

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，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首創鉅大有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、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之內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

**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)

主要交易  
成立基金之合夥協議

---

本封面頁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10頁。

二零一九年三月二十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	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：

「章程細則」	指	本公司於二零一二年三月十四日採納之組織章程細則(經不時修訂)
「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於中國註冊成立之股份有限公司，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條為本公司之關連人士
「首創置業集團」	指	首創置業及其附屬公司，不包括本集團
「首創鉅大訂約方」	指	首鉅及上海鉅譽
「北京魔博」	指	北京魔博管理諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為有限合夥人之一及獨立第三方
「北京盛煦」	指	北京盛煦企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為普通合夥人之一及獨立第三方
「北京昱盛」	指	北京昱盛物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為有限合夥人之一及獨立第三方
「首置投資」	指	首置投資控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為首創置業全資附屬公司，且根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士
「董事會」	指	董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一間於一九九四年十月二十六日於中國註冊成立之國有企業，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之關連人士

---

## 釋 義

---

「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，一間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）
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「該基金」	指	根據合夥協議，將根據中國法律成立及註冊的有限合夥投資基金
「普通合夥人」	指	該基金之普通合夥人，即首鉅及北京盛煦
「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	與本公司及首創置業並無關連以及並非本公司及首創置業之關連人士的人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零一九年三月二十七日，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之最後實際可行日期
「有限合夥人」	指	該基金之有限合夥人，即上海鉅譽、北京昱盛及北京魔博
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「盛煦訂約方」	指	北京盛煦、北京昱盛及北京魔博
「合夥人」	指	該基金之合夥人，即上海鉅譽、首鉅、北京盛煦、北京昱盛及北京魔博

---

## 釋 義

---

「合夥協議」	指	上海鉅譽、首鉅、北京盛煦、北京昱盛及北京魔博於二零一九年一月二十九日(交易時間後)訂立的合夥協議，內容有關(其中包括)首創鉅大訂約方及盛煦訂約方成立該基金及認繳出資
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，將不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司及有限合夥人之一
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「首鉅」	指	首鉅(寧波)企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「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)賦予該等詞彙之涵義。

**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：

王昊先生

秦怡女士

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

**主要交易**

**成立基金之合夥協議**

**I. 緒言**

謹此提述本公司與首創置業日期為二零一九年一月二十九日之聯合公告。於二零一九年一月二十九日，上海鉅譽及首鉅（均為本公司的全資附屬公司）訂立合夥協議，內容有關（其中包括）與北京盛煦、北京昱盛及北京魔博成立該基金以投資於房地產改造項目。

根據合夥協議，該基金的總資本承擔為人民幣3,000,000,000元，本公司（透過上述全資附屬公司）將出繳的資本總額將為人民幣750,000,000元，佔該基金規模的25%，包括以普通合夥人身份出繳人民幣10,000,000元及以有限合夥人身份出繳人民

幣740,000,000元。另一方面，盛煦訂約方將出繳的資本總額將為人民幣2,250,000,000元，佔該基金規模的75%，包括以普通合夥人身份出繳人民幣10,000,000元及以有限合夥人身份出繳人民幣2,240,000,000元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)合夥協議及該基金之進一步詳情以及上市規則所規定之有關其他資料。

## II. 合夥協議

合夥協議的主要條款如下：

日期	二零一九年一月二十九日(交易時間後)
該基金的名稱	寧波首鉅翌明投資合夥企業(有限合夥)(僅為暫定名稱，須經相關中國監管機關批准作實)
合夥人	<p>普通合夥人：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 首鉅</li><li>(ii) 北京盛煦</li></ul> <p>有限合夥人：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 上海鉅譽</li><li>(ii) 北京昱盛</li><li>(iii) 北京魔博</li></ul>
該基金之目的	<p>該基金之目的是投資於北京、上海和其他一線城市內，具備地段優越、交通系統便利及擁有租金增長潛力(改造後)特點的改造項目。</p> <p>盛煦訂約方在北京及上海等城市的物業改造投資及物業運營管理方面擁有豐富經驗。憑藉其在物業改造投資方面的經驗，盛煦訂約方有望為該基金將作出的投資提供強力支持。</p>

