

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聯合公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公告全部或任何部分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。

本聯合公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購鉅大國際控股有限公司或首創置業股份有限公司的證券的邀請或要約。



## 聯合公告

- (1) 主要出售事項
- (2) 認購可轉換優先股及主要交易

- (1) 非常重大收購事項  
及  
關連交易
- (2) 涉及新上市申請的反收購
- (3) 發行可轉換優先股及關連交易
- (4) 建議增加法定股本
- (5) 建議授出特定授權
- (6) 主要業務活動出現轉變

鉅大國際控股有限公司的財務顧問

HSBC  滙豐

香港上海滙豐銀行有限公司

鉅大國際控股有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東  
的獨立財務顧問

浩德融資有限公司

## 首創置業收購事項

董事會獲知會，於二零一四年八月十五日，僑恩（作為買方）（首創置業的間接全資附屬公司）與Reco Ziyang（作為賣方）（首創置業之關連人士）訂立Reco Ziyang轉讓協議，內容有關在遵照該協議的條款並在其條件所規限下，轉讓目標公司的60%股權。於首創置業收購事項完成時，僑恩將成為目標公司的唯一擁有人。目標公司在中國西安市持有一個房地產開發項目。

## 收購事項及發行可轉換優先股

同日，深廣發展（作為買方）（本公司的間接全資附屬公司）與僑恩（作為賣方）（首創置業的間接全資附屬公司）訂立收購協議，內容有關取決於並且在（其中包括）完成首創置業收購事項的前提下，轉讓目標公司的100%股權（即轉讓權益）。於完成時，目標公司及其附屬公司將由深廣發展全資擁有。

就收購事項應付的代價約為1,963,400,000港元。就收購事項代價的資金及付款而言，於二零一四年八月十五日，得興（作為認購人）（首創置業的全資附屬公司）與本公司（作為發行人）訂立認購協議，據此，得興將按照認購協議所載條款及條件認購，及本公司將按照該等條款及條件以發行價每股2.66港元發行738,130,482股可轉換優先股。因發行可轉換優先股所得的全部款項將用作償付就收購事項應付的代價。

## 主要業務活動出現轉變

於完成時，本公司的主要業務和營運將由目前的生產化學品業務轉變為物業開發，有關業務將會是本公司往後的重心和主要收入來源。於完成後，本公司將尋求機會縮減或出售目前的化學業務及主力發展奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。收購事項為本公司拓展中國房地產行業邁出第一步，目標為進一步拓展至選定的目標城市以配合未來發展。

## 擴大集團及首創置業集團的劃分

於完成後，擴大集團將致力於中國開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目，而首創置業集團於完成後將繼續從事開發住宅物業項目、商業物業項目及奧特萊斯綜合物業項目。

擴大集團及首創置業集團的業務可按地理位置得到清晰劃分。於完成後，擴大集團只會於中國十七個目標城市經營業務，而首創置業集團將會在中國的非目標城市經營其業務。目標城市是根據其位置、城市規模和性質、增長潛力及交通便利性等準則而挑選。為實行地理劃分安排，本公司與首創置業將互相訂立不競爭契據，此將作為完成之條件及每半年進行檢討。擴大集團與首創置業集團的業務亦根據本聯合公告所載的業務定位而劃分。

董事認為，根據地理劃分及業務定位劃分，以及首創置業及本公司訂立的不競爭契據（其進一步詳情載於本聯合公告），擴大集團及首創置業集團的業務得到充分劃分。

## 收購事項及發行可轉換優先股根據上市規則對本公司的涵義

收購事項：

- (a) 根據上市規則第14章，由於收購事項的有關適用百分比率高於100%，故構成本公司的非常重大收購事項；
- (b) 根據上市規則第14A章，由於僑恩（轉讓權益的賣方）作為首創置業（本公司的控股股東及關連人士）的附屬公司，亦為本公司的關連人士，故構成本公司的關連交易；及
- (c) 根據上市規則第14.06(6)(b)條，基於收購事項(i)根據上市規則第14章構成本公司的非常重大收購事項，及(ii)涉及得興於取得本公司控制權（定義見收購守則）的24個月內向僑恩（其為得興的聯繫人）收購資產，故構成本公司的反收購。

故此，收購事項須在本公司的股東特別大會上獲得本公司的獨立股東批准，方可作實。

此外，根據上市規則第14.54條，由於收購事項構成本公司的反收購，故本公司被視為猶如新上市申請人。因此，收購事項亦須待本公司將於適當時候向上市委員會提交的新上市申請獲批准後，方可作實。該項新上市申請須遵守上市規則的所有規定，尤其是上市規則第8及9章的規定。於首創置業收購事項完成時，目標公司的60%股權（即Reco Ziyang權益）的擁有權及控制權將由於Reco Ziyang向僑恩進行轉讓而出現技術性轉變。本公司已就其上市申請，申請豁免嚴格遵守上市規則第8.05(1)(c)條，而上市委員會已就本公司的上市申請批准豁免。

由於得興（可轉換優先股的認購人）為本公司的控股股東及關連人士，故根據上市規則第14A章，發行可轉換優先股構成本公司的關連交易。鑒於適用百分比率高於5%，故發行可轉換優先股須於本公司的股東特別大會上獲得本公司的獨立股東批准，方可作實。

## 出售事項及認購事項根據上市規則對首創置業的涵義

向深廣發展轉讓該等轉讓權益構成首創置業的出售事項。鑒於適用百分比率高於25%但低於75%，故出售事項構成首創置業的主要交易，因而須於首創置業的股東特別大會上獲得首創置業的股東批准，方可作實。

就首創置業進行的認購事項而言，鑒於適用百分比率高於25%但低於100%，故認購事項構成首創置業的主要交易，須於首創置業的股東特別大會上獲得首創置業的股東批准，方可作實。

## 警告

收購事項及發行可轉換優先股須待包括本公司及首創置業各自的股東分別批准等的多項條件達成後，方可完成，而該等條件未必能夠達成。此外，上市委員會未必批准本公司將予提出的新上市申請。倘上市委員會不批准新上市申請，收購協議及認購協議將不會成為無條件，以及收購事項（或就首創置業而言，為出售事項）及發行（或就首創置業而言，為認購）可轉換優先股將不會繼續進行。

本公司及首創置業各自的股東及有意投資者於買賣或擬買賣本公司股份及首創置業股份，或本公司及首創置業（視情況而定）任何其他證券時，務須審慎行事。

## 緒言

董事會獲首創置業知會，於二零一四年八月十五日，僑恩（作為買方）（首創置業的間接全資附屬公司）與Reco Ziyang（作為賣方）（首創置業之關連人士）訂立Reco Ziyang轉讓協議，內容有關在遵照該協議的條款並在其條件所規限下，轉讓目標公司的60%股權。於首創置業收購事項完成時，僑恩將成為目標公司的唯一擁有人。茲提述首創置業在本公告相同日期刊發有關首創置業收購事項的首創置業公告。

