
此乃要件 請即處理

如閣下對本通函或應採取的行動存有任何疑問，應向閣下的持牌證券交易商、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，閣下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、持牌證券交易商或其他代理商，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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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) 持續關連交易 及 (2) 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

洛爾達有限公司

本封面所用專用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。獨立董事委員會函件載於本通函第13頁，當中載有其就補充協議及其建議年度上限所提供之推薦意見。獨立財務顧問函件載於本通函第14至30頁，當中載有其就補充協議及其建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零一七年五月二十二日(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。

無論閣下是否擬出席臨時股東大會，務請盡快將隨附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，不遲於二零一七年五月十四日(星期日)下午五時正之前，及就代表委任表格而言，不遲於臨時股東大會或其任何續會分別指定舉行時間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。擬親身或委任代表出席大會之股東應於二零一七年五月十四日(星期日)或之前按回條所載指示填妥及交回回條。

二零一七年五月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	14
附錄一 – 一般資料	I-1
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一七年二月二十日有關(其中包括)補充協議(包括建議年度上限)的公告
「年度上限」	指	本通函「董事會函件」中「建議年度上限及基準」一節所載委託資產的最高每日結餘及本公司根據補充協議應付予首創證券的業績報酬的建議年度上限
「資產管理協議」	指	本公司、首創證券及託管銀行所訂立日期為二零一七年二月十日的資產管理協議，內容有關(其中包括)首創證券向本公司提供資產管理及投資服務
「董事會」	指	董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一間於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，由北京市政府直接監管，為本公司的控股股東及本公司的關連人士
「首創證券」	指	首創證券有限責任公司，一間於中國成立的有限公司及首創集團的附屬公司
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，一間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及買賣
「託管銀行」	指	交通銀行股份有限公司北京市分行
「董事」	指	本公司的董事
「臨時股東大會」	指	本公司謹訂於二零一七年五月二十二日(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層舉行以批准補充協議及其建議年度上限的臨時股東大會

釋 義

「委託資產」	指	將存入本公司於託管銀行的託管賬戶的現金款項，根據補充協議，委託資產的金額增加至不超過人民幣2,000,000,000元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生組成的獨立董事委員會，乃為就補充協議及其建議年度上限向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	洛爾達有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，負責就補充協議及其建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)首創集團及其聯繫人士；及(ii)於補充協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益者以外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零一七年五月二日，即本通函列印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「業績報酬」	指	本公司根據資產管理協議應付予首創證券的業績報酬（如有）
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

釋 義

「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	本公司股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司、首創證券及託管銀行所訂立日期為二零一七年二月二十日的資產管理協議補充協議
「該交易」	指	根據補充協議向本公司提供有關委託資產的資產管理及投資服務
「%」	指	百分比

於本通函中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義(經聯交所不時修訂)。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。



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)

非執行董事：
李松平(董事長)

執行董事：
唐軍(總裁)

非執行董事：
孫寶杰
孫少林
蘇健
楊維彬

獨立非執行董事：
王洪
李旺
黃翼忠

法定地址：

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) 持續關連交易
及
(2) 臨時股東大會通告

緒言

謹此提述該公告，據此，董事會於當中宣佈(其中包括)於二零一七年二月二十日，本公司、首創證券及託管銀行訂立補充協議，據此，(a)受限於在臨時股東大會上取得獨立股東批准，委託資產的金額增加至不超過人民幣2,000,000,000元；(b)資產管理協議的年期為二零一七年二月十六日起計的三年；及(c)除上文(a)及(b)外，資產管理協議的其他條款及條件繼續具備十足效力及作用。補充協議須待獨立股東於臨時股東大會上批准作實。

董事會函件

於最後實際可行日期，首創證券為首創集團的附屬公司而首創集團為本公司控股股東，故首創證券根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，該交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於一項或更多的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%，該交易須遵守上市規則第14A章的報告、公告及獨立股東批准的規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就補充協議及其建議年度上限向獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關補充協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)臨時股東大會通告。

補充協議

日期

二零一七年二月二十日

訂約各方

- (a) 本公司；
- (b) 首創證券（作為管理人）；及
- (c) 託管銀行（作為受託人）。

委託資產

受限於在臨時股東大會上取得獨立股東批准，委託資產的金額增加至不超過人民幣2,000,000,000元。

年期

資產管理協議的年期為二零一七年二月十六日起計的三年。補充協議的年期從簽署日期開始至二零二零年二月十五日結束。

先決條件

補充協議須待於二零一七年六月三十日前在臨時股東大會上取得獨立股東批准作實。為免生疑問，倘若補充協議並未於二零一七年六月三十日前在臨時股東大會上獲獨立股東批准，補充協議須告即時終止而資產管理協議在所有方面須根據其原訂條款繼續具備十足效力及作用。

其他條款及條件

除有關委託資產及上述條款的修訂外，資產管理協議的其他條款及條件繼續具備十足效力及作用。

資產管理協議的主要條款及條件已轉載於下文，僅供參考：

(a) 資產管理及投資服務

首創證券將根據資產管理協議項下的投資政策提供有關委託資產的資產管理及投資服務，包括短期投資於現金及現金等價物產品及／或固定收益產品，譬如債券、票據及資產抵押證券，並可隨時贖回或滾動投資。所有投資活動的投資比例不得超過委託資產的100%。首創證券亦須負責(a)委託資產的淨資產值的計算、審計及每月估值；及(b)在各證券交易所進行的委託資產的結算及交收。

(b) 投資活動的限制

委託資產的投資須受到若干限制，包括但不限於：

- (i) 首創證券在投資於首創證券或其聯繫人發行的任何證券前，須取得本公司的書面批准；
- (ii) 將購入的各項短期債券的信用評級須為A-1級或以上；
- (iii) 將購入的各項企業債券及／或中期票據的信用評級應為AA級或以上；及
- (iv) 首創證券進行的投資活動須符合所有適用的法律法規或相關政府部門或機構的任何其他限制。

