

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之Ground International Development Limited廣澤國際發展有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至14頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條取得書面股東批准以取代舉行本公司股東大會。本通函乃寄發予股東僅作參考之用。

二零二零年三月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	15
附錄二 — 物業估值報告	19
附錄三 — 一般資料	25

釋 義

於本通函內，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	本通函「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
「出售事項」	指	賣方根據該等協議向買方出售銷售股份

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二零年三月十日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料(視情況而定)之最後實際可行日期
「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，在本通函中不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「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

釋 義

「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

釋 義

「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



GROUND
INTERNATIONAL
广泽国际

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)

執行董事：

崔薪瞳女士(主席)

劉洪劍女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

非執行董事：

叢佩峰先生

總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

13樓1305室

獨立非執行董事：

曾鴻基先生

王曉初先生

朱作安先生

敬啟者：

**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二零二零年二月二十四日之公告，內容有關(其中包括)各賣方與各買方所訂立日期為二零二零年二月二十四日之該等協議，據此各賣方同意出售而各買方同意購買目標公司各自之全部股權，代價為305,280,000港元，惟須受各項該等協議條款規限。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)出售事項之詳情；及(ii)上市規則規定之其他資料。

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，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(作為利益相關者)；及

董事會函件

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(作為利益相關者)。

(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(「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)。

合資格資產及負債包括(i)現金及銀行結餘以及水電及其他按金等資產；及(ii)已收租賃按金、預收租金、審核費用及其他專業費用撥備以及物業改善項目應計開支等負債。概無就調整設定最高金額。根據目標公司截至二零二零年一月三十一日止期間的未經審核管理賬目，調整金額為向下調整3,300,000港元。

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，預計完成日期為二零二零年三月二十日。

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，截至該等協議日期合共約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有否通過決議案)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

董事會函件

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。

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」)編製之經審核業績及資產淨值：

	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		
— 目標公司A	7,363,000	9,199,000
— 目標公司B	8,405,000	10,486,000
— 目標公司C	7,546,000	9,311,000
— 目標公司D	1,422,000	2,236,000
	<u>24,736,000</u>	<u>31,231,000</u>
除稅後溢利		
— 目標公司A	7,337,000	9,935,000
— 目標公司B	8,421,000	11,619,000
— 目標公司C	7,506,000	10,312,000
— 目標公司D	1,422,000	3,575,000
	<u>24,686,000</u>	<u>35,441,000</u>

董事會函件

於
二零一九年
三月三十一日
港元

資產淨值

— 目標公司A	115,711,000
— 目標公司B	138,785,000
— 目標公司C	117,953,000
— 目標公司D	23,106,000
	395,555,000

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。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。

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。於最後實際可行日期，物業已租予個別人士（為獨立第三方）作出租用途。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市值租金呈下行趨勢；(ii)九龍東商業中心區最近有多幢新落成甲級建築物，從而增加辦公室供應，導致市場售價及／或市值租金下降；及(iii)香港最近之發展，包括社會動盪及二零一九年新型冠狀病毒爆發。此外，本集團管理層亦向獨立物業代理收集市場資料及數據。根據判斷上述因素之市場數據／資料，董事會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

董事會函件

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，以於過去幾個月物業物業之潛在買家；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。

儘管「出售事項之財務影響及所得款項擬定用途」一節所載預期將產生出售目標公司虧損39,600,000港元，惟考慮到物業市場出現不利變動，加上有物業市場之市場數據／消息顯示預期物業市價及市值租金因上述因素而持續下跌，董事認為目前的撤資計劃令本集團得以變現有關物業之投資，並在物業市場惡化的情況下進一步將虧損風險減至最低；與此同時，本集團得以償還銀行貸款以減少利息支出。因此，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。

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，相當於最後實際可行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。

推薦建議

董事認為，該等協議之條款及其項下擬進行交易屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。儘管本公司將不會召開股東大會批准該等協議及出售事項，倘本公司將召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成決議案以批准該等協議及出售事項。

額外資料

務請閣下垂注本通函附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

及列位本公司購股權及可換股優先股持有人 參照

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

二零二零年三月十六日

I. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度之財務資料分別於本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度之年報披露，概無就本集團截至二零一九年三月三十一日止三個年度之綜合財務報表發表保留審核意見。

上述本集團年報登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ground-international.com)：

