
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有首創鉅大有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

**有關出售目標公司全部股權之
非常重大出售事項及關連交易
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第7至22頁。獨立董事委員會函件載於本通函第23至24頁，當中載有其向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第25至56頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二三年八月十八日(星期五)上午十時正假座中國北京朝陽區北三環東路8號靜安中心7樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任文據視作已撤銷論。

二零二三年八月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 該等目標公司的財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 該等目標物業的估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列辭彙具有以下涵義：

「首創城市發展集團」	指	北京首創城市發展集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東及本公司關連人士
「首置投資」	指	首置投資控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為首創置業的全資附屬公司及本公司的控股股東
「北京首創」	指	北京首創商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司控股股東首創城市發展集團的直接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「首創置業」	指	首創置業有限公司，一間於二零零二年十二月五日在中國成立的有限公司，為本公司的間接控股股東及上市規則第14A.07條所指本公司的關連人士
「董事會」	指	董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一間於一九九四年十月二十六日於中國成立的國有企業，由北京市人民政府直接監管，為本公司的關連人士
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司，亦為本公司的股東及關連人士
「本公司」	指	首創鉅大有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1329）
「完成」	指	完成該等出售事項
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「該等出售事項」	指	根據股權轉讓協議擬向該等買方出售該等目標公司的全部股權以及承擔該等目標公司結欠本集團的相應股東貸款
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二三年八月十八日召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易
「股權轉讓協議A」	指	賣方A、賣方B、買方A及目標公司A於二零二三年七月十日訂立的股權轉讓協議，內容有關出售目標公司A的全部股權以及承擔目標公司A結欠本集團的相應股東貸款
「股權轉讓協議B」	指	賣方B、賣方C、買方B及目標公司B於二零二三年七月十日訂立的股權轉讓協議，內容有關出售目標公司B的全部股權以及承擔目標公司B結欠本集團的相應股東貸款
「股權轉讓協議」	指	股權轉讓協議A及股權轉讓協議B
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會刊發的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生）組成的董事會獨立委員會，乃就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見而成立

釋 義

「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則，於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中並無擁有重大權益且毋須於股東特別大會上放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	與本公司並無關連且並非本公司關連人士的人士或公司
「濟南奧特萊斯項目」	指	濟南奧特萊斯項目，即位於濟南市歷城區唐冶新區的物業，總地盤面積約為114,930平方米
「最後實際可行日期」	指	二零二三年七月三十一日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	經不時修訂的聯交所證券上市規則
「委託運營協議A」	指	目標公司A、北京首創及本公司於二零二三年七月十日訂立的委託運營協議，內容有關於完成後由運營管理人就濟南奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務
「委託運營協議B」	指	目標公司B、北京首創及本公司於二零二三年七月十日訂立的委託運營協議，內容有關於完成後由運營管理人就武漢奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務
「委託運營協議」	指	委託運營協議A及委託運營協議B
「運營管理人」	指	本公司，或由其提名的本公司的全資附屬公司，作為委託運營協議的運營管理人

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「該等買方」	指	買方A及買方B
「買方A」	指	濟南首城商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「買方B」	指	武漢市首城商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「餘下集團」	指	剔除該等目標公司後的本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「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
「該等目標公司」	指	目標公司A及目標公司B
「目標公司A」	指	濟南首鉅置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期分別由賣方A及賣方B擁有65%及35%股權

釋 義

「目標公司B」	指	武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方B及賣方C分別擁有38%及62%權益
「該等目標物業」	指	濟南奧特萊斯項目及武漢奧特萊斯項目
「總代價」	指	與該等出售事項有關的總代價約人民幣1,986,265,100元，乃根據該等目標公司全部股權的總代價人民幣1,502,118,800元以及將由該等買方所收購目標公司A在完成日期當日結欠本集團的股東貸款總額及目標公司B在股權轉讓協議B生效當日結欠本集團的股東貸款總額（於最後實際可行日期估計約為人民幣484,146,300元）而釐定
「賣方A」	指	北京恒盛華星投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方B」	指	上海鉅譽投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方C」	指	首創鉅大奧萊發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「武漢奧特萊斯項目」	指	武漢奧特萊斯項目，即位於武漢市武漢東湖新技術開發區的物業，總地盤面積約為89,760平方米
「%」	指	百分比

釋 義

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

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

執行董事

范書斌先生(主席)

徐建先生(行政總裁)

非執行董事

王昊先生

秦怡女士

周岳先生

Randolph Zhao先生

獨立非執行董事

楊志達先生

黃瑋博士

許衛國先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

干諾道中148號

粵海投資大廈10樓

敬啟者：

有關出售目標公司全部股權之
非常重大出售事項及關連交易
及
股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年七月十日的公告。於二零二三年七月十日，(a) 賣方A及賣方B(均為本公司的全資附屬公司)與買方A及目標公司A訂立股權轉讓協議A，據此，賣方A及賣方B有條件同意出售，而買方A有條件同意購買目標公司A的全部股權(根據目標公司A在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及物業

估值計算，代價為人民幣808,517,600元)，以及買方A亦同意收購目標公司A在完成日期結欠本集團的股東貸款（於最後實際可行日期估計合共約為人民幣157,092,800元）；及(b)賣方B及賣方C（均為本公司的全資附屬公司）與買方B及目標公司B訂立股權轉讓協議B，據此，賣方B及賣方C有條件同意出售，而買方B有條件同意購買目標公司B的全部股權（根據目標公司B在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及物業估值計算，代價為人民幣693,601,200元），以及買方B亦同意收購目標公司B在股權轉讓協議B生效當日結欠本集團的股東貸款（於最後實際可行日期估計合共約為人民幣327,053,500元）。緊隨完成後，目標公司A及目標公司B將不再為本公司附屬公司。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）：(a)有關該等出售事項的進一步資料；(b)目標公司A及目標公司B的財務資料；(c)餘下集團的備考財務報表；(d)該等目標物業的物業估值報告；(e)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(f)獨立財務顧問就股權轉讓協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(g)上市規則規定的其他資料；及(h)股東特別大會通告。

II. 股權轉讓協議

股權轉讓協議A

股權轉讓協議A的主要條款載列如下：

- 日期：二零二三年七月十日
- 訂約方：(a) 賣方A；
- (b) 賣方B；
- (c) 買方A；及
- (d) 目標公司A

將予出售的資產

目標公司A的全部股權以及目標公司A在完成日期結欠本集團的股東貸款總額（於最後實際可行日期估計約為人民幣157,092,800元）。

代價

根據目標公司A在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及物業估值計算，目標公司A全部股權的代價為人民幣808,517,600元，其連同目標公司A在完成日期結欠本集團的股東貸款總額。目標公司A全部股權的代價將由買方A在股權轉讓協議A生效後10個工作日內按比例以現金支付予賣方A及賣方B。買方A根據股權轉讓協議A將予收購目標公司A結欠本集團的股東貸款總額將由買方A於完成日期後10個工作日內支付及收購。

目標公司A全部股權代價人民幣808,517,600元乃由買方A、賣方A及賣方B公平磋商釐定，此乃基於根據中國公認會計原則所編製目標公司A於二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣331,437,700元，連同經考慮獨立估值師對目標公司A所作於二零二三年五月三十一日的物業估值所產生濟南奧特萊斯項目及相關存貨的估值盈餘後作出的調整約人民幣477,079,900元而計算。

先決條件

完成須待股權轉讓協議A生效、完成向相關部門登記目標公司A的股權轉讓事宜(此將在買方A分別向賣方A及賣方B支付目標公司A全部股權的代價後5個工作日內辦理)及根據股權轉讓協議B完成向相關部門登記目標公司B的股權轉讓事宜後方可作實。股權轉讓協議A將於(其中包括)完成就目標公司A的最終估值向相關部門的備案事宜及獲本公司獨立股東批准該等出售事項後生效。此等條件不得獲豁免。

如完成終告作實，買方A將有權獲得自二零二三年六月一日至完成日期止期間與目標公司A有關的溢利及虧損。

完成

於最後實際可行日期，目標公司A為本公司的間接全資附屬公司，於完成後，其將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不再於本公司的財務報表綜合入賬。

股權轉讓協議B

股權轉讓協議B的主要條款載列如下：

日期：二零二三年七月十日

訂約方：(a) 賣方B；
(b) 賣方C；
(c) 買方B；及
(d) 目標公司B

將予出售的資產

目標公司B的全部股權以及目標公司B在股權轉讓協議B生效當日結欠本集團的股東貸款總額(於最後實際可行日期估計約為人民幣327,053,500元)。

代價

根據目標公司B在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及物業估值計算，目標公司B全部股權的代價為人民幣693,601,200元，其連同目標公司B在股權轉讓協議B生效當日結欠本集團的股東貸款總額。目標公司B全部股權的代價將由買方B在股權轉讓協議B生效後10個工作日內按比例以現金支付予賣方B，並在目標公司B股權轉讓登記事宜完成後及在向相關部門完成資金匯款的登記事宜後5個工作日內按比例以現金支付予賣方C。買方B根據股權轉讓協議B將予收購目標公司B結欠本集團的股東貸款總額將由買方B於股權轉讓協議B生效後10個工作日內支付及收購。

目標公司B全部股權代價人民幣693,601,200元乃由買方B、賣方B及賣方C公平磋商釐定，此乃基於根據中國公認會計原則所編製目標公司B於二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣119,500,400元，連同經考慮獨立估值師對目標公司B所作於二零二三年五月三十一日的物業估值所產生武漢奧特萊斯項目的估值盈餘後作出的調整約人民幣574,100,800元而計算。

先決條件

完成須待股權轉讓協議B生效、完成向相關部門登記目標公司B的股權轉讓事宜(此將在買方B向賣方B支付代價後5個工作日內辦理)及根據股權轉讓協議A完成向相關部門登記目標公司A的股權轉讓事宜後方可作實。股權轉讓協議B將於(其中包括)完成就目標公司B的最終估值向相關部門的備案事宜及獲本公司獨立股東批准該等出售事項後生效。此條件不得獲豁免。

如完成終告作實，買方B將有權獲得自二零二三年六月一日至完成日期止期間與目標公司B有關的溢利及虧損。

完成

於最後實際可行日期，目標公司B為本公司的間接附屬公司，於完成後，其將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不再於本公司的財務報表綜合入賬。

該等出售事項之完成乃互為條件，並須同時落實。

III. 進行該等出售事項的理由及裨益

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

本公司認為，該等出售事項為本集團實現該等目標物業價值的良機，而本集團將藉該等出售事項得以變現於該等目標公司的投資，以償還本集團結欠的部分未償還外部債務(將於未來12至18個月到期)。鑑於該等目標公司全部股權的總代價為人民幣1,502,118,800元及扣除按中國公認會計準則所編製該等目標公司於二零二三年五月三十一日的資產淨值合共約人民幣450,938,100元，以及與香港財務報告準則有關的調整估計約人民幣783,785,900元，預期該等出售事項將為本集團帶來約人民幣267,394,800元的會計收益(惟不計及該等買方將收購的股東貸款總額及與該等出售事項有關的稅項)。由於該等出售事項的部分所得款項將用於償還本集團結欠的部分未償還債務，預期本集團的總負債將減少。

董事會函件

於完成後，該等目標公司各自將不再為本公司的附屬公司，而該等目標公司的財務業績、資產及負債將不再計入本公司的綜合財務報表。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為該等出售事項並非在本集團日常業務過程中進行，而經考慮上述進行該等出售事項的理由及裨益後，董事(包括獨立非執行董事，彼等已於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，股權轉讓協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

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

IV. 進行該等出售事項後對本集團的財務影響

於完成後，該等目標公司將不再為本公司的附屬公司，而該等目標公司的財務業績於完成後將不再於本集團的財務報表綜合入賬。

誠如本通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考財務資料所示，於完成後，本集團(就餘下集團而言)於二零二二年十二月三十一日的資產總值將由約人民幣19,810,293,000元增加人民幣31,744,000元至約人民幣19,842,037,000元，而本集團(就餘下集團而言)於二零二二年十二月三十一日的負債總額將從約人民幣15,416,818,000元減少人民幣399,388,000元至約人民幣15,017,430,000元。此外，該等出售事項的所得款項將用於償還本集團為數約人民幣1,535,000,000元的債務以及作其他一般營運資金用途。

完成後，該等目標公司應佔溢利將不再於餘下集團的綜合財務報表入賬。為作說明用途，根據本通函附錄三所載的餘下集團未經審核備考綜合損益表，本集團(就餘下集團而言)截至二零二二年十二月三十一日止年度的收益將從約人民幣1,124,138,000元減少人民幣154,213,000元至約人民幣969,925,000元。股東務請注意，

該等出售事項的預計收益僅供參考，最終將在餘下集團的綜合賬目中確認的該等出售事項的收益或虧損金額取決於該等目標公司在完成日期的財務狀況。

總代價超出該等目標公司在二零二二年十二月三十一日的經審核綜合賬面淨值的金額約為人民幣1,071,971,000元。

V. 所得款項用途

該等出售事項的估計所得款項淨額約為人民幣1,952,867,700元，其中(i)約人民幣1,535,000,000元將用於償還本集團的債務；及(ii)約人民幣417,867,700元將用於其他一般營運資金用途，包括(但不限於)資本支出、償還應付貿易賬款及補充日常流動資金。

VI. 委託運營協議

委託運營協議A

委託運營協議A的主要條款載列如下：

日期：二零二三年七月十日

訂約方：(a) 目標公司A；
(b) 北京首創；及
(c) 本公司

年期

委託運營協議A年期為自完成起計至二零二五年十二月三十一日止。

物業營運及管理服務範圍

根據委託運營協議A，運營管理人將就濟南奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務，截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣10,800,000元，截至二零二四年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,100,000元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,400,000元。

定價基準及付款條款

管理費乃由目標公司A、北京首創及本公司經公平磋商後根據正常商業條款釐定，已考慮(其中包括)(i)濟南奧特萊斯項目的總可租賃面積約51,610平方米；(ii)濟南奧特萊斯項目零售店的估計銷售額；及(iii)本集團就性質及規模相若的奧特萊斯項目與獨立第三方進行類似交易的現行市價及服務費。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理費將須於自完成日期起計15日內支付，而截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度的管理費將須於每季度開始後15日內按季度支付。

歷史交易金額

於過去12個月，目標公司A、北京首創及本公司並無進行任何涉及物業營運及管理服務的歷史交易。

委託運營協議A項下年度上限

根據委託運營協議A，目標公司A應付運營管理人的管理費的建議年度上限載列如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
委託運營協議A項下 管理費	10,800	11,100	11,400

釐定委託運營協議A項下管理費的建議年度上限時，本公司已考慮(其中包括)(i)目標公司A於過往財政年度實際產生的濟南奧特萊斯項目物業管理相關成本；(ii)濟南奧特萊斯項目的總可租賃面積約51,610平方米；(iii)根據目前的銷售數據，濟南奧特萊斯項目零售店的估計銷售額；及(iv)管理費的年度增長率約2.7%。

委託運營協議B

委託運營協議B的主要條款載列如下：

日期：二零二三年七月十日

訂約方：(a) 目標公司B；
(b) 北京首創；及
(c) 本公司

年期

委託運營協議B年期為自完成起計至二零二五年十二月三十一日止。

物業營運及管理服務範圍

根據委託運營協議B，運營管理人將就武漢奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務，截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣10,800,000元，截至二零二四年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,100,000元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,400,000元。

定價基準及付款條款

管理費乃由目標公司B、北京首創及本公司經公平磋商後根據正常商業條款釐定，已考慮(其中包括)(i)武漢奧特萊斯項目的總可租賃面積約48,050平方米；(ii)武漢奧特萊斯項目零售店的估計銷售額；及(iii)本集團就性質及規模相若的奧特萊斯項目與獨立第三方進行類似交易的現行市價及服務費。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理費將須於自完成日期起計15日內支付，而截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度的管理費將須於每季度開始後15日內按季度支付。

歷史交易金額

於過去12個月，目標公司B、北京首創及本公司並無進行任何涉及物業營運及管理服務的歷史交易。

董事會函件

委託運營協議B項下年度上限

根據委託運營協議B，目標公司B應付運營管理人的管理費的建議年度上限載列如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
委託運營協議B項下 管理費	10,800	11,100	11,400

釐定委託運營協議B項下管理費的建議年度上限時，本公司已考慮(其中包括)(i)目標公司B於過往財政年度實際產生的武漢奧特萊斯項目物業管理相關成本；(ii)武漢奧特萊斯項目的總可租賃面積約48,050平方米；(iii)根據目前的銷售數據，武漢奧特萊斯項目零售店的估計銷售額；及(iv)管理費的年度增長率約2.7%。

VII. 訂立委託運營協議的理由及裨益

本公司核心業務包括在中國經營及管理奧特萊斯項目。透過訂立委託運營協議，本集團將可繼續利用其專業知識及經驗管理該等目標物業及提升本集團的品牌影響力，並為本集團獲取管理費收入。

本公司將採納內部控制措施(包括取得物業管理服務的市場資料及比較委託運營協議項下交易的定價及其他條款)，確保委託運營協議項下擬進行的持續關連交易乃根據有關協議的條款及條件進行，以及委託運營協議的條款及條件乃按正常商業條款及不遜於就提供相若物業管理服務與獨立第三方所訂立條款的條款訂立。

董事(包括獨立非執行董事)認為，委託運營協議乃按正常商業條款訂立、屬公平合理、在本集團一般及日常業務過程中訂立並符合本公司及股東整體利益，且建議年度上限屬公平合理、不遜於獨立第三方就提供相若物業管理服務應付者並符合本公司及股東整體利益。

董事會函件

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

VIII.有關訂約方的資料

於最後實際可行日期，賣方A擁有目標公司A的65%股權，並為一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

於最後實際可行日期，賣方B擁有目標公司A的35%股權及目標公司B的38%股權，並為一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

於最後實際可行日期，賣方C擁有目標公司B的62%股權，並為一間於香港註冊成立的有限公司及本公司的直接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

買方A為一間於中國成立的有限公司，主要從事商業管理及諮詢服務。其為本公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此買方A為本公司的關連人士。首創城市發展集團由首創集團全資擁有。

買方B為一間於中國成立的有限公司，主要從事商業管理及諮詢服務。其為本公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此買方B為本公司的關連人士。首創城市發展集團由首創集團全資擁有。

北京首創為於中國成立的有限公司，主要從事商業、資產及物業管理、自持物業租賃、項目投資、運營管理、技術及商業管理諮詢以及為大型活動提供協調服務。該公司為本公司控股股東首創城市發展集團的直接全資附屬公司，故北京首創為本公司的關連人士。

IX. 有關該等目標公司的資料

目標公司A

目標公司A為於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方A及賣方B分別擁有65%及35%股權。目標公司A主要從事持有及管理濟南奧特萊斯項目。

濟南奧特萊斯項目位於中國濟南市歷城區唐冶新區，總地盤面積約為114,930平方米，總建築面積約116,240平方米。濟南奧特萊斯項目擁有324間零售店，可租賃面積約51,610平方米，並有約1,138個停車位，項目已於二零一九年一月開業。

根據按照中國公認會計原則所編製目標公司A的未經審核財務報表，目標公司A截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的收入及除稅前及後虧損淨額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元 (概約)	二零二二年 人民幣千元 (概約)
收入	73,887	86,766
除稅前虧損淨額	(9,151)	(7,942)
除稅後虧損淨額	(10,450)	(14,425)

根據中國公認會計原則所編製目標公司A於二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值為約人民幣331,437,700元。誠如本通函附錄四所說明，獨立估值師所作目標公司A於二零二三年五月三十一日的物業估值約為人民幣995,000,000元。

上述根據中國公認會計原則所編製目標公司A的財務資料與本通函附錄二所載根據香港財務報告準則所編製目標公司A的相關財務資料之間存在差異，乃主要由於作出有關將中國公認會計原則轉換為香港財務報告準則的調整，其中包括應用中國公認會計原則項下有關投資物業會計處理的成本法及香港財務報告準則項下有關投資物業會計處理的公平值法、將中國土地增值稅從中國公認會計原則項下所得稅前稅金及附加重新分類為香港財務報告準則項下所得稅。有關目標公司A按香港財務報告準則編製的進一步財務資料，請參閱附錄二。

