
此乃要件 請即處理

閣下如對經修訂建議、計劃、本計劃文件的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已售出或以其他方式轉讓名下所有本公司股份，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本計劃文件僅供參考，並不構成購買或認購本公司證券之邀請或要約。本計劃文件的全部或任何部分不得於、向或從其發佈、刊發或分派將構成違反相關司法權區適用法律或法規的任何司法權區發佈、刊發或分派。

FORTUNE SPIRIT GROUP LIMITED LIFESTYLE CHINA GROUP LIMITED

(於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)

利福中國集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2136)

(1) FORTUNE SPIRIT GROUP LIMITED

建議根據公司法第86條

以協議安排方式

將利福中國集團有限公司私有化

及

(2) 建議撤銷利福中國集團有限公司的上市地位

要約人的財務顧問



華富建業企業融資
QUAM CAPITAL

獨立董事委員會的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

下文所採用的詞彙與本計劃文件所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立董事委員會就經修訂建議及計劃致獨立股東的意見函件載於本計劃文件第五部分。獨立財務顧問就經修訂建議及計劃致獨立董事委員會的意見函件載於本計劃文件第六部分。說明備忘錄載於本計劃文件第七部分。

股東應採取的行動載於本計劃文件第二部分。

本公司謹訂於二零二五年二月二十日(星期四)上午十時三十分及上午十一時正(或於法院會議結束或延期後儘快)假座香港九龍啟德協調道12號雙子匯1期18樓多功能會議室分別舉行政院會議及股東大會，召開法院會議及股東大會的通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否親身出席任何法院會議及／或股東大會或其任何續會，務請按照表格上分別印列的指示，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大會的白色代表委任表格，並儘快將有關表格交回本公司的香港股份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，惟無論如何不遲於本計劃文件第二部分——應採取的行動所列明的相應日期及時間。倘粉紅色代表委任表格並未按上述方式交回，亦可於法院會議向法院會議主席提交(其可全權酌情決定是否接納該表格)。倘白色代表委任表格並未按上述方式於股東大會指定舉行時間至少48小時前交回，則其將不會生效。填妥及交回法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，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，而在此情況下，相關代表委任表格將會藉法律的施行撤銷。

本計劃文件由本公司與要約人聯合刊發。

本計劃文件的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

二零二五年一月二十八日

致海外計劃股東的通知

向身為香港以外司法權區的公民、居民或國民的人士提呈經修訂建議可能受該等人士身處或居住或彼等屬公民的相關司法權區的法律影響。有關海外計劃股東應自行了解及遵守其各自司法權區的任何適用法律、監管或稅項規定，並在必要時自行尋求法律意見。

有意就經修訂建議及計劃採取任何行動的海外計劃股東，有責任自行就任何有關行動全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意、遵守任何其他必要手續及支付任何相關司法權區的任何發行、轉讓或其他稅項。

計劃股東作出的任何批准或接納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(包括華富建業企業融資(作為要約人的財務顧問))聲明及保證其已遵守有關法律及法規。閣下如對本身的情況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

倘閣下為海外計劃股東，務請垂注本計劃文件第七部分——說明備忘錄中「18.海外計劃股東」一節。

致美國投資者的通知

經修訂建議及計劃涉及根據開曼群島法律註冊成立的公司以公司法規定的協議安排方式註銷證券。經修訂建議及計劃須遵守有別於美國的香港程序披露規定及慣例。

股份於聯交所上市，且並無於美國國家證券交易所上市或根據一九三四年美國證券交易法(經修訂)(「**交易法**」)登記。透過協議安排進行的交易毋須遵守交易法的收購要約規則或代表招攬規則。因此，經修訂建議及計劃須遵守開曼群島及香港適用於協議安排及證券要約的程序及披露規定及慣例，該等規定及慣例與美國聯邦證券法適用的披露及程序及慣例規定有所不同。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州及地方以及外國及其他稅法，美國的計劃股份持有人根據經修訂建議或計劃收取現金可能屬應課稅交易。每名計劃股份持有人務必立即就適用於其的經修訂建議及計劃的稅務影響諮詢獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司在美國以外的國家註冊成立，且彼等各自的部分或全部高級職員及董事可能為美國以外國家的居民，故美國的計劃股份持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法所產生的權利及申索。美國的計劃股份持有人可能無法就違反美國證券法向非美國法院起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，美國的計劃股份持有人可能難以迫使非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的判決。

美國證券交易委員會及任何美國州證券委員會均未批准或不批准經修訂建議或計劃，亦未確定本計劃文件是否準確或完整。任何相反的陳述在美國均屬刑事罪行。

本計劃文件不擬亦不構成或組成在美國購買或認購本公司任何證券的要約或邀請之一部分。

過往表現及前瞻性陳述

本計劃文件所載本集團的表現及經營業績僅屬過往性質，過往表現並非對本集團未來業績的保證。

本計劃文件可能載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過使用前瞻性詞彙予以識別，包括「相信」、「假想」、「估計」、「預計」、「預期」、「擬」、「可能」、「將會」或「應該」等詞彙，或在各情況下，該等詞彙的反義詞或其他變化或同類詞彙。該等前瞻性陳述包括並非過往事實的所有事宜，並包括有關要約人、本公司或彼等各自聯屬人士之意向、信念或現時預期的陳述。因其性質使然，前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，原因為該等陳述與日後未必會發生的事件有關及取決於日後未必會發生的情況。讀者務請注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而實際業績或發展可能與本計劃文件所載前瞻性陳述所作出或建議者有重大差異，

此 乃 要 件 請 即 處 理

且未必反映其後期間的業績或發展。本計劃文件所載前瞻性陳述及資料乃於本計劃文件日期作出，而除非適用證券法或收購守則有所規定，否則要約人及本公司各自並無責任因新資料、未來事件或其他原因而公開更新或修訂任何前瞻性陳述或資料。

就經修訂建議及計劃披露的財務資料已或將根據非美國會計準則編製，而該等財務資料未必可與美國公司或按美國公認會計原則編製其財務報表的公司之財務資料比較。

目 錄

	頁次
第一部分 — 釋義	1
第二部分 — 應採取的行動	8
第三部分 — 預期時間表	12
第四部分 — 董事會函件	16
第五部分 — 獨立董事委員會函件	25
第六部分 — 獨立財務顧問函件	27
第七部分 — 說明備忘錄	69
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 計劃	IV-1
附錄五 — 法院會議通告	V-1
附錄六 — 股東大會通告	VI-1

在本計劃文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義，「一致行動人士」和「一致行動方」應作相應解釋
「經修訂建議」	指	經上調原註銷價(於經修訂建議公告披露)修訂，並根據本計劃文件所載條款及條件作出的建議
「經修訂建議公告」	指	本公司與要約人日期為二零二五年一月十六日的聯合公告，內容有關(其中包括)經修訂建議
「該公告」	指	本公司與要約人所聯合發佈日期為二零二四年十二月六日的公告，內容有關(其中包括)建議及計劃
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「實益擁有人」	指	其股份以本身之外的登記擁有人名義登記的任何股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門營業的日子
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括投資者戶口持有人
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零二三年修訂本)(經修訂)，經不時綜合及修訂
「本公司」	指	利福中國集團有限公司，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2136)
「一致行動方」	指	一致行動方

「條件」	指 本計劃文件第七部分 — 「說明備忘錄」中「3.經修訂建議及計劃的條件」一節所載實施經修訂建議及計劃的條件
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「法院聆訊」	指 大法院就認許計劃而對呈請進行的聆訊
「法院會議」	指 按照大法院的指令將於二零二五年二月二十日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍啟德協調道12號雙子匯1期18樓多功能會議室舉行，以就計劃(不論有否修改)進行投票的計劃股東會議(或其任何續會)
「大連物業」	指 本集團所擁有位於中國遼寧省大連市中山區友好路11號的一項目前空置的零售物業
「董事」	指 本公司董事
「Dynamic Castle」	指 Dynamic Castle Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉先生全資擁有
「生效日期」	指 根據公司法及條件的計劃生效日期
「執行人員」	指 證監會屬下企業融資部的執行董事或任何獲其轉授權力的人
「說明備忘錄」	指 本計劃文件第七部分載列的說明備忘錄
「股東大會」	指 於二零二五年二月二十日(星期四)上午十一時正(或於緊隨法院會議結束或延期後)假座香港九龍啟德協調道12號雙子匯1期18樓多功能會議室舉行的本公司股東特別大會(或其任何續會)，以供批准(其中包括)實施計劃的所有必要決議案
「大法院」	指 開曼群島大法院

「本集團」	指	本公司與其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由陳楚玲小姐、張美嫻小姐、張悅文先生及林光蔚先生組成的獨立董事委員會，為非執行董事及全體獨立非執行董事
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司，一家獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為獲本公司委任以就經修訂建議及計劃向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「獨立物業估值師」或 「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，即本公司的獨立物業估值師，其對本集團的物業權益進行估值，進一步詳情載於本計劃文件附錄三
「獨立股東」	指	除要約人與要約人一致行動方以外的股東
「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之人士，可為個人、聯名個人或公司
「最後交易日」	指	二零二四年十二月二日，即緊接該公告刊發前股份在聯交所買賣的最後一個完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二五年一月二十四日，即確定載入本計劃文件的若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「最後完成日期」	指	二零二五年四月三十日(或要約人與本公司之間可能協定或(如適用)執行人員可能同意及大法院可能指示的有關其他日期)，即條件可達成或獲豁免(如適用)的最後日期，否則經修訂建議及計劃將告失效
「會議記錄日期」	指	二零二五年二月二十日(星期四)或應已向股東公佈的其他日期，即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大會並於會上投票的權利之記錄日期
「劉先生」	指	劉鑾鴻先生，為本公司的執行董事及主席兼首席執行官，以及要約人的唯一股東及最終實益擁有人
「劉先生的SPV實體」	指	United Goal及Dynamic Castle
「劉女士」	指	劉玉珍女士，為劉先生之胞妹
「劉女士的SPV實體」	指	(i) Chaker Investments Ltd，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉女士全資擁有；及(ii) WinPath Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉女士全資擁有
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義，由二零二四年十二月六日(即該公告日期)開始
「要約人」	指	Fortune Spirit Group Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉先生全資擁有
「非計劃內的要約人一致行動方」	指	劉先生及劉先生的SPV實體，根據收購守則為與要約人一致行動及其股份不受計劃規限的人士
「計劃內的要約人一致行動方」	指	劉女士及劉女士的SPV實體，根據收購守則為被假設與要約人一致行動的人士

「要約人一致行動方」	指	與要約人一致行動或被假設與要約人一致行動的人士(包括但不限於計劃內的要約人一致行動方以及非計劃內的要約人一致行動方)
「要約人集團」	指	要約人及其附屬公司(於計劃生效後將包括本集團)
「原註銷價」	指	根據計劃由要約人向計劃股東以現金支付的原註銷價，即每股已註銷及剔除的計劃股份0.913港元
「其他中央結算系統參與者」	指	身為中央結算系統參與者或已將股份寄存於中央結算系統參與者之經紀、託管商、代名人或其他有關人士
「中國」	指	中華人民共和國(就本計劃文件而言，不包括中國澳門特別行政區、香港和台灣)
「該等物業」	指	上海久光中心、蘇州久光物業、大連物業及瀋陽物業
「建議」	指	要約人以計劃方式私有化本公司以及撤銷股份在聯交所上市的建議
「華富建業企業融資」	指	華富建業企業融資有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為要約人就經修訂建議聘請的獨家財務顧問
「登記擁有人」	指	名列本公司股東名冊作為股份持有人的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方)
「公司註冊處處長」	指	按照公司法獲委任的公司註冊處處長
「有關期間」	指	由二零二四年六月六日(即該公告日期前滿六個月之日)起至最後實際可行日期止期間
「有關證券」	指	具有收購守則規則22註釋4所賦予的涵義

「經修訂註銷價」	指	根據經修訂建議由要約人向計劃股東以現金支付的註銷價，即每股已註銷及剔除的計劃股份0.980港元
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「計劃」	指	為落實經修訂建議而按照公司法第86條建議作出的協議安排
「計劃文件」	指	要約人與本公司的本綜合計劃文件，包括當中所載各函件、聲明、附錄及通告(可能經不時修訂或補充)及載列(其中包括)有關經修訂建議的進一步詳情、董事會函件、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會的函件、估值報告以及召開法院會議及股東大會的通告連同相關代表委任表格
「計劃記錄日期」	指	二零二五年二月二十八日(星期五)或應已向股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東在計劃項下的權利之記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期已發行的股份，惟不包括由非計劃內的要約人一致行動方持有的股份
「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
「上海久光中心」	指	本集團所擁有位於中國上海市靜安區共和新路2188號的商業綜合樓，為上海市第二間「久光」品牌百貨公司的所在地
「上海久光物業」	指	位於中國上海市南京西路1618號名為上海久百城市廣場大廈的整幢樓宇(包括樓宇的露天空間、外牆及屋頂)，總建築面積為91,833.16平方米

「股份」	指	本公司每股面值為0.005港元的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「瀋陽物業」	指	本集團所擁有位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區中街路68號的一項目前空置的零售物業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州久光物業」	指	本集團所擁有位於中國江蘇省蘇州市工業園區旺墩路268號的一項零售物業，為蘇州久光百貨公司的所在地
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則(經不時修訂)
「交易日」	指	聯交所開門進行證券買賣業務的日子
「United Goal」	指	United Goal Resources Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉先生透過其受控制法團最終擁有80%股份權益，並由劉先生胞兄劉鑾雄先生的若干家庭成員擁有20%股份權益
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

* 就本計劃文件而言，除另有說明者外，所有以人民幣計值的金額已按1港元兌人民幣0.92343的匯率(中國人民銀行於最後交易日公佈的中間價)換算為港元(僅供參考)。該兌換率不應被詮釋為表示人民幣金額已經或本可兌換。

本計劃文件內提述的所有日期及時間均指香港日期及時間，惟已另有說明者除外；而每當提及大法院就認許計劃的呈請進行聆訊的預計日期和生效日期，乃指開曼群島的有關日期。僅就參考而言，於本計劃文件日期，開曼群島時間較香港時間慢13小時。

1. 股東應採取的行動

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二五年二月十七日(星期一)至二零二五年二月二十日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。為符合資格於法院會議及股東大會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二五年二月十四日(星期五)下午四時三十分前送交本公司的香港股份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。

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大會使用的**白色**代表委任表格。其後購買股份而準備於法院會議或股東大會上投票的人士如欲出席法院會議或股東大會或於會上投票，該人士將需向轉讓人取得代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東大會或其任何續會，如閣下為計劃股東，務請將隨附有關法院會議的**粉紅色**代表委任表格填妥及簽署；如為股東，則務請將隨附有關股東大會的**白色**代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並儘快但無論如何不遲於以下日期及時間交回本公司的香港股份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，方為有效：

- 供法院會議使用的**粉紅色**代表委任表格須不遲於二零二五年二月十八日(星期二)上午十時三十分前遞交，倘並未按上述方式遞交表格，亦可於法院會議向法院會議主席提交(其可全權酌情決定是否接納該表格)；及
- 供股東大會使用的**白色**代表委任表格須不遲於二零二五年二月十八日(星期二)上午十一時正前遞交，否則將告無效。

填妥及交回法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，閣下仍可親身出席相關會議並於會上投票。在此情況下，交回的代表委任表格將會藉法律的施行撤銷。

根據上市規則及收購守則的規定，法院會議及股東大會上的表決將以投票方式進行。

倘閣下並無委任受委代表且閣下並無出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，則閣下仍受法院會議及股東大會的結果所約束(倘(其中包括)決議案經獨立股東或股東(視情況而定)的必要多數票通過)。因此，閣下務必親身或委派受委代表出席法院會議及／或股東大會並於會上投票。

本公司及要約人將於二零二五年二月二十日(星期四)不遲於下午七時正前刊發有關法院會議及股東大會結果的公告。倘全部決議案於法院會議及股東大會上獲通過，則將根據收購守則及上市規則的規定另行刊發公告，內容有關(其中包括)法院聆訊結果以及(倘計劃獲認許)計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日期。

2. 透過登記擁有人持有股份的實益擁有人應採取的行動

本公司概不承認透過信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為股份以登記擁有人(不包括香港結算代理人)名義登記的實益擁有人，則應聯絡登記擁有人並就閣下實益擁有的股份應如何於法院會議及／或股東大會上表決的方式向登記擁有人發出指示及／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／或股東大會並於會上投票，閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任閣下為其受委代表；或
- (b) (如閣下有意於法院會議及／或股東大會上投票(親身或委派受委代表))安排將以登記擁有人名義登記的部分或全部股份轉至閣下名下。

向登記擁有人發出的指示及／或與其作出的安排應在遞交適用於法院會議及股東大會的代表委任表格的相關最後時間或(如適用)遞交股份過戶文件的最後時間前發出或作出，讓登記擁有人有充足時間準確填妥其代表委任表格或過戶文件，並於相關最後時限前遞交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人在遞交適用於法院會議及／或股東大會的代表委任

表格的相關最後時間前的特定日期或時間作出指示或安排，則任何有關實益擁有人應遵從有關登記擁有人的要求。

登記擁有人委任受委代表出席相關法院會議及／或股東大會應根據本公司組織章程大綱及細則的全部相關條文進行。

倘登記擁有人委任受委代表，則登記擁有人須填妥及簽署相關代表委任表格，並按本計劃文件詳述的遞交相關代表委任表格的方式及於最後時間前遞交。

填妥及交回法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將會藉法律的施行撤銷。

3. 將股份寄存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

倘閣下為股份寄存於中央結算系統及以香港結算代理人名義登記的實益擁有人，則除非閣下為投資者戶口持有人，否則閣下必須：

- (a) 就向該等其他中央結算系統參與者發出表決指示(如閣下有意於法院會議及／或股東大會上投票)，聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他相關人士(為中央結算系統參與者，或已將該等股份寄存於中央結算系統參與者)。閣下應在遞交有關法院會議及／或股東大會的代表委任表格的最後時間前事先聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他相關人士，讓有關人士有充足時間就閣下實益擁有的股份應如何於法院會議及／或股東大會上表決的方式向香港結算代理人發出指示或與香港結算代理人作出安排；或
- (b) 通過從中央結算系統提取閣下任何或全部股份及成為該等股份的登記擁有人成為登記股東，並據此有權出席法院會議及／或股東大會(如適用)並於會上投票。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及(如閣下的股份通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下的最後時間前事先聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他相關人士，讓有關經紀、託管商、代名人或其他相關人士有充足時間從中央結算系統提取股份及將該等股份以閣下的名義登記。

就以香港結算代理人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就計劃作出投票的程序須根據不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」、「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。

4. 行使 閣下的投票權

倘 閣下為股東或實益擁有人，務請 閣下行使 閣下的投票權或向相關登記擁有人發出指示以親身或委派受委代表於法院會議及／或股東大會上投票。

倘 閣下為代表一名或多名實益擁有人持有股份的登記擁有人， 閣下應告知相關實益擁有人有關行使其投票權的重要性。

倘 閣下於股份借出計劃中持有任何股份，務請 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。

倘 閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，務請 閣下就該等股份應如何於法院會議及／或股東大會上表決的方式，立即向 閣下的經紀、託管商、代名人或其他相關人士發出指示或與香港結算代理人作出安排，及／或從中央結算系統提取 閣下的部分或全部股份，並成為該等股份的登記擁有人及行使 閣下於法院會議及／或股東大會上投票(親身或委派受委代表)的權利。

倘獲批准，經修訂建議將對所有計劃股東具有約束力，不論 閣下是否出席法院會議或股東大會或於會上投票。

倘 閣下對應採取的行動有任何疑問，應諮詢 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。

所有日期均取決於大法院的排期而定。預期時間表僅供說明用途，可能作出更改。以下預期時間表如有任何變更，本公司將另行刊發公告。除非另有指明，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

香港時間
(除非另有指明)

寄發本計劃文件 二零二五年一月二十八日(星期二)

遞交股份過戶文件以符合資格出席法院會議

及股東大會並於會上投票的最後時間 二零二五年二月十四日(星期五)
下午四時三十分

暫停辦理本公司股份過戶登記手續以釐定計劃股東

出席法院會議並於會上投票的權利以及股東出席股東

大會並於會上投票的權利(附註1) 二零二五年二月十七日(星期一)至
二零二五年二月二十日(星期四)
(包括首尾兩日)

遞交有關法院會議的粉紅色代表委任表格的

最後時間(附註2) 二零二五年二月十八日(星期二)
上午十時三十分

遞交有關股東大會的白色代表委任表格的

最後時間(附註2) 二零二五年二月十八日(星期二)
上午十一時正

會議記錄日期 二零二五年二月二十日(星期四)

法院會議(附註3) 二零二五年二月二十日(星期四)
上午十時三十分

股東大會(附註3) 二零二五年二月二十日(星期四)
上午十一時正
(或於緊隨法院會議結束或延期後)

公佈法院會議及股東大會結果 不遲於二零二五年二月二十日(星期四)
下午七時正

香港時間
(除非另有指明)

預期股份在聯交所買賣的最後時間 二零二五年二月二十一日(星期五)
下午四時十分

法院聆訊 二零二五年二月二十五日(星期二)
上午九時三十分(開曼群島時間)

公佈(1)法院聆訊的結果；(2)預計生效日期；及
(3)預計撤銷股份於聯交所的
上市地位的日期. 不遲於二零二五年二月二十六日(星期三)
上午八時三十分

遞交股份過戶文件以符合資格享有
計劃項下權利的最後時間 二零二五年二月二十六日(星期三)
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記手續以釐定計劃
股東享有計劃項下權利的資格(附註4). 二零二五年二月二十七日(星期四)起

計劃記錄日期 二零二五年二月二十八日(星期五)

生效日期(附註5) 二零二五年二月二十八日(星期五)
(開曼群島時間)

公佈(1)生效日期及
(2)撤銷股份於聯交所的上市地位. 不遲於二零二五年三月三日(星期一)
上午八時三十分

預期撤銷股份於聯交所的
上市地位生效(附註6) 二零二五年三月四日(星期二)
下午四時正

根據計劃向計劃股東寄發經修訂註銷價的
現金付款支票的最後時間(附註7及8). 二零二五年三月十一日(星期二)或之前

附註：

1. 本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東大會並於會上投票的權利。該截止過戶期間並非為釐定計劃項下的權利。
2. 代表委任表格應儘快交回本公司的香港股份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，惟無論如何不遲於上文所述的有關日期及時間交回。就有關法院會議的粉紅色代表委任表格而言，亦可於法院會議上向法院會議主席提交(其可全權酌情決定是否接納該表格)。倘白色代表委任表格未於股東大會指定時間至少48小時前交回，該表格將告無效。填妥及交回法院會議或股東大會的代表委任表格後，股東仍可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會藉法律的施行撤銷。
3. 法院會議及股東大會將於上文指定日期及時間假座香港九龍啟德協調道12號雙子匯1期18樓多功能會議室舉行。有關詳情，請參閱本計劃文件附錄五所載的法院會議通告及本計劃文件附錄六所載的股東大會通告。
4. 本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定符合資格享有計劃項下權利的計劃股東。
5. 計劃將於本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「3.經修訂建議及計劃的條件」一節所載經修訂建議的所有條件達成或獲豁免(如適用)後生效。
6. 倘經修訂建議成為無條件及計劃生效，則預期將於二零二五年三月四日(星期二)下午四時正撤銷股份於聯交所的上市地位。
7. 向計劃股東支付經修訂註銷價的支票將儘快且無論如何不遲於生效日期後七個營業日內，透過普通郵遞方式以預付郵資的信封寄往有權收取人士於計劃記錄日期在本公司股東名冊所示彼等各自的地址，或如屬聯名持有人，則寄往於計劃記錄日期在本公司股東名冊所示就相關聯名持股當時在本公司股東名冊排名首位的聯名持有人的地址。寄發所有該等支票的郵誤風險概由收件人承擔，要約人、本公司、華富建業企業融資、獨立財務顧問及本公司的股份登記分處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士及參與經修訂建議的任何其他人士概不會就任何郵件寄失或延誤負責。
8. 倘任何惡劣天氣情況(a)於二零二五年三月十一日(星期二)本地時間中午十二時正前任何時間於香港生效，但於中午十二時正或之後不再生效，則向計劃股東寄發經修訂註銷價的現金付款支票的最後日期將維持在同一營業日；或(b)於二零二五年三月十一日(星期二)中午十二時正及／或其後時間生效，則向計劃股東寄發經修訂註銷價的現金付款支票的最後時間可能押後至下一個營業日(於中午十二時正或其後時間並無發生任何惡劣天氣情況)，即二零二五年三月十二日(星期三)(或於中午十二時正或其後時間並無發生任何惡劣天氣情況的較後日期)。

就本文件而言，「惡劣天氣」指在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告及／或香港政府所宣佈的「極端情況」警告於香港生效的情況。倘任何惡劣天氣導致預期時間表出現任何變更，本公司將另行刊發公告。

LIFESTYLE CHINA GROUP LIMITED

利福中國集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2136)

執行董事：

劉鑾鴻先生

(主席兼首席執行官)

劉今晨先生

劉今蟾小姐

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

陳楚玲小姐

總辦事處及

香港主要營業地點：

獨立非執行董事：

張美嫻小姐

張悅文先生

林光蔚先生

香港銅鑼灣

軒尼詩道555號

東角中心20樓

敬啟者：

(1) FORTUNE SPIRIT GROUP LIMITED

建議根據公司法第86條

以協議安排方式

將利福中國集團有限公司私有化

及

(2)建議撤銷利福中國集團有限公司的上市地位

1. 緒言

茲提述該公告及經修訂建議公告。於二零二四年十二月二日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司法第86條以協議安排方式將本公司私有化之建議。

於二零二五年一月十六日，要約人與本公司聯合刊發經修訂建議公告，內容有關(其中包括)建議將原註銷價0.913港元上調至經修訂註銷價每股計劃股份0.980港元(較原註銷價上調約7.3%)及要約人要求本公司向計劃股東提呈經修訂建議。

本計劃文件旨在向閣下提供有關經修訂建議及計劃的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東大會通告連同有關代表委任表格。另請閣下垂注(i)本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件；(ii)本計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問函件；(iii)本計劃文件第七部分所載的說明備忘錄；及(iv)本計劃文件附錄四所載的計劃的條款。

2. 經修訂建議的條款

計劃

待本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「經修訂建議及計劃的條件」一節所述條件達成或獲豁免(如適用)後，本公司的建議私有化將以本公司與計劃股東之間訂立的計劃方式實施。

倘經修訂建議獲批准及落實，則根據計劃：

- (a) 計劃股東持有的所有367,408,208股計劃股份(佔已發行股份25.09%)將於生效日期予以註銷及剔除，以換取要約人向於計劃記錄日期的各計劃股東就每股已註銷及剔除的計劃股份以現金支付經修訂註銷價；
- (b) 於註銷及剔除計劃股份後，將透過同時向要約人配發及發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的新股份，按緊接註銷及剔除計劃股份前的數額維持本公司已發行股本，而本公司賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額將用作按面值悉數繳足如此配發及發行予要約人的新股份，而要約人將為所有該等新股份的唯一持有人；及
- (c) 本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，預期有關撤銷將於生效日期後在切實可行情況下儘快生效。

經修訂註銷價

根據經修訂建議，倘計劃獲批准及落實，計劃股份將予以註銷及剔除，而作為代價，於計劃記錄日期的各計劃股東將有權就每股已註銷及剔除的計劃股份收取現金經修訂註銷價0.980港元。

