
此乃要件 請即處理

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

閣下如已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二零一八年十一月二十九日(星期四)舉行的股東特別大會上投票表決的決議案。

CAPITAL GRAND
BEIJING CAPITAL GRAND 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)

關連交易
及
建議修訂不競爭承諾
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

 新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16頁。獨立財務顧問函件載於本通函第17至34頁，當中載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議。

本公司謹訂於二零一八年十一月二十九日(星期四)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-2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。

二零一八年十一月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	17
附錄——一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「章程細則」	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)
「首創鉅大」或「本公司」	指	首創鉅大有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1329)
「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)，為間接控股股東及因此根據上市規則第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，不包括本集團
「首創置業獨立股東」	指	首創置業股東，不包括(i)首創集團及其緊密聯繫人；及(ii)於第二份經修訂不競爭契據中擁有重大權益的首創置業股東
「首創置業股東」	指	首創置業股份的持有人
「首創置業股份」	指	首創置業股本中每股面值人民幣1.00元的H股普通股
「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
「董事會」	指	本公司董事會
「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，為首創置業及首創鉅大的控股股東及關連人士

釋 義

「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本公司股東及關連人士
「可轉換優先股」	指	本公司股本中166,976,636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，而可轉換優先股指其中任何之一
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准第二份經修訂不競爭契據所召開的股東特別大會
「首份經修訂不競爭契據」	指	首創置業與首創鉅大所訂立日期為二零一六年六月二十八日的經修訂不競爭契據，以完全取代原不競爭契據
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東在第二份經修訂不競爭契據方面的獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全體獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生組成，負責就（其中包括）第二份經修訂不競爭契據向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東，不包括(i)首置投資、華星及其各自的緊密聯繫人；及(ii)於第二份經修訂不競爭契據中擁有重大權益的股東
「聯合公告」	指	本公司及首創置業就（其中包括）第二份經修訂不競爭契據所訂立日期為二零一八年十月十日的聯合公告

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一八年十一月十三日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	經不時修訂的聯交所證券上市規則
「非奧特萊斯零售用途」	指	購物中心、百貨公司、超級市場、零售店及其他零售業務，獨立或共同構成物業項目的主要整體商業規劃，而不是物業項目中其他土地使用類型的配套用途
「原不競爭契據」	指	由首創置業及首創鉅大分別為對方的利益所簽立日期為二零一四年十一月十三日的不競爭契據
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「既有物業項目」	指	(i)首創置業集團持有之海南奧特萊斯綜合項目及麗澤金融商務區項目；及(ii)本集團持有之西安國際城項目
「第二份經修訂不競爭契據」	指	首創置業與首創鉅大所訂立日期為二零一八年十月十日的經修訂不競爭契據，以完全取代首份經修訂不競爭契據
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標城市」 指 中國西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春、哈爾濱、蘇州、廈門及大連

「%」 指 百分比

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

CAPITAL  GRAND
BEIJING CAPITAL GRAND 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：

鍾北辰先生 (主席)

馮瑜堅先生 (行政總裁)

非執行董事：

孫少林先生

王昊先生

王洪輝先生

楊文鈞先生

獨立非執行董事：

魏偉峰博士

趙宇紅女士

何小鋒先生

敬啟者：

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

中環

交易廣場一期

4602-05室

關連交易

建議修訂不競爭承諾

緒言

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

第二份經修訂不競爭契據將於達成以下先決條件時生效：(i)均已取得首創置業及本公司的獨立非執行董事的批准；及(ii)首創置業獨立股東及獨立股東分別於首創置業及本公司的股東大會上批准。

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

背景資料

原不競爭契據

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

首份經修訂不競爭契據

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

- (i) 首創置業已向首創鉅大（為本身及代表其附屬公司）承諾，在首份經修訂不競爭契據的有效期內，其不會，且會促使其附屬公司不會（透過本集團除外）直接或間接進行、從事、投資、參與下列各項或以其他方式擁有當中權益：
 - (a)任何目標城市的任何物業項目；及
 - (b)於任何非目標城市開發、銷售、租賃及管理任何奧特萊斯綜合商業項目（不包括海南奧特萊斯綜合項目，直至首創置業不再持有有關項目任何權益為止）；及

- (ii) 首創鉅大向首創置業(為本身及代表其附屬公司)承諾，在首份經修訂不競爭契據的有效期內，其不會，且會促使其附屬公司不會直接或間接進行、從事、投資、參與任何非目標城市的任何物業項目或以其他方式擁有當中權益，惟以下除外：(a)於任何非目標城市開發、銷售、租賃及管理任何奧特萊斯綜合商業項目；及(b)租賃、營運及管理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本集團提出委託或授予本集團有關委託其根據協議各方不時將予訂立的委託協議租賃、營運及管理有關零售部分的優先選擇權。

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

第二份經修訂不競爭契據

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

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

第二份經修訂不競爭契據的主要條款

不競爭承諾

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

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

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

董事會函件

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

視乎不同因素，例如是否有土地收購機會、市場條件、首創鉅大的業務擴展戰略／計劃以及不時的現金流量需求，首創鉅大可以自行開發非奧特萊斯零售用途物業及／或向其他人士（包括首創置業）收購現有的非奧特萊斯零售用途項目作營運及租賃。倘若首創鉅大向首創置業收購任何非奧特萊斯零售用途項目，此類收購將構成首創鉅大的關連交易而首創鉅大將遵守上市規則的所有適用規定。

考慮到首創鉅大在包括南昌、武漢、杭州、西安、鄭州、濟南、合肥、重慶、昆明、青島和南寧在內的國內城市通過公開競標收購地塊的往績，並通過委聘第三方承包商於獨立於首創置業的情況在有關地塊開發奧特萊斯綜合商業項目，董事會認為首創鉅大是一家成熟的物業開發商和運營商，並擁有必要的知識、經驗、資源、業務聯繫及能力以獨立開發和運營非奧特萊斯零售用途物業而毋須依賴首創置業。

首創置業及首創鉅大根據第二份經修訂不競爭契據分別作出的不競爭承諾不適用於：

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

就上文第(i)段所載的例外情況而言，董事會認為首創置業集團或本集團（視情況而定）在目標實體中的投資不會導致首創置業與本公司之間出現重大業務競爭或對本公司造成重大不利財務影響，原因為：(i)首創置業集團或本集團（視情況而定）不會直接或間接持有目標實體30%或以上權益，因此將不會控制目標實體的運營和管理；(ii)首創置業集團或本集團（視情況而定）於目標實體的投資將受到規模限制，因為年

投資額須合計不超過首創置業和本公司(視情況而定)各自最近經審核總資產之15%；及(iii)目標實體將不會成為首創置業或本公司的主要收入來源，因為其財務報表將不會併入首創置業或本公司(視情況而定)之賬目。

