

此乃要件 請即處理

閣下如對建議、本計劃文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的金鷹商貿集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本計劃文件全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購要約人或金鷹商貿集團有限公司證券的邀請或要約，亦非在任何司法權區招攬任何投票或批准。本計劃文件不會在任何司法權區發佈、刊發或派發，而在該等司法權區發佈、刊發或派發會構成違反該等司法權區的相關法律。居於香港以外司法權區的計劃股東應自行了解並遵守所有適用的法律及監管規定。



**GOLDEN EAGLE RETAIL
INVESTMENT LIMITED**
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED
金鷹商貿集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3308)

(1) 建議要約人根據公司法第86條
以安排計劃方式
將金鷹商貿集團有限公司私有化；
及
(2) 建議撤銷金鷹商貿集團有限公司
之上市地位

要約人財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙與本計劃文件第一部分所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第三部分。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第四部分，當中載有其就建議及計劃及如何投票向無利害關係計劃股東提供的意見。獨立董事委員會之獨立財務顧問函件載於本計劃文件第五部分，當中載有其就建議及計劃及如何投票向獨立董事委員會提供的意見。有關建議的說明備忘錄載於本計劃文件第六部分。

本公司謹訂分別於二零二三年九月十五日（星期五）上午十時正及上午十一時正假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店維多利亞廳舉行法院會議及股東特別大會（或如屬股東特別大會，則於法院會議結束或續會後在切實可行情況下盡快召開），召開大會之通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，閣下務請分別按照有關表格印列的指示，填妥及簽署隨附有關法院會議的粉紅色代表委任表格及隨附有關股東特別大會的白色代表委任表格，並盡快將表格送達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，惟無論如何不得遲本計劃文件「須採取的行動」一節所述的個別日期及時間。有關股東特別大會的白色代表委任表格如未有據此送達，則將視為無效。就有關法院會議的粉紅色代表委任表格而言，如未有據此送達，亦可於法院會議上交予法院會議主席（其擁有絕對酌情權決定是否接納該表格）。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可依願出席有關大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將被依法撤銷。

本計劃文件由要約人與本公司共同發出。

本計劃文件及隨附代表委任表格的中文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二三年八月二十三日

過往表現及前瞻性陳述

本計劃文件所載本集團的經營表現及業績屬歷史數據性質，而過往表現不能作為本集團日後業績的保證。本計劃文件可能載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述及意見。實際業績可能與該等前瞻性陳述及意見中所討論的預期表現有重大差異，而閣下不應過分倚賴該等前瞻性陳述及意見。在適用法律、規則及法規規定(包括收購守則)的規限下，要約人、本公司、招銀國際、獨立財務顧問、其各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或涉及建議的任何其他人士，概不承擔更正或更新本計劃文件所載前瞻性陳述或意見的任何責任。

股東應採取之行動

於會議記錄日期名列股東名冊的股東，將有權出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。為符合資格於法院會議及／或股東特別大會上投票，所有股份所有權文件連同相關股票須不遲於二零二三年九月十一日（星期一）下午四時三十分交回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。其後購入股份之人士如欲出席法院會議及／或股東特別大會或於會上投票，則須向轉讓人取得相關代表委任表格。

任何因股東逝世而有權登記成為股份登記持有人的人士，在已向本公司出示充份證據的情況下，可於法院會議及／或股東特別大會（視情況而定）上投票，猶如其為該等股份的登記持有人。為符合資格於法院會議及／或股東特別大會上投票，有關人士必須於法院會議或股東特別大會（視情況而定）或續會舉行時間前不少於48小時將有關文件（即在法律上足以證明已向該名人士授予遺囑認證或遺產管理書或作為身故股東之遺囑執行人的確認書的文件）交回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。

本計劃文件隨附供法院會議使用的粉紅色代表委任表格及供股東特別大會使用的白色代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，閣下務請分別按照有關表格印列的指示，填妥及簽署隨附有關法院會議的粉紅色代表委任表格及隨附有關股東特別大會的白色代表委任表格，並將表格送達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。

供法院會議使用的粉紅色代表委任表格須於二零二三年九月十三日（星期三）上午十時正前（或法院會議續會不少於48小時前）交回，方為有效。粉紅色代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席，而法院會議主席將全權酌情決定是否接納該代表委任表格。供股東特別大會使用的白色代表委任表格須於二零二三年九月十三日（星期三）上午十一時正前（或股東特別大會續會不少於48小時前）交回，否則將告無效。填妥及交回相關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，在此情況下，相關代表委任表格將被依法撤銷。

即使閣下並無委派代表，亦無出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，閣下仍將受法院會議及／或股東特別大會的結果約束。因此，務請閣下親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票。

於法院會議及股東特別大會上進行的表決將以投票方式進行。

應採取之行動

公佈法院會議及股東特別大會之結果

要約人與本公司將就法院會議及股東特別大會的結果刊發聯合公告。倘所有必要決議案均於該等會議上通過，則本公司及要約人將就(其中包括)法院聆訊結果、生效日期及撤銷股份於聯交所的上市地位之日期另行刊發公告。

已售出／轉讓股份的股東應將本計劃文件及代表委任表格送交買主／承讓人。

閣下如已將名下股份全部售出或轉讓，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本公司股東及潛在投資者在法院會議及／或股東特別大會上投票前，務請細閱本計劃文件，尤其是(i)本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件；及(ii)本計劃文件第五部分獨立財務顧問函件。

股份存於中央結算系統的實益擁有人應採取之行動

本公司不會承認透過信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為股份存於中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記的實益擁有人，除非閣下獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統，否則：

- (a) 閣下應聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他屬中央結算系統參與者或已將該等股份存於中央結算系統參與者的相關人士，向該等人士作出投票指示；或
- (b) 閣下如欲親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票，應安排將部分或全部股份從中央結算系統撤回並轉移至閣下名下，方式為於二零二三年九月十一日(星期一)下午四時三十分或之前將所有股份過戶文件連同相關股票交回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。

就以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記的股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者的投票程序須按照不時生效的「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」進行。

只有計劃股份於會議記錄日期以其本身名義登記於股東名冊的計劃股東有權參加法院會議並於會上投票。實益擁有人如欲獨立投票應於會議記錄日期前作出安排以其本身名義登記為本公司股東。

應採取之行動

股份由香港中央結算(代理人)有限公司以外的登記擁有人持有的實益擁有人應採取之行動

本公司不會承認透過信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為股份以香港中央結算(代理人)有限公司以外的代名人、受託人、存管人或任何其他獲授權託管人或第三方之名義登記的實益擁有人，則閣下應聯絡該名登記擁有人，就如何行使由閣下實益擁有的股份所附之投票權於法院會議及／或股東特別大會上投票，向該名登記擁有人作出指示及／或與其作出安排。

倘閣下為實益擁有人且有意親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票：

- (a) 閣下應直接聯絡登記擁有人並與登記擁有人作出適當安排，讓閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，而登記擁有人可就此委任閣下為其代表；或
- (b) 閣下如欲親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票，應安排將部分或全部以登記擁有人名義登記的股份轉移至閣下名下，方式為於二零二三年九月十一日(星期一)下午四時三十分或之前將所有股份過戶文件連同相關股票交回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。

向登記擁有人作出的指示及／或與登記擁有人作出的安排應在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關期限前作出，讓登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格並於上述期限前交回其代表委任表格。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格期限前的特定日期或時間向其作出指示或與其作出安排，則該名實益擁有人應順應該名登記擁有人人的要求。

只有計劃股份於會議記錄日期以其本身名義登記於股東名冊的計劃股東有權參加法院會議並於會上投票。實益擁有人如欲獨立投票應於會議記錄日期前作出安排以其本身名義登記為本公司股東。

行使閣下之投票權

倘閣下為股東或股份由登記擁有人持有之實益擁有人，務請閣下行使投票權或向相關登記擁有人作出投票指示，親身或委派代表於法院會議及／或股東特別大會上投票。倘閣下於股份借出計劃中持有任何股份，建議閣下收回任何已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

應採取之行動

只有計劃股份於會議記錄日期以其本身名義登記於股東名冊的計劃股東有權參加法院會議並於會上投票。實益擁有人如欲獨立投票應於會議記錄日期前作出安排以其本身名義登記為本公司股東。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，則閣下應告知相關實益擁有人行使其投票權的重要性，而實益擁有人如欲獨立投票，應考慮將其部分或全部股份轉移至其自身名下。

倘閣下對應採取的行動有任何疑問，建議閣下諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

目 錄

	頁次
重要提示.....	i
應採取之行動.....	ii
第一部分釋義.....	1
第二部分預期時間表.....	10
第三部分董事會函件.....	13
第四部分獨立董事委員會函件.....	27
第五部分獨立財務顧問函件.....	29
第六部分說明備忘錄.....	66
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
附錄四 — 計劃.....	IV-1
附錄五 — 法院會議通告.....	V-1
附錄六 — 股東特別大會通告.....	VI-1

於計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義，而「一致行動人士」及「一致行動方」應按此詮釋
「該公告」	指	由要約人與本公司於二零二三年五月二十八日聯合發佈的有關建議的公告
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予涵義
「授權」	指	根據任何適用法例或規則規定與建議相關之所有必要通知、登記、申請、備案、授權、命令、認可、授出、豁免、同意、牌照、確認、許可、允許、無異議豁免、豁免寬減命令及批准以及所有適當之等候期（包括其延期）
「實益擁有人」	指	任何以登記擁有人而非自身名義登記股份的實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易的日子
「註銷價」	指	根據計劃，要約人須以(i)與無利害關係計劃股東有關的現金註銷代價；或(ii)與GEIRG有關的GEIRG註銷代價的形式向計劃股東支付每股已註銷及剔除的計劃股份之註銷價6.88港元
「現金註銷代價」	指	要約人以現金應付無利害關係計劃股東的代價，即無利害關係計劃股東根據計劃持有的每股已註銷及剔除的計劃股份的註銷價

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以直接結算參與者、全面結算參與者、託管商參與者或以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或法團
「招銀國際」	指	招銀國際融資有限公司，為要約人有關建議的財務顧問。招銀國際為證券及期貨條例規定的持牌法團，獲授權從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動
「公司法」	指	開曼群島公司法（經修訂）
「本公司」	指	金鷹商貿集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：3308）
「條件」	指	本計劃文件第六部分說明備忘錄中「建議的條款」一節「建議及計劃的條件」一段所載實行建議及計劃的條件
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「法院聆訊」	指	大法院就批准計劃及確認減少計劃中包含的本公司已發行股本而進行的呈請聆訊
「法院會議」	指	根據大法院的指示於二零二三年九月十五日（星期五）上午十時正假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店維多利亞廳召開及舉行的計劃股東會議或其任何續會，會議通告載列於計劃文件附錄五，會上將就計劃（不論有否修訂）進行投票

「董事」	指	本公司的董事
「無利害關係股東」	指	除與要約人(即GEIRG)一致行動的計劃股東外的全部計劃股東
「生效日期」	指	計劃(倘獲大法院批准及許可)根據其條款及公司法生效當日,即大法院批准計劃及確認因註銷及剔除計劃股份而削減已發行股本的命令副本根據公司法第86(3)條送交開曼群島公司註冊處處長登記的日期,預計為二零二三年十月六日(星期五)(開曼群島時間)
「股東特別大會」	指	本公司於將於二零二三年九月十五日(星期五)上午十一時正(或若較後,於法院會議結束或續會後可行情況下盡快)假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店維多利亞廳舉行的股東特別大會或其任何續會,會議通告載列於計劃文件附錄六,以批准(其中包括)實施計劃的所有必要決議案
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「說明備忘錄」	指	計劃文件第六部分所載有關計劃的說明備忘錄
「家族信託」	指	The 2004 RVJD Family Trust, 其中受益人為王先生、王太太及兩者的兩位女兒(包括王宣懿女士)
「創辦人家族成員」	指	王先生、王太太及王宣懿女士的統稱
「GEICO」	指	GEICO Holdings Ltd., 於英屬處女群島註冊成立的有限公司, 為GEIRG及要約人的唯一股東, 及本公司的間接控股股東

「GEIRG」	指	金鷹國際零售集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由GEICO全資擁有
「GEIRG註銷代價」	指	GEIRG根據計劃註銷及剔除1,151,268,000股計劃股份而收取的7,920,723,840港元的代價，即註銷價乘以1,151,268,000
「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
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「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	本公司的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，即黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生，由董事會成立以就建議及計劃向無利害關係計劃股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」或 「創富融資」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為受聘就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯合個人或法團
「不可撤銷承諾」	指	承諾股東於二零二三年五月二十五日以要約人為受益人而作出的有關承諾計劃股份的不可撤銷承諾

「最後完整交易日」	指	二零二三年五月十九日，即股份暫停交易以待刊發該公告前之最後完整交易日
「最後交易日」	指	二零二三年五月二十二日，即緊接股份暫停交易以待刊發該公告前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二三年八月十八日，即計劃文件刊印前為確定計劃文件中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年十二月三十一日或要約人與本公司可能協定及(在適用情況下)大法院就本公司的申請可能指示的較後日期，而在所有情況下均須獲執行人員批准
「會議記錄日期」	指	二零二三年九月十五日或將向股東公佈的其他日期，即為確定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期
「王先生」	指	王恒先生，董事長兼執行董事
「王太太」	指	王先生的配偶王徐貞賢女士
「王宣懿女士」	指	王宣懿女士，為王先生與王太太之女
「要約期」	指	自該公告日期起至(i)生效日期；(ii)計劃失效日期；或(iii)就撤銷計劃作出公告當日(以較早者為準)止期間

「要約人」	指	Golden Eagle Retail Investment Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由GEICO全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	要約人的一致行動人士或視為其一致行動人士，包括GEIRG、GEICO、家族信託、創辦人家族成員、RVJD STAR Trust及RVJD STAR Company
「要約人股份」	指	要約人的普通股
「中國」	指	中華人民共和國
「建議」	指	根據計劃文件所載條款及在其條件規限下，要約人透過計劃將本公司私有化之建議
「股東名冊」	指	本公司有關股份之股東名冊總冊或分冊（視情況而定）
「登記擁有人」	指	以股份持有人身份名列股東名冊的任何人士（包括但不限於代名人、受託人、存管人或任何其他獲授權託管人或第三方）
「登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，即本公司於香港之股份過戶登記分處
「公司註冊處處長」	指	開曼群島公司註冊處處長
「有關當局」	指	任何主管政府及／或政府機構、監管機構、法院或機構（包括但不限於證監會及聯交所）
「相關期間」	指	自二零二二年十一月二十八日（即要約期開始後六個月內）起至最後實際可行日期止期間
「人民幣」	指	中華人民共和國的法定貨幣人民幣

「存續協議」	指	要約人、創辦人家族成員與RVJD STAR Company 於二零二三年五月二十八日訂立的存續協議
「存續安排」	指	要約人、創辦人家族成員與RVJD STAR Company 於存續協議下的安排
「RVJD STAR Company」	指	RVJD STAR Company，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為RVJD Holding Limited的全資附屬公司，而RVJD Holding Limited由RVJD STAR Trust全資擁有
「RVJD STAR Trust」	指	由王先生及王太太創建的The 2019 RVJD STAR Trust，為酌情信託，受託人為Cititrust Private Trust (Cayman) Limited
「計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第86條的安排計劃（受條件所規限），涉及（其中包括）註銷及剔除所有計劃股份以換取現金註銷代價或GEIRG註銷代價（視情況而定），同時將本公司股本中之已發行普通股數目恢復至註銷及剔除計劃股份前之數目，並作出或受限於大法院可能批准或施加之任何修改、增補或條件，計劃詳情載列於本計劃文件附錄四
「計劃文件」	指	本綜合計劃文件，包括當中所載的各函件、聲明、附錄及通告，可能不時予以修訂或補充；
「計劃記錄日期」	指	二零二三年十月六日（或可能向計劃股份持有人公佈的其他日期），為釐定計劃股東享有現金註銷代價或GEIRG註銷代價（視情況而定）的權利的記錄日期

「計劃股份」	指	計劃股東持有的股份，包括承諾計劃股份及GEIRG持有的股份，但不包括創辦人家族成員及RVJD STAR Company持有的股份
「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	香港法例第571章證券及期貨條例
「換股承諾」	指	GEIRG於二零二三年五月二十八日訂立的以要約人為受益人的換股承諾
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「印花稅條例」	指	香港法例第117章《印花稅條例》
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「未經審核經調整 資產淨值」	指	於二零二三年六月三十日股東應佔的未經審核綜合資產淨值，經計及於二零二三年五月三十一日本集團應佔物業權益的市場估值（載於附錄二）及其他調整，更多詳情載於本計劃文件附錄一
「承諾計劃股份」	指	承諾股東擁有的119,232,588股股份

「承諾股東」	指	ICFI HK (U.S.A) Investments, LLC，於美國註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為Cherng Family Trust，除作為股東外，其(i)與要約人及要約人一致行動人士概無關係；及(ii)獨立於要約人及要約人一致行動人士且並非與彼等一致行動
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

除計劃文件另有所指外，於計劃文件內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.1104港元之匯率換算為港元，僅供說明之用，概不表示任何以人民幣或港元計值之款項應已或可以按上述匯率或任何其他匯率換算，或根本無法進行換算。

下文載列的時間表僅供說明用途，可予更改。時間表如有任何更改，將由要約人與本公司聯合公佈。計劃文件內提述的所有時間及日期均指香港時間及日期，惟提述法院聆訊及生效日期的預期日期為相關開曼群島時間及日期除外。僅供參考，於計劃文件日期，開曼群島時間較香港時間慢十三小時。

計劃文件寄發日期 二零二三年八月二十三日 (星期三)

遞交股份過戶文件以符合資格有權出席法院會議及

股東特別大會的最後時限 二零二三年九月十一日
(星期一) 下午四時三十分

暫停辦理股東登記手續以釐定出席法院會議及

股東特別大會並於會上投票的權利 ^(附註1) 由二零二三年九月十二日
(星期二) 至二零二三年九月十五日
(星期五) (包括首尾兩天)

遞交法院會議粉紅色代表委任表格的最後時限 ^(附註2) 二零二三年九月十三日
(星期三) 上午十時正

遞交股東特別大會白色代表委任表格的最後時限 ^(附註2) 二零二三年九月十三日
(星期三) 上午十一時正

會議記錄日期 二零二三年九月十五日 (星期五)

法院會議 ^(附註2及3) 二零二三年九月十五日
(星期五) 上午十時正

股東特別大會 ^(附註2及3) 二零二三年九月十五日 (星期五)
上午十一時正 (或若較後，
於法院會議結束或續會後可行情況下盡快)

於聯交所及本公司網站刊發有關法院會議及

股東特別大會結果的公告 不遲於二零二三年九月十五日
(星期五) 下午七時正

預期股份於聯交所買賣的最後時限 二零二三年九月十八日
(星期一) 下午四時十分

遞交股份過戶以符合資格享有計劃項下之
權利的最後時限 二零二三年九月二十五日
(星期一) 下午四時三十分

暫停辦理股東名冊以釐定計劃項下的權利^(附註4) 自二零二三年九月二十六日
(星期二) 起

法院聆訊^(附註5) 二零二三年十月三日
(星期二) (開曼群島時間)

於聯交所及本公司網站刊發有關
(1)法院聆訊結果；(2)預期生效日期；
及(3)預期撤銷股份於聯交所上市地位之
日期的公告 不遲於二零二三年十月四日
(星期三) 上午八時三十分

計劃記錄日期 二零二三年十月六日 (星期五)

生效日期^(附註6) 二零二三年十月六日
(星期五) (開曼群島時間)

於聯交所及本公司網站刊發有關(1)生效日期；
及(2)撤銷股份於聯交所上市地位的公告 不遲於二零二三年十月九日
(星期一) 上午八時三十分

撤銷股份於聯交所上市地位的
生效日期^(附註6) 二零二三年十月九日 (星期一) 下午四時正

向無利害關係計劃股東寄發以現金
註銷代價的形式支付註銷價之
支票的最後日期^(附註7) 二零二三年十月十七日 (星期二) 或之前

附註：

- (1) 股東名冊將於該期間暫停以釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。為免生疑，此暫停期間並非為釐定計劃項下的權利。
- (2) 法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用的白色代表委任表格分別須按照其上印列的指示填寫及簽署，並在不遲於上述相關日期及時間前（或法院會議續會時間不少於48小時前）送達股份過戶登記處，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。就法院會議適用的粉紅色代表委任表格而言，如未有如此送達，其亦可於法院會議上交予法院會議主席，主席具有絕對酌情權，可決定是否接納該表格。就股東特別大會適用的白色代表委任表格而言，不遲於上述相關日期及時間前（或股東特別大會續會時間不少於48小時前）送達股份過戶登記處，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。如未有如此送達，則將視為無效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會代表委任表格後，計劃股東或股東（視乎情況而定）仍可依願親身出席相關會議並於會上投票。在此情況下，相關代表委任表格將依法被撤銷。
- (3) 如於法院會議及股東特別大會日期上午九時正之後任何時間懸掛或預期將懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或超強颱風引致「極端情況」或黑色暴雨警告訊號生效或預期將予生效，法院會議及股東特別大會將會延期。本公司將分別於聯交所及本公司網站刊發公布，告知股東延期會議的日期、時間及地點。
- (4) 股東名冊將於該日期至釐定計劃股東享有計劃項下之權利的資格日期暫停辦理。
- (5) 於法院會議上投票的計劃股東（包括向其後於法院會議上投票的登記擁有人發出投票指示的計劃股份的任何實益擁有人）應知悉其有權出席或授權代表出現法院聆訊，該聆訊預期將於二零二三年十月三日（星期二）（開曼群島時間）於開曼群島舉行，期間本公司將尋求（其中包括）批准計劃。
- (6) 計劃將待本計劃文件第六部分說明備忘錄中「建議的條款」一節中的「建議及計劃之條件」一段所載所有條件獲達成或豁免（如適用）後生效。撤銷股份之上市地位將於生效日期後盡快落實。股東將透過公布得悉計劃生效的確實日期以及撤銷股份於聯交所之上市地位的確實日期。所有條件均須於最後截止日期（即二零二三年十二月三十一日）（或要約人與本公司可能協定及（在適用情況下）大法院根據本公司的申請可能指示及（在所有情況下）獲執行人員許可的較後日期）獲達成或豁免（如適用），否則建議及計劃將告失效。
- (7) 無利害關係計劃股東有權收取的支票將盡快且無論如何於生效日期後七(7)個營業日內，置於預付郵資的信封內以平郵方式按於計劃記錄日期在股東名冊上登記的地址寄發予無利害關係計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於計劃記錄日期就有關聯名持股名列股東名冊首位（定義見收購守則）的聯名持有人於本公司股東名冊上登記的地址。支票的郵誤風險概由收件人承擔，且要約人、本公司、招銀國際、獨立財務顧問、股份過戶登記處或彼等各自任一的董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或涉及建議的任何其他人士概不就傳送過程中出現的任何遺失或延誤負責。



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED

金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

執行董事：

王恒先生
談建林先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,
Grand Cayman, KY1 -1111,
Cayman Islands

獨立非執行董事：

黃之強先生
雷壬鯤先生
盧正昕先生

中國主要營業地點：

中國南京市
建鄴區應天大街888號
金鷹世界A座17樓

香港主要辦事處：

香港
金鐘道89號力寶中心
第二座12樓1206室

敬啟者：

- (1)建議要約人根據公司法第86條
以安排計劃方式
將金鷹商貿集團有限公司私有化；
及
(2)建議撤銷金鷹商貿集團有限公司
之上市地位

緒言

茲提述該公告。

於二零二三年五月二十五日，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，擬透過計劃方式將本公司私有化。

建議的條款

建議

倘建議獲批准實行：

- (a) 無利害關係計劃股東持有的全部計劃股份將於生效日期註銷並剔除，以換取要約人應以現金方式向計劃記錄日期名列股東名冊的無利害關係計劃股東支付的現金註銷代價；
- (b) GEIRG持有的1,151,268,000股計劃股份（即GEIRG持有的全部股份）將於生效日期註銷並剔除，以換取GEIRG註銷代價，有關代價將在GEIRG指示下由要約人以入賬列作繳足GEICO所持100股未繳股款（即要約人已發行全部股本）要約人股份的方式結算；
- (c) 根據上文(a)至(b)段，本公司已發行股本將因註銷及剔除計劃股份而削減，且本公司已發行股本於有關削減後將同步增加至先前的數額，方式為按面值向要約人新發行總數為已註銷及剔除的計劃股份的數目的股份（入賬列作繳足）。本公司賬簿中因註銷及剔除計劃股份而入賬儲備，將用於按面值繳足按上述方式向要約人發行的新股份（入賬列作繳足）；
- (d) 要約人將持有已發行股份總數的約89.06%（上述(c)段所述新發行所致），創辦人家族成員及RVJD STAR Company分別繼續持有已發行股份總數的約0.95%及9.99%（存續安排所致）；及
- (e) 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之上市地位，於生效日期後即時生效。

註銷價

根據計劃，要約人應按以下方式向計劃股東支付的每股計劃股份註銷價為6.88港元：

- (a) 就註銷及剔除無利害關係計劃股東所持計劃股份產生的現金註銷代價；及
- (b) 就註銷及剔除GEIRG所持計劃股份產生的GEIRG註銷代價。

已註銷及剔除的每股計劃股份的註銷價6.88港元較：

- (a) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份6.48港元溢價約6.17%；
- (b) 最後交易日在聯交所所報之最後成交價每股股份4.90港元溢價約40.41%；
- (c) 最後完整交易日在聯交所所報之收市價每股股份4.21港元溢價約63.42%；
- (d) 根據於截至最後完整交易日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.13港元溢價約66.59%；
- (e) 根據於截至最後完整交易日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.26港元溢價約61.50%；
- (f) 根據於截至最後完整交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.43港元溢價約55.30%；
- (g) 根據於截至最後完整交易日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.59港元溢價約49.89%；

- (h) 根據於截至最後完整交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.45港元溢價約54.61%；
- (i) 根據於截至最後完整交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.74港元溢價約45.15%；
- (j) 於二零二二年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值每股股份約6.21港元(按於二零二二年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣9,281百萬元(相當於約10,305百萬港元)及最後實際可行日期1,660,205,000股已發行股份計算)溢價約10.79%；
- (k) 於二零二三年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值每股股份約6.60港元(按於二零二三年六月三十日本公司擁有人應佔未經審核綜合權益約人民幣9,864百萬元(相當於約10,953百萬港元)及最後實際可行日期1,660,205,000股已發行股份計算)溢價約4.24%；及
- (l) 每股股份於二零二三年六月三十日的未經審核經調整資產淨值約13.08港元折讓約47.40%。

註銷價釐定基準

註銷價乃經考慮(其中包括)股份的近期及歷史買賣價格、本公司之財務表現、於聯交所上市之可資比較公司之交易倍數及本計劃文件「建議的理由及裨益」一節所載因素，並經參考近年與聯交所上市公司有關之其他類似私有化交易後，按商業基準釐定。

要約人將不會提高註銷價，亦不保留如此行事之權利。本公司股東及潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高註銷價。

本公司派付股息

倘於該公告日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利在諮詢執行人員後按有關股息、分派及／或(視情況而定)資本回報之全部或任何部分淨額或價值將註銷價調減，在此情況下，本計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價之任何提述將被視為對如此調減之註銷價之提述。

本公司已確認，其無意於要約期內就建議宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本回報。於最後實際可行日期，概無有關股份之已宣佈但尚未派付之股息。

建議及計劃的條件

建議及計劃僅於達成、豁免遵守或保持符合(如適用)以下條件後方會生效，並對本公司及全體計劃股東具有約束力：

- (a) 計劃獲計劃股東(佔不少於親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值之75%)於法院會議上批准(以投票表決方式)，而作為要約人一致行動人士的計劃股東(包括GEIRG)須放棄投票；
- (b) (i) 計劃獲得親身或透過委任代表於法院會議上投票之無利害關係計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%批准(以投票表決方式)；及
(ii) 法院會議上以投票表決方式投票反對批准計劃之決議案之票數，不得超過無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數之10%；
- (c) (i) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以不少於四分之三之大多數票通過特別決議案，以批准因註銷及剔除計劃股份而削減本公司已發行股本並使其生效；及
(ii) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以過半數的票數通過普通決議案，以批准於削減已發行股本的同時將本公司股本中的已發行股份增加至註銷及剔除計劃股份之前的數額，並使其生

效，方式為按面值向要約人配發及發行總數為已註銷及剔除的計劃股份的數目的新股份（入賬列作繳足），以及將本公司賬簿中因股本削減而入賬的儲備用於按面值繳足因此向要約人配發及發行的新股份數目；

- (d) 大法院批准計劃（不論有否修訂），及必要時確認計劃所載削減本公司已發行股本，並將大法院之命令副本送交公司註冊處處長登記；
- (e) 在必要情況下，遵守公司法第15條及第16條有關與註銷及剔除計劃股份有關之本公司已發行股本之任何削減之程序規定及條件；
- (f) 開曼群島、香港及任何其他相關司法權區之有關當局已取得或作出（視情況而定）所有授權（如有）；及（如適用）任何等待期已屆滿或終止；
- (g) 所有授權（如有）仍具有十足效力及作用，且並無作出修改，以及已遵守所有相關司法權區之所有必要法定或監管責任，且任何有關當局並無施加任何法律或監管規定，而相關法律、規則、規例或守則並無明文規定或附加於建議或任何相關事宜、文件（包括通函）或事項之明確規定，而對本集團整體而言屬重大者，且於上述各情況下直至生效日期對本集團整體而言屬重大者；
- (h) 概無任何司法權區之政府、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（制定、作出或建議任何法規、規例、要求或法令，且並無任何法規、規例、要求或法令有待落實），在各情況下，將導致建議或按其條款實施建議成為無效、不可強制執行、非法或不可行（或就建議或按其條款實施建議施加任何重大及不利條件或責任），惟對要約人進行建議之法律能力並無重大負面影響之有關行動、法律程序、訴訟、調查或查詢除外；

- (i) 自該公告日期起，本集團任何成員公司之業務、資產、財務或交易地位、溢利或前景並無發生任何不利變動，以對本集團整體而言或對建議而言屬重大者為限；及
- (j) 根據本集團任何成員公司之任何現有合約責任可能須就建議及撤銷股份於聯交所之上市地位取得或獲有關方面豁免之所有必要同意，且有關同意維持有效(如適用)。

第(a)至(d)段之條件不得豁免。在相關法律及法規、上市規則及收購守則允許之範圍內，要約人保留權利全部或就任何特定事項豁免第(e)至(j)段之所有或任何條件。本公司無權豁免任何條件。根據收購守則規則30.1註釋2，僅在產生援引任何有關條件之權利之情況就建議而言對要約人屬重大之情況下，要約人方可援引任何或所有條件作為不繼續進行建議之依據。

所有條件將須於最後截止日期或之前獲達成、豁免或維持符合(如適用)，否則建議及計劃將告失效。倘計劃被撤回、未獲批准或失效，則股份於聯交所之上市地位將不會被撤回。倘條件獲達成或豁免(如適用)，計劃將對全體計劃股東具有約束力，而不論彼等是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

於最後實際可行日期，並無達成或豁免遵守(視情況而定)第(a)至(j)段所載條件。

於最後實際可行日期，就以下條件而言：

- (a) 第(f)至(g)段，要約人及本公司各自並不知悉第(a)至(d)段條件以外的任何授權要求；
- (b) 第(h)段，要約人及本公司各自並不知悉任何行動、法律程序、訴訟、調查、查詢、法規、規例、要求或法令；及
- (c) 第(j)段，要約人及本公司各自並不知悉任何本集團所訂立若干融資協議所載同意以外的同意。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實，故建議未必會實施。因此，本公司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之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

換股承諾

於二零二三年五月二十八日，GEIRG以要約人為受益人訂立換股承諾。根據換股承諾，GEIRG已承諾並同意註銷及剔除其持有的1,151,268,000股計劃股份（相當於其所持本公司的全部股份，佔已發行股份總數約69.35%），以換取GEIRG註銷代價7,920,723,840港元，即註銷價乘以1,151,268,000，有關代價將在GEIRG指示下由要約人以入賬列作繳足GEICO所持100股未繳股款（即要約人已發行全部股本）要約人股份的方式結算。

於最後實際可行日期，100股未繳股款的要約人股份（佔要約人已發行股本的100%）已發行予GEICO。根據換股承諾的條款，該等要約人股份將於計劃生效後入賬列為繳足股款，以償付GEIRG註銷代價。

倘建議失效或根據其條款被撤回，則換股承諾將告終止。

存續安排

於最後實際可行日期，王先生、王太太、王宣懿女士及RVJD STAR Company分別直接持有4,000,000股、250,000股、11,590,000股及165,880,000股股份，各自佔已發行股份的約0.24%、0.01%、0.70%及9.99%。

王太太為王先生之配偶，王宣懿女士為王先生與王太太之女。

於最後實際可行日期，RVJD STAR Company為RVJD Holding Limited的全資附屬公司，而RVJD Holding Limited由RVJD STAR Trust（由王先生及王太太創建的全權信託）全資擁有。RVJD STAR Trust的全權對象為王先生及王太太的指定子女，以及指定子女（不論是否健在）姻親的後嗣，而RVJD STAR Trust的受託人為Cititrust Private Trust (Cayman) Limited。

根據存續安排，要約人擬允許創辦人家族成員及RVJD STAR Company於計劃生效後保留彼等各自於本公司的股權。

於二零二三年五月二十八日，要約人、創辦人家族成員及RVJD STAR Company訂立存續協議，據此：

- (a) 於計劃生效後，創辦人家族成員及RVJD STAR Company各自仍為股東；

- (b) 創辦人家族成員及RVJD STAR Company各自持有的股份均不會構成計劃股份，亦不會於法院會議上就計劃進行投票；
- (c) 創辦人家族成員及RVJD STAR Company各自所持有的股份不會於計劃生效後註銷及剔除；
- (d) 創辦人家族成員及RVJD STAR Company各自己作出承諾，在收購守則、上市規則及適用法律法規允許的範圍內，按照要約人的指令就實施計劃的決議案行使或（視情況而定）促使行使其直接持有的股份投票權，以及在未接獲任何指令的情況下，投票贊成本公司股東大會上提呈且對實施計劃屬必要、受計劃約束的所有決議案，並採取所有必要行動實施計劃；及
- (e) 創辦人家族成員及RVJD STAR Company各自己進一步作出承諾，其將不會：
 - (i) 直接或間接出售、轉讓、質押、設立產權負擔、授出任何購股權或以其他方式處置其持有的任何股份權益；
 - (ii) 接納任何其他股份要約；
 - (iii) 在要約人同意之前購買、認購或以其他方式處置本公司證券。

倘建議失效或根據其條款撤回，則存續協議將告終止。

創辦人家族成員為近親家庭成員，而RVJD STAR Company乃王先生及王太太創建的相關信託，因此存續安排不被視為收購守則規則25項下的特別交易。

由於要約人與創辦人家族成員以及RVJD STAR Company訂立存續協議，且概無本公司或本集團的成員公司為存續協議的訂約方，存續協議並未構成上市規則第14A章項下的本公司的一項關連交易。

不可撤銷承諾

於最後實際可行日期，要約人已接獲承諾股東（除作為股東外，其(i)與要約人及要約人一致行動人士概無關係；及(ii)獨立於要約人及要約人一致行動人士且並非與彼等一致行動）作出的不可撤銷承諾，據此，承諾股東已無條件並不可撤銷地承諾（其中包括）行使或促使行使由承諾股東擁有的承諾計劃股份附有的所有投票權，以投票贊成

批准建議及計劃及使之生效所必須的所有決議案（包括可能影響條件落實的任何決議案）。於最後實際可行日期，承諾股東持有的承諾計劃股份佔已發行股份的約7.18%。

此外，承諾股東已承諾（其中包括）不會(i)處置其持有的股份及(ii)訂立會限制或阻礙條件落實或計劃生效的任何安排。

倘建議失效或根據其條款撤回，則不可撤銷承諾將告終止。

本公司股權架構

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司法定股本為500,000,000港元，分為5,000,000,000股股份，其中1,660,205,000股股份已發行。於最後實際可行日期，除已發行1,660,205,000股股份外，本公司概無任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (b) 本公司概無發行其他附帶權利可認購或可轉換為股份之尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (c) 要約人並未持有任何股份且要約人一致行動人士合共持有1,332,988,000股股份，佔已發行股份總數的約80.29%，其中GEIRG、王先生、王太太、王宣懿女士及RVJD STAR Company分別直接持有1,151,268,000股、4,000,000股、250,000股、11,590,000股及165,880,000股股份，分別佔已發行股份總數的約69.35%、0.24%、0.01%、0.70%及9.99%。除上文所披露者外，要約人及要約人一致行動人士概無擁有或控制或指示任何投票權及股份權利；
- (d) 計劃股份包括GEIRG持有的1,151,268,000股股份及無利害關係計劃股東持有的327,217,000股股份，合共佔已發行股份總數的約89.06%；
- (e) 除要約人一致行動人士持有的1,332,988,000股股份外，要約人及要約人一致行動人士概無擁有或控制或指示本公司相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；

- (f) 要約人或要約人一致行動人士概無持有、控制或指示有關股份之可換股證券、認股權證或購股權；
- (g) 要約人或要約人一致行動人士於有關期間並無買賣股份；
- (h) 要約人或任何要約人一致行動人士概無訂立有關本公司證券之尚未行使衍生工具；
- (i) 要約人或任何要約人一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；及
- (j) 除王先生外，概無董事於本公司或其任何相聯法團的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨建議完成後的股權架構載於本計劃文件第六部分說明備忘錄「本公司的股權架構」一節。

總代價及確認財務資源

按每股計劃股份6.88港元的註銷價及於最後實際可行日期已發行1,660,205,000股股份計算，本公司全部已發行股本的價值為11,422,210,400港元。

根據換股承諾，GEIRG承諾並同意註銷及剔除計劃下的1,151,268,000股股份，以換取7,920,723,840港元的GEIRG註銷代價，即註銷價乘以1,151,268,000，有關代價將在GEIRG指示下由要約人以入賬列作繳足GEICO所持100股未繳股款（即要約人已發行全部股本）要約人股份的方式結算。根據存續安排，創辦人家族成員及RVJD STAR Company持有的合共181,720,000股股份將不會構成部分計劃股份，且不會於生效日期被註銷及剔除。

因此，根據於最後實際可行日期由無利害關係計劃股東持有的327,217,000股股份（相當於已發行股份總數的約19.71%）計算，根據建議應付的現金代價為2,251,252,960港元。

要約人計劃通過招商銀行股份有限公司提供的融資支付建議所需的現金總額。根據要約人與招商銀行股份有限公司（海口分行）簽訂的貸款文件，計劃生效後，該融資以（其中包括）要約人擁有的所有股份抵押予招商銀行股份有限公司（海口分行）的股份押記作擔保。

