
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有首創鉅大有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。

CAPITAL  **GRAND**
BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED
首創鉅大有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1329)

有關運營及管理服務協議的
持續關連交易
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第6至18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19至20頁，當中載有其向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第21至48頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二四年二月二日(星期五)上午十時正假座中國北京朝陽區北三環東路8號靜安中心7樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉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小時前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願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論。

二零二四年一月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	21
附錄一 — 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列辭彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	該等目標公司於期間內向北京首鉅應付總服務費之建議年度上限，誠如本通函董事會函件「IV. 建議年度上限及釐定基準」一節所載
「首創城市發展集團」	指	北京首創城市發展集團有限公司，一間於二零二一年六月十日於中國成立的有限公司，為本公司的控股股東及關連人士，及由首創集團全資擁有
「首創置業」	指	首創置業有限公司，一間於二零零二年十二月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接控股股東及本公司的關連人士
「首置投資」	指	首置投資控股有限公司，一間於香港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控股股東
「北京首創」	指	北京首創商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為首創城市發展集團(本公司控股股東)的直接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「北京首鉅」	指	北京首鉅商業管理有限公司，一間於二零二三年七月五日於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「北京首鉅(濟南)」	指	北京首鉅於中國山東省濟南市的分公司
「北京首鉅(武漢)」	指	北京首鉅於中國湖北省武漢市的分公司
「董事會」	指	董事會

釋 義

「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於中國成立的國有企業，由北京市人民政府直接監管，為本公司的關連人士
「華夏基金」	指	華夏基金管理有限公司，一間於一九九八年四月九日於中國成立的有限公司
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司，亦為本公司的股東及關連人士
「中信証券」	指	中信証券股份有限公司，一間於一九九五年十月二十五日於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所主板(股份代號：6030)及上交所(股份代號：600030)上市
「本公司」	指	首創鉅大有限公司，一間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)
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年二月二日(星期五)召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生)組成的董事會獨立委員會,乃就運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司,一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,獲委任為獨立財務顧問以就運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則,於運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)中並無擁有重大權益且毋須於股東特別大會上放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	與本公司並無關連且並非本公司關連人士的人士或公司
「濟南奧特萊斯項目」	指	濟南首創奧特萊斯項目,即位於濟南市歷城區唐冶新區的物業,總地盤面積約為114,929平方米
「最後實際可行日期」	指	二零二四年一月十六日,即本通函付印前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(經不時修訂及修改)
「運營及管理服務協議A」	指	運營管理人A、華夏基金、中信証券及目標公司A於二零二三年十二月二十二日訂立的運營及管理服務協議,內容有關由運營管理人A就濟南奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務

釋 義

「運營及管理服務協議B」	指	運營管理人B、華夏基金、中信証券及目標公司B於二零二三年十二月二十二日訂立的運營及管理服務協議，內容有關由運營管理人B就武漢奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務
「運營及管理服務協議」	指	運營及管理服務協議A以及運營及管理服務協議B
「運營管理人A」	指	本公司、北京首鉅及北京首鉅(濟南)
「運營管理人B」	指	本公司、北京首鉅及北京首鉅(武漢)
「運營管理人A及B」	指	運營管理人A及運營管理人B
「委託運營協議」	指	(a)目標公司A、北京首創與本公司於二零二三年七月十日就提供濟南奧特萊斯項目物業運營及管理服務而訂立的委託運營協議；及(b)目標公司B、北京首創與本公司於二零二三年七月十日就提供武漢奧特萊斯項目物業運營及管理服務而訂立的委託運營協議
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「重組」	指	與涉及該等目標物業的消費類基礎設施證券投資基金有關的擬議重組
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「服務費」	指	(a)運營及管理服務協議A項下目標公司A應付北京首鉅；或(b)運營及管理服務協議B項下目標公司B應付北京首鉅(視情況而定)的服務費
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(定義見香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股份的持有人

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司A」	指	濟南首鉅置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「目標公司B」	指	武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「該等目標公司」	指	目標公司A及目標公司B
「該等目標物業」	指	濟南奧特萊斯項目及武漢奧特萊斯項目
「武漢奧特萊斯項目」	指	武漢奧特萊斯項目，即位於武漢市武漢東湖新技術開發區的物業，總地盤面積約為88,453平方米
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「適用百分比率」、「關連人士」、「持續關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則（聯交所不時修訂）賦予該等詞彙的涵義。

CAPITAL GRAND
BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED

首創鉅大有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

執行董事

范書斌先生(主席)

徐建先生(行政總裁)

非執行董事

王昊先生

秦怡女士

周岳先生

Randolph Zhao先生

獨立非執行董事

楊志達先生

黃璋博士

許衛國先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

干諾道中148號

粵海投資大廈10樓

敬啟者：

有關運營及管理服務協議的
持續關連交易
及
股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公告。於二零二三年十二月二十二日，(a)運營管理人A、華夏基金、中信証券及目標公司A訂立運營及管理服務協議A，根據該協議(其中包括)，運營管理人A將就濟南奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務；及(b)運營管理人B、華夏基金、中信証券及目標公司B訂立運營

及管理服務協議B，根據該協議(其中包括)，運營管理人B將就武漢奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務。現有委託運營協議將於運營及管理服務協議生效後由相關訂約方終止。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(a)有關運營及管理服務協議的進一步資料；(b)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(c)獨立財務顧問就運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(d)上市規則規定的其他資料；及(e)股東特別大會通告。

II. 運營及管理服務協議

運營及管理服務協議A

運營及管理服務協議A的主要條款載列如下：

日期

二零二三年十二月二十二日

訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 北京首鉅(本公司的間接全資附屬公司)；
- (c) 北京首鉅(濟南)(北京首鉅的濟南分公司)；
- (d) 華夏基金；
- (e) 中信証券；及
- (f) 目標公司A。

物業運營及管理服務範圍

根據運營及管理服務協議A，運營管理人A將就濟南奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務，包括(其中包括)制定和實施運營及預算計劃；日常運營及管理；協助預算管理；協助維護和翻新；及協助收集和管理檔案及數據。

期限

運營及管理服務協議A的期限為十年，自運營及管理服務協議生效日期起計。除非由相關訂約方另行終止，否則運營及管理服務協議將每十年續簽一次。

定價基準

運營及管理服務協議A的服務費乃由所有訂約方經公平磋商後根據正常商業條款釐定，已考慮(其中包括)(a)基本服務費(將以濟南奧特萊斯項目經審核營業收入為基數，乘以議定百分比率(將介乎30.6%至32.9%)來計算(「基本服務費A」))。由於本集團將採用包乾方式就濟南奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務，基本服務費A將為本集團及分包商(如適用)提供的與濟南奧特萊斯項目有關的全部物業運營及管理服務的「包乾」費用。因此，運營及管理服務協議A期限內各期間或各年度基本服務費A的議定百分比率乃參考本集團根據提供物業運營及管理服務的成本及利潤的估計對運營及管理服務協議A期限內濟南奧特萊斯項目各期間或各年度的收入估計釐定；(b)正向或負向激勵措施(屬酌情性質，乃基於相關財政年度濟南奧特萊斯項目實際淨營業收入減估計淨營業收入超出或虧絀金額的20%(「激勵金A」))；(c)濟南奧特萊斯項目於運營及管理服務協議A期限內的估計收入、資本開支及淨營業收入(經參考濟南奧特萊斯項目於過往財政年度內的總收入、資本開支及淨營業收入)；及(d)性質及規模相若的消費類商業綜合體進行類似交易的現行市價及服務費。

目標公司A將於收到運營管理人A開具的相關發票後的15個工作日內，按季度支付於運營及管理服務協議A期限內的十個年度中每一年的基本服務費A。目標公司A將於收到運營管理人A開具的相關發票後的15個工作日內，按年度支付於運營及管理服務協議A期限內的十個年度中每一年的激勵金A。

運營及管理服務協議A僅於(a)獲得獨立股東於股東特別大會上批准(惟無論如何不得早於股東特別大會)；及(b)重組項下目標公司A的股份轉讓完成後方可生效。

運營及管理服務協議B

運營及管理服務協議B的主要條款載列如下：

日期

二零二三年十二月二十二日

訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 北京首鉅(本公司的間接全資附屬公司)；
- (c) 北京首鉅(武漢)(北京首鉅的武漢分公司)；
- (d) 華夏基金；
- (e) 中信証券；及
- (f) 目標公司B。

物業運營及管理服務範圍

根據運營及管理服務協議B，運營管理人B將就武漢奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務，包括(其中包括)制定和實施運營及預算計劃；日常運營及管理；協助預算管理；協助維護和翻新；及協助收集和管理檔案及數據。

期限

運營及管理服務協議B的期限為十年，自運營及管理服務協議生效日期起計。除非由相關訂約方另行終止，否則運營及管理服務協議將每十年續簽一次。

定價基準

運營及管理服務協議B的服務費乃由所有訂約方經公平磋商後根據正常商業條款釐定，已考慮(其中包括)(a)基本服務費(將以武漢奧特萊斯項目經審核營業收入為基數，乘以議定百分比率(將介乎30.4%至32.9%)來計算(「基本服務費B」))。由於本集團將採用包乾方式就武漢奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務，基本服務費

B將為本集團及分包商(如適用)提供的與武漢奧特萊斯項目有關的全部物業運營及管理服務的「包幹」費用。因此，運營及管理服務協議B期限內各期間或各年度基本服務費B的議定百分比率乃參考本集團根據提供物業運營及管理服務的成本及利潤的估計對運營及管理服務協議B期限內武漢奧特萊斯項目各期間或各年度的收入估計釐定；(b)正向或負向激勵措施(屬酌情性質，乃基於相關財政年度實際淨營業收入減估計淨營業收入超出或虧絀金額的20%〔**激勵金B**〕)；(c)武漢奧特萊斯項目於運營及管理服務協議B期限內的估計收入、資本開支及淨營業收入(經參考武漢奧特萊斯項目於過往財政年度內的總收入、資本開支及淨營業收入)；及(d)性質及規模相若的消費類商業綜合體進行類似交易的現行市價及服務費。

