
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、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股份售出或轉讓，應立即將本通函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。

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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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)

關連交易

涉及根據特別授權發行可換股債券之

貸款償還安排

及

股東特別大會通告

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

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司董事會函件載於本通函第5至27頁。

本公司謹訂於二零一九年二月十四日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心9樓903-905室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。不論閣下是否擬出席股東特別大會或其任何續會，務請按照隨附委任代表表格上印付之指示將表格填妥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22樓，惟無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。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(視情況而定)並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	28
獨立財務顧問函件.....	29
附錄一 一般資料.....	I-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本集團收購Intra Asia Limited全部已發行股本，該收購事項已於二零一七年四月二十八日完成
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	新可換股債券持有人
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於開門營業之日(星期六及於上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號，且於中午十二時正或之前並無除下或取消之任何日子除外)
「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
「完成」	指	根據認購協議之條款及條件完成認購事項
「完成日期」	指	完成根據認購協議落實之日期
「兌換價」	指	每股兌換股份港幣0.123元之兌換價
「兌換股份」	指	認購人因悉數行使兌換權而可能按兌換價配發及發行予認購人之913,170,731股入賬列為繳足之新股份
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「債務金額」	指	本公司於認購協議日期結欠認購人之未償還結餘港幣112,320,000元
「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，以就認購事項向獨立股東提供建議之本公司獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除曾先生、曾女士、郭慧玟女士、郭小彬先生、郭小華女士、曾義先生、曾芷彤女士、Rhenfield Development Corp. 連同彼等各自之聯繫人（須根據上市規則就批准認購協議及其項下分別擬進行之交易之決議案放棄投票）外之股東
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間可從事香港法例第571章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）受規管活動之持牌法團
「最後實際可行日期」	指	二零一九年一月二十二日，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	曾焯麟先生
「曾女士」	指	曾芷諾女士
「新可換股債券」	指	本金額為港幣112,320,000元之24個月年息3厘之可換股債券

釋 義

「原可換股債券」	指	本公司於完成收購事項後向曾女士發行本金額港幣137,000,000元之可換股債券（其已於二零一八年十月二十八日屆滿）
「Rhenfield」	指	Rhenfield Development Corp.
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准認購事項及授出特別授權
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	獨立股東將於股東特別大會上授予董事以配發及發行兌換股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	曾先生及曾女士
「認購事項」	指	認購人認購新可換股債券
「認購協議」	指	認購人與本公司就認購事項於二零一八年十一月十六日訂立之認購協議（經補充協議修訂及補充）
「補充協議」	指	本公司與認購人就認購協議訂立日期為二零一九年一月二十二日之補充協議，以延長達成認購協議的所有先決條件之截止日期至二零一九年二月二十二日或之前（或訂約方將書面協定的其他時間及日期）

釋 義

「收購守則」	指	證監會不時刊發之公司收購、合併及股份購回守則
「港幣」	指	香港當時之法定貨幣港幣
「%」	指	百分比

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

非執行董事：

曾芷彤女士

獨立非執行董事：

許培偉先生

劉朝東先生

黃思樂先生

敬啟者：

關連交易
涉及根據特別授權發行可換股債券之
貸款償還安排
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年十一月十六日及二零一九年一月二十二日，內容有關認購事項之公佈。

於二零一八年十一月十六日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購及本公司已有條件同意發行本金額為港幣112,320,000元之新可換股債券。認購人根據認購協議應付之認購款將透過解除本公司有關債務金額的付款責任償付。於二零一九年一月二十二日，本公司與認購人進一步訂立補充協議，將達成認購協議所有先決條件之最後截止日期延後至二零一九年二月二十二日或之前（或訂約方將書面協定的其他時間及日期）。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向股東提供有關認購協議及其項下擬進行交易之進一步詳情及股東特別大會通告。

貸款償還安排之背景

茲提述本公司日期為二零一七年二月二十四日、二零一七年三月二十四日、二零一七年四月十九日及二零一七年四月二十八日之公佈以及本公司日期為二零一七年三月三十日之通函，內容有關向曾女士（為收購事項其中一名賣方）發行本金額港幣137,000,000元於二零一八年十月二十八日到期之原可換股債券作為收購事項之部分代價。於二零一八年八月十四日，本公司行使其期權提早贖回部分原可換股債券港幣24,680,000元。鑒於本公司內部資源不足以在原可換股債券於二零一八年十月二十八日到期時贖回原可換股債券未償還本金額港幣112,320,000元，故於二零一八年十月二十八日原可換股債券到期後，本公司已與曾女士（即原可換股債券之持有人）進行磋商，並達成共同協定將原可換股債券未償還本金額港幣112,320,000元轉為股東貸款，年利率為3厘。

於二零一八年十一月十六日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購及本公司已有條件同意發行本金額為港幣112,320,000元之新可換股債券。於完成後，本公司應向曾女士發行新可換股債券以結付債務金額。於二零一九年一月二十二日，本公司與認購人進一步訂立補充協議，以將達成認購協議所有先決條件之最後截止日期延後至二零一九年二月二十二日或之前（或訂約方將書面協定的其他時間及日期）。

認購協議

認購協議之詳細條款如下：

日期：二零一八年十一月十六日（經補充協議修訂及補充）

訂約方：本公司（作為發行人）；及

曾先生及曾女士（作為認購人）

於最後實際可行日期，曾先生、曾女士及曾女士之受控制法團Rhenfield合共持有709,183,037股股份，佔已發行股份總數約28.95%。因此，根據上市規則，認購人為本公司之關連人士。

董事會函件

標的事項

根據認購協議，認購人已有條件同意認購及本公司已有條件同意發行本金額為港幣112,320,000元之新可換股債券。認購人根據認購協議應付之認購款將透過解除本公司有關債務金額的付款責任償付。根據認購協議之條款，本公司將於完成後向曾女士發行新可換股債券。

兌換股份

新可換股債券附帶權利可按兌換價每股兌換股份港幣0.123元（可予調整）兌換成兌換股份。假設換股權按兌換價悉數行使，將向曾女士配發及發行913,170,731股兌換股份（受限於新可換股債券隨附的兌換限制），佔於最後實際可行日期已發行股份總數約37.28%及經配發及發行兌換股份擴大之已發行股份總數約27.16%（假設自最後實際可行日期起至完成日期止本公司股本概無其他變動）。

兌換價

兌換價每股兌換股份港幣0.123元較：

- (a). 股份於認購協議日期在聯交所所報收市價每股港幣0.117元溢價約5.13%；
- (b). 股份於緊接認購協議日期前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股港幣0.1174元溢價約4.77%；
- (c). 股份於緊接認購協議日期前十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約港幣0.118元溢價約4.24%；
- (d). 股份於緊接認購協議日期前三個月期間平均收市價每股約港幣0.120元溢價約2.50%；及
- (e). 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.121元溢價約1.65%。

董事會函件

兌換價乃本公司（郭小彬先生、郭小華女士及曾芷彤女士（彼等為曾先生及曾女士的親屬）未參與磋商）與認購人經參考股份現行市價後公平磋商達致。鑒於上文第(a)項至第(d)項所述兌換價每股兌換股份港幣0.123元較股份現行市價有所溢價，董事（不包括郭小彬先生、郭小華女士及曾芷彤女士（彼等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），但包括獨立非執行董事（彼等的意見載於本通函所載獨立董事委員會函件））認為兌換價及認購協議之條款及條件按當前市況而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

特別授權

兌換股份將根據獨立股東於股東特別大會上將予批准之特別授權配發及發行。

申請上市

本公司將不會申請新可換股債券於聯交所上市或買賣。本公司將向聯交所申請批准兌換股份上市及買賣。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准兌換股份上市及買賣；
- (b) 獨立股東通過決議案批准認購協議、其項下擬進行之交易以及根據特別授權配發及發行兌換股份，且有關批准未被修訂及維持十足效力；及
- (c) 已就發行新可換股債券向相關機構或其他第三方取得任何所需批准、確認、豁免或同意。

董事會函件

上述條件一律不得獲豁免。倘任何條件未能於二零一九年二月二十二日（或本公司與認購人協定的較後日期）或之前獲達成，認購協議將告失效，而訂約方於認購協議項下的所有責任將獲解除，惟因先前違反認購協議條款招致之責任除外。

完成

完成將於所有條件獲達成後五(5)個營業日內發生。

董事會函件

新可換股債券

新可換股債券之主要條款概述如下：

- 發行人 ： 本公司
- 本金額 ： 港幣112,320,000元
- 兌換價 ： 每股兌換股份港幣0.123元（可以下文「調整事件」條文所述方式予以調整）
- 到期日 ： 自發行新可換股債券日期起滿24個月當日
- 利息 ： 每年為新可換股債券本金額的3%，須每半年支付一次
- 兌換股份 ： 於新可換股債券獲兌換後將予發行最多913,170,731股每股面值港幣0.10元之新股份（可予調整）
- 兌換期 ： 自發行新可換股債券日期起至到期日屆滿止期間
- 贖回 ： 除非先前已獲兌換，否則新可換股債券將由本公司於到期日按其未償還本金額予以贖回。本公司有權於到期日前任何營業日隨時贖回新可換股債券本金額的全部或任何部分