---

## 董事會函件

---

- 該基金的年期
- 該基金的初始年期為首次出資截止日起計六(6)年。投資運營期(「投資運營期」)為自首次出資次日起計四(4)年，退出期將於投資運營期屆滿後開始。經普通合夥人一致同意，該基金的退出期可延長兩年，並可經協定而進一步延長。
- 資本承擔
- 該基金的總資本承擔為人民幣3,000,000,000元，首創鉅大訂約方將出繳的資本總額將為人民幣750,000,000元，佔該基金規模的25%，其中首鉅將以普通合夥人身份出繳人民幣10,000,000元而上海鉅譽將以有限合夥人身份出繳人民幣740,000,000元。另一方面，盛煦訂約方將出繳的資本總額將為人民幣2,250,000,000元，佔該基金規模的75%，其中北京盛煦將以普通合夥人身份出繳人民幣10,000,000元而北京昱盛及北京魔博將以有限合夥人身份分別出繳人民幣740,000,000元及人民幣1,500,000,000元。
- 本公司預期將以內部資源撥付合夥協議項下的出資。
- 該基金的規模及每名合夥人的出資額乃由普通合夥人與有限合夥人經公平磋商後釐定，當中參考該基金的預期資本要求；已考慮(i)該基金計劃投資的潛在商業改造項目的數量(目前預計將約為五(5)至十(10)個)，視乎其投資委員會之決定及合適機遇之出現而定；(ii)該基金的外部槓桿融資比率；(iii)於該基金的年期內有關改造項目的投資計劃；及(iv)改造項目的估計進度。
- 投資委員會
- 該基金將設立投資委員會，負責審議投資機會和投資項目退出計劃。投資委員會的成員由普通合夥人和任何第三方有限合夥人提名，其中不超過一半的成員將由首創鉅大訂約方委任。



---

## 董事會函件

---

運營開支	該等合夥人將承擔所錄得的所有開支，包括但不限於與該基金的成立、運營、管理、投資、託管費、財務及審計費用以及舉行合夥人會議及進行訴訟(如適用)有關的開支。
轉讓該基金的權益	在普通合夥人的一致同意下，北京魔博可將其以有限合夥人的身份在該基金擁有的權益轉讓予任何第三方投資者。
該基金的解散及清盤	<p>根據合夥協議，該基金將於下列情況解散及清盤：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 該基金的期限屆滿而該等合夥人決定不繼續該合夥企業的運作；</li><li>(ii) 出現根據合夥協議約定解散的事由；</li><li>(iii) 該等合夥人同意在該基金的期限屆滿前解散該基金；</li><li>(iv) 該基金未達到法定人數達30天；</li><li>(v) 根據合夥協議成立該基金的目的已達成或無法實現；</li><li>(vi) 該基金的營業執照根據相關中國法律被撤銷或撤回，或該基金被責令關閉；或</li><li>(vii) 中國有關法律規定的其他原因。</li></ul>
由該基金出售項目	該基金可將其項目出售或轉讓予第三方，而倘若盛煦訂約方的已繳資本不少於當時首創鉅大訂約方的已繳資本，盛煦訂約方將擁有以相同條款向該基金收購有關項目的優先權。

