
概 要

本概要旨在向閣下提供本通函所載資料的概覽。由於屬概要性質，並無載列對閣下而言或屬重要的一切資料。閣下在決定於股東特別大會上如何就（其中包括）收購事項及發行可轉換優先股投票及採取適當行動之前，應先閱讀整份通函。

任何業務均有風險。閣下就收購事項及發行可轉換優先股作出決定之前，應細閱本通函「風險因素」一節。

收購事項及發行可轉換優先股

於二零一四年八月十五日，僑恩（首創置業的間接全資附屬公司，作為買方）與Reco Ziyang（首創置業的關連人士，作為賣方）訂立有條件股權轉讓協議，以轉讓目標公司的60%股權。目標公司為於中國成立的公司，持有西安市一個稱為西安首創國際城的房地產開發項目。同日，深廣發展（本公司的間接全資附屬公司，作為買方）與僑恩（作為賣方）訂立有條件股權轉讓協議，以在首創置業收購事項完成的前提下，轉讓目標公司的100%股權。向僑恩轉讓目標公司60%股權一事已於二零一四年九月十日進行。於完成時，深廣發展將成為目標集團的唯一擁有人。

收購事項的應付代價約為1,963,400,000港元，將以現金償付。為撥付及清償代價，得興（首創置業的全資附屬公司）與本公司已於二零一四年八月十五日訂立有條件認購協議，據此，得興將認購及本公司將發行738,130,482股可轉換優先股，發行價為每股2.66港元。因發行可轉換優先股產生的全部所得款項將用作償付收購事項的代價。首創置業及得興為本公司的控股股東。

關於將有待於將召開的股東特別大會上向獨立股東尋求的收購事項、發行可轉換優先股及特定授權的其他詳情，請參閱本通函第30頁開始的「董事會函件」一節。

進行收購事項及發行可轉換優先股的理由

進行收購事項及發行可轉換優先股的理由如下：(i)本集團現有化學業務的財務表現於上一個經審核財務年度大幅轉變，預期化學品生產業務於未來不會成為擴大集團的主要收益來源；(ii)收購目標公司及其於西安首創國際城的權益將有助本公司拓展至中國的房地產行業，以及成為首創置業在中國若干選定城市開發奧特萊斯綜合物業項目（為商用及住宅綜合物業項目，其特色為包含奧特萊斯折扣店群，通常提供品牌商品）及商用物業項目的海外上市平台；(iii)拓展至房地產行業將有利擴大集團進一步的股本及債務融資；及(iv)發行可轉換優先股將有助本公司為收購事項提供資金，而毋須產生須支付給金融機構的額外融資成本。其他詳情請參閱本通函第42頁開始的「董事會函件—進行收購事項及發行可轉換優先股的理由及裨益」一節。

概 要

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其目前的生產化學品業務轉變為物業開發業務，有關業務將會是本公司往後的重點和主要收入來源。於完成後，本集團生產鄰苯二甲酸酐（苯酐）及富馬酸的現有業務模式預期不會為擴大集團業務帶來實質有意義的貢獻，故此董事可能考慮選擇縮減或出售化學業務。於完成後，本公司將主力發展奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。西安首創國際城將會是擴大集團首個物業項目，擴大集團並且計劃就未來發展而將業務擴展至選定的省會城市、地級市及計劃單列城市。

本公司於完成後的業務方針變動將影響本公司的經營及財務狀況。本公司將需要一支在房地產業務富有經驗和技能以處理不同項目開發流程的團隊，彼等須能夠接洽第三方承建商和準租戶並與彼等維持深厚關係。本公司將要就收購土地及開發物業而增加其資本需求，並且依賴銷售和租賃物業的收入、銀行貸款及股本和債務融資以撥支其資本承擔的資金。本公司的目標是（其中包括）在選定的中國城市收購更多土地，藉以配合未來的物業開發項目及營運和管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目，從而維持穩定的現金流量。

目標集團的業務

目標集團的業務模式為開發、銷售、租賃及營運西安首創國際城的物業。西安首創國際城主要包括奧特萊斯折扣店、寫字樓、商業區、住宅樓宇及車位。於二零一四年六月三十日，西安首創國際城的總佔地面積為355,914平方米，由已竣工或在建物業及已規劃未來發展的土地組成。已規劃未來發展的土地包含多條奧特萊斯折扣店大街，預期將租賃予品牌零售商，包括國際及本地著名牌子，以折扣零售價出售服飾、運動服裝、手袋、行李箱和鞋履產品。

