
此乃要件 請即處理

如閣下對本通函任何方面或應採取的行動存有疑問，應向閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問進行諮詢。

如閣下已出售或轉讓名下所有首創置業股份有限公司股份，應立即將本通函連同所附回條及代表委任表格交給買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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的內容概不負責，對其準確性或完整性不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

關連及須予披露交易增加向北京鑒金出資 及 臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

SUNWAH KINGSWAY
新華滙富
滙富融資有限公司

本封面所用專用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至9頁。獨立董事委員會函件載於本通函第10頁，其中載有獨立董事委員會對於該等協議及據此擬進行的交易的推薦建議。滙富函件載於本通函第11至18頁，其中載有其就該等協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零一四年十月三十一日星期五上午九時正假座中華人民共和國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行臨時股東大會，隨函附奉召開大會的通告連同回條及代表委任表格。

倘閣下擬出席臨時股東大會，務請盡快將隨附之回條及代表委任表格按所載指示填妥，並無論如何就回條而言，不遲於二零一四年十月二十三日星期四或之前交回，而就代表委任表格而言，不遲於大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票，屆時有關代表委任表格視為已撤銷論。

二零一四年十月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	10
滙富函件	11
附錄 一 一般資料.....	19
臨時股東大會通告	23

釋 義

於本通函內，除非文義另有規定，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「細則」	指	本公司組織章程細則（經不時修訂）
「北京首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一間於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，由北京市政府直接監管，為本公司的關連人士
「首創投資」	指	首創投資發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司控股公司北京首創集團的直接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司的董事會
「北京眾置」	指	北京眾置鼎福房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司
「北京鑒金」	指	北京鑒金置業有限責任公司，一間於中國成立的有限合資公司，由首創投資及北京眾置分別擁有60%及40%
「增資事項」	指	按首創投資及北京眾置分別於北京鑒金的60%及40%持股比例，向北京鑒金的註冊資本增資合共不超過人民幣900,000,000元

釋 義

「本公司」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「臨時股東大會」	指	本公司就考慮及酌情批准建議增資事項將召開的臨時股東大會
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生組成的獨立董事委員會，以就建議增資事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除北京首創集團及其聯繫人以外的股東
「滙富」	指	滙富融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例附表5所載第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關增資事項及據此擬進行的交易的獨立財務顧問
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最後可行日期」	指	二零一四年十月八日，即刊印本通函前核實其所載若干資料之最後實際可行日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

 **首創置業股份有限公司**
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

執行董事：

劉曉光 (主席)

唐 軍

張巨興

非執行董事：

王 灝

沈建平

張勝利

獨立非執行董事：

李兆杰

吳育強

王 洪

法定地址：

中國

北京市

懷柔區

迎賓中路1號

501室

中國營業地點：

中國

北京市

廣寧伯街2號

金澤大廈17層

香港營業地點：

香港

中環干諾道中1號

友邦金融中心2906-08室

敬啟者：

**關連及須予披露交易增加向北京鑒金出資
及
臨時股東大會通告**

增加出資

董事會欣然宣佈，於二零一四年九月十八日，北京鑒金股東（包括首創投資及本公司直接全資附屬公司北京眾置）已訂立股東協議並共同同意按彼等分別於北京鑒金的60%及40%持股比例，向北京鑒金的註冊資本增資合共不超過人民幣900,000,000

董事會函件

元。受增資事項影響，北京鑒金的註冊資本將由人民幣100,000,000元相應增加至不超過人民幣1,000,000,000元。於增資事項後，首創投資及北京眾置的持股比例將分別維持於60%及40%不變。

有關出資應由首創投資及北京眾置最遲於二零一四年十一月三十日以現金作出，並將以彼等各自的內部資源撥付。

首創投資及北京眾置向北京鑒金的出資金額乃經參考北京鑒金現時可用的營運資金，及北京鑒金關於一般營運用途及西黃村棚戶區改造項目的資金需求而釐定。

本通函旨在向股東提供增資事項及其項下擬進行交易的詳情、獨立董事委員會的推薦意見、滙富的意見函及臨時股東大會通告以及上市規則規定的其他資料。

有關北京鑒金的資料

北京鑒金為於中國註冊成立的合資有限公司，其業務範圍包括房地產開發、銷售商品房、土地開發、信息諮詢及物業管理。北京鑒金已取得北京市石景山區西黃村棚戶區改造項目的開發權。

