
此乃要件 請即處理

閣下對本計劃文件任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。閣下如已售出或轉讓名下全部本公司股份，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或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商，以便轉交買家或承讓人。

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，並明確表示概不會就因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SPRINGLAND

Octopus (China) Holdings Limited Springland International Holdings Limited

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

華地國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1700)

(1) OCTOPUS (CHINA) HOLDINGS LIMITED

建議根據開曼群島公司法第86條

以一項協議安排私有化華地國際控股有限公司

及

(2) 建議撤回上市

要約人的財務顧問



星展亞洲融資有限公司

獨立董事委員會的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本計劃文件由要約人及本公司聯合發佈。股東應採取的行動載於本計劃文件第二部分。法院會議及股東特別大會分別將於2020年2月6日(星期四)上午十時正及2020年2月6日(星期四)上午十一時正(或緊接法院會議結束或休會後)召開，會議通告分別載於本計劃文件附錄四及附錄五。無論閣下能否出席法院會議及/或股東特別大會或其任何續會，務請將隨附有關法院會議的粉紅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按其上印備的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不遲於相關代表委任表格或本計劃文件第二部分所列有關日期及時間。倘有關法院會議的粉紅色代表委任表格未有就此遞交，亦可在法院會議上交予法院會議主席(法院會議主席將全權酌情決定是否接納)。

除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙具有本計劃文件第一部分「釋義」一節賦予的涵義。本計劃文件亦由(1)董事會有關該建議的函件(載於本計劃文件第四部分)；(2)獨立董事委員會函件(載有其就該建議向獨立股東出具的意見，載於本計劃文件第五部分)；(3)獨立董事委員會的獨立財務顧問新百利融資有限公司函件(載有其就該建議向獨立董事委員會出具的意見，載於本計劃文件第六部分)；及(4)有關該計劃的說明函件(載於本計劃文件第七部分)組成。就詮釋而言，本計劃文件的中英文版如有任何歧義，概以英文版本為準。

2020年1月14日

目 錄

	頁次
第一部分 — 釋義	1
第二部分 — 應採取的行動	6
第三部分 — 預期時間表	9
第四部分 — 董事會函件	12
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 — 說明函件	59
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 本集團及要約人的一般資料	II-1
附錄三 — 協議安排	III-1
附錄四 — 法院會議通告	IV-1
附錄五 — 股東特別大會通告	V-1
附錄六 — 物業估值報告	VI-1

於本計劃文件中，除非文義另有所指，否則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彙的涵義
「該公告」	指	由要約人及本公司就有關該建議聯合發佈日期為2019年11月1日的聯合公告
「公告日期」	指	2019年11月1日，即該公告的日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞彙的涵義
「實益擁有人」	指	股份的任何實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門處理業務之日子
「註銷價」	指	根據該計劃，應由要約人就註銷及剔除之每股計劃股份以現金支付予計劃股東每股計劃股份2.30港元的註銷價
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的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
「天泉」	指	天泉有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「本公司」	指	華地國際控股有限公司，2006年6月21日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份目前在聯交所主板上市（股份代號：1700）
「公司法」	指	開曼群島公司法（1961年第3號法例第22章，經綜合及修訂）
「法院會議」	指	按大法院指示將予召開並就該計劃進行表決的獨立股東會議
「星展亞洲融資」	指	要約人的財務顧問星展亞洲融資有限公司，為一間根據證券及期貨條例的持牌法團，可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動

「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	該計劃(倘得到大法院的許可及批准)根據其條款及公司法生效的日期,即大法院批准該計劃並確認因計劃股份註銷及剔除的已發行股本削減的命令副本根據公司法第86(3)條呈交開曼群島公司註冊處處長辦理登記之日,預期為2020年2月27日(星期四)(開曼群島時間)
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會,供股東考慮及酌情批准(其中包括)(i)一項有關藉註銷及剔除計劃股份以削減於本公司股本中已發行的股份數目的特別決議案;(ii)一項有關該計劃生效後撤回股份上市地位的特別決議案;及(iii)一項有關藉向要約人發行與所註銷及剔除的計劃股份相同數目的股份,並入賬列作繳足股本,以將於本公司股本中已發行的股份數目恢復至其原來的數目的普通決議案
「股東特別大會記錄日期」	指	2020年2月6日(星期四)或可能向股東宣佈的其他日期,即釐定股東出席股東特別大會並於會上表決的權利的記錄日期
「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
「大法院」	指	開曼群島大法院
「中證評估」	指	中證評估有限公司,為本公司之獨立物業估值師
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由非執行董事馮曉邨先生,以及獨立非執行董事林志軍博士、張維炯博士及張一鳴先生組成的本公司獨立董事委員會,以分別就(其中包括)該建議及該計劃向獨立股東提供推薦建議

「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，為一間根據證券及期貨條例的持牌法團，可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，為在獨立董事委員會批准下由本公司委任有關該建議及該計劃之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，不包括要約人及要約人一致行動人士
「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	2019年10月25日，即刊發該公告前，股份在聯交所買賣日期的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2020年1月10日，即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	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	2020年5月31日，或要約人與本公司可能協定（須由星展亞洲融資批准作實）或在要約人或本公司申請時執行人員可能同意及大法院可能允許的較後日期（以適用者為限）
「會議記錄日期」	指	即股東特別大會記錄日期及／或計劃法院會議記錄日期（視情況而定）
「陳先生」	指	陳建強先生，執行董事兼董事會主席，亦為要約人的董事
「陶先生」	指	陶慶榮先生，非執行董事
「Octopus Holdings」	指	Octopus Holdings Foundation，一間於開曼群島註冊成立的有限公司
「要約人」	指	Octopus (China) Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義，與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動的人士，於最後實際可行日期即陳先生、Octopus Holdings、天泉、陶先生及星展亞洲融資
「要約期間」	指	自公告日期起計的期間，定義見收購守則
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「該建議」	指	要約人藉該計劃將本公司私有化的建議
「登記擁有人」	指	本公司股東名冊所記錄有關股份的任何擁有人，包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方
「有關當局」	指	適當的政府及／或政府機構、監管機構、法院或相關機構
「有關期間」	指	2019年5月1日（即公告日期前六(6)個月之日）至最後實際可行日期（包括首尾兩天）期間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「該計劃」	指	根據公司法第86條，本公司與計劃股東之間（須受計劃條件所限），涉及註銷及削減所有計劃股份及將本公司股本中的已發行股份數目恢復至其緊接計劃股份註銷及削減前的數目的協議安排
「計劃條件」	指	本計劃文件第四部分及第七部分中「計劃條件」一節所載實施該計劃的條件
「計劃法院會議 記錄日期」	指	2020年2月6日（星期四）或可能向（其中包括）獨立股東宣佈的有關其他日期，即釐定獨立股東出席法院會議並於會上表決的權利的記錄日期
「計劃文件」	指	本公司與要約人聯合刊發的本綜合計劃文件，載有（其中包括）有關該建議的進一步資料
「計劃記錄日期」	指	2020年2月27日（星期四）或向獨立股東宣佈的有關其他日期，即於該計劃生效時確定獨立股東享有的註銷價的記錄日期
「計劃記錄時間」	指	於計劃記錄日期下午四時正（香港時間）
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期的計劃記錄時間，由要約人直接或間接持有以外的股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期的計劃記錄時間的計劃股份持有人

「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	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開門進行證券買賣業務的日子

本計劃文件內所有日期及時間均指香港日期及時間，惟另有說明者、對法院會議就批准該計劃及確認本公司股本中削減的已發行股份數目的呈請進行聆訊的預計日期及生效日期的提述（該等提述指開曼群島有關日期）除外。於本計劃文件日期，開曼群島時間較香港時間慢13小時，僅供參考。

股東應採取的行動

為釐定獨立股東出席法院會議並在會上表決的權利與股東出席股東特別大會並在會上表決的權利，本公司將於2020年2月3日（星期一）至2020年2月6日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會進行股份轉讓登記。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同相關股票，必須於2020年1月31日（星期五）下午四時三十分或之前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）。

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東特別大會的白色代表委任表格，已一併寄發予有關登記擁有人。

本公司將在該期間內暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定獨立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。該暫停辦理過戶期間並非為釐定該建議項下權益。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務必將隨附有關法院會議的粉紅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按其上印備的指示填妥及簽署，並交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應不遲於2020年2月4日（星期二）上午十時正遞交，或在法院會議上交予法院會議主席（法院會議主席將全權酌情決定是否接納）；而適用於股東特別大會的白色代表委任表格則應不遲於2020年2月4日（星期二）上午十一時正遞交，方為有效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的有關代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議並在會上表決。在此情況，所交回代表委任表格將視作已撤銷論。

如閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東特別大會並在會上表決，但倘（其中包括）有關決議案獲獨立股東或股東以所需大多數通過，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，務請閣下親身或委派代表出席法院會議及股東特別大會並於會上表決。

法院會議及股東特別大會將以投票方式進行表決。

本公司將不遲於2020年2月6日（星期四）下午七時正就法院會議及股東特別大會的結果作出公告。本公司將另行公佈大法院對呈請進行聆訊之結果，其中包括批准該計劃及（如該計劃獲批准）生效日期及撤銷股份在聯交所上市地位的日期。

通過信託或中央結算系統持有股份的人士應採取的行動

本公司不會承認通過任何信託持有任何股份的人士。倘閣下為股份以信託方式由登記擁有人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)持有及登記在其名下的實益擁有人,則應聯絡該登記擁有人,並指示該登記擁有人如何就閣下的股份在法院會議及/或股東特別大會上表決。該等指示應在上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出,令登記擁有人有充裕時間準確填妥及提交其代表委任表格。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人在上述遞交法院會議及/或股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出指示,則該實益擁有人應符合登記擁有人的要求。

倘閣下為股份存入中央結算系統及登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人,且有意在法院會議及/或股東特別大會上表決,則除非閣下為投資者戶口持有人,否則須聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者,或其已因而將該等股份存入其他中央結算系統參與者),以向該等人士發出表決指示。閣下應在就法院會議及/或股東特別大會遞交代表委任表格的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士,令該人士有充裕時間向香港結算提供有關實益擁有人的股份在法院會議及/或股東特別大會上如何表決的指示。按大法院指示,就計算「大多數數目」而言,香港中央結算(代理人)有限公司將獲批准根據中央結算系統參與者(定義見中央結算系統一般規則)作出的指示就該計劃投票一次贊成或一次反對。該計劃的贊成票數和作出該指示投票的中央結算系統參與者人數以及該計劃的反對票數和作出該指示投票的中央結算系統參與者人數將向大法院披露,供大法院考慮是否決定應行使其酌情權批准該計劃。

倘閣下為股份存入中央結算系統的實益擁有人,則亦可選擇成為登記股東,據此有權出席法院會議及股東特別大會並在會上表決。閣下可通過從中央結算系統提取閣下的股份及成為該等股份的登記擁有人而成為登記股東。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按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及(倘閣下的股份通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取任何其他相關費用。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表決的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士,令有關股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充裕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。

行使閣下的表決權

倘閣下為股東或實益擁有人，則本公司及要約人敦請閣下在法院會議及股東特別大會上親身或委派代表行使閣下的表決權或向有關登記擁有人發出指示作出表決。倘閣下根據借股計劃持有任何股份，則務請閣下收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

倘閣下為擁有寄存於中央結算系統的股份的實益擁有人，務請就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上的投票方式，立即向香港結算提供指示或與香港結算作出安排（有關詳情載於上文「通過信託或中央結算系統持有股份的人士應採取的行動」一節）。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，務請告知有關實益擁有人行使其表決權的重要性。

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。

以下時間表已計及大法院有關該計劃的程序。預期時間表僅供參考，可予更改。如以下預期時間表有變，本公司將另行刊發公告。

事項	日期
寄發本計劃文件	2020年1月14日(星期二)
遞交股份過戶文件以享有法院會議及股東 特別大會表決權的最後期限	2020年1月31日(星期五) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記 以確定獨立股東出席法院會議 並在會上表決的權利以及股東出席股東特別大會 並在會上表決的權利(附註1)	2020年2月3日(星期一)至 2020年2月6日(星期四) (包括首尾兩天)
遞交粉紅色法院會議代表委任表格的 最後期限(附註2)	2020年2月4日(星期二) 上午十時正
遞交白色股東特別大會代表委任表格的 最後期限(附註2)	2020年2月4日(星期二) 上午十一時正
會議記錄日期	2020年2月6日(星期四)
法院會議(附註3)	2020年2月6日(星期四) 上午十時正
股東特別大會(附註3)	2020年2月6日(星期四) 上午十一時正 (或緊接法院會議結束或休會後)
公佈法院會議及 股東特別大會結果	不遲於2020年2月6日(星期四) 下午七時正
股份在聯交所買賣的最後時間	2020年2月7日(星期五) 下午四時十分

事項	日期
遞交股份過戶文件以享有 該計劃項下權利的最後期限	2020年2月11日(星期二) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記以確定 合資格享有該計劃項下權利(附註4)	自2020年2月12日(星期三)起
批准該計劃及確認已發行股份數目削減 的法院呈請聆訊	2020年2月21日(星期五) (開曼群島時間)
公佈法院聆訊結果、 預期生效日期及股份在 聯交所撤銷上市地位的預計日期	2020年2月26日(星期三)
計劃記錄日期	2020年2月27日(星期四)
生效日期(附註5)	2020年2月27日(星期四) (開曼群島時間)
公佈生效日期及股份 在聯交所撤銷上市地位	2020年2月28日(星期五)
預期股份在聯交所 撤銷上市地位生效(附註6)	2020年3月2日(星期一) 下午四時正
寄發支票以根據該計劃 支付現金權益(附註7)	2020年3月9日(星期一) 或之前

務請股東注意，以上時間表或會變動。如出現任何變動，本公司將另行刊發公告。

附註：

1. 本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席法院會議並在會上表決以及股東出席股東特別大會並在會上表決的權利。該暫停辦理過戶期間並非為釐定該建議項下權益。
2. 有關法院會議的粉紅色代表委任表格及有關股東特別大會的白色代表委任表格應根據其上分別印備的指示填妥及簽署，並應盡快且無論如何不遲於上述相關日期及時間，遞交至本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）。倘屬法院會議所用粉紅色代表委任表格，可於法院會議交予法院會議主席（法院會議主席將全權酌情決定是否接納）。獨立股東或股東填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的相關代表委任表格後，仍可親身出席會議並於會上表決。在此情況，所交回相關代表委任表格將視作已撤銷論。
3. 請參閱本計劃文件附錄四所載法院會議通告及本計劃文件附錄五所載股東特別大會通告。
4. 本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記，以釐定符合該計劃項下權益的獨立股東。
5. 倘所有計劃條件獲達成或豁免（倘適用），則該計劃將於其生效並對要約人、本公司及全體計劃股東產生約束力時提交至開曼群島公司註冊處處長。生效日期將較公佈生效日期及股份在聯交所撤銷上市地位日期為早。
6. 倘所有計劃條件獲達成（或豁免，如適用），要約人將實施該計劃註銷及剔除計劃股份且本公司將向聯交所申請股份撤銷於聯交所上市。
7. 向計劃股東寄發的現金權益支票，將於2020年3月9日（星期一）或之前按於計劃記錄日期之計劃記錄時間在本公司股東名冊所示登記地址以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概由收件人承擔。

除另有說明者外，對日期及時間的提述均指香港時間及日期。



SPRINGLAND
Springland International Holdings Limited
華地國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1700)

執行董事：

陳建強先生 (主席)

非執行董事：

陶慶榮先生

馮曉邨先生

獨立非執行董事：

林志軍博士

張維炯博士

張一鳴先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處：

中國江蘇省無錫市

縣前東街1號

金陵大飯店26樓

香港主要營業地點：

香港九龍

長沙灣道932號

興迅廣場8樓C室

敬啟者：

(1) OCTOPUS (CHINA) HOLDINGS LIMITED

建議根據開曼群島公司法第86條

以一項協議安排私有化華地國際控股有限公司

及

(2) 建議撤回上市

1. 緒言

於2019年10月29日，要約人要求董事會提呈該建議以將本公司私有化，實施該計劃以向計劃股東支付註銷價將註銷及剔除計劃股份，以及撤回股份的聯交所上市地位。

倘該計劃獲批准且該建議獲實施，本公司的股本將於生效日期因註銷及剔除計劃股份而減少。減少後，本公司股本將通過按面值向要約人發行與所註銷及剔除的計劃股份數目相同總數的股份（入賬列作繳足）而恢復至其原來金額。由於資本減少而令本公司賬簿上產生的儲備將用於按面值悉數繳足向要約人所發行的新股份（入賬列作繳足）。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議的進一步資料及預期時間表，並向閣下發出法院會議及股東特別大會的通告（連同有關代表委任表格）。亦請垂注獨立董事委員會函件（載於本計劃文件第五部分）、獨立財務顧問函件（載於本計劃文件第六部分）、說明函件（載於本計劃文件第七部分）以及該計劃的條款（載於本計劃文件附錄三）。

2. 該建議

該計劃

根據該計劃，計劃股份將予註銷及剔除，而作為代價，各計劃股東將有權收取註銷價，即可就註銷及剔除的每股計劃股份收取現金2.30港元。

就所註銷及剔除的計劃股份而付予計劃股東的總代價將由要約人支付。

註銷價將不會上調，而要約人並不保留如此行事之權利。

所註銷及剔除的每股計劃股份的註銷價2.30港元：

- 較最後交易日聯交所所報收市價每股股份1.410港元溢價約63.1%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）10個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.399港元溢價約64.4%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）30個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.467港元溢價約56.8%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）60個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.480港元溢價約55.4%；

- 較基於截至最後交易日止(包括該日)90個交易日,於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.501港元溢價約53.2%;
- 較基於截至最後交易日止(包括該日)120個交易日,於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.520港元溢價約51.3%;
- 較基於截至最後交易日止(包括該日)180個交易日,於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.548港元溢價約48.6%;
- 較基於2019年6月30日本集團資產淨值(「資產淨值」)約5,531,230,476港元(為便於說明,該金額乃按中國人民銀行於2019年10月25日在其網站公佈的1港元兌人民幣0.90274元的匯率中間價而換算)及於2019年9月30日的1,970,000,000股已發行股份計算得出的每股股份未經審核綜合資產淨值(已扣除非控股權益)約2.81港元折讓約18.1%;及
- 較最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份2.22港元溢價約3.6%。

股份的最高及最低價

於截至最後交易日(包括該日)止的四年內,股份於聯交所所報的最高收市價為於2018年5月3日的2.28港元而股份於聯交所所報的最低收市價為於2016年8月1日的0.94港元。

註銷價乃參考本集團的財務資料(包括本集團於2019年6月30日的財務狀況)、股份在聯交所的交易價格及近年來香港發生的其他私有化交易後按公平原則釐定。

股份成交量及流通性

股份於最後交易日(包括該日)前相關期間的成交量及流通性列示如下:

- 最後交易日的股份成交總數約為690,000股股份,成交額約為964,814港元;
- 在過去10個交易日(即2019年10月14日)至最後交易日(包括該日)期間,平均每日成交量約為1,121,500股股份,佔於上述期間之首個交易日2019年10月14日之已發行股份約0.06%,平均每日成交額約為1,558,029港元;

- 在過去30個交易日（即2019年9月12日）至最後交易日（包括該日）期間，平均每日成交量約為580,133股股份，佔於上述期間之首个交易日2019年9月12日之已發行股份約0.03%，平均每日成交額約為823,533港元；
- 在過去60個交易日（即2019年8月1日）至最後交易日（包括該日）期間，平均每日成交量約為692,597股股份，佔於上述期間之首个交易日2019年8月1日之已發行股份約0.04%，平均每日成交額約為1,003,696港元；
- 在過去90個交易日（即2019年6月19日）至最後交易日（包括該日）期間，平均每日成交量約為801,148股股份，佔於上述期間之首个交易日2019年6月19日之已發行股份約0.04%，平均每日成交額約為1,195,759港元；
- 在過去120個交易日（即2019年5月6日）至最後交易日（包括該日）期間，平均每日成交量約為843,661股股份，佔於上述期間之首个交易日2019年5月6日之已發行股份約0.04%，平均每日成交額約為1,280,411港元；及
- 在過去180個交易日（即2019年1月31日）至最後交易日（包括該日）期間，平均每日成交量約為1,179,043股股份，佔於上述期間之首个交易日2019年1月31日之已發行股份約0.06%，平均每日成交額約為1,855,088港元。

在過去180個交易日至最後交易日（包括該日）期間，有5个交易日並無股份買賣，佔該期間內交易日總數約2.78%。

計劃條件

待以下計劃條件達成或獲豁免（如適用）後，該計劃方會生效並對要約人、本公司及計劃股東具有約束力：

- (a) 該計劃得到佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東所持股份價值不少於75%的大多數獨立股東批准（以投票表決方式）；
- (b) (i)該計劃得到持有親身或透過委任代表在法院會議上投票的獨立股東所持股份所附票數不少於75%的獨立股東批准（以投票表決方式）；及(ii)親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東（以投票表決方式）於法院會議上反對批准該計劃的決議案的票數，不多於全體獨立股東所持全部股份所附票數的10%；

- (c) (i)親身或透過委任代表出席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，批准及落實藉註銷及剔除計劃股份而削減本公司股本中的已發行股份數目；(ii)親身或透過委任代表出席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，批准在該計劃生效後撤回股份的上市地位；及(iii)親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以簡單大多數票通過普通決議案，隨後立即將已發行股份增加至註銷及剔除計劃股份之前的數額，並將因上述註銷及剔除計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足與因該計劃而註銷及剔除的計劃股份數目相等的新股份(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)並確認調減本公司股本中的已發行股份數目，以及向開曼群島公司註冊處處長提交大法院的命令副本以作登記；
- (e) 在必要情況就減少本公司股本中的已發行股份數目遵守公司法第15及16條下的程序規定及條件(如有)；
- (f) 開曼群島、香港及任何其他相關司法權區的有關當局已出具、作出或給予(視情況而定)在該計劃生效前須就該計劃取得的所有授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准；
- (g) 直至該計劃生效為止及在其生效時，在該計劃生效前須就該計劃取得的所有授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准仍具有十足效力及作用且並無任何修改，已遵守所有相關司法權區的所有必要法定或監管責任，而任何有關當局均無就該計劃或任何有關事宜、文件(包括通函)或事項而施加相關法律、規則、法規或守則訂明以外的規定，或於既有明文規定之上附加任何規定；
- (h) 取得或相關方豁免根據本公司任何現有合約責任可能須就實施該計劃取得的一切必要同意，而若未能取得有關同意或豁免，則將會對本集團的業務產生重大不利影響；

- (i) 並無任何司法權區的任何政府、政府性、半官方的、法定或監管機構、法院或機關已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查訊，或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實，而會導致該計劃或其根據其條款予以實施成為無效、不可強制執行、非法或不可行（或其對該計劃或其根據其條款予以實施施加任何重大不利條件或責任），但對要約人繼續實施該計劃的法律能力無重大不利影響的行動、程序、訴訟、調查或查訊除外；
- (j) 本集團任何成員公司為其中一方或現正或可能受其約束、有權享有或受到限制的任何安排、協議、執照或其他文據中並無條文會或可能合理會令本公司因實施該計劃，而引致下列對本集團整體而言屬重大的後果：
 - (i) 本集團任何成員公司所借任何款項或其他負債（實際或或然），在所訂到期日前變為須予償還，或可被宣告為須予償還；
 - (ii) 對本集團任何成員公司的全部或任何重要部分業務、財產或資產設置任何抵押、押記或其他抵押權益，或任何該等抵押（不論正在或已經出現）成為可強制執行；及
 - (iii) 任何該等安排、協議、執照、許可證、專營權或其他文據被終止或作出不利修訂，或據此採取任何重大行動，或據此產生任何重大責任；及
- (k) 自公告日期起直至所有計劃條件達成或有效豁免（如適用）之日止，本集團各成員公司仍具有償債能力且並無涉及任何喪失償債能力或破產程序或類似程序，而本集團任何成員公司的全部或任何主要部分資產及業務在全球任何地區均未委任任何清盤人、接管人或承擔任何類似職能的其他人士。

要約人保留全部或部分豁免計劃條件(f)至(k)的權利（不論是全面豁免或就任何具體事項豁免）。計劃條件(a)至(e)在任何情況均不可豁免。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人只有在出現就該建議而言對要約人屬重大且可以借此援引計劃條件的情況，方可以援引任何或所有計劃條件作為不繼續進行該計劃的依據。本公司無權豁免任何計劃條件。所有上述計劃條件均須於最後完成日期或之前達成或獲豁免（倘適用），否則該計劃將告失效。倘所有計劃條件獲達成或豁免（倘適用），則該計劃將於其生效並對要約人、本公司及全體計劃股東產生約束力時提交至開曼群島公司註冊處處長。

假設計劃條件獲達成或獲有效豁免(如適用)，預期該計劃將於2020年2月27日(開曼群島時間)或前後生效。預期時間表載於本計劃文件第三部分。

就計劃條件(f)至(h)而言，要約人目前並不知悉有需要取得的任何授權或同意。

要約人並無參與與其可或不可援引或試圖援引任何計劃條件的情況有關的任何協議或安排。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人將不會援引任何計劃條件以使該計劃無法生效，除非有權援引計劃條件的情況就該計劃而言對要約人屬重大。

於最後實際可行日期，概無計劃條件已達成或獲豁免。

該建議

該計劃須待所有計劃條件在最後完成日期或之前獲達成(或獲豁免(如適用))後方可實施。倘所有計劃條件於最後完成日期或之前獲達成(或獲豁免(如適用))，則要約人將實施該計劃以註銷及剔除計劃股份，而本公司將向聯交所申請撤回股份在聯交所的上市。

要約人於計劃記錄日期當日之計劃記錄時間直接或間接持有的股份不被計入計劃股份。

重要提示：

股東及本公司潛在投資者務請注意，該計劃須待計劃條件獲達成或獲豁免(如適用)後方可實施，故該計劃可能會或可能不會實施，而該計劃亦可能會或可能不會生效。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

3. 該建議之理由及裨益

本集團的主要業務是在中國內地經營百貨店和超市。全球經濟增長勢頭減弱、零售業的革新以及不斷演變和日趨多元的消費趨勢等因素對本集團的業務模式構成挑戰。

為了在零售行業時刻在變的環境中重新定位，本集團可能需重新評估其戰略並實施必要的變革。此過程可能需用上一些時間，在未來短至中期的時間內，可能對本集團的財務表現帶來不確定性，並可能影響股息派付。

該建議實施後，要約人在制定戰略決策時可專注於長遠得益而無需面對市場對公開上市公司所抱有的短期盈利期望方面之壓力，而當本公司不再需要遵守聯交所的上市合規規定時，決策過程將會精簡並可捕捉轉瞬即逝的商機。

自本公司於2010年10月在聯交所上市以來，一直並無運用此上市平台進行任何進一步股本資金籌集活動。股份流通量於長時間內一直處於相對較低水平。股份於直至及包括最後交易日在內的90個交易日（即2019年6月19日）之平均每日交易量約為801,148股股份，僅相當於上述期間之首個交易日2019年6月19日之已發行股份約0.04%。股份交易流通量低會令股東難以在不對股價造成不利影響之情況進行大量場內出售，亦使股東難以在發生任何對本公司股價不利的事件時出售大量股份。要約人認為此上市平台可為本集團及股東帶來之得益有限。

該建議擬為計劃股東提供機會，以具有吸引力溢價變現彼等於本公司的投資而毋須承受任何欠缺流動性之折讓。

註銷價2.30港元高於近四年之最高收市價。註銷價較(i)股份於直至及包括最後交易日在內之分別30/60/90/120/180個交易日的平均收市價溢價約56.8%、55.4%、53.2%、51.3%及48.6%；及(ii)股份於最後實際可行日期之收市價溢價約3.6%。

董事會已就截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年宣派股息，但本公司預期不會在生效日期前宣派或分派任何股息。

4. 代價總額及財務資源

該建議將涉及以所註銷及剔除的每股計劃股份2.30港元的註銷價註銷及剔除計劃股份。於最後實際可行日期，本公司已發行1,970,000,000股股份（當中要約人持有合共1,442,500,000股股份），包括已發行的527,500,000股計劃股份。概無本公司已發行但尚未行使的附有對股份的認購權或可轉換為股份的任何認股權證、衍生工具或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

該計劃所需現金金額為約1,213.25百萬港元。

要約人擬通過貸款融資撥付該建議所需現金。星展亞洲融資（要約人之財務顧問）確信，要約人可獲得充足財務資源，以就該建議之全面實施履行責任。

5. 本公司之股權架構

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，而本公司已發行1,970,000,000股股份。

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊接該建議完成後（假設該計劃已生效）的經簡化股權架構：

股東	於最後實際可行日期		該計劃完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
要約人(附註1)	1,442,500,000	73.22	1,970,000,000	100
其他要約人一致行動人士				
天泉(附註2)	23,336,000	1.18	-	-
獨立股東持有的計劃股份				
總數(附註2)	504,164,000	25.59	-	-
總計	1,970,000,000	100	1,970,000,000	100

附註：

1. 要約人由Octopus Holdings全資擁有。陳先生（作為Octopus Holdings的唯一股東）被視為於要約人持有的股份中擁有權益。
2. 非執行董事陶先生於天泉約38.46%的股權中擁有權益，而天泉持有23,336,000股本公司股份。計劃股份包括該等23,336,000股股份。然而，鑑於陶先生被推定為收購守則所載「一致行動」釋義項下第(6)類之要約人一致行動人士，故天泉並非獨立股東而將須於法院會議上放棄投票。
3. 上表所有百分比均為約數。