根據收購守則規則20.1(a)，於計劃生效後，經修訂註銷價每股計劃股份0.980港元將儘快支付予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東，惟無論如何須不遲於生效日期後七(7)個營業日支付。

任何計劃股東根據計劃有權獲得的經修訂註銷價的結算將根據計劃的條款全面實施，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向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。

務請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「2.經修訂建議的條款 — 計劃」一節。

最高及最低價格

務請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「2.經修訂建議的條款 — 最高及最低價格」一節。

3. 經修訂建議及計劃的條件

待本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「3.經修訂建議及計劃的條件」一節所載的條件達成或獲豁免(如適用)後，經修訂建議及計劃方會生效，並對本公司及所有計劃股東具有約束力。

當所有條件達成或獲豁免(如適用)時，計劃將會生效，並對要約人、本公司及所有計劃股東具有約束力。

警告：股東及潛在投資者務請注意，經修訂建議及計劃須待條件達成或(如適用)獲豁免後方可實施，因此經修訂建議未必會實施，且計劃未必會生效。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 確認財務資源

要約人已委任華富建業企業融資作為其有關經修訂建議的財務顧問。

務請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「4.確認財務資源」一節。

5. 本公司的股權架構

務請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「6.本公司的股權架構」一節。

6. 本集團的資料

務請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「7.本集團的資料」一節。

7. 要約人的資料

務請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「8.要約人的資料」一節。

8. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.8由非執行董事及全體獨立非執行董事(即陳楚玲小姐、張美嫻小姐、張悅文先生及林光蔚先生)組成的獨立董事委員會已由董事會成立，以就經修訂建議及計劃是否公平合理，以及是否在法院會議上投票贊成計劃及在股東大會上投票贊成與實施經修訂建議有關的決議案向獨立股東提供推薦建議。於最後實際可行日期，297,000股股份(約佔本公司已發行股本的0.02%)由陳楚玲小姐持有。

經獨立董事委員會批准後，董事會已委任新百利為獨立財務顧問，以根據收購守則規則2.1就經修訂建議(包括計劃)向獨立董事委員會提供意見。

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為經修訂建議及計劃就獨立股東而言屬公平合理，因此，其建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東大會上提呈以批准及實施經修訂建議及計劃的相關決議案。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

獨立董事委員會在獲得有關意見後認為，經修訂建議及計劃就獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東大會上提呈以批准及實施經修訂建議及計劃的相關決議案。

獨立董事委員會有關其就經修訂建議及計劃的推薦建議的函件全文載於本計劃文件第五部分。

9. 經修訂建議的理由與裨益

務請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「12.經修訂建議的理由與裨益」一節。

10. 要約人對本集團的意向

務請閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「9.要約人對本集團的意向」一節。

董事會欣然注意到，於最後實際可行日期，要約人擬繼續本集團的現有業務，主要包括在中國經營百貨店與其他相關零售業務及物業發展。就落實經修訂建議及計劃的結果而言，要約人並無計劃對以下各項作出任何重大變動：

- (a) 本集團的現有主要業務，包括對本集團固定資產進行任何重大重新調配；或
- (b) 繼續僱用本集團僱員（於日常業務過程中除外）。

董事會亦欣然注意到，於經修訂建議完成後，要約人將繼續在本集團日常及一般業務過程中檢討及考慮本集團的策略，並可能不時探索及實施業務及營運舉措，以期當該等機會出現時，加強本集團的業務營運。

11. 應採取的行動

務請閣下垂注本計劃文件第二部分 — 應採取的行動。

12. 法院會議及股東大會

按照大法院的指示，法院會議將於二零二五年二月二十日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍啟德協調道12號雙子匯1期18樓多功能會議室舉行。股東大會將於二零二五年二月二十日(星期四)上午十一時正(或於法院會議結束或延期後儘快)假座香港九龍啟德協調道12號雙子匯1期18樓多功能會議室舉行。

為行使閣下於法院會議及／或股東大會上投票的權利，閣下務請細閱本計劃文件第七部分——說明備忘錄中「14.法院會議及股東大會」一節、本計劃文件第二部分——應採取的行動、本計劃文件附錄五的法院會議通告及本計劃文件附錄六的股東大會通告。

只有於會議記錄日期為計劃股東方可出席法院會議並於會上投票以批准計劃。

由於要約人及非計劃內的要約人一致行動方並非計劃股東，彼等將不會於法院會議上就計劃投票。各要約人一致行動方將(及已向大法院承諾)促使彼等實益擁有權益的任何股份將不會於法院會議上予以代表或投票。要約人及各要約人一致行動方已向大法院承諾將受計劃的條款約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出彼等各自為使計劃生效而將簽立或作出的所有可能屬必要或適宜的文件及事宜。

合共持有32,424,000股股份(約佔於最後實際可行日期已發行股份總額的2.22%)的計劃內的要約人一致行動方(即劉女士及劉女士的SPV實體)將放棄於法院會議上就計劃投票。

於最後實際可行日期，董事陳楚玲小姐擬就其本身於股份的實益權益接納並投票贊成經修訂建議及計劃。

於會議記錄日期的所有股東將有權出席股東大會並對特別決議案進行投票，以(i)批准並落實任何與註銷及剔除計劃股份相關的已發行股本扣減；及(ii)批准透過向要約人配發及發行與因計劃而已註銷的計劃股份數目相同的新股份，按緊接註銷計劃股份前的數額同步維持本公司股本；及(iii)批准動用本公司賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額於按面值悉數繳足發行予要約人的新股份；及(iv)授權董事採取若干行動實施經修訂建議。

要約人一致行動方已表示，倘計劃在法院會議上獲批准，彼等將投票贊成於股東大會上提呈的特別決議案，以(i)批准並落實任何與註銷及剔除計劃股份相關的已發行股本扣減；及(ii)批准透過向要約人配發及發行與因計劃而已註銷的計劃股份數目相同的新股份，按緊接註銷計劃股份前的數額同步維持本公司股本；及(iii)批准動用本公司賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額於按面值悉數繳足發行予要約人的新股份；及(iv)授權董事採取若干行動實施經修訂建議。

13. 撤銷股份的上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將被註銷及剔除（並向要約人發行數目相同已繳足股款的新股份），且被註銷及剔除的計劃股份的股票此後不再具有作為所有權文件或證據的效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，並待計劃生效後於二零二五年三月四日（星期二）下午四時正即時生效。

股東將透過公告獲通知股份於聯交所的確實最後買賣日期，以及計劃與撤銷股份於聯交所的上市地位的生效日期。

14. 倘計劃不獲批准或經修訂建議失效

根據收購守則的規定，倘於最後完成日期或之前任何條件未能達成或（如適用）獲豁免，經修訂建議及計劃將告失效。倘計劃不獲批准或經修訂建議在其他情況下失效，則不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘計劃不獲批准或經修訂建議在其他情況下失效，則不會註銷或剔除任何計劃股份，本公司於最後實際可行日期之股權架構將不會因經修訂建議改變（假設自最後實際可行日期起至計劃不獲批准或經修訂建議失效之日期間本公司股權架構並無其他變動），且本公司將繼續擁有上市規則所規定之足夠公眾持股量。

倘計劃不獲批准或經修訂建議在其他情況下失效，則根據收購守則規則31.1，其後作出要約須受到限制，即要約人或於經修訂建議過程中與其一致行動的任何人士（或在其後與上

述任何人一致行動的任何人士)均不可於計劃不獲批准或經修訂建議在其他情況下失效當日起計的12個月內宣佈就本公司作出要約或可能要約，惟獲執行人員同意則除外。

15. 登記及付款

務請 閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「17.登記及付款」一節。

16. 海外計劃股東

務請 閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「18.海外計劃股東」一節。

17. 稅務意見

務請 閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「19.稅務意見」一節。

18. 計劃成本

務請 閣下垂注本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「20.計劃成本」一節。

19. 一般事項

劉先生、劉今蟾小姐(劉先生之女)及劉今晨先生(劉先生之子)(彼等各自為執行董事)為要約人一致行動方的成員，並被視為於經修訂建議中擁有權益，因此彼等並無參與董事會就經修訂建議及計劃的任何投票且將就有關投票放棄投票。

董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本計劃文件第五部分獨立董事委員會函件)認為，經修訂建議及計劃就獨立股東而言屬公平合理。

20. 推薦建議

務請 閣下垂注獨立董事委員會就經修訂建議及計劃向獨立股東發出的獨立董事委員會函件(載於本計劃文件第五部分)所載的推薦建議。

另請 閣下垂注本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問有關經修訂建議及計劃的推薦建議。我們建議 閣下於就經修訂建議及計劃採取任何行動前，務請細閱本函件。

21. 其他資料

務請 閣下細閱：

- (a) 本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會致獨立股東函件；
- (b) 本計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問致獨立董事委員會函件；
- (c) 本計劃文件第七部分所載的說明備忘錄；
- (d) 本計劃文件的各附錄，包括本計劃文件附錄四所載的計劃；
- (e) 本計劃文件附錄五所載的法院會議通告；及
- (f) 本計劃文件附錄六所載的股東大會通告。

此外，本計劃文件隨附有關法院會議的**粉紅色**代表委任表格及有關股東大會的**白色**代表委任表格。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
利福中國集團有限公司
主席
劉鑾鴻
謹啟

二零二五年一月二十八日

LIFESTYLE CHINA GROUP LIMITED

利福中國集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2136)

敬啟者：

(1) FORTUNE SPIRIT GROUP LIMITED

建議根據公司法第86條

以協議安排方式

將利福中國集團有限公司私有化

及

(2)建議撤銷利福中國集團有限公司的上市地位

吾等提述本公司及要約人就經修訂建議聯合刊發日期為二零二五年一月二十八日的計劃文件(「計劃文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有計劃文件所賦予該等詞彙的相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，就以下事項向獨立股東提出推薦建議：(i)經修訂建議及計劃是否屬公平合理；及(ii)是否在法院會議上投票贊成計劃及在股東大會上投票贊成有關實施經修訂建議的決議案。

經吾等批准，獨立財務顧問新百利已獲本公司委任就經修訂建議及計劃向吾等提供意見。

吾等謹請閣下垂注(a)計劃文件第四部分所載的董事會函件；(b)計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問於達致其推薦建議時所考慮的因素及理由；及(c)計劃文件第七部分所載的說明備忘錄。

經考慮經修訂建議及計劃，並計及獨立財務顧問向吾等提供的意見及推薦建議，尤其是獨立財務顧問函件所載的因素、理由及推薦建議，吾等認為經修訂建議及計劃就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東：

- (1) 於法院會議上投票贊成計劃；及
- (2) 於股東大會上投票贊成特別決議案以(i)批准並落實任何與註銷及剔除計劃股份相關的已發行股本扣減；及(ii)批准透過向要約人配發及發行與因計劃而已註銷的計劃股份數目相同的新股份，按緊接註銷計劃股份前的數額同步維持本公司股本；及(iii)批准動用本公司賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額於按面值悉數繳足發行予要約人的新股份；及(iv)授權董事採取若干行動實施經修訂建議。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

非執行董事
陳楚玲小姐

獨立非執行董事
張美嫻小姐

獨立非執行董事
張悅文先生

獨立非執行董事
林光蔚先生

謹啟

二零二五年一月二十八日

以下為新百利為載入本計劃文件而編製的意見函件全文，當中載有其就經修訂建議及計劃向獨立董事委員會提供的意見。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

(1) FORTUNE SPIRIT GROUP LIMITED
建議根據公司法第86條
以協議安排方式
將利福中國集團有限公司私有化
及
(2)建議撤銷利福中國集團有限公司的上市地位

緒言

茲提述吾等獲委任就經修訂建議及計劃向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於日期為二零二五年一月二十八日致股東的計劃文件所載董事會函件內，而本函件構成計劃文件的一部分。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。

於二零二四年十二月二日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司法第86條以協議安排方式將 貴公司私有化之建議及原註銷價0.913港元。於二零二五年一月十六日，要約人與 貴公司聯合刊發經修訂建議公告，內容有關(其中包括)建議將原註銷價0.913港元上調至經修訂註銷價每股計劃股份0.980港元(較原註銷價上調約7.3%)及要約人要求 貴公司向計劃股東提呈經修訂建議。倘經修訂建議獲批准及落實，計劃股份將於生效日期予以註銷及剔除，以換取要約人向於計劃記錄日期的各計劃股東就每股已註銷及剔除的計劃股份

以現金支付經修訂註銷價0.980港元。經修訂建議及計劃將於計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「3.經修訂建議及計劃的條件」一節所載的條件於最後完成日期或之前達成或獲豁免(如適用)後，方為生效，並對 貴公司及所有股東具有約束力，否則計劃將不會生效，而經修訂建議亦將告失效。

由非執行董事及全體獨立非執行董事(即陳楚玲小姐、張美嫻小姐、張悅文先生及林光蔚先生)組成的獨立董事委員會已由董事會成立，以就經修訂建議及計劃是否公平合理，以及是否在法院會議上投票贊成計劃及在股東大會上投票贊成與實施經修訂建議有關的決議案向獨立股東提供意見。吾等新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與要約人或 貴公司的財務或其他專業顧問(包括股票經紀)並不屬於同一集團。除現有與經修訂建議及計劃相關的委聘外，吾等確認於要約期開始前兩年內直至最後實際可行日期，並未與 貴公司及／或要約人或彼等任何一方的控股股東在業務、財務或其他方面有任何重大關連，而合理地可能會造成或被認為會造成利益衝突，或合理地可能影響吾等建議的客觀性。除就此項委任應付予吾等的一般專業費用外，概無安排令吾等可向 貴公司、要約人或彼等各自的主要股東或與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動的任何人士收取任何費用或利益。吾等認為吾等可獨立就經修訂建議及計劃提供意見。

於制定吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)提供的資料及事實以及表達的意見，吾等假設於最後實際可行日期該等資料及事實以及意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且直至法院會議及股東大會舉行之時仍將如此。倘吾等的意見於最後實際可行日期後有任何重大變動，吾等將根據收購守則規則9.1儘快知會股東。吾等已審閱 貴公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的年報(分別為「**二零二二年年報**」及「**二零二三年年報**」)及 貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告(「**二零二四年中期報告**」)，以及計劃文件所載資料。吾等已尋求並獲董事確認，已向吾等提供所有重大相關資料，且向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料的真實性、準確性或完整性，亦無理由相信任何

重大資料遭遺漏或隱瞞。吾等依賴該等資料，並認為吾等獲得的資料足以令吾等達致知情意見。然而，吾等並無對 貴集團、要約人及彼等各自的附屬公司或與彼等任何一方一致行動或被推定一致行動的任何人士的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供的資料進行任何獨立核實。

吾等並無考慮計劃股東接納經修訂建議的稅務影響或監管影響，原因為該等影響因其個別情況而異。尤其是，身為海外股東或須就證券交易遵守海外稅項或監管規定的計劃股東應考慮其自身的稅務狀況並遵守適用的法律或監管規定，如有任何疑問，應諮詢彼等各自的專業顧問。

已考慮的主要因素及理由

於制定吾等有關經修訂建議及計劃的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

貴公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，並且自二零一六年起於聯交所主板上市。 貴集團主要在中國從事經營百貨店與其他相關零售業務（即下文表1的來自客戶合約的收入，佔二零二三年 貴集團收入的77.5%）及物業投資（即下文表1的租賃收入，佔二零二三年 貴集團收入的22.5%）。

1.1. 財務表現

下文載列(i)摘錄自二零二二年年報及二零二三年年報的截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度（分別為「二零二一年」、「二零二二年」及「二零二三年」）；及(ii)摘錄自二零二四年中期報告的截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月（分別為「二零二三年上半年」及「二零二四年上半年」）的 貴集團綜合收益表概要及同比變動（「同比變動」）：

表1： 貴集團綜合收益表概要

(人民幣千元)	二零二四年 上半年 (未經審核)	同比變動	二零二三年 上半年 (未經審核)	二零二三年 (經審核)	同比變動	二零二二年 (經審核)	同比變動	二零二一年 (經審核)
收入	644,603	(7.3)%	695,235	1,348,975	19.6%	1,127,588	(13.2)%	1,299,736
來自客戶合約的收入	482,992	(12.4)%	551,556	1,046,112	15.8%	903,041	(24.3)%	1,192,212
● 貨品銷售 — 自營銷售	262,424	(6.7)%	281,139	523,341	21.6%	430,287	(24.3)%	568,676
● 來自特許專櫃銷售之收入	202,619	(19.4)%	251,249	481,262	9.1%	440,992	(24.7)%	585,289
● 服務收入	17,949	(6.4)%	19,168	41,509	30.7%	31,762	(17.0)%	38,247
租賃收入	161,611	12.5%	143,679	302,863	34.9%	224,547	108.8%	107,524

(人民幣千元)	二零二四年 上半年 (未經審核)	同比變動	二零二三年 上半年 (未經審核)	二零二三年 (經審核)	同比變動	二零二二年 (經審核)	同比變動	二零二一年 (經審核)
毛利	362,066	(8.1)%	394,070	785,434	19.3%	658,104	(16.7)%	790,362
毛利率	56.2%		56.7%	58.2%		58.4%		60.8%
應佔聯營公司溢利	160,557	(37.1)%	255,196	308,939	69.6%	182,205	(23.2)%	237,251
股東應佔溢利／(虧損)	41,668	(67.4)%	127,622	87,767	不適用	(24,441)	不適用	143,393
每股股份股息(人民幣元)	零		零	零		零		零

a. 收入

二零二二年對比二零二一年

貴集團的收入由二零二一年的人民幣1,299.7百萬元減少至二零二二年的人民幣1,127.6百萬元，同比減少13.2%。此減少乃主要由於自營銷售由二零二一年的人民幣568.7百萬元減少24.3%至二零二二年的人民幣430.3百萬元，以及來自特許專櫃銷售之收入由二零二一年的人民幣585.3百萬元減少24.7%至二零二二年的人民幣441.0百萬元，但因租賃收入由二零二一年的人民幣107.5百萬元增加108.8%至二零二二年的人民幣224.5百萬元而有所抵銷。零售銷售的減少乃主要由於COVID-19反覆爆發對貴集團業務造成嚴重干擾，而租賃收入的增加則主要由於租賃上海久光中心(「上海久光中心」，為貴集團開發的商業綜合樓，於二零二一年十一月底開始營運)的零售及辦公空間的全年效應。

二零二三年對比二零二二年

貴集團的收入由二零二二年的人民幣1,127.6百萬元增加至二零二三年的人民幣1,349.0百萬元，同比增加19.6%。該增加主要由以下因素推動：(i)自營銷售由二零二二年的人民幣430.3百萬元增加21.6%至二零二三年的人民幣523.3百萬元，以及來自特許專櫃銷售之收入由二零二二年的人民幣441.0百萬元增加9.1%至二零二三年的人民幣481.3百萬元；及(ii)租賃收入由二零二二年的人民幣224.5百萬元增加34.9%至二零二三年的人民幣302.9百萬元。零售銷售的增加主要是疫情防控措施解除後，貴集團營運全面恢復，加上貴集團有效營運舉措及策略所致。儘管如此，貴集團於二零二三年下半年(「二零二三年下半年」)來自客

戶合約的收入較二零二三年上半年下降10.3%，原因是年中以來經濟放緩，促使消費者情緒變得更加謹慎。此外，租賃收入的增加主要歸因於上海久光中心辦公空間的租用率由接近40%上升至約60%。

二零二四年上半年對比二零二三年上半年

於二零二四年上半年，貴集團的收入減少人民幣50.6百萬元至人民幣644.6百萬元，較二零二三年同期減少7.3%。該減少乃主要由於(i)來自特許專櫃銷售之收入由二零二三年上半年的人民幣251.2百萬元減少19.4%至二零二四年上半年的人民幣202.6百萬元；及(ii)自營銷售由二零二三年上半年的人民幣281.1百萬元減少6.7%至二零二四年上半年的人民幣262.4百萬元，但因租賃收入由二零二三年上半年的人民幣143.7百萬元增加12.5%至二零二四年上半年的人民幣161.6百萬元而有所抵銷。零售銷售的下降延續二零二三年下半年情況，主要由於消費者支出全面減少，其中(i)上海久光中心由二零二三年上半年的人民幣208元下降12.9%至二零二四年上半年的人民幣181元；(ii)上海久光百貨店由二零二三年上半年的人民幣404元下降6.4%至二零二四年上半年的人民幣378元；及(iii)蘇州久光百貨店由二零二三年上半年的人民幣496元下降2.8%至二零二四年上半年的人民幣482元，原因是消費者在中國經濟狀況轉差的情況下對其支出持謹慎態度，此從中國的消費者信心指數由二零二三年上半年的平均90.4點下降至二零二四年上半年的88.0點可見一斑。

b. 毛利及毛利率

貴集團於二零二一年錄得毛利人民幣790.4百萬元，二零二二年為人民幣658.1百萬元，而二零二三年則為人民幣785.4百萬元，分別同比下降16.7%及上升19.3%。二零二四年上半年，貴集團的毛利下降人民幣32.0百萬元至人民幣362.1百萬元，較二零二三年同期下降8.1%。毛利的變動一般與收入的變動一致。貴集團的毛利率由二零二一年的60.8%輕微下降至二零二二年的58.4%，並於二零二三年保持穩定。二零二四年上半年，貴集團的毛利率保持於約56%，與過往同期相若。

c. 股東應佔溢利／(虧損)

二零二二年對比二零二一年

貴集團於二零二一年錄得股東應佔溢利淨額人民幣143.4百萬元，而於二零二二年則錄得股東應佔虧損人民幣24.4百萬元。由盈轉虧主要是由於(i)嚴格的疫情控制措施導致銷售下降，以及貴集團向其業務夥伴

提供租金及保證銷售佣金優惠以渡過困難時期；(ii)與上海久光中心銀行貸款相關的利息開支人民幣101.5百萬元已支銷，此乃由於其於二零二一年十一月底開始營運後不能夠再資本化；(iii)銷售及分銷成本增加，主要是由於新開業的上海久光中心折舊／攤銷費用增加；及(iv) 貴集團應佔聯營公司石家莊北國人百集團有限責任公司（「北人集團」）的溢利減少人民幣32.0百萬元，其業務尤其於二零二二年下半年受到疫情嚴重影響。

二零二三年對比二零二二年

對比二零二二年的股東應佔虧損淨額人民幣24.4百萬元，貴集團於二零二三年錄得股東應佔溢利淨額人民幣87.8百萬元。年內由虧轉盈主要歸因於(i) 貴集團業務營運全面恢復後銷售表現改善（貴集團於二零二二年四月至二零二二年五月期間因中國的防疫措施而暫停若干業務並偶爾縮短營業時間）；及(ii) 貴集團應佔聯營公司北人集團的溢利同比大幅增加68.9%至人民幣185.0百萬元，主要由於非經常性項目的一次性土地出售收益。

二零二四年上半年對比二零二三年上半年

於二零二四年上半年，貴集團股東應佔溢利下降至人民幣41.7百萬元，同比大幅下降67.4%。溢利淨額下降乃主要由於：(i) 貴集團應佔聯營公司北人集團的溢利同比下跌37.0%，此乃主要由於欠缺二零二三年上半年來自土地出售的一次性收益所致；(ii) 貴集團收入下跌（如上文所解釋）；及(iii)上海久光物業於二零二三年三月二十日（較現有租約到期提前約1.5年）續租並再延長20年後，與租賃負債增加相關的財務費用增加，故此重新計量二零二三年三月二十日上海久光物業的新租約及現有租約產生的租賃負債以及其後的財務成本。

d. 每股股份股息

董事會自貴公司上市以來並未建議分派任何股息，管理層表示原因是(i)應佔聯營公司的溢利不可分派，此乃由於多年來聯營公司向貴集團支付的股息微不足道；及(ii)於COVID-19疫情之前，貴集團自身營運所產生的現金已預留作開發上海久光中心的資本支出及支付貸款利息，而該項目僅

於二零二一年底完成並投入商業營運。最後，鑒於中國經濟的不確定因素及貴集團於疫情後的業務前景，管理層認為，如果經修訂建議不繼續進行，貴集團很可能在短期內維持審慎的股息政策。

1.2. 財務狀況

下文載列貴集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日的綜合財務狀況表概要，乃摘錄自二零二二年年報、二零二三年年報及二零二四年中期報告：

表2： 貴集團綜合財務狀況表概要

(人民幣千元)	於 六月三十日	於十二月三十一日		
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (經審核)	二零二二年 (經審核)	二零二一年 (經審核)
資產總值	16,958,578	17,036,933	14,448,660	15,032,372
非流動資產	13,760,166	13,811,755	12,409,720	12,675,847
● 物業、廠房及設備	5,001,330	5,042,882	5,267,550	5,501,009
● 投資物業	1,215,472	1,230,863	1,261,645	1,292,427
● 使用權資產	3,498,089	3,569,973	2,237,164	2,404,868
● 於聯營公司的投資	3,629,805	3,572,148	3,272,654	3,095,104
流動資產	3,198,412	3,225,178	2,038,940	2,356,525
● 現金及現金等價物	2,230,368	2,242,826	1,609,097	1,858,198
● 結構性銀行存款	537,500	580,800	—	—
負債總額	5,811,121	6,020,395	3,649,796	4,252,026
● 銀行借貸	3,258,000	3,278,000	2,240,000	2,340,000
● 租賃負債	1,586,586	1,611,870	188,407	288,928
● 應付賬款及其他應付款項	825,060	959,356	1,094,625	1,461,974
股東應佔權益 (「資產淨值」)	9,440,251	9,398,580	9,310,793	9,335,057
每股股份資產淨值 (人民幣元) (附註)	6.45	6.42	6.36	6.37

附註：有關數字乃根據各年度／期間的資產淨值除以各年度／期間末的已發行股份數目計算。

a. 資產總值

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日，貴集團的資產總值分別為人民幣15,032.4百萬元、人民幣14,448.7百萬元及人民幣17,036.9百萬元，二零二一年至二零二二年減少3.9%及二零二二年至二零二三年增加17.9%。二零二二年的減少主要歸因於(i)物業、廠房及設備減少人民幣233.5百萬元，主要因折舊費用產生；及(ii)二零二二年經營業務現金流量減少引致現金及現金等價物減少人民幣249.1百萬元。二零二三年的增加主要由於(i)上海久光物業續租引致使用權資產增加1,332.8百萬元；及(ii)現金及現金等價物增加人民幣633.7百萬元及結構性銀行存款增加人民幣580.0百萬元，此乃由於二零二三年營運改善，以及提取人民幣3,300百萬元的十五年銀行融資於償還人民幣2,240百萬元項目貸款後有剩餘現金所致。於二零二四年六月三十日，貴集團的資產總值為人民幣16,958.5百萬元，與二零二三年十二月三十一日的水平相若。

物業、廠房及設備及投資物業

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，物業、廠房及設備及投資物業分別佔資產總值的45.2%、45.2%、36.8%及36.7%。物業、廠房及設備於貴集團的綜合財務狀況表中按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損列賬。投資物業於貴集團的綜合財務狀況表中按成本(包括交易成本)減累計折舊及累計減值虧損計量。「物業、廠房及設備」項下的物業主要包括上海久光中心的零售及停車場部分、蘇州久光物業、大連物業及瀋陽物業，而「投資物業」則為上海久光中心的辦公室部分。