- 於二零一七年七月十四日刊發之本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之二零一六年／二零一七年年報(第78至207頁)，可查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0714/lt20170714210_c.pdf

- 於二零一八年七月二十四日刊發之本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之二零一七年／二零一八年年報(第74至179頁)，可查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0724/lt20180724966_c.pdf

- 於二零一九年七月二十五日刊發之本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之二零一八年／二零一九年年報(第74至184頁)，可查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/lt20190725446_c.pdf

II. 債務聲明

於二零二零年一月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還(a)銀行及其他借貸約人民幣1,117,283,000元，當中包括(i)銀行貸款人民幣29,000,000元，按基準利率加息差120%計息，以於二零一九年九月三十日賬面值為人民幣27,448,000元之持作出售已落成物業作抵押。貸款由獨立第三方擔保公司擔保，據此，本集團以該獨立第三方為受益人，就其保證履行付款責任提供反擔保；(ii)其他貸款人民幣17,600,000元，按固定年利率12%計息，以吉林市築家房地產開發有限公司之80%股權作抵押。貸款由本公司若干關連人士之個人及企業擔保作擔保；(iii)銀行貸款人民幣70,000,000元，按固定年利率7.6%至9.57%計息，並以吉林省廣澤地產有限公司之60%股權作抵押；(iv)有抵押銀行貸款約273,000,000港元(相當於人民幣246,568,000元)，按香港銀行同業拆息另加年利率2.4%至2.75%之額外利率計息，以於二零一九年九月三十日公允價值為人民幣328,018,000元之投資物業作抵押；(v)銀行貸款人民幣227,599,000元，按固定年利率5.39%計息，以於二零一九年九月三十日賬面值為人民幣1,145,853,000元之發展中物業作抵押；(vi)有抵押銀行貸款人民幣200,000,000元，按固定年利率7.125%計息，以於二零一九年九月三十日公允價值為人民幣660,000,000元之投資物業作抵押；(vii)其

他貸款人民幣22,000,000元，有關貸款為無抵押、免息及無固定還款期；(viii)委託貸款人民幣200,000,000元，按固定年利率12%計息，以於二零一九年九月三十日賬面值為人民幣1,145,853,000元之開發中二按物業及撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司之66.4%股權作抵押；(ix)委託貸款人民幣100,000,000元，按固定年利率8%計息，以本集團所持有於二零一九年九月三十日賬面值為人民幣258,486,000元之發展中物業作抵押；及(x)其他無抵押貸款5,000,000港元(相當於人民幣4,516,000元)，附帶利息500,000港元(相當於人民幣451,600元)，並由本公司董事提供擔保；(b)一名控股股東貸款約人民幣91,495,000元，有關貸款為無抵押、免息及無固定還款期；及(c)可換股債券負債部分人民幣71,713,000元。除上文披露者外，概無擔保銀行及其他借貸。

本集團亦有未償還或然負債，包括(a)就物業單位買家獲授之按揭貸款向銀行提供人民幣821,443,000元之擔保。有關擔保將於以下較早時間終止：(i)向買家發出房產證；及(ii)物業買家支付按揭貸款；及(b)本集團向若干借款人提供融資擔保服務，以確保該等借款人履行還款責任，故此向財務機構提供之融資擔保人民幣2,054,400,000元。有關擔保將於該等借款人向財務機構悉數償還貸款時終止；並於貸款協議項下責任獲履行後兩年終止。

除上文所述者外，於二零二零年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔(不論有擔保或無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

III. 營運資金

董事確認，經作出審慎周詳查詢並計及本集團之可動用財務資源(包括本集團可得之銀行融資及其他內部資源)後，本集團具備充足營運資金應付自本通函日起計至少十二個月之營運所需。

IV. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，除本集團刊發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告及「V.財務及貿易前景」一節所披露之資料外，自二零一九年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

V. 財務及貿易前景

於2019/2020財政年度的近幾個月以來，中美貿易戰、英國脫歐均一直延續及未能解決的情況下，及香港以至世界其他地區的社會事件的發生令全球宏觀經濟充滿更多不確定性。在這個全球化的年代中，各國各地的經濟相互之間素有牽連，因而受到不利的影響。自二零二零年一月起，中國經濟因二零一九年新型冠狀病毒疫症爆發而受阻。很多歐洲及其他發展中市場經濟體系亦因上述不確性而變得疲弱。

