
此乃要件 請即處理

閣下如對本章程任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部之鈞濠集團有限公司（「本公司」）股份售出或轉讓，應立即將本章程連同隨附之委任代表表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

各份章程文件之副本，連同本章程附錄三「專家及同意書」一段所述之書面同意書，已根據公司（清盤及雜項條文）條例第342C條之規定向香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對任何章程文件內容概不負責。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣，以及遵守香港結算之證券收納規定後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份各自於聯交所開始買賣或由香港結算釐定之有關其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日於中央結算系統內進行交收。所有於中央結算系統內進行之活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。

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章程之內容概不負責，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章程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)

建議按於記錄日期

每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份 之基準公開發售816,518,044股發售股份

公開發售包銷商



統一證券(香港)有限公司
PRESIDENT SECURITIES (HONG KONG) LTD.

務請注意，包銷協議載有條文，令包銷商有權於發生若干事件時終止包銷商於其項下之責任。有關若干事件載於本章程第21頁至第23頁「終止包銷協議」一節。倘包銷商終止包銷協議或包銷協議並未於二零一八年八月七日（星期二）下午四時正成為無條件，則公開發售將不會進行。

接納發售股份及繳付股款的最後時限為二零一八年八月六日（星期一）下午四時正。申請發售股份及繳付股款之程序載於本章程第15頁至第17頁。

股東應注意，股份已由二零一八年七月十二日（星期四）起按除權基準買賣，且股份可於包銷協議之條件未達成前進行買賣。直至公開發售所有條件獲達成之日，任何股份買賣因而將承擔公開發售可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時應格外審慎行事，倘彼等對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

公開發售須待（其中包括）本章程「公開發售之條件」一節所載條件達成后方可作實。

直至公開發售條件獲達成之日，擬出售或購買股份的股東或其他人士將承擔公開發售可能不會成為無條件及可能不會進行的風險。股東及公眾於買賣本公司證券時務請審慎行事。

* 僅供識別

二零一八年七月二十三日

目 錄

| | 頁次 |
|--------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 預期時間表 | 7 |
| 董事會函件 | 9 |
| 附錄 | |
| I. 本集團之財務資料..... | I-1 |
| II. 本集團之未經審核備考財務資料 | II-1 |
| III. 一般資料 | III-1 |

釋 義

於本章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|--|
| 「公佈」 | 指 | 本公司日期為二零一八年七月十一日及二零一八年六月二十七日有關公開發售之公佈； |
| 「申請表格」 | 指 | 合資格股東用於申請發售股份之申請表格； |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義； |
| 「債券持有人」 | 指 | 可換股債券持有人； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「營業日」 | 指 | 香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之任何日子（星期六、星期日、公眾假期以及於上午九時正至中午十二時正期間任何時間於香港懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號，且於中午十二時正或之前並無除下或取消之任何日子除外）； |
| 「中央結算系統」 | 指 | 香港結算設立及運作之中央結算及交收系統； |
| 「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； |
| 「公司條例」 | 指 | 不時修訂的香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例； |
| 「可換股債券」 | 指 | 本公司發行的於二零一八年十月二十八日到期之可換股債券，其尚未行使本金額為港幣137,000,000元，可轉換為606,194,690股股份； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「額外申請表格」 | 指 | 供擬申請彼等之公開發售保證配額以外之額外發售股份之合資格股東用於認購額外發售股份之額外申請表格； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |
| 「香港結算」 | 指 | 香港中央結算有限公司； |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區； |
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事經作出一切合理查詢所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人； |
| 「不可撤回承諾」 | 指 | 日期為二零一八年六月二十七日之不可撤回承諾，據此，各主要股東一致行動集團成員已向本公司及包銷商各自給予不可撤回承諾，(i)自包銷協議日期起直至公開發售完成日期，其將承購其於公開發售項下的所有配額（即總計194,101,031股發售股份），並將保持作為於388,202,063股股份中擁有權益的實益擁有人；(ii)自包銷協議日期起直至公開發售完成日期，其將不會行使可換股債券兌換權的任何部分；及(iii)自包銷協議日期起直至完成公開發售，其將不會行使其擁有的購股權所附帶的任何權利，並將於自包銷協議日期起直至公開發售完成日期任何時間保持作為該等購股權的實益持有人； |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「最後交易日」 | 指 | 二零一八年六月二十七日，緊接本公司日期為二零一八年六月二十七日之公佈刊發前股份於聯交所買賣之最後交易日； |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一八年七月十八日，即確定本章程當中所載若干資料之最後實際可行日期； |
| 「最後接納時限」 | 指 | 接納發售股份之最後時限，為二零一八年八月六日（星期一）下午四時正（香港時間）或本公司與包銷商可能協定之有關其他時間； |
| 「最後終止時限」 | 指 | 終止包銷協議之最後時限，為二零一八年八月七日（星期二）（即最後接納時限後首個營業日）下午四時正（香港時間）； |
| 「上市委員會」 | 指 | 聯交所上市委員會； |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則； |
| 「主板」 | 指 | 聯交所營運之聯交所主板（不包括期權市場）； |
| 「曾先生」 | 指 | 曾焯麟先生； |
| 「郭女士」 | 指 | 郭慧玟女士，曾先生之配偶； |
| 「不合資格股東」 | 指 | 董事根據本公司法律顧問提供之法律意見認為，基於有關地方法律之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定，不向該等地址為香港境外地區之海外股東提呈發售股份屬必要或權宜之該等股東； |
| 「發售股份」 | 指 | 根據公開發售將予配發及發行之816,518,044股新股份； |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「公開發售」 | 指 | 建議以認購價按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份之基準發行發售股份； |
| 「海外函件」 | 指 | 本公司向不合資格股東發出之函件，解釋不合資格股東不獲准參與公開發售之情況； |
| 「海外股東」 | 指 | 登記地址（按於記錄日期於本公司股東名冊所示）為香港境外地區之股東； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國； |
| 「章程」 | 指 | 將寄發予股東之載有公開發售詳情之本文件； |
| 「章程文件」 | 指 | 章程、申請表格及額外申請表格； |
| 「章程寄發日期」 | 指 | 二零一八年七月二十三日（星期一）或包銷商與本公司可能協定以向合資格股東寄發章程文件（或如屬不合資格股東，則僅寄發章程）之有關較後日期； |
| 「合資格股東」 | 指 | 於記錄日期名列本公司股東名冊之股東（不合資格股東除外）； |
| 「記錄日期」 | 指 | 二零一八年七月二十日（星期五）或本公司與包銷商可能協定以釐定公開發售配額之有關其他日期； |
| 「過戶登記處」 | 指 | 本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓； |

釋 義

| | | |
|--------------|---|--|
| 「Rhenfield」 | 指 | Rhenfield Development Corp.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司的主要股東（定義見上市規則）之一； |
| 「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 | 本公司已發行股本中每股面值港幣0.1元之普通股； |
| 「股東」 | 指 | 已發行股份之持有人； |
| 「購股權」 | 指 | 本公司授出的購股權； |
| 「深圳棕科」 | 指 | 深圳棕科置業有限公司，為本公司間接非全資擁有之附屬公司； |
| 「深圳棕科雲端項目」 | 指 | 深圳棕科在深圳龍崗區開展的商住物業項目，總建築面積為180,944.79平方米； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「認購價」 | 指 | 每股發售股份港幣0.120元之價格； |
| 「主要股東一致行動集團」 | 指 | Rhenfield、其實益擁有人及任何彼等一致行動人士（包括曾先生、郭女士、曾芷彤女士、及曾芷諾女士）； |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則； |
| 「包銷商」 | 指 | 統一證券（香港）有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，並為本公司於公開發售項下之包銷商； |

釋 義

| | | |
|---------|---|---|
| 「包銷協議」 | 指 | 本公司與包銷商就公開發售於二零一八年六月二十七日訂立之包銷協議； |
| 「包銷股份」 | 指 | 包銷商按包銷協議所載條款及條件全面包銷的所有發售股份（不包括主要股東一致行動集團根據不可撤回承諾承購的發售股份）； |
| 「未承購股份」 | 指 | 合資格股東尚未承購的發售股份； |
| 「港幣」 | 指 | 港幣，香港之法定貨幣； |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣； |
| 「平方米」 | 指 | 平方米；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

就本章程而言，除非另有所指，人民幣兌港幣之換算乃以人民幣1.00元兌港幣1.18元之概約匯率為依據。有關換算不應視作有關款額已予、可能已予或可予按任何特定匯率兌換或進行兌換。

預期時間表

本章程所述時間及日期均指香港本地時間及日期。本章程下述預期時間表內所指之日期或最後期限僅作指示用途，可由本公司延期或更改。預期時間表如有任何變動，本公司將於適當時候刊發公告或知會股東。

二零一八年

(香港時間)

| | |
|----------------------------|-------------------|
| 最後接納時限 | 八月六日 (星期一) 下午四時正 |
| 包銷商終止之最後時限..... | 八月七日 (星期二) 下午四時正 |
| 公佈公開發售及超額申請結果..... | 八月十三日 (星期一) |
| 寄發發售股份之股票..... | 八月十四日 (星期二) |
| 倘終止公開發售，寄發退款支票 | 八月十四日 (星期二) |
| 預期於聯交所買賣繳足 發售股份之首日..... | 八月十五日 (星期三) 上午九時正 |
| 指定經紀開始於市場就碎股提供配對服務..... | 八月十五日 (星期三) |
| 指定經紀就碎股提供配對服務之最後一天..... | 九月五日 (星期三) |

