

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本章程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。

閣下如已將名下之廣澤地產有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本章程文件(定義見本章程)送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行經理、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

所有章程文件副本連同本章程附錄三「送呈香港公司註冊處處長之文件」一段所列明文件之副本，已按照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條之規定送交香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對任何此等文件之內容概不負責。

本公司之證券交易或經中央結算系統處理，閣下應向持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，就交收安排詳情及該等安排將如何影響本身之權利及利益尋求意見。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣後，以及遵守香港結算之證券收納規定後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自發售股份開始買賣之日或由香港結算釐定之其他日期起，在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易所進行交易之交收，須在其後第二個交易日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統進行之活動，均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本章程全部或任何部分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 PROPERTIES COMPANY LIMITED

### 廣澤地產有限公司

(前稱China Motion Telecom International Limited (潤迅通信國際有限公司\*))

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

#### 公開發售

#### 基準為於記錄日期

#### 每持有兩(2)股現有股份可認購一(1)股發售股份

財務顧問



包銷商

美成集團有限公司

---

本封面使用之詞彙與本章程所界定者具有相同涵義。

接納發售股份及繳付股款之最後期限為二零一四年五月二十一日(星期三)下午四時正。發售股份之申請及付款程序載於本章程第23及24頁，而超額發售股份之申請及付款程序載於本章程第24及25頁。

包銷協議之條款授權包銷商，若發生若干事件時，可於最後終止時限前書面通知終止包銷協議。有關事件載於本章程第10及11頁「終止包銷協議」一節。倘包銷商終止包銷協議，公開發售將不會進行。

股東應留意，股份自二零一四年四月二十四日(星期四)起開始按除權基準買賣，而股份買賣可能在包銷協議之條件仍未達成之情況下進行。因此，任何於公開發售之條件全部達成日期(預期為二零一四年五月二十六日(星期一)下午四時正或之前)買賣股份之股東或其他人士，將會承受公開發售可能不會成為無條件或可能不會進行之風險。任何有意買賣股份之股東或其他人士如對本身情況有任何疑問，應諮詢本身專業顧問之意見。

\* 僅供識別

二零一四年五月七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
公開發售概要 .....	6
預期時間表 .....	7
終止包銷協議 .....	10
董事會函件 .....	12
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	26
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料 .....	28
附錄三 — 一般資料 .....	33

---

## 釋 義

---

於本章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司刊發日期為二零一四年三月二十八日之公佈，內容有關(其中包括)公開發售、股份合併及更改每手買賣單位
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「保證配額申請表格」	指	供合資格股東採用以申請認購彼等之發售股份保證配額的申請表格
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般整段正常辦公時間開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「美成」或「包銷商」	指	Charm Success Group Limited美成集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由柴女士全資擁有
「美成承諾」	指	美成根據包銷協議作出之不可撤回承諾
「本公司」	指	廣澤地產有限公司(前稱China Motion Telecom International Limited(潤迅通信國際有限公司*))，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章之公司(清盤及雜項條文)條例(可不時修訂)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合併股份」	指	緊接股份合併生效後，本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「額外申請表格」	指	供合資格股東就公開發售使用之額外申請表格，彼等藉此可申請認購按保證基準配發但未獲合資格股東接納之發售股份及按保證基準配發但未獲合資格股東接納之任何未售出之零碎發售股份
「現有股份」	指	股份合併生效前，本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「現有購股權計劃」	指	本公司於二零一二年九月五日採納之購股權計劃
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之任何聯繫人士之第三方
「最後交易日」	指	二零一四年三月二十八日，即股份在緊接該公佈刊發日期前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一四年四月三十日，即本章程刊發日期前可查證本章程所載若干資料之最後實際可行日期
「最後接納時限」	指	二零一四年五月二十一日(星期三)下午四時正(或由本公司與包銷商協定之其他日期及/或時間)，亦即根據章程所述，接納收購發售股份及付款之最後時限
「最後終止時間」	指	緊接最後接納時限後第三個營業日下午四時正或本公司與包銷商可能協定之較後時間或日期，即可終止包銷協議之最後時間
「上市委員會」	指	聯交所審議上市申請及批准上市的上市委員會

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「柴女士」	指	柴琇女士，其為執行董事、董事會主席兼本公司行政總裁
「發售股份」	指	建議根據公開發售配發及發行1,430,750,000股現有股份(或286,150,000股合併股份)
「公開發售」	指	建議根據章程文件所載及於章程概述之條款，向合資格股東以公開發售方式發行發售股份
「海外函件」	指	本公司向受禁制股東發出之函件，旨在解釋受禁制股東不符合資格參與公開發售之情況
「海外股東」	指	於記錄日期根據本公司股東名冊所示登記地址位於香港以外地區之登記股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本章程而言，包括香港、澳門特別行政區及台灣
「受禁制股東」	指	董事會於作出查詢後，考慮相關地區法律之法定限制，或當地相關機構或證券交易所之規定後，認為不得或不宜向彼等提呈發售股份以供彼等認購之海外股東
「章程文件」	指	本章程、保證配額申請表格及額外申請表格
「章程寄發日期」	指	二零一四年五月七日，亦即向合資格股東寄發章程文件及向受禁制股東寄發章程(僅供參考)之日期
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，不包括受禁制股東

---

## 釋 義

---

「記錄日期」	指	二零一四年五月五日(或由本公司與包銷商協定之其他日期)，亦即釐定公開發售之配額的日期
「過戶處」	指	本公司香港股份過戶登記分處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22樓
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准股份合併及據此擬進行之各項交易
「股份」	指	現有股份或合併股份，視情況而定
「股東」	指	股份之持有人
「股份合併」	指	建議將每五(5)股本公司股本中每股面值0.01港元之已發行及未發行現有股份合併為一(1)股本公司股本中每股面值0.05港元之已發行及未發行合併股份
「購股權」	指	根據購股權計劃已發行之購股權或根據現有購股權計劃將予發行之購股權
「購股權計劃」	指	現有購股權計劃及本公司於二零零二年九月六日採納之購股權計劃(已於二零一二年九月五日終止)之統稱
「特別事件」	指	於包銷協議日期或之後並於最後終止時間前發生之事件或出現之事宜，倘於包銷協議日期之前發生或出現則會令包銷協議所載之任何保證在任何重大方面屬不真實或不正確
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	發售股份認購價每股現有股份0.200港元(或每股合併股份1.000港元)
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零一四年三月二十八日就公開發售訂立之包銷協議

---

## 釋 義

---

「%」 指 百分比

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

---

## 公開發售概要

---

以下資料摘錄自本章程，須與本章程全文一併閱讀。

公開發售基準	:	於記錄日期每持有兩(2)股現有股份可認購一(1)股發售股份
認購價	:	每股發售股份0.200港元(或每股合併股份1.000港元)
於記錄日期之股份數目	:	2,861,500,000股現有股份
發售股份數目	:	1,430,750,000股發售股份(或286,150,000股合併股份) 發售股份總面值將為14,307,500港元
美成承諾認購之發售股份數目	:	777,886,447股發售股份(或155,577,289股合併股份)
美成包銷之發售股份數目	:	652,863,553股發售股份(或130,572,711股合併股份)
將籌集金額	:	扣除成本及開支前約為286,150,000港元



## 預期時間表

以下公開發售之預期時間表僅供說明用途，並按公開發售全部條件將獲達成之假設編製。預期時間表可作改動，亦可在本公司與包銷商協定之情況下更改。本公司將於適當時候就任何此等改動另行刊發公佈。

事件	二零一四年
股份按連權基準買賣之最後日期.....	四月二十三日(星期三)
股份開始按除權基準進行買賣.....	四月二十四日(星期四)
寄發通函連同有關股份合併之股東特別大會 通告及代表委任表格.....	四月二十五日(星期五)
遞交股份過戶文件以符合資格參與 公開發售之最後時限.....	四月二十五日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份 過戶登記手續.....	四月二十八日(星期一)至 五月五日(星期一)(包括首尾兩日)
記錄日期.....	五月五日(星期一)
重新開始辦理本公司股份過戶登記手續.....	五月七日(星期三)
寄發章程文件(就受禁制股東而言，僅寄發章程).....	五月七日(星期三)
交回股東特別大會之代表委任表格 之最後時限.....	五月十二日(星期一)上午十一時正
交回股份過戶文件以符合出席有關股份合併 之股東特別大會及在會上投票之資格.....	五月十三日(星期二) 下午四時三十分
預期股東特別大會之舉行 日期及時間.....	五月十四日(星期三) 上午十一時正
公佈股東特別大會投票結果.....	五月十四日(星期三)
預期股份合併之生效日期.....	五月十五日(星期四)
合併股份開始買賣.....	五月十五日(星期四)
以每手1,000股股份買賣現有股份 之原有櫃檯暫時關閉.....	五月十五日(星期四)上午九時正

---

## 預期時間表

---

事件

二零一四年

以每手200股合併股份買賣合併股份

(以現有股票形式)之臨時櫃檯開始買賣.....五月十五日(星期四)上午九時正

以現有股票免費換領合併股份的新股票之首日.....五月十五日(星期四)

