
此乃要件 請即處理

閣下如對部分要約、本綜合文件及／或隨附批准及接納表格任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢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股份售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附批准及接納表格交予買方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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附批准及接納表格之內容概不負責，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綜合文件及隨附批准及接納表格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。

本綜合文件應與隨附批准及接納表格一併閱讀，其內容構成部分要約條款及條件的一部分。



鈞濠集團

RHENFIELD DEVELOPMENT CORP.
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 115)

有關鎧盛證券有限公司為及代表
RHENFIELD DEVELOPMENT CORP.
提出有條件的自願現金部分要約
以收購鈞濠集團有限公司
最多110,809,306股股份
(要約人及其一致行動人士已擁有的除外)之綜合文件

要約人之財務顧問

鎧盛

鎧盛資本有限公司
獨立董事委員會之獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

本封面所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節中所界定者具有相同涵義。載有(其中包括)部分要約的條款及條件詳情的鎧盛證券函件載於本綜合文件第6至第21頁。董事會函件載於本綜合文件第22至第30頁。載有獨立董事委員會向合資格股東提出有關部分要約的推薦建議的獨立董事委員會函件載於本綜合文件第31至第32頁。載有獨立財務顧問向獨立董事委員會提出有關部分要約的意見的獨立財務顧問函件載於本綜合文件第33至第59頁。

部分要約的接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附批准及接納表格。接納須不遲於二零二四年三月二十一日(星期四)下午四時正(即首個截止日期)(香港時間)或要約人可能決定及公佈而執行人員可能批准的較後時間及／或日期前送達股份過戶登記處。

將會或有意將本綜合文件及／或隨附批准及接納表格轉送往香港境外任何司法權區的任何人士，包括但不限於保管人、代名人及託管人，務請於採取任何行動前，先細閱本綜合文件「鎧盛證券函件」「海外股東」一節及附錄一一節。各海外股東如欲接納部分要約，須自行負責完全遵守相關司法權區的有關法例，包括取得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意，及符合其他必要程序或法律規定。海外股東於決定是否接納部分要約前，務請徵求專業意見。

本綜合文件將刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.gfghl.com>)。

二零二四年二月二十九日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
重要通知	vi
釋義	1
鎧盛證券函件	6
董事會函件	22
獨立董事委員會函件.....	31
獨立財務顧問函件	33
附錄一 — 部分要約的其他條款.....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1
附錄五 — 中匯安達會計師事務所有限公司之報告	V-1
附錄六 — 紅日之報告.....	VI-1

預期時間表

下文所載時間表僅具指示作用，且時間表的任何更改將由要約人與本公司在適當時候聯合公佈。

事件	香港時間及日期
本綜合文件及隨附批准及接納表格的 寄發日期以及開始接納部分要約.....	二零二四年二月二十九日(星期四)
首個截止日期 ^(附註1)	二零二四年三月二十一日(星期四)
於首個截止日期批准及 接納部分要約的最後時間及日期 ^(附註1)	二零二四年三月二十一日(星期四) 下午四時正
於聯交所網站刊發部分要約 於首個截止日期的結果公佈 ^(附註1)	不遲於二零二四年三月二十一日(星期四) 下午七時正
接納部分要約的最後時間及日期 (假設部分要約於首個截止日期 就接納而言成為或宣佈成為無條件) (即最後截止日期) ^(附註2)	二零二四年四月五日(星期五) 下午四時正
於聯交所網站刊發部分要約 於最後截止日期的結果公佈 ^(附註3)	二零二四年四月五日(星期五) 下午七時正
指定代理開始在市場上為買賣碎股提供對盤服務 (假設部分要約於首個截止日期就接納而言 成為或宣佈成為無條件).....	二零二四年四月八日(星期一) 上午九時正

預期時間表

事件

香港時間及日期

就於最後截止日期下午四時正
或之前所收到的部分要約有效接納
的應付款項寄發股款的最後日期
(假設部分要約於首個截止日期
就接納而言成為或宣佈成為無條件)^(附註4)二零二四年四月十六日(星期二)

寄發已提呈但未獲承購股份的股票及／
或任何過戶收據及其他所有權文件
或有關該等股份結餘的股票的最後日期
(假設部分要約於首個截止日期
就接納而言成為或宣佈成為無條件)二零二四年四月十六日(星期二)

部分要約就接納而言成為或宣佈
成為無條件的最後時間及日期^(附註2)二零二四年四月二十九日(星期一)
下午七時正

寄發部分要約項下已提呈但未獲購買的
要約股份股票的最後日期
(倘部分要約尚未成為無條件)^(附註2)二零二四年五月九日(星期四)

指定代理停止在市場上為買賣碎股提供對盤服務
(假設部分要約於首個截止日期就接納而言
成為或宣佈成為無條件)二零二四年五月二十日(星期一)
下午四時正

預期時間表

附註：

1. 除非要約人根據收購守則修訂或延長部分要約，收取部分要約接納之最後時間將為首個截止日期下午四時正。要約人及本公司將於首個截止日期下午七時正之前於聯交所網站刊發聯合公佈，列明部分要約之結果、部分要約是否已獲修訂或延期、是否期滿失效或成為或獲宣佈成為無條件。倘部分要約就接納而言成為或宣佈成為無條件，則根據收購守則部分要約將於其後不少於14天內仍可供接納，惟部分要約須於寄發日期後至少21天內仍可供接納。因此，倘部分要約於二零二四年三月七日(星期四)或之前就接納而言宣佈成為無條件，則最後截止日期將為(但不早於)首個截止日期。
2. 倘部分要約於首個截止日期就接納而言成為或宣佈成為無條件，則根據收購守則部分要約將於其後14天內仍可供接納，惟不可再度延期。根據收購守則，除非執行人員同意，於寄發日期後第60天下午七時正後，部分要約將不得就接納而言成為或宣佈成為無條件。當收購守則規定的期限在非營業日結束時，該期限將延長至下一個營業日。因此，倘部分要約於首個截止日期就接納而言宣佈成為無條件，則最後截止日期將為二零二四年四月五日(星期五)。另一方面，除非部分要約就接納而言於較早前已成為無條件，或除非執行人員同意延期，否則部分要約將於二零二四年四月二十九日(星期一)下午七時正後失效。若部分要約並未於收購守則許可的時限內成為或宣佈為無條件，股份過戶登記處將盡快以平郵方式向已接納部分要約的合資格股東退還之前收取的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，惟無論如何須不遲於部分要約失效後七(7)個營業日，郵誤風險概由合資格股東自行承擔。
3. 有關部分要約結果之公佈將由要約人及本公司聯合發佈，並於最後截止日期下午七時正之前登載於聯交所網站。有關公佈將遵照收購守則規則19.1及規則19註釋7之披露規定，並將包含(其中包括)部分要約之結果及釐定各接納股東配額比例方法之詳情。
4. 有關根據部分根據部分要約提呈以供接納並獲要約人承購的股份的匯款(經扣除賣方由此而產生的從價印花稅以及(倘適用)就遺失或未能出示股票而應付股份過戶登記處的費用後)將盡快以平郵方式寄發予有關合資格股東，惟無論如何須不遲於最後截止日期後七個營業日寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。
5. 倘香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或發出「黑色」暴雨警告或公佈超強颱風導致的「極端情況」：
 - (a) 於接納部分要約之最後日期以及就有效接納而寄發根據部分要約應付之款項匯款之最後日期任何本地時間中午十二時正前生效，但於中午十二時正後不再生效，則接納部分要約之最後時間將仍為同一營業日下午四時正及寄發匯款之最後日期將仍為同一營業日；或

預期時間表

- (b) 於接納部分要約之最後日期以及就有效接納而寄發根據部分要約應付之款項匯款之最後日期任何本地時間中午十二時正至下午四時正期間生效，則接納部分要約之最後時間及寄發匯款之最後日期將重新安排為下一個營業日，而該營業日須於上午九時正至下午四時正期間任何時間均無該等警告生效。

除上文所述者外，倘接納部分要約之最後時間並無於上述日期及時間生效，則上文所述其他日期或會受到影響。倘預期時間表有任何變動，則要約人及本公司將適時以公佈的方式聯合知會合資格股東。

重要通知

致海外股東的通知

向身為香港境外司法權區公民、居民或國民的合資格股東作出部分要約，可能須受彼等所在司法權區的適用法律所規限。該等合資格股東應自行了解並遵守其所在司法權區內之任何適用法律或監管規定。倘任何海外股東有意接納部分要約，則有責任就接納部分要約使本身全面遵守有關司法權區之相關法律及法規（包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要程序，以及支付該等海外股東在該等相關司法權區應繳的任何轉讓或其他稅項），並在必要時尋求獨立法律意見。

該等海外股東的任何接納將被視為構成該等人士向本公司、要約人及彼等各自之顧問（包括財務顧問）作出的聲明及保證，表明已遵守該等當地法律及監管規定。閣下如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。有關進一步詳情，請參閱本綜合文件鎧盛證券函件「海外股東」一節及附錄一。

要約人、本公司、鎧盛資本、鎧盛證券、股份過戶登記處、彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及參與部分要約之任何其他人士，均有權就該人士可能須支付之任何稅項、關稅及徵費獲該等海外股東作出悉數彌償及免受損失。請參閱本綜合文件附錄一「稅項」一節。

有關前瞻聲明的警示

本綜合文件載有包含「相信」、「預計」、「預期」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將會」、「可能會」或類似詞彙的的前瞻聲明，當中涉及風險及不確定因素以及假設。除歷史事實陳述以外的全部陳述，均可被視為前瞻聲明。本文件所載的前瞻聲明僅於最後實際可行日期作出。要約人、本公司、鎧盛資本、鎧盛證券及／或彼等各自的代理人概不就修正或更新該等前瞻聲明或本綜合文件所載意見承擔責任，惟根據適用法例或法規（包括但不限於上市規則及／或收購守則）所規定者則除外。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「經調整資產淨值」	指	經本集團物業權益公平值變動調整後本集團的未經審核綜合資產淨值
「經調整每股資產淨值」	指	經調整資產淨值除以已發行股份數目
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	鈞濠集團有限公司(股份代號：115)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「綜合文件」	指	由要約人及本公司根據收購守則就部分要約編製聯合刊發的綜合要約及回應文件(隨附批准及接納表格)
「條件」	指	以部分要約為主體的條件，載於本綜合文件「鎧盛證券函件」中「部分要約的條件」一節
「可換股債券」	指	尚未償還本金額為港幣95,896,475.43元的6%可換股債券，初步轉換價為每股轉換股份港幣0.38元(於最後實際可行日期由曾女士持有)
「中央結算系統」	指	中央結算及交收系統，由香港交易及結算所有有限公司內部使用的證券交收系統

釋 義

「寄發日期」	指	二零二四年二月二十九日，即向股東寄發本綜合文件的日期
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時的執行董事及任何獲執行董事轉授權力的人士
「最後截止日期」	指	為(i)部分要約就接納而言獲宣佈成為無條件之日後起計第14日；或(ii)首個截止日期(以較遲的日期為準)當日，惟倘該日並非營業日，則期限延長至下一個營業日且部分要約將於寄發日期後維持至少21日可供接納
「首個截止日期」	指	本文件所述作為部分要約首個截止日期(即二零二四年三月二十一日)且應為寄發日期後至少21日之日期，或要約人可能根據收購守則延長的有關較後日期
「批准及接納表格」	指	隨附於本綜合文件有關部分要約的批准、接納及轉讓表格
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「鎧盛資本」	指	鎧盛資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人有關部分要約之財務顧問
「鎧盛證券」	指	鎧盛證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，其為要約人的代理人，將會為及代表要約人提出部分要約
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	本公司根據收購守則成立之獨立董事委員會，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，以就部分要約向合資格股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」或「紅日」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第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，為本公司委任並獲獨立董事委員會批准的獨立財務顧問，以就部分要約向獨立董事委員會提供意見
「聯合公佈」	指	由要約人及本公司於二零二四年一月九日聯合刊發的聯合公佈，內容有關（其中包括）部分要約
「最後實際可行日期」	指	二零二四年二月二十六日，即本綜合文件寄發前為確定本綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期
「最後交易日」	指	二零二四年一月三日，即股份就等待刊發聯合公佈而自二零二四年一月四日上午九時正起在聯交所短暫停牌止買賣前的最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約股份的最高數目」	指	要約人於部分要約項下將自股東購買的要約股份最高數目，即110,809,306股要約股份
「要約股份的最低數目」	指	要約人於部分要約項下將自股東購買的要約股份最低數目，即49,765,454股要約股份
「曾先生」	指	曾義先生，曾女士之兄弟
「曾女士」	指	曾芷諾女士，曾先生之姐妹

釋 義

「曾女士的不可撤銷承諾」	指	曾女士於二零二四年一月五日簽立的不可撤銷承諾，其詳情載於本綜合文件「鎧盛證券函件」中「曾女士的不可撤銷承諾」一節
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義，自聯合公佈日期起，至部分要約截止、失效或撤回日期止
「要約價」	指	將以現金作出部分要約的每股要約股份價格，即每股要約股份港幣0.13元
「要約股份」	指	合資格股東所持有涉及部分要約之股份
「要約人」	指	Rhenfield Development Corp.，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由曾女士及曾先生分別持有50%及50%的權益
「海外股東」	指	地址(按股東名冊所示)為香港境外地區之合資格股東
「部分要約」	指	鎧盛證券將根據本綜合文件及隨附批准及接納表格所載的基準，根據收購守則為及代表要約人作出附有條件的自願現金部分要約，自合資格股東以現金方式按要約價收購最多110,809,306股股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)以及此類要約的任何後續修訂
「先決條件」	指	部分要約所涉及的先決條件，載於本綜合文件「鎧盛證券函件」中「部分要約的先決條件」一節
「盈利預告公佈」	指	本公司於二零二四年二月二十日刊發的盈利預告公佈

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「合資格股東」	指	除要約人及其一致行動人士外的股東
「股東名冊」	指	本公司的股東名冊
「有關期間」	指	由二零二三年七月九日(即要約期開始日期(二零二四年一月九日)之前六個月當日)起直至最後實際可行日期止期間
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股份過戶登記處」	指	卓佳秘書商務有限公司，為本公司於香港之股份過戶登記分處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會刊發之公司收購及合併守則
「%」	指	百分比



鎧盛證券有限公司
香港中環
雲咸街8號11樓

鎧盛證券有限公司為及代表
RHENFIELD DEVELOPMENT CORP.
提出有條件的自願現金部分要約以收購鈞濠集團有限公司
最多110,809,306股股份
(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)

緒言

於二零二四年一月九日，要約人與 貴公司聯合公佈，鎧盛證券(代表要約人)將提出有條件自願現金部分要約，以向合資格股東收購 貴公司已發行股本中最多110,809,306股股份(佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本45.2%)，要約價為每股要約股份港幣0.13元。

本函件構成本綜合文件的一部分並載列要約人的若干背景資料、提出部分要約的理由及要約人有關 貴集團的意向。部分要約之條款載列於本函件、本綜合文件附錄一及隨附批准及接納表格。

部分要約

鎧盛證券遵照收購守則為及代表要約人提出部分要約，基準載列如下：

每股要約股份.....現金港幣0.13元

鎧盛證券函件

要約人將自合資格股東收購之要約股份須已繳足，不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及具任何性質之任何其他第三方權利且連同其於任何時間所產生及附帶的所有權利及權益，包括收取記錄日期為最後截止日期或之後的任何股息或其他分派之所有權利。於最後實際可行日期，貴公司確認自最後實際可行日期至最後截止日期並無宣派尚未派付的任何股息或其他分派，且並無任何意圖作出、宣派或派付任何進一步股息或作出其他分派。

倘於最後實際可行日期後及直至最後截止日期就要約股份宣派任何股息及分派，且其記錄日期為最後截止日期或之前，則要約人保留將要約價扣減相等於就每股要約股份所宣派、作出或派付之股息或分派的金額之權利，在此情況下，綜合文件或任何其他公佈或文件中對要約價之提述將被視為對上述經扣減要約價之提述。

部分要約的先決條件

根據收購守則規則28.1，部分要約須待獲得執行人員對部分要約的同意後方可作出。誠如貴公司與要約人於二零二四年一月十五日聯合發佈的公佈所披露，要約人已獲得執行人員對部分要約的同意。

部分要約的條件

部分要約將須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 就要約股份的最低數目(即49,765,454股要約股份(按貴公司現有已發行股本之50%向下約整至最接近之股份加一股計算，並減去要約人及其一致行動人士於最後實際可行日期所持有之現有股份數目))收到有效接納(且在允許之情況下並無撤回)，其會導致要約人及其一致行動人士於首個截止日期下午四時正或之前(香港時間)持有已發行股份50%以上的權益，惟要約人須向合資格股東購買合資格股東所提呈之要約股份數目，上限為要約股份的最高數目(即110,809,306股要約股份)；及

鎧盛證券函件

- (ii) 部分要約獲得於首個截止日期在股東名冊登記為股東並持有50%以上並非由要約人及其一致行動人士持有股份之合資格股東根據收購守則規則28.5所作出之批准，該等股東須於批准及接納表格上之獨立空格內劃「√」表示並註明其批准部分要約所涉及之股份數目。

根據收購守則規則28.5，倘部分要約可能導致要約人持有一家公司30%或以上投票權，則一般必須待取得持有50%以上並非由要約人及其一致行動人士所持投票權之股東批准後，方可作實。該等股東須於接納表格上之獨立空格內註明，以示批准。

要約人由曾女士及曾先生按相等份額持有。曾煒麟先生及郭慧玟女士為曾女士及曾先生之父母，執行董事郭小彬先生為曾女士及曾先生之舅父。執行董事郭小華女士為曾女士及曾先生之姨姨。曾女士、曾先生、曾煒麟先生、郭慧玟女士、郭小彬先生及郭小華女士均為要約人之一致行動人士。

於最後實際可行日期，曾女士、曾煒麟先生、郭慧玟女士、郭小彬先生及郭小華女士分別持有474,530股股份、76,950股股份、1,343,950股股份、150,000股股份及300,000股股份，分別佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約0.19%、0.03%、0.55%、0.06%及0.12%。因此，曾女士、曾煒麟先生、郭慧玟女士、郭小彬先生及郭小華女士並非合資格股東，亦無權根據收購守則規則28.5表示彼等批准部分要約。

不論合資格股東是否接納部分要約，彼等可批准部分要約並在批准及接納表格內指明表示批准部分要約的要約股份數目。合資格股東可指明彼等提呈接納部分要約的要約股份數目。

倘：

- (i) 於首個截止日期前收到的有效接納涉及少於要約股份的最低數目的要約股份，除非首個截止日期根據收購守則延期，否則部分要約將不會進行並將即時失效；或

鎧盛證券函件

- (ii) 於首個截止日期或之前收到的有效接納涉及不少於要約股份的最低數目及導致要約人及其一致行動人士持有已發行股份50%以上的權益的要約股份，要約人將於首個截止日期或之前宣佈部分要約就接納而言為無條件。

根據收購守則規則15.1，部分要約須初步於綜合文件寄發日期後至少21日可供接納。

根據收購守則規則15.3，倘有條件要約成為或宣佈為無條件（不論就接納而言或在所有方面），其應於其後不少於14日維持可供接納。根據收購守則規則28.4，倘部分要約於首個截止日期已就接納而言宣佈為無條件，則要約人不得將最後截止日期延長至首個截止日期後第14日之後的日子。當收購守則規定的期限於非營業日結束時，該期限將延長至下一個營業日。

因此，倘部分要約於寄發日期後第7日或之前就接納而言宣佈為無條件，則最後截止日期將為（但不早於）首個截止日期。倘部分要約於寄發日期後第7日之後就接納而言宣佈為無條件，則最後截止日期將為該宣佈日期後14日。

倘於最後截止日期前，部分要約並未獲得於首個截止日期在股東名冊登記為股東並50%以上並非由要約人及其一致行動人士持有股份之合資格股東根據收購守則規則28.5所作出之批准，則部分要約將失效。

要約人將根據收購守則及上市規則就部分要約之修訂、延長或失效或部分要約條件之達成刊發公佈。要約人可就接納而言宣佈部分要約為無條件的最後時間為綜合文件寄發後第60日（或執行人員可能同意的較後日期）下午七時正。

根據收購守則規則28.6，倘部分要約在所有方面成為無條件，要約人及其一致行動人士將持有 貴公司超過50%的投票權，故屆時在收購守則規則28.3的規限下（即要約人及其一致行動人士（及任何其後與其一致行動的其他人士）未經執行人員同意，於緊隨要約期結束後12個月期間內不得收購 貴公司投票權），要約人將可隨意收購 貴公司更多投票權，而不會產生作出全面要約的任何責任。

鎧盛證券函件

警告：股東及 貴公司潛在投資者應注意，部分要約須待條件獲達成後，方可作實。因此，部分要約未必會成為無條件，而倘部分要約未成為無條件，則其將失效。股東及 貴公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對彼等之情況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

要約價的價值比較

每股要約股份港幣0.13元的要約價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股港幣0.113元溢價約15.0%；
- (ii) 股份於二零二四年一月三日（即最後交易日）在聯交所所報的收市價每股港幣0.10元溢價約30.0%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.101元溢價約29.2%；
- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.113元溢價約15.5%；
- (v) 股份於截至最後交易日（包括該日）止九十(90)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.141元折讓約7.7%；
- (vi) 於二零二二年十二月三十一日之股東應佔 貴集團每股經審核綜合資產淨值約港幣2.32元（根據 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告所披露的於二零二二年十二月三十一日合共244,955,413股已發行股份及於二零二二年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約港幣569,143,000元計算）折讓約94.4%；
- (vii) 於二零二三年六月三十日之股東應佔 貴集團每股未經審核綜合資產淨值約港幣2.09元（根據 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告所披露的於二零二三年六月三十日合共244,955,413股已發行股份及於二零二三年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約港幣511,478,000元計算）折讓約93.8%；及
- (viii) 於二零二三年六月三十日經調整每股資產淨值約港幣2.70元折讓約95.2%（經調整資產淨值的計算詳情載於本綜合文件附錄二第II-2頁）。

曾女士的不可撤銷承諾

於最後實際可行日期，曾女士持有474,530股股份及尚未償還本金額港幣95,896,475.43元之可換股債券，其可按初步轉換價每股換股股份港幣0.38元兌換最多252,359,145股股份。

於二零二四年一月五日，曾女士簽立以要約人為受益人之曾女士的不可撤銷承諾，據此，曾女士已不可撤銷地同意及向要約人承諾，於曾女士的不可撤銷承諾日期至部分要約的要約期結束期間內的任何時間：(a)彼將不會直接或間接提呈、銷售、轉讓、質押、設立產權負擔、授予任何權利或以其他方式處置曾女士實益擁有的任何可換股債券；(b)彼將不會行使可換股債券條款項下的換股權以認購任何換股股份；及(c)毋須就可換股債券向彼提呈要約，即使向彼提呈要約，彼將不會就任何可換股債券接受要約。不可撤銷承諾將於部分要約的要約期結束前終止。

鑒於曾女士已作出曾女士的不可撤銷承諾，將不會就可換股債券作出可比要約。

部分要約的總價值

假設合資格股東已就相關數目的要約股份提呈部分要約的有效接納及根據要約價每股要約股份港幣0.13元計算，要約人(a)根據部分要約向合資格股東購買要約股份的最高數目應付的現金代價總額將為港幣14,405,209.78元；及(b)根據部分要約向合資格股東購買要約股份的最低數目應付的現金代價總額將為港幣6,469,509.02元。

要約人具備財務資源

要約人擬利用其自身財務資源撥付及支付要約人於部分要約項下應付的代價。

鎧盛資本(要約人就部分要約的財務顧問)信納要約人具備充足的財務資源支付要約人就部分要約應付的最高代價。

接納部分要約的程序

為接納部分要約，閣下應按隨附批准及接納表格上印列的指示填妥及簽署該表格，其構成部分要約條款的一部份。

鎧盛證券函件

倘有關股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）乃屬於合資格股東名下，而合資格股東欲就其所持之全部或部分股份接納部分要約，則其應根據本綜合文件及隨附之批准及接納表格所印列之指示填妥並交回批准及接納表格。本綜合文件之指示應與批准及接納表格之指示（構成部分要約條款的一部分）一併閱讀。