本公司及首創置業兩公司的董事會欣然聯合公佈，同樣於二零一四年八月十五日，深廣發展（作為買方）（本公司的間接全資附屬公司）與僑恩（作為賣方）（首創置業的間接全資附屬公司）訂立收購協議，據此，在完成首創置業收購事項的前提下，深廣發展已有條件地同意按照收購協議所載的條款並在其條件的規限下收購轉讓權益（相當於目標公司的100%股權），而僑恩已有條件地同意按照該等條款及條件出售該等轉讓權益。目標公司持有西安項目的全部權益。於完成時，深廣發展將成為目標公司的唯一擁有人，並且持有西安項目的全部權益。有關目標集團及其物業組合的其他詳情，請參閱本聯合公告內「目標集團的資料」一段。就收購事項代價的資金及付款而言，於二零一四年八月十五日，得興（作為認購人）與本公司（作為發行人）訂立認購協議，據此，得興有條件地同意按照認購協議所載條款及條件認購可轉換優先股，而本公司有條件地同意按照該等條款及條件配發及發行可轉換優先股。

## 主要業務活動出現轉變

本公司目前主要從事生產化學產品，主要用於可塑劑及聚酯樹脂的工業生產。另一方面，目標集團則從事西安項目的發展，即物業開發、銷售和租賃，包括寫字樓、折扣店、商業區、住宅大廈及車位。因此，收購事項將導致本公司的主要業務由生產化學產品轉變為物業發展。收購事項為本公司拓展中國房地產行業邁出第一步，目標為進一步拓展至選定的目標城市，以便日後開發房地產項目。預期本公司的化學業務不會為擴大集團業務帶來實質有意義的貢獻。董事現正尋求重組化學業務的可能性—本公司可能因應情況需要，於完成後或在完成的前提下縮減或出售化學業務。

## 收購事項

### 收購協議

#### 日期

二零一四年八月十五日

#### 訂約各方

深廣發展（作為買方）及僑恩（作為賣方）

### 主題事項

在完成首創置業收購事項的前提下，深廣發展已有條件地同意收購及僑恩已有條件地同意出售轉讓權益，相當於目標公司的100%股權。

### 代價

收購事項的代價約為1,963,400,000港元，須於完成時支付。收購事項的人民幣代價乃根據首創置業收購事項的代價而釐定並且按照該代價的比例而確定。

### 收購協議的先決條件

收購事項須待以下先決條件達成（或獲豁免，如適用）後，方可完成：

- (a) 首創置業收購事項獲得完成，而僑恩成為目標公司的唯一擁有人；
- (b) 於本公司的股東特別大會上，獨立股東批准（其中包括）：(i)收購事項；(ii)發行可轉換優先股；及(iii)建議授出特定授權，以及股東批准建議增加本公司的法定股本及設立可轉換優先股；

- (c) 向政府或監管機關或機構（包括聯交所及中國、香港和開曼群島其他相關機構）及／或其他相關第三方取得或作出訂約各方為訂立收購協議或完成所需的一切必要執照、同意、批准、授權、許可、豁免、通知、命令及寬免，且於完成之前並無被撤回；
- (d) 相關政府、半政府、法定或監管機構、法院或部門並無發出任何指令或作出任何決定，限制或禁止實行收購協議所涉交易；
- (e) 上市委員會原則上批准本公司就收購事項提交的新上市申請，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (f) 僑恩於收購協議內所作保證在各重大方面仍為真實和準確及於任何重大方面並無誤導；
- (g) 僑恩已履行及遵守於收購協議內所規定於完成或之前其須予履行或遵守的所有協議、責任及條件；
- (h) 於營業記錄期間後，目標集團任何成員公司的業務、營運、財務狀況或前景並無且預期不會發生重大不利變動；
- (i) 戴德梁行已經就收購事項按照上市規則的規定對目標集團的物業完成估值及發出其報告，且本公司信納有關報告的形式和內容；
- (j) 目標集團的核數師及申報會計師安永已經按照上市規則的規定就收購事項完成審核，並已對目標集團的會計師報告發出無保留意見；
- (k) 本公司已經接獲本公司的中國法律顧問君澤君律師事務所就目標集團及收購事項發出的意見，且本公司信納有關意見的形式和內容；
- (l) 於完成日期同時完成根據認購協議發行可轉換優先股；及
- (m) 首創置業的獨立股東在首創置業的股東特別大會上批准（其中包括）(i)出售事項、(ii)認購事項及(iii)為本公司及其附屬公司的利益而訂立的不競爭契據及首創置業簽立和交付有關契據。

預期上述條件將於二零一五年三月三十一日（或收購協議的訂約各方可能書面協定的較後日期）或之前達成（或獲豁免，惟條件(a)至(e)、(i)、(j)、(l)及(m)不可豁免除外）。倘截至二零一五年三月三十一日（或收購協議的訂約各方可能書面協定的較後日期）或之前有任何條件尚未達成或未獲深廣發展豁免（條件(a)至(e)、(i)、(j)、(l)及(m)不可豁免除外），則收購協議將予終止，且各方不得向任何其他方提出任何申索，惟就先前違反收購協議的任何條款而提出者除外。於本聯合公告日期，概無豁免或擬豁免上述任何條件。

## 代價基準

代價經收購協議的訂約各方於公平磋商後釐定，並且乃根據首創置業收購事項的代價而釐定並且須按照該代價的比例而確定。有關代價較目標集團於二零一四年六月三十日的經重估資產淨值折讓24.7%。目標集團的經重估資產淨值相等於下列各項的總和：(i)基於目標集團於二零一四年六月三十日的未經審核財務報表，股東應佔權益約人民幣1,236,300,000元；(ii)根據戴德梁行於二零一四年六月三十日的初步評值及經調整目標集團應付的估計相關稅項金額後，股東應佔物業升值約人民幣839,100,000元。

本公司董事（獨立非執行董事除外）認為，訂約各方經公平磋商後達成的收購協議的條款乃按一般商務條款訂立、公平合理及符合本公司與其股東的整體利益。獨立董事委員會的意見將收錄於該通函內。

首創置業的董事認為，訂約各方經公平磋商後達成的收購協議的條款乃按一般商務條款訂立、公平合理及符合首創置業與其股東的整體利益。

## 發行可轉換優先股

### 認購協議

#### 日期

二零一四年八月十五日

#### 訂約各方

得興（作為認購人）及本公司（作為發行人）

#### 主題事項

得興已有條件地同意按發行價認購及本公司已有條件地同意按發行價配發及發行738,130,482股可轉換優先股。

#### 認購事項的代價

得興就認購事項應付的代價約為1,963,400,000港元（基於將會按發行價認購738,130,482股可轉換優先股計算），相等於本公司就收購事項應付的代價。因發行可轉換優先股所得的全部款項將由本公司用作撥支及償付代價。為免生疑問，可轉換優先股將就認購事項而發行，而非作為支付收購事項應付代價的代價股份。

