

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



鈞濠集團有限公司*

GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：115)

**(1)出售於浙江北深文旅發展有限公司之34%股權
及
(2)有關提供財務資助之須予披露交易**

買賣協議

於二零二零年十二月二日（聯交所交易時段後），賣方（本公司間接全資附屬公司）、買方、北影電影、博銳德商貿、富北投資及項目公司訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售權益，代價為人民幣1元。

此外，根據買賣協議，買方已向賣方承諾，買方將無論如何不遲於完成日期起計六(6)個月向項目公司注資人民幣30,000,000元現金，並將促使項目公司於完成上述事項後五(5)個營業日內向鈞濠酒店管理悉數償還股東貸款。

* 僅供識別

上市規則之涵義

由於所有有關該出售之適用百分比率均低於5%，該出售並未構成上市規則第14章項下之本公司須予公佈之交易。

於完成時，股東貸款之還款安排將構成上市規則項下之由賣方提供予項目公司之財務資助。

由於有關賣方將於完成時就股東貸款之還款安排向項目公司提供的財務資助的若干適用百分比率超過5%但低於25%，向項目公司提供的財務資助構成上市規則第14章項下之本公司須予披露交易，並須遵守報告及公佈規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年九月十二日之公佈，內容有關成立項目公司及本公司有意出售其於項目公司之權益。於本公佈日期，深圳鈞濠已透過來自鈞濠酒店管理（本公司間接全資附屬公司）的資金向項目公司注資人民幣30,000,000元現金並於項目公司的賬簿及記錄中入賬列作股東貸款。

於二零二零年十二月二日（聯交所交易時段後），賣方（本公司間接全資附屬公司）、買方、北影電影、博銳德商貿、富北投資及項目公司訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售權益，代價為人民幣1元。此外，根據買賣協議，買方已向賣方承諾，買方將無論如何不遲於完成日期起計六(6)個月向項目公司注資不少於人民幣30,000,000元現金，並將促使項目公司於完成上述注資後五(5)個營業日內向鈞濠酒店管理悉數償還股東貸款。

買賣協議

日期：二零二零年十二月二日（聯交所交易時段後）

訂約方：(1) 深圳鈞濠（作為賣方）；
(2) 寧波禾山（作為買方及擔保人）；
(3) 北影電影；
(4) 博銳德商貿；
(5) 富北投資；及
(6) 項目公司

於本公佈日期，寧波禾山由謝女士擁有85%及由郎先生擁有15%。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售權益，代價為人民幣1元。銷售權益指本公司於項目公司的34%股權。

銷售權益之代價及償還股東貸款

根據買賣協議，買方須就銷售權益支付的代價為人民幣1元。

此外，根據買賣協議，買方已向賣方承諾，買方將促使項目公司向鈞濠酒店管理悉數償還股東貸款。代價及股東貸款的還款時間表應以下列方式達成：

(a). 買方將於就銷售權益辦理工商過戶登記手續前五(5)個營業日向賣方支付可退回按金人民幣1,000,000元及代價；及

- (b). 買方將無論如何不遲於完成日期起計六(6)個月向項目公司注資不少於人民幣30,000,000元現金，並將促使項目公司於完成上述注資後五(5)個營業日內向鈞濠酒店管理悉數償還股東貸款。

代價乃由買方與賣方經參考項目公司於二零二零年六月三十日之未經審核負債淨額狀況之34%經公平磋商釐定。而於完成時股東貸款的安排已予磋商並由買賣協議的各訂約方協定。於本公佈日期，買方以現金向賣方償付可退回按金。

根據買賣協議之條款，為確保項目公司對股東貸款的還款責任，買方（作為押記人）同意訂立股份押記（作為承押記人）且買方亦同意於完成時以賣方為受益人簽立公司擔保。此外，項目公司須於完成時就股東貸款以賣方為受益人簽立債務確認及還款承諾。

