

敬啟者：

永續可換股證券要約

有關根據公司法第86條由首置投資控股有限公司以協議安排方式
將首創鉅大有限公司私有化之附帶條件之建議

緒言

隨本函件附奉由首置投資控股有限公司(「要約人」)及首創鉅大有限公司(「本公司」)聯合刊發日期與本函件日期相同的計劃文件(「計劃文件」)。本函件所用但未有界定的詞彙，與計劃文件所界定者具相同涵義。本函件應與計劃文件一併閱讀。

要約人與本公司於二零二四年十月二十八日聯合刊發該公告，當中載列(其中包括)於二零二四年十月十六日(交易時段後)，要約人要求董事會根據公司法第86條通過協議安排方式向計劃股東提出將本公司私有化的該建議，涉及註銷計劃股份及(作為代價)以現金形式向計劃股東支付每股計劃股份的註銷價，以及撤銷股份於聯交所的上市地位。

根據收購守則規則13，要約人正在向永續可換股證券持有人提出永續可換股證券要約，以收購於生效日期所有未償付的永續可換股證券。永續可換股證券要約將以該計劃生效為條件。

本函件解釋閣下可就閣下的永續可換股證券採取的行動。建議閣下於考慮有關行動時參閱計劃文件。

亦請閣下垂注永續可換股證券的條款及條件。

永續可換股證券要約的條款及條件

要約人正在根據收購守則規則13向永續可換股證券持有人提出永續可換股證券要約，以收購仍未償付且於生效日期仍未根據其項下的轉換權以其他方式贖回及／或轉換為股份且未償付的永續可換股證券。永續可換股證券要約以該計劃生效為條件。有關條件載於計劃文件解釋備忘錄「3.該建議的條件」一節。

根據收購守則第6項應用指引，永續可換股證券要約項下的要約價為每1港元面值的永續可換股證券0.40476190476港元，即每張面值1港元的永續可換股證券的「透視價」代價（即按每股2.10港元的現行換股價，每1港元面值為約0.476190股股份乘以每股計劃股份的註銷價），而永續可換股證券要約的總價值為266,169,105港元，其計算方式為：將永續可換股證券可轉換的股份數目（即截至最後實際可行日期所有未償付的永續可換股證券的合共313,140,124股股份，換股價為每股2.10港元）乘以每股計劃股份的註銷價。

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

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

根據永續可換股證券要約將收購的永續可換股證券應已全額償付，且在收購時不存在任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權以及任何性質的任何其他第三方權利連同於生效日期或隨後附帶於永續可換股證券的所有權利，包括全額收取其記錄日期為生效日期或之後的所有永續可換股證券固定利息（本公司有權根據永續可換股證券的條款延遲此類付款）及／或永續可換股證券可變利息（如有）的權利。

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

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

閣下亦請參閱計劃文件解釋備忘錄「16.登記及付款」、「17.海外股東」及「18.稅務意見」章節。

閣下務請留意計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件以及計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問函件，當中分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就該建議、該計劃及永續可換股證券要約提出的推薦建議。

其他一般條款及條件

- (a) 所有由或向永續可換股證券持有人交付或寄發的通訊、通告、接納表格、支票、證明書及其他任何性質的文件，將在所有風險概由彼等承擔的情況下由或向其本人或其指定代理人交付或寄發，而要約人、本公司或中金公司概不就任何可能由此而引致的損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成永續可換股證券要約條款的一部分。
- (c) 永續可換股證券要約及所有接納將受香港法例管轄及按其詮釋。

- (d) 就永續可換股證券要約妥為簽立接納表格，將構成授權要約人、本公司、中金公司或彼等任何一方可能指定的有關人士代表接納的永續可換股證券持有人，填妥及簽立接納表格及任何文件及作出所有其他必須的或權宜的行動，藉以取消或賦予要約人或要約人指定的該等人士所有永續可換股證券持有人就有關接納所涉及的永續可換股證券的權利。
- (e) 即使接納表格未有嚴格按照接納表格及本函件要求填妥、簽立或收訖，包括未能按照指定日期收訖或並無任何見證人見證簽立任何接納表格，倘要約人認為恰當，交回已妥為簽署的接納表格將被視作有效，猶如其已填妥、簽立及收訖。
- (f) 閣下就永續可換股證券的任何本金額填寫接納表格，即表示閣下不可撤回地選擇授權要約人、本公司、中金公司及／或彼等各自的代理向閣下寄發或促使向閣下寄發閣下有權收取的永續可換股證券要約項下付款的支票，有關風險概由閣下承擔。
- (g) 永續可換股證券要約的任何接納及收取現金代價可能引發須由要約人及／或本公司履行預扣責任的稅項。根據永續可換股證券要約向閣下支付的現金代價可能已扣除該等適用稅項(如有)。永續可換股證券持有人如對永續可換股證券要約的稅務影響任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。
- (h) 永續可換股證券持有人對永續可換股證券要約的任何接納應為不可撤銷且不可撤回，除非收購守則允許。倘永續可換股證券要約失效或被撤回，要約人應儘快惟無論如何於7個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式將連同接納表格提交的永續可換股證券的相關證書退回予永續可換股證券持有人，有關風險概由永續可換股證券持有人承擔。