預期時間表

惡劣天氣對接納發售股份及支付股款之最後時限之影響

倘出現以下情況，接納發售股份及支付股款之最後時限將不會發生：

- (a) 八號或以上熱帶氣旋警告信號，或
- (b) 「黑色」暴雨警告信號
 - (i). 於香港本地時間二零一八年八月六日中午十二時正前生效且於中午十二時正後取消，則最後接納時限將延至同一營業日下午五時正；或
 - (ii). 於香港本地時間二零一八年八月六日中午十二時正至下午四時正期間生效，則接納發售股份之最後時限將改至上午九時正至下午四時正期間並無該等警告生效之下一個營業日下午四時正。

倘接納發售股份之最後時限於二零一八年八月六日並未落實，則本章程「預期時間表」一節所述日期或會受到影響。在此情況下，本公司將於實際可行情況下盡快作出公告。

董事會函件



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

非執行董事：

曾芷彤女士

(郭小彬先生為其替任董事)

總辦事處及香港主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀廣東道33號

中港城

第五座10樓1004B室

獨立非執行董事：

許培偉先生

劉朝東先生

黃思樂先生

敬啟者：

按於記錄日期
每持有兩(2)股現有股份
獲發一(1)股發售股份之基準
公開發售816,518,044股發售股份

緒言

茲提述該公佈，內容有關（其中包括）公開發售。於二零一八年六月二十七日，本公司公佈其建議透過按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份之基準向合資格股東發行不少於816,518,044股發售股份及不超過900,508,521股發售股份之方式集資不少於約港幣97,980,000元及不超過約港幣108,060,000元（扣除開支前）。公開發售僅供合資格股東參與，將不會向不合資格股東提呈。

* 僅供識別

董事會函件

本章程旨在向閣下提供(其中包括)有關(i)公開發售(包括發售股份之申請及付款程序);(ii)本集團之財務資料;及(iii)本集團之一般資料之進一步詳情。

公開發售

發行統計數據

| | |
|--------------------------|--|
| 公開發售之基準： | 於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份 |
| 認購價： | 每股發售股份港幣0.120元 |
| 於最後實際可行日期之 已發行股份數目： | 1,633,036,088股股份 |
| 發售股份數目： | 816,518,044股發售股份 |
| 包銷商包銷之發售 股份數目： | 622,417,013股發售股份(即816,518,044股發售股份總數減主要股東一致行動集團根據不可撤回承諾將認購之194,101,031股發售股份) |
| 於公開發售完成後之經 擴大已發行股份數目： | 2,449,554,132股股份(根據最後實際可行日期之已發行股份數目計算) |

發售股份

於最後實際可行日期及記錄日期，本公司有187,378,882份已授出並獲承授人接納附帶權利可認購合共187,378,882股新股份的尚未行使購股權。此外，有本金總額港幣137,000,000元可轉換為606,194,690股股份的尚未行使可換股債券。除購股權及可換股債券外，本公司並無其他賦予任何權利可認購、轉換或交換為股份之已發行尚未行使可換股證券、購股權或認股權證。

由於本公司於記錄日期有1,633,036,088股已發行股份，816,518,044股發售股份相當於本公司已發行股份總數50%及將相當於經公開發售擴大後之本公司已發行股份總數約33.33%。

董事會函件

認購價

認購價為每股發售股份港幣0.120元，須於申請時繳足。

認購價較：

- (a) 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股港幣0.181元折讓約33.70%；
- (b) 按股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股港幣0.161元計算之理論除權價港幣0.161元折讓約25.47%；
- (c) 股份於截至最後交易日（包括該日）止過去連續五個交易日之平均收市價每股約港幣0.186元折讓約35.48%；及
- (d) 股份於最後實際可行日期之收市價每股港幣0.125元折讓約4%。

認購價乃由本公司與包銷商經參考（其中包括）股份之現行市價後公平磋商釐定。本公司知悉股價自二零一六年七月以連續兩年總體呈下跌趨勢，股份交投並不活躍。因此，本公司認為倘不向股東提供具吸引力的價格，無法吸引股東參與公開發售。為進一步吸引股東積極參與公開發售，本公司考慮向股東提供更具吸引力的價格。董事認為，每名合資格股東將有權以相同認購價按其於記錄日期所持有之股權比例認購發售股份，而公開發售之條款（包括認購價，其已設定為較股份近期收市價有所折讓，旨在鼓勵現有股東承購彼等之配額，從而分享本公司之潛在增長）屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益。

每股發售股份之淨價將約為港幣0.116元及發售股份之總面值將為港幣81,651,804.40元。

董事會函件

配額基準

配額基準為於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份，即按認購價配發816,518,044股發售股份。合資格股東如欲接納全部或任何部份配額，應於最後接納時限或之前填妥申請表格，並將其連同所申請發售股份之股款一併交回過戶登記處。

合資格股東

公開發售僅供合資格股東參與。本公司將於章程寄發日期(a)向合資格股東寄發章程文件；及(b)向不合資格股東寄發海外函件連同章程，僅供彼等參考。

名列本公司之股東名冊由代理人公司代其持有彼等之股份之實益擁有人應注意，董事會將視有關代理人公司為單一股東。

悉數承購彼等之按比例配額之合資格股東於本公司之權益將不會被攤薄。倘合資格股東並未承購其於公開發售項下之任何配額，則其於本公司之股權比例將會被攤薄。

發售股份之配額不可轉讓，亦不可予以撤銷，且配額將不會於聯交所進行任何買賣。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定於記錄日期公開發售之合資格股東，本公司已於二零一八年七月十六日（星期一）至二零一八年七月二十日（星期五）（包括首尾兩日）止期間暫停辦理股份過戶登記手續。期間不辦理股份過戶登記手續。於記錄日期名列本公司股東名冊之股東將有權參與公開發售。

海外股東之權利

章程文件不擬根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記。

於記錄日期，根據本公司股東名冊，於記錄日期共有53名海外股東之登記地址位於美利堅合眾國、英國、日本、澳大利亞、澳門、新西蘭、尼日利亞及菲律賓，彼等共同持有合共34,371股股份，佔已發行股份總數約為0.002%。

董事會函件

根據上市規則第13.36(2)(a)條，董事會已就向該等海外股東發售發售股份之相關司法權區之適用證券法例之法律限制及相關監管機構或證券交易所之規定作出查詢。

根據相關外國法律顧問提供的意見及回覆，董事認為(i)倘合法地向美利堅合眾國、菲律賓及新西蘭的海外股東提呈公開發售，由於本章程登記所涉的時間及成本及／或遵守該等司法權區適用的法律或監管規定或特別手續的原因，公開發售涵蓋該等海外股東並不合宜；(ii)向英國、日本、澳大利亞、澳門及尼日利亞的海外股東提呈公開發售屬合宜，原因為該等司法權區內並無禁止公開發售的法律限制，且於該等司法權區內並無有關當地法律法規的合規要求。

於記錄日期，註冊地址位於美利堅合眾國、菲律賓及新西蘭的海外股東分別為32名、1名及1名，均為不合資格股東。因此，除註冊地址位於美利堅合眾國、菲律賓及新西蘭的海外股東外，概無其他不合資格股東。本公司將向不合資格股東寄發海外函件及本章程（僅供參考）。

下表概述上述八個司法權區所有海外股東人數及狀況以及彼等於記錄日期之總持股：

| 海外股東註冊地址之司法權區 | 海外股東人數 | 合共持有 股份數目 |
|------------------|--------|--------------|
| 計入公開發售： | | |
| 英國 | 3 | 1,716 |
| 日本 | 1 | 480 |
| 澳大利亞 | 6 | 10,360 |
| 澳門 | 8 | 11,140 |
| 尼日利亞 | 1 | 105 |
| 小計（計入公開發售之海外股東）： | 19 | 23,801 |

董事會函件

| 海外股東註冊地址之司法權區 | 海外股東人數 | 合共持有 股份數目 |
|--------------------|-----------|---------------|
| 不計入公開發售： | | |
| 美國 | 32 | 10,154 |
| 菲律賓 | 1 | 16 |
| 新西蘭 | 1 | 400 |
| 小計（不計入公開發售之海外股東） | 34 | 10,570 |
| 總計（所有海外股東）： | 53 | 34,371 |

股東（包括海外股東）有責任遵守彼等承購及其後出售（如適用）發售股份所適用之當地法律及監管規定。

在香港以外地區接獲本章程或申請表格或額外申請表格之任何人士（包括但不限於代名人、代理人及受託人）如欲承購發售股份，有責任自行全面遵守有關地區或司法權區之法律及法規，包括就辦理該地區或司法權區可能規定之任何其他手續而取得任何政府或其他同意，以及支付在有關地區或司法權區就此所需支付之任何稅項、關稅及其他款項。本公司將不會負責核實有關海外股東及／或居民於有關地區或司法權區之法律資格，因此，倘本公司因任何有關海外股東及／或居民未有遵從有關地區或司法權區之相關法例而蒙受任何損失或損害，有關海外股東及／或居民須負責就此向本公司作出賠償。倘本公司全權酌情認為向任何有關海外股東及／或居民發行發售股份不符合有關地區或司法權區之相關法例，則本公司無義務向彼等發行發售股份。任何人士作出之任何接納，將被視為構成該名人士就已遵守適用當地法律及法規向本公司作出之聲明及保證。如閣下對本身情況有任何疑問，應諮詢閣下專業顧問之意見。