於悉數償還股東貸款後，股份押記須予解除及可退回按金須予交回。倘買方未能向項目公司注資人民幣30,000,000元現金進而導致項目公司未能根據買賣協議之條款及條件償還股東貸款，買方須負責(i)自完成日期起至悉數償還逾期款項日期止，按參照當時中國銀行提供的存款利率而釐定之年利率向鈞濠酒店管理支付逾期款項的利息；及(ii)自違約日期起至悉數償還逾期款項日期止，按每日違約率0.05%向賣方支付逾期款項的違約金。

先決條件

買賣協議之完成須待下列條件獲達成後，方告作實：

- (a). 賣方之聲明、保證及承諾於作出時為真實、正確及完整，且於完成日期仍屬真實、正確及完整且無誤導性；

- (b). 所有合營夥伴藉股東決議案已批准買賣協議項下擬進行之該出售；
- (c). 買方已就買賣協議項下擬進行之交易作出所有必要承諾；
- (d). 辦理有關轉讓銷售權益的工商登記手續並無被相關監管部門駁回；及
- (e). 買方已向賣方支付可退回按金。

上述條件一概不得豁免。倘條件(d)並非出於由買賣協議的任一訂約方的蓄意行為及／或重大過失行為而未能自買賣協議日期起一個月內獲達成，則任一方有權終止買賣協議，而可退回按金應由買方沒收。於本公佈日期，條件(b)及(e)已獲達成。

完成

完成將於轉讓銷售權益的工商登記手續的完成日期落實。於完成時，買方應簽立股份押記及公司擔保，而項目公司應簽立債務確認及還款承諾。

於完成後，本集團將不再擁有項目公司的任何權益，而除項目公司有關償還股東貸款的責任外，項目公司的所有其他責任、義務、權利、風險及回報將轉至買方。

有關買方之資料

買方為一家根據中國法律成立的有限公司，於中國主要從事房地產開發及資產管理。

有關項目公司之資料

項目公司根據中國法律成立為有限公司，以於該土地建設及發展電影及文化相關項目以及周邊商業設施。於本公佈日期，項目公司由(i)深圳鈞濠擁有34%；(ii)北影電影擁有34%；(iii)博銳德商貿擁有26%；及(iv)富北投資擁有6%。

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

以下載列項目公司自其註冊成立日期（即二零一九年二月二十六日）起至二零一九年十二月三十一日期間以及截至二零二零年六月三十日止六個月之若干主要未經審核財務數字：

| | 自註冊成立日期 (即二零一九年 二月二十六日) 起至二零一九年 十二月三十一日 期間 概約人民幣千元 (未經審核) | 截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 概約人民幣千元 (未經審核) |
|---------|--|---|
| 除稅前虧損淨額 | 6,656 | 3,647 |
| 除稅後虧損淨額 | 6,656 | 3,647 |

項目公司於二零二零年六月三十日之未經審核負債淨額約為人民幣10,300,000元。

該出售之財務影響及所得款項用途

按代價及項目公司於二零二零年六月三十日之未經審核負債淨額之34%計算，本公司預計自該出售錄得未經審核除稅前出售收益約人民幣3,500,000元。

由該出售所產生並計入本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表中的實際收益或虧損將視乎本公司核數師所進行的審核而定。

本公司擬將該出售所得及償還股東貸款後的所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

進行該出售之理由及裨益

本集團主要從事投資控股、物業開發、物業投資及商品貿易。

誠如本公司日期為二零一九年九月十二日之公佈所披露，項目公司其他股東對該土地商業計劃之變更並不符合本集團之業務策略，因此，該出售為本公司提供一個於初期階段退出投資及避免向項目公司作出任何進一步投資的機會。

買方及合營夥伴（深圳鈞濠除外）要求股東貸款的還款安排免息，而訂約方經公平磋商並考慮下列因素後，買賣協議的各訂約方達成協議：(i)買方以賣方為受益人提供股份押記及公司擔保，以擔保項目公司履行支付股東貸款的責任；(ii)買賣協議的整體所有條款及條件（包括代價）；及(iii)該出售為本集團提供一個於初期階段退出其於項目公司的投資及避免項目公司日後將要求作出任何出資的機會。