北京鑒金於西黃村項目的投資總額（即將產生之估計成本（不包括北京眾置及首創投資收購北京鑒金前產生的成本金額））預計約為人民幣5,000,000,000元。該投資金額的20%（即約人民幣1,000,000,000元）預計將由北京鑒金各股東按各自的持股比例進行之出資撥付，而餘下80%（即約人民幣4,000,000,000元）預計將以銀行借貸撥付。

董事會函件

西黃村項目改造工程的工作主要包括籌集拆遷補償款、前期工作（如項目規劃、交通評估及環境評估等）、地上建築物拆遷、建設安置房、市政建設及移交前的相關管理工作。

於最後可行日期，北京鑒金的註冊資本分別由首創投資及北京眾置持有60%及40%。

有關北京鑒金的財務資料

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年，北京鑒金的除稅前及除稅後經審核虧損如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅前虧損	3,500	16,800
除稅後虧損	3,100	13,300

於二零一四年二月二十八日，北京鑒金的經審核資產淨值約為人民幣100,000,000元。

北京鑒金於本公司綜合財務報表中作為聯營公司按權益會計法入賬，並將於增資事項完成後繼續按此基準入賬。

有關本集團及北京眾置的資料

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。本集團為中國的大型物業開發商，主要致力於開發及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及投資控股。北京眾置為於中國註冊成立的房地產開發公司，為本公司直接全資附屬公司。

董事會函件

有關首創投資的資料

首創投資為於中國成立的有限公司，其主要從事貿易及投資。首創投資為本公司控股公司北京首創集團的直接全資附屬公司，故為本公司關連人士。

交易的理由及裨益

於二零一四年七月二十三日，本集團收購北京鑒金40%股權。北京鑒金已取得北京市石景山區西黃村棚戶區改造項目的開發權。增資事項預期將提供資金進一步支持北京鑒金的西黃村棚戶區改造項目及支持其拓展。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，增資事項的條款屬公平及合理，且符合股東之整體利益。董事概無於增資事項中擁有重大權益或須就董事會相關決議案放棄投票。然而，若干董事，即劉曉光先生、王灝先生及沈建平先生亦為北京首創集團董事，已於董事會會議上就批准增資事項自願放棄投票。

上市規則的涵義

由於有關增資事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，增資事項及其項下擬進行的交易構成本公司一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

北京首創集團為本公司控股股東及本公司關連人士，持有本公司924,441,900股（於最後可行日期，持有本公司全部已發行股本約45.58%）股份權益，其中649,205,700股股份由北京首創集團直接持有，其餘275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司及中國物產有限公司間接持有。首創投資為北京首創集團的直接全資附屬公司，並持有北京鑒金60%註冊資本，故北京鑒金為北京首創集團的聯繫人及本公司的關連人士。

董事會函件

因此，根據上市規則第14A章，增資事項構成本公司一項關連交易，並須遵守獨立股東批准、申報及公告規定。北京首創集團及其聯繫人須就將於臨時股東大會提呈以批准增資事項及其項下擬進行的交易的決議案放棄表決。

臨時股東大會

本公司謹訂於二零一四年十月三十一日星期五上午九時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行臨時股東大會，以考慮及酌情通過普通決議案，以批准、確認及追認增資事項及其項下擬進行的交易，大會通告載於本通函第23至24頁。

全體獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生於增資事項中並無涉及利益並獲委任組成獨立董事委員會，藉以就增資事項及其項下擬進行的交易的條款是否公平合理及符合股東和本公司的整體利益，向獨立股東提供意見。本公司已委任滙富就增資事項及其項下擬進行的交易的條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