目標公司B將於收到運營管理人B開具的相關發票後的15個工作日內，按季度支付於運營及管理服務協議B期限內的十個年度中每一年的基本服務費B。目標公司B將於收到運營管理人B開具的相關發票後的15個工作日內，按年度支付於運營及管理服務協議B期限內的十個年度中每一年的**激勵金B**。

運營及管理服務協議B僅於(a)獲得獨立股東於股東特別大會上批准(惟無論如何不得早於股東特別大會)；及(b)重組項下目標公司B的股份轉讓完成後方可生效。

III. 歷史交易金額

本集團就於二零二三年八月二十二日至二零二四年二月二日期間根據委託運營協議向該等目標物業提供物業運營及管理服務收到管理費總額約人民幣9,562,824元(根據截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度收到的管理費按比例計算有關期間的管理費)。截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度有關委託運營協議的相關年度上限分別為總計人民幣21,600,000元及人民幣22,200,000元。

IV. 建議年度上限及釐定基準

根據運營及管理服務協議，運營管理人A及B將就該等目標物業提供物業運營及管理服務，北京首鉅將為此而收取服務費。該等目標公司應付予北京首鉅的服務費總額的年度上限載列如下：

	人民幣 千元
股東特別大會日期(假設與運營及管理服務協議有關的決議案於股東特別大會上通過)至二零二四年十二月三十一日期間	74,000
截至二零二五年十二月三十一日止年度	91,000
截至二零二六年十二月三十一日止年度	102,000
截至二零二七年十二月三十一日止年度	114,000
截至二零二八年十二月三十一日止年度	125,000
截至二零二九年十二月三十一日止年度	125,000
截至二零三零年十二月三十一日止年度	132,000
截至二零三一年十二月三十一日止年度	138,000
截至二零三二年十二月三十一日止年度	143,000
截至二零三三年十二月三十一日止年度	149,000
二零三四年一月一日至二零三四年二月二日期間	14,000

在釐定服務費總額的年度上限時，本公司已考慮(其中包括)(a)該等目標物業的歷史資料，包括(其中包括)收入、其他淨營業收入及資本開支。該等目標物業於二零二零、二零二一及二零二二財政年度以及二零二三年上半年的總收入及其他收入分別約為人民幣86.94百萬元、人民幣138.54百萬元、人民幣151.77百萬元及人民幣109.56百萬元；(b)將就該等目標物業提供的物業運營及管理服務的經修訂範圍及模式；(c)運營及管理服務協議所載的定價基準(即介乎30.6%至32.9%的基本服務費A、20%的激勵金A、介乎30.4%至32.9%的基本服務費B及20%的激勵金B)；(d)該等目標物業的市場地位及所在區位，以及潛在的商機；(e)本公司於物業運營及管理方面的經驗，包括適合該等目標物業的營銷策略及管理方法；(f)該等目標物業於各年度上限的相應期間的估計收入、資本開支及淨營業收入。該等目標物業於二零二四首個財政年度的估計總收入及其他收入約為人民幣214百萬元，該等目標物業於隨後財政年度的估計總收入及其他收入增幅介乎5%至10%。該增幅乃根據該等目標物業的發展階段、總收入及其他收入增長率的歷史變化、行業競爭力及客流量，以及相關行業的發展階段及區域經濟發展而釐定；(g)為本集團就該等目標物業提供運營及管理服務的估計成本，包括(其中包括)員工成本、營銷成本、活動成本及其他開支，亦將考慮各年度上限相應期間的估計通脹；及(h)該等目標物業業務的樂觀情

況，以及就該等目標物業提供物業運營及管理服務所涉及的相關資源。運營及管理服務協議項下的年度上限較之前的委託運營協議項下的年度上限大幅增加，主要乃由於委託運營協議項下提供的物業運營及管理服務範圍發生了變化，因此，經修訂運營及管理服務協議範圍中的基本服務費包括額外的組成部分，如物業管理費、營銷管理費、運營管理費、招商管理費、客戶服務費、信息管理系統費及維護成本等。

V. 訂立運營及管理服務協議的理由及裨益

本公司的核心業務包括於中國持有、運營及管理奧特萊斯項目。茲提述本公司日期為二零二三年七月十日及二零二三年八月三日內容有關(其中包括)本集團將持有該等目標物業的該等目標公司全部股權出售予首創城市發展集團附屬公司之非常重大出售事項及關連交易(「出售事項」)，以及有關委託運營協議之持續關連交易的公告及通函。於二零二三年八月二十二日出售事項完成後，本集團憑藉其運營及管理專業能力及經驗，通過本集團與首創城市發展集團經磋商達成的委託運營協議繼續管理該等目標物業。此外，於出售事項完成後，首創城市發展集團擬設立與該等目標物業相關的消費類基礎設施證券投資基金擬於上海證券交易所上市，此舉涉及重組，相關申請已於二零二三年十二月二十九日由中國證券監督管理委員會及上海證券交易所受理。重組將涉及(其中包括)首創城市發展集團將持有該等目標物業的公司轉讓予將由中信証券設立及管理的資產支持計劃，該計劃將全部被將由華夏基金設立及管理的擬議基礎設施證券投資基金認購，而擬議基礎設施證券投資基金單位將獲提呈以供認購，該擬議基礎設施證券投資基金單位當中超過30%的權益將由首創城市發展集團的一間附屬公司認購，餘下單位將由戰略投資者、網下投資者、公眾投資者及適用法律法規或中國證券監督管理委員會允許認購證券投資基金的其他投資人認購，且該擬議基礎設施證券投資基金擬於上海證券交易所上市。重組預期於擬議基礎設施證券投資基金項下的所述資產支持計劃設立後完成，須取決於中國監管部門的批准程序及中國的現行市場條件。重組及該等目標物業的相關運營及管理將符合適用於消費類基礎設施證券投資基金的中國法律法規，並須經中國監管部門批准。此外，擬議基礎設施證券投資基金的基金管理人華夏基金及擬議基礎設施證券投資基金的資產支持計劃管理人中信証券將監督擬議基礎設施證券投資基金的整體管理，包括(但不限於)該等目標物業運營及管理服務管理人的選擇及委聘。

因此，本集團、首創城市發展集團持有該等目標公司的相關附屬公司以及華夏基金及中信証券經考慮適用於消費類基礎設施證券投資基金的中國法律法規後，代表擬議基礎設施證券投資基金，就運營及管理服務協議的條款及條件進行公平磋商，以取代現有委託運營協議。本公司認為，通過訂立運營及管理服務協議，於重組完成後，本集團可以繼續利用其專業能力、經驗及資源管理該等目標物業，提高本公司的品牌知名度，並為本集團賺取服務費收入。這亦符合本公司的輕資產戰略，使本公司能夠進一步發展其商業綜合體項目運營及管理能力，從而鞏固本公司於相關行業的領先地位。

內部監控措施

本公司將採取內部監控措施，確保根據運營及管理服務協議擬進行的持續關連交易符合該等協議的條款及條件，以及運營及管理服務協議的條款及條件符合一般商業條款或優於獨立第三方提供類似服務的條款。該等措施的詳情如下：

1. **台賬**：本公司將定期審閱(i)就該等目標物業進行的維修保養工作；(ii)該等目標物業擁有的各種設備設施；及(iii)該等目標物業管理人員的日常工作及任務記錄，該等記錄應保存於單獨台賬，以確保該等目標物業的正常運營。
2. **賬戶管理**：本公司將以權責發生制為基礎保存該等目標物業的賬戶，並編製月度財務資料，其中包括未經審核的財務報表、明細賬、資產負債表、損益表及現金流量表等，以使用於內部管理。其後，本公司能夠將上述月度財務資料中的相關金額與估計及歷史收入以及營業收入淨額進行比較，從而更好地監控服務費，並確保不會超過年度上限。
3. **物業管理服務市場資訊**：本公司戰略合作中心將取得物業管理服務市場資訊，並與運營及管理服務協議項下的交易定價及其他條款(倘相關)進行比較。

董事會函件

4. **由外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審核：**根據上市規則的規定，獨立非執行董事將對持續關連交易進行年度審核而本公司將委聘其外聘核數師對持續關連交易進行年度審核。
5. **溝通及監督：**本公司、北京首鈺、北京首鈺(濟南)、北京首鈺(武漢)、華夏基金、中信証券、目標公司A及目標公司B將分別指派指定人員，確保各方充分溝通，並監督運營及管理服務協議下安排的實施。

董事(包括獨立非執行董事，其意見已於考慮獨立財務顧問的意見後發表並載於本通函獨立董事委員會函件)認為，運營及管理服務協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及股東的整體利益，其條款(包括年度上限)符合正常商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無董事根據上市規則被視為於運營及管理服務協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)中擁有重大權益，故概無董事須就於董事會會議上提呈批准運營及管理服務協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的決議案放棄投票。然而，范書斌先生(本公司董事會主席兼執行董事)亦擔任首創城市發展集團的執行董事兼總經理，徐建先生(本公司行政總裁兼執行董事)亦擔任首創城市發展集團的副總經理，秦怡女士(本公司非執行董事)亦擔任首創城市發展集團的非執行董事兼董事會秘書，故此彼等已自願就批准運營及管理服務協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的董事會決議案放棄投票。

VI. 有關訂約各方的一般資料

本公司

本公司於開曼群島註冊成立，股份於聯交所主板上市(股份代號：1329)。本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事商業物業開發及管理，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

北京首鈺

北京首鈺為一間於中國成立的有限公司，主要從事提供商業綜合體管理服務。其為本公司的間接全資附屬公司。

北京首鈺(濟南)

北京首鈺(濟南)為北京首鈺於中國山東省濟南市的分公司。

北京首鈺(武漢)

北京首鈺(武漢)為北京首鈺於中國湖北省武漢市的分公司。

華夏基金

華夏基金為一間於中國成立的有限公司，為擬議基礎設施證券投資基金的基金管理人，主要從事資產管理。華夏基金為中信證券的非全資附屬公司，其股權由中信證券、Mackenzie Financial Corporation(其母公司為IGM Financial Inc.(一家股份於多倫多證券交易所上市的公司))及天津海鵬科技諮詢有限公司分別持有62.2%、27.8%及10.0%，且華夏基金為本公司的獨立第三方。