目標公司B

目標公司B為於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期分別由賣方B及賣方C擁有38%及62%股權。目標公司B主要從事持有及管理武漢奧特萊斯項目。

武漢奧特萊斯項目位於中國武漢市武漢東湖新技術開發區，總地盤面積約為89,760平方米，總建築面積約94,970平方米。武漢奧特萊斯項目擁有292間零售店，可租賃面積約48,050平方米，並有約1,267個停車位，項目已於二零一八年四月開業。

根據按照中國公認會計原則所編製目標公司B的未經審核財務報表，目標公司B截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的收入及除稅前及後純利載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元 (概約)	二零二二年 人民幣千元 (概約)
收入	73,981	82,162
除稅前純利	6,969	24,780
除稅後純利	5,129	18,514

根據中國公認會計原則所編製目標公司B於二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣119,500,400元。誠如本通函附錄四所說明，獨立估值師所作目標公司B於二零二三年五月三十一日的物業估值約為人民幣1,039,000,000元。

上述根據中國公認會計原則所編製目標公司B的財務資料與本通函附錄二所載根據香港財務報告準則所編製目標公司B的相關財務資料之間存在差異，乃主要由於作出有關將中國公認會計原則轉換為香港財務報告準則的調整，其中包括應用中國公認會計原則項下有關投資物業會計處理的成本法及香港財務報告準則項下有關投資物業會計處理的公平值法。有關目標公司B按香港財務報告準則編製的進一步財務資料，請參閱附錄二。

X. 上市規則的涵義

該等出售事項

於最後實際可行日期，該等買方各自為本公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此該等買方各自為本公司的關連人士。因此，該等出售事項構成本公司的關連交易。股權轉讓協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於其中一項適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，該等出售事項亦構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

委託運營協議

於最後實際可行日期，北京首創為本公司控股股東首創城市發展集團的直接全資附屬公司，故北京首創為本公司的關連人士。完成後，該等目標公司將各自由有關的該等買方全資擁有，而該等買方將由北京首創全資擁有，故該等目標公司亦將於完成後各自成為本公司的關連人士。因此，委託運營協議及其項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於委託運營協議項下的建議年度上限所涉及適用百分比率超過0.1%但少於5%，委託運營協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

XI. 股東特別大會

股東特別大會將予召開，以供獨立股東考慮並以普通決議案方式酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除首置投資(持有合共701,353,846股股份，相當於本公司在最後實際可行日期已發行股本約72.94%)及首創華星(持有合共19,800,000股股份，相當於本公司在最後實際可行日期已發行股本約2.06%)(均為首創城市發展集

董事會函件

團的聯繫人)外，概無其他股東須在股東特別大會上對批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

隨函亦附奉二零二三年八月十八日(星期五)上午十時正假座中國北京朝陽區北三環東路8號靜安中心7樓舉行的股東特別大會通告及代表委任表格，召開大會通告載於本通函的EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡早交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，但無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票表決，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。

XII. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議的條款及條件以及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

經獨立董事委員會批准後，本公司已委任創富融資有限公司為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議的條款及條件以及其項下擬進行的交易是否公平合理、按正常商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

XIII. 推薦建議

獨立董事委員會經考慮股權轉讓協議的條款及條件以及其項下擬進行的交易，並計及獨立財務顧問的意見後，認為該等出售事項並非在本集團一般及日常業務過程中進行，股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

董事認為，該等出售事項並非在本集團日常業務過程中進行，而經考慮上述進行該等出售事項的理由及裨益後，董事認為，股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈的決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

董事會函件

獨立董事委員會函件全文(當中載有其對獨立股東的推薦建議)載於本通函第23至24頁。

獨立財務顧問函件全文載於本通函第25至56頁，當中載有其就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

XIV.其他資料

務請閣下注意本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東、
可轉換優先股持有人及永久可轉換證券持有人
(僅供參考)台照

承董事會命
首創鉅大有限公司
主席
范書斌
謹啟

二零二三年八月三日

CAPITAL  GRAND
BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED

首創鉅大有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

敬啟者：

**有關出售目標公司全部股權之
非常重大出售事項及關連交易
及
股東特別大會通告**

吾等謹此提述本公司所刊登日期為二零二三年八月三日的通函(本函件為其中一部分)(「通函」)。除另有列明外，通函所界定的詞彙在本函件內具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以考慮股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易(有關詳情載於通函中的「董事會函件」一節)並就此向獨立股東提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注通函第7至22頁所載的董事會函件及通函第25至56頁所載的創富融資有限公司(獲委任就股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問)的意見函件。

經考慮(其中包括)股權轉讓協議的條款及條件及其項下擬進行的交易，以及獨立財務顧問在其意見函件中所述的考慮因素及理由及意見後，吾等認為，股權轉讓協議及其項下擬進行交易並非在本集團日常及一般業務過程中進行，股權轉讓協議的條款以及其項下擬進行的交易屬公平合理、按正常商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

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

二零二三年八月三日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問創富融資有限公司就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

有關出售目標公司全部股權之非常重大出售事項及關連交易

緒言

謹此提述吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司致股東日期為二零二三年八月三日的通函(「通函」)所載「董事會函件」(「董事會函件」)內，而本函件構成通函其中一部分。除另行界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二三年七月十日，(a)賣方A及賣方B(均為 貴公司的全資附屬公司)與買方A及目標公司A訂立股權轉讓協議A，據此，賣方A及賣方B有條件同意出售，而買方A有條件同意購買目標公司A的全部股權(根據目標公司A在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及物業估值計算，代價為人民幣808,517,600元)，以及買方A亦同意收購目標公司A在完成日期結欠 貴集團的股東貸款(於最後實際可行日期估計合共約為人民幣157,092,800元)；及(b)賣方B及賣方C(均為 貴公司的全資附屬公司)與買方B及目標公司B訂立股權轉讓協議B，據此，賣方B及賣方C有條件同意出售，而買方B有條件同意購買目標公司B的全部股權(根據目標公司B在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及物業估值計算，代價為人民幣693,601,200元)，以及買方B亦同意收購目標公司B在股權轉讓協議B生效當日結

獨立財務顧問函件

欠 貴集團的股東貸款(於最後實際可行日期估計合共約為人民幣327,053,500元)。緊隨完成後，目標公司A及目標公司B將不再為 貴公司附屬公司。

於最後實際可行日期，該等買方各自為 貴公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此該等買方各自為 貴公司的關連人士。因此，該等出售事項構成 貴公司的關連交易。股權轉讓協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於其中一項適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，該等出售事項亦構成 貴公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

股東特別大會將予召開，以供獨立股東考慮並以普通決議案方式酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除首置投資(持有合共701,353,846股股份，相當於 貴公司在最後實際可行日期已發行股本約72.94%)及首創華星(持有合共19,800,000股股份，相當於 貴公司在最後實際可行日期已發行股本約2.06%)(均為首創城市發展集團的聯繫人)外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

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

獨立董事委員會

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

吾等的獨立性

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

吾等意見的基礎

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

- (i) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度(「財年」)的年報(「二零二二年報」)；
- (ii) 股權轉讓協議；
- (iii) 通函附錄二所載該等目標公司的財務資料；
- (iv) 通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考財務資料；

獨立財務顧問函件

(v) 通函附錄四所載戴德梁行有限公司(「獨立估值師」)就該等目標物業截至估值日期(即二零二三年五月三十一日)的物業估值所出具日期為二零二三年八月三日的估值報告(「物業估值報告」);及

(vi) 通函所載其他資料。

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

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

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

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

本函件僅為供獨立董事委員會及獨立股東考慮股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易而發出，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

就股權轉讓協議及其項下擬進行交易得出意見及推薦建議時，吾等曾考慮(其中包括)以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

業務概況

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

截至二零二二年十二月三十一日，貴公司以「首創奧特萊斯」品牌自營15個奧萊項目(包括兩個目標項目)，總建築面積(「建築面積」)約為1,820,340平方米(「平方米」)，另有5個總未售建築面積約為341,526平方米的發展物業。

財務資料

以下為貴集團於二零二一財年及二零二二財年的財務業績概要，乃摘錄自二零二二年報：

表1： 貴集團財務業績概要

	經審核	
	二零二二財年 (人民幣千元)	二零二一財年 (人民幣千元)
收益	1,124,138	1,341,049
— 物業發展	46,737	148,161
— 投資物業發展及營運	866,835	914,088
— 商品存貨銷售	210,566	278,800
毛利	473,834	638,954
融資成本	(509,225)	(502,962)
股東應佔虧損	(393,288)	(224,346)

資料來源：二零二二年報

獨立財務顧問函件

於二零二二財年，貴集團的收入約為人民幣11.241億元，較二零二一財年約人民幣13.41億元減少約16.2%。收入減少主要由於二零二二年受新冠肺炎疫情(「疫情」)影響，投資物業租金收入下降，銷售貨品收入與銷售物業收入受此影響也相應下降。

於二零二二財年，貴集團的毛利約為人民幣4.738億元，較二零二一財年約人民幣6.39億元減少約25.8%。毛利減少主要由於收入減少所致。

於二零二二財年，貴集團錄得股東應佔虧損約人民幣3.933億元，較二零二一財年的現有虧損狀況人民幣2.243億元顯著增加約75.3%。貴集團於二零二二財年的虧損狀況擴大，與收益下降相符，而此乃主要由於二零二二年間疫情的影響範圍及持續時間遠遠超逾上一年度，特別是貴集團旗下15家奧特萊斯中有10家須暫時關閉。

以下為貴集團截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的財務狀況概要，乃摘錄自二零二二年報：

表2： 貴集團財務狀況概要

	經審核	
	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產	15,452,783	15,155,753
流動資產	4,357,510	3,880,919
— 受限制現金	72,705	84,959
— 現金及現金等價物	1,137,660	719,349
非流動負債	11,502,127	11,173,287
— 借款	4,630,476	5,066,491
流動負債	3,914,691	3,073,332
— 借款	1,314,301	395,645
股東應佔資產淨值(「資產淨值」)	4,339,124	4,735,721

資料來源：二零二二年報

貴集團的非流動資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、長期預付開支、投資物業、無形資產及租賃預付款項、以權益法入賬的投資、遞延所得稅資產、衍生金融資產以及貿易及其他應收款項及預付款項。非流動資產總值

相對穩定，由二零二一年十二月三十一日約人民幣151.558億元輕微增加2.0%至二零二二年十二月三十一日約人民幣154.528億元。該增加主要由於投資物業增加約人民幣2.297億元。

貴集團的流動資產主要包括存貨、取得合約的增量成本、貿易及其他應收款項及預付款項、受限制現金以及現金及現金等價物。流動資產總值由二零二一年十二月三十一日約人民幣38.809億元增加至二零二二年十二月三十一日約人民幣43.575億元，增幅約為12.3%。該增加乃主要由於以下因素的綜合影響所致：(i)存貨增加約人民幣2.556億元；(ii)貿易及其他應收款項及預付款項減少約人民幣1.886億元；及(iii)現金及現金等價物增加約人民幣4.183億元。

基於上文所述，貴集團於二零二二年十二月三十一日的總資產約為人民幣198.103億元，較二零二一年十二月三十一日輕微增加約4.1%。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團非流動負債的主要組成部分主要為借款、租賃負債、其他應付款項及應計費用以及遞延所得稅負債。貴集團的非流動負債由二零二一年十二月三十一日的約人民幣111.733億元輕微增加約2.9%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣115.021億元。該增加乃主要由於以下因素的綜合影響所致：(a)借款減少約人民幣4.36億元；及(b)其他應付款項及應計費用增加約人民幣6.724億元。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團流動負債的主要組成部分為應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用、合約負債、借款、租賃負債及即期所得稅負債。於二零二二年十二月三十一日，貴公司的流動總負債由二零二一年十二月三十一日的約人民幣30.733億元大幅增加約27.4%至約人民幣39.147億元。該增加乃主要由於以下因素的綜合影響所致：(i)應付貿易賬款減少約人民幣1.757億元；及(ii)借款新增約人民幣9.187億元。

與該等出售事項特別相關的是，於二零二二年十二月三十一日，貴公司的借款總額(包括應計應付利息)約為人民幣59.448億元，連同優先級資產支持證券計劃(包括應計應付利息)約人民幣52.923億元、國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃(包括應計應付利息)約人民幣6.681億元及租賃負債約人民幣1,160萬元，合共約人民幣119.168億元，減去現金及現金等價物加受限制

現金約人民幣12.104億元後，貴集團的債務淨額約為人民幣107.064億元，淨資產負債比率¹約為244%（二零二一年十二月三十一日：208%）。面對該資產負債水平，貴集團於二零二二財年的融資成本達約人民幣5.092億元（二零二一財年：人民幣5.03億元）。為進行盡職審查，吾等已從管理層取得貴集團於二零二三年七月三十一日的債務清單（包括還款時間表），並注意到管理層目前估計其將需要約人民幣71.998億元以於未來18個月內償還其外部未償還債務。

由於上文所述貴集團總資產及總負債變動的綜合影響，於二零二二年十二月三十一日，股東應佔資產淨值約為人民幣43.391億元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣47.357億元減少約8.4%。

2. 賣方A、賣方B及賣方C（統稱「賣方」）的背景資料

賣方A（即北京恒盛華星投資管理有限公司）於最後實際可行日期擁有目標公司A的65%股權，並為一間於中國成立的有限公司及貴公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

賣方B（即上海鉅譽投資管理有限公司）於最後實際可行日期擁有目標公司A的35%股權及目標公司B的38%股權，並為一間於中國成立的有限公司及貴公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

賣方C（即首創鉅大奧萊發展有限公司）於最後實際可行日期擁有目標公司B的62%股權，並為一間於香港註冊成立的有限公司及貴公司的直接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

3. 該等買方的背景資料

買方A（即濟南首城商業管理有限公司）為一間於中國成立的有限公司，主要從事商業管理及諮詢服務。其為貴公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此買方A為貴公司的關連人士。首創城市發展集團由首創集團全資擁有。

1 貴集團根據債務淨額除權益總額計算淨資產負債比率。債務淨額包括銀行及其他金融機構之計息借款（包括應計應付利息）、優先級資產支持證券計劃（包括應計應付利息）、奧特萊斯計劃（包括應計應付利息）及租賃負債減現金及現金等價物及受限制現金。

獨立財務顧問函件

買方B(武漢市首城商業管理有限公司)為一間於中國成立的有限公司，主要從事商業管理及諮詢服務。其為 貴公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此買方B為 貴公司的關連人士。首創城市發展集團由首創集團全資擁有。

首創集團(即北京首都創業集團有限公司)為一間於中國成立的有限責任國有企業，並由北京市人民政府直接監管。首創集團與首創城市發展集團類似，為 貴公司的關連人士。

4. 該等目標公司的背景資料

目標公司A

目標公司A為於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方A及賣方B分別擁有65%及35%權益。目標公司A主要從事持有及管理濟南奧特萊斯項目。

濟南奧特萊斯項目位於中國濟南市歷城區唐冶新區，總地盤面積約為114,930平方米，總建築面積約116,240平方米。濟南奧特萊斯項目擁有324間零售店，可租賃面積約51,610平方米，並有約1,138個停車位，項目已於二零一九年一月開業。

下文載列目標公司A於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年各年及截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個月(「首三個月」)的主要財務資料，均摘錄自通函附錄二及按香港財務報告準則編製：

表3：目標公司A的財務業績概要

	未經審核				
	二零二三年 首三個月 (人民幣千元)	二零二二年 首三個月 (人民幣千元)	二零二二財年 (人民幣千元)	二零二一財年 (人民幣千元)	二零二零財年 (人民幣千元)
收益	36,378	27,146	86,766	73,887	42,321
毛利	29,447	21,366	83,808	58,157	25,776
除所得稅前 溢利	51,321	34,874	69,497	11,028	188,098
目標公司A 股東應佔 年度／期 間溢利	34,742	24,688	43,654	2,497	140,789

資料來源：通函附錄二

獨立財務顧問函件

目標公司A的收益由二零二零財年的約人民幣4,230萬元大幅增加約74.6%至二零二一財年的約人民幣7,390萬元，有關收益增加乃主要由於二零二一財年投資物業產生的租金收益增加。然而，目標公司A股東應佔溢利由二零二零財年的約人民幣1.408億元大幅減少約98.2%至二零二一財年的約人民幣250萬元，抵銷了收益增長帶來的正面財務影響。誠如管理層所告知，純利大幅減少，乃主要由於其他利得／(虧損)減少，而此乃主要由於在二零二一財年下調目標公司A所持投資物業的公平值所致。

於二零二二財年，目標公司A錄得收益約人民幣8,680萬元，較二零二一財年約人民幣7,390萬元增加約17.4%。

於二零二二財年，目標公司A股東應佔溢利約為人民幣4,370萬元，較二零二一財年約人民幣250萬元大幅增加十六倍。誠如管理層所告知，有關純利增加乃主要由於其他利得／(虧損)增加，而此乃主要由於在二零二二財年上調目標公司A所持投資物業的公平值所致。

目標公司A的收益由二零二二年首三個月的約人民幣2,710萬元增加約34.0%至二零二三年首三個月的約人民幣3,640萬元，該收益增加亦由於二零二三年首三個月投資物業產生的租金收益增加。相應地，目標公司A股東應佔溢利由二零二二年首三個月的約人民幣2,470萬元增加約40.7%至二零二三年首三個月約的人民幣3,470萬元。誠如管理層所告知，有關純利增加，乃主要由於其他利得／(虧損)增加，而此乃主要由於在二零二三年首三個月期間投資物業公平值增加約人民幣1,700萬元。

獨立財務顧問函件

以下為目標公司A於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年三月三十一日的財務狀況概要，均摘錄自通函附錄二：

表4：目標公司A的財務狀況概要

	於二零二三年 三月三十一日 (人民幣千元)	未經審核		二零二零年 (人民幣千元)
		二零二二年 (人民幣千元)	於十二月三十一日 二零二一年 (人民幣千元)	
非流動資產	998,218	953,400	931,080	940,517
流動資產	344,085	307,255	380,702	376,966
非流動負債	545,465	533,828	513,663	359,347
流動負債	113,944	78,675	194,129	356,990
目標公司A股東應 佔資產淨值	682,894	648,152	603,990	601,146

資料來源：通函附錄二

於二零二三年三月三十一日，目標公司A的總資產約為人民幣13.423億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣12.606億元增加約人民幣8,160萬元或6.5%。總資產增加乃主要由於(其中包括)若干投資物業公平值上調導致投資物業增加約人民幣4,600萬元。

於二零二三年三月三十一日，目標公司A的總負債約為人民幣6.594億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣6.125億元增加約人民幣4,690萬元或7.7%。該增加乃主要由於(其中包括)(i)遞延所得稅負債增加約人民幣1,270萬元；(ii)其他應付款項及應計費用增加約人民幣2,500萬元；及(iii)即期所得稅負債增加約人民幣380萬元。

由於上文所述目標公司A的總資產及總負債變動的綜合影響，目標公司A股東應佔資產淨值由二零二二年十二月三十一日的約人民幣6.482億元增加約人民幣3,470萬元或5.4%至二零二三年三月三十一日的約人民幣6.829億元。

目標公司B

目標公司B為於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方B及賣方C分別擁有38%及62%權益。目標公司B主要從事持有及管理武漢奧特萊斯項目。

武漢奧特萊斯項目位於中國武漢市武漢東湖新技術開發區，總地盤面積約為89,760平方米，總建築面積約94,970平方米。武漢奧特萊斯項目擁有292間零售店，可租賃面積約48,050平方米，並有約1,267個停車位，項目已於二零一八年四月開業。

下文載列目標公司B於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年各年以及二零二二年首三個月及二零二三年首三個月的的主要財務資料，均摘錄自通函附錄二及按香港財務報告準則編製：

表5：目標公司B的財務業績概要

	二零二三年 首三個月 (人民幣千元)	二零二二年 首三個月 (人民幣千元)	未經審核		
			二零二二財年 (人民幣千元)	二零二一財年 (人民幣千元)	二零二零財年 (人民幣千元)
收益	28,908	21,640	82,162	73,981	44,619
毛利	22,684	16,431	59,583	51,234	25,446
除所得稅前溢利	258,838	22,460	52,068	59,530	13,727
目標公司B股東應佔年 度／期間溢利	194,113	16,824	38,979	44,450	10,175