對於房地產開發行業，中國政府採取的各種降溫措施仍然生效。另外，在融資環境繼續收緊的情況下，房地產開發商將繼續進一步加大銷售及其收款力度，謹慎收購土地儲備。但是，由於公眾對住宅物業的市場需求仍然穩定，故住宅開發仍有相當大的發展空間。

在中國，隨著P2P融資平台泡沫爆破以及小額信貸企業數量的大幅減少，金融服務業面臨著許多挑戰。話雖如此，中國政府仍鼓勵金融機構通過提供低成本的融資來支持中小企業（「中小企」）和三農。融資擔保公司在橋接金融機構和中小企／三農方面一直發揮著重要作用。然而，與此同時，融資擔保公司面臨信用風險相對增加。

根據中國旅遊研究院發布的報告，中國的文化旅遊業在遊客人數和相關收入方面總體呈逐步增長趨勢，二零一九年上半年與二零一八年同期相比分別增長8.8%和13.5%。周末度假和3小時的中短途旅遊圈（包括通過高鐵或自駕遊前往周邊城市和郊區）變得很受歡迎。然而，文化旅遊項目的開發需要大量資本投入，且投資回報週期往往較長。隨著中國融資供應的緊縮，發展文化旅遊項目的門檻亦已大幅提高，並對發展商融資能力與管理團隊經驗方面都有較高要求。

鑒於上述所有情況，董事會一直在重新考慮本集團「一主兩輔」增長模式的可行性。一方面，董事會審視宏觀觀點以及與行業相關的因素；而另一方面，他們考慮到本集團現時財務狀況，現金流量和財務表現。

經董事會評估的初步結果認為，對於涉及大量資本投資且投資回收期較長的文化旅遊行業，在不排除可在本行業物色合適業務夥伴進行共同開發或出售的同時，本集團管理層應基於該等項目的具體條件以及本集團自身財務狀況及管理團隊情況審慎釐定開發節奏。就物業開發領域而言，本集團將更專注於住宅和商業物業的開發和銷售，促使本集團能夠產生快速、穩定的收入和現金流

量，以逐步改善其財務狀況。此外，本集團亦會物色潛在特色物業項目以提升其盈利能力。從行業看，房地產開發還是有大眾需求和其信用風險相對較低。本集團亦不會排除進行任何有利於本集團優化架構的併購可能性，從而令本集團於合適機遇出現時更趨向市場主導的業務。

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後，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，並尋找機會出售業務。

於最後實際可行日期，在二零一九年中國新型冠狀病毒疫情爆發後，董事會進一步評估有關以下方面之情況：(i)中國整體宏觀經濟；(ii)中國吉林省有關金融服務業之當前市況；及(iii)金融服務業前景。管理層已告知董事會，潛在買家有興趣收購豐潤擔保之全部股權，並正進行磋商。倘出售事項得以落實，本公司將於適當時候根據上市規則就任何重大進展通知股東及公眾。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港太古城英皇道1111號
太古城中心一座1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

**有關：香港九龍九龍灣常悅道9號企業廣場第一座、第二座及第三座20樓以及
1P樓A1至A14號停車位(「物業」)**

吾等按照閣下之指示對廣澤國際發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)就投資用途持有之物業進行估值，吾等確認，吾等已對物業進行視察、於土地註冊處進行查冊以及作出吾等認為必要之查詢及調查，以就物業於二零二零年一月三十一日(「估值日」)之市值向閣下提供意見，以供載入貴公司於二零二零年三月十六日就主要交易刊發之通函。

估值基準

吾等對物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見，就吾等所下定義而言，市值指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易之估計金額」。

市值為一項資產或負債之估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等在進行估值時，已遵守香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，該準則包括國際估值準則(「國際估值準則」)以及(如適用)相關香港測量師學會或司法補充資料。吾等之估值亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章。

估值師之身份及資格

是次估值工作將由凌國維先生及蘇志鈞先生負責。凌國維先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)之資深董事及香港測量師學會(產業測量組)會員，於香港物業估值方面擁有逾34年經驗。蘇志鈞先生為第一太平戴維斯之董事及香港測量師學會(產業測量組)會員，於香港物業估值方面擁有逾25年經驗。二人對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯及凌國維先生於過去12個月曾涉及物業之估值，而蘇志鈞先生於過去12個月期間並無涉及物業之估值。

