

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：00312)

截至2011年12月31日止年度
全年業績

內部監控程序的改善工作

擬委任新增執行董事及獨立非執行董事

過往的關連交易

及

繼續暫停股份買賣

全年業績及擬派現金股息

董事茲提述本公司日期為2012年3月30日、2012年4月30日、2012年5月31日及2012年6月12日的公告。本公司延遲刊發截至2011年12月31日止年度經審核業績公告的主要原因是：(a)本集團需時向核數師提供本集團於2011年所進行若干交易的額外資料；(b)審核委員會需時檢討及調查預期核數師將於本集團的經審核賬目內作出保留意見的交易；及(c)馬施雲需時對上述交易進行調查及編製馬施雲檢討報告。審核委員會對該等交易的意見及馬施雲檢討報告摘要，載列於本公告內。

下文載列本集團截至2011年12月31日止年度的經審核綜合業績概要：—

— 本集團的營業額為人民幣1,433.6百萬元，較2010年的營業額增長12.0%。

- 本集團的銷售收益總額⁽¹⁾為人民幣2,302.2百萬元，較2010年的銷售收益總額增長12.3%。
- 本集團的經營利潤為人民幣95.0百萬元，較2010年的經營利潤減少63.6%。
- 本公司權益股東應佔利潤為人民幣71.6百萬元，較2010年的本公司權益股東應佔利潤減少64.2%。
- 每股基本盈利為人民幣0.03元。
- 每股資產淨值為人民幣0.62元。

附註：—

- (1) 銷售收益總額指本集團百貨店的直接銷售收入、專營銷售的銷售收益總額，以及長期未獲贖回預付卡的遞延收入撥回的總和。

董事建議派發末期現金股息每股人民幣0.0062元（或合共人民幣15.5百萬元）及特別現金股息每股人民幣0.0221元（或合共人民幣55.1百萬元）。擬派現金股息代表董事會對股東的鼎力支持作出的答謝。股息建議均須待股東於股東週年大會上批准，方可作實。儘管本集團的盈利能力於2011年顯著減弱，但董事對本集團的未來業務發展仍感樂觀，並致力改善本集團的內部監控程序。

核數師保留意見

核數師已告知本公司其將於致股東的核數師報告內發出保留意見。核數師認為，其並未就本集團所作出若干預付款項及來自本集團供應商的墊款的性質獲得足夠的資料及證據。董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）確認此等交易的準確性及商業基礎，原因是此等交易乃就本集團開設或經營百貨店或基於本集團的採購慣例而訂立。董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）亦確認此等交易屬於本集團日常業務一部分。

然而，基於本公告所載的原因及基礎，本集團已終止屬於核數師保留意見主體內容的所有交易（海豐買賣協議除外）。截至本公告日期，預付款項及墊款（除供應商所提供餘額為人民幣6百萬元的墊款外，預期有關墊款將於2013年3月末前悉數退還予供應商）已悉數退回本集團或供應商（視乎情況而定）。

此外，審核委員會已聘請馬施雲履行已協定的程序，目的是協助審核委員會辨認導致成為核數師保留意見主體內容的交易的事實，以及審核委員會需要注意的任何事宜。馬施雲已向審核委員會提交載有相關結論的馬施雲檢討報告。

務請股東閱讀將載入2011年年報內的核數師報告。

內部監控程序的改善工作

審核委員會於作出調查及檢閱馬施雲檢討報告後，認為本集團的內部監控存在數項漏洞。馬施雲已向審核委員會提供一份列有內部監控改善措施的清單。審核委員會已審閱清單及最新的執行狀況，並確認所有措施已獲本集團全面執行，惟委任行政總裁、執行董事及一名新增獨立非執行董事除外。馬施雲亦確認本集團已於年結後一直執行馬施雲檢討報告內詳述的新內部監控改善措施。

新增獨立非執行董事的委任將於股份在聯交所恢復買賣日期後的營業日生效；而新任行政總裁及執行董事將於2012年完結前獲本公司委任。本公司將於委任新董事後，盡快根據上市規則第13.51(2)條另行刊發公告。

審核委員會基於其對核數師所發現的問題及馬施雲檢討報告所載結論進行的審閱工作，認為新內部監控改善措施為足夠、合理及為本集團的整體最佳利益而執行。

馬施雲（或其他獨立內部監控顧問）將定期檢討本集團所採納的內部監控改善措施的執行情況。檢討結果將載入2012年中期報告後的本公司中期及年度報告內。

過往的關連交易

歲寶百貨（深圳）向塘明、恒大投資及深圳國展作出了19項現金墊款，總額為人民幣72.5百萬元。此等現金墊款全部於收到並存入以歲寶百貨（深圳）為收款人開出的當天到期支票後作出（除人民幣150,000.0元、人民幣26,287.5元、人民幣182,139.6元及人民幣6,000,000.0元四項於收到有關支票後但存入前不久作出的交易外）。本集團已收回所有現金墊款。截至本公告日期，塘明、恒大投資及深圳國展概無應付本集團任何成員公司的任何款項。

審核委員會已審閱歲寶百貨（深圳）的銀行匯款記錄，並注意到付款及存款記錄與執行董事的聲明相符。按此基準，審核委員會同意執行董事的意見，認為現金墊款交易涉及的信貸風險甚低。審核委員會亦審閱已損失利息金額的計算方法，並同意執行董事的意見，認為所損失的利息金額甚低，因此，現金墊款為免息可被視為本集團按正常商業條款訂立的交易。

提供予塘明、恒大投資及深圳國展的現金墊款構成本公司的關連交易，並應按照上市規則第十四A章予以披露。於交易達到上市規則第14A.32條所規定的限額時，本公司並未訂立書面協議及按照上市規則披露現金墊款交易，因此構成對上市規則第14A.04、14A.63及14A.66條的違反行為。

聯交所已向本公司表示，其保留就違反上市規則的行為對本公司及／或董事採取進一步行動的權利。聯交所亦已向本公司表示，其保留要求現金墊款須取得獨立股東批准的權利，因此，於交易時未有取得有關批准亦會構成對上市規則第14A.48條的違反行為。

董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）確認，本公司日後將不會作出任何現金墊款，且所有關連交易（如有）將全面遵照上市規則的規定進行。

繼續暫停股份買賣

股份將繼續暫停買賣，以待刊發本集團截至2012年6月30日止六個月的業績公告。董事預期有關公告將於2013年1月31日前刊發。

本公司延遲刊發截至2011年12月31日止年度經審核業績公告的主要原因是：(a)本集團需時向核數師提供本集團於2011年所進行若干交易的額外資料；(b)審核委員會需時檢討及調查預期核數師將於本集團的經審核賬目內作出保留意見的交易；及(c)馬施雲需時對上述交易進行調查及編製馬施雲檢討報告。審核委員會對該等交易的意見及馬施雲檢討報告摘要，載列於本公告內。

I. 截至2011年12月31日止年度的終期業績

本集團截至2011年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2010年12月31日止年度的比較數字載列如下：—

II. 綜合全面收益表

		截至12月31日止年度	
	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業額	3	1,433,586	1,279,619
其他經營收入	4	111,232	181,400
其他淨(虧損)/收入	4	(40,696)	1,387
存貨採購及變動	5(c)	(998,197)	(872,969)
員工成本	5(b)	(134,342)	(98,482)
折舊及攤銷	5(c)	(39,620)	(31,204)
經營租賃租金開支	5(c)	(135,663)	(108,476)
其他開支		(101,257)	(90,309)
經營利潤		95,043	260,966
融資收入		22,241	8,204
融資成本		(2,285)	(1,704)
淨融資收入	5(a)	19,956	6,500
除稅前利潤	5	114,999	267,466
所得稅開支	6	(43,367)	(67,384)
本公司權益股東應佔年度利潤		71,632	200,082
年度其他全面收入			
換算海外附屬公司財務報表的 匯兌差額		208	93
年度全面收入總額		71,840	200,175
每股盈利(以每股人民幣元列示) 基本及攤薄	8	0.03	0.10

III. 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		311,494	232,978
無形資產		31,885	—
遞延稅項資產		42,756	36,243
		<u>386,135</u>	<u>269,221</u>
流動資產			
存貨		252,291	215,538
貿易及其他應收款項	9	567,769	151,587
持至到期日投資		—	85,093
已抵押存款		430,152	—
現金及現金等價物		1,303,303	1,735,974
		<u>2,553,515</u>	<u>2,188,192</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	1,104,581	893,569
計息借貸		243,210	—
應付所得稅		34,149	30,757
		<u>1,381,940</u>	<u>924,326</u>
流動資產淨值		<u>1,171,575</u>	<u>1,263,866</u>
總資產減流動負債		<u>1,557,710</u>	<u>1,533,087</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		2,541	2,043
		<u>2,541</u>	<u>2,043</u>
資產淨值		<u>1,555,169</u>	<u>1,531,044</u>
資本及儲備			
股本		213,908	214,318
儲備		1,341,261	1,316,726
總權益		<u>1,555,169</u>	<u>1,531,044</u>

IV. 綜合財務報表附註

1. 公司資料

本公司於2008年11月5日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年法例三，經綜合及修改）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本集團的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）經營百貨店。

2. 編製基準

本公司截至2011年12月31日止年度的綜合財務報表乃根據由國際會計準則委員會所頒佈的國際財務報告準則（該統稱詞彙包括國際會計準則及相關詮釋）及香港公司條例的披露規定而編製。

董事認為，本集團經營單一業務分部，即於中國經營及管理百貨店。因此，並無呈列分部分析。

3. 營業額

營業額指直接銷售、專營銷售佣金、租金收入及撥回未動用預付卡的收入。各主要類別的收入金額已確認如下：

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
直接銷售		1,171,117	1,014,400
專營銷售佣金		198,075	219,886
租金收入	(i)	43,143	45,333
撥回長期預付卡的收入	(ii)	21,251	—
		<u>1,433,586</u>	<u>1,279,619</u>

(i) 出租商店的租金收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分租租金收入	33,076	39,080
或然租金收入	10,067	6,253
	<u>43,143</u>	<u>45,333</u>

(ii) 該金額指董事認為贖回可能性極低的長期預付卡的撥回（2010年：無）。

4. 其他經營收入及其他淨（虧損）／收入

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
其他經營收入		
促銷、行政及管理收入	89,775	167,284
信用卡手續費收入	19,623	13,488
其他	1,834	628
	<u>111,232</u>	<u>181,400</u>
	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
其他淨（虧損）／收入		
出售物業、廠房及設備的淨收益	78	14
收購海豐物業預付款項的減值虧損（見附註9(b)(iv)）	(32,000)	—
投標保證金撥備（見附註9(c)(i)）	(10,000)	—
其他	1,226	1,373
	<u>(40,696)</u>	<u>1,387</u>

5. 除稅前利潤

除稅前利潤經扣除／（計入）：

(a) 淨融資收入

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
出售持作買賣投資的淨收益	—	(155)
利息收入	(22,241)	(8,049)
融資收入	(22,241)	(8,204)
利息開支	2,285	1,704
融資成本	2,285	1,704
淨融資收入	<u>(19,956)</u>	<u>(6,500)</u>

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
工資、薪金和其他福利	128,628	94,322
定額供款計劃的供款	5,714	4,160
	<u>134,342</u>	<u>98,482</u>

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
存貨採購及變動	998,197	872,969
折舊及攤銷	39,620	31,204
經營租賃租金開支	135,663	108,476
匯兌虧損淨額	658	5,954
核數師酬金	6,000	1,533

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期稅項開支		
— 本年度	48,920	70,734
— 過往年度超額撥備	(1,581)	—
	<u>47,339</u>	<u>70,734</u>
遞延稅項開支		
暫時差額的出現及撥回	(3,972)	(3,350)
	<u>43,367</u>	<u>67,384</u>

- (i) 根據開曼群島的規則及法規，本公司無須繳交任何開曼群島所得稅。
- (ii) 由於位於香港的附屬公司於年內並無任何須繳交香港利得稅的應課稅利潤，故並無為有關附屬公司作出香港利得稅撥備。香港公司派發股息無須繳納任何香港預扣稅。
- (iii) 歲寶百貨（深圳）及深圳歲寶連鎖根據廣東省經濟特區法規（經1980年8月26日舉行第五屆全國人大常委會第15次會議批准執行）可享有優惠所得稅稅率15%。於2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次全體會議通過中國企業所得稅法（「新企稅法」），新企稅法自2008年1月1日起生效。根據新企稅法及其相關法規（乃於2007年12月頒佈），於2011年及自2012年起，適用於歲寶百貨（深圳）及歲寶連鎖的所得稅稅率分別為24%及25%。
- (iv) 長沙市歲寶百貨有限公司、長沙歲寶服裝有限公司、深圳市歲寶明星貿易有限公司、深圳市象之選貿易有限公司、深圳市瑞卓貿易有限公司、深圳市昱之象貿易有限公司、東莞市歲寶百貨有限公司及汕尾歲寶百貨有限公司的適用所得稅稅率為25%。

7. 股息

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年內宣派及派付的股息	-	40,000
已宣派及派付中期股息每股人民幣0.0133元 (2010年：無)	33,250	-
報告期後擬派末期股息每股人民幣0.0062元 (2010年：人民幣0.0041元)	15,469	10,250
報告期後擬派特別股息每股人民幣0.0221元 (2010年：無)	55,139	-
	103,858	50,250

於報告日期後建議派發的末期及特別股息於報告日期尚未確認為負債。

8. 本公司權益股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據截至2011年12月31日止年度的本公司權益股東應佔利潤人民幣71,632,000元 (2010年：人民幣200,082,000元) 及被視作於年內已發行的普通股加權平均數為2,498,560,504股 (2010年：1,952,054,795股) 計算。

