

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聯合公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本聯合公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本聯合公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約，亦非在任何司法權區對任何投票或批准的招攬。

本聯合公告並非供在、向或從刊發、登載或分發全部或部分內容即構成違反有關司法權區適用法律或法規的任何司法權區刊發、登載或分發。

CAPITAL  GRAND

BECL INVESTMENT HOLDING LIMITED

首置投資控股有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED

首創鉅大有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

聯合公告

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

(2) 建議自願撤銷首創鉅大有限公司的上市地位

(3) 訂立Unichow不可撤銷承諾

(4) 成立獨立董事委員會

(5) 委任獨立財務顧問

及

(6) 恢復股份買賣

要約人的財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

協議安排

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

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

倘該計劃獲得批准並生效及實施，所有已發行股份將由要約人的最終母公司首創集團間接全資擁有。

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

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

每股計劃股份的現金註銷價0.85港元較：

- 最後交易日於聯交所所報收市價每股0.58港元溢價約46.55%；
- 基於直至(及包括)最後交易日的5個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股0.55港元溢價約54.55%；

- 基於直至(及包括)最後交易日的30個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.60港元溢價約41.75%；
- 基於直至(及包括)最後交易日的60個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.57港元溢價約47.85%；及
- 基於直至(及包括)最後交易日的90個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.51港元溢價約65.44%。

該建議的實施將受限於，及該計劃的生效並對本公司及所有計劃股東產生約束力須待，下文「該建議及該計劃的條件」一段中載列的條件達成或豁免(如適用)後方可作實。

永續可換股證券要約

要約人將根據收購守則規則13向永續可換股證券持有人提出(或促使其代表提出)永續可換股證券要約，以收購仍未償付且於生效日期仍未根據其項下的轉換權以其他方式贖回及/或轉換為股份的所有未償付永續可換股證券。永續可換股證券要約以該計劃生效為條件。

根據收購守則第6項應用指引，永續可換股證券要約項下的要約價為每1港元面值的永續可換股證券0.40476190476港元，即每張面值1港元的永續可換股證券的「透視價」代價(即按每股2.10港元的現行換股價，每1港元面值為約0.476190股股份乘以每股計劃股份的註銷價)，而永續可換股證券要約的總價值為346,403,960港元，其計算方式為：將永續可換股證券可轉換的股份數目(即截至公告日期所有未償付永續可換股證券的合共407,534,071股股份，換股價為每股2.10港元)乘以每股計劃股份的註銷價。

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

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

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

訂立 UNICHOW 不可撤銷承諾

於二零二四年十月二十八日，Unichow 以要約人為受益人訂立 Unichow 不可撤銷承諾，據此，Unichow 承諾將其持有的全部永續可換股證券轉換為股份，並投票贊成有關實施有關 Unichow 承諾股份的該計劃的決議案。Unichow 不可撤銷承諾的主要條款載於本聯合公告下文「訂立 Unichow 不可撤銷承諾」一節。

財務資源

要約人已委任中金公司為其有關該建議的財務顧問。

假設 (i) 除 Unichow 持有的永續可換股證券將根據 Unichow 不可撤銷承諾轉換為 94,393,947 股新計劃股份外，於生效日期或之前，概無其他永續可換股證券轉換為股份；(ii) 永續可換股證券要約獲 Unichow 外的永續可換股證券持有人接納；及 (iii) 自公告日期起直至（及包括）生效日期，本公司已發行股本並無任何其他變動，該建議將涉及 (i) 註銷 440,430,403 股計劃股份，以換取每股計劃股份現金 0.85 港元，及 (ii) 按每股面值 1 港元的永續可換股證券 0.40476190476 港元的要約價以現金收購本金總額為 657,594,260 港元的永續可換股證券，以及就該計劃及永續可換股證券要約應付的最高現金代價為約 640,534,948 港元。

假設 (i) 於記錄日期或之前，所有永續可換股證券轉換為股份；及 (ii) 於公告日期直至及包括生效日期，本公司已發行股本並無其他變動，該建議將涉及註銷最 753,570,527 股計劃股份，以換取每股計劃股份現金 0.85 港元，以及就該計劃應付的最高現金代價為約 640,534,948 港元。

該計劃及永續可換股證券要約項下的總代價將由內部財務資源及／或外部融資支付。

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

獨立董事委員會

根據收購守則規則2.8，董事會已成立由除作為股東外於該建議中並無直接或間接權益的所有非執行董事(即翟森林先生、楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生)組成的獨立董事委員會，以經考慮獨立財務顧問的意見及建議後，(i)就該建議及該計劃是否公平合理以及於法院會議及本公司股東特別大會上的投票向無利害關係股東，及(ii)就永續可換股證券要約是否公平合理以及是否接納永續可換股證券要約向永續可換股證券持有人作出推薦意見。由於王昊先生及秦怡女士(均為非執行董事)各自於首創集團及／或首創城市發展集團(要約人的母公司)擔任若干職務，因此王昊先生及秦怡女士並不構成獨立董事委員會的成員。

獨立財務顧問

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

撤銷股份的上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而計劃股份的任何股票其後將不再有作為所有權文件或憑證的效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，將於該計劃生效後生效。

