
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，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、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)

主要交易
訂立合作框架協議

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5至10頁。

二零二一年八月二十四日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 新百利有關該估計的函件	II-1
附錄三 — 普華永道有關該估計的函件	III-1
附錄四 — 估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有以下涵義：

「首創朝陽」	指	首創朝陽房地產發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「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的國有企業，由北京市政府直接管轄，為本公司的控股股東
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣（股份代號：2868）
「世紀金源」	指	世紀金源投資集團有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「合作框架協議」	指	首金新創與金源鴻大就（其中包括）成立合資公司及受讓標的物業資產收益權所訂立日期為二零二一年六月二十四日的合作框架協議
「董事」	指	本公司董事
「資產收益權」	指	取得標的物業全部稅後收益（包括但不限於銷售收入、租賃收入等）的權利
「該估計」	指	本集團就該交易估計可能實現的未經審計稅後利潤約人民幣750,000,000元，詳情載於「董事會函件」中「該交易的財務影響及所得款項用途」一節
「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

釋 義

「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或彼等各自之聯繫人之任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)並無關連之個人或公司
「金源鴻大」	指	北京金源鴻大房地產有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，為世紀金源的全資附屬公司
「聯合公告」	指	北京首創城市發展集團有限公司與本公司聯合刊發日期為二零二一年七月九日之公告，內容有關(其中包括)合併
「合資公司」	指	北京金創新陽房地產開發有限公司，本公司根據中國法律成立的有限責任合資公司，其唯一目的為發展及銷售標的項目，由首金新創及源成置業分別擁有49%及51%權益
「最後實際可行日期」	指	二零二一年八月二十日，即本通函付印前確定其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
「合併」	指	按照合併協議的約定，北京首創城市發展集團有限公司擬根據中國公司法及其他適用的中國法律吸收合併本公司
「合併協議」	指	北京首創城市發展集團有限公司與本公司於二零二一年七月九日就合併訂立的合併協議
「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

「標的項目」	指	擬在位於北京市朝陽區呼家樓商務居住綜合區一期的、宗地出讓面積合計約為34,163平方米的地塊上開發建設的禧瑞都項目中的5號樓項目
「標的物業」	指	標的項目下最終建成的物業資產
「普華永道」	指	普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股東」	指	本公司股東
「首金新創」	指	首金新創(天津)置業發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新百利」	指	新百利融資有限公司
「收購守則」	指	證監會發佈的《收購及合併守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「該交易」	指	根據合作框架協議，由首創朝陽以人民幣2,300,000,000元的代價向合資公司轉讓標的物業資產收益權
「書面批准」	指	首創集團根據上市規則第14.44條就合作框架協議及據此擬進行交易所發出的書面批准

釋 義

「源成置業」 指 北京源成置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為金源鴻大的全資附屬公司

「%」 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」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」各詞彙具有上市規則賦予該等詞彙之涵義。

提述單數之處包含複數的意思(反之亦然)，提述某一性別之處包含所有性別。



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)

非執行董事：
李松平(董事長)

執行董事：
鍾北辰(總裁)
黃自權
胡衛民
范書斌

非執行董事：
孫寶杰

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
北禮士路甲98號
阜成大廈A座

香港營業地點：
香港
中環
交易廣場一期
4602-05室

敬啟者：

主要交易 訂立合作框架協議

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年六月二十四日有關訂立合作框架協議之公告。

董事會函件

於二零二一年六月二十四日，首金新創(本公司的間接全資附屬公司)與金源鴻大訂立合作框架協議，據此，訂約各方同意(其中包括)(a)成立合資公司，以投資及發展標的項目；(b)規定彼等各自在合資公司的權利及義務；及(c)由首創朝陽(本公司的間接全資附屬公司)向合資公司轉讓標的物業資產收益權，代價為人民幣2,300,000,000元。合資公司由首金新創和金源鴻大之全資附屬公司源成置業分別擁有49%和51%的股權，且不會作為本公司的附屬公司入賬。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)合作框架協議及據此擬進行交易之進一步詳情以及上市規則規定之有關其他資料。

合作框架協議

日期： 二零二一年六月二十四日

訂約方： (1) 首金新創(本公司的間接全資附屬公司)；及

 (2) 金源鴻大。

金源鴻大及其最終實益擁有人並非本公司股東及為獨立第三方。

合資公司

根據合作框架協議，合資公司已於二零二一年六月二十八日為開發和銷售標的項目此單一目的而成立。合資公司由首金新創和源成置業(金源鴻大之全資附屬公司)分別擁有49%和51%的股權，而首金新創和源成置業有權分別提名一名和兩名董事進入合資公司的董事會。因此，合資公司將作為本集團的聯營公司而非附屬公司入賬。

除上述合資公司董事會的組成外，首金新創有權提名(a)一名副總經理享有所有業務綫的審批權；(b)一名財務總監；(c)前期開發及採購經理；及(d)設計、工程、成本及營銷副經理，而源成置業有權提名(i)一名總經理；(ii)一名副財務總監；(iii)前期開發及採購副經理；及(iv)設計、工程、成本及營銷經理。

轉讓標的物業資產收益權及代價

於成立合資公司後，首創朝陽(本公司的全資附屬公司)將向合資公司轉讓標的物業資產收益權，代價為人民幣2,300,000,000元，分別在二零二一年六月三十日和二零二一年十二月三十一日前分兩期(每期人民幣1,150,000,000元)以現金支付。代價將由首金新創及源成置業根據合作框架協議，按其各自於合資公司的股權比例提供的股東貸款撥付。於最後實際可行日期，相關各方已就該資產收益權的轉讓訂立最終協議，並已支付首期代價。