資料來源：通函附錄二

目標公司B的收益於截至二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年止三個年度呈增長趨勢，由二零二零財年的約人民幣4,460萬元增加約65.8%至二零二一財年的約人民幣7,400萬元，並進一步增加約11.1%至二零二二財年的約人民幣8,220萬元，有關收益增加乃主要由於在相關期間投資物業產生的租金收益增加。目標公司B股東應佔溢利由二零二零財年的約人民幣1,020萬元大幅增加約336.9%至二零二一財年的約人民幣4,450萬元，主要由於主要因上調目標公司B所持投資物業的公平值，令其他利得出現類似變動。其後於二零二一財

獨立財務顧問函件

年，目標公司B股東應佔溢利減少約12.3%至二零二二財年的約人民幣3,900萬元，主要由於因下調目標公司B所持投資物業的公平值，令其他利得出現類似變動。

目標公司B的收益由二零二二年首三個月的約人民幣2,160萬元增加約33.6%至二零二三年首三個月的約人民幣2,890萬元。目標公司B股東應佔溢利由二零二二年首三個月的約人民幣1,680萬元大幅增加約1,053.8%至二零二三年首三個月的人民幣1.941億元。誠如管理層所告知，純利增加，乃主要由於其他利得增加約人民幣2.297億元，而此乃由於在二零二三年首三個月期間上調目標公司B所持投資物業的公平值。

以下為目標公司B於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年三月三十一日的財務狀況概要，均摘錄自通函附錄二：

表6：目標公司B的財務狀況概要

	於二零二三年 三月三十一日 (人民幣千元)	未經審核		
		於二零二二年 十二月三十一日 (人民幣千元)	於二零二一年 十二月三十一日 (人民幣千元)	於二零二零年 十二月三十一日 (人民幣千元)
非流動資產	1,029,356	788,917	778,917	738,929
流動資產	41,572	42,352	95,464	70,809
非流動負債	181,439	116,809	130,960	134,806
流動負債	462,632	481,716	549,656	525,717
目標公司B 股東應佔 資產淨值	426,857	232,744	193,765	149,215

資料來源：通函附錄二

於二零二三年三月三十一日，目標公司B的總資產約為人民幣10.709億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣8.313億元大幅增加約人民幣2.397億元或28.8%。總資產增加乃主要由於(其中包括)若干投資物業公平值上調導致投資物業增加約人民幣2.41億元。

於二零二三年三月三十一日，目標公司B的總負債約為人民幣6.441億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣5.985億元增加約人民幣4,550萬元或7.6%。該增加乃主要由於(其中包括)遞延所得稅負債增加約人民幣6,470萬元。

由於上文所述目標公司B的總資產及總負債變動的綜合影響，目標公司B股東應佔資產淨值由二零二二年十二月三十一日的約人民幣2.327億元大幅增加約人民幣1.941億元或83.4%至二零二三年三月三十一日的約人民幣4.269億元。

5. 行業前景

誠如二零二二年報所討論，國際地緣政治局勢動盪，二零二二年世界經濟下行風險增加。國內經濟受疫情零星散發多發、極端天氣等多重因素影響，面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力。中國政府迎難而上，加大宏觀調控力度，有效應對超預期因素衝擊，經濟社會大局保持穩定發展。下表載列過去六年中國國內生產總值(「國內生產總值」)：

表7：中國國內生產總值(二零一七年至二零二二年)

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
國內生產總值 (人民幣十億元)	83,203.59	91,928.11	98,651.52	101,356.70	114,923.70	121,020.72
國內生產總值增長 率(%)	6.9	6.7	6.0	2.2	8.4	3.0

資料來源：中國國家統計局(「國家統計局」)

根據國家統計局公佈，中國國內生產總值由二零一七年的約人民幣832,036億元按年增加至二零二二年的約人民幣1,210,207億元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為6.4%。根據國家統計局的資料，中國國內生產總值增長率介乎二零二零年的約2.2%至二零二一年的約8.4%。於二零二零年，受疫情影響，中國於該期間錄得近年以來中國國內生產總值增長率的低點，惟中國經濟於二零二一年迅速反彈，國內生產總值增長率約為8.4%。於二零二二年，國內生產總值增長約3.0%，未能達到約5.5%的官方目標。受二零二二年第四季疫情以及物業市場低迷影響，二零二二年中國經濟增長率未達預期，對此，市場一般預期中國政府將於二零二三年推出更多經濟刺激措施。

下表載列過去六年中國居民的人均可支配收入(「人均可支配收入」)：

表8：中國居民人均可支配收入(二零一七年至二零二二年)

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
人均可支配收入 (人民幣元)	25,974	28,228	30,733	32,189	35,128	36,883
增長率 (%)	7.3%	6.5%	5.8%	2.1%	8.1%	2.9%

資料來源：國家統計局

摘錄自國家統計局的資料，中國居民人均可支配收入由二零一七年約人民幣25,974元增加至二零二二年約人民幣36,883元，複合年增長率約為6.0%。然而，根據國家統計局的計算，人均可支配收入增長率介乎二零二零年的約2.1%至二零二一年的約8.1%。儘管上述數字顯示持續正增長率，吾等注意到，於二零二零年至二零二二年期間，人均可支配收入增長率的趨勢大致上與上文所述的國內生產總值增長率一致，不可避免地受到疫情及全球環境不穩定的影響。

根據中國百貨商業協會(於一九九零年獲中華人民共和國民政部批准成立的組織)於二零二三年七月發佈的《中國奧特萊斯行業白皮書2022-2023》(「行業白皮書」)，中國零售行業經受疫情所帶來的巨大影響。然而，於二零二二年，奧特萊斯行業增速領先眾多市場，同比增長約8%，為零售行業所有主要細分行業中速度最快。據行業白皮書所解釋，主要驅動因素為(i)奧特萊斯行業增長規模基數較小；(ii)受惠於中等收入人口增加；及(iii)下線市場／城市的購買力提升。

誠如行業白皮書所述，中國目前有226個²營運中的奧特萊斯項目，產生總銷售收益約人民幣2,100億元。於二零二二年有23間奧特萊斯開業，令奧特萊斯數目較二零二一年增加約11%。於二零二二年，按店舖數目計算的有關增長率再次為零售行業所有主要行業之細分行業中最高。值得注意的是，23間新奧特萊斯中，10間於下線城市開業，佔新開業數目接近一半。

2 根據行業白皮書，僅統計了建築面積超過30,000平方米的正在營運的奧特萊斯項目。

然而，奧特萊斯行業的前景並非完全向好，如行業白皮書所強調，奧特萊斯行業面臨以下各項挑戰，當中包括：(i)近年來用於開發商用物業的地塊供應不斷減少；(ii)奧特萊斯、購物商場及百貨公司之間的激烈競爭形成同質化問題，對行業的可持續發展構成風險；(iii)奢侈品在網上及電子商務平台的線上銷售額上升；(iv)疫情後全球旅遊限制放寬，將國內部分客流量轉移至海外購物目的地；及(v)奧特萊斯行業人才流失對該行業的創新及發展帶來挑戰(統稱為「固有挑戰」)。

最後，根據德勤中國發佈的《2023中國消費者洞察與市場展望白皮書》(「消費者白皮書」)，中國消費者信心達到近年以來低位，反映消費者對經濟及消費趨勢持審慎態度。誠如消費者白皮書進一步指出，消費者減少了對奢侈品、玩具、酒精及煙草等非必需品的消費意願，而對食品及飲料、個人護理及家居用品等必需品的消費意願保持強勁。誠如消費者白皮書所述，非必需品支出減少主要是由於疫情對消費者外出的意願或需求以及消費者的消費觀念造成影響。

基於上文所述，吾等認為儘管奧特萊斯行業的增長超出零售行業的其他細分行業，但該行業的前景被(其中包括)(i)固有挑戰；(ii)中國經濟放緩；及(iii)消費者信心跌至近年以來低位令非必需品零售的整體消費環境疲弱所籠罩。吾等認為，貴集團於二零二二年財年的收益減少及虧損增加將令貴集團須作出果斷決策以管理其財務狀況，並確保其營運於該困難時期依然保持穩健。

6. 進行該等出售事項的理由及裨益

誠如上文「1. 貴集團的背景資料」一節所載，貴公司的流動總負債由二零二一年十二月三十一日的約人民幣30.733億元大幅增加約27.4%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣39.147億元。該增加乃主要由於以下因素的綜合影響所致：(i)應付貿易賬款減少約人民幣1.757億元；及(ii)借款激增約人民幣9.187億元。於二零二二年十二月三十一日，貴集團於一年內及一至兩年內到期的借款總額分別約為人民幣13.143億元及人民幣29.625億元。此外，如上文所述，於二零二二年十二月三十一日，貴公司的借款總額約為人民幣59.448億元，連同資產支持證券計劃約人民幣52.923億元及其他債務(而貴集團的現金及現金等價物約為人民幣11.377億元)加上其他受限制現金，債務淨額最高約為人民幣107.064億元。由於貴集團於二零

獨立財務顧問函件

二二財年的債務淨額增加，貴集團的淨資產負債比率由二零二一年十二月三十一日的208%顯著增加至二零二二年十二月三十一日的約244%。就此而言，儘管貴集團可獲首創集團及首創置業就若干銀行借款提供財務擔保而持續獲得財務支援，惟鑑於貴集團現有的內部財務資源，貴集團於履行其短期承擔及降低計息借款規模時可能面臨壓力。

誠如董事會函件所披露，貴公司認為該等出售事項為貴集團實現該等目標物業價值的良機，而貴集團將藉該等出售事項得以變現於該等目標公司的投資，以償還貴集團結欠的部分未償還外部債務（將於未來12至18個月到期）。鑑於總代價為人民幣約1,502,118,800元及扣除按中國公認會計準則所編製該等目標公司於二零二三年五月三十一日的資產淨值合共約人民幣450,938,100元，以及與香港財務報告準則有關的調整估計約人民幣783,785,900元，預期該等出售事項將為貴集團帶來約人民幣261,262,000元的會計收益（惟不計及該等買方將收購的股東貸款總額及與該等出售事項有關的稅項）。由於該等出售事項的大部分所得款項淨額將用於償還貴集團結欠的部分未償還債務，預期貴集團的總負債將減少。吾等注意到，此對貴公司尤其重要，原因在於貴公司的淨資產負債比率較高，該等出售事項所得款項淨額可以用來償還貴集團所結欠預期於未來12至18個月內到期的未償還外部債務。

於完成後，該等目標公司各自將不再為貴公司的附屬公司，而該等目標公司的財務業績、資產及負債將不再計入貴公司的綜合財務報表。

誠如董事會函件所述，該等出售事項的估計所得款項淨額約為人民幣1,952,867,700元，其中(i)約人民幣1,535,000,000元將用於償還貴集團的債務；及(ii)約人民幣417,867,700元將用於一般營運資金，包括（但不限於）資本支出、償還應付貿易賬款及補充日常流動資金。

茲提述二零二二年報，貴集團將採取多元化策略，穩步推進輕資產策略佈局，採取管理輸出、整體租賃、股權合作等多元化方式，實施輕資產項目落地，實現商管能力和品牌資源的輸出，在實現多元化增收的同時，進一步鞏固貴集團在奧萊賽道的領先地位。就此而言，該等出售事項將使貴集團能夠貫徹採納輕資產模式，而將部分現有業務出售以換取現金為商業上可行之選，藉此增加其現金資源及實現該等目標物業的內在價值，同時推動貴集團實現從重資產業務模式轉型為專注於選定奧特萊斯項目的輕資產業務模式的戰略目標。吾等認為，該等出售事項

乃屬整體策略的一部分，有助於 貴集團從重資產業務模式轉型為輕資產營運模式。根據委託協議， 貴集團將於完成後繼續利用其專業及經驗管理該等目標物業並向該等目標物業提供物業經營及管理服務，藉以提升 貴集團品牌影響力，此乃典型輕資產運營模式。

鑑於上文所述及經考慮(尤其是)：(i)該等出售事項將提供退出策略，讓 貴集團變現目標物業的內在價值；(ii) 貴集團的資產負債比率預期將隨著所得款項用於償還 貴集團結欠的部分未償還債務而改善；及(iii)該等出售事項符合 貴集團的戰略目標，即從重資產業務模式轉型為專注於選定奧特萊斯項目的輕資產業務模式，故此吾等認為，儘管股權轉讓協議並非於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，惟仍符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 股權轉讓協議的主要條款及條件

股權轉讓協議的主要條款及條件載列如下。

股權轉讓協議A

日期： 二零二三年七月十日

訂約方：

- (a) 賣方A；
- (b) 賣方B；
- (c) 買方A；及
- (d) 目標公司A

將予出售的資產： 目標公司A的全部股權及目標公司A於完成日期結欠 貴集團的股東貸款總額(於最後實際可行日期估計約為人民幣157,092,800元)。

代價：

根據目標公司A在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及物業估值計算，目標公司A全部股權的代價為人民幣808,517,600元，而截至最後實際可行日期目標公司A在完成日期結欠貴集團的股東貸款總額則估計約為人民幣157,092,800元。目標公司A全部股權的代價將由買方A在股權轉讓協議A生效後10個工作日內按比例以現金支付予賣方A及賣方B。買方A根據股權轉讓協議A將予收購目標公司A結欠貴集團的股東貸款總額將由買方A於完成日期後10個工作日內支付及收購。

目標公司A全部股權代價人民幣808,517,600元乃由買方A、賣方A及賣方B公平磋商釐定，此乃基於根據中國公認會計原則所編製目標公司A於二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣331,437,700元，連同經考慮獨立估值師對目標公司A所作於二零二三年五月三十一日的物業估值所產生濟南奧特萊斯項目及相關存貨的估值盈餘後作出的調整約人民幣477,079,900元而計算。

先決條件： 完成須待股權轉讓協議A生效、完成向相關部門登記目標公司A的股權轉讓事宜(此將在買方A分別向賣方A及賣方B支付目標公司A全部股權的代價後5個工作日內辦理)及根據股權轉讓協議B完成向相關部門登記目標公司B的股權轉讓事宜後方可作實。股權轉讓協議A將於(其中包括)完成就目標公司A的最終估值向相關部門的備案事宜及獲獨立股東批准該等出售事項後生效。此等條件不得獲豁免。

如完成終告作實，買方A將有權獲得自二零二三年六月一日至完成日期止期間與目標公司A有關的溢利及虧損。

完成： 於最後實際可行日期，目標公司A為 貴公司的間接全資附屬公司，於完成後，其將不再為 貴公司的附屬公司，而目標公司A的財務業績、資產及負債亦將不再於 貴公司的財務報表綜合入賬。

股權轉讓協議B

日期： 二零二三年七月十日

訂約方：

- (a) 賣方B；
- (b) 賣方C；
- (c) 買方B；及
- (d) 目標公司B

將予出售的資產： 目標公司B的全部股權及於股權轉讓協議B生效當日目標公司B結欠 貴集團的股東貸款總額(於最後實際可行日期估計約為人民幣327,053,500元)。

代價： 根據目標公司B在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及物業估值計算，目標公司B全部股權的代價為人民幣693,601,200元，而截至最後實際可行日期目標公司B在股權轉讓協議B生效當日結欠 貴集團的股東貸款總額則估計約為人民幣327,053,500元。目標公司B全部股權的代價將由買方B在股權轉讓協議B生效後10個工作日內按比例以現金支付予賣方B，並在目標公司B股權轉讓登記事宜完成後及在向相關部門完成資金匯款的登記事宜後5個工作日內按比例以現金支付予賣方C。買方B根據股權轉讓協議B將予收購目標公司B結欠 貴集團的股東貸款總額將由買方B於股權轉讓協議B生效後10個工作日內支付及收購。

目標公司B全部股權代價人民幣693,601,200元乃由買方B、賣方B及賣方C公平磋商釐定，此乃基於根據中國公認會計原則所編製目標公司B於二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣119,500,400元，連同經考慮獨立估值師對目標公司B所作於二零二三年五月三十一日的物業估值所產生武漢奧特萊斯項目的估值盈餘後作出的調整約人民幣574,100,800元而計算。

獨立財務顧問函件

先決條件：

完成須待股權轉讓協議B生效、完成向相關部門登記目標公司B的股權轉讓事宜(此將在買方B向賣方B支付代價後5個工作日內辦理)及根據股權轉讓協議A完成向相關部門登記目標公司A的股權轉讓事宜後方可作實。股權轉讓協議B將於(其中包括)完成就目標公司B的最終估值向相關部門的備案事宜及獲獨立股東批准該等出售事項後生效。此條件不得獲豁免。

如完成終告作實，買方B將有權獲得自二零二三年六月一日至完成日期止期間與目標公司B有關的溢利及虧損。

完成：

於最後實際可行日期，目標公司B為 貴公司的間接附屬公司，於完成後，其將不再為 貴公司的附屬公司，而目標公司B的財務業績、資產及負債將不再於 貴公司的財務報表綜合入賬。

該等出售事項之完成乃互為條件，並須同時落實。

8. 總代價的公平性及合理性分析

誠如董事會函件所載，目標公司A全部股權的代價乃由買方A與賣方A及賣方B經公平磋商後釐定，代價為人民幣808,517,600元（此乃根據目標公司A在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及物業估值而計算），而截至最後實際可行日期目標公司A於完成日期結欠 貴集團的股東貸款總額則估計約為人民幣157,092,800元。另一方面，目標公司B全部股權的代價乃由買方B與賣方B及賣方C經公平磋商後釐定，代價為人民幣693,601,200元（此乃根據目標公司B在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及物業估值而計算），而截至最後實際可行日期目標公司B於股權轉讓協議B生效當日結欠 貴集團的股東貸款總額則估計約為人民幣327,053,500元。

I. 股權代價

(a) 釐定該等目標公司全部股權的代價

吾等已與管理層討論及評估目標公司A全部股權代價及目標公司B全部股權代價各自之組成部分。吾等注意到，有關代價與該等目標公司各自於二零二三年五月三十一日的重估資產淨值相若。下文載列該等目標公司各自經調整估值盈餘以反映通函附錄四中獨立估值師編製的物業估值報告所載該等目標公司所持物業市值的重估資產淨值的計算方式，以供說明。

獨立財務顧問函件

表9：該等目標公司各自重估資產淨值的計算方式

(i) 目標公司A	概約 (人民幣千元)
根據中國公認會計原則編製於二零二三年 五月三十一日目標公司A股東應佔資產淨值	331,437.7
減：根據中國公認會計原則編製目標公司A 於二零二三年五月三十一日所持物業 於二零二三年五月三十一日的賬面值	(524,053.0)
加：目標公司A所持物業於二零二三年 五月三十一日的投資價值	995,000.0
加：若干存貨的雜項重估盈餘	<u>6,132.9</u>
目標公司A的重估資產淨值(即目標公司A全部 股權的代價)	<u>808,517.6</u>
(ii) 目標公司B	概約 (人民幣千元)
根據中國公認會計原則編製於二零二三年 五月三十一日目標公司B股東應佔資產淨值	119,500.4
減：根據中國公認會計原則編製目標公司B 於二零二三年五月三十一日所持物業 於二零二三年五月三十一日的賬面值	(464,899.2)
加：目標公司B所持物業於二零二三年 五月三十一日的投資價值	<u>1,039,000.0</u>
目標公司B的重估資產淨值(即目標公司B全部 股權的代價)	<u>693,601.2</u>

(b) 該等目標物業的估值

於評估該等目標公司全部股權代價的公平性及合理性時，吾等主要考慮基於通函附錄四所載獨立估值師編製的物業估值報告得出的該等目標物業於二零二三年五月三十一日的估值（「物業估值」）。以下為該等目標物業之概要：