接納認購發售股份及付款之最後時限.....五月二十一日(星期三)下午四時正

預期公開發售成為無條件.....五月二十六日(星期一)

公佈公開發售之接納結果.....五月二十八日(星期三)

寄發發售股份之股票及退款支票.....五月二十八日(星期三)

開始買賣發售股份.....五月二十九日(星期四)

以每手5,000股合併股份買賣合併股份

(以新股票形式)之原有櫃檯重開.....五月二十九日(星期四)上午九時正

合併股份(以新股票及現有股票形式)

並行買賣開始.....五月二十九日(星期四)上午九時正

碎股買賣服務運作之首日.....五月二十九日(星期四)

以每手200股合併股份買賣合併股份

(以現有股票形式)之臨時櫃檯關閉.....六月十九日(星期四)下午四時正

合併股份(以新股票及現有股票形式)

並行買賣結束.....六月十九日(星期四)下午四時正

碎股買賣服務運作之最後日期.....六月十九日(星期四)

以現有股票免費換領合併股份新股票

之最後日期.....六月二十三日(星期一)

---

## 預期時間表

---

### 惡劣天氣對接納發售股份及繳付股款最後時限之影響

本章程內所有時間均指香港時間。接納發售股份及繳付股款之最後時限將於以下情況延後：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號，或
  - 「黑色」暴雨警告信號
- (i) 於二零一四年五月二十一日(星期三)中午十二時正前任何當地時間在香港發出，但在中午十二時正後取消，則接納發售股份及繳付股款之最後時限將順延至同一營業日下午五時正；
- (ii) 於二零一四年五月二十一日(星期三)中午十二時正至下午四時正期間任何當地時間在香港發出，則接納發售股份及繳付股款之最後時限將順延至下一個營業日(在該日上午九時正至下午四時正期間任何時間並無發出該等警告信號)下午四時正。

倘接納發售股份及繳付股款之最後接納時限於二零一四年五月二十一日(星期三)並無發生，在此情況下，上文所載之預期時間表或會受到影響。本公司將於實際可行情況下盡快就預期時間表之任何改動刊發公告知會股東。

### 終止包銷協議

倘於最後終止時間(倘最後終止時間為當日上午九時正至下午四時正於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號或該等訊號維持生效之營業日，則最後終止時間將為當日上午九時正至下午四時正並無於香港生效八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號或該等訊號並無維持生效之下一個營業日)前：

- (1) 包銷商全權認為公開發售之成功將會因以下事件而受到重大及不利影響：
  - (a) 頒佈任何新法例或規例或現行法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何其他事件(不論其性質為何)，而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或交易狀況或前景構成重大及不利影響或對公開發售重大不利；或
  - (b) 發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質(無論是否與前述任何一項同類)之任何本地、國家或國際事件或變動(無論是否構成於包銷協議日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之一部份)，或本地、國家或國際爆發敵對行為或武裝衝突或該等行為或衝突升級，或可影響本地證券市場之事件，而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大及不利影響、或對公開發售之順利進行構成重大及不利影響或基於其他原因導致進行公開發售屬不宜或不智；或
- (2) 市場狀況出現任何不利變動(包括但不限於財政或金融政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受到嚴重限制)，而包銷商全權認為有可能對公開發售之順利進行構成重大或不利影響，或導致進行公開發售屬不宜或不智；或
- (3) 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商全權認為會對本公司之前景構成不利影響，包括在不損害前述條文之一般性原則下，提出清盤呈請或通過決議案清盤或結業，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重大資產遭破壞；或
- (4) 任何不可抗力事件，包括在不損害其一般性原則下，任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工；或

---

## 終止包銷協議

---

- (5) 有關本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景之任何其他重大不利變動(無論是否與前述任何一項同類);或
- (6) 包銷商合理認為倘在緊接章程日期前出現或發現而並無於章程內披露之任何對公開發售構成重大遺漏之事宜;或
- (7) 股份買賣於聯交所因特殊金融情況或其他原因而有任何禁售、暫停買賣或重大限制,

則包銷商有權於最後終止時間前向本公司發出書面通知終止包銷協議。

倘於最後終止時間前出現以下情況，則包銷商有權以撤銷通知終止包銷協議：

- (1) 包銷商獲悉包銷協議所載任何聲明、保證或承諾遭嚴重違反;或
- (2) 包銷商獲悉任何特別事件。

包銷商各種有關通知，均須於最後終止時間前發出。



**GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED**

**廣澤地產有限公司**

(前稱*China Motion Telecom International Limited* (潤迅通信國際有限公司\*))

(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 (主席兼行政總裁)

陳陸輝先生

叢紅松先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

丁鵬雲先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

皇后大道中15號

置地廣場公爵大廈

35樓3505-3506室

獨立非執行董事：

陳育棠先生

梅建平先生

聶梅生女士

敬啟者：

**公開發售**

**基準為於記錄日期**

**每持有兩(2)股現有股份可認購一(1)股發售股份**

**緒言**

茲提述該公佈，內容有關董事會建議按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份可認購一(1)股發售股份之基準，以認購價每股現有股份0.200港元(或每股合併股份1.000港元)公開發售1,430,750,000股發售股份(或286,150,000股合併股份)，集資約286,200,000港元(未扣除開支及費用)，股款須於接納時繳足。合資格股東將有權申請認購彼等所獲保證配額以外之任何發售股份。公開發售僅供合資格股東參與，並不適用於受禁制股東。

本章程旨在向閣下提供(其中包括)公開發售之進一步資料(包括有關申請及付款手續的資料及有關本集團之若干財務及其他資料)。

\* 僅供識別

## 公開發售

### 發行統計數字

公開發售基準	:	於記錄日期每持有兩(2)股現有股份可認購一(1)股發售股份
認購價	:	每股發售股份0.200港元(或每股合併股份1.000港元)
於記錄日期之股份數目	:	2,861,500,000股現有股份
發售股份數目	:	1,430,750,000股發售股份(或286,150,000股合併股份)
		發售股份總面值將為14,307,500港元
美成承諾認購之發售股份數目	:	777,886,447股發售股份(或155,577,289股合併股份)
美成包銷之發售股份數目	:	652,863,553股發售股份(或130,572,711股合併股份)
將籌集金額	:	扣除成本及開支前約為286,150,000港元

於最後實際可行日期，本公司並無任何已發行但尚未行使之購股權。自該公佈刊發日期至記錄日期止期間，購股權持有人已行使8,350,000份購股權。除上文所述者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何已發行但尚未行使，附有權力可認購、轉換或交換現有股份之可換股證券、認購權或認股權證。

根據包銷協議，本公司已承諾自包銷協議日期起至最後接納時限(即二零一四年五月二十一日(星期三)下午四時正)止，不會在未經包銷商事先同意之情況下發行任何股份或發行或授出任何附帶權利可收購或轉換為股份(發售股份除外)之購股權或其他證券，或購回其本身股份。

公開發售毋須事先獲得任何股東批准。預期股份合併將會在記錄日期之後生效。然而，由於股份合併並非公開發售的先決條件之一，因此，不論就批准股份合併而召開之股東特別大會之結果為何，倘若公開發售之所有先決條件均獲達成，則公開發售仍可進行。

### 發售股份

於記錄日期，發售股份總數1,430,750,000股現有股份（或286,150,000股合併股份），相當於：

- (i) 本公司於記錄日期之現有已發行股本約50%；及
- (ii) 本公司經發行發售股份擴大之已發行股本約33.3%。

### 合資格股東

公開發售僅供合資格股東參與。本公司將會：(i)向合資格股東寄發章程文件；及(ii)向受禁制股東寄發海外函件連同章程（僅供參考用途）。

為符合資格參與公開發售，股東必須在記錄日期營業時間結束時：(a)已登記成為本公司之股東；及(b)並非受禁制股東。股東交回股份過戶文件作登記用途以符合參與公開發售之資格的最後日期為二零一四年四月二十五日（星期五）。

### 認購價

發售股份之認購價為每股發售股份0.200港元（或每股合併股份1.000港元），須於合資格股東提出申請時以現金繳足。認購價每股發售股份0.200港元（或每股合併股份1.000港元）較：

- (i) 現有股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.280港元折讓約28.57%；
- (ii) 現有股份於截至及包括最後交易日止最近期連續五個交易日之平均收市價每股0.272港元折讓約26.47%；
- (iii) 現有股份於截至及包括最後交易日止最近期連續十個交易日之平均收市價每股0.286港元折讓約30.07%；
- (iv) 現有股份於最後交易日在聯交所所報每股收市價計算之理論除權價每股約0.253港元折讓約20.95%；及
- (v) 現有股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.214港元折讓約6.54%。

認購價乃由本公司與包銷商參照（其中包括）股份現行市價及本集團財務及營運資金需求後，經公平磋商而釐定。由於發售股份乃提呈供全體合資格股東認購，董事



---

## 董事會函件

---

有意把認購價定於一個能吸引合資格股東參與公開發售之水平。每位合資格股東均有權按相同價格以其現時所持本公司股權之比例認購發售股份。在柴女士放棄投票之情況下，董事（包括獨立非執行董事）認為，認購價屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 發售股份之地位