## 認購協議的先決條件

可轉換優先股的認購事項及發行須待以下先決條件達成（或獲豁免，如適用）後，方可完成：

- (a) 本公司獨立股東於股東特別大會上批准：(i)認購協議；(ii)建議授出特定授權；及(iii)建議增加本公司的法定股本及設立可轉換優先股；
- (b) 向政府或監管機關或機構及／或其他相關第三方取得或作出訂約各方為訂立認購協議或完成所需的一切必要執照、同意、批准、授權、許可、豁免、通知、命令、寬免及登記，且於完成之前並無被撤回；
- (c) 認購協議內有關本公司的各項保證截至完成日期在各重大方面仍為真實和準確及於任何方面並無誤導；
- (d) 已獲得上市委員會批准轉換股份在聯交所主板上市及買賣；
- (e) 於完成日期同時完成根據收購協議進行的收購事項；及
- (f) 已獲得首創置業的獨立股東在首創置業的股東特別大會上批准（其中包括）得興認購可轉換優先股。

## 本公司的承諾

根據認購協議，本公司向得興承諾，未首先取得得興的書面同意前，於認購協議的日期與完成日期之間，除根據本公司於二零一二年三月十四日所採納購股權計劃的條款或就收購事項和認購協議而言外，其不會：

- (a) 配發或發行或要約配發或發行或授出任何購股權、供股權或認股權證以認購本公司的任何股份或股份中的任何權益或可轉換為或換取本公司的任何股份或股份權益的任何證券；或
- (b) 同意訂立或實行其經濟效果與上文(a)所述任何交易相同的任何交易。

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



## 發行價

發行價乃本公司與得興經考慮（其中包括）本公司股份緊接訂立認購協議前的收市價、收購協議及認購協議的條款和條件、目標集團所持有物業的質素和大小及本公司於二零一四年三月三十一日的經審核每股綜合資產淨值，經公平磋商後釐定。本公司董事（獨立非執行董事除外，其意見將收錄於該通函內）認為，認購事項的條款為一般商務條款，以目前市況而言，該等條款及發行價為公平合理並且符合本公司及其股東的整體利益。

首創置業的董事認為，認購協議的條款為一般商務條款，以目前市況而言，該等條款及發行價為公平合理並且符合首創置業及其股東的整體利益。

每股可轉換優先股的發行價2.66港元較：

- (a) 本公司股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股3.36港元折讓約20.8%；
- (b) 本公司股份於直至最後交易日（包括該日）為止的五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.33港元折讓約20.1%；
- (c) 本公司股份於直至最後交易日（包括該日）為止的十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.29港元折讓約19.1%；
- (d) 本公司股份於直至最後交易日（包括該日）為止的三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.05港元折讓約12.8%；及
- (e) 本公司股份於二零一四年三月三十一日的每股經審核綜合資產淨值溢價約173.2%。

## 完成收購事項及發行可轉換優先股

預計於上文收購協議及認購協議所載全部條件達成或獲豁免（視情況而定）後第二個營業日完成收購事項及認購事項，惟訂約各方另行協定除外，以及倘所有其他條件均已達成，則須同時完成的條件將被視為已獲達成。訂約各方目前預期完成的日期為二零一五年三月三十一日或之前，屆時目標公司將由深廣發展全資擁有。

緊隨完成後，本公司將能滿足上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，而本公司的控制權將無任何變動。根據上市規則，得興將仍為本公司的控股股東，而目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將於擴大集團的財務報表內綜合列賬。

## 可轉換優先股及轉換股份的資料

### 轉換股份

可轉換優先股獲轉換時所發行的轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等地位。

### 申請上市

本公司將向上市委員會申請將轉換股份上市及買賣。

### 可轉換優先股

可轉換優先股的主要條款如下：

- 面值： 完成時設立每股面值0.01港元的有限投票權不可贖回可轉換優先股作為本公司股本中的新一類股份
- 換股比率： 可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換本公司一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的本公司繳足股份，毋須支付任何額外代價
- 換股權： 於可轉換優先股發行後，可轉換優先股持有人將有權隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權所轉換的可轉換優先股數目不得導致本公司不符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定
- 贖回： 本公司或可轉換優先股持有人均不可贖回可轉換優先股
- 股息及分派權益： 每股可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股可轉換優先股可轉換的股份數目為基準及按經轉換基準，收取與本公司股份持有人所同等享有的任何股息
- 本公司因清算、清盤或解散（但並非在轉換可轉換優先股或本公司購回任何可轉換優先股或股份）而分派資產時，可轉換優先股持有人較本公司股東優先享有本公司可供分派的資產及資金
- 投票權： 可轉換優先股持有人有權收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予其持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或所提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或改變可轉換優先股所受限制除外

轉讓：	可轉換優先股持有人可不受限制地轉讓其可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）
地位：	除章程細則明確規定外，每股可轉換優先股與本公司每股股份享有同等權利，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外。轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等地位
調整：	倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）
上市：	本公司不會尋求可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請將轉換股份上市及買賣

根據可轉換優先股的條款，(i)可轉換優先股並不附有投票權，惟有關本公司清盤或廢止或更改可轉換優先股的權利和限制的決議案除外；(ii)可轉換優先股將不可贖回及每股可轉換優先股將可轉換為一股普通股及(iii)持有人可享有本公司的股息，有關股息將按經轉換基準而支付，故此於計算本公司的公眾持股量時，將不包括可轉換優先股。

## 進行收購事項及發行可轉換優先股的理由以及對本公司的裨益

本公司董事認為收購事項及發行可轉換優先股符合本公司及股東的整體利益，理由如下：

### (a) 集團的現有化學業務純利正大幅減少，預期將來不會為擴大集團的經營業績帶來實質有意義的貢獻

集團目前業務為生產鄰苯二甲酸酐（苯酐）及富馬酸，該等產品為主要用於可塑劑及聚酯樹脂的工業生產的中間化學品。截至二零一四年三月三十一日財政年度，集團僅錄得除稅後溢利約3,100,000港元，較截至二零一三年三月三十一日止年度大幅減少約69.0%。

因此，收購事項為合適良機，讓集團改變策略及集中發展房地產行業的新業務，以提高集團的增長潛力及創造潛在股東價值。鑒於集團現有化學業務預期不會為擴大集團的經營業績提供實質有意義的動力或貢獻，故本公司可能檢討及考慮重組擴大集團業務的可能性，包括縮減或出售現有化學業務。

**(b) 擴大集團將成為首創置業的境外成立的上市平台，致力在中國若干選定的城市發展奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目**

於完成時，擴大集團將持有西安項目的全部權益，而西安項目將成為擴大集團所發展的首個物業項目及拓展至中國房地產市場邁出的第一步。擴大集團擬於中國所選的目標城市收購更多具有強大發展潛力的土地，以供發展其他奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。擴大集團將轉型為一個房地產平台，主攻中國選定城市的奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的物業開發、銷售及租賃。