中信證券

中信證券為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所主板(股份代號：6030)及上交所(股份代號：600030)上市及為本公司的獨立第三方。中信證券為擬議基礎設施證券投資基金的資產支持計劃管理人，主要從事證券經紀、投資銀行及資產管理。

目標公司A

目標公司A為一間於中國成立的有限公司，主要用於持有及管理濟南奧特萊斯項目。其為首創城市發展集團(本公司控股股東並由首創集團全資擁有)的間接全資附屬公司，因此目標公司A為本公司的關連人士。

目標公司B

目標公司B為一間於中國成立的有限公司，主要用於持有及管理武漢奧特萊斯項目。其為首創城市發展集團(本公司控股股東並由首創集團全資擁有)的間接全資附屬公司，因此目標公司B為本公司的關連人士。

VII. 上市規則的涵義

目標公司A及目標公司B均為首創城市發展集團(本公司控股股東)的間接全資附屬公司，根據上市規則為本公司的關連人士。因此，運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關運營及管理服務協議項下年度上限的一個或多個適用百分比率超過5%，運營及管理服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.52條，由於運營及管理服務協議的期限超過三年，本公司已委聘獨立財務顧問解釋運營及管理服務協議需要較長期限的原因，並確認此類協議的期限符合一般商業慣例。

獨立財務顧問已比較運營及管理服務協議的期限與可資比較基礎設施證券投資基金(定義見本通函「獨立財務顧問函件」一節)所訂立的運營及管理服務協議之隱含及／或已披露期限並注意到運營及管理服務協議的期限(即十年)均低於可資比較基礎設施證券投資基金的平均及最短隱含及／或已披露期限。基於上文所述，獨立財務顧問確認，就上市規則第14A.52條而言，運營及管理服務協議的期限超過三年屬正當、商業上合理，且符合提供物業運營及管理服務的類似性質的協議的一般商業慣例。

VIII. 股東特別大會

股東特別大會將予召開，以供獨立股東考慮並以普通決議案方式酌情批准運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。遵照上市規則，決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除首置投資(持有合共701,353,846股股份，相當於

董事會函件

本公司於最後實際可行日期已發行股本約72.94%)及首創華星(持有合共19,800,000股股份,相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約2.06%)(均為首創城市發展集團的聯繫人)外,概無其他股東須於股東特別大會上就批准運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的相關決議案放棄投票。

隨函亦附奉二零二四年二月二日(星期五)上午十時正假座中國北京朝陽區北三環東路8號靜安中心7樓舉行的股東特別大會通告及代表委任表格,召開大會通告載於本通函的EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下是否擬出席股東特別大會,務請將隨附之代表委任表格按其上印列的指示填妥,並盡早交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓,但無論如何須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。填妥及交回代表委任表格後,閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會,並於會上投票表決,而在此情況下,委任代表文據將被視為已撤銷論。

IX. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立,以就運營及管理服務協議的條款及條件以及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見。

經獨立董事委員會批准後,本公司已委任創富融資有限公司為獨立財務顧問,以(i)解釋運營及管理服務協議需要較長期限的原因並確認此類協議的期限符合一般商業慣例及(ii)就運營及管理服務協議的條款及條件以及其項下擬進行的交易(包括年度上限)是否公平合理、按正常商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益,向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

X. 推薦建議

獨立董事委員會函件全文(當中載有其對獨立股東的推薦建議)載於本通函第19至20頁。

獨立財務顧問函件全文(當中載有其就運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第21至48頁。

董事會函件

獨立董事委員會經考慮運營及管理服務協議的條款及條件以及其項下擬進行的交易(包括年度上限)，並計及獨立財務顧問的意見後，認為訂立運營及管理服務協議以及其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益，運營及管理服務協議的條款以及其項下擬進行的交易(包括年度上限)符合正常商業條款，且屬公平合理。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立運營及管理服務協議以及其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益，運營及管理服務協議的條款以及其項下擬進行的交易(包括年度上限)符合正常商業條款，且屬公平合理。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈的決議案，以批准運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。

XI. 其他資料

務請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東、可轉換優先股持有人及永久可轉換證券持有人(僅供參考) 台照

代表
首創鉅大有限公司
董事會
主席
范書斌
謹啟

二零二四年一月十八日

CAPITAL  GRAND
BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED

首創鉅大有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

敬啟者：

**有關運營及管理服務協議的
持續關連交易**

吾等謹此提述本公司所刊登日期為二零二四年一月十八日的通函(本函件為其中一部分)(「通函」)。除另有列明外，通函所界定的詞彙在本函件內具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以考慮運營及管理服務協議的條款及其項下擬進行的交易(包括年度上限)(有關詳情載於通函「董事會函件」一節)並就此向獨立股東提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注通函第6至18頁所載的董事會函件及通函第21至48頁所載的創富融資有限公司(獲委任就運營及管理服務協議的條款及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問)的意見函件。

經考慮(其中包括)運營及管理服務協議的條款及條件以及其項下擬進行的交易(包括年度上限)，以及獨立財務顧問在其意見函件中所述的考慮因素及理由及意見後，吾等認為，運營及管理服務協議及其項下擬進行交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，運營及管理服務協議的條款及其項下擬進行的交易(包括年度上限)屬公平合理、按正常商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈有關運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
首創鉅大有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
楊志達
黃瑋
許衛國
謹啟

二零二四年一月十八日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問創富融資有限公司就運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

有關運營及管理服務協議的 持續關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)(「持續關連交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於日期為二零二四年一月十八日的通函(「通函」)所載「董事會函件」(「董事會函件」)內，而本函件構成通函其中一部分。除另行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。

於二零二三年十二月二十二日，(a)運營管理人A、華夏基金、中信証券及目標公司A訂立運營及管理服務協議A，根據該協議(其中包括)，運營管理人A將就濟南奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務；及(b)運營管理人B、華夏基金、中信証券及目標公司B訂立運營及管理服務協議B，根據該協議(其中包括)，運營管理人B將就武漢奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務。

於最後實際可行日期，目標公司A及目標公司B各自為 貴公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，故根據上市規則，為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於運營及管理服務協議項下年度上限的其中一項或多項適用百分比率超過5%，運營及管理服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.52條，由於運營及管理服務協議的期限超過三年，貴公司已委聘吾等解釋運營及管理服務協議需要較長期限的原因，並確認此類協議的期限符合一般商業慣例。

股東特別大會將予召開，以供獨立股東考慮並以普通決議案方式酌情批准運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。遵照上市規則，決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除首置投資(持有合共701,353,846股股份，相當於貴公司於最後實際可行日期已發行股本約72.94%)及首創華星(持有合共19,800,000股股份，相當於貴公司於最後實際可行日期已發行股本約2.06%)(均為首創城市發展集團的聯繫人)外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的相關決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無董事根據上市規則被視為於運營及管理服務協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)中擁有重大權益，故概無董事須就於董事會會議上提呈批准運營及管理服務協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的決議案放棄投票。然而，范書斌先生(貴公司董事會主席兼執行董事)亦擔任首創城市發展集團的執行董事兼總經理，徐建先生(貴公司行政總裁兼執行董事)亦擔任首創城市發展集團的副總經理，秦怡女士(貴公司非執行董事)亦擔任首創城市發展集團的非執行董事兼董事會秘書，故此彼等已自願就批准運營及管理服務協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會

已成立由全體獨立非執行董事(即楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生)組成的獨立董事委員會，以考慮(i)運營及管理服務協議是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立以及是否符合 貴公司及股東整體利益；(ii)運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)是否按正常商業條款訂立、是否公平合理；及(iii)獨立股東是否應就股東特別大會上提呈有關批准運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的相關決議案投票，並就此向獨立股東提出推薦建議。吾等就此擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問已根據上市規則第13.84條獲得獨立董事委員會批准。

吾等的獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，吾等曾獲委任為獨立財務顧問，以就與 貴集團將持有該等目標物業的該等目標公司全部股權出售予首創城市發展集團附屬公司有關的非常重大出售事項及關聯交易(「非常重大出售交易」)向 貴公司的獨立董事會委員會及獨立股東提供意見，詳情載列於 貴公司日期為二零二三年八月三日的通函(「非常重大出售事項通函」)(「先前委任」)。先前委任已完成，且獨立於吾等當前委任。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、首創集團、首創城市發展集團、華夏基金、中信証券或其各自任何關連人士及緊密聯繫人或其他可合理視為與吾等獨立性有關的各方並無任何關係或利益關聯。於緊接本函件前過去兩年內(除先前委任外)，吾等並無(i)以 貴公司財務顧問或獨立財務顧問的身份行事；(ii)向 貴公司提供任何服務；或(iii)與 貴公司有任何關係。除就先前委任及是次委任已付或應付(視情況而定)吾等的一般獨立財務顧問費外，概不存在吾等已經或將會向 貴集團、首創集團、首創城市發展集團、華夏基金、中信証券或任何其他可合理視為與吾等獨立性有關的各方收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

吾等意見的基礎

於制訂吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)以下資料：

- (i) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度(「財年」)的年報(「二零二二年報」)；
- (ii) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月(「上半年」)的中期報告(「二零二三年中期報告」)；
- (iii) 運營及管理服務協議；
- (iv) 有關年度上限估算的年度上限工作表(「年度上限工作表」)；及
- (v) 通函所載其他資料。

吾等依賴通函所載列或提述的聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及／或 貴集團管理層(統稱「管理層」)向吾等所提供資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載列或提述以及管理層向吾等提供的所有資料及陳述(彼等須就此獨自承擔全部責任)在所有方面均屬真實、準確及完整，且在提供或作出時並無誤導或欺詐成份，而直至最後實際可行日期仍然如此。倘向吾等提供及作出的資料及陳述於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)出現重大變動(如有)，吾等將盡快知會股東。

吾等亦已假設管理層於通函內作出有關信念、意見、預期及意向的所有聲明乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明存有誤導成份。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等所提供意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對管理層提供的資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景開展任何獨立調查。

獨立財務顧問函件

董事共同及個別就所披露資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件所載任何聲明存有誤導成份。

本函件僅為供獨立董事委員會及獨立股東考慮運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)而發出，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

就運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提出吾等的意見及推薦建議時，吾等曾考慮(其中包括)以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

業務概況

貴公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1329)。貴公司為一間投資控股公司，而貴集團則主要從事商業物業開發及管理，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

