

---

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，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券商、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Ground Properties Company Limited 廣澤地產有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格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、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，並明確表示概不會就因本通函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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購Ground Properties Company Limited 廣澤地產有限公司任何證券之邀請或要約。

---



**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)

- (1) 根據特別授權認購新股份；
  - (2) 根據特別授權發行可換股債券；
  - (3) 重選董事；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

---

董事會函件載於本通函第6至26頁。

本公司謹訂於二零一六年十月三十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第27至30頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否能夠出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附代表委任表格印列之指示填妥代表委任表格並儘快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格視作已撤銷。

二零一六年十月十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
股東特別大會通告 .....	27

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙及用語具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據日期為二零一五年五月二十六日之買賣協議(經由日期為二零一五年七月三日之補充協議、日期為二零一五年十二月二十二日之第二份補充協議及日期為二零一六年三月三十一日之延期函件所補充)由本集團向家譯收購家潤之全部已發行股本，已於二零一六年七月二十七日完成，有關詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函及本公司日期為二零一六年七月二十七日之公告內
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券之持有人
「營業日」	指	在香港之持牌銀行於其整個正常營業時間內開門營業之日(不包括星期六、星期日及香港公眾假期)
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「可換股債券認購人」	指	第一名可換股債券認購人及第二名可換股債券認購人之統稱
「可換股債券認購協議」	指	第一份可換股債券認購協議及第二份可換股債券認購協議之統稱
「可換股債券認購」	指	第一項可換股債券認購及第二項可換股債券認購之統稱
「美成」	指	美成集團有限公司，於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
「本公司」	指	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，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「轉換價」	指	可換股債券之轉換價，初步為每股兌換股份1.00港元(可予調整)

---

## 釋 義

---

「兌換股份」	指	於可換股債券所附帶之轉換權獲行使時須予配發及發行之股份
「兌換股份特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求之授權，以授權董事配發及發行兌換股份
「可換股債券」	指	根據可換股債券認購協議將由本公司發行予可換股債券認購人於二零一八年到期票息率為8%之可換股債券
「可換股優先股」	指	本公司於二零一六年七月二十七日向家譯配發及發行作為收購事項部份代價之4,539,352,941股有限制投票權、不可贖回可換股優先股，每股面值0.05港元，名義價值為每股0.85港元，初步轉換價為每股兌換股份0.85港元(可予調整)，其主要條款載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函內
「董事」	指	本公司董事
「提早贖回日期」	指	具有本通函「董事會函件」一節內「可換股債券之主要條款」項下各段所賦予之涵義
「現有可換股債券」	指	本公司於二零一六年七月二十七日向家譯發行作為收購事項部份代價之可換股債券，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，初步轉換價為每股兌換股份0.85港元(可予調整)，其主要條款載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函內
「第一名可換股債券認購人」	指	樊祥杰先生
「第一項可換股債券認購」	指	根據第一份可換股債券認購協議之條款由第一名可換股債券認購人認購本金額為160,000,000港元之可換股債券
「第一份可換股債券認購協議」	指	本公司與第一名可換股債券認購人就第一項可換股債券認購而訂立日期為二零一六年八月五日之有條件認購協議
「撫松項目」	指	於中國撫松縣發展長白山廣澤果松小鎮國際度假村，詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函

---

## 釋 義

---

「一般授權認購」	指	根據本公司與特別授權認購人就按每股一般授權認購股份1.01港元之認購價由特別授權認購人認購合共170,000,000股新股份而訂立日期為二零一六年八月五日之七份獨立的認購協議(經本公司與特別授權認購人所訂立日期為二零一六年八月十九日之七份獨立的補充協議所修訂及補充)，一般授權認購已於二零一六年九月十三日完成，詳情載於本公司日期為二零一六年八月五日、二零一六年八月十一日及二零一六年八月十九日之公告
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於及與本公司及其附屬公司以及彼等各自之關連人士並無關連之人士及彼等各自之聯繫人或(視情況而定)彼等之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人
「家譯」	指	家譯投資有限公司，於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
「家潤」	指	家潤投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「家潤集團」	指	家潤及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十月七日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所管理及營運之主板
「到期日」	指	具有本通函「董事會函件」一節內「可換股債券之主要條款」項下各段所賦予之涵義
「柴女士」	指	柴琇女士，為執行董事及董事會主席，亦為崔女士之母親

---

## 釋 義

---

「崔女士」	指	崔薪瞳女士，為執行董事及董事會副主席，亦為柴女士之女兒
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「第二名可換股債券認購人」	指	尚鳳明先生
「第二項可換股債券認購」	指	根據第二份可換股債券認購協議之條款由第二名可換股債券認購人認購本金額為40,000,000港元之可換股債券
「第二份可換股債券認購協議」	指	本公司與第二名可換股債券認購人就第二項可換股債券認購而訂立日期為二零一六年八月五日之有條件認購協議
「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	本公司將舉行及召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)(i)特別授權認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權認購及授出特別授權認購股份特別授權以配發及發行特別授權認購股份)；(ii)可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易(包括可換股債券認購及授出兌換股份特別授權以配發及發行兌換股份)；及(iii)重選董事
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「特別授權認購人」	指	七名分別與本公司訂立共七份獨立的特別授權認購協議之獨立第三方
「特別授權認購協議」	指	本公司與七名特別授權認購人分別就特別授權認購而訂立日期為二零一六年八月五日之七份獨立的有條件認購協議
「特別授權認購價」	指	每股特別授權認購股份1.00港元之認購價

