
此乃要件 請即處理

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。

閣下如已售出或轉讓名下所有廣澤地產有限公司之股份，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，並明確表示概不就因本通函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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

**主要交易：
委託貸款延長協議**

二零一五年四月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
補充諒解備忘錄及建議收購事項	5
委託貸款延長協議	6
擔保契據	7
有關委託貸款之信貸風險評估	8
委託貸款之持續監控措施	8
訂立補充諒解備忘錄及委託貸款延長協議之理由及裨益	8
委託貸款之財務影響	9
上市規則之涵義	9
一般事項	10
推薦建議及股東書面批准	10
其他資料	10
附錄一 – 本集團之財務資料	11
附錄二 – 一般資料	14

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：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「該銀行」	指	招商銀行股份有限公司長春分行，委託貸款之貸款代理，為獨立第三方
「借款方」	指	吉林市萬升房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，乃委託貸款延長安排之借款方
「本公司」	指	廣澤地產有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	美成集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本通函日期，持有本公司558,020,694股已發行股份，佔本公司已發行股本約65.00%。美成集團有限公司為本公司之控股股東（具有上市規則所賦予之涵義）
「董事」	指	本公司之董事
「委託貸款」	指	根據原有委託貸款協議及委託貸款延長協議將作出為數人民幣143,900,000元之貸款
「委託貸款延長協議」	指	就委託貸款延長安排而言，貸款方與借款方給予該銀行日期為二零一五年三月二十五日之委託貸款延長通知；及該銀行、借款方及貸款方訂立日期為二零一五年三月二十五日之貸款延長協議
「委託貸款延長安排」	指	延長由貸款方通過該銀行向借款方提供委託貸款
「獨家期」	指	由簽署諒解備忘錄日期起至二零一五年九月三十日（或訂約各方可能以書面同意之其他日期）（包括該日）止之獨家期

釋 義

「正式協議」	指	本公司(或其指定附屬公司)與建議賣方訂立之正式協議，內容有關建議收購事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一五年四月二十七日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「貸款方」	指	上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司，一家根據中國法例成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	本公司與建議賣方就建議收購事項所訂立日期為二零一四年九月二十五日之不具法律約束力諒解備忘錄
「原有委託貸款協議」	指	就原有委託貸款安排而言，貸款方與該銀行訂立日期為二零一四年九月二十五日之委託貸款協議；及該銀行與借款方訂立日期為二零一四年九月二十五日之貸款協議
「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
「建議收購事項」	指	根據諒解備忘錄(經補充諒解備忘錄所補充)擬建議由本公司收購借款方之100%股權
「建議賣方」	指	崔桂英及王冬薇

釋 義

「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
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.05港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充諒解備忘錄」	指	本公司與建議賣方訂立日期為二零一五年三月二十五日有關諒解備忘錄之補充諒解備忘錄，內容有關延長獨家期
「%」	指	百分比

就本通函而言，以人民幣兌換港元之匯率為人民幣1.00元兌1.2485港元，僅供說明用途。所用匯率(如適用)僅供說明用途，並不構成任何金額已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換或可予兌換之陳述。

*本通函所載中國實體之英文名稱乃直譯其中文名稱，僅供識別用途，不應視之為相應中文名稱之正式英文名稱。如有歧義，概以中文名稱為準。



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 (主席兼行政總裁)

王廣會先生

黃炳興先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

陳陸輝先生

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

尉立東先生

敬啟者：

**主要交易：
委託貸款延長協議**

緒言

於二零一四年九月二十五日，董事會宣佈(i)本公司與建議賣方訂立諒解備忘錄，據此，本公司擬收購借款方之100%股權；及(ii)貸款方(本公司之全資附屬公司)訂立原有委託貸款協議，據此，貸款方將委託該銀行擔當貸款代理，以(其中包括)向借款方發放本金額為人民幣143,900,000元(相當於約179,700,000港元)之貸款，該筆貸款將由本集團撥資。

