
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部鈞濠集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買方或承讓人或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

有關

出售徐州市國金時代目標單位之主要交易

除另有規定者外，本封面頁所用詞彙應與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第4至14頁。

本公司已獲得Rhenfield（為6,743,433股股份的實益擁有人，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本的約55.06%）的股東書面批准，以批准出售協議及其項下擬進行之交易。因此，本公司將不會就批准訂立出售協議及其項下擬進行之交易召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零二五年一月十四日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料.....	15
附錄二 — 目標單位估值報告.....	20
附錄三 — 一般資料	27

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「三年期租賃協議」	指	徐州國金（作為業主）與買方（作為承租人）訂立之有關第二批單位的租賃協議
「公佈」	指	本公司日期為二零二四年十二月三日之公佈，內容有關出售事項
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	鈞濠集團有限公司（股份代號：00115），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	徐州國金根據出售協議之條款出售目標單位
「出售協議」	指	縱先生（作為買方）與徐州國金（作為賣方）就出售事項而訂立日期為二零二四年十二月三日之有條件買賣協議
「首批單位」	指	國金時代之102室（約323.64平方米）、201室（約896.14平方米）、301至315室（307室、308室及312室除外，約549.99平方米）及401至415室（407室及408室除外，約619.87平方米）
「首批單位代價」	指	出售協議項下首批單位買賣之代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「國金時代」	指	位於中國江蘇省徐州市鼓樓區黃河西路17號的3號樓，為徐州國金開發的商業樓宇，由辦公室及零售單位組成
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二五年一月九日，即為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」或「縱先生」	指	縱橫先生，為獨立第三方
「Rhenfield」	指	Rhenfield Development Corp.，於最後實際可行日期，為實益擁有已發行股份約55.06%之本公司控股股東
「第二批單位」	指	國金時代之501至515室（約690.12平方米）、601至615室（約697.13平方米）、701至715室（約697.13平方米）及801至815室（約693.91平方米）
「第二批單位代價」	指	出售協議項下第二批單位買賣之代價
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.20元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標單位」	指	首批單位及第二批單位

釋 義

「總代價」	指	首批單位代價及第二批單位代價
「徐州國金」	指	徐州國金房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」或「百分比」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，人民幣兌港幣乃按人民幣1.00元兌港幣1.07元的概約匯率換算。採用該匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、本可或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。



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：

有關

出售徐州市國金時代目標單位之主要交易

緒言

於二零二四年十二月三日，徐州國金(作為賣方)與縱先生(作為買方)訂立出售協議，據此，(其中包括)受限於出售協議所載條款及條件，徐州國金有條件同意按「現狀」基準出售及縱先生有條件同意按「現狀」基準購買目標單位，總代價為人民幣25,681,182.50元。

董事會函件

出售事項構成本公司於上市規則第14章項下之主要交易，因此須遵守其項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或任何彼等各自的緊密聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司將召開股東大會以批准出售協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

於二零二四年十二月六日，本公司已取得Rhenfield的不可撤回及無條件的股東書面批准以批准出售協議及其項下擬進行之交易，Rhenfield為6,743,433股股份之實益擁有人，佔本公司於有關批准日期全部已發行股本約55.06%。因此，本公司將不會根據上市規則第14.44條召開股東大會以批准訂立出售協議及據此擬進行之交易。

本通函旨在向閣下提供上市規則所要求之有關出售協議及出售事項之進一步資料及本集團之其他資料。

出售協議

出售協議之詳情載列如下。

日期：二零二四年十二月三日

訂約方：(i) 徐州國金(作為賣方)；及

(ii) 縱先生(作為買方)

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方為一名商人且為獨立於本公司及其關連人士的第三方；及(ii)(a)買方及(b)本公司、本公司層面之任何關連人士及／或附屬公司層面之任何關連人士(以出售事項所涉及的該／該等附屬公司為限)概無及於過往十二個月概無訂立任何重大貸款安排。

擬出售之目標資產

徐州國金根據出售協議擬出售之資產包括總樓面面積約5,167.93平方米之目標單位。目標單位包括首批單位及第二批單位。於支付相關代價後，徐州國金應按「現狀」基準向買方轉讓首批單位或第二批單位(視情況而定)。

董事會函件

首批單位包括國金時代102室(約323.64平方米)、201室(約896.14平方米)、301至315室(307室、308室及312室除外,約549.99平方米)及401至415室(407室及408室除外,約619.87平方米)。