發售股份之地位

發售股份獲配發及繳足後，將於各方面與當時已發行之股份享有同等地位。繳足發售股份之持有人將有權收取於配發繳足發售股份當日後所宣派、作出或派付之所有日後股息及分派。

董事會函件

接納發售股份及支付股款手續

就各合資格股東而言，本章程隨附一份申請表格，賦予名列其上之合資格股東權利認購申請表格所示發售股份數目。倘合資格股東有意行使其權利認購全部暫定向其配發之發售股份，其須於二零一八年八月六日（星期一）下午四時正之前（或在惡劣天氣條件下，於本章程「預期時間表」一節所述之較後日期及／或時間）根據申請表格所印列指示將表格連同接納時應付全部股款交至卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

所有股款必須以港幣繳付，且支票或銀行本票必須由香港之持牌銀行賬戶付款或由香港之持牌銀行開出，並須註明抬頭人為「**GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED**」及以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。

務請注意，除非已填妥並簽署之申請表格連同適當之匯款在不遲於二零一八年八月六日（星期一）下午四時正送抵卓佳秘書商務有限公司，否則保證配額及其項下之所有權利將被視為放棄並將予以註銷。

申請表格載有關於閣下欲申請與閣下保證配額不同數目之發售股份須依循程序之所有資料。申請表格僅供名列其上之人士使用且不得轉讓。

所有支票或銀行本票將於收訖後即時過戶，而該等款項所賺取之全部利息（如有）將撥歸本公司所有。

倘支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現，有關申請可遭拒絕受理。在該情況下，該保證配額及其項下之所有權利將視為放棄並將予以註銷。概不會就任何申請表格及任何已收訖之申請款項發出收據。

董事會函件

倘公開發售之條件未能達成及／或包銷協議於最後終止時間前根據其條款予以終止，則申請款項將不計利息退還予申請人（或倘為聯名申請人，則退還予排名首位之申請人），有關款項將以支票以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出，並於二零一八年八月十四日（星期二）或之前以平郵方式寄發至本公司股東名冊所示之登記地址（倘為聯名申請人，則寄發至本公司股東名冊排名首位之申請人之登記地址），郵誤風險概由彼等自行承擔。

不接納所獲分配發售股份之合資格股東請注意，於本公司之持股比例將被攤薄。

額外申請發售股份

合資格股東可申請彼等本身之保證配額以外，任何已增設但未獲其他合資格股東承購之發售股份配額，惟概不保證彼等將獲配發彼等本身之保證配額以外之任何發售股份。為作出申請，合資格股東可按照額外申請表格印列之指示填妥表格，連同另外用作申請額外發售股份之應繳全數股款，於不遲於二零一八年八月六日（星期一）下午四時正（或在惡劣天氣條件下，於本發售章程「預期時間表」一節所提述之較後日期及／或時間）交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。額外申請表格供名列該表格之人士使用及不得轉讓。所有股款必須以港幣繳付，而支票或銀行本票必須由香港之持牌銀行賬戶付款或由香港之持牌銀行開出，並須註明抬頭人為「**GRAND FIELD GROUP HOLDINGS LIMITED**」及以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。

董事將酌情按公平公正基準根據比例向申請額外發售股份的合資格股東分配超過保證配額的額外發售股份（如有），當中會參考所申請的額外發售股份數目，但不會參考透過申請表格申請的發售股份或合資格股東所持現有股份數目。然而，概不會優先處理湊足完整買賣單位之申請。任何未獲合資格股東申請認購且未獲額外申請承購之發售股份將由包銷商承購。

董事會函件

所有支票及銀行本票將於收訖後立即過戶，而該等款項所賺取之全部利息將撥歸本公司所有。任何隨附支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現之有關額外發售股份申請表格可遭拒絕受理及被註銷。在多繳申請金額之情況下，只有多繳申請金額為港幣100元或以上之合資格股東方會獲發退款支票。

倘合資格股東不獲配發額外發售股份，則預期於申請額外發售股份時悉數繳付之款項（不計利息）之支票將於二零一八年八月十四日（星期二）或之前以平郵方式寄往本公司股東名冊所示合資格股東之地址，郵誤風險概由其自行承擔。倘配發予合資格股東之額外發售股份數目少於所申請認購數目，預期多繳之申請款項（不計利息）之支票將於二零一八年八月十四日（星期二）或之前以平郵方式寄往本公司股東名冊所示合資格股東之地址，郵誤風險概由其自行承擔。

由代名人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）代為持有股份之股東務請注意，董事將依據本公司股東名冊視該代名人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）為一名單一股東。因此，以代名人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）名義登記股份之投資者務請注意，本公司不會向彼等個別作出上述有關分配額外發售股份之安排。股東如對其應否於暫停辦理股份過戶登記手續前以本身名義登記所持股份，並自行申請發售股份有任何疑問，敬請諮詢本身之專業顧問。

即使合資格股東（包括登記代名人公司）之發售股份保證配額不獲悉數認購，彼等提出之額外申請將獲本公司接納。

倘包銷協議於最後終止時間前被終止，則公開發售將不會進行，而就申請額外發售股份收取之股款（不計利息）將退還予合資格股東並以「只准入抬頭人賬戶」開出劃線支票，於二零一八年八月十四日（星期二）或之前以平郵方式寄往彼等之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

零碎發售股份

公開發售之配額將下調至最接近整數。概不會向合資格股東發行零碎發售股份配額。

董事會函件

彙總零碎發售股份所得之任何發售股份將可供合資格股東額外申請。倘並無合資格股東提出額外申請，則彙總零碎發售股份所得之發售股份將由包銷商根據包銷協議之條款承購。

零碎股份安排

為減輕因公開發售所產生之零碎股份而出現之困難，本公司已委任統一證券有限公司於二零一八年八月十五日（星期三）上午九時正至二零一八年九月五日（星期三）下午四時三十分期間（包括首尾兩日），盡最大努力為買賣零碎股份提供配對服務。有意利用此項服務之股東應於該期間之辦公時間內聯絡Berry Ng先生（地址為香港德輔道中199號無限極廣場26樓2603-6室，電話號碼為(852) 3582 0428）。股東務請注意，並不保證成功配對零碎股份之買賣。股東如對此項服務有任何疑問，敬請諮詢彼等之專業顧問。

申請發售股份

章程隨附有關發售股份配額之申請表格，賦予名列表格之合資格股東權利認購表格所示之發售股份，方法為填妥該表格並連同承購發售股份之股款，於最後接納時限前交回過戶登記處。

申請上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。於聯交所買賣發售股份須繳付香港印花稅（如有）及香港任何其他適用費用及收費。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份各自於聯交所開始買賣日期或由香港結算釐定之有關其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日於中央結算系統內進行交收。所有於中央結算系統內進行之活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。

概無本公司證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求其於任何其他證券交易所上市或買賣。

董事會函件

不可撤回承諾

於最後實際可行日期，主要股東一致行動集團於下列各項中擁有權益(i)總計388,202,063股股份，佔已發行股份總數的約23.77%；(ii)總計19,397,928份尚未行使購股權；及(iii)本金總額港幣137,000,000元初步可轉換為606,194,690股股份的可換股債券。

根據不可撤回承諾，各主要股東一致行動集團成員已向本公司及包銷商各自給予不可撤回承諾(i)自包銷協議日期起直至公開發售完成日期，其將承購彼等於公開發售項下的所有配額（即總計194,101,031股發售股份），並將保持作為於388,202,063股股份中擁有權益的實益擁有人；(ii)自包銷協議日期起直至公開發售完成日期，其將不會行使可換股債券兌換權的任何部分；及(iii)自包銷協議日期起直至完成公開發售，其將不會行使其擁有的購股權所附帶的任何權利，並將於自包銷協議日期起直至公開發售完成日期任何時間保持作為該等購股權的實益持有人。

除上述外，於最後實際可行日期，董事會並無接獲來自任何股東的任何資料或不可撤回承諾，表示彼等擬承購或不會承購根據公開發售向其提呈發售的本公司證券。

公開發售之條件

公開發售須待包銷協議成為無條件且並無根據其條款終止後，方可作實。公開發售須待下列先決條件獲達成後，方可作實：

- (a) 於不遲於章程寄發日期並於其他方面遵守上市規則及公司條例的情況下，分別向聯交所送交及向香港公司註冊處登記一份經兩名董事（或彼等以書面正式授權之代理）正式簽署證明已獲董事以決議案批准之各份章程文件副本（及所有其他須隨附之文件）；
- (b) 於章程寄發日期或之前向合資格股東寄發章程文件，及向不合資格股東（如有）寄發印有「僅供參考」之章程，惟僅供彼等參考；

