

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對該建議或本計劃文件或應採取的行動有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或以其他方式轉讓名下首創鉅大有限公司的所有股份及永續可換股證券(視情況而定)，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格及接納表格(視情況而定)轉交予買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司，香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件及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。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何首置投資控股有限公司或首創鉅大有限公司的證券的邀請或要約。



- (1) 根據公司法第86條由要約人以協議安排方式  
將首創鉅大有限公司私有化之附帶條件之建議  
及  
(2) 建議自願撤銷首創鉅大有限公司的上市地位

要約人的財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問



除文義另有所指外，本節使用的詞彙應與本計劃文件所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立董事委員會函件(當中載列其就該建議、該計劃及永續可換股證券要約向無利害關係股東提供的意見)載於本計劃文件第五部分。獨立財務顧問函件(當中載列其就該建議、該計劃及永續可換股證券要約向獨立董事委員會提供的意見)載於本計劃文件第六部分。解釋備忘錄載於本計劃文件第七部分。

股東及永續可換股證券持有人應採取的行動載於本計劃文件第二部分。

本公司謹訂於二零二五年一月十日(星期五)上午十時正及上午十時四十五分分別召開法院會議及股東特別大會(或倘屬股東特別大會，則儘快於法院會議結束或休會後召開)，召開法院會議及股東特別大會的通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否親身出席任何會議或其任何續會或延會，閣下務請分別按照有關表格列印的指示，填妥及簽署隨附有關法院會議的粉色代表委任表格及隨附有關股東特別大會的白色代表委任表格，並儘快將表格送達本公司的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，惟無論如何不得遲於本計劃文件第二部分一應採取的行動所載的各自日期及時間。如粉色代表委任表格未能據此送達，其可於法院會議上呈交予法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該表格)。如白色代表委任表格未能在股東特別大會的指定舉行時間前至少48小時內據此送達，則將視為無效。填妥及交回法院會議及/或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會或延會並於會上投票。倘閣下於送達代表委任表格後出席相關會議或其任何續會或延會並於會上投票，閣下交回的代表委任表格將被依法撤銷。

本計劃文件由本公司及要約人聯合刊發。

就詮釋而言，本計劃文件及隨附的代表委任表格及接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二四年十二月十六日

---

# 目 錄

---

	頁次
第一部分 釋義 .....	1
第二部分 應採取的行動 .....	8
第三部分 預期時間表 .....	13
第四部分 董事會函件 .....	17
第五部分 獨立董事委員會函件 .....	27
第六部分 獨立財務顧問函件 .....	29
第七部分 解釋備忘錄 .....	67
附錄一 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 一般資料 .....	III-1
附錄四 該計劃 .....	IV-1
附錄五 法院會議通告 .....	V-1
附錄六 股東特別大會通告 .....	VI-1
附錄七 致永續可換股證券持有人的函件格式 .....	VII-1

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「該公告」	指	本公司與要約人就(其中包括)該建議而於二零二四年十月二十八日聯合刊發的公告
「公告日期」	指	二零二四年十月二十八日，即該公告的刊發日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「首創城市發展集團」	指	北京首創城市發展集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為要約人的母公司及首創集團的全資附屬公司
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司及要約人的同系附屬公司
「實益擁有人」	指	其股份以登記擁有人名義登記的股份的任何實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行交易業務的日子
「註銷價」	指	根據該計劃要約人應以現金向計劃股東支付註銷價每股計劃股份0.85港元
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一家由北京市政府直接監管的國有企業，間接持有要約人100%的已發行股份
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲接納以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括投資者戶口持有人

「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，要約人就該建議委任的財務顧問。中金公司為一家根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「A類可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的已發行A類有限投票權不可贖回可轉換優先股
「B類可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的已發行B類有限投票權不可贖回可轉換優先股
「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)，經不時合併及修訂
「本公司」	指	首創鉅大有限公司，一家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)
「條件」	指	本計劃文件解釋備忘錄「3.該建議的條件」一節所載列的實施該建議的條件
「條件最後截止日期」	指	二零二五年七月二十八日(即公告日期後滿9個月之日期)，或要約人可能全權酌情釐定的較後日期，或(在適用範圍內)大法院可能指示並(在各情況下)獲執行人員許可的日期
「法院會議」	指	按照大法院的指示將於二零二五年一月十日(星期五)上午十時正假座中國北京市朝陽區北三環東路8號靜安中心西區7樓召開的計劃股東會議或其任何續會或延會，以就該計劃(不論有否修訂)進行投票
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係股東」	指	除要約人及要約人一致行動方以外的股東

「生效日期」	指	該計劃根據並受限於其條款及條件以及公司法生效的日期，現時預計為二零二五年一月二十三日(星期四)(開曼群島時間)
「股東特別大會」	指	根據本公司組織章程大綱及細則將於二零二五年一月十日(星期五)上午十時四十五分(或倘較遲舉行，則於緊隨法院會議結束或其續會後)假座中國北京市朝陽區北三環東路8號靜安中心西區7樓召開及舉行的本公司股東特別大會，以審議及投票表決(其中包括)實施該建議(包括因註銷計劃股份及實施該計劃而削減本公司已發行股本)的必要決議案，或其任何續會或延會
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「解釋備忘錄」	指	本計劃文件第七部分載列的解釋性備忘錄
「接納表格」	指	就永續可換股證券要約寄發予永續可換股證券持有人的本計劃文件隨附的有關永續可換股證券要約的接納表格
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由翟森林先生、楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生組成，以就該建議及該計劃向無利害關係股東提供意見，並就永續可換股證券要約向永續可換股證券持有人提供意見

「獨立財務顧問」	指	泓博資本有限公司，從事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，為經獨立董事委員會批准後由董事會委任以就該建議、該計劃及永續可換股證券要約向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「最後交易日」	指	二零二四年十月十六日，即本公司於二零二四年十月十七日暫停買賣以待刊發該公告前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十二月十三日，即為確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「會議」	指	法院會議及／或股東特別大會
「會議記錄日期」	指	二零二五年一月十日（星期五），或可能向股東公佈的其他日期，為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期
「要約期」	指	自該公告日期起直至以下時間（以較早者為準）止的期間：(i)生效日期；(ii)該計劃失效的日期；或(iii)撤銷該計劃的公告的發佈日期
「要約人」	指	首置投資控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由首創城市發展集團全資擁有
「要約人一致行動方」	指	與要約人、首創城市發展集團及首創集團一致行動的各方（為免生疑問，就收購守則而言，在各種情況下獲執行人員認可的任何獲豁免自營交易商或任何獲豁免基金經理除外）

「永續可換股證券固定利息」	指	具有本計劃文件解釋備忘錄「永續可換股證券要約」一節賦予該詞的涵義
「永續可換股證券可變利息」	指	具有本計劃文件解釋備忘錄「永續可換股證券要約」一節賦予該詞的涵義
「永續可換股證券」	指	本公司於二零一六年十二月二十八日發行的永續可換股證券，於最後實際可行日期的未償還本金總額為657,594,260港元
「永續可換股證券持有人」	指	永續可換股證券的持有人，於最後實際可行日期為Smart Win
「永續可換股證券要約」	指	要約人或其代表向永續可換股證券持有人提出的有條件現金要約，以根據收購守則及本計劃文件載列的條款收購全部未償付永續可換股證券
「中國」	指	中華人民共和國
「該建議」	指	要約人通過該計劃及永續可換股證券要約將本公司私有化及撤銷股份於聯交所上市的建議，在各種情況下，均須符合該公告所載及本計劃文件內載列的條款及條件
「登記擁有人」	指	姓名登記於本公司股東名冊上的任何股份擁有人(包括但不限於代名人、受託人、存託人或任何其他授權託管人或第三方)
「有關當局」	指	任何超國家、國家、聯邦、州、地區、省級、市級、地方或其他政府、政府性質、準政府、法律、監管或行政機關、部門、分支機構、機關、委員會、局或組織(包括任何證券或股票交易所)或任何法院、法庭或司法或仲裁機構

「有關期間」	指	自二零二四年四月二十八日開始的期間，即該公告日期前六個月之日期起至最後實際可行日期止日期
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「該計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第86條訂立的協議安排，其中涉及註銷所有計劃股份及同步將本公司股本中的已發行股份數目恢復至註銷計劃股份前的數目，惟須遵守大法院批准或施加或經本公司與要約人協定的任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指	本公司及要約人將向全體股東及永續可換股證券持有人發出的本綜合計劃文件，當中載有(其中包括)該建議(包括該計劃及永續可換股證券要約)的進一步詳情
「計劃記錄日期」	指	二零二五年一月二十三日(星期四)，或可能向計劃股東宣佈的其他日期，即為確定計劃股東於該計劃下的權利的記錄日期
「計劃股份」	指	所有已發行股份及於計劃記錄日期前可能進一步發行的股份，惟要約人及首創華星所持股份除外
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「Smart Win」	指	Smart Win Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會發佈的香港公司收購及合併守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「交易日」	指	聯交所開市進行證券買賣業務的日子
「Unichow」	指	Unichow Capital Co., Ltd.，一家於英屬處女群島註冊成立的公司
「Unichow不可撤銷承諾」	指	Unichow向要約人作出的日期為二零二四年十月二十八日的不可撤銷承諾，其主要條款載於解釋備忘錄「訂立Unichow不可撤銷承諾」一段
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

除另有指明外，本計劃文件內提述的所有日期及時間均指香港日期及時間。

## 股東應採取的行動

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年一月七日(星期二)至二零二五年一月十日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議及股東特別大會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二五年一月六日(星期一)下午四時三十分前，送交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。其後購買股份的人士，倘擬出席法院會議或股東特別大會或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。

本計劃文件隨附供法院會議使用的**粉色**代表委任表格及供股東特別大會使用的**白色**代表委任表格。將於法院會議或股東特別大會上投票的其後購買股份的人士，將須向轉讓人取得代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會或延會，倘閣下為計劃股東，請務必將隨附的法院會議的**粉色**代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署；倘閣下為股東，則請務必將隨附的股東特別大會的**白色**代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，並儘快將有關表格交回本公司的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，惟無論如何不得遲於以下日期及時間交回，方為有效：

- 供法院會議使用的**粉色**代表委任表格最遲應於二零二五年一月八日(星期三)上午十時正遞交，倘並未按上述方式交回表格，亦可選擇於法院會議上送交法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該表格)；及
- 供股東特別大會使用的**白色**代表委任表格最遲應於二零二五年一月八日(星期三)上午十時四十五分遞交，方為有效。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議並在會上投票，在此情況下，交回的代表委任表格將視作已被依法撤回。

根據上市規則及收購守則的規定，法院會議及股東特別大會上的表決將以投票方式進行。

倘閣下並無委任代表且閣下並無出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，而(其中包括)決議案獲計劃股東、無利害關係股東或股東(視情況而定)的必要大多數通過，則閣下仍須受法院會議及股東特別大會的結果所約束。因此，閣下務必親身或委任代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

本公司及要約人將不遲於二零二五年一月十日(星期五)下午七時正就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告。倘所有決議案於該等會議上獲通過，本公司將按照收購守則及上市規則規定，就(其中包括)法院聆訊結果及(倘該計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日子另行刊發公告。

### 通過信託持有股份的實益擁有人應採取的行動

本公司不會承認以信託形式持有任何股份的任何人士。

倘閣下為由登記擁有人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)以信託方式持有並以登記擁有人名義登記股份的實益擁有人，閣下應聯絡該登記擁有人，就閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票向該登記擁有人發出指示及／或作出安排。

倘閣下為實益擁有人並希望親身出席法院會議及／或股東特別大會及於會上投票，閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (b) 安排將以登記擁有人名義登記的部分或全部股份轉移至閣下名下。

向登記擁有人作出的指示及／或安排應在截止遞交法院會議及股東特別大會的代表委任表格的相關期限或(如適用)送達股份過戶文件的最後時限前發出或作出，以給予登記擁有人足夠的時間於限期前準確填妥代表委任表格或轉讓文件，並於相關最後時限前遞交。倘在截止遞交法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格的相關期限前的特定日期或時間，登記擁有人要求實益擁有人作出指示或安排，則實益擁有人應遵從登記擁有人要求。

登記擁有人委任代表出席相關法院會議及／或股東特別大會應根據本公司組織章程大綱及細則內的全部有關條文進行。

登記擁有人如欲委任代表，應填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本計劃文件內所詳述的方式及不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回有關表格。

### 股份存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

倘閣下為實益擁有人且股份存於中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記，除非閣下屬於投資者戶口持有人，否則：

- (a) 閣下如欲於法院會議及／或股東特別大會上投票，須聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士(彼為中央結算系統參與者或已將有關股份存於中央結算系統參與者)，向有關中央結算系統參與者發出有關投票的指示。閣下應在截止遞交法院會議及股東特別大會的代表委任表格的時間前聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士，以給予該人士足夠的時間就閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票向香港中央結算(代理人)有限公司發出指示或與香港中央結算(代理人)有限公司作出安排；或
- (b) 閣下須通過從中央結算系統提取閣下的全部或任何股份並成為該等股份的登記擁有人而成為登記股東，且據此有權親身出席法院會議及／或股東特別大會(如適當)並於會上投票。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付每手已提取股份的提取費、每張已發行股票的登記費、每份過戶文據的印花稅及(如閣下的股份乃通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下以符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票的最後時限前聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士，以給予有關經紀、託管人、代名人或其他有關人士足夠的時間從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在閣下名下。

投資者戶口持有人及中央結算系統其他參與者就以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的股份就該計劃進行投票的程序，須符合不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

### 永續可換股證券持有人應採取的行動

倘閣下接納永續可換股證券要約，閣下應根據其上列印的指示填寫接納表格，以說明閣下希望向永續可換股證券要約出售的閣下持有的永續可換股證券

的未償還本金額，該指示構成永續可換股證券要約的條款及條件的一部分。閣下亦請垂注本計劃文件附錄七中載列的「致永續可換股證券持有人的函件格式」。

填妥的接納表格(連同閣下擬接納的永續可換股證券要約的金額不低於永續可換股證券本金額的永續可換股證券的相關證書)應儘快(惟無論如何不得遲於二零二五年一月二十三日(星期四)下午四時正或要約人與本公司根據收購守則可能公佈的時間及/或日期)以郵寄或專人送達方式轉交予交要約人(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈30樓)。

閣下將不會就接獲任何接納表格及/或永續可換股證券的證書而獲發認收通知書。

永續可換股證券持有人應注意，倘閣下不接納永續可換股證券要約，而該計劃隨後生效且股份於聯交所的上市地位被撤銷，這將導致永續可換股證券持有人持有可轉換為非上市股份的永續可換股證券，且股份的流動性可能會嚴重降低。此外，於該計劃生效及股份於聯交所的上市地位撤銷後，本公司將不再受收購守則及上市規則規限，而永續可換股證券持有人對本公司若干資料的權利將會減少。

### 行使 閣下的投票權

倘閣下為股東或實益擁有人，務請閣下在法院會議及/或股東特別大會上親自或委派代表行使閣下的投票權或向有關登記擁有人發出投票指示。

倘閣下為代表一名或多名實益擁有人持有股份的登記擁有人，閣下應告知有關實益擁有人行使其投票權的重要性。

倘閣下於股份借出計劃中持有任何股份，務請閣下收回任何已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

倘閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，務請閣下就該等股份於法院會議及/或股東特別大會上的投票方式，立即向閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士給予指示或與香港中央結算(代理人)有限公司作出安排及/或自中央結算系統中提取閣下的部分或全部股份，並成為該等股份的登記擁有人及行使閣下親自或委派代表於法院會議及/或股東特別大會上投票的權利。

倘閣下對應採取的行動有任何疑問，務請諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 大法院呈請聆訊

計劃股東(包括向其後於法院會議上投票的託管人或結算所發出投票指示的任何計劃股份的實益擁有人)有權但無義務出席大法院的呈請聆訊(預期於二零二五年一月二十一日(星期二)(開曼群島時間)舉行)並於會上發言，以批准該計劃。

預期時間表僅作指示用途，或會更改。以下預期時間表如有任何變更，將另行刊發公告。除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

香港時間  
(除非另有指明)

寄發本計劃文件..... 二零二四年十二月十六日(星期一)

寄發永續可換股證券要約函件..... 二零二四年十二月十六日(星期一)

永續可換股證券持有人根據

永續可換股證券的條款及條件遞交轉換通知

以符合資格出席法院會議及股東特別大會

並於會上投票的最後時限(附註1)..... 二零二四年十二月三十日(星期一)  
下午四時三十分

遞交股份過戶文件以符合資格出席法院會議及

股東特別大會並於會上投票的最後時限..... 二零二五年一月六日(星期一)  
下午四時三十分

暫停辦理本公司股份過戶登記手續

以確定計劃股東出席法院會議並於會上投票

以及股東出席股東特別大會

並於會上投票的權利(附註2)..... 二零二五年一月七日(星期二)  
至二零二五年一月十日(星期五)  
(包括首尾兩日)

遞交適用於法院會議的粉色

代表委任表格的最後期限(附註3)..... 二零二五年一月八日(星期三)  
上午十時正  
(或於法院會議上直接呈交予  
法院會議主席)

遞交適用於股東特別大會的白色

代表委任表格的最後期限(附註3)..... 二零二五年一月八日(星期三)  
上午十時四十五分

會議記錄日期..... 二零二五年一月十日(星期五)

法院會議(附註4)..... 二零二五年一月十日(星期五)  
上午十時正

股東特別大會(附註4)	二零二五年一月十日(星期五)
	上午十時四十五分
	(或倘較遲舉行,則於緊隨法院會議結束或其續會後)
公佈會議結果	不遲於二零二五年一月十日(星期五)
	下午七時正
預期股份於聯交所交易的截止時間	二零二五年一月十三日(星期一)
	下午四時十分
遞交股份過戶文件以符合資格享有該計劃 項下權利的最後時限	二零二五年一月十六日(星期四)
	下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶 登記手續以確定該計劃項下計劃 股東的權利(附註5)	自二零二五年一月十七日(星期五)起
法院聆訊	二零二五年一月二十一日(星期二)
	(開曼群島時間)
公佈法院聆訊結果、預期生效日期及 預期撤銷股份於聯交所上市地位 的日期	不遲於二零二五年一月二十二日(星期三)
	上午八時三十分
計劃記錄日期	二零二五年一月二十三日(星期四)
生效日期(附註6)	二零二五年一月二十三日(星期四)
	(開曼群島時間)
確定永續可換股證券要約項下權利的記錄日期	二零二五年一月二十三日(星期四)
遞交永續可換股證券要約的接納表格 及永續可換股證券要約結束的 截止日期及時間(附註7)	二零二五年一月二十三日(星期四)
	下午四時正

公佈生效日期及撤銷股份於聯交所的上市地位 ..... 不遲於  
二零二五年一月二十四日(星期五)  
上午八時三十分

撤銷股份於聯交所的上市地位生效(附註8)..... 二零二五年一月二十七日(星期一)  
下午四時正

就該計劃項下應付款項及

就接納永續可換股證券要約項下的

款項進行匯款的最後期限(附註9)..... 二零二五年二月六日(星期四)  
或之前

附註：

1. 該等日期為最後日期，乃基於本公司估計於會議記錄日期前完成發行相關股份所規定程序的時間而定。
2. 本公司將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票的資格。此暫停過戶期間並非為確定該計劃項下的資格而作出。
3. 代表委任表格應儘快交回本公司的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，惟無論如何須不遲於上文所述的相應日期及時間交回。就適用於法院會議的**粉色**代表委任表格而言，亦可選擇於法院會議上呈交予法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該表格)。**白色**代表委任表格須於股東特別大會指定舉行時間前至少48小時內提交，方為有效。填妥及交回法院會議或股東特別大會的代表委任表格後，股東仍可依願親身出席有關會議或其任何續會或延會並在會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將視作已被依法撤回。
4. 法院會議及股東特別大會將於上述指定日期及時間假座中國北京市朝陽區北三環東路8號靜安中心西區7樓舉行。有關詳情請參閱本計劃文件附錄五所載的法院會議通告及本計劃文件附錄六所載的股東特別大會通告。
5. 本公司將於該時間及該日期暫停辦理股份過戶登記手續，以確定該計劃項下的權利。
6. 該計劃將在滿足或豁免(如適用)本計劃文件第七部分—解釋備忘錄「3.該建議的條件」一節所載列的該建議的所有條件後生效。
7. 接納表格根據其上指示填妥之後，須不遲於二零二五年一月二十三日(星期四)下午四時正(或要約人及本公司可能通知閣下或要約人及本公司通過於聯交所網站聯合刊發公告的方式通知閣下的較後日期及時間)交回要約人，地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈30樓。

8. 倘該建議成為無條件及該計劃生效，則股份於聯交所的上市地位預期將於二零二五年一月二十七日(星期一)下午四時正被撤銷。
9. 有關計劃股東於該計劃項下的現金權利的支票將於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)內以郵遞方式按本公司股東名冊所示的登記地址寄發予計劃股東，郵誤風險概由收件人承擔。有關永續可換股證券要約價的付款將於永續可換股證券要約結束後七個營業日(定義見收購守則)內以支票向接納永續可換股證券持有人支付。
10. 倘於法院會議及股東特別大會日期上午九時正後，北京出現極端天氣情況，法院會議及股東特別大會可根據本公司的組織章程大綱及細則延期或推遲舉行。在此情況下，本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公告並知會股東有關會議的重訂日期、時間及地點。
11. 倘於以下時間香港出現任何惡劣天氣情況：(a)若於生效日期或寄發該計劃下註銷價及／或永續可換股證券要約下要約價的付款支票的最遲日期當日中午十二時之前生效並於中午十二時正或其後不再生效，生效日期或寄發支票的最遲日期(視情況而定)仍將為同一營業日；或(b)若於生效日期或寄發該計劃下註銷價及／或永續可換股證券要約下要約價的付款支票的最遲日期當日中午十二時正或其後生效，生效日期或寄發支票的最遲日期(視情況而定)將延至下一個營業日，該營業日中午十二時及／或其後概無發出任何上述警告(或中午十二時正或其後概無發生任何惡劣天氣情況的較晚營業日)。

就本計劃文件而言，「惡劣天氣」指在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告及／或香港政府宣佈的「極端情況」警告於香港生效。倘惡劣天氣導致預期時間表出現任何變更，本公司將另行刊發公告。

**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)

執行董事：

范書斌先生(主席)

謝洪毅先生(行政總裁)

非執行董事：

王昊先生

秦怡女士

翟森林先生

獨立非執行董事：

楊志達先生

黃瑋博士

許衛國先生

敬啟者：

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

**(1) 根據公司法第86條由要約人以協議安排方式  
將首創鉅大有限公司私有化之附帶條件之建議**

**及**

**(2) 建議自願撤銷首創鉅大有限公司的上市地位**

**緒言**

於二零二四年十月十六日(交易時段後)，要約人要求董事會根據公司法第86條通過協議安排方式向計劃股東提出將本公司私有化的該建議，涉及註銷計劃股份及(作為代價)以現金形式向計劃股東支付每股計劃股份的註銷價，以及撤銷股份於聯交所的上市地位。

根據收購守則規則13，要約人向永續可換股證券持有人提出永續可換股證券要約，以收購於生效日期所有未償付的永續可換股證券。永續可換股證券要約將以該計劃生效為條件。

倘該計劃獲得批准並生效及實施，且永續可換股證券要約獲永續可換股證券持有人完全接納並成為無條件：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷，以換取要約人向每名計劃股東支付每股計劃股份0.85港元的註銷價；
- (b) 在註銷計劃股份的同時，本公司的已發行股本將保持在註銷計劃股份前的金額，通過動用因註銷計劃股份而於本公司賬簿中設立的儲備，以按面值向要約人發行全額繳足等於已註銷計劃股份數目的新股份，及入賬列作繳足；
- (c) 根據永續可換股證券要約的條款及條件，永續可換股證券持有人持有且未償付的永續可換股證券將於收購時全額償付，且不存在任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權以及任何性質的任何其他第三方權利連同於生效日期或隨後附帶的所有權利，包括根據永續可換股證券要約的條款及條件全額收取其記錄日期為生效日期或之後的所有永續可換股證券固定利息（惟本公司有權根據永續可換股證券的條款推遲支付此等利息）及／或永續可換股證券可變利息（如有）的權利；
- (d) 所有已發行股份及永續可換股證券將由要約人的最終母公司首創集團間接全資擁有；及
- (e) 於根據上市規則第6.15(2)條獲聯交所批准撤銷股份於聯交所的上市地位後，股份的上市地位將於計劃生效後撤銷。

要約人將不會根據收購守則規則14就本公司已發行的A類可轉換優先股及B類可轉換優先股提出要約，因為所有已發行的A類可轉換優先股及已發行的B類可轉換優先股於公告日期及最後實際可行日期均由要約人持有。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議(尤其是該計劃及永續可換股證券)的進一步資料,並向閣下發出法院會議及股東特別大會通告(連同相關的代表委任表格及永續可換股證券要約接納表格)。亦請閣下同時垂註本計劃文件(i)第五部分所載的獨立董事委員會函件;(ii)第六部分所載的獨立財務顧問函件;(iii)第七部分所載的解釋備忘錄;及(iv)附錄四所載的該計劃。

## 該建議的條款

### 該計劃

根據該建議,條件達成或豁免(如適用)且該計劃生效後,所有計劃股份將被註銷,以就由要約人支付的每股註銷計劃股份換取現金註銷價0.85港元。

註銷價及永續可換股證券要約的要約價將不會提高,且要約人並未保留如此行事的權利。股東及潛在投資者應注意,於作出此聲明後,要約人將不被允許提高註銷價及永續可換股證券要約的要約價。

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「2.該建議的條款—該計劃」一節。

倘於公告日期之後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及/或其他分派及/或其他資本返還,要約人將會通過減少此類股息、分派及/或(視情況而定)資本返還的全部或任何部分金額或價值降低註銷價,在此情況下,該公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對如此降低的註銷價的提述(及永續可換股證券要約的要約價將相應降低)。於最後實際可行日期,本公司並無已宣派但未派付的股息及/或其他分派及/或其他資本返還。此外,本公司已確認不擬於生效日期或該計劃失效、撤銷或終止前(以較早者為準)宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本返還。

任何計劃股東有權收取之要約價將根據該計劃的條款悉數結算,且不存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能或聲稱享有針對該計劃股東之其他類似權利。

**價值比較**

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「2.該建議的條款—價值比較」一節。

**最高及最低價格**

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「2.該建議的條款—最高及最低價格」一節。

**永續可換股證券要約**

根據收購守則規則13，要約人向永續可換股證券持有人提出永續可換股證券要約，以收購於生效日期所有未償付的永續可換股證券。永續可換股證券要約將以該計劃生效為條件。

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「2.該建議的條款—永續可換股證券要約」一節。

接納永續可換股證券持有人根據永續可換股證券要約有權收取之代價，將根據永續可換股證券要約之條款悉數結算，且不存在任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可能或聲稱將有權向該接納永續可換股證券持有人提出之其他類似權利。

**總代價及財務資源**

要約人已委任中金公司為其有關該建議的財務顧問。

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「2.該建議的條款—總代價及財務資源」一節。

**該建議的條件**

該建議須待本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「3.該建議的條件」一節中載列的條件達成或豁免(如適用)後，方告作實。

當所有條件已達成或獲豁免(如適用)時，該計劃將會生效並且對要約人、本公司及全體計劃股東(不論彼等如何或是否於法院會議或股東特別大會投票)具有約束力。

警告：股東、永續可換股證券持有人及／或潛在投資者務請注意，該建議及該計劃須待條件獲達成或豁免（如適用）後方可實施，及永續可換股證券要約以該計劃生效為條件，因此該建議未必會實施，且該計劃未必會生效。股東、永續可換股證券持有人及／或潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的證券經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

### 本公司的股權架構

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「5.本公司的股權架構」一節。

### UNICHOW不可撤銷承諾

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「4.訂立UNICHOW不可撤銷承諾」一節。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.8，董事會已設立獨立董事委員會，由除作為股東外與該建議無直接或間接利益關係的所有非執行董事組成，即翟森林先生、楊志達先生、黃偉博士及許衛國先生。經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議後，以(i)就該建議及該計劃是否公平合理以及在法院會議及本公司股東特別大會上應如何投票向無利害關係股東提供推薦建議；及(ii)就永續可換股證券要約是否公平合理以及應否接納永續可換股證券要約向永續可換股證券持有人提供推薦建議。由於王昊先生及秦怡女士（均為非執行董事）於首創集團及／或首創城市發展集團（要約人的母公司）擔任若干職務，因此王昊先生及秦怡女士均不屬獨立董事委員會成員。

董事會已獲獨立董事委員會批准，委任滋博資本有限公司為獨立財務顧問，以根據收購守則規則2.1就該建議、該計劃及永續可換股證券要約向獨立董事委員會提供意見。

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為該建議及該計劃的條款就無利害關係股東而言屬公平合理以及永續可換股證券要約的條款就永續可換股證券持有人而言屬公平合理，因此，其建議獨立董事委員會推薦無利害關係股東投票贊成將於

法院會議及股東特別大會提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃以及永續可換股證券持有人接納永續可換股證券要約。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

獨立董事委員會經考慮如此建議後認為，該建議及該計劃的條款就無利害關係股東而言屬公平合理以及永續可換股證券要約的條款就永續可換股證券持有人而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃以及永續可換股證券持有人接納永續可換股證券要約。

獨立董事委員會就其有關該建議、該計劃及永續可換股證券要約的推薦建議發出的函件全文載於本計劃文件第五部分。

### **該建議的理由及裨益**

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「7.該建議的理由及裨益」一節。

### **要約人有關本集團的意向**

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「8.要約人有關本集團的意向」一節。

董事會欣然注意到，要約人有關本集團之意向載於本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「8.要約人有關本集團的意向」一節。

### **有關本公司的資料**

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「9.有關本公司的資料」一節。

### **有關要約人的資料**

敬請閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「10.有關要約人的資料」一節。

## 應採取的行動

敬請閣下垂注本計劃文件第二部分「應採取的行動」一節。

## 法院會議及股東特別大會

按照大法院的指示，法院會議將於二零二五年一月十日(星期五)上午十時正假座中國北京市朝陽區北三環東路8號靜安中心西區7樓舉行。股東特別大會將於二零二五年一月十日(星期五)上午十時四十五分(或如較遲舉行，則於法院會議結束或其續會之後儘快舉行)假座中國北京市朝陽區北三環東路8號靜安中心西區7樓舉行。

為行使閣下於法院會議及／或股東特別大會上投票的權利，閣下務須仔細閱讀本計劃文件第七部分一解釋備忘錄「13.法院會議及股東特別大會」一節，本計劃文件第二部分一應採取的行動，以及本計劃文件附錄五的法院會議通告及本計劃文件附錄六的股東特別大會通告。

## 撤銷股份的上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而計劃股份的任何股票其後將不再有作為所有權文件或憑證的效力。本公司已根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請，自二零二五年一月二十七日(星期一)下午四時正起立即撤銷股份於聯交所的上市地位，惟待該計劃生效後，方告作實。

計劃股東將通過公告方式獲通知股份的確實最後買賣日期，而該計劃及撤銷股份於聯交所上市地位將於該日生效。

## 倘該計劃未獲批准或該建議失效

倘該計劃未獲批准或該建議失效，要約人及本公司將會作出公告，及：

- (a) 計劃股份概不會被註銷或撤銷，本公司的股權架構將不會因該建議而變動，本公司將繼續擁有上市規則規定的充足公眾持股量；
- (b) 永續可換股證券要約將不會成為無條件；
- (c) 股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷；及

- (d) 根據收購守則日後作出的要約須受到限制，除非就以下各項獲得執行人員同意，否則要約人或在該建議期間與其一致行動的人士，或在其後與上述任何人一致行動的人士均不可在該計劃未獲批准或該建議在其他情況下失效日期起計的12個月內，(i)公佈就本公司作出要約或可能要約，或(ii)收購本公司任何投票權，導致要約人或其一致行動人士因此須履行收購守則規則26項下義務，作出要約。

### 登記及付款

敬請 閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「16.登記及付款」一節。

### 海外股東

敬請 閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「17.海外股東」一節。

### 稅務意見

敬請 閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「18.稅務意見」一節。

### 該計劃的成本

敬請 閣下垂注本計劃文件第七部分解釋備忘錄內「19.該計劃的成本」一節。

### 一般資料

於最後實際可行日期，要約人持有701,353,846股股份，而首創華星持有19,800,000股股份。由於要約人及首創華星持有的股份將不會構成計劃股份的一部分，故要約人及首創華星均將不會於法院會議上就該計劃投票。

於會議記錄日期名列本公司股東名冊的所有計劃股東將有權出席法院會議並於會上投票，以釐定解釋備忘錄中「3.該建議的條件」一節所載條件(a)的要求是否獲滿足。然而，於釐定解釋備忘錄中「3.該建議的條件」一節所載條件(b)的要求是否獲滿足時，惟僅計及無利害關係股東。

所有股東將有權出席本公司股東特別大會並就特別決議案投票，以：(i)批准及落實因註銷計劃股份而進行的任何本公司股本削減；及(ii)同時將因上述註銷計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足相等於因該計劃而被註銷計劃股份數目的新股份數目(按面值入賬列作繳足)，以將本公司已發行股本保持在註銷計劃股份前的數額，以供發行予要約人。董事(包括獨立董事委員會的成員，其意見載於本計劃文件第五部分獨立董事委員會函件)認為，該建議、該計劃及永續可換股證券要約屬公平合理，且符合股東的整體利益。

### 推薦建議

敬請閣下垂注獨立董事委員會對該建議、該計劃及永續可換股證券要約的推薦建議，詳情載於本計劃文件第五部分獨立董事委員會致無利害關係股東之函件。

亦請閣下垂注本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問對該建議、該計劃及永續可換股證券要約的推薦建議。吾等建議閣下細閱本函件後方就該建議採取任何行動。

### 其他資料

務請閣下細閱：

- (a) 載於本計劃文件第五部分的獨立董事委員會致無利害關係股東之函件；
- (b) 載於本計劃文件第六部分的獨立財務顧問函件；
- (c) 載於本計劃文件第七部分的解釋備忘錄；
- (d) 本計劃文件之附錄，包括本計劃文件附錄四所載的該計劃；
- (e) 本計劃文件附錄五所載的法院會議通告；
- (f) 本計劃文件附錄六所載的股東特別大會通告；
- (g) 本計劃文件附錄七所載的永續可換股證券要約函件格式；

- (h) 本計劃文件隨附之適用於法院會議的**粉色**代表委任表格；及
- (i) 本計劃文件隨附之適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
首創鉅大有限公司  
執行董事  
謝洪毅

二零二四年十二月十六日

**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：

- (1) 根據公司法第86條由要約人以協議安排方式  
將首創鉅大有限公司私有化之附帶條件之建議  
及**
- (2) 建議自願撤銷首創鉅大有限公司的上市地位**

吾等提述由要約人及本公司就該建議、該計劃及永續可換股證券要約聯合刊發的日期為二零二四年十月二十八日的該公告及日期為二零二四年十二月十六日的計劃文件(「計劃文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，計劃文件所界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就該建議及該計劃向無利害關係股東作出建議，並就永續可換股證券要約向永續可換股證券持有人作出建議，詳請載於本計劃文件第四部分的董事會函件、第七部分的解釋備忘錄及附錄七的永續可換股證券要約函件。

經吾等批准，滋博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議、該計劃及永續可換股證券要約向吾等提供意見。其意見詳請及於達致其推薦建議時所考慮的主要因素，均載於本計劃文件第六部分的獨立財務顧問函件。

於計劃文件第六部分的獨立財務顧問函件中，獨立財務顧問聲明，其認為(a)該建議及該計劃的條款就無利害關係股東而言屬公平合理；及(b)永續可換股證券要約的條款就永續可換股證券持有人而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦(i)無

利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會提呈的相關決議案，以批准和實施該建議及該計劃；及(ii)永續可換股證券持有人接納永續可換股證券要約。

經考慮該建議、該計劃及永續可換股證券要約的條款並參考獨立財務顧問之意見(尤其是其函件所載之因素、理由及推薦建議)，獨立董事委員會認為該建議及該計劃的條款就無利害關係股東而言屬公平合理，及永續可換股證券要約的條款就永續可換股證券持有人而言亦屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會提呈的相關決議案，以批准和實施該建議、該計劃及永續可換股證券要約以及永續可換股證券持有人接納永續可換股證券要約。

獨立董事委員會提請無利害關係股東垂注(i)計劃文件第四部分的董事會函件；(ii)計劃文件第六部分的獨立財務顧問函件，當中載列獨立財務顧問於向獨立董事委員會達致其推薦建議時所考慮之因素及理由；及(iii)計劃文件第七部分的解釋備忘錄。