兩個年度均無具潛在攤薄效應的普通股，故每股基本及攤薄盈利為相同。

9. 貿易及其他應收款項

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應收款項	(a)	18,037	4,107
租賃按金		34,626	24,115
應收利息		9,385	819
其他應收款項	(c)	10,463	17,971
預付租金		13,392	7,980
預付款項及按金	(b)	480,330	96,595
應收有關連人士款項		1,536	-
		567,769	151,587

除於2011年12月31日賬面值為人民幣34,626,000元 (2010年：人民幣24,115,000元) 的物業租賃按金外，所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

(a) 向個別消費者的零售銷售通常以現金或扣賬卡或信用卡結算。本集團訂有一項政策，向其企業客戶給予介乎零至60天的信貸期，惟須視乎客戶與本集團的關係、其信用程度及付款記錄而定。

本集團的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
三個月內	17,562	4,107
三個月以上但一年內	475	—
	<u>18,037</u>	<u>4,107</u>

(b) 本集團的預付款項及按金分析如下：

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
裝飾的預付款項	(i)	88,896	38,612
收購配送中心的預付款項	(ii)	41,250	41,250
收購深圳物業的預付款項	(iii)	131,250	—
收購海豐物業的預付款項	(iv)	84,000	—
支付予第三方／供應商的預付款項	(v)	166,934	16,733
		<u>512,330</u>	<u>96,595</u>
收購海豐物業預付款項的減值虧損撥備	(iv)	(32,000)	—
總計		<u>480,330</u>	<u>96,595</u>

- (i) 該結餘包括支付人民幣55.3百萬元予兩家裝飾公司作為本集團兩家百貨店裝飾工程的預付款項。該等預付款項佔裝飾工程合約金額的70.0%。由於兩家百貨店的物業交付／收購延誤及實行新的承辦商挑選程序，故該等裝飾工程合約經訂約方達成共識後終止，並已於年結日後獲有關裝飾公司退還預付款項人民幣55.3百萬元。有關更多詳情，請參閱本公告第XII節。
- (ii) 該結餘指向一名發展商購入一座配送中心的預付款項。由於董事已評估涉及不能交付配送中心的風險及董事會獲提供另一個更合適的方案，故董事會決定終止購入配送中心的相關不具約束力意向書，並已於2012年3月獲該發展商退還預付款項人民幣41.25百萬元。物業尚未展開任何建設工程。有關更多詳情，請參閱本公告第XII節。
- (iii) 該結餘指向發展商購入一項位於深圳的三層商用物業的預付款項。該等預付款項佔買賣協議的代價50.0%。由於按照本集團的要求修改內部結構設計令成本增加，購買該三層高商用物業的合約經訂約雙方達成共識後終止，並於2012年3月獲發展商退還預付款項人民幣131.25百萬元。有關更多詳情，請參閱本公告第XII節。
- (iv) 該結餘指向發展商海豐萬業購入一項位於海豐的物業的預付款項。根據海豐萬業與本公司所訂立日期為2011年12月28日的買賣協議，該物業的代價為人民幣168.0百萬元。

訂立海豐買賣協議後，汕尾歲寶與海豐萬業進行磋商，並協定將第一筆分期款項的金額由人民幣89.0百萬元減少至人民幣84.0百萬元。海豐買賣協議並無訂定調整第一筆分期款項金額的具體條款。在此情況下，本集團結付該筆人民幣84.0百萬元款項，而當中的人民幣16.0百萬元已於中國支付予海豐萬業，餘款人民幣68.0百萬元則由本公司根據海豐萬業的指示，於香港支付予三名人士及一家公司各自於香港的銀行賬戶。付款安排乃根據海豐買賣協議作出，而該協議的條款亦已經由董事會批准。董事確認，向海豐萬業的指定人士付款乃為嚴格符合海豐買賣協議及應海豐萬業的要求而作出。

於2012年4月1日，本集團於中國進一步向海豐萬業支付人民幣79.0百萬元（包括人民幣11.0百萬元作為第二筆分期付款的部分付款及人民幣68.0百萬元（即原已於境外支付的相同金額））的款項，而海豐萬業於2012年4月11日至2012年4月13日期間內透過三名境外人士及一家境外公司向本集團退回人民幣68.0百萬元。於2012年7月，本集團向海豐萬業進一步支付人民幣68.0百萬元。直至本公告日期，本集團已就收購位於海豐的物業向海豐萬業作出淨付款人民幣163.0百萬元。根據海豐買賣協議，餘額人民幣5.0百萬元預期將於約2012年12月獲發房屋所有權證後支付。

於2012年3月22日呈交政府機關的表格所列的物業代價為人民幣100.0百萬元，較海豐買賣協議所列的代價少人民幣68.0百萬元。董事獲海豐萬業告悉，作出有關安排乃基於海豐萬業的稅務考慮。由於該項安排不致令本集團承擔任何其他付款責任，故本集團跟從海豐萬業提出的要求。當時，本集團已向其中國法律顧問尋求口頭法律意見，並得悉向政府機關登記的物業代價應與海豐買賣協議所訂定的代價相同。中國法律顧問亦表示，若本集團向海豐萬業悉數支付代價人民幣168.0百萬元，所有呈交地方政府機關的後續文件及相關獲簽發證書能反映代價總金額為人民幣168.0百萬元，便不會對本集團帶來任何法律或稅務後果。於結付人民幣163.0百萬元後，已於2012年8月1日重新遞交反映總代價為人民幣168.0百萬元之網上登記文件。根據海豐買賣協議，餘額人民幣5.0百萬元預期將於約2012年12月獲發房屋所有權證的預計日期支付。

訂立交易前，董事會已委聘獨立物業估值師物業估值師A對海豐縣物業進行估值。根據物業估值師A所編製的估值報告，於2011年11月30日，海豐縣物業的估值為人民幣170.0百萬元。董事知悉，物業估值師A編製該報告採用的估值方法，為對比海豐縣物業周邊地區其他物業當中某項物業於公平交易中進行買賣的市值或估計金額。因此，該項估值主要基於物業估值師A對認為恰當的類似物業進行的比較而作出。

於審核截至2011年12月31日止年度的綜合財務報表期間，核數師要求委聘另一物業估值師就海豐縣物業的估值提供第二意見。為支持及加快進程，董事於2012年4月3日委任物業估值師B。物業估值師B為數家透過核數師介紹予本公司的其他獨立物業估值師當中之。物業估值師B於2012年5月25日提供估值報告，內容指出，於2011年12月31日的估值為人民幣136.0百萬元。根據物業估值師B提供的估值報告，有關差額人民幣32.0百萬元已確認為收購海豐縣物業預付款項的減值虧損。董事知悉，物業估值師B編製該報告採用的估值方法，為對比廣東（包括海豐縣、佛山市及天河區）（即覆蓋地區較物業估值師A所選的地區要大得多）境內其他類似物業當中某項物業於公平交易中進行買賣的市值或估計金額。

本公司將繼續落實進行海豐買賣協議。有關更多詳情，請參閱本公告第XII節。

- (v) 該結餘包括截至2011年12月31日向三家實體支付的人民幣152.5百萬元款項，作為購貨的預付款項。於2012年1月，本集團向此三家實體當中兩家作出額外的預付款項人民幣110.0百萬元。所有此等預付款項已於2012年3月獲此三家實體退還。有關更多詳情，請參閱本公告第XII節。

(c) 其他應收款項的分析如下：

	附註	於12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
其他應收款項		20,463	17,971
投標保證金撥備	(i)	(10,000)	—
		<u>10,463</u>	<u>17,971</u>

- (i) 於2011年12月，本集團向地方政府支付人民幣10.0百萬元作為中國東莞一個項目的投標保證金。本集團的標書已獲地方政府接納，但協議條款細節仍在商議，正式協議有待訂立。鑒於項目的不確定性，故此作出撥備。

10. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應付有關連人士款項	2,959	5,480
已收客戶預付款	413,903	389,859
貿易應付款項	347,448	278,054
應付租金	102,553	86,959
其他應付稅項	53,668	49,213
遞延收入	31,665	24,834
應計工資及薪金	15,650	12,888
來自第三方的墊款	69,637	—
其他應付款項及應計費用	67,098	46,282
	<u>1,104,581</u>	<u>893,569</u>

本集團的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
三個月內	254,333	220,866
三個月以上但一年內	63,356	44,244
一年以上	29,759	12,944
	<u>347,448</u>	<u>278,054</u>

V. 管理層討論及分析

董事茲提述本公司日期為2012年3月30日、2012年4月30日、2012年5月31日及2012年6月12日的公告。本公司延遲刊發截至2011年12月31日止年度經審核業績公告的主要原因是：(a)本集團需時向核數師提供本集團於2011年所進行若干交易的額外資料；(b)審核委員會需時檢討及調查預期核數師將於本集團的經審核賬目內作出保留意見的交易；及(c)馬施雲需時對上述交易進行調查及編製馬施雲檢討報告。審核委員會對該等交易的意見及馬施雲檢討報告摘要，載列於本公告內。本集團執行董事及高級管理層已與核數師緊密合作，並已提供有關資料以加快完成有關審核程序，但核數師認為其獲提供的資料及證據不足以就該等交易發表無保留意見，故核數師將就該等交易發出保留意見。有關成為核數師保留意見主體內容的交易的進一步資料，載於下文「XII. 將載入核數師報告內的核數師保留意見摘錄、董事對有保留意見的交易作出的回應及審核委員會意見」一節。

然而，董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）認為，本集團的基本條件仍然穩健，營業額及向客戶收取的銷售收益總額於2011年有所增加。

市場分析及業務回顧

於2011年，本集團致力於廣東省二、三線城市拓展業務，以及打造營運平台支持發展。儘管中國經濟增長全面放緩，但本集團錄得銷售收益總額從2010年的人民幣2,049.6百萬元增長12.3%至2011年的人民幣2,302.2百萬元。營業額從2010年的人民幣1,279.6百萬元增加12.0%至2011年的人民幣1,433.6百萬元。由於(a) 2010年及2011年開設的百貨店令行政開支及經營成本（主要為租金開支及員工成本）增加的速度急於2011年銷售額的增長；(b)其他收入減少；及(c)員工成本增加、作出投標保證金撥備及收購中國廣東省海豐縣一項物業的預付款項出現減值虧損，故本公司權益股東應佔利潤從2010年的人民幣200.1百萬元下跌至2011年的人民幣71.6百萬元。

於2011年5月，本集團訂立一份協議，以收購深圳寶安區沙井一項物業，購買價為人民幣262.5百萬元。該物業的預計建築面積為35,000平方米。本集團的原定計劃為於2013年在該物業開設一家新百貨店。然而，於2012年3月，因應建築進度及基於本集團執行董事及高級管理層對項目最新狀況的深入評估，本集團決定終止收購，而賣方同意並已向本集團退回購買價金額。

於2011年6月，本集團以購買價人民幣29.0百萬元收購東莞市兩家百貨店的經營權，藉此擴張其百貨店網絡。該兩家百貨店即長富店及寮步店，總建築面積為17,598平方米，已於2011年12月開業。此等百貨店與東莞市的陸路交通樞紐近在咫尺。

於2011年9月，本集團開設位於東莞市建築面積為12,877平方米的連升店。連同長富店及寮步店，在東莞市開設三家百貨店使本集團能把握廣東省其中一個主要城市所帶來的商機。

於2011年12月，本集團訂立協議收購海豐縣汕尾市一項物業，購買價為人民幣168.0百萬元。該物業為一幢三層高的商業大廈，建築面積為18,933.38平方米。將業務拓展至東莞市及汕尾市乃本集團在中國廣東省二、三線城市開設新百貨店的策略一部分。

於2011年，本集團已完成選定百貨店的一期翻新計劃，主要焦點在於提升其配套設施。本集團正在進行其他百貨店的二期翻新計劃。翻新計劃對提升本集團品牌知名度及改善客戶購物體驗十分重要。

截至2011年12月31日，本集團擁有及經營合共16家百貨店，包括11家位於深圳、一家位於汕尾市、一家位於長沙市及三家位於東莞市。16家百貨店的總建築面積為239,159平方米。

於2011年，本集團繼續推廣其VIP客戶計劃。董事相信，實行新電腦化系統亦可打造成一個平台，以加強本集團與VIP客戶之間的溝通，從而提高客戶的忠實程度。截至2011年12月31日，本集團有614,000名VIP客戶，較截至2010年12月31日的500,000名增加22.8%。來自此等VIP客戶的銷售額佔本集團銷售收益總額63.2%。

為把握中國客戶追求時尚產品所帶來的新商機，於2012年1月，本集團在深圳開設建築面積達2,600平方米的高檔超市SMART生活精品專門店。

業務前景

展望將來，董事對中國經濟於2013年持續發展抱持審慎樂觀態度，並相信中國政府將繼續實施利好的經濟政策以保持國內消費增長，從而推進中國零售業在全球經濟不景氣下仍可持續增長。

繼續開拓廣東省二、三線城市

本集團銳意於2012年末前開設不少於四家百貨店，將本集團的總建築面積增至約365,000平方米。現計劃將此等百貨店設於汕尾市、東莞市及深圳。鑒於廣東省二、三線城市的經濟增長及憑藉本集團現有百貨店於深圳的品牌知名度，本集團擬於此等地區建立百貨店網絡。於2011年12月，本集團於海豐縣汕尾市收購一項物業，並於2012年11月於該物業內開設一家新百貨店。不久將來，本集團將繼續開拓廣東省周邊地區，務求擴大其於此等地區的市場份額。

資訊科技系統升級

本集團已展開其資訊科技系統升級，首階段包括基礎建設、提升財務及商業智能構件、物流功能及銷售點管理功能。該系統已於2012年10月開始試行。董事預期，整體營運程序及管理效率將於完成升級後有所完善。