至於三項既有物業項目：

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

先決條件

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

第二份經修訂不競爭契據將於達成以下先決條件（「該等條件」）時生效：

- (i) 均已取得首創置業及本公司的獨立非執行董事就第二份經修訂不競爭契據的批准；及
- (ii) 首創置業獨立股東及本公司獨立股東分別於首創置業及本公司的股東大會上批准第二份經修訂不競爭契據。

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

內部審查程序

誠如上文所述，根據第二份經修訂不競爭契據，首創置業須授予首創鉅大有關委託本集團租賃、營銷、營運及管理其非奧特萊斯零售用途物業中任何未出售部份的優先選擇權。在首創置業授予首創鉅大上述優先選擇權的情況下，首創鉅大的董事委員會（由首創鉅大非執行董事（包括獨立非執行董事）組成，而不包括首創置業或首創集團的董事或僱員）將審查、考慮並決定本集團是否行使有關優先選擇權，當中會考慮所有相關因素，包括可行性研究、預計盈利能力、市場和商業風險、是否符合本集團的業務策略、與本集團在營運上的潛在協同效益、土地收購及項目開發的資金需求、本集團可動用的財務及其他資源、現金流承擔、本集團在屆時的資質及能力，以及相關的法律、監管和合同規定。

倘若本集團選擇行使優先選擇權，則委託協議（於訂立時）及據此擬進行的委託安排將構成首創鉅大的持續關連交易，而首創鉅大將遵守上市規則第14A章不時適用的所有規定。倘若本集團選擇不行使優先選擇權，首創置業將取得首創鉅大之同意以按其酌情權委託第三方進行相關非奧特萊斯商業物業中任何未出售部份的租賃、營銷、營運和管理或自行進行有關業務，而此將不會構成首創置業違反其根據第二份經修訂不競爭契據而授予首創鉅大的承諾。

訂立第二份經修訂不競爭契據的理由

區分商機優勢、經驗及市場地位

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

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

另一方面，投資物業(包括奧特萊斯綜合商業項目、商場、零售店及其他出租的零售業務)的開發和運營將由本集團作為指定平台進行，而首創置業集團將繼續以銷售為主的商業模式，繼續保持其專注銷售物業方面(特別是住宅物業)的戰略重點。在擴張版圖方面，首創置業集團的戰略是鞏固其在京津冀、長三角和粵港澳大灣區此三大城市群的市場佔有率。誠如上文所述，由於首份經修訂不競爭契據下的地域限制，不少首創置業於過往在首創鉅大目標城市遇到發展物業項目(主要是住宅物業)的商業機會都無法參與，而首創鉅大亦因為不符合其以投資為主的商業模式未參與有關機會。因此，透過第二份經修訂不競爭契據，首創置業集團將能夠參與在目標城市的此類商業機會(主要是住宅及寫字樓項目方面)，以實現公司在上述三大核心城市群的地域擴張目標。

區分資金來源

住宅項目的開發通常需要投入大量資金以購入土地和支付項目前期開發之資本支出，同時需要項目融資以用於住宅物業的後續開發。首創鉅大以投資物業模式運作，因此，其並無所需的強勁現金流以撥付資金密集型住宅項目。考慮到現金流的因素，首創鉅大認為最適宜將內部現金資源留作其奧特萊斯綜合物業項目的一般營運資金，而非用於其並無專業知識和經驗的資金密集型住宅項目。在外部融資成本不斷增加

的宏觀經濟環境中，首創鉅大認為依靠銀行借款為住宅項目提供資金對其而言並非有利，且亦無法保證項目之成功。

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

有關首創置業的資料

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

有關首創鉅大的資料

首創鉅大於開曼群島註冊成立，首創鉅大股份於聯交所主板上市（股份代號：1329）。首創鉅大為一間投資控股公司，而本集團主要從事商業物業開發，集中在中國開發、營運及管理奧特萊斯綜合商業項目及零售商業物業項目。除西安國際城外，首創鉅大目前持有的所有其他物業項目均為奧特萊斯綜合商業項目而不包含住宅及／或寫字樓商業物業。

首創鉅大對上市規則的應用

於本通函日期，首創置業間接持有首創鉅大全部已發行普通股約72.94%，因此為首創鉅大的關連人士（定義見上市規則）。因此，根據上市規則第14A章，訂立第二份經修訂不競爭契據構成首創鉅大的關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

股東特別大會

股東特別大會將予召開，以供獨立股東考慮及以普通決議案方式酌情批准第二份經修訂不競爭契據。首置投資、華星及彼等各自之緊密聯繫人以及任何於第二份經修訂不競爭契據中擁有重大權益的人士均須就股東特別大會上提呈的有關決議案放棄投票。

據董事於作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，概無董事以任何方式於第二份經修訂不競爭契據中擁有重大權益。儘管如此，鍾北辰先生基於彼在首創置業出任董事，已就批准第二份經修訂不競爭契據的相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會（由本公司全體獨立非執行董事組成）已經成立，旨在就第二份經修訂不競爭契據向獨立股東提供意見。本公司已在獨立董事委員會批准下委任新百利為獨立財務顧問，以就第二份經修訂不競爭契據向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

隨函亦附奉二零一八年十一月二十九日（星期四）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。

於二零一八年十一月二十八日（星期三）下午四時三十分名列本公司股東登記冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。股東如欲符合資格出席股東特別大會及投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零一八年十一月二十八日（星期三）下午四時三十分或之前遞交至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）辦理登記。

推薦建議

閣下請留意載於本通函第16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17至34頁)，獨立董事委員會認為，第二份經修訂不競爭契據的條款屬公平合理並且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會提呈有關批准第二份經修訂不競爭契據的普通決議案。

董事認為，第二份經修訂不競爭契據的條款屬公平合理並且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會提呈有關批准第二份經修訂不競爭契據的普通決議案。

其他資料

務請 閣下注意本通函各附錄所載之其他資料。

警告

第二份經修訂不競爭契據須待包括本公司及首創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。倘第二份經修訂不競爭契據之任何條件尚未達成，第二份經修訂不競爭契據將不會成為無條件及不會生效。

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

此致

列位股東 台照

及已發行可轉換優先股及永久可換股證券的持有人 參照

代表董事會
首創鉅大有限公司
主席
鍾北辰
謹啟

二零一八年十一月十四日

獨立董事委員會函件

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

CAPITAL  GRAND
BEIJING CAPITAL GRAND 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)

關連交易

建議修訂不競爭承諾

敬啟者：

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

獨立董事委員會已告成立，就第二份經修訂不競爭契據向閣下提供意見，有關詳情載於通函的「董事會函件」一節。新百利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17至34頁。

