

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如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亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚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)

### 建議修訂不競爭承諾 及 臨時股東大會通告

獨立董事委員會及  
獨立股東的獨立財務顧問



中毅資本有限公司  
Grand Moore Capital Limited

---

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13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14頁。獨立財務顧問函件載於本通函第15至32頁，當中載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議。

本公司謹訂於二零一八年十一月三十日(星期五)上午九時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行臨時股東大會，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。

倘閣下擬出席臨時股東大會，務請盡快將隨附之回條及代表委任表格按所載指示填妥，並無論如何就回條而言，不遲於二零一八年十一月二十二日(星期四)之前交回，而就代表委任表格而言，不遲於大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。屆時有關代表委任表格將被視為已撤銷論。

二零一八年十一月十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	14
獨立財務顧問函件 .....	15
附錄——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：

「章程」	指	本公司於二零零二年十二月九日獲批准的公司章程(經不時修訂)
「首創置業」或「本公司」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：2868)
「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)，為本公司的附屬公司
「首創鉅大集團」	指	首創鉅大及其附屬公司
「首創鉅大獨立股東」	指	首創鉅大股東，不包括(i)首置投資控股有限公司及首創華星國際投資有限公司(均為首創集團的緊密聯繫人)；及(ii)於第二份經修訂不競爭契據中擁有重大權益的首創鉅大股東
「首創鉅大股東」	指	首創鉅大股份的持有人
「首創鉅大股份」	指	首創鉅大股本中每股面值0.01港元的普通股
「董事會」	指	董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，在中國註冊成立及由北京市政府直接監管的國有企業，為本公司及首創鉅大的控股股東及關連人士
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司就考慮及酌情批准第二份經修訂不競爭契據所召開的臨時股東大會
「首份經修訂不競爭契據」	指	首創置業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，以完全取代原不競爭契據

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司，不包括首創鉅大集團
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的普通股，該等股份於中國境外發行、在聯交所上市及以港元為單位買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全體獨立非執行董事李旺、黃翼忠及劉昕組成，負責就(其中包括)第二份經修訂不競爭契據向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「中毅」	指	中毅資本有限公司，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)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東在第二份經修訂不競爭契據方面的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，不包括(i)首創集團及其各自的緊密聯繫人；及(ii)於第二份經修訂不競爭契據中擁有重大權益的股東
「聯合公告」	指	本公司及首創鉅大就(其中包括)第二份經修訂不競爭契據所訂立日期為二零一八年十月十日的聯合公告
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十一月十三日，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
「上市規則」	指	經不時修訂的聯交所證券上市規則
「非奧特萊斯零售用途」	指	購物中心、百貨公司、超級市場、零售店及其他零售業務，獨立或共同構成物業項目的主要整體商業規劃，而不是物業項目中其他土地使用類型的配套用途
「原不競爭契據」	指	由首創置業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

---

## 釋 義

---

「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
「既有物業項目」	指	(i)首創置業集團持有之海南奧特萊斯綜合項目及麗澤金融商務區項目；及(ii)首創鉅大集團持有之西安國際城項目
「第二份經修訂不競爭契據」	指	首創置業與首創鉅大所訂立日期為二零一八年十月十日的經修訂不競爭契據，以完全取代首份經修訂不競爭契據
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「%」	指	百分比

於本通函中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「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（經聯交所不時修改）。



# 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：  
鍾北辰(總裁)  
李曉斌  
胡衛民  
范書斌

非執行董事：  
蘇健

獨立非執行董事：  
李旺  
黃翼忠  
劉昕

法定地址：  
中國  
北京市  
懷柔區  
開放東路  
13號院4號樓  
第三層辦公區3071室

中國營業地點：  
中國  
北京市  
西城區  
廣寧伯街2號  
金澤大廈17層

香港營業地點：  
香港  
中環  
交易廣場一期  
4602-05室

敬啟者：

### 建議修訂不競爭承諾

#### 緒言

謹此提述聯合公告。於二零一八年十月十日，本公司與其附屬公司首創鉅大訂立第二份經修訂不競爭契據，據此，本公司及首創鉅大分別向對方作出不競爭承諾，以取代根據首份經修訂不競爭契據所作出的不競爭承諾。根據第二份經修訂不競爭契據，將會取消地理劃分之安排，而首創置業及首創鉅大之業務將根據將發展之土地及物業之用途以及業務模式而劃分。有關根據第二份經修訂不競爭契據所作出的不競爭承諾之詳情，請參閱本通函內「第二份經修訂不競爭契據的主要條款」一節。

第二份經修訂不競爭契據將於達成以下先決條件時生效：(i)均已取得本公司及首創鉅大的獨立非執行董事的批准；及(ii)獨立股東及首創鉅大獨立股東分別於本公司及首創鉅大的股東大會上批准。

本通函旨在向閣下提供有關(i)第二份經修訂不競爭契據的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)臨時股東大會的通告。

### 背景資料

#### 原不競爭契據

於二零一四年八月十五日，首創置業與首創鉅大聯合公佈由首創鉅大向其控股股東首創置業收購西安首創國際城（一個位於中國西安的奧特萊斯綜合商業項目）的股權。就此而言，首創置業與首創鉅大於二零一四年十一月十三日訂立原不競爭契據，透過地理劃分而盡量減少本集團與首創鉅大集團之間的潛在競爭。根據原不競爭契據，首創置業已承諾不在中國任何目標城市從事任何物業項目，而首創鉅大已承諾不會於中國任何非目標城市從事任何物業項目。有關原不競爭契據的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十一月二十六日的通函。

#### 首份經修訂不競爭契據

於二零一六年六月八日，首創置業與首創鉅大聯合公佈由首創鉅大向首創置業收購三個位於中國的奧特萊斯綜合商業項目（即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）的權益。為使首創鉅大在上述收購完成後在中國北京、湖州及昆山（均並非目標城市）營運該三個項目，首創置業與首創鉅大於二零一六年六月二十八日訂立首份經修訂不競爭契據以完全取代原不競爭契據。根據首份經修訂不競爭契據：

- (i) 首創置業已向首創鉅大（為本身及代表其附屬公司）承諾，在首份經修訂不競爭契據的有效期內，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，直至首創置業不再持有有關項目任何權益為止）；及

- (ii) 首創鉅大向首創置業(為本身及代表其附屬公司)承諾，在首份經修訂不競爭契據的有效期內，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：(a)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(b)租賃、營運及管理本集團持作投資物業的物業項目內的任何零售部分，其中本集團向首創鉅大集團提出委託或授予首創鉅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選擇權。

有關首份經修訂不競爭契據的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一六年六月三十日的通函。

## 第二份經修訂不競爭契據

首創置業與首創鉅大訂立首份經修訂不競爭契據已有兩年，期間本集團繼續執行以銷售為主的商業運作模式，主要涵蓋住宅物業、城市核心綜合體及土地一級開發，而首創鉅大集團則專注以投資物業為主的商業運作模式，在中國不同城市開發奧特萊斯綜合商業項目。在此期間，首創置業在目標城市不少發展銷售物業項目(主要是住宅物業)的商業機會都無法參與，而儘管首創鉅大並不計劃參與有關機會(因為有關機會與其以投資物業為主及其專注於開發奧特萊斯綜合商業項目的商業模式不一致)，但礙於首份經修訂不競爭契據下的限制，首創置業未能自由地按其酌情權抓住任何此類新商機。另一方面，首創鉅大已成為中國一家成熟的奧特萊斯開發商和運營商，其有意在持續專注於奧特萊斯綜合商業項目的同時，如有合適機會，亦會在全國各地同步擴展其於非奧特萊斯零售用途的投資物業，即非奧特萊斯商場、百貨公司、超級市場、零售店和其他零售業務。

