

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之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，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，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



**主要交易**  
**收購位於中國合肥之**  
**土地使用權**

---

本封面所用專用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至9頁。

二零一六年九月十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-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	於該拍賣以公開競投程序收購該土地使用權
「該協議」	指	上海鉅譽、首創鉅大營運及安科新創於二零一六年八月十二日就該拍賣及該土地之收購事項訂立之協議
「安科新創」	指	安徽安科新創科技投資服務有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「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）
「該拍賣」	指	合肥市國土資源局舉行之公開拍賣，提呈發售該土地
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司，且根據上市規則第14A.07條為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
「首置投資」	指	首置投資控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為首創置業的全資附屬公司，且根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「董事會」	指	董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會直接監督，且根據上市規則第14A.07條分別為首創置業及本公司的關連人士

---

## 釋 義

---

「首創鉅大營運」	指	首創鉅大營運有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「A類可轉換優先股」	指	本公司股本中按每股面值0.01港元發行之738,130,482股A類有限投票權不可贖回之可轉換優先股
「B類可轉換優先股」	指	本公司股本中按每股面值0.01港元發行之905,951,470股B類有限投票權不可贖回之可轉換優先股
「本公司」	指	首創鉅大有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1329）
「確認書」	指	上海鉅譽、首創鉅大營運、安科新創與合肥市國土資源局於二零一六年八月十二日訂立之掛牌地塊成交確認書，確認於該拍賣之收購事項
「代價」	指	約人民幣293,727,000元，即授出該土地使用權之價格
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團及根據交易將予收購的公司集團，交易詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士（具上市規則所賦予之涵義）並無關連之獨立第三方
「該土地」	指	於該拍賣提呈發售佔地面積合共約93,247平方米之一塊土地，位於中國安徽省合肥市濱湖新區徽州大道和珠江路交口東北側約70米處
「合肥市國土資源局」	指	合肥市國土資源局

---

## 釋 義

---

「國有建設用地使用權出讓合同」	指	上海鉅譽、首創鉅大營運、安科新創與合肥市國土資源局於二零一六年八月二十六日就該土地訂立之國有建設用地使用權出讓合同及其任何補充協議
「最後實際可行日期」	指	二零一六年九月十二日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料以供載入本通函的最後實際可行日期
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，將不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府機關」	指	具上市規則賦予之涵義
「中國法律」	指	具上市規則賦予之涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上海鉅譽」	指	上海鉅譽投資管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

除另有說明外，本通函中披露之股東各自所持本公司之股權指該股東於本公司已發行股本中之股權百分比，並無計及本公司已發行之不可贖回可轉換優先股或於轉換不可贖回可轉換優先股後對股權之潛在影響。

於本通函中，除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙的涵義。

**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

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

魏偉峰博士

趙宇紅女士

何小鋒先生

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：

**主要交易**  
**收購位於中國合肥之**  
**土地使用權**

**I. 緒言**

董事會欣然宣布，本公司之全資附屬公司上海鉅譽、本公司之全資附屬公司首創鉅大營運及獨立第三方安科新創一起於二零一六年八月十二日以約人民幣293,727,000元於該拍賣成功投得合肥市國土資源局提呈出售之該土地之土地使用權。確認書已由合肥市國土資源局於二零一六年八月十二日頒發予上海鉅譽、首創鉅大營運及安科新創，而有關收購事項之國有建設用地使用權出讓合同已由上海鉅譽、首創鉅大營運、安科新創及合肥市國土資源局於二零一六年八月二十六日訂立。該拍賣之保證金總額人民幣60,000,000元已經支付。

---

## 董事會函件

---

上海鉅譽、首創鉅大營運及安科新創亦已訂立一份協議，據此，(其中包括) (a) 上海鉅譽及首創鉅大營運將成立一間項目公司以收購該土地之A部分，有關權益將由上海鉅譽及首創鉅大營運分別擁有60%及40%；(b)安科新創將成立一間項目公司以收購該土地之B部分，有關權益將由安科新創全資擁有；(c)各訂約方將根據該土地各自部分之佔地面積按比例承擔該代價，即上海鉅譽及首創鉅大營運將承擔約人民幣276,927,000元，而安科新創將承擔約人民幣16,800,000元；及(d)就上文(c)而言，各訂約方將根據該土地各自部分之佔地面積按比例承擔該拍賣之保證金(其將被用於抵銷代價之部份付款)，即上海鉅譽及首創鉅大營運將承擔約人民幣56,568,200元，而安科新創將承擔約人民幣3,431,800元。該協議將一直有效，直至就收購事項簽訂國有建設用地使用權出讓合同之日為止。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)收購事項的進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

