

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

本公司之財務顧問



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4至15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。

二零二零年四月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1

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	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，其股份於聯交所主板上市
「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
「豐潤擔保」	指	吉林省豐潤融資擔保有限公司，於中國成立之有限公司，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	廣澤投資控股及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「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
「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有限公司，為本公司控股股東
「最後實際可行日期」	指	二零二零年四月十四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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，就本通函而言不包括香港、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有限企業，為各項該等協議之買方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「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有限企業
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標公司A」	指	吉林省中業商務信息諮詢有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「目標公司B」	指	吉林豐潤商務信息諮詢有限公司，於中國成立之有限公司，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	目標公司及豐潤擔保
「%」	指	百分比

就本通函而言，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。



GROUND
INTERNATIONAL
廣澤國際

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

朱作安先生

王曉初先生

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三月二十六日之公告，內容有關(其中包括)賣方與買方所訂立日期為二零二零年三月二十六日之該等協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部股權，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。

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。

主要事項一 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商業磋商達致，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，尤其是目標集團企業客戶拖欠還款之信貸風險大幅增加；(ii)目標集團之當前財務狀況及經營狀況惡化，於二零二零年二月二十九日之重大或然負債約為人民幣2,031,000,000元(相當於約2,234,100,000港元)，資產淨值大幅下跌約人民幣122,200,000元(相當於約134,400,000港元)，而於二零一九年三月三十一日則為人民幣553,900,000元(相當於約609,300,000港元)；及(iii)可資比較交易(定義見下文)之退出倍數。

就上述代價基準項下第(iii)項因素而言，本公司在其財務顧問創富融資有限公司協助下，研究並獲得香港或中國上市公司所進行五宗有關中國融資擔保公司30%以上股權之可資比較市場收購事項或出售事項(「**可資比較交易**」)，有關交易於二零一六年一月一日至該等協議日期二零二零年三月二十六日(包括該日)止期間進行)之市賬(「**市賬**」)率所隱含退出倍數(詳情請參閱下表)。本公司認為可資比較交易屬其中一個釐定代價因素之公平且具有代表性樣本，乃經考慮到以下各項：(i)考慮到可資比較交易中目標公司(「**交易公司**」)之業務性質及規模與目標集團更為相關，且參考各市賬率時毋須作出市場流通性折讓，故可資比較交易法一般比可資比較上市公司法更具代表性；(ii)主要從事提供融資擔保服務之上市公司數目不多；(iii) 5宗可資比較交易當中3宗涉及轉讓交易公司之控制權，情況與出售事項相若；(iv)交易公司之主要業務為提供融資擔保服務；(v)所有交易公司之業務均位於中國；(vi)本公司認為可資比較交易數量(即五宗)屬足夠多之樣本規模，足以達致估值結論。本公司亦考慮到選擇可資比較交易之期間(即自二零一六年一月一日起至該等協議日期二零二零年三月二十六日(包括該日)，該期間涵蓋該等協議日期前大約四年進行之市場交易)屬選擇可資比較交易之較近期及合理期間，以便與出售事項代價進行有意義比較。誠如下表所示，可資比較交易之市賬率介乎約0.26倍至約1.32倍，平均數及中位數分別為約0.93倍及1.02倍。

董事會函件

公告日期	收購方名稱 (股份代號)	收購方上市之 證券交易所	收購對象名稱	收購對象之主要業務	收購對象之 營運所在地	佔按完成後 以遞延結算 方式償付代價 之百分比(%)	估已交易 收購對象股權 之百分比(%)	代價 (人民幣百萬元)	市賬率(倍)
二零一九年 八月二日	易鑫集團有限公司 (2858)	聯交所	大連融鑫融資擔保 有限公司	於中國提供融資 擔保服務	中國	0.0%	32.2%	475.0	1.00
二零一九年 四月十七日	三愛健康產業集團 有限公司(1889)	聯交所	深圳市世紀融泰融資 擔保有限公司	於中國提供融資 擔保服務	中國	20.0%	100.0%	90.4	1.04
二零一七年 七月二十八日	大中華金融控股 有限公司(431)	聯交所	北京安家世行融資 擔保有限公司	於中國提供基於信貸 之融資擔保服務及 融資諮詢服務	中國	26.7%	100.0%	258.9	1.32
二零一七年 四月二十五日	軟控股份有限公司 (002073)	深圳證券 交易所	青島華商匯通金融 控股有限公司	於中國提供融資擔保 及租賃服務	中國	50.0%	45.0%	59.4	0.26
二零一六年 九月十三日	志道國際(控股) 有限公司(1220)	聯交所	貴州寶興投資擔保 有限公司	於中國貴州提供融資 擔保服務	中國	0.0%	100.0%	60.3	1.02
							最高		1.32
							最低		0.26
							平均		0.93
							中位數		1.02