貴集團的物業權益(「該等物業」)已由獨立且具備適當資格的香港估值師萊坊進行估值。萊坊編製的獨立物業估值報告(「物業估值報告」)全文載於計劃文件附錄三。該等物業於二零二四年十一月三十日(「估值日期」)的市值為人民幣11,192.0百萬元(或相當於約12,119.0百萬港元，乃按匯率1港元：人民幣0.92355元計算)。

吾等已審閱物業估值報告，並注意到萊坊採用(i)收益法(年期及復歸法)對上海久光中心的辦公室部分(由 貴集團持有作投資用途)以及上海久光中心的零售及停車場部分及蘇州久光物業(由 貴集團持有以經營百貨店及零售業務)進行估值；及(ii)市場法對大連物業及瀋陽物業(由 貴集團持有但仍然空置)進行估值。

吾等已與萊坊討論，並獲告知收益法(即將租約附表上顯示的淨收入資本化，並就潛在復歸收入作出撥備)適合用作對以下物業進行估值：(i)持作投資的該等物業，因其為產生收入的物業，其未來收入可由租約附表證實並參考市場租金；及(ii)自用的該等物業(大連物業及瀋陽物業除外)，因其由 貴集團用作百貨店及零售業務的日常經營。吾等已獲取並審閱此方面的估值底稿，包括考慮的可資比較項目及採用的收益率，並注意到(i)萊坊將標的該等物業於估值日期的現有租約收入流資本化，並假設於估值日期空置單位已全部出租且到期租約按市場租金續租，將資本化的復歸權益相加；(ii)採用的市場租金乃參考同一或鄰近地區辦公室物業或零售店鋪的要價租金，或停車位的現有租金率釐定；及(iii)辦公室及零售物業的復歸收益率及期限收益率乃參考二零二四年有關同一或鄰近地區辦公室及零售物業的可資比較市場銷售所隱含的收益率，以及其他香港上市公司在物業估值中採用的復歸收益率與期限收益率之間的差異釐定，而停車位的復歸收益率則基於萊坊的專業知識及其以往的估值經驗釐定。

萊坊表示，市場法(即通過比較具有可用價格資料的相同或類似資產的物業釐定物業的評估價值)適合用作對瀋陽物業及大連物業進行估值，原因是(i)由於當地消費市場環境疲弱，有關物業分別自二零一五年及二零一八年起維持空置，管理層至今亦未能識別合適商機，故此有關物業自此未有產生任何收入。然而，有關物業位於黃金商業地段，並保持良好的狀況以供銷售；及(ii)此與 貴公司日期為二零一六年六月三十

日的上市文件所載當時獨立估值師對瀋陽物業進行估值所採用的方法一致。吾等已獲取並審閱此方面的估值底稿，包括考慮的可資比較項目和作出的調整，並注意到(i)萊坊已收集二零二三年及二零二四年與同一或鄰近地區零售物業及停車位相關的市場銷售數據；及(ii)已對可資比較銷售作出調整，以考慮標的物業與收集的可資比較項目之間的差異，包括地點、樓齡、規模、交易時間及建築質量方面的差異。

基於上文所述，及考慮到萊坊是一家公認的估值師行及皇家特許測量師學會的會員公司，負責人在房地產行業擁有逾15年經驗，並曾就不同估值目的而為中國、英國及亞太地區不同類型物業進行多項估值工作，吾等認為進行估值所採用的估值方法、基準及假設屬公平合理，及概無注意到任何事項令吾等懷疑估值的公平性及合理性。

現金及現金等價物以及結構性銀行存款

於二零二四年六月三十日，貴集團擁有現金總額人民幣2,767.9百萬元(即現金及現金等價物以及結構性銀行存款之總和)或每股股份人民幣1.89元(相當於每股股份2.05港元)，較經修訂註銷價高109.2%。然而，經考慮上文表2所載貴集團於二零二四年六月三十日之借貸總額人民幣3,258.0百萬元後，貴集團處於債務淨額狀況，即倘結清債務後，則並無現金。

b. 負債總額

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的負債總額為人民幣3,649.8百萬元，較二零二一年十二月三十一日減少14%，而於二零二三年十二月三十一日的負債總額為人民幣6,020.4百萬元，較二零二二年十二月三十一日增加65%。二零二二年的減少主要是由於應付賬款及其他應付款項減少人民幣367.3百萬元，主要包括應付工程款項減少人民幣177.3百萬元及應付特許專櫃銷售款項減少人民幣166.4百萬元。二零二三年的顯著增加主要由於(i)上海久光物業續租，租賃年期進一步延長20年，導致租賃負債增加人民幣1,423.5百萬元；及(ii)銀行借貸增加淨額人民幣1,038百萬元。於二零二四年六月三十

日，貴集團的負債總額較二零二三年十二月三十一日輕微下降3.5%，合共人民幣5,811.1百萬元，主要由於應付特許專櫃銷售款項減少，致使應付賬款及其他應付款項減少人民幣134.3百萬元所致。

c. 資產淨值及經調整資產淨值

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，貴集團的資產淨值分別為人民幣9,335.1百萬元、人民幣9,310.8百萬元、人民幣9,398.6百萬元及人民幣9,440.3百萬元。貴集團的資產淨值輕微變動乃由於二零二二年產生虧損及二零二三年及二零二四年上半年分別錄得溢利。因此，每股股份資產淨值由二零二一年十二月三十一日的每股股份人民幣6.37元減少至二零二二年十二月三十一日的每股股份人民幣6.36元，但增加至二零二三年十二月三十一日的每股股份人民幣6.42元，並進一步增加至二零二四年六月三十日的每股股份人民幣6.45元。

經考慮對上述該等物業進行估值所產生重估盈餘的影響，貴集團的經調整未經審核資產淨值（「**經調整資產淨值**」）及每股股份經調整資產淨值的計算載列如下：

人民幣千元

於二零二四年六月三十日的資產淨值(未經審核)	9,440,251
調整：	
加：該等物業重估盈餘 ⁽¹⁾	3,066,367
減：有關該等物業重估盈餘的遞延稅項 ⁽²⁾	(766,592)
經調整資產淨值	<u>11,740,026</u>
每股股份經調整資產淨值(人民幣元) ⁽³⁾	8.017
每股股份經調整資產淨值(港元)	8.681
每股計劃股份的經修訂註銷價(港元)	0.980
較每股股份經調整資產淨值的折讓	(88.7)%

附註：

1. 基於獨立估值報告所載該等物業於估值日期的估值，以及該等物業於二零二四年六月三十日的賬面值。
2. 就管理層所提供該等物業重估盈餘產生的潛在遞延稅項進行的調整。
3. 該計算乃基於最後實際可行日期 貴公司已發行股份總數為1,464,448,500股。

如上表所示，經修訂註銷價每股計劃股份0.980港元較每股股份經調整資產淨值8.681港元折讓(88.7)%。

意見

如上文所論述，並考慮到下文第1.3節所論述的行業概況，貴集團的業務表現專注於在中國經營百貨店及零售業務，其與中國經濟密切相關。誠如下文第1.3節所論述，經過解除疫情相關限制及中國經濟表現在二零二三年的改善，中國零售市場的反彈很快已失去動力，這從二零二三年的雙位數同比變動轉為二零二三年下半年開始的單位數甚至負數同比變動可見一斑。近期中國經濟從二零二二年開始下滑，加上被積壓的需求迅速消退，對貴集團來自客戶合約的收入造成影響，二零二四年上半年錄得減少12.4%，相對二零二三年則增長15.8%。

吾等從管理層獲悉，貴集團持有的部分該等物業用作經營百貨店或零售業務(上海久光中心的零售及停車場部分以及蘇州久光物業)或為了獲得投資收入(上海久光中心的辦公室部分)，而部分該等物業則為空置(大連物業及瀋陽物業)。吾等已與管理層討論，並獲告知在持續低迷的經濟加上疫情的尚餘影響下，貴集團一直不時識別及評估空置物業的商機，以期產生經營收入及改善其整體盈利能力，惟多年來均沒有成功。此外，管理層一直並繼續在貴集團的一般及日常業務過程中審視及考慮貴集團的策略，並可能不時探索及實施業務及營運措施，包括考慮在出現機會時出售空置物業。然而，鑒於經濟持續低迷，尤其是中國的物業市場及零售環境相對疲弱，管理層認為在可見的將來出售空置物業的可能性較低。要約人已表示其擬繼續貴集團的現有業務，並無意對貴集團的業務作出重大變動(包括重新調配貴集團的固定資產)。吾等已與管理層討論，並獲悉鑒於零售市場面臨挑戰，管理層認為應保留足夠的現金以維持及進一步改善貴集團的業務經營。因此，假設貴集團的資產可能按其資產淨值或經調整資產淨值在市場上出售是不切實際，又或假設貴集團可能向股東分派大部分現金的可能性不大。

吾等注意到，貴集團的核數師對截至二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日北人集團的應收債務人賬款（「應收賬款」）餘額減值發出保留意見，因核數師無法獲得有關債務人、擔保人的現時財務狀況的充足證據，包括債務人的最新財務資料、擔保人其他資產的詳情（包括該等資產的性質、金額及有否被追討或抵押等），而該等資產可能被追索用於清償應收賬款。根據二零二三年年報，貴集團僅持有北人集團的非控股權益，並需依賴北人集團的管理層採取必要行動。儘管如此，貴集團已向一名中國律師尋求有關債務人及／或擔保人在二零二三年償還應收賬款能力的獨立法律意見（「中國法律意見」）。根據中國法律意見，收回應收賬款任何餘額的可能性非常低。管理層已向核數師提供中國法律意見，根據該意見，核數師認同貴集團的評估，即應收賬款於二零二三年十二月三十一日不可收回，因此未對貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況發表保留意見。然而，核數師仍無法獲得足夠及適當的審計證據，以評估於二零二三年一月一日應收賬款的可收回金額，這可能會對(i) 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司溢利；及(ii) 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的股東應佔溢利及非控股權益應佔溢利產生連帶影響。在此基礎上，吾等認為並無發現任何事項可質疑貴集團綜合財務報表呈列的公平性，而該保留意見對吾等在達致意見前的分析或考慮並無重大影響。

1.3. 行業概覽

貴集團主要在中國從事經營「久光」百貨店及相關零售業務以及物業投資。根據二零二三年年報及二零二四年中期報告，於二零二二年至二零二三年及二零二四年上半年，通過自營銷售銷售貨品及來自特許專櫃銷售之收入佔貴集團收入75%或以上。

下文載列中國線下銷售及中國線上銷售的同比變動：

表3：中國線下銷售及中國線上銷售的同比變動

	二零二二年		二零二三年		二零二四年	
	線下 銷售 ⁽¹⁾⁽²⁾	線上 銷售 ⁽²⁾	線下 銷售 ⁽¹⁾	線上 銷售	線下 銷售 ⁽¹⁾⁽²⁾	線上 銷售 ⁽²⁾
一月及二月 ⁽³⁾	4.9%	12.3%	2.6%	6.8%	5.9%	4.2%
三月	(5.5)%	2.7%	8.5%	16.6%	6.1%	(4.9)%
四月	(14.1)%	(1.0)%	17.1%	22.3%	3.2%	(0.3)%
五月	(13.3)%	14.3%	13.5%	10.8%	5.1%	0.3%
六月	1.0%	8.2%	1.5%	6.7%	7.4%	(10.0)%
七月	0.6%	10.1%	1.2%	6.6%	(1.0)%	13.7%
八月	3.1%	12.8%	3.6%	7.6%	2.5%	0.9%
九月	(1.2)%	14.5%	5.1%	6.6%	4.5%	(0.3)%
十月	(7.8)%	22.1%	9.3%	3.7%	6.6%	0.3%
十一月	(10.5)%	3.9%	11.1%	8.1%	4.4%	0.2%
十二月	(7.3)%	15.6%	7.2%	8.0%	4.3%	2.3%
平均值	(3.8)%	10.6%	6.9%	9.2%	4.6%	0.9%

資料來源：中國國家統計局網站

附註：

- (1) 如中國國家統計局(「國家統計局」)網站顯示，線下銷售乃零售銷售與線上銷售之間的差額。
- (2) 括號的數字指負數。
- (3) 一月及二月均沒有單獨的每月數據。

根據國家統計局網站公佈的數據，儘管疫情爆發後初期復甦強勁，二零二一年錄得國內生產總值(國內生產總值)增長8.6%，惟中國經濟於二零二二年僅按年增長2.8%。經濟放緩加上疫情相關限制削弱消費者信心，並大幅減少線下店舖的客流量。於二零二二年，線下銷售錄得同比變動介乎(14.1)%至4.9%，年平均值為(3.8)%。然而，二零二二年線上銷售增長顯著超越線下銷售增長，大部分月份呈正增長介乎2.7%至22.1%，年平均值達到10.6%，此可能受惠於疫情相關限制，迫使消費者轉向線上購物。

於二零二三年上半年，中國國內生產總值同比增長5.5%，其中二零二三年第二季度同比增長6.3%。此外，COVID-19的所有限制已於二零二三年二月解除。

受積壓的消費需求所推動，隨著中國國內生產總值表現改善及疫情相關限制解除，於二零二三年上半年，線下銷售回升而線上銷售展現強勁的增長勢頭，該等銷售於二零二三年四月至五月錄得雙位數同比變動。然而，二零二三年下半年的零售銷售增長減慢，據標普全球等市場情報公司報告，此乃由於消費者信心減弱、對經濟穩定性的憂慮持續及購物模式轉變所致。在此期間，國內生產總值增長與二零二三年上半年相比有所放緩，導致全年國內生產總值增長5.3%。

於二零二四年，除二零二四年七月外，線下銷售持續以單位數增長率增長，惟相比早年的快速擴張，線上銷售顯示出較慢甚至負增長。據包括標普全球、羅永咸及華爾街日報在內的市場情報公司及報章報告，線上銷售放緩或出現負增長的原因是(i)城市地區市場飽和及電子商務平台之間的競爭加劇；及(ii) COVID後對親身購物體驗的需求上升。在此期間，根據國家統計局網站公佈的數據，中國國內生產總值於二零二四年第一季度同比增長5.3%，然後二零二四年第二季度及第三季度的增長分別放緩至4.7%及4.6%。

意見

整體零售銷售與廣義的國內生產總值表現密切相關，並受消費者偏好轉變影響。為了提振經濟以達到二零二四年國內生產總值增長5%的全年目標，根據中華人民共和國國務院網站於二零二四年九月三十日公佈的國務院9月重要政策（「**重要政策**」），中國政府於二零二四年九月底宣佈一系列刺激措施，包括降息及取消若干購房及債務置換的限制，以減輕地方政府的負擔。然而，有關措施的效果仍有待時間證明。據管理層告知，貴集團主要專注於為消費者提供實體購物體驗，並通過在線應用程式增加與消費者的促銷互動，將消費引導至線下實體店。根據二零二四年中期報告，貴集團於上海的百貨店及購物中心正積極與多個新品牌洽談於下半年開設上海區域首店，並引進更多醫療保健及滋補養生品牌，回應消費者對健康生活的關注。貴集團將(i)在分析顧客的消費偏好及購買習慣並密切監察消費趨勢後，制定及實施精準營銷並優化其貴賓會員計劃，及(ii)透過使用線上社交媒體平台來加強久光品牌。面對經濟放緩、電子商務的干擾及客戶行為的快速轉變，管理

層認為及吾等認同，持續投資於市場營銷及數據分析以優化產品組合及提升服務質量，對於 貴集團在中國不斷變化的零售環境中保持競爭力至關重要，而經修訂建議為計劃股東提供機會將其於 貴公司的投資變現。

2. 經修訂建議的主要條款

根據經修訂建議，倘計劃獲批准及落實，計劃股份將予以註銷及剔除，而作為代價，於計劃記錄日期的各計劃股東將有權就每股已註銷及剔除的計劃股份收取現金經修訂註銷價0.980港元。

就每股計劃股份而言 現金0.980港元

就註銷及剔除的計劃股份應付予計劃股東的總代價將由要約人支付。

於最後實際可行日期， 貴公司並無宣派任何尚未派付的股息或其他分派及／或其他資本退還，且 貴公司無意於生效日期或計劃未獲批准之日或經修訂建議因其他原因失效之日（視情況而定）或之前作出、宣派及／或派付任何股息或作出其他分派及／或其他資本退還。倘於最後實際可行日期後就計劃股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本退還，則要約人保留權利遵照收購守則削減經修訂註銷價，在此情況下，經修訂建議公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對經修訂註銷價的提述將被視為對如此削減的經修訂註銷價的提述。

要約人將不會進一步上調經修訂註銷價，亦不會保留如此行事的權利。股東及 貴公司潛在投資者應注意，於作出此聲明後，要約人將不得上調經修訂註銷價。

經修訂建議的主要條件

待下列條件達成或獲豁免(如適用)後，經修訂建議及計劃才會生效且對 貴公司及全體股東具有約束力：

- (a) 於法院會議日期，根據公司法第86條的規定，計劃於法院會議上獲計劃股東(以投票方式)表決批准，而該等計劃股東佔親自或透過委任代表出席法院會議並於會上表決的有權於法院會議上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於75%；
- (b) (i)計劃於法院會議上獲獨立股東(以投票方式)批准，而該等獨立股東佔親自或透過委任代表於法院會議表決的有權於法院會議上投票的獨立股東所持計劃股份所附票數至少75%；而(ii)親自或透過委任代表出席法院會議並於會上表決的獨立股東(以投票方式)投票反對批准計劃的決議案的票數，不多於獨立股東持有的全部計劃股份所附票數的10%；
- (c) 親自或透過委任代表出席股東大會並於會上表決的股東，以不少於75%的大多數票通過特別決議案，(i)批准以任何透過註銷及剔除計劃股份的方式削減 貴公司已發行股本並使之生效；及(ii)批准透過向要約人配發及發行與因計劃而被註銷的計劃股份數目相同的新股份，按緊接註銷計劃股份前的數額同步維持 貴公司股本；及(iii)批准動用 貴公司賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額於按面值悉數繳足發行予要約人的新股份；及
- (d) 大法院根據公司法第86條認許計劃(不論有否修訂)，並向開曼群島公司註冊處處長交付大法院的命令文本以作登記。

條件的進一步詳情載於計劃文件第七部分「說明備忘錄」內。要約人保留完全或部分豁免上文全部或任何條件((a)至(d)項除外)的權利，這在香港以協議安排的方式進行私有化而言並不罕見，因此吾等認為屬公平合理。

於最後實際可行日期，概無條件已達成或獲豁免。所有條件將須於最後完成日期或之前達成或獲豁免(如適用)，否則計劃將不會生效，而經修訂建議亦將告失效。倘條件達成或(如適用)獲豁免，且計劃獲批，不論 貴公司及全體計劃股東有否出席法院會議或股東大會或於會上投票，計劃將對其具有約束力。

撤銷股份的上市地位及要約人對 貴集團的意向

於最後實際可行日期，要約人擬繼續 貴集團的現有業務，主要包括在中國經營百貨店與其他相關零售業務及物業投資。就落實經修訂建議及計劃的結果而言，要約人並無計劃對以下各項作出任何重大變動：

- (a) 貴集團的現有主要業務，包括對 貴集團固定資產進行任何重大重新調配；或
- (b) 繼續僱用 貴集團僱員(於日常業務過程中除外)。

於經修訂建議完成後，要約人將繼續在 貴集團日常及一般業務過程中檢討及考慮 貴集團的策略，並可能不時探索及實施業務及營運舉措，以期當該等機會出現時，加強 貴集團的業務營運。

於計劃生效後，所有計劃股份將被註銷及剔除(相等數量的新股份將以繳足方式發行予要約人)，且被註銷及剔除的計劃股份之股票此後不再具有作為所有權文件或證據之效力。 貴公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所之上市地位，並於生效日期後在實際可行情況下儘快生效。

3. 經修訂建議的理由與裨益

誠如計劃文件第七部分「說明備忘錄」所披露，鑒於(i)股份交易價格於近年來呈下降趨勢及(ii)股份自其上市以來的交易流動性較低，董事會認為，經修訂建議(i)在充滿挑戰和不明朗的市場條件以及股份交易流動性較低的情況下，為計劃股東提供以溢價將其股份變現的機會；及(ii)涉及 貴公司從使用程度有限的上市平台退市，預計亦將減少與維持 貴公司上市地位以及遵守上市公司現行監管要求相關的行政成本和管理資源。

意見

貴公司於二零一六年以介紹方式上市，之前為利福國際集團有限公司（「利福國際」，一家曾於聯交所上市的公司）的全資附屬公司。獨立上市僅以實物分派方式進行，即利福國際的股東在毋需支付的情況下獲配發股份，並在緊接 貴公司上市前成為股東。利福國際於二零二二年被要約人的同一最終擁有人私有化，股東理論上已退出在利福國際的投資。誠如上文第1.1節所論述，由於在二零二一年前預留現金以發展上海久光中心，以及不可分派應佔 貴集團聯營公司溢利遠高於二零二一年至二零二三年及二零二四年上半年的股東應佔溢利， 貴公司自上市以來並無宣派任何股息。

上市平台在籌集資金以促進業務發展方面的有限效用，一直是近期香港私有化提案的常見原因，主要是由於估值低迷。在此背景下，上市公司（包括 貴公司）現正收到其控股股東提出的建議，有關建議的要約價較當前市場價格具有相當大的溢價。

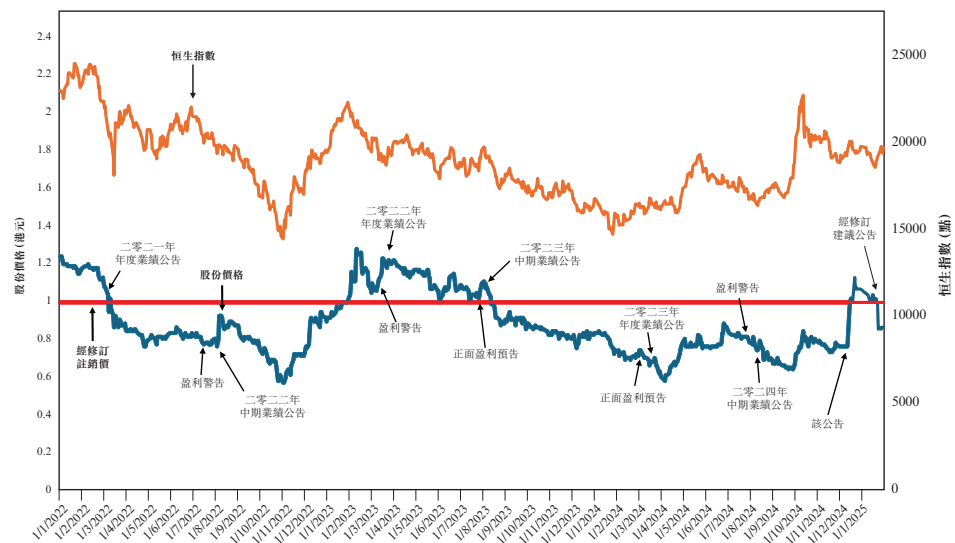
4. 評估經修訂註銷價

4.1. 股份分析

(a) 股份價格表現

下文載列股份於二零二二年一月一日起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)在聯交所的收市價變動情況，當中涵蓋 貴公司於回顧期間刊發的近期重大公告。回顧期間被視為足以提供股份近期市場表現的概覽。回顧期間的股份價格表現如下所示：

圖1：股份價格表現與經修訂註銷價及恒生指數(「恒生指數」)的比較



資料來源：彭博社及聯交所網站

自回顧期間起直至最後實際可行日期，股份收市價介乎0.56港元至1.26港元。經修訂註銷價0.980港元較回顧期間合共752個交易日中的其中547個交易日的股份收市價為高。於回顧期間，股份收市價與恒生指數的走勢大致一致。

誠如上圖所示，股份收市價的走勢與恒生指數相當一致。於回顧期間開始時，由於新變種引致COVID-19再度爆發，收市價呈現下降趨勢，直至二零二二年十月三十一日及十一月一日跌至每股股份0.56港元的最低點。股份收市價其後開始其上升趨勢，並在中國政府宣佈放寬COVID-19限制後，於二零二三年二月八日達到1.26港元的最高點。股份收市價在1.00港元至1.20港元的區間波動，直至二零二三年八月。於二零二三年七月二十五日，貴公司發出正面盈利預告，預期貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月的淨溢利不少於人民幣110百萬元，相比前一年同期的淨溢利則為人民幣27.88百萬元。該預期增長乃主要由於廢除清零政策後，貴集團於上海及蘇州的業務營運逐步復甦及回復正常。然而，股份價格於二零二三年八月公佈二零二三年上半年業績後隨即恢復其下跌趨勢，並逐漸下跌至二零二四年四月二日的0.57港元。於二零二四年三月十九日，貴公司報告收入增加19.6%，並由二零二二年的虧損狀態扭轉為二零二三年的溢利人民幣87.8百萬元。經仔細觀察，貴集團實際上在二零二三年下半年蒙受淨虧損人民幣39.8百萬元。股份收市價其後在0.60港元至0.87港元的區間波動，直至二零二四年九月底，此走勢與恒生指數相當一致。

於二零二四年九月二十四日，中國監管機構宣佈旨在振興經濟的刺激方案，其中包括降低按揭債務償債成本及為股票市場提供便利。根據重要政策，該等行動可增加消費者的可支配收入並鼓勵投資，從而促進整體經濟活動及消費者信心。股份價格由二零二四年九月二十四日每股股份0.64港元飆升17.2%至最後交易日（即二零二四年十二月二日）的0.75港元。

於發佈該公告後及直至經修訂建議公告前的最後交易日，股份收市價介乎0.96港元至1.11港元之間，平均收市價為1.02港元。於刊發經修訂建議公告後，股份收市價於下一個交易日下跌14.3%至0.84港元。股份於最後實際可行日期的收市價為0.85港元。經修訂註銷價每股計劃股份0.980港元較股份於最後實際可行日期的收市價溢價約15.3%。貴公司於回顧期間公佈其中期及年度業績亦似乎並無對股份價格產生任何顯著影響。

(b) 經修訂註銷價比較

經修訂註銷價每股計劃股份0.980港元與股份近期收市價及每股股份資產淨值的比較載列如下：

表4：股份價格比較

	股份收市價或 平均收市價	較經修訂 註銷價溢價
最後實際可行日期	0.850港元	15.3%
最後交易日	0.750港元	30.7%
5個交易日 ⁽¹⁾	0.750港元	30.7%
10個交易日 ⁽¹⁾	0.753港元	30.1%
30個交易日 ⁽¹⁾	0.754港元	30.0%
60個交易日 ⁽¹⁾	0.732港元	33.9%
90個交易日 ⁽¹⁾	0.728港元	34.6%
120個交易日 ⁽¹⁾	0.747港元	31.2%
180個交易日 ⁽¹⁾	0.733港元	33.7%
	每股股份 資產淨值 ⁽²⁾	較經修訂 註銷價折讓
於二零二四年六月三十日	6.981港元	(86.0)%

資料來源：彭博社及聯交所網站

附註：

1. 直至最後交易日(包括該日)。
2. 按 貴集團於二零二四年六月三十日的資產淨值及於二零二四年六月三十日的已發行股份數目，使用匯率1港元：人民幣0.92343元(中國人民銀行於最後交易日公佈的中間價)計算。

經修訂註銷價0.980港元較股份於最後交易日的收市價及股份於發佈該公告前5個、10個、30個、60個、90個、120個及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))的平均收市價溢價約30.0%至34.6%。經修訂註銷價較於二零二四年六月三十日每股股份的最近期資產淨值折讓86.0%。