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士概不持有、控制或指示與股份有關之任何期權、認股權證或可換股證券，而要約人及要約人一致行動人士亦無訂立與股份有關之未交割衍生工具。本公司於最後實際可行日期並無發行任何認股權證、期權、衍生工具、可換股證券或其他可轉換為股份之證券。

6. 要約人對本公司之意向

本公司於開曼群島註冊成立為有限責任公司，而本公司已自2010年10月21日於聯交所主板上市，股份代號為1700。本集團主要於中國內地經營百貨店及超市。

於該建議實施後，要約人擬安排本公司繼續進行其當前業務，並無計劃對當前業務運營作出任何重大改變，或終止僱用本集團僱員，亦無計劃於該建議實施後重新部署本集團之任何固定資產。要約人將繼續監察本集團之表現，並針對零售業務在中國面對的充滿挑戰的環境，為本集團及其業務實施適當策略。

7. 有關要約人的資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由Octopus Holdings全資擁有。陳先生為Octopus Holdings的唯一股東，因此被視為於要約人持有的股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為陳先生，其為收購守則所載「一致行動」釋義項下之要約人一致行動人士。

8. 獨立董事委員會

董事會已成立由非執行董事馮曉邨先生，以及獨立非執行董事林志軍博士、張維炯博士及張一鳴先生組成之獨立董事委員會，以就該計劃之條款是否屬公平合理以及就投票事宜向獨立股東提供推薦建議。非執行董事陶先生持有天泉已發行股本約38.46%的股權，而天泉持有23,336,000股本公司股份，因此陶先生被推定為收購守則所載「一致行動」釋義項下第(6)類之要約人一致行動人士而並非獨立董事委員會成員。該等23,336,000股股份將構成計劃股份的一部分。

於最後實際可行日期，執行董事陳先生及非執行董事陶先生均在該建議中擁有重大利益，彼等於董事會會議上概無參與任何投票並將繼續就該建議放棄投票。毋須放棄投票的董事相信，該建議及該計劃之條款屬公平合理，且符合計劃股東之利益。獨立董事委員會已於考慮獨立財務顧問的意見後提供其推薦意見(載於本計劃文件第五部分)。

謹請獨立股東於作出決定前細閱本計劃文件(包括其中所載獨立財務顧問向獨立董事委員會發出之意見函件(載於本計劃文件第六部分))。

9. 獨立董事委員會之獨立財務顧問

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議及該計劃向獨立董事委員會提出意見。獨立董事委員會已批准委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問。獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

10. 撤回股份上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷及剔除，而計劃股份之股票隨後將不再具有所有權文件或憑證之效力。本公司將於緊接該計劃生效後，根據上市規則第6.15(2)條，向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位。股東將透過公告獲知股份之確切最後買賣日期，以及該計劃及股份於聯交所撤回上市地位之生效日期。該計劃之詳細時間表載於本計劃文件第三部分內，其載有該計劃之進一步詳情。

本公司將根據公司法第86條遵照收購守則及所有相關規定透過一項協議安排被私有化，且本公司無意於實施該建議後繼續於聯交所上市。

11. 倘該計劃未獲批准或因其他原因而失效

根據收購守則之規定，倘有任何計劃條件未能於最後完成日期或之前達成或獲豁免(如適用)，則該計劃將告失效。倘該計劃並未生效，則將不會撤回股份於聯交所之上市地位。

倘該計劃未獲批准或因其他原因而失效，則根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即要約人及於該建議過程中與其一致行動之任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動之任何人士)均不得於該計劃未獲批准或因其他原因而失效之日期起十二個月內宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如彼等對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

12. 海外計劃股東

向並非居住於香港的計劃股東作出及實施該建議可能須遵守該等計劃股東所處有關司法權區之法律。該等計劃股東應知悉並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。欲就該建議採取任何行動之任何海外計劃股東須自行確認本身已就此全面遵守有關司法權區之法律(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應付的任何發行、轉讓或其他稅項。

計劃股東如對接納該建議之稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此鄭重聲明，要約人、本公司、彼等的一致行動人士或被推定與彼等一致行動的人士及彼等各自的顧問或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或參與該建議的任何其他人士，概不對任何人士因接納或拒絕該建議而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

於最後實際可行日期，本公司並無任何海外計劃股東。

13. 計劃股份、法院會議及股東特別大會

於最後實際可行日期，要約人持有合共1,442,500,000股股份，佔本公司股本中已發行股份總數的約73.22%。該等1,442,500,000股股份將不會構成計劃股份，而該等1,442,500,000股股份連同天泉持有之23,336,000股股份將不會於法院會議上就該計劃進行投票。

要約人及要約人一致行動人士已向大法院承諾，彼等將受該計劃約束，以確保彼等將遵守該計劃之條款及條件並受其規限。

星展亞洲融資被推定為收購守則所載「一致行動」釋義項下第(5)類之要約人一致行動人士。於最後實際可行日期，星展亞洲融資概無擁有、控制或指示任何股份。

所有股東將有權出席股東特別大會並就(其中包括)以下事項投票：(i)批准及落實註銷及剔除計劃股份減少本公司股本中已發行股份數目的特別決議案；(ii)批准在該計劃生效後撤回股份上市地位的特別決議案；及(iii)隨後立即將本公司股本中已發行股份數目增加至註銷及剔除計劃股份之前的數額，並將因上述註銷及剔除計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足與因該計劃而註銷及剔除的計劃股份數目相等的新股份(入賬列作繳足)以供發行予要約人的普通決議案。

要約人已承諾，倘該計劃於法院會議上獲得批准，則彼等將就其所持股份投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

14. 該計劃成本

要約人與本公司已同意，本公司所委聘的顧問及律師（包括獨立財務顧問）的一切費用、收費及開支將由本公司承擔，而要約人所委聘的顧問及律師的一切費用、收費及開支將由要約人承擔，且要約人與本公司各自就該計劃產生的所有其他費用、收費及開支將由彼等各自承擔。

15. 一般事項

要約人已就該建議委任星展亞洲融資為其財務顧問。

要約人及要約人一致行動人士概無就股份與任何其他人士訂立任何可能對該建議而言屬重大的安排（不論是通過期權、彌償保證或其他方式）。

概無要約人參與與其可能會或不會援引或試圖援引計劃條件的情況有關的任何協議或安排。

要約人及要約人一致行動人士於最後實際可行日期概無借入或借出任何股份或本公司任何其他證券。

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士概無持有、控制或指示與股份有關之任何期權、認股權證或可換股證券，而要約人及要約人一致行動人士亦無訂立與股份有關之未交割衍生工具。於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士並無收到關於投票贊成或反對該計劃的不可撤銷承諾。

於最後實際可行日期，任何股東與要約人及要約人一致行動人士之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易。本公司確認，於最後實際可行日期，任何股東（作為一方）與本公司、其附屬公司或聯屬公司（作為另一方）之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易。

16. 法院會議及股東特別大會

根據大法院指示，法院會議將予舉行，藉以考慮及酌情通過批准該計劃（不論有否修訂）之決議案。所有於計劃法院會議記錄日期名列本公司股東名冊之獨立股東將有權親身或委派代表出席法院會議並於會上就該計劃投票。要約人及要約人一致行動人士將不會於法院會議上就該計劃投票。

根據大法院指示，就計算「大多數數目」而言，香港中央結算(代理人)有限公司應獲准根據其收到投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者所發出之指示，投票一次贊成及一次反對該計劃。就人數測試而言，倘若香港中央結算(代理人)有限公司收到指示為同時就該計劃投贊成及反對票，其將計作「贊成」下之一名股東及「反對」下之一名股東。贊成該計劃之票數與指示投贊成票之中央結算系統參與者數目，以及反對該計劃之票數與指示投反對票之中央結算系統參與者數目，將向大法院作出披露，並可能成為大法院決定是否應行使酌情權批准該計劃之考慮因素。

根據公司法，倘表決贊成該計劃之股份總值佔在法院會議上表決之股份總值至少75%，則符合「75%價值」規定。根據公司法，如果表決贊成該計劃之獨立股東人數超過表決反對該計劃之獨立股東人數，則符合「大多數數目」之規定。按「大多數數目」之規定作出計算時，親身或委派代表出席及表決之獨立股東人數將予計算。

股東特別大會將緊接法院會議結束或休會後舉行，藉以考慮及酌情通過決議案批准(其中包括)有關藉註銷及剔除全部計劃股份以削減於本公司股本中已發行股份數目的決議案。所有股東將有權親身或由委任代表出席股東特別大會並就有關決議案投票。

於股東特別大會上，將進行投票表決，每名親身或由委任代表出席會議並投票的股東，有權就名下全部股份投票贊成(或反對)特別決議案及／或普通決議案。另一方面，該等股東亦可就名下各自所持的部分股份投票，贊成特別決議案及／或普通決議案，同時以所持的任何或全部餘下股份，投票反對特別決議案及／或普通決議案，反之亦然。

於相關股東特別大會上，特別及普通決議案將根據上市規則第13.39(4)條規定以投票方式表決。

本公司與要約人將根據收購守則規則19.1之規定就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告(如適用)。該公告內將載入贊成及反對該計劃之票數與指示投贊成及反對票之中央結算系統參與者數目。

法院會議及股東特別大會的通告載於本計劃文件的附錄四及附錄五。

17. 股東應採取的行動

敬請垂注本計劃文件第二部分所載之「應採取的行動—股東應採取的行動」一節。

18. 推薦意見

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議及該計劃向獨立董事委員會提出意見。獨立董事委員會已批准委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問。獨立財務顧問的意見函件(包含其推薦意見及在達致其推薦意見時所考慮主要因素及理由)全文載於本計劃文件第六部分。務請閣下就該建議採取任何行動前細閱本函件及獨立財務顧問的意見函件。

獨立董事委員會已考慮該建議之條款並計及獨立財務顧問之意見，特別是本計劃文件第六部分獨立財務顧問函件所載之因素、理由及推薦意見。獨立董事委員會之推薦意見載於本計劃文件第五部分。

於最後實際可行日期，執行董事陳先生及非執行董事陶先生均在該建議中擁有重大利益，彼等於董事會會議上概無參與任何投票並將繼續就該建議放棄投票。毋須放棄投票的董事相信，該建議及該計劃之條款屬公平合理，且符合計劃股東之利益。

19. 稅務

敬請垂注本計劃文件第七部分所載的「20. 稅務」一段。

謹此鄭重聲明，本公司、要約人、彼等的一致行動人士或被推定與彼等一致行動的人士及彼等各自的專業顧問或彼等各自的任何董事或聯繫人或參與該建議的任何其他人士，概不對任何人士因實施該建議而招致的任何稅務或其他影響或負債承擔任何責任。

20. 其他資料

務請細閱本計劃文件及本計劃文件其他附錄所載的獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件、說明函件、協議安排、以及法院會議及股東特別大會的通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
非執行董事
馮曉邨先生
謹啟

2020年1月14日



SPRINGLAND
Springland International Holdings Limited
華地國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1700)

執行董事：

陳建強先生 (主席)

非執行董事：

陶慶榮先生

馮曉邨先生

獨立非執行董事：

林志軍博士

張維炯博士

張一鳴先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處：

中國江蘇省無錫市

縣前東街1號

金陵大飯店26樓

香港主要營業地點：

香港九龍

長沙灣道932號

興迅廣場8樓C室

敬啟者：

(1) OCTOPUS (CHINA) HOLDINGS LIMITED

建議根據開曼群島公司法第86條

以一項協議安排私有化華地國際控股有限公司

及

(2) 建議撤回上市

吾等提述由本公司及要約人就該建議聯合刊發日期為2020年1月14日的計劃文件（「計劃文件」），本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就該建議向獨立股東提供意見。

新百利融資有限公司已獲委任為該建議的獨立財務顧問(並已由吾等批准)。

務請垂注(a)董事會函件(載於計劃文件第四部分)；(b)獨立財務顧問函件(載於計劃文件第六部分，包含在達致其推薦意見時所考慮的主要因素及理由)；及(c)說明函件(載於計劃文件第七部分)。

經考慮該建議之條款並計及獨立財務顧問之意見，特別是獨立財務顧問函件所載之主要因素、理由及推薦意見後，吾等認為該建議的條款就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議：

- (1) 獨立股東於法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案；及
- (2) 股東投票贊成(i)批准及落實藉註銷及剔除計劃股份減少本公司股本中已發行股份數目的特別決議案；(ii)批准在該計劃生效後撤回股份上市地位的特別決議案；及(iii)隨後立即將本公司股本中已發行股份數目增加至註銷及剔除計劃股份之前的數額，並將因上述註銷及剔除計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足與因該計劃而註銷及剔除的計劃股份數目相等的新股份(入賬列作繳足)以供發行予要約人的普通決議案。

此 致

列位股東 台照

獨立董事委員會

非執行董事
馮曉邨先生

獨立非執行董事
林志軍博士

獨立非執行董事
張維炯博士

獨立非執行董事
張一鳴先生

謹啟

2020年1月14日

下文為獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會之意見函件全文，乃為載入本計劃文件而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

(1) OCTOPUS (CHINA) HOLDINGS LIMITED
建議根據開曼群島公司法第86條
以一項協議安排私有化華地國際控股有限公司
及
(2) 建議撤回上市

緒言

茲提述吾等獲委任就該建議及該計劃向獨立董事委員會提供意見。該建議及該計劃之詳情載於 貴公司與要約人所聯合刊發日期為2020年1月14日之計劃文件，而本函件構成計劃文件之一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

於2019年10月29日，要約人要求董事會提呈該建議以將 貴公司私有化，以註銷計劃股份並向計劃股東支付註銷價，以及撤回股份的聯交所上市地位。該計劃將根據公司法第86條以協議安排方式進行。倘該計劃獲批准且該建議獲實施， 貴公司的股本將於生效日期因註銷及剔除計劃股份而減少。減少後， 貴公司股本將通過按面值向要約人發行與所註銷及剔除的計劃股份數目相同總數的股份（入賬列作繳足）而恢復至其原來金額。由於資本減少而令 貴公司賬簿上產生的儲備將用於按面值悉數繳足向要約人所發行的新股份（入賬列作繳足）。於該計劃生效後，股份於聯交所之上市地位將予撤回。

貴公司已成立由其中一名非執行董事馮曉邨先生，以及所有獨立非執行董事林志軍博士、張維炯博士及張一鳴先生（彼等於該建議及該計劃概無重大利益）組成之獨立董事委員會，以就該建議及該計劃之條款是否屬公平合理以及就投票事宜向獨立股東提供推薦建議。獨立董事委員會已批准委任吾等作為獨立財務顧問，就該等事項向獨立董事委員會提供意見。

吾等與 貴公司、要約人、彼等各自之主要股東或與任何彼等一致行動或被推定為一致行動之任何人士概無關聯，並因而被視為符合資格就該建議及該計劃提供獨立意見。除與本次委任有關而已付或應付予吾等之正常專業費用外，概不存在吾等將可據此向 貴公司、要約人、彼等各自之主要股東或與任何彼等一致行動或被推定為一致行動之任何人士收取任何費用或利益之安排。

於達致吾等的意見時，吾等已審閱（其中包括）：(i)計劃文件；(ii) 貴公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度之年報；(iii) 貴公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告；(iv)有關 貴集團物業之估值報告，全文載於計劃文件附錄六；及(v)重大變動聲明，全文載於計劃文件附錄一，連同吾等已與 貴集團管理層（「**管理層**」）討論 貴集團之未來前景。

吾等依賴由 貴公司提供之資料及事實，以及管理層及董事表達之意見，並假設吾等所提供的資料和事實以及向吾等表達的意見於最後實際可行日期在所有重大方面均是真實、準確及完整。吾等亦假設計劃文件內所載或提述的所有聲明於作出時及於計劃文件日期均屬真實。該等聲明於計劃文件日期後直至法院會議及股東特別大會日期為止如出現任何重大變動，要約人及 貴公司將會在合理可行情況下盡快通知股東。吾等已尋求及收到董事確認向吾等提供之資料及發表之意見並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等所獲的資料足以達致吾等的意見並提供本函件所載之意見及推薦建議。吾等並無理由相信任何重要資料被遺漏或隱瞞，或懷疑所獲提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團、要約人或任何彼等各自的聯繫人或任何彼等各自的一致行動或被推定為一致行動人士的業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核實所獲提供的資料。

吾等並無考慮該建議及該計劃對獨立股東之稅務及監管影響，因該等影響視乎個別情況而定。具體而言，居於海外或就證券買賣須繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東應考慮彼等自身的稅務狀況，如有任何疑問，應徵詢彼等的專業顧問。

該建議的主要條款

下文為該建議及該計劃之概要，詳載於計劃文件內之「董事會函件」、「說明函件」及附錄三。吾等建議獨立股東閱讀計劃文件及各附錄全文。

1. 每股計劃股份2.30港元的註銷價

根據該計劃，計劃股份（即除要約人持有之所有股份）將予註銷及剔除，而作為代價，各計劃股東將有權收取註銷價，即可就註銷及剔除的每股計劃股份收取現金2.30港元。

註銷價將不會上調，而要約人並不保留如此行事之權利。

如計劃文件內之「董事會函件」所載，註銷價乃參考 貴集團的財務資料（包括 貴集團於2019年6月30日的財務狀況）、股份在聯交所的交易價格及近年來香港發生的其他私有化交易後按公平原則釐定。

2. 該建議的條件

待多項計劃條件（載列於計劃文件內之「董事會函件」及「說明函件」）達成或獲豁免（如適用）後，該計劃方會生效並對要約人、 貴公司及計劃股東具有約束力，計劃條件包括（除其他條件外）以下主要計劃條件：

- (a) 該計劃得到佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東所持股份價值不少於75%的大多數獨立股東批准（以投票表決方式）；
- (b) (i)該計劃得到持有親身或透過委任代表在法院會議上投票的獨立股東所持股份所附票數不少於75%的獨立股東批准（以投票表決方式）；及(ii)親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東（以投票表決方式）於法院會議上反對批准該計劃的決議案的票數，不多於全體獨立股東所持全部股份所附票數的10%；

- (c) (i)親身或透過委任代表出席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，批准及落實藉註銷及剔除計劃股份而削減 貴公司股本中的已發行股份數目；(ii)親身或透過委任代表出席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，批准在該計劃生效後撤回股份的上市地位；及(iii)股東以簡單大多數票通過普通決議案，隨後立即將已發行股份增加至註銷及剔除計劃股份之前的數額，並將因上述註銷及剔除計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足與因該計劃而註銷及剔除的計劃股份數目相等的新股份（入賬列作繳足），以供發行予要約人；及
- (d) 大法院批准該計劃（不論有否修訂）並確認調減 貴公司股本中的已發行股份數目，以及向開曼群島公司註冊處處長提交大法院的命令副本以作登記。

上列之計劃條件於任何情況均不可豁免，而其他若干計劃條件可由要約人豁免全部或部分。 貴公司無權豁免任何計劃條件。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人只有在出現就該建議而言對要約人屬重大且可以借此援引計劃條件的情況，方可以援引任何或所有計劃條件作為不繼續進行該計劃的依據。

所有計劃條件均須於最後完成日期（即2020年5月31日或要約人與 貴公司可能協定（須由星展亞洲融資（要約人之財務顧問）批准作實）或在要約人或 貴公司申請時執行人員可能同意及大法院可能允許的較後日期（以適用者為限）或之前達成或獲豁免，否則該計劃將告失效。於最後實際可行日期，概無計劃條件已達成或獲豁免。

於該計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷及剔除，而 貴公司將向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位。計劃文件已收錄詳盡時間表。現預期該計劃將於2020年2月27日或之前生效，並將於2020年3月2日或之前撤銷股份上市地位。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等對該建議及該計劃的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料及前景

(i) 有關 貴集團的背景

貴公司於開曼群島註冊成立，於2010年10月21日在聯交所主板上市。貴集團主要於中國（多於大長江三角洲區）經營百貨店及超市。如 貴公司於2018年年報所載列，貴集團以三大核心品牌「八佰伴」、「華地百貨」、「大統華」經營百貨店及超市。於2019年12月31日，貴集團經營24間百貨店及購物中心，總樓面面積為1,380,000平方米，以及70間超市，總樓面面積為425,000平方米。

(ii) 貴集團的財務資料

貴集團之詳細財務資料載列於計劃文件附錄一。吾等已審閱 貴公司之財務資料及其他財務報告，並與管理層討論 貴集團之財務資料。下文為 貴集團之過往財務資料。

(a) 財務表現

貴集團截至2014年、2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止五個年度之財務業績，以及截至2018年及2019年6月30日止六個月之財務業績（分別摘錄自 貴公司2015年、2016年、2017年及2018年年報，以及2019年中期報告）。

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度				
	2019年 (人民幣千元) (未經審核)	2018年 (人民幣千元) (未經審核)	2018年 (人民幣千元) (經審核)	2017年 (人民幣千元) (經審核)	2016年 (人民幣千元) (經審核)	2015年 (人民幣千元) (經審核)	2014年 (人民幣千元) (經審核)
收入	2,392,028	2,372,263	4,607,943	4,444,039	4,192,723	4,167,905	4,276,284
分部收入：							
– 百貨店	1,105,631	1,000,789	1,988,434	1,767,320	1,620,961	1,623,725	1,702,744
– 超市	1,286,397	1,371,474	2,619,509	2,676,719	2,571,762	2,544,180	2,573,540
期／年內溢利	265,120	236,762	396,349	338,495	322,387	490,206	645,571
貴公司擁有人應佔溢利	267,440	240,551	400,017	340,019	325,058	480,288	634,065
分部經營溢利(附註)：							
– 百貨店	473,631	400,581	754,089	625,288	601,963	676,162	822,719
– 超市	52,163	60,590	35,773	66,995	85,190	112,181	135,752
每股盈利(人民幣)	0.13	0.11	0.19	0.15	0.14	0.20	0.26

附註：數字代表扣除未分配及公司收益／開支前，自每個分部所得之經營溢利。

(i) 收入

收入主要代表以下方面之收入：(a)直接銷售之貨品銷售；及(b)特許專櫃銷售佣金收入，而收入亦自租金收入及提供其他服務所得。吾等從管理層處得知百貨店分部的銷售主要以特許專櫃銷售的形式進行，據此 貴集團按總銷售額從商家收取佣金收入。另一方面，超市分部的收入主要通過直接銷售產生，據此 貴集團從直接銷售所得款項收取收入。因此，收入數字或未能清楚反映該兩個分部的經營規模。因此，為作更好比較，吾等於下表載列該兩個分部銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）：

	截至6月30日 止六個月		截至12月31日止年度				
	2019年 (人民幣 百萬元)	2018年 (人民幣 百萬元)	2018年 (人民幣 百萬元)	2017年 (人民幣 百萬元)	2016年 (人民幣 百萬元)	2015年 (人民幣 百萬元)	2014年 (人民幣 百萬元)
銷售所得款項總額	6,148	5,962	11,637	11,188	10,889	10,696	11,049
—百貨店	4,641	4,442	8,653	8,216	8,041	7,907	8,262
—超市	1,507	1,520	2,984	2,972	2,848	2,789	2,787

如上表載列，就銷售所得款項總額而言， 貴集團之百貨店分部在 貴集團之經營中起關鍵作用，並佔 貴集團銷售所得款項總額約四分之三。 貴集團之收入受銷售所得款項總額影響，而 貴集團於上述年度／期間之收入變動與 貴集團銷售所得款項總額之變動相符。吾等從管理層處得知， 貴集團近年之業績受不同因素影響，例如中國經濟增長放緩、競爭越趨激烈、電子商務迅速興起及消費者需求改變。 貴集團一直調整其發展策略，以適應多變的營商環境，例如改變百貨店的定位以改善顧客體驗、引入新科技以帶來數字一體化、擴展商店網絡以及增強產品組合。相比2016年， 貴集團於2017年之銷售所得款項總額及收入均錄得增長，並於2018年及2019年上半年持續上升。

(ii) 淨溢利及 貴公司擁有人應佔溢利

如上表載列， 貴公司於2015年及2016年之淨溢利及 貴公司擁有人應佔溢利均減少。吾等向管理層瞭解，減少主要由於競爭激烈及新商店帶來更高成本引致經營利潤率下降。 貴集團於2017年之業績有改善，而於2018年及2019年上半年淨溢利均有進一步增長。改善是主要由於經營效率提升，令百貨店分部經營溢利增加所致。

如上文段(i)所說明，貴集團之百貨店分部佔貴集團銷售所得款項總額約四分之一。該分部亦佔貴集團之經營溢利(即扣除未分配及公司收益／開支前)之主要部分，尤其是2017年、2018年及2019年上半年近年，百貨店分部為貴集團貢獻逾90%之經營溢利。百貨店分部之經營業績改善推動貴集團自2017年之淨溢利增長。然而，吾等考慮到自超市分部產生之經營溢利持續下跌。超市分部產生的經營溢利由截至2015年12月31日止年度約人民幣112百萬元按年減少約24.1%至截至2016年12月31日止年度約人民幣85百萬元。截至2017年12月31日止年度按年減少約21.4%而進一步減少至約人民幣67百萬元，截至2018年12月31日止年度按年減少約46.6%而進一步減少至約人民幣36百萬元。吾等從管理層明白表現轉差是因為市場競爭激烈及關閉表現欠佳之門店令利潤率下跌所致。

(iii) 每股盈利

貴集團之每股盈利之變動一般與貴公司擁有人應佔貴集團溢利之變動相符，於截至2018年12月31日止上個全年財政年度為約人民幣0.19元。

(iv) 股息

下表載列於截至2014年、2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止各年度之股息派發率及股息收益率之概要(分別摘錄自貴公司2015年、2016年、2017年及2018年年報)。

	截至12月31日止年度				
	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年
每股股息總額(港元)	0.10	0.08	0.08	0.11	0.17
股息派發率(附註)	46%	43%	51%	46%	52%
股息收益率(附註)	6.5%	4.2%	6.3%	6.1%	6.3%

附註：股息派發率摘錄自各自年報，以年度每股股息除以每股盈利計算。股息收益率摘錄自各自年報，以每股股息除以相關年結日之收市股份價格計算。

除2017年股息收益率較低外，貴集團於2014年至2018年之股息收益率為介乎約6.1%至約6.5%，同期股息派發率介乎約43%至約52%。於截至2019年6月30日止六個月，宣派及支付中期股息每股0.04港元。如計劃文件內「董事會函件」之「該建議之理由及裨益」一節所載，貴公司預期不會在生效日期前宣派或分派任何進一步股息。按每股計劃股份2.30港元的註銷價及2018年之每股股份股息總額0.10港元，隱含股息率為約4.3%。與過去五年的過往股息收益率相比，隱含的股息收益率較低，是由於註銷價高於該等年度的過往股價所致，對獨立股東而言是有利的退出選項。

(b) 財務狀況

下表載列於2014年、2015年、2016年、2017年及2018年12月31日，以及於2019年6月30日之財務狀況之概要（分別摘錄自 貴公司2015年、2016年、2017年及2018年年報，以及2019年中期報告）。

	於6月30日		於12月31日			
	2019年 (人民幣千元) (未經審核)	2018年 (人民幣千元) (經審核)	2017年 (人民幣千元) (經審核)	2016年 (人民幣千元) (經審核)	2015年 (人民幣千元) (經審核)	2014年 (人民幣千元) (經審核)
非流動資產	11,384,309	10,919,495	11,371,415	11,265,998	10,662,357	9,064,947
流動資產	1,600,353	1,625,445	1,299,510	1,184,733	1,579,440	2,537,302
資產總值	12,984,662	12,544,940	12,670,925	12,450,731	12,241,797	11,602,249
非流動負債	2,189,732	1,537,345	2,159,884	1,747,983	1,510,720	3,074,984
流動負債	5,644,071	5,847,765	5,260,549	5,562,316	5,513,369	3,330,042
負債總額	7,833,803	7,385,110	7,420,433	7,310,299	7,024,089	6,405,026
流動負債淨額	(4,043,718)	(4,222,320)	(3,961,039)	(4,377,583)	(3,933,929)	(792,740)
貴公司擁有人應佔權益	4,993,263	4,999,914	5,085,404	4,971,367	5,027,818	4,984,406
非控股權益	157,596	159,916	165,088	169,065	189,890	212,817
分部資產(附註)：						
–百貨店	10,572,475	9,970,604	10,094,446	9,746,224	9,303,281	7,439,677
–超市	1,453,651	1,558,874	1,570,634	1,691,330	1,394,762	1,282,561

附註： 不包括公司及其他未分配資產

如上表載列，於每年／期末， 貴公司擁有人應佔權益約為人民幣50億元。該等數據之變動主要由於相關年度／期間溢利產生而增加，並因宣派及支付股息及購回股份而減少。

於2019年6月30日，貴集團之資產總值約為人民幣130億元。百貨店分部佔大部分資產，於2019年6月30日，約為人民幣106億元。貴集團之主要資產包括物業、廠房及設備約人民幣88億元（主要代表 貴集團擁有之物業，以經營百貨店及購物中心）、使用權資產約人民幣21億元（代表按租賃安排使用資產的權利及預付土地出讓金）、現金及現金等價物約人民幣6億元以及預付款項及其他應收款項約人民幣5億元。於2019年6月30日，貴集團之主要負債包括計息銀行借款（流動及非流動）約人民幣32億元、其他應付款項及應計費用約人民幣24億元以及應付貿易款項及應付票據約人民幣9億元。貴集團於上述每個財政年度／期間結算日錄得流動負債淨額。吾等自管理層明白到，貴集團自2010年於聯交所上市已錄得流動負債淨額，除2010年末錄得輕微流動資產淨額。據管理層表示，流動負債淨額狀況並無對 貴集團經營產生任何重大不利影響，因為預期 貴集團可在運營百貨店及超市銷售所得款項產生足夠現金流入，並透過多種方式（包括但不限於續借現有貸款，使用剩餘銀行授信額度，發行新債券）對流動帶息債務進行再融資以履行到期的財務責任。

