

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本通函所載資料的概覽。由於本文屬概要，故並無載列閣下可能認為重要的所有資料。閣下在決定如何於股東特別大會就(其中包括)收購事項投票及就本身採取適當行動前務須閱覽整份通函。

任何業務均帶有風險。閣下在對收購事項作出決定前務須仔細閱覽本通函「風險因素」一節。

### 收購事項

於二零一五年五月二十六日，本公司之全資附屬公司Frontier Power Investments Limited(為買方)、家譯投資有限公司(為賣方)與崔女士(為賣方擔保人)訂立初步協議，據此，買方已有條件地同意收購及賣方已有條件地同意出售[編纂](相當於目標公司(即家潤投資有限公司)全部已發行股本)，代價為4,650,000,000港元。於二零一五年七月三日，訂約方訂立補充協議，據此，訂約方同意(其中包括)修訂代價之結付方法，據此將透過以下方式支付部分代價：(i)本公司配發及發行代價股份，(ii)本公司配發及發行可換股優先股；及(iii)本公司發行可換股債券。於二零一五年十二月二十二日，訂約方訂立第二份補充協議，據此，訂約方同意(其中包括)因應目標公司之其時預期[編纂]修訂[編纂]數目、修訂若干先決條件，以及將收購事項之先決條件應獲達成或豁免(視乎情況而定)之最後完成日期延後至二零一六年三月三十一日中午十二時正。

賣方為崔女士最終全資實益擁有之公司，崔女士為本公司控股股東及柴女士之女兒，而柴女士為執行董事及董事會主席。目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司(連同其附屬公司為目標集團)，主要於中國從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及物業管理。於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括七個物業項目(全部位於吉林省)。於本通函日期，本集團於目標集團轄下的集團擁有35%權益。

收購事項須待多項先決條件達成後，方可作實。收購事項其中一項先決條件為(i)本通函附錄六B所載估值報告所示之目標物業總價值；及(ii)於簽署後續賬目所載目標物業之已確認銷售額，不得少於目標價值(即人民幣7,720,500,000元)。

有關(其中包括)收購事項、可換股債券、可換股優先股及代價股份之更多詳情，請參閱本通函第[37]頁起之「董事會函件」一節。

## 概 要

於完成後，目標集團將成為擴大後集團之主要物業開發部門，而擴大後集團擬繼續經營其業務，提供電信零售銷售及管理服務和物業投資。於本通函日期，本公司預期緊隨完成後董事會之組成不會因收購事項而出現變動。

### 進行收購事項的理由及裨益

董事(包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為收購事項符合本公司及獨立股東之整體利益，理由如下：

- (a) 目標集團已產生溢利；
- (b) 完成後，擴大後集團可借助目標集團的平台，加快物業發展業務及為其股東帶來額外價值；
- (c) 擴大後集團將擁有更大的資產基礎，因而增加集資實力以作長遠發展；及
- (d) 目標集團為吉林省地方物業發展商，其管理團隊及往績有助擴大後集團於吉林省進一步發展其物業發展及管理業務，而擴大後集團將擁有更大優勢於機會來臨時進軍其他省份。

有關該等理由及裨益之進一步闡述，請參閱本通函第[37]頁起之「董事會函件」一節「進行收購事項的理由及裨益」一段。

### 建議增加本公司法定股本及修訂公司細則

就收購事項而言，董事會建議透過增設4,539,352,941股可換股優先股，將本公司之法定股本由780,000,000港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份)增至1,006,967,647.05港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份及4,539,352,941股每股面值0.05港元之可換股優先股)。建議增加本公司法定股本須待股東於股東特別大會通過普通決議案後方可作實。