計劃股東將通過公告方式獲通知股份的確實最後買賣日期，而該計劃及撤銷股份於聯交所上市地位將於該日生效。該計劃的詳細時間表將載列於計劃文件內，計劃文件內亦將載有(其中包括)該計劃的進一步詳情。

倘該計劃未獲批准或該建議失效

倘任何條件於條件最後截止日期或之前未獲滿足或豁免(如適用)，該計劃將告失效，在此情況下，永續可換股證券要約將不會成為無條件。倘該計劃並未生效或該建議因其他原因而失效，則將不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效，則根據收購守則提出後續要約須受到限制，即要約人或於該建議過程中與要約人一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效的日期起計12個月內，(i)宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，或(ii)收購本公司的任何表決權，前提為要約人或與其一致行動的人士因此將有義務根據收購守則規則26提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

寄發計劃文件

載有（其中包括）(i)該建議、該計劃及永續可換股證券要約的進一步詳情；(ii)與該建議、該計劃及永續可換股證券要約有關的預期時間表；(iii)公司法及大法院規則所規定的說明備忘錄；(iv)有關本公司的資料；(v)獨立董事委員會就該建議、該計劃及永續可換股證券要約的推薦建議及獨立財務顧問的意見函件；(vi)本集團的物業估價報告；及(vii)法院會議通告及本公司股東特別大會通告的計劃文件，連同相關代表委任表格，將在切實可行的情況下盡快並遵照收購守則、公司法、大法院及其他適用法律及法規的規定寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零二四年十月十七日（星期四）上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待刊發本聯合公告。

本公司已向聯交所申請股份自二零二四年十月二十九日（星期二）上午九時正起恢復於聯交所買賣。

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

海外股東及永續可換股證券持有人須知

本聯合公告不擬亦不構成或組成根據該建議或以其他方式於任何司法權區出售或認購任何證券的任何要約或購買或認購任何證券的邀請的一部分或招攬任何投票或批准，亦不會於任何司法權區在違反適用法律的情況下出售、發行或轉讓本公司證券。該建議將僅通過計劃文件作出，計劃文件將載有該建議的全部條款及條件，包括如何就該建議投票的詳情。對該建議作出的任何接納、批准、拒絕或其他回應僅應基於計劃文件或提出該建議所依據的任何其他文件內的資料。

向並非香港居民的人士提呈該建議可能受該等人士身處或彼等屬公民的相關司法權區的法律的影響。並非香港居民的人士應自行了解及遵守其所屬司法權區的任何適用法律或監管規定。有關海外股東的進一步詳情將載於計劃文件。並非香港居民的人士如有疑問，應諮詢其專業顧問。

美國投資者須知

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

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

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

由於要約人及本公司位於美國境外的國家，且其各自的部分或全部高級職員及董事可能為美國境外國家的居民，故計劃股份或永續可換股證券的美國持有人可能難以強制執行其因美國聯邦證券法享有的權利及申索。計劃股份或永續可換股證券的美國持有人未必能在非

美國法院就違反美國證券法起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，彼等可能難以強制非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的判決。

緒言

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

根據收購守則規則13，要約人將向永續可換股證券持有人提出(或促使其代表提出)永續可換股證券要約，以收購於生效日期所有未償付的永續可換股證券。永續可換股證券要約將以該計劃生效為條件。

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

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將於生效日期註銷，以換取要約人向每名計劃股東支付每股計劃股份0.85港元的註銷價；
- (b) 在註銷計劃股份的同時，本公司的已發行股本將保持在註銷計劃股份前的金額，方法為向要約人按面值配發及發行等於已註銷計劃股份數目的股份總數，及入賬列作繳足；因註銷計劃股份而於本公司賬簿中設立的儲備將用於按面值向要約人全額繳足如此發行的新股份，及入賬列作繳足；
- (c) 永續可換股證券持有人持有且仍然存續的永續可換股證券將於收購時全額償付，且不存在任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何其他性質的第三方權利，連同於生效日期或隨後附帶的所有權利，包括根據永續可換股證券要約的條款及條件全額收取所有永續可換股證券固定利息及／或永續可換股證券可變利息(如有)的權利，其記錄日期為生效日期或之後；
- (d) 所有已發行股份及永續可換股證券將由要約人的最終母公司首創集團間接全資擁有；及
- (e) 於根據上市規則第6.15(2)條獲聯交所批准撤銷股份於聯交所的上市地位後，股份的上市地位將於計劃生效後撤銷。

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

要約人已委任中金公司為其有關該建議的財務顧問。

該建議的條款

該計劃

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

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

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

價值比較

每股計劃股份的現金註銷價0.85港元較：

- 最後交易日於聯交所所報收市價每股0.58港元溢價約46.55%；
- 基於直至(及包括)最後交易日的5個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股0.55港元溢價約54.55%；

- 基於直至(及包括)最後交易日的30個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.60港元溢價約41.75%；
- 基於直至(及包括)最後交易日的60個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.57港元溢價約47.85%；及
- 基於直至(及包括)最後交易日的90個交易日於聯交所所報每日收市價的平均收市價約每股0.51港元溢價約65.44%。

最高及最低價格

於截至最後交易日(包括該日)止六個月期間內，股份在聯交所所報最高收市價於二零二四年八月二十六日、二零二四年八月二十七日、二零二四年八月二十八日為0.680港元，以及股份在聯交所所報最低收市價於二零二四年五月二日為0.114港元。