如上文所述，首創置業及首創鉅大認為，首創置業及首創鉅大各自於首份經修訂不競爭契據給予對方的不競爭承諾已有一段時間，尤其是基於地理劃分的安排，應該重新審視，否則將會不可避免的影響首創置業和首創鉅大基於各自業務定位的發展前景，而且也不再是對彼此發展戰略最好的選擇。鑑於首創置業和首創鉅大各自在住宅及寫字樓物業和奧特萊斯綜合商業項目擁有的專業知識和經驗明顯不同，首創置業和首創鉅大認為，相比地理劃分，根據(i)待開發的土地及物業用途，及(ii)商業模式作彼此業務的劃分更加合適。因此，首創置業及首創鉅大已訂立第二份經修訂不競爭契據，以完全取代首份經修訂不競爭契據。



## 第二份經修訂不競爭契據的主要條款

### 不競爭承諾

根據第二份經修訂不競爭契據，目標城市和非目標城市的地理劃分將被廢除，首創置業和首創鉅大的業務將按以下方式劃分和分隔：

- 1) 首創置業向首創鉅大(為其本身及代表其附屬公司)承諾，於第二份經修訂不競爭契據的有效期內，其不會，且會促使其附屬公司不會(透過首創鉅大集團除外)直接或間接從事：
  - (a) 於中國的任何奧特萊斯綜合商業項目的開發、銷售、租賃及管理，惟海南奧特萊斯綜合項目(直至首創置業於當中不再持有任何權益為止)除外；或
  - (b) 於中國任何非奧特萊斯零售用途物業(持有或將持有作投資物業)的開發、租賃、營運及管理；及
- 2) 首創鉅大向首創置業(為其本身及代表其附屬公司)承諾，於第二份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從事：
  - (a) 於中國的任何住宅、寫字樓及酒店物業的開發、銷售、租賃及管理；或
  - (b) 於中國任何非奧特萊斯零售用途物業(持有或將來持有作銷售物業)的開發和銷售，但首創置業須授予首創鉅大有關委託首創鉅大集團根據協議各方不時將予訂立的委託協議租賃、營銷推廣、營運及管理有關物業的任何未出售部分的優先選擇權，而首創鉅大可行使有關權利並接受有關委託。

奧特萊斯綜合商業項目的性質獨特，是指以折扣價格提供品牌產品(如服裝、鞋類和箱包等)的奧特萊斯商店為中心的商業項目，通常位於中央商務區以外的市郊。非奧特萊斯零售用途物業是奧特萊斯商店以外的零售物業，指商場、百貨公司、超市、商舖和其他零售空間，主要以正常零售價格提供各種當季產品，乃單獨或共同構成一項物業項目的主要整體商業部分，而非作為物業項目中其他土地用途類型的輔助或支持功能。

---

## 董事會函件

---

根據第二份經修訂不競爭契據，首創置業將主要從事全中國住宅和寫字樓物業以及非奧特萊斯零售用途物業的開發和銷售，而首創鉅大將主要從事全中國的奧特萊斯綜合商業項目及非奧特萊斯零售用途物業的開發、租賃、運營和管理。

首創置業及首創鉅大根據第二份經修訂不競爭契據分別作出的不競爭承諾不適用於：

- (i) 由首創置業(或本集團的任何成員)或首創鉅大(或首創鉅大集團的任何成員)(視情況而定)於任何公司、私募基金或創投基金或房地產投資信託(各為「**目標實體**」)直接或間接合計持有少於30%之已發行股本或總股本權益，前提為：(a)首創置業(或本集團的任何成員)或首創鉅大(或首創鉅大集團的任何成員)(視情況而定)於目標實體之年投資額須合計不超過首創置業或首創鉅大(視情況而定)經審核總資產(如彼等各自之最近財政年度之年報所公佈)之15%；(b)首創置業(或本集團的任何成員)或首創鉅大(或首創鉅大集團的任何成員)(視情況而定)無權委任有關目標實體的大多數董事或其決策組織的大多數成員；及(c)有關目標實體將不會成為首創置業或首創鉅大之附屬公司而其財務報表將不會併入首創置業或首創鉅大(視情況而定)之賬目；
- (ii) 本集團及首創鉅大集團之既有物業項目；及
- (iii) 本集團或首創鉅大集團(視情況而定)收購或持有物業做自用。

就上文第(i)段所載的例外情況而言，董事會認為本集團或首創鉅大集團(視情況而定)在目標實體中的投資不會導致本公司與首創鉅大之間出現重大業務競爭或對本公司造成重大不利財務影響，原因為：(i)本集團或首創鉅大集團(視情況而定)不會直接或間接持有目標實體30%或以上權益，因此將不會控制目標實體的運營和管理；(ii)本集團或首創鉅大集團(視情況而定)於目標實體的投資將受到規模限制，因為年投資額須合計不超過本公司或首創鉅大(視情況而定)最近經審核總資產之15%；及(iii)目標實體將不會成為本公司或首創鉅大的主要收入來源，因為其財務業績將不會併入本公司或首創鉅大(視情況而定)之賬目。

至於三項既有物業項目：

- (i) 海南奧特萊斯綜合項目是由首創置業間接持有55%權益的奧特萊斯綜合商業項目。首創置業一直與少數股東就可能轉讓其所持海南奧特萊斯綜合項目之少數股東權益而進行磋商，但尚未就商業條款達成共識。首創置業將繼續進行磋商，而首創置業與首創鉅大的共同意向是，由首創置業於第二份經修訂不競爭契據生效日期起計的12個月內將其於海南奧特萊斯綜合項目的全部權益出售予首創鉅大集團，在此之前，海南奧特萊斯綜合項目的租賃、營銷、營運及管理將繼續委託首創鉅大集團負責，而管理費按委託期內海南奧特萊斯綜合項目的總銷售額計算。根據上市規則第14A章，該委託安排構成首創鉅大的持續關連交易，而首創鉅大須遵守上市規則項下不時適用的所有規定。於最後實際可行日期，本集團除於海南奧特萊斯綜合項目的權益外，並無持有任何奧特萊斯綜合商業項目；
- (ii) 麗澤金融商務區項目為混合用途的物業項目，包括購物中心、寫字樓和住宅。誠如首創置業日期為二零一八年九月五日的公告所述，首創置業擬通過在北京產權交易所有限公司公開掛牌轉讓的方式出售持有麗澤金融商務區項目零售部份的控股公司51%股權。完成出售後，首創置業將成為持有麗澤金融商務區項目零售部份的控股公司49%權益的少數股東，而該項目的財務業績將不再併入首創置業的賬目。除了麗澤金融商務區項目外，首創置業並無持有任何包含非奧特萊斯零售用途物業的混合用途租賃物業項目；及
- (iii) 西安國際城包含住宅、店舖、寫字樓及其他配套元素。於最後實際可行日期，首創鉅大幾乎已售出西安國際城所有住宅單位，而未售出的可售面積主要包括迄今待售的寫字樓單位、零售空間和停車位的餘下存貨，並預期將視乎情況、供求、政府政策及並非首創鉅大所能控制之其他因素而於短中期內（即五年內或相若時間）出售。除了西安國際城外，首創鉅大並無持有任何包含住宅及／或寫字樓物業的混合用途租賃物業項目。

## 先決條件

根據首份經修訂不競爭契據，對其重要條款的任何調整或修訂，包括更改目標城市的數目及／或組成，以及首創置業及首創鉅大有關分別於目標城市及非目標城市的物業項目的權利，須待首創置業及首創鉅大的獨立非執行董事及獨立股東均批准後，方始作實。

第二份經修訂不競爭契據將於達成以下先決條件（「該等條件」）時生效：

- (i) 均已取得本公司及首創鉅大的獨立非執行董事就第二份經修訂不競爭契據的批准；及
- (ii) 獨立股東及首創鉅大獨立股東分別於本公司及首創鉅大的股東大會上批准第二份經修訂不競爭契據。

倘若該等條件（不可由訂約方豁免）在二零一八年十二月三十一日或之前（或第二份經修訂不競爭契據的各方可能書面同意的較晚日期）未達成，則第二份經修訂不競爭契據將告終止並對任何一方再無效力。在這種情況下，首份經修訂不競爭契據將維持有效。