已填妥之批准及接納表格連同不少於相關合資格股東欲接納部分要約所涉及股份數目之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用），應於收到批准及接納表格後盡快以郵寄或專人送遞方式交回股份過戶登記處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），信封面請註明「鈞濠集團有限公司—部分要約」，惟無論如何須於不遲於最後截止日期下午四時正（香港時間）（或要約人可能決定及公佈且執行人員可能批准之較後時間及／或日期）前送達股份過戶登記處，方為有效。

除非部分要約根據收購守則獲延期或修訂，否則於最後截止日期後收到之批准及接納表格將不獲受理。

倘批准及接納表格由登記持有人以外之人士簽立，則向股份過戶登記處遞交已填妥之批准及接納表格時必須一併遞交獲股份過戶登記處信納之適當授權文件證明（例如獲授之遺囑認證或經證明之授權書副本）。

概不就接獲任何批准及接納表格、股票、過戶收據或其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）發出收據。

就涉及中央結算系統中持有之股份接納部分要約而言，貴公司保留對部分要約之條款作出可能屬必要或合宜之變更、增加或修訂之權利，以令部分要約之任何擬定接納生效（不論是否符合中央結算系統之措施或規定或其他規定），惟該等變更、增加或修訂須符合收購守則及任何適用法律法規之規定或另行取得執行人員之同意。

接納部分要約

合資格股東可就彼等持有之部分或全部要約股份接納部分要約。待部分要約在各方面成為無條件：(i)倘接獲不少於要約股份的最低數目但於最後截止日期不超過要約股份的最高數目之有效接納，則所有獲有效接納之要約股份將獲承購；及(ii)倘接獲於最後截止日期超過要約股份的最高數目之有效接納，則要約人將向各接納合資格股東承購之要約股份總數將根據下列公式按提呈接納之要約股份總數釐定：

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

A = 於最後截止日期之要約股份的最高數目（即提出部分要約所涉及之要約股份最高數目）

B = 部分要約項下由全部合資格股東有效提呈之要約股份總數

C = 部分要約項下由相關個別合資格股東提呈之要約股份數目

部分要約的部分性質及零碎股份的影響

倘合資格股東根據部分要約提呈其全部股份以供接納，則可能並非全部有關股份將獲承購。

部分要約項下的零碎要約股份將不會獲承購，因此，要約人根據上述公式將向各合資格股東承購的要約股份數目，將由要約人酌情向下湊整至最接近的整數，而在任何情況下，要約人將承購的要約股份總數將不會超過要約股份的最高數目。

碎股

合資格股東務請注意，接納部分要約可能會導致彼等持有零碎股份。因此，要約人已委任智華證券有限公司（地址為香港灣仔菲林明道8號大同大廈25樓2506室，電話號碼：+852 3898 1863，辦公時間：上午九時正至下午五時三十分）於部分要約完成後的六週期間內在市場上為零碎股份的買賣提供對盤服務，以便有關合資格股東出售彼等的碎股或將彼等的碎股補足至完整買賣單位。合資格股東應注意，無法保證碎股的對盤。

結算

待部分要約於所有方面成為或被宣佈為無條件後，且填妥之批准及接納表格及根據部分要約提呈相關接納所需的相關文件已由股份過戶登記處在不遲於最後截止日期下午四時正(香港時間)或要約人可能決定及公佈且執行人員可能批准的較後時間及／或日期前收妥，且於各方面及根據收購守則為齊全妥當，則股份過戶登記處將以普通郵遞方式(a)盡快但無論如何不遲於最後截止日期後七個營業日向相關接納股東寄發其根據部分要約應收之股款款額(經計及任何就其接納規模之縮減、相關接納股東應繳納的賣方從價印花稅及(如適用)就遺失或未能出示股票而應付股份過戶登記處之費用)；及(b)盡快但無論如何不遲於最後截止日期後七個營業日向相關接納股東寄發(如適用)未獲要約人承購的股份之任何股票及／或任何過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的彌償保證或多項彌償保證)(如適用)，郵誤風險概由該等接納股東自行承擔。

任何接納股東根據部分要約有權收取之代價，將根據部分要約之條款悉數結算(惟如上段所述與須支付賣方從價印花稅有關者除外)，但不附帶任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可能或聲稱將有權向該接納股東提出之其他類似權利。

不足一仙的金額將不予支付，應付予接納股東的現金代價金額將向上約整至最接近的仙位。

如在支票簽發日期起計六個月內並無出具兌付，則有關支票將不獲兌現且將再無效力，而在此情況下，支票持有人應聯絡要約人以收取款項。

倘部分要約未能在收購守則准許的時間內在所有方面成為無條件或被宣佈為無條件、或撤銷或失效，貴公司股份過戶登記處香港分處收妥的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的彌償保證或多項彌償保證)將盡快但無論如何不遲於部分要約撤銷或失效後七(7)個營業日以普通郵遞方式退回予接納部分要約的人士，郵誤風險概由相關人士自行承擔。

鎧盛證券函件

倘合資格股東提呈的部分股份未獲要約人根據部分要約承購，則有關未獲要約人承購股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的彌償保證或多項彌償保證）（如適用）將盡快但無論如何不遲於最後截止日期後七(7)個營業日以普通郵遞方式退回予接納部分要約的人士，郵誤風險概由相關人士自行承擔。

接納部分要約的影響

部分要約獲有效接納後，合資格股東將向要約人出售其所提呈的股份，而該等股份最終由要約人根據上文「接納部分要約」一節所載的公式接納。

任何合資格股東接納部分要約將構成該合資格股東向要約人保證其根據部分要約向要約人出售的股份均已繳足，不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及具任何性質之任何其他第三方權利且連同該等股份於任何時間所產生及附帶的所有權利及權益，包括收取記錄日期為最後截止日期或之後的任何股息或其他分派之所有權利。於最後實際可行日期，貴公司確認自最後實際可行日期至最後截止日期並無宣派尚未派付的任何股息或其他分派，且並無任何意圖作出、宣派或派付任何進一步股息或作出其他分派。

倘若於最後實際可行日期後及直至最後截止日期就要約股份宣派任何股息及分派，且相關記錄日期為最後截止日期或之前，則要約人保留將要約價扣減至相等於就每股要約股份所宣派、作出或派付之有關股息或分派的金額之權利，在此情況下，本綜合文件或任何其他公佈或文件中對要約價的提述將被視為對上述經扣減要約價的提述。

除非收購守則准許，否則部分要約的接納應屬不可撤銷且應無法被撤回。

海外股東

根據本公司股東名冊，於最後實際可行日期，合共持有16,729,941股股份（佔於最後實際可行日期已發行股份的約6.8%）的55名海外股東的登記地址為澳大利亞、中國、日本、澳門、新西蘭、尼日利亞、菲律賓、英國及美利堅合眾國。

鎧盛證券函件

所有合資格股東(包括居住在香港以外地區的股東)均可得部分要約。本綜合文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券或同等法例或規則備案。

並非香港居民的人士可否參與部分要約或會受到其居住所在相關司法權區的適用法律影響。合資格股東如屬香港境外某個司法權區的市民、居民或國民，則應遵守彼等自身所在司法權區的任何適用法律或監管規定，並在必要情況下徵詢其自身法律顧問的意見。合資格股東如欲接納部分要約，須自行負責就接納部分要約全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括取得可能規定的任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續，以及支付應由該等合資格股東就該等司法權區支付的任何轉讓或其他稅項)。

身為香港境外司法權區公民、居民或國民的海外股東，應自行了解並遵守其本身司法權區任何適用法律法規規定，並在必要時諮詢其本身的專業顧問。任何有關人士如欲接納部分要約，則有責任自行確保就此全面遵守有關司法權區的法律及法規，包括就有關司法權區取得可能規定的任何政府、外匯管制或其他方面的同意或遵守其他必要的手續或法律規定，或應收有關人士的任何過戶或其他稅款。

任何合資格股東接納任何部分要約，將被視為構成該等合資格股東向要約人作出已遵守當地法律及規定以及部分要約可由該等合資格股東根據有關司法權區的法律及法規接納之陳述及保證，且有關接納根據所有適用法律及法規屬有效及具約束力。海外股東如有疑問，務請諮詢其專業顧問。

香港印花稅

接納部分要約的合資格股東就接納部分要約應付賣方香港從價印花稅，金額按(i)要約人就部分要約之相關接納應付之代價；或(ii)要約股份之市值(以較高者為準)之0.1%計算，有關印花稅將自要約人於接納部分要約時應付該等合資格股東之現金金額中扣除。

鎧盛證券函件

要約人將安排代表接納部分要約之合資格股東繳納賣方香港從價印花稅，並按照香港法例第117章印花稅條例就接納部分要約及要約股份過戶支付買方香港從價印花稅。

稅務

合資格股東如對批准、接納或拒絕部分要約產生之稅務影響有任何疑問，務請諮詢其本身的專業顧問。要約人及其一致行動人士、鎧盛證券、鎧盛資本、貴公司及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與部分要約之任何其他人士概不就任何人士因批准、接納或拒絕部分要約而產生之任何稅務影響或責任而承擔任何責任。

貴公司的股權架構及部分要約的影響

假設於最後實際可行日期起直至最後截止日期期間 貴公司之已發行股本概無變動及股權概無其他變動，貴公司於最後實際可行日期及緊隨部分要約完成後的股權架構(假設概無董事接納部分要約)載列如下：

股東姓名	部分要約完成後					
	於最後實際可行日期		假設部分要約項下 獲合資格股東提呈接納的 要約股份最低數目(附註5)		假設部分要約項下 獲合資格股東提呈接納的 要約股份最高數目(附註5)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
要約人	70,366,823	28.73	120,132,277	49.05	181,176,129	73.97
曾女士	474,530	0.19	474,530	0.19	474,530	0.19
曾煒麟先生(附註1)	76,950	0.03	76,950	0.03	76,950	0.03
郭慧玟女士(附註1)	1,343,950	0.55	1,343,950	0.55	1,343,950	0.55
郭小彬先生(附註2)	150,000	0.06	150,000	0.06	150,000	0.06
郭小華女士(附註3)	300,000	0.12	300,000	0.12	300,000	0.12
要約人及其一致行動人士小計	72,712,253	29.68	122,477,707	50.00	183,521,559	74.92
其他董事						
周桂華女士(附註4)	195,000	0.08	195,000	0.08	195,000	0.08
公眾股東	172,048,160	70.24	122,282,706	49.92	61,238,854	25.00
總計	244,955,413	100.00	244,955,413	100.00	244,955,413	100.00

鎧盛證券函件

附註：

1. 曾煒麟先生與郭慧玟女士為曾女士及曾先生之父母，彼等各自持有要約人之50%股權，因此與要約人為一致行動人士。
2. 郭小彬先生為曾先生及曾女士之舅父，彼等各自持有要約人之50%股權，因此與要約人為一致行動人士。
3. 郭小華女士為曾先生及曾女士之姨母，彼等各自持有要約人之50%股權，因此與要約人為一致行動人士。
4. 周桂華女士為執行董事。彼為合資格股東，部分要約將涉及其所持有的股份。除周女士為董事且周女士、曾女士及曾先生各自為 貴公司僱員外，(i)周女士；及(ii)要約人、曾女士、曾先生及／或彼等任何一方的一致行動人士之間並無任何關係。
5. 假設部分要約項下提呈接納的所有股份均來自公眾股東(如上表所列)。

要約人之資料

要約人為一間於一九九九年根據英屬處女群島法律註冊成立的公司。於最後實際可行日期，要約人由曾女士及曾女士的胞弟曾先生擁有相同股份。要約人的主要業務為投資控股。要約人自其註冊成立以來並無任何公開帳目。曾女士，35歲，為香港會計師公會執業會計師。曾女士擁有香港大學工商管理(資訊系統)學士學位。曾女士於審計及會計專業方面擁有逾10年經驗。曾女士現為 貴公司之財務經理及修身堂控股有限公司(股份代號：8200)之獨立非執行董事。曾女士亦為可換股債券之持有人。曾先生，32歲，持有加利福尼亞大學洛杉磯分校化學學士學位及香港大學房地產碩士學位，亦持有芝加哥大學的工商管理碩士學位。其專業資格包括特許皇家測量師會員(MRICS)。曾先生為 貴公司之總經理。

要約人持有70,366,823股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本的約28.73%。

部分要約的理由及要約人的意向

近年來，中國的物業發展市場及物業投資市場面臨挑戰，行業投資者情緒惡化，於過去兩年股份交投疏落。要約人及其一致行動人士已通過為 貴集團借貸提供個人擔保顯示彼等對 貴集團的支持。要約人認為，部分要約將向 貴公司的持份者，特別是其員工、客戶及承包商發出良好信號，表明其對 貴集團的信心及加強與 貴集團的關係，同時加強其對 貴集團的承諾及貢獻。鑒於過去兩年交投疏落，要約人亦認為部分要約將為有意以高於市價的價格變現其投資的合資格股東提供機會，而合資格股東亦可依願選擇保留其於 貴公司的部分股權。

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士共同擁有 貴公司約29.68%投票權。部分要約成為無條件後，要約人及其一致行動人士將共同擁有 貴公司不少於50%投票權，令其能對 貴公司行使法定控制權，惟不超過 貴公司75%投票權。同時，要約人有意於部分要約完成後維持股份於聯交所之上市地位， 貴公司的公眾持股量將於部分要約完成後維持上市規則規定的25%水平以上。

要約人有意延續 貴集團現有主要業務。具體而言，要約人並無計劃及／或無意(i)就 貴集團現有業務及營運引入任何重大變動；(ii)終止聘用 貴集團任何僱員或就任何聘用作出重大變動；(iii)出售或重新調配 貴公司固定資產(其一般及日常業務過程當中者除外)；或(iv)縮減或改變 貴集團現有主要業務的規模。要約人認為， 貴集團應繼續因應其業務的最新發展檢討其策略。

同時，曾女士為可換股債券之持有人，該可換股債券將於二零二二年十月三十一日起計第18個月到期(即二零二四年四月三十日或前後)。現預期(經與 貴公司將作之進一步公平磋商及計及當時的流動資金需求及 貴集團的需要後)曾女士可能與 貴公司於二零二四年三月中旬前訂立一份新認購協議認購新可換股債券，以償還部分或全部屆時尚未償還的可換股債券(「**潛在可換股債券認購事項**」)。潛在可換股債券認購事項(倘落實)，須遵守上市規則的適用規定，包括但不限於當時獨立股東的批准，惟無須待部分要約獲批准或部分要約成為無條件後方可作實。部分要約無須待潛在可換股債券認購事項完成後方可作實。

公眾持股量及要約人維持 貴公司上市地位之意向

聯交所已表明，倘於部分要約截止時，公眾持股量少於 貴公司適用之最低規定百分比率（即已發行股份之25%），或倘聯交所相信：

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 公眾持有的股份數目不足以維持有序市場；

其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

於最後實際可行日期， 貴公司之公眾持股量為已發行股份之約70.24%。假設 (i) 合資格股東（董事除外）全面接納部分要約項下要約股份的最高數目及(ii) 貴公司已發行股本於最後實際可行日期及直至最後截止日期概無任何變動，則緊隨部分要約截止後， 貴公司之公眾持股量將略高於已發行股份之25.0%。因此，公眾所持股份數目將繼續符合上市規則第8.08條項下之25%最低公眾持股量規定。要約人擬於部分要約完成後維持股份於聯交所之上市地位。

要約人的董事已共同及個別地向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份在部分要約完成後存在充足公眾持股量。

強制性收購

要約人無意於部分要約截止後動用其任何權力強制收購部分要約項下未收購的任何發行在外要約股份。

文件責任

任何合資格股東遞交或寄發或接收的所有通訊、通告、批准及接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或與此相關的任何彌償保證或多項彌償保證）及股款，將由彼等或彼等指定的代理遞交或寄發或接收，郵誤風險概由彼等自行承擔，要約人或 貴公司以及彼等最終實益擁有人及任何彼等一致行動人士、鎧盛資本、鎧盛證券、股份過戶登記處或彼等各自的任何董事或專業顧問或參與部分要約的任何其他人士概不就因此而引致的任何損失或任何其他責任承擔任何責任。

鎧盛證券函件

其他資料

閣下務請垂注本綜合文件第22至30頁所載之「董事會函件」、第31至32頁所載之「獨立董事委員會函件」及第33至59頁所載之「獨立財務顧問函件」，內容有關彼等各自就部分要約提出的推薦建議及意見。

亦請 閣下垂注本綜合文件附錄所載的其他資料。

此 致

列位合資格股東 台照

代表
鎧盛證券有限公司
執行董事
林天恆
謹啟

二零二四年二月二十九日



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

百慕達註冊辦事處:

Clarendon House,

2 Church Street,

Hamilton HM 11,

Bermuda

獨立非執行董事:

許培偉先生

劉朝東先生

崔慕勤先生

總辦事處及香港主要營業地點:

香港新界

沙田石門

安群街3號京瑞廣場一期

19樓A室

敬啟者:

鎧盛證券有限公司為及代表
RHENFIELD DEVELOPMENT CORP.
提出有條件的自願現金部分要約以收購鈞濠集團有限公司
最多**110,809,306**股股份
(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)

緒言

於二零二四年一月九日，要約人與本公司聯合公佈，鎧盛證券將代表要約人作出有條件自願現金部分要約，自合資格股東按要約價每股要約股份港幣0.13元收購本公司已發行股本中最多110,809,306股股份。

* 僅供識別

董事會函件

本綜合文件(本函件為其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關要約人、本公司及部分要約各自的進一步資料;(ii)鎧盛證券函件,當中載有部分要約的詳情;(iii)獨立董事委員會函件,當中載有其就部分要約及接納部分要約向合資格股東作出的推薦建議及意見;及(iv)獨立財務顧問紅日之函件,當中載有其就部分要約的條款對合資格股東而言是否公平合理及應否接納部分要約向獨立董事委員會提供的意見。

除文義另有所指外,本綜合文件所界定詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1及2.8,本公司已設立獨立董事委員會(包括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,彼等於部分要約中並無直接或間接利益),以就部分要約之條款是否屬公平合理以及就批准及接納部分要約向合資格股東提供推薦建議。

紅日已獲本公司委任為獨立財務顧問,以就部分要約(尤其是就部分要約之條款是否屬公平合理以及就批准及接納部分要約)向獨立董事委員會提供意見。該委任已獲獨立董事委員會批准。

要約

A部分：部分要約

鎧盛證券代表要約人提出部分要約,基準載列如下:

每股要約股份 現金港幣0.13元

要約人將自合資格股東收購之要約股份須已繳足,不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及具任何性質之任何其他第三方權利且連同其於任何時間所產生及附帶的所有權利及權益,包括收取記錄日期為最後截止日期或之後的任何股息或其他分派之所有權利。於最後實際可行日期,本公司確認自最後實際可行日期至最後截止日期並無宣派尚未派付的任何股息或其他分派,且並無任何意圖作出、宣派或派付任何進一步股息或作出其他分派。

董事會函件

倘於最後實際可行日期後及直至最後截止日期就要約股份宣派任何股息及分派，且其記錄日期為最後截止日期或之前，則要約人保留將要約價扣減相等於就每股要約股份所宣派、作出或派付之股息或分派的金額之權利，在此情況下，本綜合文件或任何其他公佈或文件中對要約價之提述將被視為對上述經扣減要約價之提述。

部分要約的條件

部分要約將須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 就要約股份的最低數目（即49,765,454股要約股份（按本公司現有已發行股本之50%向下約整至最接近之股份加一股計算，並減去要約人及其一致行動人士於最後實際可行日期所持有之現有股份數目））收到有效接納（且在允許之情況下並無撤回），其會導致要約人及其一致行動人士於首個截止日期下午四時正或之前（香港時間）持有已發行股份50%以上的權益，惟要約人須向合資格股東購買合資格股東所提呈之要約股份數目，上限為要約股份的最高數目（即110,809,306股要約股份）；及
- (ii) 部分要約獲得於首個截止日期在股東名冊登記為股東並持有50%以上並非由要約人及其一致行動人士持有股份之合資格股東根據收購守則規則28.5所作出之批准，該等股東須於批准及接納表格上之獨立空格內劃「√」表示並註明其批准部分要約所涉及之股份數目。

根據收購守則規則28.5，倘部分要約可能導致要約人持有一家公司30%或以上投票權，則一般必須待取得持有50%以上並非由要約人及其一致行動人士所持投票權之股東批准後，方可作實。該等股東須於接納表格上之獨立空格內註明，以示批准。

董事會函件

要約人由曾女士及曾先生按相等份額持有。曾煒麟先生及郭慧玟女士為曾女士及曾先生之父母，執行董事郭小彬先生為曾女士及曾先生之舅父。執行董事郭小華女士為曾女士及曾先生之姨姨。曾女士、曾先生、曾煒麟先生、郭慧玟女士、郭小彬先生及郭小華女士均為要約人之一致行動人士。

於最後實際可行日期，曾女士、曾煒麟先生、郭慧玟女士、郭小彬先生及郭小華女士分別持有474,530股股份、76,950股股份、1,343,950股股份、150,000股股份及300,000股股份，分別佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約0.19%、0.03%、0.55%、0.06%及0.12%。因此，曾女士、曾煒麟先生、郭慧玟女士、郭小彬先生及郭小華女士並非合資格股東，亦無權根據收購守則規則28.5表示彼等批准部分要約。

不論合資格股東是否接納部分要約，彼等可批准部分要約並在批准及接納表格內指明表示批准部分要約的要約股份數目。合資格股東可註明彼等就接納部分要約提呈的要約股份數目。

倘：

- (i) 於首個截止日期前收到的有效接納涉及少於要約股份的最低數目的要約股份，除非首個截止日期根據收購守則延期，否則部分要約將不會進行並將即時失效；或
- (ii) 於首個截止日期或之前收到的有效接納涉及不少於要約股份的最低數目及導致要約人及其一致行動人士持有已發行股份50%以上的權益的要約股份，要約人將於首個截止日期或之前宣佈部分要約就接納而言為無條件。

根據收購守則規則15.1，部分要約須初步於綜合文件寄發日期後至少21日可供接納。

根據收購守則規則15.3，倘有條件要約成為或宣佈為無條件（不論就接納而言或在所有方面），其應於其後不少於14日維持可供接納。根據收購守則規則28.4，倘部分要約於首個截止日期已就接納而言宣佈為無條件，則要約人不得將最後截止日期延長至首個截止日期後第14日之後的日子。當收購守則規定的期限於非營業日結束時，該期限將延長至下一個營業日。

董事會函件

因此，倘部分要約於綜合文件寄發日期後第7日或之前就接納而言宣佈為無條件，則最後截止日期將為(但不早於)首個截止日期。倘部分要約於綜合文件寄發日期後第7日之後就接納而言宣佈為無條件，則最後截止日期將為該宣佈日期後14日。

倘於最後截止日期前，部分要約並未獲得於首個截止日期在股東名冊登記為股東並持50%以上並非由要約人及其一致行動人士持有股份之合資格股東根據收購守則規則28.5所作出之批准，則部分要約將失效。

要約人將根據收購守則及上市規則就部分要約之修訂、延長或失效或部分要約條件之達成刊發公佈。要約人可就接納而言宣佈部分要約為無條件的最後時間為綜合文件寄發後第60日(或執行人員可能同意的較後日期)下午七時正。

根據收購守則規則28.6，由於倘部分要約在所有方面成為無條件，要約人及其一致行動人士將於本公司持有超過50%的投票權，故屆時在收購守則規則28.3的規限下(即要約人及其一致行動人士(及任何其後與其一致行動的其他人士)未經執行人員同意，於緊隨要約期結束後12個月內不得收購本公司投票權)，要約人將可隨意收購本公司更多投票權，而不會產生作出全面要約的任何責任。

