

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Shirble Department Store Holdings (China) Limited

歲寶百貨控股(中國)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：312)

須予披露交易

收購物業以開設新百貨店

董事會欣然宣佈，於2011年5月6日，歲寶百貨(深圳)訂立買賣協議以收購該物業。該物業之收購價為人民幣262.5百萬元(相等於約313.9百萬港元)。董事擬以本集團內部財務資源支付收購價，而這將不會影響全球發售所得款項淨額的用途。董事擬於2013年在該物業內開設新百貨店。

由於一項或以上適用百分比比率(定義見上市規則第14章)超過5%但低於25%，因此，根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易(定義見上市規則)。

背景資料

董事會欣然宣佈，於2011年5月6日，歲寶百貨(深圳)就收購事項訂立買賣協議。該物業之收購價為人民幣262.5百萬元(相等於約313.9百萬港元)，而這將不會影響全球發售所得款項淨額的用途。董事擬於2013年在該物業內開設新百貨店。

該土地及該物業的資料

該土地位於中國深圳寶安區沙井鎮北環路與中心路交匯處，地盤面積約為50,032平方米。按照計劃，該物業將包括一個三層的商業平台，預期總樓面面積不少於35,000平方米。

根據由相關中國政府機關發出的該土地的相關土地使用權證，土地使用權授予禾興隆實業。土地使用權的年期將於2054年10月28日屆滿。禾興隆實業已就於該土地興建該物業從相關中國政府機關取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。然而，禾興隆實業並未就該物業取得商品房預售許可證。

假設該物業已如買賣協議所述完成，根據一名獨立物業估值師進行的估值，其於2011年3月24日的估值為人民幣360.0百萬元（相等於約430.5百萬港元）。

中國法律顧問已確認，(1)該土地由禾興隆實業擁有，並且不附帶任何第三方權利或產權負擔；(2)禾興隆實業已取得開始於該土地興建該物業的所有所需批准；及(3)由於禾興隆實業並未取得該物業的商品房預售許可證，倘買賣協議各訂約方於發出相關預售許可證前產生糾紛，則根據中國法例，買賣協議可能失效。

買賣協議

下表載列買賣協議的詳細條款：—

日期： 2011年5月6日

各訂約方： 歲寶百貨（深圳）（作為買方）及禾興隆實業（作為賣方）

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，禾興隆實業及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

收購價金額及付款時間表： 歲寶百貨（深圳）須根據買賣協議以下述方式分三期向禾興隆實業支付合共人民幣262.5百萬元（相等於約313.9百萬港元）作為該物業的收購價：—

- 須於買賣協議日期後三個營業日內支付該物業的收購價的50%，即人民幣131.25百萬元（相等於約156.95百萬港元）（「按金」）；
- 須於禾興隆實業就該物業取得預售許可證及各訂約方訂立商品房預售合同後三個營業日內支付該物業的收購價的40%，即人民幣105.0百萬元（相等於約125.56百萬港元）；及

- 須於歲寶百貨（深圳）取得房地產證後三個營業日內支付該物業的收購價的餘下10%，即人民幣26.25百萬元（相等於約31.39百萬港元）。

就上述者而言，營業日指中國銀行一般開門營業的周一至周五（中國公眾假期除外）。

董事確認，該物業的收購價乃歲寶百貨（深圳）與禾興隆實業經公平磋商後釐定，並以每平方米人民幣7,500元的協定收購價作為基準。該收購價參考現行市場價格並根據由一名獨立物業估值師所進行的估值釐定，並因應該土地及該物業的目前狀況及該物業僅可於2013年交付予歲寶百貨（深圳）使用而有所折讓。

預售合同：

買賣協議的各訂約方須於禾興隆實業就該物業取得預售許可證後10個營業日內訂立商品房預售合同。

就上述者而言，營業日指中國銀行一般開門營業的周一至周五（中國公眾假期除外）。

交付該物業：

禾興隆實業須於2013年4月30日前完成興建該物業，從而令歲寶百貨（深圳）可開始裝修該物業以於該物業內開設百貨店。

禾興隆實業須根據買賣協議興建或委聘承包商開始興建該物業及於2013年6月30日前（「交付期限」）向歲寶百貨（深圳）交付該物業。禾興隆實業須確保全面達成該物業的所有法定竣工驗收規定。禾興隆實業須於2013年8月31日前將該物業交付予歲寶百貨（深圳）。於交付該物業後須向歲寶百貨（深圳）提供以下文件：—

