

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙於本通函使用時具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購[編纂]
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「白山廣澤商業管理」	指	白山市廣澤商業管理有限公司，二零一二年十二月二十五日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「白山廣澤物業服務」	指	白山市廣澤物業服務有限公司，二零一三年六月二十四日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「白山廣澤房地產」	指	白山市廣澤房地產開發有限公司，二零一一年八月八日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	在香港之銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「可換股債券轉換價」	指	行使可換股債券附帶之轉換權後，每股可換股債券兌換股份0.85港元之最初轉換價

釋 義

「可換股債券兌換股份」	指	行使可換股債券附帶之轉換權後，將由本公司向可換股債券持有人配發及發行之[編纂]，各為一股「可換股債券兌換股份」
「中央結算系統」	指	中央結算公司設立及運作之中央結算及交收系統
「長春東秀」	指	長春市東秀投資有限公司，二零一零年十一月四日在中國成立之有限責任公司，由柴女士實益全資擁有，以及於完成重組前為廣澤地產股東之一
「長春築家」	指	長春市築家房地產開發有限公司，二零一零年十二月七日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「美成」	指	美成集團有限公司，二零一二年九月二十八日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由崔女士實益及全資擁有並為本公司控股股東
「人民防空法」	指	《中華人民共和國人民防空法》
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所界定之涵義
「公司」或「本公司」	指	廣澤地產有限公司，一九九四年一月十一日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(股份代號：989)
「公司法」	指	百慕達1981年公司法，以不時經修訂、增補或以其他方式修改者為準
「公司條例」	指	自二零一四年三月三日起生效的香港法例第622章公司條例，以不時經修訂、增補或以其他方式修改者為準

釋 義

「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「完成日期」	指	達致完成之日，即達致(或豁免，視乎情況而定)收購事項先決條件後第二個營業日，或賣方及買方可能書面協定之其他日期
「確認契據」	指	崔女士、吉林東秀、長春東秀、廣澤投資控股、崔先生及柴女士訂立日期為二零一四年十二月十日之禮品及確認契據，內容有關崔先生及柴女士以禮品及代名人安排的方式轉讓廣澤地產之全部股權予崔女士，由二零一四年一月一日起生效
「關連人士」	指	具有上市規則所界定之涵義，而「關連」一詞亦須據此解釋
「代價」	指	總代價4,650,000,000港元，以根據買賣協議買賣[編纂]
「代價股份」	指	本公司根據買賣協議，於完成時按發行價配發及發行予賣方合共[編纂]
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義，就本公司而言指美成及崔女士
「兌換股份」	指	可換股債券兌換股份及可換股優先股兌換股份
「可換股債券」	指	將由本公司發行作為代價之一部份之可換股債券，本金總額為500,000,000港元，利率為2%，年期由發行日期起計五年，每股可換股債券兌換股份之可換股債券轉換價為[編纂](可予調整)

釋 義

「可換股優先股」	指	[編纂]股不可贖回之新可換股優先股，每股面值為0.05港元、名義價值為每股[編纂]，而可換股優先股轉換價(即初步價格[編纂]) (可予調整)將於完成後於本公司股本中設立為新股份類別並由本公司配發及發行作為代價一部份
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「可換股優先股轉換價」	指	有關可換股優先股之[編纂]港元初步轉換價
「可換股優先股兌換股份」	指	行使可換股優先股附帶之轉換權後，將由本公司配發及發行予可換股優先股持有人之[編纂]
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「不競爭契據」	指	控股股東將以本公司(為其本身及作為其附屬公司之信託人)為受益人簽立之不競爭契據，更多詳情載於本通函「與控股股東之關係」一節
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅法」	指	二零零七年三月十六日頒佈之中華人民共和國企業所得稅法及於二零零七年十二月六日頒佈之實施細則，均自二零零八年一月一日起生效
「擴大後集團」	指	完成後將會成為附屬公司之公司所擴大之本集團，而該等附屬公司乃因著自二零一五年三月三十一日(即編製本公司最近期經審核賬目之結算日)後所協議或建議之收購而得，包括目標集團各成員公司及萬升
「財務顧問」	指	中國銀河國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，是本公司關於收購事項之財務顧問