於營業記錄期間，西安首創國際城為目標集團的唯一物業開發項目。下表載列於二零一四年六月三十日西安首創國際城物業的實際或已規劃用途詳情：

	已竣工 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	已規劃 未來開發的 建築面積 (平方米)
住宅	715,880	198,952	—
商業／奧特萊斯折扣店	32,340	6,396	69,065
幼兒園	4,500	—	—
寫字樓	—	68,541	164,722
商務公寓	82,563	—	—
酒店	—	—	48,100
停車場	110,567	69,174	87,396
停車場（人防）*	—	40,679	12,764
總計	945,850	383,742	382,047

* 須向人防部門申請的設計規劃方案獲得批准及取得必須的批文。

概 要

其他詳情請參閱本通函第87頁開始的「目標集團的業務」一節。

目標集團在多個方面與其他房地產開發商展開競爭，當中包括產品質量和多元性、定價及獲得土地儲備的能力。於過去數年，中國政府已實行打壓措施以壓抑房地產市場過熱及炒賣活動，導致房地產行業的競爭趨於激烈。有關目標集團的競爭形勢及中國政府採取的打壓措施，詳情請參閱本通函第129頁開始的「目標集團的業務－競爭」一節、第129頁開始的「目標集團的業務－中國政府打壓房地產市場的措施」一節及第I-1頁開始的附錄一「行業概覽」一節。董事相信，憑藉提供較廣泛類型產品的實力，以及能夠吸引品牌租戶租用其奧特萊斯綜合物業項目，擴大集團將能夠應對行業往後的挑戰。

競爭優勢及業務策略

董事相信，擴大集團將具備下列主要競爭優勢：(i)開發、出售及租賃奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的能力；(ii)佔據需求與日俱增及交通便利的黃金地段，能夠把握選定城市的增長潛力；(iii)能夠善用與首創置業的關係；(iv)技能純熟的管理團隊，具備開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的豐富經驗，並與品牌零售商建立深厚關係；及(v)能夠發掘價格偏低但具增長潛力的開發地段。

為充分發揮其增長潛力，擴大集團擬實行下列業務策略：(i)利用現有能力和中國領先的奧特萊斯綜合物業項目開發商，並達致平衡的物業組合；(ii)拓展至選定的省會城市、地級市及計劃單列城市，透過開發、營運及管理奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目創造價值；(iii)利用融資能力支持擴大集團的持續擴張；及(iv)透過系統的培訓計劃及具競爭力的薪酬方案吸引及挽留人才。

有關擴大集團的競爭優勢及業務策略，詳情請參閱本通函第87頁開始的「目標集團的業務」一節。

未來計劃

西安首創國際城的進一步發展（包括奧特萊斯折扣店及附屬設施）已進行規劃。目前預期奧特萊斯折扣店的建設將於二零一五年施工。除西安首創國際城外，擴大集團將透過拓展至選定的目標城市以提升其物業組合，藉以開發其他奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目。擴大集團計劃率先藉著（其中包括）收購土地、收購或租賃物業及／或營運和管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目而擴展業務的城市為合肥、南京、長沙及廈門。有關擴大集團未來計劃的其他詳情，請參閱本通函第93頁開始的「目標集團的業務－未來計劃」一節。

控股股東及業務劃分

於二零一三年十一月，得興就當時所有已發行股份（其一致行動人士持有的股份除外）提出強制性全面收購建議，導致本公司控制權有所改變。於最後可行日期，得興持有本公司已發行股本總額的65.1%。得興由首創置業透過其全資附屬公司北京瑞元及北京瑞元的全資附屬公司瑞元控股間接全資擁有。於最後可行日期，得興、瑞元控股、北京瑞元及首創置業為本公司的控股股東。於完成時（假設概無可轉換優先股被轉換），得興將仍然持有本公司已發行股本總額65.1%的權益，故此得興、瑞元控股、北京瑞元及首創置業將繼續是本公司的控股股東。

