

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。

閣下如已售出或轉讓名下所有的首創鉅大有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、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。

本通函僅供參考，僅供閣下考慮將於本公司謹訂於二零一六年七月十八日（星期一）舉行的股東特別大會上投票表決的決議案，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

CAPITAL JUDA
BEIJING CAPITAL JUDA LIMITED
首創鉅大有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）
（股份代號：1329）

- (1) 非常重大收購事項
及
有關收購該等奧特萊斯項目
的關連交易
(2) 發行可轉換優先股及關連交易
(3) 建議就可轉換優先股授出特別授權
(4) 建議就配售事項授出特別授權

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

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8至38頁。獨立董事委員會函件載於本通函第39至40頁。獨立財務顧問函件載於本通函第41至74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。

本公司謹訂於二零一六年七月十八日（星期一）上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附上股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任文據視作已撤銷論。

二零一六年六月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件.....	39
獨立財務顧問函件	41
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 目標公司的會計師報告	II-1
第1部份 – 創新建業的會計師報告	II-1
第2部份 – 湖州奧特萊斯的會計師報告	II-42
附錄三 – 擴大集團的未經審計備考財務資料	III-1
附錄四 – 目標集團的管理層討論及分析	IV-1
附錄五 – 目標集團的物業估值	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EMG-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：

「收購事項」	指	根據該等收購協議擬進行的買賣銷售股份及股東貸款
「該等收購協議」	指	創新建業收購協議、湖州收購協議及股東貸款轉讓協議，而「收購協議」則指其中任何一項收購協議
「經修訂不競爭契據」	指	本公司與首創置業所訂立日期為二零一六年六月二十八日的經修訂不競爭契據，以取代不競爭契據
「章程細則」	指	本公司於二零一二年三月十四日採納的組織章程細則（經不時修訂）
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司及首創置業的關連人士
「首創置業」	指	首創置業股份有限公司，於二零零二年十二月五日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868），且根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「首創置業集團」	指	首創置業及其附屬公司（擴大集團除外）
「首置投資」	指	首置投資控股有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為首創置業的直接全資附屬公司以及本公司的控股股東及關連人士
「北京恒盛」	指	北京恒盛華星投資管理有限公司，在中國註冊成立的公司，為創新建業的直接全資附屬公司
「北京陽光」	指	北京陽光奧萊商業管理有限公司，在中國註冊成立的公司，並為創新建業的直接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會

釋 義

「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的營業日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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，為首創置業的控股股東及關連人士
「首創鉅大奧萊」	指	首創鉅大奧萊資源有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中創」	指	中創置業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並為首創置業的間接全資附屬公司
「創新建業」	指	北京創新建業地產投資有限公司，在中國註冊成立的公司，為首創置業的直接全資附屬公司
「創新建業收購協議」	指	上海鉅譽、上海鉅歆與首創置業就收購創新建業的全部已發行股本所訂立日期為二零一六年六月八日的收購協議
「A類可轉換優先股」	指	本公司股本中已發行每股面值0.01港元的738,130,482股有限投票權不可贖回可轉換優先股，將重新編配為A類有限投票權不可贖回可轉換優先股
「本公司」	指	首創鉅大有限公司(前稱為鉅大國際控股有限公司)，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)
「完成」	指	根據該等收購協議的條款及條件完成收購事項以及根據認購協議的條款及條件完成認購事項及發行可轉換優先股

釋 義

「代價」	指	人民幣2,372,327,068元，即收購事項的總代價
「轉換股份」	指	本公司於首置投資行使可轉換優先股所附換股權時向首置投資配發及發行的905,951,470股列為已繳足的新股份
「可轉換優先股」	指	905,951,470股本公司股本中每股面值0.01港元的新增有限投票權不可贖回可轉換優先股，具有認購協議所載的權利及限制，待本公司股東批准重新編配及重新分類後，將重新編配為每股面值0.01港元的B類有限投票權不可贖回可轉換優先股，並將由本公司以入賬列為已繳足其款項的方式配發及發行，而單數的可轉換優先股指其中任何一股
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	首創置業根據該等收購協議向本公司出售銷售股份及股東貸款
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准(其中包括)(i)收購事項；(ii)發行可轉換優先股；(iii)建議授出特別授權；(iv)經修訂不競爭契據；(v)重新編配及重新分類；及(vi)特別配售授權為股東所召開的股東特別大會
「擴大集團」	指	本集團及目標集團
「房山奧特萊斯」	指	北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，在中國註冊成立的公司，由創新建業直接持有99%權益及中創直接持有1%權益
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其於緊接完成前的附屬公司

釋 義

「海南委託協議」	指	本公司與首創置業訂立的日期為二零一六年六月二十八日的委託協議，其中包括海南奧特萊斯綜合項目的租賃、市場營銷及物業管理
「海南奧特萊斯綜合項目」	指	位於中國海南省萬寧市的奧特萊斯綜合商業項目，由首創置業擁有55%權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖州收購協議」	指	首創鉅大奧萊與奧特萊斯名牌折扣店就收購湖州奧特萊斯全部已發行股本所訂立日期為二零一六年六月八日的收購協議
「湖州奧特萊斯」	指	浙江奧特萊斯置業有限公司，在中國註冊成立的公司，為奧特萊斯名牌折扣店的直接全資附屬公司
「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（即魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生）組成，以就（其中包括）收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，一間可進行證券及期貨條例項下第4類、第6類及第9類受規管活動（分別為就證券提供意見、就機構融資提供意見及提供資產管理）的持牌法團，就（其中包括）收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)首置投資、首創華星及彼等各自的緊密聯繫人；及(ii)於收購事項、發行可轉換優先股及及經修訂不競爭契據中擁有重大權益者以外的股東
「發行價」	指	每股可轉換優先股2.78港元
「聯合公告」	指	本公司及首創置業就（其中包括）收購事項所訂立日期為二零一六年六月八日的聯合公告

釋 義

「昆山東興」	指	首創東興(昆山)商業開發有限公司，在中國註冊成立的公司，為創新建業的直接全資附屬公司
「昆山奧特萊斯」	指	首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司，在中國註冊成立的公司，為創新建業的直接全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零一六年六月七日，即本聯合公告刊發日期前股份的最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一六年六月二十八日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	經不時修訂的香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「不競爭契據」	指	由首創置業及本公司分別為對方的利益所簽立日期為二零一四年十一月十三日的不競爭契據
「該等奧特萊斯項目」	指	房山奧特萊斯綜合體、湖州奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體，即目標集團持有的三個奧特萊斯綜合商業項目，而「奧特萊斯項目」則指其中任何一個綜合體
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載五項比率的任何一項
「配售事項」	指	本公司將進行的一項或多項潛在股份配售事項，據此，本公司將根據特別配售授權發行新股份
「該等買方」	指	首創鉅大奧萊、上海鉅譽與上海鉅歆，而「買方」則指其中任何一方
「羅兵咸」	指	羅兵咸永道會計師事務所

釋 義

「重新編配及重新分類」	指	建議重新編配及重新分類本公司的法定股本，方式為(i)將本公司全部現有法定及已發行有限投票權不可贖回可轉換優先股重新編配為「A類有限投票權不可贖回可轉換優先股」，以及(ii)將本公司200,000,000港元的法定股本(分為20,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)重新編配及重新分類，將包括(i)18,355,918,048股股份、(ii)738,130,482股A類有限投票權不可贖回可轉換優先股及(iii)905,951,470股B類有限投票權不可贖回可轉換優先股
「奧特萊斯名牌折扣店」	指	奧特萊斯名牌折扣店企業有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為首創置業的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	該等目標公司各自的全部已發行股本
「該等賣方」	指	首創置業及奧特萊斯名牌折扣店，而「賣方」則指其中任何一方
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海鉅譽」	指	上海鉅譽投資管理有限公司，在中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海鉅歆」	指	上海鉅歆企業管理諮詢有限公司，在中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股份的持有人
「股東貸款」	指	創新建業截至股東貸款轉讓協議日期尚未償還及欠負首創置業的款項人民幣1,197,796,182元

釋 義

「股東貸款轉讓協議」	指	上海鉅譽、首創置業與創新建業就轉讓股東貸款所訂立日期為二零一六年六月八日的轉讓協議
「特別授權」	指	建議獨立股東於股東特別大會上授予董事的特別授權，以配發及發行可轉換優先股及轉換股份（視情況而定）
「特別配售授權」	指	建議股東於股東特別大會上授予董事的特別授權，以發行不超過790,000,000股新股，有關詳情載列於本通函「董事會函件－建議授出特別授權以發行新股份－有關配售事項之特別配售授權」一節
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	首置投資根據認購協議所載條款及條件認購可轉換優先股
「認購協議」	指	首置投資與本公司就首置投資認購本公司將配發及發行的905,951,470股可轉換優先股所訂立的日期為二零一六年六月八日的認購協議
「目標城市」	指	中國西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春、哈爾濱、蘇州、廈門及大連
「該等目標公司」	指	創新建業及湖州奧特萊斯，而「目標公司」則指其中任何一方
「目標集團」	指	該等目標公司及彼等的附屬公司，而「目標集團成員公司」則指其中任何一方
「%」	指	百分比

本通函內所披露股東各自的持股量乃指該股東佔本公司已發行股本的持股百分比，但並無計及本公司發行的不可贖回可轉換優先股或於不可贖回可轉換優先股獲轉換後對持股量產生的潛在影響，惟另有載明者除外。

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）。

CAPITAL JUDA
BEIJING CAPITAL JUDA LIMITED
首創鉅大有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1329)

執行董事：

唐軍先生(主席)

鍾北辰先生(行政總裁)

非執行董事：

王灝先生

李松平先生

獨立非執行董事：

魏偉峰博士

趙宇紅女士

何小鋒先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

干諾道中1號

友邦金融中心

2906-08室

敬啟者：

- (1)非常重大收購事項
及
有關收購該等奧特萊斯項目
的關連交易
(2)發行可轉換優先股及關連交易
(3)建議就可轉換優先股授出特別授權
(4)建議就配售事項授出特別授權

緒言

謹此提述有關聯合公告。於二零一六年六月八日，該等買方(為本公司的附屬公司)與該等賣方(為首創置業及其一家附屬公司)就建議收購該等奧特萊斯項目訂立該等收購協議。根據該等收購協議，該等買方已有條件同意收購及該等賣方已有條件同意出售銷售股份，相當於該等目標公司的100%股權，而該等目標公司則持有各個奧特萊斯項目及有關商標的全部權益以及股東貸款。目標集團主要從事於開發及營運奧特萊斯綜合商業項目，其組合中包括位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯綜合項目及有關商標。

為撥資支付部分代價，於二零一六年六月八日，首創置業的全資附屬公司首置投資（作為認購人）與本公司（作為發行人）訂立認購協議，據此，首置投資有條件同意認購，及本公司有條件同意按認購協議所載條款及條件配發及發行905,951,470股可轉換優先股，發行價為每股可轉換優先股2.78港元。發行可轉換優先股所得所有款項將用於支付收購事項的應付代價。

本通函旨在向閣下提供有關(i)收購事項及發行可轉換優先股的進一步詳情；(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)該等目標公司的財務資料；(v)目標集團的物業估值；(vi)有關配售事項的建議特別授權的其他詳情；(vii)根據上市規則須予披露的其他資料；及(viii)股東特別大會的通告。

該等收購事宜

(a) 創新建業收購協議

日期

二零一六年六月八日

訂約各方

- (1) 上海鉅譽（作為該等買方之一），為本公司的附屬公司；
- (2) 上海鉅歆（作為該等買方之一），為本公司的附屬公司；及
- (3) 首創置業（作為賣方）。

主要事項

在創新建業收購協議的條款及條件規限下，(a)上海鉅譽已有條件同意收購及首創置業已有條件同意出售創新建業51%已發行股本；及(b)上海鉅歆已有條件同意收購及首創置業已有條件同意出售創新建業49%已發行股本。

代價

創新建業收購協議的代價為人民幣701,573,886元，將於創新建業收購協議完成時由上海鉅譽及上海鉅歆分別以現金付款向首創置業支付51%及49%。

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

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

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

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

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

(b) 湖州收購協議

日期

二零一六年六月八日

訂約各方

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

主要事項

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

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

代價

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

(c) 股東貸款轉讓協議

日期

二零一六年六月八日

訂約各方

- (1) 上海鉅譽(作為買方)，為本公司的附屬公司；
- (2) 首創置業(作為賣方)；及
- (3) 創新建業。

主要事項

上海鉅譽已有條件同意收購及首創置業已有條件同意出售股東貸款，惟須受股東貸款轉讓協議條款及條件的規限。股東貸款轉讓協議須待創新建業收購協議完成後方告完成。

代價

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

代價基準

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

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

請參閱本通函附錄五所載由戴德梁行編製的物業估值報告。自該物業估值報告的估值概要及相關估值證書所得知，由於該等物業須遵守出售及轉讓限制，並無賦予房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體任何商業價值。相關土地出讓合同及／或土地業權文件訂明，規定有關物業須由項目公司持作營運用途，不得出售。因此，物業估值報告的估值概要列明的人民幣1,001,000,000元僅反映湖州奧特萊斯綜合體於二零一六年三月三十一日的市值。

經計及：

- (i) 僅由於技術的估值處理方法，並無賦予房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體任何商業價值。誠如物業估值報告中列明的「估值基準」一段，就香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）而言，「市值」定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之預計款額」。基於「市值」有關定義，以及該等物業本身未能「交易」，故戴德梁行未能賦予房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體「市值」；

- (ii) 誠如本公司的中國法律顧問所建議，上文所述「出售及轉讓限制」僅適用於相關物業本身的出售及轉讓，但並不限制持有相關物業的項目公司的股本權益（或有關項目公司之控股公司的股本權益）的出售及轉讓，基準為不會對項目的營運造成不利影響。因此，創新建業、房山奧特萊斯、昆山東興及昆山奧特萊斯之控股公司股本權益可自由轉讓。因此，上文所述「出售及轉讓限制」將不會對收購事項產生影響；
- (iii) 為了反映房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體的公平市值，戴德梁行賦予房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體的市值分別為人民幣1,923,000,000元及人民幣804,000,000元，且假設「取得恰當及不受約束的業權文件，亦不附帶產權負擔，並且已全數支付一切相關土地出讓金，以完全獲得解除有關出售及轉讓限制」。房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體於二零一五年十二月三十一日的初步經評定市值（即為釐定代價的其中一個因素）亦按類似基準得出。根據有關基準，目標集團物業於二零一六年三月三十一日的經評定總市值為人民幣3,728,000,000元；
- (iv) 上文(iii)項假設乃基於戴德梁行評估房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體的公平市值而作出。然而，有關假設與擴大集團目前持作投資物業的奧特萊斯綜合體不大相關，對此並無必要解除「出售及轉讓限制」。擴大集團將持有作為投資物業的奧特萊斯綜合體，其產生的收益主要來源於租賃奧特萊斯折扣店及品牌零售店；及
- (v) 即使存在「出售及轉讓限制」，各房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體仍實在存在、營運及產生收益，因此持作租賃用途的投資物業應該具有實際市值。不賦予房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體任何商業價值，亦因此並無考慮其有關真正的市值，另一方面，將使得釐定代價的基準並不公平合理，

董事（獨立董事委員會除外，彼等觀點載列於「獨立董事會函件」一節）認為，代價屬公平合理及符合本公司與股東的整體利益。

董事（包括獨立董事委員會）認為，經考慮（其中包括）該等收購協議的條款及條件以及該等目標公司所持物業組合的質量及規模，訂約各方經公平磋商後達成的該等收購協議條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司與股東的整體利益。

該等收購協議項下的先決條件

創新建業收購協議及湖州收購協議各自須待下列先決條件達成(或獲豁免，如適用)後，方告完成：

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

- (j) 相關買方已就相關目標公司完成對所有業務、法律及財務事宜以及相關買方全權酌情視為必要的所有其他事宜進行盡職審查，且相關買方全權酌情決定信納有關盡職審查的結果；
- (k) 戴德梁行就收購事項按照上市規則的規定完成對目標集團的物業進行估值，且有關估值的內容及結果令本公司信納；
- (l) 羅兵咸就收購事項按照上市規則的規定完成審核目標集團的會計師報告，並已發出無保留意見，且有關審核的內容及結果令本公司信納；
- (m) 相關賣方及相關目標公司已各自向相關買方送達由其一各董事簽署的證明書，以證明上文(d)至(h)段所載條件經已達成；及
- (n) 認購協議同步完成。

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

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

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

認購協議及發行可轉換優先股

(a) 認購協議

日期

二零一六年六月八日

訂約各方

首置投資(作為認購人)及本公司(作為發行人)

主要事項

首置投資已有條件同意認購及本公司已有條件同意按發行價配發及發行905,951,470股可轉換優先股。

代價

根據將按發行價認購的905,951,470股可轉換優先股計算，認購協議的代價為2,518,545,086港元。根據認購協議發行可轉換優先股所得所有款項將由本公司用於撥付及支付本公司根據該等收購協議應付的代價。

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

認購協議項下的先決條件

認購協議須待以下先決條件達成(或倘適合，獲豁免)後，方可作實：

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

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

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

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

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東授出特別授權，以配發及發行可轉換優先股及轉換股份。

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

發行價

發行價乃由本公司與首置投資經公平磋商後釐定，當中已考慮（其中包括）緊接認購協議訂立前股份的收市價（即每股股份2.61港元），本公司於二零一五年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值（已計及本公司已發行股份及可轉換優先股總數）（即每股股份2.53港元），該等收購協議及認購協議的條款及條件，按該等奧特萊斯項

目與擴大集團的其他奧特萊斯綜合商業項目產生的協同效益計算收購事項對擴大集團的裨益，以及按擴大集團的奧特萊斯綜合商業項目合併管理及營運計算出售事項對首創置業集團的裨益。董事認為，認購事項的條款乃按一般商業條款訂立，以及基於當前市況，有關條款及發行價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

發行價每股可轉換優先股2.78港元較：

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

完成收購事項及發行可轉換優先股

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

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

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

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

緊隨完成後，本公司將可滿足上市規則第8.08條項下最低公眾持股量規定，且本公司的控制權不會發生變動。根據上市規則，首置投資仍將為本公司控股股東。

有關可轉換優先股及轉換股份的資料

轉換股份

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

申請上市

本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

可轉換優先股

可轉換優先股的主要條款如下：

- 面值：本公司股本中每股面值0.01港元的有限投票權不可贖回可轉換優先股
- 轉換比率：在無須支付任何額外代價的情況下，可轉換優先股可由其持有人選擇按一股可轉換優先股對一股股份的轉換比率轉換為有關數目的繳足股份
- 轉換權：可轉換優先股持有人有權於發行可轉換優先股後任何時間將所有或有關數目的可轉換優先股轉換為轉換股份，惟彼等行使轉換權轉換該數目的可轉換優先股時，不得導致本公司不符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定
- 贖回：可轉換優先股不可由本公司或其持有人贖回
- 優先分派：在符合一切適用法例、章程細則及下文「延遲或不支付優先分派」一段的前提下，每股可轉換優先股將賦予其持有人權利，由可轉換優先股發行日期起，按發行價的年利率0.01%收取優先分派（「優先分派」），將於每年年末支付。各優先分派為不可累積
- 延遲或不支付優先分派：董事會可全權酌情選擇延遲或不支付優先分派。任何未支付優先分派將不累計任何利息。倘董事會選擇延遲或不支付優先分派，則本公司不得就任何股份支付任何股息、分派或作出任何其他付款；除非在此同時，其向可轉換優先股的持有人支付任何已預定於支付該股息、分派或作出其他付款的同一財政年度當日支付之延遲或未支付優先分派。

董事會函件

- 股息： 每股可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股可轉換優先股可轉換的股份數目為基準及按經轉換基準，收取(除優先分派外)與A類可轉換優先股(按經轉換基準)及股份持有人所同等享有的任何股息
- 資產分配： 與A類可轉換優先股持有人享有同等權利，但在本公司因清算、清盤或解散(但並非在轉換可轉換優先股或本公司購回任何可轉換優先股)而分派資產時，可轉換優先股持有人較本公司股份持有人優先享有本公司可供分派的資產及資金
- 投票權： 可轉換優先股持有人有權收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予其持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或所提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或改變可轉換優先股所受限制
- 轉讓： 可轉換優先股持有人可不受限制地轉讓其可轉換優先股(包括可轉換優先股轉換成的轉換股份)
- 地位： 除章程細則明確規定外，每股可轉換優先股與本公司每股股份及A類可轉換優先股享有同等權利，惟投票權、本公司清算、清盤或解散時的分派權益及按照上述方式所述的優先分派除外。轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等地位
- 調整： 倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份(經合併或分拆者，視情況而定)
- 上市： 本公司不會尋求可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請將轉換股份上市及買賣

根據可轉換優先股的條款，(i)可轉換優先股並不附有投票權，惟有關本公司清盤或廢止或更改可轉換優先股的權利和限制的決議案除外；(ii)可轉換優先股將不可贖回及每股可轉換優先股將可轉換為一股普通股；(iii)與A類可轉換優先股持有人享有同等權利，但在於本公司清算、清盤或解散而分派資產時，可轉換優先股持有人將獲優先處理；及(iv)可轉換優先股持有人有權收取優先分派，據此可轉換優先股持有人與股東並不相似，故此於計算本公司的公眾持股量時，將不包括可轉換優先股。A類可轉換優先股持有人已同意重新編配及重新分類本公司的法定股本以及增設可轉換優先股。

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

經修訂不競爭契據

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

(a) 首創置業不會於目標城市進行競爭的不競爭承諾

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

(b) 本公司不會於非目標城市進行競爭的不競爭承諾

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

為使本公司在完成後在中國北京、昆山及湖州營運該等奧特萊斯項目，以及協助本公司成為全中國的奧特萊斯經營者，本公司與首創置業二零一六年六月二十八日訂立經修訂不競爭契據以取代不競爭契據，據此：

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

上文所述向擴大集團作出委託或授出優先拒絕權進一步區分擴大集團及首創置業集團在營運層面的業務，並可讓擴大集團將其營運奧特萊斯折扣店的專長應用於其他零售物業。在有關委託安排或授出優先拒絕權的情況下，首創置業集團作為業主將委託擴大集團營運物業項目的相關零售部分，包括租賃、營銷及物業管理，並且按有關零售物業租戶應付租金的協定百分比向擴大集團支付管理年費。委託安排的條款將按訂約各方將予訂立的最終委託協議而定。委託協議一經訂立，連同其項下擬進行的委託安排，將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章的適用規定。倘首創置業集團向擴大集團授出任何優先拒絕權，擴大集團是否接納有關優先拒絕權將取決於董事會(包括獨立非執行董事)的決定，假若擴大集團並無接納優先拒絕權，首創置業集團將擁有酌情權委約第三方經營者或自行承接有關營運工作。

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

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

進行收購事項及發行可轉換優先股之理由及對本公司的裨益

董事認為，收購事項及發行可轉換優先股將符合本公司的利益，理由如下：

(a) 擴大集團將鞏固其作為首創置業境外上市平台的地位，致力在中國若干選定城市發展奧特萊斯綜合商業項目

透過收購事項，擴大集團將向首創置業收購位於北京、湖州及昆山的三個奧特萊斯綜合商業項目，從而擴大其物業組合。隨著將該等物業項目加入本集團的現有物業組合，收購事項將有效地鞏固本公司作為首創置業境外上市平台的地位，主要致力在中國開發、銷售、租賃及管理奧特萊斯綜合商業項目，以及協助擴大集團成為全中國的奧特萊斯經營者。

(b) 擴大集團將擁有更龐大的物業組合，有潛力取得更穩定及更持久的回報

本集團將收購的奧特萊斯綜合商業項目過往表現穩定且具增長潛力，將可大幅增加擴大集團的物業組合規模及資產總值。收購事項將同時增強擴大集團自該等項目取得更穩定及更持久回報的能力，且提供穩固基礎以便擴大集團日後開發其他奧特萊斯綜合商業項目。

(c) 擴大集團將有強大實力為其物業發展業務籌集資金

擴大集團的物業組合規模及資產總值增加，將有助於促進擴大集團吸納投資以及透過本公司取得日後的股本、股票掛鈎及債務融資，此舉將優化擴大集團的債務權益架構及有利進一步的融資。此外，憑藉更龐大的物業組合，擴大集團將處於有利位置，能以具競爭力的條款向銀行及其他金融機構取得融資。董事相信，擴大集團將具備更強大的集資實力來發展其業務，從而為其股東創造價值。

(d) 本公司透過發行可轉換優先股可盡量減低融資成本

根據收購事項的條款，代價須以現金悉數支付。本公司董事認為，透過向首置投資發行可轉換優先股為收購事項提供資金符合本公司的利益，因此舉讓本公司籌措收購事項所需要的資金，但毋須招致額外融資成本，例如銀行貸款的利息款項。

經考慮進行收購事項及發行可轉換優先股的理由及對本集團的裨益，董事（認為，收購事項及發行可轉換優先股符合本公司與股東的整體利益。董事亦認為，訂約各方經公平磋商後達成的該等收購協議及認購協議的條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司與股東的整體利益。

根據上市規則對本公司的涵義

由於收購事項的一個或以上適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則第十四章構成本公司的非常重大收購事項。

首創置業由於作為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。奧特萊斯名牌折扣店為首創置業的聯繫人，故此亦為本公司的關連人士。因此，收購事項根據上市規則第十四A章亦構成本公司的關連交易，須經由獨立股東於股東特別大會上批准。

根據上市規則第十四A章，發行可轉換優先股構成本公司的關連交易，因為可轉換優先股的認購人首置投資為本公司的控股股東及關連人士。由於適用百分比率超過5%，故發行可轉換優先股須於股東特別大會上獲獨立股東批准。

建議授出特別授權

本公司將按發行價向首置投資發行可轉換優先股（可按1:1的轉換比率轉換為轉換股份）。可轉換優先股及轉換股份將根據擬於股東特別大會上需求獨立股東授出的特別授權配發及發行。

有關本集團及該等買方的資料

本公司於開曼群島註冊成立，股份於聯交所主板上市（股份代號：1329）。本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事商業物業開發，集中在選定的中國城市開發奧特萊斯綜合商業項目。

上海鉅譽及上海鉅歆分別為在中國註冊成立的投資控股公司，由本公司間接全資擁有。

首創鉅大奧萊為在香港註冊成立的投資控股有限公司，由本公司間接全資擁有。

有關首創置業、首置投資及奧特萊斯名牌折扣店的資料

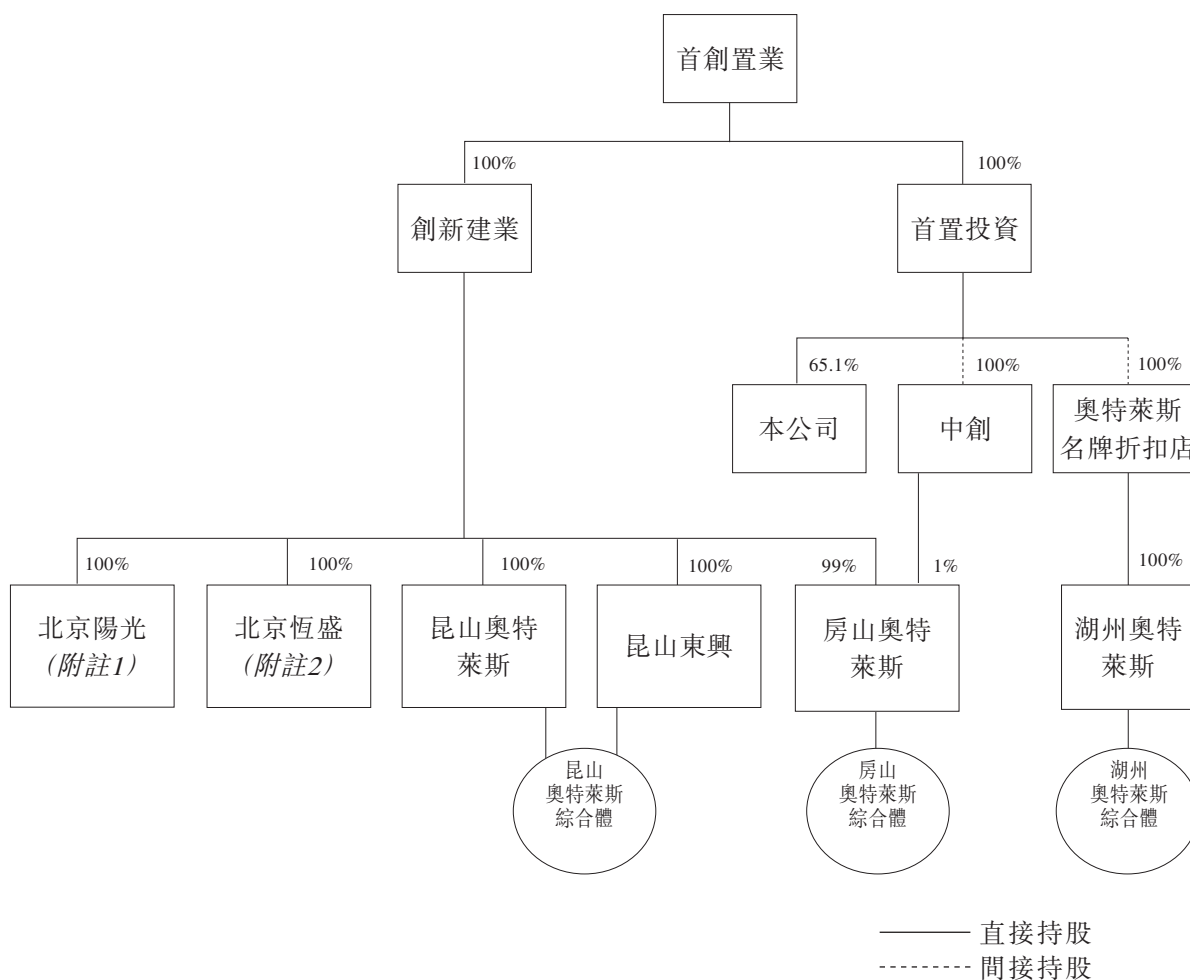
首創置業為在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。首創置業為中國大型地產綜合運營商、聚焦住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市綜合體及土地一級開發核心業務線。通過綜合營運各業務線的相互協同，打造核心競爭力，實現差異化競爭。

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

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

有關目標集團的資料

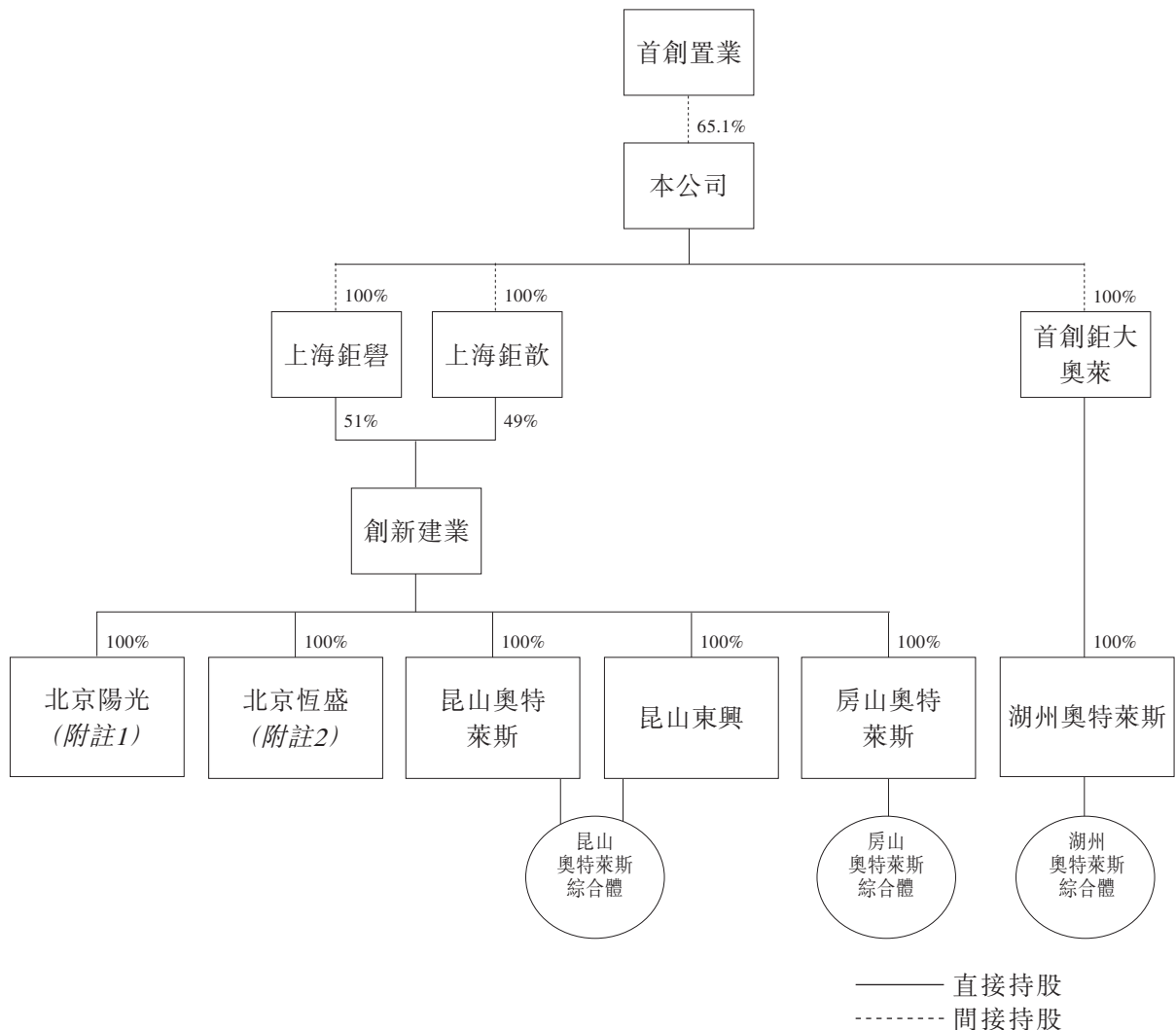
目標集團於該等收購協議日期的公司架構



附註：

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

目標集團於完成後的公司架構



附註：

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

目標集團的業務

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

目標集團物業組合的概況

(i) 房山奧特萊斯綜合體

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

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

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

房山奧特萊斯綜合體由項目公司房山奧特萊斯擁有及開發。於二零一五年十二月三十一日，開發此項目涉及的總開發成本約為人民幣10.88億元，其中，於最後實際可行日期，人民幣5,000,000元仍待支付，將由配售所得款項及／或外部銀行借款出資。

(ii) 湖州奧特萊斯綜合體

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

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

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

湖州奧特萊斯綜合體由項目公司湖州奧特萊斯擁有及開發。於二零一五年十二月三十一日，開發此項目涉及的總開發成本約為人民幣6.87億元，其中，於最後實際可行日期，人民幣53,000,000元仍待支付，將由配售所得款項及／或外部銀行借款出資。