為方便根據可換股優先股之條款發行可換股優先股，本公司建議修訂本公司之公司細則。建議修訂公司細則須待股東於股東特別大會上通過特別決議案後，方告作實。

## 概 要

有關建議增加本公司法定股本及修訂公司細則之更多詳情，請分別參閱本通函第[37]頁起之「董事會函件」一節「增加法定股本」及「修訂公司細則」各段。

### 有關收購事項之上市規則涵義

由於收購事項之適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的非常重大收購事項。由於賣方由崔女士(為本公司控股股東)最終全資擁有，因此為本公司之關連人士，據此，適用百分比率超過100%，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易。因此，收購事項須於股東特別大會獲獨立股東批准。於二零一五年六月二十六日舉行批准收購事項之董事會會議上，柴女士(為崔女士之母親，亦為執行董事及董事會主席)並未計入法定人數，並已就此放棄投票。

另外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，收購事項構成本公司之反收購，因為收購事項(a)根據上市規則第14章構成本公司的非常重大收購事項；及(b)涉及根據買賣協議向賣方(為美成(為控股股東)之聯繫人)收購資產，據此初步協議及補充協議於美成取得本公司控制權(定義見收購守則)後24個月內訂立。因此，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新[編纂]。收購事項因此須獲獨立股東批准，以及獲上市委員會批准本公司之新[編纂]。有關本公司新[編纂]須符合上市規則所有規定，特別是上市規則第8及9章之規定。

中國銀河國際證券(香港)有限公司及八方金融有限公司(作為聯席保薦人)於二零一五年十二月三十一日代表本公司向聯交所提交[編纂]。上市委員會已於原則上批准本公司之新[編纂]。

### 目標集團之業務

目標集團為中國吉林省物業發展商，主要從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及物業管理。於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括七個物業項目(全部位於吉林省)：

- 廣澤•紫晶城、廣澤•瀾香、廣澤蘭亭、廣澤紅府及廣澤國際購物中心—住宅

## 概 要

- 商用物業項目：廣澤國際購物中心
- 旅遊物業項目：長白山廣澤果松小鎮國際度假村

有關目標集團之業務及物業組合之更多詳情，請參閱本通函「目標集團之業務」一節「物業項目概況」一段。

目標集團經營所在的中國物業開發行業非常分散及競爭激烈。目標集團不時於各方面承受來自其他物業開發商的激烈競爭。目標集團的現有及潛在競爭者包括於鄰近地點發展及營運物業項目的中國國內大型物業開發商。目標集團競爭格局的詳情，請參閱本通函「目標集團之業務」一節「競爭」一段及附錄一「行業概覽」一節。

### 擴大後集團之競爭優勢及經營戰略

董事相信擴大後集團之主要競爭優勢將涵蓋：(i)專注於中國吉林省發展且具備區域競爭力；(ii)往績驕人，已建立均衡的物業組合，並具有多元化的產品供應及收入來源；(iii)實力雄厚，於吉林省內為物業開發項目物色及收購擴大後集團之董事認為合適之土地；(iv)致力於發展優質物業項目、提供專業物業管理服務及業務營運管理服務；及(v)由董事會主席柴女士所領導經驗豐富及精明幹練的管理層團隊。

擴大後集團有意秉承下列主要經營戰略，繼續擴闊其物業組合，尋求持續增長：(i)為於中國吉林省的物業開發制定策略發展時間表及收購擴大後集團之董事認為合適的土地儲備，並拓展新目標市場，以於日後實現持續增長；(ii)繼續採取多元化的物業開發策略，維持均衡的物業組合；(iii)繼續推廣「廣澤地產」品牌，於物業開發市場加強品牌認可度；及(iv)給予具競爭力的薪酬組合及全面的培訓計劃以挽留及吸引人才。

