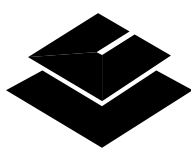

此乃要件 請即處理

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.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

須予披露及關連交易

收購北京首創新資置業有限公司的權益

獨立董事委員會及獨立股東的

獨立財務顧問



大福融資有限公司

本首頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會函件載於本通函第11頁，當中載有其就股權轉讓協議的建議。大福函件載於本通函第12至20頁，當中載有其就股權轉讓協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

首創置業股份有限公司謹訂於二零零九年十二月二十二日星期二上午九時四十分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，召開大會之通告載於本通函第37至38頁。

隨函附奉召開臨時股東大會的通告連同回條及代表委任表格。不論閣下是否擬出席大會，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，不遲於二零零九年十二月十五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二十四(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大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年十二月二日

目錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	
I. 緒言	3
II. 股權轉讓協議	4
III. 收購理由及利益	7
IV. 一般資料	7
V. 上市規則涵義	7
VI. 臨時股東大會	8
VII. 推薦建議	9
VIII. 附加資料	10
獨立董事委員會函件	11
大福函件	12
附錄一 — 估值報告	21
附錄二 — 一般資料	29
臨時股東大會通告	37

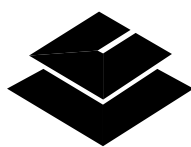
釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	本公司根據股權轉讓協議的條款及條件，以代價人民幣369,500,000元向Reco Ziyang收購新資公司的45%權益
「公司章程」	指	本公司的公司章程
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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股於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資發起人股」	指	本公司的中國發起人以人民幣認購，每股面值人民幣1.00元的內資股
「臨時股東大會」	指	本公司訂於二零零九年十二月二十二日星期二上午九時四十分假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層召開的臨時股東大會
「股權轉讓協議」	指	Reco Ziyang作為轉讓方及本公司作為受讓方就轉讓新資公司的45%權益訂立日期為二零零九年十一月二十日的股權轉讓協議
「外資發起人股」	指	本公司的外資發起人以人民幣以外的其他貨幣認購，每股面值人民幣1.00元的普通股
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，於中國境外發行、於聯交所上市及於香港買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋義

「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事 (即柯建民先生、李兆杰先生與吳育強先生) 組成的董事會獨立委員會，以就股權轉讓協議向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	Reco Ziyang及其聯繫人以外的股東
「最後可行日期」	指	二零零九年十一月三十日，即刊印本通函前核實其所載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
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計原則」	指	中國的公認會計原則
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd.，為本公司多家附屬公司的主要股東，透過其聯繫人Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股 (佔本公司已發行股本總額約8.14%)
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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	本公司股東
「股份」	指	內資發起人股、外資發起人股及H股 (按合適者而定)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「大福」	指	大福融資有限公司，可從事證券及期貨條例下第6類 (就機構融資提供意見) 受規管活動的持牌法團，以及就股權轉讓協議作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「新資公司」	指	北京首創新資置業有限公司，為一家中外合作合資公司及本公司的非全資附屬公司，於股權轉讓協議完成前分別由本公司及Reco Ziyang擁有55%及45%權益
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	指	百分比



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於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

非執行董事：

馮春勤

曹桂杰

朱敏

獨立非執行董事：

柯建民

李兆杰

吳育強

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

康樂廣場8號

交易廣場二期

4207室

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購北京首創新資置業有限公司的權益

I. 緒言

於二零零九年十一月二十日，董事會宣布本公司與Reco Ziyang訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意購買及Reco Ziyang同意出售新資公司的45%權益，有關代價為人民幣369,500,000元。於收購後，本公司擁有新資公司的全部股本權益。

董事會函件

就上市規則第14章而言，鑒於股權轉讓協議超過一項相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，故收購構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34及14.38條的通知及公告規定。

Reco Ziyang為本公司多家附屬公司的主要股東，於最後可行日期透過其聯繫人Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股(佔本公司已發行股本總額約8.14%)。因此，根據上市規則，Reco Ziyang為本公司的關連人士，而收購亦構成本公司的關連交易。鑒於股權轉讓協議超過一項相關百分比率高於2.5%，故收購須遵守上市規則第14A章所載列的申報、公告及獨立股東批准的規定。Reco Ziyang及其聯繫人須就批准股權轉讓協議及據此所擬進行之交易的普通決議案在臨時股東大會上放棄表決。

本通函旨在向股東提供有關股權轉讓協議的進一步資料、獨立董事委員會的推薦意見、大福的意見函件及臨時股東大會通告以及上市規則規定的其他資料。

II. 股權轉讓協議

股權轉讓協議日期

二零零九年十一月二十日

有關各方

股權轉讓協議由以下各方訂立：

- (A) 本公司；及
- (B) Reco Ziyang，為本公司多家附屬公司的主要股東，透過其聯繫人Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股(佔本公司已發行股本總額約8.14%)。

股權轉讓協議的主要條款

新資公司乃於二零零四年十月十五日在中國註冊成立的有限責任公司，於緊隨成立後及完成股權轉讓協議前分別由本公司及Reco Ziyang持有55%及45%權益。新資公司的註冊資本為60,000,000美元，有關款項乃本公司與Reco Ziyang按照彼等各自於新資公司的股權而作出。

董事會函件

根據股權轉讓協議，本公司將購買及Reco Ziyang將出售新資公司的45%權益，代價為人民幣369,500,000元。該代價乃於公平磋商後及參照(a)獨立物業估值機構戴德梁行有限公司對新資公司進行的估值，及(b)獨立資產評值機構北京天健興業資產評估有限公司對新資公司進行的估值而釐定。按照戴德梁行有限公司日期為二零零九年十一月十八日的估值報告，新資公司100%股本權益截至二零零九年八月三十一日的估值約為人民幣819,700,000元，而新資公司45%股本權益應佔價值約為人民幣368,900,000元。該估值指公平市值，而替相關權益估值時，估值機構已採納資產法，按各項目和各資產來估計獲評值業務個別組成部分的重置或取代成本。按照北京天健興業資產評估有限公司日期為二零零九年十一月十六日的估值報告，新資公司100%股本權益截至二零零九年八月三十一日的評估值約為人民幣836,350,000元，而新資公司45%股本權益應佔價值約為人民幣376,360,000元。評值報告中採納的估值基準為資產基礎法。

