

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



## 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)

- (I) 根據一般授權配售新股份；及
- (II) 控股股東轉換可換股優先股

配售代理

**FOSUN HANI**  
**复星恒利**

#### (I) 根據一般授權配售新股份

於二零二一年三月十六日（聯交所交易時段後），本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司已有條件地同意透過配售代理按配售價每股配售股份0.35港元盡力向不少於六名承配人配售最多290,885,000股配售股份，該等承配人為獨立於本公司及其關連人士的第三方專業人士、機構或其他投資者。配售股份將根據一般授權配發及發行。

配售購股份相當於(i)本公司於本公告日期之現有已發行股本約4.79%；及(ii)本公司經配發及發行所有配售股份而擴大後之已發行股本約4.57%。假設配售代理成功配售所有290,885,000股配售股份，配售股份之總面值為14,544,250港元。請同時參閱下文「本公司股權結構的影響」一節，以瞭解有關本公司可能發生的股權變動的更多資訊。

配售價0.35港元較(i)於二零二一年三月十六日（即配售協議日期）在聯交所所報收市價每股股份0.415港元折讓約15.66%；及(ii)緊接配售協議前連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.416港元折讓約15.87%。

務請股東及有意投資者注意，配售事項之完成須待配售協議所述之先決條件達成後，方告完成。因此，配售事項可能會或可能不會落實進行。因此，股東及有意投資者於買賣本公司股份及其他證券時務必審慎行事。

## (II) 控股股東轉換可轉換優先股

在二零二一年三月十六日，本公司接獲家譯一份轉換股份通知書，以根據可換股優先股的條款及條件，將400,000,000股可換股優先股轉換為400,000,000股轉換股份。

## (I) 根據一般授權配售新股份

於二零二一年三月十六日（聯交所交易時段後），本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司已有條件地同意透配售代理按配售價每股配售股份0.35港元盡力向不少於六名承配人配售最多290,885,000股配售股份，該等承配人為獨立於本公司及其關連人士的第三方專業人士、機構或其他投資者。配售股份將根據一般授權配發及發行。

### 配售協議

日期：二零二一年三月十六日

訂約方：(i) 本公司（作為發行人）；及

(ii) 復星恒利證券有限公司（作為配售代理）。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 配售事項及佣金

配售代理已有條件同意按竭盡所能基準向不少於六名承配人配售合共最多290,885,000股配售股份。就考慮配售事項，其將收取相當於配售事項項下配售股份所收取之總代價2.0%之配售佣金。

有關配售事項之配售佣金是通過本公司與配售代理經參考其他配售代理收取之當期市場價格及股份價格表現按公平原則進行磋商後達致。

### 承配人

配售代理將向不少於六名承配人配售配售股份，該等承配人將為任何個人、公司之專業、機構或其他投資者，彼等及其最終實益擁有人均為獨立第三方。預期概無承配人將於緊隨配售事項後成為本公司之主要股東。

## 配售股份

配售股份相當於(i)本公司於本公告日期之現有已發行股本約4.79%；及(ii)本公司經配發及發行所有配售股份而擴大後之已發行股本約4.57%（假設配售完成後概無發行其他新股份）。請同時參閱下文「本公司股權結構的影響」一節，以瞭解有關本公司有關考慮到可換股優先股轉換及可能發生的股權變動的更多資訊。

假設配售代理成功配售所有290,885,000股配售股份，配售股份之總面值為14,544,250港元。

## 配售價

每股配售股份0.35港元之配售價較：

- (i) 於二零二一年三月十六日（為配售協議日期）聯交所所報之股份收市價每股0.415港元折讓約15.66%；及
- (ii) 於緊接配售協議日期前連續最後五個交易日聯交所所報之股份平均收市價約每股0.416港元折讓約15.87%。

扣除配售事項伴隨之所有相關成本及開支（包括但不限於配售佣金、法律費用及開銷）約2,100,000港元後，淨配售價估計約為每股配售股份0.3427港元。

配售價乃由本公司與配售代理經參考股份當期市價及近期成交表現，按公平原則進行磋商後達致。董事認為配售價及配售協議之條款為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 配售協議之完成的先決條件

配售協議須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 於配售協議項下之任何陳述、保證或承諾均沒有發生任何違反或任何事件不真實或不準確的情況；
- (b) 聯交所上市委員會原則上已批准配售股份上市及買賣（只受限於配發），而聯交所准許配售股份買賣並沒有期後撤銷該上市及買賣之批准；
- (c) 沒有任何相關政府、政府的、准政府、法定或監管機構、法院或代理發出任何引致配售無效、不可執行或非法、或限制或禁止實施或就有關配售事項施加任何其他重大條件或責任的命令或決定（但不會對本公司進行配售事項的法律能力造成重大不利影響的命令或決定除外）；及
- (d) 配售代理於配售協議下之責任並無終止。

