

董事會函件



GROUND
PROPERTIES
廣澤地產

GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED

廣澤地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

執行董事：

柴琇女士(主席)

王廣會先生

黃炳興先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳育棠先生

梅建平先生

尉立東先生

香港主要營業地點：

香港中環

皇后大道中15號

置地廣場公爵大廈

35樓3505-3506室

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項
- (2) 關連交易
- (3) 涉及新上市申請之反收購
- (4) 發行可換股債券及可換股優先股，及根據特授權發行股份
- (5) 增加法定股本
- 及
- (6) 修訂公司細則

緒言

本公司於二零一五年三月十九日首次公佈，其正考慮收購一間英屬維爾京群島公司及其附屬公司股權之可能性，該公司主要於中國從事物業開發業務。本公司其後於二零一五年五月二十六日、二零一五年七月三日及二零一五年十二月二十二日刊發公告。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)分別訂立初步協

董事會函件

議、補充協議及第二份補充協議(統稱買賣協議)，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目標公司全部已發行股本(即待售股份)，並按買賣協議所載條款進行及受其條款所限，代價為4,650,000,000港元，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。代價股份及兌換股份之總數分別佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約637.3%及本公司經配發及發行代價股份及兌換股份擴大後之已發行股本約86.4%。

目標公司(即家潤投資有限公司)為於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，崔女士為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。於完成後，買方將成為目標公司之唯一股東，而目標公司將成為本公司之全資附屬公司，故目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。目標公司(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。有關目標集團、其物業組合及業務之更多詳情，請參閱本節「目標集團的資料」一段及本通函「目標集團之業務」一節。

收購事項須待本節「收購事項」中「先決條件」分段下所載之先決條件達成後，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)。

由於適用百分比率超過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(為控股股東)最終全資實益擁有，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

董事會函件

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上市申請。上市委員會已於原則上批准本公司之新[編纂]。

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[編纂]股每股面值[編纂]港元之股份)增至1,006,967,647.05港元(分為[編纂]股每股面值[編纂]港元之股份及[編纂]股每股面值[編纂]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。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過相關決議案，以批准(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、兌換股份及可換股優先股、可換股優先股兌換股份，以及發行可換股債券；(ii)增加本公司法定股本；及(iii)建議修訂公司細則。美成及其緊密聯繫人及任何於收購事項擁有重大權益之人士須於股東特別大會就相關提呈決議案放棄投票。

本通函旨在向股東提供以下各項之詳情：

- (a) 收購事項；
- (b) 發行可換股債券、可換股優先股、兌換股份及代價股份；
- (c) 建議增加本公司法定股本；
- (d) 建議修訂公司細則；
- (e) 目標集團之業務；

董事會函件

- (f) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容關於(其中包括)收購事項；
- (g) 本集團、目標集團及擴大後集團的財務資料；
- (h) 擴大後集團的物業估值；及
- (i) 根據上市規則規定須就本公司新[編纂]披露的目標集團及擴大後集團其他資料。

本通函亦隨附致股東的股東特別大會通告。

收購事項

買賣協議(即經補充協議及第二份補充協議修訂及補充之初步協議)

初步協議日期 : 二零一五年五月二十六日

補充協議及第二份
補充協議日期 : 分別為二零一五年七月三日及二零一五年十二月二十二日

初步協議、補充協議之訂約方：

買方 : 買方(即Frontier Power Investments Limited)，為本公司全資附屬公司

賣方 : 賣方(即家譯投資有限公司)

賣方擔保人 : 崔女士

賣方為崔女士最終全資實益擁有之公司，而崔女士為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。根據賣方所述，其主要從事投資控股。

將收購資產

待售股份相當於目標公司之全部已發行股本。

於最後實際可行日期，本集團於吉林廣澤旅遊開發及其附屬公司之註冊股本擁有35%權益，吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其附屬公司為目標集團轄下的集團，所持物業項目名為長白山廣澤果松小鎮國際度假村，而有關項目構成目標物業一部份(本通函內稱為「本集團權益」)。根據賣方提供的資料，請參閱本通函第[173]頁「目標集團之持股架構」。

董事會函件

代價

於完成應付賣方之代價為4,650,000,000港元，須按以下方式結付：

- (i) 其中500,000,000港元於完成時向賣方發行可換股債券結付；
- (ii) 其中3,858,450,000港元於完成時向賣方配發及發行可換股優先股結付，每股可換股優先股作價0.85港元；及
- (iii) 其中291,550,000港元於完成時向賣方按發行價每股代價為0.85港元配發及發行代價股份結付。

可換股優先股與可換股債券分配乃由本集團與賣方經公平磋商後釐定，已計及賣方偏向以可換股債券結付代價之非現金部份。然而，經計及本集團支付可換股債券利息付款的能力以及相對較低金額可換股優先股之固定股息，將保留資金供擴大後集團作未來發展及將於贖回可換股債券時減輕擴大後集團現金流之潛在影響，本集團與賣方同意透過發行可換股優先股結付部份代價。

誠如本公司於二零一五年七月三日所公佈，代價由本集團及賣方經公平磋商後達成，當中已計及廣澤地產集團股份有限公司及其附屬公司(均為目標集團之中國實體)之未經審核綜合經調整資產淨值約人民幣3,720百萬元(相當於約4,650百萬港元)，計算方式如下：

- (i) 廣澤地產權益股東應佔廣澤地產及其附屬公司於二零一五年四月三十日之未經審核綜合資產淨值約人民幣243百萬元(相當於約304百萬港元)，乃根據中國普遍公認之會計準則編製；
- (ii) 加
 - (a) 目標物業(即目標集團應佔土地及物業)之升值金額約人民幣4,594百萬元(相當於約5,743百萬港元)，相當於(1)目標物業於二零一五年四月三十日之賬面值(已扣除本集團權益)人民幣1,968百

董事會函件

萬元(相當於約2,460百萬港元)及(2)人民幣6,562百萬元(相當於約8,203百萬港元)之差額。

為了確定上文所述目標物業之升值，已計及下列兩項因素：

(A)根據下文「先決條件」分段第(v)項條件規定須予獲得之最低金額，即人民幣7,720.5百萬元(相當於約9,650.6百萬港元)(「目標價值」)，即(a)本通函附錄六B所載估值報告所示之目標物業總價值；及(b)於簽署後續賬目所載目標物業之已確認銷售額(即根據中國公認會計原則編製之廣澤地產及其附屬公司於本通函附錄六B所載估值報告之估值日期之未經審核綜合資產負債表，以及廣澤地產及其附屬公司於二零一五年五月一日至本通函附錄六所載估值報告之估值日期期間之損益賬)；

及經(B)人民幣1,158.5百萬元(相當於約1,448.1百萬港元)(即本集團權益應佔之目標價值部份)調整；

(b) 代名人股東於二零一五年四月三十日後代表崔女士向廣澤地產(目標集團一間成員公司)注入人民幣100百萬元(相當於約125百萬港元)繳足股本；

(iii) 減

(a) 將於出售目標物業(不包括本集團權益)時應付(倘達成目標價值(不包括本集團權益))的營業稅、土地增值稅及所得稅估計金額約人民幣911百萬元(相當於約1,139百萬港元)，此乃根據中國現行適用稅率釐定。鑑於估計目標價值時並無計及目標物業按目標價值售出時應付之有關估計稅項金額，因此，董事認為達致代價時扣減有關估計稅項金額誠屬審慎之舉；及