新資公司已取得位於中國北京市朝陽區的北京A-Z Town項目的開發和建設權利。建設土地包括總面積121,856平方米及總建築面積約431,271平方米的住宅和商用樓宇，預期於二零零九年年底完工。於二零零九年十月三十一日，北京A-Z Town當中大部分已經出售，而北京A-Z Town總建築面積約178,320平方米的未出售部分包括已預售和未出售樓面面積，其中約140,751平方米已經預售。根據戴德梁行有限公司日期為二零零九年十二月二日的建設土地估值報告(全文載於本通函附錄一)，北京A-Z Town未出售部分的評估值為人民幣1,734,500,000元。估值指市值，而替物業權益估值時，估值師已採納直接比較法，即參照可從相關市場獲取的相近銷售憑證。

新資公司按照中國公認會計原則編製的截至二零零九年八月三十一日資產淨值約為人民幣668,240,000元，其45%股本權益應佔的價值約為人民幣300,710,000元。新資公司45%股本權益截至二零零七年十二月三十一日止財政年度應佔的經審核除稅及非經常項目前及後純利分別約為人民幣162,390,000元及人民幣108,800,000元，而截至二零零八年十二月三十一日止財政年度則分別為人民幣128,700,000元及人民幣96,520,000元。

董事會函件

代價須待以下各項條件獲履行後，方會支付(除非Reco Ziyang對下列條件分別予以豁免，則另作別論)：

- (a) 新資公司須已經取得審批當局對收購的相關批准文件；
- (b) 新資公司已經取得內資企業的公司營業執照；
- (c) 本公司並無嚴重違反股權轉讓協議，新資公司並無任何作為會阻礙收購一事完成，亦沒有不可抗力事件發生或持續；
- (d) 本公司所作出的一切陳述、保證及承諾為真實及有效，而並無嚴重遺漏披露事項；
- (e) 任何政府當局並無提出修訂要求而可能對協議任何一方的權益構成重大損害；
- (f) 概無任何未披露第三者對新資公司提出賠償或權利申索；及
- (g) 獨立股東於臨時股東大會上按照上市規則的規定批准收購及據此擬進行的所有其他事項。

截至最後可行日期，訂約各方尚未取得收購的相關批文及新資公司的公司營業執照。截至最後可行日期，並無發生任何事件將導致上列(c)至(f)段所述的任何違約、申索或索求。

待上述條件獲履行或豁免後，代價須於本公司自Reco Ziyang處收到新資公司的公司營業執照及辦妥相關外匯審批手續後7個工作天內以現金支付。

股權轉讓協議須於各方已經按照適用法例和規則及新資公司的組織章程細則，根據股權轉讓協議為收購取得所有批准和授權的時候完成，包括獨立股東於臨時股東大會上按照上市規則的規定批准收購及據此擬進行的所有其他事項。

於股權轉讓協議完成後，本公司將擁有新資公司的100%權益，而新資公司將成為本公司的全資附屬公司。

III. 收購理由及利益

股權轉讓協議致使本公司以合理的收購成本(主要根據新資公司的獨立評估磋商釐定)收購新資公司45%股權，從而使本公司擁有北京A-Z Town全部權益，可獲得更多收益和回報，並為股東爭取未來溢利。董事相信，股權轉讓協議的條款乃按公平基準及正常商業條款訂定，以及於本集團日常及一般業務過程中達致，並屬公平合理，亦符合股東整體之利益。

董事認為，採納股權轉讓協議的條款符合本公司的利益。

IV. 一般資料

本集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展中高檔住宅物業、優質／高檔寫字樓以及商用物業。

Reco Ziyang主要從事中國物業投資。該公司為本公司多家附屬公司的主要股東，於最後可行日期透過其聯繫人Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股(佔本公司已發行股本總額約8.14%)。

V. 上市規則涵義

就上市規則第14章而言，鑒於股權轉讓協議超過一項相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，故收購構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34及14.38條的通知及公告規定。

Reco Ziyang為本公司多家附屬公司的主要股東，於最後可行日期透過其聯繫人Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股(佔本公司已發行股本總額約8.14%)。因此，根據上市規則，Reco Ziyang為本公司的關連人士，而收購亦構成本公司的關連交易。鑒於股權轉讓協議超過一項相關百分比率高於2.5%，故收購須遵守上市規則第14A章所載列的申報、公告及獨立股東批准的規定。Reco Ziyang及其聯繫人須就批准股權轉讓協議及據此所擬進行之交易的普通決議案在臨時股東大會上放棄表決。

董事會函件

於最後可行日期，就本公司經作出一切合理查詢後所知：

- (a) Reco Ziyang及其聯繫人控制或有權控制其所持股份的投票權；
- (b) (i) Reco Ziyang及其聯繫人並無訂立或概無存在對Reco Ziyang及其聯繫人有約束力的任何投票信託或其他協議或安排或諒解書或承諾(直接出售除外)；及
- (ii) 就可供本通函披露Reco Ziyang及其聯繫人的持股量而言，Reco Ziyang及其聯繫人並無責任或權利，

據此Reco Ziyang及其聯繫人已將或可能將其股份涉及的投票權行使的控制權暫時或永久地轉交第三方(不論按全面或個別事件基準)；及

- (c) 按本通函所披露Reco Ziyang及其聯繫人於本公司的實益股權與其將控制或將有權控制臨時股東大會的投票權的股份數目兩者之間並無差異。

VI. 臨時股東大會

本公司謹訂於二零零九年十二月二十二日星期二舉行臨時股東大會，以考慮及酌情通過普通決議案，以批准、確認及追認股權轉讓協議及據此擬進行的一切事宜，大會通告載於本通函第37至38頁。鑒於Reco Ziyang為本公司多家附屬公司的主要股東，於最後可行日期透過其聯繫人Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股(佔本公司已發行股本總額約8.14%)，故根據上市規則，Reco Ziyang為本公司的關連人士，而Reco Ziyang及其聯繫人須於臨時股東大會上就收購放棄表決。

全體獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生與吳育強先生於股權轉讓協議中並無涉及利益並獲委任組成獨立董事委員會，藉以就股權轉讓協議的條款及據此擬進行的交易是否公平合理及符合獨立股東和本公司的整體利益，向獨立股東提供意見。本公司已委任大福就股權轉讓協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

二零零九年十二月十五日星期二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。本公司將於二零零九年十二月十六日星期三至二零零九年十二月二十二日星期二(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。

董事會函件

公司章程規定，有意出席任何股東會議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（就內資發起人股及外資發起人股的持有人而言）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。