招銀國際為要約人有關建議的財務顧問信納，要約人可獲得充足的財務資源以根據建議的條款履行其全面實施建議的義務。

本集團的資料

謹請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「本集團的資料」一節。

要約人及要約人一致行動人士的資料

謹請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「要約人及要約人一致行動人士的資料」一節。

要約人對本集團的意向

謹請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「要約人對本集團的意向」一節。

董事會欣然接受要約人對本公司及其僱員表示的意向，並將與要約人合作及向其提供全力支持，以便於本集團繼續順利開展業務經營及管理。

要約人的財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

謹請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「要約人的財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問」一節。

獨立董事委員會函件全文及獨立財務顧問函件全文分別載於本計劃文件第四部分及第五部分。

建議的理由及裨益

謹請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「建議的理由及裨益」一節。

撤銷上市地位

謹請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「撤銷上市地位」一節。

海外計劃股東

謹請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「海外計劃股東」一節。

稅務意見

謹請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「稅務意見」一節。

計劃的成本

謹請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄中「計劃的成本」一節。

應採取之行動

謹請 閣下垂注本計劃文件第ii頁中「應採取之行動」一節。

法院會議及股東特別大會

法院會議及股東特別大會分別訂於二零二三年九月十五日(星期五)上午十時正及上午十一時正假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店維多利亞廳舉行(或如屬股東特別大會,倘較後舉行,則於法院會議結束或續會後在切實可行情況下盡快召開),召開大會之通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。

大法院已指示召開及舉行法院會議,以供考慮及酌情批准計劃(不論有否修訂)。計劃須經計劃股東於法院會議上按本計劃文件第六部分說明備忘錄中於「建議的條款」一節「建議及計劃的條件」一段所載條件(a)及(b)提述的方式批准後,方可作實。

緊隨法院會議結束或續會後將舉行股東特別大會,以供考慮及酌情通過相關決議案,以按本計劃文件第六部分說明備忘錄中於「建議的條款」一節「建議及計劃的條件」一段所載條件(c)提述的方式實行建議。要約人與本公司將就法院會議及股東特別大會的結果聯合刊發公告。有關公告將載有收購守則規則19.1所規定的資料。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件；及(ii)本計劃文件第五部分獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問在達致其向獨立董事委員會提供的意見時所考慮的因素及理由。

其他資料

閣下務請細閱整份本計劃文件，尤其是：

- (a) 本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件；
- (b) 本計劃文件第五部分獨立財務顧問函件；
- (c) 本計劃文件第六部分說明備忘錄；
- (d) 本計劃文件各附錄，包括本計劃文件附錄四所載的計劃；及
- (e) 分別載於本計劃文件附錄五及附錄六的法院會議通告及股東特別大會通告。

此外，本計劃文件隨附法院會議粉紅色代表委任表格及股東特別大會白色代表委任表格。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議須待條件達成或獲豁免（如適用）後方可作實，故建議未必會實施。因此，本公司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之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

此致

列位股東 台照

承董事會命
金鷹商貿集團有限公司
董事長
王恒

二零二三年八月二十三日

以下為獨立董事委員會函件全文，乃為載入本計劃文件而編製。



GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED
金鷹商貿集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

敬啟者：

- (1)建議要約人根據公司法第86條
以安排計劃方式
將金鷹商貿集團有限公司私有化；
及
(2)建議撤銷金鷹商貿集團有限公司
之上市地位

吾等謹此提述要約人與本公司聯合刊發日期為二零二三年八月二十三日之計劃文件，內容有關建議（「計劃文件」），本函件構成計劃文件其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就建議及計劃以及如何於法院會議及股東特別大會上就相關決議案投票而向無利害關係計劃股東提供推薦建議。

創富融資已在吾等批准下獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃以及吾等就如何於法院會議及股東特別大會上就相關決議案投票的建議而向吾等提供意見。有關其意見及在達致其意見時所考慮的主要因素之詳情，載於計劃文件第五部分「獨立財務顧問函件」。

經考慮建議及計劃的條款並考慮獨立財務顧問的意見（尤其是其函件所載的因素、理由及推薦建議）後，吾等認為，建議及計劃的條款對無利害關係計劃股東而言乃屬公平合理。

因此，吾等建議：

- (a) 無利害關係計劃股東於法院會議上投票贊成批准計劃的決議案；及
- (b) 股東於股東特別大會上投票贊成有關實行並完成建議的特別決議案及普通決議案。

吾等謹請無利害關係計劃股東垂注(a)計劃文件第三部分所載的「董事會函件」；(b)計劃文件第五部分所載的「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問在達致其向獨立董事委員會提供的意見時所考慮的因素及理由；及(c)計劃文件第六部分所載的說明備忘錄。

此致

列位無利害關係計劃股東 台照

為及代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事

黃之強

雷王鯤

盧正昕

謹啟

二零二三年八月二十三日

下文載列獨立財務顧問創富融資就建議及計劃致獨立董事委員會的意見函件，乃為載入本計劃文件而編製。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

- (1) 建議要約人根據公司法第86條
以安排計劃方式
將金鷹商貿集團有限公司私有化；
及
(2) 建議撤銷金鷹商貿集團有限公司
之上市地位

緒言

茲提述吾等獲 貴公司委任，經獨立董事委員會批准，以就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。建議及計劃之詳情載於 貴公司與要約人就(其中包括)建議(「計劃文件」)聯合刊發日期為二零二三年八月二十三日之綜合計劃文件第III部－董事會函件(「董事會函件」)及第VI部－說明備忘錄(「說明備忘錄」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

茲提述該公告。於二零二三年五月二十五日，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，擬透過計劃方式將 貴公司私有化。

倘建議獲批准實行：(i)無利害關係計劃股東持有的全部計劃股份將於生效日期註銷並剔除，以換取要約人應以現金方式向計劃記錄日期名列股東名冊的無利害關係計劃股東支付的現金註銷代價；(ii)GEIRG持有的1,151,268,000股計劃股份(即GEIRG持有的全部股份)將於生效日期註銷並剔除，以換取GEIRG註銷代價，有關代價將在GEIRG指示下由要約人以入賬列作繳足GEICO所持100股未繳股款(即要約人已發行全部股本)要約人股份的方式結算；(iii)根據上文(i)至(ii)段， 貴公司已發行股本將因註銷及剔除計劃股份而削減，且 貴公司已發行股本於有關削減後將同步增加至先前的數額，方式為按面值向要約人新發行總數為已註銷及剔除的計劃股份的數目的股份(入

賬列作繳足)。 貴公司賬簿中因註銷及剔除計劃股份而入賬儲備，將用於按面值繳足按上述方式向要約人發行的新股份(入賬列作繳足)；(d)要約人將持有已發行股份總數的約89.06%(上述(c)段所述新發行所致)，創辦人家族成員及RVJD STAR Company分別繼續持有已發行股份總數的約0.95%及9.99%(存續安排所致)；及(v) 貴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之上市地位，於生效日期後即時生效。

獨立董事委員會

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生組成，由董事會成立，以就建議及計劃的條款是否屬公平合理及如何於法院會議及股東特別大會上投票向無利害關係計劃股東作出推薦建議。根據收購守則規則2.1及經獨立董事委員會批准，吾等已獲 貴公司委任，以就此向獨立董事委員會提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、要約人、要約人一致行動人士或彼等各自的任何控股股東或與彼等一致行動或被推定為一致行動或控制彼等任何一方的任何人士概無任何會產生或可能產生利益衝突印象或合理可能影響吾等意見客觀性的關連、財務或其他方面。於過去兩年，除就建議及計劃之委任而已付或應付吾等的一般獨立財務顧問費用外，概不存在吾等曾經或將會向 貴集團、要約人、要約人一致行動人士或彼等各自的任何控股股東，或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動或擁有控制權的任何人士收取任何費用或利益的安排，而可被合理視為與吾等的獨立性有關。因此，吾等認為，根據收購守則規則2.6，吾等適合就建議及計劃向獨立董事委員會提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會之意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：

- (i) 該公告；
- (ii) 貴公司截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度（「財政年度」）的年報（「二零二一年年報」）及（「二零二二年年報」）；
- (iii) 貴公司於二零二三年八月十六日刊發的截至二零二三年六月三十日止六個月（「上半年」）的中期業績（「二零二三年中期業績」）；
- (iv) 計劃文件附錄二所載的由獨立估值師發出的獨立物業估值報告（「估值報告」）；及
- (v) 計劃文件所載的其他資料。

吾等亦已與 貴公司、董事（不包括獨立董事委員會）及 貴集團管理層（統稱「管理層」）討論並審閱彼等向吾等提供有關 貴集團業務及前景的資料。

吾等依賴計劃文件所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等假設計劃文件所載或提述以及管理層向吾等提供之所有資料及聲明（彼等須就此負全責）於(i)提供時；(ii)作出時；或(iii)最後實際可行日期在各方面均屬真實、準確及完整，且並無誤導或欺詐成分。根據收購守則規則9.1，向吾等提供及作出之資料及聲明以及本函件之內容於最後實際可行日期後如有任何重大變動，股東將盡快獲知會。吾等亦將於實際可行情況下盡快知會股東有關該等重大變動（如有）之意見。

吾等亦假設管理層於計劃文件內作出的所有信念、意見、預期及意向陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且計劃文件並無遺漏其他事實，致使計劃文件所載任何有關陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或懷疑計劃文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等提供之意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對管理層提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事願就計劃文件所載資料(包括管理層所提供及吾等函件所載有關 貴公司的相關資料)(與要約人及要約人一致行動人士有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，計劃文件中表達的意見(要約人唯一董事以其要約人唯一董事身份發表的意見除外)乃經深思熟慮後得出，且計劃文件並無遺漏其他事實，致使計劃文件中任何陳述產生誤導。

要約人及GEICO的唯一董事願就本計劃文件所載資料(有關 貴集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本計劃文件所表達的意見(董事以董事身份所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會發出，以供彼等考慮建議及計劃，除載入計劃文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

吾等並無考慮無利害關係計劃股東接納或拒絕建議事項的稅務及監管影響，原因為有關影響取決於彼等的個別情況。尤其是，身為海外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項的無利害關係計劃股東應考慮彼等本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

建議及計劃之主要條款

下文所載條款乃概述自說明備忘錄。無利害關係計劃股東務請閱讀計劃文件及附錄全文。

1. 建議之條款

根據計劃，要約人應按以下方式向計劃股東支付的每股計劃股份註銷價為6.88港元：

- (a) 就註銷及剔除無利害關係計劃股東所持計劃股份產生的現金註銷代價；及
- (b) 就註銷及剔除GEIRG所持計劃股份產生的GEIRG註銷代價。

計劃文件中明確表示，要約人將不會提高註銷價，且不保留提高註銷價的權利。貴公司股東及潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高註銷價。根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即要約人或於建議過程中與其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）均不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內(i)宣佈對 貴公司提出要約或可能要約，或(ii)收購 貴公司任何投票權（倘要約人或與其一致行動的人士將因而須根據收購守則規則26提出要約），惟在各情況下獲得執行人員同意則除外。

倘於該公告日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利在諮詢執行人員後按有關股息、分派及／或（視情況而定）資本回報之全部或任何部分淨額或價值將註銷價調減，在此情況下，本計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價之任何提述將被視為對如此調減之註銷價之提述。

貴公司已確認，其無意於要約期內就建議宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本回報。於最後實際可行日期，概無有關股份之已宣佈但尚未派付之股息。

2. 總代價

按每股計劃股份6.88港元的註銷價及於最後實際可行日期已發行1,660,205,000股股份計算，貴公司全部已發行股本的價值為11,422,210,400港元。

根據換股承諾，GEIRG承諾並同意註銷及剔除計劃下的1,151,268,000股股份，以換取7,920,723,840港元的GEIRG註銷代價，即註銷價乘以1,151,268,000，有關代價將在GEIRG指示下由要約人以入賬列作繳足GEICO所持100股未繳股款（即要約人已發行全部股本）要約人股份的方式結算。根據存續安排，創辦人家族成員及RVJD STAR Company持有的合共181,720,000股股份將不會構成部分計劃股份，且不會於生效日期被註銷及剔除。

因此，根據於最後實際可行日期由無利害關係計劃股東持有的327,217,000股股份（相當於已發行股份總數的約19.71%）計算，根據建議應付的現金註銷代價為2,251,252,960港元。

3. 建議及計劃的條件

建議及計劃僅於最後截止日期（即二零二三年十二月三十一日或要約人與貴公司可能協定並獲執行人員准許的較後日期）或之前達成或豁免（如適用）條件後，方會生效並對貴公司及所有計劃股東具有約束力，否則建議及計劃將告失效。

部分主要條件包括：(i) 計劃獲計劃股東（佔不少於親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值之75%）於法院會議上批准（以投票表決方式），而作為要約人一致行動人士的計劃股東（包括GEIRG）須放棄投票；及(ii) 計劃獲得親身或透過委任代表於法院會議上投票之無利害關係計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%批准（以投票表決方式），及法院會議上以投票表決方式投票反對批准計劃之決議案之票數，不得超過無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數之10%。

條件的詳情載於說明備忘錄「建議及計劃的條件」一節。於最後實際可行日期，概無條件已獲達成或豁免（視情況而定）。

4. 換股承諾

於二零二三年五月二十八日，GEIRG以要約人為受益人訂立換股承諾。根據換股承諾，GEIRG將註銷及剔除其持有的1,151,268,000股計劃股份（於最後實際可行日期佔已發行股份總數約69.35%），以換取GEIRG註銷代價7,920,723,840港元，有關代價將由要約人根據GEICO的指示將GEICO所持100股未繳股款的要約人股份（佔要約人已發行股本的100%）入賬列位繳足予以償付。有關換股承諾的詳情，請參閱說明備忘錄內「換股承諾」一節。

5. 存續安排

於最後實際可行日期，王先生、王太太、王宣懿女士及RVJD STAR Company分別直接持有4,000,000股、250,000股、11,590,000股及165,880,000股股份，各自佔已發行股份的約0.24%、0.01%、0.70%及9.99%。

王先生為董事會主席兼執行董事。王太太為王先生之配偶。王宣懿女士為王先生與王太太之女。

於最後實際可行日期，RVJD STAR Company為RVJD Holding Limited的全資附屬公司，而RVJD Holding Limited由RVJD STAR Trust（由王先生及王太太創建的全權信託）全資擁有。RVJD STAR Trust的全權對象為王先生及王太太的指定子女，以及指定子女（不論是否健在）姻親的後嗣，而RVJD STAR Trust的受託人為Cititrust Private Trust (Cayman) Limited。

根據存續安排，要約人擬允許創辦人家族成員及RVJD STAR Company於計劃生效後保留彼等各自於 貴公司的股權。

於二零二三年五月二十八日，要約人、創辦人家族成員及RVJD STAR Company訂立存續協議。有關存續安排的詳情，請參閱說明備忘錄「存續安排」一節。

創辦人家族成員為近親家庭成員，而RVJD STAR Company乃王先生及王太太創建的相關信託，因此存續安排不被視為收購守則規則25項下的特別交易。

由於續存協議由要約人與創始人家族成員以及RVJD STAR Company訂立，且 貴公司或 貴集團成員公司概非續存協議的訂約方，故續存協議並不構成上市規則第十四A章項下 貴公司的關連交易。

6. 不可撤銷承諾

於最後實際可行日期，要約人已接獲承諾股東(除作為股東外)，其(i)與要約人及要約人一致行動人士概無關係；及(ii)獨立於要約人及要約人一致行動人士且並非與彼等一致行動)作出的不可撤銷承諾，以支持建議及計劃。於最後實際可行日期，承諾股東持有的承諾計劃股份佔已發行股份的約7.18%。有關不可撤銷承諾的詳情，請參閱說明備忘錄「不可撤銷承諾」一節。

要約人及要約人一致行動人士的資料

要約人

要約人為一家於開曼群島註冊成立的有限公司及投資控股公司。於最後實際可行日期，要約人由GEICO全資擁有。

GEICO

GEICO為一家於英屬處女群島成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，GEICO由家族信託全資擁有。

於最後實際可行日期，GEICO通過GEIRG間接持有 貴公司全部已發行股本約69.35%，據此，其為 貴公司的控股股東。

家族信託

家族信託是由王先生及王太太根據美國加州法律創建的信託，王先生、王太太及兩者的兩位女兒(包括王宣懿女士)為家族信託的受益人。

創辦人家族成員

創辦人家族成員由董事長兼執行董事王先生、王先生的配偶王太太及王先生與王太太之女王宣懿女士組成。

RVJD STAR Company

RVJD STAR Company為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，RVJD STAR Company由RVJD Holding Limited全資擁有，而RVJD Holding Limited由RVJD STAR Trust全資擁有。

RVJD STAR Trust是由王先生及王太太根據開曼群島法律創建的酌情信託。Cititrust Private Trust(Cayman) Limited為RVJD STAR Trust的受託人，RVJD STAR Trust的酌情信託對象為王先生與王太太的指定子女，以及指定子女(不論是否健在)姻親的後嗣。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等有關建議及計劃之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之業務資料、財務表現及前景

A. 貴集團的業務

貴公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自二零零六年三月二十一日起於聯交所主板上市。貴集團的主要業務為於中國從事發展及經營全生活中心及時尚百貨連鎖店、物業發展及酒店營運。

誠如二零二二年年報所述，自第一家門店南京新街口店開業以來，經過28年的經營，貴集團已於中國開設30家門店，於二零二二年十二月三十一日的總建築面積(「總建築面積」)為2,503,623平方米(「平方米」)，專櫃總面積為1,178,623平方米。該等店舖分佈於江蘇、安徽、陝西及雲南四省的17個城市以及上海市，覆蓋上海、南京、蘇州、南通、揚州、徐州、泰州、淮安、鹽城、宿遷、丹陽、昆山、蕪湖、馬鞍山、淮北、西安及昆明。

於二零二二年十二月三十一日，在30家門店中，貴集團經營15間全生活中心，總建築面積為1,971,090平方米。生活時尚及休閒設施佔貴集團專櫃總面積的45.7%。誠如二零二二年年報所披露，貴集團有三個可報告分部，即零售業務、物業發展及酒店經營以及其他業務。

B. 貴集團之財務資料

以下載列以下概要：貴集團於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年的經審核綜合財務資料，乃摘錄自二零二一年年報及二零二二年年報。有關貴集團財務資料的進一步詳情載於計劃文件附錄一。

表1：貴集團綜合財務業績

	二零二三年 上半年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 上半年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二 財年 (經審核) 人民幣千元	二零二一 財年 (經審核) 人民幣千元	二零二零 財年 (經審核) 人民幣千元
收益	2,786,882	2,786,224	5,331,582	5,717,498	5,588,268
— 特許專櫃銷售					
佣金收入	903,683	891,781	1,735,673	2,024,173	1,848,881
— 直銷	1,303,147	1,208,954	2,287,618	2,474,534	2,639,837
— 物業銷售	26,815	138,421	230,377	122,029	196,664
— 管理費	14,151	19,308	39,647	46,785	43,027
— 酒店營運	11,067	8,950	18,219	20,603	20,073
— 汽車服務費	—	—	—	1,510	17,998
— 租金收入	528,019	518,810	1,020,048	1,027,864	821,788
其他收入、收益及虧損	261,959	138,934	258,642	926,056	1,118,153
商品存貨變動	(1,139,887)	(1,042,890)	(1,990,391)	(2,119,394)	(2,270,764)
已售物業成本	(25,316)	(99,252)	(171,134)	(83,586)	(130,172)
僱員福利開支	(156,802)	(162,955)	(326,188)	(380,983)	(336,273)
物業、廠房及設備以及 無形資產折舊及攤銷	(189,981)	(191,733)	(384,144)	(386,586)	(378,126)
使用權資產折舊	(49,429)	(37,642)	(79,408)	(76,270)	(70,238)
租金開支	(203,001)	(197,291)	(383,921)	(396,283)	(306,018)
其他開支	(315,509)	(316,158)	(681,040)	(780,418)	(706,724)
應佔聯營公司業績	5,199	6,726	12,948	14,125	(55,021)
應佔合營公司業績	(170)	(198)	435	(955)	(2,126)
融資收入	130,728	56,351	150,001	79,616	57,362
融資成本	(241,714)	(149,879)	(370,709)	(262,849)	(325,369)
除稅前溢利	862,959	790,237	1,366,673	2,249,971	2,182,952
所得稅開支	(285,272)	(319,971)	(603,817)	(637,697)	(629,056)
年內／期內溢利	577,687	470,266	762,856	1,612,274	1,553,896

資料來源：二零二一年年報、二零二二年年報及二零二三年中期業績

二零二一財年與二零二零財年比較

貴集團於二零二一財年錄得收益總額約人民幣5,717.5百萬元，較二零二零財年的收益總額約人民幣5,588.3百萬元同比（「同比」）略微增加約2.3%或人民幣129.2百萬元。貴集團的收益主要源自銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」），即向客戶收

取／收到的總額（包括相關增值稅及銷售稅）。貴集團大部分收益來自直接銷售及特許專櫃銷售。於二零二一財年，貴集團的銷售所得款項總額增加至約人民幣17,188.0百萬元，同比增加約4.6%或人民幣762.2百萬元，主要由於以下各項的淨影響：(i)在COVID-19疫情（「疫情」）於各地區反覆的情況下，零售同店銷售同比增長約6.1%；及(ii)物業銷售減少約人民幣76.7百萬元或38.1%至人民幣124.7百萬元，原因是二零二一財年並無進行重大物業單元交付，而貴集團於二零二零財年向買家交付預售物業項目餘下部分的單元。收益增加大致與銷售所得款項總額增加一致。

其他收益主要包括向零售租戶及客戶收取的各種雜項收入，包括向特許專櫃及租賃租戶收取的整體行政及管理費以及向零售客戶收取的信用卡手續費，而其他收益及虧損主要包括非經營收益及虧損，例如：(i)將以外幣計值的資產及負債換算為人民幣產生的外匯收益及虧損淨額；(ii)貴集團證券投資產生的收益及虧損以及股息收入；(iii)貴集團投資物業的公平值變動；及(iv)其他一次性或非經常性收益及虧損。

其他收入增加約17.8%或人民幣113.3百萬元至人民幣751.0百萬元，主要由於自貴集團於二零一九年下半年調整其定價政策以來向零售租戶收取的整體行政及管理費收入增加。其他收益及虧損淨額由二零二零財年的約人民幣480.4百萬元減少約人民幣305.4百萬元至人民幣175.0百萬元，主要由於以下各項的淨影響：(i)外匯收益淨額由二零二零財年確認的人民幣405.2百萬元減少人民幣260.5百萬元至人民幣144.7百萬元；(ii)貴集團按公平值計入損益的非上市基金投資的公平值變動人民幣59.4百萬元，原因是二零二零財年錄得公平值收益人民幣32.0百萬元，而二零二一財年確認公平值虧損人民幣27.4百萬元；及(iii)就店舖停業確認的虧損由二零二零財年確認的人民幣80.9百萬元增加人民幣0.4百萬元至人民幣81.3百萬元。

商品存貨及已售物業成本變動指直銷業務模式下的已售貨品成本及已售物業成本。於二零二一財年，商品存貨及已售物業成本變動減少約人民幣198.0百萬元或8.2%至約人民幣2,203.0百萬元，與直接銷售及物業銷售減少大致相符。

二零二一財年的溢利由二零二零財年的約人民幣1,553.9百萬元增加人民幣58.4百萬元或3.8%至二零二一財年的約人民幣1,612.3百萬元，而純利率（即純利佔銷售所得款項總額的百分比）由二零二零財年的約10.6%輕微減少至二零二一財年的約10.5%。

二零二二財年與二零二一財年比較

於二零二二財年，貴集團的收益總額由二零二一財年的約人民幣5,717.5百萬元減少約人民幣385.9百萬元或6.7%至約人民幣5,331.6百萬元。貴集團的銷售所得款項總額由二零二一財年的約人民幣17,188.0百萬元減少約13.0%或人民幣2,236.9百萬元至二零二二財年的約人民幣14,951.1百萬元，主要由於以下各項的淨影響：(i)中國多個城市的地區疫情再次爆發，導致客流量減少及消費者信心減弱，零售同店銷售同比減少約14.3%；及(ii)物業銷售增加約人民幣104.0百萬元或83.4%至人民幣228.8百萬元，即於二零二二財年向買家交付物業項目的部分預售單元。收益減少大致與銷售所得款項總額減少一致。

二零二二財年的其他收入約為人民幣763.2百萬元，與二零二一財年的約人民幣751.0百萬元相比保持相對穩定。然而，其他收益及虧損淨額由二零二一財年的收益淨額人民幣175.0百萬元大幅減少約人民幣679.5百萬元至虧損淨額人民幣504.5百萬元，主要由於以下各項的淨影響：(i)由二零二一財年確認的外匯收益淨額約人民幣144.7百萬元變為二零二二財年的外匯虧損淨額約人民幣567.1百萬元，淨差額約為人民幣711.8百萬元；(ii)結構性銀行存款的投資收入由二零二一財年確認的約人民幣116.7百萬元減少約人民幣58.8百萬元，乃由於貴集團於二零二二財年將更多盈餘資金調配至銀行存款；(iii)貴集團非上市基金投資的公平值變動由二零二一財年確認的虧損約人民幣27.4百萬元變為二零二二財年的收益約人民幣6.0百萬元，相當於淨差額約人民幣33.4百萬元；及(iv)就店舖停業確認的虧損由二零二一財年確認的約人民幣88.6百萬元減少約人民幣80.6百萬元至約人民幣8.0百萬元。

於二零二二財年，商品存貨及已售物業成本同比減少約人民幣41.5百萬元或1.9%至約人民幣2,161.5百萬元。該減少與直接銷售減少淨額及物業銷售增加大致相符。

由於(其中包括)上述因素的淨影響，二零二二財年的溢利同比大幅減少約人民幣849.4百萬元或52.7%至約人民幣762.9百萬元。此外，純利率亦由二零二一財年的約10.5%大幅減少至二零二二財年的約5.7%。

二零二二年上半年與二零二三年上半年比較

於二零二三年上半年，貴集團的收益總額保持穩定，約為人民幣2,786.9百萬元，而二零二二年上半年則約為人民幣2,786.2百萬元。貴集團的銷售所得款項總額由二零二二年上半年的約人民幣7,881.5百萬元小幅增加約3.5%或人民幣272.3百萬元至

二零二三年上半年的約人民幣8,153.8百萬元，主要是由於以下各項的淨影響：(i)自二零二二年底以來，隨著中國疫情防控措施的優化，零售同店銷售同比增長約4.3%，導致客戶流量增加及消費意欲回升；及(ii)物業銷售額減少約人民幣111.6百萬元或80.9%至約人民幣26.4百萬元，原因是於二零二三年上半年並無交付重大物業單元，而貴集團於二零二二年上半年已將預售物業項目的大部分預售單元交付予買家。

其他收入增加約人民幣9.9百萬元或2.7%至約人民幣378.8百萬元，與銷售增長基本一致。其他收益及虧損的虧損淨額於二零二三年上半年減少約人民幣113.2百萬元至約人民幣116.8百萬元，主要由於(i)匯兌虧損淨額於二零二三年上半年減少約人民幣189.6百萬元至約人民幣122.4百萬元；(ii)結構性銀行存款的投資收入由二零二二年上半年確認的約人民幣51.0百萬元減少約人民幣47.0百萬元至二零二三年上半年的約人民幣4.0百萬元，乃由於相關存款利率下降及貴集團於回顧期內將其更多盈餘資金調配至銀行存款；(iii)貴集團按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的非上市基金投資的公平值變動由二零二二年上半年確認的收益約人民幣29.4百萬元至二零二三年上半年的虧損約人民幣0.7百萬元，淨差額約為人民幣30.1百萬元；及(iv)投資物業的公平值虧損由二零二二年上半年確認的約人民幣4.3百萬元增加至二零二三年上半年的約人民幣24.4百萬元。

於二零二三年上半年，商品存貨變動及已售物業成本同比小幅增加約人民幣23.1百萬元或2.0%至約人民幣1,165.2百萬元。有關增加大致與直接銷售淨增加及物業銷售減少一致。

由於(其中包括)上述因素的淨影響，二零二三年上半年的溢利同比增加約人民幣107.4百萬元或22.8%至約人民幣577.7百萬元。純利率由二零二二年上半年的約6.7%小幅增加至二零二三年上半年的約8.0%。

表2：貴集團合併財務狀況概要

	於二零二三年	於十二月三十一日	
	六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (經審核) 人民幣千元	二零二一年 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	7,864,702	8,016,284	8,308,714
使用權資產	2,244,378	2,411,704	2,541,874
投資物業	2,436,000	2,472,670	2,506,671
其他非流動資產	566,049	579,520	558,931
非流動資產總額	13,111,129	13,480,178	13,916,190
流動資產			
用以銷售的發展中物業	1,187,138	1,582,768	1,551,987
貿易及其他應收款項	787,905	1,349,455	624,410
按公平值計入損益之金融資產	1,590,495	189,017	90,927
現金及現金等價物	6,705,066	7,814,741	7,651,382
其他流動資產	1,582,043	1,235,859	1,127,281
流動資產總額	11,852,647	12,171,840	11,045,987
流動負債			
貿易及其他應付款項	3,365,186	3,271,187	4,116,750
客戶預付款	3,491,199	3,608,112	3,383,151
銀行貸款	4,836,561	281,203	103,918
優先票據	–	2,634,667	–
其他流動負債	1,041,136	954,084	1,083,121
流動負債總額	12,734,082	10,749,253	8,686,940
流動資產／(負債)淨額	(881,435)	1,422,587	2,359,047
非流動負債			
銀行貸款	780,000	3,945,813	3,673,788
優先票據	–	–	2,406,167
遞延稅項負債	981,826	958,381	900,744
其他非流動負債	501,529	615,185	657,990
非流動負債總額	2,263,355	5,519,379	7,638,689
資產淨值(「資產淨值」)	9,966,339	9,383,386	8,636,548

	於二零二三年	於十二月三十一日	
	六月三十日 (未經審核)	二零二二年 (經審核)	二零二一年 (經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資本及儲備			
股本	175,146	175,146	175,146
儲備	9,688,452	9,105,451	8,373,013
貴公司擁有人應佔權益	9,863,598	9,280,597	8,548,159
非控制性權益	102,741	102,789	88,389
權益總額	9,966,339	9,383,386	8,636,548

資料來源：二零二二年年報及二零二三年中期業績

貴集團於二零二三年六月三十日的資產總額主要包括(i)物業、廠房及設備；(ii)現金及現金等價物；(iii)投資物業；(iv)使用權資產；及(v)按公平值計入損益之金融資產。貴集團於二零二三年六月三十日的總資產小幅減少約人民幣688.2百萬元或2.7%，主要由於貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物減少，部分被按公平值計入損益之金融資產及已竣工的待售物業增加所抵銷。

貴集團於二零二三年六月三十日的負債總額主要包括：(i)銀行貸款；(ii)客戶預付款項及(iii)貿易及其他應付款項。於二零二三年六月三十日，貴集團的負債總額減少約人民幣1,271.2百萬元或7.8%，主要由於優先票據獲悉數贖回，部分被銀行貸款增加所抵銷。資產負債比率按貴集團的借款總額除以資產總值計算，由二零二二年十二月三十一日的26.7%下降至二零二三年六月三十日的22.5%。

貴公司擁有人應佔資產淨值由二零二二年十二月三十一日的約人民幣9,280.6百萬元增加約人民幣583.0百萬元或6.3%至二零二三年六月三十日的約人民幣9,863.6百萬元。

C. 物業估值

獨立估值師已對貴集團於二零二三年五月三十一日（「估值日期」）的物業權益（「物業」）進行估值。估值報告載於計劃文件附錄二。根據估值報告，貴集團於估值日期應佔物業現況下的總市值約為人民幣278億元（「估值」），包括價值約人民幣234億元的第第一類至第四類物業及價值約為人民幣44億元的第五類物業，即貴集團訂約待收

購、產權手續不完備的物業，其中多處物業的部分產業於估值日期尚未取得合理的產權證書，但獨立估值師已列出該等物業的市值以供參考。

根據上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定，吾等亦已評估獨立估值師負責人獲委聘為獨立估值師進行估值的資質及經驗。吾等注意到估值負責人Eddie Yiu先生為(其中包括)香港測量師學會成員，其於香港、中國及其他亞洲國家(包括韓國及菲律賓)物業估值行業擁有29年經驗。經問詢，吾等了解到獨立估值師於此次委聘之前的年度審計期間曾向 貴公司提供估值服務。吾等已向獨立估值師確認，其與 貴公司並無其他關係，致使其獨立性受到質疑，故吾等信納獨立估值師獨立於 貴公司。

此外，吾等亦已審查獨立估值師的委聘條款，並注意到其工作範疇對達致估值意見而言屬恰當。吾等並無發現 貴公司向獨立估值師作出任何違反吾等對估值理解的正式或非正式聲明。如估值報告所述，估值乃根據英國皇家特許測量師學會公佈的RICS估價－全球標準、香港測量師學會公佈的香港測量師學會估值準則及國際評估標準委員會公佈的國際評估標準編製，遵守上市規則及收購守則。

吾等已審閱估值報告、與獨立估值師面談，並與彼等討論對不同物業進行估值時採用不同估值方法、基準及假設的理據。吾等亦已審閱估值報告及工作文件。吾等注意到，獨立估值師採用收入法、貼現現金流量法、市場法及成本法以及上述估值方法對不同類型的物業進行評估。下文載列獨立估值師於估值過程中採納的估值方法概要。

表3：估值方法概要

物業類型	估值方法
貴集團持有及經營的物業(即估值報告所載第一類至第五類物業)	<p>在對標的物業進行估值時，獨立估值師採用收入法，即基於估值日期現有市場上可取得的現有租金收入及／或可複歸潛在租金收入的資本化，按適當的市場收益率作為資本化率計算。誠如估值報告及吾等與獨立估值師的討論所獲悉，獨立估值師通過參考現有租金水平來評估租金，並在適當情況下參考同城可資比較銷售交易。獨立估值師根據標的物業的位置、風險及特點，對其租金收入採用適當的資本化率。吾等注意到第五類物業亦由 貴集團持有且處於營運狀態，產權正移交予 貴集團中。就該等物業而言， 貴集團已與該等物業的相關擁有人訂立買賣協議。由於 貴集團於估值日期尚未獲得該等物業的產權證書，故該等物業的合法產權尚未歸屬於 貴集團，因此獨立估值師並無賦予該等物業任何商業價值。然而，為參考目的，獨立估值師已列示該等物業的市值，前提是該等物業已獲得相關產權證書，且該等物業可在市場上自由轉讓。</p>

物業類型

估值方法

貴集團持作開發的物業(即估值報告
所載第三類物業)

對標的物業進行估值時，獨立估值師已假設標的物業將根據 貴集團向獨立估值師提供的最新開發建議進行開發及完工。獨立估值師對標的物業的土地部分採用市場法，而對標的物業開發中的建築部分採用成本法。誠如估值報告及吾等與獨立估值師的討論所獲悉，針對土地部分，獨立估值師參考相關市場可得的可資比較銷售憑證；針對開發中的建築部分，獨立估值師已計及以下各項：(i)通過參考 貴集團提供的過往記錄，於估值日期的應計建造成本及與建造階段有關的專業費用；及(ii) 貴集團提供的完成開發項目以及與獨立估值師具有類似開發的其他項目進行交叉核對後預期所產生的餘下成本及費用。

貴集團所持及經營的酒店物業(即
估值報告所載第一類物業)

對標的物業進行估值時，獨立估值師採用貼現現金流量法，即採用反映第三方投資者對該類投資所需回報率的適當貼現率，將標的物業的未來淨現金流量貼現為其現值。誠如估值報告及吾等與獨立估值師的討論所獲悉，獨立估值師考慮 貴公司提供的在實際日常運營中的實際平均每日租金及運營預測，並與位於類似區域的類似開發項目進行比較。獨立估值師亦參考標的物業的過往入住率來考慮預測入住率。該預測涵蓋十年持有期，包含現金流量預測及第十一年複歸價值，並按適當的貼現率貼現以得出淨現值。經計及標的物業的位置、風險及特點後，獨立估值師方應用貼現率。

物業類型	估值方法
貴集團持作出售及未來開發的物業(即估值報告所載第二類及第四類物業)	對標的物業進行估值時，獨立估值師採用市場法，即假設在現有狀態下出售物業，能即時交吉，並參考市場上可得的可資比較銷售交易。誠如估值報告及吾等與獨立估值師的討論所獲悉，獨立估值師乃參考市場上類似物業的可資比較銷售交易，並作出調整，以彌補可資比較物業與標的物業在可資比較銷售交易時間、地點及物理特性方面的差異。

彼等已基於多項考慮因素決定使用特定估值方法，即(其中包括)類似物業的市場交易可用性、物業性質(不論為酒店、商業、辦公室、住宅、停車場物業或地塊等)、評估類似物業的公認方法及現行投資者要求或期望。鑒於上文所述，吾等認為獨立估值師採用的估值方法為釐定物業各自市值的常用及合理方法。

D. 未經審核經調整資產淨值

於評估建議時，吾等已考慮 貴公司提供的 貴集團未經審核經調整資產淨值，其由 貴公司提供並根據 貴公司擁有人於二零二三年六月三十日應佔未經審核資產淨值計算，並參照估值日期(即二零二三年五月三十一日)的估值予以調整。有關調整的詳情載於下表。

表4：未經審核經調整資產淨值的計算

	人民幣百萬元
於二零二三年六月三十日 貴公司擁有人應佔 貴集團 未經審核資產淨值	9,863.6
就以下各項作出調整：	
加：估值產生的重估盈餘 ^{附註1}	14,611.6
減：貴集團持有的物業基於估值的重估盈餘產生的稅項淨額 ^{附註2}	<u>(4,916.4)</u>
未經審核經調整資產淨值	19,558.8

人民幣百萬元

未經審核經調整每股資產淨值：

按人民幣計 ^{附註3}	人民幣11.78元
按港元計 ^{附註4}	<u>13.08港元</u>

註銷價	6.88港元
註銷價較未經審核經調整每股資產淨值折讓	47.40%

附註：

1. 指重估盈餘的計算乃通過對計劃文件附錄二所載 貴集團持有物業（包括 貴集團尚未獲得業權證書的物業）於二零二三年六月三十日的公平值與其的相應賬面值進行比較，經調整非 貴集團應佔權益後得出。

獨立估值師並無對 貴集團於二零二三年五月三十一日尚未獲得業權證書的若干物業賦予商業價值。僅供說明用途及假設已獲得相關業權證書且物業可在市場上自由轉讓，該等物業的總市值將約為人民幣4,403.2百萬元。

就本次分析而言，有關物業已計入上述計算內。該等物業主要包括(i) 貴集團於二零二三年五月三十一日尚未取得業權證書的新街口B座部分，因為物業的合法業權尚未歸屬於 貴集團，交易詳情已於 貴公司日期分別為二零零九年十一月十一日及二零零九年十二月二日的公告及通函中披露；(ii) 貴集團於二零二三年五月三十一日尚未取得業權證書的昆山店，因為物業的合法業權尚未歸屬於 貴集團，交易詳情已於 貴公司日期分別為二零一一年三月二十八日及二零一一年四月二十一日的公告及通函中披露；(iii) 貴集團於二零二三年五月三十一日尚未取得業權證書的南通全生活中心，因為物業的合法業權尚未歸屬於 貴集團；及(iv)總市值約人民幣128.2百萬元的地庫層，主要是地下停車場，經 貴集團管理層諮詢 貴公司中國法律顧問後告知，相關部門將不會單獨簽發該停車場的業權證書。