於2019年6月18日，貴集團訂立物業框架合作合同，據此（其中包括），貴集團向江陰雲龍置業有限公司（ 貴集團之獨立第三方）先租後買一項位於中國江蘇省江陰市的物業（「江陰物業」），代價為人民幣1,020,000,000元（含稅）。據管理層表示，江陰物業之前尚未計入 貴集團於2019年6月30日之綜合財務報表，直至交易於2019年11月初完成。

貴集團物業權益之獨立估值由中證評估有限公司（「中證評估」）進行，其詳情載於本函件下文內「5. 物業權益估值及經調整資產淨值」一節。

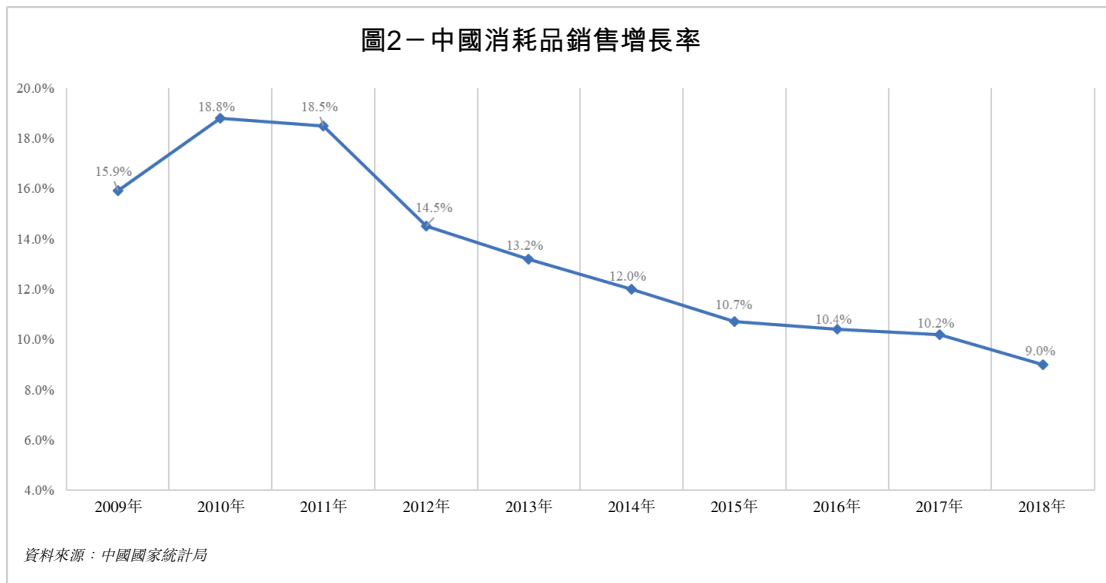
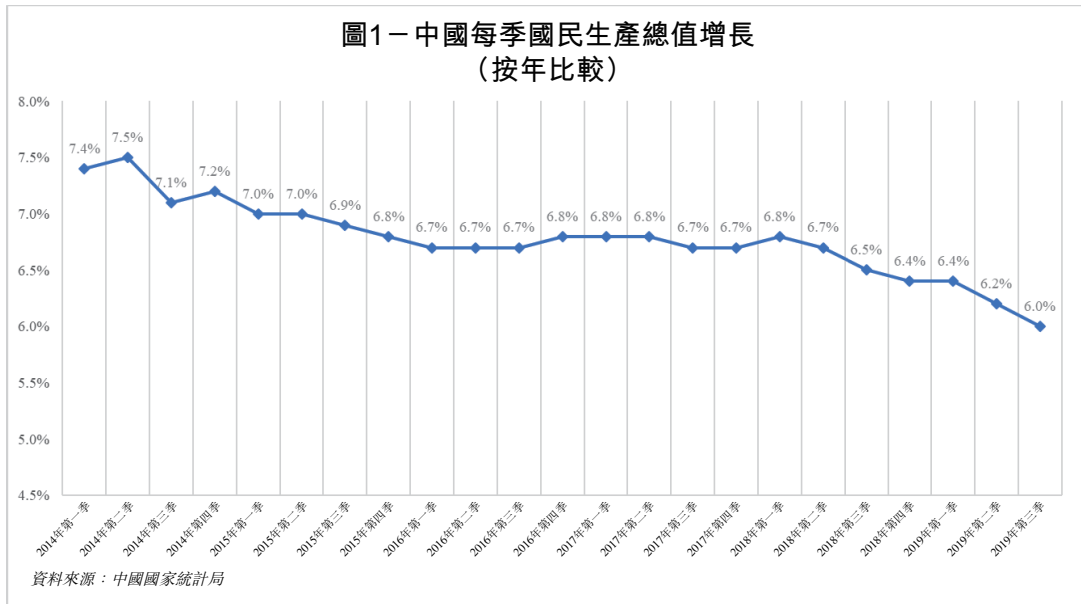
(c) 財務資料分析的概要

如上分節所述，貴集團近年因經濟環境及商業佈局改變而面臨挑戰，貴集團財務表現受影響。作為應對，貴集團已改變其經營策略，以適應環境改變。最新2018年財政年度全年的財務業績較2016年至2017年前兩年有一定改善，惟仍未達到2014年至2015年期間的水平。

過往數年，貴集團之整體財務狀況穩健，資產淨值重大。雖然 貴集團錄得流動負債淨額，貴集團仍能在運營中產生足夠現金流入，並對債務進行再融資，以繼續經營。

(iii) 貴集團之前景

據管理層表示，並於上文所說明，中國的經濟環境為影響 貴集團業務的其中一個關鍵因素。下圖載列中國經濟環境的資料：



如上兩圖所載列，近年中國經濟增長勢頭已經放緩，且中國國民生產總值（「國民生產總值」）增長有下降趨勢。2019年第三季國民生產總值增長為6.0%，是2014年以來最低。同時，近年中國消耗品銷售每年增長亦下跌，由2010年的18.8%下降至2018年的9.0%。

經與管理層討論後，中國經濟增長放緩及消耗品支出下降對 貴集團的經營表現產生壓力。美國與中國之間的貿易戰，以及全球經濟放緩，對中國未來經濟增長帶來不明朗因素。同時， 貴集團一直面對鄰近地區其他經營商的激烈競爭，加上快速增長的電子商務改變消費者的消費習慣，由線下銷售變成線上銷售。新科技迅速發展，令環境更為多變，以及消費者品味趨勢變化更頻繁。所有該等事件為 貴集團前景添加不穩定因素。

貴集團近年正積極改變其經營策略，以適應經濟及商業環境的變化。 貴集團已成功在最近數年提升其財務業績，以及淨溢利於2017年、2018年及2019年上半年上升。然而，如本函件上文的「(ii) 貴集團之財務資料」一分節所說明， 貴集團之財務業績並未回復至2014年水平。管理層向吾等表示，彼等將繼續觀察經濟及商業環境變化，並對經營策略實行必要的改變，例如在 貴集團之百貨店及購物中心改變產品組合、增加經營過程中科技的使用以及改善其人力資源管理。

根據吾等與管理層進行之討論，連同吾等審閱過往財務資料以及中國經濟及零售銷售資料後，吾等認為 貴集團在經營環境中面對挑戰。 貴集團改變經營策略為合理舉動，惟科技發展迅速及經濟環境急速變化將為推行新策略帶來不穩定因素。因此， 貴集團未來財務業績存在不明朗性因素。

2. 該建議的背景及理由

如計劃文件內之「董事會函件」中「該建議之理由及裨益」一節所載列，全球經濟增長勢頭減弱、零售業的革新以及不斷演變和日趨多元的消費趨勢等因素對 貴集團的業務模式構成挑戰。 貴集團可能需重新評估其戰略並實施必要的變革。此過程可能需用上一些時間，在未來短至中期的時間內，可能對 貴集團的財務表現帶來不確定性，並可能影響股息派付。有關吾等對 貴集團財務表現及前景之分析之進一步詳情，載列於本函件上文的「1. 有關 貴集團之資料及前景」一節。

該建議實施後，要約人在制定戰略決策時可專注於長遠得益而無需面對市場對公開上市公司所抱有的短期盈利期望方面之壓力，而當 貴公司不再需要遵守聯交所的上市合規規定時，決策過程將會精簡並可捕捉轉瞬即逝的商機。

此外，自 貴公司於2010年10月在聯交所上市以來，一直並無運用此上市平台進行任何進一步股本資金籌集活動。股份流通量於長時間內一直處於相對較低水平。股份於直至及包括最後交易日在內的90個交易日之平均每日交易量約為0.04%（按於90個交易日期間的第一日的已發行股份數目）。股份交易流通量低會令股東難以在不對股價造成不利影響之情況進行大量股份出售。要約人認為此上市平台可為 貴集團及股東帶來之得益有限。該建議擬為計劃股東提供機會，以具有吸引力溢價變現彼等於 貴公司的投資而毋須承受任何欠缺流動性之折讓。有關註銷價之比較及股份之交易流通量之進一步詳情，載列於本函件下文的「4. 股份的價格表現及交易流通量」一節。

3. 要約人之資料及其對 貴公司之意向

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由Octopus Holdings全資擁有。陳先生為Octopus Holdings的唯一股東，因此被視為於要約人持有的股份中擁有權益。要約人為 貴公司之控股股東，持有1,442,500,000股股份（於最後實際可行日期佔已發行股份總數的約73.22%）。於最後實際可行日期，陶先生（非執行董事，並被推定為要約人一致行動人士）於天泉約38.46%的股權中擁有權益，而天泉持有23,336,000股股份。天泉將須於法院會議上放棄投票，惟天泉持有之股份將成為計劃股份一部分。

於該建議實施後，要約人擬安排 貴公司繼續進行其當前業務，並無計劃對當前業務運營作出任何重大改變，或終止僱用 貴集團僱員，亦無計劃於該建議實施後重新部署 貴集團之任何固定資產。要約人將繼續監察 貴集團之表現，並針對零售業務在中國面對的充滿挑戰的環境，為 貴集團及其業務實施適當策略。

4. 股份的價格表現及交易流通量

(i) 股份的過往價格表現

為向獨立股東提供較長期的股份價格分析，吾等認為由2016年1月1日起直至最後實際可行日期的回顧期間對獨立股東考慮該建議及該計劃而言有用。以下股價圖表顯示自2016年1月1日直至並包括最後實際可行日期（「回顧期間」）的每日每股股份收市價，以及股價表現與恒生指數及註銷價作比較。



資料來源：彭博

如上圖所載列，每股計劃股份2.30港元的註銷價於回顧期間內直至公告日期為止在所有交易日均高於收市價。

股份價格於2016年1月至2016年8月呈現跌勢，於該期間內，於發佈截至2015年12月31日止年度的全年業績公告顯示溢利下跌約24.1%後，股價由2016年3月18日每股股份1.6港元下跌至於2016年8月1日每股股份0.94港元，令股份走勢落後恒生指數。

股份價格繼而在2016年7月29日發佈盈利警告公告後逐漸上升，於2017年5月29日達到高位每股股份1.93港元，雖然於2017年3月16日發佈截至2016年12月31日止年度全年業績公告顯示溢利下跌約34.2%。該段時間的升勢與恒生指數走勢大致相符。吾等從管理層明白到，股份價格飆升可能由於市場預期零售業線上到線下銷售的協同效應，以及中國商場化吸引投資。

股價自2017年6月起出現波動，與恒生指數的走勢相若，直至 貴公司刊登其截至2017年12月31日止年度全年業績公告後，顯示溢利上升約5.0%。然後股份價格急升，於2018年5月3日達到回顧期間內的最高位每股股份2.28港元，升幅超越恒生指數。

儘管 貴公司於2018年8月10日在其截至2018年6月30日止六個月的中期業績公告呈報溢利上升約4.9%，股份價格仍自2018年5月至11月為止繼續呈現跌勢，在該公告前餘下期間跟隨恒生指數波動。於2019年10月25日（即最後交易日），股份收報每股股份1.41港元，股份由2019年10月28日上午九時正起至2019年11月1日為止暫停買賣。

於回顧期間及直至公告日期止，股份價格下跌約19.4%，而恒生指數上升約27.1%。

該公告於2019年11月1日發佈，股份於2019年11月4日恢復買賣。於2019年11月4日，收市股份價格飆升至每股股份2.11港元，較最後交易日上升約49.6%。其後，收市股份價格在每股股份2.11港元至每股股份2.22港元之間上落，於最後實際可行日期收報每股股份2.22港元。

鑒於股價在回顧期間以及該公告發佈之前的表現，獨立股東應知悉，倘該計劃未能通過或失效，當前股份價格未必可持續。

(ii) 交易流通量

下表載列股份每月總成交量及自2018年1月1日起至最後實際可行日期止期間該每月總成交量佔全部已發行股本及公眾持股量中的全部已發行股份之百分比：

	股份每月 總成交量 (附註1)	股份每月 總成交量 佔全部 已發行股本 之概約百分比 (附註2)	股份每月 總成交量 佔公眾 持股量中 全部 已發行股份 之概約百分比 (附註3)
2018年			
1月	32,414,705	1.5%	4.3%
2月	15,692,000	0.7%	2.1%
3月	23,075,000	1.0%	3.1%
4月	47,731,000	2.2%	6.5%
5月	59,999,000	2.8%	8.2%
6月	54,221,000	2.5%	7.9%
7月	41,918,000	2.0%	6.1%
8月	57,662,699	2.7%	9.1%
9月	30,967,633	1.5%	4.9%
10月	28,522,300	1.4%	4.9%
11月	14,066,000	0.7%	2.4%
12月	24,725,994	1.2%	4.2%
2019年			
1月	36,666,764	1.8%	6.3%
2月	4,352,000	0.2%	0.8%
3月	42,968,862	2.1%	7.7%
4月	59,786,658	3.0%	10.7%
5月	25,682,725	1.3%	4.6%
6月	11,833,201	0.6%	2.3%
7月	26,582,524	1.3%	5.3%
8月	13,567,839	0.7%	2.7%
9月	15,883,997	0.8%	3.2%
10月 (附註4)	14,445,000	0.7%	2.9%
11月	69,436,000	3.5%	13.8%
12月	17,537,700	0.9%	3.5%
2020年			
自1月1日起至最後實際 可行日期為止	5,539,300	0.3%	1.1%

附註：

1. 資料來源：彭博
2. 按股份每月總成交量除以於各月末(或就2020年1月而言，則為最後實際可行日期) 貴公司全部已發行股本計算。
3. 按股份每月總成交量除以於各月末(或就2020年1月而言，則為最後實際可行日期) 貴公司公眾持股量中的全部已發行股本計算。
4. 股份由2019年10月28日至2019年11月1日為止暫停買賣，以待刊發該公告。

吾等從上表中留意到，整體而言，股份每月總成交量(佔公眾持股量中全部已發行股份之百分比)自2018年1月1日至該公告發佈日期為止已不活躍。於該段期間，股份每月總成交量佔公眾持股量中全部已發行股份之百分比低於10%，除2019年4月之每月總成交量佔公眾持股量中全部已發行股份約10.7%。於2019年3月及4月，留意到於2019年3月26日、2019年4月3日及2019年4月4日錄得相對較大的成交量。管理層表示，2019年3月26日的成交量上升可能是由於2019年3月25日所發佈的年度業績公告利好以及 貴公司於2019年3月26日購回10,328,000股股份所致，而2019年4月3日及2019年4月4日的成交量上升，可能是由於 貴公司於該兩日購回合共17,193,000股股份所致。股份成交量於2019年11月1日發佈該公告後急升至於2019年11月的69,436,000股股份(佔公眾持股量中全部已發行股份約13.8%)，於2019年11月4日(緊接該公告發佈後的交易日)交易量為15,329,000股股份。

鑒於自2018年起股份交易量相對疲弱，尤其是由2019年5月至10月為止，該公告發佈前六個月為然，倘獨立股東欲於短期內在市場出售頗大數目的股份，股份的市價或會受到下行壓力。吾等認為，倘若該建議失效，於該公告刊發後出現之較高水平成交量或不會持續。因此，該建議為股東(尤其持有大批股份的股東)提供可依願按固定現金價格出售其股權之機會。

(iii) 註銷價比較

每股計劃股份的註銷價現金2.30港元：

- (a) 較最後交易日聯交所所報收市價每股股份1.410港元溢價約63.1%；
- (b) 較基於截至最後交易日止(包括該日)10個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.399港元溢價約64.4%；
- (c) 較基於截至最後交易日止(包括該日)30個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.467港元溢價約56.8%；

- (d) 較基於截至最後交易日止（包括該日）60個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.480港元溢價約55.4%；
- (e) 較基於截至最後交易日止（包括該日）90個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.501港元溢價約53.2%；
- (f) 較基於截至最後交易日止（包括該日）120個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.520港元溢價約51.3%；
- (g) 較基於截至最後交易日止（包括該日）180個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.548港元溢價約48.6%；
- (h) 較基於於最後實際可行日期，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約2.22港元溢價約3.6%；
- (i) 較基於2018年12月31日 貴集團資產淨值（「資產淨值」）約5,538,598,046港元（為作說明用途，該金額乃按中國人民銀行於2019年10月25日在其網站公佈的1港元兌人民幣0.90274元的匯率中間價而換算）及於2018年12月31日的2,050,000,000股已發行股份計算得出的每股股份經審核綜合資產淨值（已扣除非控股權益）約2.70港元折讓約14.9%；
- (j) 較基於2019年6月30日 貴集團資產淨值約5,531,230,476港元（為作說明用途，該金額乃按中國人民銀行於2019年10月25日在其網站公佈的1港元兌人民幣0.90274元的匯率中間價而換算）及於2019年9月30日的1,970,000,000股已發行股份計算得出的每股股份未經審核綜合資產淨值（已扣除非控股權益）約2.81港元折讓約18.1%；及
- (k) 較於2019年6月30日每股股份未經審核經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）（按本函件下文「5. 物業權益估值及經調整資產淨值」一節內「(ii) 經調整資產淨值」分節所述而計算）約3.76港元折讓約38.8%。

簡言之，註銷價2.30港元較於最後交易日前不同期間收市股價溢價介乎約48.6%至64.4%，吾等認為有利於獨立股東。

註銷價亦較 貴集團之最新刊發每股股份資產淨值（即於2019年6月30日股東應佔未經審核綜合資產淨值）折讓約18.1%。吾等已就註銷價與 貴公司之經調整資產淨值的比較進行進一步分析，進一步資料載列於本函件下文的「5. 物業權益估值及經調整資產淨值」一節。

5. 物業權益估值及經調整資產淨值

(i) 物業權益

貴集團於2019年6月30日的財務狀況已載列於本函件上文的「1. 有關 貴集團之資料及前景」一節。如前一節所論述，於2019年6月30日， 貴公司擁有人應佔資產淨值約為人民幣4,993.3百萬元，而 貴集團大部分資產關於 貴集團擁有的物業權益，以經營百貨店及購物中心。

獨立物業估值師中證評估已就 貴集團於2019年10月31日（「估值日期」）的物業權益編製獨立估值。估值所有詳情載列於計劃文件附錄六。 貴集團物業權益的市值概要如下：

	於估值日期 貴集團應佔 現況下物業 權益的市值 (人民幣千元)
持作自用 (附註1)	10,836,310
持作開發	918,200
將持作自用 (附註2)	—
總計	<u>11,754,510</u>

附註：

- (1) 由於在估值日期尚未獲得若干物業權益的業權文件，因此中證評估並無對此等物業權益之部份賦予商業價值。僅作為指示目的並假設已獲得相關業權文件且物業權益可在市場自由轉讓，則有關物業權益的總市值將為約人民幣22億元。
- (2) 由於在估值日期尚未獲得相關物業權益的業權文件，因此中證評估並無對相關物業權益賦予商業價值。僅作為指示目的並假設已獲得相關業權文件且物業權益可在市場自由轉讓，則有關物業權益的市值將約為人民幣10億元。

貴集團的物業權益由 貴集團的百貨店及購物中心組成。經與中證評估討論後， 貴集團的物業權益分類如下：

- 持作自用：主要由 貴集團佔用之物業，用於百貨店及購物中心。
- 持作開發目的：開發完成後，將用於購物中心的興建中物業。
- 將持作自用：即 貴集團尚未完成收購的江陰物業，於估值日期，尚未取得以 貴集團的名義登記的相關業權文件。

吾等已審閱載於計劃文件附錄六之估值，並與中證評估討論(i)使用的基準及假設；(ii)採用的估值方法；及(iii)進行的盡職工作。吾等注意到，中證評估於達致物業權益之估值時已採用多種估值方法。估值方法包括(1)收入法，據此，參照資產產生的收入、現金流或成本節約的價值釐定資產價值；(2)市場法，據此，資產價值透過比較可獲得價格資料之相同或可資比較資產提供資產價值；及(3)成本法，據此，透過計算資產的當時重置或重造成本及減去實質損耗及所有其他相關形式的陳舊後對資產進行估值。吾等已討論物業估值的整體方法並就主要物業權益的相關估值方法挑選作出查詢。吾等同意中證評估於評估不同類型物業時已採用之估值方法。

(ii) 經調整資產淨值

作為吾等對註銷價的評估的一部分，吾等已將其與按 貴集團於2019年6月30日的未經審核綜合資產淨值得出之 貴公司經調整資產淨值進行比較，並調整如下：

人民幣千元

於2019年6月30日 貴公司擁有人應佔 貴集團 未經審核綜合資產淨值	4,993,263
調整：	
— 於估值日期 貴集團應佔物業權益估值產生的 重估盈餘淨額 (附註1)	2,341,229
— 物業權益的重估盈餘產生的稅項淨額 (附註2)	(585,307)
— 支付中期股息 (附註3)	(70,993)
經調整資產淨值	6,678,192
每股股份經調整資產淨值 (附註4及5)	人民幣3.39元 (相當於約 3.76港元)

附註：

1. 管理層表示，此乃指中證評估所估值 貴集團物業權益的市值與其於估值日期的相應賬面值部分比較的重估盈餘淨額(就並非 貴集團應佔的相關權益作出調整後)。
- 誠如本節上文所載，中證評估並無對若干物業權益賦予商業價值，因為相關物業權益的業權文件在估值日期存在缺陷。吾等從估值報告中留意到，有關物業權益將不可由 貴集團自由轉讓。為了進行此項分析，在上述計算中不包括有關物業權益，以及並無考慮其指示性市場價值。此等物業權益主要包括：(a)江陰物業， 貴集團於估值日期尚未完成對江陰物業之收購；(b)租賃安排下的物業權益；及(c)地下停車場，經管理層諮詢 貴集團的中國法律顧問後告知，有關當局不會發出單獨的業權文件。
2. 管理層表示，此乃指 貴集團物業權益的重估盈餘應佔潛在中國企業所得稅。
 3. 貴公司於2019年10月已支付每股股份0.04港元的中期股息，以率1港元兌人民幣0.90187元計算(即於2019年10月11日(中期股息支付日)中國人民銀行公佈的港元平均中間匯率)，合共約人民幣70,993,000元。
 4. 為作說明用途，港元數字按1港元兌人民幣0.90274元計算。
 5. 按於最後實際可行日期之1,970,000,000股已發行股份計算。

吾等認為，經調整資產淨值更好地反映 貴集團的相關淨資產。每股計劃股份2.30港元的註銷價較每股經調整資產淨值折讓約38.8%。

在評估上述註銷價對經調整資產淨值的折讓，吾等比較 貴公司於回顧期間的股份價格及過往市賬率（「市賬率」），詳情載列如下：



附註：

1. 該計劃相對於過往數字的隱含市賬率按每股計劃股份2.30港元的註銷價及於2019年6月30日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約2.81港元計算。
2. 該計劃相對於經調整資產淨值的隱含市賬率按每股計劃股份2.30港元的註銷價及每股股份經調整資產淨值約3.76港元計算。
3. 有關租賃的國際財務報告準則第16號（「國際財務報告準則第16號」）於2019年1月1日生效。根據 貴公司的2019年中期報告，吾等注意到採納國際財務報告準則第16號對截至2018年12月31日的資產負債表的整體影響為保留盈餘減少約人民幣66.4百萬元，佔截至2018年12月31日的資產淨值約人民幣51億元的約1.3%。因此，吾等認為採用國際財務報告準則第16號的影響並不重大，並且於過往市賬率的分析中並未調整此類影響。

如上圖所示， 貴公司的過往市賬率於該公告發佈前期內在較大範圍內波動，波幅為最低約0.38倍至最高約0.79倍。在不計及上述對資產淨值的調整（在股份進行交易當時未為股東所知），該計劃相對於過往數字的隱含市賬率（即基於2019年6月30日股東應佔未經審核綜合資產淨值計算）約為0.82倍。該隱含市賬率高於 貴公司在回顧期間內的過往市賬率。

倘若亦考慮對資產淨值的調整，該計劃相對於經調整資產淨值的隱含市賬率約為0.61倍，仍高於回顧期間直至該公告發佈為止的平均過往市賬率約0.56倍。獨立股東應留意，貴公司之過往市賬率摘錄自彭博內過往財務資料，而該計劃的隱含市賬率按經調整資產淨值(包括就(其中包括)貴集團物業權益的重估盈餘所作調整)計算。倘計及該重估盈餘(如有)，貴公司的過往市賬率會下降。

基於以上所述，經考慮2019近年過往市賬率處於相對較低水平，吾等認為該計劃的隱含市賬率為適當的估值倍數，以供獨立股東評估該計劃的條款。吾等亦將該計劃的隱含市賬率與其他可資比較公司作比較，進一步詳情載列於本函件下文「6. 同業公司分析」一節。

6. 同業公司分析

如本函件上文「1. 有關 貴集團之資料及前景」所載，貴集團主要於中國經營百貨店及超市，而百貨店分部貢獻 貴集團大部分溢利及資產。因此，為作比較用途，吾等搜尋於香港聯交所主板上市而根據緊接最後實際可行日期前一日可獲得的該等公司最新刊發的年報及在聯交所網站可獲得的資料為主要從事中國百貨店經營的公司(「可資比較公司」)。下表列出符合以上準則的可資比較公司的詳細列表。該計劃與可資比較公司的市盈率(「**市盈率**」)及市賬率比較載於下文。

可資比較公司	主要業務 (附註1)	市值 百萬港元 (附註2)	過往市盈率 (概約倍數) (附註2)	過往市賬率 (概約倍數) (附註2)
金鷹商貿集團有限公司 (股份代號：3308)	發展及經營時尚 百貨連鎖店	14,510	12.1	2.0
利福中國集團有限公司 (股份代號：2136)	經營百貨店及其他相關 業務及物業持有	12,496	8.5	0.3
歲寶百貨控股(中國)有限 公司(股份代號：312)	經營百貨店	6,776	30.3	1.8
茂業國際控股有限公司 (股份代號：848)	經營百貨店	3,471	4.0	0.2
新世界百貨中國有限公司 (股份代號：825)	經營百貨店	2,493	87.2	0.4
百盛商業集團有限公司 (股份代號：3368)	經營及管理百貨店網絡	1,633	不適用 (附註3)	0.3
永旺(香港)百貨有限 公司(股份代號：984)	經營百貨店及零售店	853	不適用 (附註3)	1.0
益華控股有限公司 (股份代號：2213)	百貨連鎖店的經營	341	不適用 (附註3)	0.5
佳華百貨控股有限公司 (股份代號：602)	經營及管理零售店	259	16.0	0.4
世紀金花商業控股有限公司 (股份代號：162)	商店的經營，包括百貨 公司、購物中心及超市	247	不適用 (附註3)	0.1
	平均數(簡單平均數)		26.4	0.7
	中位數		14.1	0.4
	最高		87.2	2.0
	最低		4.0	0.1
	不包括異常情況(附註4)			
	平均數(簡單平均數)		14.2	0.7
	中位數		12.1	0.4
	最高		30.3	2.0
	最低		4.0	0.1
	該建議		11.0 (附註5)	0.6 (附註6)

附註：

1. 資料取自聯交所網頁。
2. 可資比較公司之市值、過往市盈率及過往市賬率為於最後實際可行日期摘錄自彭博。
3. 由於根據各自可資比較公司之最新年報錄得權益擁有人應佔虧損，所以無法獲取過往市盈率。
4. 就市盈率而言，新世界百貨中國有限公司(股份代號：825)（「新世界百貨」）的過往市盈率約為87.2倍，高於可資比較公司的平均市盈率範圍逾三倍。吾等留意到新世界百貨的市盈率於2017年至2018年間急升，是因為截至2018年6月30日止年度就商譽以及物業、廠房及設備作出重大減值虧損而令到純利顯著減少所致。鑑於新世界百貨近年的重大減值虧損以及按市盈率而言顯著偏離其他可資比較公司，吾等認為其屬異常情況。
5. 貴集團之隱含市盈率按每股計劃股份2.30港元的註銷價及截至2018年12月31日止年度每股溢利約人民幣0.19元（相當於約0.21港元，為作說明用途，按1港元兌人民幣0.90274元的匯率換算）計算。
6. 貴集團之隱含市賬率按每股計劃股份2.30港元的註銷價及每股經調整資產淨值約人民幣3.39元（相當於約3.76港元，為作說明用途，按1港元兌人民幣0.90274元的匯率換算）計算。

市盈率

如上表所列，可資比較公司（不包括異常情況）的過往市盈率介乎約4.0倍至30.3倍，而平均數約為14.2倍及中位數約為12.1倍。按註銷價得出的 貴公司隱含市盈率約為11.0倍，屬過往市盈率之範圍內，並低於可資比較公司的隱含市盈率的平均數及略低於中位數。因此，吾等認為註銷價相比可資比較公司屬合理。