(c) 資產託管服務

本公司將把委託資產存入託管銀行內的指定託管賬戶，託管銀行須就委託資產向本公司及首創證券提供資產託管服務，並根據資產管理協議的條款及條件不時安排付款。

(d) 收費

在年度上限的規限下，本公司將按年度基準及在資產管理協議終止後向首創證券支付業績報酬（按投資回報總額超過年度基準回報3.8%之數（如有）的30%計算）。為免生疑問，倘若投資回報為低於或相等於每年3.8%之基準回報，本公司則毋須就相關年度或期間向首創證券支付任何業績報酬。

託管銀行將按年度基準及在資產管理協議終止後就受其託管之委託資產收取託管費（按委託資產於支付託管費前之日的資產淨值的年化0.04%計算）。

(e) 終止

資產管理協議可以在下列情況終止：

- (i) 資產管理協議於屆滿時並未由訂約各方重續；
- (ii) 經訂約各方同意；
- (iii) 首創證券進行投資及管理活動的相關資格被取消；
- (iv) 首創證券按法律解散、撤銷或宣告破產；
- (v) 託管銀行提供資產託管服務的相關資格被取消；
- (vi) 託管銀行按法律解散、撤銷或宣告破產；
- (vii) 本公司在資產管理協議項下的證券賬戶、託管賬戶、管理賬戶或其他專用賬戶被有關當局扣押或凍結；
- (viii) 本公司在資產管理協議項下的證券賬戶、託管賬戶、管理賬戶或其他專用賬戶訂立任何形式的擔保或其他形式的權利限制；或
- (ix) 適用法律法規所規定的任何其他情況。

董事會函件

資產管理協議被終止後，所有投資賬戶中的委託資產須予結算及交收。存於首創證券及／或任何其他第三方的所有投資賬戶之剩餘投資金額，須存入本公司在託管銀行的託管賬戶內。與委託資產的投資活動相關的所有負債結算後，託管銀行須將有關款項退還予本公司。

有關資產管理協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月十日的公告。

業績報酬的釐定基準

業績報酬乃訂約各方按公平原則商定，當中已考慮以下因素：

- (a) 年度基準回報為3.8%乃基於(i)首創證券向獨立第三方提供以及在市場上可取得的類似非保本產品的年度回報(平均約為3.3%)，並略為提高以激勵首創證券爭取更高回報；及(ii)市場上可取得的保本產品的年度回報(平均約為3%及流動性相對較低)，並對該比率加上溢價，以反映根據資產管理協議提供的服務的非保本性質所涉及之較高風險；及
- (b) 按投資回報超過年度基準回報3.8%之數的30%比率乃基於(i)首創證券向獨立第三方提供類似非保本產品之業績報酬計算所用比率一般介乎40%至70%；及(ii)中國金融機構就按投資回報超過相關年度基準回報之數使用的相若比率(介乎40%至50%)，另基於訂約各方之間的關係而對該比率加上輕微折扣。

本公司相信，業績報酬(包括年度基準回報以及按投資回報超過年度基準回報之數的比率)屬一般商務條款或更佳條款，並符合本公司及股東整體的利益。

建議年度上限及基準

根據補充協議，首創證券管理的最高每日結餘(包括任何應計投資回報)(即委託資產的年度上限)及本公司應付予首創證券的業績報酬的年度上限如下：

	委託資產的 最高每日結餘	應付 最高業績報酬
二零一七年二月二十日至 二零一七年十二月三十一日止期間	人民幣2,000,000,000元	人民幣32,105,000元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣2,000,000,000元	人民幣37,200,000元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣2,000,000,000元	人民幣37,200,000元
二零二零年一月一日至 二零二零年二月十五日為止的期間	人民幣2,000,000,000元	人民幣4,689,000元

在釐定建議年度上限時，本公司已考慮以下因素：

- (a) 本公司的階段性盈餘資金水平；
- (b) 委託資產的預計投資回報與透過其他投資方式可獲得的回報額的比較；
- (c) 委託資產的預期投資回報率預計每年不超過10%；
- (d) 須付予首創證券的業績報酬金額(包括委託資產的投資回報基準)與獨立證券公司就性質及涉及金額相若的資產管理及投資服務可收取的有關費用的比較；及
- (e) 可為本集團及股東整體帶來的利益。

訂立補充協議的理由及裨益

本公司擬在不影響公司經營流動性前提下，有效管理公司的階段性盈餘資金。通過訂立補充協議，本公司能夠利用首創證券在資產投資方面的豐富經驗以及因應客戶需要及風險偏好而制定切合客戶所需的投資策略的專業知識，提高公司資金流動性管理收入。且本次委託資產投資標的為低風險、具有穩健收益的交易所、銀行間市場金融同業中間業務等，一般有優質標準化債券資產做抵押，且交易對手為信用良好的證券公司、銀行等機構，安全性有較高保障。此外，業績報酬為首創證券提供了誘因及激勵以推動其為本公司帶來更高的資金管理收益，因此有利於本公司及整體股東。

內部監控措施

本公司設有內部監控措施，以確保根據補充協議擬進行的持續關連交易符合投資政策及協議的條款及條件，並確保補充協議的條款及條件屬一般商務條款及不遜於獨立第三方就相若服務向本集團提供的條款。獨立非執行董事須根據上市規則的規定對持續關連交易進行年度審查，而本公司亦須委聘外聘核數師對持續關連交易進行年度審查。

董事(包括獨立非執行董事)認為，補充協議及據此擬進行的交易(包括建議年度上限)屬一般商務條款或更佳條款，為公平合理及在本集團的日常及一般業務範圍之內進行，並符合本公司及股東整體的利益。

除李松平先生、孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生及楊維彬先生已基於本身在首創集團的董事職位或高級管理層／管理層角色而就相關董事會決議案(如適用)放棄投票外，就本公司所知以及經作出一切合理查詢後，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，首創證券為首創集團的附屬公司而首創集團為本公司控股股東，故首創證券根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，該交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於一項或更多的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，該交易須遵守上市規則第14A章的報告、公告及獨立股東批准的規定。

由於一項或更多的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部低於25%，該交易亦構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的報告及公告規定。

有關訂約各方的一般資料

本公司

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：2868)。本集團為中國大型地產營運商，以住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發為核心業務線。