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

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

此致

列位獨立股東 台照

代表
首創鉅大有限公司
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

二零一八年十一月十四日

以下為新百利融資有限公司的意見函件全文，以供載入本通函，當中載有其就第二份經修訂不競爭契據致獨立董事委員會及獨立股東的意見。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

**關連交易：
建議修訂不競爭承諾**

緒言

茲提述吾等獲委任以就第二份經修訂不競爭契據（「**建議修訂**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關建議修訂的詳情載於貴公司致股東於日期為二零一八年十一月十四日的通函（「**該通函**」）內的董事會函件，而本函件構成該通函其中一部分。除另行界定外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

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

於最後實際可行日期，首創置業間接持有首創鉅大全部已發行普通股約72.94%，故根據上市規則而言為首創鉅大的關連人士。根據上市規則第14A章，建議修訂構成首創鉅大的關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生組成之獨立董事委員會已告成立，並就建議修訂向獨立股東提供推薦建議。新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與首創鉅大、首創置業、首創集團或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無任何聯繫或關連。此外，除本次就第二份經修訂不競爭契據獲委聘為獨立財務顧問的委任外，於最後實際可行日期，吾等與首創鉅大、首創置業、首創集團或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無任何可合理地視為關乎吾等的獨立性的其他關係或其他利益，而貴公司與吾等於過去兩年亦無任何其他委聘。因此，吾等視為合資格就建議修訂提供獨立意見。除就是次委聘須向吾等支付之正常專業費用外，並不存在任何安排令吾等將向首創鉅大、首創置業、首創集團或彼等各自的核心關連人士或聯繫人收取任何費用或利益。

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依據首創鉅大之董事及管理層（統稱「**管理層**」）以及貴公司相關專業顧問所提供之資料及事實以及所發表之意見，並假設有關資料及事實以及意見均屬真實、準確及完整。吾等已審閱貴公司之資料，包括但不限於原不競爭契據、首份經修訂不競爭契據、第二份經修訂不競爭契據、首創鉅大於二零一四年十一月二十六日刊發有關原不競爭契據的通函（「**二零一四年通函**」）、首創鉅大於二零一六年六月三十日刊發有關首份經修訂不競爭契據的通函（「**二零一六年通函**」）、貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度（「**二零一六財年**」）之年報（「**二零一六年年報**」）及截至二零一七年十二月三十一日止年度（「**二零一七財年**」）之年報（「**二零一七年年報**」，連同二零一六年年報稱為「**該等年報**」）、貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告（「**二零一八年中報**」）以及該通函內所載列的其他資料。

此外，吾等亦已向貴集團尋求確認並獲其確認所提供的資料並無遺漏任何重要事實，而其向吾等所表達之意見在各重大方面均沒有誤導成份。吾等認為所獲得的資料足以供吾等構成本函件所載列之意見及推薦建議，以及並無理由相信任何重要資料遭遺漏或隱瞞或懷疑吾等所獲提供資料之真實或準確性。然而，吾等並無對貴集團及首創置業集團之業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核實所獲提供之資料。

所考慮的主要因素及理由

吾等於構思有關建議修訂的意見和推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關貴集團的資料

首創鉅大於開曼群島註冊成立，股份於聯交所主板上市。貴集團主要從事商業物業開發，並集中在中國開發、營運及管理奧特萊斯綜合商業項目及零售商業物業項目。

獨立財務顧問函件

首創鉅大在收購西安首創新開置業有限公司(「西安國際城項目」)後自二零一五年起開發商業物業項目。

誠如二零一四年通函所述，於完成收購西安國際城項目後，首創鉅大將集中開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。故首創鉅大自此起更為集中於開發奧特萊斯綜合商業項目並主要透過收購以持續擴展其業務。下表載列貴集團自二零一五年一月一日起公告的收購及交易之概要：

公告日期	貴集團 收購的土地	土地用途使用權	公告、通函或該等 年報所述的擬定用途
二零一五年 七月六日	中國南昌的土地使 用權	商業用途	開發奧特萊斯綜合物 業、影院、購物場 及其他配套商業物 業
二零一五年 九月二十四日	中國杭州的土地使 用權	零售商業用途	開發奧特萊斯綜合物 業，包括奧特萊斯 商店及其他配套物 業，包括餐廳和停 車位。奧特萊斯商 店將作為投資物業 出租予提供品牌商 品的零售商
二零一五年 十月二十七日	中國武漢的土地使 用權	商業用途	開發奧特萊斯商店、 餐廳和停車位。奧 特萊斯商店將作為 投資物業出租予提 供品牌商品的零售 商
二零一五年 十一月二十三日	於中國長沙成立之 合營企業	並無披露	開發奧特萊斯項目， 主要包括出租予品 牌租戶的奧特萊斯 商店
二零一六年 一月十三日	中國西安的土地使 用權	商業用途	開發奧特萊斯商店、 餐廳和停車位。奧 特萊斯商店將作為 投資物業出租予提 供品牌商品的零售 商

獨立財務顧問函件

公告日期	貴集團 收購的土地	土地用途使用權	公告、通函或該等 年報所述的擬定用途
二零一六年 二月三日	中國鄭州滎陽市的 土地使用權	商業用途	開發自營奧特萊斯項 目
二零一六年 六月八日	中國房山、湖州及 昆山的奧特萊斯 項目(附註)	奧特萊斯綜合商業 項目	開發和營運奧特萊斯 綜合商業項目。
二零一六年 七月四日	中國濟南的土地使 用權	商業用途	開發奧特萊斯商店、 餐廳和停車位。奧 特萊斯商店將作為 投資物業出租予提 供品牌商品的零售 商
二零一六年 八月十二日	中國合肥的土地使 用權	商業用途	開發奧特萊斯商店、 餐廳和停車位。奧 特萊斯商店將作為 投資物業出租予提 供品牌商品的零售 商
二零一七年 一月六日	中國重慶的土地使 用權	商業用途	開發奧特萊斯項目
二零一七年 六月二十一日	中國昆明的土地使 用權	批發、零售、住宅及 餐飲用途	開發奧特萊斯項目
二零一八年 五月十日	中國青島的土地使 用權	零售和商業用途	開發奧特萊斯項目
二零一八年 七月六日	中國南寧的土地使 用權	批發和零售、住宿 和餐飲，以及物 流和倉儲用途	開發奧特萊斯綜合商 業項目