此 致

列位無利害關係股東及永續可換股證券持有人 台照

**獨立董事委員會**

翟森林先生  
非執行董事

楊志達先生  
獨立非執行董事

黃璋博士  
獨立非執行董事

許衛國先生  
獨立非執行董事

謹啓

二零二四年十二月十六日

以下為獨立財務顧問浚博資本有限公司就該建議、該計劃及永續可換股證券要約致獨立董事委員會的意見函件全文，其乃為載入本計劃文件而編製。



敬啟者：

- (1) 根據公司法第86條由要約人以協議安排方式將首創鉅大有限公司私有化之附帶條件之建議；
- 及
- (2) 建議自願撤銷首創鉅大有限公司的上市地位

### 緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會有關該建議、該計劃及永續可換股證券要約的獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司及要約人於二零二四年十二月十六日聯合發佈之計劃文件(「計劃文件」)中董事會函件(「董事會函件」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有規定，否則本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

於二零二四年十月十六日(交易時段後)，要約人要求董事會根據公司法第86條通過協議安排方式向計劃股東提出將 貴公司私有化的該建議，涉及註銷計劃股份及(作為代價)以現金形式向計劃股東支付每股計劃股份的註銷價，以及撤銷股份於聯交所的上市地位。

該計劃將約定所有計劃股份將被註銷，以就每股計劃股份換取現金註銷價0.85港元。

要約人根據收購守則規則13向永續可換股證券持有人提出永續可換股證券要約，以收購仍未償付且於生效日期仍未根據其項下的轉換權以其他方式贖回及／或轉換為股份且仍然存續的永續可換股證券。永續可換股證券要約以該計劃生效為條件。

根據收購守則第6項應用指引，永續可換股證券要約項下的要約價為每1港元面值的永續可換股證券0.40476190476港元，即每張面值1港元的永續可換股證券的「透視價」代價（即按每股2.10港元的現行換股價，每1港元面值為約0.476190股股份乘以每股計劃股份的註銷價），而永續可換股證券要約的總價值為266,169,105港元，其計算方式為：將永續可換股證券可轉換的股份數目（即所有仍然存續的換股證券的合共313,140,124股股份，換股價為每股2.10港元）乘以每股計劃股份的註銷價。

根據收購守則規則2.8，董事會已設立獨立董事委員會，由除作為股東外與該建議無直接或間接利益關係的所有非執行董事組成（即翟森林先生、楊志達先生、黃璋博士及許衛國先生），以(i)就該建議及該計劃是否公平合理以及在法院會議及貴公司股東特別大會上應如何投票向無利害關係股東提供推薦意見；及(ii)就永續可換股證券要約是否公平合理以及應否接納永續可換股證券要約向永續可換股證券持有人提供推薦意見。由於王昊先生及秦怡女士（均為非執行董事）於首創集團及／或首創城市發展集團（要約人的母公司）擔任若干職務，因此王昊先生及秦怡女士均不屬獨立董事委員會成員。吾等滋博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以根據收購守則規則2.1就該建議、該計劃及永續可換股證券要約向獨立董事委員會提供意見。

截至最後實際可行日期，吾等與貴公司、要約人、要約人一致行動方或其各自的主要股東或任何與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動的任何一方均無任何關係或利益。除吾等獲委任為獨立董事委員會有關該建議、該計劃及永續可換股證券要約的獨立財務顧問外，貴集團、要約人或要約人一致行動方於最後實際可行日期及過往兩年內與吾等之間概無任何委聘。除了就本次委聘向吾等支付或應付的正常專業費用外，不存在任何其他安排使吾等將從貴公司、要約人、要約人一致行動方或其各自的主要股東或任何與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動的任何一方收取任何費用或利益。因此，吾等被認為有資格向獨立董事委員會就該建議、該計劃及永續可換股證券要約提供獨立意見。

### 吾等意見之基準

在制定吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)計劃文件中包含或提述的資料及事實，包括計劃文件附錄二所載物業估值報告(「估值報告」)；(ii) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(「二零二三年報」)及 貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中報(「二零二四中報」)；(iii)董事及 貴集團管理層提供的資料；及(iv)吾等對相關公開資料的審查。吾等已假設向吾等提供或表達或計劃文件中包含或提述的所有資料以及陳述及意見在其日期於所有重大方面屬真實及準確，並且可以依賴。吾等亦已假設計劃文件中包含及作出或提述的所有陳述及聲明在作出時屬真實，並且在最後實際可行日期仍屬真實，以及董事及 貴集團管理層所有該等信念、意見及意圖的陳述以及計劃文件所載者或所提述者乃經適當審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供的該等資料及陳述的真實性及準確性。吾等亦已尋求並收到董事的確認，即計劃文件中提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，以及董事及 貴集團管理層向吾等提供的所有資料或陳述在所有重大方面均屬真實及準確，在作出時在任何重大方面均無誤導性，並在最後實際可行日期前繼續如此。倘計劃文件所載或所述資料出現任何重大變動， 貴公司將根據收購守則規則9.1於實際可行情況下儘快知會計劃股東。倘於最後實際可行日期後，本函件所載或所述資料出現任何重大變動及吾等之意見(倘有)有所變動，計劃股東亦會於實際可行情況下儘快獲悉有關變動。

吾等認為吾等已審閱目前可獲得的充足資料以達成知情意見並證明吾等信賴計劃文件所載資料的準確性的合理性，從而為吾等的建議提供合理基準。然而，吾等並未對董事及 貴集團管理層所提供的資料、作出的陳述或表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、要約人、要約人一致行動方或其各自任何附屬公司及聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

### 該建議之主要條款

根據該建議，該計劃將約定所有計劃股份將被註銷，以就每股計劃股份換取現金註銷價0.85港元。

倘於公告日期之後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本返還，要約人將會通過減少此類股息、分派及／或(視情況而定)資本返還的全部或任何部分金額或價值降低註銷價，在此情況下，該公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對如此降低的註銷價的提述(及永續可換股證券要約的要約價將相應降低)。於最後實際可行日期，貴公司並無已宣派但未派付的股息及／或其他分派及／或其他資本返還。此外，貴公司已確認不擬於生效日期或該計劃失效、撤銷或終止前(以較早者為準)宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本返還。

永續可換股證券要約以該計劃生效為條件。根據收購守則第6項應用指引，永續可換股證券要約項下的要約價為每1港元面值的永續可換股證券0.40476190476港元，即每張面值1港元的永續可換股證券的「透視價」代價(即按每股2.10港元的現行換股價，每1港元面值為約0.476190股股份乘以每股計劃股份的註銷價)，而永續可換股證券要約的總價值為266,169,105港元，其計算方式為：將永續可換股證券可轉換的股份數目(即所有仍然存續的換股證券的合共313,140,124股股份，換股價為每股2.10港元)乘以每股計劃股份的註銷價。

根據永續可換股證券要約將收購的永續可換股證券應已全額償付，且在收購時不存在任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權以及任何性質的任何其他第三方權利連同於生效日期或隨後附帶的所有權利，包括全額收取其記錄日期為生效日期或之後的所有永續可換股證券固定利息(貴公司有權根據永續可換股證券的條款延遲此類付款)及／或永續可換股證券可變利息(如有)的權利。

倘於公告日期之後宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本返還，要約人將會通過減少由此類股息、分派及／或(視情況而定)資本返還產生的永續可換股證券可變利息的全部或任何部分金額或價值降低永續可換股證券要約項下的要約價，在此情況下，該公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對永續可換股證券要約項下要約價的任何提述將被視為對如此降低的永續可換股證券要約項下的要約價的提述。

註銷價及永續可換股證券要約的要約價將不會提高，且要約人並未保留如此行事的權利。

該建議及該計劃須待條件獲達成或豁免(如適用)後方可實施，及永續可換股證券要約以計劃生效為條件。有關條件的詳情請參閱董事會函件。

### **所考慮的主要因素及理由**

於形成吾等有關該建議、該計劃及永續可換股證券要約的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### **1. 貴集團之背景資料**

貴集團主要從事(i)投資物業發展及營運；(ii)物業發展；及(iii)商品存貨銷售，專注於在中國開發、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。投資物業發展及營運業務於截至二零二三年十二月三十一日止兩年內及截至二零二四年六月三十日止六個月內(分別為「二零二二財年」、「二零二三財年」及「二零二四年首六個月」)對貴集團總收入的貢獻約為72.55%、43.84%及68.51%。投資物業發展及營運分部的收入主要來自租金收入。

下表載列摘錄自二零二三年報的 貴集團二零二二財年及二零二三財年的經審核綜合財務表現概要，及摘錄自二零二四年中報的 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年首六個月」）及二零二四年首六個月的未經審核綜合財務資料：

## (i) 財務表現

	二零二二 財年 人民幣千元 (經審核) (重列)	二零二三 財年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 首六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 首六個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	<b>935,898</b>	<b>2,123,739</b>	<b>624,962</b>	<b>746,386</b>
—物業發展	46,737	998,163	49,891	157,205
—投資物業發展及營運	678,958	930,997	463,386	511,378
—商品存貨銷售	210,203	194,579	111,685	77,803
銷售成本	(613,746)	(1,802,781)	(416,824)	(408,867)
毛利	<b>322,152</b>	<b>320,958</b>	<b>208,138</b>	<b>337,519</b>
毛利率	34.4%	15.1%	33.3%	45.2%
其他利得一淨額	17,338	417,141	76,675	11,723
其他收入	27,069	39,717	16,220	9,493
銷售及營銷開支	(84,393)	(160,209)	(45,901)	(41,575)
行政開支	(247,677)	(250,537)	(119,136)	(121,411)
融資成本	(504,015)	(607,841)	(306,640)	(289,978)
分佔按權益法入賬的 投資虧損	(10,480)	(5,478)	(5,395)	(9,660)
除所得稅前虧損	<b>(480,006)</b>	<b>(246,249)</b>	<b>(176,039)</b>	<b>(103,889)</b>
所得稅開支	(67,921)	(70,211)	(48,530)	(44,816)
持續經營虧損	<b>(547,927)</b>	<b>(316,460)</b>	<b>(224,569)</b>	<b>(148,705)</b>

## 二零二三財年與二零二二財年對比

貴集團二零二三財年的總收入約為人民幣2,123.7百萬元，較二零二二財年的約人民幣935.9百萬元增加約126.9%。有關增加主要是由於(a)二零二二三年在建物業完工導致物業銷售收入大幅增加約人民幣951.4百萬元；及(b)自疫情防控政策優化以來，銷售業績大幅提升，投資物業發展及營運收入增加約人民幣252.0百萬元，被商品存貨銷售收入減少約人民幣15.6百萬元所抵銷。由於物業銷售收入的大幅增加，物業發展分部在二零二三財年佔總收入的約47.0%，而投資物業發展及營運分部則佔約43.8%。

貴集團的毛利由二零二二財年的約人民幣322.2百萬元減少約0.4%至二零二三財年的約人民幣321.0百萬元，主要是由於毛利率由二零二二財年的34.4%減少至二零二三財年的15.1%。貴集團物業發展業務在二零二三財年的毛利率約為22%。由於物業發展業務收入的大幅增加以及毛利率的下降，貴集團的毛利率在二零二三年有所下降。

貴集團的其他利得淨額由二零二二財年的約人民幣17.3百萬元增加約2,305.9%至二零二三財年的約人民幣417.1百萬元，主要是由於(a)投資物業的公平值收益由二零二二財年的約人民幣15.5百萬元增加至二零二三財年的約人民幣216.2百萬元；及(b)二零二三年期間出售附屬公司的一次性收益約人民幣231.4百萬元。誠如二零二三年報所披露，貴集團出售武漢和濟南的奧特萊斯項目，以償還有息債務。

貴集團財務成本由二零二二財年的約人民幣504.0百萬元增加約20.6%至二零二三財年的約人民幣607.8百萬元，主要是由於銀行及其他金融機構借款的利息費用增加以及利息資本化減少。

由於上述因素，貴集團錄得持續經營虧損由二零二二財年的約人民幣547.9百萬元減少約42.2%至二零二三財年的約人民幣316.5百萬元。

## 二零二四年首六個月與二零二三年首六個月對比

貴集團於二零二四年首六個月的總收入約為人民幣746.4百萬元，較二零二三年首六個月的約人民幣625.0百萬元增加約19.4%。有關增加主要是由於二零二四年首六個月物業發展收入較二零二三年同期大幅增加，及投資物業發展及營運收入的持續增長。物業發展分部及投資物業發展及營運分部於二零二四年首六個月分別佔總收入的約21.1%及68.5%，及於二零二三財年分別佔總收入的約47.0%及43.8%。與二零二三年財年相比，收入構成的波動主要是由於物業發展分部的收入大多在二零二三年下半年物業開發完成並投入銷售時確認。

貴集團的毛利由二零二三年首六個月的約人民幣208.1百萬元增加約62.2%至二零二四年首六個月的約人民幣337.5百萬元，主要是由於物業發展業務的毛利率由二零二三年首六個月的約185%的毛虧損轉為二零二四年首六個月的約1%的毛利率。

貴集團的其他收益淨額由二零二三年首六個月的約人民幣76.7百萬元減少約84.7%至二零二四年首六個月的約人民幣11.7百萬元，主要是由於投資物業的公平值收益由二零二三年首六個月的約人民幣131.0百萬元下減少至二零二四年首六個月的約人民幣6.0百萬元。

由於上述因素，貴集團錄得持續經營虧損由二零二三年首六個月的約人民幣224.6百萬元減少約33.8%至二零二四年首六個月的約人民幣148.7百萬元。

## (ii) 財務狀況

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>	<b>15,452,783</b>	<b>13,718,748</b>	<b>13,706,485</b>
物業、廠房及設備	182,827	169,475	165,201
使用權資產	10,694	7,893	6,799
長期待攤費用	65,704	45,441	40,040
投資物業	14,725,509	13,143,600	13,149,600
無形資產及預付租金	34,555	33,058	31,964
以權益法入賬的投資	299,185	307,618	285,958
衍生金融資產	105,386	—	—
貿易及其他應收款項及 預付款項	28,923	11,663	26,923
<b>流動資產</b>	<b>4,357,510</b>	<b>4,212,493</b>	<b>3,603,156</b>
存貨	2,690,328	2,143,262	2,035,832
合同取得增量成本	7,787	3,989	3,989
貿易及其他應收款項及 預付款項	449,030	573,557	438,655
受限制現金	72,705	21,177	31,239
現金及現金等價物	1,137,660	1,470,508	1,093,441
<b>總資產</b>	<b>19,810,293</b>	<b>17,931,241</b>	<b>17,309,641</b>
<b>非流動負債</b>	<b>11,502,127</b>	<b>6,605,876</b>	<b>6,050,498</b>
借款	4,630,476	2,643,815	3,413,386
租賃負債	8,735	6,439	5,263
其他應付款項及應計費用	5,959,018	3,148,467	1,799,979
遞延所得稅負債	903,898	807,155	831,870
<b>流動負債</b>	<b>3,914,691</b>	<b>6,926,188</b>	<b>7,008,671</b>
應付貿易賬款	1,835,198	1,933,782	1,627,823
其他應付款項及應計費用	363,653	3,187,984	4,480,903
合同負債	319,165	195,564	69,054
借款	1,314,301	1,553,354	773,124
租賃負債	2,861	1,797	2,338
當期所得稅負債	79,513	53,707	55,429
<b>總負債</b>	<b>15,416,818</b>	<b>13,532,064</b>	<b>13,059,169</b>

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
流動資產／(負債)淨值	442,819	(2,713,695)	(3,405,515)
資產淨值	4,393,475	4,399,177	4,250,472
貴公司擁有人應佔資產淨值	4,339,124	4,344,384	4,193,504
資本負債比率(附註)	243.7%	194.6%	209.8%

附註：債務淨額除以總權益。債務淨額包括計息銀行及其他金融機構借款、資產支持計劃項下貸款、優先級資產支持證券及租賃負債減現金及現金等價物及受限制現金。

於二零二四年六月三十日，貴集團的總資產約為人民幣17,309.6百萬元，主要包括(a)投資物業約人民幣13,149.6百萬元；(b)存貨約人民幣2,035.8百萬元，其中包括發展中物業、已落成持作待售物業及商品存貨；及(c)現金及現金等價物約人民幣1,093.4百萬元。於二零二四年六月三十日，貴集團投資物業的公平值較二零二三年十二月三十一日保持穩定。

## 投資物業

經參考二零二四年中報及估值報告，下表載列 貴集團於二零二四年六月三十日的投資物業，主要包括 貴集團所營運的位於中國13個主要城市的奧特萊斯。誠如二零二三年報所披露， 貴集團於二零二三年將武漢和濟南奧特萊斯項目出售予首創城市發展集團，以優化其資產和資本結構，並繼續受託管理這兩個奧特萊斯項目。 貴集團的會計政策載明，投資物業包括持作租賃的土地使用權、樓宇以及正建造或開發日後用作租賃的在建投資物業，於綜合財務狀況表中按公平值列賬。

項目	概約地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	物業類型 (平方米)	應佔權益
房山首創奧特萊斯	90,765	175,510	商業、停車場及 附屬設施175,510	100%
昆山首創奧特萊斯	45,847	49,361	奧萊49,361	100%
	46,257	48,871	奧萊48,628 倉庫243	100%
湖州首創奧特萊斯	214,317	95,330	奧萊95,330	100%
南昌首創奧特萊斯	56,833	123,794	奧萊79,337 車庫44,457	100%
	30,153	13,994	商業13,994	40%
杭州首創奧特萊斯	101,691	112,271	奧萊88,966 車庫23,305	100%
西安首創奧特萊斯	81,301	116,238	奧萊及車庫 116,238	100%
鄭州首創奧特萊斯	80,790	99,413	奧萊82,766 車庫15,513 附屬設施1,134	100%
合肥首創奧特萊斯	87,910	94,744	奧萊71,265 車庫21,781 其他1,698	100%
重慶首創奧特萊斯	74,349	113,168	奧萊81,715 車庫31,453	100%
昆明首創奧特萊斯	67,920	98,631	奧萊82,045 車庫14,100 其他2,486	85%
青島首創奧特萊斯	93,972	95,329	奧萊95,329	100%
南寧首創奧特萊斯	101,973	142,839	奧萊142,839	100%
廈門首創奧特萊斯	55,656	123,612	奧萊、停車場及 附屬設施123,612	100%
北京中國鐵建廣場	58,020	29,266	商業3,463 辦公室22,318 車庫3,485	50%

## 發展物業

經參考二零二四年中報及估值報告，下表載列 貴集團於二零二四年六月三十日的發展物業。發展中物業擬於落成後持作待售。發展中物業及已落成持作待售物業均按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

項目	概約地盤面積 (平方米)	未售總建築 面積 (平方米)	未售地上建築 面積 (平方米)	物業類型	應佔權益
西安首創國際城	326,940	203,910	92,920	住宅／商業／寫字樓／車庫及其他	100%
南昌首創奧特萊斯	30,153	24,325	24,325	商業	40%
重慶首創奧特萊斯	74,349	261	261	商業	100%
南寧首創奧特萊斯	101,973	5,951	5,951	商業	100%
濟南首創奧特萊斯	114,929	0	0	商業	100%

於二零二四年六月三十日， 貴集團的總負債約為人民幣13,059.2百萬元，主要包括(a)其他應付款項及應計費用約人民幣6,280.9百萬元(主要包括 貴集團發行的優先級資產支持證券以及 貴集團在資產支持計劃項下收到的貸款)；(b)借款約人民幣4,186.5百萬元；及(c)應付貿易賬款約人民幣1,627.8百萬元。

於二零二四年六月三十日， 貴集團有 貴公司擁有人應佔權益約人民幣4,193.5百萬元，流動負債淨額約人民幣3,405.5百萬元。誠如二零二四年中報所披露，於二零二四年六月三十日， 貴集團的資本負債比率約為209.8%。

**(iii) 整體意見**

儘管從二零二二財年至二零二三財年以及從二零二三年首六個月至二零二四年首六個月期間 貴集團的收入均有所增長， 貴集團於二零二三財年及二零二四年首六個月仍錄得淨虧損。儘管較二零二二財年的約人民幣46.7百萬元而言， 貴集團於二零二三財年由物業發展中錄得約人民幣998.2百萬元的收入，物業發展分部於二零二三財年仍錄得毛虧損。於二零二四年六月三十日，存貨(包括開發中物業、已落成持作待售物業及商品存貨)僅佔 貴集團總資產的約11.8%。吾等預計於不久的將來， 貴集團的收入將繼續主要來自投資物業開發及運營。然而，誠如下文「2.行業概覽及展望」一節所討論，中國零售物業市場於不久的將來仍將面臨不確定性及挑戰。

於二零二四年六月三十日，貴集團的資本負債比率約為209.8%。貴集團於二零二三財年錄得融資成本約人民幣607.8百萬元，於二零二四年首六個月錄得融資成本約人民幣290.0百萬元，而二零二三財年及二零二四年首六個月的毛利分別約為人民幣321.0百萬元及人民幣337.5百萬元。誠如二零二四年中報所述，貴集團自二零二四年六月三十日起一年內應償還的流動負債為人民幣4,754.4百萬元，其中包括將於二零二四年七月償還的人民幣705.8百萬元及其他金融機構借款，將於二零二五年四月償還的人民幣1,349.1百萬元資產支持計劃相關其他應付款項，以及將於二零二四年十二月全額贖回的人民幣2,699.6百萬元優先級資產支持證券相關其他應付款項。鑒於貴集團一年內應償還的負債金額巨大，而貴集團於二零二四年六月三十日的現金及現金等價物僅為人民幣1,093.4百萬元，貴集團目前正面臨財務壓力。經考慮(i) 貴集團多年來持續虧損；(ii) 中國零售物業市場於不久的將來仍將面臨不確定性及挑戰；及(iii) 貴集團面臨的財務壓力，吾等認為貴集團的前景尚不明朗。

## 2. 行業概覽及展望

### (i) 經濟增長及零售銷售

下表載列於所示年度或期間中國的(a)實際國內生產總值(「GDP」)增長；及(b)社會消費品零售增長：

同比／期間增長／ (收縮)率	二零 一九年	二零 二零年	二零 二一年	二零 二二年	二零 二三年	二零二四年 前三個季度
實際GDP	6.0%	2.2%	8.1%	3.0%	5.2%	4.8%
社會消費品零售	8.0%	(3.9%)	12.5%	(0.2%)	7.2%	3.3%

資料來源：中國國家統計局

自二零二零年初COVID-19爆發以來，中國經濟增長受到不利影響，二零二零年增速降至2.2%。由於二零二零年經濟從低谷中復甦，中國二零二一年經濟迅速增長至8.1%，但因疫情再次爆發，二零二二年增速回落至3.0%。二零二三年及二零二四年前三個季度，中國經濟逐漸復甦，GDP分別溫和增長5.2%及4.8%。

二零二四年前三個季度，社會消費品零售額增長3.3%，與二零二三年7.2%的增長率相比，復甦勢頭有所減弱，與COVID-19前二零一九年8.0%的增長率相比，表現也較為遜色。社會消費品零售額復甦的放緩可能會對貴集團商戶的租賃需求及貴集團自有商品的銷售量產生不利影響。

## (ii) 物業發展市場

下表載列於所示年度或期間中國的(a)房地產發展投資的增長；(b)新建樓宇銷售的增長；及(c)已售新建樓宇建築面積的增長：

同比／期間增長／ (收縮)率	二零 一九年	二零 二零年	二零 二一年	二零 二二年	二零 二三年	二零二四年 前三個季度
—房地產發展投資	9.9%	7.0%	4.4%	(10.0%)	(9.6%)	(10.1%)
—新建樓宇銷售	6.5%	8.7%	4.8%	(26.7%)	(6.5%)	(22.7%)
—已售新建樓宇建 築面積	(0.1%)	2.6%	1.9%	(24.3%)	(8.5%)	(17.1%)

資料來源：中國國家統計局

二零二四年前三個季度，房地產發展投資、新建樓宇銷售以及已售新建樓宇建築面積分別下降約10.1%、22.7%及17.1%，延續了自二零二二年以來的收縮趨勢。二零二零年八月，中國政府對房地產開發商實施三道紅線指引（「**三道紅線指引**」），根據三個比率（即資產負債率、淨資本負債比率及現金與短期債務比率）評估房地產開發商的財務狀況。眾多房地產開發商須去槓桿以符合三道紅線指引的規定，這對其流動性產生不利影響，進而影響房地產發展投資。受經濟增長放緩的影響，居民購買住宅物業及企業購買商業物業的意願亦有所下降，導致銷售金額及已售樓宇建築面積減少。

## (iii) 零售物業市場

	於二零二四年 六月三十日的 空置率	自二零二四年 一月一日至 二零二四年 六月三十日的 空置率變動 (附註1)	自二零二四年 一月一日起至 二零二四年 六月三十日的 租金變動
全國	10.3%	-0.3	-0.7%
—北京、上海、廣州、 深圳	7.1%	-0.3	-0.0% (附註2)
—成都、武漢、重慶、 南京、杭州、蘇州	10.8%	-0.4	-1.0%
—二線城市(西安、 瀋陽、青島及其他 八個城市)	12.6%	-0.2	-1.1%

資料來源：仲量聯行調查

附註：

1. 以百分點列示。
2. 低於0.1%。

根據全球房地產服務公司仲量聯行於二零二四年八月十三日發佈的一份中國零售市場報告 (<https://www.joneslanglasalle.com.cn/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/apac/china/jll-1h-2024-china-retail-market-report-en-v2.pdf>)，二零二四年首六個月，中國21個主要城市的零售物業平均空置率約為10.3%，而疫情前的二零一九年十二月三十一日約為7.6%。尤其是，二線城市的零售物業平均空置率高於一線城市。全國優質零售物業市場供應量約為2.9百萬平方米，與二零二三年首六個月相比減少約22.6%。供應量的下降和高空置率反映出零售物業需求不足。

全國租金亦呈現下降趨勢。二零二四年首六個月，主要購物中心的平均底層租金下降約0.7%，延續了二零二三年的下降趨勢(當時下降約1.0%)，且仍缺乏持續的增長動力。誠如上文「(i)經濟增長及零售銷售」一節所述，社會消費品

零售額在復甦過程中出現下滑，增長速度遠低於疫情前一年。鑒於消費零售需求增長緩慢，仲量聯行預計，二零二四年下半年零售物業的空置率將繼續上升，而租金則可能面臨持續的下行壓力。

#### (iv) 展望

貴集團專注於中國奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。經濟增長及零售銷售增長放緩以及消費需求不足，對中國零售物業的空置率及租金水平產生了不利影響，進而影響貴集團從零售物業項目中獲得的租金收入。預計二零二四年下半年，零售物業的空置率將繼續上升，而租金則可能面臨持續下行壓力。此外，自二零二二年以來，中國物業發展市場一直萎縮。因此，吾等認為貴集團的經營業績於短期內存在不確定性。

### 3. 有關要約人的資料及要約人的未來意向

要約人為一家於香港註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，要約人直接持有貴公司約60.38%的已發行股本，並由首創城市發展集團間接全資擁有，而首創城市發展集團由首創集團全資擁有。首創集團則由北京市人民政府直接監管。要約人的主要業務為投資控股。

誠如董事會函件所披露，首創集團、首創城市發展集團及要約人將繼續審閱及考慮貴公司及其資產、公司架構、資本化、運營、物業、政策、管理及人員，並保留在該建議提出後進行適當或必要變更的權利，以最佳組織及優化貴集團的活動，該等變更可能包括但不限於貴集團業務及運營的任何變更或貴集團固定資產的重新部署。

截至最後實際可行日期，除貴集團日常業務過程外，要約人並無任何具體計劃，就實施該建議而對貴集團員工之持續僱傭進行任何重大變更。

### 4. 該建議的理由及裨益

貴集團的主要業務涉及奧特萊斯綜合商業項目的開發、運營及管理，本質上屬於資本密集型業務。誠如上文「貴集團之背景資料」一節所述，截至二零二四年六月三十日，貴集團擁有約209.8%的高資本負債比率。融資成本侵蝕了貴集團的利潤。貴集團於二零二三財年錄得約人民幣607.8百萬元的融資成本，於二零二四年首六個月錄得約人民幣290.0百萬元的融資成本，而二零二三財年的毛利僅為約人民幣321.0百萬元，二零二四年首六個月的毛利為人民幣337.5百萬元。

股份的交易流動性長期處於較低水平。截至(及包括)最後交易日的12個月、24個月及36個月期間,股份的平均每日成交量分別為約2.87百萬、1.44百萬及0.96百萬股,分別僅佔公告日期股份總數的約0.27%、0.13%及0.09%。鑒於股份的交易流動性較低,吾等同意董事的意見,即計劃股東難以在不對股份價格產生不利影響的情況下進行大量場內出售。此外,由於股份的流動性極低,股份價格可能無法充分反映貴公司的內在價值,並使計劃股東的投資貶值。因此,該建議為計劃股東提供了一個即時機會,可以將彼等的投資變現為現金,並將根據該計劃收到的代價重新用於其他投資機會。

值得注意的是,於貴公司完成構成反向收購的非常重大收購(「收購事項」)(詳見貴公司日期為二零一五年一月二十二日之公告)後的有關期間直至最後交易日,股份價格總體呈現下降趨勢,由二零一五年一月二十二日(即收購事項完成日期)的2.93港元下降至最後交易日的0.58港元。於收購事項前,貴公司主要從事化學產品生產。鑒於收購事項完成後貴集團主營業務變更,吾等認為收購事項完成前的股價表現與投資者評估貴集團當前物業業務表現並無關聯。

誠如董事會函件所述,該建議允許計劃股東以較該公告日期前市價具吸引力的溢價退出。註銷價分別較股份最後交易日的收市價0.58港元大幅溢價約46.55%,較直至(及包括)最後交易日的30及90個交易日的平均收市價約每股0.60港元及0.51港元大幅溢價約41.75%及65.44%。此外,根據最後交易日可資比較公司(定義見下文)的中位數市淨率(約0.18倍)及經重估每股資產淨值(定義見下文)(約1.84港元),隱含股份價格為0.3312港元,註銷價較此價格大幅溢價約156.64%。有關吾等就註銷價的進一步分析,請參閱下文「註銷價」一節。

吾等已審閱貴公司發佈的公告,並注意到自二零一六年十二月完成新股份及永續可換股證券發行(「完成」)以來,貴公司尚未進行任何股權融資活動。儘管貴公司已討論於完成後通過股權融資籌集資金的可行性,但由於(a)股份的交易價格及交易流動性長期表現不佳;(b)貴集團自二零一八年以來一直處於虧損狀態;及(c)25%的公眾持股量要求限制了戰略投資者的認購規模,並限制了要約人參與配售(因要約人及要約人一致行動方於完成後持有當時已發行股份總數的約75%),貴公司預計無法與任何潛在投資者達成有利於股東及貴公司整體利益的協議。鑒於貴公司通過股權融資籌集資金的能力有限,而股權融資乃上市公司的

主要優勢之一，同時不得不繼續承擔與維持其上市地位相關的各種成本，吾等同意董事的意見，即 貴公司維持其上市地位的裨益有限。於私有化後，股份將從聯交所撤銷上市，這將節省與維持上市地位相關的成本。

基於上述情況，吾等認為該建議(i)為計劃股東提供機會以高於該公告刊發前市價的價格出售其股份，而無需承受任何流動性折扣；(ii)在其變現後，將使 貴集團能夠集中資源制定長期增長戰略，並作為非上市的國有實體更高效、更有效地執行其戰略，而不受作為上市公司所帶來的監管限制、合規責任及市場預期及股價波動的壓力所影響；(iii)將使 貴集團能夠降低維持一個股權融資能力有限的上市平台相關的成本；及(iv)將使 貴集團能夠更有效地利用首創集團及首創城市發展集團的支持。

## 5. 貴集團物業權益估值及經重估資產淨值

### (i) 貴集團物業權益估值

戴德梁行有限公司(「估值師」)編製的有關 貴集團於中國持有的物業(「物業」)估值的估值報告載列於計劃文件附錄二。根據估值報告，於二零二四年十月三十一日， 貴集團應佔現況下物業權益的估值為約人民幣15,510.9百萬元(「估值」)。

吾等已審閱 貴公司與估值師之間的委聘條款(包括工作範圍)，吾等認為屬適當。吾等注意到，估值師於二零二四年六月至十一月期間對物業進行現場查驗。

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論估值方法、估值所採用的基準和假設及所作的調整，以得出估值。

在對位於中國的已建成持有待售的物業(「第一類物業」)進行估值時，估值師主要採用市場比較法，假設每一項物業均以現有狀況出售，並參考相關市場可得的可比銷售交易，惟標的物業與可比物業之間須作適當調整。鑒於第一類物業大多為多層住宅單位、附屬商業平台單位及停車位，可比銷售交易及有關該等銷售的資料通常容易獲得。因此，吾等贊同估值師的意見，即對第一類物業採用市場比較法符合市場慣例。

在對位於中國的已建成持作投資的物業(「**第二類物業**」)進行估值時，估值師採用投資法，以現有租賃產生的租金收入的資本化為基礎，並按適當的資本化率適當地預留每一項物業的復歸潛力。吾等從估值師處了解到，對於第二類物業，市場比較方法在此情形下並不適宜，因為涉及同一地區相同性質和租賃結構的類似規模的物業的交易並不頻繁。由於大部份第二類物業自租賃安排產生租金收入，而該等租金較易獲得，因此吾等贊同估值師的意見(即投資法亦常用於就投資目的對物業進行估值)為評估第二類物業的最佳方法。在使用投資法時，估值師主要參考標的物業內的租賃情況以及類似用途類型的物業的其他相關可比租金證據，惟須作出適當調整，包括但不限於位置、交通便利性、樓齡、品質、尺寸、時間及其他相關因素。吾等了解該等考慮因素在行業中屬於常用，並認為此乃合理。

誠如估值報告所披露，就估值目的而採用的資本化率乃基於估值師對類似用途類型的物業經適當調整後的收益率的分析。吾等已討論並了解到，該資本化率乃參考市場對類似用途類型的可比物業的普遍預期收益率進行估算，該收益率隱含地反映物業的類型和品質、對潛在未來租金增長的預期、資本增值及相關風險因素。吾等明白，所採用的資本化率屬合理，及經考慮相關用途類型的交易分析收益，符合市場規範。

## (ii) 經重估資產淨值

於評估該建議時，吾等考慮到 貴集團股東應佔經重估資產淨值(「**經重估資產淨值**」)(經參考計劃文件附錄二載列的 貴集團持有的物業權益估值作出調整，並假設自A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及永續可換股證券被視作 貴公司權益以來，所有A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及永續可換股證券均已轉換為股份)乃根據於 貴集團截至二零二四年六月三十日的未經審核資產淨值計算得出。 貴集團的總資產淨值歸屬於所有股份、A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及永續可換股證券的持有人。

經參考計劃文件，調整詳情如下表所示：

	人民幣千元
於二零二四年六月三十日的 貴集團未經審核資產淨值	4,193,504
加：於二零二四年十月三十一日的 貴集團應佔物業權益估值產生的重估盈餘淨額(附註1)	116,616
減：貴集團應佔重估盈餘的遞延稅項淨額(附註2)	29,154
經重估資產淨值	4,280,966
經重估每股資產淨值(人民幣元)(附註3)	1.68
經重估每股資產淨值(港元)(附註4)	1.84

附註：

1. 指由估值師評估的 貴集團於二零二四年十月三十一日應佔其在現況下所持物業權益的市值超出貴集團於二零二四年六月三十日應佔相應賬面值的淨差額所產生的重估盈餘淨額。
2. 基於25%的中國企業所得稅率。
3. 基於已發行的2,547,652,479股股份，並假設所有A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及永續可換股證券於最後實際可行日期已轉換為股份。
4. 基於1港元兌人民幣0.91268元的匯率(即按中國人民銀行公佈的二零二四年六月二十八日(中國二零二四年六月的最後一個營業日)中間價匯率)。

