

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告之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。



GROUND INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED

廣澤國際發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

有關出售物業權益 之意向書

本公告乃根據上市規則第13.09(2)(a)條及《證券及期貨條例》第XIVA部項下的內幕消息條文而作出。

有關潛在出售物業權益的意向書

於二零一九年十二月十八日（在交易時間後），本公司與買方就有關潛在出售事項訂立意向書，本公司(通過相關附屬公司)擬同意出售及買方(或其代表方)擬同意收購每間目標公司的全部已發行股本（即是根據買方對物業和每間相關公司的控股結構進行的盡職調查而得出的每個物業持有公司或其控股公司）和目標公司應付的股東貸款（如有），代價為305,280,000港元。

根據上市規則，潛在出售事項如獲落實，可能構成本公司的一項須予披露公佈交易。根據上市規則，本公司將就潛在出售事項另行發表公告。

由於潛在出售事項會或未必會進行，故建議潛在投資者及股東於買賣股份時務請審慎行事。倘根據上市規則於適當時候訂立任何正式協議，本公司將就潛在出售事項另行發表公告。

本公告乃根據上市規則第13.09(2)(a)條及《證券及期貨條例》第XIVA部項下的內幕消息條文而作出。

潛在出售

於二零一九年十二月十八日（在交易時間後），本公司與買方就有關潛在出售事項訂立意向書，本公司(通過相關附屬公司)擬同意出售及買方(或其代表方)擬同意收購每間目標公司的全部已發行股本(即是根據買方對物業和每間相關公司的控股結構進行的盡職調查而得出的每個物業持有公司或其控股公司)和目標公司應付的股東貸款（如有），代價為305,280,000港元。

意向書

日期：二零一九年十二月十八日

訂約方：

- (1) 本公司；和
- (2) 買方

經董事作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，每位買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

盡職調查

買方將就潛在出售事項進行初步盡職調查，本公司會遵守上市規則規定就有關潛在出售事項作出相關披露。預期買方應在正式協議簽署之前完成盡職調查。

代價

潛在出售事項之建議代價為305,280,000港元。當簽署意向書後，買方將支付10,000,000港元誠意金（「誠意金」）。倘買賣雙方訂立正式買賣協議，誠意金將用於支付潛在出售事項之部分代價。

當本公司收到買方不進行潛在出售的書面通知後，或者如果賣方和買方在獨家期內（定義見下文）未達成正式協議，誠意金將退還給買方（不計利息）。

排他性

根據意向書，買方應享有自本公司接受和加簽意向書之日起至二零二零年二月二十九日的獨家期限（或雙方書面同意的其他較晚日期）（「獨家期」）。

雙方同意，包括在獨家期內，本公司、任何賣方或他們各自的任何顧問、代理、董事、高級職員或僱員均不得直接或間接地參與或參與任何討論；或與任何人士（除買方以外）就意向書擬議的潛在出售進行商討，與任何人士（除買方以外）就潛在出售訂立或同意訂立任何文件，無論是否具有法律約束力，或向買方以外的任何人提供與任何目標公司或任何物業有關的任何信息。

效力影響

董事會謹此強調，潛在出售尚待（其中包括）簽署正式協議、其條款和條件尚待商定。

就潛在出售事項的達成和/或訂立正式協議而言，意向書對雙方均沒有法律約束力。除此之外，意向書在誠意金，對目標公司的盡職調查，排他性，保密性，費用，印花稅，第三方權利，有效性以及管轄法律和管轄權方面對各方均具有法律約束力。

潛在出售的理由和裨處

本集團於一九九八年以138,800,000港元收購物業。多年來，隨著本公司控股股東的各種變動，這些物業已被保留並以投資物業用作為租賃用途，或自用作為辦公室。本集團管理層已考慮到（i）九龍灣及附近地區（「九龍東中央商務區」）的現行物業租賃市場；（ii）九龍東中央商務區最近有很多新的甲級建築物；（iii）香港最近的發展；認為出售物業是較適當的。預期代價為305,280,000港元，本集團將取得119.9%的投資回報。