表 10：物業估值概要

地址	概約 總地盤面積 (平方米)	於二零二三年 五月三十一日 貴集團在現 況下應佔的 投資價值 (人民幣元)
中國 山東省濟南市 歷城區 唐冶新區 唐冶東路西側 世紀大道北側 濟南奧特萊斯項目 (由目標公司A持有)	114,929.00	995,000,000
中國 湖北省武漢市 東湖新技術開發區 高新二路以北、 武廣高鐵以東 武漢奧特萊斯項目一期 (由目標公司B持有)	89,755.75	<u>1,039,000,000</u>
合計：		<u><u>2,034,000,000</u></u>

資料來源：物業估值報告

就吾等的盡職審查而言，吾等已審閱並與獨立估值師討論(i)物業估值所採納之方法、基準及假設；(ii)獨立估值師所採取的步驟及盡職審查措施；及(iii)通函附錄四物業估值報告所載就物業估值所採納之可資比較交易詳情及參數。

吾等自獨立估值師了解到，由於該等目標物業受限於不可轉讓限制、未履行完整合法程序或缺乏市場流通性，故市值不適用於物業估值。在此情況下，由於涉及同一地區具備相同性質及租賃結構而規模類似之物業的交易並不常見，因此物業估值以投資價值為基礎。投資法乃投資物業估值普遍採納的方法，該估值方法乃將根據現有租約所持物業的租金收入淨額資本化，並就物業的復歸潛力計提適當撥備。就該等目標物業的復歸租金而言，獨立估值師主要參考標的物業的租賃情況以及類似用途類型物業的其他相關可比租金證據，並就(包括但不限於)面積、位置、交通便利程度、狀況及環境、行業組合等作出適當調整。由於該等目標物業目前出租予零售租戶，並將於未來繼續營運，因此，吾等認為獨立估值師就評估該等目標物業所採納的估值方法、基準及假設屬合理，並符合市場慣例。

經與獨立估值師討論後，吾等知悉該等目標物業的投資價值乃透過將現有租約產生之租金收入(如有)資本化，並就該等目標物業各組成部分之復歸潛力按適當資本化比率計提適當撥備而得出。於現有租約屆滿後及就空置單位而言，獨立估值師將採納市值租金，並參考與該等目標物業具有類似特點之物業於其各自可使用年期內之比率予以資本化。

此外，吾等亦獲獨立估值師告知，所採納的市值租金乃經分析從市場證據獲得的可資比較租金的特點(即面積、物業類型、層數及地點等)後得出。獨立估值師就濟南奧特萊斯項目採納的每月市值租金介乎每平方米約人民幣56.4元至人民幣161.2元，就武漢奧特萊斯項目採納的每月市值租金介乎每平方米約人民幣70.5元至人民幣156.7元。經獨立估值師確認，所選可資比較租金適合於評估該等目標物業估值時納入考慮。

誠如獨立估值師所告知及根據物業估值報告，吾等了解到所採用的資本化率主要基於(其中包括)以下甄選標準：(i)經適當調整後用途相若物業的收益分析(有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率估計，其隱含反映物業的類型及質量、潛在未來租金增長的預期、資本增值及相關風險因素)；(ii)有關資本化率的相關內部研究報

告；及(iii)獨立估值師就 貴集團其他奧特萊斯進行的物業估值所應用的資本化率。因此，獨立估值師已就濟南奧特萊斯項目及武漢奧特萊斯項目分別採納介乎6%至6.5%及6.5%的範圍。

誠如物業估值報告所載，於達致該等目標物業的價值時，獨立估值師已遵守聯交所頒佈的上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載的規定。

基於上文所述，吾等贊同獨立估值師的觀點，即：(i)獨立估值師所採納的估值方法對釐定該等目標物業的投資價值而言屬常見及適當；及(ii)物業估值的基準及假設為投資法所採納的慣常基準及假設，且屬公平合理。然而，獨立股東務請注意，物業估值涉及若干估值假設，故此該等目標物業於二零二三年五月三十一日的估值人民幣20.34億元可能無法反映該等目標物業在市場上出售時的確切交易價值。

(c) 吾等對獨立估值師的盡職審查

為進行盡職審查，吾等已與獨立估值師面談，並查詢彼等的經驗及資格。吾等了解到，物業估值負責人林淑敏女士就不同行業及位置對與該等目標物業類似的資產進行估值方面擁有逾30年豐富經驗。據吾等所知悉，林女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會(產業測量組)會員及註冊專業測量師(產業測量)。鑑於上文所述，吾等認為獨立估值師符合資格並擁有足夠相關經驗進行物業估值。

獨立估值師已向吾等確認，其獨立於 貴公司、該等出售事項之訂約方及彼等各自的核心關連人士、緊密聯繫人及聯繫人。就獨立估值師於進行物業估值時所採取的步驟及盡職審查措施而言，吾等注意到，獨立估值師主要透過實地視察、內部背景調查及管理層訪談進行盡職審查，再根據物業估值所採納的主要參數進行其本身之專有研究，並依賴透過其本身研究取得之公開可得資料以及管理層提供之財務資料。吾等獲獨立估值師告知，其已假設該等資料屬真實、完整及準確，並已在未經核實的情況下接納該等資料。

吾等亦已審閱獨立估值師就物業估值的委聘條款，尤其是工作範圍的適當性。吾等注意到，獨立估值師所進行的工作範圍與市場慣例一致，並適合提供意見。根據吾等的審閱，吾等並不知悉工作範圍有任何限制而可能對物業估值報告作出的保證程度造成負面影響。

鑑於上文所述，吾等並不知悉任何事宜會導致吾等質疑獨立估值師之專業知識及獨立性，且吾等認為獨立估值師具備足夠專業知識，並以獨立身份進行物業估值。

II. 債務利息代價

根據股權轉讓協議的條款，該等買方已同意收購該等目標公司結欠 貴集團的股東貸款，於最後實際可行日期估計約為人民幣484,146,300元。

於完成日期及於股權轉讓協議B生效日期(視情況而定，視乎股權轉讓協議A及股權轉讓協議B之條款而定)，該等賣方將按等額基準向該等買方轉讓該等目標公司的相關股東貸款(當中已計及債務代價乃參照該等目標公司結欠 貴集團的債務總額按其面值以等額基準而釐定)，故此吾等認為計算債務利息代價的基準乃屬公平合理。

9. 該等出售事項之財務影響

於完成後， 貴集團將不再持有該等目標公司的任何權益，而該等目標公司各自將不再為 貴公司的附屬公司，且於完成後，該等目標公司的財務業績、資產及負債將不再計入 貴集團的綜合財務報表。

該等出售事項對 貴集團的盈利、營運資金、資產負債比率及資產淨值的財務影響載列如下。然而，務請注意，以下分析僅供說明用途，並非旨在反映 貴集團於完成後的實際財務業績及狀況。該等出售事項產生的會計收益或虧損的實際金額將根據該等目標公司於完成時的財務狀況進行評估，並最終於 貴公司的經審核綜合財務報表中確認。

盈利

誠如通函附錄三所載的餘下集團未經審核備考財務資料所述，假設該等出售事項已於二零二二年一月一日進行，貴集團(就餘下集團而言)的收益將由二零二二財年的約人民幣11.241億元減少至約人民幣9.699億元。

誠如「4.該等目標公司的背景資料」一節所討論，目標公司A於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年分別錄得目標公司A股東應佔溢利約人民幣1.408億元、人民幣250萬元及人民幣4,370萬元，而目標公司B亦錄得盈利，於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年分別錄得目標公司B股東應佔溢利約人民幣1,020萬元、人民幣4,450萬元及人民幣3,900萬元。於不再將該等目標公司的財務業績綜合入賬至貴集團後，其將影響貴集團的未來盈利。獨立股東務請注意，於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年，目標公司A股東應佔盈利大多(目標公司B股東應佔盈利亦然，惟幅度較少)源於上調該等目標公司所持投資物業的公平值，而此屬非經常性質。然而，誠如通函附錄三所載餘下集團未經審核備考財務資料所載，假設該等出售事項已於二零二二年十二月三十一日進行，估計貴公司將自該等出售事項錄得收益淨額約人民幣4.311億元，屬一筆過性質，乃根據該等目標公司全部股權之總代價約人民幣15.021億元減去該等目標公司於二零二二年十二月三十一日終止確認之資產淨值及該等目標公司就該等出售事項應佔之估計出售成本，並計及該等出售事項之估計印花稅及所得稅開支計算。實際收益將根據已收所得款項淨額及該等目標公司於完成時的財務狀況釐定，並須待貴公司核數師審閱及最終審核後方可作實。

另外，誠如委託運營協議所訂明，於完成後，貴集團將繼續向該等目標物業提供物業經營及管理服務，以換取：(i)目標公司A於二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年分別應付不超過人民幣1,080萬元、人民幣1,110萬元及人民幣1,140萬元的管理費；及(ii)目標公司B於二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年分別應付不超過人民幣1,080萬元、人民幣1,110萬元及人民幣1,140萬元的管理費，其將作為貴集團的額外收益來源。

營運資金

管理層預期，該等出售事項的所得款項淨額將主要用於償還於未來12至18個月內到期之未償還債務，而餘額將用作貴集團的一般營運資金。由於總代價約人民幣19.529億元將由該等買方以現金(按比例)及約人民幣18.845億元(即總代價扣除交易、印花稅及相關所得稅開支後)結算，根據通函附錄三所載餘下集團未經審核備考財務資料，假設該等出售事項已於二零二二年十二月三十

一日進行，貴集團的流動資產將由約人民幣43.575億元增加至約人民幣61.316億元，因此其營運資金狀況預期將於完成後得到改善。

資產淨值

根據二零二二年報，股東應佔於二零二二年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣43.391億元。鑑於目標公司A及目標公司B於二零二三年三月三十一日的未經審核股東應佔資產淨值分別約為人民幣6.829億元及人民幣4.269億元。誠如上文所討論，目標公司A及目標公司B全部股權之代價將於完成後即時增加貴集團的現金。假設該等出售事項已於二零二二年十二月三十一日進行，預期此舉將令貴集團確認該等出售事項的收益淨額約人民幣4.311億元，從而改善貴集團的資產淨值。根據通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考財務資料，假設該等出售事項已於二零二二年十二月三十一日進行，股東應佔資產淨值將由約人民幣43.391億元增至約人民幣47.703億元。

資產負債比率

根據二零二二年報，於二零二二年十二月三十一日，貴集團的淨資產負債比率(按債務淨額除以總權益計算，債務淨額包括銀行及其他借款總額、擔保票據(包括即期及非即期部分)及優先級資產支持證券計劃(包括即期及非即期部分)以及租賃負債減現金及現金等價物以及受限制現金)約為244%(於二零二一年十二月三十一日為208%)。管理層預期，該等出售事項將有助貴集團減少其資產負債表之債務及其損益表之融資成本，從而減輕其財務負擔。因此，於該等出售事項完成後，貴集團的淨資產負債比率預期將較二零二二年十二月三十一日的244%減少。

基於上述分析，吾等注意到該等出售事項將對貴集團的營運資金、資產負債比率及資產淨值產生積極影響。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，貴集團的債務淨額約為人民幣107.064億元，淨資產負債比率約為244%（二零二一年十二月三十一日：208%）。面對藉該資產負債水平，貴集團於二零二二年財年須承擔重大融資開支約人民幣5.092億元（二零二一財年：人民幣5.03億元）；
- (ii) 儘管奧特萊斯行業的增長超出零售行業的其他細分行業，但該行業的前景被（其中包括）(i)固有挑戰；(ii)中國經濟放緩；及(iii)消費者信心跌至近年以來低位令非必需品零售的整體消費環境疲弱所籠罩；
- (iii) 該等出售事項將為貴集團實現該等目標物業內在價值的良機，以償還貴集團結欠的部分未償還外部債務（將於未來12至18個月到期），並促進貴集團實現其從重資產業務模式轉型為專注於選定奧特萊斯項目的輕資產業務模式的戰略目標；
- (iv) 總代價由(a)該等目標公司全部股權的代價；及(b)該等目標公司結欠貴集團的股東貸款總額組成，據此(a)該等目標公司全部股權的代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，乃基於該等目標公司於二零二三年五月三十一日根據中國公認會計原則編製的未經審核資產淨值而計算，當中已考慮獨立估值師對該等目標公司於二零二三年五月三十一日的物業估值，吾等認為相關評估價值乃由獨立估值師根據物業估值公平評估，而吾等對此感到安心；及(b)該等目標公司結欠貴集團的股東貸款總額將按等額基準公平釐定；及
- (v) 預期該等出售事項將對貴集團的營運資金、資產淨值及資產負債比率產生積極影響，

吾等認為，儘管股權轉讓協議並非於貴集團日常及一般業務過程中訂立，但股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委

獨立財務顧問函件

員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易之相關決議案。

此 致

首創鉅大有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
張安杰
謹啟

二零二三年八月三日

張安杰先生為創富融資有限公司之執行董事，為根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有逾15年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

1. 綜合財務報表

本集團截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止財政年度各年的財務資料的詳情已在下列文件中披露，有關文件已在聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.bcgrand.com>) 上刊發：

- 本集團於二零二三年四月三日所刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告 (第69至163頁) (見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0403/2023040303570_c.pdf)；
- 本集團於二零二二年三月二十五日所刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告 (第65至159頁) (見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0325/2022032500595_c.pdf)；及
- 本集團於二零二一年四月一日所刊發截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告 (第57至142頁) (見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0401/2021040104718_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二三年六月三十日營業結束時 (即本通函印刷前確定本集團債務的最後實際可行日期)，本集團的尚未償還借款總額約為人民幣6,145,300,000元，包括：

- (a) 尚未償還銀行借款約人民幣2,645,300,000元，其中人民幣310,487,000元以若干相關投資物業作抵押；人民幣904,075,000元以若干相關投資物業作抵押，並由本公司、首創置業或首創集團提供擔保；人民幣1,430,738,000元由本公司、首創置業或首創集團提供擔保。
- (b) 尚未償還其他借款約人民幣3,500,000,000元，由本公司、首創置業或首創集團提供擔保。

於二零二三年六月三十日，本集團尚未償還租賃負債總額約為人民幣9,616,000元。

於二零二三年六月三十日，本集團應付關聯方及少數股東的尚未償還無抵押款項總額 (不包括應付貿易賬款) 約為人民幣123,059,000元。

於二零一九年十二月九日，本集團發行資產支持專項計劃，名為一期資產支持計劃。該計劃於二零二三年六月三十日的攤銷成本為人民幣2,698,709,000元。

於二零二一年五月二十八日，本集團發行資產支持專項計劃，名為二期資產支持計劃。該計劃於二零二三年六月三十日的攤銷成本為人民幣2,595,564,000元。

於二零二二年四月二十七日，本集團發行資產支持專項計劃，名為國壽計劃。該計劃於二零二三年六月三十日的攤銷成本為人民幣1,344,897,000元。

於二零二三年六月三十日，本集團提供擔保人民幣314,202,000元，作為若干客戶的按揭貸款還款責任的抵押。

除上文所述以及集團內負債及一般應付貿易賬款外，於二零二三年六月三十日營業結束時，本集團並無任何尚未償還貸款資本、債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（不包括一般貿易票據）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔或擔保。

3. 營運資金

於釐定本集團營運資金是否充足時，董事假設，本集團將向一間銀行取得一筆人民幣1,169,400,000元的七年期貸款融資。於最後實際可行日期，本集團尚未就該等融資安排訂立任何協議。根據該銀行於二零二三年七月二十七日發出的函件，上述融資申請正在處理中，有待最終審批。董事經計及與該銀行的業務關係後認為，本集團可於不久將來獲授上述融資安排，並於本通函日期起計未來12個月餘下期間由本集團使用。

考慮到預期該等出售事項完成及本集團可動用財務資源（包括內部產生的資金及可動用融資），並基於上述有關融資安排的假設，董事認為，本集團擁有充足營運資金以滿足目前（即至少自本通函日期起計未來12個月）的需求。

4. 重大不利影響

董事確認，於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 估值對賬表

本公司已委聘獨立專業估值師戴德梁行有限公司為該等目標物業估值及編製物業估值報告，全文載於本通函附錄四。

下表載列本通函附錄二所載濟南奧特萊斯項目於二零二三年三月三十一日的賬面值與本通函附錄四所載估值報告所載濟南奧特萊斯項目於二零二三年五月三十一日的投資價值之對賬。

人民幣元

本通函附錄二所載濟南奧特萊斯項目 於二零二三年三月三十一日的賬面值	990,000,000
估值盈餘	<u>5,000,000</u>

本通函附錄四所載估值報告所載濟南奧特萊斯項目 於二零二三年五月三十一日的投資價值	<u>995,000,000</u>
---------------------------------------------	--------------------

下表載列本通函附錄二所載武漢奧特萊斯項目於二零二三年三月三十一日的賬面值與本通函附錄四所載估值報告所載武漢奧特萊斯項目於二零二三年五月三十一日的投資價值之對賬。

人民幣元

本通函附錄二所載武漢奧特萊斯項目 於二零二三年三月三十一日的賬面值	1,028,000,000
估值盈餘	<u>11,000,000</u>

本通函附錄四所載估值報告所載武漢奧特萊斯項目 於二零二三年五月三十一日的投資價值	<u>1,039,000,000</u>
---------------------------------------------	----------------------

6. 餘下集團的財務及貿易前景

消費是國民經濟的「穩定器」及「壓艙石」，促消費、擴內需亦是國家進一步推動經濟提升的重要抓手。奧萊行業是國內重要的零售消費業態，具有韌性強、潛力大、活力足、逆週期等特點，有望迎來更快的復甦及增發。

餘下集團將緊跟國家政策調整，抓住機遇、不斷創新，從商業本質出發，緊抓客戶對產品、價格、服務及體驗的極致需求，重點突出「大品牌、小價格、好服務」的購物體驗，豐富消費場景，打造自身競爭優勢，持續推進系列IP營銷活動，最大化營造購物氛圍；深入研究消費市場，挖掘消費者潛在需求，不斷豐富供給端的內涵，探索將寵物經濟、戶外社交、潮流家裝、茶咖生活等賦能業態融入到奧萊經營中，為消費者提供有價值的服務；持續強化私域流量運營，會員精細化運營；完成線上商城到會員商城的轉型，打通私域社群流量，構建線上零售渠道，增加會員權益，擴大有效會員數量，不斷提高會員的忠誠度、活躍度及複購率。

餘下集團將進一步深化從地產企業向零售企業的轉變與升級，強化「以利潤為中心」的經營理念及「以客戶為中心」的服務理念，打造一支高效敏捷的市場化商管團隊，圍繞招商能力、運營能力、數字化能力、創新發展能力，夯實企業長遠發展的護城河。招商能力將聚焦於高轉化、高收益品牌招商，並提升國際品牌招商及社區商業招商，建立更加廣泛深入的戰聯品牌庫，提升招調分析及判斷能力，打造一支能徵善戰的「招商鐵軍」。運營能力將聚焦於價值創造與環境提升，提升精益運營及統籌運營能力，始終圍繞「以客戶為中心」，為商戶創造便捷高效的經營環境。數字化能力將聚焦於頂層系統設計，加強數據治理，逐步實現人、貨、場的數字化提升。創新發展能力將聚焦於場景、會員及營銷創新，重點關注新技術、新方法在零售行業的應用，推出首創奧萊新IP，探索網紅直播新業態。

餘下集團將穩健推進輕資產戰略佈局，採取管理輸出、整體租賃、股權合作等多元化方式，實現輕資產項目落地，實現商管能力及品牌資源的輸出，在實現多元化增收的同時，進一步鞏固餘下集團在奧萊賽道的領先地位。

7. 餘下集團的管理層討論和分析

該等出售事項完成後，本公司將不再持有該等目標公司的任何權益，該等目標公司將不再為本公司的附屬公司，故該等目標公司的財務業績將不再於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

此外，在該等出售事項完成後，餘下集團將繼續開展其現有業務，餘下集團的主要業務將不會有任何變動。

按此基準，下文載列餘下集團截至二零二零年十二月三十一日（「二零二零財年」）、二零二一年十二月三十一日（「二零二一財年」）及二零二二年十二月三十一日（「二零二二財年」）止年度的管理層討論和分析。