釐定代價的基準

轉讓資產收益權的代價是由首金新創與金源鴻大根據正常商業條款按公平原則商定，並考慮到(其中包括)(a)根據標的物業整體的估計建築面積以及可比物業(有關物業為禧瑞都項目4號樓的高端住宅公寓及商舖)近期市場價格，即住宅物業價格介乎每平方米人民幣150,000元至每平方米人民幣200,000元而商業物業約為每平方米人民幣55,000元；及(b)鑑於標的物業的發展前景，即中國北京市朝陽區的高端住宅物業及商業物業的需求強勁及標的項目位於北京三環內核心商業區的黃金地段。

其後，在標的物業達到向中國相關政府部門取得土地使用權證(預期將為二零二三年五月前後)及其後獲得標的物業的預售許可(預期將為二零二三年第三季度前後)後，首創朝陽將向中國相關政府部門申請將標的物業轉讓予合資公司及登記在其名下，並協助合資公司獲得相應的產權證。

合作框架協議將自首金新創和金源鴻大簽立並獲得各自股東的批准之日起生效，於最後實際可行日期，上述各項均已達成。除上述外，合作框架協議不存在其他先決條件。

標的項目

禧瑞都項目所在地塊是位於中國北京市朝陽區呼家樓商務居住綜合區一期的、宗地面積合計約為34,163平方米的地塊，該項目建設內容共分為五棟樓(該等建築物按數字序列進行編號)，其中項目中1至4號樓已全部完成竣工驗收備案。截至最後實際可行日期，位於該項目地塊上的學校尚未完成拆遷，因此，5號樓尚未開始建設。該學校的拆卸工程預期將於二零二三年三月前後完成，而5號樓的開發建設將於其後開始。5號樓佔地面積約為16,572平方米(包括週邊用地面積約5,081平方米(為代徵地)及淨可開發用地面積共約11,492平方米)，規劃建築面積約為51,778平方米，未來將建造公寓、商業、地下車位及相關設備設施以供出售。該地塊的土地使用權期限為住宅70年，商業40年，地下停車場50年。於最後實際可行日期，該地塊由首創朝陽(本公司的全資附屬公司)持有。

訂立協議的原因及裨益

本公司擬引入世紀金源合作開發標的項目，世紀金源是金源鴻大和源成置業的母公司，也是中國知名的房地產開發商，在高端住宅和商業房地產、大型城市綜合體、旅遊地產、產業新城和特色小鎮的房地產開發和運營方面擁有豐富經驗，本次合作將有效發揮雙方在房地產開發及商業招商、運營等領域的優勢及資源，業務聯動相互賦能，進一步提升產品競爭優勢。本集團將保留合資公司的49%股權，並能繼續分享出售標的項目下開發物業的潛在回報。

董事認為，合作框架協議的條款及其項下擬進行的交易為公平合理，是按正常商業條款及在本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

該交易的財務影響及所得款項用途

本次交易所收到現金支付的首期對價款人民幣1,150,000,000使得本集團於二零二一年上半年財務報表之總資產項下的現金及現金等價物及總負債項下的其他應付款分別增加人民幣1,150,000,000元。剩餘交易價款人民幣1,150,000,000元未來收到後，即本次交易全部價款收到後，本集團之總資產及總負債將分別增加人民幣2,300,000,000元。從最終協議簽署之日至標的物業實際轉讓予和登記在合資公司名下期間，標的物業所產生的成本費用將首先由本集團支付，然後由合資公司在該物業轉讓完成後償還。董事會擬將該交易產生的所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

未來在取得標的項目之土地使用證後，且符合企業會計準則規定的收益確認條件時，預期本次交易將於截至二零二三年十二月三十一日止年度結轉約人民幣750,000,000元的未經審計稅後利潤，乃根據從該交易收到的代價人民幣2,300,000,000元經扣除過往就標的項目錄得的成本及本次交易所涉及的並由本集團負責的各項稅費約人民幣1,550,000,000元後的差額而估計得出。計算該估計的主要假設為(a)用以計算該估計的增值稅、所得稅和土地增值稅，乃參考本集團類似項目的現行稅率為適用於該交易及保持不變；及(b)中國的法律法規、稅項和經濟狀況並無發生重大變化。除上述已提及的假設之外，並無其他核心假設用於上述估計的計算。股東務請注意：該交易的實際財務影響乃取決於本公司核數師的審計及實際發生的交易情況(其中包括本集團將實際承擔的標的項目之土地增值稅)，因此實際淨收益可能與上述金額不同。

謹此提述聯合公告及根據收購守則規則10，本集團就該交易可能實現未經審計稅後利潤約人民幣750,000,000元的該估計構成盈利預測及已由本公司的申報會計師及獨立財務顧問根據收購守則規則10.4作出報告。進一步詳情請參閱新百利有關該估計的函件(全文載於本通函附錄二)和普華永道有關該估計的函件(全文載於本通函附錄三)。

上市規則的涵義

由於有關該交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，故訂立合作框架協議構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。此外，根據合作框架協議的合營安排是以發展標的項目作單一目的，而合營安排是根據正常商業條款按公平原則作出，因此，合營安排獲豁免遵守上市規則第14.04(1)(f)條的申報、公告及股東批准規定。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可以通過以書面方式取得股東批准代替召開股東大會：(a)倘本公司召開股東大會，惟並無股東需要就批准合作框架協議及據此擬進行交易放棄表決；及(b)已經取得共同持有超過本公司已發行股本50%並有權出席股東大會並在會上表決以批准合作框架協議及據此擬進行交易的一名股東或一組有密切聯繫的股東的書面批准。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於合作框架協議及據此擬進行交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司須召開股東大會，概無股東須就批准合作框架協議及據此擬進行交易放棄表決。