首創證券

首創證券為於中國成立的有限公司及首創集團的附屬公司。首創證券主要從事證券經紀、投資銀行及投資管理業務。自二零一一年成立其資產管理部門以來，首創證券之資產管理業務迅速發展，其管理的投資組合於二零一四年、二零一五年及二零一六年分別達約人民幣14,500,000,000元、人民幣19,700,000,000元及人民幣17,900,000,000元。此外，首創證券已獲中國證券監督管理委員會發出在中國進行證券及期貨交易、投資及管理牌照，增加其向客戶提供的業務範圍及產品。

託管銀行

託管銀行為於中國註冊成立的有限公司。其主要從事提供銀行及相關金融服務，主要業務範疇為企業銀行、零售銀行及財資業務。其財資業務包括同業貨幣市場交易、外匯交易、政府及債券交易和投資等。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，託管銀行及其實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

臨時股東大會

本公司謹訂於二零一七年五月二十二日(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，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。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)補充協議及其建議年度上限。臨時股東大會上將按投票方式進行表決。補充協議及其建議年度上限將以普通決議案方式於臨時股東大會上提呈供獨立股東批准。

於最後實際可行日期，首創集團於1,649,205,700股股份中擁有權益(佔本公司已發行股本總數約54.47%)、中國物產有限公司於357,998,300股股份中擁有權益(佔本公司已發行股本總數約11.82%，包括透過億華國際企業有限公司間接持有82,762,100股股份)，以及億華國際企業有限公司於82,762,100股股份中擁有權益(佔本公司已發行股本總數約2.73%)。首創集團(其為本公司的控股股東)及任何於補充協議及其建議年度上限中擁有重大權益的股東，連同中國物產有限公司及億華國際企業有限公司(基於首創集團分別持有彼等31.53%間接權益而均為首創集團的聯繫人)將就於臨時股東大會上提呈以批准補充協議及其建議年度上限的相關決議案放棄投票。據本公司所知，除首創集團、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司外，概無股東須於臨時股東大會上放棄就提呈之決議案投票。此外，除李松平先生、孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生及楊維彬先生已基於本身在首創集團的董事職位或高級管理層／管理層角色而就相關董事會決議案放棄投票外，就本公司所知以及經作出一切合理查詢後，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

本公司的《公司章程》規定，有意出席本公司任何股東大會之股東須於大會日期前七日(「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之書面回覆佔不足附有投票權之股份總數的一半，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之事宜及有關大會之舉行日期與地點。臨時股東大會可於相關公告刊登後舉行。

董事會函件

臨時股東大會適用的回條及代表委任表格隨附於本通函。無論閣下是否擬出席臨時股東大會，務請盡快將隨附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，不遲於二零一七年五月十四日(星期日)下午五時正之前，及就代表委任表格而言，不遲於臨時股東大會或其任何續會分別指定舉行時間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。擬親身或委任代表出席大會之股東應於二零一七年五月十四日(星期日)或之前按回條所載指示填妥及交回回條。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第13頁所載的獨立董事委員會函件。經考慮獨立財務顧問的意見(全文載於本通函第14頁至第30頁)後，獨立董事委員會認為，補充協議及其建議年度上限屬公平合理且符合本公司及獨立股東之利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准補充協議及其建議年度上限的決議案。

董事(包括獨立非執行董事)認為補充協議及其建議年度上限為公平合理、屬一般商務條款或更佳條款並符合本公司及股東整體的利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准補充協議及其建議年度上限的決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
首創置業股份有限公司
董事長
李松平
謹啟

二零一七年五月四日



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)

敬啟者：

(1) 持續關連交易 及 (2) 臨時股東大會通告

吾等茲提述本公司於二零一七年五月四日刊發之通函(「該通函」)，本函件構成其中一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已經成立，以就補充協議及其建議年度上限(詳情載於該通函內的「董事會函件」一節)向閣下提供意見。洛爾達有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見函件全文載於該通函第14至30頁，當中載有其推薦建議及其構思推薦建議時所考慮的主要因素。

經考慮補充協議的條款及條件，以及獨立財務顧問意見函件所載其意見及推薦建議後，吾等認為補充協議及其建議年度上限乃屬公平合理的一般商務條款，並符合本公司及股東整體之利益。

基於上文所述，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈以批准補充協議及其建議年度上限的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
首創置業股份有限公司
獨立董事委員會
王洪 李旺 黃翼忠
獨立非執行董事
謹啟

二零一七年五月四日

獨立財務顧問函件

以下為洛爾達有限公司於二零一七年五月四日就該交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。

洛爾達有限公司

Unit 1805-08, 18/F
OfficePlus @Sheung Wan
93-103 Wing Lok Street
Sheung Wan, Hong Kong
香港上環永樂街93-103號
協成行上環中心18樓1805-08室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就該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 貴公司日期為二零一七年五月四日致股東之通函（「該通函」）內「董事會函件」（「董事會函件」）一節，而本函件為該通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年二月十日， 貴公司、首創證券及託管銀行訂立資產管理協議，據此（其中包括）首創證券將於資產管理協議初始委託資產起始運作當日起計的三年內為 貴公司管理及投資最高達人民幣350,000,000元的委託資產。

於二零一七年二月二十日， 貴公司、首創證券及託管銀行訂立補充協議，據此，(i)受限於在臨時股東大會上取得獨立股東批准，委託資產的金額增加至不超過人民幣2,000,000,000元；(ii)資產管理協議的年期為二零一七年二月十六日起計的三年；及(iii)除上文(i)及(ii)外，資產管理協議的其他條款及條件繼續具備十足效力及作用。

於最後實際可行日期，首創證券為首創集團的附屬公司而首創集團為 貴公司控股股東，故首創證券根據上市規則屬 貴公司的關連人士。因此，該交易構成上市規則第14A章項下 貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於一項或更多的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，該交易須遵守上市規則第14A章的報告、公告及獨立股東批准的規定。