吾等獨立於貴集團。貴公司於上一年應付費用總額佔第一太平戴維斯於上一年之費用收入總額之比例極小。吾等並不知悉第一太平戴維斯、凌國維先生及蘇志鈞先生於是次工作中可能出現之任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯、凌國維先生及蘇志鈞先生均可就物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

吾等在進行估值時，吾等已採用收入資本化方法，將合約租賃未到期期間之租金收入及合約租賃到期後預期可取得之市場租金資本化(辦公室部分)以及銷售比較法，並參考市場上可得之可資比較物業銷售(停車位部分)。

估值考量及假設

吾等並無獲提供有關物業之業權文件，惟已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定有否任何租賃修訂並未於吾等所獲副本上顯示。吾等不會就吾等對該等資料所作之任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬閣下法律顧問之責任範圍。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、租賃、樓面面積及所有其他相關事宜所給予吾等之建議。估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供之文件及租賃時間表載列之資料計算，因此僅屬約數。

吾等已視察物業之外部，亦在可行情況下視察物業之內部。物業於二零二零年二月由吳家榮先生(測量學理學士)進行視察。吾等在進行估值時，吾等已假設物業之內部在符合其樓齡及用途之合理情況下進行裝修及保養，並無任何非法結構／僭建或結構性改建。在估值中，吾等亦假設於估值日物業就其現有用途已配備正常及理想之樓宇設備。

此外，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能就物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等並無對任何設施進行測試。吾等亦無就物業進行環境研究。

據 貴公司告知及就其所深知，於估值日並無計劃重大建設、翻新、改造、發展物業，或變更物業之用途。

吾等之估值並無考慮物業之任何質押、按揭或拖欠之款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業並無任何可能影響其價值之重大產權負擔、限制及支銷。

除於 貴公司就主要交易將予刊發之公眾通函中作披露用途外，未經吾等書面批准，估值報告全文或任何部分或其任何提述不得以任何形式及內容載於任何文件、通函或聲明。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
13樓1305室
廣澤國際發展有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

資深董事
凌國維

MRICS MHKIS RPS(GP)

董事
蘇志鈞

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零二零年三月十六日

附註：凌國維先生為專業測量師，於香港物業估值方面擁有逾34年經驗。

蘇志鈞先生為專業測量師，於香港物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
香港九龍九龍灣常悅道9號企業廣場第一座、第二座及第三座20樓以及1P樓A1至A14號停車位	企業廣場於一九九二年落成，包括一座18層高及兩座15層高之相連辦公大樓，並建於4層高商業／停車場平台之上。	於估值日，物業之辦公室部分以及A3、A5、A6、A9、A10、A11及A12號停車位根據多份租約出租，為期三年，最遲於二零二一年十一月屆滿，每月租金收入總額約為880,000港元(不包括管理費及冷氣費、差餉及地租)。	340,000,000港元 (叁億肆仟萬港元)
新九龍內地段第6115號 728,680份之40,519份	大廈坐落九龍灣區常悅道與宏冠道交界。該地區主要包括中層工業大廈及倉庫物業，並融合多個高層商業／辦公發展項目。	物業之A1、A4、A7、A8及A13號停車位根據多份租約出租，大部分為期一年，最遲於二零二零年十一月屆滿，每月租金收入總額約為17,600港元(包括管理費、差餉及地租)，而A2及A14號停車位空置。	
		物業包括發展一個位於開發項目第一、二及三座20樓全層之辦公室單位，總建築面積約為40,505平方呎(3,763.01平方米)。面積細分如下：	
		總建築面積 (平方呎) (平方米)	
第一座	12,309	1,143.53	
第二座	14,098	1,309.74	
第三座	14,098	1,309.74	
總計：	<u>40,505</u>	<u>3,763.01</u>	
物業亦包括14個位於開發項目1P樓之停車位。			
新九龍內地段第6115號根據賣地條件第12075號從政府持有，期限由一九八九年九月十一日開始，至二零四七年六月三十日屆滿。該地段每年應付之地租相等於該地段當時應課差餉價值之3%。			

附註：

(1) 根據自土地註冊處獲得之查冊記錄，物業之現有註冊擁有人載列如下：

物業	註冊擁有人
第一座20樓	廣澤置業(香港)有限公司(「Ground Properties (HK) Limited」)， 貴公司之全資附屬公司
第二座20樓	廣澤電腦有限公司(「Ground Data System Limited」)， 貴公司之全資附屬公司
第三座20樓	俊建實業有限公司(「Jackie Industries Limited」)， 貴公司之全資附屬公司
1P樓A1至A14號停車位	偉潤置業有限公司(「World Sheen Properties Limited」)， 貴公司之全資附屬公司