第二批單位包括國金時代501至515室(約690.12平方米)、601至615室(約697.13平方米)、701至715室(約697.13平方米)及801至815室(約693.91平方米)。

有關國金時代之進一步詳情,請參閱下文「國金時代及目標單位之資料」一段。

代價

首批單位代價為人民幣13,039,963.00元,第二批單位代價為人民幣12,641,219.50元。

首批單位代價人民幣13,039,963.00元須按以下方式以現金支付:

- (i) 金額人民幣2,000,000元已於出售協議日期作為按金支付(「**第一筆按金**」);及
- (ii) 剩餘首批單位代價餘額人民幣11,039,963.00元應於徐州國金通知買方已獲得股東對出售事項的批准之日起15個工作日內結算。

於最後實際可行日期,首批單位代價已悉數結清。

第二批單位代價人民幣12,641,219.50元須按以下方式以現金支付:

- (i) 金額人民幣1,200,000元已於出售協議日期作為按金支付(「**第二筆按金**」);及
- (ii) 剩餘第二批單位代價餘額人民幣11,441,219.50元應於已獲得股東對出售事項的批准之日起三年內結算。

剩餘第二批單位代價餘額預期將於第二批單位買賣完成時或之前結算,並於下文詳述。

董事會函件

目標單位之代價乃經出售協議訂約方公平磋商後達致，並按一般商業條款訂立，根據經參考獨立物業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司採用直接比較法釐定的目標單位於二零二四年十一月之初步估值得出的各層單位價格、近年來目標單位在吸引租戶方面存在困難、目標單位於過去三年並無為本集團帶來任何收入且目標單位佔本集團目前擁有的國金時代的大部分可銷售面積而得出。

考慮到徐州國金搬遷電扶梯的安排，待根據出售協議完成首批單位買賣後，買方應向徐州國金支付額外的佔用費人民幣200,000元。

出售協議之先決條件

出售協議的完成須待本公司就出售協議及其項下擬進行之交易取得股東批准後，方可作實，且該條件不可獲豁免。

倘未能於第一筆按金及第二筆按金支付後90個工作日內取得相關批准，徐州國金將訂立個別租賃協議，以按每月每平方米人民幣15元將目標單位出租予買方，租期為12年。在此情況下，第一筆按金及第二筆按金將轉為租賃按金並將用於滿足上述將予訂立的租賃協議項下的首期租金（按前三個月的租金計算）。

於二零二四年十二月六日，已就出售協議及其項下擬進行之交易取得股東批准。

完成

完成首批單位買賣須於徐州國金通知買方已就出售事項取得股東批准之日起十五個工作日內落實，並已於二零二四年十二月二十三日落實。

完成第二批單位買賣須於徐州國金通知買方已就出售事項取得股東批准之日起三年內落實。基於本公司目前可得之資料，完成第二批單位買賣預期將於二零二七年十二月三日或之前落實。

董事會函件

於上述買賣各自完成時，徐州國金與買方已訂立或將予訂立（視情況而定）關於首批單位或第二批單位（視情況而定）的商品房買賣合約。

上述出售協議之條款乃經本集團與買方公平磋商後達成，當中計及（據本公司所深知、全悉及確信）買方需要時間安排融資以完成第二批單位的購買，且買方意向為購買全部目標單位（而非僅第一批單位或第二批單位），而本集團已考慮（其中包括）(i)儘管本集團為國金時代開展了招商活動，國金時代的租賃表現依然不盡人意，且本集團於過去三年內並無自國金時代獲得任何租金收益；(ii)買方意向為承購全部目標單位（而非僅第一批單位或第二批單位）；(iii)目標單位佔本集團目前擁有的國金時代的大部分可銷售面積；(iv)本集團將根據三年期租賃協議（進一步載列於下文），自第二批單位獲得租金收入（該等單位於訂立出售協議前處於閒置狀態）；及(v)該區域商業物業的銷售可能無法於近期內恢復，儘管二線或三線城市商業物業的市場價格可能會於完成出售第二批單位日期前回升，但本公司目前並無計劃於二線或三線城市開展任何物業項目，且本集團於二線及三線城市的風險敞口及業務將因出售事項而進一步減少，使得本集團能夠將其資源集中於深圳的物業項目，故董事認為，出售協議之條款（包括三年期延遲結付及完成第二批單位）屬公平合理。

