

---

## 此乃要件 請即處理

---

如閣下對本通函的任何方面或應採取的行動存有任何疑問，應向閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問進行諮詢。

如閣下已出售或轉讓名下所有首創置業股份有限公司股份，閣下應立即將本通函連同所附代表委任表格交給買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

---



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

### (1)有關股權轉讓協議的 須予披露及關連交易 及 (2)臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



---

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12頁。獨立董事委員會函件載於本通函第13頁，當中載有其就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易所提供之推薦意見。獨立財務顧問函件載於本通函第14至31頁，當中載有其就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零二一年二月十九日上午九時正假座中華人民共和國北京市西城區北禮士路甲98號阜成大廈A座舉行臨時股東大會，隨函附奉召開臨時股東大會的通告連同代表委任表格。

若閣下擬出席臨時股東大會，務請盡快將隨附代表委任表格按所載指示填妥，並無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票，屆時有關代表委任表格視為已撤銷論。

二零二一年一月三十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	13
獨立財務顧問函件 .....	14
附錄一 — 物業估值報告 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1
臨時股東大會通告 .....	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：

「董事會」	指	本公司董事會
「繳付註冊資本」	指	買方對項目公司繳付註冊資本出資人民幣14,990,000元的義務
「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在中國註冊成立的國有企業，由北京市政府直接監管，為本公司之控股股東及本公司之關連人士
「對項目公司進行增資」	指	緊隨完成後，賣方與買方按各自於項目公司的持股比例進行增資，增資額為人民幣1,380,000,000元
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，一間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及買賣(股份代號：2868)
「完成」	指	完成股權轉讓
「代價」	指	買方將支付予賣方的現金代價人民幣869,435元及買方繳付註冊資本的義務(即人民幣14,990,000元)
「大瓦窯地塊」	指	位於中國北京市豐台區盧溝橋大瓦窯的一幅地塊
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將予召開之臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易
「股權」	指	於項目公司之14.99%註冊資本
「股權轉讓」	指	賣方向買方轉讓股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二零年十一月十一日之股權轉讓協議，內容有關(其中包括)股權轉讓及對項目公司進行增資
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生)組成的獨立董事委員會，乃為就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	TUS Corporate Finance Limited，證券及期貨事務監察委員會認可的持牌法團，可進行香港法例第571章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，為獨立董事委員會及獨立股東就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於臨時股東大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自聯繫人概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二一年一月二十九日，即本通函付印前為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	聯交所證券上市規則
「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
「項目公司」	指	北京創閱新科置業有限公司，一間在中國成立之有限公司及於最後實際可行日期由賣方全資擁有

---

## 釋 義

---

「買方」	指	北京市綠化隔離地區基礎設施建設有限公司，一間在中國成立之有限公司及首創集團之聯繫人，因此為本公司之關連人士
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「賣方」	指	首金祺志(天津)投資管理有限公司，一間在中國成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	買方承諾向項目公司提供無抵押股東貸款人民幣472,185,000元，按年利率7%計息
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	股權轉讓及增資事項
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「關連附屬公司」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」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。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

非執行董事：

李松平(董事長)

執行董事：

鍾北辰(總裁)

黃自權

胡衛民

范書斌

非執行董事：

孫寶杰

獨立非執行董事：

李旺

黃翼忠

劉昕

法定地址：

中國

北京市

懷柔區

開放東路13號院

4號樓第三層辦公區3071室

中國營業地點：

中華人民共和國

北京市

西城區

北禮士路甲98號

阜成大廈A座

香港營業地點：

香港

中環

交易廣場一期

4602-05室

敬啟者：

### (1)有關股權轉讓協議的 須予披露及關連交易 及 (2)臨時股東大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零二零年十一月十一日有關該等交易的公告。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，買方為首創集團之聯繫人，首創集團為本公司之控股股東，而買方為本公司之關連人士，因此，於完成後，根據上市規則第14A.16條，項目公司將為本公司之關連附屬公司及本公司之關連人士。因此，該等交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

本公司將就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易尋求獨立股東批准。本公司已成立獨立董事委員會，以考慮上述事項並就此向獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問的意見函件；(iv)大瓦窯地塊之估值報告；(v)根據上市規則須予披露的其他資料；及(vi)臨時股東大會通告連同代表委任表格。

### 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：二零二零年十一月十一日

訂約方：(a) 賣方，本公司的間接全資附屬公司；及  
(b) 買方。

### 標的事項

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購股權(於最後實際可行日期佔項目公司之14.99%註冊資本)。項目公司主要從事位於中國北京市的大瓦窯地塊的開發，項目公司及大瓦窯地塊的進一步詳情載於下文「項目公司之資料」一節。

於最後實際可行日期，賣方擁有項目公司的全部股權，因此項目公司為本公司的間接全資附屬公司。緊隨股權轉讓完成後，項目公司將由賣方及買方分別擁有85.01%及14.99%的權益，因此，項目公司將為本公司的非全資附屬公司，其財務資料將併入本集團的財務報表。

### 代價

股權轉讓的代價為人民幣869,435元(將由買方以現金支付予賣方)及買方對項目公司按其股權比例繳付註冊資本(即人民幣14,990,000元)。

### 釐定代價之基準

代價乃經考慮(其中包括)(a)項目公司於二零二零年八月三十一日的淨資產評估值約為人民幣5,800,100元(「經評估資產淨值」)；(b)項目公司的註冊資本；及(c)買方擬收購項目公司股權的比例，由賣方及買方按正常商業條款經公平磋商後釐定。

經評估資產淨值乃使用資產基礎法釐定，該方法經考慮由北京中企華資產評估有限責任公司釐定於二零二零年八月三十一日的資產(例如大瓦窯地塊)及負債(例如項目公司的貸款)。項目公司於二零二零年八月三十一日之資產總額及負債總額的賬面值分別為約人民幣2,961,336,500元及人民幣2,961,336,500元，資產總額及負債總額的經評估價值分別為人民幣2,967,136,900元及人民幣2,961,336,500元。項目公司資產總額增值人民幣5,800,400元乃因自收購事項以來大瓦窯地塊的市場價值增值所致。用於釐定經評估資產淨值的假設包括(其中包括)(a)項目公司將能夠繼續持續經營；(b)於二零二零年八月三十一日之後項目公司並無發生重大不利變動或對項目公司造成影響；(c)項目公司遵守相關法律法規；(d)項目公司採納的會計政策並無變更；及(e)管理策略及方法並無變更。經考慮用於釐定經評估資產淨值的方法及假設(包括(i)資產基礎法的使用，其乃合適方法，因為項目公司僅於二零二零年八月三十一日成立，其成立時間不長及其資產主要包括大瓦窯地塊；及(ii)上文所述假設具現實性及可行性)後，董事認為經評估資產淨值屬公平合理。

基於上述，董事認為，代價屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### 對項目公司進行增資

緊隨完成後，賣方與買方將根據屆時於項目公司的股權比例對項目公司之註冊資本進行增資，增資額為人民幣1,380,000,000元。按照85.01%和14.99%的股權比例，賣方及買方對項目公司的增資額將分別為人民幣1,173,138,000元及人民幣206,862,000元。於



---

## 董事會函件

---

完成及對項目公司進行增資後，項目公司總註冊資本連同資本公積將為人民幣1,480,000,000元。

賣方及買方向項目公司進行增資的主要目的為向項目公司提供開發建設大瓦窯地塊的資金，該等增資金額的確定基於大瓦窯地塊的約一半的土地獲取成本及憑藉本集團於類似項目的過往經驗進行預計，以維持項目公司充足的營運資金水平。

### 股東貸款

根據股權轉讓協議，買方承諾於完成後提供的無抵押股東貸款為人民幣472,185,000元，並按年利率7%計息，其中人民幣221,852,000元後續將轉為權益出資，用於繳付註冊資本及對項目公司進行增資。

### 條件

股權轉讓協議將於訂約方簽署股權轉讓協議、買方的董事會批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易及本公司的獨立股東根據上市規則於臨時股東大會上通過批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的決議案後生效。

### 完成

完成須於相關中國登記機關完成股權變更登記之日作實。

### 項目公司之董事會

於完成後，項目公司的董事會將由五名董事組成，其中買方將任命一名董事。

### 項目公司之資料

項目公司於二零二零年七月三十一日根據中國法律成立為有限公司，主要從事大瓦窯地塊的投資及開發。於最後實際可行日期，項目公司註冊資本為人民幣100,000,000元(未實繳)。除獲取大瓦窯地塊外，項目公司自其成立起並無重大業務。