此外，該物業目前已抵押並取得銀行貸款。根據該銀行的初步年度審查，該銀行已向本集團的管理層表明，其打算要求本集團償還部分銀行貸款。鑑於上述要求以及與出售有關的釋放物業押金的前提條件下，本集團應提前償還銀行貸款。

因此，本集團擬將所得款項淨額的大部分（約300,500,000港元）用於償還銀行貸款，從而減少本集團的負債及利息開支。截至二零一九年三月三十一日止年度，在銀行貸款的損益中扣除的利息支出約為13,300,000港元；截至二零一九年三月三十一日止年度，該等物業產生的相關租金收入及淨利潤（扣除集團內管理費及投資物業的公允價值變動）分別約為10,000,000港元和7,900,000港元。根據上述資料，本集團每年可節省約5,400,000港元（假設該等物業之公平值並無進一步收益）。

鑑於本集團主要業務的性質，董事會認為潛在出售事項不會對本集團的營運造成重大影響。

一般事項

本公司和買方的相關資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理、物業投資以及提供金融服務。

賣方是一家在英屬處女群島註冊成立的公司，是本公司的間接全資附屬公司。賣方的主要業務是投資控股。

買方的相關資料

經董事作出一切合理查詢後，就董事所知，所悉及所信，買方為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

上市規則之涵義

根據上市規則，潛在出售事項如獲落實，可能構成本公司的一項須予披露公佈交易。根據上市規則，本公司將就潛在出售事項另行發表公告。

由於潛在出售事項未必會進行，故建議潛在投資者及股東於買賣股份時務請審慎行事。倘根據上市規則於適當時候訂立任何正式協議，本公司將就潛在出售事項另行發表公告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「銀行貸款」	指	本公司及廣澤財務管理有限公司（各自為借款人）欠銀行（作為貸款人）的貸款，於二零一九年十二月十八日的未償還本金為 273,000,000 港元
「Biara Investments」	指	Biara Investments Limited，於成交前於英屬處女群島註冊成立的有限公司及賣方的直接全資附屬公司
「Biara Investments 集團」	指	Biara Investments 及其附屬公司
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	Ground International Development Limited 廣澤國際發展有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據正式協議的條款和條件完成潛在出售
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	由賣方和買方就潛在出售簽訂而具有法律約束力的正式協議，關於買賣目標公司全部已發行股本以及目標公司應付的股東貸款(如有)
「廣澤電腦」	指	廣澤電腦有限公司 Ground Data System Limited ，一家在香港註冊成立的公司，在完成之前是賣方的直接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於公司及其關連人士的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「意向書」	指	本公司與買方就潛在出售事項訂立日期為二零一九年十二月十八日之無法律約束力的意向書
「潛在出售」	指	賣方向買方根據正式協議有條件出售目標公司全部已發行股本及目標公司應償還的股東貸款
「中國」	指	中華人民共和國，在本公告中不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業 A」	指	九龍九龍灣常悅道9號企業廣場第一座20樓
「物業 B」	指	九龍九龍灣常悅道9號企業廣場第二座20樓
「物業 C」	指	九龍九龍灣常悅道9號企業廣場第三座20樓

「物業 D」	指	九龍九龍灣常悅道9號企業廣場1P樓A1至A14號停車位
「物業」	指	物業A，物業B，物業C和物業D之統稱
「賣家」	指	正式協議中有關潛在出售事項的賣方，目前預期為 Ground Holdings Limited ，這是一家在英屬處女群島註冊成立的公司，並且是本公司的直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買家」	指	Jade Cloud Estates, Limited 是一間於香港註冊成立的有限公司
「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	本公司股本中之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Biara Investments 集團和廣澤電腦之統稱
「%」	指	百分比

承董事會命
Ground International Development Limited
廣澤國際發展有限公司
 主席
崔薪瞳

香港，二零一九年十二月十八日

於本公告日期，執行董事為崔薪瞳女士及劉洪劍女士；非執行董事為叢佩峰先生及獨立非執行董事為曾鴻基先生、朱作安先生及王曉初先生。