

## 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

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)有關認購新可換股債券之關連交易； 及 (2)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6至21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22至23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24至53頁。

本公司謹訂於二零二二年十月二十六日（星期三）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-3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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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，以保護與會之本公司股東、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。

二零二二年十月十日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
股東特別大會的預防措施.....	5
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	22
獨立財務顧問函件.....	24
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(包括封面頁)，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	具有收購守則賦予該詞之涵義
「公佈」	指	本公司日期為二零二二年九月五日之公佈，內容有關(其中包括)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除下該警告或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或保持懸掛「黑色」暴雨警告訊號並於中午十二時正或之前並無取消該警告訊號之任何日子)
「本公司」	指	鈞濠集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成日期」	指	即認購協議項下所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後的第三個營業日，或認購協議訂約方之間可能書面協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「轉換價」	指	每股股份之初步轉換價港幣0.38元(視乎新可換股債券所載不時作出之調整(如有)而定)
「轉換權」	指	新可換股債券所附帶之權利，可將各自之尚未償還本金額全部或部分(為港幣1,000,000元之完整倍數)轉換為轉換股份

---

## 釋 義

---

「轉換股份」	指	因新可換股債券所附帶之轉換權獲行使，本公司將予以發行之股份
「董事」	指	本公司董事
「現有債券」	指	本公司向認購人已發行於二零二二年八月二十二日到期之5厘之可換股債券（其所附轉換權已於二零二二年八月二十二日終絕），而於最後實際可行日期未償還本金額為港幣94,985,654.09元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即許培偉先生、劉朝東先生及崔慕勤先生）組成之獨立董事委員會，其成立目的為就認購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除認購人及其聯繫人士以及於認購事項中擁有權益之該等人士外之股東
「最後交易日」	指	二零二二年九月二日，即公佈刊發前之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十月三日，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

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「曾先生」	指	曾煒麟先生(曾女士及曾義先生之父親)
「新可換股債券」	指	認購人根據認購協議予以認購之6厘之可換股債券
「抵銷協議」	指	根據本公司與認購人訂立之日期為二零二二年八月十二日之抵銷協議，以若干應收認購人的款項淨額抵銷現有債券之未償還本金額，詳情載於本公司日期為二零二二年八月十二日之公佈
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「記錄日期」	指	二零二二年十月二十日，以確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格
「Rhenfield」	指	Rhenfield Development Corp.，為一名主要股東及分別由曾女士及曾義先生擁有50%及50%的股權
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「停頓協議」	指	本公司與認購人訂立日期為二零二二年八月十二日之停頓協議，以將現有債券項下之所有未償還款項的償還時間延長至二零二二年十一月三十日，詳情載於本公司日期為二零二二年八月十二日之公佈

---

## 釋 義

---

「停頓期間」	指	從二零二二年八月二十二日開始至(i)二零二二年十一月三十日；以及(ii)完成日期(以較早者為準)之期間
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」或「曾女士」	指	曾芷諾女士，為一名主要股東
「認購事項」	指	認購人根據認購協議認購新可換股債券
「認購協議」	指	本公司與認購人訂立日期為二零二二年九月五日之有條件認購協議，據此本公司已有條件同意發行，而認購人已有條件同意認購新可換股債券
「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(<https://www.gfghl.com>)及聯交所網站(<https://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。



鈞濠集團

鈞濠集團有限公司\*  
GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 115)

**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  
崔慕勤先生

**百慕達註冊辦事處：**

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

敬啟者：

(1)有關認購新可換股債券之關連交易；  
及  
(2)股東特別大會通告

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年八月十二日之公佈，內容有關(其中包括)停頓協議及本公司日期為二零二二年九月五日之公佈，內容有關(其中包括)認購事項。

於二零二一年二月二十一日，向本公司認購人發行本金額為港幣99,757,011元的現有債券，年利率為5厘及到期日為自發行日期起計18個月。

\* 僅供識別



---

## 董事會函件

---

於二零二二年八月十二日(於交易時段後)，本公司已與認購人訂立停頓協議，將現有債券項下所有未償還款項的償還時間延長至二零二二年十一月三十日，利率不變。倘建議認購新可換股債券得以落實，停頓協議的屆滿日期將為認購完成日期或二零二二年十一月三十日(以較早者為準)。此外，現有債券項下的轉換權根據其條款於二零二二年八月二十二日終止。

於二零二二年八月十二日(於交易時段後)，本公司已與認購人訂立抵銷協議，據此，現有債券於二零二二年八月二十二日的本金額將減少至港幣94,985,654.09元，乃按：(i)現有債券的原始本金額港幣99,757,011.00元；(ii)於二零二二年八月二十二日到期的現有債券的未償還利息約港幣2,500,757.94元；及(iii)認購人與盈富發展有限公司(本公司之全資附屬公司)於二零一七年四月二十八日訂立之彌償保證契據項下於二零二二年七月三十一日應收認購人的款項淨額(不包括撥備款項)約港幣7,272,114.85元而達致。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)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。

### 認購事項

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

認購協議的主要條款載列如下。

### 認購協議

日期：二零二二年九月五日

訂約方：本公司(作為發行人)

曾女士(作為認購人)

於最後實際可行日期，認購人及其受控制法團(即Rhenfield)共同持有合共70,841,353股股份，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。

---

## 董事會函件

---

### 標的事項

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

### 先決條件

認購協議須待下列條件達成後，方告完成：—

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

---

## 董事會函件

---

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，認購人概無有意豁免任何可予豁免條件。

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

### 完成

認購協議將於完成日期(或相關訂約方可能協定的其他日期)完成。目前預期完成日期將為二零二二年十月三十一日或前後。

### 新可換股債券之主要條款

<b>本金額</b>	相等於在抵銷協議後，本公司根據現有債券結欠認購人之未償還總額(包括本金及截至完成日期之任何未償還應計利息)，預期不超過96,500,000港元
<b>到期日</b>	自新可換股債券的發行日期起滿18個月結束(或，倘該日並非營業日，為該日後的首個營業日)
<b>利率</b>	按不時尚未償還之本金額按每年6厘計息，除非先前已贖回、償還或兌換為股份，否則須每六個曆月支付一次。倘延遲支付本金或利息，則違約年利率將為10厘。
<b>兌換面額</b>	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

初步為每股股份港幣0.38元，可予調整。

於下列各情況，轉換價須按新可換股債券文據之規定予以調整：

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

---

## 董事會函件

---

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

<b>可轉讓性</b>	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
<b>等級</b>	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。
<b>投票權</b>	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。
<b>贖回及購回</b>	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）。

---

## 董事會函件

---

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。

### 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。

---

## 董事會函件

---

**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其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)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。