發售股份（於配發、繳足及發行後）將在各方面與於配發及發行發售股份當日之已發行股份享有同等權益。發售股份持有人將有權收取於有關發售股份配發及發行當日或之後就其宣派、作出或派付之一切未來股息及分派。

### 發售股份之證書

待下文「公開發售之條件」一節所載公開發售之條件達成後，預期所有繳足股款發售股份之股票將於二零一四年五月二十八日（星期三）或之前，以平郵寄發予該等已接納及（如適用）申請發售股份並已繳付股款之合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。預期有關全部或部份未能成功申請保證配額以外的發售股份之退款支票將於二零一四年五月二十八日（星期三）或之前以平郵寄發予有關申請人，郵誤風險概由收件人自行承擔。

### 海外股東之權利

章程文件不會根據香港及百慕達以外之任何司法權區的適用證券法例或相等的法例登記或存案。於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之海外股東有可能不合資格參與公開發售。根據本公司於記錄日期之股東名冊，合共有2,681名海外股東，其地址分別位於新加坡、馬來西亞、中國、美利堅合眾國、加拿大、澳洲、日本、汶萊、英國、毛里求斯、台灣、印度、瑞士、印尼及新西蘭。鑑於本公司在二零一四年四月二十八日（星期一）起至二零一四年五月五日（星期一）止期間內暫停受理股東登記過戶事務，而股份在該期間內不能辦理過戶登記手續，因此，在記錄日期之本公司股東名冊內容相等於交回股份辦理過戶登記手續之最後日期之本公司股東名冊內容。

本公司已遵守上市規則第13.36(2)(a)條之全部必要遵守的規定，並曾就向該等海外股東發行發售股份一事，向本公司於上述司法權區的法律顧問諮詢有關上述各司法權區之適用證券法例是否對此事有任何法律限制，或有關的監管機構或證券交易所是否對此事有任何規定。

根據新加坡、馬來西亞、中國、日本、澳洲、台灣、英國、瑞士及新西蘭法律顧問提供之法律意見：(i)就在上述各司法權區內向海外股東提呈公開發售而言，根據各

有關司法權區之適用法例，對此事並無任何法律限制，而有關的監管機構或證券交易所對此事亦無任何規定；或(ii)由於本公司能夠符合登記地址位於新加坡、馬來西亞、中國、日本、澳洲、台灣、英國及新西蘭之各有關司法權區之豁免規定，因此本公司可獲豁免根據各有關司法權區之適用法例及規定向有關監管機構取得批准及／或就章程文件在當地辦理登記手續。因此，本公司將會向上述各海外股東寄發章程文件。

此外，根據有關的海外法律顧問提供之法律意見，董事認為：(i)倘若須依法向登記地址位於印度、毛里求斯、加拿大、美國、汶萊、瑞士及印尼之海外股東提呈公開發售，則須辦理登記本章程之手續及／或遵照此等司法權區之適用法例或監管規定或辦理特別或正式手續，而此舉會耗費時間和金錢，故此不適宜向此等受禁制股東提呈公開發售。

在香港以外任何地方或司法權區收取本章程及／或保證配額申請表格及額外申請表格之人士，不可視此等文件為申請認購發售股份之要約或邀請，除非此等要約或邀請可以在毋須遵照有關司法權區的任何登記或其他法例或監管規定下仍可合法提呈，則作別論。任何身居香港以外地區之人士(包括合資格股東之最終實益擁有人)倘有意申請認購發售股份，必須自行負責遵守有關司法權區之所有法例及規定，包括獲得任何政府或其他機關之同意及繳納該司法權區就此等事宜須繳納之任何稅款及徵費。任何申請人在填妥及交回保證配發申請表格及額外申請表格後，即構成有關申請人向本公司作出保證及聲明，表示有關申請人已經就接納認購發售股份一事在香港以外之所有有關地區正式遵守所有登記、法例及監管規定。

為免產生疑慮，特此說明，香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司毋須受任何該等聲明及保證之規限。閣下如對閣下之有關立場有任何疑問，應自行諮詢閣下的專業顧問。

### 不足一股之零碎發售股份

不足一股之零碎發售股份將不會發行予股東，而受禁制股東之發售股份配額亦不會發行予受禁制股東。因彙集此等零碎的發售股份而產生的發售股份以及受禁制股東之配額將會集合，供合資格股東以額外申請方式認購。

### 申請認購保證配額以外之發售股份

合資格股東有權根據有關公開發售之額外申請表格申請認購彼等所獲保證配額以外的任何發售股份，惟不保證彼等必定可獲得分配其所獲保證配額以外的任何股份。

可透過填妥超額申請表格並連同超額發售股份之獨立股款一併遞交而提出超額發售股份之申請。

### 額外發售股份之分配基準

本公司將按公平公正及按比例之基準酌情向申請認購原定配額以外之發售股份之合資格股東分配額外發售股份。

本公司不會優先處理把碎股湊足為完整買賣單位的申請。獲提呈發售股份之碎股的股東謹請注意，並不保證該等發售股份之碎股必定可根據申請額外發售股份而湊足為完整買賣單位。由合資格股東放棄申請之任何公開發售股份將由包銷商認購。

由代名人公司持有股份之股東謹請注意，董事會將根據本公司之股東名冊將提名人視為單一股東。股東謹請注意，倘若彼等以不同方式(如以本身名義提出申請或透過同時為其他股東持有股份之提名人提出申請)申請額外發售股份，則可能獲分配之額外發售股份數目或會有所不同。股東倘若對應否在有關暫停股份過戶登記期間把股份登記在自己名下並自行申請認購額外發售股份一事有任何疑慮，請自行諮詢專業顧問意見。

### 碎股買賣安排

為方便順利買賣發售股份之碎股(如有)，本公司已同意委聘中國銀河國際證券(香港)有限公司在二零一四年五月二十九日(星期四)起至二零一四年六月十九日(星期四)(包括首尾兩天)止期間內安排提供對盤服務。股東倘若有意購入合併股份之碎股以湊足一手完整買賣單位，或有意出售彼等所持之合併股份碎股，可在上文所述期間內之辦公時間聯絡中國銀河國際證券(香港)有限公司(地址為香港上環皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈35樓3501-3507室)之蔡浩然先生(電話號碼：(852) 3698 6820)。務請股東留意，就買賣有關股份碎股的對盤服務而言，並不擔保必定會成功對盤。任何股東如對碎股買賣安排有任何疑問，請自行諮詢本身之專業顧問。

### 申請上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。倘若股份合併於二零一四年五月十五日生效，則發售股份之每手買賣單位為5,000股合併股份。倘若股份合併不能生效，則本公司將會採取必須之步驟及作出有關公佈以更改本公司股份之每手完整買賣單位，以確保股份之每手完整買賣單位的價值將會高於2,000港元。

---

## 董事會函件

---

待發售股份獲准在聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自發售股份開始在聯交所買賣當日或香港結算決定之其他日期起，在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日進行之交易，必須在其後第二個交易日在中央結算系統內交收。在中央結算系統內進行之一切活動必須依照不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

### 稅務

合資格股東如對持有或買賣發售股份之稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問之意見。茲鄭重聲明，本公司、其董事或參與公開發售之任何其他人士，概不就因持有或出售或買賣發售股份對發售股份持有人產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

### 包銷協議

日期：二零一四年三月二十八日

包銷商：美成

美成為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由柴女士（其為執行董事、董事會主席兼本公司行政總裁）全資擁有。

於最後實際可行日期，美成持有1,555,772,894股現有股份，相當於本公司已發行股本約54.37%。

所包銷之發售股份數目：根據包銷協議，美成作為包銷商已有條件同意包銷若干未獲股東認購之發售股份，亦即652,863,553股現有股份（或130,572,711股合併股份）（不包括根據美成承諾已同意將予認購之發售股份）。因此，公開發售已獲悉數包銷。

佣金：根據包銷協議，本公司不會向包銷商支付任何包銷佣金。

---

## 董事會函件

---

由於自該公告日期至記錄日期止期間，合共有8,350,000份購股權獲行使，故此由美成包銷之股份數目為652,863,553股（或130,572,711股合併股份）。

### 美成承諾

根據包銷協議，美成已向本公司作出不可撤回的承諾，願意：(i)在公佈公開發售結果的日期之前，由美成實益擁有並以其名義登記之1,555,772,894股現有股份（或311,154,579股合併股份）將會繼續由美成實益擁有並以其名義登記；(ii)美成將會根據公開發售接納認購其所獲之配額合共777,886,447股發售股份（或在股份合併生效後，155,577,289股發售股份）；及(iii)美成將會在最後接納時限之前就有關發售股份呈交申請表格連同適當的股款金額，而有關支票在首次過戶時將會兌現，或根據章程文件所述之接納及申請手續作出有關申請。