於最後實際可行日期，經修訂註銷價較股份收市價溢價15.3%。刊發該公告及經修訂建議公告後的股價走勢很可能受建議及經修訂建議影響。因此，吾等認為倘經修訂建議失效，概不保證股份價格將維持於目前水平。

(c) 股份價格較每股股份資產淨值的溢價／(折讓)

在評估經修訂註銷價是否公平合理時，吾等已審閱(如下表所載)於回顧期間每月的股份價格、每股股份資產淨值及股份價格較每股股份資產淨值的溢價／(折讓)(基於中期及年度業績公告及月報表)：

表5：股份價格較每股股份資產淨值的溢價／(折讓)

	二零二二年			二零二三年			二零二四年			二零二五年		
	股份價格 港元	每股 股份資產 淨值 ⁽²⁾ 港元	股份價格較每股 股份資產淨值的 溢價／(折讓)	股份價格 港元	每股 股份資產 淨值 ⁽²⁾ 港元	股份價格較每股 股份資產淨值的 溢價／(折讓)	股份價格 港元	每股 股份資產 淨值 ⁽²⁾ 港元	股份價格較每股 股份資產淨值的 溢價／(折讓)	股份價格 港元	每股 股份資產 淨值 ⁽²⁾ 港元	股份價格較每股 股份資產淨值的 溢價／(折讓)
一月 ⁽¹⁾	1.13-1.22	7.81- 7.87	(85.6)%-(84.4)%	0.90-1.06	7.18- 7.44	(87.5)%-(85.7)%	0.70-0.83	7.08- 7.12	(90.1)%-(88.3)%	0.84-1.02	6.97- 7.00	(88.0)%- (85.4)%
二月	1.10-1.18	7.81- 7.90	(86.0)%-(84.9)%	1.03-1.26	7.21- 7.47	(85.7)%-(83.0)%	0.68-0.73	7.09- 7.10	(90.4)%-(89.7)%			
三月	0.84-1.08	7.82- 7.93	(89.3)%-(86.4)%	1.04-1.21	7.20- 7.31	(85.7)%-(83.3)%	0.59-0.72	7.07- 7.11	(91.7)%-(89.9)%			
四月	0.75-0.84	7.56- 7.87	(90.3)%-(89.3)%	1.11-1.18	7.21- 7.27	(84.7)%-(83.7)%	0.57-0.79	7.07- 7.09	(91.9)%-(88.8)%			
五月	0.76-0.82	7.37- 7.62	(89.8)%-(89.0)%	1.00-1.15	7.03- 7.23	(85.8)%-(83.9)%	0.74-0.81	7.04- 7.07	(89.5)%-(88.5)%			
六月	0.79-0.85	7.41- 7.51	(89.4)%-(88.7)%	0.98-1.13	6.90- 7.03	(86.0)%-(83.7)%	0.74-0.87	7.03- 7.06	(89.5)%-(87.6)%			
七月	0.76-0.82	7.39- 7.47	(89.7)%-(89.0)%	0.98-1.09	6.90- 6.97	(85.9)%-(84.3)%	0.76-0.82	7.02- 7.03	(89.2)%-(88.3)%			
八月	0.75-0.91	7.28- 7.45	(89.9)%-(87.7)%	0.86-1.08	6.96- 7.05	(87.7)%-(84.7)%	0.66-0.78	7.00- 7.07	(90.7)%-(88.9)%			
九月	0.73-0.83	7.06- 7.29	(89.7)%-(88.6)%	0.84-0.93	7.00- 7.04	(88.0)%-(86.8)%	0.63-0.72	7.06- 7.15	(91.2)%-(89.9)%			
十月	0.56-0.74	6.99- 7.07	(92.0)%-(89.5)%	0.81-0.86	7.02- 7.03	(88.5)%-(87.8)%	0.74-0.83	7.02- 7.15	(89.6)%-(88.4)%			
十一月	0.56-0.73	6.92- 7.11	(92.0)%-(89.5)%	0.79-0.83	7.01- 7.08	(88.8)%-(88.2)%	0.72-0.77	6.96- 7.06	(89.7)%-(89.0)%			
十二月	0.74-0.93	7.00- 7.17	(89.5)%-(87.0)%	0.74-0.83	7.07- 7.11	(89.6)%-(88.3)%	0.75-1.11	6.96- 6.98	(89.3)%-(84.1)%			

附註：

- 就二零二五年一月而言，直至最後實際可行日期(包括該日)。
- 指每股股份資產淨值，乃按照 貴集團最近期披露的資產淨值及於相關月份結束時的已發行股份數目計算，並按中國人民銀行於其網站公佈的每日匯率中間價換算為港元。

於回顧期間，吾等注意到，以港元計算的每股股份資產淨值大致呈下降趨勢(如上表所示)。每股股份資產淨值由二零二二年三月的7.93港元下降至二零二二年十一月的6.92港元，主要原因是 貴公司的呈報貨幣人民幣兌港元貶值，由二零二二年三月四日的1港元兌人民幣0.80638元貶值為二零二二年十一月四日的1港元兌人民幣0.92429元。在二零二三年初，人民幣兌港元升值，每股股份資產淨值於二零二三年二月二日達到二零二三年的最高位7.47港元。從二零二三年三月至二零二三年八月，觀察到人民幣逐漸貶值，導致每股股份資產淨值逐漸下降。在二零二三年底至二零二四年，每股股份資產淨值介乎6.96港元至7.15港元，而匯率穩定在1港元兌人民幣0.90112元至1港元兌人民幣0.92604元之間。

於回顧期間，股份一直以較每股股份資產淨值折讓83.0%至92.0%的區間內買賣。於刊發該公告及經修訂建議公告後，股份自二零二四年十二月至最後實際可行日期以折讓84.1%至88.0%的區間內買賣。

經修訂註銷價較於二零二四年六月三十日的每股股份資產淨值折讓86.0%，但仍較回顧期間752日中的其中565日的股份收市價之折讓為窄，這意味著在回顧期間的大部分時間內，(i)市場持續地將 貴公司估值低於其資產淨值；及(ii)經修訂註銷價為計劃股東提供機會以高於市場通常提供的價格將其於 貴公司的投資變現。在此基礎上，吾等認為經修訂註銷價相對於每股股份資產淨值的折讓實屬合理。

(d) 交易流動性

下文載列回顧期間股份的每月總成交量，以及股份的每月總成交量佔貴公司已發行股份總數及公眾持股量的百分比：

表6：股份交易流動性

	股份的每月 總成交量	股份的每月 總成交量佔已 發行股份總數 的百分比 (附註1)	股份的每月 總成交量佔 公眾持股量 的百分比 (附註2)
二零二二年			
一月	4,568,500	0.31%	1.24%
二月	9,860,000	0.67%	2.69%
三月	19,054,000	1.30%	5.19%
四月	7,379,500	0.50%	2.01%
五月	2,471,500	0.17%	0.67%
六月	6,172,686	0.42%	1.68%
七月	4,865,500	0.33%	1.33%
八月	11,876,814	0.81%	3.24%
九月	3,721,000	0.25%	1.01%
十月	9,806,500	0.67%	2.67%
十一月	7,422,000	0.51%	2.02%
十二月	13,355,500	0.91%	3.64%
二零二三年			
一月	8,069,000	0.55%	2.20%
二月	44,625,000	3.05%	12.16%
三月	25,954,100	1.77%	7.07%
四月	5,046,500	0.34%	1.37%
五月	7,835,000	0.54%	2.13%
六月	5,930,000	0.40%	1.62%
七月	9,679,000	0.66%	2.64%
八月	10,261,833	0.70%	2.80%
九月	3,799,500	0.26%	1.03%
十月	6,504,500	0.44%	1.77%
十一月	5,130,500	0.35%	1.40%
十二月	4,862,471	0.33%	1.32%

	股份的每月 總成交量	股份的每月 總成交量佔已 發行股份總數 的百分比 (附註1)	股份的每月 總成交量佔 公眾持股量 的百分比 (附註2)
二零二四年			
一月	4,618,500	0.32%	1.26%
二月	4,172,000	0.28%	1.14%
三月	10,810,000	0.74%	2.94%
四月	6,407,000	0.44%	1.75%
五月	7,310,000	0.50%	1.99%
六月	11,042,000	0.75%	3.01%
七月	3,849,000	0.26%	1.05%
八月	3,126,000	0.21%	0.85%
九月	13,013,500	0.89%	3.54%
十月	46,638,500	3.18%	12.70%
十一月	10,185,500	0.70%	2.77%
十二月 (附註3)	92,585,600	6.32%	25.22%
二零二五年			
一月 (直至最後實際 可行日期 (包括 該日)) (附註4)	83,346,500	5.69%	22.70%

資料來源：彭博社及聯交所網站

附註：

- (1) 該計算乃基於股份的每月總成交量除以於各月末或於最後實際可行日期 (如適用) 已發行股份總數。
- (2) 該計算乃基於股份的每月總成交量除以於各月末或於最後實際可行日期 (根據 貴公司提供的資料，如適用) 公眾持有的股份總數。
- (3) 股份於二零二四年十二月三日起直至二零二四年十二月六日 (包括該日) 止期間暫停買賣，以待刊發該公告。
- (4) 股份於二零二五年一月十六日暫停買賣，以待刊發經修訂建議公告。

吾等已審閱可資比較公司(定義見下文)，並注意到彼等於二零二四年(不包括十二月)的股份每月總成交量與公眾持股量的平均比例介乎0.67%至3.06%。因此，於二零二四年(不包括十二月)的股份流動性處於其可資比較公司的範圍內。自回顧期間起，股份的每月成交量保持在已發行股份總數的0.17%至1.30%以及公眾持股量的0.67%至5.19%之間，惟二零二三年二月、二零二三年三月、二零二四年十月及二零二四年十二月除外。在該等月份，股份的成交額激增，股份收市價亦隨之波動。二零二三年二月及三月所見的交易量激增可能歸因於二零二三年第一季度香港與中國邊境重新開放，而二零二四年十月的增長可能是由於上文所論述的中國刺激方案所致。股份於二零二四年十二月有四日暫停買賣。在刊發該公告後，交易量於二零二四年十二月再次激增至佔已發行股份總數的6.32%及公眾持股量的25.22%，吾等認為這主要與建議有關，若經修訂建議失效，此情況可能不會持續。

由於股份不能被視為交投活躍，經修訂建議為計劃股東(尤其是持股量相對較大的計劃股東)提供一個退出機會，以供該等計劃股東在不干擾市價的情況下根據經修訂建議以固定現金價格變現其股份投資。

意見

股份價格的走勢不僅與恒生指數頗為密切，亦以適時方式對貴集團營運環境的變化及財務表現作出反應。自COVID-19爆發以來，股份價格一直呈下跌趨勢，直至中國政府於二零二三年解除疫情相關限制。股份價格於二零二三年二月八日達到其最高點1.26港元，隨後在1.00港元至1.20港元的區間波動，直至二零二三年八月。於二零二三年八月二日，貴集團報告二零二三年上半年的淨溢利為人民幣127.6百萬元。股份價格其後於二零二四年四月二日逐漸下跌至0.57港元。貴公司於二零二四年三月十九日公佈的二零二三年年度業績中顯示，二零二三年下半年出現龐大虧損。貴集團於二零二四年上半年的收入及淨溢利均有所減少。在二零二四年三月十九日公佈二零二三年年度業績至二零二四年八月八日公佈二零二四年上半年業績期間，股份收市價介乎0.57港元至0.87港元，平均值為0.75港元。股份價格似乎受到貴集團的營運環境變化及其財務表現影響。

經修訂註銷價每股計劃股份0.980港元較股份於最後交易日的收市價及股份於發佈該公告前5個、10個、30個、60個、90個、120個及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))的平均收市價溢價約30.0%至34.6%。此外，經修訂註銷價0.980港元較回顧期間合共752個交易日中的其中547日個交易日的股份收市價為高。經修訂註銷價較二零二四年六月三十日的每股股份資產淨值低86.0%。儘管如此，經修訂註銷價較最近期每股股份資產淨值的折讓幅度較於回顧期間大部分交易日的股份收市價的折讓幅度為窄。在上述基礎上，經修訂建議為股東(尤其是持股量相對較大的股東)提供一個機會，以供該等股東在不干擾市價的情況下以固定現金價格變現其股份投資。

吾等認為，該公告後股份收市價表現優異，乃由於建議中要約人並未如其他許多私有化個案般作出「不提價聲明」。有關對註銷價可能上調的揣測推高了股份收市價，令收市價在該公告至經修訂建議公告的期間超過原註銷價及經修訂註銷價。於二零二五年一月十五日，要約人通知 貴公司，其決定將註銷價從每股計劃股份0.913港元上調至0.980港元，及**經修訂註銷價將不會進一步上調**。於刊發經修訂建議公告後，股份收市價於下一個交易日下跌14.3%至0.84港元。股份於最後實際可行日期的收市價為0.85港元。倘不進行經修訂建議及股份價格回復至先前緊貼恒生指數的情況，股東因此應注意，倘經修訂建議失效，當前股份價格可能無法持續，而股份價格可能會回落至未受干擾的水平。

4.2. 可資比較公司

鑒於 貴集團主要在中國從事經營百貨店，吾等已努力識別在聯交所主板上市的公司，有關公司屬阿思達克財經網(www.aastocks.com)的百貨商店類別，主要從事經營百貨店，其最近期報告的全年收入超過50%來自中國。根據上述標準，合共識別7間公司(「可資比較公司」)。據吾等所知，可資比較公司乃根據上述甄選標準而得出，其屬詳盡。

在進行分析時，吾等已將經修訂註銷價所隱含的 貴公司市銷率（「市銷率」）、市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」）與可資比較公司的相關比率進行比較，吾等認為，該等比率乃評估一間公司所廣泛接受的比率。可資比較公司的詳情載列於下表：

表7：可資比較公司

公司(股份代號)	市值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	市銷率 ⁽²⁾ (倍)	市盈率 ⁽³⁾ (倍)	市賬率 ⁽⁴⁾ (倍)
茂業國際控股有限公司 (848.HK)	786	0.17	不適用 ⁽⁵⁾	0.06
新世界百貨中國有限公司 (825.HK，「新世界中國」)	506	0.37	37.99	0.15
百盛商業集團有限公司 (3368.HK)	271	0.08	不適用 ⁽⁵⁾	0.08
永旺(香港)百貨有限公司 (984.HK)	116	0.01	不適用 ⁽⁵⁾	不適用 ⁽⁶⁾
歲寶百貨控股(中國)有限公司 (312.HK)	92	0.44	不適用 ⁽⁵⁾	0.11
世紀金花商業控股有限公司 (162.HK)	87	0.20	不適用 ⁽⁵⁾	0.11
佳華百貨控股有限公司 (602.HK)	33	0.08	不適用 ⁽⁵⁾	不適用 ⁽⁶⁾

公司(股份代號)	市值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	市銷率 ⁽²⁾ (倍)	市盈率 ⁽³⁾ (倍)	市賬率 ⁽⁴⁾ (倍)
	最高值	0.44	不適用 ⁽⁷⁾	0.15
	最低值	0.01	不適用 ⁽⁷⁾	0.06
	平均值	0.19	不適用 ⁽⁷⁾	0.10
	中間值	0.17	不適用 ⁽⁷⁾	0.11
貴公司(2136.HK)				
(基於經修訂註銷價				
0.980港元)				
	1,098	1.03⁽⁸⁾	739.95⁽⁸⁾	0.11⁽⁹⁾

資料來源：彭博社以及可資比較公司及聯交所網站

附註：

1. 可資比較公司及 貴公司的市值按各公司於最後交易日(即緊接公佈建議前股份於聯交所買賣的最後完整交易日)的收市價乘以已發行流通股份數目(以最近期月報表為基礎)計算。
2. 可資比較公司的市銷率按各自於最後交易日(即緊接公佈建議前股份於聯交所買賣的最後完整交易日)的市值除以各自截至二零二四年六月三十日止往績十二個月期間的收入(經參考各自最近期刊發的年度及／或中期報告)計算，吾等認為應已計及彼等因季節性因素(如有)導致的銷售波動。
3. 可資比較公司的市盈率按各自於最後交易日(即緊接公佈建議前股份於聯交所買賣的最後完整交易日)的市值除以各自截至二零二四年六月三十日止往績十二個月期間的股東應佔溢利(經參考各自最近期刊發的年度及／或中期報告)計算，吾等認為應已計及彼等因季節性因素(如有)導致的銷售波動。
4. 可資比較公司的市賬率按各自於最後交易日(即緊接公佈建議前股份於聯交所買賣的最後完整交易日)的市值除以各自的股東應佔淨資產(經參考各自最近期刊發的財務報告)計算。
5. 不適用，原因是有關公司錄得淨虧損。
6. 不適用，原因是有關公司處於淨負債狀況。
7. 不適用，原因是新世界中國乃唯一一家於截至二零二四年六月三十日止往績十二個月期間錄得股東應佔淨溢利的可資比較公司。

8. 經修訂註銷價所隱含的 貴公司市銷率及市盈率乃按經修訂註銷價0.980港元及於最後交易日已發行股份總數除以截至二零二四年六月三十日止往績十二個月期間的收入及淨溢利(經參考其最近期刊發的年度及中期報告)計算, 吾等認為應已計及彼等因季節性因素(如有)導致的銷售波動。
9. 經修訂註銷價所隱含的 貴公司市賬率乃按經修訂註銷價0.980港元及於最後交易日已發行股份總數除以經調整資產淨值計算。

除新世界中國外, 所有可資比較公司在最近期往績十二個月期間均錄得虧損。基於經修訂註銷價及最近十二個月期間的淨溢利, 貴公司的市盈率產生了739.95倍的異常結果, 吾等認為這不適合用於分析目的。

可資比較公司的市銷率及市賬率分別介乎0.01倍至0.44倍, 平均值為0.19倍及中間值為0.17倍以及介乎0.06倍至0.15倍, 平均值為0.10倍及中間值為0.11倍。經修訂註銷價所隱含的 貴公司市銷率為1.03倍, 遠高於可資比較公司的市銷率, 而經修訂註銷價所隱含的 貴公司市賬率為0.11倍, 在可資比較公司的市賬率範圍內, 並高於可資比較公司的市賬率平均值及等於中間值。

意見

除新世界中國外, 所有可資比較公司在最近十二個月期間均錄得虧損, 因此無法評估市盈率。這進一步證明百貨店營運商一直面臨消費不足及增長乏力的困境, 導致整體盈利能力下降。 貴公司的盈利能力波動導致市盈率異常高, 使其不適合用於分析目的。

基於經修訂註銷價所隱含的 貴公司市銷率遠高於可資比較公司的市銷率, 而經修訂註銷價所隱含的 貴公司市賬率則處於可資比較公司的範圍內並且接近可資比較公司的市賬率的平均值及中間值, 吾等認為經修訂註銷價0.980港元屬可接受。

4.3. 私有化先例

為評估經修訂註銷價是否公平合理，吾等已研究所有涉及聯交所主板上市公司並於回顧期間公佈及完成的成功私有化建議（「私有化先例」）。儘管私有化先例可能涉及不同業務性質、規模、行業、財務、歷史價格表現的受要約公司，惟吾等認為，私有化先例全面概括了近期此類交易的近期定價，以及大多數獨立股東在私有化交易所願意接受以出售其股份的溢價或折讓。私有化先例為符合上述標準的私有化建議的詳盡清單，其概要載於下表。

表8：私有化先例

初步公告日期 ⁽²⁾	公司名稱 (股份代號)	最後完整 交易日 ⁽³⁾	要約／ 註銷價較 5個 交易日 ⁽⁴⁾	10個 交易日 ⁽⁴⁾	30個 交易日 ⁽⁴⁾	平均股份價格的溢價或(折讓) ⁽¹⁾	90個 交易日 ⁽⁴⁾	120個 交易日 ⁽⁴⁾	180個 交易日 ⁽⁴⁾	要約／註銷價較每 股股份最近期資產 淨值／每股股份溢 調整資產淨值的溢 價或(折讓) ⁽⁵⁾
二零二四年 七月十六日	順誠控股有限公司(531)	77.8%	86.8%	105.4%	150.1%	186.7%	184.5%	172.8%	150.6%	(47.1)%
二零二四年 六月十九日	泛海酒店集團有限公司(292) (泛海酒店J)	52.8%	48.6%	41.0%	57.1%	71.9%	71.9%	64.2%	48.7%	(98.6)% ⁽⁶⁾
二零二四年 六月十二日	A8新媒體集團有限公司(800)	162.8%	159.0%	168.7%	185.7%	185.7%	174.8%	155.3%	126.4%	(48.1)%
二零二四年 五月二十七日	華發物業服務集團有限公司(982)	30.6%	36.8%	40.1%	70.6%	82.4%	88.3%	89.5%	104.2%	970.1%
二零二四年 四月二十九日	L'Occitane International S.A. (973)	30.8%	36.1%	40.6%	49.9%	60.8%	60.5%	52.4%	53.8%	593.5%
二零二四年 四月十八日	建溢集團有限公司(638)	33.3%	43.4%	47.3%	51.5%	53.6%	55.9%	63.5%	72.1%	(57.4)%
二零二四年 三月二十八日	賽生藥業控股有限公司(6600)	33.9%	36.0%	36.2%	47.5%	47.9%	48.7%	58.1%	67.1%	228.4%
二零二四年 二月九日	中智全球控股有限公司(6819) ⁽⁷⁾	20.5%	20.4%	19.3%	13.6%	11.4%	10.7%	2.8%	(4.4)%	不適用 ⁽⁸⁾
二零二四年 一月二十六日	錦州銀行股份有限公司(416)	0.0%	(0.6)%	(1.0)%	0.3%	15.4%	34.8%	43.0%	36.5%	(71.9)%
二零二三年 十二月十四日	中國擎天軟件科技集團有限 公司(1297)	29.4%	30.4%	31.2%	31.1%	22.5%	15.0%	11.4%	14.2%	(78.9)%
二零二三年 十二月四日	魏橋紡織股份有限公司(2698)	104.7%	104.9%	102.7%	111.1%	142.9%	147.5%	143.6%	144.9%	(78.3)%
二零二三年 十一月二十八日	中集車輛(集團)股份有限公司(1839)	16.5%	17.9%	21.0%	25.4%	19.1%	15.9%	15.2%	12.6%	(6.3)%
二零二三年 十一月二十日	維達國際控股有限公司(3331)	20.1%	19.7%	21.4%	21.3%	25.7%	29.2%	26.9%	22.0%	145.2%
二零二三年 十月六日	海通國際證券集團有限公司(665)	114.1%	111.1%	108.2%	126.5%	122.2%	124.5%	125.2%	110.5%	(39.3)%
二零二三年 十月六日	松齡護老集團有限公司(1989)	(1.1)%	0.7%	0.9%	1.5%	8.9%	22.9%	29.9%	43.8%	(7.9)%
二零二三年 九月十五日	朗生醫藥控股有限公司(503)	26.8%	24.1%	22.5%	20.0%	15.4%	20.8%	21.6%	23.3%	22.1%
二零二三年 九月一日	中譽集團有限公司(985)	61.3%	24.4%	21.4%	36.6%	(1.4)%	(14.9)%	(24.0)%	(33.8)%	(60.7)%
二零二三年 六月二十七日	達利食品集團有限公司(3799)	37.9%	36.4%	39.4%	30.2%	21.8%	18.7%	14.7%	13.0%	151.7%
二零二三年 六月二十七日	保利文化集團股份有限 公司(3636)	77.6%	112.5%	125.2%	133.1%	129.8%	129.0%	126.0%	138.4%	(30.9)%
二零二三年 六月二十三日	永盛新材料有限公司(3608)	58.7%	55.8%	61.0%	52.9%	38.5%	34.4%	29.9%	28.7%	(46.5)%
二零二三年 六月十一日	茂宸集團控股有限公司(273)	20.7%	20.7%	19.4%	19.0%	16.2%	12.7%	13.9%	19.0%	(60.1)%

初步公告日期 ⁽²⁾	公司名稱 (股份代號)	最後完整 交易日 ⁽³⁾	要約／註銷價較股份收市價／平均股份價格的溢價或(折讓) ⁽¹⁾					120個 交易日 ⁽⁴⁾	180個 交易日 ⁽⁴⁾	要約／註銷價較每 股股份最近期資產 淨值／每股股份經 調整資產淨值的溢 價或(折讓) ⁽⁵⁾
			5個 交易日 ⁽⁴⁾	10個 交易日 ⁽⁴⁾	30個 交易日 ⁽⁴⁾	60個 交易日 ⁽⁴⁾	90個 交易日 ⁽⁴⁾			
二零二三年 五月二十八日	金鷹商貿集團有限公司(3308) (「金鷹」)	63.4%	66.6%	61.5%	55.3%	49.9%	54.6%	49.2%	45.2%	(47.4)%
二零二三年 五月八日	海藍控股有限公司(2278)	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	8.7%	14.7%	3.7%	(60.2)%
二零二三年 三月二十九日	內蒙古伊泰煤炭股份有限公司(3948)	54.9%	58.7%	63.7%	67.3%	64.2%	65.1%	66.2%	63.2%	(6.0)%
二零二三年 二月二十一日	江南集團有限公司(1366)	83.5%	100.0%	106.2%	107.3%	102.0%	91.4%	83.5%	77.8%	(63.8)%
二零二三年 二月十七日	亞美能源控股有限公司(2686)	10.1%	10.1%	9.3%	10.8%	24.2%	27.2%	25.9%	25.9%	(27.5)%
二零二二年 十月二十四日	金利豐金融集團有限公司(1031)	47.8%	48.4%	47.6%	39.4%	33.3%	29.9%	26.6%	11.0%	(80.2)%
二零二二年 八月八日	研祥智能科技股份有限公司(2308)	52.2%	49.6%	48.3%	45.8%	52.2%	53.5%	50.9%	47.1%	(55.4)%
二零二二年 八月五日	利福國際(1212)	62.3%	75.9%	81.9%	70.1%	58.7%	48.1%	38.7%	30.0%	(52.8)%
二零二二年 六月九日	中國宏泰產業市鎮發展有限公司(6166)	30.4%	29.2%	28.8%	31.4%	36.9%	42.1%	45.8%	30.7%	(41.9)%
二零二二年 六月二日	廈門國際港務股份有限公司(3378)	97.4%	90.7%	110.3%	139.4%	152.8%	155.7%	161.6%	161.6%	(14.8)%
二零二二年 三月十六日	雅士利國際控股有限公司(1230)	160.9%	153.2%	150.5%	138.5%	134.2%	127.3%	124.4%	114.6%	(2.9)%
二零二二年 一月二十四日	國電科技環保集團股份有限公司(1296)	107.7%	107.7%	107.7%	96.4%	107.7%	92.9%	100.0%	120.4%	(13.6)%
二零二二年 一月十四日	安捷利實業有限公司(1639)	15.2%	24.5%	29.1%	25.8%	29.0%	41.1%	51.7%	60.4%	70.9%
	最高值	162.8%	159.0%	168.7%	185.7%	186.7%	184.5%	172.8%	161.6%	970.1%
	最低值	(1.1)%	(0.6)%	(1.0)%	0.3%	(1.4)%	(14.9)%	(24.0)%	(33.8)%	(98.6)%
	平均值	52.9%	54.3%	56.5%	60.8%	62.6%	62.5%	61.0%	58.3%	29.8%
	中間值	42.8%	40.1%	40.8%	48.7%	48.9%	48.4%	50.1%	46.1%	(41.9)%
二零二四年 十二月六日	貴公司(2136)	30.7%	30.7%	30.1%	30.0%	33.9%	34.6%	31.2%	33.7%	(88.7)%