---

## 董事會函件

---

### 大瓦窯地塊

大瓦窯地塊於二零二零年七月透過公開競買獲得，自競得之日起一直由項目公司持有。大瓦窯地塊的詳情載列如下：

地點：	中國北京市豐台區盧溝橋大瓦窯
總佔地面積：	約44,670平方米
總規劃建築面積：	約119,857平方米
土地使用權性質：	住宅、商業及其他設施
土地使用權期限：	住宅為70年、商業為40年及辦公為50年
土地出讓金：	人民幣2,960,000,000元

項目公司計劃於大瓦窯地塊開發住宅物業、商業物業及其他設施(例如幼稚園、托老所及社區衛生監督所)。住宅物業的規劃建築面積約67,647平方米，其全部將進行開發以作銷售。於大瓦窯地塊將予開發的住宅物業於開發階段將入賬列作本集團的存貨，而之後於完成銷售該等存貨後入賬列作營業成本。於完成後，根據大瓦窯地塊的土地出讓條件，餘下商業物業及其他設施將分別無償轉讓至相關村民委員會及政府部門，於完成轉讓後，該等有關成本將入賬列作本集團的營業成本。

### 財務資料

由於項目公司成立後並無重大業務(除獲取大瓦窯地塊外)，因此並無錄得重大溢利或虧損。

項目公司的主要資產為大瓦窯地塊，項目公司於二零二零年八月三十一日的經審核資產淨值約為零。項目公司二零二零年八月三十一日的淨資產評估值約為人民幣5,800,100元，其增值全部為大瓦窯地塊的評估增值。

### 交易之財務影響及所得款項用途

本集團自股權轉讓收取的所得款項淨額(其預計約為人民幣869,000元)將用作一般營運資金。根據初步評估,預期本集團將因股權轉讓而錄得收益約人民幣869,000元,該金額須經本公司核數師進行最終審核後方可釐定。

### 進行股權轉讓之理由及裨益

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司,其H股於聯交所主板上市(股份代號:2868)。本公司為中國領先的大型地產綜合運營商,主要致力於以住宅物業開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大核心業務線,並以高新產業地產開發、文創產業地產開發及長租公寓等創新業務為補充。

大瓦窯地塊位於北京麗澤及豐台科技園兩大商務區的輻射重疊區域,且具備臨地鐵、近高速等地理優勢,具備稀缺投資機遇。買方由首創集團控股,獲政府委託從事大瓦窯綠化隔離地區的一級土地開發業務。包括大瓦窯地塊在內,買方負責實施了北京市綠化隔離地區多宗經營性用地的一級開發。本公司擬借助首創集團內部產業聯動協同優勢,與買方共同開發大瓦窯地塊,充分挖掘其開發價值。此外,引入買方共同開發大瓦窯地塊將在保持本公司對開發大瓦窯地塊的主導操盤權的同時,分散項目風險,減少本公司的資金投入並提高開發大瓦窯地塊的投資回報率。

董事(包括獨立非執行董事,彼等之意見載於本通函獨立董事委員會函件)認為,股權轉讓協議的條款及其項下擬進行之交易(其中包括代價及對項目公司進行增資)屬公平合理,按正常商業條款於本集團的一般及日常業務中進行,並符合本公司及股東的整體利益。

除李松平先生因擔任首創集團的董事及/或管理層職務而自願放棄投票外,據本公司作出一切合理查詢後所深知,概無其他董事於該等交易中擁有重大利益,因此,概無其他董事須就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

### 訂約方之一般資料

#### 賣方

賣方為一間根據中國法律成立之有限公司，並為本公司一間間接全資附屬公司。賣方主要於中國從事投資及開發房地產。

#### 買方

買方為一間根據中國法律成立之有限公司，截至最後實際可行日期，其股權分別由首創集團(作為一方)擁有約52.6%，及國有企業北京市海淀區國有資產投資經營有限公司擁有約12.8%、國有企業北京寶嘉恒基礎設施投資有限公司擁有約12.8%、國有企業北京建工集團有限責任公司擁有約7.7%、國有企業北京市豐台區綜合投資集團有限公司擁有約7.7%、國有企業北京城鄉建設集團有限責任公司擁有約2.6%、國有企業北京首農食品集團有限公司擁有約2.6%及國有企業北京市公聯公路聯絡線有限責任公司擁有約1.2%(均為獨立第三方)(作為另一方)。因此，買方為首創集團之聯繫人及本公司之關連人士。買方主要從事市政基礎設施建設及綠隔地區的一級開發。

### 上市規則之涵義

由於買方為首創集團之聯繫人，而首創集團為本公司之控股股東，因此買方為本公司之關連人士，於完成後，根據上市規則第14A.16條，項目公司將為本公司之關連附屬公司及本公司之關連人士。因此，該等交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於有關代價之所有適用百分比率均低於5%，故股權轉讓根據上市規則第14章無須遵守申報、公告及股東批准規定。

由於有關代價之一項或多項適用百分比率均超過0.1%但均低於5%，股權轉讓須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

由於有關買方對項目公司進行增資的所有適用百分比率均低於5%，故買方對項目公司進行增資根據上市規則第14章無須遵守申報、公告及股東批准規定。然而，由於有關賣方對項目公司進行增資的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14章，賣方對項目公司進行增資構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

由於買方將按其於項目公司的股權比例對項目公司進行增資，根據上市規則第14A.92條，買方對項目公司進行增資獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下之關連交易規定。然而，由於有關賣方對項目公司進行增資的一項或多項適用百分比率超過5%，賣方對項目公司進行增資須遵守上市規則第14A項下申報、公告及獨立股東批准規定。

由於股東貸款將按一般商業條款或更佳商業條款進行，且本集團將不會提供資產抵押，該等交易獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條項下之關連交易規定。

### 臨時股東大會

本公司謹訂於二零二一年二月十九日上午九時正假座中華人民共和國北京市西城區北禮士路甲98號阜成大廈A座舉行臨時股東大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本公司將召開臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。臨時股東大會上將按投票方式進行表決。股權轉讓協議及其項下擬進行之交易將以普通決議案方式於臨時股東大會上提呈供獨立股東批准。

於最後實際可行日期，首創集團於2,473,808,550股股份中擁有權益(佔本公司已發行股本總數約56.70%)、中國物產有限公司於357,998,300股股份中擁有權益(佔本公司已發行股本總數約8.21%，包括透過億華國際企業有限公司間接持有的82,762,100股股份)，以及億華國際企業有限公司於82,762,100股股份中擁有權益(佔本公司已發行股本總數約1.90%)。首創集團(其為本公司的控股股東)連同中國物產有限公司及億華國際企業有限公司(基於首創集團分別持有彼等31.53%間接權益而均為首創集團的聯繫人)以及任何於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益的股東，將就於臨時股東大會上提呈以批准股權轉讓協議

---

## 董事會函件

---

及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。據本公司作出一切合理查詢後所深知，除首創集團、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司外，概無其他股東須於臨時股東大會上放棄就提呈之決議案投票。

臨時股東大會適用的代表委任表格亦隨附於本通函。無論閣下是否擬出席臨時股東大會，務請盡快將隨附代表委任表格按其上所印列的指示填妥，並無論如何不遲於臨時股東大會或其任何續會分別指定舉行時間24小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票，屆時有關代表委任表格視為已撤銷論。

### 推薦建議

謹請閣下垂注本通函第13頁所載的獨立董事委員會函件。經考慮獨立財務顧問的意見(全文載於本通函第14頁至第31頁)後，獨立董事委員會認為，股權轉讓協議及其項下擬進行之交易屬公平合理且符合本公司及獨立股東之利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的決議案。

董事(包括獨立非執行董事，彼等的意見載於本通函內的獨立董事委員會函件)認為股權轉讓協議及其項下擬進行之交易為公平合理、屬一般商務條款、屬於本集團的日常及一般業務範圍並符合本公司及股東整體的利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
董事長  
李松平  
謹啟