除上文披露之美成承諾外，董事會並無接獲由任何主要股東提供之資料或作出之不可撤回承諾，表示有意根據公開發售接納認購彼等將獲配發之本公司證券。

### 終止包銷協議

倘於最後終止時間（倘最後終止時間為當日上午九時正至下午四時正於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號或該等訊號維持生效之營業日，則最後終止時間將為當日上午九時正至下午四時正並無於香港生效八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號或該等訊號並無維持生效之下一個營業日）前：

- (1) 包銷商全權認為公開發售之成功將會因以下事件而受到重大及不利影響：
  - (a) 頒佈任何新法例或規例或現行法例或規例（或其司法詮釋）出現任何變動或發生任何其他事件（不論其性質為何），而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或交易狀況或前景構成重大及不利影響或對公開發售重大不利；或
  - (b) 發生有關政治、軍事、金融、經濟或其他性質（無論是否與前述任何一項同類）之任何本地、國家或國際事件或變動（無論是否構成於包銷協議日期之前及／或之後所發生或持續發生之一連串事件或變動之一部份），或本地、國家或國際爆發敵對行為或武裝衝突或該等行為或衝突升級，或可影響本地證券市場之事件，而包銷商全權認為會對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大及不利影響、或對公開發售之順利進行構成重大及不利影響或基於其他原因導致進行公開發售屬不宜或不智；或

---

## 董事會函件

---

- (2) 市場狀況出現任何不利變動(包括但不限於財政或金融政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受到嚴重限制)，而包銷商全權認為有可能對公開發售之順利進行構成重大或不利影響，或導致進行公開發售屬不宜或不智；或
- (3) 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商全權認為會對本公司之前景構成不利影響，包括在不損害前述條文之一般性原則下，提出清盤呈請或通過決議案清盤或結業，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重大資產遭破壞；或
- (4) 任何不可抗力事件，包括在不損害其一般性原則下，任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工；或
- (5) 有關本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景之任何其他重大不利變動(無論是否與前述任何一項同類)；或
- (6) 包銷商合理認為倘在緊接章程日期前出現或發現而並無於章程內披露之任何對公開發售構成重大遺漏之事宜；或
- (7) 股份買賣於聯交所因特殊金融情況或其他原因而有任何禁售、暫停買賣或重大限制，

則包銷商有權於最後終止時間前向本公司發出書面通知終止包銷協議。

倘於最後終止時間前出現以下情況，則包銷商有權以撤銷通知終止包銷協議：

- (1) 包銷商獲悉包銷協議所載任何聲明、保證或承諾遭嚴重違反；或
- (2) 包銷商獲悉任何特別事件。

包銷商各種有關通知，均須於最後終止時間前發出。

### 公開發售之條件

公開發售須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (1) 不遲於章程寄發日期，將董事決議案批准之兩名董事（或彼等書面正式授權之代理人）妥為簽署之每份章程文件各一份印本（連同所有其他須隨附之文件）送達聯交所以取得認可及呈交香港公司註冊處處長登記，及遵照上市規則及公司條例作出其他行動；
- (2) （倘需要）由一名董事（代表全體董事）正式簽署（倘需要）表示已獲董事決議案批准之每份章程文件各一份副本（及所有其他須隨附之文件）呈交百慕達公司註冊處登記，以及在可行情況下盡快遵照於章程寄發日期後之公司法作出之其他行動；
- (3) 於章程寄發日期或之前向合資格股東寄發章程文件，並向受禁制股東（如有）寄發章程及海外函件（僅供參考），解釋彼等不得參與公開發售之情況；
- (4) 聯交所上市委員會不遲於買賣首日批准或同意批准（受配發規限）發售股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關上市及買賣之批准；
- (5) （倘需要）百慕達金融管理局批准於最後終止時間或包銷商與本公司書面同意之較後日期前，授出同意發行發售股份；
- (6) 包銷商之責任成為無條件及包銷協議於最後終止時間或之前並無根據其條款予以終止；及
- (7) 本公司遵守及履行於包銷協議下所有承諾及義務，且本公司因包銷協議而發出之聲明及保證仍屬真實、正確，且各重大方面均無誤導。

上述先決條件概不得豁免。倘先決條件於最後終止時間前或本公司與包銷商可能協定之有關其他日期前未能全部或部份達成，則包銷協議將告終止，而訂約雙方概不得向任何另一方就成本、損害賠償、補償或其他款項提出任何索償（惟就任何先前違反提出者除外）。

## 董事會函件

### 本公司之股權結構

本公司於本章程刊發日期及緊隨公開發售完成後（並未計及股份合併）之股權架構載列如下：

	於最後實際可行日期		緊隨公開發售完成後 (假設所有合資格 股東接納其在 公開發售下之配額)		緊隨公開發售完成後 (假設並無合資格 股東接納其在 公開發售下之配額)	
	現有股份數目	概約百分比	現有股份數目	概約百分比	現有股份數目	概約百分比
美成	1,555,772,894	54.37%	2,333,659,341	54.37%	2,986,522,894	69.58%
公眾股東：	1,305,727,106	45.63%	1,958,590,659	45.63%	1,305,727,106	30.42%
總計	<u>2,861,500,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,292,250,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,292,250,000</u>	<u>100.00%</u>

### 過去十二個月之集資活動

於緊接最後實際可行日期前過往十二個月內，本公司並無進行任何供股、公開發售或為籌集資金而發行股權證券或其他相關活動。

### 進行公開發售之原因及所得款項之用途

本公司為投資控股公司。本集團主要從事物業投資及持有之業務（「物業投資及持有業務」）、為發展物業提供管理服務，包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理以及於上海提供零售及管理服務。

公開發售所得款項淨額估計約為284,000,000港元。董事會擬將公開發售款項淨額中：(i)不多於264,000,000港元用於發展本集團之物業投資及持有業務；及(ii)餘額則用作一般營運資金。本公司現正考慮在大城市（包括但不限於北京、上海、廣州、深圳、香港或中國東北其他大城市）購入一間可以持有作為投資控股物業並可出租作商務辦公室用途之商業樓宇。於最後實際可行日期，本公司並無就任何收購事項進行任何磋商，亦無就購買任何上述物業資產而訂立任何最終協議。



---

## 董事會函件

---

在柴女士放棄投票之情況下，董事(包括獨立非執行董事)經考慮公開發售條款後，認為公開發售及包銷協議均屬公平合理，亦符合本公司及股東整體利益。此外，公開發售向所有合資格股東提供平等機會參與擴大本公司之股本基礎，並可讓合資格股東按其意願維持彼等於本公司之權益比例並繼續參與本公司之未來發展。然而，不擬接納發售股份之合資格股東請注意，彼等於本公司之持股比例將會被攤薄。

### 買賣股份之風險警告

股東及有意投資者請注意，公開發售須待包銷協議成為無條件而包銷商亦無根據包銷協議之條款終止包銷協議後，方可作實。因此，公開發售不一定會進行。然而，公開發售與股份合併並非互為條件。

股東及有意投資者於買賣股份時，務請審慎行事，倘對自身的有關立場有任何疑問，應自行諮詢專業顧問意見。

### 有關購股權之調整

公開發售可能導致行使價及／或購股權隨附之轉換權獲行使時根據工具之相關條款將予發行之股份數目(須由本公司委任之核數師審閱)之調整。本公司將適時就有關調整刊發進一步公佈。

### 申請發售股份及就其付款之程序

如閣下為合資格股東，本章程隨附之保證配額申請表格將賦予閣下權利，可申請表格所示閣下保證配額下之發售股份數目。倘閣下有意申請該等發售股份或任何較少數目之該等發售股份，須按照申請表格上印列之指示將申請表格填妥、簽署及連同就申請而應付之全數款額，於二零一四年五月二十一日(星期三)下午四時正(香港時間)前交回過戶處。所有股款必須以港元支付。支票須由香港持牌銀行戶口開出，而銀行本票亦須由香港持牌銀行發出，並註明抬頭人為「Ground Properties Company Limited – Open Offer Account」及以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。

謹請注意，除非合資格股東不遲於二零一四年五月二十一日(星期三)下午四時正(香港時間)將填妥之保證配額申請表格連同適當股款交回過戶處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22樓，否則其根據公開發售所獲之有關保證配額及任何有關權利及配額將被視作放棄並將予以註銷，而有關的發售股份將可供合資格股東透過認購額外發售股份的額外申請表格申請認購。

---

## 董事會函件

---

所有支票或銀行本票將於收訖後即時過戶，而有關款項所賺取之利息將全數撥歸本公司所有。倘支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現，則任何有關的保證配額申請表格可遭拒絕受理，而在此情況下，合資格股東於公開發售下之有關配額將被視作放棄並將予以註銷。

倘包銷商於最後終止時間前行使權利以終止其於包銷協議下之責任，及／或倘有關公開發售之任何條件並無根據「公開發售之條件」一節達成，則申請股款將不計利息並以支票方式（以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出）於二零一四年五月二十八日（星期三）或之前以平郵按本公司股東名冊上之登記地址寄還予申請人（或倘為聯名股東，則寄還予排名首位之申請人），郵誤風險概由有關申請人承擔。