**申請上市** 概不會向聯交所申請新可換股債券上市。本公司將向聯交所上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

假設新可換股債券之最高本金額港幣96.5百萬元按初步轉換價獲悉數轉換，將發行合共最多253,947,368股股份，總面值為港幣0.01元，佔現有已發行股份總數約103.7%及經發行轉換股份擴大後現有已發行股份總數約50.9%。

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

### 到期日

新可換股債券到期日乃由本公司與認購人經計及現有債券之到期日、中國物業發展行業最新市況的影響、債券市場的表現及本集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日之現金水平後，公平磋商釐定。

---

## 董事會函件

---

董事已審閱以下於認購協議日期前三個月內公佈的12項發行可換股債務證券的發行先例(不包括因收購發行)。該等公司於聯交所主板上市,所開展業務未必與本集團具可比性,惟董事認為,由於其涉及發行可換股債務證券,故該等發行先例與認購事項有關。

公佈日期	公司名稱	股份代號	到期日
二零二二年六月八日	中國虎都控股有限公司	2399.HK	2年
二零二二年六月九日	中國衛生集團有限公司	673.HK	2年
二零二二年六月十日	基石控股有限公司	1592.HK	12個月
二零二二年六月二十一日	中國天化工集團有限公司	362.HK	1年
二零二二年六月二十一日	弘海高新資源有限公司	65.HK	1年
二零二二年七月五日	移卡有限公司	9923.HK	5年
二零二二年七月八日	佳源國際控股有限公司	2768.HK	364天
二零二二年七月二十七日	天機控股有限公司	1520.HK	2年
二零二二年七月二十八日	綠葉制藥集團有限公司	2186.HK	360天
二零二二年八月一日	中國寶力科技控股有限公司	164.HK	3年
二零二二年八月一日	阜博集團有限公司	3738.HK	3年
二零二二年九月二日	綠葉制藥集團有限公司	2186.HK	不超過10個月

當中(i)一項發行先例的到期日少於一年;(ii)五項發行先例的到期日約為一年;(iii)三項發行先例的到期日為兩年;及(iv)三項發行先例的到期日為兩年以上。經計及上文所述及現有債券的到期日亦為18個月,董事認為新可換股債券的到期日屬公平且合理。

### 利率

新可換股債券乃由本公司與認購人經計及之現有債券利率、本集團之借款利率、中國物業發展行業最新市況的影響及債券市場的表現後,公平磋商釐定。



---

## 董事會函件

---

經計及：(i)悉數償付現有債券之未償還本金額將不會對本集團產生即時現金流出負擔；(ii)新可換股債券之年利率為6厘，仍低於本集團之有抵押及未抵押借款之利率範圍；及(iii)本集團之現有現金水平，董事會認為新可換股債券利率屬公平且合理。

### 轉換價

初步轉換價每股股份港幣0.38元較：

- (i) 股份之收市價每股港幣0.235元(按股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價計算)溢價約61.7%；
- (ii) 股份之收市價每股港幣0.33元(按股份於最後交易日在聯交所所報之收市價計算)溢價約15.2%；
- (iii) 股份之平均收市價每股港幣0.33元(按股份於直至並包括最後交易日前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價計算)溢價約15.2%；
- (iv) 股份之平均收市價每股港幣0.33元(按股份於直至並包括最後交易日前十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價計算)溢價約15.2%；及
- (v) 於二零二二年六月三十日，對本公司擁有人應佔資產淨值約每股港幣2.76元(按於二零二二年六月三十日本公司擁有人應佔資產淨值除以於二零二二年六月三十日已發行股份數目計算)折讓約86.2%。

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

---

## 董事會函件

---

然而，釐定初步轉換價時並未計及每股資產淨值，乃由於：(i)於緊接認購協議日期前的過去兩年內，股份一直以較本公司擁有人應佔每股綜合資產淨值大幅折讓的價格進行交易；(ii)物業發展公司的股份以較其各自之每股資產淨值大幅折讓的價格進行交易的情況並不罕見（僅作說明用途，據彭博社報導，於最後實際可行日期，38家專注於中國市場且與本集團收入規模相似的物業發展公司中，16家的市賬率低於0.2）；(iii)本集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日的大部分資產為非流動性質的投資物業；及(iv)誠如本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報（「二零二一年年報」）所述，中國房地產業務版塊，因個別龍頭內房企業債務問題，而整個行業出現下滑，市場信心受損。

### 進行認購事項之理由及所得款項用途

本集團主要從事投資控股、物業發展、物業投資及一般貿易。

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

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

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

---

## 董事會函件

---

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

另一方面，誠如二零二一年年報所述，現時位於深圳的開發項目(「**深圳項目**」)住宅大部分已沽清，公寓已開始銷售，商場及辦公室已開始招商，市場反應積極。於二零二二年八月三十一日，深圳項目之住宅、辦公室及公寓建築面積(「**建築面積**」)已銷售分別約93%、6%及30%，其中深圳項目約77%之商場建築面積已租賃。儘管如上文所述，但基於該項目之開發及銷售進度、預期將支付之稅項及建造費以及將償還的貸款，目前預計深圳項目於未來十二個月將不會產生任何重大淨現金流入。

儘管如此，董事亦已考慮本集團整體的預期現金流。倘無或會對本集團財務表現及／或狀況造成不利影響的未來重大封鎖或其他限制，目前預期於未來十二個月本集團之現金流出(主要包括貸款及利息還款、建設費用、稅項、有關我們貿易活動之預付款項、物業管理費、運營成本)將約為港幣700百萬元至港幣800百萬元。與此同時，本集團之預期現金流入(主要為物業銷售所得款項、租金收入、貿易收入及銀行借款)將介乎約港幣700百萬元至港幣800百萬元。

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

---

## 董事會函件

---

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

儘管新可換股債券之認購事項將會令本集團產生融資成本，且轉換新可換股債券將導致本公司現有股權攤薄，但經計及：(i)悉數償付現有債券之未償還本金額將不會對本集團產生即時現金流出負擔；(ii)新可換股債券之年利率為6厘，仍低於本集團(a)於二零二二年八月三十一日有抵押借款之利率範圍每年介乎約6.35厘至8.5厘及(b)於二零二二年八月三十一日無抵押借款(現有債券除外)之利率範圍每年介乎約9.0厘至12.0厘；(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；(iv)轉換新可換股債券後，本集團的財務狀況將會改善，及(v)於最後實際可行日期本集團之現金狀況僅約港幣18.0百萬元，執行董事認為，發行新可換股債券仍為切合本公司的債務償還計劃。

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

### 本公司之股權架構

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。

## 董事會函件

下表列示本公司於最後實際可行日期及僅按初步轉換價悉數轉換(i)新可換股債券之最低本金額港幣95,500,000元及(ii)新可換股債券之最高本金額港幣96,500,000元後之股權架構(假設本公司之已發行股本及股權架構自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)：