二零一四年十月二十四日星期五營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東均有權出席臨時股東大會並在會上投票。本公司將於二零一四年十月二十五日星期六至二零一四年十月三十一日星期五（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記，期間亦不會辦理任何股份轉讓手續。

公司章程規定，有意出席任何股東大會的股東須於會議日期前七日（「回覆日期」）向本公司送交書面回覆。倘若本公司接獲股東表明有意出席臨時股東大會的書面回覆佔不足附有投票權的股份總數的一半，則本公司須於回覆日期後五日內以公告方式，通知股東有關臨時股東大會上提呈考慮的事宜及有關大會的舉行日期與地點，而有關股東大會可於上述公告刊登後舉行。

隨函附奉召開臨時股東大會的代表委任表格。不論閣下是否擬親自出席臨時股東大會，務請盡快將代表委任表格填妥，並於大會指定舉行時間24小時前交回本公司在中國（就內資股及非H外資股的持有人而言）或香港（就H股的持有人而言）的營業地點。

鑒於臨時股東大會通告所召開臨時股東大會的上述規定，無論閣下是否有意出席臨時股東大會，務請閣下填妥及交回隨附的代表委任表格及回條。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會（或其任何續會），並於會上投票，惟於該情況下，相關代表委任表格將被視為已予撤回。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上任何股東必須以投票方式表決。因此，於臨時股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。

推薦建議

敬請閣下細閱(a)載於本通函第10頁的獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會向獨立股東提供有關增資事項及其項下擬進行的交易的條款的推薦建議及(b)載於本通函第11至18頁的滙富函件，其中載有其就增資事項及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦建議，以及滙富達致其推薦建議時所考慮的主要因素和理由。

獨立董事委員會經考慮滙富的意見後，認為增資事項及其項下擬進行的交易的條款為公平合理並符合股東及本公司的整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東表決贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案，以批准增資事項及其項下擬進行的一切事宜。

董事（包括獨立非執行董事）相信，增資事項及其項下擬進行的交易的條款為公平合理，並且符合股東及本公司的整體利益，故此推薦獨立股東在臨時股東大會上投票贊成將予提呈的普通決議案，以批准增資事項及其項下擬進行的一切事宜。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載列的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
劉曉光
謹啟

二零一四年十月十日



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

敬啟者：

關連及須予披露交易增加向北京鑒金出資

吾等謹提述本公司於二零一四年十月十日刊發的通函，本函件亦為通函的一部分（「通函」）。除非另有指明，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等為獨立非執行董事，並獲董事會委任組成獨立董事委員會，向閣下提供增資事項及其項下擬進行的交易的條款對獨立股東是否公平合理及獨立股東應否批准或否決將於臨時股東大會上提呈有關增資事項及其項下擬進行的交易的普通決議案的意見。增資事項的詳情載於通函的董事會函件內，而本函件亦為通函的一部分。

吾等謹請閣下細閱滙富就增資事項及其項下擬進行的交易所發表的意見，有關內容載於通函的滙富函件內。

經考慮增資事項及其項下擬進行的交易條款及滙富就此提供的建議和意見後，吾等認為增資事項及其項下擬進行的交易條款為公平合理，並且符合股東及本公司的整體利益。因此，吾等推薦閣下表決贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案，以批准、確認及追認增資事項及其項下擬進行的一切事宜。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李兆杰 吳育強 王洪

謹啟

二零一四年十月十日

滙富函件

下文乃滙富就增資事項及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件全文，以供載入本通函。

SUNWAH KINGSWAY 新華滙富

敬啟者：

關連及須予披露交易 增加向北京鑾金出資

緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就增加向北京鑾金出資事項向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一四年十月十日刊發之通函（「**通函**」，本函件亦為通函之一部分）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一四年九月十八日，北京鑾金股東（包括首創投資及 貴公司直接全資附屬公司北京眾置）訂立協議（「**股東協議**」），據此，彼等已共同同意按其分別於北京鑾金的60%及40%持股比例，向北京鑾金增資合共不超過人民幣900百萬元作為註冊資本。受增資事項影響，北京鑾金的註冊資本將由人民幣100百萬元相應增加至不超過人民幣1,000百萬元。於增資事項後，首創投資及北京眾置的持股比例將分別維持於60%及40%不變。