(iii) 昆山奧特萊斯綜合體

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

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

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

昆山奧特萊斯綜合體第一期由項目公司昆山奧特萊斯擁有及開發，而項目第二期則由項目公司昆山東興擁有及開發。於二零一五年十二月三十一日，開發此項目涉及的總開發成本約為人民幣6.20億元，其中，於最後實際可行日期，人民幣20,000,000元仍待支付，將由配售所得款項及／或外部銀行借款出資。

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

未來發展計劃及資本承擔

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

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

董事會函件

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

該等目標公司各自的財務資料

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

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

首創置業集團就目標集團支付的總收購成本及作出的資本出資約為人民幣12.77億元。

建議授出特別授權以發行新股份

有關配售事項之特別配售授權

為穩固本集團的財務狀況、擴大股東及資金基礎，並增加本公司公眾持股量，本公司建議於股東特別大會上就配售事項尋求獨立股東批准建議特別配售授權，以便董事會發行不超過790,000,000股新股份，即(i)不超過本公司於最後實際可行日期已發行股本之約395%；及(ii)不超過本公司經轉換首置投資持有的全部可轉換優先股及A類可轉換優先股及根據配售事項發行的新股份擴大之總發行股本的30%。

待獨立股東在股東特別大會上批准收購事項後，董事會建議，就配售事項在股東特別大會上向獨立股東尋求批准特別配售授權。特別配售授權的主要條款及條件載列如下：

- (a) 發行不超過790,000,000股新股份；

- (b) 配售價將不會以以下較高者超過20%折讓釐定：
 - (i) 於簽訂相關配售協議當日在聯交所所報的股份收市價；及
 - (ii) 緊接以下較早發生者前五個交易日在聯交所所報的平均收市價；
 - (A) 配售事項的公告日期；
 - (B) 相關配售協議的日期；及
 - (C) 釐定配售事項的配售價日期；
- (c) 配售價在任何情況下將不會低於每股2.78港元，此乃參考於最後實際可行日期當日在聯交所所報的股份收市價而定，並較：
 - (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股2.94港元折讓約5.44%；
 - (ii) 股份於截至最後實際可行日期（包括該日）為止之最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.96港元折讓約6.08%；及
 - (iii) 於最後交易日在聯交所所報收市價每股2.61港元折讓約6.51%；
- (d) 授出特別配售授權須待獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案批准該等授權後方可作實；
- (e) 根據特別配售授權發行的新股份須待完成後方可作實；
- (f) 建議特別配售授權於股東特別大會上通過相關決議案至以下較早者期間生效：
 - (i) 上述決議案於股東特別大會上通過當日起計三個曆月的日期；或
 - (ii) 根據相關決議案在股東特別大會上獲得的授權在本公司股東大會上被獨立股東以普通決議案撤銷或修訂。

本公司將訂立的配售價及配售事項的其他條款及條件須根據配售協議由本公司與配售代理協定。

投資者應留意，本公司於最後實際可行日期概無簽訂配售協議。據此，配售事項之詳情僅供說明用途，實際每股股份價格及根據配售事項發行之新股份將籌集的資金可能與本通函所列的參考數字不同。董事視乎市場狀況而可能會或可能不會行使建議特別配售授權（倘若授出）以發行新股份。

配售事項的原因及建議所得款項用途

配售事項下發行新股份之建議（如有）透過向策略性及其他認同擴大集團之價值和潛力及有意投資擴大集團的投資者發行新股份，有助本公司擴闊本公司的資金及股東基礎。配售事項亦有助增加整體股份流動資金狀況及為擴大集團的日後營運籌集資金。根據與潛在配售代理的討論，由於於寄發本通函前簽訂配售協議為不可行，故本公司尋求特別配售授權，此舉基於通過配售事項預想獲得之股票資金的數額及配售代理對將股權事項由定價至完成間的期限盡量縮短的要求。有關特別配售授權及配售事項的詳情將於本通函分發前後載列於本公司另行刊發的公告。

建議所得款項用途

配售事項集資所得的實際金額將取決於將發行的新股份數目及配售價。

假設新股份將根據配售事項按每股2.78港元的價格（即最低配售價）發行，發行790,000,000股股份（本公司根據特別配售授權（如獲批）可發行的股份數目上限）的所得款項總額（扣除有關配售事項的開支及佣金前）將約為2,196,000,000港元（視乎滙率波動，約人民幣1,800,000,000元）。該等所得款項須用作以下用途：

- (a) 人民幣78,000,000元（即配售所得款項總額約4.33%）將用於支付於二零一五年十二月三十一日的有關該等奧特萊斯項目產生的開發成本，但於最後實際可行日期仍待支付；
- (b) 人民幣492,000,000元（即配售所得款項總額約27.33%）將用於支付開發成本（包括建設房山奧特萊斯綜合體二期及昆山奧特萊斯綜合體二期的資本開支）以及裝修及承租人租賃開支；

- (c) 人民幣525,000,000元(即配售所得款項總額約29.17%)將用於償還目標集團之若干銀行貸款；
- (d) 人民幣525,000,000元(即配售所得款項總額約29.17%)將用於支付開發成本(包括擴大集團於南昌、武漢及杭州建設奧特萊斯綜合商業項目的資本開支及裝修與承租人租賃開支)；及
- (e) 人民幣180,000,000元(即配售所得款項總額約10.00%)用於擴大集團之一般營運資金及活動。

預期有關上文(a)至(c)段所述該等奧特萊斯項目及／或目標集團的資金需求將於完成後12個月內支付，使用的所得款項總額將用於滿足有關融資需求，且相當於配售所得款項總額約60.83%。就房山奧特萊斯綜合體而言，有關上文(a)至(b)段所指的(總額人民幣78,000,000元中)約人民幣5,000,000元，預期將用於結算有關房山奧特萊斯綜合體第一期於二零一五年十二月三十一日產生但於最後實際可行日期仍待支付的開發成本，以及(總額人民幣492,000,000元中)約人民幣181,000,000元，預期將用於房山奧特萊斯綜合體二期產生的進一步開發成本，該綜合體預期將於二零一六年下半年動工。就昆山奧特萊斯綜合體而言，有關上文(a)至(b)段所指的(總額人民幣78,000,000元中)約人民幣20,000,000元，預期將用於結算有關昆山奧特萊斯綜合體第一期於二零一五年十二月三十一日產生但於最後實際可行日期仍待支付的開發成本，以及(總額人民幣492,000,000元中)約人民幣261,000,000元，預期將用於昆山奧特萊斯綜合體二期產生的進一步開發成本，該綜合體預期將於二零一六年第四季竣工，以及(總額人民幣492,000,000元中)另外人民幣50,000,000元，預期將用於籌備開業的裝修及承租人租賃開支。

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

根據現行市況，董事未必會行使建議特別配售授權（如獲授）以發行新股份，而倘建議配售特別授權獲行使，則董事可發行少於或不多於790,000,000股新股份。倘特別配售授權獲行使但未獲悉數行使，或配售事項所得款項總額比預期少，董事將考慮調整該等用於以上用途之所得款項的分配。倘配售事項不獲進行，目標集團可能透過銀行或其他借貸方式應付以上資金需求。根據其後現行市況，擬尋求的特別配售授權將涵蓋根據本公司將進行的一次或多次潛在配售事項而將予發行的新股份。然而，倘多於一次配售事項，所有配售事項將按本公司及相關配售代理可能釐定的單一配售價進行。

可能的上市申請

倘獲得獨立股東的特別配售授權，董事會將根據配售事項行使特別配售授權以發行新股份，本公司將向上市委員會申請批准所有根據配售事項將發行及配售的新股份上市及買賣。

足夠公眾持股量

首置投資目前持有A類可轉換優先股，以及於完成後將持有可轉換優先股。首置投資A類可轉換優先股及可轉換優先股（如有）將轉換為新股份，將受限於本公司符合上市規則第8.08條最低公眾持股量規定（經計及根據配售事項發行新股份）。

據此，倘首置投資有意將A類可轉換優先股及可轉換優先股轉換為新股份，本公司向首置投資發行任何其他獲轉換的新股份或會與根據該配售事項向獲配售人發行新股份同步完成，前提為該數目之A類可轉換優先股及可轉換優先股的轉換不會導致本公司緊隨所需數目的獲轉換的新股份及根據該配售事項而發行之新股份獲發行後無法符合上市規則第8.08條最低公眾持股量規定。本公司亦將保證，概無根據配售事項將向本公司關連人士配售而將予發行的新股份，而首置投資在完成配售事項及／或轉換為新股份後（如有），本公司將遵守根據上市規則第8.08條之公眾持股量規定。

投資者務請注意，建議特別配售授權可能會或可能不會在股東特別大會上獲得獨立股東批准。即使董事會獲得建議特別配售授權，配售事項可能會或可能不會進行。因此，投資者買賣本公司證券時應採取謹慎態度。

收購事項、發行可轉換優先股及配售事項對本公司股權架構的影響

(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後但於配售事項完成前（假設概無A類可轉換優先股或可轉換優先股已獲轉換）；(iii)僅供說明，緊隨完成及配售事項完成後（假設概無A類可轉換優先股或可轉換優先股已獲轉換）；及(iv)緊隨配售事項完成（假設所有A類可轉換優先股及可轉換優先股已獲轉換為股份，未考慮因行使根據本公司於二零一二年三月十四日採納的購股權計劃已授出的任何購股權而可能發行的任何股份）後，本公司股權架構的詳情載列如下：

	於最後實際可行日期			緊隨完成後但於配售事項完成前 (假設概無A類可轉換優先股 或可轉換優先股已獲轉換)			緊隨完成及配售事項完成後 (假設概無A類可轉換優先股或 可轉換優先股獲轉換為股份) (附註1)		緊隨配售事項完成後及 假設所有A類可轉換優先股及 可轉換優先股 已獲轉換為股份(附註2)		
	佔全部 已發行股份		所持A類 可轉換 優先股數目	佔全部已發 行股份概約		所持A類可 轉換優先股 及可轉換 優先股數目	佔全部已發 行股份概約		所持A類可 轉換優先股 數目及可轉 換優先股數目		佔全部已發 行股份概約
	所持股份數目	概約百分比		所持股份數目	百分比		所持股份數目	百分比	所持股份數目	百分比	
首置投資	130,200,000	65.1%	738,130,482	130,200,000	65.1%	1,644,081,952	130,200,000	13.2%	1,644,081,952	1,774,281,952	67.36%
首創華星	19,800,000	9.9%	-	19,800,000	9.9%	-	19,800,000	2.0%	-	19,800,000	0.75%
公眾人士	50,000,000	25.0%	-	50,000,000	25.0%	-	840,000,000	84.8%	-	840,000,000	31.89%
總計	200,000,000	100%	738,130,482	200,000,000	100%	1,644,081,952	990,000,000	100%	1,644,081,952	2,634,081,952	100%

附註：

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

股東特別大會

本公司擬舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情通過所需決議案，藉此批准（其中包括）收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股、重新編配及重新分類、建議授出特別授權及特別配售授權。首置投資（持有130,200,000股股份，即最後實際可行日期本公司已發行股份總數的65.1%）、首創華星（持有19,800,000股股份，即最後實際可行日期本公司已發行股份總數的9.9%）及彼等各自的緊密聯繫人，以及於收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股以及建議授出特別授權中擁有重大權益的任何人士，均須就將於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。首置投資、首創華星及彼等各自的緊密聯繫人，亦就將於股東特別大會上提呈批准建議授出特別配售授權的決議案自動放棄投票。

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收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股、重新編配及重新分類、建議授出特別授權及特別配售授權中擁有重大權益。儘管如此，唐軍先生、王灝先生及李松平先生基於彼等在首創置業出任董事，已就批准收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權的相關董事會決議案放棄投票。

本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（其中包括）收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股以及建議授出特別授權的條款是否公平合理以及是否符合本公司與股東的整體利益，向獨立股東提供意見，並且於考慮獨立財務顧問的推薦建議後，向獨立股東提供投票意見（如適用）。本公司經獨立董事委員會批准後，已委任豐盛融資為獨立財務顧問，就（其中包括）收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股以及建議授出特別授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

隨函亦附奉二零一六年七月十八日（星期一）上午十時正在香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行的股東特別大會通告及代表委任表格。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列的指示填妥，並儘早交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，但無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票表決，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。

推薦建議

閣下請留意載於本通函第39頁至40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41至74頁)，獨立董事委員會認為，收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股以及建議授出特別授權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股東特別大會提呈有關批准收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股以及建議授出特別授權的普通決議案。

董事認為，收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股、重新編配及重新分類、建議授出特別授權及特別配售授權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股東特別大會提呈有關批准收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股、重新編配及重新分類、建議授出特別授權及特別配售授權的普通決議案。

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

收購事項及發行可轉換優先股須待包括本公司及首創置業的獨立股東分別批准等的多項條件達成後，方可作實，而該等條件未必能夠達成。倘任何完成條件並無達成，該等收購協議及認購協議將不會成為無條件，收購事項及發行可轉換優先股將不會進行。

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

及已發行可轉換優先股的持有人 參照

代表董事會
首創鉅大有限公司
主席
唐軍
謹啟

二零一六年六月三十日

以下為獨立董事委員會就(其中包括)收購事項(包括經修訂不競爭契據)及發行可轉換優先股致獨立股東的函件，以供載入本通函。

CAPITAL JUDA
BEIJING CAPITAL JUDA LIMITED
首創鉅大有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1329)

敬啟者：

- (1)非常重大收購事項
及
有關收購該等奧特萊斯項目
的關連交易
(2)發行可轉換優先股及關連交易
(3)建議就可轉換優先股授出特別授權
(4)建議就配售事項授出特別授權

我們謹此提述本公司於二零一六年六月三十日刊發的通函，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，就收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權向閣下提供意見，有關詳情載於通函的「董事會函件」一節。豐盛融資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41至74頁。

經考慮收購協議、經修訂不競爭契據和認購協議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，我們認為收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權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。

獨立董事委員會函件

基於上文所述，我們推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及授出特別授權的各項決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
首創鉅大有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
魏偉峰博士
趙宇紅女士
何小鋒先生
謹啟

二零一六年六月三十日

以下是獨立董事委員會和獨立股東在(其中包括)收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權事宜上的獨立財務顧問豐盛融資所發出的函件全文，以供本通函刊載。

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司
豐盛融資有限公司
香港
德輔道中135號
華懋廣場二期
14樓A室

敬啟者：

**(1)非常重大收購事項
及
有關收購該等奧特萊斯項目
的關連交易
(2)發行可轉換優先股及關連交易
(3)建議就可轉換優先股授出特別授權**

緒言

吾等謹此提述獲 貴公司委聘，以就收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於日期為二零一六年六月三十日致股東之通函(「**通函**」)，而本函件亦於通函內轉載。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

豐盛融資獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，負責(i)就收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權之條款對獨立股東而言是否公平合理及是否屬正常商業條款而提供意見；(ii)就收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權是否符合 貴公司及股東整體利益及是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行而提供意見；及(iii)就獨立股東於股東特別大會如何表決提供意見。訂立該等收購協議、認購協議及經修訂不競爭契據之詳細理由載於通函中「董事會函件」(「**董事會函件**」)一節。

於二零一六年六月八日，該等買方（為 貴公司的附屬公司）與該等賣方（為首創置業及其一家附屬公司）就建議收購該等奧特萊斯項目訂立該等收購協議。根據該等收購協議，該等買方已有條件同意收購及該等賣方已有條件同意出售銷售股份，相當於該等目標公司的100%股權，而該等目標公司則持有各個奧特萊斯項目及有關商標的全部權益以及股東貸款。目標集團主要從事開發及營運奧特萊斯綜合商業項目，其組合中包括位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯綜合項目及有關商標。

為撥資支付部分代價，於二零一六年六月八日，首創置業的全資附屬公司首置投資（作為認購人）與 貴公司（作為發行人）訂立認購協議，據此，首置投資有條件同意認購，及 貴公司有條件同意按認購協議所載條款及條件配發及發行905,951,470股可轉換優先股，發行價為每股可轉換優先股2.78港元。發行可轉換優先股所得所有款項將用於支付收購事項的應付代價。

首創置業集團於中國物業市場擁有重大權益。為盡量避免首創置業集團與 貴集團的業務之間有任何潛在競爭，首創置業與 貴公司於二零一四年十一月十三日訂立不競爭契據。為使 貴公司在完成後在中國北京、昆山及湖州營運該等奧特萊斯項目，以及協助 貴公司成為全中國的奧特萊斯經營者， 貴公司與首創置業於二零一六年六月二十八日訂立經修訂不競爭契據以取代不競爭契據。

貴公司擬舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情通過所需決議案，藉此批准（其中包括）收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股、建議授出特別授權及特別配售授權。首置投資（持有130,200,000股股份，即於最後實際可行日期 貴公司已發行股份總數的65.1%）、首創華星（持有19,800,000股股份，即於最後實際可行日期

貴公司已發行股份總數的9.9%）及彼等各自的緊密聯繫人，以及於收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權中擁有重大權益的任何人士，均須就將於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。首置投資、首創華星及彼等各自的緊密聯繫人亦將自動放棄擬於股東特別大會提呈批准建議授出特別配售授權的決議案投票。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何可能合理地被視為與吾等之獨立性有關之其他人士概無任何關係，於當中亦無任何權益。過往兩年，豐盛融資曾為首創置業就(i)有關建議認購新內資股的關連交易；及(ii)申請首創置業清洗豁免擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於首創置業日期為二零一五年九月十一日的通函（「過往首創置業委聘」）。

關於吾等與 貴公司的獨立性，據悉(i)除就過往首創置業委聘及本次獲委聘為獨立財務顧問支付予豐盛融資的正常專業費用外，概無其他安排使吾等據以已或將向 貴公司或任何可能合理地被視為與吾等之獨立性有關的其他人士收取任何費用或利益；(ii)過往首創置業委聘項下獨立財務顧問函件的署名與本函件署名不同；及(iii)吾等於過往首創置業委聘期間已保持與首創置業的獨立性，而吾等與 貴公司的獨立性未因此而受到損害。因此，吾等認為過往首創置業委聘將不會影響吾等的獨立性，且根據上市規則第13.84條，吾等當屬獨立。

意見基準

於制定吾等之意見及推薦意見時，吾等已依賴 貴公司向吾等提供的資料，貴公司董事及管理層所發表的意見及作出的聲明（包括通函所載列者），以及通函所載其他資料（包括通函附錄二所載該等目標公司的會計師報告（「會計師報告」）、通函附錄五所載戴德梁行所編製目標集團的物業估值報告（「估值報告」）及通函附錄三所載擴大集團的未經審核備考財務資料（「備考財務資料」）。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等認為，吾等已獲提供充分資料，以就吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況會導致吾等所獲資料及所得聲明失實、不確或有所誤導。吾等認為，吾等已作出一切所需步驟，以便吾等達致知情見解，並確定吾等依賴所獲提供資料屬合理做法，為吾等之意見提供合理基礎。董事已確認，據彼等所知，彼等相信所提供之資料並無遺漏任何重要事實或資料，而所作出之聲明或所發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而通函（包括本函件）並無遺漏任何其他事實或聲明致使當中任何陳述有所誤導。

雖然吾等已採取合理步驟以符合上市規則之規定，但吾等並無對 貴公司或其代表所提供或作出之資料、意見或聲明及通函所載其他資料（如估值報告）作任何獨立核證，吾等亦無對目標集團或收購事項、認購事項及經修訂不競爭契據之其他參與人任何一方之業務或資產及負債作獨立調查。

本函件之英文本及中文譯本如有任何歧義，概以英文本為準。

主要考慮因素

吾等就收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權達致意見時已考慮以下因素：

1. 有關 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所載列， 貴集團主要從事商業物業開發，集中在選定的中國城市開發奧特萊斯綜合商業項目。摘錄自 貴公司最近刊發的財務報表（即其截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告（「年報」））的 貴集團若干財務資料概要載列如下。

	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經審核)
持續經營業務所得收入	690,246	—
母公司擁有人應佔溢利／(虧損)	336,804	(48,823)
	於十二月三十一日 二零一五年 人民幣千元 (經審核)	二零一四年 人民幣千元 (經審核)
總資產	5,124,020	335,581
總負債	3,138,069	229,367
母公司擁有人應佔資產淨值	1,985,951	106,214

誠如年報所載列， 貴集團已於二零一五年一月順利完成西安首創國際城物業的收購及化工業務的出售。透過相關一系列交易， 貴集團已將其主要業務由原化工業務轉型為於中國17個選定城市發展奧特萊斯綜合體物業項目及商用物業項目。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴公司錄得經審核綜合收益約人民幣690,246,000元，乃源自其商用及住宅物業銷售的持續經營業務。截至二零一四年十二月三十一日止九個月，貴集團的經審核綜合收益為約人民幣69,650,000元，乃源自化學產品銷售的已終止經營業務，並未自持續經營業務中錄得任何收益。此外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴公司錄得經審核母公司擁有人應佔綜合溢利約人民幣336,804,000元，年報將其歸因於(i)物業銷售的毛利約人民幣142,073,000元；(ii)確認有關收購西安首創新開置業有限公司全部股權的議價收購約人民幣259,996,000元；及(iii)出售已終止經營業務所得收益人民幣19,465,000元。截至二零一四年十二月三十一日止九個月，貴集團錄得母公司擁有人應佔綜合虧損淨額約人民幣48,823,000元，其中包括分別來自已終止經營業務及持續經營業務的虧損人民幣13,556,000元及人民幣35,267,000元。

於二零一五年十二月三十一日，貴公司的經審核綜合總資產、總負債及母公司擁有人應佔資產淨值分別為約人民幣5,124,020,000元、人民幣3,138,069,000元及人民幣1,985,951,000元。

2. 目標集團的背景資料

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

該等奧特萊斯項目將由擴大集團持作投資物業，主要自租賃其中奧特萊斯折扣店店面予品牌零售商(包括銷售服飾、鞋類、手袋等的國際及國內知名零售品牌及／或食品及飲料運營商)及管理奧特萊斯運營所需附屬設施(例如停車位)產生收入。該等奧特萊斯項目針對於城郊尋求休閒購物及旅遊體驗以及願意購買折扣品牌產品的顧客及家庭。

以下載列摘錄自通函的有關奧特萊斯項目的資料。

2.1 房山奧特萊斯綜合體

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

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

就房山奧特萊斯綜合體一期的258間奧特萊斯折扣店而言，於最後實際可行日期，242間奧特萊斯折扣店已出租，出租率為約94%。

房山奧特萊斯綜合體由項目公司房山奧特萊斯擁有及開發。於二零一五年十二月三十一日，開發此項目涉及的總開發成本約為人民幣10.88億元，其中人民幣5,000,000元於最後實際可行日期仍有待支付，其將以配售事項所得款項及／或外部銀行借貸提供資金。

2.2 湖州奧特萊斯綜合體

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

湖州奧特萊斯綜合體的奧特萊斯折扣店分為一期及二期，前者包括164間奧特萊斯折扣店，而後者包括138間奧特萊斯折扣店。該項目亦包括一間經濟型酒店，其工程尚未開始動工。於二零一五年十二月三十一日，此項目的總佔地面積為302,693平方米，估計總建築面積為300,496平方米。

就湖州奧特萊斯綜合體一期的164間奧特萊斯折扣店而言，於最後實際可行日期，91間奧特萊斯折扣店已出租，出租率為約55%。

湖州奧特萊斯綜合體由項目公司湖州奧特萊斯擁有及開發。於二零一五年十二月三十一日，開發此項目涉及的總開發成本約為人民幣6.87億元，其中人民幣53,000,000元於最後實際可行日期仍有待支付，其將以配售事項所得款項及／或外部銀行借貸提供資金。

2.3 昆山奧特萊斯綜合體

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

獨立財務顧問函件

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

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

昆山奧特萊斯綜合體第一期由項目公司昆山奧特萊斯擁有及開發，而項目第二期則由項目公司昆山東興擁有及開發。於二零一五年十二月三十一日，開發此項目涉及的總開發成本約為人民幣6.20億元，其中人民幣20,000,000元於最後實際可行日期仍有待支付，其將以配售事項所得款項及／或外部銀行借貸提供資金。

2.4 該等目標公司的財務資料

以下載列該等目標公司之一創新建業的經選定財務資料，乃摘錄自通函附錄二所載會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元 (經審核)	二零一四年 人民幣千元 (經審核)	二零一五年 人民幣千元 (經審核)
收益	67,695	127,578	159,086
擁有人應佔溢利／(虧損)	(55,637)	97,075	349,146
	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元 (經審核)	二零一四年 人民幣千元 (經審核)	二零一五年 人民幣千元 (經審核)
總資產	4,966,563	7,819,427	3,044,722
總負債	4,724,833	7,479,828	2,355,977
資產淨值	241,730	339,599	688,745

獨立財務顧問函件

吾等獲悉，創新建業的擁有人應佔溢利由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣97,100,000元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣349,100,000元，增加約259.53%。根據通函附錄四所載「目標集團的管理層討論及分析」一節，該增加主要由於(i)收入由二零一四年的約人民幣127,600,000元增加至二零一五年的約人民幣159,100,000元（主要由於二零一五年房山奧特萊斯租戶的銷售表現更為強勁導致租賃收入增加，同時其奧特萊斯綜合商業項目的客戶逐步增加）；(ii)其他收益淨額由二零一四年的約人民幣195,900,000元增加至二零一五年的人民幣381,700,000元（主要由於土地及建造成本普遍大幅增加以及相關年度投資物業收入增加導致相關年度按公平值入賬的投資物業升值）；及(iii)其他收入由二零一四年的約人民幣87,800,000元增加至二零一五年的約人民幣153,300,000元（主要由於提供予關連方的貸款利息收入變動，而這主要由於相關年度有關貸款的平均結餘波動所致）。

以下載列該等目標公司之一湖州奧特萊斯的經選定財務資料，乃摘錄自通函附錄二所載會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	93	1,301	2,759
擁有人應佔溢利／(虧損)	270,511	47,196	(54,925)

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	966,574	1,150,575	1,095,343
總負債	434,889	571,694	634,135
資產淨值	531,685	578,881	461,208

吾等獲悉，湖州奧特萊斯的擁有人應佔溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約人民幣270,500,000元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣47,200,000元，減少約82.55%。根據通函附錄四所載「目標集團的管理層討論及分析」一節，該減少主要由於(i)銷售成本由二零一三年的約人民幣1,200,000元增加至二零一四年的約人民幣8,200,000元（這與相關年度的銷售額及收入趨勢一致）；(ii)銷售及市場推廣開支由二零一三年的約人民幣5,300,000元增加至二零一四年的人民幣17,800,000元（主要由於折舊及攤銷增加以及廣告及市場推廣開支增加）；(iii)其他收益淨額由二零一三年的約人民幣176,500,000元減少至二零一四年的約人民幣104,900,000元，而該收益主要由於相關年度按公平值入賬的投資物業升值所致；及(iv)其他收入由二零一三年的約人民幣207,200,000元減少至二零一四年的約人民幣1,200,000元（主要由於二零一三年就業務發展補貼收到政府資金）。

吾等獲悉，湖州奧特萊斯由截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得擁有人應佔溢利約人民幣47,200,000元轉變為截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得擁有人應佔虧損約人民幣54,900,000元。根據通函附錄四所載「目標集團的管理層討論及分析」一節，該衰退主要由於(i)銷售及市場推廣開支由二零一四年的約人民幣17,800,000元增加至二零一五年的約人民幣24,900,000元（主要由於折舊及攤銷增加以及用於湖州奧特萊斯的奧特萊斯綜合商業項目廣告及市場推廣開支增加）；(ii)其他收益淨額由二零一四年的約人民幣104,900,000元減少至二零一五年的約人民幣9,500,000元；及(iii)財務開支由二零一四年的零增加至二零一五年的約人民幣39,500,000元（主要由於二零一四年在零售店鋪建設期間將利息資本化至開發成本，而利息在零售店鋪完工後於二零一五年悉數支銷）。

就湖州奧特萊斯的財務表現而言，吾等注意到：

- (i) 根據吾等與貴集團管理層的討論，貴集團已建立一隻專注於商用物業（包括奧特萊斯）且經驗豐富的市場推廣團隊。待完成後，擴大集團可利用該市場推廣團隊的專業知識及網絡，並享有擴大集團合併資源規模經濟的裨益，湖州奧特萊斯的出租率及財務表現可因此得以提升。

- (ii) 根據吾等向 貴集團管理層了解，湖州奧特萊斯綜合體包括已於二零一三年投入運營的一期以及尚未投入商業運營的二期及經濟型酒店。於最後實際可行日期，一期的出租率為約55%。貴集團管理層預計，憑藉如上文所述於完成後引入 貴集團的市場推廣團隊，以及隨著湖州奧特萊斯綜合體輔助設施（如經濟型酒店）及二期投入運營，更多品牌可被吸引進駐湖州奧特萊斯綜合體，從而提升店舖的多樣化、出租率及訪客數目，進而將為湖州奧特萊斯的未來財務表現帶來積極影響。
- (iii) 據 貴集團管理層告知，湖州奧特萊斯的未償還貸款人民幣440,000,000元預計將於 貴公司根據配售事項完成建議股本集資（誠如董事會函件「建議授出特別授權以發行新股份」一段所述）後償還。待完成估計所得款項總額為約2,196,000,000元的建議配售事項後，湖州奧特萊斯於截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務開支約人民幣39,500,000元可大幅減少，而預期這將對湖州奧特萊斯的盈利能力構成積極影響。

鑒於上文所述，倘有關計劃可獲擴大集團的管理層成功實施，湖州奧特萊斯的財務表現未來仍有提升潛力。考慮到上述因素連同過往增長率顯示中國奧特萊斯市場有合理增長潛力（如本函件第3節所討論），吾等認為，作為收購事項的一部分，收購湖州奧特萊斯符合 貴公司及股東的整體利益。

2.5 估值報告

通函附錄五所載為戴德梁行所編製的估值報告。誠如估值報告所述，戴德梁行已分別為湖州奧特萊斯所持3號及6號物業賦予為數人民幣937,000,000元及人民幣64,000,000元的市值。就創新建業所持1號、2號、4號及5號物業而言，未獲戴德梁行賦予任何商業價值，因為該等物業受到出售及轉讓限制。假設已獲得適當及不受限制的產權文件且不附帶任何產權負擔，且解除有關出售及轉讓限制所需的所有相關土地出讓金已悉數支付，戴德梁行已分別為1號、2號、4號及5號物業賦予為數人民幣1,601,000,000元、人民幣590,000,000元、人民幣214,000,000元及人民幣322,000,000元的市值。根據上文所述，創新建業及湖州奧特萊斯所持物業的總價值將為人民幣3,728,000,000元。

誠如估值報告「估值基準」一段所述，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版），「市值」乃指「某資產或負債經適當市場推銷後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及概無脅迫的情況下，於估值日期按公平原則進行交易之估計金額」。鑒於上述定義，戴德梁行無法為創新建業所持受到出售及轉讓限制的房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體賦予「市值」，因為有關物業無法「交易」，因此於估值報告中該等物業「無商業價值」。

然而，此情況並不表示房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體於收購事項中無實際價值，因為：

- (i) 儘管受到出售及轉讓限制，但房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體實際存在、可予運營並正產生收入；
- (ii) 儘管房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體受到出售及轉讓限制，收購事項涉及（其中包括）買賣創新建業的所有股權，而按董事會函件所述，誠如 貴公司中國法律顧問所告知，在不會對物業項目的營運造成不利影響的情況下，房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體的控股公司並無受到任何出售及轉讓限制，故創新建業的股權可自由轉讓，因此可促進收購事項的進行；
- (iii) 戴德梁行已評估創新建業所持物業的總市值（假設已獲得適當及不受限制的產權文件且不附帶任何產權負擔，且解除有關出售及轉讓限制所需的所有相關土地出讓金已悉數支付）為人民幣2,727,000,000元；
- (iv) 根據通函附錄二所載創新建業的會計師報告附註9，於二零一五年十二月三十一日，創新建業所持投資物業的總賬面值為約人民幣2,663,000,000元，較上文第(iii)段所述戴德梁行的評估價值輕微折讓約2.35%；

- (v) 就湖州奧特萊斯所持湖州奧特萊斯綜合體而言，戴德梁行已評估總市值為人民幣1,001,000,000元；
- (vi) 根據通函附錄二所載湖州奧特萊斯的會計師報告附註7，於二零一五年十二月三十一日，湖州奧特萊斯所持投資物業的總賬面值為約人民幣978,000,000元，較上文第(v)段所述戴德梁行的評估價值輕微折讓約2.30%；及
- (vii) 本函件下文第5.5節所述市賬率（「市賬率」）及市盈率（「市盈率」）分析表明，創新建業收購協議及湖州收購協議項下的代價屬公平合理。

經考慮上述因素後，吾等認為，釐定代價時採納上述基準對 貴公司屬公平合理。

就估值報告而言，吾等已遵守上市規則第13.80條註釋1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段的規定，並開展（其中包括）以下工作：(i)與戴德梁行員工討論估值報告所使用方法以及所採用主要基準及假設；(ii)評估估值報告簽署人的經驗及專長；(iii)查詢戴德梁行與 貴公司、該等賣方及彼等核心關連人士的任何現有或過往關係；(iv)審閱戴德梁行有關估值報告的委任函；及(v)獲得有關戴德梁行類似物業估值過往往績記錄的資料。根據上述工作，吾等認為(i)戴德梁行所採用的估值方法以及主要基準及假設屬公平合理；(ii)戴德梁行的工作範圍當屬適當；及(iii)戴德梁行及估值報告的簽署人共同具備足夠資質、經驗及專長，故合資格提供估值報告。

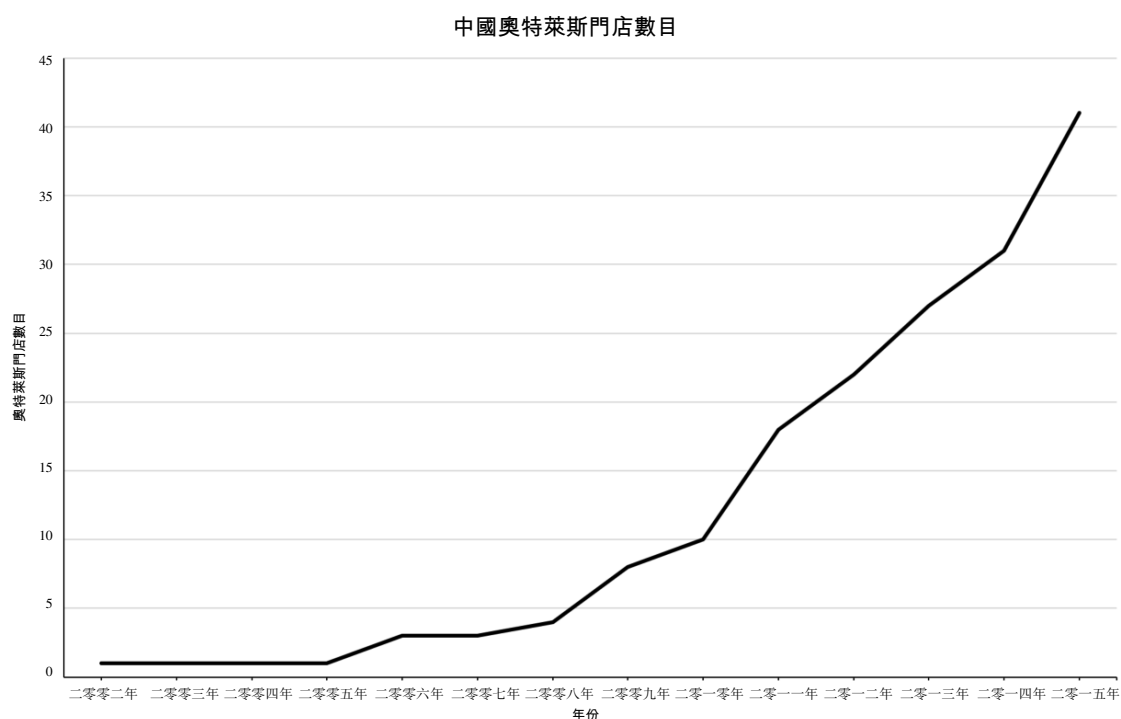
3. 中國奧特萊斯市場的行業概覽

通過吾等根據自身所深知、所悉及所信對中國奧特萊斯市場進行的研究，截至二零一五年有41間奧特萊斯門店。該等奧特萊斯門店主要位於接近中國人口中心。中國各地區奧特萊斯門店數目明細載於下表：