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

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，彼等於最後實際可行日期被視作於70,366,823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。
- 根據新可換股債券之條款，認購人已同意並向本公司承諾，除非根據收購守則已妥善或將妥善遵守相關適用之規定，或本公司將無法符合上市規則之公眾持股量規定，否則其不會行使任何轉換權。因此，上述有關情況僅供說明用途。

---

## 董事會函件

---

### 本公司過去十二個月之集資活動

本公司於公佈日期前十二個月及直至最後實際可行日期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70,841,353股股份，佔現有已發行股份總數之約28.9%。因此，認購人為本公司之一名關連人士及認購事項構成本公司之關連交易並根據上市規則須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。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。

### 股東特別大會

第SGM-1至SGM-3頁載有召開將於二零二二年十月二十六日（星期三）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二零二二年十月二十日（星期四）下午四時三十分前遞交至本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

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（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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其任何續會並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

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。

### 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第22至23頁所載獨立董事委員會致獨立股東意見函件及本通函第24至53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。

### 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

二零二二年十月十日

---

## 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二零二二年十月十日的通函(「**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24至53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。

\* 僅供識別



---

## 獨立董事委員會函件

---

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

崔慕勤先生

獨立非執行董事

謹啟

二零二二年十月十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問之函件全文，當中載有其就關連交易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  
德輔道中141號  
中保集團大廈  
3樓310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（連同其項下擬進行之交易，包括根據特別授權發行新可換股債券）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 貴公司日期為二零二二年十月十日之致股東通函（「**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。

茲提述 貴公司日期為二零二二年八月十二日之公佈，內容有關（其中包括）停頓協議及抵銷協議以及公佈，內容有關（其中包括）認購事項。

於二零二一年二月二十一日，向認購人發行本金額為港幣99,757,011元的現有債券，每年利率5%及自發行日期起18個月到期。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二二年九月五日（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最高本金額港幣96.5百萬元（但不少於港幣95.5百萬元）之新可換股債券，認購價款將悉數用作償還於完成日期現有債券之未償還本金額及歸屬於現有債券的利息。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。

於二零二二年八月十二日，貴公司已與認購人訂立停頓協議，據此，貴公司於二零二一年二月二十一日向認購人發行之5厘可換股債券項下的現有債券於二零二二年八月二十二日的所有未償還款項的償還時間延長至二零二二年十一月三十日，利率不變。現有債券的所有未償還本金額及停頓協議項下所產生的利息將於完成日期通過發行新可換股債券（按等額基準）結算。

於二零二二年八月十二日（交易時段後），貴公司亦已與債券持有人訂立抵銷協議，據此，於二零二二年八月二十二日現有債券之未償還本金額將由債券持有人與Surplus Full Development Limited（貴公司之全資附屬公司）於二零一七年四月二十八日訂立的彌償保證契據項下於二零二二年七月三十一日應收債券持有人的款項淨額約港幣7,272,114.85元（不包括撥備款項）抵銷。因此，經計及抵銷協議，於二零二二年八月二十二日，現有債券的未償還本金額約為港幣94,985,654.09元，按(i)現有債券的原本金額港幣99,757,011.00元；(ii)於二零二二年八月二十二日到期的現有債券的未償還利息約港幣2,500,757.94元；及(iii)上述抵銷金額計算。

由於停頓協議及抵銷協議，現有債券於二零二二年八月二十二日的未償還本金額為港幣94,985,654.09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，及認購協議須待認購事項之先決條件獲達成並圓滿完成後，方告完成，詳情請參閱董事會函件「認購事項—先決條件」一節。目前預期完成日期將為二零二二年十月三十一日或前後。

---

## 獨立財務顧問函件

---

轉換價為每股股份港幣0.38元，而新可換股債券按不時尚未償還之本金額按每年6.0厘計息，除非先前已贖回、償還或兌換為股份，否則須每六個曆月支付一次。倘延遲支付本金或利息，則違約年利率將為10.0厘。新可換股債券將於自發行日期起滿18個月當日到期。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即許培偉先生、劉朝東先生及崔慕勤先生)組成的獨立董事委員會已告成立，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。

### 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70,841,353股股份，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 貴公司之一名主要股東及一名關連人士。因此，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。有鑒於此，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

---

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

貴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，貴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。

### 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，包括(其中包括)(i)取得認購協議、停頓協議及抵銷協議並審閱其項下條款；(ii)公佈；(iii)審閱通函所載內容，包括進行認購事項之理由及所得款項用途；(iv)審閱二零二一年年報及二零二二年中期報告(定義見下文)所載資料，以分析貴集團的背景及過往財務表現；(v)對自二零二一年九月六日直至最後實際可行日期(包括該日)期間(「回顧期間」)股份價格相對於轉換價的表現及股份交易流通量分別進行市場研究；(vi)就分析新可換股債券條款之公平性及合理性取得樣本交易；及(vii)對新可換股債券的轉換價、利率及到期日進行分析。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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。

除就涉及認購新可換股債券之關連交易（有關通函日期為二零二零年十二月十四日）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

##### 貴集團之背景資料

貴集團主要從事投資控股、物業開發、物業投資及一般貿易。以下所載為 貴集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度(摘錄及概述自刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(「二零二一年年報」))及截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二二年中期報告」))之主要財務資料：

表1： 貴集團之綜合財務業績

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (經審核)	二零二一年 港幣千元 (經審核)
<b>分部收入</b>				
物業發展	61,496	240,649	1,137,544	505,845
物業投資	10,628	2,537	3,701	14,658
一般貿易	104,439	11,805	-	22,646
其他	-	100	-	131
合計	<u>176,563</u>	<u>255,091</u>	<u>1,141,245</u>	<u>543,280</u>
<b>分部業績</b>				
物業發展	(38,377)	108,582	483,309	(22,714)
物業投資	(496,816)	2,412	(124,280)	(254,377)
酒店經營	(927)	-	-	(155)
一般貿易	962	574	-	32
其他	(1)	(96)	-	(118)
合計	<u>(535,159)</u>	<u>111,472</u>	<u>359,029</u>	<u>(277,332)</u>
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>	(588,763)	62,688	272,933	(416,381)
<b>年內/期內(虧損)/溢利</b>	<u>(477,216)</u>	<u>22,026</u>	<u>91,481</u>	<u>(377,947)</u>
<b>以下人士應佔：</b>				
貴公司擁有人	<u>(317,413)</u>	<u>7,056</u>	<u>34,682</u>	<u>(224,271)</u>
非控股權益	<u>(159,803)</u>	<u>14,970</u>	<u>56,799</u>	<u>(153,676)</u>