市賬率

如上表所列，可資比較公司的過往市賬率介乎約0.1倍至2.0倍，而平均數及中位數分別約為0.7倍及約0.4倍。如上文所論述，註銷價代表的隱含市賬率約為0.61倍，屬可資比較公司過往市賬率之範圍及高於中位數但略低於平均值。因此，吾等認為註銷價相比可資比較公司屬合理水平。

根據上述可資比較公司的分析，吾等認為對獨立股東而言，註銷價屬公平合理。

7. 私有化先例

吾等已將該建議及該計劃與自2017年1月1日起直至最後實際可行日期於聯交所主板上市的其他公司宣佈的私有化建議(不包括不獲批准/尚未獲批准或(如適用)不達/尚未達所需接納水平或無現金註銷代價/要約價之私有化建議)(「私有化先例」)進行比較。下文載列之私有化先例代表符合上述挑選標準且吾等可從聯交所網站識別之私有化建議的詳細列表)。下表闡述與私有化建議有關的註銷代價/要約價較於各自最後交易日及各自最後10個交易日、最後30個交易日、最後60個交易日、最後90個交易日、最後120個交易日及最後180個交易日之平均股價的溢價/折讓。下文載列的私有化先例提供成功進行的私有化建議的註銷代價/要約價與當時的每股現行市場價格之間的比較。儘管每間公司的業務性質、財務表現及狀況以及規模各不相同，而定價的某些範疇可能是基於行業特定情況，吾等認為以下分析顯示於近期市場對私有化的取態下，香港股市內主板上市公司近期進行私有化的定價，而吾等認為此因素與評估在市場成功進行私有化的合理註銷價/要約價範圍有關。因此，吾等認為私有化先例為評估註銷價是否公平合理的合適基礎。

公告日期	公司名稱及股份代號	註銷 代價/ 要約價 港元	註銷代價/要約價較下列價格溢價/(折讓)						
			於最後 交易日的 每股 收市價	截至 最後 交易日 (包括該日) 止最後 10個 交易日的 每股平均 收市價	截至 最後 交易日 (包括該日) 止最後 30個 交易日的 每股平均 收市價	截至 最後 交易日 (包括該日) 止最後 60個 交易日的 每股平均 收市價	截至 最後 交易日 (包括該日) 止最後 90個 交易日的 每股平均 收市價	截至 最後 交易日 (包括該日) 止最後 120個 交易日的 每股平均 收市價	截至 最後 交易日 (包括該日) 止最後 180個 交易日的 每股平均 收市價
19年10月20日	大昌行集團有限公司 (股份代號: 1828)	3.70	37.5	42.4	54.9	55.9	54.2	49.8	41.5
19年8月12日	冠捷科技有限公司 (股份代號: 903)	3.86	41.4	50.8	54.5	75.0	87.4	104.0	138.8
19年6月27日	亞洲衛星控股有限公司 (股份代號: 1135)	10.22	23.4	33.4	44.4	50.4	56.5	63.5	71.0
19年6月18日	卜蜂蓮花有限公司 (股份代號: 121)	0.11	10.0	12.0	29.4	30.3	26.5	28.1	21.9
19年6月14日	中國自動化集團有限公司 (股份代號: 569)	1.5	11.1	13.6	15.4	29.9	35.1	37.5	38.5

公告日期	公司名稱及股份代號	註銷 代價/ 要約價 港元	註銷代價/要約價較下列價格溢價/(折讓)						
			截至 最後交易日 (包括該日)	截至 最後交易日 (包括該日)	截至 最後交易日 (包括該日)	截至 最後交易日 (包括該日)	截至 最後交易日 (包括該日)	截至 最後交易日 (包括該日)	
			止最後 於最後 交易日 的每股 收市價 (%)	止最後 10個 交易日的 每股平均 收市價 (%)	止最後 30個 交易日的 每股平均 收市價 (%)	止最後 60個 交易日的 每股平均 收市價 (%)	止最後 90個 交易日的 每股平均 收市價 (%)	止最後 120個 交易日的 每股平均 收市價 (%)	止最後 180個 交易日的 每股平均 收市價 (%)
19年4月4日	中國恒石基業有限公司 (股份代號: 1197)	2.5	10.6	16.8	17.5	19.0	24.4	25.4	27.5
19年3月28日	中國電力清潔能源 發展有限公司 (股份代號: 735) (附註2)	5.45	41.9	60.9	78.4	94.1	101.8	105.7	88.8
18年12月5日	合和實業有限公司 (股份代號: 54)	38.80	46.7	51.6	55.5	54.1	49.6	48.2	43.7
18年10月30日	上海先進半導體製造 股份有限公司 (股份代號: 3355)	1.50	66.7	97.4	99.3	93.4	90.2	87.4	84.2
18年9月27日	中外運航運有限公司 (股份代號: 368)	2.70	50.0	54.6	43.1	37.4	32.6	32.5	27.9
18年6月10日	香港飛機工程有限公司 (股份代號: 0044)	71.81	63.2	65.1	62.4	60.2	57.0	54.2	50.0
18年6月7日	寶國國際控股有限公司 (股份代號: 0589)	4.10	50.2	53.2	49.2	45.2	45.8	48.1	49.9
17年11月10日	威靈控股有限公司 (股份代號: 0382)	2.06	30.4	30.6	34.2	35.8	28.8	25.2	22.8
17年7月3日	中國資本(控股)有限公司 (股份代號: 0170)	6.80	61.5	74.1	76.7	77.1	76.6	75.4	74.0
17年6月19日	華熙生物科技有限公司 (股份代號: 0963)	16.30	16.8	24.8	24.8	30.8	34.0	35.4	32.6
17年5月29日	勤美達國際控股有限公司 (股份代號: 0319)	3.01	27.5	26.5	25.9	22.9	24.1	23.2	18.3
17年4月28日	百麗國際控股有限公司 (股份代號: 1880)	6.30	19.5	23.6	21.5	22.9	28.4	30.2	26.4

		註銷代價/要約價較下列價格溢價/(折讓)								
公告日期	公司名稱及股份代號	註銷 代價/ 要約價 港元	截至 最後交易日 (包括該日)		截至 最後交易日 (包括該日)		截至 最後交易日 (包括該日)		截至 最後交易日 (包括該日)	
			止最後 於最後 交易日 的每股 收市價 (%)	10個 交易日的 每股平均 收市價 (%)	30個 交易日的 每股平均 收市價 (%)	60個 交易日的 每股平均 收市價 (%)	90個 交易日的 每股平均 收市價 (%)	120個 交易日的 每股平均 收市價 (%)	180個 交易日的 每股平均 收市價 (%)	
17年4月20日	台泥國際集團有限公司 (股份代號: 1136) (附註3)	3.60	38.5	43.1	51.0	66.9	76.2	78.3	88.8	
17年3月29日	高銀地產控股有限公司 (股份代號: 0283)	9.00	14.2	32.9	32.9	30.5	34.1	39.3	46.7	
17年3月7日	盈德氣體集團有限公司 (股份代號: 2168)	6.00	(3.5)	8.8	21.2	47.1	58.5	63.6	77.9	
17年1月10日	銀泰商業(集團)有限公司 (股份代號: 1833)	10.00	42.3	47.9	51.8	53.6	52.6	54.1	53.7	
	平均數(簡單平均數)		33.3	41.2	44.9	49.2	51.2	52.8	53.6	
	中位數		37.5	42.4	44.4	47.1	49.6	48.2	46.7	
	最高		66.7	97.4	99.3	94.1	101.8	105.7	138.8	
	最低		(3.5)	8.8	15.4	19.0	24.1	23.2	18.3	
19年11月1日	貴公司	2.30	63.1	64.4	56.8	55.4	53.2	51.3	48.6	

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- 各自期間內註銷代價/要約價相對平均股份價格的溢價/折讓為按(i)有關私有化建議的公告/綜合文件/計劃文件內披露的註銷代價/要約價；及(ii)摘錄自彭博的該等公司過往股份價格計算。
- 吾等採用每股普通計劃股份5.45港元的現金選擇作此比較。作股份選擇的參考價值隱含每股普通計劃股份之代價約為3.77港元至5.39港元(如計劃文件所披露)。
- 吾等採用每股普通計劃股份3.60港元的現金選擇作此比較。予合資格投資者作股份選擇的參考價值按於適用最後交易日(即2017年4月17日)以0.42的比率計算為3.93港元。
- 就本列表而言，最後交易日指緊接各公告刊發前各股份的最後一個完整交易日。

吾等認為，上文所載的私有化先例之條款為於香港為成功實現私有化所需市場價格的溢價提供一般性指引。根據上表所載，私有化先例較最後交易日股價、最後10個交易日、最後30個交易日、最後60個交易日、最後90個交易日、最後120個交易日及最後180個交易日的平均股價的溢價平均值分別約為33.3%、41.2%、44.9%、49.2%、51.2%、52.8%及53.6%，而註銷價較股份平均收市價於各自期間的溢價約為48.6%至64.4%，高於私有化先例的最後交易日股價、最後10個交易日、最後30個交易日、最後60個交易日及最後90個交易日的平均溢價，以及接近最後120個交易日及最後180個交易日的平均溢價。總括而言，吾等認為註銷價代表的溢價與市場慣例相比，有利於獨立股東。

討論

獨立股東應按照詳細載列於上文及概述於下文的主要因素及原因，考慮該建議及該計劃。

(i) 近期業績及前景

貴集團近年之業績受多項因素影響，包括(除其他因素外)中國經濟增長放緩、競爭越趨激烈、電子商務興起及消費者需求改變。貴集團積極改變其經營策略，以適應環境改變，2018年業績較2016年至2017年前兩年稍為改善，惟仍未達到2014年至2015年期間的水平。貴集團將繼續改變經營策略，惟推行新策略的成績並未能得到保證。有見貴集團業務面對持續挑戰，且中國經濟增長放緩，貴集團之業績相當可能會波動。

(ii) 該建議及該計劃的原因

貴集團有重新評估其戰略，以進行變革的需要，惟過程可能需用上一些時間，在未來短至中期的時間內，對貴集團的財務表現帶來不確定性。進行該建議的其中一個原因為精簡貴集團之決策過程。該建議實施後，要約人在制定戰略決策時可專注於長遠得益，而決策過程將會精簡以捕捉轉瞬即逝的商機。自貴集團自九年前上市以來，概無發行新股份，所以上市地位並無促進股本集資。該建議擬為計劃股東提供機會，如下文段(iii)所概述，以吾等認為具吸引力之溢價變現彼等於貴公司的投資。

(iii) 較股份市價的溢價

在吾等評估註銷價是否公平時，已審閱多項因素。其中一項最重要因素為註銷價較於該公告刊發前在近期處於高位的股份價格有溢價。於回顧期間，註銷價於所有交易日均高於收市股份價格。根據本函件上文所載「4. 股份的價格表現及交易流通量」一節所概述，註銷價較收市股價有利，於吾等審閱的最後交易日前不同期間，介乎約48.6%至64.4%。

該計劃的註銷價為每股計劃股份2.30港元。註銷價將不會上調，而要約人並不保留如此行事之權利。倘該計劃失敗，要約人在正常情況下不能在至少十二個月內提出另外一項同類建議。

(iv) 交易一般不活躍

於吾等回顧之期間，股份交易並非持續活躍。雖然交易流通量於該公告發佈後增加，惟倘該計劃未獲批准或或因其他原因而失效，該水平或未能維持。該建議為股東（尤其持有大批股份的股東）提供按固定現金註銷價出售其股權而不影響市價之機會。

(v) 經調整資產淨值及過往市賬率

吾等已按經調整資產淨值（包括（除其他調整外）就 貴集團物業權益的重估盈餘淨額所作調整）進行分析。註銷價較於2019年6月30日的每股股份經調整資產淨值約3.76港元折讓約38.8%。註銷價亦代表隱含市賬率（按經調整資產淨值）約0.61倍，高於回顧期間直至該公告發佈為止的平均過往市賬率。

(vi) 可資比較公司

吾等已將註銷價與可資比較公司作比較，以市盈率計算，註銷價與市場水平相當，以及以市賬率計算，註銷價較中位數有利。

(vii) 私有化先例

吾等已將註銷價的溢價與私有化先例的過往交易價作比較。該計劃之溢價高於私有化先例較最後交易日股價、最後10個交易日、最後30個交易日、最後60個交易日及最後90個交易日的平均股價之平均溢價，並接近最後120個交易日及最後180個交易日平均股價的平均溢價，意味著註銷價的基準較市場慣例有利。

意見及推薦建議

根據以上分析，吾等認為該計劃的條款對獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃。

於最後實際可行日期，收市股份價格為每股2.22港元，低於註銷價每股計劃股份2.30港元。然而，股份價格仍有可能於直至2020年3月2日（即預期股份於聯交所之最後交易日）為止超越註銷價。因此，欲把握現時情況變現彼等於 貴公司之投資的計劃股東務請監察於此段期間股份的交易價及流通量，並因應本身之情況，在出售股份所得款項淨額（扣除所有交易成本後）高於每股2.30港元時，考慮在公開市場出售彼等之股份。

此致

獨立董事委員會 台照

代表
新百利融資有限公司
主席
邵斌
謹啟

2020年1月14日

邵斌先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，為新百利融資有限公司的負責人員，該公司為根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）提供受規管活動的持牌機構。彼擁有逾三十年的企業融資行業經驗。

就說明而言以及除另有註明者外，以人民幣計值之金額已經按1港元兌人民幣0.90274元的匯率換算成港元。

本說明函件構成1995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。

根據開曼群島公司法第86條以一項協議安排 註銷及剔除所有計劃股份

1. 緒言

於2019年10月29日，要約人要求董事會提呈該建議以將本公司私有化，實施該計劃以向計劃股東支付註銷價將註銷及剔除計劃股份，以及撤回股份的聯交所上市地位。該計劃將根據公司法第86條以協議安排方式進行。

倘該計劃獲批准且該建議獲實施，本公司的股本將於生效日期因註銷及剔除計劃股份而減少。減少後，本公司股本將通過按面值向要約人發行與所註銷及剔除的計劃股份數目相同總數的股份(入賬列作繳足)而恢復至其原來金額。由於資本減少而令本公司賬簿上產生的儲備將用於按面值悉數繳足向要約人所發行的新股份(入賬列作繳足)。

本說明函件旨在列出該建議的條款及影響，以及向獨立股東提供有關該建議的其他相關資料，尤其提供要約人對本公司的意向及本公司在該計劃生效前後的股權架構的資料。

務請特別注意：(a)董事會函件(載於本計劃文件第四部分)；(b)獨立董事委員會推薦意見函件(載於本計劃文件第五部分)；(c)獨立財務顧問意見函件(載於本計劃文件第六部分)；及(d)協議安排(載於本計劃文件附錄三)。

2. 該建議

該計劃

根據該計劃，計劃股份將予註銷及剔除，而作為代價，各計劃股東將有權收取註銷價，即可就註銷及剔除的每股計劃股份收取現金2.30港元。

就所註銷及剔除的計劃股份而付予計劃股東的總代價將由要約人支付。

註銷價將不會上調，而要約人並不保留如此行事之權利。

所註銷及剔除的每股計劃股份的註銷價2.30港元：

- 較最後交易日聯交所所報收市價每股股份1.410港元溢價約63.1%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）10個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.399港元溢價約64.4%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）30個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.467港元溢價約56.8%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）60個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.480港元溢價約55.4%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）90個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.501港元溢價約53.2%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）120個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.520港元溢價約51.3%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）180個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的平均收市價每股股份約1.548港元溢價約48.6%；
- 較基於2019年6月30日本集團資產淨值（「資產淨值」）約5,531,230,476港元（為便於說明，該金額乃按中國人民銀行於2019年10月25日在其網站公佈的1港元兌人民幣0.90274元的匯率中間價而換算）及於2019年9月30日的1,970,000,000股已發行股份計算得出的每股股份未經審核綜合資產淨值（已扣除非控股權益）約2.81港元折讓約18.1%；及
- 較最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份2.22港元溢價約3.6%。

股份的最高及最低價

於截至最後交易日（包括該日）止的四年內，股份於聯交所所報的最高收市價為於2018年5月3日的2.28港元而股份於聯交所所報的最低收市價為於2016年8月1日的0.94港元。

註銷價乃參考本集團的財務資料（包括本集團於2019年6月30日的財務狀況）、股份在聯交所的交易價格及近年來香港發生的其他私有化交易後按公平原則釐定。

股份成交量及流通性

股份於最後交易日（包括該日）前相關期間的成交量及流通性列示如下：

- 最後交易日的股份成交總數約為690,000股股份，成交額約為964,814港元；
- 在過去10個交易日（即2019年10月14日）至最後交易日（包括該日）期間，平均每日成交量約為1,121,500股股份，佔於上述期間之首個交易日2019年10月14日之已發行股份約0.06%，平均每日成交額約為1,558,029港元；
- 在過去30個交易日（即2019年9月12日）至最後交易日（包括該日）期間，平均每日成交量約為580,133股股份，佔於上述期間之首個交易日2019年9月12日之已發行股份約0.03%，平均每日成交額約為823,533港元；
- 在過去60個交易日（即2019年8月1日）至最後交易日（包括該日）期間，平均每日成交量約為692,597股股份，佔於上述期間之首個交易日2019年8月1日之已發行股份約0.04%，平均每日成交額約為1,003,696港元；
- 在過去90個交易日（即2019年6月19日）至最後交易日（包括該日）期間，平均每日成交量約為801,148股股份，佔於上述期間之首個交易日2019年6月19日之已發行股份約0.04%，平均每日成交額約為1,195,759港元；
- 在過去120個交易日（即2019年5月6日）至最後交易日（包括該日）期間，平均每日成交量約為843,661股股份，佔於上述期間之首個交易日2019年5月6日之已發行股份約0.04%，平均每日成交額約為1,280,411港元；及
- 在過去180個交易日（即2019年1月31日）至最後交易日（包括該日）期間，平均每日成交量約為1,179,043股股份，佔於上述期間之首個交易日2019年1月31日之已發行股份約0.06%，平均每日成交額約為1,855,088港元。

在過去180個交易日至最後交易日(包括該日)期間，有5個交易日並無股份買賣，佔該期間內交易日總數約2.78%。

計劃條件

待以下計劃條件達成或獲豁免(如適用)後，該計劃方會生效並對要約人、本公司及計劃股東具有約束力：

- (a) 該計劃得到佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東所持股份價值不少於75%的大多數獨立股東批准(以投票表決方式)；
- (b) (i)該計劃得到持有親身或透過委任代表在法院會議上投票的獨立股東所持股份所附票數不少於75%的獨立股東批准(以投票表決方式)；及(ii)親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東(以投票表決方式)於法院會議上反對批准該計劃的決議案的票數，不多於全體獨立股東所持全部股份所附票數的10%；
- (c) (i)親身或透過委任代表出席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，批准及落實藉註銷及剔除計劃股份而削減本公司股本中的已發行股份數目；(ii)親身或透過委任代表出席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，批准在該計劃生效後撤回股份的上市地位；及(iii)親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以簡單大多數票通過普通決議案，隨後立即將已發行股份增加至註銷及剔除計劃股份之前的數額，並將因上述註銷及剔除計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足與因該計劃而註銷及剔除的計劃股份數目相等的新股份(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)並確認調減本公司股本中的已發行股份數目，以及向開曼群島公司註冊處處長提交大法院的命令副本以作登記；
- (e) 在必要情況就減少本公司股本中的已發行股份數目遵守公司法第15及16條下的程序規定及條件(如有)；
- (f) 開曼群島、香港及任何其他相關司法權區的有關當局已出具、作出或給予(視情況而定)在該計劃生效前須就該計劃取得的所有授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准；

- (g) 直至該計劃生效為止及在其生效時，在該計劃生效前須就該計劃取得的所有授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准仍具有十足效力及作用且並無任何修改，已遵守所有相關司法權區的所有必要法定或監管責任，而任何有關當局均無就該計劃或任何有關事宜、文件(包括通函)或事項而施加相關法律、規則、法規或守則訂明以外的規定，或於既有明文規定之上附加任何規定；
- (h) 取得或相關方豁免根據本公司任何現有合約責任可能須就實施該計劃取得的一切必要同意，而若未能取得有關同意或豁免，則將會對本集團的業務產生重大不利影響；
- (i) 並無任何司法權區的任何政府、政府性、半官方的、法定或監管機構、法院或機關已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查訊，或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實，而會導致該計劃或其根據其條款予以實施成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或其對該計劃或其根據其條款予以實施施加任何重大不利條件或責任)，但對要約人繼續實施該計劃的法律能力無重大不利影響的行動、程序、訴訟、調查或查訊除外；
- (j) 本集團任何成員公司為其中一方或現正或可能受其約束、有權享有或受到限制的任何安排、協議、執照或其他文據中並無條文會或可能合理會令本公司因實施該計劃，而引致下列對本集團整體而言屬重大的後果：
 - (i) 本集團任何成員公司所借任何款項或其他負債(實際或或然)，在所訂到期日前變為須予償還，或可被宣告為須予償還；
 - (ii) 對本集團任何成員公司的全部或任何重要部分業務、財產或資產設置任何抵押、押記或其他抵押權益，或任何該等抵押(不論正在或已經出現)成為可強制執行；及
 - (iii) 任何該等安排、協議、執照、許可證、專營權或其他文據被終止或作出不利修訂，或據此採取任何重大行動，或據此產生任何重大責任；及

- (k) 自公告日期起直至所有計劃條件達成或有效豁免(如適用)之日止,本集團各成員公司仍具有償債能力且並無涉及任何喪失償債能力或破產程序或類似程序,而本集團任何成員公司的全部或任何主要部分資產及業務在全球任何地區均未委任任何清盤人、接管人或承擔任何類似職能的其他人士。

要約人保留全部或部分豁免計劃條件(f)至(k)的權利(不論是全面豁免或就任何具體事項豁免)。計劃條件(a)至(e)在任何情況均不可豁免。根據收購守則規則30.1註釋2,要約人只有在出現就該建議而言對要約人屬重大且可以借此援引計劃條件的情況,方可以援引任何或所有計劃條件作為不繼續進行該計劃的依據。本公司無權豁免任何計劃條件。所有上述計劃條件均須於最後完成日期或之前達成或獲豁免(倘適用),否則該計劃將告失效。倘所有計劃條件獲達成或豁免(倘適用),則該計劃將於其生效並對要約人、本公司及全體計劃股東產生約束力時提交至開曼群島公司註冊處處長。

假設計劃條件獲達成或獲有效豁免(如適用),預期該計劃將於2020年2月27日(開曼群島時間)或前後生效。預期時間表載於本計劃文件第三部分。

就計劃條件(f)至(h)而言,要約人目前並不知悉有需要取得的任何授權或同意。

要約人並無參與與其可或不可援引或試圖援引任何計劃條件的情況有關的任何協議或安排。根據收購守則規則30.1註釋2,要約人將不會援引任何計劃條件以使該計劃無法生效,除非有權援引計劃條件的情況就該計劃而言對要約人屬重大。

於最後實際可行日期,概無計劃條件已達成或獲豁免。

該建議

該計劃須待所有計劃條件在最後完成日期或之前獲達成(或獲豁免(如適用))後方可實施。倘所有計劃條件於最後完成日期或之前獲達成(或獲豁免(如適用)),則要約人將實施該計劃以註銷及剔除計劃股份,而本公司將向聯交所申請撤回股份在聯交所的上市。

要約人於計劃記錄日期當日之計劃記錄時間直接或間接持有的股份不被計入計劃股份。

重要提示：

股東及本公司潛在投資者務請注意，該計劃須待計劃條件獲達成或獲豁免（如適用）後方可實施，故該計劃可能會或可能不會實施，而該計劃亦可能會或可能不會生效。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

3. 該建議之理由及裨益

本集團的主要業務是在中國內地經營百貨店和超市。全球經濟增長勢頭減弱、零售業的革新以及不斷演變和日趨多元的消費趨勢等因素對本集團的業務模式構成挑戰。

為了在零售行業時刻在變的環境中重新定位，本集團可能需重新評估其戰略並實施必要的變革。此過程可能需用上一些時間，在未來短至中期的時間內，可能對本集團的財務表現帶來不確定性，並可能影響股息派付。

該建議實施後，要約人在制定戰略決策時可專注於長遠得益而無需面對市場對公開上市公司所抱有的短期盈利期望方面之壓力，而當本公司不再需要遵守聯交所的上市合規規定時，決策過程將會精簡並可捕捉轉瞬即逝的商機。

自本公司於2010年10月在聯交所上市以來，一直並無運用此上市平台進行任何進一步股本資金籌集活動。股份流通量於長時間內一直處於相對較低水平。股份於直至及包括最後交易日在內的90個交易日（即2019年6月19日）之平均每日交易量約為801,148股股份，僅相當於上述期間之首個交易日2019年6月19日之已發行股份約0.04%。股份交易流通量低會令股東難以在不對股價造成不利影響之情況進行大量場內出售，亦使股東難以在發生任何對本公司股價不利的事件時出售大量股份。要約人認為此上市平台可為本集團及股東帶來之得益有限。

該建議擬為計劃股東提供機會，以具有吸引力溢價變現彼等於本公司的投資而毋須承受任何欠缺流動性之折讓。

註銷價2.30港元高於近四年之最高收市價。註銷價較(i)股份於直至及包括最後交易日在內之分別30/60/90/120/180個交易日的平均收市價溢價約56.8%、55.4%、53.2%、51.3%及48.6%；及(ii)股份於最後實際可行日期之收市價溢價約3.6%。

董事會已就截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年宣派股息，但本公司預期不會在生效日期前宣派或分派任何股息。

4. 代價總額及財務資源

該建議將涉及以所註銷及剔除的每股計劃股份2.30港元的註銷價註銷及剔除計劃股份。於最後實際可行日期，本公司已發行1,970,000,000股股份（當中要約人持有合共1,442,500,000股股份），包括已發行的527,500,000股計劃股份。概無本公司已發行但尚未行使的附有對股份的認購權或可轉換為股份的任何認股權證、衍生工具或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

該計劃所需現金金額為約1,213.25百萬港元。

要約人擬通過貸款融資撥付該建議所需現金。星展亞洲融資（要約人之財務顧問）確信，要約人可獲得充足財務資源，以就該建議之全面實施履行責任。

5. 本公司之股權架構

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，而本公司已發行1,970,000,000股股份。

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊接該建議完成後（假設該計劃已生效）的經簡化股權架構：

股東	於最後實際可行日期		該計劃完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
要約人(附註1)	1,442,500,000	73.22	1,970,000,000	100
其他要約人—一致行動人士				
天泉(附註2)	23,336,000	1.18	—	—
獨立股東持有的				
計劃股份總數(附註2)	504,164,000	25.59	—	—
總計	<u>1,970,000,000</u>	<u>100</u>	<u>1,970,000,000</u>	<u>100</u>

附註：

1. 要約人由Octopus Holdings全資擁有。陳先生（作為Octopus Holdings的唯一股東）被視為於要約人持有的股份中擁有權益。
2. 非執行董事陶先生於天泉約38.46%的股權中擁有權益，而天泉持有23,336,000股本公司股份。計劃股份包括該等23,336,000股股份。然而，鑑於陶先生被推定為收購守則所載「一致行動」釋義項下第(6)類之要約人一致行動人士，故天泉並非獨立股東而將須於法院會議上放棄投票。
3. 上表所有百分比均為約數。

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士概不持有、控制或指示與股份有關之任何期權、認股權證或可換股證券，而要約人及要約人一致行動人士亦無訂立與股份有關之未交割衍生工具。本公司於最後實際可行日期並無發行任何認股權證、期權、衍生工具、可換股證券或其他可轉換為股份之證券。

6. 要約人對本公司之意向

本公司於開曼群島註冊成立為有限責任公司，而本公司已自2010年10月21日於聯交所主板上市，股份代號為1700。本集團主要於中國內地經營百貨店及超市。

於該建議實施後，要約人擬安排本公司繼續進行其當前業務，並無計劃對當前業務運營作出任何重大改變，或終止僱用本集團僱員，亦無計劃於該建議實施後重新部署本集團之任何固定資產。要約人將繼續監察本集團之表現，並針對零售業務在中國面對的充滿挑戰的環境，為本集團及其業務實施適當策略。

7. 有關要約人的資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由Octopus Holdings全資擁有。陳先生為Octopus Holdings的唯一股東，因此被視為於要約人持有的股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為陳先生，其為收購守則所載「一致行動」釋義項下之要約人一致行動人士。

8. 獨立董事委員會

董事會已成立由非執行董事馮曉邨先生，以及獨立非執行董事林志軍博士、張維炯博士及張一鳴先生組成之獨立董事委員會，以就該計劃之條款是否屬公平合理以及就投票事宜向獨立股東提供推薦建議。

於最後實際可行日期，執行董事陳先生及非執行董事陶先生均在該建議中擁有重大利益，彼等於董事會會議上概無參與任何投票並將繼續就該建議放棄投票。毋須放棄投票的董事相信，該建議及該計劃之條款屬公平合理，且符合計劃股東之利益。獨立董事委員會已於考慮獨立財務顧問的意見後提供其推薦意見（載於本計劃文件第五部分）。

謹請獨立股東於作出決定前細閱本計劃文件（包括其中所載獨立財務顧問向獨立董事委員會發出之意見函件（載於本計劃文件第六部分））。

9. 獨立董事委員會之獨立財務顧問

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議及該計劃向獨立董事委員會提出意見。獨立董事委員會已批准委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問。獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

