

## 此乃要件 請即處理

閣下如對合併之任何內容、本文件或應採取之行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已將名下之本公司股份全部售出或轉讓，應立即將本文件及隨附之代表委任表格送交買方或受讓方，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買方或受讓方。

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文件及隨附之代表委任表格的內容概不負責，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文件及隨附之代表委任表格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。

  
北京首創城市發展集團有限公司  
(一間於中華人民共和國註冊成立的有限責任公司)

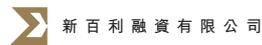
  
首創置業股份有限公司  
BEIJING CAPITAL LAND LTD.  
(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：2868)

- (1) 由要約人通過吸收合併而私有化本公司之建議
- (2) 建議撤銷上市地位
- (3) 臨時股東大會通告  
及
- (4) 股類別股東大會通告

要約人之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



本封面所用詞彙與本文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本文件第8至30頁。獨立董事委員會致獨立H股股東的函件載於本文件第31至32頁。獨立財務顧問新百利融資有限公司函件(載有其致獨立董事委員會的意見)載於本文件第33至67頁。

本公司謹訂(i)於二零二一年九月二十三日(星期四)上午九時正假座中國北京市西城區北禮士路甲98號阜成大廈A座舉行臨時股東大會及(ii)於同日上午九時三十分(或緊接臨時股東大會或其任何續會結束後)在同一地點舉行H股類別股東大會，而召開臨時股東大會及H股類別股東大會的通告載於本文件。謹請股東閱覽通告並根據隨附代表委任表格所印備之指示填妥及交回臨時股東大會及H股類別股東大會適用之代表委任表格。若閣下擬出席臨時股東大會及H股類別股東大會，務請盡快將合適的代表委任表格按所載指示填妥，並無論如何不遲於臨時股東大會及H股類別股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前交回。

無論閣下能否親自出席臨時股東大會及H股類別股東大會或其任何續會並於會上投票，務請閣下根據隨附代表委任表格所印備的指示盡快填妥，連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件經公證人簽署之核准副本，最遲須於臨時股東大會及H股類別股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前，交回本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(如屬H股持有人)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，如屬非H股外資股及內資股的持有人，則請交回本公司通訊地址，地址為中國北京市西城區北禮士路甲98號阜成大廈A座，方為有效。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席臨時股東大會、H股類別股東大會或其任何續會並於會上投票，而於此情況下，代表委任表格將視作已撤回。

本文件由要約人與本公司聯合刊發。

### 臨時股東大會及 股類別股東大會的預防措施

經考慮因新冠病毒疾病(COVID-19)引發的疫情的近期發展態勢，本公司將在臨時股東大會及H股類別股東大會上採取以下措施，包括：

- 強制測量體溫
- 於臨時股東大會及H股類別股東大會期間佩戴口罩
- 將不設茶點招待，亦不派發公司禮品
- 臨時股東大會及H股類別股東大會座位將會作出特別安排，以保持適當的社交距離。如有必要，本公司將會限制參加臨時股東大會及H股類別股東大會的人數

凡親臨現場出席臨時股東大會及H股類別股東大會的人士，必須提前注意並遵守中國北京市關於健康狀況申報、隔離和觀察的適用規定和要求，而本公司可能根據中國北京市關於健康狀況申報、隔離和觀察的適用規定和要求實行額外措施。

任何違反預防措施的人士將不獲批准進入臨時股東大會及H股類別股東大會會場。

該等被拒絕進入大會會場的人士仍將獲准投票，方式為於會場入口向監票員提交投票紙。

\* 僅供識別

二零二一年八月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁數
預期時間表 .....	ii
重要提示 .....	v
應採取的行動 .....	vi
釋義 .....	1
董事會函件 .....	8
獨立董事委員會函件 .....	31
獨立財務顧問函件 .....	33
附錄一 - 本公司的財務資料 .....	I-1
附錄二 - 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 - 新百利有關該估計的函件 .....	IIIA-1
附錄三 - 普華永道有關該估計的函件 .....	IIIB-1
附錄四 - 一般資料 .....	IV-1
臨時股東大會通告 .....	EGM-1
股類別股東大會通告 .....	HSCM-1

---

## 預期時間表

---

以下所載預期時間表僅為指示之用及可能會予以調整。本公司將於適當時候作出進一步公告。

除另有明確指明者外，於本文件提述的時間及日期均指香港時間及日期。

遞交H股過戶文件以有權出席臨時股東大會 及H股類別股東大會 並於會上投票的最後時限 .....	二零二一年九月十六日(星期四) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記以釐定有權出席臨時股東大會 及H股類別股東大會 並於會上投票的股東 .....	二零二一年九月十七日(星期五) 至二零二一年九月二十三日(星期四) (包括首尾兩日)
就臨時股東大會遞交代表委任表格的 最後時限 .....	二零二一年九月二十二日(星期三) 上午九時正
就H股類別股東大會遞交代表委任表格的 最後時限 .....	二零二一年九月二十二日(星期三) 上午九時三十分
股東就臨時股東大會及H股股東 就H股類別股東大會的記錄日期 .....	二零二一年九月二十三日(星期四)
臨時股東大會 <sup>(1)</sup> .....	二零二一年九月二十三日(星期四) 上午九時正
H股類別股東大會 <sup>(1)</sup> .....	二零二一年九月二十三日(星期四) 上午九時三十分或 緊接於二零二一年九月二十三日(星期四) 臨時股東大會或其任何續會結束後
公佈臨時股東大會及 H股類別股東大會的結果以及所有 生效條件達成 <sup>(2)</sup> 、H股的最後交易日及 撤銷H股上市地位的預計日期 .....	二零二一年九月二十三日(星期四) 下午七時正前
恢復股份過戶登記 .....	二零二一年九月二十四日(星期五)
要約人及本公司各自根據中國公司法就合併 向其債權人發出通知及刊發公告 .....	臨時股東大會及H股類別 股東大會後的10日 (就債權人通知而言)及30日(就公告而言)內

## 預期時間表

H股的最後交易日	二零二一年九月二十四日(星期五)
遞交H股過戶文件	
以有權收取註銷價的最後時限	二零二一年九月二十八日(星期二) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記 (直至本公司註銷登記)	自二零二一年九月二十九日(星期三)起
撤銷H股上市地位的預計日期及時間	二零二一年九月三十日(星期四) 上午九時正
公佈所有實施條件達成 (或獲豁免,如適用) <sup>(2)</sup>	二零二一年九月三十日(星期四)
向H股股東支付註銷價的最後日期 <sup>(3)</sup>	二零二一年十月十二日(星期二)
向非H股外資股股東支付註銷價的 最後日期 <sup>(4)</sup>	二零二一年十一月八日(星期一)
債權人可要求要約人及本公司償清彼等 各自的債務或提供擔保的期限結束	自接到債權人通知後的30日內或 (倘債權人並無接到上述通知) 刊發債權人公告後的45日內

### 附註：

- (1) 生效條件將於按本文件「董事會函件」中「合併協議的主要條款 - 生效條件」所載在臨時股東大會及H股類別股東大會上通過所需決議案後達成。
- (2) 要約人及本公司將於所有生效條件達成及實施條件達成或獲豁免(如適用)後,於合理可行情況下盡快聯合刊發公告。
- (3) 根據合併協議,倘任何異議股東於申報期內行使其權利,要求本公司及 或其他同意股東(或要約人,倘本公司及 或同意股東如此選擇)按「公平價格」收購其股份(「該權利」),則異議股東須向要約人返還註銷價(如已收取)以有權行使該權利,否則應視為其放棄行使該權利,其不得再行使該權利。要約人(倘本公司及 或同意股東如此選擇)應就該權利的事宜達成一致後另行向異議股東支付。為免疑義,無論異議股東於何時行使該權利,均應視為該等異議股東於退市日停止擁有與股份有關的任何權利(除了行使該權利下的獲支付對價權利)。  
  
註銷價將以支票向H股股東支付而支票將以普通郵遞方式寄送,郵誤風險概由有權獲取的人承擔。
- (4) 要約人已向執行人員申請而執行人員已授出豁免嚴格遵守收購守則規則20.1有關向非H股外資股股東支付註銷價的規定。詳情請參閱本文件「董事會函件」中「3.合併協議的主要條款—對價支付」。

---

## 預期時間表

---

股東及本公司證券的潛在投資者務請注意， 股的預期最後交易日將為二零二一年九月二十四日(星期五)。承讓人如欲符合收取註銷價之資格，必須於二零二一年九月二十八日(星期二)下午四時三十分前將過戶文件及相關股票交回予本公司 股股份過戶登記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1,3號合和中心1,樓1,12-1,1 號舖。

倘若過戶文件及相關股票並無於二零二一年九月二十八日(星期二)下午四時三十分前按上述規定交回予本公司 股股份過戶登記處，承讓人將無權收取註銷價。

股東及本公司證券的潛在投資者應知悉，合併須待本文件所載條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實。要約人或本公司概不保證能達成任何或全部條件，因此合併協議可能生效亦可能不會生效，或倘生效，亦不一定會實施或完成。因此，股東及本公司證券的潛在投資者在買賣本公司證券時應謹慎行事。對應採取之行動有任何疑問的人士，應徵詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

---

## 重要提示

---

**重要提示：**於繼續之前，務請閣下先閱讀以下免責聲明。以下免責聲明適用於本免責聲明頁面之後的本文件，因此敬請閣下在取用、閱讀本文件或將本文件作任何其他用途之前細閱本免責聲明頁面。在取用本文件時或因取用本文件，即表示閣下同意及閣下將被視為同意受以下條款及條件的約束。

### 香港境外股東須知

向海外股東作出合併建議事項或會受到有關司法管轄區的法律約束。海外股東應遵守任何適用法律或監管要求。欲接納該建議之海外股東均有責任確保其全面遵守相關司法管轄區的法律，包括獲得任何政府、外匯管制或可能需要的其他同意，或遵守其他必要的手續，及在該等司法管轄區內繳付任何發行、轉讓或其他稅項。

根據收購守則及美國證券交易法第14e-5(b)條，中金及其聯屬人士可繼續擔任股份於聯交所的獲豁免自營買賣商。中金及其聯屬人士以獲豁免自營買賣商身份進行的此等股份購買可按現行價格於公開市場進行或按磋商價透過私人交易進行，惟任何該等購買或安排均須遵守適用法律(包括但不限於收購守則)並於美國境外進行。有關該等購買的任何資料將根據收購守則的規定呈報予證監會，並在證監會向公眾公開的情況下可於證監會網站<http://www.sfc.hk>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)查閱。

---

## 應採取的行動

---

無論彼等能否親自出席臨時股東大會或H股類別股東大會(如適用),務請股東根據隨附有關臨時股東大會的代表委任表格所印備的指示盡快填妥及簽署表格,及務請H股股東盡快根據隨附有關H股類別股東大會的代表委任表格所印備的指示盡快填妥及簽署表格,惟於任何情況下不得遲於下列各時間:

- (1) 就臨時股東大會適用的代表委任表格而言,股東須不遲於二零二一年九月二十二日(星期三)上午九時正將有關代表委任表格交回至(就H股股東而言)本公司H股股份過戶登記處,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓,或(就非H股外資股股東及內資股股東而言)本公司通訊地址,地址為中國北京市西城區北禮士路甲98號阜成大廈A座;及
- (2) 就H股類別股東大會適用的代表委任表格而言,H股股東須不遲於二零二一年九月二十二日(星期三)上午九時三十分將有關代表委任表格交回至本公司H股股份過戶登記處,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

倘若相關代表委任表格在上述限期(如適用)後交回本公司H股股份過戶登記處或本公司(視情況而定),將被視為無效及不會被考慮在內。填妥及交回任何大會的代表委任表格後,閣下仍可依願親自出席有關大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於遞交有關代表委任表格後出席任何大會或其任何續會並於會上投票,則該代表委任表格將視作已撤回。根據章程,臨時股東大會及H股類別股東大會毋須使用回條。

就釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票以及H股股東出席H股類別股東大會並於會上投票的權利而言,本公司將自二零二一年九月十七日(星期五)至二零二一年九月二十三日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。於該段期間內,任何股份過戶手續均不獲受理。

只有於二零二一年九月二十三日(星期四)名列本公司股東名冊之股東方有權於有關大會上投票。於二零二一年九月二十三日(星期四)名列本公司股東名冊的每名股東有權於臨時股東大會上就合併投票,所持每股股份可獲一票投票權。於二零二一年九月二十三日(星期四)名列本公司股東名冊的每名獨立H股股東有權於H股類別股東大會上就合併投票,所持每股H股可獲一票投票權。

將就臨時股東大會及H股類別股東大會的結果刊發公告,並將就生效條件及實施條件達成及或獲豁免(如適用)適時刊發進一步公告。

---

## 釋 義

---

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「章程」	指	本公司的章程細則(包括股東大會議事規則及董事會議事規則)；
「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責任公司，由首創集團全資擁有的附屬公司及要約人的同集團附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	聯交所開放經營業務的日子；
「註銷價」	指	本文件內「董事會函件」中「3.合併協議的主要條款」一節所述要約人或其代表以現金方式應付H股股東每股H股2.80港元；要約人以現金方式應付非H股外資股股東每股非H股外資股人民幣2.334080元及要約人以向內資股股東發行要約人註冊資本方式應付內資股股東每股內資股人民幣2.334080元的註銷價；
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一間由北京市政府直接監管的國有企業，其直接持有(i)要約人全部股份及(ii)本公司於最後實際可行日期已發行股本的約56.70%；
「中金」	指	中國國際金融香港證券有限公司，為要約人就合併之財務顧問。中金為根據證券及期貨條例獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團；
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市及買賣(股份代號：2868)；

---

## 釋 義

---

「條件」	指	生效條件和實施條件的統稱；
「生效條件」	指	具有本文件內「董事會函件」中「3.合併協議的主要條款」一節所賦予該詞的涵義；
「實施條件」	指	具有本文件內「董事會函件」中「3.合併協議的主要條款」一節所賦予該詞的涵義；
「同意股東」	指	投票同意合併的股東；
「中國物產」	指	中國物產有限公司*(China Resource Products Limited)， 一間由以下公司持有的公司：  (a) 北京陽光房地產綜合開發公司(由首創集團全資擁有)持有其31.53%的股份；  (b) 根據公開資訊，國達有限公司(由北京融通正和投資管理有限公司全資擁有)持有其40%的股份；及  (c) 根據中國物產提供的資訊，(i) Wisdom Crest Limited持有5.27%；(ii)興展有限公司持有3.2%；及(iii) Marwicken Property Corp.持有20%；
「申報期」	指	股東及H股股東在臨時股東大會及H股類別股東大會分別批准合併之日起至自股東及H股股東在臨時股東大會及H股類別股東大會分別批准合併之日(包括該日)起計第五(5)個營業日止的期間，於該期間內異議股東可申報行使其權利；
「退市日」	指	撤銷本公司於聯交所的上市地位之日；
「董事」	指	本公司董事；

---

## 釋 義

---

「異議股東」	指	於臨時股東大會及(如適用)H股類別股東大會上就合併的所有相關議案投出有效反對票並要求本公司或同意股東(或倘本公司及 或同意股東如此選擇,則為要約人)以「公平價格」收購其股份的股東;
「內資股」	指	本公司以人民幣計值的每股面值人民幣1.00元的內資股,約佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的56.70%;
「內資股股東」	指	內資股的持有人;
「臨時股東大會」	指	本公司將召開的臨時股東大會或其任何續會,以審議及酌情批准合併協議、合併及相關安排;
「匯率」	指	1港元兌人民幣0.83360元的匯率,乃中國人民銀行於聯合公告日期公佈的港元兌人民幣的中間價匯率;
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表;
「行使日期」	指	本公司及 或同意股東(或倘本公司及 或同意股東如此選擇,則為要約人)向行使權利要求本公司或同意股東(或者,如本公司和 或同意股東如此選擇,要約人)按「公平價格」收購彼等所持有及有效申報的股份的異議股東支付現金對價的日期,該日期將由本公司決定及公佈;
「本集團」	指	本公司及其附屬公司;
「H股」	指	本公司發行的人民幣計值的每股面值人民幣1.00元的普通股,以港元認購及繳足並於聯交所上市及買賣,約佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的35.09%;
「H股股東」	指	H股的持有人;
「H股類別股東大會」	指	本公司將召開的H股類別股東大會或其任何續會,以審議及酌情批准合併協議、合併及相關安排;

---

## 釋 義

---

「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	本公司為審議合併而成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生和劉昕先生組成；
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，獲獨立董事委員會委任的獨立財務顧問，以就合併向獨立董事委員會及獨立H股股東提供意見；
「獨立H股股東」	指	除要約人及首創集團各自的一致行動人士以外的H股股東；
「不可撤銷承諾公告」	指	要約人與本公司就Reco不可撤銷承諾而聯合刊發日期為二零二一年八月二十四日之公告；
「聯合公告」	指	要約人及本公司聯合刊發日期為二零二一年七月九日的公告，載列(其中包括)要約人及本公司根據合併協議進行合併的建議；
「最後交易日」	指	二零二一年七月七日，即H股於聯交所暫停買賣以待刊發聯合公告前的最後交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零二一年八月二十五日(星期三)，即本文件付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「截止日期」	指	二零二二年七月九日，即前提條件、生效條件及實施條件可達成的最後日期，惟要約人及本公司另行約定的除外(須經證監會同意)；
「合併」	指	按照合併協議的約定，要約人擬根據中國公司法及其他適用的中國法律吸收合併本公司；

---

## 釋 義

---

「合併協議」	指	要約人與本公司於二零二一年七月九日就合併訂立的合併協議；
「中國商務部」	指	中國商務部或其地方主管部門(如適用)；
「中國發改委」	指	中國國家發展和改革委員會或其地方主管部門(如適用)；
「非H股外資股」	指	本公司發行的人民幣計值的每股面值人民幣1.00元的非H股外資股，約佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的8.21%；
「非H股外資股股東」	指	非H股外資股的持有人；
「要約期」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義，即二零二一年七月九日(聯合公告日期)起至退市日期或合併並不獲批准或因其他原因而失效(以較早者為準)止的期間；
「要約人」	指	北京首創城市發展集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由首創集團全資擁有；
「海外股東」	指	名列本公司股東名冊而其地址位於香港境外地方的股東(如有)；
「中國」	指	中華人民共和國，除非文義另有所指，就本文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「中國公司法」	指	《中國公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「中國法律」	指	中國現行有效的任何及所有法律、法規、規章、規則及其他規範性文件，包括其不時的修改、補充、解釋或重新制定；

---

## 釋 義

---

「前提條件」	指	具有本文件內「董事會函件」中「3.合併協議的主要條款」一節所賦予該詞的涵義；
「普華永道」	指	普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)；
「Reco不可撤銷承諾」	指	具有本文件內「董事會函件」中「3.合併協議的主要條款 - Reco不可撤銷承諾」一節所載Reco Pearl Private Limited以要約人為受益人而作出日期為二零二一年八月二十四日之不可撤銷承諾；
「Reco股份」	指	具有本文件內「董事會函件」中「3.合併協議的主要條款 - Reco不可撤銷承諾」一節所賦予該詞的涵義；
「有關期間」	指	自二零二一年一月九日(即於聯合公告刊發日期前六個月之日期)起至最後實際可行日期止的期間；
「所需程序」	指	具有本文件內「董事會函件」中「3.合併協議的主要條款 - 對價支付」一節所賦予該詞的涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「中國外管局」	指	中國國家外匯管理局或其地方主管部門(如適用)；
「工商局」	指	國家工商行政管理總局或其地方主管部門(如適用)；
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會或其他地方主管部門或授權單位；
「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》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「股東」	指	H股股東、內資股股東及非H股外資股股東的統稱；

---

## 釋 義

---

「股份」	指	H股、內資股及非H股外資股的統稱；
「新百利」	指	新百利融資有限公司，本公司在該估計方面的獨立財務顧問；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	證監會發佈的《收購及合併守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「交易日」	指	聯交所公開進行證券買賣或交易的日子；
「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領土及屬地、任何美國州及哥倫比亞特區；
「美國證券交易法」	指	美國一九三四年證券交易法(經修訂)；
「億華」	指	億華國際企業有限公司*(Yieldwell International Enterprise Limited)，一間由中國物產全資擁有的公司；及
「%」	指	百分比。

\* 僅供識別



首創置業股份有限公司  
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

非執行董事：  
李松平(董事長)

執行董事：  
鍾北辰(總裁)  
黃自權  
胡衛民  
范書斌

非執行董事：  
孫寶杰

獨立非執行董事：  
李旺  
黃翼忠  
劉昕

法定地址：  
中國  
北京市  
懷柔區  
開放東路13號院  
4號樓第三層辦公區3071室

中國營業地點：  
中國  
北京市  
西城區  
北禮士路甲98號  
阜成大廈A座

香港營業地點：  
香港  
中環  
交易廣場一期  
4602-05室

敬啟者：

由要約人通過吸收合併而私有化本公司之建議

1. 緒言

於二零二一年七月九日，要約人及本公司刊發聯合公告，宣佈兩間公司已就合併訂立合併協議。合併後，本公司將根據中國公司法及其他適用中國法律被要約人吸收合併。

## 2. 建議合併

根據合併協議，待下文「3.合併協議的主要條款」一節所載前提條件及條件達成(或獲豁免，如適用)後，要約人將支付的註銷價金額如下：

- (a) 向H股股東以現金支付每股H股2.80港元；
- (b) 向非H股外資股股東(即中國物產和億華，分別被推定為要約人的一致行動方)以現金支付每股非H股外資股人民幣2.334080元(按匯率計算，相當於每股H股的註銷價)\*；及
- (c) 向內資股股東(即首創集團，為要約人的母公司)支付每股內資股人民幣2.334080元(按匯率計算，相當於每股H股的註銷價)，內資股註銷價將按照下文「3.合併協議的主要條款」一節所述方式以向內資股股東發行要約人註冊資本滿足。

\* 不足一仙的數額將不予支付，應付予非H股外資股股東的註銷價金額將向下約整至最接近的人民幣分位。

要約人須支付以註銷(i) H股股東持有的H股及(ii)非H股外資股股東持有的非H股外資股的註銷價總金額分別為約4,287,175,200.00港元及人民幣835,596,672.06元(按匯率計算，相當於約1,002,395,240.00港元)。

於合併完成後，要約人將承接本公司的全部資產、負債、權益、業務、人員、合約以及一切其他權利及義務，而本公司最終將在工商局完成適用的工商註銷登記手續後註銷登記。

於二零二一年八月十八日，要約人與本公司聯合宣佈前提條件已經達成。

### 3. 合併協議的主要條款

合併協議的主要條款及條件包括：

訂約方 (1) 要約人；及

(2) 本公司

合併概覽 在合併協議條款及條件的規限下，合併將由要約人以吸收合併的方式與本公司合併。

於合併完成後，要約人將承接本公司的全部資產、負債、權益、業務、人員、合約以及一切其他權利及義務，而本公司最終將在工商局完成適用的工商註銷登記手續後註銷登記。

對價 根據合併協議，待下文「合併協議生效的前提條件」、「生效條件」及「實施條件」等段落所載前提條件、生效條件及實施條件達成(或獲豁免，如適用)後，要約人將(a)向H股股東以現金支付每股H股2.80港元的註銷價；及(b)向非H股外資股股東(即中國物產和億華，分別被推定為要約人的一致行動方)以現金支付每股非H股外資股人民幣2.334080元的註銷價(按匯率計算，相當於每股H股的註銷價)。

H股股東或非H股外資股股東有權收取之註銷價將按照合併協議悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對有關H股股東或非H股外資股股東之其他類似權利。

合併協議生效的  
前提條件

合併協議須待不可獲豁免的前提條件(即就合併取得或完成向或由(a)中國發改委, (b)中國商務部, (c)中國外管局及(d)(如適用)國資委的相關政府審批、備案或登記或其他適用政府批准(如適用)「前提條件」)達成後,方可作實。除上文(a)、(b)、(c)及(d)所述政府批准外,要約人目前並不知悉須就合併取得任何其他**重要規程已經達成。**

於二零二一年八月十八日,要約人與本公司聯合宣佈前提條件已經達成。

生效條件

### 實施條件

鑑於前提條件已經達成並以所有生效條件已於截止日期或之前達成為前提，實施合併須待以下條件(「實施條件」，連同生效條件，統稱「條件」)達成或豁免(如適用)後，方可作實：

- (1) 要約人在合併協議中作出的陳述與保證於退市日不存在對合併有重大不利影響的錯誤或遺漏。要約人應在所有重大方面遵守其在合併協議下的承諾及不存在對合併產生重大影響的違反；
- (2) 本公司在合併協議中作出的陳述與保證於退市日不存在對合併有重大不利影響的錯誤或遺漏。本公司應在所有重大方面遵守其在合併協議下的承諾及不存在對合併產生重大影響的違反；及
- (3) 於退市日，不存在任何限制、禁止或取消合併的法律、政府機構的禁令或命令，或法院的判決、決定或裁定。

本公司有權豁免上述實施條件(1)及要約人有權豁免上述實施條件(2)。上述實施條件(3)不可獲豁免。倘上述實施條件未於截止日期或之前達成或獲豁免(倘適用)，合併協議將自動終止。

**首創集團持有的內資股** 根據合併協議，作為註銷內資股的對價，首創集團獲發行以人民幣計價的要約人註冊資本，相當於每股H股以匯率計算的註銷價的金額，乘以彼等被註銷的內資股數量，受限於由於要約人的淨資產值(待根據適用中國法律的要求進行審計)與註冊資本之間的差額可能導致的調整。

內資股註銷的前提條件是上文規定的前提條件及條件達成。

**對價支付**

根據收購守則規則20.1，必須於前提條件及所有條件達成(或獲豁免)後7個營業日內償付現金。由於向非H股外資股股東支付註銷價受限於適用中國法律規定的若干行政程序的完成(「所需程序」)，向非H股外資股股東支付註銷價或會無法在七(7)個營業日內完成。鑑於上述情況，就向非H股外資股股東支付註銷價而言，要約人已向執行人員申請而執行人員亦已批准豁免嚴格遵守收購守則規則20.1。

在前提條件及所有條件(即生效條件及實施條件)達成(或獲豁免，倘適用)後，要約人須：

- (a) 盡快且無論如何於七(7)個營業日內，向所有H股股東支付註銷價，並根據「首創集團持有的內資股」一段所述向首創集團(作為內資股股東)發行要約人的註冊資本；及
- (b) 於完成所需程序後，在實際可行情況下盡快且無論如何於25個營業日內，向非H股外資股股東支付註銷價。

於所有實施條件達成後，H股、非H股外資股及內資股附帶的所有權利將自退市日起不再具效力且相關股份應予以註銷。該等H股、非H股外資股及內資股股票將不再具有作為所有權文件或證明的效力。在完成中國法律規定的相關行政申報和註冊的前提下，將實施合併。於合併完成後，要約人將承接本公司的全部資產、負債、權益、業務、人員、合約以及一切其他權利及義務，而本公司最終將在工商局完成適用的工商註銷登記手續後註銷登記。

要約人或其指定主體向H股股東寄發對價支票視為要約人已向H股股東完成對價的支付，要約人或其指定主體通過銀行匯款方式向非H股外資股股東支付對價視為要約人已向非H股外資股股東完成對價的支付。要約人向首創集團寄發體現要約人根據合併協議發行要約人註冊資本後的股權結構且加蓋要約人公章的要約人股東名冊和出資證明書視為要約人已向首創集團完成對價的支付。

本公司之承諾

除非經要約人事先書面同意，否則，本公司自合併協議日期起至合併協議終止日或退市日(以較早者為準)不得增發股份或進行任何可能構成上市規則第14章項下須予披露交易的重大收購或重大出售行為，亦不得向股東宣佈、作出或支付任何股息或其他分派(不論現金或實物)，但本公司已在合併協議日期前公佈的尚未完成的任何交易(包括本公司分別於二零二一年六月二十四日及二零二一年八月二十四日刊發的公告及通函中所述的交易)除外。

於本文件日期，本公司無已宣佈及作出但尚未支付的未分配股息。此外，在本文件日期至所有前提條件及條件達成或豁免(如適用)，或合併因任何原因不獲批准或失效(視情況而定)之日期間，本公司未計劃向股東宣佈、作出或支付任何股息或其他分派。

異議股東的權利

根據中國公司法及章程，任何異議股東可通過發出書面通知要求本公司及 或其他同意股東按「公平價格」收購其股份。

倘任何異議股東行使其權利，要約人將按照本公司及 或同意股東的要求(如有)承擔本公司及 或同意股東對該異議股東按「公平價格」收購該異議股東所持股份的義務。

---

## 董事會函件

---

異議股東行使其權利時須滿足以下條件：

- (1) 有關異議股東已在臨時股東大會及(倘適用)H股類別股東大會上就有關合併的所有決議案投出有效反對票；
- (2) 有關異議股東自臨時股東大會及(倘適用)H股類別股東大會的股權登記日起，在本公司股東名冊上有效登記為股東，並持續持有擬行使其權利所涉及的股份至行使日期；及
- (3) 有關異議股東已於申報期內行使其權利。

在下列情況下，股東無權就其持有的股份行使其權利：

- (1) 有關股東已向本公司承諾放棄其權利；
- (2) 根據適用法律有關股東被禁止行使其權利；或
- (3) 對於有關股東持有的已經設定了質押、其他第三方權利或被司法凍結的股份，在未合法取得相關質權人、第三方或有權機關的書面同意或批准的情況。

有關行使有關權利的程序和所需文件的資料將在申報期開始前可供股東在本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)及本公司的中國營業地點(地址為中國北京市西城區北禮士路甲98號阜成大廈A座)領取。

有關將如何根據中國法律釐定「公平價格」並無適用的中國法律或指引。根據章程，如H股股東與本公司之間、H股股東與本公司董事、監事、總經理或其他高級管理人員之間、或H股股東、內資股股東及非H股外資股之間，就章程、中國公司法及其他相關法律、行政法所規定產生的有關本公司事務的任何權利或義務，發生任何糾紛或申索，相關糾紛或申索須由有關當事人提交仲裁解決。

終止

合併協議在任何以下情況下可予以終止：

- (1) 由要約人或本公司終止，倘：
  - (i) 任何有權政府機構發佈命令、政令、裁決或採取任何其他行動(要約人及本公司應於行使任何終止權利前盡合理努力來解除這些命令、政令、裁決或其他行動)，而永久性地限制、阻止或以其他方式禁止合併，且此類命令、政令、裁決或其他行動已成為最終決定且不可申訴；或
  - (ii) 所有生效條件於截止日期或之前未全部滿足；
- (2) 由要約人終止，倘本公司嚴重違反合併協議下的陳述、保證及承諾或與合併有關的任何其他協議，而有關違反對合併有重大不利影響且該違反在要約人向本公司發出書面通知後30日內未獲糾正；或
- (3) 由本公司終止，倘要約人嚴重違反合併協議下的陳述、保證及承諾或與合併有關的任何其他協議，而有關違反對合併有重大不利影響且該違反在本公司向要約人發出書面通知後30日內未獲糾正。

根據收購守則規則30.1註釋2，只有在產生援引任何條件的權利或終止權利的情況就合併而言對要約人極為重要的情況下，要約人才可援引本節「實施條件」一段所載實施條件(1)至(3)的任何或所有條件，或根據本節「終止」一段終止合併協議，作為不繼續進行合併的依據。

不可撤銷承諾

誠如不可撤銷承諾公告所披露，要約人已收到Reco Pearl Private Limited(其於最後實際可行日期持有的股份佔本公司全部已發行H股約11.83%及本公司全部已發行股本約4.15%)作出的Reco不可撤銷承諾，據此，Reco Pearl Private Limited已不可撤銷及無條件地承諾(其中包括)：

(a) 其將行使或促使行使以下所附帶之投票權：

- (i) Reco Pearl Private Limited於不可撤銷承諾公告擁有之181,194,000股H股(「股份」)；
- (ii) Reco Pearl Private Limited於Reco不可撤銷承諾日期後有直接或間接權益之任何其他股份，

於臨時股東大會及H股類別股東大會上投票贊成特別決議案以批准合併協議(包括合併)；

(b) 由Reco不可撤銷承諾日期起直至退市日期(如適用)止期間內，其不得：

- (i) 直接或間接、有條件或無條件出售、要約出售、按揭、押記、質押、押貨預支或以其他方式處置任何Reco股份或對任何Reco股份設置產權負擔；
- (ii) 訂立任何掉期或將Reco股份擁有權任何經濟後果全部或部分轉讓予他人之其他安排；或
- (iii) 訂立與上文(b)(i)及(b)(ii)段所述任何交易產生相同影響之任何交易。

在下列情況，Reco Pearl Private Limited的Reco不可撤銷承諾須立即終止：(a)所有前提條件及條件在截止日期前並未達成或獲豁免(如適用)；(b)合併並未在臨時股東大會及H股類別股東大會上得到批准；(c)合併協議被終止，或合併因其他原因而失效或被撤回；或(d)Reco Pearl Private Limited因違法而被任何政府或監管機構或對其有司法管轄權的法院要求退出Reco不可撤銷承諾。