二零二一年一月三十一日



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

敬啟者：

### (1) 須予披露及關連交易 股權轉讓協議 及 (2) 臨時股東大會通告

吾等茲提述本公司於二零二一年一月三十一日刊發之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已經成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(詳情載於通函內的「董事會函件」一節)向閣下提供意見。TUS Corporate Finance Limited已獲委聘為獨立財務顧問，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全文載於通函第14至31頁，當中載有其推薦建議及其達致推薦建議時所考慮的主要因素。

經考慮股權轉讓協議的條款及條件，以及獨立財務顧問意見函件所載其意見及推薦建議後，吾等認為股權轉讓協議及其項下擬進行的交易為公平合理、屬一般商務條款、屬於本集團的日常及一般業務範圍並符合本公司及股東整體的利益。基於上文所述，吾等建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
首創置業股份有限公司  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
李旺 黃翼忠 劉昕  
謹啟

二零二一年一月三十一日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為TUS Corporate Finance Limited就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為供載入本通函而編製。



香港中環  
皇后大道中12號  
上海商業銀行大廈15樓

敬啟者：

### 有關股權轉讓協議的 須予披露及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零二一年一月三十一日致股東通函（「通函」）中之董事會函件（「董事會函件」），而本函件構成通函的一部分。除另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年十一月十一日，賣方（ 貴公司的間接全資附屬公司）與買方訂立股權轉讓協議，據此（其中包括），

1. 賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意收購股權（相當於項目公司於最後實際可行日期註冊資本的14.99%），買方現金代價為人民幣869,435元，及對項目公司按股權比例繳付註冊資本（即人民幣14,990,000元）。股權轉讓完成後，項目公司將由賣方及買方分別擁有85.01%及14.99%的權益；
2. 緊隨完成後，賣方及買方將根據屆時於項目公司的股權比例對項目公司進行增資，增資總額為人民幣1,380,000,000元；及



---

## 獨立財務顧問函件

---

3. 完成後，買方承諾提供的無抵押股東貸款為人民幣472,185,000元，並按年利率7%計息，其中人民幣221,852,000元後續將轉換為權益出資，用於繳付註冊資本及對項目公司進行增資。

項目公司主要從事位於中國北京市的大瓦窯地塊的開發。

於最後實際可行日期，買方為首創集團之聯繫人，而首創集團為 貴公司之控股股東，因此買方為 貴公司之關連人士，於完成後，根據上市規則第14A.16條，項目公司將為 貴公司之關連附屬公司及 貴公司之關連人士。因此，該等交易構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易。

由於有關代價之所有適用百分比率均低於5%，故股權轉讓根據上市規則第14章無須遵守申報、公告及股東批准規定。

由於有關代價之一項或多項適用百分比率均超過0.1%但均低於5%，股權轉讓須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

由於有關買方對項目公司進行增資的所有適用百分比率均低於5%，故買方對項目公司進行增資根據上市規則第14章無須遵守申報、公告及股東批准規定。然而，由於有關賣方對項目公司進行增資的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14章，賣方對項目公司進行增資構成 貴公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

由於買方將按其於項目公司的股權比例對項目公司進行增資，根據上市規則第14A.92條，由買方對項目公司進行增資獲悉數豁免遵守上市規則第14A章項下之關連交易規定。然而，由於有關賣方對項目公司進行增資的一項或多項適用百分比率超過5%，賣方對項目公司進行增資須遵守上市規則第14A項下申報、公告及獨立股東批准規定。

由於股東貸款將按一般商業條款或更佳商業條款進行，且 貴集團將不會提供資產抵押，該等交易根據上市規則第14A.90條獲悉數豁免遵守關連交易規定。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)股權轉讓協議的條款是否就獨立股東而言屬公平合理，並按一般商業條款訂立；(ii)其項下擬進行之交易在 貴集團日常及一般業務過程中進行且符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)如何就與股權轉讓協議及其項下擬進行之交易相關之決議案於臨時股東大會上投票表決向獨立股東提供意見。

吾等(TUS Corporate Finance Limited)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。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他各方之間並無任何可合理地視作與吾等獨立性有關的關係或利益。於最後實際可行日期前的過往兩年內， 貴公司與吾等之間並無任何業務往來。除就此獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之一般顧問費外，概無任何安排致使吾等已從或將從 貴公司收取任何其他費用或利益。因此，吾等有資格就該等交易提供獨立建議。

### 吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述之資料、事實及聲明，以及董事及／或 貴公司管理層向吾等提供或表達之資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述之所有資料、事實及聲明，以及董事及／或 貴公司管理層提供或表達之所有資料、意見及聲明(彼等就此全權負責)於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍屬如此，並可於達致吾等之意見時對此加以倚賴。

吾等亦假設董事及 貴公司管理層、顧問及／或代表所提供或表達之所有觀點、意見及意向陳述或所信乃經審慎周詳考慮後作出。吾等認為，吾等已獲提供，並已審閱現時情況下可獲得之一切資料及文件，使吾等可達致知情意見，為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，吾等亦無發現有任何事實或情況導致吾等獲提供之資料及聲明失實、不準確或有誤導成份。吾等認為，吾等已進行所有必要步驟以令吾等達致知情意

---

## 獨立財務顧問函件

---

見，作為吾等依據所獲資料之憑證，從而為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對董事及 貴公司管理層、顧問及／或代表所提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團之業務、事務或未來前景進行獨立調查。吾等之意見乃根據於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料而作出。

本通函乃遵照上市規則的規定以提供有關 貴集團之資料，而董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使通函所載任何聲明或本身有誤導成份。

本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東就彼等考慮該等交易作為參考而刊發。除載入通函外，在未經吾等事先書面同意情況下，本函件概不得全部或部分供引用或提述，且本函件亦不得用作任何其他用途。

### 所考慮之主要因素及理由

於制訂吾等有關該等交易之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景及財務資料

貴集團為中國領先的大型地產綜合開發商，主要致力於以住宅物業開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大主要業務線，並以高新產業地產開發、文創產業地產開發及租賃住房等創新業務為補充。根據二零二零年中報，鑒於中國房地產行業的監管政策短期未見實質放鬆， 貴集團透過實施審慎投資策略以秉持穩定發展的總基調。 貴集團將加強戰略合作及土地一二級開發聯動。此外， 貴集團將繼續擴寬其融資渠道以確保充足融資儲備。以下載列 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料(摘錄自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報)及 貴集團截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月的未經審核財務資料(摘錄自 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二零年中報」))之摘要。

## 獨立財務顧問函件

### 合併損益表

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (「二零一八 財年」) (經審核) 人民幣千元	二零一九年 (「二零一九 財年」) (經審核) 人民幣千元	二零一九年 (「二零一九 上半年」) (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (「二零二零 上半年」) (未經審核) 人民幣千元
營業收入	23,257,053	20,786,255	10,476,385	9,219,283
營業利潤	3,160,047	3,552,458	2,178,675	1,153,591
年／期內利潤	2,417,089	2,568,862	1,759,083	1,019,661
歸屬於母公司股東的年／ 期內利潤	1,922,932	2,122,572	1,187,493	850,221

### 年度／期間主要事項過往業績的比較

#### 二零一八財年與二零一九財年

貴集團的營業收入由二零一八財年的人民幣23,257,053,000元減少約10.6%至二零一九財年的約人民幣20,786,255,000元，主要原因是本年度物業開發銷售收入的減少。營業利潤由二零一八財年的約人民幣3,160,047,000元增加約12.4%至二零一九財年的約人民幣3,552,458,000元，主要原因是本年度物業開發銷售業務毛利率升高。

#### 二零一九年上半年與二零二零年上半年

貴集團的營業收入由二零一九年上半年的約人民幣10,476,385,000元減少約12.0%至二零二零年上半年的約人民幣9,219,283,000元，主要原因是本期物業開發銷售收入的減少。營業利潤由二零一九年上半年的約人民幣2,178,675,000元減少約47.1%至二零二零年上半年的約人民幣1,153,591,000元，主要原因是本期物業開發銷售業務毛利率降低。

## 獨立財務顧問函件

### 合併財務狀況表

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產總額</b>	202,408,431	185,269,318
存貨	98,186,944	85,928,699
現金及現金等價物	32,387,804	27,035,244
應收賬款及其他應收款	25,704,955	27,569,578
投資性房地產	17,169,814	16,743,273
<b>負債總額</b>	156,934,840	143,228,212
短期及長期借款	61,499,259	51,721,363
應付債券	39,653,074	38,660,506
應付賬款及其他應付款	21,245,909	19,735,815
<b>歸屬於母公司股東權益合計</b>	31,811,960	31,904,018
<b>債務資產比率</b>	77.5%	77.3%