於二零二三年六月三十日，貴公司以「首創奧特萊斯」品牌自持并經營13個奧萊項目(濟南奧特萊斯項目及武漢奧特萊斯項目除外)，總建築面積(「**建築面積**」)約為1,591,260平方米，另有4個總未售建築面積約為239,061平方米的發展物業。

財務資料

以下為 貴集團於二零二一財年、二零二二財年、二零二二上半年及二零二三上半年的財務業績概要，乃摘錄自二零二二年報及二零二三年中期報告：

表1：貴集團財務業績概要

	未經審核		經審核	
	二零二三 上半年	二零二二 上半年 (經重列)	二零二二 財年	二零二一 財年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收益	624,962	458,432	1,124,138	1,341,049
—物業發展	49,891	1,982	46,737	148,161
—投資物業發展及 營運	463,386	335,426	866,835	914,088
—商品存貨銷售	111,685	121,024	210,566	278,800
毛利	208,138	193,000	473,834	638,954
融資成本	(306,640)	(238,100)	(509,225)	(502,962)
股東應佔溢 利／(虧損)	87,135	(116,116)	(393,288)	(224,346)

資料來源：二零二二年報及二零二三年中期報告

二零二二財年

於二零二二財年， 貴集團的收入約為人民幣1,124.1百萬元，較二零二一財年約人民幣1,341.0百萬元減少約16.2%。收入減少主要由於二零二二年受新冠肺炎疫情(「疫情」)影響，投資物業租金收入下降，銷售貨品收入與銷售物業收入受此影響也相應下降。

於二零二二財年， 貴集團的毛利約為人民幣473.8百萬元，較二零二一財年約人民幣639.0百萬元減少約25.8%。毛利減少主要由於收入減少所致。

於二零二二財年，貴集團錄得股東應佔虧損約人民幣393.3百萬元，較二零二一財年的現有虧損狀況人民幣224.3百萬元顯著增加約75.3%。貴集團於二零二二財年的虧損狀況擴大，與收益下降相符，而此乃主要由於二零二二年度疫情的影響範圍及持續時間遠遠超逾上一年度，特別是貴集團旗下15家奧特萊斯中有10家須暫時閉店。

二零二三上半年

於二零二三上半年，貴集團的收入約為人民幣625.0百萬元，較二零二二上半年約人民幣458.4百萬元增加約36.3%。收入增加主要由於二零二三上半年疫情防控措施的調整，國內零售行業迅速復甦，奧特萊斯銷售業績增加。

於二零二三上半年，貴集團的毛利約為人民幣208.1百萬元，較二零二二上半年約人民幣193.0百萬元增加約7.8%。毛利增加主要由於奧特萊斯業務的銷售額增加，與收入增加相符。

貴集團於二零二三上半年錄得股東應佔溢利約人民幣87.1百萬元，較二零二二上半年現有虧損約人民幣116.1百萬元有所扭轉。該等改善主要由於(i)與上年同期相比，二零二三上半年物業評估增值貢獻的淨利潤增加約人民幣267.0百萬元，主要代表持有待售武漢奧特萊斯項目及濟南奧特萊斯項目的估值收益；及(ii)二零二三上半年期間奧特萊斯業務的銷售額增加，以致本期毛利與上年同期相比增加約人民幣90.0百萬元。與上年同期相比，上述因素的影響已被本期匯兌損失及利息開支的增加所部分抵銷。

獨立財務顧問函件

以下為 貴集團截至二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的財務狀況概要，乃摘錄自二零二三年中期報告：

表2：貴集團財務狀況概要

	未經審核 於二零二三年 六月三十日 (人民幣千元)	經審核 於二零二二年 十二月三十一日 (人民幣千元)
非流動資產	13,870,590	15,452,783
流動資產	7,440,717	4,357,510
—受限制現金	391,963	72,705
—現金及現金等價物	1,814,755	1,137,660
非流動負債	9,746,387	11,502,127
—借款	4,900,343	4,630,476
流動負債	7,060,656	3,914,691
—借款	1,242,860	1,314,301
股東應佔資產淨值(「資產淨值」)	4,451,554	4,339,124

資料來源：二零二三年中期報告

貴集團的非流動資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、長期預付開支、投資物業、無形資產及租賃預付款項、以權益法入賬的投資、衍生金融資產以及貿易及其他應收款項及預付款項。非流動資產總值由二零二二年十二月三十一日約人民幣15,452.8百萬元下降約10.2%至二零二三年六月三十日約人民幣13,870.6百萬元。該減少主要由於投資物業減少約人民幣1,576.0百萬元。

貴集團的流動資產主要包括存貨、取得合約的增量成本、貿易及其他應收款項及預付款項、受限制現金、現金及現金等價物以及分類為持有待售資產。流動資產總值由二零二二年十二月三十一日約人民幣4,357.5百萬元增加至二零二三年六月三十日約人民幣7,440.7百萬元，大幅增長約70.8%。該增加乃主要由於：(i)現金及現金等價物增加約人民幣677.1百萬元；及(ii)截至二零二三年六月三十日，確認分類為持有待售資產約人民幣2,110.7百萬元。

基於上文所述，貴集團於二零二三年六月三十日的總資產約為人民幣21,311.3百萬元，較二零二二年十二月三十一日增加約7.6%。

獨立財務顧問函件

於二零二三年六月三十日，貴集團非流動負債的主要組成部分主要為借款、租賃負債、其他應付款項及應計費用以及遞延所得稅負債。貴集團的非流動負債由二零二二年十二月三十一日的約人民幣11,502.1百萬元減少約15.3%至二零二三年六月三十日的約人民幣9,746.4百萬元。該減少乃主要由於以下因素的綜合影響所致：(a)由於二零二三年提前償還的若干資產支持證券由非流動負債重新分類為流動負債，其他應付款項及應計費用減少約人民幣1,915.4百萬元；及(b)借款增加約人民幣269.9百萬元。

於二零二三年六月三十日，貴集團流動負債的主要組成部分為應付貿易款項、其他應付款項及應計費用、合約負債、借款、租賃負債、即期所得稅負債及與分類為持有待售資產直接相關的負債。於二零二三年六月三十日，貴公司的流動總負債由二零二二年十二月三十一日的約人民幣3,914.7百萬元大幅增加約80.4%至約人民幣7,060.7百萬元。該增加乃主要由於以下因素的綜合影響所致：(i)應付貿易款項減少約人民幣197.1百萬元；(ii)由於二零二三年提前償還的若干資產支持證券由非流動負債重新分類為流動負債，其他應付款項及應計費用激增約人民幣2,563.2百萬元；及(iii)確認與分類為持有待售資產直接相關的負債約人民幣382.5百萬元。

由於上文所述 貴集團總資產及總負債變動的綜合影響，於二零二三年六月三十日，股東應佔資產淨值相對穩定，約為人民幣4,451.6百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣4,339.1百萬元輕微增加約2.6%。

非常重大出售交易後未經審核備考財務資料

獨立股東應注意，貴集團的上述財務資料未考慮非常重大出售交易的財務影響，由於自二零二三年八月二十二日非常重大出售交易完成後，貴集團已不再持有目標公司A及目標公司B的任何權益，目標公司A與目標公司B均不再為貴公司的附屬公司，其財務業績、資產及負債已自貴集團的財務報表中終止合併入賬。因此，獨立股東宜參考非常重大出售事項通函，特別是非常重大出售交易的財務影響，及來自非常重大出售交易約人民幣1,952.9百萬元的估計所得款項淨額，該等所得款項淨額主要用於減少貴集團的負債及增加貴集團的一般營運資金。

2. 訂約各方的背景資料

北京首鉅

北京首鉅為一間於中國成立的有限公司，主要從事提供商業綜合體管理服務。其為 貴公司的間接全資附屬公司。

北京首鉅(濟南)

北京首鉅(濟南)為北京首鉅於中國山東省濟南市的分公司。

北京首鉅(武漢)

北京首鉅(武漢)為北京首鉅於中國湖北省武漢市的分公司。

華夏基金

華夏基金為一間於中國成立的有限公司，為擬議基礎設施證券投資基金(定義如下)的基金管理人，主要從事資產管理。華夏基金為中信証券的非全資附屬公司，其股權由中信証券、Mackenzie Financial Corporation(其母公司為IGM Financial Inc.(一家股份於多倫多證券交易所上市的公司))及天津海鵬科技諮詢有限公司分別持有62.2%、27.8%及10.0%，且華夏基金為 貴公司的獨立第三方。

中信証券

中信証券為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所主板(股份代號：6030)及上交所(股份代號：600030)上市及為 貴公司的獨立第三方。中信証券為擬議基礎設施證券投資基金(定義如下)的資產支持計劃管理人，主要從事證券經紀、投資銀行及資產管理。

目標公司A

目標公司A為一間於中國成立的有限公司，主要從事濟南奧特萊斯項目的控股及管理。其為首創城市發展集團(貴公司控股股東並由首創集團全資擁有)的間接全資附屬公司，因此目標公司A為 貴公司的關連人士。

目標公司B

目標公司B為一間於中國成立的有限公司，主要從事武漢奧特萊斯項目的控股及管理。其為首創城市發展集團(貴公司控股股東並由首創集團全資擁有)的間接全資附屬公司，因此目標公司B為 貴公司的關連人士。