提升配送網絡及物流系統

本集團於2012年4月租用深圳一座新配送中心後，配送能力及服務已見提升。該配送中心結合資訊科技物流構件的升級，將有助完善存貨管理及監控系統，以及提高本集團的營運效率。

加強內部監控程序及招募新管理團隊

自2011年12月起，本集團招募了各營運層級富經驗的新管理團隊。本集團將繼續招募新管理團隊，作為內部監控程序改善措施的一部分。董事相信，新管理人員可帶來有關範疇的專長，以支持本集團的業務發展。

VI. 財務回顧

銷售收益總額

本集團的銷售收益總額（指百貨店的直接銷售收入、專營銷售的銷售收益總額及撥回長期未獲贖回預付卡的遞延收入的總和）增長至2011年的人民幣2,302.2百萬元，較2010年的人民幣2,049.6百萬元增加12.3%。有關增加主要是由於計入沙井店及民治店的全年業績表現、東莞市三家百貨店的銷售增長，以及確認董事認為獲贖回可能性極低的預付卡所得收益人民幣21.3百萬元所致。

於2011年，直接銷售收入為人民幣1,171.1百萬元，而專營銷售的銷售收益總額為人民幣1,109.8百萬元，分別佔本集團銷售收益總額50.9%及48.2%。

下表載列本集團按主要產品類別劃分的銷售收益總額：—

	截至12月31日止年度			
	2011年 人民幣百萬元	%	2010年 人民幣百萬元	%
電子及家電產品	243.6	10.6	255.4	12.5
衣服、服裝及床上用品	577.5	25.1	500.7	24.4
兒童用品	65.1	2.8	65.3	3.2
體育用品及文具	65.2	2.8	63.9	3.1
飲食品	980.1	42.6	854.5	41.7
日用品及化妝品	349.4	15.2	309.8	15.1
其他	21.3	0.9	—	—
總計	2,302.2	100.0	2,049.6	100.0

營業額

於2011年，本集團的營業額為人民幣1,433.6百萬元，較2010年的人民幣1,279.6百萬元增加12.0%。有關增加主要是由於直接銷售的營業額有所增長，以及撥回董事認為獲贖回可能性極低的預付卡的遞延收入所致。

直接銷售由2010年的人民幣1,014.4百萬元增加15.4%至2011年的人民幣1,171.1百萬元，主要是由於2011年在東莞市開設三家百貨店，以及長沙店、龍珠店及花好園店三家百貨店的銷售不斷增加所致。直接銷售於2011年佔本集團總營業額的百分比為81.7%，而2010年則為79.3%。

專營銷售佣金由2010年的人民幣219.9百萬元減少9.9%至2011年的人民幣198.1百萬元。有關減少主要是由於年內進行更多促銷活動令佣金率下降及東莞三家新店稍為傾向超市部分所致。專營銷售佣金率為17.9%，而2010年則為21.2%。專營銷售佣金於2011年佔本集團總營業額的百分比為13.8%，而2010年則為17.2%。

租金收入由人民幣45.3百萬元輕微減少4.8%至2011年的人民幣43.1百萬元。租金收入佔本集團總營業額的百分比為3.0%，而2010年則為3.5%。

撥回長期預付卡的收入指撥回董事認為贖回可能性極低的長期預付卡的遞延收入人民幣21.3百萬元。於2010年並無確認該項收入。

自2012年下半年起，本集團將每年對預付卡的使用程度進行兩次審視，以確保適時確認收入。長期未被使用的預付卡結餘，將於行政總裁核准後才確認為收入。一般而言，當預付卡長期未被使用，或當管理層認為預付卡其後被使用的可能性相當低時，預付卡結餘便可確認為收入。本集團管理層將根據預付卡過往的使用記錄進行分析，以確定其之後被使用的可能性，然後，結餘可能確認為收入，或可能相應地作出其他適當的會計處理。本集團亦已規範本集團已售預付卡的增值稅（「**增值稅**」）申報方法的管理。本集團得悉，當預付卡售出或當客戶於本集團的百貨店以預付卡購物時將會產生增值稅責任。實際上，本集團就大量購買預付卡及於零售客戶利用預付卡支付貨品款項時出具發票，並將根據所出具的發票每月作出增值稅申報。就購買預付卡的會計處理方法而言，本集團採納一套審慎方法，根據本集團已售預付卡的累計結餘作出增值稅撥備。

其他經營收入

其他經營收入由2010年的人民幣181.4百萬元減少38.7%至2011年的人民幣111.2百萬元。其他經營收入減少，主要原因是年內政府實施新政策令內部監控更為嚴格，導致賺取的收入減少。

其他淨（虧損）／收入

2011年的其他淨虧損為人民幣40.7百萬元，而2010年則錄得其他淨收入人民幣1.4百萬元，主要是由於收購海豐一項物業的預付款項出現減值虧損及作出投標保證金撥備所致。其他資料載於上文附註9(b)(iv)及9(c)(i)。

存貨採購及變動

於2011年，存貨採購及變動金額為人民幣998.2百萬元，較2010年的人民幣873.0百萬元增加14.3%，與直接銷售營業額增長的幅度相符。按於直接銷售營業額所佔百分比計，存貨採購及變動於2011年佔85.2%，而2010年則佔86.1%。

員工成本

員工成本由2010年的人民幣98.5百萬元增加36.4%至2011年的人民幣134.3百萬元，主要是由於東莞開設三家新店招聘員工數目上升，以及確認本公司董事全年薪酬及2010年下半年開設的沙井店及民治店的員工成本所致。

折舊及攤銷

折舊由2010年的人民幣31.2百萬元增加27.0%至2011年的人民幣39.6百萬元，主要是由於新店的租賃裝修及機器增加所致。

經營租賃租金開支

經營租賃租金開支由2010年的人民幣108.5百萬元增加25.1%至2011年的人民幣135.7百萬元。有關增加主要是由於計入2010年下半年開設的沙井店及民治店的全年租金開支、新深圳總部及將於2012年開設的東莞店的租金開支所致。

其他開支

其他開支（主要包括公用事業開支、廣告、市場推廣、促銷及相關開支、其他稅項開支、銀行收費及維修開支）由2010年的人民幣90.3百萬元增加12.1%至2011年的人民幣101.3百萬元，主要是由於2011年擴充商店數目所致。

經營利潤

基於上述原因，本集團的經營利潤由2010年的人民幣261.0百萬元減少63.6%至2011年的人民幣95.0百萬元，主要是由於2010年及2011年開設的商店的經營成本增幅超出年內銷售增幅，以及就收購海豐一項物業確認減值虧損及作出投標保證金撥備所致。

融資收入

融資收入由2010年的人民幣8.2百萬元大幅增加171.1%至截至2011年12月31日止年度的人民幣22.2百萬元，主要是由於2010年11月收取的股份首次公開發售所得款項淨額的銀行存款賺取全年利息所致。

融資成本

融資成本由2010年的人民幣1.7百萬元增加34.1%至2011年的人民幣2.3百萬元，主要是由於支付未償還銀行借貸的利息增加所致。

所得稅開支

所得稅開支為人民幣43.4百萬元，較2010年的人民幣67.4百萬元減少35.6%。適用於本集團的實際稅率為24%。此外，根據中國企業所得稅法，本集團須就於中國成立的附屬公司所分派的股息繳付預扣稅。本集團的適用稅率為5%。

本公司權益股東應佔利潤

基於上文所述，本公司權益股東應佔利潤由2010年的人民幣200.1百萬元減少64.2%至截至2011年12月31日止年度的人民幣71.6百萬元。

VII. 股息

董事已建議向於2013年2月7日（星期四）名列本公司股東名冊的股東派發截至2011年12月31日止年度的末期現金股息每股人民幣0.0062元（2010年：人民幣0.0041元）及特別現金股息每股人民幣0.0221元（2010年：無）。

儘管本集團的盈利能力於2011年顯著減弱，但董事對本集團的未來業務發展仍感樂觀，並致力改善本集團多個營運範疇。擬派現金股息代表董事會對股東的鼎力支持作出的答謝。

擬派末期及特別股息須待股東於股東週年大會上批准。擬派末期及特別股息將於2013年2月18日（星期一）或前後以港元派付，而有關金額將參照中國人民銀行公佈截至2013年1月30日（星期三）人民幣兌港元的中間匯率計算。

VIII. 暫停辦理股份過戶登記及記錄日期

釐定出席股東週年大會並於會上投票的權利

本公司將於2013年1月28日（星期一）至2013年1月30日（星期三）（包括首尾兩天）暫停股份過戶，期間概不辦理任何股份過戶登記。為確保股東有權出席股東週年大會並於會上投票，股東必須於2013年1月25日（星期五）下午4時30分前將妥為蓋印的過戶文件連同有關股票，交回本公司的股份過戶登記處香港證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）進行有關過戶登記。

釐定收取擬派末期及特別現金股息的權利

擬派末期及特別現金股息須待股東於股東週年大會上批准。為釐定收取截至2011年12月31日止年度擬派末期及特別股息的權利，記錄日期定為2013年2月7日（星期四），本公司將於2013年2月5日（星期二）至2013年2月7日（星期四）（包括首尾兩天）暫停股份過戶，期間概不辦理任何股份過戶登記。股東必須於2013年2月4日（星期一）下午4時30分前將妥為蓋印的過戶文件連同有關股票，交回本公司的股份過戶登記處香港證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）進行有關過戶登記。

IX. 貿易及其他應收款項

截至2011年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項為人民幣567.8百萬元，較截至2010年12月31日的人民幣151.6百萬元增加人民幣416.2百萬元。該金額主要是本集團東莞、海豐及梅州新商店即將進行的裝飾工程的預付款項，為人民幣88.9百萬元；就收購位於深圳及海豐的物業、廠房及設備所支付的款項人民幣224.5百萬元；以及就採購超市貨品向多家供應商支付預付款項人民幣152.5百萬元。預付款項及按金的若干金額已於報告期後退還本集團。其他資料載於下文「XI. 結算日後事項」各段。

X. 流動資金及財務資源

截至2011年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,303.3百萬元，較截至2010年12月31日的人民幣1,736.0百萬元減少人民幣432.7百萬元。現金及現金等價物（為港元及人民幣）存放於香港境內銀行作短期存款以收取利息收入，及存放於中國境內銀行。

截至2011年12月31日，本集團的尚未償還銀行借貸為人民幣243.2百萬元（2010年：無）。有關借貸以港元計值，按固定年利率1.104厘計息。截至2011年12月31日，本集團的資本負債比率（以計息銀行貸款對總資產的百分比列示）為8.3%。本集團將繼續檢討其現金流量狀況，並於有需要時重續銀行借貸。

流動資產淨值及資產淨值

截至2011年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣1,171.6百萬元，減少人民幣92.3百萬元。截至2011年12月31日，本集團的資產淨值增至人民幣1,555.2百萬元，增加1.6%。

資產抵押

截至2011年12月31日，已向銀行抵押人民幣430.2百萬元。

外匯風險

本集團主要於中國經營業務，大部分交易以人民幣結算。本集團若干現金及銀行結餘以港元計值，而本公司以港元派付股息，使本集團承受港元兌人民幣而產生的外匯風險。於2011年，本集團錄得匯兌虧損淨額人民幣0.7百萬元。本集團並無利用任何遠期合約、外幣借貸或以其他方法對沖其外幣風險。

僱員

截至2011年12月31日，本集團的僱員總人數為3,012名。本集團的薪酬政策乃參考市況及個別僱員的表現、資歷及經驗釐定。

或然負債

截至2011年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

XI. 結算日後事項

於2011年12月31日後，合共人民幣380.3百萬元的若干預付款項及按金已退回本集團。該等預付款項及按金為致股東的核數師報告所載保留意見的主要內容。有關詳情如下：—

- (a) 與裝飾協議下的裝飾工程有關的預付款項人民幣55.3百萬元，已於有關裝飾協議被終止時獲兩家裝飾公司退回。訂約方同意終止裝飾協議的原因為：(a) 梅州物業因賣方並無取得該物業若干面積的房屋所有權證而延遲租賃及收購；(b) 海豐縣物業因物業發展商將進一步修改結構以符合交付標準而延遲交付物業；及(c) 實行新承辦商挑選程序。鑒於本集團與有關裝飾公司的長期業務關係，終止裝飾協議並無遭到罰款。
- (b) 收購將於深圳寶安區沙井一幅土地上興建的一項三層高商用物業的按金人民幣131.25百萬元，因訂約方終止深圳買賣協議已退回本集團。物業發展商取得興建該物業的有關土地證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證後，本集團要求修改原來結構設計，但有關修改會增加物業發展商的建築成本，故物業發展商要求提高購買價。經多番商議後，本集團與物業發展商未能就增加購買價達成共識，並其後於2012年3月，雙方協定終止協議，物業發展商退回按金人民幣131.25百萬元，本集團無須支付任何罰款。
- (c) 收購深圳一座配送中心的按金人民幣41.25百萬元已退回本集團。由於董事已進一步評估涉及不交付物業的風險及董事會獲提供其他物業選擇，故本集團於2012年3月25日以書面終止有關不具約束力的意向書。
- (d) 與供應商進一步磋商後，就購貨向供應商支付的預付款項人民幣152.5百萬元已退回本集團。歲寶百貨(深圳)與三家供應商(均為獨立第三方)訂立了一年期合約(經補充採購合約補充)，藉以於旺季時獲取有龐大需求貨品(如酒品及食品)的足夠供應(或更具競爭力的價格)。於2011年向三家供應商購貨，乃為實行本集團當時擬定於2011年第4季及2012年第1季開設共五家新百貨店的擴展計劃，而當中的一家於2011年9月、兩家於2011年12月、一家於2012年1月及一家於2012年3月新百貨店已分別開業。本集團已根據補充採購合約的條款於旺季前付款，包括於2012年1月支付的人民幣110.0百萬元。由於市場波動，且供應商的供應及所需付貨時間不符合本集團的要求，故供應商同意退回預付款項。由於本集團已獲退回款項，故並無與該三家供應商訂立終止協議，但自2012年2月起停止向此三家供應商購貨。本集團無須支付任何罰款。