VII. 推薦建議

根據上市規則，收購構成關連交易及須在臨時股東大會上獲得獨立股東批准，方可作實。誠如上文所述，Reco Ziyang為本公司多家附屬公司的主要股東，於最後可行日期透過其聯繫人Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股（佔本公司已發行股本總額約8.14%）。因此，根據上市規則，Reco Ziyang為本公司的關連人士，而Reco Ziyang及其聯繫人須於臨時股東大會上就收購放棄表決。根據上市規則的規定，本公司已成立獨立董事委員會以向獨立股東提供意見，並已委任大福就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請細閱(a)載於本通函第11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股權轉讓協議的推薦建議及(b)載於本通函第12至20頁的大福函件，其中載有其就股權轉讓協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦建議，以及大福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大福的意見後，認為股權轉讓協議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，以批准股權轉讓協議及據此擬進行的一切事宜。

董事會函件

董事相信，股權轉讓協議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，以批准收購及據此擬進行的一切事宜。

VIII. 附加資料

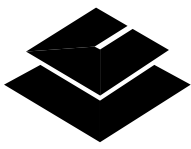
敬請閣下垂注本通函附錄二所載列的一般資料，該等資料乃視為本通函的組成部分。

此致

列位股東 台照

承董事會命
公司秘書
李聲揚
謹啟

二零零九年十二月二日



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

須予披露及關連交易 收購北京首創新資置業有限公司的權益

敬啟者：

吾等謹提述本公司於二零零九年十二月二日刊發的通函(「通函」)，本函件亦為通函的一部分。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，向閣下提供關於股權轉讓協議的條款及據此擬進行的一切事宜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股權轉讓協議的普通決議案的意見。股權轉讓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。

吾等謹請閣下細閱大福就股權轉讓協議所發表的意見，有關內容載於通函的大福函件內。

經考慮股權轉讓協議及大福就此的建議和意見後，吾等認為股權轉讓協議的條款及據此擬進行的一切事宜為公平合理，並且符合獨立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、確認及追認股權轉讓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

柯建民 李兆杰 吳育強

謹啟

二零零九年十二月二日

大福函件

以下為大福致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈
25樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等謹提述，吾等獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議的條款及據此所擬進行的交易，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零零九年十二月二日向股東發出的通函（「**通函**」）內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指者外，本函件內所採用的詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

誠如通函內「董事會函件」（「**董事會函件**」）所述，Reco Ziyang因其為 貴公司多家附屬公司的主要股東而屬 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則，收購構成 貴公司的關連交易。 貴公司將尋求獨立股東於臨時股東大會上以股數投票表決方式批准股權轉讓協議及據此所擬進行的交易。Reco Ziyang及其聯繫人於臨時股東大會上將就關於批准股權轉讓協議及據此所擬進行的交易而提呈的決議案放棄表決。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的角色是向 閣下提供以下各方面的獨立意見及推薦建議：收購的條款對於 貴公司及獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益。 貴公司亦已成立獨立董事委員會（其組成人員載於通函內的「獨立董事委員會函件」），以向獨立股東提供有關股權轉讓協議及據此所擬進行交易的條款之意見。

大福函件

基準及假設

於達致吾等的推薦建議時，吾等乃依賴董事及／或 貴集團管理層所提供予吾等的財務及其他資料和事實以及所作出的陳述，並已假設向吾等提供或作出或通函內提述的一切有關財務及其他資料、事實及任何陳述乃妥為摘錄自相關會計記錄(倘若為財務資料)，並由 貴公司、董事及 貴集團管理層經作出妥當及仔細的查詢後始作出。吾等亦假設向吾等所提供或作出或通函內提述的一切財務及其他資料、事實及任何陳述於作出時乃屬完整、真實及準確，並且於寄發通函當日及至臨時股東大會舉行當日止期間內仍屬完整、真實及準確。董事及／或 貴集團管理層已向吾等表示，彼等已向吾等提供一切有關資料，而向吾等所提供的資料及所作出的陳述並無遺漏任何重大事實，而吾等亦不知悉有任何事實或情況會使到此等資料及陳述變為不真實、不準確或有誤導成分。

吾等的審閱及分析乃基於下列由 貴公司所提供的資料，其中包括：

- (i) 股權轉讓協議；
- (ii) 貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月的中期報告(「**中期報告**」)；及
- (iii) 通函。

除 貴公司所提供的資料外，吾等亦已審閱中國北京市統計局官方網站及中華人民共和國國家統計局官方網站內所公布的統計數字及資料。

吾等亦曾與董事及／或 貴集團管理層討論收購的條款及訂立該等交易的理由，並認為吾等已審閱充分的資料以達致知情見解，且並無理由懷疑吾等獲提供的資料及事實以及向吾等作出的陳述並不完整、真實及準確。然而，吾等並無獨立核實該等資料，亦未有對 貴集團、Reco Ziyang及其聯繫人以及新資公司的業務、事務、財務狀況或前景進行任何形式的調查。

大 福 函 件

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就收購的條款及其對 貴公司及獨立股東整體之影響的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 背景

(A) 有關 貴集團及Reco Ziyang的資料

貴集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展中高檔住宅物業、優質或高檔寫字樓以及商用物業。誠如中期報告內所披露， 貴集團已在包括北京、天津、瀋陽、成都、重慶、西安及無錫等城市在內的物業市場建立業務。

Reco Ziyang的主要業務為在中國進行物業投資。誠如董事會函件所述，根據上市規則，Reco Ziyang因其為 貴公司多家附屬公司的主要股東而屬於 貴公司的關連人士。於最後可行日期，Reco Ziyang的聯繫人Reco Pearl Private Limited擁有165,070,000股H股的權益，該等股份相當於 貴公司已發行股本總額約8.14%。

(B) 有關新資公司的資料

誠如董事會函件所載，新資公司乃於二零零四年十月十五日在中國註冊成立的有限責任公司，於緊隨成立後及完成股權轉讓協議前分別由 貴公司及Reco Ziyang持有55%及45%權益。新資公司的註冊資本為60,000,000美元，有關款項乃 貴公司與Reco Ziyang按照彼等各自於新資公司的股權而作出。誠如董事會函件所載，新資公司已取得位於中國北京市朝陽區的北京A-Z Town（「該項目」）的開發和建設權利。誠如通函附錄一內由獨立物業估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）編製的物業估值報告所載列，該項目為一個總佔地面積約121,856平方米及總建築面積約431,271平方米的住宅／商業發展項目。誠如董事會函件所載列，預期該項目將於二零零九年年底完工。