2. 指 貴集團持有的物業估值盈餘應佔潛在中國稅款。
3. 根據於最後實際可行日期發行1,660,205,000股股份計算。
4. 匯率為人民幣1.00元兌1.1104港元，僅供說明用途。

E 貴集團之前景

根據中國百貨商業協會（於一九九零年成立並獲中華人民共和國民政部批准的協會）及馮氏集團利豐研究中心（於二零零零年在香港成立的獨立行業數據供應商）於二零二三年三月聯合發佈的《二零二二年至二零二三年中國百貨行業報告》（「行業報告」）（其收集及分析來自超過100家百貨營運商的數據），二零二二年對中國百貨行業而言是動盪的一年，出現若干可觀察趨勢，詳情如下。

誠如行業報告所述，二零二二年中國社會消費品零售總額為人民幣43.97萬億元，同比下降0.2%。其中，實物商品零售額同比增長0.5%，餐飲收入同比下降6.3%。然而，疫情的持續爆發對消費市場的復甦造成重大干擾。由於上海及其他省份爆發疫情，按季度計，消費品零售總額於二零二二年第二季度同比大幅下降。一系列刺激消費政策的實施有助推動零售銷售於第三季度恢復正增長。然而，COVID-19疫情反彈及隨後的防疫措施調整導致二零二二年第四季度的零售額再度同比下降。

誠如行業報告所述，於二零二二年，85.9%受訪百貨店營運商的銷售收益有所下降。其中，26.3%的受訪百貨店營運商收益下降10%或以下，31.3%的收益下降10%至20%。誠如上文所討論，儘管貴集團於二零二二財年的收益總額有所好轉，但與整體行業趨勢相比，同比下降約6.7%。百貨店營運商的溢利亦於二零二二年下跌，其中86.6%受訪百貨店營運商錄得跌幅。其中，27.8%的受訪百貨店營運商的淨溢利下降10%或以下，15.5%的受訪百貨店營運商的淨溢利下降10%至20%，43.3%的受訪百貨店營運商的淨溢利下降超過20%，32%的受訪百貨店營運商的淨溢利下降超過30%。誠如上文所討論，貴集團溢利下降大致上與行業趨勢一致。

行業報告亦揭示了百貨店行業的主要發展問題及挑戰，例如消費減弱導致增長乏力。誠如行業報告所述，二零二二年中央經濟工作會議指出，中國經濟復甦面臨需求萎縮、供應衝擊及預期減弱等多重壓力。中國國家統計局公佈的消費者信心指數於二零二二年四月急跌至86.7，並於二零二二年十一月跌至自二零一五年一月以來的歷史低位。由於中國正在調整其疫情措施，預期消費者信心將於二零二三年反彈。然而，76.9%的受訪百貨店營運商相信，消費力不足及增長緩慢是百貨店行業面臨的主要挑戰。

德勤中國發佈的《二零二三年中國消費者洞察與市場展望白皮書》(「消費者白皮書」)指出，中國消費者信心於二零二二年跌至歷史低位，並保持低位，反映對經濟及消費趨勢持審慎態度。如消費者白皮書進一步所述，大量消費者減少了對奢侈品、玩具、酒精及煙草等非必需品的消費意願，而對食品及飲料、個人護理及家居用品等必需品的消費意願依然強勁。如消費者白皮書所述，非必需品支出減少主要是由於疫情對消費者外出意願或需求的影響以及消費者對消費的態度。

誠如二零二二年年報所述，特許專櫃銷售額於二零二一財年及二零二二財年佔銷售所得款項總額的大部分，其次為直銷。就特許專櫃銷售及直銷的銷售所得款項總額明細而言，我們注意到：(i) 服裝及配飾；(ii) 黃金、珠寶及鐘錶；(iii) 戶外、運動服裝及配飾；及(iv) 超市業務（包括銷售煙草、葡萄酒及酒類）於二零二一財年及二零二二財年合共貢獻銷售所得款項總額的大部分。由於上述產品類別為非必需品類別，二零二二年年報所述二零二二財年的特許專櫃銷售額（按銷售所得款項總額計）減少與消費者白皮書所述的行業趨勢一致。

誠如二零二二年年報所述，貴集團二零一八財年的銷售所得款總額及收益以及經營溢利達到峰值又螺旋式下跌。貴集團二零一八財年的銷售所得款總額近人民幣190億元，而二零二二財年下降後低於人民幣150億元。貴集團二零一八財年的收益超過人民幣65億元，而二零二二財年下降後低於人民幣54億元。二零一八財年的經營溢利超過人民幣23億元，而二零二二財年下降後低於人民幣21億元。即便中國的零售業務及貴集團的經濟活動在一定程度上受疫情影響（如二零二二年年報中所述，貴集團多數的門店暫時縮短了營業時長及／或由於區域性疫情爆發而閉店），吾等注意到疫情前，財務表現已開始呈現下降趨勢。具體而言，吾等注意到行業可資比較公司（定義見下文）的銷售所得款總額及收益以及溢利亦呈現出不同程度的下降趨勢。誠如下述相關分析所示，所有行業可資比較公司（定義見下文）於二零二二財年期間遭受損失，一家除外。根據行業報告，由於線下零售持續受影響，調查中74%的百貨商店運營商將線上平台及電商視作百貨商店行業的主要挑戰。從電商平台（如淘寶及京東）到流媒體平台（如抖音），線上渠道持續優化，對線下零售企業帶來了壓力。然而，根據行業報告，隨著時間的推移，線上零售的佔比開始穩定，這一趨勢預計將持續下去。

最重要的是，誠如德勤於「二零二三年二月中國經濟展望(China economic outlook, February 2023)」中的觀點，強調目前消費者面臨的主要風險仍是來自放緩的房地產市場的不確定因素，這並不是房地產行業所展現出的系統性風險，而是消費者並未將持有不動產等同於持有金融資產看做是一種優勢從而可能進行儲蓄。就貴集團而言，由於其亦從事相對較小規模的房地產開發，故微弱的消費者信心及放緩的房地產市場均會造成下行壓力，這引起了管理層的注意。

基於上文所述，吾等認為，由於(i)將消費者的信心恢復到疫情前水平困難重重且充滿不確定性，造成了非必需品類銷售的整體消費環境疲軟，而非必需品類貢獻了貴集團銷售所得款項總額的大部分；及(ii)線上平台及電商給行業帶來持續挑戰，貴集團的未來極具挑戰性。

2. 建議及計劃條款之分析

誠如董事會函件所載，註銷價乃經考慮（其中包括）股份之近期及歷史買賣價格、貴公司之財務表現、於聯交所上市之可資比較公司之交易倍數及本計劃文件第六部分之說明備忘錄「建議的理由及裨益」一節所載因素，並經參考近年與聯交所上市公司有關之其他類似私有化交易後，按商業基準釐定。

A. 註銷價比較

已註銷及剔除的每股計劃股份的註銷價6.88港元較：

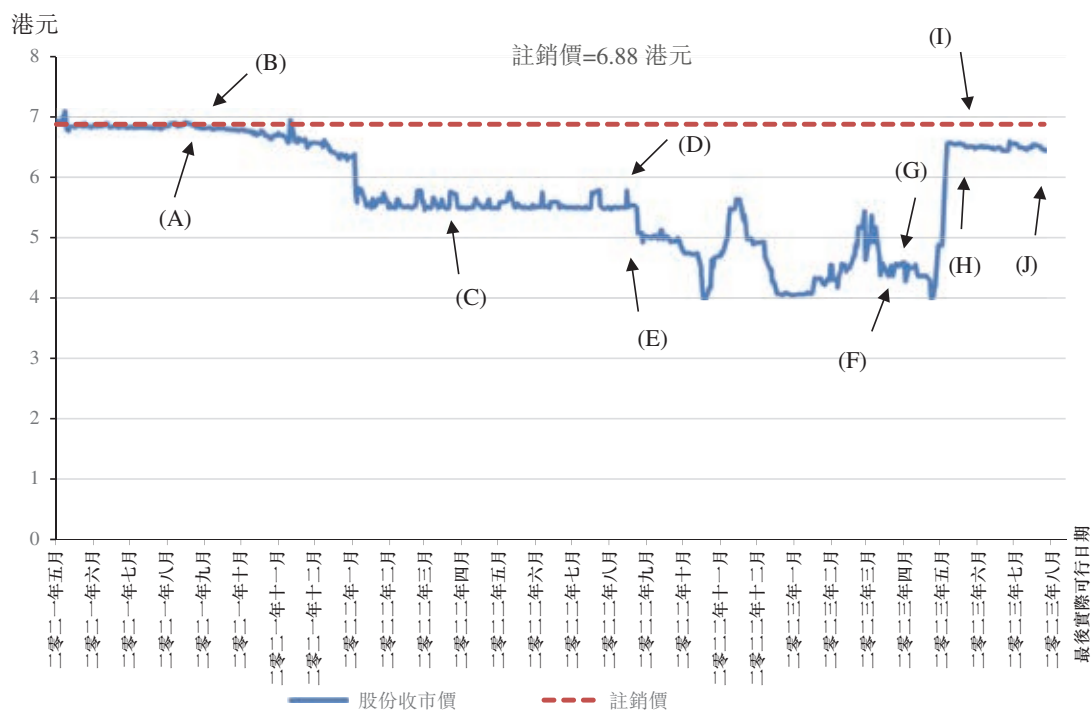
- (i) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份6.48港元溢價約6.17%；
- (ii) 最後交易日在聯交所所報之最後成交價每股股份4.90港元溢價約40.41%；
- (iii) 最後完整交易日在聯交所所報之收市價每股股份4.21港元溢價約63.42%；
- (iv) 根據於截至最後完整交易日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.13港元溢價約66.59%；
- (v) 根據於截至最後完整交易日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.26港元溢價約61.50%；
- (vi) 根據於截至最後完整交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.43港元溢價約55.30%；
- (vii) 根據於截至最後完整交易日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.59港元溢價約49.89%；

- (viii) 根據於截至最後完整交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.45港元溢價約54.61%；
- (ix) 根據於截至最後完整交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.74港元溢價約45.15%；
- (x) 於二零二二年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值每股股份約6.21港元(按於二零二二年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣9,281百萬元(相當於約10,305百萬港元)及最後實際可行日期1,660,205,000股已發行股份計算)溢價約10.79%；
- (xi) 於二零二三年六月三十日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值每股股份約6.60港元(按於二零二三年六月三十日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合權益約人民幣9,864百萬元(相當於約10,953百萬港元)及最後實際可行日期1,660,205,000股已發行股份計算)溢價約4.24%；及
- (xii) 每股股份於二零二三年六月三十日的未經審核經調整資產淨值約13.08港元折讓約47.40%。

B. 股份的過往價格表現

下圖顯示股份於二零二一年五月二十四日起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)在聯交所所報的每日收市價,即:(i)最後交易日(包括該日)前兩年期間(「公告前期間」);及(ii)最後交易日後直至最後實際可行日期(包括該日)期間(「公告後期間」)。於釐定回顧期間的長度時,吾等已考慮:(i)倘長度太長(如最後交易日前超過兩年),其未必能提供良好參考,原因為其未必能反映最新市況;及(ii)倘長度太短(如最後交易日前一年),其未必能全面反映股份價格的整體表現。基於上文所述,吾等認為吾等所採納的回顧期間屬公平合理。

圖1：股份於回顧期間之收市價



項目	日期	公告
(A)	二零二一年八月二十日	正面盈利預告
(B)	二零二一年八月二十五日	二零二一年上半年的中期業績公告
(C)	二零二二年三月二十三日	二零二一財政年度全年業績公告
(D)	二零二二年八月十日	盈利預警告
(E)	二零二二年八月十八日	二零二二年上半年中期業績公告
(F)	二零二三年三月十五日	盈利預警告
(G)	二零二三年三月二十二日	二零二二財政年度全年業績公告
(H)	二零二三年五月二十二日	短暫停牌公告
(I)	二零二三年五月二十八日	公告
(J)	二零二三年八月十六日	二零二三年中期業績

於回顧期間，股份分別於二零二二年十一月九日及二零二二年十一月十一日之最低成交價每股4.01港元至二零二一年五月三十一日之最高成交價每股7.10港元，平均收市價約為每股5.76港元。註銷價6.88港元大部分高於整個回顧期間的股份收市價，較回顧期間的最低及平均股份收市價溢價分別約71.57%及19.44%。

吾等已審閱回顧期間之股份價格變動，並注意到股份收市價呈整體下跌趨勢，由二零二一年五月三十一日之每股股份7.10港元下跌至二零二二年十一月十一日之每股股份4.01港元，分別為回顧期間之最高及最低股份收市價。於本期間，吾等注意到 貴公司(i)於二零二一年八月二十日發佈正面盈利預警公告及於二零二一年八月二十五日發佈有關 貴公司二零二一年上半年中期業績的中期股息公告；及(ii)於二零二二年八月十日發佈有關 貴公司二零二二年上半年中期業績的盈利預警公告，股份收市價於該期間經歷若干波動，而股份收市價仍維持下跌趨勢，直至二零二二年十一月十一日股份收市價為每股4.01港元。

股份收市價由二零二二年十一月十一日的每股股份4.01港元增至二零二二年十二月九日的每股股份5.65港元。吾等觀察到(i)按王先生提交的相關利益披露通知中所載，王先生於二零二二年十一月三日、二零二二年十一月七日及二零二二年十一月九日購買合共4,000股股份；(ii)恒生指數由二零二二年十一月十一日的17,120點大幅上升至二零二二年十二月九日的19,484點，當月升幅約為13.8%；及(iii) 貴公司已於二零二二年十一月二十九日發佈有關與GEICO及其附屬公司續訂若干持續關連交易的公告。股份收市價隨後由二零二二年十二月九日的每股股份5.65港元下跌至二零二三年一月二十日的每股股份4.08港元。吾等觀察到，該期間的股份收市價與整體市場並無相關性，恒生指數繼續上升趨勢，並進一步由二零二二年十二月九日的19,484點上升至二零二三年一月二十日的21,812點。除上述情況外，有關期間並無發現任何重大事件。隨後股份收市價出現波動，介乎每股股份4.02港元至5.45港元，而股份於最後交易日的收市價為每股股份4.90港元。據悉於上述期間， 貴公司已於二零二三年三月十五日就其於二零二二財政年度的年度業績發佈盈利警告，並於二零二三年三月二十二日發佈二零二二財政年度的年度業績。

股份自二零二三年五月二十二日下午二時五十五分起至二零二三年五月二十九日上午九時正起暫停買賣。於公告後期間，股份收市價一直在每股股份6.45港元至每股股份6.60港元的範圍內進行交易（低於註銷價）。該價格範圍遠高於公告前期間的平均收市價每股股份5.67港元。然而，無利害關係計劃股東應注意，倘建議及計劃失效，概不保證股價將維持現有水平。

C. 股份的交易流通量

下表載列股份於回顧期間之成交量：

表5：貴公司之成交量

	交易總量 (股份數目)	交易日數	平均每日 成交量 (股份數目)	平均每日 成交量佔 已發行 股份總數 (概約) ^{附註1}	平均每日 成交量佔 公眾股東 所持股份 數目 (概約) ^{附註2}
二零二一年					
五月	13,031,415	6	2,171,903	0.1308%	0.4133%
六月	5,595,941	21	266,473	0.0161%	0.0510%
七月	2,754,000	21	131,143	0.0079%	0.0252%
八月	1,732,000	22	78,727	0.0047%	0.0151%
九月	2,393,000	21	113,952	0.0069%	0.0219%
十月	1,012,127	18	56,229	0.0034%	0.0108%
十一月	3,289,134	22	149,506	0.0090%	0.0290%
十二月	1,837,274	22	83,512	0.0050%	0.0162%
二零二二年					
一月	10,277,100	21	489,386	0.0295%	0.0954%
二月	1,757,000	17	103,353	0.0062%	0.0202%
三月	1,992,000	23	86,609	0.0052%	0.0169%
四月	1,837,000	18	102,056	0.0061%	0.0200%
五月	706,000	20	35,300	0.0021%	0.0069%
六月	538,000	21	25,619	0.0015%	0.0050%
七月	344,000	20	17,200	0.0010%	0.0034%
八月	729,000	23	31,696	0.0019%	0.0062%
九月	479,000	21	22,810	0.0014%	0.0045%
十月	171,441	20	8,572	0.0005%	0.0017%
十一月	2,433,000	22	110,591	0.0067%	0.0217%
十二月	1,370,000	20	68,500	0.0041%	0.0135%
二零二三年					
一月	4,130,000	18	229,444	0.0138%	0.0451%
二月	1,113,130	20	55,657	0.0034%	0.0109%
三月	1,248,000	23	54,261	0.0033%	0.0107%
四月	2,299,000	17	135,235	0.0081%	0.0266%
五月	11,045,000	21	525,952	0.0317%	0.1033%
六月	21,381,201	21	1,018,152	0.0613%	0.2001%
七月	27,354,600	20	1,367,730	0.0824%	0.2687%
八月(直至最後實 際可行日期(包 括該日))	7,879,600	14	562,829	0.0339%	0.1106%

資料來源：證券交易所網站

附註：

1. 該計算乃基於股份的平均每日成交量除以有關期間已發行股份總數。
2. 該計算乃基於股份的平均每日成交量除以公眾股東（即 貴公司主要股東以外的股東）所持的股份數目。

誠如上表所示，於回顧期間各月份／期間之平均每日成交量介乎約8,572股股份至約2,171,903股股份，相當於：(i)已發行股份總數約0.0005%至約0.1308%；及(ii)公眾股東所持股份數目約0.0017%至約0.4133%。於回顧期間之平均每日成交量為236,400股股份。

於公告前期間之平均每日成交量約為133,631股股份，佔公眾股東所持股份約0.0254%。於二零二一年五月三十一日錄得最高每日成交量，成交量達到約12.0百萬股股份，佔公眾股東所持股份數目約2.2873%。

於二零二三年五月二十八日刊發該公告後的首個交易日，股份的每日成交量由最後交易日錄得的約1.5百萬股股份增加至約7.0百萬股股份，佔公眾股東所持股份數目約1.3717%。股份成交量增加將為市場對該公告之初步反應。儘管股份成交量於二零二三年五月二十九日活躍，但其於下一個交易日（即二零二三年五月三十日）大幅下跌至約1.1百萬股股份，佔公眾股東所持股份數目約0.2089%。於公告後期間之平均每日成交量約為1,120,386股股份，相當於：(i)已發行股份總數約0.0675%；及(ii)公眾股東所持股份數目約0.2201%。

鑒於股份於回顧期間（尤其是公告前期間）的交易流通量淡薄，無法確定股份交易是否有充足流通性，以供無利害關係計劃股東在不壓低股價的情況下於公開市場出售大量股份。吾等認為，鑒於於最後實際可行日期無利害關係計劃股東持有327,127,000股已發行計劃股份，而於回顧期間的平均每日成交量為236,400股股份，為無利害關係計劃股東提供若干角度而言，即股份交易流通量淡薄，意味著無利害關係計劃股東將需要約1,384個交易日（或約六年）清算其全部持股倉位。因此，吾等認為，建議將為無利害關係計劃股東（尤其是持有大批股份的無利害關係計劃股東）提供一個有保障的退出途徑，讓彼等可按註銷價出售其全部股份（惟須待建議的條件獲達成後方可作實）。

倘建議及計劃失效，於公告後期間有關（其中包括）建議及計劃之相對較高成交量可能無法持續。因此，建議及計劃為無利害關係計劃股東（尤其是持有大量股份的無利害關係計劃股東）提供以固定現金價格出售其全部股權的機會。

D. 行業可資比較公司

誠如上文「所考慮的主要因素及理由」一節所討論，貴集團的大部分收益來自中國的全生活中心及百貨連鎖店發展及營運。吾等已識別符合以下甄選標準的公司：(i)其股份於聯交所主板上市；(ii)超過一半的收益來自經營百貨商店；及(iii)超過一半收益來自中國。根據摘錄自彭博的資料及上述甄選標準，吾等已詳盡識別六家可資比較公司（「行業可資比較公司」）。經考慮(i)行業可資比較公司與貴公司處於可資比較行業；(ii)貴公司及行業可資比較公司超過一半的收益均來自經營百貨商店及來自中國；(iii)貴公司股份及行業可資比較公司均於聯交所主板上市；及(iv)六間行業可資比較公司的樣本規模被視為公平的大型樣本規模，足以提供統計分佈結果，吾等認為，就吾等的分析而言，樣本屬公平及具代表性。

吾等注意到，行業可資比較公司於最後實際可行日期之市值介乎約132.2百萬港元至約1,318.0百萬港元，而建議項下貴公司之隱含市值（計算詳情見下文）約為11,422.2百萬港元。吾等認為，行業可資比較公司樣本的調查結果與貴公司經營所在行業最相近及最為代表。鑒於總體中僅有六個樣本在與貴公司相若的行業運營，吾等認為，透過剔除市值較小的行業可資比較公司縮小樣本並不合理，原因為此舉將導致研究缺乏樣本數量，從而無法得出有意義的結論。

於進行分析時，吾等使用最新公開可得財務資料將註銷價所隱含之貴公司市賬率倍數（「市賬率倍數」）及市盈率倍數（「市盈率倍數」）與行業可資比較公司之市盈率倍數及市賬率倍數進行比較。就選擇估值倍數而言，鑒於(i)市賬率倍數可有效評估重資產公司；(ii)貴公司於二零二二財年及二零二一財年一直盈利；(iii)市盈率倍數為分析具有產生利潤往績記錄的公司的常用估值倍數，吾等認為市賬率倍數及市盈率倍數為吾等分析的適當估值倍數。然而，吾等從分析師獲悉，六名行業可資比較公司中，有五名在最近財政年度錄得虧損淨額。因此，下表主要記錄市賬率倍數的分析，市盈率倍數僅供參考。

表6：行業可資比較公司名單

序號	可資比較公司	股份代號	主營業務	於最後實際 可行日期之 收市市值 (概約百萬 港元) ^{附註1}	歷史市 賬率倍數 (概約 倍數) ^{附註2、3}
1	利福中國集團有限公司	2136	於中國經營百貨商店、零售及相關業務以及物業投資	1,318.0	0.13
2	新世界百貨中國有限公司	825	於中國經營百貨商店及物業投資	1,163.4	0.32
3	茂業國際控股有限公司 (「茂業」)	848	於中國經營百貨商店及物業投資	1,048.6	0.07
4	百盛商業集團有限公司	3368	於中國經營百貨商店、商場、奧特萊斯及超市	337.2	0.09
5	歲寶百貨控股(中國)有限公司	312	於中國經營百貨商店	177.1	0.14
6	世紀金花商業控股有限公司	162	於中國經營百貨商店、商場及超市	132.2	0.08
				最高	0.32
				最低	0.07
				中位數	0.11
				平均值	0.14
	貴公司				1.11 ^{附註4、5}
				經調整隱含市 賬率倍數	0.53 ^{附註6}

資料來源：證券交易所網站及彭博

附註：

1. 於最後實際可行日期之市值
2. 行業可資比較公司的市賬率倍數乃按行業可資比較公司於最後實際可行日期各自的市值除以最近期刊發的行業可資比較公司股東應佔資產淨值計算。

3. 股東應佔溢利及資產淨值以人民幣呈報，並根據人民幣1.0元兌1.1104港元的匯率（「匯率」）換算為港元，僅供說明用途。
4. 貴公司於建議項下的隱含市值（「隱含市值」）約11,422.2百萬港元乃按註銷價每股計劃股份6.88港元乘以於最後實際可行日期的已發行股份數目1,660,205,000股股份計算。
5. 隱含市賬率倍數（「隱含市賬率倍數」）為1.11倍，乃按隱含市值除以二零二二年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔資產淨值（以人民幣呈報及按匯率換算為港元）計算，僅供說明用途。
6. 經調整隱含市賬率倍數（「經調整隱含市賬率倍數」）為0.53倍，乃按註銷價除以每股未經審核經調整資產淨值計算。

誠如上文所載，行業可資比較公司的市賬率倍數介乎約0.07倍至約0.32倍，市賬率倍數的平均數及中位數分別為約0.14倍及0.11倍。 貴公司的隱含市賬率倍數1.11倍及經調整隱含市賬率倍數0.53倍遠高於行業可資比較公司的最高市賬率倍數。

誠如上文所述，僅一家行業可資比較公司（即茂業）的市盈率倍數約為4.14倍，乃按行業可資比較公司於最後實際可行日期的市值除以行業可資比較公司股東應佔最近刊發的完整財政年度溢利計算。值得注意的是，隱含市盈率倍數13.63倍（按隱含市值除以二零二二財年 貴公司擁有人應佔淨溢利（以人民幣呈報及按匯率換算為港元）計算）遠高於行業可資比較公司的唯一市盈率倍數。

總之，值得注意的是，所有隱含市賬率倍數、經調整隱含市賬率倍數及隱含市盈率倍數與行業可資比較公司的相應倍數相比具有優勢。

E. 私有化可資比較公司

吾等已審閱成功的私有化建議，以識別可資比較私有化交易（「私有化可資比較公司」），以評估註銷價的公平性及合理性。

經考慮：(i) 註銷價乃經考慮近年來與聯交所上市公司有關的其他類似私有化交易後釐定；(ii) 貴公司於主板上市；及(iii) 建議以計劃安排方式進行，吾等已研究私有化可資比較公司：(i) 目標公司的股份於聯交所主板上市；(ii) 亦以計劃安排方式進行；及(iii) 於最後交易日前兩年起直至最後交易日（包括該日）止期間（「PC回顧期間」）公佈並於最後實際可行日期或之前成功私有化。

根據上述甄選標準，吾等已詳盡識別12間被視為充分及具代表性的私有化可資比較公司。務請注意，私有化可資比較公司的標的公司涉及與 貴公司不同的行業。因此，在考慮是否接納建議時，不應單獨審議該分析，而應與其他因素一併考慮。然而，私有化可資比較公司整體而言應就香港資本市場私有化定價的近期市場趨勢為吾等提供有意義的分析。下表說明各私有化可資比較公司的相應要約人提供的註銷價較刊發相關私有化公告前的相應現行股價及股東應佔最新每股資產淨值／重新評估的每股資產淨值的溢價或折讓：

表7：私有化可資比較公司

公告日期	公司名稱及股份代號	註銷價較		註銷價較以下各項的平均溢價／(折讓) ^{附註1}						註銷價溢價／(折讓)	
		最後交易日	溢價／(折讓) %	最後5個 交易日	最後10個 交易日	最後30個 交易日	最後60個 交易日	最後90個 交易日	最後180個 交易日	較近期 股東應佔每股 資產淨值／ 每股資產淨值	較股東應佔 重新評估的 每股資產淨值
二零二一年六月二十五日	百適樂集團控股有限公司(3358)	27.00		29.51	32.70	47.00	62.80	71.80	101.80	10.90	0.00
二零二一年八月十二日	友佳國際控股有限公司(2398)	50.00		73.61	73.81	61.58	49.01	38.89	28.39	31.58	(20.21)
二零二一年八月二十五日	蘇創燃氣股份有限公司(1430)	2.88		19.62	23.15	25.63	26.26	26.26	23.76	96.85	不適用
二零二一年九月六日	合興集團控股有限公司(47)	73.90		74.70	76.21	70.90	62.90	61.00	66.30	57.80	不適用
二零二一年九月三十日	卜峰國際有限公司(43)	19.79		22.34	17.35	27.78	33.72	30.68	27.78	7.52	不適用
	精熙國際(開曼)有限公司(2788)										
二零二一年十月十五日	(「精熙」) ^{附註2}	75.30		95.88	101.01	102.60	101.00	101.00	102.60	24.30	6.30
二零二一年十二月二日	雷蛇公司(1337)	5.62		5.22	2.32	18.99	38.90	42.40	27.96	487.50	不適用
二零二一年一月十四日	安捷利實業有限公司(1639)	15.19		22.15	28.44	25.57	28.44	39.90	60.00	70.88	不適用
	中國宏泰產業市鎮發展有限公司										
二零二一年六月九日	(6166)	30.43		29.17	28.82	31.39	36.90	42.07	30.66	(41.18)	(41.89)
	利福國際集團有限公司(1212)										
二零二一年八月七日	(「利福」)	62.34		75.93	81.88	70.11	58.66	48.08	30.01	287.54	(52.83)
二零二一年十月二十四日	金利豐金融集團有限公司(1031)	47.78		48.37	47.57	39.41	33.27	29.87	10.99	(80.24)	(57.79)
二零二一年二月二十一日	江南集團有限公司(「江南」)(1366)	12.68		72.41	89.57	101.44	99.55	90.48	77.48	(63.78)	不適用

公告日期	公司名稱及股份代號	註銷價較		註銷價較以下各項的平均價溢價／(折讓) ^{附註1}						註銷價溢價／(折讓)	
		最後交易日 溢價／(折讓) %	%	最後5個 交易日	最後10個 交易日	最後30個 交易日	最後60個 交易日	最後90個 交易日	最後180個 交易日	較近期 股東應佔 資產淨值／ 每股資產淨值	較股東應佔 重新評估的 每股資產淨值
最高		75.30	95.88	101.01	102.60	101.00	101.00	101.00	102.60	487.50	6.30
最低		2.88	5.22	2.32	18.99	26.26	26.26	26.26	10.99	(80.24)	(57.79)
平均值		35.24	47.41	50.24	51.87	52.62	51.87	51.87	48.98	74.14	(27.74)
中位數		28.72	38.94	40.13	43.21	43.96	42.24	42.24	30.34	27.94	(31.05)
註銷價		40.41 ^{附註3}	66.59 ^{附註4}	61.50 ^{附註4}	55.30 ^{附註4}	49.89 ^{附註4}	54.61 ^{附註4}	45.15 ^{附註4}	10.79 ^{附註5}	(47.36) ^{附註6}	

資料來源：證券交易所網站及彭博

附註：

1. 上文所示若干交易期間的溢價／(折讓)乃獨立計算，原因為該等溢價／(折讓)並無於其各自的計劃文件中披露，且受限於四捨五入差異。
2. 誠如精熙日期為二零二一年一月四日之公告所述，註銷價由每股計劃股份0.88港元增加至0.999港元。因此，分析乃基於最終註銷價，即每股計劃股份0.999港元。
3. 誠如 貴公司日期為二零二三年五月二十二日之公告所述，由於股份於二零二三年五月二十二日下午二時五十五分暫停買賣，故最後交易日並非完整交易日。誠如董事會函件所述，註銷價較股份於最後完整交易日之收市價每股4.21港元溢價約63.42%。
4. 其指截至最後完整交易日(包括該日)止相應交易日數目基於聯交所報每日收市價的平均收市價。
5. 其為隱含市賬率倍數。
6. 其為經調整隱含市賬率倍數。

如上表所示，註銷價較最後交易日、5個交易日、10個交易日、30個交易日、60個交易日、90個交易日及180個交易日的溢價均處於私有化可資比較公司的溢價範圍內。此外，註銷價較最後交易日、最後5個交易日、最後10個交易日、最後30個交易日及最後90個交易日的溢價高於私有化可資比較公司的相應平均及中位數溢價。儘管註銷價較最後60個交易日及最後180個交易日的溢價略低於私有化可資比較公司的相應平均溢價，但高於其相應中位數溢價。吾等注意到，由於股份於最後交易日下午交易時段暫停買賣，故最後交易日並非完整交易日，而所有私有化可資比較公司（精熙及江南除外）之最後交易日為完整交易日。註銷價較最後完整交易日溢價約63.42%，大幅高於私有化可資比較公司註銷價較最後交易日溢價的平均數及中位數。

註銷價較 貴公司擁有人應佔最近期經審核資產淨值溢價10.79%及註銷價較未經審核每股經調整資產淨值折讓約47.40%，均在私有化可資比較公司的相應範圍內，儘管低於私有化可資比較公司的相應平均數及中位數溢價。值得注意的是，由於利福主要在香港及英國從事百貨店運營、物業開發及投資，其被認為是最有比較價值的可資比較公司，而註銷價較未經審核每股經調整資產淨值折讓約47.40%低於利福的折讓52.83%。

基於上述說明，吾等注意到，註銷價受大多數指標（如最後交易日、最後5、10、30及90個交易日）的支持，然而在過去60天、180天、 貴公司擁有人應佔最近期經審核資產淨值的溢價及較未經審核每股經調整資產淨值有所折讓等少數指標上，註銷價與私有化可資比較公司相比並不理想。

意見及建議

基於上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 貴集團的未來前景充滿挑戰，原因是(i)將消費者的信心恢復到疫情前水平困難重重且充滿不確定性，造成了非必需品類整體消費環境疲軟，而非必需品類貢獻了 貴集團銷售所得款項總額的大部分；及(ii)線上平台及電商給行業帶來持續挑戰；
- (ii) 註銷價較股份現行市價有溢價，尤其是註銷價於回顧期間大部分時間均高於觀察所得的股份收市價。此外，註銷價每股計劃股份6.88港元一般較股份於公告前期間的平均收市價每股股份5.67港元為佳；

- (iii) 鑒於股份的成交量淡薄（即回顧期間的平均每日成交量少於250,000股股份），誠如上文所討論，無法確定無利害關係計劃股東於公開市場上出售大量股份而不會壓低股價是否會有充足的股份交易流通量。因此，吾等認為，建議為無利害關係計劃股東（尤其是持有大批股份的無利害關係計劃股東）提供一個有保障的退出途徑，讓彼等可按註銷價出售其全部股份（惟須待建議的條件獲達成後方可作實）；
- (iv) 貴公司隱含市賬率倍數1.11倍及經調整隱含市賬率倍數0.53倍均遠高於行業可資比較公司的市賬率倍數的最大值，並顯著高於行業可資比較公司的市賬率倍數的平均數及中位數分別約0.14倍及0.11倍；
- (v) 註銷價較最後交易日、5個交易日、10個交易日、30個交易日及90個交易日的溢價約40.41%、66.59%、61.50%、55.30%及54.61%整體高於私有化可資比較公司的相應平均及中位數溢價，註銷價較60個交易日及180個交易日的溢價約49.89%及45.15%亦優於私有化可資比較公司的中位數溢價；
- (vi) 註銷價較最後交易日及最後完整交易日溢價約40.41%及63.42%，高於私有化可資比較公司於最後交易日註銷價溢價的平均數及中位數；
- (vii) 註銷價較 貴公司擁有人應佔最近期經審核資產淨值溢價10.79%，在私有化可資比較公司的範圍內，儘管低於私有化可資比較公司的平均數及中位數溢價，及
- (viii) 儘管註銷價較未經審核每股經調整資產淨值折讓約47.40%高於私有化可資比較公司的相應平均及中位數折讓，但在私有化可資比較公司的相應範圍內，然而就全生活（即PC回顧期間唯一一家進行私有化的百貨商店運營商）的私有化而言，該折讓低於全生活股東應佔重估後每股資產淨值的折讓，

吾等認為，建議及計劃的條款就無利害關係計劃股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議(a)無利害關係計劃股東於法院會議上投票贊成批准計劃的決議案；及(b)股東於股東特別大會上投票贊成有關實施及完成建議的特別決議案及普通決議案。

無利害關係計劃股東務請注意，自刊發該公告以來，股份收市價一直以低於註銷價的價格交易，平均約為每股股份6.52港元，但高於公告前期間的股份平均收市價每股股份5.67港元。因此，倘建議及計劃失效，概不保證股價將維持現有水平。

有關建議及計劃程序的進一步詳情載於說明備忘錄。無利害關係計劃股東如欲符合資格享有計劃項下的權利，務請根據計劃文件所載的時間表行事。

此致

金鷹商貿集團有限公司獨立董事委員 台照

為及代表

創富融資有限公司

張安杰

執行董事

謹啟

二零二三年八月二十三日

張安杰先生為創富融資有限公司之執行董事，並根據證券及期貨條例獲發牌為負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。張先生於亞太區機構融資方面擁有逾15年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

* 僅供識別

本說明備忘錄構成一九九五年開曼群島大法院規則(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規則所規定的聲明。

根據公司法第86條註銷及剔除所有計劃股份之安排計劃

緒言

根據該公告，要約人及本公司聯合宣佈，於二零二三年五月二十五日，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，擬透過計劃方式將本公司私有化。

倘建議獲批准實行：

- (a) 無利害關係計劃股東持有的全部計劃股份將於生效日期註銷並剔除，以換取要約人應以現金方式向計劃記錄日期名列股東名冊的無利害關係計劃股東支付的現金註銷代價；
- (b) GEIRG持有的1,151,268,000股計劃股份(即GEIRG持有的全部股份)將於生效日期註銷並剔除，以換取GEIRG註銷代價，有關代價將在GEIRG指示下由要約人以入賬列作繳足GEICO所持100股未繳股款(即要約人已發行全部股本)要約人股份的方式結算；
- (c) 根據上文(a)至(b)段，本公司已發行股本將因註銷及剔除計劃股份而削減，且本公司已發行股本於有關削減後將同步增加至先前的數額，方式為按面值向要約人新發行總數為已註銷及剔除的計劃股份的數目的股份(入賬列作繳足)。本公司賬簿中因註銷及剔除計劃股份而入賬儲備，將用於按面值繳足按上述方式向要約人發行的新股份(入賬列作繳足)；
- (d) 要約人將持有已發行股份總數的約89.06%(上述(c)段所述新發行所致)，創辦人家族成員及RVJD STAR Company分別繼續持有已發行股份總數的約0.95%及9.99%(存續安排所致)；及

- (e) 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之上市地位，於生效日期後即時生效。

本說明備忘錄旨在建議的條款及影響，並向計劃股東提供有關建議的其他相關資料。

謹請計劃股東特別注意本計劃文件的下列章節：(a)本計劃文件第三部分「董事會函件」；(b)本計劃文件第四部分「獨立董事委員會函件」；(c)本計劃文件的第五部分「獨立財務顧問函件」；及(d)本計劃文件附錄四所載計劃之條款。

建議的條款

註銷價

根據計劃，要約人應按以下方式向計劃股東支付的每股計劃股份註銷價為6.88港元：

- (a) 就註銷及剔除無利害關係計劃股東所持計劃股份產生的現金註銷代價；及
- (b) 就註銷及剔除GEIRG所持計劃股份產生的GEIRG註銷代價。

已註銷及剔除的每股計劃股份的註銷價6.88港元較：

- (a) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份6.48港元溢價約6.17%；
- (b) 於最後交易日在聯交所所報之最後成交價每股股份4.90港元溢價約40.41%；
- (c) 於最後完整交易日在聯交所所報之收市價每股股份4.21港元溢價約63.42%；
- (d) 根據於截至最後完整交易日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.13港元溢價約66.59%；