董事會函件

兌換權 : 債券持有人將有權於兌換期內任何一個營業日按新可換股債券未償還本金額之全部或任何部分（任何港幣500,000元之完整倍數）兌換新可換股債券

倘出現以下情況，則債券持有人不得行使新可換股債券之兌換權：

- i. 行使新可換股債券所附的兌換權將導致有關債券持有人、其聯繫人及其一致行動人士合共於本公司投票權中控制或享有30%或以上的權益，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；
- ii. 本公司將無法符合上市規則之公眾持股量規定；或
- iii. 債券持有人或本公司將因發行相關兌換股份而違反上市規則、收購守則或適用法律或法規。

可轉讓性 : 新可換股債券或其任何部份可於其發行當日起計至到期日（定義見上文）止期間內指讓或轉讓予任何第三方，惟須受下列各項之條件、批准、規定及任何其他條文所限：(i)聯交所或其規則及規例；(ii)有關兌換股份上市之批准；及(iii)一切適用法律及法規，或文據所披露之任何其他法律及法規。

董事會函件

倘新可換股債券獲轉讓予本公司關連人士（定義見上市規則）（新可換股債券轉讓予債券持有人之控股公司或附屬公司除外）或其聯繫人（定義見上市規則），則本公司須立即知會聯交所，以及所有轉讓均須獲本公司書面同意以及聯交所事先批准（如有必要）並待完全符合上市規則後方可進行。

地位：於兌換後發行之股份將在所有方面彼此及與兌換股份發行日期流通在外之其他現有股份擁有同等地位，並有權收取記錄日期為其發行日期或之後之全部股息及其他分派。

調整事件：在發生與本公司有關之若干事件（包括但不限於以下事件）時，兌換價可不時予以調整：

(a) 合併或拆細：

倘及每當股份因任何合併或拆細導致面值改變時，於緊接該改變前生效之兌換價將通過以兌換價乘以以下分數予以調整：

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

其中：

A = 經修訂面值；及

B = 原先之面值。

董事會函件

各項有關調整將自合併或拆細生效當日之香港營業時間結束時起生效。

(b) 將盈利或儲備撥充資本：

倘及每當本公司通過將溢利或儲備（包括任何股份溢價賬或（如有）資本贖回儲備金）撥充資本之方式發行（替代現金股息除外）任何入賬列為繳足之股份，則於緊接上述發行前生效之兌換價將通過以兌換價乘以以下分數予以調整：

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

其中：

A = 緊接有關發行前已發行股份總面值；及

B = 緊隨有關發行後已發行股份總面值。

各項有關調整將自有關發行之記錄日期後翌日開始起生效（如適用可予以追溯）。

董事會函件

(c) 資本分派：

倘及每當本公司向股份之債券持有人（以其作為債券持有人之身份）作出任何資本分派（不論以削減資本或其他方式進行）（惟若及倘兌換價須按上文第(b)分段予以調整則除外）或向有關持有人授予權利收購本公司或其任何附屬公司之現金資產，則於緊接有關分派或授予前生效之兌換價將通過以兌換價乘以以下分數予以調整：

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

其中：

A = 對外公佈資本分派或（視情況而定）授予當日或（未作出任何有關公佈）緊接資本分派或（視情況而定）授予當日之前一日一股股份之市價；及

B = 於作出有關公佈當日或（視乎情況需要而定）緊接之前一日，一股股份應佔的資本分派或有關權利部分的公平市值（由信譽良好的商業銀行或經授權財務顧問或本公司當時之核數師真誠釐定）。

董事會函件

惟：

- (i) 倘信譽良好的商業銀行或相關財務顧問或本公司核數師（視乎情況而定）認為，使用上述公平市值造成嚴重不公平之結果，可另行釐定，而於此情況下，上述之公式應被詮釋為B乃指應妥為納入資本分派或權利之價值之上述市價之金額；及
- (ii) 第(c)分段之條文不適用於以溢利或儲備支付及代替現金股息而發行股份。

各有關調整將由資本分派或授予之記錄日期後翌日開始起生效（如適用可予以追溯）。

董事會函件

- (d) 以供股或公開發售或授出購股權或認股權證以認購新股份之方式，按低於每股股份當時市價80%之價格向股東提呈發售新股份以供認購：

倘及每當本公司於緊接公佈發售或授出條款日期前最後交易日按低於市價80%之價格以供股或公開發售方式向股東提呈以供彼等認購任何新股份，或授予股東任何購股權或認股權證以供彼等認購任何新股份，則兌換價將通過以緊接公佈日期前最後交易日生效之兌換價乘以以下分數予以調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A = 緊接有關公佈日期前之已發行股份數目；

B = 就供股或以供股方式發行之購股權或認股權證或其他權利而應付之金額（如有）與就其中包括之股份總數應付之金額兩者之總和按每股股份市價可購買之股份數目；及

C = 本公司以發售、購股權或認股權證方式發行以供認購之股份總數。

董事會函件

有關調整將於提呈發售之記錄日期後翌日開始起生效（如適用可予以追溯）。

- (e) (i) 倘及每當本公司發行任何證券以悉數換取現金，而該等證券按其條款可兌換或可交換為新股份，或附有權利可認購新股份，而該等證券可初步應收之每股實際代價總額（定義見下文）少於公佈該等證券發行條款當日之市價80%，則兌換價須予調整，方式為將緊接發行前生效之兌換價乘以一個分數，其分子為緊接發行日期前之已發行股份數目加就已發行證券應收之實際代價總額按上述市價可購買之股份數目，而分母則為緊接發行日期前之已發行股份數目加按初步兌換價、交換價或認購價兌換或交換上述證券或行使上述證券所附之認購權時將予發行之股份數目。上述調整須於緊接公佈發行日期或本公司釐定兌換價、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) 倘及每當本(e)分段(i)節所述之任何該等證券所附之兌換或交換或認購權經修訂，致使該等證券之初步應收每股實際代價總額低於公佈建議修訂兌換或交換或認購權日期之市價80%，則兌換價須予調整，方式為將緊接該修訂前生效之兌換價乘以一個分數，其分子為緊接上述修訂日期前之已發行股份數目加就按經修訂兌換價或交換價發行之證券之應收實際代價總額按上述市價可購買之股份數目，而分數之分母則為緊接上述修訂日期前之已發行股份數目加按經修訂兌換價、交換價或認購價兌換或交換上述證券或行使上述證券所附之認購權時將予發行之股份數目。上述調整須於上述修訂生效之日期生效。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，則兌換或交換或認購權之調整概不被視為上文所述之修訂。

董事會函件

就(e)分段而言，因發行證券應收之「實際代價總額」應被視為本公司就發行任何該等證券應收之代價另加本公司於（及假設於）兌換或交換任何該等證券或行使該等認購權時應收之額外最低代價（如有），而該等證券初步應收之每股實際代價為總代價除以因（及假設）按初步兌換或交換價兌換或交換時或按初步認購價行使該認購權時將予發行之股份數目，而在各情況下均毋須扣除就發行所准許或產生之任何佣金、折扣或已付開支。

- (f) 倘及每當本公司按低於公佈發行條款日期之市價80%之每股價格發行任何股份以悉數換取現金，則兌換價須予調整，方式為將緊接該公佈日期前生效之兌換價乘以一個分數，其分子為緊接該公佈日期前已發行之股份數目加就發行應付之總金額按上述市價可購買之股份數目，而分母為緊接該公佈日期前已發行之股份數目加據此發行之股份數目。該調整須於發行日期起生效。

董事會函件

- (g) 倘及每當本公司按低於公佈發行條款日期之市價80%之每股實際代價總額（定義見下文）發行股份以收購資產，則兌換價須予調整，方式為將兌換價乘以一個分數，其分子為每股實際代價總額，而分母則為上述市價。上述各調整須於緊接本公司釐定該等股份之發行價前之營業日香港營業時間結束起生效（如適用可予以追溯）。

就本(g)分段而言，「**實際代價總額**」為入賬列為本公司於收購有關資產時就有關股份支付之總代價，且未扣除就發行股份所支付、撥備或產生之任何之佣金、折扣或開支，而「**每股實際代價總額**」為實際代價總額除以上述已發行股份數目。

新可換股債券之期限為24個月，本公司計劃於到期時透過(i)本集團現有房地產項目的內部所得財務資源，尤其是本集團於中國之現有房地產項目銷售可供銷售物業單元及／或租金收入的未來所得款項；及(ii)當機會出現時之股本集資的結合方式為新可換股債券之償還責任提供資金。本公司自最後實際可行日期起計未來十二個月內並無就償還新可換股債券進行任何潛在集資活動之計劃、協議、安排、諒解、意向或磋商（不論達成與否）。然而，本公司目前正尋求並將繼續物色合適的投資或收購機會，尤其是中國任何可能需進行集資活動的潛在房地產開發項目。於最後實際可行日期，本公司尚未發現任何潛在投資機會，亦未就任何潛在投資機會訂立任何協議、安排、諒解、意向或磋商（不論達成與否）。

