

---

## 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) 須予披露及持續關連交易  
有關  
二零二零年資產管理協議  
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15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16頁，當中載有其就二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及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17至37頁，當中載有其就二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零二零年七月二十一日(星期二)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代表委任表格。

若閣下擬出席臨時股東大會，務請盡快將隨附代表委任表格按所載指示填妥，並無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票，屆時有關代表委任表格視為已撤銷論。

二零二零年七月三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件.....	16
獨立財務顧問函件 .....	17
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：

「二零一七年資產管理協議」	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及日期為二零一七年二月二十日的補充協議
「二零二零年資產管理協議」	指	本公司、首創證券及託管銀行所訂立日期為二零二零年五月二十二日的資產管理協議，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
「清算費用」	指	首創證券及託管銀行將在二零二零年資產管理協議終止時產生的費用，其中主要包括：(i)相關機構(包括中國的交易所及全國銀行間同業拆借中心)在清算過程中將產生的交易費用及(ii)獨立金融機構就註銷投資賬戶將收取的費用
「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)
「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	本公司將召開以考慮及批准二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限的臨時股東大會

---

## 釋 義

---

「委託資產」	指	根據二零二零年資產管理協議，將存入本公司於託管銀行的託管賬戶的款項，委託資產的最高規模不超過人民幣1,600,000,000元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生組成的獨立董事委員會，乃為就二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及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6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，負責就二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及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)於二零二零年資產管理協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益者以外的股東
「初始運作之日」	指	本公司將初始委託資產根據二零二零年資產管理協議存入託管銀行的日期
「最後實際可行日期」	指	二零二零年六月三十日，即本通函付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
「管理費」	指	本公司根據二零二零年資產管理協議應付予首創證券的管理費
「業績報酬」	指	本公司根據二零二零年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

---

## 釋 義

---

「建議年度上限」	指	本通函「建議年度上限及基準」一節所載委託資產的最高每日結餘以及本公司根據二零二零年資產管理協議應付予首創證券的管理費及業績報酬的建議年度上限
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股、非H股外資股及H股
「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
「該交易」	指	根據二零二零年資產管理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：  
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：

(1) 須予披露及持續關連交易  
有關  
二零二零年資產管理協議  
及  
(2) 臨時股東大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零二零年五月二十二日有關二零二零年資產管理協議的公告。

---

## 董事會函件

---

此外，謹此提述本公司(i)日期為二零一七年二月十日及二零一七年二月二十日的公告；及(ii)日期為二零一七年五月四日的通函，內容有關由本公司、首創證券及託管銀行訂立的二零一七年資產管理協議，據此，首創證券為本公司提供資產管理及投資服務。二零一七年資產管理協議已於二零二零年二月十五日屆滿。

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。

根據上市規則的規定，本公司將就二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限尋求獨立股東批准。本公司已成立獨立董事委員會，以就上述事項向獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關二零二零年資產管理協議及據此擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問的意見函件；(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。

### 二零二零年資產管理協議

二零二零年資產管理協議的主要條款如下：

日期：二零二零年五月二十二日

訂約各方：(a) 本公司；  
(b) 首創證券(作為管理人)；及  
(c) 託管銀行(作為託管人)。

服務期：由初始運作之日起計三年，並可在訂約各方同意後重續。

委託資產：委託資產金額不超過人民幣1,600,000,000元。

資產管理及投資服務：首創證券將根據協議約定的投資範圍及投資比例提供有關委託資產的資產管理及投資服務。投資範圍為現金類產品和固定收益類產品，如銀行存款、貨幣市場基金、債券、票據及資產支持證券等。除非本公司另行同意，投資於固定收益產品的比例不得低於委託資產的資產總值的80%，但無論如何不得連續六個月低於委託資產的80%。

投資活動的限制： 委託資產的投資(除上述投資範圍及投資比例外)須受到(其中包括)以下限制：

- (a) 將購入的各項短期債券的信用評級須為A-1級或以上；
- (b) 將購入的各項企業債券及／或中期票據的信用評級須為AA級或以上；及
- (c) 首創證券進行的投資活動須符合所有適用的證券法律法規。

信用評級須由獲得中國人民銀行批准以根據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》提供信用評級服務的信用評級機構發出。

資產託管服務： 本公司將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，並根據協議約定條款及條件安排付款。

收費： 在建議年度上限的規限下，本公司將支付以下費用：

**向首創證券支付**

- (a) 管理費：按前一自然日該計劃的資產淨值每日計提，按季支付，管理費的年費率為0.2%；及
- (b) 業績報酬：管理人(i)可於委託資產提取申請日、(ii)收益分配日(每半年可進行一次收益分配)或(iii)該計劃到期清算時計提業績報酬。按核算期已實現收益，管理人提取該計劃核算期內實際投資年化收益率高於年化3.8%以上部分的投資收益的30%作為業績報酬。倘若實際投資年化收益率低於或等於年化3.8%，本公司無需就該核算期支付任何業績報酬。



*向託管銀行支付*

託管費按前一自然日該計劃的資產淨值每日計提，按季支付，託管費的年費率為0.03%。

終止：

二零二零年資產管理協議須在下列情況終止：

- (a) 二零二零年資產管理協議於屆滿時並未由訂約各方重續；
- (b) 經訂約各方同意或由本公司單方面終止；
- (c) 首創證券進行資產管理活動的相關資格被取消或首創證券按法律解散、撤銷或宣告破產而在六個月內並沒有新的管理人接任；
- (d) 託管銀行提供基金託管服務的相關資格被取消或託管銀行按法律解散、撤銷或宣告破產而在六個月內並沒有新的託管行接任；
- (e) 該資產管理計劃未在中國證券投資基金業協會完成備案或不予備案；及
- (f) 適用法律法規所規定或中國證券監督委員會訂明的任何其他情況。

二零二零年資產管理協議被終止後，所有投資賬戶中的委託資產須由首創證券（作為管理人）及託管銀行派員組成的清算小組清算。在扣除清算費用、相關應繳稅項及與委託資產投資活動有關的所有債務（即在二零二零年資產管理協議的年期內將產生的費用，例如管理費、業績報酬（如有）、託管費及交易費）後，所有投資賬戶中的剩餘資產須向本公司分派。倘若資產組合中仍有任何非現金資產，將根據本公司授權將有關非現金資產按市值變現或按公司要求轉託管至另一家資產管理機構。

二零二零年資產管理協議中並無列明清算費用的上限，但經向首創證券進行合理查詢，本公司獲告知預估清算費用將不超過約人民幣100,000元。

### 業績報酬及管理費的釐定基準

業績報酬及管理費乃訂約各方按公平原則商定，當中已考慮以下因素：

- (a) 首創證券目前向獨立第三方提供類似性質和金額的資產管理及投資服務所提供的條款；及
- (b) 位於中國的六家獨立金融機構（「**可比較金融機構**」）就類似性質和金額的資產管理及投資服務向本公司建議的條款。

