

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

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

出售協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月三日（交易時段後），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。

目標單位包括首批單位及第二批單位，即國金時代一樓至八樓的多個單位，總樓面面積約5,167.93平方米。

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；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。

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；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。

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。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。於上述買賣各自完成時，徐州國金與買方將訂立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。

徐州國金與買方將另行訂立三年期租賃協議，以每平方米人民幣15元之月租金出租第二批單位，租期(i)三年或(ii)直至第二批單位買賣完成為止（以較早者為準）。

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。

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，預計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。

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（惟須待本公司核數師審閱），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。

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。

本公司擬根據上市規則第14.44條就出售事項及其項下擬進行之交易取得Rhenfield的書面批准，Rhenfield為6,743,433股股份之實益擁有人，佔本公司於本公佈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。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司須於本公佈刊發後十五個營業日內向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)出售協議之詳情；(ii)國金時代及目標單位之進一步資料；(iii)目標單位之估值報告；及(iv)上市規則規定之其他資料。經計及編製將載於通函所需資料的預計時間，本公司預期通函將於二零二四年十二月二十四日或之前寄發。倘本公司需要額外時間編製及落實將載於通函之資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並於適當時候就延遲寄發通函另行刊發公佈。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月三日（交易時段後），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。出售協議之詳情載列如下：

出售協議

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）

於本公佈日期，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（以出售協議所涉及的該／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）。

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。

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。

目標單位之代價乃經出售協議訂約方公平磋商後達至，並按一般商業條款訂立，根據經參考獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司採用比較法釐定的目標單位於二零二四年十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）。

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。

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。

於上述買賣各自完成時，徐州國金與買方將訂立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。

租賃第二批單位

待出售協議獲得股東批准後，買方將於徐州國金通知買方已就出售事項取得股東批准之日起七個工作日內，與徐州國金另行訂立三年期租賃協議以租賃第二批單位。

根據三年期租賃協議，買方同意按每平方米人民幣15元之月租金自徐州國金租賃第二批單位所含的所有單位，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）。

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收益。於本公佈日期，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。

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，獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司通過比較法對目標單位進行初步估值，釐定為人民幣26,700,000元（相當於約港幣28,500,000元）。

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地產項目（包括國金時代在內的住宅及商業建築）的開發。

於本公佈日期，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街道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。

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滿足其尚未償還借款、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收入。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。雖然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、擁有大量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，本集團仍將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將為約港幣23,800,000元。現時擬訂所得款項淨額將用於償還本集團借款及補充本集團營運資金。因此，預期出售事項將可令本集團增加其營運資金及改善其流動資金及資產負債狀況，以及其整體財務狀況。

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（惟須待本公司核數師審閱），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。

經計及上述因素及總代價乃參考(其中包括)目標單位之初步估值釐定,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。

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。

本公司擬根據上市規則第14.44條就出售事項及其項下擬進行之交易取得Rhenfield的書面批准,Rhenfield為6,743,433股股份之實益擁有人,佔本公司於本公佈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。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司須於本公佈刊發後十五個營業日內向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)出售協議之詳情；(ii)國金時代及目標單位之進一步資料；(iii)目標單位之估值報告；及(iv)上市規則規定之其他資料。經計及編製將載於通函所需資料的預計時間，本公司預期通函將於二零二四年十二月二十四日或之前寄發。倘本公司需要額外時間編製及落實將載於通函之資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並於適當時候就延遲寄發通函另行刊發公佈。

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：

「三年期租賃協議」	指	徐州國金(作為業主)與買方(作為承租人)將訂立之有關第二批單位的租賃協議，惟須就出售協議取得股東批准後方可作實
「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相同涵義

「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)就有條件買賣目標單位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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國,就本公佈而言,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.，於本公佈日期，為實益擁有本公司已發行股份約55.06%之控股股東
「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
「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
「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

就本公佈而言，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。

承董事會命
鈞濠集團有限公司
主席
馬學綿

香港，二零二四年十二月三日

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、劉朝東先生及崔慕勤先生。