警告：股東及本公司潛在投資者應注意，部分要約須待條件獲達成後，方可作實。因此，部分要約未必會成為無條件，而倘部分要約未成為無條件，則其將失效。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對彼等之情況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

要約價的價值比較

每股要約股份港幣0.13元的要約價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股港幣0.113元溢價約15.0%；
- (ii) 股份於二零二四年一月三日(即最後交易日)在聯交所所報的收市價每股港幣0.10元溢價約30.0%；

董事會函件

- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.101元溢價約29.2%;
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.113元溢價約15.5%;
- (v) 股份於截至最後交易日(包括該日)止九十(90)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.141元折讓約7.7%;
- (vi) 於二零二二年十二月三十一日之股東應佔本集團每股經審核綜合資產淨值約港幣2.32元(根據本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所披露的於二零二二年十二月三十一日合共244,955,413股已發行股份及於二零二二年十二月三十一日股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約港幣569,143,000元計算)折讓約94.4%;
- (vii) 於二零二三年六月三十日之股東應佔本集團每股未經審核綜合資產淨值約港幣2.09元(根據本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告所披露的於二零二三年六月三十日合共244,955,413股已發行股份及於二零二三年六月三十日股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值約港幣511,478,000元計算)折讓約93.8%; 及
- (viii) 於二零二三年六月三十日經調整每股資產淨值約港幣2.70元折讓約95.2%(經調整資產淨值的計算詳情載於本綜合文件附錄二第II-2頁)。

部分要約的總價值

假設合資格股東就相關數目的要約股份提交的部分要約獲有效接納及根據要約價每股要約股份港幣0.13元計算，要約人(a)根據部分要約向合資格股東購買要約股份的最高數目應付的現金代價總額將為港幣14,405,209.78元；及(b)根據部分要約向合資格股東購買要約股份的最低數目應付的現金代價總額將為港幣6,469,509.02元。

董事會函件

要約人有關本集團的意向

謹請閣下垂注本綜合文件「鎧盛證券函件」內「部分要約的理由及要約人的意向」一節，當中載有要約人有關本集團業務及管理的意向。

董事會知悉要約人之意向並有意與要約人合作並以本公司及其股東之整體最佳利益行事。

要約人之資料

謹請閣下垂注本綜合文件所載「鎧盛證券函件」內「要約人之資料」一節。

盈利預告公佈及盈利預測

誠如盈利預告公佈所披露，根據對本集團未經審核綜合管理賬目之初步審閱及董事會當時可得資料，本集團預期將錄得本公司擁有人應佔虧損大幅減少，目前預期本公司擁有人應佔虧損將介乎約港幣30,000,000元至港幣70,000,000元（「**盈利預告**」），較截至二零二二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約港幣392,600,000元大幅減少約82.2%至92.4%。誠如盈利預告公佈所披露，股東應佔虧損大幅減少（相較於截至二零二二年十二月三十一日止年度）主要歸因於(i)本集團的收入及毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約港幣139,300,000元及港幣19,000,000元分別增至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約港幣255,000,000元至港幣275,000,000元及港幣50,000,000元至港幣70,000,000元；(ii)本集團的行政開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約港幣61,600,000元減至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約港幣45,000,000元至港幣55,000,000元；(iii)截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團的投資物業之一次性公平值收益確認介乎約港幣20,000,000元至港幣60,000,000元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團的投資物業之一次性公平值虧損則為約港幣380,500,000元；(iv)截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無在建銷售物業及商譽之一次性減值虧損，而截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團分別確認在建銷售物業及商譽之一次性減值虧損合共約港幣104,300,000元及約港幣36,800,000元；(v)本集團的訴訟撥備由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約港幣49,200,000元大幅減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約港幣500,000元至港幣1,500,000元；及(vi)截至二零二三年十二月三十一日止年度確認通過損益之可換股債券之公平值虧損約港幣6,700,000元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度通過損益之可換股債券之公平值收益約港幣3,800,000元，部分抵銷上述影響。

董事會函件

盈利預告公佈所載的盈利預告構成收購守則規則10項下的盈利預測，因此應由本公司的財務顧問及核數師或會計師根據收購守則規則10.4作出報告。盈利預告公佈所載的盈利預告已由本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司及獨立財務顧問紅日作出報告。中匯安達會計師事務所有限公司報告稱，就會計政策及計算而言，盈利預告已根據盈利預告公佈所載董事採納的基準妥為編製，並按照載於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表通常採用的會計政策於所有重大方面按一致基準呈列。紅日認為，盈利預告乃基於審慎及考慮作出，董事對此負全權責任。敬請閣下垂註本綜合文件附錄五及附錄六所載中匯安達會計師事務所有限公司及紅日分別就盈利預告出具的報告。

本集團之資料

本集團主營業務為投資控股、物業發展、物業投資、酒店經營及一般貿易。本集團主要在中國經營業務，收益及業績主要來自中國業務，且本集團之主要資產位於中國。

謹請閣下垂注本綜合文件附錄二、三及四，當中載有有關本集團財務資料、物業估值報告及本集團一般資料之進一步資料。

公眾持股量

誠如「鎧盛證券函件」內「公眾持股量及要約人維持 貴公司上市地位之意向」一節所披露，假設(i)合資格股東(董事除外)全面接納部分要約項下要約股份的最高數目及(ii)本公司已發行股本於最後實際可行日期直至最後截止日期概無任何變動，則緊隨部分要約截止後，本公司之公眾持股量將略高於已發行股份之25.0%，且要約人擬於部分要約完成後維持股份於聯交所之上市地位。要約人的董事已共同及個別地向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份在部分要約完成後存在充足公眾持股量。

董事會函件

有關部分要約之進一步資料

有關部分要約之進一步資料(包括其向海外股東提呈要約以及有關稅項、接納及結算程序之資料)，請參閱綜合文件所載「鎧盛證券函件」、綜合文件附錄一及批准及接納表格。

推薦意見

謹請閣下垂注(i)綜合文件中的「獨立董事委員會函件」，當中載有其就部分要約致合資格股東之建議及推薦意見；及(ii)綜合文件中的「獨立財務顧問函件」，當中載有其就部分要約致獨立董事委員會之建議及其於達致其推薦意見前所考慮之主要因素。亦務請閣下垂注綜合文件之餘下部分及有關部分要約之接納及結算程序之批准及接納表格。

此 致

列位合資格股東 台照

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

二零二四年二月二十九日



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)

敬啟者：

鎧盛證券有限公司為及代表

RHENFIELD DEVELOPMENT CORP.

提出有附條件的自願現金部分要約以收購鈞濠集團有限公司

最多110,809,306股股份

(要約人及其一致行動人士已擁有的者除外)

吾等提述要約人與本公司聯合刊發日期為二零二四年二月二十九日的綜合文件，本函件構成其中一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會以考慮部分要約的條款，並就吾等認為要約的條款就合資格股東而言是否公平合理向閣下提供意見，以及就部分要約的接納及批准作出推薦意見。

紅日已獲委任為獨立財務顧問，以就部分要約的條款及部分要約的接納及批准向吾等提供意見，且該委任已獲吾等批准。謹請閣下垂注綜合文件中的「獨立財務顧問函件」，當中載有其向吾等提供的意見，以及其在得出有關意見時所考慮的主要因素及理由。

吾等亦謹請閣下垂注本綜合文件中的「鎧盛證券函件」及「董事會函件」，以及綜合文件附錄所載其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

推薦意見

經考慮部分要約的條款、綜合文件所載資料，以及獨立財務顧問意見函件所載其考慮之主要因素及理由以及其獨立意見，吾等認為，部分要約的條款就合資格股東而言屬公平合理。因此，吾等建議合資格股東接納及批准部分要約。

經考慮有關要約人的資料及要約人有關本集團的未來意向後，受本集團於部分要約後的未來前景所吸引的合資格股東可考慮保留其股份或根據部分要約交回少於其全部股份。倘超過110,809,306股股份獲接納，根據部分要約並非所有交回股份均會獲承購，故除非根據部分要約交回股份的合資格股東於市場上出售有關股份，否則於任何情況下彼等將繼續持有若干股份。若干股東（尤其持有小數目整手買賣單位的股東）若擔憂留有碎股的弊端，可考慮於部分要約截止前於市場出售彼等的股份，以實現完整的出售（倘有關出售所得款項將超過接納部分要約可收取的代價與餘下股份價值的總額）。

接納部分要約的程序載於綜合文件附錄一及隨附的批准及接納表格。合資格股東如欲接納部分要約，務請細閱綜合文件所載時間表及要約人與本公司將予宣佈的任何經修訂時間表（如有），並採取相應行動。

亦強烈建議合資格股東閱覽綜合文件內「獨立財務顧問函件」全文。

此 致

列位合資格股東 台照

為及代表
鈞濠集團有限公司
獨立董事委員會

許培偉先生
獨立非執行董事

劉朝東先生
獨立非執行董事
謹啟

崔慕勤先生
獨立非執行董事

二零二四年二月二十九日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問之函件全文，當中載有其就部分要約致獨立董事委員會及合資格股東之意見，供載入本綜合文件而編製。



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：

**鎧盛證券有限公司為及
代表RHENFIELD DEVELOPMENT CORP.提出有條件自願現金部分
要約以收購鈞濠集團有限公司最多110,809,306股股份(要約人及其一致
行動人士已擁有者除外)**

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就部分要約向獨立董事委員會及合資格股東提供意見，有關詳情載於Rhenfield Development Corp. (「**要約人**」) 與鈞濠集團有限公司 (「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」) 於二零二四年二月二十九日聯合刊發之綜合文件 (「**綜合文件**」) 所載之董事會函件 (「**董事會函件**」) 內而本函件為綜合文件之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

茲提述要約人與 貴公司聯合刊發之聯合公佈，內容有關(其中包括)部分要約。於二零二四年一月九日，要約人與 貴公司聯合公佈，鎧盛證券(代表要約人)將提出有條件自願現金部分要約，以每股要約股份港幣0.13元之要約價向合資格股東收購最多110,809,306股 貴公司已發行股本之股份。

獨立董事委員會

貴公司已根據收購守則規則2.1及2.8成立獨立董事委員會(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，彼等於部分要約中並無直接或間接擁有權益)，以就部分要約之條款是否屬公平合理以及就批准及接納部分要約向合資格股東提供推薦建議。吾等(紅日)已根據收購守則規則2.4獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就部分要約向獨立董事委員會提供意見。吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司或要約人、彼等各自之主要股東或與彼等任何人士一致行動或假定一致行動的任何人士，並與彼等概無關連，因此，吾等被視為合資格就部分要約向獨立董事委員會及合資格股東提供獨立意見。

除就涉及曾女士認購可換股債券之 貴公司關連交易(有關通函日期為二零二二年十月十日)獲委任為獨立財務顧問外， 貴公司與紅日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及上述就涉及曾女士認購可換股債券之 貴公司關連交易獲委聘為 貴公司之獨立財務顧問而已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 貴集團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條及收購守則規則2.6，吾等認為，吾等獨立於 貴集團。

獨立財務顧問函件

意見之基準與假設

於達致吾等的意見時，吾等已依賴綜合文件所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴集團、董事及／或 貴公司高級管理層（「**管理層**」）向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設綜合文件所載或提述或由 貴公司、董事及管理層作出、發表或提供予吾等（彼等就此獨自承擔全部責任）之所有資料、聲明及意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整以及於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等假設綜合文件所載由董事作出之所有意見及聲明均經周詳審慎的查詢後合理作出。董事及管理層確認，據彼等作出合理查詢後所知，綜合文件中提供及提述的資料並無任何重大遺漏。此外，根據上市規則，吾等已採取合理措施使吾等能夠達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基準，包括（其中包括）(i)聯合公佈；(ii)綜合文件；(iii) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報及 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報（「**二零二二年年報**」）；(iv) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中報（「**二零二三年中報**」）；(v)盈利預告公佈；及(vi)自公共領域取得之其他資料。

然而，吾等並無對所獲提供資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團及（如適用）彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的財務狀況、業務及事務，及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景展開任何獨立調查。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料以使吾等能達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴集團、董事及／或管理層及彼等各自之顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件所提述的資料中已隱瞞或遺漏任何重要資料。根據收購守則規則 9.1，倘上述資料及聲明以及本函件內容有任何重大變動，將盡快通知股東。

就部分要約而言，吾等並無考慮合資格股東接納或不接納部分要約對彼等之稅務影響，因為稅務影響因個人之本身情況不同而異。尤其是，合資格股東倘居於香港境外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項，應考慮彼等本身有關要約之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

獨立財務顧問函件

本函件僅向獨立董事委員會及合資格股東發出，以供彼等考慮部分要約。除載入本綜合文件內之外，於未經吾等事先書面同意之情況下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

在構思有關部分要約之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景及財務資料

誠如董事會函件所載，貴集團主營業務為投資控股、物業發展、物業投資、酒店經營及一般貿易。貴集團主要在中國廣東省及江蘇省經營業務，收益及業績主要來自中國業務，且貴集團之主要資產位於中國。

以下載列貴集團(i)截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月(摘錄自二零二三年中報)；及(ii)截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度(摘錄自二零二二年年報)之綜合收益表概要。

(i) 綜合損益表概要

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (經審核)	二零二一年 港幣千元 (經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
收益	139,285	543,280	110,349	74,186
地產發展	108,941	505,845	82,269	61,496
物業投資	24,115	14,658	12,920	10,628
酒店經營	2,353	-	3,689	-
一般貿易	3,501	22,646	3,139	2,062
其他	375	131	8,332	-
毛利	18,999	235,642	26,640	3,972
除稅前(虧損)/溢利	(683,939)	(416,381)	(44,761)	(589,805)
年/期內(虧損)/溢利	(593,714)	(377,947)	(49,254)	(478,258)
年/期內(虧損)/溢利歸屬於：				
貴公司擁有人	(392,648)	(224,271)	(31,068)	(318,455)
非控股權益	(201,066)	(153,676)	(18,186)	(159,803)

獨立財務顧問函件

截至二零二二年六月三十日止六個月（「二零二二年六個月」）及截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年六個月」）之財務表現

誠如二零二三年中報所載，貴集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得收益約港幣110,300,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約港幣74,200,000元增加約48.7%，而貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月之毛利約港幣26,600,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約港幣4,000,000元增加約565.0%。

截至二零二三年六月三十日止六個月，貴公司擁有人應佔期內虧損約港幣31,100,000元，而截至二零二二年六月三十日止六個月約為港幣318,500,000元。貴公司擁有人應佔期內虧損同比下降乃主要由於(i) 貴集團投資物業之一次性公平值虧損確認大幅減少約港幣451,600,000元；(ii)截至二零二三年六月三十日止六個月，貴集團未確認在建銷售物業以及物業、廠房及設備之一次性減值虧損；及(iii)截至二零二三年六月三十日止六個月，已就貴集團之訴訟作出進一步撥備約港幣370,000元，而截至二零二二年六月三十日止六個月，就訴訟補償作出撥備約港幣50,700,000元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一財年」）及截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二財年」）之財務表現

誠如二零二二年年報所載，貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得收益約港幣139,300,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約港幣543,300,000元減少約74.4%，而貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之毛利約港幣19,000,000元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約港幣235,600,000元減少約91.9%。

獨立財務顧問函件

截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴公司擁有人應佔年內虧損約港幣392,600,000元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度約為港幣224,300,000元。貴公司擁有人應佔年內虧損同比增加乃主要由於(i)中國深圳的物業交易量減少導致收益減少；(ii)截至二零二二年十二月三十一日止年度出售部分毛利率較低的物業導致毛利率下降；(iii)確認投資物業的重大公平值虧損、商譽及於中國的在建銷售物業減值虧損約港幣522,000,000元；及(iv)就貴公司若干附屬公司的訴訟損失計提撥備約港幣49,000,000元。

(ii) 貴集團綜合財務狀況表概要

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產	1,872,370	1,980,193
流動資產	796,804	841,066
資產總值	2,669,174	2,821,259
非流動負債	724,896	816,818
流動負債	789,501	745,285
負債總額	1,514,397	1,562,103
資產淨值	1,154,777	1,259,156
資產淨值歸屬於：		
貴公司擁有人	511,478	569,143
非控股權益	643,299	690,013

吾等自二零二三年中報及二零二二年年報獲悉，於二零二三年六月三十日，貴集團錄得貴公司擁有人應佔資產淨值約港幣511,500,000元，而於二零二二年十二月三十一日則約為港幣569,100,000元。

獨立財務顧問函件

貴集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之資產總值分別為約港幣2,669,200,000元及約港幣2,821,300,000元。於二零二三年六月三十日，貴集團之資產總值主要包括(i)於二零二三年六月三十日的投資物業約港幣1,672,800,000元，而於二零二二年十二月三十一日約為港幣1,765,700,000元；(ii)於二零二三年六月三十日的在建銷售物業約港幣478,500,000元，而於二零二二年十二月三十一日約為港幣544,300,000元；(iii)於二零二三年六月三十日的待售物業約港幣189,400,000元，而於二零二二年十二月三十一日約為港幣204,500,000元；及(iv)於二零二三年六月三十日的物業、廠房及設備約港幣180,200,000元，而於二零二二年十二月三十一日約為港幣194,600,000元。

貴集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之負債總額分別為約港幣1,514,400,000元及約港幣1,562,100,000元。於二零二三年六月三十日，貴集團之負債總額主要包括(i)於二零二三年六月三十日的計息借款約港幣671,400,000元，而於二零二二年十二月三十一日約為港幣648,500,000元；(ii)於二零二三年六月三十日的貿易應付賬款及其他應付款項約港幣352,200,000元，而於二零二二年十二月三十一日約為港幣412,300,000元；(iii)於二零二三年六月三十日的遞延稅項負債約港幣275,000,000元，而於二零二二年十二月三十一日約為港幣287,800,000元；及(iv)於二零二三年六月三十日的應付稅項約港幣119,500,000元，而於二零二二年十二月三十一日約為港幣122,400,000元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)的財務表現

於二零二四年二月二十日(聯交所交易時段後)，貴公司就二零二三財年的預期虧損大幅減少公佈正面盈利預告(「盈利預告公佈」)。根據對貴集團於二零二三財年未經審核綜合管理賬目之初步審閱，貴集團預期將錄得貴公司擁有人應佔虧損大幅減少，且預期二零二三財年貴公司擁有人應佔虧損將介乎約港幣30,000,000元至港幣70,000,000元(「盈利預告」)，較二零二二財年貴公司擁有人應佔虧損約港幣392,600,000元大幅減少約82.2%至92.4%。貴集團虧損之減少主要由於(a)貴集團的收入及毛利由二零二二財年的約港幣139,300,000元及港幣19,000,000元分別增至二零二三財年的約港幣255,000,000元至港幣275,000,000元及港幣50,000,000元至港幣70,000,000元；(b)貴集團於二零二三財年的投資物業之一次性公平值收益確認介乎約港幣20,000,000元至港幣60,000,000元，而貴集團於二零二二財年的投資物業之一次性

獨立財務顧問函件

公平值虧損則為約港幣380,500,000元；(c) 貴集團於二零二三財年並無在建銷售物業及商譽之一次性減值虧損，而 貴集團於二零二二財年分別有在建銷售物業及商譽之一次性減值虧損合共分別約港幣104,300,000元及約港幣36,800,000元；及(d) 貴集團的訴訟撥備由二零二二財年的約港幣49,200,000元大幅減少至二零二三財年的約港幣500,000元至港幣1,500,000元。有關盈利預告的進一步詳情，請參閱盈利預告公佈。

盈利預告聲明被視為收購守則規則10項下的盈利預測，故 貴公司須遵守有關盈利預告公佈收購守則規則10.4所載的報告規定。 貴公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司認為，就會計政策及計算而言，盈利估計已根據 貴公司於其盈利預告公佈中盈利預告聲明中所載董事採用的基準妥為編製，並按所有重大方面與 貴集團二零二二財年經審核綜合財務報表中所載的 貴集團通常採用的會計政策一致的基準呈列。紅日認為，由董事全權負責的盈利預告聲明乃經審慎周詳考慮後始行作出。謹請垂註中匯安達會計師事務所有限公司及紅日分別就盈利預告聲明出具的報告，有關報告分別載於本綜合文件附件五及附件六。

2. 中國經濟及房地產市場概覽

根據中國國家統計局於二零二四年一月公佈的國內生產總值初步數據，截至二零二三年十二月三十一日止年度，中國國內生產總值（「GDP」）比上年同期同比增長約5.2%（來源：https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202401/t20240118_1946691.html）。根據中國政府於二零二一年三月公佈的十四五規劃，自二零二一年起未來五年的常住人口城鎮化率目標為約65.0%。

物業開發為重資產行業，對前期資本有較高要求。吾等注意到，三條紅線（「三條紅線」）為中國政府於相關時間頒佈的房地產開發行業核心政策指令之一（來源：https://www.gov.cn/xinwen/2021-03/01/content_5589400.htm），該指令於二零二零年下半年或前後成為規範中國房地產開發企業融資的重要規則。倘開發商未能滿足三條紅線中的一條、兩條或全部紅線，則監管機構將限制其債務融資活動的範圍。

獨立財務顧問函件

自引入三條紅線的監管規定後，中國的房地產市場面臨前所未有的壓力，皆因中國若干物業開發商發現其至少違反三條紅線的其中一條。鑒於該等物業公司愈發難以獲取額外融資，違約事件時有發生。根據二零二一年年報及二零二二年年報，貴集團於過去幾年通過發行可換股債券籌集資金，但該等融資活動將以其資產負債率為代價改善貴集團的流動資金，而此將對融資活動產生長期不利影響，此乃由於高槓桿率將導致借款利率上升並增加獲取更多資金的難度。

於二零二三年下半年，中國政府繼續公佈及／或推出多項支持中國物業市場持續發展的政策，其中包括中國人民銀行與國家金融監督管理總局聯合頒佈(i)日期為二零二三年七月十日的《關於延長金融支持房地產市場平穩健康發展有關政策期限的通知》(來源：www.gov.cn/lianbo/bumen/202307/content_6891056.htm)，內容有關鼓勵中國的金融機構與房地產開發商進行獨立磋商，並透過延長現有貸款、調整還款安排及其他措施向彼等提供支持，以協助其完成物業開發項目；及(ii)日期為二零二三年八月三十一日的《關於降低存量首套住房貸款利率有關事項的通知》(來源：www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202309/content_6901351.htm)，內容有關放寬金融機構對存量首套住房商業性個人住房貸款設定的若干貸款標準／限制，並就上述貸款的利率水平作出指示，進一步延續其對行業的政策支持。

因此，中國物業市場的發展將繼續受到中國政府政策於國家及地區層面的變化、市場環境以及中國整體經濟發展的影響。

獨立財務顧問函件

國家統計局亦披露一組數據，其中所有關鍵指標包括(i)中國物業開發投資；(ii)按成交價格計算的物業銷售總額；及(iii)二零二三年按樓面面積計算的物業銷售總額均出現下降（來源：www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202401/t20240116_1946623.html）。概要載列如下：

	住宅物業	寫字樓	商業物業
物業開發投資	人民幣 83,820億元	人民幣 4,531億元	人民幣 8,055億元
<i>同比變化</i>	<i>-9.3%</i>	<i>-9.4%</i>	<i>-16.9%</i>
按成交價格計算的物業銷售總額	人民幣 102,990億元	人民幣 3,742億元	人民幣 6,619億元
<i>同比變化</i>	<i>-6.0%</i>	<i>-12.9%</i>	<i>-9.3%</i>
按樓面面積計算的物業銷售總額	947.96百萬 平方米	27.17百萬 平方米	63.56百萬 平方米
<i>同比變化</i>	<i>-26.2%</i>	<i>-0.3%</i>	<i>-3.9%</i>