## 6. 註銷價

該計劃將約定所有計劃股份將被註銷，以就每股計劃股份換取現金註銷價0.85港元。為評估註銷價的公平性及合理性，吾等已考慮以下主要因素：

### (i) 註銷價比較

每股計劃股份的現金註銷價0.85港元較：

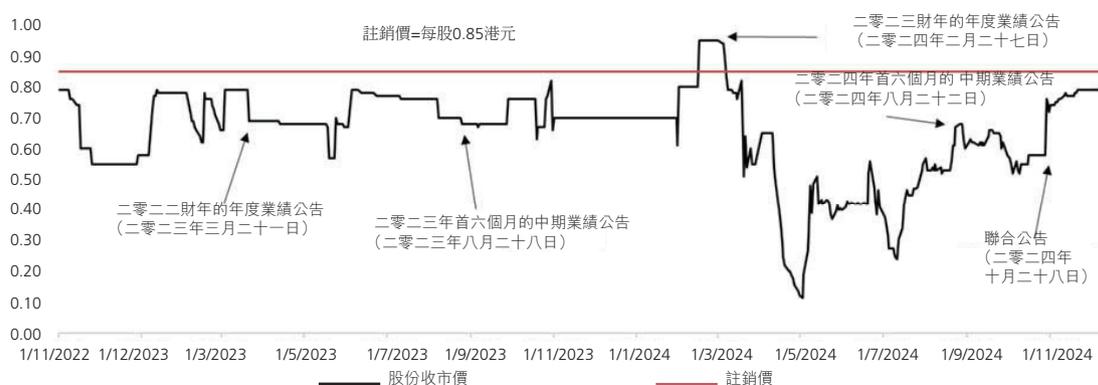
- (a) 最後實際可行日期於聯交所的收市價每股0.82港元溢價約3.66%；
- (b) 最後交易日於聯交所所報收市價每股0.58港元溢價約46.55%；
- (c) 基於直至(及包括)最後交易日的5個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股0.55港元溢價約54.55%；
- (d) 基於直至(及包括)最後交易日的10個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股0.548港元溢價約55.11%；
- (e) 基於直至(及包括)最後交易日的30個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.60港元溢價約41.75%；
- (f) 基於直至(及包括)最後交易日的60個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.57港元溢價約47.85%；
- (g) 基於直至(及包括)最後交易日的90個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.51港元溢價約65.44%；
- (h) 於二零二四年六月三十日，每股資產淨值約1.80港元(相等於約人民幣1.65元，基於二零二四年六月三十日 貴公司擁有人應佔未經審核權益人民幣4,193,504,000元及2,547,652,479股已發行股份計算得出(假設所有A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及永續可換股證券均已轉換為股份))折讓約52.87%；及

- (i) 經重估每股資產淨值約1.84港元(如計劃文件附錄一所載)折讓約53.83%。

## (ii) 股份的歷史價格表現

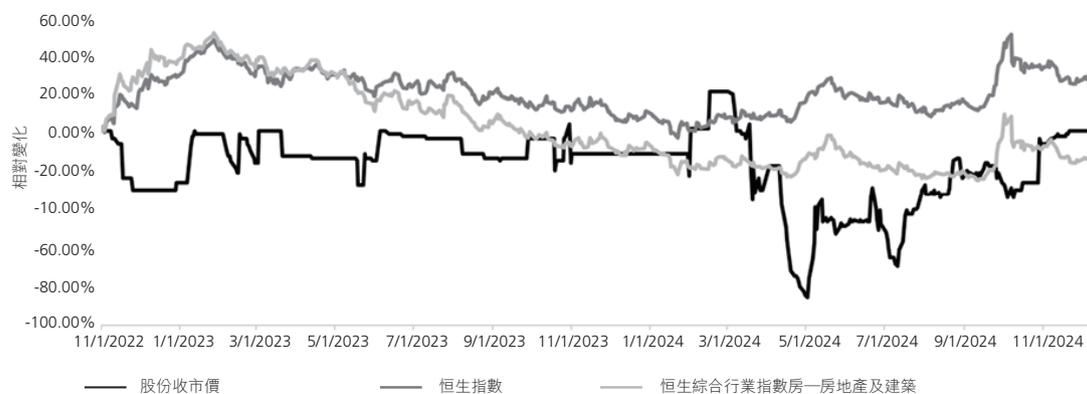
下圖顯示二零二二年十一月一日至最後交易日期間(「回顧期間」)(最後交易日前約兩年期間，及自最後交易日起直至最後實際可行日期期間(「公告後期間」))聯交所所報的股份每日收市價的變動情況。吾等認為該回顧期間屬公平、合理及具代表性，因為吾等認為，就反映對股份收市價與註銷價進行比較的普遍市場情緒的本分析而言，該回顧期間足以說明股份每日收市價的一般趨勢及變動水平。

圖1：股份於回顧期間及公告後期間的歷史價格表現



資料來源：聯交所網站

圖2：股份價格表現與恒生指數及恒生綜合行業指數(房地產及建築)的比較



如上文圖1所示，於回顧期間，股份的平均成交價為約每股0.65港元，最高於二零二四年二月十六日為每股0.95港元，最低於二零二四年五月二日為每股0.114港元。註銷價較回顧期間的平均收市價溢價約30.77%。

於回顧期間的479個交易日中，僅有14個交易日（即於二零二四年二月十六日至二零二四年三月六日以及二零二四年二月十七日至二零二四年三月五日期間，股份並無交易）股份的歷史收市價高於每股0.85港元的註銷價。於二零二二年十一月一日至二零二四年二月十五日期間，股份的收市價於每股0.55港元至每股0.82港元之間波動。於二零二四年二月十六日，股份價格上漲18.75%至每股0.95港元。然而，於二月二十七日公佈二零二三財年年度業績以及前主要股東KKR CG Judo Outlets於二零二四年四月開始於市場上出售股份後，股份價格迅速下跌，並於二零二四年五月二日達到每股0.114港元的最低水平。此後，股份價格一直波動，並於最後交易日收於每股0.58港元，較註銷價溢價約46.55%。

如上文圖2所示，於回顧期間，股份價格總體上跑輸恒生指數及房地產及建築行業的恒生綜合行業指數，吾等認為主要歸因於(a) 貴集團財務表現不佳；及(b)於行業低迷時期 貴集團前景並不明朗。此外，KKR CG Judo Outlets於市場上出售股份導致股價於二零二四年四月中旬至五月初以及二零二四年六月底至七月中旬大幅下跌。二零二四年，恒生指數呈現總體上升趨勢。恒生指數從二零二四年一月二十二日的14,961點上漲約54.40%至二零二四年十月七日的23,100點。恒生指數隨後於最後交易日跌至20,287點。房地產及建築行業的恒生綜合行業指數整體上跟隨恒生指數，惟二零二三年的跌幅較大，其後於二零二四年九月亦出現飆升，從二零二四年九月十一日的1,294點上漲約45.7%至二零二四年十月二日的1,885點，並於最後交易日收於1,642點。於回顧期間，股份價格下跌約26.58%，而恒生指數上漲約31.26%，房地產及建築行業的恒生綜合行業指數下跌約5.31%。

於該公告刊發後，股份的收市價於二零二四年十月二十九日飆升至每股0.76港元。於最後實際可行日期，股份的收市價為每股0.82港元，而註銷價較其溢價約3.66%。

註銷價高於整個回顧期間479個交易日中465個交易日的股份收市價，較回顧期間的平均收市價溢價約30.77%。於註銷價低於股份收市價的14個交易日中，有12個交易日股份並無交易。從計劃股東的角度來看，與近期的股份價格相較，註銷價代表股東價值的即時提升。吾等認為，上述該公告刊發後股價的飆升乃由於有關該建議（尤其是每股0.85港元的註銷價）的公告所推動。然而，計劃股東應注意，截至最後實際可行日期，股份的交易價格仍低於註銷價，而若該計劃未獲批准或該建議失效，現行股價可能無法維持。考慮到於回顧期間，股份價格總體上跑輸恒生指數及房地產及建築行業的恒生綜合行業指數，若該計劃生效及該建議獲實施，計劃股東將有機會將所得款項再投資於其他公司，以實現更高的回報。

### (iii) 股份的歷史交易流動性

下表載列股份於二零二二年十一月一日至最後實際可行日期期間各月份或期間的平均每日成交量，以及該平均每日成交量佔已發行及公眾人士所持股份總數的百分比：

	交易日天數	股份的概約 平均每日 成交量	平均每日 成交量 佔已發行 股份總數的 概約百分比 (附註1)	平均每日 成交量 佔公眾人士 所持股份 總數的 概約百分比 (附註2)
二零二二年				
十一月	22	20,091	0.0021%	0.0084%
十二月	20	500	0.0001%	0.0002%

	交易日天數	股份的概約 平均每日 成交量	平均每日 成交量 佔已發行 股份總數的 概約百分比 (附註1)	平均每日 成交量 佔公眾人士 所持股份 總數的 概約百分比 (附註2)
<b>二零二三年</b>				
一月	18	1,111	0.0001%	0.0005%
二月	20	1,400	0.0001%	0.0006%
三月	23	87	0.0000%*	0.0000%*
四月	17	—	—	—
五月	21	1,619	0.0002%	0.0007%
六月	21	6,000	0.0006%	0.0025%
七月	20	100	0.0000%*	0.0000%*
八月	23	—	—	—
九月	19	3,053	0.0003%	0.0013%
十月	20	23,100	0.0024%	0.0096%
十一月	22	—	—	—
十二月	19	—	—	—
<b>二零二四年</b>				
一月	22	273	0.0000%*	0.0001%
二月	19	421	0.0000%*	0.0002%
三月	20	7,300	0.0008%	0.0030%
四月	20	3,135,500	0.3261%	1.3044%
五月	21	14,788,110	1.5380%	6.1519%
六月	19	2,406,526	0.2255%	0.6955%
七月	22	9,218,902	0.8638%	2.6641%
八月	22	1,701,636	0.1595%	0.4918%
九月	19	1,547,263	0.1450%	0.4471%
十月	13	7,342,231	0.6880%	2.1218%
十一月	21	3,039,837	0.2617%	0.6902%
十二月一日至 最後實際可行 日期期間	10	3,051,049	0.2627%	0.6927%

\* 低於0.0001%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 基於 貴公司月報表中披露的各月份或期間結束時已發行股份總數。
2. 基於公眾股東所持有的股份數目，該數目經扣除要約人及要約人一致行動方於最後實際可行日期所持有的股份數目後計算得出。

如上表所示，股份於回顧期間的交易整體上不活躍。股份於(a)二零二三年四月、八月、十一月及十二月；及(b)回顧期間479個交易日中的312個交易日並無交易。

回顧期間股份的最高平均每日成交量為二零二四年五月的約14,788,110股，佔已發行股份總數的約1.5380%及公眾所持已發行股份的約6.1519%。吾等認為，二零二四年四月、五月及七月的較高成交量可能是由於前主要股東KKR CG Judo Outlets於市場上出售股份所致。

鑒於股份的歷史流動性薄弱，計劃股東可能難以於短時間內在市場上出售大量股份，而不會對股份的市價造成下行壓力。此外，若該建議失效，該公告刊發後股份的較高成交量水平可能無法維持。因此，吾等認為該建議為計劃股東(尤其是那些擁有相對可觀股權的股東)提供了一個可以高於現行交易價格的註銷價退出的機會。

#### (iv) 可資比較公司

貴集團主要從事商業物業開發及運營管理，專注於在中國開發、運營及管理奧特萊斯商業綜合項目及非奧特萊斯零售物業項目。

市盈率(「**市盈率**」)、市淨率(「**市淨率**」)及市銷率(「**市銷率**」)倍數為評估一家公司價值的三個最常用基準。鑒於(a) 貴集團於二零二三財年及二零二四年首六個月出現虧損；(b) 貴集團於二零二四年六月三十日錄得淨資產狀況，而投資物業佔 貴集團於二零二四年六月三十日總資產的約76.0%，表明 貴集團的業務屬資本密集型；及(c) 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的錄得收入波動，吾等認為使用市淨率的估值方法更適合對 貴集團進行估值。根據(a)每股0.85港元的註銷價；及(b)經重估每股資產淨值約1.84港元，註銷價隱含的市淨率為約0.46倍(「**隱含市淨率**」)。

於評估註銷價的公平性及合理性時，吾等認為，通過參考主要從事與貴集團業務類似的香港上市公司的市場估值來評估註銷價乃屬相關。根據於彭博社及聯交所網站的搜索，吾等已確定一份詳盡的公司名單（「可資比較公司」），該等公司(a)主要於中國從事物業投資；(b)其股份於聯交所主板上市及買賣；及(c)於最後交易日的市值介乎1億港元至10億港元之間，為介乎最後交易日貴公司市值約6.19億港元的約正負5億港元範圍內，吾等認為就確定可資比較公司的足夠樣本量而言屬合理及適當。基於上述標準，吾等已確定一份包括六家可資比較公司的詳盡名單。吾等認為，就比較目的而言，可資比較公司具有公平性及代表性，因為(a)所有該等公司超過50%的總收入均來於自中國的物業投資，貴集團亦是如此；及(b)其市值與貴集團的市值大致相若。吾等並未將資產規模作為可資比較公司的甄選標準之一，因為倘吾等同時設定市值及資產規模區間，基於市值及資產規模計算的可資比較公司的市淨率將落入一個固定的區間，這可能會影響吾等的分析，而吾等認為市值相當的可資比較公司可為股東提供更為有用的參考。吾等並未將主要從事物業發展及銷售的公司或主要從事零售的公司納入可資比較公司，因為(a)物業發展業務分別僅佔貴集團於二零二二財年、二零二三財年及二零二四年首六個月總收入的約4.99%、47.00%及21.06%，波動顯著且可能不可持續，因為其取決於已建成物業的銷售期，並於二零二二年及二零二三年錄得毛虧損；(b)商品存貨銷售分別僅佔貴集團於二零二二財年、二零二三財年及二零二四年首六個月總收入的約22.46%、9.16%及10.42%；(c)物業投資業務分別佔貴集團二零二二財年、二零二三財年及二零二四年首六個月總收入的約72.55%、43.84%及68.51%；及(d)截至二零二四年六月三十日，投資物業佔貴集團總資產的約76.0%，而存貨（包括發展中物業、已建成待售物業及商品存貨）僅佔約11.8%。

下表載列可資比較公司的詳細資料：

公司名稱(股份代號)	主要業務	最後交易日的市值 (百萬港元)	市淨率 (附註1) (倍)
萬事昌國際控股有限公司 (898.HK)	物業投資；提供服務式公寓及物業管理服務；以及貿易及投資。	702.3	0.09
中亞烯谷集團有限公司 (63.HK) (「中亞烯谷」)	物業投資；園藝服務和植物銷售；以及物業管理及其他相關服務。	571.7	1.17 (附註3)
銀建國際控股集團有限公司 (171.HK)	投資及物業租賃。	283.5	0.10
中國城市基礎設施集團有限公司 (2349.HK)	物業開發、物業投資及物業管理。	212.7	0.35
溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司 (1379.HK)	物業租賃及已建成物業的銷售。	180.0	0.21
光大永年有限公司 (3699.HK)	物業租賃及提供物業管理服務。	169.9	0.16
		最高	1.17
		最低	0.09
		平均值	0.35
		中位數	0.18
	<b>貴公司</b>	<b>619.0</b>	<b>0.46</b> (附註2)

資料來源：聯交所網站及彭博社

附註：

1. 每家可資比較公司的市淨率乃根據(a)最後交易日的市值；及(b)於最近財政年度或期間結束日其股東應佔資產淨值計算得出。
2. 即隱含市淨率。
3. 根據吾等對中亞烯谷財務報告的審閱，該公司於二零二三財年主要從事物業管理，但於二零二四年上半年開始從事轉租業務。截至二零二四年六月三十日止最後十二個月，轉租業務佔中亞烯谷總收入的50%以上。轉租業務中使用的與經營租賃相關的租賃物業，符合投資物業的定義。吾等認為，與其他可資比較公司相較，中亞烯谷的市淨率較高，可能是因為股價未能完全反映其業務模式的突然變化。

如上表所示，可資比較公司的市淨率介乎約0.09倍至約1.17倍不等，最後交易日的平均值及中位數分別為約0.35倍及0.18倍。隱含市淨率為約0.46倍，高於同類公司市淨率的平均值及中位數。

儘管僅於二零二三財年，貴集團從物業發展中產生相當大一部分收入，這可能不可持續，但貴集團的重大物業權益被認為與物業發展公司相似且可資比較，後者的資產亦主要由物業權益組成。因此，吾等已擬備另一份主要從事物業發展的公司名單，供計劃股東參考。

根據於彭博社及聯交所網站的搜索，吾等已確定一份詳盡的公司名單（「物業發展公司」），該等公司(a)於中國從事物業發展產生的收入佔總收入的50%以上；(b)其股份於聯交所主板上市且未曾停牌；(c)於最後交易日的市值介乎1億港元至10億港元之間；及(d)處於淨資產狀況。基於上述標準，吾等已確定一個包括29家物業發展公司的詳盡名單。

下表載列物業發展公司的詳細資料：

公司名稱(股份代號)	最後交易日的市值 (百萬港元)	市淨率 (附註1) (倍)
路勁基建有限公司(1098.HK)	959.2	0.07
中駿集團控股有限公司(1966.HK)	886.8	0.15
眾安集團有限公司(672.HK)	851.0	0.08
中國新城鎮發展有限公司(1278.HK)	797.6	0.17
粵海置地控股有限公司(124.HK)	753.1	0.16
萊蒙國際集團有限公司(3688.HK)	706.4	0.10
中梁控股集團有限公司(2772.HK)	643.9	0.12
景業名邦集團控股有限公司(2231.HK)		4.54
(「景業名邦」)	576.2	(異常值)
偉業控股有限公司(1570.HK)	568.8	0.43
國瑞健康產業有限公司(2329.HK)	551.1	0.05
建業實業有限公司(216.HK)	435.6	0.06

公司名稱(股份代號)	最後交易日的市值 (百萬港元)	市淨率 (附註1) (倍)
嘉創房地產控股有限公司(2421.HK)	353.8	0.38
弘陽地產集團有限公司(1996.HK)	350.6	0.11
辰興發展控股有限公司(2286.HK)	342.0	0.25
港龍中國地產集團有限公司(6968.HK)	311.4	0.07
四海國際集團有限公司(120.HK)	309.9	0.32
華音國際控股有限公司(989.HK)	280.9	1.97
漢港控股集團有限公司(1663.HK)	278.4	0.15
中國唐商控股有限公司(674.HK)	253.7	0.38
萬城控股有限公司(2892.HK)	232.5	0.34
粵港灣控股有限公司(1396.HK)	232.0	0.18
中國三迪控股有限公司(910.HK)	229.0	0.05
領地控股集團有限公司(6999.HK)	225.9	0.14
實力建業集團有限公司(519.HK)	220.0	0.29
渝太地產集團有限公司(75.HK)	207.9	0.20
建德國際控股有限公司(865.HK)	122.6	0.14
中加國信控股股份有限公司(899.HK)	119.6	0.09
金輪天地控股有限公司(1232.HK)	115.1	0.61
新天地產集團有限公司(760.HK)	100.4	0.06
	最高	1.97
	最低	0.05
	平均值	0.25
	中位數	0.15
		<b>0.46</b>
<b>貴公司</b>	<b>619.0</b>	<b>(附註2)</b>

資料來源：聯交所網站及彭博社

附註：

1. 每家物業發展公司的市淨率乃根據(a)最後交易日的市值計算；及(b)於最近財政年度或期間結束日其股東應佔資產淨值計算得出。

2. 即隱含市淨率。
3. Jy Grandmark的每股資產淨值由二零二三年十二月三十一日的約0.24港元下降至二零二四年六月三十日的約0.08港元，導致其市淨率於刊發二零二四年首六個月中期業績後大幅上升。

如上表所示，物業發展公司的市淨率介乎約0.05倍至1.97倍不等，最後交易日的平均值及中位數分別為約0.25倍及0.15倍。隱含市淨率為約0.46倍，高於物業發展公司的平均值及中位數。

鑒於上述情況，吾等認為，就計劃股東而言，註銷價屬公平合理。

#### (v) 派息比率及股息收益率

貴公司並無就二零二三財年及二零二四年首六個月宣派任何中期及末期股息。因此，貴公司二零二三財年及二零二四年首六個月的派息比率及股息收益率均為零。吾等已審閱可資比較公司於最後交易日的派息比率及股息收益率，如下所示：

可資比較公司(股份代號)	派息比率 (附註1)	股息收益率 (附註2)
萬事昌國際控股有限公司(898.HK)	13.0%	2.4%
中亞烯谷集團有限公司(63.HK)	不適用*	零
銀建國際控股集團有限公司(171.HK)	不適用*	零
中國城市基礎設施集團有限公司(2349.HK)	不適用*	零
溫嶺浙江工量刃具交易中心股份有限公司 (1379.HK)	零	零
光大永年有限公司(3699.HK)	30.1%	2.2%

\* 該等公司於二零二四年首六個月錄得淨虧損。

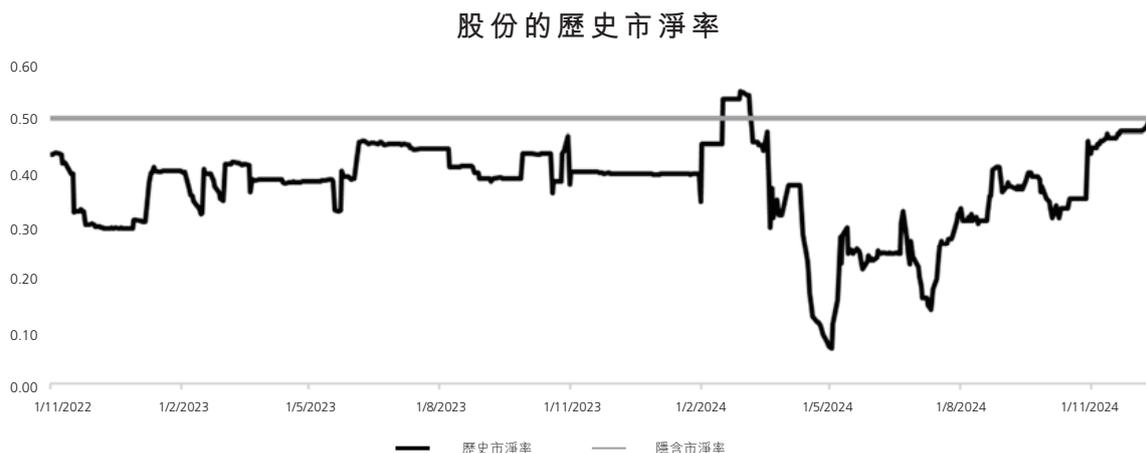
附註：

1. 根據可資比較公司最近財政年度或期間的每股股息總額(不包括任何特別股息)及每股基本盈利計算。
2. 根據可資比較公司最近財政年度或期間的每股股息總額(不包括任何特別股息)及於最後交易日的收市價計算。

如上所示，可資比較公司的股息收益率介乎零至約2.4%不等，平均值及中位數分別為約0.8%及零。同類公司的派息比率介乎零至約30.1%不等。

考慮到 貴集團不盡如人意的財務表現及資產負債率高企，吾等預期 貴公司派付股息的能力將有限。若該計劃生效且該建議獲實施，高度重視股息收入的計劃股東將有機會將收益再次投資於具有較高歷史派息比率及股息收益率的同類公司。

#### (vi) 股份收市價與每股資產淨值的比較



附註：股份的歷史市淨率乃根據 貴公司年報或中期報告所披露的 貴集團當時的最新資產淨值及已發行股份數量並假設所有A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及永續可換股證券均已轉換為股份計算得出。

市淨率衡量一間公司相對於其資產淨值的市場估值。如上圖所示，於回顧期間，股份幾乎於所有時間以低於每股資產淨值的折讓價格交易。股份的市淨率介乎二零二四年五月二日的約0.06倍至二零二四年二月二十八日的約0.51倍之間，表明計劃股東無法以市場的整體相關每股資產淨值變現其於股份的投资。

隱含市淨率為約0.46倍，高於回顧期間479個交易日中465個交易日的股份歷史市淨率，接近回顧期間的股份最高歷史市淨率。基於上述情況，吾等認為，註銷價相對於經重估每股資產淨值的折讓約53.83%屬公平合理。

**(vii) 私有化先例**

為進一步評估註銷價的公平性及合理性，吾等已根據以下選擇標準審閱於聯交所主板上市的公司的私有化先例：(a)私有化乃於二零一四年十一月一日（即最後交易日之前約10年期間）至最後交易日期間宣佈。由於回顧期間從事物業發展及投資業務的公司成功私有化的先例較少，吾等延長了回顧期以獲取足夠的先例進行可比分析；(b)私有化僅以現金結算；(c)私有化已完成或已獲無利害關係股東批准或已達到所要求的接納水平；及(d)該等公司從事物業發展及投資（即其總收入的50%以上來自物業發展及投資），因此其以註銷價代表的相對於經重估每股資產淨值的折讓可與註銷價代表的折讓進行比較。基於上述標準，吾等已盡最大努力確定一份詳盡的九宗私有化先例名單（「私有化先例」）。儘管過去10年的市場氣氛及宏觀環境有所不同，但如下表所示，成功私有化先例的註銷／要約價相對於各自收市價的溢價並無明顯的時間趨勢。因此，吾等認為，10年的回顧期間對於(a)獲取於現行市場條件下以現金代價進行私有化的成功市場慣例；及(b)提供充分合理的樣本用以與該建議進行比較屬足夠及適當。

儘管私有化先例中涉及的發行人的市值與 貴公司的市值不同，但考慮到(a)私有化先例將為吾等提供相關資料以證明香港主板上市物業公司成功私有化的定價；及(b)如上所述回顧期間屬足夠及適當，吾等認為私有化先例為一個公平且具代表性的樣本，可作為香港資本市場私有化建議市場定價的有用參考，從而確定註銷價是否符合市場慣例。吾等認為，就說明目的而言，私有化先例為公平、具代表性且詳盡的樣本，可供吾等評估註銷價。

下表說明私有化先例提供的註銷／要約價相對於私有化先例最後交易日之前的現行股價的溢價／折讓，以及註銷／要約價相對於各自經重估每股資產淨值的溢價／折讓：

初次公告日期	公司(股份代號)	主要業務	註銷／要約價	註銷／要約價	註銷／要約價	平均收市價	註銷／要約價	註銷／要約價
			較最後交易日的收市價溢價 (附註1及2)	直至最後交易日的最後5個交易日的溢價 (附註1及2)	直至最後交易日的(包括該日)的最後30個交易日的溢價 (附註1及2)	直至最後交易日的(包括該日)的最後60個交易日的溢價 (附註1及2)	直至最後交易日的(包括該日)的最後90個交易日的溢價 (附註1及2)	較經重估每股資產淨值溢價／(折讓)
二零二三年 五月八日	海藍控股有限公司 (2278.HK)	物業開發及銷售以及 物業開發及租賃	5.00%	5.00%	5.05%	10.04%	10.28%	(60.19%)
二零二二年 六月九日	中國宏泰產業市鎮發展有限公司 (6166)	土地開發以及大型產業 市鎮開發及運營	30.43%	29.17%	31.39%	36.90%	42.07%	(41.89%)
二零二一年 七月九日	首創置業股份有限公司(2868.HK)	房地產開發及投資、 商業地產運營、 物業諮詢服務及 投資控股	62.79%	61.85%	127.64%	150.00%	143.48%	(49.04%)
二零二一年 一月二十一日	保利達資產控股有限公司(208.HK)	物業業務、冰冷存儲業 務、油品業務及金融 投資業務	61.29%	57.89%	72.55%	94.23%	104.14%	(54.61%)
二零二一年 一月十七日	香港建設(控股)有限公司(190.HK)	物業開發及投資以及 可再生能源投資及 運營	120.39%	122.22%	119.78%	109.42%	100.00%	(68.27%)
二零一八年 十二月五日	合和實業有限公司 (54.HK)	物業開發、物業投資、 發電廠投資、 酒店擁有權及管理	46.69%	48.83%	55.51%	54.09%	49.63%	(42.98%)
二零一七年 三月二十日	高銀地產控股有限公司(283.HK) (「高銀地產」)	物業開發、物業投資以及 酒店及馬球會運營	36.78%	39.97%	33.93%	30.43%	36.57%	28.57% (異常值)
二零一六年 三月三十日	大連萬達商業地產股份有限公司 (3699.HK)	物業租賃及管理、物業開 發及銷售	36.08%	40.09%	50.17%	44.62%	32.66%	(10.81%)
二零一六年 一月六日	新世界中國地產有限公司(917.HK)	新世界發展於中國的物業 部門，亦為中國大型 國有發展商之一	25.60%	28.50%	40.79%	45.79%	53.85%	(29.41%)
	最高		120.39%	122.22%	127.64%	150.00%	143.48%	(10.81%)
	最低		5.00%	5.00%	5.05%	10.04%	10.28%	(68.27%)
	平均值		47.23%	48.17%	59.65%	63.95%	63.63%	(44.65%)
	中位數		36.78%	40.09%	50.17%	45.79%	49.63%	(46.01%)
二零二四年 十月二十八日	貴公司(1329.HK)		46.55%	54.55%	41.75%	47.85%	65.44%	(53.83%)

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 可能存在約整差異。
2. 直至及(包括)根據收購守則規則3.5或規則3.7刊發第一份公告前的股份最後交易日/未受影響價格日期(如適用)。

吾等認為，將註銷價與市價及每股資產淨值進行比較，有助於證明香港過去的成功私有化案例中，註銷價相對於市價的溢價及相對於每股資產淨值的折讓，即股東獲得的價格以及股東於歷史股價區間及每股資產淨值方面可接受的溢價/折讓水平。

如上表所示，註銷價相對於最後交易日收市價以及相對於過去5、30、60及90個交易日的平均收市價的溢價(分別為「最後交易日溢價」、「5日溢價」、「30日溢價」、「60日溢價」及「90日溢價」)均處於私有化先例的範圍內。尤其是，最後交易日溢價、5日溢價、60日溢價及90日溢價均高於私有化先例的中位數溢價。30日溢價於9宗私有化先例中排名第六，接近私有化先例的中位數溢價。

吾等注意到，除高銀地產外，私有化先例提供的要約/註銷價介乎各自公司當時的經重估每股資產淨值的折讓約10.81%至約68.27%不等。吾等認為，高銀地產私有化的要約價相對於當時的經重估每股資產淨值溢價約28.57%，主要是因為於私有化的初次公告之前，高銀地產的股份交易價格已高於當時的每股資產淨值，因此，要約價須設定為當時股價及每股資產淨值的溢價，以增強私有化建議的吸引力。相較而言，對於所有其他私有化先例，於私有化的初次公告之前，彼等的股份交易價格低於各自的每股資產淨值，這與貴公司的情況類似。於回顧期間所有時間，股份一直以相關每股資產淨值的折讓價格進行交易。鑒於高銀地產私有化的要約價相對於當時經重估每股資產淨值的溢價乃由於高銀地產如上所述的獨特交易行情，吾等認為高銀地產為一個異常值，應將其排除於分析之外。除高銀地產外，註銷價相對於經重估每股資產淨值的折讓處於私有化先例的範圍內，並接近私有化先例的中位數折讓。因此，吾等認為註銷價符合市場慣例，且屬公平合理。

## 7. 永續可換股證券要約下的要約價

誠如董事會函件所述，永續可換股證券要約項下的要約價為每1港元面值的永續可換股證券0.40476190476港元，即每張面值1港元的永續可換股證券的「透視」代價（即按每股2.10港元的現行換股價，每1港元面值為約0.476190股股份乘以每股計劃股份的註銷價），而永續可換股證券要約的總價值為266,169,105港元，其計算方式為：將永續可換股證券可轉換的股份數目（即仍然存續的永續可換股證券的合共313,140,124股股份，換股價為每股2.10港元）乘以每股計劃股份的註銷價。下表載列要約價的計算：

	港元
永續可換股證券面值(A)	1.00
每股換股價(B)	2.10
每張面值1港元的永續可換股證券可轉換的股份數目(C=A/B)	0.47619047619
註銷價(D)	0.85
要約價(E=C*D)	0.40476190476

鑒於(i)誠如吾等於上文「6. 註銷價」一節分析所示，註銷價屬公平合理；及(ii)永續可換股證券要約下的要約價為根據永續可換股證券的註銷價及換股價計算的「透視」代價，吾等認為，永續可換股證券要約下的要約價屬公平合理。

## 推薦建議及意見

於就該建議、該計劃及永續可換股證券要約達致推薦建議時，吾等已考慮上文所討論的主要因素及理由，尤其是以下因素及理由（應與本函件的完整上下文一併閱讀及解釋）：

- 該建議為計劃股東提供機會，以高於該公告刊發前股份收市價的溢價出售其股份以換取現金，而無須遭受任何流動性不足的折讓

註銷價分別較最後交易日的收市價以及直至最後交易日（包括該日）的5、30、60及90個交易日期間的平均收市價溢價約46.55%、54.55%、41.75%、47.85%及65.44%。

於該公告刊發後，股份的收市價於二零二四年十月二十九日飆升至每股0.76港元。於最後實際可行日期，股份的收市價為0.82港元。吾等認為，該股價上漲乃由於宣佈該建議，及若該建議失效，無法保證現行股價將保持在當前水平。

於回顧期間，股份的月度平均每日成交量整體上偏低。

從計劃股東(尤其是持有大宗股份的計劃股東)的角度來看，該建議將為計劃股東提供一個很好的機會，使其以高於現行市價的溢價變現其持有的股權，而這種溢價通常無法通過市場獲得。

- **貴集團業務及財務業績的前景**

儘管二零二二財年至二零二三財年以及二零二三年首六個月至二零二四年首六個月收入有所增加，貴集團於二零二三財年及二零二四年首六個月仍錄得淨虧損。貴集團於二零二三財年錄得融資成本約人民幣607.8百萬元，及於二零二四年首六個月錄得融資成本約人民幣290.0百萬元，而二零二三財年及二零二四年首六個月的毛利僅為約人民幣321.0百萬元及人民幣337.5百萬元。

經濟增長及零售銷售增長放緩以及消費者需求不足已對中國零售物業的空置率及租金水平造成不利影響，進而影響到貴集團從零售物業項目產生的租金收入。

考慮到(a) 貴集團不盡如人意的財務表現及資產負債率高企；及(b)中國零售物業市場不明朗，吾等對貴集團短期內的前景持審慎態度。

- **註銷價屬公平合理**

就評估註銷價而言，吾等已考慮以下因素：

- (i) 於整個回顧期間，註銷價高於479個交易日中465個交易日的收市價。於註銷價低於股份收市價的14個交易日中，有12個交易日股份並無交易；
- (ii) 隱含市淨率高於最後交易日可資比較公司的平均值及中位數；

- (iii) 於回顧期間，股份以低於相關每股資產淨值的折讓價格進行交易。隱含市淨率高於回顧期間479個交易日中465個交易日的股份歷史市淨率，並接近回顧期間的股份最高歷史市淨率；
- (iv) 最後交易日溢價、5日溢價、30日溢價、60日溢價及90日溢價均處於私有化先例的範圍內。最後交易日溢價、5日溢價、60日溢價及90日溢價高於私有化先例的中位數溢價；
- (v) 註銷價相對於經重估每股資產淨值的折讓處於物業私有化先例的折讓範圍內，接近私有化先例的中位數折讓。

- 永續可換股證券要約下的要約價屬公平合理

永續可換股證券要約下的要約價為根據永續可換股證券的註銷價及換股價計算的「透視」代價。

基於以上所述，吾等認為，就無利害關係股東而言，該建議、該計劃及永續可換股證券要約的條款（包括註銷價及永續可換股證券要約下的要約價）屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃以及永續可換股證券持有人接納永續可換股證券要約。

此 致

首創鉅大有限公司  
香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈10樓

獨立董事委員會 台照

代表  
宏博資本有限公司  
董事總經理  
蔡丹義  
謹啟

二零二四年十二月十六日

蔡丹義先生是宏博資本有限公司之持牌人及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事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，並擁有逾十年企業融資經驗。

本解釋備忘錄構成二零二三年開曼群島大法院規則(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規定的說明。

## 協議安排 (根據公司法第86條)

### 1. 緒言

於二零二四年十月十六日(交易時段後)，要約人要求董事會根據公司法第86條通過協議安排方式向計劃股東提出將本公司私有化的該建議，涉及註銷計劃股份及(作為代價)以現金形式向計劃股東支付每股計劃股份的註銷價，以及撤銷股份於聯交所的上市地位。

根據收購守則規則13，要約人向永續可換股證券持有人提出永續可換股證券要約，以收購於生效日期所有未償付的永續可換股證券。永續可換股證券要約將以該計劃生效為條件。

倘該計劃獲得批准並生效及實施，且永續可換股證券要約獲永續可換股證券持有人完全接納並成為無條件：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷，以換取要約人向每名計劃股東支付每股計劃股份0.85港元的註銷價；
- (b) 在註銷計劃股份的同時，本公司的已發行股本將保持在註銷計劃股份前的金額，方法為向要約人按面值配發及發行等於已註銷計劃股份數目的股份總數，及入賬列作繳足；因註銷計劃股份而於本公司賬簿中設立的儲備將用於按面值向要約人全額繳足如此發行的新股份，及入賬列作繳足；
- (c) 根據永續可換股證券要約的條款及條件，永續可換股證券持有人持有且未償付的永續可換股證券將於收購時全額償付，且不存在任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權以及任何性質的任何其他第三方權利連同於生效日期或隨後附帶的所有權利，包括根據永續可換股證券要約的條款及條