倘完成配售事項之先決條件沒有於二零二一年三月三十日（或與相關配售協議之訂約方可能協定之其他日期）或之前達成，則配售協議將告結束及終止（惟涉及終止、費用、公告、通知及管轄法律及司法管轄權之條文將於終止後仍然生效），本公司及配售代理一概毋須根據配售協議承擔任何義務及責任（惟因先前之任何違反行為而產生之任何責任除外）。

### **配售事項之完成**

配售事項將於完成配售事項之所有先決條件達成後之第四個營業日下午四時正（或與相關配售協議之訂約方可能協定之其他日期及時間）完成。

### **配售股份之權益**

配售股份於配發及發行後，將彼此間及與於配售股份配發及發行日期之已發行股份在各方面均享有同等權益。

### **發行配售股份之一般授權**

配售股份將根據一般授權而配發及發行。根據一般授權可予發行之股份最高數目為1,054,680,173股。於本公告日期，本公司並未根據一般授權配發及發行任何股份，而一般授權足以配發及發行所有配售股份。因此，發行配售股份毋須進一步取得股東批准。待配發及發行所有配售股份後，一般授權將被動用約27.58%。

### **配售協議之終止**

根據配售協議，倘於完成日前配售協議之任何訂約一方發現以下情況，配售協議之任何訂約一方有權通過向對方發出書面通知以終止配售協議：

- (i) 本公告所載的任何陳述在本公告發佈時或在任何方面已變得不真實，不正確或具有誤導性；或
- (ii) 已發生或已被發現的任何事項（若於本公告日期前即已發生或已被發現的），均構成對該事項的遺漏；或
- (iii) 任何重大違反承諾，保證和陳述的行為；或
- (iv) 重大違反本配售協議任何一方所施加的任何義務；或
- (v) 任何一方在本配售協議中作出的任何承諾，保證和陳述，如果在當時給予任何實質性方面，將是不真實或不準確或具有誤導性；或
- (vi) 整體而言，本集團任何成員公司的業務或財務或交易狀況或前景的任何不利變動在配售方面屬重大；或

此外，倘發生以下任何在配售代理獨有及絕對的意見下令配售事項成功完成將受到重大不利影響的事件，則配售代理可終止配售協議：

- (i) 發生任何政治、軍事、工業、金融、經濟、財政、規管或其他性質之事件、發展或轉變（不論是否屬於地區、全國或國際性質，或屬於配售協議日期之前、當日及／或之後發生或持續之一連串事件、發展或變動之一部分，以及包括與現有事態有關或現有事態發展之事件或轉變），因而導致或可能導致對政治、經濟、財政、金融、規管或股市狀況造成變動；或
- (ii) 由於特殊的財務狀況或其他原因，聯交所一般對證券交易實行任何暫停，暫停或重大限制；或
- (iii) 於地區，全國或國際證券市場狀況的任何變化；或
- (iv) 將對本公司的業務或財務前景造成重大不利影響及／或損害配售事項成功完成的任何新法律或法規或香港或中國的任何法院或其他主管機關對現有法律或法規的更改，或其解釋或適用的任何更改；或
- (v) 於香港或中國涉及預期的稅收或匯兌控制（或實施匯兌控制）的變更或發展；或
- (vi) 由第三方煽動針對本集團任何成員公司，而對本集團的業務或財務前景造成重大不利影響或可能對本集團的業務或財務前景產生重大不利影響的任何重大訴訟或索償。

於本公告日期，董事概不知悉發生任何上述事件。

## 上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

## 進行一般授權認購之理由及裨益及所得款項用途

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。

假設所有配售股份獲全數認購，則配售事項所得款項總額將為101,800,000港元。扣除配售事項伴隨之所有相關成本及開支（包括但不限於配售佣金、法律費用及開銷）約2,100,000港元後，所得款項淨額估計約為99,700,000港元，即每股配售股份之淨認購價約為0.3427港元。

本公司擬將配售事項所得款項淨額用作本集團之一般營運資金，明細如下：

- (i) 約59,800,000港元，即配售事項所得款項淨額約60%，用作本集團現有物業項目之成本及開支結算；
- (ii) 約29,900,000港元，即配售事項所得款項淨額約30%，用作本集團之融資成本，例如銀行貸款及其他貸款之利息；及
- (iii) 約10,000,000港元，即配售事項所得款項淨額約10%，用作本集團之行政及營運開支，例如薪金及專業費用。

董事認為，配售事項讓本集團有機會籌集額外資金作業務營運之用，並可減少對銀行貸款及／或其他借貸之倚賴及降低相關融資成本，從而提升本集團之財務狀況（尤其是資本負債比率）及本集團之流動性，以及為本集團提供營運資金以履行任何財務責任及／或作未來發展。

董事認為，配售協議乃由本公司與配售代理於進行公平磋商後按一般商業條款訂立，而配售協議之條款（包括配售價）為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## **(II) 控股股東轉換可換股優先股**