#### 4. 註銷價

##### (1) 價值比較

註銷價為每股H股2.80港元及每股非H股外資股及內資股人民幣2.334080元（相當於按匯率計算的每股H股註銷價2.80港元）。

每股H股註銷價：

- (a) 較於最後交易日於聯交所收市價每股H股1.72港元溢價約62.79%；
- (b) 較H股於緊接最後交易日前(包括該日)連續五個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.73港元溢價約61.85%；
- (c) 較H股於緊接最後交易日前(包括該日)連續十個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.58港元溢價約77.22%；
- (d) 較H股於緊接最後交易日前(包括該日)連續30個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.23港元溢價約127.64%；
- (e) 較H股於緊接最後交易日前(包括該日)連續60個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.12港元溢價約150.00%；
- (f) 較H股於緊接最後交易日前(包括該日)連續90個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.15港元溢價約143.48%；
- (g) 較於最後實際可行日期於聯交所收市價每股H股2.72港元溢價約2.94%；
- (h) 較本集團截至二零二零年十二月三十一日歸屬於股東的每股經審計資產淨值約4.54港元折讓約38.38%(基於中國人民銀行於二零二零年十二月三十一日公佈的中間價匯率，即1港元：人民幣0.84164元)；及

---

## 董事會函件

---

- (i) 較本集團截至二零二一年六月三十日歸屬於股東的每股未經審計淨資產約4.50港元折讓約37.71%，以及較本集團截至二零二一年六月三十日歸屬於股東的經調整的每股淨資產(按附錄二所載估值報告調整)約5.50港元折讓約49.04%，按中國人民銀行公佈的二零二一年六月三十日中間價匯率1港元兌人民幣0.83208計算。上述調整是由於附錄二所載的估值報告導致的物業重估。該重估在最後實際可行日期尚未實現。股東及本公司證券的潛在投資者務請注意，在出售和實現物業價值之前，需屆時物色合適買家並與之磋商，因此，物業的估值在該段時間內或會受到影響。股東及本公司證券的潛在投資者在評估本身之投票 投資決定時務請考慮上述因素。

就本文件而言，除非文義另有所指，以人民幣計值的金額已按1港元兌人民幣0.83360元的匯率換算為港元，而該匯率乃於聯合公告日期人民幣兌港元的中間價匯率。

註銷價乃經考慮(其中包括)股份過去及目前於聯交所買賣的價格，並參考香港近年來其他類似私有化交易後，按商業基準釐定。基於以上所述，董事會(獨立董事委員會除外，其意見載於本文件內「獨立董事委員會函件」一節)認為，合併協議的條款(包括註銷價)及建議合併為公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

要約人不會增加上文載明的註銷價，且要約人未保留增加註銷價的權利。

### (2) 合併資金

基於(i)註銷價每股H股2.80港元，(ii)於最後實際可行日期已發行1,531,134,000股H股，(iii)註銷價每股非H股外資股人民幣2.334080元(相當於按匯率計算的每股H股2.80港元的註銷價)，(iv)於最後實際可行日期已發行357,998,300股非H股外資股，及(v)所有內資股(包括首創集團直接持有的2,473,808,550股內資股)的註銷價將按上文「3.合併協議的主要條款」透過向內資股股東發行要約人註冊資本滿足，要約人為註銷H股股東持有的H股及非H股外資股股東持有的非H股外資股須以現金支付的註銷價總額為5,289,570,440.00港元。

要約人的同集團附屬公司首創華星已向要約人承諾代表要約人支付註銷H股的總對價。註銷H股及非H股外資股的總對價將以外部資源(以興業銀行股份有限公司透過其香港分行(作為貸款人)授出銀行貸款之方式)及內部資源支付。

要約人已委任中金為合併的財務顧問。中金作為要約人的財務顧問，信納要約人有充足的財務資源，以履行要約人對全面實施合併所承擔的義務(以要約人註冊資本形式應付予內資股股東的註銷價除外)。

· 合併的理由及裨益

合併的理由及裨益包括：

(1) 就 股股東而言，有機會在具有挑戰性的環境中以溢價將投資變現

*在缺乏流動性的市場中以具吸引力的溢價將投資變現的上佳機會*

H股的交易流動性長期處於較低水平。截至最後交易日(包括該日)的以下期間H股的平均每日成交量如下：

- (i) 截至最後交易日前(包括該日)止三個月股份的平均每日成交量為每個交易日約9.53百萬股，僅佔最後交易日的已發行H股總數約0.62%；
- (ii) 截至最後交易日前(包括該日)止十二個月股份的平均每日成交量為每個交易日約4.69百萬股，僅佔最後交易日的已發行H股總數約0.31%；及
- (iii) 截至最後交易日前(包括該日)止二十四個月股份的平均每日成交量為每個交易日約4.68百萬股，僅佔最後交易日的已發行H股總數約0.31%。

股份的低成交量使H股股東難以在不對H股股價產生負面影響的情況下在市場上大量出售H股。

*房地產業務展望*

由於以下原因，中國房地產開發行業發展面臨挑戰：

- (i) 中國經濟保持中低速增長。例如，中國的GDP年度增長率在二零一六年至二零一九年期間保持在約5%至7%；及

- (ii) 對房地產市場和 或行業更嚴格的監管已實施，例如：(a)二零一八年，中國住房和城鄉建設部發佈的一系列宏觀調控政策，根據不同地區住宅的庫存水平穩定住宅價格和實施因城施策；(b)二零二零年下半年出臺的針對房地產投機活動的監管的房地產融資新政策；及(c)為控制中國房地產開發商的有息債務規模而對中國房地產開發公司施加的「三條紅線」要求。

由於上述經濟狀況及監管環境日趨嚴厲，中國房地產行業和本集團的經營業績發生波動。舉例而言，中國房地產行業的增長率的按年增長由二零一八年的2.4%降至二零一九年的0.6%。二零二零年，中國房地產行業的增長率按年下降3.0%。中國房地產行業二零一八年至二零二零年的整體增長率大幅度低於往年。就本集團而言，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度淨利潤為人民幣12.7億元，較截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度分別下降50.5%及47.4%。同樣，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度及二零二零年十二月三十一日止年度之營業收入較截至二零一八年十二月三十一日止年度分別下降10.6%及8.6%。

在調控政策持續趨嚴使得房地產行業及本公司房地產業務經營業績波動進而可能對H股股價產生的不確定性的情況下，及鑒於上述因素，要約人認為，合併將為H股股東提供機會，將其在本公司流動性較低的投資以具吸引力的溢價以註銷價立即變現。

- (2) 就本公司而言：本公司已基本失去上市平臺股權融資的優勢

### *受限的股權融資渠道*

本公司作為香港上市房地產公司的股權融資渠道受到較大限制，包括H股增發在內的各類股權融資在獲得中國證券監督管理委員會和國資委等境內監管部門的批准方面，涉及複雜的程序和時間的不確定性；此外，鑑於本公司須遵守上市規則的公眾持股量規定而本公司向首創集團(唯一的內資股股東)進一步發行的任何股份根據上市規則將不被視為由公眾持有，本公司亦無法通過內資股增發擴大股本。

### *本公司維持上市地位的效益較低*

本公司H股於過去三年按介乎0.21至0.52的市淨率之重大折讓(與本集團的賬面價值相比)進行交易。與本集團的賬面價值相比相對較低的交易價格及低交易量顯著地限制了本公司於股票市場的融資能力。同時,本公司維持上市地位之成本(包括與監管合規、披露和刊發財務報表相關的成本)不斷上升,令上市失去其原意。私有化後,股份將從聯交所退市,這可使本公司受益於對與合規及維持本公司上市地位相關成本開支的節省。本公司管理層亦可將本來應用於本公司行政、合規及其他與其上市地位相關事宜之資源重新分配至本集團的業務營運。

### (3) 就本公司而言:將擁有更強的信用資質

#### *本公司與首創集團聯繫將更加緊密*

H股退市後,首創集團將持有本公司及要約人全部股權,本公司與首創集團聯繫將更加緊密。首創集團作為北京市全資重要國有企業對本公司的信用資質傳導亦將更加直接。

#### *更暢通及便利的支持渠道*

首創集團目前擁有多產業布局優勢。首創集團的核心業務包括環保產業、基礎設施、房地產和金融服務。H股退市後,本公司將成為首創集團全資持有的非上市公司,首創集團通過股權、債務或其他適當方式對本公司(屆時將會是毋須再遵守上市規則的非上市實體)給予資本支持的渠道將更加通暢,操作上也更為便利和可行。

#### *推動向長期發展策略轉移*

要約人致力於本公司業務的長遠發展。本公司的H股退市後,首創集團將考慮並可能制定和實施計劃,完善首創集團業務、資產、物業及運營結構(將參考本公司H股退市後所進行的審視而釐定)。H股退市後,要約人將完全控制本公司的戰略並加強本公司的管理靈活性。

董事會(獨立董事委員會成員除外,其意見載於本文件內「獨立董事委員會函件」一節)認為合併協議的條款(包括註銷價)及建議合併公平合理,且符合本公司及股東整體之利益。

## 。 要約人的未來意向

於合併後，本公司將併入要約人，與要約人一併作為存續實體，而將不再作為一個單獨法人實體。要約人擬將繼續經營下文「7.有關要約人及本公司的資料」一節內「有關要約人的資料」一段所述其現有業務。

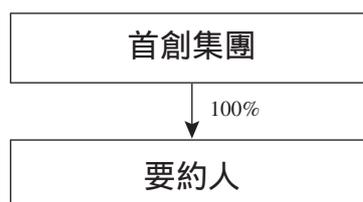
鑑於合併，要約人將審視本集團內若干業務、資產、物業及營運結構，並可能實施要約人視為必要、合適或方便的改變(將參考本公司H股退市後所進行的有關審視而釐定)，其中可能包括重新部署本集團的固定資產。

要約人擬不對本集團僱員的持續僱用作出任何重大變動。於合併完成後，本公司所有僱員的僱傭合約將與作為存續實體的要約人繼續履行。董事會願意與要約人合作，並以符合本公司及股東的整體最佳利益行事。

## 。 有關要約人及本公司的資料

### (1) 有關要約人的資料

要約人為於二零二一年六月十日在中國註冊成立的有限責任公司。要約人為由首創集團(首創集團由北京市政府直接監管)全資擁有。要約人為首創集團為合併之目的新設的公司。要約人營業執照的業務範圍包括房地產銷售及開發、物業管理、酒店管理以及旅遊信息諮詢。



### (2) 有關本公司的資料

本公司為在中國註冊成立的股份有限公司。本公司為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅物業開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大核心業務線，並以高新產業地產開發、文創產業地產開發及長租公寓等創新業務為補充。

下文載列分別摘錄自根據中國企業會計準則編製的本公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的年報以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告的本集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的經審計合併財務信息以及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審計合併財務信息。

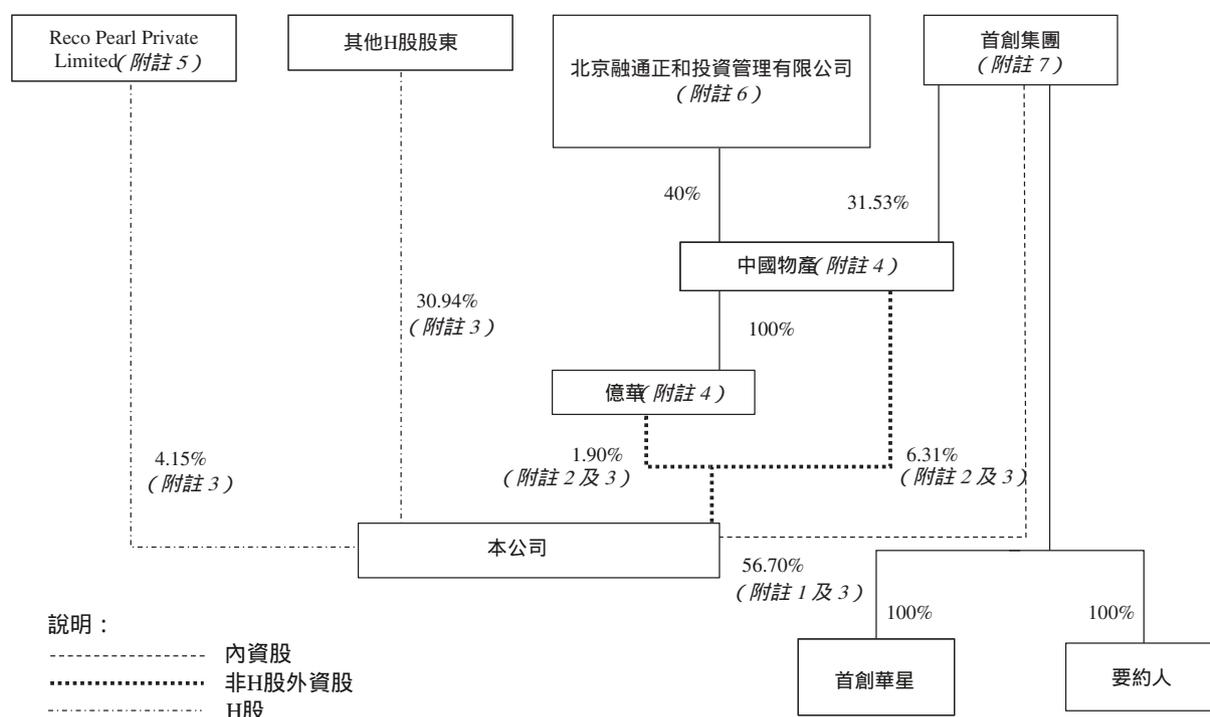
## 董事會函件

	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審計)	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審計)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元) (未經審計)
總資產	185,269,318	210,549,900	213,401,790
營業收入	20,786,255	21,247,858	11,013,313
淨利潤	2,568,862	1,272,106	422,260

### (3) 本公司股權架構

於最後實際可行日期，本公司已發行的有關證券共4,362,940,850股股份，由1,531,134,000股H股、2,473,808,550股內資股及357,998,300股非H股外資股組成。

根據截至二零二一年六月三十日止六個月的本公司中期報告，下文各圖表載明截至最後實際可行日期本公司的簡化股權結構：



## 董事會函件

股東	擁有權益的 股數量	已發行股 的概約%	擁有權益的 內資股數量	已發行 內資股的 概約%	擁有直接 權益的 非股 外資股的 數量	已發行非股 外資股 的概約%	已發行 股份數量	已發行股份 的概約%
要約人	-	-	-	-	-	-	-	-
首創集團(附註7)	-	-	2,473,808,550	100%	-	-	2,473,808,550	56.70%
億華(附註4)	-	-	-	-	82,762,100	23.12%	82,762,100	1.90%
中國物產(附註4)	-	-	-	-	275,236,200	76.88%	275,236,200	6.31%
要約人及其一致行動方	☑	☑	2,473,000,000	100%	3,751,300	100%	2,473,000,000	4.1%
Reco Pearl Private Limited (附註5)	181,194,000	11.83%	-	-	-	-	181,194,000	4.15%
獨立股股東	1,311,340,000	100%	☑	☑	☑	☑	1,311,340,000	3.10%
已發行股份總數	1,311,340,000	100%	2,473,000,000	100%	3,751,300	100%	4,324,400,000	100%

附註：

- (1) 首創集團直接所持股份為內資股。
- (2) 中國物產與億華直接所持股份為非H股外資股。
- (3) 上圖中的百分比列示截至最後實際可行日期本公司已發行股份總數的百分比。
- (4) 首創集團擁有中國物產31.53%的表決權。因此，根據收購守則中「一致行動」之定義第(1)類別，中國物產和億華被推定為與要約人一致行動。

根據中國物產提供的資訊，中國物產剩餘的28.47%的表決權由以下股東持有：  
(i) Wisdom Crest Limited持有5.27%；(ii)興展有限公司持有3.2%；及  
(iii) Marwicken Property Corp.持有20%。

- (5) 誠如聯合公告所披露，要約人已向執行人員申請，推翻Reco Pearl Private Limited(一家由GIC (Realty) Private Limited間接全資擁有的附屬公司)根據收購守則中「一致行動」之定義第(1)類別，與要約人一致行動的推定。要約人自其時起取得執行人員之裁定，Reco Pearl Private Limited就合併而言不被視為與要約人一致行動。

---

## 董事會函件

---

- (6) 根據公開查冊，以下股東持有北京融通正和投資管理有限公司的註冊資本：吳海濤先生持有18.50%、孔令國先生持有18.36%、桂勝春先生持有18.32%、王光鈺先生持有17.66%、趙榮海先生持有14.69%及翁煥文先生持有12.47%。
- (7) 首創集團是北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有的公司。
- (8) 中金為要約人有關合併之財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」之定義第(5)類別，中金及中金集團成員公司就中金集團於本公司持有的股權而被推定為與要約人一致行動(於各情況下就收購守則而言獲執行人員認可作為中金集團相關成員公司的獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理所持股份(不包括代表非全權委託投資客戶所持股份)除外)。僅由於與中金受共同控制而存在關聯關係的獲豁免自營買賣商不應被推定為與要約人一致行動。但是：
- (a) 於最後實際可行日期，中金集團並無擁有或控制任何股份或本公司任何其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)惟中金集團成員公司以獲豁免自營買賣商身份持有之股份除外；
- (b) 作為獲豁免自營買賣商行事的中金集團成員公司持有的股份不會在臨時股東大會及H股類別股東大會(如適用)表決，除非執行人員允許該等股份在臨時股東大會及H股類別股東大會表決；及
- (c) 受限於執行人員的同意，在以下情況下，作為獲豁免自營買賣商行事的中金集團成員公司持有的股份獲准在臨時股東大會及 或H股類別股東大會(如適用)表決：(i)該中金集團成員公司作為簡單託管人為非全權委託客戶或代表非全權委託客戶持有相關股份；(ii)該中金集團成員公司與該非全權委託客戶之間的合同安排禁止該中金集團成員公司行使對該等股份的任何表決決定權；(iii)所有表決指令應僅來自該非全權委託客戶(如未發送指令，則中金集團成員公司不得投票)；及(iv)該非全權委託客戶不是要約人的一致行動人士。
- (9) 為簡單起見，簡化的股權結構圖未顯示所有中間控股實體。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，要約人並未擁有任何股份。首創集團直接及實益擁有要約人的全部股權，並且直接擁有本公司2,473,808,550股內資股，佔本公司全部已發行股份的約56.70%。

截至最後實際可行日期，本公司並無發行在外的期權、認股權證或可換股證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

### 實施合併協議的安排

所有前提條件已於二零二一年八月十八日達成。於最後實際可行日期，概無生效條件及實施條件已經達成或(如適用)獲豁免。

本公司不擬於前提條件及條件達成(或獲豁免，倘適用)後保留其於聯交所的上市地位，並將於所有生效條件達成後根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請自願撤銷H股上市地位。

本公司將另行刊發公告，通知H股股東有關建議撤銷H股於聯交所的上市地位以及H股於聯交所最後交易日的確定日期及相關安排以及H股正式除牌的生效日期。

如合併因任何原因未獲批准或失效或未成為無條件，則不會撤銷H股於聯交所的上市地位。在該等情況下，股份將不會根據合併協議註銷且本公司公眾持股量將不會因合併未獲批准或以其他方式失效或未成為無條件而受影響。

股東務請注意，倘合併實施及完成且股在聯交所退市，屆時股份將不再具有效力並將獲支付註銷價(不論彼等對合併的投票)，而本公司最終將在工商局完成適用的工商註銷登記手續後註銷登記。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已成立由全體獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生和劉昕先生組成的獨立董事委員會。鑑於(a)董事長兼非執行董事李松平先生是首創集團董事；及(b)非執行董事孫寶杰女士是首創集團員工，擔任首創集團的管理職務，獨立董事委員會不包括李松平先生和孫寶杰女士。該委員會將就：(a)合併的條款就收購守則而言是否屬公平合理；及(b)是否於臨時股東大會及H股類別股東大會上投票贊成合併，向獨立H股股東提供意見。

獨立董事委員會已委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以就合併向獨立董事委員會提供意見。有關獨立財務顧問的意見及建議，請參閱本文件「獨立財務顧問函件」一節。

### 10. 臨時股東大會及 股類別股東大會

本公司將召開臨時股東大會及H股類別股東大會，以供股東審議及酌情批准包括合併在內的事項。

由於合併構成收購守則規則2.10下將本公司私有化的資本重組，且收購守則適用於合併，遵照收購守則規則2.10之規定，合併協議及合併須達成以下條件後，方可作實：(i)須獲得於H股類別股東大會上親身或委任代表出席的獨立H股股東所持H股附帶的表決權至少75%通過；且(ii)於H股類別股東大會上反對決議案的票數不超過獨立H股股東所持所有H股附帶的表決權的10%。

如獨立H股股東於二零二一年九月二十三日(星期四)在H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司存置的本公司股東名冊登記為H股持有人且已完成所有必要的登記程序，將有權出席臨時股東大會及H股類別股東大會。

#### (1) 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二一年九月十七日(星期五)至二零二一年九月二十三日(星期四)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。如適用，擬分別出席臨時股東大會及H股類別股東大會的股東及H股股東須不遲於二零二一年九月十六日(星期四)下午四時三十分將彼等各自的過戶文件及相關股票交回予(就H股股東而言)本公司H股股份過戶登記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號舖或(就非H股外資股股東及內資股股東而言)本公司通訊地址，地址為中國北京市西城區北禮士路甲98號阜成大廈A座。

#### (2) 代表委任表格

無論閣下是否擬出席臨時股東大會或H股類別股東大會，務請閣下根據代表委任表格所印備之指示盡快填妥及交回該代表委任表格。代表委任表格應盡快(惟無論如何不得遲於有關大會或其任何續會指定舉行時間24小時前)交回。倘若相關代表委任表格在上述限期(如適用)後交回本公司H股股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)或本公司(視情況而定)，將被視為無效及不會被考慮在內。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席有關大會並投票。

(3) 於臨時股東大會及 股類別股東大會上的投票

根據上市規則第13.39(4)條，所有決議案將於臨時股東大會及H股類別股東大會上以投票方式表決通過。

中國公司法並無要求任何股東在臨時股東大會上對合併放棄投票。由於要約人及其一致行動方不是獨立H股股東，就滿足收購守則規則2.10的規定(如本文件「3.合併協議的主要條款」一節中的生效條件第(2)段所載)而言，他們的投票將不被計算在內。就任何獨立H股股東在H股類別股東大會上對相關決議案進行投票方面並無其他限制。

11. 稅項

(1) 非稅務建議

閣下應諮詢 閣下之專業顧問以了解合併或行使異議股東的權利之可能稅務影響。本公司、要約人、中金或獨立財務顧問或彼等各自之董事或參與合併之任何人士概不就任何行使異議股東的權利產生的任何稅項或其他影響承擔任何責任。

(2) 香港印花稅

由於實施合併涉及註銷H股但並不涉及買賣香港股票，而僅於此方面，將毋須根據香港法例第117章印花稅條例繳付任何印花稅。

就行使其權利要求收購其H股的異議股東而言，香港印花稅應由賣方及買方各自按對價的0.13%的費率繳付。賣方應付印花稅將從行使該權利的有關異議股東所收取的現金中扣減。

12. 董事會推薦意見

董事會(獨立董事委員會成員除外，彼等之意見載於本文件「獨立董事委員會函件」一節)認為，合併協議的條款(包括註銷價)及建議合併屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。經考慮合併協議的條款及獨立財務顧問的意見，獨立董事委員會認為，合併協議的條款及建議合併對獨立H股股東而言屬公平合理。因此，董事會建議股東於臨時股東大會及(如適用)H股類別股東大會上投票贊成有關合併的決議案。

13. 其他資料

亦請垂注本文件各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
李松平  
董事長  
謹啟

二零二一年八月二十七日



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

敬啟者：

- (1)由要約人通過吸收合併而私有化本公司之建議
- (2)建議撤銷上市地位
- (3)臨時股東大會通告
- 及
- (4) 股類別股東大會通告

### 緒言

茲提述本公司及要約人於二零二一年八月二十七日聯合刊發之綜合文件(「綜合文件」)，本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，綜合文件所界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會以審議及就合併的條款是否屬或不屬公平合理及投票向獨立H股股東提供意見。

新百利融資有限公司已在獨立董事委員會批准下獲委任為獨立財務顧問，以就合併的條款對獨立H股股東而言是否屬公平合理及投票向吾等提供意見。其意見詳情及於達致其推薦意見時所考慮的主要因素載於綜合文件第33至67頁的獨立財務顧問函件。吾等亦請閣下垂注並建議閣下閱覽綜合文件第8至30頁的董事會函件、綜合文件第33至67頁的獨立財務顧問函件以及綜合文件各附錄。

吾等(作為獨立董事委員會成員)聲明，吾等為獨立人士及於合併方面並無任何利益衝突，因此能夠審議合併的條款並向獨立H股股東作出推薦意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

### 推薦意見

經考慮獨立財務顧問於其函件所載述其考慮的主要因素及理由以及意見後，吾等與獨立財務顧問的看法一致並認為合併的條款對獨立H股股東而言屬公平合理。

因此，吾等同意獨立財務顧問的推薦意見，並建議獨立H股股東投票贊成合併。

儘管吾等就合併的條款提供看法及推薦意見，惟強烈建議股東，就將彼等於本公司之投資套現或持有時應考慮彼等本身的個別情況及投資目標。股東如有疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問以尋求專業意見。

此 致

列位獨立H股股東 台照

代表  
獨立董事委員會

李旺  
獨立非執行董事

黃翼忠  
獨立非執行董事

劉昕  
獨立非執行董事

謹啟

二零二一年八月二十七日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下所載為獨立財務顧問新百利融資有限公司就合併致獨立董事委員會的意見函件，乃為載入本綜合文件而編製。



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：

### 由要約人通過吸收合併而私有化 貴公司之建議

#### 緒言

吾等謹提述獲委聘就合併向獨立董事委員會提供意見。合併的詳情載於日期為二零二一年八月二十七日的綜合文件(「綜合文件」)內，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於二零二一年七月九日，貴公司與要約人聯合公佈，貴公司與要約人已訂立合併協議，據此，要約人及貴公司將根據合併協議的條款及條件(包括前提條件及條件)實施合併。合併完成後，貴公司將根據中國公司法及其他適用中國法律被要約人吸收合併。根據合併協議，要約人將支付的註銷價金額如下：(a)向H股股東以現金支付每股H股2.80港元；(b)向非H股外資股股東以現金支付每股非H股外資股人民幣2.334080元(按匯率計算，相當於每股H股的註銷價)；及(c)向內資股股東支付每股內資股人民幣2.334080元(按匯率計算，相當於每股H股的註銷價)，內資股註銷價將以向內資股股東發行要約人註冊資本滿足。

由全體獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生和劉昕先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)合併的條款(包括註銷價)是否屬公平合理；及(ii)是否於臨時股東大會及H股類別股東大會上投票贊成合併，向獨立H股股東提供推薦意見。誠如綜合文件內的董事會函件所披露，鑑於(a)董事長兼非執行董事李松平先生是首創集團董事；及(b)非執行董事孫寶杰女士是首創集團員工，擔任首創集團的管理職務，獨立董事委員會不包括李松平先生和孫寶杰女士。獨立董事委員會已委任吾等為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會提供意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等與 貴公司、要約人或與任何一方一致行動或假定一致行動的任何人士並無關聯，而除了吾等曾獲首創集團的附屬公司首創環境控股有限公司(股份代號：3989)委聘為根據特別授權關連發行累積永續無投票權及不可轉換的境外優先股之獨立財務顧問(詳情於首創環境控股有限公司日期為二零二零年十月十九日的通函中披露)外，吾等在過去兩年內並無就 貴公司及其聯繫人的其他交易擔任獨立財務顧問。吾等認為吾等的上述過往委聘不會對吾等擔任合併的獨立財務顧問產生任何衝突，因此，吾等被視為合資格就合併作出獨立意見。除因是項委聘而已付或應付予吾等的正常專業費用外，並無安排可令吾等據此將自 貴公司、要約人或與任何一方一致行動或假定一致行動的任何人士收取任何費用或利益。

於達致吾等的意見時，吾等依賴董事及 貴集團管理層所提供的資料及事實以及所表達的意見，吾等假設此等資料及事實是真實、準確及完整。吾等已審閱(其中包括) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年之年報(分別為「二零一九年年報」及「二零二零年年報」)、 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二一年中期報告」)、戴德梁行有限公司(「估值師」)編制的物業估值報告、H股在聯交所的交易表現以及綜合文件所載的資料。吾等已尋求及收到董事的確認，向吾等提供的資料及表達的意見概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所收到的資料足以令吾等達致本函件所載的看法並提供意見及推薦建議。吾等並無理由相信任何重要資料已遭遺漏或保留，亦無理由懷疑所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團、要約人或彼等各自的任何聯繫人或與任何一方一致行動或假定一致行動的任何人士的業務及事務進行任何獨立調查；亦無對所提供資料進行任何獨立核證。吾等亦假定綜合文件所載或提述的所有聲明於作出時及於最後實際可行日期均屬真實，而獨立H股股東將盡快獲告知任何重大變動。

吾等並無考慮實行合併對獨立H股股東的稅務及監管影響，原因為有關影響乃因個別情況而異。尤其是，身為海外居民或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項的獨立H股股東應考慮自身的稅務狀況，如有任何疑問，應自行諮詢彼等的專業顧問。

## 合併的主要條款

### 合併及註銷價

根據合併協議，待前提條件及條件達成(或獲豁免，如適用)後，要約人將支付的註銷價金額如下：

- (a) 向H股股東以現金支付每股H股2.80港元；
- (b) 向非H股外資股股東以現金支付每股非H股外資股人民幣2.334080元(按匯率計算，相當於每股H股的註銷價)\*；及
- (c) 向內資股股東支付每股內資股人民幣2.334080元(按匯率計算，相當於每股H股的註銷價)，將以向內資股股東發行要約人註冊資本滿足。

\* 不足一仙的數額將不予支付，應付予非H股外資股股東的註銷價金額將向下約整至最接近的人民幣分位。

要約人須以現金支付以註銷(i) H股股東持有的H股及(ii)非H股外資股股東持有的非H股外資股的註銷價總金額分別為約4,287,175,200.00港元及人民幣835,596,672.06元(按匯率計算，相當於約1,002,395,240.00港元)。

於合併完成後，要約人將承接 貴公司的全部資產、負債、權益、業務、人員、合約以及一切其他權利及義務，而 貴公司最終將在工商局完成適用的工商註銷登記手續後註銷登記。

誠如綜合文件內董事會函件所披露，於最後實際可行日期， 貴公司無已宣佈及作出但尚未支付的未分配股息。此外，在綜合文件日期至所有前提條件及條件達成或豁免(如適用)，或合併因任何原因不獲批准或失效(視情況而定)之日期間， 貴公司無意向股東宣佈、作出及 或支付任何股息或其他分派。

誠如綜合文件內董事會函件所披露，要約人不會增加註銷價，且要約人不保留增加註銷價的權利。

誠如董事會函件所披露，註銷價乃經考慮(其中包括)過去及目前股份於聯交所買賣的價格並參考香港近年來其他私有化交易後，按商業基準釐定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於有關期間，H股在聯交所所報最高收市價為二零二一年八月二十五日的每股2.72港元，而H股在聯交所所報最低收市價為二零二一年四月一日、八日及十四日的0.97港元。

### 合併資金

基於(i)註銷價每股H股2.80港元，(ii)於最後實際可行日期已發行1,531,134,000股H股，(iii)註銷價每股非H股外資股人民幣2.334080元(相當於按匯率計算的每股H股2.80港元的註銷價)，(iv)於最後實際可行日期已發行357,998,300股非H股外資股，及(v)所有內資股(包括首創集團直接持有的2,473,808,550股內資股)的註銷價將透過向內資股股東發行要約人的註冊資本滿足，要約人為註銷H股股東持有的H股及非H股外資股股東持有的非H股外資股須以現金支付的註銷價總額為5,289,570,440.00港元。

要約人的同集團附屬公司首創華星已向要約人承諾代表要約人支付註銷H股的總對價。註銷H股及非H股外資股的總對價將以外部資源(以興業銀行股份有限公司透過其香港分行(作為貸款人)授出銀行貸款之方式)及 或內部資源支付。

要約人已委任中金為合併的財務顧問。中金作為要約人的財務顧問，信納要約人有充足的財務資源，以履行要約人對全面實施合併所承擔的義務(以要約人註冊資本形式應付予內資股股東的註銷價除外)。

### 合併的前提條件及條件

合併協議須待不可獲豁免的前提條件(即就合併取得或完成向或由(a)中國發改委，(b)中國商務部，(c)中國外管局及(d)(如適用)國資委的相關政府備案、登記或審批或其他適用政府批准(如適用)「前提條件」)達成後，方可作實。除上文(a)、(b)、(c)及(d)所述政府批准外，要約人目前並不知悉須就合併取得任何其他適用政府批准。