件全額收取其記錄日期為生效日期或之後的所有永續可換股證券固定利息（惟本公司有權根據永續可換股證券的條款推遲支付此等利息）及／或永續可換股證券可變利息（如有）的權利；

- (d) 所有已發行股份及永續可換股證券將由要約人的最終母公司首創集團間接全資擁有；及
- (e) 於根據上市規則第6.15(2)條獲聯交所批准撤銷股份於聯交所的上市地位後，股份的上市地位將於計劃生效後撤銷。

要約人將不會根據收購守則規則14就本公司已發行的A類可轉換優先股及B類可轉換優先股提出要約，因為所有已發行的A類可轉換優先股及已發行的B類可轉換優先股於公告日期及最後實際可行日期均由要約人持有。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議（尤其是該計劃及永續可換股證券）的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東特別大會通告（連同相關的代表委任表格及接納表格）。亦請閣下同時垂註本計劃文件(i)第五部分所載的獨立董事委員會函件；(ii)第六部分所載的獨立財務顧問函件；(iii)第七部分所載的解釋備忘錄；及(iv)附錄四所載的該計劃。

本解釋備忘錄旨在載列該建議（尤其是該計劃及永續可換股證券）的條款及效力，並向計劃股東及永續可換股證券持有人提供有關該建議的進一步資料。

請閣下特別垂註本計劃文件(i)第五部分所載的獨立董事委員會函件；(ii)第六部分所載的獨立財務顧問函件；(iii)第七部分所載的解釋備忘錄；及(iv)附錄四所載的該計劃的條款。

## 2. 該建議的條款

### 該計劃

該計劃將約定所有計劃股份將被註銷，以就每股計劃股份換取現金註銷價0.85港元。

倘於公告日期之後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本返還，要約人將會通過減少此類股息、分派及／或（視情況而定）資本返還的全部或任何部分金額或價值降低註銷價，在此情況下，本聯合公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提述將被視為對如此

降低的註銷價的提述(及永續可換股證券要約的要約價將相應降低)。於最後實際可行日期，本公司並無已宣派但未派付的股息及／或其他分派及／或其他資本返還。此外，本公司已確認不擬於生效日期或該計劃失效、撤銷或終止前(以較早者為準)宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本返還。

註銷價及永續可換股證券要約的要約價將不會提高，且要約人並未保留如此行事的權利。股東及潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不被允許提高註銷價及永續可換股證券要約的要約價。

### 價值比較

每股計劃股份的現金註銷價0.85港元較：

- 最後交易日於聯交所所報收市價每股0.58港元溢價約46.55%；
- 基於直至(及包括)最後交易日的5個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股0.55港元溢價約54.55%；
- 基於直至(及包括)最後交易日的10個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.548港元溢價約55.11%；
- 基於直至(及包括)最後交易日的30個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.60港元溢價約41.75%；
- 基於直至(及包括)最後交易日的60個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.57港元溢價約47.85%；
- 基於直至(及包括)最後交易日的90個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.51港元溢價約65.44%；
- 最後交易日於聯交所所報收市價約每股0.82港元溢價約3.66%；及

- 基於本集團截至二零二四年六月三十日股東應佔每股未經審核淨資產約1.80港元折讓約52.87%，以及經重估資產淨值(載列於本計劃文件附錄一)約1.84港元折讓約53.83%，按中國人民銀行公佈的二零二四年六月二十八日(中國二零二四年六月的最後一個營業日)中間價匯率1港元兌人民幣0.91268元計算。上述調整是由於附錄二所載列估值報告導致的物業重估。於最後實際可行日期，該重估尚未實現。股東及本公司證券的潛在投資者務請注意，在出售和實現物業價值之前，需屆時物色合適買家並與之磋商，因此，物業的估值在該段時間內或會受到影響。股東及本公司證券的潛在投資者在評估本身之投票／投資決定時務請考慮上述因素。

註銷價乃經考慮股份於聯交所買賣的價格，並參考香港近年來其他私有化交易(包括與不同衡量標準相較的要約價溢價水平)後，按公平商業基準釐定。

### 最高及最低價格

於有關期間，股份在聯交所所報最高收市價於二零二四年十二月十一日、二零二四年十二月十二日、二零二四年十二月十三日為0.82港元，以及在聯交所所報最低收市價於二零二四年五月二日為0.114港元。

### 永續可換股證券要約

於二零一六年十二月二十八日，本公司發行永續可換股證券。於最後實際可行日期，本金總額為657,594,260港元的永續可換股證券仍未償付，該等證券可按永續可換股證券於最後實際可行日期的換股價每股2.10港元轉換為合共313,140,124股股份。

要約人根據收購守則規則13向永續可換股證券持有人提出永續可換股證券要約，以收購仍未償付且於生效日期仍未根據其項下的轉換權以其他方式贖回及／或轉換為股份且未償付的永續可換股證券。永續可換股證券要約以該計劃生效為條件。

根據收購守則第6項應用指引，永續可換股證券要約項下的要約價為每1港元面值的永續可換股證券0.40476190476港元，即每張面值1港元的永續可換股證券的「透視價」代價(即按每股2.10港元的現行換股價，每1港元面值為約0.476190股股份乘以每股計劃股份的註銷價)，而永續可換股證券要約的總價值

為266,169,105港元，其計算方式為：將永續可換股證券可轉換的股份數目（即截至最後實際可行日期所有未償付的永續可換股證券的合共313,140,124股股份，換股價為每股2.10港元）乘以每股計劃股份的註銷價。

永續可換股證券要約的要約價將不會提高，且要約人並未保留如此行事的權利。股東及潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不被允許提高永續可換股證券要約的要約價。

根據永續可換股證券的條款及條件，永續可換股證券的持有人有權獲得(i) 永續可換股證券未償付本金額的單利（按年利率0.01%計算，非累積，以現金每年支付）（「永續可換股證券固定利息」），及(ii) 倘本公司進行派付，額外可變利息（基於每股股息或分派的總額乘以當時未償付的永續可換股證券可轉換的股份總數計算的任何股息或分派計算）（「永續可換股證券可變利息」）。

根據永續可換股證券要約將收購的永續可換股證券應已全額償付，且在收購時不存在任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權以及任何性質的任何其他第三方權利連同於生效日期或隨後附帶的所有權利，包括全額收取其記錄日期為生效日期或之後的所有永續可換股證券固定利息（本公司有權根據永續可換股證券的條款延遲此類付款）及／或永續可換股證券可變利息（如有）的權利。

倘於公告日期之後宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本返還，要約人將會通過減少由此類股息、分派及／或（視情況而定）資本返還產生的永續可換股證券可變利息的全部或任何部分金額或價值降低永續可換股證券要約項下的要約價，在此情況下，該公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對永續可換股證券要約項下要約價的任何提述將被視為對如此降低的永續可換股證券要約項下的要約價的提述。

倘永續可換股證券持有人根據永續可換股證券的條款及條件行使轉換權並於計劃記錄日期或之前成為股東，則如此發行的任何股份將受該計劃的約束並有資格參與該計劃。

### 總代價及財務資源

要約人已委任中金公司為其有關該建議的財務顧問。

假設(i)於最後實際可行日期，於計劃記錄日期或之前，概無未償付永續可換股證券轉換為股份；(ii)永續可換股證券要約獲永續可換股證券持有人全盤接納；及(iii)自最後實際可行日期起直至(及包括)生效日期，本公司已發行股本並無任何其他變動，該建議將涉及(i)註銷440,430,403股計劃股份，以換取每股計劃股份現金0.85港元；及(ii)按每股面值1港元的永續可換股證券0.40476190476港元的要約價以現金收購本金總額為657,594,260港元的永續可換股證券，以及就該計劃及永續可換股證券要約應付的最高現金代價為約640,534,948港元。

假設(i)於計劃記錄日期或之前，所有於最後實際可行日期尚未償付的永續可換股證券轉換為股份；及(ii)於最後實際可行日期直至(及包括)生效日期，本公司已發行股本並無其他變動，該建議將涉及註銷753,570,527股計劃股份，以換取每股計劃股份現金0.85港元，以及就該計劃應付的最高現金代價為約640,534,948港元。

該計劃及永續可換股證券要約項下的總代價將由內部財務資源及／或外部融資支付。

中金公司(要約人的財務顧問)信納，要約人具備充足財務資源以履行其就該建議項下應付現金代價的付款責任。

### 3. 該建議的條件

該建議的實施將受限於，及該計劃的生效並對本公司及所有計劃股東產生約束力須待，以下條件達成或豁免(如適用)後方可作實：

- (a) 該計劃獲親自或通過委託人出席法院會議並於會上投票的計劃股東(佔該等計劃股東所持計劃股份價值不少於75%)以投票表決方式批准；
- (b) 該計劃獲親自或通過委託人出席法院會議並於會上投票的無利害關係股東(佔該等無利害關係股東所持計劃股份所附票數至少75%)以投票表決方式批准，前提為親自或通過委託人出席法院會議並於會上投票的無利害關係

股東投票(以投票表決方式)反對批准該計劃的決議案的票數不多於全體無利害關係股東持有的全部計劃股份所附票數的10%；

- (c) 親自或通過委託人出席本公司股東特別大會並於會上投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過特別決議案，以(i)批准並落實因註銷計劃股份而於生效日期削減本公司任何股本；及(ii)同時通過運用因上述註銷計劃股份而產生的儲備，將本公司的已發行股本保持在註銷計劃股份前的數額，按面值繳足與因該計劃而註銷的計劃股份數目相等的有關數目新股份(按面值入賬列作繳足)，以供發行予要約人；
- (d) 大法院批准該計劃(不論有否修訂)及在必要情況下確認削減本公司任何股本，並向開曼群島公司註冊處處長提交大法院的法令副本及獲大法院批准的會議紀錄以作登記；
- (e) 在必要情況下，遵守公司法第15及16條中有關削減本公司任何已發行股本的適用程序規定及條件(如有)；
- (f) 於開曼群島、香港及任何其他相關司法權區就該建議自有關當局取得、由其授出或獲其作出(視情況而定)所有必要授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准；
- (g) 在各上述情況下直至及於該計劃生效時，與該建議有關的所有必要授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准仍具十足效力及作用且並無修改，並已遵從所有相關司法權區的全部必要法定或監管責任，且有關當局並無提出與該建議或任何事項、文件(包括通告)或相關事項有關的相關法律、規則、法規或準則中未明確規定或除明確規定的要求之外的要求；
- (h) 相關訂約方已獲得或放棄根據本公司的任何現有合約義務實施該建議及該計劃可能所需的所有必要同意，如果未能獲得此類同意或放棄，將對本集團的業務產生重大不利影響；

- (i) 概無任何司法權區政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢，或頒佈、作出或提議，且不存在任何法規、規例、要求或法令使得該建議或該計劃或其條款實施該建議或該計劃成為無效、不可強制執行、非法或不可行（或就該建議或該計劃或其條款實施該建議或該計劃施加任何重大及不利條件或責任），惟對要約人進行該建議或該計劃的法律能力並無構成重大不利影響的有關行動、法律程序、訴訟、調查或查詢除外；及
- (j) 自公告日期起，本集團的業務、資產、前景、利潤、虧損、經營業績、財務狀況或狀況概無任何不利變動（以對本集團整體而言或就該建議或該計劃而言屬重大者為限）。

要約人保留權利全部或部分豁免條件(f)、(g)、(h)、(i)及(j)，不論是全面豁免或就任何具體事項豁免。條件(a)至(e)於任何情況下均不可豁免。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人僅可在有權引致援引任何有關條件的情況就該建議對要約人而言屬重大時，援引任何或全部條件作為不繼續進行該建議的基準。本公司無權豁免任何條件。

所有上述條件將須於條件最後截止日期或之前達成或獲豁免（如適用），否則該建議及該計劃將告失效。於最後實際可行日期，概無任何條件獲達成或（如適用）獲豁免。

就條件(f)及(g)而言，於最後實際可行日期，除(i)上文條件(a)至(e)（包括首尾兩項）所載者；(ii)根據適用中國國有資產監管規定就該建議所需的批准（於最後實際可行日期已經獲得）；及(iii)聯交所批准撤銷股份於聯交所的上市地位外，要約人並不知悉該建議所需的任何必要授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准。

永續可換股證券要約將以該計劃生效為條件。永續可換股證券要約的詳情載於下文「永續可換股證券要約」一節。

**警告：**股東、永續可換股證券持有人及／或潛在投資者務請注意，該建議及該計劃須待條件獲達成或豁免（如適用）後方可實施，及永續可換股證券要約以該計劃生效為條件，因此該建議未必會實施，且該計劃未必會生效。股東、永續可換股證

券持有人及／或潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的證券經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

#### 4. 訂立UNICHOW不可撤銷承諾

於二零二四年十月二十八日，Unichow以要約人為受益人訂立Unichow不可撤銷承諾，據此，Unichow承諾將其持有的全部永續可換股證券轉換為股份，並投票贊成有關實施有關Unichow承諾股份的該計劃的決議案。

根據Unichow不可撤銷承諾，Unichow已無條件且不可撤銷地承諾（其中包括），根據Unichow不可撤銷承諾的條款及條件：

- (a) 其將於Unichow不可撤銷承諾日期後15個完整營業日或之前將其當時持有的所有永續可換股證券轉換為股份；
- (b) 其將在法院會議上投票贊成或促使投票贊成有關批准該計劃的任何決議案，以及在就(i)其根據永續可換股證券及Unichow不可撤銷承諾的條款及條件，通過轉換永續可換股證券而獲得的任何股份；及(ii)Unichow直接或間接持有的任何其他股份（(i)至(ii)統稱為「**Unichow承諾股份**」）即將召開的本公司股東特別大會上，根據該公告及計劃文件的條款及條件，投票贊成或促使投票贊成有關實施該建議及／或該計劃的任何決議案；
- (c) 其將投票反對或促使投票反對以下任何決議案：(i)可合理預期會限制、禁止或延遲該建議及／或該計劃的實施；或(ii)就Unichow承諾股份而言，為批准、實施或落實要約人以外的任何人士對股份、永續可換股證券或本公司資產的任何其他收購或要約人以外的任何人士對本公司私有化或撤銷上市地位的任何建議（除非此類收購或建議為股份及永續可換股證券提供高於該建議下的購買價格）；
- (d) 於計劃記錄日期之前，對於Unichow持有的任何永續可換股證券，其將接納其於計劃記錄日期持有的任何永續可換股證券的永續可換股證券要約，及除非根據收購守則允許或要約人以外的任何人士對股份及永續可換股證券提出更高的競爭性要約，其將不會撤回此類接納；

- (e) 其將不會：(i)收購或允許Unichow直接或間接持有任何權益的任何實體收購全部或任何部分股份及／或永續可換股證券，或就此類行動訂立任何協議或安排；(ii)接納或承諾接納、行使任何股份的投票權以批准、接納或批准任何永續可換股證券，或以任何其他形式同意或接納由要約人以外的任何人士提出的任何要約、協議安排或任何業務合併(除非此類要約、協議安排或業務合併提供的購買價格高於該建議下的購買價格)；或(iii)作出、採取或允許作出或採取影響或可能影響該建議的成功或可能延遲或破壞該建議的實施或可能導致無法實施該建議或無法在切實可行的情況下儘快實施該建議的任何陳述或行動(除非任何主管當局另有要求)；及
- (f) 其將不會：(i)買賣本公司的證券(Unichow不可撤銷承諾允許的將永續可換股證券轉換為股份除外)；(ii)直接或間接出售、轉讓、要約或同意出售、押記、抵押、質押任何股份或本公司證券及其附帶的權利，對任何股份或本公司證券及其附帶的權利設立或授予任何期權、認股權證或購買權，或以其他方式處置任何股份或本公司證券及其附帶的權利或對其設置產權負擔；(iii)訂立任何互換或其他安排，以轉讓股份、永續可換股證券或本公司任何其他證券的擁有權的權益或後果；(iv)訂立、要約、同意或公佈與本(f)段(i)至(iii)中所述的任何交易具有相同效力的任何協議、合約、交易或承諾。

截至最後實際可行日期，根據Unichow不可撤銷承諾，Unichow已將其持有的本金額為198,227,289港元的永續可換股證券轉換為94,393,947股股份(相當於本公司已發行股本的約8.13%，或相當於無利害關係股東於最後實際可行日期所持本公司已發行股本的約21.43%)。本公司於最後實際可行日期股權架構的詳情載於下文「5.本公司的股權架構」一節。

Unichow不可撤銷承諾將在要約人及／或本公司就以下任何事件作出公告時終止：(i)條件於條件最後截止日期或之前未獲滿足或(如適用)豁免；(ii)該計劃未能在法院會議上獲得批准，或該建議未能在本公司股東特別大會上獲得所需的批准；(iii)該計劃未獲大法院批准；或(iv)該建議因其他原因失效或被撤回。

## 5. 本公司的股權架構

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為200,000,000港元，分為18,355,918,048股股份、738,130,482股A類可轉換優先股及905,951,470股B類可轉換優先股，而本公司已發行1,161,584,249股股份、166,976,636股A類可轉換優先股及905,951,470股B類可轉換優先股。此外，如上文所載，於最後實際可行日期，本公

司已發行本金總額為657,594,260港元的永續可換股證券，該等證券可轉換為合共313,140,124股股份。除上文所披露者外，本公司並無其他已發行的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，要約人持有701,353,846股股份(佔本公司已發行股本的約60.38%)，及要約人及要約人一致行動方持有合共721,153,846股股份(佔本公司已發行股本的約62.08%)。於最後實際可行日期，計劃股份(包括440,430,403股股份)佔本公司已發行股本的約37.92%。

下表載列本公司於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨該建議完成後(假設於最後實際可行日期尚未償付的永續可換股證券均未獲行使及轉換為股份，且於生效日期前本公司的股權並無其他變動)的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨該建議完成後	
	股份數目	佔已發行 股本總額的 概約百分比 (%)	股份數目	佔已發行 股本總額的 概約百分比 (%)
<b>要約人及要約人</b>				
<b>一致行動方</b>				
要約人(附註1)	701,353,846	60.38	1,141,784,249	98.30
首創華星(附註2)	19,800,000	1.70	19,800,000	1.86
<b>要約人及要約人</b>				
<b>一致行動方小計</b>	<b>721,153,846</b>	<b>62.08</b>	<b>1,161,584,249</b>	<b>100</b>
<b>無利害關係股東</b>				
Smart Win(附註4)	95,192,308	8.20	—	—
Unichow(附註5)	94,393,947	8.13	—	—
其他無利害關係股東	250,844,148	21.60	—	—

股東	於最後實際可行日期		緊隨該建議完成後	
	股份數目	佔已發行股本總額的概約百分比 (%)	股份數目	佔已發行股本總額的概約百分比 (%)
無利害關係股東小計	440,430,403	37.92	—	—
計劃股份總數 (附註6)	<u>440,430,403</u>	<u>37.92</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
股份總數	<u>1,161,584,249</u>	<u>100</u>	<u>1,161,584,249</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，除上文所載於股份的持股外，要約人亦持有166,976,636股A類可轉換優先股(可轉換為166,976,636股股份)及905,951,470股B類可轉換優先股(可轉換為905,951,470股股份)。
- (2) 首創華星為首創集團的全資附屬公司，亦為要約人的同系附屬公司。
- (3) 中金公司為要約人有關該建議的財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」定義的第(5)類，就中金集團於本公司的股權而言，以自有賬戶或全權委託管理方式持有股份的中金公司及中金集團相關成員公司被推定為與要約人一致行動(就中金公司集團成員公司(為在各種情況下均獲執行人員就收購守則而言認可的獲豁免自營交易商或獲豁免基金經理)持有的股份而言除外)。獲豁免自營交易商及獲豁免基金經理，若僅因其控制中金公司、受中金公司控制或與中金公司處於同一控制之下而存在關連，則不應被推定為與要約人一致行動。然而：
  - (a) 根據收購守則規則35.4的規定，除非與執行人員另有確認，否則以獲豁免自營交易商身份行事的中金集團任何成員公司所持有的股份，將不能於法院會議及股東特別大會上投票；及
  - (b) 在滿足以下條件的情況下，經執行人員同意，該等獲豁免自營交易商持有的股份可獲准在法院會議及股東特別大會上投票：(i)中金集團成員公司作為代表非全權委託客戶的簡單託管人持有相關股份；(ii)中金集團成員公司與非全權委託客戶之間存在合約安排，嚴格禁止中金集團成員公司對該等股份行使任何投票自由裁量權；(iii)所有投票指示應僅來自該非全權委託客戶(倘未發出指示，則不得對該中金集團成員公司持有的該等股份進行投票)；及(iv)該非全權委託客戶有權在法院會議及特別股東大會上投票。
- (4) 於最後實際可行日期，除上文所載於股份的持股外，SmartWin亦持有本金額為657,594,260港元的永續可換股證券，該等證券可按最後實際可行日期的換股價每股2.10港元轉換為313,140,124股股份。根據日期為二零二四年十月十日的兩份申報表披露，SoManChun先生及WanHuiYeung先生已獲委任為SmartWin全部已發行股本的共同及各別接管人。根據要約人

於最後實際可行日期的可得資料，SmartWin全部已發行股本的共同及各別接管人有權透過共同及各別接管人提名的SmartWin董事（視乎該等董事的職責）控制截至最後實際可行日期SmartWin所持股份的投票權的行使。

- (5) 截至最後實際可行日期，根據Unichow不可撤銷承諾，Unichow已將其持有全部本金額為198,227,289港元的永續可換股證券，按換股價每股2.10港元轉換為94,393,947股股份。
- (6) 除要約人及首創華星持有的股份外，所有股份均構成計劃股份的一部分。
- (7) 百分比可能會四捨五入調整，總和可能不等於100%。

## 6. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.8，董事會已設立獨立董事委員會，由除作為股東外與該建議無直接或間接利益關係的所有非執行董事組成，即翟森林先生、楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生。經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議後，以(i)就該建議及該計劃是否公平合理以及在法院會議及本公司股東特別大會上應如何投票向無利害關係股東提供推薦建議；及(ii)就永續可換股證券要約是否公平合理以及應否接納永續可換股證券要約向永續可換股證券持有人提供推薦建議。由於王昊先生及秦怡女士（均為非執行董事）於首創集團及／或首創城市發展集團（要約人的母公司）擔任若干職務，因此王昊先生及秦怡女士均不屬獨立董事委員會成員。

董事會已獲獨立董事委員會批准，委任浚博資本有限公司為獨立財務顧問，以根據收購守則規則2.1就該建議、該計劃及永續可換股證券要約向獨立董事委員會提供意見。

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為該建議及該計劃的條款就無利害關係股東而言屬公平合理以及永續可換股證券要約的條款就永續可換股證券持有人而言屬公平合理，因此，其建議獨立董事委員會推薦無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃，以及永續可換股證券持有人接納永續可換股證券要約。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

獨立董事委員會經考慮如此建議後認為，該建議及該計劃的條款就無利害關係股東而言屬公平合理以及永續可換股證券要約的條款就永續可換股證券持有人而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃，以及永續可換股證券持有人接納永續可換股證券要約。

獨立董事委員會就其有關該建議、該計劃及永續可換股證券要約的推薦建議發出的函件全文載於本計劃文件第五部分。

## 7. 該建議的理由及裨益

### 該建議對計劃股東的裨益

**鑒於交易流動性較低，對於計劃股東變現其對股份的投資是一個具吸引力的機會**

直至(及包括)最後交易日的12個月、24個月及36個月期間，股份的平均每日交易量為約每日2.87百萬股、1.44百萬股及0.96百萬股，分別僅佔截至公告日期股份總數的約0.27%、0.13%及0.09%。股份的低交易流動性可能使計劃股東難以在不對股份價格產生不利影響的情況下進行大量場內出售。因此，該建議為計劃股東提供了一個即時機會，可以將彼等的投資變現為現金，並將根據該計劃收到的代價重新用於其他投資機會。

### 註銷價為較公告日期前市價具吸引力的溢價

該建議允許計劃股東以較公告日期前市價具吸引力的溢價退出。註銷價分別較股份最後交易日的收市價0.58港元大幅溢價約46.55%，及較直至(及包括)最後交易日的30及90個交易日的平均收市價約每股0.60港元及0.51港元大幅溢價約41.75%及65.44%。

**該建議對要約人及本公司的裨益****維持本公司上市地位的裨益有限，且通過私有化可節省成本**

由於股份的交易價格及交易流動性長期表現不佳，削弱了股份對潛在投資者的吸引力及市場性，本公司缺乏通過股權融資籌集資金的能力，同時不得不繼續承擔與維持其上市地位相關的各種成本。本公司於過去12個月中亦無進行任何股權融資。因此，本公司維持其上市地位的裨益有限。於私有化後，股份將從聯交所撤銷上市，這將節省與維持上市地位相關的成本。

**通過獲得更多資源支持和長期發展的機會來促進本公司的業務**

本集團的主要業務涉及奧特萊斯綜合商業項目的開發、運營及管理，本質上屬於資本密集型業務。目前，本公司的債務資產比率相對較高，於二零二四年六月三十日約為75.44%。如此相對較高的債務資產比率限制了本公司進一步進行計息債務融資的能力。另一方面，如上所述，股份的交易價格及流動性的長期表現不佳阻礙了本公司進行股權融資的能力，而經考慮上市規則下的公眾持股量要求，維持本公司的上市地位亦為本公司從首創集團及首創城市發展集團獲得股權融資及／或其他資源帶來了進一步的挑戰。上述所有因素均阻礙了本公司籌集更多財務資源以發展其主營業務及物業項目，進而影響了本公司的業務發展。實施該建議後，本公司有望更有效地利用首創集團及首創城市發展集團這兩家由北京市國有資產監督管理委員會全資擁有的重點國有企業的支持，從而顯著增強首創集團內部的業務協同及資源整合。

**避免短期財務業績壓力與長期業務增長和效益錯配，提升本公司的核心競爭力**

作為一家上市公司，本公司非常重視短期財務業績和股東回報，這限制了其實施可能對短期財務業績產生不利影響但有利於長期業務轉型的戰略的能力。實施該建議後，本公司將能夠更專注於業務發展，並專注於提升其長期核心競爭力。

## 8. 要約人有關本集團的意向

首創集團、首創城市發展集團及要約人將繼續審閱及考慮本公司及其資產、公司架構、資本化、運營、物業、政策、管理及人員，並保留在該建議提出後進行適當或必要變更的權利，以最佳組織及優化本集團的活動，該等變更可能包括但不限於本集團業務及運營的任何變更或本集團固定資產的重新部署。

截至最後實際可行日期，除本集團日常業務過程外，要約人並無任何具體計劃，就實施該建議而對本集團員工之持續僱傭進行任何重大變更。

## 9. 有關本公司的資料

本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)。本公司為一家投資控股公司，本集團主要從事商業物業開發及管理，專注於在中國開發、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。

敬請閣下垂注本計劃文件附錄一「本集團的財務資料」及附錄三「一般資料」。

## 10. 有關要約人的資料

要約人為一家於香港註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，要約人直接持有本公司約60.38%的已發行股本，並由首創城市發展集團間接全資擁有，而首創城市發展集團由首創集團全資擁有。首創集團則由北京市人民政府直接監管。要約人的主要業務為投資控股。

## 11. 應採取的行動

股東及永續可換股證券持有人應採取的行動概要請參閱本計劃文件第二部分「應採取的行動」。

## 12. 公司法及收購守則的規定

### 公司法

根據公司法第86條，倘一家公司與其股東或任何類別股東擬作出安排，則大法院可在該公司或其任何股東申請時，命令該公司股東或類別股東(視情況而定)按大法院指示的方式召開股東大會。

公司法第86(2A)條進一步規定，倘親身或委派代表出席上述按大法院指示召開的大會並於會上表決的股東或類別股東(視情況而定)所持股份價值75%的股東同意任何安排，則該項安排(倘獲大法院批准)將對所有股東或類別股東(視情況而定)以及該公司均具約束力。

大法院已指示召開計劃股東會議，該計劃需於會上獲親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於75%的批准。

### 收購守則規則2.10所訂明的其他規定

除符合上文概述的法律的任何規定外，根據收購守則規則2.10，除非獲執行人員同意，否則該計劃僅可於下列情況下實施：

- (a) 該計劃須在法院會議上，獲得附於親身或委派代表出席的股東所持的該等無利害關係股份的投票權至少75%的票數投票批准；及
- (b) 在法院會議上，投票反對批准該計劃的決議案的票數，不得超過附於所有無利害關係股份的票數的10%。

### 13. 法院會議及股東特別大會

根據大法院的指示，將舉行法院會議以考慮及酌情通過批准該計劃的決議案(無論有否修訂)。就釐定本解釋備忘錄內「3.該建議的條件」一節所載條件(a)項下的要求是否獲滿足而言，於會議記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東將有權親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，然而，就釐定本解釋備忘錄內「3.該建議的條件」一節所載條件(b)項下的要求(根據收購守則規則2.10的規定)是否獲滿足而言，僅無利害關係股東的票數方會計算在內。該計劃須由計劃股東按本解釋備忘錄「3.該建議的條件」一節所述方式於法院會議上批准後，方可作實。

於最後實際可行日期，要約人持有701,353,846股股份，及首創華星持有19,800,000股股份。由於要約人及首創華星持有的股份將不會構成計劃股份的一部分，故要約人及首創華星均將不會於法院會議上就該計劃進行投票。此外，截至最後實際可行日期，所有計劃股東均為無利害關係股東。

所有股東將有權出席本公司股東特別大會並就特別決議案投票，以：(i)批准及落實因註銷計劃股份而進行的任何本公司股本削減；及(ii)同時將因上述註銷計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足相等於因該計劃而被註銷計劃股份數目的新股份數目(按面值入賬列作繳足)，以將本公司已發行股本保持在註銷計劃股份前的數額，以供發行予要約人。

法院會議通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於二零二五年一月十日(星期五)上午十時正假座中國北京市朝陽區北三環東路8號靜安中心西區7樓舉行。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄六。股東特別大會將於二零二五年一月十日(星期五)上午十時四十五分(或倘較遲舉行，則於法院會議結束或其續會之後儘快舉行)假座中國北京市朝陽區北三環東路8號靜安中心西區7樓舉行。

#### 暫停辦理本公司股份過戶登記

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年一月七日(星期二)至二零二五年一月十日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議及股東特別大會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二五年一月六日(星期一)下午四時三十分前，送交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。其後購買股份的人士，倘擬出席法院會議或股東特別大會或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。

#### 該計劃的約束力

當本解釋備忘錄「3.該建議的條件」一節所載的所有條件已達成或獲豁免(視情況而定)時，該計劃將會生效並對要約人、本公司及所有計劃股東(不論彼等如何或是否於法院會議或股東特別大會投票)具有約束力。

要約人及首創華星已向大法院承諾，彼等各自將受該計劃約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出為使該計劃生效而可能必須或適宜的一切有關文件、行動及事宜。

#### 14. 撤銷股份的上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而計劃股份的股票其後將不再有作為所有權文件或憑證的效力。本公司已根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，將於該計劃生效後自二零二五年一月二十七日(星期一)下午四時正起立即生效，惟待該計劃生效後，方告作實。

計劃股東將通過公告方式獲通知股份的確實最後買賣日期，而該計劃及撤銷股份於聯交所上市地位將於該日生效。

#### 15. 倘該計劃未獲批准或該建議失效

倘該計劃未獲批准或該建議失效，要約人及本公司將會作出公告，及：

- (a) 計劃股份概不會被註銷或撤銷，本公司的股權架構將不會因該建議而變動，本公司將繼續擁有上市規則規定的充足公眾持股量；
- (b) 永續可換股證券要約將不會成為無條件；
- (c) 股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷；及
- (d) 根據收購守則日後作出的要約須受到限制，除非就以下各項獲得執行人員同意，否則要約人或在該建議期間與其一致行動的人士，或在其後與上述任何人一致行動的人士均不可在該計劃未獲批准或該建議在其他情況下失效日期起計的12個月內，(i)公佈就本公司作出要約或可能要約，或(ii)收購本公司任何投票權，導致要約人或其一致行動人士因此須履行收購守則規則26項下義務，作出要約。

#### 16. 登記及付款

##### 遞交股份過戶文件的最後時限

為符合資格享有該計劃項下的權利，計劃股東應確保於二零二五年一月十六日(星期四)下午四時三十分之前，將股份遞交至本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，以登記在其本身或其代名人的名下。

### 向計劃股東支付註銷價

待該計劃生效後，註銷價將儘快支付予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東，惟無論如何會於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)內支付。假設該計劃於二零二五年一月二十三日(星期四)(開曼群島時間)生效，支付註銷價的支票預期將於二零二五年二月六日(星期四)或之前寄發。

支付該等註銷價的支票將置於預付郵資的信封內，以平郵寄發至有權收取支票人士各自於本公司股東名冊的登記地址，或(如屬聯名持有人)於本公司股東名冊內就聯名持有的股份排名首位的聯名持有人的登記地址。寄發該等支票的郵誤風險概由有權收取支票的人士承擔，要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問及本公司的股份登記處及彼等各自的最終實益擁有人、代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議的人士將不會就郵件寄失或延誤負責。

於寄發該等支票後六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或取消任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票付款，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人所選定香港持牌銀行內以要約人名義開立的存款賬戶內。

要約人將持有未兌現支票的所有款項直至自生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士支付根據該計劃應付的款項。要約人支付的任何款項均不應包括有關人士根據該計劃有權收取的款項的任何應計利息，並可(如適用)依法扣除利息、稅項或任何預扣稅或任何其他扣款。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

自生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除在該計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，並將絕對可享有當時於以其名義開立的存款或託管賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何其他扣減項目及所產生的開支。

不足一港仙的零碎金額將不予支付，根據該計劃應向計劃股東支付的現金代價金額將向上約整至最接近的港仙。

任何計劃股東根據該計劃有權獲得的註銷價的結算將根據該計劃的條款全面實施，而不會考慮要約人可另外針對有關計劃股東有權享有或聲稱有權享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

該計劃生效後，本公司股東名冊將相應予以更新，以反映所有計劃股份的註銷，且計劃股份的股份證書隨後自生效日期(預期為二零二五年一月二十三日(星期四)(開曼群島時間))起將不再具有所有權文件或證據的效力。

#### 向永續可換股證券持有人支付永續可換股證券要約價

待永續可換股證券要約成為無條件後，倘永續可換股證券的有效接納表格和相關證書在所有方面均屬完整及完好且已由要約人於永續可換股證券要約結束前接獲，就其根據永續可換股證券要約提交的永續可換股證券接納永續可換股證券要約的每名永續可換股證券持有人應獲支付款項的支票將儘快(惟無論如何均不得遲於永續可換股證券要約結束後七(7)個營業日)以平郵方式寄發予該永續可換股證券持有人，郵誤風險由其自行承擔。

不足一港仙的零碎金額將不予支付，向接納永續可換股證券要約的永續可換股證券持有人支付的現金代價金額將向上約整至最接近的港仙。

寄發該等支票的郵誤風險概由有權收取支票的人士承擔，要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問及本公司的股份登記處及彼等各自的最終實益擁有人、代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議的人士將不會就郵件寄失或延誤負責。

任何接納永續可換股證券持有人根據永續可換股證券要約有權獲得的代價的結算將根據永續可換股證券要約的條款全面實施，而不會考慮要約人可另外針對有關永續可換股證券持有人有權享有或聲稱有權享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

## 17. 海外股東

### 一般資料

本計劃文件乃為遵守香港及開曼群島法律、收購守則及上市規則而編製，所披露的資料或有別於若根據任何其他司法管轄區法律編製本計劃文件時所披露的資料。

本計劃文件並不構成在作出有關要約或招攬即屬違法的任何司法管轄區向任何人士要約購買或出售任何證券或招攬要約購買或認購證券。

向並非居住於香港的計劃股東以及永續可換股證券持有人提出及實施該建議以及永續可換股證券要約可能須遵守該等計劃股東及永續可換股證券持有人所在有關司法權區的法例。該等計劃股東及永續可換股證券持有人須自行瞭解並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。要約人及本公司並不表示可藉遵守該等司法管轄區任何適用登記或其他規定或有關規定的豁免合法派發本計劃文件，亦不就安排有關派發或發售承擔任何責任。尤其是，要約人及本公司並無採取任何行動，藉此允許公開發售或於規定就該目的採取行動的任何司法管轄區（香港除外）派發本計劃文件。因此，除非該資料已以其他形式公開發佈，否則不得(i)於任何司法管轄區複印、派發或出版本計劃文件全部或部分內容或任何廣告或其他發售資料及(ii)披露其內容或(iii)就評估該建議以外任何目的使用當中所載資料。