**(c) 擴大集團將有強大實力為其物業發展業務籌集資金**

預期目標集團及擴大集團未來於目標城市所發展的奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的強大發展潛力，將可讓擴大集團透過本公司取得股本及債務融資，這些活動將優化擴大集團的債務權益架構、提高其盈利能力及有利進一步的融資。此外，以首創置業作為其控股股東及配合其雄厚的房地產背景，本公司董事認為擴大集團將處於有利位置，能以具競爭力的條款向銀行及其他金融機構取得融資。本公司董事相信，擴大集團將具備強大的集資實力，以發展其業務並且為本公司股東創造價值。

**(d) 本公司透過發行可轉換優先股可盡量減低融資成本**

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

## **進行出售事項及認購事項的理由及對首創置業的裨益**

首創置業董事認為出售事項及認購事項符合首創置業及其股東的整體利益，理由如下：

**(a) 提供所需海外上市平台以提高籌資靈活性**

H股上市公司須就所有股本融資取得監管審批。出售事項將有助為首創置業的資產及投資新增一個海外上市的房地產平台，該平台是在股本市場更有效提供潛在籌資之靈活性而所需要的非H股平台。首創置業將能夠通過本公司，把握資本市場的市場窗口和機會及時籌措所需資金。

## (b) 釋出房地產資產的價值及提升股東價值

在香港，中國商業房地產開發運營商的上市公司數目不多。以商用物業作為發展重心的中國優質房地產開發運營商的市盈率普遍高於首創置業及一般房地產開發商，經重估資產淨值(RNAV)的折讓幅度卻較低。首創置業的董事認為，讓擴大集團成為一個主力發展奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的獨立上市平台以及將其財務業績與首創置業集團的賬目綜合列賬，將有助釋出將注入擴大集團的房地產資產的潛藏價值及為首創置業的股東帶來內涵價值。

### 出售事項對首創置業的財務影響

於完成時，目標公司將仍然為首創置業的間接非全資附屬公司及其賬目將於首創置業的賬目內合併，而出售事項的所得款項與所分佔附屬公司淨資產的減少差額於資本公積(股本溢價)中調整。因此，預期出售事項不會為首創置業帶來重大盈利或虧損。

### 收購事項及發行可轉換優先股對本公司股權架構的影響

於本聯合公告日期及緊隨完成(未考慮因行使根據本公司於二零一二年三月十四日採納的購股權計劃已授出的任何購股權而可能發行的任何股份)後，本公司股權架構的詳情載列如下：

	於本聯合公告日期		緊隨完成後 (假設並無可轉換優先股已獲轉換)			緊隨完成後及假設 所有可轉換優先股已獲 轉換為轉換股份(僅供說明) (附註2)	
	所持股份 數目	佔全部 已發行股份 概約百分比	所持股份 數目	佔全部 已發行股份 概約百分比	所持可轉換 優先股數目 (附註1)	所持股份 數目	佔全部 已發行股份 概約百分比
得興	130,200,000	65.1%	130,200,000	65.1%	738,130,482	868,330,482	92.6%
首創華星	19,800,000	9.9%	19,800,000	9.9%	-	19,800,000	2.1%
公眾人士	50,000,000	25.0%	50,000,000	25.0%	-	50,000,000	5.3%
總計	<u>200,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>200,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>738,130,482</u>	<u>938,130,482</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 可轉換優先股可按1:1的轉換比率轉換為本公司的股份。
2. 指本公司於完成時的股權架構(假設向得興發行的738,130,482股可轉換優先股已(按1:1的轉換比率)悉數轉換為轉換股份)，惟僅供說明，並不反映完成時本公司的實際股權架構，原因為行使可轉換優先股所附的換股權時，本公司須遵守上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。

## 集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立，股份於聯交所主板上市。本公司為一間投資控股公司，而集團主要從事生產鄰苯二甲酸酐（苯酐）及富馬酸，該等產品為主要用於可塑劑及聚酯樹脂的工業生產的中間化學品。本公司為首創置業的間接非全資附屬公司，由首創置業（透過首創置業的全資附屬公司得興、瑞元控股及北京瑞元）持有65.1%股權及首創華星（首創置業的關連人士）持有9.9%股權。就首創置業的董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本公司為獨立於首創置業及其關連人士的第三方（即並非關連人士）。

集團截至二零一四年三月三十一日止年度的經審核資產淨值約為194,700,000港元。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司經審核除稅前及後純利分別約為8,300,000港元及3,100,000港元。截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司經審核除稅前及後純利分別約為17,500,000港元及10,100,000港元。

深廣發展於香港註冊成立，為本公司的間接全資附屬公司。其為一間投資控股公司。

### 本公司於二零一三年的控制權變動

於二零一三年十一月，得興及首創華星分別收購本公司當時已發行股本總額的56.1%及9.9%，而得興當時就本公司的所有已發行股份（其一致行動人士持有的本公司股份除外）提出強制性全面收購。於完成強制性全面收購後，本公司的控制權出現變動及得興成為本公司的控股股東。於本聯合公告日期，得興及首創華星分別持有本公司已發行股本的65.1%及9.9%。

### 首創置業、得興及僑恩的資料

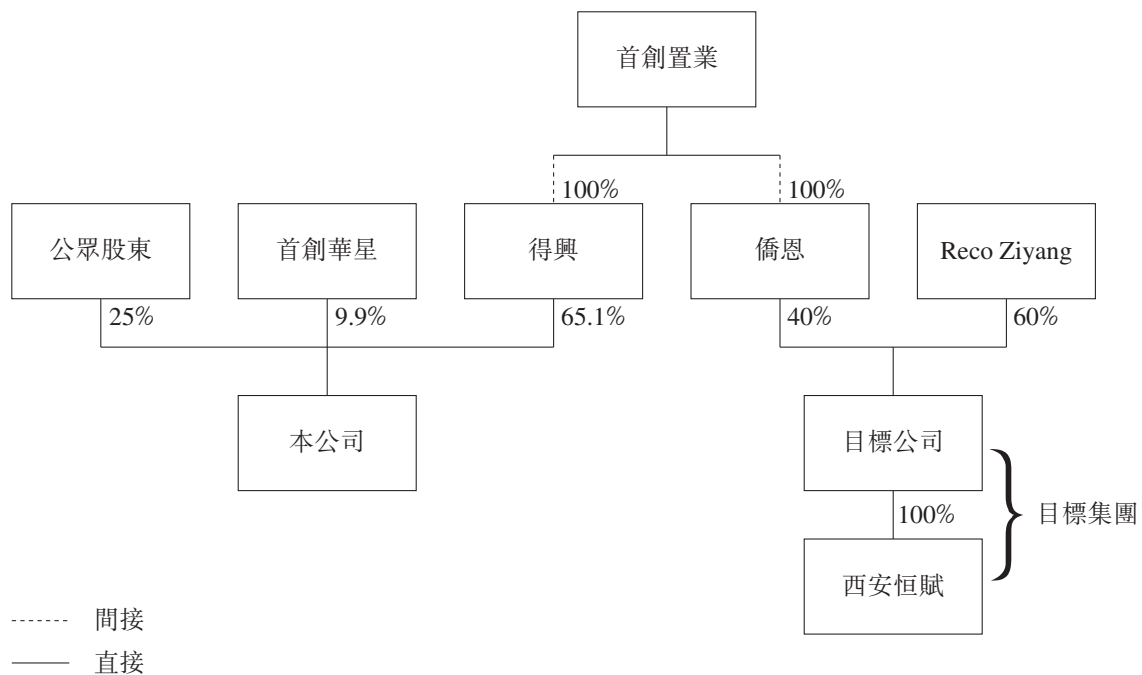
得興為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司及為首創置業的間接全資附屬公司。首創置業為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。首創置業為中國的大型物業發展商，主要致力於發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。得興及首創置業為本公司的控股股東及關連人士。

