

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，並明確表示概不會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。



聯合公告

建議修訂不競爭承諾

首創置業獨立董事委員會及首創置業
獨立股東的首創置業獨立財務顧問



關連交易 建議修訂不競爭承諾

首創鉅大獨立董事委員會及首創鉅大
獨立股東的首創鉅大獨立財務顧問



於二零一八年十月十日，首創置業（為首創鉅大的控股股東）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。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，請參閱本聯合公告內「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首創鉅大的獨立非執行董事的批准；及(ii)首創置業獨立股東及首創鉅大獨立股東分別於首創置業及首創鉅大的股東大會上批准。

首創置業及首創鉅大各自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(或首創鉅大集團的任何成員)(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)或首創鉅大(或首創鉅大集團的任何成員)(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或首創鉅大(視情況而定)經審核總資產(於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(或首創鉅大集團的任何成員)(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)首創置業集團及首創鉅大集團之既有物業項目；及(iii)首創置業集團或首創鉅大集團(視情況而定)收購或持有物業做自用。

首創置業臨時股東大會將予召開，以供首創置業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。載有(其中包括)第二份經修訂不競爭契據的詳情、首創置業獨立董事委員會向首創置業獨立股東發出的推薦建議函件及首創置業獨立財務顧問發出的意見函件，將於二零一八年十月三十一日或前後寄發予首創置業股東。

於本聯合公告日期，首創置業為首創鉅大的控股股東，因此根據上市規則為首創鉅大的關連人士。因此，根據上市規則，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。

首創鉅大股東特別大會將予召開，以供首創鉅大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。載有(其中包括)第二份經修訂不競爭契據的詳情、首創鉅大獨立董事委員會向首創鉅大獨立股東發出的推薦建議函件及首創鉅大獨立財務顧問發出的意見函件，將於二零一八年十月三十一日或前後寄發予首創鉅大股東。

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首創鉅大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（透過首創鉅大集團除外）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首創鉅大集團提出委託或授予首創鉅大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，而首創鉅大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 and 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(透過首創鉅大集團除外)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首創鉅大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。

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(或首創鉅大集團的任何成員)(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)或首創鉅大(或首創鉅大集團的任何成員)(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或首創鉅大(視情況而定)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(或首創鉅大集團的任何成員)(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) 首創置業集團及首創鉅大集團之三項既有物業項目；及
- (iii) 首創置業集團或首創鉅大集團(視情況而定)收購或持有物業做自用。

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。於本聯合公告日期，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) 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的項目公司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49%股權的少數股東，而該項目的財務業績將不再併入首創置業的賬目；及
- (iii) 於本聯合公告日期，首創鉅大幾乎已售出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。

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首創鉅大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首創鉅大集團租賃、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、考慮並決定首創鉅大集團是否行

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、是否符合首創鉅大集團的業務策略、與首創鉅大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、首創鉅大集團可動用的財務及其他資源、現金流承擔、首創鉅大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。

倘若首創鉅大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。倘若首創鉅大集團選擇不行使優先選擇權，首創置業將有權酌情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。

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，首創鉅大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）的開發和運營將由首創鉅大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，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物業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。在利率攀升且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首創鉅大集團互惠互利：(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首創鉅大集團各自的市場定位；及(ii)允許首創置業集團及首創鉅大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。

基於上述情況，(i)首創置業董事會（首創置業獨立董事委員會除外，其觀點將載於首創置業通函（定義見下文））認為第二份經修訂不競爭契據的條款屬公平合理，符合首創置業集團及首創置業股東的整體利益；及(ii)首創鉅大董事會（首創鉅大獨立董事委員會除外，其觀點將載於首創鉅大通函（定義見下文））認為第二份經修訂不競爭契據的條款屬公平合理，符合首創鉅大集團及首創鉅大股東的整體利益。

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（透過首創鉅大集團）、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。

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，而首創鉅大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。

首創鉅大對上市規則的應用

於本聯合公告日期，首創置業間接持有首創鉅大全部已發行普通股約72.9%，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。

一般事項

關於首創置業

首創置業臨時股東大會將予召開，以供首創置業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。首創集團及其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首創置業臨時股東大會上提呈的有關決議案放棄投票。