董事會函件

- (c) 聯交所上市委員會批准或同意批准（須待配發後）發售股份上市及買賣，且並無撤銷有關批准；
- (d) 包銷商遵守及履行其於包銷協議項下之所有責任；
- (e) 本公司遵守及履行其於包銷協議項下之所有承諾及責任；及
- (f) 主要股東一致行動集團遵守及履行其於不可撤回承諾項下之所有承諾。

所有上述條件均不可獲豁免。倘公開發售條件中有任何一項本公司並未於最後終止時限或本公司與包銷商可能協定之有關其他日期前全部或部份達成，則包銷協議將告終止，而除於有關終止前產生之任何權利或責任外，概無訂約方須對任何其他訂約方享有或承擔因包銷協議產生或與包銷協議有關之任何權利或責任。

終止包銷協議

倘發生以下任何事件，包銷商可於最後終止時限前任何時間通過向本公司發出書面通知終止安排：-

- (i) 頒佈任何新法例或規例或對現行法例或規例作出（或香港或其他地區之任何法院或其他主管機關對其司法詮釋或應用作出）任何變動；或
- (ii) 任何地方、國家或國際出現政治、軍事、金融、工業、經濟、稅務、外匯管制或貨幣（包括香港貨幣與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎之制度出現變動）或其他性質（不論與上述任何性質同類與否）之事件或事態變化（不論是否屬於協議日期之前及／或之後發生或持續發生之連串事件或變化之一部分），或任何地方、國家或國際爆發任何性質之敵對狀態或暴亂或武裝衝突，或有關狀況升級，或影響本地證券市場之事件或事態變化；或
- (iii) 任何天災、戰爭、暴動、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義、罷工或停工；或
- (iv) 本集團之整體財務或經營狀況或前景出現任何重大不利變動；或

董事會函件

- (v) 由於出現特殊之金融狀況或其他原因而禁止、暫停或嚴格限制本公司股份在聯交所之一般買賣；或
- (vi) 任何第三方向本集團任何成員公司提出對本集團整體而言屬重大或可能屬重大之任何訴訟或索償；或
- (vii) 直接或間接以任何形式對香港、中國或與本集團或本集團任何成員公司相關之其他司法權區實施經濟或其他制裁，

而包銷商全權認為，有關變動會對本集團整體業務、財務或經營狀況或前景或公開發售之成功構成重大不利影響，或導致進行公開發售屬不宜或不智。

倘於最後終止時限或之前：

- (i) 本公司嚴重違反或未有履行根據包銷協議明確須由其承擔之任何責任、承諾、聲明或保證，而包銷商全權認為有關違反或未有履行將對其業務、財務、前景或經營狀況造成嚴重不利影響；或
- (ii) 包銷商接獲相關通知或以其他方式知悉，包銷協議載有之任何聲明或保證於發出時為不真實或不準確，或倘重申時則為不真實或不準確，而包銷商全權認為，任何有關不真實之聲明或保證即表示或很可能表示本集團之整體業務、財務或經營狀況或前景有重大不利改變，或很可能會對公開發售造成重大不利影響；或
- (iii) 於包銷協議所述之任何相關事項或事件發生或包銷商已注意到該等事項或事件後，本公司未能按包銷商可能合理要求（就該等內容而言屬適合）立即發出任何公佈或通函（寄發章程文件後）以防止本公司證券出現虛假市場，

則包銷商將有權（但並無義務）透過向本公司發出書面通知以選擇將有關事項或事件視為免除及解除包銷商於包銷協議項下之責任。

董事會函件

於包銷商發出通知後，包銷商之所有責任將停止及終止，且其訂約各方概不得就因包銷協議而產生或與其有關之任何事項或事宜向另一訂約方提出任何索償，惟本公司仍須根據包銷協議之條款向包銷商支付相關費用（為免生疑，包括包銷商合理產生的所有成本、費用及實際費用（如有））。

對本公司股權架構之影響

下文載列本公司於公開發售完成前後之股權架構（假設自最後實際可行日期至緊接公開發售完成前期間，本公司股權架構概無變動）：

| | 於最後實際可行日期 | | 緊隨公開發售完成後 (假設所有合資格股東承購 其於公開發售項下之配額) | | 緊隨公開發售完成後 (假設概無合資格股東承購 其於公開發售項下之配額， 惟主要股東一致行動 集團根據不可撤回承諾 承購的發售股份除外) | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------|---|----------------|--|----------------|
| | 股份數目 | 概約百分比 | 股份數目 | 概約百分比 | 股份數目 | 概約百分比 |
| 主要股東一致行動集團： | | | | | | |
| Rhenfield Development Corp. (附註2) | 165,564,529 | 10.14% | 248,346,793 | 10.14% | 248,346,793 | 10.14% |
| 曾芷諾 (附註3) | 213,163,534 | 13.05% | 319,745,301 | 13.05% | 319,745,301 | 13.05% |
| 曾芷彤 (附註4) | - | - | - | - | - | - |
| 曾先生及郭女士 (附註5) | 9,474,000 | 0.58% | 14,211,000 | 0.58% | 14,211,000 | 0.58% |
| 小計： | 388,202,063 | 23.77% | 582,303,094 | 23.77% | 582,303,094 | 23.77% |
| 董事： | | | | | | |
| 郭小彬 | 1,000,000 | 0.06% | 1,500,000 | 0.06% | 1,000,000 | 0.04% |
| 周桂華 | 1,300,000 | 0.08% | 1,950,000 | 0.08% | 1,300,000 | 0.05% |
| 郭小華 | 2,000,000 | 0.12% | 3,000,000 | 0.12% | 2,000,000 | 0.08% |
| 馬學綿 | - | - | - | - | - | - |
| 劉朝東 | - | - | - | - | - | - |
| 黃思樂 | - | - | - | - | - | - |
| 許培偉 | - | - | - | - | - | - |
| 公眾人士： | | | | | | |
| 包銷商 (附註6) | - | - | - | - | 622,417,013 | 25.41% |
| 其他公眾股東 | 1,240,534,025 | 75.96% | 1,860,801,038 | 75.96% | 1,240,534,025 | 50.64% |
| 總計 | 1,633,036,088 | 100.00% | 2,449,554,132 | 100.00% | 2,449,554,132 | 100.00% |

董事會函件

附註：

1. 上述情況僅供說明用途且根據包銷協議之條款將不會發生。
2. Rhenfield Development Corp.由曾義先生全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，彼被視作於165,564,529股股份中擁有權益。
3. 曾芷諾女士為曾義先生的胞姐。
4. 曾芷彤女士為曾義先生的胞姐。
5. 曾先生及郭女士為曾義先生的父母。
6. 根據包銷協議之條款，倘包銷商應要求認購或促使認購未承購股份：
 - (i) 包銷商概不得為其本身利益認購未承購的包銷股份，從而導致公開發售完成後其及與其一致行動之人士（定義見收購守則）於本公司之股權超過本公司投票權之5%；及
 - (ii) 包銷商須盡其最大努力確保其所促使之包銷股份的各認購人：(1)將為獨立第三方且與本公司、本公司任何董事或最高行政人員或主要股東或彼等各自聯繫人非一致行動（定義見收購守則）且與彼等概無關聯；(2)不得，連同與其一致行動之任何人士（定義見收購守則）（Rhenfield除外），於公開發售完成後持有本公司投票權的5%以上；及(3)於公開發售完成後本公司仍滿足上市規則第8.08條項下之公眾持股量規定。

進行公開發售之理由及裨益以及所得款項用途

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事投資控股、物業開發、物業投資及一般貿易。

公開發售之所得款項總額將為約港幣97,980,000元。公開發售之所得款項淨額（經扣除所有相關開支後）估計為約港幣94,700,000元。本公司計劃將公開發售之所得款項淨額(i)約港幣60,000,000元用於部分結算本集團承諾向深圳棕科的注資；(ii)約港幣30,000,000元將儲備作可換股債券於二零一八年十月二十八日到期時之部分贖回；及(iii)餘下所得款項淨額用作本公司一般營運資金。

董事會函件

深圳棕科是一間根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期分別由本公司及其他獨立股東（「其他棕科股東」）間接持有50%及50%的股權。

深圳棕科主要於中國從事物業開發，註冊資本為人民幣450,240,000元。自成立以來，深圳棕科一直開展深圳棕科雲端項目。於最後實際可行日期，深圳棕科已就深圳棕科雲端項目取得所有所需的開發許可證及有關施工工程已全面展開，其中大部分挖掘工程及所有的基礎工程已經完成，而深圳棕科已在建設深圳棕科雲端項目的主體部份。本公司正竭盡全力加快深圳棕科雲端項目的發展步伐，以自中國政府獲得預售許可證，而本集團目標為於截至二零一八年十二月三十一日止年度內取得深圳棕科雲端項目的預售許可證。本公司預期公開發售（倘落實）將向深圳棕科雲端項目引入額外注資約港幣60,000,000元，從而加快深圳棕科雲端項目的整體發展步伐，以自中國政府獲得預售許可證。