---

## 獨立財務顧問函件

---

**截至二零二一年六月三十日止六個月 (「二零二一年首六個月」) 及截至二零二二年六月三十日止六個月 (「二零二二年首六個月」) 之財務表現。**

誠如二零二二年中期報告所載，收益由二零二一年首六個月約港幣255.1百萬元減少至二零二二年首六個月約港幣176.6百萬元，相當於減少約港幣78.5百萬元或30.8%。貴集團之收益乃主要由一般貿易業務及貴公司之附屬公司深圳棕科置業有限公司之商務公寓及辦公室銷售產生。

於二零二二年首六個月，貴集團錄得貴公司擁有人應佔期內虧損約港幣317.4百萬元(二零二一年首六個月：貴公司擁有人應佔溢利約港幣7.1百萬元)。二零二二年首六個月之下降乃主要由於投資物業的公平值虧損及訴訟補償撥備。

**截至二零二零年十二月三十一日止年度 (二零二零財政年度) 及截至二零二一年十二月三十一日止年度 (二零二一財政年度) 之財務表現。**

誠如二零二一年年報所載，貴集團收益由二零二零財政年度約港幣1,141.2百萬元減少至二零二一財政年度約港幣543.3百萬元，相當於減少約港幣597.9百萬元或52.4%。

於二零二一財政年度，貴集團錄得虧損約港幣377.9百萬元(二零二零財政年度：溢利約港幣91.5百萬元)。下降主要由於中國深圳的物業交易量減少，投資物業的公平值虧損增加及位於中國的發展中的待售投資物業出現減值虧損導致收益減少。由於上述原因，貴集團於二零二一財政年度錄得貴公司擁有人應佔虧損約為港幣224.3百萬元(二零二零財政年度：貴公司擁有人應佔溢利約港幣34.7百萬元)。



---

## 獨立財務顧問函件

---

表2：貴集團之綜合財務狀況

	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)	於二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
非流動資產	2,678,983	2,019,172
流動資產	1,071,145	1,088,469
<b>資產總值</b>	<b>3,750,128</b>	<b>3,107,641</b>
非流動負債	(866,188)	(863,340)
流動負債	(887,895)	(807,743)
<b>負債總額</b>	<b>(1,754,083)</b>	<b>(1,671,083)</b>
資產淨值	1,996,045	1,436,558

於二零二二年六月三十日，貴集團的資產總值約為港幣3,107.6百萬元，而負債總額約為港幣1,671.1百萬元。

貴集團於二零二二年六月三十日的流動資產約港幣1,088.5百萬元主要包括(i)約港幣682.5百萬元為發展中待售物業；(ii)約港幣291.7百萬元為待售物業；(iii)約港幣49.6百萬元為其他應收款項、按金及預付款項；(iv)約港幣59.3百萬元為現金及現金等價物；及(v)約港幣4.2百萬元為貿易應收款項。

## (2) 進行認購事項之理由及裨益以及所得款項用途

### (a) 貴集團概覽

誠如二零二一年年報所述，二零二一財政年度全球經濟因應新冠肺炎疫情影響，經濟持續受壓，整體投資意慾低，社會整體消費力下降。除此以外，中國房地產業務版塊，因個別龍頭內房企業債務問題，而整個行業出現下滑，市場信心受損。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據二零二一年年報，貴集團於二零二一財政年度錄得收益約港幣543.3百萬元（二零二零財政年度則約為港幣1,141.2百萬元）及淨虧損約港幣377.9百萬元（相較於二零二零財政年度的淨溢利約港幣91.5百萬元）。誠如二零二一年年報所述，下降主要由於中國深圳的物業交易量減少，投資物業的公平值虧損增加及位於中國的發展中的待售投資物業出現減值虧損導致收益減少。

此外，根據二零二二年中期報告，貴集團於二零二二年首六個月錄得收益約港幣176.6百萬元（於二零二一年首六個月錄得收益約港幣255.1百萬元）及淨虧損約港幣477.2百萬元（於二零二一年首六個月錄得淨溢利約港幣22.0百萬元）。於二零二二年首六個月，貴集團已錄得投資物業的公平值虧損約港幣453.8百萬元。

另一方面，誠如二零二一年年報所述，現時位於深圳的開發項目（「**深圳項目**」）住宅大部分已沽清，公寓已開始銷售，商場及辦公室已開始招商，市場反應積極。於二零二二年八月三十一日，深圳項目之住宅、辦公室及公寓建築面積（「**建築面積**」）已出售分別約93%、6%及30%，其中深圳項目之商場建築面積約77%已予出租。儘管如上文所述，但基於該項目之開發及銷售進度、預期將支付之稅項及建造費以及將償還的貸款，目前預計深圳項目於未來十二個月將不會產生任何重大淨現金流入。

儘管如此，董事亦已考慮貴集團的整體預期現金流。倘無或會對貴集團財務表現及／或狀況造成不利影響的未來重大封鎖或其他限制，目前預期於未來十二個月貴集團之現金流出（主要包括貸款及利息還款、建設費用、稅項、有關吾等貿易活動之預付款項、物業管理費、運營成本）將約為港幣700百萬元至港幣800百萬元。與此同時，貴集團之預期現金流入（主要為物業銷售所得款項、租金收入、貿易收入及銀行借款）將介乎約港幣700百萬元至港幣800百萬元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於 貴集團於二零二一財政年度之虧損約港幣377.9百萬元及於二零二二年首六個月之虧損約港幣477.2百萬元， 貴集團於最後實際可行日期之現金狀況約港幣18.0百萬元不足以償還即將到期的現有債券之未償還本金額。董事認為及吾等認同， 貴集團迫切需要增強 貴集團財務狀況，為未來發展做準備。

貴公司已就償還現有債券可能進行之集資活動諮詢多間經紀行，均未得到有利回復。 貴公司已決定與認購人就現有債券之建議結算計劃進行協商。經過協商， 貴公司及認購人同意主要通過訂立認購協議結算現有債券項下將到期的金額。於完成日期之現有債券之未償還本金額將主要透過於完成日期發行新可換股債券結算。因此，結算現有債券之本金額將不會產生任何即時現金流出。

儘管認購新可換股債券將為 貴集團帶來融資成本及轉換新可換股債券將導致 貴公司現有股權攤薄，經計及：(i)悉數償付現有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及於最後實際可行日期之現金狀況約港幣18.0百萬元不足以悉數償付現有債券之未償還本金額；(ii)新可換股債券之年利率為6厘，仍低於 貴集團(a)於二零二二年八月三十一日有抵押借款之年利率介乎約6.35%至8.5%及(b)於二零二二年八月三十一日無抵押借款(現有債券除外)之年利率介乎約9.0%至12.0%；(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，執行董事認為及吾等認同，發行新可換股債券為切合 貴公司的債務償還計劃。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於上文所述，董事會（不包括獨立非執行董事（彼等之意見將載入本通函）及不包括郭小彬先生及郭小華女士（彼等已就批准認購協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票））認為及吾等認同，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 貴集團及股東之整體利益。