有關該等優勢及戰略之更多詳情請參閱本通函「目標集團之業務」一節「競爭優勢」及「經營戰略」兩段。

## 概 要

### 風險因素

董事認為收購事項、擴大後集團業務、於中國發展物業、於中國經營業務及有關本通函之風險涉及若干風險。擴大後集團業務涉及的若干重大風險包括但並不限於：(i)擴大後集團之表現將十分依賴中國物業市場之表現，尤其是擴大後集團經營及擬經營業務所在之城市；(ii)概不保證擴大後集團將能經常成功物色及以具競爭力的成本收購適合發展的土地；(iii)目標集團主要自銷售物業產生收益，其視乎多項因素，包括物業發展時間表及物業銷售時機；(iv)擴大後集團未必能準時、按預算完成其物業發展項目或交付物業，甚至完全不能完成其物業發展項目或交付物業；(v)擴展至新地區市場或會影響擴大後集團的表現、盈利能力及經營業績；(vi)概不保證擴大後集團將能為其投資物業吸納及挽留良好租戶；(vii)擴大後集團的業務受多項政府法規規管，且中國政府或會進一步推出措施遏抑房地產產業的增長；及(viii)擴大後集團面對來自中國其他房地產開發商之激烈競爭。

上述該等風險並非可能影響擴大後集團業務、經營業績及財務狀況之唯一風險。有關各風險之更多詳情請參閱本通函「風險因素」一節。

### 供應商及客戶

目標集團供應商主要為中國本地建築承建商及建築工程材料供應商。目標集團五大供應商(為建築承建商)分別佔目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年八月三十一日止八個月之總採購額約44.9%、70.5%、42.5%及54.1%。五大供應商與目標集團的關係年期介乎二至五年之間。向最大供應商所作採購分別佔目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年八月三十一日止八個月之總採購額約11.5%、25.1%、15.9%及24.8%。

就發展作銷售的住宅物業而言，於往績記錄期內，目標集團客戶主要為中國的獨立買家或投資者。就發展作銷售的商用物業而言，於往績記錄期內，目標集團客戶主要為中國的獨立企業家或商業企業。目標集團五大客戶分別佔其於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年八月三十一日止八個月之總收益約5.5%、0.7%、1.4%及7.2%。於往績記錄期內，對目標集團最大客戶之銷售佔其於相關期間之總收益分別約3.3%、0.2%、0.4%及2.3%。

## 概 要

### 目標集團之財務資料概要

#### 目標集團綜合全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	530,975	553,117	805,611	635,356	808,836
銷售及服務成本	<u>(393,592)</u>	<u>(414,257)</u>	<u>(601,275)</u>	<u>(462,175)</u>	<u>(459,960)</u>
毛利	<u>137,383</u>	<u>138,860</u>	<u>204,336</u>	<u>173,181</u>	<u>348,876</u>
投資物業的公允價值收益	<u>123,176</u>	<u>56,673</u>	<u>151,948</u>	<u>118,248</u>	<u>17,732</u>
除稅前溢利	201,121	120,770	257,352	231,006	301,583
所得稅開支	<u>(60,405)</u>	<u>(29,812)</u>	<u>(57,100)</u>	<u>(51,869)</u>	<u>(141,669)</u>
年/期內溢利	<u>140,716</u>	<u>90,958</u>	<u>200,252</u>	<u>179,137</u>	<u>159,914</u>

#### 按來源劃分的收益

	截至十二月三十一日						截至八月三十一日止八個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售持作出售物業	526,555	99	543,958	98	794,241	99	627,002	99	781,077	97
投資物業所得										
租金收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	10,406	1
物業管理及相關服務	<u>4,420</u>	<u>1</u>	<u>9,159</u>	<u>2</u>	<u>11,370</u>	<u>1</u>	<u>8,354</u>	<u>1</u>	<u>17,353</u>	<u>2</u>
總計	<u>530,975</u>	<u>100</u>	<u>553,117</u>	<u>100</u>	<u>805,611</u>	<u>100</u>	<u>635,356</u>	<u>100</u>	<u>808,836</u>	<u>100</u>

## 概 要

### 目標集團綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
非流動資產	206,801	362,822	674,276	694,625
流動資產	2,466,945	3,244,887	4,353,021	3,713,629
流動負債	1,997,307	2,545,452	3,211,105	2,906,894
非流動負債	333,004	627,864	596,536	544,369
淨流動資產	469,637	699,434	1,141,916	806,735
資產淨值	343,434	434,393	1,219,656	956,992