於最後實際可行日期，首創集團於本公司擁有2,473,808,550股股份(相當於本公司全部已發行股份約56.7%)。根據上市規則第14.44條，由於本公司已取得首創集團的書面批准，故本公司將不會就批准合作框架協議召開臨時股東大會。

有關各方的一般資料

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、文創產業及長租公寓等創新業務為補充。

首金新創

首金新創為根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，其主要從事房地產開發。

金源鴻大

金源鴻大為根據中國法律成立的有限公司，主要從事房地產開發。金源鴻大由世紀金源全資擁有，而世紀金源則由黃濤和黃世熒分別擁有60%和40%。

推薦建議

董事認為，合作框架協議的條款及其項下擬進行的交易為公平合理，是按正常商業條款及在本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

倘召開臨時股東大會以批准合作框架協議及據此擬進行交易，董事建議股東投票贊成批准合作框架協議及據此擬進行交易之決議案。

其他資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

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

二零二一年八月二十四日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月的財務資料詳情，分別披露於下列本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的年報以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告。該等年報及中期報告已於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.bjcapitalland.com.cn>)刊載：

- 本公司於二零一九年三月二十一日刊載的截至二零一八年十二月三十一日止年度的二零一八年年報（刊載於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0321/ltn20190321972_c.pdf），請特別參閱第97至264頁。
- 本公司於二零二零年四月九日刊載的截至二零一九年十二月三十一日止年度的二零一九年年報（刊載於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0409/2020040900494_c.pdf），請特別參閱第101至248頁。
- 本公司於二零二一年四月十二日刊載的截至二零二零年十二月三十一日止年度的二零二零年年報（刊載於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0412/2021041201490_c.pdf），請特別參閱第107至276頁。
- 本公司於二零二一年八月十日刊載的截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告（刊載於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0810/2021081001213_c.pdf），請特別參閱第42至270頁。

2. 債務聲明

於二零二一年六月三十日（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102,766,071,000元，包括：

- (a) 未償還銀行借款約人民幣52,011,534,000元，當中人民幣800,000,000元由首創集團擔保、人民幣600,000,000元以本集團附屬公司的權益作抵押、人民幣2,771,590,000元以物業及土地使用權作抵押，人民幣9,532,467,000元以若干相關發展中物業作抵押，而人民幣38,307,477,000元為無抵押；
- (b) 其他貸款合共約人民幣7,757,701,000元，當中人民幣2,450,500,000元以應收賬款作抵押及人民幣5,307,201,000元為無抵押；及
- (c) 公司債券約人民幣42,996,836,000元。

於二零二一年六月三十日，本集團(a)為一間合營企業之一間附屬公司之長期借貸提供擔保金額達人民幣153,000,000元；(b)為聯營公司之長期借貸提供擔保金額達人民幣704,600,000元；(c)為合營企業之長期借貸提供擔保金額達人民幣2,998,980,000元；及(d)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8,056,426,000元。

於二零二一年六月三十日，本集團之租賃負債為人民幣1,385,575,000元。

除上文所述或另行披露者，以及不包括集團內負債外，於二零二一年六月三十日營業時間結束時，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，於該交易後，倘沒有不可預見的情況，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。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

4. 重大不利變動

誠如本公司於二零二一年八月十日刊發的截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告中所披露，歸屬於母公司股東的淨利潤減少約73.4%，原因是(其中包括)：

- (i) 二零二一年上半年的投資收益較二零二零年上半年減少約人民幣547,100,000元(或約47.7%)，主要原因是沒有在二零二零年同期錄得的非同一控制下企業合併收益約人民幣680,400,000元；及
- (ii) 二零二一年上半年因公允價值變動產生的虧損約為人民幣131,600,000元，而二零二零年同期因公允價值變動產生的收益約為人民幣291,200,000元，原因是(i)二零二一年上半年錄得的投資性房地產公允價值收益較低，約為人民幣128,700,000元，而二零二零年同期為人民幣305,400,000元；及(ii)匯率波動對本公司海外項目以及財務資產及負債產生負面影響約人民幣245,300,000元，

儘管，

- (iii) 本集團二零二一年上半年的營業收入較二零二零年同期增加約人民幣1,794,000,000元，主要由於房地產銷售收入增加約人民幣1,721,000,000元及投資物業租賃收入增加約人民幣257,000,000元；及

- (iv) 二零二一年上半年的財務費用較二零二零年同期減少約人民幣298,700,000元，主要是由於沖減利息支出的資本化利息支出增加約人民幣518,900,000元，對利息支出的增加金額約人民幣206,200,000元形成抵銷。

除上文披露者外，董事確認，自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近公佈的經審核綜合財務報表的編製日期）起至最後實際可行日期止，本集團的財務或營業狀況或前景並無任何重大不利變動。

5. 財務及營業前景

展望二零二一年下半年，支持中國經濟進一步恢復、進一步向好的因素在逐漸累積增多，但不穩定、不確定因素仍然較多，經濟恢復仍不均衡。對於中國房地產行業，宏觀調控短期內難現實質鬆動，熱點城市仍將保持調控定力，行業金融環境持續收緊；行業銷售增速預期收窄，區域表現分化明顯；土地市場在「雙集中」政策引導下，城市間分化加劇，核心城市仍將保持較高熱度；行業內競爭愈發激烈，加速優勝劣汰，房企在傳統業務保持穩健安全經營風格的同時，積極尋求業務轉型升級，打造新的利潤增長點將至關重要。