### **(b) 其他融資方式**

經計及 貴集團之近期財務表現及財務狀況、股份之現行市價及成交量、中國物業發展行業之近期市場氣氛及近期發展，董事認為可能不利於 貴公司通過向獨立第三方或按比例向現有股東發行新股份之方式（如進行供股及公開發售）籌集大額資金，且股份之市價須作出大幅折讓。就銀行借款而言， 貴公司已探索向兩間銀行尋求潛在銀行融資或銀行貸款的機會。 貴公司亦已與兩間證券經紀公司探索進行配售、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。

就股本集資活動（如進行供股及公開發售）而言，鑒於 貴公司股價於二零二二年七月二十五日至二零二二年九月二日以與現行30天平均價格（定義見下文）一致的較低價格每股約港幣0.33元買賣，以及證券經紀公司在考慮 貴集團於二零二一財政年度及二零二二年首六個月之差強人意的財務表現及於二零二二年首六個月低迷的金融市場情緒後不大可能接受對 貴公司股份的硬包銷，募集到可觀資金的可能性較低。因此，吾等認同董事的意見，認為可能不利於 貴公司通過向獨立第三方或按比例向現有股東發行新股份之方式（如進行供股及公開發售）籌集大額資金，且在該情況下股份之市價須作出大幅折讓。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就銀行借款活動而言，一間公司以優惠條款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磋商，且通常需要借款人抵押資產。經考慮(i) 貴集團於二零二一財政年度及二零二二年首六個月分別錄得年內／期內虧損約港幣377.9百萬元及港幣477.2百萬元；(ii)於二零二二年八月三十一日，貴集團有抵押及無抵押借款(現有債券除外)之利息範圍介乎每年約6.35%至12.0%，董事認為且吾等認同，由於上述原因，貴集團不太可能及時以優惠條款取得其他貸款規模頗大的中期或長期銀行借款(即約港幣96.5百萬元)，且新可換股債券的年利率為6厘，仍低於貴集團於二零二二年八月三十一日的有抵押及無抵押借款(現有債券除外)的利率範圍，此乃屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益。

### (3) 貴公司過去十二個月之集資活動

貴公司於公佈日期前十二個月概無進行任何集資活動。

### (4) 認購協議的主要條款

#### *認購協議的關鍵條款及認購人背景*

於二零二二年九月五日(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本金額最高港幣96.5百萬元之新可換股債券。於停頓期間，現有債券的未償還本金額及歸屬於現有債券之利息將於完成日期通過發行新可換股債券(按等額基準)結算。

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

---

新可換股債券的初始轉換價為每股股份港幣0.38元，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6厘計息，除非先前已贖回、償還或兌換為股份，否則須每六個曆月支付一次利息。倘延遲支付本金或利息，則違約年利率將為10厘。新可換股債券將自發行新可換股債券日期起滿18個月當日到期。認購協議之進一步詳情載於董事會函件。

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、收購守則或適用法律或法規，則其不得行使任何轉換權。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。

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

### **到期日**

新可換股債券之到期日乃由 貴公司與認購人經計及現有債券之到期日、中國物業發展行業最新市況之影響、債券市場之表現及 貴集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日之現金水平後，公平磋商釐定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

董事已審閱以下於認購協議日期前三個月內公佈的12項發行可換股債務證券的發行先例(不包括因收購發行) (「**發行先例**」)，有關詳情載於董事會函件「新可換股債券之主要條款—到期日」一節。該等公司於聯交所主板上市，所開展業務未必與本集團具可比性，惟董事認為，由於其涉及發行可換股債務證券，故該等發行先例與認購事項有關。經考慮本分析旨在就與同類交易中發行先例主要條款相關的近期市場慣例提供一般參考，吾等認為就可換股債券條款進行發行先例分析(所涉及公司不限於是否與本集團具有類似的規模、主營業務、市值規模、盈利能力及財務狀況)屬公平合理並可供獨立股東參考。當中(i)一項發行先例的到期日少於一年；(ii)五項發行先例的到期日約為一年；(iii)三項發行先例的到期日為兩年；及(iv)三項發行先例的到期日為兩年以上。經計上文所述以及現有債券的到期日亦為18個月，董事認為新可換股債券的到期日屬公平且合理。

### **利率**

新可換股債券之利率乃由 貴公司與認購人經計及現有債券之利率、 貴集團之借款利率、中國物業發展行業最新市況之影響及債券市場之表現後，公平磋商釐定。

經計及(i)悉數償付現有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)新可換股債券之年利率6厘仍低於 貴集團於二零二二年八月三十一日有抵押及無抵押借款(現有債券除外)之利率範圍；及(iii) 貴集團之現有現金水平後，董事認為新可換股債券之利率屬公平且合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (5) 評估轉換價

初步轉換價為每股股份港幣0.38元。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、 貴集團之近期經營及財務表現、中國物業發展行業的最新發展及債券市場的表現後，公平磋商釐定。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，初步轉換價每股股份港幣0.38元較：

- (i) 股份之收市價每股港幣0.235元(按股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價計算)溢價約61.7%；
- (ii) 股份之收市價約每股港幣0.33元(按股份於最後交易日在聯交所所報之收市價計算)溢價約15.2%；
- (iii) 股份之平均收市價約每股港幣0.33元(按股份於直至並包括最後交易日前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價計算)溢價約15.2%；
- (iv) 股份之平均收市價約每股港幣0.33元(按股份於直至並包括最後交易日前十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價計算)溢價約15.2%；及
- (v) 貴公司擁有人應佔資產淨值約每股港幣2.76元(按於二零二二年六月三十日 貴公司擁有人應佔資產淨值約港幣675,963,000元及於最後實際可行日期已發行股份244,955,413股計算)折讓約86.2%。