地區	奧特萊斯門店數目
華東(湖州奧特萊斯綜合體及 昆山奧特萊斯綜合體所在地區)	15
華北(房山奧特萊斯綜合體所在地區)	9
華南	5
華西	4
東北	5
華中	3
總計	41

資料來源：根據大量互聯網來源彙編的數據

中國奧特萊斯市場並不成熟，首間奧特萊斯門店於二零零二年在北京開業。以下圖表說明二零零二年直至二零一五年中國奧特萊斯門店數目。



資料來源：根據大量互聯網來源彙編的數據

如以上圖表所示，中國奧特萊斯門店數目由二零零二年的1間增加至二零一五年的41間，複合年增長率（「複合年增長率」）為約33.06%。在中國經營奧特萊斯門店的數目初始於二零零二年至二零一零年期間經歷穩步增長。自二零一一年起，奧特萊斯門店數目經歷加速增長，奧特萊斯門店數目由二零一零年的10間增加至二零一五年的41間，僅二零一五年就新增10間奧特萊斯門店投入運營。吾等相信中國奧特萊斯的需求巨大，已導致近年來奧特萊斯門店數目加速增長。

經考慮中國奧特萊斯領域上述市場數據後，吾等認為中國奧特萊斯市場具有合理增長潛力。因此，吾等與董事一致認為，收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 進行收購事項及發行可轉換優先股之理由及對 貴公司的裨益

董事會函件載述，董事認為，收購事項及發行可轉換優先股將符合 貴公司的利益，理由如下：

- (a) 擴大集團將鞏固其作為首創置業境外上市平台的地位，致力在中國若干選定城市發展奧特萊斯綜合商業項目

透過收購事項，擴大集團將向首創置業收購位於北京、湖州及昆山的三個奧特萊斯綜合商業項目，從而擴大其物業組合。隨著將該等物業項目加入 貴集團的現有物業組合，收購事項將有效地鞏固 貴公司作為首創置業境外上市平台的地位，主要致力在中國開發、銷售、租賃及管理奧特萊斯綜合商業項目，以及協助擴大集團成為全中國的奧特萊斯經營者。

- (b) 擴大集團將擁有更龐大的物業組合，有潛力取得更穩定及更持久的回報

貴集團將收購的奧特萊斯綜合商業項目過往表現穩定且具增長潛力，將可大幅增加擴大集團的物業組合規模及資產總值。收購事項將同時增強擴大集團自該等項目取得更穩定及更持久回報的能力，且提供穩固基礎以便擴大集團日後開發其他奧特萊斯綜合商業項目。

(c) 擴大集團將有強大實力為其物業發展業務籌集資金

擴大集團的物業組合規模及資產總值增加，將有助於促進擴大集團吸納投資以及透過 貴公司取得日後的股本、股票掛鈎及債務融資，此舉將優化擴大集團的債務權益架構及有利進一步的融資。此外，憑藉更龐大的物業組合，擴大集團將處於有利位置，能以具競爭力的條款向銀行及其他金融機構取得融資。董事相信，擴大集團將具備更強大的集資實力來發展其業務，從而為其股東創造價值。

(d) 貴公司透過發行可轉換優先股可盡量減低融資成本

根據收購事項的條款，代價須以現金悉數支付。 貴公司董事認為，透過向首置投資發行可轉換優先股為收購事項提供資金符合 貴公司的利益，因此舉讓 貴公司籌措收購事項所需要的資金，但毋須招致額外融資成本，例如銀行貸款的利息款項。

經考慮進行收購事項及發行可轉換優先股的理由及對 貴集團的裨益，董事認為，收購事項及發行可轉換優先股符合 貴公司與股東的整體利益。董事亦認為，訂約各方經公平磋商後達成的該等收購協議及認購協議的條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司與股東的整體利益。

5. 收購事項

5.1 創新建業收購協議

日期

二零一六年六月八日

訂約各方

- (1) 上海鉅譽(作為該等買方之一)，為 貴公司的附屬公司；
- (2) 上海鉅歆(作為該等買方之一)，為 貴公司的附屬公司；及
- (3) 首創置業(作為賣方)。

主要事項

在創新建業收購協議的條款及條件規限下，(a)上海鉅譽已有條件同意收購及首創置業已有條件同意出售創新建業51%已發行股本；及(b)上海鉅歆已有條件同意收購及首創置業已有條件同意出售創新建業49%股權。

代價

創新建業收購協議的代價為人民幣701,573,886元，將於創新建業收購協議完成時由上海鉅譽及上海鉅歆分別以現金付款向首創置業支付51%及49%。

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

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

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

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

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

5.2 湖州收購協議

日期

二零一六年六月八日

訂約各方

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

主要事項

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

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

代價

湖州收購協議的代價為人民幣472,957,000元，須於湖州收購協議完成時由首創鉅大向奧特萊斯名牌折扣店以現金支付。

5.3 股東貸款轉讓協議

日期

二零一六年六月八日

訂約各方

- (1) 上海鉅譽(作為買方)，為 貴公司的附屬公司；
- (2) 首創置業(作為賣方)；及
- (3) 創新建業。

主要事項

上海鉅礪已有條件同意收購及首創置業已有條件同意出售股東貸款，惟須受股東貸款轉讓協議條款及條件的規限。股東貸款轉讓協議須待創新建業收購協議完成後方告完成。

代價

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

5.4 代價基準

如董事會函件所述，代價總值為人民幣2,372,327,068元。代價乃各份收購協議的訂約各方經公平磋商後釐定，當中已考慮以下因素：

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

如董事會函件所述，茲提述估值報告。吾等獲悉，於估值報告所載估值概要及相關估值證書中，房山奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體未獲戴德梁行賦予任何商業價值，此乃由於該等物業須遵守出售及轉讓限制（即相關土地出讓合同及／或土地產權文件所述的規定）所致，其規定土地及物業須由項目公司持作運營用途，而不得出售。因此，估值報告所載估值概要所述金額人民幣1,001,000,000元僅反映湖州奧特萊斯綜合體於二零一六年三月三十一日的市值。

有關董事基於估值報告所載上述情況就代價的公平性及合理性所考慮因素的進一步資料，請參閱董事會函件「代價基準」一節。

董事（包括獨立董事委員會）認為，經考慮（其中包括）條款及條件以及該等目標公司所持物業組合的質量及規模，訂約各方經公平磋商後達成的該等收購協議條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司與股東的整體利益。

5.5 有關創新建業收購協議及湖州收購協議項下代價的比較分析

為評估收購事項的公平性及合理性，吾等已識別四家於中國從事購物中心或相關業務的可資比較公司（「**收購事項可資比較公司**」）。收購事項可資比較公司乃透過使用關鍵字「購物中心」於彭博搜索，然後將實際並未從事購物中心運營的公司剔除而確定。除上文所述外，吾等亦已嘗試使用「奧特萊斯購物中心」或「奧特萊斯」搜索，但有關搜索並未產生主要於中國從事奧特萊斯項目的合適可資比較公司。收購事項可資比較公司代表滿足上述標準（吾等基於自身所深知、所悉及所信而確定）的所有適合可資比較公司的詳細列表。吾等注意到，該等目標公司主要從事營運奧特萊斯項目，該等項目與收購事項可資比較公司所經營的購物中心並不完全相同，但吾等仍然認為就吾等分析而言，彼等足夠相似，因為二者均提供零售店舖空間以向顧客直接銷售貨品，且吾等未能識別其他主要從事奧特萊斯項目營運的上市公司。吾等已對收購事項可資比較公司的市賬率及市盈率進行分析，分析載列如下。

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	市賬率 ¹ 倍	市盈率 ² 倍
凱德商用中國信託 (CRCT.SP)	凱德商用中國信託為一項購物中心房地產投資信託。設立該信託旨在長期投資於可產生收益的多元化房地產組合，而有關房地產主要作租賃用途且位於中國。	0.93	11.30
英利國際置業股份有限公司(YINGLI.SP)	英利國際置業股份有限公司於中國發展、擁有及管理購物中心及辦公室。其亦專注於城市更新項目。	0.43	12.36
外灘中心投資有限公司 (BCI.SP)	外灘中心投資有限公司於中國投資商用物業。其擁有辦公樓宇、酒店及零售商場。	1.32	21.64
萊蒙國際集團有限公司 (3688.HK)	萊蒙國際集團有限公司為一間控股公司。其於購物中心、酒店、辦公室、百貨公司及住宅公寓中擁有權益。	0.53	4.19
	最低值：	0.43	4.19
	最高值：	1.32	21.64
	平均值：	0.80	12.37
創新建業		1.02	2.01
湖州奧特萊斯		1.03	不適用
創新建業及 湖州奧特萊斯合併基準		1.02	不適用 ³

資料來源：彭博及通函

附註：

1. 就收購事項可資比較公司而言，於二零一六年六月八日（即該等收購協議日期）的市賬率數據乃自彭博獲得。就創新建業及湖州奧特萊斯而言，隱含市賬率乃按各自權益部分的相關代價除以各自於二零一五年十二月三十一日的資產淨值（「**資產淨值**」）（誠如通函附錄二所載會計師報告所列示）計算。
2. 就收購事項可資比較公司而言，於二零一六年六月八日（即該等收購協議日期）的市盈率數據乃自彭博獲得。就創新建業而言，隱含市盈率乃按權益部分的相關代價除以截至二零一五年十二月三十一日止年度的純利（誠如通函附錄二所載會計師報告所列示）計算。由於湖州奧特萊斯於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生虧損淨額，故其隱含市盈率並不適用。
3. 合併市盈率對創新建業及湖州奧特萊斯並不適用，因為(i)湖州奧特萊斯於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生虧損；(ii)負數市盈率一般不被接受，並被視為不適用；及(iii)吾等認為合併不同公司的正數市盈率及負數市盈率將歪曲所表達的資訊。

如上文所說明，吾等注意到，收購事項可資比較公司的市賬率介乎最低約0.43倍至最高約1.32倍之間，平均數為約0.80倍。因此，創新建業及湖州奧特萊斯分別約1.02倍及1.03倍的隱含市賬率處於收購事項可資比較公司的市賬率範圍之內，但超出其平均值。

就收購事項可資比較公司的市盈率而言，吾等注意到其介乎最低約4.19倍至最高約21.64倍之間，平均數為約12.37倍。因此，創新建業約2.01倍的隱含市盈率低於收購事項可資比較公司的最低值及其平均值。

就較收購事項可資比較公司的平均市賬率相對較高的創新建業及湖州奧特萊斯的隱含市賬率而言，吾等自 貴集團管理層了解到，由於首創置業（作為交易對手方）的控股股東首創集團為北京市政府直接監管的一家國有企業，根據中國國有企業或相關實體的適用相關法律法規，出售其資產的代價不得低於相關資產的評估價值或資產淨值。鑒於上述原因，吾等已識別於二零一五年及二零一六年涉及香港上市公司購買中國國有企業或相關實體資產的7項交易（「**國有收購事項可資比較公司**」）。國有收購事項可資比較公司乃吾等盡最大努力於互聯網搜索而確定。由於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk/>並無涉及中國國有企業或相關實體的收購事項的特定搜索功能，國有收購事項可資比較公司未必包括所有相關交易，但無論如何彼等代表滿足上述標準（吾等基於自身所深知、所悉及所信而確定）的所有適合可資比較公司的詳細列表。吾等已對國有收購事項可資比較公司的市賬率進行分析，分析載如下文。

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告日期	交易性質	代價 人民幣千元	資產淨值/ 評估價值 人民幣千元	市賬率 ¹ 倍
京西重工國際有限公司(2339.HK)	二零一六年 四月十五日	有關向北京房山國有資產經營有限責任公司共同擁有的一家公司收購一家目標公司股權的主要及關連交易	52,000	44,576	1.17
北京同仁堂科技發展股份有限公司(1666.HK)	二零一六年 三月三十日	有關向中國一家國有企業收購一家目標公司股權的關連交易	13,500	13,500	1.00
中國機械設備工程股份有限公司(1829.HK)	二零一六年 二月五日	有關向中國一家國有企業收購一家目標公司股權的須予披露及關連交易	532,678	532,678	1.00
禹洲地產股份有限公司(1628.HK)	二零一五年 十二月二十一日	有關向中國一家國有企業的聯營企業收購一家目標公司股權的須予披露及關連交易	608,290	522,750	1.16
重慶機電股份有限公司(2722.HK)	二零一五年 十二月十六日	有關向重慶市國有資產監督管理委員會擁有的一家公司收購一家目標公司股權的關連交易	9,273	9,273	1.00
中國遠洋控股股份有限公司(1919.HK)	二零一五年 十二月十一日	有關向中國一家國有企業的聯營企業收購多家目標公司股權的主要及關連交易	230,998	230,998	1.00
廣州白雲山醫藥集團股份有限公司(874.HK)	二零一五年 七月七日	有關向中國一家國有企業收購一家目標公司股權的關連交易	160,198	160,198	1.00
				最低值：	1.00
				最高值：	1.17
				平均值：	1.05
創新建業			701,574	688,745	1.02
湖州奧特萊斯			472,957	461,208	1.03
創新建業及湖州奧特萊斯合併基準			1,174,531	1,149,953	1.02

資料來源：<http://www.hkexnews.hk/>及通函

附註：

1. 就國有收購事項可資比較公司而言，隱含市賬率乃按代價除以相關公告所述目標公司各自資產淨值或評估價值計算。就創新建業及湖州奧特萊斯而言，隱含市賬率乃按各自權益部分的相關代價除以各自於二零一五年十二月三十一日的資產淨值（誠如通函附錄二所載會計師報告所列示）計算。

如上文所說明，吾等注意到，國有收購事項可資比較公司的隱含市賬率介乎最低約1.00倍至最高約1.17倍之間，平均數為約1.05倍。因此，創新建業及湖州奧特萊斯分別約1.02倍及1.03倍的隱含市賬率處於國有收購事項可資比較公司的市賬率範圍之內，並略低於其平均值。

5.6 有關股東貸款轉讓協議的分析

誠如 貴集團管理層所告知，股東貸款指首創置業以債務方式投資於創新建業的一部分。誠如本函件先前所述，股東貸款協議項下的代價應為人民幣1,197,796,182元。該代價乃參考等額股東貸款的價值釐定。因此，股東貸款將以按等額基準釐定的代價由首創置業轉讓予上海鉅碧。

5.7 有關收購事項的結論

經考慮上述因素後，尤其是：

- (i) 收購事項可資比較公司的市賬率介乎最低約0.43倍至最高約1.32倍之間，平均數為約0.80倍，因此，創新建業及湖州奧特萊斯分別約1.02倍及1.03倍的隱含市賬率處於收購事項可資比較公司的市賬率範圍之內，但高於其平均值；
- (ii) 收購事項可資比較公司的市盈率介乎最低約4.19倍至最高約21.64倍之間，平均數為約12.37倍，因此，創新建業約2.01倍的隱含市盈率低於收購事項可資比較公司的最低值及其平均值；

- (iii) 根據相關適用法律法規，中國國有企業或相關實體出售資產的代價不得低於相關資產的評估價值或資產淨值；
- (iv) 國有收購事項可資比較公司的隱含市賬率介乎最低約1.00倍至最高約1.17倍之間，平均數為約1.05倍，因此，創新建業及湖州奧特萊斯分別約1.02倍及1.03倍的隱含市賬率處於國有收購事項可資比較公司的市賬率範圍之內，並略低於其平均值；
- (v) 每股可轉換優先股發行價較股份於最後交易日所報收市價溢價約6.51%（如本函件第6.2節所討論）；及
- (vi) 股東貸款將以按等額基準釐定的代價由首創置業轉讓予上海鉅譽，

吾等認為，收購事項的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 認購協議及發行可轉換優先股

6.1 認購協議

日期

二零一六年六月八日

訂約各方

首置投資（作為認購人）及 貴公司（作為發行人）

主要事項

首置投資已有條件同意認購及 貴公司已有條件同意按發行價配發及發行905,951,470股可轉換優先股。

代價

根據將按發行價認購的905,951,470股可轉換優先股計算，認購協議的代價為2,518,545,086港元。根據認購協議發行可轉換優先股所得所有款項將由 貴公司用於撥付及支付 貴公司根據該等收購協議應付的代價。

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

有關可轉換優先股主要條款的進一步資料，請參閱董事會函件「有關可轉換優先股及轉換股份的資料」一節。

6.2 發行價

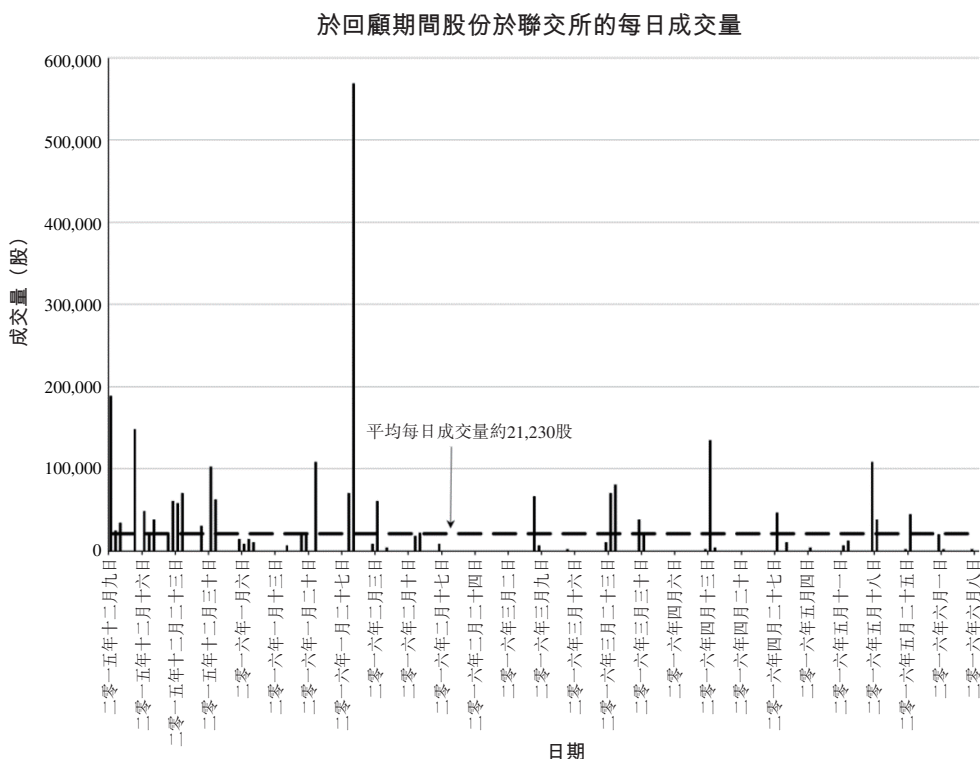
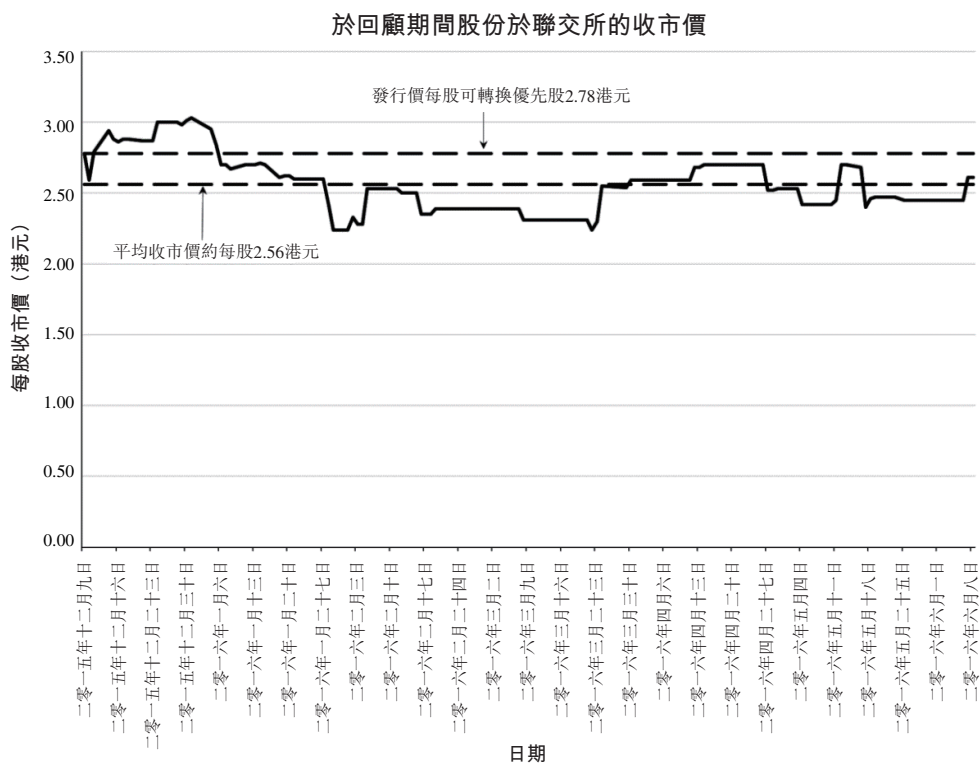
發行價乃由 貴公司與首置投資經公平磋商後釐定，當中已考慮（其中包括）緊接認購協議訂立前股份的收市價（即每股股份2.61港元）， 貴公司於二零一五年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值（已計及 貴公司已發行股份及可轉換優先股總數）（即每股股份2.53港元），該等收購協議及認購協議的條款及條件，按該等奧特萊斯項目與擴大集團的其他奧特萊斯綜合商業項目產生的協同效益計算收購事項對擴大集團的裨益，以及按擴大集團的奧特萊斯綜合商業項目合併管理及營運計算出售事項對首創置業集團的裨益。董事認為，基於當前市況，有關條款及發行價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

發行價每股可轉換優先股2.78港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股2.61港元溢價約6.51%；
- (ii) 股份於直至最後交易日（包括該日）前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.48港元溢價約12.10%；
- (iii) 股份於直至最後交易日（包括該日）前十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.47港元溢價約12.55%；
- (iv) 股份於直至最後交易日（包括該日）前30個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.49港元溢價約11.65%；
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報平均收市價每股約2.94港元折讓約5.44%；及
- (vi) 於二零一五年十二月三十一日 貴公司每股經審核綜合資產淨值（已計及 貴公司已發行股份及可轉換優先股總數）溢價約9.88%。

6.3 股份的過往收市價及成交量

吾等已回顧截至二零一六年六月八日（即該等收購協議日期）止六個月期間（「回顧期間」）股份於聯交所的每日收市價及成交量。相關圖表列示股份於聯交所的每日收市價及成交量，茲載列如下。



資料來源：<http://www.hkex.com.hk/>

於回顧期間，股份的最高收市價為於二零一五年十二月三十一日的每股3.03港元，而股份的最低收市價為於二零一六年一月二十九日、二月一日及三月二十二日的每股2.24港元。誠如以上有關股份成交價的圖表所示，股份於回顧期間一般以低於每股2.78港元的發行價收盤，惟於二零一六年一月六日前的絕大多數期間除外。股份於回顧期間的平均收市價為約每股2.56港元，而發行價較該平均收市價高約8.59%。

股份的平均每日成交量為約21,230股，相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本的約0.01%。於回顧期間，股份交易相對偏低。

6.4 有關收購資產的其他收購事項(涉及發行可轉換優先股)的比較分析

為評估認購事項的公平性及合理性，吾等已對截至二零一六年六月八日止一年內香港其他上市公司(「可轉換優先股可資比較公司」)所公佈收購資產的其他五項收購事項(涉及發行可轉換優先股)進行比較分析。可轉換優先股可資比較公司乃透過於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>搜索，並將並未同時涉及收購資產的交易剔除而確定。可轉換優先股可資比較公司代表滿足上述標準(吾等基於自身所深知、所悉及所信而確定)的所有適合可資比較公司的詳細列表。有關可轉換優先股可資比較公司的分析載列如下。

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告日期	交易性質	發行／換股價 較股份於 最後交易日的 收市價溢價／ (折讓) %	優先分派／ 股息付款 %p.a.
偉俊礦業集團有限公司(660.HK)	二零一六年 五月十八日	涉及發行可轉換優先股 的主要及關連交易	(51.90)	0.00
鴻寶資源有限公司 (1131.HK)	二零一五年 十月二十八日	涉及發行可轉換優先股 的主要交易	56.10	0.00
漢基控股有限公司 (412.HK)	二零一五年 九月十八日	涉及發行可轉換優先股 的主要交易	(10.23)	0.001
廣澤地產有限公司 (989.HK)	二零一五年 七月三日	涉及發行可轉換優先股 的非常重大收購事項及 反收購	(35.11)	0.0118 ¹
綠景(中國)地產投資 有限公司(95.HK)	二零一五年 六月十七日	涉及發行可轉換優先股 的非常重大收購事項及 反收購	(32.00)	0.20
最低值：			(51.90)	0.00
最高值：			56.10	0.20
平均值：			(14.63)	0.04
貴公司(1329.HK)			6.51	0.01

資料來源：<http://www.hkexnews.hk/>

附註：

1. 該可轉換優先股可資比較公司的固定股息乃按年率為每股可轉換優先股的面值0.05港元的0.2% (即0.0001港元) 計算。按發行價每股可轉換優先股0.85港元計算，固定股息付款比率為每年約0.0118%。

如上表所說明，可轉換優先股可資比較公司發行／換股價的變動幅度介乎折讓51.90%至溢價56.10%之間，平均數為折讓約14.63%。因此，發行價較股份於最後交易日的收市價溢價約6.51%處於可轉換優先股可資比較公司的範圍之內，並高於其平均值。

就每年按發行價的0.01%的比率進行優先分派而言，吾等注意到，可轉換優先股可資比較公司涉及每年零至0.20%的範圍，平均數為每年約0.04%。因此，優先分派的比率處於可轉換優先股可資比較公司的範圍之內，並低於其平均值。無論如何，吾等注意到，按認購事項的總認購價2,518,545,086港元計算，年度優先分派 (倘 貴公司不就任何股份支付任何股息、分派或作出任何其他付款，董事會可酌情選擇延遲或不予支付) 將為約252,000港元。

6.5 其他融資方法

在吾等與 貴集團管理層討論過程中，吾等了解到，其亦已考慮其他集資方法，如銀行借貸、債務融資及其他按比例股本集資活動。吾等自有關討論中得出的結論載列如下。

就配售新股份而言，現有股東於 貴公司的持股比例將即時攤薄。在此情況下， 貴集團管理層認為，認購事項不會導致現有股東的股權在轉換為股份之前被即時攤薄，因此更加理想。

關於籌集額外債務融資，如銀行借貸或發行債務證券，有關債務融資的未償還本金額將須於債務到期時償還，而可轉換優先股不可贖回，因此不會以償還未償還本金額的方式施加任何財務壓力。此外，優先分派按每年0.01%的比率作出。根據年報，相較 貴集團於二零一四年十二月三十一日介乎3.38%至3.39% (二零一五年：無計息銀行借貸) 的實際利率，發行可轉換優先股更為有利。因此，將導致 貴集團的融資成本較債務融資為少。

就其他類型的按比例股本融資而言，如公開發售或供股，貴集團管理層認為其將耗費更多時間，於要約期內，股東可選擇接納或不接納其配額，而若為供股，於公開市場交易未繳股款供股權需額外延期。基於吾等過往經驗，吾等了解到公開發售或供股的包銷佣金一般介乎約2.00%至3.00%。因此，其將大致花費相當於年度優先分派付款200倍的款項方可達至公開發售或供股包銷佣金的上述下限。

6.6 對獨立股東持股權益的潛在攤薄

吾等注意到，因悉數轉換可轉換優先股將予發行905,951,470股新股份的最高數目相當於最後實際可行日期貴公司已發行股本的約452.98%。待悉數轉換可轉換優先股所附帶的轉換權後，獨立股東的持股百分比將攤薄最多約81.92%。考慮到(i)根據認購協議發行可轉換優先股產生的所得款項將由貴公司用於撥付及結算貴公司根據該等收購協議應支付的代價；(ii)進行收購事項及發行可轉換優先股的理由及裨益（誠如本函件第4節所論述）；(iii)收購事項的條款屬公平合理（誠如本函件第5.7節所論述）；及(iv)認購事項的條款屬公平合理（誠如本函件第6.7節所論述），吾等認為對獨立股東股權的潛在攤薄影響可以接受。

6.7 有關認購事項的結論

經考慮上述主要因素，吾等認為認購事項的條款（包括發行價及優先分派）屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

7. 經修訂不競爭契據

如董事會函件所述，首創置業集團於中國物業市場擁有重大權益。為盡量避免首創置業集團與 貴集團的業務之間有任何潛在競爭，首創置業與 貴公司於二零一四年十一月十三日訂立不競爭契據。有關詳情請參閱董事會函件。

為使 貴公司在完成後在中國北京、昆山及湖州營運該等奧特萊斯項目，以及協助 貴公司成為全中國的奧特萊斯經營者， 貴公司與首創置業二零一六年六月二十八日訂立經修訂不競爭契據以取代不競爭契據，據此：

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

上文所述向擴大集團作出委託或授出優先拒絕權進一步區分擴大集團及首創置業集團在營運層面的業務，並可讓擴大集團將其營運奧特萊斯折扣店的專長應用於其他零售物業。在有關委託安排或授出優先拒絕權的情況下，首創置業集團作為業主將委託擴大集團營運物業項目的相關零售部分，包括租賃、營銷及物業管理，並且按有關零售物業租戶應付租金的協定百分比向擴大集團支付管理年費。委託安排的條款將按訂約各方將予訂立的最終委託協議而定。

基於吾等與 貴集團管理層的討論，吾等了解到，經修訂不競爭契據的主要原因是界定擴大集團及首創置業集團於完成後各自之經營範圍及主要業務，以避免擴大集團與首創置業集團因上述實體於相同地區經營相同業務而構成競爭。吾等進一步從 貴集團管理層了解到，目標城市代表 貴集團現時擁有業務或有意進入的地區。就此而言，經修訂不競爭契據透過以下途徑劃分擴大集團及首創置業集團的業務：(i)限制首創置業集團於任何目標城市參與任何物業項目；(ii)限制首創置業集團於任何非目標城市參與任何奧特萊斯綜合商業項目，惟海南奧特萊斯綜合項目（直至首創置業不再持有其任何權益為止）除外；(iii)限制擴大集團於任何非目標城市參與任何物業項目，惟(a)於任何非目標城市參與任何奧特萊斯綜合商業項目；及(b)參與首創置業集團所委託及授予物業項目的零售部分除外。

吾等自董事會函件「進行收購事項及發行可轉換優先股之理由及對本公司的裨益」一節獲悉：

「擴大集團將鞏固其作為首創置業境外上市平台的地位，致力在中國若干選定城市發展奧特萊斯綜合商業項目」

基於上文所述，擴大集團的擬定業務範圍並不屬於擴大集團不競爭承諾的限定範圍。擴大集團不競爭承諾將使 貴集團實施上述策略，即專注於目標城市及非目標城市的奧特萊斯綜合商業項目。儘管擴大集團不競爭承諾將限制擴大集團參與非目標城市的非奧特萊斯綜合商業項目（如住宅或一般商業項目），但其並非擴大集團所專注的業務，而 貴集團管理層已告知無意拓展至該等市場。因此，吾等認為不會因擴大集團不競爭承諾而對擴大集團的利益造成任何重大不利影響。無論如何，吾等注意到擴大集團不競爭承諾擁有(i)明確的適用地區（即非目標城市）；及(ii)明確的適用業務領域（即非奧特萊斯綜合商業項目）。在並無與首創置業集團訂立任何委託安排的情況下，擴大集團仍可(i)承接目標城市及非目標城市的奧特萊斯綜合商業項目，其為擴大集團的主要專注點；及(ii)承接目標城市的其他物業發展項目。

另一方面，擴大集團的利益受到首創置業集團不競爭承諾的保障，因為首創置業集團被禁止承接(i)任何目標城市的任何物業項目；及(ii)任何非目標城市的奧特萊斯綜合商業項目（海南奧特萊斯綜合項目除外）。

經考慮上述因素後，吾等認為經修訂不競爭契據的條款對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

8. 財務影響

8.1 資產淨值

根據備考財務資料，於二零一五年十二月三十一日， 貴集團的資產淨值為約人民幣1,985,951,000元。待備考調整後，擴大集團的未經審核備考資產淨值將為約人民幣4,067,180,000元，增長約104.80%。

8.2 盈利能力

根據備考財務資料，於截至二零一五年十二月三十一日止年度， 貴集團產生溢利約人民幣336,804,000元。待備考調整後，擴大集團的未經審核備考溢利將為約人民幣631,025,000元，增長約87.36%。

8.3 流動資金

根據備考財務資料，於二零一五年十二月三十一日， 貴集團的流動資產及流動負債分別為約人民幣4,518,549,000元及人民幣1,712,408,000元，換算成流動比率（流動資產／流動負債）為約2.64倍。待備考調整後，擴大集團的未經審核備考流動資產及未經審核備考流動負債分別為約人民幣4,840,715,000元及人民幣2,304,942,000元，流動比率為約2.10倍，下降約20.45%。

8.4 資產負債比率

根據備考財務資料， 貴集團於二零一五年十二月三十一日的債務總額為約人民幣1,292,919,000元（包括擔保票據約人民幣1,292,919,000元）。此外，其於二零一五年十二月三十一日的權益總額為約人民幣1,985,951,000元，換算成資產負債比率（債務總額／權益總額 $\times$ 100%）為約65.10%。待備考調整後，擴大集團的未經審核備考債務總額將為約人民幣2,572,919,000元（包括(i)借貸約人民幣160,000,000元；(ii)擔保票據約人民幣1,292,919,000元；及(iii)借貸及貸款（非即期部分）約人民幣1,120,000,000元）及未經審核備考權益總額為約人民幣4,067,180,000元，換算成資產負債比率為約63.26%，下降約2.83%。