10. 撤回股份上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷及剔除，而計劃股份之股票隨後將不再具有所有權文件或憑證之效力。本公司將於緊接該計劃生效後，根據上市規則第6.15(2)條，向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位。股東將透過公告獲知股份之確切最後買賣日期，以及該計劃及股份於聯交所撤回上市地位之生效日期。該計劃之詳細時間表載於本計劃文件第三部分內，其載有該計劃之進一步詳情。

本公司將根據公司法第86條遵照收購守則及所有相關規定透過一項協議安排被私有化，且本公司無意於實施該建議後繼續於聯交所上市。

11. 倘該計劃未獲批准或因其他原因而失效

根據收購守則之規定，倘有任何計劃條件未能於最後完成日期或之前達成或獲豁免(如適用)，則該計劃將告失效。倘該計劃並未生效，則將不會撤回股份於聯交所之上市地位。

倘該計劃未獲批准或因其他原因而失效，則根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即要約人及於該建議過程中與其一致行動之任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動之任何人士)均不得於該計劃未獲批准或因其他原因而失效之日期起十二個月內宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如彼等對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

12. 海外計劃股東

向並非居住於香港的計劃股東作出及實施該建議可能須遵守該等計劃股東所處有關司法權區之法律。該等計劃股東應知悉並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。欲就該建議採取任何行動之任何海外計劃股東須自行確認本身已就此全面遵守有關司法權區之法律(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應付的任何發行、轉讓或其他稅項。

計劃股東如對接納該建議之稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此鄭重聲明，要約人、本公司、彼等的一致行動人士或被推定與彼等一致行動的人士及彼等各自的顧問或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或參與該建議的任何其他人士，概不對任何人士因接納或拒絕該建議而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

於最後實際可行日期，本公司並無任何海外計劃股東。

13. 計劃股份、法院會議及股東特別大會

於最後實際可行日期，要約人持有合共1,442,500,000股股份，佔本公司股本中已發行股份總數的約73.22%。該等1,442,500,000股股份將不會構成計劃股份，而該等1,442,500,000股股份連同天泉持有之23,336,000股股份將不會於法院會議上就該計劃進行投票。

要約人及要約人一致行動人士已向大法院承諾，彼等將受該計劃約束，以確保彼等將遵守該計劃之條款及條件並受其規限。

星展亞洲融資被推定為收購守則所載「一致行動」釋義項下第(5)類之要約人一致行動人士。於最後實際可行日期，星展亞洲融資概無擁有、控制或指示任何股份。

所有股東將有權出席股東特別大會並就(其中包括)以下事項投票：(i)批准及落實藉註銷及剔除計劃股份減少本公司股本中已發行股份數目的特別決議案；(ii)批准在該計劃生效後撤回股份上市地位的特別決議案；及(iii)隨後立即將本公司股本中已發行股份數目增加至註銷及剔除計劃股份之前的數額，並將因上述註銷及剔除計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足與因該計劃而註銷及剔除的計劃股份數目相等的新股份(入賬列作繳足)以供發行予要約人的普通決議案。

要約人已承諾，倘該計劃於法院會議上獲得批准，則彼等將就其所持股份投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

14. 計劃成本

根據收購守則規則2.3，倘獨立董事委員會或獨立董事委員會的獨立財務顧問不推薦實施該計劃，而該計劃不獲批准，則本公司就此所產生的所有開支均應由要約人承擔。

15. 一般事項

要約人已就該建議委任星展亞洲融資為其財務顧問。

要約人及要約人一致行動人士概無就股份與任何其他人士訂立任何可能對該建議而言屬重大的安排(不論是通過期權、彌償保證或其他方式)。

概無要約人參與與其可能會或不會援引或試圖援引計劃條件的情況有關的任何協議或安排。

要約人及要約人一致行動人士於最後實際可行日期概無借入或借出任何股份或本公司任何其他證券。

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士概無持有、控制或指示與股份有關之任何期權、認股權證或可換股證券，而要約人及要約人一致行動人士亦無訂立與股份有關之未交割衍生工具。於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士並無收到關於投票贊成或反對該計劃的不可撤銷承諾。

於最後實際可行日期，任何股東與要約人及要約人一致行動人士之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易。本公司確認，於最後實際可行日期，任何股東(作為一方)與本公司、其附屬公司或聯屬公司(作為另一方)之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易。

16. 法院會議及股東特別大會

根據大法院指示，法院會議將予舉行，藉以考慮及酌情通過批准該計劃(不論有否修訂)之決議案。所有於計劃法院會議記錄日期名列本公司股東名冊之獨立股東將有權親身或委派代表出席法院會議並於會上就該計劃投票。要約人及要約人一致行動人士將不會於法院會議上就該計劃投票。

根據大法院指示，就計算「大多數數目」而言，香港中央結算(代理人)有限公司應獲准根據其收到投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者所發出之指示，投票一次贊成及一次反對該計劃。就人數測試而言，倘若香港中央結算(代理人)有限公司收到指示為同時就該計劃投贊成及反對票，其將計作「贊成」下之一名股東及「反對」下之一名股東。贊成該計劃之票數與指示投贊成票之中央結算系統參與者數目，以及反對該計劃之票數與指示投反對票之中央結算系統參與者數目，將向大法院作出披露，並可能成為大法院決定是否應行使酌情權批准該計劃之考慮因素。

根據公司法，倘表決贊成該計劃之股份總值佔在法院會議上表決之股份總值至少75%，則符合「75%價值」規定。根據公司法，如果表決贊成該計劃之獨立股東人數超過表決反對該計劃之獨立股東人數，則符合「大多數數目」之規定。按「大多數數目」之規定作出計算時，親身或委派代表出席及表決之獨立股東人數將予計算。

股東特別大會將緊接法院會議結束或休會後舉行，藉以考慮及酌情通過決議案批准(其中包括)有關藉註銷及剔除全部計劃股份以削減於本公司股本中已發行股份數目的決議案。所有股東將有權親身或由委任代表出席股東特別大會並就有關決議案投票。

於股東特別大會上，將進行投票表決，每名親身或由委任代表出席會議並投票的股東，有權就名下全部股份投票贊成(或反對)特別決議案及／或普通決議案。另一方面，該等股東亦可就名下各自所持的部分股份投票，贊成特別決議案及／或普通決議案，同時以所持的任何或全部餘下股份，投票反對特別決議案及／或普通決議案，反之亦然。

於相關股東特別大會上，特別及普通決議案將根據上市規則第13.39(4)條規定以投票方式表決。

本公司與要約人將根據收購守則規則19.1之規定就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告(如適用)。該公告內將載入贊成及反對該計劃之票數與指示投贊成及反對票之中央結算系統參與者數目。

法院會議及股東特別大會的通告載於本計劃文件的附錄四及附錄五。

17. 股東應採取的行動

敬請垂注本計劃文件第二部分所載之「應採取的行動—股東應採取的行動」一節。

18. 推薦意見

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議及該計劃向獨立董事委員會提出意見。獨立董事委員會已批准委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問。獨立財務顧問的意見函件(包含其推薦意見及在達致其推薦意見時所考慮主要因素及理由)全文載於本計劃文件第六部分。務請閣下就該建議採取任何行動前細閱本函件及獨立財務顧問的意見函件。

獨立董事委員會已考慮該建議之條款並計及獨立財務顧問之意見，特別是本計劃文件第六部分獨立財務顧問函件所載之因素、理由及推薦意見。獨立董事委員會之推薦意見載於本計劃文件第五部分。

於最後實際可行日期，執行董事陳先生及非執行董事陶先生均在該建議中擁有重大利益，彼等於董事會會議上概無參與任何投票並將繼續就該建議放棄投票。毋須放棄投票的董事相信，該建議及該計劃之條款屬公平合理，且符合計劃股東之利益。

19. 登記及付款

假設計劃記錄日期為2020年2月27日(星期四)，則擬於2020年2月12日(星期三)(或以公告方式通知股東的其他日期)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，以便確定該計劃項下的權利資格。為符合享有該計劃項下權利的資格，股東應確保所有過戶文件連同相關股票於2020年2月11日(星期二)下午四時三十分前，以股東本人或其代理人的名義，交回本公司的香港股份過戶登記處辦理過戶登記。本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

向計劃股東支付註銷價

該計劃生效後，在計劃記錄日期當日之計劃記錄時間名列本公司股東名冊之計劃股東將就該計劃獲支付註銷價。假設該計劃在2020年2月27日(星期四)(開曼群島時間)或前後生效，則預期要約人將盡快惟無論如何在該計劃生效日期後七個營業日內支付註銷價，因此預期將於2020年3月9日(星期一)或之前寄發付款支票。支票將以普通郵遞按有權收取人士各自在本公司股東名冊上登記之地址(或倘為聯名持有人，則寄至股東名冊有關聯名股份排名首位的聯名持有人的登記地址)寄予彼等。寄發所有有關支票之郵誤風險，將由有權收取之人士承擔，而要約人、本公司、星展亞洲融資及本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司將不會就任何郵件遺失或延誤負責。

在寄發有關支票後滿六個曆月之日或其後，要約人將有權註銷或取消就任何尚未兌現或退回之未兌現付款支票，並將有關支票所代表之全部款項存放在要約人所選定之香港持牌銀行內以要約人名義開立之存款或託管賬戶內。

直至該計劃生效日期起計滿六年當日前，要約人從存款或託管賬戶須向其信納有權收取之人士支付款項(不包括任何累計利息)。在該計劃生效日期起計滿六年當日，要約人及本公司將獲免除履行根據該計劃支付任何款項之任何其他責任。要約人絕對有權獲得當時其名下存款或託管賬戶中貸方的餘額(如有)，包括應計利息(但需要扣除法律規定的任何費用和所產生的費用)。

假設該計劃生效，則代表計劃股份之所有現有股票將由該計劃生效日期(預期為2020年2月27日(星期四)(開曼群島時間)或前後)起不再具有所有權文件或憑證之作用。

計劃股東根據該計劃有權收取之註銷價將根據該計劃之條款全額作出結算，而毋須理會任何產權負擔、留置權、抵銷權、反申索或者要約人對任何有關計劃股東可能或聲稱擁有之其他類似權利。

20. 稅務

由於該計劃不涉及買賣香港股份，故於該計劃生效後毋須根據香港法例第117章印花稅條例就註銷及剔除計劃股份繳納印花稅。於香港或其他司法權區之計劃計劃股東如對接納該建議之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等各自之專業顧問。謹此鄭重聲明，要約人、本公司、彼等之一致行動人士或被推定與彼等一致行動之人士及彼等各自之顧問或彼等各自之董事、高級人員或聯繫人或任何其他與該建議有關之人士概不就任何人士因接納或拒絕該建議對彼等所產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

21. 該計劃及法院會議

根據公司法第86條，倘公司與其股東或任何類別股東之間擬達成一項安排，則在該公司或該公司任何股東提出申請時，大法院可頒令按照大法院指示的方式召開該公司股東或類別股東(視情況而定)的會議。

公司法第86條明文規定，倘親自或透過委任代表出席由大法院指示舉行的會議並於會上投票且持有75%價值的大多數股東或股東類別(視情況而定)同意任何安排，則該項安排(如獲大法院批准)將對所有股東或類別股東(視情況而定)及該公司具有約束力。

22. 收購守則規則2.10訂明之額外規定

除符合上文概述的任何法律投票要求外，根據收購守則規則2.10規定，除非獲執行人員同意，否則私有化公司的協議安排須符合以下條件方可實施：

- (a) 該協議安排在正式召開的不涉利益股份持有人會議上，獲親身或由代表以不少於附於不涉利益股份(即由要約人或與要約人一致行動以外人士擁有股份以外之該公司股份)的75%票數通過；及
- (b) 於該大會投票反對有關批准計劃之決議案之票數，不超過全部不涉利益股份所附票數之10%。

於最後實際可行日期，獨立股東持有合共504,164,000股股份，而獨立股東持有的所有計劃股份所附10%票數約為50,416,400股股份。

23. 實益擁有人

茲敦促實益擁有人儘快將彼等的名稱登記在本公司的股東名冊上，其中原因包括：

- (a) 讓實益擁有人成為股東，彼等因而能夠以本公司股東的身份出席法院會議或由其委任的受委代表出席並於按公司法第86條規定計算大多數股東數目時以本公司股東的身份計算在內；
- (b) 使本公司能夠就公司法第86條將本公司股東妥為分類為計劃股東；及
- (c) 使本公司及要約人能夠安排在該計劃生效時，以交付支票的方式向最適當的人士付款。

本公司不會承認以信託方式持有任何股份的人士。倘任何實益擁有人的股份以信託方式持有及以登記持有人名義(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)登記，該實益擁有人應聯絡登記持有人，以便就該實益擁有人所持股份在法院會議及／或股東特別大會上的投票方式向該登記持有人給予指示或與該登記持有人達成安排。該等指示及／或安排應於提交法院會議及股東特別大會的代表委任表格的有關限期前發出或作出，以便登記持有人有足夠時間準確地填寫代表其委任表格，並在限期前呈交。倘任何登記持有人需於提交法院會議及股東特別大會的代表委任表格的有關限期前的指定日期或時間要求任何實益擁有人給予指示或作出安排，則任何該等實益擁有人應遵照登記持有人的要求進行。

將股份寄存於中央結算系統且以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的任何實益擁有人，除非該實益擁有人是獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，否則若該實益擁有人有意就該計劃投票，則必須就向其經紀、託管人、代理人或者其他身為中央結算系統參與者或已經把該等股份存放在中央結算系統的有關人士發出的投票指示，聯絡上述有關人士。實益擁有人應於遞交法院會議及股東特別大會的代表委任表格最後期限前聯絡其經紀、託管人、代理人或其他相關人士，以給予有關經紀人、託管人、代理人或其他相關人士足夠時間就實益擁有人的股份於法院會議及／或股東特別大會上的投票方式，向香港中央結算(代理人)有限公司提供指示或與香港中央結算(代理人)有限公司作出安排。對於投資者戶口持有人和中央結算系統參與者(投資者戶口持有人除外)登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的股份，其就該計劃投票的程序應符合《中央結算系統一般規則》和《中央結算系統運作程序規則》。

24. 該計劃的約束力

該計劃於生效後將對本公司、要約人及全體計劃股東有約束力，有關約束力不受彼等於法院會議及／或股東特別大會的投票取向影響（或者有否投票）。

25. 接納該建議之不可撤回承諾

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士概無就法院會議及／或股東特別大會的投票收到任何股東作出的任何不可撤回承諾。

26. 應採取的行動概要

股東應採取的行動概要載於本計劃文件中第二部分「應採取的行動」一節。

27. 推薦意見

務請垂注如下：

- (a) 本計劃文件中第四部分所載董事會函件內「18. 推薦意見」一段；
- (b) 本計劃文件中第五部分所載獨立董事委員會函件；及
- (c) 本計劃文件中第六部分所載獨立財務顧問函件。

28. 其他資料

其他資料載於本計劃文件的附錄及其他地方，均構成本說明函件的一部分。

獨立股東及股東應僅倚賴本計劃文件所載的資料。要約人、本公司、彼等之一致行動人士或被推定與彼等一致行動的各方及彼等各自的顧問或其任何相關董事、高級人員或聯繫人或任何其他參與該建議的人並無授權任何人士向閣下提供本計劃文件以外的資料。

1. 財務概要

以下為截至2018年6月30日及2019年6月30日止各六個月期間以及截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止三個年度各年之財務資料概要，乃摘錄自本公司已發佈之截至2018年及2019年6月30日止六個月期間以及截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度之業績公告及財務報表。

綜合損益表

	截至 2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2016年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
收入	2,392,028	2,372,263	4,607,943	4,444,039	4,192,723
銷售成本	1,309,073	1,335,820	(2,578,595)	(2,600,439)	(2,480,538)
毛利	1,082,955	1,036,443	2,029,348	1,843,600	1,712,185
其他收入	401,886	342,832	689,089	671,511	699,830
其他收益淨額	263	13,270	13,687	90	11,487
員工成本	(354,981)	(348,085)	(700,123)	(702,988)	(667,339)
折舊及攤銷	(301,173)	(291,307)	(523,007)	(485,287)	(438,871)
租賃開支	(3,259)	(8,018)	(99,752)	(106,292)	(94,076)
其他開支	(338,492)	(321,661)	(683,326)	(623,621)	(651,506)
分佔聯營公司損益	(336)	-	(71)	-	-
經營溢利	486,863	423,474	725,845	597,013	571,710
融資成本	(73,499)	(67,051)	(109,746)	(65,751)	(75,282)
除稅前溢利	413,364	356,423	616,099	531,262	496,428
所得稅	(148,244)	(119,661)	(219,750)	(192,767)	(174,041)
期間溢利	265,120	236,762	396,349	338,495	322,387
以下各項應佔：					
本公司權益股東	267,440	240,551	400,017	340,019	325,058
非控股權益	(2,320)	(3,789)	(3,668)	(1,524)	(2,671)
每股溢利基本及攤薄 (人民幣分)	13	11	19	15	14

綜合損益及其他全面收益表

	截至 2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2018年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2016年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
期內溢利／(虧損)	265,120	236,762	396,349	338,495	322,387
期內其他全面 收益／(虧損)					
期後可重分類為 損益的其他全面 收益／(虧損)：					
換算境外業務產生的 匯兌差額	3,610	(18,848)	(68,787)	73,069	(74,285)
期後可重分類為 損益的其他全面 收益／(虧損)淨值	3,610	(18,848)	(68,787)	73,069	(74,285)
期內其他全面收益／ (虧損)(稅後淨值)	3,610	(18,848)	(68,787)	73,069	(74,285)
期內全面收益總額	268,730	217,914	327,562	411,564	(248,102)
以下各項應佔：					
本公司權益股東	271,050	221,703	331,230	413,088	250,773
非控股權益	(2,320)	(3,789)	(3,668)	(1,524)	(2,671)

董事會決議宣派截至2018年及2019年6月30日止六個月期間以及截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度之股息如下：

期間	宣派股息 (港元)
截至2018年12月31日止財政年度的末期股息	0.07
截至2017年12月31日止財政年度的末期股息	0.05
截至2016年12月31日止財政年度的末期股息	0.05
截至2019年6月30日止六個月期間之中期股息	0.04
截至2018年6月30日止六個月期間之中期股息	0.03

截至2018年及2019年6月30日止六個月期間的財務資料乃未經審核。安永會計師事務所就本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年之經審核綜合財務報表出具之核數師報告並無載有任何經修訂意見、強調事宜或有關持續經營之重大不確定因素。

2. 本集團綜合財務報表

本公司須於本計劃文件中載列或提述財務狀況表、現金流量表及任何其他載於最近期已發佈經審核賬目的主要報表及自最近期已發佈的經審核賬目起作出的初步公告，連同與了解上述財務資料方面具有重大相關性的相關已發佈賬目之附註或初步公告。

本公司截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表（「**2018年財務報表**」）載列於本公司於2019年4月17日發佈之截至2018年12月31日止年度年報（「**2018年年報**」）第80至213頁。2018年年報於聯交所及本公司網站登載，請同時參閱以下2018年年報之直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417859_c.pdf

本公司截至2017年12月31日止年度的經審核綜合財務報表（「**2017年財務報表**」）載列於本公司於2018年4月23日發佈之截至2017年12月31日止年度年報（「**2017年年報**」）第91至209頁。2017年年報於聯交所及本公司網站登載。請同時參閱以下2017年年報之直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0423/ltn20180423738_c.pdf

本公司截至2016年12月31日止年度的經審核綜合財務報表（「**2016年財務報表**」）載列於本公司於2017年4月20日發佈之截至2016年12月31日止年度年報（「**2016年年報**」）第91至209頁。2016年年報於聯交所及本公司網站登載，請同時參閱以下2016年年報之直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0420/ltn20170420904_c.pdf

本公司截至2019年6月30日止六個月期間最近期未經審核簡明中期財務資料(「**2019年中期財務資料**」)載列於本公司於2019年8月29日發佈的截至2019年6月30日止六個月期間之中期報告(「**2019年中期報告**」)第27至70頁。2019年中期報告於聯交所及本公司網站登載，請同時參閱以下2019年中期報告之直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0829/ltm20190829823_c.pdf

本公司截至2018年6月30日止六個月期間未經審核中期財務資料(「**2018年中期財務資料**」)載列於本公司於2018年8月22日發佈的截至2018年6月30日止六個月期間之中期報告(「**2018年中期報告**」)第27至62頁。2018年中期報告於聯交所及本公司網站登載，請同時參閱以下2018年中期報告之直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0822/ltm20180822472_c.pdf

2018年財務報表及2019年中期財務資料(收錄有關資料之2018年年報及2019年中期報告的任何其他部分除外)以提述方式納入本計劃文件內，且構成本計劃文件之一部分。

3. 債務聲明

計息銀行借款及其他借款

於2019年10月31日營業時間結束時，本集團之帶息債務為約人民幣3,225,744,000元，均為無抵押。

	於2019年 10月31日 人民幣千元
銀行貸款：	
無抵押	3,213,444
計息其他借款	
關連方－無抵押(附註1)	1,500
關連方－無抵押(附註2)	10,800
	<u>3,225,744</u>
應償還銀行貸款：	
一年內(按要求)	2,070,612
一年以上但兩年內	379,832
兩年以上但五年內	763,000
	<u>3,213,444</u>
應償還其他借款：	
一年內(按要求)	12,300
	<u>12,300</u>

附註：

1. 結餘為控股股東陳先生提供的一年期短期貸款，年利率為4.35%。
2. 餘額為關連方Octopus Capital Investment Limited提供的一年期短期貸款，年利率為4.35%

租賃負債

下列於2019年10月31日營業時間結束時，本集團根據國際財務報告準則第16號項下之租賃負債：

	人民幣千元
租賃負債	<u>745,580</u>

或然負債

於2019年10月31日營業時間結束時，本集團並無任何擔保或任何其他或然負債。

除上文所述或本文另有披露者以及集團內公司間負債和日常業務過程中之一般應付賬款及應付票據外，本集團於2019年10月31日營業時間結束時並無任何尚未償還之按揭、抵押、擔保及其他或然負債、債權證、貸款資本及債務證券（已發行及尚未償還或同意發行）、銀行貸款及透支或其他類似負債、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸。

董事並不知悉自2019年10月31日（即債務聲明之結算日）至最後實際可行日期，本集團之債務及或然負債有任何重大改變。

4. 會計政策之變動

本集團已以完全追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，租賃（「國際財務報告準則第16號」），首次應用日期為2019年1月1日。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於首次應用日期已根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號確定為租賃之合約。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。

本集團已選擇以完全追溯法採納國際財務報告準則第16號，猶如其於現有租賃合約開始日期時已經生效。

國際財務報告準則第16號載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中將所有租賃入賬。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續按照與國際會計準則第17號相類似的原則將租賃分類為經營租賃。因此，國際財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無任何財務影響。

此外，本集團亦選擇對於開始日期起租期為十二個月或以下而不包括購買選擇權的租賃合約（「短期租約」），以及標的資產價值較低的租賃合約（「低價值資產」）採用確認豁免。

根據國際財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及短期租賃（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租期為十二個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

根據全面追溯採納法，本集團於初始應用日期起應用國際財務報告準則第16號，猶如其於現有租賃合約生效日期起已經生效。

以下列表概述採納國際財務報告準則第16號對本集團截至2018年12月31日之綜合財務狀況表所產生的影響：

對本公司損益表所產生的影響

	增加／(減少) 人民幣千元 (未經審核)
資產	
使用權資產增加	2,218,689
預付土地出讓金減少	(1,579,888)
長期預付款項減少	(5,600)
遞延稅項資產增加	21,030
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	<u>(37,168)</u>
資產總值增加	<u><u>617,063</u></u>
負債	
其他應付款項及應計費用增加	2,470
長期應付款項減少	(74,623)
其他負債增加	<u>755,575</u>
負債總額增加	<u>683,422</u>
保留盈餘減少	<u><u>(66,359)</u></u>

對本公司截至2018年6月30日止六個月現金流量表的影響

	增加／(減少) 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金淨流量的增加	36,393
融資活動現金淨流量的減少	<u><u>(36,393)</u></u>

租賃負債及使用權資產

本集團使用權資產及租賃負債的賬面價值（包括在「其他負債」內），以及於2018年12月31日及2019年6月30日的變動情況如下：

	使用權資產			租賃負債
	預付土地 出讓金	樓宇及 機械	小計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日	1,579,888	638,801	2,218,689	755,575
添置	–	10,287	10,287	9,412
折舊費用	(20,764)	(35,729)	(56,493)	–
期內資本化為物業、廠房及設備	(3,086)	–	(3,086)	–
利息費用	–	–	–	17,903
減值	–	(22,000)	(22,000)	–
付款	–	–	–	(39,119)
	<u>1,556,038</u>	<u>591,359</u>	<u>2,147,397</u>	<u>743,771</u>
於2019年6月30日	<u>1,556,038</u>	<u>591,359</u>	<u>2,147,397</u>	<u>743,771</u>

5. 重大變動

誠如本公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告所載，本集團錄得股東應佔溢利約人民幣267.4百萬元，較截至2018年6月30日止六個月的股東應佔溢利約人民幣240.6百萬元增加約11.2%。該增加主要是由於來自供貨商的費用收入（包括供貨商參加商場營銷活動所需支付的促銷費、管理費，以及供貨商日常運營所需承擔的水電、物料消耗等費用）於期內增加。該增加被以下項目抵銷部份：(i)銀行借款產生的利息增加令融資成本增加；及(ii)其他開支增加，主要由於零售網絡擴張而店舖數目增加，引致員工成本、折舊攤銷等經營費用增加及計提物業、廠房及設備的減值準備，計提使用權資產減值準備所致。

於2019年6月18日，江陰八佰伴商貿中心有限公司(本公司的間接全資附屬公司) (「江陰八佰伴」) 作為買方與江陰雲龍置業有限公司(「江陰雲龍」) 作為賣方訂立物業框架合作合同，據此，訂約雙方同意以先租後買的方式，供江陰八佰伴經營一項位於江陰市並計劃作商貿用途之物業，代價為人民幣1,020,000,000元(含稅)。同日，江陰雲龍亦與江陰八佰伴簽訂物業租賃合同，據此，江陰雲龍已同意在不動產權證書辦理至江陰八佰伴名下之前，將上述物業出租予江陰八佰伴。合作協議及租賃協議的進一步詳情已載於本公司日期為2019年6月18日之公告及本公司日期為2019年8月30日之通函。上述物業擁有權之轉讓已於2019年11月初完成。

除(i)本計劃文件中就該建議及該計劃所載；及(ii)上文披露之項目外，本公司董事確認本集團之財務或營業狀況或前景自2018年12月31日(即本集團最近期發佈之經審核綜合財務報表編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)概無重大變動。

1. 責任聲明

本計劃文件內的資料乃遵照收購守則，旨在提供有關該建議、要約人及本集團的資料。

要約人的唯一董事對本計劃文件所載資料(有關本集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本計劃文件內所發表的意見(董事發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實而致使本計劃文件所載任何陳述有所誤導。

董事共同及個別對本計劃文件所載資料(有關要約人及要約人一致行動人士的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件內所發表的意見(要約人之董事發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實而致使本計劃文件所載任何陳述有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份；
- (b) 本公司股份的已發行股本為19,700,000港元，分為1,970,000,000股每股面值0.01港元的股份；
- (c) 本公司並無發行任何優先股；
- (d) 所有已發行股份在所有方面相互享有同等權益，包括所有有關股息、表決權及股本之權利；及
- (e) 除於上文所披露的股份外，概無其他未行使購股權、認股權證、衍生工具或可能賦予持有人認購、轉換或交換為股份的任何權利的其他可換股證券。

3. 權益披露

(a) 董事於本公司或本公司任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份中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權益及淡倉（包括董事及本公司最高行政人員根據證券及期貨條例的有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉），或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的好倉

董事／最高行政人員姓名	所持股份數目	於本公司權益 概約百分比 (經約整) (附註1)
陳建強先生	1,442,500,000	73.22%
陶慶榮先生	23,336,000	1.18%

(ii) 於相聯法團股份的好倉

董事／最高行政人員姓名	相聯法團名稱	所持股份數目	於本公司權益 概約百分比 (經約整) (附註1)
陳建強先生	Octopus (China) Holdings Limited (附註2)	1,442,500,000	73.22%
陳建強先生	Octopus Holdings Foundation	1,442,500,000	73.22%
陶慶榮先生	天泉有限公司(附註3)	23,336,000	1.18%

附註：

1. 根據於最後實際可行日期之1,970,000,000股已發行股份。
2. 要約人直接持有本公司1,442,500,000股股份。要約人為Octopus Holdings之全資附屬公司，而Octopus Holdings則由陳先生全資擁有。
3. 陶先生於天泉約38.46%股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括證券及期貨條例項下之權益及淡倉），或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，鑑於執行董事陳先生及非執行董事陶先生各自於該建議中擁有重大權益，於董事會會議上，彼等並無參與任何有關該建議的投票並將繼續就此放棄投票。就彼等各自於本公司的實益持股量而言，彼等擬接納該建議。

(b) 其他主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336章本公司存置之登記冊所記錄，股東（上文就本公司董事或最高行政人員已披露之權益除外）於本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

本公司股份的好倉

股東名稱	身份	所持股份數目	於本公司 權益概約 百分比 (經約整) (附註1)
Octopus Holdings Foundation (附註2)	受控制法團權益	1,442,500,000	73.22%
International Value Advisers, LLC	投資經理	118,612,000	6.02%
FIL Limited (附註3)	受控制法團權益	101,331,000	5.14%
Pandanus Associates Inc. (附註3)	受控制法團權益	101,331,000	5.14%
Pandanus Partners L.P. (附註3)	受控制法團權益	101,331,000	5.14%