審核委員會已對上述各項交易進行檢討，並認為訂立並於其後終止有關交易（視乎情況而定）具有商業基礎。審核委員會作出的詳盡討論及其已進行的工作，載於下文「XII. 將載入核數師報告內的核數師保留意見摘錄、董事對有保留意見的交易作出的回應及審核委員會意見」一節。審核委員會亦認為，本集團的內部監控程序需要改善，而改善措施已被本集團全面執行（惟委任新增獨立非執行董事、行政總裁及執行董事除外），其概要載於下文「XIII. 內部監控程序的改善工作概要」一節。

於2012年10月15日，汕尾歲寶與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以收購位於中國陸豐市東海鎮紅星管區一幅土地的一項物業（「陸豐物業」），代價為人民幣206,846,080元（相等於約245,064,000港元）。代價乃於本集團與賣方進行磋商後按照一名獨立物業估值師所評估於2012年9月30日陸豐物業的市值公平釐定。代價將以本集團的內部財務資源支付。陸豐物業將作新百貨店之用。有關陸豐物業收購事項的詳情，已於日期為2012年10月15日的公告（「陸豐收購公告」）內披露。

審核委員會已對陸豐物業收購交易進行獨立覆核，並已檢討本集團所施行的有關內部監控措施。就陸豐物業收購、內部檢討及已完成的審批程序所採取的內部監控措施的詳盡討論，於陸豐收購公告內披露。於上述覆核後，審核委員會認為，有關內部監控改善措施已獲有效執行。

XII. 將載入核數師報告內的核數師保留意見摘錄、董事對有保留意見的交易作出的回應及審核委員會意見

核數師保留意見

以下為本集團截至2011年12月31日止年度的全年經審計綜合財務報表的核數師報告摘錄：—

「意見

保留意見基準

(i) 預付款項及按金

按綜合財務報表附註17(b)所述，貴集團於2011年12月31日的預付款項及按金餘額為人民幣512,330,000元。其中的人民幣55.3百萬元、人民幣256.5百萬元及人民幣152.5百萬元三筆款項，分別入賬並披露為貴集團兩家百貨店的裝飾工程、收購三項物業（包括一座配送中心及分別位於深圳和海豐的物業）及購貨之預付款項及按金。

我們於審計過程中注意到，上述兩家百貨店的裝飾工程、配送中心和位於深圳的物業的建築工程並未開始。我們亦注意到，某位個人為上述交易中作為交易對手的八家實體中三家的董事或法人代表；上述款項中之部分金額乃以現金支付；就前述位於海豐之物業而言，貴集團乃向某些個人及實體而非發展商付款，並且協定購買價人民幣168.0百萬元較向有關政府部門登記的合約價超出人民幣68.0百萬元，亦較合資格估值師之估值超出人民幣32.0百萬元。此外，我們發現，於2011年內，貴集團向前述供應商共付款人民幣296.9百萬元，而收到的貨值僅為人民幣33.4百萬元；貴集團更於2012年1月再向有關供應商付款合計人民幣110.0百萬元，令支付予該等供應商的預付款項結餘增至人民幣262.5百萬元。

如附註17(b)所述，於年結日後，貴集團已終止上述百貨店裝飾工程合同、配送中心的購買意向書及位於深圳之物業的購買合同，並已向交易對方收回相關預付款項及按金。貴集團亦已於2012年3月向前述供應商收回貴集團所付的款項總額人民幣262.5百萬元，且如附註5所披露，已就購買位於海豐的物業計提減值損失人民幣32.0百萬元。

我們未能獲得充分的證據以確定貴集團於年內的上述付款的性質，因此，我們無法確信該等付款是否已根據其性質的實質，於綜合財務報表內妥為入賬及披露。

(ii) 來自供應商的墊款

綜合財務報表附註21中「來自供應商的墊款」列示有貴集團已收取的金額人民幣69.6百萬元。我們於審計過程中注意到，該等款項乃於臨近財務報告日收到，且於年結日後，其中的人民幣63.6百萬元已退回供應商。

我們未能獲得充分證據以確定貴集團於年內所收到的上述款項的性質，因此，我們無法確信該等收款是否已根據其性質的實質內容，於綜合財務報表內妥為入賬及披露。

因審計範圍受限而出具保留意見

我們認為，除了若我們能通過獲得充分的證據以確定上述交易及於截至2011年12月31日止年度內進行的任何其他類似交易的性質而須作出之調整（如有）的影響之外，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公允地反映貴公司及貴集團於2011年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。」

董事作出的回應及審核委員會對交易進行獨立檢討後作出的意見

為回應核數師對交易作出的保留意見，下文載列本集團執行董事及高級管理層作出的解釋，以及審核委員會進行獨立檢討後就各項交易作出的意見。

以下所有交易均為本集團於上市後應用首次公開發售籌得的所得款項淨額以擴展本集團業務時進行。以下交易亦可分類為(1)本集團計劃開設百貨店裝飾協議的預付款項（以下第(a)及(b)項交易）；(2)本集團計劃開設百貨店物業收購的按金或預付款項的付款（以下第(c)、(d)及(e)項交易）；及(3)向供應商收取的款項及就購貨作出的付款（以下第(f)項交易及來自若干供應商的現金墊款）。本集團執行董事及高級管理層確認，第(1)及(3)項交易屬於本集團日常交易一部分，以及屬於本集團於上市前後進行的類似性質交易。該等交易於上市後涉及的金額遠高於上市前涉及的金額，乃由於本集團計劃利用首次公開發售籌得的所得款項淨額於2011年迅速擴充其業務。由於本集團通常租賃物業以經營其百貨店，故除一項本集團於10多年前進行的物業收購交易外，本集團於上市前並無訂立任何物業收購交易。

於發生以下交易後，董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）認為，儘管上市保薦人已於保薦人聲明書中確認（作為上市一部分）：「經考慮 貴公司及其董事遵守上市規則及其他有關法律及監管規定的責任後， 貴公司已制定足夠的程序、系統及監控（包括會計及管理系統）。」，但本集團將需要改善其內部監控程序。審核委員會亦認為，就本集團業務迅速擴展而言，尤其於本集團行政總裁於2011年11月退任後，內部監控程序並不足夠。就此而言，本集團已執行下文「XIII. 內部監控程序的改善工作概要」一節載述的改善措施。董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）確認，於獲得馬施雲（或其他獨立內部監控顧問）日後對本集團內部監控措施作出定期檢討而提供進一步建議後，本集團將繼續改善內部監控措施。

(i) 涉及預付款項及按金的交易

此等交易包括(a)裝飾梅州店物業的預付款項人民幣21.0百萬元；(b)裝飾海豐店物業的預付款項人民幣34.3百萬元；(c)收購深圳一座配送中心的按金付款人民幣41.25百萬元；(d)收購深圳一幢三層高商用物業的預付款項人民幣131.25百萬元；(e)就海豐店收購海豐縣一項物業的預付款項人民幣84.0百萬元；及(f)就購貨向本集團三家供應商作出的預付款項人民幣152.5百萬元。

a. 裝飾梅州店物業的人民幣21.0百萬元預付款項

背景資料

本集團於2011年8月與物業發展商展開建議租賃及收購梅州店多項物業的討論。梅州店物業租賃及物業收購事項包括建議租賃及建議收購計劃開設梅州店所在的第二期物業（「**2期物業**」）及第三期物業（「**3期物業**」）。本集團已對物業進行實地視察，以確保物業的房屋結構及位置適合本集團擬定百貨店之用。有關視察乃聯同特定裝飾公司進行，以確保物業的房屋結構適合百貨店的擬定裝修。董事確認並無就梅州店訂立正式租賃／收購協議。

2期物業

本集團於2011年9月27日就收購街店訂立一份框架買賣協議，並於2011年9月27日就租賃房屋訂立一份框架租賃協議。根據框架買賣協議，物業估值已於2011年11月完成，雙方於2011年12月初就街店的購買價達成初步共識。

2期框架買賣協議

框架買賣協議的主要條款載列如下：—

地點： 梅州正興路皇家名典二期項目街店

- 購買價及付款：**
- 物業的購買價由一家獲香港及中國認可的獨立第三方估值師行釐定，須載列於確認函內。
 - 由框架協議的生效日期起計45天內，須訂立確認函及須釐定購買價。
 - 正式買賣協議須於接獲賣方通知其已取得房屋預售條件起計10天內訂立。
 - 付款方法及安排須載列於正式買賣協議內。
 - 按金為人民幣1.0百萬元，買方須於訂立框架協議起計三個營業日內支付。

- 物業條件：**
- 賣方承諾，物業將於2011年12月31日或之前達成預售條件。如有任何延誤，賣方同意向買方退回按金連同利息（根據銀行固定資產貸款利率計算）作為和解。
 - 訂立正式買賣協議前，賣方須合法取得預售許可證。

終止： 若訂約方未能協定購買價，則框架協議將自動終止，按金人民幣1.0百萬元將不計利息退回。

2期框架租賃協議

框架租賃協議的主要條款載列如下：—

地點： 梅州正興路皇家名典二期項目的房屋

年期： 起租日期起計20年

- 租金：**
- 每月每平方米人民幣23元（包括物業管理費，但不包括清潔、保安服務及其他工程）。
 - 由起租日期後第四年起，租金每三年增加4%。
 - 免租期：交付租賃物業後12個月進行翻新，以及營業期內額外三個月再次進行翻新。

按金： 按金為人民幣100,000元，租戶須於訂立框架協議起計兩個營業日內支付。

正式租賃協議： 訂約方須於框架協議生效日期起計45天內訂立正式租賃協議。

2期物業原定於2011年12月交付本集團，但於2011年9月訂立框架協議及於2011年11月完成物業估值後，本集團於估值報告中注意到，該物業的若干部分尚未取得房屋所有權證。有關發現亦隨後獲賣方確認。由於賣方答應於短期內取得房屋所有權證，故本集團決定繼續於2011年12月18日與承辦商A訂立裝飾協議以加快開店進程。

董事會並無舉行會議以審批裝飾工程，此乃由於該項交易為本集團的日常業務一部分，只須經由本集團工程總監及副總裁批准。董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）確認，工程總監及副總裁概不是董事會成員，二人均為本集團的高級管理層。董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）認為，聘請裝飾承辦商及預付部分裝飾成本的款項為中國正常慣例一部分，並按正常商業條款訂立及符合本集團整體利益。

2期裝飾協議

建築面積為26,000平方米的梅州店的裝飾協議條款概要載列如下：—

- 項目成本：** 約人民幣30.0百萬元
- 預付款項：** 為減少裝飾成本及所需時間，並為加強控制總成本，深圳歲寶連鎖已同意於訂立協議後七天內向承辦商A支付款項人民幣21.0百萬元（即等於該項目的估計裝飾成本總額70.0%）作為預付款項。等同預付款項30.0%的金額（即人民幣6.3百萬元）可以現金支付。承辦商A將把預付款項用以購買及採購項目所需的材料及設備。
- 餘下成本的支付方式：** 完成建築設計後，深圳歲寶連鎖及承辦商A可根據設計及地盤工程進度釐定建築價格。然後，訂約方將訂立一份獨立的合約。待建築工程完成90.0%時，深圳歲寶連鎖須向建築公司進一步支付代價的20.0%，即人民幣6.0百萬元。項目竣工後，深圳歲寶連鎖及承辦商A須根據建築設計及地盤簽字進行結算。
- 所用材料：** 承辦商A須確保所用材料將符合深圳歲寶連鎖的要求，而所購買的設備亦須符合深圳歲寶連鎖提供的規格、型號及技術標準。
- 另行協商：** 裝飾協議亦訂明，協議內未有涵蓋的任何事宜，應由訂約雙方本著真誠進行商討解決。

由於本集團能透過作出預付款項獲得估計項目成本5.0%的折扣，故本集團執行董事及高級管理層認為裝飾協議內的預付款項條款可以接受。

終止梅州店2期物業裝飾協議

在2011年12月訂立裝飾協議起計的數月後，房屋所有權證仍未取得。與賣方進行多番討論後，本集團執行董事及高級管理層決定不落實進行項目，並要求終止框架租賃及買賣協議。框架租賃及買賣協議已於2012年5月18日終止，本集團亦已獲全數退回據此支付的按金。由於預期終止及為免就裝飾設計及原材料採購計劃招致額外成本，故有關裝飾協議亦已於2012年3月25日終止。由於承辦商A能把所購買的材料（如水泥等）用於與本集團無關的其他項目，故已付承辦商A的預付款項已於2012年3月及4月退回本集團。

3期物業

本集團於2011年9月27日就收購街店訂立一份框架買賣協議，以及於2011年9月27日就租賃物業訂立一份框架租賃協議。由於3期物業的發展有待展開及本集團仍會落實進行3期項目，故本集團與賣方／業主再商議修改3期物業一樓／地下的設計（最初計劃分割為上文2011年9月27日的框架買賣協議中的個別街店）。取而代之收購街店，本集團只會租賃街店（且將不再分割成個別單位）。連同根據2011年9月27日的框架租賃協議租賃的二樓，本集團已終止3期物業所有框架協議，並於2012年3月22日訂立一份意向書，以租賃3期物業一部分，即物業地下（最初計劃作為2011年9月27日的框架買賣協議3期物業街面的已分割個別商店）及二樓。截至本公告日期，並無就3期物業聘請裝飾承辦商或訂立裝飾協議。