該建議及該計劃的條件

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

- 該計劃獲親自或通過委託人出席法院會議並於會上投票的計劃股東(佔計劃股東所持計劃股份價值不少於75%)以投票表決方式批准；
- 該計劃獲親自或通過委託人於法院會議上投票的無利害關係股東(持有的票數佔無利害關係股東所持計劃股份所附票數至少75%)以投票表決方式批准，前提為親自或通過委託人出席法院會議並於會上投票的無利害關係股東投票(以投票表決方式)反對於法院會議上批准該計劃的決議案的票數不多於全體無利害關係股東持有的全部計劃股份所附票數的10%；
- 親自或通過委託人出席本公司股東特別大會並於會上投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過特別決議案，以(i)批准並落實因註銷計劃股份而於生效日期削減本公司任何股本；及(ii)同時通過運用因上述註銷計劃股份而產生的儲備，將本公司的已發行股本保持在註銷計劃股份前的數額，按面值繳足與因該計劃而註銷的計劃股份數目相等的有關數目新股份(按面值入賬列作繳足)，以供發行予要約人；

- (d) 大法院批准該計劃(不論有否修訂)及在必要情況下確認削減本公司任何股本，並向開曼群島公司註冊處處長提交大法院的法令副本及獲大法院批准的會議紀錄以作登記；
- (e) 在必要情況下，遵守公司法第15及16條中有關削減本公司任何已發行股本的適用程序規定及條件(如有)；
- (f) 於開曼群島、香港及任何其他相關司法權區就該建議自有關當局取得、由其授出或獲其作出(視情況而定)所有必要授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准；
- (g) 在各上述情況下直至及於該計劃生效時，與該建議有關的所有必要授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准仍具十足效力及作用且並無修改，並已遵從所有相關司法權區的全部必要法定或監管責任，且有關當局並無提出與該建議或任何事項、文件(包括通告)或相關事項有關的相關法律、規則、法規或準則中未明確規定或除明確規定的要求之外的要求；
- (h) 相關訂約方已獲得或放棄根據本公司的任何現有合約義務實施該建議及該計劃可能所需的所有必要同意，如果未能獲得此類同意或放棄，將對本集團的業務產生重大不利影響；
- (i) 概無任何司法權區的政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢，或頒佈、作出或提議，且不存在任何法規、規例、要求或法令使得該建議或該計劃或其條款實施該建議或該計劃成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或就該建議或該計劃或其條款實施該建議或該計劃施加任何重大及不利條件或責任)，惟對要約人進行該建議或該計劃的法律能力並無構成重大不利影響的有關行動、法律程序、訴訟、調查或查詢除外；及
- (j) 自公告日期起，本集團的業務、資產、前景、利潤、虧損、經營業績、財務狀況或狀況概無任何不利變動(以對本集團整體而言或就該建議或該計劃而言屬重大者為限)。

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

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

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

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

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

永續可換股證券要約

於二零一六年十二月二十八日，本公司發行永續可換股證券。於公告日期，本金總額為855,821,549港元的永續可換股證券仍未償付，該等證券可按永續可換股證券於公告日期的換股價每股2.10港元轉換為合共407,534,071股股份。

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

根據收購守則第6項應用指引，永續可換股證券要約項下的要約價為每1港元面值的永續可換股證券0.40476190476港元，即每張面值1港元的永續可換股證券的「透視價」代價（即按每股2.10港元的現行換股價，每1港元面值為約0.476190股股份乘以每股計劃股份的註銷價），而永續可換股證券要約的總價值為346,403,960港元，其計算方式為：將永續可換股證券可轉換的股份數目（即截至公告日期所有仍然存續的換股證券的合共407,534,071股股份，換股價為每股2.10港元）乘以每股計劃股份的註銷價。

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

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

根據永續可換股證券要約收購的永續可換股證券應已經全額繳付，且在收購時不存在任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何其他性質的第三方權利，連同於生效日期或隨後附帶的所有權利一併收購，包括全額收取在生效日期或之後發生的所有永續可換股證券固定利息（本公司有權根據永續可換股證券的條款延遲此類付款）及／或永續可換股證券可變利息（如有）的權利，其記錄日期為生效日期或之後。

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

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

根據該計劃及永續可換股證券要約，不足一港仙的零碎金額將不予支付，根據該計劃應付計劃股東或根據永續可換股證券要約應付接納永續可換股證券持有人的任何現金代價金額將向上約整至最接近的港仙。

訂立 UNICHOW 不可撤銷承諾

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

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

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

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

於公告日期，Unichow持有本金額為198,227,289港元的永續可換股證券，該等證券可轉換為94,393,947股股份(相當於本公司經擴大已發行股本總數的約8.13%(基於截至公告日期已發行的1,067,190,302股股份)(僅因該等轉換而擴大)，或無利害關係股東持有的本公司經擴大已發行股本的約21.43%(基於截至公告日期無利害關係股東持有的346,036,456股股份)(僅因該等轉換而擴大))。緊隨Unichow持有的永續可換股證券轉換為股份後(假設於公告日期直至及包括該轉換日期本公司的股權架構並無其他變動)，本公司股權架構的詳情載於下文「本公司的股權架構」一節。

