
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有任何疑問，應向閣下的股票經紀、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分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)

- (1) 主要出售事項
(2) 認購可轉換優先股及
主要交易
以及
(3) 臨時股東大會通告

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8至36頁。

本公司謹訂於二零一六年七月十八日(星期一)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，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。

無論閣下能否出席臨時股東大會，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，不遲於二零一六年七月十日(星期日)下午五時正之前交回，而就代表委任表格而言，不遲於臨時股東大會或其任何續會各自的指定舉行時間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將被視為已撤銷論。有意親身或委派代表出席的股東須於二零一六年七月十日(星期日)或之前按所載指示填妥並交回回條。

二零一六年六月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團的估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

除文義另有所指外，下列詞彙在本通函內具有以下涵義：

「經修訂不競爭契據」	指	本公司與首創鉅大所訂立日期為二零一六年六月二十八日的經修訂不競爭契據，以取代不競爭契據
「章程」	指	本公司的公司章程(經不時修訂)
「首創鉅大」	指	首創鉅大有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1329)，為本公司的間接非全資附屬公司
「首創鉅大章程細則」	指	首創鉅大於二零一二年三月十四日採納的組織章程細則(經不時修訂)
「首創鉅大擴大集團」	指	首創鉅大集團及目標集團
「首創鉅大股東特別大會」	指	首創鉅大就考慮及酌情批准(其中包括)首創鉅大向本公司收購該等奧特萊斯項目、認購事項、經修訂不競爭契據及首創鉅大特別配售授權而將予召開的股東特別大會
「首創鉅大集團」	指	首創鉅大及其於緊接完成前的附屬公司
「首創特別配售授權」	指	建議首創鉅大股東於首創鉅大股東特別大會上授予首創鉅大董事的特別授權，以發行不超過790,000,000股首創鉅大新普通股
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司
「首置投資」	指	首置投資控股有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「北京恒盛」	指	北京恒盛華星投資管理有限公司，在中國註冊成立的公司，為創新建業的直接全資附屬公司

釋 義

「北京陽光」	指	北京陽光奧萊商業管理有限公司，在中國註冊成立的公司，並為創新建業的直接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的營業日
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立及由北京市政府直接監管的國有企業，為本公司的控股股東
「首創鉅大奧萊」	指	首創鉅大奧萊資源有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為首創鉅大的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中創」	指	中創置業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「創新建業」	指	北京創新建業地產投資有限公司，在中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期為本公司的直接全資附屬公司
「創新建業股權轉讓協議」	指	上海鉅譽、上海鉅歆與本公司就創新建業全部已發行股本的股權轉讓所訂立日期為二零一六年六月八日的股權轉讓協議
「A類可轉換優先股」	指	738,130,482股首創鉅大股本中每股面值0.01港元的已發行有限投票權不可贖回可轉換優先股，將重新編配為A類有限投票權不可贖回可轉換優先股
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於二零零二年十二月五日在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)

釋 義

「完成」	指	根據該等出售協議的條款及條件完成出售事項以及根據認購協議的條款及條件完成可轉換優先股的認購事項
「代價」	指	人民幣2,372,327,068元，即有關出售事項的總代價
「控股股東」	指	具有上市規則定義下的涵義，就本公司而言指首創集團
「轉換」	指	行使A類可轉換優先股及可轉換優先股所附之換股權以轉換為首創鉅大普通股
「轉換股份」	指	905,951,470股將於首置投資行使可轉換優先股所附換股權時由首創鉅大向首置投資配發及發行入賬列為已繳足的首創鉅大新普通股
「可轉換優先股」	指	905,951,470股首創鉅大股本中每股面值0.01港元的新增有限投票權不可贖回可轉換優先股，具有認購協議所載的權利及限制，待首創鉅大股東批准後，將重新編配為每股面值0.01港元的B類有限投票權不可贖回可轉換優先股，並將由首創鉅大以入賬列為已繳足其款項的方式配發及發行
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	該等收購協議項下擬進行的由本公司向首創鉅大出售銷售股份及股東貸款
「該等出售協議」	指	創新建業股權轉讓協議、湖州股權轉讓協議及股東貸款轉讓協議，而「出售協議」則指其中任何一項出售協議
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司

釋 義

「臨時股東大會」	指	本公司就考慮及酌情批准(其中包括)(i)出售事項;(ii)認購事項;及(iii)經修訂不競爭契據以及其項下擬進行的交易所召開的臨時股東大會
「房山奧特萊斯」	指	北京首創奧特萊斯房山置業有限公司,在中國註冊成立的公司,於最後實際可行日期由創新建業直接持有99%權益及中創直接持有1%權益
「建築面積」	指	建築面積
「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,該等股份於中國境外發行、在聯交所上市及於香港買賣
「海南委託協議」	指	本公司與首創鉅大所訂立日期為二零一六年六月二十八日的委託協議,內容有關(其中包括)海南奧特萊斯綜合項目的租賃、營銷及物業管理
「海南奧特萊斯綜合項目」	指	位於中國海南省萬寧市的奧特萊斯綜合商業項目,由本公司擁有55%權益
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖州股權轉讓協議」	指	首創鉅大奧萊與奧特萊斯名牌折扣店就湖州奧特萊斯全部已發行股本的股權轉讓所訂立日期為二零一六年六月八日的股權轉讓協議
「湖州奧特萊斯」	指	浙江奧特萊斯置業有限公司,在中國註冊成立的公司,於最後實際可行日期為奧特萊斯名牌折扣店的直接全資附屬公司
「獨立股東」	指	除(i)首創集團及其緊密聯繫人(包括首創華星、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司)以及於出售事項、認購事項及經修訂不競爭契據中擁有重大權益的任何人士以外的股東

釋 義

「發行價」	指	每股可轉換優先股2.78港元
「聯合公告」	指	本公司及首創鉅大就(其中包括)出售事項所訂立日期為二零一六年六月八日的聯合公告
「昆山東興」	指	首創東興(昆山)商業開發有限公司,在中國註冊成立的公司,為創新建業的直接全資附屬公司
「昆山奧特萊斯」	指	首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司,在中國註冊成立的公司,為創新建業的直接全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零一六年六月七日,即聯合公告刊發日期前股份的最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一六年六月二十八日,即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不競爭契據」	指	由本公司及首創鉅大分別為對方的利益所簽立日期為二零一四年十一月十三日的不競爭契據
「該等奧特萊斯項目」	指	房山奧特萊斯綜合體、湖州奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體,即目標集團持有的三個奧特萊斯綜合商業項目,而「奧特萊斯項目」則指其中任何一個綜合體
「潛在配售事項」	指	首創鉅大將進行的一項或多項潛在股份配售,據此,將根據特別授權發行首創鉅大新普通股
「該等買方」	指	首創鉅大奧萊、上海鉅譽與上海鉅歆,而「買方」則指其中任何一方
「羅兵咸」	指	羅兵咸永道會計師事務所

釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「奧特萊斯名牌折扣店」	指	奧特萊斯名牌折扣店企業有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「銷售股份」	指	該等目標公司各自的全部已發行股本
「該等賣方」	指	本公司及奧特萊斯名牌折扣店，而「賣方」則指其中任何一方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海鉅譽」	指	上海鉅譽投資管理有限公司，在中國註冊成立的公司，為首創鉅大的間接全資附屬公司
「上海鉅歆」	指	上海鉅歆企業管理諮詢有限公司，在中國註冊成立的公司，為首創鉅大的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司註冊股本中每股面值人民幣1.00元的內資股、非H股外資股及H股
「股東」	指	股份的持有人
「股東貸款」	指	創新建業截至股東貸款轉讓協議日期尚未償還及欠負本公司的款項人民幣1,197,796,182元
「股東貸款轉讓協議」	指	本公司、上海鉅譽與創新建業就轉讓股東貸款所訂立日期為二零一六年六月八日的轉讓協議
「特別授權」	指	建議首創鉅大獨立股東於首創鉅大股東特別大會上授予董事的特別授權，以配發及發行可轉換優先股及轉換股份(視情況而定)
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	首置投資根據認購協議所載條款及條件認購可轉換優先股

釋 義

「認購協議」	指	首置投資與首創鉅大就首置投資認購首創鉅大將配發及發行的905,951,470股可轉換優先股所訂立的日期為二零一六年六月八日的認購協議
「目標城市」	指	中國西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春、哈爾濱、蘇州、廈門及大連
「該等目標公司」	指	創新建業及湖州奧特萊斯，而「目標公司」則指其中任何一方
「目標集團」	指	該等目標公司及彼等的附屬公司，而「目標集團成員公司」則指其中任何一方
「%」	指	百分比

於本通函中，除文義另有所指外，倘使用「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連交易」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙，將具有上市規則賦予該等詞彙的涵義（經聯交所不時修改）。

本通函所載的若干金額及百分比數字經已約整。因此，若干列表顯示的總數及貨幣換算或等值百分比未必為有關數字的計算總和。

對單數的提述包括複數，反之亦然，而對單一性別的提述包括所有性別。



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：

王灝(董事長)

唐軍(總裁)

非執行董事：

李松平

宋豐景

沈建平

孫寶杰

獨立非執行董事：

王洪

李旺

黃翼忠

註冊地址：

中國

北京市

懷柔區

青春路26號

1幢6008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

干諾道中1號

友邦金融中心2906-08室

敬啟者：

- (1) 主要出售事項
- (2) 認購可轉換優先股及
主要交易
- 以及
- (3) 臨時股東大會通告

緒言

謹此提述有關聯合公告。於二零一六年六月八日，該等買方(為首創鉅大的附屬公司)與該等賣方(為本公司及奧特萊斯名牌折扣店)就建議出售該等奧特萊斯項目訂立該等出售協議。根據該等出售協議，該等賣方已有條件同意出售及該等買方已有條件同意收購銷售股份，相當於該等目標公司的100%股權，而該等目標公司則持有

各個奧特萊斯項目及有關商標的全部權益以及股東貸款。目標集團主要從事於開發及營運奧特萊斯綜合商業項目，其組合中包括位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯綜合項目及有關商標。

為撥資支付部分首創鉅大集團應付的代價，於二零一六年六月八日，本公司的全資附屬公司首置投資（作為認購人）與首創鉅大（作為發行人）訂立認購協議，據此，首置投資有條件同意認購，及首創鉅大有條件同意按認購協議所載條款及條件配發及發行905,951,470股可轉換優先股，發行價為每股可轉換優先股2.78港元。發行可轉換優先股所得所有款項將用於支付首創鉅大集團就出售事項應付的代價。

本通函旨在向閣下提供有關(i)出售事項及認購事項的進一步詳情；(ii)目標集團的物業估值；(iii)根據上市規則須予披露的其他資料；及(iv)臨時股東大會的通告。

出售事項

該等出售協議

(a) 創新建業股權轉讓協議

日期

二零一六年六月八日

訂約各方

- (1) 上海鉅譽（作為該等買方之一），為首創鉅大的附屬公司；
- (2) 上海鉅歆（作為該等買方之一），為首創鉅大的附屬公司；及
- (3) 本公司（作為賣方）。

主要事項

在創新建業股權轉讓協議的條款及條件規限下，(a)上海鉅譽已有條件同意收購及本公司已有條件同意出售創新建業51%已發行股本；及(b)上海鉅歆已有條件同意收購及本公司已有條件同意出售創新建業49%已發行股本。

代價

創新建業股權轉讓協議的代價為人民幣701,573,886元，將於創新建業股權轉讓協議完成時由上海鉅譽及上海鉅歆分別以現金付款向本公司支付51%及49%。

創新建業直接持有昆山東興、昆山奧特萊斯、北京恒盛及北京陽光各自的全部已發行股本以及房山奧特萊斯99%已發行股本。房山奧特萊斯餘下1%已發行股本由中創(本公司的全資附屬公司)直接持有。本公司將在創新建業股權轉讓協議完成或之前促使集團內部轉讓房山奧特萊斯1%已發行股本予創新建業。

房山奧特萊斯持有位於國家「AAA」級旅遊景區中國北京房山區的奧特萊斯綜合商業項目，包括逾250間街區式奧特萊斯折扣店、多層式綜合體及附屬設施，自二零一三年五月開業以來已吸引逾2,430萬名旅客。

昆山東興聯同昆山奧特萊斯持有位於中國江蘇省昆山的奧特萊斯綜合商業項目，包括逾350間奧特萊斯折扣店及其他附屬設施，自二零一五年九月開業以來已吸引逾49萬名旅客。

北京恒盛為註冊商標「Capital Outlets」、「Capitol Outlets」及「瀾錦滙」在中國註冊持有人，除此之外並無經營其他業務。於完成後，首創鉅大擴大集團將有權在營運該等奧特萊斯項目的過程中使用該等商標。

北京陽光為一家商業管理公司。於最後實際可行日期，其並不持有任何物業或商標或經營任何業務。預計於完成後，北京陽光將用作提供奧特萊斯折扣店的租賃及管理服務。

(b) 湖州股權轉讓協議

日期

二零一六年六月八日

訂約各方

- (1) 首創鉅大奧萊(作為買方)，為首創鉅大的附屬公司；及
- (2) 奧特萊斯名牌折扣店(作為賣方)，為本公司的附屬公司。

主要事項

首創鉅大奧萊已有條件同意收購及奧特萊斯名牌折扣店已有條件同意出售湖州奧特萊斯全部已發行股本，惟須受湖州股權轉讓協議的條款及條件所規限。

湖州奧特萊斯持有位於國家「AAA」級旅遊景區中國浙江省湖州太湖旅遊區的奧特萊斯綜合商業項目，包括逾300間街區式奧特萊斯折扣店、一間經濟型酒店及附屬設施，自二零一三年十二月開業以來吸引了逾82萬名旅客。

代價

湖州股權轉讓協議的代價為人民幣472,957,000元，須於湖州股權轉讓協議完成時由首創鉅大奧萊向奧特萊斯名牌折扣店以現金支付。

(c) 股東貸款轉讓協議

日期

二零一六年六月八日

訂約各方

- (1) 上海鉅譽(作為買方)，為首創鉅大的附屬公司；
- (2) 本公司(作為賣方)；及
- (3) 創新建業。

主要事項

上海鉅譽已有條件同意收購及本公司已有條件同意出售股東貸款，惟須受股東貸款轉讓協議條款及條件的規限。股東貸款轉讓協議須待創新建業股權轉讓協議完成後方告完成。

代價

股東貸款轉讓協議的代價為人民幣1,197,796,182元，須於股東貸款轉讓協議完成時由上海鉅譽以現金付款支付予本公司，其中人民幣931,276,042元須利用發行可轉換優先股所得款項支付，而餘下人民幣266,520,140元須以首創鉅大內部資源支付。

代價基準

代價總值為人民幣2,372,327,068元。代價乃各份出售協議的訂約各方經公平磋商後釐定，當中已考慮以下因素：

- (i) 該等目標公司於二零一五年十二月三十一日的資產淨值為人民幣1,149,953,000元，已計及(其中包括)根據獨立估值計算該等目標公司的物業於二零一五年十二月三十一日的初步評定價值；
- (ii) 股東貸款人民幣1,197,796,182元；
- (iii) 代價較上文(i)項及(ii)項合計金額(即人民幣2,347,749,182元)溢價約1.05%(即人民幣24,577,886元)；及
- (iv) 根據採用投資法或直接比較法，分別將租金收入資本化或參考可資比較市場交易，並且就將產生的建設費用(如有)作出調整，而於二零一五年十二月三十一日進行的獨立估值，該等目標公司的物業之初步評定價值為人民幣3,669,000,000元。

請參閱本通函附錄二所載由戴德梁行編製的物業估值報告。自該物業估值報告的估值概要及相關估值證書所得知，由於該等物業須遵守出售及轉讓限制，並無賦予房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體任何商業價值。相關土地出讓合同及／或土地業權文件訂明，規定有關物業須由項目公司持作營運用途，不得出售。因此，物業估值報告的估值概要列明的人民幣1,001,000,000元僅反映湖州奧特萊斯綜合體於二零一六年三月三十一日的市值。