資料來源：彭博社及聯交所網站

附註：

1. 該等數字乃引用自各要約／計劃文件，或倘並無有關數據，則根據要約／註銷價除以最後完整交易日的每股股份收市價或不同期間的每股股份平均收市價計算。
2. 收購守則規則3.5公告或規則3.7公告的日期(以較早者為準)。
3. 各要約／計劃文件所披露的最後未受干擾的完整交易日或發佈初步公告前的最後完整交易日。
4. 直至最後完整交易日(包括該日)。
5. 其代表要約／註銷價較引用自各要約／計劃文件的每股股份資產淨值(或每股股份經調整資產淨值，如有)的溢價或(折讓)。
6. 誠如其日期為二零二四年八月二十九日的計劃文件所披露，泛海酒店的每股股份經調整資產淨值乃按未經攤薄基準計算。
7. 吾等認為有關撤銷中智全球控股有限公司(股份代號：6819)上市地位的建議類似於香港上市公司的私有化，因此將其列為私有化先例之一，並將涉及的中期股息視為註銷價。
8. 不適用，原因是有關受要約公司處於淨負債狀況。
9. 受約整差異影響。

(a) 較當前股份價格的溢價或(折讓)

私有化先例的要約／註銷價所代表的溢價或(折讓)：(i)相對於其各自最後一個未受干擾的完整交易日的股份收市價為(1.1)%至162.8%，平均值為52.9%及中間值為42.8%；(ii)相對於其各自5個交易日的平均股份收市價為(0.6)%至159.0%，平均值為54.3%及中間值為40.1%；(iii)相對於其各自10個交易日的平均股份收市價為(1.0)%至168.7%，平均值為56.5%及中間值為40.8%；(iv)相對於其各自30個交易日的平均股份收市價為0.3%至185.7%，平均值為60.8%及中間值為48.7%；(v)相對於其各自60個交易日的平均股份收市價為(1.4)%至186.7%，平均值為62.6%及中間值為48.9%；(vi)相對於其各自90個交易日的平均股份收市價為(14.9)%至184.5%，平均值為62.5%及中間值為48.4%；(vii)相對於其各自120個交易日的平均股份收市價為(24.0)%至172.8%，平均值為61.0%及中間值為50.1%；及(viii)相對於其

各自180個交易日的平均股份收市價為(33.8)%至161.6%，平均值為58.3%及中間值為46.1%。經修訂註銷價較於最後交易日的股份收市價及不同交易期間的平均股份收市價的溢價30.0%至34.6%，均在私有化先例的溢價範圍內。

(b) 較每股股份資產淨值的溢價或(折讓)

私有化先例的要約／註銷價較彼等各自的每股股份資產淨值的溢價或(折讓)介乎(98.6)%至970.1%。經修訂註銷價較每股股份經調整資產淨值折讓(88.7)%，處於私有化先例的折讓範圍內。

在33個私有化先例中(已排除涉及受要約公司處於淨負債狀況的案例)，7個案例的要約／註銷價較其各自的每股股份資產淨值存在溢價，而26個案例的要約／註銷價較其各自的每股股份資產淨值存在折讓。在私有化交易中，以較每股股份資產淨值的折讓定出要約／註銷價並不罕見。

意見

吾等認為，回顧期間的私有化先例提供香港近期成功私有化交易定價的整體概覽，並作為評估經修訂註銷價是否公平合理的參考。可能是由於涉及的公司所經營的業務性質、規模及行業不同，以及其自身的歷史交易價格可能受到當時市場情緒及其他特定於每個私有化先例的特殊情況影響，私有化先例的溢價或(折讓)範圍較廣，故它們提供了一個近期私有化交易定價的參考點，為各自的獨立股東所接受以出售其股份的定價。

在私有化先例涉及的公司中，金鷹及利福國際亦從事經營百貨店。彼等的註銷價較最後一個完整交易日的股份收市價以及5個、10個、30個、60個、90個、120個及180個交易日平均股份收市價的溢價介乎30.0%至81.9%，顯著高於經修訂建議的溢價。彼等的註銷價較每股股份資產淨值的折讓分別為47.4%及52.8%，遠低於經修訂建議的折讓。然而，值得注意的是：(i)金鷹案例於二零二三年五月公佈，當時因解除疫情相關限制後，零售市場受積壓的消費需求推動(如上文1.3節所論述)；及(ii)利福國際主要在香港經營其百貨店

業務。相關時期的經營環境及行業前景將影響金鷹及利福國際的私有化定價。最後但同樣重要的是，貴公司於二零一六年以向當時的利福國際股東實物分派其全部股本的形式上市，而利福國際於二零二二年成功私有化。換言之，當時的利福國際股東在未作任何付款的情況下成為股東，並理論上已於二零二二年退出在利福國際的投資。在平衡上述因素並考慮到(i)經修訂註銷價較最後交易日的股份收市價及不同交易期間的平均股份收市價的溢價處於私有化先例的溢價範圍內；及(ii)經修訂註銷價較每股股份經調整資產淨值的折讓處於私有化先例的範圍內，吾等認為經修訂註銷價0.980港元屬可接受。

討論

在構思吾等以下的意見及推薦建議時，吾等已考慮上文所載的因素，該等因素均不可單獨考慮。吾等謹此提請計劃股東特別垂注下文概述的要點：

(a) 貴公司 — 以實物分派其全部已發行股本的形式上市

貴公司於二零一六年上市，乃分拆自利福國際（一家曾於聯交所上市，並於二零二二年以私有化形式除牌的公司）。當時，獨立上市僅以實物分派方式進行。換言之，利福國際的股東在毋需支付的情況下獲配發股份，並在緊接貴公司上市前成為其股東。獨立上市旨在（其中包括）促使利福國際當時的股東投資於該兩個或其中一個集團，並促使貴公司直接進入債務及股權資本市場。

貴公司的已發行股本由其上市時的1,602,586,500股減少至最後實際可行日期的1,464,448,500股股份。該減少乃由於在二零一八年進行股份購回後註銷股份所致。

(b) 由於整體經濟活力不足，消費者支出謹慎且國內消費疲弱

自二零一六年上市以來，貴集團已透過於二零一七年停止營運大連物業及於二零二四年停止營運獨立超市以及於二零一八年終止餐廳業務以精簡其營運。貴集團目前經營上海久光中心及兩間百貨店（位於上海及蘇州），並持有若干投資物業及另一

家於石家莊的百貨店營運商的股權投資。該物業權益為位於瀋陽及大連的商業建築(過往為 貴集團百貨店的場地)、蘇州久光物業(由 貴集團持有以經營百貨店及零售業務)，以及於二零二一年開業的上海久光中心(包括一座八層高的購物中心及兩座辦公樓)。

貴集團的財務表現與不斷變化的營運環境及消費者偏好息息相關。於二零二三年第一季度解除所有疫情防控措施後， 貴集團趁著中國零售市場的短期繁榮，於二零二三年上半年錄得銷售額按年增長50.7%。由於自年中以來經濟放緩使消費者情緒變得更加謹慎，二零二三年下半年的銷售增長按年放緩至約5.8%。於二零二四年上半年，銷售所得款總額下降11.5%。銷售所得款的下降乃主要由於零售市場受宏觀經濟環境的影響變得更加謹慎，導致顧客平均消費額下降。誠如第1.3節所討論， 貴集團經營所在的行業於中國經濟放緩、電子商務的干擾及客戶行為快速轉變的情況下，仍然充滿挑戰。

上海久光中心以休閒體驗與生活時尚中心定位，為上海市民的打卡熱點。儘管於二零二四年上半年，平均客流量按年增長22.3%，惟逗留購買比率及銷售額均按年輕微下降。其於二零二一年開始招攬租戶，兩座辦公大樓約70%和10%已經出租。鑒於經濟持續低迷加上疫情的尚餘影響， 貴集團仍在尋找合適的轉型機會，因此大連及瀋陽的商用物業於百貨店停止營運後一直空置。

(c) 計劃提供一個將股份變現的良機

經修訂註銷價0.980港元較回顧期間合共752個交易日中的其中547個交易日的股份收市價為高。經修訂註銷價為0.980港元，較最後交易日的股份收市價及發佈該公告前5個、10個、30個、60個、90個、120個及180個交易日(直至最後交易日(包括該日))的平均股份收市價溢價約30.0%至34.6%。

在該公告後，由於要約人並未如許多其他私有化個案般作出「不提價聲明」，與原註銷價或經修訂註銷價相比，股份收市價的表現優異。該公告後的股份收市價高於原註銷價，吾等認為可能是由於對註銷價可能上調的揣測所致。於二零二五年一月十五日，要約人通知 貴公司，其決定將註銷價從每股計劃股份0.913港元上調至0.980港元，及經修訂註銷價將不會進一步上調。

於刊發經修訂建議公告後，股份收市價於下一個交易日下跌14.3%至0.84港元。股份於最後實際可行日期的收市價為0.85港元。倘不進行經修訂建議及股份價格回復至先前緊貼恒生指數的情況，吾等認為股份價格可能會回落至該公告前的水平(如上文圖1所示)。

於直至最後交易日(包括該日)的連續90個交易日內，股份的日均交易量約為855,534股，或為最後交易日已發行股份總數約0.1%。自二零二四年初至最後實際可行日期，股份一般以日均成交量約1,169,701股進行交易，佔 貴公司自由流通量約0.32%。吾等認為，在該公告之前，股份買賣並不活躍，這使得根據經修訂建議以固定現金價格退出的機會可能具有價值(取決於當前市場價格)。

(d) 持續較資產淨值存在折讓

在該公告前的整個回顧期間，股份在市場上的交易價格較資產淨值存在大幅折讓，於720個交易日中，555日的折讓超過86.0%及361日的折讓超過88.7%。截至最後交易日的十二個月期間，平均折讓約為89.5%。經修訂註銷價較每股股份資產淨值折讓86.0%，較每股股份經調整資產淨值折讓88.7%。吾等認為，倘經修訂建議及計劃失效，在 貴公司發佈該公告後收市價較每股股份資產淨值的折讓縮窄的情況未必能維持於當前水平。

管理層一直並繼續在 貴集團日常及一般業務過程中檢討及考慮 貴集團的策略，並可能不時探索及實施業務及營運舉措。管理層可能會在出現機會時考慮出售空置物業。然而，鑒於經濟持續疲弱，特別是中國相對疲軟的房地產市場及零售經營環境，管理層認為在可見將來出售空置物業的可能性較低。要約人已表示其擬繼續 貴集團的現有業務，並無計劃對 貴集團的固定資產作出任何重大重新調配。吾等獲進一步告知，鑒於零售市場面臨挑戰，管理層認為應保留足夠的現金以維持及進一步改善 貴集團的業務經營。因此，假設 貴集團的資產可能按其資產淨值或經調整資產淨值在市場上出售是不切實際，又或假設 貴集團可能向股東分派大部分現金的可能性不大。

(e) 與可資比較公司進行交叉核對

共識別出7家可資比較公司，有關公司為百貨店營運商，其收入超過50%來自中國市場。除新世界中國外，所有可資比較公司在最近十二個月期間均錄得虧損，因此無法評估市盈率。這進一步證明百貨店營運商一直面臨消費不足及增長乏力的困境，導致整體盈利能力下降。基於最近十二個月的溢利1.8百萬港元，貴公司的市盈率產生了超過700倍的異常結果，這被認為不適合用於分析目的。

貴公司的市銷率及市賬率(按經修訂註銷價計算)明顯高於可資比較公司，或接近可資比較公司的平均值及中間值。在此基礎上，吾等認為經修訂註銷價屬可接受。

(f) 不太可能出現來自其他來源的具吸引力方案

由於要約人一致行動人士持有貴公司已發行股本的74.91%，且要約人已表示其將該等股份持作長期投資，因此不太可能出現替代性全面收購要約或其他收購股份的建議。根據收購守則規則31.1，倘經修訂建議未能成為無條件，要約人通常不得在經修訂建議失效之日起至少12個月內提出類似建議。

(g) 私有化先例

於回顧期間，經修訂註銷價較於最後交易日的股份收市價及不同交易期間的平均股份收市價的溢價30.0%至34.6%，均在私有化先例的溢價範圍內。此外，吾等注意到，在私有化交易中，以較每股股份資產淨值的折讓定出要約／註銷價並不罕見，因為約80%的私有化先例(已排除涉及受要約公司處於淨負債狀況的案例)各自的要約／註銷價均低於有關受要約公司的每股股份資產淨值。儘管金鷹及利福國際(同樣經營百貨店)進行私有化的註銷價較其當前股份價格存在較高的溢價，且相對於其每股股份資產淨值的折讓較小，但在相關時間的經營環境及行業前景與經修訂建議有所不同。結合貴公司在二零一六年上市的方式，吾等認為經修訂註銷價屬可接受。

意見及推薦建議

經考慮吾等之函件所載的主要因素及理由後，吾等(i)認為經修訂建議及計劃對獨立股東而言屬公平合理，並(ii)建議獨立董事委員會推薦獨立股東接受經修訂建議並在法院會議上投票贊成計劃及在股東大會上投票贊成與實施經修訂建議有關的決議案。

鑒於自發佈該公告起計數日，當前股份收市價超過經修訂註銷價，吾等亦提醒獨立股東在法院會議及股東大會前密切留意股份的市場價格及流動性，倘銷售的所得款項淨額超過預期根據經修訂建議將收到的所得款項淨額，則考慮在公開市場出售其股份(如可能)，而非接受經修訂建議。如經修訂建議進行，股份最後交易日預期為二零二五年三月四日。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁念吾
謹啟

二零二五年一月二十八日

梁念吾女士為於證監會註冊的持牌人士及新百利融資有限公司的負責人員，該公司根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼曾為香港上市公司多種交易提供獨立財務諮詢服務。

本說明備忘錄構成二零二三年開曼群島大法院規例(經修訂)第102號命令第20(4)(c)條規定的說明。

協議安排

(根據公司法第86條)

1. 緒言

茲提述該公告及經修訂建議公告。於二零二四年十二月二日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司法第86條以協議安排方式將本公司私有化的建議。於二零二五年一月十六日，要約人與本公司聯合刊發經修訂建議公告，內容有關(其中包括)建議將原註銷價0.913港元上調至經修訂註銷價每股計劃股份0.980港元(較原註銷價上調約7.3%)及要約人要求本公司向計劃股東提呈經修訂建議。

本說明備忘錄旨在說明經修訂建議之條款及影響，特別是向計劃股東提供有關計劃的額外資料。

務請閣下亦垂注(i)本計劃文件第四部分所載的董事會函件；(ii)本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件；(iii)本計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問函件；(iv)本計劃文件的各附錄，包括本計劃文件附錄四所載的計劃；(v)本計劃文件附錄五所載的法院會議通告及本計劃文件附錄六所載的股東大會通告；及(vi)本計劃文件隨附的法院會議及股東大會適用的代表委任表格。

2. 經修訂建議的條款

計劃

待本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄中「3.經修訂建議及計劃的條件」一節所述條件達成或獲豁免(如適用)後，本公司的建議私有化將以本公司與計劃股東之間訂立的計劃方式實施。

倘經修訂建議獲批准及落實，則根據計劃：

- (a) 計劃股東持有的所有367,408,208股計劃股份(佔已發行股份25.09%)將於生效日期予以註銷及剔除，以換取要約人向於計劃記錄日期的各計劃股東就每股已註銷及剔除的計劃股份以現金支付經修訂註銷價；
- (b) 於註銷及剔除計劃股份後，將透過同時向要約人配發及發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的新股份，按緊接註銷及剔除計劃股份前的數額維持本公司已發行股本，而本公司賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額將用作按面值悉數繳足如此配發及發行予要約人的新股份，而要約人將為所有該等新股份的唯一持有人；及
- (c) 本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所的上市地位，預期有關撤銷將於生效日期後在切實可行情況下儘快生效。

經修訂註銷價

根據經修訂建議，倘計劃獲批准及落實，計劃股份將予以註銷及剔除，而作為代價，於計劃記錄日期的各計劃股東將有權就每股已註銷及剔除的計劃股份收取現金經修訂註銷價0.980港元。

根據收購守則規則20.1(a)，於計劃生效後，經修訂註銷價每股計劃股份0.980港元將儘快支付予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東，惟無論如何須不遲於生效日期後七(7)個營業日支付。

就註銷及剔除的計劃股份應付予計劃股東的總代價將由要約人支付。

價值比較

每股計劃股份0.980港元的經修訂註銷價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.750港元溢價約30.7%；

- (b) 股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.750港元溢價約30.7%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.753港元溢價約30.1%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.754港元溢價約30.0%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.732港元溢價約33.9%；
- (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.728港元溢價約34.6%；
- (g) 股份於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.747港元溢價約31.2%；
- (h) 股份於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.733港元溢價約33.7%；
- (i) 於二零二三年十二月三十一日本公司擁有人應佔每股股份經審核綜合資產淨值約6.950港元(按於二零二三年十二月三十一日本公司經審核綜合財務狀況表所述本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣9,398,580,000元(相當於約10,177,901,953港元)及於最後實際可行日期已發行的1,464,448,500股股份計算)折讓約85.9%；
- (j) 於二零二四年六月三十日本公司擁有人應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約6.981港元(按於二零二四年六月三十日本公司未經審核簡明綜合財務狀況表所述本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合資產淨值約人民幣9,440,251,000元(相當於約10,223,028,275港元)及於最後實際可行日期已發行的1,464,448,500股股份計算)折讓約86.0%；及

- (k) 本計劃文件附錄一「5.物業權益及經調整資產淨值」一段所載的本公司擁有人應佔每股股份經調整未經審核綜合資產淨值約8.681港元折讓約88.7%。

經修訂註銷價乃經考慮(其中包括)股份於聯交所最近及過往的交易價格、本集團的公開財務資料及參考近年香港其他私有化交易後,按公平商業基準釐定。

最高及最低價格

於有關期間,股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二四年十二月十六日的1.110港元,而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二四年九月十七日及二零二四年九月二十三日的0.630港元。

本公司派付股息

於最後實際可行日期,本公司並無宣派任何尚未派付的股息或其他分派及／或其他資本退還,且本公司無意於生效日期或計劃未獲批准之日或經修訂建議因其他原因失效之日(視情況而定)或之前作出、宣派及／或派付任何股息或作出其他分派及／或其他資本退還。

倘於最後實際可行日期後就計劃股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本退還,則要約人保留權利遵照收購守則削減經修訂註銷價,在此情況下,經修訂建議公告、本計劃文件或任何其他公告或文件中對經修訂註銷價的提述將被視為對如此削減的經修訂註銷價的提述。

要約人將不會進一步上調經修訂註銷價,亦不會保留如此行事的權利。股東及本公司潛在投資者應注意,於作出此聲明後,要約人將不得上調經修訂註銷價。

3. 經修訂建議及計劃的條件

待下列條件達成或獲豁免(如適用)後，經修訂建議及計劃才會生效且對本公司及全體股東具有約束力：

- (a) 於法院會議日期，根據公司法第86條的規定，計劃於法院會議上獲計劃股東(以投票方式)表決批准，而該等計劃股東佔親自或透過委任代表出席法院會議並於會上表決的有權於法院會議上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於75%；
- (b) (i)計劃於法院會議上獲獨立股東(以投票方式)批准，而該等獨立股東佔親自或透過委任代表於法院會議表決的有權於法院會議上投票的獨立股東所持計劃股份所附票數至少75%；而(ii)親自或透過委任代表出席法院會議並於會上表決的獨立股東(以投票方式)投票反對批准計劃的決議案的票數，不多於獨立股東持有的全部計劃股份所附票數的10%；
- (c) 親自或透過委任代表出席股東大會並於會上表決的股東，以不少於75%的大多數票通過特別決議案，(i)批准以任何透過註銷及剔除計劃股份的方式削減本公司已發行股本並使之生效；及(ii)批准透過向要約人配發及發行與因計劃而被註銷的計劃股份數目相同的新股份，按緊接註銷計劃股份前的數額同步維持本公司股本；及(iii)批准動用本公司賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額於按面值悉數繳足發行予要約人的新股份；及(iv)授權董事採取若干行動實施經修訂建議；
- (d) 大法院根據公司法第86條認許計劃(不論有否修訂)，並向開曼群島公司註冊處處長交付大法院的命令文本以作登記；
- (e) 已獲取(或(視情況而定)完成)與經修訂建議或根據其條款實施有關的所有授權、批准、許可、豁免和同意以及所有登記和備案(包括但不限於根據或基於任何適用法律或法規或本公司的任何執照、許可證或合同義務所要求或需要的任何授權、批准、許可、豁免和同意以及所有登記和備案)，且其均持續具有十足效力及作用及並無修訂；

- (f) 任何司法權區的政府、官方機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構均未曾在任何情況下採取或提起任何行動、法律程序、訟案、調查或詢問(亦未曾頒佈或建議，且並無存續尚未了結的任何法規、規例、索求或命令)，而會導致經修訂建議或根據其條款實施屬無效、無法強制執行、非法或並不切實可行(或會就經修訂建議或根據其條款實施而施加任何重大條件或責任)；
- (g) 所有相關司法權區的所有必要法律或監管義務均已獲遵守，且概無施加任何法律或監管要求，而該等要求並無在相關法律或法規中明確規定，或作為與經修訂建議或根據其條款實施相關法律或法規的增補；或
- (h) 實施經修訂建議不會且概無事件或情況發生或出現而會或預期可能會引致：
 - (A) 本集團任何成員公司的任何債務(實際或或然)成為或變成即時或早於其規定到期日或還款日須予償還(或可被宣佈須予償還)；
 - (B) 本集團任何成員公司為一方或任何有關成員公司或其任何資產可能受之約束、享有或受之規限的任何協議、安排、牌照、許可證或文書(或本集團任何成員公司在前述各項下的任何權利、法律責任、責任或權益)予以終止或遭受不利修改(或本集團任何成員公司就此產生任何重大責任或法律責任)；
 - (C) 對本集團任何成員公司的全部或任何部份業務、財產或資產設置或強制執行任何抵押權益，或任何有關抵押(不論在何時出現)變成可強制執行；或
 - (D) 本集團的業務、財務或貿易狀況、利潤或前景出現任何不利變動，

在各情況下，就本集團整體而言或就經修訂建議或根據其條款實施而言屬重大。

要約人保留完全或部分豁免全部或任何條件的權利，惟上文(a)至(d)段的條件除外。本公司概無豁免任何條件的權利。所有上述條件將須於最後完成日期或之前達成或獲豁免(如

適用)，否則計劃將不會生效，而經修訂建議亦將告失效。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人只可在產生援引任何有關條件的權利的情況（而有關情況就經修訂建議或計劃而言對要約人極為重要）下，援引任何或所有條件，作為不繼續進行經修訂建議或計劃的依據。

參考上文(e)段的條件，於最後實際可行日期，除(a)至(d)段條件所述者外，要約人並不知悉任何有關授權、批准、許可、豁免、同意、登記或備案要求。參考上文(f)段的條件，於最後實際可行日期，要約人並不知悉任何有關行動、法律程序、訟案、調查、詢問、法規、規例、索求或命令。參考上文(g)段的條件，於最後實際可行日期，除(a)至(e)段條件所述者外，要約人並不知悉任何有關不合規或監管要求。參考上文(h)段的條件，於最後實際可行日期，本集團須通知若干現有銀行融資貸款人及／或取得其同意，其中包括計劃的實施及股份除牌以及股權架構變動。除上文所述外，於最後實際可行日期，要約人並不知悉任何其他就上文(h)段的條件所需的同意。

於最後實際可行日期及根據要約人及本公司可得資料，除根據上文(a)至(d)段（包括首尾兩段）的條件外，要約人及本公司並不知悉存在可能導致上文(e)至(h)段（包括首尾兩段）的任何條件未獲達成的任何情況。

於最後實際可行日期，概無條件已達成或獲豁免。

倘條件達成或（如適用）獲豁免，且計劃獲批，不論其有否出席法院會議或股東大會或於會上投票，計劃將對本公司及全體計劃股東具有約束力。

警告：務請股東及／或潛在投資者注意，經修訂建議及計劃須待條件達成或獲豁免（如適用）後方可實施，因此經修訂建議可能會或不會實施，而計劃可能會或不會生效。因此，股東及／或潛在投資者在買賣本公司的證券時務請審慎行事。有關人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 確認財務資源

按每股計劃股份0.980港元的經修訂註銷價以及於最後實際可行日期已發行367,408,208股計劃股份，並假設於計劃記錄日期或之前將不會進一步發行股份，實施經修訂建議所需的現金金額約為360,060,043.84港元。

要約人根據及按照計劃就經修訂註銷價以現金於計劃記錄日期向計劃股東付款的責任須由要約人履行。要約人擬以其內部資源撥付經修訂建議所需的現金。

作為要約人的財務顧問，華富建業企業融資信納要約人有充足的財務資源，並將繼續有充足的財務資源根據其經修訂條款（基於經修訂註銷價）履行其就全面實施經修訂建議的付款責任。

5. 有關經修訂建議的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人或要約人一致行動方均無就本公司的證券訂立任何尚未行使的衍生工具；
- (b) 要約人或要約人一致行動方均無借入或借出本公司的任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (c) (1)本公司任何股東；與(2)(a)要約人及／或要約人一致行動方；或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無任何諒解、安排或協定或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (d) 本公司任何股東與本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無任何諒解、安排或協定或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (e) 除根據計劃應支付的每股被註銷計劃股份的經修訂註銷價外，要約人或要約人一致行動方沒有或不會就計劃股份向計劃股東或其一致行動人支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (f) 本公司除1,464,448,500股已發行股份外，沒有有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (g) 除了由要約人一致行動方持有的1,129,464,292股股份（約佔已發行股份的77.13%）外，要約人與要約人一致行動方概無擁有、控制或指示行使股份的任何現持投票權及權利或本公司的任何可換股證券、認股權證或期權；

- (h) 除了經修訂建議外，要約人或要約人一致行動方或要約人的聯繫人與任何其他人士之間，概無就股份或要約人股份存在收購守則規則22註釋8所指類別的安排（無論是透過期權、賠償或其他方式）；
- (i) 概無要約人或要約人一致行動方為其中一方，而當中涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引經修訂建議的先決條件或條件的情況的協議或安排；及
- (j) 要約人與要約人一致行動方概無收到任何不可撤回的承諾要對經修訂建議投贊成票或反對票。

6. 本公司的股權架構

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為20,000,000港元，分為4,000,000,000股股份，及本公司有1,464,448,500股已發行股份；
- (b) 要約人並無實益擁有、控制或指示行使任何股份；
- (c) 非計劃內的要約人一致行動方實益擁有、控制或指示行使1,097,040,292股股份，約佔已發行股份的74.91%；
- (d) 計劃內的要約人一致行動方實益擁有、控制或指示行使32,424,000股股份，約佔已發行股份的2.22%；
- (e) 獨立股東持有334,984,208股股份，約佔已發行股份的22.87%；
- (f) 計劃股東持有367,408,208股股份，約佔已發行股份的25.09%；及
- (g) 本公司並無任何尚未行使的股份、期權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他已發行相關證券。

股權架構

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨經修訂建議實施後的股權架構(假設本公司股權於生效日期前不會有任何其他變動)：