於二零一五年三月二十五日，董事會宣佈(i)本公司與建議賣方訂立補充諒解備忘錄，據此，獨家期之屆滿日期已由二零一五年三月三十一日延至二零一五年九月三十日；及(ii)貸款方、借款方及該銀行亦訂立委託貸款延長協議，以將原有委託貸款人民幣143,900,000元(相當於約179,700,000港元)之屆滿日期由二零一五年三月二十六日延長六個月至二零一五年九月二十六日。

董事會函件

由於委託貸款延長協議(與原有委託貸款協議合併計算)所適用之百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，委託貸款延長協議構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14.40條有關股東批准之規定。由於倘本公司召開股東特別大會以批准委託貸款延長安排，概無股東須放棄投票，因此可根據上市規則第14.44條以股東書面批准代替舉行股東特別大會。控股股東持有本公司558,020,694股已發行股份(相當於本公司於本通函日期之已發行股本約65.00%)，已就委託貸款延長安排提交書面批准。因此，本公司將不會就批准委託貸款延長安排召開股東特別大會。

本通函寄發予股東僅作參考之用，當中載有(其中包括)(i)補充諒解備忘錄及委託貸款延長協議之進一步詳情；及(ii)本公司之其他一般資料。

補充諒解備忘錄及建議收購事項

日期

二零一五年三月二十五日(交易時段後)

訂約方

- (a) 建議賣方：
- (i) 崔桂英；及
 - (ii) 王冬薇；
- (b) 建議買方： 本公司(或其全資附屬公司)。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於本通函日期，各建議賣方及彼等之聯繫人士均為獨立第三方。

延長獨家期

由於本集團需要更多時間就借款方進行盡職審查，經公平原則磋商後，建議賣方與本公司訂立補充諒解備忘錄，根據補充諒解備忘錄，獨家期之屆滿日期將由二零一五年三月三十一日延長至二零一五年九月三十日。

除上述修訂外，諒解備忘錄之所有其他條款及條件將維持不變。

董事會函件

董事會認為訂立補充諒解備忘錄乃符合本公司及其股東之整體利益。董事會謹此強調，除根據諒解備忘錄（經補充諒解備忘錄所補充）與保密、規管法律及於獨家期內就磋商建議收購事項之獨家權利有關者外，於本通函日期，本公司概無就建議收購事項與任何人士訂立具法律約束力之協議。倘訂立具法律約束力之正式協議，預期建議收購事項根據上市規則將構成本公司之須予公佈交易。本公司將就此遵守上市規則之申報、公佈及／或股東批准之規定（視何者適用）。

委託貸款延長協議

委託貸款延長協議之主要條款載列如下：

日期

二零一五年三月二十五日（交易時段後）

訂約方

- (1) 貸款方（本公司之全資附屬公司），作為貸款方；
- (2) 該銀行，作為貸款代理；及
- (3) 借款方，作為借款方。

借款方為一間於中國成立之公司。

該銀行為中國持牌商業銀行，主要從事銀行、金融及其他金融相關服務。

於本通函日期，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，借款方、該銀行及彼等之最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

委託貸款延長安排

根據委託貸款延長協議，原有委託貸款人民幣143,900,000元（相當於約179,700,000港元）之屆滿日期將延長至原有委託貸款協議原訂屆滿日期後六個月之日。因此，原有委託貸款人民幣143,900,000元（相當於約179,700,000港元）之屆滿日期將延長至二零一五年九月二十六日，即原訂屆滿日期二零一五年三月二十六日後六個月。

