
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)

有關建議出售 一家全資附屬公司100%權益的主要及關連交易 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6至18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19至20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21至31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三月二十六日星期三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將其填妥，並無論如何就回條而言，不遲於二零一四年三月十八日星期二或之前交回，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。

二零一四年二月二十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	19
滙富函件.....	21
附錄一 – 本集團的財務資料.....	32
附錄二 – 估值報告.....	34
附錄三 – 一般資料.....	41
臨時股東大會通告.....	49

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	具上市規則所賦予的涵義
「章程」	指	本公司的公司章程（經不時修訂）
「北京附屬公司」	指	北京天城永元置業有限公司，於中國註冊成立的有限公司，於最後可行日期由目標公司持有50%及首創朝陽持有50%
「工作日」	指	香港、中國及新加坡的銀行在正常營業的日子（不包括星期六或星期日）
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「首創朝陽」	指	首創朝陽房地產發展有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，本公司的全資附屬公司，亦是北京附屬公司50%股權的持有人
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股（股份代號：2868）於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成達成當日
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義

釋 義

「CPL」	指	Central Plaza Development Ltd.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「CPL貸款」	指	目標公司於完成當日欠付CPL的全部尚未償還計息貸款金額，於最後可行日期的未償還本金金額為人民幣998,554,500元
「CPL貸款安排」	指	(i)買方於完成日期向目標公司提供股東貸款，金額相當於CPL貸款下尚未償還本金金額，目標公司於完成日期將償還予CPL及(ii)買方以股東貸款或其他經買賣協議各訂約方協定的方式向目標公司提供款項，供目標公司償還CPL貸款利息
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	按照買賣協議條款及條件出售目標股份，代價為1.00港元
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「臨時股東大會」	指	本公司將召開的臨時股東大會，以（其中包括）考慮及酌情批准出售事項、買賣協議及據此擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，該等股份於中國境外發行、在聯交所上市及於香港買賣
「港元」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司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，以考慮買賣協議及據此擬進行的交易及就此向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除Reco Pearl Private Limited及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士的人士
「滙富」	指	滙富融資有限公司，獲准從事證券及期貨條例附表五所載第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動的掛牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議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
「最後可行日期」	指	二零一四年二月二十六日，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
「新合資合同」	指	買方及首創朝陽所協定有關北京附屬公司的經修訂合資合同，由目標公司及首創朝陽於二零一四年一月二十八日訂立

釋 義

「新合資章程」	指	買方及首創朝陽所協定有關北京附屬公司的經修訂組織章程，由目標公司及首創朝陽於二零一四年一月二十八日訂立
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Reco Yanshan Private Limited，於新加坡註冊成立的有限公司
「回售選擇權」	指	賣方及本公司根據買賣協議授予買方的回售選擇權，據此，買方可要求賣方及本公司促使向買方回售目標股份及目標公司欠買方的債項，金額相當於目標公司於完成回售時已償還的CPL貸款金額及回售代價利息
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd.，本公司多家非全資附屬公司的主要股東
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方、本公司及買方就（其中包括）買賣目標公司100%已發行股份而訂立日期為二零一四年一月二十八日的買賣協議
「賣方」	指	Diversified Elite Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Bantex Investments Limited ，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「目標股份」	指	一股面值1.00港元的普通股，目標公司全部已發行股本
「%」	指	百分比



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(董事長)

唐軍

張巨興

法定地址：

中國

北京市

懷柔區

迎賓中路1號

501室

非執行董事：

王灝

沈建平

張勝利

中國營業地點：

中國

北京市

廣寧伯街2號

金澤大廈17層

獨立非執行董事：

李兆杰

吳育強

王洪

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：

有關建議出售

一家全資附屬公司100%權益的主要及關連交易

及

臨時股東大會通告

緒言

董事會謹此宣佈，於二零一四年一月二十八日，賣方(本公司的全資附屬公司)及本公司(賣方擔保人，以擔保賣方在買賣協議項下責任)與買方(本公司的關連人士)訂立買賣協議，據此，在買賣協議條款及條件(包括但不限於買方就CPL貸款安排所作出的承諾)所規限下，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買目標股份，代價為1.00港元。

董事會函件

本通函旨在向股東提供買賣協議及據此擬進行交易的詳情、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。

買賣協議

日期

二零一四年一月二十八日

訂約方

買賣協議乃由以下人士訂立：

賣方： Diversified Elite Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要業務是投資控股；

本公司（擔保人）

買方： Reco Yanshan Private Limited，於新加坡註冊成立的有限公司，主要業務是投資控股。買方是Reco Ziyang的聯繫人，而Reco Ziyang為本公司多家不同非全資附屬公司的主要股東。因此，買方是Reco Ziyang的聯繫人，故此根據上市規則屬本公司的關連人士。於最後可行日期，買方亦是Reco Pearl Private Limited的聯繫人，而Reco Pearl Private Limited則是擁有165,070,000股H股（佔本公司已發行股本總數約8.14%）的股東。

董事會函件

將予出售的資產

將予出售的資產如下：

賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買目標股份，即目標公司（擁有北京附屬公司50%股權）全部已發行股本。

根據買賣協議，買方承諾(i)會於完成時向目標公司提供股東貸款，金額相當於尚未償還的本金金額人民幣998,554,500元（「CPL貸款」）及(ii)會以股東貸款或經買賣協議各訂約方協定的其他方式向目標公司提供款項，償還累計至完成日期（包括該日）的利息（「CPL貸款利息」）。

CPL貸款累計至二零一三年十二月三十一日（包括該日）的利息為人民幣43,989,424.56元。於二零一四年一月一日至估計完成日期（即二零一四年三月三十一日）（包括首尾兩天）的累計利息將為人民幣20,907,234.84元。

若完成日期較二零一四年三月三十一日早或遲超過五天，CPL貸款於二零一四年一月一日至實際完成日期（包括首尾兩天）的累計利息將予進一步調整，並由各訂約方確認。各訂約方已協定，完成日期後將不再就CPL貸款累計利息，完成日期後亦不會就CPL貸款利息累計利息。

於完成日期收到CPL貸款的還款後，目標公司將獲解除在CPL貸款下的責任。

代價

本集團出售目標股份所應收的代價為人民幣1,063,451,160元，包括目標股份的代價、CPL貸款及利息，將由買方於完成日期以現金結清。

董事會函件

買方於完成日期向目標公司提供人民幣998,554,500元的股東貸款，供目標公司償還CPL貸款下尚未償還的本金金額。

買方會以股東貸款或經買賣協議各訂約方協定的其他方式向目標公司提供款項，償還累計至完成日期（包括該日）的CPL貸款利息。

目標公司將不再為本公司的附屬公司，其業績亦不會再合併於本集團的財務報表內。目標公司將向本集團償還CPL貸款下的尚未償還本金額及利息。

代價基準

出售事項的代價乃考慮到(i)目標股份的面值；(ii)北京附屬公司於二零一三年十二月三十一日的未經審核資產淨值；(iii)目標公司於二零一三年十二月三十一日的未經審核資產淨值；及(iv)買方按照買賣協議就CPL貸款安排作出的承諾；(v)就北京附屬公司所持有土地於二零一三年十二月三十一日的市場價值，經賣方與買方公平磋商後釐定。戴德梁行就北京附屬公司所持有的土地市場價值而編製的估值報告載於本通函附錄二。