(b) 估計開發及建築成本約人民幣306百萬元(相當於約383百萬港元)，預期將於二零一五年四月三十日後產生，以達成目標價值(不包括本集團權益)。

董事會函件

收購事項其中一項先決條件是(a)本通函附錄六B所載估值報告所示之目標物業總價值；及(b)於簽署後續賬目所載目標物業之已確認銷售額之總和不應少於目標價值(即人民幣7,720,500,000元)。

於最後實際可行日期，若干目標物業尚未獲授土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及／或竣工工程備案證，有關牌照及許可的詳情概要，請參閱下文「目標集團之資料」一節所載之目標集團之物業組合。於本公司刊發日期為二零一五年七月三日之公告當日，本公司已取得獨立專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用直接比較法及收入資本化法編製之估值報告初稿，其顯示目標物業之價值(即100%物業權益，經計及於二零一五年三月三十一日所持吉林廣澤旅遊開發及其附屬公司(為目標集團之分集團，持有部份目標物業)之35%權益，總金額約人民幣6,621.7百萬元(相當於約8,277.5百萬港元))。根據上文所述及經計及於完成前獲得之所有牌照及批准，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)認為目標價值誠屬公平合理。評估目標價值時，本集團已諮詢第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，內容關於估值方法、市場環境及其他第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按其經驗認為會影響目標物業價值之其他相關事項。

誠如本公司於二零一五年十二月二十二日就第二份補充協議宣佈，雖然目標集團物業組合有所更新，惟於完成時應付賣方的代價仍為4,650,000,000港元。鑑於現距離初步協議已有一段時間，董事及賣方認為按照目標集團最近可得的財務資料重新計算代價屬合理並已同意如此行事。經更新代價乃根據目標集團

董事會函件

於二零一五年八月三十一日的經審核資產淨值計算得出，目標集團的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。經更新代價的計算方式如下：

| | | 人民幣元 附註： (百萬) |
|--|-----|---------------------|
| 如目標集團的會計師報告所載，賣方 於二零一五年八月三十一日應佔 目標集團的經審核資產淨值 | (a) | 752 |
| 加： | | |
| 根據管理層對目標物業的估計價值，目標物業 的升值及目標物業於二零一五年 八月三十一日的賬面值 | (b) | 3,341 |
| 於二零一五年八月三十一日後 對目標公司的注資 | (c) | 400 |
| 減： | | |
| 根據估計價值，銷售目標物業後應付的估計稅項 為達致估計價值(不包括本集團的權益)， 預期將於二零一五年八月三十一日後 產生的估計發展及建築成本 | | 537 236 |
| 目標集團的經調整資產淨值 | | <u>3,720</u> |
| 目標集團的經調整資產淨值(百萬港元) (根據日期為二零一五年五月二十六日 初步協議所指的匯率) | | <u>4,650</u> |
| 代價(百萬港元) | | <u>4,650</u> |

附註：

- (a) 目標集團根據香港公認會計原則於二零一五年八月三十一日的經審核綜合資產淨值，與廣澤地產集團根據中國公認會計原則於二零一五年四月三十日的未經審核資產淨值比較，已計及(i)目標集團於二零一五年五月一日至二零一五年八月三十一日的業績；(ii)目標集團投資物業的公平值會計及相關遞延稅項；及(iii)吉林廣澤旅遊開發(本集團於當中擁有35%股權)所持之物業資產的估值調整(源於二零一四年一月一日65%股權的合併會計處理)，有關詳情載於本通函附錄三A所載目標集團之會計師報告的附註26。

董事會函件

- (b) 目標物業(即目標集團應佔土地及物業)升值指(i)目標物業於二零一五年八月三十一日之賬面值(已扣除本集團權益)人民幣2,763百萬元；及(iii)本公司管理層對目標物業的估算價值(已扣除本集團權益)人民幣6,104百萬元(經已就估值方法、市況及其他以第一太平戴維斯的經驗而言可能影響目標物業價值的相關事宜諮詢第一太平戴維斯)之間的差額。

目標物業為歸屬於目標集團之物業，包括關於廣澤紅府二期之一幅新地塊，由目標公司一間全資附屬公司於二零一五年九月收購。

- (c) 向目標公司注資人民幣400百萬元乃於二零一五年八月三十一日後透過[編纂](即向賣方[配發]一股每股面值1美元之股份)作出，以抵銷股東貸款人民幣400百萬元，僅旨在提供資金收購廣澤地產(作為目標集團重組一部分)，有關詳情載於本通函「目標集團之歷史及重組」一節。

經計及上述因素，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)認為代價誠屬公平合理，符合本公司及獨立股東之整體利益。

可換股債券、可換股優先股及代價股份之詳情分別載於本節下文「可換股債券」、「可換股優先股」及「代價股份」各段。

先決條件

根據買賣協議，收購事項須待以下條件獲達成或豁免(視乎情況而定)，方告完成：

- (i) 買方滿意目標集團盡職審查之結果；
- (ii) 倘適用，股東(不包括根據上市規則及其他適用法律、規則及法規而須放棄投票之股東)於股東特別大會通過相關決議案，批准買賣協議及據此擬進行之交易，包括但不限於配發及發行可換股債券、設立及發行可換股優先股、配發及發行兌換股份及代價股份，(倘適用)修訂憲

董事會函件

章文件(定義見初步協議，指就授權增設可換股優先股、發行可換股優先股及納入可換股優先股條款而言，須根據本公司組織章程細則作出之該等必要修訂)及增加本公司法定股本；

- (iii) 聯交所批准代價股份及兌換股份上市及買賣；
- (iv) 賣方及崔女士於買賣協議作出之保證仍屬真實及準確，且並無誤導成份，亦無可能導致違反賣方及／或崔女士作出之保證事宜或事件；
- (v) (a)由獨立專業估值師編製並載於本通函內之估值報告(形式及內容獲買方信納)所示之目標物業總價值及(b)於簽署後續賬目所載目標物業之已確認銷售額之總和不少於目標價值(即人民幣7,720,500,000元)；
- (vi) 買方已取得中國律師行就目標集團及買賣協議項下擬進行交易出具之法律意見(其格式及內容均獲買方滿意)；
- (vii) 目標集團任何成員公司並無重大不利變動；
- (viii) 賣方、崔女士及彼等各自之聯繫人(為一方)以及目標集團(為另一方)之間結欠及應付之款項已悉數結付；
- (ix) 聯交所上市委員會已原則上批准收購事項之新[編纂]，而有關批准並未撤回或撤銷；
- (x) 買方、賣方及崔女士已就買賣協議及據此擬進行之交易取得一切所需同意及批文，而有關同意及批文仍然有效及合法；
- (xi) 目標集團之成員公司撫松廣澤房地產開發有限公司已完成環境檢驗程序並已就目標集團之物業項目長白山廣澤果松小鎮國際度假村之一幅地塊取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，而該等許可證仍然有效及合法；

董事會函件

- (xii) 目標集團之成員公司白山市廣澤房地產開發有限公司已就目標集團之物業項目廣澤國際購物中心之地塊取得竣工工程備案證，而有關證書及許可證仍然有效及合法；
- (xiii) 延吉市惠澤房地產開發有限公司已完成環境檢驗程序並已就整個廣澤紅府二期取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，且有關許可證仍然生效及合法；
- (xiv) 目標集團之成員公司吉林省廣澤地產有限公司已就目標集團之物業項目廣澤•紫晶城二期及廣澤•瀾香之地塊取得竣工工程備案證，而有關證書及許可證仍然有效及合法；及
- (xv) 目標集團聯繫人就支持目標集團融資安排而作出之所有擔保已解除。