釋 義

「撫松長白山」	指	撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司，二零一一年十二月二十一日在中國成立之有限責任公司，為吉林廣澤旅遊開發之直接全資附屬公司以及目標集團之成員公司
「撫松廣澤」	指	撫松廣澤房地產開發有限公司，二零一二年七月六日在中國成立之有限責任公司，為吉林廣澤旅遊開發之間接全資附屬公司以及目標集團之成員公司
「撫松果松會務」	指	撫松果松會務服務有限公司，二零一二年十月二十六日在中國成立之有限責任公司，為吉林廣澤旅遊開發之間接全資附屬公司以及目標集團之成員公司
「撫松果松特產」	指	撫松果松特產有限公司，二零一二年十月二十六日在中國成立之有限責任公司，為吉林廣澤旅遊開發之間接全資附屬公司以及目標集團之成員公司
「廣澤投資控股」	指	廣澤投資控股集團有限公司，二零一零年十一月十六日在中國成立之有限責任公司，由吉林東秀擁有41.67%、由長春東秀擁有13.89%、由周樹琴女士擁有14.22%，以及由王壽文先生擁有30.22%，於完成重組前，為廣澤地產股東之一
「廣澤地產」	指	廣澤地產集團股份有限公司，二零一零年十一月二十六日於中國成立之股份有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「廣澤地產集團」	指	廣澤地產及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「本集團權益」	指	本集團於吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其附屬公司之35%既有權益，其為目標集團之分集團，持有長白山廣澤果松小鎮國際度假村物業項目，其為目標物業組成之一部份
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「中央結算公司」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司之全資附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即陳育棠先生、梅建平先生及尉立東先生)組成，以就(其中包括)收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除根據上市規則及其他適用法律、法規及守則須於將召開之股東特別大會上放棄投票者以外之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司、其附屬公司或目標集團任何成員公司的關連人士(定義見上市規則)的人士
「初步協議」	指	買方、賣方及崔女士於二零一五年五月二十六日訂立之買賣協議

釋 義

「發行價」	指	每股代價股份0.85港元之發行價
「吉林東秀」	指	吉林省東秀投資有限公司，二零一零年十一月四日在中國成立之有限責任公司，由柴女士實益全資擁有，於完成重組前，為廣澤地產股東之一
「吉林廣澤股權」	指	吉林省廣澤股權投資基金合夥企業(有限合夥)，二零一一年三月八日在中國成立之有限合夥企業，其夥伴包括吉林省長江股權投資基金管理有限公司、山西天健汽車、智文投資、馬伯樂及任松，於完成重組前，為吉林築家及白山廣澤房地產股東之一
「吉林廣澤酒店管理」	指	吉林省廣澤酒店管理有限公司，二零一四年十一月十八日在中國成立之有限責任公司，為吉林廣澤旅遊開發之間接全資附屬公司及目標集團之成員公司
「吉林廣澤物業投資」	指	吉林省廣澤物業投資有限公司，二零一二年七月四日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「吉林廣澤物業服務」	指	吉林市廣澤物業服務有限公司，二零一零年九月二十九日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「吉林廣澤地產」	指	吉林省廣澤地產有限公司，二零零九年十月二十二日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「吉林廣澤旅遊開發」	指	吉林省廣澤旅遊開發有限公司，二零一三年一月二十五日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的非全資附屬公司

釋 義

「吉林廣澤旅遊投資」	指	吉林省廣澤旅遊投資有限公司，二零一三年一月二十一日在中國成立之有限責任公司，由崔女士最終實益擁有，於重組前為吉林築家之股東
「吉林廣澤集團」	指	吉林省廣澤集團有限公司，二零零二年八月七日在中國成立之有限責任公司，由崔先生擁有95%及由劉曉丹先生擁有5%
「吉林科高」	指	吉林省科高房地產開發有限公司，二零一一年一月四日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「吉林當代建築」	指	吉林省當代建築節能建材經銷有限公司，二零一二年六月二十一日在中國成立之有限責任公司，由廣澤投資控股全資擁有，於完成重組前為白山廣澤商業管理之股東
「吉林融利」	指	吉林省融利投資有限公司，二零一四年十二月二十九日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「吉林融裕」	指	吉林省融裕投資有限公司，二零一四年十二月二十九日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「吉林鑫銳」	指	吉林省鑫銳企業管理諮詢有限公司，二零一四年十二月十六日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「吉林築家」	指	吉林市築家房地產開發有限公司，二零一一年二月二十八日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司

釋 義

「聯席保薦人」	指	(1)中國銀河國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，及(2)八方金融有限公司，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，彼等均為本公司新上市申請之聯席保薦人
「最後交易日」	指	二零一五年五月二十二日，即股份在本公司日期為二零一五年七月三日之公告刊發日期前之最後交易日
「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十二月二十二日，即本通函刊發日期前確定本通函內所載若干資料的最後實際可行日期
[編纂]	指	[編纂]
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	聯交所運作的股票市場(不包括期權市場)，乃獨立於創業板並與創業板並行運作的市場
「市場研究報告」	指	委託獨立市場顧問安永(中國)企業諮詢有限公司編製的部份用於本通函的一份研究報告，以向股東提供關於中國經濟、中國吉林省物業市場及目標公司經營行業的資料(請參閱本通函附錄一)

