

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)

**有關中國長春市九台區之土地使用權
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3至9頁。

收購事項構成上市規則項下合資格地產收購，因此獲豁免遵守股東批准規定。本通函乃寄發予股東僅作參考之用。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
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：

「收購事項」	指	透過公開招標程序於拍賣時收購該土地的土地使用權
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「拍賣」	指	長春市九台區自然資源局舉辦之公開拍賣，於拍賣上提呈出售該土地
「董事會」	指	董事會
「長春市九台區自然資源局」	指	長春市九台區自然資源局
「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
「成交確認書」	指	項目公司與長春市九台區自然資源局所訂立日期為二零二零年七月十日就拍賣授出土地使用權的成交確認書，以確認於拍賣上之收購事項
「代價」	指	人民幣96,991,587.60元，即土地使用權出讓合同所載授出該土地之土地使用權之價格
「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
「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且與彼等概無關連之人士或公司
「該土地」	指	於本通函「投標結果」一節所述兩幅地塊，總地盤面積約為58,669平方米，於拍賣上提呈出售
「土地使用權出讓合同」	指	項目公司與長春市九台區自然資源局就該土地所訂立日期為二零二零年七月十七日的國有建設用地使用權出讓合同

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二零年八月五日，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
「崔女士」	指	崔薪瞳女士，執行董事兼董事會主席
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下百分比率
「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
「中國政府機關」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國法律」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「項目公司」	指	吉林省熙盛房地產開發有限公司，本公司之間接全資附屬公司，於中國成立
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司股本中每股面值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
「%」	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)
計平女士

非執行董事：
叢佩峰先生

獨立非執行董事：
曾鴻基先生
朱作安先生
王曉初先生

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11

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

敬啟者：

**有關中國長春市九台區之土地使用權
之主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年七月十日之公告，內容有關(其中包括)收購中國長春市九台區之土地使用權。於二零二零年七月十日，項目公司(本公司之間接全資附屬公司)接獲長春市九台區自然資源局通知，其成功透過拍賣以初步代價人民幣96,803,850元(相當於約106,484,235港元)投得該土地之土地使用權。項目公司與長春市九台區自然資源局於二零二零年七月十日訂立成交確認書，而項目公司與長春市九台區自然資源局於二零二零年七月十七日就收購事項訂立土地使用權出讓合同。項目公司於二零二零年七月二十日償付首期代

董事會函件

價分期付款(「首期付款」)，據此，於首期付款後，項目公司於二零二零年七月二十一日獲得項目公司與長春市九台區自然資源局所訂立上述成交確認書及土地使用權出讓合同。

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

投標結果

- 日期 : 二零二零年七月十日
- 成功投標人 : 項目公司，本公司之間接全資附屬公司
- 該土地之位置 : 該土地包括兩幅位於中國長春市九台區九郊街道辦事處規劃文體大街延伸段路以北、規劃九溪東路以東、規劃九吉西路以西及規劃丙五路以南之地塊
- 總地盤面積 : 約58,669平方米
- 總計劃樓面面積 : 約117,338平方米
- 該土地之建議用途 : 商業及住宅
- 土地使用權年期 : 商業用途為期40年，住宅用途為期70年
- 投標價 : 人民幣96,803,850元(相當於約106,484,235港元)，即項目公司於拍賣上提交之該土地投標價。
- 已付訂金 : 拍賣保證金總額人民幣49,380,000元(相當於約54,318,000港元)將構成收購事項總代價付款。