買方可書面豁免上文所載第(i)項先決條件，及除有關豁免外，概無上述條件可予豁免。倘任何上述條件於二零一六年三月三十一日中午十二時正或之前或賣方與買方可能書面協定之其他日期未獲達成或豁免(視乎情況而定)，則買賣協議即告終止及完結，概無訂約方須承擔其項下之任何責任及負債，惟任何先前違反有關條款者除外。視乎對目標集團盡職審查之結果，倘買方於盡職審查中只發現輕微問題，且不會對目標集團之整體表現、前景或營運造成重大不利影響，則買方可考慮豁免上文所載第(i)項先決條件。於最後實際可行日期，本集團不擬豁免上文所載第(i)項先決條件。

收購事項完成

收購事項須於完成日期(即達成或豁免(視乎情況而定)分別載於上文「先決條件」分段的條件後第二個營業日)或賣方與買方可能書面協定之其他日期完成。目前預期收購事項將不遲於二零一六年三月三十一日完成，屆時，目標公司及其

董事會函件

附屬公司將成為本公司之附屬公司，而其業績、資產及負債將綜合計入本集團之財務報表。

董事會(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)認為買賣協議之條款誠屬公平合理，且按一般商業條款訂立，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

為免生疑，買賣協議概無賦予賣方權力可於完成後提名董事。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。

緊隨完成後，本公司將能符合上市規則第8.08條項下最低公眾持股量規定，而本公司之控制權將不會變更。根據上市規則，美成將仍為本公司控股股東，而目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績將綜合至擴大後集團的財務報表。有關本公司於緊隨完成後的持股架構，請參閱本節「對本公司持股架構的影響」一段。

計劃繼續經營現有業務

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。

代價股份

根據買賣協議，本公司將於完成後發行合共343,000,000股代價股份予賣方作為代價之部份付款。

合共343,000,000股代價股份，相當於(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本之約40.0%；(ii)本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本之約28.5%；及(iii)本公司經配發及發行代價股份及全部兌換股份擴大後之已發行股本之約5.4%。

代價股份將根據股東於股東特別大會授出特別授權予以配發及發行。代價股份將在彼此之間及與配發及發行代價股份當日已發行股份於所有方面享有同等地位。

董事會函件

可換股債券

根據買賣協議之條款，本公司將於完成時向賣方發行本金額500,000,000港元之可換股債券，作為支付部份代價。

可換股債券之條款乃經公平磋商後釐定，其主要條款概述如下：

- | | | |
|----------|---|---|
| 發行人 | : | 本公司 |
| 到期日 | : | 可換股債券發行日期之第五週年 |
| 利息 | : | 按年利率2%計算，須每半年支付 |
| 可換股債券轉換價 | : | 每可換股債券兌換股份0.85港元(可予調整) |
| 本金總額 | : | 500,000,000港元 |
| 可轉讓性 | : | 未經本公司書面同意，可換股債券不得轉讓，惟有關轉讓乃向可換股債券持有人之全資附屬公司或持有其全部已發行股本的控股公司除外，在該情況下，毋須獲本公司書面同意。 |
| 轉換 | : | 可換股債券持有人有權於可換股債券發行日期起直至到期日下午四時正期間任何時間，以1,000,000港元的完整倍數將全部或部份未償還本金額之可換股債券轉換為可換股債券兌換股份，惟倘於任何時間，可換股債券之未償還本金額少於1,000,000港元，則未償還本金額之可換股債券可全部(而非只部份)予以轉換。任何轉換可換股債券將不會導致股份之公眾持股量少於25%(或上市規則規定之任何指定百分比)。 |

董事會函件

調整可換股
債券轉換價

:

以下事件將導致可換股債券轉換價作出調整：

- (i) 因進行任何合併或分拆導致每股股份之面值更改；
- (ii) 本公司透過溢利或儲備資本化(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金)發行入賬列為繳足之股份(以代替現金股息者除外)；
- (iii) 本公司向股東(以其作為股東之身份)作出資本分派(不論是否以削減股本或其他方式進行)；或本公司授予股東(以其作為股東之身份)購入本公司或其任何附屬公司現金資產之權利；
- (iv) 本公司以供股或授出購股權或認股權證以認購[編纂]之方式向股東(以其作為股東之身份)提呈發售[編纂]，作價低於公告提呈發售或授出之條款當日之市價80%；
- (v) 本公司以全數現金發行任何可根據有關條款轉換或兌換為[編纂]或附帶認購[編纂]權利之證券，而就該等證券應收之每股股份實際總代價低於發行有關證券之條款之公告當日之「市價」80%；或任何該等證券附帶之轉換或兌換或認購權利經修訂，導致最初就該等證券應收之每股股份實際總代價低於有關建議修訂之公告當日之「市價」80%；或
- (vi) 於有關發行條款之公告日期以每股低於「市價」80%全數現金發行股份。

董事會函件

就上述調整機制而言，「市價」指聯交所於最近五個連續聯交所交易日每日所報一股份之收市價平均數，股份於該等交易日在聯交所進行之買賣於釐定市價當日前之最後交易日或截至釐定市價前之最後交易日結束。

當發生任何上述調整事件後，本公司將揀選一間許可商人銀行或指示本公司當時之核數師就可換股債券轉換價根據可換股債券條款釐定其認為合適的調整。

- 提早贖回 : 本公司可於到期日前隨時按可換股債券本金額的100%贖回全部或部份可換股債券
- 投票權及地位 : 可換股債券持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票
- 上市 : 可換股債券將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請可換股債券兌換股份上市及買賣

假設自本通函日期起將不會發行或購回股份，則於可換股債券附帶之轉換權按可換股債券轉換價獲悉數行使後，本公司將合共配發及發行588,235,294股可換股債券兌換股份，佔(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約68.5%；(ii)本公司經配發及發行代價股份及可換股債券兌換股份擴大後(假設可換股債券所附之轉換權獲悉數行使)惟於發行可換股優先股兌換股份前的已發行股本約32.9%；及(iii)本公司經配發及發行所有代價股份及所有兌換股份擴大後(假設可換股債券及可換股優先股所附之轉換權獲悉數行使)之已發行股本約9.3%。

可換股債券兌換股份將根據於股東特別大會股東授予的特別授權配發及發

董事會函件

行。可換股債券兌換股份將於各方面在彼此之間與於緊隨交付轉換通告當日之已發行股份享有同等地位。

可換股優先股

根據買賣協議之條款，本公司將於完成時向賣方發行4,539,352,941股可換股優先股，作為支付部份代價。

可換股優先股之條款乃經公平磋商後釐定，其主要條款概述如下：

- 發行人 : 本公司
- 面值 : 每股0.05港元
- 可換股優先股
轉換價 : 每股可換股優先股兌換股份0.85港元(可予調整)
- 名義價值 : 0.85港元，即每股可換股優先股的初步發行價
- 轉換比率 : 於轉換後將予發行之可換股優先股兌換股份數目將按即將轉換之可換股優先股名義價值總額除以當時之可換股優先股轉換價釐定
- 轉換期 : 緊隨配發及發行可換股優先股後之營業日開始直至所有可換股優先股已被悉數轉換或購買當日(或法律可能規定之較早日期)止期間
- 轉換權 : 可換股優先股持有人將有權於上述轉換期內轉換全部或有關數目的可換股優先股至可換股優先股兌換股份，惟倘轉換可換股優先股將導致(i)可換股優先股兌換股份之發行價低於轉換日期之面值；或(ii)緊隨有關轉換後，股份之公眾持股量跌至低於上市規則指定之最低公眾持股量規定，則轉換將不予發生