### 訂立第二份經修訂不競爭契據的理由

#### 區分商機優勢、經驗及市場地位

根據首創鉅大於二零一五年十二月採納的十三五戰略規劃，其矢志成為中國最大的奧特萊斯營運商之一，並清晰地專注於奧特萊斯綜合商業項目的發展和運營。多年來，首創鉅大集團已建立了一支具有專業技能的團隊，其具備在以下各方面的知識、經驗及實力：(i)租賃方面，已與不同的品牌零售商（包括有關品牌零售商在中國的特許經銷商）建立了業務關係；及(ii)運營和管理方面，能夠有效管理整個奧特萊斯物業的運營（包括配套設施、兒童娛樂區、電影院、餐飲配套和停車位等）。

首創鉅大成為中國成熟的奧特萊斯發展商及運營商後，在繼續專注於奧特萊斯綜合商業項目的同時，利用在零售物業領域的經驗及其品牌零售商網絡及關係，擴展旗下業務和物業組合，以覆蓋全國各地的其他類型的投資零售物業，包括商場和零售店。根據第二份經修訂不競爭契據，首創鉅大集團可依願在任何地方（包括首份經修訂不競爭契據下的非目標城市）從事此類非奧特萊斯零售物業。憑藉其通過奧特萊斯綜合商業項目積累的實力和建立的市場地位，首創鉅大已準備充分進軍非奧特萊斯零售物業業務。

另一方面，於投資物業（包括奧特萊斯綜合商業項目、商場、零售店及其他出租的零售業務）的開發和運營將由首創鉅大集團作為指定平台進行的同時，本集團將繼續以銷售為主的商業模式，繼續保持其專注銷售物業方面（特別是住宅物業）的戰略重點。在擴張版圖方面，本集團的戰略是鞏固其在京津冀、長三角和粵港澳大灣區此三大城市群的市場佔有率。

誠如上文所述，由於首份經修訂不競爭契據下的地域限制，不少首創置業於過往在首創鉅大目標城市遇到發展物業項目（主要是住宅物業）的商業機會都無法參與，而首創鉅大亦因為不符合其以投資為主的商業模式未參與有關機會。因此，透過第二份經修訂不競爭契據，本集團將能夠參與在目標城市的此類商業機會（主要是住宅及寫字樓項目方面），以實現公司在上述三大核心城市群的地域擴張目標。

### 區分資金來源

住宅項目的開發通常需要投入大量資金以購入土地和支付項目前期開發之資本支出，同時需要項目融資以用於住宅物業的後續開發。首創鉅大以投資物業模式運作，因此，其並無所需的強勁現金流以撥付資金密集型住宅項目。考慮到現金流的因素，首創鉅大認為最適宜將內部現金資源留作其奧特萊斯綜合物業項目的一般營運資金，而非用於其並無專業知識和經驗的資金密集型住宅項目。在利率攀升且外部融資成本不斷增加的宏觀經濟環境中，首創鉅大認為依靠銀行借款為住宅項目提供資金對其而言並非有利，且亦無法保證項目之成功。

鑑於上述情況，訂立第二份經修訂不競爭契據有望通過以下方式令本集團和首創鉅大互惠互利：(i)通過根據土地和物業的用途以及商業模式做專業化的劃分，進一步加強和提升本集團和首創鉅大集團各自的市場定位；及(ii)允許本集團及首創鉅大集團發揮自身分別在住宅及寫字樓銷售物業，零售用途投資物業方面的經驗及專業知識，擴展自身在中國的業務及市場佔有率，而毋須受到不必要的地域限制，從而提升自身的土地儲備、物業組合以及面對行業內其他對手時的競爭力。

### 有關本公司的資料

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。本集團為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體（透過首創鉅大集團）、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大核心業務線，並以高新產業地產及文創產業等創新業務為補充。除海南奧特萊斯綜合項目及麗澤金融商務區項目外，首創置業目前從事銷售和開發住宅及／或寫字樓商業物業項目。

## 有關首創鉅大的資料

首創鉅大於開曼群島註冊成立，首創鉅大股份於聯交所主板上市（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，集中在中國開發、營運及管理奧特萊斯綜合商業項目及零售商業物業項目。除西安國際城外，首創鉅大目前持有的所有其他物業項目均為奧特萊斯綜合商業項目而不包含住宅及／或寫字樓商業物業。

## 臨時股東大會

臨時股東大會將予召開，以供獨立股東考慮及以普通決議案方式酌情批准第二份經修訂不競爭契據。首創集團及其各自之緊密聯繫人以及任何於第二份經修訂不競爭契據中擁有重大權益的人士均須就臨時股東大會上提呈的有關決議案放棄投票。

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第二份經修訂不競爭契據中擁有重大權益。儘管如此，鍾北辰先生基於彼在首創鉅大出任董事，已就批准第二份經修訂不競爭契據的相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會（由本公司全體獨立非執行董事組成）已經成立，旨在就第二份經修訂不競爭契據向獨立股東提供意見。本公司已在獨立董事委員會批准下委任中毅為獨立財務顧問，以就第二份經修訂不競爭契據向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

臨時股東大會將於二零一八年十一月三十日（星期五）上午九時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層召開，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

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。有關股東大會可於相關公告刊登後舉行。

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

---

## 董事會函件

---

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

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

### 推薦建議

閣下請留意載於本通函第14頁的獨立董事委員會的意見函件。經考慮獨立財務顧問的意見後（全文載於通函第15至32頁），獨立董事委員會認為，第二份經修訂不競爭契據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，獨立董事委員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第二份經修訂不競爭契據的普通決議案。

董事認為，第二份經修訂不競爭契據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第二份經修訂不競爭契據的普通決議案。

### 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

第二份經修訂不競爭契據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。倘第二份經修訂不競爭契據之任何條件並無達成，第二份經修訂不競爭契據將不會成為無條件，第二份經修訂不競爭契據將不會生效。

本公司的股東及有意投資者於買賣或擬買賣股份或本公司的任何其他證券時，務須審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
董事長  
李松平  
謹啟

二零一八年十一月十四日

以下為獨立董事委員會就(其中包括)第二份經修訂不競爭契據致獨立股東的函件，以供載入本通函。



# 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)

### 建議修訂不競爭承諾

敬啟者：

我們謹此提述本公司於二零一八年十一月十四日刊發的通函，本函屬其中一部分(「通函」)。除另有列明外，通函所界定的詞語在本函件內具有相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，就第二份經修訂不競爭契據向閣下提供意見，有關詳情載於通函的「董事會函件」一節。中毅已獲委任為獨立財務顧問，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(當中載有其推薦建議及達致推薦建議時所考慮的主要因素)全文載於通函第15至32頁。

經考慮第二份經修訂不競爭契據的條款及條件與獨立財務顧問於其意見函件內所述意見和推薦建議後，我們認為第二份經修訂不競爭契據乃按照一般商務條款進行，而有關條款屬公平合理並且符合本公司及股東的整體利益。

基於上文所述，我們推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈以批准第二份經修訂不競爭契據的各項決議案。

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  
獨立非執行董事  
李旺先生  
黃翼忠先生  
劉昕先生  
謹啟

二零一八年十一月十四日



敬啟者：

## 建議修訂不競爭承諾

### 緒言

謹此提述吾等獲 貴公司委聘就第二份經修訂不競爭契據向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載列於日期為二零一八年十一月十四日致股東之通函（「**通函**」），而本函件亦轉載入通函內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所賦予之相同涵義。

中毅已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以(i)就第二份經修訂不競爭契據之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及屬正常商業條款提出推薦建議；(ii)就第二份經修訂不競爭契據是否符合 貴公司及股東之整體利益提出推薦建議；及(iii)就於臨時股東大會上如何投票向獨立股東提供意見。訂立第二份經修訂不競爭契據之理由之詳情載於通函「董事會函件」（「**董事會函件**」）一節。