在此形勢下，本集團將繼續堅持「強基固本，穩中求進」的工作總基調，追求健康長遠可持續發展，執行以下發展策略：

1. 堅決執行「快周轉」策略，深入落實「369」標準，全力推進存量資產去化，進一步提升簽約銷售的質量和效益，強調有質量的簽約；加快推進「磐石計劃」，全面升級「首創智造2025」運營體系，以經營管理和產品力提升為基礎，全力提高周轉速度及去化水平；強抓經營回款嚴控支出，以銷定產以收定支，加大回款考核權重及頻次；

2. 繼續實行安全穩健的投資策略，嚴控投資節奏，全面落實精準投資，進一步加強區域研判，嚴格投資標準，優選高效項目，以市場化原則進行資源配置；充分發揮多元業務聯動優勢，綜合採用差異化非競爭性方式，深入推進「地產+」拿地模式；以優質增量帶動存量，持續調整優化業務佈局及資產結構；
3. 積極培育創新業務，發揮自身多元業務優勢，深度挖掘存量業務價值，進一步提升資產運營管理能力，整合內外部資源，探索打造輕資產業務平台，實現可持續可盈利的創新業務模式；拓展整合產業資源，持續提升品牌標桿，強化業務線間的協同資源獲取，實現多元創新業務為主業賦能；
4. 發揮自身信用優勢與資本運作優勢，依托立體金融平台，在控負債、降槓桿基礎上，積極拓寬融資渠道，保障充足融資儲備；多措並舉持續提升流動性，優化資本結構，進一步提升抗風險能力；充分發揮首金資本的產融結合優勢，以高質量金融助力公司穩健高質量發展。

以下為新百利發出的函件全文，以供載入本通函。



新百利融資有限公司

香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

吾等謹此提述本通函內董事會函件所刊發的估計因該交易而實現的未經審計稅後利潤（「該估計」）。吾等注意到，根據收購守則規則10，該估計被視為盈利預測。該估計載於本通函董事會函件中的「該交易的財務影響及所得款項用途」一節而本函件為其中一部分。除文意另有所指外，本函件所使用詞彙與本通函所界定具有相同涵義。

吾等已與董事討論編製該估計的依據。吾等亦已考慮向閣下發出日期為二零二一年八月二十四日的「普華永道有關該估計的函件」，其全文載於通函附錄三，當中指出：普華永道認為，就會計政策及計算而言，該估計已根據本通函第8頁所載董事採納的基準及作出的假設妥為編製，並在所有重大方面與本集團通常採納的會計政策一致。該估計的編製由董事負責，並已得到董事批准。

基於以上所述，吾等信納該估計乃由董事經審慎考慮後編製。

此 致

中國
北京市
西城區
北禮士路甲98號
阜成大廈A座
首創置業股份有限公司
董事會 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
Lyan Tam
謹啟

二零二一年八月二十四日

以下為普華永道發出的函件全文，以供載入本通函。



普華永道

敬啟者：

首創置業股份有限公司（「貴公司」）

轉讓禧瑞都5號樓項目資產收益權（「建議交易」）的利潤估計

吾等謹此提述載於 貴公司日期為二零二一年八月二十四日的通函（「該通函」）第8頁的董事會函件中「該交易的財務影響及所得款項用途」一節有關 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）就建議該交易可能實現的稅後利潤的估計（「該估計」）。

責任

該估計是由 貴公司董事根據建議交易的該估計而編製。

貴公司董事對該估計負責。吾等的責任是根據吾等的程序對該估計的會計政策和計算方法形成意見。

意見的基礎

吾等參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關盈利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告」及參考中國註冊會計師公會（「中國註冊會計師公會」）頒佈的其他鑒證業務準則第3101號「歷史財務信息

普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)
PricewaterhouseCoopers Zhong Tian LLP, 11/F PricewaterhouseCoopers Center
Link Square 2, 202 Hu Bin Road, Huangpu District, Shanghai 200021, PRC
T: +86 (21) 2323 8888, F: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

審計或審閱以外的鑒證業務」開展工作。該等準則要求吾等計劃及實施工作，以對就會計政策及計算方式而言，貴公司董事是否已根據董事採納的基準及作出的假設妥為編製該估計及該估計是否已按照在所有重大方面與貴集團通常採納的會計政策貫徹一致的基準呈列獲取合理保證。吾等的工作範圍遠較根據中國註冊會計師公會頒佈的中國審計準則而進行的審計工作較小。因此，吾等並不就此發表審計意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方式而言，該估計已根據該通函第8頁所載董事採納的基準及作出的假設妥為編製及按照在所有重大方面與貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載貴集團一般採納的會計政策貫徹一致的基準呈列。

此 致

中國
北京市
西城區
北禮士路甲98號
阜成大廈A座
首創置業股份有限公司
董事會 台照

普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)
中華人民共和國上海
謹啟

二零二一年八月二十四日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司的物業權益於二零二一年五月三十一日的價值意見而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於中國北京朝陽區呼家樓朝陽路北側北京禧瑞都5號樓待開發空地之估值

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照首創置業股份有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零二一年五月三十一日（「估值日期」）的市值意見。

估值基準

吾等對物業的估值乃指市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

吾等確認本次估值乃根據根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版）進行。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項的規定。

估值假設

吾等對該物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值要素)所引致的估價升跌。

吾等進行估值時，已倚賴 貴公司的中國法律顧問(中倫律師事務所)就該物業業權及 貴公司所持中國物業權益提供的資料及意見。除相關法律意見書中另行指明者外，對該物業進行估值時，吾等已假設 貴公司擁有該物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受幹預地有權使用、佔用或出讓該物業，並已悉數繳清任何應付地價。

吾等已根據 貴公司提供的中國物業相關資料，就該物業產權狀況、主要業權文件、批文和證照於估價報告注釋中予以披露。吾等假設該待開發物業已獲得有關政府之批准及許可。此外，吾等假設該物業的設計及建設符合當地規劃及規定，並已得到相關部門的批准。