僑恩為於香港註冊成立的投資控股公司及為首創置業的間接全資附屬公司。其為本公司的關連人士。

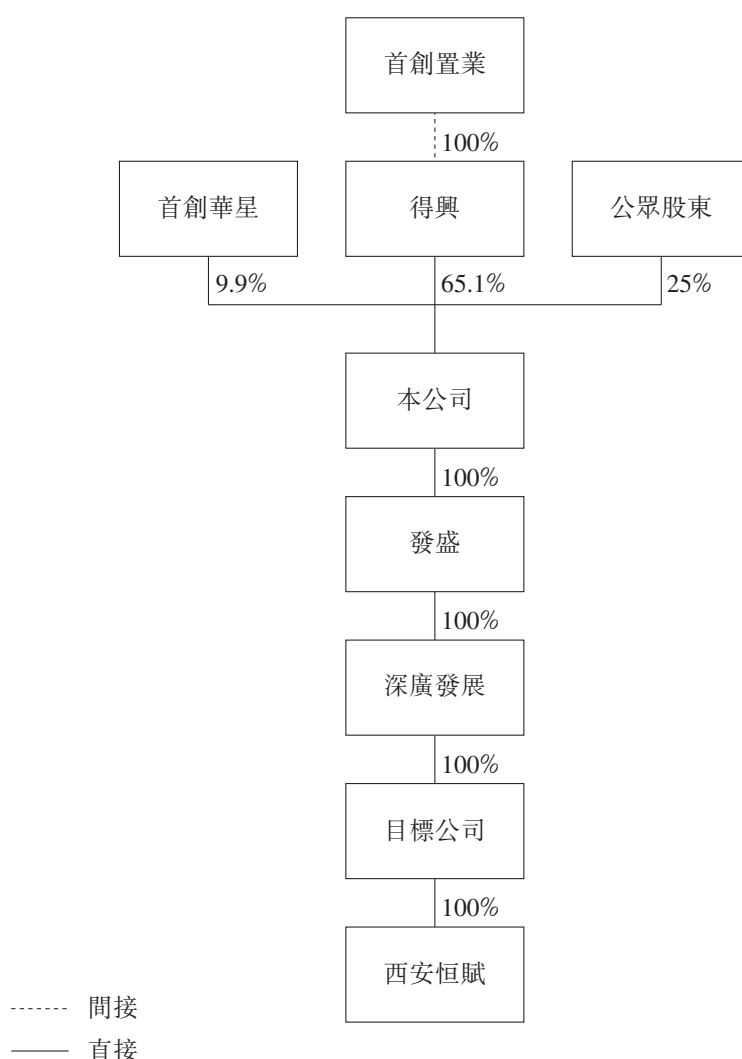
## 目標集團的資料

### 目標集團的公司架構

於本聯合公告日期，目標集團的公司架構及本公司的簡化公司架構：



緊隨完成後，本公司及擴大集團成員公司的簡化公司架構（假設並無可轉換優先股被轉換）：



附註：擴大集團亦包括發盛另外三間全資附屬公司，即成旺有限公司、宏升投資有限公司及世佳化工（廈門）有限公司，彼等直接或間接從事集團的化學業務（生產鄰苯二甲酸酐（「苯酐」）及富馬酸）及沒有涉及於收購事項。

目標公司於二零零七年十二月在中國成立。根據Reco Ziyang轉讓協議，僑恩收購目標公司的原成本約為人民幣1,444,600,000元，即下列各項的總和：(i)僑恩向首創置業另一間全資附屬公司收購目標公司40%股權涉及的約人民幣507,000,000元及(ii)剩餘60%股權（即Reco Ziyang權益）涉及的約人民幣937,600,000元。

### 目標集團的業務

目標集團持有位於中國陝西省西安市一個物業發展項目，即西安首創國際城。西安首創國際城的設計包含寫字樓、折扣店、商業區、住宅樓宇和車位。目標集團的業務模式為開發、銷售及租賃西安首創國際城的物業。於二零一四年六月三十日，西安首創國際城的總佔地面積約為355,914平方米，已竣工或在建的總可售建築面積為1,241,791平方米。



## 目標集團的財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團未經審核的總收入分別約為人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元及人民幣1,045,300,000元。於二零一四年六月三十日，目標集團未經審核的資產淨值約為人民幣1,236,300,000元。

目標集團於各相關期間的未經審核除稅前及後溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一四年 六月三十日 止六個月
	二零一一年 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅前溢利	276,491	15,111	337,189	261,559
除稅後溢利	207,368	11,330	234,478	181,015

## 目標集團的物業估值

於二零一四年六月三十日，目標集團的物業應佔的經評估總市值約為人民幣2,671,700,000元。戴德梁行採納的估值方法乃根據直接比較法，並參照相關市場上的可比較銷售憑證，並且計及已預售面積和代價以及估計建築成本總額與已支銷的建築成本而釐定。

## 擴大集團與首創置業集團的劃分

於完成後，得興及首創置業（透過其全資附屬公司北京瑞元及瑞元控股）將繼續為本公司的控股股東，分別直接及間接持有本公司已發行股份約65.1%權益。首創置業集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，首創置業集團錄得收入約人民幣11,320,800,000元及簽約銷售金額約人民幣19,600,000,000元，而截至二零一四年六月三十日止六個月，首創置業集團錄得收入約人民幣4,519,300,000元及簽約銷售金額約人民幣6,800,000,000元。於二零一四年六月三十日，首創置業集團在中國各地城市（目標城市（定義見下文）除外）擁有52個物業開發項目，包括住宅項目及綜合住宅及商業項目。根據首創置業截至二零一四年六月三十日止六個月的中期業績公告，於二零一四年六月三十日，首創置業集團的土地儲備總建築面積約為11,173,601平方米，土地儲備樓面面積約為9,218,468平方米。除擴大集團外，首創置業將於完成後繼續透過其他附屬公司持有其他物業開發項目的權益。

於完成後，擴大集團將主力在中國發展奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。本公司董事認為，根據地理劃分及業務定位劃分，以及首創置業及本公司訂立的不競爭契據（其進一步詳情載於下文），擴大集團及首創置業集團的業務得到充分劃分。

## 地理劃分

擴大集團及首創置業集團的業務根據彼等的地理位置得到清晰劃分。於完成後，擴大集團只會於中國十七個選定城市經營業務，這些城市分別是西安、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（統稱「目標城市」），而首創置業集團將會在中國的非目標城市經營其業務。目標城市與首創置業集團將會經營業務的非目標城市沒有任何重疊。該地理劃分的目的是將擴大集團的業務與首創置業集團的任何潛在業務區隔開來。