貴集團的資產總額由二零一九年十二月三十一日的約人民幣185,269,318,000元增加至二零二零年六月三十日的約人民幣202,408,431,000元，主要由於現金及現金等價物及存貨於所示期間分別增加約人民幣5,352,560,000元及人民幣12,258,245,000元所致。貴集團的負債總額由二零一九年十二月三十一日的約人民幣143,228,212,000元增加至二零二零年六月三十日的約人民幣156,934,840,000元，主要由於短期及長期借款、應付債券以及應付賬款及其他應付款於所示期間分別增加約人民幣9,777,896,000元、人民幣992,568,000元及人民幣1,510,094,000元所致。於二零二零年六月三十日，貴集團的債務資產比率(即貴集團負債總額與資產總額的比率)約為77.5%(於二零一九年十二月三十一日約為77.3%)。

## 2. 有關股權轉讓協議訂約方之背景資料

### 賣方

賣方為一間根據中國法律成立之有限公司，並為貴公司的一間間接全資附屬公司。賣方主要在中國從事投資及開發房地產。

### 買方

買方為一間根據中國法律成立的有限公司，截至最後實際可行日期，其股權分別由首創集團及若干獨立第三方擁有約52.6%及47.4%。因此，買方為首創集團的聯繫人及 貴公司之關連人士。買方主要從事市政基礎設施建設及綠隔地區的土地一級開發。

誠如 貴公司管理層所告知，買方為知名市政基礎設施建設公司及為北京僅有的三家市政基礎設施投資建設平台公司之一，於市政基礎設施建設及綠隔地區的土地一級開發領域擁有豐富經驗。

### 3. 有關項目公司及大瓦窯地塊之資料

#### 項目公司

項目公司於二零二零年七月三十一日根據中國法律成立為有限公司，主要從事大瓦窯地塊的投資及開發。於最後實際可行日期，項目公司註冊資本為人民幣100,000,000元（未實繳）。除獲取大瓦窯地塊外，項目公司自其成立起並無重大業務，因此並無錄得重大損益。

項目公司之主要資產為大瓦窯地塊及項目公司於二零二零年八月三十一日的經審核資產淨值為零。

#### 大瓦窯地塊

大瓦窯地塊於二零二零年七月透過公開競買獲得，自競得之日起一直由項目公司持有。大瓦窯地塊的詳情載列如下：

地點：	中國北京市豐台區盧溝橋大瓦窯
總佔地面積：	約44,670平方米
總規劃建築面積：	約119,857平方米
土地使用權性質：	住宅、商業及其他設施
土地使用權期限：	住宅為70年、商業為40年及辦公為50年
土地出讓金：	人民幣2,960,000,000元

吾等自北京市發展和改革委員會的網站注意到，項目公司於二零二零年九月二十八日獲得開發大瓦窯地塊的項目核准批覆。吾等亦自有關大瓦窯地塊的《國有建設用地使用權出讓合同》及其日期為二零二零年八月十二日的補充協議注意到，大瓦窯地塊的建設及開發預期將於二零二四年前完成。

#### 4. 行業前景

北京為中國首都，據國家統計局網站 (<http://www.stats.gov.cn/tjsj/>) 的統計數據顯示，其國內生產總值於過去數年連續位居中國第二。根據北京市統計局網站 (<http://tjj.beijing.gov.cn/>) 所公佈之資料，二零一九年北京國內生產總值約為人民幣3.54萬億元，較二零一八年增長約6.1%。同時，二零一九年北京已售住宅商品房面積約790萬平方米，較二零一八年增加約49.8%。

於二零二零年上半年間，新冠肺炎疫情正在全球範圍內蔓延，對宏觀經濟仍在持續造成影響，全球產業鏈及供應鏈循環受阻，國際貿易投資萎縮，大宗商品市場動盪。在此背景下，中國政府統籌疫情防控，同時穩步推進社會及經濟發展。吾等已就新冠疫情對北京之經濟影響進行相應研究，並發現近期主要經濟領域呈逐步復甦之趨勢。根據北京市統計局網站的最新數據，二零二零年前三個季度北京的國內生產總值達約人民幣2.58萬億元，與二零一九年前三個季度持平。二零二零年前三個季度北京已售住宅商品房面積約610萬平方米，較二零一九年前三個季度增加約3.7%。

豐台區的人口逾200萬人，為北京六個核心地區之一。根據由北京市豐台區人民政府及北京市規劃和自然資源委員會於二零一九年十一月聯合頒佈之《豐台分區規劃(國土空間規劃)(2017年-2035年)》(「該規劃」)，豐台區日後將成為北京市重點開發區域及主要包括以下四個主要區域，即首都商務新區、麗澤商務區、豐台科技園及盧溝橋國家文化公園區。憑藉便利的公共交通及優越的地理位置，豐台區預期將具備商業及居住的整體吸引力及具備經濟增長前景的潛力。

基於上述，吾等認為北京房地產市場之前景依舊樂觀，且豐台區的經濟增長前景具有潛力。

## 5. 進行股權轉讓之理由及裨益

### *透過運用買方的專長及經驗實現協同效應*

誠如董事會函件所披露，大瓦窯地塊位於北京麗澤及豐台科技園兩大商務區的輻射重疊區域，且具備臨地鐵、近高速等地理優勢，具備稀缺投資機遇。買方由首創集團控股，獲政府委託從事大瓦窯綠化隔離地區的一級土地開發業務。包括大瓦窯地塊在內，買方負責實施了北京市綠化隔離地區多宗經營性用地的一級開發。貴公司擬借助首創集團內部產業聯動協同優勢，與買方共同開發大瓦窯地塊，充分挖掘其開發價值。

就吾等進行的盡職調查而言，吾等已取得並審閱北京市規劃和自然資源委員會於二零二零年七月二十二日公佈的大瓦窯地塊出讓成交確認書及貴公司於二零二零年七月擬備的大瓦窯地塊可行性研究報告。吾等注意到大瓦窯地塊地含有約15,900平方米的綠隔產業用地，毗鄰麗澤商務區及豐台科技園。吾等進一步注意到，北京市規劃委員會及北京市質量技術監督局於二零一三年六月二十一日聯合發佈的《北京市城鄉規劃用地分類標準》，綠隔產業用地僅可由部分合資格土地開發商開發，及北京市政府相關政策對綠隔產業用地的土地使用方式設置限制。

誠如上文所述，買方為於綠隔地區土地一級開發板塊中擁有豐富經驗的一間知名市政基礎設施建設公司。吾等認為貴集團與買方通過股權轉讓在業務關係、知識及經驗方面的結合將會產生協同效應，有利於大瓦窯地塊的未來開發，同時亦符合二零二零年中報所載的貴公司當前的發展策略其中就中國房地產行業嚴格的規管政策而實施的審慎投資策略，著重並加強土地一二級開發的戰略合作及協同效應。



### 降低賣方的資本承擔及多元化其資金來源並分散項目風險

誠如二零二零年中報所述，隨著中國二零二零年第二季度的新冠肺炎疫情防控形勢逐步好轉，中國物業市場受市場需求大幅提升驅動開始復甦。然而，房屋限購及房貸措施基本維持不變，房地產市場的融資途徑預期仍將受到嚴格管控，中國房地產行業仍承受嚴格行業政策帶來的壓力，加之常態化實行的疫情防控措施將增加不確定性，故 貴集團擬繼續實施穩定的投資策略並將探尋優質財務資源，從而增加其融資儲備及提高抵禦風險的能力。

根據董事會函件，引入買方共同開發大瓦窯地塊將在保持 貴公司對開發大瓦窯地塊的主導操盤權的同時，分散項目風險，減少 貴公司的資金投入，提高開發大瓦窯地塊的投資回報率。同時，買方承諾提供的無抵押股東貸款為人民幣472,185,000元，並按年利率7%計息，其中人民幣221,852,000元後續將轉為權益出資，用於繳付註冊資本及對項目公司進行增資。吾等認為，倘賣方自行承擔開發工作，則須承擔全部資本承擔及負債，而股權轉讓預期會降低賣方將承擔的資本承擔及負債，亦為 貴集團提供財務靈活性以善用其內部資源。