誠如上述圖表所示，隨著物業銷售放緩，中國物業市場繼續面臨巨大的下行壓力。因此，貴集團將受到中國物業市場持續低迷的影響，導致經營難度及未來發展的不確定性增加。誠如二零二三年中報所述，貴集團計劃出售非核心的資產及物業，以降低貴集團的財務槓桿及負債水平。自刊發二零二三年中報直至最後實際可行日期（包括該日），由於貴集團並未物色到任何潛在賣方，故貴集團並未出售任何非核心資產及物業。儘管中國政府於二零二三年出台多項支持中國房地產市場的政策，包括(i)延長金融支持房地產市場平穩健康發展有關政策期限；及(ii)降低存量首套住房貸款利率有關事項，二零二三年中國房地產市場繼續面臨較大下行壓力，房地產銷售放緩，有關政策詳情請參閱本節上文。若上述下行壓力持續，貴集團可能需要更長時間才能完成其物業的銷售。

獨立財務顧問函件

3. 要約人之背景及意向以及部分要約之理由

(a) 要約人及其一致行動人之背景資料

誠如「鎧盛證券函件」所載，於最後實際可行日期，要約人為一間於一九九九年根據英屬處女群島法律註冊成立的公司。於最後實際可行日期，要約人由曾女士及曾女士的胞弟曾先生擁有相同股份。要約人的主要業務為投資控股。要約人自其註冊成立以來並無任何公開帳目。曾女士，35歲，為香港會計師公會執業會計師。曾女士擁有香港大學工商管理(資訊系統)學士學位。曾女士於審計及會計專業方面擁有逾10年經驗。曾女士現為 貴公司之財務經理及修身堂控股有限公司(股份代號：8200)之獨立非執行董事。於最後實際可行日期，曾女士亦為可換股債券之持有人。曾先生，32歲，持有加利福尼亞大學洛杉磯分校化學學士學位及香港大學房地產碩士學位，亦持有芝加哥大學的工商管理碩士學位。其專業資格包括特許皇家測量師會員(MRICS)。曾先生為 貴公司之總經理。

要約人由曾女士及曾先生按相等份額持有。曾煒麟先生及郭慧玟女士為曾女士及曾先生之父母，執行董事郭小彬先生為曾女士及曾先生之舅父。執行董事郭小華女士為曾女士及曾先生之姨姨。曾女士、曾先生、曾煒麟先生、郭慧玟女士、郭小彬先生及郭小華女士均為要約人之一致行動人士。

要約人持有70,366,823股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本的約28.73%。

(b) 部分要約的理由及要約人的意向

誠如「鎧盛證券函件」所載，近年來，中國的物業發展市場及物業投資市場面臨挑戰，行業投資者情緒惡化，於過去兩年股份交投疏落。要約人及其一致行動人士已通過為 貴集團借貸提供個人擔保顯示彼等對 貴集團的支持。要約人認為，部分要約將向 貴公司的持份者，特別是其員工、客戶及承包商發出良好信號，表明其對 貴集團的信心及加強與 貴集團的關係，同時加強其對 貴集團的承諾及貢獻。鑒於過去兩年交投疏落，要約人亦認為部分要約將

獨立財務顧問函件

為有意以高於市價的價格變現其投資的合資格股東提供機會，而合資格股東亦可依願選擇保留其於 貴公司的部分股權。

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士共同擁有 貴公司約29.68%投票權。部分要約成為無條件後，要約人及其一致行動人士將共同擁有 貴公司不少於50%投票權，令其能對 貴公司行使法定控制權，惟不超過 貴公司75%投票權。同時，要約人有意於部分要約完成後維持股份於聯交所之上市地位， 貴公司的公眾持股量將於部分要約完成後維持上市規則規定的25%水平以上。

要約人有意延續 貴集團現有主要業務。具體而言，要約人並無計劃及／或無意(i)就 貴集團現有業務及營運引入任何重大變動；(ii)終止聘用 貴集團任何僱員或就任何聘用作出重大變動；(iii)出售或重新調配 貴公司固定資產（其一般及日常業務過程當中者除外）；或(iv)縮減或改變 貴集團現有主要業務的規模。要約人認為， 貴集團應繼續因應其業務的最新發展檢討其策略。

同時，曾女士為可換股債券之持有人，該可換股債券將於二零二二年十月三十一日起計第18個月到期（即二零二四年四月三十日或前後）。現預期（經與 貴公司將作之進一步公平磋商及計及當時的流動資金需求及 貴集團的需要後）曾女士可能與 貴公司訂立一份新認購協議認購新可換股債券，以償還部分或全部屆時尚未償還的可換股債券（「潛在可換股債券認購事項」）。潛在可換股債券認購事項（倘落實），須遵守上市規則的適用規定，包括但不限於當時獨立股東的批准，惟無須待部分要約獲批准或部分要約成為無條件後方可作實。部分要約無須待潛在可換股債券認購事項完成後方可作實。

獨立財務顧問函件

(c) 公眾持股量及要約人維持 貴公司上市地位之意向

於最後實際可行日期，貴公司之公眾持股量為已發行股份之約70.24%。假設(i)合資格股東(董事除外)全面接納部分要約項下要約股份的最高數目及(ii) 貴公司已發行股本於最後實際可行日期及直至最後截止日期概無任何變動，則緊隨部分要約截止後，貴公司之公眾持股量將略高於已發行股份之25.0%。因此，公眾所持股份數目將繼續符合上市規則第8.08條項下之25%最低公眾持股量規定。要約人擬於部分要約完成後維持股份於聯交所之上市地位。

(d) 強制性收購

要約人無意於部分要約截止後動用其任何權力強制收購部分要約項下未收購的任何發行在外要約股份。

(e) 吾等的意見

經考慮要約人有意延續 貴集團現有主要業務，而要約人無意(i)就 貴集團現有業務及營運引入任何重大變動；(ii)終止聘用 貴集團任何僱員或就任何聘用作出重大變動；或(iii)出售或重新調配 貴公司固定資產(其一般及日常業務過程當中者除外)，吾等預期， 貴集團的主要業務活動不會因部分要約的直接結果而發生重大變動。

4. 部分要約的條款及條件

鎧盛證券遵照收購守則為及代表要約人提出部分要約，基準載列如下：

每股要約股份.....現金港幣0.13元

要約人將自合資格股東收購之要約股份須已繳足，不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及具任何性質之任何其他第三方權利且連同其於任何時間所產生及附帶的所有權利及權益，包括收取記錄日期為最後截止日期或之後的任何股息或其他分派之所有權利。於最後實際可行日期，貴公司確認自最後實際可行日期至最後截止日期並無宣派尚未派付的任何股息或其他分派，且並無任何意圖作出、宣派或派付任何進一步股息或作出其他分派。

獨立財務顧問函件

倘於最後實際可行日期後及直至最後截止日期就要約股份宣派任何股息及分派，且其記錄日期為最後截止日期或之前，則要約人保留將要約價扣減相等於就每股要約股份所宣派、作出或派付之股息或分派的金額之權利，在此情況下，綜合文件或任何其他公佈或文件中對要約價之提述將被視為對上述經扣減要約價之提述。

部分要約受先決條件及條件的規限，請參閱下文「部分要約的先決條件」及「部分要約的條件」章節。

部分要約的先決條件

根據收購守則規則28.1，部分要約須待獲得執行人員對部分要約的同意後方可作出。誠如 貴公司與要約人於二零二四年一月十五日聯合發佈的公佈所披露，要約人已獲得執行人員對部分要約的同意。

部分要約的條件

部分要約將須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 就要約股份的最低數目(即49,765,454股要約股份(按 貴公司現有已發行股本之50%向下約整至最接近之股份加一股計算，並減去要約人及其一致行動人士於最後實際可行日期所持有之現有股份數目))收到有效接納(且在允許之情況下並無撤回)，其會導致要約人及其一致行動人士於首個截止日期下午四時正或之前(香港時間)持有已發行股份50%以上的權益，惟要約人須向合資格股東購買合資格股東所提呈之要約股份數目，上限為要約股份的最高數目(即110,809,306股要約股份)；及
- (ii) 部分要約獲得於首個截止日期在 貴公司股東名冊登記為股東並持有50%以上並非由要約人及其一致行動人士持有股份之合資格股東根據收購守則規則28.5所作出之批准，該等股東須於批准及接納表格上之獨立空格內劃「✓」表示並註明其批准部分要約所涉及之股份數目。

獨立財務顧問函件

根據收購守則規則28.5，倘部分要約可能導致要約人持有一家公司30%或以上投票權，則一般必須待取得持有50%以上並非由要約人及其一致行動人士所持投票權之股東批准後，方可作實。該等股東須於接納表格上之獨立空格內註明，以示批准。

要約人由曾女士及曾女士的胞弟曾先生按相等份額持有。曾煒麟先生及郭慧玟女士為曾女士及曾先生之父母，執行董事郭小彬先生為曾女士及曾先生之舅父。執行董事郭小華女士為曾女士及曾先生之姨姨。曾女士、曾先生、曾煒麟先生、郭慧玟女士、郭小彬先生及郭小華女士均為要約人之一致行動人士。

於最後實際可行日期，曾女士、曾煒麟先生、郭慧玟女士、郭小彬先生及郭小華女士分別持有474,530股股份、76,950股股份、1,343,950股股份、150,000股股份及300,000股股份，分別佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約0.19%、0.03%、0.55%、0.06%及0.12%。因此，曾女士、曾煒麟先生、郭慧玟女士、郭小彬先生及郭小華女士並非合資格股東，亦無權根據收購守則規則28.5表示彼等批准部分要約。

不論合資格股東是否接納部分要約，彼等可批准部分要約並在批准及接納表格內指明表示批准部分要約的要約股份數目。合資格股東可指明彼等提呈接納部分要約的要約股份數目。

倘：

- (i) 於首個截止日期前收到的有效接納涉及少於要約股份的最低數目的要約股份，除非首個截止日期根據收購守則延期，否則部分要約將不會進行並將即時失效；或
- (ii) 於首個截止日期或之前收到的有效接納涉及不少於要約股份的最低數目及導致要約人及其一致行動人士持有已發行股份50%以上的權益的要約股份，要約人將於首個截止日期或之前宣佈部分要約就接納而言為無條件。

根據收購守則規則15.1，部分要約須初步於綜合文件寄發日期後至少21日可供接納。

獨立財務顧問函件

根據收購守則規則15.3，倘有條件要約成為或宣佈為無條件（不論就接納而言或在所有方面），其應於其後不少於14日維持可供接納。根據收購守則規則28.4，倘部分要約於首個截止日期已就接納而言宣佈為無條件，則要約人不得將最後截止日期延長至首個截止日期後第14日之後的日子。當收購守則規定的期限於非營業日結束時，該期限將延長至下一個營業日。

因此，倘部分要約於寄發日期後第7日或之前就接納而言宣佈為無條件，則最後截止日期將為（但不早於）首個截止日期。倘部分要約於寄發日期後第7日之後就接納而言宣佈為無條件，則最後截止日期將為該宣佈日期後14日。

倘於最後截止日期前，部分要約並未獲得於首個截止日期在 貴公司股東名冊登記為股東並50%以上並非由要約人及其一致行動人士持有股份之合資格股東根據收購守則規則28.5所作出之批准，則部分要約將失效。

根據收購守則規則28.6，由於倘部分要約在所有方面成為無條件，要約人及其一致行動人士將於 貴公司持有超過50%的投票權，故屆時在收購守則規則28.3的規限下（即要約人及其一致行動人士（及任何其後與其一致行動的其他人士）未經執行人員同意，於緊隨要約期結束後12個月期間內不得收購 貴公司投票權），要約人將可隨意收購 貴公司更多投票權，而不會產生作出全面要約的任何責任。

5. 要約價估值

(a) 要約價較過往股價的比較

每股要約股份港幣0.13元的要約價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股港幣0.113元溢價約15.0%；
- (ii) 股份於二零二四年一月三日（即最後交易日）在聯交所所報的收市價每股港幣0.100元溢價約30%；

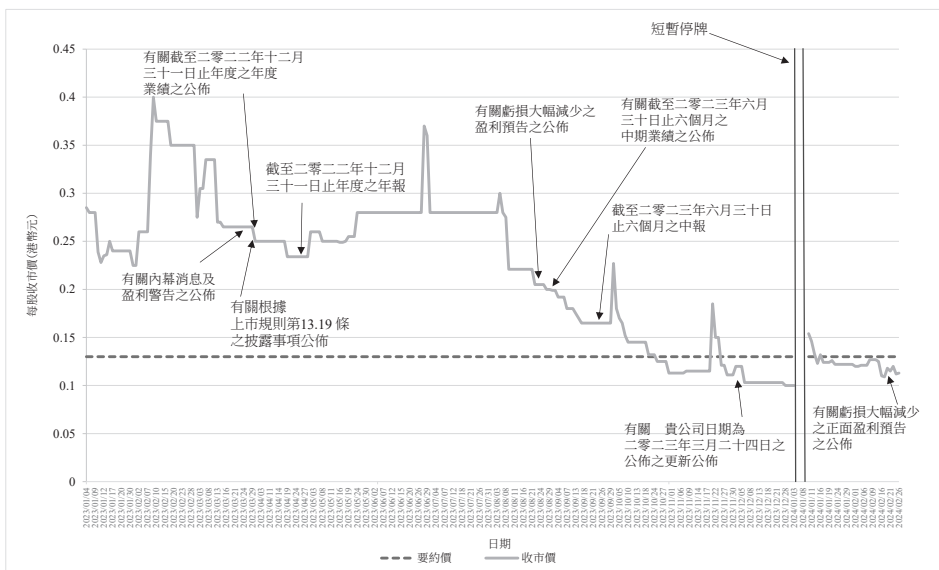
獨立財務顧問函件

- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.101元溢價約29.2%;
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.113元溢價約15.5%;
- (v) 股份於截至最後交易日(包括該日)止六十(60)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.120元溢價約8.3%;
- (vi) 股份於截至最後交易日(包括該日)止九十(90)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.141元折讓約7.7%;
- (vii) 於二零二二年十二月三十一日之股東應佔 貴集團每股經審核綜合資產淨值約港幣2.32元(根據二零二二年年報所披露的於二零二二年十二月三十一日合共244,955,413股已發行股份及於二零二二年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約港幣569,143,000元計算)折讓約94.4%;
- (viii) 於二零二三年六月三十日之股東應佔 貴集團每股未經審核綜合資產淨值約港幣2.09元(根據 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告所披露的於二零二三年六月三十日合共244,955,413股已發行股份及於二零二三年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約港幣511,478,000元計算)折讓約93.8%; 及
- (ix) 於二零二三年六月三十日經調整每股資產淨值約港幣2.70元折讓約95.2%(經調整資產淨值計算詳情載於綜合文件附錄二第II-2頁)。

(b) 歷史股份價格表現分析

為評估要約價是否公平合理，吾等已回顧於二零二三年一月四日(即緊接最後交易日前12個月)至最後實際可行日期期間(「股價回顧期間」，通常用於股價分析)之每股收市價變動。吾等認為，12個月期間屬充足，該長度足以說明股價的近期變動及涵蓋股份的季節性因素，以對要約價與股份收市價進行合理比較，從而評估要約價之合理性及公平性。

於股價回顧期間的股價圖



資料來源：www.hkex.com.hk

附註：於股價回顧期間，股份已於二零二三年一月四日暫停買賣，並於二零二四年一月十日恢復買賣。

儘管於股價回顧期間及直至最後交易日之244個交易日中，有199個交易日之每股收市價高於要約價，但如上圖所示，每股收市價大致呈下降趨勢，由二零二四年一月四日的每股收市價港幣0.285元降至最後交易日的每股收市價港幣0.100元，每股最高及最低收市價分別為二零二三年二月九日的港幣0.400元及二零二三年十二月二十八日、二零二三年十二月二十九日、二零二四年一月二日及最後交易日的港幣0.100元。

自股價回顧期間開始至緊接公佈日期（日期為二零二三年八月二十三日，內容有關截至二零二三年六月三十日止六個月 貴公司擁有人應佔虧損大幅減少之盈利預告）前之交易日，每股收市價在港幣0.205元（二零二三年八月二十二日）及港幣0.400元（二零二三年二月九日）的範圍內波動。隨後，自二零二三年八月二十三日至最後交易日，每股收市價普遍呈下行趨勢，每股收市價由二零二三年八月二十三日的港幣0.205元降至最後交易日的港幣0.100元。

獨立財務顧問函件

如上圖所示，吾等注意到每股收市價於二零二三年二月九日及二零二三年六月二十八日突然飆升，每股收市價分別達到港幣0.400元及港幣0.370元。吾等已向管理層查詢，並獲告知除刊發如上圖所述之 貴公司公佈外，董事並不知悉於股價回顧期間內可能影響股價波動之任何具體原因。

於二零二四年二月二十日（聯交所交易時段後）， 貴公司公佈關於截至二零二三年十二月三十一日止年度預期虧損大幅減少的正面盈利預告，股份收市價隨即由二零二四年二月二十日的每股港幣0.118元下跌至二零二四年二月二十一日的每股港幣0.115元，並在直至最後實際可行日期期間於每股港幣0.112元與每股港幣0.120元之間波動。

自二零二四年一月十日至最後實際可行日期（包括該日）之回顧期間（「公佈後期間」），每股港幣0.130元之要約價格較：(i)最低收市價每股港幣0.109元溢價約19.3%；(ii)公佈後期間最高收市價每股港幣0.154元折讓約15.6%。吾等認為，上述近期股價飆升可能與聯合公佈的市場反應有關，對部分要約而言，該市場反應可能為暫時且不可持續之市場反應。

經考慮(i) 貴集團於二零二三年六月三十日之總資產逾62.7%為投資物業，屬非流通性質；(ii)每股股份之近期收市價一直呈下跌趨勢；(iii)於最後交易日前一(1)個月期間，股份近期一直以較 貴公司擁有人應佔每股股份綜合資產淨值有重大折讓之價格買賣，而買賣價格較每股股份當時資產淨值折讓介乎約94.3%至95.2%（「股價較資產淨值之折讓範圍」，平均折讓約為95.0%（「股價較資產淨值之平均折讓」）；及(iv)要約價相較於二零二三年六月三十日股東應佔每股 貴集團未經審核綜合資產淨值約93.8%之折讓乃位於股價較資產淨值之折讓範圍內，且低於股價較資產淨值之平均折讓，吾等認為要約價屬公平合理，原因為要約價反映股份之現行市價。

獨立財務顧問函件

(c) 吾等對歷史交易量及流動性的分析

吾等亦已回顧股份於股價回顧期間的過往成交量。交易天數、股份的平均每日成交量以及於股價回顧期間股份平均每日成交量分別佔已發行股份總數及公眾持有股份的百分比，如下表所示。

月份／期間	交易天數	股份平均 每日成交量	平均每日 交易股份數目 佔已發行股份 總數的百分比 (附註1)	平均每日 交易股份數目 佔公眾持有股份 總數的百分比 (附註2)
二零二三年				
一月 (自二零二三年一月四日起)	17	159,588	0.0651%	0.0928%
二月	20	343,585	0.1403%	0.1997%
三月	23	164,435	0.0671%	0.0956%
四月	17	3,682	0.0015%	0.0021%
五月	21	11,000	0.0045%	0.0064%
六月	21	19,086	0.0078%	0.0111%
七月	20	930	0.0004%	0.0005%
八月	23	9,652	0.0039%	0.0056%
九月	19	7,642	0.0031%	0.0044%
十月	20	158,600	0.0647%	0.0922%
十一月	22	34,545	0.0141%	0.0201%
十二月	16	27,363	0.0112%	0.0159%
二零二四年				
一月	18	376,806	0.1538%	0.2190%
二月 (直至最後實際可行日期)	16	89,125	0.0364%	0.0518%
平均			0.0410%	0.0584%
最高			0.1538%	0.2190%
最低			0.0004%	0.0005%

資料來源：www.hkex.com.hk

附註：

1. 根據月／期末已發行股份總數計算。
2. 根據公眾股東於有關月／期末所持股份總數計算。

獨立財務顧問函件

誠如上表所載，於股價回顧期間，各月／期間的股份平均每日成交量佔已發行股份總數百分比乃介乎最低約0.0004%至最高約0.1538%，平均約為0.0410%。

倘於計算股價回顧期間各月／期間的股份平均每日成交量百分比時，僅計及公眾股東持有的股份（「自由流通股份」），則自由流通股份於股價回顧期間的平均成交量介乎最低約0.0005%至最高約0.2190%，平均每日成交量佔自由流通股份總數為約0.0584%。

於股價回顧期間及最後交易日前，吾等注意到，股份於二零二三年二月及二零二四年一月的平均每日成交量相對高於剩餘其他月份。吾等已就股價回顧期間股份成交量相對高於剩餘其他月份向管理層作出查詢，並獲告知 貴公司並不知悉導致股份成交量較高的任何具體原因。吾等認為，股份於二零二四年一月的平均每日成交量相對高於剩餘其他月份，可能與市場對日期為二零二四年一月三日的聯合公佈的反應有關，或為市場對部分要約的暫時性及不可持續反應。

經計及股份於股價回顧期間的平均每日成交量佔已發行股份總數的約0.0410%及自由流通股份的約0.0584%，吾等認為股份成交量可以被視為較低，而在正常情況下，倘合資格股東於市場內出售大量股份，則可能會對股份市價造成下行壓力。

鑒於股份於股價回顧期間的歷史成交量整體較低，合資格股東（尤其是持股量相對較大的股東）可能難以在短期內於公開市場以固定現金價格出售大量股份，而不會對股份價格造成下行壓力。儘管部分要約為希望於短期內變現其股份投資的合資格股東提供一項以要約價退出的選擇，惟倘股份的市價高於要約價且經計及股份成交價格的可能變動（受限於股份的市場供求關係）後，該等股東務請考慮於公開市場出售彼等的股份，倘彼等持股量較大，則應考慮分批出售，而非接納部分要約。

(d) 市場可資比較公司分析

為評估要約價條款的公平性及合理性，吾等已考慮市賬率（「市賬率」）、市銷率（「市銷率」）、市盈率（「市盈率」）及股息率，該等比率均為評估公司財務估值普遍採用的交易倍數分析，原因為計算該等比率的數據可從公開可得資料中公平直接獲取，並反應公開市場釐定的公司價值。鑒於 貴集團最近連續兩個財政年度錄得虧損，且於上一個財政年度並無分派股息，故市盈率分析及股息率分析並不適用。根據二零二二年年報，吾等認為，物業發展本身具有高營業成本及營運費用的特點。物業項目啟動及其營運管理需要大量資金，因此，吾等認為，市銷率在評估要約價的公平性及合理性方面並非一項合適的估值基準，原因為其忽略了公司的成本結構。因此，吾等已倚賴市賬率進行吾等的可資比較公司分析。

鑒於(a) 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度75%以上的收益產生自物業發展；及(b) 貴公司於最後實際可行日期的市值約為港幣27,700,000元（根據已發行股份總數244,955,413股股份及於最後實際可行日期每股股份收市價港幣0.113元計算），吾等已嘗試識別(i)於聯交所主板上市；(ii)主要從事物業發展，(a)其上一個完整財政年度總收益75%以上產生自上述業務及(b)其逾90%的物業位於香港及中國；(iii)於最後實際可行日期市值不超過港幣100,000,000元；及(iv)於最後交易日或最後實際可行日期並無暫停買賣的可資比較公司（「可資比較公司」）。基於上述篩選標準，吾等已根據吾等於聯交所網站進行的詳盡研究識別十間可資比較公司。

經考慮可資比較公司就比目的而言高度相關，原因為可資比較公司(i)從事與 貴集團相若的業務；(ii)與 貴集團擁有相若的市值；(iii)皆於聯交所上市，因此市場氣氛與 貴公司相若；及(iv)為符合上述標準的詳盡公司名單，吾等認為可資比較公司對於吾等之分析目的而言具有可比性及代表性。