董事會函件

成交確認書

- 日期 : 二零二零年七月十日
- 訂約方 : (i) 項目公司，本公司之間接全資附屬公司；
及
(ii) 長春市九台區自然資源局
- 該土地之位置 : 該土地包括兩幅位於中國長春市九台區九郊街道辦事處規劃文體大街延伸段路以北、規劃九溪路以東、規劃九吉西路以西及規劃丙五路以南之地塊。
- 總地盤面積 : 約58,669平方米
- 總計劃樓面面積 : 約117,338平方米
- 該土地之建議用途 : 住宅及商業
- 土地使用權年期 : 住宅用途為期70年，商業用途為期40年
- 代價 : 人民幣96,991,587.60元(相當於約106,690,746.36港元)，指就項目公司於拍賣上提交之該土地投標價作出向上算術調整人民幣187,737.60元(相當於約206,511.36港元)後，經長春市九台區自然資源局確認之最終代價。由於投標價乃基於地盤面積每平方米價格人民幣1,650元(相當於約1,815.00港元)計算，低於長春市九台區自然資源局預期該土地約3,000平方米之商業部分每平方米人民幣1,714元(相當於約1,885.40港元)之底價，故長春市九台區自然資源局作出調整。

董事會函件

土地使用權出讓合同之主要條款

- 日期 : 二零二零年七月十七日
- 訂約方 : (i) 項目公司，本公司之間接全資附屬公司；
及
(ii) 長春市九台區自然資源局
- 代價之付款條款 : 人民幣96,991,587.60元(相當於約106,690,746.36港元)，其中人民幣49,471,318.70元(相當於約54,418,450.57港元)將於二零二零年八月十六日或之前支付，而餘額人民幣47,520,268.90元(相當於約52,272,295.79港元)將於二零二一年七月十六日或之前支付。
- 於最後實際可行日期，已支付人民幣49,471,318.70元(相當於約54,418,450.57港元)。
- 動工日期 : 於二零二一年七月十七日或之前
- 完工日期 : 於二零二四年七月十七日或之前
- 土地使用權之條件 : (a) 住宅容積率不應高於2.0及不低於1.8；
(b) 樓宇高度上限為54米；
(c) 綠地率不應低於35%；及
(d) 住宅樓宇密度不應超過20%。

該土地之發展計劃

該土地擬提供樓面面積約112,000平方米之住宅單位及樓面面積約3,000平方米之商業單位，所有單位將發展作出售用途。該土地之最早動工時間預期約為二零二零年第三季度，最早完工時間預期約為二零二一年第四季度，而預售物業之最早時間預期約為二零二零年第四季度。開發該土地之建築成本估計不多於人民幣407,810,000元(相當於約448,591,000港元)，預期將由外部借貸及項目公司之物業銷售資金撥付。項目公司將因應實際市況調整建設及開發該土地之實際安排。

代價基準

代價乃項目公司於拍賣成功中標之價格，並經計及最低投標價、現行市況、該土地之位置及周邊地區之地價。有關收購事項之總成本包括代價及相關稅項及行政費用，預期約為人民幣102,165,000元(相當於約112,381,500港元)，將由項目公司之內部資源、股東貸款及／或外部借貸撥付。

進行收購事項之理由及裨益

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。

該土地位於長春市九台區黃金地段，戰略上位於長春市—吉林市經濟帶及沈陽市—哈爾濱市經濟帶(屬長春市新開發區)。該土地亦位於長春市郊區，鄰近長春龍嘉機場。因此，該土地被視為適合開發商業及住宅物業。鑑於該土地之位置及指定用途，預計其將為本集團帶來穩定及令人滿意之收入及溢利。董事認為收購事項符合本集團之業務發展策略及規劃，將有助其補充土地儲備以作發展之用。

董事認為收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，而收購事項符合本公司及股東整體利益，其條款建基於公平合理之一般商業條款。

有關本集團及項目公司之資料

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。

項目公司為於中國成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司。項目公司之主要業務為物業發展。

有關長春市九台區自然資源局之資料

長春市九台區自然資源局為中國政府機關，為該土地之賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，長春市九台區自然資源局及其最終實益擁有人為獨立第三方。

收購事項之財務影響

完成收購事項對本集團產生之財務影響為：(i)本集團發展中物業增加約人民幣101,800,000元(相當於約112,000,000港元)及本集團現金狀況減少約人民幣54,800,000元(相當於約60,300,000港元)；(ii)本集團應付貿易賬款及其他應付款項淨增加約人民幣47,500,000元(相當於約52,300,000港元)；及(iii)對本集團盈利之即時影響極微。