3. 訂立運營及管理服務協議的理由及裨益

誠如董事會函件所載， 貴公司的核心業務包括於中國持有、運營及管理奧特萊斯項目。茲提述 貴公司日期為二零二三年七月十日之公告及非常重大出售事項通函，內容有關(其中包括)非常重大出售交易及有關委託運營協議之持續關連交易。於二零二三年八月二十二日非常重大出售交易完成後， 貴集團憑藉其運營及管理專業能力及經驗，通過 貴集團與首創城市發展集團經磋商達成的委託運營協議繼續管理該等目標物業。此外，於非常重大出售交易完成後，首創城市發展集團擬設立與該等目標物業相關的消費類基礎設施證券投資基金(「**擬議基礎設施證券投資基金**」)擬於上海證券交易所上市，此舉涉及重組，相關申請已於二零二三年十二月二十九日由中國證券監督管理委員會(「**中國證監會**」)及上海證券交易所受理。重組將涉及(其中包括)首創城市發展集團將持有該等目標物業的公司轉讓予將由中信証券設立及管理的資產支持計劃，該計劃將全部被將由華夏基金設立及管理的擬議基礎設施證券投資基金認購，而擬議基礎設施證券投資基金單位將獲提呈以供認購，該擬議基礎設施證券投資基金單位當中超過30%的權益將由首創城市發展集團的一間附屬公司認購，餘下單位將由戰略投資者、網下投資者、公眾投資者及適用法律法規或中國證監會允許認購證券投資基金的其他投資人認購，且該擬議基礎設施證券投資基金擬於上海證券交易所上市。重組預期於擬議基礎設施證券投資基金項下的所述資產支持計劃設立後完成，須取決於中國監管部門的批准程序及中國的現行市場條件。重組及該等目標物業的相關運營及管理將符合適用於消費類基礎設施證券投資基金(「**基礎設施證券投資基金**」)的中國法律法規，並須經中國監管部門批准。此外，擬議基礎設施證券投資基金的基金管理人華夏基金及擬議基礎設施證券投資基金的資產支持計劃管理人中信証券將監督擬議基礎設施證券投資基金的整體管理，包括(但不限於)該等目標物業運營及管理服務管理人的選擇及委聘。因此， 貴集團、首創城市發展集團持有該等目標公司的相關附屬公司以及華夏基金及中信証券經考慮適用於消費類基礎設施證券投資基金的中國法律法規後，代表擬議基礎設施證券投資基金，就運營及管理服務協議的條款及條件進行公平磋商，以取代委託運營協議。 貴公司認為，通過訂立運營及管理服務協議，於重組完成

後，貴集團可以繼續利用其專業能力、經驗及資源管理該等目標物業，提高貴公司的品牌知名度，並為貴集團賺取服務費收入。這亦符合貴公司的輕資產戰略，使貴公司能夠進一步發展其商業綜合體項目運營及管理能力，從而鞏固貴公司於相關行業的領先地位。

經參考非常重大出售事項通函，誠如日期為二零二三年七月十日的委託運營協議所載，於非常重大出售交易完成後，貴公司將繼續為該等目標物業提供物業運營及管理服務，以換取管理費。由於訂約方發生變動，現有委託運營協議將告終止並由運營及管理服務協議取代。根據運營及管理服務協議，由於貴集團一直管理濟南奧特萊斯項目及武漢奧特萊斯項目，因此貴公司能夠從與濟南奧特萊斯項目及武漢奧特萊斯項目的長期合作中受益。

經參考二零二三年中期報告，國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）於二零二三年三月公佈的政策，即《關於規範高效做好基礎設施領域不動產投資信托基金(REITs)項目申報推薦工作的通知》（「**關於規範高效做好基礎設施領域基礎設施證券投資基金項目申報推薦工作的通知**」）（「**二零二三年通知**」），標誌著消費類基礎設施正式納入基礎設施證券投資基金發行範圍，這是中國（其中包括）釋放消費潛力、擴大內需、支持消費復甦的重要舉措，為貴集團從重資產業務模式向輕資產業務模式的戰略轉型（「**戰略轉型**」）創造了政策條件。二零二三年中期報告中亦提到，貴集團將抓住有關政策規定的窗口期，著力打通資產「投—融—管—退」閉環通路，加快提升業務管理能力，逐步實現資產「由重變輕、由輕變精」的轉變。

在二零二三年通知及戰略轉型的背景下，根據運營及管理服務協議（典型的輕資產運營模式），貴集團將繼續利用其現有的專業能力和經驗來管理由擬議基礎設施證券投資基金擁有的該等目標物業，將提升貴公司的品牌知名度，及鞏固其於奧特萊斯行業的領先地位，實現多元化的收入增長。因此，訂立運營及管理服務協議被視為貴集團實施戰略轉型的重要里程碑。

基於上文所述，吾等認為訂立運營及管理服務協議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。

4. 運營及管理服務協議的主要條款

運營及管理服務協議的主要條款載列如下：

運營及管理服務協議A

日期

二零二三年十二月二十二日

訂約方

- (a) 貴公司；
- (b) 北京首鉅(貴公司的間接全資附屬公司)；
- (c) 北京首鉅(濟南)(北京首鉅的濟南分公司)；
- (d) 華夏基金；
- (e) 中信証券；及
- (f) 目標公司A。

物業運營及管理服務範圍

根據運營及管理服務協議A，運營管理人A將就濟南奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務，包括(其中包括)制定及實施運營及預算計劃；日常運營及管理；協助預算管理；協助維護及翻新；及協助收集和管理檔案及數據。

期限

運營及管理服務協議A的期限為十年，自運營及管理服務協議生效日期起計。除非由相關訂約方另行終止，否則運營及管理服務協議將每十年續簽一次。

定價基準

運營及管理服務協議A的服務費乃由所有訂約方經公平磋商後根據正常商業條款釐定，已考慮(其中包括)(a)基本服務費(將以濟南奧特萊斯項目經審核營業收入為基數，乘以議定百分比率(將介乎30.6%至32.9%)來計算(「**基本服務費A**」))。由於貴集團將採用包乾方式就濟南奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務，基本服務費A將為貴集團及分包商(如適用)提供的與濟南奧特萊斯項目有關的全部物業運營及管理服務的「包乾」費用。因此，運營及管理服務協

獨立財務顧問函件

議A期限內各期間或各年度基本服務費A的議定百分比率乃參考 貴集團根據提供物業運營及管理服務的成本及利潤的估計對運營及管理服務協議A期限內濟南奧特萊斯項目各期間或各年度的收入估計釐定；(b)正向或負向激勵措施（屬酌情性質，乃基於相關財政年度濟南奧特萊斯項目實際淨營業收入減估計淨營業收入超出或虧絀金額的20%（「激勵金A」））；(c)濟南奧特萊斯項目於運營及管理服務協議A期限內的估計收入、資本開支及淨營業收入（經參考濟南奧特萊斯項目於過往財政年度內的總收入、資本開支及淨營業收入）；及(d)性質及規模相若的消費類商業綜合體進行類似交易的現行市價及服務費。

目標公司A將於收到運營管理人A開具的相關發票後的15個工作日內，按季度支付於運營及管理服務協議A期限內的十個年度中每一年的基本服務費A。目標公司A將於收到運營管理人A開具的相關發票後的15個工作日內，按年度支付於運營及管理服務協議A期限內的十個年度中每一年的激勵金A。

運營及管理服務協議A僅於(a)獲得獨立股東於股東特別大會上批准（惟無論如何不得早於股東特別大會）；及(b)完成重組項下目標公司A的股份轉讓後方可生效。

運營及管理服務協議B

日期

二零二三年十二月二十二日

訂約方

- (a) 貴公司；
- (b) 北京首鉅（貴公司的間接全資附屬公司）；
- (c) 北京首鉅（武漢）（北京首鉅的武漢分公司）；
- (d) 華夏基金；

(e) 中信証券；及

(f) 目標公司B。

物業運營及管理服務範圍

根據運營及管理服務協議B，運營管理人B將就武漢奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務，包括(其中包括)制定及實施運營及預算計劃；日常運營及管理；協助預算管理；協助維護及翻新；及協助收集和管理檔案及數據。

期限

運營及管理服務協議B的期限為十年，自運營及管理服務協議生效日期起計。除非由相關訂約方另行終止，否則運營及管理服務協議將每十年續簽一次。

定價基準

運營及管理服務協議B的服務費乃由所有訂約方經公平磋商後根據正常商業條款釐定，已考慮(其中包括)(a)基本服務費(將以武漢奧特萊斯項目經審核營業收入為基數，乘以議定百分比率(將介乎30.4%至32.9%)來計算(「**基本服務費B**」，連同基本服務費A，下文統稱「**基本服務費A及B**」))。由於 貴集團將採用包乾方式就武漢奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務，基本服務費B將為 貴集團及分包商(如適用)提供的與武漢奧特萊斯項目有關的全部物業運營及管理服務的「包乾」費用。因此，運營及管理服務協議B期限內各期間或各年度基本服務費B的議定百分比率乃參考 貴集團根據提供物業運營及管理服務的成本及利潤的估計對運營及管理服務協議A期限內武漢奧特萊斯項目各期間或各年度的收入估計釐定；(b)正向或負向激勵措施(屬酌情性質，乃基於相關財政年度實際淨營業收入減估計淨營業收入超出或虧蝕金額的20%(「**激勵金B**」，連同激勵金A，下文統稱「**激勵金A及B**」))；(c)武漢奧特萊斯項目於運營及

管理服務協議B期限內的估計收入、資本開支及淨營業收入(經參考武漢奧特萊斯項目於過往財政年度內的總收入、資本開支及淨營業收入)；及(d)性質及規模相若的消費類商業綜合體進行類似交易的現行市價及服務費。

目標公司B將於收到運營管理人B開具的相關發票後的15個工作日內，按季度支付於運營及管理服務協議B期限內的十個年度中每一年的基本服務費B。目標公司B將於收到運營管理人B開具的相關發票後的15個工作日內，按年度支付於運營及管理服務協議B期限內的十個年度中每一年的激勵金B。

運營及管理服務協議B僅於(a)獲得獨立股東於股東特別大會上批准(惟無論如何不得早於股東特別大會)；及(b)完成重組項下目標公司B的股份轉讓後方可生效。

有關運營及管理服務協議的主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件「II. 運營及管理服務協議」一節。

主要條款審閱

吾等已獲得並審閱運營及管理服務協議。由於運營及管理服務協議乃就重組及涉及該等目標物業的擬議基礎設施證券投資基金訂立，而該等協議須經中國相關部門批准，並須符合中國適用的法律及法規，吾等注意到運營及管理服務協議的主要條款主要根據相關中國法律及法規編製，例如(其中包括)《中華人民共和國民法典》、《證券投資基金法》、《公開募集證券投資基金管理辦法》及《基礎設施基金指引》。