### 目標集團綜合現金流量表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動所得(所動用) 之現金淨額	25,350	(347,277)	88,678	251,492	(52,964)
投資活動所動用 之現金淨額	(74,876)	(94,416)	(147,149)	(78,885)	(3,875)
融資活動所得(所動用) 之現金淨額	253,734	297,724	(24,798)	(102,715)	181,144

### 主要財務比率

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 八月三十一日 止八個月
毛利率(%)	25.9%	25.1%	25.4%	43.1%
純利率(%)	26.5%	16.4%	24.9%	19.8%
權益回報率(%)	41.0%	20.9%	16.4%	16.7%
流動比率(倍)	1.24	1.27	1.36	1.28
資產負債比率(%)	11.7%	24.4%	25.6%	40.0%

## 概 要

有關上述主要財務比率之附註詳情，請參閱本通函第330頁起「目標集團之財務資料」一節「主要財務比率」一段。

### 經選定擴大後集團之未經審核備考財務資料

下表列載經選定擴大後集團之未經審核備考財務資料。其他詳情載於本通函附錄五。

	人民幣千元
本公司擁有人應佔擴大後集團之備考資產淨值	1,354,694
減：商譽及無形資產	<u>(4,999)</u>
本公司擁有人應佔擴大後集團之備考有形資產淨值	<u><u>1,349,695</u></u>
	股份數目
分為：	
於二零一五年九月三十日已發行股份	858,450,000
完成後將發行之代價股份	<u>343,000,000</u>
	<u><u>1,201,450,000</u></u>
本公司擁有人應佔備考每股有形資產淨值(人民幣元)	<u><u>1.12</u></u>

### 目標集團於二零一五年十月三十一日之物業估值

於二零一五年十月三十一日，目標集團應佔持作投資物業、待售物業、持作發展中物業及持作未來發展物業之估計市值總額分別約為人民幣660.0百萬元、人民幣897.7百萬元、人民幣1,956.0百萬元及人民幣3,310.0百萬元。第一太平戴維斯採納的估值方法乃基於直接比較法，當中參考可得可資比較銷售證據，以提供之計劃所示收入資本值為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業之復歸收入潛力，並計及預售面積及代價，以及估計合共及已支銷成本。



## 概 要

下列資料乃摘錄自本通函附錄六B所載之估值報告，其概述第一太平戴維斯對目標集團各個物業項目的估值及第一太平戴維斯於估值時所使用的經選定主要假設。有關其他詳情(包括該等假設的背景)請參閱本通函附錄六B所載「目標集團之物業估值」一節。

本通函附錄六B所載之估值報告載有目標集團之物業估值，乃根據不同估值方法、基準及假設編製，並參考不同物業的類別、性質、種類、用途及開發狀況。該等假設具有主觀及不確定性質，且不一定會實現。更多資料請參閱本通函「風險因素」一節「有關擴大後集團業務之風險—物業於估值報告中之估值可能與實際可變現值有所差異並可能變動」一段。

項目	於二零一五年 十月三十一日 目標集團 應佔現況下之市值	估值方法及主要假設	參考附錄六B 所載估值 報告 (物業編號)
廣澤國際購物中心	人民幣660,000,000元 (供投資)	收入資本化法： 商用物業之單位月租為 每平方米人民幣83元及 資本化率5.25%	1
	人民幣369,000,000元 (供出售)	直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣4,800元； 商用物業為每平方米 人民幣20,000元； 車庫為每個泊車位 人民幣170,000元	2
廣澤•紫晶城一期	人民幣90,700,000元	直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣5,000元 每平方米； 商用物業為每平方米 人民幣14,200元； 車庫為每個泊車位 人民幣184,000元	3