概 要

首創置業為於聯交所主板上市的H股上市公司（股份代號：2868），主要從事物業開發、酒店經營及物業顧問服務。

於完成後，擴大集團及首創置業集團各自的業務將根據地理位置和業務定位而劃分。擴大集團將於17個目標城市經營業務，該等目標城市是根據位置、城市規模和性質、增長潛力及交通便利性而挑選。首創置業集團不會於該等目標城市經營任何房地產業務，而擴大集團亦不會於17個目標城市以外的其他城市經營任何房地產業務。該個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競爭區隔開來。為實行地理劃分安排，本公司與首創置業已相互訂立不競爭契據，其提供與否取決於完成及首創置業的獨立股東是否於股東大會上批准而定，並由訂約各方每半年進行檢討。有關不競爭契據及其檢討機制的其他詳情，請參閱本通函第141頁開始的「與控股股東的關係」一節。此外，擴大集團及首創置業集團於完成後將有不同的業務定位，擴大集團將主力開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目，而首創置業將繼續其現有於商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、營運酒店、物業諮詢服務及投資控股的物業發展業務。首創置業的奧特萊斯綜合物業項目未有包括於收購事項中，是由於(i)轉讓該等項目需要獲得中國證監會及國資委的監管批准；及(ii)部分該等奧特萊斯綜合物業項目的位置與擴大集團的發展策略並不一致。有關排除該等項目的原因的其他詳情，請參閱本通函第141頁開始的「與控股股東的關係」一節。

本公司將就共用辦公室物業及攤分行政成本與首創置業訂立一項持續關連交易，該等交易獲豁免遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。請參閱本通函第155頁開始的「持續關連交易」一節。

由於不會向公眾人士發售任何股份，故緊隨完成後股東不會受到攤薄影響，而本公司須符合上市規則的最低公眾流通量規定，方可行使可轉換優先股附帶的任何轉換權。倘有任何可轉換優先股被轉換為轉換股份，現有股東的股權百分比將被攤薄。於可轉換優先股獲悉數轉換時，將發行合共738,130,482股新股份，相當於經配發及發行新股份擴大後的本公司已發行股本約78.7%（假設所有可轉換優先股被轉換為轉換股份）。

上市規則對收購事項及發行可轉換優先股的涵義

收購事項根據上市規則第14及14A章構成本公司的非常重大收購事項、關連交易及反收購，由於本公司根據上市規則亦就反收購被視為新上市申請人，故須(i)獨立股東在將召開的股東特別大會上批准；及(ii)聯交所上市委員會批准本公司提出的新上市申請。發行可轉換優先股根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，並且同樣須獨立股東在股東特別大會上批准，會上亦會就發行可轉換優先股及轉換股份而尋求特定授權。

概 要

目標集團的節選過往財務資料及數據

節選綜合損益及其他全面收益表數據

	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	二零一四年 人民幣千元
收益	1,188,285	95,420	1,211,440	1,045,287
銷售成本	(877,849)	(57,588)	(844,832)	(760,021)
毛利	310,436	37,832	366,608	285,266
年度／期間溢利	207,368	11,330	234,478	181,015

節選綜合財務狀況表數據

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	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	二零一四年 人民幣千元
總非流動資產	805	520	340	270
總流動資產	2,580,998	3,158,424	3,870,403	3,281,497
總流動負債	1,020,780	1,934,146	1,975,467	1,982,976
總非流動負債	180,000	20,000	456,000	62,500
淨流動資產	1,560,218	1,224,278	1,894,936	1,298,521
淨資產	1,381,023	1,204,798	1,439,276	1,236,291

節選綜合現金流量表數據

	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	二零一四年 人民幣千元
經營活動所得／(所用) 現金淨額	231,548	54,010	452,921	(87,269)
投資活動(所用)／所得 現金淨額	(318,583)	117,566	(639,444)	67,173
融資活動所得／(所用) 現金淨額	117,312	(231,446)	280,421	91,752

主要財務比率

下表載列於所示期間目標集團的若干主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
毛利率	26.1%	39.6%	30.3%	27.3%
流動比率 ⁽¹⁾	2.5	1.6	2.0	1.7
負債比率 ⁽²⁾	27.5%	14.9%	33.4%	49.3%
權益回報率 ⁽³⁾	15.0%	0.9%	16.3%	14.6%
淨債務權益比率 ⁽⁴⁾	20.2%	10.7%	0.6%	27.5%

概 要

附註：

- (1) 流動資產除以流動負債。
- (2) 總債務除以總權益 x 100%。總債務包括短期借貸及長期借貸。
- (3) 純利除以總權益 x 100%。
- (4) 淨債務除以總權益 x 100%。淨債務包括短期借貸及長期借貸減去受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物。