於二零一八年十月十日， 貴公司與其附屬公司首創鉅大訂立第二份經修訂不競爭契據，據此， 貴公司及首創鉅大分別向對方作出不競爭承諾，以取代根據首份經修訂不競爭契據所作出的不競爭承諾。根據第二份經修訂不競爭契據，將會取消地理劃分之安排，而首創置業及首創鉅大之業務將根據將發展之土地及物業之用途以及商業模式而劃分。

臨時股東大會將予召開，以供獨立股東考慮及以普通決議案方式酌情批准第二份經修訂不競爭契據。首創集團及其各自之緊密聯繫人以及任何於第二份經修訂不競爭契據中擁有重大權益的人士均須就臨時股東大會上提呈的有關決議案放棄投票。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或其各自主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自任何聯繫人並無任何關係，因而被認為適宜就第二份經修訂不競爭契據向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年內，吾等並無擔任 貴公司之任何財務顧問。除就目前獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之正常專業費用外，概無存在任何安排以使吾等已從或將從 貴公司、其附屬公司或彼等各自控股股東收取任何費用或利益而會被合理認為與吾等的獨立性有關。因此，吾等認為就第二份經修訂不競爭契據而言，吾等具獨立性以擔任獨立財務顧問。

### 意見之基準

於制訂吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等倚賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及由董事及 貴公司管理層提供予吾等之資料及聲明。吾等已假設董事及 貴公司管理層提供之一切資料及聲明(彼等須就此承擔唯一及全部責任)乃於作出時屬真實及準確，且於最後實際可行日期繼續屬真實及準確，而倘若於最後實際可行日期後吾等的意見出現任何重大變動，將盡快告知股東。吾等亦已假設董事於通函作出之一切信念、意見、預期及意向陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實、準確及完整性，或吾等獲提供之 貴公司、其顧問及／或董事、 貴公司管理層(倘適用)表達之意見之合理性。董事確認就彼等所深知，彼等相信吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實或資料，當中作出的聲明及發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且概無遺漏其他事實或聲明致使通函所載任何陳述(包括本函件)有所誤導。

吾等認為，吾等已遵照上市規則採取足夠及必要步驟，為達致吾等之意見提供合理基礎及知情見解。

董事願就通函所載資料的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，就彼等所深知，通函所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏任何其他事實，足以令通函所載任何陳述產生誤導。

吾等作為獨立財務顧問，概不對通函任何部分(本意見函件除外)之內容負責。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對由 貴公司或 貴公司代表出具或作出的資料、意見或聲明進行任何獨立核證，亦無對 貴公司、彼等各自附屬公司或聯繫人(倘適用)或第二份經修訂不競爭契據涉及的任何其他人士(如首創鉅大)的業務事務、資產及負債或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮第二份經修訂不競爭契據對 貴集團或股東之稅務影響。 貴公司已就第二份經修訂不競爭契據及編製通函(本函件除外)獲其本身專業顧問提供意見。

吾等已假設將會在並無豁免、修訂、增訂或延遲執行任何條款或條件之情況下，根據通函所載條款及條件實行第二份經修訂不競爭契據。吾等假設就取得第二份經修訂不競爭契據所需之所有必要政府、監管或其他方面之批文及同意而言，將不會出現任何延遲或限制、條件或約束，以致於對第二份經修訂不競爭契據預期衍生之擬定利益構成重大不利影響。此外，吾等之意見必然以最後實際可行日期當時之金融、市場、經濟、行業特定及其他條件以及於該日吾等可獲得之資料為基礎。

本函件之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

### 所考慮之主要因素

於達致對第二份經修訂不競爭契據之意見時，吾等已考慮下列因素：

#### 1. 有關 貴集團的背景資料

如董事會函件所述， 貴集團為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體(透過首創鉅大集團)、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大核心業務線，並以高新產業地產及文創產業等創新業務為補充。除海南奧特萊斯綜合項目及麗澤金融商務區項目外，首創置業目前從事銷售和開發住宅及／或寫字樓商業物業項目。摘錄自 貴公司最近期刊發財務報表(即其截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告(「中期報告」))的 貴集團若干財務資料概要載於下文。

## 獨立財務顧問函件

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
營業收入	7,116,813	7,368,346
歸屬於母公司股東的淨利潤	736,528	646,199
	於	於
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產合計	156,895,631	141,421,169
負債合計	122,900,315	109,489,636
歸屬於母公司股東權益合計	24,882,365	20,932,623

截至二零一八年六月三十日止六個月，首創置業錄得營業收入約人民幣7,116,813,000元，較截至二零一七年六月三十日止六個月產生的營業收入約人民幣7,368,346,000元下跌約3.4%。此外，截至二零一八年六月三十日止六個月首創置業錄得歸屬於母公司股東權益合計約人民幣736,528,000元，較截至二零一七年六月三十日止六個月歸屬於母公司股東權益合計約人民幣646,199,000元增加約14.0%。如中期報告所述，截至二零一八年六月三十日止六個月，(i)合約銷售總面積約為1,363,000平方米，較二零一七年同期增加約26.4%；及(ii)每平方米平均售價為人民幣26,460元，較二零一七年同期增加約16.5%。

於二零一八年六月三十日，貴公司擁有綜合資產合計、負債合計及歸屬於母公司股東權益合計分別約人民幣156,895,631,000元、人民幣122,900,315,000元及人民幣24,882,365,000元。

## 2. 第二份經修訂不競爭契據之背景資料

### 2.1 原不競爭契據

董事會函件陳述，於二零一四年八月十五日，首創置業與首創鉅大聯合公佈由首創鉅大向其控股股東首創置業收購西安首創國際城（一個位於中國西安的奧特萊斯綜合商業項目）的股權。就此而言，首創置業與首創鉅大於二零一四年十一月十三日訂立原不競爭契據，透過地理劃分而盡量減少貴集團與首創鉅大集團之間的潛在競爭。根據原不競爭契據，首創置業已承諾不在中國任何目標城市從事任何物業項目，而首創鉅大已承諾不會於中國任何非目標城市從事任何物業項目。有關原不競爭契據的更多詳情，請參閱貴公司日期為二零一四年十一月二十六日的通函。

### 2.2 首份經修訂不競爭契據

董事會函件進一步陳述，於二零一六年六月八日，首創置業與首創鉅大聯合公佈由首創鉅大向首創置業收購三個位於中國的奧特萊斯綜合商業項目（即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）的權益。為使首創鉅大在上述收購完成後在中國北京、湖州及昆山（均並非目標城市）營運該三個項目，首創置業與首創鉅大於二零一六年六月二十八日訂立首份經修訂不競爭契據以完全取代原不競爭契據。根據首份經修訂不競爭契據：

- (i) 首創置業已向首創鉅大（為本身及代表其附屬公司）承諾，在首份經修訂不競爭契據的有效期內，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，直至首創置業不再持有有關項目任何權益為止）；及
- (ii) 首創鉅大向首創置業（為本身及代表其附屬公司）承諾，在首份經修訂不競爭契據的有效期內，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：(a)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(b)租賃、營運及管理貴集團持作投資物業的物業項目內的任何零售部分，其中貴集團向首創鉅大集團提出委託或授予首創鉅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選擇權。

有關首份經修訂不競爭契據的更多詳情，請參閱 貴公司日期為二零一六年六月三十日的通函。

### **2.3 第二份經修訂不競爭契據**

董事會函件陳述，首創置業與首創鉅大訂立首份經修訂不競爭契據已有兩年，期間 貴集團繼續執行以銷售為主的商業運作模式，主要涵蓋住宅物業、城市核心綜合體及土地一級開發，而首創鉅大集團則專注以投資物業為主的商業運作模式，在中國不同城市開發奧特萊斯綜合商業項目。在此期間，首創置業在目標城市不少發展銷售物業項目（主要是住宅物業）的商業機會都無法參與，而儘管首創鉅大並不計劃參與有關機會（因為有關機會與其以投資物業為主及其專注於開發奧特萊斯綜合商業項目的商業模式不一致），但礙於首份經修訂不競爭契據下的限制，首創置業未能按其酌情權抓住任何此類新商機。另一方面，首創鉅大已成為中國一家成熟的奧特萊斯開發商和運營商，其有意在持續專注於奧特萊斯綜合商業項目的同時，如有合適機會，亦會在全國各地同步擴展其於非奧特萊斯零售用途的投資物業，即非奧特萊斯商場、百貨公司、超級市場、零售店和其他零售業務。