- (e) 根據於截至最後完整交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.26港元溢價約61.50%；
- (f) 根據於截至最後完整交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.43港元溢價約55.30%；
- (g) 根據於截至最後完整交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.59港元溢價約49.89%；
- (h) 根據於截至最後完整交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.45港元溢價約54.61%；
- (i) 根據於截至最後完整交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價每股股份約4.74港元溢價約45.15%；
- (j) 於二零二二年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值每股股份約6.21港元(按於二零二二年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣9,281百萬元(相當於約10,305百萬港元)及最後實際可行日期1,660,205,000股已發行股份計算)溢價約10.79%；
- (k) 於二零二三年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值每股股份約6.60港元(按於二零二三年六月三十日本公司擁有人應佔未經審核綜合權益約人民幣9,864百萬元(相當於約10,953百萬港元)及最後實際可行日期1,660,205,000股已發行股份計算)溢價約4.24%；及
- (l) 每股股份於二零二三年六月三十日的未經審核經調整資產淨值約13.08港元折讓約47.40%。

註銷價釐定基準

註銷價乃經考慮(其中包括)股份的近期及歷史買賣價格、本公司之財務表現、於聯交所上市之可資比較公司之交易倍數及本計劃文件「建議的理由及裨益」一節所載因素，並經參考近年與聯交所上市公司有關之其他類似私有化交易後，按商業基準釐定。

要約人將不會提高註銷價，亦不保留如此行事之權利。本公司股東及潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高註銷價。

本公司派付股息

倘於該公告日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利在諮詢執行人員後按有關股息、分派及／或(視情況而定)資本回報之全部或任何部分淨額或價值將註銷價調減，在此情況下，本計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價之任何提述將被視為對如此調減之註銷價之提述。

本公司已確認，其無意於要約期內就建議宣佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本回報。於最後實際可行日期，概無有關股份之已宣佈但尚未派付之股息。

建議及計劃的條件

建議及計劃僅於達成、豁免遵守或保持符合(如適用)以下條件後方會生效，並對本公司及全體計劃股東具有約束力：

- (a) 計劃獲計劃股東(佔不少於親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值之75%)於法院會議上批准(以投票表決方式)，而作為要約人一致行動人士的計劃股東(包括GEIRG)須放棄投票；
- (b) (i) 計劃獲得親身或透過委任代表於法院會議上投票之無利害關係計劃股東所持計劃股份所附票數至少75%批准(以投票表決方式)；及

- (ii) 法院會議上以投票表決方式投票反對批准計劃之決議案之票數，不得超過無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數之10%；
- (c) (i) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以不少於四分之三之大多數票通過特別決議案，以批准因註銷及剔除計劃股份而削減本公司已發行股本並使其生效；及
- (ii) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以過半數的票數通過普通決議案，以批准於削減已發行股本的同時將本公司股本中的已發行股份增加至註銷及剔除計劃股份之前的數額，並使其生效，方式為按面值向要約人配發及發行總數為已註銷及剔除的計劃股份的數目的新股份（入賬列作繳足），以及將本公司賬簿中因股本削減而入賬的儲備用於按面值繳足因此向要約人配發及發行的新股份數目；
- (d) 大法院批准計劃（不論有否修訂），及必要時確認計劃所載削減本公司已發行股本，並將大法院之命令副本送交公司註冊處處長登記；
- (e) 在必要情況下，遵守公司法第15條及第16條有關與註銷及剔除計劃股份有關之本公司已發行股本之任何削減之程序規定及條件；
- (f) 開曼群島、香港及任何其他相關司法權區之有關當局已取得或作出（視情況而定）所有授權（如有）；及（如適用）任何等待期已屆滿或終止；
- (g) 所有授權（如有）仍具有十足效力及作用，且並無作出修改，以及已遵守所有相關司法權區之所有必要法定或監管責任，且任何有關當局並無施加任何法律或監管規定，而相關法律、規則、規例或守則並無明文規定或附加於建議或任何相關事宜、文件（包括通函）或事項之明確規定，而對本集團整體而言屬重大者，且於上述各情況下直至生效日期對本集團整體而言屬重大者；

- (h) 概無任何司法權區之政府、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(制定、作出或建議任何法規、規例、要求或法令，且並無任何法規、規例、要求或法令有待落實)，在各情況下，將導致建議或按其條款實施建議成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或就建議或按其條款實施建議施加任何重大及不利條件或責任)，惟對要約人進行建議之法律能力並無重大負面影響之有關行動、法律程序、訴訟、調查或查詢除外；
- (i) 自該公告日期起，本集團任何成員公司之業務、資產、財務或交易地位、溢利或前景並無發生任何不利變動，以對本集團整體而言或對建議而言屬重大者為限；及
- (j) 根據本集團任何成員公司之任何現有合約責任可能須就建議及撤銷股份於聯交所之上市地位取得或獲有關方面豁免之所有必要同意，且有關同意維持有效(如適用)。

第(a)至(d)段之條件不得豁免。在相關法律及法規、上市規則及收購守則允許之範圍內，要約人保留權利全部或就任何特定事項豁免第(e)至(j)段之所有或任何條件。本公司無權豁免任何條件。根據收購守則規則30.1註釋2，僅在產生援引任何有關條件之權利之情況就建議而言對要約人屬重大之情況下，要約人方可援引任何或所有條件作為不繼續進行建議之依據。

所有條件將須於最後截止日期或之前獲達成、豁免或維持符合(如適用)，否則建議及計劃將告失效。倘計劃被撤回、未獲批准或失效，則股份於聯交所之上市地位將不會被撤回。倘條件獲達成或豁免(如適用)，計劃將對全體計劃股東具有約束力，而不論彼等是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

於最後實際可行日期，並無達成或豁免遵守第(a)至(j)段所載條件(視情況而定)。

於最後實際可行日期，就以下條件而言：

- (a) 第(f)至(g)段，要約人及本公司各自並不知悉第(a)至(d)段條件以外的任何授權要求；

- (b) 第(h)段，要約人及本公司各自並不知悉任何行動、法律程序、訴訟、調查、查詢、法規、規例、要求或法令；及
- (c) 第(j)段，要約人及本公司各自並不知悉任何本集團所訂立若干融資協議所載同意以外的同意。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議須待條件達成或獲豁免（如適用）後方可作實，故建議未必會實施。因此，本公司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之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

換股承諾

於二零二三年五月二十八日，GEIRG以要約人為受益人訂立換股承諾。根據換股承諾，GEIRG已承諾並同意註銷及剔除其持有的1,151,268,000股計劃股份（相當於其所持本公司的全部股份，佔已發行股份總數約69.35%），以換取GEIRG註銷代價7,920,723,840港元，即註銷價乘以1,151,268,000，有關代價將在GEIRG指示下由要約人以入賬列作繳足GEICO所持100股未繳股款（即要約人已發行全部股本）要約人股份的方式結算。

於最後實際可行日期，100股未繳股款的要約人股份（佔要約人已發行股本的100%）已發行予GEICO。根據換股承諾的條款，該等要約人股份將於計劃生效後入賬列為繳足股款，以償付GEIRG註銷代價。

倘建議失效或根據其條款被撤回，則換股承諾將告終止。

存續安排

於最後實際可行日期，王先生、王太太、王宣懿女士及RVJD STAR Company分別直接持有4,000,000股、250,000股、11,590,000股及165,880,000股股份，各自佔已發行股份的約0.24%、0.01%、0.70%及9.99%。

王太太為王先生之配偶，王宣懿女士為王先生與王太太之女。

於最後實際可行日期，RVJD STAR Company為RVJD Holding Limited的全資附屬公司，而RVJD Holding Limited由RVJD STAR Trust（由王先生及王太太創建的全權

信託)全資擁有。RVJD STAR Trust的全權對象為王先生及王太太的指定子女，以及指定子女(不論是否健在)姻親的後嗣，而RVJD STAR Trust的受託人為Cititrust Private Trust (Cayman) Limited。

根據存續安排，要約人擬允許創辦人家族成員及RVJD STAR Company於計劃生效後保留彼等各自於本公司的股權。

於二零二三年五月二十八日，要約人、創辦人家族成員及RVJD STAR Company訂立存續協議，據此：

- (a) 於計劃生效後，創辦人家族成員及RVJD STAR Company各自仍為股東；
- (b) 創辦人家族成員及RVJD STAR Company各自持有的股份均不會構成計劃股份，亦不會於法院會議上就計劃進行投票；
- (c) 創辦人家族成員及RVJD STAR Company各自所持有的股份不會於計劃生效後註銷及剔除；
- (d) 創辦人家族成員及RVJD STAR Company各自己作出承諾，在收購守則、上市規則及適用法律法規允許的範圍內，按照要約人的指令就實施計劃的決議案行使或(視情況而定)促使行使其直接持有的股份投票權，以及在未接獲任何指令的情況下，投票贊成本公司股東大會上提呈且對實施計劃屬必要、受計劃約束的所有決議案，並採取所有必要行動實施計劃；及
- (e) 創辦人家族成員及RVJD STAR Company各自己進一步作出承諾，其將不會：
 - (i) 直接或間接出售、轉讓、質押、設立產權負擔、授出任何購股權或以其他方式處置其持有的任何股份權益；
 - (ii) 接納任何其他股份要約；
 - (iii) 在要約人同意之前購買、認購或以其他方式處置本公司證券。

倘建議失效或根據其條款撤回，則存續協議將告終止。

創辦人家族成員為近親家庭成員，而RVJD STAR Company乃王先生及王太太創建的相關信託，因此存續安排不被視為收購守則規則25項下的特別交易。

由於要約人與創辦人家族成員以及RVJD STAR Company訂立存續協議，且概無本公司或本集團的成員公司為存續協議的訂約方，存續協議並未構成上市規則第14A章項下的本公司的一項關連交易。

不可撤銷承諾

於最後實際可行日期，要約人已接獲承諾股東（除作為股東外，其(i)與要約人及要約人一致行動人士概無關係；及(ii)獨立於要約人及要約人一致行動人士且並非與彼等一致行動）作出的不可撤銷承諾，據此，承諾股東已無條件並不可撤銷地承諾（其中包括）行使或促使行使由承諾股東擁有的承諾計劃股份附有的所有投票權，以投票贊成批准建議及計劃及使之生效所必須的所有決議案（包括可能影響條件落實的任何決議案）。於最後實際可行日期，承諾股東持有的承諾計劃股份佔已發行股份的約7.18%。

此外，承諾股東已承諾（其中包括）不會(i)處置其持有的股份及(ii)訂立會限制或阻礙條件落實或計劃生效的任何安排。

倘建議失效或根據其條款撤回，則不可撤銷承諾將告終止。

本公司股權架構

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司法定股本為500,000,000港元，分為5,000,000,000股股份，其中1,660,205,000股股份已發行。於最後實際可行日期，除已發行1,660,205,000股股份外，本公司概無任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (b) 本公司概無發行其他附帶權利可認購或可轉換為股份之尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；

- (c) 要約人並未持有任何股份且要約人一致行動人士合共持有1,332,988,000股股份，佔已發行股份總數的約80.29%，其中GEIRG、王先生、王太太、王宣懿女士及RVJD STAR Company分別直接持有1,151,268,000股、4,000,000股、250,000股、11,590,000股及165,880,000股股份，分別佔已發行股份總數的約69.35%、0.24%、0.01%、0.70%及9.99%。除上文所披露者外，要約人及要約人一致行動人士概無擁有或控制或指示任何投票權及股份權利；
- (d) 計劃股份包括GEIRG持有的1,151,268,000股股份及無利害關係計劃股東持有的327,217,000股股份，合共佔已發行股份總數的約89.06%；
- (e) 除要約人一致行動人士持有的1,332,988,000股股份外，要約人及要約人一致行動人士概無擁有或控制或指示本公司相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (f) 要約人或要約人一致行動人士概無持有、控制或指示有關股份之可換股證券、認股權證或購股權；
- (g) 要約人或要約人一致行動人士於有關期間並無買賣股份；
- (h) 要約人或任何要約人一致行動人士概無訂立有關本公司證券之尚未行使衍生工具；
- (i) 要約人或任何要約人一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；及
- (j) 除王先生外，概無董事於本公司或其任何相聯法團的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

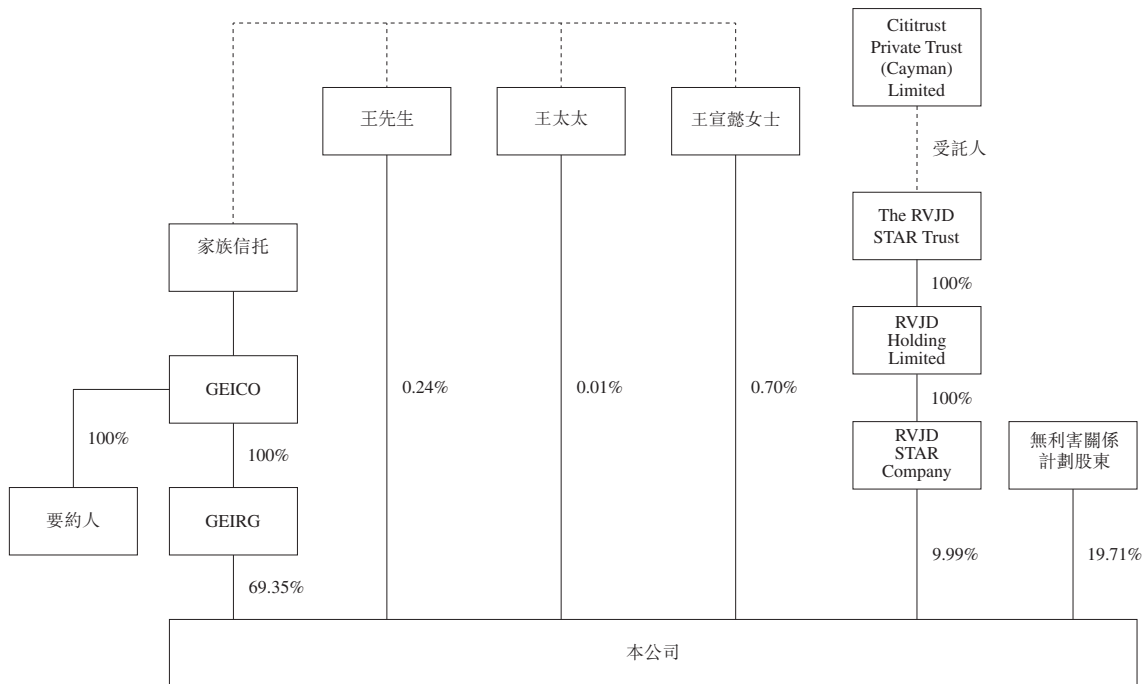
下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的股權架構（假設本公司股權於生效日期前並無其他變動）：

股東	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	佔已發行股份 總數% (附註5)	股份數目	佔已發行股份 總數% (附註5)
要約人(附註1)	-	-	1,478,485,000	89.06
要約人一致行動人士				
不構成計劃持有的股份				
創辦人家族成員				
- 王先生(附註2)	4,000,000	0.24	4,000,000	0.24
- 王太太(附註2)	250,000	0.01	250,000	0.01
- 王宣懿女士(附註3)	11,590,000	0.70	11,590,000	0.70
小計	15,840,000	0.95	15,840,000	0.95
RVJD STAR Company(附註4)	165,880,000	9.99	165,880,000	9.99
小計	181,720,000	10.94	181,720,000	10.94
構成計劃持有的股份				
GEIRG(附註1)	1,151,268,000	69.35	-	-
小計：要約人及要約人一致 行動人士	1,332,988,000	80.29	1,660,205,000	100.00
承諾股東	119,232,588	7.18	-	-
其他無利害關係計劃股東	207,984,412	12.53	-	-
小計	327,217,000	19.71	-	-
總計	1,660,205,000	100.00	1,660,205,000	100.00

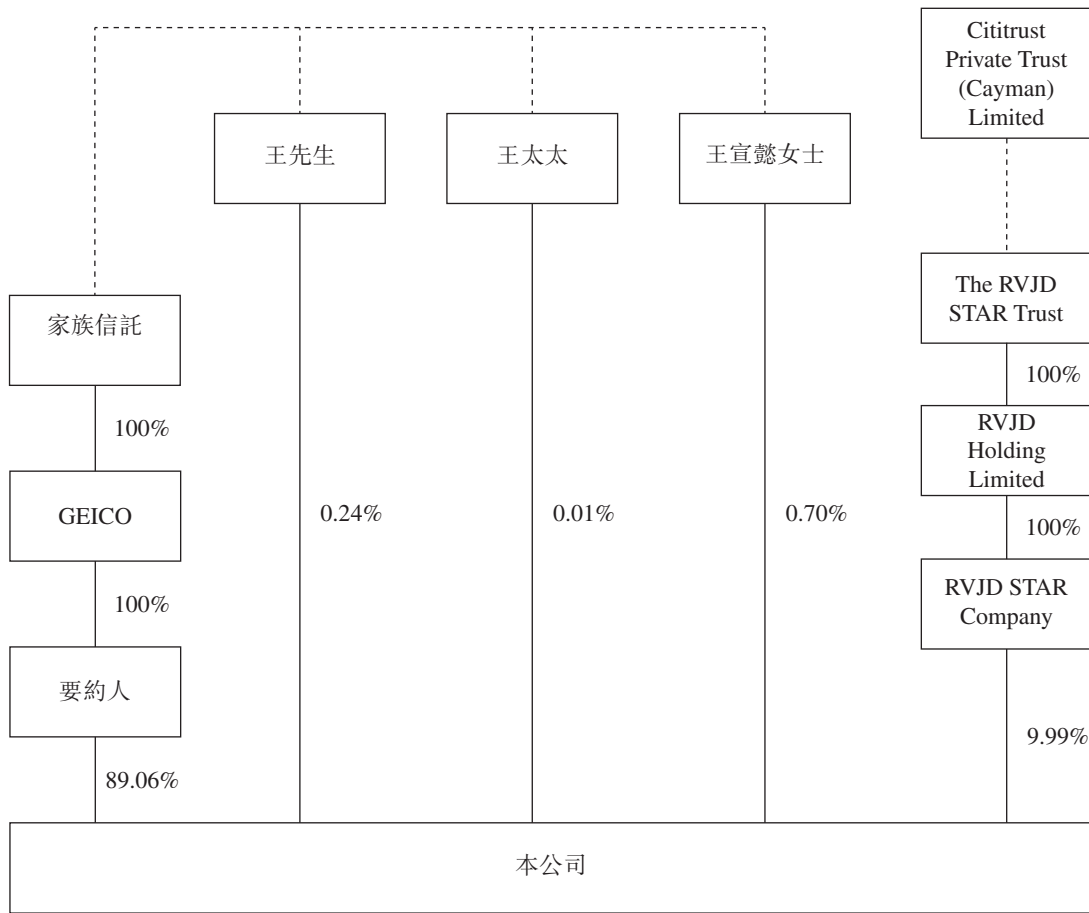
附註：

1. 於最後實際可行日期，要約人及GEIRG各自為GEICO的全資附屬公司，而GEICO由家族信託全資擁有。因此，GEICO及家族信託被視為於GEIRG持有的1,151,268,000股股份中擁有權益，其將構成部分計劃股份，並將於計劃具約束力及生效後按照其條款註銷及剔除。
2. 王先生為董事會主席兼執行董事。於最後實際可行日期，王先生於1,155,518,000股股份中擁有權益，其包括(i)1,151,268,000股股份由家族信託實益擁有；(ii)4,000,000股股份由王先生作為實益擁有人持有；及(iii)250,000股股份由王先生的配偶王太太實益擁有。根據證券及期貨條例，王先生被視為於家族信託及王太太持有的所有股份中擁有權益，而王太太被視為於王先生持有的所有股份中擁有權益。根據存續安排，第(ii)及(iii)項中的4,250,000股股份將不會構成部分計劃股份。
3. 王宣懿女士為王先生和王太太之女。於最後實際可行日期，王宣懿女士於1,162,858,000股股份中擁有權益，其中包括(i)1,151,268,000股股份由家族信託實益擁有，而王宣懿女士為家族信託的受益人之一；及(ii)11,590,000股股份由王宣懿女士作為實益擁有人持有。根據存續安排，第(ii)項中的11,590,000股股份將不會構成部分計劃股份。
4. 於最後實際可行日期，該等股份由RVJD Holding Limited的全資附屬公司RVJD STAR Company持有，而RVJD Holding Limited由RVJD STAR Trust (由王先生及王太太創建的全權信託，Cititrust Private Trust (Cayman) Limited為受託人) 全資擁有。RVJD STAR Trust的全權對象為王先生和王太太的指定子女，以及指定子女(不論是否健在)姻親的後嗣。根據存續安排，該等股份將不會構成部分計劃股份。
5. 載入上表中之若干百分比數字已作四捨五入調整。因此，總計所示數字可能並非其數字之算術總和。

下表載列本公司於最後實際可行日期的股權架構說明：



下表載列本公司於建議及計劃完成後的股權架構說明：



總代價及確認財務資源

按每股計劃股份6.88港元的註銷價及於最後實際可行日期已發行1,660,205,000股股份計算，本公司全部已發行股本的價值為11,422,210,400港元。

根據換股承諾，GEIRG承諾並同意註銷及剔除計劃下的1,151,268,000股股份，以換取7,920,723,840港元的GEIRG註銷代價，即註銷價乘以1,151,268,000，有關代價將在GEIRG指示下由要約人以入賬列作繳足GEICO所持100股未繳股款（即要約人已發行全部股本）要約人股份的方式結算。根據存續安排，創辦人家族成員及RVJD STAR Company持有的合共181,720,000股股份將不會構成部分計劃股份，且不會於生效日期被註銷及剔除。

因此，根據於最後實際可行日期由無利害關係計劃股東持有的327,217,000股股份（相當於已發行股份總數的約19.71%）計算，根據建議應付的現金代價為2,251,252,960港元。

要約人計劃通過招商銀行股份有限公司提供的融資支付建議所需的現金總額。根據要約人與招商銀行股份有限公司（海口分行）簽訂的貸款文件，計劃生效後，該融資以（其中包括）要約人擁有的所有股份抵押予招商銀行股份有限公司（海口分行）的股份押記作擔保。

招銀國際為要約人有關建議的財務顧問信納，要約人可獲得充足的財務資源以根據建議的條款履行其全面實施建議的義務。

本集團的資料

本公司為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。本集團的主要業務為於中國從事發展及經營全生活中心及時尚百貨連鎖店、物業發展及酒店營運。

要約人及要約人一致行動人士的資料

要約人

要約人為一家於開曼群島註冊成立的有限公司及投資控股公司。於最後實際可行日期，要約人由GEICO全資擁有。

GEICO

GEICO為一家於英屬處女群島成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，GEICO由家族信託全資擁有。

於最後實際可行日期，GEICO通過GEIRG間接持有本公司全部已發行股本約69.35%，據此，其為本公司的控股股東。

家族信託

家族信託是由王先生及王太太根據美國加州法律創建的信託，王先生、王太太及兩者的兩位女兒（包括王宣懿女士）為家族信託的受益人。

創辦人家族成員

創辦人家族成員由董事長兼執行董事王先生、王先生的配偶王太太及王先生與王太太之女王宣懿女士組成。

RVJD STAR Company

RVJD STAR Company為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，RVJD STAR Company由RVJD Holding Limited全資擁有，而RVJD Holding Limited由RVJD STAR Trust全資擁有。

RVJD STAR Trust是由王先生及王太太根據開曼群島法律創建的酌情信託。Cititrust Private Trust(Cayman) Limited為RVJD STAR Trust的受託人，RVJD STAR Trust的酌情信託對象為王先生與王太太的指定子女，以及指定子女(不論是否健在)姻親的後嗣。

要約人對本集團的意向

實施建議後，要約人對本集團的意向為在將本公司成功私有化後維持現有業務。要約人無意保留股份於聯交所的上市地位或令股份於其他市場上市，亦無意對本集團的業務(包括本集團固定資產的重新配置)及僱員的僱傭方面作出重大變更，惟要約人可能對有關本集團的業務、架構及／或方向的戰略進行審核後不時實施的變更除外。

董事會對要約人有關本公司及其僱員的意向表示歡迎，希望與要約人建立合作關係並提供全力支持，以促進本集團的業務及管理能繼續順暢運作。

要約人的財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

要約人已委任招銀國際作為建議及計劃的財務顧問。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生組成，由董事會成立，以向無利害關係計劃股東就建議及計劃作出推薦建議，且創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及無利害關係計劃股東就前述內容提供意見。獨立財務顧問的委任已經獨立董事委員會批准。

獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件分別載列於計劃文件的第四部分及第五部分。

建議的理由及裨益

對計劃股東而言

註銷價代表具吸引力的退出溢價

誠如本計劃文件「建議的條款」一節「註銷價」一段所載，註銷價較於截至最後完整交易日（包括該日）止10及90個交易日之平均收市價分別為每股股份約4.26港元及4.45港元大幅溢價約61.50%及54.61%，及截至最後完整交易日止六個月期間最高收市價約5.65港元溢價約21.80%。註銷價亦較(i)於二零二二年十二月三十一日股東應佔的每股經審核綜合資產淨值6.21港元溢價約10.79%；及(ii)於二零二三年六月三十日股東應佔的每股未經審核綜合資產淨值約6.60港元溢價約4.24%。

鑒於嚴峻的市場環境及執行的困難、實施業務增長長期戰略的市場風險及財務風險，要約人認為建議為無利害關係計劃股東提供了按較現行市價大幅溢價的價格處置其計劃股份並降低流動性不足所帶來的風險及結算風險的良機。

計劃股東變現股份的機會

近年來，股份的交易流通量長期以來一直較低。股份於截至最後實際可行日期（包括該日）止六個月期間、十二個月期間及二十四個月的每日平均成交量約為每個交易日95,943股股份、65,047股股份及130,859股股份，分別相當於最後實際可行日期已發行股份總數的約0.01%、0.00%及0.01%。

交易流通量較低可能會讓無利害關係計劃股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下在市場上大量出售股份。因此，計劃為無利害關係計劃股東提供一個將其投資變現及將接受計劃所得款項重新用作其他投資的觸手可及機會。

對要約人及本公司而言

上市平台的用途有限

本公司於近年來並無進行任何股本集資活動，原因為上述股份交易的流動量相對較低及股份的收市價呈下跌趨勢。在此情況下，本公司未能充分利用其現有上市平台作為其長期增長的資金來源。鑒於本集團面臨不利的營商環境，預期股份繼續上市在不久將來可能不會為本公司帶來任何有意義的利益。

降低維持本公司上市地位的成本及開支，同時讓要約人以更高效及有效方法經營本集團業務

建議(其導致本公司除牌)預期將減少與維持本公司上市地位及遵守監管規定有關的行政、合規及其他上市相關的成本及管理資源，亦可令要約人及本集團可靈活地實現長期商業發展、在嚴峻的市場環境中保持競爭力，毋須承擔因本公司作為上市公司而承受的市場期望、股價波動以及額外成本及開支的壓力。

經考慮上述理由及因素，董事會已決定向計劃股東提呈建議以供其考慮。董事(不包括由於其於建議及計劃中的權益而放棄投票的董事及要約人一致行動人士王先生及獨立董事委員會成員，其考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)後認為，建議及計劃就無利害關係計劃股東而言屬公平合理。

撤銷上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷及剔除，而計劃股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。

本公司無意保留股份於聯交所的上市地位且將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所之上市地位，於生效日期後即時生效。計劃股東將透過公佈方式獲通知股份最後買賣日期的確實日期，以及計劃及撤銷股份於聯交所上市的生效日期。

根據收購守則的規定，倘任何條件於最後截止日期或之前未達成或獲豁免（如適用），建議將告失效。倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，則股份於聯交所之上市地位將不予撤銷。

海外計劃股東

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

本計劃文件並不構成在該司法權區向任何人士要約或邀請購買股份屬不合法之任何司法權區購買或出售股份之要約或購買或認購股份的要約邀請。

就並非香港居民的計劃股東作出及實施建議可能會受相關司法管轄區適用法律的影響。任何並非香港居民的計劃股東應知悉並遵守其所在司法管轄區的任何適用要求。要約人及本公司並無表示本計劃文件可於任何該等司法權區按任何適用註冊或其他規定或根據有關規定可得的豁免合法發佈，或就促使任何有關發佈或提呈承擔任何責任。尤其是，要約人及本公司概無於任何就該目的而言須採取行動之司法權區（香港除外）採取任何有意容許公開發售或發佈本計劃文件之行動。因此，禁止：(a)於任何司法權區複製、發佈或刊登本計劃文件或任何廣告或其他提呈材料的全部或部分資料；及(b)披露其內容；或(c)為評估建議以外任何用途利用其中所載資料，除非有關資料已以其他形式公開發佈。

任何海外計劃股東如欲就建議採取任何行動，則有責任自行確保就此全面遵守相關司法權區的法律，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，遵守必要手續及支付該司法權區的任何發行、轉讓或其他應付稅項。要約人及本公司明確拒絕任何人士因違反任何該等限制而引致的責任。

計劃股東接納建議將被視為構成有關人士向要約人、本公司及彼等各自的顧問（包括招銀國際及獨立財務顧問）聲明及保證已遵守有關法律及法規的規定。閣下如對

本身的狀況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。為免生疑問，香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出上述保證及聲明，亦不受上述保證及聲明規限。

於最後實際可行日期，計劃股東的股東名冊所示地址均為香港。

稅務意見

由於計劃並無涉及買賣香港股份，故根據《印花稅條例》於計劃生效後註銷計劃股份毋須繳納印花稅。

計劃股東(不論於香港或其他司法權區)如對計劃的稅務影響，尤其是收取計劃下註銷價是否會令該等計劃股東須繳納香港或其他司法權區的稅項有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

謹此強調，要約人、要約一致行動人士、本公司、招銀國際、獨立財務顧問或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或者任何其他參與建議的人士概不就任何人士因執行建議而產生的任何稅務影響或負債承擔責任(與其自身相關的責任除外，如適用)或負債。

計劃的成本

鑒於載列於本計劃文件第四部分中的獨立董事委員會推薦建議及載列於本計劃文件第五部分的獨立財務顧問的推薦建議，收購守則規則2.3不適用。要約人及本公司均同意本公司委任的顧問及律師(包括獨立財務顧問)的所有成本、收費及開支將由本公司承擔，而由要約人委任的顧問及律師的所有成本、收費及開支將由要約人承擔，建議的其他成本、收費及開支將由要約人及本公司平均承擔。

登記及付款

暫停辦理登記手續

假設計劃記錄日期為二零二三年十月六日(星期五)，為釐定計劃股東於計劃項下的權利，擬於二零二三年九月二十六日(星期二)(或可能以公告方式通知計劃股東的其他日期)起暫停辦理股東名冊登記手續。為符合資格享有計劃項下的權利，計劃股東

應確保於遞交股份過戶文件以符合資格享有計劃項下註銷價的最後時限(即二零二三年九月二十五日(星期一)下午四時三十分前向登記處提交股份以其本身名義登記。登記處為香港中央證券登記有限公司,註冊地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

向計劃股東支付註銷價

待計劃生效後,以現金註銷代價形式支付計劃股份註銷價的支票將盡快且無論如何於生效日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內,向於計劃記錄日期名列股東名冊的無利害關係計劃股東發出。假設計劃於二零二三年十月六日(星期五)(開曼群島時間)生效,預期以現金註銷代價形式支付計劃項下應付註銷價的支票將於二零二三年十月十七日(星期二)或之前寄發。

以現金註銷代價形式支付註銷價的支票將置於以有權收取支票者為收件人並預付郵資的信封內以平郵方式寄往各自的登記地址,或如屬聯名持有人,則寄往就有關聯名持股名列股東名冊首位的聯名持有人的登記地址。就透過香港中央結算(代理人)有限公司以外的登記擁有人持有計劃股份的實益擁有人而言,以登記擁有人為收款人開發的支票將置於預付郵資的信封內以平郵方式寄予登記擁有人。就計劃股份存於中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記的實益擁有人而言,註銷價將以支票方式支付予香港中央結算(代理人)有限公司,而有關款項將根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則存入相關中央結算系統參與者的指定銀行賬戶內。寄發所有該等支票的郵誤風險概由收件人及其他有權收取支票者承擔,且要約人、本公司、招銀國際、獨立財務顧問、登記處或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或涉及建議的任何其他人士概不就傳送過程中出現的任何遺失或延誤負責。

於寄發該等支票後六個曆月當日或之後,要約人將有權註銷或取消任何尚未兌現或已遭退回未兌現的支票的付款,並將該等支票代表的全部款項存入由要約人在香港持牌銀行中選定以要約人名義或(倘由要約人指示)以本公司名義開立的存款賬戶或託管賬戶內。

要約人或本公司(視情況而定)須以信託形式保存根據計劃下的條款有權享有的該等款項,直至生效日期起計六(6)年期滿為止,並須於該日期前從該等款項中向要約人(或在該等款項由本公司持有的情況下,本公司)信納其各自有權收款者支付不計利

息之款項，前提為以彼等為收款人的支票尚未兌現。於生效日期起計六年期滿時，要約人及本公司將獲解除支付計劃項下任何款項的任何進一步責任，而要約人可全權支配當時於存款賬戶或託管賬戶的進賬金額之餘額（如有），包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何扣減及已產生開支。

於計劃生效後，所有代表計劃股份的現有股票將自生效日期（預期為二零二三年十月六日（星期五）（開曼群島時間））起不再具有作為所有權文件或憑證的效力。

計劃股東於計劃項下有權收取的註銷價將根據計劃的條款悉數支付，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向任何該等計劃股東提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

應採取之行動

謹請閣下垂注本計劃文件第ii頁的「應採取之行動」一節。

計劃及法院會議

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

公司法第86條明文規定，倘佔親身或透過委任代表出席由大法院指示舉行的會議並於會上投票之股東或類別股東所持之股份價值不少於75%同意任何安排（如獲大法院批准）將對所有股東或類別股東（視情況而定）及該公司具有約束力。

收購守則規則2.10訂明之其他規定

除須符合公司法訂明的任何規定（見上文概述）（獲執行人員同意豁免遵守或嚴格遵守者除外）外，收購守則規則2.10規定計劃僅可在符合下列情況下實施：

- (a) 計劃獲無利害關係計劃股東所持計劃股份所附帶票數最少75%的票數的無利害關係計劃股東(不論親身或委派代表出席法院會議並於會上投票)批准;及
- (b) 親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係計劃股東於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數,不超過全體無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附帶票數的10%。

於最後實際可行日期,無利害關係計劃股東合共持有327,217,000股計劃股份。按此基準計算,上文(b)段所述全體無利害關係計劃股東所持計劃股份所附帶票數的10%於最後實際可行日期相當於約32,721,700股計劃股份。

法院會議及股東特別大會

大法院已指示於二零二三年九月十五日(星期五)上午十時正假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店維多利亞廳召開及舉行法院會議,以考慮並酌情批准(不論有否修訂)計劃。

根據公司法第86條,倘佔親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值的75%投票贊成計劃,則有關決議案將獲通過。然而,根據收購守則,只有在(a)計劃獲親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係計劃股東所持計劃股份所附帶票數最少75%的票數(以投票表決方式)批准;及(b)於法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數(以投票表決方式)不超過全體無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附帶票數的10%的情況下,計劃方會被視為已獲批准。

就計算計劃是否已根據公司法第86條於法院會議上獲本公司股東批准而言,只有計劃股份於會議記錄日期以其本身名義登記於股東名冊,所持計劃股份價值75%的計劃股東,方會作為本公司股東計算在內。根據大法院作出的指示,投票贊成計劃的票數及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數以及投票反對計劃的票數及作出該等投票指示的中央結算系統參與者的人數,將向大法院披露,並於大法院決定應否行使酌情權批准計劃時納入大法院的考慮範圍之內。

釐定上文「建議及計劃之條件」一段內條件(b)是否達成時,則只會考慮無利害關係計劃股東之票數。

於最後實際可行日期，要約人並無於本公司持有任何股份及要約一致行動人士合共持有1,332,988,000股股份，約佔已發行總股份的80.29%。

待計劃生效後，(其中包括)要約一致行動人士持有1,332,988,000股股份，GEIRG持有1,151,268,000股股份以及無利害關係計劃股東持有的327,217,000股股份將構成計劃股份的一部分且被註銷及剔除，而根據存續安排，待計劃生效後，王先生持有的4,000,000股股份、王太太持有的250,000股股份及王宣懿女士的持有的11,590,000股股份以及RVJD STAR Company持有的165,880,000股股份將不會構成計劃股份的一部分且待計劃生效後亦不會被註銷及剔除。

所有要約人一致行動人士將於法院會議上放棄對計劃投票。因此，於最後實際可行日期，所有無利害關係計劃股東(所有計劃股份持有者，GEIRG除外)均有權於法院會議上就計劃投票。要約人將向大法院承諾其將受計劃約束，以確保其遵守計劃之條款及條件並受其規限。

緊隨法院會議結束或其續會後，將會舉行股東特別大會以考慮並酌情批准(a)批准並通過註銷及剔除計劃股份以減少本公司已發行股本的特別決議案；及(b)普通決議案，以(i)批准緊隨註銷及剔除計劃股份前同時增加本公司已發行股本，並將因上述註銷計及剔除計劃股份而產生之儲備用於按面值繳足與因計劃而註銷及剔除之計劃股份數目相等之新股份(入賬列作繳足)，以供發行予要約人；及(ii)授權任何一名董事作出其認為就實施計劃而言屬必要或適宜的一切行動及事宜。

於會議記錄日期名列股東名冊上的所有股東將有權親身或委任代表就股東特別大會上提呈的上述決議案投票。

要約人及要約一致行動人士表示，倘計劃於法院會議上批准，要約人及要約一致行動人士將就股東特別大會上提呈的上述決議案投贊成票。

於法院會議及股東特別大會上的表決將根據上市規則及收購守則經投票表決進行。

要約人及本公司將就有關法院會議及股東特別大會的結果刊發聯合公告。該公告將包含收購守則規則19.1所規定的資料。有關投票贊呈及反對計劃的票數以及按指示投票的中央結算系統參與者人數的資料將載於有關公告中。

法院會議及股東特別大會通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)本計劃文件第四部分獨立董事委員會函件；及(ii)本計劃文件第五部分獨立財務顧問函件，當中載列獨立財務顧問致其致獨立董事委員會意見時所考慮的因素及理由。

其他資料

其他資料載於本計劃文件的附錄及其他章節，均構成本說明備忘錄的一部分。

閣下應僅倚賴本計劃文件所載的資料，以將閣下的股份於法院會議及股東特別大會上投票表決。要約人、本公司、招銀國際、獨立財務顧問、彼等各自的任何董事、高級人員、僱員、代理、聯屬人或顧問或參與建議的任何其他人士概無授權任何人向閣下提供與本計劃文件所載者不同的資料。

語言

本計劃文件及隨附的代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

財務概要

下文載列本公司截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務資料及本公司截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料之概要。截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的數字乃摘錄自本公司各年度的年報，而截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月的數字乃分別摘錄自本公司各期間的中期報告及中期業績公告。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行就本公司截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表發出的獨立核數師報告並無載有任何經修訂意見、強調事項或有關持續經營的重大不確定性。除下文所披露外，概無任何與本公司截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的綜合財務業績有關的重大收支項目。