業務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度

在二零二零財年，餘下集團新開業昆明首創奧萊，共有十個投資物業在營，總建築面積約為1,131,330平方米，並預計將在二零二一財年及二零二二財年推出三個總建築面積約368,060平方米的投資物業。此外，餘下集團有五個發展物業，總未售建築面積約為372,590平方米。昆明首創奧萊於二零二零年十二月正式開業，開業首日實現客流量超過80,000人次，銷售額超過人民幣1,500萬元，會員消費率達到80%。

在二零二零財年，餘下集團的業務受多種因素所影響，如COVID-19疫情爆發、全球經濟衰退及外部國際形勢複雜嚴峻等。具體而言，於二零二零年初爆發的COVID-19疫情對零售業產生巨大影響，造成實體零售業客流及收益短期內大幅下降，零售企業面臨巨大的資金壓力。

在COVID-19疫情的壓力下，餘下集團積極應對，採取各種自救措施，餘下集團的銷售逐漸恢復至常態。餘下集團亦貫徹落實政府關於預防控制新部署，積極響應政府號召，助力社區防疫，保障當地市民生活所需，主動承擔企業社會責任。餘下集團亦聚焦四大營銷體系，發力節日統營，提效淡季營銷，創新社區經營，賦能多維IP，激活會員潛力，提升單客貢獻和複購率，有效提升銷售及客流，推動項目全面復甦。此外，餘下集團旨在全面推進數字化，激活數字資產價值，整合會員管理體系，深挖會員消費潛力。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

在二零二一財年，餘下集團新開業青島首創奧特萊斯及南寧首創奧特萊斯，共有十二個投資物業在營，總建築面積約為1,374,520平方米，並有一個總建築面積約124,870平方米的投資物業預計將於二零二二年推出。此外，餘下集團有五個發展物業，總未售建築面積約為363,620平方米。青島首創奧特萊斯及南寧首創奧特萊斯於二零二一年正式開業。其中，南寧首創奧特萊斯為廣西省首個歐式純正奧特萊斯綜合體，覆蓋全廣西省目標客群。南寧首創奧特萊斯開業三天，實現客流超400,000人次，銷售額超人民幣3,486萬元，刷新了南寧商業項目開業以及首創奧萊項目開業的成績榜單。

在二零二一財年，中國的COVID-19疫情在二零二一年總體可控，經濟發展亦保持穩健，惟受疫情局部反覆影響，部分消費領域增長放緩，消費水平增幅尚未回歸疫情前水平。在二零二一財年，為提振消費，構建國內國際雙循環的新發展格局，上海、北京、廣州、天津、重慶五城率先開展國際消費中心城市培育建設，帶動中國消費市場。在同一時期，各地政府也相繼出台多項促消費政策。

餘下集團多個門店臨時閉店，二零二一財年的大型營促銷活動也受到一定影響。但通過全員奮鬥拼搏，餘下集團有效提升了COVID-19疫情常態下的銷售彈性與韌性，實現整體業績快速提升。同時，餘下集團於全國首創奧萊項目統一開展「來首創奧萊過節」的主題營銷。通過有關不同季節及節日活動，餘下集團實現銷售及客流提升，拓寬宣傳渠道，打造首創奧萊「鐵粉」基礎盤。餘下集團為適應新形勢下零售市場變化，餘下集團全面推進數字奧萊建設，利用科技手段提升精準營銷能力。餘下集團亦打造奧萊電商平台，發展全渠道模式，促進營銷及消費。在二零二一財年，餘下集團加強開源節流，降本保質。餘下集團亦加強招運一體化運營，與品牌共贏、共創，不斷提升綜合扣率，提高收入質量。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

在二零二二財年，餘下集團新開業廈門首創奧特萊斯，共有十三個投資物業在營，總建築面積約為1,499,390平方米。此外，餘下集團有五個發展物業，總未售建築面積約為341,530平方米。

在二零二二財年，國內經濟受COVID-19疫情散發多發、極端天氣等多重因素影響，面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力。中國政府迎難而上，加大宏觀調控力度，有效應對超預期因素，經濟社會大局保持穩定發展。

餘下集團積極採取措施緩解COVID-19疫情的不利影響，在確保防疫安全的前提下，強化營銷創新，狠抓貨品與折扣管理，深挖到店客戶潛力，提高連單率、連帶率，特別是抓住疫情穩定及放開後契機，加強統營促銷。餘下集團與商戶共進退，

加大經營幫扶力度，以減免租金的方式提振商戶合作信心。餘下集團持續豐富自有IP統營活動內容，加強營銷，促進消費。在二零二二財年，餘下集團亦完成會員系統煥新升級，建立新會員權益，新會員營銷、新會員服務，餘下集團在二零二二年的會員總數較二零二一年顯著增長。此外，在二零二二財年，餘下集團受託管理的萬寧首創奧萊項目以較優的價格掛牌出售，為業主方（首創城市發展集團）貢獻了較好的投資收益。通過餘下集團的精益運營，萬寧首創奧萊的物業價值得到大幅提升。

財務回顧

分部資料

餘下集團主要從事商業物業，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團各業務分部的收益及經營業績概要如下：

	投資物業 物業發展	投資物業 發展及營運	商品 存貨銷售	其他分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
收益	134,268	558,771	244,513	-	937,552
分部經營溢利／（虧損）	29,700	85,304	16,379	(103,454)	27,929
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
收益	148,161	766,220	278,800	-	1,193,181
分部經營溢利／（虧損）	63,715	303,262	28,384	(67,740)	327,621
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
收益	46,737	700,209	210,566	12,413	969,925
分部經營溢利／（虧損）	(40,892)	133,328	6,880	(65,313)	34,003

二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年的餘下集團收益分別約為人民幣937,552,000元、人民幣1,193,181,000元及人民幣969,925,000元，分別主要來自各財政年度的投資物業開發及營運業務分部。餘下集團的收益從二零二零財年的約人民幣937,552,000元增加約27.3%至二零二一財年的約人民幣1,193,181,000元，主要由於二零二一財年的奧特萊斯銷售業績增長導致租金收入增加，而二零二零財年的租金收入受COVID-19疫情爆發的影響而相對較低。餘下集團的收益從二零二一財年的約人民幣1,193,181,000元下降約18.7%至二零二二財年的約人民幣969,925,000元，主要由於二零二二財年受COVID-19疫情爆發所影響，投資物業租金收入減少，令貨物銷售收入及物業銷售收入亦相應減少。

餘下集團的分部經營溢利在二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年分別約為人民幣27,929,000元、人民幣327,621,000元及人民幣34,003,000元。餘下集團的分部經營溢利由二零二零財年的約人民幣27,929,000元增加約1,073.0%至二零二一財年的約人民幣327,621,000元，主要由於收入增加及控制支出所致。餘下集團的分部經營溢利由二零二一財年的約人民幣327,621,000元下降約89.6%至二零二二財年的約人民幣34,003,000元，主要由於(i)餘下集團在二零二二財年的投資物業租金、物業銷售及貨物銷售的總收入較二零二一財年減少約16%；及(ii)二零二二財年的其他收入淨額合計較二零二一財年減少約55%。

流動性及財務資源

餘下集團有足夠資金來滿足其營運需要。於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物及受限制現金總額約為人民幣757,312,000元，其中約人民幣754,547,000元、約人民幣946,000元及約人民幣1,819,000元分別以人民幣、港元（「港元」）及美元（「美元」）計值。於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物約為人民幣693,874,000元，其中約99.8%以人民幣計值，餘下以港元及美元計值。於二零二二年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物及受限制現金總額約為人民幣1,151,271,000元，其中約人民幣1,150,549,000元、約人民幣690,000元、約人民幣32,000元分別以人民幣、港元（「港元」）及美元（「美元」）列值。餘下集團的現金及現金等價物以及受限制現金大多存放於最近並無違約記錄且信譽良好的銀行。

餘下集團於二零二零年十二月三十一日的流動比率為0.55，於二零二一年十二月三十一日為1.46，於二零二二年十二月三十一日則為1.19。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團有息債務本金共約人民幣9,170,417,000元，其中約53.0%為非流動部分。於二零二一年十二月三十一日，餘下集團有息債務本金共約人民幣10,639,557,000元，其中約96.5%為非流動部分。於二零二二年十二月三十一日，餘下集團有息債務本金約為人民幣11,816,241,000元，其中約89.1%為非流動部分。有息債務的主要用途是滿足物業開發建設、運營和業務發展的資金需求。

餘下集團於二零二零年十二月三十一日的淨資本負債率為169%，於二零二一年十二月三十一日為208%，於二零二二年十二月三十一日則為243%。淨資本負債率乃按相關財政年度結算日的債務淨額除以總權益計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額、擔保票據（包括流動及非流動部分）以及資產支持專項計劃優先級（包括流動及非流動部分）及租賃負債減去現金及現金等價物以及受限制現金（視情況而定）。淨資本負債率增加，乃主要由於餘下集團在截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的淨債務有所增加。

主要附屬公司及主要非控股權益的變動

在二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年，餘下集團的主要附屬公司及主要非控股權益概無變動。

借款、擔保票據及資產支持專項計劃

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團自銀行、關聯方及其他融資機構的借款約為人民幣3,861,140,000元。銀行借款約人民幣591,504,000元以土地使用權及樓宇抵押，並由首創置業有限公司（「首創置業」）或餘下集團提供擔保。銀行借款約人民幣604,696,000元由土地使用權所抵押，並由首創置業擔保。銀行及關聯方借款約人民幣164,940,000元為信用借款。其他金融機構借款約人民幣2,500,000,000元由首創置業提供擔保。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團自銀行、關聯方及其他金融機構的借款總額約為人民幣5,352,983,000元。總額中，約人民幣1,429,993,000元由土地使用權或投資物業作抵押；總額中，約人民幣5,297,196,000元由首創置業或首創集團提供擔保。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團自銀行、關聯方及其他金融機構的借款約人民幣5,855,859,000元。總額中，銀行借款人民幣1,282,045,000元以土地使用權及樓宇作抵押且由首創置業或餘下集團擔保。銀行借款及關聯方借款約人民幣零元

為信用借款。從其他金融機構的借款約人民幣1,000,000,000元由首創置業擔保。約人民幣1,368,479,000元的銀行借款由首創集團擔保。其他金融機構的借款約人民幣2,200,000,000元由首創集團擔保。

在二零一八年八月，餘下集團發行面值為400,000,000美元的三年期浮息擔保票據（「該等票據」）。該等票據的詳情載於本公司日期為於二零一八年七月二十七日及二零一八年八月二日的公告。於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的該等票據攤銷成本約為人民幣2,612,936,000元，當中包括流動部分人民幣2,612,936,000元及非流動部分人民幣零元。該等票據已於二零二一年八月悉數償還。

於二零一九年十二月九日，餘下集團發行名為中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃（「一期資產支持計劃」），旨在將餘下集團持有的兩個物業證券化（即北京首創奧特萊斯及昆山首創奧特萊斯）。該計劃發行總額為人民幣3,579,000,000元，發行期限為五年，包括：(i)本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.2%，全部由第三方合格投資人認購並在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易；及(ii)本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，全部由餘下集團之全資附屬公司珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司（「恒盛華創」）認購。次級資產支持證券不會上市。詳情載於本公司日期為二零一九年十二月九日的公告。截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，一期資產支持計劃仍在發行。

在二零二一年五月二十八日，餘下集團發行中聯首創證券一首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃（「二期資產支持計劃」），旨在將餘下集團持有的四個物業進行證券化（即合肥首創奧特萊斯、杭州首創奧特萊斯、濟南奧特萊斯項目（受制於該等出售事項）及江西首創大奧特萊斯）。該計劃發行總額為人民幣3,268,000,000元，發行期限為三年，包括：(i)本金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.05%，全部由第三方合格投資人認購並在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易；及(ii)本金額為人民幣668,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，全部由恒盛華創認購。次級資產支持證券不會上市。詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十八日的公告。截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，二期資產支持計劃仍在發行。

在二零二二年四月二十七日，餘下集團發行資產支持證券化產品—國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃（「國壽計劃」），旨在發行本金總額不超過人民幣1,350,000,000元的受益憑證。在該計劃下，恒盛華創（該計劃的原始權益人）將

向重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司(本公司間接全資附屬公司)和昆明首創奧萊商業營運管理有限公司(本公司間接全資附屬公司)提供貸款。恒盛華創享有的債權權益將作為基礎資產通過該計劃實現證券化，為餘下集團的經營發展籌集資金。截至二零二二年十二月三十一日，餘下集團已發行本金額為人民幣670,000,000元的資產支持證券，固定票面利率為4.85%，發行期限為三年。詳情載於本公司二零二二年四月二十七日的公告。截至二零二二年十二月三十一日，國壽計劃仍在發行。

外匯風險

餘下集團的主要附屬公司在中國經營，其大部分交易均以人民幣列值。在二零一八年八月，餘下集團已發行面值400,000,000美元的擔保票據。餘下集團在二零二零年十二月三十一日有以美元計值的銀行借款400,000,000美元，在二零二一年十二月三十一日有以美元計值的銀行借款197,900,000美元，在二零二二年十二月三十一日有以美元計值的銀行借款197,700,000美元。因此，餘下集團已經簽訂交叉利率掉期協議，以管理美元匯率波動的風險。此外，餘下集團還存在若干以港元及美元計值的貨幣資產及負債，其金額並不重大。因此，預計二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年的匯率波動將不會對餘下集團的財務產生重大影響。

財務擔保

餘下集團就若干銀行授予物業買家的按揭融資提供擔保。在二零二零年十二月三十一日，財務擔保金額約為人民幣909,479,000元，在二零二一年十二月三十一日約為人民幣534,779,000元，在二零二二年十二月三十一日則約為人民幣647,176,000元。

資本承擔

餘下集團在二零二零年十二月三十一日與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣86,981,000元，在二零二一年十二月三十一日約為人民幣423,204,000元，在二零二二年十二月三十一日則為約人民幣403,438,000元。此外，餘下集團在二零二零年十二月三十一日與在建投資物業有關的資本承擔約為人民幣476,489,000元，在二零二一年十二月三十一日約為人民幣51,977,000元，在二零二二年十二月三十一日則為零元。

重大投資、重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，餘下集團並無進行任何重大投資或重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃。

資產質押

在二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，餘下集團由於借款產生的投資物業及土地使用權質押總額為約人民幣2,442,430,000元、約人民幣2,093,015,000元及約為人民幣2,807,921,000元。

或然負債

在二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

人力資源及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團有1,234名員工，其中654名為男性，580名為女性。於二零二零財年，餘下集團的僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)約為人民幣188,835,000元。餘下集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工之表現、教育背景及經驗以及適用之法定規則制訂。此外，餘下集團亦提供其他員工福利，例如養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、住房公積金及購股權，以激勵及獎勵全體僱員達到餘下集團之業務表現指標。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團有1,181名員工，其中614名為男性，567名為女性。於二零二一財年，餘下集團的僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)約為人民幣197,525,000元。餘下集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工之表現、資歷及經驗以及適用之法定規則制訂。餘下集團亦提供其他員工福利，例如養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金，以激勵及獎勵全體僱員達到餘下集團之業務表現指標。此外，餘下集團持續提供培訓(包括專業技能培訓)及發展計劃。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團有722名員工，其中355名為男性，367名為女性。於二零二二財年，餘下集團的僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)約為人民幣183,373,000元。餘下集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工之表現、資歷及經驗以及適用之法定規則制訂。餘下集團亦提供其他員工福利，例如養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金，以激勵及獎勵全體僱員達到餘下集團之業務表現指標。此外，餘下集團持續提供培訓(包括專業技能培訓)及發展計劃。

該等目標公司的歷史財務資料

下文載列該等目標公司的歷史財務資料，當中包括該等目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日及二零二三年三月三十一日之財務狀況表、截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個月之損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表（統稱「該等目標公司的歷史財務資料」）。

該等目標公司的歷史財務資料乃根據本通函第II-10頁及第II-19至II-20頁所載該等目標公司的歷史財務資料附註2所載的編製基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列，並由首創鉅大有限公司（「本公司」）董事編製，僅供載入本公司就出售該等目標公司而刊發的通函。

本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所已獲委聘根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審閱委聘準則第2400號（經修訂）「歷史財務報表審閱的委聘」，並參照香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則審閱非常重大出售事項的財務資料」，審閱本通函第II-2至II-20頁所載該等目標公司的歷史財務資料。

根據香港審閱委聘準則第2400號（經修訂）審閱歷史財務資料為一項有限委聘工作。從事有關工作的人員所執行的程序主要包括酌情向管理層及實體內其他人士作出查詢及運用分析程序，並評估所取得的證據。

審閱所執行的程序遠較根據香港審計準則進行審計所執行的程序為少，故此申報會計師不能保證會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此，申報會計師不會對歷史財務資料發表審核意見。

根據對該等目標公司的歷史財務資料之審閱，申報會計師並無發現任何事項，令彼等相信該等目標公司的歷史財務資料在所有重大方面未有按照該等目標公司的歷史財務資料附註2所載之編製基準編製。

A. 目標公司A的歷史財務資料

損益表

	未經審核				
	截至十二月三十一日			截至三月三十一日	
	止年度			止三個月	
二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
收益	42,321	73,887	86,766	27,146	36,378
銷售成本	(16,545)	(15,730)	(2,958)	(5,780)	(6,931)
毛利	25,776	58,157	83,808	21,366	29,447
其他利得／(虧損)－					
淨額	189,549	(258)	60,635	29,431	46,466
其他收入	343	236	180	50	51
銷售及營銷開支	(5,443)	(1,277)	–	–	–
行政開支	(11,048)	(972)	(542)	(177)	(62)
經營溢利	199,177	55,886	144,081	50,670	75,902
融資成本	(11,079)	(44,858)	(74,584)	(15,796)	(24,581)
除所得稅前溢利	188,098	11,028	69,497	34,874	51,321
所得稅開支	(47,309)	(8,531)	(25,843)	(10,186)	(16,579)
年度／期間溢利	<u>140,789</u>	<u>2,497</u>	<u>43,654</u>	<u>24,688</u>	<u>34,742</u>
目標公司A擁有人應佔					
年度／期間溢利	<u>140,789</u>	<u>2,497</u>	<u>43,654</u>	<u>24,688</u>	<u>34,742</u>

全面收益表

	未經審核				
	截至十二月三十一日			截至三月三十一日	
	止年度			止三個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度／期間溢利	140,789	2,497	43,654	24,688	34,742
年度／期間其他全面 收益(除稅)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年度／期間全面收益 總額	<u>140,789</u>	<u>2,497</u>	<u>43,654</u>	<u>24,688</u>	<u>34,742</u>
目標公司A擁有人 應佔全面收益總額	<u><u>140,789</u></u>	<u><u>2,497</u></u>	<u><u>43,654</u></u>	<u><u>24,688</u></u>	<u><u>34,742</u></u>

財務狀況表

	未經審核			
	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,374	702	284	251
投資物業	914,000	914,000	944,000	990,000
無形資產	448	394	339	325
預付款項	<u>24,695</u>	<u>15,984</u>	<u>8,777</u>	<u>7,642</u>
非流動資產總額	<u>940,517</u>	<u>931,080</u>	<u>953,400</u>	<u>998,218</u>
流動資產				
存貨	15,041	15,041	14,381	14,013
貿易及其他應收 款項及預付款項	307,083	331,432	257,543	278,867
受限制現金	210	6,077	10,644	12,288
現金及現金等價物	<u>54,632</u>	<u>28,152</u>	<u>24,687</u>	<u>38,917</u>
流動資產總額	<u>376,966</u>	<u>380,702</u>	<u>307,255</u>	<u>344,085</u>
總資產	<u><u>1,317,483</u></u>	<u><u>1,311,782</u></u>	<u><u>1,260,655</u></u>	<u><u>1,342,303</u></u>
負債				
非流動負債				
借款	310,400	–	–	–
其他應付款項	5,079	433,021	430,658	429,614
遞延所得稅負債	<u>43,868</u>	<u>80,642</u>	<u>103,170</u>	<u>115,851</u>
非流動負債總額	<u>359,347</u>	<u>513,663</u>	<u>533,828</u>	<u>545,465</u>