如上文所述，首創置業及首創鉅大認為，首創置業及首創鉅大各自於首份經修訂不競爭契據給予對方的不競爭承諾已有一段時間，尤其是基於地理劃分的安排，應該重新審視，否則將會不可避免的影嚮首創置業和首創鉅大基於業務定位的發展前景，而且也不再是對彼此發展戰略最好的選擇。鑑於首創置業和首創鉅大各自在住宅及寫字樓物業和奧特萊斯綜合商業項目擁有的專業知識和經驗明顯不同，首創置業和首創鉅大認為，相比地理劃分，根據(i)待開發的土地及物業用途，及(ii)商業模式作彼此業務的劃分更加合適。因此，首創置業及首創鉅大已訂立第二份經修訂不競爭契據，以完全取代首份經修訂不競爭契據。

### 3. 目標城市之概覽

#### 3.1 目標城市

根據董事會函件，目標城市包括17個城市，即(1)西安；(2)杭州；(3)南京；(4)濟南；(5)長沙；(6)福州；(7)武漢；(8)合肥；(9)昆明；(10)鄭州；(11)南昌；(12)南寧；(13)長春；(14)哈爾濱；(15)蘇州；(16)廈門；及(17)大連。

根據第一財經進行並於二零一七年五月公佈結果的調查，目標城市分為以下級別：

#### 新一線城市

1. 杭州
2. 武漢
3. 蘇州
4. 西安
5. 南京
6. 鄭州
7. 長沙

#### 二線城市

1. 昆明
2. 大連
3. 廈門
4. 合肥
5. 福州
6. 哈爾濱
7. 濟南
8. 長春
9. 南寧
10. 南昌

資料來源：第一財經

上述級別根據多項因素排列，例如：頂級品牌進駐情況、當地生產總值、人均收入、學校質素、財富500強企業進駐情況、航空交通量、外交使團數目、國內航線數目等。所有目標城市均屬於「新一線城市」或「二線城市」，顯示着目標城市是中國其中最具影響力和生產力的城市，而相關城市的級別是緊隨「一線城市」（即中國四個發展最成熟的城市—北京、上海、廣州和深圳（北上廣深））之後。

二零一八年六月，中國經濟網發表了二零一七年中國城市宜居競爭力排行榜，列出中國40個最宜居城市。在中國40個最宜居城市當中，當中13個亦是目標城市。該等目標城市的相關排名如下：

### 二零一七年中國城市宜居競爭力排行榜

- 3.杭州
- 6.南京
- 11.廈門
- 14.武漢
- 16.長沙
- 17.蘇州
- 18.福州
- 21.大連
- 23.合肥
- 24.西安
- 28.南昌
- 30.濟南
- 39.昆明

資料來源：中國經濟網

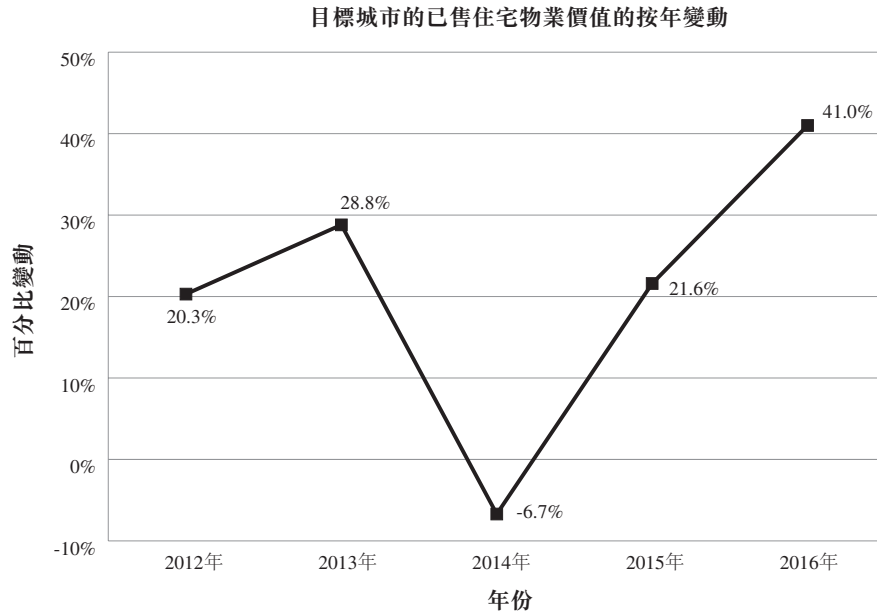
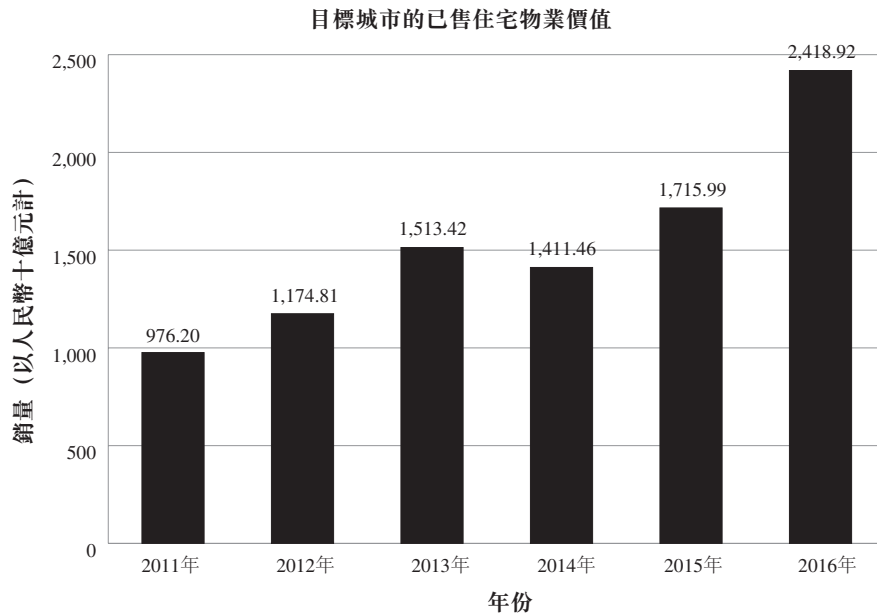
此外，值得注意的是，其中四個目標城市（即杭州、蘇州、南京和合肥）位於長江三角洲，而長江三角洲是 貴集團為鞏固其市場佔有率的三大城市群之一（如本函件第4節所進一步論述）。

### 3.2 目標城市物業市場概覽

根據國家統計局編制的中國統計年鑒2017中的數據和蘇州市統計局編制的其他數據，二零一六年（於最後實際可行日期從上述資料來源可取得相關數據之最近一年）目標城市內出售的住宅和商業物業的總價值約為人民幣29,046億元。該價值佔二零一六年全中國出售的住宅和商業物業總價值（約人民幣117,627億元）的約24.7%。



近年來，目標城市的物業銷售價值快速增長。下圖顯示二零一一年至二零一六年間目標城市的已售住宅物業價值以及二零一二年至二零一六年的相應按年變動：



資料來源：國家統計局和蘇州市統計局

除二零一四年外，目標城市已售住宅物業的價值在相關年度內每年均呈上升趨勢，由二零一一年的約人民幣9,762億元上升至二零一六年的約人民幣24,189億元，期內的複合年增長率（「複合年增長率」）約為19.9%。根據國家信息中心發表的一篇文章，中國房地產市場的不同基準數據顯示，由於用於物業開發方面的資本及投資、增購土地步伐放緩、物業售價上升幅度放緩、銀行收緊房地產貸款等因素，令房地產市場於二零一四年顯著下滑。中國中央政府其後採取寬鬆措施，例如於二零一四年十一月降低利率以穩定房地產市場。