保證配額申請表格僅供名列表格之人士使用，不得轉讓。所有文件（包括應付款項之支票及本票）將寄發予有權收件者之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。任何收取之申請款項概不會獲發收據。

### 申請額外發售股份及就其付款之程序

合資格股東有權申請認購：(i)按保證基準配發但未獲合資格股東接納認購之發售股份；及(ii)按保證基準配發但未獲合資格股東接納認購之未售出零碎發售股份。

以代名人（或於中央結算系統持有）持有股份之投資者應注意，按照本公司之股東名冊，本公司將代名人（包括香港結算）視為單一股東。倘若閣下為合資格股東，並有意申請認購隨附於本章程之保證配額申請表格所列明屬於閣下的保證配額以外的任何發售股份，務請閣下必須根據隨附之額外申請表格所印列之指示把表格填簽妥當，連同就申請額外發售股份時應付之全數款額，於二零一四年五月二十一日（星期三）下午四時正前交回過戶處。所有股款必須以港元支付。支票須由香港持牌銀行戶口開出，銀行本票亦須由香港持牌銀行發出，並註明抬頭人為「Ground Properties Company Limited – Excess Application Account」及以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。

倘概無額外發售股份配發予合資格股東，已繳交之申請款項預期將於二零一四年五月二十八日（星期三）或之前以平郵按登記地址全數（不計利息）退還予有關合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘配發予合資格股東之額外發售股份數目少於所申請之數目，多出之申請款項（不計利息）亦預期將於二零一四年五月二十八日（星期三）或之前以平郵按登記地址退還予有關合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。所有支票或銀行本票將於收訖後即時過戶，而有關款項所賺取之利息將全數撥歸本公司所

---

## 董事會函件

---

有。填妥及交回額外申請表格，連同支付所申請額外發售股份股款之支票或銀行本票後，即構成申請人對該支票或銀行本票於首次過戶時即可兌現之保證。倘任何支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則有關額外發售股份之申請可遭拒絕受理。

額外申請表格僅供獲寄發人士使用，不得轉讓。所有文件(包括應付款項之支票或銀行本票)將由過戶處寄往有權收件者之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘「公開發售之條件」一段所述之任何公開發售條件未能達成，則公開發售將不會進行，而就申請額外發售股份收取之申請股款將於二零一四年五月二十八日(星期三)或之前以支票退還予申請人，並將以平郵方式寄予彼等之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 一般事項

由於公開發售不會令本公司已發行股本或本公司市值增加50%以上，而本公司在緊接該公佈刊發日期前十二個月期間內亦無宣佈進行任何其他公開發售或供股事項，因此，根據上市規則，進行公開發售毋須股東批准。

包銷商為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，根據包銷協議擬進行之交易構成本公司之關連交易。柴女士已在董事會會議上放棄就批准公開發售及包銷協議而提呈之決議案投票。根據上市規則第14A.31(3)(c)條，在已遵守上市規則第7.26A(2)條之情況下，包銷協議將獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。由於本公司已根據上市規則第7.26A(1)條所述，安排讓合資格股東申請超過彼等根據公開發售所獲配額之發售股份，故此已遵守上市規則第7.26A(2)條，而包銷協議亦從而獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准規定。

### 其他資料

敬請 閣下垂注本章程各附錄所載其他資料。

此致

列位合資格股東 台照  
及列位受禁制股東 參照

承董事會命  
廣澤地產有限公司  
主席  
柴琇  
謹啟

二零一四年五月七日

## 1. 財務資料概要

本集團截至二零一三年三月三十一日止三個年度之財務資料分別載於本公司截至二零一三年三月三十一日止三個年度之年報。本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核財務資料於本公司有關期間之中期報告披露。本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報（財務資料載於第39至111頁），可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0719/LTN20110719420.pdf>)及本公司網站([http://www.groundproperties.com/attachment/20110719183201001242124\\_en.pdf](http://www.groundproperties.com/attachment/20110719183201001242124_en.pdf))查閱。本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報（財務資料載於第39至107頁），可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0725/LTN20120725509.pdf>)及本公司網站([http://www.groundproperties.com/attachment/20120725190201001469658\\_en.pdf](http://www.groundproperties.com/attachment/20120725190201001469658_en.pdf))查閱。本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報（財務資料載於第51至119頁），可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0716/LTN20130716194.pdf>)及本公司網站([http://www.groundproperties.com/attachment/20130716171701001696033\\_en.pdf](http://www.groundproperties.com/attachment/20130716171701001696033_en.pdf))查閱。本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告（財務資料載於第3至25頁），可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/1218/LTN20131218154.pdf>)及本公司網站([http://www.groundproperties.com/attachment/20131218163201001800650\\_en.pdf](http://www.groundproperties.com/attachment/20131218163201001800650_en.pdf))查閱。

新近購入之投資公司Ace Plus Global Limited及其附屬公司（統稱「Ace Plus集團」）截至二零一三年三月三十一日止三個年度之財務資料載於本公司刊發日期為二零一三年九月三十日之通函第II-1至II-23頁「附錄二 – Ace Plus集團之財務資料」，而有關之通告可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0930/LTN20130930071.pdf>)查閱。

## 2. 債務聲明

於二零一四年三月三十一日（於本章程付印前可查證本集團之債務之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有尚未償還貸款約295,000,000港元，其中包括：(i)銀行貸款約210,000,000港元，以本集團之租契業權土地及樓宇作抵押；及(ii)承付票據約85,000,000港元。

除上文所述者及除集團內公司之間的負債外，於二零一四年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還之銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、財務租約、租購承擔（不論是有擔保或無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

由二零一四年三月三十一日起至最後實際可行日期止，本集團之債務及或然負債並無任何重大改變。

## 3. 營運資金

董事在作出仔細及周詳查詢後，並在計入進行公開發售所產生之款項淨額以及本集團之內部資源後，認為除非出現意料之外的情況，否則本集團應有足夠的營運資金以供本章程刊發日期起計最少未來十二個月內之日常業務所需。

#### 4. 重大變動

除上文所述者及誠如本公司在截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告所披露，截至二零一三年九月三十日止六個月之虧損淨額13,200,000港元乃主要由於：(i)收購物業發展及管理業務、可能持續關連交易及出售若干資產所引致之法律及專業費用增加；及(ii)因於二零一三年三月出售流動通訊服務業務，故此不再有任何來自流動通訊服務業務之收入及溢利所致，惟有關之影響已部份被不再出現與零售業務有關的商譽減值虧損而對銷。於最後實際可行日期，董事確認，自二零一三年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來，本集團之財務或業務狀況並無任何重大不利變動。

#### 5. 本集團之財務及經營前景

中國共產黨第十八屆中央委員會第三次全體會議，簡稱「中共三中全會」，就全面深化改革出台了綱領文件，對中國未來十年的商業及經濟改革，規劃出清晰的路線圖，充分強調市場作用。此宏觀經濟導向預期能為中國經濟發展注入新活力，同時為本集團之發展帶來更大機遇。

電信市場瞬息萬變，競爭激烈，為本集團業務發展帶來不少挑戰。儘管如此，隨著中國發放4G牌照如箭在弦，本集團預期上海電信運營商將可搶佔4G業務先機，重現高速增長之勢頭。本集團憑藉與上海電信運營商合作零售業務及管理服務，可望適時把握機遇，改善業務表現。

展望未來，本集團將利用於物業投資及管理的經驗，拓展電信業務以外的業務發展。中國經濟不斷迅速發展，吉林省更是一枝獨秀。地區生產總值於二零零八年至二零一二年按年複合平均增長率為16.7%，高於其他省份同期之13.2%，預期於未來還會不斷擴張。本集團看準吉林省經濟增長帶來的商機，已於二零一三年十月完成收購長白山地產項目35%權益，並取得項目之管理權。此項目位置極具策略優勢，鄰近新興旅遊景點「萬達度假區」、天池國家級名勝區及長白山機場，預期能迎合當地對酒店、觀光景點及設施之殷切需求，商機無限。項目總面積超過一百萬平方米，將發展成高端度假村，集六星級酒店、主題公園、獨立洋房及公寓於一身，預期為本集團帶來更龐大的潛在收益機遇，前景亮麗。

此高端度假村之第一期項目，計劃於二零一四年年中展開建築工程，並於二零一四年第三季開始預售，有關業績將反映於本集團應佔聯營公司業績內。而管理合約所帶來的管理費用，亦可為本集團締造新收入來源。

本集團致力推動項目發展，使項目成為本集團進軍中國物業投資及管理市場的基石。本集團未來會繼續尋找高增長投資機會，推動業務邁向多元化，不斷壯大股東回報。

## A. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事根據香港聯合交易所證券上市規則第4.29條編製，以說明本公司建議公開發售(「公開發售」)對本集團未經審核綜合有形資產淨值之影響(猶如公開發售已於二零一三年九月三十日進行)。

本集團之未經審核備考財務資料乃根據本公司股東應佔本集團於二零一三年九月三十日之未經審核綜合有形資產淨值(摘錄自本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之已刊發中期報告)而編製，並已按隨附之附註所述作出調整。