據 貴公司管理層表示，新資公司的大部分存貨已經出售或預售，而於最後可行日期，剩餘未售存貨主要包括停車場、配套商業單位及小量住宅單位，預期將於來年出售。吾等注意到，通函附錄一所載的物業估值報告內，於二零零九年十月三十一日的未售總建築面積約為178,320平方米。誠如戴德梁行的物業估值報告附註7所載列，未售樓面面積178,320平方米包括未償付的已預售樓面面積及未售樓面面積，其中未償付的已預售樓面面積約為140,751平方米。

大 福 函 件

下文載列新資公司根據中國會計準則編製的截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年八月三十一日和二零零八年八月三十一日止八個月財務資料載要：

	截至二零零九年	截至二零零八年	截至十二月三十一日止年度	
	八月三十一日止 八個月	八月三十一日止 八個月	二零零八年	二零零七年
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
營業額	424.6	526.0	749.2	1,161.6
營業利潤	150.4	175.7	286.0	360.8
營業利潤率	35.4%	33.4%	38.2%	31.1%
純利	112.4	131.7	214.5	241.8
純利率	26.5%	25.0%	28.6%	20.8%

	於八月三十一日	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年	二零零七年
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
存貨	1,200.3	1,216.4	1,124.5
其他資產	1,854.3	788.2	929.9
預收款項	(1,085.0)	(375.0)	(666.0)
其他負債	(1,301.4)	(1,073.8)	(657.1)
資產淨值	668.2	555.8	731.3

據 貴公司管理層表示，該項目於二零零五年開始建設及於同年較後時間開始預售。於二零零六年，該項目一期的建設已經完工，而新資公司隨後已開始確認已交付物業的收入。吾等從 貴公司管理層理解到，由於房地產價格於二零零七年年上漲，故於二零零七年預售的物業為新資公司帶來了較高利潤。據 貴公司管理層表示，由於新資公司於物業交付予買家時才會確認利潤及該項目的物業交付期約為一年，故於二零零七進行的較高利潤銷售乃於二零零八年確認，致使與截至二零零七年十二月三十一日止年度相比，新資公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度的營業利潤率和純利率較高。

新資公司截至二零零九年八月三十一日止八個月的營業利潤率和純利率與二零零八年同期相若。於二零零九年八月三十一日，預售存貨情況持續並導致預收款項增加。

大福函件

(C) 中國北京房地產市場的前景

下文載列北京新建商品房(包括住宅及非住宅類樓宇)自二零零五年起的銷售價格指數，有關資料可於北京市統計局官方網站瀏覽：

銷售價格指數

(上一年／上一年同期 = 100)

二零零九年(一月至十月)	101.1
二零零八年	110.8
二零零七年	111.8
二零零六年	108.6
二零零五年	106.6

資料來源：北京市統計局

誠如上表顯示，商品房價格於過去數年間整體上一直處於上升趨勢。

此外，按照中國國家統計局網站提供的資料，與二零零八年同期比較，中國於二零零九年首三季的國內生產總值增長率約為7.7%。中國政府應能達到其二零零九年國內生產總值增長8%的目標。於二零零八年，城市居民人均可支配收入約為人民幣15,781元，較二零零七年增長約14.5%。於二零零八年，投資於中國房地產的金額約為人民幣30,580億元，較二零零七年增長約20.9%。基於上文所述，吾等贊同 貴公司管理層的意見，中國經濟發展將繼續企穩於長期增長軌道上，這將會使房地產發展業務受惠。

II. 股權轉讓協議

(A) 股權轉讓協議的主要條款

根據日期為二零零九年十一月二十日的股權轉讓協議， 貴公司同意有條件地購買及Reco Ziyang同意有條件地出售新資公司的45%股本權益，總現金代價為人民幣369,500,000元(「代價」)。於完成股權轉讓協議後，新資公司將由 貴公司全資擁有。

大福函件

(B) 訂立股權轉讓協議的理由

誠如董事會函件所述，股權轉讓協議致使 貴公司以合理的收購成本(主要根據新資公司的獨立評估值磋商釐定)收購新資公司45%股權，從而使 貴公司擁有北京A-Z Town全部權益，可獲得更多收益和回報，並為股東爭取未來溢利。

誠如上文「中國北京房地產市場的前景」一段所述，商品房售價整體上處於上升軌道。 貴公司管理層認為中國經濟發展應會繼續處於長期增長軌道，故此 貴公司管理層對北京未來的房地產市場感到樂觀。

據 貴公司管理層表示，雖然該物業大部分已出售，但未售存貨仍會受益於北京房地產市場的潛在升幅。此外，由於該項目已經完工，故北京房地產市場增長將使 貴集團從該項目獲得更高利潤率，讓 貴集團能於完成收購後獲取全部利益。

(C) 代價基準

誠如董事會函件所述，代價乃於公平磋商後及參照(a)戴德梁行對新資公司進行的估值，及(b)獨立資產評值機構北京天健興業資產評估有限公司(「**北京天健興業**」)對新資公司進行的評估值而釐定。按照戴德梁行日期為二零零九年十一月十八日的估值報告(「**估值報告**」)，新資公司100%股本權益截至二零零九年八月三十一日的估值為人民幣819,700,000元，而新資公司45%股本權益應佔價值約為人民幣368,870,000元。按照北京天健興業日期為二零零九年十一月十六日的評值報告(「**評值報告**」)，新資公司100%股本權益截至二零零九年八月三十一日的評估值約為人民幣836,350,000元，而新資公司45%股本權益應佔價值約為人民幣376,360,000元。代價較估值報告中新資公司45%股本權益應佔價值溢價約0.17%，但低於北京天健興業所評估的新資公司45%股本權益應佔的價值。誠如董事會函件所披露，新資公司於二零零九年八月三十一日按照中國會計原則編製的未經審核資產淨值約為人民幣668,240,000元。

大福函件

吾等已與戴德梁行討論估值採納的方法。誠如估值報告所載列，戴德梁行已於估值報告中為其估值採納資產基礎法，按各項目和各資產來估計獲評值業務個別組成部分的重置或取代成本，並計算業務各個組成部分的總和以達致業務的總價值。吾等從戴德梁行理解到，於達致新資公司股本權益的估值時，戴德梁行已考慮(其中包括)：(i)該項目尚未出售及已預售物業於二零零九年八月三十一日的公平市值，乃分別參照可從相關市場獲取的相近銷售憑證及已預售物業的售價；及(ii)有關成本和開支及稅項。戴德梁行亦已計入缺乏流通市場折扣以抵銷新資公司並沒於任何證券交易所上市故出售其股份的流通性較低的問題。