吾等注意到，訂約方訂立運營及管理服務協議的主要目的為(i)釐清華夏基金(作為擬議基礎設施證券投資基金的基金管理人)委任 貴公司、北京首鉅、北京首鉅(濟南)及北京首鉅(武漢)為運營管理人A及B，以根據運營及管理服務協議的條款及條件為該等目標物業提供各項運營及管理服務；(ii)釐清各方在與該等目標物業的運營及管理有關事宜上的權利、義務及責任；及(iii)確保該等目標物業運營的連續性、穩定性及效率。

根據運營及管理服務協議，貴公司同意獲委任為運營及管理協調機構，負責協調及安排該等目標物業的運營及管理，而其餘各方運營管理人A及B（即北京首鉅、北京首鉅（濟南）及北京首鉅（武漢））同意獲委任為運營管理執行機構，負責具體實施該等目標物業的日常運營及管理。

於評估運營及管理服務協議的主要條款（包括服務費以及運營及管理服務的期限）的公平性及合理性時，吾等已盡最大努力研究中國消費類基礎設施證券投資基金的上市申請人（「可資比較基礎設施證券投資基金」）近期向中國證監會提交的草擬本招股章程及／或於中國證監會批准可資比較基礎設施證券投資基金上市後於近期刊發的可資比較基礎設施證券投資基金的招股章程。根據吾等的最大努力及據吾等所知，吾等已確定合共五(5)個可資比較基礎設施證券投資基金，其草擬本招股章程／已刊發招股章程乃於二零二三年十二月二十九日（即載列（其中包括）與運營及管理服務協議有關資料的擬議基礎設施證券投資基金草擬本招股章程的上傳日期）及之前（包括該日）前約六(6)個月期間（「比較期間」）內上傳／發佈（視情況而定），以提供一般參考，並與有關與運營管理人A及B根據近期市況向擬議基礎設施證券投資基金提供的服務條款相若的運營及管理服務的條款的近期市場慣例進行比較。吾等認為比較期間屬適當，因為吾等認為，(i)自國家發改委發佈二零二三年通知後消費基礎設施正式納入中國基礎設施證券投資基金發行範圍以來的唯一時間段；及(ii)吾等能夠確定合理及有意義的可資比較的基礎設施證券投資基金樣本數量以幫助吾等進行分析的時間段。

然而，股東務請注意，需要運營及管理服務的可資比較基礎設施證券投資基金的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況可能與擬議基礎設施證券投資基金不同，特別是，向可資比較基礎設施證券投資基金提供的運營及管理服務的範圍可能與擬議基礎設施證券投資基金不同，而吾等並未對其業務及運營進行任何深入調查。由於可資比較基礎設施證券投資基金從事消費類業務，因此彼等被認為能夠為僅反映近期市場慣例的中國類似運營及管理服務提供關鍵術語的一般參考，就吾等所知及所能，吾等認為，可資比較基礎設施證券投資基金屬公平，且代表了吾等的分析目的。

獨立財務顧問函件

表3：可資比較基礎設施證券投資基金的主要條款

上傳日期	可資比較 基礎設施證券 投資基金名稱	基本管理費率 (附註1)	激勵 管理費率 (附註5)	估值 預測期 (年) (附註6)	基本 管理費的 支付條款
二零二三年 十二月二十九日	華安百聯消費封閉式基礎設施證券投資基金(「百聯基礎設施證券投資基金」)	實際營業 收入的16%	10.0%– 20.0%	20.6	未披露
二零二三年 十月二十六日	華夏華潤商業資產封閉式基礎設施證券投資基金	組成部分A： 實際營業收入的 6.5%至7.4% + 組成部分B： 實際營業收入的 4.0%及 實際營業利潤的 8.0%	15.0%	28.0–38.0	每月
二零二三年 十月二十六日	中金印力消費基礎設施封閉式基礎設施證券投資基金	組成部分A： 實際營業收入的 8.5% + 組成部分B： 實際營業利潤的 8.0%	20.0%	25.0	每月
二零二三年 十月二十六日	嘉實物美消費封閉式基礎設施證券投資基金	實際營業收入的 4.0%	5.0%– 15.0%	19.1–21.2	未披露
二零二三年 十月二十六日	華夏金茂購物中心封閉式基礎設施證券投資基金	實際營業收入的 27.0%至32.0%	10.0%– 20.0%	29.2	未披露
	最高	32.0%	20.0%	38.0	不適用
	最低	4.0%	5.0%	19.1	不適用
	平均	13.8% (附註2)	15.0% (附註2)	25.6 (附註7)	不適用
二零二三年 十二月二十九日	運營管理人A向 擬議基礎設施證券投資基 金提供	30.6%–32.9% (附註3)	20.0%	33.6	每季度
二零二三年 十二月二十九日	運營管理人B向 擬議基礎設施證券投資基 金提供	30.4%–32.9% (附註4)	20.0%	32.6	每季度

資料來源：中國證監會主辦的中國資本市場電子化資訊披露平台

附註：

1. 由於可資比較基礎設施證券投資基金的部分基本管理費乃根據相關可資比較基礎設施證券投資基金項下運營及管理的資產的實際營業收益及實際營業收入計算，而擬議基礎設施證券投資基金的基本服務費乃根據下文附註3及4所載的實際營業收入計算，為保持一致性起見，吾等已省略根據實際營業收入計算的費用百分比，以便將本標題下的最高、最低及平均數字進行折算。
2. 為舉例說明，吾等已採用可資比較基礎設施證券投資基金的費用範圍的中點值，管理費以利率範圍為基礎，以計算可資比較基礎設施證券投資基金的平均基本管理費率及平均激勵管理費率。
3. 如管理層提供的年度上限工作表所載，適用於就濟南奧特萊斯項目二零二四財年至二零三三財年未來實際營業收入計算相關基本服務費的預定百分比介乎約30.6%至32.9%。
4. 如年度上限工作表所載，適用於就武漢奧特萊斯項目二零二四財年至二零三三財年未來實際營業收入計算相關基本服務費的預定百分比介乎約30.4%至32.9%。
5. 如可資比較基礎設施證券投資基金的相應草擬本招股章程／已刊發招股章程所述（視情況而定），激勵管理費乃根據相關基礎設施證券投資基金的估計／目標淨營業收入的實際淨營業收入的盈餘計算。
6. 根據可資比較基礎設施證券投資基金的相應草擬本招股章程／已刊發招股章程（視情況而定），大部分並無提供有關運營及管理服務協議的期限的相關披露。為舉例說明，吾等已參考各自草擬本招股章程／已刊發招股章程所述的可資比較基礎設施證券投資基金估值過程中所採用的預測期（即各項目的土地使用權剩餘期限）（視情況而定）。
7. 為舉例說明，吾等已採用可資比較基礎設施證券投資基金預測期的中點值，即預測期基於預測期範圍來計算可資比較基礎設施證券投資基金的平均預測期。

運營及管理服務協議的服務費主要由(i)基本服務費A及B；及(ii)激勵金A及B兩部分組成。

基本服務費A及B（將為「包幹」費用）包括以下服務費：運營管理人A及B為運營及維護有關該等目標物業而所需的人力成本及行政費用、物業管理費、營銷管理費、運營管理費、招商管理費、客戶服務費、信息管理系統費及維持該等目標物業正常運作所需的維護成本（「**核心服務費組成部分**」）。於運營及管理服務協議期限內（即10年）每年的基本服務費A及B，主要由該等目標物業的經審核營業收入乘以一組議定的基本管理費百分比釐定，該百分比介乎約30.4%至32.9%（「**正常基本服務費範圍**」），乃參考 貴集團根據就該等目標物業提供物業運營及管理服務的成本及利潤的估計釐定。誠如上文表3所示，吾等注意到可資比較基礎設施證券投資基金的基本管理費率介乎最低4.0%至最高32.0%不等，平均約佔可資比較基礎設施證券投資基金項下運營及管理的資產的實際營業收入的13.8%。基本服務費A及B不但處於可資比較基礎設施證券投資基金

的範圍內，亦高於平均水平，並處于可資比較基礎設施證券投資基金所收取的基本管理費率的最高水平附近。除上述分析外，吾等已從管理層獲得濟南奧特萊斯項目於二零二一財年、二零二二財年及二零二三上半年（「回顧期間」）承擔的核心服務費組成部分的明細，其佔濟南奧特萊斯項目於各財政年度或期間實際營業收入的約38.7%、32.4%及25.4%。同樣，武漢奧特萊斯項目於二零二一財年、二零二二財年及二零二三上半年承擔的核心服務費組成部分的明細分別佔武漢奧特萊斯項目於各財政年度或期間實際營業收入的約41.1%、33.3%及27.9%。

誠如管理層所解釋，根據運營奧特萊斯的歷史情況，核心服務費組成部分於二零二一財年佔收入的比例較高（即濟南奧特萊斯項目為38.7%，武漢奧特萊斯項目為41.1%），主要是因為當時兩處該等目標物業仍處於初始／成長期，其收入亦處於上升階段，而該階段的成本投入亦較高。經過多年的運營，該等目標物業的各種項目成本將變得更加穩定。就二零二三上半年核心服務費組成部分佔收入的比例而言，作為最新的財務指標（即濟南奧特萊斯項目為25.4%，武漢奧特萊斯項目為27.9%），吾等注意到正常基本服務費範圍大致較高。

此外，誠如管理層就服務費的激勵金部分所告知，吾等理解定價基礎的構建旨在確保基本服務費A及B涵蓋必要的運營成本，同時符合引入激勵金A及B措施的市場慣例，以鼓勵貴集團於運營及管理服務協議期限內最大限度地提高該等目標物業的營業收入及淨收益。於運營及管理服務協議期限內，每年的激勵金A及B主要由實際淨營業收入減去該等目標物業於相關財政年度的估計淨營業收入乘以20%釐定。此項激勵金可能屬正向，亦可能屬反向，且為酌情決定。誠如上文表3所載，可資比較基礎設施證券投資基金的激勵管理費率介乎最低5.0%至最高20.0%不等，平均為實際淨營業收入的15.0%。與基本服務費A及B類似，激勵金A及B不但處於可資比較基礎設施證券投資基金的範圍內，而且高於可資比較基礎設施證券投資基金收取的激勵管理費率的平均水平，並達到最高水平。因此，吾等認為激勵金A及B與可資比較基礎設施證券投資基金的激勵措施大致一致。