股東	於最後實際可行日期		緊隨經修訂建議完成後	
	股份數目	約佔已發行 股份的 百分比	股份數目	約佔已發行 股份的 百分比
(A) 要約人 ^{(附註(1))}	—	—	367,408,208	25.09
(B) 非計劃內的要約人一致行動方				
劉先生 ^{(附註(2))}	252,051,460	17.21	252,051,460	17.21
劉先生的SPV實體 ^{(附註(3))}	844,988,832	57.70	844,988,832	57.70
(C) 計劃內的要約人一致行動方				
劉女士 ^{(附註(4))}	9,308,500	0.64	—	—
劉女士的SPV實體 ^{(附註(5))}	23,115,500	1.58	—	—
(A) + (B) + (C) 小計	1,129,464,292	77.13	1,464,448,500	100
(D) 獨立股東 ^{(附註(6))}	334,984,208	22.87	—	—
合計：				
(A) + (B) + (C) + (D)	1,464,448,500	100	1,464,448,500	100
(E) 計劃股東：				
= (C) + (D) ^{(附註(7))}	367,408,208	25.09		

附註(1)：要約人由劉先生全資擁有。計劃生效後，將透過同時向要約人配發及發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的股份，按緊接註銷及剔除計劃股份前的數額維持本公司股本，而本公司賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額將用作按面值悉數繳足如此配發及發行予要約人的新股份。

附註(2)：252,051,460股股份由劉先生作為實益擁有人持有。

附註(3)：540,000,000股股份由United Goal持有。United Goal由劉先生通過Asia Prime Assets Limited (其全部已發行股本由劉先生全資擁有) 最終擁有80%股份權益及由劉鑾雄先生(為劉先生的胞兄)若干家族成員最終擁有20%股份權益。餘下304,988,832股股份由Dynamic Castle (由劉先生全資擁有) 持有。

附註(4)：9,308,500股股份由劉女士(為劉先生的胞妹)作為實益擁有人持有。

附註(5)：1,000,000股股份由Chaker Investments Ltd (由劉女士全資擁有) 持有。餘下22,115,500股股份由WinPath Limited (由劉女士全資擁有) 持有。

附註(6)： 297,000股股份由非執行董事陳楚玲小姐持有，其就本公司而言不被視為與要約人一致行動，及其持有的股份將構成獨立股東所持計劃股份的一部分。

附註(7)： 計劃股份包括獨立股東及計劃內的要約人一致行動方所持有的任何股份，但不包括非計劃內的要約人一致行動方所持有的所有股份。

7. 本集團的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並於聯交所主板上市。本集團主要在中國從事經營百貨店與其他相關零售業務及物業發展。

下文載列本集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月，以及於二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日的財務資料，乃摘錄自本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報及截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告：

	截至十二月三十一日		截至六月三十日止六個月	
	止年度			
	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	1,127,588	1,348,975	695,235	644,603
毛利	658,104	785,434	394,070	362,066
除稅前溢利	185,421	357,713	303,689	164,227
本公司擁有人應佔該年度／ 期間(虧損)／溢利	(24,441)	87,767	127,622	41,668

	於十二月三十一日		於 二零二四年 六月三十日
	二零二二年	二零二三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
流動資產	2,038,940	3,225,178	3,198,412
非流動資產	12,409,720	13,811,755	13,760,166
流動負債	2,392,469	1,149,136	990,306
非流動負債	1,257,327	4,871,259	4,820,815
本公司擁有人應佔資產淨值	9,310,793	9,398,580	9,440,251

務請 閣下垂注本計劃文件附錄一 — 「本集團的財務資料」及附錄二 — 「一般資料」。

8. 要約人的資料

要約人為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉先生直接全資擁有。要約人為一家投資控股公司。要約人的董事為劉先生、劉今蟾小姐及劉今晨先生，彼等各自為董事。

9. 要約人對本集團的意向

於最後實際可行日期，要約人擬繼續本集團的現有業務，主要包括在中國經營百貨店與其他相關零售業務及物業發展。就落實經修訂建議及計劃的結果而言，要約人並無計劃對以下各項作出任何重大變動：

- (a) 本集團的現有主要業務，包括對本集團固定資產進行任何重大重新調配；或
- (b) 繼續僱用本集團僱員（於日常業務過程中除外）。

於經修訂建議完成後，要約人將繼續在本集團日常及一般業務過程中檢討及考慮本集團的策略，並可能不時探索及實施業務及營運舉措，以期當該等機會出現時，加強本集團的業務營運。

10. 獨立董事委員會

根據收購守則規則2.8，由非執行董事及全體獨立非執行董事(即陳楚玲小姐、張美嫻小姐、張悅文先生及林光蔚先生)組成的獨立董事委員會已由董事會成立，以就經修訂建議及計劃是否公平合理，以及是否在法院會議上投票贊成計劃及在股東大會上投票贊成與實施經修訂建議有關的決議案向獨立股東提供推薦建議。於最後實際可行日期，297,000股股份(約佔本公司已發行股本的0.02%)由陳楚玲小姐持有。

11. 獨立財務顧問

新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就經修訂建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。有關委任已根據收購守則規則2.1獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為經修訂建議及計劃就獨立股東而言屬公平合理，因此，其建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東大會上提呈以批准及實施經修訂建議及計劃的相關決議案。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

獨立董事委員會在獲得有關意見後認為，經修訂建議及計劃就獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東大會上提呈以批准及實施經修訂建議及計劃的相關決議案。

獨立董事委員會有關其就經修訂建議及計劃的推薦建議的函件全文載於本計劃文件第五部分。

12. 經修訂建議的理由與裨益

就計劃股東而言

在充滿挑戰和不明朗的市場條件以及股份交易流動性較低的情況下，經修訂建議為計劃股東提供以溢價將其股份變現的機會。

由於複雜的地緣政治緊張局勢和國內消費疲軟等多種經濟和政治因素，中國經濟一直面臨各種挑戰。儘管中國政府已宣佈多項旨在穩定經濟、刺激國內消費的措施，但這些措施的實施和效果仍存在不確定因素。此外，中國消費者的消費決策變得更加審慎，中國的整體消費信心可能需要更多時間改善，因此預計在中短期內，中國零售業仍然充滿競爭和挑戰。

於直至最後交易日（包括該日）的12個月期間，股份價格一直低於經修訂註銷價。截至最後交易日（包括該日）止約1個月期間、3個月期間及12個月期間之股份平均每日成交量分別約為每日481,405股股份、1,129,710股股份及514,608股股份，分別僅佔於最後實際可行日期已發行的1,464,448,500股股份約0.03%、0.08%及0.04%。股份的低交易流動性可能令計劃股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下進行大量場內出售，或他們可能無法在合理的時間內出售其全部持股。

經修訂建議為計劃股東提供一個具吸引力的機會，讓他們在經修訂建議獲批准及實施後以高於現行股價的溢價將其在本公司的全部投資變現為現金，而無需承受任何流動性不足折讓及結算風險。每股計劃股份的經修訂註銷價為0.980港元，較上文「2.經修訂建議的條款 — 經修訂註銷價 — 價值比較」一節所述期間聯交所所報的每股股份平均收市價溢價約30.0%至約34.6%。因此，經修訂建議一經落實，將為計劃股東提供寶貴機會，以溢價變現其於本公司全部投資並將出售股份所得款項重新分配至其他潛在投資機會。

就要約人及本公司而言

上市平台使用程度有限

近年來，如上所述，由於股份交易流動性相對較低以及股份交易價格呈下降趨勢，本公司自上市以來並未進行任何股權集資活動。在此情況下，本公司無法有效利用其上市平台作為業務和未來成長的資金來源。因此，股份繼續上市不會為本公司帶來任何重大或有意義的利益。

本公司私有化預計將令要約人能夠著眼於本集團的長遠成長和利益制定戰略決策，而不受本公司作為一家上市公司引致的市場預期、股價波動和合規要求的壓力。

經修訂建議涉及本公司退市，預計亦將減少與維持本公司上市地位以及遵守上市公司現行監管要求相關的行政成本和管理資源。這亦可為本集團提供更大的彈性，以實現長遠商業發展，而無需遵守上市公司監管限制及義務，無需擔心短期市場反應和本公司作為一家上市公司可能產生的額外成本和費用。經修訂建議一經落實，將令要約人能夠以更有效及高效的方式經營本集團業務。

13. 應採取的行動

股東應採取的行動概要載於本計劃文件第二部分 — 「應採取的行動」。

14. 法院會議及股東大會

按照大法院的指示，將舉行法院會議以考慮及酌情批准計劃（不論有否修訂）。

只有於會議記錄日期為計劃股東方可出席法院會議並於會上投票以批准計劃。

由於要約人及非計劃內的要約人一致行動方並非計劃股東，彼等將不會於法院會議上就計劃投票。各要約人一致行動方將（及已向大法院承諾）促使彼等實益擁有權益的任何股份將不會於法院會議上予以代表或投票。要約人及各要約人一致行動方已向大法院承諾將受計劃的條款約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出彼等各自為使計劃生效而將簽立或作出的所有可能屬必要或適宜的文件及事宜。

合共持有32,424,000股股份（約佔於最後實際可行日期已發行股份總額的2.22%）的計劃內的要約人一致行動方（即劉女士及劉女士的SPV實體）將放棄於法院會議上就計劃投票。

於會議記錄日期的所有股東將有權出席股東大會並對特別決議案進行投票，以(i)批准並落實任何與註銷及剔除計劃股份相關的已發行股本扣減；及(ii)批准透過向要約人配發及

發行與因計劃而已註銷的計劃股份數目相同的新股份，按緊接註銷計劃股份前的數額同步維持本公司股本；及(iii)批准動用本公司賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額於按面值悉數繳足發行予要約人的新股份；及(iv)授權董事採取若干行動實施經修訂建議。

要約人一致行動方已表示，倘計劃在法院會議上獲批准，彼等將投票贊成於股東大會上提呈的特別決議案，以(i)批准並落實任何與註銷及剔除計劃股份相關的已發行股本扣減；及(ii)批准透過向要約人配發及發行與因計劃而已註銷的計劃股份數目相同的新股份，按緊接註銷計劃股份前的數額同步維持本公司股本；及(iii)批准動用本公司賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額於按面值悉數繳足發行予要約人的新股份；及(iv)授權董事採取若干行動實施經修訂建議。

法院會議通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於二零二五年二月二十日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍啟德協調道12號雙子匯1期18樓多功能會議室舉行。

股東大會通告載於本計劃文件附錄六。股東大會將於二零二五年二月二十日(星期四)上午十一時正(或於法院會議結束或延期後儘快)假座香港九龍啟德協調道12號雙子匯1期18樓多功能會議室舉行。

認許呈請的法院聆訊已排期於二零二五年二月二十五日(星期二)上午九時三十分(開曼群島時間)舉行。任何於法院會議投票的計劃股東及任何對其後於法院會議投票的託管商或結算所發出投票指示的實益擁有人，均有權出席或由律師出席，並在法院聆訊中發言，會上本公司將尋求(其中包括)認許計劃。

暫停辦理本公司股份過戶登記手續

為釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二五年二月十七日(星期一)至二零二五年二月二十日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。為符合資格於法院會議及股東大會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二五年二月

十四日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份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。其後購買股份的人士如欲出席法院會議或股東大會或於會上投票，將需向轉讓人取得代表委任表格。

計劃的約束力

當本計劃文件第七部分 — 「說明備忘錄」中「3.經修訂建議及計劃的條件」一節所載的所有條件達成或獲豁免(如適用)時，計劃將生效，並對要約人、本公司及所有計劃股東具有約束力。

15. 撤銷股份於聯交所的上市地位

於計劃生效後，所有計劃股份將被註銷及剔除(相等數量的新股份將以繳足方式發行予要約人)，且被註銷及剔除的計劃股份之股票此後不再具有作為所有權文件或證據之效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條申請撤銷股份於聯交所之上市地位，並待計劃生效後於二零二五年三月四日(星期二)下午四時正即時生效。

股東將透過公告獲通知股份於聯交所的確實最後買賣日期，以及計劃與股份於聯交所撤銷上市地位的生效日期。

16. 倘計劃不獲批准或經修訂建議失效

根據收購守則的規定，倘於最後完成日期或之前任何條件未能達成或(如適用)獲豁免，經修訂建議及計劃將告失效。倘計劃不獲批准或經修訂建議在其他情況下失效，則將不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘計劃不獲批准或經修訂建議在其他情況下失效，其後作出要約須受收購守則規則31.1限制，要約人或於經修訂建議過程中與其一致行動的任何人士(或在其後與上述任何人一致行動之任何人士)均不可於計劃不獲批准或經修訂建議在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈就本公司作出要約或可能要約，惟獲執行人員同意除外。

17. 登記及付款

遞交股份過戶文件的最後時間

為符合資格享有計劃項下的權利，所有股份過戶文件連同相關股票及適當的過戶表格須於二零二五年二月二十六日(星期三)下午四時三十分前送交本公司的香港股份登記處香港中央證券登記有限公司以作登記。

向計劃股東支付代價

待計劃生效後，將儘快向於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的所有計劃股東支付經修訂註銷價，惟無論如何不遲於生效日期後七個營業日。假設計劃於二零二五年二月二十八日(星期五)(開曼群島時間)生效，預期支付經修訂註銷價的支票將於二零二五年三月十一日(星期二)或之前寄發。

支付經修訂註銷價的支票將以預付郵資的信封內以普通郵遞方式寄往有權收取支票人士各自於本公司股東名冊的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就聯名持股名列本公司股東名冊首位的聯名持有人的登記地址。寄發所有該等支票的郵誤風險概由收件人承擔，要約人、本公司、華富建業企業融資、獨立財務顧問及本公司的股份登記分處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士及參與經修訂建議的任何其他人士概不會就任何郵件寄失或延誤負責。

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屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票付款，並將該等支票所代表的全部款項存入在要約人所選定香港持牌銀行以要約人名義開立的存款賬戶內。

要約人(或其代名人)應以信託方式持有該等未兌現支票的所有款項直至自生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士支付根據計劃應付的款項(不包括所賺取的利息)，惟前提是上文所述彼等為收款人的支票尚未獲兌現。要約人支付的任何款項均不包括有關人士根據計劃有

權收取的款項的任何應計利息，並須(如適用)扣除利息、稅項或任何預扣稅或法律規定的任何其他扣除。要約人可全權酌情釐定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有利益的人士具有約束力。

自生效日期起計六年屆滿時，要約人(及(如適用)其代名人)應獲解除根據計劃支付任何款項的任何進一步責任，而要約人應絕對可享有當時的存款賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何扣減及所產生的開支。

任何計劃股東根據計劃有權收取的經修訂註銷價將根據計劃的條款全面償付，而不會考慮要約人可在其他情況下針對任何有關計劃股東有權享有或聲稱有權享有的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

待計劃生效後，本公司股東名冊將相應更新，以反映所有計劃股份註銷，且計劃股份的股票其後自生效日期(預期為二零二五年二月二十八日(星期五)(開曼群島時間))起將不再具有所有權文件或憑證的效力。

18. 海外計劃股東

本計劃文件為遵守香港及開曼群島法律、收購守則及上市規則而編製，所披露的資料可能有別於根據任何其他司法權區法律編製本計劃文件時披露的資料。

本計劃文件不擬亦不構成或組成根據經修訂建議、計劃或其他方式於任何司法權區購買、出售或認購任何證券的要約或購買或認購任何證券的邀請或招攬任何投票、批准或接納的一部分。

向身為香港以外司法權區的公民、居民或國民的人士提呈經修訂建議可能受該等人士身處或居住或彼等屬公民的相關司法權區的法律影響。有關海外計劃股東應自行了解及遵守其本身司法權區的任何適用法律、監管或稅項規定，並在必要時自行尋求法律意見。要約人及本公司並不表示本計劃文件可根據任何相關司法權區的任何適用登記或其他規定或根據其項下的豁免合法派發，或就促成有關派發或發售承擔任何責任。尤其是，要約人及本公

司並無採取任何行動，以獲准在任何須就此採取行動的任何司法權區（香港除外）公開發售或派發本計劃文件。因此，計劃股東被禁止(i)於任何司法權區（香港除外）複製、派發或刊發本計劃文件全部或部分內容或任何廣告或其他發售資料或(ii)使用當中所載資料作評估經修訂建議及／或計劃以外的任何用途，除非有關資料可以其他形式從公開途徑獲得。

有意就經修訂建議及／或計劃採取任何行動的海外計劃股東，有責任自行就任何有關行動全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意、遵守任何其他必要手續及支付任何相關司法權區的任何發行、轉讓或其他稅項。

該等海外計劃股東就經修訂建議採取的任何行動將被視為構成該等人士向要約人、本公司及彼等各自的顧問（包括華富建業企業融資（作為要約人的財務顧問））聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。閣下如對本身的情況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

於最後實際可行日期，一名計劃股東（持有已發行股份總數約0.00000007%）於本公司記錄中顯示的地址位於英屬維爾京群島。

經作出一切合理查詢，要約人董事及董事認為，該等司法權區的相關法律或法規並無對計劃自動擴大或向該等海外計劃股東寄發本計劃文件作出任何限制。因此，計劃將予擴大及本計劃文件將寄發予該等海外計劃股東。

19. 稅務意見

由於計劃並無涉及買賣香港股票，故毋須於計劃生效後就註銷計劃股份根據香港法例第117章印花稅條例支付香港印花稅。

計劃股東如對經修訂建議或計劃之稅務影響有任何疑問，建議彼等徵詢其專業顧問之意見。謹此強調，要約人、要約人一致行動方、本公司、華富建業企業融資、獨立財務顧問及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、僱員、代理人、聯屬人士、顧問及聯繫人以及參與經修訂建議或計劃的任何其他人士，均不就因經修訂建議或計劃導致對任何人士的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

20. 計劃成本

若計劃未經獨立董事委員會推薦或未經獨立財務顧問推薦為公平合理，則本公司因經修訂建議及計劃而產生的所有成本及開支均根據收購守則規則2.3由要約人承擔。鑒於獨立董事委員會推薦建議且獨立財務顧問認為經修訂建議屬公平合理，故收購守則規則2.3並不適用。

21. 公司法及收購守則的規定

公司法

根據公司法第86(1)條，倘公司與其股東或任何類別股東之間擬達成一項妥協或安排，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(2A)條規定，倘親身或委派受委代表出席會議並於會上投票且持有股份價值不少於75%的股東或類別股東(視情況而定)同意任何妥協或安排，則該妥協或安排(倘獲得大法院認許)將對全體股東或類別股東(視情況而定)以及公司具有約束力。

收購守則規則2.10施加的其他規定

除符合上文所概述法律施加的任何規定外，收購守則規則2.10規定，除非獲執行人員同意，否則計劃僅可於下列情況下實施：

- (a) 計劃須在正式召開的股東會議上，獲得親身或委派受委代表出席的股東於獨立股東持有的計劃股份所附帶投票權至少75%的票數投票批准；及
- (b) 在有關會議上，投票反對批准計劃的決議案的票數，不得超過獨立股東持有的所有計劃股份所附帶投票權的10%。

由於要約人及非計劃內的要約人一致行動方並非計劃股東，彼等將不會於法院會議上就計劃投票。

合共持有32,424,000股股份(約佔於最後實際可行日期已發行股份總額的2.22%)的計劃內的要約人一致行動方(即劉女士及劉女士的SPV實體)將放棄於法院會議上就計劃投票。

22. 推薦建議

務請閣下垂注本計劃文件第五部分獨立董事委員會函件所載獨立董事委員會有關經修訂建議及計劃的推薦建議。

另請閣下垂注本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問有關經修訂建議及計劃的推薦建議。吾等建議閣下就經修訂建議及計劃採取任何行動前，務請細閱該函件。

23. 其他資料

有關經修訂建議的其他資料載於本計劃文件的附錄及其他部分，該等資料均構成本說明備忘錄的一部分。

股東及計劃股東應僅依賴本計劃文件所載的資料。本公司、要約人、華富建業企業融資、獨立財務顧問及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與經修訂建議的任何其他人士概無授權任何人士向閣下提供有別於本計劃文件所載者的資料。

24. 語言

本計劃文件以及隨附代表委任表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

1. 財務概要

以下為本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年(乃摘錄自本公司的年報)以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月各期間(乃摘錄自本公司的中期報告)的財務資料概要。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度各年發出的核數師報告載有非無保留意見，惟沒有強調事項或有關持續經營的重大不明朗因素。

除下文所披露者外，本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月各期間的財務資料概無任何重大收入或開支項目。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (經審核) 人民幣千元	二零二二年 (經審核) 人民幣千元	二零二三年 (經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
收入	1,299,736	1,127,588	1,348,975	695,235	644,603
銷售成本	(509,374)	(469,484)	(563,541)	(301,165)	(282,537)
毛利	790,362	658,104	785,434	394,070	362,066
其他收入及收益及虧損	130,473	229,184	217,636	109,828	101,569
銷售及分銷成本	(523,725)	(577,769)	(612,132)	(301,619)	(289,501)
行政開支	(238,269)	(235,932)	(261,326)	(114,491)	(118,946)
利息及投資收入	51,331	26,165	73,862	30,406	25,336
應佔一間合資企業溢利	28,300	19,117	27,238	14,428	16,651
應佔聯營公司溢利	237,251	182,205	308,939	255,196	160,557
融資成本	(27,895)	(115,653)	(181,938)	(84,129)	(93,505)
除稅前溢利	447,828	185,421	357,713	303,689	164,227
稅項	(123,253)	(78,848)	(82,164)	(38,078)	(33,311)
本年度／期間溢利	324,575	106,573	275,549	265,611	130,916
其他全面收益					
隨後可能重新分類至 損益之項目：					
換算海外業務時產生之 匯兌差額	301	177	20	34	3
本年度／期間其他全面收益	301	177	20	34	3
本年度／期間全面收益總額	324,876	106,750	275,569	265,645	130,919
本年度／期間應佔 溢利／(虧損)：					
本公司擁有人	143,393	(24,441)	87,767	127,622	41,668
非控股權益	181,182	131,014	187,782	137,989	89,248
	324,575	106,573	275,549	265,611	130,916
應佔全面收益／(開支)					
總額：					
本公司擁有人	143,694	(24,264)	87,787	127,656	41,671
非控股權益	181,182	131,014	187,782	137,989	89,248
	324,876	106,750	275,569	265,645	130,919
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
本公司擁有人應佔之每股 盈利／(虧損)					
— 基本及攤薄	0.098	(0.017)	0.060	0.087	0.028
派付予本公司擁有人的股息 每股股息	—	—	—	—	—
— 基本及攤薄	—	—	—	—	—

2. 綜合財務報表

本公司須於本計劃文件載列或提述本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表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，連同重大會計政策以及與理解上述財務資料有重大關係的相關已刊發財務報表附註的任何要點。

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報（「二零二三年年報」）第77至154頁，其已於二零二四年四月二十五日刊發，並已於本公司網站(<https://www.lifestylechina.com.hk>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk/index.htm>)登載，或透過以下直接連結查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042501803_c.pdf。

本集團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載於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74至158頁，其已於二零二三年四月二十四日刊發，並已於本公司網站(<https://www.lifestylechina.com.hk>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk/index.htm>)登載，或透過以下直接連結查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401140_c.pdf。

本集團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載於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76至162頁，其已於二零二二年四月二十八日刊發，並已於本公司網站(<https://www.lifestylechina.com.hk>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk/index.htm>)登載，或透過以下直接連結查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800529_c.pdf。

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表載於本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二四年中期報告」）第21至44頁，其已於二零二四年八月三十日刊發，並已於本公司網站(<https://www.lifestylechina.com.hk>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk/index.htm>)登載，或透過以下直接連結查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0830/2024083000802_c.pdf。

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表載於本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二三年中期報告」）第21至44頁，其已於二零二三年八月二十四日刊發，並已於本公司網站(<https://www.lifestylechina.com.hk>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk/index.htm>)登載，或透過以下直接連結查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0824/2023082400202_c.pdf。

二零二一年、二零二二年及二零二三年年報以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

二零二三年及二零二四年中期報告以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

概無會計政策變動導致相關期間／年度的數字不可比較。重大會計政策詳情載於二零二一年、二零二二年及二零二三年年報以及二零二三年及二零二四年中期報告。

3. 債務聲明

於二零二四年十一月三十日(即在本計劃文件日期前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團有下列債務：

	人民幣百萬元
銀行借款 — 有抵押及無擔保 (附註i)	3,238.0
租賃負債 — 無抵押及無擔保	<u>1,567.0</u>
	<u><u>4,805.0</u></u>

附註i：

銀行借款以賬面值分別約為人民幣3,501.8百萬元及人民幣1,522.4百萬元之本集團若干位於中國之物業、廠房及設備以及使用權資產作抵押。

於二零二四年十一月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

除上文所披露者，及集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於最後實際可行日期，本集團並無已發行及尚未償還或同意發行的任何其他貸款、銀行透支、押記或債權證、按揭、定期貸款(不論有擔保、無擔保、有抵押及無抵押)、債務證券或任何其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

4. 無重大變動

董事確認，除以下事項外，自二零二三年十二月三十一日(即本公司最新刊發經審核綜合財務報表編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

- (i) 根據二零二四年中期報告，本集團收入減少7.3%至截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)的人民幣644.6百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)：人民幣695.2百萬元)；銷售所得款總額下跌11.5%至二零二四年上半年的人民幣1,450.4百萬元(二零二三年上半年：人民幣1,638.6百萬元)。零售銷售的下降延續二零二三年下半年情況，主要由於消費者支出全面減少，其中(a)上海久光中心由二零二三年上半年的人民幣208元下降12.9%

至二零二四年上半年的人民幣181元；(b)上海久光物業由二零二三年上半年的人民幣404元下降6.4%至二零二四年上半年的人民幣378元；及(c)蘇州久光物業由二零二三年上半年的人民幣496元下降2.8%至二零二四年上半年的人民幣482元，原因是消費者在中國經濟狀況轉差的情況下對其支出持謹慎態度，此從中國的消費者信心指數由二零二三年上半年的平均90.4點下降至二零二四年上半年的88.0點(資料來源：彭博社)可見一斑；及

- (ii) 根據二零二四年中期報告，本公司股東應佔期間溢利減少67.4%至二零二四年上半年的人民幣41.7百萬元(二零二三年上半年：人民幣127.6百萬元)。溢利下跌乃由於(a)本集團應佔其聯營公司的溢利同比下跌37.0%，此乃主要由於欠缺二零二三年上半年來自土地出售的一次性收益所致；(b)本集團收入下跌7.3%(如上文(i)項所解釋)；及(c)上海久光物業於二零二三年三月二十日(較現有租約到期提前約1.5年)續租並再延長20年後，與租賃負債增加相關的財務費用增加51.1%，故此重新計量二零二三年三月二十日上海久光物業的新租約及現有租約產生的租賃負債以及其後的財務成本。

5. 物業權益及經調整資產淨值

本公司的獨立物業估值師萊坊已對於二零二四年十一月三十日的該等物業進行估值。該等物業於二零二四年十一月三十日的市值為人民幣11,192.0百萬元。有關上述該等物業的進一步詳情及萊坊編製的相關物業估值報告載於本計劃文件附錄三。

經計及上述該等物業估值產生的重估盈餘的影響，本集團的經調整未經審核資產淨值(「經調整資產淨值」)計算如下：

	人民幣百萬元
於二零二四年六月三十日的本公司擁有人應佔本集團的未經審核資產淨值	
淨值	9,440.3
加：該等物業重估盈餘 (附註1)	3,066.3
減：有關該等物業重估盈餘的遞延稅項 (附註2)	(766.6)
經調整資產淨值	<u>11,740.0</u>
每股股份的經調整資產淨值(人民幣元) (附註3)	8.017
每股股份的經調整資產淨值(港元) (附註4)	8.681