於二零二一年八月十八日，要約人與 貴公司聯合宣佈前提條件已經達成。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑑於前提條件已經達成，合併協議將於以下條件(均不可獲豁免)「生效條件」達成後生效：

- 1) 在臨時股東大會上由親身或委任代表出席會議的股東所持表決權不少於三分之二以投票方式通過特別決議案，批准根據章程及中國法律進行合併協議項下的合併；及
- 2) 在為此召開的H股類別股東大會上以投票方式通過特別決議案，批准合併協議項下的合併，惟：(a)合併須獲得親身或委任代表出席的獨立H股股東所持H股附帶的表決權至少75%通過；且(b)反對決議案的票數不超過獨立H股股東所持所有H股附帶的表決權的10%；

倘上述生效條件未於截止日期或之前達成，任何一方可終止合併協議。進一步詳情載於綜合文件內董事會函件中「終止」一段。

鑑於前提條件已經達成並以所有生效條件已於截止日期或之前達成為前提，實施合併須待以下條件(「實施條件」，連同生效條件，統稱「條件」)達成或豁免(如適用)後，方可作實：

- 1) 要約人在合併協議中作出的陳述與保證於退市日不存在對合併有重大不利影響的錯誤或遺漏。要約人應在所有重大方面遵守其在合併協議下的承諾及不存在對合併產生重大影響的違反；
- 2) 貴公司在合併協議中作出的陳述與保證於退市日不存在對合併有重大不利影響的錯誤或遺漏。貴公司應在所有重大方面遵守其在合併協議下的承諾及不存在對合併產生重大影響的違反；及
- 3) 於退市日，不存在任何限制、禁止或取消合併的法律、政府機構的限制或禁令，或法院的判決、決定或裁定。

貴公司有權豁免上述實施條件(1)及要約人有權豁免上述實施條件(2)。上述實施條件(3)不可獲豁免。倘上述實施條件未於截止日期或之前達成或獲豁免(倘適用)，合併協議將自動終止。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如綜合文件內董事會函件所披露，於最後實際可行日期，概無生效條件及實施條件已經達成或(如適用)獲豁免。

### ， 不可撤銷承諾

誠如綜合文件內董事會函件所披露，要約人已收到Reco Pearl Private Limited(其於最後實際可行日期持有的股份佔 貴公司全部已發行H股約11.83%及 貴公司全部已發行股本約4.15%)作出的Reco不可撤銷承諾，據此，Reco Pearl Private Limited已不可撤銷及無條件地承諾(其中包括)：

- (a) 其將行使或促使行使以下所附帶之投票權：
  - (i) Reco Pearl Private Limited於不可撤銷承諾公告擁有之181,194,000股H股(「Reco股份」)；
  - (ii) Reco Pearl Private Limited於Reco不可撤銷承諾日期後有直接或間接權益之任何其他股份，  
  
於臨時股東大會及H股類別股東大會上投票贊成特別決議案以批准合併協議(包括合併)；
- (b) 由Reco不可撤銷承諾日期起直至退市日期(如適用)止期間內，其不得：
  - (i) 直接或間接、有條件或無條件出售、要約出售、按揭、押記、質押、押貨預支或以其他方式處置任何Reco股份或對任何Reco股份設置產權負擔；
  - (ii) 訂立任何掉期或將Reco股份擁有權任何經濟後果全部或部分轉讓予他人之其他安排；或
  - (iii) 訂立與上文(b)(i)及(b)(ii)段所述任何交易產生相同影響之任何交易。

在下列情況，Reco Pearl Private Limited的Reco不可撤銷承諾須立即終止：(a)所有前提條件及條件在截止日期前並未達成或獲豁免(如適用)；(b)合併並未在臨時股東大會及 或H股類別股東大會上得到批准；(c)合併協議被終止，或合併因其他原因而失效或被撤回；或(d) Reco Pearl Private Limited因違法而被任何政府或監管機構或對其有司法管轄權的法院要求退出Reco不可撤銷承諾。

## 貴公司股權架構及合併的影響

於最後實際可行日期，貴公司已發行4,362,940,850股股份，由1,531,134,000股H股、2,473,808,550股內資股及357,998,300股非H股外資股組成。於最後實際可行日期，貴公司並無發行在外的期權、認股權證或可換股證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，首創集團(一間由北京市政府直接監管的國有企業)直接持有(i)要約人的100%權益；及(ii) 貴公司全部已發行股份的約56.70%。

在達成實施條件及股份撤銷在聯交所的上市地位後，貴公司將併入要約人，與要約人一併作為存續實體，而將不再作為一個單獨法人實體存在。

### 風險提示：

股東及 貴公司證券的潛在投資者應知悉，合併須待綜合文件所載條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實。要約人或 貴公司概不保證能達成任何或全部條件，因此合併協議可能生效亦可能不會生效，或倘生效，亦不一定會實施或完成。因此，股東及 貴公司證券的潛在投資者在買賣 貴公司證券時應謹慎行事。對應採取之行動有任何疑問的人士，應徵詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等對合併的意見及推薦建議時，吾等已計及以下主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團的資料

##### 1.1. 有關 貴集團的背景資料

貴公司為在中國註冊成立的股份有限公司。股份自二零零三年六月十九日起在聯交所上市。貴集團為中國的大型綜合地產發展商，主要致力於以住宅物業開發、奧特萊斯綜合體(主要通過首創鉅大有限公司(股份代號：1329.HK)，於最後實際可行日期由 貴集團擁有約72.94%)、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大核心業務線，並以高新產業地產開發、文創產業地產開發及長租公寓等創新業務為補充。貴集團在中國的主要城市擁有房地產項目，包括但不限於北京、上海、天津、重慶和成都。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月，貴集團連同其合營公司及聯營公司，分別實現竣工項目概約落成總建築面積約1,870,000平方米及1,430,000平方米。於二零二零年及截至二零二一年六月三十日止六個月，貴集團連同其合營公司及聯營公司分別實現簽約銷售總額約人民幣70,860,000,000元及人民幣40,270,000,000元，而上述期間的簽約銷售總面積約為2,927,000平方米而銷售均價為每平方米人民幣24,000元，以及約1,740,000平方米而銷售均價為每平方米人民幣23,000元。

於二零二一年六月三十日，貴集團土地儲備總建築面積為15,750,000平方米（貴公司的權益總建築面積為10,240,000平方米），地上建築面積為11,990,000平方米（貴公司的權益地上建築面積為7,790,000平方米）。在土地儲備總建築面積中，約87%為銷售物業，13%為投資物業及其他用途。

## 獨立財務顧問函件

### 1.2. 有關 貴集團的財務資料

#### (i) 財務業績

以下是 貴集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度(分別為「二零一八財年」、「二零一九財年」及「二零二零財年」),以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月(分別為「二零二零年上半年」及「二零二一年上半年」)(統稱「該期間」)的綜合財務表現摘要,乃摘錄自二零一九年年報、二零二零年年報及二零二一年中期報告。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止財年		
	二零二一年 (未經審計) 人民幣千元	二零二零年 (未經審計) 人民幣千元	二零二零年 (經審計) 人民幣千元	二零一九年 (經審計) 人民幣千元	二零一八年 (經審計) 人民幣千元
營業收入					
房地產開發、銷售及 相關業務	9,563,533	7,879,571	17,775,036	16,193,781	19,787,573
投資性房地產業務	583,593	268,697	814,748	769,494	518,049
土地一級開發	580,618	795,150	1,908,449	3,513,542	2,902,844
其他	285,569	275,865	749,625	309,438	48,587
	<u>11,013,313</u>	<u>9,219,283</u>	<u>21,247,858</u>	<u>20,786,255</u>	<u>23,257,053</u>
營業成本	(8,755,237)	(6,882,475)	(15,908,085)	(13,713,906)	(16,949,443)
稅金及附加	(415,635)	(554,268)	(972,606)	(2,036,764)	(2,172,662)
銷售費用	(254,704)	(242,751)	(673,815)	(743,768)	(609,167)
管理費用	(381,409)	(480,537)	(909,624)	(1,425,045)	(1,069,626)
財務費用	(1,063,143)	(1,361,880)	(2,326,946)	(3,097,009)	(2,869,242)
其他收益	27,703	20,506	27,855	95,238	54,414
投資收益	600,070	1,147,189	1,570,988	3,579,237	3,235,429
其他收入 虧損	(118,803)	288,524	(254,452)	108,220	283,291
	<u>652,155</u>	<u>1,153,591</u>	<u>1,801,173</u>	<u>3,552,458</u>	<u>3,160,047</u>
營業利潤					
營業外收入	27,914	19,728	29,889	32,375	15,808
營業外支出	(2,565)	(6,408)	(12,009)	(14,609)	(15,892)
	<u>677,504</u>	<u>1,166,911</u>	<u>1,819,053</u>	<u>3,570,224</u>	<u>3,159,963</u>
稅前利潤					
所得稅費用	(255,244)	(147,250)	(546,947)	(1,001,362)	(742,874)
	<u>422,260</u>	<u>1,019,661</u>	<u>1,272,106</u>	<u>2,568,862</u>	<u>2,417,089</u>
年度利潤 (虧損)					
歸屬於以下的利潤 (虧損):					
母公司股東	226,348	850,221	981,825	2,122,572	1,922,932
少數股東權益	195,912	169,440	290,281	446,290	494,157
	<u>422,260</u>	<u>1,019,661</u>	<u>1,272,106</u>	<u>2,568,862</u>	<u>2,417,089</u>

### 營業收入

如上所述，貴集團的收入主要來自房地產開發銷售及相關業務，在上述各期的總營業收入中一直佔77%以上。

貴集團的總營業收入由二零一八財年約人民幣23,257,100,000元減少約10.62%至二零一九財年約人民幣20,786,300,000元。營業收入略有下降的主要原因是由於其房地產開發銷售業務的收入減少，特別是貴集團在北京的房地產開發銷售業務的收入。於二零二零財年，貴集團的總營業收入溫和回升約2.22%至約人民幣21,247,900,000元，主要是儘管由於疫情，貴集團在華東地區以及成都及重慶的房地產開發銷售業務所產生的收入增加。

貴集團二零二一年上半年的總營業收入亦由二零二零年上半年約人民幣9,219,300,000元增加約19.46%至二零二一年上半年約人民幣11,013,300,000元。該增長主要是由於北京的房地產開發銷售及相關業務增加約人民幣2,508,000,000元，並主要被天津的房地產開發銷售及相關業務營業收入下降約人民幣1,120,200,000元所部分抵銷。

### 營業利潤

於二零一九財年，營業利潤由二零一八財年約人民幣3,160,000,000元增加約12.42%至約人民幣3,552,500,000元，主要是由於期內貴集團房地產開發銷售業務的毛利率上升。貴集團二零二零財年的營業利潤大幅下降約49.30%至約人民幣1,801,200,000元，主要是因為房地產開發銷售業務的毛利率降低以及由於疫情期間減免承租人租金等。

於二零二一年上半年，營業利潤由二零二零年上半年約人民幣1,153,600,000元下降約43.46%至約人民幣652,200,000元，這主要是由於(i)營業成本由二零二零年上半年約人民幣6,882,500,000元增加至二零二一年上半年約人民幣8,755,200,000元，(ii)投資收益由二零二零年上半年約人民幣1,147,200,000元下降約47.69%至二零二一年上半年約人民幣600,100,000元，乃由於在二零二一年上半年沒有錄得非同一控制下企業合併的投資收益約人民幣680,400,000元；及(iii)二零二一年上半年錄得公允價值變動產生的損失約人民幣131,600,000元，而二零二零年上半年則錄得公允價值變動產生的收益約人民幣291,200,000元，主要是由於(a)二零二一年上半年錄得的投資性房地產公允價值收益約為人民幣128,700,000元，較

二零二零年上半年人民幣305,400,000元為低；及(b)匯率波動對 貴公司海外項目以及金融資產及負債產生負面影響約人民幣245,300,000元。

*歸屬於母公司股東的淨利潤*

貴集團於二零一九財年錄得的歸屬於母公司股東的淨利潤約為人民幣2,122,600,000元，而二零一八財年歸屬於母公司股東的淨利潤約為人民幣1,922,900,000元，主要是由於上文所述營業利潤的增長。二零二零財年歸屬於母公司股東的淨利潤大幅下降至約人民幣981,800,000元，主要是由於上文所述原因導致營業利潤減少。

由於營業利潤因上文所述原因而下降，貴集團二零二一年上半年歸屬於母公司股東的淨利潤大幅下降約73.38%至約人民幣226,300,000元，而二零二零年上半年則約為人民幣850,200,000元。

根據 貴公司日期為二零二一年八月二十四日有關訂立合作框架協議的主要交易(「該交易」)的通函(「主要交易通函」)，據此，貴集團已與北京金源鴻大房地產有限公司(根據中國法律註冊成立的有限公司，為世紀金源投資集團有限公司的全資附屬公司)成立一間合資公司(「合資公司」)，並把將收取禧瑞都項目中的5號樓項目(「標的物業」)的全部稅後收益的資產收益權轉讓予合資公司。據主要交易通函當中的披露，根據該交易，貴公司估計將就該交易實現未經審計的稅後利潤約為人民幣750,000,000元(「該估計」)。該估計預計將在取得標的項目土地使用權證及符合企業會計準則規定的收益確認條件時實現。標的物業向合資公司的轉移登記將在取得標的物業土地使用權證(預期將為二零二三年五月前後)及其後從中國相關政府機關獲得標的物業的預售許可(預期將為二零二三年第三季度前後)後進行。根據收購守則規則10，貴集團就該交易可能實現的前述該估計構成盈利預測及已由 貴公司的申報會計師及吾等作為獨立財務顧問根據收購守則規則10.4作出報告。進一步詳情請參閱主要交易通函及綜合文件。董事會已重新評估該估計並確認該估計對合併而言仍然有效。

## 獨立財務顧問函件

### 股息

貴公司決議於二零二零財年不宣派股息，而二零一九財年的股息為每股人民幣0.17元。二零一八財年支付予股東的股息為每股人民幣0.22元。貴公司決議於二零二一年上半年及二零二零年上半年不宣派股息。

### (ii) 財務狀況

以下是摘錄自二零二零年年報的 貴集團截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況概要，以及摘錄自二零二一年中期報告的 貴集團截至二零二一年六月三十日的綜合財務狀況：

	於 六月三十日 二零二一年 (未經審計) 人民幣千元	於 十二月三十一日 二零二零年 (經審計) 人民幣千元	於 十二月三十一日 二零一九年 (經審計) 人民幣千元
<b>流動資產</b>			
貨幣資金	38,912,082	37,178,480	27,035,244
交易性金融資產	264,821	348,743	3,761,342
應收賬款	1,583,204	1,495,686	5,218,581
預付款項	1,484,148	2,111,448	2,443,991
其他應收款	19,321,764	18,050,908	22,350,997
存貨	100,361,060	102,546,959	85,928,699
合同資產	5,348,115	5,019,400	5,734,719
一年內到期的非流動資產	-	-	311,975
其他流動資產	3,376,006	2,473,661	2,592,146
	<u>170,651,200</u>	<u>169,225,285</u>	<u>155,377,694</u>
<b>非流動資產</b>			
衍生金融資產	98,391	48,828	95,931
長期應收款	3,778,686	3,523,207	2,000
長期股權投資	7,571,366	6,702,922	5,700,367
其他權益工具投資	54,201	98,457	288,283
其他非流動金融資產	5,635,072	5,803,041	3,450,024
投資性房地產	19,251,364	18,722,830	16,743,273
固定資產	433,538	439,751	324,203
使用權資產	1,311,732	1,394,713	915,045
無形資產	308,794	317,867	38,508
長期待攤費用	619,726	558,680	453,144
遞延所得稅資產	2,799,900	2,573,449	1,870,925
其他非流動資產	887,820	1,140,870	9,921

獨立財務顧問函件

	於		
	六月三十日 二零二一年 (未經審計) 人民幣千元	十二月三十一日 二零二零年 (經審計) 人民幣千元	二零一九年 (經審計) 人民幣千元
	42,750,590	41,324,615	29,891,624
<b>資產總計</b>	<b><u>213,401,570</u></b>	<b><u>210,433,000</u></b>	<b><u>192,331,314</u></b>
<b>流動負債</b>			
短期借款	513,094	502,403	1,717,672
交易性金融負債	147,741	151,270	-
衍生金融負債	173,113	238,764	-
應付票據	236,917	101,072	51,817
應付賬款	11,561,475	12,644,877	8,551,640
合同負債	32,769,268	26,221,026	19,475,282
應付職工薪酬	101,951	108,274	258,554
應交稅費	4,417,817	4,904,579	5,204,477
其他應付款	12,528,056	13,641,415	11,184,175
一年內到期的非流動負債	28,386,337	32,027,389	22,819,073
其他流動負債	1,655,808	1,303,235	-
	<u>92,491,577</u>	<u>91,844,304</u>	<u>69,262,690</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款	42,874,365	41,727,674	39,728,054
應付債券	26,752,521	21,427,486	28,490,333
租賃負債	1,268,114	1,339,577	875,318
長期應付款	6,607,201	4,022,380	2,717,476
預計負債	4,629	3,087	-
遞延所得稅負債	3,017,563	2,855,040	2,153,741
其他非流動負債	80,749	416	600
	<u>80,605,142</u>	<u>71,375,660</u>	<u>73,965,522</u>
<b>負債合計</b>	<b><u>173,096,719</u></b>	<b><u>163,219,964</u></b>	<b><u>143,226,912</u></b>

## 獨立財務顧問函件

	於		
	六月三十日 二零二一年 (未經審計) 人民幣千元	十二月三十一日 二零二零年 (經審計) 人民幣千元	二零一九年 (經審計) 人民幣千元
<b>股東權益</b>			
股本	4,362,941	4,362,941	3,852,563
其他權益工具	5,912,942	12,392,272	15,124,416
資本公積	262,434	553,105	395,293
其他綜合收益	116,126	231,518	289,943
盈餘公積	829,151	829,151	829,151
未分配利潤	10,747,920	10,708,575	11,412,652
歸屬於母公司股東權益合計	22,231,514	29,077,562	31,904,018
少數股東權益	18,073,557	18,252,374	10,137,088
<b>股東權益合計</b>	<b><u>40,305,071</u></b>	<b><u>47,329,936</u></b>	<b><u>42,041,106</u></b>

於二零二一年六月三十日，貴集團的資產總計約為人民幣213,401,800,000元，包括流動資產約人民幣170,651,200,000元及非流動資產約人民幣42,750,600,000元。

貴集團於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的流動資產主要包括存貨及貨幣資金等。流動資產由二零一九年十二月三十一日約人民幣155,377,700,000元增加8.91%至二零二零年十二月三十一日約人民幣169,225,300,000元，主要是由於存貨由二零一九年十二月三十一日約人民幣85,928,700,000元增加約19.34%至約人民幣102,547,000,000元，加上主要由於開發項目預售款的增加令現金由二零一九年十二月三十一日約人民幣27,035,200,000元增加約37.52%至二零二零年十二月三十一日約人民幣37,178,500,000元。二零二一年六月三十日的流動資產約為人民幣170,651,200,000元，與二零二零年十二月三十一日的流動資產約為人民幣169,225,300,000元相當，流動資產項下的每個報表科目金額於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日基本保持一致。

於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日各報表日，貴集團的非流動資產主要包括投資性房地產、長期股權投資(主要是貴集團對合營公司及聯營公司的投資)及其他非流動金融資產(主要是指北京某項目及澳大利亞的投資)等。於二零二零年十二月三十一日的非流動資產增加約38.25%，主要是因為投資性房地產、長期股權投資及其他非流動金融資產等分別由二零一九年十二月三十一日

約人民幣16,743,300,000元、人民幣5,700,400,000元及人民幣3,450,000,000元增加至二零二零年十二月三十一日約人民幣18,722,800,000元、人民幣6,702,900,000元及人民幣5,803,000,000元。於二零二一年六月三十日的非流動資產約為人民幣42,750,600,000元，與二零二零年十二月三十一日約人民幣41,324,600,000元相當。

於二零二一年六月三十日，貴集團的負債合計約為人民幣173,096,700,000元，包括流動負債約人民幣92,491,600,000元及非流動資產約人民幣80,605,100,000元。

貴集團於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的流動負債主要包括一年內到期的非流動負債、合同負債、其他應付款及應付賬款等。流動負債由二零一九年十二月三十一日約人民幣69,262,700,000元增加至二零二零年十二月三十一日約人民幣91,844,300,000元，增加約32.60%，主要是由於(i)一年內到期的非流動負債增加約40.35%；及(ii)合同負債增加約34.64%所致。一年內到期的非流動負債的增加是由於某些債券在臨近到期時由非流動負債重新分類為流動負債。合同負債的賬面值增加主要是由於開發項目預售款增加所致。貴集團於二零二一年六月三十日的流動負債由二零二零年十二月三十一日約人民幣91,844,300,000元稍微增加約0.70%至約人民幣92,491,600,000元，主要是由於開發項目預售款增加令合同負債增加約人民幣6,548,200,000元，並由於償還到期債務而令一年內到期的非流動負債減少約人民幣3,641,100,000元而部分抵銷。

貴集團於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的非流動負債主要包括長期借款及應付債券等。貴集團的非流動負債由二零一九年十二月三十一日約人民幣73,965,500,000元減少至二零二零年十二月三十一日約人民幣71,375,700,000元，主要是由於應付債券由二零一九年十二月三十一日約人民幣28,490,300,000元減少至二零二零年十二月三十一日約人民幣21,427,500,000元，並被長期借款由二零一九年十二月三十一日約人民幣39,728,100,000元增加至二零二零年十二月三十一日約人民幣41,727,700,000元以及長期應付款由二零一九年十二月三十一日約人民幣2,717,500,000元增加至二零二零年十二月三十一日約人民幣4,022,400,000元少量抵銷。非流動負債由二零二零年十二月三十一日約人民幣71,375,700,000元增加約12.93%至二零二一年六月三十日約人民幣80,605,100,000元，主要是由於期內應付債券增加約人民幣5,325,000,000元、長期借款增加約人民幣1,146,700,000元及長期應付款增加約人民幣2,584,800,000元所致。

根據二零二零年年報所披露的信息，於二零二零年十二月三十一日，貴集團的資產負債率(以總負債除以總資產計算)約為77.5%，與二零一九年十二月三十一日約77.3%相比增加約0.2%。根據二零二一年中期報告所披露的信息，於二零二一年六月三十日，資產負債率(以總負債除以總資產計算)約為81.1%，進一步增加約3.6%，主要是由於非流動負債因上述原因增加。

歸屬於母公司股東權益合計由二零一九年十二月三十一日約人民幣31,904,000,000元減少約8.86%至二零二零年十二月三十一日約人民幣29,077,600,000元，並進一步減少約23.54%至二零二一年六月三十日約人民幣22,231,500,000元。於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，歸屬於母公司股東權益合計的減少主要是由於其他權益工具在各期間的若干償還後分別減少約人民幣2,732,100,000元及人民幣6,479,300,000元。

根據二零一九年年報及二零二零年年報所披露的信息，上述其他權益工具主要是指貴公司不時發行的永續證券，其於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日各報表日的賬面值分別約為人民幣15,124,400,000元、人民幣12,392,300,000元及人民幣5,912,900,000元。吾等已與貴公司確認，當公司進入清償程序時，永續債持有人清償順序位於普通股股東之前，且該等永續證券並無固定還款期限，可以選擇遞延分配收益，遞延次數不受任何限制。因此，此類永續證券在合併報表中作為權益工具入賬。在此背景下，如果只考慮歸屬於股東的權益，根據最後實際可行日期的已發行股份總數4,362,940,850股計算，貴集團錄得的淨資產(不包括其他權益工具)(「淨資產」)按每股股份計(「每股淨資產」)於二零二零年十二月三十一日約為人民幣3.82元(相當於約4.54港元，此乃採用綜合文件中所述的1港元兌人民幣0.84164的匯率計算)，於二零二一年六月三十日約為人民幣3.74元(相當於約4.50港元(已作約整))，此乃採用綜合文件所述的1港元兌人民幣0.83208元的匯率計算)。

### 1.3. 對 貴集團物業權益的估值

估值師就貴集團以及具有重大財產權益的關聯公司的物業權益(「該等物業」)的估值所編製日期為二零二一年八月二十七日的估值報告概要(「估值報告」)載於本綜合文件附錄二。根據估值報告，該等物業於二零二一年六月三十日(「估值日期」)在現況下的價值包括市值約為人民幣126,596,300,000(「市值」)的物業及投資價值約人民幣10,654,700,000元的物業。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等信納，貴公司與估值師之間的委聘條款(包括工作範圍)為適當。吾等已與估值師討論得出所估值之該等物業的市場估值而採用的方法和假設。有關估值師採用的估值方法的詳情載於估值報告。吾等亦注意到，估值師於二零二一年七月至八月期間對該等物業進行實地視察。

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論估值所採用的方法、基準及假設，以及為達致估值而作出的調整。第一、第二和第三類的房地產為中國境內的已完工房地產，並已取得相關產權證書，包括建築工程竣工驗收備案證、房屋所有權證書或不動產權證書或此類同等證書或許可證。第六類物業為在法國境內的已完工物業，為貴集團所持有並在法國境內運營。

第四類物業包括在中國的開發中物業，並已取得建築工程施工許可證、土地使用權證或該等等許可證，但尚未取得建築工程竣工驗收備案證、房屋所有權證書或不動產權證書或此類同等證書或許可證。

第五類物業包括在中國為未來發展而持有的物業，尚未取得建築工程施工許可證或該等等許可證，但在估值日期已取得國有土地使用權證或土地使用權出讓合同或此類同等證書或合同。

吾等注意到，估值師已採用市場比較法對第一及第三類物業進行估值，方法是參考相關市場上可獲得的可比銷售交易，並在標的房地產和可比房地產之間進行適當調整，假設這些房地產在其現有狀態下出售。吾等注意到該等物業已竣工，並由貴集團在中國分別持作出售和自用。吾等了解到，使用市場比較法被認為符合市場慣例，並且在有關估值中屬合適，主要是因為該等物業主要為分層住宅單元、工業單元、輔助商業平台單元和停車位，因此通常可獲得公開的可比銷售交易和此類銷售資訊。

在對第二類和第六類中的物業進行估值時，即分別為 貴集團持有的用於在中國作投資的已完工物業及在法國的已完工並自用及運營的物業，估值師採用的投資法是將現有租賃產生的租金收入資本化，並以適當的資本化率適當考慮各物業的複歸潛力及 或潛在租金收入。吾等從估值師處得知，市場比較法在第二類物業有關估值中並不合適，因為在同一地區，涉及相同性質和租賃結構的類似規模物業的交易並不頻繁。對於第六類物業而言，在同一地區，涉及相同性質的可供參考的物業交易很少，但是其他地區物業的租賃情況是可獲取的。因此，考慮到大多數物業通過出租安排產生租金收入，且此類租金比較更容易獲得，估值師認為而吾等同意，投資法(通常用於評估投資性及自用的房地產)是對有關物業進行估值的最合適方法。吾等已經討論並從估值師處得知，在使用投資法時，估值師主要參考標的物業內的出租情況以及其他類似用途類型的物業的相關可比較租金憑證，並已進行適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質量、大小、時間和其他相關因素。就吾等所知，此等考慮因素在業內普遍使用，並認為屬合理。

誠如估值報告所披露，在估值中採用的資本化率是基於估值師對經過適當調整後的類似用途房地產收益率的分析。吾等已討論並理解此類資本化率的估算參考了市場對類似用途類型的可比房地產的一般預期收益率，該收益率隱含地反映了房地產的類型和品質、對未來潛在租金增長的預期、資本增值和相關風險因素。吾等獲悉，在考慮到相關使用類型交易的分析收益率後，所採用的資本化率符合市場規範。

對於第四類中的物業，即 貴集團在中國開發中的物業，吾等留意到估值師對其進行估值的依據是，這些物業中的每一項都將根據已獲提供的 貴集團最新開發計劃(如有)進行開發和完工。在確定該類物業的估值時，估值師已假設 貴集團已從相關政府部門獲得開發計劃的所有同意、批准和執照，且無任何苛刻的條件或延遲，並且發展的設計和建設符合當地的規劃法規及已獲得有關當局批准。吾等已討論並得知，估值師已採用市場比較法評估該組物業的發展價值，猶如有關物業已經落成，並已考慮到已錄得的建築成本以及為完成有關發展項目將錄得的成本，以反映已落成的發展項目的質量。就吾等所知，使用市場比較法是符合這類物業的市場慣例，因此為合適。

吾等注意到，估值師亦已採用市場比較法評估第五類中的物業，該等物業為 貴集團持有以供未來在中國發展的物業，當中假設該等物業均按現狀出售，並參考相關市場上的可比較土地銷售交易及已考慮合理產生的土地改良成本(如有)。吾等已討論並從估值師處得知，該方法是對該組物業等土地物業進行估值的最合適方法。吾等留意到估值師亦已通過假設在落成後之發展價值(當中計及相關開發成本和相關風險)而對該組物業的估值進行交叉檢查，並留意到與市場比較法得出的最終結果並無重大偏差。因此，吾等認為有關應用屬審慎和合理。

吾等注意到，估值師認為，由於中國的人防停車位在戰時免費供公眾使用而 貴集團對該等物業的有關部份沒有不受限制的權利，市值並不適用，因此估值師認為在中國持有的人防停車位沒有商業價值。此外，誠如估值報告中進一步披露，第一、二及四類物業的若干部分尚未取得適當的房屋所有權證及 或有銷售限制。截至二零二一年六月三十日，該等物業的有關部分不能自由轉讓，因此，估值師認為該等物業的有關部分並無市場價值。然而，估值報告亦披露，該等物業之上述停車位及有關部份乃按投資價值基準進行估值，而歸屬於 貴集團之該等物業於二零二一年六月三十日的總投資價值約為人民幣10,654,700,000元。因此，倘若將上述價值與市值一併考慮，歸屬於 貴集團之物業權益於二零二一年六月三十日的估值將約為人民幣137,250,900,000元(「估值」)。

#### 1.4. 調整後的淨資產

歸屬於 貴集團的該等物業於估值日期的估值約為人民幣137,250,900,000元。下表載列經調整的歸屬於普通股股東的淨資產(「經調整淨資產」)的計算方法，該計算方法由 貴公司

### 2. 貴集團的前景

誠如上文「1.2 有關 貴集團的財務資料」一節所詳述，貴集團主要在中國從事房地產開發、銷售及相關業務、投資性房地產及土地一級開發業務。

誠如二零二一年中期報告所討論，新冠肺炎疫情大流行繼續演變，帶來複雜的趨勢、不穩定因素和不確定性。儘管像中國等國家的經濟已經呈現復甦迹象，然而，各行業的復甦步伐並非一致及將繼續面對挑戰。誠如二零二一年中期報告所討論，中國中央政府繼續收緊房地產行業的政策，這些政策反復強調「房子是用來住的，不是用來炒的」和「因城施策」的理念，力行各種供給側改革，推出密集的土地控制政策。此外，隨著「三條紅線」（即對於現金短債比、資產負債率及淨負債率設限）和「房地產貸款集中度管理」等政策（自二零二零年開始生效）於二零二一年的進一步實施，房地產市場的金融監管繼續趨於嚴格。

儘管 貴集團已經採取一系列措施如堅持「強基固本、穩中求進」的工作總基調，包括：(i) 追求有質量的銷售，整合平台多盤聯動，全力推進存量資產去化；進一步搶抓銷售回款，強化回款考核激勵，從客戶端和銀行端共同發力，強力提升回款金額，縮短回款周期；(ii) 加強區域研判，嚴格標準，審慎投資，優中選優，土地投資更加穩健；及(iii) 奧萊業務在持續做好疫情防控的同時，緊抓消費回暖機遇，發揮規模優勢，加速線上線下融合，進一步強化創新營銷，降低新冠肺炎疫情造成的影響。但鑑於中國中央政府對房地產行業實施的嚴格規定在短期內不大可能放鬆，貴集團在短期內的業務和增長前景仍然面對不確定性和挑戰。

### 3. 合併的理由及裨益

合併的理由及裨益載於綜合文件內董事會函件中的「5. 合併的理由及裨益」一節。如綜合文件上述章節所述，H股的交易流動性長期處於較低水平，截至最後交易日前（包括該日）止二十四個月H股的平均每日成交量僅為每個交易日約4.68百萬股。此外，H股於過去三年之交易價與 貴集團的賬面價值相比有重大折讓。與 貴集團的賬面價值相比相對較低的交易價格及低交易量顯著地限制了 貴公司於股份市場的融資能力，因此，貴公司被認為已經失去作為一個上市平台的優勢，股權籌資能力有限。在實施合併及H股由聯交所退市後，可使 貴公司受益於對與合規及維持上市地位相關成本開支的節省。

據進一步披露，要約人致力於 貴公司業務的長遠發展。合併完成後，要約人將全面控制 貴公司的戰略及可靈活管理 貴公司，從而可以更靈活地制定 貴公司的長遠戰略，避免作為上市公司所面對的市場預期壓力及股價波動風險。