務請注意，上述分析僅作說明用途，並非旨在闡述擴大集團於完成後的財務狀況。

結論

經考慮上述主要因素後，吾等認為收購事項（包括代價）、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股（包括發行價及優先股息）及建議授出特別授權的條款屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。此外，吾等認為，收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權乃按正常商業條款訂立，但基於該等交易的性質，並非於貴公司一般及日常業務過程中進行。因此，吾等謹此推薦(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股及建議授出特別授權的普通決議案。

此致

首創鉅大有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
豐盛融資有限公司
高級副總裁
蘇凱澤
謹啟

二零一六年六月三十日

附註：

蘇凱澤先生是根據證券及期貨條例可從事第6類及第9類（分別為就機構融資提供意見及提供資產管理）受規管活動之持牌人，亦是豐盛融資第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。蘇先生擁有逾13年香港機構融資行業經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度各年的財務資料詳情披露於下列已刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.bcjuda.com>)的文件：

- 於二零一六年三月二十四日刊載的本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度年報(第36頁至第102頁)(可於以下網址查閱：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0324/LTN20160324481_c.pdf)；
- 於二零一五年二月二十三日刊載的本集團截至二零一四年十二月三十一日止九個月年報(第23頁至第81頁)(可於以下網址查閱：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0223/LTN20150223163_c.pdf)；
- 於二零一四年五月二十二日刊載的本集團截至二零一四年三月三十一日止年度年報(第24頁至第79頁)(可於以下網址查閱：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0522/LTN20140522337_c.pdf)；
- 於二零一三年七月二十四日刊載的本集團截至二零一三年三月三十一日止年度年報(第21頁至第76頁)(可於以下網址查閱：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0724/LTN20130724263_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零一六年五月三十一日(即於本通函付印前就編製擴大集團債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，擴大集團有尚未償還借款總額約人民幣2,555,000,000元，包括：

- (a) 尚未償還銀行貸款約人民幣1,255,000,000元，其中人民幣840,000,000元以若干土地使用權作抵押，人民幣415,000,000元以若干相關發展中的物業作抵押；
- (b) 公司債券約人民幣1,300,000,000元。

於二零一六年五月三十一日，擴大集團就若干客戶的按揭貸款提供還款擔保的金額為人民幣1,827,391,000元。

除本通函前述或其他部分披露者以及集團內公司間負債外，於二零一六年五月三十一日營業時間結束時，擴大集團並無已發行及發行在外或同意將發行的任何貸款資本、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、融資租賃承擔、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金

董事經周詳及審慎考慮並計及擴大集團現時可用內部財務資源、現時可用銀行融資、收購事項之影響及發行可轉換優先股及在並無發生不可預見情況下，擴大集團將有充裕營運資金應付其現時需要以及其自本通函日期起計最少十二個月的需要。

4. 財務及貿易前景

如本公司二零一五年報所披露，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益為人民幣690,246,000元。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之毛利及純利分別為人民幣142,073,000元及人民幣336,804,000元。於二零一五年十二月三十一日，總資產及總權益分別約為人民幣5,124,000,000元及人民幣1,986,000,000元。

擴大集團於完成後將獲得來自奧特萊斯項目的穩健租金收入，並預期將鞏固擴大集團之未來財務業績。展望未來，擴大集團計劃於二零一六年下半年開始房山奧特萊斯綜合體第二期的建設，昆山奧特萊斯綜合體第二期的建設將於二零一六年第四季完工，並預期將為擴大集團提供可持續增長潛力。

展望未來，為符合成為覆蓋全中國奧特萊斯營運商的策略，本公司將視乎完成情況，以及在完成後將現有業務擴展為在中國於任何非目標城市開發、銷售、租賃及管理奧特萊斯綜合商業項目（包括不限於各奧特萊斯項目），方式（其中包括）為透過收購土地及物業項目及／或收購或投資從事奧特萊斯開發及營運的業務。本公司亦計劃將繼續開發及營運目標城市的現有物業項目，同時透過收購土地、收購及發展其他奧特萊斯商業綜合項目，提升其物業組合。

除了上文的海南奧特萊斯綜合項目及收購事項外，於最後實際可行日期，本公司並無對以下各項有任何意向、磋商、協議、安排及共識（已達成或以其他形式）：(i) 收購任何新業務；(ii) 對任何出售、削減及／或終止其現有業務及／或主要經營資產；及(iii) 向本集團投入任何新業務。

5. 收購事項對擴大集團盈利、資產及負債之影響

收購事項對本公司的財務影響(包括對本公司盈利、資產及負債的影響)於本通函附錄三所載的擴大集團未經審計備考財務資料中闡釋。資產總值將增加人民幣4,068,333,000元，增長率為79.40%。負債總額將增加人民幣1,987,104,000元，增長率為63.32%。年度利潤將增加人民幣294,221,000元，增長率為87.36%。由於本集團及目標集團受首創置業集團共同控制，及首創置業集團於完成後將仍為本公司的最終控股股東，故收購事項被視為共同控制下之業務合併並按合併基準入賬。

6. 最近期財務報表後之重大收購事項

於二零一六年一月十三日，本公司之全資附屬公司上海鉅譽與首創鉅大企業有限公司以人民幣240,000,000元(僅以本集團的內部資源撥付)於拍賣中成功投得西安市國土資源局提呈出售之一塊土地之土地使用權。有關收購事項之土地使用權出讓合同已於二零一六年一月二十七日由上海鉅譽、首創鉅大企業有限公司及西安市國土資源局訂立。收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年三月十五日之通函。

於二零一六年二月三日，上海鉅譽以拍賣價約人民幣57,850,000元(僅以本集團的內部資源撥付)成功投得滎陽市國土資源局提呈出售之一幅土地之土地使用權。有關是項收購之土地使用權出讓合同已於二零一六年二月二十二日由上海鉅譽、萬御投資有限公司與滎陽市國土資源局訂立。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年二月三日之通函。

7. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核綜合賬目的編製日期)起本集團之財務或貿易狀況並無重大變動。

第1部分－創新建業的會計師報告

下文為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)所發出的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就北京創新建業地產投資有限公司(以下簡稱「創新建業」)的投資物業經營業務(以下簡稱「目標公司B」)及創新建業從事資本奧特萊斯經營業務的附屬公司及一家合營公司(統稱「目標集團B」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括目標集團B分別於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的匯總資產負債表，以及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度(以下簡稱「有關期間」)各年的匯總綜合收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由首創鉅大有限公司(以下簡稱「貴公司」)董事編製，並載於下文第I至第III部分，以供收錄於 貴公司 於二零一六年六月三十日就 貴公司擬收購目標公司B(以下簡稱「交易」)而刊發的通函(以下簡稱「通函」)的附錄二中。

創新建業為二零零九年十月三十日根據中華人民共和國(以下簡稱「中國」)公司法於中國註冊成立的有限責任公司。

於本報告日期，創新建業於下文第II部分附註7所載的附屬公司擁有直接或間接權益。該等附屬公司均為在中國註冊成立的有限責任公司。



羅兵咸永道

華安德會計師事務所審計了創新建業根據中國財政部頒佈之中華人民共和國企業會計準則（以下簡稱「企業會計準則」）編製的截至二零一三、二零一四及二零一五年十二月三十一日止年度的合併財務報表。

就本次交易而言，創新建業的董事已根據下文第II部分附註2所載的編製基礎以及香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製目標集團B的匯總財務報表（「相關財務報表」）。創新建業的董事負責根據香港財務報告準則編製及公平列報相關財務報表，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的錯誤陳述。

本報告所載的財務資料乃是根據下文第II部分附註 2 所載的編製基礎，及根據目標集團B 相關財務報表編製，而並無對其作出調整。

董事就財務資料須承擔之責任

貴公司董事負責根據下文第II部分附註2所載的編製基礎、香港財務報告準則及於截至二零一五年十二月三十一日止年度年報中披露之 貴公司適用會計政策，編製可真實而公平地反映情況之財務資料。

申報會計師之責任

我們的責任是對財務資料發表意見，並向 閣下報告我們的意見。我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」就財務資料执行程序。

意見

我們認為，就本報告而言，按照下文第II節附註2所載基準呈列的財務資料真實而公平地反映目標集團B於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的匯總事務狀況及目標集團B於有關期間的匯總業績及現金流量情況。

I. 目標集團B的財務報表

下文為首創鉅大有限公司（「貴公司」）董事編製的目標集團B於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年的匯總財務資料（「財務資料」）。

1. 匯總資產負債表

		於十二月三十一日		
		二零一三年	二零一四年	二零一五年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註				
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	8	35,294	40,879	59,161
投資物業	9	1,573,457	2,103,692	2,662,867
無形資產		—	—	42
遞延所得稅資產	14	107	18,706	15,288
採用權益法列賬的投資	22	602	602	—
		<u>1,609,460</u>	<u>2,163,879</u>	<u>2,737,358</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	11	3,050,835	5,166,766	160,107
現金	12	306,268	488,782	147,257
		<u>3,357,103</u>	<u>5,655,548</u>	<u>307,364</u>
資產總值		<u><u>4,966,563</u></u>	<u><u>7,819,427</u></u>	<u><u>3,044,722</u></u>
權益				
合併資本		50,000	50,000	50,000
保留盈利		191,730	289,599	638,745
權益總額		<u><u>241,730</u></u>	<u><u>339,599</u></u>	<u><u>688,745</u></u>

		於十二月三十一日		
	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
負債				
非流動負債				
借貸	13	570,000	790,000	730,000
遞延所得稅負債	14	69,748	120,687	228,162
		<u>639,748</u>	<u>910,687</u>	<u>958,162</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	4,052,509	4,969,499	1,280,650
客戶墊款	16	2,576	7,842	2,680
借貸	13	30,000	1,591,800	110,000
即期所得稅負債		—	—	4,485
		<u>4,085,085</u>	<u>6,569,141</u>	<u>1,397,815</u>
負債總額		<u>4,724,833</u>	<u>7,479,828</u>	<u>2,355,977</u>
權益及負債總額		<u><u>4,966,563</u></u>	<u><u>7,819,427</u></u>	<u><u>3,044,722</u></u>

2. 匯總綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	6	67,695	127,578	159,086
銷售成本	19	(40,615)	(51,021)	(61,540)
毛利		27,080	76,557	97,546
銷售及市場推廣開支	19	(41,893)	(47,058)	(53,649)
行政開支	19	(46,149)	(48,532)	(66,905)
其他收益－淨額	17	37,947	195,860	381,734
其他收入	18	97,450	87,794	153,347
經營溢利		74,435	264,621	512,073
財務開支	21	(135,967)	(134,104)	(46,947)
分佔採用權益法列賬的投資虧損	22	(5)	—	(602)
除所得稅前(虧損)/溢利		(61,537)	130,517	464,524
所得稅開支	23	5,505	(33,442)	(115,378)
年內(虧損)/溢利		(56,032)	97,075	349,146
年內綜合(虧損)/收益總額		(56,032)	97,075	349,146
以下項目應佔：				
目標集團B擁有人		(55,637)	97,075	349,146
非控股權益		(395)	—	—

3. 匯總權益變動表

附註	目標集團B擁有人應佔				
	合併資本 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧絀) 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一三年一月一日	50,000	247,540	297,540	176,767	474,307
年內虧損	–	(55,637)	(55,637)	(395)	(56,032)
出售附屬公司	25	–	–	(176,372)	(176,372)
視作分派	–	(173)	(173)	–	(173)
於二零一三年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>191,730</u>	<u>241,730</u>	<u>–</u>	<u>241,730</u>
於二零一四年一月一日	50,000	191,730	241,730	–	241,730
年內溢利	–	97,075	97,075	–	97,075
注資	–	794	794	–	794
於二零一四年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>289,599</u>	<u>339,599</u>	<u>–</u>	<u>339,599</u>
於二零一五年一月一日	50,000	289,599	339,599	–	339,599
年內溢利	–	349,146	349,146	–	349,146
於二零一五年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>638,745</u>	<u>688,745</u>	<u>–</u>	<u>688,745</u>

II. 財務資料附註

1 一般資料

北京創新建業地產投資有限公司(「創新建業」)乃於二零零九年十月三十日於中國註冊成立為有限公司。其註冊辦事處地址為中國北京市懷柔區迎賓中路1號5樓501室。

創新建業為從事投資物業業務的投資公司。其母公司為首創置業股份有限公司(「首創置業」)。創新建業主要於中國從事資本奧特萊斯投資物業運營業務投資。

除另有指明外，財務資料乃按人民幣(「人民幣」)呈列。

2 編製基準

財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

匯總財務資料已按歷史成本法編製，經按其公平值入賬法人重估投資物業所修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要使用若干關鍵會計估算，這亦需要管理層在應用會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性之範疇，或涉及對匯總財務報表屬重大假設和估算之範疇，於附註5中披露。

於有關期間，創新建業的附屬公司從事兩類業務，即房地產開發及資本奧特萊斯投資物業運營(「資本奧特萊斯業務」)。這兩類業務分開管理，並擁有獨立會計記錄。

根據新元華富投資管理有限公司(「新元華富」，首創置業的全資附屬公司)及創新建業所簽訂日期為二零一五年十二月二十二日的股權轉讓協議，創新建業同意轉讓其從事房地產開發業務的附屬公司的股權(即首創東興(昆山)房地產開發有限公司、首創新開(昆山)房地產開發有限公司、首創奧萊(昆山)置業有限公司、海南首創奧萊置業有限公司及上海松創置業有限公司的全部股權以及湖州首創榮城置業有限公司的55%股權)予新元華富，而不收取任何代價(「無償轉讓」)。

待無償轉讓完成後，剩餘附屬公司、創新建業的一間合營公司及創新建業的投資物業運營業務(「目標公司B」)均從事資本奧特萊斯業務(統稱「目標集團B」)。

由於新元華富及創新建業受首創置業共同控制，無償還讓被視為共同控制項下的業務合併，香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」所述合併會計原則適用。

匯總財務資料僅呈列資本奧特萊斯業務的財務狀況、業績及現金流量，猶如現有集團架構自二零一三年一月一日或彼等各自註冊成立獲成立日期(以較遲者為準)起既已存在。

2.1 持續經營

目標集團B以其租金收入、銀行融資及關連方提供的其他借貸應付其日常營運資金所需。現時的經濟狀況繼續造成不明朗因素，尤其是關於在可見的未來：(a)對目標集團B投資物業租賃服務的需求水平；及(b)能否獲得銀行融資。創新建業的股東已確認彼等擬提供持續財務支援，以使目標集團B能夠償還其到期負債及於可見的將來在必要時不會大規模縮減其經營規模而開展業務。

經計及股東的財務支援及貿易表現的合理可能變動後，目標集團B的預測及估計顯示目標集團B應有能力以其現時融資水平經營。經作出查詢後，貴公司及首創置業的董事合理地預期目標集團B於可見未來具備充足的資源以持續經營。因此，目標集團B於編製其匯總財務報表時繼續採用持續經營基準。有關目標集團B的借貸的進一步資料載於本節附註13。

3. 主要會計政策概要

編製財務資料時所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策已於所有呈列年度一致應用。

3.1 會計政策的變動及披露

- (a) 所有自二零一五年一月一日起生效的準則及詮釋均已於有關期間一致應用。
- (b) 尚未採納的新訂準則及詮釋

編製財務資料時，並未應用多項於二零一五年一月一日之後開始的年度期間生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋。預期該等準則、準則的修訂及詮釋不會對目標集團B的財務資料構成重大影響，惟下文所載者除外：

香港財務報告準則第9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號的完整版本於二零一四年七月頒佈。該準則取代香港會計準則第39號中有關金融工具分類及計量之指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量分類：以攤銷成本計量、以公平值計入其他綜合收益及以公平值計入損益。分類基準視乎實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵而定。股本工具投資須以公平值計入損益計量，而於初步確認時有不可撤回選擇權於不可重新分類的其他綜合收益計量公平值變動。新預期信貸虧損模式將取代香港會計準則第39號所用已發生虧損減值模式。對金融負債的分類及計量並無作出更改，惟指定以公平值計入損益的負債，須於其他綜合收益確認本身信貸風險變動。香港財務報告準則第9號通過取代明確對沖有效性測試放鬆對沖有效性要求。其規定對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係，「對沖比率」亦須與管理層就風險管理所實際使用者一致。

香港財務報告準則第9號仍規定須編製同期資料，但與現時根據香港會計準則第39號所編製者不同。此準則於二零一八年一月一日或之後開始的會計期間生效，並可提早採納。目標集團B尚未評估香港財務報告準則第9號的全面影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」處理有關實體與其客戶所訂合約所產生的收益和現金流量的性質、金額、時間性和不確定性的收益確認，並就向財務報表使用者報告有關上述各項的有用資訊設立原則。當客戶獲得一項商品或服務的控制權並因此有能力指示該商品或服務如何使用和獲得其利益，即確認此項收益。此準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」和相關解釋。香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早採納。目標集團B現正評估香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第1號「披露計劃」的修訂闡明了有關重要性及匯總、小計的呈列、財務報表結構及會計政策披露的指引。該等修訂釐清了多項呈列問題，並強調允許編製者按自身情況及使用者需要調整財務資料的格式及呈列方式。

香港會計準則第1號的修訂於自二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。目標集團B尚未評估香港會計準則第1號的全面影響。

概無其他尚未生效的香港財務報告準則或香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋預期將對目標集團B造成重大影響。

3.2 聯合安排

目標集團B已於所有聯合安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，於聯合安排的投資被分類為共同經營或合營公司（視乎各投資者的合約權利及義務而定）。目標集團B已評估其聯合安排的性質並釐定為合營公司。合營公司乃採用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營公司的權益按成本初步確認，其後調整以確認目標集團B分佔收購後的損益及於其他綜合收益的變動。目標集團B於合營公司的投資包括於收購時識別的商譽。待收購合營公司的擁有權權益後，合營公司成本與目標集團B分佔合營公司可識別資產及負債的公平淨值的任何差額列作商譽。一旦目標集團B分佔合營公司的虧損等於或大於其於合營公司的權益（包括實質構成目標集團B於合營公司淨投資一部分的任何長期權益）時，除非目標集團B已代合營公司承擔義務或作出還款，否則其不會進一步確認虧損。

目標集團B與其合營公司交易的未兌現收益以目標集團B於合營公司的權益為限予以抵銷。未兌現虧損也予以抵銷，惟交易提供所轉讓資產減值的證據則除外。合營公司的會計政策已於必要時進行調整以確保其與目標集團B所採用的政策一致。

3.3 外幣

財務資料以人民幣呈列，人民幣為目標集團B的呈列貨幣。目標集團B記錄的外幣交易初始採用交易日期通行的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末通行的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目，採用初始交易日期之匯率折算。以公平值計量的外幣非貨幣性項目，採用公平值確定日的匯率折算。折算以公平值計量的非貨幣項目所產生的盈虧與確認該項目公平值變動的盈虧的處理方法一致（即於其他綜合收益或損益確認公平值盈虧的項目所產生的折算差額，亦分別於其他綜合收益或損益確認）。

3.4 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值損失列賬。物業、廠房及設備項目的成本，包括其購買價及使該資產處於擬定用途的營運狀況及地點而產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投產後所產生的支出（如維修及保養費用），一般於其產生期間自損益表中扣除。重大檢查支出若滿足確認標準，則作為重置部份予以資本化並計入資產賬面值。如物業、廠房及設備的主要部份須分階段重置，則目標集團B將該等部份確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及據此計提折舊。

物業、廠房及設備採用直線法進行折舊，即於其估計可用年期內將資產成本分攤至各自的估計剩餘價值。折舊乃採用直線法於其估計可用年期內將彼等的成本分攤至各自的估計剩餘價值計算如下：

樓宇	10至50年
租賃物業裝修	3至5年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年
電子設備	3至5年

如物業、廠房及設備項目的部份有不同的可使用年期，則該項目的成本須在各部份之間合理分攤，而各部份須單獨計算折舊。至少於各財政年度結算日會評估剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢損益，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

3.5 投資物業

投資物業包括土地使用權和以出租為目的的建築物以及正在建造或開發過程中將來用於出租的建築物，以成本進行初始計量。與投資物業有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入目標集團B且其成本能夠可靠的計量時，計入投資物業成本；否則，於發生時計入當期損益。

目標集團B採用公平值模式對投資物業進行後續計量。採用公平值模式進行後續計量的投資物業，會計政策選擇的依據為：

- (a) 投資物業所在地有活躍的物業交易市場。
- (b) 目標集團B能夠從物業交易市場上取得同類或類似物業的市場價格及其他相關信息，從而對投資物業的公平值作出合理的估計。

在結算日以投資物業的公平值為基礎調整其賬面價值。公平值與賬面價值之間的差額計入目標集團B當期損益賬。

目標集團B有客觀證據表明物業用途發生改變，將投資物業轉換為自用物業或存貨時，以其轉換當日的公平值作為自用物業或存貨的賬面價值。自用物業或存貨轉換為採用公平值模式計量的投資物業時，以轉換當日的公平值作為投資物業的賬面價值，轉換當日的公平值小於賬面價值的，其差額計入當期損益；轉換當日的公平值大於賬面價值的，就物業、廠房及設備而言，差額計入其他綜合收益，及就存貨而言，差額計入損益。

對於在建投資物業（包括目標集團B首次取得的在建投資物業），如果其公平值無法可靠計量但預期該物業完工後的公平值能夠持續可靠取得的，以成本計量該在建投資物業，其公平值能夠可靠計量時或完工後（以較早者為準），再以公平值計量。

3.6 無形資產

電腦軟件

無形資產按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。無形資產乃按直線法於其3至5年估計可使用年期內攤銷。

3.7 非金融資產減值

倘出現減值蹟象或需對一項資產進行年度減值測試時，則需估計該資產的可收回金額。一項資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本兩者之中的較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上並非獨立於其他資產或組別資產而產生現金流入除外，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

減值虧損僅在資產的賬面值超過其可收回金額時確認。可收回金額為資產公平值減銷售成本及使用價值中的較高者。於評估使用價值時，會使用可反映目前市場對款額時間價值的評估及該資產特定風險評估的稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在符合減值資產功能的開支類別中的產生期間於損益內扣除。

於各報告期末均會評估是否有蹟象顯示先前確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等蹟象，則估計可收回金額。資產（商譽除外）先前確認的減值虧損僅在用以釐定該項資產的可收回金額估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於產生期間計入損益。

3.8 金融資產

(a) 初步確認及計量

於初步確認時，目標集團B的金融資產分類為貿易及其他應收款項。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產時產生的交易成本計量。

依循正常途徑買賣的所有金融資產於交易日(即目標集團B承諾購買或出售資產當日)確認。依循正常途徑買賣指須根據市場規則或慣例訂立的時間內交收資產之金融資產買賣。

(b) 後續計量

金融資產的後續計量取決於以下分類：

貿易及其他應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本的計算乃計入收購的任何折讓或溢價，並包括屬實際利率必要部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的其他收入內。減值產生的虧損於損益表中確認為貸款的財務成本及應收款項的其他開支。

(c) 終止確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產的部分或一組同類金融資產的部分)主要在下列情況終止確認(即於目標集團B的財務狀況表剔除)：

- 自資產收取現金流量的權利經已屆滿；或
- 目標集團B已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)目標集團B已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標集團B並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

3.9 金融資產減值

目標集團B於各報告期末評估是否存在任何客觀蹟象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則出現減值。

減值蹟象可包括一名或一群債務人正面臨重大融資困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目改變或出現與違約相關的經濟狀況變化。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，目標集團B首先會就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別並不重大的金融資產評估是否出現減值。倘目標集團B確經個別評估的金融資產(不論重要與否)並無客觀蹟象顯示存在減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

減值虧損按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初步實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於損益表確認。利息收入按減少後賬面值持續累計，並採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。貿易及其他應收款項連同任何相關撥備於日後無法收回，且所有抵押品已變現或轉撥至目標集團B時將予撤銷。

倘於其後期間估計減值虧損金額由於確認減值後所發生的事件而增加或減少，則透過調整撥備金額，增加或減少已確認的減值虧損。倘於往後收回預作之撤銷，該項收回將計入損益表中其他開支一項內。

3.10 金融負債

(a) 初步確認及計量

目標集團B的金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息銀行及其他借貸。

所有金融負債初步按公平值確認，倘屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

(b) 後續計量

金融負債按不同類別作後續計量如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷過程時，其收益及虧損在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表中的財務開支內。

(c) 終止確認金融負債

當負債項下的義務已被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表中確認。

(d) 抵銷金融工具

當現有可執行的合法權利抵銷已確認的金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表內呈報。

3.11 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項為於日常業務過程中就銷售商品或執行服務而應收客戶之款項。倘貿易及其他應收款項預期在一年或之內(或如屬較長時間,則以一般營運業務週期為準)收回,則分類為流動資產;否則分類為非流動資產。

3.12 現金

現金包括手頭現金及於需要時可方便提取的存款。

3.13 合併資本

合併資本包括實繳資本、資本儲備及盈餘儲備,其被分類為權益。

3.14 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為就於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款責任。倘款項於一年或以內(如在正常業務營運週期中,則可較長時間)到期,則貿易及其他應付款項分類為流動負債,否則按非流動負債呈列。

3.15 借貸成本

購置、建設或生產合資格資產(即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔借貸成本撥充資本,作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時,則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸的暫時投資所賺取投資收入(有待用於合資格資產的開支)自撥充資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借取資金而產生的利息及其他成本。

3.16 即期及遞延所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。不論是否於其他綜合收益或直接在權益中確認,有關損益外確認項目的所得稅均於損益外確認。

即期稅項資產及負債乃根據已頒佈或於報告期末已實質頒佈的稅率(及稅法),並經考慮目標集團B業務所在國家的現有詮釋及慣例後按預期自稅務機構退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債,惟;

- 產生自初步確認商譽或不屬業務合併的交易中的資產或負債,且於進行交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的遞延稅項負債除外;及
- 就附屬公司、聯營公司及合資企業投資的應課稅暫時差額而言,如撥回該等暫時差額的時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回的情況除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉均須確認遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅溢利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況，惟以下情況除外：

- 因有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產源自初步確認一項交易中的資產或負債，而有關交易（非為業務合併）進行時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合資企業的投資所產生的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可預見的將來可能撥回，而且具有應課稅溢利用以抵銷暫時性差額時，方會予以確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據已頒佈或於報告期末已實質頒佈的稅率（及稅法），按預期於資產獲變現或負債償還期間適用的稅率計算。

倘存在法律上可強制執行的權利，以將有關同一課稅實體及同一稅務機關的即期稅項資產與即期稅項負債及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

3.17 僱員福利

退休金計劃

目標集團B的僱員須參與地方市政府經營的中央退休金計劃。目標集團B須按其薪酬成本的某一百分比向中央退休金計劃作出供款。根據中央退休金計劃的規則，供款於應繳付時自損益表扣除。

3.18 收益確認

租金收入

目標集團B於投資物業運營業務中有兩類租金收入。

就大多數非固定租金租賃協議而言，目標集團B每月根據合作承租人總收入的若干百分比確認收入。

就固定租金租賃協議而言，目標集團B每月於租賃期內按直線法確認收入。倘目標集團B為若干承租人提供免租期，目標集團B透過於整個租賃期內按直線法分攤租金總額確認收入。

3.19 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

3.20 經營租賃

倘資產擁有權的絕大部分回報及風險仍由出租人承擔，則租賃作為經營租賃列賬。倘目標集團B為出租人，目標集團B根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而根據經營租賃應收的租金則按租賃期以直線法計入損益表。倘目標集團B為承租人，經營租賃的應付租金扣除已收出租人的任何獎勵按租賃期以直線法自損益表內扣除。

3.21 分部資料

目標集團B以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部，以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部資料。

經營分部是指目標集團B內同時滿足下列條件的組成部分：(i)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(ii)目標集團B管理層能夠定期評價該組成部分的經營業績，以決定向其配置資源、評價其業績；及(iii)目標集團B能夠取得該組成部分的財務狀況、經營業績和現金流量等有關資料。如果兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件，則可合併為一個經營分部。

3.22 股息分派

向創新建業股東作出的股息分派於創新建業股東批准股息期間於目標集團B的財務報表內確認為負債。

3.23 政府補助

倘能夠合理確定目標集團B將收到政府補助及目標集團B符合所有附帶條件，則政府補助將按其公平值確認。

有關成本的政府補助乃遞延及按擬補償的成本配合所需期間於損益表確認。

與購買房屋及建築物、廠房及設備有關之政府補助列入非流動負債作為遞延政府補助，並按有關資產之預計年期以直線法在損益表確認。

4 金融風險管理

4.1 金融風險因素

目標集團B的主要金融工具包括計息銀行及關連方借貸以及現金及銀行結餘。該等金融工具的主要用途是為目標集團B的業務集資。目標集團B擁有貿易即其他應收款項以及貿易及其他應付款項等多項其他金融資產及負債，均直接源自其營運。

目標集團B的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標集團B整體風險管理計劃集中於盡量減少該等對目標集團B財務表現有重大影響的風險所造成的潛在不利影響。董事會檢討及協定管理每項該等風險的政策，並概述如下。

(a) 利率風險

目標集團B的利率風險來自非即期借貸。按浮動利率獲得的借貸令目標集團B面臨現金流量利率風險，該風險由按浮動利率持有的現金所部分抵銷。按固定利率獲得的借貸令目標集團B面臨公平值利率風險。管理層不斷監控利率狀況及經參考最新市況後作出決策。

於二零一五年十二月三十一日，倘借貸利率上調／下調50個基點，所有其他變量保持不變，年內稅後溢利將減少／增加人民幣160,000元（二零一四年：人民幣216,000元；二零一三年：人民幣224,000元），主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少所致。

(b) 信貸風險

目標集團B僅與獲認可的、信譽良好的第三方進行交易。此外，目標集團B將持續監察應收款項結餘，而目標集團B的壞賬風險並不重大。

目標集團B其他金融資產（包括現金、按金及其他應收款項）的信貸風險來自交易對手違約，風險上限與該等工具的賬面值相若。

由於目標集團B僅與經認可的、信譽良好的第三方進行交易，因此並無抵押品規定。

(c) 流動資金風險

目標集團B的政策旨在維持足夠現金，並透過銀行借貸維持可供動用資金，以應付其營運資金需求。

於報告期間末，根據已訂約但未折現的款項，目標集團B的金融負債的到期情況如下：

	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年 十二月三十一日					
銀行借貸	32,050	67,326	332,541	361,371	793,288
貿易及其他應付款項	4,040,256	—	—	—	4,040,256
	<u>4,072,306</u>	<u>67,326</u>	<u>332,541</u>	<u>361,371</u>	<u>4,833,544</u>
於二零一四年 十二月三十一日					
銀行借貸	84,105	122,711	671,278	199,617	1,077,711
關連方借貸	1,603,768	—	—	—	1,603,768
貿易及其他應付款項	4,862,541	—	—	—	4,862,541
	<u>6,550,414</u>	<u>122,711</u>	<u>671,278</u>	<u>199,617</u>	<u>7,544,020</u>
於二零一五年 十二月三十一日					
銀行借貸	115,395	172,754	717,292	—	1,005,441
貿易及其他應付款項	1,245,365	—	—	—	1,245,365
	<u>1,360,760</u>	<u>172,754</u>	<u>717,292</u>	<u>—</u>	<u>2,250,806</u>

4.2 公平值估計

下表按計量公平值之估值技術所用輸入數據的層級，分析目標集團B於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日按公平值列賬的資產。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公平值架構內的三個層級：

- 相同資產或負債在交投活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第3層）。

於二零一五年十二月三十一日，按三個層級以公平值計量的投資物業分析如下：

描述	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
商用物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,472,000</u>	<u>2,472,000</u>

於二零一四年十二月三十一日，按三個層級以公平值計量的投資物業分析如下：

描述	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
商用物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,496,000</u>	<u>1,496,000</u>

於二零一三年十二月三十一日，按三個層級以公平值計量的投資物業分析如下：

描述	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
商用物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,300,000</u>	<u>1,300,000</u>

第1層、第2層及第3層之間於期內並無轉讓。

目標集團B的投資物業接受獨立專業估值師（第三方）的獨立估值。估值按收入資本化模式進行，主要使用市場租金、折現率等非可觀察輸入。

4.3 資本風險管理

目標集團B資本管理的首要目標是保障目標集團B持續經營的能力及維持穩健的資本比率，以支持其業務發展及最大化股東價值。

目標集團B會因應經濟狀況變化及相關資產的風險特徵管理其資本結構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團B或會調整支付予股東派付的股息款額或退還資本予股東。目標集團B不受限於任何外部施加的資本要求。於本年度，目標集團B就物業行業資本管理用途使用債務淨額除以總權益所得新資產負債比率。

目標集團B使用資產負債比率(債務淨額除以總權益)監管資本。債務淨額包括計息銀行借貸及關連方借貸減現金。於報告期末的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
借貸總額(附註13)	600,000	2,381,800	840,000
減：現金(附註12)	(306,268)	(488,782)	(147,257)
債務淨額	293,732	1,893,018	692,743
權益總額	241,730	339,599	688,745
資產負債比率	122%	557%	101%

資產負債比率於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度波動主要由於借貸波動所致。

5 重要會計估計及判斷

目標集團B根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

投資物業公平值

目標集團B採用公平值模式對投資物業進行後續計量，並至少每年接受獨立專業估值師(第三方)對其投資物業進行的獨立估值。公平值乃按以下方法釐定：

參照活躍市場上同類或類似物業的現行市場價格(市場公開報價)；

無法取得同類或類似物業現行市場價格的，參照活躍市場上同類或類似物業的最近交易價格，並考慮交易情況、交易日期、所在區域等因素；

根據未來產生的估計租金收入及相關現金流量的現值，目標集團B採用此方法，而主要估計乃於附註9披露。

對於在建投資物業(包括目標集團B首次取得的在建投資物業)，如果其公平值無法可靠確定但預期該物業完工後的公平值能夠持續可靠取得的，以成本計量該在建投資物業，其公平值能夠可靠計量時或完工後(以較早者為準)，再以公平值計量。一般而言，當承包店舖或潛在承包店舖的比例達到一定數量時，目標集團B可對投資物業的公平值作出可靠估計。

6 分部資料

創新建業的總裁辦公室為目標集團B的主要經營決策者。管理層已根據經創新建業總裁辦公室審核的資料釐定營運分部，以分配資源及評估表現。

目標集團B的可呈報分部為於不同領域經營的業務單位。不同領域需要不同的市場推廣策略，因此，目標集團B單獨管理各可呈報分部的生產及營運，並分別評估各自的業績，以就該等分部的資源分配作出決策及評估彼等的表現。

目標集團B已識別以下三個可呈報分部：

- 北京首創奧特萊斯房山置業有限公司(「房山奧特萊斯」)分部，其主要於北京地區從事投資物業業務。
- 北京恒盛華星投資管理有限公司(「北京恒盛」)分部，其主要於北京地區從事投資物業業務的管理顧問。
- 昆山分部，其主要於昆山地區從事投資物業業務。

分部間轉讓價乃參考對第三方的銷售價釐定。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的分部資料如下：