## II. 確認書

- 日期：二零一六年八月十二日
- 訂約方：(1) 上海鉅譽，本公司全資附屬公司；  
(2) 首創鉅大營運，本公司全資附屬公司；  
(3) 安科新創，獨立第三方；及  
(4) 合肥市國土資源局。
- 該土地之編號：BH2016-04
- 該土地之位置：中國安徽省合肥市濱湖新區徽州大道和珠江路  
交口東北側約70米處
- 佔地總面積：約93,247平方米，其中，該土地之A部分約為  
87,913平方米，而該土地之B部分約為5,333平方米
- 土地使用權之性質：商業用途
- 土地使用權之年期：40年

---

## 董事會函件

---

代價：約人民幣293,727,000元，乃經合肥市國土資源局舉行該拍賣競投後所得。已支付人民幣60,000,000元作為該拍賣之保證金，根據該協議，其中約人民幣56,568,200元已由上海鉅譽及首創鉅大營運支付，而約人民幣3,431,800元已由安科新創支付。代價之付款條款詳情載於國有建設土地使用權出讓合同。

### III. 國有建設土地使用權出讓合同之主要條款

日期：二零一六年八月二十六日

訂約方：(1) 合肥市國土資源局(作為轉讓人)  
(2) 上海鉅譽、首創鉅大營運及安科新創(作為承讓人)

該土地A部分之  
最多建築面積：約96,705平方米

該土地B部分之  
最多建築面積：約21,333.32平方米

代價之支付條款：(i) 人民幣146,858,655元(約代價之50%)須於二零一六年九月二十五日之前支付(已支付之保證金人民幣60,000,000元將用於抵銷部分付款)  
(ii) 餘下代價須於二零一七年二月二十五日之前支付

開工日期：二零一六年十二月二十六日或之前

竣工日期：二零一八年十二月二十六日或之前

土地使用權之條件：(a) 該土地A部分之容積率應不低於1.0且不超過1.1，而該土地B部分之容積率應不超過4.0；及  
(b) 該土地A部分及B部分之建築密度應分別不超過50%及45%。



現時預期該土地A部分將用作發展奧特萊斯商店，並附設(其中包括)食肆及泊車位。該土地A部分之規劃總建築面積將約為96,705平方米，其中約16%的建築面積將規劃用作發展泊車位，約84%的建築面積將規劃用作發展奧特萊斯商店、食肆及其他商業用途。奧特萊斯商店將以投資物業持有，並向售賣品牌商品的零售商出租。該土地A部分之發展項目預計將以建造及完工作為一體，奧特萊斯商店預期於二零一八年末開始營業。

#### IV. 該協議

上海鉅譽、首創鉅大營運及安科新創亦已訂立一份協議，據此，(其中包括)(a)上海鉅譽及首創鉅大營運將成立一間項目公司以收購該土地之A部分，有關權益將由上海鉅譽及首創鉅大營運分別擁有60%及40%；(b)安科新創將成立一間項目公司以收購該土地之B部分，有關權益將由安科新創全資擁有；(c)各訂約方將根據該土地各自部分之佔地面積按比例承擔該代價，即上海鉅譽及首創鉅大營運將承擔約人民幣276,927,000元，而安科新創將承擔約人民幣16,800,000元；及(d)就上文(c)而言，各訂約方將根據該土地各自部分之佔地面積按比例承擔該拍賣之保證金(其將被用於抵銷代價之部份付款)，即上海鉅譽及首創鉅大營運將承擔約人民幣56,568,200元，而安科新創將承擔約人民幣3,431,800元。於最後實際可行日期，安科新創已支付相關部分的保證金約人民幣3,431,800元，並亦已向上海鉅譽的託管人轉入該土地B部分的餘下代價約人民幣13,368,200元，以確保及時向合肥市國土資源局支付代價。該協議將一直有效，直至就收購事項簽訂國有建設用地使用權出讓合同之日為止。

收購事項之資金需求將由本集團內部資源撥付。緊隨收購事項完成，本公司將間接持有該土地A部分之全部權益，安科新創將間接持有該土地B部分之全部權益，而各訂約方將獨立開發彼等之該土地各自部分。