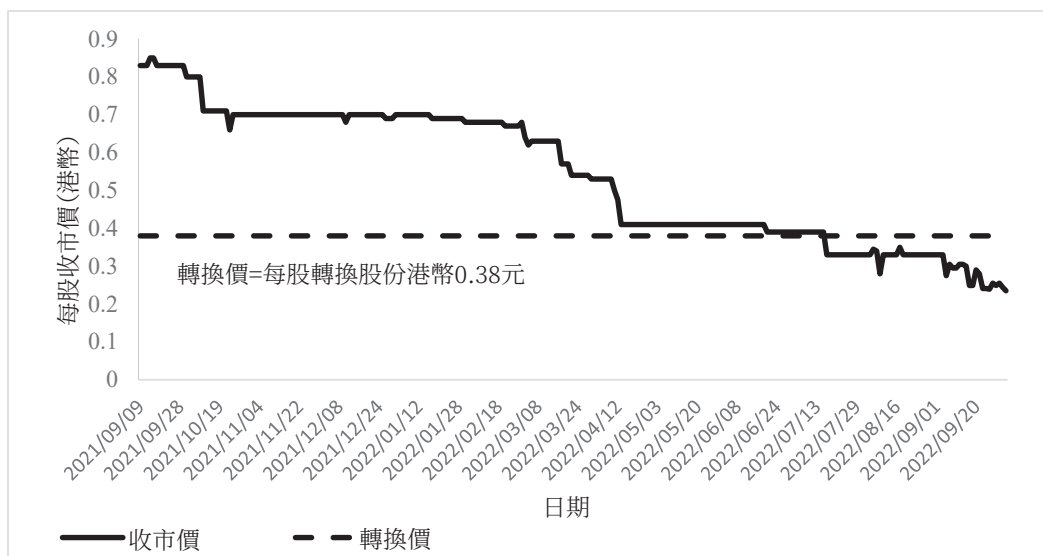
為進一步評估新可換股債券的公平性及合理性，吾等已審閱(i)於回顧期間，即認購協議日期前十二個月起直至最後實際可行日期(包括該日)聯交所所報之普通股每日收市價；(ii)於回顧期間之普通股成交量；及(iii)聯交所上市公司發行可換股債券之比較。



## 獨立財務顧問函件

### (a) 回顧期間股價表現與轉換價對比

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](http://www.hkex.com))

自回顧期間初開始，收市價保持相對穩定，並自二零二一年九月十四日起至二零二一年九月十五日逐步上漲至最高收市價。在達致最高收市價後，收市價其後呈下降趨勢，直至二零二二年十月三日跌至最低收市價港幣0.235元。

於回顧期間，股份收市價介乎每股股份港幣0.235元（「最低收市價」）至每股股份港幣0.85元（「最高收市價」）。因此，初步轉換價每股股份港幣0.38元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55.3%及溢價61.7%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到，初步轉換價每股股份港幣0.38元較緊接認購協議日期前最後交易日聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.33元溢價約15.2%。此外，吾等亦注意到初步轉換價每股股份港幣0.38元較(i)緊接簽立認購協議日期前五個交易日聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.33元溢價約15.2%；(ii)緊接簽立認購協議日期前十個交易日聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.33元溢價約15.2%；及(iii)緊接認購協議日期前三十個交易日聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.35元溢價約8.6%。

根據二零二二年中期報告，貴公司權益持有人於二零二二年六月三十日應佔資產淨值為約港幣675,963,000元及貴公司權益持有人應佔每股資產淨值為約每股港幣2.76元（按於最後實際可行日期已發行244,955,413股股份計算）（「每股股份資產淨值」）。吾等注意到，轉換價較每股股份資產淨值折讓約86.2%。

董事注意到轉換價較每股股份資產淨值折讓約86.2%。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，該折讓乃根據於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二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74.6%至最高折讓約85.9%）；(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（僅作說明用途，據彭博社顯示，於最後實際可行日期，38家專注於中國市場且與貴集團收入規模相似的物業發展公司中，16家的市賬率低於0.2）；(iii)貴集團於二零二二年六月三十日的總資產中超過85%為非流動性性質的投資物業及(iv)誠如貴公司二零二一年年報所述，因個別領先房企債務問題，整個行業出現下滑，市場信心受損。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，而非每股股份資產淨值。

## 獨立財務顧問函件

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。

### (i) 股份交易流通量

吾等已審閱於回顧期間之股份成交量數據，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
<b>二零二一年</b>				
九月(自二零二一年九月 六日開始)	90,200	18	5,011	0.0020%
十月	1,497,700	18	83,206	0.0340%
十一月	37,000	22	1,682	0.0007%
十二月	26,150	22	1,189	0.0005%

## 獨立財務顧問函件

	股份總成交量 股份數目	該月之交易天數 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
<b>二零二二年</b>				
一月	98,124	21	4,673	0.0019%
二月	22,000	17	1,294	0.0005%
三月	217,020	23	9,436	0.0039%
四月	31,248	18	1,736	0.0007%
五月	-	20	-	0.0000%
六月	15,600	21	743	0.0003%
七月	16,614	20	831	0.0003%
八月	434,600	23	18,896	0.0077%
九月	2,165,424	21	103,115	0.0421%
十月(直至最後實際可行 日期(包括該日))	0	1	0	0
<b>回顧期間平均價</b>				0.0072%

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))

如上表所示，吾等注意到，於二零二二年九月，股份的較高及最高總成交量、平均每日成交量及平均每日成交量佔當時已發行股份總數的百分比分別為2,165,424股、103,115股及0.0421%。吾等亦從上表注意到，於二零二二年五月並無成交記錄。

基於上述結果，吾等亦從上表觀察到，於回顧期間，該等股份之交易流通量相當淡靜，平均每日成交量佔當時已發行股份總數的百分比主要低於0.0072%。因此，當 貴公司試圖通過配售、供股或公開發售新股的方式進行集資時，該等股份之成交量較低，且交易流通量相對淡靜，可能阻礙第三方包銷商的參與。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (ii) 市場可資比較分析

為評估新可換股債券之條款是否公平合理，吾等已竭力透過聯交所網站之已刊發資料搜尋於認購協議日期前十二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(i)為收購而作出之發行，及(ii)本質為永續且並無到期日之債券或票據，吾等認為其本質與可換股債券或可換股票據不可比較，因為永續可換股債券或可換股票據提供無限期穩定利息來源，且本金一般不可贖回，而可換股債券可於到期日贖回）（「可資比較發行」）。吾等認為，十二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二十一項可資比較發行。

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，可資比較發行乃符合上述標準之發行可換股債券及可換股票據之詳盡名單。股東務請注意，不同規模、主要業務、市值規模、盈利能力及財務狀況與可資比較發行可能不盡相同，且吾等並無對可資比較發行的規模、主要業務、市值規模、盈利能力及財務狀況進行任何深入調查。此分析旨在就相似類型交易項下的可資比較發行主要條款之近期市場慣例提供一般參考，吾等認為，吾等於對可換股債券條款進行可資比較分析時，並無局限於分析與 貴集團規模、主要業務、市值規模、盈利能力及財務狀況相若的公司，此屬公平合理並為獨立股東提供有用參考。吾等之結果載於下表：