聲明

閣下簽署及交回已填妥接納表格，即代表閣下：

- (a) 保證及確認閣下所接納永續可換股證券要約的永續可換股證券為有效及存續，已全額償付，且不存在任何留置權、押記、抵押以及要約人根據永續可換股證券要約獲得的任何性質的第三方權益連同於生效日期或隨後附

帶於永續可換股證券的所有權利，包括全額收取其記錄日期為生效日期或之後的所有永續可換股證券固定利息(本公司有權根據永續可換股證券的條款延遲此類付款)及／或永續可換股證券可變利息(如有)的權利；

- (b) 確定有關永續可換股證券的永續可換股證券證書或文件於永續可換股證券因閣下接納永續可換股證券要約獲註銷或轉讓後立即無效；
- (c) 向要約人、本公司、中金公司或其各自的任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與該建議的任何其他人士保證及確認，閣下並未採取或遺漏採取任何行動而將會或可能導致要約人、本公司、中金公司或其各自的任何最終實益擁有人、代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人、聯屬人士或參與該建議的任何其他人士的行為違反與永續可換股證券要約或閣下接納該要約有關的任何地區的法律或監管要求；
- (d) 確定及同意不再擁有任何權利及責任，及放棄對任何一方(包括要約人及本公司)有關閣下所接納永續可換股證券要約持有的所有永續可換股證券的所有權利及申索，所有該等永續可換股證券相關的一切權利及責任將被註銷；
- (e) 確認閣下在接納表格所作決定不得撤銷或更改(除非收購守則另外允許)；
- (f) 授權要約人、本公司、中金公司及／或彼等任何一方可能指定的有關人士作出因實施閣下在接納表格上所作出的接納或據此而引致的任何必須或合宜的行為及事項以及代表閣下填寫、修改及簽立任何文件，而閣下據此承諾執行有關接納所需的任何其他保證；
- (g) 承諾確認及追認任何經由或根據本函件及接納表格授權或委任的任何人士代表閣下所採取的任何適當或合法行動；及
- (h) 確認閣下已閱讀、明白並同意永續可換股證券要約的條款及條件(包括但不限於計劃文件、本函件及接納表格所載者)，且閣下已接獲及閱覽計劃文件及本函件。

永續可換股證券持有人應採取的行動

倘閣下接納永續可換股證券要約，閣下應根據其上列印的指示填寫接納表格，以說明閣下希望向永續可換股證券出售的閣下持有的永續可換股證券的未償還本金額，該指示構成永續可換股證券的條款及條件的一部分。

填妥的接納表格(連同閣下擬接納的永續可換股證券要約的永續可換股證券的證書)應儘快(惟無論如何不得遲於二零二五年一月二十三日(星期四)下午四時正或要約人與本公司根據收購守則可能公佈的時間及/或日期)以郵寄或專人送達方式轉交予交要約人(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈30樓)。

閣下將不會就接獲任何接納表格及/或永續可換股證券的證書而獲發認收通知書。

永續可換股證券持有人應注意，倘閣下不接納永續可換股證券要約，而該計劃隨後生效且股份於聯交所的上市地位被撤銷，這將導致永續可換股證券持有人持有可轉換為非上市股份的永續可換股證券，且股份的流動性可能會嚴重降低。此外，於該計劃生效及股份於聯交所的上市地位撤銷後，本公司將不再受收購守則及上市規則規限，而永續可換股證券持有人對本公司若干資料的權利將會減少。

有關更多詳情，請參閱本函件的其餘部分、計劃文件及接納表格。

專業意見

本函件所提供的資料旨在向閣下提供事實詳情，閣下可根據此等資料決定擬採取的行動。閣下如對本函件、計劃文件或應採取的行動任何方面有疑問，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。

責任聲明

於最後實際可行日期，要約人的唯一董事為裴濬先生，彼對本函件所載資料的準確性承擔全部責任(有關本集團的資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就

其所深知，本函件所表達的意見(董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，令本函件內的任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，首創城市發展集團董事包括秘勇先生、孫寶傑女士、鄧文斌先生、徐卓先生、于學奎先生、秦怡女士、穆志濱先生、黃自權先生及范書斌先生。首創城市發展集團董事共同及各別對本函件所載資料的準確性承擔全部責任(有關本集團的資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本函件所表達的意見(董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，令本函件內的任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事范書斌先生(主席)及謝洪毅先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士及翟森林先生；以及獨立非執行董事楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生。董事共同及各別對本函件所載資料的準確性承擔全部責任(有關要約人的資料除外)，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本函件所表達的意見(要約人的唯一董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，令本函件內的任何陳述產生誤導。

此 致

永續可換股證券持有人 台照

首置投資控股有限公司
香港
干諾道中148號
粵海投資大廈10樓

首創鉅大有限公司
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

二零二四年十二月十六日