租賃第二批單位

於二零二四年十二月九日，買方已進一步與徐州國金訂立三年期租賃協議以租賃第二批單位，三年期租賃協議之詳情載列如下。

日期： 二零二四年十二月九日

訂約方： (i) 徐州國金（作為業主）；及
 (ii) 縱先生（作為承租人）

將予租賃之標的資產

根據三年期租賃協議，縱先生（作為承租人）將租賃第二批單位，合共總樓面面積為約2,778.29平方米。

董事會函件

租金

第二批單位之租金為每平方米每月人民幣15元，即每月人民幣41,674.4元（相當於年租金人民幣500,092.2元）。考慮到有關物業為清水房，承租人將獲得為期六個月的免租期。租金按季度預付，每季支付人民幣125,023.1元。

按金

於完成第二批單位買賣前，就第二批單位支付之按金將用於三年期租賃協議項下之租賃按金。

租期

租期(i)三年或(ii)直至完成第二批單位買賣為止（以較早者為準）。

其他條款

倘買方未能於租賃期屆滿前悉數結清第二批單位買賣的代價，買方將有權於租賃期屆滿及訂立新租賃協議前60天內，根據買方的書面申請，優先續租第二批單位。

徐州國金向買方承諾，於租賃期內，其將不會將第二批單位出售予除買方外的任何人士。

國金時代及目標單位之資料

國金時代位於中國江蘇省徐州市鼓樓區黃河西路17號3號樓，為一幢包含寫字樓及零售單位組成的商業建築。本公司認為，國金時代為本集團在徐州市住宅物業開發項目的配套設施，且前述項目的所有住宅單位已於二零一七年底前售罄。

國金時代為一幢設有地下層的13層建築，總樓面面積約13,009.13平方米。

本集團於過去三年未從國金時代獲得任何租金收益。於最後實際可行日期，本集團仍持有國金時代大部分總樓面面積，包含目標單位。目標單位包含寫字樓單位約3,948.15平方米及零售單位約1,219.78平方米，涵蓋國金時代一樓至八樓的單位。

董事會函件

於二零二四年六月三十日，目標單位的賬面值約港幣48,000,000元。於二零二四年十一月三十日，獨立物業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司通過直接比較法對目標單位進行估值，釐定為約人民幣26,700,000元（相當於約港幣28,500,000元）。詳情請參閱本通函附錄二所載目標單位估值報告。

本集團之資料及訂立出售協議之理由以及所得款項用途

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司通過三大分部運營：物業發展、物業投資及一般貿易。徐州國金主要從事位於徐州鼓樓區黃河西路西南側的房地產項目（包括國金時代在內的住宅及商業建築）的開發。

於最後實際可行日期，除國金時代外，本集團擁有另一主要物業項目（即位於中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮西環路的深圳雲端大廈項目），總樓面面積約33,611.40平方米，由本集團持作商業、商住公寓及寫字樓用途。

誠如本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報所述，本集團將盡其最大努力完成旗下所有物業的招商及營運，並優化持有的資產組合，出售部分非核心資產，以降低負債比率。本集團於二零二二年六月委聘一名物業代理銷售國金時代的未售出部分，然而國金時代單位之銷售表現仍未如理想，僅有兩個單位售出，代價約人民幣1,000,000元。自二零二四年十月起，本集團已進一步透過另一代理（其亦向本集團介紹買方）售出31個單位（不包括目標單位），總代價約人民幣8,300,000元。本公司管理層認為，國金時代於二零二四年六月前不理想的銷售表現乃主要由於其要價（相較於二零二四年九月後及目標單位的要價而言較高）及有關代理的努力所致。

誠如本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告（「**二零二四年中期報告**」）所進一步載述，本集團將採取措施，以（其中包括）通過出售非核心地區的資產和物業降低負債比率和水平，並減少營運成本，提高運營效率，以應對外部經濟環境的不確定性。誠如二零二四年中期報告所進一步載列，於二零二四年六月三十日，本集團錄得流動負債淨額約港幣97,100,000元及債務淨額的即期部分（以現金及現金等值項目減計息借款的即期部分計算）約港幣290,100,000元。與此同時，誠如二零二四年中期報告所披露，本集團於截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六

董事會函件

個月分別錄得輕微營運虧損約港幣11,000,000元及港幣7,300,000元，而融資成本（於截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月各自約為港幣24,600,000元）使得本集團分別於截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月之財務業績出現惡化。經計及中國物業市場的近期發展及本集團的過往銷售模式及近期現金流量，董事會認為，出售事項將有助本集團增加流動性資源以償還部分其尚未償還借款、降低負債比率並減少其融資成本，有利於本集團的可持續發展。