有關主要財務比率的分析，請參閱本通函「目標集團的財務資料」一節。

目標集團的主要營運指標

下表載列目標集團於營業記錄期間與已交付物業有關的若干主要營運指標：

	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	二零一四年 人民幣千元
銷售成本	877,849	57,588	844,832	760,021
已售建築面積 (平方米)	225,452	13,651	198,314	169,752
平均售價 (人民幣元/平方米)	5,271	6,990	6,109	6,158

擴大集團的節選未經審核備考財務資料

下表載列擴大集團的節選未經審核備考財務資料。其他詳情請參閱本通函附錄五「擴大集團的未經審核備考財務資料」一節。

人民幣千元

擴大集團的淨資產

擴大集團的備考總資產	[編纂]
減：無形資產	[編纂]
減：備考總負債	[編纂]

擴大集團的備考淨有形資產	[編纂]
減：非控股權益	-

本公司權益持有人應佔擴大集團的備考淨有形資產	[編纂]
------------------------	------

概 要

股份數目

除以：

於二零一四年六月三十日已發行股份	200,000,000
於完成時將發行予得興的可轉換優先股	738,130,482
	<hr/>
	938,130,482

本公司權益持有人應佔每股備考淨有形資產 (人民幣元)

[編纂]

目標集團於二零一四年六月三十日的物業估值

於二零一四年六月三十日，目標集團持作出售物業、持作開發物業及持作未來開發物業的應佔經評估市場總值分別約為人民幣879,300,000元、人民幣1,220,000,000元及人民幣572,400,000元。戴德梁行採納的估值方法乃根據直接比較法，並透過參照可資比較銷售憑證釐定，亦會計及已預售面積和代價以及估計全部及已花耗建築成本。

下列資料乃摘錄自本通函附錄六所載戴德梁行的物業估值報告，當中概述戴德梁行對目標集團物業的估值。

本通函附錄六的物業估值報告所載目標集團物業的估值乃根據不同估值方法、基準及假設編製，並參考不同物業的類別、性質、種類、用途及開發狀況。由於性質使然，該等假設屬主觀及無法確定，或不會實現。就持作出售物業及持作開發物業而言，為該等物業及估計市值（猶如物業已經竣工）進行估值時，戴德梁行已透過參照市場上的可比較銷售憑證而假設有關於物業不同部分的價格，並作出調整以計及時間、地點、大小、樓面差異和質量。就持作未來開發物業而言，戴德梁行已透過參照市場上的可比較銷售憑證而假設有關於土地的價格，並作出調整以計及時間、地點、大小和用途。有關估值方法及主要假設的其他詳情，請參閱本通函第99頁「目標集團的業務—目標集團的物業項目」一節及第VI-2至VI-3頁附錄六「目標集團的物業估值」一節。

概 要

有關目標集團物業估值所涉風險的其他資料，請參閱「風險因素－有關擴大集團業務的風險－物業於估值報告中的估值可能與實際可變現價值有所差異並可能變動」一節。

	於二零一四年 六月三十日 本集團應佔 現況下的市值	估值方法	附錄六所載 估值報告的頁數
西安首創國際城			
持作出售物業			
二期	人民幣1,050,000元	直接比較法	VI-7至VI-13
三期	人民幣12,260,000元	直接比較法	VI-7至VI-13
四期	人民幣169,000,000元	直接比較法	VI-7至VI-13
六期	人民幣697,000,000元	直接比較法	VI-14至VI-17
持作開發物業			
五期	人民幣777,000,000元	直接比較法	VI-18至VI-25
七期	人民幣443,000,000元	直接比較法	VI-18至VI-25
持作未來開發物業			
五A期	人民幣572,410,000元	直接比較法	VI-26至VI-28
總計	<u>人民幣2,671,720,000元</u>		

近期發展

[董事確認，自二零一四年六月三十日（即目標集團編製上一份經審核財務報表的結算日）起並且直至本通函日期，目標集團的業務營運、財務狀況或前景並無重大不利變動，以及自二零一四年六月三十日起並無事件將嚴重影響本通函附錄所載綜合財務報表內列示的資料。就董事所知，自二零一四年六月三十日起並且直至本通函日期，目標集團經營業務的房地產行業的整體狀況並無發生已經對目標集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大變動。]

風險因素

董事認為，收購事項、擴大集團的業務及在中國開發物業涉及若干風險。與擴大集團的業務及在中國開發物業有關的部分重大風險包括：(i)擴大集團未必能有效執行奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的業務策略；(ii)擴大集團依賴房地產銷售，而房地產銷售取決於開發進度及銷售時機等眾多因素；(iii)建築成本增加可能對擴大集團的經營業績造成不利影響；(iv)擴大集團未必能經常取得適合物業開發的地段及以合理成本收購充足的土地儲備；(v)擴大集團主要依賴中國房地產市場的表現，而該