- 付款條款
- ：代價乃按下列方式分期償付，乃經該等協議訂約各方之間公平商業磋商後釐定，並已計及(其中包括)(i)超過一半可資比較交易以遞延結算安排進行，分期付款於有關交易完成後支付；(ii)誠如上文所述，目標集團當前財務狀況及經營狀況惡化，並未加強賣方之議價能力以於完成時要求悉數償付代價；(iii)當前市場環境低迷，自然要求減輕買方於完成時全額支付代價之財務壓力；及(iv)本公司認為遞延結算安排屬交易誘因，以誘使買方迅速決定訂立該等協議。
- (a) 人民幣12,200,000元(相當於約13,420,000港元)，即代價之10%，已於簽訂該等協議後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6個月內由買方支付予賣方。

就上述遞延結算餘下50%代價而言，董事基於該等協議所提供法定補救措施而感到安心，該等措施其中包括倘買方未能於該等協議規定之期限內支付有關代價部分，該等協議將於終止時撤銷，自始無效(「無效條文」)，買方須將相關目標公司之所有股權退還予賣方。有關終止之詳情，請參閱下文「終止」一段。就董事所深知，倘買方未能償付餘下50%代價，本公司有權要求買方繼續執行該等協議或單方面終止該等協議並強制執行無效條文。本公司之中國法律顧問確認，倘買方拒絕執行該等協議，本公司有法定權利根據該等協議之條款向法院提出訴訟。董事亦基於得悉代價10%之首期付款已由買方妥為償付而感到安心。基於上文所述，董事信納本公司備有充分保障措施，在買方未能償付餘下50%代價之情況下保護本公司利益。

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；

董事會函件

- (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。於最後實際可行日期，所有上述條件已告達成。

完成 : 完成已於達成(或豁免(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手續(「**相關中國手續**」)後於二零二零年三月二十七日完成。

終止 : 該等協議可按下列方式／於下列情況終止：

- (i) 該等協議將由訂約方相互協定終止。

- (ii) 倘買方未能於該等協議指明之期限內支付代價，賣方可單方面終止該等協議，而任何所產生損失將由買方承擔。
- (iii) 倘任何一方違反該等協議任何條款及條件或作出任何虛假陳述或保證，非違約方可發出書面通知要求違約方整改。倘違約方在書面通知後60日內或非違約方指定之任何合理期限內所作出整改未能令人滿意，則非違約方可單方面終止該等協議。
- (iv) 倘任何新頒佈法律及規例將令該等協議無法強制執行，則任何一方有權終止該等協議。
- (v) 倘先決條件未能於最後截止日期前達成(或獲豁免(視情況而定))，而訂約方於最後截止日期後30日內無法就先決條件達成日期達成共識，則任何一方有權終止該等協議。
- (vi) 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)後五個營業日內(或訂約雙方書面同意協定之任何其他較後日期)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。

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(例如倘買方未能於完成後支付代價之尚未償還部分)，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。

董事會函件

於該等協議終止後，在買方履行上述責任之情況下，賣方須於十五個營業日內將賣方實際收取之代價不計利息退還予買方。

有關本集團及賣方之資料

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有限公司，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豐潤擔保之全部股權。

豐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。豐潤擔保之主要業務為提供擔保服務。

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有限公司，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。買方之最終實益擁有人為黃鳳平女士，彼為中國個人及獨立第三方，並擁有買方全部股權。

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融資擔保業務以來，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經濟增長放緩。

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，其認為透過進行出售事項終止本集團之融資擔保業務可適當減低本集團所面臨風險。特別是，融資擔保業務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)。融資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

董事會函件

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，而本集團之融資擔保業務將會終止。

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3,000,000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。

鑑於本集團就上述出售事項錄得虧損淨額，於完成後，估計股東應佔綜合資產淨值將初步減少約人民幣2,700,000元(相當於約3,000,000港元)(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229,500,000元(相當於約252,500,000港元)(有待審核)，而預期本集團綜合負債總額將減少約226,800,000元(相當於約249,500,000港元)(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。

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。

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(「**書面股東批准**」)。因此，本公司將不會召開股東特別大會以批准出售事項。

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，豐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。於二零二零年三月二十七日完成後，豐潤擔保已不再為本公司之附屬公司，因此，豐潤擔保向廣澤投資集團提供之擔保服務已不再構成本公司之持續關連交易。