委託貸款之年利率為10厘。委託貸款之利息將由借款方按月結付。

董事會函件

委託貸款僅旨在為借款方於該物業項目之物業發展中住宅單位之建築成本及將予發展之潛在物業項目提供融資。

有效期

延長委託貸款為期六個月，實際開始日期已於二零一五年三月二十六日起生效。

借款方提前還款

經貸款方書面同意，借款方可於有效期起直至提早償還日期止期間償還委託貸款之全部或部分本金額及有關之應付利息。

該銀行之手續費

該銀行將收取一次性手續費人民幣40,000元（相當於49,940港元），將由貸款方承擔。

延遲還款罰款

倘借款方未能按委託貸款延長協議條款，償還委託貸款或任何應計利息，該銀行有權向借款方收取罰息，金額按原定利息加50%及實際拖欠款項日數計算。

擔保契據

就提供委託貸款而言，借款方及建議賣方亦於二零一五年三月二十五日（交易時段後）分別訂立擔保契據，據此，委託貸款延長協議下借款方之責任將以建議賣方就借款方之全部股權開設以貸款方為受益人之股份押記及借款方就銷售該物業項目不時產生之應收賬款結餘以及建議賣方之個人擔保作質押。此外，倘諒解備忘錄及補充諒解備忘錄因任何理由終止或正式協議因任何理由未能訂立，貸款方可於終止後五個營業日內要求借款方償還委託貸款。

有關委託貸款之信貸風險評估

本集團管理層及董事會於簽訂委託貸款延長安排前已考慮及評估下列因素：

(i) 償還資金來源

本集團已評估借款方之業務計劃，以評估借款方或擔保人是否具備充足及穩定之收入來源以償還委託貸款。

(ii) 借款方之財政實力

本集團已審閱借款方之財務資料及營運資金預算，以評估預測現金流是否充足、收入來源是否穩定及過往是否有任何拖欠償還銀行貸款記錄。

(iii) 有關變現押記抵押品之風險

本集團已對押記抵押品之業權進行法律盡職審查，以確定出現違約時變現押記抵押品是否存在任何法律限制。

委託貸款之持續監控措施

本公司將繼續透過定期進行實地視察以瞭解該物業項目之建築及住宅單位銷售進度、審閱及查核借款方之每月財務資料及銀行結算表，從而監察借款方有關委託貸款之擬議用途及借款方之還款能力。倘出現任何不尋常或異常情況，負責主管將即時向本集團管理層匯報。

訂立補充諒解備忘錄及委託貸款延長協議之理由及裨益

誠如日期為二零一四年九月二十五日之公佈所披露，董事認為，因為交通方便且鄰近教育、醫療及金融設施，借款方之現有及潛在住宅發展項目之發展潛力良好，且為本集團加強其於吉林省物業市場地位之良機。本公司仍擬收購借款方，因此本公司與建議賣方訂立補充諒解備忘錄，以就有關建議收購事項進行獨家磋商。經考慮本公司之投資需要及借款方完成興建該物業項目內在建中之住宅單位所需之資金，以及借款方正開拓機會發展鄰近該物業項目之潛在物業項目可能帶來可觀回報，本公司與借款方訂立委託貸款延長協議，以延長原有委託貸款之屆滿日期。本公司將繼續透過定

董事會函件

期進行實地視察以瞭解該物業項目之建築及住宅單位銷售進度及潛在物業項目之規劃工作、審閱及查核借款方之每月財務資料及銀行結算表，以及監察吉林省住宅物業市場之波動情況，從而監察借款方有關委託貸款之擬議用途及借款方之還款能力。

由於建議收購事項之有關代價金額仍有待本公司與建議賣方商議決定，本公司將遵照上市規則之有關規定，於訂立正式協議時，就此另行刊發公佈。

借款方主要於吉林市從事物業發展業務，現於吉林省吉林市船營區解放西路發展住宅項目「萬升·前城國際」，佔地面積為174,000平方米（「該物業項目」）。該物業項目分兩期興建。第一期已於二零一一年完成，大部分住宅單位已經出售。第二期超過一半住宅單位已於二零一四年底落成，其餘單位則將於二零一五年底完工。

委託貸款延長協議之條款（包括利率）乃經考慮現行市場利率及慣例、本公司可進一步在吉林省擴充物業投資組合之建議收購事項、建議賣方向本公司提供之獨家期、借款方及建議賣方就委託貸款開設並以貸款方為受益人之多項質押以及借款方之還款能力後，由各方通過公平磋商訂立。董事（包括獨立非執行董事）認為上述所訂立之委託貸款延長協議可為本集團之資金來源提供更為有效之用途，且屬公平合理，因此符合本公司及其股東之整體利益。