上市規則之涵義

由於收購事項涉及之一個或多個適用百分比率超過25%但全部少於100%，收購事項項下擬進行交易構成本公司之主要交易。由於本集團主要業務包括物業發展，本公司被視為合資格發行人，而收購事項涉及透過受中國法律規管之拍賣向中國政府機關收購政府地塊，故被視為上市規則第14.04(10B)及14.04(10C)條項下之合資格地產收購。因此，收購事項(i)根據上市規則第14.33A條須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定；及(ii)根據上市規則第14.33B條獲豁免遵守通函須載有估值報告之規定。

董事會函件

推薦建議

董事認為成交確認書及土地使用權出讓合同之條款以及其項下擬進行交易屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東整體利益。概無董事於成交確認書或土地使用權出讓合同中擁有任何重大權益。

額外資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照及

僅供本公司購股權、可換股債券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

崔新瞳

謹啟

二零二零年八月十三日

I. 本集團之財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度各年之財務資料於下列文件披露，而有關文件登載於聯交所網站(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/ltn20180724966_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/ltn20190725446_c.pdf

- 於二零二零年七月三十日刊發之本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之二零一九年／二零二零年年報(第67至179頁)，可查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0730/2020073000824_c.pdf

II. 債務聲明

於二零二零年六月三十日(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847,738,000元(相當於約932,512,000港元)，當中包括(i)銀行貸款人民幣29,000,000元(相當於約31,900,000港元)，按基準利率加息差120%計息。貸款由獨立第三方擔保公司擔保，而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(相當於約19,360,000港元)，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(相當於約77,000,000港元)，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)銀行貸款人民幣199,138,000元(相當於約219,052,000港元)，按固定年利率5.39%計息，以於二零二零年三月三十一日賬面值為人民幣858,213,000元(相當於約944,034,000港元)之發展中物業作抵押；(v)有抵押銀行貸款人民幣200,000,000元(相當於約220,000,000港元)，按固定年利率7.125%計息，以於二零二零年三月三十一日公允價值為人民幣550,000,000元(相當於約605,000,000港元)之投資物業作抵押；(vi)其他貸款人民幣22,000,000元(相當於約24,200,000港元)，有關貸款為無抵押、按固定年利率

24%計息及無固定還款期；(vii)委託貸款人民幣200,000,000元(相當於約220,000,000港元)，按固定年利率12.0%計息，以於二零二零年三月三十一日賬面值為人民幣858,213,000元(相當於約944,034,000港元)之開發中物業之第二押記及撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司之66.4%股權作抵押；(viii)委託貸款人民幣100,000,000元(相當於約110,000,000元)，按固定年利率8%計息，以本集團所持有於二零二零年三月三十一日賬面值為人民幣254,666,000元(相當於約280,133,000港元)之發展中物業作抵押；及(ix)有抵押銀行貸款人民幣10,000,000元(相當於約11,000,000港元)，按固定年利率7.6%計息，以於二零二零年三月三十一日賬面值人民幣10,423,000元(相當於11,465,000港元)之已落成物業作抵押；(b)一名控股股東貸款約人民幣137,303,000元(相當於約151,033,000港元)，有關貸款為無抵押、免息及無固定還款期；(c)可換股債券負債部分人民幣72,538,000元(相當於約79,791,000港元)；及(d)租賃負債人民幣23,963,000元(相當於約26,359,000港元)。除上文披露者外，銀行及其他借貸均為無擔保。

本集團亦有未償還或然負債，包括就物業單位買家獲授之按揭貸款向銀行提供人民幣795,504,000元(相當於約875,054,000港元)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。

除上文所述者外，於二零二零年六月三十日營業時間結束時，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未來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，自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發綜合財務報表之結算日期)以來，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