	房山奧特萊斯 人民幣千元	北京恒盛 人民幣千元	昆山 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一三年						
十二月三十一日止年度						
收入(來自外部客戶)	<u>46,812</u>	<u>10,723</u>	<u>—</u>	<u>10,160</u>	<u>—</u>	<u>67,695</u>
經營溢利/(虧損)	<u>16,590</u>	<u>(2,174)</u>	<u>(376)</u>	<u>60,395</u>	<u>—</u>	<u>74,435</u>
財務開支	<u>(42,738)</u>	<u>—</u>	<u>(4)</u>	<u>(93,225)</u>	<u>—</u>	<u>(135,967)</u>
分佔採用權益法列賬的						
投資虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5)</u>	<u>—</u>	<u>(5)</u>
除所得稅前虧損	<u>(26,148)</u>	<u>(2,174)</u>	<u>(380)</u>	<u>(32,835)</u>	<u>—</u>	<u>(61,537)</u>
所得稅開支	<u>6,536</u>	<u>—</u>	<u>95</u>	<u>(1,126)</u>	<u>—</u>	<u>5,505</u>
分部業績(a)	<u>(19,612)</u>	<u>(2,174)</u>	<u>(285)</u>	<u>(33,961)</u>	<u>—</u>	<u>(56,032)</u>
截至二零一四年						
十二月三十一日止年度						
收入(來自外部客戶)	<u>116,257</u>	<u>11,321</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>127,578</u>
經營溢利/(虧損)	<u>245,892</u>	<u>759</u>	<u>(1,729)</u>	<u>19,699</u>	<u>—</u>	<u>264,621</u>
財務開支	<u>(42,136)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(91,968)</u>	<u>—</u>	<u>(134,104)</u>
除所得稅前溢利/(虧損)	<u>203,756</u>	<u>759</u>	<u>(1,729)</u>	<u>(72,269)</u>	<u>—</u>	<u>130,517</u>
所得稅開支	<u>(50,939)</u>	<u>—</u>	<u>432</u>	<u>17,065</u>	<u>—</u>	<u>(33,442)</u>
分部業績(a)	<u>152,817</u>	<u>759</u>	<u>(1,297)</u>	<u>(55,204)</u>	<u>—</u>	<u>97,075</u>

	房山奧特萊斯 人民幣千元	北京恒盛 人民幣千元	昆山 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一五年 十二月三十一日止年度						
收入(來自外部客戶)	<u>147,852</u>	<u>4,784</u>	<u>6,450</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>159,086</u>
經營溢利	<u>347,532</u>	<u>62,566</u>	<u>128,941</u>	<u>14,032</u>	<u>(40,998)</u>	<u>512,073</u>
財務開支	<u>(36,887)</u>	<u>(40,998)</u>	<u>(10,059)</u>	<u>(1)</u>	<u>40,998</u>	<u>(46,947)</u>
分佔採用權益法列賬的 投資虧損	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(602)</u>	<u>–</u>	<u>(602)</u>
除所得稅前溢利	<u>310,645</u>	<u>21,568</u>	<u>118,882</u>	<u>13,429</u>	<u>–</u>	<u>464,524</u>
所得稅開支	<u>(77,660)</u>	<u>(4,485)</u>	<u>(29,721)</u>	<u>(3,512)</u>	<u>–</u>	<u>(115,378)</u>
分部業績(a)	<u>232,985</u>	<u>17,083</u>	<u>89,161</u>	<u>9,917</u>	<u>–</u>	<u>349,146</u>
(a) 分部業績等於年度溢利／(虧損)。						
於二零一三年 十二月三十一日						
分部資產總值	<u>2,035,024</u>	<u>2,229,638</u>	<u>330,059</u>	<u>835,721</u>	<u>(463,879)</u>	<u>4,966,563</u>
非流動資產添置	<u>107,387</u>	<u>6</u>	<u>119,824</u>	<u>51</u>	<u>–</u>	<u>227,268</u>
分部負債總額	<u>(986,883)</u>	<u>(2,224,758)</u>	<u>(206,489)</u>	<u>(1,770,582)</u>	<u>463,879</u>	<u>(4,724,833)</u>
於二零一四年 十二月三十一日						
分部資產總值	<u>2,280,575</u>	<u>3,944,041</u>	<u>767,624</u>	<u>1,292,916</u>	<u>(465,729)</u>	<u>7,819,427</u>
非流動資產添置／(減少)	<u>201,621</u>	<u>33</u>	<u>334,182</u>	<u>(16)</u>	<u>–</u>	<u>535,820</u>
分部負債總額	<u>(996,934)</u>	<u>(3,938,465)</u>	<u>(652,529)</u>	<u>(2,357,629)</u>	<u>465,729</u>	<u>(7,479,828)</u>
於二零一五年 十二月三十一日						
分部資產總值	<u>3,068,088</u>	<u>45,543</u>	<u>834,288</u>	<u>739,058</u>	<u>(1,642,255)</u>	<u>3,044,722</u>
非流動資產添置／(減少)	<u>252,121</u>	<u>(25)</u>	<u>324,263</u>	<u>1,140</u>	<u>–</u>	<u>577,499</u>
分部負債總額	<u>(1,489,105)</u>	<u>(22,900)</u>	<u>(546,709)</u>	<u>(1,939,518)</u>	<u>1,642,255</u>	<u>(2,355,977)</u>

7 目標集團B的詳情

目標集團B於二零一五年十二月三十一日的業務(均為非上市業務)詳情如下：

名稱	成立／註冊 成立地點及 日期以及 業務類型	截至二零一三年、 二零一四年及二零一五年 十二月三十一日			直接持有 實際權益 (%)	主要活動
		止年度的 法定核數師	註冊及 繳足資本 人民幣千元			
北京恒盛	北京／二零零九年 十二月四日／ 有限公司	華安德會計師事務所	20,000	100%		投資物業的投資管理
昆山奧特萊斯	昆山／二零一三年 二月二十六日／ 有限公司	華安德會計師事務所	100,000	100%		投資物業經營
昆山東興	昆山／二零一三年 三月十八日／ 有限公司	華安德會計師事務所	100,000	100%		投資物業經營
房山奧特萊斯	北京／二零一零年 五月二十一日／ 有限公司	華安德會計師事務所	127,000	100%		投資物業經營

8 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日						
成本	-	-	-	588	-	588
累計折舊	-	-	-	(450)	-	(450)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>138</u>	<u>-</u>	<u>138</u>
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	-	-	-	138	-	138
添置	33,380	-	262	3,973	-	37,615
折舊開支	(1,818)	-	(17)	(624)	-	(2,459)
年末賬面淨值	<u>31,562</u>	<u>-</u>	<u>245</u>	<u>3,487</u>	<u>-</u>	<u>35,294</u>
於二零一三年十二月三十一日						
成本	33,380	-	262	4,561	-	38,203
累計折舊	(1,818)	-	(17)	(1,074)	-	(2,909)
賬面淨值	<u>31,562</u>	<u>-</u>	<u>245</u>	<u>3,487</u>	<u>-</u>	<u>35,294</u>
截至二零一四年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	31,562	-	245	3,487	-	35,294
添置	5,622	7,950	468	2,288	94	16,422
折舊開支	(9,023)	(292)	(129)	(1,381)	(12)	(10,837)
年末賬面淨值	<u>28,161</u>	<u>7,658</u>	<u>584</u>	<u>4,394</u>	<u>82</u>	<u>40,879</u>
於二零一四年十二月三十一日						
成本	39,002	7,950	730	6,849	94	54,625
累計折舊	(10,841)	(292)	(146)	(2,455)	(12)	(13,746)
賬面淨值	<u>28,161</u>	<u>7,658</u>	<u>584</u>	<u>4,394</u>	<u>82</u>	<u>40,879</u>
截至二零一五年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	28,161	7,658	584	4,394	82	40,879
添置	22,442	-	135	8,412	6	30,995
折舊開支	(8,876)	(159)	(118)	(3,546)	(14)	(12,713)
年末賬面淨值	<u>41,727</u>	<u>7,499</u>	<u>601</u>	<u>9,260</u>	<u>74</u>	<u>59,161</u>
於二零一五年十二月三十一日						
成本	61,444	7,950	865	15,261	100	85,620
累計折舊	(19,717)	(451)	(264)	(6,001)	(26)	(26,459)
賬面淨值	<u>41,727</u>	<u>7,499</u>	<u>601</u>	<u>9,260</u>	<u>74</u>	<u>59,161</u>

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，所有折舊開支均計入「行政開支」。

9 投資物業

(a) 在建投資物業

	成本 人民幣千元	公平值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	211,192	–	211,192
添置	62,265	–	62,265
於二零一三年十二月三十一日	273,457	–	273,457
添置	334,235	–	334,235
於二零一四年十二月三十一日	607,692	–	607,692
添置	173,064	–	173,064
轉入運營中投資物業	(429,062)	–	(429,062)
轉入按公平值列值的在建投資物業	(160,827)	–	(160,827)
自按成本列值的在建投資物業轉出	–	160,827	160,827
公平值調整收益淨額	–	152,173	152,173
於二零一五年十二月三十一日	<u>190,867</u>	<u>313,000</u>	<u>503,867</u>

(b) 運營中投資物業

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	1,242,000	1,300,000	1,496,000
添置	38,708	–	–
自在建投資物業轉出	–	–	429,062
公平值調整收益淨額	19,292	196,000	233,938
於十二月三十一日年末結餘	<u>1,300,000</u>	<u>1,496,000</u>	<u>2,159,000</u>
(i) 於投資物業損益中確認的金額			
公平值調整收益淨額	<u>19,292</u>	<u>196,000</u>	<u>386,111</u>
租金收入	<u>46,812</u>	<u>116,257</u>	<u>154,302</u>
來自產生租金收入的物業的 直接經營開支	<u>(566)</u>	<u>(910)</u>	<u>(1,014)</u>
來自未產生租金收入的物業的 直接經營開支	<u>(66)</u>	<u>(248)</u>	<u>(204)</u>

於損益表確認的損益來自公平值變動、租金收入及經營開支等。

於二零一五年十二月三十一日，於目標集團B所持第3層資產損益中確認的收益為人民幣955,055,000元（二零一四年：人民幣568,944,000元；二零一三年：人民幣372,944,000元）。

目標集團B的財務部門負責資產估值，並委聘獨立估值師評估投資物業的公平值。財務部門核證所有估值結果、負責相關會計處理及根據經核證估值結果編製公平值的披露資料。

有關採用重大非可觀察輸入進行公平值計量的資料：

投資物業	於二零一五年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	標題	範圍	公平值非可觀察 輸入的關係
房山奧特萊斯	1,896,000	收入法	折讓率	7%至8%	折讓率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣 85元至人民幣94元	市場租金越高， 公平值越高
昆山奧特萊斯	576,000	收入法	折讓率	7%至8%	折讓率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣 72元至人民幣78元	市場租金越高， 公平值越高
投資物業	於二零一四年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	標題	範圍	公平值非可觀察 輸入的關係
房山奧特萊斯	1,496,000	收入法	折讓率	7%至8%	折讓率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣 84元至人民幣90元	市場租金越高， 公平值越高
投資物業	於二零一三年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	標題	範圍	公平值非可觀察 輸入的關係
房山奧特萊斯	1,300,000	收入法	折讓率	7%至8%	折讓率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣 82元至人民幣90元	市場租金越高， 公平值越高

10 金融工具分類

金融資產

於十二月三十一日

	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
根據資產負債表的資產			
按攤銷成本計量			
貿易及其他應收款項(不包括預付款)			
(附註11)	3,038,180	5,155,151	146,088
現金(附註12)	306,268	488,782	147,257
總計	<u>3,344,448</u>	<u>5,643,933</u>	<u>293,345</u>

金融負債

於十二月三十一日

	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
根據資產負債表的負債			
按攤銷成本計量			
銀行借貸(附註13)	600,000	870,000	840,000
關連方借貸(附註13)	–	1,511,800	–
貿易及其他應付款項			
(不包括應付僱員薪酬及其他應付稅項)			
(附註15)	4,040,256	4,954,509	1,245,365
總計	<u>4,640,256</u>	<u>7,336,309</u>	<u>2,085,365</u>

11 貿易及其他應收款項

於十二月三十一日

	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項－淨額(a)	<u>4,703</u>	<u>5,580</u>	<u>8,865</u>
擔保按金	334,848	356	1,061
應收關連方貸款(b)	344,887	617,611	–
應收關連方款項(c)	2,040,904	4,207,813	111,671
其他預付款	12,655	11,615	14,019
應收奧特萊斯廣東有限公司(「奧萊廣東」)			
其他應收款項(d)	234,727	256,233	–
出售奧特萊斯廣東應收代價(e)	20,503	20,503	–
其他應收款項	<u>57,608</u>	<u>47,055</u>	<u>24,491</u>
即期部分	<u>3,050,835</u>	<u>5,166,766</u>	<u>160,107</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的賬面值與各自公平值相若。

於二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應收款項人民幣160,107,000元(二零一四年：人民幣5,166,766,000元；二零一三年：人民幣3,050,835,000元)已全數獲得履行。

(a) 貿易應收款項

租賃服務及銷售所得款項將根據各自協議條款予以收取。貿易應收款項於各自結算日的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	4,703	5,580	8,865

- (b)** 於二零一四年十二月三十一日，應收關連方貸款按年利率10%（二零一三年：10%）計息。
- (c)** 應收關連方款項為免息、無抵押及須於要求時償還。
- (d)** 於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，款項為應收奧萊廣東其他款項本金及利息，其中本金額為人民幣206,600,000元，並附帶10%的利率。於二零一五年十二月三十一日，創新建業將其對奧萊廣東的債權人權利轉讓予首創置業。
- (e)** 於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，出售產生應收代價人民幣20,503,000元為二零一三年出售奧萊廣東的應收款項。於二零一五年十二月三十一日，創新建業將其對奧萊廣東的債權人權利轉讓予首創置業。
- (f)** 於報告日期所面臨的最大信貸風險為上述各類應收款項的公平值。目標集團B的貿易及其他應收款項賬面值以人民幣計值。

12 現金

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行現金	306,268	488,782	147,257
計值貨幣：			
－人民幣	306,268	488,782	147,257

13 借貸

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非即期			
銀行借貸(a)	570,000	790,000	730,000
即期			
關連方借貸(b)	–	1,511,800	–
長期銀行借貸的即期部分(a)	30,000	80,000	110,000
	30,000	1,591,800	110,000
借貸總額	600,000	2,381,800	840,000

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，銀行借貸人民幣510,000,000元乃以賬面值為人民幣1,087,884,000元的投資物業的土地使用權及樓宇作抵押。

於二零一五年十二月三十一日，銀行借貸人民幣330,000,000元乃以賬面值為人民幣429,061,000元的投資物業的土地使用權及樓宇作抵押並由首創置業作擔保。

於二零一四年十二月三十一日，銀行借貸人民幣570,000,000元乃以賬面值為人民幣1,657,193,000元的投資物業的土地使用權及樓宇作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，銀行借貸人民幣300,000,000元乃以賬面值為人民幣429,061,000元的投資物業的土地使用權及樓宇作抵押。

於二零一三年十二月三十一日，銀行借貸人民幣600,000,000元乃以賬面值為人民幣1,381,345,000元的投資物業的土地使用權及樓宇作抵押。

- (b) 於二零一四年十二月三十一日，關連方借貸為無抵押、須於要求時償還及按6%的利率計息。
- (c) 目標集團B於各結算日的借貸總額的期限載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
借貸總額			
—一年內	30,000	1,591,800	110,000
—一至兩年	60,000	110,000	155,000
—二至五年	260,000	535,000	575,000
—五年以上	250,000	145,000	–
	600,000	2,381,800	840,000

- (d) 目標集團B的所有借貸均以人民幣計值。

(e) 於各結算日的加權平均實際利率載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行借貸	7.05%	6.55%	6.55%
關連方借貸	—	6.00%	—

(f) 目標集團B的借貸面臨的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
六個月內	—	1,541,800	50,000
六至十二個月	30,000	50,000	60,000
一至五年	320,000	645,000	730,000
五年以上	250,000	145,000	—
	<u>600,000</u>	<u>2,381,800</u>	<u>840,000</u>

(g) 借貸的賬面值與彼等各自於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的公平值相若，此乃由於借貸按浮動利率計息，折現的影響並不重大。公平值乃基於採用截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的市場利率折現的現金流量計算，並屬於公平值層級的第2層。

14 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 將於12個月內收回	1,939	9,421	3,680
— 將於超過12個月後收回	<u>21,656</u>	<u>30,834</u>	<u>22,210</u>
	<u>23,595</u>	<u>40,255</u>	<u>25,890</u>
遞延所得稅負債：			
— 將於超過12個月後收回	<u>(93,236)</u>	<u>(142,236)</u>	<u>(238,764)</u>
抵銷	23,488	21,549	10,602
抵銷後遞延所得稅資產	107	18,706	15,288
抵銷後遞延所得稅負債	<u>(69,748)</u>	<u>(120,687)</u>	<u>(228,162)</u>
遞延所得稅負債(淨額)	<u>(69,641)</u>	<u>(101,981)</u>	<u>(212,874)</u>

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初	(74,883)	(69,641)	(101,981)
於損益表確認(附註23)	5,505	(32,340)	(110,893)
出售附屬公司	(263)	—	—
年末	<u>(69,641)</u>	<u>(101,981)</u>	<u>(212,874)</u>

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，不考慮抵銷同一稅務管轄區內的結餘，遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
遞延所得稅資產			
於二零一三年一月一日	12,130	1,400	13,530
於損益表計入／(扣除)	11,728	(1,400)	10,328
出售附屬公司	—	(263)	(263)
於二零一三年十二月三十一日	23,858	(263)	23,595
於損益表計入	16,660	—	16,660
於二零一四年十二月三十一日	40,518	(263)	40,255
於損益表扣除	(14,365)	—	(14,365)
於二零一五年十二月三十一日	<u>26,153</u>	<u>(263)</u>	<u>25,890</u>

	按公平值列賬的 投資物業升值 人民幣千元
遞延所得稅負債	
於二零一三年一月一日	(88,413)
於損益表扣除	<u>(4,823)</u>
於二零一三年十二月三十一日	(93,236)
於損益表扣除	<u>(49,000)</u>
於二零一四年十二月三十一日	(142,236)
於損益表扣除	<u>(96,528)</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>(238,764)</u>

遞延所得稅資產於相關利益可透過未來溢利變現時確認為結轉稅項虧損。該等稅項虧損將於五年內屆滿。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團B並未就可結轉未來應課稅收入的虧損人民幣47,379,000元、人民幣47,419,000元及人民幣43,803,000元確認遞延所得稅資產人民幣11,845,000元、人民幣11,855,000元及人民幣10,951,000元。

15 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款項	188,760	115,394	187,484
應付僱員薪酬	6,764	13,514	14,610
應付銀行利息	—	573	532
應付關連方款項(a)	3,841,214	4,733,837	1,042,330
應付關連方利息(b)	—	91,968	—
其他應付稅項	5,489	1,476	20,675
客戶及賣方按金	6,301	8,265	10,693
其他應付款項	3,981	4,472	4,326
	<u>4,052,509</u>	<u>4,969,499</u>	<u>1,280,650</u>

貿易及其他應付款項的賬面值與各自公平值相若。

- (a) 應付關連方款項為免息、無抵押及須於要求時償還。
- (b) 應付關連方利息款項為就關連方所提供貸款收取的利息，有關貸款為無抵押、須於要求時償還及按年利率6%計息。
- (c) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	<u>188,760</u>	<u>115,394</u>	<u>187,484</u>

16 客戶墊款

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
奧特萊斯客戶墊款	2,576	2,833	2,620
其他客戶墊款	—	5,009	60
	<u>2,576</u>	<u>7,842</u>	<u>2,680</u>

17 其他收益－淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
按公平值列賬的投資物業升值(附註9)	19,292	196,000	386,111
出售附屬公司所得投資收入(附註25)	18,097	—	—
其他	558	(140)	(4,377)
	<u>37,947</u>	<u>195,860</u>	<u>381,734</u>

18 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
向關連方所提供貸款的利息收入(附註27)	75,461	64,122	130,080
來自奧萊廣東的其他利息收入	21,142	20,947	20,947
短期銀行存款的利息收入	672	705	688
政府補助	—	1,425	1,101
其他	175	595	531
	<u>97,450</u>	<u>87,794</u>	<u>153,347</u>

19 按性質劃分的開支

按性質劃分的開支包括以下銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
僱員福利開支(附註20)	19,864	29,628	34,034
辦公室及差旅費	13,241	13,725	20,689
業務招待費	3,031	1,579	2,400
物業管理費	25,170	33,942	38,833
諮詢費	2,367	5,950	8,461
折舊及攤銷	2,459	10,837	12,715
廣告及市場推廣	39,343	32,347	38,319
營業稅及其他附加費	21,702	17,206	23,157
核數師薪酬	160	172	100
其他	1,320	1,225	3,386
	<u>128,657</u>	<u>146,611</u>	<u>182,094</u>

20 僱員福利開支

目標集團B的僱員福利開支(包括其董事薪酬)如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、工資及花紅	16,748	25,289	27,457
退休福利供款	852	1,324	2,331
其他津貼及福利	2,264	3,015	4,246
	<u>19,864</u>	<u>29,628</u>	<u>34,034</u>

目標集團B的僱員參與中國有關省市政府組織的各種退休福利計劃，據此，於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團B須根據當地適用法規每月作出介乎僱員薪金10%至20%的供款。

21 財務開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息開支：			
－銀行借貸	(42,770)	(57,551)	(59,602)
－關連方借貸	(93,223)	(91,968)	—
財務開支	(135,993)	(149,519)	(59,602)
減：資本化利息	26	15,415	12,655
財務開支總額	<u>(135,967)</u>	<u>(134,104)</u>	<u>(46,947)</u>

22 採用權益法列賬的投資

(a) 於資產負債表確認的金額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
合營公司	<u>602</u>	<u>602</u>	<u>—</u>

(b) 於損益表確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
合營公司	<u>(5)</u>	<u>—</u>	<u>(602)</u>

以下載列董事認為對目標集團B重要的目標集團B於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的合營公司。下列合營公司擁有僅包括目標集團B直接持有的普通股份的股本；註冊成立或註冊國家亦為其主要經營地點。

於二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日於合營公司的投資性質如下：

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	擁有權權益 百分比(%)	計量方法
北京奧萊創新 商業管理有限公司 (「奧萊創新」)	北京／中國	38	權益法

(i) 目標集團B持有奧萊創新38%投票權。目標集團B擁有奧萊創新的共同控制權，因為根據組織章程細則，需取得至少三分之二投票權一致同意，意即目標集團B及Guangdong Xinnong Shouxin Investment Development Co., Ltd. (其持有奧萊創新57%投票權) 應就所有相關活動達成一致。

(ii) 奧萊創新於二零一六年三月十一日完成註銷。

(c) 合營公司財務資料概要

以下載列採用權益法列賬的奧萊創新的財務資料概要。

(i) 資產負債表概要

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動			
現金	27	27	26
其他流動資產	69	69	—
	<u>96</u>	<u>96</u>	<u>26</u>
非流動			
物業、廠房及設備	3	3	—
於附屬公司的投資	2,000	2,000	—
	<u>2,003</u>	<u>2,003</u>	<u>—</u>
資產總值	<u>2,099</u>	<u>2,099</u>	<u>26</u>
流動			
貿易及其他應付款項	(557)	(557)	(539)
負債總額	<u>(557)</u>	<u>(557)</u>	<u>(539)</u>
資產淨值	<u>1,542</u>	<u>1,542</u>	<u>(513)</u>

(ii) 綜合收益表概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
行政開支	(13)	—	(2,054)
財務開支	—	—	(1)
年內虧損	(13)	—	(2,055)
年內綜合虧損總額	<u>(13)</u>	<u>—</u>	<u>(2,055)</u>

奧萊創新為私人公司，並無適用於其股份的市場報價。

並無有關目標集團B於合營公司權益的或然負債。

於二零一五年十二月三十一日，由於過往年度持續虧損，奧萊創新的資產淨值為負數。由於目標集團B並無責任承擔超出股份之外的額外虧損，故目標集團B將採用權益法列賬的投資的賬面值確認為零，而非負數。於二零一五年，未確認投資虧損為人民幣179,000元（二零一四年：零；二零一三年：零）。於二零一五年十二月三十一日，未確認累計投資虧損為人民幣179,000元（二零一四年：零；二零一三年：零）。

23 所得稅開支

目標集團B須繳納中國企業所得稅，於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，已根據法定所得稅率按應課稅收入的25%作出撥備。

於損益表扣除的所得稅開支金額指：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期所得稅：			
－中國企業所得稅	–	1,102	4,485
遞延所得稅 (附註14)	(5,505)	32,340	110,893
	<u>(5,505)</u>	<u>33,442</u>	<u>115,378</u>

有關目標集團B除稅前溢利的稅項與採用目標集團B所在國家法定稅率計算的理論金額存在以下差異：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除所得稅前 (虧損) / 溢利	(61,537)	130,517	464,524
按25%的稅率計算的稅項	(15,384)	32,629	116,131
為就其確認遞延所得稅資產的稅項虧損	9,878	10	4
毋須繳稅虧損	1	–	151
其他不可扣減開支	–	803	–
動用過往年度未確認稅項虧損	–	–	(908)
所得稅開支	<u>(5,505)</u>	<u>33,442</u>	<u>115,378</u>

24 經營(所用)／所得現金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)／溢利	(61,537)	130,517	464,524
就以下各項作出調整：			
—折舊(附註8)	2,459	10,837	12,713
—攤銷	—	—	2
—投資物業公平值調整收益淨額(附註17)	(19,292)	(196,000)	(386,111)
—來自關連方及其他方的利息(附註18)	(96,603)	(85,069)	(151,027)
—財務成本(附註21)	135,967	134,104	46,947
—分佔採用權益法列賬的投資虧損(附註22)	5	—	602
—出售附屬公司所得收益(附註25)	(18,097)	—	—
	(57,098)	(5,611)	(12,350)
營運資金變動			
—貿易及其他應收款項	360,920	347,903	(34,790)
—貿易及其他應付款項	(468,108)	12,670	(62,006)
經營(所用)／所得現金	<u>(164,286)</u>	<u>354,962</u>	<u>(109,146)</u>

25 出售附屬公司

於二零一二年十二月，目標集團B訂立不可撤銷股權轉讓協議出售其於奧萊廣東的50%股權，奧萊廣東的資產及負債滿足持作出售的定義，並於二零一二年十二月三十一日的資產負債表中單獨呈列為持作出售資產及持作出售負債。於二零一三年四月，此項交易完成，而奧萊廣東不再被納入目標集團B的範圍之內。

(a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團B出售其於以下公司的股權：

公司名稱	出售日期	已出售股權百分比		銷售 所得款項 人民幣千元
		直接持有	間接持有	
奧萊廣東(i)	二零一三年 四月三十日	50%	—	198,324

- (i) 目標集團B於二零一三年四月三十日出售其於奧萊廣東的50%股權，並喪失其於該實體的控股權益。

(b) 銷售所得款項及出售所得收益的詳情如下：

人民幣千元

出售所得款項：	198,324
過往年度收取現金	100,000
應收代價	98,324
減：已出售資產淨值—如下文所示	356,599
非控股權益	176,372
出售所得收益	<u>18,097</u>

(c) 已出售資產淨值的詳情如下：

人民幣千元

現金	1,433
貿易及其他應收款項	283,436
發展中物業	748,037
投資物業	746,121
物業、廠房及設備	2,723
遞延所得稅資產	9,793
貿易及其他應付款項	(417,067)
借貸	(973,931)
遞延所得稅負債	<u>(43,946)</u>
資產淨值	<u>356,599</u>
非控股權益	176,372
目標集團B應佔已出售資產淨值	<u>180,227</u>
出售所得款項—已收現金	—
減：已出售附屬公司的現金	<u>1,433</u>
出售附屬公司的現金流出淨額	<u><u>(1,433)</u></u>

(d) 出售對匯總綜合收益表的影響如下：

於二零一三年一月一日
至出售生效日期止期間
人民幣千元

收入	20
銷售成本	(1)
銷售及市場推廣開支	(290)
行政開支	(875)
財務開支	(6)
其他收入	110
其他虧損—淨額	<u>(10)</u>
除稅前虧損	(1,052)
所得稅開支	263
期內虧損	<u>(789)</u>
以下項目應佔：	
目標集團B的擁有人	(394.5)
非控股權益	<u><u>(394.5)</u></u>

26 資本承擔

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團B擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約但未撥備			
—投資物業	200,820	28,351	113,550
已授權但未訂約			
—物業、廠房及設備	165	—	125
—投資物業	334,348	223,676	366,514
	<u>535,333</u>	<u>252,027</u>	<u>480,189</u>

27 關連方交易

除附註11、附註13及附註15所披露者外，以下為於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度目標集團B及其關連方於一般業務過程中所訂立的重重大關連方結餘及交易概要：

(a) 提供服務

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
提供服務(i)：			
—同系附屬公司	10,723	11,321	—
	<u>10,723</u>	<u>11,321</u>	<u>—</u>

(i) 提供服務主要指有關投資物業的諮詢服務，其條款乃根據協議條款與關連方訂立。

(b) 應收關連方貸款

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
同系附屬公司：			
於一月一日	637,234	344,887	617,611
年內借出貸款	840,761	517,598	395,543
已收貸款還款	(1,117,720)	(280,000)	(948,102)
利息開支	75,461	64,122	130,080
已收利息	(90,849)	(28,996)	(195,132)
於十二月三十一日 (附註11)	<u>344,887</u>	<u>617,611</u>	<u>—</u>

(c) 應付關連方貸款

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
首創置業：			
於一月一日	1,814,587	—	—
年內借出貸款	—	—	—
年內還款	(1,637,657)	—	—
利息支出	93,223	—	—
已收利息	(270,153)	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u> </u> <u> </u>	<u> </u> <u> </u>	<u> </u> <u> </u>
同系附屬公司：			
於一月一日	—	—	1,603,768
年內借出貸款	—	1,511,800	—
年內還款	—	—	(1,511,800)
利息支出	—	91,968	—
已收利息	—	—	(91,968)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u> </u> <u> </u>	<u> </u> <u> </u>	<u> </u> <u> </u>

(d) 應付關連方款項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
首創置業：			
於一月一日	12,128	1,550,965	643,825
年內借出款項	3,743,561	1,681,402	4,281,491
年內還款	(2,204,724)	(2,588,542)	(3,888,485)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日 (附註15)	<u> </u> <u> </u>	<u> </u> <u> </u>	<u> </u> <u> </u>
同系附屬公司：			
於一月一日	41,872	2,290,249	4,090,012
年內借出款項	2,379,265	3,266,028	3,700,026
年內還款	(130,888)	(1,466,265)	(7,784,539)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日 (附註15)	<u> </u> <u> </u>	<u> </u> <u> </u>	<u> </u> <u> </u>

(i) 應付關連方款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(e) 應收關連方款項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
首創置業：			
於一月一日	263,249	1,409,267	1,613,052
年內借出款項	2,200,751	1,924,440	2,435,500
年內還款	(1,054,733)	(1,720,655)	(4,048,552)
於十二月三十一日 (附註11)	<u>1,409,267</u>	<u>1,613,052</u>	<u>—</u>
同系附屬公司：			
於一月一日	349,446	631,637	2,594,761
年內借出款項	1,888,890	3,321,493	915,211
年內還款	(1,606,699)	(1,358,369)	(3,398,301)
於十二月三十一日 (附註11)	<u>631,637</u>	<u>2,594,761</u>	<u>111,671</u>

(i) 應收關連方款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

28 結算日後事項

根據日期為二零一六年六月八日的創新建業收購協議，貴公司附屬公司同意按代價人民幣702,000,000元收購創新建業100%股權。於完成時或之前，中創置業有限公司（「中創」）應已根據中創及創新建業所訂立日期為二零一六年四月二十八日的股權轉讓協議完成按代價人民幣15,889,000元轉讓房山奧特萊斯1%股權予創新建業。

根據財政部及國家稅務總局聯合頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅（「增值稅」）試點的通知》（財稅〔2016〕36號）（「通知」），通知所述提供應課稅服務的納稅人將自二零一六年五月一日起繳納增值稅，而不再繳納營業稅。目標集團B仍在評估通知的影響。

III. 期後財務報表

目標集團B概無就二零一五年十二月三十一日後直至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。目標集團B概無就二零一五年十二月三十一日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此致

首創鉅大有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

二零一六年六月三十日

第2部分－湖州奧特萊斯的會計師報告

下文為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)所發出的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就浙江奧特萊斯置業有限公司(以下簡稱「目標公司A」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括目標公司A分別於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的資產負債表，以及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度(以下簡稱「有關期間」)各年的綜合收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由首創鉅大有限公司(以下簡稱「貴公司」)董事編製，並載於下文第I至第III部分，以供收錄於貴公司於二零一六年六月三十日就貴公司擬收購目標公司A(以下簡稱「交易」)而刊發的通函(以下簡稱「通函」)附錄二中。

目標公司A為二零一零年五月六日根據中華人民共和國(以下簡稱「中國」)公司法於中國註冊成立的有限責任公司。

華安德會計師事務所審計了目標公司A於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。目標公司A董事於有關期間負責根據中國財政部頒佈之中華人民共和國企業會計準則(以下簡稱「企業會計準則」)，編製及公平列報財務報表，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的錯誤陳述。

本報告所載的財務資料乃根據目標公司A的經審核財務報表編製，而並無對其作出調整。



羅兵咸永道

董事就財務資料須承擔之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及於截至二零一五年十二月三十一日止年度年報中披露之 貴公司適用會計政策，編製可真實而公平地反映情況之財務資料。

申報會計師之責任

我們的責任是對財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」就財務資料执行程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映目標公司A於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的事務狀況及目標公司A於有關期間的業績及現金流量情況。

I. 目標公司A的財務報表

下文為首創鉅大有限公司(「貴公司」)董事編製的目標公司A於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年的匯總財務資料(「財務資料」)。

1. 資產負債表

		於十二月三十一日		
	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	6	6,349	18,195	27,164
投資物業	7	754,986	965,454	977,749
無形資產	8	1,929	2,001	3,896
		<u>763,264</u>	<u>985,650</u>	<u>1,008,809</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	10	187,832	149,804	72,625
現金	11	15,478	15,121	13,909
		<u>203,310</u>	<u>164,925</u>	<u>86,534</u>
資產總值		<u><u>966,574</u></u>	<u><u>1,150,575</u></u>	<u><u>1,095,343</u></u>
權益				
目標公司A的擁有人應佔				
實繳資本		261,598	261,598	261,598
盈餘儲備		13,770	13,770	13,770
保留盈利		256,317	303,513	185,840
權益總額		<u>531,685</u>	<u>578,881</u>	<u>461,208</u>