為估值採納資產基礎法時，吾等從戴德梁行理解到：(i)並無採用市場法，理由是彼等認為市場上缺乏指引公司交易的資料，以為類似項目公司(例如擁有類似於新資公司的發展階段物業項目的單一項目公司)提供可信賴的估計；(ii)並無採用折現現金流量法，理由是根據彼等與管理層的討論，該項目將於短期內出售，以及除了於短期內可套回的銷售收益外並無其他未來現金流量。鑒於上述情況及考慮到新資公司的唯一重大資產為該項目，加上新資公司並不擁有無形資產，故戴德梁行認為適宜採用資產基礎法為新資公司的股本權益進行估值。

根據前述內容，吾等認為戴德梁行採用的估值方法為合理及可予接受。

吾等亦注意到，北京天健興業已採用資產基礎法編製評值報告。

經考慮：

- (i) 代價乃於公平磋商後及參照戴德梁行及北京天健興業所進行的估值，及代價較估值報告中新資公司45%股本權益應佔的價值享有少許溢價，但低於北京天健興業所評估的新資公司45%股本權益應佔的價值；
- (ii) 貴集團將能透過收購獲取新資公司的全部未來利潤；及
- (iii) 北京市物業市場預期將於未來保持增長，而這情況將對 貴集團有利；

吾等贊同 貴公司管理層的意見，收購符合 貴公司及股東整體利益，而代價乃公平合理。

大福函件

(D) 財務影響

於完成股權轉讓協議後，新資公司將仍然是 貴公司的附屬公司。誠如董事會函件所載列，待支付代價的先決條件達成或獲豁免後，須於貴公司自Reco Ziyang處收到新資公司作為內資企業的公司營業執照及辦妥相關外匯審批手續後七個工作日內以現金支付。據 貴公司管理層表示，收購所需資金將由 貴集團的內部資源撥付，而於完成後，收購將導致現金結餘淨額減少人民幣369,500,000元。

誠如中期報告所披露， 貴公司股權持有人應佔未經審核綜合資產淨值約為人民幣4,396,000,000元。 貴公司將予支付的代價及 貴集團將予收購的新資公司45%股本權益應佔新資公司截至二零零九年八月三十一日的未經審核資產淨值，分別佔截至二零零九年六月三十日 貴公司股權持有人應佔未經審核綜合資產淨值約8.4%及6.8%。據 貴公司管理層表示，收購並不會對 貴集團的綜合資產淨值產生重大不利影響。

誠如中期報告所披露，於二零零九年六月三十日， 貴集團的未經審核現金及銀行結餘為人民幣2,714,300,000元，而短期借款為人民幣997,900,000元。此外， 貴公司(i)於二零零九年十月二十一日宣佈， 貴公司價值人民幣1,000,000,000元的境內公司債券已於中國順利掛牌上市；及(ii)於二零零九年十月二十九日宣佈， 貴公司已就以總代價人民幣131,800,000元出售其於若干公司的股東權益訂立協議。經考慮上列各項後， 貴公司管理層認為收購不會對 貴集團的流動資金狀況造成重大不利影響。

由於收購完成後 貴公司於新資公司的權益有所增加，故將不會出現涉及新資公司的少數股東權益，以及 貴集團將分佔新資公司的全部業績。

根據上文所述，吾等贊同 貴公司管理層的意見，收購並不會對 貴集團的綜合資產淨值、流動資金狀況及盈利造成重大不利影響。

大福函件

結論及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為收購的條款對於 貴公司及獨立股東的利益而言為公平合理，而收購乃按正常商業條款並於 貴集團的日常和一般業務過程中進行，亦符合 貴公司及獨立股東整體的利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東在臨時股東大會上表決贊成所提呈有關收購的決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

大福融資有限公司

董事總經理 執行董事

陳志安 吳海淦

謹啟

二零零九年十二月二日

以下為戴德梁行有限公司就該物業於二零零九年十月三十一日現況下市值的意見而編製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：

有關： 中華人民共和國北京市朝陽區朝陽路十里堡首創•愛這城未售部分

指示、目的及估值日期

吾等茲提述首創置業股份有限公司要求吾等就在中華人民共和國（「中國」）持有的物業（「該物業」）於現況下的市值進行估值的指示。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為所需之其他資料，從而就該物業於二零零九年十月三十一日（「估值日期」）之市值，向閣下提供吾等之意見。

市值的定義

該物業的估值指吾等對其市值的意見。根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》（二零零五年第一版）所下定義，市值乃指某物業經適當市場推銷後，於估值日期由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫之情況下，按公平原則進行交易而估計應得之金額。

估值假設

吾等之估值已排除透過諸如非一般融資、售後租回安排、任何與該銷售相關人士給予之特別代價或優惠，或任何特殊價值元素等特別條款或情況所導致估計價值之漲價或跌價。

在對位於中國之該物業進行估值時，吾等假定在支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等依賴目前擁有人所提供之資料和意見及由 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該物業之業權及該物業之權益而提供之意見。對該物業進行估值時，吾等已假定擁有人擁有該物業之強制執行業權，且於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該物業。

吾等在估值中並無計及該物業之任何費用、按揭或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何支出或稅項。除另有注明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

替該物業於現況下的市值進行估值時，吾等採納直接比較法對該物業進行估值，即參考相關市場可資比較之銷售憑證；而於合適情況下，吾等已採納投資法，即是將該物業的潛在逆轉收入撥充資本。

為該物業進行估值時，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之規定以及由香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會《物業估值標準》(二零零五年第一版)。

資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料及中國法律顧問就該物業的權益而提供之中國法律意見。吾等已接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業識認、樓宇落成日期、佔用詳請、地盤及建築面積，以及其他所有事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司通知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製，而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司提述有關文件之中文原文並就此等文件之合法性和詮釋諮詢閣下之法律顧問。

業權調查

對於中國的該物業，吾等已獲提供有關該物業業權的文件撮要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定交給吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。

實地視察

吾等已視察該物業之外觀，並於可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重損毀。吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。

除另有註明外，吾等並無進行實地測量以核實該物業之地盤或樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件上所示之面積乃屬正確。