董事會函件指出，除了住宅項目外，首創置業亦將有權在第二份經修訂不競爭契據生效後開拓目標城市的寫字樓開發項目。吾等已嘗試從上述資料來源編制目標城市內已售寫字樓物業價值的相關數據，但留意到除了住宅物業外，只有「商業物業」此一般類別似乎代表了各種類型的非住宅物業，包括但不限於寫字樓、零售、酒店、工業、倉庫等物業。因此，無法從上述來源取得所有目標城市僅就寫字樓項目而言的進一步銷售細分資料，因此吾等無法為了本函件而呈列有關數據。無論如何，值得注意的是，二零一六年目標城市的已售住宅物業價值約為人民幣24,189億元，佔二零一六年目標城市的已售住宅和商業物業總價值（約人民幣29,046億元）的約83.3%。因此，上文所呈列的住宅物業銷售分析已經合理地顯示出通過第二份經修訂不競爭契據將會為 貴集團帶來的潛在商機的顯著部份。

#### 4. 訂立第二份經修訂不競爭契據的理由

下文乃摘錄自董事會函件的相關章節。

##### **區分商機優勢、經驗及市場地位**

根據首創鉅大於二零一五年十二月採納的十三五戰略規劃，其矢志成為中國最大的奧特萊斯營運商之一，並清晰地專注於奧特萊斯綜合商業項目的發展和運營。多年來，首創鉅大集團已建立了一支具有專業技能的團隊，其具備在以下各方面的知識、經驗及實力：(i)租賃方面，已與不同的品牌零售商（包括有關品牌零售商在中國的特許經銷商）建立了業務關係；及(ii)運營和管理方面，能夠有效管理整個奧特萊斯物業的運營（包括配套設施、兒童娛樂區、電影院、餐飲配套和停車位等）。

首創鉅大成為中國成熟的奧特萊斯發展商及運營商後，在繼續專注於奧特萊斯綜合商業項目的同時，利用在零售物業領域的經驗及其品牌零售商網絡及關係，擴展旗下業務和物業組合，以覆蓋全國各地的其他類型的投資零售物業，包括商場和零售店。根據第二份經修訂不競爭契據，首創鉅大集團可依願在任何地方（包括首份經修訂不競爭契據下的非目標城市）從事此類非奧特萊斯零售物業。憑藉其通過奧特萊斯綜合商業項目積累的實力和建立的市場地位，首創鉅大已準備充分進軍非奧特萊斯零售物業業務。

另一方面，於投資物業（包括奧特萊斯綜合商業項目、商場、零售店及其他出租的零售業務）的開發和運營將由首創鉅大集團作為指定平台進行的同時，貴集團將繼續以銷售為主的商業模式，繼續保持其專注銷售物業方面（特別是住宅物業）的戰略重點。在擴張版圖方面，貴集團的戰略是鞏固其在京津冀、長三角和粵港澳大灣區此三大城市群的市場佔有率。

誠如上文所述，由於首份經修訂不競爭契據下的地域限制，首創置業於過往在首創鉅大目標城市遇到發展物業項目（主要是住宅物業）的商業機會都無法參與，而首創鉅大亦因為不符合其以投資物業為主的商業模式未參與有關機會。因此，透過第二份經修訂不競爭契據，貴集團將能夠參與在目標城市的此類商業機會（主要是住宅及寫字樓項目方面），以實現公司在上述三大核心城市群的地域擴張目標。

### **區分資金來源**

住宅項目的開發通常需要投入大量資金以購入土地和支付項目前期開發之資本支出，同時需要項目融資以用於住宅物業的後續開發。首創鉅大以投資物業模式運作，因此，其並無需強大現金流以撥付資金密集型住宅項目。考慮到現金流的因素，首創鉅大認為最適宜將內部現金資源留作其奧特萊斯綜合物業項目的一般營運資金，而非用於其並無專業知識和經驗的資金密集型住宅項目。在利率攀升致融資成本不斷增加的宏觀經濟環境中，首創鉅大認為依靠銀行借款為住宅項目提供資金對其而言並非有利，且亦無法保證項目之成功。

鑑於上述情況，訂立第二份經修訂不競爭契據有望通過以下方式令 貴集團和首創鉅大集團互惠互利：(i)通過根據土地和物業的用途以及商業模式做專業化的劃分，進一步加強和提升 貴集團和首創鉅大集團各自的市場定位；及(ii)允許 貴集團及首創鉅大集團發揮自身分別在住宅及寫字樓銷售物業，零售用途投資物業方面的經驗及專業知識，擴展自身在中國的業務及市場佔有率，而毋須受到不必要的地域限制，從而提升自身的土地儲備、物業組合以及面對行業內其他對手時的競爭力。

經考慮上述因素後，吾等認為，第二份經修訂不競爭契據將讓 貴集團能夠進軍目標城市內有關住宅及寫字樓開發的龐大物業市場，如本函件第3節所述，此代表絕佳機會，有潛力在第二份經修訂不競爭契據生效後通過開拓這些先前無法開拓的市場（即目標城市的住宅和寫字樓開發）而為 貴集團的財務狀況提供積極貢獻。此外，根據第二份經修訂不競爭契據以物業類型及業務模式作劃分，而非根據首份經修訂不競爭契據在目前生效的地理位置劃分方式，對 貴集團及首創鉅大集團來說更具商業意義，更切合各方所面對的實際情況，並可讓 貴集團及首創鉅大集團發揮各自的專業知識，即在全國各地由 貴集團開發住宅及寫字樓項目以及由首創鉅大集團開發奧特萊斯，而毋須施加任何人為的地理限制以致錯失首創鉅大集團亦不參與的商機（此正是 貴集團根據首份經修訂不競爭契據目前所面對的情況）。

## 5. 第二份經修訂不競爭契據

### 5.1 第二份經修訂不競爭契據的主要條款

董事會函件載列，目標城市和非目標城市的地理劃分將被廢除，首創置業和首創鉅大的業務將按以下方式劃分和分隔：

- 1) 首創置業向首創鉅大（為其本身及代表其附屬公司）承諾，於第二份經修訂不競爭契據的有效期內，其不會，且會促使其附屬公司不會（透過首創鉅大集團除外）直接或間接從事：
  - (a) 於中國的任何奧特萊斯綜合商業項目的開發、銷售、租賃及管理，惟海南奧特萊斯綜合項目（直至首創置業於當中不再持有任何權益為止）除外（「首創置業奧特萊斯受限制業務」）；或

- (b) 於中國任何非奧特萊斯零售用途物業(持有或將持有作投資物業)的開發、租賃、營運及管理(「首創置業非奧特萊斯零售用途受限制業務」及連同上文段(a)統稱為「首創置業受限制業務」);及
- 2) 首創鉅大向首創置業(為其本身及代表其附屬公司)承諾,於第二份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從事:
  - (a) 於中國的任何住宅、寫字樓及酒店物業的開發、銷售、租賃及管理;或
  - (b) 於中國任何非奧特萊斯零售用途物業(持有或將來持有作銷售物業)的開發和銷售,但首創置業須授予首創鉅大有關委託首創鉅大集團根據協議各方不時將予訂立的委託協議租賃、營銷推廣、營運及管理有關物業的任何未出售部分的優先選擇權,而首創鉅大可行使有關權利並接受有關委託。

董事會函件進一步載列,奧特萊斯綜合商業項目的性質獨特,是指以折扣價格提供品牌產品(如服裝、鞋類和箱包等)的奧特萊斯商店為中心的商業項目,通常位於中央商務區以外的市郊。非奧特萊斯零售用途物業是奧特萊斯商店以外的零售物業,指商場、百貨公司、超市、商舖和其他零售空間,主要以正常零售價格提供各種當季產品,乃單獨或共同構成一項物業項目的主要整體商業部分,而非作為物業項目中其他土地用途類型的輔助或支持功能。