附註： 於二零一六年六月八日，貴集團向首創置業集團收購了三個奧特萊斯綜合商業項目，雙方並同時訂立首份經修訂不競爭契據。有關收購的詳情載於二零一六年通函。

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，自二零一五年起，貴集團一直主要集中於開發及投資以零售及奧特萊斯用途為主並作投資用途持有的物業。於最後實際可行日期，首創鉅大接近售罄西安國際城所有住宅單位，而未售出的可售面積主要包括待售的寫字樓單位、零售空間和停車位的剩餘庫存，並將視乎市場情況、供求、政府政策及並非首創鉅大所能控制之其他因素而預期於短中期內（即五年內或相若時間）出售。此外，除西安國際城項目外，於最後實際可行日期，首創鉅大目前持有的所有其他物業項目均為奧特萊斯綜合商業項目而不包含住宅及／或寫字樓商業物業。

下文載列貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的總收入之結構，數據乃摘錄自該等年報及二零一八年中中期報告：

	截至六月三十日		截至十二月三十一日		
	止六個月期間		止財政年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
總收入	391,236	300,138	511,523	997,931	893,872
分部收入：					
– 物業開發	196,645	170,055	236,339	799,751	732,027
– 投資物業開發及營運	157,667	104,608	224,035	194,536	157,061
– 其他	36,924	25,475	51,149	3,644	4,784

誠如該等年報及二零一八年中中期報告所披露，物業開發分部的收入主要來自物業銷售（即主要為西安國際城項目之物業），而投資物業開發及營運分部的收入主要來自租金收入。根據二零一七年年報，二零一七財年的總收入以及物業開發分部收入下降主要是由於西安國際城項目已進入銷售餘下單位的階段，而所交付的建築面積亦減少。相應於貴集團自二零一五年採納以投資物業為主的業務計劃，投資物業開發及營運分部收入於二零一六財年及二零一七財年較相應之上年度分別增加約23.86%及15.16%。

截至二零一八年六月三十日止期間的總收入較二零一七年同期增加約30.35%至約人民幣391.2百萬元。該增加主要由於投資物業開發及營運分部的收入增加約50.72%所致。截至二零一八年六月三十日止期間，首創鉅大物業開發分部的收入輕微增加約15.64%至約人民幣196.6百萬元。該增長主要由於在整個報告期間內出售西安國際城項目的物業以及出售奧特萊斯綜合體中的商舖及其配套所產生的收入所致。

誠如二零一八年中報所披露，於二零一八年六月三十日，貴集團擁有及管理共16個奧特萊斯項目，其中七個已投入營運。截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團的七個在營奧特萊斯項目之營業額約為人民幣23.7億元，按年（「按年」）增長約為43%；客流量約10.32百萬，按年增長約23%。

2. 有關首創置業集團的資料

首創置業為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）。首創置業為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合商業體（透過貴集團）、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大核心業務線，並以高新產業地產及文創產業等創新業務為補充。

首創置業在北京、上海、天津、重慶及成都以及中國其他城市從事物業開發業務。首創置業亦在澳洲擁有業務。首創置業集團物業權益的最大投資組合位於中國首都—北京。誠如首創置業截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告所披露，首創置業集團的土地儲備建築面積總額約有11.92百萬平方米，其中約8.08百萬平方米直接歸屬於首創置業的股權。

3. 第二份經修訂不競爭契據的背景資料

3.1 原不競爭契據

誠如二零一四年通函所載，於二零一四年八月十五日，首創鉅大向其控股股東首創置業收購西安首創國際城項目（一個位於中國西安的奧特萊斯綜合商業項目）的股權。就此而言，首創置業與首創鉅大於二零一四年十一月十三日訂立原不競爭契據，透過地理劃分而盡量減少首創置業集團與貴集團之間的潛在競爭。根據原不競爭契據，首創置業已承諾不在中國任何目標城市從事任何物業項目，而首創鉅大已承諾不會於中國任何非目標城市從事任何物業項目。

3.2 首份經修訂不競爭契據

誠如二零一六年通函所載，於二零一六年六月八日，首創鉅大向首創置業收購三個分別位於中國房山、湖州及昆山的奧特萊斯綜合商業項目的權益。為使首創鉅大在北京、湖州及昆山（均並非目標城市）營運該三個項目，首創置業與首創鉅大於二零一六年六月二十八日訂立首份經修訂不競爭契據以完全取代原不競爭契據。根據首份經修訂不競爭契據：

- (i) 首創置業已向首創鉅大（為本身及代表其附屬公司）承諾，在首份經修訂不競爭契據的有效期內，其不會，且會促使其附屬公司不會（透過貴集團除外）直接或間接進行、從事、投資、參與下列各項或以其他方式擁有當中權益：(a)任何目標城市的任何物業項目；及(b)於任何非目標城市開發、銷售、租賃及管理任何奧特萊斯綜合商業項目（不包括海南奧特萊斯綜合項目，直至首創置業不再持有有關項目任何權益為止）；及
- (ii) 首創鉅大向首創置業（為本身及代表其附屬公司）承諾，在首份經修訂不競爭契據的有效期內，其不會，且會促使其附屬公司不會直接或間接進行、從事、投資、參與任何非目標城市的任何物業項目或以其他方式擁有當中權益，惟以下除外：(a)於任何非目標城市開發、銷售、租賃及管理任何奧特萊斯綜合商業項目；及(b)招商、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貴集團提出委託或授予貴集團有關委託其根據協議各方不時將予訂立的委託協議租賃、營運及管理有關零售部分的優先選擇權。

3.3 第二份經修訂不競爭契據

首創置業與首創鉅大訂立首份經修訂不競爭契據已有兩年，期間首創置業集團繼續執行以銷售為主的商業運作模式，主要涵蓋住宅物業、城市核心綜合體及土地一級開發，而貴集團則專注以投資物業為主的商業運作模式，在中國不同城市開發奧特萊斯綜合商業項目。在此期間，首創置業在目標城市中很多發展銷售物業項目（主要是住宅物業）的商業機會都無法參與，而儘管首創鉅大並不計劃參與有關機會（因為有關機會與其以投資物業為主及其專注於開發奧特萊斯綜合商業項目的商業模式不一致），但礙於首份經修訂不競爭契據下的限制，首創置業未能自由地按其酌情權抓住任何此類新商機。另一方面，首創

鉅大已成為中國一家成熟的奧特萊斯開發商和運營商，其有意在持續專注於奧特萊斯綜合商業項目的同時，如有合適機會，亦會在全國各地同步擴展其於非奧特萊斯零售用途的投資物業，即非奧特萊斯商場、百貨公司、超級市場、零售店和其他零售業務。