編製未經審核備考財務資料之目的乃僅供說明用途，而由於其假設性質使然，未必能如實反映本公司股東於公開發售完成後或二零一三年九月三十日或在任何未來日子應佔本集團之未經審核綜合有形資產淨值。

本公司股東 於二零一三年 九月三十日 應佔之本集團 未經審核 綜合有形 資產淨值 (附註1) 千港元	估計 公開發售 所得款項淨額 (附註2) 千港元	緊隨公開 發售完成後 本公司股東 應佔之本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 千港元	緊接公開發售前 本公司股東 於二零一三年 九月三十日 應佔每股股份 之未經審核 綜合有形 資產淨值 (附註3) 港元	緊隨公開 發售完成後 本公司股東 應佔每股股份 之未經審核 綜合有形 資產淨值 (附註4) 港元
426,504	283,835	710,339	0.1512	0.1671

附註：

- (1) 本公司股東於二零一三年九月三十日應佔本集團之未經審核綜合有形資產淨值之金額約426,504,000港元，此乃根據本集團於二零一三年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之已刊發中期報告)所示之本公司股東於二零一三年九月三十日應佔未經審核總資本及儲備計算。
- (2) 估計公開發售所得款項淨額約283,835,000港元乃根據按每股股份0.2港元之認購價將予發行之1,430,750,000股發售股份(基準為於記錄日期每持有兩股現有股份可認購一股發售股份)，並經扣除本公司將須支出的估計法律費用及專業費用以及其他相關支出合共約2,315,000港元計算。

計算此金額時所採用之現有股份數目為2,861,500,000股(亦即於二零一三年九月三十日已發行之調整前股份2,820,500,000股以及根據二零零二年購股權計劃(已於二零一三年九月三十日之後生效)已發行之股份41,000,000股之總和)。

- (3) 用以計算此金額時採用之股份數目為2,820,500,000股。此乃根據於二零一三年九月三十日已發行之調整前股份2,820,500,000股為基準計算。

本公司股東於二零一三年九月三十日(進行公開發售之前)應佔每股合併股份之未經審核綜合有形資產淨值為0.7561港元。計算此金額時所採用之合併股份數目為564,100,000股。此乃根據於二零一三年九月三十日已發行之現有股份數目2,820,500,000股為計算基準,並根據股本重組作出調整(猶如股本重組已於二零一三年九月三十日完成)。股本重組涉及(其中包括)每五股已發行現有股份合併為一股合併股份,以及把每股已發行合併股份之面值由0.01港元增至0.05港元。

- (4) 緊隨公開發售完成後,本公司股東應佔每股合併股份之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據4,251,250,000股調整前股份為基準計算,其中包括於二零一三年九月三十日已發行之調整前股份2,820,500,000股及在公開發售完成時將予發行之1,430,750,000股新股份。本集團於二零一三年九月三十日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的金額並無包括根據二零零二年購股權計劃授出之購股權(已於二零一三年九月三十日之後生效)被行使時已發行之41,000,000股股份。

在公開發售完成後,本公司股東應佔每股合併股份之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值為0.8354港元。此乃根據850,250,000股合併股份為基準計算,其中包括於二零一三年九月三十日已發行之合併股份564,100,000股及在公開發售完成時將予發行之286,150,000股新合併股份。

- (5) 除上文所述之調整外,並無作出任何調整以反映本集團在二零一三年九月三十日之後之任何經營業績或其他已進行之交易。

**B. 有關就編製備考財務資料之獨立申報會計師核證報告**

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就廣澤地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料之編製作報告。未經審核備考財務資料乃由貴公司董事編撰，僅供說明之用。該未經審核備考財務資料包括貴公司刊發日期為二零一四年五月七日之章程（「章程」）於第28至29頁所載於二零一三年九月三十日之貴公司股東應佔貴集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表及有關的附註。貴公司董事編製該未經審核備考財務資料所採用之適用準則於章程第28至29頁詳述。

未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，以說明貴公司於二零一四年三月二十八日所公佈之建議股份合併、更改每手買賣單位及建議公開發售（基準為於記錄日期每持有兩股現有股份可認購一股發售股份）（「該等交易」）在假設該等交易已於二零一三年九月三十日完成之情況下，對貴集團於二零一三年九月三十日之財務狀況之影響。在編製過程之中，有關貴集團之財務狀況之資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零一三年九月三十日止六個月之財務報表，而就此作出的審閱報告亦已經刊發。

**董事於未經審核備考財務資料之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」，編製未經審核備考財務資料。



## 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行受聘查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

章程所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明該等交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該等交易已經進行或該等交易已經於選定的較早日期進行，以供說明。故此，吾等概不就該等交易於二零一三年九月三十日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之該等交易，以及其他相關受聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此致

廣澤地產有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
35樓3505-3506室  
列位董事 台照

瑪澤會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一四年五月七日

## 1. 責任聲明

本章程(董事願共同及個別對此承擔全部責任)載有遵照上市規則而提供有關本公司的詳盡資料。董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整,並無誤導或欺詐成分;且本章程並無遺漏其他事宜,致使其所載任何聲明產生誤導。

## 2. 股本

### (a) 股本

本公司(i)於最後實際可行日期;(ii)緊隨公開發售完成後(假設自最後實際可行日期起至公開發售完成日期止本公司已發行股本並無出現其他變動)之法定及已發行股本。

#### (i) 於最後實際可行日期

法定股本：		港元
<u>78,000,000,000股</u>	每股面值0.01港元之現有股份	<u>780,000,000.00</u>
已發行及繳足股款：		
<u>2,861,500,000股</u>	每股面值0.01港元之現有股份	<u>28,615,000.00</u>

#### (ii) 緊隨公開發售完成後

法定股本：		港元
<u>78,000,000,000股</u>	每股面值0.01港元之現有股份	<u>780,000,000.00</u>
已發行及繳足股款：		
<u>1,430,750,000股</u>	將予發行之發售股份	<u>14,307,500.00</u>
<u>4,292,250,000股</u>	每股面值0.01港元之現有股份	<u>42,922,500.00</u>

## (iii) 緊隨公開發售完成後(假設股份合併已經生效)

法定股本：		港元
<u>15,600,000,000股</u>	每股面值0.05港元之合併股份	<u>780,000,000.00</u>
已發行及繳足股款：		
<u>286,150,000股</u>	將予發行之合併發售股份	<u>14,307,500.00</u>
<u>858,450,000股</u>	每股面值0.05港元之合併股份	<u>42,922,500.00</u>

所有股份彼此之間在各方面享有同等權利，包括有關投票、股息及退還股本之權利。

即將配發及發行之發售股份於發行及繳足股款時將在各方面與於配發及發行發售股份當日所有已發行股份享有同等權利，包括收取於配發及發行發售股份日期或之後作出或宣派之任何股息或分派。

已發行股份於聯交所上市。本公司並無任何部分股本或任何其他證券於聯交所以外任何證券交易所上市或買賣，亦無申請或現正建議或尋求批准股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

現時並無任何有關將會豁免或同意將會豁免日後股息之安排。

**(b) 購股權**

於最後實際可行日期，概無任何可轉換或交換為股份之尚未行使購股權、認股權證或證券。

**3. 董事權益披露**

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被視為或當作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(iii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述由本公司存置之登記冊之任何權益或淡倉：

## 於現有股份之權益

董事姓名	身份及權益性質	持倉	所持股份數目	概約權益百分比
柴女士	於受控制法團之權益	好倉	1,555,772,894 (附註)	54.37%

附註：1,555,772,894股股份乃由美成持有，一家由柴女士全資實益擁有之公司。

## 4. 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有有權於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

## (a) 於本公司之權益

名稱	身份及權益性質	持倉	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
美成	實益擁有人	好倉	1,555,772,894	54.37%

## (b) 於本集團其他成員公司之權益

登記持有人之名稱	本公司非全資附屬公司之名稱	股權概約百分比
中國移動通信集團廣東有限公司	香港潤迅通信聯合有限公司(清盤中)	30%
深圳市潤迅通信聯合有限公司	深圳潤迅集群通信技術有限公司(清盤中)	30%

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(董事或本公司主要行政人員除外)直接或間接擁有有權於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或於股份或相關

股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

## 5. 董事權益

於最後實際可行日期，除包銷協議之外，概不存在董事於當中擁有重大直接或間接權益，且與本集團業務關係重大之任何合約或安排。

於最後實際可行日期，除收購協議（見下文之定義）及出售協議（見下文之定義）之外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，柴女士為廣澤投資控股集團有限公司（「廣澤投資控股」）之股東兼董事，而廣澤投資控股為一間控股公司，其附屬公司主要在中國經營物業發展及投資業務。因此，根據上市規則，柴女士被視為於與本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務擁有權益。

於最後實際可行日期，執行董事陳陸輝先生（「陳先生」）與執行董事叢紅松先生（「叢先生」）分別為廣澤地產集團股份有限公司（「廣澤地產」）之董事及副總裁。廣澤地產為廣澤投資控股之附屬公司，主要在中國經營物業發展及投資業務。因此，根據上市規則，陳先生及叢先生被視為於與本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務擁有權益。