有意就該建議採取任何行動的任何海外計劃股東及永續可換股證券持有人須自行確認本身已就此全面遵守有關司法權區的法律（包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意），或履行該司法權區內的其他必要手續及支付任何應付的發行、轉讓或其他稅項。要約人及本公司明確表示概不對任何人士違反任何上述限制承擔任何責任。計劃股東及永續可換股證券持有人一旦接納，將被視為構成該等人士向本公司、要約人以及其各自的顧問（包括中金公司）聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。倘閣下對自身狀況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

於最後實際可行日期，本公司股東名冊顯示有一名其地址位於香港境外的海外股東。該海外股東的註冊地址位於英屬處女群島。

本解釋備忘錄並未亦將不會於英屬處女群島金融服務委員會登記。就《證券及投資業務法》(經修訂)而言，本公司並無亦將不會向英屬處女群島公眾提供任何證券以供購買或認購。

### 美國投資者須知

該建議旨在通過開曼群島法律規定的協議安排註銷於開曼群島註冊成立的公司的證券，並受適用的開曼群島及香港披露規定及慣例的約束，而該等規定和慣例與美國的規定及慣例有所不同。

通過協議安排進行的交易不受一九三四年美國證券交易法(經修訂)的收購要約規則所規限。因此，該建議須遵守開曼群島及香港適用於協議安排及證券要約的披露規定及慣例，而該等規定及慣例有別於美國聯邦證券法項下適用的披露及程序規定。

就美國聯邦所得稅而言及根據美國州及地方以及外國及其他適用稅法，計劃股份的美國持有人根據該建議收取現金作為根據該計劃註銷其計劃股份的代價或美國永續可換股證券持有人作為轉讓其永續可換股證券的代價可能屬應課稅交易。各計劃股份或永續可換股證券的持有人務必立即就其涉及建議及計劃的稅務影響徵求其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司位於美國境外的國家，且其各自的部分或全部高級職員及董事可能為美國境外國家的居民，故計劃股份或永續可換股證券的美國持有人可能難以強制執行其因美國聯邦證券法享有的權利及申索。計劃股份或永續可換股證券的美國持有人未必能在非美國法院就違反美國證券法起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，彼等可能難以強制非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的判決。

## 18. 稅務意見

由於該計劃並無涉及買賣香港股份，故毋須於計劃生效後就註銷計劃股份根據印花稅條例(香港法例第117章)支付香港印花稅。

同樣，由於接納永續可換股證券要約及支付永續可換股證券要約項下的現金代價並無涉及買賣香港股份，故毋須於接納永續可換股證券要約或根據永續可換股證券要約支付現金代價後根據印花稅條例支付香港印花稅。

倘計劃股東及永續可換股證券持有人對該建議的稅務影響有任何疑問，應諮詢自身的專業顧問。謹此強調，要約人、要約人一致行動方、本公司及中金公司或彼等各自的最終實益擁有人、代名人、董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士、顧問或聯繫人或參與該建議的任何其他人士概不就任何人士因批准或實施該建議而產生的任何稅務影響或負債承擔責任(與其自身相關的責任(如適用)除外)。

## 19. 該計劃的成本

倘獨立董事委員會或獨立財務顧問推薦作出該建議，且該計劃不獲批准，根據收購守則規則2.3，本公司就此產生的所有開支須由要約人承擔。鑒於獨立董事委員會推薦該建議且獨立財務顧問認為該建議屬公平合理，故收購守則規則2.3並不適用。

本公司及／或其顧問及法律顧問(包括獨立財務顧問)產生的所有成本、費用及開支將由本公司承擔，而要約人及／或其顧問及法律顧問產生的所有成本、費用及開支將由要約人承擔，而該建議的其他成本、費用及開支將由要約人及本公司平分。

## 20. 推薦建議

閣下請垂注獨立董事委員會對該建議的推薦建議，詳情載於本計劃文件第五部分獨立董事委員會致無利害關係股東函件。

閣下亦請垂注本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問對該建議、該計劃及永續可換股證券要約的推薦建議。吾等建議閣下細閱本函件後方就該建議採取任何行動。

**21. 其他資料**

有關該建議的其他資料載於本計劃文件的附錄及其他部分，該等資料構成本解釋備忘錄的一部分。

股東、計劃股東及永續可換股證券持有人應僅依賴本計劃文件及隨附代表委任表格及／或接納表格(視情況而定)所載的資料。本公司、要約人、中金公司及彼等各自的最終實益擁有人、代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與該建議的任何其他人士概無授權任何人向閣下提供有別於本計劃文件所載者的資料。

**22. 語言**

本計劃文件以及隨附代表委任表格的中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 1. 財務概要

下文載列本集團截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務資料以及本集團截至二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料的概要。截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度的數據摘錄自本公司相關財政年度的年報，而截至二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月的數據則摘錄自本公司相關期間的中期報告。

本公司當時的核數師羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表出具的核數師報告並不包含任何經修改的意見、事項重點或與持續經營相關的重大不確定性。

本公司並無就截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月宣派或派發任何股息，因此股息及每股股息的金額並不適用。

除下文所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月，概無任何收入或支出項目對本集團的綜合財務業績構成重大影響。

## 綜合損益表概要

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
				(重列)	(附註1)
收入	746,386	624,962	2,123,739 (附註2)	935,898	1,341,049
銷售成本	(408,867)	(416,824)	(1,802,781)	(613,746)	(702,095)
毛利	<b>337,519</b>	<b>208,138</b>	<b>320,958</b>	<b>322,152</b>	<b>638,954</b>
其他利得一淨額	11,723	76,675	417,141 (附註3)	17,338	191,543
其他收入	9,493	16,220	39,717	27,069	39,933
銷售及營銷開支	(41,575)	(45,901)	(160,209)	(84,393)	(137,994)
行政開支	(121,411)	(119,136)	(250,537)	(247,677)	(269,665)
經營溢利	<b>195,749</b>	<b>135,996</b>	<b>367,070</b>	<b>34,489</b>	<b>462,771</b>
融資成本	(289,978)	(306,640)	(607,841)	(504,015)	(502,962)
分佔按權益法入賬的 投資虧損	(9,660)	(5,395)	(5,478)	(10,480)	(5,954)
除所得稅前虧損	<b>(103,889)</b>	<b>(176,039)</b>	<b>(246,249)</b>	<b>(480,006)</b>	<b>(46,145)</b>
所得稅開支	(44,816)	(48,530)	(70,211)	(67,921)	(177,802)
持續經營溢利／(虧損)	(148,705)	(224,569)	(316,460)	(547,927)	(223,947)
非持續經營溢利	—	314,648	330,221	154,658	不適用 (附註1)
年度／期間溢利／(虧損)	<b>(148,705)</b>	<b>90,079</b>	<b>13,761</b>	<b>(393,269)</b>	<b>(223,947)</b>
以下人士應佔：					
— 本公司普通權益擁有人	(150,880)	87,135	8,734	(393,288)	(224,346)
— 非控股權益	2,175	2,944	5,027	19	399

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二三年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(重列)	
				(附註1)	
本公司普通權益擁有人					
年／期內應佔持續經營					
業務虧損的每股虧損					
— 每股基本及攤薄虧損	(5.92)	(8.84)	(12.55)	(21.54)	不適用
(人民幣分)					(附註1)
本公司普通權益擁有人					
年／期內應佔溢利／(虧損)					
的每股盈利／(虧損)					
— 每股基本及攤薄虧損	(5.92)	(3.42)	0.33	(15.45)	(0.09)
(人民幣分)					

## 附註：

- 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司將其於濟南首鉅置業有限公司及武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司的全部股權出售予首創城市發展集團的若干同系附屬公司。該等附屬公司的出售已於二零二三年八月二十二日完成，並於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度作為非持續經營業務報告，而截至二零二二年十二月三十一日止年度的持續經營業務的比較資料已於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報中重列，因此已包含於上文的概要中。然而，截至二零二一年十二月三十一日止年度的比較資料並未重列，亦無法獲得。
- 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的收入約為人民幣2,123,739,000元，較二零二二年同期經重列人民幣935,898,000元有所增加。收入增加主要是由於二零二三年發展中物業的完工以及自疫情防控政策優化以來，奧特萊斯銷售業績的顯著改善，導致物業銷售收入的大幅增加。
- 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的其他利得淨額約為人民幣417,141,000元，較二零二二年同期經重列人民幣17,338,000元有所增加。其他利得淨額增加主要是由於投資物業的公平值收益較二零二二年同期大幅增加，以及確認本集團在武漢及濟南的奧特萊斯項目出售收益人民幣231,468,000元。

## 綜合全面收益表概要

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度／期間溢利／(虧損)	(148,705)	90,079	13,761	(393,269)	(223,947)
年度／期間其他					
全面收益／(虧損)					
可重新分類至損益的項目					
現金流量套期	—	(12,780)	(85,617)	67,026	62,084
套期成本	—	36,222	80,289	(70,335)	(45,214)
	—	23,442	(5,328)	(3,309)	16,870
年度／期間全面					
收益／(虧損)總額	(148,705)	113,521	8,433	(396,578)	(207,077)
以下人士應佔					
(虧損)／溢利：					
—本公司普通權益擁有人	(150,880)	110,577	3,406	(396,597)	(207,476)
—非控股權益	2,175	2,944	5,027	19	399
本公司普通權益擁有人					
應佔年度／期間全面					
收益／(虧損)總額：					
—持續經營	(150,880)	(201,688)	(324,648)	(551,665)	不適用 (附註1)
—非持續經營	—	312,265	328,054	155,068	不適用 (附註1)

## 附註：

- (1) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司將其於濟南首鉅置業有限公司及武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司的全部股權出售予首創城市發展集團的若干同系附屬公司。該等附屬公司的出售已於二零二三年八月二十二日完成，並於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度作為非持續經營業務報告，而截至二零二二年十二月三十一日止年度的持續經營業務的比較資料已於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報中重列，因此已包含於上文的概要中。然而，截至二零二一年十二月三十一日止年度的比較資料並未重列，亦無法獲得。

## 2. 綜合財務報表

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表及其附註(包括編製基準及主要會計政策的附註)載列於二零二四年九月十二日發佈的本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二四年中報」)第20至62頁。二零二四年中報刊載於本公司網站 [www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com) 及聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk>。另請參閱以下二零二四年中報的直接鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0912/2024091200339.pdf>

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及其附註(包括編製基準及主要會計政策的附註)載列於二零二四年四月二十六日發佈的本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二三年年報」)第63至153頁。二零二三年年報刊載於本公司網站 [www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com) 及聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk>。另請參閱以下二零二三年年報的直接鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042602504.pdf>

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表及其附註(包括編製基準及主要會計政策的附註)載列於二零二三年九月十三日發佈的本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中報」)第21至70頁。二零二三年中報刊載於本公司網站 [www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com) 及聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk>。另請參閱以下二零二三年中報的直接鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0913/2023091300620.pdf>

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及其附註(包括編製基準及主要會計政策的附註)載列於二零二三年四月三日發佈的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二二年年報」)第69至163頁。二零二二年年報刊載於本公司網站 [www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com) 及聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk>。另請參閱以下二零二二年年報的直接鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0403/2023040303569.pdf>

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及其附註(包括編製基準及主要會計政策的附註)載列於二零二二年三月二十五日發佈的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二一年年報」)第65至159頁。二零二一年年報刊載於本公司網站 [www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com) 及聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk>。另請參閱以下二零二一年年報的直接鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0325/2022032500594.pdf>

本集團截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表以及截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表均藉提述而載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

### 3. 債務聲明

於二零二四年十月三十一日(即於本計劃文件付印前就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務情況如下：

	於二零二四年 十月三十一日 人民幣千元
銀行借款	<u>1,713,093</u>
其他金融機構借款	<u>1,800,000</u>
資產支持證券計劃(優先級)	<u>2,699,901</u>
奧特萊斯計劃：	
一國壽投資一首創鉅大奧特萊斯 第一期資產支持計劃	<u>1,349,444</u>
一國壽投資一首創鉅大奧特萊斯 第二期資產支持計劃	<u>1,799,870</u>
應付非控股權益款項	<u>118,225</u>
租賃負債	<u>6,363</u>
財務擔保	<u>232,248</u>

除上文所載或如本計劃文件另有披露者以及除集團內部負債、集團內部擔保及日常業務過程中的正常貿易應付款項外，截至二零二四年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行且未贖回或同意發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他同類債項、承兌負債或承兌信貸、抵押、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

#### 4. 物業權益及經重估資產淨值

本公司已委聘戴德梁行有限公司(「物業估值師」)為獨立物業估值師，就其對本集團於二零二四年十月三十一日所持有物業的價值的意見編製一份報告，該報告的副本載列於本計劃文件附錄二(「物業估值報告」)。有關物業乃通過市場比較方法進行估值，該方法基於將需要估值的物業與最近期交易的其他可比物業直接進行比較，可予調整及採用投資法，該方法基於將現有租賃產生的租金收入資本化，並適當地允許每項相關物業以適當的資本化率(視情況而定)的復歸潛力。誠如物業估值報告中的估值概要所載，於二零二四年十月三十一日，本集團應佔現況下的物業權益的總市值為約人民幣6,898,900,000元。

詳情請參閱本計劃文件附錄二所載列的物業估值報告。

經重新評估的股東應佔資產淨值(「經重估資產淨值」)為約每股1.84港元，乃根據本集團於二零二四年六月三十日的未經審核資產淨值計算得出，並參照計劃文件附錄二所載本集團持有的物業權益的估值進行調整，及假設自A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及永續可換股證券作為本公司股權進行會計處理以來，所有A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及永續可換股證券均已轉換為股份，並來自以下計算：

人民幣千元

於二零二四年六月三十日的本公司擁有人應佔本集團未經審核資產淨值(附註1)	4,193,504
調整：	
加：於二零二四年十月三十一日的本集團應佔物業權益估值產生的重估盈餘淨額(附註2)	116,616
減：本集團應佔重估盈餘的遞延稅項淨額(附註3)	(29,154)
<b>經重估資產淨值</b>	<b>4,280,966</b>
每股經重估資產淨值(人民幣元)(附註4)	1.68
每股經重估資產淨值(港元)(附註5)	1.84

附註：

1. 指本集團截至二零二四年六月三十日的淨資產總額約人民幣4,250,472,000元，減去非控制性權益應佔部分。
2. 指由物業估值師評估的本集團於二零二四年十月三十一日應佔其在現況下所持物業權益的市值超出本集團於二零二四年六月三十日應佔相應賬面值的淨差額所產生的重估盈餘淨額。
3. 基於25%的中國企業所得稅。
4. 基於2,547,652,479股已發行股份，並假設所有A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及永續可換股證券於最後實際可行日期均已轉換為股份。
5. 基於匯率1港元：人民幣0.91268，即中國人民銀行公佈的二零二四年六月二十八日（即二零二四年六月的最後一個營業日）的中間價匯率。

## 5. 重大變動

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的期間虧損約為人民幣148,705,000元，二零二三年同期則為期間溢利人民幣90,079,000元。二零二四年上半年，本集團奧萊業務收入及毛利較去年同期略有增長。截至二零二四年六月三十日止六個月內錄得淨虧損主要是由於本集團投資物業的估值增額較去年同期減少所致，主要歸因於本集團於二零二三年出售武漢及濟南奧萊項目相關物業的估值增額。詳情請參閱本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告。

除上文披露者外，董事確認，自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日）止，本集團的財務或業務狀況或前景並無任何重大變動。

下文為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本公司截至二零二四年十月三十一日之若干物業權益價值的意見所編製以供載入本計劃文件的函件、估值概要及估值報告全文。



香港鰂魚涌  
華蘭路18號太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值時點

吾等遵照首創鉅大有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司連同其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)之若干物業(詳述於隨附的估值報告)進行估值。吾等確認已視察有關物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要之資料，以便向 閣下提供吾等對有關物業於二零二四年十月三十一日(「估值時點」)之價值的意見。

### 估值基準

吾等對每一項物業的估值乃指其市值，即根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值時點進行公平交易之估計款額」。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈《證券上市規則》第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈《公司收購、合併守則》規則11以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零二零年版所載之規定。

吾等對每一項物業的估值均以整體權益為基礎。

### 估值假設

吾等對各項物業的估值並不包括因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估值升跌。

在對物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及 貴公司法律顧問國浩律師(北京)事務所提供有關位於中國物業的產權及 貴公司於該等物業權益的資料及意見。除非法律意見中另有披露，在對物業進行估值時，吾等假設 貴公司擁有各項物業的可執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由且不受幹擾地使用、佔用或出讓該等物業，且已悉數支付任何應付的出讓金。

物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴公司提供的資料列載於各估值報告中的附註。吾等假設已從相關政府機構獲得所有開發專案的同意、批准和許可，沒有繁重的附帶條件或延誤。吾等亦已假設物業的設計和施工符合當地規劃法規，並已獲得有關當局的批准。

吾等估值時未考慮該等物業所涉及的任何抵押、按揭或所欠的負債或出售時所涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

部分物業受限於不得轉讓限制、未遵守完整合法程序或缺乏適銷性，故而市場價值在估值中並不適用。在此情況下，吾等之估值乃根據投資價值基準(與市值分開呈列)進行。

根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，「投資價值」的評估定義為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益，因此未必涉及假定交易。必須強調的是投資價值並非市場價值。

在對第一類中的物業進行估值時，這些物業分別是 貴集團在中國境內持有的待售的已完工物業，吾等採用了市場比較法，假設這些物業按現況出售，通過參考相關市場上可獲得的可比銷售交易，並在標的物業和可比物業之間進行適當調整。鑒於物業主要為單套住宅單元、配套商業單元和停車位，通常可獲得可比銷售交易和此類銷售資訊。因此，我們採用了市場比較法，這與市場慣例一致。

在對第二類中的物業進行估值時，即 貴集團在中國境內持有的用於投資的已完工物業，吾等採用了收益法，即將現有租賃產生的租金收入資本化，並以適當的資本化率適當考慮各物業的複歸收入潛力。涉及相同性質及租賃結構的同區類似規模物業的交易並不常見。另一方面，由於大部分物業就租賃安排而產生租金收入及有關租金的可資比較數據較易於取得，故我們認為收益法（亦常用於投資物業的估值）為評估該等物業價值的最佳方法。使用收益法時，我們主要參考標的物業內之租賃情況以及類似用途之物業的其他相關可資比較租金資料，並根據（包括但不限於）位置、交通便利程度、樓齡、品質、面積、時間及其他相關因素而作出適當調整。

吾等進行估值時採用之資本化率乃基於經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可比物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及品質、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計及相關用途的交易經分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

#### 第一類 在中國持作出售的已竣工物業

##### 市場單價

- (i) 住宅：每平方米人民幣3,333元至人民幣13,333元（按建築面積計算）
- (ii) 公寓：每平方米人民幣10,485元（按建築面積計算）

- (iii) 辦公室：每平方米人民幣8,825元(按建築面積計算)
- (iv) 商業：每平方米人民幣4,033元至人民幣20,092元(按建築面積計算)
- (v) 酒店：每平方米人民幣7,942元(按建築面積計算)
- (vi) 停車位：每平方米人民幣2,531元至人民幣4,863元(按建築面積計算)

## 第二類 在中國持作投資的已竣工物業

### 市場月租單價

- (i) 辦公室：每平方米人民幣173元(按建築面積計算)
- (ii) 商業：每平方米人民幣17元至人民幣338元(按租賃面積計算)
- (iii) 停車位：每個人民幣154元至人民幣590元

### 資本化率

- (i) 辦公室：4.5%至5.0%
- (ii) 商業：5.0%至7.0%
- (iii) 停車位：4.0%至4.5%

## 資料來源

就所有物業而言，吾等已接納 貴公司所提供有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、預售詳情、租金收入及收益、合資企業協議、地盤及樓面面積、 貴公司應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供且對估值屬重要的資料的真確性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供有關中國該等物業的文件副本主要以中文編寫，英文譯本是吾等對有關內容的理解。

### 業權查核

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘要，惟吾等並無就該等物業進行查冊。然而，吾等並無檢視檔正本以確定擁有權或核實是否存在並無出現於吾等獲提供的檔中之任何修訂。吾等亦無法確定該等物業的業權，因此，吾等依賴 貴公司或 貴公司法律顧問就各公司於該等物業的權益所提供的意見。

吾等對物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及法律顧問提供有關 貴公司位於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。

### 實地勘查

吾等已於2024年6月至11月期間視察該等物業的外部並在可能情況下視察其內部。此外，吾等並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何公共設施。除另有說明外，吾等未能進行實地度量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設提交予吾等的文件所載面積均屬準確。

### 貨幣

除另有說明外，吾等估值中所述的所有金額均以人民幣表示在中國的房地產。

### 潛在稅務負債

據 貴集團告知，按吾等的估值金額直接出售 貴集團所持物業權益將產生的潛在稅務負債主要包括下列項目：

- 按收益的25%繳納企業所得稅
- 就物業估值增值按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅
- 按交易金額的0.05%繳納印花稅
- 倘所得款項淨額(扣除稅款及法定供款)作為股息匯出至中國境外，則繳納10%(倘中一港避免雙重徵稅安排適用，則減至5%)的預扣稅
- 約增值稅12%之其他附加費

就貴集團作投資用途而持有的物業而言，由於貴集團尚未制定處置此類財產的計畫，因此相關稅務負債的具體化可能性很小。就持作出售的已竣工物業而言，相關稅務負債可能會在出售時結算。

### 其他披露事項

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及本報告的簽署人並無任何金錢利益或其他利益，可能與對該等物業進行適當估值有衝突或可能合理被視為影響吾等提供公正意見的能力。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

敬請垂注隨函的估值報告概要及估值報告。

此 致

香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈10樓  
首創鉅大有限公司  
董事會 台照

代表  
戴德梁行有限公司

林淑敏  
註冊專業測量師(產業測量組)  
香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員  
估值及諮詢服務部高級董事，大中華區  
謹啟

2024年12月16日

附註：林淑敏女士是英國皇家特許測量師學會會員，香港測量師學會資深會員和註冊專業測量師(產業測量組)。林女士在大中華區和多個海外國家擁有超過30年的專業房地產估值和諮詢服務經驗。林女士擁有足夠的當前國內市場知識，以及勝任評估工作的技能和理解力。

## 估值摘要

## 第一類—貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業名稱	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值 (人民幣元)	貴集團 於二零二四年 十月三十一日 應佔權益比例 (%)	貴集團
			於二零二四年 十月三十一日 應佔現狀下 之市值 (人民幣元)
I-1. 西安首創國際城 中國西安市經濟技術開發區鳳城十二路66號	1,604,000,000	100	1,604,000,000
I-2. 南昌首創奧特萊斯 中國南昌市新建區山丹路199號	211,000,000	40	84,400,000
I-3. 重慶首創奧特萊斯 中國重慶市巴南區南泉街道鹿角福鹿大道2001號	12,000,000	100	12,000,000
I-4. 南寧首創奧特萊斯 中國南寧市興甯區昆侖大道406號	80,000,000	100	80,000,000
I-5. 濟南首創奧特萊斯 中國山東省濟南市歷城區世紀大道7181號	15,000,000	100	15,000,000
<b>第一類小計：</b>	<b>1,922,000,000</b>		<b>1,795,400,000</b>

## 估值摘要

## 第二類—貴集團在中國持作投資的已竣工物業

物業名稱	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值 (人民幣元)	貴集團 於二零二四年 十月三十一日 應佔權益比例 (%)	貴集團
			於二零二四年 十月三十一日 應佔現狀下 之市值 (人民幣元)
II-1. 湖州奧萊商業 中國浙江省湖州市吳興區濱湖街道	851,000,000	100	851,000,000
II-2. 鄭州奧萊商業 中國河南省鄭州市滎陽市賈峪鎮濱湖東路 與奧萊大道交叉口東北側	666,000,000	100	666,000,000
II-3. 杭州奧萊商業 中國浙江省杭州市富陽區東洲街道	878,000,000	100	878,000,000
II-4. 重慶奧萊商業 中國重慶市巴南區福鹿大道	708,000,000	100	708,000,000
II-5. 西安奧萊商業 中國陝西省西安市高新區細柳路665號	818,000,000	100	818,000,000
II-6. 昆明奧萊商業 中國雲南省昆明市五華區黑林鋪街道	880,000,000	85	748,000,000
II-7. 北京中國鐵建廣場 中國北京市朝陽區北苑東路	869,000,000	50	434,500,000
II-8. 房山奧萊商業 中國北京市房山區長陽鎮悅盛路6號院	N/A	100	N/A

物業名稱	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值 (人民幣元)	貴集團 於二零二四年 十月三十一日 應佔權益比例 (%)	貴集團
			於二零二四年 十月三十一日 應佔現狀下 之市值 (人民幣元)
II-9. 昆山南地塊商業 中國江蘇省昆山市開發區東城大道501號	N/A	100	N/A
II-10. 昆山中地塊商業 中國江蘇省昆山市開發區東城大道501號	N/A	100	N/A
II-11. 合肥奧萊商業 中國安徽省合肥市濱湖區珠江路	N/A	100	N/A
II-12. 南昌奧萊商業 中國江西省南昌市新建區明礬路399號	N/A	100	N/A
II-13. 南昌首創奧特萊斯購物中心-B地塊部分商業 中國江西省南昌市新建區山丹路199號	N/A	40	N/A
II-14. 南寧奧萊商業 中國廣西省南寧市興寧區昆侖大道406號	N/A	100	N/A
II-15. 青島奧萊商業 中國山東省青島市高新區火炬路308號	N/A	100	N/A
II-16. 廈門奧萊商業 中國福建省廈門市翔安區新澳路851-863號	N/A	100	N/A
第二類小計：	<u>5,670,000,000</u>		<u>5,103,500,000</u>
總計	<u>7,592,000,000</u>		<u>6,898,900,000</u>

附註：

(1) 部分物業市場價值不適用，定義作投資價值，已獨立在評估報告中列示。

## 估值報告

## 第一類一貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值																				
I-1. 中國 西安市 經濟技術開發區 鳳城十二路66號 西安首創國際城	<p>該物業是一個綜合項目，建在一塊總用地面積為326,940.39平方米的土地上。該物業於2011年至2023年期間完工。</p> <p>該物業的總建築面積為270,128.59平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>726.22</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>31,797.54</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>29,424.00</td> </tr> <tr> <td>地下車庫</td> <td>162,969.04</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>35,417.63</td> </tr> <tr> <td>電影院</td> <td>7,460.41</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>1,848.39</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td><u>485.36</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>270,128.59</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為住宅開發專案新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為綜合的使用權到期日為2057年11月13日，住宅的使用權到期日為2077年11月13日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	726.22	商業	31,797.54	辦公	29,424.00	地下車庫	162,969.04	酒店	35,417.63	電影院	7,460.41	公寓	1,848.39	其他	<u>485.36</u>	<b>合計</b>	<b><u>270,128.59</u></b>	<p>該物業目前為空置並持有待售狀態。</p>	<p>人民幣1,604,000,000</p> <p>(人民幣壹拾陸億零肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%</p> <p>權益： 人民幣1,604,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)																						
住宅	726.22																						
商業	31,797.54																						
辦公	29,424.00																						
地下車庫	162,969.04																						
酒店	35,417.63																						
電影院	7,460.41																						
公寓	1,848.39																						
其他	<u>485.36</u>																						
<b>合計</b>	<b><u>270,128.59</u></b>																						

附註：

- (1) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權已出讓給西安首創新開置業有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地使用權人	終止日期	用途	土地面積 (平方米)
西經國用(2012出)第035號	2012年8月24日		2077年11月13日	住宅	114,172.93
西經國用(2012出)第036號	2012年8月24日		2057年11月13日	綜合	6,913.49
西經國用(2012出)第038號	2012年8月24日	西安首創新開置業有限公司	2077年11月13日	住宅	135,032.20
西經國用(2012出)第037號	2012年8月24日		2057年11月13日	綜合	16,129.74
西經國用(2012出)第033號	2012年8月24日		2057年11月13日	綜合	54,692.03
合計					<u><u>326,940.39</u></u>

- (2) 西安首創新開置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	用地單位	土地面積 (畝)
[2008]年第06號	2008年5月12日	西安首創新開置業有限公司	613.701

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，西安首創新開置業有限公司開發的專案建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	規劃建築 面積 (平方米)
(2010)第019號	2010年5月14日	17#~22#	159,930
(2010)第047號	2011年12月27日	10#~16#	142,068
西經開建字第(2014)030號	2011年9月29日	地下車庫B 46#~49#、51#~56#、50#、地下車 庫E、67#、68#	33,453
建字西經開(2013)第014號	2013年4月19日	57#	247,038
建字西經開(2013)第015號	2013年4月19日	25#	40,753
西經開建字第(2015)030號	2016年9月29日	西安首創國際城8期	101,092
西經開建字第(2019)039號	2019年7月7日		294,447.47
合計			<u><u>1,018,781.47</u></u>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，西安首創新開置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
610131202003250301	2020年5月25日	西安首創國際城項目八期施工一標段	145,940.145
610131202003250401	2020年5月25日	西安首創國際城項目八期施工二標段	148,507.325
610131201601260101	2016年1月26日	首創國際城25號樓項目A#辦公樓及商業裙房、地下車庫一標段	51,187.13
610131201601260201	2016年1月26日	首創國際城25號樓項目B#辦公樓及商業裙房、C#商業樓及連廊、地下車庫二標段	49,904.73
西經開(2013)008號	2013年4月16日	西安首創國際城北區住宅六期37#~39#住宅樓，地下車庫D庫	96,245.25
西經開(2012)048號	2012年12月28日	西安首創國際城31#、32#、34#、35#住宅樓；33#、36#、40#、45#住宅樓及商業裙房	192,711.37
西經開(2010)018號	2010年6月8日	17#~22#住宅樓，商業，幼稚園	159,930
西經開(2011)003號	2011年2月17日	首創國際城11#~16#住宅樓，10#商業	142,068
西經開(2013)029號	2013年11月8日	西安首創國際城41#~44#住宅樓、46~49#住宅樓、50#住宅樓及商業裙房，地下車庫E，67#、68#商業樓	137,837
西經開(2013)037號	2013年11月27日	西安首創國際城北區七期51#住宅樓、57#辦公樓及商業裙房	54,772
西經開(2014)028號	2014年5月8日	西安首創國際城52#~56#住宅樓	118,861
合計			<b><u>1,297,963.95</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《商品房預售許可證》，西安首創新開置業有限公司建築工程總建築面積729,052平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
市房預售字第2013133號	2013年6月5日	西安首創國際城	住宅	33,189
市房預售字第2012254號	2012年12月14日	西安首創國際城	住宅、商業	192,499
市房預售字第2013353號	2013年12月9日	西安首創國際城	商業、辦公	36,246
市房預售字第2013334號	2013年11月28日	西安首創國際城	商業、住宅	85,333
市房預售字第2020135號	2020年5月25日	西安首創國際城	商辦	57,011
市房預售字第2020493號	2020年12月8日	西安首創國際城	商辦	62,477
市房預售字第2016090號	2016年4月1日	西安首創國際城	商業、綜合、商辦	75,495
市房預售字第2010053號	2011年3月25日	西安首創國際城	住宅	45,866
市房預售字第2010111號	2010年6月29日	西安首創國際城	住宅	140,936
合計				<b><u>729,052</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，西安首創新開置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為667,114.79平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
經開監備(2023)年211號	2023年7月28日	西安首創國際城項目八期 二標段63#辦公樓及商業裙房	26,570.52
經開監備(2023)年210號	2023年7月28日	西安首創國際城項目八期 一標段62#辦公樓	25,896.25
經開監備(2023)年213號	2023年7月28日	西安首創國際城項目八期 二標段65#辦公樓及商業裙房	37,253.84
經開監備2024年052號	2014年5月31日	西安首創國際城北區六期 項目38#住宅樓	8,472.48
經開監備2024年051號	2014年5月31日	西安首創國際城北區六期 項目37#住宅樓	12,308.89
經開監備2024年048號	2014年5月31日	西安首創國際城34#樓	12,309.00
經開監備2011年099號	2011年11月13日	西安首創國際城17#住宅樓	14,110.70
經開監備2011年0100號	2011年11月13日	西安首創國際城18#住宅樓	28,156.92
經開監備2011年0101號	2011年11月13日	西安首創國際城19#住宅樓	25,633.08
經開監備2011年077號	2011年11月13日	西安首創國際城20#住宅樓	12,924.18
經開監備2011年0102號	2011年11月13日	西安首創國際城21#住宅樓	25,738.43
經開監備2011年078號	2011年11月13日	西安首創國際城22#住宅樓	33,210.09
經開監備2011年0103號	2011年11月13日	西安首創國際城23#幼稚園	4,500.00
經開監備2011年0104號	2011年11月13日	西安首創國際城24#商業	1,600.00
經開監備2011年0105號	2011年11月13日	西安首創國際城地下車庫	14,057.05
經開監備2013年063號	2013年5月30日	西安首創國際城12#住宅樓	25,913.00
經開監備2017年135號	2017年9月30日	首創國際城25號樓項目A# 辦公樓及商業裙房	47,088.91
經開監備2017年137號	2017年9月30日	首創國際城25號樓項目B# 辦公樓及商業裙房	30,482.34
經開監備2017年138號	2017年9月30日	首創國際城25號樓項目C# 商業樓及連廊	13,606.72
經開監備2017年139號	2017年9月30日	首創國際城25號樓項目地下車庫 二標段	5,815.67
經開監備2017年136號	2017年9月30日	首創國際城25號樓項目地下車庫 一標段	4,098.22
驗字第西經開[2015]35號	2015年12月19日	西安首創國際城41#~44#住宅樓、 46~53#住宅樓	120,727.50
驗字第西經開[2015]31號	2016年9月28日	西安首創國際城北區七期54-56# 住宅樓、57#辦公樓及商業裙房	136,641.00
		合計	<b><u>667,114.79</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (7) 根據以下《西安市房屋權屬分戶表》，該物業的土地使用權及房屋所有權由西安首創新開置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
1100120004-1-38-21102~0	住宅	238.24
1100120004-1-34-10101~0	住宅	308.59
陝(2017)西安市不動產權第1404837號	住宅	203.41
陝(2018)西安市不動產權第1499935號	商業	840.16
1100118024-1-22-10804~0	住宅	82.69
1100118024-1-12-11304~0	住宅	96.70
陝(2018)西安市不動產權第1088525號	商業	1,909.04
陝(2018)西安市不動產權第1088526號	商業	1,952.72
陝(2018)西安市不動產權第1088527號	商業	1,954.11
陝(2018)西安市不動產權第1499610號	商業	510.11
陝(2023)西安市不動產權第0786359號	商業	64.45
陝(2023)西安市不動產權第0786360號	商業	56.07
陝(2023)西安市不動產權第0786361號	商業	56.07
陝(2023)西安市不動產權第0786362號	商業	56.07
陝(2023)西安市不動產權第0786363號	商業	56.07
陝(2023)西安市不動產權第0786364號	商業	56.07
陝(2023)西安市不動產權第0786365號	商業	56.07
陝(2023)西安市不動產權第0786366號	商業	55.75
陝(2023)西安市不動產權第0786367號	商業	63.33
陝(2023)西安市不動產權第0786368號	商業	66.77
陝(2023)西安市不動產權第0787389號	商業	35.94
陝(2023)西安市不動產權第0787390號	商業	43.59
陝(2023)西安市不動產權第0787391號	商業	59.30
陝(2023)西安市不動產權第0787392號	商業	53.81
陝(2023)西安市不動產權第0787393號	商業	51.82
陝(2023)西安市不動產權第0787394號	商業	40.06
陝(2023)西安市不動產權第0787395號	商業	47.18
陝(2023)西安市不動產權第0787396號	商業	53.28
陝(2023)西安市不動產權第0787439號	商業	133.75
陝(2023)西安市不動產權第0787440號	商業	109.81
陝(2023)西安市不動產權第0787441號	商業	109.63
陝(2023)西安市不動產權第0787442號	商業	66.21
陝(2023)西安市不動產權第0787443號	商業	57.92
陝(2023)西安市不動產權第0787444號	商業	66.49
陝(2023)西安市不動產權第0787445號	商業	73.82
陝(2023)西安市不動產權第0787604號	辦公	37.16
陝(2023)西安市不動產權第0787383號	商業	134.87
陝(2023)西安市不動產權第0787412號	辦公	53.27
陝(2023)西安市不動產權第0787413號	辦公	53.27
陝(2023)西安市不動產權第0787414號	辦公	53.27
陝(2023)西安市不動產權第0787415號	辦公	53.27
陝(2023)西安市不動產權第0787416號	辦公	53.27
陝(2023)西安市不動產權第0787417號	辦公	53.27
陝(2023)西安市不動產權第0787420號	辦公	53.27

