

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公佈之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈之全部或
任何部份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)

有關收購

**吉林市萬升房地產開發有限公司全部股權之
主要收購事項**

收購事項

茲提述本公司日期分別為二零一四年九月二十五日及二零一五年三月二十五日之公佈，內容有關(其中包括)就本集團可能進行之收購事項及委託貸款而訂立諒解備忘錄及補充諒解備忘錄。

於二零一五年九月十一日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方已有條件地同意收購而賣方亦已有條件地同意出售目標公司之全部股權，代價為人民幣150,000,000元(相等於約180,000,000港元)，主要由買方與賣方經參考評估資產淨值人民幣150,800,000元後按公平原則磋商而釐定。

此外，本公司已委聘另一名獨立的國際估值師就目標公司之物業項目進行物業估值。經參考該國際估值師之估值報告擬稿後，目標公司於二零一五年八月三十一日之經調整資產淨值估計約為人民幣279,900,000元。

目標公司主要於吉林省從事物業發展業務。待收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標公司之財務業績將併入本集團之財務業績內計算。

由於與收購事項相關之適用百分比率為25%以上但低於100%，故根據上市規則，收購事項構成本公司之主要收購事項，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。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，於本公佈日期，並無股東於收購事項中擁有任何與其他股東不同之重大利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行之交易，並無股東須放棄投票表決。

然而，於本集團對目標公司進行盡職審查後，董事得悉目標公司之申報會計師（「目標公司之申報會計師」）將於目標公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之會計師報告中發表保留意見，所按基礎如下：

- (a) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於未能向目標公司之申報會計師提交證明目標公司若干其他應收款項性質之若干支持文件進行檢查，致使目標公司之申報會計師無法核實相關結餘，亦無令目標公司之申報會計師信納之其他審計程序以確定該等結餘之存在、完整性及估值、該等結餘分類之適當性及有關披露事項之適當性及充分性。
- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，上述金額及若干增加金額於年內被撤銷，而目標公司之申報會計師未能取得充分而適當的審計憑藉以證實其性質，亦無其他切實可行的替代程序可供目標公司之申報會計師採納以核實相關結餘。因此，目標公司之申報會計師無法就於全面收入表中作出之撤銷之適當性及有關披露事項之適當性及充分性定下結論。

儘管如此，董事認為，此一限制乃由於未有將過往的支持文件妥為存檔所致，而目標公司之管理層自二零一四年起已作出糾正，故有關目標公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之會計師報告之審核意見中將不會提出保留意見。董事認為，發生此事件乃因目標公司於二零一四年前之存檔系統出現漏洞，並相信目標公司之現行系統配合本集團於收購事項完成後將對目標公司執行之內部監控系統，將有助避免日後重蹈覆轍，發生類似事件。

鑒於上述之保留意見及根據上市規則第14.86條，本公司將召開股東特別大會，以尋求股東批准收購事項及其項下擬進行之交易。

一般事項

本公司預期將於二零一五年十月三十日或之前向股東寄發一份通函，當中將載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)目標公司之會計師報告；(iii)經擴大集團之備考財務資料；(iv)目標公司之估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告及上市規則規定之其他披露事項。

收購事項須待該協議之先決條件達成及／或獲豁免後，方告完成，因此，收購事項可能會或可能不會落實進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

茲提述本公司日期分別為二零一四年九月二十五日及二零一五年三月二十五日之公佈，內容有關(其中包括)就本集團可能進行之收購事項及委託貸款而訂立諒解備忘錄及補充諒解備忘錄。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一五年九月十一日交易時段後，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方已有條件地同意收購而賣方亦已有條件地同意出售目標公司之全部股權。收購事項之詳情載列如下：

該協議

日期

二零一五年九月十一日(交易時段後)

該協議之訂約方

買方：華益管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。

賣方：(i) 崔女士，於該協議日期持有目標公司49%股權；
及
(ii) 王女士，於該協議日期持有目標公司51%股權。

目標公司：吉林市萬升房地產開發有限公司，一家根據中國法例成立之有限責任公司。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，於本公佈日期，各賣方及其聯繫人士均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據該協議將予收購之資產為目標公司之全部股權。待收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標公司之財務業績將併入本集團之財務業績內計算。

