北深文旅發展有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為就土地收購事項及於該土地上發展項目之主體實體。於本公佈日期，項目公司由(i)深圳鈞濠擁有34%；(ii)北影電影擁有34%；(iii)博銳德商貿擁有26%及(iv)富北投資擁有6%
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元之普通股
「深圳鈞濠」	指	鈞濠房地產開發(深圳)有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及合營夥伴之一
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充土地使用權 出讓合同」	指	杭州市規劃和自然資源局、北影電影及項目公司就土地收購事項訂立日期為二零一九年四月二十五日之補充土地使用權出讓合同

「港幣」 指 香港法定貨幣港幣

「%」 指 百分比

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

香港，二零一九年九月十二日

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、劉朝東先生及黃思樂先生。

* 僅供識別