	未經審核			
	於十二月三十一日			於
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	三月三十一日 二零二三年 人民幣千元
流動負債				
應付貿易賬款	157,355	114,174	12,002	15,626
其他應付款項 及應計費用	49,124	74,279	57,979	82,993
合同負債	5,291	5,676	5,379	8,181
借款	6,722	–	–	–
當期所得稅負債	138,498	–	3,315	7,144
流動負債總額	<u>356,990</u>	<u>194,129</u>	<u>78,675</u>	<u>113,944</u>
總負債	<u>716,337</u>	<u>707,792</u>	<u>612,503</u>	<u>659,409</u>
資產淨值	<u>601,146</u>	<u>603,990</u>	<u>648,152</u>	<u>682,894</u>
權益				
目標公司A擁有人 應佔權益				
股本	362,960	362,960	362,960	362,960
其他儲備	16,788	17,135	17,643	17,643
保留盈利	221,398	223,895	267,549	302,291
總權益	<u>601,146</u>	<u>603,990</u>	<u>648,152</u>	<u>682,894</u>
總權益及負債	<u>1,317,483</u>	<u>1,311,782</u>	<u>1,260,655</u>	<u>1,342,303</u>

權益變動表

	未經審核			
	目標公司A擁有人應佔			
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	210,000	16,788	233,569	460,357
年度溢利	—	—	140,789	140,789
年度全面收益總額	—	—	140,789	140,789
以擁有人身份與擁有人進行的交易				
目標公司A擁有人注資	152,960	—	—	152,960
向目標公司A股東支付的股息	—	—	(152,960)	(152,960)
以擁有人身份與擁有人進行的交易	152,960	—	(152,960)	—
於二零二零年十二月三十一日 的結餘	<u>362,960</u>	<u>16,788</u>	<u>221,398</u>	<u>601,146</u>
於二零二一年一月一日的結餘	362,960	16,788	221,398	601,146
年度溢利	—	—	2,497	2,497
年度全面收益總額	—	—	2,497	2,497
以擁有人身份與擁有人進行的交易				
目標公司A擁有人注資	—	347	—	347
以擁有人身份與擁有人進行的交易	—	347	—	347
於二零二一年十二月三十一日 的結餘	<u>362,960</u>	<u>17,135</u>	<u>223,895</u>	<u>603,990</u>

	未經審核			
	目標公司A擁有人應佔			
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零二二年一月一日的結餘	362,960	17,135	223,895	603,990
年度溢利	—	—	43,654	43,654
年度全面收益總額	—	—	43,654	43,654
以擁有人身份與擁有人進行的交易 目標公司A擁有人注資	—	508	—	508
以擁有人身份與擁有人進行的交易	—	508	—	508
於二零二二年十二月三十一日 的結餘	<u>362,960</u>	<u>17,643</u>	<u>267,549</u>	<u>648,152</u>
於二零二二年一月一日的結餘	362,960	17,135	223,895	603,990
年度溢利	—	—	24,688	24,688
年度全面收益總額	—	—	24,688	24,688
以擁有人身份與擁有人進行的交易 目標公司A擁有人注資	—	508	—	508
以擁有人身份與擁有人進行的交易	—	508	—	508
於二零二二年三月三十一日的結餘	<u>362,960</u>	<u>17,643</u>	<u>248,583</u>	<u>629,186</u>
於二零二三年一月一日的結餘	362,960	17,643	267,549	648,152
期間溢利	—	—	34,742	34,742
期間全面收益總額	—	—	34,742	34,742
於二零二三年三月三十一日的結餘	<u>362,960</u>	<u>17,643</u>	<u>302,291</u>	<u>682,894</u>

現金流量表

	未經審核				
	截至十二月三十一日			截至三月三十一日	
	止年度			止三個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動現金流量					
經營產生的現金	3,523	90,176	80,656	18,846	67,667
已付所得稅	(38,043)	(141,414)	-	-	(69)
經營活動(使用)／ 產生的現金淨額	(34,520)	(51,238)	80,656	18,846	67,598
投資活動現金流量					
購買物業、廠房及設備	(97)	-	-	-	-
添置投資物業	(42,601)	(51,303)	(56,012)	(50,000)	(2,408)
購買無形資產	(18)	-	-	-	-
向同系附屬公司提供的款項	(332,000)	(314,141)	(101,000)	(46,000)	(142,000)
同系附屬公司的還款	112,600	318,000	146,000	93,000	120,000
投資活動使用的現金淨額	(262,116)	(47,444)	(11,012)	(3,000)	(24,408)
融資活動現金流量					
關聯方貸款	-	428,500	-	-	-
新銀行借款	320,000	-	-	-	-
償還銀行借款	(3,200)	(316,800)	-	-	-
來自關聯方的預收款	-	4,787	-	-	599
就銀行借款支付的利息	(10,967)	(8,326)	-	-	-
向關聯方支付的利息	-	(35,959)	(72,108)	(29,498)	(29,559)
償還來自關聯方的預收款	-	-	(1,001)	(714)	-
融資活動產生／(使用) 的現金淨額	305,833	72,202	(73,109)	(30,212)	(28,960)
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額					
	9,197	(26,480)	(3,465)	(14,366)	14,230
年／期初現金及現金等價物	45,435	54,632	28,152	28,152	24,687
年／期末現金及現金等價物	<u>54,632</u>	<u>28,152</u>	<u>24,687</u>	<u>13,786</u>	<u>38,917</u>

A. 歷史財務資料附註

1 一般資料

濟南首鉅置業有限公司(「目標公司A」或「濟南首鉅」)為一家於二零一六年八月一日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司，地址為山東省濟南市歷城區唐冶街道世紀大道7181號首創奧特萊斯1-1號樓401室。濟南首鉅主要從事商業地產開發，專注於在中國濟南市開發、運營及管理以奧特萊斯為本的綜合商業項目。

濟南首鉅的間接控股公司為首創鉅大有限公司(「本公司」)，其為一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

董事認為，濟南首鉅的最終控股公司為北京首都創業集團有限公司(「首創集團」，於中華人民共和國(「中國」)成立的國有企業並由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有)。

本公司計劃向買方濟南首鉅商業管理有限公司出售目標公司A的全部股權(「出售事項」)。目標公司A的財務資料包括未經審核損益表、全面收益表、財務狀況表、權益變動表及現金流量表以及詮釋附註(統稱為「歷史財務資料」)，僅為呈報目標公司A的財務資料而編製，以供納入本公司就出售事項刊發的通函。

目標公司A的歷史財務資料中所包含項目均以該實體營運所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)(即人民幣)計量。除另有說明者外，所有數值均約整至最接近千位數。

2 呈列基準

歷史財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅供載入本公司就建議出售事項刊發的通函而呈列。本報告所載資料不足以構成香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定的整套財務報表或香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。本報告應與本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報一併閱讀。

目標公司A的歷史財務資料乃根據本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報所載本公司採用的會計政策予以編製。除下文所述者外，該等政策已在所有呈報年度貫徹應用。

(i) 目標公司A所採納的新準則及準則修訂本

以下為適用於目標公司A且須於二零二三年一月一日開始的財政年度強制執行的新準則及準則修訂本：

- 香港財務報告準則第17號「保險合約」
- 會計政策披露—香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)
- 會計估計的定義—香港會計準則第8號(修訂本)
- 單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項—香港會計準則第12號(修訂本)

採納該等新準則及修訂本對歷史財務信息並無重大影響。

(ii) 尚未採納的經修訂新準則

已頒佈的若干新修訂準則並非二零二三年三月三十一日報告期間的強制性準則，目標公司A並無提早採納該等準則。預期該等準則不會對目標公司A當前或未來報告期間及可預見未來交易造成重大影響。

B. 目標公司B的歷史財務資料

損益表

	未經審核				
	截至十二月三十一日			截至三月三十一日	
	止年度			止三個月	
二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
收益	44,619	73,981	82,162	21,640	28,908
銷售成本	(19,173)	(22,747)	(22,579)	(5,209)	(6,224)
毛利	25,446	51,234	59,583	16,431	22,684
其他利得—淨額	15,570	36,743	11,958	11,393	241,052
其他收入	166	128	273	34	114
銷售及營銷開支	(9,047)	(7,880)	(5,712)	(1,141)	(1,701)
行政開支	(11,803)	(14,575)	(8,859)	(2,901)	(2,301)
經營溢利	20,332	65,650	57,243	23,816	259,848
融資成本	(6,605)	(6,120)	(5,175)	(1,356)	(1,010)
除所得稅前溢利	13,727	59,530	52,068	22,460	258,838
所得稅開支	(3,552)	(14,980)	(13,089)	(5,636)	(64,725)
年度／期間溢利	<u>10,175</u>	<u>44,550</u>	<u>38,979</u>	<u>16,824</u>	<u>194,113</u>
目標公司B擁有人應佔					
年度／期間溢利	<u>10,175</u>	<u>44,550</u>	<u>38,979</u>	<u>16,824</u>	<u>194,113</u>

全面收益表

	未經審核				
	截至十二月三十一日			截至三月三十一日	
	止年度			止三個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度／期間溢利	10,175	44,550	38,979	16,824	194,113
年度／期間其他全面 收益(除稅)	—	—	—	—	—
年度／期間全面收益 總額	<u>10,175</u>	<u>44,550</u>	<u>38,979</u>	<u>16,824</u>	<u>194,113</u>
目標公司B擁有人 應佔全面收益總額	<u>10,175</u>	<u>44,550</u>	<u>38,979</u>	<u>16,824</u>	<u>194,113</u>

財務狀況表

	未經審核			
	於十二月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,143	727	503	461
投資物業	733,000	775,000	787,000	1,028,000
無形資產	280	305	236	219
預付款項	4,506	2,885	1,178	676
非流動資產總額	<u>738,929</u>	<u>778,917</u>	<u>788,917</u>	<u>1,029,356</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項及 預付款項	28,177	19,259	18,589	9,216
現金及現金等價物	42,632	76,205	23,763	32,356
流動資產總額	<u>70,809</u>	<u>95,464</u>	<u>42,352</u>	<u>41,572</u>
總資產	<u>809,738</u>	<u>874,381</u>	<u>831,269</u>	<u>1,070,928</u>
負債				
非流動負債				
借款	109,000	88,800	64,400	64,400
其他應付款項	3,848	5,222	2,382	2,287
遞延所得稅負債	21,958	36,938	50,027	114,752
非流動負債總額	<u>134,806</u>	<u>130,960</u>	<u>116,809</u>	<u>181,439</u>

	未經審核			
	於十二月三十一日			於
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動負債				
應付貿易賬款	40,312	6,605	6,948	6,334
其他應付款項及 應計費用	468,193	522,659	450,242	431,755
合同負債	38	39	8	31
借款	17,174	20,353	24,518	24,512
流動負債總額	<u>525,717</u>	<u>549,656</u>	<u>481,716</u>	<u>462,632</u>
總負債	<u>660,523</u>	<u>680,616</u>	<u>598,525</u>	<u>644,071</u>
資產淨值	<u>149,215</u>	<u>193,765</u>	<u>232,744</u>	<u>426,857</u>
權益				
目標公司B擁有人應佔 權益				
股本	100,241	100,241	100,241	100,241
保留盈利	48,974	93,524	132,503	326,616
總權益	<u>149,215</u>	<u>193,765</u>	<u>232,744</u>	<u>426,857</u>
總權益及負債	<u>809,738</u>	<u>874,381</u>	<u>831,269</u>	<u>1,070,928</u>

權益變動表

	未經審核		
	目標公司B擁有人應佔		
	股本 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	100,241	38,799	139,040
年度溢利	—	10,175	10,175
年度全面收益總額	—	10,175	10,175
於二零二零年十二月三十一日的結餘	<u>100,241</u>	<u>48,974</u>	<u>149,215</u>
於二零二一年一月一日的結餘	100,241	48,974	149,215
年度溢利	—	44,550	44,550
年度全面收益總額	—	44,550	44,550
於二零二一年十二月三十一日的結餘	<u>100,241</u>	<u>93,524</u>	<u>193,765</u>
於二零二二年一月一日的結餘	100,241	93,524	193,765
年度溢利	—	38,979	38,979
年度全面收益總額	—	38,979	38,979
於二零二二年十二月三十一日的結餘	<u>100,241</u>	<u>132,503</u>	<u>232,744</u>
於二零二二年一月一日的結餘	100,241	93,524	193,765
期間溢利	—	16,824	16,824
期間全面收益總額	—	16,824	16,824
於二零二二年三月三十一日的結餘	<u>100,241</u>	<u>110,348</u>	<u>210,589</u>
於二零二三年一月一日的結餘	100,241	132,503	232,744
期間溢利	—	194,113	194,113
期間全面收益總額	—	194,113	194,113
於二零二三年三月三十一日的結餘	<u>100,241</u>	<u>326,616</u>	<u>426,857</u>

現金流量表

	未經審核				
	截至十二月三十一日			截至三月三十一日	
	止年度			止三個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動現金流量					
經營產生／(所用)的現金	29,876	59,524	43,265	(2,476)	26,781
已付所得稅	—	—	—	—	—
經營活動產生／(使用)的現金淨額	29,876	59,524	43,265	(2,476)	26,781
投資活動現金流量					
購買物業、廠房及設備	(434)	(168)	(40)	—	—
添置投資物業	(8,636)	(46,670)	(1,229)	(500)	(383)
購買無形資產	(92)	(94)	—	—	—
出售投資物業所得款項	—	—	—	—	3,211
向關聯方提供的款項	—	—	(8,000)	(8,000)	—
關聯方的還款	—	—	—	—	8,000
投資活動(使用)／產生的現金淨額	(9,162)	(46,932)	(9,269)	(8,500)	10,828

	未經審核				
	截至十二月三十一日			截至三月三十一日	
	止年度			止三個月	
二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
融資活動現金流量					
償還借款	(4,000)	(17,000)	(20,200)	-	-
來自關聯方的資金	218,000	618,000	247,658	141,000	90,000
償還來自關聯方的資金	(210,000)	(574,000)	(308,658)	(102,000)	(118,000)
就銀行借款支付的利息	(6,764)	(6,019)	(5,173)	(1,335)	(1,016)
向關聯方支付的利息	-	-	(65)	-	-
融資活動(使用)/產生的現金淨額	(2,764)	20,981	(86,438)	37,665	(29,016)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額					
年/期初現金及現金等價物	24,682	42,632	76,205	76,205	23,763
年/期末現金及現金等價物	42,632	76,205	23,763	102,894	32,356

B. 歷史財務資料附註

1 一般資料

武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司(「武漢奧萊」)為一家於二零一五年十二月十八日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司，地址為中國武漢市東湖新技術開發區高新二路139號。武漢奧萊主要從事商業地產開發，專注於在中國武漢市開發、運營及管理以奧特萊斯為本的綜合商業項目。

武漢奧萊的間接控股公司為首創鉅大有限公司(「本公司」)，其為一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司)。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

董事認為，武漢奧萊的最終控股公司為北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)，於中國成立的國有企業並由北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有)。

本公司計劃向買方武漢市首城商業管理有限公司出售目標公司B的全部股權(「出售事項」)。目標公司B的財務資料包括未經審核損益表、全面收益表、財務狀況表、權益變動表及現金流量表以及詮釋附註(統稱為「歷史財務資料」)，僅為呈報目標公司B的財務資料而編製，以供納入本公司將就出售事項刊發的通函。

目標公司B的歷史財務資料中所包含項目均以該實體營運所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)(即人民幣)計量。除另有說明者外，所有數值均約整至最接近千位數。

2 呈列基準

歷史財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅供載入本公司就建議出售事項刊發的通函而呈列。本報告所載資料不足以構成香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定的整套財務報表或香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。本報告應與本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報一併閱讀。

目標公司B的歷史財務資料乃根據本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報所載本公司採用的會計政策予以編製。除下文所述者外，該等政策已在所有呈報年度貫徹應用。

(i) 目標公司B所採納的新準則及準則修訂本

以下為適用於目標公司B且須於二零二三年一月一日開始的財政年度強制執行的新準則及準則修訂本：

- 香港財務報告準則第17號「保險合約」
- 會計政策披露—香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)
- 會計估計的定義—香港會計準則第8號(修訂本)
- 單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項—香港會計準則第12號(修訂本)

採納該等新準則及準則修訂本對歷史財務信息並無重大影響。

(ii) 尚未採納的經修訂新準則

已頒佈的若干新修訂準則並非二零二三年三月三十一日報告期間的強制性準則，目標公司B並無提早採納該等準則。預期該等準則不會對目標公司B當前或未來報告期間及可預見未來交易造成重大影響。

持續經營基準

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年三月三十一日，目標公司B的流動負債分別超出流動資產人民幣454,908,000元、人民幣454,192,000元、人民幣439,364,000元及人民幣421,060,000元。本公司及北京首創城市發展集團有限公司(目標公司B的間接控股公司)為目標公司B的持續經營提供財務支援，承諾保證目標公司B會於二零二三年三月三十一日起12個月內償還到期債務，且不會大規模縮減經營規模並繼續經營。因此，目標公司B繼續按持續經營基準編製歷史財務資料。

1. 餘下集團未經審核備考財務資料

以下為餘下集團作說明用途的未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，該等資料乃根據上市規則第4.29段及根據下文所載的附註編製，旨在說明該等出售事項(猶如其已於二零二二年十二月三十一日發生)對未經審核備考綜合財務狀況表的影響及(猶如其已於二零二二年一月一日發生)對未經審核備考綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表的影響。

未經審核備考財務資料僅為說明目的而編製，而由於其假設性質使然，其可能無法真實反映餘下集團(倘該等出售事項完成)在二零二二年十二月三十一日(就財務狀況而言)或在二零二二年一月一日(就財務表現及現金流量而言)或在任何未來日期後的財務狀況、財務表現或現金流量。

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團					餘下集團
	於二零二二年					於二零二二年
	十二月三十一日的					十二月三十一日
綜合財務狀況表	備考調整					的未經審核備考
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	綜合財務狀況表
	(附註1)	(附註2(a))	(附註2(b))	(附註2(c))	(附註2(d))	人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	182,827	(284)	(503)	-	-	182,040
使用權資產	10,694	-	-	-	-	10,694
長期待攤費用	65,704	-	-	-	-	65,704
投資物業	14,725,509	(944,000)	(787,000)	-	-	12,994,509
無形資產及預付租金	34,555	(339)	(236)	-	-	33,980
以權益法入賬的投資	299,185	-	-	-	-	299,185
遞延所得稅資產	105,386	-	-	-	-	105,386
貿易及其他應收款項 及預付款項	28,923	(8,777)	(1,178)	-	-	18,968
非流動資產總額	15,452,783	(953,400)	(788,917)	-	-	13,710,466
流動資產						
存貨	2,690,328	(14,381)	-	-	-	2,675,947
合同取得的增量成本	7,787	-	-	-	-	7,787
貿易及其他應收款項 及預付款項	449,030	(257,543)	(18,589)	239,168	-	412,066
受限制現金	72,705	(10,644)	-	-	-	62,061
現金及現金等價物	1,137,660	(24,687)	(23,763)	-	1,884,500	2,973,710
流動資產總額	4,357,510	(307,255)	(42,352)	239,168	1,884,500	6,131,571
總資產	19,810,293	(1,260,655)	(831,269)	239,168	1,884,500	19,842,037
非流動負債						
借款	4,630,476	-	(64,400)	-	-	4,566,076
租賃負債	8,735	-	-	-	-	8,735
其他應付款項及應計費用	5,959,018	(430,658)	(2,382)	428,500	-	5,954,478
遞延所得稅負債	903,898	(103,170)	(50,027)	-	-	750,701
非流動負債總額	11,502,127	(533,828)	(116,809)	428,500	-	11,279,990