董事會函件

對本公司股權架構的影響

於最後實際可行日期，本公司有2,449,554,132股已發行股份。假設本公司已發行股本概無其他變動，以下載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)於完成並假設悉數兌換新可換股債券為兌換股份後（假設本公司股本自最後實際可行日期至完成日期概無其他變動）之股權架構：

	於最後實際可行日期		於完成並假設悉數兌換 新可換股債券為兌換股份後 (附註4)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Rhenfield (附註1)	703,668,236	28.73	703,668,236	20.93
曾女士	4,745,301	0.19	917,916,032	27.30
曾先生 (附註2)	769,500	0.03	769,500	0.02
郭慧玟女士 (附註2、3)	13,435,500	0.55	13,435,500	0.40
董事：				
郭小彬	1,500,000	0.06	1,500,000	0.04
周桂華	1,950,000	0.08	1,950,000	0.06
郭小華	3,000,000	0.12	3,000,000	0.09
公眾：				
其他公眾股東	1,720,485,595	70.24	1,720,485,595	51.16
總計	2,449,554,132	100.00	3,362,724,863	100.00

附註：

- 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，彼等被視作於703,668,236股股份中擁有權益。
- 曾先生與郭慧玟女士為曾義先生及曾女士之父母。
- 郭慧玟女士為曾先生之配偶。
- 上表載列之上述本公司股權架構僅作說明用途。作為兌換限制之一，債券持有人行使任何兌換權須受收購守則項下任何規定之規限，且在任何情況下，在債券持有人行使任何兌換權後，有關兌換不得引致本公司所維持的公眾持股量低於上市規則所規定之25%最低持股量。

進行認購事項之理由及裨益

本集團主要從事投資控股、物業開發、物業投資、紅酒及食品貿易業務。

董事認為，認購事項將可令本公司透過發行新可換股債券於完成後將債務金額的付款期延長24個月，從而解除債務金額的立即付款責任。相較延長債務金額而言，若認購人日後行使新可換股債券附帶的任何部分兌換權，認購事項可為本公司提供以股權將新可換股債券資本化的機會，從而增強本集團的財務狀況。

為清償債務金額，董事亦曾考慮以其他替代方案籌集資金，如銀行借貸、股份配售、供股或公開發售。本公司已與超過10間中國的銀行接洽，以試圖取得銀行融資，用於清償債務金額。然而，該等銀行提供的介乎約8%至9%的平均年利率遠高於新可換股債券3%的票面利率，同時要求抵押本集團資產。鑒於(i)銀行提供的利率遠高於新可換股債券的票面利率；(ii)該等銀行融資要求抵押本集團資產；及(iii)新可換股債券賦予債券持有人兌換權，以將全部或部分本金額轉換為權益，令本公司有機會減少其負債，而銀行融資到期時本公司需嚴格以現金向銀行償還銀行融資，本公司認為，與新可換股債券相比，取得銀行融資以償還債務金額並非更佳選擇。

本公司亦已就配售或認購新股份、公開發售或供股等股權融資的可行性與2間金融機構接洽。然而，經計及本公司的財務表現欠佳及股份的交易量相對較低及流動性較低，為吸引潛在投資者，本公司需要對股份現行市價作出較大折讓，與發行新可換股債券相比，這將對股東產生更嚴重的攤薄影響，本公司認為，就此而言，以較股份現行市價有所溢價的兌換價發行新可換股債券乃最佳選擇。

董事會函件

儘管配發及發行兌換股份（僅供說明用途）對現有股東產生攤薄影響，惟考慮以下因素後：(i)截至認購協議日期，兌換價較股份市價溢價；(ii)本公司可解除即時償還債務金額的壓力；及(iii)兌換股份於配發及發行時將全部被確認為本公司權益，從而將降低資產負債比率、擴大資本基礎及改善本公司資產淨值狀況，董事認為配發及發行兌換股份產生的攤薄影響就此而言乃屬合理。

鑒於以上所述，董事（不包括郭小彬先生、郭小華女士及曾芷彤女士（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），但包括獨立非執行董事（其意見載於本通函獨立董事委員會函件））認為，認購協議的條款按正常或更優商業條款訂立，且訂立認購協議屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

於過去十二個月進行之股本集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月期間曾進行以下股本集資活動：

公佈日期	集資活動	各集資活動的攤薄影響 (概約%)	累計攤薄影響 (概約%)	所得款項淨額	所得款項擬定用途	直至最後實際可行日期的所得款項實際用途
二零一八年 二月十三日	根據一般授權 配售新股份	7.0%	7.0%	約港幣 18,964,000元	約港幣13,890,000元用於發展本公司手頭的房地產項目及餘下用作一般營運資金	本公司已分別就本公司於深圳的房地產項目建造主架構、修建排水系統、城市規劃設計及融資成本動用約港幣10,364,000元、港幣2,000,000元、港幣1,600,000元及港幣3,000,000元。本公司分別就法律及專業費用及一般行政開支進一步動用餘下所得款項淨額約港幣1,500,000元及港幣500,000元。
二零一八年 六月二十七日	公开发售	33.3%	38.0%	約港幣 94,228,769元	約港幣60,000,000元用於部分結算向本公司附屬公司深圳棕科置業有限公司的承諾注資；(ii)約港幣30,000,000元將儲備作於原可換股債券的部分贖回；及(iii)餘下所得款項淨額用作本公司一般營運資金。	本公司已動用公开发售所得款項淨額，其中(i)港幣60,000,000元用於部分結算向本公司附屬公司深圳棕科置業有限公司的承諾注資；(ii)港幣24,680,000元用於贖回部分原可換股債券；(iii)港幣5,326,110元用於結算原可換股債券於贖回日期的所有應計利息開支；及(iv)約港幣4,222,659元用作本集團一般營運資金。

上市規則之涵義

認購人及Rhenfield（由曾義先生及曾女士各自擁有50%）為主要股東，持有股份總數709,183,037股，相當於於最後實際可行日期已發行股份總數約28.95%，故根據上市規則第14A章，認購人為本公司之關連人士。因此，認購事項構成本公司之關連交易並須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

鑒於認購人於認購事項中擁有重大權益，認購人及彼等各自之聯繫人（包括郭慧玟女士、郭小彬先生、郭小華女士、曾義先生、曾芷彤女士、Rhenfield及彼等各自之聯繫人）均被視作於認購事項中擁有重大權益，因此，須就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交易之相關決議案放棄投票。除上文披露者外，概無其他股東於認購事項及授出特別授權中擁有任何重大權益。

郭小彬先生、郭小華女士及曾芷彤女士（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。

股東特別大會及代表委任安排

本通函第SGM-1至SGM-3頁載有召開將於二零一九年二月十四日（星期四）上午十一時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心9樓903-905室舉行之股東特別大會之通告，會上將提呈決議案以酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易（包括根據特別授權配發及發行兌換股份）。

根據上市規則（行政事宜除外）及本公司現時生效的公司細則，股東於股東大會進行之任何表決均須以投票表決方式進行。本公司將按照上市規則第13.39(5)條規定之方式於股東特別大會後刊發有關投票表決結果的公佈。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)任何股東概無訂立任何股權信託或其他協議或安排或協商，亦無受上述任何一項所約束；及(ii)概無任何股東於最後實際可行日期負有任何責任或享有權，據此其已經或可能已經將行使有關其股份之表決權之控制權臨時或永久移交（不論是全面移交或按個別情況移交）予第三方。

董事會函件

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印列之指示填妥表格並將其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22樓），惟不得遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前48小時。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或任何續會（視情況而定）並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票的股東名單，本公司將於二零一九年二月十一日（星期一）至二零一九年二月十四日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有轉讓文據連同相關股票須於二零一九年二月八日（星期五）下午四時三十分前送交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22樓）以供登記。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已告成立，以經計及獨立財務顧問之推薦意見，就認購協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理、按正常商業條款（或更佳者）訂立及符合本公司及獨立股東之整體利益而向獨立股東提供意見，並就如何投票向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於認購事項中擁有任何重大權益。

紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件全文載於本通函第29至53頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件全文載於本通函第28頁。

董事會函件

推薦意見

董事會（不包括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之郭小彬先生、郭小華女士及曾芷彤女士，但包括其意見載於本通函所載獨立董事委員會函件之獨立非執行董事）認為，認購事項（包括根據特別授權配發及發行兌換股份）乃按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益，並推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

其他資料

謹請閣下垂注(i)本通函第28頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就認購事項及其項下擬進行之交易（包括根據特別授權配發及發行兌換股份）之意見；及(ii)本通函第29至53頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其認購事項及其項下擬進行之交易（包括根據特別授權配發及發行兌換股份）致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及其於達致意見時考慮的主要因素及理由。

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他額外資料。

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

二零一九年一月二十五日

獨立董事委員會函件



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)