附註：

1. 根據於最後實際可行日期之1,970,000,000股已發行股份。
2. 要約人由Octopus Holdings全資擁有。陳先生（作為Octopus Holdings的唯一股東）被視為於要約人持有的股份中擁有權益。
3. Pandanus Partners L.P.為Pandanus Associates Inc.之全資附屬公司；Pandanus Partners L.P.持有FIL Limited 38.10%股權；因此Pandanus Associates Inc.、Pandanus Partners L.P.及FIL Limited被視為於101,331,000股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(上文所披露有關董事或本公司最高行政人員的權益除外)(i)於本公司股份及相關股份中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第336條須存入該條所述的登記冊的權益或淡倉；或(ii)直接或間接擁有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期權的5%或以上的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無要約人、其董事及要約人一致行動人士擁有或控制任何股份或任何期權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券。

於最後實際可行日期及於有關期間，概無任何人士與要約人或要約人一致行動任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排。

於最後實際可行日期，概無任何人士與要約人的任何其他聯繫人訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排。

於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或任何屬根據收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類的本公司聯繫人的人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排。

於最後實際可行日期，概無訂立協議、安排或諒解以將根據該計劃收購的任何股份轉讓、押記或質押予任何其他人士。

於最後實際可行日期及於有關期間，要約人及其任何一致行動人士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)。

(c) 買賣本公司有關證券

- (1) 於有關期間，概無要約人或要約人一致行動人士曾以代價買賣任何股份、與股份有關之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具。
- (2) 於有關期間，概無要約人的董事曾以代價買賣任何股份、與股份有關之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具。
- (3) 於有關期間，概無董事曾以代價買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券。
- (4) 於要約期間及直至最後實際可行日期：
 - (i) 本公司的附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金或本公司任何顧問(收購守則「聯繫人」定義第(2)類所指明的人士，惟獲豁免自營買賣商除外)概無買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；

- (ii) 與本公司或與任何屬根據收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類的本公司聯繫人之人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別安排的人士，概無買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；及
- (iii) 與本公司有關連的基金經理概無買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券。

(d) 於要約人的權益

於最後實際可行日期，除陳先生外，本公司或任何董事概無於股份、認股權證、期權、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。

(e) 買賣要約人的證券

於有關期間，本公司或董事概無買賣股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購要約人股份的證券。

(f) 有關該建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (i) 概無亦不會向任何董事提供利益作為離職補償或與該建議有關的補償；
- (ii) 要約人或要約人一致行動人士(作為一方)概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東(作為另一方)訂立任何與該建議有關或取決於該建議的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (iii) 要約人概無參與與其可能會或不會援引或尋求援引某項計劃條件的情況有關的協議或安排；及
- (iv) 概無訂立與要約人股份或可能對該建議而言屬重大的股份有關的任何安排(不論是通過期權、彌償保證或其他方式)。

(g) 其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、期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擁有或控制；

- (ii) 概無與本公司或與根據收購守則一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類所指明的本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排；
- (iii) 概無本公司股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由與本公司有關連的任何基金經理全權管理；
- (iv) 要約人或其一致行動的任何人士與任何董事及任何其他人士之間概無訂有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（包括任何賠償安排）；
- (v) 要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約；及
- (vi) 本公司及董事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. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

5. 重大合約

除下文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於要約期間開始前兩年內直至最後實際可行日期（包括該日）概無訂立屬或可能屬重大之合約（並非於本公司或其任何附屬公司曾進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司的間接全資附屬公司江陰八佰伴商貿中心有限公司（「江陰八佰伴」）（作為買方）與江陰雲龍置業有限公司（「江陰雲龍」）（作為賣方）訂立日期為2019年6月18日的物業框架合作協議，內容有關江陰八佰伴經營位於中國江蘇省江陰市澄江街道征存路東、環城南路南、虹橋南路西、仲偉路北側的地塊及其建築物（「該物業」）之租購安排，代價為人民幣1,020,000,000元（包括稅項）；及
- (b) 江陰八佰伴（作為承租人）與江陰雲龍（作為出租人）訂立日期為2019年6月18日的該物業租賃協議，內容有關租賃該物業，期限為20年，自2019年9月1日至2039年8月31日止。於租賃期間，第一及第二年之租金為每年人民幣5,000,000元；第三年之租金為每年人民幣20,000,000元；第四至第七年之租金為每年人民幣30,000,000元；自第八年起，租金將每3年增加5%；自第十一年起，租金將每3年增加10%。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立於下列日期仍屬有效之任何服務合約：(a)於最後實際可行日期前六(6)個月內訂立或修訂(包括持續及固定期限合約)；或(b)通知期為12個月或以上之持續合約；或(c)不論通知期長短，超過12個月之固定期限合約。

7. 市價

下表載列於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)有關期間內各曆月之最後交易日於聯交所之每股股份收市價。

日期	收市價 (港元)
2019年5月31日	1.54
2019年6月28日	1.53
2019年7月31日	1.55
2019年8月30日	1.48
2019年9月30日	1.55
2019年10月25日(最後交易日)	1.41
2019年11月29日	2.14
2019年12月31日	2.20
2020年1月10日(最後實際可行日期)	2.22

於有關期間，於聯交所所報的股份最高收市價為於2019年12月20日、2019年12月27日、2020年1月3日、2020年1月9日及2020年1月10日(最後實際可行日期)的每股股份2.22港元，而於聯交所所報的股份最低收市價為於2019年10月18日的每股股份1.35港元。

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之意見或建議之專家(「專家」)資格：

名稱	資格
星展亞洲融資	一間根據證券及期貨條例的持牌法團，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
新百利融資有限公司	一間根據證券及期貨條例的持牌法團，可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
中證評估	獨立物業估值師
安永會計師事務所	執業會計師

各專家已就本計劃文件之刊發給予同意書，同意以所示形式及文意收錄其函件及引述其名稱，且迄今並未撤回其同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於本公司持有任何股權。

9. 其他資料

- (i) 要約人的唯一董事為陳先生。
- (ii) 要約人的註冊辦事處地址為Trident Chambers, P.O. Box 146, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。要約人的通訊地址為6 Raffles Boulevard, Marina Square #03-308, Singapore 039594。
- (iii) 要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由Octopus Holdings全資擁有。Octopus Holdings為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，由陳先生全資擁有。
- (iv) Octopus Holdings的註冊辦事處地址為Vistra (Cayman) Limited之辦事處，地址為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands，而Octopus Holdings的通訊地址為6 Raffles Boulevard, Marina Square #03-308, Singapore 039594。陳先生為Octopus Holdings的唯一董事及唯一股東。
- (v) 本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (vi) 天泉的註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands，而朱韜先生及蔣長林先生為天泉的董事。陶先生持有天泉約38.46%股權，而朱韜先生及蔣長林先生各持有天泉約30.77%股權。
- (vii) 星展亞洲融資的主要營業地點為香港皇后大道中99號中環中心73樓。
- (viii) 本公司之香港主要註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道932號興迅廣場8樓C室。
- (ix) 本公司之公司秘書為黎浩懷先生（「黎先生」）。黎先生畢業於嶺南大學，獲授社會科學學士學位。黎先生亦獲香港公開大學頒授企業管治碩士學位。彼為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會的會員。彼符合上市規則的所有要求資格、經驗以及培訓規定。

- (x) 本公司於香港之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (xi) 本計劃文件備有中英文版本。如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

由本計劃文件日期起直至下列兩者中較早日期期間：(a)生效日期；及(b)該計劃失效或遭撤回之日期，下列文件副本將於上午九時三十分至下午五時正（星期六、星期日及公眾假期除外），在本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍長沙灣道932號興迅廣場8樓C室）以及本公司網站www.springlandgroup.com.cn及證監會網站www.sfc.hk可供查閱：

- (i) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (iii) 本公司截至2018年12月31日、2017年12月31日及2016年12月31日止年度分別之年報；
- (iv) 本公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告；
- (v) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (vi) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (vii) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第六部分；
- (viii) 本附錄「8. 專家的同意及資格」一段所述星展亞洲融資、新百利融資有限公司、中證評估及安永會計師事務所發出之同意書；
- (ix) 本附錄「5. 重大合約」一節所載的重大合約；
- (x) 由中證評估編製之本集團物業估值函件及估值報告全文（包括估值證書），其全文載於本計劃文件附錄六；及
- (xi) 本計劃文件。

開曼群島大法院金融服務部

案件編號：2019年第241號(FSD)

有關公司法(2018年修訂本，經修訂)第15及86條

及有關1995年大法院規例第102號命令

及有關華地國際控股有限公司

協議安排訂約方

華地國際控股有限公司

及

計劃股東
(定義見下文)

(A) 於本協議安排中，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙分別具有其相對之處所載的涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞彙的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或香港或開曼群島公眾假期以外的日子
「註銷價」	指	根據協議安排，應由要約人就註銷及剔除之每股計劃股份以現金支付予計劃股東每股計劃股份2.30港元的註銷價
「公司法」	指	開曼群島公司法(1961年第3號法例第22章，經綜合及修訂)

「本公司」	指	華地國際控股有限公司，2006年6月21日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份目前在聯交所主板上市(股份代號：1700)
「綜合計劃文件」	指	本公司及要約人向(其中包括)獨立股東刊發的綜合計劃文件，載有(其中包括)該建議的進一步資料
「法院會議」	指	按大法院指示將予召開並就協議安排進行表決的獨立股東會議
「星展亞洲融資」	指	要約人的財務顧問星展亞洲融資有限公司，為一間根據證券及期貨條例的持牌法團，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	協議安排(倘得到大法院的許可及批准)根據其條款及公司法生效的日期，即大法院批准協議安排並確認因計劃股份註銷及剔除的已發行股本削減的命令副本根據公司法第86(3)條呈交開曼群島公司註冊處處長辦理登記之日，預期為2020年2月27日(星期四)(開曼群島時間)
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「大法院」	指	開曼群島大法院
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由非執行董事馮曉邨先生，以及獨立非執行董事林志軍博士、張維炯博士及張一鳴先生組成的本公司獨立董事委員會，以就(其中包括)該建議及協議安排向獨立股東提供推薦建議

「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，為一間根據證券及期貨條例的持牌法團，可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，為根據收購守則規則2.1委任之有關(其中包括)該建議及協議安排之獨立董事委員會之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，不包括要約人及要約人一致行動人士
「最後實際可行日期」	指	2020年1月10日，即綜合計劃文件付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「要約人」	指	Octopus (China) Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由母公司直接全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義，與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動的人士，於最後實際可行日期即陳建強先生、母公司、天泉有限公司、陶慶榮先生及星展亞洲融資
「母公司」	指	Octopus Holdings Foundation，一家根據開曼群島法律組織及存在之公司
「該建議」	指	要約人藉協議安排將本公司私有化的建議
「名冊」	指	本公司的股東名冊總冊或分冊(視情況而定)，根據股份而定
「計劃條件」	指	綜合計劃文件說明函件「計劃條件」一節所載實施協議安排的條件
「計劃法院會議記錄日期」	指	2020年2月6日(星期四)或可能向(其中包括)獨立股東宣佈的有關其他日期，即釐定獨立股東出席法院會議並於會上表決的權利的記錄日期

- | | | |
|-----------|---|---|
| 「協議安排」 | 指 | 根據公司法第86條，本公司與計劃股東之間（須達成（或豁免如適用）計劃條件），涉及註銷及削減所有計劃股份及將股份數目恢復至其緊接計劃股份註銷及削減前的數目的協議安排 |
| 「計劃記錄日期」 | 指 | 2020年2月27日（星期四）或向獨立股東宣佈的有關其他日期，即於協議安排生效時確定獨立股東享有的註銷價的記錄日期 |
| 「計劃記錄時間」 | 指 | 於計劃記錄日期下午四時正（香港時間） |
| 「計劃股東」 | 指 | 於計劃記錄日期的計劃記錄時間的計劃股份持有人 |
| 「計劃股份」 | 指 | 於計劃記錄日期的計劃記錄時間，由要約人直接或間接持有以外的股份 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
- (B) 本公司於2006年6月21日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。
- (C) 本公司的法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。
- (D) 要約人（由母公司直接全資擁有）提出藉協議安排將本公司私有化的建議。
- (E) 協議安排的主要目的為藉註銷及剔除（其中包括）以註銷價為代價的所有計劃股份，將本公司私有化，因此於協議安排完成後，要約人將完全擁有本公司。註

銷及剔除計劃股份的同時，本公司已發行股本將透過向要約人發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相等的按面值入賬列作繳足股份，恢復至已發行股本的原先數額。

- (F) 於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士合法及／或實益擁有1,465,836,000股股份，登記情況如下：

股東	於最後實際可行日期		於生效日期	
	股份數目	%	股份數目	%
要約人	1,442,500,000	73.22	1,970,000,000	100
要約人一致行動人士	23,336,000	1.18	-	-
小計(並無就協議安排投票的股份總數)	1,465,836,000	74.40	-	-
獨立的計劃股東(即獨立股東)	504,164,000	25.59	-	-
已發行股份總數	1,970,000,000	100	1,970,000,000	100
計劃股份總數(即由要約人所持有的股份以外的所有已發行股份)	527,500,000	26.77	-	-

* 上表內的所有百分比均為約數。

- (G) 要約人及要約人一致行動人士將促使彼等合法或實益擁有之任何股份於大法院所指示召開以考慮及酌情批准協議安排之法院會議上將不會有代表出席或於會上表決。僅獨立股東可出席法院會議並於會上投票。
- (H) 要約人及要約人一致行動人士均已向大法院承諾將受協議安排的條款約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出為致使協議安排生效及履行其各自於協議安排項下之義務而可能必須或適宜而需由其簽立或作出之一切有關文件、行為及事宜。

協議安排

第I部

註銷及剔除計劃股份並向要約人發行按面值入賬列作繳足的新股份

1. 於生效日期：
 - (a) 本公司將藉註銷及剔除計劃股份削減已發行股本，除收取註銷價的權利外，計劃股東將不再擁有與計劃股份有關之任何權利；
 - (b) 受限於並緊隨有關削減已發行股本生效，本公司已發行股本將透過向要約人發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相等的股份恢復至其原先數額；及
 - (c) 本公司須將其賬目中因已註銷及剔除計劃股份而產生的進賬金額，用作按面值悉數繳足與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的股份，並如上文第(b)段所述將其配發及發行予要約人以及按面值入賬為已繳足股份。

第II部

註銷及剔除計劃股份的代價

2. 作為註銷及剔除計劃股份的代價，要約人須向各計劃股東（如於計劃記錄日期的計劃記錄時間的名冊上所示）支付（或促使將支付）：

每股已註銷及剔除的計劃股份.....2.30港元現金

第III部

一般條款

3. (a) 盡快且無論如何在不遲於生效日期後五(5)個營業日，本公司須應要求向要約人發行股票。
- (b) 盡快且無論如何在不遲於生效日期後七(7)個營業日（定義見收購守則），要約人須將代表註銷價的支票寄發或促使寄發予計劃股東。

- (c) 除非本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司收到以書面另行作出的指示，否則寄予計劃股東的所有支票將以郵遞方式，按於計劃記錄日期的計劃記錄時間的名冊上所示彼等的登記地址寄發予計劃股東。倘為聯名持有人，則寄至本公司股東名冊有關聯名股份排名首位的聯名持有人的登記地址。
 - (d) 支票的郵寄風險概由收件人承擔，要約人或本公司概不會對任何遺失或延誤接獲負責。
 - (e) 根據本第3條第(b)段的條文，支票之抬頭人須為載有該支票之信封上所列收件人，而任何支票獲兌現後，將完全解除要約人支付該支票所代表款項之責任。
 - (f) 在根據本第3條第(b)段寄出支票起計滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或止付任何當時仍未被兌現或已退回的未被兌現的支票，並將該等支票所代表的全部款項存入香港一家由要約人選定的持牌銀行的要約人名下存款賬戶內。要約人須就根據協議安排的條款為有權享有該等款項的人士，以信託方式持有該等款項，直至從生效日期起計滿六年為止，而在該日前，須根據協議安排，自該筆款項中提取有關款額，支付予可令要約人信納有權享有該等款項之人士以及本第3條(b)段所提述向未兌現支票的收款人。根據協議安排，要約人支付的任何款項，並不包括就根據協議安排各有關人士有權獲得的款額所累計的任何利息。要約人將行使其全權酌情權，決定是否信納任何人士有權獲得款項，而要約人發出證明任何特定人士有權或無權享有有關款項(視情況而定)的證明書，應為定論，亦對聲稱對有關款項擁有權益之所有人士具有約束力。
 - (g) 自生效日期起計六年屆滿時，要約人及本公司將獲解除根據協議安排作出任何付款的任何進一步責任。
 - (h) 本第3條第(g)段的生效須受法律所施加的任何禁令或條件所限制。
 - (i) 待計劃股份註銷及剔除後，名冊應予更新，以反映有關註銷及剔除。
4. 由生效日期起，與計劃股份有關的任何轉讓文據以及代表計劃股份的所有股票，將不再為所有權證明的有效文件(及／或作為轉讓文據之用)，而每名計劃股東及有關股票持有人須按要約人的要求，將有關股票交付要約人以作註銷。

5. 於計劃記錄日期的計劃記錄時間交予本公司或由本公司作出與任何計劃股份相關的所有授權、陳述、保證、承諾或有關指示，在生效日期將不再作為有效的授權、陳述、保證、承諾或指示。
6. 協議安排將在根據公司法第86(3)條已將批准協議安排的大法院命令副本遞交開曼群島公司註冊處處長登記後隨即生效。
7. 除非協議安排已於2020年5月31日(或要約人與本公司可能協定(須由星展亞洲融資批准作實)或在要約人或本公司申請時執行人員可能同意及大法院可能允許的較後日期(以適用者為限)(如有)或之前生效，否則協議安排將告終止並且失效。
8. 本公司與要約人可經大法院批准及星展亞洲融資批准後共同同意對協議安排或其中所載任何條件作出任何修訂或增訂。
9. 要約人與本公司已同意，本公司所委聘的顧問及律師(包括獨立財務顧問)的一切費用、收費及開支將由本公司承擔，要約人所委聘的顧問及律師的一切費用、收費及開支將由要約人承擔，而要約人與本公司就協議安排各自所產生的其他費用、收費及開支將由彼等各自承擔。

日期：2020年1月14日

開曼群島大法院金融服務部

案件編號：2019年第241號(FSD)

有關公司法(2018年修訂本，經修訂)第15及86條

及有關1995年大法院規例第102號命令

及有關華地國際控股有限公司

法院會議通告

茲通告根據上述事項發出的命令(「命令」)，開曼群島大法院(「法院」)已指示召開獨立股東(定義見下述協議安排)會議(「法院會議」)，藉以考慮及酌情批准(作單一類別投票)華地國際控股有限公司(「本公司」)與計劃股東(定義見協議安排)之間擬達成的協議安排(「協議安排」)，而法院會議將於2020年2月6日(星期四)上午十時正(香港時間)假座香港九龍彌敦道20號香港喜來登酒店三樓唐廳舉行，敬請所有獨立股東屆時於上述地點及時間出席是次會議。

協議安排的副本及解釋協議安排影響的說明函件的副本已納入綜合計劃文件，而本通告屬於綜合計劃文件的一部分。綜合計劃文件的副本亦可由獨立股東向本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司索取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

獨立股東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、發言及投票。適用於法院會議(或其任何續會)的粉紅色代表委任表格已隨附於刊發日期為2020年1月14日的綜合計劃文件內，並於2020年1月14日寄發予(其中包括)獨立股東。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，獨立股東仍可依願親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況，先前交回的粉紅色代表委任表格將被視為已依法撤回。

就聯名持有本公司股本中每股面值0.01港元的普通股（「股份」）的獨立股東而言，任何一名有關人士可親身或委派受委代表於法院會議上就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘若多於一名有關聯名持有人親身或委派代表出席法院會議，則就此出席的上述一名排名最先或（視情況而定）較先者方有權就該聯名股權投票。就此而言，優先次序乃根據本公司股東名冊內就該聯名持有股份的聯名持有人排名先後釐定，名列首位的獨立股東為首席聯名股東。

敬請在不遲於2020年2月4日（星期二）上午十時正將**粉紅色**代表委任表格交回本公司在香港的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，倘未如此遞交表格，表格可於法院會議上在進行投票前交予法院會議主席，法院會議主席將全權酌情決定是否接納表格。

按照命令，法院已委任本公司董事張一鳴先生，或倘其未能出席，則同為本公司董事的馮曉邨先生，或倘其未能出席，則於法院會議當日身為本公司董事的任何其他人士擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院匯報法院會議的結果。

協議安排須待其後向法院申請批准後，方可作實。

代表法院
華地國際控股有限公司

非執行董事
馮曉邨

香港，2020年1月14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：

香港九龍

長沙灣道932號

興迅廣場8樓C室

附註：

- (1) 凡有權出席法院會議並於會上投票的獨立股東，皆有權委派一名，而倘有關獨立股東為兩股或以上股份之持有人，則為一名以上受委代表代其出席並投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須代表有關獨立股東親身出席法院會議。
- (2) 寄發予(其中包括)獨立股東日期為2020年1月14日載有協議安排的綜合文件隨附適用於法院會議(或其任何續會)的粉紅色代表委任表格。
- (3) 粉紅色代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或其經核證副本，須於法院會議或其任何續會舉行時間不少於48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效，惟倘未如此遞交表格，表格可於法院會議上在進行投票前遞交法院會議主席，法院會議主席將全權酌情決定是否接納表格。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，獨立股東仍可依願親身出席法院會議並於會上投票。倘獨立股東於送達其粉紅色代表委任表格後出席法院會議並於會上投票，其粉紅色代表委任表格將被視為已依法撤回。
- (4) 如屬聯名獨立股東，排名首位之股東之投票(不論其親身或委派代表投票)將獲接納，其他聯名股東之投票則概不受理，就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊上有關聯名持有股份之排名次序為準。
- (5) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則之規定，法院會議之表決將以投票進行。
- (6) 本公司將於2020年2月3日(星期一)至2020年2月6日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席法院會議並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，須在不遲於2020年1月31日(星期五)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股東特別大會通告

茲通告華地國際控股有限公司（「本公司」）謹訂於2020年2月6日（星期四）上午十一時正（香港時間）（或緊接按開曼群島大法院的指示於同日相同地點召開的獨立股東（定義見下述協議安排）會議結束或休會後）假座香港九龍彌敦道20號香港喜來登酒店三樓唐廳舉行本公司股本中每股面值0.01港元的普通股（「股份」）持有人的股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情通過以下決議案：

特別決議案

1. 「動議：

- (a) 按照本公司與計劃股東（定義見協議安排）之間日期為2020年1月14日的協議安排（「協議安排」）的印刷本（已提呈本大會並由本大會主席簽署以資識別）的形式或開曼群島大法院可能批准或施加的其他形式以及有關條款及條件，於生效日期（定義見協議安排），本公司股本中已發行股份須藉註銷及剔除計劃股份（定義見協議安排）削減；及
- (b) 授權本公司任何一名董事就實行協議安排及根據協議安排削減於本公司股本中的已發行股份數目作出其認為屬必要或適宜的所有行動及事宜，包括（但不限於）同意開曼群島大法院認為適宜對協議安排或削減於本公司股本中的已發行股份數目作出的任何修訂或增訂。」

2. 「動議：

- (a) 受限於協議安排生效後，批准撤銷本公司股份在香港聯合交易所有限公司之上市地位；及
- (b) 授權本公司任何一名董事向香港聯合交易所有限公司申請撤銷本公司股份上市。」

普通決議案

3. 「動議：

- (a) 受限及於註銷及剔除第1(a)項決議案所述計劃股份生效時，本公司將透過按面值向要約人(定義見協議安排)配發及發行與所註銷計劃股份數目相同的本公司股本中每股面值為0.01港元的股份，並入賬列作繳足，以將本公司股本中的已發行股份恢復至其原來的數額；
- (b) 根據上文第3(a)項決議案，本公司賬目中因註銷及剔除第1(a)項決議案所述計劃股份而削減其已發行股本所產生的進賬，將由本公司用作按面值繳足配發及發行予要約人的新普通股，並授權本公司任何一名董事據此配發及發行該等股份；及
- (c) 授權本公司任何一名董事就實行協議安排及根據協議安排恢復股本作出其認為屬必要或適宜的所有行動及事宜，包括(但不限於)同意開曼群島大法院認為適宜對協議安排或恢復股本作出的任何修訂或增訂。」

代表董事會
華地國際控股有限公司

非執行董事
馮曉邨

香港，2020年1月14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：

香港九龍
長沙灣道932號
興迅廣場8樓C室

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或多名（如該股東持有兩股或以上股份）受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席股東特別大會作為其代表。
- (2) 寄發予（其中包括）股份持有人（「股東」）日期為2020年1月14日載有協議安排的綜合文件隨付股東特別大會（或其任何續會）適用的白色代表委任表格。
- (3) 白色代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或其經核證副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效，否則白色代表委任表格將不會生效。填妥並交回白色代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。倘股東在交回白色代表委任表格後出席股東特別大會並於會上投票，其白色代表委任表格將視為已依法撤銷。
- (4) 倘為股份的聯名持有人，在排名首位的持有人（不論親身或委派代表）投票後，其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後按本公司股東名冊中有關聯名持有人就有關聯名持股的排名次序而定。
- (5) 於股東特別大會上的表決將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則規定以投票表決方式進行。
- (6) 本公司將於2020年2月3日（星期一）至2020年2月6日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份轉讓登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票，須不遲於2020年1月31日（星期五）下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本集團持有及將持有之全部物業權益(全部位於中華人民共和國)於2019年10月31日的估值的意見而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



香港
灣仔
告士打道151號
安盛中心10樓1005室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國的多個不動產(「該等物業」)的估值

吾等謹遵照閣下指示，對華地國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)所持有及將持有之位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向貴集團發表吾等所認為該等物業權益於2019年10月31日(「估值日期」)的市值的意見以供載入貴公司於本函件日期發出的通函(「通函」)。

吾等之估值代表吾等對有關物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易的估計款額」。

市值乃理解為一項物業於不計及出售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之估計價值。

於評估 貴集團於中國持作自用之第一類中第1至5號以及第7至23號物業時，吾等混合採用市場法及投資法，分別對擁有人佔用部分及租賃部分進行評估。因此，兩種方法所得結果之總和代表該物業整體之市值。市場法通過將資產與同等或可比較（即類似）資產（且可取得其價格資料）進行比較提供指示價值。投資法通過將未來現金流量轉換為單一現值提供指示價值。根據投資法，資產價值乃經參考有關資產產生之收入、現金流量或所節省成本之價值釐定。

於評估 貴集團於中國持作自用之第一類中第6號物業時，吾等混合採用市場法及成本法，分別對該等物業權益之土地部分以及該土地上所建房屋及構築物進行評估。因此，兩種方法所得結果之總和代表該物業整體之市值。吾等對土地部分進行估值時，已採用市場法。市場法通過將資產與同等或可比較（即類似）資產（且可取得其價格資料）進行比較提供指示價值。由於房屋及構築物之性質無法以市值基礎進行估值，故以成本法對其進行估值。成本法基於買方不會就某項資產支付多於獲得相同功能資產之成本（不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、風險或其他因素）之經濟原則提供指示價值。此方法透過計算資產目前之重置或重造成本及減去實質損耗及所有其他相關形式之陳舊後提供指示價值。

於評估 貴集團持作開發用途之第二類中第24號物業以及 貴集團將持作自用之第三類中第25號物業時，吾等已採用市場法。市場法通過將資產與同等或可比較（即類似）資產（且可取得其價格資料）進行比較提供指示價值。

吾等於估值時，假設業主將該等物業權益於現況下在公開市場出售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似之安排，以提高該等物業權益之價值而獲益。此外，吾等在估值時，假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

吾等已獲提供有關中國物業權益之業權文件之摘要副本。然而，吾等並未於中國有關政府部門對該等物業權益進行業權查冊，且吾等亦無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或核實吾等獲提供之副本有否任何未顯示之其後修訂。對中國的物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積及物業識別及其他相關事宜等之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供且對估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，提供予吾等之資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料已遭隱瞞。所有文件僅供參考之用。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見。

估值證書所載全部尺寸、量度及面積均以吾等獲 貴集團提供之文件所載資料為基準，並僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

該等物業由陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA英國皇家特許測量師學會註冊估值師)、陳坤樂先生(B.Sc)、麥健航先生(B.Sc)及黃驛軒先生(M.Sc.)於2019年11月4日至2019年11月14日期間進行視察。吾等已視察該等物業外部，並於可行情況下亦有視察物業內部。於進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，亦無查察被覆蓋、遮蔽或不可通達之木構件或結構的其他部分。因此，吾等未能報告物業任何有關部分是否確無損壞，而於吾等之視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重損壞。吾等並無對任何設施進行測試。該等物業之狀況屬合理。

吾等並無就將建於其上之任何物業發展項目展開調查以釐定地面狀況或設施之適用性。吾等之估值乃基於該等方面令人滿意且於建設期間將不會產生任何特別開支或延誤而作出。此外，吾等假設該土地之使用及裝修將位於業主所持有或准許將由業主佔用地盤之邊界範圍內。此外，除估值證書內說明者外，吾等已假設概無出現佔用或侵佔之情況。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所結欠之任何抵押、按揭或款項或在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

對該等物業權益進行估值時，吾等已全面遵守香港測量師學會(HKIS)出版之香港測量師學會估值準則(2017年版本)、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及實務說明第12號以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則11所載之規定。