貴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)補充協議及其建議年度上限。根據上市規則，任何於該交易中擁有重大權益的股東及其緊密聯繫人將於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，首創集團於1,649,205,700股股份中擁有權益(佔 貴公司已發行股本總數約54.47%)、中國物產有限公司於357,998,300股股份中擁有權益(佔 貴公司已發行股本總數約11.82%，包括透過億華國際企業有限公司間接持有82,762,100股股份)，以及億華國際企業有限公司於82,762,100股股份中擁有權益(佔 貴公司已發行股本總數約2.73%)。首創集團(其為 貴公司的控股股東)及任何於補充協議及其建議年度上限中擁有重大權益的股東，連同中國物產有限公司及億華國際企業有限公司(基於首創集團分別持有彼等31.53%間接權益而均為首創集團的聯繫人)將就於臨時股東大會上提呈以批准補充協議及其建議年度上限的相關決議案放棄投票。據 貴公司所知，除首創集團、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司外，概無股東須於臨時股東大會上放棄就提呈之決議案投票。此外，除李松平先生、孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生及楊維彬先生已基於本身在首創集團的董事或高級管理層／管理層角色而就相關董事會決議案放棄投票外，就 貴公司所知以及經作出一切合理查詢後，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會由 貴公司全體獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生組成，其已成立並負責就補充協議及其建議年度上限向獨立股東提供意見。

吾等(洛爾達有限公司)已獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問以提供獨立意見，就(i)補充協議及其建議年度上限是否公平合理及符合 貴公司及獨立股東整體的利益；及(ii)獨立股東於臨時股東大會就有關批准補充協議及其建議年度上限的相關決議案應如何投票而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

意見之基準

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等乃依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事所提供且負全責之所有資料及聲明於作出時在各重大方面屬真實、完整及準確，並於截至最後實際可行日期仍為真實、完整及準確。吾等亦假設董事於通函提述之所有看法、意見、預測及意向乃經審慎查詢及周詳考慮後合理地作出。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的任何重大事實或資料遭到隱瞞，而對於通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或對 貴公司、其顧問及／或董事提出之意見是否合理，亦無理由提出質疑。吾等認為，吾等已採取充分及必要之步驟，以為吾等之意見提供合理基礎並就吾等之推薦建議達致知情意見。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，並無遺漏其他事實，足以令通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、其附屬公司或聯繫人之業務及事務或董事提供之任何其他資料進行任何獨立深入調查。此外，吾等概無責任就出具本函件後發生的事件更新本意見。本函件之內容不應詮釋為持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他人士之間存在的任何關係或利益，而可合理視為妨礙吾等就該交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性（定義見上市規則第13.84條）。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人並無關聯，因此，吾等有資格就補充協議及其建議年度上限以及據此擬進行的交易提供獨立意見及推薦建議。於過去兩年，吾等曾擔任 貴公司另一項交易之獨立財務顧問，向 貴公司之獨立董事委員會及獨立股東提供吾等之獨立意見（有關此項交易之詳細資料，請參閱 貴公司日期為二零一六年六月二十九日之通函）。除吾等就獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而收取之一般專業費用外，概無訂有任何安排而會令吾等向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人收取費用。

主要考慮因素及原因

吾等構思有關持續關連交易之意見時，已考慮以下主要因素及原因：

1. 有關 貴集團的背景資料

貴公司管理層表示，貴集團為中國地產營運商，以住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發為核心業務線。貴公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣（股份代號：2868）。

以下為(i) 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度（「二零一五財年」）及截至二零一六年十二月三十一日止年度（「二零一六財年」）兩個年度之合併利潤表；(ii) 貴集團截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之合併資產負債表；及(iii) 貴集團二零一五財年及二零一六財年兩個年度之合併現金流量表之概要，乃摘錄自 貴公司二零一六財年之年報（「二零一六年年報」）。

合併利潤表概要

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (經重述) 人民幣百萬元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
營業收入	15,995	20,349
營業利潤	3,746	3,829
稅後利潤總額	4,009	3,953
貴集團淨利潤	2,987	2,878
歸屬於母公司股東的淨利潤	2,079	2,032

獨立財務顧問函件

合併資產負債表概要

	於 二零一五年 十二月三十一日 (經重述) 人民幣百萬元	於 二零一六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
貨幣資金	20,103	17,926
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	228	217
流動資產	85,072	94,340
流動負債	35,610	47,802
淨流動資產	49,462	46,537
淨資產	25,658	27,565

合併現金流量表概要

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (經重述) 人民幣百萬元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
經營活動產生／(動用)的現金流量	(8,975)	(968)
投資活動產生／(動用)的現金流量	(5,546)	(1,631)
融資活動產生的現金流量	21,037	901
現金增加／(減少)淨額	6,548	(1,646)
年末現金(不包括於銀行的受限制現金)	18,204	16,558

二零一六財年，貴集團實現營業收入約人民幣20,349,000,000元，同比增長約27.22%；營業利潤約人民幣3,829,000,000元，同比增長約2.22%；歸屬於母公司股東淨利潤約人民幣2,032,000,000元，同比（即二零一五財年約人民幣2,079,000,000元）下跌約2.26%，但較未經重述的二零一五財年歸屬於母公司股東淨利潤（即約人民幣1,978,000,000元）增長約2.73%；基本每股收益人民幣0.67元（二零一五年：基本每股收益人民幣0.95元）。

此外，貴集團的資產流動性良好，償債能力充分。貴集團於二零一六年十二月三十一日的流動比率約為1.97。於二零一六年十二月三十一日，貴集團貨幣資金約為人民幣17,926,000,000元而流動資產總額約為人民幣94,340,000,000元，代表貴集團有足夠的現金流量和流動資產用作貴集團二零一七年的一般營運資金（即董事預期的經營現金淨流入人民幣10,400,000,000元）。貴集團預測其於近期不會面臨巨大現金流波動，並預計未來不會有現金流出將對其現金流產生重大不利影響。因此，吾等同意董事的看法，即貴集團並無流動性問題而投資於委託資產對貴集團的償付能力並無重大不利影響。

參照二零一六年年報，吾等亦留意到貴集團在債務融資和股權融資方面均取得多項成就。於二零一六年，貴集團成功獲得中誠信證券評估有限公司AAA評級，這是貴集團首次獲得境內AAA評級，亦是國內最高評級，為貴公司進一步降低融資成本奠定重要基礎。於二零一六年，貴集團繼續把握良好市場窗口，成功發行人民幣100億元私募公司債券，平均發行利率僅4.04%，較去年債券融資利率降低超過65個基點，其中第三期2+1年期債券利率僅3.71%，創發行當時貴公司和市場歷史新低。於二零一六年，貴集團成功向中國證券監督管理委員會遞交A股IPO申請，A股回歸工作取得關鍵性突破。吾等認為，上述成就顯示貴集團能夠以較低成本及於短期內籌集額外資金的雄厚實力，由此可見貴集團能夠從容高效地解決萬一出現的現金流量問題。