附註：

1. 重估盈餘乃按以下之間的差額計算：(i)於二零二四年十一月三十日的本公司應佔該等物業總市值約人民幣11,192.0百萬元(載於本計劃文件附錄三由萊坊編製的物業估值報告內)與(ii)於二零二四年六月三十日的本公司應佔該等物業未經審核賬面值約人民幣8,125.7百萬元。
2. 其指該等物業市值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差額的遞延稅項(當中不考慮本集團其他未確認暫時性差額的影響)。由於所有重估盈餘均歸屬於中國的該等物業，故25.0%的企業所得稅適用。
3. 其乃按於二零二四年六月三十日已發行1,464,448,500股股份計算。
4. 所用的匯率為1港元：人民幣0.92343元(中國人民銀行於最後交易日公佈的中間價)。

1. 責任聲明

於最後實際可行日期，要約人的董事為劉先生、劉今蟾小姐及劉今晨先生。彼等願就本計劃文件所載資料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，就彼等所知，於本計劃文件所表達的意見(董事以董事的身份表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本計劃文件概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。

於最後實際可行日期，董事會成員包括劉先生、劉今晨先生及劉今蟾小姐(為執行董事)；陳楚玲小姐(為非執行董事)；以及張美嫻小姐、張悅文先生及林光蔚先生(為獨立非執行董事)。彼等願就本計劃文件所載資料(有關要約人及要約人一致行動方的任何資料除外)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，就彼等所知，於本計劃文件所表達的意見(要約人董事以要約人董事的身份表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本計劃文件概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。

2. 本公司股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為20,000,000港元，分為4,000,000,000股股份；
- (b) 本公司的已發行股本為1,464,448,500股股份；
- (c) 所有已發行股份均已繳足或入賬列作繳足，彼此之間在所有方面享有同等地位，包括資本權、股息權及投票權；
- (d) 自二零二三年十二月三十一日(即本公司上一財政年度的年結日)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本公司並無發行股份；及
- (e) 除1,464,448,500股已發行股份外，本公司並無任何尚未行使的股份、期權、認股權證、可換股證券或其他已發行相關證券。

3. 市價

下表列示股份於(i)有關期間各曆月末；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報收市價：

日期	每股收市價 港元
二零二四年六月二十八日	0.820
二零二四年七月三十一日	0.800
二零二四年八月三十日	0.660
二零二四年九月三十日	0.720
二零二四年十月三十一日	0.770
二零二四年十一月二十九日	0.750
二零二四年十二月二日(即最後交易日)	0.750
二零二四年十二月三十一日	1.030
二零二五年一月二十四日(即最後實際可行日期)	0.850

於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二四年十二月十六日的1.110港元，而股份於聯交所所報的最低收市價則為於二零二四年九月十七日及二零二四年九月二十三日的0.630港元。

4. 權益披露

4.1 董事及最高行政人員於股份的權益

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的股份、相關股份及債權證或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益(包括任何有關董事或最高行政人員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)；或根

據證券及期貨條例第352條已記入本公司須存置登記冊的權益；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已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如下：

於股份之好倉

董事或最高行政人員		估本公司 已發行 股本	
姓名	身份／權益性質	持有股份 數目 ⁽¹⁾	概約百分比
劉先生	實益擁有人	252,051,460	17.21%
	受控制法團權益 ^(附註)	844,988,832	57.70%
陳楚玲小姐	實益擁有人	297,000	0.02%

附註：

該844,988,832股股份包括：

- (1) 540,000,000股股份由United Goal持有。United Goal由劉先生通過Asia Prime Assets Limited(「Asia Prime」)(其全部已發行股本由劉先生全資擁有)最終擁有80%股份權益及由劉鑾雄先生(為劉先生之胞兄)若干家族成員最終擁有20%股份權益。根據證券及期貨條例，劉先生被視為擁有United Goal所持有的相同股份權益。
- (2) 304,988,832股股份由劉先生全資擁有之Dynamic Castle持有。根據證券及期貨條例，劉先生被視為擁有Dynamic Castle所持有的相同股份權益。

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的股份、相關股份及債權證或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的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8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條已記入本公司須存置登記冊的任何權益及淡倉；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已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。

4.2 主要股東於股份的權益

於最後實際可行日期，本公司獲知會下列主要股東於股份及相關股份中的權益，該等權益已記入本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置的主要股東登記冊。該等權益不包括上文所披露有關董事及本公司最高行政人員的權益。

於股份之好倉

股東名稱	身份／權益性質	持有股份 數目 ^{附註(1)}	佔本公司
			已發行 股本總額 概約百分比
United Goal	實益擁有人 ^{附註(2)}	540,000,000	36.87%
Asia Prime	受控制法團權益 附註(1)及(2)	540,000,000	36.87%
Dynamic Castle	實益擁有人 ^{附註(2)}	304,988,832	20.83%

附註：

- (1) Asia Prime為劉先生全資擁有之公司，其持有80%United Goal全部已發行股本。根據證券及期貨條例，Asia Prime被視為於United Goal實益擁有的540,000,000股股份中擁有相同股份權益。
- (2) 劉先生、劉今晨先生及劉今蟾小姐為United Goal、Asia Prime及Dynamic Castle之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置的登記冊，概無其他人士於最後實際可行日期擁有本公司股份或相關股份的主要權益或淡倉。

4.3 要約人及要約人一致行動方於股份的權益

於最後實際可行日期，要約人並無持有任何股份，而要約人一致行動方持有1,129,464,292股股份(佔已發行股份的77.13%)(明細如下所示)。除本段所披露者外，於最後實際可行日期，概無要約人及要約人一致行動方擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何股份權益或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的權益。

於股份之好倉

股東名稱／姓名	身份／權益性質	持有股份 數目 ^{附註(1)}	佔本公司
			已發行 股本總額 概約百分比
劉先生 ^{附註(1)}	實益擁有人	252,051,460	17.21%
劉先生的SPV實體 ^{附註(2)}	實益擁有人及受控制 法團權益 ^{附註(2)}	844,988,832	57.70%
劉女士 ^{附註(3)}	實益擁有人	9,308,500	0.64%
劉女士的SPV實體 ^{附註(4)}	實益擁有人	23,115,500	1.58%

附註：

- (1) 252,051,460股股份由劉先生作為實益擁有人持有。
- (2) 540,000,000股股份由United Goal持有。United Goal由劉先生通過Asia Prime(其全部已發行股本由劉先生全資擁有)最終擁有80%股份權益及由劉鑾雄先生(為劉先生之胞兄)若干家族成員最終擁有20%股份權益。剩餘304,988,832股股份由劉先生全資擁有之Dynamic Castle持有。
- (3) 9,308,500股股份由劉女士(為劉先生之胞妹)作為實益擁有人持有。
- (4) 1,000,000股股份由劉女士全資擁有之Chaker Investments Ltd持有。剩餘22,115,500股股份由劉女士全資擁有之WinPath Limited持有。

4.4 買賣本公司證券

(a) 於有關期間：

- (i) 要約人、其董事或要約人一致行動方概無買賣任何股份、與股份有關的可換股證券、認股權證、期權及衍生工具以換取價值；及

- (ii) 概無董事買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；
- (b) 自要約期開始及直至最後實際可行日期：
 - (i) 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「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司任何聯繫人的任何人士(不包括任何獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)概無擁有或控制或買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；
 - (ii) 除經修訂建議外，本公司或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士之間概不存在收購守則規則22註釋8第3段所述類別的安排；
 - (iii) 概無人士與(A)本公司或根據「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士；或(B)要約人或要約人一致行動方訂有收購守則規則22註釋8所述類別的安排，以及概無人士買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；及
 - (iv) 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)概無買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券。

4.5 要約人的權益及證券買賣

- (a) 於最後實際可行日期，要約人由劉先生全資擁有。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無於要約人的股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券中擁有任何權益；

- (b) 於有關期間，本公司或任何董事概無買賣要約人的股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券。

4.6 其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由本公司的附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金(如有)、根據「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)的人士擁有或控制；
- (b) 概無股份、本公司的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由與本公司有關連的任何基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理；及
- (c) 本公司、董事、要約人或任何要約人一致行動方概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

5. 有關經修訂建議的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人與任何其他人士概無就轉讓、押記或質押根據經修訂建議將予收購的股份訂立任何協議、安排或諒解，要約人亦無意向任何其他人士轉讓、押記或質押任何根據經修訂建議收購的股份；
- (b) 要約人或要約人一致行動方(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)概無訂立任何與經修訂建議或計劃有任何關連或取決於經修訂建議或計劃的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (c) 概無要約人或任何要約人一致行動方參與訂立任何涉及可能會或可能不會援引或尋求援引經修訂建議或計劃的條件的情況的協議或安排；
- (d) 董事、要約人或要約人一致行動方並無接獲任何投票贊成或反對計劃的不可撤回承諾；

- (e) 要約人一致行動方已各自向大法院承諾不會獲代表及於法院會議上投票；
- (f) (i)任何股東與(ii)(a)要約人或要約人一致行動方；或(b)本公司或本公司的附屬公司或聯營公司概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (g) 除計劃項下就每股已註銷計劃股份應付的經修訂註銷價外，要約人或任何要約人一致行動方概無就計劃股份向計劃股東或與其一致行動的人士支付或將予支付任何形式的其他代價、補償或利益。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，而本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

7. 重大合約

除下文所載者外，本公司或其任何附屬公司於要約期開始前兩年當日後直至最後實際可行日期(包括該日)概無訂立任何重大合約(於本公司或其任何附屬公司已開展或擬開展的日常業務過程中訂立的合約除外)：

- (a) 上海久光百貨有限公司(一家於中國成立的中外合資有限責任公司，本集團擁有其有效股權投資65%，「上海久光」)(作為貸款人)、一家獲發牌於中國從事銀行及相關金融服務之獨立第三方(「該銀行」)(作為貸款代理)及上海九百城市廣場有限公司(一家於中國成立的中外合資有限責任公司，本集團擁有其有效股權投資50%，「上海九百城市廣場」)(作為借款人)所訂立日期為二零二四年六月二十四日的委託貸款協議，據此，上海久光同意委託該銀行向上海九百城市廣場提供循環委託貸款，本金總額最高為人民幣60,000,000元(相當於約65,766,600港元)，為期三年。交易的進一步詳情已載於本公司日期為二零二四年六月二十四日的公告。

- (b) 上海久光(作為承租人)與上海九百城市廣場(作為業主)就位於中國上海市南京西路1618號名為上海久百城市廣場大廈的整幢大廈(包括公共空間、外牆及大廈屋頂)訂立日期為二零二二年十二月二十八日的租賃協議，基本租金為每年人民幣130百萬元，根據上市規則，其構成本公司的非常重大收購事項及一次性關連交易。交易的進一步詳情已載於本公司日期為二零二二年十二月二十八日的公告及日期為二零二三年二月二十二日的通函。

8. 有關董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除經修訂註銷價外，概無訂有安排以給予任何董事任何利益作為與經修訂建議有關的離職補償或其他補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂立以經修訂建議或計劃的結果作為條件或取決有關結果或以其他方式與經修訂建議或計劃有關的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；及
- (c) 要約人概無訂立任何董事擁有重大個人利益的重大合約。

9. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，有關合約(i)(包括持續及固定限期合約)於要約期開始前六個月內已訂立或修訂；(ii)為通知期達12個月或以上的持續合約；或(iii)為有效期12個月以上的固定限期合約(不論通知期長短)。

10. 專家同意書及資格

以下為名列本計劃文件或提供本計劃文件所載意見或建議的各專家的資格：

名稱	資格
華富建業企業融資	獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
新百利	獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
萊坊	即本公司的獨立物業估值師，根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零二零年版本)及皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值——全球準則、上市規則第五章及收購守則規則11對本集團的物業權益進行估值

名列上文的各專家已就刊發本計劃文件發出同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容收錄其函件、報告或意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

11. 其他資料

- (a) 要約人為於二零二一年一月四日在英屬維爾京群島註冊成立的私人股份有限公司。該公司為投資控股公司，不持有任何資產或業務。
- (b) 要約人的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人於香港的通訊地址為香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓。
- (c) 要約人一致行動方的主要成員為劉先生及劉先生的SPV實體。
- (d) 劉先生為本公司執行董事、董事會主席兼首席執行官，並為控股股東。

- (e) 劉先生及劉先生的SPV實體於香港的通訊地址為香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓。
- (f) 華富建業企業融資為要約人有關經修訂建議的財務顧問，其註冊地址為香港干諾道中111號永安中心5樓及24樓(2401及2412室)。
- (g) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (h) 本公司的總辦事處及主要營業地點為香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓。
- (i) 獨立財務顧問新百利的註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (j) United Goal的董事為劉先生、劉今晨先生、劉今蟾小姐、陳凱韻女士及林寶雲女士。
- (k) Asia Prime的董事為劉先生、劉今晨先生及劉今蟾小姐。
- (l) Dynamic Castle的董事為劉先生、劉今晨先生及劉今蟾小姐。

12. 備查文件

下列文件的副本於本計劃文件刊發日期起直至(a)生效日期；及(b)計劃撤銷或失效日期(以較早者為準)止期間於營業日上午九時正至下午五時正在本公司的主要辦事處(地址為香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓)及本公司網站(<https://www.lifestylechina.com.hk>)以及證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (c) 載有本公司截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表的年報；
- (d) 載有本公司截至二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表的本公司中期報告；

- (e) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第六部分；
- (h) 本附錄「10.專家同意書及資格」一節所述的同意書；
- (i) 本附錄「5.有關經修訂建議的安排」一節所述要約人一致行動方各自向大法院作出的承諾；
- (j) 萊坊出具的物業估值報告(包括估值證書)，其全文載於本計劃文件附錄三；
- (k) 本附錄「7.重大合約」一節所述的重大合約；及
- (l) 本計劃文件。

以下為獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司就本集團所持物業權益於二零二四年十一月三十日的估值發表其意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本計劃文件。除非計劃文件另有界定，本附錄所界定的詞彙僅適用於本附錄。



私人及機密

敬啟者：

位於中華人民共和國的多項物業（「該等物業」）的估值

吾等謹遵利福中國集團有限公司（以下簡稱「貴公司」）指示，對位於中華人民共和國（「中國」）的該等物業進行估值。吾等確認已進行視察，且作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二四年十一月三十日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等的估值乃吾等對該等物業市值的意見。所謂市值，吾等將其界定為「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼之情況下進行資產或負債交易之估計金額」。

市值乃理解為資產或負債的估計價值，當中並無計及賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方因交易的直接結果應付之任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格，亦為賣方可合理取得的最高價格及買方可合理取得的最優惠價格。具體而言，此估計不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、售後回租安排、與出售有關之人士所授予的特殊代價或優惠，或只有特定擁有人或買方可獲得的任何價值元素）令估計價格增加或減少。

估值方法

在對第一類（即 貴公司於中國持有作投資用途的物業）的第1號物業及第二類（即 貴公司於中國持有由業主佔用的物業）的第2及3號物業進行估值時，吾等採用「收益法 — 年期及復歸法」對物業進行估值，將吾等獲 貴公司提供的租約附表上顯示的淨收入資本化，並就潛在復歸收入作出撥備。

在對第二類（即 貴公司於中國持有由業主佔用的物業）其餘物業進行估值時，吾等採用市場法對有關物業進行估值，並參考市場上可得的近期市場銷售證據。在吾等的估值中，已作出適當調整反映該等物業與可資比較物業在時間、規模及地點等特徵上的差異，從而得出吾等對市值的意見。

業權文件及產權負擔

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業業權文件的摘錄。然而，吾等並無查閱文件正本以確定 貴公司向吾等提供之副本可能未顯示之任何修訂。在估值過程中，吾等依賴 貴公司及其中國法律顧問北京市通商律師事務所就該等物業業權及其他法律事宜所提供之資料。

吾等的估值並無就任何該等物業的任何押記、按揭或欠付款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。在估值過程中，吾等已考慮中國法律顧問北京市通商律師事務所提供的法律意見，其表示除另有指明外，該等物業並無可影響其價值的抵押及產權負擔。

資料來源

吾等在相當大的程度上依賴由 貴公司所提供之資料及 貴公司中國法律顧問所提供之法律意見。吾等並無理由懷疑 貴公司及／或其中國法律顧問向吾等提供之資料之真實性及準確性，而該等資料對估值而言屬重要。吾等已接納 貴公司所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、擁有權、樓宇建成日期、佔用詳情、租賃概況、建築及佔地面積以及所有其他相關事項的意見。估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件中所

載資料計算，故僅為約數。吾等未能進行實地量度，以核實該等物業之佔地及建築面積是否正確，而吾等假設吾等獲提供之文件所載的佔地及建築面積乃屬正確。吾等亦獲 貴公司知會，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等已對該等物業進行視察，而有關視察乃由本行的助理估價師陳雪嬌及何佩儀於二零二四年十二月十三日至二零二四年十二月十八日期間進行。彼等均為擁有約1至2年估值經驗的學士學位畢業生。然而，雖然吾等並無進行結構測量，但於視察過程中吾等並無發現任何嚴重缺陷。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毀。吾等亦無進行任何設施測試。

識別將予估值之該等物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但毋須對 貴公司承擔絕對義務)確保所指示的該等物業地址所指之該等物業為吾等所視察及載於吾等的估值報告之該等物業。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動之證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染之情況下，吾等在假設該等物業未受影響的情況下編製估值。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且吾等未獲提供資料前，估值將仍附帶保留意見。

遵守相關條例及規例

僅除另有訂明者外，吾等已假設該等物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定要求及通知下已建成、佔用及使用。僅除另有訂明者外，吾等已進一步假設作為本報告基礎之該等物業任何用途已獲取任何及一切所需執照、許可、證書、同意、批文及授權書。

備註

於編製吾等的估值報告時，吾等已遵從香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則」及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的「皇家特許測量師學會估值——全球準則」（「紅皮書」）的當前版本，以及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項應用指引之相關條文及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則之規則11所載的規定。

據 貴公司告知，就第1至5號物業而言，倘出售物業權益，則可能產生潛在稅項負債。倘出售位於中國的物業權益，隨之產生的潛在稅項負債可能包括增值稅（交易金額的5%或9%）、城市維護建設稅（增值稅的7%）、教育附加費（增值稅的3%）、地方教育附加費（增值稅的2%）、企業所得稅（出售後淨溢利的25%）、印花稅（交易金額的0.05%）及土地增值稅（適用稅率介乎淨增加金額減可扣減項目後的30%至60%）。就第1至5號物業，由於 貴公司尚無具體計劃出售該等物業，故相關稅項負債被具體化的可能性甚微。

貨幣

除另有所指外，所有金額均以人民幣列賬。所採用的港元與人民幣兌換匯率為1港元兌人民幣0.92355元。

隨函附奉本行的估值概要及估值報告。

此 致

香港
銅鑼灣
軒尼詩道555號20樓
利福中國集團有限公司
董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

審查(但非執行者)：

劉兆光

MHKIS MRICS RPS(GP) RICS Registered Valuer

高級董事

估價及諮詢部

方耀明

FRICS FHKIS RPS(GP) MCIREA RICS Registered Valuer

執行董事

大中華區估價及諮詢部主管

謹啟

二零二五年一月二十八日

附件

附註：

方耀明先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會的資深會員，於房地產行業擁有逾18年豐富經驗。彼曾就不同估值目的而為香港、英國及亞太地區不同類型物業(包括發展用地、豪宅、商業及工業物業)進行多項估值工作。

劉兆光先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會的合資格會員，於房地產行業擁有逾15年豐富經驗。彼曾就不同估值目的而為中國、英國及亞太地區不同類型物業(包括發展用地、住宅、辦公、商業、物流、學校、會議中心及工業物業)進行多項估值工作。

估值概要

第一類 — 貴公司於中國持有的投資物業

物業	於二零二四年 十一月三十日 現況下的市值 (人民幣元)	於二零二四年 十一月三十日 現況下的市值的 概約等值 (港元)
1. 中國上海市靜安區共和新路2188號 上海久光中心的辦公室部分	人民幣2,705,000,000元	2,929,000,000港元

第二類 — 貴公司於中國持有由業主佔用的物業

物業	於二零二四年 十一月三十日 現況下的市值 (人民幣元)	於二零二四年 十一月三十日 現況下的市值的 概約等值 (港元)
2. 中國上海市靜安區共和新路2188號 上海久光中心的零售及停車場部分	人民幣5,010,000,000元	5,425,000,000港元
3. 中國江蘇省蘇州市工業園區旺墩路268號 蘇州店	人民幣2,077,000,000元	2,249,000,000港元
4. 中國遼寧省大連市中山區友好路11號 大連久光店	人民幣293,000,000元	317,000,000港元
5. 位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區中街路68號的 商業大樓	人民幣1,107,000,000元	1,199,000,000港元
總計：	<u>人民幣11,192,000,000元</u>	<u>12,119,000,000港元</u>

估值報告

第一類 — 貴公司於中國持有的投資物業

			於二零二四年 十一月三十日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 中國上海市靜安區共和新路2188號上海久光中心的辦公室部分	上海久光中心是一個位於共和新路2188號的商業發展項目。周邊地區購物商場林立，包括大寧國際商業廣場及大寧音樂廣場。 該物業建於一幅地盤面積約50,153.50平方米的土地上。其包括兩座20層高的辦公大樓，總建築面積（「建築面積」）為78,987.41平方米。該物業於二零二零年落成。 已分別授出該物業的土地使用權，辦公用途的土地使用權期限將於二零六二年七月二十六日屆滿，而商業、其他商業服務、文化及體育用途的土地使用權期限則於二零五二年七月二十六日屆滿。	該物業總建築面積約31,107.97平方米的部分涉及多項租賃，產生的總每月租金約為人民幣4,230,000元，不包括增值稅及管理費及收費。 該物業其餘部分為空置。	人民幣2,705,000,000元 (人民幣貳拾柒億伍佰萬元正) (相當於約2,929,000,000港元)

附註：

- 根據日期為二零二四年七月二十六日的營業執照(統一社會信用代碼91310000594703976L)，貴公司全資附屬公司利怡達商業置業(上海)有限公司自二零一二年四月二十三日起成立為有限責任公司(台港澳投資、非獨資)，註冊資本為人民幣3,249,429,232元。
- 根據上海市靜安區規劃和自然資源局於二零二零年三月十日簽發的上海市國有土地使用權出讓合同滬靜規劃資源(2020)出讓合同補字第2號/滬閘規土(2012)出讓合同第1號(3.0版)，一幅地盤面積為50,153.50平方米的土地已授予利怡達商業置業(上海)有限公司，商業用途及其他商業服務用途的土地使用權期限為40年，辦公用途及文化及體育用途的土地使用權期限為50年，分別於二零五二年七月二十六日及二零六二年七月二十六日屆滿。

3. 根據上海市自然資源確權登記局於二零二二年八月二十四日簽發的房地產權證滬(2022)靜字不動產權第007693號，該物業建築面積約78,987.41平方米的辦公室部分已授予利怡達商業置業(上海)有限公司，商業用途及其他商業服務用途的土地使用權期限為40年，辦公用途及文化及體育用途的期限為50年，分別於二零五二年七月二十六日及二零六二年七月二十六日屆滿。該物業在落成後需要整體持有不少於10年。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：
 - (i) 利怡達商業置業(上海)有限公司為該物業土地使用權的註冊權利持有人；
 - (ii) 於規定的土地使用權期限內，利怡達商業置業(上海)有限公司有權根據相關中國法律以其他方式佔用、使用、出租、轉讓或處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

第二類 — 貴公司於中國持有由業主佔用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十一月三十日 現況下的市值
2. 中國上海市靜安區共和新路2188號上海久光中心的零售及停車場部分	上海久光中心是一個位於共和新路2188號的商業發展項目。周邊地區購物商場林立，包括大寧國際商業廣場及大寧音樂廣場。	該物業為業主佔用的商業綜合樓。	人民幣5,010,000,000元 (人民幣伍拾億壹仟萬元正) (相當於約5,425,000,000港元)

該物業建於一幅地盤面積約50,153.50平方米的土地上。其包括一個7層高的商場及2層地庫，總建築面積約252,926.88平方米。該物業於二零二零年落成。該物業可租用樓面面積(「可租用樓面面積」)的詳情載列如下：

樓層	概約可租用 樓面面積 (平方米)
1層	9,774.73
2層	8,576.07
3層	8,520.49
4層	7,540.00
5層	10,715.58
6層	3,966.41
地庫1層	10,126.66
地庫2層	11,082.58
總計：	<u><u>70,302.52</u></u>

此外，該物業包括1,693個地庫停車位。

已分別授出該物業的土地使用權，辦公用途的土地使用權期限將於二零六二年七月二十六日屆滿，而商業、其他商業服務、文化及體育用途的土地使用權期限則於二零五二年七月二十六日屆滿。

附註：

1. 根據日期為二零二四年七月二十六日的營業執照(統一社會信用代碼91310000594703976L)，貴公司全資附屬公司利怡達商業置業(上海)有限公司自二零一二年四月二十三日起成立為有限責任公司(台港澳投資、非獨資)，註冊資本為人民幣3,249,429,232元。
2. 根據上海市靜安區規劃和自然資源局於二零二零年三月十日簽發的上海市國有土地使用權出讓合同滬靜規劃資源(2020)出讓合同補字第2號/滬閘規土(2012)出讓合同第1號(3.0版)，一幅地盤面積為50,153.50平方米的土地已授予利怡達商業置業(上海)有限公司，商業用途及其他商業服務用途的土地使用權期限為40年，辦公用途及文化及體育用途的土地使用權期限為50年，分別於二零五二年七月二十六日及二零六二年七月二十六日屆滿。
3. 根據上海市自然資源確權登記局於二零二二年八月二十四日簽發的房地產權證滬(2022)靜字不動產權第007692號，該物業建築面積約252,926.88平方米的零售部分已授予利怡達商業置業(上海)有限公司，商業用途及其他商業服務用途的期限為40年，辦公用途及文化及體育用途的期限為50年，分別於二零五二年七月二十六日及二零六二年七月二十六日屆滿。該物業在落成後需要整體持有不少於10年。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：
 - (i) 利怡達商業置業(上海)有限公司為該物業土地使用權的註冊權利持有人；
 - (ii) 該物業受按揭規限；
 - (iii) 於規定的土地使用權期限內，利怡達商業置業(上海)有限公司有權根據相關中國法律以其他方式佔用、使用、出租、轉讓或處置該物業；及
 - (iv) 除第4(ii)項所述的按揭外，該物業並無按揭及其他產權負擔。

		於二零二四年 十一月三十日 現況下的市值	
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國江蘇省蘇州市工業園區旺墩路268號蘇州店	蘇州店是一個位於旺墩路268號的商業發展項目。周邊地區購物商場林立，包括蘇州中心廣場、圓融時代廣場及蘇州國際博覽中心。	該物業由業主佔用及營運作為百貨店。	人民幣2,077,000,000元 (人民幣貳拾億柒仟柒佰萬元正) (相當於約2,249,000,000港元)
	該物業建於一幅地盤面積約53,192.77平方米的土地上。其包括一個4層高的購物商場及2層地庫。該物業於二零零九年落成。該物業亦包括716個地庫停車位。		
	該物業概約可租用樓面面積的詳情載列如下：		
	樓層	概約可租用 樓面面積 (平方米)	
	1層	10,851.00	
	2層	10,345.00	
	3層	11,303.00	
	4層	9,348.00	
	地庫1層	5,952.00	
	地庫2層	127.00	
	總計：	47,926.00	
	已授出該物業的土地使用權，商業用途的土地使用權期限將於二零四六年九月二十七日屆滿。		