- 由認可測量機構就該物業的樓面面積所發出的報告

- 由相關中國政府機關發出的文件以證明該物業的興建工程已完成
- 房地產質量保證書，禾興隆實業藉該保證書就該物業於若干期間內的質量作出擔保，而倘該物業於擔保期內出現任何瑕疵（因誤用或不可抗力事件造成者除外），禾興隆實業須承擔維修成本
- 房地產使用說明書，根據相關中國法律及法規，禾興隆實業須於交付時向歲寶百貨（深圳）提供
- 收樓意見書
- 竣工圖紙

倘該物業並未於交付期限前交付予歲寶百貨（深圳）：—

- 倘延誤少於90個曆日，禾興隆實業須於交付期限後直至交付日期按日向歲寶百貨（深圳）支付相等於該物業的收購價0.01%的款項；
- 倘延誤超過90個曆日，歲寶百貨（深圳）有權於交付期限後六個月內終止買賣協議。在此情況下，禾興隆實業須於收到歲寶百貨（深圳）發出的終止通知後10個曆日內向歲寶百貨（深圳）退還其已支付的該物業的收購價連同利息。此外，禾興隆實業須向歲寶百貨（深圳）支付相等於該物業的收購價1%的款項作為賠償。倘該賠償金額不足以彌補歲寶百貨（深圳）的損失，則禾興隆實業須支付差額。

倘禾興隆實業未能向歲寶百貨（深圳）支付上述賠償，禾興隆實業有責任向歲寶百貨（深圳）轉讓過戶該土地。

即使在交付該物業方面有所延誤，倘歲寶百貨（深圳）決定不終止買賣協議，則禾興隆實業須於交付期限後直至交付日期按日向歲寶百貨（深圳）支付相等於該物業的收購價0.02%的款項作為賠償。

驗收該物業：

歲寶百貨（深圳）須於收到禾興隆實業的交付通知後10個曆日內檢驗該物業。

倘歲寶百貨（深圳）認為該物業並不符合交付規定／條件，則歲寶百貨（深圳）必須透過填妥及交回收樓意見書通知禾興隆實業，而禾興隆實業必須於收到該收樓意見書後10個曆日內回覆及處理歲寶百貨（深圳）的要求。倘禾興隆實業未能於時限內回覆及處理該等要求，則將視為並未交付該物業。

發出房地產證：

禾興隆實業須負責於買賣協議日期後36個月內取得房地產證。

倘由於禾興隆實業的行為或遺漏或錯誤而導致未能於訂明的時間內取得房地產證，則禾興隆實業須自交付日期後第240日起按日向歲寶百貨（深圳）支付相等於該物業的收購價的0.03%的款項。

倘未能於訂明時間過後120個曆日內取得房地產證，則歲寶百貨（深圳）有權於其後六個月內終止買賣協議。在此情況下，禾興隆實業須於收到終止通知後10個曆日內向歲寶百貨（深圳）退回歲寶百貨（深圳）已支付的該物業的收購價連同利息。

即使在取得房地產證方面有所延誤，倘歲寶百貨（深圳）決定不終止買賣協議，則禾興隆實業須於交付日期後第240日直至歲寶百貨（深圳）取得房地產證之日按日向歲寶百貨（深圳）支付相等於該物業的收購價的0.01%的款項。

違反協議：

倘收購事項因買賣協議任何一方違約而未能完成，則除買賣協議所訂明的任何其他賠償外，違約方須向另一方支付人民幣20.0百萬元（相等於約23.9百萬港元）作為賠償。

倘於歲寶百貨（深圳）根據買賣協議支付該物業的收購價後因禾興隆實業違反買賣協議而未能完成收購事項，並導致買賣協議因而終止，則禾興隆實業須於終止後三個營業日內向歲寶百貨（深圳）全數退回歲寶百貨（深圳）已支付的該物業的收購價加人民幣20.0百萬元（相等於約23.9百萬港元）作為賠償。歲寶百貨（深圳）有權就所產生的一切損失向禾興隆實業追討進一步賠償。

就上述者而言，營業日指中國銀行一般開門營業的周一至周五（中國公眾假期除外）。

其他主要條款：

倘禾興隆實業並未根據建築計劃興建該物業而令該物業的樓面面積少於35,000平方米，則禾興隆實業須按該物業所縮小的樓面面積的比例向歲寶百貨（深圳）退回該物業的收購價。