敬啟者：

關連交易
涉及根據特別授權發行可換股債券之
貸款償還安排

吾等謹此提述本公司日期為二零一九年一月二十五日的通函（「通函」），本函件構成其一部份。除文義另有規定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已告成立，以就認購協議及其項下擬進行之交易（包括根據特別授權配發及發行兌換股份）之條款就股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關其意見詳情，連同其發表意見時考慮的主要因素及理由，載於通函第29至53頁所載之函件。

經考慮認購協議及其項下擬進行之交易（包括根據特別授權配發及發行兌換股份）之條款及經計及通函所載資料及獨立財務顧問之意見，吾等認為認購協議及其項下擬進行之交易（包括根據特別授權配發及發行兌換股份）之條款乃按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等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（包括根據特別授權配發及發行兌換股份）之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事

許培偉先生

劉朝東先生

黃思樂先生

謹啟

二零一九年一月二十五日

* 僅供識別

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，供載入通函。



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

敬啟者：

關連交易 涉及根據特別授權發行可換股債券之 貸款償還安排

緒言

茲提述吾等就認購協議（連同其中擬進行之交易，包括根據特別授權發行兌換股份）獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，認購協議之詳情載於 貴公司日期為二零一九年一月二十五日之致股東通函（「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。

於二零一八年十一月十六日， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購及 貴公司已有條件同意發行本金額為港幣112,320,000元之新可換股債券。認購人根據認購協議應付之認購金額將透過解除 貴公司有關債務金額的付款責任償付。於二零一九年一月二十二日， 貴公司與認購人進一步訂立補充協議，以將達成認購協議全部先決條件之最後截止日期進一步延後至二零一九年二月二十二日或之前（或訂約方書面協定之其他時間及日期）。完成須待認購協議所載之條件獲達成後，方可落實，因此，認購協議未必會進行。新可換股債券附帶權利可按兌換價每股兌換股份港幣0.123元（可予調整）兌換成兌換股份。新可換股票據將按每年3.00%之利率計息，並將自發行日期起滿24個月當日到期。

獨立財務顧問函件

認購人及Rhenfield（由曾義先生及曾女士各自擁有50.00%）為主要股東，共持有709,183,037股股份，相當於於最後實際可行日期已發行股份總數約28.95%，故根據上市規則第14A章，認購人為 貴公司之關連人士。因此，認購事項構成 貴公司之關連交易並須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

鑒於認購人於認購事項中擁有重大權益，認購人及彼等各自之聯繫人（包括郭慧玟女士、郭小彬先生、郭小華女士、曾義先生、曾芷彤女士、Rhenfield及彼等各自之聯繫人）均被視作於認購事項中擁有重大權益，因此，須就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交易之相關決議案放棄投票。除上文披露者外，概無其他股東於認購事項及授出特別授權中擁有任何重大權益。

郭小彬先生、郭小華女士及曾芷彤女士（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。

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，以就認購協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理、按正常商業條款（或更佳者）訂立及符合 貴公司及獨立股東之整體利益而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)認購協議是否是在 貴公司一般及日常業務過程中及按正常商業條款訂立；(ii)認購協議就獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何就批准認購協議之相關決議案投票。

獨立財務顧問函件

吾等意見之基準

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等曾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，吾等已採取足夠及必要步驟，為吾等之意見符合上市規則第13.80條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。

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

於最後實際可行日期，吾等與 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，並無任何關係或利益。除吾等獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過去兩年並無擔任 貴集團之獨立財務顧問。

獨立財務顧問函件

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。

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，已考慮以下因素及理由：

(A) 訂立認購協議之理由

(1) 認購協議概覽

貴集團現時從事五個經營分部，分別為(i)投資控股；(ii)物業發展；(iii)物業投資；(iv)紅酒貿易；及(v)食品貿易。

於最後實際可行日期，原可換股債券到期，剩餘結餘港幣112,320,000元（即於認購協議日期原可換股債券的尚未償還本金額）仍未清償。茲提述 貴公司日期為二零一七年二月二十七日、二零一七年三月二十四日及二零一七年四月二十八日的公佈及 貴公司日期為二零一七年三月三十日的通函，內容有關就清償部分收購事項代價向曾女士（即收購事項的一名賣方）發行本金額為港幣137,000,000元於二零一八年十月二十八日到期的原可換股債券。於二零一八年八月十四日， 貴公司行使其選擇權提早贖回部分原可換股債券港幣24,680,000元。鑒於 貴公司內部資源不足以於原可換股債券在二零一八年十月二十八日到期時贖回該債券尚未償還本金額港幣112,320,000元，故原可換股債券於二零一八年十月二十八日到期後， 貴公司已與曾女士（即原可換股債券持有人）進行磋商且達成共識，作為股東貸款結轉原可換股債券尚未償還本金額港幣112,320,000元，按年利率3%計息。

獨立財務顧問函件

根據董事會函件，原可換股債券已於二零一八年十月二十八日到期，預期 貴公司沒有足夠內部資源用以贖回原可換股債券。經計及 貴集團之財務狀況，鑑於原可換股債券之規模，董事認為以對 貴公司有利之條款獲取第三方融資以結算原可換股債券並不切實可行。於最後實際可行日期，曾先生、曾女士及其受控制法團Rhenfield合共持有709,183,037股股份，佔 貴公司已發行股本總數約28.95%。鑑於曾先生、曾女士及其受控制法團現時所持 貴公司股權以及原可換股債券條款下之兌換限制（其禁止可能觸發收購守則下所指強制性全面要約責任之兌換），曾先生、曾女士及其受控制法團於到期時全面兌換原可換股債券亦不切實可行。經考慮原可換股債券之現時兌換價為每股股份港幣0.226元，大幅高於股份於截至及包括二零一八年十一月十六日止過去十二個月於聯交所之平均價格約港幣0.168元，曾先生、曾女士及其受控制法團亦無意行使原可換股債券所附之兌換權。因此，經 貴公司與認購人磋商，認購人同意認購新可換股債券，其將解除 貴公司對債務金額的付款責任。新可換股債券與原可換股債券有相似特徵（如兌換限制），基本上為原可換股債券之延展，惟兌換價將獲調整以反映股份之現行市價。

認購事項說明曾先生、曾女士及其受控制法團對 貴集團提供之持續財務資助，透過削減與原可換股債券有關之流動負債，其將加強 貴集團之財務狀況。基於以上所述，董事認為認購協議乃經 貴公司與認購人公平磋商後按正常商業條款訂立。

獨立財務顧問函件

(2) 貴集團之業務概覽

以下所載為 貴集團分別截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度（「二零一六財年」及「二零一七財年」）以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月（「二零一七年上半年」及「二零一八年上半年」）之綜合財務業績及狀況（乃摘錄自 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（「二零一七年年報」）及截至二零一八年六月三十日止六個月之中報（「二零一八年中報」）的經選定項目：

表1： 貴集團之綜合財務業績概要

	二零一七年 上半年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 上半年 (未經審核) 港幣千元	二零一六 財年 (經審核) 港幣千元	二零一七 財年 (經審核) 港幣千元
分部收入				
一般貿易	1	-	3,036	70
物業發展	-	-	1,412	174,834
物業投資	1,094	1,149	1,809	3,671
綜合	<u>1,095</u>	<u>1,149</u>	<u>6,257</u>	<u>178,575</u>
分部溢利／(虧損)				
一般貿易	-	-	(386)	(450)
物業發展	-	-	659	5,496
物業投資	1,090	1,143	152,165	334,671
綜合	<u>1,090</u>	<u>1,143</u>	<u>152,438</u>	<u>339,717</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>(6,612)</u>	<u>(15,606)</u>	<u>108,706</u>	<u>308,514</u>
年度／期間溢利／(虧損)	<u>(6,179)</u>	<u>(13,200)</u>	<u>71,172</u>	<u>231,962</u>
以下人士應佔：				
貴公司擁有人	<u>(5,276)</u>	<u>(12,478)</u>	<u>19,166</u>	<u>127,979</u>
非控股權益	<u>(903)</u>	<u>(722)</u>	<u>52,006</u>	<u>103,983</u>

獨立財務顧問函件

比較二零一八年上半年與二零一七年上半年的財務表現

誠如二零一七年中報所載，貴集團於二零一七年上半年及二零一八年上半年的收益維持穩定，約為港幣1.1百萬元，其中(i)由於一般貿易業務遭擱置以待進一步研發，該業務的分部收益由二零一七年上半年的約港幣1,000元減少至二零一八年上半年的零；及(ii)物業投資於二零一七年上半年及二零一八年上半年的分部收益維持穩定，約為港幣1.1百萬元。

貴集團分別錄得期間虧損及貴公司擁有人應佔虧損約港幣13.2百萬元及港幣12.5百萬元，而上一期間分別錄得約港幣6.2百萬元及港幣5.3百萬元。根據二零一七年中報，該增加乃主要由於二零一八年上半年確認約港幣5.1百萬元可換股債券公平值虧損的影響，而於二零一七年上半年確認約港幣5.1百萬元可換股債券公平值收益。