此等獨立金融機構是根據以下原則選出：

- (a) 有關機構必須為獲得中國證券監督委員會發牌並擁有C級或以上評級的金融機構（即分類為並無過高的潛在風險）；
- (b) 資產管理服務屬於有關機構的業務範圍；及
- (c) 有關機構提供的資產管理計劃允許本公司靈活提取所委託的資產。

可比較金融機構及首創證券均符合上述所有原則。考慮到(i)評級達C級或以上的金融機構的信譽及(ii)靈活提取所委託的資產對作為房地產開發商的本公司為重要，因為本公司可藉此安排維持正現金流以滿足不時的物業開發項目資金需要，董事會認為上述選擇原則為合適。

---

## 董事會函件

---

於考慮業績報酬提取標準及管理費收費標準是否公平合理時，本公司已考慮以下各項：

- (a) 首創證券收取管理費的安排是由於市場環境改變，其在二零二零年提供資產管理和投資服務的成本較二零一七年簽訂協議時增加，其亦將該安排普遍應用於目前獲其提供性質和金額相近的資產管理和投資服務的所有客戶；
- (b) 二零二零年資產管理協議項下所有與管理費及業績報酬相關的條款(包括年度基準回報以及實際年化收益率超過年度基準回報部分的提取比例)均與首創證券目前向獨立第三方提供的條款相同；
- (c) 全部可比較金融機構亦會向本公司收取管理費而首創證券根據二零二零年資產管理協議向本公司收取的管理費(即每年0.2%)較可比較金融機構就性質及金額相若的服務向本公司建議的條款為較低；
- (d) 首創證券根據二零二零年資產管理協議向本公司收取的年度基準回報(即每年3.8%)高於可比較金融機構向本公司建議者，在取得相同投資回報的情況下，首創證券所收取的業績報酬較低；
- (e) 根據二零二零年資產管理協議，實際年化收益率超過年度基準回報部分的提取比例(即30%)與可比較金融機構向本公司建議者為相同或較低，在取得相同投資回報的情況下，與該等金融機構相比，首創證券所收取的業績報酬為相同或較低。

基於上述前提，本公司相信，業績報酬提取標準(包括年度基準回報以及實際年化收益率超過年度基準回報部分的提取比例)、管理費收費標準之安排(包括管理費之費率)因不遜於(i)首創證券向獨立第三方提供的條款及(ii)中國的獨立金融機構就性質及金額相若的服務而向本公司提供的條款而為公平合理及屬一般商務條款，並符合本公司及股東整體的利益。

## 董事會函件

### 過往金額及年度上限

下文載列二零一七年資產管理協議項下的(i)過往交易金額及(ii)過往年度上限：

過往交易金額及年度上限				
	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	截至二零一八年 十二月三十一日止年度	截至二零一九年 十二月三十一日止年度	二零二零年一月一日至 二零二零年二月十五日止期間
委託資產的 最高每日結餘	人民幣1,940,000,000元 (上限：人民幣2,000,000,000元)	人民幣1,584,398,527元 (上限：人民幣2,000,000,000元)	人民幣1,832,503,725元 (上限：人民幣2,000,000,000元)	人民幣67,125,919元 (上限：人民幣2,000,000,000元)
業績報酬	人民幣4,065,378元 (上限：人民幣32,105,000元)	人民幣5,079,000元 (上限：人民幣37,200,000元)	人民幣3,776,000元 (上限：人民幣37,200,000元)	人民幣0元 (上限：人民幣4,689,000元)

二零二零年一月一日至二零二零年二月十五日有關委託資產的最高每日結餘及業績報酬的歷史年度上限之使用率較低(分別約為3.4%及0%)，是由於考慮到二零一七年資產管理協議即將到期，所以在二零一九年十二月內把大部分委託資產提取所致。

### 建議年度上限及基準

根據二零二零年資產管理協議，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管理費及業績報酬的年度上限如下：

	二零二零年五月 二十二日至 二零二零年十二月 三十一日止期間	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度
委託資產的最高每日結餘	人民幣1,600,000,000元	人民幣1,600,000,000元	人民幣1,600,000,000元
最高管理費 <sup>(1)</sup>	人民幣3,200,000元	人民幣3,200,000元	人民幣3,200,000元
最高業績報酬 <sup>(2)</sup>	人民幣15,360,000元	人民幣15,360,000元	人民幣15,360,000元

附註：

- (1) 計算最高管理費之公式為人民幣1,600,000,000元×0.2%
- (2) 假設委託資產的投資回報於期內可達到7%(如上表所列)，計算最高業績報酬之公式為人民幣1,600,000,000元×(7%-3.8%)×30%

在釐定建議年度上限時，本公司已考慮以下因素：

- (a) 過往委託資產規模、投資回報率及首創證券收取的業績報酬金額，包括二零一七年資產管理協議的年期內各委託資產最高每日結餘和業績報酬的使用率以及偏離預期投資回報率的情況（即根據二零一七年資產管理協議每年不超過10%）；
- (b) 委託資產的預期投資回報率，每年不超過7%，是根據二零一七年資產管理協議期限內實際年化投資回報率分別約為5.95%、5.27%和5.12%，加上二零二零年資產管理協議項下首創證券超額表現的緩衝而釐定；
- (c) 預期根據二零二零年資產管理協議的委託資產預計投資回報將高於透過其他方式管理委託資產（例如在中國的銀行協定存款，利率介乎1.15%至1.725%）可獲得的回報金額，因此本公司視此為管理階段性閒置資金的合適方式；
- (d) 須付予首創證券的管理費及業績報酬金額（包括委託資產的投資回報基準）與中國的其他獨立金融機構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；
- (e) 計算首創證券就類似資產管理及投資服務向獨立第三方收取的管理費及業績報酬所用的費率；及
- (f) 可為本集團及股東整體帶來的利益。

### 訂立二零二零年資產管理協議的理由及裨益

鑑於二零一七年資產管理協議屆滿，本公司與首創證券及託管銀行訂立了二零二零年資產管理協議。本公司仍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閒置資金。經考慮（其中包括）：(i)公司與首創證券此前的合作關係及二零一七年資產管理協議項下取得的投資收益情況令人滿意；(ii)首創證券熟悉本集團的投資目標、政策、限制和運營；(iii)首創證券提供相關服務的專業資歷、專業知識和經驗；(iv)委託資產須投資於風險相對較低的投資產品，如現金類產品及／或固定收益產品；(v)管理費及業績報酬（如有）按一般商務條款訂立，並屬公平合理；及(vi)業績報酬將激勵首創證券為本公司獲取更高的回報，董事（包括獨立非執行董事，彼等的意見載於本通函內的獨立董事委員會函件）認為，二零二零年資產管理協議及據此擬進行的交易（包括建議年度上限）均屬公平合理，按一般商務條款及於本集團的日常及一般業務範圍內訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

除李松平先生及蘇健先生已基於本身在首創集團的董事及／或管理層職位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。

### 內部監控措施

本公司已採納內部監控措施，以確保根據二零二零年資產管理協議擬進行的持續關連交易符合當中所載的投資政策以及條款及條件，並確保二零二零年資產管理協議的條款及條件屬一般商務條款或更佳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，有關詳情如下：