董事會函件

- 贖回 : 可換股優先股不得由本公司或其持有人贖回
- 固定股息 : 各可換股優先股持有人有權從作有關用途之合法可用資金取得應計及累計之固定股息，股息自可換股優先股發行日期起按年度基準累計，金額為每股已發行可換股優先股面值0.05港元之0.2%（在就可換股優先股作出任何股息宣派、股份拆分、合併或其他類似資產重組之情況下可予適當調整），優先於本公司股本中任何其他類別股份宣派之任何股息，其每年於本公司各股東週年大會結束後30天內以現金支付，而倘本公司於某一年度之法定資金不足以作分派時，固定股息將計算及累積至下一年度
- 資本 : 於本公司清盤、結業或解散退還資本時，可換股優先股將賦予其持有人權利，享有就本公司股本中之本公司普通股或任何其他類別股份獲退還任何資產之優先權，並同等地享有獲退還相等於可換股優先股面值總額之金額另加所有相關之累計及未付股息，惟倘本公司之可供分派資產不足以悉數支付予可換股優先股持有人，則本公司須按比例就可換股優先股作出支付，而不會賦予可換股優先股持有人任何進一步或其他權利，以於本公司清盤、結業或解散時參與本公司之資產

董事會函件

投票權

：

可換股優先股不會賦予其持有人權利收取本公司股東大會之通告或出席該大會及於會上投票，除非將提呈之決議案在通過後會更改或廢除可換股優先股所附權利或特權除外，在該情況下，有關持有人有權收取該大會的通告及出席該大會並於會上以投票表決方式投票(可換股優先股持有人每持有一股可換股優先股將獲1票)，惟該等持有人不可就大會上處理的事務投票，下列情況除外：(i)推選主席；(ii)股東大會延期或相關程序的動議；及(iii)有關決議案在通過後會更改或廢除可換股優先股持有人的權利或特權

為免生疑，公司細則第10條規定可換股優先股之權利只可在該類別已發行股份不少於四分之三之持有人書面同意下或獲得該類別股份持有人於另外舉行之股東大會通過特別決議案批准下修訂

根據公司細則第10條，由於可換股優先股持有人將只獲准出席會上將提呈決議案以修訂可換股優先股持有人的權利或特權的本公司股東大會，或於會上投票，故就批准建議修訂任何股份權利而言，需要另外舉行可換股優先股持有人的類別大會

可轉讓性

：

本公司有關股份轉讓之細則條文適用於可換股優先股，前提是倘向本公司關連人士轉讓任何可換股優先股，則有關轉讓須遵守上市規則下之規定

董事會函件

地位 : 根據適用法律，可換股優先股於本公司清盤、結業或解散時之股息及資本回報，較股份及本公司股本中任何其他股份享有優先權

調整可換股
優先股轉換價 : 以下事件將導致可換股優先股轉換價作出調整：

- (i) 因進行任何股份合併或分拆導致股份之面值更改；
- (ii) 本公司透過將任何金額之溢利或儲備資本化(包括任何股份溢價賬或繳入盈餘賬)發行，並將同等金額用作繳足任何股份之面值(不包括任何自可供分派溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或實繳盈餘賬)撥出款項以計入列作繳足之股份及發行作為代替全部或部份現金股息或實物分派(即有關股份持有人將會或可能應收取而將不會構成資本分派(定義見下文)之股息或分派)；
- (iii) 本公司作出任何資本分派；
- (iv) 本公司以供股或授予股份持有人任何認購權或認股權證之方式，向股份持有人發售[編纂]，其價格則低於公告該要約或授予條款當日之「市價」之80%；

董事會函件

- (v) 本公司購入本公司或其任何附屬公司發行之任何股份或證券，而該等股份或證券為可兌換或可交換股份或購買股份之任何權利(不包括於有關證券交易所(定義見補充協議附件四所載之「可換股債券之條款」))，而董事註銷該等普通股、可兌換或可交換股份之證券或購買股份之權利，則董事如認為適合，可就可換股優先股轉換價作出調整，惟倘董事認為就可換股優先股轉換價作出之調整恰當，須委任一間認可商人銀行。

就上述調整機制而言，「市價」指聯交所於最近五個連續聯交所交易日每日所報一股股份之收市價平均數，股份於該等交易日在聯交所進行之買賣於釐定市價當日前之最後交易日或截至釐定市價前之最後交易日結束。

「資本分派」指本公司支付或作出之任何股份分派，惟前提是有關分派金額超出參考下列各項之總額計算得出之金額：(i)本集團截至二零一五年三月三十一日止財政年度及其後各個財政期間(本集團已就此刊發經審核賬目)之綜合溢利淨額減綜合虧損淨額總和，減(ii)本公司截至二零一五年三月三十一日止或之後任何及所有財政期間當時已支付或作出之所有股份分派金額總和。

董事會函件

發生任何上述調整事件後，本公司將挑選一間認可商人銀行或指示本公司當時的核數師，按彼等根據可換股優先股之條款及條件認為屬適當之方式決定可換股優先股轉換價之調整。

為免生疑，不得作出會導致可換股優先股轉換價跌至低於股份在相關轉換日期的面值的調整。

上市：可換股優先股將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請可換股優先股兌換股份上市及買賣

假設自本通函日期起將不會發行或購回股份，則於可換股優先股附帶之轉換權根據可換股優先股最初轉換價按轉換比率獲悉數行使後，本公司將合共配發及發行4,539,352,941股可換股優先股兌換股份，佔(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約528.8%；(ii)本公司經配發及發行代價股份及可換股優先股兌換股份擴大後(假設可換股優先股所附之轉換權獲悉數行使)惟於發行可換股債券兌換股份前的已發行股本約79.1%；及(iii)本公司經配發及發行代價股份及所有兌換股份擴大後(假設可換股優先股及可換股債券所附之轉換權獲悉數行使)之已發行股本約71.7%。

可換股優先股兌換股份將根據於股東特別大會授予股東的特別授權配發及發行。可換股優先股兌換股份將於所有方面在彼此之間及與配發及發行可換股優先股兌換股份日期已發行股份享有同等地位。

董事會函件

發行價、可換股債券轉換價及可換股優先股轉換價

發行價、可換股債券轉換價及可換股優先股轉換價均相同，即每股0.85港元。發行價、可換股債券轉換價及可換股優先股轉換價各自經本集團與賣方公平磋商後釐定，已參考股份由二零一五年三月十九日(即本公司就收購事項刊發第一份公告之日期)至二零一五年五月二十二日(即最後交易日)期間之平均收市價，詳情載於下文。發行價、可換股債券轉換價及可換股優先股轉換價各自較：

- (i) 股份於二零一五年三月十九日(即本公司就收購事項刊發第一份公告之日期)於聯交所所報之收市價每股0.82港元溢價約[編纂]；
- (ii) 股份於二零一五年五月二十二日(即最後交易日)於聯交所所報之收市價每股1.310港元折讓約[編纂]；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日前五個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股1.006港元折讓約[編纂]；
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日前十個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.941港元折讓約[編纂]；及
- (v) 根據於本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告所載之未經審核綜合資產淨值及已發行股份數目，本公司權益持有人應佔於二零一五年九月三十日之未經審核綜合資產淨值每股約0.815港元，溢價約[編纂]。

董事會(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)認為可換股債券轉換價、可換股優先股轉換價及發行價誠屬公平合理，且符合本公司及獨立股東之整體利益。

上市申請

於二零一五年十二月三十一日，聯席保薦人代表本公司向聯交所提交[編纂]，申請(其中包括)於完成後將予配發及發行之代價股份、於可換股債券所附之轉換權獲行使後將予發行之可換股債券兌換股份及可換股優先股獲轉換後將予發行可換股優先股兌換股份上市及買賣。