概 要

個市場近年表現反覆；(vi)擴大集團面對其他房地產開發商及奧特萊斯和商用物業營運商的激烈競爭及(vii)擴大集團的業務受制於中國政府有意抑制物業投機性炒賣的多項法規和措施。擴大集團的業務、經營業務及財務狀況並非只會受到上述風險所影響，有關擴大集團面臨的所有風險詳情，請參閱本通函第58頁開始的「風險因素」一節。

供應商及客戶

目標集團將所有建設工程外判予合資格建築承包商（均為獨立第三方），該等承建商乃透過公開招標或邀請招標挑選。目標集團已與其建築承包商訂立標準建築合同，一般會分期支付建築費用。建築承包商負責採購鋼材及混凝土等的主要建築材料，並且為所提供的建設工程提供質保。目標集團亦向相關供應商（均為獨立第三方）直接採購其他建築材料。

目標集團透過向外委聘物業銷售中介機構以銷售其物業。該等中介機構是根據客戶來源和聲譽而挑選。目標集團已訂立銷售中介人協議，據此，銷售中介人按其年度銷售額獲付佣金。於營業記錄期間內，目標集團的客戶包括有意購房自用或作為投資的個人買家或投資者、個人企業家及企業。目標集團與客戶訂立的買賣合同規定客戶可選擇支付整筆款項或訂立按揭還款。就項目第五A期的規劃發展而言，目標集團擬將奧特萊斯折扣店租賃予品牌零售商，包括國際及國內的品牌企業。

獨家保薦人、財務顧問及獨立財務顧問

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited已獲委任為本公司新上市申請的獨家保薦人。香港上海滙豐銀行有限公司已就收購事項獲委任為財務顧問。

浩德融資有限公司已就收購事項及發行可轉換優先股獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

總開支

本公司應付的總費用連同聯交所上市費、法律及其他專業費用、印刷及其他與收購事項有關的開支估計約為38,000,000港元，須由本公司支付，預期均會於完成時在本公司的損益賬內扣除。該等開支為最近期實際估計，實際金額可能有別於該估計。董事預期，該等開支不會對擴大集團於二零一四年的經營業績造成重大影響。

概 要

股息政策

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標公司對於已宣布但未派付股息的應計負債分別約為人民幣31,000,000元、人民幣218,600,000元、人民幣218,600,000元及人民幣590,200,000元，並且已於截至二零一四年六月三十日止六個月內就營業記錄期間之前已宣派的股息支付股息約人民幣12,400,000元。目標公司目前預計將於完成時或之前分派全部應派股息，惟須向相關中國稅務機關適當辦理報稅並獲得有關機關核准。

本公司董事日後可能於考慮多項因素後，在章程細則及適用法律和法規的規限下建議派付股息，該等因素包括擴大集團的財務狀況、資本要求及盈利。過往已宣布或派付的股息未必反映將來派付的股息。概不保證日後將派付股息。

其他資料

於完成首創置業收購事項時，目標公司就60%股權的擁有權和控制權將由於Reco Ziyang向僑恩進行轉讓而出現變動。本公司已提交申請及上市委員會已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.05(1)(c)條的規定。

推薦建議及建議召開股東特別大會

獨立董事委員會已予成立，成員包括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，以審議收購事項及發行可轉換優先股並向獨立股東提供推薦建議。

經考慮收購協議及認購協議的條款及條件並於考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為收購事項及發行可轉換優先股為公平合理，並且符合本公司及股東整體利益，因此，獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈有關批准收購事項、發行可轉換優先股及授出特定授權的決議案投票贊成。董事建議股東就將於股東特別大會上提呈有關批准收購事項、發行可轉換優先股及授出特定授權的決議案以及所提呈的其他決議案投票贊成。

獨立董事委員會函件載有其致獨立股東的建議，全文載於本通函第52至53頁。獨立財務顧問函件載有其就收購事項及發行可轉換優先股致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及達致意見所考慮的主要因素和理由，全文載於本通函第54頁。

本公司擬於[編纂]舉行股東特別大會，會上將就收購事項及發行可轉換優先股提呈相關決議案以尋求股東批准。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁，並隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，以供股東作出進一步行動。有關股東特別大會的其他詳情，請參閱本通函第49頁「董事會函件—股東特別大會」一節。