所挑選的目標城市乃基於以下準則而審慎釐定：

- 地理位置。目標城市為首創置業集團現時並無任何物業發展項目或無意開拓有關業務的城市。
- 城市規模和性質。所有目標城市均是中國的二線城市，被中國政府正式列為：
  - (i) 省會城市，例如西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春及哈爾濱；
  - (ii) 地級市，例如蘇州；或
  - (iii) 計劃單列城市，例如廈門及大連。
- 經濟及增長潛力。所選定的所有目標城市均具備相當規模的地區經濟實力及高增長潛力。每個選定目標城市的人口均為500萬人或以上（除了廈門的人口超過300萬人），而當地的國內生產總值亦超逾人民幣2,000億元。人口及國內生產總值對未來的房屋、商業及零售活動提供支持，並帶來龐大的消費品購買力。擴大集團的目標，是善用目標城市的高速增長潛力和購買力，主力發展奧萊折扣店，為目標城市內或附近的富裕人口提供大都會的購物生活模式。
- 交通便利。所選定的所有目標城市均具備交通便利的特點。通過龐大的運輸網絡，例如高速公路及／或鐵路，能夠實現大量運輸及四通八達的交通。對於發展奧特萊斯綜合物業項目來說，交通暢達程度十分重要，原因是奧萊折扣店將會是吸引來自鄰近地區或城市遊客和購物人士的發展重心。每個目標城市的奧特萊斯綜合物業項目擬吸引車程為一小時內的附近地區的人口，估計與每個目標城市距離的車程為一小時內的人口約為2,000萬人。

本公司的董事認為，上文載列的地理劃分有效地劃分擴大集團與首創置業集團的業務。目標城市及非目標城市藉分隔的地理距離、航空、鐵路或道路運輸方式及交通往來時間而區分。每日上下班人流、運輸狀況、零售客戶與商業客戶所處地點及教育均屬阻礙個人和業務輕易從一個城市搬遷到另一城市的因素。擴大集團與首創置業集團將各自限定於目標城市及非目標城市經營業務。因此，本公司的董事相信首創置業集團的房地產開發業務不會與擴大集團構成競爭。

## 降低擴大集團及首創置業集團日後潛在競爭的措施

### 不競爭契據

#### (1) 首創置業不會於目標城市進行競爭的不競爭承諾

為了實現首創置業集團與擴大集團的物業發展項目地理劃分及盡量降低因而引致的任何潛在競爭，預期首創置業與本公司將訂立不競爭契據。根據不競爭契據，首創置業將向本公司（為本身及代表其附屬公司）承諾，以完成作為前提及於不競爭契據的期限內，首創置業不會，且會促使其附屬公司不會（透過擴大集團除外）直接或間接於任何目標城市進行、從事、投資或參與任何開發、銷售、租賃及管理任何物業項目（「**房地產業務**」）或以其他方式擁有當中權益。

首創置業根據不競爭契據作出的不競爭承諾不適用於(i)首創置業（或首創置業集團的任何成員公司）持有於任何目標城市從事房地產業務，且證券於認可證券交易所上市的任何公司的證券，惟首創置業（或首創置業集團的任何成員公司）須並無控制該公司的董事會，亦無擁有該公司已發行股本5%以上權益；及(ii)首創置業集團出於自用而收購或持有物業。

首創置業為本公司（為本身及代表其附屬公司）訂立的不競爭契據須待首創置業的獨立股東於首創置業的股東大會上批准後，方可作實。首創集團（於本聯合公告日期持有首創置業已發行股本總額約45.58%）及其緊密聯繫人將就相關決議案放棄投票。

#### (2) 本公司不會於非目標城市進行競爭的不競爭承諾

作為首創置業根據不競爭契據作出不競爭承諾的代價，本公司將於不競爭契據內向首創置業（為本身及代表其附屬公司）承諾，以完成作為前提及於不競爭契據期限內，本公司不會，且會促使其附屬公司不會直接或間接於中國任何非目標城市進行、從事、投資或參與任何房地產業務或以其他方式擁有當中權益。

本公司根據不競爭契據作出的不競爭承諾不適用於(i)本公司(或擴大集團的任何成員公司)持有於中國任何非目標城市從事房地產業務,且證券於認可證券交易所上市的任何公司的證券,惟本公司(或擴大集團的任何成員公司)須並無控制該公司的董事會或擁有該公司已發行股本5%以上權益;及(ii)擴大集團出於自用而收購或持有物業。

不競爭契據須以完成作為條件及於以下日期的較早者終止:(i)首創置業(或其附屬公司,包括得興)不再直接或間接擁有本公司全部已發行股本的50%,或(ii)本公司的股份不再於聯交所上市及買賣(惟因任何理由股份於聯交所暫停交易的情況除外)之日。

## 業務劃分

### 不同的業務定位

擴大集團及首創置業集團的業務藉彼此不同的業務定位而進一步劃分。於完成後,預期擴大集團及首創置業集團將在中國各地不同城市的不同物業經營範疇擁有其各自的不同業務側重點。擴大集團將會在中國開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。收購事項為本公司將業務拓展至中國房地產行業的第一步,而擴大集團將透過向中國政府及第三方購入土地將業務拓展至選定的中國目標城市,從而開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。首創置業集團將於完成後繼續從事住宅物業項目、商業物業項目及奧特萊斯綜合物業項目的開發。

### 奧特萊斯綜合物業項目的未來發展

展望未來,對於擴大集團及首創置業集團來說,擴大集團將會是任何新奧特萊斯綜合物業項目的主要發展平台。根據上文載列的地理劃分,擴大集團將會在目標城市開發及經營新的奧特萊斯綜合物業項目。

## 有關收購事項及擴大集團的風險

**完成須待先決條件達成方可作實,無法保證該等條件可達成及/或收購事項及發行可轉換優先股將按預期完成**

本聯合公告「收購事項」及「發行可轉換優先股」兩節所載完成的多項先決條件涉及第三方決定,包括本公司的獨立股東於本公司的股東特別大會上批准,及首創置業的獨立股東於首創置業的股東特別大會上批准。由於該等先決條件的達成並不在收購事項及發行可轉換優先股所涉訂約方控制範圍之內,故無法保證該等條件可達成及/或收購事項及發行可轉換優先股將按預期完成。

本公司的現有股東於本公司的股權百分比將於可轉換優先股被轉換為轉換股份後被攤薄，而收購事項帶來的本公司股份增值未必能抵銷本公司現有股東所受到的攤薄影響

根據認購協議，本公司將就認購事項發行及配發可轉換優先股。在此情況下，於可轉換優先股被轉換成轉換股份（惟本公司須符合上市規則的最低公眾持股量規定）時本公司將發行合共738,130,482股新股份，相當於本聯合公告日期本公司已發行股本約369.1%及經配發及發行新股份擴大後本公司已發行股本的78.7%（假設可轉換優先股已悉數轉換成轉換股份）。有關本公司緊隨完成後的股權架構詳情，請參閱本聯合公告「收購事項及發行可轉換優先股對本公司股權架構的影響」一節。