就遵守收購及合併守則規則11.3而言及誠如 貴公司所告知，因出售該等物業可能產生的潛在稅務負債包括：(i)中國增值稅(相當於銷售收入的5%)；(ii)中國土地增值稅(相當於增值淨額的30%至60%)；及(iii)中國企業所得稅(25%)。由於 貴集團無意出售或轉讓有關物業權益，故有關稅項負債不大可能於不久將來得以落實。根據吾等之既有慣例，於吾等之估值中，吾等並無核證亦無計及有關稅項負債。

除另有註明外，所有款額均以人民幣列值。於估值日期對中國物業權益進行估值時所採用之匯率為1港元兌人民幣0.9元。該貨幣兌港元之匯率於估值日期至本函件日期止並無重大波動。

本估值報告所載中文名稱的英文音譯均以星號(*)表示，僅供參考，不應被視作有關中文名稱的官方英文名稱。

吾等隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

中國江蘇省無錫市
縣前東街1號
金陵大飯店26樓
華地國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司
房地產部
董事
陳嘉華

MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA
英國皇家特許測量師學會
註冊估值師
謹啟

2020年1月14日

附註：

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師以及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積累逾十六年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作自用之物業權益

物業	於2019年10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
1. 中國 江蘇省 無錫市 宜興市 宜城鎮 人民中路228號	人民幣425,100,000元 (相當於約 472,300,000港元)	100%	人民幣425,100,000元 (相當於約 472,300,000港元)
2. 中國 江蘇省 無錫市 宜興市 宜城鎮 人民中路227號	人民幣172,800,000元 (相當於約 192,000,000港元)	100%	人民幣172,800,000元 (相當於約 192,000,000港元)
3. 中國 江蘇省 無錫市 宜興市 宜城鎮 解放東路288號	人民幣1,011,900,000元 (相當於約 1,124,300,000港元)	100%	人民幣1,011,900,000元 (相當於約 1,124,300,000港元)
4. 中國 江蘇省 無錫市 宜興市 宜城鎮 人民中路237號	人民幣103,800,000元 (相當於約 115,300,000港元)	100%	人民幣103,800,000元 (相當於約 115,300,000港元)

物業	於2019年10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
5. 中國 江蘇省 無錫市 宜興市 宜城街道 陽泉中路588號	人民幣184,300,000元 (相當於約 204,800,000港元)	100%	人民幣184,300,000元 (相當於約 204,800,000港元)
6. 中國 江蘇省 無錫市 宜興市 岷亭街道 慶源大道203號	人民幣81,400,000元 (相當於約 90,400,000港元)	100%	人民幣81,400,000元 (相當於約 90,400,000港元)
7. 中國 江蘇省 鎮江市 丹陽市 人民廣場以西的購物廣場	人民幣547,800,000元 (相當於約 608,700,000港元)	100%	人民幣547,800,000元 (相當於約 608,700,000港元)
8. 中國 江蘇省 常州市 溧陽市 燕山路2號	人民幣259,900,000元 (相當於約 288,800,000港元)	100%	人民幣259,900,000元 (相當於約 288,800,000港元)
9. 中國 江蘇省 無錫市 江陰市 人民中路18號	人民幣625,000,000元 (相當於約 694,400,000港元)	100%	人民幣625,000,000元 (相當於約 694,400,000港元)

物業	於2019年10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
10. 中國 江蘇省 無錫市 江陰市 徐霞客鎮 璜塘金都街5號	人民幣23,900,000元 (相當於約 26,600,000港元)	100%	人民幣23,900,000元 (相當於約 26,600,000港元)
11. 中國 江蘇省 無錫市 江陰市 華土鎮 新生路161及162號	人民幣85,600,000元 (相當於約 95,100,000港元)	100%	人民幣85,600,000元 (相當於約 95,100,000港元)
12. 中國 江蘇省 無錫市 梁溪區 中山路168號	人民幣1,385,300,000元 (相當於約 1,539,200,000港元)	100%	人民幣1,385,300,000元 (相當於約 1,539,200,000港元)
13. 中國 江蘇省 揚州市 廣陵區 汶河北路1號	人民幣244,200,000元 (相當於約 271,300,000港元)	55%	人民幣134,310,000元 (相當於約 149,200,000港元)
14. 中國 江蘇省 鎮江市 京口區 中山東路288號	人民幣1,224,200,000元 (相當於約 1,360,200,000港元)	100%	人民幣1,224,200,000元 (相當於約 1,360,200,000港元)

物業	於2019年10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
15. 中國 江蘇省 鎮江市 京口區 中山東路214號	人民幣525,600,000元 (相當於約 584,000,000港元)	100%	人民幣525,600,000元 (相當於約 584,000,000港元)
16. 中國 江蘇省 常州市 金壇區 金城鎮 橫街121號	人民幣252,900,000元 (相當於約 281,000,000港元)	100%	人民幣252,900,000元 (相當於約 281,000,000港元)
17. 中國 浙江省 湖州市 長興縣 雉城街道 解放西路2號	人民幣322,100,000元 (相當於約 357,900,000港元)	100%	人民幣322,100,000元 (相當於約 357,900,000港元)
18. 中國 浙江省 嘉興市 南湖區 中山東路1360號	人民幣1,166,300,000元 (相當於約 1,295,900,000港元)	100%	人民幣1,166,300,000元 (相當於約 1,295,900,000港元)
19. 中國 安徽省 安慶市 大觀區 集賢南路 華地八佰伴商業綜合體	人民幣415,800,000元 (相當於約 462,000,000港元)	100%	人民幣415,800,000元 (相當於約 462,000,000港元)

物業	於2019年10月31日		
	於2019年10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 現況下之市值
20. 中國 安徽省 蕪湖市 鏡湖區 蕪湖八佰伴生活廣場 地下一層及第1至8層 單元F201及F203	人民幣1,009,500,000元 (相當於約 1,121,700,000港元)	100%	人民幣1,009,500,000元 (相當於約 1,121,700,000港元)
21. 中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 大華馬鞍山 國際廣場2-1號	人民幣355,700,000元 (相當於約 395,200,000港元)	100%	人民幣355,700,000元 (相當於約 395,200,000港元)
22. 中國 安徽省 宣城市 宣州區 疊嶂路 宣城國際廣場 第一座C棟1-01號	人民幣523,100,000元 (相當於約 581,200,000港元)	100%	人民幣523,100,000元 (相當於約 581,200,000港元)
23. 中國 江蘇省 南通市 崇川區 人民中路47號	無商業價值	98.93%	無商業價值
小計	人民幣10,946,200,000元 (相當於約 12,162,300,000港元)		人民幣10,836,310,000元 (相當於約 12,040,200,000港元)

第二類 — 貴集團於中國持作開發用途之物業權益

物業	於2019年10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
24. 中國 江蘇省 無錫市 錫山區 東亭街道 錫滬路以南及 柏莊路以西的 一個建築工地	人民幣918,200,000元 (相當於約 1,020,200,000港元)	100%	人民幣918,200,000元 (相當於約 1,020,200,000港元)

第三類 — 貴集團於中國持作自用之物業權益

物業	於2019年10月31日	貴集團 應佔權益	於2019年10月31日
	現況下之市值		貴集團應佔 現況下之市值
25. 位於中國 江蘇省 無錫市 江陰市 澄江街道 征存路東、 環城南路南、 虹橋南路西及 仲偉路北側之 江陰中央廣場1號樓 地庫一層、第1至5層及 夾層的一個購物廣場以及 地庫一及二層的 800個停車位	無商業價值	100%	無商業價值
總計	人民幣11,864,400,000元		人民幣11,754,510,000元
	(相當於約 13,182,500,000港元)		(相當於約 13,060,400,000港元)

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作自用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
1.	中國 江蘇省 無錫市 宜興市 宜城鎮 人民中路228號	該物業包括一棟17層商業大廈(不包括一個單層地庫停車場)，連同1至5層的購物廣場以及第6至17層的辦公室(於1990年代竣工)。	於估值日期，該物業部分由租戶佔用及部分由貴集團佔用，作商業及停車場用途。	人民幣 425,100,000元 (相當於約 472,300,000 港元)	100%	人民幣 425,100,000元 (相當於約 472,300,000 港元)
		該物業的總地盤面積及建築面積分別約為9,226.7平方米及42,751.33平方米(不包括一個建築面積約2,420.66平方米的單層地庫)。				
		該物業已獲授土地使用權，年期將於2044年2月10日屆滿，作商業用途。				

附註：

- 根據一份國有土地使用權證(文件編號：宜國用(2004)字第041062017號)，總地盤面積約9,226.7平方米的該物業之地塊之土地使用權已向宜興和信廣場有限公司(「宜興和信」)授出，年期將於2044年2月10日屆滿，作商業用途。
- 根據兩份日期為2004年3月4日的房屋所有權證(文件編號：宜房權證宜城字第A0030705號及A0030706號)，總建築面積約45,171.99平方米(包括地庫)的該物業的樓宇的擁有權歸屬於宜興和信，作商業用途。
- 總建築面積約4,915平方米的該物業部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2026年12月31日，每月租金總額約人民幣371,418元。根據貴公司提供的資料，該等租賃協議的所有租戶均為貴公司之獨立第三方。
- 根據貴公司提供的資料，宜興和信為貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至20,000元，而於估值日期鄰近地區之辦公室單位的平均單位價格介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣15,000元。

6. 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業之樓宇可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3之所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (d) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
2.	中國 江蘇省 無錫市 宜興市 宜城鎮 人民中路227號	<p>該物業包括一個於1990年代年竣工的9層購物廣場(不包括一個單層地庫)。</p> <p>該物業的總地盤面積及建築面積分別約為4,426.8平方米及25,987.88平方米(不包括建築面積約4,248.98平方米的地庫)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期將於2043年7月14日屆滿,作商業用途。</p>	<p>於估值日期,該物業部分由租戶佔用及部分由貴集團佔用,作商業及停車場用途。</p>	<p>人民幣 172,800,000元</p> <p>(相當於約 192,000,000 港元)</p>	100%	<p>人民幣 172,800,000元</p> <p>(相當於約 192,000,000 港元)</p>

附註：

- 根據一份日期為2003年8月1日的國有土地使用權證(文件編號:宜國用(2003)字第041091093號),總地盤面積約4,426.8平方米的該物業之地塊之土地使用權已向宜興華地百貨有限公司(「宜興華地」)授出,年期將於2043年7月14日屆滿,作商業用途。
- 根據一份日期為2003年9月26日的房屋所有權證(文件編號:宜房權證宜城字第A0027235號),總建築面積約25,486.35平方米(包括地庫)的該物業的樓宇第1至9層的擁有權歸屬於宜興華地,作商業用途。
- 根據貴集團提供的資料,該物業包括並無房屋所有權證的總建築面積約4,750.51平方米的第2層至第8層的擴建部份。由於欠缺房屋所有權證,因此無法於市場轉讓、租賃及按揭,故吾等並無對該地庫賦予商業價值。

然而,為作參考用途,假設該地庫已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓,於估值日期該地庫之市場價值為人民幣17,300,000元(相當於約19,200,000港元)。

- 該物業之總建築面積約522平方米之部分受不同租賃協議規限,最遲屆滿日期為2020年12月31日,每月租金總額約為人民幣79,398元。根據貴公司提供的資料,該等租賃協議之所有租戶均為貴公司之獨立第三方。
- 根據貴公司提供的資料,宜興華地為貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣15,000元。

7. 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註2所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3所述之該物業之部份不可由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 附註4內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
3	中國 江蘇省 無錫市 宜興市 宜城鎮 解放東路288號	該物業包括一個於 2010年代竣工的7層購 物廣場。 該物業的總地盤面積 及建築面積分別約為 42,598.7平方米及 220,846.78平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於2052 年2月20日屆滿，作商 業用途。	於估值日期，該 物業部分由租戶 佔用及部分 由 貴集團佔 用，作商業及停 車場用途。	人民幣 1,011,900,000元 (相當於約 1,124,300,000 港元)	100%	人民幣 1,011,900,000元 (相當於約 1,124,300,000 港元)

附註：

- 根據一份日期為2012年4月23日的國有土地使用權證(文件編號：宜國用(2012)字第41601804號)，總地盤面積約42,598.7平方米的該物業之地塊之土地使用權已向宜興華地百貨有限公司(「宜興華地」)授出，年期將於2052年2月20日屆滿，作商業用途。
- 根據一份日期為2016年6月24日的房屋所有權證(文件編號：宜房權證宜城字第1000159770號)，總建築面積約128,087.04平方米(包括地庫)的該物業的樓宇第1至7層及地庫第1層的部分的擁有權歸屬於宜興華地，作商業用途。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業包括並無房屋所有權證的建築面積約92,759.74平方米的地庫第1層及地庫第2及3層之1,334個停車位之部分。由於欠缺房屋所有權證，因此該物業之該等部分無法於市場轉讓、租賃及按揭，故吾等並無對該物業之該等部分賦予商業價值。

然而，為作參考用途，假設該樓宇之該等部分已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓，於估值日期該物業之該等部分之市場價值為人民幣134,900,000元(相當於約149,900,000港元)。
- 該物業之總建築面積約41,034平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2029年9月15日，每月租金總額約為人民幣3,649,952元。根據 貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。
- 根據 貴公司提供的資料，宜興華地為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣15,000元。

7. 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註2所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3所述之樓宇之部分不可由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 附註4內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
4	中國 江蘇省 無錫市 宜興市 宜城鎮 人民中路237號	該物業包括一個於 2000年代竣工的5層購 物廣場。 該物業的總地盤面積 及建築面積分別約為 2,426.6平方米及 12,233.12平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於2047 年6月12日屆滿，作商 業用途。	於估值日期，該 物業部分由租戶 佔用及部分 由 貴集團佔 用，作商業及停 車場用途。	人民幣 103,800,000元 (相當於約 115,300,000 港元)	100%	人民幣 103,800,000元 (相當於約 115,300,000 港元)

附註：

- 根據一份日期為2007年6月18日的國有土地使用權證(文件編號：宜國用(2007)字第103700號)，地盤面積約2,426.6平方米的該物業之地塊之土地使用權已向江蘇大統華購物中心有限公司(「江蘇大統華」)授出，年期將於2047年6月12日屆滿，作商業用途。
- 根據一份日期為2007年10月22日的房屋所有權證(文件編號：宜房權證宜城字第A0067216號)，總建築面積約12,233.12平方米的該物業的擁有權歸屬於江蘇大統華，作商業用途。
- 該物業之總建築面積約1,395.8平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2022年9月30日，每月租金總額約為人民幣433,655元。根據 貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。
- 根據 貴公司提供的資料，江蘇大統華為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元。
- 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - 附註2所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - 附註3內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
5	中國 江蘇省 無錫市 宜興市 宜城街道 陽泉中路588號	該物業包括一個於 2010年代竣工的3層購 物廣場(不包括一個單 層地庫)。 該物業的總地盤面積 及建築面積分別約為 20,105.5平方米及 22,376.31平方米(不包 括一個建築面積約 9,481.43平方米之地庫 停車場)。 該物業已獲授土地使 用權,年期將於2045 年8月11日屆滿,作商 業用途。	於估值日期,該 物業部分由租戶 估用及部分 由 貴集團佔 用,作商業及停 車場用途。	人民幣 184,300,000元 (相當於約 204,800,000 港元)	100%	人民幣 184,300,000元 (相當於約 204,800,000 港元)

附註：

- 根據一份日期為2013年12月24日的國有土地使用權證(文件編號：宜國用(2013)字第41607477號)，總地盤面積約20,105.5平方米的該物業之地塊之土地使用權已向宜興融通商貿有限公司(「宜興融通」)授出，年期將於2045年8月11日屆滿，作商業用途。
- 根據一份日期為2016年1月11日的房屋所有權證(文件編號：宜房權證宜城字第1000144622號)，總建築面積約22,376.31平方米的該物業的樓宇的第1至3層的擁有權歸屬於宜興融通，作商業用途。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業包括並無房屋所有權證的建築面積約9,481.43平方米的單層地庫(配有180個地下停車位)。由於欠缺房屋所有權證，因此該地庫無法於市場轉讓、租賃及按揭，故吾等並無對該地庫賦予商業價值。

然而，為作參考用途，假設該等地庫停車位已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓，於估值日期該地庫之市場價值為人民幣65,200,000元(相當於約72,400,000港元)。
- 該物業之總建築面積約8,806平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2035年12月31日，每月租金總額約為人民幣578,870元。根據 貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。
- 根據 貴公司提供的資料，宜興融通為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣15,000元。

7. 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註2所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3所述之樓宇之部分不可由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 附註4內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
6	中國 江蘇省 無錫市 宜興市 屺亭街道 慶源大道203號	該物業包括兩幅相連 工業土地，連同建於 其上的於2000年代竣 工的九幢5層工業及輔 助樓宇。 該物業的總地盤面積 及建築面積分別約為 98,574.2平方米及 57,892.64平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期各不相同， 最遲屆滿日期為2064 年5月26日，作倉庫及 工業用途。	於估值日期，該 物業由 貴集團 佔用，作物流及 輔助用途。	人民幣 81,400,000元 (相當於約 90,400,000 港元)	100%	人民幣 81,400,000元 (相當於約 90,400,000 港元)

附註：

- 根據一份日期為2010年7月22日的國有土地使用權證(文件編號：宜國用(2010)字第24600144號)，地盤面積約39,892.5平方米的該物業之地塊之土地使用權已向無錫匯全物流有限公司(「無錫匯全」)授出，年期將於2057年2月19日屆滿，作倉庫用途。
- 根據兩份日期為2013年4月10日的房屋所有權證(文件編號：宜房權證屺亭字第1000088629及1000088632號)，總建築面積約24,681.96平方米的該物業的三棟樓宇的擁有權歸屬於無錫匯全。
- 根據一份不動產權證書(蘇(2019)宜興不動產權第0024749號)，地盤面積約58,681.7平方米的該物業之其中一幅地塊之土地使用權已向無錫匯全授出，年期將於2064年5月26日屆滿，作工業用途。

此外，誠如該等房地產權證所訂明，總建築面積約33,054.56平方米之該物業的五棟樓宇的擁有權歸屬於無錫匯全。

- 根據 貴集團提供的資料，該物業包括並無房地產權證之建築面積約156.12平方米之一個消防控制室及污水處理室。由於欠缺房地產權證，因此該地庫無法於市場轉讓、租賃及按揭，故吾等並無對該等樓宇賦予商業價值。

然而，為作參考用途，假設該等樓宇已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓，於估值日期該等樓宇之市場價值為人民幣100,000元(相當於約110,000港元)。

- 該物業之總建築面積約34,147.17平方米之部分受一項租賃協議(將於2021年5月31日屆滿)規限，每月租金總額約為人民幣125,000元(不包括管理費及其他支出)。根據 貴公司提供的資料，該租賃協議之租戶為 貴公司之關連人士。

6. 該物業之總建築面積約4,044平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2028年7月31日，每月租金總額約為人民幣80,340元。根據 貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。
7. 根據 貴公司提供的資料，無錫匯全為 貴公司的間接全資附屬公司。
8. 於估值日期鄰近地區之工業地塊之平均單位價格介乎每平方米人民幣250元至人民幣350元。
9. 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為低層至中層工業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註2及3所述之該物業之樓宇可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註4所述之該物業之樓宇無法由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 附註5內的租賃協議具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
7	中國 江蘇省 鎮江市 丹陽市 人民廣場 以西的購物廣場	<p>該物業包括一個於2000年代至2010年代間竣工的兩棟相連之6至7層購物廣場(不包括一個單層地庫)。</p> <p>該物業的總地盤面積及建築面積分別約為19,567.55平方米及76,936.58平方米(不包括建築面積約14,172.61平方米的地庫)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期各不相同，最遲屆滿日期為2055年5月31日，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由租戶估用及部分由貴集團估用，作商業及停車場用途。</p>	<p>人民幣 547,800,000元</p> <p>(相當於約 608,700,000 港元)</p>	100%	<p>人民幣 547,800,000元</p> <p>(相當於約 608,700,000 港元)</p>

附註：

- 根據兩份日期分別為2004年4月7日及2015年8月5日的國有土地使用權證(文件編號：丹國用(2004)第1284號及丹國用(2015)第4929號)，總地盤面積約19,567.55平方米的該物業之地塊之土地使用權已向丹陽華地百貨有限公司(現稱丹陽八佰伴商貿有限公司(「丹陽八佰伴」))授出，年期各不相同，最遲屆滿日期為2055年5月31日，作商業用途。
 - 根據一份日期為2004年12月3日的房屋所有權證(文件編號：丹房權證雲陽字第01015171號)，總建築面積約43,728.19平方米的該物業的樓宇部分的擁有權歸屬於丹陽華地百貨有限公司。
 - 根據貴集團提供的資料，該物業包括並無房屋所有權證的建築面積約40,478.39平方米的第6層倉庫及一個6層擴建部份(不包括建築面積約6,902.61平方米的地庫)。由於欠缺房屋所有權證，因此該物業之此等部份無法於市場轉讓、租賃及按揭，故吾等並無對該地庫賦予商業價值。
- 然而，為作參考用途，假設該物業之此等部份已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓，於估值日期該物業之此等部份之市場價值為人民幣518,700,000元(相當於約576,300,000港元)。
- 該物業之總建築面積約19,084.8平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2022年9月30日，每月租金總額約為人民幣1,038,516元。根據貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為貴公司之獨立第三方。
 - 根據貴公司提供的資料，丹陽八佰伴為貴公司的間接全資附屬公司。

6. 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣25,000元。
7. 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業之樓宇可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 丹陽華地百貨有限公司已易名為丹陽八佰伴，但在國有土地使用權證及房屋所有權證內的公司名稱在估值日期並未更新。然而，此不一致之處並不影響該物業之擁有權；
 - (d) 附註4內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年		
				10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	
8	中國 江蘇省 常州市 溧陽市 燕山路2號	<p>該物業包括一個於1990年代竣工的8層購物廣場(不包括一個單層地庫停車場)。</p> <p>該物業的總地盤面積及建築面積分別約為4,470.1平方米及23,729.1平方米(不包括建築面積約3,358.62平方米的地庫)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期將於2037年3月13日屆滿,作商業用途。</p>	<p>於估值日期,該物業部分由租戶佔用及部分由貴集團佔用,作商業及停車場用途。</p>	<p>人民幣 259,900,000元 (相當於約 288,800,000 港元)</p>	<p>100%</p>	<p>於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值 人民幣 259,900,000元 (相當於約 288,800,000 港元)</p>

附註：

- 根據五份國有土地使用權證(文件編號：溧國用(2001)第01791號、溧國用(2004)第05171號、溧國用(2007)第08687號、溧國用(2007)第09148號及溧國用(2009)第07346號)，總地盤面積約4,470.1平方米的該物業之地塊之土地使用權已向溧陽華地百貨有限公司(現稱為溧陽八佰伴商貿中心有限公司)('溧陽八佰伴')授出,年期將於2037年3月13日屆滿,作商業用途。
 - 根據十一份房屋所有權證(文件編號：溧房權證溧交字第40210、55874、57923、57924、57925、57926、57927、57928、57922至57929及79270號)，總建築面積約17,403.84平方米(不包括總建築面積2,802.5平方米的地庫)的該物業的樓宇的不同部份的擁有權歸屬於溧陽華地百貨有限公司。
 - 根據三份房屋所有權證(文件編號：溧房權證溧交字第29753、29754及32163號)，總建築面積約3,989.26平方米的該物業的樓宇不同部分(不包括總建築面積約556.12平方米的地庫)的擁有權歸屬於溧陽市中百一店有限公司。
 - 根據貴集團提供的資料,該物業包括並無房屋所有權證的建築面積約2,336平方米的3層擴建部份及第7層的倉庫。由於欠缺房屋所有權證,因此該物業之此等部份無法於市場轉讓、租賃及按揭,故吾等並無對該物業之此等部份賦予商業價值。
- 然而,為作參考用途,假設該物業之此等部份已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓,於估值日期該物業之此等部份之市場價值為人民幣99,800,000元(相當於約110,900,000港元)。
- 該物業之總建築面積約817平方米之部分受不同租賃協議規限,最遲屆滿日期為2023年2月6日,每月租金總額約為人民幣27,728元。根據貴公司提供的資料,該等租賃協議之所有租戶均為貴公司之獨立第三方。

6. 根據 貴公司提供的資料，溧陽八佰伴為 貴公司的間接全資附屬公司。
7. 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣15,000元。
8. 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註2所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3所述之樓宇部分無法由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 溧陽市中百一店有限公司已易名為溧陽八佰伴，但在國有土地使用權證及房屋所有權證內的公司名稱在估值日期並未更新。然而，此不一致之處並不影響該物業之擁有權；
 - (e) 附註4內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (f) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
9	中國 江蘇省 無錫市 江陰市 人民中路18號	<p>該物業包括三個於2010年代後期竣工而相連的2至7層購物廣場(不包括一個2層地庫)。</p> <p>該物業的總地盤面積及建築面積分別約為11,555.2平方米及54,717.05平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期將於2043年3月30日屆滿，作批發及零售用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由租戶估用及部分由貴集團估用，作商業及停車場用途。</p>	<p>人民幣 625,000,000元</p> <p>(相當於約 694,400,000 港元)</p>	100%	<p>人民幣 625,000,000元</p> <p>(相當於約 694,400,000 港元)</p>

附註：

- 根據一份日期為2017年8月4日的不動產權證書(文件編號：蘇(2017)江陰市不動產權第0029641號)，地盤面積約11,555.2平方米的該物業之地塊之土地使用權已向江陰八佰伴商貿中心有限公司(「江陰八佰伴」)授出，年期將於2043年3月30日屆滿，作批發及零售用途。

此外，根據不動產權證書的規定，該物業的樓宇的第1至6層及地庫第1及2層(總建築面積約53,700.05平方米)的所有權歸屬於江陰八佰伴，作非家用用途。
- 根據貴集團提供的資料，該物業包括並無不動產權證書的建築面積約1,017平方米的7層輔助辦公室。由於欠缺不動產權證書，因此該物業的7層無法於市場轉讓、租賃及按揭，故吾等並無對該物業的7層賦予商業價值。

然而，為作參考用途，假設該物業的7層已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓，於估值日期該物業的7層之市場價值為人民幣4,200,000元(相當於約4,700,000港元)。
- 該物業之總建築面積約1,734.2平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2029年9月30日，每月租金總額約為人民幣437,088元。根據貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為貴公司之獨立第三方。
- 根據貴公司提供的資料，江陰八佰伴為貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元。
- 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註2所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3所述之樓宇部分無法由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 附註4內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
10	中國 江蘇省 無錫市 江陰市 徐霞客鎮 璜塘金都街5號	該物業包括一幢於 2010年代竣工的3層購 物廣場(不包括單層地 庫)之第1及2層部份商 業單位、第3層及地庫 之倉庫。 該物業的總建築面積 約為6,141平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於2048 年1月25日屆滿，作商 業用途。	於估值日期，該 物業部分由租戶 佔用及部分 由 貴集團佔 用，作商業及停 車場用途。	人民幣 23,900,000元 (相當於約 26,600,000 港元)	100%	人民幣 23,900,000元 (相當於約 26,600,000 港元)

附註：

- 根據一份日期為2019年2月28日的不動產權證書(文件編號：蘇(2019)江陰市不動產權第0005327號)，該物業之地塊之土地使用權已向江陰八佰伴商貿中心有限公司(「江陰八佰伴」)授出，年期將於2043年3月30日屆滿，作商業用途。

此外，根據不動產權證書的規定，該物業的樓宇的第1及2層商業單位(總建築面積約4,734.81平方米)的所有權歸屬於江陰八佰伴，作非家用用途。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業包括並無不動產權證書的建築面積約1,406.19平方米的第3層及地庫之兩個倉庫。由於欠缺不動產權證書，因此該物業之此等部份無法於市場轉讓、租賃及按揭，故吾等並無對該物業之此等部份賦予商業價值。

然而，為作參考用途，假設該物業之此等部份已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓，於估值日期該物業之此等部份之市場價值為人民幣2,700,000元(相當於約3,000,000港元)。
- 該物業之總建築面積約636平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2022年9月30日，每月租金總額約為人民幣37,592元。根據 貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。
- 根據 貴公司提供的資料，江陰八佰伴為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣10,000元。
- 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註1所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註2所述之樓宇部分無法由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 附註3內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年	
				10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益
					於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
11	中國 江蘇省 無錫市 江陰市 華士鎮 新生路 161及162號	該物業包括一幢於 2010年代竣工之14層 綜合樓宇第1及2層的 一個2層購物廣場。 該物業的建築面積約 為10,802.91平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於2049 年10月19日屆滿，作 商業用途。	於估值日期，該 物業部分由租戶 佔用及部分 由 貴集團佔 用，作商業及停 車場用途。	人民幣 85,600,000元 (相當於約 95,100,000 港元)	100% 人民幣 85,600,000元 (相當於約 95,100,000 港元)

附註：

- 根據一份日期為2018年9月18日的不動產權證書(文件編號：蘇(2018)江陰市不動產權第0032087號)，該物業之地塊之土地使用權已向江陰八佰伴商貿中心有限公司(「江陰八佰伴」)授出，年期將於2049年10月19日屆滿，作商業用途。

此外，根據不動產權證書的規定，該物業的樓宇的第1及2層商業單位(總建築面積約10,802.91平方米)的所有權歸屬於江陰八佰伴，作非家用用途。
- 該物業之總建築面積約1,790平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2021年1月31日，每月租金總額約為人民幣159,043元。根據 貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。
- 根據 貴公司提供的資料，江陰八佰伴為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣10,000元。
- 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - 該物業之樓宇可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - 附註2內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
12	中國 江蘇省 無錫市 梁溪區 中山路168號	該物業包括一個於 2000年代竣工的10層 購物廣場(不包括一個 2層地庫)。 該物業的總地盤面積 及建築面積分別約為 16,798.6平方米及 81,509.08平方米(不包 括一個總建築面積約 24,145.78平方米的地 庫)。 該物業已獲授土地使 用權,年期將於2043 年10月18日屆滿,作 商業用途。	於估值日期,該 物業部分由租戶 佔用及部分 由 貴集團佔 用,作商業及停 車場用途。	1,385,300,000元 (相當於約 1,539,200,000 港元)	100%	1,385,300,000元 (相當於約 1,539,200,000 港元)