---

## 釋 義

---

「特別授權認購股份」	指	根據特別授權認購協議將由特別授權認購人認購之合共130,000,000股新股份，各為「特別授權認購股份」
「特別授權認購股份 特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求之授權，以授權董事配發及發行特別授權認購股份
「特別授權認購」	指	根據特別授權認購協議由特別授權認購人認購特別授權認購股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	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1.16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。

中國公司或實體的英文名稱(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。



**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)

崔薪瞳女士(副主席)

王廣會先生(行政總裁)

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

項強先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

13樓1305室

敬啟者：

- (1) 根據特別授權認購新股份；
  - (2) 根據特別授權發行可換股債券；
  - (3) 重選董事；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零一六年八月五日之公告，董事會在當中公佈，於二零一六年八月五日(聯交所交易時段後)，本公司(其中包括)(i)與七名特別授權認購人分別訂立共七份獨立的特別授權認購協議，據此，本公司已有條件地同意配發及發行而特別授權認購人已有條件地同意認購合共130,000,000股特別授權認購股份，特別授權認購價為每股特別授權認購股份1.00港元；及(ii)與兩名可換股債券認購人分別訂立兩份獨立的特別授權認購協議，據此，本公司已有條件地同意發行而可換股債券認購人已有條件地同意認購總本金額為200,000,000港元之可換股債券。此外，謹此提述本公司日期為二零一六年八月九日及二零一六年八月十一日之澄清公告。



---

## 董事會函件

---

特別授權認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權認購及授出特別授權認購股份特別授權以配發及發行特別授權認購股份)以及可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易(包括可換股債券認購及授出兌換股份特別授權以配發及發行兌換股份)須待於股東特別大會上取得股東批准,方可作實。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)特別授權認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權認購及特別授權認購股份特別授權以配發及發行特別授權認購股份)之進一步資料;(ii)可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易(包括可換股債券認購及兌換股份特別授權以配發及發行兌換股份)之進一步資料;(iii)建議於股東特別大會上重選之董事之詳情;及(iv)召開股東特別大會之通告,連同代表委任表格。

### 根據特別授權認購新股份

於二零一六年八月五日(聯交所交易時段後),本公司分別與七名特別授權認購人訂立共七份獨立的特別授權認購協議,據此,本公司已有條件地同意配發及發行而特別授權認購人亦已有條件地同意認購合共130,000,000股特別授權認購股份,特別授權認購價為每股特別授權認購股份1.00港元。

除特別授權認購人之身份及特別授權認購人各自將認購之特別授權認購股份數目外,特別授權認購協議各自之條款均為相同。下文載列特別授權認購協議之主要條款:

### 特別授權認購協議

日期: 二零一六年八月五日

訂約方: (i) 本公司(作為發行人);及

(ii) 特別授權認購人(作為認購人)。

特別授權認購人為私人投資者,董事經作出一切合理查詢後,就彼等所知、所悉及所信,於最後實際可行日期,特別授權認購人各自為獨立第三方。除(i)於訂立特別授權認購協議前,其中一名特別授權認購人為持有2,950,000股股份(佔於特別授權認購協議日期之已發行股份約0.25%)之股東,而彼於最後實際可行日期持有7,055,000股股份(撇除相關特別授權認購人根據一般授權認購所持有之股份),佔於最後實際可行日期之已發行股份約0.51%;及(ii)特別授權認購人於一般授權認購完成時合共持有170,000,000股股份,特別授權認購人及彼等各自之聯繫人概無於股份中擁有任何權益或與本集團有任何業務往來。待特別授權認購完成後,概無特別授權認購人將成為主要股東。

---

## 董事會函件

---

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，除兩名特別授權認購人為兄弟姐妹，而其中一名特別授權認購人亦分別為前述特別授權認購人之女兒及姪女／外甥女外，特別授權認購人各自獨立於其他特別授權認購人及彼等各自之聯繫人，且與彼等並無關連。

### 特別授權認購股份

合共130,000,000股特別授權認購股份相當於(i)於特別授權認購協議日期之已發行股份約10.82%；(ii)於最後實際可行日期之已發行股份約9.48%；及(iii)本公司經配發及發行所有特別授權認購股份而擴大後之已發行股份約8.66%。

特別授權認購股份之總面值為6,500,000港元。

### 特別授權認購價

每股特別授權認購股份1.00港元之特別授權認購價較：

- (i) 於二零一六年八月五日（為特別授權認購協議日期）聯交所所報之股份收市價每股1.2200港元折讓約18.03%；
- (ii) 於緊接特別授權認購協議日期前連續最後五個交易日聯交所所報之股份平均收市價約每股1.2060港元折讓約17.08%；及
- (iii) 於最後實際可行日期聯交所所報之股份收市價每股1.4000港元折讓約28.57%。

扣除特別授權認購伴隨之所有相關成本及開支（包括但不限於法律費用及開銷）約370,000港元後，淨認購價估計約為每股特別授權認購股份0.9972港元。

特別授權認購價乃由本公司與特別授權認購人經參考股份其時之當期市價及其時之近期成交表現，按公平原則進行磋商後達致。董事認為特別授權認購價及特別授權認購協議之條款為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 完成特別授權認購之先決條件

特別授權認購須待以下條件達成後，方告完成：

- (i) 聯交所上市委員會已批准特別授權認購股份上市及買賣；
- (ii) 本公司已就特別授權認購協議及其項下擬進行之交易取得所須之一切必要同意及批准；
- (iii) 特別授權認購人已就各自之特別授權認購協議及其項下擬進行之交易取得所須之一切必要同意及批准；及
- (iv) 股東(惟根據上市規則或其他適用法例及規例須放棄投票者除外)於股東特別大會上通過所需決議案，以批准特別授權認購協議及其項下擬進行之交易，包括授出配發及發行特別授權認購股份之特別授權認購股份特別授權。