綜合損益及其他全面收益表摘要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5,331,582	5,717,498	5,588,268	2,786,882	2,786,224
其他收入、收益及虧損	258,642	926,056	1,118,153	261,959	138,934
商品存貨變動	(1,990,391)	(2,119,394)	(2,270,764)	(1,139,887)	(1,042,890)
已售物業成本	(171,134)	(83,586)	(130,172)	(25,316)	(99,252)
僱員福利開支	(326,188)	(380,983)	(336,273)	(156,802)	(162,955)
物業、廠房及設備以及 無形資產折舊及攤銷	(384,144)	(386,586)	(378,126)	(189,981)	(191,733)
使用權資產折舊	(79,408)	(76,270)	(70,238)	(49,429)	(37,642)
租金開支	(383,921)	(396,283)	(306,018)	(203,001)	(197,291)
其他開支	(681,040)	(780,418)	(706,724)	(315,509)	(316,158)
應佔聯營公司業績	12,948	14,125	(55,021)	5,199	6,726
應佔合營公司業績	435	(955)	(2,126)	(170)	(198)
融資收入	150,001	79,616	57,362	130,728	56,351
融資成本	(370,709)	(262,849)	(325,369)	(241,714)	(149,879)
除稅前溢利	1,366,673	2,249,971	2,182,952	862,959	790,237
所得稅開支	(603,817)	(637,697)	(629,056)	(285,272)	(319,971)
年／期內溢利	762,856	1,612,274	1,553,896	577,687	470,266
以下人士應佔年／期內溢利 (虧損)：					
本公司擁有人	748,456	1,613,957	1,562,595	577,735	460,816
非控制性權益	14,400	(1,683)	(8,699)	(48)	9,450
	762,856	1,612,274	1,553,896	577,687	470,266

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
年／期內溢利	762,856	1,612,274	1,553,896	577,687	470,266
其他全面(開支)收益					
其後可重新分類至損益之項目：					
應佔聯營公司之匯兌差額	(794)	(4,007)	(5,642)	2,860	(3,341)
其後將不會重新分類至損益 之項目：					
按公平值計入其他全面收益之 股本工具投資之公平值(虧損) 收益	(16,025)	11,314	(7,599)	2,339	(3,925)
與將不會重新分類至損益之項目 有關之所得稅開支	801	(1,672)	(1,005)	67	761
	(15,224)	9,642	(8,604)	2,406	(3,164)
年／期內其他全面(開支)收益， 扣除稅項	(16,018)	5,635	(14,246)	5,266	(6,505)
年／期內全面收益總額	746,838	1,617,909	1,539,650	582,953	463,761
以下人士應佔內全面 收益(開支)總額：					
本公司擁有人	732,438	1,619,592	1,548,349	583,001	454,311
非控制性權益	14,400	(1,683)	(8,699)	(48)	9,450
	746,838	1,617,909	1,539,650	582,953	463,761

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
每股盈利					
– 基本(每股人民幣元)	<u>0.451</u>	<u>0.972</u>	<u>0.938</u>	<u>0.348</u>	<u>0.278</u>
– 攤薄(每股人民幣元)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>0.938</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
向本公司擁有人派付股息	<u>-</u>	<u>772,725</u>	<u>580,518</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
每股已付股息 (每股以人民幣元列示)	<u>-</u>	<u>0.468</u>	<u>0.349</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司綜合財務報表

本公司須於本計劃文件中載列或提述最新刊發經審核賬目所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與理解上述財務資料有重要關連的相關已刊發財務報表的主要會計政策及附註。

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)載於二零二一年四月二十三日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零年年報」)第97至216頁。二零二零年年報刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二零年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300152_c.pdf

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二一年財務報表」)載於二零二二年四月二十九日刊發的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(「二零二一年年報」)第113至218頁。二零二一年年報刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二一年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042903183_c.pdf

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表（「二零二二年財務報表」）載於二零二二年四月二十八日刊發的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報（「二零二二年年報」）第108至216頁。二零二二年年報刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二二年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042800082_c.pdf

本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表（「二零二二年中期財務報表」）載於二零二二年九月九日刊發的本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二二年中期報告」）第8至33頁。二零二二年中期報告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二二年中期報告的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0909/2022090900004_c.pdf

本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料（「二零二三年中期財務資料」）載於二零二三年八月十六日刊發的本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告（「二零二二年中期業績公告」）第2至14頁。二零二三年中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下二零二三年中期業績公告的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0816/2023081601194_c.pdf

二零二零年財務報表、二零二一年財務報表、二零二二年財務報表、二零二二年中期財務報表及二零二三年中期財務資料（但不包括其分別刊載的二零二零年年報、二零二一年年報、二零二二年年報、二零二二年中期報告及二零二三年中期業績公告的任何其他部分）以提述方式納入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

債務聲明

於二零二三年五月三十一日（即本計劃文件付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期），本集團的(i)銀行貸款總額為約人民幣5,499.3百萬元，其中人民幣413.2百萬元為無抵押及無擔保、人民幣5,086.1百萬元由若干本集團的物業、廠房及設備、使用權資產、於附屬公司的權益、按公平值列入其他全面收益的股本工具、按公平值列入損益的金融資產、知識產權、受限制銀行存款以及現金及現金等價物作抵押；(ii)租

賃負債總額為約人民幣410.1百萬元，其中人民幣0.5百萬元為無抵押及無擔保，人民幣409.6百萬元為無擔保但由本集團的租賃按金作抵押；及(iii)就按揭貸款融資向銀行作出的以若干物業買家為受益人的財務擔保總額為約人民幣129.9百萬元。

除上文所披露者及於日常業務過程中的集團內公司間負債及正常貿易應付款項外，於二零二三年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行或未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（正常貿易應付款項除外）或承兌信貸、債權證、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

本集團未經審核經調整資產淨值

誠如附錄二所載，本集團於二零二三年五月三十一日應佔的物業估值總額為約人民幣23,392.1百萬元。

下表載列本集團的未經審核經調整資產淨值的計算方法，經計及附錄二所載本集團於二零二三年五月三十一日應佔物業權益的市場估值以及其他適當調整：

	人民幣百萬元
本公司擁有人於二零二三年六月三十日應佔本集團 未經審核資產淨值	9,863.6
就以下項目作出調整：	
加：本公司擁有人應佔本集團物業權益的估值產生的 重估盈餘 ^(附註1)	14,611.6
減：本集團物業權益的重估盈餘產生的稅項淨額 ^(附註2)	<u>(4,916.4)</u>
未經審核經調整資產淨值	19,558.8
每股未經審核經調整資產淨值：	
人民幣 ^(附註3)	人民幣11.78元
港元 ^(附註4)	13.08港元

附註：

1. 指重估盈餘，計算方法為將附錄二所載本集團持有的物業權益的公平值（包括本集團尚未取得業權證的物業權益）與於二零二三年六月三十日相應的賬面值進行比較，並就非本集團應佔的相關權益作出調整。

獨立估值師並無對於二零二三年五月三十一日若干本集團尚未取得業權證的物業權益賦予任何商業價值。僅作指示用途並假設相關業權證已取得且物業權益可在市場上自由轉讓，該等物業的總市值將為約人民幣4,403.2百萬元。

就是次分析而言，上述計算方法已計及該等物業權益。該等物業主要包括(i)於二零二三年五月三十一日本集團尚未取得業權證的新街口店B座部分，原因為該物業的法定業權尚未歸屬於本集團，交易詳情已於本公司日期分別為二零零九年十一月十一日的公告及二零零九年十二月二日的通函中披露；(ii)於二零二三年五月三十一日本集團尚未取得業權證的昆山全生活中心，原因為該物業的法定業權尚未歸屬於本集團，交易詳情已於本公司日期為二零一一年三月二十八日的公告及二零一一年四月二十一日的通函中披露；(iii)於二零二三年五月三十一日本集團尚未取得業權證的南通全生活中心，原因為該物業的法定業權尚未歸屬於本集團；及(iv)地庫，主要為地下車位，據本公司管理層諮詢本公司中國法律顧問後告知，相關機構並無就總市值約為人民幣128.2百萬元的該等車位出具業權證。

2. 指本集團持有的物業權益的估值盈餘應佔的潛在中國稅項。
3. 基於最後實際可行日期已發行1,660,205,000股股份計算。
4. 採用人民幣1.00元兌1.1104港元的匯率，僅作說明用途。

重大變動聲明

董事已確認，自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）起及直至最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持物業權益於二零二三年五月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本計劃文件。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place,
979 King's Road,
Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

於二零二三年五月二十八日，Golden Eagle Retail Investment Limited（「**要約人**」）與金鷹商貿集團有限公司（「**貴公司**」）聯合宣佈，（其中包括）建議要約人根據公司法第86條以安排計劃方式將 貴公司私有化，以及建議撤銷 貴公司之上市地位。

吾等遵照 閣下的指示，對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有的物業權益進行估值，以供披露之用，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以就物業權益於二零二三年五月三十一日（「**估值日期**」）的市值向 閣下提供意見。

估值基準

吾等的估值乃基於市值進行。市值指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

估值方法

在對第一類物業（不包括第27號物業）進行估值時，吾等於估值日期對物業進行估值時採用收入法，計及物業自其現有租約所產生及／或在現有市場上可取得的租金收入，並適當考慮租約的復歸收入潛力，再將該租金收入按適當的資本化比率資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。

對 貴集團持作出售的第二類物業及 貴集團持作未來開發的第四類物業進行估值時，吾等採用市場法對物業權益進行估值，當中假設物業權益按其現況即時交吉出售，並參考市場上可資比較的銷售交易。此方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定可從市場相關交易推斷出類似物業之情況，惟須考慮當中涉及之變量因素。

對第三類物業（於估值日期為發展中物業）進行估值時，吾等假設該等物業將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及竣工。於達致吾等的估值意見時，吾等已結合成本法及市場法，並參考相關市場上可獲得的可資比較銷售憑證，亦已考慮於估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用以及完成開發預期將產生的餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大不一致之處。

對第27號物業（於估值日期為營運中酒店物業）進行估值時，吾等已採納貼現現金流量（「貼現現金流量」）法進行估值。貼現現金流量法乃透過使用反映第三方投資者就此類投資要求的回報率的適當貼現率，將物業的未來現金流量淨額貼現至其現值而採納。於分析中，吾等納入假設十年持有期與現金流量預測及十一年的復歸價值，並以適當貼現率貼現以得出淨現值。貼現現金流量預測乃就估值而編製，而非作為業務計劃預測。

此外，就第五類中的第2、3及18號物業（為 貴集團將收購的物業權益）而言， 貴集團已與物業的相關擁有人訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得該等物業的業權證書，該等物業的法定業權尚未歸屬 貴集團，因此，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

估值假設

吾等進行估值時乃假設賣方在市場上出售物業權益，且並無憑藉可能會影響物業權益價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等之報告並無就任何所估物業權益欠付之任何抵押、按揭或款項，或於出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除非另有註明，否則吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之產權負擔、限制及龐大開支。

估值考慮因素

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則11、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值－全球準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的所有規定。

業權調查

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲出示有關物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、物業不動產權證書及其他正式圖則，並已作出有關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問高朋(南京)律師事務所(「貴公司中國法律顧問」)就中國物業權益的有效性所提供的意見。

實地視察

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等獲提供的業權文件及正式平面圖所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無開展調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期間不會產生無法預計的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。

九名技術人員於二零二三年四月至六月期間進行了物業視察，包括Joan Zhu女士、Evelyn Xu女士、Queena Qiao女士、Peiling Cai女士、Shengqiao Hu女士、Rachel Liu女士、Stone Chen先生、Henson Zhang先生及Simo Wu先生。彼等為中國合資格房地產估值師／中國合資格土地估值師／皇家特許測量師學會會員或於中國物業估值方面擁有逾2至14年經驗。

本估值及其結論必然基於 貴集團向吾等提供的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

潛在稅項責任

誠如 貴公司所告知，本報告所指出售 貴集團於中國的物業權益將產生的潛在稅項負債主要包括增值稅（自建物業交易金額的5.0%或9.0%；購買物業資本收益的5.0%或9.0%）、土地增值稅（增值金額的30%至60%）、印花稅（交易金額的0.05%）及所得稅（扣除進行銷售的潛在稅費後資本收益的15%或25%）。

誠如 貴公司所確認，就以旨在隨時間消耗該等物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有的第一類物業而言，而 貴公司目前無意出售該等物業。因此，產生該等稅項負債的可能性可忽略不計。就 貴集團持作出售的第二類物業、發展中作未來銷售的第三類物業部分以及 貴集團持作未來開發供未來銷售的第四類物業部分而言， 貴集團可能於未來出售該等物業，因此出售該等物業權益將產生潛在稅項責任，主要包括增值稅（自建物業交易金額的5.0%或9.0%；購買物業資本收益的5.0%或9.0%）、土地增值稅（增值金額的30%至60%）、印花稅（交易金額的0.05%）及所得稅（扣除出售時的潛在稅收後資本收益的15%或25%）。根據 貴集團編製的資料， 貴集團持作出售的第二類物業、第三類持作開發作未來銷售的部分物業及第四類持作未來開發作未來銷售的部分物業的估計潛在稅項負債總額將為人民幣4,910.0百萬元。

備註

除另有說明外，本報告所有金額均以人民幣（「人民幣」）列值。

以下隨附吾等之估值概要及估值證書，以供閣下垂注。

香港金鐘道89號
力寶中心第二座
12樓1206室
金鷹商貿集團有限公司

董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二三年八月二十三日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有29年香港及中國物業估值經驗及於亞太區擁有相關物業估值經驗

估值概要

縮寫：

- 第一類 — 貴集團持有及經營的物業
 第二類 — 貴集團持作出售的物業
 第三類 — 貴集團持有的發展中物業
 第四類 — 貴集團持作未來開發的物業
 第五類 — 貴集團訂約收購的物業
 —：不詳或不適用

序號	物業	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	貴集團應佔	
		五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	貴集團	五月三十一日
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值	應佔權益	現況下的總市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：			
1.	中國江蘇省南京市秦淮區 漢中路89號新街口店A座 (南京•新街口A座)	1,556,000,000	-	-	-	-	1,556,000,000	100.00%	1,556,000,000
2.	中國江蘇省南京市秦淮區 漢中路89號新街口店B座部分 (南京•新街口B座)	-	-	-	-	無商業價值	無商業價值	100.00%	無商業價值
3.	中國江蘇省南通市崇川區 工農路57號南通全生活中心 (南通•中心店)	-	-	-	-	無商業價值	無商業價值	100.00%	無商業價值

序號	物業	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	貴集團應佔	
		五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	貴集團	五月三十一日
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值	應佔權益	現況下的總市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：			
4.	中國江蘇省南通市崇川區 南大街28號南通店 (南通•南大街店)	128,000,000	-	-	-	-	128,000,000	100.00%	128,000,000
5.	中國江蘇省揚州市廣陵區 汶河南路118號及120號揚州店 (揚州•文昌店)	1,111,900,000	-	-	-	-	1,111,900,000	100.00%	1,111,900,000
6.	中國江蘇省徐州市鼓樓區 中山北路東側、彭城廣場北側 徐州店A座一至七層 (徐州•彭城廣場A座一至七層)	1,785,400,000	-	-	-	-	1,785,400,000	100.00%	1,785,400,000

序號	物業	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	貴集團應佔	
		五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	貴集團	於二零二三年
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值	應佔權益	現況下的總市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：			
7.	中國江蘇省徐州市鼓樓區 中山北路東側、河清路北側 徐州店A座負一、負二層及第 八層及徐州文廟附近地下部分 (徐州•彭城廣場A座負一、 負二、八樓及文廟地下)	53,400,000	-	8,000,000	-	-	61,400,000	100.00%	61,400,000
8.	中國江蘇省徐州市鼓樓區 彭城路東側、河清路北側徐州 店B座負一至三層及第一至十 層(徐州•彭城廣場B座)	786,200,000	-	-	-	-	786,200,000 (請參閱附註1)	100.00%	786,200,000 (請參閱附註1)
9.	中國陝西省西安市雁塔區 科技路西安•高新店 (西安•高新店)	928,000,000	-	-	-	-	928,000,000	100.00%	928,000,000

序號	物業	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	貴集團應佔	
		五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	貴集團	於二零二三年
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值	應佔權益	現況下的總市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：			
10.	中國江蘇省泰州市海陵區 東進東路18號泰州店(泰州店)	1,023,800,000	-	-	-	-	1,023,800,000	100.00%	1,023,800,000
11.	中國雲南省昆明市五華區 青年路418號昆明全生活中心A 座(昆明店-A座)	442,800,000	-	-	-	-	442,800,000	100.00%	442,800,000
12.	中國雲南省昆明市五華區 威遠街168號昆明全生活中心B 座(昆明店-B座)	1,028,700,000	-	-	-	-	1,028,700,000	100.00%	1,028,700,000
13.	中國江蘇省淮安市清江浦區 淮海東路130號淮安店 (淮安店)	766,500,000	-	-	-	-	766,500,000	100.00%	766,500,000

序號	物業	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	貴集團應佔	
		五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	貴集團	於二零二三年
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值	應佔權益	現況下的總市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：			
14.	中國江蘇省鹽城市亭湖區 建軍中路169號鹽城全生活中 心(鹽城建軍路店)	1,630,300,000	-	-	-	-	1,630,300,000	100.00%	1,630,300,000
15.	中國江蘇省宿遷市宿城區 青年路東側宿遷店(宿遷店)	759,700,000	-	-	-	-	759,700,000	100.00%	759,700,000
16.	中國江蘇省常州市溧陽市 天目路6號常州·溧陽店 (常州·溧陽店)	365,000,000	-	-	-	-	365,000,000	100.00%	365,000,000
17.	中國江蘇省徐州市泉山區 淮海西路270號徐州·人民廣場 店(徐州·人民廣場店)	551,300,000	-	-	-	-	551,300,000	100.00%	551,300,000

序號	物業	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	貴集團應佔		
		五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	貴集團	五月三十一日	
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值	應佔權益	現況下的總市值	
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：				
18.	中國江蘇省蘇州市昆山市昆山開發區珠江中路199號昆山全生活中心(蘇州•昆山店)	-	-	-	-	-	無商業價值	無商業價值	100.00%	無商業價值
19.	中國江蘇省蘇州市虎丘區獅山路310號蘇州全生活中心(蘇州•高新店)	2,045,600,000	-	-	-	-	2,045,600,000	100.00%	2,045,600,000	
20.	中國江蘇省南京市棲霞區學津路1號南京湖濱天地B區(南京•仙林店B區)	1,709,400,000	-	-	-	-	1,709,400,000	100.00%	1,709,400,000	
21.	中國江蘇省揚州市江都區仙女鎮文昌東路1177號揚州新城市中心店(揚州•江都店)	1,710,000,000	-	-	-	-	1,710,000,000	100.00%	1,710,000,000	

序號	物業	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	貴集團應佔	
		五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	貴集團	於二零二三年
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值	應佔權益	現況下的總市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
	第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：				
22.	中國江蘇省揚州市江都區 龍川南路西側及文昌東路南側 揚州新城市中心店 (揚州•江都開發)	-	179,200,000		755,000,000	-	934,200,000	100.00%	934,200,000
23.	中國安徽省蕪湖市弋江區 中山南路289號濱江世紀廣場 項目未售辦公單位、住宅單 位、1,124個地下車位及在建部 分(蕪湖•濱江項目)	244,600,000	186,600,000	307,400,000	-	-	738,600,000 (請參閱附註1)	100.00%	738,600,000 (請參閱附註1)
24.	中國安徽省蕪湖市弋江區 中山南路289號蕪湖新城市店 (蕪湖•新城市店)	483,000,000	-	-	-	-	483,000,000	100.00%	483,000,000

序號	物業	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	貴集團應佔	
		五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	貴集團	於二零二三年
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值	應佔權益	現況下的總市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：			
25.	中國安徽省蕪湖市鏡湖區 中山北路西側、銀湖南路南側 蕪湖購物店及未售若干辦公單 位及地下車位 (蕪湖•金鷹國際商城)	281,200,000	-	-	-	-	281,200,000 (請參閱附註1)	100.00%	281,200,000 (請參閱附註1)
26.	中國安徽省蕪湖市鏡湖區 銀湖南路88號鳳凰花園項目的 若干零售單位及地下車位 (蕪湖•鳳凰花園商舖)	14,900,000	-	-	-	-	14,900,000 (請參閱附註1)	100.00%	14,900,000 (請參閱附註1)
27.	中國安徽省蕪湖市鏡湖區 中山北路77號蕪湖金鷹尚美酒 店(蕪湖•金鷹尚美酒店)	248,000,000	-	-	-	-	248,000,000	100.00%	248,000,000

序號	物業	於二零二三年					貴集團應佔		
		於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	
		五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值	應佔權益	
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：			
28.	中國江蘇省連雲港市海州區 海昌北路121號連雲港項目 (連雲港項目)	-	-	163,400,000	-	-	163,400,000	100.00%	163,400,000
29.	中國江蘇省常州市鐘樓區 嘉宏Mooc Star星光天地10- 地1號B2層(常州創建)	67,200,000	-	-	-	-	67,200,000	100.00%	67,200,000
30.	中國吉林省長春市二道區 蓮花山生態旅遊度假區 霧開河大街東側、 東吉林大路南側長春金鷹世界 項目(長春•吉林正業)	-	521,900,000	1,156,900,000	1,182,600,000	-	2,861,400,000	51.00%	1,459,300,000 (請參閱附註2)

序號	物業	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	於二零二三年	貴集團應佔	
		五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	五月三十一日	貴集團	於二零二三年
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的總市值	應佔權益	現況下的總市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：			
31.	中國江蘇省南通市崇川區 環城東路西側、環城南路北側 南通•江海名苑 (南通•江海名苑)	65,100,000	-	-	-	-	65,100,000 (請參閱附註1)	100.00%	65,100,000 (請參閱附註1)
32.	中國江蘇省南通市崇川區 人民中路106號南通•人民路店 (南通•人民路店)	260,200,000	-	-	-	-	260,200,000	100.00%	260,200,000
33.	中國江蘇省南通市崇川區 人民中路與南大街交匯處南 通•八仙城及兩個相鄰單元 (南通•八仙城)	287,000,000	-	-	-	-	287,000,000	100.00%	287,000,000
	總計：						<u>24,794,200,000</u>		<u>23,392,100,000</u>

附註：

- 於估值日期，第8、23、25、26及31號物業部分尚未取得適當業權證，因此吾等並無賦予該等部分的物業權益任何商業價值。詳情請參閱各證書。
- 於本估值報告中，數值已約整至最近的十萬。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	中國江蘇省南京市 秦淮區漢中路89號 新街口店A座 (南京•新街口A座)	新街口店A座位於王府街西側、漢中路南側。該項目地處成熟開發區，包括多個商業開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰漢中路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分出租予多名獨立第三方，作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由 貴集團佔用，作零售店及配套用途。	1,556,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 1,556,000,000)

該項目佔用的總分攤地盤面積約為2,556.44平方米。該物業於一九九八年竣工，包括部分六層購物中心，總建築面積約為33,446.58平方米。

該物業的分類、用途及建築面積詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
第一層	4,062.93
第二層	4,908.49
第三層	6,150.04
第四層	6,093.36
第五層	6,150.51
第六層	6,081.25
總計：	<u>33,446.58</u>

該物業獲授的土地使用權於二零六三年四月二十六日屆滿，作批發及零售用途。

附註：

1. 根據國有土地使用權證——寧白國用(2013)第02678號，該物業的總分攤地盤面積約為2,556.44平方米，其土地使用權已出讓予金鷹國際商貿集團(中國)有限公司(「金鷹中國」，為 貴公司的全資附屬公司)，年期於二零六三年四月二十六日屆滿，作批發及零售用途。
2. 根據6份房屋所有權證——寧房權證白變字第393703號、393707號、394086號、437402號、393730號及393731號，該物業的總建築面積約為33,446.58平方米，作商業用途，由金鷹中國擁有。
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約1,118.87平方米出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年六月三十日至二零二六年一月三十一日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣8,030,000元，不包括管理費和水電費。
4. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金(按可出租淨面積計算)介乎每日每平方米人民幣28.0元至人民幣34.0元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎5.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.0%的市場收益率作為估值的資本化率。
5. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 金鷹中國合法有效地持有該物業上述土地的土地使用權。在該物業國有土地使用權證列明的土地使用期限內，金鷹中國有權佔用及使用該物業的土地使用權；及
 - b. 金鷹中國合法有效地擁有該物業的房屋所有權。金鷹中國有權就房屋所有權證所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業。
6. 就本報告而言，該物業分類為第一類— 貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	中國江蘇省南京市 秦淮區漢中路89號 新街口店B座部分 (南京•新街口B座)	新街口店B座位於新街口店A座 西側、漢中路南側。該項目地 處成熟開發區，包括多個商業 開發項目。該地區基礎設施完 善，緊鄰漢中路，公共交通便 利。	於估值日期，該物業部 分出租予多名獨立第三 方，作商業用途，而該 物業的剩餘部分為空置 或由 貴集團佔用，作 零售店和配套用途。	無商業價值

該項目佔用的總分攤地盤面積
約為27,595.87平方米(包括該
物業的土地使用權)。該物業於
二零一四年竣工，包括一座六
層購物中心和一層地庫，設有
144個地下車位，總建築面積
約為50,281.41平方米。

該物業的分類、用途及建築面
積詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B2層	8,223.96
第一層	5,419.12
第二層	6,327.90
第三層	7,610.76
第四層	7,670.23
第五層	7,543.18
第六層	7,486.26
總計：	<u>50,281.41</u>

該物業獲授的土地使用權於二
零五零年十二月三十一日屆
滿，作零售用途。

附註：

1. 根據日期為二零零九年十一月九日的金鷹三期(現稱為新街口店B座)框架協議的條款，該物業已訂約擬由金鷹國際商貿集團(中國)有限公司(「金鷹中國」，為 貴公司的全資附屬公司)向關連人士南京金鷹國際集團有限公司購入，初步代價約為人民幣879,925,000元(可根據擬交付的該物業的實際建築面積作進一步調整)。
2. 貴集團於估值日期尚未取得該物業的業權證，該物業的法定業權尚未歸屬 貴集團。因此，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。然而，作參考用途，吾等認為，假設金鷹中國已取得相關業權證且其有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，該物業於二零二三年五月三十一日的市值將為人民幣1,899,000,000元。
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約3,990.59平方米出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年六月三十日至二零二八年十月三十一日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣20,200,000元，不包括管理費和水電費。
4. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金(按可出租淨面積計算)介乎每日每平方米人民幣28.0元至人民幣34.0元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎5.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.0%的市場收益率作為估值的資本化率。
5. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 貴集團尚未取得附註2所述該物業的不動產權證書。貴集團並無實益擁有該物業的房屋所有權及土地使用權。於根據中國法律完成該物業的所有權登記後，貴集團將擁有該物業的房屋所有權及相應的土地使用權。
6. 就本報告而言，該物業分類為第五類－貴集團訂約收購的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	中國江蘇省南通市 崇川區工農路57號 南通全生活中心 (南通•中心店)	南通全生活中心位於工農路東側、青年中路南側。該項目地處成熟開發區，包括多個商業和住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰工農路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分出租予多名獨立第三方，作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由 貴集團佔用，作零售店和配套用途。	無商業價值

該項目佔用的總分攤地盤面積約為14,628.00平方米。該物業於二零一四年竣工，包括一座六層購物中心和一層地庫、630個地下車位，總建築面積約為62,634.06平方米。

該物業的詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B1層	12,947.44
第一層	7,806.39
第二層	8,055.38
第三層	8,555.37
第四層	8,676.88
第五層	8,315.60
第六層	8,277.00
總計：	<u>62,634.06</u>

附註：

1. 根據日期為二零一零年七月九日的南通市圓融時代廣場（現稱為南通全生活中心）合作協議及日期為二零一零年十一月四日的補充合同的條款，該物業已訂約擬由南通金鷹圓融購物中心有限公司（「南通圓融」，為 貴公司的全資附屬公司）向蘇州圓融發展集團有限公司購入，按地價、建築成本、物業銷售產生的稅項及建築管理費（可根據擬交付的該物業的實際建築面積作進一步調整）相結合的方式支付。
2. 貴集團於估值日期尚未取得該物業的業權證，該物業的法定業權尚未歸屬 貴集團。因此，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。然而，作參考用途，吾等認為，假設南通圓融已取得相關業權證且其有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，該物業於二零二三年五月三十一日的市值將為人民幣1,085,000,000元。
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約13,315.80平方米出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年六月三十日至二零二九年八月二十四日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣31,400,000元，不包括管理費和水電費。
4. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業的所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣8.3元至人民幣10.0元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎5.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
5. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 貴集團尚未取得附註2所述該物業的不動產權證書。貴集團並無實益擁有該物業的房屋所有權及土地使用權。於根據中國法律完成該物業的所有權登記後，貴集團將擁有該物業的房屋所有權及相應的土地使用權。
6. 就本報告而言，該物業分類為第五類－貴集團訂約收購的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4.	中國江蘇省南通市崇川區南大街28號南通店 (南通•南大街店)	南通店位於南大街西側。該項目地處成熟開發區，包括多個商業開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰南大街，公共交通便利。	吾等獲 貴公司告知，該物業於過往數年一直在營運中。於估值日期，該物業為空置。	128,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 128,000,000)

該項目土地佔地面積約為1,101.47平方米。該物業於一九九六年竣工，包括一座七層購物中心，總建築面積約為9,297.10平方米。

該物業的詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
第一層	1,236.36
第二層	1,667.13
第三層	1,694.79
第四層	1,694.79
第五層	1,836.84
第六層	720.06
第七層	447.13
總計：	<u>9,297.10</u>

該物業獲授的土地使用權於二零四三年七月二日屆滿，作綜合用途。

附註：

1. 根據5份不動產權證書——蘇(2017)南通市不動產權第0063160號、0063161號、0063134號、0063135號及0063010號，該物業總佔地面積約為1,101.47平方米，其土地使用權已出讓予南通金鷹圓融購物中心有限公司(「南通圓融」，為 貴公司的全資附屬公司)，年期於二零四三年七月二日屆滿，作綜合用途。該物業的房屋所有權由南通圓融擁有，總建築面積約為9,297.10平方米，作商業及辦公用途。
2. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮與標的物業所在類似區域的類似開發項目的租金水平，計算市場租金時已考慮空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金(按可出租淨面積計算)介乎每日每平方米人民幣6.7元至人民幣8.9元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎5.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
3. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 南通圓融合法有效地擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。南通圓融有權就不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業。
4. 就本報告而言，該物業分類為第一類— 貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
5.	中國江蘇省揚州市 廣陵區汶河南路118號 及120號揚州店 (揚州•文昌店)	揚州店位於汶河南路西側、文昌中路南側。該項目地處成熟開發區，包括多個商業及住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰文昌中路，公共交通便利。 該項目佔用兩幅土地，總佔地面積約為11,401.90平方米。該物業由三幢樓宇組成，包括一座七層高的商業大樓、一座七層高的停車場大樓及一座五層高的配套建築。該物業的總建築面積約為37,199.01平方米。 該物業的詳情如下：	於估值日期，該物業部分出租予多名獨立第三方，作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由 貴集團佔用，作零售店、辦公、倉儲及配套用途。	1,111,900,000 (貴集團應佔 100%權益： 1,111,900,000)
			樓宇	建築面積 (平方米)
			商業大樓	34,600.94
			停車場大樓	1,118.07
			配套建築	1,480.00
			總計：	<u>37,199.01</u>
				該物業獲授的土地使用權於二零四一年五月二十九日及二零四四年九月十五日屆滿，作商業用途。

附註：

1. 根據國有土地使用權證——揚國用(2001D)字第0123號及不動產登記證第20230106104754005號，有關地塊的佔地面積約為9,003.30平方米，其土地使用權已出讓予揚州金鷹國際實業有限公司（「揚州金鷹」，為 貴公司的全資附屬公司），年期於二零四四年九月十五日屆滿，作商業用途。
2. 根據3份房屋所有權證——揚房權證廣字第97786號及84331號以及揚房權證廣(Ji)字第1021069936號，該物業部分房屋所有權由揚州金鷹擁有，總建築面積約為34,600.94平方米，作非住宅用途。
3. 根據2份不動產權證書——蘇(2022)揚州市不動產權第0038908號及0038948號，2幅地塊的總佔地面積約為2,398.60平方米，其土地使用權已出讓予揚州金鷹，年期於二零四一年五月二十九日屆滿，作商業用途，而總建築面積約2,598.07平方米的其他部分物業由揚州金鷹擁有，作停車及非住宅用途。
4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數目
第一類－ 貴集團 持有及經營的物業	零售	34,600.94	
	配套	1,480.00	
	停車場大樓	1,118.07	158
	總計：	37,199.01	158

5. 根據11份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約807.43平方米出租予11名租戶，作商業用途，於二零二三年七月五日至二零二五年十二月三十一日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣3,800,000元，不包括管理費和水電費。
6. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣15.0元至人民幣16.0元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎5.5%至6.5%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.25%的市場收益率作為估值的資本化率。
7. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 揚州金鷹合法有效地持有該物業上述土地的土地使用權。在該物業國有土地使用權證列明的土地使用期限內，揚州金鷹有權佔用及使用該物業的土地使用權；及
 - b. 揚州金鷹合法有效地擁有該物業的房屋所有權。揚州金鷹有權就房屋所有權證及不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
8. 就本報告而言，該物業分類為第一類－ 貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
6.	中國江蘇省徐州市 鼓樓區中山北路東側、 彭城廣場北側徐州店 A座一至七層 (徐州•彭城廣場 A座一至七層)	徐州店A座(「該項目」)位於中 山北路東側、彭城廣場北側。 該項目地處成熟開發區，包括 多個商業及住宅開發項目。該 地區基礎設施完善，緊鄰中山 北路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部 分出租予多名獨立第三 方，作商業用途，而該 物業的剩餘部分為空置 或由 貴集團佔用，作 零售店及配套用途。	1,785,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 1,785,400,000)

該物業佔用兩幅土地，總佔地
面積約為11,502.38平方米。該
物業於二零零三年竣工，包括
該項目的第一至七層，總建築
面積約為59,934.31平方米。

該物業的詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
第一層	7,385.72
第二層	8,110.30
第三層	8,778.49
第四層	9,171.20
第五層	8,759.95
第六層	9,060.21
第七層	8,668.44
總計：	<u>59,934.31</u>

該物業獲授的土地使用權於二
零四三年八月二十日屆滿，作
商業用途。

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證——徐土國用(2005)第37464號及徐土國用(2011)第28085號，兩幅地塊的總佔地面積約為11,502.38平方米，其土地使用權已出讓予徐州金鷹國際實業有限公司（「徐州金鷹國際實業」，為貴公司的全資附屬公司），年期於二零四三年八月二十日屆滿，作商業用途。
2. 根據7份房屋所有權證——徐房權證鼓樓字第32394號、32395號、32396號、32397號、32398號、32399號及第106920號，該物業總建築面積約59,934.31平方米，作商業用途，其房屋所有權由徐州金鷹國際實業擁有。
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約1,897.88平方米出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年五月三十一日至二零二六年十一月三十日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣7,800,000元，不包括管理費和水電費。
4. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣18.3元至人民幣22.8元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期的市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
5. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 徐州金鷹國際實業合法有效地持有該物業上述土地的土地使用權。在該物業國有土地使用權證列明的土地使用期限內，徐州金鷹國際實業有權佔用及使用該物業的土地使用權；及
 - b. 徐州金鷹國際實業合法有效地擁有該物業的房屋所有權。徐州金鷹國際實業有權就房屋所有權證所列明的用途佔用及使用該物業，並在取得承押人的同意後，有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業。
6. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7.	中國江蘇省徐州市鼓樓區中山北路東側、河清路北側徐州店A座負一、負二層及第八層及徐州文廟附近地下部分(徐州·彭城廣場A座負一、負二、八樓及文廟地下)	徐州店A座(「該項目」)位於中山北路東側、河清路北側。該項目地處成熟開發區，包括多個商業及住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰中山北路，公共交通便利。	於估值日期，除該物業部分在建工程外，部分辦公單位由 貴集團佔用作辦公用途，而剩餘部分為空置。	61,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 61,400,000)
		該物業由兩部分組成。一部分總建築面積約為7,309.45平方米，已於二零零三年竣工，包括第八層的辦公單位、負一層的地下車位及負二層的配套單位。此部分總分攤地盤面積約為1,401.20平方米。		
		另一部分為該項目的在建部分(「在建工程」)。誠如 貴集團所告知，在建工程為徐州文廟附近的地下部分，正開發為地下車位，計劃於二零二三年竣工，總建築面積約為2,847.95平方米。此部分佔地面積約為1,144.60平方米。		
		該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建設成本估計約為人民幣47,100,000元，其中約人民幣43,100,000元於估值日期已產生。		
		該物業獲授的土地使用權於二零四三年八月二十日屆滿，作商業用途；於二零六九年十二月一日屆滿，作運輸服務用途。		

附註：

1. 根據不動產權證書——蘇(2016)徐州市不動產權第0033493號，一副地塊(總分攤地盤面積約為1,401.20平方米)的土地使用權已出讓予徐州金鷹文化發展有限公司(「徐州金鷹文化發展」，為貴公司的全資附屬公司)，年期於二零四三年八月二十日屆滿，作商業用途，而該物業建築面積約為7,309.45平方米，作商業用途，由徐州金鷹文化發展擁有。
2. 根據不動產權證書(土地)——蘇(2020)徐州市不動產權第0009063號，該物業地庫的地盤面積約為1,144.60平方米，其土地使用權已出讓予徐州金鷹文化發展，年期於二零六九年十二月一日屆滿，作運輸服務用途。
3. 根據向徐州金鷹文化發展發出的建設工程規劃許可證——建字第320302202001015號，徐州文廟附近地下部分的建築面積約為2,847.95平方米，已獲批准建設。
4. 根據向徐州金鷹文化發展發出的建築工程施工許可證——第320302202106290101號，有關地方部門已批准上述地庫啟動建設，建築面積約2,847.95平方米。
5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

進度	用途	建築面積 (平方米)	車位數量
第一類－貴集團持有及經營的物業	地下車位(負一層)	2,656.68	125
	配套(負二層)	766.28	
	辦公室(第八層)	3,886.49	
	小計：	7,309.45	125
第三類－貴集團持有的發展中物業	地庫(徐州文廟附近地下部分)	2,847.95	182
	小計：	2,847.95	182
	總計：	10,157.40	307

6. 假設該物業於估值日期已根據上述開發方案竣工並可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣13,000,000元。
7. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 該等可資比較辦公單位的單位租金(按建築面積計算)介乎每日每平方米人民幣2.0元至人民幣2.3元；
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區辦公單位市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎5.5%至6.5%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對辦公單位採用6.0%的市場收益率作為估值的資本化率；