滙富函件

由於有關增資事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，增資事項及其項下擬進行的交易構成 貴公司一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

北京首創集團為 貴公司控股股東，持有 貴公司全部已發行股本約45.58%，故為 貴公司的關連人士。首創投資為北京首創集團的直接全資附屬公司，並持有北京鑒金60%註冊資本，故此北京鑒金為北京首創集團的聯繫人及 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，增資事項構成 貴公司一項關連交易，並須遵守獨立股東批准、申報及公告規定。北京首創集團及其聯繫人須就將於臨時股東大會上提呈批准增資事項及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮增資事項並就此向獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就增資事項及其項下擬進行的交易是否公平合理及符合 貴公司及股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

吾等意見的基準

在編製吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或所述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層（「**管理層**」）向吾等提供而董事認為完整、準確及相關的資料、意見及陳述。吾等假設通函所載或所述之所有資料、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，並直至通函日期仍為真實及準確。吾等亦假設董事於通函內就其觀點、意見及意向作出的所有聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，亦不知悉任何事實或情況將導致 貴公司、董事及管理層向吾等提供之資料及向吾等作出之陳述及意見為失實、不確或含誤導成分。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見。董事確認通函內所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實或陳述。然而，吾等未曾對 貴公司、董事及管理層提供之資料進行獨立查證，亦未對 貴集團、首創投資、北京鑒金或彼等任何聯

滙富函件

繫人之業務及事務、財政狀況及未來前景進行獨立調查。儘管上述如此，惟吾等已運用適當技能及以審慎態度制訂吾等的意見及推薦建議，且於制訂有關意見及推薦建議前亦已作出適當查詢。

獨立股東務請注意，截至最後可行日期前過往兩年內，吾等（即滙富）曾兩度獲 貴公司委聘為若干關連交易之獨立財務顧問。其中一次之詳情載於 貴公司日期為二零一四年二月二十八日之通函，而另一次委聘由 貴公司與滙富於二零一四年八月共同協定終止。鑒於(i)吾等在該兩次委聘中均擔當獨立角色；及(ii)吾等在該兩次委聘中所收取的費用佔吾等母公司集團收入之比例甚微，吾等認為該兩次委聘不會影響吾等就增加向北京鑒金出資事項及其項下擬進行之交易提供意見的獨立性。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就增資事項及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 進行增資事項的理由及裨益

(i) 貴集團及北京鑒金之業務

貴集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。

北京鑒金為一名獨立第三方於二零零六年十一月在中國註冊成立的公司。北京鑒金的業務範圍包括房地產開發、銷售住宅商品房、土地開發、信息諮詢及物業管理。於二零零九年八月，北京鑒金與北京市土地整理儲備中心石景山區分中心訂立一項協議，據此，北京鑒金已取得北京市石景

山區西黃村棚戶區改造項目（「西黃村項目」）的開發權。於二零一四年七月，北京鑒金獲北京市石景山區人民政府委聘負責實施北京市石景山區西黃村棚戶區改造的前期工作。

為進一步擴大 貴集團於北京物業開發市場的市場份額，於二零一四年七月二十三日，北京眾置收購北京鑒金40%的股權。同時，北京鑒金餘下60%的股權由首創投資收購。根據前文所述之協議，北京鑒金已開始進行西黃村項目的改造工作，報酬為所產生成本加相當於成本約8%的利潤。因此，作為北京鑒金的股東，北京眾置及首創投資將須為北京鑒金的經營（包括但不限於西黃村項目）提供資金。