倘完成特別授權認購之先決條件沒有於二零一六年十月三十一日(或與相關特別授權認購協議之訂約方可能協定之其他日期)或之前達成，則特別授權認購協議將告結束及終止(惟涉及終止、費用、公告、通知及管轄法律及司法管轄權之條文將於終止後仍然生效)，本公司及特別授權認購人一概毋須根據特別授權認購協議承擔任何義務及責任(惟因先前之任何違反行為而產生之任何責任除外)。

於最後實際可行日期，上列先決條件概未達成。

為免生疑問，各特別授權認購協議之間並非互為條件。

### 特別授權認購之完成

特別授權認購將於完成特別授權認購之所有先決條件達成後之第三個營業日下午四時正(或與相關特別授權認購協議之訂約方可能協定之其他日期及時間)完成。

### 特別授權認購股份之權益

特別授權認購股份於配發及發行後，將彼此間及與於特別授權認購股份配發及發行日期之已發行股份在各方面均享有同等權益。

### 發行特別授權認購股份之特別授權

特別授權認購股份將根據於股東特別大會上尋求之特別授權認購股份特別授權而配發及發行。

### 上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准特別授權認購股份上市及買賣。

### 進行特別授權認購之理由及裨益及所得款項用途

假設所有特別授權認購股份獲全數認購，則特別授權認購所得款項總額將為130,000,000港元。扣除特別授權認購伴隨之所有相關成本及開支(包括但不限於法律費用及開銷)約370,000港元後，所得款項淨額估計約為129,630,000港元，即每股特別授權認購股份之淨認購價約為0.9972港元。

本公司擬將特別授權認購所得款項淨額約129,630,000港元(假設全部特別授權認購股份獲悉數認購)用於支付就撫松項目之已錄得或將錄得之發展成本(包括建築成本及其他相關成本(包括但不限於市場推廣開支、或然開支、專業及顧問費、物業稅以及商品及服務稅等))，而有關資金預計將於未來十二個月內動用。誠如本公司日期為二零一六年六月三十日之通函所披露，撫松項目中建築面積約為76,002.6平方米之部份為發展中。預期二零一六年十月至二零一七年九月期間將錄得之訂約發展成本約為186,600,000港元，計劃主要以特別授權認購及可換股債券認購之所得款項撥付。

撫松項目是位於白山市撫松縣東崗鎮果松村之高端度假村綜合發展項目。誠如本公司日期為二零一六年六月三十日之通函所披露，估計就建成撫松項目將支付之進一步發展成本約為人民幣3,826,900,000元，當中人民幣70,600,000元乃估計將於截至二零一六年十二月三十一日止年度內支付，其餘人民幣3,756,300,000元乃估計將於截至二零一七年止年度及其後支付。

董事認為，特別授權認購是本集團籌集額外資金作業務營運(包括發展撫松項目)之良機，而有關資金需求原先或會以銀行或其他金融機構提供之融資撥付，故此舉可減少本集團對銀行貸款及／或其他借貸之倚賴及降低相關融資成本，從而改善本集團之淨債務水平及增強本集團之整體財務狀況(尤其是資本負債比率)及流動性，以及為本集團提供營運資金以履行任何財務責任及／或作未來發展。

董事認為，特別授權認購協議乃由本公司與特別授權認購人於進行公平磋商後按一般商業條款訂立，而特別授權認購協議之條款（包括特別授權認購價）為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 根據特別授權發行可換股債券

於二零一六年八月五日（聯交所交易時段後），本公司亦分別與兩名可換股債券認購人就發行可換股債券訂立共兩份獨立的可換股債券認購協議。除可換股債券認購人之身份及可換股債券認購人各自將認購之可換股債券本金額外，可換股債券認購協議各自之條款均為相同。下文載列可換股債券認購協議之主要條款：

#### 可換股債券認購協議

日期：二零一六年八月五日

訂約方：(i) 本公司（作為發行人）；及

(ii) 可換股債券認購人（作為認購人）。

可換股債券認購人為私人投資者，董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，可換股債券認購人各自為獨立第三方。除了於訂立可換股債券認購協議前，第二名可換股債券認購人曾為股東（於當時持有1,020,000股股份，相當於可換股債券認購協議日期之已發行股份約0.08%）外，可換股債券認購人及彼等各自之聯繫人概無於股份中擁有任何權益或與本集團有任何業務往來。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，概無可換股債券認購人同時為特別授權認購人，除(i)兩名特別授權認購人為兄弟姐妹，而其中一名特別授權認購人亦分別為前述特別授權認購人之女兒及姪女／外甥女；及(ii)其中一名特別授權認購人與第一名可換股債券認購人為兄弟姐妹外，每名可換股債券認購人及特別授權認購人各自獨立於彼此及彼等各自之聯繫人，且互不關連。

#### 可換股債券之本金額

根據第一份可換股債券認購協議，第一名可換股債券認購人將認購之可換股債券本金額為160,000,000港元。

根據第二份可換股債券認購協議，第二名可換股債券認購人將認購之可換股債券本金額為40,000,000港元。

### 完成可換股債券認購之先決條件

可換股債券認購須待以下條件達成後，方告完成：

- (i) 聯交所上市委員會已批准兌換股份上市及買賣；
- (ii) 本公司已就可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易取得所須取得之一切必要同意及批准；
- (iii) 可換股債券認購人已就各自之可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易取得所須之一切必要同意及批准；及
- (iv) 股東(惟根據上市規則或其他適用法例及規例須放棄投票者除外)於股東特別大會上通過所需決議案，以批准可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易，包括授出配發及發行兌換股份之兌換股份特別授權。