(2) 物業(其中包括)受以下產權負擔所規限：

物業	性質	文據日期	摘要編號
物業	以嘉里物業代理有限公司 (管理人)為受益人 訂立之公契及管理協議	一九九二年 五月二十一日	UB5303268
第一座20樓	受恒生銀行有限公司為 受益人之按揭所規限， 作為一般銀行融資 所有款項總額之抵押	二零一三年 十月十七日	13111200650039
	以恒生銀行有限公司為 受益人訂立之租金轉讓	二零一三年 十月十七日	13111200650043
	受恒生銀行有限公司為 受益人之第二按揭所 規限，作為一般銀行 融資所有款項總額之抵押	二零一七年 十二月二十一日	18011800860019
第二座20樓	受恒生銀行有限公司為 受益人之按揭所規限， 作為一般銀行融資所有 款項總額之抵押	二零一三年 十月十七日	13111200650057
	以恒生銀行有限公司為 受益人訂立之租金轉讓	二零一三年 十月十七日	13111200650068
	受恒生銀行有限公司為 受益人之第二按揭所規限， 作為一般銀行融資所有 款項總額之抵押	二零一七年 十二月二十一日	18011800860025
第三座20樓	受恒生銀行有限公司為 受益人之按揭所規限， 作為一般銀行融資所有 款項總額之抵押	二零一三年 十月十七日	13111200650079
	以恒生銀行有限公司為 受益人訂立之租金轉讓	二零一三年 十月十七日	13111200650086
	受恒生銀行有限公司為 受益人之第二按揭所規限， 作為一般銀行融資所有 款項總額之抵押	二零一七年 十二月二十一日	18011800860035

物業	性質	文據日期	摘要編號
1P樓A1至 A14號停車位	受恒生銀行有限公司為 受益人之按揭所規限， 作為一般銀行融資所有 款項總額之抵押	二零一三年 十月十七日	13111200650096
	以恒生銀行有限公司為 受益人訂立之租金轉讓	二零一三年 十月十七日	13111200650103
	受恒生銀行有限公司為 受益人之第二按揭所規限， 作為一般銀行融資所有 款項總額之抵押	二零一七年 十二月二十一日	18011800860041
(3) 物業處於在二零一七年四月十三日刊憲之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖編號S/K13/29項下之「其他指定用途(商業用途包括公共交通總站)」區。			
(4) 吾等之估值所使用主要參數載列如下：			

物業	資本化率	市值租金
辦公室部分	約3.0%	每月790,000港元

單位費率

停車位部分	每個停車位1,630,000港元
-------	------------------

就辦公室部分而言，所採納之資本化率乃參考類似物業之市場收益釐定。

在釐定物業之市值租金時，吾等已參考類似物業近期之出租情況，包括物業之租金。

就停車位部分而言，在釐定物業之單位費率時，吾等已參考類似物業近期之出售情況。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團之資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事權益

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 股份權益

董事／最高 行政人員姓名	權益性質	持倉	擁有權益 之股份數目	已發行具投票 權股份之 概約百分比 (附註1)
崔女士	於受控制法團 之權益	好倉	3,722,340,694 (附註2)	70.59%
劉洪劍女士(「劉女士」)	實益擁有人	好倉	89,000	0.002%

(ii) 於本公司相關股份之權益

董事／最高 行政人員姓名	權益性質	持倉	擁有權益之 相關股份數目	已發行具投票 權股份之
				概約百分比 (附註1)
崔女士	於受控制法團 之權益	好倉	1,742,838,368 (附註3)	33.05%