- (a) 本公司管理層將密切監察根據二零二零年資產管理協議提供的資產管理及投資服務，以確保遵守其中的投資政策及條款和條件，包括但不限於審視由首創證券編制的委託資產資產淨值的每日報告(其中包括投資組合中所有投資產品的清單，以及相應的數量、成本和投資產品當時的市值)，這使本公司管理層能夠密切監察委託資產的投資表現，並確保遵守二零二零年資產管理協議下的投資政策；
- (b) 本公司管理層將定期向董事會報告委託資產的投資表現及首創證券有否遵守投資政策和二零二零年資產管理協議的條款及條件；
- (c) 獨立非執行董事將對二零二零年資產管理協議進行年度檢討，以確保其中所載的條款及條件以及據此擬進行的交易是本公司在日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條件訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；
- (d) 本公司將根據上市規則委聘外部核數師對二零二零年資產管理協議進行年度審核；及
- (e) 董事會將持續監督本公司有關二零二零年資產管理協議的內部監控措施。

### 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。

根據二零二零年資產管理協議將委託資產委託予首創證券進行資產管理和投資，構成本公司向首創證券提供的財務資助，並屬於上市規則第14章的適用範圍。

由於一項或更多的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部低於25%，除須遵守上市規則第14A章的報告、公告及獨立股東批准的規定外，該交易亦構成一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。

### 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(股份代號：2868)。本公司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、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大主要業務線，並以高新產業地產、文創產業及租賃住房等創新業務為補充。

#### 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。自二零一一年開展資產管理業務以來，首創證券的資產管理業務迅速發展，二零一七年、二零一八年和二零一九年其管理的資產組合分別約為人民幣15,124,000,000元、人民幣22,737,000,000元和人民幣47,841,000,000元。此外，首創證券已取得中國證券監督管理委員會頒發的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，託管銀行及其最終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

本公司謹訂於二零二零年七月二十一日(星期二)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二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限。臨時股東大會上將按投票方式進行表決。二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及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2,473,808,550股股份中擁有權益(佔本公司已發行股本總數約56.70%)、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8.21%，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1.90%)。首創集團(其為本公司的控股股東)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)以及任何於二零二零年資產管理協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益的股東，將就於臨時股東大會上提呈以批准二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限的相關決議案放棄投票。據本公司作出一切合理查詢後所知，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，概無其他股東須於臨時股東大會上放棄就提呈之決議案投票。

臨時股東大會適用的代表委任表格亦隨附於本通函。無論閣下是否擬出席臨時股東大會，務請盡快將隨附代表委任表格按所載指示填妥，並無論如何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。



---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

謹請閣下垂注本通函第16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17頁至第37頁)後，獨立董事委員會認為，二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及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二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限的決議案。

董事(包括獨立非執行董事，彼等的意見載於本通函內的獨立董事委員會函件)認為二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限為公平合理、屬一般商務條款、屬於本集團的日常及一般業務範圍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二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及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

二零二零年七月三日



# 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) 須予披露及持續關連交易  
有關  
二零二零年資產管理協議  
及  
(2) 臨時股東大會通告

吾等茲提述本公司於二零二零年七月三日刊發之通函(「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，以就二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限(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17至37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。

經考慮二零二零年資產管理協議的條款及條件，以及獨立財務顧問意見函件所載其意見及推薦建議後，吾等認為二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限公平合理、屬一般商務條款、屬於本集團的日常及一般業務範圍並符合本公司及股東整體的利益。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二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及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  
李旺 黃翼忠 劉昕  
獨立非執行董事  
謹啟

二零二零年七月三日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為洛爾達有限公司於二零二零年七月三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 1606,16/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16樓1606室

敬啟者：

### 須予披露及持續關連交易

#### 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 貴公司日期為二零二零年七月三日致股東之通函（「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。

謹此提述 貴公司(i)日期分別為二零一七年二月十日及二零一七年二月二十日的公告；及(ii)日期為二零一七年五月四日的通函，內容有關二零一七年資產管理協議，據此，首創證券為 貴公司提供資產管理及投資服務。二零一七年資產管理協議已於二零二零年二月十五日屆滿。

於二零二零年五月二十二日， 貴公司、首創證券及託管銀行訂立二零二零年資產管理協議，據此（其中包括），受限於在臨時股東大會上取得獨立股東批准，首創證券將於委託資產初始運作之日起的三年內為 貴公司不超過人民幣1,600,000,000元的委託資產提供資產管理及投資服務。

於該公告日期及最後實際可行日期，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)超過5%但全部低於25%，除了須遵守上市規則第14A章的報告、公告及獨立股東批准的規定外，該交易亦構成 貴公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限向獨立股東提供意見。就此而言，吾等(洛爾達有限公司)獲獨立董事委員會委聘為獨立財務顧問，以就二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問之前及截至吾等獲委任為獨立財務顧問之日止之過去兩年內，除本次獲委任為該交易的獨立財務顧問外， 貴集團與洛爾達有限公司之間並無任何其他委聘。除吾等就本次獲委聘為獨立財務顧問向 貴公司提供服務所收取的一般專業費用外，吾等將不會從 貴公司或任何其他各方收取任何可被合理地視為與吾等的獨立性有關的費用及／或利益。因此，吾等獨立於 貴公司或彼等各自的主要股東或關連人士(定義見上市規則)，且與 貴公司或彼等各自的主要股東或關連人士並無關聯，因此，吾等合資格就該交易提供獨立意見。吾等作為獨立財務顧問的委聘已獲獨立董事委員會批准。

### 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時，吾等乃依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明之準確性，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(「**管理層**」)向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事及管理層所提供且負全責之所有陳述、資料及聲明於提供時在各重大方面屬真實及準確，並於截至最後實際可行日期仍為真實及準確而獨立股東將盡快獲告知有關該等陳述、資料、意見及／或聲明的任何重大變動。

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在通函確認，就其所深知及確信，本通函所表達的意見乃經適當和審慎考慮後得出，而通函並無遺漏其他事實，足以令通函所載任何陳述產生誤導。

吾等的審閱及分析乃根據(其中包括)(i) 貴公司提供的資料(包括二零二零年資產管理協議、貴公司與金融機構之間的通訊、有關二零一七年資產管理協議的歷史數據,以及貴公司核數師就貴公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度的持續關連交易發出的確認函;(ii)該公告;(iii)通函;及(iv) 貴公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度分別的年報。

吾等認為,吾等已獲提供充分資料以達致知情意見,並為吾等之意見提供合理基礎。吾等已向管理層尋求並收到管理層確認,向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實,且吾等並不知悉管理層提供的任何資料不應被依賴。然而,吾等並無就貴集團的業務事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查,亦無對董事及管理層所提供的資料進行任何獨立核實。倘本函件內的資料是摘錄自己刊發或其他公開的資料來源,吾等的唯一責任是確保該等資料已從相關所述來源正確及公允地摘錄、轉載或呈列,且沒有斷章取義。

## 主要考慮因素及原因

吾等發表有關該交易之推薦意見時,已考慮以下主要因素及原因:

### I. 背景資料

#### 1. 有關 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所述,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(股份代號:2868)。貴公司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、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大主要業務線,並以高新產業地產、文創產業及租賃住房等創新業務為補充。