經考慮股權轉讓預期將為大瓦窯地塊的未來發展帶來協同效應，並降低賣方將承擔的資本承擔及負債以及 貴集團長期所面臨的投資風險，吾等認為，股權轉讓乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### 6. 股權轉讓協議的主要條款

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二零年十一月十一日

訂約方： (a) 賣方， 貴公司的間接全資附屬公司；及  
(b) 買方。

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 標的事項：** 賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意收購股權（於最後實際可行日期佔項目公司之14.99%註冊資本）。
- 代價：** 股權的代價為人民幣869,435元（將由買方以現金支付予賣方）及買方對項目公司按其股權比例繳付註冊資本（即人民幣14,990,000元）。
- 對項目公司進行增資：** 緊隨完成後，賣方及買方將根據屆時於項目公司的股權比例對項目公司之註冊資本進行增資，增資總額為人民幣1,380,000,000元。按照85.01%和14.99%的股權比例，賣方及買方對項目公司的增資額將分別為人民幣1,173,138,000元及人民幣206,862,000元。於完成及對項目公司進行增資後，項目公司的註冊資本連同資本公積將為人民幣1,480,000,000元。
- 股東貸款：** 買方承諾於完成後提供的無抵押股東貸款為人民幣472,185,000元，並按年利率7%計息，其中人民幣221,852,000元後續將轉為權益出資，用於繳付註冊資本及對項目公司進行增資。
- 條件：** 股權轉讓協議將於訂約方簽署股權轉讓協議、買方的董事會批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易及 貴公司獨立股東根據上市規則於臨時股東大會上通過批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的決議案後生效。
- 完成：** 完成須於相關中國登記機關完成股權變更登記之日作實。
- 項目公司之董事會：** 於完成後，項目公司的董事會將由五名董事組成，其中買方將任命一名董事。

## 7. 分析股權轉讓協議下的代價之公平性及合理性

根據董事會函件，代價乃經考慮(其中包括)(a)項目公司於二零二零年八月三十一日(「基準日」)的淨資產評估值為約人民幣5,800,100元(「經評估資產淨值」)；(b)項目公司的註冊資本；及(c)買方擬收購項目公司股權的比例，由賣方及買方按正常商業條款經公平磋商後釐定。

為進行盡職審查，吾等已獲得經評估資產淨值的計算底稿，並將該計算結果與項目公司於基準日之經審核資產負債表進行比較。吾等注意到，經評估資產淨值與項目公司於基準日之資產淨值分別為約人民幣5,800,100元及零，而經評估資產淨值與項目公司於基準日之資產淨值間的差額主要由於大瓦窯地塊之經評估價值上調所致，其於基準日之經評估價值及賬面值分別為約人民幣2,966,110,600元及人民幣2,960,310,000元。

### 代價基準評估

根據董事會函件，經評估資產淨值由北京中企華資產評估有限責任公司(「中企華」)使用資產基礎法進行評估，當中對項目公司的所有資產及負債賬面值單獨進行分析、調整及評估。吾等已審閱經評估資產淨值並與中企華就所採納之方法及所使用之基準及假設進行會談。

誠如中企華所告知，彼等已考慮選擇收益法及市場法。收益法並不予以採納，乃由於項目公司截至基準日尚未取得房地產權證及施工許可，因此，項目開展日期及銷售時間表具有巨大不確定性，其將影響未來收入流的可預見性。市場法並不予以採納，乃由於其透過比較可資比較上市公司或可資比較交易釐定市場估值並透過集中考慮影響其各自價值的因素就價格差異單獨調整，而中企華未能於該等情況下識別足夠的可資比較上市公司或交易。中企華認為，就該情況而言，資產基礎法乃最合適的方法，因為可獲取全面資料及財務資料以評估項目公司的資產及負債。誠如中企華所確認，就對公司的權益進行估值而採納資產基礎法亦為普遍做法，且符合中國監管規定。

吾等亦對中企華的資格及經驗作出查詢，並注意到中企華為獨立合資格估值師，其擁有經中國財政部及中國證券監督管理委員會批准的相關資格。吾等自中國資產評估協會的官方網站注意到，主要簽署人趙亮女士為註冊資產評估師，於中國資產估值方面擁有逾6年經驗。根據中企華所提供的資料，吾等信納(i)中企華為進行項目公司估值所採取的步驟及盡職調查措施；(ii)委任中企華所提供的服務範疇適合於所載的意見；及(iii)於吾等詢問中，誠如中企華所確認，彼等的工作範疇並無限制範圍。中企華確認，經評估資產淨值乃根據中國資產評估準則編製。吾等並無發現任何重大事實可能導致吾等對達致經評估資產淨值所採用的主要基準及假設或所使用的資料產生懷疑。因此，吾等認為，使用經評估資產淨值作為基準以釐定股權轉讓協議項下的代價屬公平合理。

### 物業估值報告

為符合上市規則第5.03條之規定，貴公司已委聘戴德梁行（「戴德梁行」）為獨立專業物業估值師，以編製本通函附錄一所附之物業估值報告。根據物業估值報告，大瓦窯地塊於二零二零年十月三十一日估值為約人民幣2,965,000,000元（「物業市場價值」）。吾等注意到，物業市場價值較大瓦窯地塊之經評估價值略微折讓。

為遵守上市規則第13.80條之規定，吾等已審閱物業估值報告並與戴德梁行就所採納之方法及所使用之基準及假設進行討論。吾等了解到戴德梁行已於二零二零年十月十三日實地考察大瓦窯地塊。誠如物業估值報告所述，戴德梁行已採用市場法評估大瓦窯地塊的價值。此外，戴德梁行已採用（但不倚賴）剩餘法作為參考。

誠如戴德梁行所告知，彼等編製物業估值報告時應用市場法（一種廣泛接納的土地物業估值方法），即參考相關市場可比較銷售憑證（受限於適當調整（包括但不限於地理位置、便利性、規模及其他相關因素））。戴德梁行所進一步告知，彼等亦考慮其他普遍採用的方法（即剩餘法），然而，採用剩餘法需要對假設於估值日期完工而產生的假設性發展成本（包括建造成本、專業費用、財務成本及相關成本）作出更多的判斷及假設，並從上述發展成本總額扣除發展商的風險及溢利撥備，從而得出大瓦窯地塊的剩餘價值。

因此，戴德梁行認為相關預測難以成立，故剩餘法並非大瓦窯地塊估值的合適方法，惟可作為內部參考，以評估採用市場法進行估值的合理性。因此，戴德梁行認為，在估值日期當時現有的情況下，市場比較法（即採用更多可觀察數據及最新的市場數據，並進行較少的假設性假設及調整）為對大瓦窯地塊進行估值的最佳方法。就市場法而言，戴德梁行進一步告知吾等，就擬定用途、總佔地面積及於各交易時間段是否空置等而言，於估值日期前兩年內在北京市豐台區（大瓦窯地塊亦位於該地區）交易的若干地塊可與大瓦窯地塊進行比較。戴德梁行認為，此乃期內的詳盡名單，且該期間為編製物業估值報告的合理期間。於考慮戴德梁行就對大瓦窯地塊進行估值時所採用的市場法及可比較銷售憑證的甄選基準的理由後，吾等認為，於達成物業市場價值時採用的基準、假設及方法屬公平合理。

吾等亦已就戴德梁行在編製物業估值報告方面的資格及經驗與戴德梁行進行討論。吾等明白，根據上市規則第5.08條，戴德梁行為獨立合資格估值師，且簽署人林淑敏女士為註冊專業測量師，於中國專業物業估值方面擁有逾25年經驗。根據戴德梁行所提供的資料，吾等信納i)戴德梁行為進行大瓦窯地塊估值所採取的步驟及盡職調查措施；ii)委任戴德梁行所提供的服務範疇適合於所載的意見；及(iii)於吾等的詢問中，誠如戴德梁行所確認，彼等的工作範疇並無限制範圍。戴德梁行進一步確認，物業估值報告乃根據香港測量師學會於二零一七年出版的香港測量師學會估值準則編製，且符合上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。吾等並無發現任何重大事實可能導致吾等對物業估值報告所採用的主要基準及假設或所使用的資料產生懷疑。