於最後實際日期，非執行董事丁鵬雲先生（「丁先生」）為LT International Holdings Limited（峻嶺國際集團有限公司）之唯一股東及董事，而該公司為一間控股公司，其附屬公司在中國廣州、上海及北京經營物業發展及投資業務。因此，丁先生被視為於與本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 7. 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有或擬訂立任何不可在一年內終止而毋須作出補償（法定補償除外）之服務合約。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 9. 專家及同意書

以下為曾於本章程提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
瑪澤會計師事務所有限公司	執業會計師

瑪澤會計師事務所有限公司已就刊發本章程發出同意書，同意按本章程所載形式及涵義載入其函件、報告及引述其名稱及／或意見，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，瑪澤會計師事務所有限公司：

- (a) 概無於本集團任何成員公司自二零一三年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無直接或間接擁有本集團任何成員公司任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否合法行使）。

## 10. 重大收購

自二零一三年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來，本集團曾進行下列收購，而有關之溢利或資產構成或將會構成對本公司下期刊發截至二零一四年三月三十一日止年報之財務報表的重大貢獻。被收購公司之董事應收之酬金及實物分派的總額不會因有關收購而改變。

魏承思先生與本公司訂立日期為二零一三年四月二十五日之收購協議（已經由一份日期為二零一三年七月十日之補充協議加以修訂及重列）（「收購協議」）。據此，本公司有條件同意購入，而魏承思先生亦有條件同意出售Ace Plus Global Limited之100%股權以及Ace Plus Global Limited於該項收購之完成日期結欠魏承思先生之股東貸款，就此涉及之現金總代價為385,000,000港元（「收購事項」）。Ace Plus Global Limited一直以來均在中國從事投資控股業務。

除上文披露者外，自二零一三年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日）以來，本集團各成員公司概無收購或同意將予收購或正在建議收購任何業務或公司股本權益（泛指將會對本公司下期刊發之賬目其中核數師報告內的數字構成重大貢獻之業務或權益）。

## 11. 重大合約

以下為本集團各成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約（並非於本公司日常業務過程中訂立者）：

- (i) 本公司與配售代理訂立日期為二零一二年五月二十四日之配售協議，按竭盡所能基準向不少於六名獨立承配人配售最多564,100,000股新股份，配售價為每股0.10港元，惟有關協議已於二零一二年十月三十一日失效；
- (ii) 本公司之全資附屬公司潤美投資有限公司（「SMI」）（作為賣方）與一名獨立第三方（「HH買方」）（作為買方）訂立日期為二零一二年七月五日之臨時買賣協議，以出售位於香港九龍紅磡山谷道1號鴻興閣23樓連同部份該樓層之上之天台，代價為2,750,000港元（「鴻興閣出售事項」）；
- (iii) SMI及HH買方訂立日期為二零一二年七月十七日之買賣協議，內容有關鴻興閣出售事項；
- (iv) SMI及HH買方訂立日期為二零一二年九月六日之轉讓契據，內容有關鴻興閣出售事項；
- (v) 由本公司、China Motion Holdings Limited（「CMH」），其為本公司之全資附屬公司）及ChinaMotion InfoServices Limited（「CM Info」，其為本公司之非全資附屬公司，而CM Info連同CMH統稱「MVNO賣方」（作為賣方））與Gulfstream Capital Partners Ltd.（「Gulfstream」）（作為買方）於二零一二年十一月二十七日訂立之購股協議（已經由第一份修訂協議（見下文之定義）及第二份修訂協議（見下文之定義）修訂及補充）（「MVNO出售協議」），內容有關出售潤迅通信（香港）有限公司（「潤迅通信香港」，其為本公司的前附屬公司）之全部已發行股本（「MVNO待售股份」），就此涉及之代價為45,000,000港元（可予調整）（「MVNO出售事項」）；
- (vi) MVNO賣方、Gulfstream及一名託管代理於二零一二年十一月二十七日訂立之託管協議，內容有關託管按金4,500,000港元，以待（其中包括）MVNO賣方出售MVNO待售股份予Gulfstream之完成；
- (vii) 潤迅通信香港（作為轉讓人）與CMH（作為承讓人）於二零一三年一月三十日訂立之轉讓契據，內容有關於MVNO出售事項完成前轉讓及轉移呆賬約9,000,000港元；
- (viii) 本公司、MVNO賣方、Gulfstream及VelaTel Global Communications, Inc.（「MVNO擔保人」）於二零一三年二月四日訂立有關MVNO出售協議、託管協議及公司擔保之第一份修訂協議（「第一份修訂協議」），內容有關（其中包括）將MVNO出售事項之完成日期由二零一三年一月三十一日延至二零一三年二月二十八日，並將原訂代價調整至45,405,000港元（可予調整）；



- (ix) 本公司、MVNO賣方、Gulfstream及MVNO擔保人於二零一三年三月三日訂立有關MVNO出售協議及公司擔保之第二份修訂協議（「第二份修訂協議」），內容有關（其中包括）將MVNO出售事項之完成日期進一步延至二零一三年三月一日，並將代價進一步調整至49,500,000港元（可予調整），當中37,490,637.45港元連同累計利息1,500,000港元將於完成日期（即二零一三年三月一日）由MVNO擔保人以發行承付票據（「MVNO承兌票據」）之方式支付；
- (x) MVNO賣方及Gulfstream於二零一三年三月三日訂立之股份質押契據及股份託管協議，內容有關質押MVNO待售股份作為悉數及準時償還MVNO承兌票據之抵押品，以及委任臨時託管代理及替任託管代理；
- (xi) Ace Plus Global Limited（「Ace Plus」）與撫松廣澤房地產開發有限公司（「GZ房地產」）於二零一二年十二月八日訂立之項目管理合約，內容有關Ace Plus向GZ房地產提供服務；
- (xii) 收購協議；
- (xiii) CMH、Biara Investments Limited（「Biara Investments」，其為本公司之全資附屬公司）及Marvel Bonus Holdings Limited（「Marvel Bonus」）於二零一三年四月二十五日訂立之有條件買賣協議（「原有協議」），內容有關：(i)由CMH及Biara Investments向Marvel Bonus出售CM Concept Limited、CM Mobile Holdings Limited、潤迅服務有限公司、先豪有限公司、潤迅電腦有限公司、通源投資有限公司（「通源」）、General Tech Limited、Master Form Limited及Sungloss International Limited（全部均為本公司之全資附屬公司）之全部已發行股本；(ii)本公司向Marvel Bonus出讓及轉讓商標及域名以及本公司於當中之所有權利、權益、所有權及利益；及(iii)本公司向Marvel Bonus出售會籍（已於二零一三年七月十日終止）；
- (xiv) CMH、Biara Investments及Marvel Bonus於二零一三年七月十日訂立之終止契約，內容有關終止原有協議；
- (xv) Biara Investments及Marvel Bonus於二零一三年七月十日訂立之有條件買賣協議（「出售協議」），內容有關：(i) Biara Investments向Marvel Bonus出售通源之全部已發行股本；(ii)本公司向Marvel Bonus出售會籍；及(iii)豁免通源及其附屬公司與餘下集團之間的任何集團間之內部結餘，代價為5,660,000港元；

(xvi) 本公司與Marvel Bonus於二零一三年九月二十五日訂立之協議（「貸款協議」），內容有關Marvel Bonus向本公司提供一筆免息、不可要求即時償還及無抵押的貸款融資，其本金額相當於以下兩者之差額：(i) 36,620,250港元；及(ii)本集團任何成員公司在貸款協議訂立日期起至收購事項完成日期止期間內，根據MVNO承兌票據已收取之任何款額；及

(xvii) 包銷協議。

除上文披露者外，本集團各成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大或可屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立者）。

## 12. 公司資料及參與各方

註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
35樓3505-3506室

公司網址

<http://www.groundproperties.com>

授權代表

柴琬女士  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
35樓3505-3506室

龍月群女士  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
35樓3505-3506室

執行董事

柴琬女士  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
35樓3505-3506室

陳陸輝先生  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
35樓3505-3506室

叢紅松先生  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
35樓3505-3506室

**非執行董事**

丁鵬雲先生  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
35樓3505-3506室

**獨立非執行董事**

陳育棠先生  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
35樓3505-3506室

梅建平先生  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
35樓3505-3506室

聶梅生女士  
香港  
中環  
皇后大道中15號  
置地廣場公爵大廈  
35樓3505-3506室

**公司秘書**

龍月群女士  
彼為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員

百慕達股份過戶登記總處	MUFG Fund Services (Bermuda) Limited 26 Burnaby Street Hamilton HM11 Bermuda
股份過戶登記分處	卓佳雅柏勤有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓
主要往來銀行	恒生銀行有限公司 香港 德輔道中83號  香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號
香港法律之法律顧問 (有關公開發售)	李智聰律師事務所 香港 皇后大道中39號 豐盛創建大廈19樓
包銷商	美成集團有限公司 香港 中環 皇后大道中15號 置地廣場公爵大廈 35樓3505-3506室
本公司財務顧問	中國銀河國際證券(香港)有限公司 香港 上環 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈 35樓3501-3507室
核數師兼申報會計師	瑪澤會計師事務所有限公司 執業會計師 香港灣仔 港灣道18號 中環廣場42樓