獨立財務顧問函件

下表載列吾等的發現：

	公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後實際 可行日期日的 市值 (附註1) (港幣百萬元)	市賬率 (附註2) (倍)
1	寶新置地集團有限公司(299)	物業發展、物業投資及 大宗交易	20.7	0.01
2	新天地產集團有限公司(760)	物業業務	58.2	0.03
3	沿海綠色家園有限公司(1124)	物業相關業務	59.7	0.03
4	京維集團有限公司(1195)	物業發展及租賃業務	46.3	0.37
5	金輪天地控股有限公司(1232)	物業相關業務	64.8	0.05
6	景瑞控股有限公司(1862)	於中華人民共和國(中國) 從事物業發展業務	55.4	0.12
7	宏基資本有限公司(2288)	物業發展	66.5	0.07
8	中國上城集團有限公司(2330)	物業發展及原糖貿易	85.2	0.42
9	三巽控股集團有限公司(6611)	物業發展	98.0	0.07
10	上坤地產集團有限公司(6900)	住宅樓宇開發及銷售	60.1	0.35
	最高			0.42
	最低			0.01
	平均		61.5	0.15
	中位數		59.9	0.07
	貴公司		31.8 (附註3)	0.06

資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

獨立財務顧問函件

附註：

1. 可資比較公司的市值乃根據於最後實際可行日期可資比較公司的股份收市價及已發行股份總數計算。
2. 市賬率乃根據於最後實際可行日期可資比較公司當時的市值，除以可資比較公司於其各自最新可得年報或中報中所述的其擁有人應佔資產淨值計算。
3. 貴公司的市值乃根據於最後實際可行日期的要約價港幣0.13元及已發行股份數目（即244,955,413股股份）計算。

按要約價每股要約股份港幣0.13元及於最後實際可行日期已發行股份總數244,955,413股計算，貴公司的市值約為港幣31.8百萬元。按於二零二三年六月三十日，貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約港幣511.5百萬元計算，要約價所隱含的貴公司市賬率約為0.06倍（「**隱含市賬率**」）。

誠如上表所載，可資比較公司的市賬率介乎約0.01倍至約0.42倍（「**可資比較市賬率範圍**」），平均值為約0.15倍（「**可資比較平均市賬率**」），中位數為約0.07倍（「**可資比較中位數市賬率**」）。

儘管隱含市賬率低於可資比較平均市賬率及略微低於可資比較中位數市賬率，隱含市賬率在可資比較市賬率範圍內，吾等認為，要約價就合資格股東而言屬公平合理。

推薦建議

根據上述吾等的分析，經考慮以下事項：

- (i) 儘管於回顧期間大部分時間，股份的收市價高於要約價，股份歷史交易量較低，相較公眾持股量，股份的平均日交易量介乎約0.0005%至約0.2190%，且並不確定股份是否有充足的流動性，供合資格股東（特別是持股量較大的合資格股東）在短期內於公開市場以固定現金價格出售大量股份，而不會對股份價格造成下行壓力，因此，股份的歷史市場交易價格未必可反映合資格股東於公開市場出售股份可收取的所得款項，而部分要約為合資格股東（特別是持股量較大的合資格股東）提供機會，供其依願以要約價出售其部分或全部股份，且要約為其變現投資提供機會；
- (ii) 儘管(a)於股價回顧期間及直至最後交易日的244個交易日中有199個交易日的股份收市價高於要約價；及(b)於股價回顧期間及直至最後實際可行日期的276個交易日中有203個交易日的股份收市價高於要約價，但鑒於(aa)緊接最後實際可行日期前60個交易日中有54個交易日的股份收市價低於要約價；(bb)要約價分別較於最後交易日的每股股份收市價，以及於直至並包括最後交易日前五(5)個連續交易日、三十(30)個連續交易日及六十(60)個連續交易日的每股股份平均收市價有所溢價；(cc)要約價處於股價回顧期間股份收市價的範圍內；(dd)自二零二三年七月起及直至最後實際可行日期，股份收市價形成普遍下跌趨勢；及(ee)於要約期及之後，股份的交易價是否能夠維持高於要約價的水平存在不確定性，我們認為要約價乃參考上文(aa)、(bb)及(cc)所載股份較近期交易表現而釐定屬合理，因而要約價屬公平合理；
- (iii) 要約價相較於二零二三年六月三十日股東應佔每股 貴集團未經審核綜合資產淨值有約93.8%之折讓乃處於股價較資產淨值之折讓範圍（約94.3%至95.2%）內，且低於股價較資產淨值之平均折讓（約95.0%）；

獨立財務顧問函件

- (iv) 根據誠如本函件上文「2(b)部分要約的理由及要約人的意向」一節所述的要約人的意向，部分要約將不會直接導致 貴集團現有主要業務發生重大變化；
- (v) 誠如本函件上文「5(d)市場可資比較公司分析」一節所述，隱含市賬率約為0.06倍，在可資比較市賬率範圍內，但略微低於可資比較中位數市賬率及低於可資比較中位數市賬率；
- (vi) 誠如「2.中國經濟及房地產市場概覽」一節所述，二零二三年，中國物業開發投資金額、按交易價值劃分的物業銷售總額及按樓面面積劃分的物業銷售總額均有所下降，隨著物業銷售放緩，中國物業市場繼續面臨相當大的下行壓力，吾等認為，中國物業市場的前景在可見未來內極其不穩定；及
- (vii) 根據二零二二年年報及盈利預告公佈， 貴集團自二零二二財年至二零二三財年收入大幅下降，且 貴集團於過往兩個財政年度均錄得淨虧損，但二零二三財年其最近財務表現已大幅改善，二零二三財年 貴公司擁有人應佔虧損減少預期介乎約82.2%至約92.4%。然而， 貴集團仍處於虧損狀態，且誠如「2.中國經濟及房地產市場概覽」一節所述，隨著物業銷售放緩，中國房地產市場繼續面臨相當大的下行壓力，因此， 貴集團業務的未來前景被認為不穩定；

總而言之，吾等認為，部分要約的條款(包括要約價)就合資格股東而言屬公平合理，因此，吾等建議獨立董事委員會建議合資格股東接納部分要約。

儘管如此，吾等謹此提請有意變現其部分或全部股份投資的合資格股東注意，務請於要約期緊密監察股份的市場價格及流動性，並倘於公開市場出售其股份的出售所得款項(扣除所有交易費用)超過部分要約的應收金額，可考慮於公開市場出售其股份，而非接納部分要約。

獨立財務顧問函件

部分要約待於首個截止日期在股東名冊登記為股東並持有50%以上並非由要約人及其一致行動人士持有股份之合資格股東根據收購守則規則28.5批准部分要約後，方可作實。建議合資格股東批准部分要約，並於批准及接納表格上之獨立空格內劃「✓」表示並註明其批准部分要約所涉及之股份數目。

合資格股東應仔細閱覽綜合文件附錄一所述的接納部分要約的程序及批准及接納表格。

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

二零二四年二月二十九日

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25年的經驗。

1. 接納部分要約的程序

為接納部分要約，閣下應按隨附之批准及接納表格所印列之指示填妥及簽署該表格，其構成部分要約條款之一部分。

- 1.1 倘股票及／或有關股份之過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）乃屬於合資格股東名下，而合資格股東欲就其所持之全部或部分股份接納部分要約，則其應根據本綜合文件及隨附之批准及接納表格所印列之指示填妥並交回批准及接納表格。本綜合文件之指示應與批准及接納表格之指示（構成部分要約條款之一部分）一併閱讀。
- 1.2 已填妥之批准及接納表格連同不少於相關合資格股東欲接納部分要約所涉及股份數目之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用），應於收到批准及接納表格後盡快以郵寄或專人送遞方式交回股份過戶登記處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），信封面請註明「鈞濠集團有限公司—部分要約」，惟無論如何須於不遲於最後截止日期下午四時正（香港時間）（或要約人可能決定及公佈且執行人員可能批准之較後時間及／或日期）前送達股份過戶登記處，方為有效。
- 1.3 除非部分要約根據收購守則獲延期或修訂，否則於最後截止日期後收到之批准及接納表格將不獲受理。
- 1.4 倘批准及接納表格由登記持有人以外之人士簽立，則向股份過戶登記處遞交已填妥之批准及接納表格時必須一併遞交獲股份過戶登記處信納之適當授權文件證明（例如獲授之遺囑認證或經證明之授權書副本）。
- 1.5 概不就接獲任何批准及接納表格、股票、過戶收據或其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）發出收據。

- 1.6 就任何涉及中央結算系統持有之股份接納部分要約而言，本公司保留對部分要約之條款作出可能屬必要或合宜之變更、增加或修訂之權利，以令部分要約之任何擬定接納生效（不論是否符合中央結算系統之措施或規定或其他規定），惟該等變更、增加或修訂須符合收購守則及任何適用法律法規之規定或另行取得執行人員之同意。

2. 接納部分要約

- 2.1 合資格股東可就彼等持有之部分或全部要約股份接納部分要約。待部分要約在各方面成為無條件：(i)倘接獲不少於要約股份最低數目但於最後截止日期不超過要約股份最高數目之有效接納，則所有獲有效接納之要約股份將獲承購；及(ii)倘接獲於最後截止日期超過要約股份最高數目之有效接納，則要約人將向各接納合資格股東承購之要約股份總數將根據下列公式按提呈接納之要約股份總數釐定：

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

A = 於最後截止日期之要約股份最高數目（即提出部分要約所涉及之要約股份最高數目）

B = 部分要約項下由全部合資格股東有效提呈之要約股份總數

C = 部分要約項下由相關個別合資格股東提呈之要約股份數目

3. 部分要約的部分性質及零碎股份的影響

- 3.1 倘合資格股東根據部分要約提呈其全部股份以供接納，則可能並非全部有關股份將獲承購。
- 3.2 根據部分要約，零碎要約股份將不會獲承購，因此，要約人根據上述公式將向各合資格股東承購的要約股份數目，將由要約人酌情向上或向下湊整至最接近的整數，而在任何情況下，要約人將承購的要約股份總數將不會超過要約股份的最高數目。

4. 代名人持股

4.1 倘有關合資格股東股份之股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)屬於代名人公司名下或其本人以外名下，而該名合資格股東如欲接納部分要約(涉及其所持有之全部或部分股份)，則其必須：

- (a) 在代名人可能訂定之截止日期(該截止日期或早於部分要約指定之截止日期)前，向代名人公司或其他代名人遞交股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)，指示授權其代為接納部分要約，並要求其向股份過戶登記處遞交已填妥及簽署之批准及接納表格連同相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)；或
- (b) 由本公司安排透過股份過戶登記處將股份以其名義登記，並於最後截止日期下午四時正(香港時間)或之前或要約人根據收購守則可能決定及公佈且執行人員可能批准之較後時間及／或日期向股份過戶登記處寄發已填妥及簽署之批准及接納表格連同相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)；或
- (c) 倘其股份乃透過其持牌證券交易商／經紀／託管銀行寄存於中央結算系統，指示其持牌證券交易商／經紀／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司於香港中央結算(代理人)有限公司設定之截止日期或香港中央結算(代理人)有限公司設定之任何其他日期或之前代其接納部分要約。合資格股東應向其持牌證券交易商／經紀／託管銀行查詢處理其指示所需時間並向其持牌證券交易商／經紀／託管銀行發出所需指示，以配合香港中央結算(代理人)有限公司設定之截止日期；或

(d) 倘股份已存於其在中央結算系統之投資者戶口持有人賬戶，則須於香港中央結算有限公司設定之截止日期或香港中央結算有限公司設定之任何其他日期至少一個營業日前，透過中央結算系統電話系統或中央結算系統互聯網系統發出其授權指示。

4.2 由代名人持有股份之合資格股東應確保彼等迅速採取上述之適當行動，以給予其代名人足夠時間於最後截止日期或要約人可能決定及公佈且執行人員可能批准之較後時間及／或日期前代其完成接納程序。

5. 部分要約的接納時間

5.1 根據收購守則規則15.3，倘有條件要約成為或宣佈為無條件（不論就接納而言或在所有方面），其應於其後不少於14日維持可供接納。因此，倘部分要約於寄發日期後第7日或之前就接納而言宣佈為無條件，則最後截止日期將為（但不早於）首個截止日期（即寄發日期後21日）。倘部分要約於寄發日期後第7日之後就接納而言宣佈為無條件，則最後截止日期將為該宣佈日期後14日。根據收購守則規則28.4，倘部分要約於首個截止日期已就接納而言宣佈為無條件，則要約人不得將最後截止日期延長至首個截止日期後第14日之後的日子。當收購守則規定的期限於非營業日結束時，該期限將延長至下一個營業日。

6. 近期過戶

6.1 倘合資格股東已遞交股份過戶文件以便以其名義登記但尚未收到股票，且欲接納部分要約，則該股東仍應填妥並簽署批准及接納表格，並連同經其正式簽署之過戶收據送交股份過戶登記處。此舉將視為不可撤銷地授權要約人及／或鎧盛證券及／或任何彼等各自之代理或彼等任何一方就此可能指定之其他人士代其於發出相關股票時向本公司或股份過戶登記處領取及（受限於部分要約之條款）送交相關股票，猶如其乃隨批准及接納表格送交股份過戶登記處。

7. 遺失或未能出示股票

- 7.1 倘未能出示及／或遺失股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件，而合資格股東欲接納部分要約，則該合資格股東仍須填妥及簽署批准及接納表格，並將其連同一封說明其已遺失或暫時未能交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件之函件一併送交股份過戶登記處，以便於最後截止日期下午四時正（香港時間）或要約人可能決定及公佈且執行人員可能批准之較後時間及／或日期前送達股份過戶登記處。倘合資格股東尋回或可以交出有關文件，則相關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）應於其後盡快且在任何情況下於最後截止日期下午四時正（香港時間）或要約人可能決定及公佈且執行人員可能批准之較後時間及／或日期前送交股份過戶登記處。
- 7.2 此外，倘合資格股東遺失其股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函股份過戶登記處要求就所遺失股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（視情況而定）發出彌償保證函件，依照所給予指示填妥有關彌償保證函件後應連同批准及接納表格及可出示的任何股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件以郵遞或專人送遞方式在不遲於最後截止日期下午四時正（香港時間）或要約人可能決定及公佈且執行人員可能批准的較後時間及／或日期前交回股份過戶登記處。在該等情況下，合資格股東將獲告知須向其負責的股份過戶登記處支付費用及／或開支。要約人將全權酌情決定其是否會承購任何無法出示及／或已遺失股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件的股份。

8. 額外批准及接納表格

- 8.1 倘合資格股東遺失隨附的批准及接納表格或原有表格不能使用，而要求另一份該等表格，其應致函股份過戶登記處或親臨股份過戶登記處辦事處索取另一份批准及接納表格，以供該名合資格股東填妥。或者，其可自聯交所網站(www.hkexnews.hk)或本公司網站(www.gfghl.com)下載該表格。

9. 結算

- 9.1 待部分要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，且填妥之批准及接納表格及根據部分要約提呈相關接納所需的相關文件已由股份過戶登記處在不遲於最後截止日期下午四時正（香港時間）或要約人可能決定及公佈且執行人員可能批准的較後時間及／或日期前收妥，且於各方面及根據收購守則為齊全妥當，則股份過戶登記處將以普通郵遞方式(a)盡快但無論如何不遲於最後截止日期後七個營業日向相關接納股東寄發其根據部分要約應收之股款款額（經計及任何就其接納規模之縮減、相關接納股東應繳納的賣方從價印花稅及（如適用）就遺失或未能出示股票而應付股份過戶登記處之費用）；及(b)盡快且無論如何不遲於最後截止日期後七個營業日向相關接納股東寄發（如適用）未獲要約人承購的股份之任何股票及／或任何過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用），郵誤風險概由該等接納股東自行承擔。
- 9.2 任何接納股東根據部分要約有權收取之代價，將根據部分要約之條款悉數結算（惟如上段所述與須支付賣方從價印花稅有關者除外），但不附帶任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可能或聲稱將有權向該接納股東提出之其他類似權利。
- 9.3 不足一仙的金額將不予支付，應付予接納股東的現金代價金額將向上約整至最接近的仙位。
- 9.4 如在支票簽發日期起計六個月內並無出具兌付，則有關支票將不獲兌現且將再無效力，而在此情況下，支票持有人應聯絡要約人以收取款項。

- 9.5 倘部分要約未能在收購守則准許的時間內在所有方面成為無條件或宣佈為無條件、或撤銷或失效，股份過戶登記處收妥的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）將盡快但無論如何不遲於部分要約撤銷或失效後七個營業日，以普通郵遞方式退回予接納部分要約的人士，郵誤風險概由相關人士自行承擔。
- 9.6 倘合資格股東提呈的部分股份未獲要約人根據部分要約承購，則有關未獲要約人承購股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）將盡快但無論如何不遲於最後截止日期後七個營業日以普通郵遞方式退回予接納部分要約的人士，郵誤風險概由相關人士自行承擔。

10. 新股東

- 10.1 任何新股東均可於本綜合文件刊發日期至最後截止日期（包括首尾兩日）期間的星期一至星期五（公眾假期除外）上午九時正至下午四時正（香港時間）向股份過戶登記處（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）索取本綜合文件之副本，連同空白的批准及接納表格。有關股東亦可透過一般電話查詢熱線+852 2980 1333聯絡股份過戶登記處，並要求將本綜合文件之副本及空白的批准及接納表格（如適用）寄往其於股東名冊所記錄的登記地址。

11. 接納部分要約的影響

任何合資格股東接納部分要約將構成該合資格股東向要約人保證其根據部分要約向要約人出售的股份均已繳足，不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及具任何性質之任何其他第三方權利且連同該等股份於任何時間所產生及附帶的所有權利及權益，包括收取記錄日期為最後截止日期或之後的任何股息或其他分派之所有權利。

除非收購守則准許，否則部分要約的接納應屬不可撤回且應無法被撤銷。

11.1 不可撤回的接納

批准及接納表格一經填妥並由股份過戶登記處收妥，即構成對有關批准及接納表格甲欄所填上的股份數目的部分要約不可撤回的接納，並受本綜合文件所載條款及條件所規限，惟執行人員根據收購守則規則19.2要求賦予有關接納股東權利撤銷的情況除外。

收購守則規則19.2與本附錄「公佈」一節所載未能公佈部分要約結果有關，並規定執行人員可要求按執行人員可接受的條款賦予接納股東權利撤銷接納，直至符合收購守則規則19的規定。

倘執行人員根據收購守則同意接納股東撤銷部分要約的接納，則要約人須盡快但無論如何不遲於撤銷當日起計七個營業日將連同批准及接納表格一併遞交的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證）（如適用）以普通郵遞方式退回予有關接納股東。

11.2 聲明及保證

- (a) 倘該合資格股東為香港境外居民或市民，其謹此聲明及保證(i)已遵守有關接納的所有當地法律及規定及(ii)部分要約根據相關司法權區的法律及法規可由有關合資格股東接納，且有關接納根據所有適用法律及法規應屬有效並具約束力。合資格股東如對相關規定有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

11.3 委任及授權

妥為簽署接納表格即構成不可撤回地指示要約人或鎧盛證券的任何董事或高級職員或彼等可能指示的有關其他人士代表接納部分要約的人士填妥及簽署批准及接納表格及／或任何其他文件及採取或作出就要約人收購部分或全部股份(由要約人根據本綜合文件「鎧盛證券函件」中「接納部分要約」一節所載公式可能全權酌情釐定，有關人士已就此接納部分要約)而言可能屬必要、適當或適宜的行動或事宜(如(其中包括)妥為簽署過戶文據以令該合資格股東根據部分要約接納的股份過戶予要約人及交回相關股票以供註銷)。

11.4 承諾

簽署批准及接納表格即表示其：

- (a) 承諾向股份過戶登記處送交接納部分要約所涉及股份的股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就所有權文件所需獲信納之任何彌償保證或多項彌償保證)(如適用)或要約人接納的彌償保證或多項彌償保證(用以替代前述各項)或促使其後盡快向股份過戶登記處送交有關文件，惟無論如何不遲於最後截止日期下午四時正(香港時間)或要約人可能決定及公佈且執行人員可能批准的較後時間及／或日期；
- (b) 承諾採取或作出及簽署就使其接納部分要約生效或具法律效力而言可能屬必要的行動、事宜及所有有關契據及文件，包括但不限於出售其所接納部分要約涉及的任何股份(不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及具任何性質之任何其他第三方權利且連同該等股份於任何時間所產生及附帶的所有權利及權益，包括收取記錄日期為最後截止日期或之後的任何股息或其他分派之所有權利)。

11.5 一般事項

- (a) 批准及接納表格的條文及本綜合文件的其他條款及條件被視為已收錄於部分要約的條款及條件內。
- (b) 授權要約人或要約人可能指示的有關其他人士以郵寄方式將合資格股東有權獲得的代價寄往登記股東或登記冊內名列首位的聯名登記股東的地址或(如不同)批准及接納表格內指定人士的地址，郵誤風險概由彼等承擔。
- (c) 於作出決定時，合資格股東必須依賴彼等自身對本集團及部分要約的條款(包括所涉及的利處及風險)的查核。本綜合文件的內容(包括當中所載的任何一般意見或推薦建議)連同批准及接納表格不應詮釋為要約人、本公司、鎧盛證券、鎧盛資本或彼等各自的專業顧問的任何法律或商業意見。股東應就彼等的決定向彼等自身的專業顧問諮詢專業意見。
- (d) 合資格股東可透過按照批准及接納表格所載指示(構成部分要約條款的一部分)填妥批准及接納表格的方式接納部分要約。若未有遵守本綜合文件以及批准及接納表格所載的程序，則批准及接納表格可能無效而遭拒絕受理。
- (e) 部分要約及其一切接納事宜、批准及接納表格及根據部分要約作出的所有合約以及根據該等條款採取或作出或被視為採取或作出的一切行動將受香港法例管轄並按此詮釋。遞交批准及接納表格將構成接受香港法院的非專屬司法管轄。

- (f) 意外漏發或任何人士未能收到本綜合文件或批准及接納表格，將不會導致部分要約的任何方面失效。該等文件的額外刊印本於本綜合文件日期起至最後截止日期（包括首尾兩日）止期間星期一至星期五（公眾假期除外）上午九時正至下午四時正（香港時間）在股份過戶登記處的辦事處可供任何合資格股東索取，以及於聯交所網站 (www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gfghl.com)可供查閱。
- (g) 要約人保留權利，根據收購守則、任何適用法律或監管規定及執行人員要求，修訂要約價或部分要約的其他條款。倘作出有關修訂，將向合資格股東寄發補充文件及新批准及接納表格。任何經修訂部分要約將維持郵遞經修訂要約文件之日後至少14天可供接納。倘進行部分要約過程中，要約人修訂部分要約的條款，則所有合資格股東（無論接納部分要約與否）將對經修訂條款享有權利。
- (h) 接納部分要約的權利屬於合資格股東個人所有，不得讓與他人或聲明放棄予他人或由合資格股東以其他方式轉讓。
- (i) 受(i)本綜合文件所載部分要約的條款；(ii)收購守則的條文；及(iii)執行人員的任何規定所規限，要約人可決定要約人向各接納股東承購的股份數目的計算方式、就此須支付的要約價、所提交的接納是否完全符合部分要約的條款以及所有其他關於接納的有效性、形式及資格（包括收取接納的時間）的問題（前提是上述的決定乃依據收購守則的規定或經執行人員的同意而作出）。在沒有明顯錯誤下，要約人的有關決定應為最終定論。

- (j) 由任何股東遞交或寄發予任何股東的所有通訊、通告、批准及接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或其任何彌償保證或多項彌償保證)及股款，將由彼等或彼等指定的代理遞交或寄發予彼等或彼等指定的代理，郵誤風險由彼等承擔，而要約人、本公司、鎧盛資本、鎧盛證券、紅日、股份過戶登記處或彼等各自的任何董事或專業顧問或參與部分要約的任何其他人士概不就因此而引致的任何損失或任何其他責任承擔任何責任。