附註：

- 根據一份日期為1994年7月2日的國有土地使用權證(文件編號:錫崇國用(1994)字第00100號),地盤面積約16,798.6平方米的該物業之地塊之土地使用權已向無錫八佰伴商貿中心有限公司(「無錫八佰伴」)授出,年期將於2043年10月18日屆滿,作商業用途。
- 根據兩份日期為2009年5月14日的房屋所有權證(文件編號:錫房權證崇安字第WX1000151149及WX1000151149號),總建築面積約105,654.86平方米的該物業的樓宇(包括地庫)的擁有權歸屬於無錫八佰伴,作商業用途。
- 該物業之總建築面積約10,883.47平方米之部分受不同租賃協議規限,最遲屆滿日期為2030年11月22日,每月租金總額約為人民幣958,614元。根據 貴公司提供的資料,該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。
- 根據 貴公司提供的資料,無錫八佰伴為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元。
- 該物業位於江蘇省南部,鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業之土地可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (d) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
13	中國 江蘇省 揚州市 廣陵區 汶河北路1號	<p>該物業包括兩個於1990年代竣工而相連的8層購物廣場(不包括一個單層地庫及夾層樓層)。</p> <p>該物業的總地盤面積及建築面積分別約為3,153及21,644.15平方米(不包括3,153平方米之地庫)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期各不相同,最遲屆滿日期為2041年3月14日,作商業用途。</p>	<p>於估值日期,該物業部分由租戶佔用及部分由貴集團佔用,作商業及停車場用途。</p>	<p>人民幣 244,200,000元</p> <p>(相當於約 271,300,000 港元)</p>	55%	<p>人民幣 134,300,000元</p> <p>(相當於約 149,200,000 港元)</p>

附註：

- 根據兩份日期為2019年9月16日的不動產權證書(文件編號：蘇(2019)揚州市不動產權第0124168及0124154號)，總地盤面積約3,821.8平方米的該物業之地塊之土地使用權已向揚州豐祥商業有限公司(「揚州豐祥」)授出，年期各不相同，最遲屆滿日期為2041年3月14日，作商業用途。

此外，根據不動產權證書的規定，該物業的樓宇(總建築面積約24,797.15平方米)(包括地庫)的所有權歸屬於揚州豐祥，作商業用途。
- 該物業之總建築面積約4,363.35平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2029年6月14日，每月租金總額約為人民幣589,754元。根據貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為貴公司之獨立第三方。
- 根據貴公司提供的資料，揚州豐祥為貴公司間接擁有55%權益的附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣25,000元。
- 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約1小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。

6. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註2內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (d) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
14	中國 江蘇省 鎮江市 京口區 中山東路288號	<p>該物業包括一幢於2010年代竣工的17層商業樓宇(不包括夾層樓層及一個2層地庫)，第1至7層及地庫1層為購物廣場而第8至17層為辦公室。</p> <p>該物業的總地盤面積及建築面積分別約為19,496.03平方米及110,133.24平方米(不包括建築面積約26,854.68平方米的地庫)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期各不相同，最遲屆滿日期為2050年9月30日，作批發及零售用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由租戶估用及部分由貴集團估用，作商業及停車場用途。</p>	<p>人民幣 1,224,200,000元</p> <p>(相當於約 1,360,200,000 港元)</p>	100%	<p>人民幣 1,224,200,000元</p> <p>(相當於約 1,360,200,000 港元)</p>

附註：

1. 根據一份日期為2018年11月28日的不動產權證書(文件編號：蘇(2018)鎮江市不動產權第0098400號)，地盤面積約18,696.03平方米的該物業之地塊之土地使用權已向鎮江八佰伴商貿中心有限公司(「鎮江八佰伴」)授出，年期將於為2047年8月17日屆滿，作批發及商業用途。

此外，根據不動產權證書的規定，該物業的樓宇的第1至17層以及地庫1及2層(總建築面積約106,725.7平方米)的所有權歸屬於鎮江八佰伴，作批發及商業用途。

2. 根據貴集團提供的資料，該物業包括並無房地產權證的總建築面積約17,051.36平方米(不包括建築面積約13,210.86平方米的地庫及夾層樓層)的5層擴建部份(不包括夾層樓層及單層地庫)。由於欠缺房地產權證，因此該擴建部份無法於市場轉讓、租賃及按揭，故吾等並無對該擴建部份賦予商業價值。

然而，為作參考用途，假設該擴建部份已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓，於估值日期該擴建部份之市場價值為人民幣275,400,000元(相當於約306,000,000港元)。

3. 該物業之總建築面積約24,777.92平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2029年3月27日，每月租金總額約為人民幣2,208,920元。根據 貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。
4. 根據 貴公司提供的資料，鎮江八佰伴為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元。
6. 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約1小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註2所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3所述之樓宇部分無法由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 附註4內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
15	中國 江蘇省 鎮江市 京口區 中山東路214號	<p>該物業包括一個於1996年竣工的8層購物廣場(不包括一個單層地庫)。</p> <p>該物業的總地盤面積及建築面積分別約為5,992.9平方米及35,065.98平方米(不包括建築面積約9,772.7平方米的地庫)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期將於2043年12月23日屆滿,作商業用途。</p>	<p>於估值日期,該物業部分由租戶佔用及部分由貴集團佔用,作商業及停車場用途。</p>	<p>人民幣 525,600,000元</p> <p>(相當於約 584,000,000 港元)</p>	100%	<p>人民幣 525,600,000元</p> <p>(相當於約 584,000,000 港元)</p>

附註：

- 根據一份日期為2003年9月11日的國有土地使用權證(文件編號：鎮國用(2003)字第1141960號)，地盤面積約5,992.9平方米的該物業之地塊之土地使用權已向鎮江百盛商城有限公司(「鎮江百盛」)授出，年期將於2043年12月23日屆滿，作商業用途。
- 根據八份日期為1997年5月12日的房屋所有權證(文件編號：Sheng Ye字第0655至0662號及鎮房權證京字第13753703號)，總建築面積約44,838.68平方米(包括地庫)的該物業的樓宇的擁有權歸屬於鎮江百盛，作商業用途。
- 該物業之總建築面積約5,524平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2032年12月，每月租金總額約為人民幣151,934元。根據貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為貴公司之獨立第三方。
- 根據貴公司提供的資料，鎮江百盛為貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元。
- 該物業位於江蘇省南部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約1小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (d) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
16	中國 江蘇省 常州市 金壇區 金城鎮 橫街121號	該物業包括一個於 2010年代竣工的6層購 物廣場(不包括一個單 層地庫)。 該物業的總地盤面積 及建築面積分別約為 17,581平方米及 36,157.14平方米(不包 括建築面積約5,017.59 平方米的地庫)。 該物業已獲授土地使 用權,年期將於2050 年4月5日屆滿,作批 發及零售用途。	於估值日期,該 物業部分由租戶 佔用及部分 由 貴集團佔 用,作商業及停 車場用途。	人民幣 252,900,000元 (相當於約 281,000,000 港元)	100%	人民幣 252,900,000元 (相當於約 281,000,000 港元)

附註：

- 根據一份日期為2010年8月31日的國有土地使用權證(文件編號:壇國用(2010)第8962號),地盤面積約17,581平方米的該物業之地塊之土地使用權已向江蘇金壇大統華購物中心有限公司(「金壇大統華」)授出,年期將於2050年4月5日屆滿,作批發及零售用途。
- 根據一份日期為2013年6月3日的房屋所有權證(文件編號:金壇市房權證常金字第017190號),總建築面積約36,157.14平方米(不包括建築面積約5,017.59平方米的地庫)的該物業的樓宇的擁有權歸屬於金壇大統華,作商業用途。
- 該物業之總建築面積約3,586平方米之部分受不同租賃協議規限,最遲屆滿日期為2027年1月31日,每月租金總額約為人民幣231,268元。根據 貴公司提供的資料,該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。
- 根據 貴公司提供的資料,金壇大統華為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣15,000元。
- 該物業位於江蘇省南部,鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約1小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (d) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年		
				10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	
17	中國 浙江省 湖州市 長興縣 雉城街道 解放西路2號	<p>該物業包括一個於2010年代竣工的7層購物廣場(不包括夾層樓層、機房樓層及一個2層地庫)。</p> <p>該物業的總地盤面積及建築面積分別約為10,000平方米及38,099.94平方米(不包括建築面積約為13,084.91平方米的地庫)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期將於2050年4月22日屆滿,作批發及零售用途。</p>	<p>於估值日期,該物業部分由租戶佔用及部分由貴集團佔用,作商業及停車場用途。</p>	<p>人民幣 322,100,000元 (相當於約 357,900,000 港元)</p>	100%	<p>於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值</p> <p>人民幣 322,100,000元 (相當於約 357,900,000 港元)</p>

附註：

- 根據一份日期為2014年6月26日的國有土地使用權證(文件編號:長土國用(2014)第10003925號),地盤面積約10,000平方米的該物業之地塊之土地使用權已向長興八佰伴商貿有限公司(「長興八佰伴」)授出,年期將於2050年4月22日屆滿,作批發及零售用途。
- 根據一份日期為2014年6月27日的房屋所有權證(文件編號:長房權證雉城字第00211566號),總建築面積約36,610.05平方米(不包括總建築面積約13,084.91平方米的地庫)的該物業的樓宇的第1至9層、地庫1層及部份地庫2層以及夾層樓層的擁有權歸屬於長興八佰伴,作商業用途。
- 根據貴集團提供的資料,該物業包括並無房屋所有權證的建築面積約1,489.89平方米的夾層樓層一個辦公室單位及地庫2層的150個地下停車位)。由於欠缺房屋所有權證,因此該物業之此等部份無法於市場轉讓、租賃及按揭,故吾等並無對該物業之此等部份賦予商業價值。

然而,為作參考用途,假設該物業之此等部份已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓,於估值日期該物業之此等部份之市場價值為人民幣4,300,000元(相當於約4,800,000港元)。
- 該物業之總建築面積約5,548平方米之部分受不同租賃協議規限,最遲屆滿日期為2027年8月9日,每月租金總額約為人民幣358,953元。根據貴公司提供的資料,該等租賃協議之所有租戶均為貴公司之獨立第三方。

5. 根據 貴公司提供的資料，長興八佰伴為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元。
7. 該物業位於浙江省北部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。杭州蕭山國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註2所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3所述之樓宇部分無法由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 附註4內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
18	中國 浙江省 嘉興市 南湖區 中山東路1360號	該物業包括一幢於 2010年代竣工的9層購 物廣場(不包括夾層樓 層、機房樓層及一個3 層地庫)。 該物業的總地盤面積 及建築面積分別約為 31,808.8平方米及 113,778.81平方米(不 包括建築面積約為 62,498.63平方米的地 庫)。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於2052 年10月26日屆滿，作 商業用途。	於估值日期，該 物業部分由租戶 估用及部分 由 貴集團佔 用，作商業及停 車場用途。	人民幣 1,166,300,000元 (相當於約 1,295,900,000 港元)	100%	人民幣 1,166,300,000元 (相當於約 1,295,900,000 港元)

附註：

1. 根據一份日期為2017年9月18日的不動產權證書(文件編號：浙(2017)嘉南不動產權第0045406號)，地盤面積約31,808.8平方米的該物業之地塊之土地使用權已向嘉興八佰伴商貿中心有限公司(「嘉興八佰伴」)授出，年期將於2052年10月26日屆滿，作商業用途。

此外，根據不動產權證書的規定，該物業的樓宇的第1至9層、地庫1至3層及機房樓層(總建築面積約174,020.14平方米)(包括地庫)的所有權歸屬於嘉興八佰伴，作商業用途。

2. 根據 貴集團提供的資料，該物業包括並無不動產權證書的建築面積約2,257.3平方米的夾層樓層自行車停放區。由於欠缺不動產權證書，因此該物業之夾層樓層無法於市場轉讓、租賃及按揭，故吾等並無對夾層樓層賦予商業價值。

然而，為作參考用途，假設夾層樓層已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓，於估值日期夾層樓層之市場價值為人民幣29,300,000元(相當於約32,600,000港元)。

3. 該物業之總建築面積約30,264.56平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2030年12月17日，每月租金總額約為人民幣3,404,005元。根據 貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。

4. 根據 貴公司提供的資料，嘉興八佰伴為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣25,000元。
6. 該物業位於浙江省北部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。杭州蕭山國際機場與該物業相隔約1小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之土地可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註1所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註2所述之樓宇部分無法由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 附註3及4內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
19	中國 安徽省 安慶市 大觀區 集賢南路 華地八佰伴 商業綜合體	該物業包括一個於 2010年代竣工的9層購 物廣場(不包括一個3 層地庫停車場)。 該物業的總地盤面積 及建築面積分別約為 17,176.78平方米及 48,103.9平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於2046 年9月8日屆滿，作商 業及金融用途。	於估值日期，該 物業部分由租戶 佔用及部分 由 貴集團佔 用，作商業及停 車場用途。	人民幣 415,800,000元 (相當於約 462,000,000 港元)	100%	人民幣 415,800,000元 (相當於約 462,000,000 港元)

附註：

- 根據一份不動產權證書(文件編號：皖(2017)安慶市不動產權第0049812號)，地盤面積約17,176.78平方米的該物業之地塊之土地使用權已向安慶八佰伴商貿中心有限公司(「安慶八佰伴」)授出，年期將於2046年9月8日屆滿，作商業及金融用途。

此外，根據不動產權證書的規定，該物業的樓宇的第1至9層(總建築面積約48,103.9平方米)的所有權歸屬於安慶八佰伴，作商業用途。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業包括並無不動產權證書的建築面積約41,486.53平方米的擴建部份。由於欠缺不動產權證書，因此該物業之地庫無法於市場轉讓、租賃及按揭，故吾等並無對該地庫賦予商業價值。

然而，為作參考用途，假設該物業之擴建部份已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓，於估值日期該地庫之市場價值為人民幣124,200,000元(相當於約138,800,000港元)。
- 該物業之總建築面積約19,865平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2034年9月30日，每月租金總額約為人民幣905,013元。根據 貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。
- 根據 貴公司提供的資料，安慶八佰伴為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元。

6. 該物業位於安徽省東部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約3小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註1所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註2所述之樓宇部分無法由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 附註3內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
20	中國 安徽省 蕪湖市 鏡湖區 蕪湖八佰伴 生活廣場	<p>該物業包括一個於2010年代竣工的8層購物廣場(包括夾層樓層但不包括一個2層地庫)。</p> <p>該物業的總地盤面積及建築面積分別約為38,187平方米及131,473平方米(不包括建築面積約為50,403平方米的地庫)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期將於2054年12月4日屆滿，作批發及零售用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部分由租戶佔用及部分由貴集團佔用，作商業及停車場用途。</p>	<p>人民幣 1,009,500,000元</p> <p>(相當於約 1,121,700,000 港元)</p>	100%	<p>人民幣 1,009,500,000元</p> <p>(相當於約 1,121,700,000 港元)</p>

附註：

1. 根據一份不動產權證書(文件編號：皖(2018)蕪湖市不動產權第0476496號)，地盤面積約38,187平方米的該物業之地塊之土地使用權已向蕪湖八佰伴商貿中心有限公司(「蕪湖八佰伴」)授出，年期將於2054年12月4日屆滿，作商業及金融用途。

此外，根據不動產權證書的規定，該物業的樓宇的第1至8層、地庫1層及部份地庫2層(總建築面積約165,251.06平方米)(包括地庫)的所有權歸屬於蕪湖八佰伴。

2. 根據貴集團提供的資料，該物業包括並無不動產權證書的建築面積約16,626平方米的地庫2層的不同地下停車位。由於欠缺不動產權證書，因此該等停車位無法於市場轉讓、租賃及按揭，故吾等並無對該等停車位賦予商業價值。

然而，為作參考用途，假設該等停車位已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓，於估值日期該等停車位之市場價值為人民幣155,800,000元(相當於約173,100,000港元)。

3. 該物業之總建築面積約29,390.1平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2033年10月22日，每月租金總額約為人民幣2,797,820元。根據貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為貴公司之獨立第三方。
4. 根據貴公司提供的資料，蕪湖八佰伴為貴公司的間接全資附屬公司。

5. 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元。
6. 該物業位於安徽省東部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約1小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註1所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註2所述之樓宇部分無法由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 附註3內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
21	中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 大華馬鞍山 國際廣場2-1號	該物業包括一個於 2000年代竣工的5層購 物廣場(不包括一個單 層地庫)。 該物業的總地盤面積 及建築面積分別約為 7,210.59平方米及 36,181.15平方米。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於2043 年11月屆滿，作商業 用途。	於估值日期，該 物業部分由租戶 佔用及部分 由 貴集團佔 用，作商業及停 車場用途。	人民幣 355,700,000元 (相當於約 395,200,000 港元)	100%	人民幣 355,700,000元 (相當於約 395,200,000 港元)

附註：

- 根據一份日期為2011年11月2日的國有土地使用權證(文件編號：馬國用(2011)第84109號)，地盤面積約7,210.59平方米的該物業之地塊之土地使用權已向馬鞍山八佰伴商貿中心有限公司(「馬鞍山八佰伴」)授出，年期將於2043年11月屆滿，作商業用途。
- 根據一份日期為2011年6月23日的房屋所有權證(文件編號：馬房地權證馬房字第2011017209號)，總建築面積約32,358.75平方米的該物業的樓宇的第1至5層的擁有權歸屬於馬鞍山八佰伴，作商業用途。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業包括並無房屋所有權證的建築面積約3,822.4平方米的單層地庫。由於欠缺房屋所有權證，因此該物業之地庫無法於市場轉讓、租賃及按揭，故吾等並無對該地庫賦予商業價值。

然而，為作參考用途，假設該物業之地庫已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓，於估值日期該地庫之市場價值為人民幣65,700,000元(相當於約73,000,000港元)。

- 該物業之總建築面積約1,073.5平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2024年9月30日，每月租金總額約為人民幣169,854元。根據 貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。
- 根據 貴公司提供的資料，馬鞍山八佰伴為 貴公司的間接全資附屬公司。
- 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元。

7. 該物業位於安徽省東部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約1小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註1所述之該物業之樓宇部分可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3所述之樓宇部分無法由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (d) 附註4內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (e) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
22	中國 安徽省 宣城市 宣州區 疊嶂路 宣城國際廣場 第一座C棟1-01號	該物業包括一幢於 2010年代竣工的25層 綜合樓宇(不包括一個 單層地庫停車場)內第 1至4層的購物廣場及 地庫。 該物業的總建築面積 約為38,040.26平方米 (不包括建築面積約 15,883.27平方米的 地庫)。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於2050 年9月2日屆滿，作商 業用途。	於估值日期，該 物業部分由租戶 估用及部分 由 貴集團估 用，作商業及停 車場用途。	人民幣 523,100,000元 (相當於約 581,200,000 港元)	100%	人民幣 523,100,000元 (相當於約 581,200,000 港元)

附註：

1. 根據一份日期為2014年8月12日的國有土地使用權證(文件編號：宣國用(2014)第3083號)，該物業之地塊之土地使用權已向宣城八佰伴商貿中心有限公司(「宣城八佰伴」)授出，年期將於2050年9月2日屆滿，作商業用途。
2. 根據一份日期為2014年5月21日的房地產權證(文件編號：宣房地權證宣州字第00196799號)，總建築面積約53,923.53平方米(包括地庫)的該物業的樓宇的擁有權歸屬於宣城八佰伴，作商業用途。
3. 該物業之總建築面積約2,554.32平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2021年4月28日，每月租金總額約為人民幣439,875元。根據 貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為 貴公司之獨立第三方。
4. 根據 貴公司提供的資料，宣城八佰伴為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元。
6. 該物業位於安徽省東部，鄰近地區之發展項目主要為中層至高層商業及住宅發展項目。南京祿口國際機場與該物業相隔約2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業之地塊可由 貴公司佔用、使用、轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業之樓宇可由 貴公司使用、經營、轉讓、租賃及按揭；
 - (c) 附註3內的所有租賃協議均具法律約束力；及
 - (d) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2019年	貴集團	於2019年
				10月31日 現況下之市值	應佔權益	10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
23	中國 江蘇省 南通市 崇川區 人民中路47號	<p>該物業包括一個於2000年代竣工的11層購物廣場(不包括一個2層地庫停車場及機房樓層)。</p> <p>該物業的總地盤面積及建築面積分別約為12,501.91平方米及55,215.25平方米(不包括建築面積分別約為9,973.67平方米及243.55平方米的地庫及機房樓層)。</p> <p>該物業已獲授及劃撥土地使用權，年期將於2051年8月29日屆滿，作商業及服務用途。</p>	於估值日期，該物業部分由租戶估用及部分由貴集團估用，作商業及停車場用途。	無商業價值	98.93%	無商業價值

附註：

- 根據一份日期為2001年7月28日的國有土地使用權證(文件編號：蘇通國用(2001)字第0102020號)，地盤面積分別約3,505.63平方米及約8,996.28平方米的該物業之兩幅地塊之土地使用權已向南通市百貨大樓股份有限公司(現稱南通八佰伴商貿股份有限公司)(「南通八佰伴」)授出及劃撥，年期將於2051年8月29日屆滿，作商業及服務用途。
- 根據南通產業控股集團有限公司(「業主」)與南通八佰伴(「租戶」)訂立的國有土地使用權租賃合同，地盤面積約8,996平方米的該物業已劃撥地塊之土地使用權已由業主出租予租戶，租期為1年，由2019年1月1日起至2019年12月31日止，作商業用途，每年租金為人民幣719,680元。
- 根據一份日期為2004年6月21日的房屋所有權證(文件編號：南通房權證字第12107796號)，總建築面積約13,334.03平方米的該物業的樓宇的第1至6層部份的擁有權歸屬於南通八佰伴商貿股份有限公司。
- 根據貴集團提供的資料，該物業包括並無房屋所有權證的總建築面積41,881.22平方米(不包括建築面積分別約9,973.67平方米及243.55平方米的地庫及機房樓層)的該物業之樓宇的地庫1及2層、第7至11層、機房樓層，以及第1至6層部份。
- 該物業之總建築面積約10,103.56平方米之部分受不同租賃協議規限，最遲屆滿日期為2027年5月31日，每月租金總額約為人民幣1,308,762元。根據貴公司提供的資料，該等租賃協議之所有租戶均為貴公司之獨立第三方。

6. 根據 貴公司提供的資料，南通八佰伴為 貴公司間接擁有98.93%權益的附屬公司。
7. 根據附註10所載之法律意見，該物業不可由 貴公司於市場轉讓及按揭。於吾等之估值中，吾等並無對該物業賦予商業價值。

然而，為作參考用途，假設該物業已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓，於估值日期該物業之市場價值為人民幣790,700,000元（相當於約878,600,000港元）。假設該物業已取得相關業權文件且可於市場自由轉讓， 貴集團於估值日期應佔之市場價值為人民幣782,200,000元（相當於約869,100,000港元）。
8. 於估值日期鄰近地區之第一層商業單位之平均單位價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元。
9. 該物業位於江蘇省南部。南通興東國際機場和上海虹橋國際機場與該物業分別相隔約30分鐘和2小時車程。乘的士及巴士均可往返該物業。
10. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括（其中包括）以下資料：
 - (a) 該物業不可由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 附註5內的所有租賃協議均具法律約束力；
 - (c) 南通市百貨大樓股份有限公司已易名為南通八佰伴，但在國有土地使用權證及房屋所有權證內的公司名稱在估值日期並未更新。然而，此不一致之處並不影響該物業之擁有權；及
 - (d) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響。

估值報告

第二類 — 貴集團於中國持作開發用途之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
24	中國 江蘇省 無錫市 錫山區 東亭街道 錫滬路以南及 柏莊路以西的 一個建築工地	該物業包括一幅地盤 面積約61,000平方米的 土地，連同其上的在 建工程。 於竣工後，該物業將 包括一個總建築面積 約161,742平方米(不包 括地庫約100,432平方 米)的10層商業大廈， 第1至6層及地庫1層為 購物廣場而第7至10層 為辦公室(不包括2層 地庫)。 該物業已獲授土地使 用權，年期將於2055 年1月29日屆滿，作批 發及零售用途。	於估值日期，該 物業正在興建。	人民幣 918,200,000元 (相當於約 1,020,200,000 港元)	100%	人民幣 918,200,000元 (相當於約 1,020,200,000 港元)

附註：

- 根據國有土地使用權證，地盤面積約61,000平方米的該物業的土地使用權已向無錫錫山八佰伴生活廣場有限公司(「錫山八佰伴」)授出，年期將於2055年1月29日屆滿，作批發及零售用途。
- 根據無錫市國土資源局(「出讓人」)與錫山八佰伴(「受讓人」)訂立日期為2013年10月18日的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約61,000平方米的該物業的土地使用權由出讓人出讓予受讓人，代價為人民幣239,800,000元，年期將於2055年1月29日屆滿，作商業用途。要點如下：

總建築面積	:	不少於195,200平方米及不多於219,600平方米
地積比率	:	不少於3.2及不多於3.6
建築高度	:	無限制
地盤覆蓋率	:	少於55%
- 根據貴集團提供的資料，該物業將發展為6層購物廣場平台並在其上建有4層辦公大樓(不包括2層地庫作商舖及停車場)。擬建發展項目之建議總建築面積約為161,742平方米(不包括地庫約100,432平方米)。

於估值日期已產生的建築成本及估計建築成本總額(不包括土地成本)分別為人民幣536,366,500元及人民幣1,233,985,600元。該物業估計將於2020年12月竣工。

4. 為作參考用途，假設於估值日期該物業的開發已完成，該物業的市值為人民幣1,615,785,600元(相當於約1,795,300,000港元)。
5. 根據 貴公司提供的資料，錫山八佰伴為 貴公司的間接全資附屬公司。
6. 於估值日期鄰近地區之商業地塊的平均樓面地價為每平方米人民幣1,000元至人民幣2,000元。
7. 該物業位於江蘇省南部。無錫地鐵柏莊站鄰近該物業，而蘇南碩放國際機場與該物業相隔約30分鐘車程。乘地鐵、的士及巴士均可往返該物業。
8. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業可由 貴公司發展、佔用、使用及於市場轉讓、租賃及按揭；
 - (b) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響；及
 - (c) 已經取得以下法律文件：

國有土地使用權證	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

估值報告

第三類 — 貴集團將於中國持作自用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 10月31日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於2019年 10月31日 貴集團應佔 現況下之市值
25	位於中國 江蘇省 無錫市 江陰市 澄江街道 征存路東、 環城南路南、 虹橋南路西及 仲偉路北側之 江陰中央廣場 1號樓地庫一層、 第1至5層及 夾層的一個購物 廣場以及 地庫一及二層的 800個停車位	江陰中央廣場(「該發展項目」)由一個於2019年竣工之中層商業/住宅發展項目所組成。 該發展項目之1號樓由一幢18層綜合樓宇(不包括2層地庫及夾層)連同地庫1及2層之停車位、地庫1層、第1至5層及夾層之購物廣場以及第6至18層之住宅單位所組成。 該物業由該發展項目地庫1層、第1至5層及夾層之購物廣場連同地庫1及2層之800個停車位(總建築面積約101,034.66平方米)(不包括建築面積約10,100平方米之地庫)所組成。 該物業已獲授土地使用權，年期將於2054年9月9日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業正進行內部裝修。	無商業價值	100%	無商業價值

附註：

- 根據一份日期為2015年2月12日的國有土地使用權證(文件編號：澄土國用(2015)第2468號)，地盤面積約57,802平方米的該發展項目之土地使用權已向江陰雲龍置業有限公司(「江陰雲龍」)(受讓人)授出，年期將於2054年9月9日屆滿，作批發、零售、商業及金融用途。
- 根據一份日期為2019年8月18日由江陰雲龍(甲方)與江陰八佰伴商貿中心有限公司(「江陰八佰伴」)(乙方)訂立的物業框架合作合同，總建築面積約101,035平方米(不包括建築面積約10,100平方米的地庫購物商場及800個地下停車位)的該物業將由甲方轉讓予乙方，代價為人民幣1,020,000,000元。

3. 於估值日期，該物業的法定業權未轉讓予 貴公司。因此，該物業不可由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭。於估值中，吾等並無對該物業賦予商業價值。

然而，為作參考用途，假設該物業已取得相關業權文件及可於市場自由轉讓，該物業於估值日期的市場價值為人民幣1,019,200,000元（相當於約1,132,400,000港元）。

4. 根據 貴公司提供的資料，江陰雲龍為 貴公司的獨立第三方而江陰八佰伴為 貴公司的間接全資附屬公司。

5. 於估值日期鄰近地區之第1層商業單位的平均單位價格為每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元。

6. 該物業位於江蘇省南部。無錫地鐵柏莊站鄰近該物業，而蘇南碩放國際機場與該物業相隔約30分鐘車程。乘地鐵、的士及巴士均可往返該物業。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所編製有關該物業的法律意見，包括（其中包括）以下資料：

- (a) 在以買方名義授出房地產權證前，該物業不可由 貴公司於市場轉讓、租賃及按揭；
- (b) 該物業並無任何按揭、抵押、頒令及其他法定產權負擔而可能對該物業的擁有權造成不利影響；及
- (c) 已經取得以下法律文件：

國有土地使用權證	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