經計及：

- (i) 僅由於技術的估值處理方法，並無賦予房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體任何商業價值。誠如物業估值報告中列明的「估值基準」一段，就香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)而言，「市值」定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之預計款額」。基於「市值」有關定義，以及該等物業本身未能「交易」，故戴德梁行未能賦予房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體「市值」；
- (ii) 誠如本公司的中國法律顧問所建議，上文所述「出售及轉讓限制」僅適用於相關物業本身的出售及轉讓，但並不限制持有相關物業的項目公司的股本權益(或有關項目公司之控股公司的股本權益)的出售及轉讓，基準為不會對項目的營運造成不利影響。因此，創新建業、房山奧特萊斯、昆山東興及昆山奧特萊斯之控股公司股本權益可自由轉讓。因此，上文所述「出售及轉讓限制」將不會對收購事項產生影響；
- (iii) 為了反映房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體的公平市值，戴德梁行賦予房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體的市值分別為人民幣1,923,000,000元及人民幣804,000,000元，且假設「取得恰當及不受約束的業權文件，亦不附帶產權負擔，並且已全數支付一切相關土地出讓金，以完全獲得解除有關出售及轉讓限制」。房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體於二零一五年十二月三十一日的初步經評定市值(即為釐定代價的其中一個因素)亦按類似基準得出。根據有關基準，目標集團物業於二零一六年三月三十一日的經評定總市值為人民幣3,728,000,000元；
- (iv) 上文(iii)項假設乃基於戴德梁行評估房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體的公平市值而作出。然而，有關假設與首創鉅大擴大集團目前持作投資物業的奧特萊斯綜合體不大相關，對此並無必要解除「出售及轉讓限制」。首創鉅大擴大集團將持有作為投資物業的奧特萊斯綜合體，其產生的收益主要來源於租賃奧特萊斯折扣店及品牌零售店；及
- (v) 即使存在「出售及轉讓限制」，各房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體仍實在存在、營運及產生收益，因此持作租賃用途的投資物業應該具有實際市值。不賦予房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體任何商業價值，亦因此並無考慮其有關真正的市值，另一方面，將使得釐定代價的基準並不公平合理，

董事認為，代價屬公平合理及符合本公司與股東的整體利益。

董事會函件

董事認為，訂約各方經公平磋商後達成的該等出售協議條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司與股東的整體利益。

該等出售協議項下的先決條件

創新建業股權轉讓協議及湖州股權轉讓協議各自須待下列先決條件達成(或獲豁免，如適用)後，方告完成：

- (a) 本公司與首創鉅大訂立經修訂不競爭契據；
- (b) 於首創鉅大股東特別大會上獲獨立股東批准(其中包括)(i)該等出售協議及其項下擬進行的交易；(ii)發行可轉換優先股；(iii)建議授出特別授權；及(iv)經修訂不競爭契據；
- (c) 於臨時股東大會上獲獨立股東批准(其中包括)(i)該等出售協議及其項下擬進行的交易；(ii)認購事項；及(iii)經修訂不競爭契據；
- (d) 就出售事項獲得主管政府部門或機構的確認、授權、同意、許可、通知或回覆，並且就出售事項取得聯交所發出的必要批文、豁免或許可；
- (e) 相關政府、政府機構、準政府、法定或監管機構、法院或部門並無發出任何指令或作出任何決定，限制或禁止實行相關出售協議項下擬進行的交易；
- (f) 自二零一五年十二月三十一日以來，相關目標公司及其附屬公司的業務、營運、財務狀況或前景並無發生重大不利變動或預期發生重大不利變動；
- (g) 相關賣方及相關目標公司已經履行及遵守相關出售協議規定須於其項下擬進行的交易完成時或之前履行或遵守的所有協議、責任及條件；
- (h) 相關賣方於相關出售協議內所作保證倘於相關出售協議完成前任何時候引述當時現存的事實及情況下重申，於任何重大方面仍為真實和準確及並無誤導；
- (i) 相關買方於相關出售協議內所作保證倘於相關出售協議完成前任何時候引述當時現存的事實及情況下重申，於任何重大方面仍為真實和準確及並無誤導；

董事會函件

- (j) 相關買方已就相關目標公司完成對所有業務、法律及財務事宜以及相關買方全權酌情視為必要的所有其他事宜進行盡職審查，且相關買方全權酌情決定信納有關盡職審查的結果；
- (k) 戴德梁行就出售事項按照上市規則的規定完成對目標集團的物業進行估值，且有關估值的內容及結果令首創鉅大信納；
- (l) 羅兵咸就出售事項按照上市規則的規定完成審核目標集團的會計師報告，並已發出無保留意見，且有關審核的內容及結果令首創鉅大信納；
- (m) 相關賣方及相關目標公司已各自向相關買方送達由其一名董事簽署的證明書，以證明上文(d)至(h)段所載條件經已達成；及
- (n) 認購協議同步完成。

倘任何上述條件於二零一六年十二月三十一日（或相關出售協議訂約各方可能書面協定的較後日期）尚未達成或由相關買方豁免（就上文(f)至(h)、(j)及(m)所載條件而言）或由相關賣方豁免（就上文(i)所載條件而言），則相關出售協議將予終止，且任何一方概不得向其他方提出任何申索，惟就先前違反相關出售協議的任何條款而提出者除外。就可能獲豁免的條件（即上文(f)至(h)、(i)、(j)及(m)段所載的條件）而言，倘於相關出售協議完成前尚未達成，若豁免有關條件不會造成重大影響亦不會影響出售事項的實質內容，則相關買方或賣方（視情況而定）可選擇豁免有關條件。上文(a)至(e)、(k)、(l)及(n)段所載的條件不可由創新建業股權轉讓協議及湖州股權轉讓協議的訂約各方豁免。

於最後實際可行日期，上文(a)、(k)及(l)段所載條件經已達成，而個別出售協議的訂約各方並不知悉任何事實或情況會使上文(e)、(f)、(h)及(i)段所載條件於相關出售協議完成時未能達成。於二零一六年六月二十八日，本公司與首創鉅大訂立了經修訂不競爭契據。

股東貸款轉讓協議須待創新建業股權轉讓協議完成後方告完成，而股東貸款轉讓協議訂約各方不可豁免當中條件。

認購協議及認購事項

(a) 認購協議

日期

二零一六年六月八日

訂約各方

首置投資(作為認購人)及首創鉅大(作為發行人)

主要事項

首置投資已有條件同意認購及首創鉅大已有條件同意按發行價配發及發行905,951,470股可轉換優先股。

代價

根據將按發行價認購的905,951,470股可轉換優先股計算，認購協議的代價為2,518,545,086港元。根據認購協議發行可轉換優先股所得所有款項將由首創鉅大用於撥付及支付部分首創鉅大根據該等出售協議應付的代價。

為免生疑問，可轉換優先股將因認購事項而發行，並非作為支付出售事項應付代價的代價股份。

認購協議項下的先決條件

認購協議須待以下先決條件達成(或倘適合，獲豁免)後，方可作實：

- (a) 已於首創鉅大股東特別大會上獲首創鉅大獨立股東批准(其中包括)(i)認購協議；(ii)建議授出特別授權；及(iii)重新編配及重新分類首創鉅大的法定股本以及增設可轉換優先股；
- (b) 已於臨時股東大會上獲獨立股東批准(其中包括)認購事項；
- (c) 向(其中包括)相關第三方及／或政府或監管機關或機構取得簽立及履行認購協議或其完成所需的一切必要執照、同意、批准、授權、許可、豁免、通告、頒令、寬免或通知，且於認購協議完成前並無被撤回；

董事會函件

- (d) 首創鉅大於認購協議所作各項保證截至認購協議完成日期在所有重大方面仍真實和準確，且在任何方面均無誤導；
- (e) 向上市委員會取得允許轉換股份於聯交所主板上市及買賣的批准；及
- (f) 該等出售協議同步完成。

倘任何上述條件於二零一六年十二月三十一日（或認購協議訂約各方可能書面協定的較後日期）尚未達成（或僅就上文(d)段所載條件而言由首置投資豁免），則認購協議將予終止，且任何一方概不得向其他方提出任何申索，惟就先前違反其中任何條款而提出者除外。就可豁免的條件（即上文(d)段所載條件）而言，倘於認購協議完成前尚未達成，若豁免有關條件不會造成重大影響亦不會影響認購事項的實質內容，則首置投資可選擇豁免有關條件。上文(a)至(c)、(e)及(f)段所載的條件不可由認購協議訂約各方豁免。

於最後實際可行日期，上述條件（如適用）一概未達成，而認購協議訂約各方並不知悉任何事實或情況會使上文(d)段所載條件於認購協議完成時未能達成。據此，上文(d)段所載條件並無獲豁免或擬將獲豁免。

首創鉅大將於首創鉅大股東特別大會上尋求其獨立股東授出特別授權，以配發及發行可轉換優先股及轉換股份。

於最後實際可行日期，首創鉅大已發行738,130,482股有限投票權不可贖回可轉換優先股，其主要條款概列於首創鉅大日期為二零一四年十一月二十六日的通函。為配發及發行可轉換優先股（其主要條款概列於下文「有關可轉換優先股及轉換股份的資料—可轉換優先股」一段），首創鉅大亦將於其臨時股東大會上提呈決議案以重新編配及重新分類首創鉅大的法定股本以及增設可轉換優先股。待有關決議案通過後，首創鉅大股本中的現有738,130,482股有限投票權不可贖回可轉換優先股將重新編配為A類有限投票權不可贖回可轉換優先股，而將予發行之可轉換優先股於發行後將重新編配為B類有限投票權不可贖回可轉換優先股。因此，於完成後，首創鉅大股本將包括其普通股、A類可轉換優先股及可轉換優先股。

發行價

發行價乃由首創鉅大與首置投資經公平磋商後釐定，當中已考慮（其中包括）緊接認購協議訂立前普通股的收市價（即每股首創鉅大普通股2.61港元），首創鉅大於二零一五年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值（已計及首創鉅大已發行普通股及可轉換優先股總數）（即每股股份2.53港元），該等出售協議及認購協議的條款及條件，按該等奧特萊斯項目與首創鉅大擴大集團的其他奧特萊斯綜合商業項目產生的協同效益計算出售事項對首創鉅大擴大集團的裨益，以及按首創鉅大擴大集團的奧特萊斯綜合商業項目合併管理及營運計算出售事項對本集團的裨益。董事認為，認購事項的條款乃按一般商業條款訂立，以及基於當前市況，有關條款及發行價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

發行價每股可轉換優先股2.78港元較：

- (a) 首創鉅大普通股於最後交易日在聯交所所報收市價每股首創鉅大普通股2.61港元溢價約6.51%；
- (b) 首創鉅大普通股於直至最後交易日（包括該日）前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股首創鉅大普通股2.48港元溢價約12.10%；
- (c) 首創鉅大普通股於直至最後交易日（包括該日）前十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股首創鉅大普通股2.47港元溢價約12.55%；
- (d) 首創鉅大普通股於直至最後交易日（包括該日）前30個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股首創鉅大普通股2.49港元溢價約11.65%；及
- (e) 首創鉅大普通股於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股首創鉅大普通股2.94港元折讓約5.44%；及
- (f) 於二零一五年十二月三十一日首創鉅大每股經審核綜合資產淨值（已計及首創鉅大已發行普通股及可轉換優先股總數）溢價約9.88%。

完成出售事項及認購事項

預計完成將於上述該等出售協議及認購協議項下所有條件均獲達成或豁免(視情況而定)後於第二個營業日作實，惟訂約各方另行協定者除外，而倘所有其他條件均已達成，則需同時完成的條件將視為已獲達成。

於完成後，各該等目標公司將成為首創鉅大的全資附屬公司，並將仍然為本公司的間接非全資附屬公司。目標集團主要從事於開發及營運奧特萊斯綜合商業項目，其組合中包括位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯綜合項目。有關目標集團的業務及財務資料的進一步詳情，請參閱下文「有關目標集團的資料」一段。

於最後實際可行日期，本公司持有四個奧特萊斯綜合商業項目，包括該等奧特萊斯項目。於完成後，本公司除將持有海南奧特萊斯綜合項目至將其出售予第三方及／或首創鉅大擴大集團為止外，其將不再持有任何奧特萊斯綜合商業項目。海南奧特萊斯綜合項目並無計入出售事項一部分，原因為本公司於海南奧特萊斯綜合項目中的合營夥伴已發起討論以商討該項目的持股架構，當中包括潛在銷售或收購。由於預期磋商過程將需要更長時間並涉及不明朗因素，首創鉅大及本公司已決定先進行出售事項。於完成後的六個月過渡期間，將海南奧特萊斯綜合項目委託予首創鉅大擴大集團營運。委託安排旨在配合海南奧特萊斯綜合項目將由首創鉅大擴大集團營運及管理，以便配合於完成後首創鉅大擴大集團及本集團(不包括首創鉅大擴大集團)重新調整在非目標城市的業務定位，有關詳情載於下文「經修訂不競爭契據」一段。

根據海南委託協議的條款，本公司將委託首創鉅大擴大集團(其中包括)負責有關海南奧特萊斯綜合項目的租賃、營銷及物業管理，並向首創鉅大擴大集團支付根據委託期內海南奧特萊斯綜合項目總銷售額的1.5%計算的管理費，上限為人民幣2,400,000元。在釐定委託期(預期於完成後約六個月)的管理費及上限時，訂約各方已計及海南奧特萊斯綜合體於二零一五年下半年的過往總銷售額作為參考。1.5%乃經參考首創鉅大集團及第三方投資的其他奧特萊斯綜合商業項目而釐定，而該等項目由首創鉅大集團提供同類的租賃、營銷及物業管理服務。由於各個適用百分比率均低於5%，且總代價少於3,000,000港元，海南委託協議及其項下擬進行的交易構成符合最低限額規定的持續關連交易，獲全面豁免遵守上市規則第十四A章的規定。

緊隨完成後，首創鉅大將可滿足上市規則第8.08條項下最低公眾持股量規定，且首創鉅大的控制權不會發生變動。根據上市規則，首置投資仍將為首創鉅大的控股股東。

有關可轉換優先股及轉換股份的資料

轉換股份

於轉換可轉換優先股時將予發行的轉換股份將發行作為繳足股份，並將在所有方面與於轉換當日已發行的首創鉅大普通股享有同等地位。

申請上市

首創鉅大將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

可轉換優先股

可轉換優先股的主要條款如下：

面值：首創鉅大股本中每股面值0.01港元的有限投票權不可贖回可轉換優先股

轉換比率：在無須支付任何額外代價的情況下，可轉換優先股可由其持有人選擇按一股可轉換優先股對一股首創鉅大普通股的轉換比率轉換為有關數目的繳足首創鉅大普通股

轉換權：可轉換優先股持有人有權於發行可轉換優先股後任何時間將所有或有關數目的可轉換優先股轉換為轉換股份，惟彼等行使轉換權轉換該數目的可轉換優先股時，不得導致首創鉅大不符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定

贖回：可轉換優先股不可由首創鉅大或其持有人贖回

優先分派：在符合一切適用法例、首創鉅大章程細則及下文「延遲或不支付優先分派」一段的前提下，每股可轉換優先股將賦予其持有人權利，由可轉換優先股發行日期起，按發行價的年利率0.01%收取優先分派（「優先分派」），將於每年年末支付。各優先分派為不可累積

董事會函件

- 延遲或不支付
優先分派：
- 首創鉅大董事會可全權酌情選擇延遲或不支付優先分派。任何未支付優先分派將不累計任何利息。倘首創鉅大董事會選擇延遲或不支付優先分派，則首創鉅大不得就任何首創鉅大普通股支付任何股息、分派或作出任何其他付款；除非在此同時，其向可轉換優先股的持有人支付任何已預定於支付該股息、分派或作出其他付款的同一財政年度當日支付之延遲或未支付優先分派。
- 股息：
- 每股可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股可轉換優先股可轉換的首創鉅大普通股數目為基準及按經轉換基準，收取（除優先分派外）與A類可轉換優先股（按經轉換基準）及首創鉅大普通股持有人所同等享有的任何股息
- 資產分配：
- 與A類可轉換優先股持有人享有同等權利，但在首創鉅大因清算、清盤或解散（但並非在轉換可轉換優先股或首創鉅大購回任何可轉換優先股）而分派資產時，可轉換優先股持有人較創鉅大普通股持有人優先享有首創鉅大可供分派的資產及資金
- 投票權：
- 可轉換優先股持有人有權收取首創鉅大股東大會通告並出席首創鉅大股東大會，但可轉換優先股並不賦予其持有人於首創鉅大股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈首創鉅大清盤的決議案，或所提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或改變可轉換優先股所受限制
- 轉讓：
- 可轉換優先股持有人可不受限制地轉讓其可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）
- 地位：
- 除首創鉅大章程細則明確規定外，每股可轉換優先股與首創鉅大每股普通股及A類可轉換優先股享有同等權利，惟投票權、首創鉅大清算、清盤或解散時的分派權益及按照上述方式所述的優先分派除外。轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與首創鉅大於轉換當日的已發行普通股享有同等地位