代價

代價為人民幣150,000,000元（相等於約180,000,000港元），支付方式將為：(i)向崔女士支付人民幣73,500,000元（相等於約88,200,000港元），相當於其於目標公司之49%股權；及(ii)向王女士支付人民幣76,500,000元（相等於約91,800,000港元），相當於其於目標公司之51%股權。代價將全數以現金支付，並預期代價將以本集團之內部資源撥付。

代價將按以下方式結付：

- (i) 人民幣120,000,000元（相等於約144,000,000港元，佔總代價80%）將待簽訂該協議起計30天內支付予賣方（按彼等各自於目標公司所持之股權比例分配），作為收購事項之按金（「按金」）；及
- (ii) 餘款（佔總代價20%）將待收購事項完成起計30天內支付予賣方（按緊接完成前彼等各自於目標公司所持之股權比例分配）。

收購事項之代價主要由買方與賣方經參考目標公司之評估資產淨值人民幣150,800,000元後按公平原則磋商而釐定。

此外，本公司已委聘另一名獨立的國際估值師就目標公司之物業項目進行物業估值。經參考該國際估值師之估值報告擬稿後，目標公司於二零一五年八月三十一日之經調整資產淨值估計約為人民幣279,900,000元。

賣方及買方將盡其最大努力，促使於收購事項之所有先決條件已經達成當日起計60個營業日或訂約方以書面協定之任何較長期限內，辦妥與根據該協議轉讓目標公司之股權有關之一切必要的審批、註冊登記及存檔程序。倘於該指定時限內沒有辦妥必要的審批、註冊登記及存檔程序，則買方有權終止該協議；屆時，賣方須向買方退還按金。

先決條件

收購事項須待下列條件達成(或獲買方與賣方另行以書面共同協定豁免,惟該等先決條件須可按所有適用的法例、規則及規例准許予以豁免,除條件(i)、(v)、(vi)、(vii)、(viii)、(ix)、(x)及(xi)不可獲豁免外)後,方告完成:

- (i) 於買方進行之盡職審查中,目標公司及賣方所披露之資料均為真實準確,且並無誤導性陳述或重大遺漏;
- (ii) 目標公司之主要業務並無發生任何重大轉變;
- (iii) 目標公司之財務狀況、經營前景、資產及負債並無重大逆轉,或無發生任何情況可導致目標公司之營運終止,以及目標公司之股份並無被抵押、質押、扣押、凍結或設立任何留置權或第三方產權負擔,惟涉及目標公司及賣方就委託貸款所提供之擔保除外;
- (iv) 有關訂約方根據該協議所作出之保證在所有重要方面均維持真實準確;
- (v) 目標公司之董事會及股東會通過決議案,以批准根據該協議擬進行之股權轉讓;
- (vi) 目標公司已取得有關監管機關或部門就該協議項下擬進行之交易授予必要的批准;
- (vii) 股東於股東特別大會上通過必要的決議案,以批准該協議及其項下擬進行之交易(如需要);
- (viii) 買方及本公司已取得有關規則及規例(包括上市規則)項下之必要的批准及同意(如適用);
- (ix) 目標公司於二零一五年九月二十六日或之前向本公司償還委託貸款,以及根據委託貸款解除賣方所訂立之相關擔保契據;

(x) 目標公司已取得商務部有關部門批准收購事項及簽發《港澳台投資企業批准證書》；及

(xi) 買方對其所委聘之中國合資格律師就目標公司之事務出具之法律意見感到滿意。

於本公佈日期，董事不擬豁免上述任何先決條件。該協議之訂約方將盡其最大努力，於該協議日期起計60個營業日或訂約方以書面協定之任何較長期限內達成上述先決條件。倘於指定時限內不能達成上述先決條件，則賣方及買方均有權終止該協議。倘該協議就此被終止，則賣方須於15個營業日內向買方退還按金。

待取得中國國家工商管理總局或有關地方機關批准並簽發《港澳台投資企業批准證書》及商業登記證書，列明目標公司為外商獨資企業後，收購事項即告完成。

不競爭承諾

根據該協議，賣方已向買方承諾，於簽訂該協議起計五年內，除非買方事先書面同意，否則各賣方及其各自聯繫人士將不會參與直接或間接地招致目標公司蒙受任何損失之任何業務，包括但不限於從事對目標公司所從事之業務構成或可能構成競爭之任何業務或項目，或接受獲委任為董事、監事及提供任何類型之諮詢服務，或於與目標公司屬相同或類似業務性質之任何公司擔任任何其他類型之聘任工作。