董事會函件

為免生疑，概無申請可換股債券或可換股優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。

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

本集團之收益主要源於其電信零售銷售及管理服務分部。整體而言，本集團於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日之兩個年度，分別錄得虧損約3.9百萬港元及約22.7百萬港元。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團分別錄得溢利淨額約人民幣91.0百萬元、人民幣200.0百萬元及人民幣159.9百萬元。於二零一五年十月三十一日，目標集團於吉林省之物業組合擁有七個物業項目，包括五個住宅項目、一個綜合娛樂及購物中心，以及一個旅遊物業項目。根據本通函附錄六B所載第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告，於二零一五年十月三十一日，目標集團於吉林省所持有之物業項目總建築面積為1,783,131平方米。根據上述目標集團之財務表現，預期收購事項將有助擴大後集團改善盈利能力。此外，本集團亦可達致業務多元化，從而在其電信零售銷售及管理服務分部之外擴闊收益及收入來源。

(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

本集團現有物業組合僅由其香港投資物業及其於吉林廣澤旅遊開發之35%權益組成，該公司亦為目標集團之成員公司(餘下65%權益由目標集團持有)。儘管中國物業市場仍然充滿挑戰，本集團認為中國的長遠住房需求將會持續，由於中國經濟持續增長，城鎮化進程持續，中國居民可支配收入及購買力整體趨勢持續向上，以及中國新婚夫婦住房需要帶動置業需求。

董事會函件

目標集團自二零一零年起一直專注於吉林省的物業發展市場，並已建立物業項目組合。收購事項將有助本集團快速掌握其物業發展及管理業務規模的增長。完成後，董事認為本公司可借助目標集團之平台，加快其在吉林省內的物業發展業務的速度。

(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

完成後，擴大後集團將擁有更大的資產基礎，及更穩健的財務狀況以取得融資。董事相信擴大後集團將隨著業務規模擴大而擁有更大優勢，可以更具競爭力的條款取得銀行及其他金融機構的融資，並於資本市場集資。因此，董事相信擴大後集團將擁有更強大的集資實力發展業務，以為其股東創造額外價值。

(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

目標集團於二零一零年成立，已於吉林省建立均衡的商住及旅遊物業組合。根據賣方所述，在建立物業組合時，目標集團管理層於吉林省成功收購目標集團管理層認為屬適合的黃金地段以供物業項目發展之用。因此，董事相信收購事項將有助擴大後集團建立及大幅擴大其於吉林省的市場佔有率。此外，董事相信憑藉目標集團於吉林省之往績及經驗，擴大後集團可以更大優勢於機會來臨時進軍中國其他省份。

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)認為買賣協議之條款誠屬公平合理，且按一般商業條款訂立，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

董事會函件

對本公司持股架構的影響

下表列述本公司於：(i)最後實際可行日期；(ii)於完成後但未計及任何可換股債券及可換股優先股獲行使；及(iii)於完成後之持股架構，當中已計及可換股債券附帶之轉換權按可換股債券轉換價獲悉數行使及可換股優先股附帶之轉換權獲悉數行使時之持股架構(假設由最後實際可行日期起直至完成期間概無發行或購回股份(代價股份及兌換股份除外))：

| 股東 | 於最後實際可行日期 | | 緊隨配發及發行後 但於可換股債券及 可換股優先股附帶之 轉換權獲行使前 | | 緊隨：(i)配發及 發行代價股份； (ii)於可換股債券附帶 之轉換權獲悉數行使後 配發及發行可換股債券 兌換股份；及(iii)可換股 優先股附帶之轉換權 獲悉數行使後配發及 發行可換股優先股 兌換股份後(附註1) | |
|---------|--------------------|--------------|--|--------------|--|--------------|
| | 概約 | | 概約 | | 概約 | |
| | 股份 | 百分比 | 股份 | 百分比 | 股份 | 百分比 |
| 美成(附註2) | 558,020,694 | 65.0 | 558,020,694 | 46.5 | 558,020,694 | 8.8 |
| 賣方(附註2) | - | - | 343,000,000 | 28.5 | 5,470,588,235 | 86.4 |
| 小計 | - | - | 901,020,694 | 75.0 | 6,028,608,929 | 95.2 |
| 公眾： | | | | | | |
| 公眾股東 | 300,429,306 | 35.0 | 300,429,306 | 25.0 | 300,429,306 | 4.8 |
| 總計 | <u>858,450,000</u> | <u>100.0</u> | <u>1,201,450,000</u> | <u>100.0</u> | <u>6,329,038,235</u> | <u>100.0</u> |

附註：

- 上述一系列所載持股架構僅供表述。根據可換股債券及可換股優先股條款及條件項下之轉換限制，倘會導致股份公眾持股量低於25%(或上市規則規定之任何指定百分比)，則不得行使轉換權。
- 於本通函日期，美成及賣方由柴女士之女兒崔女士最終全資實益擁有，而柴女士為執行董事及董事會主席。

董事會函件

補充協議及第二份補充協議

初步協議之訂約方於二零一五年七月三日訂立補充協議，以(其中包括)撤除以現金200百萬港元支付部份代價以保留本集團資金作未來發展用途、將一間額外中國實體加入目標集團及澄清初步協議所載若干事項。

於二零一五年九月，目標集團訂立國有建設用地使用權出讓合同，取得中國吉林省延吉市一幅約51,854.9平方米的土地(「E1地塊」)之土地使用權。為配合將E1地塊納入目標集團之物業組合及延長須達成買賣協議所載先決條件之條件達成日期，買方、賣方及崔女士訂立第二份補充協議。第二份補充協議所載之修訂不會導致代價作出任何修訂，代價仍為4,650,000,000港元。

下文概述根據補充協議對初步協議及第二份補充協議之主要修訂：

| | 初步協議 | 補充協議 | 第二份補充協議 |
|-------------|---|--|---------|
| 1. 於完成時結付代價 | (i) 其中200,000,000港元以現金結付； | (i) 其中500,000,000港元以發行可換股債券結付； | - |
| | (ii) 其中500,000,000港元以發行可換股債券結付； | (ii) 其中3,858,450,000港元以配發及發行可換股優先股結付；及 | |
| | (iii) 其中3,658,450,000港元以配發及發行可換股優先股結付；及 | (iii) 其中291,550,000港元以配發及發行代價股份結付 | |
| | (iv) 其中291,550,000港元以配發及發行代價股份結付 | | |
| 2. 可換股優先股數目 | 4,304,058,823 | 4,539,352,941 | - |

董事會函件

| | 初步協議 | 補充協議 | 第二份補充協議 |
|--------------|--|--|---------|
| 3. 於完成時交付 | (i) 4,304,058,823股可換股優先股之證書； (ii) 支付200,000,000港元 | (i) 4,539,352,941股可換股優先股之證書 | - |
| 4. 本公司法定股本增加 | 增設4,304,058,823股可換股優先股，而本公司法定股本由780,000,000港元(分為15,600,000,000股股份)增至995,202,941.15港元(分為15,600,000,000股股份及4,304,058,823股可換股優先股) | 增設可換股優先股(即4,539,352,941股每股0.05港元之可換股優先股)，而本公司法定股本由780,000,000港元(分為15,600,000,000股股份)增至1,006,967,647.05港元(分為15,600,000,000股股份及4,539,352,941股可換股優先股) | - |
| 5. 可換股優先股股息 | 倘本公司向普通股持有人宣派及支付任何現金股息，每股可換股優先股將賦予其持有人權利可享有與本公司普通股持有人相同之現金股息 | 每股可換股優先股之持有人自可換股優先股發行日期起，有權每年享有從合法可用資金支付之應計及累計固定股息，按每股可換股優先股面值0.05港元之0.2%計算，優先於本公司股本中任何其他類別股份的任何股息 | - |