3期框架買賣協議

框架買賣協議的主要條款載列如下：—

地點： 皇家名典3期項目街店

- 代價及付款：**
- 物業的購買價由一家獲香港及中國認可的獨立第三方估值師行釐定，須載列於確認函內。
 - 由框架買賣協議的生效日期起計45天內，須訂立確認函及須釐定購買價。
 - 正式買賣協議須於接獲賣方通知其已取得房屋預售條件起計10天內訂立。
 - 付款方法及安排須載列於正式買賣協議內。
 - 按金為人民幣1.0百萬元，買方須於訂立框架協議起計三個營業日內支付。

- 物業條件：**
- 賣方承諾，物業將於2012年12月31日或之前達成預售條件。如有任何延誤，賣方同意向買方退回按金連同利息（根據銀行固定資產貸款利率計算）作為和解。
 - 訂立正式買賣協議前，賣方須合法取得預售許可證。

終止： 若訂約方未能協定購買價，則框架協議將自動終止，按金人民幣1.0百萬元將不計利息退回。

3期框架租賃協議

框架租賃協議的主要條款載列如下：—

地點： 梅州正興路皇家名典三期項目的房屋

年期： 起租日期起計20年

- 租金：**
- 每月每平方米人民幣28元（包括物業管理費，但不包括清潔、保安服務及其他工程）。
 - 由起租日期後第四年起，租金每三年增加4%。
 - 免租期：交付租賃物業後12個月進行翻新，以及營業期內額外三個月再次進行翻新。

按金： 按金為人民幣200,000元，租戶須於訂立框架協議起計兩個營業日內支付。

正式租賃協議： 訂約方須於框架協議生效日期起計45天內訂立正式租賃協議。

涉及核數師保留意見主要內容的交易所屬性質

核數師注意到，與2期物業有關的裝飾協議乃於簽訂正式買賣協議前訂立，並已支付合約金額的70.0%作為按金。另外，裝飾工程於審核期間並未展開。

因此，審核委員會已對其所獲的文件進行獨立審閱，以及與本集團執行董事及高級管理層開會。審核委員會於評核裝飾協議商業基礎時考慮的主要因素及理由載列於下文。

審核委員會考慮到簽訂正式買賣協議前訂立裝飾協議的商業基礎

如招股章程所披露，本集團計劃於深圳及周邊地區擴展其零售連鎖網絡；另如2011年中期報告載述，本集團銳意於2012年開設四至五家百貨店，並擬於廣東省及湖南省的二、三線城市建立百貨店網絡。由於梅州為廣東省的三線城市，故審核委員會認為，於梅州設店配合本集團的業務計劃。

為執行該業務計劃，歲寶百貨（深圳）於2011年9月27日訂立框架協議，以租賃及收購2期物業。審核委員會與本集團執行董事及高級管理層討論後知悉，已訂立的框架買賣協議所載的購買價乃由一家獨立估值師行釐定。正式租賃協議只會於簽訂正式買賣協議時才訂立，原因是兩者具有互相輔足作用。

簽訂2期物業框架協議之時，本集團已著手聘請一家獨立估值師行，以釐定2期物業的估值。於估值期間，本集團於估值報告內發現並獲賣方確認，2期物業的若干部分尚未取得房屋所有權證，故未能達成預售條件。由於賣方／業主答應本集團會於短期內取得房屋所有權證，考慮到裝飾工程需時數月，為節省時間以符合2012年上半年的原定開店時間表，故本集團與承辦商A訂立裝飾協議以節省開設百貨店的準備時間。審核委員會認為，此項決定符合本集團的慣例，且鑒於當時情況及本集團的正常商業慣例為合理之舉。

審核委員會知悉，承辦商A負責本集團位於東莞市一家百貨店的部分裝飾工程，以及由承辦商A完成的該家東莞市百貨店的裝飾工程令人滿意。此外，審核委員會已確認，承辦商A已對2期物業進行初步視察。因此，承辦商A獲選承辦2期物業裝飾工程。

審核委員會考慮到裝飾協議付款條款的商業基礎

審核委員會注意到，本集團已向承辦商A支付預付款項，使承辦商A可預先安排購買材料及設備以節省準備時間及釐定裝飾成本及其他材料成本。此外，本集團能獲得估計項目成本5.0%的折扣。審核委員會亦注意到，裝飾協議內的預付款項為本集團與其他承辦商所訂的其他裝飾協議的常見條款，並相信向裝飾公司支付預付款項以釐定裝飾及其他材料成本為行業慣例。由於本集團過往曾就相同目的向其他承辦商作出預付款項，故審核委員會認為向承辦商A作出預付款項為合理之舉。

審核委員會注意到，本集團已支付估計項目成本70.0%作為預付款項，而預付款項金額的30.0%已以現金結付，預付款項的餘額亦已於2011年12月以電匯轉賬方式結付。審核委員會認為，根據本集團於2011年12月31日的總資產值，預付款項的金額不大。雖然該金額對本集團而言不大，但審核委員會注意到，預付款項乃於承辦商A並未於物業展開任何裝飾工程時作出，以及2期物業於簽訂有關裝飾協議後數月仍未完成。經考慮上文所載的有關因素、預付款項不重大的金額、本集團的淨現金狀況及本集團的低資本負債比率後，審核委員會認為，預付款項並無對本集團產生任何重大不利影響。

審核委員會另因應估計項目成本考慮預付款項的金額是否合理。審核委員會注意到，預付款項佔估計項目成本70.0%。藉作出該預付款項，本集團獲提供估計項目成本5.0%的折扣。審核委員會亦注意到，承辦商A以前曾獲本集團聘請，且工程質量令人滿意。基於此等因素及涉及金額並不重大，審核委員會認為，在當時的情況下，預付款項的金額為合理。

審核委員會考慮到其後終止裝飾協議的商業基礎

由於裝飾協議對收購2期物業起輔足作用，故審核委員會贊同本集團執行董事及高級管理層的意見，認為因終止收購2期物業而盡快終止裝飾協議乃符合本集團的整體利益。

審核委員會已進行的工作

為確定本集團執行董事及高級管理層所作出的聲明，審核委員會已進行下列工作：

1. 審閱市場可行性報告，並認同梅州為適合本集團發展業務的廣東省三線城市中具潛力的市場之一。
2. 審閱2期物業框架收購協議，並注意到釐定購買價的條款及預售條件與管理層的聲明相符。
3. 審閱獨立估值師行所編製的估值報告，並注意到2期物業若干部分的房屋所有權證尚未取得。
4. 審閱與裝飾2期物業有關的裝飾協議，並確認已根據裝飾協議所載的付款條款向承辦商A作出付款。
5. 審閱與本集團其他百貨店有關與其他裝飾公司所訂的過往裝飾協議，並注意到預付款項為此等裝飾協議的常見條款。
6. 討論及審視承辦商A的背景資料，並已取得各董事簽署的獨立性確認書，確認承辦商A為獨立第三方。
7. 審閱本集團所保存的核准承辦商名單，並注意到承辦商A為本集團核准承辦商之一。
8. 將已付的預付款項金額（即人民幣21.0百萬元）與本集團於訂立裝飾協議時的現金結餘、總資產結餘及資本負債比率作比較。
9. 審閱與承辦商A所訂的終止協議，並注意到是根據終止協議獲全數退款。
10. 聘請馬施雲進行已協定的程序，以辨認導致此項交易的事實及需要審核委員會注意的任何事宜。

審核委員會的結論

經考慮以上主要因素及理由後，審核委員會認為，訂立並於其後終止2期物業裝飾協議具有商業基礎，並為本集團的正常商業慣例。然而，審核委員會認為，本集團聘請承辦商及作出現金付款的內部監控程序可予改善。

審核委員會確認，已發現的內部監控漏洞為：(a)選擇偏倚（作出決定前進行的調查不足）；(b)過早委聘承辦商；(c)現金付款；及(d)外判程序監控不足。

審核委員會亦注意到下文詳述由馬施雲所確定的其他內部監控漏洞，並就此與馬施雲意見一致：

- (a) 欠文書檔案，如實地視察結論報告。
- (b) 訂立協議前未有諮詢法律意見。
- (c) 內部會議記錄未經所有出席者簽署。
- (d) 裝飾協議未有訂明詳細條款（如退款或取消條款、預計交付日期、協定設計及所需材料及設備等）。
- (e) 正式收據所列日期（即收款當日）早於資金申請表格上的書面批准日期（就撥批資金而言）。
- (f) 沒有與裝飾協議適當展開、監察、授權及完成的有關詳盡書面內部監控手冊。

基於上述的審核委員會結論及核數師和馬施雲所發現的問題，審核委員會認為，以下措施可有效補救內部監控漏洞：

內部監控改善措施

(1) 委任新工程總監及首席發展官

為規範聘請裝飾承辦商的程序，本集團自2012年4月起聘請了一名新工程總監，其具有逾26年工程業界經驗。此外，百貨店的發展及裝飾進度已由新聘工程總監及首席發展官負責監督，他們須每周向本公司的行政總裁及高級管理層作出匯報，以確保項目如期進行。新委任首席發展官具有項目（包括涉及物業收購的項目）管理經驗。

(2) 正規招標程序

本集團自2012年7月起已為所有承辦商實行新一套挑選程序，包括以招標方式聘請裝飾承辦商。新程序引入一般承辦商及專業承辦商資格預審評估程序。本集團會邀請承辦商接受審查，有關審查會根據公認業界指引進行。承辦商會依據項目規模、對專業承辦商的要求及財務狀況被分成兩至三個級別。本集團會向不少於三家特定承辦商發出招標邀請，但每個項目的承辦商數目不得超過八家。招標邀請會載有詳盡的產品及服務要求，包括特定的用料及完工時間。投標書會由本集團至少三名職員審閱，當中包括工程部職員、監管部職員及副總裁助理。標書的審閱及分析範疇包括投標價、項目規格、專業項目的要求及曾否發生嚴重錯誤或疏忽等。本集團會基於既定的客觀原則選出承辦商。招標程序由本集團聘請的註冊專業人士監督。此外，按馬施雲所建議，評審程序將會妥善存檔（包括各承辦商的挑選基準、承建商資格副本等），以支持本集團作出決策。

(3) 現金付款

本集團於2012年6月制定一項現金管理政策。作為新現金管理政策一部分，作出的現金付款金額不會超過人民幣500,000元。金額為人民幣500,000元或以下的現金付款將須取得行政總裁、首席營運官及採購總監或工程總監或任何其他部門的高層（視乎有關交易的性質）批准。

(4) 聘請承辦商

就日後的項目而言，本集團將只會於招標程序後已訂立正式租賃協議或買賣協議時才與承辦商訂立正式合約。馬施雲認同審核委員會的意見，認為該項措施將能有效修補內部監控漏洞。

審核委員會對內部監控措施的意見

審核委員會基於其對核數師所發現的問題作出的檢討、已審閱的文件、與本集團執行董事及高級管理層作出的討論及馬施雲檢討報告，確認上文所載的內部監控措施及馬施雲所建議的內部監控改善措施（經已執行）為足夠。

b. 裝飾海豐店物業的人民幣34.3百萬元預付款項

背景資料

本集團於2010年末與物業發展商就建議收購海豐店物業進行討論。海豐店的物業收購事項已於訂立買賣協議前獲全體董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）批准。買賣協議已於2011年12月28日訂立，本公司亦已於2011年12月28日刊發公告。由於擬定開設新百貨店，故於2011年12月8日與承辦商B訂立海豐店裝飾協議。

建築面積為19,000平方米的海豐店的裝飾協議主要條款概要載列如下：—

項目成本： 約人民幣49.0百萬元

預付款項： 為減少裝飾成本及所需時間，並為加強控制總成本，深圳歲寶連鎖已同意於訂立協議後七天內向承辦商B支付款項人民幣34.3百萬元（即等於該項目的估計合約金額70.0%）作為預付款項。等同預付款項30.0%的金額（即人民幣10.29百萬元）可以現金支付。承辦商B將把預付款項用以購買及採購項目所需的材料及設備。

- 餘下成本的支付方式：** 完成建築設計後，深圳歲寶連鎖及承辦商B可根據設計及地盤工程進度釐定建築價格。然後，訂約方將訂立一份獨立合約。待建築工程完成90.0%時，深圳歲寶連鎖須向建築公司進一步支付代價的20.0%，即人民幣9.8百萬元。項目竣工後，深圳歲寶連鎖及承辦商B須根據建築設計及地盤簽字進行結算。
- 所用材料：** 承辦商B須確保所用材料將符合深圳歲寶連鎖的要求，而所購買的設備亦須符合深圳歲寶連鎖提供的規格、型號及技術標準。
- 另行協商：** 裝飾協議亦訂明，協議內未有涵蓋的任何事宜，應由訂約雙方本著真誠進行商討解決。

終止海豐店物業裝飾協議

海豐店物業原定於2012年1月交付本集團，但需根據交付標準進一步修改物業的結構，故交付時間表已延期至2012年6月21日。由於延遲交付物業及本集團實行新承辦商挑選程序，故裝飾協議已被本集團於2012年3月26日終止。已付承辦商B的預付款項已被其用以購買材料及設備，但由於承辦商B能把所購買的材料（如水泥等）用於與本集團無關的其他項目，故本集團能獲全數退回預付款項。根據裝飾協議作出的預付款項已於2012年3月及4月獲退回。

董事會並無舉行會議以審批裝飾工程，此乃由於該項交易被視為屬於本集團的日常業務一部分，只須經由本集團工程總監及副總裁批准。董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）確認，工程總監及副總裁概不是董事會成員，二人均為本集團的高級管理層。董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）認為，聘請裝飾公司及預付款項乃中國行業慣例，按正常商業條款訂立，並符合本集團的整體利益。