同時，儘管本集團已推出多項活動為國金時代吸引租戶，國金時代的租賃表現仍未如理想，且本集團於過去三年並無從國金時代產生任何租金收益。另一方面，有關深圳商業物業市場的報告指出，儘管租賃需求略有回升，持續下滑的租金及巨大的未來供應量依然令投資領域充滿挑戰。儘管業主願意進一步降低價格以加快資產出售，投資者在交易審查及資金配置方面仍極為審慎。於分層出售市場方面，部分國有企業、擁有充裕現金流的剛需買家及香港個人投資者對位處核心地段且具有較高投資回報的項目非常感興趣。經計及深圳商業物業市場的表現，本集團合理預期徐州市等二、三線城市的商業物業市場形勢將更為嚴峻。

誠如上文所述，國金時代未售出單位早已於公開市場銷售。然而，預期該地區的商業物業銷售將未必能於不久的將來恢復，本公司管理層認為將國金時代的未售出單位批量出售予單一買方以換取現金對本集團而言最為高效，從而可進一步改善本集團的流動資金資源。同時，於出售事項完成後，本集團仍擁有國金時代地下層在內的若干單位，本集團擬於適當時候銷售剩餘國金時代單位。

經扣除出售事項相關估計開支及增值稅後，出售事項所得款項淨額預期約港幣23,800,000元（相當於約人民幣22,200,000元）。現時擬訂所得款項淨額約人民幣15,700,000元將用於償還本集團借款及餘下所得款項淨額將用於補充本集團營運資金（包括結算項目的土地增值稅約人民幣4,100,000元）。目前將償還之有關借款預期包括(i)約人民幣2,000,000元用於部分償還來自浙商銀行之借款，當前尚未償還餘額為約人民幣175,000,000元，年利率為7%，於二零二五年三月到期；(ii)約人民幣12,000,000元用於部分償還來自深圳農村商業銀行之借款，當前尚未償還餘額

董事會函件

為約人民幣43,200,000元，年利率為6%，於二零二九年三月到期；及(iii)約人民幣1,700,000元用於部分償還來自深圳農村商業銀行之另一借款，當前尚未償還餘額為約人民幣186,000,000元，年利率為6.5%，於二零三零年八月到期。鑒於完成銷售第二批單位日期存在不確定性，經計及本集團於關鍵時刻的貸款組合及償還時間表以及為本集團利益考慮，本集團可能將所得款項淨額用於償還本集團的其他借款。因此，預期出售事項將促進本集團營運資金的增加及流動資金及資產負債狀況以及其整體財務狀況的改善。

經計及上述因素及總代價乃參考（其中包括）本通函附錄二所載目標單位之初步估值及估值報告釐定，董事會（包括獨立非執行董事）認為，出售協議之條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

根據於二零二四年六月三十日目標單位之未經審核賬面價值及出售事項之總代價，預期本公司將因出售事項錄得投資物業公平值虧損約港幣20,500,000元，乃參考目標單位於二零二四年六月三十日之未經審核賬面價值約港幣48,000,000元及總代價約人民幣25,700,000元（相當於約港幣27,500,000元）計算得出。另一方面，本集團預期就出售事項產生開支（包括佣金、專業費、稅項及附加費）約港幣2,400,000元及增值稅約港幣1,300,000元。

同時，預期出售事項將導致本集團非流動資產減少約港幣48,000,000元（即目標單位於二零二四年六月三十日之賬面值），而本集團之流動資產將增加約港幣23,800,000元（假設在以出售事項所得款項淨額結清部分未償還借貸之前，已結清與出售事項有關的相關開支及增值稅的所有應付款項）。

假設在以出售所得款項淨額結清部分未償還借貸之前，已結清出售事項所產生的相關開支及增值稅，預期出售事項將不會對本集團的負債造成重大影響。

上述出售事項之財務影響僅供說明用途，須於編製本公司綜合財務報表時確定，並須經審核。

上市規則涵義

由於有關出售事項之一項或多項百分比率根據上市規則第14.07條超過25%但所有百分比率均低於75%，故出售事項構成本公司於上市規則第14章項下之主要交易，因此須遵守其項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在下列情況下，出售事項的股東批准可透過書面股東批准的方式取得，以代替舉行股東大會：(i)倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票；及(ii)於批准出售事項的股東大會上已取得合共持有50%以上投票權的一名股東或一組緊密聯繫股東的書面股東批准。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或任何彼等各自的緊密聯繫人於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，概無股東須就批准訂立出售事項的決議案（倘該等決議案於本公司股東大會上提呈股東以供批准）放棄投票。