鑑於上文所述貴集團近年來業績表現穩健、償債能力充分及融資能力強勁，吾等認為並同意貴集團管理層之看法，認為貴集團流動性壓力較小。鑑於貴集團的現金儲備，吾等同意董事的看法，即妥善的現金管理可協助貴集團(i)應對其日常運作和擴張需求方面的波動；(ii)降低整體流動性風險；(iii)通過降低持有大量現金或現金等價物的機會成本（有關回報甚低或並無回報）而提高整體回報；(iv)提高生產力，因為管理層可減少用於財務管理的時間並可更為專注於其他關鍵業務職能。

貴公司已採取短期投資政策以更好地管理階段性盈餘資金。吾等已經審視該政策，並總結其主要條款如下：

短期投資政策的主要條款

- | | |
|---------------|---|
| 短期投資政策
的原則 | <ul style="list-style-type: none">(i) 合法性：資金管理必須合法，符合有關法律法規和內部政策，嚴格遵守授權範圍；(ii) 審慎性：資金管理應作全面統籌規劃及完善管理，不影響正常經營業務的資金使用；(iii) 安全性：投資產品須符合 貴公司的安全要求，禁止投資高風險產品，禁止炒賣股票；(iv) 流動性：資金須投資於高流動性產品，禁止投資長期或低流動性產品，資金可隨時追加或贖回；及(v) 收益性：基金運作須保持低風險和高流動性，追求理財資金安全、可持續以及高於資金機會成本的收益，以實現效益最大化。 |
| 管理要求 | <ul style="list-style-type: none">(i) 理財額度：理財額度須考慮到 貴公司近期的資金預算、銀行儲備等其他因素，旨在不干擾 貴公司的正常現金流動；(ii) 投資期限：投資期限須綜合考慮到 貴公司的未來現金要求和預期收益；(iii) 合作機構：對合作機構的評估須參照其資質和信用狀況，優先考慮有戰略合作關係和信譽良好的金融機構；及(iv) 理財資產投向：投資產品可包括現金產品、固定收益產品和 貴公司可接受的其他產品。 |

總括而言，吾等認為並同意 貴公司管理層的看法，認為資產管理協議及補充協議符合 貴集團現行的內部政策和 貴集團的策略部署。

2. 有關資產管理協議及補充協議的交易對手的資料

首創證券

首創證券為於中國成立的有限公司及首創集團的附屬公司。首創證券主要從事證券經紀、投資銀行及投資管理業務。首創證券的管理層表示，首創證券自二零一一年起從事資產管理，截至二零一六年底，其管理的資產總值達約人民幣17,900,000,000元。截至最後實際可行日期，首創證券妥為有效地持有進行資產管理業務所需的一切許可。因此，吾等認為資產管理協議及補充協議是在首創證券的正常業務過程中訂立的。

託管銀行

託管銀行為於中國註冊成立的有限公司。其主要從事提供銀行及相關金融服務，主要業務範疇為企業銀行、零售銀行及財資業務。其財資業務包括同業貨幣市場交易、外匯交易、政府及債券交易和投資等。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，託管銀行及其實益擁有人均為獨立於貴公司及其關連人士的第三方。

3. 資產管理協議及補充協議的條款

資產管理協議及補充協議的主要條款載於董事會函件，吾等載列當中的主要特點如下：

訂約各方

- (a) 貴公司；
- (b) 首創證券(作為管理人)；及
- (c) 託管銀行(作為受託人)。

委託資產

受限於在臨時股東大會上取得獨立股東批准，委託資產的金額增加至不超過人民幣2,000,000,000元。

年期

資產管理協議的年期為二零一七年二月十六日起計的三年。補充協議的年期從簽署日期開始至二零二零年二月十五日結束。

先決條件

補充協議須待於二零一七年六月三十日前在臨時股東大會上取得獨立股東批准作實。為免生疑問，倘若補充協議並未於二零一七年六月三十日前在臨時股東大會上獲獨立股東批准，補充協議須告即時終止但資產管理協議在所有方面須根據其原訂條款繼續具備十足效力及作用。

資產管理及投資服務

首創證券將根據資產管理協議項下的投資政策提供有關委託資產的資產管理及投資服務，包括短期投資於現金及現金等價物產品及／或固定收益產品，譬如債券、票據及資產抵押證券，並可隨時贖回或滾動投資。所有投資活動的投資比例不得超過委託資產的100%。首創證券亦須負責(a)委託資產的淨資產值的計算、審計及每月估值；及(b)在各證券交易所進行的委託資產的結算及交收。

投資活動的限制

誠如董事會函件所述及據 貴公司管理層表示，委託資產的投資須受到若干限制，包括但不限於：

- (i) 首創證券在投資於首創證券或其聯繫人發行的任何證券前，須取得貴公司的書面批准；
- (ii) 根據人行規範（定義見本函件下文），將購入的各項短期債券的信用評級須為A-1級或以上；
- (iii) 根據人行規範（定義見本函件下文），將購入的各項企業債券及／或中期票據的信用評級應為AA級或以上；及
- (iv) 首創證券進行的投資活動須符合所有適用的法律法規或相關政府部門或機構的任何其他限制。

資產託管服務

貴公司將把委託資產存入託管銀行內的指定託管賬戶，託管銀行須就委託資產向 貴公司及首創證券提供資產託管服務，並根據資產管理協議的條款及條件不時安排付款。

收費

在年度上限的規限下， 貴公司將按年度基準及在資產管理協議終止後向首創證券支付業績報酬（按投資回報總額超過年度基準回報3.8%之數（如有）的30%計算）。為免生疑問，倘若投資回報為低於或相等於每年3.8%之基準回報， 貴公司則毋須就相關年度或期間向首創證券支付任何業績報酬。