考慮上述因素後，總代價為人民幣1,063,451,160元，包括1港元（目標股份的面值）、人民幣998,554,500元（CPL貸款）、人民幣43,989,425元（至二零一三年十二月三十一日止的累計利息）及人民幣20,907,235元（至二零一四年三月三十一日（估計完成日期）止的累計利息）的總和。

買方根據CPL貸款安排將向目標公司提供的股東貸款金額，乃賣方及買方經公平磋商後釐定，並已考慮到(i) CPL貸款的實際未償還本金金額及(ii)就此累計的利息。

董事認為，代價公平合理，按正常商業條款訂立，並符合股東的整體利益。

董事會函件

先決條件

買賣協議及據此擬進行交易的完成取決於（其中包括）下列條件獲達成：

- (a) 賣方及本公司就買賣協議及新合資合同以及據此擬進行交易獲得一切所須批准，包括但不限於：
 - (i) 本公司已獲獨立股東就買賣協議及出售事項以及據此擬作出的CPL貸款安排作出的批准；及
 - (ii) 本公司已獲獨立股東批准按照買賣協議向買方授出回售選擇權；
- (b) 就新合資合同及新合資章程取得相關政府、監管機構、組織及部門（包括中國商務部門）批准及／或完成向上述機關備案，若有關批准附帶任何條款或條件，有關條款及條件須獲買方合理接受或信納（買方須在收到有關批准及／或備案後七個工作日內確認有關條款及條件是否獲接受或信納）；
- (c) 賣方、本公司及買方所作出的全部陳述、保證及承諾於買賣協議日期及完成日期於任何方面均屬真實、正確、完整及不具誤導成份；
- (d) 賣方及買方協定項目所在地的設計圖則，而該設計圖則獲北京市規劃委員會專家組審批及取得北京市規劃委員會批文；及
- (e) 買方按照買賣協議條款向目標公司提供股東貸款後，CPL解除目標公司有關CPL貸款本金部分的責任（惟須待全部其他先決條件獲達成，且各訂約方達至完成方告作實，而是項先決條件須於完成時達成）。

董事會函件

根據買賣協議，買方可於完成前通知賣方豁免上述條件(b)至(e)。豁免上述條件僅可由買方自行酌情決定，交易的實質內容不會受到影響。截至最後可行日期，並無條件已獲達成或豁免。

若有上述任何先決條件未能在二零一四年九月三十日（或各訂約方書面協定的較後日期）下午五時正或之前達成或獲豁免（如適用），各訂約方達至完成的義務將會作廢及終止，各訂約方不得就買賣協議所提及的任何事項向其他訂約方提出申索或追究責任，惟有關先前已違反買賣協議者則不在此限。

其他重大條款

完成

完成須於達成買賣協議所載先決條件後第十個工作日或經賣方及買方以書面共同協定的任何其他日期。

完成時，本公司將不再擁有目標公司任何權益，目標公司因而將不再是本公司的附屬公司，至於北京附屬公司（於最後可行日期是本公司的間接全資附屬公司）將為本公司的間接非全資附屬公司，由本公司通過首創朝陽間接擁有50%股權。

北京附屬公司取得正式批准證書及營業執照

於最後可行日期，北京附屬公司持有臨時批准證書及臨時營業執照，有效期一年，分別於二零一四年六月十六日及二零一四年六月二十七日到期。根據買賣協議，賣方須促使北京附屬公司於臨時批准證書到期前取得正式批准證書及於臨時營業執照到期前取得正式營業執照。

根據現行有效的《北京市外商投資企業法人營業執照分段核發辦法》，如外商投資企業成立時的註冊資本尚未繳足，予以核發臨時營業執照，臨時營業執照由北京市工商行政管理局發出。如企業繳清全部註冊資本的，可予以核發《中華人民共和國企業法人營業執照》正本。於最後可行日期，北京附屬公司已繳納所有的註冊資本正辦理正式營業執照，而北京附屬公司申領正式營業執照應不會有法律上的障礙。

董事會函件

根據現行有效的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，企業於成立時核發臨時批准證書。臨時批准證書由北京市人民政府發出。企業付清土地使用權出讓金後，申辦《國有土地使用證》，根據《國有土地使用證》換發正式的企業批准證書。於最後可行日期，北京附屬公司已付清土地出讓金及正辦理《國有土地使用證》，待其取得《國有土地使用證》後換發正式的《外商投資企業批准證書》將不存在實質性法律障礙。

本公司的擔保責任

根據買賣協議，本公司將擔保買賣協議項下賣方的責任。

回售選擇權

根據買賣協議，賣方及本公司以零溢價向買方授出回售選擇權，若北京附屬公司未能於成交完成後(i)在臨時批准證書有效期屆滿前取得正式批准證書；或(ii)在臨時營業執照有效期屆滿前取得正式營業執照（以較早者為準），則買方有權在北京附屬公司臨時批准證書到期日或臨時營業執照到期日（以較早者為準）起計六個月（「**行權期限**」）內行使該回售選擇權，按下列方式向賣方或本公司所指定的任何其他公司（「**購回方**」）出售目標股份：

- (i) 買方有權向購回方出售目標股份，代價相當於(i)以出售目標股份的代價（即1.00港元）及(ii)金額相當於目標公司（及（如適用）買方）於完成根據回售選擇權擬進行交易日期已向CPL償還的CPL貸款金額（連累計利息）（「**回售代價本金**」），另加按照年利率8.375厘，由向CPL償還CPL貸款項下相關金額當日至實際完成回售日期之間累計的利息（「**回售代價利息**」）的總和。每年利率8.375厘乃參考一間全資附屬公司近期於二零一三年四月發出高級永續證券時本集團所提供的利率而釐定。回售代價本金及回售代價利息的總和即為「**回售代價**」。

董事會函件

- (ii) 購回須於買方送交通知書行使回售選擇權後20個工作日內完成；
- (iii) 購回方須承擔於回售時應付的印花稅；及
- (iv) 購回方須負責彼於回售時所產生的全部相關費用及開支。

若買方於行權期限內未有行使回售選擇權，彼將不能行使回售選擇權。但若北京附屬公司臨時批准證書和北京附屬公司臨時營業執照延展有效期，則經買方和本公司友好協商並書面約定，回售選擇權的行使期開端可予相應延後。買方在經延展有效期的北京附屬公司臨時批准證書或北京附屬公司臨時營業執照再次到期時仍按上述條件享有回售選擇權。

有關買方的資料

買方是在新加坡成立的有限責任公司，主要業務是投資控股。買方是Reco Ziyang的聯繫人，Reco Ziyang主要在中國從事物業投資。

有關目標公司及本集團的資料

目標公司是於二零一一年三月二十一日根據香港法律註冊成立的有限責任公司。目標公司由賣方全資擁有，已發行繳足股本面值是1.00港元，由1股面值1.00港元的普通股組成。目標公司持有北京附屬公司的50%股權。北京附屬公司餘下50%股權由首創朝陽持有。