本公司已取得Rhenfield不可撤回及無條件的股東書面批准，以批准出售協議及其項下擬進行之交易。Rhenfield為6,743,433股股份之實益擁有人，佔本公司於該批准日期全部已發行股本約55.06%。因此，本公司將不會根據上市規則第14.44條召開股東大會以批准訂立出售協議及其項下擬進行之交易。

推薦意見

儘管將不會就批准出售協議及其項下擬進行之交易召開股東大會，但董事認為出售協議的條款屬公平合理及出售事項符合本公司及股東的整體利益。

因此，倘召開股東大會以批准訂立出售協議及其項下擬進行之交易，董事將推薦股東投票贊成將於股東大會提呈以批准出售協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

董 事 會 函 件

其他資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿
謹啟

二零二五年一月十四日

1. 本集團之財務資料

有關(i)本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度之經審核財務資料之詳情分別於下列本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之年報中披露；及(ii)本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核財務資料之詳情於本公司下列中期報告中披露，有關報告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gfghl.com)刊發及可供查閱。

- (i) 於二零二二年四月二十八日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第78至167頁)有關本集團的財務資料。請參閱以下有關年報的連結：

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

- (ii) 於二零二三年四月二十六日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第92至181頁)有關本集團的財務資料。請參閱以下有關年報的連結：

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

- (iii) 於二零二四年四月二十六日刊發之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第106至193頁)有關本集團的財務資料。請參閱以下有關年報的連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042604520_c.pdf

- (iv) 於二零二四年九月二十六日刊發之本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(第4至28頁)有關本集團的財務資料。請參閱以下有關中期報告的連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0926/2024092602369_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二四年十一月三十日(即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

於二零二四年十一月三十日營業時間結束時，本集團有銀行貸款及銀行透支結餘約港幣485,138,000元。

來自非控股權益之貸款

於二零二四年十一月三十日營業時間結束時，本集團有來自非控股權益持有人之貸款結餘約港幣14,124,000元。

其他借款

於二零二四年十一月三十日營業時間結束時，本集團有其他借款結餘約港幣92,521,000元。

可換股債券

於二零二四年十一月三十日營業時間結束時，本集團有面值約港幣100,969,000元之可換股債券。

抵押

於二零二四年十一月三十日營業時間結束時，本集團有抵押予貸款人之資產合共價值約港幣1,650,495,000元。除本段所披露者外，本集團於二零二四年十一月三十日營業時間結束時並無其他抵押。

租賃負債

於二零二四年十一月三十日營業時間結束時，本集團有租賃負債結餘約港幣781,000元。

或然負債及擔保

於二零二四年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何擔保，以及除下文所披露者外，本公司及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起及人民幣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，而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為止。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，其並無任何進一步發展。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，董事無法合理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**」)訴浙江北深文旅發展有限公司(「**浙江北深**」)、深圳市博瑞得貿易有限公司(「**深圳博瑞得**」)、寧波禾山實業有限公司(「**寧波禾山**」)及其他五名被告人有關約人民幣30,000,000元及其利息的借款合同糾紛的判決被撤銷。根據二零二四年中期報告,寧波禾山對浙江北深結欠幸福假日的人民幣34,707,835.64元債務承擔連帶清償責任,在判決書生效後一個月內付清,其他被告就浙江北深所欠未付上述債務之50%承擔連帶責任,須於浙江北深清盤程序結束後一個月內償還。
- (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。杭州市中級人民法院於二零二四年三月五日駁回鈞濠深圳及另一股東的上訴,維持原判。

浙江北深已向杭州市富陽區人民法院申請強制執行上述判決,法院裁定強制執行鈞濠深圳名下人民幣30,194,804元。鈞濠深圳已於二零二四年八月十五日向浙江省高級人民法院提交再審申請。於最後實際可行日期,本公司尚未收到該案再審申請的結果。據中國法律顧問告知,上述鈞濠深圳的法律程序尚未終結。

- (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)有限公司被指稱被其前商業夥伴(「**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。

3. 營運資金

董事認為，經考慮(i)本集團可動用的財務資源，包括內部產生的資金及可動用的銀行授信；及(ii)出售協議項下擬收取的代價，本集團將具備充足的營運資金以應付本集團自本通函日期起計未來十二個月的現有需求。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條規定獲得其核數師出具的有關營運資金報表的函件。

4. 重大不利變動

董事確認，自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）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並無重大不利變動。

