

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

- (I) 出售目標公司全部股權；及
- (II) 終止持續關連交易
之主要交易

本公司之財務顧問



緒言

於二零二零年三月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該等協議，據此賣方有條件同意向買方出售目標公司之全部股權，總代價為人民幣122,000,000元(相當於約134,200,000港元)，惟須受各項該等協議條款規限。

於完成後，目標集團成員公司將不再為本公司之附屬公司，彼等之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之通函預期將於二零二零年四月二十日或之前寄發予股東。

出售事項

於二零二零年三月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該等協議，據此賣方有條件同意向買方出售目標公司之全部股權，總代價為人民幣122,000,000元(相當於約134,200,000港元)，惟須受該等協議條款規限。

該等協議

日期 : 二零二零年三月二十六日

賣方 : 賣方

買方 : 買方

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

主要事項—將予出售之資產 : 目標公司之全部股權。目標公司共同擁有於豐潤擔保之全部股權

代價 : 人民幣122,000,000元(相當於約134,200,000港元)

代價乃由該等協議訂約方公平磋商達致，並經計及多項因素，其中包括(i)下文「進行出售事項之理由及裨益」一節所述進行出售事項之理由；(ii)濃潤擔保之當前財務狀況及經營狀況；(iii)可資比較之市場交易退出倍數；及(iv)目標集團於二零二零年二月二十九日之合併資產淨值人民幣122,200,000元（相當於約134,400,000港元）。

付款條款

- ：
- (a) 人民幣12,200,000元（相當於約13,420,000港元），即代價之10%，將於簽訂該等協議後5日內由買方支付予賣方；
 - (b) 人民幣48,800,000元（相當於約53,680,000港元），即代價之40%，將於簽訂該等協議後30日內由買方支付予賣方；及
 - (c) 餘額人民幣61,000,000元（相當於約67,100,000港元），即代價之餘下50%，將於完成後六個月內由買方支付予賣方。

該等協議將於終止時撤銷，自始無效。倘於完成後終止之情況下，買方須將相關目標公司之所有股權退還予賣方，而該等協議訂約雙方須促使目標公司按照相關法律、規則及規例執行所有終止該等協議之適用程序。

於該等協議終止後，在買方履行上述責任之情況下，賣方須於15個營業日內將賣方實際收取之代價不計利息退還予買方。

先決條件

：各項該等協議完成須待以下條件達成（或根據所有相關法律、規則及規例豁免）方可作實：

- (a) 該等協議已簽訂並生效；
- (b) 除賣方先前向買方所披露者外，相關目標公司及豐潤擔保之業務營運並無重大變動；
- (c) 除賣方先前向買方所披露者外，(i)相關目標公司及豐潤擔保之資產結構及狀況並無重大不利變動；(ii)並無出現會對相關目標公司及豐潤擔保之財務狀況、前景、資產或責任造成重大不利變動之事件；(iii)並無出現會導致相關目標公司及豐潤擔保終止營運之情況；及(iv)並無出現相關目標公司及豐潤擔保之股權遭扣押或凍結之情況；
- (d) 賣方及買方依從及遵守賣方及買方於各協議項下保證及聲明；
- (e) 賣方及各目標公司之董事會／執行董事及股東通過決議案批准各協議項下擬進行之股權轉讓；
- (f) 買方就各協議項下擬進行之股權轉讓取得所有必要同意及批准；

- (g) (倘有必要)於股東特別大會上取得股東批准(或倘根據上市規則第14.44條,可接受書面股東批准取代舉行股東大會,則向一名股東或合共持有股東特別大會超過50%投票權之一批有密切聯繫的股東取得書面批准,以批准交易),以批准該等協議項下擬進行之交易;及
- (h) (倘適用)本公司根據相關法律法規(包括上市規則)就該等協議項下擬進行交易取得所有必要批准及同意。