收購事項的資金

董事擬以本集團內部財務資源支付該物業的收購價，而這將不會影響全球發售所得款項淨額的用途。

訂立買賣協議的原因

根據鄰近該土地的同類物業的目前租金水平，董事認為，倘本集團決定租用該物業，則本集團於每年所產生的租金將超過人民幣13.2百萬元（相等於約15.8百萬港元）。按此基準及假設(i)租期為20年，(ii)租金可能每年被上調最少1%，預期本集團所產生的總租金將為人民幣290.0百萬元（相等於約346.8百萬港元），此金額較該物業的收購價為高。此外，董事認為，該物業位處黃金地段，預期將有利於本集團業務且可能升值。於對該物業的建築計劃進行詳細的研究及審閱本集團可動用的財務資源後，董事認為，收購該物業以開設新百貨店將符合本集團的利益。

董事（包括獨立非執行董事）確認，買賣協議的條款及條件屬公平合理及按一般商業條款公平磋商。經考慮買賣協議的條款及條件及收購事項可能帶來的利益後，董事（包括獨立非執行董事）進一步確認，買賣協議及收購事項符合本集團及股東的整體利益。

一般資料

有關禾興隆實業的資料

禾興隆實業於2004年10月12日根據中國法例成立為有限公司。禾興隆實業的主要業務為興辦實業、國內商業和物資供銷業（不含專營、專控、受限制的商品）。

有關歲寶百貨（深圳）及本公司的資料

歲寶百貨（深圳）於1995年11月9日在中國成立為中外合資有限公司，並自2009年11月19日成為中國的外商獨資企業。歲寶百貨（深圳）為本公司的全資附屬公司，並主要從事經營百貨店的業務。

本公司為投資控股公司，其股份於聯交所上市。本集團主要於中國從事百貨店營運及管理。

上市規則的涵義

由於一項或以上適用百分比比率（定義見上市規則第14章）超過5%但低於25%，因此，根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易（定義見上市規則）。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下語彙具有以下涵義：—

「收購事項」	指	歲寶百貨（深圳）根據買賣協議收購該物業；
「董事會」	指	董事會；
「房地產證」	指	將由相關中國政府機關就該物業向歲寶百貨（深圳）發出的房地產證；

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣；
「本公司」	指	歲寶百貨控股(中國)有限公司(股份代號：312)，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其全部股份於聯交所上市；
「交付日期」	指	禾興隆實業根據買賣協議向歲寶百貨(深圳)交付該物業的實際日期；
「董事」	指	本公司董事；
「全球發售」	指	如本公司日期為2010年11月5日的招股章程所載由本公司進行股份的全球發售；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「禾興隆實業」	指	深圳市禾興隆實業有限公司，根據中國法例成立的有限責任公司及一名獨立第三方；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、本公司或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)的第三方；
「該土地」	指	位於中國深圳寶安區沙井鎮北環路與中心路交匯處的地塊，計劃將該物業建於其上；
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則；
「收樓意見書」	指	收樓意見書，將於交付物業後由禾興隆實業部份完成及向歲寶百貨(深圳)提供，載有有關交付標準及條件及該物業的其他方面的資料以便歲寶百貨(深圳)驗收該物業；

「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政治分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府機構）及其機關部門或如文義所指當中任何之一；
「中國法律顧問」	指	廣東眾誠律師事務所，本集團有關收購事項的中國法律顧問；
「該物業」	指	中國政府機關准許於該土地上興建樓面面積不少於35,000平方米的商業物業；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	歲寶百貨（深圳）與禾興隆實業就收購事項於2011年5月6日訂立的買賣協議；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的股份；
「歲寶百貨（深圳）」	指	深圳歲寶百貨有限公司，於1995年11月9日於中國成立的中外合資有限公司，自2009年11月19日成為於中國的外商獨資企業，並為本公司的全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米；及
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。

承董事會命
歲寶百貨控股（中國）有限公司
 董事會主席
楊祥波

香港，2011年5月9日

於本公告內，人民幣乃按1.0港元=人民幣0.8363元的匯率轉換為港元，概不表示任何人民幣及港元金額可或曾可於相關日期以上述匯率或任何其他匯率兌換。

於本公告發表日期，董事會成員包括執行董事楊祥波先生及楊筱妹女士，以及獨立非執行董事趙晉琳女士、陳峰亮先生及江宏開先生。