5. 本集團財務及貿易前景

二零二四年上半年，全球經濟疲弱的情況持續，主要受到美國加息、以巴衝突和烏克蘭危機等地緣政治緊張局勢的影響。隨著中國房地產宏觀調控政策的放開，樓市有望回暖並逐步復甦。然而，由於觀望情緒濃厚、消費者信心低迷及購買力下降，短期內復甦可能緩慢。倘上述下行壓力持續，本集團可能需要較長時間才能清空手頭庫存的銷售。本公司管理層將繼續留意行業發展、市場反應及本集團需求，制訂適當策略，加強本集團的財務穩健性，達致長遠發展。經參考出售事項之經驗，本集團可在符合相關規則及法規的前提下考慮向單一或財團買家批量出售其部分物業以換取現金，從而更有效地加強本集團的流動資金狀況。

在面對全球不穩定因素帶來的影響時，本集團將繼續採取穩健的發展策略，以確保本集團的長期穩定增長。具體而言，本集團將繼續採取以下措施：(i)降低負債率和優化債務組合，例如進一步縮減物業組合以降低負債率水平；優化現有債務結構以降低融資成本及本集團在目前經濟前景下的風險；(ii)減少營運成本；及(iii)通過多元化發展在市場上尋求新的機會以實現長期目標。

同時，本集團將努力保持積極的財務管理和穩健的業務策略，在目前的市場環境中實現穩定的增長，為股東創造長期價值。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其對目標單位於二零二四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，以供載入本通函。



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二零二四年十一月三十日（「估值日期」）的市值的意見，以供載入 貴公司刊發的日期為二零二五年一月十四日的通函。

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. 估值方法

我們通過直接比較法對物業進行估值，假設物業以其現時交吉狀況出售，並參考相關市場上之可比較銷售交易資料。

3. 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**」）。

4. 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。

5. 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。

6. 估值考慮

我們已考察物業外部，並在可能情況下考察物業內部。我們並無為物業進行結構測量。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。

7. 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。

隨函附奉我們之估值證書。

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

二零二五年一月十四日

副董事

陳美斯

Bsc (Hons) Surveying

MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA

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。

陳美斯女士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及皇家測量師學會會員。彼於香港、澳門、中國及亞太地區擁有逾14年估值經驗。

估值證書

貴集團持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十一月三十日 現況下之市值
1.	中華人民共和國江蘇省 徐州市 鼓樓區黃河西路 國金時代之數個寫字樓及 商舖單位 (詳情請參見附註1)	該物業包括綜合發展項目 國金時代(約於二零一五年 完工)之多個寫字樓及商舖 單位。 整個物業發展項目位於徐 州市鼓樓區黃河西路西南 側，毗鄰商住混合區。附近 的開發項目包括不同樓齡 和樓層的住宅和商業大廈。 根據 貴公司提供的資料， 該物業的總樓面面積約為 5,167.93平方米(詳情請參 見附註1)，其中寫字樓部分 約為3,948.15平方米，商舖 部分約為1,219.78平方米。 該物業的土地使用權已同 時分兩期出讓，分別於二零 四九年三月十九日及二零 七九年三月十九日屆滿，作 辦公及商業用途。	誠如 貴集團所告知， 於估值日期，該物業部 分為業主自用而部分則 空置。	人民幣 26,660,000元。 (貴集團應佔 100%權益)

附註：

- 物業之房號及面積明細載列如下：

樓層	房號	總樓面面積 (平方米)
1樓	102室	323.64
2樓	201室	896.14
3樓	301至306室、309至311室、313室、315室	549.99
4樓	401至406室、409至415室	619.87
5樓	501至515室	690.12
6樓	601至615室	697.13
7樓	701至715室	697.13
8樓	801至815室	693.91
小計：		<u>5,167.93</u>

- 根據日期為二零零八年十二月二十六日的《土地使用權合同》(第3203012008CR0038號)，一塊佔地面積為15,528平方米土地的土地使用權已授予徐州國金房地產開發有限公司(「徐州國金」)。
- 根據《國有土地使用權證》，徐州國金已獲授予總面積為15,528.40平方米的兩塊土地的土地使用權。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	發行日期	面積(平方米)	用途	屆滿日期
徐土國用(二零零九年)第11859號	二零零九年六月二日	13,847.40	金融	二零四九年三月十九日
			住宅	二零七九年三月十九日
徐土國用(二零零九年)第08856號	二零一零年三月十六日	1,681.00	金融	二零四九年三月十九日
			住宅	二零七九年三月十九日
小計：		<u>15,528.40</u>		