### III. 訂立合夥協議及成立該基金的理由及裨益

本集團是中國經驗豐富及領先的奧特萊斯項目開發商及運營商，擁有在中國不同城市（包括北京、萬寧、湖州、昆山、南昌、杭州、武漢、西安、鄭州、濟南、合肥、重慶、昆明、青島、南寧、大連和廈門）開發及運營奧特萊斯綜合商業項目所需的專業知識。隨著本集團在奧特萊斯領域發展成熟，其正尋求進一步擴張，而該基金的成立為本集團提供進軍房地產改造領域的機遇，此為中國房地產業內具有增長潛力的新領域。通過與盛煦訂約方的合作，本集團將能夠利用盛煦訂約方在北京及上海等城市的物業改造投資及物業運營管理方面的豐富經驗。通過成立該基金，本集團可投資於北京、上海和其他一線城市內，具備地段優越、交通系統便利及擁有租金增長潛力（改造後）特點的改造項目。與本集團奧特萊斯項目創建的協同效益亦可令本集團受惠，原因為與盛煦訂約方共享管理專業知識及其他運營資源，將讓本集團獲得房地產改造方面的經驗及知識。此外，來自本集團而將參與該基金管理的人員將能夠獲得基金運營經驗，這將於未來遇到投資於以基金推動的奧特萊斯項目的合適機遇時對本集團有利。

董事會認為，訂立合夥協議以成立該基金符合本公司及股東之整體利益，其條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

### IV. 有關訂約方的資料

本集團主要從事商業物業開發，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧特萊斯零售物業項目，有關詳情披露於本公司日期為二零一八年十一月十四日之通函。本公司是首創置業的間接非全資附屬公司。

首鉅為本公司於中國全資擁有的投資控股公司，為該基金的普通合夥人之一。

上海鉅譽為本公司的全資附屬公司，從事奧特萊斯綜合商業項目的開發、運營及管理。其持有／管理位於中國的奧特萊斯項目，為該基金的有限合夥人之一。

北京盛煦為一間於中國成立的有限責任公司及普通合夥人之一，由上海盛煦企業管理諮詢有限公司全資擁有。北京盛煦主要於中國從事提供企業管理諮詢服務。

北京昱盛為一間於中國成立的有限責任公司及有限合夥人之一，由北京盛煦全資擁有。北京昱盛主要於中國從事提供物業管理服務。

北京魔博為一間於中國成立的有限責任公司及有限合夥人之一，由上海盛煦企業管理諮詢有限公司全資擁有。北京魔博主要於中國從事提供企業管理諮詢服務。

經作出一切合理查詢後，就董事會所知、所悉及所信，除上文所披露者外，北京盛煦、北京昱盛及北京魔博以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### V. 訂立合夥協議對本公司的財務影響

由於本公司預期將以內部資源撥付合夥協議項下的出資，而該基金尚未開始運營，因此訂立合夥協議並無產生重大收益或虧損。鑑於該基金在成立後不會成為本公司的附屬公司，而該基金的財務業績將不會併入本公司的賬目。本集團總資產及負債總額並不會因為訂立合夥協議而出現任何重大變動。該基金將以權益法首先按成本入賬列作投資，歸入本集團綜合財務報表的非流動資產，其價值將於其後定期調整，按照應佔權益比例，分享相應的投資損益。

### VI. 上市規則的涵義

由於有關合夥協議根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，訂立合夥協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，因此須遵守有關通知、公告及股東批准之規定。

本公司已就訂立合夥協議取得首置投資（其持有701,353,846股股份，佔本公司全部已發行股份約72.94%）書面批准。據董事會所知及所悉，倘本公司就批准合夥協議召開股東大會，亦概無股東須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，合夥協議已透過股東書面批准代替舉行股東大會之方式批准。

## VII. 不競爭契據

董事會認為，訂立合夥協議以成立該基金符合本公司與首創置業於二零一八年十月十日訂立的不競爭契據的條款，而訂立合夥協議及其項下擬進行之交易屬該不競爭契據的一項例外情況，該不競爭契據不適用於，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。

## VIII. 其他資料

董事會認為，合夥協議之條款以及其項下擬進行之交易屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於合夥協議中擁有任何重大權益。倘若召開股東大會以批准合夥協議，董事會將建議股東於有關股東大會投票贊成決議案以批准合夥協議。誠如本董事會函件內第VI部分所披露，本公司已就訂立合夥協議取得首置投資書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，合夥協議已透過股東書面批准代替舉行股東大會之方式批准。