董事會函件

- 調整： 倘若及當首創鉅大普通股合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股首創鉅大普通股（經合併或分拆者，視情況而定）
- 上市： 本公司不會尋求可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，首創鉅大將向上市委員會申請將轉換股份上市及買賣

根據可轉換優先股的條款，(i)可轉換優先股並不附有投票權，惟有關首創鉅大清盤或廢止或更改可轉換優先股的權利和限制的決議案除外；(ii)可轉換優先股將不可贖回及每股可轉換優先股將可轉換為一股首創鉅大普通股；(iii)與A類可轉換優先股持有人享有同等權利，但在於首創鉅大清算、清盤或解散而分派資產時，可轉換優先股持有人將獲優先處理；及(iv)可轉換優先股持有人有權收取優先分派，據此可轉換優先股持有人與首創鉅大股東並不相似，故此於計算首創鉅大的公眾持股量時，將不包括可轉換優先股。

於最後實際可行日期，首創鉅大股本中有已發行有限投票權不可贖回可轉換優先股，現建議有關股份重新編配為已發行A類可轉換優先股，其主要條款載於首創鉅大日期為二零一四年十一月二十六日的通函。有關現有之有限投票權不可贖回可轉換優先股持有人首置投資已同意重新編配及重新分類首創鉅大的法定股本以及增設可轉換優先股。可轉換優先股所附權利與A類可轉換優先股相同，惟有關可轉換優先股持有人收取優先分派的配額除外。

經修訂不競爭契據

本集團於中國物業市場擁有重大權益。為盡量避免首創鉅大集團與本集團的業務之間有任何潛在競爭，首創鉅大與本公司於二零一四年十一月十三日訂立不競爭契據，當中的主要條款概述於下文。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十一月二十六日的通函。

(a) 本公司不會於目標城市進行競爭的不競爭承諾

根據不競爭契據，本公司已向首創鉅大（為本身及代表其附屬公司）承諾，於不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會（透過首創鉅大集團除外）直接或間接於任何目標城市進行、從事、投資或參與任何開發、銷售、租賃及管理任何物業項目（「物業項目」）或以其他方式擁有當中權益。

(b) 首創鉅大不會於非目標城市進行競爭的不競爭承諾

作為本公司根據不競爭契據作出不競爭承諾的代價，首創鉅大已於不競爭契據中向本公司（為本身及代表其附屬公司）承諾，於不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會直接或間接於中國任何非目標城市進行、從事、投資或參與任何物業項目或以其他方式擁有當中權益。

為使首創鉅大在完成後在中國北京、昆山及湖州營運該等奧特萊斯項目，以及協助首創鉅大成為全中國的奧特萊斯經營者，本公司與首創鉅大於二零一六年六月二十八日訂立經修訂不競爭契據以取代不競爭契據，據此：

- (1) 本公司有條件地向首創鉅大（為本身及代表其附屬公司）承諾，在經修訂不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會（透過首創鉅大擴大集團除外）直接或間接進行、從事、投資、參與下列各項或以其他方式擁有當中權益：(a)任何目標城市的任何物業項目；及(b)於任何非目標城市開發、銷售、租賃及管理任何奧特萊斯綜合商業項目（不包括海南奧特萊斯綜合項目，直至本公司不再持有有關項目任何權益為止）；及
- (2) 首創鉅大有條件地向本公司（為本身及代表其附屬公司）承諾，在經修訂不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會直接或間接進行、從事、投資、參與任何非目標城市的任何物業項目或以其他方式擁有當中權益，惟以下除外：(i)於任何非目標城市開發、銷售、租賃及管理任何奧特萊斯綜合商業項目；及(ii)租賃、營運及管理本集團（不包括首創鉅大擴大集團）持作投資物業的物業項目內的任何零售部分，其中本集團（不包括首創鉅大擴大集團）向首創鉅大擴大集團提出委託或授予首創鉅大擴大集團有關委託其根據協議各方不時將予訂立的委託協議租賃、營運及管理有關零售部分的優先拒絕權。

上文所述向首創鉅大擴大集團作出委託或授出優先拒絕權進一步區分首創鉅大擴大集團及本集團（不包括首創鉅大擴大集團）在營運層面的業務，並可讓首創鉅大擴大集團將其營運奧特萊斯折扣店的專長應用於其他零售物業。在有關委託安排或授出優先拒絕權的情況下，本集團（不包括首創鉅大擴大集團）作為業主將委託首創鉅大擴大集團營運物業項目的相關零售部分，包括租賃、營銷及物業管理，並且按有關零售物業租戶應付租金的協定百分比向首創鉅大擴大集團支付管理年費。委託安

排的條款將按訂約各方將予訂立的最終委託協議而定。委託協議一經訂立，連同其項下擬進行的委託安排，將構成首創鉅大的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章的適用規定。倘本集團（不包括首創鉅大擴大集團）向首創鉅大擴大集團授出任何優先拒絕權，首創鉅大擴大集團是否接納有關優先拒絕權將取決於首創鉅大董事會的決定，假若首創鉅大擴大集團並無接納優先拒絕權，本集團（不包括首創鉅大擴大集團）將擁有酌情權委約第三方經營者或自行承接有關營運工作。

經修訂不競爭契據須待（其中包括）(i)本公司及首創鉅大的獨立股東同時批准經修訂不競爭契據；(ii)根據該等出售協議完成出售事項；及(iii)本公司及首創鉅大的獨立非執行董事同時批准經修訂不競爭契據後，方可作實。倘經修訂不競爭契據的條件（不可由其訂約各方豁免）於二零一六年十二月三十一日（或經修訂不競爭契據訂約各方可能書面協定的較後日期）並未達成，則經修訂不競爭契據須予終止且不再對當中任何訂約各方生效。

待經修訂不競爭契據項下的條件達成後，首創鉅大（及其任何附屬公司）將有權直接或間接於中國非目標城市進行、從事、投資或參與任何開發、銷售、租賃及管理奧特萊斯綜合商業項目（包括但不限於位於北京、昆山及湖州的該等奧特萊斯項目）或以其他方式擁有當中權益。

進行出售事項及認購事項之理由及對本公司的裨益

董事認為，出售事項及認購事項符合本公司與股東的整體利益，原因為其可讓首創鉅大擴大集團旗下的奧特萊斯綜合商業項目營運及管理得以整合，以及增強本集團（不包括首創鉅大擴大集團）及首創鉅大擴大集團的不同業務定位。出售事項有助於本集團持有的奧特萊斯項目及首創鉅大集團持有的奧特萊斯綜合商業項目整合由首創鉅大擴大集團管理，而首創鉅大擴大集團則由首創鉅大行政總裁兼執行董事鍾北辰先生領導。於完成後，本集團（不包括首創鉅大擴大集團）及首創鉅大擴大集團將按照重新調整的業務定位繼續致力於不同物業分佈。首創鉅大擴大集團將致力開發奧特萊斯綜合商業項目，而本集團（不包括首創鉅大擴大集團）將繼續在中國非目標城市從事於開發住宅物業項目及混合用途商用物業項目。以首創鉅大擴大集團作為平台，致力於奧特萊斯業務發展、營運與管理及品牌建立，本集團（包括首創鉅大擴大集團）整體得以加速發展在中國奧特萊斯市場的業務地位。

經考慮進行出售事項及認購事項的理由及對本集團的裨益，董事認為，出售事項及認購事項符合本公司與股東的整體利益。董事亦認為，訂約各方經公平磋商後達成的該等出售協議及認購協議的條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司與股東的整體利益。

出售事項對本公司的財務影響

於完成後，假設並無A類可轉換優先股或可轉換優先股已轉換，出售事項將導致目標集團65.1%股本由本公司間接持有。因此，各該等目標公司將仍為本公司的間接非全資附屬公司，而該等目標公司的財務報表將綜合入賬於本公司的財務報表。由於首創鉅大為本公司的附屬公司，出售事項將當作與非控股權益交易。就該等與非控股權益進行以出售於一間附屬公司若干權益，而並無損失對該附屬公司的控制權之交易，出售權益所得款項與分佔附屬公司資產淨值減少之間的差異會於儲備作調整。本集團於二零一五年十二月三十一日的資本儲備將減少人民幣7,044,000元，而首創鉅大的非控股權益將因出售事項而導致增加同等金額。據此，預期出售事項不會令本公司產生重大收益或虧損。

本集團的負債總額將增加人民幣21,136,000元，因奧特萊斯名牌折扣店（為湖州奧特萊斯的控股公司及一間離岸公司）按10%稅率被徵收有關出售湖州奧特萊斯所得投資收入的預扣所得稅導致本集團於二零一五年十二月三十一日的應付款項增加人民幣21,136,000元。由於各目標公司將仍然為本公司的間接非全資附屬公司，而目標公司的財務報表將繼續綜合計入本公司的財務報表，故本集團的資產總值將不會變動。

由首創鉅大進行有關新股份的潛在配售事項

首創鉅大建議於首創鉅大股東特別大會上尋求其股東批准就潛在配售事項授出建議特別授權以發行不超過790,000,000股首創鉅大新普通股，在任何情況下配售價均不低於每股首創鉅大普通股2.78港元。

潛在配售事項集資所得的實際金額將取決於將發行的首創鉅大新普通股數目及配售價。假設790,000,000股首創鉅大新普通股（首創鉅大根據首創鉅大特別配售授權（如獲批）可予發行的普通股數目上限）將根據潛在配售事項按每股首創鉅大普通股2.78港元的價格（即最低配售價）發行，所得款項總額（扣除有關潛在配售事項的開支及佣金前）將約為2,196,000,000港元（視乎滙率波動，約人民幣1,800,000,000元）。該等所得款項須用作以下用途：

- (a) 人民幣78,000,000元（即配售所得款項總額約4.33%）將用於支付於二零一五年十二月三十一日的有關該等奧特萊斯項目產生的開發成本，但於最後實際可行日期仍待支付；

董事會函件

- (b) 人民幣492,000,000元(即配售所得款項總額約27.33%)將用於支付開發成本(包括建設房山奧特萊斯綜合體二期及昆山奧特萊斯綜合體二期的資本開支)以及裝修及承租人租賃開支;
- (c) 人民幣525,000,000元(即配售所得款項總額約29.17%)將用於償還目標集團之若干銀行貸款;
- (d) 人民幣525,000,000元(即配售所得款項總額約29.17%)將用於支付開發成本(包括首創鉅大擴大集團於南昌、武漢及杭州建設奧特萊斯綜合商業項目的資本開支及裝修與承租人租賃開支);及
- (e) 人民幣180,000,000元(即配售所得款項總額約10.00%)用於首創鉅大擴大集團之一般營運資金及活動。

預期有關上文(a)至(c)段所述該等奧特萊斯項目及／或目標集團的資金需求將於完成後12個月內支付，使用的所得款項總額將用於滿足有關融資需求，且相當於配售所得款項總額約60.83%。就房山奧特萊斯綜合體而言，有關上文(a)至(b)段所指的(總額人民幣78,000,000元中)約人民幣5,000,000元，預期將用於結算於二零一五年十二月三十一日產生但於最後實際可行日期仍待支付的開發成本，以及(總額人民幣492,000,000元中)約人民幣181,000,000元，預期將用於房山奧特萊斯綜合體二期產生的進一步開發成本，該綜合體預期將於二零一六年下半年動工。就昆山奧特萊斯綜合體而言，有關上文(a)至(b)段所指的(總額人民幣78,000,000元中)約人民幣20,000,000元，預期將用於結算於二零一五年十二月三十一日產生但於最後實際可行日期仍待支付的開發成本，以及(總額人民幣492,000,000元中)約人民幣261,000,000元，預期將用於昆山奧特萊斯綜合體二期產生的進一步開發成本，該綜合體預期將於二零一六年第四季竣工，以及(總額人民幣492,000,000元中)另外人民幣50,000,000元，預期將用於籌備開業的裝修及承租人租賃開支。

有關上文(d)段所指的所得款項用途，南昌、武漢及杭州的首創鉅大奧特萊斯綜合商業項目的奧特萊斯折扣店及輔助停車設施目前計劃將於二零一六年下半年動工，以及預期二零一七年九月前後竣工。總額人民幣525,000,000元中，南昌、武漢及杭州各項目分別約人民幣133,900,000元、人民幣121,500,000元及人民幣164,800,000元，預期將用於進一步開發成本，且於施工竣工前支付，以及南昌、武漢及杭州各項目分別約人民幣35,600,000元、人民幣28,700,000元及人民幣40,500,000元，預期將用於籌備約於二零一七年第四季的開業所需的裝修及承租人租賃的其他開支。因此，鑒於首創鉅大擴大集團有即時資金需求，以在完成後約12個月內結算上文(d)段所指的有關開發成本及開業開支。潛在配售事項所得款項總額約29.17%部分擬將用於結算有關融資需求。

董事會函件

授出首創鉅大特別配售授權須待首創鉅大獨立股東於首創鉅大股東特別大會上批准，而根據首創鉅大特別配售授權發行（倘授出）首創鉅大新普通股將以完成作為條件。首創鉅大特別配售授權的期限為首創鉅大獨立股東於首創鉅大股東特別大會上通過相關決議案後三個曆月。有關首創鉅大特別配售授權的主要條款及條件詳情，請參閱日期為本通函日期同日或前後的首創鉅大通函內「董事會函件－建議授出特別授權以發行新股份－有關配售事項的特別配售授權」一節，當中載列（其中包括）有關首創鉅大特別配售授權、收購該等奧特萊斯項目、認購事項及經修訂不競爭契據的資料。

首創鉅大特別配售授權不一定於首創鉅大獨立股東特別大會上獲首創鉅大股東授出，即使授出，首創鉅大董事亦不一定行使首創鉅大特別配售授權。倘首創鉅大進行潛在配售事項，視乎潛在配售事項項下將予發行的首創鉅大新普通股數目而定，本公司將同步轉換全部或部分A類可轉換優先股及可轉換優先股為首創鉅大普通股，以維持其於該公司的持股量，惟首創鉅大須能夠滿足上市規則第8.08條項下的最低公眾持股量規定。轉換將於潛在配售事項完成之同日完成。

董事會函件

認購事項及潛在配售事項對首創鉅大股權架構的影響

於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後但於潛在配售事項完成前(假設概無A類可轉換優先股或可轉換優先股已獲轉換)；(iii)僅供說明，緊隨完成及潛在配售事項完成後(假設概無A類可轉換優先股或可轉換優先股已獲轉換)；及(iv)緊隨潛在配售事項完成後(假設所有A類可轉換優先股及可轉換優先股已獲轉換為股份)，未考慮因行使根據首創鉅大於二零一二年三月十四日採納的購股權計劃已授出的任何購股權而可能發行的任何首創鉅大普通股，首創鉅大股權架構的詳情載列如下：

	於最後實際可行日期			緊隨完成後但於潛在配售事項完成前 (假設概無A類可轉換優先股或 可轉換優先股已獲轉換)			緊隨完成及潛在配售事項完成後(假設並無 A類可轉換優先股或可轉換優先股已獲轉換) (附註1)			緊隨完成及潛在 配售事項後及假設 所有A類可轉換優先股及 可轉換優先股已獲 轉換為首創鉅大普通股 (附註2)	
	所持 首創鉅大 普通股 數目	佔首創鉅大 全部已發行 普通股概約 百分比	所持A類 可轉換 優先股數目	所持 首創鉅大 普通股 數目	佔首創鉅大 全部已發行 普通股概約 百分比	所持A類 可轉換 優先股及 可轉換 優先股數目	所持 首創鉅大 普通股 數目	佔全部 首創鉅大 已發行 普通股概約 百分比	所持A類 可轉換 優先股及 可轉換 優先股數目	所持 首創鉅大 普通股 數目	佔首創鉅大 全部已發行 普通股概約 百分比
	首置投資	130,200,000	65.1%	738,130,482	130,200,000	65.1%	1,644,081,952	130,200,000	13.2%	1,644,081,952	1,774,281,952
首創華星	19,800,000	9.9%	-	19,800,000	9.9%	-	19,800,000	2.0%	-	19,800,000	0.75%
公眾人士	50,000,000	25.0%	-	50,000,000	25.0%	-	840,000,000	84.8%	-	840,000,000	31.89%
總計	<u>200,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>738,130,482</u>	<u>200,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,644,081,952</u>	<u>990,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,644,081,952</u>	<u>2,634,081,952</u>	<u>100%</u>