貨幣

除另有註明外，吾等之估值所列之全部金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

茲隨附吾等之估值證書。

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
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡

註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
Msc, MRICS, MHKIS
謹啟

二零零九年十二月二日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，具有逾16年中國物業估值之經驗。

估值證書

在中國持作出售的物業

於二零零九年
十月三十一日下的
現況市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 十月三十一日下的 現況市值
中國北京市朝陽區朝陽路十里堡首創•愛這城未售部分	首創•愛這城為一個住宅／商業發展項目，總地盤面積為121,856.29平方米及總建築面積為431,271平方米。該發展項目包括17棟住宅樓宇、1棟商用樓宇及1棟停車場物業，於二零零六年至二零零九年間落成。	於估值日，該物業乃空置。	人民幣 1,734,500,000元 (首創置業應佔55% 權益：人民幣 953,975,000元)

該物業包括首創•愛這城的未售部分，總建築面積為178,320.34平方米。

按照 貴公司提供的資料，該物業的明細建築面積詳情概述如下：

用途	概無建築面積 (平方米)
住宅	64,563.40
一層的配套商用設施	4,921.00
商用樓宇	59,875.00
停車場樓宇	19,331.00
地庫一至地庫二 的835個停車位	29,629.94
總計：	<u>178,320.34</u>

該物業已獲授予的土地使用權作住宅、商業及停車場樓宇、地庫停車場、地庫庫房、地庫辦公室用途為期70、40及50年，分別於二零七四年十一月二十三日、二零四四年十一月二十三日及二零五四年十一月二十三日屆滿。

附註：

- (1) 根據北京市國土管理局發出的三份國有土地使用證，首創•愛這城包括總地盤面積121,856.29平方米的土地使用權已授予北京首創新資置業有限公司。詳情概述如下：

證號	位置	地盤面積 (平方米)	屆滿日	發出日
(2006) 0157	朝陽區朝陽路十里堡1號、 2號用地 (A5-8地塊)	57,953.21	住宅：二零七四年 十一月二十三日 商業：二零四四年 十一月二十三日 地庫停車場、庫房、 辦公室：二零五四年 十一月二十三日	二零零六年 八月二十一日
(2006) 0395	朝陽區朝陽路十里堡1號、 2號用地 (A5-9地塊)	24,417.38	住宅：二零七四年 十一月二十三日 地庫停車場、庫房、 辦公室：二零五四年 十一月二十三日	二零零六年 十二月七日
(2007) 0098	朝陽區朝陽路十里堡1號、 2號用地 (A5-1， A5-2，A5-3地塊)	39,485.70	住宅：二零七四年 十一月二十三日 地庫停車場、庫房、 辦公室：二零五四年 十一月二十三日	二零零七年 四月十九日
總計		121,856.29		

- (2) 根據北京首創新資置業有限公司與北京市國土管理局訂立的土地使用權出讓合同第(2004)1457號及其補充協議，首創•愛這城包括總地盤面積122,537.59平方米的土地使用權已授予北京首創新資置業有限公司。詳情概述如下：

- (i) 位置：朝陽區朝陽路十里堡1號、2號用地
- (ii) 地盤面積：122,537.59平方米
- (iii) 用途：住宅、商業、停車場樓宇、地庫停車場、地庫庫房、地庫辦公室(管業處)
- (iv) 土地使用年期：70年作住宅、40年作商業、50年作停車場樓宇、地庫停車場、地庫庫房、地庫辦公室(管業處)
- (v) 建築面積：428,391.05平方米
- (vi) 土地出讓費用：人民幣218,675,903元

(3) 根據北京市建設委員會發出的六份建設工程規劃許可證，首創•愛這城獲准發展，詳情如下：

證號	工程名稱	建設規模 (平方米)	發出日
(2005) 0392	十里堡2、3、4、5、6號住宅樓	43,838.45	二零零五年 八月十六日
(2005) 0563	A5-9地塊1號樓及地庫	41,731.99	二零零五年 十一月二日
(2006) 0259	A5-8地塊H、M、N、G號樓及地下車庫(I期)	125,194.41	二零零六年 五月二十二日
(2006) 0401	十里堡L、J、K、G1 (配套設施)、G2(配套設施)號住宅樓及地下車庫	74,988.20	二零零六年 九月八日
(2007) 0047	幼兒園	2,880.00	二零零七年 二月九日
(2007) 0057	十里堡1、2、3、4、5(商用樓宇)、 6(停車場樓宇)號住宅樓	142,638.00	二零零七年 二月十五日
總計		431,271.05	

(4) 根據北京市住房和城鄉建設委員會發出的六份建築工程施工許可證，首創•愛這城的建設工程獲准施工，詳情如下：

證號	工程名稱	建設規模 (平方米)	發出日
(2005) 160	十里堡2、4、5、6號住宅樓	36,193.00	二零零五年 九月十九日
(2006) 100	A5-9地塊1號樓及地庫和十里堡1號住宅樓	49,377.50	二零零六年 五月十六日
(2006) 0068	A5-8地塊H、M、N、G號樓及地下車庫(I期)	125,194.00	二零零六年 六月二十日
(2006) 0212	十里堡L、J、K、G1(配套設施)、 G2(配套設施)號住宅樓及地下車庫	74,988.00	二零零六年 九月二十九日
(2007) 0225	幼兒園	2,880.00	二零零七年 九月十日
(2007) 0085	十里堡1、2、3、4、5(商用樓宇) 、6(停車場樓宇)號住宅樓	142,638.00	二零零七年 四月五日
總計		431,271.50	

(5) 根據北京市住房和城鄉建設委員會發出的八份預售許可證，首創•愛這城的建設工程獲獲預售，詳情如下：

證號	預售範圍	建築面積 (平方米)	發出日
(2005) 658	2、5、6號樓	25,250.53	二零零五年十二月八日
(2006) 75	4號樓	8,960.73	二零零六年三月十五日
(2006) 218	3號樓	7,347.19	二零零六年六月十六日
(2006) 244	1號樓	27,268.70	二零零六年七月五日
(2006) 379	G、H、M、N號樓及地庫(1期)	108,721.99	二零零六年九月十七日
(2006) 471	L、J、K號樓及地庫	68,634.34	二零零六年十一月十三日
(2007) 440	5號(商業樓)、6號(停車樓) ，分別扣除地下1-3層的庫房	61,186.75	二零零七年十一月二十日
(2008) 171	1、2、3、4號樓的地上部分	47,065.80	二零零八年五月十四日
總計		354,436.03	