根據第二份經修訂不競爭契據,首創置業將主要從事住宅和寫字樓物業以及非奧特萊斯零售用途物業的開發和銷售,而首創鉅大將主要從事全中國的奧特萊斯綜合商業項目及非奧特萊斯零售用途物業的開發、租賃、運營和管理。

首創置業及首創鉅大根據第二份經修訂不競爭契據分別作出的不競爭承諾不適用於(統稱「該等豁免」):

- (i) 由首創置業(或 貴集團的任何成員)或首創鉅大(或首創鉅大集團的任何成員)(視情況而定)於任何目標實體(即公司、私募基金或創投基金或房地產投資信託)直接或間接合計持有少於30%之已發行股本或總股本權益,前提為:(a)首創置業(或 貴集團的任何成員)或首創鉅大(或首創鉅大集團的任何成員)(視情況而定)於目標實體之年投資額須合計不超過首創置業或首創鉅大(視情況而定)經審核總資產(如彼等各自之最近財政年度之年報所公佈)之15%;(b)首創置業

(或 貴集團的任何成員) 或首創鉅大(或首創鉅大集團的任何成員)(視情況而定) 無權委任有關目標實體的大多數董事或其決策組織的大多數成員；及(c)有關目標實體將不會成為首創置業或首創鉅大之附屬公司而其財務報表將不會併入首創置業或首創鉅大(視情況而定)之賬目；

(ii) 貴集團及首創鉅大集團之既有物業項目；及

(iii) 貴集團或首創鉅大集團(視情況而定)收購或持有物業做自用。

就上文第(i)段所載的例外情況而言，董事會認為 貴集團或首創鉅大集團(視情況而定)在目標實體中的投資不會導致 貴公司與首創鉅大之間出現重大業務競爭或對 貴公司造成重大不利財務影響，原因為：(i) 貴集團或首創鉅大集團(視情況而定)不會直接或間接持有目標實體30%或以上權益，因此將不會控制目標實體的運營和管理；(ii) 貴集團或首創鉅大集團(視情況而定)於目標實體的投資將受到規模限制，因為年投資額須合計不超過 貴公司或首創鉅大(視情況而定)最近經審核總資產之15%；及(iii)目標實體將不會成為 貴公司或首創鉅大的主要收入來源，因為其財務業績將不會併入 貴公司或首創鉅大(視情況而定)之賬目。

有關既有物業項目之進一步資料，請參閱董事會函件內「第二份經修訂不競爭契據的主要條款－不競爭承諾」一節。就董事會函件所述的既有物業項目以及該等項目並不納入第二份經修訂不競爭契據而言，吾等有以下觀察：

(i) 就海南奧特萊斯綜合項目而言，其目前由首創置業間接持有55%權益。首創置業一直與少數股東就可能轉讓其所持海南奧特萊斯綜合項目之少數股東權益而進行磋商，而首創置業與首創鉅大的共同意向是，由首創置業於第二份經修訂不競爭契據生效日期起計的12個月內將其於海南奧特萊斯綜合項目的全部權益出售予首創鉅大集團。由於海南奧特萊斯綜合項目目前由首創置業間接持有55%權益，海南奧特萊斯綜合項目並不納入第二份經修訂不競爭契據是對 貴集團有利，因為 貴集團能夠繼續享有海南奧特萊斯綜合項目帶來的經濟利益，直至整個項目最終出售予首創鉅大集團，其時 貴公司仍能夠享受此類經濟利益，因為首創鉅大是一間由 貴公司擁有約72.94%權益的間接非全資附屬公司。

- (ii) 就麗澤金融商務區項目而言，由於在 貴公司日期為二零一八年九月五日的公告所述的公開掛牌轉讓完成後，首創置業將成為持有麗澤金融商務區項目零售部份的49%權益的少數股東，麗澤金融商務區項目並不納入第二份經修訂不競爭契據是對 貴集團有利，因為 貴集團能夠繼續享有其於該項目的少數股權帶來的經濟利益。
- (iii) 西安國際城方面，董事會函件提及首創鉅大幾乎已售出西安國際城所有住宅單位，根據首創鉅大截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告，餘下未售出的建築面積（「**建築面積**」）約為483,899平方米。此與中期報告所載 貴公司於二零一八年六月三十日的可售土地儲備總額（建築面積約11,916,060平方米）相比，屬於一個相對不重要的項目。儘管西安國際城並不納入第二份經修訂不競爭契據，惟因首創鉅大是一間由 貴公司擁有約72.94%權益的間接非全資附屬公司，故 貴公司仍能夠享受該項目帶來的經濟利益。

經考慮上述因素，以及如本函件第3節所說明，根據第二份經修訂不競爭契據將對 貴集團開放的目標城市住宅及寫字樓發展項目的龐大物業市場代表絕佳機遇，吾等認為，既有物業項目並不納入第二份經修訂不競爭契據對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

## 5.2 吾等對第二份經修訂不競爭契據的分析

吾等於下文概列根據第一份經修訂不競爭契據（於最後實際可行日期現正生效）從 貴集團的角度而言的允許經營及禁止經營的業務。

### 允許經營

- 非目標城市內不同類型的非奧特萊斯物業開發，如住宅、寫字樓、購物中心、百貨公司、超級市場、零售店、酒店及其他商業物業。
- 海南奧特萊斯綜合項目，直至首創置業不再持有有關項目任何權益為止（僅為過渡安排）。

### 禁止經營

- 進行、從事、投資、參與任何目標城市的任何物業項目或以其他方式擁有當中權益。
- 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，直至首創置業不再持有有關項目任何權益為止）。

吾等進一步概列根據建議的第二份經修訂不競爭契據從 貴集團的角度而言的允許經營業務及首創置業受限制業務（須符合本函件第5.1節所述的該等豁免）。

### 允許經營

- 於中國不同類型的物業開發，如住宅、寫字樓、酒店及其他商業物業以作銷售及／或投資。
- 於中國的非奧特萊斯零售用途（即購物中心、百貨公司、超級市場、零售店等）開發，僅作銷售。
- 海南奧特萊斯綜合項目，直至首創置業不再持有有關項目任何權益為止（僅為過渡安排），而首創置業與首創鉅大的共同意向是，在首創置業向少數股東整合股權後，於第二份經修訂不競爭契據生效之日起計的12個月內將其於海南奧特萊斯綜合項目的全部權益出售予首創鉅大集團。

### 首創置業受限制業務

- 於中國開發、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，直至首創置業不再持有有關項目任何權益為止）（即首創置業奧特萊斯受限制業務）。
- 於中國任何非奧特萊斯零售用途物業（持有或將持有作投資物業）的開發、租賃、營運及管理（即首創置業非奧特萊斯零售用途受限制業務）。

就第二份經修訂不競爭契據對 貴集團的利弊而言，吾等謹請獨立股東垂注以下吾等的觀察所得：

- (i) 貴集團將放棄參與首創置業受限制業務的權利，即(a)首創置業奧特萊斯受限制業務；(b)首創置業非奧特萊斯零售用途受限制業務。
- (ii) 另一方面， 貴集團有權(a)參與於全中國不同類型的物業開發，如住宅、寫字樓、酒店及其他商業物業以作銷售及／或投資；及(b)於中國的非奧特萊斯零售用途（即購物中心、百貨公司、超級市場、零售店等）開發，僅作銷售。