## 概 要

項目	於二零一五年 十月三十一日 目標集團 應佔現況下之市值	估值方法及主要假設	參考附錄六B 所載估值 報告 (物業編號)
廣澤•紫晶城二期和 回遷區	人民幣438,000,000元	直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣5,000元； 商用物業為每平方米 人民幣12,500元； 車庫為每個泊車位 人民幣133,000元	4
廣澤蘭亭一期	人民幣308,000,000元	直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣5,700元； 商用物業為每平方米 人民幣8,600元； 車庫為每個泊車位 人民幣153,000元	5
廣澤蘭亭二期	無 (附註1)	無	10
廣澤•瀾香	人民幣1,143,000,000元	直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣16,400元； 商用物業為每平方米 人民幣14,200元	6
廣澤紅府一期	人民幣296,000,000元	直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣6,000元； 商用物業為每平方米 人民幣20,100元； 車庫為每個泊車位 人民幣150,000元	7
廣澤紅府二期	人民幣209,000,000元	直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣5,300元； 商用物業為每平方米 人民幣15,800元； 車庫為每個泊車位 人民幣120,000元	8

## 概 要

項目	於二零一五年 十月三十一日 目標集團 應佔現況下之市值	估值方法及主要假設	參考附錄六B 所載估值 報告 (物業編號)
長白山廣澤果松小鎮 國際度假村	人民幣2,151,500,000元 (目標集團應佔65%權益) (附註2)	直接比較法： 住宅用地之樓面地價為 每平方米人民幣2,780元； 商業用地為每平方米 人民幣2,790元； 其他用途土地為每平方米 人民幣430元(附註3)	9

### 附註：

1. 由於擴大後集團於二零一五年十月三十一日尚未取得任何有效業權文件，第一太平戴維斯於估值期間並無賦予廣澤蘭亭二期任何商業價值
2. 該物業餘下35%權益歸屬於本集團。
3. 樓面地價為基於每平方米可建建築面積分析得出之售價，常用於分析土地銷售交易。

## 過往違規事項

於往績記錄期，目標集團若干成員公司在中國涉及多宗監管違規事項，其有關(其中包括)未能將預售所得款項存入指定託管賬戶、在取得相關證明前非法佔用土地及交付物業單位。有關事項之更多詳情請參閱本通函第[178]頁起「目標集團之業務」一節「過往違規事項」一段。

## 近期發展

### 目標集團截至二零一五年十月三十一日止十個月的收益

根據目標集團截至二零一五年十月三十一日止十個月之未經審核管理賬目，目標集團截至二零一五年十月三十一日止十個月的收益為人民幣837,772,560元，較截至二零一五年八月三十一日止八個月之收益人民幣808,836,051元增加3.6%。增幅乃主要由於交付物業導致確認更多物業銷售。此外，目標集團於二零一五年八月三十一日至二零一五年十月三十一日期間亦產生更多租金收入及物業管理服務費收入。

## 概 要

### 自二零一五年八月三十一日起概無重大不利變動

除上文披露者外，董事已確認，自二零一五年八月三十一日(即目標集團編製最近期經審核財務資料之日期)起及截至本通函日期止，目標集團之業務營運、財務狀況或前景概無重大不利變動，自二零一五年八月三十一日以來，並無發生事件會對目標集團財務資料(載於本通函附錄三A)所示資料造成重大影響。據董事所知，自二零一五年八月三十一日起及截至本通函日期止，目標集團經營所在地之物業開發行業整體環境概無重大變動而會對目標集團之經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

### 控股股東及持續關連交易

於最後實際可行日期，美成持有本公司已發行股本約65%。崔女士為美成之唯一股東，因此，崔女士擁有於本公司已發行股本約65%之間接權益。於完成時(假設概無轉換可換股債券及可換股優先股)，美成及家譯將分別於本公司已發行股本之約[編纂]及[編纂]擁有直接權益，而崔女士(美成及家譯之唯一股東及實益擁有人)將合共擁有本公司已發行股本之約[編纂]之間接權益，因此，崔女士及美成將為擴大後集團之控股股東。