12. 海外股東

本綜合文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券或同等法例或規則存檔。

並非香港居民的人士可否參與部分要約或會受到其居住所在相關司法權區的適用法律影響。合資格股東如屬香港境外某個司法權區的市民、居民或國民，則應遵守彼等自身所在司法權區的任何適用法律或監管規定，並在必要情況下徵詢其自身法律顧問的意見。合資格股東如欲接納部分要約，須自行負責就接納部分要約全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括取得可能規定的任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續，以及支付應由該等合資格股東就該等司法權區支付的任何轉讓或其他稅項)。

任何合資格股東接納部分要約，將被視為構成該合資格股東向要約人作出已遵守當地法律及規定以及部分要約可由該合資格股東根據有關司法權區的法律及法規接納之陳述及保證，且有關接納根據所有適用法律及法規屬有效及具約束力。合資格股東如有疑問，務請諮詢其專業顧問。

13. 香港印花稅

接納部分要約的合資格股東就接納部分要約應付賣方香港從價印花稅，金額按(i)要約人就部分要約之相關接納應付之代價；或(ii)要約股份之市值(以較高者為準)之0.1%計算，有關印花稅將自要約人於接納部分要約時應付該等合資格股東之現金金額中扣除。

要約人將安排代表接納部分要約之合資格股東繳納賣方香港從價印花稅，並按照香港法例第117章印花稅條例就接納部分要約及要約股份過戶支付買方香港從價印花稅。

14. 稅務

合資格股東如對其接納部分要約產生之稅務影響有任何疑問，務請諮詢其本身的專業顧問。務請注意，要約人、本公司及其最終實益擁有人以及彼等任何一方之一致行動人士、鎧盛資本、鎧盛證券、股份過戶登記處或彼等各自的任何董事或專業顧問或參與部分要約之任何人士概不就任何人士因接納部分要約而產生之任何稅務影響或責任而承擔任何責任。

15. 公佈

要約人及本公司聯合刊發並於最後截止日期下午七時正於聯交所網站刊登要約結果的公佈。有關公佈將符合收購守則規則19.1及規則19註釋7的披露規定，當中包括部分要約結果及釐定各接納股東配額比例方法之詳情。

任何延長部分要約的公佈均須列明下一個截止日期；倘部分要約就接納而言成為無條件，則可根據收購守則聲明部分要約將於截止日期後起計14日內保持可供接納。根據收購守則規則28.4，要約人不可將最後截止日期延伸至超過首個截止日期起計第14日的日期。倘部分要約於不遲於寄發日期後起計7日內就接納而言成為或被宣佈為無條件，要約人有權作出公佈，以使部分要約於寄發日期後起計21日內終止接納。當收購守則規定的期限於非營業日結束時，該期限將延長至下一個營業日。

結果公佈須列明：

- (a) 就接獲的部分要約接納所涉及的股份總數；
- (b) 要約人或其一致行動人士於要約期前持有、控制或擁有指示權的股份總數；

- (c) 要約人或其任何一致行動人士於要約期已收購或同意將予收購的股份總數。

結果公佈須載有遵照收購守則規則19註釋7釐定各接納股東配額比例方法之詳情。

結果公佈須載有要約人或其任何一致行動人士已借入或借出(已借出或出售之任何借入股份除外)之任何本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情。

結果公佈須載有該等股份數目於本公司相關類別股本中所佔的百分比及於票權中所佔的百分比。

根據收購守則規則19註釋2，倘要約人、其任何一致行動人士或其顧問於要約期作出有關接納程度或接納股東的數目或比例的聲明，則要約人須即時刊發公佈。

根據收購守則及上市規則的規定，有關部分要約(執行人員及聯交所已確認就此並無進一步意見)的所有公佈將於聯交所及本公司網站刊載。

16. 詮釋

本綜合文件中提述的合資格股東包括因收購或轉讓股份而有權簽立批准及接納表格的人士，而倘超過一名人士簽立批准及接納表格，則本綜合文件的條文共同及個別適用於該等人士。

本綜合文件及批准及接納表格中提述的陽性用語涵蓋陰性及中性，而提述的單數包括眾數，反之亦然。

I. 財務資料

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核綜合業績以及本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料之概要載列如下。截至二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年之數字乃分別摘錄自本公司截至二零二二年、二零二一年及二零二零年經審核綜合財務報表。

綜合收益表及綜合全面收益表概要

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 六月三十日 止六個月 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	110,349	139,285	543,280	1,141,245
收益成本	(83,709)	(120,286)	(307,638)	(606,147)
所得稅(開支)/抵免	(4,493)	90,225	38,434	(181,452)
除稅前(虧損)/溢利	(44,761)	(683,939)	(416,381)	272,933
期內(虧損)/溢利歸屬於：				
—本公司擁有人	(31,068)	(392,648)	(224,271)	34,682
—非控股權益	(18,186)	(201,066)	(153,676)	56,799
年/期內(虧損)/溢利及 全面(虧損)/收益總額	(104,182)	(740,366)	(327,570)	233,903
(虧損)/溢利及全面(虧損) /收益總額歸屬於：				
—本公司擁有人	(57,665)	(471,845)	(200,397)	111,817
—非控股權益	(46,517)	(268,521)	(127,173)	122,086
每股(虧損)/盈利				
—基本(每股港仙)	(12.7)	(160.3)	(91.6)	14.2
—攤薄(每股港仙)	(12.7)	(160.3)	(91.6)	11.7
應付擁有人股息	—	—	—	—

除上文所披露者以及截至二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，投資物業公平價值虧損及待售開發中物業減值虧損合共分別約為港幣484,800,000元、港幣459,400,000元及港幣128,000,000元，以及截至二零二三年六月三十日止六個月約港幣2,200,000元外，概無任何對本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務業績以及本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表而言屬重大的收入或開支項目。

經計及本集團所有物業權益估值（誠如載於本綜合文件附錄三的本集團估值報告（「估值報告」）所載）而引致之公平值變動影響，本集團經調整資產淨值計算如下：

港幣百萬元

於二零二三年六月三十日股東應佔本集團未經審核 綜合資產淨值(附註1)	511.5
調整：	
– 根據估值報告於二零二三年十一月三十日 股東應佔本集團物業權益之公平值變動(附註2)	150.9
經調整資產淨值	662.4
經調整每股資產淨值(附註3)	2.70

附註：

- 該金額摘錄自本集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- 公平值變動指物業權益於二零二三年十一月三十日之市值超出其於二零二三年十一月三十日之相應賬面值的部分減去本集團少數股東應佔金額，並按中國人民銀行於二零二三年十一月三十日公佈的匯率以港幣1元兌人民幣0.90979元的匯率換算，如下所示：

公平值收益的計算

人民幣百萬元

本集團物業權益於二零二三年十一月三十日的公平值 (如本綜合文件附錄三所載)	2,333.1
減：相關物業權益於二零二三年十一月三十日的賬面值	<u>2,098.5</u>
公平值收益	234.6
其中歸屬於股東	137.3

換算為港幣

股東應佔公平值收益(人民幣)	137,300,000
於二零二三年十一月三十日的匯率(人民幣兌港幣)	<u>0.90979</u>
股東應佔公平值收益(港幣)	150,900,000

3. 經調整每股資產淨值乃以於最後實際可行日期已發行股份244,955,413股為基礎計算得出。

II. 本集團綜合財務報表

本公司須於本綜合文件列明或引用(i)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)、(ii)本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二一年財務報表」)、(iii)本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)及(iv)本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(「二零二三年中期財務報表」)所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同主要會計政策及與閱覽上述財務資料存在重大關係之相關已刊發賬目附註之任何要點。

本集團核數師中匯安達會計師事務所有限公司就本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表發表之核數師報告並無載有任何保留意見、強調事項或與持續經營相關之重大不確定因素。

二零二零年財務報表載於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)第73至161頁。二零二零年年報刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.gfghl.com)，並於下列網址可供查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042803021_c.pdf

二零二一年財務報表載於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」)第78至167頁。二零二一年年報刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.gfghl.com)，並於下列網址可供查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042804122_c.pdf

二零二二年財務報表載於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年年報」)第92至181頁。二零二二年年報刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.gfghl.com)，並於下列網址可供查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042603298_c.pdf

二零二三年中期財務報表載於本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二三年中期報告」)第4至27頁。二零二三年中期報告刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.gfghl.com)，並於下列網址可供查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0927/2023092701874_c.pdf

二零二零年財務報表、二零二一年財務報表、二零二二年財務報表及二零二三年中期財務報表(而非該等二零二零年年報、二零二一年年報、二零二二年年報及二零二三年中期報告之任何其他部分)以提述方式載入本綜合文件並構成本綜合文件之一部分。

III. 債務聲明

於二零二三年十二月三十一日(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

銀行貸款及銀行透支

於二零二三年十二月三十一日營業時間結束時，本集團有銀行貸款及銀行透支結餘約港幣519,785,000元。

來自非控股權益之貸款

於二零二三年十二月三十一日營業時間結束時，本集團有來自非控股權益持有人之貸款結餘約港幣13,922,000元。

其他借款

於二零二三年十二月三十一日營業時間結束時，本集團有其他借款結餘約港幣107,598,000元。

可換股債券

於二零二三年十二月三十一日營業時間結束時，本集團有面值約港幣95,896,000元之可換股債券。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日營業時間結束時，本集團有抵押予貸款人之資產合共價值約港幣1,874,852,000元。

租賃負債

於二零二三年十二月三十一日營業時間結束時，本集團有租賃負債結餘約港幣1,231,000元。

或然負債及擔保

於二零二三年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何擔保，以及除下文所披露者外，本公司或其任何附屬公司並未涉及任何重大索賠訴訟，據董事所知，本集團的任何公司均無未決或威脅且可能對本集團產生不利影響的任何重大訴訟或索賠：

- (i) 於二零一七年八月十一日，四季香港貿易有限公司（本公司一位股東）發出一原訴傳票並送交香港高等法院存檔，向本公司（作為被告）提出申索，要求法庭發出許可准許原告可代表本公司對曾煒麟及郭慧玟（均為本公司前執行董事）、郭小彬、郭小華、馬學綿、周桂華、許培偉、劉朝東（均為本公司董事）、曾芷彤及崔衛紅（分別為本公司前非執行董事及前獨立非執行董事）、盈滿發展有限公司（一間英屬處女群島公司）及Intra Asia Limited（兩者現時均為本公司之附屬公司以及徐州物業項目的其他利益相關方提出法律訴訟。

本公司於尋求法律意見後反對原告之申請，並已存檔其反對之誓章，原告已向法庭支付被告之訟費保證。於最後實際可行日期，此訴訟之審訊日期尚未確定。

- (ii) 陳煥池就建設工程施工合同糾紛向東莞市樟木頭房地產開發有限公司、嘉豐實業有限公司(「嘉豐」)及Grand Field Group Limited(後兩者為本公司的附屬公司)提出申索，根據東莞市第三人民法院判決，嘉豐須向陳煥池支付工程款本金約人民幣15,480,000元及相應利息，其中約人民幣15,080,000元的本金，從一九九六年三月十三日及人民幣400,000元的本金，從一九九七年二月十三日起，按中國人民銀行公佈的金融機構同期同類貸款基準利率計至二零一九年八月十九日，從二零一九年八月二十日起，按全國銀行間同業拆借中心公佈的同期貸款市場利率計至款項清償之日止。嘉豐就該判決提出上訴，東莞市中級人民法院已於二零二二年五月二十三日作出二審判決，上訴被駁回，維持原判。

嘉豐已向廣東省高級人民法院提呈重審呈請。廣東省高級人民法院已於二零二三年七月四日受理該呈請，以供調查，於最後實際可行日期，其並無進一步發展。然而，據本公司中國法律顧問告知，廣東省高級人民法院作出判決，判令審理此案的可能性微乎其微。因此，本集團已於截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合損益中作出一筆約人民幣42,037,000元(約等於港幣49,182,000元)的賠償撥備，其乃根據上述判決所判令的本金約人民幣15,480,000元及上述期間約人民幣26,893,000元的相應利息及自一九九六年三月十三日至二零二二年十二月三十一日的利率計算得出。截至二零二三年十二月三十一日止年度的簡明綜合損益表已就相應利息約人民幣657,000元作出進一步撥備。

董事認為，上述法律訴訟不會對本集團之營運產生重大影響。然而，上述法律訴訟完結前，董事無法可靠計量對本集團的財務影響。

- (iii) 本公司的附屬公司幸福假日酒店管理(深圳)有限公司(「幸福假日」)就人民幣30,000,000元及其利息向浙江北深文旅發展有限公司(「浙江北深」)、寧波禾山實業有限公司(「寧波禾山」)及其他五間公司提出申索。根據於二零二二年八月十九日之判決,幸福假日對浙江北深享有人民幣30,426,958.91元的債權,寧波禾山就浙江北深所欠之全部金額承擔連帶責任,其他五名被告就上述債務承擔50%。於二零二二年十二月二十日裁定上述裁決有誤,法院判令對上述案件進行重審。重審已於二零二三年七月二十一日及二零二三年八月八日開庭審理,於最後實際可行日期,本集團並未接獲裁判結果。

於二零二二年三月十四日,杭州市富陽區人民法院裁定,受理浙江北深的清盤申請,並指定管理人。尚不確定浙江北深是否有充足資產賠付損害。

- (iv) 上述(iii)段浙江北深的管理人訴本公司的附屬公司鈞濠房地產開發(深圳)有限公司(「鈞濠深圳」),要求就寧波禾山未繳股本(人民幣29,981,200元註冊資本金及其利息)承擔連帶責任。鈞濠深圳及另一股東獲判須對上述未繳股本承擔連帶清償責任,鈞濠深圳及另一股東就該裁決向廣州市中級人民法院提出上訴,於最後實際可行日期,未有該案二審的任何進一步發展。
- (v) 謹此提述本公司於二零二三年三月二十四日有關本公司之全資附屬公司濠康國際供應鏈(深圳)有限公司被其前商業夥伴(「商業夥伴」)透過一系列虛假交易欺詐的事件的公佈。該商業夥伴已被中國警方逮捕以待刑事調查。本公司或會循民事訴訟途徑向該商業夥伴及/或有關人士追討損失。詳情請參閱本公司日期為二零二三年三月二十四日及二零二三年十二月四日之公佈。

IV. 重大變動

於最後實際可行日期，除下文外，董事確認，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日），本集團的財務或交易狀況或前景並無重大變動。

本集團預期將錄得本公司擁有人應佔虧損大幅減少，且預期本公司擁有人應佔虧損截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三財年」）將介乎約港幣30,000,000元至港幣70,000,000元（「盈利預告」），較截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二財年」）本公司擁有人應佔虧損約港幣392,600,000元，主要由於(a)本集團的收入及毛利由二零二二財年的約港幣139,300,000元及港幣19,000,000元分別增至二零二三財年的約港幣255,000,000元至港幣275,000,000元及港幣50,000,000元至港幣70,000,000元；(b)本集團的行政開支由二零二二財年的約港幣61,600,000元減至二零二三財年的約港幣45,000,000元至港幣55,000,000元；(c)本集團於二零二三財年的投資物業之一次性公平值收益確認介乎約港幣20,000,000元至港幣60,000,000元，而本集團於二零二二財年的投資物業之一次性公平值虧損則為約港幣380,500,000元；(d)本集團於二零二三財年並無在建銷售物業及商譽之一次性減值虧損，而本集團於二零二二財年分別確認在建銷售物業及商譽之一次性減值虧損合共約港幣104,300,000元及約港幣36,800,000元；(e)本集團的訴訟撥備由二零二二財年的約港幣49,200,000元大幅減少至二零二三財年的約港幣500,000元至港幣1,500,000元；及(f)於二零二三財年確認通過損益之可換股債券之公平值虧損約港幣6,700,000元，而於二零二二財年通過損益之可換股債券之公平值收益約港幣3,800,000元，部分抵銷上述影響。有關盈利預告的進一步詳情，請參閱盈利預告公佈。

盈利預告聲明被視為收購守則規則10項下的盈利預測，故本公司須遵守收購守則規則10.4所載的報告規定。

本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司認為，就會計政策及計算而言，盈利估計已根據本公司於其盈利預告公佈中盈利預告聲明中所載董事採用的基準妥為編製，並按所有重大方面與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表中所載的本集團通常採用的會計政策一致的基準呈列。紅日認為，由董事全權負責的盈利預告聲明乃經審慎周詳考慮後始行作出。謹請垂註中匯安達會計師事務所有限公司及紅日分別就盈利預告聲明出具的報告，有關報告分別載於本綜合文件附件五及附件六。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其對本集團持有之物業於二零二三年十一月三十日之價值之意見而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。



香港灣仔
灣仔道83號17樓
電話：(852) 2811 1876
傳真：(852) 3007 8501
網址：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

關於：於中華人民共和國之多項物業之物業估值

我們遵照鈞濠集團有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，對 貴集團於中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值，我們確認，我們已進行考察、作出相關查詢並取得我們認為必需的其他資料，以向 閣下提供我們對物業於二零二三年十一月三十日（「估值日期」）的市值的意見，以供載入Rhenfield Development Corp.及 貴公司聯合刊發的日期為二零二四年二月二十九日的綜合文件。就收購及合併守則（「收購守則」）規則11.1(f)而言，我們知悉， 貴公司綜合物業資產的價值佔 貴公司綜合總資產賬面值的50%或以上。我們亦知悉， 貴公司聯營公司所持的其他物業無須受限於收購守則規則11.1(f)項下的估值報告。

1. 估值基準

我們對物業所作估值為我們對市值的意見，而我們將市值界定為「某項物業於估值日期在作出適當市場推廣後，交易雙方在知情、審慎及自願的情況下，由自願買方與自願賣方達成公平交易的交易估計金額」。

市值被理解為所估計資產或負債並無考慮買賣（或交易）成本亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

2. 物業分類

於我們進行估值的過程中，貴集團持有的物業分為下列組別：

組別I — 貴集團於中國持作投資的物業；

組別II — 貴集團於中國持作銷售的物業；及

組別III — 貴集團於中國持作自用的物業。

3. 估值方法

就除第7項及第12項物業進行物業估值而言，吾等採用直接比較法進行物業估值，並經參考相關市場中可得的可資比較銷售交易假設該等物業於現況下空置財產之利益交吉出售。

就於估值日期分別為正在開發及未來開發的第7項及第12項物業進行估值而言，我們採用直接比較法進行物業估值，並以第7項及第12項物業將根據貴集團提供予我們的最近期發展方案落成及竣工為基準，我們亦已計及就完成開發項目將支付的建築成本，以反映已竣工開發項目的質量。

就於估值日期尚未取得任何正式產權證書的第3項物業及第1項、第5項、第8項及第10項物業的車位，以及僅限特定用途且不可轉讓的第19項物業而言，我們並無賦予任何商業價值。

4. 業權調查

我們已獲提供多份與於中國之物業有關之業權文件副本或摘要，並已獲 貴集團確認概無編製其他相關文件。然而，我們並無檢查文件正本以核實所有權或核實是否有任何修訂未顯示在提供予我們的副本上。於我們進行估值的過程中，我們依賴 貴集團之中國法律顧問廣東年豐律師事務所（「**中國法律顧問**」）就位於中國之物業業權所提供的法律意見（「**法律意見**」）。

5. 估值假設

我們的估值乃假設業主以彼等現況在市場出售物業，且並無憑藉任何可影響物業價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排而獲益。

此外，我們並無考慮任何有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次性出售或向單一購買者出售物業作出撥備。

6. 資料來源

於我們進行估值的過程中，我們相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納向我們提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓齡及可影響物業價值的所有其他有關事宜的意見。所有文件僅作參考用途。

我們並無理由懷疑我們獲提供的資料的真實性及準確性。我們亦獲悉，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。我們認為，我們已獲提供充足資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

7. 估值考慮

我們已考察該等物業外部，並在可能情況下考察該等物業內部。我們並無為該等物業進行結構測量。然而，於我們考察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。但我們無法報告稱該等物業不存在朽壞、蟲害或任何其他結構缺陷。我們亦無對任何樓宇設施進行測試。

我們並無進行實地測量以核實所涉及物業的地盤／樓面面積，惟我們已假設我們所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有指明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予我們的文件所載資料為依據，故僅為約數。

我們在估值中並未考慮相關物業上的任何抵押、按揭或結欠的款項，亦未考慮在進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明者外，我們假設該等物業不存在可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

對該等物業進行估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的香港公司收購及合併守則規則11及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版)所載規定。

為符合香港公司收購及合併守則規則11.3及據 貴集團告知，出售該等物業可能產生的潛在稅項負債包括以下澄清：

如 貴集團所告知，因按我們所評估之金額直接出售由 貴集團持有之物業權益而可能產生之潛在稅務負債主要包括下列項目：

- 就收益按25%繳納之企業所得稅
- 就物業升值30%至60%累進稅率繳納之土地增值稅
- 倘所得款項淨額(減去稅款和法定供款)以股息方式被發還至中國境外(倘中港避免雙重徵稅安排適用則減至5%)，則繳納10%預扣稅
- 按交易額0.05%繳納之印花稅
- 按增值稅約12%繳納之其他附加費

就組別I及III的物業而言，誠如 貴集團所確認，於估值日期， 貴集團尚無意出售組別I及III的物業，因此，並不可能產生任何稅項負債。就組別II的物業而言，出售完成後可能產生潛在的稅項負債。

根據我們的既定慣例，我們於估值過程中既沒有核實亦未計及該等稅務負債。

8. 備註

根據我們之標準慣例，我們必須聲明本報告僅供本報告之接收方使用，我們概不就本報告全部或任何部份內容向任何第三方承擔任何責任，且本報告全部或任何部份在未經我們事先書面批准其呈現之形式及內容前不得載入任何刊發文件或聲明中或以任何方式刊發。

除另有註明者外，我們之估值中所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此 致

香港新界
沙田石門
安群街3號
京瑞廣場一期
19樓A室
鈞濠集團有限公司 台照

為及代表
瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事

李偉健博士

PhD(BA) MFin BCom(Property)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

謹啟

二零二四年二月二十九日

李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾20年的估值經驗。

估值概要

組別I— 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	於二零二三年		貴集團	
		十一月三十日	現況下之市值	應佔權益	
				貴集團	
				於二零二三年	
				十一月三十日	
				現況下之市值	
1.	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路棕科雲端大廈(鈞濠 Mix Park)之多個辦公、商住公寓、商鋪及車位	人民幣1,287,400,000元		50%	人民幣643,700,000元
2.	中國江蘇省徐州市鼓樓區黃河西路國金時代之多個辦公及商鋪	人民幣102,350,000元		100%	人民幣102,350,000元
3.	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路德福花園之一個會所、一個幼兒園及多個車位	無商業價值		100%	無商業價值

編號	物業	貴集團		
		於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值	於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值	
4.	中國廣東省深圳市南山區北環大道高發科技園陶然居之兩個住宅單位	人民幣3,830,000元	100%	人民幣3,830,000元
	小計：	<u>人民幣1,393,580,000元</u>		<u>人民幣749,880,000元</u>

組別II— 貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值
5.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮樟羅管理區永寧街及關輝高速公路怡樂花園之多個商舖及車位	人民幣12,800,000元	100%	人民幣12,800,000元
6.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮樟羅管理區永寧街及關輝高速公路怡樂花園之多個商舖	人民幣3,980,000元	100%	人民幣3,980,000元
7.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮白果洞管理區之一幅地塊	人民幣30,500,000元	10%	人民幣3,050,000元
8.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮墟鎮管理區麗景大道東江花園一期之多個商舖及車位	人民幣2,870,000元	100%	人民幣2,870,000元

編號	物業	於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值
9.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮永隆街與振興路華都花園一期之多個商舖及一個住宅單位	人民幣17,400,000元	100%	人民幣17,400,000元
10.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮振興路華都花園二期之多個商舖及車位	人民幣3,750,000元	100%	人民幣3,750,000元
11.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮振興路華都花園一期二期之多個商舖及住宅單位	人民幣3,390,000元	100%	人民幣3,390,000元