- 根據日期為二零零九年三月十九日的《建設用地規劃許可證》(徐市規地地字第320300200901024號)，徐州國金獲准使用23.3畝土地作住宅、商業及辦公用途。
- 根據日期為二零一二年三月一日的《建設工程規劃許可證》第20090053號，該物業包括1號及2號住宅樓、3號商業辦公樓、地庫、一個公共廁所、一個垃圾房及一個門衛室，總建築面積為47,121.60平方米(其中容積率樓面面積為31,642.01平方米)，已獲批准建設。
- 根據多份不動產權證書，該物業總樓面面積約11,604.36平方米由徐州國金合法擁有，作辦公及商業用途。

7. 我們已參考以下可比較辦公室，於調整性質及位置後達致的單價為人民幣4,800元。可比較項目乃根據標的物業的位置及相似之處挑選。

可比較項目編號	地址	代價 (人民幣)	總樓面面積 (平方米)	單價 (每平方米人民幣)
1	和信廣場	360,000	62.25	5,783
2	君盛廣場	520,000	110	4,727
3	恆茂大廈	190,000	47	4,043

我們已參考以下可比較零售物業，於調整性質及位置後達致的單價為人民幣10,000元。可比較項目乃根據標的物業的位置及相似之處挑選。

可比較項目編號	地址	代價 (人民幣)	總樓面面積 (平方米)	單價 (每平方米人民幣)
1	淮海西路	2,300,000	209	11,000
2	海鷗路	780,000	94.06	8,293
3	好得家物資商城	400,000	40	10,000

市場價值明細如下：

樓層	總樓面面積 (平方米)	單價 (每平方米人民幣)	市場價值 (人民幣)(約整)
1樓	323.64	10,000	3,200,000
2樓	896.14	5,000	4,500,000
3樓	549.99	4,800	2,640,000
4樓	619.87	4,800	2,980,000
5樓	690.12	4,800	3,310,000
6樓	697.13	4,800	3,350,000
7樓	697.13	4,800	3,350,000
8樓	693.91	4,800	3,330,000
小計：			<u>26,660,000</u>

8. Huang Xiaojing (擁有逾12年估值經驗) 已於二零二四年十二月進行考察。
9. 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：
- 徐州國金擁有該物業總樓面面積約5,167.93平方米的適當合法所有權，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；
 - 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；
 - 該物業不受限於按揭或任何其他重大產權負擔；及
 - 該物業可以整體或分契方式自由轉讓予當地或海外買方。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本集團之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）（香港法例第571章）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）或須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉，或須根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）以其他方式知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持普通 股數目	權益總額佔 已發行 股份總數之 百分比
郭小彬	實益擁有人	7,500	0.06%
周桂華	實益擁有人	9,750	0.08%
郭小華	實益擁有人	15,000	0.12%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有須記入根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(ii) 擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部披露之權益或淡倉之人士及主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄，下列人士(除本公司之董事及主要行政人員外)擁有本公司已發行股份總數5%或以上之權益：

於股份之好倉

董事名稱／姓名	權益性質	所持普通股數目	所持相關股份數目	權益總額佔已發行股份總數之百分比
Rhenfield (附註1)	實益擁有人	6,743,433	—	55.06%
曾義	所控制法團之權益 (附註1)	6,743,433	—	55.06%
曾芷諾	實益擁有人	23,726	38,834,266 (附註2)	317.27%
	所控制法團之權益 (附註1)	6,743,433	—	55.06%
呂健忠 (附註3)	配偶權益	6,767,159	38,834,266	372.32%
周偉康	實益擁有人	743,475	—	6.07%

附註：

1. Rhenfield由曾義先生及曾芷諾女士分別持有50%及50%，根據證券及期貨條例第XV部，彼等被視作於6,743,433股股份中擁有權益。
2. 曾芷諾女士個人於合共38,857,992股股份擁有權益，其中38,834,266股股份指本公司於二零二四年五月六日以轉換價每股港幣2.6元發行本金額為港幣100,969,093.34元之可換股債券所附帶之轉換權獲行使而將予發行之相關股份。詳情載於本公司日期為二零二四年三月六日、二零二四年四月十日、二零二四年四月二十六日、二零二四年四月三十日、二零二四年五月二日及二零二四年五月六日之公告以及本公司日期為二零二四年四月十日之通函。
3. 呂健忠先生為曾芷諾女士之配偶。根據證券及期貨條例，呂健忠先生被視為於曾芷諾女士擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事知悉概無任何其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票的已發行股份5%或以上之權益，亦概無任何其他主要股東之權益或淡倉已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事、控股股東或彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭（不論直接或間接）的業務中擁有任何權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司已訂立或擬訂立任何不可於一年內予以終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 董事於重大交易、安排及合約之權益