	本集團					餘下集團
	於二零二二年					於二零二二年
	十二月三十一日的					十二月三十一日
綜合財務狀況表	備考調整					的未經審核備考
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	綜合財務狀況表
(附註1)	(附註2(a))	(附註2(b))	(附註2(c))	(附註2(d))		人民幣千元
流動負債						
應付貿易賬款	1,835,198	(12,002)	(6,948)	-	-	1,816,248
其他應付款項及應計費用	363,653	(57,979)	(450,242)	383,140	-	238,572
合同負債	319,165	(5,379)	(8)	-	-	313,778
借款	1,314,301	-	(24,518)	-	-	1,289,783
租賃負債	2,861	-	-	-	-	2,861
當期所得稅負債	79,513	(3,315)	-	-	-	76,198
流動負債總額	3,914,691	(78,675)	(481,716)	383,140	-	3,737,440
總負債	15,416,818	(612,503)	(598,525)	811,640	-	15,017,430
流動資產淨值	442,819	(228,580)	439,364	(143,972)	1,884,500	2,394,131
總資產減流動負債	15,895,602	(1,181,980)	(349,553)	(143,972)	1,884,500	16,104,597
本公司擁有人應佔權益						
股本	16,732	-	-	-	-	16,732
永久可換股證券	945,755	-	-	-	-	945,755
儲備	3,237,543	-	-	-	-	3,237,543
保留盈利	139,094	-	-	-	431,132	570,226
非控股權益	54,351	-	-	-	-	54,351
總權益	4,393,475	-	-	-	431,132	4,824,607
總權益及負債	19,810,293	(612,503)	(598,525)	811,640	431,132	19,842,037

未經審核備考綜合損益表

	本集團					餘下集團
	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度的 綜合損益表					截至二零二二年 十二月三十一日 止年度的 未經審核備考 綜合損益表
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	(附註3(d))	
收益	1,124,138	(86,766)	(82,162)	14,715	-	969,925
銷售成本	(650,304)	2,958	22,579	(14,715)	-	(639,482)
毛利	473,834	(83,808)	(59,583)	-	-	330,443
其他利得—淨額	85,738	(60,635)	(11,958)	-	701,300	714,445
其他收入	27,522	(180)	(273)	-	-	27,069
銷售及營銷開支	(93,164)	-	5,712	-	-	(87,452)
行政開支	(262,176)	542	8,859	-	-	(252,775)
經營溢利	231,754	(144,081)	(57,243)	-	701,330	731,730
融資成本	(509,225)	74,584	5,175	(74,584)	-	(504,050)
分佔按權益法入賬的 投資虧損	(10,480)	-	-	-	-	(10,480)
除所得稅前(虧損)/ 溢利	(287,951)	(69,497)	(52,068)	(74,584)	701,300	217,200
所得稅開支	(105,318)	25,843	13,089	-	(186,887)	(253,273)
年度(虧損)/溢利	(393,269)	(43,654)	(38,979)	(74,584)	514,413	(36,073)
以下人士應佔：						
—本公司擁有人	(393,288)	(43,654)	(38,979)	(74,584)	514,413	(36,092)
—非控股權益	19	-	-	-	-	19

未經審核備考綜合全面收益表

	本集團					餘下集團
	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度的 綜合全面收益表					截至二零二二年 十二月三十一日 止年度的 未經審核備考 綜合全面收益表
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	(附註3(d))	
年度虧損	<u>(393,269)</u>	<u>(43,654)</u>	<u>(38,979)</u>	<u>(74,584)</u>	<u>514,413</u>	<u>(36,073)</u>
年度其他全面收益／ (虧損)						
可重新分類至損益的項目						
現金流量套期	67,026	-	-	-	-	67,026
套期成本	<u>(70,335)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(70,335)</u>
年度全面虧損總額	<u>(396,578)</u>	<u>(43,654)</u>	<u>(38,979)</u>	<u>(74,584)</u>	<u>514,413</u>	<u>(39,382)</u>
以下人士應佔：						
— 本公司擁有人	(396,597)	(43,654)	(38,979)	(74,584)	514,413	(39,401)
— 非控股權益	<u>19</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19</u>

未經審核備考綜合現金流量表

	本集團					餘下集團
	截至二零二二年					截至二零二二年
	十二月三十一日					十二月三十一日
	止年度的					止年度的
	綜合現金流量表					未經審核備考
						綜合現金流量表
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	(附註3(d))	
經營活動現金流量						
經營活動產生的現金流量						
淨額	353,023	(80,656)	(43,265)	-	-	229,102
投資活動現金流量						
利息收入	8,227	-	-	-	-	8,227
購買物業、廠房及設備	(17,110)	-	40	-	-	(17,070)
添置投資物業	(280,430)	56,012	1,229	-	-	(223,189)
長期待攤費用增加	(18,292)	-	-	-	-	(18,292)
出售物業、廠房及設備 的所得款項	10	-	-	-	-	10
向該等目標公司提供的 款項	-	(146,000)	-	-	-	(146,000)
該等目標公司的還款	-	101,000	8,000	-	-	109,000
投資一間合營公司	(22,000)	-	-	-	-	(22,000)
從聯營公司及合營公司 收回的償還款項	1,336	-	-	-	-	1,336
提供予一間聯營公司 的款項	(635)	-	-	-	-	(635)
購買無形資產	(3,156)	-	-	-	-	(3,156)
出售附屬公司所得款項 淨額	-	-	-	-	1,911,114	1,911,114
投資活動(使用)/產生的 現金流量淨額	(332,050)	11,012	9,269	-	1,911,114	1,599,345

	本集團					餘下集團
	截至二零二二年					截至二零二二年
	十二月三十一日					十二月三十一日
止年度的	備考調整					止年度的
綜合現金流量表	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	未經審核備考 綜合現金流量表 人民幣千元
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	(附註3(d))	
融資活動現金流量						
償還銀行借款	(491,210)	-	20,200	-	-	(471,010)
支付銀行及其他金融機構 借款利息	(274,993)	-	5,173	-	-	(269,820)
向關聯方發出的擔保費 契據	(29,811)	-	-	-	-	(29,811)
新銀行及其他金融機構 借款	952,164	-	-	-	-	952,164
償還首創置業貸款	(95,140)	-	-	-	-	(95,140)
來自該等目標公司的資金	-	1,001	308,658	-	-	309,659
向該等目標公司償還資金	-	-	(247,658)	-	-	(247,658)
支付首創置業利息	(8,391)	-	65	-	-	(8,326)
就套期工具支付的現金	(2,512)	-	-	-	-	(2,512)
優先級資產支持證券計劃 的利息開支及管理費	(291,444)	-	-	-	-	(291,444)
向關聯方支付的利息	-	72,108	-	(72,108)	-	-
發行國壽投資—首創 鉅大奧特萊斯第一期 資產支持計劃 (「奧特萊斯計劃」)	666,750	-	-	-	-	666,750
奧特萊斯計劃的利息開支 及管理費用	(21,859)	-	-	-	-	(21,859)
租賃付款的本金部分	(6,306)	-	-	-	-	(6,306)
融資活動產生的現金流量 淨額	397,248	73,109	86,438	(72,108)	-	484,687
現金及現金等價物增加 淨額	418,221	3,465	52,442	(72,108)	1,911,114	2,313,134
年初現金及現金等價物	719,349	(28,152)	(76,205)	-	-	614,992
現金及現金等價物匯兌 收益	90	-	-	-	-	90
年末現金及現金等價物	1,137,660	(24,687)	(23,763)	(72,108)	1,911,114	2,928,216

餘下集團未經審核備考財務資料的附註

1. 有關金額乃摘錄自本集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表，該等報表均載於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的已刊發全年業績，相關審核報告已於二零二三年三月二十一日刊發。
2. 假設出售事項已於二零二二年十二月三十一日發生，則對未經審核備考綜合財務狀況表作出以下備考調整：
 - (a) 有關調整指假設出售目標公司A在二零二二年十二月三十一日進行，終止確認對目標公司A於二零二二年十二月三十一日的資產及負債。目標公司A的資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載的目標公司A於二零二二年十二月三十一日的未經審核財務狀況表。
 - (b) 有關調整指假設出售目標公司B在二零二二年十二月三十一日進行，終止確認對目標公司B於二零二二年十二月三十一日的資產及負債。目標公司B的資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載的目標公司B於二零二二年十二月三十一日的未經審核財務狀況表。
 - (c) 有關金額指該等目標公司與餘下集團之間的集團內結餘，金額已於綜合入賬時予以對銷。
 - (d) 有關調整指假設該等出售事項於二零二二年十二月三十一日進行，來自該等出售事項的估計收益及估計現金流量淨額，具體如下：

		目標公司A 人民幣千元	目標公司B 人民幣千元	總計 人民幣千元
代價	附註(i)	808,518	693,601	1,502,119
減：				
終止確認該等目標公司的資產淨值	附註(ii)	(648,152)	(232,744)	(880,896)
與該等出售事項有關的估計出售成本	附註(iii)	(1,320)	(1,133)	(2,453)
與該等出售事項有關的估計印花稅	附註(iv)	(404)	(347)	(751)
與出售該等目標公司有關的所得稅開支	附註(v)	<u>(110,958)</u>	<u>(75,929)</u>	<u>(186,887)</u>
估計出售收益		<u>47,684</u>	<u>383,448</u>	<u>431,132</u>
已接獲的現金代價總額	附註(i)	997,850	1,076,741	2,074,591
減：				
以現金支付的與該等出售事項有關的估計交易成本	附註(iii)	(1,320)	(1,133)	(2,453)
以現金支付的與該等出售事項有關的估計印花稅	附註(iv)	(404)	(347)	(751)
與出售該等目標公司有關的所得稅開支	附註(v)	<u>(110,958)</u>	<u>(75,929)</u>	<u>(186,887)</u>
來自該等出售事項的估計現金流入淨額		<u>885,168</u>	<u>999,332</u>	<u>1,884,500</u>

附註：

- (i) 根據股權轉讓協議，有關該等出售事項的總代價乃根據本通函董事會函件所披露的該等目標公司全部股權的總代價人民幣1,502,118,800元，以及將由該等買方所承擔目標公司A及目標公司B在完成日期結欠餘下集團的股東貸款總額而釐定。假設該等出售事項已於二零二二年十二月三十一日進行，則該等目標公司結欠餘下集團的股東貸款總額約為人民幣572,472,000元，當中假設餘下集團將於完成時接獲以現金形式支付的總代價。

	目標公司A 人民幣千元	目標公司B 人民幣千元	總計 人民幣千元
總代價	997,850	1,076,741	2,074,591
與關聯方貸款淨額 有關的代價 [#]	<u>(189,332)</u>	<u>(383,140)</u>	<u>(572,472)</u>
	<u>808,518</u>	<u>693,601</u>	<u>1,502,119</u>

- [#] 有關金額指該等目標公司於二零二二年十二月三十一日結欠餘下集團的貸款淨額總額，具體如下：

	目標公司A 人民幣千元	目標公司B 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付餘下集團的金額	428,500	383,140	811,640
應收餘下集團的金額	<u>(239,168)</u>	<u>-</u>	<u>(239,168)</u>
關聯方貸款淨額	<u>189,332</u>	<u>383,140</u>	<u>572,472</u>

- (ii) 有關金額指該等目標公司在二零二二年十二月三十一日的資產淨值，具體如下：

	目標公司A 人民幣千元	目標公司B 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日的資產 [#]	1,260,655	831,269	2,091,924
於二零二二年十二月三十一日的負債 [#]	<u>(612,503)</u>	<u>(598,525)</u>	<u>(1,211,028)</u>
終止確認該等目標公司的資產淨值	<u>648,152</u>	<u>232,744</u>	<u>880,896</u>

- [#] 有關金額指該等目標公司於二零二二年十二月三十一日的資產淨值賬面值，乃摘錄自本通函附錄二所載該等目標公司於二零二二年十二月三十一日的未經審核財務狀況表。

- (iii) 出售成本指直接歸屬於該等目標公司的該等出售事項的專業費用，並假設該費用將以現金償付。

- (iv) 與該等出售事項有關的估計印花稅指中國印花稅，其按代價適用的0.05%稅率計算。
 - (v) 與該等出售事項收益相關的估計所得稅指按25%稅率(適用於該等目標公司的中國法人股東)計算的中國企業所得稅及按10%稅率(適用於該等目標公司的外國法人股東)所計算該等目標公司各股東因出售其在該等目標公司的股權而應佔估計應課稅出售收益的預扣稅。
 - (vi) 估計出售事項收益乃按從代價人民幣1,502,118,800元扣除該等目標公司於二零二二年十二月三十一日的總資產淨值計算，有關金額有別於出售事項於完成後的估計收益。
- (e) 除上述附註外，概無為編製餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表而作出反映本集團在二零二二年十二月三十一日後任何貿易業績或其他交易之其他調整。
3. 假設該等出售事項已於二零二二年一月一日發生，則對未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出下列備考調整：
- (a) 有關調整不包括(假設出售目標公司A已於二零二二年一月一日進行)目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績及現金流。目標公司A的損益表、全面收益表及現金流量表乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核損益表、全面收益表及現金流量表。
 - (b) 有關調整不包括(假設出售目標公司B已於二零二二年一月一日進行)目標公司B截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績及現金流。目標公司B的損益表、全面收益表及現金流量表乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司A截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核損益表、全面收益表及現金流量表。
 - (c) 有關金額指該等目標公司與餘下集團之間的公司間交易，金額已於綜合入賬時予以對銷。

就未經審核備考綜合現金流量表而言，有關調整指餘下集團向目標公司A提供的相關貸款的利息金額。

- (d) 有關調整指假設該等出售事項於二零二二年一月一日進行，來自該等出售事項的估計收益及估計現金流入淨額，計算方法如下：

		目標公司A 人民幣千元	目標公司B 人民幣千元	總計 人民幣千元
代價	附註(i)	808,518	693,601	1,502,119
減：				
終止確認該等目標公司的資產淨值	附註(ii)	(603,990)	(193,765)	(797,755)
與該等出售事項有關的估計出售成本	附註(iii)	(1,245)	(1,068)	(2,313)
與該等出售事項有關的估計印花稅	附註(iv)	(404)	(347)	(751)
與出售該等目標公司有關的所得稅開支	附註(v)	<u>(110,958)</u>	<u>(75,929)</u>	<u>(186,887)</u>
估計出售收益		<u>91,921</u>	<u>422,492</u>	<u>514,413</u>
已接獲的現金代價總額	附註(i)	954,202	1,146,863	2,101,065
減：				
以現金支付的與該等出售事項有關的估計交易成本	附註(iii)	(1,245)	(1,068)	(2,313)
以現金支付的與該等出售事項有關的估計印花稅	附註(iv)	(404)	(347)	(751)
與出售該等目標公司有關的所得稅開支	附註(v)	<u>(110,958)</u>	<u>(75,929)</u>	<u>(186,887)</u>
來自該等出售事項的估計現金流入淨額		<u>841,595</u>	<u>1,069,519</u>	<u>1,911,114</u>

附註：

- (i) 根據股權轉讓協議，有關該等出售事項的總代價乃根據該等目標公司全部股權的總代價人民幣1,502,118,800元，以及將由該等買方所承擔目標公司A及目標公司B在完成日期結欠餘下集團的股東貸款總額而釐定。假設該等出售事項於二零二二年一月一日進行，則該等目標公司結欠餘下集團的股東貸款總額約為人民幣598,946,000元。

	目標公司A 人民幣千元	目標公司B 人民幣千元	總計 人民幣千元
總代價	954,202	1,146,863	2,101,065
與關聯方貸款淨額有關的代價#	<u>(145,684)</u>	<u>(453,262)</u>	<u>(598,946)</u>
	<u>808,518</u>	<u>693,601</u>	<u>1,502,119</u>

有關金額指該等目標公司於二零二二年一月一日結欠餘下集團的貸款淨額總額，具體如下：

	目標公司A 人民幣千元	目標公司B 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付餘下集團的金額	428,500	453,262	881,762
應收餘下集團的金額	<u>(282,816)</u>	<u>-</u>	<u>(282,816)</u>
關聯方貸款淨額	<u>145,684</u>	<u>453,262</u>	<u>598,946</u>

(ii) 有關金額指該等目標公司在二零二二年一月一日的資產淨值，具體如下：

	目標公司A 人民幣千元	目標公司B 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日的資產#	1,311,782	874,381	2,186,163
於二零二二年一月一日的負債#	<u>(707,792)</u>	<u>(680,616)</u>	<u>(1,388,408)</u>
終止確認該等目標公司的資產淨值	<u>603,990</u>	<u>193,765</u>	<u>797,755</u>

有關金額指該等目標公司於二零二二年一月一日的資產淨值賬面值，乃摘錄自本通函附錄二所載該等目標公司於二零二二年一月一日的未經審核財務狀況表。

- (iii) 出售成本指直接歸屬於該等目標公司的該等出售事項的專業費用，並假設該費用將以現金償付。
- (iv) 與該等出售事項有關的估計印花稅指中國印花稅，其按代價適用的0.05%稅率計算。
- (v) 與該等出售事項收益相關的估計所得稅指按25%稅率(適用於該等目標公司的中國法人股東)計算的中國企業所得稅及按10%稅率(適用於該等目標公司的外國法人股東)所計算該等目標公司各股東因出售其在該等目標公司的股權而應佔估計應課稅出售收益的預扣稅。
- (vi) 估計出售事項收益乃按從代價人民幣1,502,118,800元扣除該等目標公司於二零二二年一月一日的總資產淨值計算，有關金額有別於出售事項於完成後的估計收益。
- (e) 除上述附註外，概無為編製餘下集團未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而作出反映本集團在二零二二年一月一日後任何貿易業績或其他交易之其他調整。
- (f) 上述調整預計不會對餘下集團未經審核備考綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表產生持續影響。
4. 由於該等目標公司在完成時的資產價值賬面淨值可能與餘下集團未經審核備考財務資料中使用的金額有所不同，該等目標公司資產淨值的最終金額及該等出售事項的估計收益可能有別於上述所呈列金額。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團的未經審計備考財務資料而發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告

致首創鉅大有限公司列位董事

本所已對除濟南首鉅置業有限公司(「目標公司A」)及武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司(「目標公司B」)(「目標集團」)以外的首創鉅大有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的未經審計備考財務資料(由貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司就擬出售目標集團(「該項交易」)而於刊發日期為二零二三年八月三日的通函中第III-1至III-12頁內所載有關於二零二二年十二月三十一日的未經審計備考綜合財務狀況報表、截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審計備考綜合損益表、截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審計備考綜合全面收益表以及截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審計備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於通函第III-1至III-12頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編製，以說明該項交易對貴集團於二零二二年十二月三十一日的財務狀況以及貴集團的截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務表現和現金流量可能造成的影響，猶如該項交易分別於二零二二年十二月三十一日及二零二二年一月一日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況、財務表現和現金流量的資料，並已就上述財務報表刊發審計報告。

董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和質量管理

我們遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本會計師事務所採用會計師公會所頒佈的香港質量管理準則(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及可適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零二二年十二月三十一日或二零二二年一月一日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二三年八月三日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於中國持有之該等目標物業於二零二三年五月三十一日之估值意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港鰂魚涌
華蘭路18號太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國武漢首創奧特萊斯購物中心及濟南首創奧特萊斯購物中心

指示、目的及估值日期

根據閣下的指示，戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）對首創鉅大有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱為「貴集團」）擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）的題述物業（個別稱為「該物業」，或統稱為「該等物業」）進行估值，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二三年五月三十一日（「估值日期」）的估值的意見，供出售參考。

估值基準

吾等對該等物業之估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願賣方與自願買方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

吾等對各物業的估值乃按整體權益基準進行。

估值假設

吾等對各物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士授予的特殊代價或優惠,或僅特定擁有人或買方可取得價值的任何因素)所引致的估價升跌。

吾等確認,吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載的規定。

在吾等對該等物業進行估值時,吾等依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問北京市漢坤律師事務所(「該法律顧問」)就該等物業的業權及 貴公司於位於中國的該等物業的權益所提供的資料及意見。除非法律意見另有註明,否則於對該等物業進行估值時,吾等假設 貴公司擁有各該等物業之可行使業權及有權於所獲授土地相關使用期限未屆滿之整段期間自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業。

有關業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴公司提供的資料列載於估值報告中的附註。

吾等的估值並無考慮各該等物業的任何抵押、按揭或欠款,亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外,吾等假設各該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

該等物業受非轉讓限制所限、欠缺完整合法程序或缺乏市場流通性,以致市值不適用於估值。在此情況下,吾等的估值乃根據投資價值進行,而投資價值與市值分開列示。

根據香港測量師學會估值準則所依循的國際估值準則,以「投資價值」為基準進行評估的定義為「資產對擁有人或潛在擁有人就個別投資或營運目標而言的價值」。投資價值是特定實體的價值基礎,反映實體從持有資產中獲得的利益,因此不一定涉及假設的交換。必須強調的是,投資價值不是市場價值。