委託貸款之財務影響

委託貸款乃列作本集團流動資產項下之應收委託貸款。授出委託貸款將增加本集團之應收貸款以及減少本集團之銀行結餘及現金。委託貸款之利息收入將列作本集團之其他收入。

上市規則之涵義

由於委託貸款延長協議與原有委託貸款協議合併計算所適用之百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，委託貸款延長協議構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14.40條有關股東批准之規定。由於倘本公司召開股東特別大會以批准委託貸款延長安排，概無股東須放棄投票，因此可根據上市規則第14.44條以股東書面批准代替舉行股東特別大會。控股股東持有本公司558,020,694股已發行股份（相當於本公司於本通函日期之已發行股本約65.00%），已就委託貸款延長安排提交書面批准。因此，本公司將不會就批准委託貸款延長安排召開股東特別大會。

董事會函件

一般事項

本集團主要從事提供零售及管理服務、物業投資以及物業發展及管理業務。

除諒解備忘錄及原有委託貸款協議外，本公司與借款方（及其各自之實益擁有人）於過去十二個月內並無任何業務或其他關係。

推薦建議及股東書面批准

本通函寄發予股東僅作參考之用。本公司將不會就批准委託貸款延長協議召開股東特別大會。於最後實際可行日期，控股股東美成集團有限公司（「美成」）持有本公司已發行股本總數約65.00%。美成及其各自之聯繫人士（定義見上市規則）除身為本公司股東外，並無於委託貸款延長協議中擁有任何權益。此外，概無股東於委託貸款延長協議中擁有與其他股東不同之重大權益，因此，倘召開股東特別大會以批准委託貸款延長協議，概無股東須就委託貸款延長協議放棄投票。根據上市規則第14.44條，委託貸款延長協議已獲美成書面批准。

儘管將不會召開股東特別大會，董事會認為委託貸款延長協議乃按一般商業條款訂立，委託貸款延長協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，倘召開股東特別大會以批准委託貸款延長協議，董事會將建議股東投票贊成委託貸款延長協議。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

代表

Ground Properties Company Limited

廣澤地產有限公司

主席

柴琇

謹啟

二零一五年四月三十日

本集團之財務資料

本集團截至二零一四年三月三十一日止三年之財務資料分別載於本公司截至二零一四年三月三十一日止三年之年報內。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頁至第107頁）可於聯交所網站（http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0725/LTN20120725508_C.pdf）及本公司網站（http://www.groundproperties.com/attachment/20120725190201001469659_tc.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頁至第119頁）可於聯交所網站（http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0716/LTN20130716195_C.pdf）及本公司網站（http://www.groundproperties.com/attachment/20130716171701001696034_tc.pdf）查閱。本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報（財務資料載於第63頁至第144頁）可於聯交所網站（http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0709/LTN20140709373_C.pdf）及本公司網站（http://www.groundproperties.com/attachment/20140709171701001956020_tc.pdf）查閱。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零一四年三月三十一日（即本集團最近期之經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

債務聲明

於二零一五年二月二十八日（即本通函印付前確定本集團債務之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還借貸約504,873,000港元，當中包括(i)銀行借貸約210,000,000港元，乃以本集團之投資物業作為抵押，於二零一四年三月三十一日之賬面總值約為315,000,000港元，本集團按香港銀行同業拆息加3厘支付利息；(ii)無抵押承兌票據85,000,000港元；(iii)應付合營公司之無抵押款項人民幣6,000,000元（相當於約7,491,000港元）；及(iv)銀行借貸人民幣162,100,000元（相當於約202,382,000港元），乃以定期存款人民幣162,700,000元（相當於約203,131,000港元）作為抵押，本集團按利率2.88%支付利息。

除上文所述及集團內公司間之負債外，於二零一五年二月二十八日營業時間結束時，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。

於二零一五年二月二十八日起至最後實際可行日期止，本集團之債務和或然負債並無任何重大變動。

營運資金聲明

董事認為，在並無不可預見之情況下，經計及本集團可用之財務資源（包括內部產生資金及可用銀行融資）後，本集團具有足夠營運資金應付由本通函日期起計未來十二個月之現時需要。