附註：

- 假設概無A類可轉換優先股或可轉換優先股已獲轉換乃僅供說明。受符合足夠公眾持股量所規限，預期首置投資將任何A類可轉換優先股及可轉換優先股轉換後發行新股份(如有)與潛在配售事項完成將同時發生，以致不會根據收購及合併購守則產生任何影響。
- 行使A類可轉換優先股及可轉換優先股所附的換股權時，首創鉅大須遵守上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。

有關本公司、首置投資及奧特萊斯名牌折扣店的資料

本公司為在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）。本公司為中國的大型地產綜合運營商、聚焦住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市綜合體及土地一級開發核心業務線。通過綜合營運各業務線的相互協同，打造核心競爭力，實現差異化競爭。

首置投資為在香港註冊成立的投資控股有限公司，且為本公司的直接全資附屬公司。首置投資亦為首創鉅大的控股股東。

奧特萊斯名牌折扣店為在香港註冊成立的投資控股有限公司，由本公司間接全資擁有。

有關首創鉅大集團及該等買方的資料

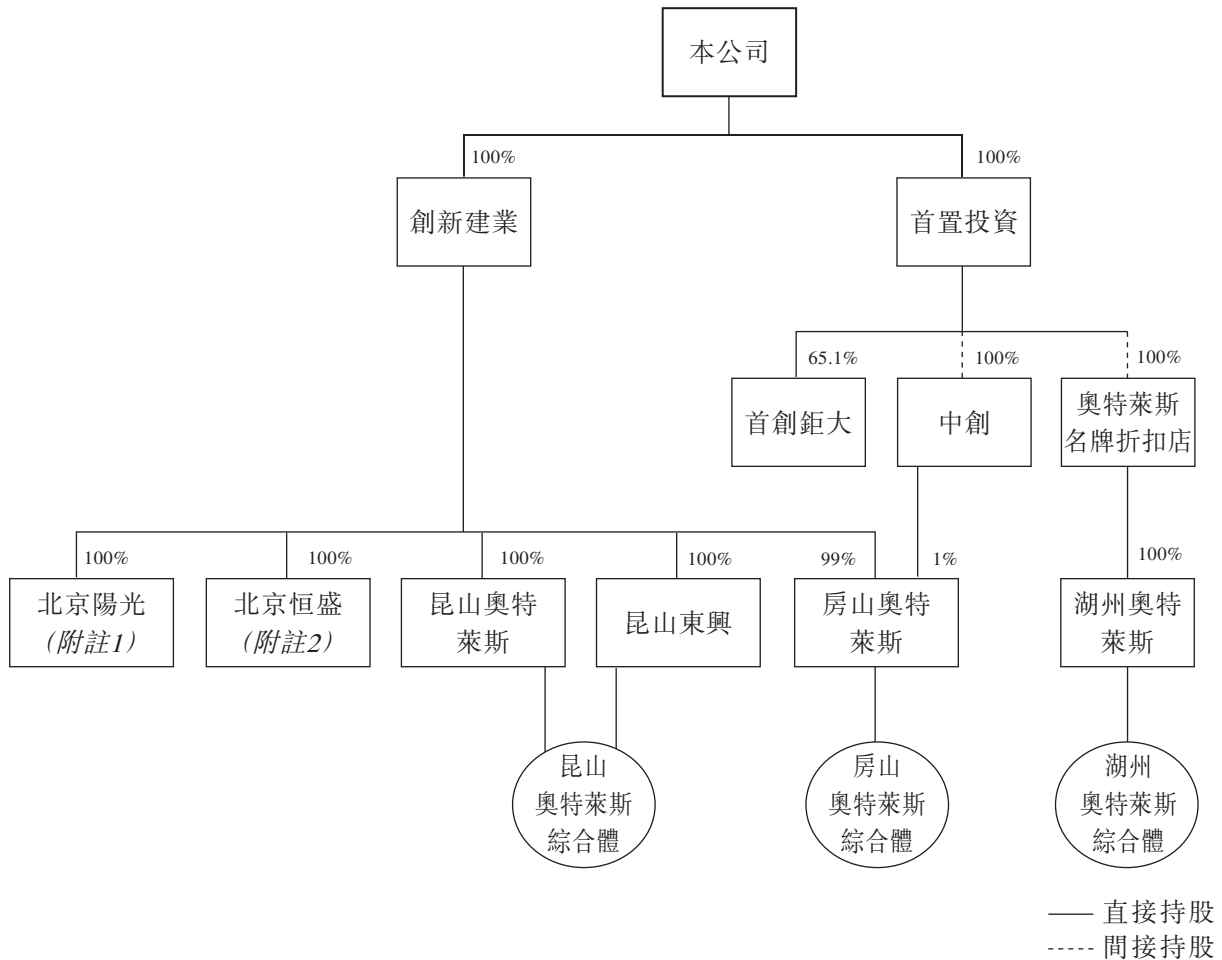
首創鉅大於開曼群島註冊成立，其普通股於聯交所主板上市（股份代號：1329）。首創鉅大為一間投資控股公司，而首創鉅大集團主要從事商業物業開發，集中在選定的中國城市開發奧特萊斯綜合商業項目。

上海鉅譽及上海鉅歆分別為在中國註冊成立的投資控股公司，由首創鉅大間接全資擁有。

首創鉅大奧萊為在香港註冊成立的投資控股有限公司，由首創鉅大間接全資擁有。

有關目標集團的資料

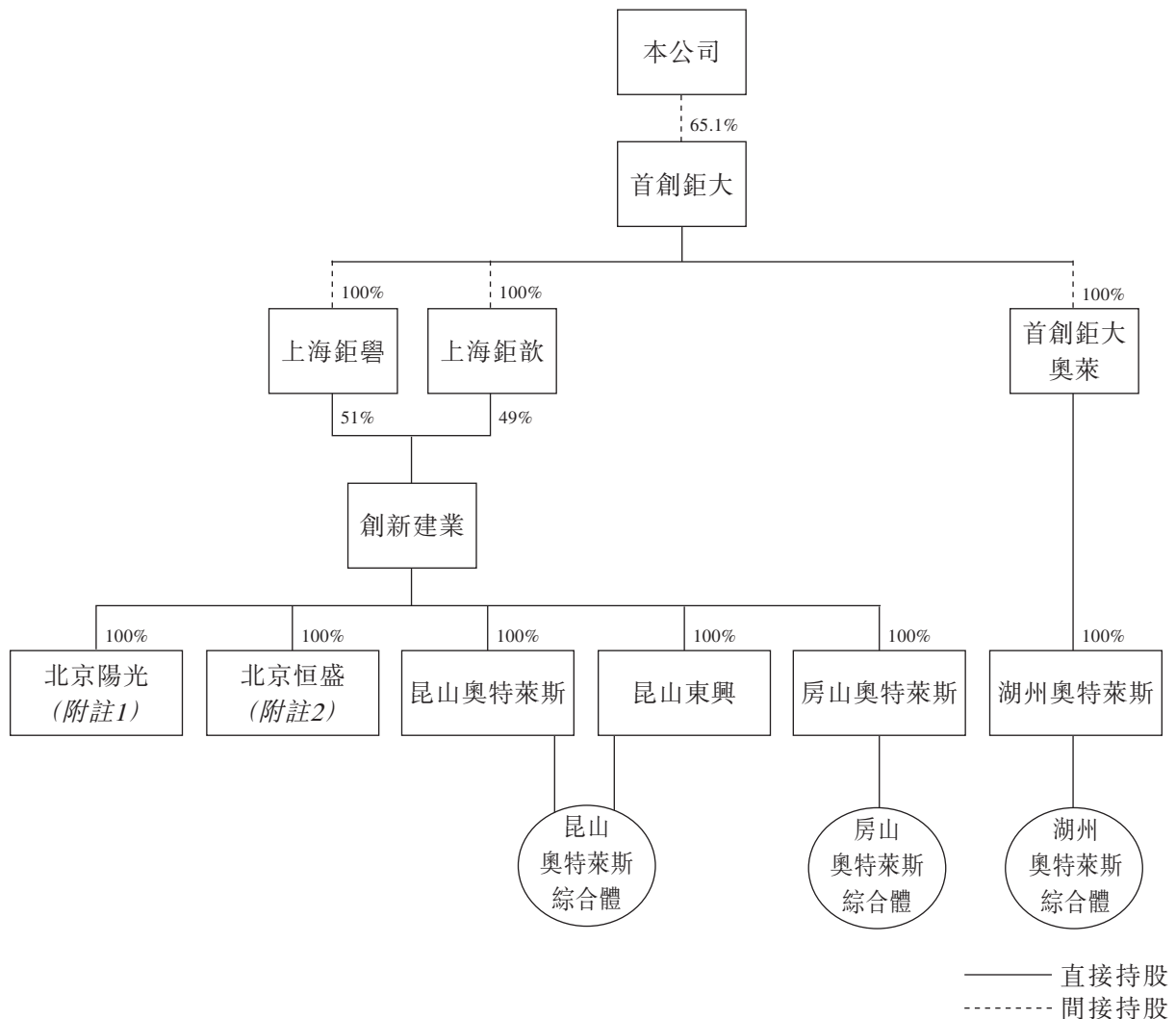
目標集團於該等出售協議日期的公司架構



附註：

- (1) 於最後實際可行日期，北京陽光並無持有任何物業或商標或經營任何業務。
- (2) 北京恒盛為註冊商標「Capital Outlets」、「Capitol Outlets」及「瀾錦滙」在中國的註冊持有人，除此之外於最後實際可行日期並無經營其他業務。

目標集團於完成後的公司架構



附註：

- (1) 於最後實際可行日期，北京陽光並無持有任何物業或商標或經營任何業務。預計於完成後，北京陽光將用作提供奧特萊斯折扣店的租賃及管理服務。
- (2) 北京恒盛為註冊商標「Capital Outlets」、「Capitol Outlets」及「瀾錦滙」在中國的註冊持有人，除此之外於最後實際可行日期並無經營其他業務。

目標集團的業務

目標集團主要從事於開發及營運奧特萊斯綜合商業項目，其組合中包括位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯綜合項目及有關商標。

目標集團物業組合的概況

(i) 房山奧特萊斯綜合體

房山奧特萊斯綜合體為一個包括提供租賃的街區式奧特萊斯折扣店、多層式奧特萊斯綜合體及餐飲設施以及車位的綜合項目。此項目位於北京房山區長陽鎮，鄰近城際鐵路房山線長陽西站，從北京金融街通過京石高速公路僅需30分鐘車程即可到達。

房山奧特萊斯綜合體將分兩期開發。第一期於二零一三年五月完工，包括供租賃的258間街區式奧特萊斯折扣店。第二期工程包括一幢多層式奧特萊斯綜合體及車位，預計於二零一六年下半年開始動工。於二零一五年十二月三十一日，此項目的總佔地面積為90,766平方米，估計總建築面積為196,837平方米。

對於房山奧特萊斯綜合體一期的258間奧特萊斯折扣店，於最後實際可行日期，242間奧特萊斯折扣店已租出，出租率約為94%。

房山奧特萊斯綜合體由項目公司房山奧特萊斯擁有及開發。於二零一五年十二月三十一日，開發此項目涉及的總開發成本約為人民幣10.88億元（其中人民幣5,000,000元於最後實際可行日期尚待支付），將由房山奧特萊斯的繳足註冊資本、股本融資所得款項（包括潛在配售事項所得款項）及／或外部銀行借款出資。

(ii) 湖州奧特萊斯綜合體

湖州奧特萊斯綜合體為一個包括提供租賃的街區式奧特萊斯折扣店及餐飲設施以及經濟型酒店的綜合項目。此項目位於浙江省湖州太湖旅遊區南部中心區域，以濱湖路貫通整個項目。

湖州奧特萊斯綜合體的奧特萊斯折扣店分為1期及2期，前者包括164間奧特萊斯折扣店，而後者包括138間奧特萊斯折扣店。該項目亦包括一間經濟型酒店，其工程尚未開始動工。於二零一五年十二月三十一日，此項目的總佔地面積為302,693平方米，估計總建築面積為300,496平方米。

對於湖州奧特萊斯綜合體一期的164間奧特萊斯折扣店，於最後實際可行日期，91間奧特萊斯折扣店已租出，出租率約為55%。

湖州奧特萊斯綜合體由項目公司湖州奧特萊斯擁有及開發。於二零一五年十二月三十一日，開發此項目涉及的總開發成本約為人民幣6.87億元（其中人民幣53,000,000元於最後實際可行日期尚待支付），將由湖州奧特萊斯的繳足註冊資本、股本融資所得款項（包括潛在配售事項所得款項）及／或外部銀行借款出資。

(iii) 昆山奧特萊斯綜合體

昆山奧特萊斯綜合體位於江蘇省昆山市東部新城東南方一角，包括提供租賃的街區式奧特萊斯折扣店及餐飲設施以及車位，綠化比率接近40%。此項目沿高科技企業園南部而建，同時享有龐大客戶群及市場需求。

此項目將分兩期開發。第一期包括提供租賃的175間奧特萊斯折扣店，已於二零一五年六月完工，並已於二零一五年九月開業。第二期包括供租賃的178間奧特萊斯折扣店，仍在開發中，預計將於二零一六年第四季完工。於二零一五年十二月三十一日，此項目的總佔地面積為93,026平方米，估計總建築面積為99,773平方米。

對於昆山奧特萊斯綜合體一期的175間奧特萊斯折扣店，於最後實際可行日期，136間奧特萊斯折扣店已租出，出租率為78%。

昆山奧特萊斯綜合體第一期由項目公司昆山奧特萊斯擁有及開發，而項目第二期則由項目公司昆山東興擁有及開發。於二零一五年十二月三十一日，開發此項目涉及的總開發成本約為人民幣6.20億元（其中人民幣20,000,000元於最後實際可行日期尚待支付），將由（其中包括）昆山奧特萊斯及昆山東興的繳足註冊資本、股本融資所得款項（包括潛在配售事項所得款項）及／或外部銀行借款出資。

該等奧特萊斯項目將由首創鉅大擴大集團持作投資物業，就奧特萊斯營運而言，產生的收益主要來源於租賃其中的奧特萊斯折扣店及品牌零售店（包括銷售服裝、鞋包等的知名國內外零售品牌及／或食品及飲料營運商）及管理支持設施（例如停車位）。該等奧特萊斯項目針對尋求市郊休閒購物及觀光體驗的消費者與家庭，彼等願意前來購買名牌折扣商品。

未來發展計劃及資本承擔

預期房山奧特萊斯綜合體二期將於二零一六年下半年動工，其中，目前預期將於二零一七年九月前進一步產生約人民幣181,000,000元的開發成本。昆山奧特萊斯綜合體二期正在施工中，目前預期將於二零一六年第四季竣工，其中，仍需支付約人民幣261,000,000元的開發成本。為了籌備昆山奧特萊斯綜合體開業，亦進一步需要約人民幣50,000,000元的裝修及承租人租賃開支。除了開支成本之外，目標集團有總額約人民幣525,000,000元的銀行貸款將於二零一七年九月前到期。

上文所提的資本承擔擬將由配售所得款項出資。倘配售事項不獲進行，或配售所得款項比預期少，首創鉅大擴大集團可能透過銀行或其他借貸方式應付以上資金需求。

董事會函件

於最後實際可行日期，湖州奧特萊斯綜合體二期目前預期將於二零一七年上半年竣工，以及於二零一七年年底前開業。

該等目標公司各自的財務資料

該等目標公司各自於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的經審核除稅前及除稅後溢利，以及該等目標公司各自於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 (人民幣百萬元)	二零一四年 (人民幣百萬元)	二零一五年 (人民幣百萬元)
創新建業			
除稅前溢利	(62)	131	465
除稅後溢利	(56)	97	349
資產淨值			689
湖州奧特萊斯			
除稅前溢利	(362)	66	(73)
除稅後溢利	(271)	47	(55)
資產淨值			461