吾等於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對該物業進行估值時，吾等根據市場法按當前狀態下出售的假設進行估值，參考相關市場上獲取的可資比較的同類銷售交易，並通過適當的因素修正，包括但不限於位置、交通便利程度、面積等其他相關因素。該方法符合市場慣例。

考慮到於估值日期，該物業為待開發空地，且本地市場上土地交易案例乃可獲取的，在這樣情況下，市場法是適當的方法。吾等對於與該物業坐落於同一區位或相鄰區位元近期土地交易案例進行了檢索。市場上廣泛應用的，貼近市場的且與該物業性質類似性質的比較單位，為土地可開發建築面積之每平方米單價。對於所有可比案例的分析均以當地市場上通常適用的相同基礎為基準。

對該物業進行估值時，吾等已考慮可比案例與該物業於各類因素之差異並進行相應修正，各類因素包括但不限於交易時間、坐落及環境、交通及通達性、土地用途、土地面積、容積率、建築規劃限制等。若可比案例該項因素與該物業接近，則不進行修正。然而，若可比案例優於該物業，則進行向下修正以調整至該物業較低之單價；反之，若可比案例劣於該物業，則進行向上修正。

吾等選用了四宗最具可比性的土地交易案例，均位元於同一區位(朝陽區)。吾等認為這些可比案例可以反映近期市場情況並且經過適當修正後可以體現該物業市場價格水準。以下列示估值過程中主要因素修正情況。

由於該物位於北京的中央商務區，四宗可比案例的坐落及環境、交通和土地等級相對較差，故向上修正。

四宗可比案例的土地面積大於該物業，該物業的土地面積較小單價較高，故向上修正。同時，可比案例A、B和C的容積率低於該物業，該物業的居住密度相對較高，故向下修正。

雖然土地使用年限完全相同，但該物業是在2004年交易的，四宗可比案例的目前剩餘土地使用年限更長。此外，由於該物業受到更多不利前期開發的影響，涉及現有建築物的拆除、現有使用人的搬遷等，這些將延長開發期限。故，向下修正上述因素。

市場波動

近期爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)為全球金融市場帶來了極大的動盪，亦給房地產市場帶來不確定性。預計房地產價值將對這場大流行的發展和金融市場的變化非常敏感。房地產的行銷和議價銷售時間將比平常更長，對不同部分市場或有不同程度的影響。至於估值可以維持多長時間、以及房地產價格可能在短時間內發生迅速且重大的波動，則存在不確定性。吾等對物業的估值僅在估值日期有效，且無法考慮在估值日期之後市場狀況的任何後續變化及其如何對房地產價值產生影響。若有任何一方在進行任何交易時參考吾等之估值，則必須牢記這段時間內的市場波動性很高，並且自估值日期起，房地產價值可能會或不會發生變化。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃批准、法定通告、法令、地役權、租住權、租用權、許可、佔用詳情、地盤及建築物鑒定、地盤及樓面平面圖、地盤及樓面面積、停車位數目及一切其他相關事項給予吾等的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以 貴公司提供予吾等的文檔副本及其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供中國物業之相關文件。然而，吾等並無查閱文件正本以核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦未能確定該物業於中國的業權，故吾等倚賴 貴公司及 貴公司的中國法律顧問就中國物業之業權所提供的資料。

實地視察

吾等北京辦事處的估值師鄧昭晨女士(具備約2年估值經驗)已於二零二一年六月二十一日視察該物業的外部及盡可能視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無測試任何設施。

除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核證有關物業的地盤及樓面面積，並假設吾等獲提供的文檔所示面積均屬準確。

吾等並無進行任何地質調查以確認地質條件等因素。吾等假設宗地內並無影響開發和土地規劃利用之地質因素，且在建設期間不會發生特殊費用或延誤。

貨幣

除另有說明外，本估值報告內所列全部貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

其他披露

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及本文件的簽署人並無任何與對有關物業進行適當估值存在衝突或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見之能力造成影響的金錢利益或其他利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

隨函附上估值報告，請參考。

此 致

中國
北京市
西城區
北禮士路甲98號
阜成大廈A座
首創置業股份有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
林淑敏
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
大中華區估價及顧問服務部
董事
謹啟

二零二一年八月二十四日

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值領域及顧問服務擁有逾25年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值報告

由 貴集團於中國持作待開發之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 五月三十一日現況下 之市值														
中華人民共和國， 北京市，朝陽區， 呼家樓，朝陽路北 側，北至呼家樓西 裏南街，南至首創 禧瑞都4號樓，西至 規劃道路，東至首 創禧瑞都3號樓，北 京禧瑞都5號樓項 目之土地	北京禧瑞都5號樓項目之土地 為淨用地面積11,491.714平方 米的土地。 該物業位於朝陽區核心區域， 周邊完工建築以辦公和住宅 為主。項目周邊有多條公交 線路，且臨近呼家樓地鐵站。 除67平方米的人防出口外， 該物業總規劃建築面積為 51,711平方米。細分如下：	於估值日期，該物業 為待開發空置土地。 有一所三層樓的中學， 總建築面積為8,156.2 平方米，作為北京市 陳經綸中學(呼家樓校 區)，占地面積為 7,091.23平方米。根據 「貴集團」所提供的資 料，這所三層樓的中 學擬在搬遷地建設新 中學完成後，進行拆 除。	人民幣2,115,000,000元 (人民幣貳拾一億一仟 五百萬元整)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部位</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td>34,622</td> </tr> <tr> <td> 公寓</td> <td>15,054</td> </tr> <tr> <td> 商業</td> <td>19,568</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>17,089</td> </tr> <tr> <td> 地下車庫</td> <td>17,089</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>51,711</u></td> </tr> </tbody> </table>	部位	建築面積 平方米	地上	34,622	公寓	15,054	商業	19,568	地下	17,089	地下車庫	17,089	總計	<u>51,711</u>		
部位	建築面積 平方米																
地上	34,622																
公寓	15,054																
商業	19,568																
地下	17,089																
地下車庫	17,089																
總計	<u>51,711</u>																
	<p>該物業已獲授土地使用權，作 公寓用途為期70年、作地下車 庫用途為期50年及作商業用途 為期40年。土地出讓合同簽訂 之日為2004年5月20日，故本 次評估設定評估對象土地終 止日期為：</p> <p>公寓2074年5月19日； 商業2044年5月19日； 地下車庫2054年5月19日。</p>																

