

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
之須予披露交易**

緒言

於二零二一年二月二十六日(交易時段後)，各相關賣方(各為本公司之間接全資附屬公司)與買方(一名獨立第三方)訂立協議，據此相關賣方有條件同意向買方出售目標公司之全部股權，代價為人民幣1.0元(相當於約1.2港元)，惟須受協議條款規限。

於完成後，目標集團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5%但全部少於25%，訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定。

出售事項

於二零二一年二月二十六日(交易時段後)，各相關賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立協議，據此相關賣方有條件同意向買方出售目標公司之全部股權，代價為人民幣1.0元(相當於約1.2港元)，惟須受協議條款規限。

協議

日期 : 二零二一年二月二十六日

賣方 : 賣方A及賣方B

買方 : 買方

主要事項一 將予出售之資產 : 於目標公司之100%股權，而目標公司則持有以下股權：

於吉林廣澤地產 之100%股權	於吉林築家之 100%股權	於吉林萬升之 100%股權
吉林廣澤地產之主要資產一位於吉林市持作出售之已落成物業之住宅及商業單位	吉林築家之主要資產—土地發展開支之按金，即就位於吉林市一個地盤之土地發展墊付予當地政府的款項	吉林萬升之主要資產一位於吉林市持作出售之已落成物業之住宅及商業單位

代價 : 人民幣1.0元(相當於約1.2港元)

代價乃經協議訂約各方之間公平磋商後釐定，並已考慮多項因素，包括(i)下文「進行出售事項之理由及裨益」一節所載之出售事項之理由；(ii)目標集團於二零二零年十二月三十一日約為人民幣31,700,000元之綜合負資產淨值；及(iii)目標集團目前正在惡化的財務狀況及經營條件導致目標集團於二零二零年十二月三十一日撇減持作出售已落成物業約人民幣85,300,000元。

付款條款 : 代價已於簽訂協議時悉數償付。

先決條件 : 協議完成須待滿足或豁免以下條件(須遵守所有相關法律、規則及規例)方可作實：

- (a) 協議已簽訂並生效；
- (b) 已取得向本集團或相關目標集團提供融資之相關金融機構對出售事項之書面同意(如有)；
- (c) 相關賣方及買方依從及遵守賣方／賣方及買方於協議項下之保證及聲明；
- (d) 賣方及目標公司之董事會及股東均通過決議案批准協議項下擬進行之股權轉讓；

- (e) 買方就協議項下擬進行之股權轉讓取得所需之同意及批准；
- (f) (倘適用)本公司根據相關法律法規(包括上市規則)就協議項下擬進行交易取得所需之批准及同意；
- (g) 目標公司已完成有關註冊資本增加人民幣100,000,000元之所有必要同意及批准；
- (h) 協議成為無條件。

為免生疑慮，上述條件(a)至(b)及(d)至(h)不得由協議訂約方豁免。

倘上述先決條件未能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三十日內未能協定有關較後日期，則各方均有權終止協議。

完成 : 完成將於達成(或豁免，將視情況而定)上述所有先決條件後；及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程序(「**相關中國程序**」)後翌日落實。

進行出售事項之理由及裨益

目標集團已完成於吉林省吉林市之三物業發展項目（「**吉林市物業項目**」）。於二零二零年十二月三十一日，三個項目之持作出售已落成物業包括餘下建築面積合共48,915平方米之商住單位及344個停車位尚未售出及確認。自該三個項目竣工後，經考慮與吉林省的其他城市相比，吉林市之市場對別墅及停車位需求有所放緩，目標集團已就有關物業項目合共撇減約人民幣85,300,000元並就其他資產作出減值虧損約人民幣266,900,000元。

鑑於吉林物業項目中剩餘若干尚未售出的單位或停車位的物業價值已低於其原始成本，本集團不太可能從該三個項目中剩餘的單位或停車位的銷售中獲利。考慮到出售餘下單位之成本及精力以及吉林市三個物業項目提供的物業類型之市況，維持該等項目已成為本集團之繁重負擔；而本集團認為將資源調配至其他進行中之物業項目對本集團而言更為合適。此外，本集團過往已就吉林市未來潛在物業項目預付款項，由於多方因素，該未來潛在物業項目預計將無法落實，因此該款項已計提減值虧損。於二零二零年十二月三十一日，目標集團的淨負債總額約為人民幣31,700,000元。因此，董事會認為出售事項透過出售該等虧損之附屬公司，有助本集團改善其財務狀況。

於出售事項完成後，本集團之銀行及其他借貸將減少約人民幣51,000,000元。估計每個財政年度將節省約人民幣8,100,000元之利息支出。預期於出售事項完成後，本集團能夠將其資源集中於經營業務及其他業務發展，藉以為股東帶來最大的回報。