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

本公司的股權架構

於公告日期，本公司的法定股本為200,000,000港元，分為18,355,918,048股股份、738,130,482股A類可轉換優先股及905,951,470股B類可轉換優先股，而本公司已發行1,067,190,302股股份、166,976,636股A類可轉換優先股及905,951,470股B類可轉換優先股。此外，如上文所載，於公告日期，本公司已發行本金總額為855,821,549港元的永續可換股證券，該等證券可轉換為合共407,534,071股股份。除上文所披露者外，本公司並無其他已發行的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於公告日期，要約人持有701,353,846股股份(佔本公司已發行股本的約65.72%)，及要約人及要約人一致行動方持有合共721,153,846股股份(佔本公司已發行股本的約67.57%)。於公告日期，計劃股份(包括346,036,456股股份)佔本公司已發行股本的約32.43%。

下表載列本公司於(i)公告日期；(ii)根據Unichow不可撤銷承諾，緊隨Unichow持有的永續可換股證券轉換為股份後(假設於公告日期直至及包括該轉換日期本公司的股權架構並無其他變動)；及(iii)緊隨該建議完成後(假設於生效日期前，僅有Unichow持有的所有永續可換股證券根據Unichow不可撤銷承諾轉換為股份，其他永續可換股證券均未獲行使及轉換為股份，且本公司的股權並無其他變動)的股權架構：

股東	於公告日期		緊隨Unichow持有的永續 可換股證券轉換為股份後		緊隨該建議完成後	
	股份數目	佔已發行 股本總額的 概約百分比 (%)	股份數目	佔已發行 股本總額的 概約百分比 (%)	股份數目	佔已發行 股本總額的 概約百分比 (%)
要約人及要約人一致行動方						
要約人(附註1)	701,353,846	65.72	701,353,846	60.38	1,141,784,249	98.30
首創華星(附註2)	19,800,000	1.86	19,800,000	1.70	19,800,000	1.70
要約人及要約人一致行動方小計 (附註3)	721,153,846	67.57	721,153,846	62.08	1,161,584,249	100
無利害關係股東						
Smart Win(附註4)	95,192,308	8.92	95,192,308	8.20	—	—
Unichow(附註5)	—	—	94,393,947	8.13	—	—
其他無利害關係股東	250,844,148	23.51	250,844,148	21.60	—	—
無利害關係股東小計 計劃股份總數(附註6)	346,036,456	32.43	440,430,403	37.92	—	—
股份總數	1,067,190,302	100	1,161,584,249	100	1,161,584,249	100

附註：

- (1) 於公告日期，除上文所載於股份的持股外，要約人亦持有166,976,636股A類可轉換優先股(可轉換為166,976,636股股份)及905,951,470股B類可轉換優先股(可轉換為905,951,470股股份)。
- (2) 首創華星為首創集團的全資附屬公司，亦為要約人的同系附屬公司。
- (3) 中金公司為要約人有關該建議的財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」定義的第(5)類，就中金集團於本公司的股權而言，以自有賬戶或全權委託管理方式持有股份的中金公司及中金集團相關成員公司被推定為與要約人就本公司而言一致行動(就中金公司集團成員公司(為在各種情況下均獲執行人員就

收購守則而言認可的獲豁免自營交易商或獲豁免基金經理)持有的股份而言除外)。獲豁免自營交易商及獲豁免基金經理，若僅因其控制中金公司、受中金公司控制或與中金公司處於同一控制之下而存在關連，則不應被推定為與要約人一致行動。然而：

- (a) 根據收購守則規則35.4的規定，除非與執行人員另有確認，否則以獲豁免自營交易商身份行事的中金集團任何成員公司所持有的股份，將不能法院會議或本公司股東特別大會上投票；及
- (b) 在滿足以下條件的情況下，經執行人員同意，該等獲豁免自營交易商持有的股份可獲准在法院會議及本公司股東特別大會上投票：(i)中金集團成員公司作為代表非全權委託客戶的簡單託管人持有相關股份；(ii)中金集團成員公司與非全權委託客戶之間存在合約安排，嚴格禁止中金集團成員公司對該等股份行使任何投票自由裁量權；(iii)所有投票指示應僅來自該非全權委託客戶(倘未發出指示，則不得對該中金集團成員公司持有的該等股份進行投票)；及(iv)該非全權委託客戶有權在法院會議及本公司特別股東大會上投票。

中金集團成員公司持有或由中金集團成員公司持有或訂立的股份或本公司任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的持有、借入或借出或交易詳情(獲豁免自營交易商或獲豁免基金經理持有的股份或代表中金集團的非全權委託投資客戶持有的股份除外)(如有)將於公告日期後根據收購守則規則3.5註釋1儘快取得。倘中金集團成員公司的持有、借入、借出或交易屬重大，要約人及本公司將進一步作出公告，及在任何情況下，該等資料將在計劃文件中披露。本聯合公告中有關要約人一致行動方持有、借入或借出股份或本公司任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的聲明，須受中金集團成員公司的持有、借入、借出或交易(如有)所規限。於公告日期前六個月及要約期(定義見收購守則)開始至寄發計劃文件前的最後實際可行日期前六個月內，中金集團成員公司就本公司相關證券進行的任何交易(不包括身為獲豁免自營交易商或獲豁免基金經理的中金集團成員公司進行的交易，或中金集團成員公司為中金集團非全權委託投資客戶進行的交易)將根據收購守則規則22於計劃文件中披露。

