

---

董事會函件

---



**JUDA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**  
**鉅大國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

執行董事：

唐軍先生 (主席)

鍾北辰先生

非執行董事：

劉曉光先生

王灝先生

獨立非執行董事：

魏偉峰博士

趙宇紅女士

何小鋒先生

註冊辦事處：

Cricket Square

P.O.Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

主要營業地點：

香港

干諾道中1號

友邦金融中心

2906-08室

敬啟者：

- (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
- 及
- (6) 主要業務出現轉變

緒言

於二零一四年八月十五日，已宣佈僑恩（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Reco Ziyang轉讓協議，據此，僑恩已有條件地同意按照Reco Ziyang轉讓協議所載的條款並在其條件的規限

---

## 董事會函件

---

下購買，而Reco Ziyang已有條件地同意出售Reco Ziyang權益（相當於目標公司的60%股權）。於完成首創置業收購事項時，僑恩將成為目標公司的唯一擁有人。目標公司持有西安項目的全部權益。

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（首創置業的間接全資附屬公司）（作為賣方）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收購，而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）。於完成時，深廣發展將成為目標集團（持有西安項目的全部權益）的唯一擁有人。有關目標集團及其物業組合的其他詳情，請參閱本節「目標集團的資料」一段及本通函「目標集團的業務」一節。

就收購事項代價的資金及償付而言，於二零一四年八月十五日，得興（作為認購人）與本公司（首創置業的間接全資附屬公司）（作為發行人）訂立認購協議，據此，得興已有條件地同意按照認購協議所載條款及條件按發行價認購，而本公司已有條件地同意配發及發行可轉換優先股。

根據上市規則第14章，由於有關收購事項的適用百分比率就本公司而言高於100%，故收購事項構成本公司的非常重大收購事項。由於僑恩為首創置業（本公司的控股股東及關連人士）的附屬公司，故此其為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，收購事項因而構成本公司的關連交易，並且須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。

此外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，基於收購事項構成本公司的非常重大收購事項，同時涉及得興於取得本公司的控制權（定義見收購守則）的24個月內向僑恩（其為得興的聯營公司）收購資產，故收購事項構成本公司的反收購。因此，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新上市申請人。因此，收購事項須待上市委員會批准本公司提交的新上市申請，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。

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited（作為獨家保薦人）已於二零一四年九月十七日代表本公司向聯交所提交上市申請。[上市委員會已原則上批准本公司的新上市申請。]

---

## 董事會函件

---

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，而由於相關百分比率高於5%，故須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。在股東特別大會上，亦會就配發及發行可轉換優先股向獨立股東尋求特定授權。

### 主要業務活動出現轉變

本公司主要從事生產化學產品，主要用於增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，即物業的開發、銷售、租賃，包括奧特萊斯折扣店、寫字樓、商業區、住宅樓宇及車位。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，而於完成後，本公司將致力在中國所選定的目標城市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至中國房地產行業所邁出的第一步，其計劃進一步拓展至選定的省會城市、地級市及計劃單列城市以配合將來的房地產項目發展。基於本節「進行收購事項及發行可轉換優先股的理由及裨益」一段所載的理由，董事認為收購事項導致本公司改變主要業務，對本公司的發展有利。於完成後，董事將檢討擴大集團的業務和策略，並可能考慮選擇重組其業務，包括縮減或出售其化學業務。預期於完成後，本集團的化學業務不會為擴大集團的業務帶來實質有意義的貢獻。

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。為營運和管理物業開發業務，本公司將需要一支房地產業務的資深人員團隊及與第三方承包商的聯繫，例如建築承包商、設計公司及銷售代理。本公司將設立一支專責管理團隊，這支團隊備有從物色可開發地塊以至質量控制管理的必要經驗和技巧，並且已經與第三方承包商及潛在品牌租戶建立關係。物業開發為資本密集行業，本公司往後將要就收購土地及開發物業而增加其資本需求。本公司將要依賴銷售與租賃物業的所得款項和租金收入、銀行貸款及股本和債務融資以撥支其資本承擔的資金。為維持穩定的經營現金流量，本公司的目標是（其中包括）在選定的目標城市收購土地，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。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向股東提供以下各項的詳情：