編號	物業	於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值
12.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮墟鎮管理區之一塊地塊	人民幣10,400,000元	100%	人民幣10,400,000元
13.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮墟鎮管理區麗景大道東江花園一期之多個商舖	人民幣3,860,000元	100%	人民幣3,860,000元
14.	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路棕科雲端大廈(鈞濠 Mix Park)之多個住宅，辦公及商住公寓	人民幣691,900,000元	50%	人民幣345,950,000元
	小計：	<u>人民幣780,850,000元</u>		<u>人民幣407,450,000元</u>

組別III— 貴集團於中國持作自用的物業

編號	物業	於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值
15.	中國廣東省梅州市豐順縣城南開發區金湖路金盤段豐順萬江府4棟2501號房	人民幣2,870,000元	50%	人民幣1,435,000元
16.	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路棕科雲端大廈(鈞濠 Mix Park)之多個辦公	人民幣67,200,000元	50%	人民幣33,600,000元
17.	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路棕科雲端大廈(鈞濠 Mix Park)之酒店	人民幣87,310,000元	100%	人民幣87,310,000元
18.	中國江蘇省徐州市鼓樓區黃河西路國金時代之辦公	人民幣1,280,000元	100%	人民幣1,280,000元

編號	物業	於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值
19.	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路德福花園德福廣場(情侶閣)201	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	<u>人民幣158,660,000元</u>		<u>人民幣123,625,000元</u>
	總計：	<u>人民幣2,333,090,000元</u>		<u>人民幣1,280,955,000元</u>

估值證書

組別I— 貴集團於中國持作投資的物業。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值
1.	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路棕科雲端大廈(鈞濠Mix Park)之多個辦公, 商住公寓, 商鋪及車位	<p>該物業為包括多個住宅、辦公、商住公寓、商鋪及1,180個車位, 名為棕科雲端大廈(亦稱鈞濠Mix Park)的綜合發展項目, 約於二零二零年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料, 該物業的總樓面面積約為33,611.40平方米, 外加1,180個車位。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓, 為期40年, 將於二零三九年五月十七日屆滿, 作商業、商住公寓及辦公用途, 而作住宅用途的期限為70年。</p>	<p>據 貴集團告知, 該物業總樓面面積約1,930平方米的部分已簽訂多份租賃協議, 每月總租金約人民幣118,000元, 作辦公用途, 總樓面面積約210平方米的部分已簽訂租賃協議, 每月租金約人民幣16,600元, 作商住公寓用途, 總樓面面積約16,000平方米的部分已簽訂多份租賃協議, 每月總租金約人民幣802,200元, 作零售用途。</p> <p>其餘部分於估值日期作自用或空置。</p>	<p>人民幣 1,287,400,000元。</p> <p>(參閱附註2)</p> <p>(貴集團應佔 50%權益: 人民幣 643,700,000元)</p>

附註：

1. 根據多份不動產權證書，該物業總樓面面積約33,611.40平方米的辦公、商住公寓及商鋪由深圳棕科置業有限公司合法擁有，作商業、商住公寓及辦公用途。
2. 我們並未賦予該物業於估值日期尚未取得任何適當產權證書的停車位商業價值。然而，僅供參考，我們認為，假設深圳棕科置業有限公司已取得相關產權證書並有權自由轉讓該物業的車位，則該物業於估值日期現況車位的市值將為人民幣118,000,000元。
3. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
4. 深圳棕科置業有限公司為 貴公司擁有50%權益的附屬公司。
5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 深圳棕科置業有限公司擁有該物業總樓面面積約33,611.40平方米的住宅、辦公、商住公寓及商鋪的適當合法所有權，有權轉讓該物業的住宅、辦公、商住公寓和商鋪連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外支付土地出讓金或向政府繳付其他繁苛款項；
 - b. 該物業1,180個車位僅供深圳棕科置業有限公司使用或租賃，不得轉讓予他人；
 - c. 該物業現時之用途符合當地規劃法規，並已獲有關政府機構批准；
 - d. 該物業部分受限於按揭。除上文所述者外，該物業不受限於任何其他重大產權負擔；及
 - e. 該物業總樓面面積約33,611.40平方米的辦公、商住公寓、住宅及商鋪可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
2.	中國江蘇省徐州市鼓樓區黃河西路國金時代之多個辦公及商鋪	<p>該物業包括綜合大樓國金時代之多個辦公及商鋪，約於2015年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為11,444.94平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，將於二零四九年三月十九日屆滿，作辦公及商業用途。</p>	據 貴集團告知，該物業於估值日期空置。	<p>人民幣102,350,000元。</p> <p>(貴集團應佔100%權益)</p>

附註：

1. 根據多份不動產權證書，該物業總樓面面積約11,444.94平方米由徐州國金房地產開發有限公司合法擁有，作辦公及商業用途。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
3. 徐州國金房地產開發有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 徐州國金房地產開發有限公司擁有該物業的適當合法所有權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外支付土地出讓金或向政府繳付其他繁苛款項；
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例，並已獲得有關政府部門批准；
 - c. 該物業並無並無按揭或任何其他重大產權負擔；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
3.	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路德福花園之一個會所、一個幼兒園及多個車位	<p>該物業包括綜合開發區德福花園內的一個會所、一個幼兒園及123個車位，約於一九九九年至二零零三年間完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為3,985.73平方米，作幼兒園及會所用途，外加123個車位。</p>	<p>據 貴集團告知，該物業總樓面面積約為3,430平方米的部分已簽訂多份租賃協議，每月總租金約為人民幣211,400元，作幼兒園及零售用途。</p> <p>該物業其餘部分於估值日期為空置。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(參閱附註1)</p>

附註：

1. 我們就於估值日期尚未取得任何適當產權證書的物業並未賦予任何商業價值。然而，僅供參考，我們認為，假設鈞濠房地產開發(深圳)有限公司已取得相關產權證書及並有權自由轉讓該物業的車位，則該物業於估值日期現況車位的市值將為人民幣58,720,000元。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
3. 鈞濠房地產開發(深圳)有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 貴集團無法取得該物業總樓面面積約3,985.73平方米的幼兒園及會所以及123個車位的不動產權證書，且該物業的幼兒園、會所及車位不可轉讓；
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例，並已獲相關主管部門批准；及
 - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
4.	中國廣東省深圳市南山區北環大道高發科技園陶然居之兩個住宅單位	<p>該物業包括開發區一幢住宅樓陶然居的2個住宅單位，約於二零零一年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為61.82平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期70年，將於二零六二年六月七日屆滿，作住宅用途。</p>	據 貴集團告知，於估值日期，該物業自用作物業管理用途。	<p>人民幣3,830,000元。</p> <p>(貴集團應佔100%權益)</p>

附註：

1. 根據2份不動產權證書，該物業約61.82平方米的總樓面面積由鈞濠房地產開發(深圳)有限公司合法擁有，作住宅用途。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
3. 鈞濠房地產開發(深圳)有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 鈞濠房地產開發(深圳)有限公司擁有該物業的正式法定業權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例，並已獲有關主管部門批准；
 - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

組別II— 貴集團於中國持作銷售的物業

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
5.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮樟羅管理區永寧街及關輝高速公路怡樂花園之多個商舖及車位	<p>該物業包括建於3層商舖平台及地庫之上一幢35層住宅樓怡樂花園的49個商舖及11個車位，約於一九九七年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為4,269.655平方米，作零售用途，外加11個車位。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期70年，將於二零六二年九月屆滿，作商業及住宅用途。</p>	<p>據 貴集團告知，該物業一個總樓面面積約27.72平方米的商舖已簽訂多份租賃協議，每月租金人民幣700元(不含水電費)。</p> <p>該物業的其餘部分於估值日期為自用或空置。</p>	<p>人民幣12,800,000元。</p> <p>(參閱附註2)</p> <p>(貴集團應佔100%權益)</p>

附註：

- 根據43份不動產權證書，該物業總樓面面積約4,201.655平方米的43個商舖由成發行合法擁有，作商業用途。
- 我們並未賦予該物業車位任何商業價值，該等車位於估值日期尚未取得任何適當的業權證書。然而，僅供參考，我們認為，假設成發行已取得相關業權證書並有權自由轉讓該物業的車位，則該物業於估值日期現況車位的市值將為人民幣400,000元。
- 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
- 成發行為 貴公司之全資附屬公司。

5. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- a. 成發行擁有該物業總樓面面積約4,201.655平方米的43個商鋪的適當合法業權，有權轉讓該物業的零售部分連同剩餘期限的土地使用權，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 成發行尚未取得該物業總樓面面積約68平方米的6個商鋪的不動產權證書，但成發行作為實際發展商，擁有該物業6個商鋪的適當合法業權，並有權使用、出租及轉讓該物業的6個商鋪；
 - c. 貴集團無法取得該物業11個車位的不動產權證書，且該物業的11個車位不可轉讓；
 - d. 該物業49個商鋪的現有用途符合當地規劃條例，並已獲有關部門批准；
 - e. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；及
 - f. 該物業的49個商鋪可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
6.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮樟羅管理區永寧街及關輝高速公路怡樂花園之多個商鋪	<p>該物業包括建於3層商鋪平台及地庫之上一幢35層住宅樓怡樂花園的31個商鋪，約於一九九七年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為920.29平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期70年，將於二零二二年九月屆滿，作商業及住宅用途。</p>	據 貴集團告知，該物業於估值日期空置。	<p>人民幣3,980,000元。</p> <p>(貴集團應佔100%權益)</p>

附註：

1. 根據31份不動產權證書，該物業約920.29平方米總樓面面積由成發行合法擁有，作商業用途。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
3. 成發行為 貴公司之全資附屬公司。
4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 成發行擁有該物業的適當合法業權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例，並已獲得有關政府部門批准；
 - c. 該物業並無並無按揭或任何其他重大產權負擔；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
7.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮白果洞管理區之一幅地塊	該物業包括一幅地塊，總地盤面積約為5,389平方米。 該物業的土地使用權已出讓，將於二零六二年十二月十日屆滿，作住宅用途。	據 貴集團告知，該物業於估值日期空置且尚處開發規劃階段。	人民幣30,500,000元。 (貴集團應佔10%權益：人民幣3,050,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用證，該物業總地盤面積為5,389平方米的土地使用權已出讓予 貴集團的商業夥伴東莞市樟木頭房地產開發總公司，將於二零六二年十二月十日屆滿，作住宅用途。
2. 根據東莞市城鄉規劃局於二零一八年十月三十一日發佈的建設用地規劃許可證地字第2018-18-1007號，該物業擬發展為綜合發展項目，規劃總樓面面積約為29,501.40平方米，作住宅及商業用途。
3. 田琪(擁有逾5年估值估計經驗)已於二零二四年一月進行考察。
4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 東莞市樟木頭房地產開發總公司為該物業的註冊土地使用權所有人，但 貴公司之全資附屬公司成發行擁有該物業10%的適當合法所有權，且有權透過開發該物業轉讓該物業10%權益連同剩餘期限的土地使用權，並透過東莞市樟木頭房地產開發總公司行使其有關權利，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用。該物業不能以空置地塊的方式直接出租或轉讓；
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例，並已獲得有關政府部門批准；
 - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；及
 - d. 該物業可透過開發及建設，以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。
5. 據 貴集團告知，該物業於估值日期尚處開發規劃階段。估值時，按該物業於估值日期已完工的開發價值為人民幣249,000,000元。據 貴集團告知，開工後的估計施工期為約18個月，估計總施工成本為約人民幣149,000,000元。我們在估值過程中已考慮該成本。

估值證書

編號	物業	概述及年期	估用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
8.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮墟鎮管理區麗景大道東江花園一期之多個商舖及車位	<p>該物業包括東江花園的綜合發展項目的8個商舖、2個零售部分及4個車位，約於一九九五年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為1,193.14平方米，作零售用途，外加4個車位。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期70年，將於二零六二年十二月屆滿，作商業及住宅用途。</p>	<p>據 貴集團告知，該物業總樓面面積約為182平方米的部分已簽訂多份租賃協議，每月總租金約為人民幣2,410元(不含水電費)，作零售用途。</p> <p>該物業其餘部分於估值日期為自用或空置。</p>	<p>人民幣2,870,000元。</p> <p>(參閱附註2)</p> <p>(貴集團應佔100%權益)</p>

附註：

1. 根據2份不動產權證書，該物業的2個商舖(總樓面面積約為1,021.76平方米)由嘉豐實業有限公司合法擁有，作商業用途。
2. 我們並未賦予該物業於估值日期尚未取得任何適當產權證書的車位商業價值。然而，僅供參考，我們認為，假設嘉豐實業有限公司已取得相關產權證書並有權自由轉讓該物業的車位，則該物業於估值日期現況車位的市值將為人民幣160,000元。
3. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
4. 嘉豐實業有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

5. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 嘉豐實業有限公司擁有該物業2個商舖(總樓面面積約為1,021.76平方米)的適當合法業權，並有權轉讓該物業的商舖連同剩餘期限的土地使用權，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 嘉豐實業有限公司尚未獲得該物業8個商舖(總樓面面積約為171.38平方米)的不動產權證書，但嘉豐實業有限公司(作為實際開發商)擁有該物業8個商舖的適當合法業權，並有權使用、租賃及轉讓該物業8個商舖；
 - c. 貴集團無法獲得該物業4個車位的不動產權證書，且該物業4個車位不可轉讓；
 - d. 該物業8個商舖及2個商舖(總樓面面積約為1,193.14平方米)的當前用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府部門批准；
 - e. 該物業的2個商舖受限於按揭。除上文所述者外，該物業不受限於任何其他重大產權負擔；及
 - f. 該物業商舖及商舖(總樓面面積約為1,193.14平方米)可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
9.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮永隆街與振興路華都花園一期1、2、3、4、5、6棟之多個商舖及一個住宅單位	<p>該物業包括華都花園綜合住宅區一期的1、2、3、4、5、6棟的2個商舖及1個住宅單位，約於一九九五年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為5,614.83平方米，其中作零售用途的總樓面面積約為5,518.59平方米，作住宅用途的總樓面面積約為96.24平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期70年，將於二零六二年十二月屆滿，作商業及住宅用途。</p>	<p>據 貴集團告知，該物業總樓面面積約為780平方米的部分已簽訂多份租賃協議，每月總租金約人民幣21,200元(不含水電費)，作零售用途。</p> <p>該物業其餘部分於估值日期為空置。</p>	<p>人民幣17,400,000元。</p> <p>(貴集團應佔100%權益)</p>

附註：

1. 根據2份不動產權證書，該物業包括1、2、3、4、5、6棟的2個商舖(總樓面面積約為5,518.59平方米)由嘉豐實業有限公司合法擁有，作商業及住宅用途。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
3. 嘉豐實業有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 嘉豐實業有限公司擁有該物業包括1、2、3、4、5、6棟的商舖(總樓面面積約為5,518.59平方米)的適當合法業權，並有權轉讓該物業的商舖連同剩餘期限的土地使用權，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 嘉豐實業有限公司尚未獲得該物業住宅單位(總樓面面積約為96.24平方米)的不動產權證書，但嘉豐實業有限公司(作為實際開發商)擁有住宅單位的適當合法業權；
 - c. 該物業的當前用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府部門批准；
 - d. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；及
 - e. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
10.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮振興路華都花園二期之多個商舖及車位	<p>該物業包括華都花園綜合開發區二期的62個商舖及20個車位，約於一九九四年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業作零售用途的總樓面面積約為1,666.48平方米，外加20個車位。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期70年，將於二零六三年八月屆滿，作商業及住宅用途。</p>	<p>據 貴集團告知，該物業總樓面面積約為580平方米的部分已簽訂多份租賃協議，每月總租金約人民幣4,450元(不含水電費)，作零售用途。</p> <p>該物業其餘部分於估值日期為自用或空置。</p>	<p>人民幣3,750,000元。</p> <p>(參閱附註2)</p> <p>(貴集團應佔100%權益)</p>

附註：

1. 根據52份不動產權證書，該物業的52個商舖(總樓面面積約為1,377.44平方米)由嘉豐實業有限公司合法擁有，作商業用途。
2. 我們並未賦予該物業於估值日期尚未取得任何適當產權證書的停車位商業價值。然而，僅供參考，我們認為，假設嘉豐實業有限公司已取得相關產權證書並有權自由轉讓該物業的車位，則該物業於估值日期現況車位的市值將為人民幣800,000元。
3. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
4. 嘉豐實業有限公司為 貴公司之全資附屬公司。

5. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- a. 嘉豐實業有限公司擁有該物業52個商舖（總樓面面積約為1,377.44平方米）的適當合法業權，並有權轉讓該物業的商舖連同剩餘期限的土地使用權，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 嘉豐實業有限公司尚未獲得該物業10個商舖（總樓面面積約為289.04平方米）的不動產權證書，但嘉豐實業有限公司（作為實際開發商）擁有10個商舖的適當合法業權；
 - c. 貴集團無法獲得該物業20個車位的不動產權證書，且該物業的20個車位不可轉讓；
 - d. 該物業62個商舖的當前用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；
 - e. 該物業的52個單位受限於按揭。除上文所述者外，該物業不受限於任何其他重大產權負擔；及
 - f. 該物業62個商舖可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 十一月三十日 現況下之市值
11.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮振興路華都花園一期二期之多個商舖及住宅單位	<p data-bbox="544 480 852 614">該物業包括華都花園綜合住宅開發區的14個商舖及4個住宅單位，約於一九九四年至一九九五年間完工。</p> <p data-bbox="544 666 852 917">根據 貴集團提供的資料，該物業總樓面面積約為665.35平方米，其中作零售用途的總樓面面積約為373.35平方米，作住宅用途的總樓面面積約為292.00平方米。</p> <p data-bbox="544 968 852 1102">該物業一期的土地使用權已出讓，為期70年，將於二零六二年屆滿，作商業及住宅用途。</p> <p data-bbox="544 1153 852 1291">該物業二期的土地使用權已出讓，為期70年，將於二零六三年屆滿，作商業及住宅用途。</p>	<p data-bbox="887 480 1118 732">據 貴集團告知，該物業商舖部分(總樓面面積約60平方米)已簽訂多份租賃協議，每月總租金約人民幣300元(不含水電費)，作零售用途。</p> <p data-bbox="887 783 1118 842">該物業其餘部分於估值日期均為空置。</p>	<p data-bbox="1142 480 1362 506">人民幣3,390,000元。</p> <p data-bbox="1225 557 1362 614">(貴集團應佔100%權益)</p>

附註：

1. 根據4份不動產權證書，該物業的4個住宅單位(總樓面面積約為292.00平方米)由嘉豐實業有限公司合法擁有，作商業及住宅用途。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。

3. 嘉豐實業有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 嘉豐實業有限公司擁有該物業4個住宅單位（總樓面面積約為292.00平方米）的適當合法業權，並有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 嘉豐實業有限公司尚未獲得該物業14個商鋪（總樓面面積約為373.35平方米）的不動產權證書，但嘉豐實業有限公司（作為實際開發商）擁有該物業14個商鋪的適當合法業權，並有權使用、租賃及轉讓該物業14個商鋪；
 - c. 該物業的當前用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府部門批准；
 - d. 該物業的3個單位受限於按揭。除上文所述者外，該物業不受限於任何其他重大產權負擔；及
 - e. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
12.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮白果洞管理區之一幅地塊	該物業包括一幅地塊(總樓面面積約為4,500平方米)。 該物業的土地使用權已出讓,將於二零六三年八月屆滿,作商業及住宅用途。	據 貴集團告知,該物業於估值日期為空置土地。	人民幣10,400,000元。 (貴集團應佔100%權益)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證,總地盤面積為9,093平方米的土地使用權已出讓予 貴集團的商業伙伴樟木頭房地產開發公司(現稱東莞市樟木頭房地產開發總公司),將於二零六三年八月屆滿,作商業及住宅用途。該物業為空置地塊,總地盤面積約為4,500平方米,為整幅地塊的一部分。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
3. 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
 - a. 東莞市樟木頭房地產開發總公司為該物業的註冊土地使用權所有人,但 貴公司之全資附屬公司嘉豐實業有限公司為該物業的實際土地使用權所有人(「實際所有人」),擁有該物業的適當合法所有權,且有權透過開發該物業轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權,並透過東莞市樟木頭房地產開發總公司行使作為實際所有人的權利,而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用,因此該物業不能以空置地塊的方式直接出租或轉讓;
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例,並已獲相關部門批准;
 - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔;及
 - d. 該物業可透過開發及建設,以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。
4. 據 貴集團告知,該物業於估值日期為空置土地。估值時,該物業於估值日期已完工的開發價值為人民幣76,000,000元。據 貴集團告知,開工後的估計施工期為約18個月,估計總施工成本為約人民幣44,000,000元。我們在估值過程中已考慮該等成本。

估值證書

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
13.	中國廣東省東莞市樟木頭鎮墟鎮管理區麗景大道東江花園一期之多個商舖及車位	<p>該物業包括東江花園的綜合開發區的74個商舖，約於一九九五年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為1,605.58平方米，作零售用途。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，將於二零六三年八月屆滿，作商業及服務用途。</p>	據 貴集團告知，該物業於估值日期為空置。	<p>人民幣3,860,000元。</p> <p>(貴集團應佔100%權益)</p>

附註：

1. 根據74份不動產權證書，該物業由擎天酒店管理(深圳)有限公司(現為(幸福假日酒店管理(深圳)有限公司))合法擁有，作商業用途。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
3. 擎天酒店管理(深圳)有限公司(現為(幸福假日酒店管理(深圳)有限公司))為 貴公司之全資附屬公司。
4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 擎天酒店管理(深圳)有限公司擁有該物業的適當合法所有權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例，並已獲得有關政府部門批准；
 - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
14.	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路棕科雲端大廈(鈞濠Mix Park)之多個住宅，辦公及商住公寓	<p>該物業包括綜合開發項目棕科雲端大廈(亦稱鈞濠Mix Park)的多個住宅、辦公及商住公寓，約於二零二零年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業總樓面面積約為19,543.91平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期40年，將於二零三九年五月十七日屆滿，作商業、商住公寓及辦公用途，為期70年，作住宅用途。</p>	據 貴集團告知，該物業於估值日期為空置。	<p>人民幣 691,900,000元。</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 人民幣 345,950,000元)</p>

附註：

1. 根據多份不動產權證書，該物業由深圳棕科置業有限公司合法擁有，作住宅、商業、商住公寓及辦公用途。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
3. 深圳棕科置業有限公司為 貴公司擁有50%權益的附屬公司。
4. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 深圳棕科置業有限公司擁有該物業的適當合法所有權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例，並已獲得有關政府部門批准；
 - c. 該物業部分已按揭。除上文所述外，該物業並無任何其他重大資產負擔；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

組別III— 貴集團於中國持有供業主佔用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
15.	中國廣東省梅州市豐順縣城南開發區金湖路金盤段豐順萬江府4棟2501號房	<p>該物業包括於豐順萬江府的住宅發展項目的一個住宅單元，該項目約於二零一九年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為409.60平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期70年，作住宅用途。</p>	<p>據 貴集團告知，於 估值日期，該物業由 貴集團自用作為員工宿舍。</p>	<p>人民幣2,870,000元。</p> <p>(貴集團應佔50%權益：人民幣1,435,000元)</p>

附註：

1. 根據不動產權證書，該物業由深圳棕科置業有限公司合法擁有，作住宅用途。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
3. 深圳棕科置業有限公司為 貴公司擁有50%權益的附屬公司。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 深圳棕科置業有限公司擁有該物業的適當合法業權，並有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而毋須額外支付土地出讓金或向政府繳付其他繁苛款項；
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例，並已獲得有關政府部門批准；
 - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
16.	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路棕科雲端大廈(鈞濠Mix Park)之多個辦公	<p>該物業為包括綜合開發項目棕科雲端大廈(亦稱鈞濠Mix Park)的多個辦公，約於二零二零年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業總樓面面積約為1,867.28平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期40年，將於二零三九年五月十七日屆滿，作辦公用途。</p>	據 貴集團告知，該物業於估值日期為自用。	<p>人民幣 67,200,000元。</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 人民幣 33,600,000元)</p>