根據深圳棕科的組織章程大綱，深圳棕科的註冊資本須於二零二零年一月三十一日或之前由各個股東以下列方式繳付：(i)本集團支付人民幣225,120,000元；及(ii)其他棕科股東合共支付人民幣225,120,000元。於最後實際可行日期，(i)其他棕科股東已繳付其各自的資本承諾人民幣224,150,098.45元，佔彼等總資本承諾的約99.57%；及(ii)本集團已繳付其資本承諾人民幣71,309,209.26元，佔其總資本承諾的約31.68%，餘下人民幣153,810,790.74元（相當於約港幣181,500,000元）須於二零二零年一月三十一日或之前繳付。鑒於(i)繳付資本承諾的期限緊張及其他棕科股東已繳付彼等各自資本承諾的大部分；(ii)本集團不具備足夠內部資源悉數繳付其於深圳棕科的資本承諾；及(iii)深圳棕科的物業開發項目進展良好及本集團及時向深圳棕科注資將可加快深圳棕科雲端項目整體進展，董事認為透過公開發售集資符合本公司及股東之整體利益。就本集團應於二零二零年一月三十一日或之前支付之公開發售完成時注資的其餘部分約港幣121,500,000元，本公司將繼續尋求根據本公司之一般授權進行股權籌資活動的機會，包括但不限於尋找合適的投資者以認購新股份或配售新股份。

董事會函件

誠如上文所指出，為數約港幣30,000,000元之部分公開發售所得款項將留作用可換股債券於二零一八年十月二十八日到期時之部分贖回。於最後實際可行日期，本公司僅有本金額港幣137,000,000元之尚未行使可換股債券，將於二零一八年十月二十八日到期。

誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之二零一七年年報所披露，債券持有人已承諾並確認其將不會於上述到期日要求償還上述債務或其中任何部分，並將於適當時候視乎本公司之狀況與本公司磋商新的還款條款及條件。基於以上所述，本公司認為尚未行使可換股債券將不會對本集團現時財務狀況帶來重大影響。

其他集資方案

於決議進行公開發售前，董事會亦已考慮其他籌資方案，包括債務融資、配售及供股。自二零一八年一月起至包銷協議日期，本公司已與三家證券公司接洽，尋求彼等擔任包銷商或配售代理的可能性，但除(1)願意擔任公開發售包銷商的包銷商；(2)其中一家已接洽的證券公司已與本公司訂立合約進行約港幣19,380,000元之金額相對較小的配售，並已於二零一八年三月完成外，由於籌資活動所籌集資金的金額不大，其他證券公司均給予本公司否定的答覆。

董事亦已考慮向銀行籌措銀行融資並自二零一八年一月起已接洽6家銀行。然而，由於中國中央政府對房地產市場實行持續緊縮措施導致銀行收緊放貸政策，尤其是對物業發展公司的放貸政策，本集團於最後實際可行日期尚未接獲該等銀行就接納本公司融資申請之任何指示，而且向銀行籌措有關銀行融資必定會增加本集團之融資成本並進一步影響本集團之資本負債比率。此外，董事認為，相比按盡力基準進行配售，公開發售可消除一定程度的不確定性。

董事會函件

儘管供股相比公開發售能為不欲參與供股而出售所享未繳股款供股權之股東提供額外選擇，惟供股涉及額外行政工作，亦會產生籌備、印刷、寄送及處理未繳股款供股權買賣安排之額外費用。本公司亦將須投放額外時間及額外資源處理未繳股款供股權之買賣，包括本公司與其他參與方之溝通。就此，董事認為本公司如進行供股而非公開發售，則會(i)就僅承購部分供股權之股東產生分拆成本；(ii)就未繳股款供股權之買賣安排產生應付費用；(iii)就將於市場上購入未繳股款供股權之新股東產生額外股票印刷成本；及(iv)就編製及審閱暫定配額通知書及額外申請表格產生額外專業費用。估計就該等行政工作及買賣未繳股款供股權之安排產生之額外成本及費用約為港幣500,000元。此外，本公司亦將須投放額外時間及額外資源處理未繳股款供股權之買賣，包括與財經印刷商等其他各方溝通。誠如上文所披露，公開發售之估計所得款項淨額已預留作具有緊迫性之特定用途，董事會認為盡量減省集資時可能產生之所有成本（包括時間成本）對本集團而言誠屬重要。鑒於上文所述，董事會認為以公開發售方式集資相對供股更具成本效益及效率。

經考慮上述理由，董事認為，透過公開發售集資符合本公司及股東之整體利益。然而，不承購彼等之發售股份配額之合資格股東務請注意，彼等於本公司之股權將被攤薄。

於過去十二個月進行之股本集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過往十二個月期間曾進行以下股本集資活動：

| 公佈日期 | 集資活動 | 所得款項淨額 | 所得款項擬定用途 | 於最後實際可行日期所得款項之實際用途 |
|-------------------------------|-------------|-------------|---|--------------------|
| 二零一八年二月十三日 (於二零一八年三月十三日完成) | 根據一般授權配售新股份 | 約港幣18.89百萬元 | 約港幣13.89百萬元用於發展本集團手頭房地產項目及約港幣5百萬元用作一般營運資金 | 已用於擬定用途 |
| 二零一七年八月八日 (於二零一七年八月二十一日完成) | 根據一般授權認購新股份 | 約港幣34.7百萬元 | 約港幣10.41百萬元用作一般營運資金及約港幣24.29百萬元用於發展本集團於深圳之房地產項目 | 已用於擬定用途 |

董事會函件

除上文所披露者外，本公司於緊接最後實際可行日期前過往十二個月期間並無進行任何股本集資活動。

對可換股債券及購股權作出之調整

因進行公開發售，可換股債券之轉換價及購股權之行使價須作調整。本公司將指示其核數師或獨立財務顧問核證對可換股債券及購股權作出之調整（如有），並相應將有關調整（如有）知會債券持有人及購股權持有人。本公司將於適當時候就有關調整作出進一步公佈。

買賣股份之風險警告

股東及有意投資者應注意，公開發售須待包銷協議成為無條件且包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷協議後，方可作實。

因此，公開發售可能會或不會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事，而彼等如對彼等之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。有意買賣股份之任何股東或其他人士如對其狀況有任何疑問，建議諮詢其本身之專業顧問。

股東應注意，股份將由二零一八年七月十二日（星期四）起按除權基準買賣，而股份買賣將於包銷協議之條件仍未達成之期間進行。

上市規則涵義

由於公開發售將不會導致本公司於緊接最後實際可行日期前十二個月期間內已發行股本或市值增加50%以上，故根據上市規則，公開發售毋須經股東批准。

其他資料

閣下亦請垂注本章程附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照
及僅供不合資格股東參考

承董事會命
鈞濠集團有限公司
執行董事
馬學綿

二零一八年七月二十三日

1. 財務資料概要

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各年度之財務資料分別披露於本公司於二零一六年四月二十八日刊發的截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報、本公司於二零一七年四月十二日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報及本公司於二零一八年四月二十六日刊發的截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報，該等文件均刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 <http://www.gfghl.com>。

2. 債務聲明

於二零一八年五月三十一日營業時間結束時（即本章程付印前本債務聲明的最後實際可行日期），本集團未償還債務約為港幣186,800,000元。債務包括(i)本金額為港幣137,000,000元的可換股債券；(ii)來自獨立第三方的抵押貸款約港幣7,000,000元；(iii)來自獨立第三方的無抵押貸款約港幣42,200,000元；(iv)來自董事之貸款約港幣500,000元及(v)來自股東之貸款約港幣100,000元。

於二零一八年五月三十一日，來自獨立第三方的本金額約港幣4,800,000元及約港幣2,200,000元的抵押貸款分別由賬面值約為港幣4,800,000元的本集團持作出售的已竣工物業及董事之個人擔保為抵押。利息按每月1.5%至2.5%收取，並須於二零一八年九月八日償還。無抵押貸款須於二零一九年三月二十三日至二零二零年五月五日償還，並按年利率10%或每月2.2%計息。董事及股東的貸款為無抵押，須於二零二零年二月二日至二零二零年三月十二日償還，並按年利率10%計息。

於二零一八年五月三十一日，除本章程附錄三所載訴訟列示之資料外，本集團並無於日常業務過程中產生其他重大或然負債。

除上文所述者以及集團內負債及正常的貿易應付賬款及其他應付款外，本集團於二零一八年五月三十一日營業時間結束時並無任何按揭、押記、已發行及發行在外或已同意將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、租購或融資租賃承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充足性

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及本集團現時可得財務資源及公開發售將籌集之估計所得款項淨額，本集團於本章程日期起至少十二個月內將有充足的營運資金。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來，本集團的財務或交易狀況或前景並無任何重大變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本公司主要從事投資控股。本集團主要從事投資控股、物業發展、物業投資及一般貿易。

誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之二零一七年年報（「二零一七年年報」）所披露，深圳物業市場於二零一七年延續增長勢頭，一手樓及二手樓的平均價格均觸及歷史新高。就本集團而言，此意味著有更多預售機會及具備潛力可能達成更高銷量，特別是對深圳棕科雲端項目而言。深圳棕科雲端項目已於二零一六年四月取得所有必要的開發許可，現時建築工程正全速推進，目前已完成大部份土方工程及全部樁基工程，本集團正在進行深圳棕科雲端項目的主體建設。本公司正竭盡全力加快深圳棕科雲端項目發展步伐以自中國政府取得預售證，目標在截至二零一八年十二月三十一日止年度內取得深圳棕科雲端項目的預售證。本公司預期，倘公開發售作實，將向深圳棕科雲端項目額外注資約港幣60百萬元，將可加快深圳棕科雲端項目整體發展步伐以自中國政府取得預售證。鑒於中國大部分城市的住宅價格預期將繼續上升，預期深圳棕科雲端項目竣工將可提升本集團之現金流及盈利能力。