財務及貿易前景

本集團主要從事提供零售及管理服務、物業發展及管理業務以及物業投資。

零售及管理服務

於二零一四年十二月完成收購上海潤迅君斯通信科技有限公司（「上海潤迅君斯」）後，上海潤迅君斯之財務業績已與本集團綜合入賬。有關向一間於上海之國內電信運營商（「運營商A」）提供呼出呼叫中心服務之服務協議將於二零一五年四月下旬屆滿。另一份與運營商A訂立有關代表運營商A處理業務查詢、諮詢、業務請求程序及客戶投訴處理之服務協議將於二零一五年六月底屆滿。上海潤迅君斯正與運營商A磋商重續該兩份服務協議，管理層現時預期將可於屆滿時重續。本集團現時亦與運營商A訂立一份一年期合約，由二零一五年三月一日起生效，以提供有關個人生活之呼入及呼出呼叫中心服務，例如旅遊、酒店訂位、醫療服務及票務。此項新業務預期增加本集團所提供呼叫中心服務類別之多元性。

此外，本集團於二零一四年六月與一個美國知名音響品牌簽訂協議，成為該品牌旗下廣受消費者歡迎的一個耳機產品系列於中國的獨家總代理。銷售成績理想，預期此毛利較高的耳機代理業務將為本集團創造新收入來源。

本集團將與上海運營商緊密合作，把握4G業務快速發展的契機，同時亦積極尋找與其他電信服務供應商之合作機會，進一步拓展電信業務。本集團將把握機會致力開拓高毛利之電子產品之零售市場，繼續提升整體營利能力。

物業發展及管理業務

長白山物業項目第一期之建築工程仍在進行中，處於初步發展階段。為提升本集團於吉林省物業市場之地位，本集團亦與建議賣方就建議收購事項訂立諒解備忘錄及補充諒解備忘錄。倘建議收購事項落實，將有助本集團擴展其物業發展業務。

本集團將充分利用管理層於吉林的資源及網絡，策略性地規劃進軍住宅及商業房地產市場。

物業投資

由於投資物業之租賃合約已於二零一四年四月屆滿，投資物業一直空置。本集團現正與潛在租戶商討租賃投資物業，以取得最高佔用率及投資回報。

此外，本集團將秉承審慎發展的策略，緊貼市場變化，繼續於中國或世界其他地區就其物業投資業務之各項潛在業務機會作審慎評估。

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。

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：

(i) 本公司董事之權益

(a) 董事於股份之權益

董事姓名	權益性質	持倉	所持股份數目	概約權益百分比
黃炳興先生 （「黃先生」）	實益擁有人	好倉	169,000	0.02%

(b) 董事於本公司購股權之權益

董事姓名	權益性質	持倉	所持購股權數目	概約權益百分比
柴琇女士	實益擁有人	好倉	850,000	0.10%
王廣會先生	實益擁有人	好倉	3,000,000	0.35%
黃先生	實益擁有人	好倉	8,000,000	0.93%
陳陸輝先生	實益擁有人	好倉	8,000,000	0.93%
陳育棠先生	實益擁有人	好倉	850,000	0.10%
梅建平先生	實益擁有人	好倉	850,000	0.10%

(ii) 主要股東於股份之權益

主要股東名稱	權益性質	持倉	所持股份數目	概約權益百分比
崔薪瞳女士 (「崔女士」) (附註)	於受控制法團之權益	好倉	558,020,694	65.00%
美成	實益擁有人	好倉	558,020,694	65.00%
中國銀河國際證券 (香港)有限公司	於股份之抵押權益	好倉	558,020,694	65.00%
中央匯金投資有限 責任公司	於受控制法團之權益	好倉	558,020,694	65.00%
中國銀河金融控股 有限責任公司	於受控制法團之權益	好倉	558,020,694	65.00%
中國銀河國際金融 控股有限公司	於受控制法團之權益	好倉	558,020,694	65.00%
中國銀河證券股份 有限公司	於受控制法團之權益	好倉	558,020,694	65.00%