因此，本公司現有股東的股權百分比將於可轉換優先股被轉換為轉換股份（惟本公司須符合上市規則的最低公眾持股量規定）時被攤薄。收購事項帶來的本公司股份增值未必可由市價反映出來，亦未必可抵銷本公司股東所受到的攤薄影響。

### 其他風險

有關擴大集團業務、中國物業開發的商業、法律及監管環境與中國整體經濟、法律及政治形勢的風險，將載於該通函內。

### 收購事項及發行可轉換優先股根據上市規則對本公司的涵義

收購事項：

- (a) 根據上市規則第14章，由於收購事項的有關適用百分比率高於100%，故構成本公司的非常重大收購事項；
- (b) 根據上市規則第14A章，由於僑恩（轉讓權益的賣方）作為首創置業（本公司的控股股東及關連人士）的附屬公司，亦為本公司的關連人士，故構成本公司的關連交易；及
- (c) 根據上市規則第14.06(6)(b)條，基於收購事項(i)根據上市規則第14章構成本公司的非常重大收購事項，及(ii)涉及得興於取得本公司控制權（定義見收購守則）的24個月內向僑恩（其為得興的聯繫人）收購資產，故構成本公司的反收購。

故此，收購事項須在本公司的股東特別大會上獲得本公司的獨立股東批准，方可作實。

此外，根據上市規則第14.54條，由於收購事項構成本公司的反收購，故本公司被視為猶如新上市申請人。因此，收購事項亦須待本公司將於適當時候向上市委員會提交的新上市申請獲批准後，方可作實。該項新上市申請須遵守上市規則的所有規定，尤其是上市規則第8及9章的規定。於首創置業收購事項完成時，目標公司的60%股權（即Reco Ziyang權益）的擁有權及控制權將由於Reco Ziyang向僑恩進行轉讓而出現技術性轉變。本公司已就其上市申請，申請豁免嚴格遵守上市規則第8.05(1)(c)條，而上市委員會已就本公司的上市申請批准豁免。

由於得興（可轉換優先股的認購人）為本公司的控股股東及關連人士，故根據上市規則第14A章，發行可轉換優先股構成本公司的關連交易。鑒於適用百分比率高於5%，故發行可轉換優先股須於本公司的股東特別大會上獲得本公司的獨立股東批准，方可作實。

本公司將舉行股東特別大會，供本公司股東考慮並酌情批准（其中包括）收購事項、發行可轉換優先股、建議授出特定授權、建議增加本公司法定股本及設立可轉換優先股的必要決議案。在本公司的股東特別大會上，得興、首創華星及彼等各自的緊密聯繫人以及於收購事項及發行可轉換優先股中擁有重大權益的任何人士須就所提呈的相關決議案放棄投票。據本公司所知，於本聯合公告日期，Reco Ziyang及其聯繫人並無持有本公司任何股份。

## **出售事項及認購事項根據上市規則對首創置業的涵義**

向深廣發展轉讓目標公司的100%股權構成首創置業的出售事項。鑒於適用百分比率高於25%但低於75%，故出售事項構成首創置業的主要交易，因而須於首創置業的股東特別大會上獲得首創置業的股東批准，方可作實。

就首創置業進行的認購事項而言，鑒於適用百分比率高於25%但低於100%，故認購事項構成首創置業的主要交易，須於首創置業的股東特別大會上獲得首創置業的股東批准，方可作實。

首創置業將舉行股東特別大會，供其股東考慮並酌情批准（其中包括）出售事項、認購事項及不競爭契據的必要決議案。在首創置業的股東特別大會上，首創集團及其緊密聯繫人（包括首創華星），以及Reco Ziyang及其緊密聯繫人，以及於出售事項、認購事項及不競爭契據中擁有重大權益的任何人士須就所提呈的相關決議案放棄投票。

## **持續關連交易**

於完成時，擴大集團及首創置業集團（包括首創置業的聯繫人）之間任何交易將構成本公司的關連交易或持續關連交易，有關交易可能須根據上市規則第14A章遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

## **財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問**

香港上海滙豐銀行有限公司已獲委任為本公司就收購事項及發行可轉換優先股的財務顧問。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括本公司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，就收購事項及發行可轉換優先股的相關事宜向本公司獨立股東提供意見。

經本公司獨立董事委員會批准下，本公司已根據上市規則的規定委任浩德融資有限公司為獨立財務顧問，就收購事項及發行可轉換優先股的相關事宜向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 建議增加法定股本及設立可轉換優先股

在本公司的股東特別大會上，本公司亦將提呈決議案，以(i)設立每股面值0.01港元的新類別股份（即可轉換優先股）；及(ii)將本公司法定股本增加至20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的本公司股份；及(iii)重新劃分及重新指定本公司增加後的法定股本，致使其包括股份及可轉換優先股。

## 建議授出特定授權

本公司將按發行價向得興發行可轉換優先股（可按1:1的轉換比率轉換為轉換股份）。可轉換優先股及轉換股份將根據本公司擬尋求本公司獨立股東於股東特別大會上授出的特定授權而配發及發行。

## 寄發通函

本公司將按照上市規則的規定寄發通函，其中載有(i)收購事項及發行可轉換優先股的進一步詳情；(ii)本公司的獨立董事委員會就收購事項及發行可轉換優先股的推薦建議；(iii)本公司的獨立財務顧問就收購事項及發行可轉換優先股向本公司獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；(iv)目標集團的財務資料；(v)目標集團的估值報告；及(vi)本公司的股東特別大會通告。

該通函須交由聯交所審閱及提出意見，並且將於本公司獲得上市委員會原則上批准新上市申請後，於可行情況下盡快向本公司股東寄發。鑒於本公司就新上市申請所須的程序，本公司預期該通函將於本聯合公告日期後超過15個營業日後寄發。本公司將就預期寄發該通函的日期另行作出公告。本公司股東及潛在投資者應參閱本公司將寄發的該通函以瞭解收購事項及發行可轉換優先股的其他詳情。

首創置業將按照上市規則的規定寄發通函，其中載有出售事項、認購事項及首創置業股東特別大會的通告。首創置業就出售事項及認購事項寄發的通函，將與本公司寄發該通函的日期相若。因此，首創置業預期將於本聯合公告日期後超過15個營業日後寄發通函。首創置業將就預期寄發其通函的日期另行作出公告。首創置業股東及潛在投資者應參閱首創置業將寄發的通函以瞭解出售事項及認購事項的其他詳情。

## 警告

收購事項及發行可轉換優先股須待包括本公司及首創置業各自的股東分別批准等的多項條件達成後，方可完成，而該等條件未必能夠達成。此外，上市委員會未必批准本公司將予提出的新上市申請。倘上市委員會不批准新上市申請，收購協議及認購協議將不會成為無條件，以及收購事項（或就首創置業而言，為出售事項）及發行（或就首創置業而言，為認購）可轉換優先股將不會繼續進行。