本集團就目標集團支付的總收購成本及作出的資本出資約為人民幣12.77億元。

根據上市規則的涵義

向該等買方轉讓銷售股份及股東貸款構成本公司的出售事項。由於出售事項的一個或以上適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易，並須經由獨立股東於臨時股東大會上批准。

就認購事項而言，由於適用百分比率超過25%但低於100%，故認購事項構成本公司的主要交易，並須經獨立股東於臨時股東大會上批准。

臨時股東大會

本公司將召開臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)出售事項、認購事項、經修訂不競爭契據及其項下擬進行之交易。於臨時股東大會上的任何表決將以股數投票方式進行。

董事會函件

首創華星(首創集團的全資附屬公司)於最後實際可行日期持有首創鉅大已發行普通股的9.9%。因此,本公司54.47%控股股東首創集團(於最後實際可行日期持有本公司股本中1,649,205,700股普通內資股)及其緊密聯繫人(合共持有本公司357,998,300股普通非H股外資股,相當於最後實際可行日期持有本公司已發行股本的11.82%)將就將於臨時股東大會上提呈以批准出售事項、認購事項及經修訂不競爭契據的相關決議案放棄投票。除上文所披露者外,據本公司於作出一切合理查詢後深知,概無股東須就臨時股東大會上將予提呈的決議案放棄投票。

據董事於作出一切合理查詢後深知、全悉及確信,概無董事以任何方式於出售事項、認購事項及經修訂不競爭契據中擁有重大權益。儘管如此,唐軍先生、王灝先生及李松平先生基於彼等在首創鉅大出任董事,已就批准出售事項、認購事項及經修訂不競爭契據的相關董事會決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零一六年七月十八日(星期一)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,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。

無論閣下能否出席臨時股東大會,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,不遲於二零一六年七月十日(星期日)下午五時正之前交回,而就代表委任表格而言,不遲於臨時股東大會或其任何續會各自的指定舉行時間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將被視為已撤銷論。有意親身或委派代表出席的股東須於二零一六年七月十日(星期日)或之前按所載指示填妥並交回回條。

推薦建議

董事認為,該等出售協議、認購協議、經修訂不競爭契據及其項下擬進行交易的條款屬公平合理並且符合本公司及股東的整體利益。因此,董事會建議獨立股東投票贊成將在臨時股東大會提呈有關批准該等出售協議、認購協議、經修訂不競爭契據及其項下擬進行交易的決議案。

其他資料

務請閣下注意本通函各附錄所載之其他資料。

警告

出售事項及認購事項須待包括本公司及首創鉅大的獨立股東分別批准等的多項條件達成後，方可作實，而該等條件未必能夠達成。倘任何完成條件並無達成，該等出售協議及認購協議將不會成為無條件，出售事項及認購事項將不會進行。本公司的股東及有意投資者於買賣或擬買賣H股及本公司其他證券時，務須審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命
首創置業股份有限公司
總裁
唐軍
謹啟

二零一六年六月三十日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情，分別披露於下列本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年報。該等年報已於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.bjcapitalland.com.cn>)刊載：

- 本公司於二零一四年二月九日刊載的截至二零一三年十二月三十一日止年度的二零一三年年報，(刊載於：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0209/LTN20140209016_c.pdf)，請特別參閱第88至232頁。
- 本公司於二零一五年二月二十六日刊載的截至二零一四年十二月三十一日止年度的二零一四年年報，(刊載於：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0226/LTN20150226230_c.pdf)，請特別參閱第87至252頁。
- 本公司於二零一六年三月二十八日刊載的截至二零一五年十二月三十一日止年度的二零一五年年報，(刊載於：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0328/LTN20160328108_c.pdf)，請特別參閱第75至230頁。

2. 債務聲明

於二零一六年五月三十一日(即於本通函付印前確認本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借款合共約人民幣52,254,000,000元，包括：

- (a) 未償還銀行借款約人民幣36,704,000,000元，當中人民幣8,279,000,000元以物業、機器、設備及土地使用權作抵押，人民幣4,556,000,000元以若干相關發展中物業作抵押，人民幣711,000,000元以銀行存款作抵押，人民幣2,119,000,000元以附屬公司的股權作抵押及人民幣100,000,000元以應收賬款作抵押；
- (b) 其他貸款約人民幣6,500,000,000元以若干相關發展中物業作抵押；
- (c) 無抵押貸款約人民幣14,439,000,000元；及
- (d) 公司債券約人民幣15,550,000,000元。

於二零一六年五月三十一日，本集團為一間合營企業之長期借貸提供擔保金額達人民幣527,000,000元。

於二零一六年五月三十一日，本集團為若干客戶的抵押貸款之還款責任提供擔保金額達人民幣6,534,000,000元。

除上文所述或另行披露者，以及不包括集團內負債外，於二零一六年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無已發行且未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 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，於完成後，倘沒有不能預計的情況，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)的需要。

4. 重大收購事項

於二零一六年三月二十四日，本公司的全資附屬公司天津興泰吉鑫置業有限公司訂立合作框架協議，內容有關向天津聯津房地產開發有限公司(「項目公司」)注入註冊資本，以及共同開發位於中國天津市紅橋區咸陽北路與光榮道交口西北側的地塊，以認購項目公司25%的股權，總代價為人民幣643,750,000元，有關代價將以本集團內部資源支付。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月二十四日的公告。

於二零一六年六月三日，本公司與首創集團訂立股權轉讓協議，以收購北京東環鑫融投資管理有限公司的全部股權及股東貸款，總代價約人民幣1,567,242,000元，相關代價將由本公司透過電匯分兩次付款結算。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年六月三日的公告。

於二零一六年六月三日，本公司的全資附屬公司北京眾置鼎福房地產開發有限公司與首創投資發展有限公司訂立股權轉讓協議，以收購北京鑾金置業有限責任公司60%股權及股東貸款，總代價約人民幣2,149,702,000元，相關代價將由北京眾置鼎福房地產開發有限公司透過電匯分兩次付款結算。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年六月三日的公告。

於二零一六年六月三日，本公司的全資附屬公司北京鑫利業達投資諮詢有限公司與北京創智信融投資中心(有限合夥)及北京信威基礎設施投資有限公司訂立股權轉讓協議，以收購重慶潤智建設開發有限公司的全部股權及股東貸款，總代價約人民幣210,196,000元，相關代價將由北京鑫利業達投資諮詢有限公司透過電匯分三次付款結算。於同日，北京鑫利業達投資諮詢有限公司亦與首創投資發展有限公司及北京首創方舟置業有限公司訂立股權轉讓協議，以收購瀋陽吳華置業有限公司的全部股權及股東貸款，總代價約人民幣275,556,000元，相關代價將由北京鑫利業達投資諮詢有限公司透過電匯分三次付款結算。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年六月三日的公告。

於二零一六年六月二十七日，本公司全資附屬公司上海首創正恒置業有限公司與本公司之獨立第三方上海保利建錦房地產有限公司訂立注資協議，內容有關上海首創正恒置業有限公司向上海裕憬房地產開發有限公司及上海暄熹房地產開發有限公司注資不超過人民幣2,779,500,000元，相當於按其於上海裕憬房地產開發有限公司的權益比例就位於上海浦東新區周浦鎮的地塊應付的土地出讓金人民幣5,450,000,000元的51%。上述承諾金額將以本集團的內部資源支付。有關詳情請參閱本公司日期為二零一六年六月二十七日的公告。

除上文披露者、認購事項及出售事項外，於二零一五年十二月三十一日後(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)，本集團概無訂立任何重大收購事項，且應付董事酬金及董事應收實物福利之總額並無因該等重大收購事項而變動。

5. 財務及經營前景

展望二零一六年，地產行業繼續在提質增效的新常態行進，整體住宅增量開發空間已比較有限，但區域分化態勢持續加劇，一二線城市市場潛力依然巨大，三四線城市庫存過剩的狀態短期內仍難以改變。長期看，新型城鎮化等基礎因素將長期支撐市場需求，行業將在較長時期內維持頂部運行。

在新的行業發展階段，房企面臨新的轉型機遇，首先，行業從「數量時代」轉入「質量時代」，在產業升級、消費力提升下，產品品質需求持續釋放，如何在供給側提供優質高性價比產品，並向輕資產服務模式轉型，對房企愈加重要；其次，市場重心從「住宅」逐步向「產業地產」轉變，作為基礎產業配套，以消費地產和產業園地產為代表的產業地產將迎來長足發展，由此房地產可作為產業發展基礎，通過配套設施及服務，形成特色運營模式。

二零一六年，本集團將進一步升級發展戰略，以「有質量的增長」核心主題為指引，在規模進一步突破的基礎上，實現經營效益的快速提升；充分發揮自身優勢，通過差異化競爭方式，逐步探索業務轉型升級：

- 量價平衡，提高銷售質量—加強供貨管理，保證全年貨源充足，穩定推盤節奏，依托立體複合營銷渠道和消費金融創新，力爭實現全年380億銷售目標；繼續實現量價平衡，加強銷售回款管理；
- 差異化競爭，獲取核心資源—繼續聚焦五大核心城市，挺進深圳，加大一線城市改善型住宅和核心綜合體項目投資；成立軌交工作組、工業用地工作組，通過差異化競爭方式，加大北京CBD資源獲取；穩步擴大海外市場投資，扎根澳洲，探索歐美核心城市投資機會，成為利潤新增長點；
- 完善業務運營價值鏈，提升運營效益—全面推進產品標準化建設，建設住宅產品試驗中心，重點打造核心城市高端產品綫；集採深度戰略合作，繼續提升戰略總包覆蓋範圍，完善高質量供應鏈條；繼續深化落實成本管控行動，打造精細化、透明化、量化的成本體系；

- 產業培育，佈局長期利潤增長點—新項目試水，適度投資，培育新型潛力產業，規劃長期發展戰略藍圖，提前培育新的利潤增長點。以中法大學城與武清國際學校為基礎，加深國際拓展合作，打造「教育+地產商」模式；以順義養老項目為基礎，聚焦養老中高端產品，加強養老專業機構協同，探索可持續運營的養老地產模式；以中關村集成電路設計產業園為基礎，與高精尖產業園專業團隊戰略合作，探索產業地產、科技地產等細分市場業務模式；
- 優化資本結構，金融創新升級—積極推進A股申報工作，力爭盡早打通境內股本融資渠道；發揮紅籌平台資本運作靈活的優勢，對接國際資本和商業資源，積極引入戰略投資者，增強公司核心資本實力；通過項目權益融資，加大股權合作力度；現有住宅基金模式向一線城市核心區域聚焦，向產品全品類拓展；債務融資堅持規模適度，成本優先，完成100億私募公司債發行；通過資本並購獲取優勢資源，重點關注地產相關、大金融、國企改革等方向，助力公司業務轉型，尋求新的利潤增長點，同時帶來更多新業務與傳統業務的協同效應。

出售事項完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，且該等公司的賬目將會於本公司的賬目內綜合入賬。預期出售事項不會為本公司帶來重大盈利或虧損，且本公司仍為首創鉅大的控股股東。

於最後實際可行日期，除下列各項外：(i)出售事項；(ii)有關海南奧特萊斯綜合項目之潛在銷售或收購；(iii)於最後實際可行日期前，已於本公司公告及通函內披露之交易；(iv)本集團於一般業務過程中進行之收購、出售及投資合營企業，於最後實際可行日期，並未涉及及／或構成本公司須予披露內幕資料，本公司並無意向或已經就(a)收購任何新業務；(b)任何出售、縮減及／或終止本集團現有業務及／或主要營運資產；及(c)向本集團注入任何新業務而訂立任何磋商、協議、安排或諒解(落實或達成)。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就該等目標公司對位於中國的該等物業權益於二零一六年三月三十一日的估值意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入首創鉅大有關其收購奧特萊斯項目及 貴公司股東貸款的通函，戴德梁行有限公司及首創鉅大同意將有關詳情轉載於本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

二零一六年六月三十日

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們遵照 閣下之指示，對首創鉅大有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）計劃在中華人民共和國（「中國」）收購若干公司（「該等目標公司」）所持有之物業進行估值（更多詳情載於隨附估值證書）。我們確認已視察該等物業，作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供我們對該等物業於二零一六年三月三十一日（「估值日期」）之估值之意見。

估值基準

我們對各項物業之估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之預計款額」。

估值基準及假設

在對物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會發佈的《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)所載的規定。

我們對各項物業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、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權，或任何特殊價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

在我們對物業估值過程中，我們倚賴 貴公司或 貴公司的法律顧問北京市競天公誠律師事務所就位於中國的該等物業的業權及該等目標公司該等物業的權益所提供的資料及意見。

對於位於中國的物業，其業權狀況及獲授的主要證書、批文及許可證均參考貴公司所提供的資料(載於各估值證書的附註)。

我們的估值並無考慮該等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，我們假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

就於估值日期而言，第一類物業指在中國的已建成物業。有關業權證書包括建設工程竣工驗收證書、房屋所有權證或有關同等證書或許可已獲有。

第二類物業乃指在中國的在建物業。有關物業任何部分的施工許可證或有關同等許可證已獲有，但建設工程竣工驗收證書、房屋所有權證或有關同等證書或許可尚未獲有。

第三類物業乃指在中國的待建土地物業。施工許可證或有關同等許可證尚未獲有，但國有土地使用證或土地使用權出讓合同或有關同等證書或合同已於估值日期獲有。

對第一類物業(即該等目標公司在中國持有的已建成及作投資用途物業)進行估值時,我們採用投資法,以資本化現有租約的租金收入為基準,適當考慮物業的歸復收入潛力或參照可資比較市場交易。涉及相同的性質及租賃結構的同區大型物業交易並不常見。另一方面,由於大部分物業就租賃安排而產生租金收入及有關租金案例數據較易取得,故我們認為投資法(同時常用於投資物業的估值)為評估該等物業估值的最佳方法。

對於第二類物業(即該等目標公司在中國持有的在建工程物業),我們的基準為物業將按照我們獲提供的該等目標公司最新發展計劃(如有)發展及建成。我們假設有相關政府部門已就建設規劃授出所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲。我們亦假設,在建項目的設計及施工符合當地規劃法規並獲有關部門批准。於致我們的估值意見時,我們採用直接比較法或投資法評估於估值日期假設建成後價值,並亦計及已支付的建設成本及完成在建項目以致建成項目而將支付的成本。假設「建成後價值」指假設在建工程項目已於估值日期完成的情況下我們對在建工程項目的總售價的意見。由於物業擬用作租賃且可取得租金案例數據,進行發展價值評估時可使用投資法,猶如該物業分類已完成。

對第三類物業(即該等目標公司在中國持有的待建土地物業)進行估值時,我們採用直接比較法,假設有相關各物業按現狀交付出售,參照有關市場的可資比較土地銷售交易。此方法是最適合對土地物業進行估值的方法。

第一類物業中第1號及2號物業,第二類物業中第4號及第三類物業中5號物業銷售及轉讓受限,因此我們並未賦予該等物業商業價值。然而,應要求,我們評估假設 貴公司已足額繳納土地出讓金,取得相關業權證書並且該物業可自由轉讓,最終取得房屋產權證書時無法律障礙及繁重成本之前提下該等物業的市值,以供 貴集團管理層參考。該等物業基於上述假設前提下的市值已於相應估值證書附註內分別呈列。

資料來源

我們已獲 貴公司提供有關物業業權的文件副本。然而,我們並無查閱文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予我們的副本。

於我們的估值過程中，我們相當依賴 貴公司及其法律顧問北京市競天公誠律師事務所就位於中國的該等物業的業權及該等目標公司於物業的權益所提供的資料及意見。

我們接納 貴公司提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、房間及停車位數目、佔用詳情、租金收入及收益、發展方案、發展時間計劃、建築成本、土地及樓宇面積、該等目標公司應佔權益及所有其他相關事項的意見。

估值概要及估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於我們所獲提供的資料，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴公司向我們所提供資料(該等資料對估值有重大意義)是否真實準確。 貴公司亦向我們表示， 貴公司所提供資料並無遺漏任何重大事項。

我們謹此指出，我們獲提供有關中國物業的文件副本主要以中文編寫，英文譯本是我們對內容的理解。因此，我們建議 閣下參考該等文件的中文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