如上文所述，誠如該通函內的董事會函件所披露，首創置業及首創鉅大認為，首創置業及首創鉅大各自於首份經修訂不競爭契據給予對方的不競爭承諾已有一段時間，尤其是應該重新審視基於目標城市地理劃分的安排，否則將會不可避免的影響首創置業和首創鉅大基於各自業務定位的發展前景，而且也不再是對彼此發展及業務戰略最好的選擇。鑑於首創置業和首創鉅大各自在住宅及寫字樓物業和奧特萊斯綜合商業項目擁有的專業知識和經驗明顯不同，首創置業和首創鉅大認為，相比地理劃分，根據(i)待開發的土地及物業用途；及(ii)商業模式作彼此業務的劃分更加合適。因此，於二零一八年十月十日，首創置業及首創鉅大已訂立第二份經修訂不競爭契據，以完全取代首份經修訂不競爭契據。

4. 訂立第二份經修訂不競爭契據的理由

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

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

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

吾等已與管理層討論首創鉅大有關同意第二份經修訂不競爭契據的修訂所考慮的理據及因素。根據吾等的討論，吾等得悉管理層對訂立第二份經修訂不競爭契據的主要考慮因素為貴集團的商業模式是以投資為主，並透過集中於奧特萊斯綜合商業項目的發展和運營以成為中國最大的奧特萊斯營運商為目標。貴集團自二零一五年以來於完成收購西安國際城項目後一直堅守相關業務目標。

訂立第二份經修訂不競爭契據之前，雖然首創鉅大能夠在目標城市經營其他物業開發及管理項目，包括首創置業的投資物業零售部份及歸類為住宅、寫字樓、零售等的物業項目，而西安國際城項目截至二零一八年六月三十日止六個月佔首創鉅大總收入約50%，除西安國際城項目外，首創鉅大實際上從未積極參與或曾參與新的物業開發或管理項目（奧特萊斯綜合商業項目及海南奧特萊斯綜合項目除外）。誠如上文「1. 有關貴集團的資料」一節所詳細討論，於收購西安國際城項目後及自二零一五年起，貴集團一直主要集中於收購有關開發及投資主要用途為零售及奧特萊斯作投資用途的物業。此外，除西安國際城項目外，於最後實際可行日期，首創鉅大目前持有的所有其他物業項目均為奧特萊斯綜合商業項目而不包含住宅及／或寫字樓商業物業。管理層亦確認，除奧特萊斯綜合商業項目、海南奧特萊斯綜合項目及持作投資用途的非奧特萊斯零售用途物業項目外，首創鉅大目前無意參與其他物業的開發及管理。根據吾等獲管理層所告知，尤為住宅項目，其開發通常需要投入大量資金以收購土地，同時需要大量資本及通過項目融資以用於住宅物業的後續開發。首創鉅大以投資物業模式運作，因此，其並無所需的強大現金流以撥付資本需求密集的住宅項目。在外部融資成本不斷增加的宏觀經濟環境中，首創鉅大認為依靠銀行借款為住宅項目提供資金對其而言並非有利，因欠缺挑選地塊及發展高回報潛力住宅物業方面的專業知識故無法保證項目之成功。

經考慮(i)貴集團過往的業務資料；(ii)現金流需求；(iii)外部融資的成本增加；及(iv)首創鉅大在住宅及寫字樓物業開發及營運方面的經驗較少，吾等同意管理層之看法，將內部現金資源留作其奧特萊斯綜合物業項目的一般營運資金，而非用於其專業知識和經驗較少的資本需求密集的住宅項目為更審慎的做法。因此，訂立第二份經修訂不競爭契據符合首創鉅大的現有業務目標及戰略。

吾等亦已討論及得知管理層認為奧特萊斯消費市場前景樂觀，而憑藉貴集團在運營及管理奧特萊斯綜合商業項目方面的專業知識，管理層有信心藉實行第二份經修訂不競爭契據，可讓貴集團的物業組合更多元化，以涵蓋全中國非奧特萊斯零售用途的投資物業。

誠如管理層所告知，貴集團所擁有的奧特萊斯業務表現令人鼓舞。誠如二零一七年年報所披露，貴集團六個運營中的奧特萊斯項目已實現約人民幣32.4億元之營業額，按年增長約35%；年客流量超過25.4百萬人次，按年增長約34%。誠如二零一八年中報所進一步披露，於二零一八年六月三十日，貴集團擁有及管理合共16個奧特萊斯項目，其中七個正在運營當中。於截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團七個運營中的奧特萊斯項目已實現約人民幣23.7億元之營業額，按年增長約43%；客流量約10.32百萬人次，按年增長約23%。

消費需求為奧特萊斯及整體零售消費市場未來增長的主要推動力之一。根據中國國家統計局，中國人均可支配收入於二零一三年至二零一七年間持續增長，複合年增長率（「複合年增長率」）約為12.36%。中國人均消費支出亦於同期錄得持續增長，複合年增長率約為11.49%。此外，中國消費品零售總額於二零一三年至二零一七年間亦錄得複合年增長率超過11.30%。為了在中國日漸細分的消費市場贏得客戶並實現躍進式發展，管理層相信，奧特萊斯運營商必須洞悉消費者的喜好及掌握消費者需要的每個細節，以便透過網店到實體店整合（這概念亦稱為「O2O」或「線上到線下模式」）而建立適合其目標客戶群生活方式的全渠道聯絡點。

為保持競爭力，貴集團可能需要集中資源實施其「精準拓展、精益運營」的業務戰略，包括進一步擴大戰略覆蓋範圍以囊括優質項目、加強與品牌擁有人的雙贏合作關係，並確保優質新項目及時開展，目的是鞏固貴集團以其連鎖運營作基礎的規模經濟效益優勢。此外，誠如二零一七年年報所披露，貴集團已積極探索線上渠道並引入新的業務形式，旨在將首創奧特萊斯的購物體驗融入其目標客戶群的日常生活。於二零一七年，首創鉅大推出自營電商平台「鉅MAX」，其擁有近120,000名註冊用戶。

二零一七年年報亦提及首創鉅大將繼續切實發揮線上線下渠道相結合的優勢。鑒於整體消費市場的前景以及貴集團的最新業務發展，在首創鉅大繼續專注於開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目的同時，透過善用其管理及租賃奧特萊斯物業的現有經驗及專業知識去拓展至全國非奧特萊斯零售用途物業的運營和管理，對首創鉅大而言屬審慎及合理。

基於上文所述，第二份經修訂不競爭契據不僅讓貴集團能夠繼續發展及經營其現有的專門化業務（即開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目），恪守其業務目標及戰略，同時讓貴集團能夠善用其專業知識以把其投資組合進一步擴展至全中國的非奧特萊斯零售用途物業。與此同時，貴集團根據第二份經修訂不競爭契據在持有及／或出售西安國際城項目（為既有物業項目）未售出的可售面積將不會被限制。因此，吾等認同董事會的看法，首創鉅大訂立第二份經修訂不競爭契據符合首創鉅大現有業務目標及戰略以及其謀劃的未來業務發展，因此屬公平合理。