- (a) 收購事項；
- (b) 發行可轉換優先股；
- (c) 建議增加本公司法定股本及設立可轉換優先股；
- (d) 建議授出發行可轉換優先股及轉換股份的特定授權；
- (e) 獨立財務顧問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函件；
- (f) 本集團、目標集團及擴大集團的財務資料；
- (g) 目標集團物業的估值；及
- (h) 就新上市申請提供上市規則所規定有關目標集團及擴大集團的其他資料。

本通函亦附奉致股東的股東特別大會通告。

### 收購事項

#### 收購協議

##### 日期

二零一四年八月十五日

##### 訂約各方

- (1) 深廣發展（作為買方）；及
- (2) 僑恩（作為賣方）。

##### 主要事項

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。

---

## 董事會函件

---

### 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其比例而確定。

### 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；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（其中包括）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) 僑恩已經履行及遵守收購協議規定須於完成時或之前履行或遵守的所有協議、責任及條件；

---

## 董事會函件

---

- (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，且本公司信納有關的形式和內容；
- (j) 目標集團的核數師及申報會計師安永會計師事務所已經按照上市規則的規定就收購事項完成審核目標集團的會計師報告，並已發出無保留意見；
- (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而訂立的不競爭契據。

預期上述條件將於[編纂]（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[編纂]（或收購協議的訂約各方可能書面協定的較後日期）有任何條件尚未獲深廣發展達成或豁免（惟條件(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。[於最後可行日期，條件(a)、(i)至(k)已獲達成，而由於本公司並不知悉有任何情況可能導致任何其他條件於完成時或之前不會獲得達成，故概無豁免或擬豁免該等其他條件。]

---

## 董事會函件

---

### 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其比例而確定。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當於下列各項的總和：(i)基於目標集團的未經審核財務報表，於二零一四年六月三十日股東應佔權益約人民幣1,236,300,000元；(ii)根據戴德梁行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，於二零一四年六月三十日股東應佔物業升值約人民幣839,100,000元。

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條款乃按一般商務條款訂立、公平合理及符合本公司與股東的整體利益。獨立董事委員會認為收購事項符合一般商務條件，而有關條件對本公司及股東整體乃公平合理並符合彼等的利益。獨立董事委員會函件的全文載於通函第52至53頁。

### 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

- (1) 得興（作為認購人）；及
- (2) 本公司（作為發行人）。

#### 主要事項

得興已有條件地同意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。

---

## 董事會函件

---

### 認購事項的代價

根據將按發行價獲認購的738,130,482股可轉換優先股計算，得興應就認購事項支付的代價約為1,963,400,000港元，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而產生的全部所有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，而非作為償付收購事項應付代價的代價股份。

### 認購協議的先決條件

認購事項及發行可轉換優先股須待以下先決條件達成（或豁免，如適用）後，方可完成：

- (a) 獨立股東於本公司的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、命令及寬免，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) 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) 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。



---

## 董事會函件

---

### 本公司的承諾

根據認購協議，本公司向得興承諾，倘未首先取得得興的書面同意，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、權利或認股權證以認購任何股份或股份中的任何權益或可轉換為或換取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向獨立股東尋求授出特定授權，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）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，於公平磋商後釐定。董事（獨立非執行董事除外，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）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本公司及股東的整體利益。獨立董事委員會認為發行可轉換優先股符合一般商務條件，而有關條件對本公司及股東整體乃公平合理並符合彼等的利益。獨立董事委員會函件的全文載於本通函第52至53頁。

每股可轉換優先股的發行價2.66港元較：

- (a) 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) 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%；

---

## 董事會函件

---

- (c) 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) 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%；
- (e) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股2.64港元溢價約0.8%；及
- (f) 本公司股份於二零一四年三月三十一日的經審核每股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「收購協議的先決條件」及「認購協議的先決條件」各段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，惟訂約各方另行協定除外。目前預期完成的日期不遲於[編纂]，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及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。有關本公司緊隨完成後的股權架構，請參閱本節「收購事項及發行可轉換優先股對本公司股權架構的影響」一段。