託管銀行將按年度基準及在資產管理協議終止後就受其託管之委託資產收取託管費（按委託資產於支付託管費前之日的資產淨值的年化0.04%計算）。

終止

資產管理協議可以在下列情況終止：

- (i) 資產管理協議於屆滿時並未由訂約各方重續；
- (ii) 經訂約各方同意；
- (iii) 首創證券進行投資及管理活動的相關資格被取消；
- (iv) 首創證券按法律解散、撤銷或宣告破產；
- (v) 託管銀行提供資產託管服務的相關資格被取消；
- (vi) 託管銀行按法律解散、撤銷或宣告破產；
- (vii) 貴公司在資產管理協議項下的證券賬戶、託管賬戶、管理賬戶或其他專用賬戶被有關當局扣押或凍結；

獨立財務顧問函件

- (viii) 貴公司在資產管理協議項下的證券賬戶、託管賬戶、管理賬戶或其他專用賬戶訂立任何形式的擔保或其他形式的權利限制；或
- (ix) 適用法律法規所規定的任何其他情況。

資產管理協議被終止後，所有投資賬戶中的委託資產須予結算及交收。存於首創證券及／或任何其他第三方的所有投資賬戶之剩餘投資金額，須存入貴公司在託管銀行的託管賬戶內。與委託資產的投資活動相關的所有負債結算後，託管銀行須將有關款項退還予 貴公司。

建議年度上限及基準

根據補充協議，首創證券管理的最高每日結餘（包括任何應計投資回報）（即委託資產的年度上限）及 貴公司應付予首創證券的業績報酬的年度上限如下：

	委託資產的 最高每日結餘	應付 最高業績報酬
二零一七年二月二十日至 二零一七年十二月三十一日止期間	人民幣2,000,000,000元	人民幣32,105,000元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣2,000,000,000元	人民幣37,200,000元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	人民幣2,000,000,000元	人民幣37,200,000元
二零二零年一月一日至 二零二零年二月十五日為止的期間	人民幣2,000,000,000元	人民幣4,689,000元

4. 吾等有關資產管理協議及補充協議主要條款的討論

吾等從董事處得知，資產管理協議及補充協議之條款乃由訂約各方按公平原則商定，並已參照正常行業慣例。吾等已經與董事進一步討論彼等在協定資產管理協議及補充協議的主要條款和事宜之前曾考慮的因素。

資產管理協議及補充協議的投資政策

誠如董事會通函所述，委託資產包括現金及現金等價物產品及／或固定收益產品，譬如債券、票據及資產抵押證券，並可於資產管理協議及補充協議的年期內隨時贖回或滾動投資。所有投資活動的投資比例不得超過委託資產的100%。特別是，將購入的各項短期債券的信用評級須為A-1級或以上，而將購入的各項企業債券及／或中期票據的信用評級應為AA級或以上。貴公司管理層表示，首創證券將採用中國人民銀行發佈的《信貸市場和銀行間債券市場信用評級規範》（「人行規範」）內所列的信用評級制度。吾等已審閱人行規範，當中提及若銀行間債券市場中長期債券(i)償還債務的能力很強；(ii)受不利經濟環境的影響不大；及(iii)違約風險很低，則屬於「AA」級，為該等級中九級內的第二級。人行規範亦訂明，還本付息能力最強，安全性最高的銀行間債券市場短期債券屬於「A-1」級，為該等級中六級內的第一級。根據上文所述，吾等認為對於投資產品的限制以及委託資產的投資政策符合貴公司及股東的整體利益。

此外，首創證券表示，將根據彼等就接受投資方的評估和挑選工作進行的內部評估和篩選制度以及內部基礎信用風險監控制度而對委託資產進行評估。該交易的投資政策是參照本函件上文「1. 有關 貴集團的背景資料」而釐定，符合現金管理的目的—創造可以接受的回報，同時保持較高的流動性和償付能力水平。

貴公司管理層表示，貴公司將收到委託資產的每日資產淨值報告，而董事已考慮貴集團可能急需現金的情況，其時委託資產可以按照當時的市場價值輕易變現而不附帶贖回成本／罰款。誠如董事會函件內「其他條款及條件」一節所述，首創證券將根據資產管理協議項下的投資政策提供有關委託資產的資產管理及投資服務，包括短期投資於現金及現金等價物產品及／或固定收益產品，譬如債券、票據及資產抵押證券，並可隨時贖回或滾動投資。根據上述因素，吾等認為，通過投資於委託資產，貴公司可以通過將階段性盈餘資金進行投資而獲得回報，其財務風險水平不會出現顯著或重大變化。

儘管資產管理協議及補充協議並無限制首創證券只可投資於保本產品而投資於日後可能錄得虧損，吾等認為並且同意貴公司管理層的看法，補充協議的訂立是有理據支持的，原因為(i)本函件上文「投資活動的限制」一節所列對投

資活動訂下的若干限制；(ii)如本節上文所述，委託資產將根據首創證券的內部監控制度進行評估；及(iii)如董事會函件及本節所述，委託資產可隨時贖回或滾動投資所具備的流動性。

收費

根據資產管理協議及補充協議，貴公司須(i)向託管銀行支付託管費(按委託資產的資產淨值的年化0.04%計算)及(ii)向首創證券支付業績報酬(按投資回報總額超過年度基準回報3.8%之數的30%計算)。就吾等所知，貴公司毋須根據資產管理協議及補充協議支付其他費用，若貴公司退出於委託資產的投資亦不會被罰款。

(i) 託管費

貴公司管理層表示，應付予託管銀行的託管費與託管銀行(其為獨立於貴公司及其關連人士的第三方)就相若服務收取的正常服務費相同。吾等亦已審視貴公司與另外五間中國金融機構之間的通信，並留意到此五間金融機構收取的託管費的報價高於託管銀行將收取的託管費。據董事所知、所悉及所信，此五間中國金融機構均為獨立於貴公司及其關連人士的第三方。基於上文所述，吾等認為並且同意貴公司管理層的看法，託管銀行收取的託管費為公平合理。

(ii) 業績報酬

誠如與貴公司管理層所討論以及根據董事會函件，用於計算業績報酬的年度基準回報3.8%是按公平原則商定並且是基於(i)首創證券向獨立第三方提供的類似非保本產品的年度回報約3.3%，並略為提高以激勵首創證券爭取更高回報；及(ii)市場上可取得的保本產品的年度回報(平均約為3%及流動性相對較低)，並對該比率加上溢價，以反映根據資產管理協議提供的服務的非保本性質所涉及之較高風險。吾等已審視貴公司與不同金融機構之間的通信，並留意到中國七家金融機構提供的計算業績報酬所用年度基準回報(「該等報價」)為介乎0.42%至3.60%，全部低於業績報酬的年度基準回報。據董事所知、所悉及所信，此七間中國金融機構均為獨立於貴公司及其關連人士的第三方。