- (iii) 就 貴集團根據第二份經修訂不競爭契據將放棄的首創置業奧特萊斯受限制業務而言，吾等已與 貴集團管理層討論並得知，就開發奧特萊斯綜合商業項目而言， 貴集團目前本身不具備開發該業務的專業知識和人員，因為進行此項業務所需的人員隸屬於首創鉅大集團，由於相關的專業知識、經驗和人力資源目前由首創鉅大集團而非 貴集團擁有，因此 貴集團無意在可預見的未來經營首創置業奧特萊斯受限制業務。
- (iv) 就 貴集團根據第二份經修訂不競爭契據放棄的首創置業非奧特萊斯零售用途受限制業務而言，吾等從 貴集團管理層處得知，由首創鉅大集團採納的開發持有作投資的非奧特萊斯零售用途物業為以投資物業為主的商業模式，與 貴集團執行多年並取得佳績的以銷售為主的商業模式並不相容。特別是，開發住宅和寫字樓項目(屬 貴集團所掌握的專業知識)需要大量資金和第三方融資以支持開發成本，包括但不限於土地購置成本和建設成本。該模式依賴 貴集團隨後把握時機銷售已落成物業，以獲得所需現金流入以償還任何未償還第三方融資，從而將項目的融資成本降至最低以令到利潤最大化。 貴集團的管理團隊一直專擅此項特定商業模式。另一方面，首創置業非奧特萊斯零售用途受限制業務依賴於持有已開發物業作為投資物業，從而在長期內產生穩定的租金收入來源，同時在物業的整個使用期內會產生管理及維護成本。首創鉅大集團的管理團隊一直專擅此項特定商業模式。由於這種以物業投資為主的業務模式與 貴集團執行多年並取得驕人佳績的以銷售為主的商業模式並不相容，而由於相關的專業知識、經驗和人力資源目前由首創鉅大集團而非 貴集團擁有，因此 貴集團無意在可預見的未來進行此類項目。
- (v) 儘管在第二份經修訂不競爭契據生效後， 貴集團將不可直接參與首創置業奧特萊斯受限制業務和首創置業非奧特萊斯零售用途受限制業務，但仍可以通過首創鉅大(其根據第二份經修訂不競爭契據可進行此類業務)間接參與有關業務，首創鉅大是 貴公司擁有約72.94%權益的間接非全資附屬公司。因此，儘管第二份經修訂不競爭契據對 貴集團施加限制，但 貴集團仍可透過首創鉅大集團享有該等業務產生的經濟利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (vi) 此外，根據第二份經修訂不競爭契據向 貴集團開放的目標城市將讓 貴集團能夠進軍目標城市的龐大物業市場，如本函件第3.2節所述，有關市場於二零一六年已售出的住宅物業價值約為人民幣24,189億元。向 貴集團開放目標城市創造出上佳潛力，讓 貴集團能夠運用其專業知識（在開發住宅及寫字樓項目）方面抓緊目前因首份經修訂不競爭契據所限而錯失的商機（而有關商機亦非首創鉅大集團所探求），有助提升 貴集團的財務表現。
- (vii) 最後，由於杭州、蘇州、南京及合肥是四個位於長江三角洲的目標城市，第二份經修訂不競爭契據將讓 貴集團全面實施其鞏固在京津冀、長三角和粵港澳大灣區此三大城市群的市場佔有率的計劃（如本函件第4節以及 貴集團於二零一七年制定的新五年戰略規劃所詳述）。若並無第二份經修訂不競爭契據，則根據首份經修訂不競爭契據而在目前採納的地理劃分之安排將阻礙 貴集團執行上述規劃。

### 結論

經考慮上述主要因素後，吾等認為第二份經修訂不競爭契據之條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。此外，吾等認為第二份經修訂不競爭契據是按正常商業條款訂立。因此，吾等謹此推薦(i)獨立董事委員會建議獨立股東；(ii)獨立股東於臨時股東大會上投票贊成普通決議案以批准第二份經修訂不競爭契據。

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  
中毅資本有限公司  
董事  
蘇凱澤  
謹啟

二零一八年十一月十四日

附註：

蘇凱澤先生為證券及期貨條例項下可進行第6類受規管活動（就機構融資提供意見）之持牌人士，並為中毅有關第6類受規管活動（就機構融資提供意見）之負責人員。蘇先生於香港企業融資行業積逾16年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則的詳情，以提供有關本公司的資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 董事權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事、監事及本公司高級行政人員或彼等之聯繫人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）的股份或相關股份中，擁有(i)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）；(ii)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(iii)根據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的任何權益或淡倉（就此而言，證券及期貨條例之相關條文將按猶如適用於本公司監事之方式詮釋）。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可於一年內終止而可免付賠償（法定賠償除外）的現有或建議服務合約。
- (c) 於最後實際可行日期，自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近刊發經審核財務報表的編製日期）起，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或出租或擬收購或出售或租賃或出租的任何資產中直接或間接擁有重大權益。
- (d) 概無任何董事於當中擁有重大權益且對本公司業務而言屬重大的合約或安排於本通函日期存續。

### 3. 主要股東

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司高級行政人員）於股份或本公司相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上中擁有權益：

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
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	121,814,000	H股	11.93 (好倉)	-	11.93	4.02 (好倉)	-	4.02
Recosia China Pte Ltd (附註5)	121,814,000	H股	-	11.93 (好倉)	11.93	-	4.02 (好倉)	4.02

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.	121,814,000 (附註6)	H股	-	11.93 (好倉)	11.93	-	4.02 (好倉)	4.02
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	121,814,000 (附註7)	H股	-	11.93 (好倉)	11.93	-	4.02 (好倉)	4.02

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。
- 121,814,000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。
- 121,814,000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。
- 121,814,000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。

#### 4. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或申索。

#### 5. 重大變動

董事確認，自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近刊發經審核財務報表的結算日）至最後實際可行日期，本集團之財務或營業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，概無董事或彼等各自聯繫人擁有與本集團業務構成或可能構成競爭（不論直接或間接）之任何業務。

## 7. 專家同意書及資格

中毅已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示形式及涵義分別於本通函載入其函件及／或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

以下為本通函收錄其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中毅資本有限公司	可從事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

中毅確認，於最後實際可行日期，概無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權，亦無權（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，亦無自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表結算日）以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或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。

## 8. 其他資料

- (a) 本公司的註冊地址為中國北京市懷柔區開放東路13號院4號樓第三層辦公區3071室。
- (b) 本公司在中國的主要營業地點為中國北京市西城區廣寧伯街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中環交易廣場一期4602-05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) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文文本為準。

## 9. 備查文件

以下文件將於本通函日期起計十四日期間（公眾假期除外）的一般辦公時間內，於本公司的香港主要營業地點（地址為香港中環交易廣場1座4602-05室）可供查閱，惟懸掛(i)八號或以上熱帶氣旋警告信號或(ii)發佈黑色暴雨警告信號則除外：

- (a) 章程；
- (b) 董事會函件（全文載於本通函「董事會函件」一節）；
- (c) 第二份經修訂不競爭契據；
- (d) 獨立董事委員會推薦意見函件（全文載於本通函第14頁）；
- (e) 獨立財務顧問函件（全文載於本通函第15至32頁）；
- (f) 本附錄「專家同意書及資格」一段所述同意書；及
- (g) 本通函。



# 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」)謹訂於二零一八年十一月三十日(星期五)上午九時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案作為本公司的普通決議案(不論有否修訂)。除另有訂明外，本通告所用詞彙與本公司於二零一八年十一月十四日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

#### 普通決議案

#### 有關第二份經修訂不競爭契據的決議案

「動議：

批准、確認及追認第二份經修訂不競爭契據及據此擬進行的交易；及授權任何一位執行董事在認為就使本決議案生效或與其有關者屬必要、恰當、適當或權宜的情況，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、文據及協議。」

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零一八年十一月十四日



---

## 臨時股東大會通告

---

附註：

**(1) 投票安排**

誠如該通函所披露，首創集團及任何於第二份經修訂不競爭契據中擁有重大權益的股東將須於臨時股東大會上提呈以批准第二份經修訂不競爭契據的決議案放棄投票。

**(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二零一八年十一月二十二日(星期四)或之前親身或以郵寄或傳真方式將回條(連同任何所需登記文件)交回本公司。

**(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  
交易廣場一期  
4602-05室  
  
電話：852-2869 9098  
傳真：852-2869 9708

於本通告日期，董事會成員包括非執行董事李松平先生(董事長)；執行董事鍾北辰先生(總裁)、李曉斌先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事蘇健先生；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。