目標公司於二零一三年十二月三十一日的未經審核負債淨額約為70,149,000港元，並非以綜合基準編製。目標公司的主要資產為其於北京附屬公司的50%投資，而主要負債為CPL貸款。於出售事項後目標公司賬目不會合併計入本集團的財務報表。於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的未經審核除稅及非經常項目前後虧損淨額均約為8,000港元，於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度則約為70,141,000港元。

董事會函件

北京附屬公司為於二零一三年六月二十八日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事物業開發。於最後可行日期，北京附屬公司由目標公司及首創朝陽各持有50%，並以本公司的附屬公司入賬。北京附屬公司的註冊資本為人民幣1,997,109,000元，已繳註冊資本則為人民幣1,997,109,000元。

北京附屬公司於二零一三年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣1,990,390,776元，於截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核除稅及非經常項目前後虧損淨額分別約為人民幣9,204,299元及人民幣6,903,224元。

北京附屬公司於二零一三年三月十五日就位於中國北京市豐台區麗澤金融商務區的F-03地塊（「項目所在地」）與北京主管土地機構訂立國有建設用地使用權出讓合同。本集團計劃在項目所在地開發及建設商業及辦公綜合項目，由辦公大樓、商業設施等組成，總建築樓面面積約為160,000平方米，預期將於二零一七年完成（「該項目」）。

辦公大樓之估計總建築樓面面積為119,000平方米，樓高42層，商業設施估計總建築樓面面積為41,000平方米，佔5層高的商業綜合樓層。

本集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展優質／高檔商用物業及中高檔住宅物業、經營酒店、房地產諮詢服務及控股投資。

出售事項及CPL貸款安排的理由及裨益

董事會認為，出售事項及CPL貸款安排有助於本公司加速資產周轉，增強本公司的資金能力，有利於發揮本集團的國際合作、融資及商業資源整合等優勢。此外，通過引入合作方，可有效降低項目市場風險，進一步擴大公司在北京重點地區的土地儲備規模和市場佔有率。本公司可從出售事項及CPL貸款安排獲得人民幣1,063,451,160元現金流入。城市核心綜合體開發建設週期比住宅類項目長。出售事項及CPL貸款安排獲得財務資源，使本集團可投資開發週期較短的住宅類項目中。

董事會函件

該項目將由GIC與本集團合作，雙方共擔風險共享收益。本集團可考慮將所得款項用於投資新項目，擴大其土地儲備。

董事相信，買賣協議、出售事項、CPL貸款安排及回售選擇權及據此擬作出的回售選擇權的條款乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

所得款項用途及出售事項及CPL貸款安排的財務影響

本公司擬將出售事項及CPL貸款安排的所得款項用作一般營運資金。

按照新合資合同，北京附屬公司董事會將由五位成員組成，其中三位將由首創朝陽提名，兩位則由買方提名，而本公司仍有權監管北京附屬公司之財務及經營政策。完成後，目標公司將不再是本公司的間接全資附屬公司，而北京附屬公司仍為本公司的非全資附屬公司。

預期出售事項及CPL貸款安排將為本公司增加未經審核資本公積約人民幣29,342,000元，增加未經審核少數股東權益約人民幣995,195,000元。由於北京附屬公司將仍然是本公司的附屬公司，出售事項將不會有任何損益。

預計本集團的淨資產將因出售事項及CPL貸款安排產生的未經審核資本公積增加而於完成日期後增加約人民幣29,342,000元，而出售事項及CPL貸款安排將不會對本集團的盈利產生重大影響。預計本集團的總負債將於出售事項及CPL貸款安排後減少，因為本公司會將銷售所得款項用於還債。

上市規則的涵義

就上市規則第14章而言，由於有一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項及CPL貸款安排構成本公司的主要交易，須於臨時股東大會上獲獨立股東批准方告作實。就授出回售選擇權及買方可能行使回售選擇權而言，根據上市規則第14.73條，本公司及賣方授出回售選擇權及買方可能行使回售選擇權須以上市規則第14章下的交易處理。

由於買方在獲授出回售選擇權時無須支付溢價，此授出不構成上市規則第14章下須予公布的交易。

根據買賣協議條款，回售選擇權可按買方酌情決定行使，而授出回售選擇權將被視作猶如已於授出時行使，並至少根據上市規則第14.76(1)條被列為本公司的主要交易。就此而言，授出回售選擇權及根據買賣協議擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須於臨時股東大會上獲股東批准方會作實。

於最後可行日期，Reco Ziyang為本公司多家非全資附屬公司的主要股東，而買方則是Reco Ziyang的聯繫人，故此根據上市規則為Reco Ziyang的聯繫人及本公司的關連人士。因此，出售事項及CPL貸款安排以及回售選擇權根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，須（其中包括）於臨時股東大會上獲獨立股東批准方告作實。Reco Ziyang及其聯繫人須放棄在臨時股東大會就批准出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權的決議案表決。

於最後可行日期，Reco Pearl Private Limited（買方的聯繫人）擁有165,070,000股H股（佔本公司已發行股本總數約8.14%）。因此，Reco Pearl Private Limited及其聯繫人須放棄在臨時股東大會就批准買賣協議及據此擬進行交易的決議案表決。

董事會函件

臨時股東大會

本公司謹訂於二零一四年三月二十六日星期三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、確認及追認買賣協議及據此擬進行的交易，大會通告載於本通函第49至51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該等協議中並無涉及利益並獲委任組成獨立董事委員會，藉以就買賣協議的條款及據此擬進行的交易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買賣協議及據此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。

二零一四年三月十九日星期三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三月二十日星期四至二零一四年三月二十六日星期三（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以批准的所有決議案將以投票方式表決。

推薦建議

敬請細閱(a)載於本通函第19至20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買賣協議及據此擬進行的交易條款的推薦建議及(b)載於本通函第21至31頁的滙富函件，其中載有其就買賣協議及據此擬進行的交易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，認為買賣協議、出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權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，以批准買賣協議及據此擬進行的一切事宜。

董事（包括獨立非執行董事）相信，買賣協議、出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權的條款及據此擬進行的交易為公平合理，並且符合獨立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，以批准買賣協議及據此擬進行的一切事宜。概無董事於買賣協議中擁有任何重大權益，因此，概無董事需就董事會決議案放棄投票。

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

二零一四年二月二十八日



(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：

有關建議出售
一家全資附屬公司100%權益的主要及關連交易

吾等謹提述本公司於二零一四年二月二十八日刊發的通函，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，向閣下提供買賣協議、出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權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買賣協議及據此擬進行交易的普通決議案的意見。買賣協議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買賣協議、出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權所發表的意見，有關內容載於通函的滙富函件內。

獨立董事委員會函件

經考慮買賣協議及據此擬進行的一切事宜（包括出售事項、CPL貸款安排及回售選擇權）滙富就此的建議和意見後，吾等認為買賣協議的條款及據此擬進行的一切事宜為公平合理，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、確認及追認買賣協議及據此擬進行的一切事宜。

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

二零一四年二月二十八日

滙富函件

下文乃滙富就買賣協議及擬據此進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件全文，以供載入本通函內。

SUNWAH KINGSWAY 新華滙富

敬啟者：

有關建議出售 一家全資附屬公司100%權益的主要及關連交易

緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，向獨立董事委員會就出售事項及據此擬作出的CPL貸款的條款提供意見，有關詳情載列於 貴公司於二零一四年二月二十八日刊發之通函（「**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，本函件用語之涵義與通函所界定者相同。