鑒於上文所述，吾等認為，股權轉讓協議項下之代價屬公平合理。

## 8. 對股東貸款主要條款作出的評估

吾等已與 貴公司進行討論並了解到，股東貸款的條款乃由買方與項目公司經公平磋商後釐定，當中參考了二零一九年以來獨立第三方金融機構就 貴集團參與位於中國的三個與大瓦窯地塊類似且最具可比性的物業發展合作項目（該等貸款的本金不少於人民幣10億元且到期期限不少於一年）（「類似項目」）所提供的非標債務融資主要條款，而所有獨立第三方金融機構均要求 貴集團就借款提供抵押品。吾等已取得類似項目的清單，並注意到：

### (i) 利率

類似合作項目的利率介乎每年約8.5%至9.2%，高於股東貸款的年利率。

### (ii) 還款日期

與類似項目不同，股東貸款並無固定期限，為項目公司提供了更大的靈活性。

### (iii) 抵押

與類似項目不同，股東貸款並未以 貴集團任何資產作抵押。

吾等亦從二零二零年中報注意到， 貴集團長期借款之實際年利率介乎約3.08%至8.05%，而股東貸款的年利率處於上述範圍之內。經 貴公司管理層告知，由於中國房地產市場的行業政策及融資管控嚴格，房地產發展商於土地前期開發期間極難透過債務融資籌集資金，因此經考慮上述因素後，吾等認同董事的意見，認為股東貸款的主要條款就獨立股東而言屬公平合理，且股東貸款按一般商業條款或更佳商業條款進行。

## 9. 對項目公司進行增資的理由及裨益

根據董事會函件，賣方及買方向項目公司進行增資的主要目標為向項目公司提供開發建設大瓦窯地塊的資金，該等增資金額的確定基於大瓦窯地塊的約一半的土地獲取成本及憑藉貴集團於類似項目的過往經驗釐定，以維持項目公司充足的營運資金水平。此外，董事會認為，對項目公司進行增資反映賣方及買方對項目公司的業務發展及大瓦窯地塊的長期前景的信心。

就吾等的盡職調查而言，吾等已與貴公司管理層進行討論並獲得自二零一九年起由貴集團及其他獨立第三方共同合作進行的位於中國的類似物業開發項目的名單，該等項目土地出讓金不少於人民幣80,000萬元，並注意到，相關項目公司的股本與土地出讓金的比率介乎50%至52.3%。因此，項目公司對大瓦窯地塊的土地出讓金的繳足股本的建議比率符合該等範圍。吾等認為，回顧期約兩年足夠反映有關中國物業發展的近期市場狀況，同時吾等認為基於其規模及所需的營運資金水平的不同，土地出讓金較低的小型物業開發項目也無法與大瓦窯地塊相比較。此外，賣方與買方根據彼等屆時於項目公司的股權比例對項目公司進行增資，於對項目公司進行增資後，賣方與買方所持項目公司的註冊資本的比例概無變動，因此，吾等認為，增資額對獨立股東而言屬公平合理。

此外，經考慮大瓦窯地塊為稀缺投資機遇及股權轉讓符合上文所述的二零二零年中報所載的貴公司當前發展策略，貴公司管理層認為及吾等相信，透過增強項目公司的財務狀況及促進大瓦窯地塊整體的長期發展，對項目公司進行增資可進一步創造協同效應。另外，誠如上文所述，股東貸款其中人民幣221,852,000元後續將轉換為權益出資，用於繳付註冊資本及對項目公司進行增資，長遠預期可減少項目公司及貴集團的資本負債率及優化其資本結構，以滿足中國房地產行業仍然嚴格的監管政策並嚴格控制房地產開發的融資渠道，並提升項目公司外部融資能力。

鑒於上文所述，尤其是(i)對項目公司進行增資可增強項目公司的財務狀況及助力大瓦窯地塊的長期發展；(ii)於對項目公司進行增資後，賣方及買方所持有的項目公司註冊資本的比

例並無變動；(iii)賣方及買方對項目公司進行增資的增資額將根據屆時於項目公司的股權比例而釐定；及(iv)對項目公司進行增資長遠可減少項目公司及 貴集團的資本負債率及優化其資本結構，吾等認為，對項目公司進行增資屬於 貴集團一般及日常業務過程中進行並符合 貴公司及股東整體利益。

## 10. 該等交易之財務影響

### **股權轉讓**

根據董事會函件，股權的代價為人民幣869,435元，而由於股權轉讓， 貴集團預期將錄得收益／收取所得款項淨額約人民幣869,000元，該金額須經 貴公司核數師進行最終審核後方可釐定。誠如二零二零年中報所摘錄， 貴集團於二零二零年六月三十日之現金及現金等價物以及淨資產分別為約人民幣32,387,804,000元及人民幣45,473,591,000元，二零二零年上半年歸屬於 貴公司股東的利潤為約人民幣850,221,000元。鑒於 貴集團於完成後預計收取／錄得的代價及收益與 貴集團的財務狀況相比並不重大，於完成後，預計不會對 貴集團之盈利、資產淨值及流動資金造成即時重大影響。

### **對項目公司進行增資**

誠如上文所述，股東貸款其中人民幣221,852,000元後續將轉為權益出資，用於繳付註冊資本及對項目公司進行增資，於完成後，預期 貴集團的盈利將透過節省財務成本不超過每年約人民幣15,530,000元而得以提升，而 貴集團的資產淨值將增加人民幣221,852,000元及資本負債比率將相應得以改善。

務請注意，上述財務影響僅供說明用途，而非旨在陳述於完成後 貴集團的財務狀況。



---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為，股權轉讓協議之條款按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且該等交易於貴集團的一般及日常業務過程中進行並符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等自身推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上將予提呈的相關決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

此 致

首創置業股份有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

**TUS Corporate Finance Limited**

董事總經理

**倪圖南**

謹啟

二零二一年一月三十一日

倪圖南先生為香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，為TUS Corporate Finance Limited的負責人員，可從事香港法例第571章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。彼於金融及投資銀行業擁有逾15年經驗。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就有本公司物業權益於二零二零年十月三十一日價值之意見所編製之函件全文及估值報告，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：

有關：中國北京市豐台區大瓦窯第DWY-L39號及DWY-L45號開發地塊的估值

### 指示、目的及估值日期

吾等遵照首創置業股份有限公司（「貴公司」）對吾等之指示，就 貴公司或其附屬公司（統稱「貴集團」）持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，吾等確認已視察有關物業、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零二零年十月三十一日（「估值日期」）的市值之意見。

### 估值基準

吾等對物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一七年版）而言，市值定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的公平交易情況下於估值日就一項資產或負債進行交易的估計金額」。

吾等確認該估值乃根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一七年版）所載規定進行。

於為物業估值時，吾等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章及應用指引第12項所載規定。

## 估值假設

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

在吾等進行估值時，已倚賴 貴公司中國法律顧問中倫文德律師事務所就該中國物業之業權及 貴公司所持該中國物業權益提供的資料及意見。除相關法律意見書中另有指明者外，對該物業進行估值時，吾等已假設 貴公司擁有該物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該物業，並已悉數繳清應付出讓金。

就位於中國的該物業而言，根據 貴公司所提供的資料而呈列的業權狀況以及主要證書、批文及許可的批授情況乃載於相應估值報告的附註。吾等假設已取得有關政府機構所發出有關發展項目的所有同意、批准及許可，且並無附帶任何繁重之條件或延誤。吾等亦假設有關物業的設計及建築工程均已遵照當地的規劃規定而進行，並已獲得有關的政府機構批准。

吾等進行估值時，並無就該物業的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制及支銷以致影響該物業的價值。

## 估值方法

在對該物業進行估值時，吾等採納了市場法，並假設物業在參照在有關市場可獲得的可資比較銷售憑證後，按現狀出售，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、大小及其他相關因素。此方法符合市場慣例。

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

對該物業進行估值時，吾等已考慮可比案例與該物業於各類因素之差異並進行相應修正，各類因素包括但不限於交易時間、坐落及環境、交通及通達性、土地用途、土地面積、

容積率、建築規劃限制等。若可比案例該項因素與該物業接近，則不進行修正。然而，若可比案例優於該物業，則進行向下修正以調整至該物業較低之單價；反之，若可比案例劣於該物業，則進行向上修正。