倘完成可換股債券認購之先決條件沒有於二零一六年十月三十一日(或與相關可換股債券認購協議之訂約方可能協定之其他日期)或之前達成，則可換股債券認購協議將告結束及終止(惟涉及終止、費用、公告、通知及管轄法律及司法管轄權之條文將於終止後仍然生效)，本公司及可換股債券認購人一概毋須根據可換股債券認購協議承擔任何義務及責任(惟因先前之任何違反行為而產生之任何責任除外)。

於最後實際可行日期，上列先決條件概未達成。

為免生疑問，各可換股債券認購協議之間並非互為條件。

### 可換股債券認購之完成

可換股債券認購將於完成可換股債券認購之所有先決條件達成後之第三個營業日下午四時正(或與相關可換股債券認購協議之訂約方可能協定之其他日期及時間)完成。

## 可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款載列如下：

- 利息： 年利率8%，按可換股債券之未行使本金額累算，須於到期日或本公司提早贖回可換股債券當日（「提早贖回日期」）（按適用）支付。
- 到期日： 除非先前已贖回或轉換或購買及註銷，否則任何未行使可換股債券須於緊隨可換股債券首次發行起兩年後當日（或（如該日並非營業日）其後之首個營業日）（「到期日」）贖回。
- 權益： 可換股債券構成本公司之直接、無條件、非後償及無抵押責任，並一直於彼此間享有同等權益，並無任何優先權或特權之分。
- 轉換： 可換股債券持有人將有權於可換股債券首次發行日期開始至緊接到期日前之交易日下午四時正（香港時間）止，隨時將可換股債券轉換為股份，每次轉換之金額不少於10,000,000港元之完整倍數；惟倘於任何時候，債券持有人所持有之可換股債券之未行使本金額不足10,000,000港元，或如債券持有人擬行使其所持全部可換股債券整筆本金額所附帶之轉換權，則債券持有人可將該可換股債券未行使之本金額全部轉換（但不得僅轉換部份），

惟任何可換股債券之轉換，皆(a)不得致使該債券持有人（連同其聯繫人及其一致行動人士）持有或控制本公司於緊隨配發及發行相關兌換股份後之全部已發行股本10%或以上；(b)不會導致本公司之公眾持股量未能符合上市規則之規定；及(c)不得觸發已行使轉換權之債券持有人及其一致行動人士（定義見收購守則）須履行收購守則規則26所指之強制要約責任。

---

## 董事會函件

---

兌換股份 : 假設可換股債券所附帶之轉換權按初步轉換價每股兌換股份1.00港元獲全數行使，則以下兌換股份將予以發行：

- (i) 合共160,000,000股兌換股份將發行予第一名可換股債券認購人，相當於(a)可換股債券認購協議日期已發行股份約13.32%；(b)最後實際可行日期已發行股份約11.67%；及(c)經發行該160,000,000股兌換股份而擴大後之已發行股份約10.45%；及
- (ii) 合共40,000,000股兌換股份將配發及發行予第二名可換股債券認購人，相當於(a)可換股債券認購協議日期已發行股份約3.33%；(b)最後實際可行日期已發行股份約2.92%；及(c)經發行該40,000,000股兌換股份而擴大後之已發行股份約2.83%。

按初步轉換價每股兌換股份1.00港元計算，於可換股債券所附帶之轉換權獲全數行使時將予配發及發行之兌換股份最高數目為200,000,000股，相當於(i)可換股債券認購協議日期已發行股份約16.65%；(ii)最後實際可行日期已發行股份約14.58%；及(iii)經配發及發行所有兌換股份而擴大後之已發行股份約12.73%。兌換股份之最高總面值為10,000,000港元。

轉換價 : 每股兌換股份1.00港元之初步轉換價(可予調整)乃由本公司與可換股債券認購人經參考股份其時之當期市價及其時之近期成交表現，按公平原則進行磋商後達致，並較：

- (i) 於二零一六年八月五日(為可換股債券認購協議日期)聯交所所報之股份收市價每股1.2200港元折讓約18.03%；



---

## 董事會函件

---

- (ii) 於緊接可換股債券認購協議日期前連續五個交易日聯交所所報之股份平均收市價約每股1.2060港元折讓約17.08%；及
- (iii) 於最後實際可行日期聯交所所報之股份收市價每股1.4000港元折讓約28.57%。

轉換價之調整 :

倘發生(其中包括)下列事件,除非可換股債券之條款及條件特定豁免任何有關事件,否則轉換價將根據可換股債券之條款及條件之相關規定不時予以調整:

- (i) 倘若及每當股份因任何合併或拆細而變為具有不同面值,則緊接此事項前生效之轉換價須作出調整,方式為將其乘以經修訂面值,並將結果除以過往面值。每項有關調整將於緊接合併或拆細生效當日前一日之香港辦公時間結束起生效;
- (ii) 倘若及每當本公司以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金)資本化之方式發行入賬列為繳足之任何股份(惟代替現金股息除外),緊接該發行前生效之轉換價須作出調整,方式為將其乘以緊接有關發行前之已發行股份總面值,並將結果除以該總面值與在該資本化中所發行股份之總面值之總和。每項該調整(如適用可予以追溯)將於有關發行之記錄日期翌日起開始生效;

- (iii) 倘若及每當本公司向股東(以其作為股東之身份)作出任何資本分派(不論以削減股本之方式進行與否),惟發行股份以代替現金股息,並從本集團截至三月三十一日止各財政期間之經審核綜合損益表所示就二零一六年三月三十一日後所有財政期間累算及股份持有人應佔純利(減虧損)總額中支付除外,緊接該分派或授出前生效之轉換價須作出調整,方式為將其乘以下列分數:

$$\frac{A - B}{A}$$

其中:

A = 資本分派日期或(視情況而定)授出已作出公開公佈或(如無作出任何有關公告)資本分派或(視情況而定)授出前一日的市價;及

B = 該公告日期之公平市值或(視情況需要)經核數師真誠釐定前一日的資本分派一部分或一股股份應佔之該等權利。

每項該調整須自資本分派或授出之記錄日期翌日起開始生效(如適用可予以追溯);

- (iv) 倘若及每當本公司向股東提呈可按低於就提呈或授出條款作出公告當日之市價之80%之價格以供股方式認購新股份,或授予股東任何可認購新股份之購股權或認股權證,則轉換價須作出調整,方式為將緊接就該提呈或授出作出公告當日前生效之轉換價乘以一個分數,其分子為緊接該公告當日前之已發行股份數目另加供股、購

股權或認股權證應付金額(如有)與其中包括之新股份總數應付金額兩者總和按有關市價可購買的股份數目，而分母則為緊接該公告日期前之已發行股份數目另加提呈以供認購或購股權或認股權證所包括之股份總數。該調整將自提呈或授出之記錄日期翌日起開始生效(如適用可予以追溯)；

- (v) 倘若及每當本公司須發行任何證券以全數換取現金，而該等證券按其條款可轉換成或兌換為新股份或附有權利可認購新股份，以及就該等證券初步應收之每股股份實際代價總額低於公告該等證券之發行條款當日之市價之80%，則轉換價須作出調整，方式為將緊接發行前生效之轉換價乘以一個分數，其分子為緊接發行日期前之已發行股份數目另加就已發行證券應收之實際代價總額可按該市價購買之股份數目，而分母則為緊接發行日期前之已發行股份數目另加按初步轉換或兌換比率或認購價轉換或兌換或行使該證券所附帶之認購權而將予發行之股份數目。該調整將於緊接宣佈進行有關發行當日及本公司釐定轉換或兌換比率或認購價當日(以較早發生者為準)前之營業日香港辦公時間結束時起生效(如適用可予以追溯)；

倘若及每當上文所述之任何該等證券所附之轉換或兌換或認購權經修訂，以致該等證券初步可收取之每股股份實際代價總額將少於建議修訂該等轉換或兌換或認購權公告日期之市價之80%，則轉換價須作出調整，方法為將緊接該修訂前生效之轉換價乘以一個分數，其分子為緊接該修訂日期前已發行股份數目另加按經修訂轉換或兌換價發行之證券應收之實際代價總額按

該市價可購買之股份數目，而分母則為緊接該修訂日期前之已發行股份數目加按經修訂轉換或兌換比率或認購價悉數轉換或兌換上述證券時或悉數行使上述證券所附之認購權時將予發行之股份數目。該調整將於該修訂生效日期起生效。倘調整乃就供股或資本化發行而作出及於一般情況下會引發對轉換或兌換條款作出調整之其他事件，則轉換或兌換或認購權之調整不會視為上文所述之修訂；

- (vi) 倘若及每當本公司按每股股份低於公佈有關發行條款當日市價之80%之價格發行任何股份（惟因轉換權獲行使，或任何其他股份轉換權、兌換權或認購權獲行使所發行之股份除外）以全數換取現金，則轉換價須作出調整，方式為將緊接該公告日期前生效之轉換價乘以一個分數，其分子為緊接該公告日期前已發行之股份數目另加按該市價就發行應付之總金額可購入之股份數目，而分母為緊接該公告日期前已發行之股份數目加上據此發行之股份數目。該調整將於有關發行之日期生效；及
- (vii) 倘若及每當本公司就為獲取資產而發行股份，而每股股份之實際總代價為低於公佈有關發行條款當日市價之80%，則轉換價須按核數師所釐定之方式調整。該調整將於有關發行之日期生效。

---

## 董事會函件

---

- 轉讓 : 可換股債券可轉讓予任何人士，惟除本公司事先批准外，可換股債券不得轉讓予本公司任何關連人士。本公司將確保在批准向本公司任何關連人士轉讓可換股債券時遵守上市規則之所有適用規定。
- 由本公司提早贖回 : 本公司可透過向債券持有人發出至少30個營業日之事先書面通知(並於當中列明向債券持有人建議贖回之總額)，於到期日前隨時及不時以現金按未行使本金額之100%贖回可換股債券(全部或部份)。其後，債券持有人可於該通知日期後15個營業日內將可換股債券之任何未行使金額，按10,000,000港元之倍數(或可能代表其整筆本金額之較少金額)以轉換價轉換為兌換股份。當該通知日期後15個營業日屆滿後，除非先前已贖回，否則本公司須按通知所載贖回可換股債券之未行使本金額，連同根據相關可換股債券已累算至提早贖回日期(不包括該日)但並未支付之任何利息或其他款項。
- 上市 : 本公司將不會申請批准可換股債券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批准兌換股份上市及買賣。
- 兌換股份之權益 : 兌換股份將與於兌換股份配發及發行日期之已發行股份在各方面均享有同等權益。兌換股份將根據於股東特別大會上尋求之兌換股份特別授權而配發及發行。

## 進行可換股債券認購之理由及裨益及所得款項用途

假設所有可換股債券獲全數認購，則發行可換股債券之所得款項總額將為200,000,000港元。扣除可換股債券認購伴隨之所有相關成本及開支(包括但不限於法律費用及開銷)約370,000港元後，所得款項淨額將約為199,630,000港元，即每股兌換股份之淨發行價為0.9982港元(假設可換股債券所附帶之轉換權按初步轉換價每股兌換股份1.00港元獲全數行使)。