### 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，且在各方面與轉換日期的已發行股份享有同等地位。

#### 申請上市

本公司已向上市委員會申請轉換股份上市及買賣。

---

## 董事會函件

---

### 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類別股份

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繳足股份，毋須支付任何額外代價

換股權： 可轉換優先股持有人將有權於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權所轉讓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並以已換股為基準，收取股份持有人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股東優先享有本公司可供分派的資產及資金

---

## 董事會函件

---

- 投票權：可轉換優先股持有人可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須符合的規限除外。
- 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，可轉換優先股與股份享有同等權利，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分配權益除外。轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與轉換日期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，本公司已向上市委員會申請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。

---

## 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

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) 本集團的現有化學業務純利大幅減少，預期將來不會為擴大本集團的經營業績帶來重大貢獻**

本集團目前業務為生產主要用於增塑劑及聚酯樹脂的工業生產的中間化學品鄰苯二甲酸酐（苯酐）及富馬酸。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本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%。有關本集團最近期經審核財務年度的財務表現，請參閱本通函附錄四「本集團的財務資料」一節及該節所載的管理層討論及分析。

因此，收購事項為合適良機，讓本集團改變策略及集中發展房地產行業的新業務，以提高本集團的增長潛力及創造潛在股東價值。鑒於本集團現有化學業務預期不會為擴大集團的經營業績提供主要動力或貢獻，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上市平台，致力在中國若干重點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，主攻奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的物業開發、營運及管理、銷售及租賃。

## 董事會函件

### (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，將讓擴大集團透過擴大集團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，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。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其股東創造價值。

### (d) 本公司可透過發行可轉換優先股而盡量減低融資成本

根據收購事項的條款，須以現金悉數支付代價。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，但毋須額外融資成本，例如銀行貸款的利息款項。

### 收購事項對及發行可轉換優先股本公司股權架構的影響

於最後可行日期及緊隨完成（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可能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：

	於最後可行日期		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%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
首創華星	19,800,000	9.9%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
公眾人士	50,000,000	25.0%	200,000,000	100%	–	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>

---

## 董事會函件

---

附註：

1. 可轉換優先股可按1:1的轉換比率轉換為股份。
2. 指本公司於完成時的股權架構（假定向得興發行的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。

### 收購事項對本公司的財務影響

於本通函附錄五內，以擴大集團未經審核備考財務資料的方式說明收購事項對本公司的財務影響（包括對本公司盈利、資產及負債的影響）。

### 本集團的資料

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，而本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增塑劑及聚酯樹脂的工業生產的中間化學品。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。

於最後可行日期，本集團在中國擁有一項物業及租用中國一幅土地以進行其非物業業務（定義見上市規則第5.01(2)條）。本集團擁有的物業位於中國福建省廈門市海滄區，總建築面積約為9,973平方米。該物業由一個綜合工業體組成，包括四座單層至三層高工業樓宇及一座三層高辦公室樓宇，由本集團用作鄰苯二甲酸酐（苯酐）的生產設施。根據世佳化工（廈門）有限公司（本公司的間接全資附屬公司）（作為質押人）所訂立日期為二零一二年十月八日的質押協議，本集團已質押該自有物業（連同所位處的地塊）予貸款銀行（作為承押人），以保證本集團獲授的若干貸款融資。其他詳情請參閱本通函附錄四所載「本集團的財務資料」一節。