業權調查

我們已獲提供有關中國物業的業權文件摘要，但並未就該等物業進行查冊。我們並未查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予我們的副本。我們亦無法確定中國物業業權，故我們依賴 貴公司及其法律顧問北京市競天公誠律師事務所提供的有關該等目標公司於物業權益的意見。

實地勘察

我們曾於二零一六年二月至三月期間勘察該等物業的外部，並在可能的情況下勘察物業的內部。然而，我們並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合任何未來發展。我們編製的估值意見乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會產生額外開支或延遲。此外，我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。除另有說明外，我們未能進行實地度量，以核實該等物業的土地及樓宇面積，而假設交予我們的文件所載面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，我們的估值中所列款額均為中國官方貨幣人民幣。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

香港
干諾道中1號
友邦金融中心
2906-08室
首創鉅大有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
估值及諮詢服務高級董事
謹啟

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業行業的多個領域擁有逾28年經驗。

估值概要

物業	於二零一六年 三月三十一日 現狀下之 市值 (人民幣元)	該等目標公司 應佔權益 (%)	該等目標公司 於二零一六年 三月三十一日 現狀下應佔的 市值 (人民幣元)
第一類—該等目標公司於中國持有的已建成物業			
1. 中華人民共和國 北京 房山區 北京奧特萊斯一期	無商業價值 (參閱附註1)	100	無商業價值 (參閱附註1)
2. 中華人民共和國 江蘇省 昆山 開發區 東城大道東側、 昆嘉路北側 昆山奧特萊斯一期	無商業價值 (參閱附註2)	100	無商業價值 (參閱附註2)
3. 中華人民共和國 浙江省 湖州 濱湖大道西段518號 湖州奧特萊斯	937,000,000	100	937,000,000
		小計：	937,000,000

估值概要

物業	於二零一六年 三月三十一日 現狀下之 市值 (人民幣元)	該等目標公司 應佔權益 (%)	該等目標公司 於二零一六年 三月三十一日 現狀下應佔的 市值 (人民幣元)
第二類－該等目標公司在中國持有的開發中物業			
4. 中華人民共和國 江蘇省 昆山開發區 東城大道東側、 景王路南側 昆山奧特萊斯二期 在建項目	無商業價值 (參閱附註3)	100	無商業價值 (參閱附註3)
		小計：	<u>無商業價值</u>
第三類－該等目標公司在中國持作未來開發的物業			
5. 中華人民共和國 北京 房山區 北京奧特萊斯二期 待建項目	無商業價值 (參閱附註4)	100	無商業價值 (參閱附註4)
6. 中華人民共和國 浙江省湖州 梅東片濱湖大道南側 浙江湖州太湖項目 待建項目	64,000,000	100	64,000,000
		小計：	<u>64,000,000</u>
		總計：	<u><u>1,001,000,000</u></u>

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同及補充協議，第一類編號1號物業銷售及轉讓受限，因此我們並未賦予該物業商業價值。

然而，應要求，我們獨立評估假設 貴集團已足額繳納土地出讓金，取得相關業權證書並且該物業可自由銷售及轉讓，最終取得房屋產權證書時無障礙之前提下該物業的市值，以供 貴集團管理層參考。該物業基於上述假設，於二零一六年三月三十一日現狀下之市值為人民幣1,601,000,000元（該等目標公司應佔100%權益：人民幣1,601,000,000元）。

- (2) 根據國有土地使用證及房屋所有權證，第一類編號2號物業銷售及轉讓受限，因此我們並未賦予該物業商業價值。

然而，應要求，我們獨立評估假設 貴集團已足額繳納土地出讓金，取得相關業權證書並且該物業可自由銷售及轉讓，最終取得房屋產權證書時無障礙之前提下該物業的市值，以供 貴集團管理層參考。該物業基於上述假設，於二零一六年三月三十一日現狀下之市值為人民幣590,000,000元（該等目標公司應佔100%權益：人民幣590,000,000元）。

- (3) 根據國有土地使用證，第二類編號4號物業銷售及轉讓受限，因此我們並未賦予該物業商業價值。

然而，應要求，我們獨立評估假設 貴集團已足額繳納土地出讓金，取得相關業權證書並且該物業可自由銷售及轉讓，最終取得房屋產權證書時無障礙之前提下該物業的市值，以供 貴集團管理層參考。該物業基於上述假設，於二零一六年三月三十一日現狀下之市值為人民幣214,000,000元（該等目標公司應佔100%權益：人民幣214,000,000元）。

- (4) 根據國有土地使用權出讓合同及其補充協議，第三類編號5號物業銷售及轉讓受限，因此我們並未賦予該物業商業價值。

然而，應要求，我們獨立評估假設 貴集團已足額繳納土地出讓金，取得相關業權證書並且該物業可自由銷售及轉讓，最終取得房屋產權證書時無障礙之前提下該物業的市值，以供 貴集團管理層參考。該物業基於上述假設，於二零一六年三月三十一日現狀下之市值為人民幣322,000,000元（該等目標公司應佔100%權益：人民幣322,000,000元）。

如上附註1至4所述，我們獨立評估假設 貴集團已足額繳納土地出讓金，取得相關業權證書並且該等物業可自由銷售及轉讓，最終取得房屋產權證書時無障礙之前提下該等物業的市值，以供 貴集團管理層參考。該等物業基於上述假設，於二零一六年三月三十一日的市值載列如下：

物業	於二零一六年三月三十一日 現狀下之市值(假設該物業可 自由銷售及轉讓且不受任何 限制及其他負擔的前提下) (人民幣元)	該等目標公司 應佔權益 (%)	於二零一六年 三月三十一日 該等目標公司應佔 現狀下之市值 (假設該物業可自由 銷售及轉讓且不受 任何限制及其他負擔 的前提下) (人民幣元)
1. 中華人民共和國 北京 房山區 北京奧特萊斯一期	人民幣1,601,000,000元 (見上文假設條件附註1)	100	人民幣1,601,000,000元 (見上文假設條件附註1)
2. 中華人民共和國 江蘇省 昆山 開發區 東城大道東側、 昆嘉路北側 昆山奧特萊斯一期	人民幣590,000,000元 (見上文假設條件附註2)	100	人民幣590,000,000元 (見上文假設條件附註2)

物業	於二零一六年三月三十一日 現狀下之市值(假設該物業可 自由銷售及轉讓且不受任何 限制及其他負擔的前提下) (人民幣元)	該等目標公司 應佔權益 (%)	於二零一六年 三月三十一日 該等目標公司應佔 現狀下之市值 (假設該物業可自由 銷售及轉讓且不受 任何限制及其他負擔 的前提下) (人民幣元)
4. 中華人民共和國 江蘇省 昆山開發區 東城大道東側、 景王路南側 昆山奧特萊斯二期 在建項目	人民幣214,000,000元 (見上文假設條件附註3)	100	人民幣214,000,000元 (見上文假設條件附註3)
5. 中華人民共和國 北京 房山區 北京奧特萊斯二期 待建項目	人民幣322,000,000元 (見上文假設條件附註4)	100	人民幣322,000,000元 (見上文假設條件附註4)

估值證書

第一類－該等目標公司於中國持有的已建成作投資用途物業

物業	概況及年期	使用情況	於二零一六年 三月三十一日 現狀下之市值
1. 中華人民共和國 北京 房山區 北京奧特萊斯一期	<p data-bbox="531 527 826 612">該物業包括1幢3層（包括1層地庫）的商業大樓，於二零一三年竣工。</p> <p data-bbox="531 655 826 836">北京奧特萊斯位於房山區，東環路以西，芭蕾雨•悅都項目以北。該物業周邊以住宅項目為主，如加州水郡，碧桂園等。該物業通達性較好。</p> <p data-bbox="531 878 754 942">該物業總建築面積為108,415.97平方米。</p> <p data-bbox="531 974 826 1064">該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期屆滿日期為二零五零年四月五日。</p>	<p data-bbox="874 527 1121 772">於估值日期，該物業已有總建築面積99,192.38平方米的部分出租給不同租戶使用，租期最長至二零二三年六月，月租金合共約為人民幣9,350,000元（不含管理費）。</p> <p data-bbox="874 815 1106 836">餘下部分為空置狀態。</p>	<p data-bbox="1281 527 1401 549">無商業價值</p> <p data-bbox="1201 591 1401 676">（該等目標公司應佔100%權益：無商業價值）</p> <p data-bbox="1257 719 1401 740">（參閱附註1）</p>

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同及補充協議，該物業銷售及轉讓受限，因此我們並未賦予該物業商業價值。

然而，應要求，我們獨立評估假設 貴集團已足額繳納土地出讓金，取得相關業權證書並且該物業可自由銷售及轉讓，最終取得房屋產權證書時無障礙之前提下該物業的市值，以供 貴集團管理層參考。該物業基於上述假設，於二零一六年三月三十一日現狀下之市值為人民幣1,601,000,000元（該等目標公司應佔100%權益：人民幣1,601,000,000元）。

- (2) 該物業的建築面積概述如下：

用途	建築面積 (平方米)
零售	104,921.96
車位	387.50
其他	3,106.51
合計	108,415.97

- (3) 根據房屋所有權證，該物業的房屋所有權由北京首創奧特萊斯房山置業有限公司所有，主要的詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	建築面積 (平方米)
081385	二零一三年二月二十日	零售	40,405.10
082276	二零一三年三月七日	零售	54,781.32
082277	二零一三年三月七日	零售	13,229.55
合計			108,415.97

- (4) 根據日期為二零一零年十月二十日的國有土地使用證(2010)第00099號，該物業包括一宗總佔地面積為90,765.58平方米土地的土地使用權歸屬於北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，該等目標公司擁有100%應佔權益，作商業用途，年期屆滿日期為二零五零年四月五日。

誠如 貴集團建議，上述國有土地使用證所載土地僅包括該物業的一部分。

- (5) 根據日期為二零一零年四月六日的國有土地使用權出讓合同第(2010) 0082號及補充協議，整體奧特萊斯項目包括一宗佔地面積181,824.66平方米地塊的土地使用權已出讓予北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，該等目標公司擁有100%應佔權益，商業用途的年期屆滿日期為二零五零年四月五日，居住用途為二零八零年四月五日。合同的詳情載列如下：

位置	: 房山區長陽鎮
土地用途	: 居住／商業
佔地面積	: 181,824.66平方米
土地使用年期	: 商業用途40年，居住用途70年
容積率	: 不大於2
概約規劃建築面積	: 288,594.0007平方米
土地出讓金	: 人民幣925,780,000元

該物業竣工時商業經營規模不低於10萬平方米，且需由北京首創奧特萊斯房山置業有限公司持有，不得轉讓及銷售。

誠如 貴集團建議，上述國有土地使用權出讓合同所載土地僅包括該物業的一部分。

- (6) 根據日期為二零一零年五月二十一日的營業執照110000450137361號，北京首創奧特萊斯房山置業有限公司成立為有限公司，註冊資本為127,000,000美元，有效營業期限自二零一零年五月二十一日至二零五零年五月二十日。
- (7) 我們已獲得 貴公司的中國法律顧問發出的物業法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業已經根據中國法律合法有效地取得國有土地使用證及房屋所有權證；
 - (ii) 北京首創奧特萊斯房山置業有限公司合法擁有該物業，且已向政府取得相關證書及物業建設許可；
 - (iii) 該物業應受土地使用權補充協議規定的限制；
 - (iv) 銷售及轉讓限制擬規定需由項目公司自行經營，但僅限制該物業的銷售。即使轉讓項目公司股東的股份時也不得違反有關限制，有基於此，項目的營運將不會受到不利影響；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同載列的全部土地出讓金已經繳納。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批文及執照授予狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 是 |
| 房屋所有權證 | 是 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 是 |
| 營業執照 | 是 |
- (9) 物業勘察工作由戴德梁行北京公司經理Li Boshan於二零一六年三月三十一日進行。
- (10) 誠如 貴公司建議，首創置業股份有限公司擁有北京首創奧特萊斯房山置業有限公司應佔100%權益。

估值證書

物業	概況及年期	使用情況	於二零一六年 三月三十一日 現狀下之市值
2. 中華人民共和國 江蘇省 昆山 開發區東城大道東 側、昆嘉路北側 昆山奧特萊斯一期	<p data-bbox="531 449 826 570">該物業由4棟3層的商業樓組成，於二零一五年竣工，其坐落之地塊總佔地面積為46,235.40平方米。</p> <p data-bbox="531 608 826 825">昆山奧特萊斯一期位於昆山市開發區，東城大道以東，昆嘉路以北，周邊環繞嘉陵江路。該物業周邊以住宅及零售項目為主，如世茂東外灘、世茂廣場等。該物業通達性較好。</p> <p data-bbox="531 863 751 923">該物業總建築面積為49,361.86平方米。</p> <p data-bbox="531 961 826 1081">該物業已獲得土地使用權，作商業用途，年期40年，屆滿日期為二零五三年一月二十六日。</p>	<p data-bbox="873 449 1118 666">於估值日期，該物業18,739.66平方米的可出租面積部分按固定租金及營業額租金出租，月租金合共約為人民幣420,000元（不含管理費）。</p> <p data-bbox="873 704 1110 729">餘下部分為空置狀態。</p>	<p data-bbox="1198 449 1402 602">無商業價值 (該等目標公司應佔100%權益：無商業價值)</p> <p data-bbox="1257 640 1390 666">(參閱附註1)</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證及房屋所有權證，該物業銷售及轉讓受限，因此我們並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，應要求，我們獨立評估假設 貴集團已足額繳納土地出讓金，取得相關業權證書並且該物業可自由銷售及轉讓，最終取得房屋產權證書時無障礙之前提下該物業的市值，以供 貴集團管理層參考。該物業基於上述假設，於二零一六年三月三十一日現狀下之市值為人民幣590,000,000元（該等目標公司應佔100%權益：人民幣590,000,000元）。

- (2) 根據房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸屬於首創奧特萊斯（昆山）商業開發有限公司，該等目標公司擁有100%應佔權益，主要詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	建築面積 (平方米)
301229147	二零一五年七月十五日	商業	15,468.05
301229151	二零一五年七月十五日	商業	11,543.43
301229149	二零一五年七月十五日	商業	11,254.80
301229148	二零一五年七月十五日	商業	11,095.58
合計			49,361.86

根據上述房屋所有權證，該物業不得出售。

- (3) 根據日期為二零一四年十月二十四日的國有土地使用證（二零一四年）第DWB296號，該物業包括一宗總佔地面積為46,235.40平方米土地的土地使用權歸屬於首創奧特萊斯（昆山）商業開發有限公司，該等目標公司擁有100%應佔權益，作商業用途，年期屆滿日期為二零五三年一月二十六日。

該物業竣工時商業經營規模不低於5萬平方米，且需由首創奧特萊斯（昆山）商業開發有限公司持有，不得轉讓及銷售。

- (4) 根據日期為二零一二年十二月二十四日的營業執照320583000582478號，首創奧特萊斯（昆山）商業開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營業期限自二零一三年二月二十六日至二零五三年二月二十五日。

- (5) 我們已獲得 貴公司的中國法律顧問發出的物業法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 該物業已經根據中國法律有效合法地取得國有土地使用證及房屋所有權證；
- (ii) 首創奧特萊斯（昆山）商業開發有限公司合法擁有該物業，且已向政府取得相關證書及物業建設許可；
- (iii) 該物業應受國有土地使用證及房屋所有權證規定的限制；
- (iv) 銷售及轉讓限制擬規定需由項目公司自行經營，但僅限制該物業的銷售。即使轉讓項目公司股東的股份時也不得違反有關限制，有基於此，項目的營運將不會受到不利影響；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同載列的全部土地出讓金已經足額繳納。

- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權以及主要批文及執照授予狀況如下：

國有土地使用證	是
房屋所有權證	是
營業執照	是

- (7) 物業勘察工作由戴德梁行上海公司經理鄧羽於二零一六年二月十五日進行。

- (8) 誠如 貴公司建議，首創置業股份有限公司擁有首創奧特萊斯（昆山）商業開發有限公司應佔100%權益。

估值證書

物業	概況及年期	使用情況	於二零一六年 三月三十一日 現狀下之市值
3. 中華人民共和國 浙江省 湖州 濱湖大道西段 518号 湖州奧特萊斯	<p>該物業包括位於1、2及3層三層8個單位的商業大樓，於二零一五年竣工。</p> <p>該物業位於湖州，太湖路南。該物業周邊以商業及住宅項目為主，如湖州喜來登溫泉度假酒店、太湖陽光雷迪森度假酒店等。該物業通達性較好。</p> <p>該物業總建築面積為95,330.84平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期屆滿日期為二零五零年二月十日。</p>	於估值日期，該物業全部出租給不同租戶使用，租期最長至二零二三年十二月，月租金合共約為人民幣660,000元（不含管理費）。	人民幣937,000,000元 (該等目標公司應佔100%權益：人民幣937,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的建築面積概述如下：