董事會函件

| | 初步協議 | 補充協議 | 第二份補充協議 | |
|----|---|--|--|--|
| 6. | 賣方、崔女士及彼等各自之聯繫人以及目標集團之間結欠及應付之款項(有關上文「先決條件」分段第(viii)項) | 初步協議列明賣方、崔女士、彼等各自之聯繫人及目標集團之間於初步協議日期結欠的金額為人民幣9,000,000元 | 補充協議進一步詳細列明賣方、崔女士、彼等各自之聯繫人及目標集團之間於補充協議日期結欠的金額如下： (i) 目標集團成員公司吉林省融裕投資有限公司結欠賣方聯繫人人民幣340,000,000元； (ii) 目標集團成員公司吉林省融利投資有限公司結欠：(a)賣方聯繫人人民幣30,000,000元；及(b)賣方另一名聯繫人之人民幣30,000,000元； (iii) 賣方聯繫人結欠目標集團成員公司廣澤地產集團股份有限公司人民幣91,757,966元； (iv) 吉林市築家房地產開發有限公司(見下文第8項)結欠賣方聯繫人人民幣97,000,000元；及 | 第二份補充協議詳細列明賣方、崔女士、彼等各自之聯繫人及目標集團之間於第二份補充協議日期結欠及應付之款項如下： (i) 目標集團成員公司吉林省融裕投資有限公司結欠賣方聯繫人人民幣340,000,000元； (ii) 目標集團成員公司吉林省融利投資有限公司結欠：(a)賣方聯繫人人民幣30,000,000元；及(b)賣方另一名聯繫人人民幣30,000,000元； (iii) 賣方聯繫人結欠目標集團成員公司廣澤地產集團股份有限公司人民幣176,348,300元； (iv) 吉林市築家房地產開發有限公司結欠賣方聯繫人人民幣97,000,000元，另加由二零一五年五月六日起按年利率20%計算之利息；及 |

董事會函件

| | 初步協議 | 補充協議 | 第二份補充協議 |
|---------|---|---|--|
| | | (v) 目標集團成員公司白山市廣澤房地產開發有限公司結欠賣方聯繫人人民幣43,500,000元 | (v) 目標集團成員公司白山市廣澤房地產開發有限公司結欠賣方聯繫人人民幣43,500,000元，另加由二零一五年五月六日起按年利率20%計算之利息。 |
| 7. 管理賬目 | 初步協議列明，附帶目標集團於二零一五年四月三十日之未經審核綜合資產負債表及截至二零一五年四月三十日止四個月之綜合損益賬目以提供若干保證 | 於補充協議附上以下兩個獨立賬目組別，代替發出若干保證： (i) 目標公司、鑫銳投資有限公司、吉林省鑫銳企業管理諮詢有限公司、吉林省融利投資有限公司及吉林省融裕投資有限公司於二零一五年四月三十日之未經審核非綜合資產負債表及截至二零一五年四月三十日止四個月之未經審核損益賬；及 (ii) 廣澤地產及其附屬公司（均為目標集團之中國實體）於二零一五年四月三十日之未經審核資產負債表及截至二零一五年四月三十日止四個月之未經審核損益賬 | - |

董事會函件

| | 初步協議 | 補充協議 | 第二份補充協議 |
|-----|--------------------------------|--|---|
| 8. | 額外加入一間公司至目標集團 | 目標集團內有19間中國實體 | - |
| | | 加入吉林市築家房地產開發有限公司(目標集團之前附屬公司)為目標集團之成員公司 | |
| 9. | 有關目標價值之先決條件 | 買方已取得獨立專業估值師就目標物業編製之估值報告(形式及內容獲買方信納)並載於本通函內，顯示目標物業之總價值將不少於人民幣6,562百萬元 | - |
| | | 以下項目之總和不得少於人民幣7,720.5百萬元：(a)載於本通函所載之估值報告所示目標物業之總價值；及(b)簽署後續賬目所載目標物業之已確認銷售額 | |
| 10. | 有關地塊編號0962-89(「舊地塊」)及E1地塊之先決條件 | - | - |
| | | 新增一項先決條件，即延吉市惠澤房地產開發有限公司(目標集團成員公司)已取得有關地塊編號0962-89之土地使用證 | 以廣澤紅府二期之地塊(E1地塊所在地)取代舊地塊之提述，其後，延吉市惠澤房地產開發有限公司將就廣澤紅府二期整體完成環評手續及取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證 |

董事會函件

| | 初步協議 | 補充協議 | 第二份補充協議 | |
|-----|---------------------------------|---|--|--|
| 11. | 有關長白山廣澤果松小鎮國際度假村(目標集團物業項目)之先決條件 | 須已就整個長白山廣澤果松小鎮國際度假村完成環境檢驗程序及取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證 | 僅長白山廣澤果松小鎮國際度假村兩幅土地須完成環境檢驗程序及取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證 | 僅長白山廣澤果松小鎮國際度假村一幅土地須完成環評手續及取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證 |
| 12. | 有關廣澤蘭亭1期一標段和二標段(目標集團物業項目)之先決條件 | 白山市廣澤房地產開發有限公司(目標集團成員公司)已就廣澤蘭亭1期一標段和二標段之地塊取得所有建築工程施工許可證 | 此先決條件已刪除 | - |
| 13. | 保證 | - | 若干保證已經修訂以反映上述變動及目標集團最新狀況 | 若干保證及承諾、有關目標集團之資料(例如目標集團之物業項目、土地及租賃協議)已予修訂 |
| 14. | [編纂](相當於目標公司全部已發行股本) | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 15. | 延長須達成或豁免(視乎情況而定)先決條件的最後完成日期 | 二零一五年十二月三十一日中午十二時正 | - | 二零一六年三月三十一日中午十二時正 |

董事會函件

就第二份補充協議所載之修訂，下文載列修訂之相關理由及以下項目序號乃對應上表：

- 第6(iii)項—該修訂提供有關賣方聯繫人須於收購事項完成前結付廣澤地產之欠款的最新資訊；
- 第6(iv)項—計息墊款之變更乃經目標集團管理層與賣方聯繫人按墊款之原有條款(即利率及還款時間表)商討，據此，廣澤地產管理層同意，鑑於墊款長期免息，應變更為計息；
- 第6(v)項—計息墊款之變更乃經目標集團管理層與賣方聯繫人按墊款之原有條款(即利率及還款時間表)商討，據此，廣澤地產管理層同意，鑑於墊款長期免息，應變更為計息；
- 第10項—誠如上文所述，目標集團於二零一五年九月取得另一幅位於中國吉林省延吉市的地塊(即E1地塊)，其地盤面積約為51,854.9平方米，已包括舊地塊在內，代價為人民幣121,778,960元。該修訂是反映目標集團的物業組合添加該幅新地塊，並納入須根據相關先決條件於收購事項完成前取得的相關牌照及許可；
- 第11項—於買賣協議後，長白山廣澤果松小鎮國際度假村的建築規劃有若干變動。因此，第二幅土地上的物業的建築時間表已作調整，以配合有關變動。該修訂是反映須根據相關先決條件完成相關程序及取得相關許可的地塊數目；
- 第13項—此等變動已計及目標集團的最新情況；
- 第14項—新增一股待售股份乃由於目標公司根據相關先決條件於收購事項完成前向賣方作出[編纂](定義見第二份補充協議)，以將賣方向目標集團相關成員公司注入的股東貸款撥充資本，以結付賣方、崔女士、彼等之聯繫人(為一方)與目標集團(為另一方)之間結欠的部分款項；及