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
陝(2023)西安市不動產權第0787421號	辦公	53.27
陝(2023)西安市不動產權第0787422號	辦公	53.27
陝(2023)西安市不動產權第0787457號	辦公	53.50
陝(2023)西安市不動產權第0787458號	辦公	53.50
陝(2023)西安市不動產權第0787459號	辦公	58.91
陝(2023)西安市不動產權第0787471號	辦公	51.59
陝(2023)西安市不動產權第0787493號	辦公	54.44
陝(2023)西安市不動產權第0787494號	辦公	49.26
陝(2023)西安市不動產權第0787495號	辦公	61.88
陝(2023)西安市不動產權第0787561號	辦公	61.88
陝(2023)西安市不動產權第0787577號	辦公	42.14
陝(2023)西安市不動產權第0787626號	辦公	49.26
陝(2023)西安市不動產權第0787703號	辦公	37.16
陝(2023)西安市不動產權第0787748號	辦公	53.50
陝(2023)西安市不動產權第0787798號	辦公	38.80
陝(2023)西安市不動產權第0787842號	辦公	41.15
陝(2023)西安市不動產權第0787843號	辦公	52.54
陝(2023)西安市不動產權第0787844號	辦公	53.50
陝(2023)西安市不動產權第0787874號	辦公	42.14
陝(2023)西安市不動產權第0787900號	辦公	51.59
陝(2023)西安市不動產權第0787901號	辦公	37.16
陝(2023)西安市不動產權第0787918號	辦公	53.50
陝(2023)西安市不動產權第0787919號	辦公	53.50
陝(2023)西安市不動產權第0787920號	辦公	53.50
陝(2023)西安市不動產權第0787921號	辦公	58.91
陝(2023)西安市不動產權第0787942號	辦公	52.54
陝(2023)西安市不動產權第0787969號	辦公	38.65
陝(2023)西安市不動產權第0787970號	辦公	38.65
陝(2023)西安市不動產權第0787971號	辦公	38.65
		<b>11,668.36</b>

根據 貴集團指示，該物業總建築面積為270,128.59平方米，上述證書僅為其中一部分。

- (8) 根據提供給我們的資訊，建築面積為3,536.50平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣32,957,317元。我們的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (9) 根據編號為91610132668665248W的營業執照，西安首創新開置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為美元165,000,000元，成立於2007年12月24日。
- (10) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：
- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
- (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；

- (c) 西安首創新開置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- (d) 除不動產權證和國有土地使用權出讓合同載有關於物業有明確的條件限制及存在他項權利的約定外，西安首創新開置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (e) 對於尚未取得不動產權屬證書的物業，鑒於專案公司已取得該專案座落的土地的國有土地使用權，該等房產在有關在建工程許可證書齊備完整的情況下，向有關政府部門辦理完畢工程竣工驗收備案手續，獲得房屋實測結果後項目公司辦理物業房產的房屋所有權證應無重大法律障礙。
- (11) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |       |
|-------------|-------|
| 營業執照        | 有     |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有     |
| 建設用地規劃許可證   | 有     |
| 建築工程規劃許可證   | 有     |
| 建築工程施工許可證   | 有     |
| 商品房預售許可證    | 有     |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有     |
| 西安市房屋權屬分戶表  | 有(部分) |
- (12) 戴德梁行西安分公司的高級估值師王夢菲於2024年11月12日現場勘察了該物業。

## 估值報告

	物業	概況	使用概況	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值
I-2.	中國 南昌市 新建區 山丹路199號 南昌首創 奧特萊斯	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為30,153.33平方米的土地上。該物業於2018年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為24,767.93平方米。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商務金融的使用權到期日為2055年8月22日。</p>	該物業目前為空置並持有待售狀態。	<p>人民幣211,000,000</p> <p>(人民幣 貳億壹仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔40%</p> <p>權益： 人民幣84,400,000)</p>

## 附註：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給南昌華創興洪置業有限公司，貴集團擁有40%權益，詳情如下：

合同編號	:	NCGSHC-CW-0001
地塊編號	:	DAK2015014B
土地面積	:	30,153.33平方米
土地年限	:	40年

- (2) 南昌華創興洪置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (畝)
360122201610002換	2016年3月18日	影院超市項目	45.23

根據貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，南昌華創興洪置業有限公司開發的專案建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
36012220160000088換	2016年5月27日	1#	7,432.62
36012220160000089換	2016年5月27日	2#	3,602.92
36012220160000090換	2016年5月27日	3#	3,546.91
36012220160000091換	2016年5月27日	4#	6,461.6
36012220160000092換	2016年5月27日	5#	16,506.44
36012220160000093換	2016年5月27日	地下室	23,401
合計			<b><u>60,951.49</u></b>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，南昌華創興洪置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
360122201611180101	2016年11月18日	1~5#及地下室	60,951.49

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《商品房預售許可證》，南昌華創興洪置業有限公司建築工程總建築面積31,291.54平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
2017045	2017年5月2日	影院超市項目 1#2#3#4#5#	非住宅	31,291.54

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，南昌華創興洪置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為60,951.49平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2018 205	2018年9月29日	1#	7,432.62
2018 206	2018年9月29日	2#	3,602.92
2018 207	2018年9月29日	3#	3,546.91
2018 208	2018年9月29日	4#	6,461.6
2018 209	2018年9月29日	5#	16,506.44
2018 210	2018年9月29日	地下室	23,401
合計			<u><u>60,951.49</u></u>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (7) 根據《不動產權證書》，該物業的土地使用權(總佔地面積30,153.33平方米)及房屋所有權(總建築面積24,767.93平方米)由南昌華創興洪置業有限公司所有，有效期40年，將於2055年8月22日到期，用於商業用途。
- (8) 根據提供給我們的資訊，建築面積為1,210.38平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣16,946,985元。我們的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (9) 根據編號為91360122MA35HC7B77的營業執照，南昌華創興洪置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，營業期限自2016年4月19日至長期。
- (10) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：
- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
  - (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - (c) 南昌華創興洪置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - (d) 除不動產權證和國有土地使用權出讓合同載有關於物業有明確的條件限制及存在他項權利的約定外，南昌華創興洪置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
  - (e) 對於尚未取得不動產權屬證書的物業，鑒於專案公司已取得該專案座落的土地的國有土地使用權，該等房產在有關在建工程許可證書齊備完整的情況下，向有關政府部門辦理完畢工程竣工驗收備案手續，獲得房屋實測結果後項目公司辦理物業房產的房屋所有權證應無重大法律障礙。

(11) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有

(12) 戴德梁行深圳分公司的經理魏建宇於2024年11月6日現場勘察了該物業。

## 估值報告

	物業	概況	使用概況	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值
I-3.	中國 重慶市 巴南區 南泉街道 鹿角福鹿大道 2001號 重慶首創 奧特萊斯	<p>該物業是一個商業項目，建在兩塊總用地面積為74,349.00平方米的土地上。該物業於2019年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為2,164.63平方米。</p> <p>該物業周邊為住宅開發專案新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業服務的使用權到期日為2057年3月30日。</p>	該物業目前為空置並持有待售狀態。	<p>人民幣12,000,000</p> <p>(人民幣壹仟貳佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣12,000,000)</p>

## 附註：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶首創奧特萊斯置業有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	渝地(2017)合字(巴南)第59號
發證日期	:	2017年5月9日
地塊編號	:	BN-4-493
土地面積	:	74,349平方米
土地年限	:	商業、商務為40年。

- (2) 重慶首創奧特萊斯置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第500113201700039號	2017年5月16日	重慶首創奧特萊斯	74,349

根據貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司開發的專案建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
建字第500113201700101號	2017年8月15日	重慶首創奧特萊斯	127,645.85

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
500113201711020101	2017年11月2日	重慶首創奧特萊斯	127,645.85

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《商品房預售許可證》，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司建築工程總建築面積13,327.09平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
渝國土房管(2018)預字第(372)號	2018年4月12日	重慶首創奧特萊斯	商業	13,327.09

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為127,671.92平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
建竣備字[2019]0062號	2019年7月2日	重慶首創奧特萊斯	13,222.91
建竣備字[2019]0065號	2019年7月19日	重慶首創奧特萊斯	114,449.01

合計 127,671.92

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (7) 根據提供給我們的資訊，建築面積為1,903.47平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣9,494,844元。我們的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。

- (8) 根據編號為91500113MA5UAEFF4G的營業執照，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,0000元，營業期限自2017年1月6日至長期。
- (9) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：
- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
  - (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - (c) 重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - (d) 除不動產權證和國有土地使用權出讓合同載有關於物業有明確的條件限制及存在他項權利的約定外，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
  - (e) 對於尚未取得不動產權屬證書的物業，鑒於專案公司已取得該專案座落的土地的國有土地使用權，該等房產在有關在建工程許可證書齊備完整的情況下，向有關政府部門辦理完畢工程竣工驗收備案手續，獲得房屋實測結果後項目公司辦理物業房產的房屋所有權證應無重大法律障礙。
- (10) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證   | 有 |
| 建築工程規劃許可證   | 有 |
| 建築工程施工許可證   | 有 |
| 商品房預售許可證    | 有 |
| 建築工程竣工驗收備案表 | 有 |
| 不動產權證       | 無 |
- (11) 戴德梁行重慶分公司的估值師熊雪沅於2024年11月1日現場勘察了該物業。

## 估值報告

	物業	概況	使用概況	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值
I-4.	中國 南寧市 興甯區 昆侖大道406號 南寧首創 奧特萊斯	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為101,973.59平方米的土地上。該物業於2021年5月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為9,482.27平方米。</p> <p>該物業周邊為住宅開發專案新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為批發零售的使用權到期日為2058年9月14日，倉儲的使用權到期日為2068年9月14日，住宿餐飲的使用權到期日為2058年9月14日。</p>	該物業目前為已完工並持有待售狀態。	<p>人民幣80,000,000</p> <p>(人民幣捌仟萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%</p> <p>權益： 人民幣80,000,000)</p>

## 附註：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	南寧土出(服)字2018021號
地塊編號	:	450102101201GB00067
土地面積	:	101,973.59平方米
土地年限	:	住宿餐飲為40年，倉儲為50年，批發零售為40年

- (2) 南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第450101201800153號	2018年9月30日	南寧首創奧特萊斯	101,973.53

根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

- (3) 根據《建設工程規劃許可證》，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司開發的專案建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
450101201900185	2019年3月7日	A1#	7,042.62
450101201900186	2019年3月7日	A2#	<u>8,371.92</u>
合計			<u><b>15,414.54</b></u>

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
450101201905150201	2019年5月15日	A1~A2#、B1~B2#、B4~B7#、 C#及地下室	130,383.27

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《商品房預售許可證》，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司建築工程總建築面積15,278.02平方米獲准預售，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	房屋用途	建築面積 (平方米)
南房預字(2019) 第352號	2019年7月16日	南寧首創奧特萊斯	商業	15,278.02

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為15,228.37平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
2021-267	2021年5月18日	A1#	6,856.45
2021-268	2021年5月18日	A2#	<u>8,371.92</u>
合計			<u><b>15,228.37</b></u>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
桂(2018)南寧市不動產權 第0188125號	住宿餐飲用地、倉儲用 地、批發零售用地	2058年9月14日，2068年9月 14日，2058年9月14日	101,973.59

- (8) 根據提供給我們的資訊，建築面積為3,570.13平方米的物業已被預售，預售價格為人民幣37,143,411元。我們的估值已考慮上述預售面積及價格的影響。
- (9) 根據編號為91450102MA5NAA0X9F的營業執照，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣350,000,000元，營業期限自2018年7月16日至長期。
- (10) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：
- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
  - (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - (c) 南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - (d) 除不動產權證和國有土地使用權出讓合同載有關於物業有明確的條件限制及存在他項權利的約定外，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利；
  - (e) 對於尚未取得不動產權屬證書的物業，鑒於專案公司已取得該專案座落的土地的國有土地使用權，該等房產在有關在建工程許可證書齊備完整的情況下，向有關政府部門辦理完畢工程竣工驗收備案手續，獲得房屋實測結果後項目公司辦理物業房產的房屋所有權證應無重大法律障礙。
- (11) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有(土地部分)

- (12) 戴德梁行南寧分公司的高級經理甘蘭春於2024年10月30日現場勘察了該物業。

## 估值報告

物業	概況	使用概況	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值
I-5. 中國 山東省 濟南市 歷城區 世紀大道7181號 濟南首創 奧特萊斯	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為114,929平方米的土地上。該物業於2019年5月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為1,978.99平方米。</p> <p>該物業周邊為住宅開發專案新區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商務金融的使用權到期日為2057年1月15日。</p>	該物業目前為空置並持有待售狀態。	<p>人民幣15,000,000</p> <p>(人民幣壹仟伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣15,000,000)</p>

## 附註：

- (1) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由珠海橫琴恆盛華創商業管理有限公司濟南分公司所有，貴集團擁有100%權益，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
魯(2023)濟南市不動產權第0159180號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	86.55
魯(2023)濟南市不動產權第0159181號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	97.15
魯(2023)濟南市不動產權第0159183號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	48.20
魯(2023)濟南市不動產權第0159203號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	65.78
魯(2023)濟南市不動產權第0159202號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	79.40
魯(2023)濟南市不動產權第0159178號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	24.68
魯(2023)濟南市不動產權第0159177號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	97.79
魯(2023)濟南市不動產權第0159176號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	99.17
魯(2023)濟南市不動產權第0159198號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	88.88
魯(2023)濟南市不動產權第0159197號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	58.17

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
魯(2023)濟南市不動產權 第0159196號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	42.73
魯(2023)濟南市不動產權 第0159195號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	96.15
魯(2023)濟南市不動產權 第0159194號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	122.54
魯(2023)濟南市不動產權 第0159193號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	51.83
魯(2023)濟南市不動產權 第0159192號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	107.65
魯(2023)濟南市不動產權 第0159191號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	96.52
魯(2023)濟南市不動產權 第0158484號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	81.88
魯(2023)濟南市不動產權 第0158483號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	70.69
魯(2023)濟南市不動產權 第0158482號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	70.69
魯(2023)濟南市不動產權 第0158481號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	140.54
魯(2023)濟南市不動產權 第0158480號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	122.31
魯(2023)濟南市不動產權 第0158451號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	71.00
魯(2023)濟南市不動產權 第0158450號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	101.32
魯(2023)濟南市不動產權 第0159179號	商務金融	2057年1月15日	114,929.00	商業	57.37
合計			<u><b>114,929.00</b></u>		<u><b>1,978.99</b></u>

- (2) 根據編號為91370112MA3TKG7J13的營業執照，珠海橫琴恒生華創商業管理有限公司濟南分公司為有限責任公司分公司，成立日期2020年07月22日。
- (3) 根據《商品房買賣合同》，珠海橫琴恒生華創商業管理有限公司濟南分公司於2023年6月20日以人民幣20,443,896元的總收購價購買了總建築面積為1,978.99平方米的商業項目。
- (4) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：
- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
  - (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - (c) 珠海橫琴恒生華創商業管理有限公司濟南分公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

(d) 除不動產權證和國有土地使用權出讓合同載有關於物業有明確的條件限制及存在他項權利的約定外，珠海橫琴恒生華創商業管理有限公司濟南分公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

(5) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	無
建設用地規劃許可證	無
建築工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
商品房預售許可證	無
建築工程竣工驗收備案表	無
不動產權證	有

(6) 戴德梁行濟南分公司的高級經理郝敏於2024年11月04日現場勘察了該物業。

## 估值報告

## 第二類—貴集團在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況	使用概況	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值
II-1. 中國 浙江省湖州市 吳興區 濱湖街道 湖州奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為214,317.00平方米的土地上。該物業於2014年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為95,330.84平方米。</p> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為批發零售的使用權到期日為2050年2月20日。</p>	<p>該物業已對外出租，其中38,070.23平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月產生的總租金收入約為1,420,000人民幣。</p>	<p>人民幣851,000,000</p> <p>(人民幣捌億伍仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益)</p> <p>權益： 人民幣851,000,000)</p>

## 附註：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給浙江奧特萊斯置業有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	3305012009A21085
發證日期	:	2010年1月7日
地塊編號	:	2009-29號
土地面積	:	302,693.00平方米
容積率	:	0.80-1
土地年限	:	批發零售用地為40年，住宿餐飲用地為40年
建築規約(竣工日期)	:	2013年12月1日

(2) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由浙江奧特萊斯置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
湖土國用(2013) 第013188號	2013年11月27日	其他商服用地	2050年2月10日	109,937.00
湖土國用(2013) 第013190號	2013年11月27日	其他商服用地	2050年2月10日	104,380.00
<b>合計</b>				<b><u>214,317.00</u></b>

(3) 根據以下《房屋所有權證》，該物業的房屋所有權由浙江奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
湖房權證湖州市字第110220754	2014年4月14日	商業	910.78
湖房權證湖州市字第110220753	2014年4月14日	商業	181.01
湖房權證湖州市字第110220752	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第110220751	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第110220749	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第110220748	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第110220747	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第110220746	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第110220745	2014年4月14日	商業	201.80
湖房權證湖州市字第110220744	2014年4月14日	商業	349.99
湖房權證湖州市字第110220743	2014年4月14日	商業	553.66
湖房權證湖州市字第110220742	2014年4月14日	商業	219.73
湖房權證湖州市字第110220741	2014年4月14日	商業	201.04
湖房權證湖州市字第110220740	2014年4月14日	商業	201.04
湖房權證湖州市字第110220739	2014年4月14日	商業	216.21
湖房權證湖州市字第110220738	2014年4月14日	商業	216.21
湖房權證湖州市字第110220737	2014年4月14日	商業	219.65
湖房權證湖州市字第110220736	2014年4月14日	商業	375.75
湖房權證湖州市字第110220735	2014年4月14日	商業	399.85
湖房權證湖州市字第110220734	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第110220733	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第110220732	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第110220731	2014年4月14日	商業	198.58
湖房權證湖州市字第110220730	2014年4月14日	商業	483.58
湖房權證湖州市字第110220729	2014年4月14日	商業	1,372.96
湖房權證湖州市字第110221009	2014年4月14日	商業	1,389.44
湖房權證湖州市字第110221008	2014年4月14日	商業	520.28
湖房權證湖州市字第110221005	2014年4月14日	商業	165.66
湖房權證湖州市字第110221004	2014年4月14日	商業	251.78
湖房權證湖州市字第110221003	2014年4月14日	商業	254.22
湖房權證湖州市字第110221002	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第110220999	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第110220998	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第110220997	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第110220995	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第110220994	2014年4月14日	商業	250.70

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
湖房權證湖州市字第110221020	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第110221019	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第110221018	2014年4月14日	商業	449.01
湖房權證湖州市字第110221015	2014年4月14日	商業	250.70
湖房權證湖州市字第110221013	2014年4月14日	商業	365.70
湖房權證湖州市字第110221011	2014年4月14日	商業	512.65
湖房權證湖州市字第110221010	2014年4月14日	商業	201.85
湖房權證湖州市字第110221079	2014年4月14日	商業	502.81
湖房權證湖州市字第110221078	2014年4月14日	商業	201.85
湖房權證湖州市字第110221077	2014年4月14日	商業	216.68
湖房權證湖州市字第110221076	2014年4月14日	商業	249.38
湖房權證湖州市字第110221075	2014年4月14日	商業	216.68
湖房權證湖州市字第110221074	2014年4月14日	商業	249.38
湖房權證湖州市字第110221072	2014年4月14日	商業	216.68
湖房權證湖州市字第110221069	2014年4月14日	商業	249.38
湖房權證湖州市字第110221068	2014年4月14日	商業	218.95
湖房權證湖州市字第110221067	2014年4月14日	商業	249.38
湖房權證湖州市字第110221065	2014年4月14日	商業	181.83
湖房權證湖州市字第110221064	2014年4月14日	商業	147.68
湖房權證湖州市字第110221063	2014年4月14日	商業	249.38
湖房權證湖州市字第110221090	2014年4月15日	商業	180.66
湖房權證湖州市字第110221062	2014年4月14日	商業	249.38
湖房權證湖州市字第110221061	2014年4月14日	商業	182.72
湖房權證湖州市字第110221060	2014年4月14日	商業	176.83
湖房權證湖州市字第110221057	2014年4月14日	商業	365.27
湖房權證湖州市字第110221080	2014年4月14日	商業	196.71
湖房權證湖州市字第110221042	2014年4月14日	商業	3,477.94
湖房權證湖州市字第110221041	2014年4月14日	商業	315.45
湖房權證湖州市字第110221040	2014年4月14日	商業	207.66
湖房權證湖州市字第110221038	2014年4月14日	商業	207.66
湖房權證湖州市字第110221037	2014年4月14日	商業	207.66
湖房權證湖州市字第110221036	2014年4月14日	商業	207.66
湖房權證湖州市字第110221035	2014年4月14日	商業	207.66
湖房權證湖州市字第110221032	2014年4月14日	商業	209.64
湖房權證湖州市字第110221030	2014年4月14日	商業	213.30
湖房權證湖州市字第110221029	2014年4月14日	商業	628.33
湖房權證湖州市字第110221028	2014年4月14日	商業	207.66
湖房權證湖州市字第110221026	2014年4月14日	商業	105.55
湖房權證湖州市字第110221025	2014年4月14日	商業	137.97
湖房權證湖州市字第110221023	2014年4月14日	商業	35.17
湖房權證湖州市字第110221047	2014年4月14日	商業	127.70
湖房權證湖州市字第110221045	2014年4月14日	商業	152.48
湖房權證湖州市字第110221044	2014年4月14日	商業	163.24
湖房權證湖州市字第110221043	2014年4月14日	商業	281.78
湖房權證湖州市字第110220851	2014年4月14日	商業	1,179.28
湖房權證湖州市字第110220850	2014年4月14日	商業	591.23
湖房權證湖州市字第110220849	2014年4月14日	商業	204.44
湖房權證湖州市字第110220848	2014年4月14日	商業	251.36
湖房權證湖州市字第110220847	2014年4月14日	商業	255.48
湖房權證湖州市字第110220846	2014年4月14日	商業	251.36
湖房權證湖州市字第110220845	2014年4月14日	商業	254.03

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
湖房權證湖州市字第110220843	2014年4月14日	商業	251.36
湖房權證湖州市字第110220840	2014年4月14日	商業	239.08
湖房權證湖州市字第110220839	2014年4月14日	商業	251.36
湖房權證湖州市字第110220838	2014年4月14日	商業	239.08
湖房權證湖州市字第110220837	2014年4月14日	商業	513.86
湖房權證湖州市字第110220836	2014年4月14日	商業	472.20
湖房權證湖州市字第110220835	2014年4月14日	商業	188.18
湖房權證湖州市字第110220832	2014年4月14日	商業	440.20
湖房權證湖州市字第110220830	2014年4月14日	商業	110.63
湖房權證湖州市字第110220827	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第110220824	2014年4月14日	商業	183.76
湖房權證湖州市字第110220822	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第110220820	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第110220817	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第110220815	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第110220812	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第110220811	2014年4月14日	商業	252.80
湖房權證湖州市字第110220809	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第110220808	2014年4月14日	商業	217.02
湖房權證湖州市字第110220807	2014年4月14日	商業	252.70
湖房權證湖州市字第110220806	2014年4月14日	商業	217.07
湖房權證湖州市字第110220805	2014年4月14日	商業	256.27
湖房權證湖州市字第110220804	2014年4月14日	商業	255.26
湖房權證湖州市字第110220803	2014年4月14日	商業	220.62
湖房權證湖州市字第110220802	2014年4月14日	商業	112.57
湖房權證湖州市字第110220799	2014年4月14日	商業	162.29
湖房權證湖州市字第110220798	2014年4月14日	商業	313.60
湖房權證湖州市字第110220797	2014年4月14日	商業	162.29
湖房權證湖州市字第110220796	2014年4月14日	商業	219.78
湖房權證湖州市字第110220795	2014年4月14日	商業	164.93
湖房權證湖州市字第110220794	2014年4月14日	商業	164.97
湖房權證湖州市字第110220793	2014年4月14日	商業	219.04
湖房權證湖州市字第110220792	2014年4月14日	商業	290.84
湖房權證湖州市字第110220787	2014年4月14日	商業	182.68
湖房權證湖州市字第110220786	2014年4月14日	商業	185.79
湖房權證湖州市字第110220784	2014年4月14日	商業	114.57
湖房權證湖州市字第110220782	2014年4月14日	商業	301.02
湖房權證湖州市字第110220780	2014年4月14日	商業	1,455.63
湖房權證湖州市字第110220777	2014年4月14日	商業	500.46
湖房權證湖州市字第110220774	2014年4月14日	商業	495.86
湖房權證湖州市字第110220772	2014年4月14日	商業	558.13
湖房權證湖州市字第110220770	2014年4月14日	商業	558.13
湖房權證湖州市字第110220767	2014年4月14日	商業	558.13
湖房權證湖州市字第110220765	2014年4月14日	商業	495.35
湖房權證湖州市字第110220763	2014年4月14日	商業	422.06
湖房權證湖州市字第110220760	2014年4月14日	商業	424.16
湖房權證湖州市字第110220759	2014年4月14日	商業	577.46
湖房權證湖州市字第110220757	2014年4月14日	商業	59.13
湖房權證湖州市字第110220750	2014年4月14日	商業	97.05
湖房權證湖州市字第110220810	2014年4月14日	商業	938.35
湖房權證湖州市字第110220785	2014年4月14日	商業	201.20

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
湖房權證湖州市字第110220783	2014年4月14日	商業	218.80
湖房權證湖州市字第110220781	2014年4月14日	商業	218.80
湖房權證湖州市字第110220779	2014年4月14日	商業	218.37
湖房權證湖州市字第110220778	2014年4月14日	商業	195.24
湖房權證湖州市字第110220776	2014年4月14日	商業	195.24
湖房權證湖州市字第110220775	2014年4月14日	商業	449.98
湖房權證湖州市字第110220773	2014年4月14日	商業	204.22
湖房權證湖州市字第110220771	2014年4月14日	商業	200.95
湖房權證湖州市字第110220769	2014年4月14日	商業	185.59
湖房權證湖州市字第110220768	2014年4月14日	商業	185.59
湖房權證湖州市字第110220766	2014年4月14日	商業	200.95
湖房權證湖州市字第110220764	2014年4月14日	商業	200.95
湖房權證湖州市字第110220762	2014年4月14日	商業	419.70
湖房權證湖州市字第110220761	2014年4月14日	商業	441.15
湖房權證湖州市字第110220758	2014年4月14日	商業	218.80
湖房權證湖州市字第110220844	2014年4月14日	商業	218.80
湖房權證湖州市字第110220842	2014年4月14日	商業	219.09
湖房權證湖州市字第110220841	2014年4月14日	商業	200.95
湖房權證湖州市字第110220834	2014年4月14日	商業	200.95
湖房權證湖州市字第110220833	2014年4月14日	商業	204.22
湖房權證湖州市字第110220831	2014年4月14日	商業	279.33
湖房權證湖州市字第110220829	2014年4月14日	商業	138.52
湖房權證湖州市字第110220828	2014年4月14日	商業	109.22
湖房權證湖州市字第110220826	2014年4月14日	商業	109.22
湖房權證湖州市字第110220825	2014年4月14日	商業	126.62
湖房權證湖州市字第110220823	2014年4月14日	商業	127.07
湖房權證湖州市字第110220821	2014年4月14日	商業	129.13
湖房權證湖州市字第110220819	2014年4月14日	商業	167.94
湖房權證湖州市字第110220818	2014年4月14日	商業	165.26
湖房權證湖州市字第110220816	2014年4月14日	商業	165.26
湖房權證湖州市字第110220814	2014年4月14日	商業	165.26
湖房權證湖州市字第110220813	2014年4月14日	商業	748.23
<b>合計</b>			<b><u>52,534.49</u></b>

- (4) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由浙江奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
浙(2024)湖州市不動產權第0082760號	其他商服用地	2050年2月10日	104,380.00	商業服務	42,796.35

- (5) 根據編號為91330500554048380U的營業執照，浙江奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣261,598,013.12元，營業期限自2010年5月6日至2045年8月12日。

- (6) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：
- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
  - (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - (c) 浙江奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - (d) 除不動產權證和國有土地使用權出讓合同載有關於物業有明確的條件限制及存在他項權利的約定外，浙江奧特萊斯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (7) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |       |
|-------------|-------|
| 營業執照        | 有     |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有     |
| 國有土地使用證     | 有     |
| 房屋所有權證      | 有(部分) |
| 不動產權證       | 有(部分) |
- (8) 戴德梁行杭州分公司的高級估值師孫嫻於2024年6月30日現場勘察了該物業。

## 估值報告

物業	概況	使用概況	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值										
II-2. 中國 河南省鄭州市 滎陽市 賈峪鎮濱湖東路 與奧萊大道 交叉口東北側 鄭州奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在兩塊總用地面積為80,789.84平方米的土地上。該物業於2018年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為99,413.04平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>82,766.44</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>15,512.47</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td><u>1,134.13</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>99,413.04</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地的兩塊宗地使用權到期日分別為2056年5月21日和2057年4月20日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	82,766.44	車庫	15,512.47	配套設施	<u>1,134.13</u>	<b>合計</b>	<b><u>99,413.04</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中38,650.33平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月產生的總租金收入約為2,710,000人民幣。</p>	<p>人民幣666,000,000</p> <p>(人民幣陸億陸仟陸佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣666,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
商業	82,766.44												
車庫	15,512.47												
配套設施	<u>1,134.13</u>												
<b>合計</b>	<b><u>99,413.04</u></b>												

附註：

- (1) 根據《不動產權證書》，該房地產的產權歸屬於鄭州鉅信奧萊實業有限公司，貴集團擁有100%權益，具體情況如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
豫(2019)蔡陽市不動產權第0011018號	商服用地	2056年5月21日	共有宗地	其他	15,512.47
豫(2019)蔡陽市不動產權第0011016號	商服用地	2056年5月21日	面積	其他	1,134.13
豫(2019)蔡陽市不動產權第0011017號	商服用地	2056年5月21日	62,621.61	商業服務	82,766.44
豫(2017)蔡陽市不動產權第0004273號	其它商服用地	2057年4月20日	<u>18,168.23</u>	/	/
			合計		<u><u>99,413.04</u></u>

- (2) 根據編號為91410100MA3X9FU545的營業執照，鄭州鉅信奧萊實業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，營業期限自2016年5月4日至2046年5月3日。

- (3) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：

- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
- (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- (c) 鄭州鉅信奧萊實業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- (d) 除不動產權證和國有土地使用權出讓合同載有關於物業有明確的條件限制及存在他項權利的約定外，鄭州鉅信奧萊實業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (4) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
不動產權證	有

- (5) 戴德梁行鄭州分公司的高級估值師祁曉冰於2024年6月19日現場勘察了該物業。

## 估值報告

物業		概況	使用概況	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值								
II-3.	中國 浙江省杭州市 富陽區 東洲街道 杭州奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為101,691.00平方米的土地上。該物業於2017年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為112,271.10平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>88,966.52</td> </tr> <tr> <td>車庫 (909個車位)</td> <td>23,304.58</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>112,271.10</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為批發零售的使用權到期日為2056年3月1日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	88,966.52	車庫 (909個車位)	23,304.58	<b>合計</b>	<b><u>112,271.10</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中33,738.12平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。停車場可供顧客使用。每月產生的總租金收入約為3,010,000人民幣。</p>	<p>人民幣878,000,000</p> <p>(人民幣捌億柒仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣878,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	88,966.52											
車庫 (909個車位)	23,304.58											
<b>合計</b>	<b><u>112,271.10</u></b>											

附註：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給杭州首創奧特萊斯置業有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	330183(2015)A(21021)
發證日期	:	2015年9月30日
地塊編號	:	富政儲出[2015]8號
土地面積	:	101,691.00平方米
容積率	:	1.50
土地年限	:	零售商業用地為40年
建築規約(竣工日期)	:	2020年9月30日

- (2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由杭州首創奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
浙(2018)富陽區不動產權第0001434號	批發零售用地	2056年3月1日	101,691.00	非住宅	112,271.10

- (3) 根據編號為91330100MA27W76K22的營業執照，杭州首創奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣335,000,000元，營業期限自2015年11月5日至2045年11月4日。

- (4) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：

- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
- (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- (c) 杭州首創奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- (d) 除不動產權證和國有土地使用權出讓合同載有關於物業有明確的條件限制及存在他項權利的約定外，杭州首創奧特萊斯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (5) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
不動產權證	有

- (6) 戴德梁行杭州分公司的高級估值師孫嫻於2024年6月30日現場勘察了該物業。

## 估值報告

				於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值								
物業	概況	使用概況										
II-4. 中國 重慶市 巴南區 福鹿大道 重慶奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為74,349.00平方米的土地上。該物業於2019年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為113,168.86平方米，匯總如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">81,715.20</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td style="text-align: right;"><u>31,453.66</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b><u><u>113,168.86</u></u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為其他商服的使用權到期日為2057年3月30日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	81,715.20	車庫	<u>31,453.66</u>	<b>合計</b>	<b><u><u>113,168.86</u></u></b>	<p>該物業已對外出租，其中39,136.61平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣2,230,000元。</p>		<p>人民幣708,000,000</p> <p style="text-align: right;">(人民幣 柒億零捌佰萬元)</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔100% 權益： 人民幣708,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	81,715.20											
車庫	<u>31,453.66</u>											
<b>合計</b>	<b><u><u>113,168.86</u></u></b>											

## 附註：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	渝地(2017)合字(巴南)第59號
發證日期	:	2017年5月9日
地塊編號	:	BN-4-493
土地面積	:	74,349.00平方米
容積率	:	1.30
土地年限	:	商業商務用地為40年
建築規約(竣工日期)	:	2021年3月31日

- (2) 重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (平方米)
地字第500113201700039號	2017年5月16日	重慶首創奧特萊斯項目	74,349.00

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (3) 根據《建築工程規劃許可證》，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司開發的專案建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
建字第500113201700101號	2017年8月15日	重慶首創奧特萊斯項目	127,645.85

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (4) 根據《建築工程施工許可證》，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
500113201711020101	2017年11月2日	重慶首創奧特萊斯項目	127,645.85

根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

- (5) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司獲准竣工備案的工程建設規模為127,671.92平方米，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
巴南區建竣備字[2019]0062號	2019年7月2日	重慶首創奧特萊斯項目	13,222.91
巴南區建竣備字[2019]0065號	2019年7月17日	重慶首創奧特萊斯項目	114,449.01
合計			<u><u>127,671.92</u></u>

根據 貴集團指示，該物業為上述證書之部分。

- (6) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
渝(2017)巴南區不動產權第000576757號	商業用地、商務用地	2057年3月30日	38,061.00
渝(2017)巴南區不動產權第000576574號	商業用地、商務用地	2057年3月30日	36,288.00
合計			<b>74,349.00</b>

- (7) 根據110份《不動產權證書》和日期為2022年7月13日的查詢證書，該物業(包括總佔地面積約74,349.00平方米)的土地使用權和該物業(總建築面積約113,168.86平方米)的房屋所有權已歸屬重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司，於2057年3月30日到期，期限為40年，作其他商服用途。截至基準日，該物業中總建築面積約為89,616.27平方米的部分已完成初步登記程式，但尚未頒發《不動產權證書》。

- (8) 根據編號為91500113MA5UAEFF4G的營業執照，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元，營業期限自2017年1月6日至2047年1月5日。

- (9) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：

- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
- (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- (c) 重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- (d) 除不動產權證和國有土地使用權出讓合同載有關於物業有明確的條件限制及存在他項權利的約定外，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利；
- (e) 對於尚未取得不動產權屬證書的物業，鑒於專案公司已取得該專案座落的土地的國有土地使用權，該等房產在有關在建工程許可證書齊備完整的情況下，向有關政府部門辦理完畢工程竣工驗收備案手續，獲得房屋實測結果後項目公司辦理物業房產的房屋所有權證應無重大法律障礙。

- (10) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有(部分)
查詢證書	有

- (11) 戴德梁行重慶分公司的經理胡瑜於2024年10月25日現場勘察了該物業。

## 估值報告

於二零二四年  
十月三十一日  
現狀下之市值

物業	概況	使用概況	現狀下之市值
II-5. 中國 陝西省西安市 高新區細柳路 665號 西安奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為81,301.43平方米的土地上。該物業於2021年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為116,238.82平方米。</p> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服的使用權到期日為2056年4月29日。</p>	<p>該物業已對外出租，其中45,510.80平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月產生的總租金收入約為3,770,000人民幣。</p>	<p>人民幣818,000,000</p> <p>(人民幣捌億壹仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益)</p> <p>人民幣818,000,000)</p>

## 附註：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給西安首鉅商業開發管理有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	GF-2008-2601-32590
發證日期	:	2016年1月20日
地塊編號	:	GX3-38-1
土地面積	:	81,301.40平方米
容積率	:	1.0-1.5
土地年限	:	商服用地為40年
建築規約(竣工日期)	:	2020年2月28日