註銷價比 貴公司H股的市場價格有溢價。因此，倘若合併得以實施，H股股東將有機會以溢價變現其於 貴公司的投資，並將出售H股的收益重新分配至流動性更強的其他投資機會。關於H股的註銷價及交易流動性比較的進一步詳情，請參閱本函件下文「5. H股的價格表現及交易流動性分析」一節。

#### 4. 要約人的資料及其對 貴集團的意向

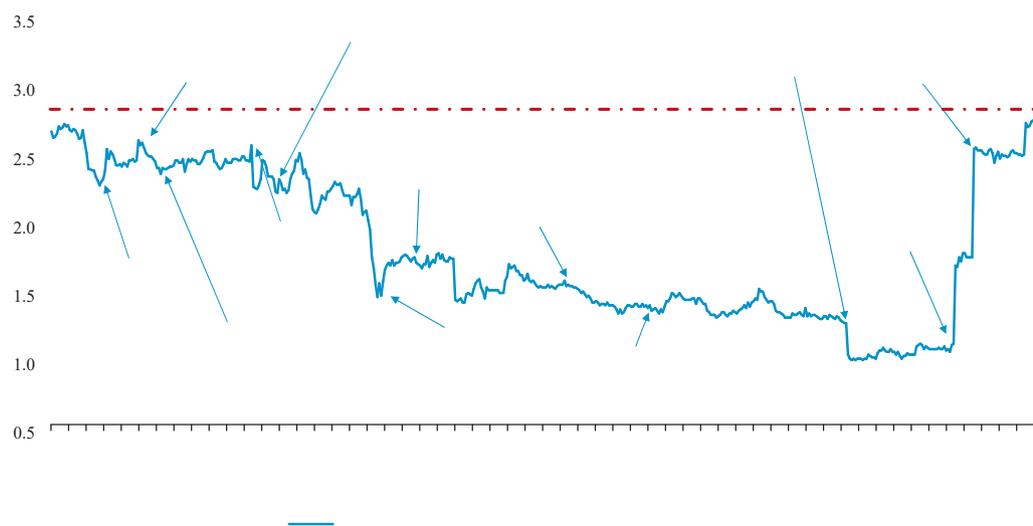
誠如綜合文件內董事會函件所述，要約人為於二零二一年六月十日在中國註冊成立的有限責任公司。要約人由首創集團(首創集團由北京市政府直接監管)全資擁有。要約人為首創集團為合併之目的新設的公司。要約人營業執照的業務範圍包括房地產銷售及開發、物業管理、酒店管理以及旅遊信息諮詢。

於合併後， 貴公司將併入要約人，與要約人一併作為存續實體，而將不再作為一個單獨法人實體。要約人擬將繼續經營綜合文件內董事會函件中「7.有關要約人及本公司的資料」一節內「有關要約人的資料」一段所述其現有業務。綜合文件內董事會函件進一步披露，要約人將審視 貴集團內若干業務、資產、物業及營運結構，並可能實施要約人視為必要、合適或方便的改變(將參考 貴公司H股退市後所進行的有關審視而釐定)，其中可能包括重新部署 貴集團的固定資產。要約人擬不對 貴集團僱員的持續僱用作出任何重大變動。

• 股的價格表現及交易流動性分析

.1. 股的歷史價格表現

以下是H股於二零一九年七月八日至最後實際可行日期期間(「回顧期間」)的收市價變動，以及 貴公司在回顧期間內發生的若干公司事件的公告。回顧期間涵蓋約24個月的時間，就本分析而言，被認為是提供H股近期市場表現概況的足夠期間。



此後，每股H股價格從二零一九年十二月逐步下降並進一步在二零二零年三月二十三日降至1.44港元，雖然在刊發二零一九財年年度業績公告後，H股價格於二零二零年三月二十四日小幅回升約6.94%至每股H股約1.54港元，但H股收市價仍處於相對疲弱的水平。在二零二零年五月四日前一天晚上刊發其截至二零二零年三月三十一日止三個月期間的未經審計合併財務資料後，每股H股收市價窄幅波動及達到約1.65港元，其後於二零二零年八月十七日交易時間後刊發貴公司二零二零年上半年中期業績公告後，每股H股收市價進一步下跌至二零二零年八月十八日約1.51港元。

於二零二一年三月二十九日交易時間後公佈貴集團二零二零財年的年度業績後，每股H股的收市價繼續逐步回落之走勢及於二零二一年四月一日首次達到回顧期間內的最低點，約為0.97港元。其後，H股交易價格在1.00港元左右波動，直至二零二一年六月二十四日交易時間後，貴公司刊發關於簽訂合作框架協議的主要交易公告，其H股收市價於二零二一年六月二十五日顯著上升52.29%至每股約1.66港元。吾等注意到，由二零二一年六月二十四日每股約1.09港元顯著上升至二零二一年六月二十五日每股約1.66港元。吾等注意到，於二零二一年七月九日刊發聯合公告後，H股收市價進一步上升，於二零二一年七月十二日升至約每股2.51港元，較最後交易日的每股約1.72港元上升約45.93%。此後，H股收市價一直在2.41港元至2.72港元之間窄幅波動，而於最後實際可行日期，H股收市價為2.72港元。

每股H股註銷價2.80港元：

- (a) 較於最後交易日於聯交所收市價每股H股1.72港元溢價約62.79%；
- (b) 較H股於緊接最後交易日前(包括該日)連續五個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.73港元溢價約61.85%；
- (c) 較H股於緊接最後交易日前(包括該日)連續十個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.58港元溢價約77.22%；
- (d) 較H股於緊接最後交易日前(包括該日)連續30個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.23港元溢價約127.64%；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (e) 較H股於緊接最後交易日前(包括該日)連續60個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.12港元溢價約150.00%；
- (f) 較H股於緊接最後交易日前(包括該日)連續90個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.15港元溢價約143.48%；
- (g) 較H股於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股H股2.72港元溢價約2.94%；
- (h) 較 貴集團截至二零二零年十二月三十一日歸屬於股東的每股經審計資產淨值約4.54港元折讓約38.38%(基於中國人民銀行於二零二零年十二月三十一日公佈的中間價匯率,即1港元:人民幣0.84164元);及
- (i) 較 貴集團截至二零二一年六月三十日歸屬於股東的每股未經審計資產淨值約4.50港元折讓約37.71%,以及較二零二一年六月三十日經調整每股淨資產約5.50港元折讓約49.04%(基於中國人民銀行於二零二一年六月三十日公佈的中間價匯率,即1港元:人民幣0.83208元)。

在刊發聯合公告後H股價格的變化可能是由合併推動。因此,吾等認為,倘若不進行合併,無法保證H股價格會保持在目前水平。

.2. 股的交易流動性

下表為回顧期間內H股的平均每日交易量，以及平均每日交易量佔 貴公司已發行H股總數的百分比：

	股的平均 每日交易量	平均每日交易量 佔已發行 股 總數的概約 百分比 (附註1)
<b>二零一九年</b>		
二零一九年七月八日至七月三十一日	1,444,775	0.14%
八月	2,141,532	0.21%
九月	1,861,206	0.18%
十月	2,864,716	0.28%
十一月	3,261,801	0.32%
十二月	6,026,720	0.59%
<b>二零二零年</b>		
一月	14,735,032	0.96%
二月	4,104,682	0.27%
三月	8,055,442	0.53%
四月	5,096,579	0.33%
五月	3,248,493	0.21%
六月	2,792,939	0.18%
七月	3,346,180	0.22%
八月	2,816,066	0.18%
九月	1,625,007	0.11%
十月	2,159,878	0.14%
十一月	1,448,000	0.09%
十二月	1,576,678	0.10%
<b>二零二一年</b>		
一月	1,824,394	0.12%
二月	6,385,406	0.42%
三月	6,959,298	0.45%
四月	3,545,476	0.23%
五月	2,509,201	0.16%
六月	16,863,776	1.10%
二零二一年七月一日至七月七日 (即最後交易日)	32,332,125	2.11%
公告前期間的平均數(附註2)	4,679,129	0.35%
二零二一年七月十二日至 最後實際可行日期(附註3)	25,692,115	1.68%

資料來源：彭博社及聯交所網站

附註：

1. 該計算方法是根據H股在該月的平均每日交易量除以相關月末或最後交易日或最後實際可行日期(如適用)的已發行H股總數。
2. 該計算是基於公告前期間內的平均每日交易量佔已發行H股總數的百分比。
3. 二零二一年七月十二日，即緊接聯合公告刊發後的首個交易日的日期。

上表概述H股的平均每日交易量佔已發行H股總數的百分比，吾等注意到，H股的平均每日交易量普遍較薄弱。於公告前期間，H股的平均每日交易量約為4,679,129股H股，佔 貴公司已發行H股總數約0.35%。聯合公告的刊發令交易量上升，於二零二一年七月十二日(即緊接聯合公告刊發後的首個交易日)至最後實際可行日期期間，H股的平均每日交易量增加至約25,692,115股H股(佔已發行H股總數約1.68%)。H股的交易量增加，但仍然比較薄弱。獨立H股股東務請注意，倘若不進行合併，H股在刊發聯合公告後流動性的改善未必可以持續。

鑑於H股歷史上交易量薄弱，不確定H股是否有足夠的流動性，使獨立H股股東能夠在公開市場上出售大量H股而不對H股的市場價格造成不利影響。因此，合併為獨立H股股東(尤其是持有大量H股的股東)提供機會，可以依願按註銷價出售本身的全部持股。

#### • 股的市場價格相比每股淨資產的歷史折讓

吾等注意到，註銷價為每股H股2.80港元，較(i)二零二零年十二月三十一日經審計的每股淨資產約4.54港元折讓約38.38%；(ii)二零二一年六月三十日未經審計的每股淨資產約4.50港元折讓約37.71%；及(iii)較二零二一年六月三十日經調整每股淨資產約5.50港元折讓約49.04%。

## 獨立財務顧問函件

於評估註銷價所代表相比每股淨資產折讓是否合理時，吾等已審視自二零一九年七月八日(即緊接最後交易日前24個月及貴公司刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績公告後)至最後交易日，H股相對於每股淨資產的表現。吾等認為，就本分析而言，該期間屬一段合理充足的期間，可提供H股與每股淨資產相比的近期市場表現的一般概況。

期間	已公佈的 每股合併 淨資產 港元等值 (附註1)	每股 股的 收市價			相比每股淨資產的 溢價 (折讓)		
		最高 港元	最低 港元	平均值 港元	最高 概約%	最低 概約%	平均值 概約%
二零一九年七月八日 <sup>(2)</sup> 至 二零一九年八月十六日	5.89 <sup>(3)</sup>	2.69	2.24	2.53	(54.33)	(61.97)	(57.05)
二零一九年八月十九日 <sup>(2)</sup> 至 二零二零年一月二十二日	5.90 <sup>(3)</sup>	2.57	2.19	2.40	(56.44)	(62.88)	(59.32)
二零二零年一月二十三日 <sup>(5)</sup> 至 二零二零年三月二十三日	4.66 <sup>(3)</sup>	2.30	1.43	2.06	(50.64)	(69.31)	(55.79)
二零二零年三月二十四日 <sup>(2)</sup> 至 二零二零年八月十七日	4.29 <sup>(3)</sup>	1.75	1.39	1.58	(59.21)	(67.60)	(63.17)
二零二零年八月十八日 <sup>(2)</sup> 至 二零二一年三月二十九日	4.19 <sup>(3)</sup>	1.52	1.24	1.36	(63.72)	(70.41)	(67.54)
二零二一年三月三十日 <sup>(2)</sup> 至 二零二一年七月七日 <sup>(4)</sup>	4.54 <sup>(3)</sup>	1.75	0.97	1.12	(61.45)	(78.63)	(75.55)
						簡單平均	(63.07)

### 附註：

- 僅就說明而言，轉換每股淨資產所使用的匯率為根據國家外匯管理局網站 (<https://www.safe.gov.cn/big5/big5/www.safe.gov.cn:443/safe/rmbhlzjj/index.html>) 於各結算日的匯率。
- 貴公司刊發全年或中期業績公告後的首個交易日。
- 根據貴公司各年度業績公告或中期業績公告中摘錄的歸屬於母公司股東權益合計金額扣除永續債券餘額，再除以各期末日的已發行股份總數。
- 為最後交易日。
- 基於貴公司日期為二零二零年一月二十二日(於交易時間後公佈)的翌日披露報表，貴公司根據於二零一九年十二月九日及二十四日公告的供股計劃，於二零二零年一月二十二日發行了1,334,980,850股內資股和H股。因此，貴公司已發行股份總數增加至4,362,940,850股。鑑於貴公司已確認將從供股中收到所得款項淨額約人民幣2,186,095,000元，貴公司的淨資產亦根據供股相應進行調整。

根據上述分析，吾等注意到，自二零一九年七月八日(即緊接最後交易日前24個月及 貴公司刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績公告後)至最後交易日，H股在上述各期間的平均收市價均較當時的每股淨資產有折讓(「平均折讓」)。如上所示，平均折讓介乎約55.79%至約75.55%，平均約為63.07%。

註銷價所代表的相比二零二零年十二月三十一日經審計的每股淨資產、二零二一年六月三十日未經審計的每股淨資產以及經調整的每股淨資產的折讓分別約為38.38%、約37.71%及約49.04%，全部低於平均水平，甚至低於上述平均折讓範圍的低點。

## 5. 同業公司

誠如上文「1.1. 有關 貴集團的背景資料」一節所述， 貴集團主要從事房地產開發及投資。於評估註銷價是否公平合理時，吾等已進行甄別工作，以識別(i)股份在聯交所主板上市且主要在中國從事房地產發展及 或投資的實體而其最近一個財年的總收入超過50%來自此項業務並且在最近一個財年錄得盈利；(ii)於最後實際可行日期的市值介乎約50億港元至約100億港元，約為 貴公司於最後交易日約75億港元市值的 $\pm 25$ 億港元；及(iii)業務規模相若而最近一個完整財政年度的收入在人民幣100億元至人民幣300億元之間(相當於 貴集團二零二零財年約人民幣212億元的收入的 $\pm$ 約100億港元的範圍)。根據上述準則，吾等已經確定9間可比較實體，吾等認為是公平、有代表性且有說服力的。

## 獨立財務顧問函件

於進行分析時，吾等將註銷價所隱含的 貴公司的市盈率(「市盈率」)及市賬率(「市賬率」)與基於可比較實體的最新公開可得財務資料得出的市盈率及市賬率作比較。吾等認為使用市盈率及市賬率分析為合適，因為這些比率是用於評估盈利性房地產開發及投資業務的廣泛獲採納方法。

股份名稱	股份代號	於最後實際 可行日期 的市值 (概約百萬港元)	於最後實際 可行日期 的市盈率 (倍)	於最後實際 可行日期 的市賬率 (倍)
招商局置地有限公司	978.HK	5,003.4	4.56	0.44
大悅城地產有限公司	207.HK	6,048.2	4.56	0.17
大唐集團控股有限公司	2117.HK	5,927.3	6.96	1.02
領地控股集團有限公司	6999.HK	6,367.1	6.17	0.73
路勁基建有限公司	1098.HK	6,691.6	4.14	0.31
保利置業集團有限公司	119.HK	7,612.4	4.05	0.21
德信中國控股有限公司	2019.HK	7,725.8	5.40	1.10
弘陽地產集團有限公司	1996.HK	8,929.6	4.48	0.49
力高地產集團有限公司	1622.HK	8,630.4	5.55	1.06
		<b>最高</b>	6.96	1.10
		<b>最低</b>	4.05	0.17
		<b>平均值</b>	5.10	0.61
		<b>中位數</b>	4.56	0.49
貴公司(基於註銷價)			28.45	0.62

資料來源：聯交所網站

附註：

- (1) 市盈率是根據各公司最近的前12個月歸屬於相關公司股東的合併利潤(乃參考在最後實際可行日期下午四時正之前可以獲得的各公司最近的整個財政年度的年報和最近公佈的中期業績 報告(如有))計算。
- (2) 市賬率是在最後實際可行日期下午四時正之前可以獲得的各公司歸屬於公司股東最新公佈之經審計 未經審計權益(不包括永續證券(如有))計算。

如上表所示，於最後實際可行日期，註銷價隱含的市賬率約為0.62倍，與可比較實體的平均市賬率約0.61倍相若及高於市賬率中位數約0.49倍。 貴公司的市賬率約為28.45倍，遠高於可比較實體於最後實際可行日期的平均及中位數市賬率約為5.10倍及4.56倍，此認為屬有利。

#### 4. 私有化先例

吾等亦已將合併與股份在聯交所主板上市的公司的私有化建議進行比較，這些公司根據其最近公佈的全年財務業績報告，有超過50%的收入來自物業發展及或投資。這些私有化建議是自二零一六年一月一日(聯合公告日期前約5.5年)起至最後實際可行日期內公佈，但不包括尚未有待批准的私有化建議(「私有化先例」)，這代表吾等能夠由聯交所網站找到的符合上述挑選準則的私有化建議的詳盡清單。吾等認為，約5年的回顧期是合適並有效的，因為其提供吾等一個同業公司在私有化進程中價格及其變化的有意義的概述。

吾等注意到，儘管下列公司的財務表現、狀況及規模可能有所不同，而定價的某些方面亦可能因公司而異而且亦可能是針對當時市況，但鑑於貴集團及私有化先例中的實體均主要從事(其中包括)物業發展及或投資，吾等認為，私有化先例可為吾等提供有關香港權益資本市場近期物業相關私有化定價的市場趨勢的具意義分析，因此可以為獨立H股股東於評估合併中提供的溢價提供具意義的基準。基於上述，吾等認為合併與私有化先例的比較具有參考價值，是吾等評估註銷價是否公平合理的分析之一。

## 獨立財務顧問函件

下表說明有關私有化先例的要約 註銷價相對於各自最後交易日及各自的5日、10日、30日、60日及90日平均股價的溢價，以及要約 註銷價相比各自經調整的淨資產的溢價 折讓。

公告日期	公司名稱 及股份 代號	註銷價 香港(元)	要約 註銷價高於 (低於)截至以下日子(包括該日)的(平均)收市股價的 溢價 (折讓)						註銷價或 要約價相比 經調整的 每股合併 淨資產的 溢價 (折讓) (附註1)	備註	
			最後 交易日 (%)	過去 個 交易日 (%)	過去10個 交易日 (%)	過去30個 交易日 (%)	過去 0個 交易日 (%)	過去 0個 交易日 (%)			
二零二一年 一月二十一日	保利達資產控股 有限公司 (208.HK) (「保利達資產」)	1.5	61.29	57.89	63.22	72.55	94.23	104.14	(54.61)		
二零二一年 一月十七日	香港建設(控股) 有限公司 (190.HK) (「香港建設」)	8.0	120.39	122.22	122.84	119.78	109.42	100.00	(68.27)	附註3	
二零二零年 二月二十七日	會德豐有限公司 (20.HK) (「會德豐」)	71.9	52.20	49.10	49.20	45.20	43.90	45.08	(1.80)	附註2	
二零一八年 十二月五日	合和實業有限公司 (54.HK)	38.8	46.69	48.83	51.56	55.51	54.09	49.63	(42.98)		
二零一七年 三月二十九日	高銀地產控股有限 公司(283.HK)	9.0	36.78	39.97	39.10	33.93	30.43	36.57	28.57	附註4	
二零一六年 五月三十日	大連萬達商業地產 股份有限公司 (3699.HK)	52.8	36.08	40.09	39.72	50.17	44.62	32.66	(10.81)		
二零一六年 一月六日	新世界中國地產 有限公司 (917.HK)	7.8	25.60	28.50	29.35	40.79	45.79	53.85	(29.41)		
			<b>最高</b>	120.3	122.22	122.4	11.2	10.42	104.14	2.2	
			<b>最低</b>	2.0	2.0	2.3	33.3	30.43	32.	(1.2)	
			<b>平均值</b>	4.1	2.23	2.43	1.70	0.3	0.2	(2.2)	
二零二一年 七月九日	貴公司		2.2	1.2	2.22	12.4	1.00	143.4	(4.04)		

資料來源：彭博社及聯交所網站

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註1：各私有化先例的經調整每股合併淨資產是通過調整合併淨資產得出，主要包括(i)各物業權益估值產生的重估盈餘；及(ii)相關稅項影響，如相關私有化文件所披露。

附註2：註銷價為71.90港元，代表計劃的現金對價為每股計劃股份12.00港元，以及每股計劃股份將予分派的九龍倉置業地產投資有限公司(1997.HK)股份及九龍倉集團有限公司(4.HK)股份的價值(按該等公司於最後交易日的收市價計算)之合計。

附註3：誠如主題計劃文件所披露，在計算公司註銷價所代表相比公司股價及淨資產的溢價時，已考慮到宣佈第二次中期股息(0.13港元)的影響。

附註4：計算註銷價溢價的最後交易日是根據日期為二零一七年三月二十日的《收購守則》規則3.7公告前的最後一個完整交易日。

附註5：吾等在此分析中排除開元產業投資信託基金(1275.HK)(於二零二一年一月二十七日刊發的私有化公告)，因為《房地產投資信託守則》要求房地產投資信託基金向其單位持有人分配不少於其經審計的年度稅後淨收入的90%，這可能對吾等的分析結果造成潛在的扭曲。

根據上表，私有化先例之相應註銷價 要約價相較各自之上一交易日股價、5日、10日、30日、60日及90日股價平均數的平均溢價分別約為54.15%、55.23%、56.43%、59.70%、60.35%及60.28%。吾等注意到，註銷價較H股於上述所有期間的收市價所代表的溢價全部高於私有化先例各自的平均溢價而此乃屬有利。

上面的表格可以證明，對於來自物業發展及 或投資的私有化先例來說，私有化之註銷價相較經調整的每股淨資產有折讓並不是不常見的而有關私有化建議亦已在獲得足夠的股東批准 接納水平後成功完成。此外，亦如上表所示，私有化先例之相應註銷價 要約價相較各自之經調整的每股淨資產的溢價 折讓介乎溢價約28.57%至折讓約68.27%，平均約為折讓25.62%。雖然註銷價相對於調整後每股淨資產的折讓約為49.04%，較私有化先例的平均水平為較深的折讓，但完全在所有私有化先例的範圍內，特別是接近最近兩年3項私有化先例(包括保利達資產、香港建設及會德豐)的平均折讓約為41.56%，且上述3項私有化先例為相似市場情況下最新的私有化先例。根據上述觀點，吾等認為 貴公司私有化之註銷價相較經調整的每股淨資產有折讓，是符合市場情況的。

## 對主要因素及理由的討論

在考慮上述所有主要因素及理由後，吾等認為合併的條款，包括註銷價，對獨立H股股東而言為公平合理，特別是：

- (1) 如上文「2. 貴集團的前景」一節所討論，鑑於(其中包括)新冠肺炎疫情大流行對中國房地產業的不利影響以及中國政府對房地產行業實施的加強監管政策，貴集團的業務前景面對挑戰及不確定性，並且不能保證貴集團能夠維持目前盈利水平；
- (2) 註銷價較H股的現行市價有顯著溢價，尤其是遠高於公告前的平均H股收市價(約每股H股1.72港元)；
- (3) 鑑於上文「5.2 H股的交易流通性」一節所述的H股交易量普遍偏低，不確定H股是否有足夠的流通性讓獨立H股股東在公開市場上出售大量H股而不會對H股的市價造成不利影響，因此，H股的市場交易價格未必能反映獨立H股股東在公開市場出售其H股所能獲得的收益。因此，對於獨立H股股東而言，合併既是機會，也是可行的退出方式，特別是對於那些持有大量H股的股東而言，可以依願以保證遠高於H股現行市價的溢價出售全部持股；
- (4) 如上文「6. H股的市場價格相比每股淨資產的歷史折讓」所示，儘管註銷價分別較二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的每股淨資產有折讓，但該等折讓仍低於通過比較H股歷史價格與各期每股淨資產所得出的平均折讓；
- (5) 誠如上文「7.同業公司」一節所討論，註銷價所代表的市盈率及市賬率與其市場可比較公司的相比更為有利；及
- (6) 如上文「8.私有化先例」一節所述，合併項下的註銷價較最後一個交易日以及較過去5日、10日、30日、60日及90日H股平均收市價的溢價均高於私有化先例的相應平均溢價，而註銷價相對經調整的每股淨資產反映的折讓亦符合市場情況。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為合併的條款(包括註銷價)對獨立H股股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立H股股東投票贊成將於股東特別大會及H股股東類別大會上分別提出的相關決議案，以批准合併。

H股自二零二一年七月十二日起一直在市場上以低於註銷價的價格交易，直至最後實際可行日期收報2.72港元。然而，自最後實際可行日期起至二零二一年九月二十四日(即H股在聯交所的預期最後交易日)期間，H股價格仍有可能超過註銷價。因此，獨立H股股東務請注意在此期間H股的交易價格及流動性，並根據自身情況考慮在公開市場上出售其H股(倘若出售H股的淨價(扣除所有交易成本後)高於每股2.80港元)。

此致

獨立董事委員會 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
譚思嘉  
謹啟

二零二一年八月二十七日

譚思嘉女士為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，其為新百利融資有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於機構融資行業擁有逾十八年經驗。

## 1. 本集團的財務資料概要

以下為本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月的財務資料概要，乃分別摘錄本公司根據上市規則所刊發截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的年報及截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告。

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 未經審計	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 經審計	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 經審計	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 經審計
營業收入	11,013,313	21,247,858	20,786,255	23,257,053
除所得稅前利潤	677,504	1,819,053	3,570,224	3,159,963
所得稅費用	(255,244)	(546,947)	(1,001,362)	(742,874)
歸屬於：				
母公司股東	226,348	981,825	2,122,572	1,922,932
少數股東	195,912	290,281	446,290	494,157
綜合收益總額歸屬於：				
母公司股東	110,956	923,400	1,973,769	1,949,517
少數股東	195,912	290,281	446,290	494,157
股息	-	-	741,700	666,151
每股股息(人民幣)	-	-	0.17	0.22
每股盈利				
- 基本及攤薄(人民幣元)	0.01	0.01	0.43	0.45

並無對截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月為重大的其他收入或支出項目。

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的合併財務報表經普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)審核。本集團核數師並無就本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度的經審計合併財務報表發表任何經修訂意見、強調事宜或有關持續經營之重大不確定因素。

## 2. 本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的經審計合併財務報表

本公司須於本文件內載列或提述(i)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審計合併財務報表；(ii)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審計合併財務報表；及(iii)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審計合併財務報表所載之合併損益表、合併財務狀況表、合併現金流量表、合併權益變動表，以及任何其他主要報表，連同與了解上述財務資料有重大關聯的相關已刊發賬目附註。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審計合併財務報表(包括隨附附註)載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報第97至264頁(「二零一八年財務報表」)，於二零一九年三月二十一日刊載於本公司網站([http://www.bjcapitalland.com.cn/upload/contents/2019/03//o\\_1d6psp32k1ne6licd1ksk1qns88qb.pdf](http://www.bjcapitalland.com.cn/upload/contents/2019/03//o_1d6psp32k1ne6licd1ksk1qns88qb.pdf))及聯交所網站([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0321/ltn20190321972\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0321/ltn20190321972_c.pdf))。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審計合併財務報表(包括隨附附註)載於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報第101至248頁(「二零一九年財務報表」)，於二零二零年四月九日刊載於本公司網站([http://www.bjcapitalland.com.cn/upload/contents/2020/04//o\\_1e5f2m3vr18asco2p7817jf1g4eb.pdf](http://www.bjcapitalland.com.cn/upload/contents/2020/04//o_1e5f2m3vr18asco2p7817jf1g4eb.pdf))及聯交所網站([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0409/2020040900494\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0409/2020040900494_c.pdf))。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審計合併財務報表(包括隨附附註)載於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報第107至276頁(「二零二零年財務報表」)，於二零二一年四月十二日刊載於本公司網站([http://www.bjcapitalland.com.cn/upload/contents/2021/04//o\\_1f34icehpjffric1efu1ukjhj6b.pdf](http://www.bjcapitalland.com.cn/upload/contents/2021/04//o_1f34icehpjffric1efu1ukjhj6b.pdf))及聯交所網站([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0412/2021041201490\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0412/2021041201490_c.pdf))。

二零一八年財務報表、二零一九年財務報表及二零二零年財務報表均以提述方式載入本文件，並構成本文件的一部份。

## 3. 本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審計合併財務報表

本公司須於本文件內載列或提述本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審計財務業績所載之合併損益表及合併財務狀況表，以及主要會計政策，連同與了解上述財務資料有重大關聯的相關已刊發賬目附註(「二零二一年中期財務報表」)。二零二一年中期財務報表載於本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告第42至270頁，於二零二一年八月十日刊載於本公司網站([http://www.bjcapitalland.com.cn/upload/contents/2021/08//o\\_1fcs3i3ci1ca81hi5alq1p6u17qpb.pdf](http://www.bjcapitalland.com.cn/upload/contents/2021/08//o_1fcs3i3ci1ca81hi5alq1p6u17qpb.pdf))及聯交所網站([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0810/2021081001213\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0810/2021081001213_c.pdf))。二零二一年中期財務報表均以提述方式載入本文件，並構成本文件的一部份。

#### 4. 債務聲明

於二零二一年六月三十日(即於本綜合文件付印前確認本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還借款合同共約人民幣102,766,071,000元,包括:

- (a) 未償還銀行借款約人民幣52,011,534,000元,當中人民幣800,000,000元由首創集團擔保、人民幣600,000,000元以本集團附屬公司的權益作抵押、人民幣2,771,590,000元以物業及土地使用權作抵押,人民幣9,532,467,000元以若干相關發展中物業作抵押,而人民幣38,307,477,000元為無抵押;
- (b) 其他貸款合共約人民幣7,757,701,000元,當中人民幣2,450,500,000元以應收賬款作抵押及人民幣5,307,201,000元為無抵押;及
- (c) 公司債券約人民幣42,996,836,000元。

於二零二一年六月三十日,本集團(a)為一間合營企業之附屬公司之長期借貸提供擔保金額達人民幣153,000,000元;(b)為聯營公司之長期借貸提供擔保金額達人民幣704,600,000元;(c)為合營企業之長期借貸提供擔保金額達人民幣2,998,980,000元;及(d)為若干客戶的抵押貸款之還款責任提供擔保金額達人民幣8,056,426,000元。

於二零二一年六月三十日,本集團之租賃負債為人民幣1,385,575,000元。

除上文所述或另行披露者,以及不包括集團內負債外,於二零二一年六月三十日營業時間結束時,本集團並無已發行且未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

## · 重大變動

除：

- (a) 合併(詳情載於本文件)；
- (b) 本公司日期為二零二一年八月二十四日有關訂立合作框架協議之主要交易(「主要交易」)的通函所述，據此，本集團已經與北京金源鴻大房地產有限公司之全資附屬公司成立一間合資公司(「合資公司」)並將向合資公司轉讓取得禧瑞都項目(「標的項目」)中的5號樓(「標的物業」)的全部稅後收益的權利，而主要交易對本集團的財務影響包括：

主要交易所收到現金支付的首期對價款人民幣1,150,000,000元使得本集團於二零二一年上半年財務報表之總資產內的現金及現金等價物及總負債內的其他應付款分別增加人民幣1,150,000,000元。剩餘交易價款人民幣1,150,000,000元未來收到後，即主要交易全部價款收到後，本集團之總資產及總負債將分別增加人民幣2,300,000,000元。從最終協議之日期至標的物業實際轉讓予和登記在合資公司名下期間，標的物業所產生的成本費用將首先由本集團支付，然後由合資公司在該物業轉讓完成後償還；及

未來在取得標的項目之土地使用權證後，且符合企業會計準則規定的收益確認條件時，預期主要交易將於截至二零二三年十二月三十一日止年度結轉約人民幣750,000,000元的未經審計稅後利潤，乃根據從主要交易收到的代價人民幣2,300,000,000元經扣除過往就標的項目錄得的成本及主要交易所涉及的並由本集團負責的各項稅費約人民幣1,550,000,000元後的差額而估計得出。

- (c) 本文件附錄一提述之本集團截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年上半年」)的中期報告所披露，
  - (i) 歸屬於母公司股東的淨利潤減少約73.4%，原因是(其中包括)：
    - a. 二零二一年上半年的投資收益較截至二零二零年六月三十日止六個月(「二零二零年上半年」)減少約人民幣547,100,000元(或約47.7%)，主要原因是沒有在二零二零年同期錄得的非同一控制下企業合併收益約人民幣680,400,000元；及

- b. 二零二一年上半年因公允價值變動產生的虧損約為人民幣131,600,000元，而二零二零年同期因公允價值變動產生的收益約為人民幣291,200,000元，原因是(i)二零二一年上半年錄得的投資性房地產公允價值收益較低，約為人民幣128,700,000元，而二零二零年同期為人民幣305,400,000元；及(ii)匯率波動對本公司海外項目以及財務資產及負債產生負面影響約人民幣245,300,000元，