於二零一四年一月二十八日，賣方及 貴公司（就擔保賣方在買賣協議項下責任而言的賣方擔保人）與買方訂立買賣協議，據此，在買賣協議條款及條件（包括但不限於買方就CPL貸款安排所作出的承諾）所規限下，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買目標股份，代價為1.0港元。根據買賣協議，賣方及 貴公司向買方授出回售選擇權。

目標公司為 貴公司之間接全資附屬公司，其主要資產為在北京附屬公司50%股權。北京附屬公司餘下50%之股權乃由 貴公司之全資附屬公司首創朝陽直接持有。完成時， 貴公司將不再擁有目標公司任何權益，惟將繼續間接擁有北京附屬公司50%之股權。

滙富函件

由於出售事項及CPL貸款安排有一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項及CPL貸款安排構成 貴公司的主要交易，須於臨時股東大會上獲股東批准方告作實。

Reco Ziyang為 貴公司多家非全資附屬公司的主要股東。買方是Reco Ziyang的聯繫人，故此根據上市規則為 貴公司的關連人士。因此，出售事項及CPL貸款安排根據上市規則第14A章構成 貴公司的關連交易，須（其中包括）於臨時股東大會上獲獨立股東批准方告作實。Reco Ziyang及其聯繫人須放棄在臨時股東大會就批准出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的交易的決議案表決。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮出售事項及CPL貸款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，吾等之職責在於就買賣協議的條款及擬據此進行的交易是否按一般商業條款作出，是否公平合理以及是否符合 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 貴公司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

滙富函件

及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實或陳述。然而，吾等未曾獨立查證 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之資料，亦未獨立調查 貴集團、Reco Ziyang或彼等任何聯繫人士之業務及事務、財政狀況及未來前景。

主要考慮因素及理由

在達致吾等就出售事項及擬據此進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 買賣協議之背景及理由

(i) 貴集團之經營戰略

貴集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展優質／高檔商用物業及中高檔住宅物業、經營酒店、房地產諮詢服務及控股投資。截至二零一二年十二月三十一日止年度（「二零一二年」）及截至二零一三年六月三十日止六個月（「二零一三年上半年」）之營業收入分別為約人民幣9,134,100,000元及人民幣4,889,500,000元，其中來自其物業發展分部之營業收入分別佔97%及98%。該分部之營業收入已由截至二零一一年十二月三十一日止年度之人民幣7,420,800,000元增加至二零一二年人民幣8,891,500,000元，增長約19.8%，而二零一三年上半年之分部營業收入為人民幣4,819,200,000元，較二零一二年上半年人民幣3,435,300,000元增長約40.3%。

如 貴公司二零一三年上半年之中期報告（「二零一三年中期報告」）所述，經 貴公司進一步告知，由於物業發展市場之增長及同業競爭激烈， 貴集團之策略為通過收購新的土地儲備以在北京發展物業，從而加強在北京之領導地位、根基及優勢。另一方面，誠如董事會函件所述， 貴集團將引入合作夥伴，發展精選物業開發項目，降低該等項目對 貴集團之市場風險，並加速 貴集團之資產周轉，增強其資金能力，並提高其資本使用效率。

滙富函件

誠如 貴公司於二零一三年所作公佈，上述 貴集團之業務策略可通過收購土地儲備，後引入合作夥伴發展相關物業開發項目而實現。於二零一三年一月， 貴集團收購三幅地皮之土地使用權，包括位於豐台區麗澤金融商務區（「金融商務區」）之F-02號、F-03號（即項目所在地）及F-05號地塊，位處北京之黃金地段，用以開發及建設商業及辦公綜合項目，由辦公樓及商業設施組成。於二零一三年十二月，本集團向ICBC International Investment Management Ltd.出售一間附屬公司63%之權益，該附屬公司間接持有上述F-02號地塊之土地使用權之項目公司50%之股權。

(ii) 引入買方作為合作夥伴之裨益

貴集團於截至二零一三年六月三十日止之貨幣資金約為人民幣7,919,100,000元。 貴公司預計，項目所在地之總開發成本將約為人民幣4,195,000,000元，其中約人民幣1,946,000,000元主要為於二零一三年支付收購項目所在地土地使用權之收購成本。

吾等已與 貴公司討論並得悉出售事項可降低 貴集團於開發項目所在地之資金需求及市場風險，有助於 貴集團為將來可能出現之其他項目或未來投資中合適機遇儲備資金。此外，誠如董事會函件所列，買方是Reco Ziyang的聯繫人，Reco Ziyang主要在中國從事物業投資。據 貴公司進一步告知，買方之最終股東為GIC (Realty) Private Limited，其在全球房地產開發及商用物業經營／管理等方面經驗豐富。因此， 貴公司相信在開發項目所在地及出售／租賃將在其中所建商用物業方面時，可利用買方之背景及其母公司在物業開發行業之經驗，以及商用物業之客戶基礎。

(iii) 中國及北京之房地產開發業

根據中國國家統計局及北京市統計局的資料，截至二零一三年十一月三十日止十一個月間，中國及北京的房地產開發投資分別約為人民幣77,412億元及人民幣3,164億元，分別按年增長19.5%及9.0%。具體而言，在二零一三年首十一個月，中國的辦公樓及商業營業用房銷售面積分別較二零一二年同期增長26.6%

滙富函件

及12.1%至約23,100,000平方米及69,200,000平方米。於二零一三年首十一個月，北京之辦公樓及商業／非公益用／其他用房銷售面積較二零一二年同期分別增長40.8%及17.0%，至約2,700,000平方米及1,900,000平方米。

經考慮(i) 貴集團的經營戰略是提升其在北京的市場地位，同時通過引入合作夥伴降低開發房地產項目之市場風險和資金需求；(ii)項目所在地的資金需求；(iii)買方及其母公司在房地產開發業的豐富經驗及客戶基礎；及(iv)中國及北京市在物業開發方面的投資、已售辦公大樓及商用大樓建築面積之增長，吾等認同董事之意見，認為出售事項與 貴集團之經營戰略一致，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

2. 買賣協議之主要條款

於二零一四年一月二十八日， 貴公司與買方訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買目標股份，即目標公司（擁有北京附屬公司50%股權）全部已發行股本。此外，買方已承諾將於完成時向目標公司提供股東貸款，以償還CPL貸款，並以股東貸款或經買賣協議各訂約方協定的其他方式向目標公司提供款項，償還累計至完成日期（包括該日）的利息。

代價及付款條款

貴集團就出售事項所應收的代價為1.0港元，將由買方於完成日期以現金結清。

此外，買方將於完成時向目標公司提供股東貸款人民幣998,554,500元，將用作供目標公司償還尚未償還之CPL貸款的本金金額。

吾等從 貴公司獲悉，買家將於完成時以股東貸款或經買賣協議各訂約方協定的其他方式向目標公司提供款項，償還累計至完成日期（包括該日）的利息。

滙富函件

CPL貸款累計至二零一三年十二月三十一日（包括該日）的利息為人民幣43,989,424.56元。若完成日期較二零一四年三月三十一日早或遲不超過五天，則自二零一四年一月一日至預計完成日期二零一四年三月三十一日（包括首尾兩天）之累計利息將為人民幣20,907,234.84元。