於最後實際可行日期，概無存續任何董事於其中擁有重大權益且對本集團之業務而言屬重大之合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

除(i)出售協議；(ii)本公司與曾芷諾女士訂立日期為二零二四年三月六日之認購協議（「**認購協議**」），內容有關認購新可換股債券（誠如下文詳載）（「**新可換股債券**」）；及(iii)本公司與曾芷諾女士訂立日期為二零二四年四月三十日之暫停還款協議（「**暫停還款協議**」），內容有關本公司向認購人發行之二零二四年四月三十日到期之6%可換股債券，其尚未償還本金額為港幣95,896,475.43元（「**現有可換股債券**」）外，本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內概無訂立屬或可能屬重大的任何重大合約。

根據認購協議，本公司同意發行且曾女士同意認購本金額不少於港幣100,869,000元及不超過港幣101,912,000元之新可換股債券。新可換股債券將於新可換股債券發行日期起計滿36個月當日到期，年利率為6%。新可換股債券持有人將有權根據新可換股債券條款於轉換期內任何營業日以初步轉換價港幣2.6元將全部或部分新可換股債券轉換為股份。除非先前已轉換，否則本公司將於到期日贖回尚未償還的新可換股債券本金額。認購已於二零二四年五月六日完成，本公司向曾女士發行本金額為港幣100,969,093.34元的新可換股債券。有關認購協議及新可換股債券之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月六日及二零二四年五月六日之公告以及本公司日期為二零二四年四月九日之通函。

根據暫停還款協議，現有可換股債券項下之所有未償還金額的還款時間將延長至二零二四年六月三十日，且利率不變，暫停還款協議之到期日將為完成日期或二零二四年六月三十日（以較早者為準）。此外，根據現有可換股債券之條款，其轉換權將於二零二四年六月三十日不復存在。有關暫停還款協議的進一步詳情，請參閱日期為二零二四年四月三十日的公告。

7. 訴訟

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起，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息直至二零一九年八月十九日止，並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直至款項清償之日止。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，董事無法合理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**」）訴浙江北深文旅發展有限公司（「**浙江北深**」）、深圳市博瑞得貿易有限公司（「**深圳博瑞得**」）、寧波禾山實業有限公司（「**寧波禾山**」）及其他五名被告人有關約人民幣30,000,000元及其利息的借款合同糾紛的判決被撤銷。根據二零二四年中期報告，寧波禾山對浙江北深結欠幸福假日的人民幣34,707,835.64元債務承擔連帶清償責任，在判決書生效後一個月內付清，其他被告就浙江北深所欠未付上述債務之50%承擔連帶責任，須於浙江北深清盤程序結束後一個月內償還。
- (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杭州市中級人民法院提出上訴。杭州市中級人民法院於二零二四年三月五日駁回鈞濠深圳及另一股東的上訴，維持原判。

浙江北深已向杭州市富陽區人民法院申請強制執行上述判決，法院裁定強制執行鈞濠深圳名下人民幣30,194,804元。鈞濠深圳已於二零二四年八月十五日向浙江省高級人民法院提交再審申請。於最後實際可行日期，本公司尚未收到該案再審申請的結果。據中國法律顧問告知，上述鈞濠深圳的法律程序尚未終結。

- (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)有限公司被其商業夥伴涉嫌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。

8. 專家及同意書

以下為提供之意見或建議收錄於本通函之專家之專業資格：

名稱

資格

瑞豐環球評估諮詢有限公司

本公司獨立物業估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按其出現之形式及內容載入其報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家已確認其並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權或擁有任何權利(不論可否依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券。

於最後實際可行日期，上述專家已確認其並無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核綜合賬目的編製日期)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他事項

- (i) 本公司註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司總辦事處及主要營業地點為香港新界沙田石門安群街3號京瑞廣場一期19樓A室。
- (ii) 本公司公司秘書為林婉玲女士。林女士為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的資深會員。
- (iii) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

自本通函日期起計不少於14日之期間，下列文件之副本將刊登於本公司網站(www.gfghl.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- (i) 出售協議；
- (ii) 獨立物業估值師對目標單位進行之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (iii) 本附錄「專家及同意書」一段提述之書面同意書；及
- (iv) 本通函。