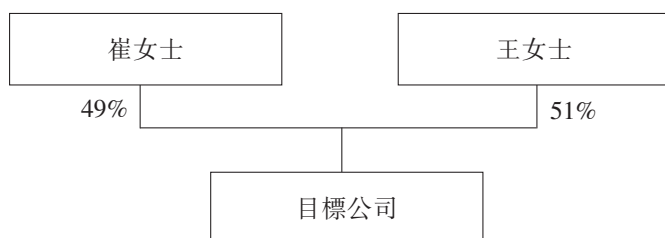
賣方已進一步向買方承諾及同意，於簽訂該協議起計五年內，倘賣方或其各自任何聯繫人士獲提呈任何新商機而將有可能對買方或目標公司之商機構成競爭，則賣方將立即以書面（透過電郵、傳真或其他方式）知會買方該項商機，並向買方提供該等重要條款及條件。只有在買方拒絕該項新商機之情況下，賣方或其各自任何聯繫人士方獲准許落實或參與該項新商機，惟其條款及條件不得較先前提供予買方考慮之條款及條件優勝。

委託貸款

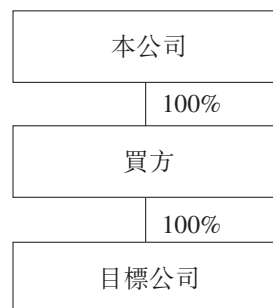
茲提述本公司日期為二零一四年九月二十五日及二零一五年三月二十五日分別與委託貸款及委託貸款延長協議有關之公佈。根據委託貸款延長協議，延長委託貸款將於二零一五年九月二十六日屆滿。根據該協議其中一項先決條件，目標公司須於二零一五年九月二十六日或之前向本公司償還委託貸款。

有關目標公司之資料

收購事項前



收購事項後



目標公司於二零零九年根據中國法例成立為一家有限責任公司，最初註冊資本為人民幣8,000,000元，其後增加至人民幣200,000,000元，股款於本公佈日期已全數繳足，並於該協議日期及本公佈日期由崔女士及王女士分別擁有49%及51%。除所披露者外，目標公司與買方或本公司並無其他關係。

目標公司主要於吉林省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」，建築面積為177,930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以前落成，其餘單位則預期於二零一六年底以前完工。

按目標公司截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核財務報表(根據香港財務報告準則編製)及目標公司於二零一五年六月三十日之未經審核財務狀況表,目標公司之財務資料概列如下:

目標公司:

	截至			
	六月三十日		截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
營業額	213,437	38,204	40,828	-
除稅前溢利/(虧損)淨額	15,644	(10,056)	(75,488)	(14,194)
除稅後溢利/(虧損)淨額	15,644	(10,056)	(75,488)	(14,194)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
				於二零一五年
				六月三十日
				人民幣千元
				(未經審核)
總資產				302,821
總負債				<u>(346,342)</u>
淨負債				<u>(43,521)[#]</u>

於二零一五年六月三十日後,賣方對目標公司進一步注資人民幣150,000,000元。

然而,於本集團對目標公司進行盡職審查後,董事得悉目標公司之申報會計師(「目標公司之申報會計師」)將於目標公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之會計師報告中發表保留意見,所按基礎如下:

- (a) 截至二零一二年十二月三十一日止年度,由於未能向目標公司之申報會計師提交證明目標公司若干其他應收款項性質之若干支持文件進行檢查,致使目標公司之申報會計師無法核實相關結餘,亦無令目標公司之申報會計師信納之其他審計程序以確定該等結餘之存在、完整性及估值、該等結餘分類之適當性及有關披露事項之適當性及充分性。

- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，上述金額及若干增加金額於年內被撇銷，而目標公司之申報會計師未能取得充分而適當的審計憑藉以證實其性質，亦無其他切實可行的替代程序可供目標公司之申報會計師採納以核實相關結餘。因此，目標公司之申報會計師無法就於全面收入表中作出之撇銷之適當性及有關披露事項之適當性及充分性定下結論。