附註：

- (1) 根據下列示之於二零零四年五月二十日頒布的[國有土地使用權出讓合同]及其補充協議(以下統稱「出讓合同」)，該物業的土地使用權及總項目的其他開發部分已訂約授予首創朝陽房地產發展有限公司，詳情如下：

合同編號	:	京地出(合)字(2004)第0465號
土地用途	:	公寓、商業及地下車庫
土地使用期限	:	作公寓用途為期70年 作商業用途為期40年 作地下車庫用途為期50年
土地面積	:	34,163.004 平方米
規劃建築面積	:	186,788 平方米
土地出讓金	:	人民幣190,866,350元
附註	:	根據 貴公司提供資料，土地出讓金已全部繳納完畢。
建設規劃	:	於2005年4月30日之前完成不少於46,697平方米； 於2008年6月30日之前竣工。

附註：

「貴集團」表示，該物業為上述國有土地使用權出讓合同所載地塊的一部分，為所在總開發項目的最後一期。土地出讓金已足額繳納。

- (2) 根據出讓合同，該物業所在的整個項目淨用地面積(北京禧瑞都1-5號樓)為34,163.004平方米。根據[不動產權證書](京朝國用(2008出)第0138號)，開發部分(北京禧瑞都1-4號樓)的淨用地面積為22,671.29平方米。因此，該物業(本項目剩餘部分—北京禧瑞都5號樓項目)的淨用地土地面積為11,491.714平方米。
- (3) 根據日期為2003年10月29日的建設用地規劃許可證(2003規地字0397號)，佔地面積為79,682.68平方米的建設用地已被批准使用。
- (4) 根據日期為2015年12月30日的建設工程規劃許可證(2005規(朝)建字0687號)，該物業的批准建設規模為總建築面積186,788平方米(北京禧瑞都1-5號樓)。

- (5) 該物業已取得日期為2015年12月16日的建築工程施工許可證([2015]施[朝]建字0236號)及日期為2015年12月2日的建築工程施工許可證([2015]施[朝]建字0227號)，具體建築工程項目明細表如下：

名稱	規劃證號	建築面積(平方米)		
		總計	地上	地下
北京禧瑞都5號樓項目：公寓	[2015]施[朝]建字0236號	15,054	15,054	—
北京禧瑞都5號樓項目：商業	[2015]施[朝]建字0227號	19,568	19,568	—
北京禧瑞都5號樓項目： 人防出口	[2015]施[朝]建字0227號	67	67	—
北京禧瑞都5號樓項目： 地下工程	[2015]施[朝]建字0227號	17,089	—	17,089

- (6) 根據日期為2021年2月19日的營業執照編號9111000072261248XW，首創朝陽房地產發展有限公司為於2000年8月8日成立的有限公司，營業期限自2000年8月8日至2050年8月8日，註冊資本為人民幣750,000,000元。

- (7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

- (a) 北京市國土資源和房屋管理局和首創朝陽房地產發展有限公司之間的出讓合同是在中國法律下有效、合法及具有法律約束力；
- (b) 鑒於 貴司已經依法簽訂了出讓合同，貴司有權申請辦理標的項目土地使用權登記，並領取相應的土地使用權屬證書(《不動產權證書》)，土地出讓方應當向貴司交付標的項目用地。
- (c) 在貴司已經依法簽訂了出讓合同並按照其約定足額繳納了土地出讓金的前提下，貴司有權基於土地出讓合同對標的項目享有相應的財產權益，包括貴司在就標的項目用地取得土地使用權屬證書後開發標的項目所享有的資產收益權。
- (d) 根據《北京市國有土地有償使用收費專用收據》(第0070270號)、《北京市國有土地有償使用收費專用收據》(第00104540號)、《北京市非稅收人一般繳款書》(第000325156X號)和《中華人民共和國契稅專用稅收繳款書》(第0000214號)等，北京禧瑞都項目用地的所有土地出讓金和契稅已全部繳納。
- (e) 該物業尚未取得土地使用證。鑑於首創朝陽房地產發展有限公司已依法簽訂出讓合同，並按照其約定足額繳納了土地出讓金，首創朝陽房地產發展有限公司有權申請並取得土地使用證。因此，在現有中學拆遷後，首創朝陽房地產發展有限公司登記領取該物業的土地使用證將不存在法律障礙。

- (8) 根據 貴公司所提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同及其補充協議	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
營業執照	是

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。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。

本通函的資料乃遵照收購守則而刊載。董事願就本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，就其所深知，本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何陳述有所誤導。

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（就此而言，證券及期貨條例的相關條文將詮釋為適用於本公司監事）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。
- (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二零二零年十二月三十一日（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) 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（並非本公司董事或最高行政人員）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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	直接及間接持有的股份數目	股份類別	佔有關類別股份的概約百分比(%)			佔全部已發行股本的概約百分比(%)		
			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* (China Resource Products Limited)	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* (Yieldwell International Enterprise Limited)	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