(ii) 北京鑒金之財務表現

據管理層告知，西黃村項目已於二零零九年八月啟動，且訂立集體用地徵地合約、發放相關補償等若干改造工作已於二零一四年七月北京眾置及首創投資收購北京鑒金股權之前完成。

在分別截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止的兩個年度，北京鑒金並無產生任何服務收入，並分別錄得除稅後虧損約人民幣3.1百萬元及約人民幣13.3百萬元。截至二零一四年二月二十八日止兩個月，產生服務收入約人民幣48.8百萬元並錄得淨利潤約人民幣33.7百萬元。於二零一四年二月二十八日，北京鑒金的資產淨值為約人民幣100.0百萬元，相等於其註冊資本。

(iii) 北京鑒金的資金需求

吾等已獲得 貴集團所作有關西黃村項目所需投資金額的估算（「該估算」）並從管理層處了解到西黃村項目剩餘改造工程的工作主要包括籌集拆遷補償款、前期工作（如項目規劃、交通評估及環境評估等）、建築物拆遷、建設安置房、市政建設及移交前的管理工作，預計將於二零一八年完成）。根據該估算，西黃村項目投資總額（即將產生之估計成本（不包括北京眾置及首創投資收購北京鑒金前產生的成本））預計約為人民幣5,000百萬元。該投資金額的20%（即約人民幣1,000百萬元）預計將由北京鑒金各股東按各自的持股比例進行出資撥付，而餘下80%（即約人民幣4,000百

萬元)預計將以銀行借貸撥付。吾等從管理層處進一步了解到,根據彼等與中國國家開發銀行的初步磋商,由於西黃村項目棚戶區的改造工程已於二零一三年被北京市政府列為重點工程項目,該行預期將授予一筆貸款,惟須視乎北京鑒金股東注資達上述投資金額的20%左右而定。鑒於北京鑒金現有註冊資本為人民幣100百萬元,所需額外增資將不超過人民幣900百萬元。因此,北京眾置及首創投資將須按彼等於北京鑒金的持股比例分別向北京鑒金增資不超過人民幣360百萬元及人民幣540百萬元。

(iv) 北京鑒金的其他融資來源

根據北京鑒金的經審核報告,於二零一四年二月二十八日,北京鑒金除擁有現金餘額約人民幣22.7百萬元外並無重大資產。據管理層告知,西黃村項目的開發權不能抵押作為貸款之抵押物。因此,為支持北京鑒金(尤其是西黃村項目)的運作,增資實屬必要。

鑒於(i) 貴集團與北京鑒金的業務;及(ii)北京鑒金承接西黃村項目的資金需求,吾等認同董事的觀點並認為增資事項符合 貴集團的正常及一般業務過程以及經營策略,故增資事項屬合理。

2. 增資事項的金額及條款

增資金額乃經參考北京鑒金現時可用的營運資金,北京鑒金關於一般營運用途及西黃村項目的資金需求而釐定。

誠如上文所述,於二零一四年二月二十八日,北京鑒金擁有現金餘額約人民幣22.7百萬元。

滙富函件

吾等在該估算中注意到及向管理層了解到，西黃村項目的投資總額人民幣5,000百萬元乃由 貴集團根據(i)將開展的工程及將產生的相關成本（參考(a)中國當局公佈的相關工程之指示成本水平；及／或(b)經與有關市場參與者磋商後取得的現行市價計算）；以及(ii)將產生的融資成本估算得出。

鑒於(i)投資總額乃根據就西黃村項目將開展的工程及將產生的成本估算得出；(ii)北京眾置向北京鑒金的注資將主要用於為北京鑒金（尤其是西黃村項目）的運作撥付資金，及如管理層所確認，北京鑒金將獲得收益，該收益將可完全補償北京鑒金在西黃村項目中將產生的成本並會有相當於成本8%左右的利潤；(iii)北京眾置作為北京鑒金的股東，享有作為股東的一般權利，包括但不限於可按其於北京鑒金的持股比例分享利潤及在其解散／清盤時獲得資產分派；以及(iv)北京眾置及北京鑒金的其他股東將按彼等於北京鑒金的股權比例最遲於二零一四年十一月三十日以現金增加出資，吾等認為，增資金額之基準以及增資事項的金額及條款屬公平合理且按一般商業條款訂立。