附註：

1. 百分比按於最後實際可行日期已發行具投票權股份5,273,400,867股計算。
2. 該3,722,340,694股股份包括(i)由美成集團有限公司(「美成」)持有之484,320,694股股份；及(ii)由家譯投資有限公司(「家譯」)持有之3,238,020,000股股份。美成及家譯均由Deep Wealth Holding Limited(「Deep Wealth」)全資擁有。Deep Wealth則由Ground Trust之受託人TMF (Cayman) Ltd.持有。Ground Trust為由崔女士(作為委託人及保護人)及TMF (Cayman) Ltd.(作為受託人)於二零一六年七月二十七日設立之全權信託。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於美成及家譯所持本公司證券中擁有權益。
3. 誠如上文附註2所載，家譯為全權信託持有之公司，而崔女士為全權信託之委託人及保護人。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於本公司該等股份及相關股份中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與崔女士部分權益重疊。該1,742,838,368股相關股份包括(i)本金總額為87,962,612港元之可換股債券(可轉換為合共103,485,427股股份)；及(ii)於二零一六年七月二十七日本公司發行之1,639,352,941股可換股優先股。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。李先生為執行董事兼董事會主席崔女士之配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為透過其身為崔女士配偶而於該等證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與崔女士之權益重疊。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提述登記冊之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司及其相聯法團之證券之權益或淡倉

於最後實際可行日期，於股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露，並根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊之權益或淡倉之人士(董事或本公司最高行政人員除外)如下：

(iii) 股份權益

股東姓名／名稱	權益性質	持倉	擁有權益 之股份數目	佔已發行具 投票權股份 概約百分比 (附註1)
美成	登記擁有人	好倉	484,320,694 (附註2)	9.18%
家譚	登記擁有人	好倉	3,238,020,000 (附註2)	61.40%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	3,722,340,694 (附註2)	70.59%
Deep Wealth	於受控制法團 之權益	好倉	3,722,340,694 (附註2)	70.59%
本滙資產管理(亞洲) 有限公司	於受控制法團 之權益	好倉	486,584,427 (附註4)	9.23%
任德章先生(「任先生」)	實益擁有人	好倉	486,584,427 (附註4)	9.23%
李強義先生(「李先生」)	配偶權益	好倉	3,722,340,694 (附註5)	70.59%

(iv) 於本公司相關股份之權益

股東姓名／名稱	權益性質	持倉	擁有權益 之股份數目	佔已發行具 投票權股份 概約百分比 (附註1)
家譚	登記擁有人	好倉	1,742,838,368 (附註3)	33.05%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	1,742,838,368 (附註3)	33.05%
Deep Wealth	於受控制法團 之權益	好倉	1,742,838,368 (附註3)	33.05%
李先生	配偶權益	好倉	1,742,838,368 (附註5)	33.05%

附註：

1. 百分比按於最後實際可行日期已發行具投票權股份5,273,400,867股計算。
2. 該3,722,340,694股股份包括(i)由美成持有之484,320,694股股份；及(ii)由家譚持有之3,238,020,000股股份。美成及家譚均由Deep Wealth全資擁有。Deep Wealth則由TMF (Cayman) Ltd.持有。TMF (Cayman) Ltd.為由崔女士(作為財產授予人及保護人)及TMF (Cayman) Ltd. (作為受託人)於二零一六年七月二十七日設立之全權信託之受託人。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於美成及家譚所持本公司證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與美成、家譚及崔女士配偶李先生之權益重疊。
3. 誠如上文附註2所述，家譚由Deep Wealth全資擁有，Deep Wealth則由一項全權信託之受託人TMF (Cayman) Ltd.持有，崔女士為該全權信託之財產授予人及保護人。根據證券及期貨條例，TMF (Cayman) Ltd.、Deep Wealth及崔女士各自被視為於本公司該等股份及相關股份中擁有權益。該1,742,838,368股相關股份包括(i)本金總額為87,962,612港元之可換股債券(可轉換為合共103,485,427股股份)；及(ii)於二零一六年七月二十七日本公司發行之1,639,352,941股可換股優先股。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。
4. 本滙資產管理(亞洲)有限公司由任先生全資實益擁有，根據證券及期貨條例，任先生藉其身為控股股東而被視為於該等股份中擁有權益。該等權益互相重疊。
5. 李先生為執行董事兼董事會主席崔女士之配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為透過其身為崔女士配偶而於該等證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與崔女士之權益重疊。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司概不知悉有任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，並根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊之任何權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立之服務合約(惟於一年內屆滿或僱主可予以終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

4. 資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期，董事現時並無亦不曾於自二零一九年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司已經或有意購入、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