另一方面，貴公司管理層表示，於釐定計算業績報酬所用按投資回報超過年度基準回報3.8%之數的30%比率時，彼等已考慮(i)首創證券向獨立第三方提供類似非保本產品之業績報酬計算所用比率一般為投資回報超過年度基準回報3.8%之數的約40%至70%，高於業績報酬中使用的比率；及(ii)該等報價中就按投資回報超過相關年度基準回報之數使用的相若比率為介乎40%至50%及高於業績報酬中使用的比率，另基於訂約各方之間的關係而對該比率加上輕微折扣。吾等已審閱該等報價並留意到就按投資回報超過相關年度基準回報之數使用的佣金比率為介乎40%至50%，全部高於業績報酬中使用的比率。

基於上文所述，吾等認為並且同意貴公司管理層的看法，業績報酬(包括年度基準回報)屬一般商務條款或更佳條款，並符合貴公司及股東整體的利益。

鑑於：

- (i) 託管銀行收取的託管費與其收取的正常服務費相同及低於另外五間中國金融機構所提供的報價；
- (ii) 計算業績報酬的年度基準回報3.8%高於首創證券向獨立第三方提供以及在市場上可取得的類似非保本產品的年度回報率；
- (iii) 計算業績報酬的年度基準回報3.8%高於在市場上可取得的保本產品的年度回報率(平均約為3.0%)；
- (iv) 由中國七家金融機構所報各自用於計算業績報酬的年度基準回報為介乎0.42%至3.60%，全部低於業績報酬的年度基準回報；
- (v) 計算業績報酬所用按投資回報超過年度基準回報3.8%之數的30%比率，低於首創證券向獨立第三方提供類似非保本產品之業績報酬計算所用比率一般為投資回報超過年度基準回報3.8%之數的約40%至70%的比率；

獨立財務顧問函件

- (vi) 由中國七家金融機構所報各自用於計算業績報酬的按投資回報超過相關年度基準回報之數使用的比率為介乎40%至50%，高於業績報酬的比率；及
- (vii) 業績報酬可以激勵首創證券更好地管理委託資產。

吾等認為並同意 貴公司管理層之看法，認為業績報酬的收取為(i)公平合理及符合 貴公司及股東整體的利益；及(ii)與 貴公司曾接觸的其他中國金融機構所報的資料相比，並非更有利於首創證券。

由於 貴公司在委託資產總回報不超過3.8%時毋須向首創證券支付任何業績報酬，吾等同意董事之看法，若委託資產的回報並不令人滿意，亦不會對 貴公司帶來額外支出。

委託資產金額及年度上限

參照 貴集團的流動現金儲備，委託資產的最高金額乃釐定為不超過人民幣2,000,000,000元。根據二零一六年年報，截至二零一六年十二月三十一日，貴集團的貨幣資金約為人民幣17,926,000,000元。委託資產的最高金額佔 貴集團截至二零一六年十二月三十一日的現有現金儲備約11.16%。另一方面，董事確認， 貴公司在投資於委託資產方面並無最低額度規定， 貴公司因此能夠根據當時的財務狀況、流動性水平和不時的資金需求而靈活地決定合適的委託資產金額。因此，吾等認為委託資產的金額是以靈活合理的方式釐定而不影響 貴公司的利益。

吾等從 貴公司處得知，就各年的建議年度上限而言，業績報酬是按照下列方程式計算（假設委託資產的投資回報於期內達到10%）：

$$\text{人民幣2,000,000,000元} \times (10\% - 3.8\%) \times 30\% \times \text{天數} \div 365 \text{天} = \text{業績報酬}$$

根據董事會函件，就應付最高業績報酬而釐定建議年度上限時， 貴公司已考慮以下因素：(i) 貴公司的階段性盈餘資金水平；(ii)委託資產的預計投資回報與透過其他投資方式可獲得的回報額的比較；(iii)委託資產的預期投資回報率預計每年不超過10%；(iv)須付予首創證券的業績報酬金額（包括委託資產的投資回報基準）與獨立證券公司就性質及涉及金額相若的資產管理及投資服務可收取的有關費用的比較；及(v)可為 貴集團及股東整體帶來的利益。

經考慮(i)本函件上文「收費」分節所述，計算業績報酬所用的基準的條款對貴公司有利；(ii)董事確認，首創證券二零一六年現金資產管理計劃的年度回報約為5%；(iii)對委託資產預期投資回報加設緩衝範圍，預計每年不超過10%；及(iv)業績報酬此項開支在性質上是與投資回報存在正相關的關係，吾等認為並同意貴公司管理層的看法，認為：(a)年度上限對獨立股東為公平合理；及(b)與貴公司曾接觸的其他中國金融機構所報的資料相比，在年度上限之規限下應付的最高業績報酬並非更有利於首創證券。

保障投資者

資產管理協議及補充協議已致力保障貴公司作為投資者的利益，包括但不限於(i)首創證券在投資於首創證券或其聯繫人發行的任何證券前，須取得貴公司的書面批准；(ii)補充協議可在發生重大不利變動時終止；(iii)委託資產的任何剩餘投資額須保存於貴公司於託管銀行內的託管賬戶。吾等認為以上安排可以保障貴公司的投資以及符合貴公司的利益。

5. 訂立資產管理協議及補充協議的理由及裨益

董事表示，貴公司擬在不影響公司經營流動性前提下，有效管理公司的階段性盈餘資金。通過訂立資產管理協議及補充協議，貴公司能夠受惠於首創證券在資產投資方面的豐富經驗以及因應客戶需要及風險偏好而制定切合客戶所需的投資策略的專業知識，提高公司資金流動性管理收入。且本次委託資產投資標的為低風險、(i)具有穩健收益的交易所、銀行間市場金融同業中間業務等；及(ii)一般有優質標準化債券資產做抵押，且交易對手為信用良好的證券公司、銀行等機構，安全性有較高保障。此外，業績報酬為首創證券提供了誘因及激勵以推動其為貴公司帶來更高的資金管理收益，因此有利於貴公司及整體股東。