比較二零一七財年與二零一六財年的財務表現

誠如二零一七年年報所載，貴集團的收益由二零一六財年的約港幣6.3百萬元增加至二零一七財年的約港幣178.6百萬元，其中(i)由於一般貿易業務遭擱置以待進一步研發，該業務的分部收益由約港幣3.0百萬元減少至約港幣70,000元；(ii)由於銷售來自徐州項目的持作出售物業，物業發展的分部收益由約港幣1.4百萬元增加至約港幣174.8百萬元；及(iii)物業投資的分部收益由約港幣1.8百萬元增加至約港幣3.7百萬元。

貴集團分別錄得年度溢利及貴公司擁有人應佔溢利約港幣232.0百萬元及港幣128.0百萬元，而上一年度分別錄得約港幣71.2百萬元及港幣19.2百萬元。根據二零一七年年報，該增加乃主要由於以下兩項的綜合影響：(i)截至二零一七年十二月三十一日止年度收益增加；及(ii)投資物業公平值收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約港幣150.4百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約港幣330.5百萬元。

獨立財務顧問函件

表2： 貴集團之綜合財務狀況概要

	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元
銀行結餘及現金	13,439	5,902	19,488
非流動資產	1,506,458	2,358,721	2,432,835
流動資產	174,372	250,541	367,279
流動(負債)	(67,420)	(324,130)	(410,205)
流動資產淨值／ (流動負債淨額)	106,952	(73,589)	(42,926)
非流動(負債)	(317,163)	(470,418)	(464,830)
資產總值	1,680,830	2,609,262	2,800,114
(負債)總額	(384,583)	(794,548)	(875,035)
資產淨值／(負債淨額)	1,296,247	1,814,714	1,925,079

所示日期期間的財務狀況變動

所示日期期間，貴集團的資產總值及負債總額均呈逐步增長趨勢。於二零一八年六月三十日，貴集團的資產總值約為港幣2,800.1百萬元，而負債總額約為港幣875.0百萬元。

貴集團於二零一八年六月三十日的流動資產約港幣367.3百萬元中，吾等注意到(i)約港幣252.6百萬元為發展中待售物業；(ii)約港幣32.0百萬元為待售物業；(iii)約港幣62.6百萬元為其他應收款項、按金及預付款項；及(iv)約港幣19.5百萬元為現金及現金等價物。

(3) 融資方式

吾等自 貴公司得知， 貴公司曾考慮其他融資方式，包括銀行借貸以及配售、供股或公開發售等股本融資，但於考慮以下原因後議決進行認購事項：

於二零一八年三月十三日， 貴公司已完成根據一般授權配售新股。配售所得款項淨額（經扣除全部相關開支）約為港幣19.0百萬元， 貴公司將該等所得款項淨額用於發展 貴集團手頭的房地產項目及用作日常營運的一般營運資金。此外， 貴公司於二零一八年八月十四日完成公開發售，籌得公開發售所得款項淨額（經扣除全部相關開支）約為港幣94.2百萬元，且 貴公司將該等所得款項淨額用於向其附屬公司注資、贖回之前到期之可換股債券及用作 貴公司一般營運資金。於認購協議日期，預期上述融資活動之餘下所得款項淨額約港幣2.1百萬元不足以贖回原可換股債券。董事認為及吾等認同，鑒於 貴公司剛於緊接認購協議日期前12個月期間完成配售及公開發售， 貴公司於短期內或難以進行配售、供股或公開發售，且進行有關股本集資或會導致進一步即時攤薄影響。

此外，根據二零一八年中報，於二零一八年六月三十日， 貴公司權益持有人應佔資產淨值及 貴公司權益持有人應佔每股資產淨值分別約為港幣994,187,000元及港幣0.41元（基於最後實際可行日期之2,449,554,132股已發行股份）。謹請注意股份於二零一八年十一月十六日（即認購協議日期）於聯交所所報的收市價為每股股份港幣0.117元，較二零一八年六月三十日之 貴公司權益持有人應佔每股資產淨值折讓約80.5%。董事認為，經參考股份現行市場價格，配售、供股或公開發售將對 貴公司權益持有人應佔每股資產淨值造成重大攤薄影響，而新可換股債券將不會對現有股東的股權造成即時攤薄影響。

獨立財務顧問函件

此外，就優先供股或公開發售而言，貴公司將需經歷相對較長時間的程序以(i)物色合適的包銷商及磋商 貴集團樂於接受的條款；(ii)編製必需的合規及法律文件，包括但不限於包銷協議、公佈及發售章程。董事認為，相較於發行新可換股債券，貴公司進行配售、供股或公開發售的時間成本及行政成本更為高昂。董事認為，相較於發行新可換股債券，貴公司進行優先發行（如供股或公開發售）的時間成本更為高昂，原因為 貴公司將需要額外時間物色包銷商及配售代理，以及金融機構需要額外時間物色潛在承配人，且由於優先發行需刊發發售章程、暫停辦理股份過戶登記以釐定股東權利以及最少14天的認購期，因此優先發行一般所需時間更長。鑒於須刊發發售章程及申請表格以及將產生包銷費用／配售佣金，因此涉及的行政成本亦更為高昂。吾等認同董事的觀點，即供股或公開發售需時相對較長以及成本較高可能引致 貴公司承受股份近期波動（誠如本函件「初始兌換價與歷史股價對比」一節所示）之不利影響，並因此增加潛在投資者或現有股東對 貴公司之投資興趣之不確定性，故此增加 貴公司籌集資金之能力之不確定性。

董事認為及吾等認同，配售、供股或公開發售將產生較多的交易成本，包括但不限於包銷佣金，且該等公司行動的程序耗時相對較長，包括物色潛在承配人及／或包銷商（如適用）的較長程序以及實施配售、供股或公開發售的較長時間表及程序，其可能影響 貴集團之業務計劃。

就銀行借貸而言，董事認為及吾等在審閱二零一八年中報及 貴公司所提供之資料（包括但不限於 貴公司與銀行之間的通信）後認同， 貴集團獲取銀行借貸之能力通常依賴 貴集團之盈利能力及財務狀況以及現行市況，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。

獨立財務顧問函件

根據二零一八年中報，貴集團抵押若干持作銷售物業作為貴集團現有借貸的擔保。由於貴公司於香港並無重大業務及資產，概無香港銀行願意向貴公司提供為數港幣112,320,000元的重大數額之其他融資，以供貴公司贖回其已到期原可換股債券。誠如董事所確認，貴公司已與超過10間中國的銀行接洽，以試圖取得銀行融資清償債務金額。然而，該等銀行提供的介乎約8%至9%的年利率遠高於新可換股債券每年3%的票面利率，且該等銀行亦要求抵押貴集團資產。假設上述銀行所提供的年利率為8%，則每年可節省新可換股債券利息付款約港幣5.6百萬元。鑒於(i)銀行提供的利率遠高於新可換股債券的票面利率；(ii)獲取該銀行融資須抵押貴集團資產；及(iii)新可換股債券賦予債券持有人兌換權，以將全部或部分本金額轉換為股本，令貴公司有機會減少其負債，而貴公司需嚴格於銀行融資到期時以現金向銀行償還銀行融資，貴公司認為及吾等認同，與新可換股債券相比，取得銀行融資償還債務金額並非更佳選擇。

此外，貴公司亦已就配售或認購新股份、公開發售或供股等股本融資的可行性與2間金融機構接洽。然而，考慮到貴公司的財務表現欠佳及股份的交易量相對淡薄及流動性較低，為吸引潛在投資者，貴公司需要對股份現行市價作出明顯折讓，與發行新可換股債券相比，這將對股東產生更嚴重的攤薄影響，貴公司及吾等認為，按較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份港幣0.121元溢價約1.7%之兌換價（基於本函件「認購協議之主要條款」一節項下我們的研究，該價格處於折讓約15.2%至溢價約5.13%之股份價格範圍內）發行新可換股債券屬公平合理及符合貴公司及股東之整體利益。

經公平磋商後，董事與認購人協定，新可換股債券之到期期限為兩年，及兌換價為每股兌換股份港幣0.123元（較股份近期收市價有所溢價）。根據董事及吾等認同，於某時間段參考市場進行利率波動檢討，須設置較短期限，而貴公司將於該到期期限內自其經營活動產生內部財務資源以為新可換股債券之定期償還義務撥資。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)認購人已表示願意認購新可換股債券；(ii)新可換股債券將不會對現有股東的股權造成即時攤薄影響；及(iii)上述配售、供股、公開發售及債務融資等融資方式難以進行；(iv)董事就可行融資方案接洽的銀行所提供的條款(尤其是利率)對 貴公司不是非常有利；及(v)董事已接洽的金融機構所建議之股本集資將對股東造成重大攤薄影響，吾等與董事一致認為，向認購人發行新可換股債券符合 貴公司及股東的整體利益，且為盡最大努力下可獲取的最佳條款。