於往績記錄期內，本集團與本公司相關之關連人士已進行多項交易。根據上市規則第14A章，待收購事項完成後，部分該等交易被視為屬本公司符合最低豁免水平之持續關連交易，因此獲豁免年度審閱、所有披露及股東批准規定，而完成後，其中一項交易將成為集團內公司間的交易，並不會構成一項關連交易。更多資料請參閱本通函「持續關連交易」一節。

### 財務顧問、聯席保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

中國銀河國際證券(香港)有限公司已獲委任為本公司就收購事項的財務顧問。

中國銀河國際證券(香港)有限公司及八方金融有限公司已獲委任為本公司新[編纂]的聯席保薦人。聯席保薦人之一八方金融有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用保薦人的獨立準則。

## 概 要

獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事陳育棠先生、梅建平先生及尉立東先生，以就(其中包括)收購事項向獨立股東提供意見。

華富嘉洛企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就(其中包括)收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 總開支

有關收購事項的費用總額連同聯交所[編纂]、法律及其他專業費用、印刷及其他開支估計將為[編纂]百萬港元，將由本公司支付。謹請股東注意，有關開支乃就本通函而言之最後實際可行的估計，最終實際金額可能異於上述估計。[完成後，有關開支預期於本公司之綜合收益表扣除。]董事預期該等開支不會對截至二零一六年三月三十一日止年度的本公司營運業績造成嚴重影響。

### 股息政策

於往績記錄期，本公司並無宣派或支付任何股息，其未必反映本公司對未來股息宣派的意向。廣澤地產就目標集團宣派之股息人民幣145,000,000元已於二零一五年三月二十五日獲權益持有人批准。廣澤地產集團成員公司吉林廣澤地產宣派之股息人民幣198,000,000元已於二零一五年三月二十五日獲權益股東批准，其中人民幣35,640,000元付予其非控股權益持有人。

本公司目前並無固定股息政策。董事會可全權釐定是否就任何期間建議任何股息(倘董事會決定建議股息)及將宣派股息的金額。董事會於日後釐定是否建議宣派股息時考慮的因素包括擴大後集團的財務狀況、其盈利、現金流及資本需求及任何其他董事會認為相關的其他因素。本公司將不時因應其財務狀況及當前經濟環境評估其股息政策。概不保證日後將支付股息。

## 概 要

### 推薦建議及建議舉行股東特別大會

獨立董事委員會經考慮買賣協議的條款及條件並計及獨立財務顧問的意見後，認為收購事項的條款為公平合理，以及符合本公司和股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成就將於股東特別大會上提呈以批准(其中包括)收購事項的決議案。董事建議股東投票贊成就將於股東特別大會上提呈以批准(其中包括)收購事項的決議案以及其他決議案。

獨立董事委員會函件載有其致獨立股東的推薦意見，全文載於本通函第[80]至[81]頁。

獨立財務顧問函件載有其就(其中包括)收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及達致其建議時所考慮的主要因素和理由，全文載於本通函第[82]至[121]頁。

本公司擬於二零一六年[●]月[●]日(星期[●])假座[●]舉行股東特別大會，於會上將提呈有關收購事項、增加本公司法定股本及修訂公司細則之相關決議案以供股東批准。召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁，隨附股東特別大會適用之代表委任表格，以供股東跟進。有關股東特別大會其他詳情，請參閱本通函第[77]頁之「董事會函件—股東特別大會」一節所載。

### 本集團收購吉林市萬升房地產開發有限公司之全部股權

誠如本公司於二零一五年九月十一日及二零一五年十月八日宣佈及本公司於二零一五年十二月二十八日刊發之通函所進一步詳述，本公司一間全資附屬公司訂立相關協議，以收購萬升全部股權，其根據上市規則構成本公司之主要交易。本公司[將]於二零一六年一月十八日召開股東特別大會，以考慮建議萬升收購事項。待有關建議收購事項完成後，萬升將成為本公司之附屬公司，其財務業績將併入本公司之財務業績內計算。為了股東容易參照，本通函列載若干有關萬升之資料，請參閱本通函附錄三B、附錄四及附錄六C。