

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)

有關出售目標公司 全部股權之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告，內容有關(其中包括)就潛在出售物業權益訂立之意向書。

於二零二零年二月二十四日(交易時段後)，各賣方(本公司之直接／間接全資附屬公司)及本公司與各買方訂立各項協議，據此各賣方同意向各買方出售目標公司各自之全部股權，代價合共為305,280,000港元，惟須受各項協議條款規限。

於完成後，目標公司各自將不再為本公司之附屬公司，其財務業績以及資產及負債將不再於本集團財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部少於75%，訂立該等協議及其項下擬進行交易構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘本公司就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票，故此可接受以書面股東批准取代舉行股東大會。控股股東持有3,238,020,000股已發行股份，相當於本公告日期本公司已發行股本約61.40%，已就出售事項發出書面批准。因此，本公司將不會召開股東特別大會以批准出售事項。

載有(其中包括)出售事項進一步詳情及上市規則規定之其他資料的通函預期將於二零二零年三月十六日或之前寄發予股東。

出售事項

茲提述本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告，內容有關(其中包括)就潛在出售物業權益訂立之意向書。

於二零二零年二月二十四日，各賣方(本公司之直接／間接全資附屬公司)及本公司與各買方訂立各項該等協議，據此各賣方同意向各買方出售目標公司各自之全部股權，代價合共為305,280,000港元(可予調整)，惟須受各項該等協議條款規限。

該等協議

日期：二零二零年二月二十四日

賣方：賣方A 賣方B 賣方C 賣方D

買方：買方A 買方B 買方C 買方D

擔保人：本公司

主要事項一將予出售之資產：銷售股份指各賣方所持有各目標公司之已發行股本。目標公司所持相關資產為物業。

於本公告日期，物業已抵押予銀行以擔保與銀行貸款有關之所有款項。

代價：84,300,000港元 96,490,000港元 96,490,000港元 28,000,000港元

，即合共305,280,000港元

代價乃由該等協議訂約方公平磋商達致，乃參考（其中包括）(i)目標公司之財務狀況；(ii)獨立估值師所編製初步估值（「估值」），當中顯示根據收入資本化法（就物業A、物業B及物業C而言）及銷售比較法（就物業D而言）計算物業於二零二零年一月三十一日之指示性市值不少於合共340,000,000港元；及(iii)「進行交易之理由及裨益」一節所述進行出售事項之理由及裨益而釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項之條款（包括但不限於代價）屬公平合理，建基於正常商業條款，並符合本公司及股東整體利益。

付款條款： (a) 作為訂金

2,761,399.36港元 3,160,704.93港元 3,160,704.93港元 917,190.78港元

，即合共10,000,000港元（即誠意金），已由買方於簽訂意向書時支付予買方律師（作為訂金保管人），並將於簽訂該等協議時發放予賣方律師（作為訂金保管人）；及

5,668,600.64港元 6,488,295.07港元 6,488,295.07港元 1,882,809.22港元

，即合共20,528,000港元，將由買方於簽訂該等協議時支付予賣方律師（作為利益相關者）；及

於二零二零年二月二十四日，訂金已支付至賣方律師（作為訂金保管人）。

(b) 餘額

75,870,000港元 86,841,000港元 86,841,000港元 25,200,000港元

，即合共274,752,000港元，受調整機制（見下文所述）（如有）規限，將於完成時由買方支付

先決條件：本公司已獲控股股東書面批准，批准（其中包括）根據上市規則之規定及按照上市規則允許之方式進行該等協議項下擬進行之交易。

於二零二零年二月二十四日，先決條件已達成。

代價調整：代價可按以下調整：

(a) 倘備考賬目中所示合資格資產及負債之總和大於零，代價應加上有關金額（如有）；或

(b) 倘備考賬目中所示合資格資產及負債之總和少於零，代價應扣除有關金額（如有）。

賣方與買方已同意，根據該等協議之條款，備考賬目將由香港一家執業會計師事務所審核。倘經審核完成賬目所計算之資產淨值與備考賬目所計算之資產淨值有所不同，將採用上述類似之調整機制對代價作進一步調整（如有）。

完成：完成將於以下其中一個日期落實：

(i) 二零二零年三月二十日（倘先決條件已於該日之前達成）；或

(ii) 各賣方與各買方可以書面協定之其他日期。

經董事作出一切合理查詢後，就董事所深知、全悉及確信，各買方及買方之最終實益擁有人均為獨立第三方。

擔保

本公司同意(i)向各買方擔保各賣方根據該等協議履行其責任；及(ii)應要求支付各賣方未能根據該等協議或就該等協議向各買方支付之任何款項。

物業改善項目

該等協議當中協定：

- (i) 相關物業就冷水機組更換工程應付之所有未付款項將在完成時或之前結清，而與該等協議項下擬進行事項有關之所有成本及費用應由相關賣方獨立承擔，截至本公告日期合共約454,000港元；
- (ii) 倘在完成之前就應相關物業管理處要求作出（不論相關物業所在大廈之業主大會否通過決議案）或誠如相關賣方及相關買方所協定以在大廈內進行任何排水更換工程，則相關賣方應負責本公司根據有關管理處要求及／或大廈業主大會之決議案及／或相關賣方與相關買方間之協議應付之所有成本及費用（不論於完成之前或之後）；及
- (iii) 相關賣方將負責與相關物業內所有廁所之修理及／或更換有關之成本及費用，合共約300,000港元。