吾等選用了四宗最具可比性的土地交易案例，其中三宗與該物業位於同一區位(豐台區)，一宗位於相鄰區位(石景山區)。吾等認為這些可比案例可以反映近期市場情況並且經過適當修正後可以體現該物業市場價格水平。以下列示估值過程中主要因素修正情況。

豐台區可比案例A和石景山區可比案例D在坐落及環境方面與該物業接近，故無修正。豐台區可比案例B在此方面優於該物業，故向下修正；豐台區可比案例C在此方面劣於該物業，故向上修正。

豐台區可比案例A和豐台區可比案例C土地面積大於該物業，故向上修正以反應土地面積較小單價較高。其他兩宗案例與該物業接近，故無修正。

豐台區可比案例C和石景山區可比案例D在交通及通達性方面較差，故向上修正。其他兩宗案例與該物業接近，故無修正。

豐台區可比案例B在土地用途及基礎設施狀況方面較差，豐台區可比案例C在土地等級及待開發規模上較差，故向上修正。石景山區可比案例D在土地用途及基礎設施狀況方面較優，故向下小幅修正。豐台區可比案例A在上述因素方面與該物業非常相似，故無修正。

由於該物業受到較多的建築規劃限制，因此對可比案例向下修正，以說明由於這類間接成本導致的單價下降。

豐台區可比案例A相可比性最強，而其他三宗可比案例經過適當修正後，單價與豐台區可比案例A基本一致。

### 市場不確定性

最近爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)為全球金融市場帶來了極大的影響，亦給房地產市場帶來不確定性。預計房地產價值將對這場病毒大流行的發展和金融市場的變化非常敏感。房地產的行銷和議價銷售時間將比平常更長，對不同部分市場或有不同程度的影響。吾

等對物業的估值僅在價值時點有效，無法預估在估值日期之後市場狀況的任何後續變化及其如何對房地產價值產生影響。且特別提示報告使用方對後續市場狀況發展高度關注。若有任何一方在參考估值(特別是進行任何交易)時，必須關注這段時間內的市場波動性。

### 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納吾等獲提供的有關規劃批文、法定通告、法令、地役權、年期、租用權、許可、佔用詳情、土地及建築物鑒定、地盤及樓面平面圖、地盤及樓面面積、停車位數目及一切其他相關事項的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃根據 貴公司提供予吾等的文件副本或其他資料作出，故此僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的與估值有重大關係之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

### 業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權的文件摘要。然而，吾等並無檢視文件正本以核實有否任何修訂可能未載於吾等所獲提供副本內。吾等亦無法核實物業的業權，故吾等依賴 貴公司或 貴公司的法律顧問就 貴公司的中國物業權益所提供的意見。

### 實地視察

吾等北京辦事處的估值師鄧昭晨女士曾於二零二零年十月十三日視察該物業的外部及盡可能視察其內部。彼擁有約2年中國物業估值經驗。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無測試任何設施。

除另有說明外，吾等並無進行實地量度，以核實物業之地盤及樓面面積，惟假設吾等所獲提供之文件副本所示面積乃屬正確。

吾等並無進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施等是否適合用於發展。吾等在編製估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現意外開支或推遲。

**貨幣**

除另有說明外，本估值報告內列示之所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

**其他披露**

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

吾等隨函附奉估值報告，敬請閣下垂注。

此 致

香港中環  
交易廣場一期4602-05室  
首創置業股份有限公司  
列位董事 台照

代表  
**戴德梁行有限公司**  
估價及顧問服務部  
董事  
**林淑敏**  
MRICS, MHKIS, RPS (GP)  
謹啟

二零二一年一月三十一日

*附註：* 林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾25年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有市場知識、技能及理解。

## 估值報告

## 貴集團於中國持作待開發之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日 現況下的市值
<p>中華人民共和國，北京市，豐台區，大瓦窯，北至大瓦窯一號路及三號路，南至京周公路，西至大瓦窯中路及大瓦窯四號路，DWY-L39及DWY-L45地塊之土地</p>	<p>該物業包括兩副土地(第DWY-L39及DWY-L45號地塊)，總佔地面積為40,470.313平方米。</p> <p>該物業位於豐台區核心區域，周邊完工建築以住宅為主。項目周邊有多條公交線路，且臨近大瓦窯地鐵站。</p>	<p>於估值日期，該物業為待開發的空置土地。</p>	<p>人民幣 2,965,000,000元  (人民幣貳拾玖億陸仟伍佰萬元整)</p>
	<p>該物業的土地使用權已獲授出，為期70年(作住宅用途)、為期50年(作辦公室用途)及為期40年(作商業用途)。</p>		

附註：

- (1) 根據下列示之於二零二零年八月十二日頒布的國有建設用地使用權出讓合同及其補充協議(以下統稱「出讓合同」)，該物業的土地使用權已訂約授予首金祺志(天津)投資管理有限公司(以下稱「首金祺志(天津)」)，詳情如下：

合同編號	:	京地出〔合〕字(2020)第0096號												
土地用途	:	住宅、辦公室及商業												
佔地面積	:	<table> <tr> <td>第DWY-L45號地塊</td> <td>:</td> <td>15,900.00平方米</td> </tr> <tr> <td>第DWY-L39號地塊</td> <td>:</td> <td>24,570.313平方米</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>:</td> <td>40,470.313平方米</td> </tr> </table>	第DWY-L45號地塊	:	15,900.00平方米	第DWY-L39號地塊	:	24,570.313平方米	合計	:	40,470.313平方米			
第DWY-L45號地塊	:	15,900.00平方米												
第DWY-L39號地塊	:	24,570.313平方米												
合計	:	40,470.313平方米												
土地使用年期	:	為期70年(作住宅用途)、 為期50年(作辦公室用途)、 為期40年(作商業用途)												
地積比率	:	不超過2.8(第DWY-L39號地塊) 不超過3.0(第DWY-L45號地塊)												
許可總建築面積	:	<table> <tr> <td>第DWY-L45號地塊</td> <td>:</td> <td>47,700平方米</td> </tr> <tr> <td>第DWY-L40號地塊</td> <td>:</td> <td>3,360平方米</td> </tr> <tr> <td>第DWY-L39號地塊</td> <td>:</td> <td>68,797平方米</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>:</td> <td>119,857平方米</td> </tr> </table>	第DWY-L45號地塊	:	47,700平方米	第DWY-L40號地塊	:	3,360平方米	第DWY-L39號地塊	:	68,797平方米	合計	:	119,857平方米
第DWY-L45號地塊	:	47,700平方米												
第DWY-L40號地塊	:	3,360平方米												
第DWY-L39號地塊	:	68,797平方米												
合計	:	119,857平方米												

備註：

- (i) 應於第DWY-L45號地塊上向大瓦窯村委會(北京經緯誠信投資公司)無償提供地上總建築面積為47,700平方米的產業用房，且施工標準應不低於每平方米人民幣5,500元；
- (ii) 佔地面積為4,200平方米的DWY-L40號地塊用地不出讓。然而，該宗地需配建的3,360平方米幼稚園由受讓人建成後無償移交豐台區相關政府部門；
- (iii) 除規劃建築面積68,797平方米之外，另有1,150建築平方米(包含150平方米社區衛生監督所、800平方米托老所以及200平方米老年活動站)由受讓人建成後無償移交豐台區相關政府部門。綜上，受讓人有權開發67,647建築平方米作為住宅用途。

土地出讓金 : 人民幣2,960,000,000元

備註：誠如 貴公司所告知，已結清全部土地出讓金。

樓宇契約 : 將於二零二一年七月二十九日之前動工；  
將於二零二四年七月二十九日之前完工



- (2) 根據日期為二零二零年九月一日的出讓合同的補充協議，出讓合同的受讓人已更改為北京創閱新科置業有限公司(以下稱「北京創閱新科」)。
- (3) 根據日期為二零二零年七月三十一日的第91110106MA01TXYM21號營業執照，北京創閱新科於二零二零年七月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,100,000元，有效經營期為二零二零年七月三十一日至二零四零年七月三十日。
- (4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發出有關物業業權的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
- (a) 根據中國法律，北京市規劃和自然資源委員會與首金祺志(天津)之間的出讓合同及其補充協議屬有效、合法及可強制執行；
- (b) 於出讓合同的受讓人變更為北京創閱新科之後，北京創閱新科應遵守出讓合同及其補充協議；
- (c) 根據有關法律法規，北京創閱新科有權獲得合法、有效及完整的土地使用權證明、建造該物業的相關證書及批文以及該物業的房屋所有權證；
- (5) 根據 貴公司所提供的資料，有關業權及主要批文與執照的批授情況如下：