(B) 認購協議之主要條款

(1) 認購協議之主要條款

於二零一八年十一月十六日(聯交所交易時段後)， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購及 貴公司已有條件同意發行本金額為港幣112,320,000元之新可換股債券。認購人根據認購協議應付之認購金額將透過解除 貴公司有關債務金額的付款責任償付。於二零一九年一月二十二日， 貴公司與認購人進一步訂立補充協議，以將達成認購協議全部先決條件之最後截止日期進一步延後至二零一九年二月二十二日或之前(或訂約方書面協定之其他時間及日期)。

初始兌換價為每股兌換股份港幣0.123元，及新可換股債券將就其本金額按3.00%的年利率計息，有關利息將每半年支付一次，且新可換股債券將於發行日期後24個月到期。認購事項須待認購協議所載之先決條件獲達成或(倘適用)豁免後方可作實，而有關先決條件包括(其中包括)獲得聯交所之上市批准以及於股東特別大會上獲得獨立股東批准。

兌換價將於發生以下事項時予以調整：

- (a) 股份合併或拆細；
- (b) 盈利或儲備資本化；
- (c) 資本分派；

獨立財務顧問函件

- (d) 按低於每股股份當時市價之80%的價格，以供股或公開發售方式向股東提呈新股份以供認購，或向股東授予可認購新股份的購股權或認股權證；
- (e) 倘若及每當 貴公司發行全數以現金認購之任何證券，而該等證券據其條款可兌換或交換為新股份或附帶認購新股份之權利且其初步應收之每股股份實際代價總額（定義見下文）低於該等證券發行條款公告日期其市價之80%，或倘若或每當修訂上述任何該等證券之兌換權或交換權或附帶之認購權時將致使該等證券初步應收之每股股份實際代價總額低於建議修訂該兌換權或交換權或認購權之公告日期市價之80%；
- (f) 倘若及每當 貴公司按每股股份低於有關發行條款公告日期市價80%之價格發行全數以現金認購之任何股份；
- (g) 倘若及每當 貴公司為收購資產而按每股股份實際代價總額（定義見下文）低於有關發行條款公告日期市價80%之價格發行股份；

吾等認為，上述調整機制於現行市場發行可換股債券方面屬普遍。有關認購協議之主要條款概要請參閱董事會函件。

(2) 兌換價

兌換價每股兌換股份港幣0.123元較：

- (a) 股份於認購協議日期在聯交所所報收市價每股港幣0.117元溢價約5.13%；
- (b) 股份於緊接認購協議日期前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股港幣0.1174元溢價約4.77%；
- (c) 股份於緊接認購協議日期前十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約港幣0.118元溢價約4.24%；及

獨立財務顧問函件

- (d) 股份於緊接認購協議日期前三個月期間平均收市價每股約港幣0.120元溢價約2.50%。

於考慮初始兌換價是否公平合理時，吾等已進行以下分析：

- (i) 初始兌換價與現行股價對比：

吾等注意到初始兌換價每股兌換股份港幣0.123元較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.121元溢價約1.7%；
- 股份於二零一八年十一月十六日（即認購協議日期）在聯交所所報收市價每股港幣0.117元溢價約5.13%；
- 股份於直至二零一八年十一月十五日（包括該日）止五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約港幣0.117元溢價約5.13%；
- 股份於直至二零一八年十一月十五日（包括該日）止30日在聯交所所報平均收市價每股約港幣0.118元溢價約4.24%；及
- 股份於緊接認購協議日期前六個月期間之平均收市價每股股份約港幣0.145元折讓約15.2%。

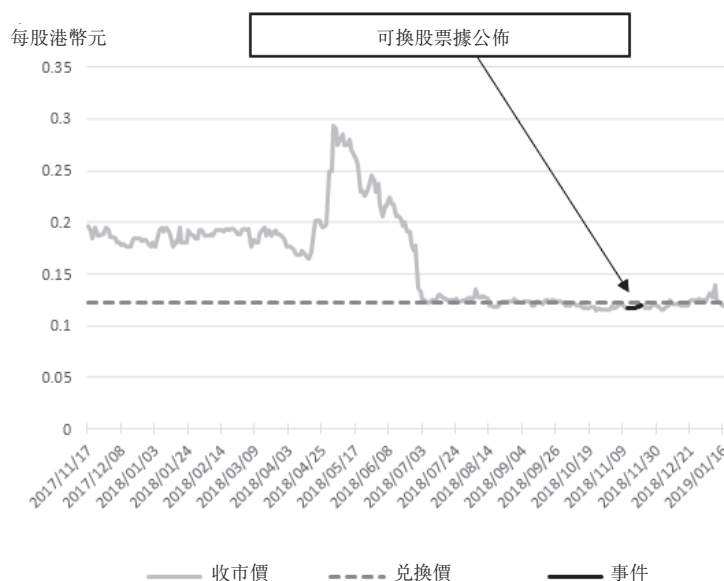
吾等將該等公司於各認購／配售可換股債券／票據之相關協議日期之股份收市價的相應溢價／折讓（「最後溢價／（折讓）」），以及該等公司於緊接各認購／配售可換股債券／票據之相關協議日期前最後五個連續交易日之股份收市價的相關溢價／折讓（與該等可資比較發行之兌換價比較得出）（「五日期溢價／（折讓）」），與相應最後溢價／（折讓）及五日期溢價／（折讓）（與初始兌換價比較得出）進行對比。有關詳情請參閱本節附註(iv)。

獨立財務顧問函件

(ii) 初始兌換價與歷史股價對比

吾等已審閱股份於截至認購協議日期（包括該日）止十二個月期間連同自認購協議日期翌日起直至最後實際可行日期（包括該日）止期間（「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兌換價對比



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com)

誠如上圖所示，股份收市價於回顧期間呈現整體下跌走勢。從回顧期間開始之每股股份港幣0.196元，股份收市價一直下跌並於二零一八年四月十七日報每股股份港幣0.165元，而後於二零一八年五月三日升至每股股份港幣0.294元。股份收市價其後回歸下行走勢，於二零一八年十月二十四日報最低每股股份港幣0.114元。於二零一八年十一月七日回升至每股股份港幣0.121元後，股份收市價維持穩定，於最後實際可行日期報每股股份港幣0.121元。

獨立財務顧問函件

於回顧期間，股份收市價介乎每股股份港幣0.114元（於二零一八年十月二十四日錄得）至每股股份港幣0.294元（於二零一八年五月三日錄得）。初始兌換價位於上述價格範圍內，分別較回顧期間之股份最低及最高收市價溢價約7.89%及折讓約58.16%。

(iii) 初始兌換價與每股資產淨值對比

根據二零一八年中報，於二零一八年六月三十日，貴公司權益持有人應佔資產淨值及貴公司權益持有人應佔每股資產淨值分別為約港幣994,187,000元及港幣0.41元（按最後實際可行日期之2,449,554,132股已發行股份計算）。吾等注意到，兌換價較貴公司權益持有人於二零一八年六月三十日應佔每股資產淨值折讓約70.0%。然而，兌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，董事亦認為，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兌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。

獨立財務顧問函件

(iv) 成交量分析

吾等已審閱股份於二零一八年十一月至最後交易日期間以及直至最後實際可行日期（包括當日）之成交量數據，有關數據如下表所載。

	股份 總成交量 股份數目	該月之 交易日數目 日數	股份日均 成交量 股份數目	日均成交量 佔當時 已發行股份 總數的百分比 概約百分比
二零一七年				
二零一七年十一月	3,963,185	22	180,145	0.02%
二零一七年十二月	3,514,573	19	184,978	0.02%
二零一八年				
二零一八年一月	10,376,652	22	471,666	0.04%
二零一八年二月	16,508,308	18	917,128	0.08%
二零一八年三月	60,110,494	21	2,862,404	0.24%
二零一八年四月	113,090,819	19	5,952,148	0.48%
二零一八年五月	100,436,773	21	4,782,703	0.39%
二零一八年六月	157,979,153	20	7,898,958	0.64%
二零一八年七月	236,904,872	21	11,281,184	0.91%
二零一八年八月	188,926,000	23	8,214,174	0.53%
二零一八年九月	99,524,693	19	5,238,142	0.30%
二零一八年十月	73,740,000	21	3,511,429	0.20%
二零一八年十一月	136,523,570	22	6,205,617	0.36%
二零一八年十二月	14,350,000	19	755,263	0.04%
二零一九年				
二零一九年一月（直至及 包括最後實際可行日期）	19,837,000	15	1,322,467	0.08%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com)

吾等從上表注意到，於回顧期間之日均成交量介乎最低佔已發行股份總數約0.02%（於二零一七年十一月及十二月）至最高佔已發行股份總數約0.91%（於二零一八年七月）。吾等亦從上表注意到，於回顧期間，股份之成交相當淡靜。股份之流動性相對較低可能暗示潛在投資者投資股份之興趣不高。