敬請 閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此 致

列位股東、可轉換優先股持有人及永久可換股證券  
持有人(僅供參考) 台照

代表董事會  
首創鉅大有限公司  
主席  
鍾北辰  
謹啟

二零一九年三月二十九日

## 1. 綜合財務報表

本集團截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年之財務資料詳情披露於下列刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.bcgrand.com>)之文件：

- 於二零一九年三月十八日刊載之本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度年報(第50頁至第142頁)(可於以下網址查閱：[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0318/LTN201903181334\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0318/LTN201903181334_C.pdf))；
- 於二零一八年三月九日刊載之本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度年報(第69頁至第154頁)(可於以下網址查閱：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0309/LTN20180309883\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0309/LTN20180309883_C.pdf))；及
- 於二零一七年三月六日刊載之本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度年報(第53頁至第130頁)(可於以下網址查閱：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0306/LTN20170306584\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0306/LTN20170306584_C.pdf))。

## 2. 債務聲明

於二零一九年一月三十一日(即本通函付印前確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借貸總額約人民幣8,783,338,000元，包括：

- (a) 未償還銀行借貸約人民幣3,608,474,000元，其中人民幣750,007,000元由若干相關物業及國有建設用地使用權作抵押；人民幣2,150,000,000元由若干相關物業及國有建設用地使用權作抵押，且由本公司或首創置業提供擔保；人民幣708,467,000元由本公司或首創置業提供擔保；
- (b) 未償還其他借貸約人民幣2,500,000,000元由首創置業提供擔保；及
- (c) 公司擔保票據約人民幣2,674,864,000元，由本公司擔保並受益於由首創集團提供之維好及流動資金支持協議。

於二零一九年一月三十一日，本集團為若干客戶提供擔保金額人民幣1,329,296,000元，以履行按揭貸款之還款責任。

除上述或本節另有披露者，及集團內部負債以外，本集團於二零一九年一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

董事會經周詳及審慎考慮並計及本集團現時可用內部財務資源、現時可用銀行信貸及訂立合夥協議之影響後認為，於並無不可預見之情況下，本集團將有充裕營運資金應付其現時（即本通函日期起計至少十二個月）之需要。

### 4. 重大不利變動

董事會確認，於最後實際可行日期，董事會並未獲悉自二零一八年十二月三十一日（即本集團最後刊發經審核綜合賬目之編製日期）起，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

誠如本公司於二零一八年年度報告所披露，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度總收入為人民幣1,224,040,000元。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之毛利及淨虧損分別為人民幣405,600,000元及人民幣197,458,000元。於二零一八年十二月三十一日，總資產及總權益分別約為人民幣17,606,786,000元及人民幣5,510,845,000元。

本集團流動資金維持穩健水平，而財務資源亦合理分佈。於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物以及受限制現金合共為人民幣3,441,664,000元，其中約人民幣3,411,542,000元、約人民幣1,543,000元及約人民幣28,579,000元分別以人民幣、港元及美元計值。本集團大部分現金及現金等價物以及受限制現金均存入信譽良好且並無近期違約歷史之銀行。於二零一八年十二月三十一日，本集團之淨資本負債比率為90%，有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。

於二零一八年八月，本公司之全資附屬公司貿景環球有限公司發行於二零二一年到期之400,000,000美元浮息有擔保票據，據此，本集團已訂立結構性交叉貨幣互換協議，以管理其外匯風險。

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項目之租戶。本公司將繼續透過收購土地以及收購及發展其他奧特萊斯商業綜合項目以提升其物業組合。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之詳情，以提供有關本公司之資料。董事會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）之股份、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之任何權益或淡倉（包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；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之任何權益或淡倉。
- (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）之現有或建議服務合約。
- (c) 於最後實際可行日期，自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近刊發經審核財務報表之編製日期）起，概無董事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之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集團業務而言屬重大之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分部之條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，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之股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上中擁有權益：