為免生疑慮,上述條件(a)、(e)、(f)、(g)及(h)不得由該等協議訂約方豁免。於本公告日期,條件(a)、(e)、(f)、(g)及(h)已告達成。條件(b)、(c)及(d)將於完成時達成。

倘上述先決條件並未於最後截止日期或之前達成,而賣方與買方於最後截止日期起計30日內未能協定較後日期,則任何一方有權終止該等協議。

完成

- : 完成將於達成(或豁免(視情況而定))上述所有先決條件後;及完成中國國家市場監督管理總局地區分局所規定之股權轉讓登記手續(「**相關中國手續**」)後5個營業日內落實。

倘於所有先決條件達成(或獲該等協議訂約雙方根據有關法律、行政法規或規定之許可下書面豁免)後5個營業日內(或訂約雙方以書面同意協定之任何其他日期)未能辦理相關中國手續,且完成未能落實,則該等協議可由該等協議訂約雙方書面同意終止。

進行出售事項之理由及裨益

自本集團於二零一六年收購物業資產及於二零一七年收購擔保業務以來，本集團採納「一主兩輔」之增長模式，即以文化旅遊產業為主，以物業開發、投資及管理以及金融服務產業為輔。鑑於中國國內對休閒旅遊需求不斷增長，董事會有意從長期及短期角度考慮，文化旅遊將長遠產生長期穩定財務業績及現金流量。然而，文化旅遊業需要大量資本投入，且投資回報週期較長。因此，此策略計劃擬由(i)物業開發、投資及管理；及(ii)融資擔保兩個輔助業務支持，有助短期內為本集團提供可持續財務業績及現金流量。

本集團管理層持續監控該增長模式進度，並定期向董事會匯報。於過往年度，全球經濟面臨中美貿易戰、英國脫歐及新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發所帶來重重挑戰，中國經濟受到不利影響，導致估計二零二零年國內生產總值增長放緩。

經董事會重新評估(i)本集團增長模式；(ii)中國宏觀經濟；(iii)中國吉林省之當前市況；及(iv)中國金融服務業前景後，其認為適當減低本集團所面臨風險。特別是，本集團有關以金融機構為受益人向其客戶作出之未償還融資擔保之或然負債於二零二零年二月二十九日約為人民幣2,031,000,000元(相當於約2,234,100,000港元)。此外，擔保業務亦向其若干融資擔保客戶提供委託貸款，本金總額約人民幣465,400,000元(相當於約511,900,000港元)。由於企業客戶拖欠還款之信貸風險大幅增加，於截至二零一九年九月三十日止六個月就應收委託貸款作出額外減值虧損約人民幣81,200,000元(相當於約89,300,000港元)及就融資擔保虧損作出撥備約人民幣27,300,000元(相當於約30,000,000港元)。於二零一九年十月一日起至二零二零年二月二十九日止五個月期間，本集團就有關應收委託貸款作出進一步減值虧損約人民幣209,700,000元(相當於約230,700,000港元)，乃由於若干企業客戶遭遇財政困難，導致彼等未能履行委託貸款項下還款責任，有關貸款現已重新分類為「不良」貸款。此外，於二零一九年十月一日至二零二零年二月二十九日止五個月期間，就融資擔保虧損作出額外撥備約人民幣107,900,000元(相當於約118,700,000港元)。

有關重新評估與本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告互相呼應，中期報告當中本公司表示考慮到融資擔保業務的風險，對本集團的收入貢獻

以及本集團現有的財務狀況，管理層對於控制業務風險方面將會更加審慎及減少擴張新業務，同時尋找機會出售業務。

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

董事會認為，出售事項及該等協議之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，目標集團成員公司將不再為本公司之附屬公司，彼等之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。

根據香港財務報告準則計算之出售目標集團股權虧損估計約為人民幣2,700,000元（相當於約2,970,000港元），包括代價減於目標集團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）估計約為人民幣121,000,000元（相當於約133,100,000港元）。本集團擬將出售事項所得款項淨額用於(i)本集團物業開發或文化旅遊項目發展；及(ii)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。