獨立財務顧問函件

(v) 與其他上市發行人近期發行的可換股債券／票據的比較

為作比較用途，吾等已盡最大努力透過搜尋聯交所網站內已刊發的資料，調查於二零一八年九月一日至認購協議日期期間所公佈的由聯交所上市公司近期發行的全部可換股債券或可換股票據（「可資比較發行」）。吾等的研究涵蓋於上述期間公佈的由聯交所上市公司向關連人士及獨立第三方發行的可換股債券／票據，而該等公司為與 貴公司具有類似市值（即低於港幣10億元）的發行人。吾等已排除所公佈的由規模迥異的公司（即市值為港幣10億元以上）發行的可換股債券／票據並已包含所公佈的向獨立第三方發行的可換股債券／票據，故吾等認為吾等的可資比較分析能夠全面的代表現行整體的市場氣氛。按照上文所述，吾等認為，以上述標準進行可資比較分析，對吾等達成有關兌換價是否公平合理之意見而言屬意義重大。根據相關標準，吾等已識別10項可資比較發行。據吾等所深知、所作出之工作及所盡之努力以及根據上述標準所進行之調查，可資比較發行之列表乃符合上述標準的可換股債券或可換股票據發行之詳盡列表。

可資比較發行的發行人	股份 代號	可資比較發行的公佈日期	兌換價 港幣	最後溢價/ (折讓) 概約% 附註1	五日溢價/ (折讓) 概約% 附註1	利率 (年度) 概約%	期限 概約年期
滿地科技股份有限公司 (附註2)	1400	二零一八年十一月十二日	0.360	682.61%	628.74%	8.00%	2
亞投金融集團有限公司	33	二零一八年十月二十九日	0.100	51.52%	61.29%	5.00%	3
環球大通集團有限公司*	8063	二零一八年十月二十九日	0.115	15.00%	15.46%	8.00%	2
昌興國際控股(香港)有限公司*	803	二零一八年十月二十四日	0.060	17.65%	15.83%	8.00%	1
易生活控股有限公司	223	二零一八年十月十五日	0.128	30.61%	26.98%	-	2
延長石油國際有限公司	346	二零一八年十月十二日	0.076	8.57%	-	6.00%	2
騰邦控股有限公司	6880	二零一八年十月九日	1.276	14.95%	-	7.00%	1
中國智能健康控股有限公司	348	二零一八年十月八日	0.100	69.49%	63.93%	6.00%	2
亞洲能源物流集團有限公司	351	二零一八年九月四日	0.093	2.42%	-	2.50%	3
林達控股有限公司	1041	二零一八年九月二日	0.270	1.89%	5.47%	4.00%	3
			最高	69.49%	63.93%	8.00%	3
			最低	1.89%	無	無	1
			平均	23.57%	21.00%	5.17%	2.1
			中位數	15.00%	15.46%	6.00%	2
貴公司	115	二零一八年十一月十六日	0.123	5.13%	4.77%	3.00%	2

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

附註：

1. 溢價／折讓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前五個交易日之平均收市價計算。
2. 對比其他可資比較發行，因受其資本重組影響，滿地科技股份有限公司（股份代號：1400）於二零一八年十一月十二日公佈的相關數據異常偏高（600.00%以上）。因此，吾等於計算中已排除滿地科技股份有限公司。

如上表所示，吾等注意到可資比較發行之兌換價所代表之最後溢價／（折讓）介乎溢價約1.89%至溢價約60.49%，溢價中位數為15.00%。因此兌換價所代表之最後溢價／（折讓）介乎可資比較發行之最後溢價／（折讓）的範圍內。

吾等注意到可資比較發行之兌換價所代表之五日期溢價／（折讓）介乎零溢價至溢價約63.93%，溢價中位數為15.46%。因此兌換價所代表之五日期溢價／（折讓）介乎可資比較發行之五日期溢價／（折讓）之範圍內。

吾等亦注意到，可資比較發行之年利率介乎零至約8.00%，中位數約為每年6.00%。新可換股債券的年利率為3.00%，處於可資比較發行利率的範圍內，低於可資比較發行的平均利率。

此外，吾等注意到，可資比較發行之期限介乎約一年至三年，中間值約為兩年。因此，新可換股債券之期限處於可資比較發行期限之範圍內並短於其平均值。

如上文比較所示，可資比較發行之兌換價所代表之最後溢價／（折讓）及五日期溢價／（折讓）中位數分別為溢價15.00%及15.46%，高於兌換價所代表之最後溢價／（折讓）及五日期溢價／（折讓），即分別溢價5.13%及4.77%。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)新可換股債券之利率(即每年3.00%)介乎可資比較發行之利率範圍內及低於可資比較發行之平均利率;及(ii)新可換股債券之期限處於可資比較發行之範圍內; (iii)如本函件「A.訂立認購協議之理由」一段所討論 貴公司的融資需求,吾等認為新可換股債券之期限及利率與近期類似市場交易所顯示者相當,屬公平合理。

就兌換價而言,董事認為,就兌換價釐定較低溢價乃由於(i) 貴公司迫切需要資金贖回已逾期的原可換股債券; (ii)於回顧期間,股份收市價轉向下行趨勢,自於二零一八年五月三日錄得最高價以來在二零一八年十月二十四日達到最低價每股港幣0.114元;及(iii)相對較低的兌換價將鼓勵債券持有人認購新可換股債券及行使兌換權,減少 貴公司的負債,因此,吾等認為兌換價與近期類似市場交易所顯示者相當,屬公平合理。

(vi) 吾等之意見

綜合上文所述所有因素並經考慮,尤其是:

- (a) 兌換價釐定為港幣0.123元,高於股份本身的市值(緊接認購協議日期前最後五(5)個連續交易日聯交所所報之股份平均市值約為每股港幣0.1174元,而於認購協議日期聯交所所報之股份市值約為每股港幣0.117元),且吾等認為市價為釐定兌換價之公平性及合理性的較為普遍的因素;
- (b) 儘管兌換價所代表之最後溢價/(折讓)及五日益價/(折讓)低於可資比較發行的相關平均值,兌換價所代表之最後溢價/(折讓)及五日益價/(折讓)仍處於可資比較發行之相關範圍內;

獨立財務顧問函件

- (c) 貴集團需要資金贖回已到期的現有可換股債券；
- (d) 新可換股債券之利率（即每年3.00%）處於可資比較發行之利率範圍內，並低於可資比較發行之平均利率，且據董事告知，其乃由 貴公司與認購人經公平磋商後協定；
- (e) 新可換股債券之期限（即兩年）處於可資比較發行之期限範圍內並為其平均值，且據董事告知，其乃由 貴公司與認購人經公平磋商後協定，當中，鑒於利率波動（應參考某期間內市場情況進行檢討），雙方均同意設置較短的期限；及
- (f) 經考慮銀行向 貴公司提供的借貸的利息高於新可換股債券的票面利率，同時向該等銀行申請借貸時要求抵押 貴集團資產，

吾等認為，就獨立股東而言，新可換股債券的兌換價、利率及期限屬公平合理。

獨立財務顧問函件

(C) 對現有公眾股東所持股權之攤薄影響

於最後實際可行日期，貴公司有2,449,554,132股已發行股份。假設貴公司已發行股本概無其他變動，以下載列貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)於完成並假設悉數兌換新可換股債券為兌換股份後（假設貴公司股本自最後實際可行日期至完成日期概無其他變動）之股權架構：

	(i)於最後實際可行日期		(ii)於完成並假設悉數兌換 新可換股債券為兌換股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Rhenfield (附註1)	703,668,236	28.73	703,668,236	20.93
曾女士	4,745,301	0.19	917,916,032	27.30
曾先生 (附註2)	769,500	0.03	769,500	0.02
郭慧玟女士 (附註2、附註3)	13,435,500	0.55	13,435,500	0.40
董事：				
郭小彬	1,500,000	0.06	1,500,000	0.04
周桂華	1,950,000	0.08	1,950,000	0.06
郭小華	3,000,000	0.12	3,000,000	0.09
公眾股東	1,720,485,595	70.24	1,720,485,595	51.16
總計	2,449,554,132	100.00	3,362,724,863	100.00

附註：

- Rhenfield分別由曾義先生及曾女士擁有50.00%及50.00%的股權。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。
- 曾先生與郭慧玟女士為曾義先生及曾女士之父母。
- 郭慧玟女士為曾先生之配偶。
- 上表載列之上述貴公司股權架構僅作說明用途。作為兌換限制之一，債券持有人行使任何兌換權須受收購守則項下任何規定之規限，且在任何情況下，在債券持有人行使任何兌換權後，有關兌換不得引致貴公司所維持的公眾持股量低於上市規則所規定之25.00%最低持股量。

獨立財務顧問函件

根據新可換股債券之條款，債券持有人將有權（「兌換權」）於自發行日期起至到期日止之兌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兌換為兌換股份，惟倘出現以下情況，則債券持有人不得行使兌換權：(a)行使新可換股債券所附之兌換權將導致有關債券持有人、其聯繫人及其一致行動人士合共於 貴公司投票權中控制或享有30%或以上的權益，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)債券持有人或 貴公司將因發行相關兌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。