誠如本公司日期為二零二零年六月二十九日內容有關(其中包括)截至二零二零年三月三十一日止年度之全年業績之公告內管理層討論與分析所披露，董事會一直在重新考慮本集團「一主兩輔」增長模式之可行性。由於文化旅遊行業領域廣闊，涉及大量資本且投資回收期較長，本集團管理層正物色合適業務夥伴或地方政府以出售其於撫松縣長白山之文化旅遊項目。截至目前，本集團管理層已與長白山區地方政府多次進行討論，以可能回購未開發之地塊。此外，本集團管理層已與潛在買家就現時發展中地塊部分展開初步討論。考慮到(i)宏觀及特定行業之風險因素及相關前景；(ii)本集團現時財務狀況及營運；及(iii)本集團就各項目之成本及利益，董事會認為本集團應專注於物業發展及管理產業。自此，本集團之房地產團隊一直尋找合適地塊以補充本集團土地儲備。

本集團位於中國之投資物業(即吉林省白山市之購物中心單位)一直錄得虧損；該物業市值呈下跌趨勢；而由於白山市人口少，預期鄰近另一購物中心於二零二零年第四季度開始營運，競爭將會加劇。鑒於該等因素，本集團管理層亦已開始物色潛在買家以進行潛在脫售。

由於社會大眾對中國住宅物業之需求持續強勁，以及各上市中國房地產開發商所報告二零二零年四月及五月中國物業之合約銷售額回升，本集團管理層對物業發展產業仍然有利可圖抱持審慎樂觀態度，並認為繼續營運此產業符合本集團股東利益。因此，管理層將根據本集團財務狀況及現金流量，於未來數年在補充本集團土地儲備方面投入更多關注及精力。同時，管理層亦將尋找其他商業投資機會，以多元化開拓本集團收入及溢利來源以及分散其業務風險，從而為本公司股東帶來更大回報。

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屬準確完備，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彼等被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發行人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	3,652,340,694 (附註2)	69.26%

(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%
計平女士	實益擁有人	好倉	7,000,000	0.13%

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3,652,340,694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3,168,020,000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的受託人TMF (Cayman) Ltd.持有。Ground Trust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的全權信託。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財產授予人及保護人。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於該等股份及本公司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)本公司於二零一六年七月二十七日發行之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。李強義先生(「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，李先生因身為崔女士之配偶而被視為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，根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊所記錄，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：

(i) 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	3,168,020,000 (附註2)	60.08%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	3,652,340,694 (附註2)	69.26%
Deep Wealth	於受控制法團 之權益	好倉	3,652,340,694 (附註2)	69.26%
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%
李先生	配偶權益	好倉	3,652,340,694 (附註5)	69.26%

(ii) 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：

- 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。
- 該3,652,340,694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3,168,020,000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。
- 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)本公司於二零一六年七月二十七日發行之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。
- 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，任先生因身為其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。
- 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，李先生因身為崔女士之配偶而被視為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(並非於一年內屆滿或僱主不可於一年內終止而不支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

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本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(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) 賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方(獨立第三方)所訂立日期為二零二零年三月二十六日之買賣協議，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，總代價為人民幣122,000,000元(相當於約134,200,000港元)；
- (ii) 吉林省豐潤擔保有限公司(「**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)；
- (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)；
- (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)；
- (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)；
- (vi) 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(「吉林九台銀行」)長春分行(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)；
- (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)；
- (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)；
- (ix) 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十二日之擔保協議，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)；
- (x) 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))；
- (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)；
- (xii) 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)；
- (xiii) 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)；
- (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)；
- (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1,038,400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);
- (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);
- (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);
- (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);
- (xx) 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653,400港元); 及豐潤擔保(作為擔保人)與客戶J(作為客戶)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);

- (xxi) 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);
- (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);
- (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1,078,000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);
- (xxv) 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之責任, 擔保手續費為人民幣900,000元(相當於約990,000港元);
- (xxvi) 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，而控股股東集團將向本集團提供股東貸款。

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；

- (xxvii) 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)；
- (xxviii) 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)；
- (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)；
- (xxx) 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
- (xxxi) 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. 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。

9. 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) 成交確認書；
- (ii) 土地使用權出讓合同；
- (iii) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (iv) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零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；及
- (vii) 本通函。