- d. 就該物業的在建工程而言，吾等已識別及分析與標的物業具有相似特徵（如物業的性質、用途、規模、佈局及可達性）的多項相關銷售交易。選定的可資比較對象為於同一開發項目內的車位，以及位於標的物業附近且建築條件及設施與標的物業類似的其他待竣工建築物（於二零二零年至二零二三年間成交）。該等可資比較物業車位的單價介乎每個人民幣60,000元至人民幣80,000元。考慮到該等可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等多個方面的差異，吾等會進行適當的調整及分析，以得出假定單價。調整物理特徵（如樓齡、規模及佈局等）以及位置（如可達性）的一般基準是向下作出調整，前提是可資比較物業優於該物業。或者，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則向上作出調整。就時間調整而言，考慮成交日期的市況；及
- e. 就該物業徐州文廟附近地下部分土地而言，吾等已識別及分析與標的物業具有相似特徵（如物業的性質、用途、地盤面積、佈局及可達性）的多項相關銷售交易。選定的可資比較對象為過去四年來交易的運輸服務地塊。該等可資比較運輸服務地塊的單價介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,800元。考慮到該等可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等多個方面的差異，吾等會進行適當的調整及分析，以得出假定單價。調整位置（如可達性）及潛在開發的特徵（如地盤面積、佈局、保有權等）的一般基準是向下作出調整，前提是可資比較物業優於該物業。或者，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則向上作出調整。就時間調整而言，考慮成交日期的市況。
8. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- a. 徐州金鷹文化發展合法有效地擁有附註1所述該物業若干部分的土地使用權及房屋所有權。徐州金鷹文化發展有權就該物業不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業的該等部分，並有權依據中國法律轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的該等部分。
- b. 於根據中國法律完成附註2所述該物業地下部分的所有權登記後，徐州金鷹文化發展將有權佔用、使用或以其它方式處置該物業地下部分的房屋所有權及相應的土地使用權；及
- c. 徐州金鷹文化發展已取得所有與實際開發進度相關的必要建築工程批文。
9. 就本報告而言，該物業根據進度分類為以下類別，吾等認為各組別於估值日期在其現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及經營的物業	53,400,000
第三類－貴集團持有的發展中物業	8,000,000
總計：	61,400,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
8.	中國江蘇省徐州市鼓樓區彭城路東側、河清路北側徐州店B座負一至三層及第一至十層(徐州•彭城廣場B座)	徐州店二期位於彭城路東側及河清路北側。該項目地處成熟開發區，包括多個商業及住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰中山北路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分出租予多名獨立第三方，作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由 貴集團佔用，作零售店及配套用途。	786,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 786,200,000) (請參閱附註3)

該項目地塊佔地面積約為4,925.20平方米，建有十層高(含三層地庫)的商務大樓，於二零一九年竣工，總建築面積約41,808.25平方米。

該物業的詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B3層	1,919.00
B2層	2,156.22
B1層	6,180.96
第一層	2,509.08
第二層	2,717.45
第三層	2,659.84
第四層	2,716.30
第五層	2,729.08
第六層	3,857.59
第七層	3,708.36
第八層	3,654.65
第九層	3,639.76
第十層	3,359.96
總計：	<u>41,808.25</u>

該物業獲授的土地使用權於二零五七年十一月二十二日屆滿，作商業用途；於二零六七年十一月二十二日屆滿，作辦公及綜合用途。

附註：

1. 根據10份不動產權證書，有關土地的總佔地面積約為4,925.20平方米，其土地使用權已出讓予徐州金鷹文化發展有限公司（「徐州金鷹文化發展」，為 貴公司的全資附屬公司），年期於二零五七年十一月二十二日屆滿，作商業用途；年期於二零六七年十一月二十二日屆滿，作辦公及綜合用途，而該物業部分由徐州金鷹文化發展擁有，總建築面積約為31,552.07平方米，作商業用途。
2. 根據不動產權證書——蘇(2021)徐州市不動產第0114176號，該物業地庫的總分攤地盤面積約為2,261.13平方米，其土地使用權已出讓予徐州金鷹文化發展，年期於二零五七年十一月二十二日屆滿，作商業用途，而該物業部分由徐州金鷹文化發展擁有，建築面積約為6,180.96平方米，作商業用途。
3. 於估值日期，該物業B2及B3層總建築面積約為4,075.22平方米（包括128個地下車位）的部分尚未取得不動產權證書。因此，吾等並無賦予該等部分的物業權益任何商業價值。然而，作參考用途，吾等認為，假設徐州金鷹文化發展已取得相關業權證且其有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等物業，該等部分於二零二三年五月三十一日的市值將為人民幣19,000,000元。
4. 根據多份租賃協議，該物業可出租淨面積約10,270.59平方米的部分已出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年六月三十日至二零二九年十月十三日之間到期，於二零二三年五月三十一日的年租總額為人民幣20,300,000元，不包括管理費及水電費。
5. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣10.4元至人民幣11.9元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
6. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 徐州金鷹文化發展合法有效地擁有附註1及2所述該物業若干部分的土地使用權及房屋所有權。徐州金鷹文化發展有權就該物業不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業的該等部分，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業的該等部分；及
 - b. 尚未取得附註3所述該物業若干部分的不動產權證書。徐州金鷹文化發展並無實益擁有該物業該等部分的所有權，但根據中國法律，徐州金鷹文化發展可通過管理或租賃方式從該等部分獲取利益。
7. 就本報告而言，該物業分類為第一類— 貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元																
9.	中國陝西省西安市雁塔區科技路西安•高新店(西安•高新店)	<p>海星城市廣場(「該項目」)位於科技路南側以及高新路東側。該項目地處成熟開發區，包括多個商業、寫字間及住宅開發項目。該區域基礎設施完善，緊鄰科技路，公共交通便利。</p> <p>該項目佔用兩幅土地，總佔地面積約為16,940.07平方米(包括該物業的土地使用權在內)。該物業於二零零六年竣工，包括海星城市廣場負一層至五層，總建築面積約為32,878.58平方米。</p> <p>該物業的分類、用途及建築面積的詳情載於附註3。</p> <p>該物業詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1層</td> <td>5,591.29</td> </tr> <tr> <td>第一層</td> <td>4,620.95</td> </tr> <tr> <td>第二層</td> <td>6,819.89</td> </tr> <tr> <td>第三層</td> <td>6,997.25</td> </tr> <tr> <td>第四層</td> <td>6,932.84</td> </tr> <tr> <td>第五層</td> <td>1,916.36</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>32,878.58</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授的土地使用權於二零五一年十二月三十一日屆滿，作綜合用途。</p>	樓層	建築面積 (平方米)	B1層	5,591.29	第一層	4,620.95	第二層	6,819.89	第三層	6,997.25	第四層	6,932.84	第五層	1,916.36	總計：	32,878.58	<p>於估值日期，該物業部分已出租予多名獨立第三方作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由 貴集團佔用，作零售店、辦公及配套用途。</p>	<p>928,000,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 928,000,000)</p>
樓層	建築面積 (平方米)																			
B1層	5,591.29																			
第一層	4,620.95																			
第二層	6,819.89																			
第三層	6,997.25																			
第四層	6,932.84																			
第五層	1,916.36																			
總計：	32,878.58																			

附註：

1. 根據房地產權證書——陝(2019)西安市不動產權第0225205號，一幅佔地面積約13,191.44平方米土地的使用權(包括該物業的土地使用權)已授予西安金鷹國際購物中心有限公司(「西安金鷹」，為貴公司的全資附屬公司)，用作綜合用途，有效期至二零五一年十二月二十一日，建築面積約為5,591.29平方米，作商業用途，由西安金鷹擁有。
2. 根據3份房屋所有權證——西安市房權證高新區字第107510601-25-1-10401號、1075104022-52-1-10501號及1075104022-52-1-10101號，該物業總建築面積約27,287.29平方米，作商業及辦公用途，其房屋所有權由西安金鷹擁有。
3. 根據貴集團提供的信息，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
第一類－貴集團持有及經營的物業	零售	30,962.22
	辦公	1,916.36
總計：		32,878.58

4. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約3,254.34平方米出租予多名租戶用作商業用途，於二零二三年六月三十日至二零二六年十一月三十日期間內屆滿，截至二零二三年五月三十一日的過往年租金總額為人民幣6,840,000元(不包括管理費、水電費)。
5. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中之實際租金，並與標的物業所在類似區域之類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金(按可出租淨面積算)介乎每日每平方米人民幣13.0元至人民幣14.0元之間。可資比較辦公單位的單位租金(按建築面積算)介乎每日每平方米人民幣3.0元至人民幣3.6元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，截至估值日期，市場收益率穩定在5.5%至6.5%之間。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.0%的市場收益率作為估值的資本化率。
6. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 西安金鷹合法有效地擁有上述物業的土地使用權。於該物業的不動產權證書註明的土地使用年限內，西安金鷹有權佔用並使用該物業的土地使用權；及
 - b. 西安金鷹合法有效地擁有該物業的房屋所有權。西安金鷹有權就不動產權證書及房屋所有權證所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業。
7. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
10.	中國江蘇省泰州市海陵區東進路18號泰州店 (泰州店)	泰州店位於東進路北側。該物業地處成熟開發區，包括多個商業及住宅開發項目。該區域基礎設施完善，緊鄰東進路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分已出租予多名獨立第三方作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由貴集團佔用，作零售店及配套用途。	1,023,800,000 (貴集團應佔 100%權益： 1,023,800,000)

該項目佔用一幅土地，總佔地面積約為10,719.20平方米。該物業上蓋建築於二零一一年竣工，包括七層商業樓及一層地庫，總建築面積約為58,374.10平方米。

該物業的詳情載列如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B1層	8,470.67
第一層	9,777.95
第二層	9,407.30
第三層	9,610.09
第四層	7,121.75
第五層	7,121.75
第六層	6,423.06
第七層	441.53
總計：	<u>58,374.10</u>

該物業獲授的土地使用權於二零四四年七月十二日屆滿，作商業用途。

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證——泰州國用2008年字第1323號、泰州國用2009年字第19111號、19110號及19104號，該物業總佔地面積約10,719.20平方米的土地使用權已授予泰州金鷹商貿有限公司（「泰州金鷹」，為 貴公司的全資附屬公司），作商業及金融用途，有效期至二零四四年七月十二日。
2. 根據5份房屋所有產權證——泰房權證海陵字第50001478號、50001480號、1000008993號、1000008994號及1000008995號，該物業的總建築面積約為58,374.10平方米，由泰州金鷹擁有，作非住宅用途。
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約2,102.96平方米出租予多名租戶用作商業用途，於二零二三年七月十五日至二零三一年十二月十二日期間內屆滿，截至二零二三年五月三十一日的過往年租金總額為人民幣5,640,000元（不包括管理費、水電費）。
4. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中之實際租金，並與標的物業所在類似區域之類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積算）介乎每日每平方米人民幣8.3元至人民幣9.3元之間；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定在6.0%至7.0%之間。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.25%的市場收益率作為估值的資本化率。
5. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 泰州金鷹合法有效地擁有該物業上述地塊的土地使用權。於該物業的國有土地使用權證註明的土地使用年限內，泰州金鷹有權佔用並使用該物業的土地使用權；及
 - b. 泰州金鷹合法有效地擁有該物業的房屋所有權。泰州金鷹有權根據房屋所有權證中註明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
6. 就本報告而言，該物業分類為第一類－ 貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
11.	中國雲南省昆明市五華區青年路418號昆明全生活中心A座 (昆明店 - A座)	昆明全生活中心A座位於青年路西側及威遠街南側。該物業地處成熟開發區，包括多個商業及住宅開發項目。該區域基礎設施完善，緊鄰青年路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分已出租予多名獨立第三方作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由 貴集團佔用，作零售店及配套用途。	442,800,000 (貴集團應佔 100%權益： 442,800,000)

該物業總地盤面積約為8,103.35平方米。該物業上蓋建築於二零零七年竣工，包括五層商業樓及一層地庫，總建築面積約為33,446.28平方米。

該物業的詳情載列如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B1層	5,969.28
第一層	5,901.00
第二層	5,394.00
第三層	5,394.00
第四層	5,394.00
第五層	5,394.00
總計：	<u>33,446.28</u>

該物業獲授的土地使用權作商業用途及寫字樓用途，分別於二零四八年三月十三日及二零五八年五月二十一日屆滿。

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證——昆國用(2009)字第00060號及00061號，該物業總佔地面積約8,103.35平方米的土地使用權已授予昆明金鷹購物中心有限公司(現稱昆明金鷹購物廣場有限公司，「昆明金鷹」，為 貴公司的全資附屬公司)，用作商業及辦公用途，於二零四八年三月十三日至二零五八年五月二十一日期間內屆滿。
2. 根據房屋所有權證——昆明市房權證字第200810829號，該物業建築面積約為33,446.28平方米，由昆明金鷹擁有，作商業用途。
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約17,612.85平方米出租予多名租戶用作商業用途，於二零二三年六月三十日至二零三二年二月九日期間內屆滿，截至二零二三年五月三十一日的過往年租金總額為人民幣13,984,000元(不包括管理費、水電費)。
4. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中之實際租金，並與標的物業所在類似區域之類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入；及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金(按可出租淨面積算)介乎每日每平方米人民幣7.7元至人民幣9.6元之間；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介於5.5%至6.5%之間。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對商業單位採用6.25%的市場收益率作為估值的資本化率。
5. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 昆明金鷹合法有效地擁有該物業上述地塊的土地使用權。於該物業的國有土地使用權證註明的土地使用年限內，昆明金鷹有權佔用並使用該物業的土地使用權；及
 - b. 昆明金鷹合法有效地擁有該物業的房屋所有權。昆明金鷹有權根據房屋所有權證中註明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
6. 就本報告而言，該物業分類為第一類— 貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
12.	中國雲南省昆明市五華區威遠街168號昆明全生活中心B座 (昆明店-B座)	昆明全生活中心B座位於威遠街北側、護國路西側。該物業地處成熟開發區，包括多個商業及住宅開發項目。該區域的基礎設施完善，緊鄰青年路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分已出租予多名獨立第三方作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由貴集團佔用，作零售店及配套用途。	1,028,700,000 (貴集團應佔 100%權益： 1,028,700,000)

該物業佔用一幅土地，總佔地面積約為9,349.85平方米。該物業上蓋建築於二零一一年竣工，包括八層商業樓及兩層地庫，總建築面積約為83,370.64平方米。

該物業的詳情載列如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B1層	9,751.96
B2層	11,408.79
第一層	6,778.05
第二層	7,600.88
第三層	8,259.88
第四層	8,224.50
第五層	8,224.50
第六層	8,160.24
第七層	8,111.54
第八層	6,850.30
總計：	<u>83,370.64</u>

該物業獲授的土地使用權於二零四八年九月一日屆滿，作批發及零售用途。

附註：

1. 根據國有土地使用權證——昆明五華國用(2012)字第0200339號，該物業總佔地面積約為9,349.85平方米的土地使用權已授予雲南尚美投資管理有限公司（「雲南尚美」，為貴公司的全資附屬公司），用作批發及零售用途，於二零四八年九月一日屆滿。
2. 根據10份房屋所有權證——昆房權證昆明市字第201202395號、201202394號、201202389號、201202393號、201202392號、201202391號、201202514號、201202390號、201202522號及201202523號，該建築的總建築面積約為83,370.64平方米，由雲南尚美擁有，作商業及停車用途。
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約31,441.08平方米出租予多名租戶用作商業用途，於二零二三年六月三十日至二零三零年九月三十日期間內屆滿，截至二零二三年五月三十一日的過往年租金總額為人民幣30,109,000元（不包括管理費、水電費）。
4. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中之實際租金，並與標的物業所在類似區域之類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積算）介乎每日每平方米人民幣7.7元至人民幣9.6元之間；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，截至估值日期，市場收益率穩定，介於5.5%至6.5%之間。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.25%的市場收益率作為估值的資本化率。
5. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 雲南尚美合法有效地擁有上述物業的土地使用權。於該物業的國有土地使用權證註明的土地使用年限內，雲南尚美有權佔用並使用該物業的土地使用權；及
 - b. 雲南金鷹合法有效地擁有該物業的房屋所有權。雲南尚美有權根據房屋所有權證中註明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
6. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
13.	中國江蘇省淮安市 清江浦區淮海東路 130號淮安店 (淮安店)	淮安店位於淮海東路北。該物業地處成熟開發區，包括多個商業開發項目。該區域的基礎設施完善，緊鄰淮海東路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分已出租予多名獨立第三方作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由貴集團佔用，作零售店及配套用途。	766,500,000 (貴集團應佔 100%權益： 766,500,000)

該物業佔有總分攤地盤面積約為2,366.00平方米，包括一棟五層商業樓及兩層地庫，總建築面積約為55,767.66平方米，上蓋建築於二零零八年竣工。

該物業的詳情載列如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B2層	587.29
B1層	14,317.18
第一層	9,164.69
第二層	7,686.74
第三層	8,154.36
第四層	8,306.19
第五層	7,551.21
總計：	<u>55,767.66</u>

該物業獲授的土地使用權於二零四二年十月十一日及2072年10月11日屆滿，用作商業用途及住宅用途。

附註：

1. 根據11份國有土地使用權證——淮安國用(2010)處第3738號至3748號，該物業總分攤地盤面積約2,366.00平方米的土地使用權已授予淮安金鷹國際購物中心有限公司（「淮安金鷹」，為貴公司的全資附屬公司），用作商業用途，於二零四二年十月十一日屆滿。
2. 根據11份房屋所有權證——淮安房權證清河字第200943445號、200943446號、200943464號、200943471號、200943474號、200943475號、200943478號、200943479號、200943480號、200943481號及200943484號，該物業部分總建築面積約49,688.97平方米的房屋所有權證由淮安金鷹擁有，用作商業及停車用途。
3. 根據137份不動產權證書，該物業地盤面積約3,260.80平方米（包括該物業的土地使用權）的137個車位的土地使用權已授予淮安金鷹，用作商業用途和住宅用途，分別於二零四二年十月十一日及二零七二年十月十一日屆滿，佔地面積約為6,078.69平方米的地庫137個車位由淮安金鷹擁有。
4. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約2,540.45平方米出租予多名租戶用作商業用途，於二零二三年五月三十一日至二零二六年十月三十一日期限內屆滿，截至二零二三年五月三十一日的過往年租金總額為人民幣7,168,000元（不包括管理費、水電費）。
5. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議中之實際租金，並與標的物業所在類似區域之類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積算）介乎每日每平方米人民幣11.1元至人民幣14.0元之間；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，截至估值日期，市場收益率穩定在6.0%至7.0%之間。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
6. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 淮安金鷹合法有效地擁有上述物業的土地使用權。於該物業的國有土地使用權證註明的土地使用年限內，淮安金鷹有權佔用並使用該物業的土地使用權；及
 - b. 淮安金鷹合法有效地擁有該物業的房屋所有權。淮安金鷹有權根據房屋所有權證及不動產權證書中註明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；
7. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
14.	中國江蘇省鹽城市亭湖區建軍中路169號鹽城全生活中心(鹽城·建軍路店)	鹽城全生活中心位於新西門路西側、建軍中路南側。該物業地處成熟開發區，包括多個商業及住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰建軍中路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分出租予多名獨立第三方，作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由 貴集團佔用，作零售店和配套用途。	1,630,300,000 (貴集團應佔 100%權益： 1,630,300,000)

該物業佔用的總分攤地盤面積約為11,799.60平方米，八層商業大樓，兩層地庫，地面總建築面積約為88,164.84平方米，於2008年竣工。

該物業詳情載列如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B2層至第八層	<u>88,164.84</u>
總計：	<u><u>88,164.84</u></u>

該物業獲授的土地使用權於二零四七年三月六日至二零四七年四月十七日屆滿，作商業用途。

附註：

1. 根據29份國有土地使用權證——鹽國用(2010)第612681至612685號、(2011)第612948至612956號、612960號、612961號、612963至612970號及(2013)第618778至618782號，該物業的總分攤地盤面積約為883.40平方米，其部分土地使用權已出讓予鹽城金鷹國際購物中心有限公司（「鹽城金鷹」，為 貴公司的全資附屬公司），年期於二零四七年四月十七日屆滿，作商業用途。
2. 根據29份房屋所有權證——鹽房權證市區字第154865號、154868號、154859號、154869號、154860號、0076202號、0076453號、0076455號、0076456號、0076458號、0076454號、0076457號、0076460號、0076197號、0076195號、0076459號、0076461號、0076193號、0076196號、0076198號、0076199號、0076200號、0076194號、0076201號、0209425號、0210077號、0210078號、0210075號及0210076號，該物業的總建築面積約為25,621.72平方米，作商業用途，該部分建築所有權由鹽城金鷹擁有。
3. 根據不動產權證書——蘇(2018)鹽城市不動產權第0007246號，該物業的總分攤地盤面積約為10,916.20平方米，部分土地使用權已出讓予鹽城金鷹，年期於二零四七年三月六日屆滿，作商業用途；該物業的總建築面積約為62,543.12平方米，該部分由鹽城金鷹擁有，作商業、停車及配套用途。
4. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約11,713.77平方米，出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年六月三十日至二零三零年十二月十七日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣26,856,000元，不包括管理費和水電費。
5. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣11.6元至人民幣15.4元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
6. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 鹽城金鷹合法有效地擁有上述物業土地的土地使用權。在該物業國有土地使用權證規定的土地使用期限內，鹽城金鷹有權佔用該物業及使用該物業的土地使用權；及
 - b. 鹽城金鷹合法有效地擁有該物業的房屋所有權。鹽城金鷹有權就房屋所有權證及不動產權證書所指定用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
7. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
15.	中國江蘇省宿遷市宿城區青年路東側宿遷店(宿遷店)	宿遷店位於青年路東側。該物業地處成熟開發區，包括多個商業及住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰青年路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分出租予多名獨立第三方，作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由 貴集團佔用，作零售店和配套用途。	759,700,000 (貴集團應佔 100%權益： 759,700,000)

該項目佔用總地盤面積約為19,282.00平方米的一幅地塊。該物業於二零一一年竣工，包括一幢五層商業大樓，一層地庫，地面總建築面積約為65,410.02平方米。

該物業詳情載列如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B1層	15,128.78
第一層	10,242.98
第二層	9,980.29
第三層	10,046.77
第四層	10,029.43
第五層	9,981.77
總計：	<u>65,410.02</u>

該物業獲授的土地使用權於二零五零年四月二十六日屆滿，作批發及零售用途。

附註：

1. 根據國有土地使用權證——蘇國用(2010)第7522號，該物業的總地盤面積約為19,282.00平方米，其土地使用權已出讓予宿遷金鷹國際購物中心有限公司（「宿遷金鷹」，為貴公司的全資附屬公司），年期於二零二零年四月二十六日屆滿，作批發及零售用途。
2. 根據6份房屋所有權證——宿房權證宿城字第13D02999號、13D03000號、13D03001號、13D03002號、13D03003號及13D03004號，該物業的總建築面積約為65,410.02平方米，由宿遷金鷹擁有，作商業用途。
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約3,488.12平方米，出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年六月三十日至二零三一年四月三十日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣10,030,000元，不包括管理費和水電費。
4. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣6.4元至人民幣8.1元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率，作為估值的資本化率。
5. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 宿遷金鷹合法有效地擁有上述物業土地的土地使用權。在該物業國有土地使用權證規定的土地使用期限內，鹽城金鷹有權佔用該物業及使用該物業的土地使用權；及
 - b. 宿遷金鷹合法有效地擁有該物業的房屋所有權。宿遷金鷹有權就房屋所有權證所指定用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
6. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
16.	中國江蘇省常州市溧陽市天目路6號溧陽店 (常州•溧陽店)	溧陽店位於天目路西側、平陵中路南側。該物業地處成熟開發區，包括多個商業及住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰平陵中路，公共交通便利。	吾等獲 貴公司告知，該物業於過往數年一直在營運中。於估值日期，該物業正在進行室內翻新裝修。	365,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 365,000,000)
		該項目為一幢七層商業大樓，有兩層地庫，佔用的分攤地盤面積約為16,565.10平方米。該物業於二零一二年竣工，總建築面積約為52,065.99平方米。於估值日期，該物業正在進行室內翻新裝修，計劃於二零二三年重開。		
		該物業獲授40年的土地使用權於二零五零年十二月六日屆滿，作商業用途。		

附註：

- 根據不動產權證書——蘇(2021)溧陽市不動產權第0005122號，該物業的總分攤地盤面積約為10,125.90平方米，其土地使用權已出讓予溧陽金鷹國際購物中心有限公司（「溧陽金鷹」，為貴公司的全資附屬公司），年期於二零五零年十二月六日屆滿，作商業用途；該物業的部分建築面積約為35,286.09平方米，作商業用途，由溧陽金鷹擁有。
- 根據不動產權證書(土地)——蘇(2021)溧陽市不動產權第0005125號，該物業地庫地盤面積約為6,439.20平方米，其土地使用權已出讓予溧陽金鷹，年期於二零五零年十二月六日屆滿，作商業用途。
- 根據下發予溧陽金鷹的工程竣工驗收證，溧陽店建築面積約為52,065.98平方米的工程已竣工，並通過驗收。
- 據貴集團告知，該物業的室內翻新成本預計約為人民幣55,000,000元，於估值日期已產生人民幣44,000,000元。
- 根據下發予溧陽金鷹的建設工程規劃許可證(翻新工程)——建字第320481202100020號，溧陽店的地庫建築面積約為16,779.90平方米，已獲准翻新。
- 根據下發予溧陽金鷹的兩份建築工程施工許可證(翻新工程)——編號320481202203010501及320481202203180301，相關地方當局已准許溧陽店建築面積約為13,365.00平方米部分的翻新工程。
- 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數量
第一類－貴集團持有及經營的物業	零售(第一層至第七層)	35,286.09	
	零售(B1層)	8,325.82	
	地庫(包括車位)	8,454.08	165
	總計：	52,065.99	165

- 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮該物業的租金收入；
 - 第一層可資比較商業單位的單位租金(按可出租淨面積計算)介乎每日每平方米人民幣6.5元至人民幣8.0元；
 - 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率；及
 - 我們亦計及估值日期室內翻新階段相應計翻新成本，以及就完成翻新工程預計將產生的餘下成本。
- 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - 溧陽金鷹合法有效地擁有附註1所述該物業若干部分的土地使用權及房屋所有權。溧陽金鷹有權就該物業不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業的該等部分，並有權依據中國法律轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的該等部分；及
 - 於根據中國法律完成附註2所述該物業地下部分的所有權登記後，溧陽金鷹將有權佔用、使用或以其它方式處置該物業地下部分的房屋所有權及其相應的土地使用權。
- 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
17.	中國江蘇省徐州市 泉山區淮海西路270號 徐州•人民廣場店 (徐州•人民廣場店)	徐州•人民廣場店位於礦山東路 西側、淮海西路北側。該物業 地處成熟開發區，包括多個商 業及住宅開發項目。該地區基 礎設施完善，緊鄰淮海西路， 公共交通便利。	於估值日期，該物業部 分出租予多名獨立第三 方，作商業用途，而該 物業的剩餘部分為空置 或由 貴集團佔用，作 零售店和配套用途。	551,300,000 (貴集團應佔 100%權益： 551,300,000)

該項目佔用的總分攤地盤面積
約為11,623.30平方米。該物業
於二零一一年竣工，包括一幢
四層商業大樓，100個地下車
位，總建築面積約為37,457.07
平方米。

該物業的分類、用途及建築面
積詳情載於附註3。

該物業詳情載列如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B1層	1,648.16
第一層	10,494.75
第二層	7,471.68
第三層	8,323.71
第四層	8,331.06
四層夾層	<u>1,187.71</u>
總計：	<u><u>37,457.07</u></u>

該物業獲授的土地使用權於二
零四五年六月十日屆滿，作商
業用途。

附註：

1. 根據六份土地使用權證——徐土國用(2011)第44102號、44100號、44104號、44094號、44099號及44103號，該物業的總地盤面積約為11,623.30平方米，其土地使用權已出讓予徐州金鷹人民廣場購物中心有限公司（「徐州金鷹」，為 貴公司的全資附屬公司），年期於二零四五年六月十日屆滿，作商業用途。

2. 根據6份房屋所有權證——徐房權證泉山字第224667號、205710號、205711號、205712號、205713號及205714號，該物業的總建築面積約為37,457.07平方米，由徐州金鷹擁有，作商業及地庫用途。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數量
第一類－ 貴集團持有及經營的物業	零售	35,808.91	
	地下停車位	1,648.16	100
總計：		37,457.07	100

4. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約29,398.22平方米，出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年六月三十日至二零三零年八月十四日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣15,200,000元，不包括管理費和水電費。

5. 吾等根據以下基準及分析達致估值：

- a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
- b. 第一層該等可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣6.0元至人民幣10.5元；及
- c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。

6. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：

- a. 徐州金鷹合法有效地擁有上述物業土地的土地使用權。在該物業國有土地使用權證規定的土地使用期限內，徐州金鷹有權佔用該物業及使用該物業的土地使用權；及
- b. 徐州金鷹合法有效地擁有該物業的房屋所有權。徐州金鷹有權就房屋所有權證所指定用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

7. 就本報告而言，該物業分類為第一類－ 貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
18.	中國江蘇省蘇州市昆山市 市昆山開發區珠江中路 199號昆山全生活中心 (蘇州•昆山店)	昆山全生活中心位於珠江中路 東側、東新街南側。該項目地 處成熟開發區，包括多個商業 及住宅開發項目。該地區基礎 設施完善，緊鄰珠江中路，公 共交通便利。	於估值日期，該物業部 分出租予多名獨立第三 方，作商業用途，而該 物業的剩餘部分為空置 或由 貴集團佔用，作 零售店和配套用途。	無商業價值

該物業佔用地盤面積約為
17,110.83平方米的一幅地
塊(包括該物業的土地使用
權)。該物業於二零一五年竣
工，包括一幢八層商業大樓，
一層地庫，總建築面積約為
108,791.28平方米。

該物業詳情載列如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B1層	11,262.25
第一至七層	84,990.51
第八至九層	12,538.52
總計：	<u>108,791.28</u>

該物業獲授的土地使用權於二
零五零年一月十八日屆滿，作
商業用途。

附註：

1. 根據日期為二零一一年三月二十八日的昆山物業（現稱昆山金鷹國際購物中心）合作框架協議條款，該物業為合同標的物，由昆山金鷹國際購物中心有限公司（「昆山金鷹」，為 貴公司的全資附屬公司）以代價人民幣1,125,750,000元（可根據擬交付的物業實際建築面積作進一步調整）從一名關連人士昆山金鷹置業有限公司購入。
2. 貴集團於估值日期尚未取得該物業的業權證，該物業的法定業權尚未歸屬 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業權益商業價值。然而，作參考用途，吾等認為，假設昆山金鷹取得相關業權證且其有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，該物業於二零二三年五月三十一日的市價將為人民幣1,291,000,000元，
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約29,377.24平方米，出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年六月九日至二零三一年五月十日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣52,005,000元，不包括管理費和水電費。
4. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣6.1元至人民幣7.7元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
5. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 貴集團尚未取得附註2所述該物業的不動產權證書。 貴集團並無實益擁有該物業的房屋所有權及土地使用權。於根據中國法律完成該物業的所有權登記後， 貴集團將擁有該物業的房屋所有權及相應的土地使用權。
6. 就本報告而言，該物業分類為第五類－ 貴集團訂約收購的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
19.	中國江蘇省蘇州市 虎丘區獅山路310號 蘇州全生活中心 (蘇州•高新店)	蘇州•高新店位於長江路東側、 獅山路北側。該項目地處成熟 開發區，包括多個商業及住宅 開發項目。該地區基礎設施完 善，緊鄰獅山路，公共交通便 利。	於估值日期，該物業部 分出租予多名獨立第三 方，作商業用途，而該 物業的剩餘部分為空置 或由 貴集團佔用，作 零售店及配套用途。	2,045,600,000 (貴集團應佔 100%權益： 2,045,600,000)

該項目佔用一幅地盤面積約
為28,210.00平方米的地塊。
該物業包括一座六層商業大樓
及三層地庫，總建築面積約為
154,699.76平方米，於二零一
六年竣工。

該物業的詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
第一至六層	98,747.07
B1至B3層	<u>55,952.66</u>
總計：	<u>154,699.73</u>

該物業獲授的土地使用權於二
零四四年十月十九日屆滿，作
批發及零售用途。

附註：

1. 根據不動產權證書——蘇(2020)蘇州市不動產權第5027720號，該物業的地盤面積約為28,210.00平方米，其土地使用權已出讓予蘇州高新金鷹商業廣場有限公司(「蘇州高新」，為 貴公司的全資附屬公司)，年期於二零四四年十月十九日屆滿，作批發及零售用途，該物業的部分建築面積約為98,747.07平方米，由蘇州高新擁有，作商業用途。
2. 根據不動產權證書——蘇(2020)蘇州市不動產權第5027722號，該物業地庫的地盤面積約為25,483.00平方米，其土地使用權已出讓予蘇州高新，年期於二零四四年十月十九日屆滿，作批發及零售用途，該物業的部分建築面積約為55,952.66平方米，由蘇州高新擁有，作商業用途。
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約35,496.46平方米出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年六月九日至二零二九年三月三十一日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣29,720,000元，不包括管理費和水電費。
4. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金(按可出租淨面積計算)介乎每日每平方米人民幣9.6元至人民幣11.8元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.0%的市場收益率作為估值的資本化率。
5. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 蘇州高新合法有效地擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。蘇州高新有權就不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業。
6. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
20.	中國江蘇省南京市 棲霞區學津路1號 南京湖濱天地B區 (南京•仙林店B區)	南京湖濱天地B區位於學津路 東側、杉湖西路北側。該項目 地處成熟開發區，包括多個商 業開發項目。該地區基礎設施 完善，緊鄰學海路，公共交通 便利。	於估值日期，該物業部 分出租予多名獨立第三 方，作商業用途，而該 物業的剩餘部分為空置 或由 貴集團佔用，作 零售店及配套用途。	1,709,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 1,709,400,000)
		該項目佔用的總分攤地盤面積 約為90,468.39平方米。該物業 於二零一七年竣工，包括一座 四層購物中心，兩層地庫，總 建築面積約為148,361.49平方 米。		
		該物業的詳情如下：		
		樓層	建築面積 (平方米)	
		B2層	41,065.85	
		B1層	39,657.66	
		第一層	18,839.66	
		第二層	16,317.25	
		第三層	15,665.61	
		第四層	16,815.46	
		總計：	<u>148,361.49</u>	
		該物業獲授的土地使用權於二 零五五年一月六日屆滿，作商 業用途。		

附註：

1. 根據2份不動產權證書——蘇(2018)寧棲不動產權第0035567號及0035682號，該物業的總分攤地盤面積約為90,468.39平方米，其土地使用權已出讓予南京仙林金鷹購物中心有限公司（「仙林金鷹」，為貴公司的全資附屬公司），年期於二零五五年一月六日屆滿，作商業用途，該物業的總建築面積約為148,361.49平方米，由仙林金鷹擁有，作購物中心、停車及配套用途。
2. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約37,958.07平方米出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年五月三十一日至二零三二年十一月三十日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣114,900,000元，不包括管理費和水電費。
3. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣9.2元至人民幣11.1元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.25%的市場收益率作為估值的資本化率。
4. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 仙林金鷹合法有效地擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。仙林金鷹有權就不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業。
5. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
21.	中國江蘇省揚州市江都區仙女鎮文昌東路1177號揚州新城市中心店(揚州•江都店)	揚州新城市中心店位於龍川南路西側、文昌東路南側。該物業地處成熟開發區，包括多個商業及住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰文昌東路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分出租予多名獨立第三方，作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由 貴集團佔用，作零售店及配套用途。	1,710,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 1,710,000,000)

該物業佔用一幅地盤面積約為30,754.12平方米的地塊。該物業於二零一七年竣工，包括一座四層購物中心及一層地庫，包括927個地下車位，總建築面積約為156,253.21平方米。

該物業的詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B1層	40,492.80
第一層	27,600.54
第二層	27,723.82
第三層	28,198.97
第四層	28,563.92
屋頂面積	668.90
消防通道	3,004.26
總計：	<u>156,253.21</u>

該物業獲授的土地使用權於二零五年十二月二十四日屆滿，作商業用途。

附註：

1. 根據不動產權證書——蘇(2020)江都區不動產權第0038934號，該物業的地盤面積約為30,754.12平方米，其土地使用權已出讓予揚州金鷹新城市中心開發有限公司（「揚州新城」，為貴公司的全資附屬公司），年期於二零五五年十二月二十四日屆滿，作商業用途，該物業的建築面積約為156,253.21平方米，由揚州新城擁有，作商業用途。
2. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約38,396.16平方米出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年五月三十一日至二零三二年十二月三十一日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣62,830,000元，不包括管理費和水電費。
3. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣8.8元至人民幣12.0元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.25%的市場收益率作為估值的資本化率。
4. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 揚州新城合法有效地擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。揚州新城有權就不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業。
5. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
22.	中國江蘇省揚州市 江都區龍川南路西側、 文昌東路南側揚州 新城市中心店 (揚州•江都開發)	揚州新城市中心店(「該項目」) 位於二零一七年開業的揚州新 城市中心I期旁。該項目地處成 熟開發區，包括多個商業及住 宅開發項目。該地區基礎設施 完善，緊鄰文昌東路，公共交 通便利。	於估值日期，該物業的 未售出單位空置及剩餘 部分為裸地。	934,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 934,200,000)
		該項目佔用兩幅總地盤面積約 為213,221.00平方米的地塊(包 括該物業的土地使用權)，將 開發成住宅及商業開發項目。 該項目的部分已於二零一七年 至二零一九年間竣工，於估值 日期該項目的未售出部分(「未 售出單位」)空置待售。於估值 日期，該項目的剩餘部分為裸 地，尚未動工。經 貴集團告 知，部分裸地計劃開發成商業 綜合開發項目，即揚州•江都開 發二期，裸地的剩餘部分將建 設部分住宅樓宇。		
		於估值日期，該物業包括總建 築面積約為36,713.74平方米的 未售出單位及該項目的裸地。		
		該物業的分類、用途及建築面 積詳情載於附註6。		
		該物業獲授的作住宅用途及商 業用途的土地使用權分別於二 零八五年十二月二十四日及二 零五五年十二月二十四日屆滿。		

附註：

1. 根據2份不動產權證書(土地)——蘇(2016)江都區不動產權第0000001及0000003號，兩幅地塊的總地盤面積約為213,221.00平方米，其土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予揚州金鷹新城市中心開發有限公司(「揚州新城」，為貴公司的全資附屬公司)，年期於二零八年十二月二十四日及二零五五年十二月二十四日屆滿，分別作住宅用途及商業用途。
2. 根據向揚州新城發出的5份建設工程規劃許可證——揚規建字第3210002016J0076號、3210002016J0084號、3210002016J0085號、3210002016J0091號及3210002017J0023號，該項目部分建築面積約為70,650平方米(包括該物業)，已獲批准建設。
3. 根據向揚州新城發出的建設工程施工許可證——第321088201607040101號，當地有關部門已批准開始建設該項目的部分，建築面積約為167,633平方米(包括該物業)。
4. 根據向揚州新城發出的4份銷售許可證——(江)房銷證第201637號、201714號及201842號以及(江)房現售備字第2019004號，貴集團有權向買方出售該項目的部分(建築面積約85,205.91平方米，包括1,716個地下車位)(包括該物業)。
5. 根據向揚州新城發出的3份建築工程竣工驗收證，該項目的部分建築(建築面積約232,648.10平方米，包括該物業)已竣工並通過驗收。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數量
第二類－貴集團持作出售的物業	住宅	144.28	
	零售	1,095.63	
	儲藏室	8.52	
	地庫(包括車位)	35,465.31	1,005
	小計：	36,713.74	1,005
第四類－貴集團持作未來開發的物業	住宅(規劃)	94,802.00	
	商業(規劃)	130,976.00	
	小計：	225,778.00	
	總計：	262,491.74	1,005

7. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 有關該物業的未售單位，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業的性質、用途、規模、佈局及可達性)的多項相關銷售交易。選定的可資比較對象為標的物業同一開發項目內的住宅單位、零售單位及車位，以及位於標的物業附近且建築條件及設施與標的物業類似的其他待竣工建築物(於二零二一年至二零二三年間進行交易)。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣18,000元；一層零售單位單價介乎每平方米人民幣30,000元至人民幣45,000元；車位單價介乎每個人民幣130,000元至人民幣

140,000元。考慮到可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等多個方面的差異，吾等會進行適當的調整及分析，以得出假定單位費率。調整物理特徵（如樓齡、規模及佈局）的一般基準是向下作出調整，前提是可資比較物業優於該物業。或者，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則向上作出調整。就時間調整而言，考慮交易日的市況；及

- b. 有關該物業的裸地部分，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業的性質、用途、地盤面積、佈局及出入）的多項相關土地銷售交易。選定的可資比較對象為過去一年成交的住宅及商業用地。該等可資比較土地的樓面價格介乎每平方米人民幣4,700元至人民幣5,200元（作住宅用途）及人民幣1,900元至人民幣2,600元（作商業用途）。考慮到可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等多個方面的差異，吾等會進行適當的調整及分析，以得出假定單價。調整位置（如出入）及開發潛力特徵（如地盤面積、佈局、保有權等）的一般基準是向下作出調整，前提是可資比較物業優於該物業。或者，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則向上作出調整。就時間調整而言，考慮成交日期的市況。
8. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
- a. 揚州新城合法有效地擁有該物業上述土地的土地使用權。在該物業的不動產權證書（土地）列明的土地使用期限內，揚州新城有權佔用及使用該物業的土地使用權；及
- b. 揚州新城有權根據取得的銷售許可證合法銷售附註6所述該物業的該等部分。
9. 就本報告而言，該物業根據狀況分類為以下組別，吾等認為各組別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類－貴集團持作出售的物業	179,200,000
第四類－貴集團持作未來開發的物業	755,000,000
總計：	934,200,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
23.	中國安徽省蕪湖市弋江區中山南路289號濱江世紀廣場項目未售辦公單位、住宅單位、1,124個地下車位及在建部分(蕪湖·濱江項目)	濱江世紀廣場項目(「該項目」)位於中山南路西側、新時代商業街北側。該項目地處成熟開發區，包括多個商業和住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰長江南路，公共交通便利。	於估值日期，除該物業在建部分外，其未售辦公單位出租予多名獨立第三方，作辦公用途，而辦公單位及住宅單位的剩餘部分為空置。	738,600,000 (貴集團應佔 100%權益： 738,600,000) (請參閱附註10)
		<p>該項目是一個綜合開發項目，總佔地面積約為32,401.00平方米，包括三座塔樓與六層高的購物中心裙樓，以及三層地庫，三座塔樓分別名為A座(65層)、B1座(48層)及B2座(48層)。該物業包括兩部分，當中一部分已於二零一六年竣工，該部分包含未售辦公單位、未售住宅單位及1,124個地下車位。A座第九至四十八層為未售辦公單位，B1及B2座第四十七至四十八層為未售住宅單位，而1,124個地下車位則位於負一層至負三層。另一部分是A座的在建部分(「在建工程」)。誠如 貴集團所告知，在建工程位於A座的第六至八層、第四十九至六十五層，目前大部分內部尚未裝修，將在不久後申請建築工程竣工驗收，且正在開發為商業綜合開發項目，總建築面積約為54,516.70平方米。</p> <p>該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本預期約為人民幣380,900,000元，當中約人民幣304,200,000元已於估值日期產生。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二零五零年六月十七日屆滿，作商業、辦公、酒店用途；於二零六零年六月十七日屆滿，作住宅用途。</p>		

附註：

1. 根據國有土地使用權證——燕國用(2011)第171號，該地塊佔地面積約為32,401.00平方米，其土地使用權已出讓予蕪湖僑鴻濱江世紀發展有限公司（「蕪湖僑鴻濱江」），現稱蕪湖金鷹濱江世紀發展有限公司（「蕪湖金鷹濱江」），為 貴公司的全資附屬公司），年期於二零五零年六月十七日屆滿，作商業、辦公、酒店用途；年期於二零六零年六月十七日屆滿，作住宅用途。
2. 根據向蕪湖僑鴻濱江（現稱蕪湖金鷹濱江）發出的建設工程規劃許可證——建字第340201201100455號，該項目建築面積約406,025.30平方米（包括該物業），已獲批准建設。
3. 根據向蕪湖僑鴻濱江（現稱蕪湖金鷹濱江）發出的兩份建設工程規劃許可證——第340200201206280201號及340200201206280101號，當地有關部門已批准開始建設該項目，建築面積約為406,025.30平方米（包括該物業）。
4. 根據向蕪湖僑鴻濱江（現稱蕪湖金鷹濱江）發出的三項預售許可證書——蕪房售證字第2012110190號、(2013) 062號及(2014) 091號， 貴集團有權向買方出售該項目的住宅及辦公部分（建築面積約177,612.60平方米）。
5. 根據向蕪湖僑鴻濱江（現稱蕪湖金鷹濱江）發出的建築工程竣工驗收證，該項目的建築部分（建築面積約為260,412.90平方米）已竣工並通過驗收。
6. 根據向蕪湖僑鴻濱江（現稱蕪湖金鷹濱江）發出的建築工程消防驗收意見書，該項目的建築部分（建築面積約為165,006.80平方米）已竣工並通過消防驗收。
7. 根據296份不動產登記證明，該物業未售辦公及住宅單位的總分攤地盤面積約為32,401.00平方米，其土地使用權已出讓予蕪湖金鷹濱江，年期於二零五零年六月十七日屆滿，作商業、辦公及酒店用途；年期自二零六零年六月十七日屆滿，作住宅用途。該物業總建築面積約53,575.60平方米，作住宅及辦公用途，由蕪湖金鷹濱江擁有。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數量
第一類－ 貴集團持有 及經營的物業	辦公	31,163.89	
	小計：	31,163.89	
第二類－ 貴集團持 作出售的物業	住宅	2,020.23	
	辦公	20,391.48	
	地庫（包括車位）	57,230.89	1,124
	小計：	79,642.60	1,124
第三類－ 貴集團持有 的發展中物業	商業綜合開發項目	54,516.70	
	小計：	54,516.70	
	總計：	165,323.19	1,124

9. 根據上述開發建議並且該物業可在市場上自由轉讓，如果A座於估值日期竣工，其在建工程的市值將為人民幣380,800,000元。
10. 於估值日期，該物業位於B1層至B3層（包括1,124個地下車位），其地庫總建築面積約為57,230.89平方米，並無取得房屋所有權證。因此，吾等並無對該等部分的物業權益賦予任何商業價值。然而，作參考用途，吾等認為，假設蕪湖金鷹濱江已取得有關業權證且有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等物業部分，該等物業於二零二三年五月三十一日的市值為人民幣85,100,000元。
11. 根據多份租賃協議，該物業的未售辦公單位的總建築面積約22,942.09平方米出租予多名租戶，作辦公用途，於二零二三年六月十四日至二零二八年四月十四日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣12,300,000元，不包括管理費和水電費。
12. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 有關A座的未售單位及在建工程部分，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業的性質、用途、規模、佈局及可達性）的多項相關銷售交易。選定的可資比較對象為標的物業同一開發項目內的辦公單位、住宅單位及車位，以及位於標的物業附近且建築條件及設施與標的物業類似的其他待竣工建築物（於二零二零年至二零二三年間進行交易）。該等可資比較物業的辦公單位單價介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣8,500元；住宅單位單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元；車位單價介乎每個人民幣95,000元至人民幣105,000元。考慮到可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等多個方面的差異，吾等會進行適當的調整及分析，以得出假定單位費率。調整物理特徵（如樓齡、規模及佈局）及位置（如可達性）的一般基準是向下作出調整，前提是可資比較物業優於該物業。或者，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則向上作出調整。就時間調整而言，考慮交易日的市況；
 - b. 於評估A座的在建工程時，吾等參考相關市場上可獲得的可資比較銷售憑證，亦已考慮於估值日期與建設階段相關的應計建設成本及專業費用以及完成開發預期將產生的餘下成本及費用。有關土地而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業的性質、用途、佔地面積、佈局及可達性）的多項相關地塊銷售交易。選定的可資比較對象為於近三年成交的商業／辦公地塊。該等可資比較地塊的商業價值介乎每平方米人民幣575元至人民幣772元，作商業／辦公用途。考慮到可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等多個方面的差異，吾等會進行適當的調整及分析，以得出假定單位費率。調整位置（如可達性）及與開發潛力有關的特點（如地盤面積、佈局、保有權等）的一般基準是向下作出調整，前提是可資比較物業優於該物業。或者，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則向上作出調整。就時間調整而言，考慮交易日的市況；
 - c. 對A座的未售單位及在建工程部分進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，同時與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入，及(2)空置面積的租金收入；
 - d. 該等可資比較辦公單位的單位租金（按建築面積計算）介乎每日每平方米人民幣1.7元至人民幣1.8元；第一層該等可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣5.0元至人民幣5.5元；及
 - e. 根據吾等對該物業周邊地區辦公及商業市場的研究，於估值日期，辦公部分的市場收益率穩定，介乎5.0%至6.0%；商業部分的市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等辦公單位及商業單位分別採用5.25%及6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。

13. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 蕪湖金鷹濱江合法有效地擁有該物業上述土地的土地使用權。在該物業的國有土地使用權證列明的土地使用期限內，蕪湖金鷹濱江有權佔用及使用該物業的土地使用權；
 - b. 蕪湖金鷹濱江合法有效地擁有附註7所述該物業若干部分的房屋所有權。蕪湖金鷹濱江有權就該物業不動產登記證所列明的用途佔用及使用該部分物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該部分物業；
 - c. 尚未取得附註10所述該物業若干部分的不動產權證書。蕪湖金鷹濱江並無實益擁有該物業該等部分的所有權，但根據中國法律，蕪湖金鷹濱江可通過管理或租賃方式從該等部分獲取利益；
 - d. 蕪湖金鷹濱江已取得所有與實際開發相關的必要建築工程批文；及
 - e. 蕪湖金鷹濱江有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述該物業的該等部分。
14. 就本報告而言，該物業根據進度分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持有及經營的物業	244,600,000
第二類－貴集團持作出售的物業	186,600,000
第三類－貴集團持有的發展中物業	307,400,000
總計：	<u><u>738,600,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
24.	中國安徽省蕪湖市 弋江區中山南路289號 蕪湖新城市店 (蕪湖•新城市店)	蕪湖新城市店(「該項目」)為濱江世紀廣場的一部分，位於中山南路西側、新時代商業街北側。該項目地處成熟開發區，包括多個商業及住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰長江南路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分出租予多名獨立第三方，作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由貴集團佔用，作零售店及配套用途。	483,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 483,000,000)

該項目是一個綜合開發項目，包括三座塔樓與六層高的購物中心裙樓，以及三層地庫，佔用的總分攤地盤面積約為32,401.00平方米。該物業於二零一六年竣工，購物中心蕪湖•新城市店位於該項目一層至六層，總建築面積約為81,396.55平方米。

該物業的詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
第一層	14,341.34
第二層	15,199.86
第三層	15,689.94
第四層	15,726.25
第五層	17,820.28
第六層	2,618.88
總計：	<u>81,396.55</u>

該物業獲授的土地使用權於二零五零年六月十七日屆滿，作商業用途。

附註：

1. 根據6份不動產權證書——皖(2017)蕪湖市不動產權第0185898號、0185903號至0185907號，該物業的總分攤地盤面積約為32,401.00平方米，其土地使用權已出讓予蕪湖金鷹濱江世紀發展有限公司（「蕪湖金鷹濱江」，為貴公司的全資附屬公司），年期於二零五零年六月十七日屆滿，作商業店用途，該物業總建築面積約81,396.55平方米，由蕪湖金鷹濱江擁有，作商業用途。
2. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約33,812.94平方米出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年六月十二日至二零二九年七月三十一日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣7,900,000元，不包括管理費和水電費。
3. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣5.0元至人民幣5.5元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
4. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 蕪湖金鷹濱江合法有效地擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。蕪湖金鷹濱江有權就不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業。
5. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
25.	中國安徽省蕪湖市鏡湖區中山北路西側、銀湖南路南側蕪湖購物店及未售若干辦公單位及地下車位(蕪湖•金鷹國際商城)	蕪湖金鷹國際購物中心(「該項目」)位於中山北路西側、銀湖南路南側。該項目地處成熟開發區，包括多個商業及住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰中山北路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分出租予多名獨立第三方，作辦公及商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由貴集團佔用，作零售店及配套用途。	281,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 281,200,000) (請參閱附註3)

該項目為32層高的綜合體，包括地下兩層，佔用的總分攤地盤面積約為16,503.18平方米。該物業於二零零八年竣工，包括該項目7層、12層及15層的14間辦公單位、負二層至六層的購物中心蕪湖購物店以及308個地下車位，總建築面積約為60,714.71平方米。

該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。

該物業的詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B2層至第六層	54,987.52
第七層	2,336.82
第十二層	1,949.92
第十五層	1,440.45
總計：	<u>60,714.71</u>

該物業獲授的土地使用權於二零四五年五月一日屆滿，作辦公、商業及倉儲用途。

附註：

1. 根據15份不動產權證書，該物業的總分攤地盤面積約為16,503.18平方米，其14個辦公單位及一個購物中心的土地使用權已出讓予蕪湖金鷹國際實業有限公司（「蕪湖金鷹實業」，為貴公司的全資附屬公司），年期於二零四五年五月一日屆滿，作辦公、商業及倉儲用途，該物業的總建築面積約為44,004.33平方米，作商業及辦公用途，由蕪湖金鷹實業擁有。

2. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數量
第一類－貴集團持有及經營的物業	商業	38,277.14	
	辦公	5,727.19	
	地下車位	16,710.38	308
	總計：	60,714.71	308

3. 於估值日期，該物業B1及B2層總建築面積約為16,710.38平方米（包括308個地下車位）的部分尚未取得不動產權證書。因此，吾等並無賦予該等部分的物業權益任何商業價值。然而，作參考用途，吾等認為，假設蕪湖金鷹實業已取得相關業權證且有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，該等部分於二零二三年五月三十一日的市值將為人民幣10,500,000元。

4. 根據6份租賃協議，該物業14個辦公單位的總建築面積約2,053.21平方米出租予6名租戶，作辦公用途，於二零二三年七月四日至二零二七年十二月三十一日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣900,000元，不包括管理費和水電費。

5. 根據多份租賃協議，該物業的購物中心部分可出租淨面積約5,270.68平方米出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年八月十四日至二零二七年五月二十七日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣1,640,000元，不包括管理費和水電費。

6. 吾等根據以下基準及分析達致估值：

- a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
- b. 該等可資比較辦公單位的平均單位租金（按建築面積計算）介乎每日每平方米人民幣1.6元至人民幣1.7元；第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣5.0元至人民幣5.5元；及
- c. 根據吾等對該物業周邊地區辦公及商業市場的研究，於估值日期，作辦公用途的市場收益率穩定，介乎5.0%至6.0%，作商業用途的市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等辦公單位、商業單位及車位分別採用5.25%及6.5%市場收益率作為估值的資本化率。

7. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 蕪湖金鷹實業合法有效地擁有附註1所述該物業若干部分的土地使用權及房屋所有權。蕪湖金鷹實業有權就該物業若干部分的不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業的該等部分；及
 - b. 尚未取得附註3所述該物業若干部分的不動產權證書。蕪湖金鷹實業並無實益擁有該物業該等部分的所有權，但根據中國法律，蕪湖金鷹實業可通過管理或租賃方式從該等部分獲取利益。
8. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
26.	中國安徽省蕪湖市 鏡湖區銀湖南路88號 鳳凰花園項目的若干 零售單位及地下車位 (蕪湖•鳳凰花園商舖)	鳳凰花園項目(「該項目」)位於 銀湖南路南側、蕪湖金鷹國際 購物中心西側。該項目地處成 熟開發區，包括多個商業及住 宅開發項目。該地區基礎設施 完善，緊鄰中山北路，公共交 通便利。	於估值日期，該物業部 分出租予多名獨立第三 方，作商業及車位用 途，而該物業的剩餘部 分為空置。	14,900,000 (貴集團應佔 100%權益： 14,900,000) (請參閱附註4)

該項目為住宅小區，佔用的總
分攤地盤面積約為22,912.00平
方米。該物業於二零零七年竣
工，包括3號樓及4號樓第一層
的零售單位、5號樓及6號樓的
負一層以及23個地下車位，總
建築面積約為3,780.92平方米。

該物業的分類、用途及建築面
積詳情載於附註3。

該物業的詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
第一層	1,101.31
B1層	2,679.61
總計：	<u>3,780.92</u>

該物業獲授的土地使用權於二
零五五年四月三十日屆滿，作
住宅及會所用途。

附註：

1. 根據2份不動產權證書——皖(2022)蕪湖市不動產權第1374903號及1374904號，該物業的總分攤地盤面積約為22,912.00平方米，其部分土地使用權已出讓予蕪湖金鷹國際實業有限公司（「蕪湖金鷹實業」，為 貴公司的全資附屬公司），年期於二零五年四月三十日屆滿，作住宅及會所用途，該物業總建築面積約1,101.31平方米由蕪湖金鷹實業擁有。
2. 根據向蕪湖橋鴻國際實業有限公司（現稱蕪湖金鷹實業）發出的一份建築工程竣工驗收證，該項目地下車位建築（建築面積約18,504.00平方米，包括該物業的23個地下車位）已竣工並通過驗收。
3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數量
第一類－貴集團持有及經營的物業	第一層零售	1,101.31	
	B1層零售	2,363.36	
	地下車位	316.25	23
總計：		3,780.92	23

4. 於估值日期，該物業B1層總建築面積約為2,679.61平方米（包括作零售用途的2,363.36平方米及23個地下車位）的部分尚未取得不動產權證書。因此，吾等並無賦予該等部分的物業權益任何商業價值。然而，作參考用途，吾等認為，假設蕪湖金鷹實業已取得相關業權證且其有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，該等部分於二零二三年五月三十一日的市值將為人民幣5,900,000元。
5. 根據9份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約1,111.75平方米出租予9名租戶，作商業用途，於二零二三年九月十四日至二零二六年三月二十八日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣1,120,000元，不包括管理費和水電費。
6. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣3.0元至人民幣3.5元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。

7. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 蕪湖金鷹實業合法有效地擁有附註1所述該物業若干部分的土地使用權及房屋所有權。蕪湖金鷹實業有權就該物業若干部分的不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業的該等部分；及
 - b. 尚未取得附註4所述該物業若干部分的不動產權證書。蕪湖金鷹實業並無實益擁有該物業該等部分的所有權，但根據中國法律，蕪湖金鷹實業可通過管理或租賃方式從該等部分獲取利益。
8. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
27.	中國安徽省蕪湖市 鏡湖區中山北路77號 蕪湖金鷹尚美酒店 (蕪湖•金鷹尚美酒店)	蕪湖金鷹尚美酒店為蕪湖金鷹國際購物中心(「該項目」)一部分,位於中山北路西側、申元街北側。該項目地處成熟開發區,包括多個商業及住宅開發項目。該地區基礎設施完善,緊鄰中山北路,公共交通便利。	於估值日期,該物業正在運營中。	248,000,000 (貴集團應佔 100%權益: 248,000,000)

該項目為32層高的綜合體,包括地下兩層,佔用的總分攤地盤面積約為16,503.18平方米(包括該物業的土地使用權)。該物業包括該項目負二層至六層以及21層至32層,其中包括337間精裝修客房及餐廳、會議室及游泳池等各類配套設施。該物業於二零零八年竣工,總建築面積約為60,297.73平方米。

該物業的詳情如下:

樓層	建築面積 (平方米)
B2層至第六層	27,864.73
第二十一層至 三十二層	32,433.00
總計:	<u>60,297.73</u>

該物業獲授的土地使用權於二零四五年五月一日屆滿,作酒店用途。

附註：

1. 根據2份不動產權證書——皖(2017)蕪湖市不動產權第0186631號及0185866號，該項目的總地盤面積約為16,503.18平方米(包括該物業的土地使用權)，其土地使用權已出讓予蕪湖金鷹國際實業有限公司(「蕪湖金鷹實業」，為貴公司的全資附屬公司)，年期於二零四五年五月一日屆滿，作酒店用途，該物業總建築面積約60,297.73平方米由蕪湖金鷹實業擁有，作商業用途。

2. 估值的主要參數及所作假設載列如下：

第一年的平均日租金	第一年的入住率	穩定入住率	折現率
每房每日人民幣275元	50%	80%	7.5%

3. 吾等根據以下基準及分析達估值：

於進行估值時，吾等已考慮貴公司提供的實際每日經營及經營預測中的實際日租金(「實際日租金」)，並與標的物業酒店所在類似區域的類似開發項目進行比較。

4. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- a. 蕪湖金鷹實業合法有效地擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。蕪湖金鷹實業有權就不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業。

5. 就本報告而言，該物業分類為第一類—貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
28.	中國江蘇省連雲港市 海州區海昌北路121號 連雲港項目 (連雲港項目)	連雲港項目(「該項目」)位於海昌路西側、百貨大樓南側。該項目地處成熟開發區，包括多個住宅和商業開發項目。該地區基礎設施完善，公共交通便利。	於估值日期，該物業正在建設中。	163,400,000 (貴集團應佔 100%權益： 163,400,000)
		該項目所在地塊的總佔地面積約為8,311.6平方米，正開發為住宅及商業項目。於估值日期，該物業正在建設中(「在建工程」)，並計劃於二零二四年竣工。誠如 貴集團所告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為36,642.70平方米。		
		該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註5。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本預期約為人民幣332,400,000元，當中約人民幣131,000,000元已於估值日期產生。		
		該物業獲授的土地使用權於二零七四年八月二十九日屆滿，作住宅用途；於二零四四年八月二十九日屆滿，作商業用途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證——連國用(2009)字第XP005224號，該地塊佔地面積約為8,311.60平方米，其土地使用權已出讓予連雲港金鷹國際購物中心有限公司（「連雲港金鷹」，貴公司的全資附屬公司），年期於二零七四年八月二十九日屆滿，作住宅用途；年期於二零四四年八月二十九日屆滿，作商業用途。
2. 根據向連雲港金鷹發出的建築工程規劃許可證——建字第320706202100057號及補充許可證，連雲港項目（建築面積約36,642.70平方米）已獲批准建設。
3. 根據向連雲港金鷹發出的施工許可證——第320706202108180101號，當地有關部門已批准開始建設該項目，建築面積約為36,642.70平方米。
4. 根據向連雲港金鷹發出的兩項預售許可證——連住建售證字第(2022) 088號及連住建售證字第(2022) 089號，貴集團有權向買方出售連雲港項目。
5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數量
第三類－貴集團持有的發展中物業	住宅	13,809.24	
	零售	5,762.69	
	公寓	8,910.86	
	儲存室	840.22	
	配套	3,781.30	
	地庫(包括車位)	3,538.39	112
	總計：	36,642.70	112

6. 誠如 貴集團所告知，多項住宅單位及零售單位（總建築面積約為14,795.53平方米）已向多名第三方開啟預售，代價為人民幣205,461,882元。由於該物業相關部分並無合法及實際轉讓，因此吾等將該等單位納入估值中。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的合約價。
7. 根據上述開發建議並且該物業可在市場上自由轉讓，如果該物業於於估值日期竣工，其在建工程的市值將為人民幣394,700,000元。
8. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 有關該物業的在建工程，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業的性質、用途、規模、佈局及可達性）的多項相關銷售交易。選定的可資比較對象為標的物業同一開發項目內的公寓單位、零售單位、儲存室單位及車位，以及位於標的物業附近且建築條件及設施與標的物業類似的其他待竣工建築物（於二零二零年至二零二三年間進行交易）。該等可資比較物業的公寓單位單價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元；一樓零售單位單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣25,000元；儲存室單位單價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣6,000元；及車位單價介乎每車位人民幣90,000元至人民幣110,000元。考慮到可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等多個方面的差異，吾等會進行適當的調整及分析，以得出假定單位費率。調整物理特徵（如樓齡、規模及佈局）的一般基準是向下作出調整，前提是可資比較物業優於該物業。或者，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則向上作出調整。就時間調整而言，考慮交易日的市況；及

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
29.	中國江蘇省常州市鐘樓區嘉宏Mooc Star星光天地10—地1號B2層 (常州創達)	Mooc Star位於吊橋路與晉陵中路交叉口。該項目地處成熟開發區，包括多個商業和住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰吊橋路，公共交通便利。	於估值日期，該物業已出租予兩名獨立第三方，作商業用途。	67,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 67,200,000)
		該物業分攤地盤面積約2,043.00平方米，包括Mooc Star項目的二層地庫(建築面積約為18,362.37平方米，於二零零九年竣工)。		
		該物業的詳情明列如下：		
		樓層	建築面積 (平方米)	
		B2層	<u>18,362.37</u>	
		總計：	<u><u>18,362.37</u></u>	
		該物業獲授的土地使用權於二零四六年二月二十七日屆滿，作商業用途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證——常國用(2014)第65635號，該物業分攤地盤面積約為2,043.00平方米，其土地使用權已出讓予常州創達資產經營有限公司（「常州創達資產」，貴集團的全資附屬公司），年期於二零四六年二月二十七日屆滿，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證——常房權證字第00746208號，該物業建築面積約為18,362.37平方米，其房屋所有權由常州創達資產擁有，作商業用途。
3. 根據三份租賃協議，有關物業（建築面積約18,362.37平方米）出租予兩名租戶，作商業用途，於二零二七年五月三十日至二零三一年十月三十一日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣2,500,000元，不包括管理費和水電費。
4. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，同時與標的物業的所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入；
 - b. 第一層該等可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣2.6元至人民幣3.3元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎4.5%至5.0%，考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用4.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
5. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 常州創達資產合法有效地擁有該物業上述土地的土地使用權。在該物業的國有土地使用權證列明的土地使用期限內，常州創達資產有權佔用及使用該物業的土地使用權；及
 - b. 常州創達資產合法有效地擁有該物業的房屋所有權。常州創達資產有權就房屋所有權證所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律依法轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業。
6. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
30.	中國吉林省長春市 二道區蓮花山生態旅遊 度假區霧開河大街東 側、東吉林大路南側 長春金鷹世界項目 (長春•吉林正業)	長春金鷹世界項目(「該項目」) 位於霧開河東側、東吉林大路 南側。該項目地處新開發住宅 區域，市政、生活等公共設施 仍在開發中。	於估值日期，該物業的 未售單位為空置、該物 業的部分為在建，該物 業的剩餘部分為裸地。	2,861,400,000 (貴集團應佔 51%權益： 1,459,300,000)
		<p>該項目佔用九幅地塊，總地盤面積約為888,339.00平方米(包括該物業的土地使用權)，將打造為住宅、商業開發項目。該項目部分於二零二一年至二零二三年之間竣工，未售部分(「未售單位」)於估值日期為交吉待售。於估值日期，該項目的在建部分(「在建工程」)計劃於二零二四年十二月至二零二七年六月之間竣工。誠如 貴集團所告知，在建工程竣工後的建築面積約為642,359.03平方米。於估值日期，該項目的其餘部分(「裸地」)尚未開工。</p> <p>於估值日期，該物業包括長春金鷹世界項目的未售單位及在建工程，總建築面積約為725,648.10平方米及該項目的裸地。</p> <p>該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本預期約為人民幣4,798,800,000元，當中約人民幣543,700,000元已於估值日期產生。</p> <p>該物業用作住宅用途的土地使用權於二零八七年十二月十四日屆滿，用作商業用途於二零五七年十二月十四日屆滿。</p>		

附註：

- 根據23份不動產權證書(土地)——吉(2019)長春市不動產權第0595106號、0595134號、0595146號、0595157號、0595174號、0595186號、0595205號及0595226號，以及吉(2022)長春市不動產權第00556405號、0055838號、0055848號、0055869號、0055874號、0055889號、0056232號、0056274號、0056375號、0056797號、0056820號、0056828號、0056834號、0058435號及0059036號，上述地塊的總地盤面積約為888,339.00平方米，其土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予吉林金鷹正業置業股份有限公司(「吉林金鷹」，為貴公司擁有51%權益的附屬公司)，年期於二零八七年十二月十四日屆滿，作住宅用途；及於二零五七年十二月十四日屆滿，作商業用途。
- 根據向吉林金鷹發出的12份建設工程規劃許可證——建字第220000201900126號、220000202000500號、220000202000561號、220000202000562號、220000202000563號、220101202100097號、220101202100099號、220101202100112號、220101202100113號、220101202100414號、220101202100415號、220000201900191號及2份補充許可證，該項目的建築面積約為899,939.06平方米(包括該物業的部分)，已獲批准建設。
- 根據向吉林金鷹發出的9份建設工程施工許可證——第220111201912020101號、220111202003270101號、220111202012110101號、220111202012150101號、220111202102260101號、220111202104290101號、220111202110260101號、220111202110260201號及220111202110280101號，當地有關部門已批准開始建設該項目，建築面積約為767,836.33平方米(包括該物業的部分)。
- 根據向吉林金鷹發出的4份預售許可證——長房售證(2020)第013號、037號及044號以及長房售證(2021)第208號，貴集團有權向買方出售該項目的部分(建築面積約81,316.82平方米，包括該物業的部分)。
- 根據向吉林金鷹發出的4份建築工程竣工驗收證，該項目的建築(建築面積約125,643.86平方米，包括該物業的部分)已竣工並通過驗收。
- 根據貴集團提供的資料，該物業未售單位及在建工程的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數量
第二類－貴集團持 作出售的物業	住宅	58,833.04	
	零售	1,286.03	
	地庫(包括車位)	23,170.00	549
	小計：	83,289.07	549
第三類－貴集團持有 的發展中物業	住宅	325,769.32	
	零售	123,035.90	
	配套	8,893.72	
	地面車位	29,303.49	1,297
	地庫(包括車位)	155,356.60	3,542
	小計：	642,359.03	4,839
	總計：	725,648.10	5,388

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的裸地規劃地上建築面積載列如下：

類別	用途	規劃地上建築面積 (平方米)
第四類－貴集團持作未來開發的物業	住宅	443,079.91
	商業	197,919.00
	總計：	640,998.91

8. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為5,439.83平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，代價為人民幣45,734,273.00元。該物業的該等部分尚未依法實際轉讓，故吾等在估值中納入該等單位。吾等在達致對該物業的市值意見時，已考慮該物業該等部分的合約價。

9. 根據上述開發建議並且該物業的在建工程可在市場上自由轉讓，如果在建工程於於估值日期竣工，其市值將為人民幣5,268,000,000元。

10. 吾等根據以下基準及分析達致估值：

- a. 有關該物業的未售單位及在建工程部分，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業的性質、用途、規模、佈局及出入）的多項相關銷售交易。選定的可資比較對象為標的物業同一開發項目內的住宅單位、零售單位及車位，以及位於標的物業附近且建築條件及設施與標的物業類似的其他待竣工建築物（於二零二零年至二零二三年間成交）。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣12,000元；一樓零售單位單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣18,000元；車位單價介乎每個人民幣80,000元至人民幣120,000元。考慮到可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等多個方面的差異，吾等會進行適當的調整及分析，以得出假定單價。調整物理特徵（如房齡、規模及佈局）及地點（如出入）的一般基準是向下作出調整，前提是可資比較物業優於該物業。或者，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則向上作出調整。就時間調整而言，考慮成交日期的市況；及
- b. 有關該物業的在建工程地塊及裸地部分，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業的性質、用途、地盤面積、佈局及出入）的多項相關土地銷售交易。選定的可資比較對象為過去三年成交的住宅及商業用地。該等可資比較土地的樓面價格介乎每平方米人民幣1,900元至人民幣2,700元（作住宅用途）及人民幣600元至人民幣1,300元（作商業用途）。考慮到可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等多個方面的差異，吾等會進行適當的調整及分析，以得出假定單價。調整位置（如出入）及開發潛力特徵（如地盤面積、佈局、保有權等）的一般基準是向下作出調整，前提是可資比較物業優於該物業。或者，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則向上作出調整。就時間調整而言，考慮成交日期的市況。

11. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 吉林金鷹合法有效地持有該物業上述土地的土地使用權。在該物業不動產權證書(土地)列明的土地使用期限內，吉林金鷹有權佔用及使用該物業的土地使用權；
 - b. 吉林金鷹已取得所有與實際開發相關的必要建築工程批文；及
 - c. 吉林金鷹有權根據取得的預售許可證依法預售附註4所述該物業的若干部分。
12. 就本報告而言，該物業根據狀況分類為以下組別，吾等認為各組別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類－貴集團持作出售的物業	521,900,000
第三類－貴集團持有的發展中物業	1,156,900,000
第四類－貴集團持作未來開發的物業	<u>1,182,600,000</u>
總計：	<u><u>2,861,400,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
31.	中國江蘇省南通市 崇川區環城東路西側、 環城南路北側 南通•江海名苑 (南通•江海名苑)	南通•江海名苑位於環城東路西側、環城南路北側。該項目地處成熟開發區，包括多個商業和住宅開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰環城東路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分出租予多名獨立第三方，作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置。	65,100,000 (貴集團應佔 100%權益： 65,100,000) (請參閱附註5)
		該物業於二零零八年竣工，包括若干個零售單位和66個地下車位，總建築面積約為11,737.40平方米。該物業其中5個單位佔用的總分攤地盤面積約為194.99平方米。		
		該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。		
		該物業的詳情如下：		
		樓層	建築面積 (平方米)	
		B1層	8,404.44	
		第一層	1,144.85	
		第二層	<u>2,188.11</u>	
		總計	<u>11,737.40</u>	
		該物業用作商業用途的土地使用權於二零四一年十二月十八日屆滿。		

附註：

1. 根據5份不動產權證書——蘇(2017)南通市不動產權第0020348號、0020351號、0020612號、0020623號、0020625號，該物業的部分總分攤地盤面積約為194.99平方米，其土地使用權已出讓予南通金鷹國際房地產開發有限公司(「南通金鷹」，為貴公司的全資附屬公司)，用作商業用途年期於二零四一年十二月十八日屆滿，該物業的部分總建築面積約為1,312.90平方米，作商業用途，由南通金鷹擁有。
2. 根據6份不動產權證書——蘇(2022)南通市不動產權第0040061號至0040066號，該物業B1層零售單位部分的總建築面積約為4,787.22平方米，作地下商業用途，由南通金鷹擁有。
3. 根據19份不動產權證書，即20081223001號、20081256001號、20081257001號、20081271001號、20081273001號、20081281001號、20081282001號、20081283001號、20081289001號、20081291001號、20081292001號、20081295001號、20081296001號、20081298001號、20081299001號、20081302001號、20081305001號、20081326001號及20081398001號，該物業的部分總建築面積約為2,020.06平方米，作商業用途，由南通金鷹擁有。
4. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	車位數量
第一類－貴集團持有及經營的物業	第一層至第二層零售	3,332.96	
	B1層零售	4,970.79	
	地下車位	3,433.65	66
	總計：	11,737.40	66

5. 於估值日期，該物業B1層總建築面積約為3,617.22平方米(包括作零售用途的183.57平方米及66個地下車位)的部分尚未取得不動產權證書。因此，吾等並無賦予該等部分的物業權益任何商業價值。然而，作參考用途，吾等認為，假設南通金鷹已取得相關業權證且其有權自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，該等部分於二零二三年五月三十一日的市值將為人民幣7,700,000元。
6. 根據多份租賃協議，該物業的部分建築面積約5,384.39平方米出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年五月三十一日至二零二八年六月七日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣1,600,000元，不包括管理費和水電費。
7. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金(按建築面積計算)介乎每日每平方米人民幣4.4元至人民幣5.0元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。

8. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 南通金鷹合法有效地擁有附註1至3所述該物業若干部分的土地使用權及房屋所有權。南通金鷹有權就該物業不動產權證書及不動產登記證明所列明的用途使用該物業的該等部分，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業的該等部分；及
 - b. 尚未取得附註5所述該物業若干部分的不動產權證書。南通金鷹並無實益擁有該物業該等部分的所有權，但根據中國法律，南通金鷹可通過管理或租賃方式從該等部分獲取利益。
9. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
32.	中國江蘇省南通市 崇川區人民中路106號 南通•人民路店 (南通•人民路店)	南通•人民路店位於環城東路西側、人民路南側。該項目地處成熟開發區，包括多個商業開發項目。該地區基礎設施完善，緊鄰人民中路，公共交通便利。	於估值日期，該物業部分出租予多名獨立第三方，作商業用途，而該物業的剩餘部分為空置或由貴集團佔用，作零售店配套用途。	260,200,000 (貴集團應佔 100%權益： 260,200,000)

該物業佔用的總分攤地盤面積約為3,982.16平方米。該物業於二零零七年竣工，包括一座六層商業樓宇和一層地庫，總建築面積約為30,190.82平方米。

該物業的詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)
B1層	5,249.83
第一層	4,156.80
第二層	4,249.29
第三層	4,500.24
第四層	4,500.24
第五層	4,500.24
第六層	3,034.18
總計	<u>30,190.82</u>

該物業用作商業用途的土地使用權於二零四一年十二月十八日屆滿。

附註：

1. 根據7份國有土地使用權證——蘇通國用(2016)第009521至009525號以及第009527至009528號，該物業的總分攤地盤面積約為3,982.16平方米，其土地使用權已出讓予南通金鷹國際房地產開發有限公司（「南通金鷹」，為 貴公司的全資附屬公司），年期於二零四一年十二月十八日屆滿，作商業用途。
2. 根據7份房屋所有權證——南通房權證字第160049820至160049826號，該物業總建築面積約為30,190.82平方米，其房屋所有權由南通金鷹擁有，作商業用途。
3. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約13,317.49平方米出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年五月三十一日至二零三一年十二月二十四日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣5,900,000元，不包括管理費和水電費。
4. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金（按可出租淨面積計算）介乎每日每平方米人民幣8.3元至人民幣9.3元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
5. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 南通金鷹合法有效地擁有該物業上述土地的土地使用權。在該物業國有土地使用權證所列明的土地使用期限內，南通金鷹有權佔用及使用該物業的土地使用權；及
 - b. 南通金鷹合法有效地擁有該物業的房屋所有權。南通金鷹有權就該物業房屋所有權證所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業。
6. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
33.	中國江蘇省南通市 崇川區人民中路與南大 街交匯處南通•八仙城 及兩個相鄰單元(南通• 八仙城)	南通•八仙城位於人民中路與南 大街交匯處。該項目地處成熟 開發區，包括多個商業開發項 目。該地區基礎設施完善，緊 鄰南大街，公共交通便利。	於估值日期，該物業部 分出租予多名獨立第三 方，作商業用途，而該 物業的剩餘部分為空置 或由 貴集團佔有，作 零售店及配套用途。	287,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 287,000,000)
		該項目佔用的總分攤地盤面積 約為2,506.99平方米。該物業 於一九九九年竣工，包括一座 六層購物中心，總建築面積約 為23,710.01平方米，同時包括 兩個相鄰單元，作零售店管理 及配套用途(即環城東路81號 一樓4室及南大街40號文峰大 廈南座303室)。		
		該物業的分類、用途及建築面 積詳情載於附註4。		
		該部分物業獲授的土地使用權 於二零四七年二月二十五日及 二零四一年十二月十八日屆 滿，作商業用途，其住宅單元 位於劃撥土地。		