儘管如此，董事認為，此一限制乃由於未有將過往的支持文件妥為存檔所致，而目標公司之管理層自二零一四年起已作出糾正，故有關目標公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之會計師報告之審核意見中將不會提出保留意見。董事認為，發生此事件乃因目標公司於二零一四年前之存檔系統出現漏洞，並相信目標公司之現行系統配合本集團於收購事項完成後將對目標公司執行之內部監控系統，將有助避免日後重蹈覆轍，發生類似事件。

進行收購事項之理由

本集團主要從事提供電信零售及管理服務、物業投資以及物業發展及管理業務。

誠如本公司日期為二零一四年九月二十五日之公佈所述，董事認為，目標公司所開發之住宅發展項目交通方便且鄰近教育、醫療及金融設施，具有良好的發展潛力，並為本集團加強其於中國吉林省物業市場之地位創造良機。

此外，董事認為收購事項將對本集團向控股股東收購之物業項目（有關詳情載於日期為二零一五年七月三日之公佈）締造協同效益。

董事認為該協議之條款公平合理，而訂立該協議亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於與收購事項相關之適用百分比率為25%以上但低於100%，故根據上市規則，收購事項構成本公司之主要收購事項，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。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，於本公佈日期，並無股東於收購事項中擁有任何與其他股東不同之重大利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行之交易，並無股東須放棄投票表決。

鑒於目標公司之申報會計師將於目標公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之會計師報告中發表保留意見，根據上市規則第14.86條，本公司將召開股東特別大會，以尋求股東批准收購事項及其項下擬進行之交易。

一般事項

本公司預期將於二零一五年十月三十日或之前向股東寄發一份通函，當中將載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)目標公司之會計師報告；(iii)經擴大集團之備考財務資料；(iv)目標公司之估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告及上市規則規定之其他披露事項。

收購事項須待該協議之先決條件達成及／或獲豁免後，方告完成，因此，收購事項可能會或可能不會落實進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議之條款及條件建議收購目標公司之全部股權
「該協議」	指	買方與賣方就收購事項而訂立日期為二零一五年九月十一日之有條件買賣協議
「評估資產淨值」	指	目標公司於二零一五年八月三十一日之評估資產淨值人民幣150,800,000元，乃根據由本公司與賣方同意之一名獨立的中國合資格估值師採用資產基礎法進行之業務估值計算得出
「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，為本公司及其關連人士之獨立第三方
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	根據有關中國法例為非公眾假期之任何日子
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：989)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	將由買方就收購事項支付予賣方之總代價人民幣150,000,000元(相等於約180,000,000港元)
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	待收購事項完成後之本集團及目標公司
「委託貸款」	指	根據原有委託貸款協議及委託貸款延長協議所作出為數人民幣143,900,000元之貸款
「委託貸款延長協議」	指	貸款方與目標公司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、目標公司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，全部均有關延長委託貸款期限至二零一五年九月二十六日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知，為並非本公司關連人士(按上市規則所指涵義)之人士或公司
「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	本公司與賣方就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的諒解備忘錄
「崔女士」	指	崔桂英女士，持有目標公司繳足股本總額49%，為賣方之一
「王女士」	指	王冬薇女士，持有目標公司繳足股本總額51%，為賣方之一
「原有委託貸款協議」	指	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委託協議；及該銀行與目標公司訂立日期為二零一四年九月二十五日之貸款協議，全部均有關原有委託貸款安排
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區
「買方」	指	華益管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充諒解備忘錄」	指	本公司與賣方就延長獨家期所訂立日期為二零一五年三月二十五日之諒解備忘錄之補充諒解備忘錄
「目標公司」	指	吉林市萬升房地產開發有限公司，一家根據中國法例成立之有限責任公司
「賣方」	指	崔女士及王女士
「%」	指	百分比

承董事會命
Ground Properties Company Limited
廣澤地產有限公司
 主席
柴琇

香港，二零一五年九月十一日

就本公佈而言，除另有說明外，人民幣兌港元的匯率為人民幣1元兌1.20港元。有關匯率僅供說明，並不表示任何金額已經、應可或可能按此匯率或任何其他匯率兌換或可予兌換。

於本公佈日期，執行董事為柴琇女士、王廣會先生及黃炳興先生及獨立非執行董事為陳育棠先生、梅建平先生及尉立東先生。