本公司擬將可換股債券認購所得款項淨額約199,630,000港元(假設全部可換股債券獲悉數認購)用作本集團之一般營運資金，用途明細如下：

- (i) 約15,630,000港元(佔可換股債券認購所得款項淨額約7.8%)用於支付就撫松項目之已錄得或將錄得之發展成本(包括建築成本及其他相關成本(包括但不限於市場推廣開支、或然開支、專業及顧問費、物業稅以及商品及服務稅等))，而有關資金預計將於未來十二個月內動用。誠如本公司日期為二零一六年六月三十日之通函所披露，撫松項目中建築面積約為76,002.6平方米之部份為發展中。預期二零一六年十月至二零一七年九月期間將錄得之訂約發展成本約為186,600,000港元，計劃主要以可換股債券認購及特別授權認購之所得款項撥付；及
- (ii) 約184,000,000港元(佔可換股債券認購所得款項淨額約92.2%)用於償還部份現有借貸，貸款本金額為人民幣300,000,000元(相當於約348,000,000港元)，乃用於發展撫松項目，當中人民幣80,000,000元(相當於約92,800,000港元)將於二零一七年三月二十日到期而人民幣120,000,000元(相當於約139,200,000港元)將於二零一七年六月二十日到期。

董事認為，可換股債券認購是本集團籌集額外資金作業務營運(包括發展撫松項目)之良機，而有關資金需求原先或會以銀行或其他金融機構提供之融資撥付，故此舉可減少本集團對銀行貸款及／或其他借貸之倚賴及降低相關融資成本，從而改善本集團之淨債務水平及增強本集團之整體財務狀況(尤其是資本負債比率)及流動性，以及為本集團提供營運資金以履行任何財務責任及／或作未來發展。

董事認為，可換股債券認購協議乃由本公司與可換股債券認購人於進行公平磋商後按一般商業條款訂立，而可換股債券認購協議之條款(包括轉換價)為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 特別授權認購及可換股債券認購

為免生疑問，各特別授權認購協議及可換股債券認購協議之間並非互為條件。

### 豁免嚴格遵守上市規則第10.08及10.07(1)(a)條之規定

茲提述本公司日期為二零一六年六月三十日之通函及本公司日期為二零一六年六月三十日之公告，當中披露，本公司已申請而聯交所亦已有條件豁免本公司嚴格遵守上市規則第10.08條有關於本公司因收購事項而被視作新上市起滿六個月內限制進一步發行本公司股份或其他證券之規定，以及就本公司被視作新上市起計首六個月內發行股份或其他證券導致崔女士及美成以及家譯視為出售股份而相應豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)(a)條之規定，惟條件是：(i) 本公司於收購事項完成日期起計首六個月內之任何股份或其他證券發行，目的必須為(a) 籌集現金用作特別收購有助本集團業務增長之土地、資產或業務；(b) 結算該收購全部或部分代價；(c) 因應可換股債券按照收購事項的條款被兌換或行使；(d) 再融資；或(e) 作為本集團之一般營運資金；及(ii) 柴女士、崔女士及美成以及家譯各自於本公司被視作新上市日期後首十二個月期間將一直為本公司控股股東。

鑑於(i)特別授權認購及可換股債券認購之所得款項淨額均將用作本集團之一般營運資金，符合上述(e)項所載之條件；及(ii)柴女士、崔女士及美成以及家譯各自於緊隨配發及發行特別授權認購股份及可換股債券後將仍為控股股東(如本節下文「股權架構變動」一段內列表所說明)，並考慮到崔女士已根據上市規則第10.07條向聯交所及本公司作出不出售承諾(詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函「股本」一節)，發行特別授權認購股份及可換股債券符合上述豁免之條件。

誠如本節「可換股債券之主要條款」項下各段所披露，若發生若干屬本公司控制範圍內之企業行動，轉換價將根據可換股債券之條款及條件之相關規定不時予以調整。為確保符合上述豁免之條件，本公司同意向聯交所承諾，倘若採取任何企業行動將導致對轉換價作出調整，因而導致在本公司被視作新上市日期後首十二個月期間(即二零一六年七月二十七日至二零一七年七月二十六日)內配發及發行兌換股份而違反上述豁免之條件，則本公司不會採取有關企業行動。

## 董事會函件

### 股權架構變動

因進行特別授權認購及可換股債券所附帶之轉換權按初步轉換價每股兌換股份1.00港元獲全數行使而導致本公司股權架構之變動(並無計及因現有可換股債券及可換股優先股所附帶之轉換權獲行使而可能配發及發行之任何股份)如下：

	於最後實際可行日期		緊隨特別授權認購(假設所有特別授權認購股份獲全數認購)完成後但於可換股債券所附帶之轉換權獲行使前		緊隨特別授權認購(假設所有特別授權認購股份獲全數認購)完成及可換股債券所附帶之轉換權按初步轉換價每股兌換股份1.00港元獲全數行使後	
	股份數目	概約百分比(%)	股份數目	概約百分比(%)	股份數目	概約百分比(%)
美成 (附註1)	558,020,694	40.69%	558,020,694	37.17%	558,020,694	32.80%
家譯 (附註1及2)	343,000,000	25.01%	343,000,000	22.84%	343,000,000	20.16%
<b>公眾股東</b>						
特別授權認購人	177,055,000 (附註3)	12.91%	307,055,000	20.45%	307,055,000	18.05%
第一名可換股債券認購人	-	-	-	-	160,000,000	9.40%
第二名可換股債券認購人	1,020,000	0.07%	1,020,000	0.07%	41,020,000	2.41%
其他公眾股東	292,354,306	21.32%	292,354,306	19.47%	292,354,306	17.18%
<b>總計</b>	<b>1,371,450,000</b>	<b>100.00</b>	<b>1,501,450,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,701,450,000</b>	<b>100.00%</b>