為規範聘請裝飾承辦商的程序，本集團已執行新挑選程序及選出一家新裝飾公司（為獨立第三方），有關新裝飾合約已於2012年7月訂立。審核委員會已審閱與新裝飾公司所訂的有關協議並檢討招標程序，其信納整個程序乃根據新挑選程序進行。海豐店已於2012年11月開業。

涉及核數師保留意見主要內容的交易所屬性質

核數師注意到，裝飾協議乃於簽訂海豐店物業買賣協議前訂立，並已支付合約金額的70.0%作為按金。另外，裝飾工程於審核期間並未展開。

因此，審核委員會已對其所獲的文件進行獨立審閱，以及與本集團執行董事及高級管理層開會。審核委員會於評核裝飾協議商業基礎時考慮的主要因素及理由載列於下文。

審核委員會考慮到簽訂正式買賣協議前訂立裝飾協議的商業基礎

自2010年末起，本集團已計劃於海豐縣開設一家新百貨店，並一直就收購海豐店物業與物業發展商協商。於2011年12月初，海豐店買賣協議的條款磋商已進入最後階段。由於計劃收購新百貨店，故於2011年12月8日就海豐店訂立一份裝飾協議。經董事會批准後，用作海豐店的物業的買賣協議隨後於2011年12月28日訂立。審核委員會認為，裝飾協議因預期就該物業簽訂有關買賣協議而訂立。因此，審核委員會認為，該短暫的時間差距不會對本集團構成任何重大的內部監控問題或任何責任。

於考慮訂立海豐店裝飾協議是否具有商業基礎時，審核委員會已考慮：(a)本集團過往及目前與承辦商B之間的業務關係；(b)與本集團聘請的其他裝飾公司所訂的付款條款；及(c)與承辦商B所訂其他裝飾協議的付款條款。

審核委員會注意到，承辦商B負責本集團位於深圳的兩家百貨店的裝飾工程，兩店已分別於2010年8月及2010年12月開業。承辦商B亦負責本集團位於東莞市的一家百貨店的部分裝飾工程，該店已於2012年3月開業。審核委員會亦已獲本集團執行董事及高級管理層告悉，由承辦商B完成的兩家深圳百貨店的裝飾工程及東莞市百貨店的裝飾工程令人滿意。基於上文所述，審核委員會認為，聘請承辦商B負責海豐店的裝飾工程為正常商業慣例。

審核委員會考慮到裝飾協議付款條款的商業基礎

審核委員會注意到，本集團已向承辦商B支付預付款項，使承辦商B可預先安排購買材料及設備以節省準備時間及釐定裝飾成本及其他材料成本。此外，本集團能獲得估計項目成本5.0%的折扣。審核委員會注意到，裝飾協議內的預付款項為本集團與其他承辦商所訂的其他裝飾協議的常見條款，並相信向裝飾公司支付預付款項以釐定裝飾及其他材料成本為行業慣例。由於本集團過往曾就相同目的向其他承辦商作出預付款項，故審核委員會認為向承辦商B作出預付款項為合理之舉。

審核委員會注意到，本集團已支付估計項目成本的70.0%作為預付款項，而該金額的30.0%已以現金結付，預付款項的餘額亦已於2011年12月以電匯轉賬方式結付。審核委員會認為，根據本集團於2011年12月31日的總資產值，預付款項的金額不大。雖然該金額對本集團而言不大，但審核委員會注意到，預付款項乃於承辦商B並未於物業展開任何裝飾工程時作出，以及本集團於訂立裝飾協議時並無就購買物業訂立任何具法律約束力的協議。經考慮上文所載的有關因素、預付款項不重大的金額、本集團的淨現金狀況及本集團的低資本負債比率後，審核委員會認為，預付款項並無對本集團產生任何重大不利影響。

審核委員會另因應估計項目成本考慮預付款項的金額是否合理。審核委員會注意到，預付款項佔估計項目成本70.0%。藉作出該預付款項，本集團獲提供估計項目成本5.0%的折扣。審核委員會亦注意到，承辦商B曾為本集團完成多個裝飾項目，且工程質量令人滿意。基於此等因素及涉及金額並不重大，審核委員會認為，在當時的情況下，預付款項的金額為合理。

審核委員會考慮到其後終止裝飾協議的商業基礎

審核委員會注意到海豐店的擬定設計，並注意到有必要根據交付標準對物業作出額外的結構性修改，使物業可作本集團百貨店之用。因此，交付時間表已延長至2012年6月21日。由於物業延遲交付及本集團實行新承辦商挑選程序，故與承辦商B所訂立的裝飾協議被終止。審核委員會亦注意到，即使已支付承辦商B的預付款項已被承辦商B用以購買裝飾工程的材料及設備，但本集團能獲全數退回預付款項，乃因承辦商B能把所購買的材料用於與本集團無關的其他項目。基於上文所述，審核委員會認為，終止裝飾合約為合理，並符合本集團的正常商業慣例。

審核委員會已進行的工作

為確定執行董事及高級管理層所作出的聲明，審核委員會已進行下列工作：

1. 審閱物業的擬定設計及更新項目的其後進展，並確認百貨店延期交付時間及估計開店時間表為合理。
2. 審閱與裝飾海豐店有關的裝飾協議，並確認已根據裝飾協議所載的付款條款向承辦商B作出付款。

3. 審閱與承辦商B及其他裝飾公司所訂有關裝飾本集團其他百貨店的過往裝飾協議，並注意到預付款項為該等裝飾協議的常見條款。
4. 討論及審視承辦商B的背景資料，並已取得本公司各董事簽署的獨立性確認書，確認承辦商B為獨立第三方。
5. 審閱本集團所保存的核准承辦商名單，並注意到承辦商B為本集團核准承辦商之一。
6. 將已付的預付款項金額（即人民幣34.3百萬元）與本集團於訂立裝飾協議時的現金結餘、總資產結餘及資本負債比率作比較。
7. 審閱與承辦商B所訂的終止協議，並注意到已根據終止協議獲全數退款。
8. 聘請馬施雲進行已協定的程序，以辨認導致此有保留意見的交易的事實及需要審核委員會注意的任何事宜。

審核委員會的結論

經考慮以上因素後，審核委員會認為，儘管裝飾協議日期乃於簽訂正式買賣協議前不久，但本集團訂立裝飾協議存在合理原因。審核委員會認為，本集團聘請承辦商及作出現金付款的內部監控程序可予改善。

審核委員會亦注意到下文詳述由馬施雲所確定的其他內部監控漏洞，並就此與馬施雲意見一致：

- (a) 欠文書檔案，如實地視察結論報告及書面可行性報告。
- (b) 訂立協議前未有諮詢法律意見。
- (c) 裝飾協議未有訂明詳細條款（如退款或取消條款、預計交付日期、協定設計及所需材料及設備等）。
- (d) 沒有與裝飾協議適當展開、監察、授權及完成有關的詳盡書面內部監控手冊。

內部監控漏洞及本集團針對此項審核委員會和馬施雲的結論已採納的改善措施，載於上文「(i)涉及預付款項及按金的交易－a.裝飾梅州店物業的人民幣21.0百萬元預付款項－內部監控漏洞及改善措施」各段落。

審核委員會對內部監控措施的意見

審核委員會基於其對核數師所發現的問題作出的檢討、已審閱的文件、與本集團執行董事及高級管理層作出的討論及馬施雲檢討報告，確認上文所載的內部監控措施及馬施雲檢討報告所載的內部監控改善措施（已獲執行）為足夠。

c. 收購深圳配送中心的人民幣41.25百萬元按金付款

背景資料

於2010年11月，歲寶百貨（深圳）與一名獨立第三方訂立一份意向書，以收購一座將於深圳建設的配送中心。建議收購配送中心已於訂立意向書前獲全體董事批准。其後，歲寶百貨（深圳）獲地方政府通知，表示擬建配送中心的土地歸類為「徵地返還用地」，故需要更多時間申請發展該幅土地所需的執照。鑒於不交付配送中心的風險，本集團開始物色其他選擇，並與賣方訂立補充協議以(a)延遲訂立正式買賣協議的時間；及(b)容許歲寶百貨（深圳）透過書面通知，於2012年5月30日前終止意向書。由於打算租賃深圳另一座配送中心，故本集團於2012年3月25日終止有關不具約束力的意向書。於2012年4月9日，本集團已租賃深圳另一座配送中心（租期自2012年6月16日起計為期五年），租金約為每平方米人民幣26元（月租為人民幣0.9百萬元，面積為34,146.38平方米），運輸成本較低，且設有較大的停車場供本集團使用。

本集團執行董事及高級管理層認為，因應本集團的擴展計劃，收購配送中心使本集團能增加其存貨能力及提升其物流系統。因此，訂立意向書屬於本集團的日常業務。

涉及核數師保留意見主要內容的交易所屬性質

核數師注意到，儘管雙方於2010年11月訂立意向書，但配送中心並無展開建設工程。

因此，審核委員會已對其所獲的文件進行獨立審閱，以及與本集團執行董事及高級管理層開會。審核委員會於評核收購配送中心的商業基礎時考慮的主要因素及理由載列於下文。

審核委員會考慮到訂立收購配送中心意向書的商業基礎

審核委員會已考慮董事會於收購前授予的批准及經補充協議所補充的意向書的特別條款。審核委員會注意到，於訂立意向書前，全體董事已經批准收購配送中心。審核委員會另注意到，經補充協議所補充的意向書的特別條款，尤其是與歲寶百貨（深圳）終止意向書的選擇權的條款，以及已根據意向書作出的可全數退回按金。因此，審核委員會認為，訂立涉及收購一座配送中心的交易及意向書（及有關補充協議）符合本集團的整體利益。

審核委員會考慮到終止收購配送中心的商業基礎

於2011年，歲寶百貨（深圳）獲地方政府通知，建設配送中心的土地被歸類為「徵地返還用地」，故需要更多時間申請發展該幅土地所需的執照。鑒於不交付配送中心的風險，本集團開始物色其他選擇，並與賣方訂立補充協議，以延遲訂立正式買賣協議的時間，以及容許歲寶百貨（深圳）物色其他選擇。根據不具約束力的意向書，按金可以退回，並已於2012年3月全數償還歲寶百貨（深圳）。

由於歲寶百貨（深圳）能獲全數退回根據意向書所作出的按金，以及本集團已於2012年4月9日就另一家新配送中心訂立一份租賃協議，故審核委員會認為，終止收購配送中心為合理之舉。此舉使本集團能更靈活地規劃配送中心的設立，可免承擔任何重大責任。

審核委員會已進行的工作

為確定執行董事及高級管理層所作出的聲明，審核委員會已進行下列工作：

1. 審閱董事會會議記錄，並確認於2010年11月訂立的意向書載有條款，訂明倘於協定期限前未有訂立正式買賣協議，則按金可以全數退回。
2. 審閱規劃和國土資源委員會寶安管理局發出的函件，並注意到擬建配送中心的土地歸類為「徵地返還用地」，故需更多時間申請所需執照，乃與管理層的聲明相符。

3. 審閱於2011年6月及2011年8月與賣方訂立的補充協議，並注意到本集團執行董事及高級管理層所作出的聲明為正確無訛。審核委員會贊同本集團執行董事及高級管理層的意見，認為本集團的財務狀況將不會受到不利影響，原因是按金根據補充協議可以全數退回，以及訂立訂有終止意向書選擇權的補充協議符合本集團的整體利益。
4. 審閱日期為2012年4月9日涉及另一座新配送中心的租賃協議，並認同其為本集團的更理想選擇。審核委員會亦注意到，截至本公告日期，新配送中心正在營運。
5. 聘請馬施雲進行已協定的程序，以辨認導致此有保留意見的交易的事實及需要審核委員會注意的任何事宜。

審核委員會的結論

經考慮以上文件及當時的適用情況，審核委員會認為，本集團終止建議收購配送中心是合理的。

於本集團收購物業的過程中，審核委員會發現若干內部監控漏洞，以致本集團需要執行改善措施。審核委員會確認，所發現的內部監控漏洞包括作出決定前獲取的資料不足。

審核委員會亦注意到下文詳述由馬施雲所確定的其他內部監控漏洞，並就此與馬施雲意見一致：

- (a) 欠文書檔案，如實地視察結論報告及會議記錄，以及與決策程序及代價商議及批准協議有關的內部記錄。
- (b) 於落實及簽署協議前沒有進行適當的審閱程序。
- (c) 欠缺富有物業收購經驗的員工，以監察整個物業收購過程。
- (d) 沒有與物業收購協議適當展開、監察、授權及完成有關的詳盡書面內部監控手冊及項目清單，與內部監控程序出現若干不符及偏差之處。

為免日後發生類似情況，本集團已自2012年2月起設立法務部。法務部的職責包括審閱本集團擬訂立的協議及合約擬本，以及保存與本集團所訂主要交易有關的一切文件記錄。連同本集團的現有發展部（主要負責市場研究及物色潛在商店及收購機會）及本集團聘請的外聘法律顧問，將對本集團擬租賃／收購的土地進行適當的盡職審查。尤其是，會於訂立協議及完成交易後妨礙擴展計劃／營運的任何法規／用途及其他有關資料如估值報告及法律意見等，將呈交管理層作出評估相關風險及或然成本的決策。