#### 2. 有關 貴集團的財務資料

以下為(i) 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度(「二零一八年」)及截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(「二零一九年」)兩個財政年度之合併利潤表;(ii) 貴集團截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之合併資產負債表;及(iii) 貴集團二零一八年及二零一九年之合併現金流量表之概要,乃摘錄自貴公司二零一九年之年報(「年報」)。

## 獨立財務顧問函件

表1：合併利潤表概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一九年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
營業收入	23,257	20,786
歸屬於母公司股東的淨利潤	1,923	2,123

表2：合併資產負債表概要

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一九年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
貨幣資金	22,527	27,035
減：受到限制的銀行存款	(721)	(1,165)
受到限制的其他貨幣資金	(57)	(79)
現金及現金等價物	21,748	25,791
流動資產	137,512	155,378
淨流動資產	73,734	86,115
淨資產	38,201	42,041

表3：合併現金流量表概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一九年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
經營活動產生／(使用)的現金流量	(6,095)	246
投資活動(使用)／產生的現金流量	(11,722)	(3,382)
籌資活動產生／(使用)的現金流量	21,544	7,064
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(29)	115
現金及現金等價物增加淨額	3,698	4,043
年末現金及現金等價物餘額	21,748	25,791

二零一九年，貴集團實現營業收入共約人民幣20,800,000,000元，較二零一八年的人民幣23,300,000,000元減少約10.7%。根據年報，該減少主要是由於二零一九年房地產開發的銷售收入減少所致。然而，誠如年報所述及管理層表示，貴集團在房地產開發及銷售業務方面取得較高的毛利率。因此，二零一九年歸屬於母公司股東的淨利潤共計約人民幣2,100,000,000元，較二零一八年約人民幣1,900,000,000元增長約10.5%。

貴集團的財務狀況方面，吾等注意到，於二零一九年十二月三十一日，貴集團的貨幣資金約為人民幣27,000,000,000元，而於二零一八年十二月三十一日則約為人民幣22,500,000,000元。同樣，貴集團的流動資產及流動資產淨額分別由二零一八年十二月三十一日的約人民幣137,500,000,000元及人民幣73,700,000,000元增加至二零一九年十二月三十一日分別約人民幣155,400,000,000元及人民幣86,100,000,000元。根據年報，貴集團的流動資產主要包括：(i)存貨（主要是開發成本及開發產品）；(ii)其他應收款項（主要是應收關聯方款項及聯合投標款以及應收股權轉讓款及相關款項）；及(iii)貨幣資金。整體而言，截至二零一九年十二月三十一日，貴集團淨資產約為人民幣42,000,000,000元，而二零一八年十二月三十一日淨資產約為人民幣38,200,000,000元。

根據貴集團的合併現金流量表，貴集團於二零一八年及二零一九年的現金及現金等價物分別淨增加約人民幣3,700,000,000元及人民幣4,000,000,000元。

### 3. 有關交易對手的背景資料

#### 首創證券

誠如董事會函件所述及根據管理層，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。自二零一一年開展資產管理業務以來，首創證券的資產管理業務迅速發展，二零一七年、二零一八年和二零一九年其管理的資產組合分別約為人民幣15,124,000,000元、人民幣22,737,000,000元和人民幣47,841,000,000元。此外，首創證券已取得中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）頒發的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。吾等已在中國證監會網站上進行搜索並證實首創證券確實已獲中國證監會頒發的相關牌照。

## 託管銀行

誠如董事會函件所述，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。誠如董事會函件所述及根據管理層，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，託管銀行及其最終實益擁有人均為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。

## II. 訂立二零二零年資產管理協議的理由及裨益

誠如與管理層所討論，就吾等所知， 貴公司認為二零一七年資產管理協議有助於有效管理公司的階段性閒置資金，並擬繼續委聘資產管理公司和託管銀行提供類似服務。為進行價格比較，除首創證券和託管銀行提供的條款外， 貴公司亦向中國的六間金融機構（為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方）（「可比較證券公司」）就資產管理服務詢價以及向中國的六間銀行（為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方）就資產託管服務（「可比較銀行」）詢價並取得報價。經比較條款， 貴公司決定與首創證券及託管銀行訂立二零二零年資產管理協議。就此而言，請參閱下文「III. 二零二零年資產管理協議的條款」一節項下「7. 收費」分節詳述的吾等對條款的分析以及吾等對可比較證券公司及可比較銀行的挑選原則之審視（如下文「IV. 內部監控」一節所詳述）。

考慮到(i) 貴集團於最近一個財政年度的財務表現令人滿意、財務狀況雄厚及錄得正現金流量（詳情載於上文「I. 背景資料」一節項下「2. 有關 貴集團的財務資料」分節），特別是 貴集團於二零一九年十二月三十一日的貨幣資金約為人民幣27,035,000,000元，而根據建議年度上限，委託資產的最高每日結餘為人民幣1,600,000,000元；及(ii)二零一七年資產管理協議項下的投資回報（詳見下文「III. 二零二零年資產管理協議的條款」一節項下「9. 建議年度上限」分節），與透過其他方式管理委託資產（例如在中國的銀行協定存款，利率介乎1.15%至1.725%）可獲得的回報金額之比較，吾等認為並同意管理層的意見，認為訂立二零二零年資產管理協議有助於在不影響公司經營流動性前提下，有效管理公司的階段性閒置資金，降低持有大量現金及現金等價物的機會成本，提高整體回報。



### III. 二零二零年資產管理協議的條款

二零二零年資產管理協議的主要條款已載於董事會函件而吾等已從中摘錄主要條款並轉載如下：

#### 1. 訂約各方

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

#### 2. 服務期

由初始運作之日起計三年，並可在訂約各方同意後重續。

吾等留意到，自初始運作之日起三年的服務期符合上市規則第14A.52條的規定，該條規定，持續關連交易協議期限不得超過三年，除非因為交易的性質而需要協議的期限超過三年。

#### 3. 委託資產

委託資產金額不超過人民幣1,600,000,000元。

根據年報及上文「I. 背景資料」一節項下「2. 有關 貴集團的財務資料」分節所述，於二零一九年十二月三十一日，貴集團的貨幣資金約為人民幣27,035,000,000元，二零一九財政年度錄得正現金流人民幣4,000,000元。經考慮 貴集團於最近一個財政年度的財務表現令人滿意、財務狀況雄厚及錄得正現金流量，特別是委託資產的最高金額相當於 貴集團於二零一九年十二月三十一日時點的現金儲備約5.92%，吾等認為，投資於委託資產不會對集團的現金流及財務狀況產生重大不利影響。同時，吾等已與管理層討論並獲告知，並無有關委託資產的最低金額規定，且 貴公司有權單方面終止二零二零年資產管理協議，上述安排為 貴公司提供了靈活性，可根據其當時的財務狀況及不時的流動資金水平而釐定適當的委託資產金額。因此，吾等認為，委託資產的金額為公平合理。