- (4) 於公告日期，除上文所載於股份的持股外，Smart Win亦持有本金額為657,594,260港元的永續可換股證券，該等證券可按公告日期的換股價每股2.10港元轉換為313,140,124股股份。根據日期為二零二四年十月十日的兩份申報表披露，So Man Chun先生及Wan Hiu Yeung先生已獲委任為Smart Win全部已發行股本的共同及各別接管人。根據要約人於公告日期的可得資料，Smart Win全部已發行股本的共同及各別接管人有權透過共同及各別接管人提名的Smart Win董事(視乎該等董事的職責)控制截至公告日期Smart Win所持股份的投票權的行使。
- (5) 於公告日期，Unichow持有本金額為198,227,289港元的永續可換股證券，該等證券可按公告日期的換股價每股2.10港元轉換為94,393,947股股份。

(6) 除要約人及首創華星持有的股份外，所有股份均構成計劃股份的一部分。

(7) 百分比可能會四捨五入調整，總和可能不等於100%。

財務資源

要約人已委任中金公司為其有關該建議的財務顧問。

假設(i)除Unichow持有的永續可換股證券將根據Unichow不可撤銷承諾轉換為94,393,947股新計劃股份外，於生效日期或之前，概無其他永續可換股證券轉換為股份；(ii)永續可換股證券要約獲Unichow外的永續可換股證券持有人接納；及(iii)自公告日期起直至(及包括)生效日期，本公司已發行股本並無任何其他變動，該建議將涉及(i)註銷440,430,403股計劃股份，以換取每股計劃股份現金0.85港元，及(ii)按每股面值1港元的永續可換股證券0.40476190476港元的要約價以現金收購本金總額為657,594,260港元的永續可換股證券，以及就該計劃及永續可換股證券要約應付的最高現金代價為約640,534,948港元。

假設(i)於記錄日期或之前，所有永續可換股證券轉換為股份；及(ii)於公告日期直至及包括生效日期，本公司已發行股本並無其他變動，該建議將涉及註銷753,570,527股計劃股份，以換取每股計劃股份現金0.85港元，以及就該計劃應付的最高現金代價為約640,534,948港元。

該計劃及永續可換股證券要約項下的總代價將由內部財務資源及／或外部融資支付。

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

獨立董事委員會

根據收購守則規則2.8，董事會已成立由除作為股東外於該建議中並無直接或間接權益的所有非執行董事(即翟森林先生、楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生)組成的獨立董事委員會，以經考慮獨立財務顧問的意見及建議後，(i)就該建議及該計劃是否公平合理以及於法院會議及本公司股東特別大會上的投票向無利害關係股東，及(ii)就永續可換股證券要約是否公平合理以及是否接納永續可換股證券要約向永續可換股證券持有人作出推薦意見。由

於王昊先生及秦怡女士(均為非執行董事)各自於首創集團及／或首創城市發展集團(要約人的母公司)擔任若干職務，因此王昊先生及秦怡女士並不構成獨立董事委員會的成員。

獨立財務顧問

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

該建議的理由及裨益

該建議對計劃股東的裨益

鑒於交易流動性較低，對於計劃股東變現其對股份的投資是一個具吸引力的機會

直至(及包括)最後交易日的12個月、24個月及36個月期間，股份的平均每日交易量為約每日2.87百萬股、1.44百萬股及0.96百萬股，分別僅佔截至公告日期股份總數的約0.27%、0.13%及0.09%。

股份的低交易流動性可能使計劃股東難以在不對股份價格產生不利影響的情況下進行大量場內出售。因此，該建議為計劃股東提供了一個即時機會，可以將彼等的投資變現為現金，並將根據該計劃收到的代價重新用於其他投資機會。

註銷價為較當前市價具吸引力的溢價

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

該建議對要約人及本公司的裨益

維持本公司上市地位的裨益有限，且通過私有化可節省成本

由於股份的交易價格及交易流動性長期表現不佳，本公司缺乏通過股權融資籌集資金的能力，同時不得不繼續承擔與維持其上市地位相關的各種成本。因此，本公司維持其上市地位的裨益有限。於私有化後，股份將從聯交所撤銷上市，這將節省與維持上市地位相關的成本。

通過獲得更多資源支持和長期發展的機會來促進本公司的業務

本集團的主要業務涉及奧特萊斯綜合商業項目的開發、運營及管理，本質上屬於資本密集型業務。目前，本公司的債務資產比率相對較高。考慮到上市規則的適用要求，維持本公司的上市地位為本公司獲得股權融資帶來了進一步的挑戰，進而阻礙了本公司的業務發展。實施該建議後，本公司有望更有效地利用首創集團及首創城市發展集團這兩家由北京市國有資產監督管理委員會全資擁有的重點國有企業的支持，從而顯著增強首創集團內部的業務協同及資源整合。