(6) 根據北京市住房和城鄉建設委員會發出的十二份房屋所有權證，首創•愛這城包括總建築面積256,801.96平方米部分的房屋所有權歸屬於北京首創新資置業有限公司，詳情如下：

證號	房屋編號	建築面積 (平方米)	發出日
602297	十里堡(甲)1號院1-6號樓	78,059.29	二零零八年九月十六日
712103	十里堡(甲)2號院150幢	8,240.13	二零零九年八月十四日
714626	十里堡(甲)2號院4號樓	2,635.34	二零零九年八月十九日
714672	十里堡(甲)2號院3號樓	1,351.04	二零零九年八月十九日
718901	十里堡(甲)2號院10號樓	2,901.74	二零零九年八月十八日
713276	十里堡(甲)2號院9號樓	23,422.87	二零零九年八月十七日
713283	十里堡(甲)2號院7號樓	17,383.49	二零零九年八月十七日
713265	十里堡(甲)2號院8號樓	21,472.34	二零零九年八月十七日
689685	十里堡(甲)2號院6號樓	25,212.42	二零零九年六月二十四日
689687	十里堡(甲)2號院5號樓	25,214.00	二零零九年六月二十四日
688367	十里堡(甲)2號院2號樓	25,444.01	二零零九年六月二十日
688369	十里堡(甲)2號院1號樓	25,465.29	二零零九年六月二十日
總計		256,801.96	

- (7) 根據 貴公司提供的資料，於估值日，已預售首創•愛這城的60,434.40平方米住宅、59,875平方米商用樓宇、19,331平方米停車樓及1,110.74平方米地下車庫，未償付總代價為人民幣1,480,101,100元。就吾等的估值而言，吾等計算估值時已計入未償付預售金額。
- (8) 根據營業執照第110000410218647號，北京首創新資置業有限公司於二零零四年十月十五日成立為合營企業，註冊資本為60,000,000美元，經營期由二零零四年十月十五日起至二零二四年十月十四日止。
- (9) 根據中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製的中國法律意見：
- (i) 北京首創新資置業有限公司已取得該物業的國有土地使用證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證以及土地使用權；
- (ii) 北京首創新資置業有限公司有權出售該物業及擁有該物業的相關收入；及
- (iii) 國有土地使用證第(2007)0098號下的土地包括該物業的地盤面積16,465平方米附帶以華廈銀行為受益人的按揭。
- (10) 根據獲提供的中國法律意見和資料，業權及獲授主要批准、執照的狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房屋所有權證	有(部分)
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何事實，致使本通函所載任何陳述具有誤導性。

2. 權益披露

董事之權益

- (a) 於最後可行日期，本公司各董事、監事及最高行政人員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、相關股份及債券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之權益及淡倉（包括其根據該等證券及期貨條例之規定被當作或被視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須載入本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（就此而言，證券及期貨條例有關條文之詮釋將猶如適用於本公司監事）如下：

董事／監事	有關實體	好倉／ 淡倉	股份／ 相關股份 權益	持股身分	所持股份 數目	佔有關實體 註冊資本之 概約百分比
劉曉光	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	3,250,000	3.25%
唐軍	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	8,640,000	8.64%
張巨興	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	3,380,000	3.38%
馮春勤	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	1,350,000	1.35%

董事／監事	有關實體	好倉／ 淡倉	股份／ 相關股份 權益	持股身分	所持股份 數目	佔有關實體 註冊資本之 概約百分比
曹桂杰	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	2,250,000	2.25%
俞昌建	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	600,000	0.60%
王琪	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	400,000	0.40%

於最後可行日期，除上文所披露者以外，概無任何本公司董事、監事及最高行政人員或彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之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之權益或淡倉（包括其根據該等證券及期貨條例之規定被當作或被視為擁有之權益或淡倉）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之權益或淡倉；或根據上市規則之上市發行人進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（就此而言，證券及期貨條例有關條文之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）之服務合約。
- (c) 於最後可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期）所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有直接或間接之重大權益。
- (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之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（並非本公司之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分部向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別之已發行股本之面值10%或以上：

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(%)			佔已發行股本總額之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
北京首都創業集團有限公司	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
	35,530,000 ⁽¹⁾	H股	—	3.48 (好倉)	3.48	—	1.75 (好倉)	1.75
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
	35,530,000 ⁽²⁾	H股	—	3.48 (好倉)	3.48	—	1.75 (好倉)	1.75
北京首創陽光房地產有限公司	275,326,200 ⁽³⁾	非上市股份	—	27.33 (好倉)	27.33	—	13.57 (好倉)	13.57
	35,530,000 ⁽³⁾	H股	—	3.48 (好倉)	3.48	—	1.75 (好倉)	1.75
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
	35,530,000	H股	3.48 (好倉)	—	3.48	1.75 (好倉)	—	1.75
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

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(%)			佔已發行股本總額之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
Flexi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	非上市股份	—	8.22 (好倉)	8.22	—	4.08 (好倉)	4.08
鍾博英	82,762,100 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁶⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁷⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁸⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
The Hamon Investment Group Pte Limited	109,338,000 ⁽⁹⁾	H股	—	10.71 (好倉)	10.71	—	5.39 (好倉)	5.39
The Deryfus Corporation	72,814,000	H股	7.13 (好倉)	—	7.13	3.59 (好倉)	—	3.59

附註：

- 在924,441,900股股份當中，311,032,800股股份由北京首都創業集團有限公司直接持有，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。35,530,000股H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。
- 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。35,530,000股H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。
- 275,236,200股非上市股份及35,530,000股H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。
- 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。
- 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Flexi Holdings Limited間接持有。

6. 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。
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及Recosia China Pte Ltd. 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、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd. 間接持有。
9. 109,338,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Hamon Asset Management Limited、Hamon U.S. Investment Advisors Limited及Hamon Asset Management Limited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之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分部向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本公司或其任何附屬公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上，或持有任何涉及該等股本之購股權。

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，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何待決或面臨任何重大訴訟或索償。