附註： 558,020,694股股份乃由美成持有，一家由崔女士全資實益擁有之公司。崔女士為柴琇女士(彼為本公司之董事)之女兒。

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。

服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立任何不可由本公司於一年內終止而免付任何賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

競爭權益

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（「該等業務」）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，執行董事王廣會先生（「王先生」）與非執行董事陳陸輝先生（「陳先生」，連同柴女士及王先生，稱為「有關董事」）分別為廣澤地產集團股份有限公司（「廣澤地產」）之常務副總裁及董事。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，王先生及陳先生被視為於與本集團之該等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該等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。董事會認為，有關董事進行之業務（「物業業務」）並無及將不會與該等業務構成競爭，乃由於各物業發展項目之地理位置已明確界定。於就收購事項作出決定時，有關董事（作為本公司董事而履行其職責）已經及將會繼續採取符合本集團及其股東整體利益之商業最佳利益行事。

然而，為使該等業務與物業業務之間的潛在競爭減至最低，有關董事已各自向本公司承諾，倘其及其任何聯繫人士不論直接或間接提供有關該等業務或知悉任何有關該等業務之項目或新業務商機（「新業務商機」），其將(i)首先即時於七個營業時間內以書面向本集團提供有關新業務商機，連同本公司就知情評估有關商機時合理所需之所有有關資料；及(ii)竭盡所能促使按不遜於就有關商機提供予其及／或其聯繫人士之條款向本公司提供有關商機。

本公司將其後成立由無衝突之董事組成之委員會，以將委員會之獨立性提升至最高，以審議及決定當新業務商機出現時是否作出投資。倘本公司於收到有關董事之通知後20個營業日內未能提供通知書表達其對投資有關新業務商機之意向，有關董事及／或其聯繫人士將可按其意願投資或參與新業務商機。

訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知、所悉及所信以及根據該等賣方所提供之資料，本集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團亦無待決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團自本集團最近刊發之經審核賬目之結算日期以來本公司或其任何附屬公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

此外，於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立並對本集團業務而言屬重要且於最後實際可行日期仍然有效之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

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) 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），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之100%股權以及Ace Plus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」）；
- (ii) 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）；

- (iii) 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；
- (iv) 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，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；
- (v) 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；
- (vi) 本公司與美成集團有限公司訂立日期為二零一四年三月二十八日之包銷協議，內容有關本公司將根據公開發售發行286,150,000股股份，所得款項總額約為286,200,000港元。有關詳情分別載於本公司日期為二零一四年四月二十三日、二零一四年四月二十五日及二零一四年五月七日之公佈、通函及章程內；
- (vii) 黃炳興先生與陳志浩先生及上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司（「上海潤迅概念」）訂立日期為二零一四年八月二十日之協議，內容有關收購上海星際通實業有限公司之全部股權，代價為人民幣1,500,000元；
- (viii) 上海潤迅概念、黃炳興先生及陳志浩先生訂立日期為二零一四年七月十五日之有條件買賣協議（經日期為二零一四年九月二十九日之補充協議及日期為二零一四年十一月十一日之第二份補充協議所補充），內容有關建議收購上海潤迅君斯之全部股權；
- (ix) 原有委託貸款協議；及
- (x) 委託貸款延長協議。

重大收購

於二零一四年七月十五日，上海潤迅概念與黃炳興先生及陳志浩先生訂立收購協議，以收購上海潤迅君斯之全部股權。

總代價人民幣9,000,000元(可予調整)主要經參考上海潤迅君斯於二零一四年五月三十一日之未經審核資產淨值後按公平原則磋商釐定。代價已全數以現金支付，並由本集團之內部資源撥付。收購已於二零一四年十二月完成。

上海潤迅君斯主要於上海根據其呼出伺服器業務牌照(outbound server business license)為一間中國著名國內電信運營商提供呼出呼叫中心服務(outbound call center services)。收購事項可配合本集團拓展電信零售及管理服務分部之策略發展。

上海潤迅君斯於截至二零一三年十二月三十一日止三年及截至二零一四年五月三十一日止五個月之財務資料載於本公司日期為二零一四年十一月十八日之通函第46至73頁，並可於聯交所網頁(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/1117/LTN20141117512_C.pdf)瀏覽。