用途	建築面積 (平方米)
零售一期	52,534.49
零售二期	42,796.35
總計	95,330.84

- (2) 根據日期為二零一四年四月十四日的170份房屋所有權證，物業包括一宗總建築面積為52,534.49平方米土地的房屋所有權歸屬於浙江奧特萊斯置業有限公司，該等目標公司擁有100%應佔權益。

誠如 貴公司建議，僅該物業部分獲授上述的房屋所有權證。

- (3) 根據國有土地使用證，該物業的國有土地使用權歸屬於浙江奧特萊斯置業有限公司，該等目標公司擁有100%應佔權益，主要詳情如下：

證書編號	地號	發證日期	土地用途	土地用途年期 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2013) 013188	2-13-28-2-1	二零一三年十一月二十七日	商業	二零五零年二月十日	109,937
(2013) 013190	2-13-28-2-2	二零一三年十一月二十七日	商業	二零五零年二月十日	104,380
合計					214,317

- (4) 根據日期為二零一四年十月八日的測繪報告，該物業二期零售部分的總建築面積為42,796.35平方米。
- (5) 根據日期為二零一三年九月四日的營業執照330500400013041號，浙江奧特萊斯置業有限公司成立為有限公司，註冊資本為40,000,000美元，有效營業期限自二零一零年五月六日至二零五零年五月五日。
- (6) 我們已獲得 貴公司的中國法律顧問發出的物業法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業已經根據中國法律有效合法地取得國有土地使用證及房屋所有權證；
 - (ii) 浙江奧特萊斯置業有限公司合法擁有該物業，且已向政府取得相關證書及物業建設許可；
 - (iii) 就該物業未設定抵押的土地使用權及房屋，浙江奧特萊斯置業有限公司可以自由行使佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及處置權。就該物業倘若已設定抵押的土地使用權及房屋， 貴公司須解除抵押，或事先取得承押人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同載列的全部土地出讓金已經繳納。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，業權以及主要批文及執照授予狀況如下：
- | | |
|-----------|-------|
| 國有土地使用證 | 是 |
| 房屋所有權證 | 是（部分） |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 建設工程規劃許可證 | 是 |
| 建築工程施工許可證 | 是 |
| 測繪報告 | 是（部分） |
| 營業執照 | 是 |
- (8) 物業勘察工作由戴德梁行杭州公司經理成俊於二零一六年三月三十一日進行。
- (9) 誠如 貴公司建議，首創置業股份有限公司擁有浙江奧特萊斯置業有限公司應佔100%權益。

估值證書

第二類－該等目標公司在中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	使用情況	於二零一六年 三月三十一日 現狀下之市值
4. 中華人民共和國 江蘇省 昆山 開發區東城大道東 側、景王路南側 昆山奧特萊斯二期 在建項目	<p data-bbox="531 527 826 612">該物業包括一宗位於總佔地面積46,790.10平方米土地上的商業發展項目。</p> <p data-bbox="531 655 826 836">該物業位於開發區，東城大道東側，景王路南側，周邊環繞嘉陵江路。該物業周邊以住宅及零售項目為主，如世茂東外灘、世茂廣場等。該物業通達性較好。</p> <p data-bbox="531 878 826 963">根據提供我們的開發資料，該物業規劃總建築面積為50,411.54平方米。</p> <p data-bbox="531 1006 826 1125">該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期40年，屆滿日期為二零五三年一月二十六日。</p>	該物業正在建設中，計劃將於二零一六年十月竣工。	<p data-bbox="1281 527 1402 551">無商業價值</p> <p data-bbox="1198 593 1402 678">(該等目標公司應佔100%權益：無商業價值)</p> <p data-bbox="1257 721 1402 744">(參閱附註1)</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，該物業銷售及轉讓受限，因此我們並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，應要求，我們獨立評估假設 貴集團已足額繳納土地出讓金，取得相關業權證書並且該物業可自由銷售及轉讓，最終取得房屋產權證書時無障礙之前提下該物業的市值，以供 貴集團管理層參考。該物業基於上述假設，於二零一六年三月三十一日現狀下之市值為人民幣214,000,000元（該等目標公司應佔100%權益：人民幣214,000,000元）。

- (2) 該物業的建築面積概述如下：

用途	建築面積 (平方米)
零售	49,227.87
其他	1,183.67
總計	50,411.54

- (3) 根據日期為二零一五年九月十日的國有土地使用證(2015)第DW140號，該物業包括一宗總佔地面積為46,790.10平方米土地的土地使用權歸屬於首創東興(昆山)商業開發有限公司，該等目標公司擁有100%應佔權益，作商業用途，年期屆滿日期為二零五三年一月二十六日。

該物業竣工時商業經營規模不低於5萬平方米，且需由首創東興(昆山)商業開發有限公司持有，不得轉讓及銷售。

- (4) 根據日期為二零一二年七月二十七日的國有土地使用權出讓合同第3205832012CR0141號及日期為二零一三年十一月十二日的補充協議，該物業包括一宗總佔地面積46,790.10平方米土地的土地使用權已出讓予首創東興(昆山)房地產開發有限公司，該等目標公司擁有100%應佔權益，年期40年，作商業用途，合同的詳情載列如下：

位置	: 昆山開發區昆嘉路北側
土地用途	: 住宅
佔地面積	: 46,790.10平方米
土地使用年期	: 商業用途40年
容積率	: 不低於1.7，不高於2.2
土地出讓金	: 人民幣146,219,062元
工程建築規約	: 二零一三年七月二十七日之前開工 二零一五年一月二十七日之前竣工(可延期1年)

- (5) 根據日期為二零一四年六月五日的建設用地規劃許可證(2014) 0046號，該物業根據城市規劃規定可使用總面積為46,790.10平方米的建設用地。

- (6) 建築工程規劃許可證的詳情如下：

證書編號	發證日期	建築面積 (平方米)
(2014) 0282	二零一四年七月二日	7,924.47
(2014) 0283	二零一四年七月二日	9,669.76
(2014) 0284	二零一四年七月二日	13,592.45
(2014) 0285	二零一四年七月二日	19,224.86
合計		50,411.54

- (7) 根據日期為二零一五年十月十日的建築工程施工許可證320583201510100401號，該物業根據建築工程施工規定獲准建設總面積為50,411.54平方米用地。

- (8) 假設該物業於估值日期已竣工的開發價值為人民幣545,000,000元。

- (9) 根據 貴公司提供的資料，該物業於估值日期產生的建設成本約為人民幣49,000,000元。估計的建設總成本約為人民幣195,000,000元。我們已在估值中計及有關金額。

- (10) 根據日期為二零一五年二月五日的營業執照320583000587142號，首創東興(昆山)房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營業期限自二零一三年三月十八日至二零五三年三月十七日。
- (11) 我們已獲得 貴公司的中國法律顧問發出的物業法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業已經根據中國法律有效合法地取得國有土地使用證；
 - (ii) 首創東興(昆山)房地產開發有限公司合法擁有該物業，且已向政府取得相關證書及物業建設許可；
 - (iii) 該物業應受國有土地使用證規定的限制；
 - (iv) 由於當地政府導致施工流程停擺，該物業的土地不應支付土地空置費，或由於施工延期向首創東興(昆山)房地產開發有限公司撤銷國有土地使用權；
 - (v) 銷售及轉讓限制擬規定需由項目公司自行經營，但僅限制該物業的銷售。即使轉讓項目公司股東的股份時也不得違反有關限制，有基於此，項目的營運將不會受到不利影響；及
 - (vi) 國有土地使用權出讓合同載列的全部土地出讓金已經繳納。
- (12) 根據 貴公司提供的資料，業權以及主要批文及執照授予狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 是 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 是 |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 建設工程規劃許可證 | 是 |
| 建築工程施工許可證 | 是 |
| 測繪報告 | 否 |
| 營業執照 | 是 |
- (13) 物業勘察工作由戴德梁行上海公司經理鄧羽於二零一六年二月十五日進行。
- (14) 誠如 貴公司建議，首創置業股份有限公司擁有首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司應佔100%權益。

估值證書

第三類－該等目標公司在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	使用情況	於二零一六年 三月三十一日 現狀下之市值
5. 中華人民共和國 北京 房山區 北京奧特萊斯二期 待建項目	<p>該物業包括一宗土地，總佔地面積為20,800平方米。</p> <p>該物業位於房山區，東環路以西，芭蕾雨·悅都項目以北。該物業周邊以住宅項目為主，如加州水郡，碧桂園等。該物業通達性較好。</p> <p>該物業概約規劃總建築面積為88,421平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年限屆滿日期為二零五零年四月五日。</p>	該物業為待建空置土地。	<p>無商業價值</p> <p>(該等目標公司應佔100%權益：無商業價值)</p> <p>(參閱附註1)</p>

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同及補充協議，該物業銷售及轉讓受限，因此我們並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，應要求，我們獨立評估假設 貴集團已足額繳納土地出讓金，取得相關業權證書並且該物業可自由銷售及轉讓，最終取得房屋產權證書時無障礙之前提下該物業的市值，以供 貴集團管理層參考。該物業基於上述假設，於二零一六年三月三十一日現狀下之市值為人民幣322,000,000元（該等目標公司應佔100%權益：人民幣322,000,000元）。

- (2) 根據日期為二零一零年十月二十日的國有土地使用證第2010-00099號，擴大發展項目（包括該物業）包括一宗總佔地面積為90,765.58平方米土地的土地使用權歸屬於北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，該等目標公司擁有100%應佔權益，作商業用途，年期屆滿日期為二零五零年四月五日。

誠如 貴集團建議，上述國有土地使用證所載土地僅包括該物業的一部分。

- (3) 根據日期為二零一零年四月六日的國有土地使用權出讓合同第(2010)0082號及其補充協議，整體奧特萊斯項目包括一宗總佔地面積181,824.66平方米地塊的土地使用權已出讓予北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，該等目標公司擁有100%應佔權益，商業用途的年期屆滿日期為二零五零年四月五日，居住用途為二零八年四月五日，合同的詳情載列如下：

位置	: 房山區長陽鎮
土地用途	: 居住／商業／綜合／地下車庫／地下商業用途
佔地面積	: 181,824.66平方米
土地使用年期	: 居住用途70年； 商業及地下商業用途40年； 綜合及地下車庫用途50年
容積率	: 不大於2
概約規劃建築面積	: 288,594.0007平方米
土地出讓金	: 人民幣925,780,000元
工程建築規約	: 二零一零年九月三十日之前開工 二零一三年四月三十日之前竣工(可延期1年)

該物業竣工時商業經營規模不低於10萬平方米，且由北京首創奧特萊斯房山置業有限公司持有，不得轉讓及銷售。

誠如 貴集團建議，上述國有土地使用證所載土地僅包括該物業的一部分。

- (4) 根據日期為二零一零年八月十一日的建設用地規劃許可證地字第(2010)0008號，該物業根據城市規劃規定可使用總面積為181,824.66平方米的住宅及商業項目(長陽西站1及2號地塊)建設用地。
- (5) 根據日期為二零一六年三月三十一日的建築工程施工許可證110111201600020號，該物業根據城市規劃規定獲准建設規劃總建築面積為88,421.00平方米用地。
- (6) 根據日期為二零一零年五月二十一日的營業執照110000450137361號，北京首創奧特萊斯房山置業有限公司成立為有限公司，註冊資本為127,000,000美元，有效營業期限自二零一零年五月二十一日至二零五零年五月二十日。
- (7) 我們已獲得 貴公司的中國法律顧問發出的物業法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業已經根據中國法律合法有效地取得國有土地使用證；
 - (ii) 北京首創奧特萊斯房山置業有限公司合法擁有該物業，且已向政府取得相關證書及物業建設許可；
 - (iii) 概未發現認為閒置土地的情形；
 - (iv) 該物業應受土地使用權出讓合同補充協議規定的限制。
 - (v) 銷售及轉讓限制擬規定需由項目公司自行經營，但僅限制該物業的銷售。即使轉讓項目公司股東的股份時也不得違反有關限制，有基於此，項目的營運將不會受到不利影響；及
 - (vi) 國有土地使用權出讓合同載列的全部土地出讓金已經繳納。

(8) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批文及執照授予狀況如下：

國有土地使用證	是
國有土地使用權出讓合同	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
營業執照	是

(9) 物業勘察工作由戴德梁行北京公司經理Li Baoshan於二零一六年三月三十一日進行。

(10) 誠如 貴公司建議，首創置業股份有限公司擁有北京首創奧特萊斯房山置業有限公司應佔100%權益。

估值證書

物業	概況及年期	使用情況	於二零一六年 三月三十一日 現狀下之市值
6. 中華人民共和國 浙江省 湖州 梅東片濱湖大道南側 浙江湖州太湖項目 待建項目	<p>該物業包括兩宗待建地塊，總佔地面積為88,376平方米。</p> <p>該物業位於吳興區，太湖路以南。該物業周邊以商業及住宅項目為主，如湖州喜來登溫泉度假酒店、太湖假日陽光酒店等。該物業通達性較好。</p> <p>該物業概約規劃建築面積為205,165.37平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期40年，屆滿日期為二零五零年二月十日。</p>	該物業為待建空置土地。	<p>人民幣 64,000,000元</p> <p>(該等目標公司 應佔100%權益： 人民幣 64,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，該物業的土地使用權歸屬於浙江奧特萊斯置業有限公司，該等目標公司擁有100%應佔權益，證書的詳情如下：

證書編號	地號	發證日期	土地用途	土地使用年期 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2010) 13-19692	01-13-28-0001	二零一零年九月一日	商業	二零五零年二月十日	48,522
(2010) 13-19714	01-13-28-0003	二零一零年九月一日	商業	二零五零年二月十日	39,854
合計					<u>88,376</u>

- (2) 根據日期為二零一零年一月七日的國有土地使用權出讓合同第3305012009A21085號，擴大發展項目(包括該物業)包括一宗總佔地面積302,693.00平方米地塊的土地使用權已出讓予浙江奧特萊斯置業有限公司，該等目標公司擁有100%應佔權益，作商業用途，年期屆滿日期為二零五零年二月十日。合同的詳情載列如下：

位置	: 太湖旅遊度假區梅東片濱湖大道南側A地塊
用途	: 商業
佔地面積	: 302,693.00平方米
土地使用年期	: 商業用途40年
容積率	: 1.0
概約規劃建築面積	: 302,693.00平方米
土地出讓金	: 人民幣136,450,000元
工程建築規約	: 二零一零年十二月一日之前開工 二零一三年十二月一日之前竣工(可延期1年)

誠如 貴集團建議，上述國有土地使用權出讓合同所載土地僅包括該物業的一部分。

- (3) 根據日期為二零一零年五月十九日的建設用地規劃許可證330501201000029號，擴大發展項目(包括該物業)根據城市規劃規定獲准建設總面積為302,713平方米的土地。
- (4) 根據日期為二零一三年九月四日的營業執照330500400013041號，浙江奧特萊斯置業有限公司成立為有限公司，註冊資本為40,000,000美元，有效營業期限自二零一零年五月六日至二零五零年五月五日。
- (5) 我們已獲得 貴公司的中國法律顧問發出的物業法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業已經根據中國法律合法有效地取得國有土地使用權；
 - (ii) 浙江奧特萊斯置業有限公司合法擁有該物業，且已向政府取得相關證書及物業建設許可；
 - (iii) 概未發現認為閒置土地的情形；
 - (iv) 就該物業未設定抵押的土地使用權及房屋，浙江奧特萊斯置業有限公司可以自由行使佔有、使用、租賃、轉讓、按揭及處置權。就該物業倘若已設定抵押的土地使用權及房屋， 貴公司須解除抵押，或事先取得承押人的同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同載列的全部土地出讓金已經繳納。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權以及主要批文及執照授予狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 是 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 是 |
| 建設用地規劃許可證 | 是 |
| 營業執照 | 是 |
- (7) 物業勘察工作由戴德梁行杭州公司經理成俊於二零一六年三月三十一日進行。
- (8) 誠如 貴公司建議，首創置業股份有限公司擁有浙江奧特萊斯置業有限公司應佔100%權益。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事、本公司的監事及高級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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或根據上市規則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任何權益或淡倉（就此而言，證券及期貨條例的相關條文將詮釋為猶如應用於本公司的監事）。
- (b) 於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿或該等本集團成員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) 於最後實際可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近刊發的經審核財務報表的編製日期）以來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) 任何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