審核委員會信納以上措施，並認為其將能識別未來交易於初期形成的任何法律問題或其他風險。

審核委員會對內部監控措施的意見

審核委員會基於其對核數師所發現的問題作出的檢討、已審閱的文件、與本集團執行董事及高級管理層作出的討論及馬施雲檢討報告，確認上文所載的內部監控措施及馬施雲檢討報告所載的內部監控改善措施（已獲執行）為足夠。

d. 收購深圳三層高商用物業的人民幣131.25百萬元預付款項

背景資料

商用物業預期被本集團用作新百貨店。根據深圳買賣協議，倘原先設計不符合主要裝飾標準，則本集團可要求改變物業設計。賣方深圳禾興隆（亦為物業發展商）必須獲本集團書面批准才可對物業的建築及圖則作出修改。若本集團不同意有關修改，則本集團有權終止協議，而深圳禾興隆須向本集團支付罰款。倘訂約雙方其後協定任何變更，深圳禾興隆將通知有關政府部門及申請所需批准。

訂立深圳買賣協議後，本集團要求修改原先結構性設計，將百貨店從酒店大樓分隔出來。深圳禾興隆同意按照本集團的要求更改設計。經修改的設計之後提交本集團審閱。本集團其後要求進一步改變設計，但有關修改會增加深圳禾興隆的建築成本，故深圳禾興隆要求提高物業的購買價。經多番協商後，本集團與深圳禾興隆仍未能就提高的購買價達成共識。於2012年3月，雙方協定終止條件，深圳禾興隆退回按金，本集團無須支付任何罰款。

建議收購深圳物業已於訂立深圳買賣協議前獲全體董事批准。

涉及核數師保留意見主要內容的交易所屬性質

核數師注意到，儘管三層高的深圳商用物業須於2013年8月或之前交付，但該三層高商用物業並無展開建築工程。

因此，審核委員會已對其所獲的文件進行獨立審閱，以及與本集團執行董事及高級管理層開會。審核委員會於評核深圳買賣協議的商業基礎時考慮的主要因素及理由載列於下文。

審核委員會考慮到訂立深圳買賣協議的商業基礎

審核委員會注意到，本公司已於2011年5月9日刊發公告，並同意本集團需要該深圳物業擴展百貨店網絡。審核委員會亦注意到，深圳買賣協議內的購買價低於擬建商業大廈的評值。另外，倘物業發展商不交付，則本集團會獲得退款或將建商業大廈所在的有關土地。鑒於商業大廈擬用作為本集團其中一家百貨店，故審核委員會同意，建議收購屬於本集團日常業務一部分。

審核委員會另注意到，全體董事已於深圳買賣協議前批准收購一幢位於深圳的三層高商用物業。於訂立深圳買賣協議前，董事已考慮物業發展初期產生的風險。深圳買賣協議的條款訂明，倘深圳禾興隆於不交付物業時不退回本集團已支付的預付款項，則本集團有權佔有擬建物業所在的土地。審核委員會認為，此項條款足以維護本集團。

審核委員會注意到，獨立非執行董事江宏開先生（其擁有中國法律背景，能就收購預售房涉及的法律風險提供初步評估）參與了涉及收購深圳商用物業的進程，尤其是於訂立深圳買賣協議前進行了實地視察。

本集團亦已委聘一名獨立物業估值師，透過比較其他類似物業的市值，對位於深圳的三層高商用物業進行估值。估值報告所列的估值較深圳買賣協議所載的購買價為高。

基於以上因素及於審閱文件後，審核委員會認為，本集團已全面評估於訂立深圳買賣協議前涉及的有關風險。此外，倘若根據深圳買賣協議擬進行的交易不能落實進行，則當中所載的有關條款亦足以維護本集團。

審核委員會考慮到其後終止深圳買賣協議的商業基礎

於訂立深圳買賣協議後，本集團要求修改物業設計，而有關修改會導致購買價建議提高。當本集團與深圳禾興隆未能協定深圳買賣協議的增加購買價時，人民幣131.25百萬元的預付款項已免處罰款退回本集團。董事亦知悉，深圳禾興隆可能於終止深圳買賣協議後以較高的價格出售物業。因此，深圳禾興隆退回預付款項，而並無要求收取任何罰款。

審核委員會同意本集團的執行董事及高級管理層，本集團不應就商用物業支付較高價格，尤其考慮到本集團乃從事百貨店業務，而非房地產投資。因此，審核委員會認為，終止深圳買賣協議為合理之舉，並符合本集團的整體利益。

審核委員會已進行的工作

為確定執行董事及高級管理層所作出的聲明，審核委員會已進行下列工作：

1. 一名獨立非執行董事已於訂立深圳買賣協議前進行實地視察，因此確認土地存在及可就土地狀況提供初步評估。
2. 審閱有關收購的中國法律意見書、土地證、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，以確保賣方／發展商具有適當的土地業權及於該土地上建設一幢三層高商用物業的權利。
3. 審閱一名獨立估值師所進行的估值報告，而估值報告所列由一名獨立估值師評定的有關估值較深圳買賣協議所載的代價為高。審核委員會認同，深圳買賣協議所載的原購買價對本集團有利。
4. 審閱深圳買賣協議，並注意到修改的條款符合管理層聲明，並認為在不交付的情況下本集團具佔有土地的權利足以維護本集團。
5. 聘請馬施雲進行已協定的程序，以辨認導致此有保留意見的交易的事實及需要審核委員會注意的任何事宜。

審核委員會的結論

於本集團收購物業的過程中，審核委員會發現若干內部監控問題，以致本集團需要執行改善措施。

基於上文所述，董事注意到與(a)不合理地延遲完成項目；(2)修改設計及／或終止合約以致資源管理不足；(c)對設計計劃的初步研究及重大修改變動的審批程序；及(d)物業發展初期需予管理的可收回性有關的風險。審核委員會亦注意到由馬施雲所確定的其他內部監控漏洞，並就此與馬施雲意見一致，包括：(a)欠文書檔案，如實地視察結論報告及書面可行性報告；(b)欠缺富有物業收購經驗的員工，以監察整個物業收購過程；及(c)沒有與物業收購協議適當展開、監察、授權及完成有關的詳盡書面內部監控手冊及項目清單，與內部監控程序出現若干不符及偏差之處。此外，於簽署正式買賣協議前，正式買賣協議內部分附錄的詳情亦有待賣方同意。審核委員會認同該等風險原應（尤其是於訂立深圳買賣協議前）已採取嚴格的內部監控措施全面消除。

自2012年7月起，本集團就訂立正式物業收購協議執行了新程序。本集團會於日後就收購訂立任何正式協議前對物業進行徹底的盡職審查（包括取得法律意見及對交易對手進行背景調查）。盡職審查工作將包括審視物業的建築計劃及進行實地視察，以確保具體建築計劃及圖則的設計將切合本集團所需。於訂立任何正式協議前，會先行就各項物業交易編製資本開支預算及取得批准。整個交易過程將製備書面文件，任何決策（包括董事會會議）及批准過程亦將備有證明文件。結構設計計劃將提交董事會審批。核准的結構設計計劃其後交回賣方。最終協議僅會於核准結構計劃獲賣方接納及經有關政府機關批准後才簽署。最終協議須經由本集團法務部審批，以確保條款合理及符合本集團利益，尤其是與不交回的可收回性風險有關風險的條款。發展階段及重要事件須載入協議內，並由本集團的新聘首席發展官監察項目進度，其須每周向行政總裁作出匯報，以確保項目如期進行，以免項目不合理地延遲完工。首席發展官將遵循內部監控手冊所載的程序，當中將包括交易適當展開、監察、授權及完成的程序。審核委員會認為，以上措施足以降低本集團日後訂立物業收購交易時所面對的風險。

審核委員會對內部監控措施的意見

審核委員會基於其對核數師所發現的問題作出的檢討、已審閱的文件、與本集團執行董事及高級管理層作出的討論及馬施雲檢討報告，確認上文所載的內部監控措施及馬施雲所建議的內部監控改善措施（經已執行）為足夠。

e. 就海豐店收購海豐縣物業的人民幣84.0百萬元預付款項

背景資料

汕尾歲寶與海豐萬業於2011年12月28日就以人民幣168.0百萬元收購海豐縣一項物業訂立海豐買賣協議。之後，汕尾歲寶與海豐萬業開始向中國地方政府機關辦理網上簽署程序（以申領房屋所有權證）。於2012年3月22日遞交地方政府的表格內，物業代價列為人民幣100.0百萬元。較低金額乃應海豐萬業（為登記表格的簽署人之一）的要求填報。海豐萬業已向汕尾歲寶確認，待汕尾歲寶向海豐萬業悉數支付代價人民幣168.0百萬元後，向地方政府機關呈交的一切文件及獲發的執照將反映本集團所支付的代價人民幣168.0百萬元。為確保汕尾歲寶將按其名義取得房屋所有權證，本集團已結付人民幣163.0百萬元，而海豐萬業亦已同意重新遞交代價為人民幣168.0百萬元的網上簽署程序。餘額人民幣5.0百萬元將於獲發房屋所有權證後支付。

本集團執行董事及高級管理層獲海豐萬業告悉，以上安排乃就海豐萬業的稅務策劃而作出。當時，本集團已向其中國法律顧問尋求口頭法律意見，並得悉向政府機關登記的物業代價應與海豐買賣協議所訂定的代價相同。中國法律顧問亦表示，若本集團向海豐萬業悉數支付代價人民幣168.0百萬元，所有呈交地方政府機關的文件及相關證書反映代價總金額為人民幣168.0百萬元，便不會對本集團帶來任何法律或稅務後果。由於該項安排不致令本集團承擔任何其他付款責任，故本集團接受海豐萬業提出的要求。

由於海豐買賣協議的若干條件未有按照交付標準達成，且須對物業作出額外的結構性修改，故本集團當時並無支付代價人民幣163.0百萬元（即就重新遞交網上登記文件程序支付的金額）。因此，並無即時重新遞交反映代價總額為人民幣168.0百萬元的網上登記文件。董事確認，本集團已於2012年7月結付代價人民幣163.0百萬元，並已於2012年8月1日重新遞交已更新代價為人民幣168.0百萬元的網上登記文件。根據海豐買賣協議，預期餘額人民幣5.0百萬元將於2012年12月前後（預期當時將可取得房屋所有權證）支付。

訂立海豐買賣協議後，汕尾歲寶及海豐萬業協定將第一筆分期款項的金額由人民幣89.0百萬元減少至人民幣84.0百萬元。海豐買賣協議並無訂定調整第一筆分期款項金額的詳情。董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）確認，由於減少第一筆分期款項的金額為付款時間表的改動，故其並不構成重大變動。董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）確認，本公司已就此符合上市規則第14.36條。

本集團已結付的人民幣84.0百萬元分為兩筆款項：一筆為人民幣16.0百萬元，乃由本集團於中國支付予海豐萬業，餘款人民幣68.0百萬元則由本公司根據海豐萬業作出的指示，於香港支付予三名人士及一家公司各自於香港的銀行賬戶。此等付款乃由本集團於2011年11月作出，且符合海豐買賣協議內訂明代價將支付至海豐萬業所指定的銀行賬戶的付款方法條款，並經由董事會批准。本集團執行董事及高級管理層確認，向海豐萬業及其指定人士作出的付款乃應海豐萬業的要求而作出。本集團只獲提供書面指示，但無獲告知該三名境外人士、該境外公司與海豐萬業之間的關係。

於2012年1月，本集團於獲准注資中國至汕尾歲寶後進行境內轉資。本集團與海豐萬業再作討論後於2012年4月1日在中國進一步向海豐萬業作出付款人民幣79.0百萬元（包括人民幣11.0百萬元作為第二筆分期付款的部分付款及人民幣68.0百萬元（即原已於境外支付的相同金額）），而海豐萬業於2012年4月11日至2012年4月13日期間內在中國境外透過該三名境外人士及該境外公司向本集團退回人民幣68.0百萬元。於2012年7月，本集團進一步向海豐萬業付款人民幣68.0百萬元，因此已結付總額人民幣163.0百萬元。根據海豐買賣協議，預期餘額人民幣5.0百萬元將於2012年12月獲發房屋所有權證的預計日期前後支付。

董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）就其所知及經作出合理查詢後確認，除收購該項海豐縣物業外，各指定賬戶持有人（及其各自的最終實益擁有人）與本公司、其附屬公司及關連人士之間並無過往業務往來或其他關係。然而，董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）認為，倘符合本集團及股東的利益及該等交易將根據中國法律法規及上市規則進行，本集團日後可能與指定銀行賬戶持有人進行業務往來。

本公司將繼續根據海豐買賣協議完成收購。

涉及核數師保留意見主要內容的交易所屬性質

核數師注意到，收購海豐買賣協議相關物業的部分付款支付予發展商以外的人士及實體，以及協定代價人民幣168.0百萬元較向有關政府機關登記的代價高人民幣68.0百萬元，並較本集團聘請進行海豐物業估值的其中一名合資格估值師所賦予的物業估值高人民幣32.0百萬元。

因此，審核委員會已對其所獲的文件進行獨立審閱，以及與本集團執行董事及高級管理層開會。審核委員會於評核海豐買賣協議的商業基礎時考慮的主要因素及理由載列如下：

審核委員會考慮到訂立海豐買賣協議的商業基礎

審核委員會注意到，該物業會被本集團用以開設一家新百貨店。本集團在中國從事經營及管理百貨店的業務。收購一項海豐縣物業使本集團能於廣東省的二、三線城市建立業務據點。因此，該項交易於本集團的日常業務中以其利益為依歸訂立。

於考慮收購一項海豐縣物業是否屬於正常商業慣例時，審核委員會已考慮：(a)招股章程及日期為2011年12月28日有關收購海豐縣物業的公告（「海豐公告」）所披露的本集團擴展計劃；(b)海豐買賣協議的付款條款；及(c)有關該項收購的中國法律意見書。