於該等協議日期，物業改善項目正在進行。完成物業改善項目之成本將由相關賣方支付，並將被視為「負債」作為代價調整之合資格資產及負債之一部分。

總契據

於二零二零年二月二十四日，賣方A、賣方B、賣方C及賣方D（統稱「賣方」）；買方A、買方B、買方C及買方D（統稱「買方」）；及本公司（作為賣方擔保人）同意訂立總契據，旨在規範買方行使各項該等協議之終止權或撤銷權，並（倘所有該等協議於完成前仍然有效及存續）確保所有該等協議根據總契據之條款及條件同時完成。

根據總契據，訂約各方知悉及確認：

- (a) 總契據之條文與各項該等協議之任何及所有條文之間如有任何歧義，應以前者為準，而彼等將分別確保各項該等協議之條文須按照總契據予以執行；及
- (b) 倘買方於完成前終止或撤銷所有該等協議，則不能亦不得落實完成單一協議，除非及直至所有其他該等協議於完成日期同時在同一地點及時間完成。

進行交易之理由及裨益

本集團於一九九八年以138,800,000港元收購物業。多年來本公司經過多次控股股東變動，但物業仍一直保留，用於作為投資物業租賃用途，或作為辦公室物業自用。本集團管理層已考慮到(i)九龍灣及附近地區(「九龍東商業中心區」)之現行物業租賃市場；(ii)九龍東商業中心區最近有多幢新落成甲級建築物；及(iii)香港最近之發展；認為出售物業屬適當。按代價為305,280,000港元計算，本集團將取得119.9%之投資回報。

此外，物業目前已抵押並取得銀行貸款。根據銀行之初步年度審查，該銀行已向本集團管理層表明，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事項有關之解除物業抵押為前提條件，本集團應提前償還銀行貸款。

因此，本集團擬將大部分所得款項淨額(約298,100,000港元)用於償還銀行貸款，從而減少本集團之負債及利息開支。截至二零一九年三月三十一日止年度，就銀行貸款自損益中扣除之利息支出約為13,300,000港元；而物業於截至二零一九年三月三十一日止年度產生之相關租金收入及淨利潤(扣除集團內管理費及投資物業之公允價值變動)分別約為10,000,000港元和約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(假設物業之公允價值並無進一步上升)。

鑑於本集團主要業務之性質，董事會認為出售事項不會對本集團之營運造成重大影響。

對於物業之撤資程序，本集團管理層委任獨家代理，以於過去幾個月物色物業之潛在買家；並評估該等潛在買家提出之價格，其中買方就出售物業提出最高價格。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及該等協議之條款乃一般商業條款、屬公平合理並符合本集團及股東整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

於完成後，各目標公司將不再為本公司之附屬公司，其財務業績以及資產及負債將不再於本集團財務報表綜合入賬。

根據香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則計算之出售目標公司股權虧損估計約為39,600,000港元，包括代價(經扣除估計代價調整約2,400,000港元)減於目標公司之投資賬面值及經扣除出售事項直接應佔費用。

出售事項所得款項淨額(經扣除出售事項直接應佔費用)估計約為298,100,000港元。本集團擬將出售事項所得款項淨額用於償還本集團結欠之若干銀行貸款及用作一般營運資金。

一般事項

有關本公司及賣方之資料

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。

各賣方為在英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之直接／間接全資附屬公司。各賣方之主要業務為投資控股。

有關目標公司之資料

各目標公司為於香港註冊成立之有限公司，為從事物業控股之各賣方之直接全資附屬公司。目標公司各自為物業之唯一合法及實益擁有人。

物業包括九龍九龍灣常悅道9號企業廣場第一座、第二座及第三座之20樓以及1P樓A1至A14號停車位。

根據獨立估值師所編製估值，根據收入資本化法(就物業A、物業B及物業C而言)及銷售比較法(就物業D而言)計算物業於二零二零年一月三十一日之指示性市值不少於合共340,000,000港元。

目標公司之合併財務資料

下文載列目標公司按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之未經審核合併業績：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	港元	港元
除稅前溢利	24,736,000	31,231,000
除稅後溢利	24,685,000	35,441,000