### 13. 董事履歷

#### 執行董事

柴琇女士，48歲，於二零一三年十一月獲委任為本集團執行董事、主席兼行政總裁。柴女士為一名女商人，擁有逾二十二年工作經驗，主要從事於中國之物業投資及奶製品行業。自二零一零年起，彼於廣澤投資控股擔任行政總裁，主要負責吉林省物業發展及管理業務之整體營運。於二零零五年至二零一零年，彼曾於吉林省廣澤集團有限公司擔任行政總裁，負責集團之整體營運及管理，包括奶製品業務及房地產發展及管理業務。於二零零一年至二零零五年，彼曾於吉林省乳業集團廣澤有限公司擔任總經理，負責公司之整體營運及管理，包括行政、產品開發、銷售及售後服務。於一九九六年至二零零一年，柴女士曾於吉林省大民房地產開發有限責任公司擔任總經理，負責吉林省之物業發展業務。柴女士於二零零八年取得長江商學院之高級管理人員工商管理碩士學位。

陳陸輝先生，28歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事。陳先生於企業管理、企業融資、資本及財務管理方面具有逾六年經驗。彼自二零一一年起為廣澤地產董事及自二零一零年起為廣澤投資控股董事長助理。陳先生亦自二零一一年起為嘉灃宏達策略資本有限公司之董事及吉林省長江股權投資基金管理有限公司之副總裁。彼亦自二零一三年十一月起為盤古資本有限公司(一家擁有證券及期貨事務監察委員會頒發第9類業務牌照之公司)董事。自二零零七年七月至二零零九年期間，彼為景瑞地產(集團)股份有限公司(前稱上海景瑞地產(集團)股份有限公司)之董事長助理。陳先生持有中國清華大學經濟系學士學位。

叢紅松先生，43歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事。叢先生於房地產行業積逾二十年經驗，專長於產品定位與策劃、市場營銷策劃及銷售組織管理。叢先生曾於不同類型之房地產有較深入研究，如郊區大盤房地產、專業市場房地產、社區商業房地產、購物中心、賓館寫字間、旅遊度假村等。彼自二零一一年五月起為廣澤地產之助理總裁。於加入本集團前，叢先生於二零零八年至二零一一年期間曾為泰德(中國)商業地產公司之副總經理及副總裁及於二零零三年至二零零八年期間曾為浙江盾安置業有限公司之總經理。彼於二零零一年至二零零三年期間曾於沈陽銀基集團任副總經理及於一九九八年至二零零一年期間曾於沈陽建設投資公司任銷售總裁。叢先生於一九九三年至一九九八年期間曾在海南匯通集團主要從事規劃及設計之工作。叢先生於一九九三年獲得中國瀋陽大學建築學本科學位。

### 非執行董事

丁鵬雲先生，39歲，於二零零六年十月至二零一三年十一月期間曾為本公司執行董事，並於二零零六年十一月至二零一三年十一月期間曾為本集團之主席。丁先生由二零一三年十一月二十九日起由執行董事調任為非執行董事。丁先生於中國物業發展及投資積逾十八年經驗。彼現為LT International Holdings Limited (峻岭國際集團有限公司)之唯一股東及董事，該公司乃由丁先生之父親與其他業務夥伴成立之控股公司，其附屬公司自一九九一年起主要於中國廣州、上海及北京從事物業發展及投資以及證券投資之業務。丁先生分別自二零一二年九月及二零一二年十月起為中國信貸控股有限公司(股份代號：8207)(一家於聯交所創業板上市之公司)之執行董事及主席。丁先生於一九九二年至一九九四年期間在美國Beloit College修讀經濟及國際關係。

### 獨立非執行董事

陳育棠先生，51歲，於二零一三年十一月獲委任為獨立非執行董事。陳先生於企業財務、財務諮詢及管理、專業會計及審計方面具有逾二十五年經驗。彼現為天健德揚會計師事務所有限公司董事。陳先生自二零零九年九月起為澳優乳業股份有限公司(股份代號：1717)、自二零零八年六月起為大成糖業控股有限公司(股份代號：3889)、自二零零六年十一月起為中聚電池有限公司(股份代號：729)及自二零零四年三月起為錦興國際控股有限公司(股份代號：2307)(均於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼亦曾於二零一零年至二零一三年期間任創生控股有限公司(股份代號：325)、於二零零九年至二零一三年期間任比亞迪電子(國際)有限公司(股份代號：285)、於二零零七年至二零一三年期間任新華文軒出版傳媒股份有限公司(股份代號：811)、於二零零四年至二零一三年期間任大昌微綫集團有限公司(股份代號：567)，及於二零零五年至二零一一年期間曾為天年生物控股有限公司(股份代號：1178)(均於聯交所主板上市之公司)之非執行董事。陳先生於二零零六年至二零一二年期間任安徽海螺水泥股份有限公司(於聯交所主板上市(股份代號：914)及於上海證券交易所上市(股份代號：600585)之公司)之獨立非執行董事。陳先生擁有澳洲紐卡素大學商業學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲註冊會計師公會(CPA Australia)之會員。

梅建平先生，53歲，於二零一三年十一月獲委任為獨立非執行董事。梅先生自二零零六年起擔任中國北京長江商學院金融學教授及自二零零四年起擔任美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院金融機構研究中心學者。於二零零三年至二零零八年期間，彼曾在中國清華大學擔任特聘金融學教授。彼於一九九零年至一九九五年期間曾任美國紐約大學金融學助理教授，並於一九九六年至二零零五年期間任副教授。梅先生自一九九九年出任Cratings.com Inc.及自二零零九年起任中德證券

有限責任公司之董事。彼亦曾於二零零零年至二零一二年期間任上海張江金融灘網絡有限公司董事會主席，並曾任多家金融機構顧問，例如德意志銀行、瑞士銀行、NCH Capital及亞洲開發銀行。梅先生自二零零八年六月起亦為寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)及自二零一零年十一月起為MI能源控股有限公司(股份代號：1555)(均於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼曾發表關於金融的多本書藉及文章。梅先生於一九八二年獲中國復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於一九八八年及一九九零年獲美國普林斯頓大學授予經濟學碩士學位及經濟學(金融)博士學位。

**聶梅生女士**，72歲，於二零一三年十一月獲委任為獨立非執行董事。聶女士為教授級高級工程師，於土木工程和建築科技方面擁有逾三十七年經驗。聶女士於中國市政工程西南設計院擁有逾十八年工作經驗，並自二零一三年二月起為中國太平洋經濟合作全國委員會第十二屆委員。彼自二零一三年起任全聯房地產商會名譽會長及自二零零六年起出任中國城鎮供水排水協會副會長以及廣東省揭陽市人民政府經濟顧問。聶女士亦自二零零一年起任中華全國工商業聯合會地產商會會長及自一九九八年起任建設部住宅產業化辦公室主任。彼於二零零四年至二零零八年期間曾為全國工商聯執委會委員。於一九九五年至二零零零年期間，彼曾為中國建設部科學技術司司長以及建設部科學技術委員會副主任。聶女士亦自二零一二年十一月為新城發展控股有限公司(股份代號：1030)、自二零一二年十月為路勁基建有限公司(股份代號：1098)及自二零零九年八月為寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)(均於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。聶女士畢業於中國清華大學土木建築系，專修給水排水。

#### 14. 約束效力

章程文件以及該等文件所載之任何要約之所有接納書或申請均受香港法例管轄及按其詮釋。倘接納書或申請乃根據任何該等文件作出，有關文件將具效力，令所有有關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條約束，惟罰則除外。

#### 15. 送呈香港公司註冊處處長之文件

章程文件及本附錄「專家及同意書」一段所述同意書各自之印本已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條之規定於香港公司註冊處註冊。

## 16. 其他

- (i) 公開發售所涉及開支包括包銷佣金(如有)、法律費用及其他應付財務顧問、律師及財經印刷公司之專業費用，估計不多於約2,400,000港元，將由本公司支付。
- (ii) 本章程之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。
- (iii) 本章程將會受香港法例監管及據其詮釋。

## 17. 備查文件

以下文件由本章程日期起至最後接納時限(即二零一四年五月二十一日(星期三)下午四時正)止(包括首尾兩天)任何週日(公眾假期除外)之一般辦公時間上午九時三十分至下午五時正，在本公司香港主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈35樓3505-3506室)可供查閱：

- (i) 本章程；
- (ii) 本公司於二零一四年四月二十五日之通函；
- (iii) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (iv) 本公司截至二零一三年九月三十日止六個月期間之中期報告及本公司截至二零一三年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (v) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- (vi) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- (vii) 由瑪澤會計師事務所發出日期為二零一四年五月七日有關本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表之報告，全文載於本章程附錄二。