5. 第二份經修訂不競爭契據的主要條款

5.1 不競爭承諾

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

- (i) 首創置業向首創鉅大（為其本身及代表其附屬公司）承諾，於第二份經修訂不競爭契據的有效期內，其不會，且會促使其附屬公司不會（透過貴集團除外）直接或間接從事：
 - (a) 於中國的任何奧特萊斯綜合商業項目的開發、銷售、租賃及管理，惟海南奧特萊斯綜合項目（直至首創置業於當中不再持有任何權益為止）除外；或
 - (b) 於中國任何非奧特萊斯零售用途物業（持有或將持有作投資物業）的開發、招商、營運及管理；及

- (ii) 首創鉅大向首創置業(為其本身及代表其附屬公司)承諾,於第二份經修訂不競爭契據的期限內,其不會,且會促使其附屬公司不會直接或間接從事:
- (a) 於中國的任何住宅、寫字樓及酒店物業的開發、銷售、租賃及管理;或
 - (b) 於中國任何非奧特萊斯零售用途物業(持有或將來持有作銷售物業)的開發和銷售,但首創置業須授予首創鉅大有關委託貴集團根據協議各方不時將予訂立的委託協議租賃、營銷推廣、營運及管理有關物業的任何未出售部分的優先選擇權,而首創鉅大可行使有關權利並接受有關委託。

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

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

首創置業及首創鉅大根據第二份經修訂不競爭契據分別作出的不競爭承諾不適用於:

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

- (ii) 首創置業集團及貴集團之既有物業項目；及
- (iii) 首創置業集團或貴集團(視情況而定)收購或持有物業做自用。

就上文第(i)段所載的例外情況及誠如載於該通函的董事會函件之討論而言，董事會認為首創置業集團或貴集團(視情況而定)在目標實體中的投資不會導致首創置業與貴公司之間出現重大業務競爭或對貴公司造成重大不利財務影響，原因為：(i)首創置業集團或貴集團(視情況而定)不會直接或間接持有目標實體30%或以上權益，因此將不會控制目標實體的運營和管理；(ii)首創置業集團或貴集團(視情況而定)於目標實體的投資將受到規模限制，因為年投資額須合計不超過首創置業和貴公司(視情況而定)各自最近經審核總資產之15%；及(iii)目標實體將不會成為首創置業或貴公司的主要收入來源，因為其財務報表將不會併入首創置業或貴公司(視情況而定)之報表。

就三項既有物業項目而言：

- (i) 海南奧特萊斯綜合項目是由首創置業持有55%權益的奧特萊斯綜合商業項目。首創置業一直與少數股東就可能轉讓其所持海南奧特萊斯綜合項目之少數股東權益而進行磋商，但尚未就商業條款達成共識。首創置業將繼續進行磋商，而首創置業與首創鉅大的共同意向是，由首創置業於第二份經修訂不競爭契據日期起計的12個月內將其於海南奧特萊斯綜合項目的全部權益出售予貴集團，在此之前，海南奧特萊斯綜合項目的租賃、營銷、營運及管理將繼續委託貴集團負責，而管理費按委託期內海南奧特萊斯綜合項目的總銷售額計算。根據上市規則第14A章，該委託安排構成首創鉅大的持續關連交易，而首創鉅大將遵守上市規則項下不時適用的所有規定。於最後實際可行日期，首創置業集團除於海南奧特萊斯綜合項目的權益外，並無持有任何奧特萊斯綜合商業項目；

- (ii) 麗澤金融商務區項目為綜合用途的物業項目，包括購物中心、寫字樓和住宅。誠如首創置業於二零一八年九月五日的公告所述，首創置業擬通過在北京產權交易所有限公司公開掛牌轉讓方式出售持有麗澤金融商務區項目零售部份的項目公司51%股權。誠如首創置業於二零一八年十月十八日的公告所披露，首創置業已物色一家潛在意向受讓方。於完成出售後，首創置業將成為持有麗澤金融商務區項目零售部份的控股公司49%股權的少數股東，而該項目的財務報表將不再併入首創置業的賬目。除了麗澤金融商務區項目外，首創置業並無持有任何包含非奧特萊斯零售用途物業的綜合用途租賃物業項目；及
- (iii) 西安國際城包含住宅、店舖、寫字樓及其他配套元素。於最後實際可行日期，首創鉅大幾乎已售罄西安國際城所有住宅單位，而未售出的可售部份主要包括迄今待售的寫字樓單位、零售空間和停車位的餘下存貨，並預期將視乎市場情況、供求，政府政策及並非首創鉅大所能控制之其他因素而於短中期內（即五年內或相若時間）出售。除了西安國際城外，首創鉅大並無持有任何包含住宅及／或寫字樓物業的綜合用途租賃物業項目。

5.2 先決條件

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

第二份經修訂不競爭契據將於達成以下先決條件時生效：

- (i) 均已取得首創置業及首創鉅大的獨立非執行董事就第二份經修訂不競爭契據的批准；及
- (ii) 首創置業獨立股東及獨立股東分別於首創置業及首創鉅大的股東大會上批准第二份經修訂不競爭契據。

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

5.3 內部審查程序

根據第二份經修訂不競爭契據，首創置業須授予首創鉅大有關委託貴集團招商、營銷、營運及管理其非奧特萊斯零售用途物業中任何未出售部份的優先選擇權。在首創置業授予首創鉅大上述優先選擇權的情況下，首創鉅大的董事委員會（由首創鉅大非執行董事（包括獨立非執行董事）組成，而不包括首創置業或首創集團的董事或僱員）將審查、考慮並決定貴集團是否行使有關優先選擇權，當中會考慮所有相關因素，包括可行性研究、預計盈利能力、市場和商業風險、是否符合貴集團的業務策略、與貴集團在營運上的潛在協同效益、土地收購及項目開發的資金需求、貴集團可動用的財務及其他資源、現金流承擔、貴集團在屆時的資質及能力，以及相關的法律、監管和合同規定。

倘若貴集團選擇行使優先選擇權，則委託協議（於訂立時）及據此擬進行的委託安排將構成首創鉅大的持續關連交易，而首創鉅大將遵守上市規則第14A章不時適用的所有規定。倘若貴集團選擇不行使優先選擇權，首創置業將取得首創鉅大之同意以按其酌情權委託第三方進行相關非奧特萊斯商業物業中任何未出售部份的租賃、營銷、營運和管理或自行進行有關業務，而此將不會構成首創置業違反其根據第二份經修訂不競爭契據而授予首創鉅大的承諾。