儘管，

- c. 本集團二零二一年上半年的營業收入較二零二零年同期增加約人民幣1,794,000,000元(或約19.5%)，主要由於房地產銷售收入增加約人民幣1,721,000,000元及投資物業租賃收入增加約人民幣257,000,000元；及
- d. 二零二一年上半年的財務費用較二零二零年同期減少約人民幣298,700,000元(或約21.9%)，主要是由於沖減利息支出的資本化利息支出增加約人民幣518,900,000元，對利息支出的增加金額約人民幣206,200,000元形成抵銷；
- (ii) 二零二一年六月三十日的合同負債較二零二零年十二月三十一日的結餘增加約人民幣6,548,200,000元(或約25.0%)，主要是由於二零二一年上半年的開發項目預售款增加約人民幣6,901,900,000元；
- (iii) 二零二一年六月三十日的應付債券較二零二零年十二月三十一日的結餘增加約人民幣5,325,000,000元(或約24.9%)，主要是由於二零二一年上半年新發行約人民幣11,338,000,000元後應付債券的非即期部份增加，但部份由約人民幣8,343,400,000元的若干贖回形成抵銷；
- (iv) 於二零二一年六月三十日，歸屬於母公司股東之權益總額減少約人民幣6,846,000,000元(或約23.5%)，主要由於(其中包括)與二零二零年十二月三十一日相比，本集團於二零二一年上半年贖回若干永續證券後，於二零二一年六月三十日的永續債券減少約人民幣6,479,300,000元(或約52.3%)，

董事確認，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近公佈的經審計綜合財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)止，本集團的財務或營業狀況或前景並無其他重大不利變動。

就主要交易而言，根據收購守則規則10，本集團就主要交易可能實現未經審計稅後利潤約人民幣750,000,000元的估計(「該估計」)構成盈利預測及已由本公司的申報會計師及獨立財務顧問根據收購守則規則10.4作出報告。計算該估計的主要假設為(a)用以計算該估計的增值稅、所得稅和土地增值稅，乃參考本集團類似項目的現行稅率為適用於主要交易及保持不變；及(b)中國的法律法規、稅項和經濟狀況並無發生重大變化。除上述已提及的假設之外，並無其他核心假設用於上述估計的計算。股東務請注意：主要交易的實際財務影響乃取決於本公司核數師的審計及實際發生的交易情況(其中包括本集團將實際承擔的標的項目之土地增值稅)，因此實際淨收益可能與上述金額不同。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月二十四日有關主要交易的通函，以及新百利有關該估計的函件和普華永道有關該估計的函件(全文分別載於本文件附錄三A及附錄三B)。董事會已重新評估該估計並確認該估計對合併而言仍然有效。

以下是獨立房地產估價師戴德梁行為納入本文件而編寫的信函和估值報告概要的正文，關於其對截至2021年6月30日集團在中國和法國的部分物業權益價值的意見，如「附錄四 — 備查文件」所述，完整物業估值報告的副本可供公眾檢查。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心  
27樓

2021年8月27日

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

吾等遵照首創置業股份有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司連同其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益以及具有重大財產權益的關聯公司位於中華人民共和國(「中國」)及法國之若干物業進行估值(更多詳情載於隨附之估值概要)，吾等確認已視察有關物業、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對有關物業於2021年6月30日(「估值日期」)之價值的意見，(i)其估值報告概要(「估值報告概要」)將納入 貴公司於2021年8月27日刊發之綜合文件；及(ii)其報告全文將作為公告上傳至<https://www.hkexnews.hk/>及作為根據證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》展示的文件公開展示。

#### 估值基準

吾等對每一項物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》(2020年版)而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

## 估值假設

於進行物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈《證券上市規則》第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈《公司收購及合併守則》規則11以及香港測量師學會所頒佈《香港測量師學會估值準則》(2020年版)所載之規定。

吾等對各項物業的估值並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估計價格上升或下跌。

在對位於中國的物業進行估值時，吾等依賴 貴公司提供的資料及意見及 貴公司法律顧問北京君澤君律師事務所在2021年8月24日所出具有關物業的產權及 貴集團於該等物業權益的法律意見。除非法律意見中另有披露，在對物業進行估值時，吾等假設 貴公司擁有各項物業的可執行業權，且於各自所獲授的整個未屆滿土地使用年期內擁有自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業的權利。法國被視為發達市場，發展中市場的規則不適用，因此沒有提供法律意見。

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

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

## 估值方法

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

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

## (a) 中國物業

截至估值日期，第一、第二和第三類的房地產為中國境內的已完工房地產，並已取得相關產權證書及批覆，包括建築工程竣工驗收備案證、房屋所有權證書或不動產權證書或此類同等證書或許可證。

第四類物業包括在中國的開發中物業，並已取得建築工程施工許可證或該等等許可證，但尚未取得建築工程竣工驗收備案證、房屋所有權證書或不動產權證書或此類同等證書或許可證。

第五類物業包括在中國為未來發展而持有的物業，尚未取得建築工程施工許可證或該等等許可證，但在估值日期已取得國有土地使用權證或土地使用權出讓合同或此類同等證書或合同。

在對第一類和第三類中的物業進行估值時，這些物業分別是 貴集團在中國境內持有的待售和自用的已完工物業，吾等採用了市場比較法，通過參考相關市場上可獲得的可比銷售交易，並在標的房地產和可比房地產之間進行適當調整，假設這些房地產在其現有狀態下出售。鑒於物業主要為分層住宅單元、工業單元、輔助商業平臺單元和停車位元，因此通常可獲得可比銷售交易和此類銷售資訊。因此，我們採用了符合市場慣例的市場比較法。

在對第二類中的物業進行估值時，即 貴集團持有的用於在中國投資的已完工物業，我們採用的投資法是將現有租賃產生的租金收入資本化，並以適當的資本化率適當考慮各物業的複歸潛力。在同一地區，涉及相同性質和租賃結構的類似規模物業的交易並不頻繁。另一方面，由於大多數物業通過出租安排產生租金收入，且此類租金比較更容易獲得，吾等亦同意，投資法(通常用於評估投資性房地產)是對有關物業進行估值的最合適方法。在使用投資法時，吾等主要參考標的物業內的出租情況以及其他類似用途類型的物業的相關可比較租金憑證，並已進行適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質量、大小、時間和其他相關因素。

吾等在估值中採用的資本化率是基於吾等對經過適當調整後的類似用途房地產收益率的分析。此類資本化率的估算參考了市場對類似用途類型的可比房地產的一般預期收益率，該收益率隱含地反映了房地產的類型和品質、對未來潛在租金增長的預期、資本增值和相關風險因素。吾等所採用的資本化率是合理的，並且在考慮到相關使用類型交易的分析收益率後，符合市場規範。

對於第四類中的物業，即 貴集團在中國開發中的物業，吾等對其進行估值的依據是，這些物業中的每一項都將根據 貴集團向吾等提供的最新開發計畫(如有)進行開發和完工。吾等假設 貴集團已從相關政府部門獲得開發計畫的所有同意、批准和執照，且無任何苛刻的條件或延遲。並且發展的設計和建設符合當地的規劃法規及已獲得有關當局批准。在得出吾等的價值意見時，吾等已採用市場比較法評估該組物業的發展價值，猶如有關物業已經落成，並已考慮到已錄得的建築成本以及為完成有關發展項目將錄得的成本，以反映已落成的發展項目的質量。

在評估第五類中的物業時，該等物業為 貴集團持有以供未來在中國發展的物業，吾等採用了市場比較法，當中假設該等物業均按現狀出售，並參考相關市場上的可比較土地銷售交易及已考慮合理產生的土地改良成本。該方法是對該組物業等土地物業進行估值的最合適方法。吾等亦已通過假設在落成後之發展價值(當中計及相關開發成本和相關風險)而對該組物業的估值進行交叉檢查。

中國的人防停車位在戰時免費供公眾使用。由於 貴集團對該部份物業之有關部份沒有不受限制的權利，市值並不適用，吾等之估值乃根據投資價值參考呈列。

(b) 法國物業

在對第六類中的物業進行估值時，該等物業是本集團為業主自用和在法國運營而持有的已完工物業，我們主要採用了投資法，其基礎是以適當的資本化率對各物業的潛在租金收入進行資本化。在相同地區的類似物業的交易是罕見的，但租金參考來自其他地區是可行的，我們認為投資法是一種合適的方法來評估這些物業。

我們評估中採用的資本化率是合理的，並且符合考慮到房地產性質的市場規範。

吾等估值採用的主要假設載列如下：

(a) 中國物業

市場單價

- (i) 住宅：每平方米人民幣4,360元至人民幣132,000元(按建築面積計算)
- (ii) 辦公室：每平方米人民幣6,000元至人民幣61,840元(按建築面積計算)

(iii) 商業：每平方米人民幣8,000元至人民幣96,964元(按建築面積計算)

(iv) 停車位：每個車位人民幣30,300元至人民幣1,550,000元

(v) 土地：每平方米人民幣1,400元至人民幣62,000元(樓面地價)

#### 市場月租單價

(i) 辦公室：每平方米人民幣49元至人民幣251元(按建築面積計算)

(ii) 商業：每平方米人民幣63元至人民幣507元(按建築面積計算)

#### 資本化率

(i) 辦公室：4.5%至8.75%

(ii) 商業：5%至9.25%

#### (b) 法國物業

#### 市場年租單價

(i) 宿舍：每平方米130歐元至250歐元(按覆蓋面積計算)

(ii) 辦公室和學校：每平方米80歐元至100歐元(按覆蓋面積計算)

(iii) 多功能資產、倉庫和車庫：每平方米50歐元至70歐元(按覆蓋面積計算)

(iv) 光伏發電場：每平方米0.5歐元(按覆蓋面積計算)

#### 資本化率

(i) 辦公室：9%至13%

(ii) 其他：12%至13%

## 市場波動

近期爆發的新型冠狀病毒疫情(COVID-19)導致全球金融市場大幅波動，並為物業市場帶來不確定性。預期物業價值將極易受疫情發展及金融市場變動影響。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間可能較正常情況更為費時。難以確定估值可維持的時間而物業價格可能於短期內迅速大幅波動。吾等對物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值之影響均不可考慮在內。倘任何一方於訂立任何交易時擬參考吾等之估值，應注意該期間市場大幅波動，且物業價值自估值日期後可能出現亦可能並無出現變動。

## 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在並無出現於吾等獲提供的文件中之任何修訂。

吾等對位於中國的物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及 貴公司法律顧問北京君澤君律師事務所所提供有關 貴集團的相關物業業權及物業權益的資料及意見。

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

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

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

## 業權查核

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘要，惟吾等並無就該等物業進行查冊。然而，吾等並無檢視文件正本以確定擁有權或核實是否存在並無出現於吾等獲提供的文件中之任何修訂。吾等亦無法確定該等物業的業權，因此，吾等依賴 貴集團就所有物業或 貴公司法律顧問就 貴集團於中國的各项物業之權益所提供的意見。

## 實地勘查

吾等已於2021年7月至8月期間視察該等物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合未來任何發展。吾等編製的估值乃假設此等方面符合要求，且在施工期間不會產生額外開支或出現延遲。此外，吾等並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何公共設施。除另有說明外，吾等未能進行實地度量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設提交予吾等的文件所載面積均屬準確。

## 貨幣

除另有說明外，吾等估值中所述的所有金額均以人民幣表示在中國的房地產，以歐元表示在法國的房地產。

除非另有說明，以歐元為單位的數值以1歐元兌人民幣7.6862元的匯率(本報告中使用的匯率)換算為人民幣，僅供參考，不應解釋為任何金額已被，可以或可能以這種或任何其他匯率進行交換。

## 潛在稅務負債

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

### 中國物業

- 按收益的25%繳納企業所得稅
- 就物業估值增值按30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅

- 按交易金額的0.05%繳納印花稅
- 倘所得款項淨額(扣除稅款及法定供款)作為股息匯出至中國境外,則繳納10%(倘中-港避免雙重徵稅安排適用,則減至5%)的預扣稅
- 約增值稅12%之其他附加費

### 法國物業

- 按28-31%的收益繳納企業所得稅
- 按地籍租金價值的一半繳納已建房產稅,每年更新一次。稅率由當地社區投票決定。

就 貴集團為投資、自用和未來發展而持有的財產而言,由於 貴集團尚未制定處置此類財產的計畫,因此相關稅務負債的具體化可能性很小。就持有待售的已竣工房地產和發展中的房地產而言,相關稅務負債可能會在出售時具體化。

敬請垂注隨函附奉的估值報告概要。

此 致

香港中環  
交易廣場一期4602-05室  
首創置業股份有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
林淑敏

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

附註: 林淑敏女士是英國皇家特許測量師學會會員,香港測量師學會資深會員和註冊專業測量師(產業測量組)。林女士在大中華區和多個海外國家擁有超過25年的專業房地產估價和諮詢服務經驗。林女士擁有足夠的當前國內市場知識,以及勝任評估工作的技能和理解力。

林淑敏女士與我們巴黎辦事處估價副主管Philippe Guillerm先生合作,對第六類法國的房地產進行了估價。Philippe Guillerm先生是皇家特許測量師學會的會員,在法國擁有30多年的房地產估價經驗。

## 估值概要

物業類別 (第一類至第五類)	物業數目	於估值日期	貴集團	於估值日期	貴集團於
		現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的 應佔市值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的 投資價值 <sup>(1)</sup> (人民幣元)	估值日期 現況下的 應佔投資價值 <sup>(1)</sup> (人民幣元)
<b>貴集團於中國持有的物業</b>					
第一類 - 在中國持作出售的已竣工物業	78	33,613,770,000	25,402,150,871	488,500,000	415,806,000
第二類 - 在中國持作投資的已竣工物業	22	11,407,580,000	8,044,311,200	10,681,000,000	7,325,580,600
第三類 - 在中國持作自用的已竣工物業	3	281,800,000	280,451,080	-	-
第四類 - 在中國持有的發展中物業	65	115,251,400,000	84,039,968,600	4,958,000,000	2,913,266,900
第五類 - 在中國持作未來發展的物業	14	11,063,000,000	8,626,131,400	-	-
小計	<u>1,2</u>	<u>1,71, 17, 0,000</u>	<u>12, 3, 3,013,1 1</u>	<u>1, 127, 00,000</u>	<u>10, 4, 3, 00</u>

附註：

(1) 市值不適用的若干物業的投資價值。

物業類別 (第六類)	物業數目	於估值日期 現況下的市值 (歐元)	貴集團於 估值日期 現況下的 應佔市值 (歐元)
<u>貴集團於法國持有的物業</u>			
第六類 - 在法國持有的經營和自用的已竣工物業	3	26,444,360	26,444,360
小計	<u>3</u>	<u>2,444,300<sup>(1)</sup></u>	<u>2,444,300<sup>(2)</sup></u>

*附註*

- (1) 於估值日期於法國的物業現況下的市值約為人民幣203,256,640元。
- (2) 貴集團於估值日期應佔於法國的物業現況下的市值約為人民幣203,256,640元。

## 第一類 - 於2021年 月30日在中國持作出售的已竣工物業

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類別	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停車位 <sup>(2)</sup>	於估值日期的現況下的市值 <sup>(1)</sup> (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期的現況下的應佔市值 <sup>(1)</sup> (人民幣元)	於估值日期的現況下的投資價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	貴集團於估值日期的現況下的應佔投資價值 <sup>(5)</sup> (人民幣元)
I-1	海南省萬寧市禮記鎮蓮興公路芭羅雨邊景未售部分	海南奧特萊斯房地產開發有限公司	萬寧	禮記鎮	住宅	2081年03月15日	住宅	3,131	2013	不適用	3,610,000	100%	3,610,000	41,100,000 <sup>(4)</sup>	41,100,000
I-2	海南省萬寧市禮記鎮蓮興公路萬寧芭羅雨邊景未售部分	海南奧特萊斯置業有限公司	萬寧	禮記鎮	住宅, 教育	2016年12月30日和 2081年12月30日	住宅, 幼稚園	2,074	2016	不適用	2,880,000	100%	2,880,000	9,000,000 <sup>(4)</sup>	9,000,000
I-3	海南省萬寧市禮記鎮蓮興公路北側增悅灣一組團、二組團完工未售部分	海南首創置業有限公司	萬寧	禮記鎮	住宅	2084年02月26日	住宅	39,741	2021	不適用	556,000,000	100%	556,000,000	不適用	不適用
I-4	廣東省廣州市增城區增江街尾路悅山坊完工未售部分	廣州碧麗房地產開發有限公司	廣州	增城	住宅, 商業	2058年05月16日和 2088年08月16日	住宅, 商業, 停車場	28,932	2020	1,094	570,000,000	51%	290,700,000	不適用	不適用
I-5	四川省成都市成華區和美西路五號首創國際城未售部分	首創置業成都有限公司	成都	成華	住宅, 商業	2047年05月31日至 2077年08月31日	住宅, 商業, 辦公室, 倉庫, 停車場	16,225	2009	113	133,000,000	100%	133,000,000	35,900,000 <sup>(4)</sup>	35,900,000
I-6	四川省成都市龍泉驛區北泉路909號萬卷山未售部分	成都首創驛都置業有限公司	成都	龍泉驛	住宅, 附屬設施, 商業, 地下倉庫	2047年10月26日至 2080年12月03日	商業, 住宅, 停車場	74,256	2014	2,352	161,000,000	55%	88,550,000	24,000,000 <sup>(4)</sup>	13,200,000

物業編號	物業名稱	持資實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類別	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停車位元數目	於估值日期 的現況下 的市值 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 的現況下 的投資價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	貴集團 於估值日期 現況下的 應佔投資價值 <sup>(4)</sup> (人民幣元)
I-7	四川省成都市成華區東驛街首創光興城部分待售物業	成都首創正華置業有限公司	成都	成華	住宅, 商業, 停車場	2054年08月21日至 2084年08月21日	住宅, 商業, 停車場	75,790	2017	1,462	705,000,000	100%	32,100,000 <sup>(5)</sup>	32,100,000
I-8	四川省成都市天府新區天府大道南段888號首創樺錦江部分待售物業	成都首創華府置業有限公司	成都	天府新區	住宅, 附屬設施, 商業	2058年08月01日至 2088年08月01日	住宅, 停車場	34,089	2020	1,122	177,000,000	100%	34,500,000 <sup>(5)</sup>	34,500,000
I-9	四川省成都市成華區跳水橋北街60號文樺6未售部分	成都首創瑞華置業有限公司	成都	成華	商業, 住宅	2055年05月20日至 2085年05月21日	住宅, 商業, 停車場	89,550	2018	1,157	1,313,000,000	100%	50,100,000 <sup>(5)</sup>	50,100,000
I-10	四川省成都市錦江區成龍路以西驕子號未售部分	成都首創錦匯置業有限公司	成都	錦江	商業, 住宅	2055年03月04日和 2085年03月04日	商業, 停車場	54,962	2017	1,158	311,000,000	70.46%	219,130,600	不適用
I-11	重慶市江北區紅原路138號首創鴻恩國際生活區未售部分	重慶首創新石置業有限公司	重慶	江北	商業, 住宅	2049年11月15日至 2089年11月15日	住宅, 商業, 停車場	49,347	2015	1,313	155,000,000	100%	155,000,000	不適用
I-12	重慶市沙坪壩區西雙大道沙壩首創光利城未售部分	重慶首創置業有限公司	重慶	沙坪壩	住宅	2053年02月27日至 2083年02月27日	住宅, 商業, 停車場	86,183	2015	2,448	284,000,000	96.39%	273,747,600	不適用
I-13	重慶市南岸區天文大道禮瑞山河未售部分	重慶首創置業有限公司	重慶	南岸	住宅	2068年05月12日	住宅, 停車場	64,492	2020	1,156	580,000,000	100%	580,000,000	不適用
I-14	重慶市九龍坡區紹城大道首創西江閣	重慶吳華置業有限公司	重慶	九龍坡	住宅	2062年8月15日	住宅, 商業, 停車場	94,238	2018-2020	1,140	403,000,000	30%	120,900,000	不適用

物業編號	物業名稱	持資實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類別	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停車位元數	於估值日期下的現況下的市價 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔權益 <sup>(%)</sup>	於估值日期現況下的應佔市值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	貴集團於估值日期現況下的應佔投資價值 <sup>(4)</sup> (人民幣元)
I-15	重慶市渝中區大坪正街天宏雲鏡未售部分	重慶宇盛房地產開發有限公司	重慶	渝中	住宅	2067年07月30日	住宅, 商業, 停車場	19,242	2020	510	118,000,000	32.9967%	38,936,106	不適用
I-16	重慶市沙坪壩區嘉新路天福嘉陵	重慶首置置業有限公司	重慶	沙坪壩	住宅, 商業	2054年12月09日至2064年12月09日	住宅, 商業, 停車場	357,963	2019	5,068	2,754,000,000	47.36%	1,304,294,400	不適用
I-17	天津市河北區富源里231號大河宸章一期未售部分	天津聯泰吉鴻置業有限公司	天津	河北	住宅	2084年09月09日	住宅, 商業, 停車場	8,252	2016	434	268,000,000	100%	268,000,000	不適用
I-18	天津市河北區中山路3號水都匯一期未售部分	天津聯泰吉盛置業有限公司	天津	河北	商業	2055年05月17日	商業, 停車場	6,977	2019	217	56,500,000	100%	56,500,000	不適用
I-19	天津市武清區高村鄉豐院村南側國際半島項目(萬子廣場、嘉悅廣場、嘉和廣場)	天津宏泰康業房地產開發有限公司	天津	武清	商業	2055年03月15日和2056年04月14日	商業, 公寓	54,436	2017-2019	不適用	517,000,000	100%	517,000,000	不適用
I-20	天津市武清區高村鄉豐院村南側國際半島(靜雅苑)項目03-02號	天津天耐科恩房地產開發有限公司	天津	武清	住宅	2082年11月22日	住宅	250	2015	不適用	4,410,000	100%	4,410,000	不適用
I-21	天津市中新天津生態城和韻路1078號紅樹灣&生態城未售部分	天津興泰城市開發有限公司	天津	中新天津生態城	住宅	2078年09月25日	住宅	146	2013	不適用	1,660,000	100%	1,660,000	不適用
I-22	天津市武清區高村鄉豐院村南側國際半島(天禧苑)項目04-02號	天津向城置業有限公司	天津	武清	住宅	2083年12月05日	住宅	1,661	2017	不適用	26,300,000	100%	26,300,000	不適用
I-23	天津市津南區車站北路天津國際城未售部分	天津洋山人家置業有限公司	天津	津南	商業	2044年05月09日	商業	603	2013	不適用	8,120,000	100%	8,120,000	不適用

物業編號	物業名稱	持資實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類別	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停車位元數	於估值日期 的現況下的 市值 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 的現況下的 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	於估值日期 的現況下的 應佔投資價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)
I-24	天津市武清區港鎮鎮雙路與微山路交口權悅匯城市廣場	天津首創新匯置置業有限公司	天津	津南	商業	2048年06月03日和 2049年06月03日	商業, 公寓, 辦公室, 停車場	41,814	2019	152	583,000,000	55%	320,650,000	不適用
I-25	天津市武清區高村鎮規劃鳳港引渠路東側、規劃同成四路南側舊村拆建項目	天津永元置業有限公司	天津	武清	住宅	2081年05月16日	住宅	1,836	2016	不適用	32,600,000	100%	32,600,000	不適用
I-26	天津市武清區高村鎮學府道北側禮園里項目	天津瑞泰置業有限公司	天津	武清	住宅	2088年07月12日	住宅	82,888	2021	不適用	1,825,000,000	50%	912,500,000	不適用
I-27	天津市西青區金峰路福特納灣未售部分	天津首創新青置業有限公司	天津	西青	商業	2048年02月28日	停車場	17,219	2016	390	85,000,000	40%	34,000,000	不適用
I-28	天津市西青區阜錦道權瑞聯城一期未售部分	天津睿霖置業有限公司	天津	西青	住宅	2087年10月08日	住宅, 停車場	19,950	2020	302	264,000,000	50%	132,000,000	不適用
I-29	天津市津南區雙明道悅山郡未售部分	天津興泰聚成置業有限公司	天津	津南	住宅	2085年11月29日	住宅, 商業	2,711	2019	不適用	44,200,000	20%	8,840,000	不適用
I-30	山東省濟南市曆城區唐冶北區唐冶東區北側、世紀大道北側濟南長城接新廣場	濟南首創置業有限公司	濟南	曆城	商業	2057年01月15日	商業	2,569	2019	不適用	38,300,000	70.11%	26,852,130	不適用
I-31	北京市海澱區豐臺東路城海濶一體電匯未售部分	北京中關村權體建設集團發展有限公司	北京	海澱	商業, 停車場	2055年02月28日至 2065年02月28日	商業, 辦公室, 停車場	34,190	2019	529	423,000,000	50%	211,500,000	不適用

物業編號	物業名稱	持估實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類別	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停車位元數	於估值日期的現況下的市價 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的應佔市價 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	於估值日期現況下的投資價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	貴集團於估值日期現況下的應佔投資價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)
I-32	遼寧省瀋陽市沈中大街光和文化部分	瀋陽創新置業有限公司	瀋陽	瀋陽	住宅, 商業	2054年01月19日和 2084年01月19日	住宅, 商業, 停車場	28,765	2020	不適用	39,400,000	100%	39,400,000	92,600,000 <sup>(4)</sup>	92,600,000
I-33	遼寧省瀋陽市鐵嶺市鐵嶺區高欄街道長河未售部分	瀋陽吳華置業有限公司	瀋陽	鐵嶺山開發區	住宅, 商業	2060年02月03日	住宅, 商業	11,635	2020	不適用	149,000,000	100%	149,000,000	不適用	不適用
I-34	遼寧省瀋陽市鐵嶺市鐵嶺區沈營路國際城未售部分	瀋陽創新置業有限公司	瀋陽	瀋陽	住宅	2058年02月20日	商業, 停車場	41,093	2014	不適用	174,000,000	30%	52,200,000	48,800,000 <sup>(4)</sup>	14,640,000
I-35	山東省青島市城陽區興陽路以南陽光公園	青島陽光置業有限公司	青島	城陽	住宅, 商業	2047年10月23日	住宅, 商業	595	2016	不適用	6,020,000	100%	6,020,000	不適用	不適用
I-36	山東省青島市城陽區長城路6號自創空港國際中心	青島信立偉業房地產開發有限公司	青島	城陽	住宅, 商業	2011年01月31日至 2051年01月30日	辦公室, 商業, 停車場	16,330	2021	615	211,000,000	100%	211,000,000	不適用	不適用
I-37	廣西省南寧市興寧區昆侖大道40號興寧鳳城商業未售部分	南寧銘大興特萊斯置業有限公司	南寧	興寧	商業, 住宅, 物流與倉庫	2058年09月14日至 2068年09月14日	商業	8,284	2021	不適用	137,000,000	70.11%	96,050,700	不適用	不適用
I-38	北京市平谷區大興莊悅湖匯未售部分	北京泰裕盛垣置業有限公司	北京	平谷	地下倉儲	2054年2月23日	地下倉儲	153	2016	不適用	1,750,000	87.51%	1,531,425	不適用	不適用

物業編號	物業名稱	持資實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類別	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停車位元數	於估值日期下的 價值 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	貴集團 於估值日期 現況下的 應佔權益 <sup>(3)</sup> (%)	貴集團 於估值日期 現況下的 應佔市值 <sup>(4)</sup> (人民幣元)	貴集團 於估值日期 現況下的 應佔投資價值 <sup>(5)</sup> (人民幣元)
I-39	浙江省湖州市吳興區濱湖大道 北側湖州芭蕾爾商業管理 分	浙江華達置業有限公司	湖州	吳興	住宅	2080年08月01日	住宅, 商業	4,152	2016	不適用	79,600,000	100%	79,600,000	不適用
I-40	江蘇省無錫市江陰市蘇佳路江 陰瑞府未售部分	江陰啟悅置業有限公司	無錫	江陰	住宅, 商業	2015年08月17日和 2081年08月17日	商業	1,411	2021	不適用	13,100,000	100%	13,100,000	不適用
I-41	江蘇省無錫市錫山區新陽中路 51號無錫德府未售部分	江蘇首創置業有限公司	無錫	錫山	住宅	2046年06月27日至 2076年06月27日	住宅, 商業, 停車場	11,192	2011-2015	915	59,400,000	100%	59,400,000	不適用
I-42	江蘇省無錫市新吳區蘇港路1號 無錫悅府未售部分	無錫首創新康置業有限 公司	無錫	新吳	住宅, 商業	2049年07月15日和 2079年07月15日	商業, 停車場	1,134	2013	40	6,820,000	100%	6,820,000	不適用
I-43	江蘇省昆山市開發區景士路昆 山悅都北地塊未售部分	昆山市首創新開置業有 限公司	昆山	開發區	住宅, 停車場	2052年11月17日和 2082年11月17日	住宅, 停車場	67,247	2019	928	535,000,000	100%	535,000,000	不適用
I-44	江蘇省昆山市開發區昆陽路昆 山悅都北地塊未售部分	首創康源(昆山)房地產 開發有限公司	昆山	開發區	住宅	2083年01月26日	住宅, 停車場	22,692	2015	886	88,600,000	100%	88,600,000	不適用

物業編號	物業名稱	持資實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類別	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停車位元數目	於估值日期時的現況下的市值 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	於估值日期現況下的應佔投資價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	貴集團於估值日期現況下的應佔投資價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)
I-45	江蘇省昆山市開發區昆陽路昆陽山悅都房地塊未售部分	首創(昆山)置業有限公司	昆山	開發區	住宅	2083年01月26日	停車場	59,706.28	2015	2,052	205,000,000	100%	205,000,000	不適用	不適用
I-46	上海市青浦區趙巷鎮大盈浦路775弄翠雅閣庭未售部分	上海首創投資有限公司	上海	颯行	住宅	2085年12月27日	住宅, 停車場	38,225	2020	758	377,000,000	100%	377,000,000	不適用	不適用
I-47	上海市崇明區惠民路天閣濱江未售部分	上海首創投資有限公司	上海	橫浦	住宅	2085年10月07日	住宅, 停車場	8,555	2020	151	355,000,000	100%	355,000,000	不適用	不適用
I-48	江蘇省鎮江市京口區南緯四路鎮江悅府未售部分	鎮江先基置業有限公司	鎮江	京口	住宅	2080年12月08日和 2081年08月18日	住宅, 商業, 停車場	11,261	2015	644	94,500,000	100%	94,500,000	不適用	不適用
I-49	上海市浦東新區康橋鎮德橋路288弄珠利尚雅江專家未售部分	上海德豐房地產開發有限公司	上海	浦東新區	住宅	2086年08月31日	住宅, 停車場	132,591	2020	1,089	5,377,000,000	51%	2,742,270,000	56,600,000 <sup>(3)</sup>	28,866,000
I-50	上海市松江區方松街道首創錦悅未售部分	上海松創置業有限公司	上海	松江	住宅, 商業	2054年01月05日和 2084年01月05日	住宅, 商業	5,048	2017	不適用	159,000,000	100%	159,000,000	不適用	不適用
I-51	上海市青浦區滬寧大道蘇州灣路287弄首創禧悅庭未售部分	上海首創置業有限公司	上海	青浦	住宅, 商業	2055年03月02日和 2085年03月02日	商業, 停車場	23,332	2020	372	283,000,000	100%	283,000,000	不適用	不適用

物業編號	物業名稱	持資實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類別	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停車位元數目	於估值日期時的現況下的市價 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的應佔市價 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	於估值日期現況下的應佔投資價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	貴集團於估值日期現況下的應佔投資價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)
I-52	上海市青浦區滬涇浦街道朱家角路388弄首創置悅(14#04地塊)未售部分	上海首創置業有限公司	上海	青浦	住宅	2085年03月09日	住宅	2,764	2017	54	42,000,000	100%	42,000,000	不適用	不適用
I-53	上海市青浦區徐涇鎮徐涇路58弄禧瑞世專案未售部分	上海首創置業有限公司	上海	青浦	住宅	2086年03月23日	住宅, 停車場	2,223	2019	28	22,700,000	100%	22,700,000	1,000,000 <sup>(4)</sup>	1,000,000
I-54	上海市青浦區滬涇浦街道黃泥壩路108弄青浦2401專案未售部分	上海首創置業有限公司	上海	青浦	住宅	2088年09月12日	住宅, 停車場	39,022	2020	667	596,000,000	100%	596,000,000	不適用	不適用
I-55	上海市閘北區徐亭路35弄華清08-05專案未售部分	上海首創置業有限公司	上海	閘北	住宅	2088年09月06日	住宅, 停車場	22,761	2021	98	450,000,000	100%	450,000,000	不適用	不適用
I-56	上海市嘉定區墨涇路首創旭輝城未售部分	上海首創置業有限公司	上海	嘉定	住宅	2088年12月23日	住宅, 停車場	39,327	2016	1,124	79,800,000	60%	47,880,000	不適用	不適用
I-57	重慶市巴南區程德大道1999號重慶奧與特萊加置業有限公司未售部分	重慶首創奧與特萊加置業有限公司	重慶	巴南	商業	2057年03月30日	商業	5,615	2019	不適用	76,100,000	70.11%	53,353,710	不適用	不適用
I-58	北京市朝陽區朝陽橋路139號禧瑞城未售部分	首創朝陽房地產發展有限公司	北京	朝陽	住宅, 商業, 停車場	2044年05月19日至2074年05月19日	公寓, 商業, 停車場	1,177	2011	不適用	182,000,000	100%	182,000,000	不適用	不適用
I-59	北京市海澱區玉淵潭南路11號院綠溪堂未售部分	北京安華世紀房地產開發有限公司	北京	海澱	住宅, 附屬設施, 停車場	2044年08月23日至2074年08月28日	附屬設施, 停車場	6,083	2007	109	59,300,000	100%	59,300,000	不適用	不適用