股東姓名／名稱	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	A類可轉換 優先股、 B類可轉換 優先股及 永久可換股 證券(按首次 轉換價每股 2.10 港元) 可轉換之 普通股總數	於A類 可轉換 優先股及 B類可轉換 優先股之 權益總額	佔已發行 股本總數 概約百分比
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	受控法團之權益 (附註1)	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創華星國際 投資有限公司	實益擁有人	19,800,000	2.06%	-	19,800,000	2.06%
首創集團	受控法團之權益 (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	受控法團之權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Faith Ocean International Limited	受控法團之權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%



股東姓名／名稱	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	A類可轉換 優先股、 B類可轉換 優先股及 永久可換股 證券(按首次 轉換價每股 2.10 港元) 可轉換之 普通股總數	於A類 可轉換 優先股及 B類可轉換 優先股之 權益總額	佔已發行 股本總數 概約百分比
Shine Wind Development Limited	受控法團之權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Group Holding Limited	受控法團之權益 (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%
KKR CG Judo	受控法團之權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Fund L.P.	受控法團之權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Associates China Growth L.P.	受控法團之權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Limited	受控法團之權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Fund Holdings L.P.	受控法團之權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Fund Holdings GP Limited	受控法團之權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group Holdings Corp.	受控法團之權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

股東姓名／名稱	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		佔已發行 股本總數 概約百分比
				A類可轉換 優先股、 B類可轉換 優先股及 永久可換股 證券(按首次 轉換價每股 2.10 港元) 可轉換之 普通股總數	於A類 可轉換 優先股及 B類可轉換 優先股之 權益總額	
KKR & Co. Inc. (前稱KKR & Co. L.P.)	受控法團之權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Management LLC	受控法團之權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Henry Robert Kravis	受控法團之權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Roberts George R.	受控法團之權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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分部之條文向本公司披露權益之公司。鍾北辰先生為首創置業之執行董事，亦為首置投資之董事。

#### 4. 重大合約

本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之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 江西首創奧特萊斯置業有限公司（本公司全資附屬公司）、北京裕龍恒鑫商業管理有限公司（「裕龍恒鑫」）及南昌華創興洪置業有限公司（「華創興洪」）就裕龍恒鑫向華創興洪注資於二零一七年七月二十六日所訂立之注資協議；
- (b) 貿景環球有限公司（「貿景環球」，本公司全資附屬公司）、本公司、首創集團、香港上海滙豐銀行有限公司、星展銀行有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、中信銀行（國際）有限公司、招銀國際融資有限公司、國泰君安証券（香港）有限公司及東方證券（香港）有限公司就貿景環球於二零二一年到期國際發售400,000,000美元浮息有擔保票據（「有擔保票據」）所訂立日期為二零一八年七月二十六日之認購協議；
- (c) 貿景環球與香港上海滙豐銀行有限公司於二零一八年八月三日訂立之結構性交叉貨幣互換協議，以管理有擔保票據之外匯風險；
- (d) 首創置業與本公司於二零一八年十月十日訂立經修訂不競爭契據，而生效前提是須滿足一定的先決條件（詳情誠如首創置業及本公司日期為二零一八年十月十日之聯合公告所披露）；
- (e) 上海鉅譽投資管理有限公司（為本公司的全資附屬公司）（作為賣方）與湖南湘江新區文化旅遊投資有限公司（作為買方）於二零一九年一月八日訂立的產權交易合同，以轉讓長沙歡樂天街投資有限公司的30%股權；及
- (f) 合夥協議。

#### 5. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團亦概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或申索。

## 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於與本集團務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 7. 一般事項

本通函之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。本公司之公司秘書為李斯維先生，彼為香港會計師公會會員。

本公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而其香港主要營業地點地址為香港中環交易廣場一期4602-05室。本公司之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，於本公司之香港營業地點可供查閱，除非(i)發佈8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) 本公司截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止三個年度之年度報告；
- (iv) 本附錄「重大合約」一段所指之各份重大合約；
- (v) 本公司日期為二零一八年十月十八日之通函；
- (vi) 本公司日期為二零一八年十一月十四日之通函；及
- (vii) 本通函。