6. 討論

誠如上文「4. 訂立第二份經修訂不競爭契據的理由」一節所詳細討論，貴集團透過集中於奧特萊斯綜合商業項目的發展和運營以成為中國最大的奧特萊斯營運商為目標及其商業模式是以投資為主。根據第二份經修訂不競爭契據，貴集團可能放棄的商機為中國的住宅、寫字樓及酒店物業的開發、銷售、租賃及管理，或於中國非奧特萊斯零售用途物業（持有或將來持有作銷售物業）的開發和銷售，上述有關商機實際上從未被積極參與，亦可根據其自二零一五年以來曾進行的收購／投資作憑證。更為重要的是，經考慮現金流需求、外部融資成本增加以及首創鉅大在住宅及寫字樓物業開發及營運方面的經驗較少（如同一節所詳細討論），如貴集團所確認，貴集團未來不會積極尋求或參與此類機會。因此，首創置業集團正在或將參與的住宅、寫字樓及／或酒店物業及／或非奧特萊斯零售用途銷售物業的任何該等業務不應視為與貴集團的核心業務競爭，故第二份經修訂不競爭契據下的建議修訂並不會對貴集團目前的專門化業務（即奧特萊斯綜合商業項目的開發、營運及管理）造成重大不利影響，並視為與其業務目標和戰略相符。

此外，由於首創置業根據第二份經修訂不競爭契據向首創鉅大（為其本身及代表其附屬公司）承諾，其不會，且會促使其附屬公司不會（透過貴集團除外）直接或間接從事於中國任何已持有或將持有作投資物業的非奧特萊斯零售用途物業的開發、租賃、營運及管理，第二份經修訂不競爭契據將同時允許貴集團利用其專業知識，將其投資組合進一步擴展至全中國的非奧特萊斯零售用途投資物業，構成其未來業務計劃的重大部份。

基於以上所述，吾等同意董事會之看法，認為在第二份經修訂不競爭契據內根據將予發展土地及物業的用途和商業模式作劃分，相較於首份經修訂不競爭契據中以地理劃分的做法，誠屬公平合理。

儘管如此，於最後實際可行日期，首創置業集團持有既有的海南綜合奧特萊斯項目（屬既有物業項目之一，而第二份經修訂不競爭契據對其並不適用）之55%權益，誠如該通函內的董事會函件所述，首創置業與首創鉅大的共同意向是由首創置業於第二份經修訂不競爭契據生效日期起計的12個月內將其於海南奧特萊斯綜合項目的全部權益出售予貴集團，在此之前，海南奧特萊斯綜合項目的招商、營銷、營運及管理將繼續委託貴集團負責，而管理費按委託期內海南奧特萊斯綜合項目的總銷售額計算。因此，從第二份經修訂不競爭契據剔除海南奧特萊斯綜合項目是可接受的。

西安國際城項目目前由貴集團持有，當中擁有少量待售的住宅單位、寫字樓單位、零售空間和停車場空間，而其根據第二份經修訂不競爭契據作為既有物業項目被剔除。貴集團獲准將繼續持有及／或出售西安國際城項目未出售的可售面積。西安國際城項目為貴集團於訂立第二份經修訂不競爭契據之前已經持有，而誠如載於該通函的董事會函件所述，首創鉅大所持有的西安國際城項目待售寫字樓單位、零售空間和停車位的剩餘庫存將視乎情況、供求、政府政策及其他非首創鉅大所能控制之因素而預期於短中期內（即五年內或相若時間）出售。此外，誠如載於該通函的董事會函件所述，除了西安國際城外，首創鉅大並無持有任何包含住宅及／或寫字樓物業的綜合用途物業項目。經上述考慮，吾等同意管理層之看法，認為根據第二份經修訂不競爭契據剔除西安國際城項目可以接受，以及從貴集團與首創置業集團之間的業務競爭而言並不屬重大關注事宜。

麗澤金融商務區項目(為首創置業集團持有的另一項既有物業項目)亦已根據第二份經修訂不競爭契據作為既有物業項目被剔除。誠如載於該通函的董事會函件所載，麗澤金融商務區項目為綜合用途的物業項目，包括購物中心、寫字樓和住宅。誠如上文「5.1 不競爭承諾」一節所論述，於訂立第二份經修訂不競爭契據之前，首創置業已建議透過公開招標出售麗澤金融商務區項目零售部分的控股性股權(「出售事項」)，以及如首創置業近日於二零一八年十月十八日的公告所披露，首創置業目前已徵得一名潛在意向受讓方。誠如管理層所告知，倘若出售事項完成，首創置業將成為僅持有麗澤金融商務區項目(該項目仍處於開發階段)零售部分49%股權的少數股東，而由於首創置業於出售事項後將成為少數股東，其在確保於未來在項目完成開發後向貴集團授出有關委託貴集團招商、營銷、營運及管理麗澤金融商務區項目中有關非奧特萊斯零售用途物業的任何未出售部份的優先選擇權方面將存在不確定因素(「該等安排」)，因為該等安排須待與當時之大股東進一步討論及協定，而任何有關討論可能並且不可避免地對第二份經修訂不競爭契據的最終敲定造成不必要的延誤(「可能延誤」)。更為重要的是，吾等已獲管理層提供其評估，該評估乃參考(其中包括)首創鉅大就獲委託提供物業運營管理服務的一般收費範圍及麗澤金融商務區項目零售部份的規劃建築面積，其顯示出因剔除麗澤金融商務區項目而可能產生的影響對首創鉅大整體收入基礎而言應並不重要。有見及此，(i)首創置業和首創鉅大均認為協定第二份經修訂不競爭契據主要旨在規管有關各方未來的任何業務活動，讓雙方可根據本身的業務戰略推動核心業務的進一步發展以及避免直接競爭，而並非旨在將兩個集團目前持有之現有項目作重新分配或改組。相若理念亦套用於訂約各方同意根據第二份經修訂不競爭契據剔除西安國際城項目之安排；(ii)誠如上文所論述，預期剔除麗澤金融商務區項目對首創鉅大整體業務不會產生重大影響，而誠如載於該通函的董事會函件所述，除了麗澤金融商務區項目外，首創置業並無持有任何包含非奧特萊斯零售用途物業的綜合用途租賃物業項目；及(iii)上文詳細討論的可能延誤，因此，吾等同意管理層的看法，認為根據第二份經修訂不競爭契據剔除麗澤金融商務區項目的做法是可以接受的。