3. 增資事項對 貴集團可能產生之財務影響

於增資事項前及完成增資事項後，北京鑒金為及將繼續為於 貴公司綜合財務報表中入賬列作聯營公司之權益。

(a) 資產淨值

貴集團向北京鑒金出資預期將導致現金減少不超過人民幣360百萬元及於聯營公司之投資增加相等金額。因此， 貴公司預期 貴集團的資產淨值不會因增資事項而出現任何重大變動。

(b) 盈利

北京眾置對北京鑒金之注資預期將為西黃村項目及北京鑒金的擴張提供進一步資金支持。增資事項對 貴集團盈利的影響將取決於北京鑒金的盈利情況。

(c) 資產負債比率

誠如董事所確認，彼等擬以 貴集團內部資源撥付向北京眾置的出資部分，而非使用新增借貸。因此，彼等預期 貴集團的資產負債比率不會因增資事項而出現任何重大變動。

(d) 營運資金

於二零一四年六月三十日， 貴集團持有銀行存款及現金餘額約人民幣11,673.5百萬元。 貴集團之出資預期將導致 貴集團的現金減少不超過人民幣360百萬元。然而，考慮到(i) 貴集團於聯營公司之投資金額將增加相等金額；(ii)北京鑾金就西黃村項目產生的成本將獲得中國當局補償並有一定程度的利潤；(iii)北京眾置享有作為股東的一般權利，包括但不限於按其於北京鑾金的持股比例分享利潤及在其解散／清盤時獲得資產分派；(iv)誠如管理層所告知， 貴集團擁有強大的資本基礎，故出資不會對 貴集團造成重大財務負擔，吾等認同董事的意見並認為 貴集團所持現金水平下降屬合理。

推薦建議

考慮到上述主要因素，具體而言包括，

- (i) 投資北京鑾金符合 貴集團拓展其土地開發業務及鞏固其於北京房地產開發市場的地位之經營策略；
- (ii) 北京鑾金的資金需求（尤其是西黃村項目），考慮到 貴集團估計就西黃村項目開展的工程及所產生的成本；
- (iii) 北京鑾金的股東將按彼等各自於北京鑾金的持股比例出資；及

滙富函件

(iv) 預期 貴集團的資產淨值、盈利及資產負債比率不會因增資事項而出現任何重大變動及因增資事項導致之 貴集團所持現金水平下降屬合理，

吾等認同董事的觀點，認為增資事項符合 貴集團的正常及一般業務過程以及經營策略，且有關金額及條款乃屬公平合理且按一般商業條款訂立，故增資事項符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等亦建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成批准增加向北京鑒金出資事項及其項下擬進行之交易的普通決議案。

此 致

首創置業股份有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東台照

代表
滙富融資有限公司
執行董事
朱達凱
謹啟

二零一四年十月十日

附註：朱達凱先生自二零零四年起為證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員。他曾參與為涉及香港上市公司之各項關連交易提供獨立財務諮詢服務。

1. 責任聲明

本通函（董事對此共同及個別承擔全部責任）載有遵照上市規則規定提供有關本公司的詳細資料。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及深信，本通函所載資料於所有重大方面屬準確完整，不具誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使本通函內所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益的披露

董事權益

- (a) 於最後可行日期，概無任何本公司董事、監事及最高行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括其根據該等證券及期貨條例的規定被當作或視為擁有的權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須載入其所述之登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（就此而言，證券及期貨條例有關條文的詮釋將猶如適用於本公司監事）。
- (b) 於最後可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的服務合約。
- (c) 於最後可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期公佈的經審核財務報表的編製日期）所購置或出售或租賃或擬購置或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接的重大權益。

- (d) 各董事概無於與本集團業務關係重大且於本通函刊發日期仍然存續的合約或安排中擁有重大權益。

3. 資格

以下為本通函收錄其意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
滙富	根據證券及期貨條例從事證券及期貨條例附表5所載第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後可行日期，滙富並無實益擁有本集團任何成員公司的股本，亦無擁有可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司的證券之權利（不論可否依法強制執行），其於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期公佈的經審核財務報表的編製日期）以來收購或出售或租用或建議收購或出售或租用的資產中並無擁有任何直接或間接權益。