#### 4. 資產管理及投資服務

首創證券將根據協議約定的投資範圍及投資比例提供有關委託資產的資產管理及投資服務。投資範圍為現金類產品和固定收益類產品，如銀行存款、貨幣市場基金、債券、票據及資產支持證券等。除非 貴公司另行同意，投資於固定收益產品的比例不得低於委託資產的資產總值的80%，但無論如何不得連續六個月低於委託資產的資產總值的80%。

吾等已與管理層討論並得悉 貴公司已採取短期投資政策，以更好地管理流動資金。吾等已審視該政策並將其主要條款歸納如下：

- |               |   |
|---------------|---|
| 短期投資政策的<br>原則 | (a) 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；                  |
|               | (b) 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；                 |
|               | (c) 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；                |
|               | (d) 流動性：資金須投資於高流動性產品，禁止投資於期限較長或其他難以隨時變現的產品，資金可隨時追加或贖回；及   |
|               | (e) 收益性：資金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。 |

- 短期投資政策的管理要求
- (a) 理財額度：確定理財額度時，須綜合考慮 貴公司近期的資金預算、銀行儲備等其他因素，旨在不影響 貴公司的正常現金流；
  - (b) 投資期限：決定投資期限時須考慮 貴公司的未來現金要求和預期收益；
  - (c) 合作機構：決定合作機構時須評估其資質和信用狀況，優先考慮有戰略合作關係和信譽良好的金融機構；及
  - (d) 理財資產投向：投資產品可包括現金產品（譬如銀行存款及短期政府債券）、固定收益產品（譬如債券及資產支持證券）和 貴公司可接受的其他產品。

吾等留意到，二零二零年資產管理協議的投資範圍符合 貴公司短期投資政策所載的規定。

##### 5. 投資活動的限制

委託資產的投資（除上述投資範圍及投資比例外）須受到（其中包括）以下限制：

- (a) 將購入的各項短期債券的信用評級須為A-1級或以上；
- (b) 將購入的各項企業債券及／或中期票據的信用評級須為AA級或以上；及
- (c) 首創證券進行的投資活動須符合所有適用的證券法律法規。

貴公司管理層表示，信用評級須由獲得中國人民銀行批准以根據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」）提供信用評級服務的信用評級機構發出。吾等已審閱人行規範，並留意到評級制度中信用評級為A-1級的短期債券（為六級中的第一級）的還本付息能力最強，而信用評級為AA級的企業債券及中期票據（為九級中的第二級）一般(i)償還債務的能力很強；(ii)受不利經濟環境的影響較小；及(iii)違約風險很低。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。

管理層表示，貴公司將收到由首創證券編製並經託管銀行審視的委託資產的每日資產淨值報告(其中包括投資組合中所有投資產品的清單)。誠如與管理層所討論及根據二零二零年資產管理協議的條款，就吾等所知，此等每日報告將由託管銀行審視以確保組合內的投資產品符合上文詳述的投資限制以及委託資產的資產淨值金額為準。此等每日報告將可讓管理層監察是否已遵守投資政策及評估委託資產的表現及(於贖回的情況)當時的市場價值。此外，同時考慮到投資範圍為現金類產品和固定收益類產品而這些產品的流動性一般較強，倘若貴集團急需現金，其時委託資產可以按照當時的市場價值較快贖回。吾等亦已審視二零一七年資產管理協議(託管銀行亦已據此提供資產託管服務)年期內委託資產淨值每日報告的樣本，並留意到該等報告確實包括投資組合中的投資產品清單及相應的數量、成本，然後是市值，從而使管理層能夠監察委託資產的表現及投資政策的遵守情況。

鑑於二零二零年資產管理協議的投資範圍，以及可獲得每日的資產淨值報告以評估表現及(於贖回的情況)當時的市場價值，吾等認為投資於委託資產為貴公司提供靈活性，可以低財務風險的方式將階段性閒置資金用於投資，從而獲得回報。

## 6. 資產託管服務

貴公司將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，並根據協議約定條款及條件安排付款。

## 7. 收費

在建議年度上限的規限下，貴公司將支付以下費用：

(i) 向託管銀行支付：

託管費按前一自然日該計劃的資產淨值每日計提，按季支付，託管費的年費率為0.03%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據管理層，託管銀行是獨立於 貴公司及其關連人士的第三方，一般按受託資產淨值收取類似資產託管服務的費用。誠如與管理層所討論，在訂立二零二零年資產管理協議前， 貴公司就相同的資產託管服務共向七間金融機構(即託管銀行及六間均為中國境內銀行的可比較銀行)詢價。吾等獲悉，據董事所知、所悉及所信，可比較銀行為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。

吾等已查詢可比較銀行向 貴公司提供的託管費條款，並已審閱 貴公司與可比較銀行之間的通訊。根據該等通訊，吾等留意到，該等報價確實是於訂立二零二零年資產管理協議前取得，而可比較銀行擬收取的託管費報價介乎每年0.04%至0.05%不等，均較託管銀行將收取的託管費每年0.03%為高。基於以上所述，吾等認為並同意管理層的看法，認為託管銀行將收取的託管費屬公平合理。

(ii) 向首創證券支付：

- (a) 管理費：按前一自然日該計劃的資產淨值每日計提，按季支付，管理費的年費率為0.2%；及
- (b) 業績報酬：管理人(i)可於委託資產提取申請日、(ii)收益分配日(每半年可進行一次收益分配)或(iii)該計劃到期清算時計提業績報酬。按核算期已實現收益，管理人提取該計劃核算期內實際投資年化收益率高於年化3.8%以上部分的投資收益的30%作為業績報酬。倘若實際投資年化收益率低於或等於年化3.8%， 貴公司無需就該核算期支付任何業績報酬。

誠如與管理層所討論，吾等得悉，根據二零二零年資產管理協議項下應付予首創證券的費用結構(包括管理費及業績報酬)與(i)首創證券目前向其他客戶提供的條款；及(ii)屬於 貴公司的獨立第三方金融機構(即可比較證券公司)就類似資產管理服務所建議的條款相若。就此而言，吾等已向管理層取得(i)首創證券目前向其他客戶提供的資產管理服務的相關資料；及(ii) 貴公司與不同金融機構(即可比較證券公司)之間的相關通訊，以審視(i)首創證券向其他客戶提供的條款；及(ii)可比較證券公司向 貴公司建議的條款。下表概述相關條款：

## 獨立財務顧問函件

表4：首創證券向其他客戶提供及可比較證券公司向 貴公司提供的條款概要

首創證券向以下各方 提供的條款	管理費 (每年%)	年度基準回報 (每年%)	實際年化 收益率超過 年度基準回報 部分的 提取比例 (%)
首創集團	0.2	3.8	30
A公司	0.2	3.8	30
B公司	0.2	3.8	30
首創證券向其他客戶 提供的最優惠條款	<b>0.2</b>	<b>3.8</b>	<b>30</b>
可比較證券公司 向 貴公司提供的條款			
C公司	0.3	3.6	30
D公司	0.3	3.5	30
E公司	0.4	3.4	50
F公司	0.3	3.5	40
G公司	0.3	3.4	50
H公司	0.5	3.3	40
可比較證券公司 向 貴公司提供的 最優惠條款	<b>0.3</b>	<b>3.6</b>	<b>30</b>
二零二零年資產管理 協議的條款	<b>0.2</b>	<b>3.8</b>	<b>30</b>