就長白山發展項目本集團已獲取中國金融機構授予撫松長白山或撫松廣澤房地產之項目貸款。於本公告日期，貸款總餘額為人民幣558,300,000元，並由本集團發展中物業作抵押，以及本公司、其若干附屬公司及本公司若干關連人士作為擔保人。該抵押或擔保涉及目標公司向相關金融機構提供之擔保，以及以吉林廣澤地產及吉林築家之股權作為質押予相關金融機構。

考慮到出售事項，根據協議條款，買方同意目標集團提供之該等擔保及抵押物在撫松長白山或撫松廣澤房地產履行還款義務的前提下將保留直至有關貸款到期為止。本公司確認該等安排經公平原則磋商，並且基於管理層對相關金融機構之理解，且預見於有關貸款到期後解除或終止該等擔保及抵押並不會對本集團之財務狀況或本集團為其發展項目進行再融資之能力產生重大不利影響。鑑於上述安排，董事會認為出售事項將為改善本集團財務狀況之良機，且不會對本集團其他現有財務安排造成重大影響。

董事會認為，出售事項及協議之條款乃屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

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。

由於出售事項之應收總代價為人民幣1.0元，故並無來自出售事項之重大所得款項。

根據香港財務報告準則計算之出售目標集團股權收益估計約為人民幣31,300,000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。

鑑於本集團就上述出售事項錄得收益淨額，於完成後，估計股東應佔綜合資產淨值將初步增加約人民幣31,300,000元(有待審核)。根據上述基礎，於完成後，預期本集團綜合資產總額將減少約人民幣354,100,000元(有待審核)，而預期本集團綜合負債總額將減少約人民幣385,400,000元(有待審核)。然而，本集團將確認出售事項之實際財務影響將取決於目標集團於完成當時之財務狀況及最終審核。

上述計算及會計處理方法有待本集團核數師審閱，將列入本集團綜合財務報表有關出售事項對本集團產生之實際財務影響，並根據目標集團於完成日期之資產淨值重新計算。

一般事項

有關本公司及賣方之資料

本公司為一家投資控股公司。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以及物業投資。

賣方A為一家於中國成立之公司，並為本公司間接全資附屬公司。賣方A之主要業務為投資及資產管理。

賣方B為一家於中國成立之公司，並為本公司間接全資附屬公司。賣方B之主要業務為投資及資產管理。

有關目標公司之資料

目標公司為一家於中國成立之股份有限公司，由賣方A及賣方B分別擁有約15%及85%。目標公司之主要業務為物業發展及銷售。於本公告日期，目標公司擁有於吉林廣澤地產之100%股權、於吉林築家之100%股權及於吉林萬升之100%股權。

吉林廣澤地產為一家於中國成立之公司，並為目標公司之直接全資附屬公司。吉林廣澤地產之主要業務為物業發展。

吉林築家為一家於中國成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司。吉林築家之主要業務為物業發展。

吉林萬升為一家於中國成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司。吉林萬升之主要業務為物業發展。

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業績及資產／(負債)淨值：

	截至三月三十一日 止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)		
目標公司	1,293	(550)
吉林廣澤地產	(163,755)	(26,412)
吉林築家	(65,134)	(1,222)
吉林萬升	(119,767)	(15,479)
	<u>(347,363)</u>	<u>(43,663)</u>
除稅後溢利／(虧損)		
目標公司	1,293	(959)
吉林廣澤地產	(166,397)	(22,559)
吉林築家	(65,134)	(1,222)
吉林萬升	(124,666)	(7,050)
	<u>(354,904)</u>	<u>(31,790)</u>
		於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
(負債) 資產淨值		
目標公司		(20,922)
吉林廣澤地產		(2,922)
吉林築家		3,397
吉林萬升		(11,231)
		<u>(31,678)</u>

有關買方之資料

買方為一家於中國成立之實體，主要從事投資控股，其最終實益擁有人為一名中國商人。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人於本公告日期均為獨立第三方。

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5%但全部少於25%，訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定。

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：

「協議」	指	賣方A及賣方B(作為賣方)與買方(作為買方)就出售事項訂立日期為二零二一年二月二十六日之有條件股份轉讓協議
「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，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據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1.0元，即出售事項之總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	相關賣方根據協議向買方出售目標公司之全部股權
「撫松長白山」	指	撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司，一家根據中國法律成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「撫松廣澤房地產」	指	撫松廣澤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「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
「吉林廣澤地產」	指	吉林省廣澤地產有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「吉林築家」	指	吉林市築家房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「吉林萬升」	指	吉林市萬升房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年五月二十五日或賣方與買方可能協定之較後日期
「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，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	中貿商務顧問(深圳)有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業有限公司，為協議之買方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方 A」	指	吉林省融利投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「賣方 B」	指	吉林省融裕投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「賣方」	指	賣方 A 及賣方 B 之統稱，各自為「賣方」
「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」	指	廣澤地產集團股份有限公司，一家於中國成立之股份有限公司，並為間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、吉林廣澤地產、吉林築家及吉林萬升之統稱
「%」	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1.20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，二零二一年二月二十六日

於本公告日期，執行董事為崔薪瞳女士、計平女士及李俊傑先生；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。