物業編號	物業名稱	持資實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類別	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停車位元數目	於估值日期時的現況下的市值 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	於估值日期現況下的投資價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	貴集團於估值日期現況下的應佔投資價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)
I-60	北京市朝陽區朝陽路139號天禧4號樓未售部分	北京金茂財富投資管理有限公司	北京	朝陽	停車場	2054年05月09日	停車場	3,421	2010	74	109,000,000	100%	109,000,000	不適用	不適用
I-61	北京市豐台區麗澤路豐澤金融商務區145地塊專案	首創朝陽房地產發展有限公司北京豐台分公司	北京	豐台	商業	2053年03月03日至2065年03月03日	公寓, 停車場, 附屬設施	11,987	2018	101	70,400,000	100%	70,400,000	不適用	不適用
I-62	北京市順義區趙全營鎮板橋村權塹墅	北京順豐住宅置業有限公司	北京	順義	住宅, 商業, 停車場	2054年05月11日至2084年03月11日	住宅, 商業, 停車場	43,541	2017	571	690,000,000	100%	690,000,000	不適用	不適用
I-63	北京市海澱區西北旺鎮中關村永豐產業基地HD-0402-0030地塊(住宅混合公建用地)配建公共租賃(住房)天閣西山	北京旭豐置業有限公司	北京	海澱	住宅, 商業, 停車場	2055年05月31日至2085年03月31日	住宅, 停車場, 商業, 地下倉儲	37,314	2019	740	993,000,000	100%	993,000,000	不適用	不適用
I-64	北京市房山區行宮西街伊琳郡	北京安順置業房地產開發有限公司	北京	房山	住宅, 附屬設施, 商業, 停車場	2044年06月03日至2076年02月09日	住宅, 商業, 停車場	46,036	2017	579	1,031,000,000	95%	979,450,000	不適用	不適用
I-65	北京市北區長興街新悅都未售部分	北京興泰吉成置業有限公司	北京	房山	住宅, 商業	2052年02月22日至2082年02月22日	商業, 停車場	2,516	2016	9	52,900,000	100%	52,900,000	不適用	不適用
I-66	北京市順義區板橋村趙全營E2-01地塊未售部分	北京金德豐置業有限公司	北京	順義	商業, 停車場	2055年03月12日和2065年03月12日	商業	2,162	2018	不適用	82,800,000	100%	82,800,000	不適用	不適用
I-67	北京市順義區瑞光街權塹墅河濱未售部分	北京順豐置業房地產開發有限公司	北京	順義	住宅, 商業, 停車場	2054年03月17日至2084年03月17日	住宅, 商業, 停車場	57,827	2018	433	1,667,000,000	100%	1,667,000,000	不適用	不適用

物業編號	物業名稱	持資實體	城市	地區	土地用途	土地用途期限的到期日	物業類別	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停車位元數目	於估值日期的現況下的市價 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	貴集團於估值日期應佔權益 (%)	貴集團於估值日期現況下的應佔市價 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	貴集團於估值日期現況下的應佔投資價值 <sup>(4)</sup> (人民幣元)
I-68	北京市順義區北高路派尚國際未售部分	北京益訊置業有限公司	北京	順義	商業, 停車場	2054年02月23日和 2064年02月23日	辦公室, 商業	4,776	2019	不適用	147,000,000	100%	147,000,000	25,100,000
I-69	北京市順義區美東街號院及S號院樓上未售部分	北京天智置業有限公司	北京	順義	住宅, 商業	2085年02月14日	住宅, 停車場	17,692	2019	261	205,000,000	100%	205,000,000	不適用
I-70	北京市密雲區密溪路瀾園山未售部分	北京新禧城房地產開發有限公司	北京	密雲	住宅, 商業, 停車場	2046年01月23日至 2076年01月23日	住宅, 商業, 停車場, 地下倉庫	52,383	2018	311	863,000,000	100%	863,000,000	不適用
I-71	北京市大興區瀋陽路順街0號院匯未售部分	北京創瑞祥安置業有限公司	北京	大興	住宅, 商業	2065年12月09日至 2083年12月09日	商業, 辦公室, 停車場, 地下倉庫	44,723	2016	56	868,000,000	100%	868,000,000	不適用
I-72	北京市房山區和興西路號院及S號院案稅台待售部分	北京創瑞華安置業有限公司	北京	房山	住宅	2084年08月11日	住宅, 商業, 停車場	34,561	2017	540	438,000,000	100%	438,000,000	37,700,000
I-73	北京市密雲區新東路號院禧悅府待售部分	北京寶馳透置業有限公司	北京	密雲	住宅, 商業, 停車場	2055年12月27日至 2085年12月27日	住宅, 商業, 停車場, 地下倉庫	118,907	2021	2,209	1,181,000,000	100%	1,181,000,000	不適用
I-74	北京市大興區瀋陽路黃亦路萬和斐麗未售部分	北京遠創興茂置業有限公司	北京	大興	住宅	2087年09月10日	住宅, 商業, 停車場, 地下倉庫	6,666	2021	不適用	328,000,000	30%	98,400,000	不適用
I-75	北京市房山區長韓路0號院金城樞密未售部分	北京萬榮房地產開發有限公司	北京	房山	住宅	2088年09月19日	住宅, 商業	5,484	2015	不適用	107,000,000	30%	32,100,000	不適用

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地用途 期限的到期日	物業類別	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停車位元數目	於估值 日期的現況下 的市值 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團	
													於估值日期 現況下的 應佔市值 <sup>(1)</sup> (人民幣元)	於估值日期 現況下的 投資價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)
I-76	北京市大興區亦莊經濟開發區 科創十一街灌渠天著未售部分	北京創遠亦程置業有限公司	北京	亦莊	住宅, 停車場, 倉 儲	2057年08月21日至 2087年08月21日	住宅, 停車場, 地下倉儲	93,096	2021	1,547	1,762,000,000	50%	881,000,000	不適用
I-77	北京市海澱區樂業寺北街金地 華著未售部分	北京同創金龍置業有限公司	北京	海澱	住宅, 商業	2055年01月04日至 2085年01月04日	商業, 住宅, 停車場	639	2017	6	34,000,000	25%	8,500,000	不適用
I-78	陝西省西安市經濟開發區文景 路西安國際城未售部分	西安首創新開置業有限公司	西安	高新科技開 發區	綜合, 住宅	2057年11月13日至 2077年11月13日	住宅, 商業, 辦公室, 停車場	142,543	2011-2017	3,282	722,000,000	70.11%	806,194,200	不適用

市經濟開發區

(6) 物業編號I-5成都國際城部分：

根據 貴集團的建議，該物業包括558個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。我們的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估值日期，該物業(停車位)的投資價值約為人民幣35,900,000元。

(7) 物業編號I-6萬卷山庭院部分：

根據 貴集團的建議，該物業包括1,169個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。我們的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估值日期，該物業(停車位)的投資價值約為人民幣24,000,000元。

(8) 物業編號I-7花與城部分：

根據 貴集團的建議，該物業包括588個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。我們的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估值日期，該物業(停車位)的投資價值約為人民幣32,100,000元。

(9) 物業編號I-8禧瑞錦江部分：

根據 貴集團的建議，該物業包括394個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。我們的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估值日期，該物業(停車位)的投資價值約為人民幣34,500,000元。

(10) 物業編號I-9天禧68號部分：

根據 貴集團的建議，該物業包括379個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。我們的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估值日期，該物業(停車位)的投資價值約為人民幣50,100,000元。

(11) 物業編號I-32重慶光和城部分：

根據 貴集團的建議，該物業包括1,052個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。我們的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估值日期，該物業(停車位)的投資價值約為人民幣92,600,000元。

- (12) 物業編號I-34國際城部分：  
根據 貴集團的建議，該物業包括625個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。我們的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估值日期，該物業(停車位)的投資價值約為人民幣48,800,000元。
- (13) 物業編號I-49保利周浦西部分：  
根據 貴集團的建議，該物業包括250個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。我們的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，該物業(停車位)在估值日期的投資價值約為人民幣56,600,000元。
- (14) 物業編號I-53首創禧悅部分：  
根據 貴集團的建議，該物業包括6個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。我們的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估值日期，該物業(停車位)的投資價值約為人民幣1,000,000元。
- (15) 物業編號I-68派尚國際部分：  
根據 貴集團的建議，該物業包括201個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。我們的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估值日期，該物業(停車位)的投資價值約為人民幣25,100,000元。
- (16) 物業編號I-72紫悅台部分：  
根據 貴集團的建議，該物業包括337個人防停車位。這些停車位均未取得房地產權證。在戰爭期間，人防停車位可免費供公眾使用。由於業主對物業沒有不受限制的權利，因此市場價值不適用。我們的估價以投資價值為基礎，為供管理層參考，截至估值日期，該物業(停車位)的投資價值約為人民幣37,700,000元。

第二類 - 於2021年 月30日在中國持作投資的已竣工物業

物業編號	物業名稱	持資人	城市	地區	土地用途	土地使用限制日期	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停業日期	現時佔用率	每月現時租金 (人民幣元)	於估價日期的現時市值 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	載入賬目應佔權益	載入賬目應佔權益的價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	於估價日期的現時市值下的應佔價值 <sup>(4)</sup> (人民幣元)	載入賬目應佔權益的價值 <sup>(5)</sup> (人民幣元)
I-1	天津海濱區海濱道津濱華北人口經濟發展區	天津海濱區津濱華北人口經濟發展區	天津	天津	商業	2015年12月30日	商業	102,525	2013-2015	不適用	69%	5,400,000	1,104,000,000	100%	1,104,000,000	不適用	不適用
I-2	天津海濱區海濱道津濱華北人口經濟發展區	天津海濱區津濱華北人口經濟發展區	天津	天津	商業/住宅地	2019年06月08日	公寓	5,198	2016	不適用	62%	140,000	52,000,000	55%	28,600,000	不適用	不適用
I-3	江蘇省蘇州吳江區	蘇州吳江區	江蘇	蘇州	商業	2015年11月26日	商業	49,362	2015	不適用	84%	3,200,000	不適用	70.1%	不適用	612,000,000 <sup>(6)</sup>	429,073,200
I-4	北京海濱區海濱道津濱華北人口經濟發展區	北京海濱區津濱華北人口經濟發展區	北京	北京	商業/住宅地	2015年11月01日	停車場	1,621	2016	44	100%	23,700	6,580,000	100%	6,580,000	不適用	不適用
I-5	山東省濟南市經二路	濟南市經二路	山東	濟南	商業/住宅地	2015年11月01日	商業/停車場	116,237	2019	1,138	92%	5,100,000	不適用	70.1%	不適用	914,000,000 <sup>(6)</sup>	640,865,400
I-6	北京海濱區海濱道津濱華北人口經濟發展區	北京海濱區津濱華北人口經濟發展區	北京	北京	辦公/商業/住宅地	2015年11月01日和2015年11月08日	辦公/商業/停車場	71,057	2018-2019	91	81%	9,300,000	不適用	50%	不適用	2,453,000,000 <sup>(6)</sup>	1,229,000,000
I-7	北京海濱區海濱道津濱華北人口經濟發展區	北京海濱區津濱華北人口經濟發展區	北京	北京	辦公	2015年11月01日和2015年11月10日	辦公/商業/停車場	49,529	1998	143	84%	8,200,000	1,704,000,000	100%	1,704,000,000	不適用	不適用
I-8	山東省濟南市經二路	濟南市經二路	山東	濟南	商業/住宅地	2015年11月30日	辦公/商業	14,820	2015	不適用	100%	500,000	114,000,000	100%	114,000,000	不適用	不適用

物業名稱	物業名稱	物業地址	城市	地區	土地用途	土地使用權到期日	物業類型	樓面面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	管理樓層	現時佔用率	每月 現租金 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	於估價日期的 現況下市值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	物業 佔估率 <sup>(4)</sup> (%)	集團於 估價日期下 的應佔市值 <sup>(5)</sup> (人民幣元)	於估價日 的現況下 的投資價值 <sup>(6)</sup> (人民幣元)	集團於估 價日期下 的應佔價值 <sup>(7)</sup> (人民幣元)
I-9	北京新地產 Village	北京新地產 Village	北京	總匯	工業 <sup>(1)</sup>	2047年09月30日 和05年11月 20日	辦公 商業	34,247	2016-2017	不適用	74%	6,200,000	963,000,000	51%	491,130,000	不適用	不適用
I-10	豐林里 豐林里	豐林里 豐林里	廣州	五羊	商業	2057年06月30日	商業	133,670	2020	不適用	83%	3,200,000	865,000,000	59.89%	513,465,800	不適用	不適用
I-11	浙江洲 洲	浙江洲 洲	杭州	吳興	商業	2050年09月30日	商業	95,331	2013-2014	不適用	24%	1,000,000	926,000,000	70.11%	649,218,600	不適用	不適用
I-12	豐林里 豐林里	豐林里 豐林里	廣州	五羊	商業	2057年09月30日	商業	110,363	2019	不適用	73%	2,300,000	726,000,000	70.11%	508,998,600	不適用	不適用
I-13	安徽 安徽	安徽 安徽	合肥	蜀山	商業	2056年09月30日	商業 停車庫	94,744	2018	1,179	84%	2,400,000	不適用 <sup>(8)</sup>	70.11%	不適用	688,000,000 <sup>(9)</sup>	489,367,800
I-14	北京 北京	北京 北京	北京	豐台	商業	2053年09月30日 和06年09月 14日	商業 停車庫	103,890	2017	281	不適用	不適用	2,588,000,000	49%	1,268,120,000	不適用	不適用
I-15	北京 北京	北京 北京	北京	豐台	住宅 綜合	2055年09月30日 和06年09月 31日	辦公 商業	30,114	2019	不適用	不適用	不適用 <sup>(10)</sup>	不適用 <sup>(10)</sup>	100%	不適用	1,127,000,000 <sup>(10)</sup>	1,127,000,000
I-16	江蘇 江蘇	江蘇 江蘇	蘇州	蘇州	商業	2053年09月30日	商業	48,871	2016	不適用	90%	2,700,000	不適用 <sup>(11)</sup>	70.11%	不適用	553,000,000 <sup>(11)</sup>	375,088,500
I-17	湖北 湖北	湖北 湖北	武漢	漢陽	商業	2056年09月30日	商業	94,975	2018	不適用	82%	4,800,000	不適用 <sup>(11)</sup>	69.41%	不適用	775,000,000 <sup>(11)</sup>	537,927,500

物業名稱	物業地址	持權人	城市	地區	土地用途	土地用途	土地收盤日期	物業類型	面積(平方米)	竣工年份	管理數目	現時租率	每日現租金(人民幣元)	於估價日期的現況下市值 <sup>(1)</sup> (人民幣元)	物業佔估價值(%)	業主於估價日期下之應佔價值 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	於估價日期下之應佔價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	業主於估價日期下之應佔價值 <sup>(4)</sup> (人民幣元)
I-18	浙江省杭州江東區江東大智路888號杭州恒通物業管理有限公司	杭州恒通物業管理有限公司	杭州	臨平	商業	商業	2016年09月01日	商業停車場	112,271	2017	900	8%	4,400,000	898,000,000	70.1%	629,587,800	不適用	不適用
I-19	江蘇省蘇州吳江區盛澤鎮沙港鎮東門外恒通物業管理有限公司	江蘇恒通物業管理有限公司	蘇州	吳江	商業	商業, 停車場	2015年09月21日	商業停車場	123,794	2017	962	81%	1,700,000	不適用 <sup>(5)</sup>	70.1%	不適用	758,000,000 <sup>(6)</sup>	531,633,800
I-20	北京市房山區良鄉鎮良山鎮北京恒通物業管理有限公司	北京恒通物業管理有限公司	北京	房山	商業	商業	2016年04月05日	商業	196,187	2012, 2019	不適用	100%	24,700,000	不適用 <sup>(5)</sup>	70.1%	不適用	2,304,000,000 <sup>(6)</sup>	1,965,984,400
I-21	河南省鄭州管城區商都路與東大街交匯處東大街東側恒通物業管理有限公司	河南恒通物業管理有限公司	鄭州	鄭東	商業	商業	2016年05月11日	商業	83,901	2018	不適用	76%	3,200,000	646,000,000	70.1%	452,910,600	不適用	不適用
I-22	湖北省武漢市漢陽區漢陽一街恒通物業管理有限公司	湖北恒通物業管理有限公司	武汉	漢陽	商業	商業	2016年04月25日	商業	120,919	2019	不適用	89%	4,000,000	818,000,000	70.1%	573,499,800	不適用	不適用
	合計								11,407,580,000					11,407,580,000		8,044,311,200	10,681,000,000	7,325,580,600

附註：

- (1) 所有面積均為概約面積。
- (2) 所有數值均為概約數值。
- (3) 某些不適用於市場價值的財產權益的投資價值。
- (4) 物業編號II-3昆山首創奧特萊斯項目一期：  
根據房地產證書，該物業受銷售限制，在2053年1月26日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣612,000,000元(70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣429,073,200元)。

(5) 物業編號II-5濟南首創奧特萊斯：

根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制，在2057年1月15日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣914,000,000元(70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣640,805,400元)。

(6) 物業編號II-6海澱積體電路園：

根據房地產證書，物業竣工後，該物業的辦公和商業部分將有20年的禁售期。經過20年的禁售期後，經海澱區政府批准，該物業可以出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果 貴公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣2,458,000,000元(50%的權益後歸屬集團的價值為人民幣1,229,000,000元)。

(7) 物業編號II-9 郎園Vintage：

根據律師的法律意見，公司目前因土地用途與實際房地產用途不符問題而受到行政處罰或對經營產生重大不利影響的風險較小。

(8) 物業編號II-13合肥首創奧特萊斯：

根據房地產證書，該房產受銷售限制，在2056年9月25日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果 貴公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣698,000,000元(70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣489,367,800元)。

(9) 物業編號II-15 天閱西山14號樓：

根據土地使用權出讓合同，該物業的寫字樓和商業部分在竣工後有20年的禁售期。經過20年的禁售期後，經海澱區政府批准，這些房產可以出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣1,127,000,000元(100%的權益後歸屬集團的價值為人民幣1,127,000,000元)。

(10) 物業編號II-16 昆山首創奧特萊斯項二期：

根據房地產證書，該房產受銷售限制，在2053年1月26日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣535,000,000元(70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣375,088,500元)。

(11) 物業編號II-17 武漢首創奧特萊斯：

根據房地產證書，該房產受銷售限制，在2056年1月12日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和房地產的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣775,000,000元(69.41%的權益後歸屬集團的價值為人民幣537,927,500元)。

(12) 物業編號II-19 南昌首創奧特萊斯：

根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制，在2055年8月22日之前不得出售，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果貴公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣758,000,000元(70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣531,433,800元)。

(13) 物業編號II-20 房山首創奧特萊斯：

根據土地使用權出讓合同及補充協議，該物業受銷售限制，在2050年4月5日前不得出售或轉讓，因此不適用於市場價值。我們的估值基於投資價值，為供集團管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和該物業的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣2,804,000,000元(70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣1,965,884,400元)。

## 第三類 - 於2021年 月30日在中國持作自用的已竣工物業

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用期限的到期日	物業類型	建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工年份	停車位/車位	於估值日期的 現況下的市價 <sup>(2)</sup> (人民幣元)	集團應佔權益 (%)	集團 於估值日期 現況下的 應佔市價 <sup>(2)</sup> (人民幣元)
III-1	天津市武清區同村鄉魏鳳凰港路西側武清國際半島酒店項目	天津德清置業有限公司	天津	武清	商業	2052年6月13日	商業	4,704	2015	不適用	37,000,000	100%	37,000,000
III-2	北京市西城區廣寧街2號金澤大廈部分	首創置業股份有限公司	北京	西城	綜合	2052年7月30日	辦公室	3,737	2004	不適用	234,000,000	100%	234,000,000
III-3	北京市平谷區大興莊悅溪匯自用部分	北京泰浩盛恒置業有限公司	北京	平谷	商業	2054年2月23日	商業	1,000	2016	不適用	10,800,000	87.51%	9,451,080
	合計										281,800,000		280,451,080

附註：

(1) 所有面積均為概約面積。

(2) 所有數值均為概約數值。

第四類-於2021年 月30日在中國持有的發展中物業

發展中物業 附屬公司 地產 土地



物業編號	物業名稱	持有人在	城市	地盤	土地用途	土地所有權的		土地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	土地面積 <sup>(2)</sup> (畝)	土庫面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	預計建築量 <sup>(4)</sup> (平方米)	動工日期	預計竣工日期	停工期數	預計投資額 <sup>(5)</sup> (千美元)	預計價值 <sup>(6)</sup> (人民幣百萬元)	已產生建築成本 <sup>(7)</sup> (人民幣百萬元)	建築成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	發展商權益 <sup>(9)</sup> (占總投資額的百分比)	於估價日期 現狀下的 應佔權益 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	發展商權益 <sup>(11)</sup> (占總投資額的百分比)	於估價日期 現狀下的 應佔權益 <sup>(12)</sup> (人民幣百萬元)	發展商權益 <sup>(13)</sup> (占總投資額的百分比)	於估價日期 現狀下的 應佔權益 <sup>(14)</sup> (人民幣百萬元)
						日期	期限																	
IV-21 <sup>(a)</sup>	澳門新濠天地城區車庫泊位部分	新濠博珠有限公司	澳門	商業,住宅,公共設施	住宅,商業	208年01月01日至209年01月01日	16,786	16,786	52,305	407	2019	2021年02月01日	407	18,112	390	1,097	216	1,418	1,200,000,000	65%	780,000,000	不適用	不適用	
IV-21 <sup>(b)</sup>	澳門新濠天地城區車庫泊位部分	新濠博珠有限公司	澳門	商業,住宅	住宅,商業,停車場	208年01月01日至209年01月01日	27,625	27,625	156,116	965	2019	2021年01月01日	965	42,088	781	879	518	2,073	1,065,000,000	48.85%	551,541,000	不適用	不適用	
IV-21 <sup>(c)</sup>	澳門新濠天地城區車庫泊位部分	新濠博珠有限公司	澳門	商業,住宅	住宅,商業	208年01月01日至209年01月01日	31,042	31,042	101,202	808	2019	2021年01月01日	808	34,219	1,108	2,022	537	2,714	2,050,000,000	100%	2,050,000,000	不適用	不適用	
IV-25 <sup>(a)</sup>	澳門新濠天地城區車庫泊位部分	新濠博珠有限公司	澳門	商業,住宅	住宅,商業,辦公室,公寓,停車場	208年01月01日至209年01月01日	66,777	66,777	1,654,112	12,677	2019	2021年01月01日	12,677	44,674	3,750	7,474	19,445	81,990,000,000	48.4%	4,051,385,000	不適用	不適用		
IV-25 <sup>(b)</sup>	澳門新濠天地城區車庫泊位部分	新濠博珠有限公司	澳門	商業,住宅	住宅,商業	208年01月01日至209年01月01日	55,042	55,042	1,433,054	10,027	2019	2021年01月01日	10,027	14,236	885	4,479	9,129	2,065,000,000	40%	826,000,000	不適用	不適用		
IV-27 <sup>(a)</sup>	澳門新濠天地城區車庫泊位部分	新濠博珠有限公司	澳門	商業	商業,停車場	208年01月01日至209年01月01日	201,397	201,397	147,446	214	2019	2021年01月01日	214	不適用	不適用	672	不適用	482,000,000	40%	192,200,000	不適用	不適用		
IV-29 <sup>(a)</sup>	澳門新濠天地城區車庫泊位部分	新濠博珠有限公司	澳門	商業,住宅	住宅,商業	208年01月01日至209年01月01日	102,207	102,207	457,029	270	2019	2021年01月01日	270	93,886	779	357	925	2,774	1,071,000,000	49%	534,940,000	不適用	不適用	
IV-29 <sup>(b)</sup>	澳門新濠天地城區車庫泊位部分	新濠博珠有限公司	澳門	商業,住宅	住宅,商業,停車場	208年01月01日至209年01月01日	122,987	122,987	485,305	2,089	2011	2021年01月01日	2,089	不適用	不適用	21	1,439	3,225	880,000,000	48.4%	444,220,000	不適用	不適用	
IV-30 <sup>(a)</sup>	澳門新濠天地城區車庫泊位部分	新濠博珠有限公司	澳門	商業	商業	208年01月01日至209年01月01日	32,818	32,818	98,862	514	2019	2021年01月01日	514	13,855	278	1,022	205	1,501	1,055,000,000	100%	1,055,000,000	不適用	不適用	

附錄二  
（續）  
附錄二  
附錄二  
附錄二  
附錄二  
附錄二  
附錄二  
附錄二  
附錄二  
附錄二



物業編號	物業名稱	持權性質	城市	地區	土地用途	土地取得日期	土地取得年限	土地用途限制	土地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	竣工日期	開始竣工日期	停工期數	建築費原值 <sup>(3)</sup> (平方米)	已建建築成本 (人民幣萬元)	建築成本 (人民幣萬元)	發展價值 <sup>(4)</sup> (人民幣萬元)	現狀下的價值 <sup>(5)</sup> (人民幣萬元)	發展價值佔 發展總值權益 (%)	於估價日期 現狀下的 發展價值 <sup>(6)</sup> (人民幣萬元)	發展價值 佔估價價值 <sup>(7)</sup> (人民幣萬元)	發展價值 佔估價日期 現狀下的 發展價值 <sup>(8)</sup> (人民幣萬元)	發展價值 佔估價日期 現狀下的 發展價值 <sup>(9)</sup> (人民幣萬元)
IV-51 <sup>(10)</sup>	上海行樂路294號 目	上海行樂路有限公司	上海	閘北	住宅	2004年10月21日	16,902	住宅, 商業	16,902	35,927	2004	2012年6月5日	313	24,063	104	18	1.69	1,184,000,000	100%	1,184,000,000	不適用	不適用	
IV-51 <sup>(11)</sup>	江蘇省常州市武進區 東門鎮東門村 東門村	東門村土地開發有限公司	江蘇	武進	住宅	2004年10月21日	68,114	住宅	68,114	220,040	2019	2012年6月5日	不適用	79,201	370	704	2.23	2,240,000,000	100%	2,240,000,000	不適用	不適用	
IV-51 <sup>(12)</sup>	上海法華新區 法華新區 法華新區	上海法華新區有限公司	上海	法華	住宅	2004年10月21日	56,687	住宅, 商業	56,687	80,631	2017	2012年6月5日	778	80,631	41	23	2.66	2,093,000,000	59%	1,046,300,000	不適用	不適用	
IV-51 <sup>(13)</sup>	浙江省寧波市海曙區 鄞州區 鄞州區	寧波市海曙區房地產開發有限公司	浙江	鄞州	住宅	2005年10月10日	48,361	住宅, 商業	48,361	148,183	2019	2012年1月1日	817	103,811	298	201	1.63	1,279,000,000	55%	703,600,000	不適用	不適用	
IV-51 <sup>(14)</sup>	浙江省杭州市蕭山区 蕭山区 蕭山区	杭州蕭山房地產開發有限公司	浙江	蕭山	住宅	2005年10月10日	40,488	住宅, 商業	40,488	141,074	2019	2012年1月1日	1,006	94,885	61	29	3.06	3,310,000,000	39%	1,191,000,000	不適用	不適用	
IV-51 <sup>(15)</sup>	江蘇省常州市武進區 武進區 武進區	江蘇省武進區房地產開發有限公司	江蘇	武進	住宅	2005年10月10日	90,491	住宅, 商業	90,491	301,776	2019	2012年1月1日	1,694	5,598	66	802	3.36	1,544,000,000	80%	1,235,300,000	不適用	不適用	
IV-51 <sup>(16)</sup>	安徽省合肥市蜀山区 蜀山区 蜀山区	合肥蜀山房地產開發有限公司	安徽	蜀山	住宅, 商業	2007年10月1日	35,363	住宅, 商業	35,363	294,447	2019	2012年1月1日	2,069	8,261	513	89	2.65	1,174,000,000	70.11%	833,091,400	不適用	不適用	
IV-51 <sup>(17)</sup>	北京市 北京市 北京市	北京名都房地產開發有限公司	北京	大興	商業	2006年10月10日	33,620	商業	33,620	222,132	2018	2012年6月5日	1,325	不適用	208	800	5.67	4,687,000,000	100%	4,687,000,000	不適用	不適用	
IV-51 <sup>(18)</sup>	北京市 北京市 北京市	北京名都房地產開發有限公司	北京	房山	住宅, 商業, 地下 車庫	2006年10月10日	104,345	住宅, 商業, 地下 車庫	104,345	50,075	2011	2012年6月5日	317	不適用	不適用	573	1.51	399,000,000	100%	399,000,000	不適用	不適用	
IV-51 <sup>(19)</sup>	北京市 北京市 北京市	北京名都房地產開發有限公司	北京	房山	住宅, 商業, 地下 車庫	2006年10月10日	334,855	住宅, 商業, 地下 車庫	334,855	15,594	2013	2012年6月5日	不適用	3,239	162	73	473	388,000,000	100%	388,000,000	不適用	不適用	

物業編號	物業名稱	持有人在	城市	物種	土地用途	土地所有權的期限		土地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	土地面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	預計建築量 <sup>(3)</sup> (平方米)	預計竣工日期	預計落成日期	預計落成日期 視乎下列 發展階段 <sup>(4)</sup>	預計落成日期 視乎下列 發展階段 <sup>(4)</sup>	發展商 <sup>(5)</sup> (百分比)	發展商佔權益 (%)	於估價日期 視乎下列 發展階段 <sup>(4)</sup>	於估價日期 視乎下列 發展階段 <sup>(4)</sup>						
						開始日期	到期日期																	
IV-40 <sup>(6)</sup>	北京美蘭湖新湖濱和 美蘭湖部分	北京美蘭湖新湖濱有限公司	北京	住宅	住宅	207年6月1日	207年6月1日	6,211	6,211	172,458	2018	2021年12月1日	1,231	不適用	不適用	62	58	4,989	3,982,000,000	30%	1,167,000,000	不適用	不適用	
IV-41 <sup>(6)</sup>	北京怡和園住宅區 怡和園十一號住宅樓 部分	北京怡和園物業管理有限公司	北京	住宅	住宅, 商業, 地 下倉庫	207年6月1日至 209年6月1日	207年6月1日	71,150	71,150	40,653	2018	2019年12月1日	不適用	不適用	29	29	2,144	1,337,000,000	30%	888,300,000	不適用	不適用		
IV-42 <sup>(6)</sup>	北京朝陽區雙溪園 秋	北京朝陽區雙溪園物業有限公司	北京	辦公	住宅, 商業, 地 下倉庫	208年6月1日至 209年6月1日	208年6月1日	90,394	90,394	21,016	2018	2021年12月1日	320	184,688	43	43	9,884	8,772,000,000	50%	4,386,000,000	不適用	不適用		
IV-43 <sup>(6)</sup>	北京朝陽區雙溪園 秋	北京朝陽區雙溪園物業有限公司	北京	辦公	住宅, 商業, 地 下倉庫	208年6月1日至 209年6月1日	208年6月1日	56,002	56,002	40,801	2019	2021年12月1日	不適用	不適用	10	10	65	578,000,000	40%	231,200,000	不適用	不適用		
IV-44 <sup>(6)</sup>	北京朝陽區雙溪園 秋	北京朝陽區雙溪園物業有限公司	北京	辦公	住宅, 商業, 地 下倉庫	208年6月1日至 209年6月1日	208年6月1日	44,470	44,470	108,335	2019	2022年12月1日	48	2,164	1,957	1,957	5,747	3,298,000,000	88.01%	2,805,629,000	不適用	不適用		
IV-45 <sup>(6)</sup>	北京朝陽區雙溪園 秋	北京朝陽區雙溪園物業有限公司	北京	辦公	住宅, 商業, 地 下倉庫	208年6月1日至 209年6月1日	208年6月1日	不適用 <sup>(7)</sup>	48,135	396,153	2019	2022年12月1日	1,810	不適用	296	1,973	5,833 <sup>(8)</sup>	不適用 <sup>(8)</sup>	不適用	2,438,000,000 <sup>(8)</sup>	49%	不適用	1,194,620,000	
合計													18,251,400,000	84,039,886,000	4,958,000,000	291,266,500								

附註：

- (1) 所有面積均為概約面積。
- (2) 所有數值均為概約數值。
- (3) 某些不適用於市場價值的財產權益的投資價值。
- (4) 物業編號IV - 3佛山禧悅台：