- (2) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由西安首鉅商業開發管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
陝(2022)西安市不動產權第0023361號	商服用地	2056年4月29日	81,301.43	商業服務	116,238.82

- (3) 根據編號為91610131MA6TXQK53M的營業執照，西安首鉅商業開發管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣335,000,000元，營業期限自2016年3月29日至2056年3月17日。
- (4) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：
- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
  - (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - (c) 西安首鉅商業開發管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
  - (d) 除不動產權證和國有土地使用權出讓合同載有關於物業有明確的條件限制及存在他項權利的約定外，西安首鉅商業開發管理有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (5) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 不動產權證       | 有 |
- (6) 戴德梁行西安分公司的經理姚琪於2024年6月13日現場勘察了該物業。

## 估值報告

				於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值										
物業	概況	使用概況												
II-6. 中國 雲南省昆明市 五華區 黑林鋪街道 昆明奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為67,920.95平方米的土地上。該物業於2020年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為98,631.43平方米，匯總如下：</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">82,045.40</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td style="text-align: right;">2,485.74</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td style="text-align: right;"><u>14,100.29</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b><u>98,631.43</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服的使用權到期日為2057年6月26日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	82,045.40	其他	2,485.74	車庫	<u>14,100.29</u>	<b>合計</b>	<b><u>98,631.43</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中53,120.90平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月產生的總租金收入約為4,520,000人民幣。</p>		<p>人民幣880,000,000</p> <p style="text-align: right;">(人民幣 捌億捌仟萬元)</p> <p style="text-align: right;">(貴集團應佔85%</p> <p style="text-align: right;">權益： 人民幣748,000,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)													
商業	82,045.40													
其他	2,485.74													
車庫	<u>14,100.29</u>													
<b>合計</b>	<b><u>98,631.43</u></b>													

## 附註：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給昆明首創奧萊商業運營管理有限公司，貴集團擁有85%權益，詳情如下：

合同編號	:	CR53昆明市2017089號
發證日期	:	2017年6月26日
地塊編號	:	KCWH2016-5-A1
土地面積	:	67,919.88平方米
容積率	:	≤1.5
土地年限	:	批發零售用地為40年，住宿餐飲用地為40年
建築規約(竣工日期)	:	2021年8月20日

- (2) 根據7份《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由昆明首創奧萊商業運營管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	樓層	建築面積 (平方米)
雲(2021)五華區不動產權第0237315號	商服	2057年6月26日	共有宗地 面積 67,920.95	商業服務	1-3層	11,259.94
雲(2021)五華區不動產權第0237316號	商服	2057年6月26日		商業服務	1-2層	15,556.91
雲(2021)五華區不動產權第0237317號	商服	2057年6月26日		商業服務	1-3層	18,424.92
雲(2021)五華區不動產權第0237318號	商服	2057年6月26日		商業服務	1-3層	21,674.13
雲(2021)五華區不動產權第0237314號	商服	2057年6月26日		商業服務	1-2層	15,129.50
雲(2021)五華區不動產權第0237321號	商服	2057年6月26日		車庫	-1層	14,100.29
雲(2021)五華區不動產權第0237320號	商服	2057年6月26日		其他	-1層	2,485.74
			合計			<u>98,631.43</u>

- (3) 根據編號為91530102MA6KMXT432的營業執照，昆明首創奧萊商業運營管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，營業期限自2017年5月25日至2057年5月24日。

- (4) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：

- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
- (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- (c) 昆明首創奧萊商業運營管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- (d) 除不動產權證和國有土地使用權出讓合同載有關於物業有明確的條件限制及存在他項權利的約定外，昆明首創奧萊商業運營管理有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。

- (5) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
不動產權證	有

- (6) 戴德梁行成都分公司的高級估值師王熒瑩於2024年11月1日現場勘察了該物業。

## 估值報告

物業	概況	使用概況	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值										
II-7. 中國 北京市 朝陽區 北苑東路 北京中國 鐵建廣場	<p>該物業是一個辦公項目，建在一塊總用地面積為58,020.17平方米的土地上。該物業於2014年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為29,266.48平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>3,463.21</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>22,317.74</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td><u>3,485.53</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>29,266.48</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代辦公商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業的土地使用權已授予多種用途，商業到期日為2048年3月31日，辦公到期日為2058年3月31日，車庫到期日為2058年3月31日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	3,463.21	辦公	22,317.74	車庫	<u>3,485.53</u>	<b>合計</b>	<b><u>29,266.48</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中20,324.45平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月產生的總租金收入約為2,700,000人民幣。</p>	<p>人民幣869,000,000  (人民幣捌億陸仟玖佰萬元)  (貴集團應佔50%權益： 人民幣434,500,000)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
商業	3,463.21												
辦公	22,317.74												
車庫	<u>3,485.53</u>												
<b>合計</b>	<b><u>29,266.48</u></b>												

附註：

- (1) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京錫閣物業管理有限公司，貴集團擁有50%權益，詳情如下：

合同編號	:	京地出[合]字(2008)第0125號
發證日期	:	2011年12月14日
地塊編號	:	朝陽區來廣營鄉清河營村(1號地)1-10地塊
土地面積	:	58,020.165平方米
容積率	:	4.5
土地年限	:	商業用地為40年，辦公和車庫用地為50年
建築規約(竣工日期)	:	2010年7月31日

根據貴集團指示，該物業為上述國有土地使用權出讓合同所載地塊的一部分。

- (2) 根據370份不動產權證書，該物業的土地使用權總佔地面積58,020.17平方米和建築總面積29,266.48平方米的房屋所有權已歸屬北京錫閣物業管理有限公司。
- (3) 根據編號為91110105MA01E4MJ0L的營業執照，北京錫閣物業管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣420,000,000元，營業期限自2018年8月15日至2048年8月14日。
- (4) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：
- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
- (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- (c) 北京錫閣物業管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- (d) 除不動產權證和國有土地使用權出讓合同載有關於物業有明確的條件限制及存在他項權利的約定外，北京錫閣物業管理有限公司對該物業的土地使用權和建築物所有權享有自由出租、轉讓、抵押和處分的權利。
- (5) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
不動產權證	有

- (6) 戴德梁行北京分公司的估值師修天元於2024年7月28日現場勘察了該物業。

## 估值報告

於二零二四年  
十月三十一日  
現狀下之市值

物業	概況	使用概況	現狀下之市值
II-8. 中國 北京市 房山區 長陽鎮悅盛路 6號院	該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為90,765.58平方米的土地上。一期物業於2012年10月完工，二期物業於2024年9月完工	該物業已對外出租，其中80,380.73平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月產生的總租金收入約為23,000,000人民幣。	不適用  (貴集團應佔100%  權益： 不適用)
房山奧萊商業	該物業的總建築面積為175,510.08平方米。  該物業周邊為住宅開發專案新區。  該物業已獲得土地使用權，用途為商業金融的使用權到期日為2050年4月5日。		

## 附註：

- 根據土地使用權出讓合同及補充協議，該物業受銷售限制，在2050年4月5日前不得出售或轉讓，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，截至2024年10月31日，該物業的投資價值為人民幣3,228,000,000元（100%的權益後歸屬集團的價值為人民幣3,228,000,000元）。
- 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	2010-0082
發證日期	:	2010年4月6日
地塊編號	:	03-03-03, 03-04-01, 03-04-02, 03-04-03
土地面積	:	181,824.66平方米
容積率	:	1.5-2
土地年限	:	住宅為70年，商業金融為40年

根據 貴集團指示，該物業為上述國有土地使用權出讓合同所載地塊的一部分。

- (3) 根據《國有土地使用證》，該物業的土地使用權由北京首創奧特萊斯房山置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發證日期	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)
2010-00099	2010年10月20日	商業金融用地	2050年4月5日	90,765.58

- (4) 根據以下《房屋所有權證》，該物業的房屋所有權由北京首創奧特萊斯房山置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	發證日期	房屋用途	建築面積 (平方米)
X京房權證房字第081385號	2013年2月20日	商業	40,405.10
X京房權證房字第082276號	2013年3月7日	商業、車庫及設備用房	54,781.32
X京房權證房字第082277號	2013年3月7日	商業	<u>13,229.55</u>

合計 **108,415.97**

- (5) 根據《不動產權證書》，該房地產的產權歸屬於北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，具體情況如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2024)房不動產權第0025084號	商業	2050年4月5日	共有宗地 面積 90,765.58 平方米	商業用房、地下車庫、 設備用房	67,094.11

- (6) 根據編號為91110000553111480L的營業執照，北京首創奧特萊斯房山置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣867,134,905元，營業期限自2010年5月21日至2050年5月20日。

- (7) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：
- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
  - (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - (c) 北京首創奧特萊斯房山置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- (8) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |       |
|-------------|-------|
| 營業執照        | 有     |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有     |
| 國有土地使用證     | 有     |
| 房屋所有權證      | 有(部分) |
| 不動產權證       | 有(部分) |
- (9) 戴德梁行北京分公司的估值師修天元於2024年8月8日現場勘察了該物業。

## 估值報告

於二零二四年  
十月三十一日  
現狀下之市值

物業	概況	使用概況	現狀下之市值
II-9. 中國 江蘇省昆山市 開發區 東城大道501號 昆山南地塊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為45,847.51平方米的土地上。該物業於2015年6月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為49,361.86平方米。</p> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業服務業的使用權到期日為2053年1月26日。</p>	<p>該物業已對外出租，其中20,871.16平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣1,670,000元。</p>	<p>不適用</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 不適用)</p>

## 附註：

- 根據不動產權證書，該物業受銷售限制，在2053年1月26日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，截至2024年10月31日，該物業的投資價值為人民幣581,000,000元(100%的權益後歸屬集團的價值為人民幣581,000,000元)。
- 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	3205832012CR0142
發證日期	:	2013年1月27日
地塊編號	:	1
土地面積	:	183,988.1平方米
容積率	:	1.7-2.2(地上部分)
土地年限	:	商業用地為40年，住宅用地為70年

根據貴集團指示，該物業為上述國有土地使用權出讓合同所載地塊的一部分。

- (3) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
蘇(2017)昆山市不動產權第0092169號	商業服務業用地	2053年1月26日	45,847.51	商業服務	49,361.86

- (4) 根據編號為91320583063213716X的營業執照，首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期限自2013年2月26日至2053年2月25日。

- (5) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：

(a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；

(b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；

(c) 首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

- (6) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
不動產權證	有

- (7) 戴德梁行上海分公司的經理王君於2024年10月24日現場勘察了該物業。

## 估值報告

於二零二四年  
十月三十一日  
現狀下之市值

物業	概況	使用概況	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值								
II-10. 中國 江蘇省昆山市 開發區 東城大道501號 昆山中地塊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為46,257.03平方米的土地上。該物業於2016年12月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為48,871.46平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>48,628.00</td> </tr> <tr> <td>倉儲</td> <td><u>243.46</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u><u>48,871.46</u></u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2053年1月26日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	48,628.00	倉儲	<u>243.46</u>	<b>合計</b>	<b><u><u>48,871.46</u></u></b>	<p>該物業已對外出租，其中23,104.43平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣1,360,000元。</p>	<p>不適用  (貴集團應佔100%  權益： 不適用)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	48,628.00										
倉儲	<u>243.46</u>										
<b>合計</b>	<b><u><u>48,871.46</u></u></b>										

## 附註：

- (1) 根據不動產權證書，該房產受銷售限制，在2053年1月26日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，截至2024年10月31日，該物業的投資價值為人民幣522,000,000元(100%的權益後歸屬集團的價值為人民幣522,000,000元)。

- (2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給首創東興(昆山)商業開發有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	3205832012CR0141
發證日期	:	2013年1月27日
地塊編號	:	1
土地面積	:	156,521.9平方米
容積率	:	1.7-2.2(地上部分)
土地年限	:	商業用地為40年，住宅用地為70年

根據貴集團指示，該物業為上述國有土地使用權出讓合同所載地塊的一部分。

- (3) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由首創東興(昆山)商業開發有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
蘇(2017)昆山市不動產權第0058449號	商業服務業用地	2053年1月26日	46,257.03	商業服務	48,871.46

- (4) 根據編號為91320583064502050N的營業執照，首創東興(昆山)商業開發有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期限自2013年3月18日至2053年3月17日。

- (5) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：

- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
- (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- (c) 首創東興(昆山)商業開發有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

- (6) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
不動產權證	有

- (7) 戴德梁行上海分公司的經理王君於2024年10月24日現場勘察了該物業。

## 估值報告

於二零二四年  
十月三十一日  
現狀下之市值

物業	概況	使用概況	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值										
II-11. 中國 安徽省合肥市 濱湖區 珠江路 合肥奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為87,910.26平方米的土地上。該物業於2018年9月完工開業。</p> <p>該物業的總建築面積為94,744.08平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>71,265.54</td> </tr> <tr> <td>車庫(1159個 車位)</td> <td>21,780.65</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td><u>1,697.89</u></td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>94,744.08</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商服用地的使用權到期日為2056年9月25日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	71,265.54	車庫(1159個 車位)	21,780.65	其他	<u>1,697.89</u>	<b>合計</b>	<b><u>94,744.08</u></b>	<p>該物業商業部分已對外出租，其中41,481.80平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。停車場可供顧客使用。每月租金收入約為人民幣2,760,000元。</p>	<p>不適用  (貴集團應佔100%  權益： 不適用)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
商業	71,265.54												
車庫(1159個 車位)	21,780.65												
其他	<u>1,697.89</u>												
<b>合計</b>	<b><u>94,744.08</u></b>												

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用權出讓合同和房地產證書，該房產受銷售限制，在2056年9月25日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，截至2024年10月31日，該物業的投資價值為698,000,000元人民幣(100%的權益後歸屬集團的價值為人民幣698,000,000元人民幣)。

- (2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給合肥創鉅奧萊商業管理有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	合地濱湖經營[2016]126號
發證日期	:	2016年8月26日
地塊編號	:	BH2016-04
土地面積	:	93,243.59平方米
容積率	:	A地塊≤1.1；B地塊≤4.0
土地年限	:	40年

- (3) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由合肥創鉅奧萊商業管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
皖(2019)合肥市不動產權第101333048號	商服用地	2056年9月25日	87,910.26	商業服務	94,744.09

- (4) 根據編號為91340100MA2N0DJ916的營業執照，合肥創鉅奧萊商業管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣280,000,000元，營業期限自2016年9月2日至2046年9月1日。

- (5) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：

- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
- (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- (c) 合肥創鉅奧萊商業管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；

- (6) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
不動產權證	有

- (7) 戴德梁行上海分公司的助理經理王佳雯於2024年6月18日現場勘察了該物業。

## 估值報告

於二零二四年  
十月三十一日  
現狀下之市值

物業	概況	使用概況	於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值								
II-12. 中國 江西省南昌市 新建區明礮路 399號 南昌奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為56,833.33平方米的土地上。該物業於2017年11月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為123,794.35平方米，匯總如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>79,337.65</td> </tr> <tr> <td>停車場 (962個車位)</td> <td>44,456.70</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>123,794.35</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商務金融的使用權到期日為2055年8月22日。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	79,337.65	停車場 (962個車位)	44,456.70	<b>合計</b>	<b><u>123,794.35</u></b>	<p>該物業已對外出租，其中21,791.67平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。停車場可供顧客使用。每月產生的總租金收入約為670,000人民幣。</p>	<p>不適用  (貴集團應佔100%  權益： 不適用)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
商業	79,337.65										
停車場 (962個車位)	44,456.70										
<b>合計</b>	<b><u>123,794.35</u></b>										

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用權出讓合同和不動產權證書，該物業受銷售限制，直到2055年8月22日不得銷售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，截至2024年10月31日，該物業的投資價值為人民幣698,000,000元（貴集團應佔100%權益人民幣698,000,000元）。

- (2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給江西首創奧特萊斯置業有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	36201501060014
發證日期	:	2015年7月23日
地塊編號	:	DAK2015014
土地面積	:	86,986.67平方米
容積率	:	1-1.5
土地年限	:	商務金融用地為40年
竣工日期	:	2018年7月23日

根據貴集團指示，該物業為上述國有土地使用權出讓合同所載地塊的一部分。

- (3) 江西首創奧特萊斯置業有限公司獲得的《建設用地規劃許可證》詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	土地面積 (畝)
地字第360122201610002號	2016年3月18日	奧特萊斯商業綜合體、 影院超市專案	85.25

- (4) 根據《建築工程規劃許可證》，江西首創奧特萊斯置業有限公司開發的專案建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
建字第36012220160000041號- 建字第36012220160000050號	2016年4月13日	奧特萊斯商業綜合體及地下室	129,698.23

- (5) 根據《建築工程施工許可證》，江西首創奧特萊斯置業有限公司的建築工程符合工程開工要求，並已獲得許可，詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
360122201606280101	2016年6月28日	首創奧特萊斯商業 綜合體1#-9#樓、地下室	129,698.23

- (6) 根據《建築工程竣工驗收備案表》，江西首創奧特萊斯置業有限公司獲准竣工備案，該工程已竣工詳情如下：

證書編號	發證日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
新建(2017)第162-171號	2017年11月16日	奧特萊斯商業綜合體及地下室	129,698.23

- (7) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由江西首創奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
贛(2019)新建區不動產權第0002499號	商務金融用地	2055年8月22日	56,833.33	商業、金融、資訊	79,337.65

根據 貴集團指示，該不動產權證書只包含該物業的一部分。

- (8) 根據編號為91360100336423525G的營業執照，江西首創奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣459,000,000元，營業期限自2015年8月11日至2065年8月10日。
- (9) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：
- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
- (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- (c) 江西首創奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- (d) 對於尚未取得不動產權屬證書的物業，鑒於專案公司已取得該專案座落的土地的國有土地使用權，該等房產在有關在建工程許可證書齊備完整的情況下，向有關政府部門辦理完畢工程竣工驗收備案手續，獲得房屋實測結果後項目公司辦理物業房產的房屋所有權證應無重大法律障礙。

- (10) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
不動產權證	有(部分)

- (11) 戴德梁行深圳分公司的高級估值師莫文浩於2024年6月17日現場勘察了該物業。

## 估值報告

			於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值
物業	概況	使用概況	
II-13. 中國 江西省南昌市 新建區山丹路 199號 南昌首創 奧特萊斯 購物中心 -B地塊部分 商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為30,153.33平方米的土地上。該物業於2018年9月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為13,994.41平方米。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商務金融的使用權到期日為2055年8月22日。</p>	<p>該物業已對外出租，其中5,673.91平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月租金收入約為人民幣40,000元。</p>	<p>不適用</p> <p>(貴集團應佔40%權益： 不適用)</p>

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用權出讓合同和不動產權證書，該物業受銷售限制，在2055年8月22日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，截至2024年10月31日，該物業的投資價值為人民幣75,000,000元(40%的權益後歸屬集團的價值為人民幣30,000,000元)。
- (2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給南昌華創興洪置業有限公司，貴集團擁有40%權益，詳情如下：

合同編號	:	NCGSHC-CW-0001
地塊編號	:	DAK2015014B
土地面積	:	30,153.33平方米
土地年限	:	40年

根據貴集團指示，該物業為上述國有土地使用權出讓合同所載地塊的一部分。

- (3) 根據2019年9月19日頒發的9份《不動產權證書》，該樓宇所處地塊的共有土地面積為30,153.33平方米的土地使用權已授予南昌華創興洪置業有限公司，作其他商服用途，年期將於2055年8月22日屆滿，該物業建築面積詳情如下：

序號	證書編號	坐落	所在層數	建築面積 (平方米)	房屋用途
1	贛(2019)新建區不動產權第0014051號	南昌市新建區山丹路199號 (首創商業中心)5棟電影院	3	5,673.91	其它
2	贛(2019)新建區不動產權第0014052號	南昌市新建區山丹路199號 (首創商業中心)地下室	-1	7,706.36	商業、金融、資訊
3	贛(2019)新建區不動產權第0014050號	南昌市新建區山丹路199號 (首創商業中心)3棟302閣	3	93.79	其它
4	贛(2019)新建區不動產權第0014058號	南昌市新建區山丹路199號 (首創商業中心)4棟商鋪107鋪	1-2	89.36	商業、金融、資訊
5	贛(2019)新建區不動產權第0014057號	南昌市新建區山丹路199號 (首創商業中心)4棟商鋪108鋪	1-2	86.74	商業、金融、資訊
6	贛(2019)新建區不動產權第0014056號	南昌市新建區山丹路199號 (首創商業中心)4棟商鋪109鋪	1-2	89.35	商業、金融、資訊
7	贛(2019)新建區不動產權第0014055號	南昌市新建區山丹路199號 (首創商業中心)4棟商鋪110鋪	1-2	86.76	商業、金融、資訊
8	贛(2019)新建區不動產權第0014054號	南昌市新建區山丹路199號 (首創商業中心)4棟商鋪111鋪	1-2	89.32	商業、金融、資訊
9	贛(2019)新建區不動產權第0014053號	南昌市新建區山丹路199號 (首創商業中心)4棟商鋪112鋪	1-2	78.83	商業、金融、資訊
				合計	<u><u>13,994.41</u></u>

- (4) 根據【營業執照】，南昌華創興洪置業有限公司於2016年4月19日成立，營業期限自2016年4月19日至長期，註冊資本為人民幣伍仟萬元。
- (5) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：
- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
  - (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - (c) 南昌華創興洪置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准；
- (6) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 不動產權證       | 有 |
- (7) 戴德梁行深圳分公司的高級估值師莫文浩於2024年6月17日現場勘察了該物業。

## 估值報告

			於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值
物業	概況	使用概況	
II-14. 中國 廣西省南寧市 興寧區 昆侖大道406號 南寧奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為101,973.59平方米的土地上。該物業於2021年5月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為142,839.82平方米。</p> <p>該物業周邊為住宅、文娛聚集地。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為批發零售用地的使用權到期日為2058年9月14日，住宿餐飲用地的使用權到期日為2058年9月14日，物流倉儲用地的使用權到期日為2068年9月14日。</p>	<p>該物業已對外出租，其中49,922.10平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月產生的總租金收入約為2,340,000人民幣。</p>	<p>不適用</p> <p>(貴集團應佔100%</p> <p>權益： 不適用)</p>

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用權出讓合同，該房產受銷售限制，在2068年9月14日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，截至2024年10月31日，該物業的投資價值為1,039,000,000元人民幣（100%的權益後歸屬集團的價值為人民幣1,039,000,000元人民幣）。
- (2) 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	2018021
發證日期	:	2018年7月19日
地塊編號	:	450102101201GB00067
土地面積	:	101,973.59平方米
容積率	:	> 1.0, ≤ 1.5
土地年限	:	批發零售用地40年，住宿餐飲用地40年，物流倉儲用地50年
建築規約（竣工日期）	:	2022年10月15日

- (3) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
桂(2022)南寧市不動產權第0208273號	批發零售用地，住宿餐飲用地，物流倉儲用地	2058年9月14日， 2068年9月14日	101,973.59	綜合	12,181.58
桂(2022)南寧市不動產權第0220823號	批發零售用地，住宿餐飲用地，物流倉儲用地	2058年9月14日， 2068年9月14日	101,973.59	綜合	4,244.16
桂(2022)南寧市不動產權第0220824號	批發零售用地，住宿餐飲用地，物流倉儲用地	2058年9月14日， 2068年9月14日	101,973.59	綜合	32,359.57
桂(2022)南寧市不動產權第0220825號	批發零售用地，住宿餐飲用地，物流倉儲用地	2058年9月14日， 2068年9月14日	101,973.59	綜合	8,478.98
桂(2022)南寧市不動產權第0220826號	批發零售用地，住宿餐飲用地，物流倉儲用地	2058年9月14日， 2068年9月14日	101,973.59	綜合	9,753.82
桂(2022)南寧市不動產權第0208272號	批發零售用地，住宿餐飲用地，物流倉儲用地	2058年9月14日， 2068年9月14日	101,973.59	綜合	8,519.05
桂(2022)南寧市不動產權第0208274號	批發零售用地，住宿餐飲用地，物流倉儲用地	2058年9月14日， 2068年9月14日	101,973.59	綜合	9,796.00
桂(2022)南寧市不動產權第0220822號	批發零售用地，住宿餐飲用地，物流倉儲用地	2058年9月14日， 2068年9月14日	101,973.59	綜合	36,845.29
桂(2022)南寧市不動產權第0220827號	批發零售用地，住宿餐飲用地，物流倉儲用地	2058年9月14日， 2068年9月14日	101,973.59	綜合	20,661.37
		合計	<b><u>101,973.59</u></b>		<b><u>142,839.82</u></b>

- (4) 根據編號為91450102MA5NAA0X9F的營業執照，南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣350,000,000元，營業期限自2018年7月16日至長期。

- (5) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：
- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
  - (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
  - (c) 南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准。
- (6) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 營業執照        | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 不動產權證       | 有 |
- (7) 戴德梁行南寧分公司的高級經理甘蘭春於2024年6月14日現場勘察了該物業。

## 估值報告

			於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值
物業	概況	使用概況	
II-15. 中國 山東省青島市 高新區 火炬路308號 青島奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為93,972.10平方米的土地上。該物業於2022年8月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為95,329.43平方米。</p> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為零售商業的使用權到期日為2058年6月19日。</p>	<p>該物業已對外出租，其中33,408.26平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月產生的總租金收入約為1,960,000人民幣。</p>	<p>不適用</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 不適用)</p>

## 附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同，該房產受銷售限制，在2058年6月19日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，截至2024年10月31日，該物業的投資價值為868,000,000元人民幣(100%的權益後歸屬集團的價值為人民幣868,000,000元人民幣)。
- 根據《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已出讓給青島鉅大奧萊商業管理有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	青島-01-2018-4021
發證日期	:	2018年5月23日
地塊編號	:	370214005030GB00250
土地面積	:	93,972.10平方米
容積率	:	≤1.0
土地年限	:	40年

- (3) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由青島鉅大奧萊商業管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
魯(2024)青島市高新區不動產權第0054844號	零售商業	2058年6月19日	93,972.10	商業	95,329.43

- (4) 根據編號為91370222MA3N2L5DXW的營業執照，青島鉅大奧萊商業管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣210,000,000元，營業期限自2018年5月3日至2048年5月2日。

- (5) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：

- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
- (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- (c) 青島鉅大奧萊商業管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准。

- (6) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
不動產權證	有

- (7) 戴德梁行青島分公司的助理估值師張艷紅於2024年6月17日現場勘察了該物業。

## 估值報告

			於二零二四年 十月三十一日 現狀下之市值
物業	概況	使用概況	
II-16. 中國 福建省廈門市 翔安區 新澳路851-863號 廈門奧萊商業	<p>該物業是一個商業項目，建在一塊總用地面積為55,656.80平方米的土地上。該物業於2022年10月完工。</p> <p>該物業的總建築面積為123,612.04平方米。</p> <p>該物業周邊為各年代住宅商業開發專案聚集區。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，用途為商業的使用權到期日為2058年12月12日。</p>	<p>該物業已對外出租，其中30,621.91平方米已出租予多個租戶，其餘部分空置。每月產生的總租金收入約為1,005,000人民幣。</p>	<p>不適用</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 不適用)</p>

## 附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同，該房產受銷售限制，在2058年12月12日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，截至2024年10月31日，該物業的投資價值為948,000,000元人民幣(100%的權益後歸屬集團的價值為人民幣948,000,000元人民幣)。
- 根據《國有土地使用權出讓合同》及其《國有土地使用權出讓合同補充協議》，該物業的土地使用權已出讓給廈門鉅大奧萊商業管理有限公司，貴集團擁有100%權益，詳情如下：

合同編號	:	35021320181213CG047
發證日期	:	2018年12月13日
地塊編號	:	X2018P04
土地面積	:	55,656.801平方米
容積率	:	≤1.5
土地年限	:	40年

- (3) 根據以下《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權由廈門鉅大奧萊商業管理有限公司所有，證書詳情如下：

證書編號	土地用途	土地到期日	土地面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
閩(2023)廈門市不動產權第0052223號	商業	2058年12月12日	55,656.80	車庫、設備用房、商業、店鋪、商管用房、梯間、機房	123,612.04

- (4) 根據編號為91350200MA32BP4K1A的營業執照，廈門鉅大奧萊商業管理有限公司為有限責任公司，註冊資本為人民幣330,000,000元，營業期限自2018年12月13日至2068年12月12日。

- (5) 我方已收到由法律顧問編製的有關該物業的法律意見書，日期是2024年12月13日，其中包括以下資訊：

- (a) 根據中華人民共和國法律，該物業的不動產權證書是有效和合法的；
- (b) 國有土地使用權出讓合同載明的土地出讓金已全部繳納、結算；
- (c) 廈門鉅大奧萊商業管理有限公司是該物業的唯一合法土地使用者，並已取得該物業建設的相關證明和政府批准。

- (6) 根據提供給我們的資訊，主要批准和許可證的所有權和頒發情況如下：

營業執照	有
國有土地使用權出讓合同	有
不動產權證	有

- (7) 戴德梁行廈門分公司的高級估值師許錦茹於2024年6月24日現場勘察了該物業。

## 1. 責任聲明

於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為裴濬先生，彼對本計劃文件所載資料的準確性承擔全部責任（有關本集團的資料除外），並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本計劃文件所表達的意見（董事所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，令本計劃文件內的任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，首創城市發展集團董事包括秘勇先生、孫寶傑女士、鄧文斌先生、徐卓先生、于學奎先生、秦怡女士、穆志濱先生、黃自權先生及范書斌先生。首創城市發展集團董事共同及各別對本計劃文件所載資料的準確性承擔全部責任（有關本集團的資料除外），並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達的意見（董事所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，令本計劃文件內的任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事范書斌先生（主席）及謝洪毅先生（行政總裁）；非執行董事王昊先生、秦怡女士及翟森林先生；以及獨立非執行董事楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生。董事共同及各別對本計劃文件所載資料的準確性承擔全部責任（有關要約人的資料除外），並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達的意見（要約人的唯一董事所表達者除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，令本計劃文件內的任何陳述產生誤導。

## 2. 本公司的股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為200,000,000港元，分為18,355,918,048股股份、738,130,482股A類可轉換優先股及905,951,470股B類可轉換優先股，及本公司有1,161,584,249股股份、166,976,636股A類可轉換優先股及905,951,470股B類可轉換優先股；
- (b) 本公司已發行本金總額為657,594,260港元的永續可換股證券，可轉換為合共313,140,124股股份；

- (c) 所有現時已發行股份在所有方面(包括資本、股息及投票)均享有同等地位；
- (d) 除(i) KKR CG Judo Outlets於二零二四年六月三日根據轉換面值221,868,864港元的永續可換股證券發行105,651,840股股份；及(ii) Unichow於二零二四年十一月十四日根據轉換面值198,227,289港元的永續可換股證券發行94,393,947股股份外，本公司自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近一個財政年度結束日)以來概無發行任何股份；及
- (e) 除上文所披露者外，本公司並無任何影響本公司股份或本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的未行使購股權、認股權證或轉換權。

### 3. 市價

下表載列股份於(i)有關期間內每個曆月的最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所的收市價。

日期	每股收市價 港元
二零二四年四月三十日	0.122
二零二四年五月三十一日	0.40
二零二四年六月二十八日	0.41
二零二四年七月三十一日	0.56
二零二四年八月三十日	0.60
二零二四年九月三十日	0.58
二零二四年十月十六日(最後交易日)	0.58
二零二四年十月二十八日(公告日期)	0.58
二零二四年十月三十一日	0.72
二零二四年十一月二十九日	0.79
二零二四年十二月十三日(最後實際可行日期)	0.82

於有關期間，股份於聯交所所報最高收市價於二零二四年十二月十一日、二零二四年十二月十二日、二零二四年十二月十三日為0.82港元，及股份於聯交所所報的最低收市價於二零二四年五月二日為0.114港元。

#### 4. 權益披露

##### 4.1 董事於股份及本公司相聯法團的股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證或於其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及債權證中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例相關條文被視作擁有的權益及淡倉)；或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益及淡倉，或須根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所，或須根據收購守則予以披露的權益及淡倉。

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，除王昊先生及秦怡女士於首創集團及／或首創城市發展集團擔任若干職務以及翟森林先生於遠洋集團控股有限公司及／或其附屬公司擔任若干職務外，概無董事在於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司擔任董事或僱員。

## 4.2 要約人、要約人一致行動方及其他主要股東於股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，於本公司股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益及淡倉(上文披露的有關董事或本公司主要行政人員的權益除外)如下：

股東名稱／姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行 股本的概約 百分比(%)	A類可轉換優先股 B類可轉換優先股 及永續可換股證券 (按首次轉換價) 每股2.10港元) 可轉換的普通股總數	權益總數	權益總數佔 已發行股份 總額的 百分比
首置投資控股有限公司	實益擁有人	701,353,846	60.38%	1,072,928,106 (附註4)	1,774,281,952	152.75%
首創置業有限公司 (「首創置業」)	受控法團權益 (附註1)	701,353,846	60.38%	1,072,928,106 (附註4)	1,774,281,952	152.75%
首創城市發展集團	受控法團權益 (附註1)	701,353,846	60.38%	1,072,928,106 (附註4)	1,774,281,952	152.75%
首創華星	實益擁有人	19,800,000	1.70%	—	19,800,000	1.70%
首創集團	受控法團權益 (附註2)	721,153,846	62.08%	1,072,928,106 (附註4)	1,794,081,952	154.45%
Smart Win (附註5)	實益擁有人	95,192,308	8.20%	313,140,124	408,332,432	35.15%
Joy Orient Investments Limited (附註5)	受控法團權益 (附註3)	95,192,308	8.20%	313,140,124	408,332,432	35.15%
Novel Hero Global Limited (附註5)	受控法團權益 (附註3)	95,192,308	8.20%	313,140,124	408,332,432	35.15%
遠洋地產(香港)有限公司 (附註5)	受控法團權益 (附註3)	95,192,308	8.20%	313,140,124	408,332,432	35.15%
信洋國際有限公司 (附註5)	受控法團權益 (附註3)	95,192,308	8.20%	313,140,124	408,332,432	35.15%
耀勝發展有限公司 (附註5)	受控法團權益 (附註3)	95,192,308	8.20%	313,140,124	408,332,432	35.15%

股東名稱／姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行 股本的概約 百分比(%)	A類可轉換優先股 B類可轉換優先股 及永續可換股證券 (按首次轉換價) 每股2.10港元) 可轉換的普通股總數	權益總數	權益總數佔 已發行股份 總額的 百分比
遠洋集團控股 有限公司 (附註5)	受控法團權益 (附註3)	95,192,308	8.20%	313,140,124	408,332,432	35.15%
So Man Chun (以接管人身份) (附註5)	受控法團權益 (附註3)	95,192,308	8.20%	313,140,124	408,332,432	35.15%
Wan Hiu Yeung (以接管人身份) (附註5)	受控法團權益 (附註3)	95,192,308	8.20%	313,140,124	408,332,432	35.15%
Unichow Capital Co., Ltd.	實益擁有人	94,393,947	8.13%	—	94,393,947	8.13%
Zhou Feng	受控法團權益 (附註6)	94,393,947	8.13%	—	94,393,947	8.13%

附註：

- (1) 1,774,281,952股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- (2) 1,794,081,952股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- (3) 408,332,432股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- (4) 於二零一六年十二月十九日，本公司根據B類可轉換優先股認購協議，向首置投資發行總數為905,951,470股B類可轉換優先股。於二零一六年十二月二十八日，首置投資將571,153,846股A類可轉換優先股轉換為普通股。
- (5) 根據日期為二零二四年六月三日的申報表披露，Smart Win為遠洋集團控股有限公司的間接全資附屬公司。根據日期為二零二四年十月十日的兩份申報表披露，So Man Chun先生及Wan Hiu Yeung先生已獲委任為Smart Win全部已發行股本的共同及各別接管人。根據要約人於最後實際可行日期的可得資料，Smart Win全部已發行股本的共同及各別接管人有權透過共同及各別接管人提名的Smart Win董事(視乎該等董事的職責)控制截至最後實際可行日期Smart Win所持股份的投票權的行使。
- (6) 94,393,947股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士於本公司股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益及淡倉；或(b)直接或間接賦予權利可於所有情況下在本公司股東大會投票的任何類別股本面值或有關該股本的任何購股權的5%或以上的權益。

於最後實際可行日期，除本計劃文件第七部分一解釋備忘錄「5.本公司的股權架構」一節所載要約人及要約人一致行動方的現有股權外，概無要約人、其唯一董事或要約人一致行動方持有本公司任何股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的任何權益，擁有、控制此類股份或證券或可對其作出任何指示。