本公司及首創置業各自的股東及有意投資者於買賣或擬買賣本公司股份及首創置業股份，或本公司及首創置業（視情況而定）任何其他證券時，務須審慎行事。

## 釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「收購事項」	指	深廣發展根據收購協議擬向僑恩購買目標公司的100%股權
「收購協議」	指	深廣發展與僑恩就轉讓目標公司的100%股權所訂立的日期為二零一四年八月十五日的股權轉讓協議
「章程細則」	指	本公司於二零一零年八月九日採納的組織章程細則（經不時修訂）
「僑恩」	指	僑恩有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為首創置業的間接全資附屬公司
「聯繫人」	指	具上市規則所界定的涵義
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司及首創置業的關連人士
「首創置業」	指	首創置業股份有限公司，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），為本公司的關連人士
「首創置業集團」	指	首創置業及其附屬公司（擴大集團除外）
「首創置業股份」	指	首創置業股本中每股面值人民幣1.00元的普通H股



「北京瑞元」	指	北京瑞元豐祥置業有限公司，在中國成立的有限責任公司，為首創置業的全資附屬公司及本公司的關連人士
「首創置業收購事項」	指	Reco Ziyang根據Reco Ziyang轉讓協議的條件並在其條款的規限下向僑恩轉讓目標公司的60%股權
「董事會」	指	本公司的董事會
「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，為首創置業的控股股東和關連人士
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所界定的涵義
「該通函」	指	本公司將寄發予股東有關股東特別大會的通函，其中載有收購事項及發行可轉換優先股的詳情
「本公司」	指	鉅大國際控股有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1329）
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項，以及根據認購協議的條款及條件完成可轉換優先股的認購事項和發行
「完成日期」	指	完成的日期
「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義
「代價」	指	收購事項的代價合共約1,963,400,000港元
「控股股東」	指	具上市規則賦予的涵義
「轉換股份」	指	本公司於得興行使可轉換優先股所附換股權時向得興配發及發行的738,130,482股列為已繳足的新股份

「可轉換優先股」	指	每股面值0.01港元的738,130,482股新的有限投票權不可贖回可轉換優先股，將於完成時在本公司股本中設立為新股份類別，並由本公司以入賬列為已繳足的方式配發及發行，而單數的可轉換優先股指其中任何一股
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「出售事項」	指	僑恩根據收購協議向深廣發展出售目標公司的100%股權
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及酌情批准（其中包括）(i)收購事項；(ii)建議授出特定授權；及(iii)建議增加本公司法定股本及設立可轉換優先股所召開的股東特別大會
「擴大集團」	指	集團及目標集團
「深廣發展」	指	深廣發展有限公司，於二零一零年八月九日在香港註冊成立的有限公司，為發盛的全資附屬公司，而發盛由本公司全資擁有
「得興」	指	得興有限公司，在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為首創置業的全資附屬公司及本公司的關連人士
「集團」	指	本公司及其緊接完成前的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指	本公司董事會的獨立委員會，由本公司全體獨立非執行董事（即魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生）組成，以就收購事項及發行可轉換優先股向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團，就收購事項及發行可轉換優先股為本公司的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

「獨立股東」	指	本公司除(i)得興、首創置業及首創華星以及彼等各自的聯繫人；(ii)與收購事項及發行可轉換優先股有關連、利益關係或參與其中者；及(iii)不得於批准收購事項及發行可轉換優先股以及相關事宜而召開的股東特別大會上投票者以外的股東
「發行價」	指	每股可轉換優先股2.66港元
「最後交易日」	指	二零一四年八月十四日，即本聯合公告刊發日期前本公司股份的最後完整交易日
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司經不時修訂的證券上市規則
「不競爭契據」	指	首創置業與本公司就收購事項所附帶而互相為對方訂立的不競爭契據
「奧特萊斯綜合物業項目」	指	商業及住宅綜合物業項目，其特色為包含奧萊折扣店
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載五項比率的任何一項
「中國政府」	指	中國中央政府，包括政府的所有分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「瑞元控股」	指	瑞元控股有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為北京瑞元的全資附屬公司及本公司的關連人士
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd.，在新加坡註冊成立的公司，為首創置業若干附屬公司的主要股東、本公司的獨立第三方及首創置業的關連人士
「Reco Ziyang權益」	指	於緊接首創置業收購事項完成前由Reco Ziyang擁有的目標公司60%股權
「Reco Ziyang轉讓協議」	指	僑恩與Reco Ziyang就轉讓Reco Ziyang權益所訂立的日期為二零一四年八月十五日的股權轉讓協議

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「發盛」	指	發盛有限公司，在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「特定授權」	指	本公司獨立股東擬於股東特別大會上授予董事的特定授權，以配發及發行可轉換優先股及轉換股份（視情況而定）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	得興按照認購協議載列的條款及條件認購可轉換優先股
「認購協議」	指	得興與本公司就認購事項所訂立的日期為二零一四年八月十五日的認購協議
「收購守則」	指	《公司收購及合併守則》
「目標城市」	指	具本聯合公告「地理劃分」一節所界定的涵義
「目標公司」	指	西安首創新開置業有限公司，在中國成立的有限責任合資企業，於本聯合公告日期由僑恩擁有40%股權及Reco Ziyang擁有60%股權
「目標集團」	指	目標公司及西安恒賦，而彼等各自為一間「目標集團公司」
「營業記錄期間」	指	該通函內所界定目標集團的營業記錄期間
「轉讓權益」	指	將於緊接完成前由僑恩持有的目標公司100%股權
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元
「西安項目」	指	位於中國西安市，稱為西安首創國際城的房地產發展項目

「西安恒賦」 指 西安恒賦商業企業管理有限公司，在中國成立的有限責任公司，由目標公司全資擁有

「%」 指 百分比

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
董事長兼執行董事  
劉曉光

承董事會命  
鉅大國際控股有限公司  
主席兼執行董事  
唐軍

香港，二零一四年八月十五日

於本聯合公告日期，本公司董事會包括執行董事唐軍先生（主席）及鍾北辰先生（行政總裁）；非執行董事劉曉光先生及王灝先生；以及獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。

於本聯合公告日期，首創置業董事會成員包括執行董事劉曉光先生（董事長）、唐軍先生及張巨興先生；非執行董事王灝先生、沈建平先生及張勝利先生；以及獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生。

本公司的董事對本聯合公告所載資料（有關首創置業的資料除外）的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據彼所深知，於本聯合公告中表達的意見（首創置業所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告所載任何陳述有誤導成分。

首創置業的董事對本聯合公告所載資料（有關本公司的資料除外）的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，於本聯合公告中表達的意見（本公司所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告所載任何陳述有誤導成分。

除另有指明外，本公司股東於完成後在本公司的股權百分比指緊隨完成後彼等所持有股份佔已發行股份總數的百分比（未有計及任何可轉換優先股或轉換股份）。