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士（並非董事或本公司之最高行政人員）於股份及本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱／姓名	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	1,649,205,700 (附註1)	非上市股份	82.16 (好倉)	-	82.16	54.47 (好倉)	-	54.47
北京融通正和投資管理有限公司	357,998,300 (附註1及2)	非上市股份	-	17.83 (好倉)	17.83	-	11.82 (好倉)	11.82
國達有限公司	357,998,300 (附註3)	非上市股份	-	17.83 (好倉)	17.83	-	11.82 (好倉)	11.82
中國物產有限公司	357,998,300 (附註4)	非上市股份	13.71 (好倉)	4.12 (好倉)	17.83	9.09 (好倉)	2.73 (好倉)	11.82
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	4.12 (好倉)	-	4.12	2.73 (好倉)	-	2.73
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17 (好倉)	-	16.17	5.45 (好倉)	-	5.45
Recosia China Pte Ltd	165,070,000 (附註5)	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	5.45 (好倉)	5.45

股東名稱／姓名	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
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 (附註6)	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	5.45 (好倉)	5.45
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	165,070,000 (附註7)	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	5.45 (好倉)	5.45

附註：

- 1,649,205,700股股份由首創集團直接持有。於最後實際可行日期，中國物產有限公司由北京陽光房地產綜合開發公司持有31.53%股權，而北京陽光房地產綜合開發公司則由首創集團全資擁有。據此，根據證券及期貨條例，首創集團將不視為透過中國物產有限公司於275,236,200股股份，以及透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司於82,762,100股股份中擁有權益。
- 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過國達有限公司及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，乃透過國達有限公司、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
- 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。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司及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間接持有。
- 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。
- 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。
- 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。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士（除本公司董事或最高行政人員以外）於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及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉。

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，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) 於二零一四年八月十五日，Reco Ziyang Pte Ltd.與僑恩有限公司就僑恩有限公司以代價約人民幣937,600,000元向Reco Ziyang Pte Ltd.收購西安首創新開置業有限公司（本公司當時之聯營公司）之60%股權訂立的股權轉讓協議；
- (b) 於二零一四年八月十五日，鉅大國際控股有限公司之附屬公司深廣發展有限公司與僑恩有限公司訂立的股權轉讓協議，內容有關以總代價約人民幣1,563,000,000元轉讓西安首創新開置業有限公司全部股權；
- (c) 於二零一四年八月十五日，得興有限公司與首創鉅大訂立的認購協議，內容有關得興有限公司以總代價約1,963,400,000港元認購首創鉅大將發行之可轉換優先股；
- (d) 於二零一四年九月十八日，首創投資發展有限公司與北京眾置鼎福房地產開發有限公司訂立的股東協議，內容有關北京眾置鼎福房地產開發有限公司向北京鑾金置業有限責任公司的註冊資本增資人民幣360,000,000元；及

- (e) 於二零一四年十一月四日，成超有限公司、富才置業有限公司與Reco Ziyang Pte Ltd.訂立之有關天津伴山人家置業有限公司股權的股權轉讓協議及有關重慶首創新石置業有限公司股權的重慶股權轉讓協議，內容有關Reco Ziyang Pte Ltd.分別以代價約人民幣224,620,000元及人民幣581,740,000元向成超有限公司及富才置業有限公司轉讓天津伴山人家置業有限公司(本公司當時持有其55%股權)之45%股權及重慶首創新石置業有限公司(本公司當時持有其50%股權)之50%股權；
- (f) 不競爭契據；
- (g) 於二零一四年十一月二十五日，由(其中包括)首創鉅大、僑恩有限公司及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited(作為保薦人)訂立的保薦人協議，內容有關彼等就首創鉅大上市申請之權利和責任，保薦人費用為2,000,000美元；
- (h) 於二零一四年十一月二十五日，本公司、Central Plaza Development Ltd.(作為發行人)、International Financial Center Property Ltd.(作為擔保人)與星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、工銀國際證券有限公司及渣打銀行(作為聯席牽頭經辦人)訂立的認購協議，以根據於二零一四年二月十日設立的「1,000,000,000美元有擔保中期票據及永續證券計劃」進行提取，從而就Central Plaza Development Ltd.提呈發售及發行並由International Financial Center Property Ltd.擔保的高級永續資本證券呈發售及發行總面值450,000,000美元分派率為7.125厘的提取票據；
- (i) 於二零一五年一月十四日，本公司、首創集團、首創集團若干附屬公司(包括北京市農業投資有限公司、北京首創融資擔保有限公司、首創經中(天津)投資有限公司、北京水星投資管理有限責任公司與首正德盛資本管理有限公司)、嘉興首金合益投資合夥企業(有限合夥)(一間根據中國法律成立之有限合夥企業)以及東華軟件股份公司(一間上市有限公司，深交所股份代號：002065)訂立的投資協議，內容有關成立合營公司北京首創金融資產交易信息服務股份有限公司，據此本公司出資人民幣20,000,000元；

- (j) 於二零一五年三月十七日，上海首創正恒置業有限公司、北京萬安金瑞投資管理有限公司及旭輝集團股份有限公司訂立的協議，內容有關向項目公司上海首嘉置業有限公司注入註冊資本，據此，上海首創正恒置業有限公司及北京萬安金瑞投資管理有限公司分別出資人民幣5,100,000元及人民幣4,900,000元；
- (k) 於二零一五年六月二十六日，北京郎園置業有限公司、中關村發展集團股份有限公司、北京中關村軟件園發展有限責任公司及北京中關村集成電路設計園發展有限責任公司(「項目公司」)訂立的協議，內容有關向項目公司北京中關村集成電路設計園發展有限責任公司(「項目公司」)注入資本，據此，北京郎園置業有限公司將向項目公司之註冊資本注入人民幣500,000,000元及向項目公司提供最多人民幣913,500,000元之股東貸款；
- (l) 於二零一五年五月六日，本公司與中國國際金融股份有限公司(作為承銷商)訂立的承銷協議，內容有關本公司發行本金額人民幣3,000,000,000元之5年期人民幣債券之承銷安排，票面利率4.58%；
- (m) 於二零一五年七月二十三日，首創鉅大、Rosy Capital Global Limited及首創集團與香港上海滙豐銀行有限公司及星展銀行有限公司、農銀國際融資有限公司、中國銀行(香港)有限公司以及中國建設銀行股份有限公司新加坡分行訂立的認購協議，內容有關Rosy Capital Global Limited發行的人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的5.25厘擔保票據；
- (n) 於二零一五年七月三十日，首創鉅大、Rosy Capital Global Limited、首創集團與香港上海滙豐銀行有限公司(作為受託人)訂立的維好及流動資金支持契據，據此，首創集團將(其中包括)促使Rosy Capital Global Limited及首創鉅大各自一直維持至少1.00美元及人民幣100,000,000元之綜合淨值並擁有充裕的流動資金以確保及時支付Rosy Capital Global Limited發行的人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的5.25厘擔保票據項下應付或相關的任何及所有金額；
- (o) 於二零一五年七月三十日，首創鉅大、Rosy Capital Global Limited、首創集團與香港上海滙豐銀行有限公司(作為受託人)訂立的股權購買承諾契據，據此，首創集團同意於出現Rosy Capital Global Limited發行的人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的5.25厘擔保票據項下之違約事件時購買若干股權；

- (p) 於二零一五年八月十日，首創集團與本公司訂立的內資股認購協議，據此，首創集團已有條件同意認購且本公司已有條件同意發行1,000,000,000股新內資股，認購價為每股新內資股人民幣3.08元；
- (q) 於二零一五年十二月九日，首創投資發展有限公司與北京眾置鼎福房地產開發有限公司訂立的注資協議，內容有關(其中包括)按各自於北京鑾金置業有限責任公司的持股百分比(即分別為60%及40%)向鑾金置業有限責任公司的註冊資本增資合共不超過人民幣920,000,000元；
- (r) 於二零一五年十二月二十二日，本公司與中國持牌商業銀行訂立的擔保協議，內容有關由本公司提供聯合擔保，期限由有關中國持牌商業銀行向首創嘉銘新城鎮投資發展有限公司所提供的最多人民幣600,000,000元貸款之提取日期起至結清日期止；
- (s) 於二零一五年十二月二十五日，本公司與International Financial Centre Property Ltd. (作為賣方) 及珠海橫琴創元中環股權投資中心(有限合夥) 與北京創元匯資本管理有限公司(作為買方) 訂立股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣624,400,000元轉讓於北京中環鑫融酒店管理有限公司的全部權益；
- (t) 於二零一五年十二月三十一日，華謙有限公司(作為買方)、瑞元控股有限公司(作為賣方) 與Speed Plus Investments Limited訂立股份及股東貸款轉讓協議，內容有關以代價13,600,522.27美元買賣25股Speed Plus Investments Limited股份(相當於Speed Plus Investments Limited全部已發行股份25%)，以及以總代價61,731,870.23美元買賣股東貸款；
- (u) 於二零一六年三月二十四日，天津興泰吉鑫置業有限公司、深圳聯新投資管理有限公司、深圳市裕嘉投資管理有限公司、天津市房地產發展(集團)股份有限公司、仁恆發展(天津)有限公司與天津聯津房地產開發有限公司訂立合作框架協議，內容有關向天津聯津房地產開發有限公司注入註冊資本，以及共同開發位於中國天津市紅橋區咸陽北路與光榮道交口西北側的地塊，據此，天津興泰吉鑫置業有限公司同意提供合共最多人民幣643,750,000元；

- (v) 於二零一六年四月一日，北京瑞元豐吉置業有限公司與北京首創新城鎮建設投資基金(有限合夥)訂立的合營協議，內容有關組成北京首創青雲城鎮建設開發有限公司，據此，北京瑞元豐吉置業有限公司及北京首創新城鎮建設投資基金(有限合夥)同意分別出資人民幣52,200,000元及人民幣37,800,000元；
- (w) 於二零一六年六月三日，首創集團(作為賣方)與本公司(作為買方)訂立的股權協議，內容有關以總代價約人民幣1,567,242,000元轉讓於北京東環鑫融投資管理有限公司的全部股權及股東貸款；
- (x) 於二零一六年六月三日，首創投資發展有限公司(作為賣方)與北京眾置鼎福房地產開發有限公司(作為買方)訂立的股權轉讓協議，內容有關以總代價約人民幣2,149,702,000元轉讓北京鑒金置業有限責任公司60%股權及股東貸款；
- (y) 於二零一六年六月三日，北京創智信融投資中心(有限合夥)及北京信威基礎設施投資有限公司(作為共同賣方)與北京鑫利業達投資諮詢有限公司(作為買方)訂立的股權轉讓協議，內容有關以總代價約人民幣210,196,000元轉讓重慶潤智建設開發有限公司的全部股權及股東貸款；
- (z) 於二零一六年六月三日，首創投資發展有限公司(作為賣方)、北京鑫利業達投資諮詢有限公司(作為買方)、首創集團與北京首創方舟置業有限公司訂立的股權轉讓協議，內容有關以總代價約人民幣275,556,000元轉讓瀋陽吳華置業有限公司的全部股權及股東貸款；
- (aa) 於二零一六年六月三日，北京東環鑫融投資管理有限公司與首創集團就首創大廈若干單位訂立的租賃協議；
- (bb) 該等出售協議；
- (cc) 經修訂不競爭契據；
- (dd) 認購協議；

- (ee) 於二零一六年六月二十七日，上海首創正恒置業有限公司與上海保利建錦房地產有限公司訂立的注資協議，內容有關由上海首創正恒置業有限公司向上海裕憬房地產開發有限公司及上海暄熹房地產開發有限公司注資不超過人民幣2,779,500,000元；及
- (ff) 於二零一六年六月二十八日，北京瑞元豐吉置業有限公司與北京首創新城鎮建設投資基金(有限合夥)訂立的合營協議，內容有關組成北京優達置業有限公司，據此北京瑞元豐吉置業有限公司及北京首創新城鎮建設投資基金(有限合夥)同意分別注資人民幣63,000,000元及人民幣27,000,000元。

6. 專家資格及同意書

以下為本通函收錄其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
戴德梁行	獨立物業估值師
北京市競天公誠律師事務所	中國法律顧問

上述專家各自已就本通函的刊行發出同意書，同意以當中所載形式和內容載入其函件、報告、證書及／或意見(視情況而定)並於其中引述其各自的名稱，且迄今並無撤回其同意書。

上述專家各自確認，於最後實際可行日期，彼等概無擁有本集團任何成員公司的任何實益股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法執行)，亦概無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以後所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大不利變動

董事確認，自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期止，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

8. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等的緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務(不包括本集團的業務)中擁有權益。

9. 備查文件

下列文件於本通函日期起計14日期間(公眾假期除外)的一般辦公時間內在本公司於香港之營業地點可供查閱，除非(i)懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或(ii)發出黑色暴雨警告信號：

- (a) 章程；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函第8至36頁；
- (c) 本公司分別截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度的年報；
- (d) 本附錄「重大合約」一段提述的重大合約；
- (e) 戴德梁行編製的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (g) 北京市競天公誠律師事務所就目標集團於中國物業所持物業業權及權益而發表的法律意見；
- (h) 本公司日期為二零一六年六月二十九日的通函；及
- (i) 本通函。

10. 其他資料

- (a) 本公司的註冊地址為中國北京市懷柔區青春路26號1幢6008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) 本公司於香港的主要營業地點為香港干諾道中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號舖。
- (e) 公司秘書為李斯維先生，彼為香港會計師公會的會員。
- (f) 本通函及代表委任表格的中英文本如有任何歧義，概以英文文本為準。



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)

臨時股東大會通告

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)將於二零一六年七月十八日(星期一)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。除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司於二零一六年六月三十日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

有關出售事項(其中包括經修訂不競爭契據)的決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認該等出售協議及經修訂不競爭契據(定義及說明見本公司於二零一六年六月三十日刊發的通函(「通函」)，各份該等出售協議及經修訂不競爭契據的副本，分別註有「A」、「B」、「C」及「D」字樣，已提呈大會並由臨時股東大會主席簡簽以資識別)以及其項下擬進行且有關出售事項及潛在配售事項的交易；及
- (b) 授予本公司任何一名董事一般及無條件授權，在彼認為就該等出售協議及經修訂不競爭契據或使其生效屬必要、有利或可取的情況下，作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件，以及採取一切步驟，並且執行其項下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。」

臨時股東大會通告

有關認購事項的決議案

2. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認認購協議(定義及說明見通函)，註有「E」的認購協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別) 以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授予本公司任何一名董事一般及無條件授權，在彼認為就認購協議及或使其生效屬必要、有利或可取的情況下，作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件，以及採取一切步驟，並且執行其項下擬進行的交易及同意本公司董事會對有關認購事項的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
李斯維

香港，二零一六年六月三十日

附註：

(1) 投票安排

誠如通函所披露，首創集團、其緊密聯繫人(包括首創華星、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司)及於該等出售協議、認購協議、經修訂不競爭契據及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何股東，將於臨時股東大會上就將予提呈以批准建議該等出售協議、認購協議、經修訂不競爭契據及其項下擬進行的交易之相關決議案放棄投票。

(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二零一六年七月十日(星期日)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大會及於會上投票。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表簽署的代表委任表格。倘代表委任表格由委任人的代表簽署，則亦須附上經公證人簽署證明的授權書或其他授權文件。本公司的內資股或非H股外資股持有人須於臨時股東大會舉行時間24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24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. 股東或其受委代表於出席臨時股東大會時均須出示身份證明文件。

臨時股東大會通告

(4) 其他事項

- i. 預期臨時股東大會舉行時間不會超過半日。所有出席臨時股東大會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 3171

- iv. 本公司的香港營業地點：

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

於本通函日期，董事會包括執行董事王灝先生(董事長)及唐軍先生(總裁)；非執行董事李松平先生、宋豐景先生、沈建平先生及孫寶杰女士；以及獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。