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整體利益。儘管本公司不會召開股東大會以批准該等協議及出售事項，倘本公司擬召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准該等協議及出售事項之決議案。

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 台照及僅供彼等 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
崔新瞳
謹啟

二零二零年四月二十日

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各年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三個年度之年報披露，概無就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

於二零二零年二月二十九日(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1,115,201,000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)銀行貸款人民幣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(相當於約人民幣244,536,000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227,586,000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1,145,883,000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12.0%計息，以於二零一九年九月三十日賬面值為人民幣1,145,883,000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210,046,000元之發展中物業作抵押；及(x)其他貸款5,000,000港元(相當於約人民幣4,479,000元)，附帶利息500,000港元，並由董事提供擔保；(b)一名控股股東貸款約人民幣91,292,000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71,757,000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820,511,000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2,031,030,000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。與融資擔保相關之或然負債已於完成時由本集團轉移至買方。

除上文所述者外，於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，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

由於若干「不良貸款」及就融資擔保虧損作出額外撥備，本集團預期於截至二零二零年二月二十九日止五個月錄得進一步減值虧損。詳情請參閱本通函上文「董事會函件」內「進行出售事項之理由及裨益」一節。

此外，於截至二零二零年三月三十一日止年度下半年，本集團預期錄得香港投資物業公平值進一步減少約20,000,000港元(相當於約人民幣18,200,000元)；及有關該等香港投資物業之出售附屬公司虧損約39,600,000港元(相當於約人民幣36,000,000元)。有關香港投資物業之出售附屬公司詳情載於本公司日期為二零二零年三月十六日之通函。

董事確認，於最後實際可行日期，除(i)本節上文；(ii)本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告「管理層討論與分析」一節內「財務回顧」一節項下「損益之主要變動」分節；及(iii)下文「V.財務及經營前景」一節所披露資料外，自二零一九年三月三十一日起(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)，本集團之財務或經營狀況並無重大不利變動。

V. 財務及經營前景

於截至二零二零年三月三十一日止年度的近幾個月以來，中美貿易戰、英國脫歐均遲遲未能解決的情況下，加上香港以至世界其他地區的社會事件令全球宏觀經濟充滿更多不確定性。在這個全球化的年代，各國各地的經濟某程度上相互牽連，因而為對方帶來不利影響。自二零二零年一月起，中國經濟因新型冠狀病毒(COVID-19)疫症爆發而受阻。於二零二零年三月，世界衛生組織正式宣布COVID-19為全球大流行。預期在世界各地發生的各種地緣政治及環球貿易事件浮現，全球經濟將因疫症大流行遭受重創。

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，中國房地產開發商將需要繼續進一步加大銷售及其收款力度，謹慎收購新土地儲備。但是，由於公眾對中國住宅物業的市場需求仍然穩定，故住宅開發項目仍有相當大的發展空間。

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，二零一九年上半年按年分別增長約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)日受歡迎。然而，文化旅遊項目的開發需要大量資本投入，且相關投資回報週期往往較長。隨著中國融資供應緊縮，金融業界對文化旅遊項目發展商的期望提升，對發展商融資能力與管理團隊經驗方面的要求提高。

基於上述情況連同最近出售本集團於香港的投資物業(詳情載於本公司日期為二零二零年三月十六日的通函)及出售事項，董事會經評估認為，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及／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。就物業開發業務而言，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及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，房地產開發仍由市場需求支持，相當信用風險相對較低。就此，本集團將不會排除進行任何併購的可能性以優化本集團架構，從而令本集團更趨向市場主導。董事會將密切監控COVID-19爆發大流行引起的影響，並將調整本集團的策略及方向，並將在適當時候通知股東及公眾任何重大進展。

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及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及其相聯法團(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(「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 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 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)由家譯持有之3,238,020,000股股份。美成及家譯為Deep Wealth Holding Limited(「Deep Wealth」)全資擁有之公司。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(定義見下文)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(定義見下文)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及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或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 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)	9.19%
家譯	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 股份概約 百分比 (附註1)
家譯	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)由家譯持有之3,238,020,000股股份。美成及家譯為Deep Wealth全資擁有之公司。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譯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、家譯及崔女士配偶李先生之權益重疊。
3. 誠如上文附註2所述，家譯為Deep Wealth全資擁有之公司，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)有限公司為任先生全資實益擁有之公司，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結算日期)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)與一家於中國成立之實體(獨立第三方)(「客戶T」，作為客戶)所訂立日期為二零二零年三月二十六日之擔保協議，據此，豐潤擔保須擔保客戶T於客戶T(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)所訂立日期均為二零二零年三月二十五日之貸款協議項下之責任，擔保手續費總額為人民幣1,050,000元(相當於1,155,000港元)；
- (ii) 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U」，作為客戶)所訂立日期為二零二零年三月二十六日之擔保協議，據此，豐潤擔保須擔保客戶U於客戶U(作為借款人)與長春發展農村商業銀行(作為貸款人)所訂立日期為二零二零年三月二十五日之貸款協議項下之責任，擔保手續費總額為人民幣150,000元(相當於165,000港元)；