誠如與管理層所討論，根據首創證券提供的資料，首創證券目前僅向除 貴公司外的三名客戶提供相若的資產管理服務，即首創集團、A公司和B公司。上表所列首創證券向首創集團、A公司及B公司提供的條款乃基於首創證券與相關客戶之間分別訂有的現行資產管理協議。據董事所知、所悉及所信，A公司和B公司均為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦獲悉，據董事所知、所悉及所信，六間可比較證券公司為中國的金融機構（即C公司至H公司），均為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。上表所載可比較證券公司建議的條款乃基於 貴公司取得的報價，而有關報價乃根據管理層提供的所有相關通訊並已由吾等審閱。

根據上表，吾等觀察到以下各項：

- (a) 雖然二零一七年資產管理協議項下並無固定的管理費，但首創證券根據二零二零年資產管理協議向 貴公司提供的所有與管理費及業績報酬相關的條款（包括年度基準回報以及實際年化收益率超過年度基準回報部分的提取比例）均與首創證券目前向其他客戶（包括獨立第三方）提供的條款相同；
- (b) 全部可比較證券公司亦會向 貴公司收取管理費而首創證券根據二零二零年資產管理協議向 貴公司收取的管理費（即每年0.2%）較可比較證券公司向 貴公司建議的條款（介乎每年0.3%至0.5%）為較低；
- (c) 首創證券根據二零二零年資產管理協議向 貴公司收取業績報酬的年度基準回報（即每年3.8%）高於可比較證券公司向 貴公司建議者（介乎每年3.3%至3.6%），在取得相同投資回報的情況下，首創證券所收取的業績報酬較低；
- (d) 首創證券根據二零二零年資產管理協議向 貴公司收取的實際年化收益率超過年度基準回報部分的提取比例（即30%）與可比較證券公司向 貴公司建議者為相同或較低（介乎每年30%至50%），在取得相同投資回報的情況下，首創證券所收取的業績報酬為相同或較低。

換言之，首創證券根據二零二零年資產管理協議向 貴公司提供的所有與費用有關的條款(i)對 貴公司而言不遜於首創證券向獨立第三方提供的條款；及(ii)對 貴公司而言不遜於獨立第三方提供的條款。

基於以上所述，吾等認為及同意管理層的看法，認為管理費及業績報酬（包括年度基準回報及實際年化收益率超過年度基準回報部分的提取比例）屬於一般商務條款，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(iii) 吾等對該等費用的意見

考慮到以下因素：

- (a) 託管銀行將收取的託管費為每年0.03%，低於可比較銀行建議收取的託管費每年0.04%至0.05%的報價；
- (b) 首創證券根據二零二零年資產管理協議向 貴公司收取的管理費（即每年0.2%）低於可比較證券公司向 貴公司建議的管理費（介乎每年0.3%至0.5%）；
- (c) 首創證券根據二零二零年資產管理協議向 貴公司收取業績報酬的年度基準回報（即每年3.8%）較可比較證券公司向 貴公司建議的年度基準回報（介乎每年3.3%至3.6%）為較高；
- (d) 首創證券根據二零二零年資產管理協議向 貴公司收取實際年化收益率超過年度基準回報部分的提取比例（即30%）與可比較證券公司向 貴公司建議的為相同或較低（介乎每年30%至50%）；
- (e) 首創證券根據二零二零年資產管理協議向 貴公司收取的管理費及業績報酬（包括年度基準回報及實際年化收益率超過年度基準回報部分的提取比例）與首創證券向其他客戶（包括獨立第三方）收取者相同；及
- (f) 提供業績報酬可以激勵首創證券更好地管理委託資產，

吾等認為並同意管理層的看法，認為託管費、管理費及業績報酬（包括年度基準回報及實際年化收益率超過年度基準回報部分的提取比例）的收費為(i)公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)對 貴公司而言，不遜於獨立第三方所提供者及不遜於首創證券向獨立第三方提供者。



## 8. 終止

二零二零年資產管理協議須在「董事會函件」內「二零二零年資產管理協議」一節所詳述的若干種情況終止，當中，貴公司擁有單方面終止協議的權利。

二零二零年資產管理協議被終止後，所有投資賬戶中的委託資產須由首創證券(作為管理人)及託管銀行派員組成的清算小組清算。在扣除清算費用、相關應繳稅項及與委託資產投資活動有關的所有債務(即在二零二零年資產管理協議的年期內將產生的費用，例如管理費、業績報酬(如有)、託管費及交易費)後，所有投資賬戶中的剩餘資產須向貴公司分派。倘若資產組合中仍有任何非現金資產，將根據貴公司授權將有關非現金資產按市值變現或按公司要求轉託管至另一家資產管理機構。二零二零年資產管理協議中並無列明清算費用的上限，但經向首創證券進行合理查詢，貴公司獲告知預估清算費用將不超過約人民幣100,000元。

## 9. 建議年度上限

根據二零二零年資產管理協議，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管理費及業績報酬的年度上限如下：

表4：建議年度上限概要

	二零二零年五月 二十二日至二零二零年 十二月三十一日 止期間	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度
委託資產的最高每日結餘	人民幣1,600,000,000元	人民幣1,600,000,000元	人民幣1,600,000,000元
最高管理費	人民幣3,200,000元	人民幣3,200,000元	人民幣3,200,000元
最高業績報酬	人民幣15,360,000元	人民幣15,360,000元	人民幣15,360,000元

於二零二零年資產管理協議的年期內委託資產的最高每日結餘為人民幣1,600,000,000元。請參閱本節上文「3.委託資產」分節所載吾等基於(除其他因素外)貴集團的貨幣資金及現金流量而對委託資產最高金額進行的分析及得出的看法。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等從 貴公司處得知，就各年的建議年度上限而言，最高管理費及最高業績報酬是按照下列公式計算（假設委託資產的投資回報於期內達到7%）：

$$\text{最高管理費} = \text{人民幣}1,600,000,000\text{元} \times 0.2\%$$

$$\text{最高業績報酬} = \text{人民幣}1,600,000,000\text{元} \times (7\% - 3.8\%) \times 30\%$$

誠如董事會函件所披露，在釐定建議年度上限時， 貴公司已考慮以下因素：

(a) 過往委託資產規模，投資回報率及首創證券收取的回報業績報酬金額，包括二零一七年資產管理協議的年期內各委託資產最高每日結餘和業績報酬上限的使用率以及偏離預期投資回報率的情況（即根據二零一七年資產管理協議每年不超過10%）；(b) 委託資產的預期投資回報率，每年不超過7%，是根據二零一七年資產管理協議期限內實際年投資回報率分別約為5.95%、5.27%和5.12%，加上二零二零年資產管理協議項下首創證券超常表現的緩衝而釐定；(c) 預期根據二零二零年資產管理協議的委託資產預計投資回報將高於透過其他方式管理委託資產（例如在中國的銀行協定存款，利率介乎1.15%至1.725%）可獲得的回報金額，因此 貴公司視此為管理階段性閒置資金的合適方式；(d) 須付予首創證券的管理費及業績報酬金額（包括委託資產的投資回報基準）與中國的其他獨立金融機構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；(e) 計算首創證券就類似資產管理及投資服務向獨立第三方收取的管理費及業績報酬所用的費率；及(f) 可為 貴集團及股東整體帶來的利益。