避免短期財務業績壓力與長期業務增長和效益錯配，提升本公司的核心競爭力

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

有關本公司的資料

本公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1329）。本公司為一家投資控股公司，本集團主要從事商業物業開發及管理，專注於在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

以下載列本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料(摘錄自本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告)以及本集團的經審核綜合財務資料(摘錄自本公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年的年報),該等財務資料乃根據香港財務報告準則編製:

	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元) (未經審核)	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審核)
總資產	17,309,641	17,931,241	19,810,293
收入	746,386	2,123,739	935,898
年度/期間的溢利/(虧損)	(148,705)	13,761	(393,269)

有關要約人的資料

要約人為一家於香港註冊成立的有限公司。於公告日期,要約人直接持有本公司約65.72%的已發行股本,並由首創城市發展集團間接全資擁有,而首創城市發展集團由首創集團全資擁有。首創集團則由北京市人民政府直接監管。要約人的主要業務為投資控股。

撤銷股份的上市地位

於該計劃生效後,所有計劃股份將被註銷,而計劃股份的任何股票其後將不再有作為所有權文件或憑證的效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位,將於該計劃生效後生效。

計劃股東將通過公告方式獲通知股份的確實最後買賣日期,而該計劃及撤銷股份於聯交所上市地位將於該日生效。該計劃的詳細時間表將載列於計劃文件內,計劃文件內亦將載有(其中包括)該計劃的進一步詳情。

倘該計劃未獲批准或該建議失效

倘任何條件於條件最後截止日期或之前未獲滿足或豁免(如適用),該計劃將告失效,在此情況下,永續可換股證券要約將不會成為無條件。倘該計劃並未生效或該建議因其他原因而失效,則將不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效，則根據收購守則提出後續要約須受到限制，即要約人或於該建議過程中與要約人一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效的日期起計12個月內，(i)宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，或(ii)收購本公司的任何表決權，前提為要約人或與其一致行動的人士因此將有義務根據收購守則規則26提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

海外股東

向並非居住於香港的計劃股東以及永續可換股證券持有人提出及實施該建議以及永續可換股證券要約可能須遵守該等計劃股東及永續可換股證券持有人所在有關司法權區的法例。該等計劃股東及永續可換股證券持有人須自行瞭解並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。

有意就該建議及／或永續可換股證券要約採取任何行動的任何海外計劃股東及永續可換股證券持有人須自行確認本身已就此全面遵守有關司法權區的法律（包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意），或履行該司法權區內的其他必要手續及支付任何應付的發行、轉讓或其他稅項。

計劃股東及永續可換股證券持有人一旦接納，將被視為構成該等人士向要約人及本公司以及其各自的顧問（包括中金公司）聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。倘閣下對自身狀況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

倘任何相關法律或法規禁止寄發計劃文件予海外計劃股東或海外永續可換股證券持有人，或僅於符合有關條件或規定後方可寄發，而要約人及本公司的董事認為有關條件或規定過於繁苛或繁重（或在其他方面不符合要約人及本公司或彼等各自的股東的最佳利益），則該等海外計劃股東或海外永續可換股證券持有人可能不獲寄發計劃文件。就此而言，要約人及／或本公司於屆時將依據收購守則規則8註釋3申請豁免。執行人員僅在信納向該等海外計劃股東或海外永續可換股證券持有人寄發計劃文件過於繁重時，方會授予任何該等豁免。在授予豁免時，執行人員將留意該等計劃股東或海外永續可換股證券持有人是否已獲提供計劃文件所載的所有重要資料（視乎情況而定）。

稅務意見

倘計劃股東及永續可換股證券持有人對該建議及／或永續可換股證券要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢自身的專業顧問。謹此強調，要約人、要約人一致行動方、本公司及中金公司或彼等各自的董事、高級職員或聯繫人或參與該建議的任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕該建議或永續可換股證券要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

計劃股份、法院會議及本公司股東特別大會

由於要約人及首創華星持有的股份將不會構成計劃股份的一部分，故要約人及首創華星均將不會於法院會議上就該計劃投票。於會議記錄日期名列本公司股東名冊的所有計劃股東將有權出席法院會議並於會上投票（惟僅計及無利害關係股東），以釐定上文「該建議及該計劃的條件」一節所載條件(b)項下的要求是否獲滿足。

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

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

要約人及首創華星已表示，倘該計劃於法院會議獲批准，彼等持有的該等股份將投票贊成於本公司股東特別大會上提呈有關以下各項的決議案：(i)批准及落實因註銷計劃股份而進行的任何本公司股本削減；及(ii)同時將因上述註銷計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足相等於因該計劃而被註銷計劃股份數目的新股份數目（按面值入賬列作繳足），以將本公司已發行股本保持在註銷計劃股份前的數額，以供發行予要約人。

該計劃的成本

倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦作出該建議，且該計劃不獲批准，根據收購守則規則2.3，本公司就此產生的所有開支須由要約人承擔。

一般資料

董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，該建議、該計劃及永續可換股證券要約屬公平合理，並符合股東的整體利益。