董事會函件

- 第15項—該修訂是反映本公司需要額外時間，就收購事項完成對目標集團的盡職審查，因此，賣方、買方及崔女士同意延後最後完成日期。

董事會(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)認為補充協議及第二份補充協議之條款誠屬公平合理，乃按一般商業條款訂立及符合本公司及獨立股東之整體利益。

收購事項對本公司的財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

根據本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核財務業績，以及目標集團及萬升截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務業績，假設收購事項已於二零一四年四月一日進行，預期擴大後集團之收益由約人民幣107.9百萬元，大幅增加至人民幣951.7百萬元，而擴大後集團擁有人應佔業績淨額將由約人民幣18.9百萬元，大幅增加至溢利約人民幣417.3百萬元，乃由於以下原因所致：(i)截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團擁有人應佔虧損約人民幣18.9百萬元；及(ii)截至二零一四年十二月三十一日止年度，萬升擁有人應佔虧損約人民幣7.5百萬元；被(iii)截至二零一四年十二月三十一日止年度目標集團擁有人應佔溢利約人民幣140.8百萬元所抵銷；及經就議價收購、有關交易之交易費用、撇銷應佔聯營公司之業績、可換股債券之利息開支作出備考調整合共約人民幣302.9百萬元及本集團與萬升之間的委託貸款對銷所產生的匯兌差異所調整。

根據本集團於二零一五年九月三十日的未經審核財務狀況、目標集團於二零一五年八月三十一日的經審核財務狀況及萬升於二零一五年六月三十日的經審核財務狀況並假設收購事項已於二零一五年九月三十日進行，預期經目標集團擴大之本集團擁有人應佔資產淨值將由約人民幣583.3百萬元，增至約人民幣1,354.6百萬元，主要由於目標集團之物業項目計入經目標集團及萬升擴大之本集團賬目所致。

收購事項將以代價股份支付，部分則透過發行可換股優先股及可換股債券支付，因此，在此方面並無對擴大後集團之現金流量構成任何重大不利影響。

董事會函件

本集團的資料

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。本集團主要從事提供電信零售銷售及管理服務、物業發展及管理業務，以及物業投資。

於二零一三年十月，美成收購本公司當時之已發行股本約55.13%，並就本公司當時之所有已發行股份(除美成及其一致行動人士已擁有之股份外)提出強制現金收購要約。於強制性現金收購要約在二零一三年十一月完成後，美成於本公司當時已發行股本持有約55.16%權益。於最後實際可行日期，美成於本公司已發行股本持有約65%權益，美成由崔女士全資擁有，而崔女士為賣方的最終實益擁有人及柴女士的女兒，而柴女士為執行董事及董事會主席。

賣方的資料

根據賣方的資料，賣方為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並由崔女士最終全資實益擁有。

目標集團之資料

目標集團之持股架構

賣方於二零一四年四月四日註冊成立目標公司。根據賣方所提供之資料，請參閱目標集團於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後之持股架構(分別載於本通函第[173]及[175]頁)。

目標集團之業務

目標集團為中國吉林省物業開發商，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。

於本通函日期，本集團持有吉林廣澤旅遊開發(為目標集團之成員公司)註冊股本之35%權益。

董事會函件

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)。下表根據賣方的資料列示目標集團之主要附屬公司、其主要業務及主要資產，以及根據本通函附錄六B所載之估值報告列示目標集團於二零一五年十月三十一日之物業組合：

| 主要附屬公司詳情 | | | 物業組合詳情 | | | | 於二零一五年 十月三十一日 之實際/估計 總建築面積 (平方米) | 目標集團 應佔權益 |
|--------------------------|-----------------|---|------------------|------|-------|------------|--|--------------|
| 附屬公司名稱 | 主要業務 | 主要資產 | 項目 (附註1) | 位置 | 規劃用途 | 狀況 | | |
| <i>住宅及商業項目</i> | | | | | | | | |
| 吉林省廣澤地產有限公司 | 物業發展 (住宅) | 發展中物業 及待售物業 (詳情見右方 之物業項目) | 1. 廣澤•紫晶城 | 吉林市 | 住宅 | 持作銷售 | 10,488.70 | 100% |
| | | | (i) 一期 | | | | | |
| | | | (ii) 二期及回遷區 | 住宅 | 持作銷售 | 69,978.67 | 100% | |
| 延吉市惠澤房地產開發有限公司 | 物業發展 (住宅) | 發展中物業 | 2. 廣澤•瀾香(附註6) | 吉林市 | 住宅 | 發展中 | 107,469.00 | 100% |
| | | | 3. 廣澤紅府 | | | | | |
| 白山市廣澤房地產開發有限公司 | 物業發展 (住宅及商業) | 投資物業、 發展中物業 及待售物業 (詳情見右方 之物業項目) | (ii) 二期(附註4) | 住宅 | 發展中 | 130,700.00 | 100% | |
| | | | 4. 廣澤蘭亭 | 白山市 | 住宅 | 發展中 | 128,736.30 | 100% |
| (i) 廣澤蘭亭一期 | | | | | | | | |
| 廣澤國際購物中心(附註5) | 商業 | 持作投資 | (ii) 廣澤蘭亭二期 | 住宅 | (附註2) | 84,333.40 | 100% | |
| | | | 5. 廣澤國際購物中心(附註5) | 白山市 | 商業 | 持作投資 | 68,432.89 | 100% |
| 6. 部份廣澤國際購物中心包括住宅發展(附註5) | 住宅及商業 | 持作銷售 | 34,383.13 | 100% | | | | |

董事會函件

| 主要附屬公司詳情 | | | 物業組合詳情 | | | | 於二零一五年 十月三十一日 之實際/估計 總建築面積 (平方米) | 目標集團 應佔權益 |
|--------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----|------|------------|--|--------------|
| 附屬公司名稱 | 主要業務 | 主要資產 | 項目 (附註1) | 位置 | 規劃用途 | 狀況 | | |
| | | | <i>旅遊物業項目</i> | | | | | |
| 吉林廣澤 旅遊開發 | 物業發展 (旅遊) | 持作未來 發展之物業 (見右方物業 項目之詳情) | 7. 長白山廣澤果松 小鎮國際度假村 (附註3) | 撫松縣 | 旅遊 | 持作 未來發展 | 1,150,627.00 | 65% (附註7) |

附註：

1. 本通函所載述之項目名稱即於本通函日期已使用或目標集團擬使用推廣其物業之名稱。該等名稱載入本通函僅供參考，將不可視為有關項目正式名稱。此外，項目名稱之英文名稱乃中文名稱之譯本，載入僅供識別，並不應視為其正式譯名。
2. 根據賣方所述，尚未取得有關該等地塊或項目之土地使用證。
3. 根據賣方所述，尚未取得有關部份該等地塊之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
4. 根據賣方所述，尚未取得有關該項目之部份地段之建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
5. 根據賣方所述，尚未取得該項目之竣工工程備案證。
6. 根據賣方所述，尚未取得該項目之竣工工程備案證。
7. 該物業餘下35%權益歸屬於本集團。

有關目標集團、其物業組合及業務的其他詳情，請參閱本通函「目標集團之業務」一節。

董事會函件

目標集團的財務資料

目標集團之會計師報告載於本通函附錄三A。下文載列目標集團於截至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經審核綜合財務資料，乃根據香港會計師公會頒佈之財務報告準則及詮釋編製：

| | 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣千元) | 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣千元) | 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣千元) | 截至 二零一五年 八月 三十一日 止八個月 (人民幣千元) |
|---------|--|--|--|--|
| 除稅前溢利淨額 | 201,121 | 120,770 | 257,352 | 301,583 |
| 除稅後溢利淨額 | 140,716 | 90,958 | 200,252 | 159,914 |
| | 於二零一二年 十二月 三十一日 (人民幣千元) | 於二零一三年 十二月 三十一日 (人民幣千元) | 於二零一四年 十二月 三十一日 (人民幣千元) | 於二零一五年 八月 三十一日 (人民幣千元) |
| 資產淨值 | 343,434 | 434,393 | 1,219,656 | 956,992 |