若完成日期較二零一四年三月三十一日早或遲超過五天，CPL貸款於二零一四年一月一日至實際完成日期（包括首尾兩天）的累計利息將予進一步調整，並由各訂約方確認。各訂約方已協定，完成日期後將不再就CPL貸款累計利息，完成日期後亦不會就CPL貸款利息累計利息。

於完成日期收到CPL貸款的還款後，目標公司將獲解除在CPL貸款下的責任。

誠如董事會函件所述，根據 貴集團於二零一三年六月三十日之未經審核綜合賬目，預計本集團的淨資產將因出售事項及CPL貸款安排產生的未經審核資本公積增加而於完成日期後增加約人民幣29,342,000元，而出售事項及CPL貸款安排將不會對本集團的盈利產生重大影響。

代價基準

誠如董事會函件所述，出售事項及CPL貸款安排的代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定，考慮到(i)目標股份的面值；(ii)北京附屬公司於二零一三年十二月三十一日的未經審核資產淨值；(iii)目標公司於二零一三年十二月三十一日的未經審核資產淨值；及(iv)買方按照買賣協議就CPL貸款安排作出的承諾；(v)戴德梁行之估值報告所載之項目所在地於二零一三年十二月三十一日的市場價值。

買方根據CPL貸款安排將向目標公司提供的股東貸款金額，乃賣方及買方經公平磋商後釐定，並已考慮到(i) CPL貸款的實際未償還本金金額及(ii)就此累計的利息。

滙富函件

如目標公司公司層面之財務報表所示，於二零一三年十二月三十一日，目標公司之淨負債約為70,149,000港元（相等於約人民幣55,235,000元），其主要資產為共同控制實體北京附屬公司的50%投資，而主要負債則為用作為上述投資融資的CPL貸款。於二零一三年十二月三十一日，目標公司並無其他重大資產或負債。

誠如與 貴公司之討論，目標公司主要由股東貸款提供資金。於二零一三年十二月三十一日，目標公司之股東貸款總值約為1,326,096,000港元（相等於約人民幣1,044,170,000元），包括未償還CPL貸款本金及累計至二零一三年十二月三十一日之應計利息。於二零一三年十二月三十一日，經股東貸款（約為1,255,946,000港元）調整後目標公司之價值（「經調整資產淨值」）（未計入項目所在地之市場估值影響）相等於約人民幣988,934,000元。

於二零一三年十二月三十一日，北京附屬公司之資產淨值約為人民幣1,990,391,000元，主要資產為項目所在地。

吾等由戴德梁行所編製之估值報告獲悉，項目所在地於二零一三年十二月三十一日之市場價值為人民幣2,024,000,000元。因物業估值關係，計入項目所在地之市場價值後，北京附屬公司將產生估值盈餘。計入估值盈餘後，目標公司經調整資產淨值及估值盈餘總額為約人民幣1,027,855,000元。

由於出售事項及CPL貸款安排， 貴集團將就目標股份及償還CPL貸款收取現金代價共計人民幣1,063,451,160元（假設完成於預計完成日期即二零一四年三月三十一日完成）。計入項目所在地之估值盈餘，出售事項及CPL貸款安排的代價較目標公司經調整資產淨值及估值盈餘總額超出約人民幣35,596,000元。

滙富函件

吾等與戴德梁行討論後獲悉，彼等已參照有關市場現有的可資比較銷售憑證進行估值。吾等曾訪問戴德梁行並審閱其委聘條款，認為彼等之工作範圍就提供所需意見而言屬適當，且其工作範圍並無受到限制以致對彼等之保證程度受不利影響。吾等從戴德梁行獲悉，彼等為富有經驗的物業估值師，屬獨立於 貴公司、買方及彼等各自之聯繫人士之第三方。誠如估值報告所述，戴德梁行確認彼等已進行視察，並作出相關查詢，以及取得彼等認為必要的其他資料，藉以就項目所在地於二零一三年十二月三十一日之價值提供意見。

經考慮(i)出售事項及CPL貸款安排之代價高於目標公司之經調整資產淨值（經考慮項目所在地物業估值影響）；及(ii)代價將由買方於完成後以現金支付，吾等認為出售事項及CPL貸款安排之代價及付款條款乃公平合理，屬一般商業條款，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

回售選擇權

賣方及本公司向買方授出回售選擇權，若北京附屬公司未能於成交完成後(i)在臨時批准證書有效期屆滿前取得正式批准證書；或(ii)在臨時營業執照有效期屆滿前取得正式營業執照（以較早者為準），則買方有權在北京附屬公司臨時批准證書到期日或臨時營業執照到期日（以較早者為準）起計六個月之行權期限內行使該回售選擇權。

根據回售選擇權，買方有權(i)向購回方出售目標股份，代價相當於以出售目標股份的代價（即1.0港元）及(ii)向買方償還目標公司所欠之賬款，金額相當於目標公司（及（如適用）買方）於完成根據回售選擇權擬進行交易日期已向CPL償還的CPL貸款金額（連累計利息），另加按照年利率8.375厘，由向CPL償還CPL貸款項下相關金額當日至實際完成回售日期之間累計的利息。購回方須承擔於回售時應付的印花稅及全部相關費用及開支。

滙富函件

若買方於行權期限內未有行使回售選擇權，彼將不能行使回售選擇權。但若北京附屬公司臨時批准證書和北京附屬公司臨時營業執照延展有效期，則經買方和本公司友好協商並書面約定延後行使回售選擇權，買方在經延展有效期的北京附屬公司臨時批准證書或北京附屬公司臨時營業執照再次到期時仍按上述條件享有回售選擇權。

吾等由 貴公司知悉，每年利率8.375厘乃參考 貴公司一間全資附屬公司近期於二零一三年四月發行高級永續資本證券時本集團所提供的利率而釐定。

經計入(i)回售選擇權之代價等同於出售事項之代價及向CPL償還的CPL貸款(連累計利息)之價值；(ii) 8.375厘之利率乃與 貴公司於較早前融資中之借貸成本相一致；及(iii)買方僅可於賣方無法於特定時期內取得可開始經營北京附屬公司的正式企業許可或正式營業執照時行使回售選擇權，吾等認為回售選擇權乃公平合理並符合 貴公司及其股東之整體利益。

3. 出售事項及CPL貸款安排對 貴集團可能產生之財務影響

於出售事項前，目標公司及北京附屬公司之業績乃綜合計入 貴集團之財務報表。於完成事項後，目標公司將不再成為 貴公司之間接全資附屬公司，而北京附屬公司將仍為 貴公司之非全資附屬公司。因此，北京附屬公司之業績將繼續綜合計入 貴集團之財務報表內。

(a) 資產淨值

貴集團於二零一三年六月三十日的資產淨值約為人民幣12,398.6百萬元。如 貴公司所述，主要考慮到：(i)目標公司於二零一三年十二月三十一日的負債淨額約70,149,000港元(相當於約人民幣55,235,000元)；及(ii)項目所在地於二零一三年十二月三十一日的估值較賬面值的溢價中分佔的50%，即約為人民幣38,921,500元，他們預期出售事項及CPL貸款安排會使未經審核資本公積增加，從而使 貴集團資產淨值上升。