## 獨立財務顧問函件

為進一步評估建議年度上限是否公平合理，吾等已研究(i)過往的交易金額；及(ii)二零一七年資產管理協議項下的過往年度上限，詳情如下：

	過往交易金額及年度上限			
	二零一七年 二月二十日至 二零一七年 十二月三十一日	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	二零二零年 一月一日至 二零二零年 二月十五日止期間 (「截至二零二零年 止期間」)
<b>委託資產的最高每日結餘</b>				
- 年度上限 (人民幣)	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
- 過往最高每日結餘 (人民幣)	1,940,000,000	1,584,398,527	1,832,503,725	67,125,919
- 使用率(%)	97.0	79.2	91.6	3.4
<b>業績報酬</b>				
- 年度上限 (人民幣)	32,105,000	37,200,000	37,200,000	4,689,000
- 過往最高每日結餘 (人民幣)	4,065,378	5,079,000	3,776,000	0
- 使用率(%)	12.7	13.7	10.2	0

根據過往交易金額，吾等留意到，除截至二零二零年止期間外，二零一七年資產管理協議期限內的委託資產最高每日結餘接近於二零一七年資產管理協議項下的過往年度上限，使用率分別約為97.0%、79.2%及91.6%。截至二零二零年止期間的使用率頗低，約為3.4%，是由於考慮到二零一七年資產管理協議即將到期，因此在二零一九年十二月內提取委託資產所致。

同時，除了基於上述相同的原因而於截至二零二零年止期間業績報酬錄得比率為零外，在二零一七年資產管理協議的年期內，與業績報酬的過往年度上限有關的利用率約為10.2%至13.7%。誠如與管理層所討論，吾等得知，二零一七年資產管理協議項下的過往年度上限是根據(其中包括)預期年度投資回報為10%及委託資產金額等因素而釐定。根據管理層提供的資料，在二零一七年資產管理協議的年期內，實際年度投資回報分別約為5.95%、5.27%及5.12%，而委託資產的加權平均每日結餘分別約為人民幣630,300,000元、人民幣930,200,000元及人民幣1,127,800,000元，分別相當於過往年度上限的約32.5%、58.7%及

61.5%。鑑於業績報酬的計算公式(該公式根據(其中包括)超過3.8%的年度投資回報部份和委託資產金額計算)，若偏離預期投資回報(二零一七年資產管理協議年內為10%)和委託資產的最高金額，將影響業績報酬的金額。儘管如此，吾等已與管理層討論，並留意到二零二零年資產管理協議的預期年度投資回報已下調至7%，吾等認為此較接近過往不低於5%的年度投資回報，並為超常表現提供緩衝。

經考慮(i)上文「I. 背景資料」一節項下「2. 有關 貴集團的財務資料」分節所詳述的 貴集團財務狀況雄厚及錄得正現金流量；及(ii)本節上文「7. 收費」分節詳述的管理費及業績報酬的公平合理性，吾等認為並同意管理層的看法，認為建議年度上限對獨立股東屬公平合理。

#### IV. 內部監控

誠如董事會函件所載， 貴公司已採納內部監控措施，以確保根據二零二零年資產管理協議擬進行的持續關連交易符合當中所載的投資政策以及條款及條件，並確保二零二零年資產管理協議的條款及條件屬一般商務條款或更佳條款及不遜於獨立第三方就相若服務向 貴集團提供的條款，有關詳情如下：

- (a) 貴公司管理層將密切監察根據二零二零年資產管理協議提供的資產管理及投資服務，以確保遵守其中的投資政策及條款和條件，包括但不限於審視由首創證券編制的委託資產資產淨值的每日報告(其中包括投資組合中所有投資產品的清單，以及相應的數量、成本和投資產品當時的市值)，這使 貴公司管理層能夠密切監察委託資產的投資表現，並確保遵守二零二零年資產管理協議下的投資政策；
- (b) 貴公司管理層將定期向董事會報告委託資產的投資表現及首創證券有否遵守投資政策和二零二零年資產管理協議的條款及條件；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (c) 獨立非執行董事將對二零二零年資產管理協議進行年度檢討，以確保其中所載的條款及條件以及據此擬進行的交易是 貴公司在日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條件訂立，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益；
- (d) 貴公司將根據上市規則委聘外部核數師對二零二零年資產管理協議進行年度審核；及
- (e) 董事會將持續監督 貴公司有關二零二零年資產管理協議的內部監控措施。

誠如上文「III.二零二零年資產管理協議的條款」一節項下「7.收費」分節所詳述，吾等留意到，在訂立二零二零年資產管理協議前，作為內部監控程序一部份，貴公司亦曾就資產管理協議向可比較證券公司詢價以及就資產託管服務向可比較銀行詢價以比較價格。

吾等已查詢選擇可比較證券公司進行詢價的原則，並從管理層瞭解到，可比較證券公司是根據以下原則選出：

- (a) 有關機構必須為獲得中國證券監督委員會發牌並擁有C級或以上評級的金融機構（即分類為並無過高的潛在風險）；
- (b) 有關機構的業務範圍包括資產管理業務；及
- (c) 有關機構提供的資產管理計劃允許 貴公司靈活提取所委託的資產。

就吾等所瞭解，可比較金融機構及首創證券均符合上述所有準則。根據上述準則，貴公司已接觸六家可比較證券公司（在129間類似的證券公司之清單中選出）並已向該等可比較證券公司取得報價。吾等已進行獨立搜尋，並留意到(i)根據中國證監會網站，該等可比較證券公司已獲中國證監會發牌而評級介乎AA至CC級；(ii)根據中國國家工商行政管理總局營運的全國企業信用評級資訊公示系統，有關公司的業務範圍包括資產管理；及(iii)根據 貴公司，可比較證券公司建議的資產管理計劃允許 貴公司靈活提取所委託的資產。

考慮到(i)評級達C級或以上的金融機構的信譽；(ii)能靈活提取所委託的資產對作為房地產開發商的本公司為重要，因為本公司可藉此安排維持正現金流以滿足不時的物業開發項目資金需要及土地競買需要；及(iii)上文載列的吾等之獨立審視，吾等認為，上述選擇準則可讓 貴公司選擇與首創證券（獲中國證監會評為BB級）相類似的可比較證券公司，並屬恰當。

---

## 獨立財務顧問函件

---

與此同時，據吾等所知，可比較銀行的挑選原則為(a)有關銀行獲中國銀行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）發牌；(b)與 貴公司有過往業務關係；及(c)可提供資產託管服務。據吾等所知， 貴公司曾接觸不少於十家符合上述原則的銀行，但只有其中六家（即可比較銀行）作出回覆及提供報價。吾等已進行獨立調查，並留意到該等可比較銀行確已獲中國銀保監會發牌。此外，根據公開資料，吾等亦留意到，該等可比銀行均在聯交所及／或上海證券交易所上市，即與在聯交所及上海證券交易所上市的託管銀行相同。基於上述情況，吾等認為上述選擇原則可讓 貴公司選擇與託管銀行類似的可比較銀行，並屬恰當。