附註：

- 根據日期為二零二三年七月二十八日的營業執照(統一社會信用代碼91320594798639611G)，貴公司全資附屬公司利福廣場(蘇州)有限公司自二零零七年三月一日起成立為有限責任公司(外商投資、非獨資)，註冊資本為人民幣1,071,072,800元。

2. 根據蘇州市人民政府於二零零七年三月十六日簽發的國有土地使用權證蘇工園國用(2007)第01045號，一幅地盤面積為53,192.77平方米的土地已授予利福廣場(蘇州)有限公司，商業用途的土地使用權期限於二零四六年九月二十七日屆滿。
3. 根據蘇州市工業園區房產局於二零一二年十一月一日簽發的國有房屋所有權證蘇房權證園區字第00447923號，建築面積約178,384.18平方米的該物業已授予利福廣場(蘇州)有限公司，非住宅用途的期限於二零四六年九月二十七日屆滿。
4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：
 - (i) 利福廣場(蘇州)有限公司為該物業土地使用權的註冊權利持有人；
 - (ii) 於規定的土地使用權期限內，利福廣場(蘇州)有限公司有權根據相關中國法律以其他方式佔用、使用、出租、轉讓或處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十一月三十日 現況下的市值
4. 中國遼寧省大連市中山區友好路11號大連久光店	大連久光店是一個位於友好路11號的商業發展項目。周邊地區購物商場林立，包括友誼商城、大連時代廣場及大連世界貿易中心。 該物業建於一幅地盤面積約4,608.40平方米的土地上。其包括一座10層高的商業大樓及3層地庫。該物業於二零零三年落成。 該物業包括概約建築面積34,944.91平方米。此外，該物業包括59個地庫停車位。 已授出該物業的土地使用權，商業服務用途的土地使用權期限將於二零四八年三月二日屆滿。	該物業目前為空置。	人民幣293,000,000元 (人民幣貳億玖仟叁佰萬元正) (相當於約317,000,000港元)

附註：

- 根據日期為二零二三年六月十六日的營業執照(統一社會信用代碼91210200604887474U)，貴公司全資附屬公司利福商廈(大連)有限公司自一九九三年十月九日起成立為有限責任公司(台港澳投資、獨資)，註冊資本為4,500,000美元。
- 根據大連市人民政府於二零零九年三月五日簽發的國有土地使用權證大國用(2009)第01002號，一幅地盤面積為4,608.40平方米的土地已授予利福商廈(大連)有限公司，商業服務用途的土地使用權期限於二零四八年三月二日屆滿。
- 根據大連市人民政府於二零零九年六月九日簽發的大連市房地產權證中單2009200271號，建築面積約34,944.91平方米的該物業已授予利福商廈(大連)有限公司作非住宅用途。

4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：
- (i) 利福商廈(大連)有限公司為該物業土地使用權的註冊權利持有人；
 - (ii) 於規定的土地使用權期限內，利福商廈(大連)有限公司有權根據相關中國法律以其他方式佔用、使用、出租、轉讓或處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十一月三十日 現況下的市值
5. 位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區中街路68號的商業大樓	該物業是一個商業發展項目，位於以繁忙商業活動見稱的中街核心商業區的黃金地段。該區匯聚購物商場，包括皇城恒隆廣場及瀋陽盛京大家庭購物中心，並可乘搭公共交通工具前往該大樓，附近有多條巴士路線。	該物業目前為空置。	人民幣1,107,000,000元 (人民幣壹拾壹億柒佰萬元正) (相當於約1,199,000,000港元)
	該物業建於一幅地盤面積約23,076.20平方米的土地上。其包括一個4層高的商場及3層地庫。該物業於二零一四年落成。		
	該物業包括概約建築面積115,182.39平方米。此外，該物業包括683個地庫停車位。		
	已授出該物業的土地使用權，商業服務用途的土地使用權期限將於二零五零年三月二十二日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為二零二三年六月十六日的營業執照(統一社會信用代碼91210200604887474U)，貴公司全資附屬公司瀋陽卓遠置業有限公司自二零零六年十二月一日起成立為有限責任公司(台港澳投資、獨資)，註冊資本為人民幣710,090,392元。
2. 根據瀋陽市人民政府於二零一零年四月二十二日簽發的國有土地使用權證瀋陽國用(2010)第0055號，一幅地盤面積為23,076.20平方米的土地已授予瀋陽卓遠置業有限公司，商業服務用途的土地使用權期限於二零五零年三月二十二日屆滿。
3. 根據瀋陽市房產局於二零一六年九月十二日簽發的房屋所有權證瀋房權證中心字第N060928776號，建築面積約115,182.39平方米的該物業已授予瀋陽卓遠置業有限公司作商業百貨店用途。

4. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，其中包括以下內容：

- (i) 瀋陽卓遠置業有限公司為該物業土地使用權的註冊權利持有人；
- (ii) 於規定的土地使用權期限內，瀋陽卓遠置業有限公司有權根據相關中國法律以其他方式佔用、使用、出租、轉讓或處置該物業；及
- (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：二零二四年FSD第0374號

有關公司法(二零二三年修訂本)(經修訂)第86條

及有關二零二三年大法院規例(經修訂)第102號命令

及有關利福中國集團有限公司

利福中國集團有限公司

與

計劃股東
(定義見下文)

之間的

協議安排

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

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義，「一致行動人士」和「一致行動方」應作相應解釋
「經修訂建議」	指	經上調原註銷價(於經修訂建議公告披露)修訂，並根據本計劃文件所載條款及條件作出的建議
「經修訂建議公告」	指	本公司與要約人日期為二零二五年一月十六日的聯合公告，內容有關(其中包括)經修訂建議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門營業的日子

「公司法」	指 開曼群島公司法(二零二三年修訂本)(經修訂)，經不時綜合及修訂
「本公司」	指 利福中國集團有限公司，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2136)
「條件」	指 計劃文件第七部分說明備忘錄中「3.經修訂建議及計劃的條件」一節所載實施經修訂建議及計劃的條件
「法院會議」	指 按照大法院的指令將於二零二五年二月二十日(星期四)上午十時三十分(香港時間)假座香港九龍啟德協調道12號雙子匯1期18樓多功能會議室舉行，以就本計劃(不論有否修改)進行投票的計劃股東會議(或其任何續會)
「董事」	指 本公司董事
「Dynamic Castle」	指 Dynamic Castle Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉先生全資擁有
「生效日期」	指 二零二五年二月二十八日，即根據公司法及條件的本計劃生效日期
「執行人員」	指 證監會屬下企業融資部的執行董事或任何獲其轉授權力的人
「股東大會」	指 於二零二五年二月二十日(星期四)上午十一時正(或於緊隨法院會議結束或延期後)假座香港九龍啟德協調道12號雙子匯1期18樓多功能會議室舉行的本公司股東特別大會(或其任何續會)，以供批准(其中包括)實施計劃的所有必要決議案
「大法院」	指 開曼群島大法院
「本集團」	指 本公司與其附屬公司

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由陳楚玲小姐、張美嫻小姐、張悅文先生及林光蔚先生組成的獨立董事委員會，為全體非執行董事及獨立非執行董事
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，一家獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
「最後實際可行日期」	指	二零二五年一月二十四日，即為確定計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「最後完成日期」	指	二零二五年四月三十日，或要約人與本公司之間可能協定或(如適用)執行人員可能同意及大法院可能指示的有關其他日期，即條件可達成或獲豁免(如適用)的最後日期，否則經修訂建議及計劃將告失效
「劉先生」	指	劉鑾鴻先生，為本公司的執行董事及主席兼首席執行官，以及要約人的唯一股東及最終實益擁有人
「劉先生的SPV實體」	指	United Goal及Dynamic Castle
「劉女士」	指	劉玉珍女士，為劉先生之胞妹
「劉女士的SPV實體」	指	(i) Chaker Investments Ltd，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉女士全資擁有；及(ii) WinPath Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉女士全資擁有
「要約人」	指	Fortune Spirit Group Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉先生全資擁有

「要約人一致行動方」	指	與要約人一致行動或被假設與要約人一致行動的人士 (包括但不限於計劃內的要約人一致行動方以及非計劃內的要約人一致行動方)
「非計劃內的要約人一致行動方」	指	劉先生及劉先生的SPV實體，根據收購守則為與要約人一致行動及其股份不受計劃規限的人士
「計劃內的要約人一致行動方」	指	劉女士及劉女士的SPV實體，根據收購守則為被假設與要約人一致行動的人士
「原註銷價」	指	根據本計劃由要約人向計劃股東以現金支付的原註銷價，即每股已註銷及剔除的計劃股份0.913港元
「建議」	指	要約人以本計劃方式私有化本公司以及撤銷股份在聯交所上市的建議
「華富建業企業融資」	指	華富建業企業融資有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為要約人就經修訂建議聘請的獨家財務顧問
「公司註冊處處長」	指	按照公司法獲委任的公司註冊處處長
「經修訂註銷價」	指	根據經修訂建議由要約人向計劃股東以現金支付的註銷價，即每股已註銷及剔除的計劃股份0.980港元
「計劃」	指	為落實經修訂建議而按照公司法第86條建議作出的協議安排

「計劃文件」	指 要約人與本公司的綜合計劃文件，包括當中所載各函件、聲明、附錄及通告(可能經不時修訂或補充)及載列(其中包括)有關經修訂建議的進一步詳情、董事會函件、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會的函件、估值報告以及召開法院會議及股東大會的通告連同相關代表委任表格
「計劃記錄日期」	指 二零二五年二月二十八日(星期五)，或應已向股東公佈的其他日期，即釐定計劃股東在本計劃項下的權利之記錄日期
「計劃股東」	指 計劃股份的登記持有人
「計劃股份」	指 於計劃記錄日期已發行的股份，惟不包括由非計劃內的要約人一致行動方持有的股份
「惡劣天氣」	指 在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告及／或香港政府所宣佈的「極端情況」警告於香港生效的情況
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指 本公司每股面值為0.005港元的普通股
「股份登記處」	指 香港中央證券登記有限公司
「股東」	指 股份的登記持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指 香港公司收購及合併守則

「United Goal」

指 United Goal Resources Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由劉先生透過其受控制法團最終擁有80%股份權益，並由劉先生胞兄劉鑾雄先生的若干家庭成員擁有20%股份權益

- (B) 本公司於二零一六年一月四日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限責任公司，註冊編號為307157。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (C) 於最後實際可行日期，本公司的法定股本為20,000,000港元，分為4,000,000,000股每股面值0.005港元的股份，其中1,464,448,500股股份為已發行，其餘為未發行。自二零一六年六月三十日起，本公司的已發行股份於聯交所主板上市，股份代號為2136。
- (D) 要約人已建議以本計劃方式將本公司私有化。
- (E) 本計劃的主要目的是通過註銷及剔除所有計劃股份以換取經修訂註銷價，從而將本公司私有化，此後要約人及非計劃內的要約人一致行動方將合共持有本公司全部已發行股本。於註銷及剔除所有計劃股份後，將透過按面值向要約人配發及發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的新股份，按緊接註銷及剔除計劃股份前的數額維持本公司已發行股本。本公司賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額將用作按面值悉數繳足如此配發及發行予要約人的新股份，而要約人將為所有該等新股份的唯一持有人。
- (F) 於最後實際可行日期：
- (i) 本公司有1,464,448,500股已發行股份；

- (ii) 要約人並無合法或實益擁有任何股份，而要約人一致行動方合共實益擁有1,129,464,292股股份，約佔已發行股份總數的77.13%，其中由以下各方持有：

	於最後實際可行日期	
	股份數目	約佔 已發行股份總額 的百分比
非計劃內的要約人一致行動方		
劉先生	252,051,460	17.21
劉先生的SPV實體	844,988,832	57.70
計劃內的要約人一致行動方		
劉女士	9,308,500	0.64
劉女士的SPV實體	<u>23,115,500</u>	<u>1.58</u>
總計	<u><u>1,129,464,292</u></u>	<u><u>77.13</u></u>

- (iii) 餘下的367,408,208股股份(約佔已發行股份總額的25.09%)構成計劃股份。

- (G) 要約人一致行動方將(及已向大法院承諾)促使彼等合法或實益擁有權益的任何股份將不會於按大法院指令召開以考慮及酌情批准本計劃的法院會議上予以代表或投票。
- (H) 要約人及要約人一致行動方已各自向大法院承諾將受本計劃約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出其為使計劃生效而將簽立及作出的所有可能屬必要或適宜的文件、行為及事宜。

協議安排

第一部分

註銷計劃股份

1. 於生效日期：

- (a) 計劃股份將予註銷及剔除，而計劃股東將不再就計劃股份擁有任何權利，惟收取經修訂註銷價的權利除外；
- (b) 於註銷及剔除計劃股份的同時，將透過按面值向要約人配發及發行與已註銷及剔除的計劃股份數目相同的新股份，按緊接註銷及剔除計劃股份前的數額維持本公司已發行股本；及
- (c) 本公司將動用本公司賬簿內因註銷及剔除計劃股份而產生的進賬額於按面值悉數繳足發行予要約人的新股份。

第二部分

註銷計劃股份的代價

2. 作為註銷計劃股份的代價，要約人將向各計劃股東支付或安排支付經修訂註銷價。

第三部分

一般資料

3. (a) 要約人須儘快惟無論如何不遲於生效日期後七個營業日，根據本計劃「第二部分——註銷計劃股份的代價」一節第2段向計劃股東寄發或安排寄發應付予有關計劃股東的款項之支票。倘任何惡劣天氣情況(a)於二零二五年三月十一日(星期二)本地時間中午十二時正前任何時間於香港生效，但於中午十二時正或之後不再生效，則向計劃股東寄發經修訂註銷價的現金付款支票的最後日期將維持在同一營業日；或(b)於二零二五年三月十一日(星期二)中午十二時正及／或其後時間生效，則向計劃股東寄發經修訂註銷價的現金付款支票的最後時間可能押後至下一個營業日(於中午十二時正或其後時間並無發生任何惡劣天氣情況)，即二零二五年三月十二日(星期三)(或於中午十二時正或其後時間並無發生任何惡劣天氣情況的較後日期)。

- (b) 所有有關支票應放入預付郵資的信封內以普通郵遞方式，按於計劃記錄日期本公司股東名冊所示彼等各自的登記地址寄發予有關計劃股東，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當時名列本公司股東名冊首位的聯名持有人於本公司股東名冊所示的地址。
- (c) 所有支票的抬頭人須為按照本計劃「第三部分 — 一般資料」一節第3(b)段規定於載有該支票的信封上所列的該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，將有效解除要約人就該支票所代表款項須承擔的責任。
- (d) 寄發該等支票的郵誤風險概由收件人承擔，要約人、本公司、華富建業企業融資、獨立財務顧問、股份登記處或彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理、顧問、聯繫人、聯屬人士或參與經修訂建議的任何其他人士概不就郵件寄失或延誤負責。
- (e) 於根據本計劃「第三部分 — 一般資料」一節第3(b)段寄發支票後滿六個曆月當日或之後，要約人應有權註銷或取消任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票付款，並將該等支票代表的全部款項存入要約人所選定香港持牌銀行內以要約人名義開立的存款賬戶內。要約人(或其代名人)應以信託方式持有該等未兌現支票所代表的該等款項，直至自生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人(或其代名人)信納其為有權收取該等款項及彼等為受款人之支票並未兌現的各人士支付根據本計劃「第二部分 — 註銷計劃股份的代價」一節第2段應付的款項。要約人(或其代名人)支付的任何款項均不包括有關人士根據本計劃有權收取的款項的任何應計利息，並須(如適用)扣除法律規定的扣除額及所產生的開支。要約人可全權酌情釐定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
- (f) 自生效日期起計六年屆滿時，要約人(及(如適用)其代名人)應獲解除根據本計劃支付任何款項的任何進一步責任，而要約人應絕對可享有本計劃「第三部分 — 一

般資料」一節第3(e)段所述當時的存款賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須(如適用)扣除法律規定的任何扣除額及所產生的開支。

- (g) 本計劃「第三部分 — 一般資料」一節第3(f)段生效與否受法律施加的任何禁制或條件所規限。

4. 自生效日期(包括當日)起：

- (a) 有關計劃股份的所有股票將不再具有作為該等計劃股份所有權文件或憑證的效力，且其每名持有人須應要約人要求向要約人或要約人委任以收取該等股票的任何人士交付該等股票以作註銷；
- (b) 代表轉讓任何數目的計劃股份並於計劃記錄日期有效存續的所有轉讓文據，將失去其作為轉讓文據用途的效力；及
- (c) 於計劃記錄日期就任何計劃股份向本公司作出的所有有效授權或其他指示將不再屬有效授權或指示。

5. 待條件達成或獲豁免(如適用)後，本計劃將於根據公司法第86(3)條向開曼群島公司註冊處處長交付根據公司法第86條認許計劃的大法院命令副本以作登記後立即生效。

6. 除非本計劃於最後完成日期或之前生效，否則本計劃將告失效。

7. 本公司及要約人可共同為及代表所有有關人士同意對本計劃作出大法院可能認為合適而批准或施加的任何修訂或增補或任何條件。

8. 本計劃達成的妥協及安排適用於所有計劃股份，並對所有計劃股東具有約束力。

9. 倘大法院裁定本計劃的任何規定(或任何規定的任何部分)不合法或不可強制執行，則應將其從本計劃中刪除，本計劃的其餘規定應繼續有效。

10. 所有成本、費用及開支應按計劃文件所述的方式承擔及支付。

本計劃的條款應受開曼群島法律管轄並按照開曼群島法律詮釋，開曼群島法院對因本計劃的條款或其實施(或因根據本計劃採取或未採取任何行動或因本計劃的管理)而引

起或與之有關的任何訴訟程序的審理和裁決以及任何爭議的解決，擁有專屬管轄權，為此，各方不可撤銷地服從開曼群島法院的專屬管轄權(惟前提是本條款的任何規定均不影響各方之間確定管轄法律及管轄權的其他規定的有效性，無論這些規定是否載於任何合約中)。

11. 本計劃的條款以及本公司及要約人根據本計劃承擔的義務生效與否受任何適用法律施加的任何禁制或條件所規限。

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：二零二四年FSD第0374號

有關公司法(二零二三年修訂本)(經修訂)第86條

及有關二零二三年大法院規例(經修訂)第102號命令

及有關利福中國集團有限公司

法院會議通告

茲通告，根據開曼群島大法院(「**大法院**」)於二零二五年一月二十二日就上述事項發出的命令(「**命令**」)，大法院已指示召開及舉行計劃股東會議(「**法院會議**」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)利福中國集團有限公司(「**本公司**」)與計劃股東擬訂立的協議安排(「**計劃**」)。除非本通告中另有界定或文義另有要求，計劃文件中界定的詞彙在本通告中使用時具有相同涵義。

法院會議將於二零二五年二月二十日(星期四)上午十時三十分(香港時間)假座香港九龍啟德協調道12號雙子匯1期18樓多功能會議室舉行，全體計劃股東務請親身、由全權授權代表(倘為法團)或受委代表出席。

計劃的副本及解釋計劃影響的說明備忘錄(「**說明備忘錄**」)的副本已載入綜合計劃文件(「**計劃文件**」)，而本通告屬其中一部分，計劃文件已向股東提供。任何股東亦可向本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)索取計劃文件的副本。計劃文件亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.lifestylechina.com.hk/>)。

在法院會議上，將提出以下決議案：

「**動議**批准日期為二零二五年一月二十八日的綜合計劃文件所載形式的協議安排，其印刷本已提交本法院會議，並由本法院會議主席簽署(於其原本形式或附帶開曼群島大法院可能批准或施加的修改、增補或條件的形式)以資識別。」

於會議記錄日期的任何計劃股東均可親身出席法院會議並於會上投票，或委任另一人士(必須為個人，不論是否為本公司的股東)作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上計劃股份的任何計劃股東可委任超過一名受委代表作為其代表。如委任一名以上受委代表，則必須在相關代表委任表格中註明每名受委代表所獲委任的計劃股份數目。適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格已隨附於計劃文件。該表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.lifestylechina.com.hk/>)。

如屬計劃股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人均有權親身或委派代表就該等計劃股份於法院會議上投票，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘多於一名聯名持有人出席法院會議，排名首位者方有權投票(無論親身或委派代表)，而其他聯名持有人之投票將不予計算；就此而言，排名先後以聯名持有人在本公司股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而定。

法院會議上適用的**粉紅色**代表委任表格連同經簽署授權書或其他授權文件(如有)或經核證的該等授權書或授權文件副本，必須儘快但在任何情況下不遲於法院會議或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。**粉紅色**代表委任表格亦可於法院會議上提交予法院會議主席(其將有絕對酌情權決定是否接納該表格)。

填妥及交回**粉紅色**代表委任表格後，計劃股東仍可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，相關代表委任表格將會藉法律的施行撤銷。

為確定計劃股東出席法院會議並在會上投票的資格，本公司將於二零二五年二月十七日(星期一)至二零二五年二月二十日(星期四)(香港時間)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間本公司不會登記任何股份過戶。為符合資格出席法院會議並在會上投

票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二五年二月十四日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前交回本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

根據命令，大法院已委任本公司的任何一名獨立非執行董事或(倘彼等未能出席)在法院會議日期為本公司董事或高級職員的任何其他人士擔任法院會議主席，並指示法院會議主席在法院會議召開後七日內向大法院報告法院會議結果。法院會議的結果將於聯交所公佈。

計劃其後須經大法院認許，方可生效。

承大法院命
利福中國集團有限公司

二零二五年一月二十八日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣

軒尼詩道555號

東角中心20樓

附註：

- (1) 根據上市規則及收購守則的規定，法院會議將以投票方式進行表決。
- (2) 倘於法院會議日期上午八時正(香港時間)後任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或香港政府所宣佈的「極端情況」警告或黑色暴雨警告信號生效，法院會議將根據本公司的組織章程細則延期。本公司將在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lifestylechina.com.hk)刊發公告，以知會股東延期法院會議的舉行日期、時間及地點。
- (3) 凡有權出席上述會議並於會上投票的本公司股東，均有權委派一名受委代表以代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委派多於一名代表，則須於有關代表委任表格上註明每位如此獲委任的受委代表所代表的股份數目。每名親身或委派受委代表出席的股東有權就其持有的每股股份投一票。
- (4) 法院會議適用的粉紅色代表委任表格須按其上印列的指示正式填妥及簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的該授權書或授權文件副本，於二零二五年二月十八日(星期二)上午十時三十分前或會議任何續會指定舉行時間不少於48小時前(視情況而定)交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。粉紅色代表委任表

格亦可於法院會議上提交予法院會議主席(其將有絕對酌情權決定是否接納該表格)。遞交代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席法院會議並於會上投票，於此情況下，委派受委代表的文據將視為撤銷論。

- (5) 為確定出席法院會議並在會上投票的資格，本公司將於二零二五年二月十七日(星期一)至二零二五年二月二十日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間本公司不會登記任何股份過戶。為符合資格出席法院會議並在會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年二月十四日(星期五)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (6) 如屬股份之聯名持有人，則其中任何一名聯名持有人均可親身或委派受委代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；如超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席法院會議，則經由排名首位之人士親身或委派受委代表投票後，其他聯名持有人之投票將不予計算。就此而言，排名先後乃按本公司之股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而定。

於本通告日期，董事會由以下成員組成：

執行董事：	劉鑾鴻先生(主席兼首席執行官)
	劉今晨先生
	劉今蟾小姐
非執行董事：	陳楚玲小姐
獨立非執行董事：	張美嫻小姐
	張悅文先生
	林光蔚先生

LIFESTYLE CHINA GROUP LIMITED**利福中國集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2136)

股東特別大會通告

茲通告利福中國集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年二月二十日(星期四)上午十一時正(或於可行情況下在法院會議(定義見計劃文件(定義見下文))結束或延期後儘快)假座香港九龍啟德協調道12號雙子匯1期18樓多功能會議室舉行股東特別大會(「股東大會」)，以考慮及酌情通過下述決議案。除另有界定者外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二五年一月二十八日的計劃文件(「計劃文件」)所界定者具有相同涵義，而本通告構成其中一部分。

特別決議案**「動議：**

(a)為使日期為二零二五年一月二十八日的綜合計劃文件(「計劃文件」)所載本公司與計劃股東(定義見計劃文件)之間的協議安排(「計劃」)於生效日期(定義見計劃文件)生效，批准因註銷及剔除計劃股份(定義見計劃文件)而削減本公司任何股本；及(b)批准與上文(a)項的同時，透過動用因註銷及剔除計劃股份而設立的儲備，以按面值悉數繳足向要約人(定義見計劃文件)發行因計劃而已註銷及剔除的計劃股份數目相同的股份，以按緊接註銷計劃股份前的數額維持本公司已發行股本；及(c)授權本公司任何一名董事進行及／或簽署其就實施經修訂建議(定義見計劃文件)及計劃而言屬必要或適

當的所有行為及事宜及文件，包括(但不限於)(i)在計劃生效的前提下，向聯交所(定義見計劃文件)申請撤銷股份在聯交所的上市；(ii)向上述要約人配發及發行股份；及(iii)代表本公司同意開曼群島大法院可能認為適合對計劃施加的任何修改或增補。」

承董事會命
利福中國集團有限公司
公司秘書
潘福全

香港，二零二五年一月二十八日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣

軒尼詩道555號

東角中心20樓

附註：

1. 根據上市規則及本公司組織章程大綱及細則，於大會上，所有決議案均以投票方式進行(惟主席真誠決定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式投票除外)。
2. 倘於股東大會日期上午八時正(香港時間)後任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或香港政府所宣佈的「極端情況」警告或黑色暴雨警告信號生效，股東大會將根據本公司的組織章程細則延期。本公司將在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lifestylechina.com.hk)刊發公告，以知會股東延期股東大會的舉行日期、時間及地點。
3. 凡有權出席上述大會並於會上投票的本公司股東，均有權委派一名受委代表以代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委派多於一名代表，則須於有關代表委任表格上註明每位如此獲委任的受委代表所代表的股份數目。每名親身或委派受委代表出席的股東有權就其持有的每股股份投一票。
4. 股東大會適用的白色代表委任表格須按其上印列的指示正式填妥及簽署，並連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的該授權書或授權文件副本，於二零二五年二月十八日(星期二)上午十一時正前或股東大會任何續會指定舉行時間不少於48小時前(視情況而定)交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。遞交代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東大會並於會上投票，於此情況下，委派受委代表的文據將視為撤銷論。

5. 為確定出席股東大會並在會上投票的資格，本公司將於二零二五年二月十七日(星期一)至二零二五年二月二十日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間本公司不會登記任何股份過戶。為符合資格出席股東大會並在會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年二月十四日(星期五)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。
6. 根據上市規則及收購守則的規定，於股東大會上提呈表決的所有決議案均須以投票方式進行表決。
7. 如屬股份之聯名持有人，則其中任何一名聯名持有人均可親身或委派受委代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；如超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席本公司股東大會，則經由排名首位之人士親身或委派受委代表投票後，其他聯名持有人之投票將不予計算。就此而言，排名先後乃按本公司之股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而定。

於本通告日期，董事會由以下成員組成：

執行董事：	劉鑾鴻先生(主席兼首席執行官)
	劉今晨先生
	劉今蟾小姐
非執行董事：	陳楚玲小姐
獨立非執行董事：	張美嫻小姐
	張悅文先生
	林光蔚先生