(D) 認購事項之財務影響

(1) 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兌換權獲行使，由於負債減少及股本增加，於認購人將新可換股債券兌換成兌換股份後 貴公司之資產淨值將增加。倘新可換股債券所附之兌換權未獲行使或新可換股債券於期限內未獲贖回，在所有其他財務因素保持不變之情況下由於應付認購人之利息之緣故， 貴集團之資產淨值將隨著時間流逝略微減少。倘於到期時，新可換股債券所附之兌換權未獲行使， 貴公司將須以現金向認購人償還貸款連同利息。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。

獨立財務顧問函件

(2) 對資產負債比率之影響

根據二零一八年中報，於二零一八年六月三十日，貴集團之資產負債比率（按貴集團之借貸及可換股債券之負債部份除以權益總額計算）約為9.68%。董事預期發行新可換股債券不會致使貴集團之資產負債水平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兌換權獲行使，貴集團之資產負債狀況將會改善。

倘新可換股債券所附之兌換權獲行使，貴集團之資產負債狀況將獲改善。倘新可換股債券所附之兌換權未獲行使或新可換股債券於期限內未獲贖回，在所有其他財務因素保持不變之情況下，由於應付認購人之利息，貴集團之資產負債水平將輕微轉差，其將影響貴集團之權益。倘於到期時，新可換股債券所附之兌換權未獲行使，貴公司將須以現金向認購人償還貸款連同利息。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前提下，貴集團之資產負債狀況仍將改善。

(3) 對流動資金之影響

由於新可換股債券之總認購價港幣112,320,000元將與原可換股債券下貴公司應付認購人之金額抵銷，故於完成後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不會有重大影響。

此外，原可換股債券（其構成貴集團之流動負債之一部分）下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，其將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。

(4) 對盈利之影響

由於新可換股債券按年利率3.00%計息，並將於發行日期之第二個週年到期，董事預期於到期前或新可換股債券獲兌換為兌換股份前，貴集團之未來盈利將因新可換股債券之利息開支而減少金額每年約港幣3,370,000元。

獨立財務顧問函件

另一方面，假設按公平值計量變動計入公平值之兌換權衍生工具於綜合損益表內確認，貴集團之盈利能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。

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

貴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 董事
蕭永禧 葉國欣

謹啟

二零一九年一月二十五日

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20年的經驗。

葉國欣女士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7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. 董事及最高行政人員權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事於本公司之股本中擁有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好倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條款被當作或視為擁有之權益）；或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好倉；或根據上市規則之上市公司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好倉如下：

於最後實際可行日期，董事及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第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益；或(c)須根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	身份／ 權益性質	持有之 股份數目	根據購股權 持有之相關 股份數目		總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比
馬學綿	實益擁有人	-	9,880,495 (L) (附註)	9,880,495 (L)	0.40%	
郭小彬	實益擁有人	1,500,000(L)	9,880,495 (L) (附註)	11,380,495 (L)	0.46%	
周桂華	實益擁有人	1,950,000(L)	9,880,495 (L) (附註)	11,830,495 (L)	0.48%	
郭小華	實益擁有人	3,000,000(L)	9,880,495 (L) (附註)	12,880,495 (L)	0.53%	

董事姓名	身份／ 權益性質	持有之 股份數目	根據購股權 持有之相關 股份數目	總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比
曾芷彤	實益擁有人	-	9,880,496 (L) (附註)	9,880,496 (L)	0.40%
許培偉	實益擁有人	-	3,851,439 (L) (附註)	3,851,439 (L)	0.16%
劉朝東	實益擁有人	-	3,851,439 (L) (附註)	3,851,439 (L)	0.16%

(L) : 好倉

附註：該等股份指本公司分別於二零一六年五月六日根據本公司舊購股權計劃及二零一六年十一月十六日根據本公司購股權計劃授出之購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高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）之股份、相關股份或債券中擁有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或淡倉（包括彼根據證券及期貨條例有關條款被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或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或淡倉；或根據上市規則之上市公司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或淡倉。

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，下列人士（除本公司董事或最高行政人員以外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊所載錄或已知會本公司之權益或淡倉：

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或本公司主要行政人員所知，於本公司之股份或相關股份中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（本公司之附屬公司）之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或持有任何可認購該等股本之購股權之權益或淡倉之人士或實體（董事或本公司主要行政人員除外）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	實益擁有人	—	9,880,495 (附註2)	0.40%
	所控制法團之權益 (附註1)	703,668,236	—	28.73%
曾芷諾	實益擁有人	4,745,301	—	0.19%
	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	—	28.92%
周伟康	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. 7,553,925股股份及2,326,570股股份指本公司分別於二零一六年五月六日根據本公司舊購股權計劃及二零一六年十一月十六日根據本公司購股權計劃向曾義先生授出之購股權。
3. 呂健忠先生為曾芷諾女士之配偶。根據證券及期貨條例，呂健忠先生被視為於曾芷諾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（非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或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（為本公司之附屬公司）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. 董事的服務合約

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各自己與本公司訂立委任函，任期自二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日止為期三年。非執行董事曾芷彤女士及獨立非執行董事許培偉先生及劉朝東先生各自己與本公司訂立委任函，任期自二零一八年四月一日起至二零一九年三月三十一日止。獨立非執行董事黃思樂先生已與本公司訂立委任函，任期自二零一八年七月十二日至二零一九年三月三十一日止。彼等亦須按照本公司的公司細則在本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

董事概無與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須作出補償（法定賠償除外）之服務合約。

董事於資產或合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來(i)已收購或出售；或(ii)已租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無任何董事於任何仍然存續，且就本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，董事及其各自的聯繫人概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

6. 專家資格及同意書

以下為於本通函中給予意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	一間可從事香港法例第571章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

於最後實際可行日期，紅日資本有限公司並無直接或間接擁有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論能否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，紅日資本有限公司概無直接或間接於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來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權益。

紅日資本有限公司已發出同意書，表示同意刊發本通函，並以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務或貿易狀況自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）起有任何重大不利變動。

8. 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）任何工作日（公眾假期除外）正常營業時間上午九時正至下午六時正可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）查閱：

- (i). 認購協議；
- (ii). 獨立董事委員會之建議函件，其全文載於本通函第28頁；
- (iii). 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第29至53頁；
- (iv). 本附錄上文「專家資格及同意書」一段所述獨立財務顧問之同意書；及
- (v). 本通函。

9. 其他事項

倘本通函中英文版本有任何歧義，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」)謹訂於二零一九年二月十四日上午十一時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心9樓903-905室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，考慮並酌情通過(不論經修訂與否)以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 一般及無條件批准、確認及追認本公司(作為發行人)、曾焯麟先生及曾芷諾女士(統稱「認購人」)就本公司向認購人償還為數港幣112,320,000元之款項所訂立日期為二零一八年十一月十六日之有條件認購協議及日期為二零一九年一月二十二日之補充協議(「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)，詳情披露於本公司日期為二零一九年一月二十五日之通函(「通函」，註有「B」字樣之該通函副本由股東特別大會主席簡簽以資識別並已呈交股東特別大會)及其項下擬進行之交易，包括但不限於根據認購協議向曾芷諾女士發行本金額為港幣112,320,000元之3厘票息可換股債券(「新可換股債券」)，該等新可換股債券可按兌換價每股兌換股份港幣0.123元(可予調整)兌換成本公司普通股(「兌換股份」)，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0.10元之股份；

* 僅供識別

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、發行及處置兌換股份。」

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿
謹啟

香港，二零一九年一月二十五日

百慕達註冊辦事處：

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

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

附註：

1. 本通告隨附適用於股東特別大會之委任代表表格。
2. 委任代表之文據必須由委任人或其正式書面授權人士親筆簽署。倘委任人為公司，則委任代表之文據須加蓋公司印鑑或經由任何負責人、授權代表或其他獲授權人士親筆簽署。
3. 凡持有兩股或以上有權出席上述通告所召開大會並於會上投票之本公司股份之股東，均有權委派一名或多名委任代表代其出席大會，並代其投票（惟受本公司之公司細則條文規限）。委任代表毋須為本公司股東。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本公司股份數目。
4. 股東務請按照委任代表表格上印列之指示將表格填妥及簽署，並儘早將表格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22樓，惟無論如何須於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，方為有效。

股東特別大會通告

5. 股東填妥及交回委任代表表格後，仍可依願親身出席上述通告召開之股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表表格將被視為已予撤回。
6. 本公司將於二零一九年二月十一日（星期一）至二零一九年二月十四日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為有權於股東特別大會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票須於二零一九年二月八日（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22樓，以辦理股份過戶登記手續。
7. 倘於股東特別大會日期上午七時正後的任何時間內懸掛8號或以上颱風信號，或發出「黑色」暴雨警告，則將延期舉行股東特別大會。本公司將於本公司網站<http://www.gfghl.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>刊登公佈，藉以通知股東重新安排會議之日期、時間及地點。