本集團在中國租賃的地塊總佔地面積約為12,700平方米，同樣位於中國福建省海滄區，為本集團富馬酸生產設施及兩個貯藏箱所在地點，毗鄰綜合工業體。

## 董事會函件

### 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。於完成強制性全面收購建議後，本公司的控制權出現變動及得興成為本公司的控股股東。

於最後可行日期，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%。

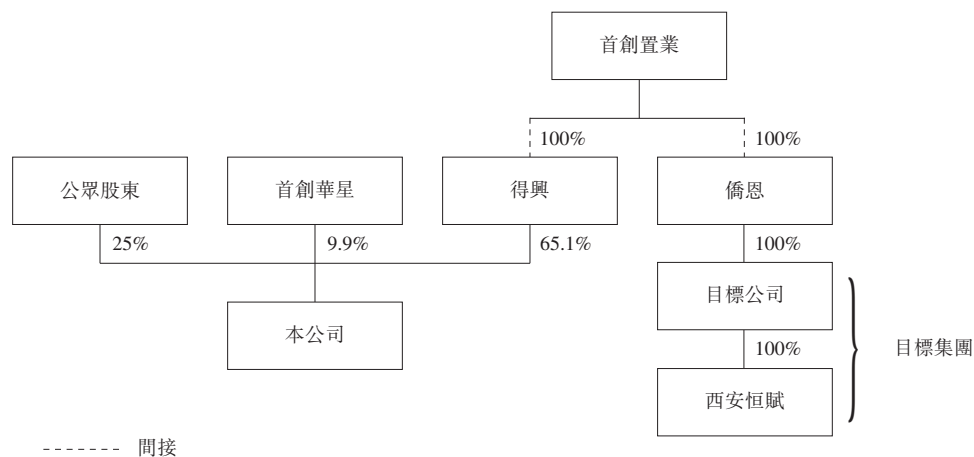
### 首創置業、得興及僑恩的資料

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責任公司，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

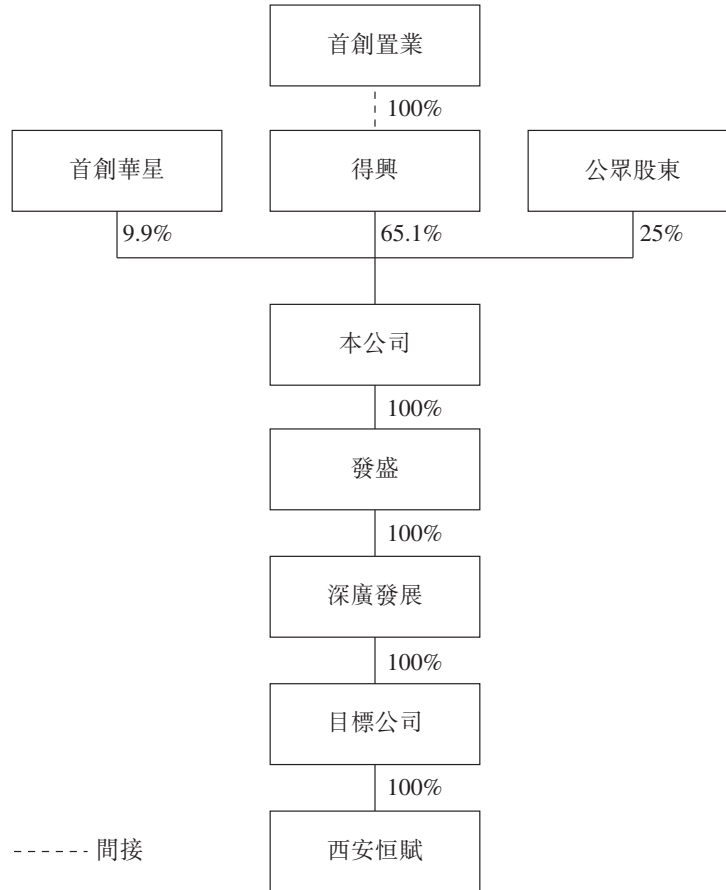
於完成首創置業收購事項後但緊接完成前，目標集團的公司架構及本公司的簡化公司架構：





## 董事會函件

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本集團的化學業務（生產鄰苯二甲酸酐（苯酐）及富馬酸）及沒有涉及於收購事項。

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）涉及的人民幣937,600,000元。

---

## 董事會函件

---

### 目標集團的業務

目標集團在中國陝西省西安市持有一個物業發展項目，即西安首創國際城。目標集團從事西安首創國際城的物業開發、銷售和營運。西安首創國際城的設計包含奧特萊斯折扣店、寫字樓、商業區、住宅樓宇和車位。

有關西安項目的進一步詳情及目標集團的業務，請參閱本通函「目標集團的業務」一節。

### 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以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的未經審核總收益分別約為人民幣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，目標集團的未經審核資產淨值為人民幣1,236,300,000元。