## 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/ 協議日期前 最後交易日/ 當天收市價	較各公佈/ 協議日期前 最後交易日/ 協議日期前 最後交易日/ 當天收市價
					溢價/(折讓) (%)	溢價/(折讓) (%)
基石控股有限公司	1592	二零二二年六月十日	2	1	(10.91)	(11.5)
澳門博彩控股有限公司	880	二零二二年五月二十六日	2	5	35.7	32.6
南華金融控股有限公司	619	二零二二年五月十六日	0.0	6	不適用	0.92
華章科技控股有限公司	1673	二零二二年五月十三日	12	2	不適用	(2.8)
中國實力科技控股有限公司	164	二零二二年四月二十一日	0.0	1	4.48	3.86
中國實力科技控股有限公司	164	二零二二年四月二十一日	0.0	1	4.48	3.86
首都金融控股有限公司	8239	二零二二年四月四日	0.0	1.42 (附註1)	61.29	60.26
首都金融控股有限公司	8239	二零二二年四月四日	0.0	2.04 (附註2)	61.29	60.26
中國瑞風新能源控股有限公司	527	二零二二年一月二十八日	10	3	9.09	7.14
稀鎂科技集團控股有限公司	601	二零二二年一月十八日	0.0	5	不適用	1.69
中國首控集團有限公司	1269	二零二二年一月十三日	8	1	(6)	(8.29)
麒麟集團控股有限公司	8109	二零二一年十二月八日	2	1	10	10.11
比高集團控股有限公司	8220	二零二一年十二月七日	0.0	3.75 (附註3)	14.58	(22.32)
中國公共採購有限公司	1094	二零二一年十二月三日	5	7	(1.96)	(6.13)
泰坦智華科技有限公司	872	二零二一年十一月三十日	0.0	5	(10.7)	(7.4)
積木集團有限公司	8187	二零二一年十一月十四日	6	1	(16.67)	不適用

## 獨立財務顧問函件

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/ 五個交易日 (包括最後交易 日) 平均收市價 / 當天收市價	溢價/(折讓) (%)
瑋俊生物科技有限公司	660	二零二一年十月二十二日	2	3	不適用	(12.3)
瑋俊生物科技有限公司 (附註4)	660	二零二一年十月二十二日	2	3	不適用	(12.3)
偉俊集團控股有限公司	1013	二零二一年十月二十一日	2	3	(11.1)	(11.1)
偉俊集團控股有限公司 (附註5)	1013	二零二一年十月十五日	2	3	不適用	(39.5)
華音國際控股有限公司	989	二零二一年九月七日	2	1.5 (附註6)	2.63	0.52
		最高	12	7	61.29	60.26
		最低	0	1	(16.67)	(39.5)
		平均	2.59	2.84	9.75	(2.38)
		中間值	2	3	4.48	(1.14)
貴公司	115	二零二二年九月五日	6	1.5	15.2	15.2

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及採用自相關公佈。

附註：

1. 首都金融控股有限公司發行的可換股債券到期日為二零二三年十二月二十四日。誠如日期為二零二二年七月二十一日的公佈所披露，完成發行可換股債券已於二零二二年七月二十一日落實。
2. 首都金融控股有限公司發行的可換股債券到期日為二零二四年八月五日。誠如日期為二零二二年七月二十一日的公佈所披露，完成發行可換股債券已於二零二二年七月二十一日落實。
3. 比高集團控股有限公司發行的可換股債券的到期日為二零二五年十二月三十一日。誠如日期為二零二二年三月十七日的公佈所披露，完成發行可換股債券已於二零二二年三月十七日落實。

---

## 獨立財務顧問函件

---

4. 誠如日期為二零二一年十月二十二日的公佈所披露，瑋俊生物科技股份有限公司宣佈修訂二零二零年發行的可換股債券的部分條款，包括轉換價、利率及到期日贖回金額。贖回金額修改至到期日本金額之98%。到期日餘下期限自二零二一年十月二十二日起約為2年。因此，對利率進行調整僅作分析用途。
5. 誠如日期為二零二一年十月十五日的公佈所披露，偉俊集團控股有限公司宣佈修訂二零二零年發行的可換股債券的部分條款，包括轉換價、利率及到期日贖回金額。贖回金額修改至到期日本金額之98%。到期日餘下期限自二零二一年十月十五日起約為2年。因此，對利率進行調整僅作分析用途。
6. 誠如日期為二零二一年十月二十二日的公佈所披露，華音國際控股有限公司修訂其後到期日。

誠如上表所載，吾等注意到，可資比較發行之轉換價介乎(i)較於相關公佈／協議日期前最後交易日／當日股份之相應收市價折讓約16.67%至溢價約61.29%（「最後交易日範圍」），溢價中間值約為4.48%（「最後交易日中間值」），平均溢價約為9.75%（「最後交易日平均值」）；及(ii)較於相關公佈／協議日期前的最後交易日前最後連續五個交易日（包括最後交易日）／當日股份之相關平均收市價折讓約39.5%至溢價約60.26%的（「五日範圍」），折讓中間值約為1.14%（「五日中間值」），平均折讓約為2.38%（「五日平均值」）。

吾等亦注意到，轉換價較截至最後交易日（包括該日）的最後連續五個交易日的平均收市價溢價約15.2%，其處於五日範圍內，高於五日中間值及五日平均值。此外，吾等亦注意到，轉換價較最後交易日的收市價溢價約15.2%，其處於最後交易日範圍內，高於最後交易日中間值及最後交易日平均值。



---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦注意到，轉換價較股份於緊接認購協議日期前最近30個交易日於聯交所所報之平均收市價每股約0.35港元（「**現行30日平均價**」）溢價約8.6%，較緊接認購協議日期前最近30個交易日於聯交所所報之股份中間收市價每股約0.35港元（「**現行30日中間價**」）溢價約8.6%，於該30個交易日其中30個交易日，轉換價均高於股份收市價。

### 利率分析

吾等注意到，可資比較發行的年利率為介乎零至12%（「**利率範圍**」），平均值約為每年2.59%，中間值約為每年2.0%。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高於可資比較發行之平均利率及利率中間值。然而，誠如董事會函件所述，於二零二二年八月三十一日，貴集團有抵押及無抵押借款（現有債券除外）之利息範圍介乎每年約6.35%至12.0%，吾等注意到新可換股債券6%之年利率低於上述貴集團借款的利率範圍。