附註：

1. 根據43份不動產權證書，該物業的總分攤地盤面積約為2,494.01平方米，其土地使用權已出讓予南通金鷹國際實業有限公司（「南通實業」，為貴公司的全資附屬公司），年期於二零四七年二月二十五日屆滿，作商業用途，該物業的部分總建築面積約23,618.21平方米，由南通實業擁有，作商業用途。
2. 根據不動產權證書——蘇(2017)南通市不動產權字第0020025號，該物業的分攤地盤面積約5.99平方米的部份的土地使用權已出讓予南通實業，用作商業用途的年期於二零四一年十二月十八日屆滿，該物業的部分建築面積約42.86平方米由南通實業擁有，作商業用途。
3. 根據不動產權證書——蘇(2017)南通市不動產權字第0020002號，該物業的分攤地盤面積約6.99平方米的部份的土地使用權已出讓予南通實業，作劃撥土地用途，該物業的部分建築面積約48.94平方米由南通實業擁有，作住宅用途。
4. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
第一類－貴集團持有及經營的物業	商業(八仙城)	23,618.21
	商業(環城東路81號一樓4室)	42.86
	住宅(南大街40號文峰大廈南座303室)	48.94
總計：		23,710.01

5. 根據多份租賃協議，該物業的部分可出租淨面積約22,606.14平方米出租予多名租戶，作商業用途，於二零二三年六月七日至二零二九年一月十四日之間到期，於二零二三年五月三十一日過往的年租總額為人民幣13,800,000元，不包括管理費和水電費。
6. 吾等根據以下基準及分析達致估值：
 - a. 於進行估值時，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與標的物業所在類似區域的類似開發項目進行比較，計算市場租金時已考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的複歸租金收入及(2)空置面積的租金收入；
 - b. 第一層可資比較商業單位的單位租金(按可出租淨面積計算)介乎每日每平方米人民幣6.7元至人民幣8.9元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區商業市場的研究，於估值日期，市場收益率穩定，介乎6.0%至7.0%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等對該等商業單位採用6.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
7. 貴公司的中國法律顧問已就該物業權益向吾等出具法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 南通實業合法有效地擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。南通實業有權就不動產權證書所列明的用途佔用及使用該物業，並有權依據中國法律轉讓、抵押或者以其他方式處置該物業。
8. 就本報告而言，該物業分類為第一類－貴集團持有及經營的物業。

責任聲明

董事已批准刊發本計劃文件，願就本計劃文件所載資料（有關要約人及要約人一致行動人士的資料除外）的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達的意見（要約人的唯一董事以其作為要約人唯一董事的身份所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何聲明產生誤導。

本計劃文件所載有關要約人及要約人一致行動人士的資料由要約人提供。要約人及GEICO的唯一董事已批准刊發本計劃文件，願就本計劃文件所載資料（有關本集團的資料除外）的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本計劃文件所表達的意見（董事以董事身份所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

本公司股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司法定股本為500,000,000港元，分為5,000,000,000股股份，其中1,660,205,000股股份已發行；
- (b) 本公司已發行股本為166,020,500港元，分為1,660,205,000股每股面值0.1港元的股份；
- (c) 自二零二二年十二月三十一日（即本公司上一財政年度末）起直至最後實際可行日期，概無發行任何股份；
- (d) 本公司概無發行其他附帶權利可認購或可轉換為股份之尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；及
- (e) 所有已發行股份彼此之間於所有方面享有同等權利，包括有關股息、投票及股本的所有權利。

股份市價

下表載列股份(i)於有關期間內各曆月之最後一個營業日；(ii)於最後完整交易日；(iii)於最後交易日；及(iv)於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價：

日期	收市價 (港元)
二零二二年十一月三十日	5.31
二零二二年十二月三十日	4.71
二零二三年一月三十一日	4.10
二零二三年二月二十八日	4.21
二零二三年三月三十一日	5.19
二零二三年四月二十八日	4.52
二零二三年五月十九日(最後完整交易日)	4.21
二零二三年五月二十二日(最後交易日)	4.90 ^{附註}
二零二三年五月三十一日	6.58
二零二三年六月三十日	6.52
二零二三年七月三十一日	6.50
二零二三年八月十八日(最後實際可行日期)	6.48

附註：緊隨股份短暫停止買賣以待刊發該公告前，於最後交易日，聯交所所報的最後成交價為每股股份4.90港元。

於有關期間，股份在聯交所所報之最高及最低收市價分別為二零二三年七月二十日之每股股份6.60港元及二零二三年五月十六日之每股股份4.02港元。

權益披露、交易及其他安排

董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所，或根據收購守則須予披露的權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比
王先生(附註)	實益擁有人；配偶權益；受託人	1,155,518,000	69.60

附註：於最後實際可行日期，王先生持有之1,155,518,000股股份包括(i)由家族信託實益擁有之1,151,268,000股股份；(ii)王先生作為實益擁有人持有的4,000,000股股份；及(iii)王先生的配偶王太太實益擁有之250,000股股份。根據證券及期貨條例，王先生被視為於家族信託及王太太持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司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、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所，或根據收購守則須予披露的任何權益及淡倉。

王先生（為董事及要約人一致行動人士）將於法院會議上就計劃放棄投票。彼已表示其持有之股份將於股東特別大會上投票贊成提呈的決議案，以批准計劃並使其生效。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，於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分部條文須向本公司及聯交所披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益及淡倉的股東（董事或本公司最高行政人員除外）如下：

於股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比
GEICO ^(附註1)	受控法團權益	1,151,268,000	69.35
GEIRG ^(附註1)	實益擁有人	1,151,268,000	69.35
RVJD Holding Limited ^(附註2)	受控法團權益	165,880,000	9.99
RVJD STAR Company ^(附註2)	實益擁有人	165,880,000	9.99
ICFI HK (U.S.A) Investments, LLC	實益擁有人	119,232,588	7.18

附註：

1. GEIRG為GEICO的全資附屬公司，而GEICO由家族信託全資擁有。因此，於最後實際可行日期，GEICO及家族信託被視為於GEIRG持有的1,151,268,000股股份中擁有權益。
2. RVJD STAR Company為RVJD Holding Limited的全資附屬公司，而RVJD Holding Limited由RVJD STAR Trust全資擁有。因此，於最後實際可行日期，RVJD Holding Limited及RVJD STAR Trust被視為於RVJD STAR Company持有的165,880,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士（上文就董事或本公司最高行政人員所披露的權益除外）(a)於本公司股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(b)直接或間接擁有本公司各類股本（附帶可於任何情況下在本公司股東大會上投票之權利）面值5%或以上權益或任何有關該股本的購股權。

要約人及要約一致行動人士於股份的權益及好倉

於最後實際可行日期，要約人、其唯一董事及要約一致行動人士持有的本公司證券如下：

股東姓名／名稱	於最後實際可行日期	
	所持的股份及 相關股份數目	佔本公司 已發行總股本的 概約百分比
要約人 ^(附註1)	—	—
王先生 ^(附註2)	4,000,000	0.24
王太太 ^(附註2)	250,000	0.01
王宣懿女士 ^(附註3)	11,590,000	0.70
RVJD STAR Company ^(附註4)	165,880,000	9.99
GEIRG ^(附註1)	1,151,268,000	69.35
總計：	1,332,988,000	80.29

附註：

1. 於最後實際可行日期，要約人及GEIRG各自為GEICO的全資附屬公司，而GEICO由家族信託全資擁有。因此，GEICO及家族信託被視為於GEIRG持有的1,151,268,000股股份中擁有權益，其將構成部分計劃股份，並將於計劃根據其條款具約束力及生效後註銷及剔除。

2. 王先生為董事會主席兼執行董事。於最後實際可行日期，王先生於1,155,518,000股股份中擁有權益，其包括(i)由家族信託實益持有的1,151,268,000股股份；(ii)由王先生作為實益擁有人持有的4,000,000股股份；及(iii)由王先生的配偶王太太實益持有的250,000股股份。根據證券及期貨條例，王先生被視為於家族信託及王太太持有的所有股份中擁有權益，而王太太被視為於王先生持有的所有股份中擁有權益。根據存續安排，第(ii)及(iii)項中的4,250,000股股份將不會構成部分計劃股份。
3. 王宣懿女士為王先生和王太太之女。於最後實際可行日期，王宣懿女士於1,162,858,000股股份中擁有權益，其中包括(i)由家族信託實益持有的1,151,268,000股股份，而王宣懿女士為家族信託的受益人之一；及(ii)由王宣懿女士作為實益擁有人持有的11,590,000股股份。根據存續安排，第(ii)項中的11,590,000股股份將不會構成部分計劃股份。
4. 於最後實際可行日期，該等股份由RVJD Holding Limited的全資附屬公司RVJD STAR Company持有，而RVJD Holding Limited由RVJD STAR Trust (由王先生及王太太創建的全權信託，Cititrust Private Trust (Cayman) Limited為受託人)全資擁有。RVJD STAR Trust的全權對象為王先生和王太太的指定子女，以及指定子女(不論是否健在)姻親的後嗣。根據存續安排，該等股份將不會構成部分計劃股份。

除上文所披露者及本計劃文件第六部分說明備忘錄「本公司股權架構」一節所披露者外，於最後實際可行日期，概無要約人、其唯一董事及要約人一致行動人士擁有或控制任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券。

本公司證券的權益及買賣

於有關期間：

- (a) 概無要約人、其唯一董事或要約人一致行動人士為獲利而買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (b) 概無董事買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於要約期及直至最後實際可行日期：

- (a) 本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金(如有)、根據收購守則「一致行動」定義下屬第(5)類別被推定為與本公司一致行動之任何人士或根據「聯繫人」定義下屬第(2)類別屬本公司聯繫人的任何人士(不包括任何獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)概無買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 除創辦人家族成員與RVJD STAR Company(就存續安排而言)及承諾股東(就不可撤銷承諾而言)(彼等本公司的股權披露於本計劃文件第六部分說明

備忘錄「本公司股權架構」一節)外，概無不可撤銷地承諾彼等接納或拒絕建議的人士擁有或控制，且其中任何一方均未買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (c) 除GEIRG(就換股承諾而言)、創辦人家族成員與RVJD STAR Company(就存續安排而言)及承諾股東(就不可撤銷承諾而言)(彼等於本公司的股權披露於本計劃文件第六部分說明備忘錄「本公司股權架構」一節)外，概無與(i)本公司或根據收購守則「一致行動」定義下屬第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動之任何人士或根據「聯繫人」定義下屬第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士或(ii)要約人或要約人一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排的人士擁有、控制，且其中任何一方均未買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (d) 概無與本公司有關連並全權管理基金的基金經理(獲豁免基金經理除外)買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

要約人證券的權益及買賣

- (a) 於最後實際可行日期，除王先生(家族信託的受益人，家族信託全資擁有GEICO，要約人的唯一股東)外，本公司或任何董事概無於要約人股份或有關要約人股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。
- (b) 於有關期間，本公司或任何董事概無買賣要約人股份或有關要約人股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無股份或有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金(如有)、根據收購守則「一致行動」定義下屬第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據「聯繫人」定義下屬第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)擁有或控制；

- (b) 概無股份或有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的任何基金經理（獲豁免基金經理除外）全權管理；及
- (c) 概無本公司、董事、要約人或任何要約人一致行動人士借入或借出任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

有關建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除換股承諾、存續安排及不可撤銷承諾外，概無就股份或要約人股份或任何要約人一致行動人士之股份訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式），且要約人、要約人一致行動人士或要約人的任何其他聯繫人與任何其他人士之間概不存在收購守則規則22註釋8第三段所述類別之安排；
- (b) 要約人或任何要約人一致行動人士概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引建議條件之情況之協議或安排；
- (c) 除存續安排及不可撤銷承諾外，要約人及任何要約人一致行動人士概無接獲任何投票贊成或反對建議之不可撤銷承諾；
- (d) 概無任何董事已獲或將獲提供利益（法定賠償除外）作為與建議有關之離職補償或其他補償；
- (e) 除換股承諾、存續安排及不可撤銷承諾外，要約人或任何要約人一致行動人士（作為一方）與任何董事、近期董事、股東或近期股東（作為另一方）之間概無任何與建議相關或取決於建議之協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (f) 要約人計劃通過招商銀行股份有限公司提供的融資支付建議所需的現金總額。根據要約人與招商銀行股份有限公司（海口分行）簽訂的貸款文件，計劃生效後，該融資以（其中包括）要約人擁有的所有股份抵押予招商銀行股份有限公司（海口分行）的股份押記作擔保。

- (g) 除上文第(f)段所披露者外，要約人與任何其他人士概無就轉讓、押記或質押根據建議將予收購之股份訂立任何協議、安排或諒解，且要約人亦無意向任何其他人士轉讓、押記或質押根據建議事項收購之任何股份；
- (h) 除根據計劃應付之註銷價外，要約人或要約人一致行動人士並無亦不會就計劃股份以任何形式向計劃股東或其一致行動人士支付任何其他代價、補償或利益；
- (i) 除換股承諾及存續安排外，任何董事與任何其他人士之間概無訂有以建議之結果為條件或取決於建議之結果或在其他方面與建議有關之協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (j) 要約人並無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約；
- (k) 除GEIRG（就換股承諾而言）及創辦人家族成員與RVJD STAR Company（就存續安排而言）外，概無任何人士與本公司或根據收購守則「一致行動」定義下屬第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義下屬第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之人士訂立收購守則規則22註釋8第三段所述類別之任何安排；
- (l) 除換股承諾及不可撤銷承諾外，要約人及任何要約人一致行動人士（作為一方）與計劃股東及任何彼等之一致行動人士（作為另一方）概無訂立任何諒解、協議、安排或特別交易（定義見收購守則規則25）；及
- (m) 除換股承諾、存續安排及不可撤銷承諾外，(i)任何股東與(ii)(1)要約人及要約人一致行動人士，或(ii)(2)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則25）。

服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司的聯營公司訂立已生效之服務合約，而該等服務合約：(a) (包括持續及固定期限合約) 已於要約期開始前六個月內訂立或修訂；(b) 為通知期達12個月或以上之持續合約；或(c) 為期限超過12個月 (不論通知期長短) 之固定期限合約。

重大訴訟事項

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且本公司或本集團任何其他成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

重大合約

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司於緊接該公告日期前兩年內直至最後實際可行日期 (包括該日) 訂立任何重大合約 (並非於本集團任何成員公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)。

專家及同意書

以下為於本計劃文件內發表意見或建議的各專家的資格：

名稱	資格
招銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類 (證券交易) 及第6類 (就企業融資提供意見) 受規管活動的持牌法團
創富融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類 (就機構融資提供意見) 受規管活動的持牌法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師

上述各專家已就刊發本計劃文件發出書面同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容於本計劃文件內載入其函件、報告或意見 (視情況而定) 及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本公司擁有任何股權。

其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1 -1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心2座12樓1206室。
- (c) 本公司的中國主要營業地點為中國南京市建鄴區應天大街888號金鷹世界A座17樓。
- (d) 本公司的主要股份過戶登記處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 於最後實際可行日期，要約人一致行動人士的主要成員為(i) GEIRG；(ii) GEICO；(iii)家族信託；(iv)創辦人家族成員；(v) RVJD STAR Trust；及(vi) RVJD STAR Company。
- (g) 有關要約人及上文(e)項所述要約人一致行動人士主要成員的資料載列如下：
 - (i) 要約人的唯一董事為王先生。要約人的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而要約人於香港的通訊地址為香港金鐘道89號力寶中心2座12樓1206室。要約人由GEICO全資擁有，而GEICO則由家族信託全資擁有。
 - (ii) GEIRG的唯一董事為王先生。GEIRG的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而GEIRG於香港的通訊地址為香港金鐘道89號力寶中心2座12樓1206室。GEIRG由GEICO全資擁有，而GEICO則由家族信託全資擁有。

- (iii) GEICO的唯一董事為王先生。GEICO的註冊辦事處位於Intershore Chambers, P.O. Box 4342, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，而GEICO於香港的通訊地址為香港金鐘道89號力寶中心2座12樓1206室。GEICO由家族信託全資擁有。
- (iv) 家族信託的通訊地址為香港金鐘道89號力寶中心2座12樓1206室。其為由王先生及王太太創建並根據美國加州法律成立的信託。王先生、王太太及彼等的兩個女兒(包括王宣懿女士)均為家族信託的受益人。
- (v) 王先生的通訊地址為中國南京市建鄴區應天大街888號金鷹世界A座17樓。
- (vi) 王太太及王宣懿女士的通訊地址為香港金鐘道89號力寶中心2座12樓1206室。
- (vii) RVJD STAR Company的唯一董事為王宣懿女士。RVJD STAR Company的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及RVJD STAR Company的通訊地址為香港金鐘道89號力寶中心2座12樓1206室。RVJD STAR Company由RVJD Holding Limited全資擁有，而RVJD Holding Limited由RVJD STAR Trust全資擁有。
- (viii) RVJD STAR Trust的通訊地址為香港金鐘道89號力寶中心2座12樓1206室。其為由王先生及王太太創建並根據開曼群島法律成立的酌情信託。Cititrust Private Trust (Cayman) Limited為RVJD STAR Trust的受託人，而RVJD STAR Trust的全權對象為王先生及王太太的指定子女，以及指定子女(不論是否健在)姻親的後嗣。
- (h) 招銀國際融資有限公司的主要營業地點為香港中環花園道3號冠君大廈45樓。
- (i) 獨立財務顧問的主要營業地點為香港中環干諾道中19-20號馮氏大廈18樓。
- (j) 本公司之公司秘書為戴蘋女士(「戴女士」)。戴女士為香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。

備查文件

下列文件之副本將於本計劃文件日期起直至生效日期或該計劃失效或撤回之日（以較早者為準）止期間的上午九時三十分至下午五時三十分（星期六、星期日及公眾假期除外）在本公司香港主要辦事處（地址為香港金鐘道89號力寶中心2座12樓1206室）以及本公司網站<http://www.geretail.com>及證監會網站www.sfc.hk可供查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司的組織章程大綱及組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告；
- (d) 本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告；
- (e) 本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告；
- (f) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第三部分；
- (g) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (h) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (i) 獨立估值師編製的物業估值報告，其全文載於本計劃文件附錄二；
- (j) 本附錄「專家及同意書」一節所述的書面同意書；
- (k) 不可撤銷承諾；
- (l) 換股承諾；
- (m) 存續協議；及
- (n) 本計劃文件。

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：二零二三年FSD第196號(IKJ)

有關公司法(二零二三年修訂本)(經修訂)第15及86條

及有關一九九五年大法院規例第102號命令

及有關金鷹商貿集團有限公司

金鷹商貿集團有限公司
與
計劃股東
(定義見下文)
之間的安排計劃

(A) 在本安排計劃中，除非與主題或文義不一致，否則下列詞語分別具有相對的涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義，而「一致行動人士」及「一致行動方」應按此詮釋
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或香港或開曼群島公眾假期以外的日子
「註銷價」	指	根據安排計劃，要約人須以(i)與無利害關係計劃股東有關的現金註銷代價；或(ii)與GEIRG有關的GEIRG註銷代價的形式向計劃股東支付每股已註銷及剔除的計劃股份之註銷價6.88港元

「現金註銷代價」	指	要約人以現金應付無利害關係計劃股東的代價，即無利害關係計劃股東根據安排計劃持有的每股已註銷及剔除的計劃股份的註銷價
「條件」	指	計劃文件附錄六說明備忘錄「建議的條款」一節「建議及計劃的條件」一段所載實行建議及計劃的條件
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二三年修訂本)(經修訂)
「本公司」	指	金鷹商貿集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3308)
「法院會議」	指	根據大法院的指示舉行的計劃股東會議或其任何續會，會上將就安排計劃(不論有否修訂)進行投票
「董事」	指	本公司的董事
「無利害關係計劃股東」	指	除為要約人一致行動人士的計劃股東外的全體計劃股東
「生效日期」	指	安排計劃(倘獲大法院批准及許可)根據其條款及公司法生效當日，即大法院批准安排計劃及確認因註銷及剔除計劃股份而削減已發行股本的命令副本根據公司法第86(3)條送交開曼群島公司註冊處處長登記的日期，預期為二零二三年十月六日(星期五)(開曼群島時間)

「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「家族信託」	指	The 2004 RVJD Family Trust，受益人為王先生、王太太及包括王宣懿女士在內的兩位女兒
「創辦人家族成員」	指	王先生、王太太及王宣懿女士的統稱
「GEICO」	指	GEICO Holdings Ltd.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為GEIRG及要約人的唯一股東，及本公司的間接控股股東
「GEIRG」	指	金鷹國際零售集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由GEICO全資擁有
「GEIRG註銷代價」	指	註銷價乘以GEIRG持有的計劃股份數目（即1,151,268,000股計劃股份），將由要約人按GEIRG的指示將GEICO持有的100股未繳股款要約人股份（相當於要約人已發行股本的100%）入賬列作繳足的方式支付
「大法院」	指	開曼群島大法院
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，即黃之強先生、雷壬鯤先生及盧正昕先生，由董事會成立以就建議及安排計劃向無利害關係計劃股東提供推薦建議

「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為受聘就建議及安排計劃向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	指	二零二三年八月十八日，即計劃文件付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「王先生」	指	王恒先生，董事長兼執行董事
「王太太」	指	王先生的配偶王徐貞賢女士
「王宣懿女士」	指	王宣懿女士，為王先生與王太太之女
「要約人」	指	Golden Eagle Retail Investment Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由GEICO全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	要約人的一致行動人士或視為其一致行動人士，包括GEIRG、GEICO、家族信託、創辦人家族成員、RVJD STAR Trust及RVJD STAR Company
「建議」	指	根據條款及在其條件規限下，要約人透過安排計劃將本公司私有化之建議
「股東名冊」	指	本公司有關股份之股東名冊總冊或分冊（視情況而定）
「RVJD STAR Company」	指	RVJD STAR Company，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為RVJD Holding Limited的全資附屬公司，而RVJD Holding Limited由RVJD STAR Trust全資擁有

「RVJD STAR Trust」	指	由王先生及王太太創建的The 2019 RVJD STAR Trust，為酌情信託，受託人為Cititrust Private Trust (Cayman) Limited
「計劃文件」	指	要約人及本公司將聯合向股東刊發的綜合計劃文件，當中載有(其中包括)建議的進一步詳情，連同計劃文件附錄六說明備忘錄所述的額外資料
「安排計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第86條擬提呈的安排計劃(受條件所規限)，涉及(其中包括)註銷及剔除所有計劃股份以換取現金註銷代價或GEIRG註銷代價(視情況而定)，同時將本公司股本中之已發行普通股數目恢復至註銷及剔除計劃股份前之數目，並作出或受限於大法院可能批准或施加之任何修改、增補或條件
「計劃記錄日期」	指	二零二三年十月六日或已向(其中包括)計劃股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東享有現金註銷代價或GEIRG註銷代價(視情況而定)的權利的記錄日期
「計劃股份」	指	計劃股東持有的股份，包括承諾計劃股份及GEIRG持有的股份，但不包括創辦人家族成員及RVJD STAR Company持有的股份
「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	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份的登記持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「承諾計劃股份」	指	承諾股東持有之119,232,588股股份
「承諾股東」	指	ICFI HK (U.S.A) Investments, LLC，於美國註冊成立的有限公司

- (B) 本公司於二零零五年九月二十日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。
- (C) 本公司之法定股本為500,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.10港元之股份，其中1,660,205,000股股份為已發行。
- (D) 要約人(由GEICO全資擁有)已建議透過安排計劃將本公司私有化。
- (E) 安排計劃的主要目的為透過註銷及剔除所有計劃股份將本公司私有化，代價為現金註銷代價(就無利害關係計劃股東而言)或GEIRG註銷代價(就GEIRG而言)，致使安排計劃完成後，要約人、創辦人家族成員及RVJD STAR Company將擁有本公司全部已發行股本。在註銷及剔除計劃股份的同時，本公司的已發行股本將透過按面值向要約人發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的新股份(入賬列作繳足)而恢復至其先前金額。
- (F) 於最後實際可行日期，1,332,988,000股股份由要約人一致行動人士實益擁有，概述如下。於最後實際可行日期，要約人並無擁有任何股份：

股東	於最後實際可行日期		於生效日期	
	股份數目	%	股份數目	%
要約人	-	-	1,478,485,000	89.06
要約人一致行動人士不受安排計劃規限				
王先生	4,000,000	0.24	4,000,000	0.24
王太太	250,000	0.01	250,000	0.01
王宣懿女士	11,590,000	0.70	11,590,000	0.70
RVJD STAR Company	165,880,000	9.99	165,880,000	9.99
要約人一致行動人士(受限於安排計劃)，並將就安排計劃放棄投票				
GEIRG	1,151,268,000	69.35	-	-
獨立於要約人的無利害關係計劃股東	327,217,000	19.71	-	-
已發行股份總數	1,660,205,000	100	1,660,205,000	100
計劃股份總數(指所有已發行股份，由RVJD STAR Company及創辦人家族成員持有的股份除外)	1,478,485,000	89.06	-	-

* 上表所有百分比均為約數。

- (G) 身為要約人一致行動人士(包括GEIRG)的計劃股東將於法院會議上放棄投票。要約人及要約人一致行動人士將促使彼等合法或實益擁有權益的任何股份不會於按大法院指示召開的法院會議上代表或投票，以考慮及酌情批准安排計劃。只有計劃股東(為無利害關係計劃股東)將出席法院會議並於會上投票。
- (H) 要約人、GEIRG、創辦人家族成員及RVJD STAR Company(即要約人一致行動人士)各自已向大法院承諾受安排計劃的條款約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出為使安排計劃生效及履行其於安排計劃下的責任而可能屬必要或適宜的一切有關文件、行動及事宜。

安排計劃

第一部分

註銷及剔除計劃股份及按面值向要約人發行新股份 (入賬列作繳足)

1. 於生效日期：
 - (a) 本公司的已發行股本將透過註銷及剔除計劃股份而削減，而計劃股東(於計劃記錄日期名列股東名冊)將不再就計劃股份擁有任何權利，惟收取現金註銷代價(就無利害關係計劃股東而言)或GEIRG註銷代價(就GEIRG而言)的權利除外；
 - (b) 待有關削減已發行股本生效後並在其同時，本公司的已發行股本將透過向要約人發行與所註銷及剔除的計劃股份數目相同的新股份恢復至其先前數額；及
 - (c) 本公司將應用因註銷及剔除計劃股份而於其賬簿內產生的進賬，按面值悉數繳足與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的新股份，而該等新股份將如上文(b)段所述按面值向要約人配發及發行，並入賬列作繳足。

第二部分

註銷及剔除計劃股份的代價

2. 作為註銷及剔除計劃股份的代價，計劃股東(於計劃記錄日期名列股東名冊)將收取現金註銷代價(就無利害關係計劃股東而言)或GEIRG註銷代價(就GEIRG而言)；

註銷價：

就每股註銷及剔除計劃股份 6.88港元

將以下列方式支付：

就各無利害關係計劃股東而言：現金註銷代價

就GEIRG而言：GEIRG註銷代價

第三部分

一般事項

3. (a) 應要求，本公司須盡快且無論如何不遲於生效日期後五(5)個營業日向要約人發出股票。
- (b) 要約人須盡快且無論如何不遲於生效日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)，向無利害關係計劃股東寄發或促使寄發代表現金註銷代價的支票，並須將GEICO持有的要約人未繳股款股份入賬列作繳足，以支付GEIRG註銷代價。
- (c) 除非向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司發出書面指示，否則將寄發予無利害關係計劃股東的所有支票將以平郵方式寄發予無利害關係計劃股東於計劃記錄日期在股東名冊上所示彼等各自的地址。
- (d) 支票的郵誤風險概由收件人承擔，而要約人及本公司概不就任何遺失或延遲接收負責。
- (e) 根據本第3條(b)段的條文，支票的抬頭人須為載有該支票的信封上所列收件人，而任何支票獲兌現後，將完全解除要約人支付該支票所代表款項的責任。
- (f) 於根據本第3條(b)段寄發支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或止付任何當時仍未被兌現或已退回的未被兌現的支票，並將該等支票所代表的全部款項存入香港一家由要約人選定的持牌銀行的要約人名下(或

(倘由要約人指示)以本公司名義)存款賬戶內。要約人或本公司(視情況而定)須就根據安排計劃的條款為有權享有該等款項的人士，以信託方式持有該等款項，直至從生效日期起計滿六年為止，而在該日前，須根據安排計劃，自該筆款項中提取有關款額，支付予可令要約人(或倘由本公司持有的款項，本公司)信納有權享有該等款項的人士以及本第3條(b)段所提述向未兌現支票的收款人。要約人支付的任何款項，並不包括就根據本協議安排各有關人士有權獲得的款額所累計的任何利息。要約人將行使其全權酌情權，決定是否信納任何人士有權獲得款項，而要約人發出證明任何特定人士有權或無權享有有關款項(視情況而定)的證明書，應為定論，亦對聲稱對有關款項擁有權益的所有人士具有約束力。

- (g) 於生效日期起計六年屆滿時，要約人及本公司將獲解除安排計劃項下作出任何付款的任何進一步責任，而要約人可全權支配當時於存款賬戶或託管賬戶的進賬金額之餘額(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何扣減及已產生開支。
 - (h) 本第3條(g)段在法律施加的任何禁令或條件規限下生效。
 - (i) 於註銷及剔除計劃股份後，股東名冊須予更新以反映有關註銷及剔除。
4. 自生效日期起，有關計劃股份的任何轉讓文據及代表計劃股份的所有股票將不再具有所有權文件的效力(及／或就任何目的而言作為轉讓文據)，而每名計劃股東及該等股票的每名持有人均受要約人要求向要約人交付該等文件以作註銷所約束。
 5. 於計劃記錄日期，本公司就任何計劃股份獲發出或獲本公司發出的所有授權、聲明、保證、承諾或相關指示，將於生效日期不再有效為有效授權、聲明、保證、承諾或指示。
 6. 安排計劃將於大法院批准安排計劃的命令副本根據公司法第86(3)條送呈開曼群島公司註冊處處長登記後盡快生效。

7. 除非安排計劃已於二零二三年十二月三十一日或之前或要約人與本公司可能書面協定或(在適用情況下)大法院於要約人或本公司申請時可能指示的較後日期生效，且在所有情況下，在執行人員許可下，安排計劃將告失效及無效。
8. 本公司及要約人可在大法院批准及執行人員可能同意的情況下，共同同意修訂或增補安排計劃或當中所載任何條件。
9. 要約人及本公司已同意，本公司委任的顧問及律師(包括獨立財務顧問)的所有成本、費用及開支將由本公司承擔，而要約人委任的顧問及律師的所有成本、費用及開支將由要約人承擔，而協議安排的其他成本、費用及開支將由要約人及本公司平均分攤。

日期：二零二三年八月二十三日

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：二零二三年FSD第196號(IKJ)

有關公司法(二零二三年修訂本)(經修訂)第15及86條

及有關一九九五年大法院規例第102號命令

及有關金鷹商貿集團有限公司

法院會議通告

茲通告根據上述事項發出日期為二零二三年七月二十一日的命令(「命令」)，開曼群島大法院(「法院」)已指示召開計劃股東(定義見下述安排計劃)會議(「法院會議」)，藉以考慮及酌情批准金鷹商貿集團有限公司(「本公司」)與計劃股東(定義見安排計劃)之間擬達成的安排計劃(「安排計劃」)，而法院會議將於二零二三年九月十五日(星期五)上午十時正(香港時間)假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店維多利亞廳舉行，敬請所有計劃股東屆時於上述地點及時間出席是次會議。身為Golden Eagle Retail Investment Limited一致行動人士的計劃股東須於法院會議上放棄投票。

安排計劃之副本及說明安排計劃影響之說明備忘錄之副本已載入綜合計劃文件，而本通告為其一部分。計劃股東亦可向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)索取綜合計劃文件的副本。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或彼等可委任其他人士(必須為個人)(不論是否為本公司股東)代其出席、發言及投票。適用於法院會議(或其任何續會)的粉紅色代表委任表格已隨附於在二零二三年八月二十三日寄發予(其中包括)計劃股東的日期為二零二三年八月二十三日的綜合計劃文件。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可依願親身出席法院會議或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，先前遞交的粉紅色代表委任表格將被視為已依法撤回。

倘計劃股東共同持有本公司股本中每股面值0.10港元的普通股(「股份」)，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於法院會議上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘多於一名該等聯名持有人親身或委派代表出席法院會議，上述一名親身或委派代表出席大會並於本公司股東名冊上排名首位的人士方有權於法院會議就有關聯名持有股份投票。

務請在不遲於二零二三年九月十三日(星期三)上午十時正，將粉紅色代表委任表格送達本公司於香港的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟倘未如此遞交表格，表格可於法院會議上在進行投票表決前遞交法院會議主席，法院會議主席將全權酌情決定是否接納表格。

按照命令，法院已委任本公司獨立非執行董事黃之強，或倘其未能出席，則同為本公司獨立非執行董事的盧正昕，或倘其未能出席，則於法院會議當日身為本公司獨立非執行董事的任何其他人士擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院匯報法院會議的結果。

安排計劃須待其後申請尋求法院批准後，方可作實。

代表法院
金鷹商貿集團有限公司
董事
王恒

香港，二零二三年八月二十三日

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心第二座12樓1206室

附註：

- (1) 凡有權出席法院會議並於會上投票的計劃股東，均有權委派一名，而倘有關計劃股東持有兩股或以上股份，則可委派一名以上受委代表（必須為個人）代其出席並投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須代表有關計劃股東親身出席法院會議。
- (2) 適用於法院會議（或其任何續會）的粉紅色代表委任表格隨附於寄發予（其中包括）計劃股東日期為二零二三年八月二十三日的綜合計劃文件，當中載有安排計劃。
- (3) 粉紅色代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件（如有）或其經核證副本，須於法院會議或其任何續會舉行時間不少於48小時前，送達香港中央證券登記有限公司，地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效，惟倘未如此遞交表格，表格可於法院會議上在進行投票表決前遞交法院會議主席，法院會議主席將全權酌情決定是否接納表格。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可依願親身出席法院會議並於會上投票。倘計劃股東於提交其粉紅色代表委任表格後出席法院會議並於會上投票，其粉紅色代表委任表格將被視為已依法撤回。
- (4) 如屬聯名計劃股東，排名首位之股東之投票（不論其親身或委派代表投票）將獲接納，其他聯名持有人之投票則概不受理，就此，排名先後乃以本公司股東名冊上有關聯名持有股份之排名次序為準。上述一名親身或委派代表出席大會並於本公司股東名冊上排名首位的人士方有權於法院會議就有關聯名持有股份投票。
- (5) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則之規定，法院會議之投票將以投票表決方式進行。
- (6) 本公司將於二零二三年九月十二日（星期二）至二零二三年九月十五日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席法院會議並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，須不遲於二零二三年九月十一日（星期一）下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

**GOLDEN EAGLE RETAIL GROUP LIMITED****金鷹商貿集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3308)

股東特別大會通告

茲通告金鷹商貿集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年九月十五日(星期五)上午十一時正(香港時間)(或(倘較後)按開曼群島大法院的指示於同日同地召開的計劃股東(定義見下述安排計劃)會議結束或休會後在切實可行情況下盡快)假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店維多利亞廳舉行本公司股本中每股面值0.10港元的普通股(「股份」)持有人之股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案：

特別決議案**1. 「動議：**

- (a) 按照本公司與計劃股東(定義見安排計劃)之間日期為二零二三年八月二十三日的安排計劃(「安排計劃」)的印刷本(已提呈本大會並由本大會主席簽署以資識別)的形式或開曼群島大法院可能批准或施加的其他形式以及條款及條件，於生效日期(定義見安排計劃)，藉註銷及剔除計劃股份(定義見安排計劃)削減本公司股本中的已發行股份；及
- (b) 授權任何一名本公司董事就實行安排計劃及根據安排計劃削減本公司股本之已發行股份數目作出其認為屬必要或適宜的所有行動及事宜，包括(不限於)同意開曼群島大法院認為適宜對安排計劃或削減本公司股本之已發行股份數目而施加的任何修訂或增訂。」

普通決議案

2. 「動議：

- (a) 受限於及緊隨決議案1(a)所述的註銷及剔除計劃股份一經生效後，本公司將透過向要約人(定義見安排計劃)配發及發行與註銷及剔除的計劃股份相同數目的本公司股本中每股面值為0.10港元的新普通股，並按面值入賬列作繳足，以將本公司股本中的已發行股份恢復至其原來的數目；
- (b) 本公司賬目中因決議案1(a)所述註銷及剔除計劃股份所導致之已發行股本削減而產生的進賬，將由本公司用作按面值繳足根據上文決議案2(a)將配發及發行予要約人的新普通股，並授權任何一名本公司董事相應配發及發行有關股份；及
- (c) 授權本公司任何一名董事作出其認為就實施安排計劃及根據安排計劃恢復股本而言屬必要或適宜的一切有關行動及事宜，包括(不限於)同意開曼群島大法院可能認為適宜施加對安排計劃或恢復股本作出的任何修改或增訂。」

代表董事會
金鷹商貿集團有限公司
董事
王恒

香港，二零二三年八月二十三日

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
金鐘道89號
力寶中心第二座12樓1206室

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委派一名，而倘有關股東持有兩股或以上股份，則可委派一名以上受委代表（必須為個人）代其出席並投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 適用於股東特別大會（或其任何續會）的**白色**代表委任表格隨附於寄發予（其中包括）股份持有人（「股東」）日期為二零二三年八月二十三日的綜合計劃文件，當中載有安排計劃。
- (3) **白色**代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件（如有）或其經核證副本，須於股東特別大會或其任何續會舉行時間不少於48小時前，送達香港中央證券登記有限公司，地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效，否則**白色**代表委任表格將告失效。填妥及交回**白色**代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。倘股東於提交其**白色**代表委任表格後出席股東特別大會並於會上投票，其**白色**代表委任表格將被視為已依法撤回。
- (4) 如屬股份聯名持有人，排名首位之持有人之投票（不論其親身或委派代表投票）將獲接納，其他聯名持有人之投票則概不受理，就此，排名先後乃以本公司股東名冊上有關聯名持有股份之排名次序為準。上述一名親身或委派代表出席大會並於本公司股東名冊上排名首位的人士方有權於股東特別大會就有關聯名持有股份投票。
- (5) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則之規定，股東特別大會之投票將以投票表決方式進行。
- (6) 本公司將於二零二三年九月十二日（星期二）至二零二三年九月十五日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，須不遲於二零二三年九月十一日（星期一）下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。