		於十二月三十一日		
	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
負債				
非流動負債				
借貸	12	160,000	110,000	390,000
遞延所得稅負債	13	46,105	64,716	46,408
		<u>206,105</u>	<u>174,716</u>	<u>436,408</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	14	143,443	346,954	140,746
客戶墊款		12	24	706
借貸	12	40,000	50,000	50,000
即期所得稅負債		45,329	–	6,275
		<u>228,784</u>	<u>396,978</u>	<u>197,727</u>
負債總額		<u>434,889</u>	<u>571,694</u>	<u>634,135</u>
權益及負債總額		<u><u>966,574</u></u>	<u><u>1,150,575</u></u>	<u><u>1,095,343</u></u>

2. 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	7	93	1,301	2,759
銷售成本	17	(1,151)	(8,205)	(9,425)
毛損		(1,058)	(6,904)	(6,666)
銷售及市場推廣開支	17	(5,299)	(17,848)	(24,860)
行政開支	17	(15,077)	(15,575)	(14,848)
其他收益－淨額	15	176,519	104,894	9,543
其他收入	16	207,172	1,240	3,084
經營溢利／（虧損）		362,257	65,807	(33,747)
財務開支	19	—	—	(39,486)
除所得稅前溢利／（虧損）		362,257	65,807	(73,233)
所得稅開支	20	(91,746)	(18,611)	18,308
年內溢利／（虧損）		270,511	47,196	(54,925)
年內綜合收益／（虧損）總額		270,511	47,196	(54,925)
以下項目應佔：				
—目標公司A擁有人		270,511	47,196	(54,925)

3. 權益變動表

	目標公司A擁有人應佔			
	實繳資本 人民幣千元	盈餘儲備 人民幣千元	(累計虧絀)／ 保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一三年一月一日	261,598	—	(424)	261,174
綜合收益 年內溢利	—	—	270,511	270,511
綜合收益總額	—	—	270,511	270,511
與擁有人交易 分配	—	13,770	(13,770)	—
與擁有人交易總額	—	13,770	(13,770)	—
於二零一三年十二月三十一日	<u>261,598</u>	<u>13,770</u>	<u>256,317</u>	<u>531,685</u>
於二零一四年一月一日	261,598	13,770	256,317	531,685
綜合收益 年內溢利	—	—	47,196	47,196
綜合收益總額	—	—	47,196	47,196
於二零一四年十二月三十一日	<u>261,598</u>	<u>13,770</u>	<u>303,513</u>	<u>578,881</u>
於二零一五年一月一日	261,598	13,770	303,513	578,881
綜合虧損 年內虧損	—	—	(54,925)	(54,925)
綜合虧損總額	—	—	(54,925)	(54,925)
與擁有人交易 股息	—	—	(62,748)	(62,748)
與擁有人交易總額	—	—	(62,748)	(62,748)
於二零一五年十二月三十一日	<u>261,598</u>	<u>13,770</u>	<u>185,840</u>	<u>461,208</u>

4. 現金流量表

		截至十二月三十一日止年度		
	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
經營所得／(所用) 現金	21	16,193	(34,321)	(30,117)
已付所得稅		(165)	(45,329)	—
經營活動所得／(所用) 現金淨額		16,028	(79,650)	(30,117)
投資活動所得現金流量				
購買投資物業		(80,142)	(89,173)	(25,865)
購買物業、廠房及設備	6	(5,835)	(17,661)	(17,920)
購買無形資產	8	(1,821)	(376)	(2,638)
已收關連方款項		363,370	91,019	146,645
已付關連方款項		(538,866)	(57,020)	(68,238)
投資活動(所用)／所得現金淨額		(263,294)	(73,211)	31,984
融資活動所得現金流量				
銀行借貸所得款項		200,000	—	330,000
償還銀行借貸		—	(40,000)	(50,000)
已付銀行借貸利息		(13,762)	(12,917)	(33,658)
已收關連方款項		663,371	210,441	174,376
已付關連方款項		(689,055)	(5,020)	(423,797)
償還關連方貸款		(25,183)	—	—
已付關連方利息		(747)	—	—
融資活動所得／(所用) 現金淨額		134,624	152,504	(3,079)
現金減少淨額		(112,642)	(357)	(1,212)
年初現金		128,120	15,478	15,121
年末現金		15,478	15,121	13,909

II. 財務資料附註

1 一般資料

浙江奧特萊斯置業有限公司(「目標公司A」)乃於二零一零年五月六日於中國註冊成立為有限公司。其註冊辦事處地址為中國浙江省湖州市濱湖西路518號。

目標公司A主要於中國從事資本奧特萊斯投資物業運營業務。

除另有指明外，財務資料乃按人民幣(「人民幣」)呈列。

2 編製基準

財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

財務資料已按歷史成本法編製，經按其公平值入賬法人重估投資物業所修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要使用若干關鍵會計估算，這亦需要管理層在應用目標公司A的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性之範疇，或涉及對財務資料屬重大假設和估算之範疇，於附註5中披露。

2.1 持續經營

於二零一五年十二月三十一日，目標公司A的流動負債較其流動資產超出人民幣111,193,000元。目標公司A持續經營的能力頗依賴於其權益持有人首創置業股份有限公司(「首創置業」)的持續財務支援，控股公司確認其擬於截至二零一六年十二月三十一日或 貴公司擬收購目標公司A完成日期(以較早者為準)止未來12個月持續向目標公司A提供財務支持，使目標公司A能夠支付其到期負債及於可預見將來不會大規模縮減其經營規模而開展其業務。 貴公司確認其有意自 貴公司擬收購目標公司A(倘完成)的完成日期起至二零一六年十二月三十一日止持續向目標公司A提供財務支持。按此基準， 貴公司董事相信，目標公司A將可持續經營。因此， 貴公司董事按持續經營基準編製財務資料。

3. 主要會計政策概要

編製財務資料時所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策已於所有呈列年度一致應用。

3.1 會計政策的變動及披露

- (a) 所有自二零一五年一月一日起生效的準則及詮釋均已於有關期間一致應用。
- (b) 尚未採納的新訂準則及詮釋

編製財務資料時，並未應用多項於二零一五年一月一日之後開始的年度期間生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋。預期該等準則、準則的修訂及詮釋不會對目標公司A的財務資料構成重大影響，惟下文所載者除外：

香港財務報告準則第9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號的完整版本於二零一四年七月頒佈。該準則取代香港會計準則第39號中有關金融工具分類及計量之指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量分類：以攤銷成本計量、以公平值計入其他綜合收益及以公平值計入損益。分類基準視乎實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵而定。股本工具投資須以公平值計入損益計量，而於初步確認時有不可撤回選擇權於不可重新分類的其他綜合收益計量公平值變動。新預期信貸虧損模式將取代香港會計準則第39號所用已發生虧損減值模式。對金融負債的分類及計量並無作出更改，惟指定以公平值計入損益的負債，須於其他綜合收益確認本身信貸風險變動。香港財務報告準則第9號通過取代明確對沖有效性測試放鬆對沖有效性要求。其規定對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係，「對沖比率」亦須與管理層就風險管理所實際使用者一致。

香港財務報告準則第9號仍規定須編製同期資料，但與現時根據香港會計準則第39號所編製者不同。此準則於二零一八年一月一日或之後開始的會計期間生效，並可提早採納。目標公司A尚未評估香港財務報告準則第9號的全面影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」處理有關實體與其客戶所訂合約所產生的收益和現金流量的性質、金額、時間性和不確定性的收益確認，並就向財務報表使用者報告有關上述各項的有用資訊設立原則。當客戶獲得一項商品或服務的控制權並因此有能力指示該商品或服務如何使用和獲得其利益，即確認此項收益。此準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」和相關解釋。香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早採納。目標公司A現正評估香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第1號「披露計劃」的修訂闡明了有關重要性及匯總、小計的呈列、財務報表結構及會計政策披露的指引。該等修訂釐清了多項呈列問題，並強調允許編製者按自身情況及使用者需要調整財務資料的格式及呈列方式。

香港會計準則第1號的修訂於自二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。目標公司A尚未評估香港會計準則第1號的全面影響。

概無其他尚未生效的香港財務報告準則或香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋預期將對目標公司A造成重大影響。

3.2 外幣

財務資料以人民幣呈列，人民幣為目標公司A的功能貨幣及呈列貨幣。目標公司A記錄的外幣交易初始採用交易日期通行的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末通行的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目，採用初始交易日期之匯率折算。以公平值計量的外幣非貨幣性項目，採用公平值確定日的匯率折算。折算以公平值計量的非貨幣項目所產生的盈虧與確認該項目公平值變動的盈虧的處理方法一致（即於其他綜合收益或損益確認公平值盈虧的項目所產生的折算差額，亦分別於其他綜合收益或損益確認）。

3.3 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值損失列賬。物業、廠房及設備項目的成本，包括其購買價及使該資產處於擬定用途的營運狀況及地點而產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投產後所產生的支出（如維修及保養費用），一般於其產生期間自損益表中扣除。重大檢查支出若滿足確認標準，則作為重置部份予以資本化並計入資產賬面值。如物業、廠房及設備的主要部份須分階段重置，則目標公司A將該等部份確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及據此計提折舊。

折舊乃採用直線法於其估計可用年期內將彼等的成本分攤至各自的估計剩餘價值計算如下：

租賃物業裝修	3至5年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至6年

如物業、廠房及設備項目的部份有不同的可使用年期，則該項目的成本須在各部份之間合理分攤，而各部份須單獨計算折舊。至少於各財政年度結算日會評估剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢損益，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

3.4 投資物業

投資物業包括土地使用權和以出租為目的的建築物以及正在建造或開發過程中將來用於出租的建築物，以成本進行初始計量。與投資物業有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入目標公司A且其成本能夠可靠的計量時，計入投資物業成本；否則，於發生時計入當期損益。

目標公司A採用公平值模式對投資物業進行後續計量。採用公平值模式進行後續計量的投資物業，會計政策選擇的依據為：

- (a) 投資物業所在地有活躍的物業交易市場。
- (b) 目標公司A能夠從物業交易市場上取得同類或類似物業的市場價格及其他相關信息，從而對投資物業的公平值作出合理的估計。

在結算日以投資物業的公平值為基礎調整其賬面價值。公平值與賬面價值之間的差額計入目標公司A當期損益賬。

目標公司A有客觀證據表明物業用途發生改變，將投資物業轉換為自用物業或存貨時，以其轉換當日的公平值作為自用物業或存貨的賬面價值。自用物業或存貨轉換為採用公平值模式計量的投資物業時，以轉換當日的公平值作為投資物業的賬面價值，轉換當日的公平值小於賬面價值的，其差額計入當期損益；轉換當日的公平值大於賬面價值的，就物業、廠房及設備而言，差額計入其他綜合收益，及就存貨而言，差額計入損益。

對於在建投資物業（包括目標公司A首次取得的在建投資物業），如果其公平值無法可靠計量但預期該物業完工後的公平值能夠持續可靠取得的，以成本計量該在建投資物業，其公平值能夠可靠計量時或完工後（以較早者為準），再以公平值計量。

3.5 無形資產

電腦軟件

無形資產按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。無形資產乃按直線法於其3至5年估計可使用年期內攤銷。

3.6 非金融資產減值

倘出現減值蹟象或需對一項資產進行年度減值測試時，則需估計該資產的可收回金額。一項資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本兩者之中的較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上並非獨立於其他資產或組別資產而產生現金流入除外，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

減值虧損僅在資產的賬面值超過其可收回金額時確認。可收回金額為資產公平值減銷售成本及使用價值中的較高者。於評估使用價值時，會使用可反映目前市場對款額時間價值的評估及該資產特定風險評估的稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在符合減值資產功能的開支類別中的產生期間於損益內扣除。

於各報告期末均會評估是否有蹟象顯示先前確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等蹟象，則估計可收回金額。資產（商譽除外）先前確認的減值虧損僅在用以釐定該項資產的可收回金額估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於產生期間計入損益。

3.7 金融資產

(a) 初步確認及計量

於初步確認時，目標公司A的金融資產分類為貿易及其他應收款項。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產時產生的交易成本計量。

依循正常途徑買賣的所有金融資產於交易日（即目標公司A承諾購買或出售資產當日）確認。依循正常途徑買賣指須根據市場規則或慣例訂立的時間內交收資產之金融資產買賣。

(b) 後續計量

金融資產的後續計量取決於以下分類：

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本的計算乃計入收購的任何折讓或溢價，並包括屬實際利率必要部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的其他收入內。減值產生的虧損於損益表中確認為應收款項的其他開支。

(c) 終止確認金融資產

金融資產(或如適用,一項金融資產的部分或一組同類金融資產的部分)主要在下列情況終止確認(即於目標公司A的財務狀況表剔除):

- 自資產收取現金流量的權利經已屆滿;或
- 目標公司A已轉讓其自資產收取現金流量的權利,或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任;而(a)目標公司A已轉讓資產的絕大部分風險及回報,或(b)目標公司A並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,惟已轉讓資產的控制權。

3.8 金融資產減值

目標公司A於各報告期末評估是否存在任何客觀蹟象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計,則出現減值。

減值蹟象可包括一名或一群債務人正面臨重大融資困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少,例如欠款數目改變或出現與違約相關的經濟狀況變化。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言,目標公司A首先會就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別並不重大的金融資產評估是否出現減值。倘目標公司A確經個別評估的金融資產(不論重要與否)並無客觀蹟象顯示存在減值,則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內,並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產,其減值虧損會予確認或繼續確認入賬,而不會納入綜合減值評估之內。

減值虧損按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初步實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少,而虧損金額於損益表確認。利息收入按減少後賬面值持續累計,並採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。貿易及其他應收款項連同任何相關撥備於日後無法收回,且所有抵押品已變現或轉撥至目標公司A時將予撇銷。

倘於其後期間估計減值虧損金額由於確認減值後所發生的事件而增加或減少,則透過調整撥備金額,增加或減少已確認的減值虧損。倘於往後收回預作之撇銷,該項收回將計入損益表中其他開支一項內。

3.9 金融負債

(a) 初步確認及計量

目標公司A的金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息銀行借貸。

所有金融負債初步按公平值確認，倘屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

(b) 後續計量

金融負債按不同類別作後續計量如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷過程時，其收益及虧損在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表中的財務開支內。

(c) 終止確認金融負債

當負債項下的義務已被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表中確認。

(d) 抵銷金融工具

當現有可執行的合法權利抵銷已確認的金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表內呈報。

3.10 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項為於日常業務過程中就銷售商品或執行服務而應收客戶之款項。倘貿易及其他應收款項預期在一年或之內（或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準）收回，則分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

3.11 現金

現金包括手頭現金及於需要時可方便提取的存款。

3.12 實繳資本

實繳資本被分類為權益。

3.13 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為就於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款責任。倘款項於一年或以內(如在正常業務營運週期中，則可較長時間)到期，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則按非流動負債呈列。

3.14 借貸成本

購置、建設或生產合資格資產(即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸的暫時投資所賺取投資收入(有待用於合資格資產的開支)自撥充資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借取資金而產生的利息及其他成本。

3.15 即期及遞延所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。不論是否於其他綜合收益或直接在權益中確認，有關損益外確認項目的所得稅均於損益外確認。

即期稅項資產及負債乃根據已頒佈或於報告期末已實質頒佈的稅率(及稅法)，並經考慮目標公司A業務所在國家的現有詮釋及慣例後按預期自稅務機構退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初步確認商譽或不屬業務合併的交易中的資產或負債，且於進行交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的遞延稅項負債除外；及
- 就附屬公司、聯營公司及合資企業投資的應課稅暫時差額而言，如撥回該等暫時差額的時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回的情況除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉均須確認遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅溢利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況，惟以下情況除外：

- 因有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產源自初步確認一項交易中的資產或負債，而有關交易（非為業務合併）進行時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合資企業的投資所產生的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可預見的將來可能撥回，而且具有應課稅溢利用以抵銷暫時性差額時，方會予以確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據已頒佈或於報告期末已實質頒佈的稅率（及稅法），按預期於資產獲變現或負債償還期間適用的稅率計算。

倘存在法律上可強制執行的權利，以將有關同一課稅實體及同一稅務機關的即期稅項資產與即期稅項負債及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

3.16 政府補助

倘能夠合理確定目標公司A將收到政府補助及目標公司A符合所有附帶條件，則政府補助將按其公平值確認。

有關成本的政府補助乃遞延及按擬補償的成本配合所需期間於綜合收益表確認。

與購買房屋及建築物、廠房及設備有關之政府補助列入非流動負債作為遞延政府補助，並按有關資產之預計年期以直線法在綜合收益表確認。

3.17 僱員福利

退休金計劃

目標公司A的僱員須參與地方市政府經營的中央退休金計劃。目標公司A須按其薪酬成本的某一百分比向中央退休金計劃作出供款。根據中央退休金計劃的規則，供款於應繳付時自損益表扣除。

3.18 收益確認

租金收入

目標公司A於投資物業運營業務中有兩類租金收入。

就大多數非固定租金租賃協議而言，目標公司A每月根據合作承租人總收入的若干百分比確認收入。

就固定租金租賃協議而言，目標公司A每月於租賃期內按直線法確認收入。倘目標公司A為若干承租人提供免租期，目標公司A透過於整個租賃期內按直線法分攤租金總額確認收入。

3.19 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

3.20 經營租賃

倘資產擁有權的絕大部分回報及風險仍由出租人承擔，則租賃作為經營租賃列賬。倘目標公司A為出租人，目標公司A根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而根據經營租賃應收的租金則按租賃期以直線法計入損益表。倘目標公司A為承租人，經營租賃的應付租金扣除已收出租人的任何獎勵按租賃期以直線法自損益表內扣除。

4 金融風險管理

4.1 金融風險因素

目標公司A的主要金融工具包括計息關連方借貸以及銀行及現金結餘。該等金融工具的主要用途是為目標公司A的業務集資。目標公司A擁有貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項等多項其他金融資產及負債，均直接源自其營運。

目標公司A的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司A整體風險管理計劃集中於盡量減少該等對目標公司A財務表現有重大影響的風險所造成的潛在不利影響。董事會檢討及協定管理每項該等風險的政策，並概述如下：

(a) 利率風險

目標公司A的利率風險來自非即期借貸。按浮動利率獲得的借貸令目標公司A面臨現金流量利率風險，該風險由按浮動利率持有的現金所部分抵銷。按固定利率獲得的借貸令目標公司A面臨公平值利率風險。管理層不斷監控利率狀況及經參考最新市況後作出決策。

於二零一五年十二月三十一日，倘借貸利率上調／下調50個基點，所有其他變量保持不變，年內稅後溢利將減少／增加人民幣413,000元（二零一四年：人民幣600,000元；二零一三年：人民幣750,000元），主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少所致。

(b) 信貸風險

目標公司A僅與獲認可的、信譽良好的第三方進行交易。此外，目標公司A將持續監察應收款項結餘，而目標公司A的壞賬風險並不重大。

目標公司A其他金融資產(包括現金、按金及其他應收款項)的信貸風險來自交易對手違約，風險上限與該等工具的賬面值相若。

由於目標公司A僅與經認可的、信譽良好的第三方進行交易，因此並無抵押品規定。

(c) 流動資金風險

目標公司A的政策旨在維持足夠現金，並透過銀行借貸維持可供動用資金，以應付其營運資金需求。

於報告期間末，根據已訂約但未折現的款項，目標公司A的金融負債的到期情況如下：

	一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日					
借貸	40,908	54,871	133,419	–	229,198
貿易及其他應付款項	139,694	–	–	–	139,694
	<u>180,602</u>	<u>54,871</u>	<u>133,419</u>	<u>–</u>	<u>368,892</u>
於二零一四年十二月三十一日					
借貸	51,140	54,876	70,334	–	176,350
貿易及其他應付款項	344,578	–	–	–	344,578
	<u>395,718</u>	<u>54,876</u>	<u>70,334</u>	<u>–</u>	<u>520,928</u>
於二零一五年十二月三十一日					
借貸	51,073	428,999	–	–	480,072
貿易及其他應付款項	135,950	–	–	–	135,950
	<u>187,023</u>	<u>428,999</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>616,022</u>

4.2 公平值估計

下表按計量公平值之估值技術所用輸入數據的層級，分析目標公司A於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日按公平值列賬的資產。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公平值架構內的三個層級：

- 相同資產或負債在交投活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第3層）。

於二零一五年十二月三十一日，按三個層級以公平值計量的投資物業分析如下：

描述	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
浙江奧特萊斯	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>932,000</u>	<u>932,000</u>

於二零一四年十二月三十一日，按三個層級以公平值計量的投資物業分析如下：

描述	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
浙江奧特萊斯	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>923,000</u>	<u>923,000</u>

於二零一三年十二月三十一日，按三個層級以公平值計量的投資物業分析如下：

描述	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
浙江奧特萊斯	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>516,000</u>	<u>516,000</u>

第1層、第2層及第3層之間於期內並無轉讓。

目標公司A的投資物業接受獨立專業估值師（第三方）的獨立估值。估值按收入資本化模式進行，主要使用市場租金、折現率等非可觀察輸入。

4.3 資本風險管理

目標公司A資本管理的首要目標是保障目標公司A持續經營的能力及維持穩健的資本比率，以支持其業務發展及最大化股東價值。

目標公司A會因應經濟狀況變化及相關資產的風險特徵管理其資本結構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，目標公司A或會調整支付予股東派付的股息款額或退還資本予股東。目標公司A不受限於任何外部施加的資本要求。於有關期間，目標公司A就物業行業資本管理用途使用債務淨額除以總權益所得資產負債比率。

目標公司A使用資產負債比率(債務淨額除以總權益)監管資本。債務淨額包括計息銀行借貸減現金。於報告期末的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
借貸總額(附註12)	200,000	160,000	440,000
減：現金(附註11)	(15,478)	(15,121)	(13,909)
債務淨額	184,522	144,879	426,091
權益總額	531,685	578,881	461,208
資產負債比率	35%	25%	92%

資產負債比率於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度波動主要由於借貸波動所致。

5 重要會計估計及判斷

目標公司A根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

投資物業公平值

目標公司A採用公平值模式對投資物業進行後續計量，並至少每年接受獨立專業估值師(第三方)對其投資物業進行的獨立估值。公平值乃按以下方法釐定：

參照活躍市場上同類或類似物業的現行市場價格(市場公開報價)；

無法取得同類或類似物業現行市場價格的，參照活躍市場上同類或類似物業的最近交易價格，並考慮交易情況、交易日期、所在區域等因素；

根據未來產生的估計租金收入及相關現金流量的現值，目標公司A採用此方法，而主要估計乃於附註7披露。

對於在建投資物業(包括目標公司A首次取得的在建投資物業)，如果其公平值無法可靠確定但預期該物業完工後的公平值能夠持續可靠取得的，以成本計量該在建投資物業，其公平值能夠可靠計量時或完工後(以較早者為準)，再以公平值計量。一般而言，當承包店舖或潛在承包店舖的比例達到一定數量時，目標公司A可對投資物業的公平值作出可靠估計。

6 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日				
成本	608	249	65	922
累計折舊	—	(107)	(26)	(133)
賬面淨值	<u>608</u>	<u>142</u>	<u>39</u>	<u>789</u>
截至二零一三年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	608	142	39	789
添置	4,804	244	787	5,835
折舊開支	(149)	(71)	(55)	(275)
年末賬面淨值	<u>5,263</u>	<u>315</u>	<u>771</u>	<u>6,349</u>
於二零一三年十二月三十一日				
成本	5,412	493	852	6,757
累計折舊	(149)	(178)	(81)	(408)
賬面淨值	<u>5,263</u>	<u>315</u>	<u>771</u>	<u>6,349</u>
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	5,263	315	771	6,349
添置	16,982	—	679	17,661
折舊開支	(5,349)	(93)	(373)	(5,815)
年末賬面淨值	<u>16,896</u>	<u>222</u>	<u>1,077</u>	<u>18,195</u>
於二零一四年十二月三十一日				
成本	22,394	493	1,531	24,418
累計折舊	(5,498)	(271)	(454)	(6,223)
賬面淨值	<u>16,896</u>	<u>222</u>	<u>1,077</u>	<u>18,195</u>
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	16,896	222	1,077	18,195
添置	17,644	37	239	17,920
折舊開支	(8,354)	(86)	(511)	(8,951)
年末賬面淨值	<u>26,186</u>	<u>173</u>	<u>805</u>	<u>27,164</u>
於二零一五年十二月三十一日				
成本	40,038	530	1,770	42,338
累計折舊	(13,852)	(357)	(965)	(15,174)
賬面淨值	<u>26,186</u>	<u>173</u>	<u>805</u>	<u>27,164</u>

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，所有折舊開支均計入「行政開支」。

7 投資物業

(a) 在建投資物業

	截至十二月 三十一日止年度 人民幣千元
於二零一三年一月一日	421,258
添置	157,209
轉入運營中投資物業	(339,481)
於二零一三年十二月三十一日	238,986
添置	105,597
轉入運營中投資物業	(302,129)
於二零一四年十二月三十一日	42,454
添置	3,295
於二零一五年十二月三十一日	45,749

(b) 運營中投資物業

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	–	516,000	923,000
自在建投資物業轉出	339,481	302,129	–
公平值調整收益淨額	176,519	104,871	9,000
於十二月三十一日年末結餘	516,000	923,000	932,000
(i)於投資物業損益中確認的金額			
租金收入	93	1,301	2,759
公平值調整收益淨額	176,519	104,871	9,000
來自產生租金收入的物業的直接經營開支	(129)	(1,139)	(1,763)
來自未產生租金收入的物業的直接經營開支	(165)	(223)	–

於綜合收益表確認的損益來自公平值變動、租金收入及經營開支等。

於二零一五年十二月三十一日，於目標公司A所持第3層資產損益中確認的收益為人民幣290,390,000元（二零一四年：人民幣281,390,000元；二零一三年：人民幣176,519,000元）。

目標公司A的財務部門負責資產估值，並委託一名獨立估值師評估投資物業的公平值。財務部門核證所有估值結果、負責相關會計處理及根據經核證估值結果編製公平值的披露資料。

有關採用重大非可觀察輸入進行公平值計量的資料：

投資物業	於二零一五年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	標題	範圍	公平值非可觀察 輸入的關係
浙江奧特萊斯	932,000	收入法	折讓率	7%至7.5%	折讓率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣60元至 人民幣66元	市場租金越高， 公平值越高
投資物業	於二零一四年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	標題	範圍	公平值非可觀察 輸入的關係
浙江奧特萊斯	923,000	收入法	折讓率	7%至7.5%	折讓率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣58元至 人民幣64元	市場租金越高， 公平值越高
投資物業	於二零一三年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	標題	範圍	公平值非可觀察 輸入的關係
浙江奧特萊斯	516,000	收入法	折讓率	7%至7.5%	折讓率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣57元至 人民幣63元	市場租金越高， 公平值越高

8 無形資產

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初			
成本	186	2,007	2,383
累計攤銷	(40)	(78)	(382)
賬面淨值	146	1,929	2,001
年末			
年初賬面淨值	146	1,929	2,001
添置	1,821	376	2,638
攤銷	(38)	(304)	(743)
年末賬面淨值	1,929	2,001	3,896
年末			
成本	2,007	2,383	5,021
累計攤銷	(78)	(382)	(1,125)
賬面淨值	1,929	2,001	3,896

9 金融工具分類

金融資產

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
根據資產負債表的資產			
按攤銷成本計量			
貿易及其他應收款項(不包括預付款)			
(附註10)	181,473	147,408	70,319
現金(附註11)	15,478	15,121	13,909
總計	196,951	162,529	84,228

金融負債

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
根據資產負債表的負債			
按攤銷成本計量			
借貸(附註12)	200,000	160,000	440,000
貿易及其他應付款項(不包括應付僱員 薪酬及其他應付稅項)(附註14)	139,694	344,578	135,950
總計	339,694	504,578	575,950

10 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項－淨額(a)	13	109	954
應收關連方款項(b)	180,644	146,645	68,238
就客戶預付款的稅項預付款	—	661	1,933
其他預付款	6,359	1,735	373
其他	816	654	1,127
即期部分	<u>187,832</u>	<u>149,804</u>	<u>72,625</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的賬面值與各自公平值相若。

於二零一五年十二月三十一日，貿易及其他應收款項人民幣72,625,000元（二零一四年：人民幣149,804,000元；二零一三年：人民幣187,832,000元）已全數獲得履行。

(a) 貿易應收款項

提供租賃服務所得款項將根據各自協議條款予以收取。貿易應收款項於各自結算日的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	<u>13</u>	<u>109</u>	<u>954</u>

(b) 應收關連方款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

(c) 於報告日期所面臨的最大信貸風險為上述各類應收款項的公平值。目標公司A的貿易及其他應收款項賬面值以人民幣計值。

11 現金

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行現金	<u>15,478</u>	<u>15,121</u>	<u>13,909</u>
計值貨幣：			
－人民幣	<u>15,478</u>	<u>15,121</u>	<u>13,909</u>

12 借貸

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非即期			
銀行借貸(a)	160,000	110,000	390,000
即期			
長期銀行借貸的即期部分(a)	40,000	50,000	50,000
借貸總額	<u>200,000</u>	<u>160,000</u>	<u>440,000</u>

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，銀行借貸人民幣330,000,000元乃以投資物業的土地使用權作抵押；及銀行借貸人民幣110,000,000元乃以投資物業的土地使用權及物業作抵押並由目標公司A作擔保。

於二零一四年十二月三十一日，銀行借貸人民幣160,000,000元乃以投資物業的土地使用權及物業作抵押並由目標公司A作擔保。

於二零一三年十二月三十一日，銀行借貸人民幣200,000,000元乃以投資物業的土地使用權及物業作抵押並由目標公司A作擔保。

- (b) 目標公司A於各結算日的借貸總額的期限載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
借貸總額			
—一年內	40,000	50,000	50,000
—一至兩年	50,000	50,000	390,000
—二至五年	110,000	60,000	—
	<u>200,000</u>	<u>160,000</u>	<u>440,000</u>

- (c) 目標公司A的所有借貸均以人民幣計值。

(d) 於各結算日的加權平均實際利率載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行借貸	<u>7.36%</u>	<u>7.36%</u>	<u>9.07%</u>

(e) 目標公司A的借貸面臨的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
六個月內	20,000	25,000	25,000
六至十二個月	20,000	25,000	25,000
一至五年	160,000	110,000	390,000
	<u>200,000</u>	<u>160,000</u>	<u>440,000</u>

(f) 借貸的賬面值與彼等各自於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的公平值相若，此乃由於折現的影響並不重大。公平值乃基於採用截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的市場利率折現的現金流量計算，並屬於公平值層級的第2層。

13 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 將於超過12個月後收回	<u>—</u>	<u>11,557</u>	<u>39,564</u>
	—	11,557	39,564
遞延所得稅負債：			
— 將於超過12個月後收回	<u>(46,105)</u>	<u>(76,273)</u>	<u>(85,972)</u>
遞延所得稅負債(淨額)	<u>(46,105)</u>	<u>(64,716)</u>	<u>(46,408)</u>

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初	147	(46,105)	(64,716)
於綜合收益表確認 (附註20)	(46,252)	(18,611)	18,308
年末	<u>(46,105)</u>	<u>(64,716)</u>	<u>(46,408)</u>

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，不考慮抵銷同一稅務管轄區內的結餘，遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
遞延所得稅資產	
於二零一三年一月一日	147
於綜合收益表扣除	<u>(147)</u>
於二零一三年十二月三十一日	—
於綜合收益表計入	<u>11,557</u>
於二零一四年十二月三十一日	11,557
於綜合收益表計入	<u>28,007</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u><u>39,564</u></u>
	按公平值列賬的 投資物業升值 人民幣千元
遞延所得稅負債	
於二零一三年一月一日	—
於綜合收益表扣除	<u>46,105</u>
於二零一三年十二月三十一日	46,105
於綜合收益表扣除	<u>30,168</u>
於二零一四年十二月三十一日	76,273
於綜合收益表扣除	<u>9,699</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u><u>85,972</u></u>

遞延所得稅資產於相關利益可透過未來溢利變現時確認為結轉稅項虧損。該等稅項虧損將於五年內屆滿。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司A已確認與可結轉未來應課稅收入的虧損有關的所有遞延所得稅資產。

14 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款項(a)	94,240	93,199	69,820
應付僱員薪酬	2,501	2,315	670
其他應付稅項	1,248	61	4,126
客戶及賣方按金	670	848	226
應付關連方款項(b)	44,000	249,421	—
應付股息	—	—	56,473
應付利息	450	327	6,155
其他應付款項	334	783	3,276
	<u>143,443</u>	<u>346,954</u>	<u>140,746</u>

貿易及其他應付款項的賬面值與各自公平值相若。

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	<u>94,240</u>	<u>93,199</u>	<u>69,820</u>

(b) 應付關連方款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

15 其他收益－淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資物業公平值調整所得收益淨額(附註7)	176,519	104,871	9,000
其他	<u>—</u>	<u>23</u>	<u>543</u>
	<u>176,519</u>	<u>104,894</u>	<u>9,543</u>

16 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
政府補助	207,031	–	2,236
市場推廣收入	–	1,044	308
短期銀行存款的利息收入	72	58	325
其他	69	138	215
	<u>207,172</u>	<u>1,240</u>	<u>3,084</u>

17 按性質劃分的開支

按性質劃分的開支包括以下銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
僱員福利開支(附註18)	6,456	8,428	6,597
辦公室及差旅費	3,814	4,443	3,171
業務招待費	944	1,780	666
物業管理費	1,150	7,548	5,592
諮詢費	4,031	906	130
折舊及攤銷(附註6、附註8)	313	6,119	9,694
廣告及市場推廣	3,286	8,362	13,895
營業稅及其他附加費	2	2,383	6,377
核數師薪酬	14	14	28
其他	1,517	1,645	2,983
	<u>21,527</u>	<u>41,628</u>	<u>49,133</u>

18 僱員福利

目標公司A的僱員福利(包括其董事薪酬)如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、工資及花紅	3,944	6,466	5,150
退休福利供款	710	720	545
其他津貼及福利	1,802	1,242	902
	<u>6,456</u>	<u>8,428</u>	<u>6,597</u>

目標公司A的僱員參與中國有關省市政府組織的各種退休福利計劃，據此，於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司A須根據當地適用法規每月作出介乎僱員薪金10%至20%的供款。

19 財務開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息開支：			
—銀行借貸	(14,212)	(12,794)	(39,486)
—其他借貸	(747)	—	—
財務開支	(14,959)	(12,794)	(39,486)
減：資本化利息	14,959	12,794	—
財務開支淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(39,486)</u>

於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，利息開支按7.36%的比率資本化為投資物業。

20 所得稅開支

目標公司A須繳納中國企業所得稅，於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，已根據法定所得稅率按應課稅收入的25%作出撥備。

於綜合收益表扣除的所得稅開支金額指：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期所得稅：			
—中國企業所得稅	45,494	—	—
遞延所得稅(附註13)	46,252	18,611	(18,308)
	<u>91,746</u>	<u>18,611</u>	<u>(18,308)</u>

有關目標公司A除稅前溢利的稅項與採用目標公司A所在國家法定稅率計算的理論金額存在以下差異：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	362,257	65,807	(73,233)
按25%的稅率計算的稅項	90,564	16,452	(18,308)
其他不可扣減開支	1,182	2,159	—
所得稅開支	<u>91,746</u>	<u>18,611</u>	<u>(18,308)</u>