除上述者外，自二零一四年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日)以來，本集團並無重大資產收購或出售。

其他事項

本公司之公司秘書為龍月群女士，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。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之香港主要營業地點位於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22樓。

本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

本公司董事之詳情

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

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

黃炳興先生
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

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

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

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

董事履歷

執行董事

柴琇女士，50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，擁有逾二十三年工作經驗，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。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。

王廣會先生，46歲，於二零一五年二月獲委任為執行董事。王先生於房地產行業擁有逾二十一年經驗，專長於項目工程發展、規劃及企業管理。彼亦在產品定位及財務管理方面擁有豐富經驗。加入本集團前，王先生自二零一四年起任廣澤地產常務副總裁。於二零一三年至二零一四年，彼曾任萬程集團有限公司區域總經理。彼曾於二零零七年至二零一三年間在復地集團長春公司任常務副總經理。彼曾於二零零五年至二零零七年間在長春新星宇集團房地產開發有限公司任集團副總經理。王先生持有哈爾濱建築大學(現稱「哈爾濱工業大學」) 建築工程學士學位及吉林大學項目管理及交通工程碩士學位。

黃炳興先生，46歲，於二零一五年二月獲委任為執行董事。彼於中國之電信服務行業擁有逾二十三年工作經驗。彼為本公司多家附屬公司之董事及主要負責整體營運及管理本集團之零售及管理服務業務。加入本集團前，黃先生曾於一九九九年至二零零零年任E動都市之地區董事及於一九九一年至一九九九年為上海光大通信天地有限公司之總經理。黃先生持有北弗吉尼亞大學之工商管理碩士學位。

非執行董事

陳陸輝先生，30歲，於二零一三年十一月獲委任為非執行董事。陳先生於企業管理、企業融資、資本及財務管理方面具有逾七年經驗。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。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。

獨立非執行董事

陳育棠先生，52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二十六年經驗。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五龍電動車（集團）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。彼亦曾於二零零九年九月至二零一五年一月一日期間於澳優乳業股份有限公司（股份代號：1717）、二零零九年至二零一三年期間於比亞迪電子（國際）有限公司（股份代號：285）、二零零七年至二零一三年期間於新華文軒出版傳媒股份有限公司（股份代號：811）及二零零四年至二零一三年期間於大昌微綫集團有限公司（股份代號：567）擔任獨立非執行董事，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）之非執行董事及於二零一四年六月十六日至二零一四年十二月四日曾為金盾控股（實業）有限公司（股份代號：2123）之非執行董事。上述公司均於聯交所主板上市。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，55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獨立董事。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、瑞士銀行及NCH Capital。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。彼亦於二零一四年七月二十三日獲委任為中國潤東汽車集團有限公司（股份代號：1365）（於聯交所上市）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。

尉立東先生，39歲，於二零一五年二月獲委任為獨立非執行董事。彼於股權投資、股權託管及資產管理方面積逾十五年經驗。彼現為中國併購公會輪值主席及中國併購公會併購基金委員會之主任。尉先生自二零零九年起為北京惠農資本管理有限公司（一家於中華人民共和國國家發展和改革委員會及中國證券監督管理委員會登記，主要從事股權投資及風險投資之公司）之管理合夥人及總裁。於二零零七年至二零零九年間，彼於北京新天域投資管理有限公司擔任副總裁一職，該公司為主要紮根於中國市場的私募股權投資基金。於一九九九至二零零七年間，彼於中國華融資產管理公司任高級經理。此外，尉先生亦是中國金融系統業務創新能手。尉先生持有清華大學工學學士學位。

備查文件

下列文件由最後實際可行日期起直至二零一五年五月十四日（包括該日）一般營業時間內，於本公司之香港主要營業地點（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) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度之年報；
- (iii) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (iv) 股東書面批准；
- (v) 載有關於建議收購上海潤迅君斯全部股權之非常重大收購事項及關連交易資料之通函；及
- (vi) 本通函。