根據下文「6.內部監控程序」一節載列的內部監控程序，貴公司戰略合作中心將獲取物業管理服務的市場資訊，並與相關運營及管理服務協議項下交易的定價及其他條款進行比較(倘相關)。對於根據運營及管理服務協議的條款所採取的貴集團內部監控措施所進行的獨立審閱工作，請參閱下文「6.內部監控程序」一節。吾等認為有效實施該等內部監控程序將有助於確保在進行持續關連交易時的公平定價。

誠如上文表3所示，可資比較基礎設施證券投資基金與相關運營管理人訂立一系列運營及管理服務協議，以提供物業運營及管理服務。根據可資比較基礎設施證券投資基金的草擬本招股章程／已刊發招股章程所附的估值報告(視情況而定)，可資比較基礎設施證券投資基金項下擬訂的運營及管理服務協議的隱含期限(以各項目的土地使用權剩餘期限列示的預測期)介乎至少約19.1年至38.0年不等，平均為約25.6年。吾等亦注意到，百聯基礎設施證券投資基金(為唯一披露其運營及管理服務協議期限的可資比較基礎設施證券投資基金)的運營及管理服務協議期限為21年。根據擬議基礎設施證券投資基金的草擬本招股章程所附的估值報告，以濟南奧特萊斯及武漢奧特萊斯的使用權剩餘期限列示的預測期分別為33.6年及32.6年。運營及管理服務協議的期限(即十(10)年)均低於可資比較基礎設施證券投資基金的平均及最短隱含期限及同樣低於百聯基礎設施證券投資基金的有關期限。基於上文所述，吾等確認，就上市規則第14A.52條而言，運營及管理服務協議的期限超過三(3)年屬正當、商業上合理，且符合提供物業運營及管理服務的類似性質的協議的一般商業慣例。

最後但同樣重要的是，吾等從管理層了解到，根據物業運營及管理服務，基本服務費A及B一般在該等目標公司收到運營管理人A及B分別開具的相關發票後15個工作日內按季度支付。根據可資比較基礎設施證券投資基金的相關草擬本招股章程／已刊發招股章程中披露的僅有的兩項付款條款(視情況而定)，基本管理費的付款條款為按月結付。儘管基本服務費A及B的付款期限略長於已披露付款期限的可資比較基礎設施證券投資基金，但考慮到(i)基本服務費A及B以及激勵金A及B均處於可資比較基礎設施證券投資基金的最高水平；(ii)誠如管理層所解釋，基本服務費A及B最好按季度結付，以免給運營管理人A及B的

獨立財務顧問函件

財務職能帶來過多和重複的工作程序；及(iii)運營及管理服務協議帶來的「3.訂立運營及管理服務協議的理由及裨益」一節強調的利益清單及戰略轉型，吾等認為基本服務費A及B的付款期限稍長屬合理。

基於上文所述，吾等認為運營及管理服務協議的定價及其他條款均屬公平合理，為正常商業條款，並符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 歷史交易金額及建議年度上限

誠如董事會函件所述， 貴集團就於二零二三年八月二十二日至二零二四年二月二日期間根據委託運營協議向該等目標物業提供物業運營及管理服務收到管理費總額約人民幣9,562,824元(根據二零二三財年及二零二四財年收到的管理費按比例計算有關期間的管理費)。二零二三財年及二零二四財年有關委託運營協議的相關年度上限總計分別為人民幣21,600,000元及人民幣22,200,000元。

誠如董事會函件所進一步披露，根據運營及管理服務協議，運營管理人A及B將就該等目標物業提供物業運營及管理服務，北京首鉅將為此而收取服務費。下表載列該等目標公司應付予北京首鉅的服務費總額的建議年度上限：

表4：服務費總額的建議年度上限

	人民幣千元
股東特別大會日期(假設與運營及管理服務協議有關的決議案於股東特別大會上通過)至二零二四年十二月三十一日期間	74,000
二零二五財年	91,000
二零二六財年	102,000
二零二七財年	114,000
二零二八財年	125,000
二零二九財年	125,000
二零三零財年	132,000
二零三一財年	138,000
二零三二財年	143,000
二零三三財年	149,000
二零三四年一月一日至二零三四年二月二日期間	14,000

釐定年度上限的基準

吾等了解到於釐定服務費總額的年度上限時，貴公司已考慮(其中包括)(a)該等目標物業的歷史財務資料，包括(其中包括)收入、其他淨營業收入及資本開支。該等目標物業於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三上半年的總收入及其他收入分別約為人民幣86.94百萬元、人民幣138.54百萬元、人民幣151.77百萬元及人民幣109.56百萬元；(b)將就該等目標物業提供的物業運營及管理服務的經修訂範圍及模式；(c)運營及管理服務協議所載的定價基準(即介乎30.6%至32.9%的基本服務費A、20%的激勵金A、介乎30.4%至32.9%的基本服務費B及20%的激勵金B)；(d)該等目標物業的市場地位及所在區位，以及潛在的商機；(e)貴公司於物業運營及管理方面的經驗，包括適合該等目標物業的營銷策略及管理方法；(f)該等目標物業於各年度上限的相應期間的估計收入、資本開支及淨營業收入。該等目標物業於首個二零二四財年的估計總收入及其他收入約為人民幣214百萬元，該等目標物業於隨後財政年度的估計總收入及其他收入增幅介乎5%至10%。該增幅乃根據該等目標物業的發展階段、總收入及其他收入增長率的歷史變化、行業競爭力及客流量，以及相關行業的發展階段及區域經濟發展而釐定；(g)為貴集團就該等目標物業提供運營及管理服務的估計成本，包括(其中包括)員工成本、營銷成本、活動成本及其他開支，亦將考慮各年度上限相應期間的估計通脹；及(h)該等目標物業業務的樂觀情況，以及就該等目標物業提供物業運營及管理服務所涉及的相關資源。運營及管理服務協議項下的年度上限較之前的委託運營協議項下的年度上限大幅增加，主要乃由於委託運營協議項下提供的物業運營及管理服務範圍發生了變化，因此，經修訂運營及管理服務協議範圍中的基本服務費包括額外的組成部分，如物業管理費、營銷管理費、運營管理費、招商管理費、客戶服務費、信息管理系統費及維護成本等。

吾等的評估

於評估年度上限的公平性及合理性時，吾等已考慮下列關鍵因素，遵循以下邏輯：

(i) 運營及管理服務協議項下物業運營及管理服務的經修訂範圍及模式

誠如與管理層的討論及確認，上文「5. 歷史交易金額及建議年度上限」一節內根據委託運營協議已收到的上述歷史管理費僅為核心服務費組成部分項下的服務費之一，僅涵蓋有關該等目標物業的運營及維護的人力成本及行政管理費用。核心服務費組成部分的剩餘部分（即物業管理費、營銷管理費、運營管理費、招商管理費、客戶服務費、信息管理系統費及維護成本）計入運營及管理服務協議中，因此服務費與委託運營協議內的服務費相比增加。

(ii) 年度上限工作表

吾等從管理層獲得年度上限工作表，年度上限工作表由濟南奧特萊斯及武漢奧特萊斯的年度上限計算組成。吾等從年度上限工作表的財務模型中注意到，管理層已主要考慮(a)運營及管理服務協議所載的定價基準，具體而言(1)基本服務費A及B嚴格保持在正常基本服務費範圍內，其為一組經協定的基本管理費百分比，介乎約30.4%至32.9%，適用於整個上限期間（即運營及管理服務協議的期限）（「**上限期**」）內相關財政年度該等目標物業的估計營業收入；及(2)假設該等目標物業將達到下文第(iv)分段所述的樂觀情況，則激勵金A及B（即20%）一致適用於整個上限期內相關財政年度該等目標物業的估計淨營業收入減目標淨營業收入；(b)年度上限工作表的財務模型亦預測(1)於上限期內各年度上限相應期間該等目標物業的估計收入、資本開支及淨營業收入，其中該等目標物業的估計總收入及其他收入於上限期的增幅約為5%至10%；及(2)於上限期內各年度上限相應期間為 貴集團提供該等目標物業的運營及管理服務的估計成本（類似於核心服務費組成部分）；及(c)年度上限工作表的財務模型已按整個上限期內估計收入的增長率／通貨膨脹因素建立。

(iii) 該等目標物業的歷史財務資料

誠如與管理層的討論，於編製年度上限工作表時，彼等主要參考該等目標物業的歷史財務資料，包括但不限於於回顧期間該等目標物業的估計收入、資本開支及淨營業收入以及於回顧期間核心服務費組成部分佔該等目標物業收入的歷史比例。誠如上文「4. 運營及管理服務協議的主要條款」一節所討論，於回顧期間核心服務費組成部分佔該等目標物業收入的歷史比例隨著該等目標物業的開發及完成其初始／成長階段而不斷下降並趨於穩定。於二零二三上半年核心服務費組成部分佔收入的比例在30%左右或以下，吾等注意到，於年度上限工作表的財務模型中採納的正常基本服務費範圍與有關歷史比例一致。

(iv) 該等目標物業業務的樂觀情況

最後，吾等注意到，年度上限工作表的財務模型已假設該等目標物業的業務將在樂觀情況下運營，其中運營管理人A及B預計將使該等目標物業的淨營業收入實現比基本情況更好的結果。吾等從財務模型中注意到，該等目標物業將獲得更好的淨營業收入，即於上限期使淨營業收入超出介乎約8.1%至50.6%。吾等認為，該預測屬合理，因為任何正向偏離基本情況的估計容易導致服務費的實際交易金額超過於上限期內的有關年度上限。因此，就運營管理人A及B而言，保持一個合理的緩衝以滿足該有利結果屬適宜及審慎。

經考慮上述分析，吾等認為，就獨立股東而言，年度上限屬公平合理。

6. 內部監控程序

誠如董事會函件所述，吾等注意到，貴公司將採取內部監控措施，確保根據運營及管理服務協議擬進行的持續關連交易符合該等協議的條款及條件，以及運營及管理服務協議的條款及條件符合一般商業條款或優於獨立第三方提供類似服務的條款。該等措施的詳情如下：