(b) 盈利

出售事項後，目標公司業績將不再綜合計入 貴集團的財務業績內。北京附屬公司將以 貴公司的間接全資附屬公司入賬，買方所持有50%股權的少數股東權益將會產生。

貴公司指出，他們不預期出售事項及CPL貸款安排會對 貴集團的盈利有任何重大財務影響。

(c) 營運資金

貴集團於截至二零一三年六月三十日止的貨幣資金約人民幣7,919.1百萬元。鑑於(i)就目標股份應收現金1.0港元，以及就CPL貸款（包括累計利息）的應收現金；及(ii)目標公司所持現金將從 貴集團賬目中扣減（截至二零一三年十二月三十一日止約為44,000港元）， 貴公司預期 貴集團的營運資金狀況將因出售事項及CPL貸款安排而有所改善。

(d) 資產負債比率

根據二零一三年中期報告， 貴集團於二零一三年六月三十日的淨資產負債比率是81%，計算方法是將計息負債減現金及銀行結存淨額，再除以 歸屬於母公司股東應佔擁有人權益。

考慮到於完成時(i) 貴集團的計息負債金額不變；(ii)出售事項及CPL貸款（包括累計利息）的代價的現金流入；及(iii) 貴集團資產淨值預期如上文所述上升， 貴公司預期 貴集團的資產負債比率將因出售事項及CPL貸款安排而有所改善。

滙富函件

推薦建議

考慮到上述主要因素，具體而言包括：

- (i) 貴集團的經營戰略是提升其在北京的市場地位，同時通過引入合作夥伴降低其物業開發項目之市場風險；
- (ii) 買方之背景及其母公司在物業開發行業之經驗，以及於商用物業之穩固客戶基礎；
- (iii) 出售事項及CPL貸款安排下的代價高於目標公司於北京附屬公司二零一三年十二月三十一日資產淨值的相應權益及於 貴集團因出售事項及CPL貸款安排將予出售的項目所在地二零一三年十二月三十一日市場價值的相應權益；
- (iv) 回售選擇權下回購方應付代價等同於出售事項及CPL貸款安排下 貴集團將收取的代價金額，另加累計利息（等同於 貴集團就近期發行高級永續資本證券所給予的利率）；及
- (v) 出售事項及CPL貸款安排預期會提高 貴集團的資產淨值及現金水平及改善 貴集團的淨資產負債比率，

吾等認為出售事項與 貴集團之經營策略一致，且買賣協議之條款乃公平合理，屬一般商業條款，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

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

董事

朱達凱

廖錦賢

謹啟

二零一四年二月二十八日

1. 債務聲明

於二零一三年十二月三十一日（即於本通函付印前確認本集團債務之最後可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還借款合共約人民幣20,841,696,000元，並包括：

- (a) 未償還銀行借款約人民幣8,380,453,000元，當中人民幣367,408,000元以酒店物業、機器、設備及土地使用權作抵押，人民幣6,494,771,000元以若干相關發展中物業作抵押，人民幣87,500,000元以一級開發土地使用權作抵押，人民幣210,000,000元以押金作抵押，人民幣212,021,000元以銀行存款作抵押，而人民幣1,008,752,000元則以一間附屬公司的股權作抵押。
- (b) 信託借款約人民幣2,796,000,000元，當中人民幣996,000,000元以本公司應收附屬公司款項作抵押及由本公司擔保，另人民幣1,800,000,000元由第三方擔保。
- (c) 無抵押借貸約為人民幣5,540,125,000元。
- (d) 公司債券約人民幣4,125,118,000元。

除上文所述或另行披露者，以及不包括集團內負債外，於二零一三年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無已發行或未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債（不包括正常貿易票據）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團可供動用的財務資源（包括內部產生資金及可供動用的銀行融資額度）後，於完成出售時，於沒有不能預計的情況下，本集團有足夠營運資金應付其目前（即本通函日期起計至少未來12個月）之需要。

3. 財務及交易前景

董事對中國房地產市場的中長期前景持樂觀態度。一方面，中國仍處於工業化和城市化進程全面加速的階段，房地產的新增需求依然旺盛，行業整體向好的基本沒有變化。未來較長一段時間內，內需在經濟中的地位將更加突出，而房地產需求作為內需的最重要組成部分將對行業長期的發展形成支持。

另一方面，嚴厲的房地產調控政策持續之下，市場競爭將更加激烈，行業進入全面整合和分化期，單一的物業開發已不能滿足日益綜合化和多元化的需求。資金充裕的企業將迎來整合分化期的戰略擴張機遇。為促進本集團之未來盈利，本集團將繼續發揮財務穩健的特性，繼續按照「集中開發」的經營戰略，憑藉「住宅+整合奧特萊斯項目」、「城市核心綜合體」及「住宅開發」三條成熟的業務線優勢，實現跨越式發展。

其中一項核心業務城市核心綜合體開發，為本公司未來增長的主要部分，需要全新融資模式、國際性業務營運，以及長遠而穩定的策略性合作夥伴關係。本公司成功與GIC合作開發15個住宅開發項目。由住宅開發的傳統合作模式轉營至城市核心綜合體開發，本公司將善用GIC在開發及營運辦公室的經驗，改善營運能力及盈利能力的未來水平、降低投資風險、全面發掘GIC優質客戶資源，為銷售及租賃麗澤項目奠定穩健基礎。GIC成為核心業務「城市核心綜合體」的策略夥伴，並將共同投資城市核心綜合體項目的公司。

鑑於並無失去麗澤項目的控制權，本公司將減少向該項目注資並將其資金分散至新項目以進一步優化財務架構，並通過最理想的融資加快擴充，以及開發及營運大量地標式商業綜合樓。出售事項後，本集團的財務狀況將仍然穩健，並座擁大量資金，為本集團長遠可持續發展奠定穩固基礎。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司所編製有關其就本公司某個物業權益於二零一三年十二月三十一日價值的意見的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下的指示，對首創置業股份有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益的某個物業（更多詳情載於所附的估值證書）進行估值，吾等確認曾視察物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對該物業於二零一三年十二月三十一日價值的意見。

市場價值的定義

吾等對物業的估值指物業的市場價值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版），市場價值的定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日期透過公平交易就資產或負債進行交易的估計金額」。

估值基準及假設

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）的規定。

吾等的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、與出售有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在吾等對中國物業的估值過程中，吾等假定（除另行說明者外）物業已經獲授指定年期的可轉讓土地使用權，並每年繳納名義土地使用費，任何應付的地價已悉數繳付。吾等倚賴 貴集團就物業的業權及 貴集團於物業的權益所提供的資料及意見。在對物業進行估值時，吾等已假設 貴集團對物業擁有可強制執行的業權並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

根據 貴集團所提供的資料，對於位於中國的物業，其業權狀況及獲授的主要證書、批文及執照載於估值證書的附註內。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