謹請計劃股東及永續可換股證券持有人於作出決定前細閱計劃文件、獨立財務顧問的意見函件及當中所載致無利害關係股東及永續可換股證券持有人的獨立董事委員會函件。

於公告日期：

- (a) 除上文「本公司的股權架構」一節所披露者外，要約人或任何要約人一致行動方概無擁有、控制或指示本公司任何股份、可換股證券、認股權證或購股權；
- (b) 要約人或任何要約人一致行動方概無就本公司證券訂立任何尚未行使的衍生工具；
- (c) 要約人或任何要約人一致行動方概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)收購守則；
- (d) 除Unichow不可撤銷承諾外，要約人或要約人一致行動方並無收到有關投票贊成或反對該計劃或接納或不接納永續可換股證券要約的不可撤銷承諾；
- (e) 除Unichow不可撤銷承諾外，概無收購守則規則22註釋8所提述有關要約人股份或股份而對該建議可能屬重大的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他形式)；
- (f) 除Unichow不可撤銷承諾外，要約人概無參與訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引該建議的條件之情況的協議或安排；
- (g) 除根據該計劃就每股計劃股份應付的註銷價及根據永續可換股證券要約應付的永續可換股證券的要約價外，要約人或要約人一致行動方並無亦將不會就註銷計劃股份或根

據永續可換股證券要約收購永續可換股證券向計劃股東或與彼等一致行動方支付任何其他代價、補償或利益(不論任何形式)；及

- (h) (i)任何股東；與(ii)(x)要約人及要約人一致行動方，或(y)本公司或本公司的附屬公司或聯營公司之間概無訂立構成特別交易的(定義見收購守則規則25)任何諒解、安排或協議。

寄發計劃文件

載有(其中包括)(i)該建議、該計劃及永續可換股證券要約的進一步詳情；(ii)與該建議、該計劃及永續可換股證券要約有關的預期時間表；(iii)公司法及大法院規則所規定的說明備忘錄；(iv)有關本公司的資料；(v)獨立董事委員會就該建議、該計劃及永續可換股證券要約的推薦建議及獨立財務顧問的意見函件；(vi)本集團的物業估價報告；及(vii)法院會議通告及本公司股東特別大會通告的計劃文件，連同相關代表委任表格，將在切實可行的情況下盡快並遵照收購守則、公司法、大法院及其他適用法律及法規的規定寄發予股東。

計劃文件將載有重要資料，而計劃股東及永續可換股證券持有人應在法院會議或本公司股東特別大會上作出任何投票(或委託人代為投票)或就永續可換股證券要約作出任何決定之前細閱載有有關披露資料的計劃文件。對該建議的任何表決或其他回應僅應基於計劃文件或提出該建議的任何其他文件所載資料作出。

交易披露

謹此提醒要約人及本公司的聯繫人(定義見收購守則，包括持有本公司5%或以上相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的股東)於要約期內須根據收購守則規則22披露彼等買賣本公司任何證券的交易。

根據收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11的全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下要約人或受要約公司的聯繫人及其他人應有的披露責任，及這

些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬美元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身份。」

有關前瞻性陳述的提示

本聯合公告載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃基於要約人及／或本公司(視情況而定)管理層的當前預期而作出，性質上存在不確定性及會因應情況而有所變動。本聯合公告所載的前瞻性陳述包括有關該建議對本公司的預期影響、該建議的預期時間及範圍的陳述，以及本聯合公告中並非歷史事實的所有其他陳述。

前瞻性陳述包括但不限於通常含有「擬」、「預期」、「預計」、「目標」、「估計」、「設想」等類似涵義詞彙的陳述。由於前瞻性陳述與將於未來出現的事項相關且取決於將於未來發生的情況，因此前瞻性陳述在本質上涉及風險及不確定因素。多項因素可導致實際結果及發展與該等前瞻性陳述所明示或暗示的結果及發展有重大差異。該等因素包括但不限於達成該建議的條件以及其他因素，例如要約人及／或本集團營運所在國家或對要約人及／或本集團業務活動或投資構成影響的其他國家的整體、社會、經濟及政治狀況，要約人及／或本集團營運所在國家的利率、貨幣及利率政策，要約人及／或本集團營運所在國家及全球的通脹或通縮、外匯匯率、金融市場表現，要約人及／或本集團營運所在國家的國內及國外法律、法規及稅項的變動、競爭及定價環境變動，以及資產估值的地區性或整體變動。其他未知或不可預知因素可導致實際結果與前瞻性陳述所載有重大差異。

要約人、本公司或代表彼等任何一方行事的人士所作出的全部書面及口頭前瞻性陳述整體均受上述警示聲明的明確限制。本聯合公告所載前瞻性陳述僅在公告日期作出。

本公司將根據收購守則規則9.1儘快向股東告知本公司的任何新的重大資料。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零二四年十月十七日(星期四)上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待刊發本聯合公告。

本公司已向聯交所申請股份自二零二四年十月二十九日(星期二)上午九時正起恢復於聯交所買賣。

釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「公告日期」	指	二零二四年十月二十八日，即本聯合公告日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「首創城市發展集團」	指	北京首創城市發展集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為要約人的母公司及首創集團的全資附屬公司
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司及要約人的同系附屬公司
「董事會」	指	董事會
「註銷價」	指	根據該計劃要約人應以現金向計劃股東支付註銷價每股計劃股份0.85港元
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一家由北京市人民政府直接監管的國有企業，間接持有要約人100%的已發行股份
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，要約人就該建議委任的財務顧問。中金公司為一家根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