國有建設用地使用權出讓合同及補充協議  
營業執照

有  
有

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，概無任何本公司董事、監事及最高行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份中擁有任何須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入其所述之登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(就此而言，證券及期貨條例有關條文將詮釋為適用於本公司監事)。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事在於本公司股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司出任董事或僱員。
- (c) 於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿或該等本集團成員公司不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。
- (d) 於最後實際可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核財務報表的編製日期)以來所購置或出售或租賃或擬購置或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接的重大權益。
- (e) 各董事概無於與本集團業務關係重大且於最後實際可行日期仍然存續的合約或安排中擁有重大權益。

## 3. 主要股東

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士（並非本公司之董事或最高行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱／姓名	直接及 間接持有之 股份數目 股份類別		佔有關類別股份之 概約百分比(%)			佔全部已發行股本之 概約百分比(%)		
	直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數		
首創集團	2,473,808,550 (附註1)	非上市股份	87.36% (好倉)	—	87.36%	56.70% (好倉)	—	56.70%
北京融通正和投資管理 有限公司	357,998,300 (附註1及2)	非上市股份	—	12.64% (好倉)	12.64%	—	8.21% (好倉)	8.21%
國達有限公司	357,998,300 (附註3)	非上市股份	—	12.64% (好倉)	12.64%	—	8.21% (好倉)	8.21%
中國物產有限公司	357,998,300 (附註4)	非上市股份	9.72% (好倉)	2.92% (好倉)	12.64%	6.31% (好倉)	1.90% (好倉)	8.21%
億華國際企業有限公司	82,762,000	非上市股份	2.92% (好倉)	—	2.92%	1.90% (好倉)	—	1.90%
Reco Pearl Private Limited	181,194,000	H股	11.83% (好倉)	—	11.83%	4.15% (好倉)	—	4.15%
Recosia China Pte Ltd.	181,194,000 (附註5)	H股	—	11.83% (好倉)	11.83%	—	4.15% (好倉)	4.15%
Recosia Pte Ltd.	181,194,000 (附註6)	H股	—	11.83% (好倉)	11.83%	—	4.15% (好倉)	4.15%
GIC (Realty) Private Limited	181,194,000 (附註7)	H股	—	11.83% (好倉)	11.83%	—	4.15% (好倉)	4.15%

附註：

1. 2,473,808,550股股份由首創集團直接持有。於最後實際可行日期，中國物產有限公司由北京陽光房地產綜合開發公司持有31.53%股權，而北京陽光房地產綜合開發公司則由首創集團全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，首創集團不被視為在透過中國物產有限公司持有的275,236,200股股份及在透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司持有的82,762,100股股份中擁有權益。
2. 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過國達有限公司及中國物產有限公司間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過國達有限公司、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
3. 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
4. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。
5. 181,194,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
6. 181,194,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd.間接持有。
7. 181,194,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd.間接持有。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士(除本公司董事或最高行政人員以外)於本公司之股份或相關股份中擁有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之權益或淡倉。

#### 4. 專家資格及同意書

於本通函中發表觀點或提供意見的專家之資格如下：

名稱	資格
TUS Corporate Finance Limited	一間獲證券及期貨事務監察委員會發牌可從事香港法例第571章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)受規管活動之法團
戴德梁行有限公司	一名獨立物業估值師

上述專家各自的函件、報告及／或意見乃於截至最後實際可行日期作出以供載入本通函。上述專家各自已就本通函的刊發發出同意書，同意以當中所載形式和內容載入其函件、報告及／或意見(視情況而定)並於本通函中引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

上述專家各自確認於最後實際可行日期，其概無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權，亦無擁有可認購或指定他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(無論是否可依法執行)，且並無在本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司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。

## 5. 重大變動

根據本公司可得之初步資料，與截至二零一九年十二月三十一日止年度歸屬於母公司股東的淨利潤相比，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度歸屬於母公司股東的淨利潤預期減少45%至60%，主要由於新冠肺炎疫情對本集團的商品房開發銷售、一級開發及奧萊等業務均產生不同程度的影響，同時國家對房地產的宏觀調整政策亦造成本集團核心發展區域的商品房銷售速度減慢、若干項目毛利承壓。具體見本公司日期為二零二一年一月二十九日之盈利預警公告。

除上文所述者外，董事確認，本集團自二零一九年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核財務報表之日)以來及直至最後實際可行日期的財務或營業狀況並無重大不利變動。

## 6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等之緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務(不包括本集團之業務)中擁有權益。

## 7. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起直至臨時股東大會日期(包括該日)之正常營業時間內可於本公司於香港之營業地點查閱：

- (a) 董事會函件，全文載於本通函第4至12頁；
- (b) 獨立董事委員會推薦建議函件，全文載於本通函第13頁；

- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第14至31頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段提述之同意書；
- (e) 股權轉讓協議；及
- (f) 本通函。



首創置業股份有限公司  
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年二月十九日上午九時正假座中華人民共和國(「中國」)北京市西城區北禮士路甲98號阜成大廈A座舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案。除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司於二零二一年一月三十一日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認、授權及追認訂立股權轉讓協議(定義見通函)(註有「A」字樣的協議副本已提呈臨時股東大會並由臨時股東大會主席簡簽以資識別)及其條款及條件以及其項下擬進行的交易(包括(其中包括)股權轉讓、對項目公司進行增資及股東貸款)；及
- (b) 授權任何一名董事實行並採取所有步驟以及開展彼認為可能屬必要或適當之所有行動及事項以使股權轉讓協議及其項下擬進行的交易生效及／或完成或與之相關之行動及事項，包括但不限於批准其任何變動及修訂，取得相關中國及其他機構的所有必要批准並於該等機構辦理所有相關登記及存檔，以及簽署及簽立有關進一步文件，或作出任何其他附帶及／或其項下擬進行的事項。」

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零二一年一月三十一日

---

# 臨時股東大會通告

---

附註：

## 1. 投票安排

誠如通函所披露，首創集團連同中國物產有限公司及億華國際企業有限公司以及任何於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益的股東，將就於臨時股東大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

倘閣下為本公司的登記股東，閣下則有權出席臨時股東大會並親自投票。倘閣下為登記股東惟不擬出席臨時股東大會，閣下可委任代表於臨時股東大會上代為行使權利。閣下亦可委派多名獨立代表並按閣下指示(須分別按委任表格上列明代表閣下所持有的股份數目)於臨時股東大會上投票。

倘閣下僅透過代理人或證券經紀持有股份而非本公司的登記股東，則請與閣下的代理人或證券經紀作出安排，委任閣下為代表或公司代表，以取得出席臨時股東大會及於會上投票的資格。

## 2. 受委代表

- i. 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東，均可委任一名或多名代表代其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為股東。
- ii. 委任代表時必須提交經委任人或其代理簽署的代表委任表格。倘代表委任表格由委任人的代理簽署，則亦須附上經公證人簽署證明的授權書或其他授權文件。內資股或非H股外資股持有人須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司的中國營業地點，或H股股東須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司的香港營業地點或本公司H股股份過戶登記處提交上述文件，方為有效。本公司H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- iii. 股東或其代表於出席臨時股東大會時均須出示身份證明文件。

## 3. 其他事項

- i. 預期臨時股東大會舉行時間不會超過半日。所有出席臨時股東大會之股東須自行安排交通及住宿，有關費用概由彼等負責。
- ii. 臨時股東大會上全部表決均將以股數投票方式進行。



---

## 臨時股東大會通告

---

iii. 本公司之中國營業地點：

中華人民共和國  
北京市  
西城區  
北禮士路甲98號  
阜成大廈A座  
電話：86-10-6192 8888  
電郵：ir@bjcapitaland.com.cn

iv. 本公司之香港營業地點：

香港  
中環  
交易廣場一期  
4602-05室  
電話：852-2869 9098  
傳真：852-2869 9708

於本通告刊發日期，董事會成員包括非執行董事李松平先生(董事長)，執行董事鍾北辰先生(總裁)、黃自權先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事孫寶杰女士；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。