吾等的估值乃按整體權益基準進行。

估值方法

在對物業進行估值時，吾等採用直接比較法，參照有關市場現有的可資比較銷售憑證進行。

資料來源

吾等獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件正本以核實吾等所獲副本是否包括所有正本的修訂。

在吾等的估值過程中，吾等在相當程度上倚賴 貴集團所提供的資料。吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。在吾等的估值過程中，吾等在相當程度上倚賴 貴集團及其法律顧問北京市競天公誠律師事務所就物業的業權及 貴集團於物業的權益所提供予吾等的資料。吾等亦接納就規劃批文或法定通知、地役權、年期、土地及樓宇證明、建議發展計劃、發展成本及時間安排、竣工日期、單位數量、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項提供予吾等的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲取的資料作基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料（該等資料對本估值有重大意義）的真實性及準確性。根據 貴集團給予吾等的意見， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供多份有關中國物業業權的文件摘要，但未就物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未反映於交予吾等的副本。吾等亦無法確知於中國物業的業權，因此，吾等依賴 貴集團及其法律顧問對 貴集團於該物業的權益所提供的意見。

實地視察

吾等的估值師葛麗娜（中國註冊房地產估值師）曾於二零一三年九月九日視察該物業。然而，吾等並無進行任何土地勘察，以釐定土壤狀況及設施等因素是否適合作任何日後發展。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期間亦不會產生任何不尋常開支或延誤而編製。

除另行說明者外，吾等無法進行詳細的實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，吾等假設交予吾等的文件所示的面積均為正確。

貨幣

除另行說明者外，於吾等的估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

中華人民共和國
北京市
懷柔區
迎賓中路1號501室
首創置業股份有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務部高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零一四年二月二十八日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾26年中國物業估值經驗。

估值證書

貴集團於中國持有作日後發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 十二月三十一日 現況下的市值
位於 中國 北京市 豐台區 盧溝橋鄉 麗澤金融商務區的 F-03地塊	<p data-bbox="469 538 826 602">該物業包括一幅總地盤面積約為18,859平方米的土地。</p> <p data-bbox="469 655 826 761">該項目位於麗澤金融商務區，東鄰蓮花池西路，南北各毗鄰一幅未開發土地，西接駱駝灣南路。</p> <p data-bbox="469 815 826 921">附近的發展項目有寫字樓及商業大樓，如金唐國際大廈、萬豐基業大廈、美克大廈及東方家園。</p> <p data-bbox="469 974 826 1038">該物業距豐台北路約50米，公交車路經此處。</p> <p data-bbox="469 1091 826 1198">由 貴公司知悉，計劃於該物業上發展一個綜合項目連配套設施，總規劃建築面積約160,000平方米。</p> <p data-bbox="469 1251 826 1404">該物業已獲授土地使用權，作商業及綜合用途，分別於二零五三年三月十四日及二零六三年三月十四日屆滿，分別為期40年及50年。</p>	<p data-bbox="887 538 1086 559">該物業目前為空地。</p> <p data-bbox="887 612 1086 719">由 貴公司知悉，擬建項目計劃於二零一七年完成。</p>	人民幣2,024,000,000元

附註：

(1) 根據日期均為二零一三年三月十五日的土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，總地盤面積為18,859平方米的該物業土地使用權已按合約授予 貴公司的全資附屬公司首創朝陽房地產發展有限公司及 貴公司的全資附屬公司邦泰克投資有限公司。有關詳情概述如下：

- (i) 證書編號 : (2013)0087
- (ii) 地點 : 北京市豐台區盧溝橋鄉麗澤金融商務區
- (iii) 佔地面積 : 18,859平方米
- (iv) 規劃建築面積 : 160,000平方米
- (iv) 用途 : 商業及綜合用途
- (v) 土地使用年期 : 商業為40年，綜合用途為50年，由土地使用權出讓合同簽發日期起計
- (vi) 地價 : 人民幣1,938,000,000元
- (vii) 建築契約 : 於二零一四年三月六日前開工
於二零一七年三月六日前完工

根據日期為二零一三年九月五日的補充協議，土地使用權出讓合同第(2013)0087號的承讓人已更改為北京天城永元置業有限公司，該公司由首創朝陽房地產發展有限公司及邦泰克投資有限公司各持有50%應佔權益。

- (2) 根據北京市規劃委員會於二零一三年十二月三日頒發的建設用地規劃許可證第(2013) 0028號，位於豐台區盧溝橋鄉麗澤金融商務區地盤面積為18,859平方米的一幅土地的建設用地符合規劃要求。
- (3) 根據日期為二零一三年六月二十八日的營業牌照第110000450237025號，北京天城永元置業有限公司的註冊資本為人民幣1,997,109,000元，有效運營期由二零一三年六月二十八日起至二零一四年六月二十七日止。

(4) 吾等獲提供並依賴 貴集團中國法律顧問就該物業所編製的法律意見，當中包括但不限於以下資料：

- (i) 首創朝陽房地產發展有限公司及邦泰克投資有限公司財團已合法取得該物業的確認中標通知書、按照確認中標通知書簽署土地使用權出讓合同、合法成立項目公司北京天城永元置業有限公司，並已全數繳付土地出讓金。項目公司取得該物業的國有土地使用權證並無法律障礙。
- (ii) 待取得國有土地使用權證後，北京天城永元置業有限公司將擁有該物業的正式合法土地使用權。

(5) 按吾等獲提供的資料， 貴集團業權及授予主要批文及執照的狀況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

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條須載入本公司存置於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）所買賣或租賃或擬買賣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. 主要股東

於最後可行日期，就任何董事所知，下列人士（並非本公司的董事或最高行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露的權益或淡倉：

股東名稱	直接及間接持有之股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
首創集團	924,441,900 ⁽¹⁾	非上市股份	30.88 (好倉)	60.90 (好倉)	91.78	15.34 (好倉)	30.25 (好倉)	45.58
北京陽光房地產綜合開發公司	322,654,800 ⁽²⁾	非上市股份	4.71 (好倉)	27.33 (好倉)	32.04	2.34 (好倉)	13.57 (好倉)	15.91
北京首創陽光房地產有限責任公司	275,236,200 ⁽³⁾	非上市股份	–	27.33 (好倉)	27.33	–	13.57 (好倉)	13.57
北京首創科技投資有限公司	172,006,700	非上市股份	17.08 (好倉)	–	17.08	8.48 (好倉)	–	8.48
北京首創建設有限公司	118,747,600	非上市股份	11.79 (好倉)	–	11.79	5.86 (好倉)	–	5.86
中國物產有限公司	275,236,200	非上市股份	27.33 (好倉)	–	27.33	13.57 (好倉)	–	13.57
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	8.22 (好倉)	–	8.22	4.08 (好倉)	–	4.08
Fexi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	非上市股份	–	8.22 (好倉)	8.22	–	4.08 (好倉)	4.08
錦城控股有限公司 非上市股份	82,762,100 ⁽⁵⁾	非上市股份	–	8.22 (好倉)	8.22	–	4.08 (好倉)	4.08
魏舒	82,762,100 ⁽⁶⁾	非上市股份	–	8.22 (好倉)	8.22	–	4.08 (好倉)	4.08
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17 (好倉)	–	16.17	8.14 (好倉)	–	8.14
Recosia China Pte Ltd	165,070,000 ⁽⁷⁾	H股	–	16.17 (好倉)	16.17	–	8.14 (好倉)	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁸⁾	H股	–	16.17 (好倉)	16.17	–	8.14 (好倉)	8.14
GIC (Realty) Private Limited	165,070,000 ⁽⁹⁾	H股	–	16.17 (好倉)	16.17	–	8.14 (好倉)	8.14
Templeton Asset Management Limited	102,238,000	H股	10.02 (好倉)	–	10.02	5.04 (好倉)	–	5.04