首創置業獨立董事委員會(由首創置業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首創置業獨立股東提供意見。首創置業已在首創置業獨立董事委員會批准下委任中毅資本有限公司為首創置業獨立財務顧問,以就第二份經修訂不競爭契據向首創置業獨立董事委員會及首創置業獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)第二份經修訂不競爭契據的詳情;(ii)首創置業獨立董事委員會就第二份經修訂不競爭契據向首創置業獨立股東發出的推薦建議函件;(iii)首創置業獨立財務顧問就第二份經修訂不競爭契據向首創置業獨立董事委員會及首創置業獨立股東發出的意見函件;及(iv)召開首創置業臨時股東大會通告的通函(「**首創置業通函**」),將於二零一八年十月三十一日或之前寄發予首創置業股東。

就首創置業董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,概無首創置業董事於任何方面在第二份經修訂不競爭契據中擁有任何重大權益。然而,鍾北辰先生因其在首創鉅大擔任董事職務而已就首創置業董事會批准第二份經修訂不競爭契據的相關決議案放棄投票。

關於首創鉅大

首創鉅大股東特別大會將予召開,以供首創鉅大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首創鉅大股東特別大會上提呈的有關決議案放棄投票。

首創鉅大獨立董事委員會(由首創鉅大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首創鉅大獨立股東提供意見。首創鉅大已在首創鉅大獨立董事委員會批准下委任新百利融資有限公司為首創鉅大獨立財務顧問,以就第二份經修訂不競爭契據向首創鉅大獨立董事委員會及首創鉅大獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)第二份經修訂不競爭契據的詳情;(ii)首創鉅大獨立董事委員會就第二份經修訂不競爭契據向首創鉅大獨立股東發出的推薦建議函件;(iii)首創鉅大獨立財務顧問就第二份經修訂不競爭契據向首創鉅大獨立董事委員會及首創鉅大獨立股東發出的意見函件;及(iv)召開首創鉅大股東特別大會通告的通函(「**首創鉅大通函**」),將於二零一八年十月三十一日或之前寄發予首創鉅大股東。

就首創鉅大董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無首創鉅大董事於任何方面在第二份經修訂不競爭契據中擁有任何重大權益。然而，鍾北辰先生因其在首創置業擔任董事職務而已就首創鉅大董事會批准第二份經修訂不競爭契據的相關決議案放棄投票。

釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下涵義：

「首創鉅大」	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）
「首創鉅大董事會」	指	首創鉅大的董事會
「首創鉅大股東特別大會」	指	首創鉅大將召開的股東特別大會，以供首創鉅大獨立股東考慮及酌情批准第二份經修訂不競爭契據
「首創鉅大集團」	指	首創鉅大及其附屬公司
「首創鉅大獨立財務顧問」或「新百利融資有限公司」	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，為首創鉅大獨立董事委員會及首創鉅大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
「首創鉅大獨立董事委員會」	指	首創鉅大董事會的獨立委員會，由首創鉅大的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首創鉅大獨立股東提供意見
「首創鉅大獨立股東」	指	首創鉅大股東，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首創鉅大股東

「首創鉅大股東」	指	首創鉅大股份的持有人
「首創鉅大股份」	指	首創鉅大股本中每股面值0.01港元的普通股
「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條為首創鉅大的關連人士
「首創置業董事會」	指	首創置業的董事會
「首創置業臨時股東大會」	指	首創置業將召開的臨時股東大會，以供首創置業獨立股東考慮及酌情批准第二份經修訂不競爭契據
「首創置業集團」	指	首創置業及其附屬公司，不包括首創鉅大集團
「首創置業獨立財務顧問」 或「中毅資本有限公司」	指	中毅資本有限公司，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，為首創置業獨立董事委員會及首創置業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
「首創置業獨立董事委員會」	指	首創置業董事會的獨立委員會，由首創置業的全體獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生組成，負責就(其中包括)第二份經修訂不競爭契據向首創置業獨立股東提供意見
「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
「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首創鉅大的控股股東
「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及關連人士
「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鉅大股東
「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
「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，就本聯合公告而言不包括香港、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)首創鉅大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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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

於本聯合公告中，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）。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一八年十月十日

於本聯合公告刊發日期，首創置業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）、李曉斌先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事蘇健先生；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。

於本聯合公告刊發日期，首創鉅大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；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。