### 期限分析

此外，吾等亦注意到，可資比較發行之期限介乎一年至七年。因此，新可換股債券之期限處於可資比較發行之期限範圍內。

#### (i) 吾等之意見

綜合上文所述所有因素並經考慮，尤其是：

- (a) 轉換價較緊接認購協議日期前最後五個連續交易日平均收市價的溢價處於五天範圍內並高於五天中位數及五天平均數；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (b) 轉換價較緊接認購協議日期前最後交易日收市價的溢價處於最後交易日範圍內並高於最後交易日中位數及最後交易日平均數；
- (c) 轉換價較當前30天平均價及當前30天中位價溢價約8.6%，即轉換價高於股份於緊接認購協議日期前30個交易日中30個交易日的收市價；
- (d) 股份於回顧期間之平均每日成交量相當淡靜，12個月內低於各相關時間當時已發行普通股總數的0.05%；
- (e) 新可換股債券的年利率（即每年6%）處於利率範圍內，而新可換股債券的年利率（即每年6%）低於於二零二二年八月三十一日 貴集團有抵押及無抵押借款（現有債券除外）之利息範圍介乎每年約6.35%至12.0%；及
- (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。

### (6) 認購事項之財務影響

#### **對資產淨值之影響**

新可換股債券於 貴集團財務報表確認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**

根據二零二二年中期報告，於二零二二年六月三十日， 貴集團之資產負債比率(定義為計息借款總額除以股東權益)約為97%。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新可換股債券之本金額。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96.5百萬元將與現有債券下 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(其將於發行日期起計十八個月內到期，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**

新可換股債券按固定年利率6%計息，鑒於新可換股債券的本金額最多為港幣96.5百萬元，預期新可換股債券於到期或以其他方式轉換為轉換股份前，每年的利息開支約為港幣5.8百萬元。

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。

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。

### **(7) 對現有公眾股東股權之攤薄影響**

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95,500,000元及(ii)新可換股債券之最高本金額港幣96,500,000元後之股權架構(假設 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)：

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

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70,366,823股股份中擁有權益。
2. 曾先生與郭慧玟女士為曾義先生及曾女士之父母。
3. 根據新可換股債券之條款，認購人已同意並向 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或 貴公司無法符合上市規則項下之公眾持股量要求。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，認購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，即認購人同意並向 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)認購人或 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，其將不會行使任何轉換權。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／或其他可換股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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 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推薦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

二零二二年十月十日

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24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,本公司之法定及已發行股本(i)於最後實際可行日期;及(ii)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>50,000,000,000股</u>	每股面值港幣0.01元之股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行及繳足或入賬列作繳足:		
<u>244,955,413股</u>	每股面值港幣0.01元之股份	<u>2,449,554.13</u>



**(ii) 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股</u>	每股面值港幣0.01元之股份	<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元之股份	2,449,554.13
--------------	----------------	--------------

253,947,368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	2,539,473.68
--------------	---------------------------------------	--------------

<u>498,902,781股</u>	每股面值港幣0.01元之股份	<u>4,989,027.81</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。

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、相關股份及債券中擁有(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	持有之 股份數目	根據購股權		總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比
			持有之	持有之相關 股份數目		
郭小彬	實益擁有人	150,000 (L)	-	-	150,000 (L)	0.06%
周桂華	實益擁有人	195,000 (L)	-	-	195,000 (L)	0.08%
郭小華	實益擁有人	300,000 (L)	-	-	300,000 (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或被當作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	70,366,823	–	28.73%
曾義	所控制法團之權益 (附註1)	70,366,823	–	28.73%
曾女士	實益擁有人	474,530	253,947,368 (附註2)	103.86%
	所控制法團之權益 (附註1)	70,366,823	–	28.73%
呂健忠 (附註3)	配偶權益	70,841,353	253,947,368 (附註2)	132.59%
周偉康	實益擁有人	14,869,514	–	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70,366,823股股份中擁有權益。
2. 曾女士擁有權益之253,947,368股股份指根據認購協議，曾女士有條件同意按轉換價每股股份港幣0.38元認購最高本金額為港幣96.5百萬元之新可換股債券之相關股份。詳情載於本公司日期為二零二二年九月五日之公佈及本通函。
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二零二一年十二月三十一日（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擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於任何就本集團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

誠如本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告所述，本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之業績下滑乃主要由於投資物業的公平值虧損及訴訟補償撥備。

根據世界銀行發佈的《中國經濟簡報》—二零二二年六月(<https://www.worldbank.org/en/country/china/publication/china-economic-update-june-2022>)，二零二二年初中國經濟開局良好，但此後爆發的兩年來規模最大的新冠肺炎疫情及由此引致的出行限制擾亂了中國經濟增長的正常化進程。儘管全球環境惡化及近期奧密克戎(Omicron)疫情的影響，中國經濟於二零二二年第一季度實現強勁增長，同比增長4.8%。然而，由於生產活動普遍疲弱，內需狀況明顯惡化，經濟增長勢頭於三月及四月急劇下降。在外部需求已現疲軟的情況下，疫情的爆發亦導致貿易流量下降。

當局近來為減少房地產開發商的負債所做的努力，於二零二一年下半年引發流動性危機，原因是多個大型開發商就其債務義務違約，被迫低價賤賣資產以償還債權人。由於開發商的困境給房地產市場帶來下行壓力，當局最近公佈一系列措施以穩定房地產市場。該等措施包括讓開發商更易獲得託管的預售資金，降低付款比例，並允許商業銀行減低按揭利率。儘管金融領域似乎能夠抵禦房地產市場下滑的直接衝擊，但未來仍有一些薄弱環節值得密切關注。同時，我們亦注意到，中國部分主要房地產開發商於二零二二年仍面臨財務困難。

然而，本集團對未來經濟展望審慎樂觀，並計劃出售非核心地區的資產以儲備更多現金，降低槓桿及負債及作審慎投資，亦會盡力減省營運成本及降低負債，減低外圍不穩定因素可能帶來的衝擊。

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二零二一年十二月三十一日(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二零二一年十二月三十一日（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

以下文件之副本將於股東特別大會召開日期前不少於14日期間，在聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.gfghl.com>)上公佈並將於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 認購協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之意見函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (c) 紅日資本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「獨立財務顧問函件」一節；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所提及之紅日資本同意書；及
- (e) 本通函。

## 10. 其他事項

- (a) 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

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」)謹訂於二零二二年十月二十六日(星期三)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二零二二年十月十日之通函(「通函」)賦予該等詞彙之相同涵義。

#### 普通決議案

##### 「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)就於完成日期結算本公司向曾女士發行之於二零二二年八月二十二日到期之5厘票息可換股債券之未償還本金額及歸屬於現有債券之利息所訂立日期為二零二二年九月五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6厘票息可換股債券，其可按初步轉換價每股轉換股份港幣0.38元(可不時根據新可換股債券所載規定予以調整(如有))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；

\* 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，二零二二年十月十日

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 <https://www.hkexnews.hk> 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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間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。
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。



---

## 股東特別大會通告

---

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二零二二年十月二十日（星期四）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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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<https://www.gfghl.com>及聯交所網站<https://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、劉朝東先生及崔慕勤先生。