附註：

1. 在924,441,900股股份當中，311,032,800股股份由首創集團直接持有，其餘613,409,100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、北京首創科技投資有限公司、北京首創建設有限公司及中國物產有限公司間接持有。
2. 在322,654,800股股份當中，47,418,600股股份由北京陽光房地產綜合開發公司直接持有，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，乃透過中國物產有限公司間接持有。
3. 275,236,200股非上市股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
4. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。
5. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司及Fexi Holdings Limited間接持有。
6. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司、Fexi Holdings Limited及錦城控股有限公司間接持有。
7. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
8. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd間接持有。
9. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd及Recosia Pte Ltd間接持有。

除上文所披露者以外，就董事所知，除本公司董事及最高行政人員外，概無任何人士於最後可行日期在本公司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2及3分部向本公司披露的權益或淡倉。

4. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就各董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 重大合約

本集團曾於本通函刊發日期前兩年內，訂立下列屬於或可屬重大的合約（並非日常業務過程中訂立者）：

- (a) 於二零一二年五月二十二日，北京尚博雅投資顧問有限公司（本公司的直接全資附屬公司）與華能貴誠信託有限公司訂立信託相關的投資安排，投資不超過人民幣400,000,000元的金額；
- (b) 於二零一二年九月二十日，昆山創博盛拓股權投資管理有限公司（一般合夥人）與本公司（次級有限合夥人）及其他投資者（優先有限合夥人）訂立的四個不同有限合夥人協議，資本承擔不少於人民幣250,000,000元；
- (c) i)於二零一二年九月二十六日，國際金融中心物業有限公司與北京創新建業地產投資有限公司（均為本公司的全資附屬公司，視情況而定）訂立的第一交易協議，以出售佳雅集團有限公司（代價3,150,849美元）及奧特萊斯置業廣東有限公司及奧特萊斯名牌折扣店有限公司（代價人民幣198,323,895元）的直接及間接權益予Fidel International Limited；ii)於二零一二年九月二十六日訂立的第二交易協議，乃有關a)國際金融中心物業有限公司與利世發展有限公司出售奧特萊斯名牌折扣店（中國）有限公司，代價5,528,812美元；b)北京創新建業地產投資有限公司與奧特萊斯名牌折扣店有限公司出售廣東景盛置業有限公司，代價人民幣41,191,200元；c)北京創新建業地產投資有限公司與奧特萊斯名牌折扣店置業有限公司出售廣東榮信置業有限公司，代價人民幣120,706,842元；及d)北京創新建業地產投資有限公司與世界名牌折扣店亞洲有限公司出售廣東冠昇置業有限公司，代價人民幣161,075,674元；
- (d) 於二零一二年十一月八日，北京恆元銀星投資管理有限公司（本公司之全資附屬公司）與昆山創博盛拓股權投資管理有限公司就可能出售事項訂立的框架協議，內容乃有關按代價約人民幣825,650,000元出售股權（即北京永元金泰投資管理有限公司之全部股權）及股東貸款（連同利息）；

- (e) 於二零一二年十一月二十二日，Central Plaza Development Ltd.、附屬公司擔保人（AG Wuxi Residential SRL除外）與匯豐（作為唯一全球協調人及唯一賬簿管理人）訂立的認購協議，內容有關發行人發行人民幣2,000,000,000元的二零一五年到期7.60%有擔保債券；
- (f) 於二零一三年三月二十六日，Central Plaza Development Ltd.、附屬公司擔保人、匯豐（作為獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人和聯席帳簿管理人）與瑞信（作為聯席牽頭經辦人和聯席帳簿管理人）訂立的認購協議，內容有關發行人發行400,000,000美元8.375%的高級永續證券；
- (g) 於二零一三年七月十九日，本公司與珠海橫琴首創置業光 and 城股權投資基金（有限合夥）就可能出售事項訂立的框架協議，按代價約人民幣497,048,850元出售股權（即重慶首永置業有限公司的全部股權）及股東貸款（連同利息）；
- (h) 於二零一三年十一月八日，聯旺有限公司、蔡念慈先生、得興有限公司及首創華星國際投資有限公司訂立的購股協議（連認購期權），以按個別及並非共同及個別基準分別購買112,200,000股、19,800,000股及18,000,000股股份，相當於鉅大國際控股有限公司全部已發行股本分別56.1%、9.9%及9%，代價為351,120,000港元；
- (i) 於二零一三年十二月二十四日，本公司、瑞元控股有限公司及ICBC International Investment Management Limited就以代價146,000,037美元出售Speed Plus Investments Limited已發行股本的63%訂立的購股協議；
- (j) 於二零一三年十二月三十日，本公司、北京尚博雅投資顧問有限公司及北京陽光迅馳投資管理有限公司就以代價人民幣710,520,000元出售北京利通商宜投資有限公司全部股權訂立的股權轉讓協議；
- (k) 於二零一四年一月二十八日，Reco Yanshan Private Limited、Diversified Elite Limited及本公司就出售事項、CPL貸款安排及回售選擇權訂立的買賣協議。

- (1) 於二零一四年二月十日，本公司、Central Plaza Development Ltd.、International Financial Center Property Ltd.為擔保人及中國銀行（香港）有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行（香港）有限公司為聯席牽頭經辦人訂立認購協議，以根據“於二零一四年二月十日設立1,000,000,000美元的有擔保中期票據及永續證券計劃”進行提取，從而分兩批提呈發售及發行總票面值人民幣2,250,000,000元的票據。

6. 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》附件五所載第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
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後可行日期，滙富及戴德梁行有限公司各自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）以後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。

7. 同意書

滙富及戴德梁行有限公司各自己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、報告或證書或其摘要意見（視情況而定）及引用其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 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。

9. 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。

10. 備查文件

下列文件的副本由即日起至二零一四年三月十四日星期五（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「重大合約」一段所述的重大合約；
- (c) 戴德梁行有限公司的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄第7段所述的同意書；
- (e) 滙富函件；
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第19至20頁；
- (g) 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報；
- (h) 本公司截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告；及
- (i) 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章所刊發的所有通函。

11. 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」）將於二零一四年三月二十六日星期三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、確認及追認賣方（定義見本通函）與本公司訂立的買賣協議（定義及說明見本公司日期為二零一四年二月二十八日的通函（「通函」））（買賣協議註有「A」字樣的副本已由大會主席簽署以供識別及送呈大會）及據此擬進行的交易（包括回售選擇權（定義見本通函）），以及買方可能行使回售選擇權；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買賣協議或使買賣協議生效屬必須、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，二零一四年二月二十八日

臨時股東大會通告

附註：

(1) 出席臨時股東大會的資格

於二零一四年三月十九日星期三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。

(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三月十八日星期二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書面文據。倘書面文據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三月二十日星期四至二零一四年三月二十六日星期三（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三月十九日星期三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。

臨時股東大會通告

(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