釋 義

「公司章程大綱」	指	本公司的組織章程大綱，以不時經修訂者為準
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部(如文義適用)
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「崔先生」	指	崔民東先生，為柴女士之配偶及崔女士之父親
「柴女士」	指	柴琇女士，為執行董事及董事會主席，亦為崔先生之配偶及崔女士之母親
「崔女士」	指	崔薪瞳女士，本公司之控股股東及高級管理層成員，亦為柴女士及崔先生之女兒
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國的中央銀行
「百分比率」	指	具有上市規則賦予之涵義
「簽署後續賬目」	指	根據中國公認會計原則編製之廣澤地產集團股份有限公司及其附屬公司於二零一五年十月三十一日(即本通函附錄六B所載估值報告之估值日期)之未經審核綜合資產負債表，以及廣澤地產集團股份有限公司及其附屬公司於二零一五年五月一日至二零一五年十月三十一日(即本通函附錄六B所載估值報告之估值日期)期間之損益賬

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)
「買方」	指	Frontier Power Investments Limited，二零一三年二月六日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「重組」	指	目標集團籌備上市時進行之重組，有關詳情載於本通函「目標集團之歷史及重組－目標集團之重組計劃」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「國家外匯局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商管理」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「買賣協議」	指	經補充協議及第二份補充協議修訂及補充之初步協議
[編纂]	指	[編纂]
「國資委」	指	北京市人民政府國有資產監督管理委員會
「國稅局」	指	中華人民共和國國家稅務總局

釋 義

「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，本公司委任之獨立物業估值師
「第二份補充協議」	指	賣方、買方與崔女士所訂立日期為二零一五年十二月二十二日之第二份補充協議
「證監會」	指	香港證券及期貨監察事務委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供考慮及酌情批准(其中包括)(i)買賣協議及據此擬進行之交易，包括配發及發行代價股份及兌換股份，連同發行可換股債券及可換股優先股；(ii)增加本公司法定股本；及(iii)修訂公司細則
「山西天健汽車」	指	山西天健汽車集團有限公司，二零零五年十月二十一日在中國成立之有限責任公司，由賀英奎先生擁有99.35%及由張雪梅女士擁有0.65%，於完成重組前，為吉林廣澤地產股東之一
「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
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	賣方、買方及崔女士於二零一五年七月三日訂立之補充買賣協議
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「目標公司」或「家潤」	指	家潤投資有限公司，二零一四年四月四日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，其各自為「目標集團公司」，在特定文義下，於目標公司(直接或間接)成為其任何附屬公司之控股公司前之期間，該等附屬公司被當作目標公司於相關時間之附屬公司
「目標物業」	指	目標集團應佔之土地及物業資產
「往績記錄期」	指	包括截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月期間
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」或「家譯」	指	家譯投資有限公司，二零一四年四月四日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由崔女士最終全資實益擁有並為本公司之關連人士
「萬升」	指	吉林市萬升房地產開發有限公司，於二零零九年十一月十九日根據中國法例成立之有限責任公司，由崔桂英女士擁有49%及由王冬薇女士擁有51%，本集團完成收購萬升後，將成為本公司之全資附屬公司
「鑫銳」	指	鑫銳投資有限公司，二零一四年四月七日在香港註冊成立之有限公司，為目標公司的直接全資附屬公司

釋 義

「延吉惠澤」	指	延吉市惠澤房地產開發有限公司，二零一二年五月二十四日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「智文投資」	指	智文投資(北京)有限公司，二零一零年十一月九日在中國成立之有限責任公司，由王壽文先生擁有90%及由單國玲女士擁有10%，於重組完成前為吉林廣澤地產之股東之一
「%」	指	百分比

於本通函，除文義另有所指外，人民幣按人民幣1.00元兌1.20港元的相若匯率換算為港元。有關匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額曾經、將會或可能按該匯率或任何其他匯率換算甚至根本不予換算。

本通函所載若干金額及百分比數字或經約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的總和。

除文義另有所指外，完成後股東所持本公司股份的百分比指緊接完成後彼等所持股份數目佔已發行股份總數的百分比。

中國公司、實體、部門、設施、證書、業權等的英文名稱(附有[*]標記)是中文名稱的譯名，僅作識別用途而載於本通函，不應視作正式英譯。如有歧義，概以中文名稱為準。