此外，本公司實施在中國其他二三線城市探索新商機的業務策略。於二零一七年四月完成收購徐州一個物業發展項目（「徐州項目」）後，徐州項目於二零一七年十二月取得竣工證，徐州項目已於截至二零一七年十二月三十一日止年度就徐州項目可售部分確認收益約港幣174.83百萬元。就徐州項目非可售部分而言，本公司計劃將有關物業發展為一個集合商場、寫字樓及SOHO酒店的商業綜合體，目前正在尋找合適的戰略業務合作夥伴共同開發該項目。

有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務及業務表現的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月二十七日之二零一七年年報。

A. 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下載列根據上市規則第4.29條編製之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表（「未經審核備考財務資料」），以說明公開發售對於二零一七年十二月三十一日股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值之影響，猶如公開發售已於二零一七年十二月三十一日發生。

編製未經審核備考財務資料乃僅供說明之用，因其性質使然未必可真實反映在公開發售已於二零一七年十二月三十一日或任何未來日期完成的情況下之股東應佔本集團綜合有形資產淨值。

未經審核備考財務資料乃根據於二零一七年十二月三十一日股東應佔本集團經審核綜合有形資產淨值（摘錄自本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報所載本集團於二零一七年十二月三十一日之已刊發經審核綜合財務狀況表），並作出隨附的附註所述的備考調整影響而編製。

| | 於二零一七年 十二月三十一日 股東應佔本集團 未經審核綜合 資產淨值 港幣千元 附註1 | 減：無形資產 及商譽 港幣千元 附註2 | 於二零一七年 十二月三十一日 股東應佔本集團 未經審核綜合 有形資產淨值 港幣千元 | 公開發售估計 所得款項淨額 港幣千元 附註3 | 緊隨公開發售 完成後股東應佔 本集團未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值 港幣千元 | 於二零一七年 十二月三十一日 股東應佔每股 股份未經審核 綜合有形資產淨值 港幣元 附註4 | 緊隨公開發售 完成後股東應佔 每股股份未經 審核備考經調整 綜合有形資產淨值 港幣元 附註5 |
|----------------------|---|------------------------------|--|---------------------------------|---|---|--|
| 本公司擁有人應佔綜合 有形資產淨值 | 1,000,583 | (52,399) | 948,184 | 94,698 | 1,042,882 | 0.62 | 0.45 |

附註：

- (1) 於二零一七年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合資產淨值乃按於二零一七年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約港幣1,000,583,000元計算。
- (2) 該調整反映剔除本集團於二零一七年十二月三十一日之無形資產及商譽。
- (3) 公開發售估計所得款項淨額約港幣94,698,000元乃按假設於完成公開發售後將發行發售股份816,518,044股，認購價為每股發售股份港幣0.12元，並經扣除估計相關開支約港幣3,284,000元計算得出。
- (4) 用於計算於二零一七年十二月三十一日本公司擁有人應佔每股股份未經審核綜合有形資產淨值的股份數目為1,519,046,088股，即於二零一七年十二月三十一日已發行股份數目。
- (5) 緊隨公開發售完成後本公司擁有人應佔每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據2,335,564,132股股份計算，其包括於二零一七年十二月三十一日的1,519,046,088股已發行股份及假設於公開發售完成後將發行的816,518,044股發售股份（假設於記錄日期或之前並無可換股債券獲行使），猶如公開發售已於二零一七年十二月三十一日完成。
- (6) 除上述外，概無對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表作出調整以反映本集團於二零一七年十二月三十一日之後的任何經營業績或訂立的其他交易（倘適用）。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文, 僅供載入本章程。



中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

敬啟者：

吾等已完成鈞濠集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所委託對 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)所編製未經審核備考財務資料進行核證工作並就此作出匯報, 僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一八年七月二十三日刊發之章程(「章程」)第II-1至II-2頁所載於二零一七年十二月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值及相關附註。董事於編製未經審核備考財務資料時依據之適用標準載於本章程第II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明公開發售對 貴集團於二零一七年十二月三十一日之有形資產淨值之影響，猶如該交易已於二零一七年十二月三十一日發生。作為此過程之一部分，有關 貴集團有形資產淨值之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報所載的綜合財務報表（已就此刊發審核報告）。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7條」），編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港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的規定，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港質素控制標準第1號並據此維持一個全面的質素控制系統，包括關於遵守道德規定、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，向 閣下匯報吾等對備考財務資料之意見。對於吾等曾發出與編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料相關的任何報告，除對該等報告出具日的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編製載入章程的備考財務資料作出報告的核證委聘工作」進行核證委聘工作。該準則要求申報會計師遵守道德規定以及規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4章第29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行核證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函之未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對 貴集團的未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期進行，以供說明。故此，吾等概不就該事件或交易於二零一七年十二月三十一日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘核證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘核證狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4章第29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此 致

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

顏興漢

執業證書號碼P05294

謹啟

香港，二零一八年七月二十三日

1. 責任聲明

本章程載有遵照上市規則提供之內容，以提供關於本公司之資料，董事共同及個別對此承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，本章程並無遺漏任何其他事項致使其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨公開發售完成後（假設自最後實際可行日期起直至公開發售完成期間已發行股份概無變動）之法定及已發行股本載列如下：

於最後實際可行日期

普通股數目

法定股本：

港幣元

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| <u>5,000,000,000股</u> 每股面值港幣0.10元之普通股 | <u>500,000,000</u> |
|---------------------------------------|--------------------|

已發行及繳足或列賬作繳足：

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| <u>1,633,036,088股</u> 於最後實際可行日期之股份 | <u>163,303,608.80</u> |
|------------------------------------|-----------------------|

緊隨公開發售完成後

已發行及繳足

| | |
|------------------------------|---------------|
| 816,518,044股 根據公開發售將予發行之發售股份 | 81,651,804.40 |
|------------------------------|---------------|

| | |
|------------------------------|----------------|
| 2,449,554,132股 緊隨公開發售後已發行之股份 | 244,955,413.20 |
|------------------------------|----------------|

將予發行之全部發售股份各自之間及與發售股份配發及發行日期所有已發行股份將於所有方面（包括（尤其是）在股息、投票權及股本等方面）享有同等地位。將予發行的發售股份會於聯交所上市。

本公司並無任何部分股本或任何其他證券於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，且現時並無申請或建議或尋求申請股份或發售股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券持有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，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）之股份、相關股份或債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益；或(c)須根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所之權益如下：

| 董事姓名 | 身份／ 權益性質 | 持有之 股份數目 | 根據購股權 持有之相關 股份數目 | 總計 | 佔已發行 股份總數 之百分比 |
|------|-------------|--------------|------------------------|----------------|----------------------|
| 馬學綿 | 實益擁有人 | - | 9,698,964 (L) (附註1) | 9,698,964 (L) | 0.59% |
| 郭小彬 | 實益擁有人 | 1,000,000(L) | 9,698,964 (L) (附註1) | 10,698,964 (L) | 0.66% |
| 周桂華 | 實益擁有人 | 1,300,000(L) | 9,698,964 (L) (附註1) | 10,998,964 (L) | 0.67% |
| 郭小華 | 實益擁有人 | 2,000,000(L) | 9,698,964 (L) (附註1) | 11,698,964 (L) | 0.72% |

| 董事姓名 | 身份／ 權益性質 | 持有之 股份數目 | 根據購股權 持有之相關 股份數目 | 總計 | 佔已發行 股份總數 之百分比 |
|------|-------------|-------------|------------------------|---------------|----------------------|
| 曾芷彤 | 實益擁有人 | - | 9,698,964 (L) (附註1) | 9,698,964 (L) | 0.59% |
| 許培偉 | 實益擁有人 | - | 3,780,677 (L) (附註1) | 3,780,677 (L) | 0.23% |
| 劉朝東 | 實益擁有人 | - | 3,780,677 (L) (附註1) | 3,780,677 (L) | 0.23% |

(L) : 好倉

附註：

1. 該等股份指本公司分別於二零一六年五月六日根據本公司舊購股權計劃及二零一六年十一月十六日根據購股權計劃授出之購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司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）之股份、相關股份或債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之任何實益或被視作擁有之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之任何實益或被視作擁有之權益或淡倉；或(c)須根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所之任何實益或被視作擁有之權益或淡倉。

2. 主要股東的權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置之登記冊及就董事或本公司主要行政人員所知，於本公司之股份或相關股份中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或任何其他公司（本公司之附屬公司）之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或持有任何可認購該等股本之購股權之權益或淡倉之人士或實體（董事或本公司主要行政人員除外）如下：

| 人士姓名／法團名稱 | 身份／權益性質 | 持有之 股份數目 | 持有之相關 股份數目 | 佔已發行 股份總數 之百分比 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------|---------------|----------------------|
| Rhenfield Development Corp. (附註1) | 實益擁有人 | 165,564,529 | — | 10.14% |
| 曾義 | 實益擁有人 (附註2) | — | 9,698,964 | 0.59% |
| | 所控制法團之權益 (附註1) | 165,564,529 | — | 10.14% |
| 曾芷諾 | 實益擁有人 (附註3) | 213,163,534 | 606,194,690 | 50.17% |
| 呂健忠 (附註4) | 配偶權益 | 213,163,534 | 606,194,690 | 50.17% |
| 辛宰練 | 實益擁有人 | 148,695,140 | — | 9.11% |