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之合約（並非日常業務過程中訂立者）：

- (a) 本公司與Reco Ziyang Pte Ltd.（「Reco Ziyang」）就成立西安首創新開置業有限公司，於二零零八年三月十三日訂立的合營合同；
- (b) 本公司與Reco Ziyang就出售天津首創新園置業有限公司的45%權益，於二零零八年三月十三日訂立的股權轉讓協議；
- (c) 本公司與Reco Ziyang就出售天津首創新港置業有限公司的45%權益，於二零零八年三月十三日訂立的股權轉讓協議；
- (d) 本公司與Reco Ziyang就成立重慶首創新石置業有限公司，於二零零八年三月二十四日訂立的合營合同；
- (e) 本公司與Reco Ziyang就出售天津首創新明置業有限公司的60%權益，於二零零八年三月二十五日訂立的股權轉讓協議；

- (f) 本公司、Reco Ziyang與北京尚博地投資顧問有限公司(「北京尚博地」)就北京尚博地分別向本公司及Reco Ziyang轉讓天津首創新青置業有限公司的40%及60%權益，於二零零八年三月二十五日訂立的股權轉讓協議；
- (g) 本公司與天津泰達建設集團有限公司就收購天津伴山人家置業有限公司的15%權益，於二零零八年四月三日訂立的股權轉讓協議；
- (h) 本公司與Reco Ziyang就出售天津伴山人家置業有限公司的45%權益，於二零零八年八月十九日訂立的股權轉讓協議；
- (i) 本公司與北京瑞豐陽光投資有限公司(「北京瑞豐」)就出售北京星泰房地產開發有限公司的25.01%權益，於二零零九年十月二十九日訂立的股權轉讓協議；
- (j) 本公司與北京瑞豐就出售北京首創風度房地產開發有限責任公司的8.33%權益，於二零零九年十月二十九日訂立的股權轉讓協議；
- (k) 北京創新建業地產投資有限公司(「北京創新」，為本公司的全資附屬公司)與奧特萊斯名牌折扣店有限公司就收購奧特萊斯置業廣東有限公司的50%權益，於二零零九年十一月二十五日訂立的股權轉讓協議；
- (l) 北京創新與奧特萊斯名牌折扣店置業有限公司就收購廣東榮信置業有限公司的60%權益，於二零零九年十一月二十五日訂立的股權轉讓協議；
- (m) 北京創新與世界名牌折扣店亞洲有限公司就收購廣東冠昇置業有限公司的60%權益，於二零零九年十一月二十五日訂立的股權轉讓協議；
- (n) 北京創新與奧特萊斯名牌折扣店投資有限公司就收購廣東景盛置業有限公司的60%權益，於二零零九年十一月二十五日訂立的股權轉讓協議；
- (o) 北京創新與奧特萊斯(香港)有限公司一家間接全資附屬公司(「合營夥伴」)就成立浙江首信置業有限公司，於二零零九年十一月二十五日訂立的合營協議；
- (p) 北京創新與合營夥伴就成立浙江華隆置業有限公司，於二零零九年十一月二十五日訂立的合營協議；
- (q) 北京創新與合營夥伴就成立浙江景盛置業有限公司，於二零零九年十一月二十五日訂立的合營協議；

- (r) 北京創新與合營夥伴就成立浙江榮信置業有限公司，於二零零九年十一月二十五日訂立的合營協議；及
- (s) 股權轉讓協議。

6. 資格

以下為本通函收錄其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
大福融資有限公司	可進行證券及期貨條例所指第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	物業估值師

於最後可行日期，大福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之股本，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)，其於本集團任何成員公司自本公司最近期公佈之經審核財務報表之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之資產中並無擁有任何直接或間接權益。

7. 同意書

大福及戴德梁行有限公司各自己就本通函之刊發發出其同意書，同意以本通函之形式及涵義載列其意見的函件、報告、證書或概要(視情況而定)及引用其名稱，且其迄今並無撤回同意書。

8. 重大不利變動

董事確認，本集團自二零零八年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核財務報表的結算日)以來之財務或經營狀況並無重大不利變動。

9. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，除本集團業務外，董事及彼等之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之業務中擁有任何權益。

10. 備查文件

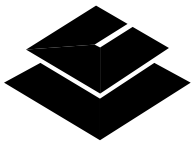
下列文件之副本由即日起至二零零九年十二月十六日(星期三)(包括當日)止之正常辦公時間內，於本公司香港營業地點(地址為香港中環交易廣場二期4207室)可供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 本公司分別截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度之二零零七及二零零八年年報；
- (c) 大福致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第12至20頁；
- (d) 本附錄二第7段所述之大福同意書；
- (e) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第11頁；
- (f) 戴德梁行有限公司之估值報告，全文載於本通函第21至28頁；
- (g) 本附錄二第7段所述之戴德梁行有限公司同意書；
- (h) 本附錄二第5段所述之重大合約；及
- (i) 本公司日期為二零零九年九月四日之通函，內容有關(其中包括)建議在中國發行A股。

11. 其他事項

- (a) 本公司之法定地址為中國北京懷柔區迎賓中路1號501室。
- (b) 本公司在中國之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) 本公司在香港之主要營業地點為香港中環康樂廣場8號交易廣場二期4207室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本公司之秘書兼合資格會計師為李聲揚先生，其為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。
- (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



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於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」)將於二零零九年十二月二十二日星期二上午九時四十分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：

- (a) 批准、確認及追認本公司與Reco Ziyang Pte Ltd. (「Reco Ziyang」) 於二零零九年十一月二十日訂立的股權轉讓協議(「該協議」，其註有「A」字樣的副本經已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)，內容有關本公司以代價人民幣369,500,000元向Reco Ziyang收購北京首創新資置業有限公司的45%權益及據此擬進行的交易；及
- (b) 授予本公司董事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董事認為就該協議或使該協議生效屬必須、權宜或可取的步驟，並執行據此擬進行的交易及同意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
謹啟

香港，二零零九年十二月二日

臨時股東大會通告

附註：

1. 出席臨時股東大會的資格

於二零零九年十二月十五日星期二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本公司股東須於二零零九年十二月十五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。受委代表毋須為本公司股東。
- 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。本公司內資發起人股或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，或本公司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提交上述文件，方為有效。
- iii. 倘股東委任多名代表，則其代表只可於表決時行使投票權。
- iv. 本公司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

本公司將由二零零九年十二月十六日星期三至二零零九年十二月二十二日星期二(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二零零九年十二月十五日星期二下午四時三十分交回本公司於香港的股份過戶登記分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至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。出席的股東須自行安排交通及住宿，有關費用概由彼等負責。
- ii. 本公司的中國營業地點：
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 3062
- iii. 本公司的香港營業地點：
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場二期
4207室
電話：852-2869 9098
傳真：852-2869 9708