土地面積(根據土地使用權出讓合同)為250,001平方米, 政府已全部移交。估價物件的土地面積(根據國有土地使用權證書)為24,163平方米。估價物件的規劃建築面積為91,483平方米, 以及前期已完成的開發階段, 已在上述土地上建造完畢。

- (5) 物業編號IV-11首創城：  
土地面積(根據土地使用權出讓合同)為123,426平方米，政府已全部移交。估價物件的土地面積(根據國有土地使用權證書)為11,156平方米。估價物件的規劃建築面積為28,889平方米，以及前期已完成的開發階段，已在上述土地上建造完畢。
- (6) 物業編號IV-19禧瑞鄰城：  
根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制，在2087年10月8日之前不得出售和轉讓，因此不適用於市場價值。為供管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和物業的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣382,000,000元(50%的權益後歸屬集團的價值為人民幣191,000,000元)。
- (7) 物業編號IV-27融創雪世界：  
由於開發中的滑雪場構成整個商業綜合體的一部分，並且沒有可比的商業綜合體構成部分的銷售市場來完成價值評估。因此評估中所採用的估價方法包括土地價值評估，並考慮已產生的成本。因此，未提供完工價值。然而，在評估該房地產的市場價值時，我們假設樓面單價約為每平方米人民幣1,505元。
- (8) 物業編號IV-31禧悅天海：  
該物業部分的土地使用權5,527.3平方米屬於劃撥用地性質的，不得出售、轉讓。因此，市場價值不適用於此類部分。為供管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和物業的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣2,500,000元(100%的權益後歸屬集團的價值為人民幣25,000,000元)。
- (9) 物業編號IV-33首創數科中心：  
根據房地產證書，該房產受銷售限制，在2060年11月24日之前不得出售和轉讓。因此，市場價值不適用於該部分。為供管理層參考，如果貴公司被授予可自由轉讓的土地使用權和物業的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣434,000,000元(75%的權益後歸屬集團的價值為人民幣325,500,000元)。
- (10) 物業編號IV-35廈門首創奧特萊斯：  
根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制，在2058年12月12日之前不得出售和轉讓。因此，市場價值不適用於該部分。為供管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和物業的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣749,000,000元(70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣525,123,900元)。
- (11) 物業編號IV-36南寧首創奧特萊斯：  
根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制，在2058年9月14日之前不得出售和轉讓。因此，市場價值不適用於該部分。為供管理層參考，如果貴公司被授予可自由轉讓的土地使用權和物業的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣930,000,000元(70.11%的權益後歸屬集團的價值為人民幣652,023,000元)。

- (12) 物業編號IV-38北京平谷金海湖世界休閒大會項目：  
由於正在開發的會議中心是整個商業綜合體的一部分，因此沒有可比的商業綜合體構成部分的銷售市場來完成價值評估。因此評估中所採用的估價方法包括土地價值評估，並考慮已產生的成本。因此，未提供完工價值。然而，在評估該房地產的市場價值時，我們假設樓面單價約為每平方米人民幣6,786元。
- (13) 物業編號IV-43禧瑞太湖：  
土地面積(根據土地使用權出讓合同)為364,535平方米，政府已全部移交。估價物件的土地面積(根據國有土地使用權證書)為145,153平方米。評估物業的規劃建築面積為97,126平方米，以及前期已完成的開發階段，已在上述土地上建造完畢。
- (14) 物業編號IV-56西安國際城：  
土地面積(根據國有土地使用權證書)為54,962平方米。估價物件的規劃建築面積為294,447平方米，以及前期已完成的開發階段，已在上述土地上建造。土地面積(根據土地出讓合同)為355,363平方米，政府已全部移交。估價物件的土地面積(根據國有土地使用權證書)為54,962平方米。估價物件的規劃建築面積為294,447平方米，以及前期已完成的開發階段，已在上述土地上建造完畢。
- (15) 物業編號IV-65首創十八裡店項目：  
根據《房地產權證書》(京2020朝不動產權第0041597號)，該物業的土地使用權為綠隔產業用途的集體建設用地，只能用於租賃房屋的建設，未經批准不得轉讓或轉租。
- (16) 物業編號IV-65首創十八裡店項目：  
該物業的土地使用權性質為集體建設用地，政府未與貴公司簽訂土地使用權出讓合同。
- (17) 物業編號IV-65首創十八裡店項目：  
截至估值時點，建成後的房地產投資價值(非市場價值)約為人民幣5,183,000,000元。
- (18) 物業編號IV-65首創十八裡店項目：  
該物業的土地使用權性質為集體建設用地，不得出售或轉讓。因此，市場價值不適用於此物業。為供管理層參考，如果公司被授予可自由轉讓的土地使用權和房地產的建築物所有權，則截至2021年6月30日，該部分的市場價值為人民幣2,438,000,000元(49%的權益後歸屬集團的價值為人民幣1,194,620,000元)。
- (19) 禧悅灣一組團、二組團及三組團在建部分  
根據2017年12月29日頒發的編號為[萬規委地字第(2017)10號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為73,049.65平方米的開發專案符合用地規劃要求。  
根據2017年12月29日頒發的編號為[萬規委建字第(2017)16號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為81,612.04平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年5月30日頒發的編號為[4690062018053001501]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為80,028.16平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(20) 首創商務大廈

根據2017年8月15日頒發的編號為[深規土許LA-2017-0024號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為9,518.58平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2018年5月15日頒發的編號為[深規土建許字LA-2018-0009號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為62,414.70平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2018年5月21日頒發的編號為[2018-0490]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為62,414.70平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(21) 佛山禧悅台

根據2018年10月25日頒發的編號為[地字第440605201800639號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為25,000.50平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2019年1月28日頒發的編號為[建字第440605201900131號]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為91,482.72平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年3月18日頒發的編號為[440605201903180201-09]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為91,482.72平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(22) 禧瑞園著

根據2019年4月9日頒發的編號為[地字第440605201900147號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為74,599.70平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年8月8日頒發的編號為[建字第440605201900927號]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為227,598.36平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年8月30日頒發的編號為[440605201908300101-00]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為226,445.03平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(23) 禧瑞閣府

根據2019年6月30日頒發的編號為[地字第2019-05-1002號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為38,796.20平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

根據2019年9月9日頒發的編號為[建字第2019-05-1016號]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為140,401.99平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年12月23日頒發的編號為[441900201912230101(水鄉)]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為140,401.99平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

#### (24) 悅山府在建部分

根據2018年6月8日頒發的編號為[穗國土規劃地證(2018)252號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為40,778.39平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2018年9月20日頒發的編號為[穗國土規劃建證(2018)3790號]的《建設工程規劃許可證》及其他一份許可，總建築面積為139,277.00平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年10月16日頒發的編號為[440183201810160101]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為139,277.00平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

#### (25) 成都市首創禧瑞錦江項目

根據2018年8月24日頒發的編號為[地字第510122201822125]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為48,322.05平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2018年9月4日頒發的編號為[建字第510122201832162]的《建設工程規劃許可證》及其他一份許可，總建築面積為673,072.31平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年12月24日頒發的編號為[510110201812240501]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為197,834.31平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

#### (26) 禧瑞光華

根據2019年8月27日頒發的編號為[地字第510105201920434]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為49,437.43平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2020年1月15日頒發的編號為[建字第510105202030032號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為123,184.20平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2020年3月5日頒發的編號為[510105202003051001]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為123,184.20平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(27) 首創禧悅學府

根據2020年5月16日頒發的編號為[地字第500106202000010號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為164,738.00平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2020年8月11日頒發的編號為[建字第500106202000063號]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為388,651.36平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2020年11月19日頒發的編號為[500106202011190101]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為388,651.36平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(28) 大河宸章二期

根據2014年8月25日頒發的編號為[2014河北地證0007]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為30,815.20平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2021年5月14日頒發的編號為[2021河北建證0006]的《建設工程規劃許可證》及其他一份許可，總建築面積為65,545.08平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

根據2018年4月20日頒發的編號為[1201052017070502160]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為110,022.18平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(29) 首創城商業

根據2013年6月24日頒發的編號為[2013-0069]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為123,426.20平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2021年1月14日頒發的編號為[2021-0001]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為28,889.00平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2021年1月15日頒發的編號為[1201122021011505161]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為35,589.00平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(30) 天闊海河

根據2014年3月26日頒發的編號為[2014河北地證0004]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為66,887.70平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年2月13日頒發的編號為[2018河北住證0002]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為201,515.42平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年9月30日頒發的編號為[1201052018052206120]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為224,650.00平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(31) 禧瑞花園

根據2018年2月15日頒發的編號為[2018紅橋地證0001]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為38,704.50平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年9月7日頒發的編號為[2018紅橋住證0003]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為119,000.00平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年9月28日頒發的編號為[1201062018092801121]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為119,000.00平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(32) 禧悅翠庭

根據2019年7月10日頒發的編號為[2019-0048]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為86,085.90平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

根據2019年8月16日頒發的編號為[2019-0084]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為169,870.60平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

根據2019年9月27日頒發的編號為[1201122019092707121]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為240,395.60平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(33) 禧悅晴朗

根據2019年12月23日頒發的編號為[2019武清地證0065]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為27,195.10平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2020年6月24日頒發的編號為[2020武清建證0033]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為43,512.16平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2020年7月1日頒發的編號為[1201142020070113121]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為65,569.88平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(34) 禧瑞山河

根據2018年6月19日頒發的編號為[地字第500108201800018號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為95,092.40平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2018年10月26日頒發的編號為[建字第500108201800085號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為210,982.96平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年1月17日頒發的編號為[500108201901170101]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為210,982.96平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(35) 禧瑞春曉

根據2019年3月19日頒發的編號為[2019武清地證0016]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為145,340.80平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2019年5月14日頒發的編號為[2019武清建證0053]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為154,484.88平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年6月14日頒發的編號為[120114201906140612]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為193,668.77平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(36) 溪堤郡

根據2008年1月8日頒發的編號為[2007-0292]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為549,184.00平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2013年7月23日頒發的編號為[2013-0019]的《建設工程規劃許可證》及其他一份許可，總建築面積為70,820.00平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2021年4月14日頒發的編號為[120110202104141016]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為26,952.00平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(37) 禧瑞鄺城

根據2017年9月22日頒發的編號為[2017-0045]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為41,174.80平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年8月31日頒發的編號為[2018-0029]的《建設工程規劃許可證》及其他一份許可，總建築面積為58,937.96平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年11月1日頒發的編號為[120111201811010212]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為70,161.77平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

## (38) 禧瑞琨庭

根據2017年12月15日頒發的編號為[2017武清地證0048]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為132,168.70平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2018年5月25日頒發的編號為[2018武清住證0024]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為194,008.83平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年7月5日頒發的編號為[1201142018070502121]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為137,506.69平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

## (39) 禧悅花園社區

根據2013年12月31日頒發的編號為[地字第530101201300453號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為58,686.88平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年8月24日頒發的編號為[建字第昆明市201800212號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為354,425.61平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2019年7月10日頒發的編號為[5301031709290101-SX-001]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為354,425.61平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

## (40) 禧瑞風華P02

根據2019年5月22日頒發的編號為[地字第350213201915908號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為16,786.38平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年7月1日頒發的編號為[建字第350213201915027號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為51,780.44平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年10月25日頒發的編號為[350213201910250101]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為52,305.26平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

## (41) 未來之城 天閣宸章

根據2019年8月30日頒發的編號為[地字第昆明市201900249號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為27,625.33平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2020年1月6日頒發的編號為[建字第昆明市202000004號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為156,116.06平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2020年2月27日頒發的編號為[5301112002270101-SX-001]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為156,116.06平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(42) 禧瑞風華P04、P05

根據2019年8月20日頒發的編號為[350213201915911]的《建設用地規劃許可證》及其他一份許可，總用地面積為31,042.46平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年9月3日頒發的編號為[350213201915040]的《建設工程規劃許可證》及其他一份許可，總建築面積為101,301.59平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年11月12日頒發的編號為[35021320191120101]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為101,301.59平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(43) 融創首創國際智慧生態城市

根據2020年4月30日頒發的編號為[武自規(武開)地[2020]005號]的《建設用地規劃許可證》及其他多份許可，總用地面積為667,777.20平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2020年6月2日頒發的編號為[武自規(武開)建[2020]027號]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為1,636,112.33平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

根據2020年6月4日頒發的編號為[4201972020050900114BJ4001]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為1,471,452.15平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(44) 平原大道2019-036號 - 2019-046號、2019-048號

根據2020年3月12日頒發的編號為[地字第410725 2020 00004]的《建設用地規劃許可證》及其他多份許可，總用地面積為550,341.68平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2020年8月28日頒發的編號為[建字第410725 2020 00019]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為781,412.69平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

根據2020年6月15日頒發的編號為[410725 2020 00014]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為688,952.46平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(45) 平原大道2019-035號

根據2020年3月12日頒發的編號為[地字第410725202000003]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為201,797.47平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2020年4月29日頒發的編號為[410725202000007]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為63,256.71平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(46) 譽華洲

根據2020年1月19日頒發的編號為[地字第雲滇中新區空港202000008號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為109,407.16平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

根據2020年8月20日頒發的編號為[建字第雲滇中新區空港202000017號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為457,628.92平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2020年9月23日頒發的編號為[編號5301112009230101-SX-001]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為457,628.92平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(47) 融創·首創武漢經開國際智慧生態城市湧金府項目

根據2020年7月3日頒發的編號為[武自規(武開)地[2020]015號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為122,987.29平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2020年9月18日頒發的編號為[武自規(武開)建[2020]054號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為405,305.35平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2021年3月2日頒發的編號為[4201972020070900114BJ4001]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為405,305.35平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(48) 禧悅大境 禧悅大觀

根據2019年7月7日頒發的編號為[210106201900004]的《建設用地規劃許可證》及其他一份許可，總用地面積為32,817.81平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2019年9月2日頒發的編號為[210106201900012]的《建設工程規劃許可證》及其他一份許可，總建築面積為98,862.38平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年9月30日頒發的編號為[210106201909300201]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為98,862.38平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(49) 禧悅天海

根據2018年9月14日頒發的編號為[地字第370200201814030號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為29,101.60平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

根據2019年3月26日頒發的編號為[建字第370200201913107號]的《建設工程規劃許可證》及其他一份許可，總建築面積為112,423.70平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2019年4月24日頒發的編號為[370200201904240101]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為112,423.70平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(50) 首創禧悅學府

根據2020年8月18日頒發的編號為[地字第370201202020158號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為137,049.00平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2020年12月5日頒發的編號為[建字第370201202020245號]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為371,659.84平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2021年4月26日頒發的編號為[37028202104260201]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為158,162.19平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(51) 首創數科中心

根據2020年8月11日頒發的編號為[地字第320105202010127號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為59,352.36平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2021年3月22日頒發的編號為[建字第320105202100064號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為330,696.23平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2021年3月26日頒發的編號為[320105202103261101]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為330,696.23平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(52) 平谷金海湖A地塊

根據2018年10月31日頒發的編號為[建字第110117201800058號]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為230,592.20平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2019年4月30日頒發的編號為[(2019)施(平)建字0029號]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為230,592.20平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(53) 廈門奧萊商業

根據2019年3月6日頒發的編號為[地字第350213201916901號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為55,656.80平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2019年11月6日頒發的編號為[建字第350213201916050號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為124,866.16平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2019年12月24日頒發的編號為[編號350213201912240101]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為124,866.16平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(54) 南寧奧萊商業

根據2018年9月30日頒發的編號為[地字第450101201800153號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為101,973.53平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

根據2019年9月17日頒發的編號為[450102201900161]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為145,453.45平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2019年5月15日頒發的編號為[450101201905150201]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為160,867.99平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(55) 青島奧萊商業

根據2018年9月3日頒發的編號為[地字第370200201819037號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為93,972.10平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2019年9月28日頒發的編號為[建字第370200201819095號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為97,597.71平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2019年5月15日頒發的編號為[370215201905150101]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為97,597.71平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(56) 平谷世休會主會場專案

根據2018年7月25日頒發的編號為[2018規土(平)地字0002號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為48,800.25平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2018年7月31日頒發的編號為[2018規土(平)建字0004號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為65,680.00平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2018年12月14日頒發的編號為[(2018)施(平)建字0036號]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為65,680.00平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(57) 禧瑞金海B南地塊

根據2019年9月30日頒發的編號為[建字第110117201900027號]的《建設工程規劃許可證》及其他一份許可，總建築面積為250,164.61平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年10月31日頒發的編號為[110117201910310101]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為250,164.61平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(58) 禧悅學府

根據2019年7月25日頒發的編號為[建字第11010720190007號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為194,707.51平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年10月29日頒發的編號為[[2019]施[石]建字0073號]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為194,707.51平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(59) 國風金海

根據2020年7月28日頒發的編號為[[110117202000012]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為119,612.45平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2020年9月22日頒發的編號為[[110117202009220101]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為119,612.45平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(60) 禧瑞學府

根據2021年3月23日頒發的編號為[建字第110107202100014]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為60,846.08平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

根據2021年4月20日頒發的編號為[[110107202104200201]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為60,846.08平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

(61) 首創禧瑞

根據2010年7月5日頒發的編號為[[330501201000039]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為364,535.00平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年4月19日頒發的編號為[[330507201900006]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為167,285.23平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2019年5月28日頒發的編號為[330502201905280401]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為167,285.23平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(62) 昆山悅都北地塊

根據2016年1月13日頒發的編號為[地字第昆開(2016)0003號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為107,427.70平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2016年5月17日頒發的編號為[建字第510108201630167]的《建設工程規劃許可證》及其他一份許可，總建築面積為313,115.78平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2017年3月7日頒發的編號為[建字第昆開規(2017)0085號]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為165,799.61平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(63) 天闊濱江

根據2016年2月2日頒發的編號為[滬楊地(2016)EA31011020164095號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為32,923.00平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年10月31日頒發的編號為[建字第滬楊建(2018)FA31011020187751號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為51,368.82平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2019年2月27日頒發的編號為[編號：1502YP0156D02]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為51,368.82平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(64) 上海禧悅(37-02)

根據2018年6月13日頒發的編號為[滬青地(2018)EA31011820185862]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為30,729.70平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2018年11月23日頒發的編號為[滬青建(2018)FA31011820187872]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為90,599.40平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年12月20日頒發的編號為[1802QP0330D01]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為90,599.40平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(65) 禧悅(22-05) 青浦雙子

根據2018年1月3日頒發的編號為[滬青地(2018)EA31011820185508]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為23,463.60平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年6月8日頒發的編號為[滬青建(2018)FA31011820187162]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為50,822.75平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年6月21日頒發的編號為[1802QP0060D01]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為50,822.75平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(66) 禧悅(25-04) 青浦雙子

根據2018年1月3日頒發的編號為[滬青地(2018)EA31011820185509]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為17,710.40平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年6月19日頒發的編號為[滬青建(2018)FA31011820187206]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為36,316.35平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年6月27日頒發的編號為[1802QP0074D01]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為36,316.35平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(67) 禧瑞江南府

根據2018年6月5日頒發的編號為[地字第201801536028]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為85,897.00平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2018年10月22日頒發的編號為[建字第330115201836008號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為214,913.42平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2019年1月7日頒發的編號為[330110201901070101]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為214,913.42平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(68) 閩行華漕09-04項目

根據2019年11月28日頒發的編號為[滬閔地(2019)EA310112201906088]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為16,901.50平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2020年1月17日頒發的編號為[滬閔建(2020)FA310112202000097]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為38,105.34平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2020年1月22日頒發的編號為[1902MH0578D01]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為38,105.34平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(69) 昆山張浦項目

根據2019年7月23日頒發的編號為[地字第3205831201920027號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為68,113.90平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2019年12月25日頒發的編號為[320583201912250301]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為228,039.77平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(70) 禧瑞祥雲

根據2016年12月7日頒發的編號為[滬字第滬浦地(2016)EA31011520165100]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為56,886.60平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2017年9月11日頒發的編號為[建字第滬浦建(2017)FA31011520174982號]的《建設工程規劃許可證》及其他一份許可，總建築面積為123,824.12平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2017年11月8日頒發的編號為[LS200100257YS001]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為123,824.12平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(71) 悅嵩明湖府

根據2019年5月13日頒發的編號為[地字第330226201900456]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為48,361.00平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2019年6月28日頒發的編號為[建字第330226201900588號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為148,183.11平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2019年7月2日頒發的編號為[330226201907020201]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為148,183.11平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(72) 天闊雲台源公寓

根據2019年3月12日頒發的編號為[地字第330100201900047]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為45,216.00平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年3月29日頒發的編號為[建字第330100201900099號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為141,073.60平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2019年5月31日頒發的編號為[330105201905310000]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為141,073.60平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

(73) 江陰敵山灣東麓地塊

根據2020年10月20日頒發的編號為[32028120200011]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為90,491.00平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2020年12月8日頒發的編號為[320281202050029]的《建設工程規劃許可證》及其他一份許可，總建築面積為226,223.24平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

根據2021年1月7日頒發的編號為[320281202101070201]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為299,363.85平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

(74) 西安國際城

根據2008年5月12日頒發的編號為[(2008)年第06號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為409,136.00平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2019年7月8日頒發的編號為[西經開建字第(2019)039號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為294,447.47平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2020年3月25日頒發的編號為[610131202003250301]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為294,447.47平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

## (75) 清源路1期

根據2017年2月23日頒發的編號為[地字第2017規(大)地字0002號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為33,619.79平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2018年4月20日頒發的編號為[建字第2018規土(大)建字0008號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為223,732.20平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年10月30日頒發的編號為[[2018]施[大]建字0093號]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為223,732.20平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

## (76) 禧瑞墅

根據2014年11月21日頒發的編號為[2014規(順)地字0039號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為110,844.60平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2015年3月24日頒發的編號為[2015規(順)建字0021號]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為937,267.24平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2015年7月8日頒發的編號為[[2015]施[順]建字0051號]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為207,786.14平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

## (77) 瀾茵山

根據2009年12月18日頒發的編號為[地字第110228200900040]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為334,854.57平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2012年11月15日頒發的編號為[建字第110228201200058]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為29,218.64平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2013年2月21日頒發的編號為[[2013]施建字0144號]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為29,029.33平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

## (78) 萬和斐麗

根據2017年12月15日頒發的編號為[地字第1101152017004號2017規(大)地字0027號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為61,210.97平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2018年6月4日頒發的編號為[地字第110115201800076號2018規(大)建字0015號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為266,680.91平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年6月19日頒發的編號為[2018]施[大]建字0051號[110115201806190201]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為266,680.91平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

## (79) 禧瑞天著

根據2017年11月14日頒發的編號為[110301201700015]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為76,286.20平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年7月5日頒發的編號為[2018規(開)建字0035號]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為291,990.44平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年10月15日頒發的編號為[110230201810150101]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為188,758.65平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

## (80) 禧瑞春秋

根據2018年6月13日頒發的編號為[2018規土(朝)地字0011號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為90,394.03平方米的開發專案符合用地規劃要求。

根據2018年9月17日頒發的編號為[2018規土(朝)建字0041號]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為231,654.00平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2018年10月17日頒發的編號為[2018]施[朝]建字0379號]的《建築工程施工許可證》及其他一份許可，總建築面積為231,654.00平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

## (81) 椿萱茂 - 和園

根據2015年8月20日頒發的編號為[2015規(順)地字0017號]的《建設用地規劃許可證》，總用地面積為85,055.53平方米的開發專案符合用地規劃要求。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2020年11月10日頒發的編號為[[2020]施[順]裝字0156號]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為15,110.21平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，上述許可僅包含該物業部分面積。

## (82) 天閱山河

根據2020年12月18日頒發的編號為[110106202000170]的《建設工程規劃許可證》，總建築面積為108,285.00平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

根據2020年12月31日頒發的編號為[110106202012310201]的《建築工程施工許可證》，總建築面積為108,285.00平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。根據 貴集團指示，該物業為上述許可之部分。

## (83) 十八裡店項目

根據2019年9月24日頒發的編號為[2019規自(朝)鄉建字0002號]的《建設工程規劃許可證》及其他多份許可，總建築面積為396,157.57平方米的開發專案符合工程規劃要求，並已獲得批准。

根據2019年10月22日頒發的編號為[[2019]施[朝]建字0587號]的《建築工程施工許可證》及其他多份許可，總建築面積為396,157.57平方米的開發專案符合工程開工要求，並已獲得批准。

第五類 - 於2021年 月30日在中國持作未來發展的物業

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用期限的到期日	物業類型	土地面積 <sup>(1)</sup> (根據土地 出讓合同) (平方米)	土地面積 <sup>(1)</sup> (根據土地盤)	規劃建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	預計竣工日期	停車位 <sup>(2)</sup> 停車位 <sup>(2)</sup>	於估值日期的 現況下的價值 <sup>(3)</sup> (人民幣元)	貴集團 於估值日期 現況下的 應佔權益 <sup>(4)</sup> (%)	貴集團 於估值日期 現況下的 應佔價值 <sup>(5)</sup> (人民幣元)
V-1	海南省海口市雙喜路 公路北側萬寧路 部分	海南首創置業有限公司	萬寧	瓊島鎮	住宅	2054年02月26日	公寓	115,464	115,464	69,278	2023	不適用	169,000,000	100%	169,000,000
V-2	重慶市沙坪壩區雙大道 19號首創光和城待建部 分	重慶首永置業有限公司	重慶	沙坪壩	住宅	2053年02月27日至 2063年02月27日	住宅, 商業	146,394	38,017 <sup>(1)</sup>	15,545	2022	不適用	191,000,000	96.39%	184,104,900
V-3	天津市河北區中山路33號 大郡匯二期	天津興泰吉盛置業有限公 司	天津	河北	商業	2055年05月17日	商業, 辦公, 停車場	22,455	22,455	115,590	2023	665	696,000,000	100%	696,000,000
V-4	天津市河北區小北莊海濱 北路北側天韻河專案 待建部分	天津城鐵港鐵建設有限公 司	天津	河北	商業	2053年12月09日	商業, 辦公, 公寓	25,387	25,387	143,600	2026	不適用	1,279,000,000	100%	1,279,000,000
V-5	天津市濱海高新區未來科 技城京津合作云廊區寧 河專案待建部分	天津天科置業有限公司	天津	濱海	住宅, 教育	2089年05月05日和 2069年05月05日	住宅, 幼稚園	173,986	96,776 <sup>(1)</sup>	232,035	2023	不適用	1,074,000,000	100%	1,074,000,000
V-6	天津市武清區高村鄉規劃 鳳港路西側武清區國際半 島酒店專案待建部分	天津龍清置業有限公司	天津	武清	商業	2052年06月13日	商業	7,854	7,854	13,398	2023	不適用	66,000,000	100%	66,000,000
V-7	天津市武清區高村鎮學院 湖北側龍湖專案待建 部分	天津永元置業有限公司	天津	武清	住宅, 商業	2087年04月17日和 2087年04月17日	住宅, 商業, 停車場	160,490	160,490	170,797	2025	1342	2,050,000,000	50%	1,025,000,000
V-8	雲南省昆明市官渡區小板 橋街道未來之城待建部 分	昆明昆侖吉重房地產有限 公司	昆明	官渡	商業, 住宅	2059年07月07日和 2089年07月07日	住宅, 商業, 停車場	24,089	24,089	110,948	2024	不適用	489,000,000	49.85%	243,766,500

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用期限的到期日	物業類型	土地面積 <sup>(1)</sup>		規畫建築面積 <sup>(1)</sup>	預計竣工日期	停車位元數目	貴集團		
								(根據土地出讓合同)	(根據土地證)				於估值日期 現況下的 應佔權益	於估值日期 現況下的 應佔權益	
													(人民幣元)	(人民幣元)	
V-9	雲南省昆明市官渡區大板橋街道盤華洲待建部分	雲南廣府房地產開發有限公司	昆明	官渡	商業, 住宅	2059年01月25日和 2089年01月27日	住宅, 商業, 停車場	399,054	399,035	950,492	2026	不適用	1,354,000,000	49%	663,460,000
V-10	浙江省桐鄉市烏鎮鎮大西側烏鎮專業地段2019-43待建部分	桐鄉市安博置業有限公司	桐鄉	烏鎮	商業, 住宅	2060年03月25日和 2090年03月25日	商業, 住宅	58,024	58,024	78,332	2024	不適用	390,000,000	40%	156,000,000
V-11	浙江省桐鄉市烏鎮鎮大道西側烏鎮專業地段2019-44待建部分	桐鄉市安博置業有限公司	桐鄉	烏鎮	商業, 住宅	2060年03月25日和 2090年03月25日	商業, 住宅	60,667	60,667	81,901	2024	不適用	392,000,000	40%	156,800,000
V-12	北京市順義區飯營村趙全營2-01地塊待建部分	北京金德豐置業有限公司	北京	順義	商業, 辦公, 停車場	2055年03月12日和 2065年03月12日	商業, 辦公, 地下停車場	17,277	17,277	32,393	2024	不適用	302,000,000	100%	302,000,000
V-13	北京市順義區瑞光街崔瑞光街待建部分	北京朝創盛業房地產開發有限公司	北京	順義	住宅, 商業, 綜合, 停車場	2054年03月17日至 2084年03月17日	商業, 辦公	114,154	86,792 <sup>(5)</sup>	28,838	2023	不適用	496,000,000	100%	496,000,000
V-14	北京市朝陽區朝陽門13號樓裙房待建部分	首創朝陽房地產發展有限公司	北京	朝陽	公寓, 商業, 停車場	2044年05月19日至 2074年05月19日	公寓, 商業, 停車場	34,163	不適用 <sup>(6)</sup>	51,711	2025	510	2,115,000,000	100%	2,115,000,000
合計											11,063,000,000		8,626,131,400		

附註：

(1) 所有面積均為概約面積。

(2) 所有數值均為概約數值。

(3) 物業編號V-2光和城：

土地面積(根據土地使用權出讓合同)為146,394平方米，政府已全部移交。估價物件的土地面積(根據國有土地使用權證書)為38,017平方米。估價物件的規劃建築面積為15,545平方米，以及前期已完成的開發階段，已在上述土地上建造完畢。評估範圍為尚待開發部分。

(4) 物業編號V-5寧河項目：

土地面積(根據土地使用權出讓合同)為173,986平方米。部分土地尚未由政府移交。截至估值日期，該物業的部分土地面積為96,776平方米，已頒發國有土地使用權證書。所有地價已全部付清。根據法律意見書，貴公司已通過法定程式取得該地塊的國有土地使用權，貴公司有權要求出讓方將該地塊轉讓給貴公司。估價物件的規劃建築面積為232,035平方米，連同開發的其他階段，將在上述土地上建設。

(5) 物業編號V-13禧瑞墅河著：

土地面積(根據土地使用權出讓合同)為114,154平方米，政府已全部移交。估價物件的土地面積(根據國有土地使用權證書)為114,154平方米。估價物件的規劃建築面積為86,792平方米，以及前期已完成的開發階段，已在上述土地上建造完畢。評估範圍為尚待開發部分。

(6) 物業編號V-14禧瑞都部分：

該物業的長期土地使用權證書尚未取得。根據法律意見書，鑒於首創朝陽房地產發展有限公司已依法簽訂該土地出讓合同，並根據協定支出了全部土地出讓金，首創朝陽房地產發展有限公司有權申請並取得土地使用權證書。因此，現有中學拆遷後，首創朝陽房地產發展有限公司將不存在登記和領取估價物件土地使用權證書的法律障礙。

(7) 由於尚未獲得建設工程施工許可證，因此在中國持作未來發展的物業不具備即時的開發潛力。

## 第六類 於2021年 月30日 貴集團在法國持有的經營和自用的已竣工物業

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地使用期限的		物業類型	覆蓋面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	竣工日期	於估值日 期的現況下 的市值 (歐元)	貴集團 應佔 權益 (%)	貴集團 於估值日期 現況下的 應佔市值 (歐元)
					土地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	到期日						
VI-1	比西 - 北馬堤內裡, 博蒙 特化學工業區02號, 36130德奧爾	大唐發展	德奧爾	36630	250,000	終身保有	多功能(住宅、 食堂、運動 場、學校)	48,134	1960s	21,703,360	100%	21,703,360
VI-2	伊特勒支省馬羅斯巴斯蒂 街111號, 36120埃特裡 切特	大唐發展	埃特裡 切特	36120	25,117	終身保有	辦公室, 城堡	5,124	2016 (辦公室); 20世紀初(卡斯特爾)	2,899,000	100%	2,899,000
VI-3	齊馬丁尼南部, 36130 迪奧斯	大唐發展	迪奧斯	36130	836,791	終身保有	倉庫、辦公室、 車庫、光伏發 電場	400,908 (光伏發電場); 4,170(辦公室、 車庫和倉庫)	1960s	1,842,000	100%	1,842,000
	總計									<u>2,444,300</u>		<u>2,444,300</u>

附註:

(1) 所有面積均為概約面積。

以下為新百利發出的函件全文，以供載入本文件。



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：

吾等謹此提述綜合文件附錄一「重大變動」一節所載的因主要交易而實現的未經審計稅後利潤估計（「該估計」），而本函件構成綜合文件的一部份。吾等注意到，根據收購守則規則10，該估計被視為盈利預測。除文意另有所指外，本函件所使用詞彙與本綜合文件所界定具有相同涵義。

吾等已與董事討論編製該估計的依據。吾等亦已考慮向閣下發出日期為二零二一年八月二十七日的「普華永道有關該估計的函件」，其全文載於本綜合文件附錄三B，當中指出：普華永道認為，就會計政策及計算而言，該估計已根據本綜合文件第I-6頁所載董事採納的基準及作出的假設妥為編製，並在所有重大方面與貴集團通常採納的會計政策一致。該估計的編製由董事負責，並已得到董事批准。

基於以上所述，吾等信納該估計乃由董事經審慎考慮後編製。

此 致

中國  
北京市  
西城區  
北禮士路甲98號  
阜成大廈A座  
首創置業股份有限公司  
董事會 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
譚思嘉  
謹啟

二零二一年八月二十七日



計師公會(「中國註冊會計師公會」)頒佈的其他鑒證業務準則第3101號「歷史財務信息審計或審閱以外的鑒證業務」開展工作。該等準則要求吾等計劃及實施工作，以對就會計政策及計算方式而言，貴公司董事是否已根據董事採納的基準及作出的假設妥為編製該估計及該估計是否已按照在所有重大方面與貴集團通常採納的會計政策貫徹一致的基準呈列獲取合理保證。吾等的工作範圍遠較根據中國註冊會計師公會頒佈的中國審計準則而進行的審計工作較小。因此，吾等並不就此發表審計意見。

### 意見

吾等認為，就會計政策及計算方式而言，該估計已根據綜合文件第I-6頁所載董事採納的基準及作出的假設妥為編製及按照在所有重大方面與貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載貴集團一般採納的會計政策貫徹一致的基準呈列。

此 致

中國  
北京市  
西城區  
北禮士路甲98號  
阜成大廈A座  
首創置業股份有限公司  
董事會 台照

普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)  
中華人民共和國上海  
謹啟

二零二一年八月二十七日

## 1. 責任聲明

於本文件日期，要約人的唯一董事為楊維彬先生。要約人的唯一董事願就本文件所載資料(與本公司有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本文件所表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本文件並無遺漏任何其他事實，以致本文件所載任何陳述有所誤導。

於本文件日期，首創集團董事會由賀江川先生(董事長)、李松平先生、龔湧濤先生、崔也光先生、闕振芳先生及白彥先生組成。首創集團的董事願就本文件所載資料(與本公司有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本文件所表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本文件並無遺漏任何其他事實，以致本文件所載任何陳述有所誤導。

於本文件日期，董事會由非執行董事李松平先生(董事長)、執行董事鍾北辰先生(總裁)、黃自權先生、胡衛民先生和范書斌先生；非執行董事孫寶杰女士、獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生和劉昕先生組成。董事願就本文件所載資料(與要約人和首創集團有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本文件所表達的意見(要約人的唯一董事和首創集團的董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本文件並無遺漏任何其他事實，以致本文件所載任何陳述有所誤導。

## 2. 本公司的股本

- (1) 本公司並無法定股本。於最後實際可行日期，本公司的註冊股本為人民幣4,362,940,850元，以及本公司的已發行股本總額為人民幣4,362,940,850元，包括1,531,134,000股每股面值人民幣1.00元的H股、357,998,300股每股面值人民幣1.00元的非H股外資股及2,473,808,550股每股面值人民幣1.00元的內資股。
- (2) 所有股份彼此在各方面具有同等地位，包括有關資本、股息及投票之權利。
- (3) 除上文所披露的股份外，於最後實際可行日期，本公司並無任何未行使的購股權、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)。

- (4) 自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審計合併財務報表日期)起直至最後實際可行日期,本公司並無發行任何股份。
- (5) H股於聯交所主板上市及買賣。股份概無任何部分在任何其他證券交易所上市或買賣,亦無正在或建議尋求股份於任何其他證券交易所上市或獲准買賣。

### 3. 市場價格

下表載列H股於(1)有關期間內各曆月的最後營業日;(2)最後交易日;及(3)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價:

日期	每股 股 收市價 (港元)
二零二一年一月二十九日	1.38
二零二一年二月二十六日	1.29
二零二一年三月三十一日	0.98
二零二一年四月三十日	1.04
二零二一年五月三十一日	1.08
二零二一年六月三十日	1.69
二零二一年七月七日(最後交易日)	1.72
二零二一年七月三十日	2.44
二零二一年八月二十五日(最後實際可行日期)	2.72

於有關期間,H股在聯交所所報最高收市價為二零二一年八月二十五日的2.72港元,而H股在聯交所所報最低收市價為二零二一年四月一日、八日及十四日的0.97港元。

#### 4. 本公司股份權益披露

##### (c) 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司證券及本公司相聯法團證券的權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事及最高行政人員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、相關股份及債券中，擁有(i)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或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露的權益或淡倉。

##### ( ) 主要股東於本公司證券的權益

於最後實際可行日期，下列人士或實體(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東名稱	姓名	直接及間接持有的股份		佔有關類別股份的概約百分比(%)			佔全部已發行股本的概約百分比(%)		
		數目	股份類別	直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
首創集團		2,473,808,550 (L)	內資股	87.36	-	87.36	56.70	-	56.70
		(附註1)							
北京融通正和投資管理有限公司		357,998,300 (L)	非H股外資股	-	12.64	12.64	-	8.21	8.21
		(附註1及2)							
國達有限公司		357,998,300 (L)	非H股外資股	-	12.64	12.64	-	8.21	8.21
		(附註3)							
中國物產		357,998,300 (L)	非H股外資股	9.72	2.92	12.64	6.31	1.90	8.21
		(附註4)							
德華		82,762,100 (L)	非H股外資股	2.92	-	2.92	1.90	-	1.90

股東名稱	姓名	直接及間接持有的股份		佔有關類別股份的概約百分比(%)			佔全部已發行股本的概約百分比(%)		
		數目	股份類別	直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
Reco Pearl Private Limited		181,194,000 (L)	H股	11.83	-	11.83	4.15	-	4.15
Recosia China Pte Ltd		181,194,000 (L)	H股	-	11.83	11.83	-	4.15	4.15
		(附註5)							
Recosia Pte Ltd.		181,194,000 (L)	H股	-	11.83	11.83	-	4.15	4.15
		(附註6)							
GIC (Realty) Pte Ltd.		181,194,000 (L)	H股	-	11.83	11.83	-	4.15	4.15
		(附註7)							
UBS Group AG		159,715,427 (L)	H股	-	10.43	10.43	-	3.66	3.66
		(附註8)							
Pentwater Capital Management LP		125,112,000 (L)	H股	-	8.17	8.17	-	2.87	2.87
		(附註9)							
JPMorgan Chase & Co.		99,434,770 (L)	H股	-	6.49	6.49	-	2.28	2.28
		52,262,217 (S)	H股	-	3.41	3.41	-	1.20	1.20
		865,999 (P)	H股	-	0.05	0.05	-	0.02	0.02
		(附註10)							

L—好倉

S—淡倉

P—可供借出的股份

附註：

- 2,473,808,550股股份由首創集團直接持有。於最後實際可行日期，中國物產由北京陽光房地產綜合開發公司持有31.53%股權，而北京陽光房地產綜合開發公司則由首創集團全資擁有。據此，根據證券及期貨條例，首創集團不被視為在透過中國物產持有的275,236,200股股份及在透過中國物產及億華持有的82,762,100股股份中擁有權益。
- 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過國達有限公司及中國物產間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過國達有限公司、中國物產及億華間接持有。
- 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產及億華間接持有。
- 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華間接持有。

5. 181,194,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
6. 181,194,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd.間接持有。
7. 181,194,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd.間接持有。
8. 159,715,427股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃由UBS Group AG間接持有。
9. 125,112,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃由Pentwater Capital Management LP間接持有。
10. JPMorgan Chase & Co.間接持有99,434,770股H股的好倉、52,262,217股H股的淡倉及865,999股屬可供借出的股份之H股，因此根據證券及期貨條例被視作為於該等H股擁有法團權益。「可供借出的股份」定義為(i)核准借出代理人以代理人身份代第三者持有而該代理人獲授權借出之股份，以及可以根據證券借貸規則規定借出之其他股份；及(ii)核准借出代理人已經借出之股份，但只限核准借出代理人要求交還有關股份之權利尚未失效者。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士或實體(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

#### ( ) 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於股份或涉及任何股份之任何認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所指的權益；
- (b) 概無本公司的附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金或收購守則中一致行動人士定義第(5)類推定與本公司一致行動的人士或收購守則中「聯繫人」定義第(2)類的本公司聯繫人(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制任何股份或任何股份涉及的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (c) 概無人士與本公司或與收購守則項下一致行動人士定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定與本公司一致行動的人士或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類的本公司聯繫人作出任何收購守則規則22註釋8所述類別的安排；

- (d) 與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無以全權委託方式管理任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 概無董事持有本公司任何實益股權而令彼等另行有權接受或拒絕合併；及
- (f) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

#### · 披露本公司於要約人證券的權益

於最後實際可行日期：

- (1) 本公司並無擁有要約人的任何股份、涉及任何要約人的股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (2) 概無董事於要約人的股份、涉及任何要約人的股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何證券及期貨條例第XV部所指的權益。

#### · 本公司買賣股份

- (a) 於有關期間內，董事概無買賣任何股份、涉及任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (b) 於聯合公告日期起至最後實際可行日期止期間內，概無本公司的附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金或收購守則中一致行動人士定義第(5)類推定與本公司一致行動的人士或收購守則中「聯繫人」定義第(2)類的本公司聯繫人(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)買賣任何股份或涉及任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (c) 於聯合公告日期起至最後實際可行日期止期間內，概無與本公司有關連且以全權委託方式管理基金的基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣任何股份或涉及任何股份的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及

- (d) 於聯合公告日期起至最後實際可行日期止期間內，概無與本公司或屬於收購守則項下一致行動人士定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定與本公司一致行動的任何人士或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類的本公司聯繫人的任何人士作出收購守則規則22註釋8所述類別安排的人士買賣任何股份或涉及任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

#### 5. 本公司買賣要約人的證券

於有關期間內，本公司及任何董事概無買賣要約人的任何股份、涉及任何要約人的股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

#### 6. 披露要約人於股份的權益

於最後實際可行日期：

- (1) 要約人的唯一董事於任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具概無擁有任何證券及期貨條例第XV部所指的權益；
- (2) 除「董事會函件」一節「(3) 本公司股權架構」分段所披露者外，概無要約人或要約人的一致行動人士擁有或控制任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(不包括代表中金集團的非全權委託投資客戶所持有的股份)；
- (3) 除Reco不可撤銷承諾外，現時概無就要約人或要約人的一致行動人士已收到就合併決議案投票的不可撤銷承諾有關的股份持有投票權及權利；
- (4) 除合併協議及其項下擬進行之交易以及Reco不可撤銷承諾外，要約人或要約人的一致行動人士與任何其他人士概不存在收購守則規則22註釋8所述類別而與股份有關的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (5) 概無要約人為訂約方且與要約人可能會或可能不會援引或尋求援引合併條件的情況有關的協議或安排(惟合併協議及其項下擬進行之交易除外)；
- (6) 概無要約人或要約人的任何一致行動人士已借入或借出任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)(任何已轉借或出售的借入股份除外)；

- (7) 除要約人由於合併就每股H股和非H股外資股須支付的註銷價外，要約人或與要約人的任何一致行動方並未且無需就合併而註銷的H股和非H股分別向H股和非H股外資股的股東支付任何形式的其他對價、補償或利益；及
- (8) 於最後實際可行日期，概無(i)任何股東；與(ii)(a)要約人、首創集團及與彼等一致行動的任何人士或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間有任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

## 9. 要約人股份買賣

- (1) 於有關期間內，要約人或要約人的唯一董事或要約人的任何一致行動人士概無買賣任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具(不包括由中金集團成員公司為及代表中金集團客戶進行的非自營交易)以換取價值。
- (2) 於有關期間內，概無已就合併的決議案之投票作出不可撤銷承諾的人士買賣任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (3) 於有關期間內，概無與要約人或要約人的任何一致行動人士作出收購守則規則22註釋8所述類別安排的人士買賣股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

## 10. 與合併有關的安排

### (1) 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (i) 概無給予任何董事利益(適用法律規定的法定賠償除外)，以補償其失去職位或其他與合併有關的損失；
- (ii) 除合併外，董事概無與任何其他人士訂立須以合併結果作為條件或取決於合併結果或關乎合併的協議或安排；及
- (iii) 要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約。

**(2) 與本公司訂立有關合併的安排**

- (i) 於最後實際可行日期，除Reco不可撤銷承諾外，概無擁有或控制任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的人士已不可撤銷地承諾彼等將投票贊成或反對(視情況而定)有關合併的決議案。

**(3) 與要約人訂立有關合併的安排**

- (i) 除「董事會函件」一節中「3.合併協議的主要條款」一段所披露者外，要約人或任何與其一致行動人士(作為一方)概無與任何董事、新任董事、股東或新任股東(作為另一方)訂立關乎合併或取決於合併的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。
- (ii) 除合併協議及其項下擬進行之交易外，概無要約人為訂約方且與要約人未必會援引或尋求援引合併條件的情況有關的協議或安排。
- (iii) 於最後實際可行日期，要約人並無意向將根據合併收購的任何股份轉讓、押記或抵押予任何其他人士。

**11. 重大合約**

本公司或其任何附屬公司於緊接要約期開始前兩年內起直至最後實際可行日期(包括該日)訂立以下屬或可能屬於重大的合約(即並非於本集團成員公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)。

- (a) 本公司與Bantex Investments Limited訂立日期為二零一九年十月二十五日的產權交易合同，內容有關本公司透過北京產權交易所有限公司公開掛牌程序向Bantex Investments Limited出售北京天城永元置業有限公司的50%股權，代價合共為人民幣3,025,130,808元；

- (b) 本公司與中國國際金融香港證券有限公司(「中金」)、香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)、招銀國際融資有限公司(「招銀」)及絲路國際資本有限公司(「絲路」)訂立日期為二零一九年十二月九日的配售協議，內容有關由中金、滙豐、招銀及絲路竭盡所能並個別(而非共同或共同及個別)向獨立第三方配售本公司建議按每持有10股現有H股獲發5股H股之基準以每股H股1.87港元之認購價發行510,378,000股H股進行供股(「股供股」)項下之未獲認購H股股份及原暫定配發予海外股東之H股(費用為實際配售的有關H股之所得款項總額之1.2%);
- (c) 本公司與首創華星國際投資有限公司、招銀、滙豐及絲路訂立日期為二零一九年十二月九日的包銷協議，內容有關由首創華星國際投資有限公司、招銀、滙豐及絲路根據彼等各自於包銷協議下的包銷承諾按每股H股1.87港元之認購價就未獲認購之H股、未根據補償安排配售的H股及未出售零碎H股進行H股供股的包銷安排;
- (d) 本公司的全資附屬公司北京眾置鼎福房地產開發有限公司、農銀金融資產投資有限公司和北京鑒金置業有限責任公司訂立日期為二零一九年十二月二十六日訂立的增資協議，內容有關農銀金融資產投資有限公司向北京鑒金置業有限責任公司注資人民幣1,000,000,000元，作為農銀金融資產投資有限公司收購北京鑒金置業有限責任公司(「北京鑒金」)的34.12%股權之代價，本公司於北京鑒金的權益因而由100%下降至65.88%而此交易因此構成上市規則第14章項下之本公司視作出售事項;
- (e) 本公司的間接全資附屬公司首金新創(天津)置業發展有限公司(作為賣方)與首金盈創首信三號分級私募股權投資基金(作為買方)及首金元創(天津)置業發展有限公司訂立日期為二零一九年十二月二十七日的股權轉讓協議，內容有關首金新創(天津)置業發展有限公司以人民幣1,066,000,000元的代價向首金盈創首信三號分級私募股權投資基金轉讓首金元創(天津)置業發展有限公司(其持有蘇州泓昶置業有限公司的51%股權)的94%股權;

- (f) 北京中財龍馬資本投資有限公司(「北京中財」、本公司的全資附屬公司國信易誠投資管理(北京)有限公司(「國信易誠」、本公司的全資附屬公司首金資本管理(天津)有限公司(「首金資本管理」)及合眾人壽保險股份有限公司(「合眾人壽」)訂立日期為二零二零年二月七日的合夥協議，內容有關成立及管理天津龍馬合創股權投資合夥企業(有限合夥)。根據合夥協議，合夥企業規模為人民幣2,536,000,000元，由北京中財及國信易誠作為普通合夥人分別投資人民幣1,000,000元，由首金資本管理及合眾人壽作為有限合夥人分別投資人民幣1,267,000,000元，而合夥企業的目的為購買將由本集團開發及預售的位於中國上海的商業物業；
- (g) 北京金唐天潤傳媒發展有限公司(「北京金唐」)(作為賣方)與本公司的全資附屬公司北京中瑞凱華投資管理有限公司(「北京中瑞」)(作為買方)訂立日期為二零二零年四月二十二日的股權轉讓協議，內容有關北京中瑞以人民幣1,472,540元的代價向北京金唐收購北京開創金潤置業有限公司(「北京開創」)的20%股權及承擔北京開創人民幣12,500,000元的註冊資本繳付義務，以及由北京中瑞向北京開創提供資金，以供其償還現有股東提供的資金及相應利息，金額不超過人民幣1,093,835,500元；
- (h) 本公司的間接全資附屬公司首金新創(天津)置業發展有限公司(作為轉讓人)與興業國際信托有限公司(作為買方)訂立日期為二零二零年六月十九日的股權收購協議，內容有關首金新創(天津)置業發展有限公司以人民幣1,410,400,000元的代價向興業國際信托有限公司轉讓首金睿志(天津)置業發展有限公司(其於轉讓完成前由轉讓人全資擁有)的43%股權；

- (i) 北京市綠化隔離地區基礎設施開發建設有限公司(「北京市綠化隔離地區」)(作為買方)與本公司的間接全資附屬公司首金祺志(天津)投資管理有限公司(「首金」)(作為賣方)訂立日期為二零二零年十一月十一日的股權轉讓協議，內容有關首金以現金代價人民幣869,435元向北京市綠化隔離地區轉讓北京創閱新科置業有限公司(「北京創閱」)(其於轉讓完成前由賣方全資擁有)的14.99%註冊資本及買方向北京創閱出資人民幣14,990,000元；及於完成後根據賣方及買方屆時於北京創閱的股權比例向北京創閱進行增資，增資額為人民幣1,380,000,000元；及完成後，買方提供無抵押股東貸款人民幣472,185,000元，並按年利率7%計息，其中人民幣221,852,000元將轉為北京創閱的權益以作為買方的出資；
- (j) 本公司的全資附屬公司首金興江(天津)置業發展有限公司(「首金興江」)、桐鄉平安投資有限公司(「桐鄉平安」)、深圳安創投資管理有限公司(「深圳安創」)、上海億晉置業有限公司(「上海億晉」)、上海億薇置業有限公司(「上海億薇」)、上海億翊置業有限公司(「上海億翊」)、桐鄉市安悅置業有限公司(「桐鄉安悅」)、桐鄉市安潤置業有限公司(「桐鄉安潤」)及桐鄉市安博置業有限公司(「桐鄉安博」)訂立日期為二零二零年十二月二十三日的合作協議，內容有關(a)首金興江向桐鄉平安收購桐鄉安悅9.15%股權，股權收購價格為人民幣18,300,000元，並由首金興江向桐鄉安悅提供不超過人民幣25,640,000元資金；(b)首金興江向深圳安創收購桐鄉安潤40%股權，作為對價，首金興江將承擔向桐鄉安潤作出人民幣4,000,000元註冊資本繳付義務，並向桐鄉安潤提供不超過人民幣153,920,000元資金；及(c)首金興江向深圳安創收購桐鄉安博40%股權，作為對價，首金興江將承擔向桐鄉安博作出人民幣4,000,000元註冊資本繳付義務，並向桐鄉安博提供不超過人民幣153,080,000元資金以及首金興江向桐鄉安悅、桐鄉安潤及桐鄉安博提供合計不超過人民幣288,400,000元的資金用於未來項目開發；

- (k) 本公司的間接全資附屬公司首金輝志(天津)置業發展有限公司(「首金輝志」)、平安不動產有限公司及桐鄉平安新經濟城開發有限公司(「桐鄉平安」)訂立日期為二零二一年一月二十六日的合作協議，內容有關首金輝志以人民幣291,871,200元的代價向平安不動產有限公司收購桐鄉平安的50%股權以及首金輝志向桐鄉平安提供人民幣6,000,000元的資金以償還其股東貸款。此外，首金輝志需於收購完成後向桐鄉平安承擔註冊資本人民幣250,000,000元繳付義務；
- (l) 本公司於二零二一年五月二十八日籌備成立了中聯首創證券 - 首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃的資產支持證券計劃(「資產支持專項計劃」)，發行規模不超過人民幣3,268,000,000元(「該發行」)，本集團為該發行進行若干內部重組，包括本公司的間接全資附屬公司浙江奧特萊斯置業有限公司(作為賣方)與中聯首正德盛 - 首創鉅大奧特萊斯二期私募股權投資基金(「中聯首正德盛 - 首創鉅大奧特萊斯」)(作為買方)(由首正德盛資本管理有限公司(「首正德盛」)以基金管理人身份作代表)訂立日期為二零二一年五月二十八日的股權轉讓協議，內容有關以約人民幣410,370,000元的總代價轉讓杭州首創奧特萊斯置業有限公司的全部股權；
- (m) 在該發行下本公司的間接全資附屬公司北京錦富龍鼎投資管理有限公司(作為賣方)與中聯首正德盛 - 首創鉅大奧特萊斯(作為買方)(由首正德盛以基金管理人身份作代表)訂立日期為二零二一年五月二十八日的股權轉讓協議，內容有關以約人民幣432,690,000元的總代價轉讓江西首創奧特萊斯置業有限公司的全部股權；
- (n) 在該發行下本公司的間接全資附屬公司北京恒盛華星投資管理有限公司(作為賣方)與中聯首正德盛 - 首創鉅大奧特萊斯(作為買方)(由首正德盛以基金管理人身份作代表)訂立日期為二零二一年五月二十八日的股權轉讓協議，內容有關以約人民幣374,130,000元的總代價轉讓濟南首鉅置業有限公司的全部股權；

- (o) 在該發行下上海鉅譽投資管理有限公司及首創鉅大營運有限公司(均為本公司的間接全資附屬公司,作為共同賣方)與中聯首正德盛-首創鉅大奧特萊斯(作為買方)(由首正德盛以基金管理人身份作代表)訂立日期為二零二一年五月二十八日的股權轉讓協議,內容有關以約人民幣175,530,000元的總代價轉讓合肥創鉅奧萊商業管理有限公司的全部股權;
- (p) 首金新創(天津)置業發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與北京金源鴻大房地產有限公司訂立日期為二零二一年六月二十四日的合作框架協議,內容有關成立合資公司,該公司的唯一目的是開發和銷售禧瑞都項目中的5號樓項目以及以人民幣2,300,000,000元的代價向合資公司轉讓取得由北京金創新陽房地產開發有限公司(即合資公司)最終建成的物業的全部稅後收益(包括但不限於銷售收入、租賃收入等)的權利;及
- (q) 合併協議。

## 12. 重大訴訟

於最後實際可行日期,本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁或申索,且董事概不知悉本公司或其任何附屬公司涉及待決或面臨威脅或針對其提出的重大訴訟或申索。

### 13. 專家的資格及同意書

以下為專家的名稱及資格，其函件、意見或建議載於本文件或於本文件中提述：

名稱	資格
中金	要約人有關合併的財務顧問，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
新百利融資有限公司	獨立財務顧問，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團以及本公司在該估計方面的獨立財務顧問
戴德梁行有限公司	獨立合資格物業估值師
普華永道	中華人民共和國註冊會計師及認可公眾利益實體核數師(根據香港法例第588章《財務匯報局條例》)

上述專家各自己發出書面同意書以刊發本文件，同意以本文件中所示形式及內容載列其意見、報告及引述其名稱、意見及報告，且迄今並無撤回書面同意書。

### 14. 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任何現有服務合約，而該等合約(i)於要約期開始之日前六個月內訂立或修訂(包括連續性及固定期限合約)；(ii)屬通知期為12個月或以上的連續性合約；(iii)屬期限為12個月以上(不論通知期)的固定期限合約；或(iv)本公司不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止。

## 1. 其他資料

- (1) 要約人的註冊地址位於中華人民共和國北京市大興區榆順路12號D座0398號中國(北京)自由貿易試驗區高端產業片區。
- (2) 要約人的唯一董事為楊維彬先生。
- (3) 要約人的一致行動集團的主要成員公司為首創集團。要約人一致行動集團的主要成員公司詳情如下：

主要成員公司名稱	地址	董事
首創集團	註冊辦事處： 中國北京市 西城區 車公莊大街21號2號樓	賀江川先生 李松平先生 龔湧濤先生 崔也光先生 關振芳先生 白彥先生

- (4) 中金為要約人有關合併的財務顧問，其地址位於香港中環港景街1號國際金融中心第一期29樓。
- (5) 本公司註冊辦事處地址位於中國北京市懷柔區開放東路13號院4號樓第三層辦公區3071室，而本公司香港主要營業地點位於香港中環交易廣場一期4602-05室。
- (6) 於最後實際可行日期，董事會由李松平先生、鍾北辰先生、黃自權先生、胡衛民先生、范書斌先生、孫寶杰女士、李旺先生、黃翼忠先生和劉昕先生組成。
- (7) 獨立財務顧問新百利融資有限公司的地址位於香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (8) 物業估值師戴德梁行有限公司的地址位於香港鰂魚涌華蘭路18號太古坊港島東中心27樓。
- (9) 本文件的中英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 1. 備查文件

以下文件之副本於本文件日期起直至要約期屆滿當日(包括首尾兩日)於(1)星期一至星期五(不包括公眾假期)的正常營業時間(即上午九時三十分至下午五時正)在本公司於香港的主要營業地點香港中環交易廣場一期4602-05室；(2)本公司網站<http://www.bjcapitalland.com>；及(3)證監會網站[www.sfc.hk](http://www.sfc.hk)可供查閱：

- (1) 章程；
- (2) 要約人的公司章程；
- (3) 載有本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年止三個財政年度各年的財務報表之年報以及載有本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的財務報表之中期報告；
- (4) 董事會函件，其全文載於本文件第8至30頁；
- (5) 獨立董事委員會函件，其全文載於本文件第31至32頁；
- (6) 獨立財務顧問函件，其全文載於本文件第33至67頁；
- (7) 戴德梁行有限公司出具的物業估值報告，其概要載於本文件附錄二；
- (8) 新百利有關該估計的函件，全文載於本文件附錄三A；
- (9) 普華永道有關該估計的函件，全文載於本文件附錄三B；
- (10) Reco不可撤銷承諾；
- (11) 本附錄四「11.重大合約」一節所述的重大合約；
- (12) 本附錄四「13.專家的資格及同意書」一節所述的同意書；及
- (13) 本文件。

## 臨時股東大會通告



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 臨時股東大會通告

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年九月二十三日(星期四)上午九時正假座中國北京市西城區北禮士路甲98號阜成大廈A座舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案。除另有訂明外，本通告所用詞彙與本公司及北京首創城市發展集團有限公司(「要約人」)聯合發佈日期為二零二一年八月二十七日之綜合文件(「綜合文件」)內所界定者具有相同涵義。

#### 特別決議案

- 審議並酌情批准、確認及追認本公司與要約人訂立日期為二零二一年七月九日的合併協議以及合併協議項下擬進行的合併及交易。
  - 審議並酌情批准授權任何董事就落實合併協議項下擬進行的任何交易以及就涉及任何該等交易而於其可能認為必要、適宜、權宜及符合本公司利益的情況下進行所有有關行動及事項、簽署及簽立所有有關其他文件、契據及文據，向有關監管機構作出申請及採取有關措施。

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
董事長  
李松平

中國北京

二零二一年八月二十七日

於本通告日期，董事會由非執行董事李松平先生(董事長)、執行董事鍾北辰先生(總裁)、黃自權先生、胡衛民先生和范書斌先生；非執行董事孫寶杰女士、獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生和劉昕先生組成。

\* 僅供識別

---

## 臨時股東大會通告

---

附註：

1. 誠如綜合文件所載列，合併協議生效條件之一乃於臨時股東大會上批准合併協議項下合併的特別決議案獲不少於三分之二親自出席臨時股東大會並於會上投票的股東或代其出席並於會上投票的代理人以投票表決的方式通過。
2. 為釐定有權出席臨時股東大會及於會上投票之H股股東，本公司將由二零二一年九月十七日(星期五)至二零二一年九月二十三日(星期四)包括首尾兩天在內)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記事宜。為符合出席臨時股東大會並於會上投票的資格，所有過戶文件連同有關股票須最遲於二零二一年九月十六日(星期四)下午四時三十分前送交(就H股持有人而言)本公司H股股份過戶登記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，或(就非H股外資股及內資股的持有人而言)本公司通訊地址，地址為中國北京市西城區北禮士路甲98號阜成大廈A座。於二零二一年九月二十三日(星期四)登記在冊的股東將有權出席臨時股東大會。
3. 有權出席臨時股東大會並有表決權的股東，均可委任一名或多名受委代表(無論彼是否為股東)代其出席及於臨時股東大會上代其投票。代表委任表格須載有受委代表所代表的股份數目。倘若干人士獲授權為股東的受委代表，則代表委任表格須列明各受委代表所代表的股份數目及類別。
4. 代表委任表格須由委託人或其以書面形式正式授權的代理人簽署，倘股東為法人，該表格應當加蓋公司印鑑簽訂或由其董事或獲正式授權的授權人士親筆簽署。
5. 代表委任表格必須不遲於臨時股東大會舉行時間前24小時，交回(就H股持有人而言)本公司H股股份過戶登記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，或(就非H股外資股及內資股的持有人而言)本公司通訊地址，地址為中國北京市西城區北禮士路甲98號阜成大廈A座，方為有效。如代表委任表格由委託人以授權書或其他授權文件授權的其他人士簽署，則該授權書或其他授權文件須經公證人核證。經公證人核證的授權書或其他授權文件連同代表委任表格，須於表格所述時間送呈指定地點。
6. 如委託人為法人，則其法定代表人或經董事會、其他決策機構決議而獲授權的任何人士，均可代表委託人出席臨時股東大會。
7. 本公司有權要求代表股東出席臨時股東大會的代理人出示其身份證明。倘法人股東委派其代表出席會議，本公司有權要求該代表出示身份證明和該法人股東的董事會或者其他權力機構委派該代表的，經過公證證實的決議或授權書副本(根據香港法例不時生效的相關條例界定的認可結算所或其代理人除外)。
8. 股東出席臨時股東大會食宿及交通費用自理。
9. 本公司於中國的聯絡詳情如下：

地址： 中國北京市  
西城區  
北禮士路甲98號  
阜成大廈A座

電話號碼： 86-10-6192 8888

電郵地址： ir@bjcapitalland.com.cn

本公司於香港的聯絡詳情如下：

地址： 香港  
中環交易廣場一期  
4602-05室

電話號碼： 852-2869 9098

傳真號碼： 852-2869 9708



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 股類別股東大會通告

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年九月二十三日(星期四)上午九時三十分或緊接臨時股東大會或其任何續會結束後假座中國北京市西城區北禮士路甲98號阜成大廈A座舉行H股類別股東大會(「股類別股東大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案。除另有訂明外，本通告所用詞彙與本公司及北京首創城市發展集團有限公司(「要約人」)聯合發佈日期為二零二一年八月二十七日之綜合文件(「綜合文件」)內所界定者具有相同涵義。

#### 特別決議案

1. (a) 審議並酌情批准、確認及追認本公司與要約人訂立日期為二零二一年七月九日的合併協議以及合併協議項下擬進行的合併及交易。
- (b) 審議並酌情批准授權任何董事就落實合併協議項下擬進行的任何交易以及就涉及任何該等交易而於其可能認為必要、適宜、權宜及符合本公司利益的情況下進行所有有關行動及事項，簽署及簽立所有有關其他文件、契據及文據，向有關監管機構作出申請及採取有關措施。

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
董事長  
李松平

中國北京

二零二一年八月二十七日

於本通告日期，董事會由非執行董事李松平先生(董事長)、執行董事鍾北辰先生(總裁)、黃自權先生、胡衛民先生和范書斌先生；非執行董事孫寶杰女士、獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生和劉昕先生組成。

\* 僅供識別

---

## 股類別股東大會通告

---

附註：

1. 誠如綜合文件所載列，合併協議生效條件之一乃(a)於H股類別股東大會上批准合併協議項下合併的特別決議案獲得於會上親身或透過委任代表人投票的獨立H股股東所持的H股股份所附帶票數當中至少75%以投票表決方式批准；及