基於上文所述，董事認為，該出售之條款（包括代價及賣方於完成時將就延遲償還股東貸款向買方提供的財務資助）屬公平合理，符合正常商業條款，且訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於所有有關該出售之適用百分比率均低於5%，該出售並未構成上市規則第14章項下之本公司須予公佈之交易。

於完成時，股東貸款之遞延還款安排將構成上市規則項下之由賣方提供予項目公司之財務資助。

由於有關賣方將於完成時就股東貸款之遞延還款安排向項目公司提供的財務資助的若干適用百分比率超過5%但低於25%，向項目公司提供的財務資助構成上市規則第14章項下之本公司須予披露交易，並須遵守報告及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞之涵義

「北影電影」 指 北影電影產業園開發（寧波）有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司

| | | |
|-------------|---|---|
| 「博銳德商貿」 | 指 | 深圳市博銳德商貿有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 中國商業銀行開門營業的日子（不包括星期六、星期日及公眾假期） |
| 「本公司」 | 指 | 鈞濠集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 指 | 完成該出售 |
| 「完成日期」 | 指 | 就轉讓銷售權益及股份押記完成辦理工商登記手續之日期 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 人民幣1.00元，為買方就該出售向賣方應付之代價 |
| 「公司擔保」 | 指 | 買方為項目公司向賣方提供的公司擔保，以擔保項目公司根據買賣協議之條款及條件進行還款的責任 |
| 「債務確認及還款承諾」 | 指 | 根據買賣協議之條款及條件，項目公司於完成時將予簽立的承諾，以確認股東貸款的金額及承擔其還款責任 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「該出售」 | 指 | 根據買賣協議出售銷售權益 |
| 「富北投資」 | 指 | 杭州富北投資管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司 |
| 「鈞濠酒店管理」 | 指 | 鈞濠酒店管理（深圳）有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司並為本公司間接全資附屬公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「擔保人」 | 指 | 買方 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方 |
| 「合營夥伴」 | 指 | 深圳鈞濠、北影電影、博銳德商貿及富北投資，即項目公司的所有合夥人 |
| 「該土地」 | 指 | 位於杭州富春灣新城之地塊，總佔地面積為50,344平方米及建築面積為不少於100,688平方米及不超過110,756.80平方米 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |

| | | |
|-------------|---|--|
| 「郎先生」 | 指 | 郎祖林先生 |
| 「謝女士」 | 指 | 謝娟女士 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「項目公司」 | 指 | 浙江北深文旅發展有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司 |
| 「買方」或「寧波禾山」 | 指 | 寧波禾山實業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「可退回按金」 | 指 | 根據買賣協議之條款及條件，買方向賣方應付款項人民幣1,000,000元 |
| 「銷售權益」 | 指 | 於項目公司的34%股權 |
| 「股份押記」 | 指 | 於完成時由買方就於項目公司的34%股權而將予簽立的股份押記 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股東貸款」 | 指 | 項目公司截至買賣協議日期結欠賣方款項為人民幣30,000,000元之股東貸款 |

| | | |
|-------------|---|---|
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值港幣0.1元之普通股 |
| 「深圳鈞濠」或「賣方」 | 指 | 鈞濠房地產開發(深圳)有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方、買方、北影電影、博銳德商貿、富北投資及項目公司就買賣銷售權益及股東貸款之還款安排訂立日期為二零二零年十二月二日之買賣協議 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「港幣」 | 指 | 香港法定貨幣港幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

香港，二零二零年十二月二日

於本公佈日期，董事會之成員包括四名執行董事馬學綿先生、郭小彬先生、周桂華女士及郭小華女士；以及三名獨立非執行董事許培偉先生、劉朝東先生及黃思樂先生。