於評估該等物業時,吾等採用投資法,將現有租約產生的租金收入(如有)資本化,並按適當資本化比率就該等物業各組成部分的復歸潛力作出適當撥備。涉及同一地區相同性質及租賃結構的同類型物業的交易並不常見。另一方面,由於該等物

業的大部分透過出租安排產生或能夠產生租金收入，而該等租金可資比較的資料較易取得，吾等認為投資法（亦為類似用途類型的物業的常用估值方法）乃對該等物業部分進行估值的最佳方法。

在使用投資法時，吾等主要參考該等物業的租賃情況以及類似用途類型物業的其他相關可比租金證據，並作出適當調整，包括但不限於位置、交通便利程度、樓齡、質量、行業組合、面積、時間及其他相關因素。

吾等估值所採用的資本化率乃基於吾等對類似用途類型的物業的收益率作出適當調整後的分析。該等資本化比率乃參考市場對類似用途類型的可比物業的一般預期收益率而估計，當中隱含反映該等物業的類型及質素、對未來潛在租金增長的預期、資本升值及相關風險因素。經考慮相關用途類型交易的分析收益率後，所採納的資本化比率屬合理且符合市場標準。

資料來源

吾等接納 貴公司所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、停車位、設施、佔用詳情、租金收入及收益、地盤及建築面積、 貴公司應佔權益及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載之尺寸、量度資料及面積均以提供予吾等之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供該等物業文件副本主要以中文編製，英文譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 閣下參考該等文件的中文原文，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢該法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供有關該等物業業權的文件摘要，但並無進行業權搜索。此外，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定是否有任何並無載於吾等所獲文件的修訂。吾等亦無法確定該等物業的業權，因此，吾等依賴 貴公司或該法律顧問就 貴公司於各該等物業之權益所提供的意見。

實地視察

吾等的估值師(即濟南辦事處的Hermione He(高級經理, 10年經驗, 中國房地產估價師)、武漢辦事處的Glenn Lu(高級經理, 15年經驗, 中國房地產估價師)及北京辦事處的Anita Zhang(助理經理, 5年經驗))已於二零二三年五月視察該等物業的外部及(如可能)內部。然而, 吾等並無進行結構勘察, 但吾等在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而, 吾等無法報告該等物業是否並無腐朽、蟲害或任何其他結構缺陷。概未對任何設施進行測試。除另有說明外, 吾等並無進行實地測量以核實該等物業的地盤及建築面積, 而吾等已假設吾等所獲文件所示面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外, 吾等之估值所載之所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

獨立性

吾等謹此確認, 戴德梁行及簽署人並無任何可能與該等物業的適當估值存在衝突的金錢利益或其他利益, 或可能合理被視為能夠影響吾等提供無偏頗意見的能力。

報告擬定用途

本估值報告僅供 貴公司用作監管披露用途。

隨函附奉估值報告, 以供 閣下垂注。

此 致

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

代表
戴德梁行有限公司
林淑敏

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)

大中華區估價及顧問服務部

高級董事

謹啟

二零二三年八月三日

附註： 林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華地區及多個海外國家之專業物業估值及顧問服務領域擁有逾30年經驗。林女士擁有足夠的當前國家市場知識以及勝任估值工作的技能及理解。

估值概要

貴集團於中國的持作投資的該等物業

物業	應佔權益	於	貴集團應佔	於	貴集團應佔
		二零二三年 五月三十一日 於現況下的 市值 (人民幣元)	於二零二三年 五月三十一日 於現況下的 市值 (人民幣元)	二零二三年 五月三十一日 於現況下的 投資價值 ⁽¹⁾ (人民幣元)	於二零二三年 五月三十一日 於現況下的 投資價值 ⁽¹⁾ (人民幣元)
1. 中國 湖北省武漢市 東湖新技術開發區 高新二路以北、 武廣高鐵以東 武漢首創奧特萊斯購物 中心一期	100%	不適用	不適用	1,039,000,000	1,039,000,000
2. 中國 山東省濟南市 歷城區 唐冶新區 唐冶東路西側 世紀大道北側 濟南首創奧特萊斯購物 中心	100%	不適用	不適用	995,000,000	995,000,000
總計：		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>2,034,000,000</u>	<u>2,034,000,000</u>

附註：

(1) 市值不適用情況下的投資價值。

估值報告

貴集團於中國的持作投資的該等物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 五月三十一日 於現況下的市值										
1. 中國 湖北省武漢市 東湖新技術開發區 高新二路以北、 武廣高鐵以東 武漢首創奧特萊斯 購物中心一期	<p>該物業包括一個零售綜合體（包括停車位），建於一幅總地盤面積89,755.75平方米的土地上，該物業已於二零一八年一月竣工。</p> <p>該物業位於武漢光谷核心區域，毗鄰地鐵站。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業的總建築面積為94,974.76平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>61,536.48</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,389.48</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>32,048.80</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>94,974.76</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業所在地毗鄰大型市民中心及辦公室集中地。</p> <p>該物業的土地使用權期限為40年，將於二零五六年一月十二日屆滿並用作商業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	61,536.48	配套	1,389.48	總計	<u>32,048.80</u>	總計	<u>94,974.76</u>	<p>於估值日期，除辦公室為業主自用外，該物業持作投資。部分零售空間（可出租總面積約41,850.81平方米）已訂立多份租約，最後一份將於二零三三年六月二十四日屆滿，每月租金總額約為人民幣6,380,000元。零售部分的餘下部分為空置。</p> <p>停車位於估值日期空置。</p>	不適用 (見附註(1))
用途	建築面積 (平方米)												
商業	61,536.48												
配套	1,389.48												
總計	<u>32,048.80</u>												
總計	<u>94,974.76</u>												

附註：

- (1) 根據日期為二零一六年一月十三日的第WH(DHK)-2016-00007號土地使用權出讓合同，該物業(地盤面積為89,755.75平方米)的土地使用權已獲訂約以出讓予武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司並用作商業用途，詳情載列如下：

- (a) 位置 : 東湖新技術開發區高新二路以北、武廣高鐵以東
- (b) 地盤面積 : 89,755.75平方米
- (c) 用途 : 商業
- (d) 建築面積 : 地盤面積與地積比率的乘積
- (e) 地積比率 : 不超過1.2
- (f) 建築密度 : 不超過45%
- (g) 建築高度 : 不超過15米
- (h) 綠化率 : 以《武漢市城市綠化條例》為準
- (i) 土地使用年限 : 40年
- (j) 土地出讓金 : 人民幣161,570,000.00元

根據第WH(DHK)-2016-00007號土地使用權出讓合同，上述合約項下地塊須規劃建設為WTA武漢光谷國際網球中心的臨街商業綜合體配套，且該物業的核定建築面積須由競得人全資擁有及經營。

根據上述土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制所規限且於二零一六年一月十二日前不得出售，因此市值並不適用。吾等的估值乃以投資價值為基準。供貴集團管理層參考，倘貴公司獲授該物業的可自由轉讓土地使用權及建築物所有權，則該部分於二零一三年五月三十一日的市值為人民幣1,039,000,000元(人民幣壹拾億叁仟玖佰萬元)。

- (2) 根據日期為二零一六年二月三日的第(2016)0000044號房地產權證，該物業(地盤面積為89,755.75平方米)的土地使用權已歸屬予武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司，將於二零一六年一月十二日屆滿並用作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一六年一月二十七日的第(2016)013號的建設用地規劃許可證，總地盤面積為89,755.75平方米用作商業發展的地塊之建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據第(2016)050號的建設工程規劃許可證，該物業的建設工程符合城市規劃要求，獲准發展的總建築面積約為107,564.82平方米，可計算建築面積為106,526.50平方米(包括80,317.55平方米作商業用途、1,566.88平方米的商業物業、41.33平方米的消防控制室、781.27平方米

的配電室及開關站、23,819.47平方米的停車場)，不計容建築面積則為1,038.32平方米(包括503.64平方米的地下車位及534.68平方米的逃生通道)。

- (5) 根據第4201982016032000114BJ4001號的建設工程施工許可證，該物業之建築工程符合施工規定，獲准發展的總建築面積約為107,564.82平方米。
- (6) 根據日期為二零一七年十一月第2017(1099)號房地產面積測量技術報告，該物業位於東湖高新技術開發區高新二路139號，總建築面積為94,974.76平方米。
- (7) 根據第91420100MA4KLLD907號的營業執照，武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司於二零一五年十二月十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣208,000,000元，經營期由二零一五年十二月十八日至二零五五年十二月十七日。
- (8) 根據 貴公司提供的資料，主要證書、批文及許可證的所有權及授予情況如下：

國有土地使用權出讓合同	是
房地產權證	是(土地)
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建設工程施工許可證	是
房地產面積測量技術報告	是
營業執照	是

- (9) 吾等於估值過程中採納的資本化率為6.5%，此乃考慮到相關市場分部的回報率分析，其顯示商業物業的收益率大多介乎6%至7%。
- (10) 吾等已獲提供由該法律顧問編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權，並為該土地使用權的合法擁有人；
- (b) 武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；
- (c) 武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司已悉數支付土地出讓金；
- (d) 武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司有權合法擁有、使用該物業的土地使用權及建築物所有權或遵守中國有關該物業的土地使用權及建築物所有權的法規；
- (e) 武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司目前正在取得該物業的房地產權證；及
- (f) 該物業並無任何按揭或查封限制。

估值報告

於二零二三年五月三十一日於現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年五月三十一日於現況下的市值										
2. 中國 山東省濟南市 歷城區 唐冶新區 唐冶東路西側、 世紀大道北側 濟南首創奧特萊斯 購物中心	<p>該物業包括一個零售綜合體(包括停車位)，建於一幅總地盤面積114,929.00平方米的土地上，該物業已於二零一九年一月竣工。</p> <p>該物業位於唐冶新區，距離濟南市中心約17公里。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業的總建築面積為116,236.76平方米。詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>88,414.22</td> </tr> <tr> <td>屋頂、配套及其他</td> <td>150.23</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td><u>27,672.31*</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>116,236.76</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>* 該物業共有1,138個停車位。</p> <p>該物業的土地使用權期限為40年，將於二零五七年一月十五日屆滿，用於商業金融用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	88,414.22	屋頂、配套及其他	150.23	停車場	<u>27,672.31*</u>	總計	<u>116,236.76</u>	<p>於估值日期，部分零售空間(可出租總面積約47,174.79平方米)已訂立多份租約，最後一份將於二零三五年一月三十日屆滿，每月租金總額約為人民幣6,240,000元。零售部分的餘下部分為空置。</p> <p>於估值日期，停車位已出租予珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司濟南分公司，以固定租金出租。</p>	<p>不適用 (見附註(1))</p>
用途	建築面積 (平方米)												
商業	88,414.22												
屋頂、配套及其他	150.23												
停車場	<u>27,672.31*</u>												
總計	<u>116,236.76</u>												

附註：

(1) 根據日期為二零一六年七月十日第濟南-01-2016-051號土地使用權出讓合同，該物業(地盤面積為114,929.00平方米)的土地使用權已獲訂約以出讓予上海鉅睿投資管理有限公司及首創鉅大奧萊管理有限公司聯合體作商業及金融用途，詳情如下：

- (a) 位置 : 歷城區唐冶新區唐冶東路西側、世紀大道北側
- (b) 地盤面積 : 114,929.00平方米
- (c) 用途 : 商業金融
- (d) 建築面積 : 195,379.30平方米
- (e) 地積比率 : 不小於1.5、不大於1.7
(地上：不小於1.0，不大於1.2；地下：不大於0.5)
- (f) 建築密度 : 不超過50%
- (g) 土地使用年限 : 40年
- (h) 土地出讓金 : 人民幣206,880,000.00元

根據第濟南-01-2016-051號的土地使用權出讓合同，該地塊須符合以下條件：停車位比率不得低於建築面積每百平方米1.0個；興建公共服務設施、公廁等居民日常生活必須的設施；競得人須自持70%的建築面積作商業經營，並接受歷城區監管。

根據第濟南-01-2016-051號土地使用權出讓合同的補充條款，上述土地的受讓人由上海鉅睿投資管理有限公司及首創鉅大奧萊管理有限公司聯合體變更為 貴公司全資附屬公司濟南首鉅置業有限公司。

貴公司表示，該物業為第濟南-01-2016-051號土地使用權出讓合同所述地塊的一部分。

根據上述土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制所規限且於二零一七年一月十五日前不得出售，因此市值並不適用。吾等的估值乃以投資價值為基準。供 貴集團管理層參考，倘 貴公司獲授該物業的可自由轉讓土地使用權及建築物所有權，則該部分於二零二三年五月三十一日的市值將為人民幣995,000,000元(人民幣玖億玖仟伍佰萬元)。

- (2) 根據九份房地產權證，該物業(地盤面積為114,929.00平方米)的土地使用權已歸屬予濟南首鉅置業有限公司，為期40年，將於二零五七年一月十五日屆滿並用作商業金融用途。該等證書的詳情如下：

編號	證書編號	位置	層數	建築面積 (平方米)	土地用途／建築 用途
1	(2019) 0295665	歷城區世紀大道7181號首創奧特萊斯購物中心地下停車場	1	27,672.31	商業金融用地／ 停車場
2	(2019) 0295409	歷城區世紀大道7181號首創奧特萊斯購物中心1號樓101室	3	6,641.83	商業金融用地／ 商業
3	(2019) 0297422	歷城區世紀大道7181號首創奧特萊斯購物中心1-1號樓101/102/103/104/105/201/202/203/204/205/301/302/303/304/305室	4	6,975.74	商業金融用地／ 商業
4	(2019) 0295421	歷城區世紀大道7181號首創奧特萊斯購物中心2號樓101室	3	8,983.95	商業金融用地／ 商業
5	(2019) 0295379	歷城區世紀大道7181號首創奧特萊斯購物中心3號樓101室	3	17,413.79	商業金融用地／ 商業
6	(2019) 0297061	歷城區世紀大道7181號首創奧特萊斯購物中心4號樓101室	3	15,249.44	商業金融用地／ 商業
7	(2023) 0130939	歷城區世紀大道7181號首創奧特萊斯購物中心5號樓144/145/146/147/148/149/150/151/152/245/246/247/248/249/250/251/252/331/332/333/334	3	14,481.56	商業金融用地／ 商業、配套
8	(2023) 0130927	歷城區世紀大道7181號首創奧特萊斯購物中心6號樓101/102/103/104/201/202/203/204/301/302/303/304室	3	7,441.44	商業金融用地／ 商業

編號	證書編號	位置	層數	建築面積 (平方米)	土地用途／建築 用途
9	(2023) 0130910	歷城區世紀大道7181號 首創奧特萊斯購物中心 7號樓101/102/103/104/105/ 106/132/133/134/135/136/ 201/202/203/204/205/206/ 207/233/234/235/236/237/ 301/302/303/304/305/306/ 307/333/334/335/336/337室	3	11,376.70	商業金融用地／ 商業、配套

總計：**116,236.76**

(3) 根據第91370100MA3CEJA80X號的營業執照，濟南首鉅置業有限公司於二零一六年八月一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣362,960,000元，自二零一六年八月一日起長期經營。

(4) 根據 貴公司提供的資料，主要證書、批文及許可證的所有權及授予情況如下：

國有土地使用權出讓合同	是
房地產權證	是
營業執照	是

(5) 吾等於估值過程中採納的資本化比率介乎6%至6.5%，此乃考慮到相關市場分部的回報率分析，其顯示商業物業的收益率大多介乎6%至7%。

(6) 吾等已獲提供由該法律顧問編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 濟南首鉅置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，並為該土地使用權的合法擁有人；
- (b) 濟南首鉅置業有限公司已就取得該物業的土地使用權取得所有批文及許可；
- (c) 濟南首鉅置業有限公司已悉數支付土地出讓金；
- (d) 濟南首鉅置業有限公司有權合法擁有、使用該物業的土地使用權及建築物所有權或遵守中國有關該物業的土地使用權及建築物所有權的法規；及
- (e) 該物業並無查封限制。然而，該物業受限於以首正德盛資本管理有限公司為受益人的按揭。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則的詳情，以提供有關本公司的資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

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

3. 主要股東在股份及相關股份中的權益及淡倉

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

於最後實際可行日期

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行 股份本概約 百分比(%)	可從A類可轉換優先股、 B類可轉換優先股及永久 可換股債券證券中轉換 的普通股股份總數(初始 轉換價為每股2.10港元)	總權益	總權益佔已發行 股份總數的 百分比
首置投資	實益擁有人	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創置業	受控法團的權益(附註1)	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創城市發展集團	受控法團的權益(附註1)	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創華星	實益擁有人	19,800,000	2.06%	—	19,800,000	2.06%
首創集團	受控法團的權益(附註2)	721,153,846	75%	1,072,928,106 (附註5)	1,794,081,952	186.58%
Smart Win Group Limited	實益擁有人	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Land (Hong Kong) Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Faith Ocean International Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Shine Wind Development Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Group Holding Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
KKR CG Judo Outlets	實益擁有人	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR CG Judo	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行 股份本概約 百分比(%)	可從A類可轉換優先股、 B類可轉換優先股及永久 可換股債券證券中轉換 的普通股股份總數(初始 轉換價為每股2.10港元)	總權益	佔已發行 股份總數的 百分比
KKR China Growth Fund L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Associates China Growth L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Limited	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group Partnership L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group Holdings L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group Holdings Corp.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group Co. Inc	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR & Co. Inc	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Management LLP	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Henry Robert Kravis	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Roberts George R.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

附註：

- 1,774,281,952股的總權益根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- 1,794,081,952股的總權益根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- 408,332,432股的總權益根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- 295,238,095股的總權益根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- 於二零一六年十二月十九日，本公司根據B類可轉換優先股認購協議，向首置投資發行905,951,470股B類可轉換優先股。於二零一六年十二月二十八日，首置投資將571,153,846股A類可轉換優先股轉換為普通股。

4. 董事於競爭業務之權益

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

5. 重大合約

本集團在本通函日期前兩年內並無訂立任何屬於或可能屬於重大的合約（並非在日常業務過程中訂立的合約）。

6. 訴訟及申索

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

7. 專家

以下為本通函收錄其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
創富融資有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團
羅兵咸永道會計師事務所	專業會計師條例（第50章）所指的會計師以及會計及財務匯報局條例（第588章）所指的註冊公眾利益實體核數師
戴德梁行有限公司	獨立估值師

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

各專家確認，於最後實際可行日期，概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無權（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，亦無自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核

綜合財務報表的編製日期)以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 一般事項

本通函的中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。本公司的公司秘書為彭思思女士，彼為英國特許公司治理公會會員及香港公司治理公會會員。

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

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

9. 展示文件

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

- (a) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (c) 創富融資有限公司函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (d) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的年度報告；
- (e) 該等目標公司截至二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二三年三月三十一日止三個月的未經審核財務報表，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 羅兵咸永道會計師事務所刊發有關餘下集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 該等目標物業的物業估值報告，其全文載於本通函附錄四「該等目標物業的估值報告」一節；

- (h) 股權轉讓協議；
- (i) 本附錄「專家」一段中提述的同意書；及
- (j) 本通函。

股東特別大會通告

CAPITAL GRAND **BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED**

首創鉅大有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

股東特別大會通告

茲通告首創鉅大有限公司(「本公司」)將於二零二三年八月十八日(星期五)上午十時正假座中國北京朝陽區北三環東路8號靜安中心7樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案作為本公司的普通決議案(不論有否修訂)：

除另有訂明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二三年八月三日的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認日期為二零二三年七月十日的股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權董事為及代表本公司進行其認為就使本決議案(a)段生效或與之有關而言屬必要、適當、合宜或權宜的所有有關行動及事宜，以及簽署及簽立所有有關文件、文據及協議。」

承董事會命
首創鉅大有限公司
主席
范書斌

香港，二零二三年八月三日

香港主要營業地點：

香港

干諾道中148號

粵海投資大廈10樓

股東特別大會通告

附註：

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