有關收購事項、擴大後集團業務及其他相關的風險

有關收購事項、擴大後集團的業務、物業開發於中國的業務、法律及監管環境，以及中國整體經濟、法律及政治氣氛及其他相關風險載於本通函「風險因素」一節。

有關收購事項之上市規則涵義

收購事項：

- (i) 由於適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章構成本公司的非常重大收購事項；
- (ii) 由於賣方由崔女士(為控股股東)最終全資實益擁有，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章構成本公司的關連交易；及

董事會函件

- (iii) 由於收購事項：(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，根據上市規則第14.06(6)(b)條構成本公司的反收購，

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，柴女士並未計入法定人數，並已就此放棄投票。

另外，由於收購事項構成本公司的反收購，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新[編纂]。收購事項因此亦須獲上市委員會批准聯席保薦人代表本公司於二零一五年十二月三十一日作出的新[編纂]。有關新[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。

就本公司新[編纂]而言，聯席保薦人已代表本公司向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條、第9.09(b)條、第10.07(1)(a)條及第10.08條分別有關須有足夠管理人員留駐香港、由聯交所上市委員會預期聆訊日期前四個完整營業日起直至批准[編纂]止本公司股份並無進行買賣，及於獲批准[編纂]日期後六個月內不得進一步發行證券之規定。更多有關申請豁免及聯交所授出相關豁免之詳情請參閱本通函「豁免嚴格遵守上市規則」一節。

增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司法定股本為780,000,000港元，由15,600,000,000股每股0.05港元的股份組成，其中858,450,000股股份已發行。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旨在配發及發行可換股優先股。本公司將於股東特別大會提呈有關建議增加本公司法定股本之普通決議案。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。

董事會函件

董事會認為建議增加法定股本符合股東之利益。由於增加本公司法定股本與收購事項有關，美成及其緊密聯繫人及任何於收購事項擁有重大權益之人士須於股東特別大會就相關提呈決議案放棄投票。

修訂公司細則

根據公司細則第9(1)條，倘本公司發行優先股，則已發行優先股之總面值不得超出已發行普通股之總面值，以及優先股持有人就獲發通知、報告及資產負債表及出席本公司股東大會方面與普通股股東享有相同權利，且優先股持有人亦將有權於為削減股本或清盤或批准出售業務而召開的任何大會或於大會上提呈直接影響彼等的權利及特權或尚未收取的優先股股息多於六個月的建議投票。為促成按可換股優先股之條款(於上文「可換股優先股」一段披露，其並不賦予現有細則第9(1)條所載之所有權利)發行可換股優先股，建議完全刪除公司細則第9(1)條。

此外，現有公司細則第9(3)條規定「本公司有權進一步發行與已發行優先股享有同等地位或優於已發行優先股的優先資本」，根據可換股優先股之條款，本公司將不得設立或發行任何股份，其地位視為於本公司清盤、結業或解散時較可換股優先股可優先分派股息及退還本公司資金(除非可換股優先股持有人發出有關批准)，惟本公司可在未取得可換股優先股持有人同意的情況下設立或發行股份，其於各方面(包括類別)與可換股優先股及現有及進一步發行之普通股享有同等地位。為抵銷差異，本公司亦建議修訂公司細則第9(3)條以訂明：

「在本公司任何已發行優先股之條款規限下，本公司有權進一步發行與已發行優先股享有同等地位或優於已發行優先股的優先資本。」

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方可進行。

董事會認為建議修訂公司細則符合股東利益。由於建議修訂公司細則與收購事項有關，故美成及其緊密聯繫人及於收購事項中擁有重大權益的任何人士須就股東特別大會上將予提呈的相關決議案放棄投票。

董事會函件

持續關連交易

於完成後，擴大後集團之成員公司將涉及多項持續關連交易。有關擴大後集團之成員公司就租賃汽車、於吉林省長春市租賃辦公室物業以及獲得相關物業管理服務訂立多份協議而言，該等持續關連交易獲全面豁免遵守股東批准、年度審核及上市規則第14A章項下之所有披露規定。就本集團及目標集團各自成員公司訂立之現有管理協議而言，於完成後，該等交易將不再視為本公司之關連交易。有關該等持續關連交易之更多詳情，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]申請的聯席保薦人。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。

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。

本集團收購萬升之全部股權

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，本公司一間全資附屬公司分別訂立一份原初協議及一份補充協議，據此本公司該間全資附屬公司有條件同意以代價人民幣150百萬元(相當於約180百萬港元)收購萬升(主要在吉林省從事物業開發)全部股權(「萬升收購事項」)。敬請股東垂注本公司於二零一五年九月十一日及二零一五年十月八日分別刊發之兩份公佈及本公司於二零一五年十二月二十八日刊發之通函，以便了解萬升收購事項之進一步詳情。萬升收購事項構成上市規則下之本公司主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准之規定。本公司[將]於二零一六年一月十八日召開

董事會函件

股東特別大會，以考慮及酌情通過萬升收購事項之相關決議案。待萬升收購事項完成後，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。就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六月三十日止六個月萬升之會計師報告，請參閱附錄三B；就萬升財務資料之管理層討論及分析，請參閱附錄四；而就萬升於二零一五年十月三十一日之估值報告，請參閱本通函附錄六C。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團、目標集團及擴大後集團之資料，董事對本通函所載資料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要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年[●]月[●]日(星期[●])假座香港[●]舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁，會上將考慮及酌情批准(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，以及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)建議修訂公司細則。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並儘快且在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港[編纂][編纂]。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。在此情況下，代表委任文據將被視作已撤回論。

於二零一六年[●]月[●]日(星期[●])名列本公司股東登記冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。股東如欲符合資格出席股東特別大會及投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零一六年[●]月[●]日(星期[●])下午[●]時[●]或之前遞交至本公司的香港[編纂][編纂](地址為[編纂])辦理登記。

董事會函件

於股東特別大會及董事會會議上投票

美成及其緊密聯繫人以及於收購事項中擁有重大權益的任何人士須就將於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。據本公司所知，於最後實際可行日期，賣方及其緊密聯繫人(崔女士)並無持有本公司任何股份，而倘若賣方及其緊密聯繫人於最後實際可行日期後持有本公司任何股份，彼等將須在股東特別大會上就所提呈的相關決議案放棄投票。

所有股東均有權就將於股東特別大會上提呈批准增加本公司法定股本的相關決議案投票。於股東特別大會上，決議案將以投票方式表決。

除柴琇女士外，根據公司章程或上市規則，概無董事被認為於收購事項中擁有重大權益。

推薦建議

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，以及符合本公司和獨立股東的整體利益。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。

其他資料

務請細閱本通函其他章節及附錄，當中載有本集團、目標集團及擴大集團的更多資料以及根據上市規則須予披露的其他資料。

董事會函件

警告

收購事項須待多項條件(包括獨立股東批准)達成後方告作實，而該等條件未必一定達成。此外，上市委員會或會或不會授出本公司之新上市申請批准。倘上市委員會不授出新上市申請批准，則買賣協議將不會成為無條件，而收購事項亦將不會進行。

股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時，務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
廣澤地產有限公司
主席
柴琇女士
謹啟

二零一六年[●]月[●]日