有關目標集團的其他財務資料，請參閱本通函「目標集團的財務資料」及本通函附錄三「目標集團的會計師報告」章節。

### 有關收購事項及擴大集團的風險

有關收購事項、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，載於本通函「風險因素」一節。

### 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：

- (a) 根據上市規則第14章，構成本公司的非常重大收購事項，原因是就本公司而言，與收購事項有關的適用百分比率高於100%；
- (b) 根據上市規則第14A章，構成本公司的關連交易，原因是僑恩（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，為本公司的關連人士；及

---

## 董事會函件

---

- (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)涉及於得興取得本公司的控制權（定義見收購守則）的24個月內向僑恩（其為得興的聯營公司）收購資產，故構成本公司的反收購，

故此收購事項須在股東特別大會上獲得獨立股東批准，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，收購事項亦須待上市委員會批准本公司於二零一四年九月十七日提交的新上市申請後，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，而上市委員會已就此批准豁免。

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股東特別大會上獲得獨立股東批准，方可作實。

### 建議增加法定股本及設立可轉換優先股

於最後可行日期，本公司的法定股本為10,000,000港元，分為1,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中200,000,000股股份已發行。董事建議(i)設立每股面值0.01港元的新類別股份（即可轉換優先股）；(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港元的股份；及(iii)重新分類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擬尋求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。

---

## 董事會函件

---

### 財務顧問、獨家保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (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，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。

獨立董事委員會已成立，成員包括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獨立股東提供意見。

經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獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本集團及目標集團的資料。董事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，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完整，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內容有所誤導。

### 股東特別大會

本公司謹訂於[編纂]假座[•]舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(a)收購事項；(b)發行可轉換優先股；(c)建議授出特定授權；及(d)建議增加本公司法定股本及設立可轉換優先股。大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

隨函附上股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處[編纂]。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據視作已撤銷。

---

## 董事會函件

---

於[編纂]名列本公司股東登記冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。股東如欲符合資格出席股東特別大會及投票，所有過戶文件連同相關股票須於[編纂]或之前遞交至本公司的香港股份過戶登記分處[編纂]（地址為[編纂]）辦理登記。

### 於股東特別大會及董事會會議上投票

在股東特別大會上，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以批准（其中包括）收購事項及發行可轉換優先股及特定授權的相關決議案放棄投票。據本公司所知，於最後可行日期，Reco Ziyang及其緊密聯繫人並無持有本公司任何股份。

所有股東均有權在股東特別大會上就所提呈批准增加法定股本及設立可轉換優先股的相關決議案投票。於股東特別大會上，決議案將以投票方式表決。

根據章程細則或上市規則，概無董事被認為於收購事項或發行可轉換優先股中擁有重大權益。然而，唐軍先生、劉曉光先生及王灝先生已基於彼等於首創置業擔任董事職務而於批准（其中包括）收購事項及發行可轉換優先股的董事會會議上放棄就所提呈的相關決議案投票。

### 推薦建議

獨立董事委員會經考慮收購協議及認購協議的條款及條件並計及獨立財務顧問的意見後，認為收購事項及發行可轉換優先股的條款為公平合理，以及符合本公司和股東的整體利益。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以批准收購事項、發行可轉換優先股及特定授權的決議案投票贊成。董事建議股東於股東特別大會上就所提呈以批准收購事項、發行可轉換優先股及特定授權的決議案以及其他決議案投票贊成。

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會函件載有其致獨立股東的推薦意見，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向獨立董事委員會及獨立股東提出的建議，以及達致其建議時所考慮的主要因素和理由，全文載於本通函第54頁開始的內容。

### 其他資料

務請細閱本通函其他章節及附錄，當中載有本集團、目標集團及擴大集團的更多資料以及根據上市規則須予披露的其他資料。

### 警告

收購事項及發行可轉換優先股須待包括獨立股東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，以及不會進行收購事項及發行可轉換優先股。本公司股東及有意投資者於買賣或擬買賣股份或本公司其他證券時，務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
鉅大國際控股有限公司  
主席兼執行董事  
唐軍先生  
謹啟

二零一四年[•]