## 董事會函件

附註：

1. 美成及家譯均由崔女士全資及實益擁有，而崔女士為執行董事及董事會副主席，以及執行董事兼董事會主席柴女士之女兒。
2. 於最後實際可行日期，家譯亦持有現有可換股債券及可換股優先股，其主要條款載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函內。
3. 此代表以下各項之總和：(i)特別授權認購人於一般授權認購完成時共同持有之合共170,000,000股股份；及(ii)其中一名特別授權認購人於最後實際可行日期持有之7,055,000股股份(不包括相關特別授權認購人根據一般授權認購持有之股份)。
4. 上表所載之若干百分比數字或經約整。因此，總計所示之數字未必是其上數字之算術總和。

### 本公司於過去十二個月內進行之集資活動

下文載列本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月內進行之集資活動：

首次公告日期	集資活動	所得款項淨額	所得款項之建議用途	所得款項之實際用途
二零一六年八月五日	一般授權認購170,000,000股股份，認購價為每股認購股份1.01港元，而一般授權認購已於二零一六年九月十三日完成。	約171,440,000港元。	本集團之一般營運資金(如本公司日期為二零一六年八月十九日之公告所詳述)。	100,000,000港元用作本集團之行政及經營開支，如薪金及專業費用；  約56,000,000港元用作本集團之融資成本，譬如銀行貸款及其他貸款之利息；及  約15,440,000港元用作其他行政開支(不包括上述之行政開支)。

除上文披露者外，於緊接最後實際可行日期前十二個月內，本公司並無進行任何其他涉及發行其股本證券之集資活動。

### 重選董事

誠如本公司日期為二零一六年九月十四日之公告所披露，崔女士已獲委任為執行董事兼董事會副主席，自二零一六年九月十四日起生效。

根據公司細則的第85(2)條細則，任何獲董事會委任以填補臨時空缺之董事將任職至本公司下屆股東大會為止，屆時可於該大會上膺選連任。因此，崔女士之董事職務須僅任職至股東特別大會，彼符合資格並將於股東特別大會上膺選連任。有關重選崔女士為執行董事之決議案將於股東特別大會上提呈。

崔女士的履歷詳情載列如下：

**崔薪瞳女士**，27歲，於二零一五年三月加入本公司並於二零一六年九月成為執行董事兼董事會副主席。彼亦為本公司之控股股東及本公司多家附屬公司之董事。崔女士負責新商機探索、制訂業務計劃、有系統的商機探查、維繫與現有及潛在商業合作夥伴的關係，發展、指導及管理團隊提供專業服務並確保業務可持續發展。從二零一三年九月至二零一五年二月，崔女士曾擔任廣澤投資控股集團有限公司（一家於中國成立之關聯公司）之總裁助理。崔女士亦為盤古資本有限公司（清盤中）（「盤古」）（一家在香港註冊成立之私人股份有限公司）的董事。盤古根據證券及期貨條例之第九類牌照獲許可經營資產管理服務，其主要業務為提供資產管理服務。由於一名盤古的債權人分別於二零一五年一月二十七日及二零一五年四月二十七日提交之呈請及修訂呈請，香港高等法院已於二零一五年五月十三日向盤古發出清盤命令。崔女士確認彼並無參與盤古之日常業務運作。崔女士於二零一三年八月取得美國波士頓東北大學工商管理科學學士學位。

根據日期為二零一六年九月十四日之服務協議，崔女士將任職至本公司下屆股東大會止並符合資格於該股東大會上重選。崔女士獲委任之固定委任期為三年，且須根據公司細則於本公司週年大會上輪席告退並膺選連任。根據彼與本公司之服務協議，崔女士享有年度薪金1,896,000港元。彼亦享有房屋津貼及保證花紅合共每年1,340,000港元。崔女士作為執行董事兼董事會副主席的酬金乃參考彼之職務、職責、工作量及投放於本集團之時間以及當前市況而釐定。

截至最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部所界定，崔女士透過持有美成及家譯各自之全部已發行股份實益擁有或被視為實益擁有901,020,694股現有股份及5,127,588,235股本公司相關股份（即(i) 可換股優先股；及(ii) 現有可換股債券），相當於最後實際可行日期之全部現有股份約439.58%。崔女士乃美成及家譯之董事及唯一股東，以及執行董事兼董事會主席柴女士之女兒。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，崔女士(i)於過去三年概無於證券在香港或海外任何證券市場上市之公眾公司擔任董事職務；(ii)並無於本公司或本集團其他成員公司出任任何其他職位；(iii)與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何其他關係；及(iv)並無於本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何其他權益。

除上文披露者外，並無任何其他關於崔女士的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之規定予以披露，亦無任何其他事宜須提呈股東垂注。

### 股東特別大會通告

本公司謹訂於二零一六年十月三十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函，會上將提呈決議案以供考慮及酌情批准(其中包括)(i)特別授權認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權認購及授出特別授權認購股份特別授權以配發及發行特別授權認購股份)；(ii)可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易(包括可換股債券認購及授出兌換股份特別授權以配發及發行兌換股份)；及(iii)重選董事。於股東特別大會上將根據上市規則以按股數投票方式表決。

召開股東特別大會之通告載於本通函第27至30頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快及無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間不少於48小時前交回下列地點：

- (i) 於主冊登記之股東：本公司主要股份過戶登記處MUFG Fund Services (Bermuda) Limited之辦事處，由RBC Corporate Services Hong Kong Limited代轉，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場51樓；及
- (ii) 於香港分冊登記之股東：本公司香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。