21 經營所得／(所用)現金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	362,257	65,807	(73,233)
就以下各項作出調整：			
－財務開支(附註19)	－	－	39,486
－攤銷(附註8)	38	304	743
－物業、廠房及設備折舊(附註6)	275	5,815	8,951
－投資物業的公平值收益(附註15)	(176,519)	(104,871)	(9,000)
	186,051	(32,945)	(33,053)
營運資金變動			
－貿易及其他應收款項	(6,761)	4,029	(1,228)
－貿易及其他應付款項	(163,097)	(5,405)	4,164
經營所得／(所用)現金	<u>16,193</u>	<u>(34,321)</u>	<u>(30,117)</u>

22 資本承擔

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標公司A擁有以下資本承擔：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約但未撥備			
－投資物業	108,872	68,879	1,775
已授權但未訂約			
－投資物業	525,153	489,394	22,638
	<u>634,025</u>	<u>558,273</u>	<u>24,413</u>

23 關連方交易

於有關期間，目標公司A由首創置業控制，首創置業擁有目標公司A的100%股權，目標公司A的最終股東為北京首都創業集團有限公司（於中國註冊成立）。

(a) 購買服務

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
自以下人士獲得服務(i)：			
—同系附屬公司	2,600	—	—
	<u>2,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(i) 購買服務主要指諮詢服務，其條款乃根據協議條款與關連方訂立。

(b) 應付關連方貸款

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
同系附屬公司：			
於一月一日	25,183	—	—
年內還款	(25,183)	—	—
利息開支	747	—	—
已付利息	(747)	—	—
於十二月三十一日 (附註14(b))	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(c) 應付關連方款項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
首創置業：			
於一月一日	—	44,000	44,000
已墊付款項	46,365	2,162	4,407
還款	(2,365)	(2,162)	(48,407)
於十二月三十一日 (附註14(b))	<u>44,000</u>	<u>44,000</u>	<u>—</u>
同系附屬公司：			
於一月一日	69,684	—	205,421
已墊付款項	617,006	208,279	169,969
還款	(686,690)	(2,858)	(375,390)
於十二月三十一日 (附註14(b))	<u>—</u>	<u>205,421</u>	<u>—</u>

(i) 應付關連方款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(d) 應收關連方款項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
首創置業：			
於一月一日	-	-	-
已墊付款項	-	-	68,238
於十二月三十一日 (附註10(b))	-	-	68,238
同系附屬公司：			
於一月一日	5,148	180,644	146,645
已墊付款項	538,866	57,020	-
還款	(363,370)	(91,019)	(146,645)
於十二月三十一日 (附註10(b))	180,644	146,645	-

(i) 應收關連方款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

24 結算日後事項

根據日期為二零一六年六月八日的湖州收購協議，貴公司附屬公司同意以代價人民幣473,000,000元收購浙江奧特萊斯置業有限公司的100%股權。

根據財政部及國家稅務總局聯合頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅(「增值稅」)試點的通知》(財稅〔2016〕36號)(「通知」)，通知所述提供應課稅服務的納稅人將自二零一六年五月一日起繳納增值稅，而不再繳納營業稅。目標公司A仍在評估通知的影響。

III. 期後財務報表

目標公司A概無就二零一五年十二月三十一日後直至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。目標公司A概無就二零一五年十二月三十一日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此致

首創鉅大有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

二零一六年六月三十日

本附錄所載資料不屬於「附錄二－目標公司的會計師報告」所載由羅兵咸永道會計師事務所編製的目標公司會計師報告的一部分，載於此處僅供參考。未經審計備考財務資料應與「附錄二－目標公司的會計師報告」所載的會計師報告一併閱讀。

A. 擴大集團的未經審計備考財務資料

緒言

以下乃按下文所載附註編製之擴大集團之說明性及未經審計備考財務資料（「未經審計備考財務資料」），包括擴大集團之未經審計備考綜合財務狀況表、未經審計備考綜合全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表，旨在說明交易事項之影響，猶如轉讓協議下的該等交易事項（「交易事項」）已於二零一五年十二月三十一日發生（就未經審計備考綜合財務狀況表而言）及於二零一五年一月一日發生（就未經審計備考綜合全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表而言）。

本公司董事編製之未經審計備考財務資料僅供說明用途，而由於其假設性質，故其未必真實反映倘收購事項已於二零一五年十二月三十一日或二零一五年一月一日（如適用）完成或任何未來日期之財務狀況、經營業績及現金流量。

編製未經審計備考財務資料所應用之會計政策，與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團會計政策一致。

未經審計備考財務資料應與本通函所載之其他財務資料一併閱讀。

擴大集團的未經審計備考綜合全面收益表

	交易事項的備考調整				擴大集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的未經審計 備考綜合 全面收益表 人民幣千元
	本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計綜合 全面收益表 人民幣千元 (附註1)	湖州奧特萊斯 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計 全面收益表 人民幣千元 (附註2)	創新建業 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計滙總 全面收益表 人民幣千元 (附註2)	其他調整 人民幣千元	
持續經營業務					
收益	690,246	2,759	159,086	–	852,091
銷售成本	(548,173)	(9,425)	(61,540)	–	(619,138)
毛利	142,073	(6,666)	97,546	–	232,953
其他收入及收益	32,349	12,627	535,081	–	580,057
銷售及分銷開支	(21,842)	(24,860)	(53,649)	–	(100,351)
行政開支	(23,218)	(14,848)	(66,905)	–	(104,971)
其他開支	(2,197)	–	–	–	(2,197)
經營溢利／(虧損)	127,165	(33,747)	512,073	–	605,491
融資成本	(29,472)	(39,486)	(46,947)	–	(115,905)
收購附屬公司權益之議價收購 收益	259,996	–	–	–	259,996
應佔按權益法入賬的投資虧損	–	–	(602)	–	(602)
來自持續經營業務的 除稅前溢利／(虧損)	357,689	(73,233)	464,524	–	748,980
所得稅開支	(40,350)	18,308	(115,378)	–	(137,420)
年內來自持續經營業務的 溢利／(虧損)	317,339	(54,925)	349,146	–	611,560
已終止經營業務					
年內來自已終止經營業務的溢利	19,465	–	–	–	19,465
年內溢利／(虧損)	336,804	(54,925)	349,146	–	631,025
以下人士應佔：					
－母公司擁有人	336,804	(54,925)	349,146	–	631,025

	交易事項的備考調整				擴大集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的未經審計 備考綜合 全面收益表 人民幣千元
	本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計綜合 全面收益表 人民幣千元 (附註1)	湖州奧特萊斯 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計 全面收益表 人民幣千元 (附註2)	創新建業 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計滙總 全面收益表 人民幣千元 (附註2)	其他調整 人民幣千元	
其他全面虧損：					
往後期間將重新分類至損益的 其他全面虧損：					
綜合損益表項下出售附屬 公司權益之收益之重新分類 調整	(19,465)	—	—	—	(19,465)
往後期間將重新分類至損益的 其他全面虧損淨額	(19,465)	—	—	—	(19,465)
年內其他全面虧損，扣除稅項	(19,465)	—	—	—	(19,465)
年內全面收益／（虧損）總額	317,339	(54,925)	349,146	—	611,560
以下人士應佔：					
— 母公司擁有人	317,339	(54,925)	349,146	—	611,560

擴大集團的未經審計備考綜合財務狀況表

	交易事項的備考調整				擴大集團於
	本集團於	湖州	創新建業於		二零一五年
	二零一五年	二零一五年	二零一五年		十二月
	十二月	十二月	十二月		三十一日
	的經審計綜合	的經審計	的經審計滙總		的未經審計
	資產負債表	資產負債表	資產負債表	其他調整	備考綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	資產負債表
	(附註1)	(附註2)	(附註2)	(附註3及4 及5及6及8)	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	1,216	27,164	59,161	–	87,541
投資物業	604,255	977,749	2,662,867	–	4,244,871
無形資產	–	3,896	42	–	3,938
遞延所得稅資產	–	–	15,288	–	15,288
非總流動資產	605,471	1,008,809	2,737,358	–	4,351,638
流動資產					
存貨	2,535,503	–	–	–	2,535,503
應收貿易賬款及其他應收款項	83,806	72,625	160,107	(71,732)	244,806
預付稅項	60,759	–	–	–	60,759
受限制現金	201,125	–	–	–	201,125
現金及現金等價物	1,637,356	13,909	147,257	–	1,798,522
總流動資產	4,518,549	86,534	307,364	(71,732)	4,840,715
總資產	5,124,020	1,095,343	3,044,722	(71,732)	9,192,353
負債					
流動負債					
應付貿易賬款及其他應付款項	1,639,431	140,746	1,280,650	(1,003,008)	2,057,819
客戶墊款	–	706	2,680	–	3,386
計息銀行借貸	–	50,000	110,000	–	160,000
流動所得稅負債	–	6,275	4,485	–	10,760
應付稅項	72,977	–	–	–	72,977
流動負債總額	1,712,408	197,727	1,397,815	(1,003,008)	2,304,942
淨流動資產／(負債)	2,806,141	(111,193)	(1,090,451)	931,276	2,535,773
總資產減					
流動負債	3,411,612	897,616	1,646,907	931,276	6,887,411

	本集團於 二零一五年 十二月 三十一日 的經審計綜合 資產負債表 人民幣千元 (附註1)	交易事項的備考調整			擴大集團於 二零一五年 十二月 三十一日 的未經審計 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
		湖州 奧特萊斯於 二零一五年 十二月 三十一日 的經審計 資產負債表 人民幣千元 (附註2)	創新建業於 二零一五年 十二月 三十一日 的經審計滙總 資產負債表 人民幣千元 (附註2)	其他調整 人民幣千元 (附註3及4 及5及6及8)	
非流動負債					
擔保票據	1,292,919	–	–	–	1,292,919
計息銀行借貸	–	390,000	730,000	–	1,120,000
遞延所得稅負債	132,742	46,408	228,162	–	407,312
非流動負債總額	1,425,661	436,408	958,162	–	2,820,231
總負債	3,138,069	634,135	2,355,977	(1,003,008)	5,125,173
淨資產	1,985,951	461,208	688,745	931,276	4,067,180
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	7,447	261,598	50,000	(304,023)	15,022
儲備	1,647,972	13,770	–	1,237,418	2,899,160
保留盈利	330,532	185,840	638,745	(2,119)	1,152,998
總權益	1,985,951	461,208	688,745	931,276	4,067,180
總權益及負債	5,124,020	1,095,343	3,044,722	(71,732)	9,192,353

擴大集團的未經審計備考綜合現金流量表

	交易事項的備考調整				
本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計綜合 現金流量表 人民幣千元 (附註1)	湖州 奧特萊斯 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計 現金流量表 人民幣千元 (附註2)	創新建業 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計滙總 現金流量表 人民幣千元 (附註2)	其他調整 人民幣千元 (附註3及6及8)	擴大集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的未經審計 備考綜合 現金流量表 人民幣千元	
經營活動所得現金流量					
除所得稅前溢利／(虧損)：					
來自持續經營業務	357,689	(73,233)	464,524	—	748,980
來自已終止經營業務	19,465	—	—	—	19,465
經調整：					
融資成本	29,472	39,486	46,947	—	115,905
利息收入	(22,640)	—	(151,027)	—	(173,667)
攤銷	—	743	2	—	745
折舊	105	8,951	12,713	—	21,769
投資物業公平值調整收益淨額	—	(9,000)	(386,111)	—	(395,111)
收購附屬公司權益之議價收購收益	(259,996)	—	—	—	(259,996)
應佔按權益法入賬的投資虧損	—	—	602	—	602
出售附屬公司之收益	(19,465)	—	—	—	(19,465)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額					
104,630	(33,053)	(12,350)	—	59,227	
存貨增加	(453,910)	—	—	—	(453,910)
應收貿易賬款及其他應收款項增加	(8,394)	(1,228)	(34,790)	—	(44,412)
受限制現金增加	(191,578)	—	—	—	(191,578)
應付貿易賬款及其他應付款項增加／(減少)	283,465	4,164	(62,006)	—	225,623
匯率變動影響淨額	(8,386)	—	—	—	(8,386)
經營所使用的現金					
(274,173)	(30,117)	(109,146)	—	(413,436)	
已付中國企業所得稅	(24,765)	—	2,459	—	(22,306)
已付中國土地增值稅	(23,338)	—	—	—	(23,338)
經營活動所用的現金流量淨額					
(322,276)	(30,117)	(106,687)	—	(459,080)	

	交易事項的備考調整				擴大集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的未經審計 備考綜合 現金流量表 人民幣千元
	本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計綜合 現金流量表 人民幣千元 (附註1)	湖州 奧特萊斯 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計 現金流量表 人民幣千元 (附註2)	創新建業 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計滙總 現金流量表 人民幣千元 (附註2)	其他調整 人民幣千元 (附註3及6及8)	
投資活動所得現金流量					
從關連方取得利息	22,640	—	195,132	—	217,772
購買物業、廠房及設備	(1,068)	(17,920)	(30,738)	—	(49,726)
購買無形資產	—	(2,638)	(44)	—	(2,682)
增加投資物業	(394,801)	(25,865)	(215,516)	—	(636,182)
委託予關連方之資金	(2,634,000)	(68,238)	(3,003,884)	169,969	(5,536,153)
從關連方撥回之資金	2,634,000	146,645	7,446,853	(495,617)	9,731,881
取得關連方償還的貸款款項	—	—	948,102	—	948,102
已授予關連方貸款	—	—	(395,543)	—	(395,543)
已質押存款減少	10,000	—	—	—	10,000
共同控制下之業務合併	(294)	—	—	—	(294)
收購附屬公司權益	71,785	—	—	—	71,785
出售附屬公司	(36,381)	—	—	—	(36,381)
投資活動(所用)／所得的現金 流量淨額	(328,119)	31,984	4,944,362	(325,648)	4,322,579

	交易事項的備考調整				擴大集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的未經審計 備考綜合 現金流量表 人民幣千元
	本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計綜合 現金流量表 人民幣千元 (附註1)	湖州 奧特萊斯 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計 現金流量表 人民幣千元 (附註2)	創新建業 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審計滙總 現金流量表 人民幣千元 (附註2)	其他調整 人民幣千元 (附註3及6及8)	
融資活動所得的現金流量					
發行可轉換優先股所得款項	1,562,692	—	—	2,105,807	3,668,499
共同控制下之業務合併	—	—	—	(1,158,642)	(1,158,642)
購買北京首創奧特萊斯房山置業 有限公司(「房山奧特萊斯」)					
1%權益已付的現金	—	—	—	(15,889)	(15,889)
發行擔保票據所得款項	1,291,940	—	—	—	1,291,940
自關連方收取的款項	—	174,376	7,468,079	(169,969)	7,472,486
向關連方支付的款項	—	(423,797)	(10,953,868)	(435,659)	(11,813,324)
償還向關連方借貸的款項	—	—	(1,511,800)	—	(1,511,800)
向關連方支付的利息	—	—	(91,968)	—	(91,968)
新增銀行貸款	4,004	330,000	50,000	—	384,004
償還銀行貸款	(182,074)	(50,000)	(80,000)	—	(312,074)
已付股息	(572,078)	—	—	—	(572,078)
支付銀行借貸的利息	(9,105)	(33,658)	(59,643)	—	(102,406)
融資活動所得／(所用)現金流量	2,095,379	(3,079)	(5,179,200)	325,648	(2,761,252)
現金及現金等價物增加／(減少)					
淨額	1,444,984	(1,212)	(341,525)	—	1,102,247
年初的現金及現金等價物	182,088	15,121	488,782	—	685,991
匯率變動影響	10,284	—	—	—	10,284
年末的現金及現金等價物	1,637,356	13,909	147,257	—	1,798,522
現金及現金等價物結餘的分析					
現金及銀行結餘	793,640	13,909	147,257	—	954,806
無抵押定期存款					
一購入時原到期日少於三個月	843,716	—	—	—	843,716
綜合財務狀況表及綜合現金 流量表所示的現金及現金 等價物	1,637,356	13,909	147,257	—	1,798,522

擴大集團的未經審計備考財務資料附註

1. 首創鉅大有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」）於二零一五年十二月三十一日的經審計綜合財務狀況表、以及本集團二零一五年度經審計綜合全面收益表及經審計綜合現金流量表，乃摘錄自本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
2. 湖州奧特萊斯於二零一五年十二月三十一日之經審計財務狀況表以及創新建業於二零一五年十二月三十一日之經審計匯總財務狀況表、湖州奧特萊斯截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審計全面收益表及經審計現金流量表以及創新建業截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審計匯總全面收益表及經審計匯總現金流量表，乃摘錄自本通函附錄二載列之會計師報告。湖州奧特萊斯及創新建業統稱為該等目標公司。
3. 由於本集團及該等目標公司均共同由首創置業股份有限公司（本公司之母公司「首創置業」）控制，而該控制權並非暫時性質，故上述交易事項被視為共同控制合併，猶如收購事項已發生及兩間目標公司已於綜合財務報表所列示的最早財政期初或最初受共同控制的日期（以較短期間者為準）已合併。

本集團及該等目標公司的淨資產已按照控制方角度，以現有賬面值合併列賬。概不會就商譽或本集團於該等目標公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出於共同控制項下業務合併時的收購成本確認任何金額。取得的淨資產賬面價值與支付的合併代價賬面價值的差額，調整資本公積（股份溢價）。

- 3.1 計算資本公積的詳情載列如下：

	人民幣千元
收購該等目標公司股本權益及股東貸款的總代價	2,372,327
減：該等目標公司股東貸款的賬面價值	(931,276)
減：取得股本權益的賬面價值	(1,149,953)
減：二零一六年一月一日至交易事項完成日取得的股東貸款	(266,520)
取得的淨資產賬面價值與支付的合併代價賬面價值的差額	<u>24,578</u>

上述差額將從本集團的綜合擁有者權益的儲備中扣除。

- 3.2 根據轉讓協議，收購該等目標公司股本權益及股東貸款的總代價分別為人民幣2,372,327,000元、人民幣1,174,531,000元及人民幣1,197,796,000元，已以現金支付。

3.3 調整權益項目的詳情載列如下：

a. 調整股本：

	人民幣千元	
因發行可轉換優先股而增加的股份	7,575	附註6
對銷該等目標公司的股本	(311,598)	附註4
	<u>(304,023)</u>	

b. 調整儲備：

	人民幣千元	
發行可轉換優先股的股份溢價	2,098,232	附註6
因共同控制項下業務合併而減少的資本盈餘	(24,578)	附註3.1
對銷該等目標公司的儲備	(47,047)	附註4、7
該等目標公司的保留盈利已重新列賬	(822,466)	附註5
收購湖州奧特萊斯所得投資物業的除稅後公平價值收益	33,277	附註7
	<u>1,237,418</u>	

c. 調整保留盈利：

	人民幣千元	
對銷該等目標公司收購前的保留盈利	(775,419)	附註4
該等目標公司的保留盈利已重新列賬	822,466	附註5
房山奧特萊斯1%股本權益的賬面價值	(15,757)	附註4
收購湖州奧特萊斯所得投資物業的除稅後公平價值收益	(33,277)	附註7
購買房山奧特萊斯1%股本權益的代價超出獲得的權益	(132)	附註4
	<u>(2,119)</u>	

上述權益項目的調整屬於根據共同控制業務合併會計政策的正常調整，而因共同控制業務合併產生的調整則將於日後本公司編製合併財務報表時同樣適用。

4. 調整指(i)對銷該等目標公司的已發行股本人民幣311,598,000元；(ii)對銷該等目標公司的儲備人民幣13,770,000元；及(iii)對銷該等目標公司收購前保留盈利人民幣775,419,000元，該等金額等於該等目標公司的保留盈利人民幣824,585,000元減購買中創置業有限公司（「中創」，首創置業的全資附屬公司）持有的房山奧特萊斯1%股本權益的代價人民幣15,889,000元，以及減掉收購湖州奧特萊斯所得投資物業的除稅後公平價值收益為人民幣33,277,000元。

本公司與創新建業於二零一六年六月八日訂立一份股權轉讓協議，協定本公司附屬公司收購創新建業的全部股本權益，在此之前，創新建業須收購中創持有的房山奧特萊斯物業1%股本權益，房山奧特萊斯自收購完成後將成為創新建業的全資附屬公司。為達致上述條款，創新建業及中創於二零一六年四月二十八日達成一份協議，協定創新建業以人民幣15,889,000元的代價向中創收購房山奧特萊斯1%的股本權益。

5. 過往年度之綜合財務報表將予重列及呈列，猶如實體已於比較期初或首次受共同控制（以較後者為準）時合併。此舉導致保留盈利增加人民幣822,466,000元，同時儲備減少人民幣822,466,000元。
6. 就支付及結算代價而言，本公司將按每股發行價2.78港元發行每股面值0.01港元的905,951,470股可轉換優先股。調整包括可轉換優先股增加2,518,545,086港元（根據轉讓協議為人民幣2,105,807,000元），導致每股面值0.01港元的股本增加約人民幣7,575,000元（相當於約9,060,000港元）（按於可轉換優先股認購協議指定的1港元兌換人民幣0.8361元的匯率計算）及股份溢價增加人民幣2,098,232,000元（相當於約2,509,485,000港元）。
7. 於二零一二年十二月三十一日，首創置業向領瑞有限公司收購湖州奧特萊斯的全部股本權益，確認為非共同控制下的業務合併，依據估值報告及已付代價，在建中的湖州奧特萊斯之投資物業成本自評估後金額增加人民幣44,370,000元。因此，湖州奧特萊斯之投資物業成本增加人民幣44,370,000元，而投資物業公平價值調整收益淨額亦減少人民幣44,370,000元，對遞延所得稅負債的相應影響為人民幣11,093,000元，該事項的稅後影響金額為人民幣33,277,000元。
8. 調整指本集團與該等目標公司之間的集團內部對銷。
9. 沒有任何調整以反映於二零一五年十二月三十一日後本集團及該等目標公司之任何貿易業績或其他交易。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，乃為載入本通函而編製。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告

致首創鉅大有限公司
列位董事

本所已對首創鉅大有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及浙江奧特萊斯置業有限公司(「湖州奧特萊斯」)、北京創新建業地產投資有限公司(「創新建業」)的投資物業經營業務、創新建業從事首創奧特萊斯投資物業經營業務之附屬公司及一間合營公司(統稱「該等目標公司」)(統稱「擴大後集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬收購該等目標公司(「該項交易」)而於二零一六年六月三十日刊發的通函中第III-1至III-11頁內所載有關於二零一五年十二月三十一日的未經審計備考綜合財務狀況表、截至二零一五年十二月三十一日止年度的未經審計備考綜合全面收益表、截至二零一五年十二月三十一日止年度的未經審計備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第III-1至III-11頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況以及 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務表現和現金流量可能造成的影響，猶如該項交易分別於二零一五年十二月三十一日及二零一五年一月一日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現和現金流量的資料，而上述財務報表已公佈審計報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



羅兵咸永道

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒佈的香港品質控制準則第1號，因此維持全面的品質控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程式記錄為書面檔。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編制未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一五年十二月三十一日或二零一五年一月一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。



羅兵咸永道

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的瞭解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的瞭解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一六年六月三十日

以下為截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度該等目標公司的管理層討論及分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載該等目標公司的會計師報告而編製。

I. 創新建業

A. 業務回顧

於進行收購事項前，創新建業直接持有昆山東興、昆山奧特萊斯、北京恒盛及北京陽光各自的全部已發行股本以及房山奧特萊斯99%已發行股本。房山奧特萊斯餘下1%已發行股本由中創（首創置業的全資附屬公司）直接持有。首創置業將在完成或之前促使集團內部轉讓房山奧特萊斯1%已發行股本予創新建業。本附錄下文所述「創新建業」指創新建業及其附屬公司。

房山奧特萊斯持有位於國家「AAA」級旅遊景區中國北京房山區的奧特萊斯綜合商業項目，包括逾250間街區式奧特萊斯折扣店、多層式綜合體及附屬設施。截至二零一五年十二月三十一日，其自二零一三年五月開業以來已吸引逾2,430萬人次旅客。收入主要來自租賃收入，而後者源自基於固定租金的合約及基於相關租戶銷售額百分比的合約。

昆山東興聯同昆山奧特萊斯持有位於中國江蘇省昆山的奧特萊斯綜合商業項目，包括逾350間奧特萊斯折扣店及其他附屬設施。截至二零一五年十二月三十一日，其自二零一五年九月開業以來已吸引逾49萬人次旅客。收入主要來自租賃收入，而後者源自基於固定租金的合約及基於相關租戶銷售額百分比的合約。

北京恒盛為註冊商標「Capital Outlets」、「Capitol Outlets」及「瀾錦匯」在中國的註冊持有人。北京陽光並不持有任何商標。於最後實際可行日期，北京恒盛及北京陽光為商用物業管理及諮詢公司。

待創新建業收購協議完成後，創新建業將繼續專注於發展其現有物業項目。

B. 財務回顧**財務表現****分部資料**

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，創新建業已識別三個可呈報分部，即(a)北京首創奧特萊斯房山置業有限公司(「房山奧特萊斯」)分部，其主要於北京地區從事投資物業業務；(b)北京恒盛華星投資管理有限公司(「北京恒盛」)分部，其主要於北京地區從事投資物業業務的管理顧問；及(c)昆山分部，其主要於昆山地區從事投資物業業務。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的分部業績載列如下：

	房山 奧特萊斯 人民幣千元	北京恒盛 人民幣千元	昆山 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
收入(來自外部客戶)	46,812	10,723	–	10,160	–	67,695
經營溢利/(虧損)	16,590	(2,174)	(376)	60,395	–	74,435
財務開支	(42,738)	–	(4)	(93,225)	–	(135,967)
分佔按權益法入賬的投資虧損	–	–	–	(5)	–	(5)
除所得稅前虧損	(26,148)	(2,174)	(380)	(32,835)	–	(61,537)
所得稅開支	6,536	–	95	(1,126)	–	5,505
分部業績	(19,612)	(2,174)	(285)	(33,961)	–	(56,032)

	房山					
	奧特萊斯	北京恒盛	昆山	其他	撇銷	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度						
收入(來自外部客戶)	<u>116,257</u>	<u>11,321</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>127,578</u>
經營溢利/(虧損)	<u>245,892</u>	<u>759</u>	<u>(1,729)</u>	<u>19,699</u>	<u>-</u>	<u>264,621</u>
財務開支	<u>(42,136)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(91,968)</u>	<u>-</u>	<u>(134,104)</u>
除所得稅前溢利/(虧損)	<u>203,756</u>	<u>759</u>	<u>(1,729)</u>	<u>(72,269)</u>	<u>-</u>	<u>130,517</u>
所得稅開支	<u>(50,939)</u>	<u>-</u>	<u>432</u>	<u>17,065</u>	<u>-</u>	<u>(33,442)</u>
分部業績	<u>152,817</u>	<u>759</u>	<u>(1,297)</u>	<u>(55,204)</u>	<u>-</u>	<u>97,075</u>
截至二零一五年十二月三十一日止年度						
收入(來自外部客戶)	<u>147,852</u>	<u>4,784</u>	<u>6,450</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>159,086</u>
經營溢利	<u>347,532</u>	<u>62,566</u>	<u>128,941</u>	<u>14,032</u>	<u>(40,998)</u>	<u>512,073</u>
財務開支	<u>(36,887)</u>	<u>(40,998)</u>	<u>(10,059)</u>	<u>(1)</u>	<u>40,998</u>	<u>(46,947)</u>
分佔按權益法入賬的投資虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(602)</u>	<u>-</u>	<u>(602)</u>
除所得稅前溢利	<u>310,645</u>	<u>21,568</u>	<u>118,882</u>	<u>13,429</u>	<u>-</u>	<u>464,524</u>
所得稅開支	<u>(77,660)</u>	<u>(4,485)</u>	<u>(29,721)</u>	<u>(3,512)</u>	<u>-</u>	<u>(115,378)</u>
分部業績	<u>232,985</u>	<u>17,083</u>	<u>89,161</u>	<u>9,917</u>	<u>-</u>	<u>349,146</u>

收入

創新建業的收入由二零一三年的約人民幣67,700,000元增加至二零一四年的約人民幣127,600,000元，主要由於房山奧特萊斯於二零一三年五月奧特萊斯綜合商業項目開業所致，且二零一三年的相關收入僅為剩餘八個月產生，而於二零一四年的相關收入則為全年錄得。收入由二零一四年的約人民幣127,600,000元進一步增加至二零一五年的約人民幣159,100,000元，主要由於二零一五年房山奧特萊斯租戶的銷售表現更為強勁導致租賃收入增加，同時其奧特萊斯綜合商業項目的客流量逐步增加。

銷售成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業管理費	25,170	33,942	38,833
營業稅及其他徵費	15,445	17,079	22,707
總計	<u>40,615</u>	<u>51,021</u>	<u>61,540</u>

創新建業的銷售成本由二零一三年的約人民幣40,600,000元增加至二零一四年的約人民幣51,000,000元，並進一步增加至二零一五年的約人民幣61,500,000元，這與相關年度的銷售額及收入趨勢一致，乃由於房山奧特萊斯的奧特萊斯綜合商業項目自二零一三年五月開業以來運營逐步投入服務所致。

銷售及市場推廣開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	—	4,299	4,502
辦公及差旅費	75	1,092	1,388
業務招待費	612	259	677
諮詢費	—	7	—
折舊及攤銷	1,703	8,882	8,663
廣告及市場推廣	39,343	32,347	38,319
其他	160	172	100
總計	<u>41,893</u>	<u>47,058</u>	<u>53,649</u>

創新建業的銷售及市場推廣開支由二零一三年的約人民幣41,900,000元增加至二零一四年的約人民幣47,100,000元，並進一步增加至二零一五年的約人民幣53,600,000元，主要由於(a)二零一四年參與銷售及市場推廣的僱員增加導致僱員相關成本增加，進而導致二零一四年及二零一五年僱員福利開支及辦公差旅費增加；(b)二零一四年及二零一五年的折舊及攤銷增加，因為二零一三年房山奧特萊斯的奧特萊斯綜合商業項目大規模租賃裝修並於其後年度錄得相應折舊成本；及(c)廣告及市場推廣開支保持在較高水平，因為房山奧特萊斯及昆山分別於二零一三年五月及二零一五年九月奧特萊斯綜合商業項目開業而進行相關推廣活動所致。

行政開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
僱員福利開支	19,864	25,329	29,532
辦公及差旅費	13,166	12,633	19,301
業務招待費	2,419	1,320	1,723
諮詢費	2,367	5,943	8,461
折舊及攤銷	756	1,955	4,052
核數師薪酬	160	172	100
其他	7,417	1,180	3,736
總計	<u>46,149</u>	<u>48,532</u>	<u>66,905</u>

創新建業的行政開支由二零一三年的約人民幣46,100,000元增加至二零一四年的約人民幣48,500,000元，並進一步增加至二零一五年的約人民幣66,900,000元，主要由於二零一四年及二零一五年僱員增加（旨在為滿足房山奧特萊斯的奧特萊斯綜合商業項目業務逐步擴張的需求強化行政及支持職能），連同工資上漲壓力（導致二零一四年及二零一五年僱員福利開支以及辦公及差旅費增加）所致。

毛利率

創新建業的毛利率由二零一三年的約40.0%增加至二零一四年的約60.0%。二零一三年的毛利率較低主要由於房山奧特萊斯的奧特萊斯綜合商業項目於二零一三年五月開業，相關業務處於起始階段，成本處於相對穩定的水平，而收入則有所增長。毛利率由二零一四年的約60.0%輕微增加至二零一五年的約61.3%，主要由於房山奧特萊斯實施有效成本控制所致。

其他收益淨額

創新建業的其他收益淨額由二零一三年的約人民幣37,900,000元增加至二零一四年的約人民幣195,900,000元，並進一步增加至二零一五年的約人民幣381,700,000元，此乃主要由於土地及建造成本普遍大幅增加以及相關年度投資物業收入增加導致相關年度按公平值入賬的投資物業升值所致。

其他收入

創新建業的其他收入由二零一三年的約人民幣97,500,000元輕微減少至二零一四年的約人民幣87,800,000元，並增加至二零一五年的約人民幣153,300,000元，此乃主要由於提供予關連方的貸款利息收入變動，而這主要由於相關年度有關貸款的平均結餘波動所致。

財務開支

創新建業的財務開支主要為有關計息銀行借貸及關連方借貸的利息開支，其由二零一三年的約人民幣136,000,000元減少至二零一四年的約人民幣134,100,000元，並於此後進一步減少至二零一五年的約人民幣46,900,000元，主要由於相關年度有關借貸的平均結餘減少（主要由於二零一五年大量結算關連方借貸）所致。

所得稅

所得稅開支主要為基於創新建業中國應課稅溢利的中國企業所得稅。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的所得稅開支分別為約人民幣(5,500,000)元、人民幣33,400,000元及人民幣115,400,000元。二零一三年、二零一四年及二零一五年的實際所得稅稅率分別為約9%、26%及25%。二零一三年的實際所得稅率大幅低於創新建業的適用法定稅率，主要由於所得稅虧損約人民幣9,880,000元（並未就此確認遞延所得稅資產）所致。更多詳情請參閱本通函附錄二第1部分所載目標公司的會計師報告附註23。

年內溢利／（虧損）

由於上述討論，創新建業於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一止年度分別錄得（虧損）／溢利約人民幣（56,000,000）元、人民幣97,100,000元及人民幣349,100,000元。

財務狀況

於二零一三年十二月三十一日

創新建業於二零一三年十二月三十一日的非流動資產及流動資產分別為約人民幣1,609,500,000元及人民幣3,357,100,000元。創新建業於二零一三年十二月三十一日的非流動資產主要包括投資物業及其於二零一三年十二月三十一日的流動資產主要包括貿易及其他應收款項。

創新建業於二零一三年十二月三十一日的非流動負債及流動負債分別為約人民幣639,700,000元及人民幣4,085,100,000元。創新建業於二零一三年十二月三十一日的非流動負債主要包括借貸及其於二零一三年十二月三十一日的流動負債主要包括貿易及其他應付款項。

於二零一四年十二月三十一日

創新建業於二零一四年十二月三十一日的非流動資產及流動資產分別為約人民幣2,163,900,000元及人民幣5,655,500,000元。創新建業於二零一四年十二月三十一日的非流動資產主要包括投資物業，其於二零一四年十二月三十一日較二零一三年十二月三十一日有所增加，主要由於興建投資物業導致投資物業增加以及土地及建造成本普遍大幅上漲和相關年度投資物業收入增加導致按公平價值入賬的投資物業升值所致。創新建業於二零一四年十二月三十一日的流動資產主要包括貿易及其他應收款項，其於二零一四年十二月三十一日較二零一三年十二月三十一日有所增加，主要由於貿易及其他應收款項增加（主要由於二零一四年應收關連方款項增加）所致。