5. 重大合約

以下為本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (i) 豐潤擔保(作為擔保人)與一間於中國成立之實體(獨立第三方)(「**客戶A**」，作為客戶)所訂立日期為二零二零年二月十四日之擔保協議，據此，豐潤擔保將擔保客戶A於客戶A(作為借款人)與吉林九台農村商業銀行股份有限公司長春分行(「**吉林九台銀行**」，作為貸款人)所訂立日期為二零二零年二月十三日之貸款協議項下之責任，擔保手續費為人民幣380,000元(相當於421,800港元)；
- (ii) 豐潤擔保(作為擔保人)與四家於中國成立之實體(各自為獨立第三方)(「**客戶B**」，作為客戶)所訂立日期為二零二零年一月十七日之擔保協議，據此，豐潤擔保須擔保客戶B於客戶B(作為借款人)與長春南關惠民村鎮銀行有限責任公司(作為貸款人)所訂立日期為二零二零年一月十五日之貸款協議項下之責任，擔保手續費總額為人民幣500,000元(相當於555,000港元)；

- (iii) 豐潤擔保(作為擔保人)與兩家於中國成立之實體(各自為獨立第三方)(「**客戶C**」, 作為客戶)所訂立日期為二零二零年一月十七日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶C於客戶C(作為借款人)與長春南關惠民村鎮銀行有限責任公司(作為貸款人)所訂立日期為二零二零年一月十五日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣250,000元(相當於277,500港元);
- (iv) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「**客戶D**」, 作為客戶)所訂立日期為二零二零年一月八日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶D於客戶D(作為借款人)與長春發展農村商業銀行股份有限公司(「**長春發展農村商業銀行**」, 作為貸款人)所訂立日期為二零二零年一月六日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣325,000元(相當於360,750港元);
- (v) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「**客戶E**」, 作為客戶)所訂立日期為二零二零年一月三日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶E於客戶E(作為借款人)與長春發展農村商業銀行(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年十二月三十日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣944,400元(相當於1,048,284港元);
- (vi) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「**客戶F**」, 作為客戶)所訂立日期為二零一九年十一月一日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶F於客戶F(作為借款人)與吉林九台銀行, 作為貸款人)所訂立日期為二零一九年十一月一日之貸款協議項下之責任, 為期三年, 擔保手續費為人民幣1,120,000元(相當於1,232,000港元);
- (vii) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「**客戶G**」, 作為客戶)所訂立日期為二零一九年十月十八日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶G於客戶G(作為借款人)與長春高新惠民村鎮銀行有限責任公司(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年十月十八日之貸款協議G1項下之責任, 以及客戶G(作為借款人)與長春南關惠民村鎮銀行有限責任公司(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年十月十七日之貸款協議G2項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣750,000元(相當於825,000港元);

- (viii) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「客戶H」, 作為客戶)所訂立日期為二零一九年十月十八日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶H於客戶H(作為借款人)與長春高新惠民村鎮銀行有限責任公司(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年十月十八日之貸款協議H1項下之責任, 以及客戶H(作為借款人)與長春南關惠民村鎮銀行有限責任公司(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年十月十七日之貸款協議H2項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣750,000元(相當於825,000港元);
- (xi) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「客戶I」, 作為客戶)所訂立日期為二零一九年十月十二日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶I於客戶I(作為借款人)與長春發展農村商業銀行(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年十月九日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣1,200,000元(相當於1,320,000港元);
- (x) 豐潤擔保(作為貸款人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「客戶J」, 作為借款人)所訂立日期為二零一九年六月十二日之委託貸款協議, 據此, 豐潤擔保向客戶J授出委託貸款, 年息為人民幣594,000元(相當於659,340港元);及豐潤擔保(作為擔保人)與客戶J(作為客人)所訂立日期均為二零一九年九月三十日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶J於客戶J(作為借款人)與吉林九台銀行長春分行(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年九月三十日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣170,000元(相當於188,700港元);
- (xi) 豐潤擔保(作為擔保人)與四家於中國成立之實體(各自為獨立第三方)(「客戶K」, 作為客戶)所訂立日期為二零一九年九月三十日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶K於各客戶K(作為借款人)與由吉林九台銀行、東遼省農村信用合作聯社、吉林東豐農村商業銀行股份有限公司及長白山東豐農村商業銀行股份有限公司所組成銀團(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年九月三十日之銀團貸款協議項下之責任, 擔保手續費各為人民幣400,000元(相當於444,000港元);
- (xii) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「客戶L」, 作為客戶)所訂立日期分別為二零一九年一月十二日及二零一九年九月十八日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶L於客戶L(作為借款人)與長春發展農村商業銀行(作為貸款人)所訂立日期分別為二零一九年一月十二日及二零一九年九月十六日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣1,225,000元(相當於1,359,750港元);