- (iii) 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V**」, 作為客戶)所訂立日期為二零二零年三月十八日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶V於客戶V(作為借款人)與長春南關惠民村鎮銀行有限責任公司(「**惠民村鎮銀行**」, 作為貸款人)所訂立日期為二零二零年三月十八日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣160,000元(相當於176,000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W**」, 作為客戶)所訂立日期為二零二零年三月十八日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶W於客戶W(作為借款人)與惠民村鎮銀行(作為貸款人)所訂立日期為二零二零年三月十八日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣190,000元(相當於209,000港元);
- (v) 豐潤擔保(作為擔保人)與三家於中國成立之實體(各自為獨立第三方)(「**客戶X**」, 作為客戶)所訂立日期為二零二零年三月十七日、二零一九年十一月二十八日及二零一九年三月二十九日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶X於客戶X(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)於日期分別為二零二零年三月二日、二零一九年十一月二十八日及二零一九年三月二十九日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣518,000元(相當於569,800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Y**」, 作為客戶)所訂立日期為二零二零年三月十三日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶Y於客戶Y(作為借款人)與吉林九台銀行長春分行(作為貸款人)所訂立日期為二零二零年三月十三日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣490,000元(相當於539,000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Z**」, 作為客戶)所訂立日期為二零二零年三月十三日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶Z於客戶Z(作為借款人)與吉林九台銀行長春分行(作為貸款人)所訂立日期為二零二零年三月十三日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣490,000元(相當於539,000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AA」, 作為客戶)所訂立日期為二零二零年三月十三日之擔保協議, 據此, 豐潤擔保須擔保客戶AA於客戶AA(作為借款人)與吉林九台銀行長春分行(作為貸款人)所訂立日期為二零二零年三月十八日之貸款協議項下之責任, 擔保手續費總額為人民幣350,000元(相當於385,000港元);
- (ix) 各賣方(各為本公司之間接全資附屬公司)、本公司(作為擔保人)及各買方(各為獨立第三方)所訂立日期為二零二零年二月二十四日之買賣協議, 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, 總代價為305,280,000港元(可予調整(如有));
- (x) 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418,000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)與惠民村鎮銀行(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550,000港元);
- (xii) 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)與惠民村鎮銀行(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275,000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(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357,500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1,038,840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)與吉林九台銀行長春分行，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，擔保手續費總額為人民幣1,120,000元(相當於1,232,000港元)；
- (xvi) 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項下之責任，以及客戶G(作為借款人)與惠民村鎮銀行(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)；
- (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)與惠民村鎮銀行(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)與惠民村鎮銀行(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)；
- (xviii) 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)；

- (xix) 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187,000港元)；
- (xx) 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440,000港元)；
- (xxi) 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1,347,500港元)；
- (xxii) 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1,078,800港元)；
- (xxiii) 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990,000港元)；

- (xxiv) 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(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990,000港元)；
- (xxv) 本公司與廣澤投資控股、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從而獲提供股東貸款。
- 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；
- (xxvi) 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495,000港元)；
- (xxvii) 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550,000港元)；
- (xxviii) 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550,000港元)；

(xxix) 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550,000港元)；及

(xxx) Lily Garden Investments Limited(作為賣方)與美成(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1.09%，代價為214,494,800港元。

6. 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。

7. 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。

8. 專家及同意

以下為名列本通函之專家資格：

名稱	資格
創富融資有限公司 (「創富融資」)	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司有關出售事項之財務顧問

創富融資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名稱或標誌，且迄今並無撤回其同意書。

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

以下文件之文本自本通函日期起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) 書面股東批准；
- (iii) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (iv) 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年度之年報；
- (v) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (vi) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (vii) 本附錄「專家及同意」一節所述專家同意書；
- (viii) 本公司日期為二零二零年三月十六日及二零一九年八月二十日之通函，為自本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期以來由本公司刊發之通函，並根據上市規則第14章及／或第14A章所載相關規定刊發；及
- (ix) 本通函。