此外，誠如上文「III.二零二零年資產管理協議的條款」一節項下「5.投資活動的限制」一段所詳述，吾等亦已審視二零一七年資產管理協議年期內委託資產淨值每日報告的樣本，並留意到該等報告包括投資組合中的投資產品清單及相應的數量、成本，然後是市值，從而使管理層能夠監察委託資產的表現及投資政策的遵守情況。

根據上市規則第14A.55及14A.56條，持續關連交易（包括但不限於二零一七年資產管理協議項下擬進行的交易）須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事每年均須審核該等持續關連交易，並在年報中確認該等交易是否：
  - (1) 在 貴集團的日常業務中訂立；
  - (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
  - (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合股東的整體利益。
- (b) 貴公司必須每年委聘其核數師匯報持續關連交易。核數師須致函董事會，確認有否注意到任何事情，可使他們認為有關持續關連交易：
  - (1) 並未獲董事會批准；
  - (2) 若交易涉及由 貴集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照 貴集團的定價政策進行；
  - (3) 在各重大方面沒有根據有關交易的協議進行；及
  - (4) 超逾上限。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，吾等已審閱相關資料，並留意到獨立非執行董事已於 貴公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度的年報中，就 貴公司根據二零一七年資產管理協議的條款進行的持續關連交易作出確認。吾等亦已審閱 貴公司核數師就 貴公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度的持續關連交易發出的確認函及並無發現任何異常情況。基於上述情況，吾等留意到 貴公司根據二零一七年資產管理協議條款進行的持續關連交易符合上市規則第14A.55及14A.56條的規定。因此，吾等認為， 貴公司已遵守上市規則對 貴公司的持續關連交易規定的內部監控。

根據上述吾等對內部監控措施之審視，以及吾等的分析(如上文「III. 二零二零年資產管理協議的條款」一節項下「7. 收費」及「9. 建議年度上限」各節所詳述)，吾等認為，就二零二零年資產管理協議項下擬進行的持續關連交易而言，吾等認為已經有足夠及可執行的內部監控措施。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)二零二零年資產管理協議屬於 貴集團的日常及一般業務；及(ii)二零二零年資產管理協議及其年度上限屬一般商務條款、公平合理並符合 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而吾等亦籲請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二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限。

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  
副總裁  
黃錦華  
謹啟

二零二零年七月三日

黃錦華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15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

- (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(i)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(ii)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(iii)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，概無董事在於本公司股份或相關股份中擁有或被視作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出任董事或僱員。
- (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二零一九年十二月三十一日（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	2,473,808,550 (附註1)	非上市股份	87.36% (好倉)	-	87.36%	56.70% (好倉)	-	56.70%
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	-	12.64% (好倉)	12.64%	-	8.21% (好倉)	8.21%
國達有限公司	357,998,300 (附註3)	非上市股份	-	12.64% (好倉)	12.64%	-	8.21% (好倉)	8.21%
中國物產有限 公司	357,998,300 (附註4)	非上市股份	9.72% (好倉)	2.92% (好倉)	12.64%	6.31% (好倉)	1.90% (好倉)	8.21%
億華國際企業 有限公司	82,762,100	非上市股份	2.92% (好倉)	-	2.92%	1.90% (好倉)	-	1.90%
Reco Pearl Private Limited	181,194,000	H股	11.83% (好倉)	-	11.83%	4.15% (好倉)	-	4.15%
Recosia China Pte Ltd	181,194,000 (附註5)	H股	-	11.83% (好倉)	11.83%	-	4.15% (好倉)	4.15%
Recosia Pte Ltd.	181,194,000 (附註6)	H股	-	11.83% (好倉)	11.83%	-	4.15% (好倉)	4.15%
GIC (Realty) Private Limited	181,194,000 (附註7)	H股	-	11.83% (好倉)	11.83%	-	4.15% (好倉)	4.15%

附註：

- 2,473,808,550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。
- 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。

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. 181,194,000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. 181,194,000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. 181,194,000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

於本通函中發表觀點或提供意見的專家之資格如下：

名稱	資格
洛爾達有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

上述專家的函件、報告及／或意見是於本通函日期作出以供載入本通函。上述專家已就本通函的刊發發出同意書，同意以當中所載形式和內容載入其函件、報告及／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二零一九年十二月三十一日（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，本集團自二零一九年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日）及直至最後實際可行日期的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直至臨時股東大會日期(包括該日)之正常辦公時間內(公眾假期除外)可於本公司於香港之營業地點可供查閱：

- (a) 董事會函件，全文載於本通函第4至15頁；
- (b) 獨立董事委員會推薦建議函件，全文載於本通函第16頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第17至37頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段提述之同意書；
- (e) 二零一七年資產管理協議；
- (f) 二零二零年資產管理協議；
- (g) 本公司日期為二零一七年五月四日有關二零一七年資產管理協議的通函；  
及
- (h) 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」)將於二零二零年七月二十一日(星期二)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二零二零年七月三日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 批准、確認及追認二零二零年資產管理協議、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) 授權本公司執行董事兼總裁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二零二零年資產管理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，二零二零年七月三日

# 臨時股東大會通告

附註：

## 1. 投票安排

誠如通函所披露，首創集團連同中國物產有限公司及億華國際企業有限公司以及任何於二零二零年資產管理協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益的股東，將就於臨時股東大會上提呈以批准二零二零年資產管理協議、據此擬進行的交易及建議年度上限的決議案放棄投票。

倘閣下為本公司的登記股東，閣下則有權出席臨時股東大會並親自投票。倘閣下為登記股東惟不擬出席臨時股東大會，閣下可委任代理人於臨時股東大會上代為行使權利。閣下亦可委派多名獨立代表並按閣下指示（須分別按委任表格上列明代表閣下所持有的股份數目）於臨時股東大會上投票。

倘閣下僅透過代理人或證券經紀持有股份而非本公司的登記股東，則請與閣下的代理人或證券經紀作出安排，委任閣下為代表／公司代表，以取得出席臨時股東大會及於會上投票的資格。

## 2. 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理簽署的代表委任表格。倘代表委任表格由委任人的代理簽署，則亦須附上經公證人簽署證明的授權書或其他授權文件。內資股或非H股外資股持有人須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司的中國營業地點，或H股股東須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司的香港營業地點或本公司H股股份過戶登記處提交上述文件，方為有效。本公司H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- iii. 股東或其代表於出席臨時股東大會時均須出示身份證明文件。

## 3. 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股數投票方式進行。
- iii. 本公司之中國營業地點：

中國北京市  
廣寧伯街2號  
金澤大廈17層  
電話：86-10-6652 3000  
電郵：ir@bjcapitalland.com.cn

- iv. 本公司之香港營業地點：

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

於本通告刊發日期，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。