附註：

1. 根據多份不動產權證書，該物業由深圳棕科置業有限公司合法擁有，作辦公用途。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
3. 深圳棕科置業有限公司為 貴公司擁有50%權益的附屬公司。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 深圳棕科置業有限公司擁有該物業的適當合法所有權，有權轉讓該物業連同其土地使用權的剩餘年期，而毋須額外支付土地出讓金或向政府繳付其他繁苛款項；
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例，並已獲得有關政府部門批准；
 - c. 部分該物業已按揭。除上文所述外，該物業並無任何其他重大產權負擔；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
17.	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路棕科雲端大廈(鈞濠Mix Park)之酒店	<p>該物業為包括綜合開發項目棕科雲端大廈(亦稱鈞濠Mix Park)的一間酒店，約於二零二零年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業總樓面面積約為3,118.25平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期40年，將於二零三九年五月十七日屆滿，作商業用途。</p>	據 貴集團告知，該物業於估值日期為自用。	<p>人民幣87,310,000元。</p> <p>(貴集團應佔100%權益)</p>

附註：

1. 根據多份不動產權證書，該物業由幸福假日酒店管理(深圳)有限公司合法擁有，作商業用途。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
3. 幸福假日酒店管理(深圳)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 幸福假日酒店管理(深圳)有限公司擁有該物業的適當合法所有權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例，並已獲得有關政府部門批准；
 - c. 部分該物業已按揭。除上文所述外，該物業並無任何其他重大產權負擔；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
18.	中國江蘇省徐州市鼓樓區黃河西路國金時代之辦公	<p>該物業包括綜合大樓國金時代之辦公，約於二零一五年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總樓面面積約為159.42平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，將於二零四九年三月十九日屆滿，作辦公用途。</p>	據 貴集團告知，該物業於估值日期為自用。	<p>人民幣1,280,000元。</p> <p>(貴集團應佔100%權益)</p>

附註：

1. 根據多份不動產權證書，該物業由徐州國金房地產開發有限公司合法擁有，作辦公及商業用途。
2. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
3. 徐州國金房地產開發有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 徐州國金房地產開發有限公司擁有該物業的適當合法所有權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外向政府繳付土地出讓金或其他重大費用；
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例，並已獲得有關政府部門批准；
 - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔；及
 - d. 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

估值證書

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下之市值
19.	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路德福花園德福廣場(情侶閣) 201	<p>該物業包括綜合開發項目德福花園的二層平台，約於二零零三年完工。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業總樓面面積約為1,942.85平方米，作物業管理用途。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，為期70年，將於二零六六年八月十九日屆滿，作物業管理用途。</p>	<p>據 貴集團告知，該物業部分總樓面面積約1,200平方米受限於租賃協議，每月總租金約人民幣25,500元，作物業管理用途。</p> <p>該物業剩餘部分於估值日期為空置。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(參閱附註2)</p>

附註：

1. 根據1份不動產權證書，該物業由鈞濠房地產開發(深圳)有限公司合法擁有，僅作物業管理用途。
2. 我們並未賦予該物業任何商業價值，該物業於估值日期僅限物業管理用途且無法由鈞濠房地產開發(深圳)有限公司轉讓。然而，僅供參考，我們認為，假設鈞濠房地產開發(深圳)有限公司已取得相關產權證書且鈞濠房地產開發(深圳)有限公司有權自由轉讓該物業，則該物業於估值日期現況下的市值將為人民幣26,200,000元。
3. 田琪(擁有逾5年估值經驗)已於二零二四年一月進行考察。
4. 鈞濠房地產開發(深圳)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 鈞濠房地產開發(深圳)有限公司擁有該物業的適當合法所有權，然而，該物業僅限物業管理用途，不得轉為他用及轉讓；
 - b. 該物業的現有用途符合當地規劃條例，並已獲得有關政府部門批准；及
 - c. 該物業並無按揭或任何其他重大產權負擔。

責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則的規定提供有關部分要約、要約人及本公司的資料。

董事共同及個別就本綜合文件所載的資料(與要約人相關的資料除外)之準確性承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後,確認就彼等所深知,本綜合文件中所表達的意見(要約人董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出,且本綜合文件並無遺漏其他事實,足以令本綜合文件所載任何陳述出現誤導成份。

要約人董事共同及個別就本綜合文件所載的資料(與本集團相關的資料除外)之準確性承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後,確認就彼等所深知,本綜合文件中所表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出,且本綜合文件並無遺漏其他事實,足以令本綜合文件所載任何陳述出現誤導成份。

本公司之股本

於最後實際可行日期,本公司之法定及已發行股本如下:

	港幣千元
法定股本	
50,000,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本	
244,955,413股每股面值港幣0.01元之普通股	<u>2,449</u>

所有已發行股份彼此之間於所有方面享有同等地位,尤其包括資本、股息及投票權。已發行股份於聯交所主板上市。概無任何部分股份於任何其他證券交易所上市或交易,亦無或不擬就股份於任何其他證券交易所尋求任何上市或批准買賣。自二零二三年十二月三十一日(即本公司上一個財政年度末)起,本公司概無發行任何股份。

曾女士(持有要約人50%權益之要約人股東)持有可換股債券,根據初步轉換價最多可轉換為252,359,145股股份。可換股債券之進一步資料載於本綜合文件的「鎧盛證券函件」內「曾女士的不可撤銷承諾」一節。

除上述可換股債券外,本公司概無任何可轉換或可交換為股份之尚未行使期權、衍生工具、認股權證或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4),亦無就發行該等可轉換或可交換為股份之期權、衍生工具、認股權證或證券訂立任何協議。

權益披露

I. 要約人及其一致行動的人士於本公司之權益

於最後實際可行日期,由要約人、其董事及其一致行動人士於本公司股份、相關股份、債權證或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中持有或控制的權益詳情如下:

股份

股東姓名	股份數目	概約%
要約人	70,366,823	28.73
曾女士(附註1)	474,530	0.19
曾煒麟先生(附註2)	76,950	0.03
郭慧玟女士(附註2)	1,343,950	0.55
郭小彬先生(附註3)	150,000	0.06
郭小華女士(附註4)	300,000	0.12
要約人及其一致行動人士小計	72,712,253	29.68

可換股債券

持有人姓名	本金額 (港幣元)	轉換價 (港幣元)	基於轉換價的 換股股份
曾女士	95,896,475.43	0.38	252,359,145

附註：

1. 曾女士為可換股債券之持有人。
2. 曾煒麟先生與郭慧玟女士為曾女士及曾先生之父母，彼等各自持有要約人之50%股權，因此與要約人為一致行動人士。
3. 郭小彬先生為曾先生及曾女士之舅父，彼等各自持有要約人之50%股權，因此與要約人為一致行動人士。
4. 郭小華女士為曾先生及曾女士之姨母，彼等各自持有要約人之50%股權，因此與要約人為一致行動人士。

截至最後實際可行日期，除上文所述者外，要約人或其一致行動人士概無擁有或控制本公司或本集團任何成員公司的任何股份或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

II. 董事於股份的權益

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或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的證券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或根據上市規則所載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的權益或淡倉；或須記入根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據收購守則須於本綜合文件披露的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份 總數 ⁽¹⁾	佔本公司 股權概約 百分比(%) ⁽¹⁾
郭小彬先生	實益擁有人	150,000 (L)	0.06%
周桂華女士	實益擁有人	195,000 (L)	0.08%
郭小華女士	實益擁有人	300,000 (L)	0.12%

附註：

1. 字母「L」指該人士於股份的好倉。

周桂華女士為董事，擬批准惟不接納有關其於本公司實益股權的部分要約。

III. 本公司及董事於要約人的權益

於最後實際可行日期，本公司及董事概無於要約人股份中擁有任何權益。

IV. 與要約人有關的其他披露

(i) 要約人確認，於最後實際可行日期：

- (1) 除「要約人及其一致行動人士於本公司的權益」一節所披露者外，要約人及／或其一致行動人士概無擁有、持有或控制或指示股份或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之任何投票權或權利，且要約人及／或彼等任何一方之一致行動人士概無擁有、控制或指示或已訂立有關本公司證券之未行使衍生工具；
- (2) 除曾女士的不可撤銷承諾外，要約人及／或其一致行動人士概無接獲任何接納或不接納或批准或不批准部分要約之不可撤銷承諾；
- (3) 於有關期間，要約人及其一致行動人士概無買賣任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券或有關本公司證券的其他衍生工具；
- (4) 概無訂立收購守則規則22註釋8所述有關任何人士與要約人及／或其一致行動人士的任何類別安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）；
- (5) 要約人及／或其一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (6) 任何股東（作為一方）及要約人及其一致行動人士任何一方（作為另一方）之間概無諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；及
- (7) 概無任何協議、安排或諒解據此根據部分要約將予收購的要約股份將轉讓、抵押或質押予任何其他人士。

(ii) 於最後實際可行日期

- (1) 除曾女士的不可撤銷承諾外，要約人或其任何一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東概無存在與部分要約有關或取決於部分要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；及
- (2) 除本綜合文件「鎧盛證券函件」內「部分要約的先決條件」及「部分要約的條件」一節所披露者外，要約人及其一致行動人士概無參與訂立涉及可能會或可能不會援引部分要約條件之情況的協議或安排。

V. 有關本公司的其他披露

(i) 於最後實際可行日期：

- (1) 除上文「II.董事於股份的權益」等段所披露者外，董事並無於股份、衍生工具、購股權、認股權證及兌換權或可兌換或交換為股份之其他類似權利中擁有任何權益；
- (2) 除上文「II.董事於股份的權益」等段所披露者外，董事概無持有任何本公司之實益股權，致使其有權接納或不接納或批准或不批准部分要約；
- (3) 本公司附屬公司、本集團任何退休基金或根據收購守則項下「一致行動」釋義第(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或收購守則項下「聯繫人」釋義第(2)類所指本公司的聯繫人(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)，概無擁有或控制任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且概無有關人士於有關期間買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；

- (4) 任何人士與本公司或根據收購守則項下一致行動釋義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則項下聯繫人釋義第(2)、(3)及(4)類屬於本公司聯繫人的任何人士概無訂有收購守則規則22註釋8所述類型安排，且概無有關人士於有關期間買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；
 - (5) 概無本公司的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)按酌情基準管理，且概無有關人士於有關期間買賣本公司任何有關證券以換取價值；
 - (6) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或與股份有關的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；及
 - (7) 除本綜合文件「鎧盛證券函件」內「部分要約的理由及要約人的意向」一節所披露的潛在可換股債券認購事項(未必會落實)外，任何股東(作為一方)及本公司、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間概無諒解、安排、動協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。
- (ii) 於有關期間，董事或本公司概無持有要約人的股權或買賣要約人任何股份或與要約人股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
 - (iii) 於有關期間，概無董事交易本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值。

影響董事或與董事有關的安排

於最後實際可行日期：

- (i) 任何董事與任何其他人士之間並無訂立協議或安排而以部分要約結果為條件或取決於部分要約結果或以其他方式與部分要約相關；

- (ii) 要約人並無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約；及
- (iii) 概無任何董事已獲或將獲提供利益(法定賠償除外)作為離職補償或涉及部分要約的其他賠償的安排。

董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立(i)於要約期開始前六個月內訂立或修訂(包括持續及固定期限合約)；(ii)屬通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)屬超過12個月的固定期限合約(不論通知期如何)的任何服務合約。

市價

下表列示於(a)最後實際可行日期；(b)最後交易日；及(c)有關期間各個曆月最後一個交易日聯交所所報每股股份的收市價：

日期	每股收市價 (港幣元)
二零二三年七月三十一日	0.28
二零二三年八月三十一日	0.199
二零二三年九月二十九日	0.165
二零二三年十月三十一日	0.113
二零二三年十一月三十日	0.111
二零二三年十二月二十九日	0.1
二零二四年一月三日(最後交易日)	0.1
二零二四年一月三十一日	0.122
最後實際可行日期	0.113

最高及最低股份價格

於有關期間：

- (a) 股份在聯交所所報最高收市價為於二零二三年八月四日的每股股份港幣0.30元；及

- (b) 股份在聯交所所報最低收市價為於二零二三年十二月二十八日、二零二三年十二月二十九日、二零二四年一月二日及二零二四年一月三日的每股股份港幣0.10元。

重大訴訟

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁或申索，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無面臨任何待決或備受威脅之重大訴訟、仲裁或申索：

- (i) 於二零一七年八月十一日，一份原訴傳票發出並送交香港高等法院存檔，原告四季香港貿易有限公司(本公司一位股東)向本公司(作為被告)提出申索，要求法庭發出許可准許原告可代表公司對曾煒麟及郭慧玟(均為本公司前執行董事)、郭小彬、郭小華、馬學綿、周桂華、許培偉、劉朝東(均為本公司董事)、曾芷彤及崔衛紅(為本公司前非執行董事及前獨立非執行董事)、盈滿發展有限公司(一間英屬處女群島公司)及Intra Asia Limited(現時均為本公司之附屬公司並為徐州物業項目之其他利益相關方)提出法律訴訟。本公司於反對原告之申請，並已存檔其反對之誓章，原告已向法庭支付被告之訟費保證。於最後實際可行日期，此訴訟之審訊日期尚未確定。
- (ii) 陳煥池就建設工程施工合同糾紛向東莞市樟木頭房地產開發有限公司、嘉豐實業有限公司(「嘉豐」)及Grand Field Group Limited(後兩者為本公司的附屬公司)提出申索，根據東莞市第三人民法院判決嘉豐須向陳煥池支付約人民幣15,480,000及15,080,000元自一九九六年三月十三日起計息，約人民幣400,000元於自一九九七年起計息，直至二零一九年八月十九日，均利息，其中約人民幣15,080,000元自一九九六年三月十三日起計息，約人民幣400,000元於自一九九七年起計息，直至二零一九年八月十九日，均按中國人民銀行公佈的金融機構同期同類貸款基準利率計息，從二零一九年八月二十日起，按全國銀行間同業拆借中心公佈的同期貸款市場利率計息。嘉豐就該判決向東莞市中級人民法院提出上訴，東莞市中級人民法院已於二零二二年五月二十三日駁回上訴，維持原判。

嘉豐已向廣東省高級人民法院提呈重審呈請。廣東省高級人民法院已於二零二三年七月四日受理該呈請，以供調查，於最後實際可行日期，其尚無進一步更新。

- (iii) 本公司的附屬公司幸福假日酒店管理(深圳)有限公司(「**幸福假日**」)向浙江北深文旅發展有限公司(「**浙江北深**」)、寧波禾山實業有限公司(「**寧波禾山**」)及其他五間公司提出申索，要求浙江北深賠付人民幣30,000,000元及累計利息。根據二零二二年八月十九日的裁決，幸福假日對浙江北深人民幣享有30,426,958.91元的債權，寧波禾山就浙江北深所欠之全部金額承擔連帶責任，其他五名被告就上述債務承擔50%。於二零二二年十二月二十日，裁定前述裁決有誤，法院判令對上述案件進行重審。重審已於二零二三年七月二十一日及二零二三年八月八日開庭審理，但於最後實際可行日期，本集團仍未接獲裁判結果。

於二零二二年三月十四日，杭州市富陽區人民法院裁定，受理浙江北深的清盤申請並指定管理人。尚不確定浙江北深是否有充足資產賠付損害。

- (iv) 在上述(「**鈞濠開發**」)(iii)段北深公司的指定管理人代表北深公司訴本公司的附屬公司鈞濠房地產開發(深圳)有限公司要求鈞濠房地產就寧波禾山有限公司未實際繳納北深公司出資部分(人民幣29,981,200元註冊資股本及其利息)承擔連帶清償責任。法院判令鈞濠開發及另一股東需對上述未繳納出資款承擔連帶清償責任，鈞濠開發及另一股東向廣州市中級人民法院提出上訴，於最後實際可行日期，未有該案二審的進一步更新。
- (v) 謹此提述本公司於二零二三年三月二十四日有關本公司之附屬公司濠康國際供應鏈(深圳)有限公司被其前商業夥伴(「**商業夥伴**」)涉嫌透過一系列虛假交易欺詐該附屬公司的事件的公佈。商業夥伴因刑事調查已由中國警方逮捕。本公司或會循民事訴訟途徑向該商業夥伴及／或有關人士追討損失。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二三年三月二十四日及二零二三年十二月四日的公佈。

重大合約

除本公司與曾女士於二零二二年九月五日就認購可換股債券訂立的認購協議外，本集團於緊接要約期開始前兩年內直至最後實際可行日期（包括該日）概無訂立屬或可能屬重大的任何重大合約（並非於本集團進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約）。根據認購協議，本公司同意發行且曾女士同意以認購價最多港幣96,500,000元（但不少於港幣95,500,000元）認購可換股債券。可換股債券將於可換股債券發行日期起計滿18個月當日到期，年利率為6%。可換股債券持有人將有權根據可換股債券條款於可換股債券發行日期起至到期日期間於任何營業日以初步轉換價港幣0.38元轉換全部或部分可換股債券。本公司將於到期日贖回尚未償還的可換股債券本金額。認購已於二零二二年十月三十一日完成，本公司向曾女士發行本金額為港幣95,896,475.43元的可換股債券。有關認購協議及可換股債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年九月五日及二零二二年十月三十一日的公佈及本公司日期為二零二二年十月十日的通函。

專家及同意書

以下為本綜合文件載列或提述其函件、意見、報告或建議的專家名稱及資格：

名稱	資格
鎧盛資本	要約人有關部分要約之財務顧問，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
鎧盛證券	要約人的代理人，為及代表要約人提出部分要約，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團

名稱	資格
紅日	獨立董事委員會有關部分要約之獨立財務顧問，根據證券及期貨條例可從事第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
瑞豐環球評估諮詢有限公司	本公司的獨立物業估值師
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師、本公司核數師

上述專家各自已就刊發本綜合文件發出同意書，表示同意以本綜合文件所載的形式及涵義載入函件、意見、報告或建議及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

其他事項

- I. 有關要約人及其主要一致行動人士的資料載列如下：
 - (i) 要約人的註冊地址為Trident Chambers, P.O. Box 146, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人的董事為曾先生及曾女士。曾先生、曾女士及要約人的通訊地址為香港新界沙田樂景街28號御龍山2座56樓A室。
 - (ii) 要約人之全部已發行股本由曾先生及曾女士以同等股份直接持有。
- II. 本公司的註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- III. 鎧盛資本為要約人就部分要約的財務顧問，其註冊地址為香港中環雲咸街8號11樓。
- IV. 鎧盛證券正為及代表要約人提出部分要約，其註冊地址為香港中環雲咸街8號11樓。

- V. 紅日為有關部分要約的獨立財務顧問，其註冊地址為香港中環德輔道中141號中保集團大廈3樓310室。
- VI. 卓佳秘書商務有限公司為本公司之香港股份過戶登記分處，其註冊地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- VII. 本綜合文件及批准及接納表格的中英文文本如有任何不一致，概以英文文本為準。

展示文件

以下文件之副本自本綜合文件日期起直至要約期結束為止，(i)於本公司網站 www.gfghl.com；及(ii)於證監會網站 www.sfc.hk 可供查閱：

- (i) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (iii) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告；
- (iv) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告；
- (v) 本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告；
- (vi) 「鎧盛證券函件」，其全文載於本綜合文件「鎧盛證券函件」一節；
- (vii) 「董事會函件」，其全文載於本綜合文件「董事會函件」一節；
- (viii) 「獨立董事委員會函件」，其全文載於本綜合文件「獨立董事委員會函件」一節；
- (ix) 「獨立財務顧問函件」，其全文載於本綜合文件「獨立財務顧問函件」一節；
- (x) 物業估值師的報告(包括估值證書)，其全文載於本綜合文件附錄三；
- (xi) 曾女士的不可撤銷承諾；

- (xii) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (xiii) 本附錄「專同意書」一節所述專家的書面同意書；及
- (xiv) 中匯安達會計師事務所有限公司及紅日就盈利預告出具的報告，其全文分別載於本綜合文件附錄五及六。

以下為自香港執業會計師中匯安達會計師事務所有限公司收到的函件全文，以納入本綜合文件。

敬啟者：

截至二零二三年十二月三十一日止年度的盈利估計

吾等提述鈞濠集團有限公司（「貴公司」）於其日期為二零二四年二月二十日的公佈內所作盈利預告聲明（「盈利預告聲明」）所載截至二零二三年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔綜合溢利的估計（「盈利估計」）。

「根據對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度未經審核綜合管理賬目之初步審閱及董事會目前可得資料，本集團預期將錄得本公司擁有人應佔虧損大幅減少，目前預期本公司擁有人應佔虧損將介乎約港幣30,000,000元至港幣70,000,000元（「盈利預告」），較截至二零二二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約港幣392,600,000元大幅減少約82.2%至92.4%。」

董事的責任

盈利估計乃由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）截至二零二三年十二月三十一日止年度的基於管理賬目所得的未經審核綜合業績而編製。

貴公司董事須對盈利估計全權負責。

吾等的獨立性及質量管理

吾等遵守香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號「進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘的會計師行的質量管理」，要求本所設計、實施及運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等之責任是按照吾等的程序就盈利估計的會計政策及計算方法發表意見。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告」及經參考香港核證委聘準則第3000號（修訂本）「審核或審閱過往財務資料以外的核證工作」進行委聘工作。該等準則要求吾等規劃及進行委聘工作，以合理保證就有關會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否已根據董事採納的基準妥善編製盈利估計，及盈利估計之呈列基準是否在所有重大方面與貴集團一般採納之會計政策一致。吾等之工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則所進行的審核範疇為小，因此，吾等不會發表審核意見。

意見

吾等認為，就有關會計政策及計算方法而言，盈利估計已根據盈利預告聲明所載由董事採納的基準適當編製，及其呈列基準在各重大方面均與貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審計綜合財務報表中所載貴集團一般採納之會計政策一致。

香港新界
沙田石門安群街3號
京瑞廣場一期19樓A室
鈞濠集團有限公司
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師
香港
謹啟

二零二四年二月二十九日

以下為本公司獨立財務顧問紅日資本有限公司編製的報告全文，以納入本綜合文件。

敬啟者：

吾等提述鈞濠集團有限公司（「貴公司」）於其日期為二零二四年二月二十日的公佈（「盈利預告公佈」）中作出的盈利預告聲明（「盈利預告聲明」）。除文義另有指明者外，本函件所用詞彙與Rhenfield Development Corp.及貴公司聯合刊發的日期為二零二四年二月二十九日的綜合要約及回應文件（「綜合文件」）所界定者具有相同涵義。

茲提述董事於盈利預告公佈中作出的盈利預告聲明：

「根據對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度未經審核綜合管理賬目之初步審閱及董事會目前可得資料，本集團預期將錄得本公司擁有人應佔虧損大幅減少，目前預期本公司擁有人應佔虧損將介乎約港幣30,000,000元至港幣70,000,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約港幣392,600,000元大幅減少約82.2%至92.4%。」

上述盈利預告聲明構成收購守則規則10項下之溢利預測，並須由財務顧問或獨立財務顧問，及核數師或顧問會計師作出報告。該報告乃遵照收購守則規則10.4及規則10.1及10.2註釋1(c)之規定刊發。

吾等已審閱盈利預告聲明及其他相關資料及文件(尤其是 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核綜合管理賬目(「未經審核管理賬目」))，該等資料由董事全權負責，並與 貴公司討論形成作出盈利預告聲明所依據的主要基準的由 貴公司提供的資料及文件(尤其是未經審核管理賬目)。就作出盈利預告聲明所依據的會計政策及計算而言，吾等已倚賴由 貴公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司向董事會發出的綜合文件附錄五內所載的報告。誠如 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核年度綜合財務報表所載，中匯安達會計師事務所有限公司認為，就會計政策及計算而言，盈利預告聲明已在所有重大方面按與 貴集團採納的會計政策貫徹一致的基準編製。

基於以上所述，吾等認為，董事全權負責的盈利預告聲明乃經審慎周詳考慮後作出。

此 致

香港新界
沙田石門安群街3號
京瑞廣場一期19樓A室

鈞濠集團有限公司
董事會 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

日期：二零二四年二月二十九日