附註：

1. Rhenfield Development Corp. 由曾義先生全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，彼被視作於165,564,529股股份中擁有權益。
2. 7,415,139股及2,283,825股股份指本公司分別於二零一六年五月六日根據本公司的舊購股權計劃及二零一六年十一月十六日根據購股權計劃向曾義先生授出之購股權。

3. 曾芷諾擁有權益之606,194,690股股份指本公司於二零一七年四月二十八日以轉換價每股港幣0.226元發行、總本金額為港幣137,000,000元之可換股債券之相關股份。詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十四日及二零一七年四月二十八日之公佈。
4. 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。

除本章程所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無人士（非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司或任何其他公司（本公司之附屬公司）之股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益，或持有任何可認購該等股本之購股權的權益或淡倉。

5. 董事於合約及資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來(i)已收購或出售；或(ii)已租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無任何董事於任何仍然存續，且就本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事的服務合約

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各自己與本公司訂立委任函，任期自二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日止為期三年。非執行董事曾芷彤女士及獨立非執行董事許培偉先生及劉朝東先生各自己與本公司訂立委任函，任期自二零一八年四月一日起至二零一九年三月三十一日止。黃思樂先生已與本公司訂立委任函，任期自二零一八年七月十二日至二零一九年三月三十一日止。彼等亦須按照本公司的公司細則在本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

董事概無與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須作出補償（法定賠償除外）之服務合約。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，董事及其各自的聯繫人概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

8. 專家及同意書

下文為給出意見或建議（已載入本章程）之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|----------------|-------|
| 中匯安達會計師事務所有限公司 | 執業會計師 |

於最後實際可行日期，中匯安達會計師事務所有限公司已就刊發本章程同意在本章程以現時所載之形式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，中匯安達會計師事務所有限公司(i)概無直接或間接於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益；及(ii)概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論是否可依法強制執行）。

9. 重大合約

本集團成員公司已於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下合約（並非於日常業務過程中訂立者）：

- (i) 本公司於二零一六年十一月二十一日分別與兩名認購人訂立之認購協議，根據有關協議，本公司已有條件同意配發及發行，而各認購人已有條件同意認購合共62,952,645股認購股份，認購價為每股認購股份港幣0.2154元；

- (ii) 本公司於二零一七年一月十二日分別與兩名認購人訂立之認購協議，根據有關協議，本公司已有條件同意配發及發行，而各認購人已有條件同意認購合共90,468,877股認購股份，認購價為每股認購股份港幣0.270元；
- (iii) 本公司於二零一七年一月十二日與本公司法律顧問訂立之費用償還協議，根據該協議，本公司已與法律顧問協定，透過向法律顧問之獨資經營人黃偉能先生按發行價每股酬金股份港幣0.270元發行及配發12,962,963股酬金股份償付尚未償還之專業費用港幣3,500,000元；
- (iv) 盈滿發展有限公司（本公司一間全資附屬公司）（作為買方）、曾先生及曾芷諾女士（作為賣方）與本公司於二零一七年二月二十四日訂立之有條件買賣協議（經日期為二零一七年三月二十四日之補充協議補充）內容有關收購Intra Asia Limited的全部已發行股本，代價為港幣207,000,000元；
- (v) 本公司於二零一七年四月二十七日與本公司法律顧問訂立之費用償還協議，根據該協議，本公司已與法律顧問協定，透過以發行價每股酬金股份港幣0.240元向法律顧問之獨資經營人黃偉能先生發行及配發14,583,333股酬金股份償付尚未償還之專業費用港幣3,500,000元；
- (vi) 本公司於二零一七年八月八日分別與兩名認購人訂立之認購協議，根據有關協議，本公司已有條件同意配發及發行，而各認購人已有條件同意認購合共158,181,818股認購股份，認購價為每股認購股份港幣0.220元；
- (vii) 本公司於二零一八年二月十三日與泰金證券及期貨有限公司（作為「配售代理」）訂立之配售協議，根據該協議，本公司已有條件同意透過配售代理按竭盡所能基準向不少於六名承配人配售最多113,990,000股配售股份，價格為每股配售股份價港幣0.170元；及
- (viii) 包銷協議。

10. 訴訟

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，及據董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

- i) 根據香港法例第622章公司條例第732及733條，四季香港貿易有限公司（本公司股東）（作為原告）透過於二零一七年八月十一日發出並送交香港高等法院存檔的原訴傳票向本公司（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、曾芷彤、馬學綿、周桂華、許培偉、劉朝東（均為本公司董事）、崔衛紅（本公司前獨立非執行董事）、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並為徐州項目之利益相關方）提出法律訴訟及要求本公司支付此等訴訟之訟費。

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詞。此等訴訟中主要事項之審訊日期尚未確定。

董事認為，上述法律訴訟將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，董事未能可靠計量其對本公司之財務影響。

- ii) 法院已就編號為(2018)蘇0302民初599號的案件發出令狀，在該案件中，徐州匠鑄建設有限公司（作為原告）就一筆聲稱尚未償還的金額人民幣20,000,000元（即尚未支付建築費）向徐州國金房地產開發有限公司（本公司一間全資擁有附屬公司）（作為被告）提出申索。根據徐州市鼓樓區人民法院的財產扣押（保全）通知書，位於徐州市鼓樓區金港灣廣場合共52個單位已被法院以扣押方式保全。

此等訴訟中主要事項之審訊日期尚未確定。根據本公司與徐州項目的賣方訂立日期為二零一七年二月二十四日的協議，無論令狀的審判結果如何，所有尚未償還建築費及有關應計利息應由有關賣方承擔。

董事認為，上述法律訴訟將不會對本集團之營運產生重大影響，亦不會對本公司造成財務影響。

11. 開支

本公司應付有關公開發售之開支（包括財務顧問費、包銷佣金、印刷、登記、翻譯、法律及會計費用）預計約為港幣3,280,000元。

12. 本公司及參與公開發售各方之公司資料

| | |
|-----------|---------------------|
| 董事會 | <i>執行董事</i> |
| | 馬學綿先生 (主席) |
| | 郭小彬先生 |
| | 周桂華女士 |
| | 郭小華女士 |
| | <i>非執行董事</i> |
| | 曾芷彤女士 (郭小彬先生為其替任董事) |
| | <i>獨立非執行董事</i> |
| | 許培偉先生 |
| | 劉朝東先生 |
| | 黃思樂先生 |
| 審核委員會成員 | 黃思樂先生 (主席) |
| | 許培偉先生 |
| | 劉朝東先生 |
| 薪酬委員會成員 | 許培偉先生 (主席) |
| | 馬學綿先生 |
| | 劉朝東先生 |
| | 黃思樂先生 |
| 提名委員會成員 | 劉朝東先生 (主席) |
| | 馬學綿先生 |
| | 黃思樂先生 |
| 企業管治委員會成員 | 馬學綿先生 (主席) |
| | 劉朝東先生 |
| | 黃思樂先生 |

| | |
|-------------------|---|
| 公司秘書 | 林婉玲女士 (香港特許秘書公會及英國特許秘書及 行政人員公會資深會員) |
| 授權代表 | 周桂華女士 郭小華女士 |
| 註冊辦事處 | Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda |
| 總辦事處及 香港主要營業地點 | 香港 九龍 尖沙咀 廣東道33號 中港城 第五座10樓1004B室 |
| 百慕達股份過戶 登記處 | Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda |
| 股份過戶登記處 香港分處 | 卓佳秘書商務有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓 |
| 核數師 | 中匯安達會計師事務所有限公司 香港 銅鑼灣威非路道18號 萬國寶通中心7樓701室 |
| 主要往來銀行 | 東亞銀行有限公司 香港 德輔道中10號 |

| | |
|--------------------|---|
| 網址 | http://www.gfghl.com |
| 公開發售包銷商 | 統一證券(香港)有限公司 |
| 本公司有關公開發售 的法律顧問 | 羅拔臣律師事務所 香港 皇后大道中99號 中環57樓 |
| 股份代號： | 115 |

13. 董事詳情

董事營業地點如下：

| 姓名 | 經營地點 |
|-------------|--|
| <i>執行董事</i> | |
| 馬學綿先生 | 香港 九龍 尖沙咀 廣東道33號 中港城 第五座10樓1004B室 |
| 郭小彬先生 | 香港 九龍 尖沙咀 廣東道33號 中港城 第五座10樓1004B室 |
| 周桂華女士 | 香港 九龍 尖沙咀 廣東道33號 中港城 第五座10樓1004B室 |