於二零一九年三月三十一日，目標公司按照香港財務報告準則編製之未經審核合併資產淨值約為395,555,000港元。

有關買方之資料

各買方為於香港註冊成立之公司。各買方主要從事物業投資業務。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但全部少於75%，訂立該等協議及其項下擬進行交易構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘本公司就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票，故此可接受以書面股東批准取代舉行股東大會。控股股東持有3,238,020,000股已發行股份，相當於本公告日期本公司已發行股本約61.40%，已就出售事項發出書面批准。因此，本公司將不會召開股東特別大會以批准出售事項。

載有（其中包括）出售事項進一步詳情及上市規則規定之其他資料的通函預期將於二零二零年三月十六日或之前寄發予股東。

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：

「該等協議」	指	各賣方(作為賣方)、本公司(作為擔保人)及各買方(作為買方)就出售事項所訂立日期均為二零二零年二月二十四日之買賣協議，各為「協議」
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「經審核完成賬目」	指	根據所有適用法例規定及相關會計準則並以與本公司經審核賬目完全一致且由本公司核數師審核之方式編製截至完成日期之本公司賬目
「銀行貸款」	指	本公司及廣澤財務(各自為借款人)欠銀行(作為貸款人)之貸款，於二零二零年一月三十一日之未償還本金合共為273,000,000港元
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	廣澤國際發展有限公司(Ground International Development Limited)(股份代號：989)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該等協議之條款和條件完成出售事項
「完成日期」	指	落實完成之日期
「先決條件」	指	本公告「先決條件」一節所載該等協議的先決條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	根據該等協議有關出售事項之總代價305,280,000港元
「董事」	指	本公司董事，各為「董事」
「出售事項」	指	賣方根據該等協議向買方出售銷售股份

「廣澤財務」	指	廣澤財務管理有限公司(Ground Financial Management Limited)，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「Jade Cloud Estates」	指	Jade Cloud Estates Limited，於香港註冊成立之有限公司，為獨立第三方及買方之代名人
「家譯」或「控股股東」	指	家譯投資有限公司(Ka Yik Investments Limited)，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司控股股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「意向書」	指	本公司與Jade Cloud Estates就潛在出售事項所訂立日期為二零一九年十二月十八日之意向書
「總契據」	指	賣方A、賣方B、賣方C及賣方D(統稱「賣方」)；買方A、買方B、買方C及買方D(統稱「買方」)；及本公司(作為賣方擔保人)根據及就該等協議所訂立日期為二零二零年二月二十四日之總契據
「崔女士」	指	執行董事、董事會主席兼家譯之最終實益擁有人崔薪瞳女士
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下之百分比率
「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
「備考賬目」	指	根據所有適用法例規定及相關會計準則並經董事核證編製本公司截至完成日期之賬目
「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
「物業改善項目」	指	相關物業之資產改善項目，包括(其中包括)冷水機組更換工程、大廈排水工程及廁所改建工程
「物業」	指	物業A、物業B、物業C及物業D之統稱，各為「物業」
「買方A」	指	榮華發展有限公司(Win Pacific Development Limited)，於香港註冊成立之公司，為該等協議下銷售股份之買方之一
「買方B」	指	海聯集團有限公司(New Harbour Holdings Limited)，於香港註冊成立之公司，為該等協議下銷售股份之買方之一
「買方C」	指	信豪企業有限公司(Sinco Enterprises Limited)，於香港註冊成立之公司，為該等協議下銷售股份之買方之一
「買方D」	指	僑耀有限公司(Kingsbrook Limited)，於香港註冊成立之公司，為該等協議下銷售股份之買方之一
「買方」	指	買方A、買方B、買方C及買方D之統稱，各為「買方」
「合資格資產及負債」	指	根據該等協議合資格進行代價調整之資產及負債項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	兩(2)股目標公司A股份、兩(2)股目標公司B股份、兩(2)股目標公司C股份；及兩(2)股目標公司D股份，相當於各賣方所持各目標公司全部股本
「賣方A」	指	Master Form Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司

「賣方B」	指	Ground Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司
「賣方C」	指	Target Lane Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方D」	指	Sungloss International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方」	指	賣方A、賣方B、賣方C及賣方D之統稱，各為「賣方」
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司A」	指	廣澤置業(香港)有限公司(Ground Properties (HK) Limited)，一家於香港註冊成立之公司，為賣方A之直接全資附屬公司
「目標公司B」	指	廣澤電腦有限公司(Ground Data System Limited)，一家於香港註冊成立之公司，為賣方B之直接全資附屬公司
「目標公司C」	指	俊建實業有限公司(Jackie Industries Limited)，一家於香港註冊成立之公司，為賣方C之直接全資附屬公司
「目標公司D」	指	偉潤置業有限公司(World Sheen Properties Limited)，一家於香港註冊成立之公司，為賣方D之直接全資附屬公司
「目標公司」	指	目標公司A、目標公司B、目標公司C及目標公司D之統稱，各為「目標公司」
「百分比」	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，二零二零年二月二十四日

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。