## V. 進行收購事項之理由及裨益

根據該協議及資金安排及據此進行之其他交易，由於(a)與該土地A部分有關之所有必要承擔將由本集團承擔；(b)與該土地B部分有關之所有必要承擔將由安科新創承擔；(c)緊隨收購事項完成後本公司將間接持有該土地A部分之全部權益，而安科新創將間接持有該土地B部分之全部權益；及(d)本公司及安科新創將獨立開發彼等各自之該土地部分，本集團將實質上獨資收購該土地的A部分。本集團與安科新創一起參與該拍賣及訂立該協議及資金安排及據此進行之其他交易的主要因為方便本集團專門收購該土地之A部分，根據合肥市國土資源局就該土地拍賣所施加之規定，該土地之A部分將適合發展奧特萊斯商業綜合物業項目及商用物業項目，於本集團之業務範圍之內。

本集團主要從事商業物業開發，集中在本集團可進行物業業務之選定中國目標城市，發展奧特萊斯商業綜合物業項目及商用物業項目，有關詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函。董事會相信，收購事項為本集團提供業務拓展的投資良機，可擴大其現有在合肥的投資組合，而合肥為本集團其中一個選定的中國目標城市。

董事認為，收購事項符合本公司及其股東之整體利益，其條款為正常商業條款，屬公平合理。

## VI. 訂約方之資料

上海鉅譽及首創鉅大營運均為本公司全資附屬公司，及為投資控股公司。

安科新創乃於中國成立之公司，主要從事房地產開發及銷售、物業管理及房屋租賃。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，安科新創及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

合肥市國土資源局為中國政府機關，為該土地之賣方。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合肥市國土資源局及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

## VII. 本公司收購事項之財務影響

由於本集團將使用其現有內部資源撥付全部代價，本集團資產總值將增加約人民幣276,927,000元，而淨現金狀況將減少約人民幣276,927,000元。因此，本集團之資產總值及負債總額於收購事項後將不會有任何重大變動。本公司認為於緊接收購事項後本集團之盈利不會有任何重大影響。

## VIII. 上市規則涵義

由於有關收購事項之適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成一項主要收購。由於收購事項涉及透過受中國法律規管的拍賣方式向中國政府機關收購中國政府土地，故收購事項被視為上市規則第14.04(10C)條項下之合資格地產收購，據此，憑藉該協議及資金安排及據此進行之其他交易，本集團實質上將獨資收購該土地之A部分，符合本集團日常及一般業務程序。收購事項須遵守有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守上市規則第14.33A條有關股東批准之規定。

## IX. 額外資料

董事相信，確認書及國有建設用地使用權出讓合同及其項下擬進行之交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。概無董事於確認書或國有建設用地使用權出讓合同中擁有任何重大權益。

謹請 閣下亦垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東及可轉換優先股持有人(僅供參考) 台照

承董事會命  
首創鉅大有限公司  
主席  
唐軍  
謹啟

二零一六年九月十三日

## 1. 綜合財務報表

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及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以及截至二零一六年六月三十日止六個月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：

- 於二零一六年八月三十日刊載的本集團截至二零一六年六月三十日止六個月中期報告(第22頁至第56頁)(可於以下網址查閱：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0830/LTN20160830645\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0830/LTN20160830645_c.pdf))；
- 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](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](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](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0522/LTN20140522337_c.pdf))；及
- 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](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0724/LTN20130724263_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

於二零一六年七月三十一日(即本通函付印前確定經擴大集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有未償還借貸總額約人民幣2,150,000,000元，包括：

- (a) 未償還銀行借貸約人民幣850,000,000元，其中人民幣790,000,000元由若干國有建設用地使用權作抵押，人民幣60,000,000元由若干發展中相關物業作抵押；及
- (b) 擔保票據約人民幣1,300,000,000元。

於二零一六年七月三十一日，經擴大集團為若干客戶提供擔保金額為人民幣1,503,564,000元，以擔保履行按揭貸款之償還責任。

除上述或本節另有披露者，及集團內部負債以外，經擴大集團於二零一六年七月三十一日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事經周詳及審慎考慮並計及經擴大集團現時可用內部財務資源、現時可用銀行信貸、收購事項之影響後認為，在並無發生不可預見情況下，經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. 重大不利變動

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團經營溢利約為人民幣103,482,000元，較二零一五年同期人民幣295,034,000元減少約65%。下降主要由於以下兩項之影響互相抵銷所致：(a)截至二零一六年六月三十日止六個月，投資物業升值的收益，金額為人民幣68,514,000元；(b)截至二零一五年六月三十日止六個月，有關收購西安首創新開置業有限公司100%股權的議價收購收益人民幣259,996,000元，而該收益於二零一六年並未重現。