「A類可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的已發行A類有限投票權不可贖回可轉換優先股
「B類可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的已發行B類有限投票權不可贖回可轉換優先股
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二三年修訂版)，經不時合併及修訂
「本公司」	指	首創鉅大有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1329)
「條件」	指	本聯合公告「該建議的條件」一節所載列的實施該建議的條件
「條件最後截止日期」	指	二零二五年七月二十八日(即公告日期後滿9個月之日期)，或要約人可能全權酌情釐定的較後日期，或(在適用範圍內)大法院可能指示並(在各情況下)獲執行人員許可的日期
「法院會議」	指	按照大法院的指示將召開計劃股東會議或其任何續會，以就該計劃(不論有否修訂)進行投票
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係股東」	指	除要約人及要約人一致行動方以外的股東
「生效日期」	指	該計劃根據並受限於其條款及條件以及公司法生效的日期
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由翟森林先生、楊志達先生、黃璋博士及許衛國先生組成，以就該建議及該計劃向無利害關係股東提供意見，並就永續可換股證券要約向永續可換股證券持有人提供意見
「獨立財務顧問」	指	泓博資本有限公司，從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為經獨立董事委員會批准後由董事會委任以就該建議、該計劃及永續可換股證券要約向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「最後交易日」	指	二零二四年十月十六日，即本公司於二零二四年十月十七日暫停買賣以待刊發本聯合公告前的最後交易日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「要約人」	指	首置投資控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，由首創城市發展集團全資擁有
「要約人一致行動方」	指	與要約人、首創城市發展集團及首創集團一致行動的各方(為免生疑問，就收購守則而言，在各種情況下獲執行人員認可的任何獲豁免自營交易商或任何獲豁免基金經理除外)
「永續可換股證券固定利息」	指	具有本聯合公告「永續可換股證券要約」一節賦予該詞的涵義
「永續可換股證券可變利息」	指	具有本聯合公告「永續可換股證券要約」一節賦予該詞的涵義
「永續可換股證券」	指	本公司於二零一六年十二月二十八日發行且未償還本金總額為855,821,549港元的永續可換股證券，於公告日期由Smart Win及Unichow持有
「永續可換股證券持有人」	指	永續可換股證券的持有人

「永續可換股證券要約」	指	要約人或其代表向永續可換股證券持有人提出的有條件現金要約，以根據收購守則及計劃文件將載列的條款收購全部未償付永續可換股證券
「中國」	指	中華人民共和國
「該建議」	指	要約人通過該計劃及永續可換股證券要約將本公司私有化及撤銷股份於聯交所上市的建議，在各種情況下，均須符合本聯合公告所載及計劃文件將載列的條款及條件
「記錄日期」	指	為釐定計劃股東於該計劃下應享有的權利而公佈的適當記錄日期
「有關當局」	指	任何超國家、國家、聯邦、州、地區、省級、市級、地方或其他政府、政府性質、準政府、法律、監管或行政機關、部門、分支機構、機關、委員會、局或組織(包括任何證券或股票交易所)或任何法院、法庭或司法或仲裁機構
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「該計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第86條訂立的協議安排，其中涉及註銷所有計劃股份及同步將本公司股本中的已發行股份數目恢復至註銷計劃股份前的數目，惟須遵守大法院批准或施加或經本公司與要約人協定的任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指	本公司及要約人將向全體股東及永續可換股證券持有人發出的綜合計劃文件，當中載有(其中包括)該建議的進一步詳情連同本聯合公告上文「寄發計劃文件」一節所述的其他資料
「計劃股份」	指	所有已發行股份及於記錄日期前可能進一步發行的股份，惟要約人及首創華星所持股份除外
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「Smart Win」	指	Smart Win Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會發佈的香港公司收購及合併守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「交易日」	指	聯交所開市進行證券買賣業務的日子
「Unichow」	指	Unichow Capital Co., Ltd.，一家於英屬處女群島註冊成立的公 司
「Unichow不可撤銷 承諾」	指	Unichow向要約人作出的日期為二零二四年十月二十八日的不可撤銷承諾，其主要條款載於本聯合公告「Unichow不可撤銷承諾」一段
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

承董事會命
首置投資控股有限公司
唯一董事
裴濬

承董事會命
首創鉅大有限公司
執行董事
謝洪毅

中國北京，二零二四年十月二十八日

於公告日期，要約人的唯一董事為裴濬先生。

要約人的唯一董事對本聯合公告所載資料的準確性承擔全部責任(有關本集團的資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本聯合公告所表達的意見(董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，令本聯合公告內的任何陳述產生誤導。

於公告日期，首創城市發展集團董事包括劉永政先生、孫寶傑女士、鄧文斌先生、徐卓先生、于學奎先生、秦怡女士、穆志濱先生、黃自權先生及范書斌先生。

首創城市發展集團董事共同及各別對本聯合公告所載資料的準確性承擔全部責任(有關本集團的資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公告所表達的意見(董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，令本聯合公告內的任何陳述產生誤導。

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

董事共同及各別對本聯合公告所載資料的準確性承擔全部責任(有關要約人的資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公告所表達的意見(要約人的唯一董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，令本聯合公告內的任何陳述產生誤導。