在二零二一年三月十六日，本公司接獲家譯一份轉換股份通知書，以根據可換股優先股的條款及條件，將400,000,000股可換股優先股轉換為400,000,000股轉換股份。400,000,000股轉換股份佔（i）本公司現有已發行股本約6.59%；（ii）經可換股優先股轉換擴大的本公司已發行股本約6.18%。預期轉換股份將根據可換股優先股的條款於二零二一年三月二十六日或之前配發和發行。

緊隨可換股優先股轉換後，家譯將尚有439,352,941可換股優先股仍未行使，其持有人將有權在行使附帶的轉換權後將其轉換為439,352,941股新股份。

為免生疑問，可換股優先股轉換與配售是互相獨立的，且配售事項與可換股優先股轉換之條件互相不受影響。在此披露的可換股優先股轉換是為了更好地說明在配售和可換股優先股轉換完成後本公司股權之變化。

## 本公司股權架構之影響

因進行配售事項及可換股優先股轉換而導致本公司股權架構之影響如下：

	於本公告日期		緊隨可換股優先股轉換 完成後		緊隨配售事項（假設所 有配售股份獲全數認 購）及可換股優先股轉 換完成後	
	股份數量	概約百分比%	股份數量	概約百分比%	股份數量	概約百分比%
家譚	2,825,427,430	46.52%	3,225,427,430	49.83%	3,225,427,430	47.69%
美成	<u>434,320,694</u>	<u>7.15%</u>	<u>434,320,694</u>	<u>6.71%</u>	<u>434,320,694</u>	<u>6.42%</u>
香港瀨富投資有 限公司	3,259,748,124	53.67%	3,659,748,124	56.54%	3,659,748,124	54.11%
	<u>1,050,000,000</u>	<u>17.29%</u>	<u>1,050,000,000</u>	<u>16.22%</u>	<u>1,050,000,000</u>	<u>15.52%</u>
	4,309,748,124	70.96%	4,709,748,124	72.76%	4,709,748,124	69.63%
<b>公眾股東</b>						
承配人	-	-	-	-	290,885,000	4.30%
其他公眾股東	<u>1,763,652,743</u>	<u>29.04%</u>	<u>1,763,652,743</u>	<u>27.24%</u>	<u>1,763,652,743</u>	<u>26.07%</u>
	<u>6,073,400,867</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,473,400,867</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,764,285,867</u>	<u>100.00%</u>

## 本公司於過去十二個月內進行之集資活動

於緊接本公告日期前十二個月內，本公司並無進行任何涉及發行其股本證券之集資活動。

務請股東及有意投資者注意，配售事項之完成須待配售協議所述之先決條件達成後，方告完成。因此，配售事項可能會或可能不會落實進行。因此，股東及有意投資者於買賣本公司股份及其他證券時務必審慎行事。

## 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：

- 「股東週年大會」 指 本公司於二零二零年九月三日舉行之股東週年大會
- 「聯繫人」 指 具有上市規則所賦予之涵義
- 「董事會」 指 董事會
- 「營業日」 指 在香港之持牌銀行於其整個正常營業時間內開門營業之日（不包括星期六、星期日及香港公眾假期）
- 「美成」 指 美成集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Deep Wealth Holdings Limited直接全資擁有，後者由TMF (Cayman) Ltd.以全權信託受託人身份持有，而崔女士為該全權信託之財產授予人及保護人

「本公司」	指	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，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「轉換股份」	指	於可換股優先股所附帶之轉換權獲行使時須予配發及發行之股份
「可換股優先股」	指	本公司於二零一六年七月二十七日向家譯配發及發行之4,539,352,941股有限投票權及不可贖回之可換股優先股，每股面值0.05港元，名義價值為每股0.85港元，初步轉換價為每股兌換股份0.85港元（可予調整），其主要條款載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函內
「可換股優先股轉換」	指	於本公告中所披露家譯轉換400,000,000可換股優先股
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	根據於股東週年大會上通過之一項本公司普通決議案授予董事之一般授權，以配發、發行及處理不超過本公司於股東週年大會日期之已發行股本總面值20%之新股份，據此，於本公告日期，最多1,054,680,173股新股份須予以配發及發行
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士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（如適用）
「家譯」	指	家譯投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Deep Wealth Holdings Limited直接全資擁有，後者由TMF (Cayman) Ltd.以全權信託受託人身份持有，而崔女士為該全權信託之財產授予人及保護人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「崔女士」	指	崔薪瞳女士，本公司控股股東、執行董事、董事會主席
「承配人」	指	配售代理或其代理根據配售協議促使認購任何配售



		股份之任何個人、公司、機構或其他投資者
「配售事項」	指	根據配售協議之條款配售股份
「配售代理」	指	復星恒利證券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）受規管活動之持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項所訂立日期為二零二一年三月十六日之有條件配售協議
「配售價」	指	每股配售股份0.35港元
「配售股份」	指	根據配售協議將予配售之最多290,885,000股新股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	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，二零二一年三月十六日

於本公告日期，執行董事為崔薪瞳女士、李俊傑先生、叢佩峰先生及徐映川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。