郭小華女士
香港
九龍
尖沙咀
廣東道33號
中港城
第五座10樓1004B室

非執行董事

曾芷彤女士
(郭小彬先生為其
替任董事)
香港
九龍
尖沙咀
廣東道33號
中港城
第五座10樓1004B室

獨立非執行董事

許培偉先生
香港
九龍
尖沙咀
廣東道33號
中港城
第五座10樓1004B室

劉朝東先生
香港
九龍
尖沙咀
廣東道33號
中港城
第五座10樓1004B室

黃思樂先生
香港
九龍
尖沙咀
廣東道33號
中港城
第五座10樓1004B室

董事履歷詳情載列如下：

執行董事

馬學綿先生（「馬先生」），現年53歲，分別於二零零八年十二月二日及二零零九年十月十九日獲推選為本公司之執行董事及主席（「主席」），彼亦為本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員、本公司提名委員會（「提名委員會」）成員及本公司企業管治委員會（「企業管治委員會」）主席。馬先生自一九九九年加入本公司，自此負責本公司在中國之物業銷售及管理。馬先生在物業管理及營銷方面擁有逾20年管理經驗。彼於一九八八年至一九九二年間在廣東省水電三局之附屬公司廣州工程公司任建設部主管。彼於一九九二年加入嘉豐實業有限公司，該公司其後成為本公司之附屬公司。自此，彼擔任管理角色，負責包括為發展計劃、建築計劃申請政府審批、實地項目管理、工程竣工檢查等不同職務。於一九九五年七月至一九九六年間，彼出任不同管理職務，包括物業竣工及交付管理。於一九九七年至二零零零年間，彼負責管理國內多個項目之業權契據申請程序及物業管理。自二零零一年起，彼為本公司中國東莞業務之總經理。馬先生亦為本公司數間附屬公司之董事、法定代表人、總經理及董事長。於最後實際可行日期，馬先生持有9,698,964份購股權。除本章程文件披露者之外，馬先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東（定義見上市規則）概無任何關係。

郭小彬先生（「郭先生」），現年42歲，於二零一零年二月五日獲委任為非執行董事，並於二零一一年八月十五日調任為執行董事。郭先生亦為非執行董事曾芷彤女士之替任董事。郭先生畢業於紐約大學斯特因商學院，雙主修金融和資訊系統。彼曾於德意志銀行（紐約）私人銀行部任高級系統分析員。於二零零三年，郭先生於中國銀行廣州子公司華際友天資訊科技有限公司任項目經理。郭先生曾成功為中國銀行（香港）信用卡中心推行多個資料倉儲項目。彼亦曾在三藩市Crushpad酒莊工作，並於近期創辦酒道公司，該葡萄酒公司致力為香港餐飲市場引進不同款式的葡萄酒。郭先生於包括銀行、資訊科技及葡萄酒業務等多個行業擁有逾10年專業經驗。彼亦獲委任為本公司數間附屬公司之董事及法定代表人。郭先生主要工作範圍包括：開拓業務及積極尋找投資項目、針對具有發展潛力而效益穩定的項目與項目方進行多方位的投資合作，管理投資與研究工作，包括制定投資策略和建立投資流程，建立投資研究團隊、組織編寫投資策略報告、與銀行及非銀行金融機構、證券機構、投資基金建立良好的業務關係和融資管道。郭先生擁有香港董事學會企業管治及董事專業文憑資格。

郭先生為本公司主要股東Rhenfield Development Corp.之唯一股東曾義先生之舅父。彼亦為執行董事郭小華女士之胞弟及曾芷彤女士及本公司主要股東曾芷諾女士之舅父。於最後實際可行日期，郭先生持有1,000,000股股份，相當於本公司已發行股份總數權益的約0.06%。郭先生亦持有9,698,964份購股權。除本章程文件披露者之外，郭先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東（定義見上市規則）概無任何關係。

周桂華女士（「周女士」），現年53歲，持有美國雪伯大學工商管理學士學位。彼曾於香港愛爾環球控股有限公司任職營運經理及其子公司愛樂活國際有限公司任職業務總監。周女士曾為美國安旗有限公司在新加坡開設分公司及出任其新加坡分公司營運經理。周女士亦曾任多個中國房地產項目之行政及銷售總監，以及任職新聞集團旗下衛星電視有限公司之高級行政人員助理。周女士於業務管理、銷售策略計劃及海外市場推廣方面擁有豐富經驗。周女士於二零零九年十一月加入本公司，並於二零一零年二月獲委任為執行董事。彼曾為本公司銷售及行政部門總經理，現負責本公司營運管理。周女士亦為本公司數間附屬公司之董事、法定代表人及董事長。於最後實際可行日期，周女士持有1,300,000股股份，相當於於本公司已發行股份總數權益的約0.08%。周女士亦持有9,698,964份購股權。除本章程文件披露者之外，周女士與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東（定義見上市規則）概無任何關係。

郭小華女士，現年43歲，於二零一零年二月五日獲委任為本公司之執行董事。郭小華女士持有英國牛津布魯克斯大學國際商業管理學士學位及香港理工大學專業會計碩士學位。郭小華女士於二零零零年加入本集團並負責本集團之財務管理。彼於會計及行政管理方面擁有逾10年經驗。郭小華女士曾任本公司之業務發展部副總裁及本公司之財務副總裁。彼亦為本公司數間附屬公司及聯營公司之董事。

郭小華女士為曾義先生、曾芷彤女士及曾芷諾女士之姨母。彼亦為郭小彬先生之胞姊。於最後實際可行日期，郭小華女士持有2,000,000股股份，相當於於本公司已發行股份總數權益的約0.12%。郭小華女士亦持有9,698,964份購股權。除本章程文件披露者之外，郭小華女士與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東（定義見上市規則）概無任何關係。

非執行董事

曾芷彤女士（「曾女士」），現年28歲，於二零一四年四月三十日獲委任為非執行董事。彼持有香港中文大學英文系文學士學位，副修管理。彼曾於德勤•關黃陳方會計師行有限公司亞太區辦公室任職傳訊統籌，現於日里集團國際有限公司任職市場策劃及推廣部總監。曾女士為曾義先生之胞姐及曾芷諾女士之胞妹。曾女士亦為郭小華女士及郭小彬先生之甥女。於最後實際可行日期，曾女士持有9,698,964份購股權。除本章程文件披露者之外，曾女士與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東（定義見上市規則）概無任何關係。

獨立非執行董事

許培偉先生（「許先生」），現年47歲，於二零一四年四月十五日獲委任為獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）成員及薪酬委員會主席。許先生持有澳洲新南威爾斯大學之文學學士學位，主修經濟學及政治學。彼於市場推廣行業擁有逾20年經驗。許先生於一九九九年至二零零八年曾擔任獨立非執行董事。於最後實際可行日期，許先生持有3,780,677份購股權。除本章程文件披露者之外，許先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東（定義見上市規則）概無任何關係。

劉朝東先生（「劉先生」），現年49歲，於二零零九年八月二十五日獲委任為獨立非執行董事，亦為審核委員會成員、薪酬委員會成員、企業管治委員會成員及提名委員會主席。劉先生具有中國註冊會計師、中國註冊稅務師、司法會計鑒定人以及中國註冊資產評估師執業資格。一九九零年，劉先生在中國安徽江淮職業大學修畢財務會計專業，二零零六年在中國華南科技大學修畢法學專業。一九九一年至一九九四年，劉先生於藍星化工新材料股份有限公司任主辦會計及一九九四年至一九九七年於中磊會計師事務所有限公司任部門經理。劉先生現任瑞華會計師事務所（特殊普通合伙）佛山分所副總經理。於最後實際可行日期，劉先生持有3,780,677份購股權。除本章程文件披露者之外，劉先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東（定義見上市規則）概無任何關係。

黃思樂先生（「黃先生」），現年45歲，於二零一八年七月十二日獲委任為獨立非執行董事，亦為薪酬委員會成員、提名委員會成員及企業管治委員會成員，以及審核委員會主席。黃先生自二零一二年十月起獲委任為奧瑪仕國際控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：959）之首席財務官。於受聘於奧瑪仕國際控股有限公司前，黃先生曾於一間國際專業會計師事務所及多間上市公司擔任高級職位，並於審核及企業管治方面積累豐富的專業經驗。於最後實際可行日期，黃先生概無持有任何購股權。除本章程文件披露者之外，黃先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東（定義見上市規則）概無任何關係。

14. 送呈香港公司註冊處處長之文件

各章程文件及本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書副本已根據公司條例第342C條送呈香港公司註冊處處長登記。

15. 法律效力

章程文件及該等文件所載之任何要約或申請之所有接納均受香港法例管轄及按此詮釋。倘申請乃根據任何該等文件作出，有關文件將具效力，令所有有關人士受公司條例第44A條及第44B條之條文約束（迄今仍適用），惟罰則除外。

16. 其他事項

- (1) 於最後實際可行日期，並無影響本公司將溢利自香港境外匯入香港或將資本調返香港之限制。
- (2) 章程文件之中英文本如有歧義，概以其各自之英文本為準。

17. 備查文件

以下文件之副本可自本章程日期起至發售股份買賣首日（包括該日）正常辦公時間內於本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第5座10樓1004B室）查閱：

- (a) 本章程文件；
- (b) 本公司之公司細則；
- (c) 本公司截至二零一七年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (d) 中匯安達會計師事務所有限公司就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告，其全文載於附錄二；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (g) 包銷協議。