* 僅供識別

股東名稱／姓名	直接及間接持有的股份數目 股份類別		佔有關類別股份的概約百分比(%)			佔全部已發行股本的概約百分比(%)		
			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.	181,194,000	H股	-	11.83	11.83	-	4.15	4.15
	(附註6)			(好倉)			(好倉)	
GIC (Realty) Private Limited	181,194,000	H股	-	11.83	11.83	-	4.15	4.15
	(附註7)			(好倉)			(好倉)	
UBS Group AG	95,948,746	H股	-	6.27	6.27	-	2.20	2.20
	(附註8)			(好倉)			(好倉)	

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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 95,948,746股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過UBS AG、UBS Asset Management Switzerland AG、UBS O'Connor LLC及UBS Switzerland AG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）於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，李松平先生為首創集團之董事。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員為於本公司的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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉之公司的董事或僱員。

4. 訴訟

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

5. 重大合約

本集團曾於本通函刊發日期前兩年內，訂立下列屬於或可能屬於重大的合約（並非日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司與Bantex Investments Limited訂立日期為二零一九年十月二十五日的產權交易合同，內容有關本公司透過北京產權交易所有限公司公開掛牌程序向Bantex Investments Limited出售北京天城永元置業有限公司的50%股權，代價合共為人民幣3,025,130,808元；
- (b) 本公司與中國國際金融香港證券有限公司（「中金」）、香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）、招銀國際融資有限公司（「招銀」）及絲路國際資本有限公司（「絲路」）訂立日期為二零一九年十二月九日的配售協議，內容有關由中金、滙豐、招銀及絲路竭盡所能並個別（而非共同或共同及個別）向獨立第三方配售本公司建議按每持有10股現有H股獲發5股H股之基準以每股H股1.87港元之認購價發行510,378,000股H股進行供股（「H股供股」）項下之未獲認購H股股份及原暫定配發予海外股東之H股（費用為實際配售的有關H股之所得款項總額之1.2%）；

- (c) 本公司與首創華星國際投資有限公司、招銀、滙豐及絲路訂立日期為二零一九年十二月九日的包銷協議，內容有關由首創華星國際投資有限公司、招銀、滙豐及絲路根據彼等各自於包銷協議下的包銷承諾按每股H股1.87港元之認購價就未獲認購之H股、未根據補償安排配售的H股及未出售零碎H股進行H股供股的包銷安排；
- (d) 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、農銀金融資產投資有限公司和北京鑾金置業有限責任公司訂立日期為二零一九年十二月二十六日訂立的增資協議，內容有關農銀金融資產投資有限公司向北京鑾金置業有限責任公司注資人民幣1,000,000,000元，作為農銀金融資產投資有限公司收購北京鑾金置業有限責任公司的34.12%股權之代價；
- (e) 本公司的間接全資附屬公司首金新創(天津)置業發展有限公司(作為賣方)與首金盈創首信三號分級私募股權投資基金(作為買方)及蘇州泓昶置業有限公司訂立日期為二零一九年十二月二十七日的股權轉讓協議，內容有關首金新創(天津)置業發展有限公司以人民幣1,066,000,000元的代價向首金盈創首信三號分級私募股權投資基金轉讓蘇州泓昶置業有限公司的94%股權；
- (f) 北京中財龍馬資本投資有限公司(「北京中財」)、本公司的全資附屬公司國信易誠投資管理(北京)有限公司(「國信易誠」)、本公司的全資附屬公司首金資本管理(天津)有限公司(「首金資本管理」)及合眾人壽保險股份有限公司(「合眾人壽」)訂立日期為二零二零年二月七日的合夥協議，內容有關成立及管理天津龍馬合創股權投資合夥企業(有限合夥)。根據合夥協議，合夥企業規模為人民幣2,536,000,000元，由北京中財及國信易誠作為普通合夥人分別投資人民幣1,000,000,000元，由首金資本管理及合眾人壽作為有限合夥人分別投資人民幣1,267,000,000元，而合夥企業的目的為購買將由本集團開發及預售的位於中國上海的商業物業；

- (g) 北京金唐天潤傳媒發展有限公司(「北京金唐」)(作為賣方)與本公司的全資附屬公司北京中瑞凱華投資管理有限公司(「北京中瑞」)(作為買方)訂立日期為二零二零年四月二十二日的股權轉讓協議，內容有關北京中瑞以人民幣1,472,540元的代價向北京金唐收購北京開創金潤置業有限公司(「北京開創」)的20%股權及承擔北京開創人民幣12,500,000元的註冊資本繳付義務，以及由北京中瑞向北京開創提供資金，以供其償還現有股東提供的資金及相應利息，金額不超過人民幣1,093,835,500元；
- (h) 本公司的間接全資附屬公司首金新創(天津)置業發展有限公司(作為轉讓人)與興業國際信托有限公司(作為買方)訂立日期為二零二零年六月十九日的股權收購協議，內容有關首金新創(天津)置業發展有限公司以人民幣1,410,400,000元的代價向興業國際信托有限公司轉讓首金睿志(天津)置業發展有限公司(其於轉讓完成前由轉讓人全資擁有)的43%股權；
- (i) 北京市綠化隔離地區基礎設施建設有限公司(「北京市綠化隔離地區」)(作為買方)與本公司的間接全資附屬公司首金祺志(天津)投資管理有限公司(「首金」)(作為賣方)訂立日期為二零二零年十一月十一日的股權轉讓協議，內容有關首金以現金代價人民幣869,435元向北京市綠化隔離地區轉讓北京創閱新科置業有限公司(「北京創閱」)(其於轉讓完成前由賣方全資擁有)的14.99%註冊資本及買方向北京創閱出資人民幣14,990,000元；及於完成後根據賣方及買方屆時於北京創閱的股權比例向北京創閱進行增資，增資額為人民幣1,380,000,000元；及完成後，買方提供無抵押股東貸款人民幣472,185,000元，並按年利率7%計息，其中人民幣221,852,000元將轉為北京創閱的權益以作為買方的出資；