1. 台賬：貴公司將定期審閱(i)為該等目標物業進行的維修及保養工程，(ii)該等目標物業擁有的各種設備及設施，及(iii)該等目標物業的管理人員的日常工作及任務記錄，該等記錄應保存於單獨的台賬內，以確保該等目標物業的正常運作。
2. 賬戶管理：貴公司將以權責發生制為基礎保存該等目標物業的賬戶，並編製月度財務資料，其中包括未經審核的財務報表、明細賬、資產負債表、損益表及現金流量表等，以使用於內部管理。其後，貴公司能夠將上述月度財務資料中的相關金額與估計及歷史收入以及營業收入淨額進行比較，從而更好地監控服務費，並確保不會超過年度上限。
3. 物業管理服務市場資訊：貴公司戰略合作中心將取得物業管理服務市場資訊，並與運營及管理服務協議項下的交易定價及其他條款(倘相關)進行比較。
4. 由外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審核：根據上市規則的規定，獨立非執行董事將對持續關連交易進行年度審核而貴公司將委聘其外聘核數師對持續關連交易進行年度審核。
5. 溝通及監督：貴公司、北京首鈺、北京首鈺(濟南)、北京首鈺(武漢)、華夏基金、中信証券、目標公司A及目標公司B將分別指派指定人員，確保各方充分溝通，並監督運營及管理服務協議下的安排的實施。

吾等已獲得並審閱有關貴集團關連交易的內部監控程序指引(「內控指引」)及注意到上述內部監控程序(「內控程序」)乃參考內控指引。

獨立財務顧問函件

根據內控程序，吾等注意到，進行運營及管理服務協議項下擬進行的持續關連交易過程中存在適當控制。就執行層面而言，保留該等目標物業的記錄用於(a)維修及維護工作；(b)各項設備及設施；及(c)該等目標物業管理人員的日常工作及任務，該等記錄將定期審閱。貴公司財務部門將編製月度財務資料，以監控根據運營及管理服務協議所發生的交易的實際金額，確保年度上限不會被超過。貴公司戰略合作中心亦將獲取及檢討有關物業管理服務的市場資料(倘適用)，將其定價及其他條款與運營及管理服務協議項下訂明的定價及其他條款進行比較，以確保其條款對貴集團而言不遜於根據市場慣例可獲得者。此外，亦將專門指派來自運營及管理服務協議相關方的指定人員，以確保充分溝通，並監督運營及管理服務協議項下安排的實施情況。吾等已從貴公司了解到管理層熟悉內控指引及將於進行該等持續關連交易時遵守內控指引。

就董事會層面而言，根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事須每年檢討持續關連交易並於貴公司年度報告中確認持續關連交易是否(a)於貴集團一般及日常業務過程中；(b)按正常商業條款或更佳條款；及(c)根據規管彼等的協議，以公平合理並符合股東整體利益的條款訂立。吾等注意到，獨立非執行董事已就二零二二年報所述現有持續關連交易發出有關確認。為進行盡職調查，吾等亦已獲得並審閱獨立非執行董事所作有關貴集團於二零二二財年進行的現有持續關連交易的年度審核記錄及注意到，獨立非執行董事確認貴集團於二零二二財年進行的現有持續關連交易乃於貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行及條款屬公平合理並符合股東整體利益。

就專家層面而言，根據上市規則第14A.56條，貴公司須委聘核數師每年報告持續關連交易，並向董事會致函確認(其中包括)有否發現任何事宜以致彼等認為持續關連交易在各重大方面未有按照貴集團定價條款進行及已超過有關上限。經參照二零二二年報，貴公司已委聘貴公司獨立核數師(「核數師」)羅兵咸永道會計師事務所審核現有持續關連交易。核數師已發出函件，當中載有彼等就該等持續關

獨立財務顧問函件

連交易得出的結論及彼等發現並無未遵守上市規則第14A.56條的情況。就此而言，吾等已獲得並審閱核數師發出的函件並注意到核數師已得出結論，彼等並無注意到任何事項令其相信現有持續關連交易(i)未經董事會批准；(ii)並非根據與有關持續關連交易相關的有關協議進行；及(iii)於二零二二財年已超出相關上限金額。

鑒於上述，吾等認為 貴公司已採取適當的內部控制措施以進行運營及管理服務協議項下擬進行的持續關連交易，以符合上市規則的相關規定，並保障 貴公司及股東的利益。

意見及推薦建議

基於上文所討論的因素，吾等認為訂立運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行及符合 貴公司及股東的整體利益，且運營及管理服務協議的條款及其項下擬進行的交易(包括年度上限)乃按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈的有關運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的決議案。

此 致

首創鉅大有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
張安杰
謹啟

二零二四年一月十八日

張安杰先生為創富融資有限公司之執行董事，為根據證券及期貨條例可從第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有逾15年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問委聘。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則的詳情，以提供有關本公司的資料。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，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，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聲明或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，據董事所深知，概無董事或本公司最高行政人員及彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括彼根據證券及期貨條例有關係文被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可於一年內終止而可免付賠償（法定賠償除外）的現有或建議服務合約。
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起，於本集團任何成員公司已收購／出售／租賃或擬收購／出售／租賃的任何資產中直接或間接擁有重大權益。
- (d) 概無任何董事於當中擁有重大權益且對本公司業務而言屬重大的合約或安排於本通函日期存續。

3. 主要股東在股份及相關股份中的權益及淡倉

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或本公司相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上中擁有權益：

股東名稱	身份	股份數目	於最後實際可行日期		總權益	
			佔已發行 股份本概約 百分比(%)	總權益	佔已發行 股份總數的 百分比	
首置投資	實益擁有人	701,353,846	72.94%	1,774,281,952	184.53%	
首創置業	受控法團的權益(附註1)	701,353,846	72.94%	1,774,281,952	184.53%	
北京首創城市發展集團有限公司 (「首創城市發展集團」)	受控法團的權益(附註1)	701,353,846	72.94%	1,774,281,952	184.53%	
首創華星	實益擁有人	19,800,000	2.06%	19,800,000	2.06%	
首創集團	受控法團的權益(附註2)	721,153,846	75%	1,794,081,952	186.58%	
Smart Win Group Limited	實益擁有人	95,192,308	9.9%	408,332,432	42.47%	
Sino-Ocean Land (Hong Kong) Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	408,332,432	42.47%	
Faith Ocean International Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	408,332,432	42.47%	
Shine Wind Development Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	408,332,432	42.47%	
Sino-Ocean Group Holding Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	408,332,432	42.47%	
KKR CG Judo Outlets	實益擁有人	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	
KKR CG Judo	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	
KKR China Growth Fund L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	
KKR Associates China Growth L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	
KKR China Growth Limited	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	
KKR Group Partnership L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	
KKR Group Holdings L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	
KKR Group Holdings Corp.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	
KKR Group Co. Inc	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	
KKR & Co. Inc	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	
KKR Management LLP	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	
Henry Robert Kravis	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	
Roberts George R.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	295,238,095	30.70%	

附註：

1. 1,774,281,952股的總權益根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
2. 1,794,081,952股的總權益根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
3. 408,332,432股的總權益根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
4. 295,238,095股的總權益根據證券及期貨條例被視作為法團權益。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自聯繫人擁有與本集團業務構成或可能構成競爭（不論直接或間接）的任何業務。

5. 重大合約

本集團於本通函日期前兩年內訂立以下屬於或可能屬於重大的合約（並非在日常業務過程中訂立的合約）。

- (a) 北京恒盛華星投資管理有限公司、上海鉅睿投資管理有限公司（「上海鉅睿」）、濟南首城商業管理有限公司與目標公司A於二零二三年七月十日就出售目標公司A的全部股權及轉讓目標公司A所欠本集團的各項股東貸款訂立的股權轉讓協議；及
- (b) 上海鉅睿、首創鉅大奧萊發展有限公司、武漢市首城商業管理有限公司與目標公司B於二零二三年七月十日就出售目標公司B的全部股權及轉讓目標公司B所欠本集團的各項股東貸款訂立的股權轉讓協議。

6. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團亦概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或申索。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來本集團的財務或業務狀況概無任何重大不利變動。

8. 專家

以下為本通函收錄其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
創富融資有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團

創富融資有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所示形式及涵義分別於本通函載入其函件及／或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，創富融資有限公司概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無權(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，創富融資有限公司亦無自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來，於本集團任何成員公司所收購／出售／租賃，或擬收購／出售／租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。本公司的聯席公司秘書為汪霞女士及吳樂茗先生。吳先生於二零零一年取得香港特別行政區高等法院的律師資格。

本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，其香港主要營業地點位於香港干諾道中148號粵海投資大廈10樓。

本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

10. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起計14日內在本公司網站(<http://www.bcgrand.com>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上展示：

- (i) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；

- (ii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (iii) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (iv) 運營及管理服務協議；及
- (v) 本附錄「專家」一段中提述的同意書。

股東特別大會通告

CAPITAL GRAND **BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED**

首創鉅大有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

股東特別大會通告

茲通告首創鉅大有限公司(「本公司」)將於二零二四年二月二日(星期五)上午十時正假座中國北京朝陽區北三環東路8號靜安中心7樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案作為本公司的普通決議案(不論有否修訂)：

除另有訂明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年一月十八日的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認日期為二零二三年十二月二十二日的運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及
- (b) 授權董事為及代表本公司進行其認為就使本決議案(a)段生效或與之有關而言屬必要、適當、合宜或權宜的所有有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

承董事會命
首創鉅大有限公司
主席
范書斌

香港，二零二四年一月十八日

香港主要營業地點：
香港
干諾道中148號
粵海投資大廈10樓

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派另一位人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一位以上受委代表同時出席會議。受委代表毋須為本公司股東。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 任何股份如屬聯名持有，則任何一位聯名登記持有人均可於股東特別大會上就有關股份親身或委派受委代表投票，猶如其為唯一有權投票之股東；惟如親身或委派受委代表出席股東特別大會之聯名持有人超過一位，則僅在本公司股東名冊內就該等股份排名首位者方有權就此投票。
3. 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而於此情況下，代表委任文據將視作撤銷論。
4. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，決議案將以投票方式進行表決。投票結果將按上市規則規定刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司的網站。
5. 於本通告日期，董事會包括執行董事范書斌先生(主席)及徐建先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士、周岳先生及Randolph Zhao先生；以及獨立非執行董事楊志達先生、黃璋博士及許衛國先生。