創新建業於二零一四年十二月三十一日的非流動負債及流動負債分別為約人民幣910,700,000元及人民幣6,569,100,000元。創新建業於二零一四年十二月三十一日的非流動負債主要包括借貸，其於二零一四年十二月三十一日較二零一三年十二月三十一日有所增加，主要由於二零一四年銀行借貸增加所致。創新建業於二零一四年十二月三十一日的流動負債主要包括貿易及其他應付款項以及借貸，其於二零一四年十二月三十一日較二零一三年十二月三十一日有所增加，主要由於二零一四年關連方借貸增加及二零一四年應付關連方款項增加所致。

於二零一五年十二月三十一日

創新建業於二零一五年十二月三十一日的非流動資產及流動資產分別為約人民幣2,737,400,000元及人民幣307,400,000元。創新建業於二零一五年十二月三十一日的非流動資產主要包括投資物業，其於二零一五年十二月三十一日較二零一四年十二月三十一日有所增加，主要由於興建投資物業導致投資物業增加以及土地及建造成本普遍大幅上漲和相關年度投資物業收入增加導致按公平價值入賬的投資物業升值所致。創新建業於二零一五年十二月三十一日的流動資產主要包括貿易及其他應收款項，其於二零一五年十二月三十一日較二零一四年十二月三十一日大幅減少，主要由於貿易及其他應收款項減少（主要由於二零一五年應收關連方款項大幅減少）所致。提供予關連方的貸款及應收關連方剩餘款項預計將於完成之前或之時全數結清。

創新建業於二零一五年十二月三十一日的非流動負債及流動負債分別為約人民幣958,200,000元及人民幣1,397,800,000元。創新建業於二零一五年十二月三十一日的非流動負債主要包括借貸，其於二零一五年十二月三十一日較二零一四年十二月三十一日有所增加，主要由於累計遞延所得稅負債所致。創新建業於二零一五年十二月三十一日的流動負債主要包括貿易及其他應付款項，其於二零一五年十二月三十一日較二零一四年十二月三十一日大幅減少，主要由於二零一五年關連方借貸減少及貿易其他應收款項減少（主要由於二零一五年應付關連方款項大幅減少）所致。關連方提供的貸款及應付關連方剩餘款項預計將於完成之前或之時全數結清。

流動資金及財務資源

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，創新建業的流動負債淨額分別為約人民幣728,000,000元、人民幣913,600,000元及人民幣1,090,500,000元。二零一四年的流動負債淨額較二零一三年有所增加，主要反映貿易及其他應付款項以及借貸增加，其影響因現金以及貿易及其他應收款項增加而減小。二零一五年的流動負債淨額較二零一四年進一步增加，主要反映貿易及其他應付款項以及借貸減少，其影響被貿易及其他應收款項以及現金減少所蓋過。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，創新建業錄得現金流入淨額約人民幣217,700,000元，乃為已收關連方款項及已收關連方貸款還款所貢獻，其影響因已付關連方款項及授予關連方貸款而減小。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，創新建業錄得現金流入淨額約人民幣182,500,000元，乃為已收關連方款項及已收關連方貸款還款所貢獻，其影響因已付關連方款項及授予關連方貸款而減小。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，創新建業錄得現金流出淨額約人民幣341,500,000元，乃為已收關連方款項及已收關連方貸款還款所貢獻，其影響被已付關連方款項及授予關連方貸款所蓋過。

創新建業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的借貸載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非即期			
銀行借貸(a)	570,000	790,000	730,000
即期			
關連方借貸(b)	—	1,511,800	—
長期銀行借貸的即期部分(a)	30,000	80,000	110,000
	30,000	1,591,800	110,000
借貸總額	600,000	2,381,800	840,000

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，銀行借貸人民幣510,000,000元乃以賬面值為人民幣1,087,884,000元的投資物業的土地使用權及樓宇作抵押。

於二零一五年十二月三十一日，銀行借貸人民幣330,000,000元乃以賬面值為人民幣429,061,000元的投資物業的土地使用權及樓宇作抵押並由首創置業作擔保。

於二零一四年十二月三十一日，銀行借貸人民幣570,000,000元乃以賬面值為人民幣1,657,193,000元的投資物業的土地使用權及樓宇作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，銀行借貸人民幣300,000,000元乃以賬面值為人民幣429,061,000元的投資物業的土地使用權及樓宇作抵押。

於二零一三年十二月三十一日，銀行借貸人民幣600,000,000元乃以賬面值為人民幣1,381,345,000元的投資物業的土地使用權及樓宇作抵押。

- (b) 於二零一四年十二月三十一日，關連方借貸為無抵押、須於要求時償還及按6%的利率計息。

- (c) 創新建業於各結算日的借貸總額的期限載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
借貸總額			
—一年內	30,000	1,591,800	110,000
—一至兩年	60,000	110,000	155,000
—二至五年	260,000	535,000	575,000
—五年以上	250,000	145,000	—
	<u>600,000</u>	<u>2,381,800</u>	<u>840,000</u>

- (d) 創新建業的所有借貸均以人民幣計值。

- (e) 於各結算日的加權平均實際利率載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行借貸	7.05%	6.55%	6.55%
關連方借貸	<u>—</u>	<u>6.00%</u>	<u>—</u>

- (f) 創新建業的借貸面臨的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
六個月內	—	1,541,800	50,000
六至十二個月	30,000	50,000	60,000
一至五年	320,000	645,000	730,000
五年以上	250,000	145,000	—
	<u>600,000</u>	<u>2,381,800</u>	<u>840,000</u>

- (g) 借貸的賬面值與彼等各自於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的公平值相若，此乃由於借貸按浮動利率計息，折現的影響並不重大。公平值乃基於採用截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的市場利率折現的現金流量計算。

有關創新建業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的借貸詳情，請參閱本通函附錄二第1部分所載目標公司的會計師報告附註13。

創新建業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的權益總額分別為約人民幣241,700,000元、人民幣339,600,000元及人民幣688,700,000元。

淨資產負債率

創新建業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的淨資產負債比率分別為約122.0%、557.0%及101.0%。淨資產負債比率乃按債務淨額（計息銀行借貸及關連方借貸總額減現金）除以權益總額計算。

資本承擔

創新建業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約但未撥備			
— 投資物業	200,820	28,351	113,550
已授權但未訂約			
— 物業、廠房及設備	165	—	125
— 投資物業	<u>334,348</u>	<u>223,676</u>	<u>366,514</u>
	<u>535,333</u>	<u>252,027</u>	<u>480,189</u>

或然負債

除上文所披露者外，創新建業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日並無任何其他或然負債。

財務風險管理

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，創新建業主要面臨一般業務過程中所產生的利率風險、信貸風險及流動資金風險。該等風險以及創新建業所採取的相關風險管理政策及慣例詳情，請參閱本通函附錄二第1部分所載目標公司的會計師報告附註4.1。

由於創新建業於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的業務營運主要建基於中國，創新建業的主要資產及負債以人民幣計值，因此，創新建業認為其並無任何重大匯率波動風險，故未採取對沖措施。

重大收購及出售

於二零一二年十二月，創新建業訂立不可撤銷股權轉讓合約，出售其於奧特萊斯廣東有限公司的50%股權，並已於二零一三年四月完成出售。

此外，新元華富投資管理有限公司（「新元華富」，首創置業的全資附屬公司）及創新建業於二零一五年十二月二十二日簽訂股權轉讓協議。根據該協議，創新建業同意轉讓其從事房地產開發業務的附屬公司的股權（即首創東興（昆山）房地產開發有限公司、首創新開（昆山）房地產開發有限公司、首創奧萊（昆山）置業有限公司、海南首創奧萊置業有限公司及上海松創置業有限公司的全部股權以及湖州首創榮城置業有限公司的55%股權）予新元華富，而不收取任何代價。

除上文所披露者外，創新建業於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度概無重大收購及出售事項。

重大投資

創新建業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的共同投資詳情載於本通函附錄二第1部分所載目標公司的會計師報告附註22。

僱員及薪酬政策

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，創新建業分別有169名、188名及241名僱員。

創新建業基於薪酬的市場競爭力、僱員的工作表現、僱員的資質及工作經驗以及適用法律法規採取薪酬政策。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，創新建業根據適用法律法規向其僱員提供福利，包括退休福利計劃、醫療福利、住房補貼及法定供款。

II. 湖州奧特萊斯

A. 業務回顧

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，湖州奧特萊斯持有位於國家「AAA」級旅遊景區中國浙江省湖州太湖旅遊區的奧特萊斯綜合商業項目，包括逾300間街區式奧特萊斯折扣店、一間經濟型酒店及附屬設施。截至二零一五年十二月三十一日，其自二零一三年十二月開業以來吸引了逾82萬人次旅客。收入主要來自租賃收入，而後者源自基於固定租金的合約及基於相關租戶銷售額百分比的合約。湖州奧特萊斯持有的奧特萊斯綜合商業項目於二零一三年底及二零一四年處於起步階段，而於二零一五年則投入初步營運階段。

待湖州收購協議完成後，湖州奧特萊斯將繼續專注於其現有業務。

B. 財務回顧

財務表現

分部資料

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，湖州奧特萊斯僅有一個可呈報分部，即於中國浙江省湖州太湖旅遊區開發及經營奧特萊斯綜合商業項目。

收入

湖州奧特萊斯的收入由二零一三年的約人民幣93,000元增加至二零一四年的約人民幣1,300,000元，主要由於湖州奧特萊斯於二零一三年十二月奧特萊斯綜合商業項目開業所致，且二零一三年的相關收入僅為一個月錄得，而於二零一四年相關收入則為全年錄得。收入進一步增加至二零一五年的約人民幣2,800,000元，主要由於二零一五年湖州奧特萊斯租戶的銷售表現更為強勁導致租賃收入增加，同時其奧特萊斯綜合商業項目的客流量逐步增加。

銷售成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業管理費	1,150	7,548	5,592
營業稅及其他徵費	1	657	3,833
總計	<u>1,151</u>	<u>8,205</u>	<u>9,425</u>

湖州奧特萊斯的銷售成本由二零一三年的約人民幣1,200,000元增加至二零一四年的約人民幣8,200,000元，並進一步增加至二零一五年的約人民幣9,400,000元，這與相關年度的銷售額及收入趨勢一致，乃由於湖州奧特萊斯的奧特萊斯綜合商業項目自二零一三年十二月開業以來運營逐步投入服務所致。

銷售及市場推廣開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
折舊及攤銷	149	5,349	8,354
廣告及市場推廣	3,286	8,362	13,895
其他	1,864	4,137	2,611
總計	<u>5,299</u>	<u>17,848</u>	<u>24,860</u>

湖州奧特萊斯的銷售及市場推廣開支由二零一三年的約人民幣5,300,000元增加至二零一四年的約人民幣17,800,000元，並進一步增加至二零一五年的約人民幣24,900,000元，主要由於二零一三年湖州奧特萊斯的奧特萊斯綜合商業項目大規模租賃裝修導致二零一四年及二零一五年的折舊及攤銷增加，並於其後年度錄得相應折舊成本，以及用於湖州奧特萊斯的奧特萊斯綜合商業項目推廣的廣告及市場推廣開支增加，而這與自二零一三年五月開業以來其業務範圍逐步落實相符。

行政開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
僱員福利開支	6,456	8,428	6,597
辦公及差旅費	3,814	4,443	3,171
諮詢費	3,091	152	130
營業稅及其他徵費	1	1,726	2,544
其他	1,715	826	2,406
總計	<u>15,077</u>	<u>15,575</u>	<u>14,848</u>

湖州奧特萊斯的行政開支由二零一三年的約人民幣15,100,000元增加至二零一四年的約人民幣15,600,000元，主要由於二零一四年僱員增加導致二零一四年僱員福利開支以及辦公及差旅費增加。湖州奧特萊斯的行政開支由二零一四年的約人民幣15,600,000元減少至二零一五年的約人民幣14,800,000元，主要由於二零一五年員工花紅減少及成本控制措施更加嚴格，進而導致二零一五年僱員福利開支以及辦公及差旅費減少。

毛損率

湖州奧特萊斯的毛損率由二零一三年的約1,137.6%減少至二零一四年的約530.7%，並進一步減少至二零一五年的約241.6%，主要由於湖州奧特萊斯的奧特萊斯綜合商業項目營運處於起始階段，同時相關收入剛剛開始增長。

其他收益淨額

湖州奧特萊斯的其他收益淨額由二零一三年的約人民幣176,500,000元減少至二零一四年的約人民幣104,900,000元，其後減少至二零一五年的約人民幣9,500,000元，此乃主要由於對土地及建造成本的上漲以及投資物業收入增加導致相關年度按公平值入賬的投資物業升值所致。

其他收入

湖州奧特萊斯的其他收入由二零一三年的約人民幣207,200,000元大幅減少至二零一四年的約人民幣1,200,000元，其後增加至二零一五年的約人民幣3,100,000元，主要由於二零一三年及二零一五年分別就業務發展補貼及稅務相關補貼收到政府資金所致。

財務開支

財務開支主要為有關湖州奧特萊斯計息銀行借貸及其他借貸的利息開支，其於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度均為零，隨後於二零一五年增至約人民幣39,500,000元，主要由於二零一三年及二零一四年在零售店鋪建設期間將利息資本化至開發成本，而利息在零售店鋪完工後於二零一五年悉數支銷。

所得稅

所得稅開支主要為基於湖州奧特萊斯中國應課稅溢利的中國企業所得稅。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的所得稅開支分別為約人民幣91,700,000元、人民幣18,600,000元及人民幣(18,300,000)元。二零一三年、二零一四年及二零一五年的實際所得稅稅率分別為約25%、28%及25%，與湖州奧特萊斯的適用法定稅率大致相符。更多詳情請參閱本通函附錄二第2部分所載目標公司的會計師報告附註20。

年內溢利／(虧損)

由於上述討論，湖州奧特萊斯於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度分別錄得溢利／(虧損)約人民幣270,500,000元、人民幣47,200,000元及人民幣(54,900,000)元。

財務狀況

於二零一三年十二月三十一日

湖州奧特萊斯於二零一三年十二月三十一日的非流動資產及流動資產分別為約人民幣763,300,000元及人民幣203,300,000元。湖州奧特萊斯於二零一三年十二月三十一日的非流動資產主要包括投資物業及其於二零一三年十二月三十一日的流動資產主要包括貿易及其他應收款項。

湖州奧特萊斯於二零一三年十二月三十一日的非流動負債及流動負債分別為約人民幣206,100,000元及人民幣228,800,000元。湖州奧特萊斯於二零一三年十二月三十一日的非流動負債主要包括借貸及其於二零一三年十二月三十一日的流動負債主要包括貿易及其他應付款項。

於二零一四年十二月三十一日

湖州奧特萊斯於二零一四年十二月三十一日的非流動資產及流動資產分別為約人民幣985,700,000元及人民幣164,900,000元。湖州奧特萊斯於二零一四年十二月三十一日的非流動資產主要包括投資物業，其於二零一四年十二月三十一日較二零一三年十二月三十一日有所增加，主要由於興建投資物業導致投資物業增加以及土地及建造成本普遍大幅上漲和相關年度投資物業收入增加導致按公平價值入賬的投

資物業升值所致。湖州奧特萊斯於二零一四年十二月三十一日的流動資產主要包括貿易及其他應收款項，其於二零一四年十二月三十一日較二零一三年十二月三十一日有所減少，主要由於貿易及其他應收款項減少(主要由於二零一四年應收關連方款項增加)所致。

湖州奧特萊斯於二零一四年十二月三十一日的非流動負債及流動負債分別為約人民幣174,700,000元及人民幣397,000,000元。湖州奧特萊斯於二零一四年十二月三十一日的非流動負債主要包括借貸，其於二零一四年十二月三十一日較二零一三年十二月三十一日有所減少，主要由於二零一四年銀行借貸減少所致。湖州奧特萊斯於二零一四年十二月三十一日的流動負債主要包括貿易及其他應付款項以及借貸，其於二零一四年十二月三十一日較二零一三年十二月三十一日有所增加，主要由於二零一四年應付關連方款項增加所致。

於二零一五年十二月三十一日

湖州奧特萊斯於二零一五年十二月三十一日的非流動資產及流動資產分別為約人民幣1,008,800,000元及人民幣86,500,000元。湖州奧特萊斯於二零一五年十二月三十一日的非流動資產主要包括投資物業，其於二零一五年十二月三十一日較二零一四年十二月三十一日有所增加，主要由於興建投資物業導致投資物業增加以及土地及建造成本普遍大幅上漲和相關年度投資物業收入增加導致按公平價值入賬的投資物業升值所致。湖州奧特萊斯於二零一五年十二月三十一日的流動資產主要包括貿易及其他應收款項，其於二零一五年十二月三十一日較二零一四年十二月三十一日大幅減少，主要由於貿易及其他應收款項減少(主要由於二零一五年應收關連方款項大幅減少)所致。關連方提供的貸款及應收關連方剩餘款項預計將於完成之前或之時全數結清。

湖州奧特萊斯於二零一五年十二月三十一日的非流動負債及流動負債分別為約人民幣436,400,000元及人民幣197,700,000元。湖州奧特萊斯於二零一五年十二月三十一日的非流動負債主要包括借貸，其於二零一五年十二月三十一日較二零一四年十二月三十一日有所增加，主要由於二零一五年銀行借貸大幅增加所致。湖州奧特萊斯於二零一五年十二月三十一日的流動負債主要包括貿易及其他應付款項，其於二零一五年十二月三十一日較二零一四年十二月三十一日大幅減少，主要由於貿易及其他應收款項減少(主要由於二零一五年應付關連方款項大幅減少)所致。提供予關連方的貸款及應付關連方剩餘款項預計將於完成之前或之時全數結清。

流動資金及財務資源

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，湖州奧特萊斯的流動負債淨額分別為約人民幣25,500,000元、人民幣232,100,000元及人民幣111,200,000元。流動負債淨額增加主要反映貿易及其他應收款項以及現金減少。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，湖州奧特萊斯錄得現金流出淨額約人民幣112,600,000元，乃為已付關連方款項及償還關連方提供的貸款所貢獻，其影響因已收關連方款項及銀行借貸所得款項而減小。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，湖州奧特萊斯錄得現金流出淨額約人民幣357,000元，乃為經營活動所得現金流出、購買投資物業、已付關連方款項及償還銀行借貸所貢獻，其影響因已收關連方款項而減小。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，湖州奧特萊斯錄得現金流出淨額約人民幣1,200,000元，乃為已付關連方款項所貢獻，其影響已因已收關連方款項及銀行借貸所得款項而減小。

湖州奧特萊斯於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的借貸載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非即期			
銀行借貸(a)	160,000	110,000	390,000
即期			
長期銀行借貸的即期部分(a)	40,000	50,000	50,000
借貸總額	200,000	160,000	440,000

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，銀行借貸人民幣330,000,000元乃以投資物業的土地使用權作抵押；及銀行借貸人民幣110,000,000元乃以投資物業的土地使用權及物業作抵押並由湖州奧特萊斯作擔保。

於二零一四年十二月三十一日，銀行借貸人民幣160,000,000元乃以投資物業的土地使用權及物業作抵押並由湖州奧特萊斯作擔保。

於二零一三年十二月三十一日，銀行借貸人民幣200,000,000元乃以投資物業的土地使用權及物業作抵押並由湖州奧特萊斯作擔保。

(b) 湖州奧特萊斯於各結算日的借貸總額的期限載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
借貸總額			
—一年內	40,000	50,000	50,000
—一至兩年	50,000	50,000	390,000
—二至五年	110,000	60,000	—
	<u>200,000</u>	<u>160,000</u>	<u>440,000</u>

(c) 湖州奧特萊斯的所有借貸均以人民幣計值。

(d) 於各結算日的加權平均實際利率載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行借貸	<u>7.36%</u>	<u>7.36%</u>	<u>9.07%</u>

(e) 湖州奧特萊斯的借貸面臨的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
六個月內	20,000	25,000	25,000
六至十二個月	20,000	25,000	25,000
一至五年	160,000	110,000	390,000
	<u>200,000</u>	<u>160,000</u>	<u>440,000</u>

(f) 借貸的賬面值與彼等各自於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的公平值相若，此乃由於折現的影響並不重大。公平值乃基於採用截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的市場利率折現的現金流量計算。

有關湖州奧特萊斯於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的借貸詳情，請參閱本通函附錄二第2部分所載目標公司的會計師報告附註12。

湖州奧特萊斯於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的權益總額分別為約人民幣531,700,000元、人民幣578,900,000元及人民幣461,200,000元。

淨值產負債率

湖州奧特萊斯於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的淨資產負債比率分別為約35.0%、25.0%及92.0%。淨資產負債比率乃按債務淨額（計息銀行借貸及關連方借貸總額減現金）除以權益總額計算。

資本承擔

湖州奧特萊斯於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約但未撥備 －投資物業	108,872	68,879	1,775
已授權但未訂約 －投資物業	525,153	489,394	22,638
	<u>634,025</u>	<u>558,273</u>	<u>24,413</u>

或然負債

除上文所披露者外，湖州奧特萊斯於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日並無任何其他或然負債。

財務風險管理

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，湖州奧特萊斯主要面臨一般業務過程中所產生的利率風險、信貸風險及流動資金風險。該等風險以及湖州奧特萊斯所採取的相關風險管理政策及慣例詳情，請參閱本通函附錄二第2部分所載目標公司的會計師報告附註4.1。

由於湖州奧特萊斯於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的業務營運主要建基於中國，湖州奧特萊斯的主要資產及負債以人民幣計值，因此，湖州奧特萊斯認為其並無任何重大匯率波動風險，故未採取對沖措施。

重大收購及出售

湖州奧特萊斯於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度概無重大收購及出售事項。

重大投資

湖州奧特萊斯於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日並無任何重大股本投資。

僱員及薪酬政策

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，湖州奧特萊斯分別有71名、70名及59名僱員。

湖州奧特萊斯基於薪酬的市場競爭力、僱員的工作表現、僱員的資質及工作經驗以及適用法律法規採取薪酬政策。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，湖州奧特萊斯根據適用法律法規向其僱員提供福利，包括退休福利計劃、醫療福利、住房補貼及法定供款。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就該等目標公司對位於中國的該等物業權益於二零一六年三月三十一日的估值意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

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

估值基準

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

估值基準及假設

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

我們對各項物業的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權，或任何特殊價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

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

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

我們的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，我們假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

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

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

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

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

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

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

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

資料來源

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

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

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

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

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

業權調查

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

實地勘察

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

貨幣

除另有說明外，我們的估值中所列款額均為中國官方貨幣人民幣。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

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

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

二零一六年六月三十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值領域擁有逾28年經驗。

估值概要

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

估值概要

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

附註：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

估值證書

第一類－該等目標公司於中國持有的已建成作投資用途物業

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

附註：

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

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

- (2) 該物業的建築面積概述如下：

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

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

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

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

誠如 貴集團建議，上述國有土地使用證所載土地僅包括該物業的一部份。

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

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

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

誠如 貴集團建議，上述國有土地使用權出讓合同所載土地僅包括該物業的一部份。

- (6) 根據日期為二零一零年五月二十一日之營業執照110000450137361號，北京首創奧特萊斯房山置業有限公司成立為有限公司，註冊資本為127,000,000美元，有效營業期限自二零一零年五月二十一日至二零五零年五月二十日。

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

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

- (8) 根據 貴公司提供的資料，業權以及主要批文及執照授予狀況如下：

國有土地使用證	是
房屋所有權證	是
國有土地使用權出讓合同	是
營業執照	是

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

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

估值證書

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

附註：

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

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

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

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

根據上述房屋所有權證，該物業不得出售。

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

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

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

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

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

- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權以及主要批文及執照授予狀況如下：

國有土地使用證	是
房屋所有權證	是
營業執照	是

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

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

估值證書

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

附註：

- (1) 該物業的建築面積概述如下：

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

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

誠如 貴公司建議，僅該物業部份獲授上述的房屋所有權證。

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

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

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

估值證書

第二類－該等目標公司在中國持有的開發中物業

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

附註：

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

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

- (2) 該物業的建築面積概述如下：

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

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

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

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

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

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

- (6) 建築工程規劃許可證的詳情如下：

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

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

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

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

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

估值證書

第三類－該等目標公司在中國持作未來開發的物業

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

附註：

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

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

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

誠如 貴集團建議，上述國有土地使用證所載土地僅包括該物業的一部份。

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

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

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

誠如 貴集團建議，上述國有土地使用證所載土地僅包括該物業的一部份。

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

- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批文及執照授予狀況如下：

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

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

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

估值證書

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

附註：

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

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

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

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

誠如 貴集團建議，上述國有土地使用權出讓合同所載土地僅包括該物業的一部份。

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

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

- (7) 物業勘察工作由戴德梁行杭州公司經理成俊於二零一六年三月三十一日進行。
- (8) 誠如 貴公司建議，首創置業股份有限公司擁有浙江奧特萊斯置業有限公司應佔100%權益。

1. 責任聲明

本通函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，概無董事或本公司高級行政人員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、相關股份及債權證中，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的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。
- (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，自二零一五年十二月三十一日（即擴大集團最近刊發經審核財務報表的編製日期）起，概無董事於擴大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擴大集團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：

		於最後實際可行日期					
		佔已發行股 份總數概約		於股份、A類 可轉換優先 股及可轉換 優先股的 權益總額			佔已發行股 本總數概約
股東姓名	身份	股份	百分比	A類可轉換 優先股	可轉換 優先股		百分比
首創華星	實益擁有人	19,800,000	9.9%	—	—	19,800,000	9.9%
首置投資	實益擁有人	130,200,000	65.1%	738,130,482	905,951,470	1,774,281,952	887.14%
首創置業	受控法團的權 益(附註1)	130,200,000	65.1%	738,130,482	905,951,470	1,774,281,952	887.14%
首創集團	受控法團的權 益(附註2)	150,000,000	75%	738,130,482	905,951,470	1,794,081,952	897.04%

附註：

1. 首置投資為首創置業的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，首創置業被視為於首置投資擁有權益或被視為擁有權益的所有股份及A類可轉換優先股（視情況而定）中擁有權益。
2. 於最後實際可行日期，首創集團控制首創置業已發行股本（包括內資股及H股）總數約54.47%，而首創華星為首創集團的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，首創集團被視為於首創置業及首創華星擁有權益或被視為擁有權益的所有股份、A類可轉換優先股及可轉換優先股（視情況而定）中擁有權益。

誠如上表所示，首創置業、首置投資及首創集團均為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露權益的公司。唐軍先生及王灝先生為首創置業的執行董事，而李松平先生則為首創置業的非執行董事及首創集團的董事。唐軍先生亦為首置投資的董事。王灝先生亦為首創集團（首創置業的控股股東及由北京市人民政府國有資產監督管理委員會直接監督的國有有限責任公司）的董事。

4. 重大合約

擴大集團已於本通函日期前兩年內訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 深廣發展有限公司與僑恩有限公司就僑恩有限公司按代價約1,963,400,000港元向深廣發展有限公司轉讓西安首創新開置業有限公司100%股權而訂立日期為二零一四年八月十五日的收購協議；
- (b) 得興有限公司與本公司就得興有限公司按發行價每股可轉換優先股2.66港元認購738,130,482股將由本公司發行的可轉換優先股而訂立日期為二零一四年八月十五日的認購協議；
- (c) 首創置業與本公司各自以對方為受益人簽立日期為二零一四年十一月十三日的不競爭契據（附帶根據深廣發展有限公司與僑恩有限公司所訂立日期為二零一四年八月十五日的股權轉讓協議項下擬進行購買僑恩有限公司所持有的西安首創新開置業有限公司100%股權）；
- (d) 由（其中包括）本公司、僑恩有限公司及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited就彼等有關本公司新上市申請的權利及責任而訂立日期為二零一四年十一月二十五日的保薦人協議；
- (e) 由Leadwin Asia Group Limited及發盛有限公司就買賣成旺有限公司之全部已發行股份及成旺有限公司結欠發盛有限公司之不計息未償還股東貸款訂立日期為二零一四年十二月三日的買賣協議；

- (f) Rosy Capital Global Limited、本公司及首創華星、香港上海滙豐銀行有限公司、DBS Bank Ltd.、中國銀行(香港)有限公司、中國建設銀行股份有限公司新加坡分行及農銀國際融資有限公司就建議國際發售人民幣1,300,000,000元於二零一八年七月三十日到期並按年利率5.25厘計息的擔保票據訂立的日期為二零一五年七月二十三日的認購協議；
- (g) 收購協議；
- (h) 經修訂不競爭契據；及
- (i) 認購協議。

5. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，擴大集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，擴大集團亦概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或申索。

6. 董事於競爭業務之權益

以下董事同時亦為首創置業之董事及／或行政人員均列於下表。

董事名稱	於首創置業之職銜
王灝	總裁及執行董事
唐軍	董事長及執行董事
李松平	非執行董事

首創置業為中國的大型地產綜合運營商、聚焦住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市綜合體及土地一級開發核心業務線。通過綜合營運各業務線的相互協同，打造核心競爭力，實現差異化競爭。於二零一四年十一月十三日，本公司與首創置業訂立不競爭契據，據此，首創置業承諾其將不會在中國任何被選中的城市從事物業業務(有關詳情披露於本公司日期為二零一四年十一月二十六日的通函及本通函「董事會函件－經修訂不競爭契約」)。因此，於最後實際可行日期，董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團經營之業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

7. 專家同意書及資格

豐盛融資、戴德梁行、北京市競天公誠律師事務所及羅兵咸各自已就本通函的刊行發出同意書，同意以當中所載形式和內容載入其函件及／或報告及／或估值證書及／或意見並於本通函中引述彼等的名稱，且迄今並無撤回其同意書。

以下為於本通函內提供意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
豐盛融資	可進行證券及期貨條例下第4類、6及9類受規管活動(分別為就證券提供意見、就機構融資提供意見及提供資產管理)之持牌公司
戴德梁行	獨立物業估值師
北京市競天公誠律師事務所	中國法律顧問
羅兵咸	執業會計師

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

8. 一般事項

本通函的中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

本公司的秘書為李斯維先生，彼為香港會計師公會會員。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而本公司的香港主要營業地點地址為香港干諾道中1號友邦金融中心2906-08室。本公司的股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

9. 備查文件

下列文件的副本將自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,在本公司香港營業地點可供查閱,惟懸掛(i)八號或以上熱帶氣旋警告信號或(ii)發佈黑色暴雨警告則除外。

- (a) 章程細則;
- (b) 各目標公司的組織章程細則;
- (c) 獨立董事委員會的意見函件,全文載於本通函第39至40頁;
- (d) 獨立財務顧問的意見函件,全文載於本通函第41至74頁;
- (e) 本公司截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度各年、截至二零一四年十二月三十一日止九個月以及截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度報告;
- (f) 羅兵咸編製的目標公司的會計師報告,全文載於本通函附錄二;
- (g) 羅兵咸就擴大集團的未經審計備考財務資料發出的報告,全文載於本通函附錄三;
- (h) 戴德梁行發出的物業估值報告,全文載於本通函附錄五;
- (i) 本附錄「重大合約」一段所述各份重大合約的副本;
- (j) 本通函附錄「專家同意書及資格」一節所述的同意書;
- (k) 北京市競天公誠律師事務所發出的有關中國該等物業業權及目標集團權益的法律意見;
- (l) 本公司日期為二零一六年三月十五日之通函;及
- (m) 本通函。

CAPITAL JUDA
BEIJING CAPITAL JUDA LIMITED
首創鉅大有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1329)

股東特別大會通告

茲通告首創鉅大有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年七月十八日(星期一)上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列第1項至第4項決議案作為本公司的普通決議案(不論有否修訂)。除另有規定外，本通告所用術語與本公司於二零一六年六月三十日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

有關收購事項(其中包括經修訂不競爭契據)的決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認收購協議、經修訂不競爭契據及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權董事在認為就使本第1項決議案(a)段生效或與其有關者屬必要、恰當、適當或權宜的情況下，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。」

有關認購事項及發行可轉換優先股的決議案

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認認購協議及據此擬進行的交易；

股東特別大會通告

- (b) 為方便配發及發行認購協議下的可轉換優先股，本公司的股本將於緊接完成前（定義見認購協議）在完成日期（定義見認購協議）（「生效日期」）以如下方式重新編配及重新分類：—
- (i) 本公司法定股本及已發行股本中每股面值0.01港元的全部現有有限投票權不可贖回可轉換優先股，將重新編配及重新分類為本公司每股面值0.01港元的A類有限投票權不可贖回可轉換優先股；
 - (ii) 905,951,470股本公司每股面值0.01港元的新增有限投票權不可贖回可轉換優先股，帶有認購協議附表2所載之權利及限制，將增加本公司股本中每股面值0.01港元的被指定為B類有限投票權不可贖回可轉換優先股；
 - (iii) 將本公司200,000,000港元的法定股本分為20,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，包括(i)18,355,918,048股每股面值0.01港元的普通股（「股份」）；(ii)738,130,482股每股面值0.01港元的A類有限投票權不可贖回可轉換優先股；及(iii)905,951,470股每股面值0.01港元的B類有限投票權不可贖回可轉換優先股，由於全部現有股份的編配及分類維持不變，全部現有已發行每股面值0.01港元的有限投票權不可贖回可轉換優先股擬按前述(i)段重新編配及重新分類為每股面值0.01港元的A類有限投票權不可贖回可轉換優先股；及
- (c) 授權董事在認為就使本第2項決議案擬進行的事項生效或與其有關者屬必要、恰當、適當或權宜的情況下，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，包括不限於按照開曼群島法律於以下生效日期授權本公司開曼群島註冊辦事處向公司註冊處進行有關必要的備案。」

有關授出特別授權的決議案

3. 「動議：待通過第1項及第2項普通決議案，且待上市委員會批准轉換股份上市及買賣後：
- (a) 批准授出特別授權，以根據認購協議的條款配發及發行可轉換優先股及轉換股份；及

股東特別大會通告

- (b) 授權董事在認為就使本第3項決議案(a)段生效或與其有關者屬必要、恰當、適當或權宜的情況下，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。」

有關授出特別配售授權的決議案

4. 「動議：待通過第1項普通決議案：

- (a) 批准授出特別配售授權，以根據本通函載列的條款與條件配發及發行790,000,000股新股份；及
- (b) 授權董事在認為就使本第4項決議案(a)段生效或與其有關者屬必要、恰當、適當或權宜的情況下，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
首創鉅大有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一六年六月三十日

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其代表代其出席及表決。持有兩股或以上股份的股東，可委任超過一名受委代表出席相同會議。受委代表毋須為本公司股東。隨函並附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可就有關股份於股東特別大會上投票（不論親自或委任代表），猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委任代表出席股東特別大會，則於本公司股東名冊排名首列之人士方可就有關股份於會上投票。
3. 隨附奉之代表委任人或以書面正式授權之人士簽署；或倘委任人為公司，則須加印公司印章或由獲正式授權之人員或正式獲授權人士簽署。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或由簽署或公證人證明的授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），方為有效。
5. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上表決，在此情況下，代表委任文據將視作已撤銷。
6. 於本通告日期，董事會包括執行董事唐軍先生（主席）及鍾北辰先生（行政總裁）；非執行董事王灝先生及李松平先生；以及獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。