除上文所披露者外，董事確認，於最後實際可行日期，董事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，並無獲悉本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

### 5. 財務及貿易前景

誠如本公司二零一六年中期報告所披露，本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之毛收益為人民幣170,361,000元。本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之毛利及純利分別為人民幣37,997,000元及人民幣53,865,000元。於二零一六年六月三十日，總資產及總權益分別約為人民幣4,887,272,000元及人民幣2,039,816,000元。

為符合本集團戰略，本公司擬提供多樣化產品類別（就物業組合類別而言），並吸引知名品牌零售商成為其奧特萊斯商業綜合物業之租戶。本公司將繼續透過收購土地、收購及發展其他奧特萊斯商業綜合項目，提升其物業組合。

除收購事項(詳情載於本公司日期為二零一六年六月八日之公告及於二零一六年六月三十日刊發之通函)、本集團於最後實際可行日期在其日常業務過程中尚未落實及／或構成本公司須予披露內幕消息的合營企業收購、出售及投資外,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)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。

## 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之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（即本公司最近刊發經審核財務報表的編製日期）起，概無董事於經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經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：

股東姓名	身份	股份	於最後實際可行日期				
			佔已發行 股份總數 概約百分比	A類 可轉換 優先股	B類 可轉換 優先股	於股份、 A類可轉換 優先股及 B類可轉換 優先股的 權益總額	佔已發行 股本總數 概約百分比
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、A類可轉換優先股及B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B類可轉換優先股（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。唐軍先生為首創置業的總裁及執行董事，亦為首置投資的董事。而李松平先生則為首創置業的董事長及非執行董事，亦為首創集團（首創置業的控股股東）的董事。

#### 4. 重大合約

經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) 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）（「不競爭契據」）；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 上海鉅譽投資管理有限公司、上海鉅歆企業管理諮詢有限公司與首創置業就按代價人民幣701,573,886元轉讓北京創新建業地產投資有限公司全部已發行股本而訂立日期為二零一六年六月八日的收購協議；
- (f) 首創鉅大奧萊資源有限公司與奧特萊斯名牌折扣店企業有限公司就按代價人民幣472,957,000元收購浙江奧特萊斯置業有限公司全部已發行股本而訂立日期為二零一六年六月八日的收購協議；

- (g) 上海鉅譽投資管理有限公司、首創置業與北京創新建業地產投資有限公司就按代價人民幣1,197,796,182元轉讓北京創新建業地產投資有限公司尚未償還及欠負首創置業的股東貸款而訂立日期為二零一六年六月八日的股東貸款轉讓協議；
- (h) 首置投資與本公司就首置投資按代價2,518,545,086港元認購將由本公司按發行價每股可轉換優先股2.78港元發行的905,951,470股可轉換優先股而訂立日期為二零一六年六月八日的認購協議；及
- (i) 本公司與首創置業所訂立日期為二零一六年六月八日以代替不競爭契據的經修訂不競爭契據（「經修訂不競爭契據」）。

## 5. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，經擴大集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，經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

如下表所載，下列董事亦為首創置業董事及／或高級職員。

董事姓名	於首創置業之職位
李松平	董事長及非執行董事
唐軍	總裁及執行董事

首創置業為中國領先的大型地產綜合運營商，專注於住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發核心業務線。通過綜合營運及各業務線的相互協同，本公司旨在打造核心競爭力，實現差異化競爭。

於二零一四年十一月十三日，本公司與首創置業已訂立不競爭契據，當中首創置業承諾，其於任何其他選定中國城市不會從事房地產業務（詳情誠如本公司日期為二零一四年十一月二十六日之通函所披露）。於二零一六年六月八日，本公司與首創置業已訂立經修訂不競爭契據以代替不競爭契據（詳情誠如本公司日期為二零一六年六月三十日之通函所披露）。因此，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 7. 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。

## 8. 備查文件

以下文件於本通函日期起14天(不包括公眾假期)於一般辦公時間，於本公司的香港營業地點可供查閱，除非(i)發佈熱帶氣旋警告信號8級或以上，或(ii)發佈黑色暴雨警告信號，則另作別論：

- (i) 章程細則；
- (ii) 董事會函件(全文載於本通函「董事會函件」一節)；
- (iii) 本公司截至二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日止兩個年度、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；
- (iv) 本附錄「重大合約」一段所指的各份重大合約；
- (v) 本公司日期為二零一六年三月十五日、二零一六年六月三十日及二零一六年八月九日之通函；及
- (vi) 本通函。