4. 同意書

滙富已就本通函的刊發發出其同意書，同意以本通函的形式及涵義載列其函件、報告或證書或其意見摘要（視情況而定）及引用其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

5. 重大不利變動

董事確認，本集團自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期公佈的經審核財務報表的編製日期）以來的財務或經營狀況並無重大不利變動。

6. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，除本集團的業務外，董事及彼等的聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

7. 備查文件

下列文件的副本由即日起至二零一四年十月二十四日星期五（包括當日）止的正常辦公時間內，於本公司香港營業地點（地址為香港中環干諾道中1號友邦金融中心2906-08室）可供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 本附錄第4段所述的同意書；
- (c) 滙富函件；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第10頁；
- (e) 本公司分別截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的年度報告；
- (f) 本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告；
- (g) 於二零一四年九月十八日，首創投資與北京眾置訂立有關向北京鑾金的註冊資本增資的股東協議；及
- (h) 自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之日）以來，本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定刊發的所有通函。

8. 其他事項

- (a) 本公司的法定地址為中國北京市懷柔區迎賓中路1號501室。
- (b) 本公司在中國的主要營業地點為中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層。
- (c) 本公司在香港的主要營業地點為香港中環干諾道中1號友邦金融中心2906-08室。

- (d) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本公司的秘書為李聲揚先生，其為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會的資深會員，亦為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員。
- (f) 倘出現任何歧義，本通函及代表委任表格以英文本為準。

臨時股東大會通告



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)將於二零一四年十月三十一日星期五上午九時正假座中華人民共和國(「中國」)北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

1. (a) 批准、確認及追認增資事項及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授予本公司董事會一般及無條件授權以作出所有行動和事項，以及簽署所有文件及採取一切本公司董事會認為就增資事項及其項下擬進行的交易或使其生效屬必須、有利或可取的步驟，並執行據此擬進行的交易及同意本公司董事會對有關事宜作出認為符合本公司利益的修改、修訂或豁免。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港，二零一四年十月十日

附註：

(1) 出席臨時股東大會的資格

於二零一四年十月二十四日星期五辦公時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東，於辦理所需登記程序後，均可出席臨時股東大會。

臨時股東大會通告

(2) 出席臨時股東大會的登記程序

有意出席臨時股東大會的股東須於二零一四年十月二十三日星期四或之前親身或以郵寄或傳真方式將回條（連同任何所需登記文件）交回本公司，方可出席臨時股東大會。

(3) 受委代表

- i. 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東，均可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。
- ii. 委任代表時必須提交經委任人或其代理簽署的代表委任表格。倘代表委任表格由委任人的代理簽署，則亦須附上經公證人簽署證明的授權書或其他授權文件。內資發起人股或非H股外資發起人股持有人須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司的中國營業地點，或H股股東須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司的香港營業地點或本公司H股股份過戶登記處提交上述文件，方為有效。本公司H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- iii. 股東或其代表於出席臨時股東大會時均須出示身份證明文件。

(4) 截止過戶

本公司將由二零一四年十月二十五日星期六至二零一四年十月三十一日星期五（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，期內將不會辦理任何股份轉讓登記手續。為使合資格出席臨時股東大會，所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於二零一四年十月二十四日星期五下午四時三十分交回本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(5) 其他事項

- i. 預期臨時股東大會舉行時間不會超過半日。所有出席之股東須自行安排交通及住宿，有關費用概由彼等負責。
- ii. 臨時股東大會上全部表決均將以投票方式進行。
- iii. 本公司之中國營業地點：
中國北京市
廣寧伯街2號
金澤大廈17層
電話：86-10-6652 3000
傳真：86-10-6652 3171
- iv. 本公司之香港營業地點：
香港
中環干諾道中1號
友邦金融中心
2906-08室
電話：852-2869 9098
傳真：852-2869 9708