獨立財務顧問函件

根據與管理層的討論，吾等了解例外情況旨在避免不必要禁止的純粹投資（儘管並非首創置業或首創鉅大的主要業務）於(i)中國的任何奧特萊斯綜合商業項目的開發、銷售、租賃及管理（就首創置業而言）；或(ii)中國的任何住宅、寫字樓及酒店物業的開發、銷售、租賃及管理（就首創鉅大而言）的公司，而首創置業或首創鉅大就持股權益或決策權（即被動投資）而言並無控制有關公司。吾等同意，設定例外情況是旨在排除僅為契諾人被動投資的公司（契諾人在董事會席位或股權方面並無直接控制權），而股東務須注意最重要的事為例外情況是首創置業與首創鉅大分別向對方提供的互惠承諾，即首創鉅大將在與首創置業在相同的程度上享有例外情況。作為一般參考，市場上亦有與例外情況相若的先例，即三盛控股（集團）有限公司（前稱利福地產發展有限公司）（股份代號：2183）（「利福地產」）於其自利福國際集團有限公司（股份代號：1212）（「利福國際」）分拆之時，由利福地產之控股股東提供之不競爭承諾，據此，倘若有關公司被收購後將根據上市規則成為利福國際的附屬公司，則利福國際不得並且須促使其附屬公司不得（其中包括）收購任何主要從事利福地產業務公司的權益。經考慮(i)第二份不競爭契據下的建議修訂包括例外情況，旨在於一方面限制首創鉅大與其控股股東首創置業之間的不當競爭，而另一方面為首創鉅大及首創置業在參與新商機時的靈活性中取得平衡；及(ii)就例外情況，首創置業及首創鉅大分別向對方提供互惠承諾，而首創鉅大將享有與首創置業相同的例外情況安排，吾等認為例外情況屬可以接受。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為訂立第二份經修訂不競爭契據，儘管並不屬於首創鉅大的日常及一般業務，但仍符合首創鉅大及股東整體利益，而第二份經修訂不競爭契據的條款屬正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。故此，吾等建議獨立股東，亦建議獨立董事委員會推薦獨立股東，於股東特別大會上投票贊成有關批准第二份經修訂不競爭契據的普通決議案。

此 致

列位獨立股東及獨立董事委員會 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
譚思嘉
謹啟

二零一八年十一月十四日

譚思嘉女士為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士並為新百利有限公司的負責人員，可根據證券及期貨條例進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並擁有逾16年之機構融資業經驗。

1. 責任聲明

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

2. 董事權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事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，概無董事自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近刊發經審核財務報表的編制日期）起，於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或出租或擬收購或出售或租賃或出租的任何資產中直接或間接擁有重大權益。
- (d) 概無任何董事於當中擁有重大權益且對本公司業務而言屬重大的合約或安排於本通函日期存續。

3. 主要股東

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

股東姓名	身份	股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比	於最後實際可行日期		已發行 權益總數 佔已發行 股本總數 概約百分比
				從可轉換 優先股 可轉換的 股份及 本公司 永久可換股 證券數目	權益總數	
首置投資	實益擁有人	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創置業	受控法團的權益 (附註1)	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
華星	實益擁有人	19,800,000	2.06%	-	19,800,000	2.06%
首創集團	受控法團的權益 (附註2)	721,153,846	75%	1,072,928,106 (附註5)	1,794,081,952	186.58%
Smart Win Group Limited	實益擁有人	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Land (Hong Kong) Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Faith Ocean International Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Shine Wind Development Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Group Holding Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
KKR CG Judo Outlets	實益擁有人	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

股東姓名	身份	股份數目	於最後實際可行日期 佔已發行 股份總數 概約百分比	於最後實際可行日期		已發行 權益總數 佔已發行 股本總數 概約百分比
				從可轉換 優先股 可轉換的 股份及 本公司 永久可換股 證券數目	權益總數	
KKR CG Judo	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Fund L.P.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Associates China Growth L.P.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Limited	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Fund Holdings L.P.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Fund Holdings GP Limited	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group Holdings Corp.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR & Co. Inc. (前稱 KKR & Co. L.P.)	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Management LLC	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Henry Robert Kravis	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Roberts George R.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

附註：

1. 1,774,281,952股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
2. 1,794,081,952股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
3. 408,332,432股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
4. 295,238,095股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
5. 於二零一六年十二月十九日，本公司根據B類可轉換優先股認購協議，向首置投資發行總數為905,951,470股B類有限投票權不可贖回可轉換優先股。於二零一六年十二月二十八日，首置投資將571,153,846股A類有限投票權不可贖回可轉換優先股轉換為普通股。

誠如上表所示，首創置業及首置投資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。鍾北辰先生為首創置業的執行董事，亦為首置投資的董事。

4. 訴訟及申索

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

5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事未被告知自二零一七年十二月三十一日（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有任何大變動。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自聯繫人擁有與本集團業務構成或可能構成競爭（不論直接或間接）之任何業務。

7. 專家同意書及資格

新百利已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示形式及涵義分別於本通函載入其函件及／或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

以下為本通函收錄其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

新百利確認，於最後實際可行日期，概無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權，亦無權（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，亦無自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表結算日）以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 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中環交易廣場1座4602-05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

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

- (a) 章程細則；
- (b) 董事會函件（全文載於本通函「董事會函件」一節）；
- (c) 第二份經修訂不競爭契據；
- (d) 獨立董事委員會推薦意見函件（全文載於本通函第16頁）；
- (e) 獨立財務顧問函件（全文載於本通函第17至34頁）；
- (f) 本附錄「專家同意書及資格」一段所述同意書；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告

CAPITAL  GRAND
BEIJING CAPITAL GRAND 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」)謹訂於二零一八年十一月二十九日(星期四)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決議案作為本公司的普通決議案(不論有否修訂)。除另有訂明外，本通告所用詞彙與本公司於二零一八年十一月十四日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

有關第二份經修訂不競爭契據的決議案

1. 「動議：

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

代表董事會
首創鉅大有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一八年十一月十四日

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任何本公司股東，均有權委派另一位人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一位以上受委代表同時出席會議。受委代表毋須為本公司股東。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

股東特別大會通告

2. 任何股份如屬聯名持有，則任何一位聯名登記持有人均可於股東特別大會上就有關股份親身或委任代表投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟如親身或委任代表出席股東特別大會之聯名持有人超過一位，則僅在本公司股東名冊內就該等股份排名首位者方有權就此投票。
3. 委任代表文件須由委任人或其正式書面授權代表簽署，或如委任人為公司，則須蓋上印章或由公司負責人或正式授權代表簽署。
4. 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之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. 於交回代表委任表格後，股東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，而於此情況，代表委任表格將視作撤銷論。
6. 於本通告日期，董事會包括執行董事鍾北辰先生(主席)及馮瑜堅先生(行政總裁)；非執行董事孫少林先生、王昊先生、王洪輝先生及楊文鈞先生；及獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。