### 推薦建議

經考慮本文所載之理由，董事認為(i)特別授權認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權認購及授出特別授權認購股份特別授權以配發及發行特別授權認購股份)之條款及(ii)可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易(包括可換股債券認購及授出兌換股份特別授權以配發及發行兌換股份)之條款為屬於一般商業條款、公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。此外，董事認為建議重選董事符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

### 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。

此致

列位股東 台照

及列位購股權及可換股優先股之持有人 參照

代表董事會

**Ground Properties Company Limited**

廣澤地產有限公司

主席

柴琇

謹啟

二零一六年十月十四日



**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)

茲通告Ground Properties Company Limited 廣澤地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十月三十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列將會以本公司普通決議案之形式提呈之決議案(不論有否修訂)：

**普通決議案**

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為發行人)與七名獨立的個人(作為認購人)(「特別授權認購人」)訂立日期為二零一六年八月五日有關認購130,000,000股本公司股本中每股面值0.05港元之新普通股(「特別授權認購股份」)之七份獨立的認購協議(「特別授權認購協議」)(分別註有「A」、「B」、「C」、「D」、「E」、「F」及「G」字樣之各特別授權認購協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)以及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准待相關特別授權認購協議所載之先決條件達成後，根據特別授權認購協議之條款及條件配發及發行特別授權認購股份；
- (c) 授予本公司董事(「董事」)及各為「董事」特別授權，以行使本公司權力根據各特別授權認購協議之條款及條件配發及發行特別授權認購股份，而有關特別授權認購股份彼此之間及與本公司於配發及發行日期已發行之所有繳足普通股在所有方面將具有同等地位。上述特別授權獨立於且不會影響或撤回於通過本決議案前不時授予董事之任何一般或特別授權；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (d) 授權任何一名或以上董事採取彼等認為就特別授權認購協議或其項下擬進行之任何交易及其附帶之所有其他事宜或相關事宜而使之生效而言屬必要、恰當、適宜或合宜之一切有關行動及事項，以簽署及執行所有其他文件（及在其上加蓋本公司之鋼印（如必須））及採取有關措施，並同意及就與之有關或相關之任何事宜作出變動、修訂或豁免。」

### 2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司（作為發行人）與樊祥杰先生及尚鳳明先生（作為認購人）（「可換股債券認購人」）分別訂立日期為二零一六年八月五日有關由本公司發行予可換股債券認購人於二零一八年到期票息率為8%及總本金額為200,000,000港元之可換股債券（「可換股債券」）之兩份獨立的認購協議（「可換股債券認購協議」）（分別註有「H」及「I」字樣之各可換股債券認購協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）以及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准待相關可換股債券認購協議所載之先決條件達成後，授權任何一名或以上董事行使本公司所有權力以及採取彼認為就可換股債券認購協議而言屬適宜或必要之一切措施，包括但不限於向相關可換股債券認購人發行可換股債券；
- (c) 批准按可換股債券認購協議隨附之可換股債券文據所載之可換股債券條款，於可換股債券所附帶之轉換權獲行使時，配發及發行本公司股本中每股面值0.05港元之新普通股（「兌換股份」），以及授予董事特別授權，以行使本公司權力根據可換股債券之條款於可換股債券所附帶之轉換權獲行使時配發及發行有關數目之兌換股份，而有關兌換股份彼此之間及與本公司於配發及發行日期已發行之所有繳足普通股在所有方面將具有同等地位。上述特別授權獨立於且不會影響或撤回於通過本決議案前不時授予董事之任何一般或特別授權；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (d) 授權任何一名或以上董事採取彼等認為就可換股債券認購協議或其項下擬進行之任何交易及其附帶之所有其他事宜或相關事宜而使之生效而言屬必要、恰當、適宜或合宜之一切有關行動及事項，以簽署及執行所有其他文件（及在其上加蓋本公司之鋼印（如必須））及採取有關措施，並同意及就與之有關或相關之任何事宜作出變動、修訂或豁免。」
3. 「(a) 重選崔薪瞳女士為執行董事；及
- (b) 授權董事會釐定董事酬金。」

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

香港，二零一六年十月十四日

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：  
香港灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
13樓1305室

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 除香港中央結算有限公司(其可委任超過兩名委任代表)外,凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東,均有權委派不超過兩名身為自然人之委任代表代其出席及投票,而委任代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有),或該授權書或授權文件之核實副本,須儘快及無論如何於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前,按下列地址送達本公司之主要股份過戶登記處或股份過戶登記分處,方為有效:
  - (i) 於百慕達主冊登記之該等股東:本公司之主要股份過戶登記處MUFG Fund Services (Bermuda) Limited,可交RBC Corporate Services Hong Kong Limited之辦事處(地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場51樓)代轉;及
  - (ii) 於香港分冊登記之該等股東:本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司之辦事處,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
3. 倘為任何本公司股份之聯名持有人,則該等聯名持有人之任何一位可親自或委派代表就該本公司股份於大會上投票,猶如其為唯一有權投票者,但倘該等聯名持有人超過一位出席大會,則排名靠先持有人之投票(無論親自或委派代表投票)須獲接納,而其他聯名持有人之投票則作廢,就此而言,排名先後須按聯名持有人就聯名持有而於股東名冊之排名先後次序釐定。
4. 填妥及交回代表委任表格後,股東仍可依願親身出席大會或其任何續會,並於會上投票,於此情況下,代表委任表格將被視為撤回論。
5. 根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則,於大會上提呈之決議案將以股數投票表決。
6. 日期為二零一六年十月十四日載有上述決議案進一步資料之通函,可索取印刷本或登入聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站[www.groundproperties.com](http://www.groundproperties.com)閱覽。
7. 於本通告日期,執行董事為柴琇女士、崔薪瞳女士、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、梅建平先生及項強先生。