誠如本函件上文「1. 有關貴集團的背景資料」一節所述，吾等同意董事的看法，認為妥善的現金管理可協助貴集團(i)應對其日常運作和擴張需求方面的波動；(ii)降低整體流動性風險；(iii)通過降低持有大量現金或現金等價物的機會成本(有關回報甚低或並無回報)而提高整體回報；(iv)提高生產力，因為管理層可減少用於財務管理的時間並可更為專注於其他關鍵業務職能。貴公司管理層表示，貴公司將

獨立財務顧問函件

現金存入銀行做定期存款，在過去三年中通常僅可賺取每年約0.3%的利息。參照首創證券二零一六年現金資產管理計劃的年度回報約為5%，吾等認為資產管理協議及補充協議在回報方面相較 貴公司以往慣例是更為有利的做法。

貴公司管理層表示，彼等曾接觸其他中國金融機構以比較補充協議的收費。經考慮(i)委託資產的投資政策與本函件上文「1. 有關 貴集團的背景資料」一節所述的 貴公司內部政策相符；(ii)「4. 吾等有關資產管理協議及補充協議主要條款的討論」一節所述的業績報酬屬於更有利的收費架構；(iii)董事確認，首創證券二零一六年現金資產管理計劃的年度回報約為5%，吾等認為並同意 貴公司管理層的看法，認為首創證券為代表 貴公司管理階段性盈餘資金的最佳合作夥伴。此外，倘若委託資產的年度回報率不超過3.8%， 貴公司毋須支付業績報酬而業績報酬亦設有上限。因此， 貴公司可以輕易地退出其對委託資產的投資，而資產管理協議及補充協議亦已訂有足夠措施以保障 貴公司的利益。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為補充協議及其年度上限為(i)屬一般商務條款；(ii)對獨立股東為公平合理；及(iii)符合 貴公司及股東整體的利益。因此，吾等籲請獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之普通決議案以批准補充協議及建議年度上限，吾等籲請獨立股東於臨時股東大會上投票贊成相關普通決議案以批准補充協議及其建議年度上限。

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
洛爾達有限公司
董事
陳劍陵
謹啟

二零一七年五月四日

陳劍陵先生為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並為洛爾達有限公司之負責人員，於企業融資行業擁有逾16年經驗。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函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

- (a) 於最後實際可行日期，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任何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（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載入其所述之登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（就此而言，證券及期貨條例有關條文將詮釋為適用於本公司監事）。
- (b) 於最後實際可行日期，首創集團於本公司1,649,205,700股內資股中直接擁有權益，其約佔本公司已發行股本總數之約54.47%（誠如其根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司所作之披露）。於最後實際可行日期，李松平先生、孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生及楊維彬先生擔任首創集團之董事或高級管理層／管理層角色。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無其他董事或擬擔任董事人士出任於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。儘管如此，李松平先生、孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生及楊維彬先生已基於本身在首創集團的董事或高級管理層／管理層職位而就批准補充協議及其建議年度上限的相關董事會決議案放棄投票。
- (c) 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。
- (d) 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二零一六年十二月三十一日（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。

- (e) 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

於最後實際可行日期，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	82.17 (好倉)	-	82.17	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
Guoda Limited	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
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. 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，首創集團不被視為在透過中國物產有限公司持有的275,236,200股股份及在透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司持有的82,762,100股股份中擁有權益。
2. 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Guoda Limited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Guoda Limited、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
3. 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。
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. 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。
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及Recosia China Pte Ltd.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、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. 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
洛爾達有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並獲批准及委任為獨立財務顧問，就補充協議及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

上述專家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）並於本通函中引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

上述專家確認於最後實際可行日期，其概無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權，亦無擁有可認購或指定他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（無論是否可依法執行），且並無在本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日）以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大變動

董事確認，本集團自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期公佈的經審核財務報表的編製日期）至最後實際可行日期的財務或經營狀況並無重大不利變動。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等之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之業務（不包括本集團之業務）中擁有權益。

7. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起至臨時股東大會日期（包括該日）止之正常辦公時間內（公眾假期除外）可於本公司在香港之營業地點查閱，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，亦可於證監會網站(<http://www.sfc.hk>)及本公司網站(<http://www.bjcapitalland.com.cn>)查閱：

- (a) 董事會函件，全文載於本通函第4至12頁；
- (b) 獨立董事委員會推薦建議函件，全文載於本通函第13頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第14至30頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段提述之同意書；
- (e) 資產管理協議；
- (f) 補充協議；及
- (g) 本通函。

臨時股東大會通告



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」)將於二零一七年五月二十二日(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二零一七年五月四日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認補充協議、其條款及條件以及據此擬進行的交易(包括建議年度上限)；及
- (b) 授權任何執行董事執行並採取所有步驟以及開展彼認為可能屬必要或適當之所有行動及事項以使補充協議及據此擬進行的交易生效及／或完成或與之相關之行動及事項，包括但不限於批准其任何變動及修訂，取得相關中國及其他機構的所有必要批准並於該等機構辦理所有相關登記及存檔，以及簽署及簽立有關進一步文件，或作出任何其他附帶及／或據此擬進行的事項。」

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一七年五月四日

臨時股東大會通告

附註：

(1) 投票安排

誠如該通函所披露，首創集團及任何於補充協議及其建議年度上限中擁有重大權益的股東，連同中國物產有限公司及億華國際企業有限公司(均為首創集團的聯繫人)，將就於臨時股東大會上提呈以批准補充協議及據此擬進行的交易(包括建議年度上限)的決議案放棄投票。

(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二零一七年五月十四日(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。

(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代表委任表格。倘代表委任表格由委任人的代理以授權書或其他授權文件簽署，則亦須附上經公證人簽署證明的有關授權書或其他授權文件。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前不少於二十四小時向本公司的中國營業地點，或H股持有人須於該時間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) 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，董事會成員包括非執行董事李松平先生(董事長)，執行董事唐軍先生(總裁)；非執行董事孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生及楊維彬先生；以及獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。