- (j) 本公司的全資附屬公司首金興江(天津)置業發展有限公司(「首金興江」、桐鄉平安投資有限公司(「桐鄉平安」、深圳安創投資管理有限公司(「深圳安創」、上海億晉置業有限公司(「上海億晉」、上海億薇置業有限公司(「上海億薇」、上海億翊置業有限公司(「上海億翊」、桐鄉市安悅置業有限公司(「桐鄉安悅」、桐鄉市安潤置業有限公司(「桐鄉安潤)及桐鄉市安博置業有限公司(「桐鄉安博)訂立日期為二零二零年十二月二十三日的合作協議，內容有關(a)首金興江向桐鄉平安收購桐鄉安悅9.15%股權，股權收購價格為人民幣18,300,000元，並由首金興江向桐鄉安悅提供不超過人民幣25,640,000元資金；(b)首金興江向深圳安創收購桐鄉安潤40%股權，作為對價，首金興江將承擔向桐鄉安潤作出人民幣4,000,000元註冊資本繳付義務，並向桐鄉安潤提供不超過人民幣153,920,000元資金；及(c)首金興江向深圳安創收購桐鄉安博40%股權，作為對價，首金興江將承擔向桐鄉安博作出人民幣4,000,000元註冊資本繳付義務，並向桐鄉安博提供不超過人民幣153,080,000元資金以及首金興江向桐鄉安悅、桐鄉安潤及桐鄉安博提供合計不超過人民幣288,400,000元的資金用於未來項目開發；
- (k) 本公司的間接全資附屬公司首金輝志(天津)置業發展有限公司(「首金輝志」、平安不動產有限公司及桐鄉平安新經濟城開發有限公司(「桐鄉平安)訂立日期為二零二一年一月二十六日的合作協議，內容有關首金輝志以人民幣291,871,200元的代價向平安不動產有限公司收購桐鄉平安的50%股權以及首金輝志向桐鄉平安提供人民幣6,000,000元的資金以償還其股東貸款。此外，首金輝志需於收購完成後向桐鄉平安承擔註冊資本人民幣250,000,000元繳付義務；

- (l) 本公司於二零二一年五月二十八日籌備成立了中聯首創證券—首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃的資產支持證券計劃（「資產支持專項計劃」），發行規模不超過人民幣3,268,000,000元（「該發行」），本集團為該發行進行若干內部重組，包括本公司的間接全資附屬公司浙江奧特萊斯置業有限公司（作為賣方）與中聯首正德盛—首創鉅大奧特萊斯二期私募股權投資基金（「中聯首正德盛—首創鉅大奧特萊斯」）（作為買方）（由首正德盛資本管理有限公司（「首正德盛」）以基金管理人身份作代表）訂立日期為二零二一年五月二十八日的股權轉讓協議，內容有關以約人民幣410,370,000元的總代價轉讓杭州首創奧特萊斯置業有限公司的全部股權；
- (m) 在該發行下本公司的間接全資附屬公司北京錦富龍鼎投資管理有限公司（作為賣方）與中聯首正德盛—首創鉅大奧特萊斯（作為買方）（由首正德盛以基金管理人身份作代表）訂立日期為二零二一年五月二十八日的股權轉讓協議，內容有關以約人民幣432,690,000元的總代價轉讓江西首創奧特萊斯置業有限公司的全部股權；
- (n) 在該發行下本公司的間接全資附屬公司北京恒盛華星投資管理有限公司（作為賣方）與中聯首正德盛—首創鉅大奧特萊斯（作為買方）（由首正德盛以基金管理人身份作代表）訂立日期為二零二一年五月二十八日的股權轉讓協議，內容有關以約人民幣374,130,000元的總代價轉讓濟南首鉅置業有限公司的全部股權；
- (o) 在該發行下上海鉅礪投資管理有限公司及首創鉅大營運有限公司（均為本公司的間接全資附屬公司，作為共同賣方）與中聯首正德盛—首創鉅大奧特萊斯（作為買方）（由首正德盛以基金管理人身份作代表）訂立日期為二零二一年五月二十八日的股權轉讓協議，內容有關以約人民幣175,530,000元的總代價轉讓合肥創鉅奧萊商業管理有限公司的全部股權；
- (p) 合作框架協議；及
- (q) 合併協議。

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
新百利	根據證券及期貨條例註冊可從事證券及期貨條例所界定的第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
普華永道	中華人民共和國註冊會計師及認可公眾利益實體核數師(根據香港法例第588章《財務匯報局條例》)
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

上述各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報告及／或意見(視情況而定)並於其中引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家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二零二零年十二月三十一日(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. 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。

8. 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) 本公司的公司章程；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函第5至10頁；

- (c) 本公司分別截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度的年報以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 本附錄五「重大合約」一段提述的重大合約；
- (e) 新百利有關該估計的函件，全文載於本通函附錄二；
- (f) 普華永道有關該估計的函件，全文載於本通函附錄三；
- (g) 戴德梁行有限公司編製的估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (h) 本附錄五「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (i) 本公司日期為二零二一年一月三十一日的通函；及
- (j) 本通函。

9. 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北禮士路甲98號阜成大廈A座。
- (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室。
- (e) 公司秘書為彭思思女士，彼為香港公司治理公會會員及英國特許公司治理公會會員。
- (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。