賣方為於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司。賣方之主要業務為企業管理服務。

有關目標公司之資料

各目標公司為於中國成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司。各目標公司之主要業務為投資控股。目標公司之相關資產為於灃潤擔保之全部股權。

灃潤擔保為於中國成立之有限公司，透過目標公司A及目標公司B為目標公司之直接全資附屬公司。灃潤擔保之主要業務為提供擔保服務。

目標集團之財務資料

下文載列目標集團按照香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務業績：

	截至 二零二零年 二月二十九日 止十一個月 人民幣千元	截至三月三十一日止年度 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(392,846)	14,370	25,493
除稅後(虧損)/溢利	<u>(431,737)</u>	<u>9,545</u>	<u>19,099</u>

於二零二零年二月二十九日及二零一九年三月三十一日，目標集團按照香港財務報告準則編製之未經審核綜合資產淨值分別約為人民幣122,181,000元(相當於約134,399,100港元)及人民幣553,918,000元(相當於約609,309,800港元)。

有關買方之資料

買方為於中國成立之實體，主要從事計算機軟硬件、信息系統、雲存儲、物聯網、集成電路的技術開發、技術諮詢、技術轉讓與技術服務、計算機編程、投資諮詢、經濟信息諮詢、企業管理諮詢和商務信息諮詢。

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之通函預期將於二零二零年四月二十日或之前寄發予股東。

終止持續關連交易

誠如本公司日期為二零一九年七月十七日之公告及日期為二零一九年八月二十日之通函所述，濃潤擔保與廣澤投資控股訂立擔保服務框架協議，內容有關向廣澤投資集團提供擔保服務，自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止為期三年。於完成後，濃潤擔保將不再為本公司之附屬公司，因此，於完成後，濃潤擔保向廣澤投資集團提供之擔保服務將不再構成本公司之持續關連交易。

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	賣方(作為賣方)與買方(作為買方)就出售事項分別訂立日期均為二零二零年三月二十六日之股份轉讓協議，各為「協議」
「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	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及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	人民幣122,000,000元(相當於約134,200,000港元)，即出售事項之總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該等協議向買方出售目標公司之全部股權
「濃潤擔保」	指	吉林省濃潤融資擔保有限公司，根據中國法律成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，由目標公司A及目標公司B分別擁有70%及30%權益

「廣澤投資控股」	指	廣澤投資控股集團有限公司，於中國成立之有限公司，由柴女士及崔先生分別實益擁有25%及75%權益
「廣澤投資集團」	指	廣澤投資控股及其聯繫人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「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且與彼等概無關連之人士或公司
「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
「最後截止日期」	指	二零二零年四月十日或賣方與買方可能協定之較後日期
「崔先生」	指	崔民東先生，柴女士之配偶及崔女士之父親
「柴女士」	指	柴琇女士，前執行董事、崔先生之配偶及崔女士之母親
「崔女士」	指	崔薪瞳女士，執行董事、董事會主席、家譯之最終實益擁有人，以及崔先生及柴女士之女兒
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	中源鼎盛科技(深圳)有限公司，於中國成立之外商獨資企業，為各項該等協議之買方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」	指	吉林省華益企業管理諮詢有限公司，於中國成立之外商獨資企業

「股份」	指	本公司股本中每股0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司A」	指	吉林省中業商務資訊諮詢有限公司，根據中國法律成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「目標公司B」	指	吉林灃潤商務資訊諮詢有限公司，根據中國法律成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「目標公司」	指	目標公司A及目標公司B之統稱，各為「目標公司」
「目標集團」	指	目標公司及灃潤擔保
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明外，人民幣兌換港元乃按人民幣1.00元兌1.10港元之概約匯率計算。該匯率僅用於說明目的，並不表示任何金額已經、可能已經或可能以該匯率或任何其他匯率換算。

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，二零二零年三月二十六日

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。