- (xiii) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「客戶M」, 作為客戶)所訂立日期為二零一九年八月十四日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶M於客戶M(作為借款人)與東遼縣農村信用合作聯社及吉林九台銀行長春分行(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年八月十四日之銀團貸款協議項下之責任, 擔保手續費為人民幣980,000元(相當於約1,087,800港元);
- (xiv) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「客戶N」, 作為客戶)所訂立日期為二零一九年八月十三日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶N於客戶N(作為借款人)與吉林九台銀行長春分行(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年八月十三日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費為人民幣900,000元(相當於約999,000港元);
- (xv) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「客戶O」, 作為客戶)所訂立日期為二零一九年七月二十六日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶O於客戶O(作為借款人)與長春發展農村商業銀行股份有限公司(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年七月二十六日之貸款協議項下責任, 擔保手續費為人民幣900,000元(相當於約1,026,000港元);
- (xvi) 本公司與廣澤投資控股集團有限公司(「廣澤投資控股」, 本公司之關連人士)、家譯及美成(崔女士實益擁有之公司)所訂立日期為二零一九年七月十七日之企業擔保及財務資助框架協議, 據此, 本公司將向控股股東集團(即廣澤投資控股、家譯及美成以及彼等各自之聯繫人)提供企業擔保而所述控股股東集團將向本集團提供財務資助。
- 豐潤擔保與廣澤投資控股所訂立日期為二零一九年七月十七日之擔保服務框架協議, 據此, 豐潤擔保將向廣澤投資集團(即廣澤投資控股及其附屬公司)提供擔保服務;
- (xvii) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「客戶P」, 作為客戶)所訂立日期為二零一九年六月二十八日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶P於客戶P(作為借款人)與吉林九台銀行長春分行(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年六月二十八日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費為人民幣450,000元(相當於約513,000港元);

- (xviii) 豐潤擔保(作為擔保人)與三家各於中國成立之實體(各自為獨立第三方)「客戶Q」,作為客戶)所訂立日期為二零一九年六月十八日之擔保協議,據此,豐潤擔保須擔保客戶Q於客戶Q(作為借款人)各自與吉林九台銀行長春分行(作為貸款人)所訂立日期均為二零一九年六月十八日之貸款協議項下之責任,擔保手續費各自為人民幣500,000元(各自相當於約570,000港元);
- (xix) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)「客戶R」,作為客戶)所訂立日期為二零一九年六月十四日之擔保協議,據此,豐潤擔保須擔保客戶R於客戶R(作為借款人)與吉林九台銀行長春分行(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年六月十四日之貸款協議項下之責任,擔保手續費為人民幣500,000元(相當於約570,000港元);
- (xx) 豐潤擔保(作為擔保人)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)「客戶S」,作為客戶)所訂立日期為二零一九年六月十三日之擔保協議,據此,豐潤擔保須擔保客戶S於客戶S(作為借款人)與吉林九台銀行長春分行(作為貸款人)所訂立日期為二零一九年六月十三日之貸款協議項下之責任,擔保手續費為人民幣500,000元(相當於約570,000港元);及
- (xxi) Lily Garden Investments Limited(作為賣方)與美成集團有限公司(作為買方)所訂立日期為二零一九年二月十五日之買賣協議,內容有關買賣43,420,000股吉林九台銀行股份,相當於吉林九台銀行全部已發行股本約1.09%,代價為214,494,800港元。

6. 專家及同意

以下為意見或建議載於本通函之專家資格:

名稱	資格
第一太平戴維斯	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期,第一太平戴維斯並無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可依法強制執行與否)。

第一太平戴維斯已就刊發本通函發出同意書,同意按本通函分別所示之形式及涵義載入其函件及引述其名稱,且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，第一太平戴維斯概無於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為伍文傑先生，為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之香港總辦事處兼主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1305室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本自本通函日期起14日期間一般辦公時間內，在本公司之辦事處可供查閱，地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1305室：

- (i) 該等協議；
- (ii) 總契據；
- (iii) 股東書面批准；

- (iv) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (v) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (vi) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (vii) 第一太平戴維斯之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (viii) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (ix) 本附錄「專家及同意」一節所述專家同意書；及
- (x) 本通函。