#### 4.3 買賣本公司證券

(a) 於有關期間：

- (i) 除中金集團任何成員公司以非全權委託方式代表其客戶進行的股份交易外，概無要約人、其唯一董事或要約人一致行動方就任何股份、有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價交易；
- (ii) 概無董事買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；及
- (iii) 除Unichow不可撤銷承諾外，概無任何人士與要約人或要約人一致行動方存在收購守則規則22註釋8所述類別安排。除(i)以總代價2,779,847.35美元向KKR CG Judo Oulets收購本金額198,227,289港元的永續可換股證券(已於二零二四年七月二十九日完成)；及(ii) Unichow不可撤銷承諾及Unichow根據Unichow不可撤銷承諾於二零二四年十一月十四日按每股2.1港元的轉換價將本金額198,227,289港元的永續可換股證券轉換為94,393,947股股份外，Unichow概無就任何股份、有關股份的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具進行有價交易。

- (b) 於要約期及直至最後實際可行日期：
- (i) 除中金集團任何成員公司以非全權委託方式代表其客戶進行的股份交易外，本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金(如有)、根據一致行動定義第(5)類推定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類屬本公司聯繫人的任何人士(不包括任何獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；
  - (ii) 除Unichow不可撤銷承諾及如上文第4.3(A)(iii)段所載將永續可換股證券轉換為股份外，與本公司或根據收購守則中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別安排的任何人士概無就任何股份、有關任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價交易；及
  - (iii) 與本公司有關連並全權管理基金的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無買賣任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或有關任何股份的衍生工具。

#### 4.4 於要約人證券的權益及買賣

- (a) 於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無於要約人的股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購要約人股份的證券中擁有任何權益。
- (b) 於有關期間，本公司或任何董事概無買賣要約人的股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購要約人股份的證券。

#### 4.5 其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由本公司的附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金(如有)或

由根據收購守則「一致行動」定義第(5)類推定與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類所指明的本公司聯繫人(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)擁有或控制；

- (b) 概無股份、有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的任何基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理；及
- (c) 本公司、董事、要約人或任何要約人一致行動方概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

#### 4.6 有關該建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除Unichow不可撤銷承諾外，概無存在任何人士與(A)本公司或與根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士，及／或(B)要約人或要約人一致行動方訂立的收購守則規則22註釋8第三段所述類別的任何安排；
- (b) 要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約；
- (c) 概不會向任何董事提供任何利益作為因離職或在其他方面與該建議有關而獲得的補償；
- (d) 任何董事與任何其他人士概無訂立以該建議的結果為條件或取決於該建議的結果或在其他方面與該建議有關的協議、安排或諒解(包括任何補償)；
- (e) 除該建議、該計劃、永續可換股證券要約及Unichow不可撤銷承諾外，要約人或要約人一致行動方與任何與該建議有任何關連或依賴的董事、新任董事、股東或新股東之間並無訂立任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (f) 要約人與任何其他人士之間並無就轉讓、押記或質押根據該建議收購的股份訂立協議、安排或諒解；

- (g) 除Unichow不可撤銷承諾外，要約人或任何要約人一致行動方與任何其他人士之間並無就股份或要約人股份及任何要約人一致行動方訂立可能對該建議有重大影響的安排（不論是通過期權、彌償或其他方式）；
  - (h) 除Unichow不可撤銷承諾外，要約人概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引該建議的條件情況的協議或安排；
  - (i) 概無任何董事持有使其有權於法院會議上投票贊成或反對該計劃或投票贊成或反對於股東特別大會上提呈的議案的股份的任何實益股權；
  - (j) 除Unichow不可撤銷承諾外，要約人或任何要約人一致行動方概無接獲任何無利害關係股東投票贊成或反對該計劃或任何永續可換股證券持有人接納或不接納永續可換股證券要約的任何不可撤銷承諾。除本計劃文件第七部分—解釋備忘錄「5.本公司的股權架構」一節中披露者外，Unichow並無擁有或控制本公司的任何股份或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
  - (k) 除根據該計劃應支付的每股計劃股份的註銷價及根據永續可換股證券要約應支付的永續可換股證券的要約價外，要約人或要約人一致行動方並無亦將不會就計劃股份的註銷或根據永續可換股證券要約收購永續可換股證券向計劃股東或與其一致行動的人士支付及不會支付任何其他形式的代價、補償或利益；及
- (l) (i)任何股東與(ii) (x)要約人及要約人一致行動方，或(y)本公司或本公司的附屬公司或聯營公司之間並無構成特別交易（定義見收購守則規則25）的任何諒解、安排或協議。

## 5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，而本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

## 6. 重大合約

於二零二三年七月十日，(A)北京恒盛華星投資管理有限公司(「賣方A」)及上海鉅睿投資管理有限公司(「賣方B」)(均為本公司的全資附屬公司)與濟南首創商業管理有限公司(「買方A」)及濟南首創置業有限公司(「目標公司A」)訂立股權及債務轉讓協議，據此，賣方A及賣方B有條件同意出售，而買方A有條件同意購買目標公司A的全部股權，代價為人民幣808,517,600元，惟以最終估值為準及須待國資委完成審批程序後方可作實)，及買方A亦同意收購目標公司A在完成日期結欠本集團的股東貸款(於股權轉讓協議日期估計合共為約人民幣157,092,800元)；及(b)賣方B及首創鉅大奧萊發展有限公司(「賣方C」)(均為本公司的全資附屬公司)與武漢市首創商業管理有限公司(「買方B」)及武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司(「目標公司B」)訂立股權及債務轉讓協議，據此，賣方B及賣方C有條件同意出售，而買方B有條件同意購買目標公司B的全部股權，代價為人民幣693,601,200元，惟以最終估值為準及須待國資委完成審批程序後方可作實)，及買方B亦同意收購目標公司B在股權轉讓協議生效當日結欠本集團的股東貸款(於股權轉讓協議日期估計合共為約人民幣327,053,500元)。目標公司A及目標公司B分別在中國持有濟南奧特萊斯及武漢奧特萊斯。緊隨相關轉讓於二零二三年完成後，目標公司A及目標公司B將不再為本公司的附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年七月十日的公告。

除上文所披露者外，於緊接該公告日期前兩年及直至最後實際可行日期(包括當日)期間內，本集團任何成員公司概無訂立任何重大合約(並非本集團任何成員公司在日常業務過程中進行或擬進行的合約)。

## 7. 服務合約

除下文所載列者外，於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立以下服務合約：(i)該合約(包括連續性及訂明限期的合約)於要約期開始前六個月內已訂立或修訂；(ii)該合約為通知期達12個月或以上的持續合約；或(iii)該合約為有效期12個月以上的訂明限期的合約(不論通知期長短)。

謝洪毅先生已與本公司訂立服務合約，期限為二零二四年二月八日至二零二七年二月七日，據此，彼作為行政總裁的年薪為人民幣1.28百萬元。

范書斌先生已與本公司訂立服務合約，期限為二零二四年十月二十九日至二零二七年十月二十八日。除期限為二零二一年十月二十九日至二零二四年十月二十八日外，過往服務合約與該合約條款相若。

王昊先生已與本公司訂立服務合約，期限為二零二四年五月二十一日至二零二七年五月二十日，除先前期限為二零二一年五月二十一日至二零二四年五月二十日外，該合約的條款與先前服務合約相同。

秦怡女士已與本公司訂立服務合約，期限為二零二四年十二月五日至二零二七年十二月四日，除先前期限為二零二一年十二月五日至二零二四年十二月四日外，該合約的條款與先前服務合約相同。

翟森林先生已與本公司訂立服務合約，期限為二零二四年四月十八日至二零二七年四月十七日。

楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生均已與本公司訂立服務合約，期限為二零二三年五月九日至二零二六年五月八日，據此彼等各自有權收取每年280,000港元的董事袍金。

除上文所披露者外，根據該等董事各自的服務合約，概不向該等董事支付董事袍金或浮動薪酬。

## 8. 專家的同意及資格

以下為本計劃文件所列或提供載於本計劃文件的意見或建議的各位專家的資格：

名稱	資格
中金公司	一家根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約人就該建議委任的財務顧問
滋博資本有限公司	一家根據證券及期貨條例從事第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，為獲委任就該建議、該計劃及永續可換股證券要約向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
戴德梁行有限公司	獨立合資格物業估值師

上述各專家已就刊發本計劃文件發出同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容收錄其函件、報告或意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 其他資料

- (a) 要約人的註冊辦事處位於香港干諾道中148號粵海投資大廈10樓。
- (b) 要約人的唯一董事為裴濬先生。
- (c) 要約人由首創集團最終全資擁有。
- (d) 中金公司為要約人有關該建議的財務顧問，其註冊地址位於香港中環港景街1號國際金融中心第一期29樓。
- (e) 要約人一致行動方的主要成員為首創集團及首創城市發展集團。
- (f) 首創集團的註冊辦事處地址位於中國北京市西城區車公莊大街21號2號樓，首創城市發展集團的註冊辦事處地址位於中國北京市大興區榆順路12號中國(北京)自由貿易試驗區高端產業片區D座0398號。於最後實際可行日期，首創集團的董事包括劉永政先生、秘勇先生、劉常峰女士、龔湧濤先生、崔也光先生、闕振芳先生、白彥先生、王文勝先生及游春先生，首創城市發展集團的董事包括秘勇先生、孫寶傑女士、鄧文斌先生、徐卓先生、于學奎先生、秦怡女士、穆志濱先生、黃自權先生及范書斌先生。
- (g) 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。
- (h) 本公司的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。
- (i) 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。
- (j) 獨立財務顧問的註冊辦事處位於香港中環德輔道中71號永安集團大廈7樓710室。

## 10. 備查文件

下列文件的副本於本計劃文件刊發日期起直至(a)生效日期；及(b)該計劃撤銷或失效日期（以較早者為準）於本公司網站(www.bcgrand.com)以及證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 要約人的組織章程細則；
- (c) 載有截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度的本公司經審核綜合財務報表的年度報告；
- (d) 截至二零二四年六月三十日止六個月的本公司中期報告；
- (e) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第六部分；
- (h) 戴德梁行有限公司就本集團的物業權益出具的物業估值報告，其全文載於本計劃文件附錄二；
- (i) 本附錄三「6.重大合約」一節提述的重大合約；
- (j) 本附錄三「7.服務合約」一節提述的服務合約；
- (k) 本附錄三「8.專家的同意及資格」一節提述的同意書；
- (l) Unichow不可撤銷承諾；
- (m) 本計劃文件；及
- (n) 永續可換股證券要約函件。

開曼群島大法院

金融服務部

案件編號：FSD 342 of 2024 (DDJ)

公司法(經修訂)第86條  
及有關二零二三年大法院規例(經修訂)第102號命令  
及有關首創鉅大有限公司  
協議安排  
訂約方  
首創鉅大有限公司  
與  
計劃股東  
(定義見下文)

(A) 於該計劃中，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙應具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「該公告」	指	本公司與要約人就(其中包括)該建議而於二零二四年十月二十八日聯合刊發的公告
「公告日期」	指	二零二四年十月二十八日，即該公告的刊發日期
「首創城市發展集團」	指	北京首創城市發展集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為要約人的母公司及首創集團的全資附屬公司
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司及要約人的同系附屬公司
「董事會」	指	董事會
「註銷價」	指	根據該計劃要約人應以現金向計劃股東支付註銷價每股計劃股份0.85港元

「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一家由北京市政府直接監管的國有企業，間接持有要約人100%的已發行股份
「A類可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的已發行A類有限投票權不可贖回可轉換優先股
「B類可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的已發行B類有限投票權不可贖回可轉換優先股
「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)
「本公司」	指	首創鉅大有限公司，一家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)
「條件」	指	本計劃文件解釋備忘錄「3.該建議的條件」一節所載列的實施該建議的條件
「條件最後截止日期」	指	二零二五年七月二十八日(即公告日期後滿9個月之日期)，或要約人可能全權酌情釐定的較後日期，或(在適用範圍內)大法院可能指示並(在各情況下)獲執行人員許可的日期
「法院會議」	指	按照大法院的指示將於二零二五年一月十日(星期五)上午十時正假座中國北京市朝陽區北三環東路8號靜安中心西區7樓召開的計劃股東會議或其任何續會或延會，以就該計劃(不論有否修訂)進行投票
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係股東」	指	除要約人及要約人一致行動方以外的股東

「生效日期」	指	該計劃根據並受限於公司法以及條件生效的日期，現時預計為二零二五年一月二十三日(星期四)(開曼群島時間)
「股東特別大會」	指	根據本公司組織章程大綱及細則將於二零二五年一月十日(星期五)上午十時四十五分(或倘較遲舉行，則於緊隨法院會議結束或其續會後)假座中國北京市朝陽區北三環東路8號靜安中心西區7樓召開及舉行的本公司股東特別大會，以審議及投票表決(其中包括)實施該建議(包括因註銷計劃股份及實施該計劃而削減本公司已發行股本)的必要決議案，或其任何續會或延會
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「解釋備忘錄」	指	本計劃文件第七部分載列的解釋性備忘錄
「大法院」	指	開曼群島大法院
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由翟森林先生、楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生組成，以就該建議及該計劃向無利害關係股東提供意見，並就永續可換股證券要約向永續可換股證券持有人提供意見

「獨立財務顧問」	指	滋博資本有限公司，從事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，為經獨立董事委員會批准後由董事會委任以就該建議、該計劃及永續可換股證券要約向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十二月十三日，即為確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「要約人」	指	首置投資控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由首創城市發展集團全資擁有
「要約人一致行動方」	指	與要約人、首創城市發展集團及首創集團一致行動的各方（為免生疑問，就收購守則而言，在各種情況下獲執行人員認可的任何獲豁免自營交易商或任何獲豁免基金經理除外）
「永續可換股證券」	指	本公司於二零一六年十二月二十八日發行的永續可換股證券，於最後實際可行日期的未償還本金總額為657,594,260港元
「永續可換股證券持有人」	指	永續可換股證券的持有人，為Smart Win
「永續可換股證券要約」	指	要約人或其代表向永續可換股證券持有人提出的有條件現金要約，以根據收購守則及本計劃文件載列的條款收購全部未償付永續可換股證券
「中國」	指	中華人民共和國
「該建議」	指	要約人通過該計劃及永續可換股證券要約將本公司私有化及撤銷股份於聯交所上市的建議，在各種情況下，均須符合該公告所載及本計劃文件內載列的條款及條件

「計劃記錄日期」	指	二零二五年一月二十三日(星期四)，或可能向計劃股東宣佈的其他日期，即為確定計劃股東於該計劃下的權利的記錄日期
「該計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第86條訂立的協議安排，其中涉及註銷所有計劃股份及同步將本公司股本中的已發行股份數目恢復至註銷計劃股份前的數目，惟須遵守大法院批准或施加或經本公司與要約人協定的任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指	本公司及要約人將向全體股東及永續可換股證券持有人發出的本綜合計劃文件，當中載有(其中包括)該建議(包括該計劃及永續可換股證券持有人)的進一步詳情
「計劃股份」	指	所有已發行股份及於計劃記錄日期前可能進一步發行的股份，惟要約人及首創華星所持股份除外
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「收購守則」	指	證監會發佈的經不時修訂的香港公司收購及合併守則

(B) 本公司於二零一零年八月九日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

- (C) 於最後實際可行日期，本公司的法定股本為200,000,000港元，分為20,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，包括：(i) 18,355,918,048股每股面值0.01港元的股份；(ii) 738,130,482股每股面值0.01港元的A類可轉換優先股；及905,951,470股每股面值0.01港元的B類可轉換優先股。於最後實際可行日期，本公司已發行1,161,584,249股股份、166,976,636股A類可轉換優先股及905,951,470股B類可轉換優先股。自二零一二年四月二日起，本公司已發行股份已於香港聯交所主板上市及買賣。
- (D) 要約人已建議以該計劃方式將本公司私有化。
- (E) 該計劃的主要目的為藉註銷以註銷價為代價的所有計劃股份，將本公司私有化，從而使要約人全資擁有本公司。在註銷計劃股份之同時，本公司的股本將透過按面值向要約人發行總數等於已註銷計劃股份數目的股份（入賬列為繳足）來維持。本公司賬冊中因註銷計劃股份而產生之儲備，將用作按面值悉數繳足所發行予要約人之新股份。
- (F) 要約人及首創華星已向大法院承諾將受該計劃的約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出為致使該計劃生效而可能必須或適宜之一切有關文件、行為及事宜。

**該計劃**  
**第一部分**  
**註銷計劃股份**

1. 於生效日期：

- (a) 所有計劃股份均須被註銷，而計劃股東除收取註銷價的權利外，應不再擁有與計劃股份有關的任何權利；
- (b) 在註銷計劃股份之同時，本公司的已發行股本應透過按面值向要約人發行總數等於已註銷計劃股份數目的股份（入賬列為繳足）來維持；及
- (c) 本公司應使用其賬冊中因註銷計劃股份而產生之儲備按面值繳足將發行予要約人之新股份。

**第二部分**  
**註銷計劃股份的代價**

2. 作為註銷計劃股份的代價，要約人應向各計劃股東支付或促使支付註銷價。

**第三部分**  
**一般資料**

3. (a) 要約人應根據該計劃第2段儘快及無論如何於生效日期後七個營業日（定義見收購守則）內，寄發或促使寄發應付計劃股東款項有關的支票予該等計劃股東。
- (b) 所有該等支票將放入預付郵資的信封內以普通郵遞方式，按於計劃記錄日期本公司股東名冊所示彼等各自的登記地址寄發予該等計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於計劃記錄日期就有關聯名持有股份名列本公司股東名冊首位的聯名持有人於本公司股東名冊所示的地址。
- (c) 所有支票的抬頭人須為按照該計劃第3(b)段規定於載有該支票的信封上所列的該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，將有效解除要約人就該支票所代表款項須承擔的責任。

- (d) 寄發該等支票的郵誤風險概由收件人承擔，要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問及本公司的股份登記處及彼等各自的最終實益擁有人、代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與該建議的人士將不會就該等支票寄失或延誤負責。
- (e) 根據該計劃第3(b)段於寄發支票後六個曆月當日或之後，要約人應有權註銷或取消任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票付款，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人所選定持牌銀行內以要約人名義開立的存款賬戶內。要約人應持有該等款項直至自生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項給令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士，在前文所述彼等為收款人的支票尚未獲兌現的情況下，支付根據該計劃第2段應付的款項。要約人支付的任何款項均不應包括有關人士根據該計劃有權收取的款項的任何應計利息，並可(如適用)依法扣除利息、稅項或任何預扣稅或任何其他扣款。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
- (f) 自生效日期起計六年屆滿時，要約人應獲解除在該計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，並應絕對可享有該計劃第3(e)條所述當時的存款賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何扣減及所產生的開支。
- (g) 第3段的生效須受法律所施加的任何禁制或條件所規限。
4. 自生效日期(包括當日)起：
- (a) 計劃股份的所有股票將不再具有有關計劃股份所有權文件或憑證的效力，且其每名持有人須應本公司要求向本公司或本公司委任以收取該等股票以作註銷的任何人士交付該等股票；
- (b) 代表轉讓任何數目的計劃股份並於計劃記錄日期仍然有效的所有轉讓文件，將失去其作為轉讓文件用途的效力；及

- (c) 於計劃記錄日期有效並就任何計劃股份向本公司作出的所有授權或其他指示將不再是有效力的授權或指示。
5. 待條件獲達成或豁免(如適用)後，該計劃將在根據公司法第86條批准該計劃的大法院經命令副本按公司法第86(3)條交付開曼群島公司註冊處處長登記後立即生效。
  6. 除非該計劃於條件最後截止日期或之前生效，否則該計劃將告失效。
  7. 本公司及要約人可共同為及代表所有有關人士同意對該計劃作出大法院可能認為合適而批准或施加的任何修改或增補或任何條件。
  8. 所有成本、費用及開支應按計劃文件所述的方式承擔及支付。

開曼群島大法院

金融服務部

案件編號： FSD 342 of 2024 (DDJ)

**有關公司法(經修訂)第15及86條  
及有關二零二三年大法院規例(經修訂)第102號命令  
及有關首創鉅大有限公司  
法院會議通告**

茲通告根據上述事項發出的日期為二零二四年十二月五日(開曼群島時間)的命令(「命令」)，開曼群島大法院(「大法院」)已指示召開及舉行計劃股東(定義見下述該計劃)會議(「法院會議」)，藉以考慮及酌情批准(無論有否修訂)首創鉅大有限公司(「本公司」)與計劃股東之間擬達成的協議安排(「該計劃」)，而法院會議將於二零二五年一月十日(星期五)上午十時正(香港時間)假座中國北京市朝陽區北三環東路8號靜安中心西區7樓舉行，敬請所有計劃股東屆時於上述地點及時間出席是次會議。

該計劃的副本及解釋該計劃影響的解釋備忘錄的副本已納入綜合計劃文件，而本通告屬於其中一部分(「計劃文件」)。計劃文件已寄發予計劃股東。綜合計劃文件的副本亦可由計劃股東向本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司索取，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

計劃股東(該計劃中詳述須放棄投票者除外)可親身於法院會議上投票，或委任另一人士(必須為個人，但不論是否為本公司股東)代其出席及投票。適用於法院會議的**粉色**代表委任表格已隨附於計劃文件內。填妥及交回**粉色**代表委任表格後，計劃股東仍可依願親身出席法院會議或其任何續會或延會並於會上投票，而在此情況，先前交回的**粉色**代表委任表格將被視為已依法撤回。

就計劃股份(定義見該計劃)的聯名登記持有人而言,任何一名有關人士可親身或透過委任受委代表於法院會議上就有關股份投票,猶如其為唯一有權投票者。然而,倘超過一名有關聯名持有人親身或透過委任受委代表出席法院會議,則排名較先的持有人(無論親身或由受委代表)投出的票數方獲接納,其他聯名持有人概無權投票。就此,排名先後乃根據本公司股東名冊內有關聯名持有人的排名次序而定。就法團計劃股東而言,計劃股東可藉其董事或其他監管團體的決議案,授權其認為適合的人士作為其法團代表出席法院會議,並且代表法團計劃股東行使相同的權力,猶如法團計劃股東為本公司的個人計劃股東時行使權力一樣。

法院會議適用的**粉色**代表委任表格連同經簽署或鑒證的授權書(如有)或其他授權文件(如有)副本須於法院會議或其任何續會或延會指定舉行時間至少48小時前交回本公司的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)。亦可選擇於法院會議上將**粉色**代表委任表格送交法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該表格)。

法院已透過命令委任楊志達先生(獨立非執行董事)擔任法院會議主席,如其未能擔任主席,則由任何其他董事擔任法院會議主席;如任何其他董事未能擔任主席,則由董事會授權的任何其他人士擔任法院會議主席,法院亦已指令法院會議主席(或法院會議主席正式授權的人士)向法院呈報法院會議的結果。

該計劃其後須按計劃文件內解釋備忘錄所載取得大法院批准後,方可作實。

日期:二零二四年十二月十六日

承法院命  
首創鉅大有限公司

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

附註：

1. 法院會議的表決將以投票方式進行。
2. 為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年一月七日(星期二)至二零二五年一月十日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二五年一月六日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。其後購買股份的人士，倘擬出席法院會議或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。
3. 倘於法院會議及股東特別大會日期上午九時正後，北京出現極端天氣情況，法院會議及股東特別大會可根據本公司的組織章程大綱及細則延期或推遲舉行。在此情況下，本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公告並知會股東有關會議的重訂日期、時間及地點。

**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」)謹訂於二零二五年一月十日(星期五)上午十時四十五分(香港時間)(或如較遲舉行，則緊隨法院會議(定義見計劃文件(定義見下文))結束或其續會之後儘快舉行)假座中國北京市朝陽區北三環東路8號靜安中心西區7樓舉行本公司股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下特別決議案：

**特別決議案**

1. 「動議：(i)為使本公司與計劃股東(定義見計劃文件)訂立的協議安排(「該計劃」)(載於日期為二零二四年十二月十六日的綜合計劃文件(「計劃文件」))於生效日期(定義見計劃文件)生效，待計劃股東於法院會議(定義見計劃文件)上批准該計劃後，批准由於註銷計劃股份(定義見計劃文件)而削減本公司股本，及(ii)與上文第(i)項同時，批准將因上述註銷計劃股份而產生的儲備用於按面值全額繳足向要約人(定義見計劃文件)發行的股數等於因該計劃而被註銷計劃股份股數的入賬列作繳足新股份(定義見計劃文件)，從而維持在計劃股份註銷前本公司已發行股本的金額。」

承董事會命  
首創鉅大有限公司  
執行董事  
謝洪毅

香港，二零二四年十二月十六日

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

附註：

1. 除本通告另有界定或文義另有所指，計劃文件所界定的詞彙與本通告所用者具有相同涵義。
2. 凡有權出席大會並於會上投票的任何本公司股東，均有權委派一名或多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。倘委派超過一名受委代表，則每位受委代表所代表的有關股份數目須在相關代表委任表格上註明。每位親身或委派受委代表出席的股東就其持有的每一股股份均有權投一票。
3. 白色代表委任表格連同經簽署授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會指定舉行時間或其任何續會或延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二五年一月八日(星期三)上午十時四十五分)交回本公司的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，股東仍可依願親身出席大會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據將視為已撤回。
4. 倘兩名或以上人士登記為股份的聯名持有人，則只有排名較先者(不論親身或委派受委代表)投出的票數方獲接納，其他聯名持有人概無權投票。就此，排名先後乃根據本公司股東名冊內就有關股份的聯名持有人排名次序而定。
5. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年一月七日(星期二)至二零二五年一月十日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格於股東特別大會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二五年一月六日(星期一)下午四時三十分前，送交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。
6. 於股東特別大會上提呈的所有決議案將按照上市規則及收購守則規定以投票方式表決(除主席作出決定允許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外)。
7. 倘於法院會議及股東特別大會日期上午九時正後，北京出現極端天氣情況，法院會議及股東特別大會可根據本公司的組織章程大綱及細則延期或推遲舉行。在此情況下，本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公告並知會股東有關會議的重訂日期、時間及地點。
8. 本通告所述的時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，董事會包括執行董事范書斌先生(主席)及謝洪毅先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士及翟森林先生；以及獨立非執行董事楊志達先生、黃璋博士及許衛國先生。

下文載列就永續可換股證券要約寄發予永續可換股證券持有人的永續可換股證券要約函件格式。

敬啟者：

### 永續可換股證券要約

有關根據公司法第86條由首置投資控股有限公司以協議安排方式  
將首創鉅大有限公司私有化之附帶條件之建議

### 緒言

隨本函件附奉由首置投資控股有限公司(「要約人」)及首創鉅大有限公司(「本公司」)聯合刊發日期與本函件日期相同的計劃文件(「計劃文件」)。本函件所用但未有界定的詞彙，與計劃文件所界定者具相同涵義。本函件應與計劃文件一併閱讀。

要約人與本公司於二零二四年十月二十八日聯合刊發該公告，當中載列(其中包括)於二零二四年十月十六日(交易時段後)，要約人要求董事會根據公司法第86條通過協議安排方式向計劃股東提出將本公司私有化的該建議，涉及註銷計劃股份及(作為代價)以現金形式向計劃股東支付每股計劃股份的註銷價，以及撤銷股份於聯交所的上市地位。

根據收購守則規則13，要約人正在向永續可換股證券持有人提出永續可換股證券要約，以收購於生效日期所有未償付的永續可換股證券。永續可換股證券要約將以該計劃生效為條件。

本函件解釋閣下可就閣下的永續可換股證券採取的行動。建議閣下於考慮有關行動時參閱計劃文件。

亦請閣下垂注永續可換股證券的條款及條件。

### 永續可換股證券要約的條款及條件

要約人正在根據收購守則規則13向永續可換股證券持有人提出永續可換股證券要約，以收購仍未償付且於生效日期仍未根據其項下的轉換權以其他方式贖回及／或轉換為股份且未償付的永續可換股證券。永續可換股證券要約以該計劃生效為條件。有關條件載於計劃文件解釋備忘錄「3.該建議的條件」一節。

根據收購守則第6項應用指引，永續可換股證券要約項下的要約價為每1港元面值的永續可換股證券0.40476190476港元，即每張面值1港元的永續可換股證券的「透視價」代價（即按每股2.10港元的現行換股價，每1港元面值為約0.476190股股份乘以每股計劃股份的註銷價），而永續可換股證券要約的總價值為266,169,105港元，其計算方式為：將永續可換股證券可轉換的股份數目（即截至最後實際可行日期所有未償付的永續可換股證券的合共313,140,124股股份，換股價為每股2.10港元）乘以每股計劃股份的註銷價。

永續可換股證券要約的要約價將不會提高，且要約人並未保留如此行事的權利。股東及潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不被允許提高永續可換股證券要約的要約價。

根據永續可換股證券的條款及條件，永續可換股證券的持有人有權獲得(i)永續可換股證券未償付本金額的單利（按年利率0.01%計算，非累積，以現金每年支付）（「永續可換股證券固定利息」），及(ii)倘本公司進行派付，額外可變利息（基於每股股息或分派的總額乘以當時未償付的永續可換股證券可轉換的股份總數計算的任何股息或分派計算）（「永續可換股證券可變利息」）。

根據永續可換股證券要約將收購的永續可換股證券應已全額償付，且在收購時不存在任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權以及任何性質的任何其他第三方權利連同於生效日期或隨後附帶於永續可換股證券的所有權利，包括全額收取其記錄日期為生效日期或之後的所有永續可換股證券固定利息（本公司有權根據永續可換股證券的條款延遲此類付款）及／或永續可換股證券可變利息（如有）的權利。

倘於公告日期之後宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本返還，要約人將會通過減少由此類股息、分派及／或（視情況而定）資本返還產生的永續可換股證券可變利息的全部或任何部分金額或價值降低永續可換股證券要約項下的要約價，在此情況下，該公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對永續可換股證券要約項下要約價的任何提述將被視為對如此降低的永續可換股證券要約項下的要約價的提述。

倘永續可換股證券持有人根據永續可換股證券的條款及條件行使轉換權並於計劃記錄日期或之前成為股東，則如此發行的任何股份將受該計劃的約束並有資格參與該計劃。

閣下亦請參閱計劃文件解釋備忘錄「16.登記及付款」、「17.海外股東」及「18.稅務意見」章節。

閣下務請留意計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件以及計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問函件，當中分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就該建議、該計劃及永續可換股證券要約提出的推薦建議。

#### 其他一般條款及條件

- (a) 所有由或向永續可換股證券持有人交付或寄發的通訊、通告、接納表格、支票、證明書及其他任何性質的文件，將在所有風險概由彼等承擔的情況下由或向其本人或其指定代理人交付或寄發，而要約人、本公司或中金公司概不就任何可能由此而引致的損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成永續可換股證券要約條款的一部分。
- (c) 永續可換股證券要約及所有接納將受香港法例管轄及按其詮釋。

- (d) 就永續可換股證券要約妥為簽立接納表格，將構成授權要約人、本公司、中金公司或彼等任何一方可能指定的有關人士代表接納的永續可換股證券持有人，填妥及簽立接納表格及任何文件及作出所有其他必須的或權宜的行動，藉以取消或賦予要約人或要約人指定的該等人士所有永續可換股證券持有人就有關接納所涉及的永續可換股證券的權利。
- (e) 即使接納表格未有嚴格按照接納表格及本函件要求填妥、簽立或收訖，包括未能按照指定日期收訖或並無任何見證人見證簽立任何接納表格，倘要約人認為恰當，交回已妥為簽署的接納表格將被視作有效，猶如其已填妥、簽立及收訖。
- (f) 閣下就永續可換股證券的任何本金額填寫接納表格，即表示閣下不可撤回地選擇授權要約人、本公司、中金公司及／或彼等各自的代理向閣下寄發或促使向閣下寄發閣下有權收取的永續可換股證券要約項下付款的支票，有關風險概由閣下承擔。
- (g) 永續可換股證券要約的任何接納及收取現金代價可能引發須由要約人及／或本公司履行預扣責任的稅項。根據永續可換股證券要約向閣下支付的現金代價可能已扣除該等適用稅項(如有)。永續可換股證券持有人如對永續可換股證券要約的稅務影響任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。
- (h) 永續可換股證券持有人對永續可換股證券要約的任何接納應為不可撤銷且不可撤回，除非收購守則允許。倘永續可換股證券要約失效或被撤回，要約人應儘快惟無論如何於7個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式將連同接納表格提交的永續可換股證券的相關證書退回予永續可換股證券持有人，有關風險概由永續可換股證券持有人承擔。

## 聲明

閣下簽署及交回已填妥接納表格，即代表閣下：

- (a) 保證及確認閣下所接納永續可換股證券要約的永續可換股證券為有效及存續，已全額償付，且不存在任何留置權、押記、抵押以及要約人根據永續可換股證券要約獲得的任何性質的第三方權益連同於生效日期或隨後附

帶於永續可換股證券的所有權利，包括全額收取其記錄日期為生效日期或之後的所有永續可換股證券固定利息(本公司有權根據永續可換股證券的條款延遲此類付款)及／或永續可換股證券可變利息(如有)的權利；

- (b) 確定有關永續可換股證券的永續可換股證券證書或文件於永續可換股證券因閣下接納永續可換股證券要約獲註銷或轉讓後立即無效；
- (c) 向要約人、本公司、中金公司或其各自的任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該建議的任何其他人士保證及確認，閣下並未採取或遺漏採取任何行動而將會或可能導致要約人、本公司、中金公司或其各自的任何最終實益擁有人、代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人、聯屬人士或參與該建議的任何其他人士的行為違反與永續可換股證券要約或閣下接納該要約有關的任何地區的法律或監管要求；
- (d) 確定及同意不再擁有任何權利及責任，及放棄對任何一方(包括要約人及本公司)有關閣下所接納永續可換股證券要約持有的所有永續可換股證券的所有權利及申索，所有該等永續可換股證券相關的一切權利及責任將被註銷；
- (e) 確認閣下在接納表格所作決定不得撤銷或更改(除非收購守則另外允許)；
- (f) 授權要約人、本公司、中金公司及／或彼等任何一方可能指定的有關人士作出因實施閣下在接納表格上所作出的接納或據此而引致的任何必須或合宜的行為及事項以及代表閣下填寫、修改及簽立任何文件，而閣下據此承諾執行有關接納所需的任何其他保證；
- (g) 承諾確認及追認任何經由或根據本函件及接納表格授權或委任的任何人士代表閣下所採取的任何適當或合法行動；及
- (h) 確認閣下已閱讀、明白並同意永續可換股證券要約的條款及條件(包括但不限於計劃文件、本函件及接納表格所載者)，且閣下已接獲及閱覽計劃文件及本函件。

## 永續可換股證券持有人應採取的行動

倘閣下接納永續可換股證券要約，閣下應根據其上列印的指示填寫接納表格，以說明閣下希望向永續可換股證券出售的閣下持有的永續可換股證券的未償還本金額，該指示構成永續可換股證券的條款及條件的一部分。

填妥的接納表格(連同閣下擬接納的永續可換股證券要約的永續可換股證券的證書)應儘快(惟無論如何不得遲於二零二五年一月二十三日(星期四)下午四時正或要約人與本公司根據收購守則可能公佈的時間及/或日期)以郵寄或專人送達方式轉交予交要約人(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈30樓)。

閣下將不會就接獲任何接納表格及/或永續可換股證券的證書而獲發認收通知書。

永續可換股證券持有人應注意，倘閣下不接納永續可換股證券要約，而該計劃隨後生效且股份於聯交所的上市地位被撤銷，這將導致永續可換股證券持有人持有可轉換為非上市股份的永續可換股證券，且股份的流動性可能會嚴重降低。此外，於該計劃生效及股份於聯交所的上市地位撤銷後，本公司將不再受收購守則及上市規則規限，而永續可換股證券持有人對本公司若干資料的權利將會減少。

有關更多詳情，請參閱本函件的其餘部分、計劃文件及接納表格。

## 專業意見

本函件所提供的資料旨在向閣下提供事實詳情，閣下可根據此等資料決定擬採取的行動。閣下如對本函件、計劃文件或應採取的行動任何方面有疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

## 責任聲明

於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為裴濬先生，彼對本函件所載資料的準確性承擔全部責任(有關本集團的資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就

其所深知，本函件所表達的意見(董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，令本函件內的任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，首創城市發展集團董事包括秘勇先生、孫寶傑女士、鄧文斌先生、徐卓先生、于學奎先生、秦怡女士、穆志濱先生、黃自權先生及范書斌先生。首創城市發展集團董事共同及各別對本函件所載資料的準確性承擔全部責任(有關本集團的資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本函件所表達的意見(董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，令本函件內的任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事范書斌先生(主席)及謝洪毅先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士及翟森林先生；以及獨立非執行董事楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生。董事共同及各別對本函件所載資料的準確性承擔全部責任(有關要約人的資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本函件所表達的意見(要約人的唯一董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，令本函件內的任何陳述產生誤導。

此 致

永續可換股證券持有人 台照

首置投資控股有限公司  
香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈10樓

首創鉅大有限公司  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

二零二四年十二月十六日