審核委員會注意到，招股章程及2011年中期報告所披露的本集團擴展計劃，包括於2012年開設四至五家新百貨店及擬於廣東省及湖南省的二、三線城市建立百貨店網絡的計劃；另注意到，於進行海豐縣物業建築項目的詳盡可行性研究及檢討本集團的財務狀況後，董事認為，收購物業對本集團有利（見海豐公告「訂立物業轉讓協議的原因」一節披露）。審核委員會已獲進一步更新海豐縣海豐店的發展進程，並注意到海豐店乃於2012年11月開業。審核委員會認為，本集團訂立海豐買賣協議具有商業基礎。海豐買賣協議的代價乃按公平基準磋商議定，故審核委員會於審閱物業估值師A及物業估值師B對有關物業作出的兩份估值報告（其中一份的估值較代價高，另一份則低於代價）後認為，有關物業的兩份估值報告出現偏差，應被視為所採用的市場可比較者之間的差異，並不反映代價遠高於可比較物業的市值。

審核委員會考慮到申報差異及海豐買賣協議付款安排的商業基礎

審核委員會注意到，海豐買賣協議代價的協定金額與網上申報所載金額之間的差額。審核委員會與本集團執行董事及高級管理層討論後注意到，該差額因海豐萬業（作為簽署方之一）堅持所致。審核委員會認同該項安排未如理想，但不會令本集團得益，故不會誘發本集團採用這種做法。據中國法律顧問表示，倘代價的正確金額將於最終網上存檔更新，則不會對本集團造成任何法律或稅務後果。審核委員會認為，在此方面存在內部監控漏洞，本集團應拒絕海豐萬業的要求。

審核委員會注意到，海豐買賣協議所指明的付款條款，尤其是付款安排，當中述明代價須支付至海豐萬業所指定的銀行賬戶。因此，審核委員會認為，向海豐萬業及其指定人士作出付款乃嚴格遵守海豐買賣協議及依循海豐萬業的要求，並無不符海豐買賣協議條款之處。

收購的近期進展

於2012年7月，本集團進一步向海豐萬業支付人民幣68.0百萬元，因此，本集團已結付一筆人民幣163.0百萬元的款項。根據海豐買賣協議，餘額人民幣5.0百萬元將由本集團約於2012年12業房屋所有權證以汕尾歲寶的名義簽發時支付。反映購買價為人民幣168.0百萬元的網上登記文件亦已於2012年8月1日重新遞交。海豐店已於2012年11月13日開業。本集團的中國法律顧問已確認，海豐店開業符合中國有關法律法規，且開設及經營海豐店並非取決於獲發房屋所有權證而定。

審核委員會已進行的工作

為確定執行董事及高級管理層所作出的聲明，審核委員會已進行下列工作：

1. 審閱海豐買賣協議，並確認付款安排乃根據協議及應海豐萬業的要求作出。
2. 審閱物業估值師A及物業估值師B（其中一家的估值較購買價高，另一家的估值則低於購買價）所作出的估值報告及其編製基準，並了解到有關差異主要由於市場可比較者不同所致。
3. 審閱有關收購海豐店的中國法律意見書，並評估對本集團造成的法律或稅務後果。
4. 審閱重新遞交反映總代價為人民幣168.0百萬元的網上登記文件，並注意到所有付款乃根據海豐買賣協議作出。

5. 聘請馬施雲進行已協定的程序，以辨認導致此有保留意見的交易的事實及需要審核委員會注意的任何事宜。

審核委員會的結論

審核委員會發現若干內部監控問題，以致本集團需要執行改善措施，並就此與馬施雲意見一致。審核委員會亦注意到由馬施雲所確定的其他內部監控漏洞，並就此與馬施雲意見一致，包括：(a)欠文書檔案，如實地視察結論報告及書面可行性報告；(b)未有就向地方政府提交的較低代價人民幣100.0百萬元而實際代價為人民幣168.0百萬元一事上作出全面諮詢；(c)收購過程的監察不足，或已導致項目延誤及過早就項目聘請裝飾承辦商；(d)欠缺富有物業收購經驗的員工，以監察整個物業收購過程；及(e)沒有與物業收購協議適當展開、監察、授權及完成有關的詳盡書面內部監控手冊及項目清單。

本集團已就其自2012年7月起履行協議而可能對本集團構成法律或稅務影響相關的事宜尋求法律及稅務意見。本集團執行董事及高級管理層確認，本集團根據協議所作出的一切未來付款將根據協議條款直接向協議對手方作出。此外，向政府機關辦理協議條款（包括購買價等）任何必要的登記或申報協議程序，將按照協議條款嚴格執行。

審核委員會對內部監控措施的意見

審核委員會基於其對核數師所發現的問題作出的檢討、已審閱的文件、與本集團執行董事及高級管理層作出的討論及馬施雲檢討報告，確認上文所載的內部監控措施及馬施雲所建議的內部監控改善措施（已自2012年7月起執行）為足夠。

f. 就購貨向本集團供應商作出的人民幣152.5百萬元預付款項

背景資料

根據歲寶百貨（深圳）與三家供應商於旺季前就採購貨品（如酒品及食品等）而訂立的三份一年期協議，已於旺季前付款，當中包括於2012年1月支付的人民幣110.0百萬元。本集團執行董事及高級管理層確認，訂立採購協議的目的，為以具競爭力的價格獲取高需求量的貨品供應。於2011年向三家供應商購貨，乃為實行本集團當時擬定於2011年第4季及2012年第1季開設共五家新百貨店的擴展計劃，而當中的一家於2011年9月、兩家於2011年12月、一家於2012年1月及一家於2012年3月新百貨店已分別開業。因此，本集團向三家供應商作出預付款項，以獲取高需求貨品的足夠供應（或更具競爭力的價格）。

董事經作出一切合理查詢後，就其所知、所悉及所信，該三家供應商及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。預付款項乃根據補充採購協議的付款條款向此三家供應商作出，有關協議規定於2011年12月31日或2012年6月30日（視乎情況而定）前作出預付款項。除最近一筆預付款項人民幣10.0百萬元於2012年1月支付外，所有預付款項已根據有關補充採購協議的付款條款作出。

採購協議

歲寶百貨（深圳）與三家供應商分別於2011年8月26日、2011年8月31日及2011年9月16日訂立採購協議（經補充採購協議補充）。與此三家供應商所訂立的採購協議（經補充採購協議補充）的條款概要載列如下：—

貨品價格及種類： 貨品價格將按供應商提供的價目表釐定及由歲寶百貨（深圳）接納。貨品的樣本、規格、型號、產地、品位及價格等，須由歲寶百貨（深圳）釐定及接納。於訂立正式協議前，供應商將提供其曾經及最近提供予歲寶百貨（深圳）的貨品的品種及種類，以釐定貨品詳情及購貨量。

年期： 採購協議有關訂立日期起計一年。

付款： 可向供應商作出預付款項，以獲得特定訂單供應或特定貨品的折扣價；否則須於交付貨品時以支票轉賬付款。

本集團已按更具競爭力的價格向三家供應商採購部分貨品，但由於市場波動及供應商的供應及所需付貨時間不符合本集團的要求，與本集團進行多番商議後，供應商同意退回預付款項。本集團並無與該三家供應商訂立終止協議，但本集團執行董事及高級管理層確認，本集團已自2012年2月起停止向三家供應商購貨。三家供應商已分別於2011年12月31日、2012年3月及2012年4月退回預付款項。

終止向三家供應商採購貨品後，本集團已物色替代供應商，以確保於旺季向客戶提供足夠的貨品供應。供應不滿足對本集團的營運影響，因五家新百貨店需要更多時間全面滲入有關地方市場而減輕。由於五家新百貨店中有三家乃於2011年第4季開業，故五家新店的業務於2011年底前未全面發展。需求水平未如本集團於訂立採購協議時所預期般強勁，而取消採購安排只導致損失極少量潛在銷售。因此，本集團執行董事及高級管理層認為，終止採購協議不會對本集團造成任何重大不利影響。

董事會並無舉行會議以審批貨品採購，此乃由於該項交易屬於本集團日常業務一部分，只須經由採購總監及副總裁批准。董事確認，採購總監及副總裁概不是董事會成員，二人均為本集團的高級管理層。由於協議並無載列相關條款，故並無因提早終止採購協議而遭到罰款。

涉及核數師保留意見主要內容的交易所屬性質

核數師注意到，於2011年內，向三家供應商支付的總額合共為人民幣296.9百萬元，而已收貨品為人民幣33.4百萬元，以及本集團於2012年1月向有關供應商進一步付款合共人民幣110.0百萬元，令向三家供應商支付的預付款項結餘增加至人民幣262.5百萬元。

因此，審核委員會已對其所獲的文件進行獨立審閱，以及與本集團執行董事及高級管理層開會。審核委員會於評核採購合約預付款項的商業基礎時考慮的主要因素及理由載列於下文。

審核委員會考慮到根據採購合約作出預付款項的商業基礎

審核委員會認為，購貨的預付款項為本集團日常業務一部分。該等貨品（如酒品及食品等）需求量大，審核委員會認為歲寶百貨（深圳）作出預付款項以按具競爭力的價格獲取此等貨品的供應為必要。審核委員會亦注意到，作出預付款項的做法於國內並非罕見，尤其就季節性商品及禮品。因此，審核委員會認為，作出預付款項以獲取貨品供應的做法不會對該等交易的商業基礎形成任何憂慮。

審核委員會另注意到，本集團訂有挑選供應商的政策。本集團將考慮多種因素，如產品質量的可靠性、定價、售後服務及推廣支援服務等。本集團要求供應商遵守本集團的標準購買條款及條件。審核委員會注意到，三家供應商乃根據本集團正規的供應商挑選程序選出，並認為物色新供應商取代現有供應商以增加按更具競爭力的價格採購貨品的可能性及為設於新市場的新店採購為合理之舉。

審核委員會亦把向三家供應商採購的貨品價格與其他供應商提供的貨品價格進行比較。審核委員會確認，三家供應商提供的貨品價格整體低於其他供應商提供者。

基於上文所述，審核委員會認為，涉及向三家供應商購貨的交易具有商業基礎，且屬於本集團日常業務一部分。

審核委員會已進行的工作

為確定執行董事及高級管理層所作出的聲明，審核委員會已進行下列工作：

1. 討論及審閱三家供應商的背景資料，並已取得本公司各董事簽署的獨立性確認書，確認三家供應商為獨立第三方。
2. 審閱公司查冊結果，包括如三家供應商的繳足股本及股東等資料，並確認三家實體存在。
3. 審閱三家供應商提供的價目表及存貨清單，並注意到雖然供應水平不符合本集團要求，但彼等能以更具競爭力的價格提供貨品，或供應緊絀但需求量大的貨品。
4. 審閱與三家供應商所訂的採購合約，並注意到合約為本集團與所有供應商簽訂的標準採購合約。
5. 審閱與三家供應商各方訂立的補充採購協議，並注意到來自供應商的退款乃在不理想的貨品供應下根據補充協議作出。
6. 聘請馬施雲進行已協定的程序，以辨認導致此有保留意見的交易的事實及需要審核委員會注意的任何事宜。

審核委員會的結論

雖然審核委員會認同交易具有其商業基礎，但認為與三家供應商訂立採購協議涉及數項風險。此等風險包括(a)向本集團供應商作出預付款項而不獲任何保證或擔保；(b)未有預先對供應商作出詳盡調查；(c)未有預付款項審批程序；(d)未有正式終止採購協議；及(e)未有定期更新核准供應商名單。審核委員會亦注意到由馬施雲所確定的其他內部監控漏洞，並就此與馬施雲意見一致，包括：(a)供應商管理系統內沒有已審閱資料的顯示，令已審閱及批准的資料不能從未批准的資料中分辨出來；(b)供應商挑選程序鬆散，供應商評核表格內遺漏部分資料，可能導致採購決定欠佳；及(c)沒有與整個採購過程適當展開、監察、授權及完成有關的詳盡書面內部監控手冊及項目清單，與當時的內部監控程序出現若干不符及偏差之處。下文載列本集團針對有關風險已採納的新增或提升的內部監控措施。

(1) 預付款項審批程序

本集團自2012年6月起已就日後的類似交易實行以下審批程序。就人民幣3.0百萬元以下的預付款項而言，簽訂有關協議前須向採購總監、財務總監及首席營運官取得批准。凡介乎人民幣3.0百萬元至人民幣5.0百萬元的預付款項，須向首席財務官取得額外批准。至於人民幣5.0百萬元以上的預付款項，則必須於訂立協議前向行政總裁及大多數董事尋求額外批准。有關審批程序將由董事會每年檢討，以確保每宗交易均獲適當層級的批准。

(2) 委任物流總監及採購總監

本集團亦已於2012年5月聘請一名新物流總監負責檢討本集團的存貨及供應鏈管理並就此作出適當的改進，務求降低出現退貨及滯貨的風險。一名新採購總監已於2012年2月獲委任，負責改善採購程序及執行相關的內部監控改善措施。

(3) 挑選核准供應商及作出更新

本集團已加強對供應商及賣方資料的更新及監控程序。雖然本集團自成立以來一直保存該等資料，但本集團並無採納任何正規程序，以確保資料已更新及正確。本集團自2012年6月起已指派採購部監察及定期檢查及更新資料庫，並已提高供應商評核程序，將有關資料記錄於標準正式評核表格內，然後由採購經理呈交採購總監以供審閱及批准。所有審核及批准將備有明確證明文件，包括對過往交易的評估，以便本集團日後作出決策。本集團正在提升其企業資源管理系統及就新企業資源管理系統向多個部門提供培訓。企業資源管理系統已於2012年10月開始試行。提升的系統包括供應商管理單元，可高效更新供應商的資料及狀況，以及偵察供應商資料庫內具有相同名稱的賣方。系統亦提供簽署人功能，以辨別已審閱的資料。採購程序載入監控手冊內，當中將包括展開、監察及完成採購的過程。

(4) 設立法務部

本集團已設立法務部，以確保本集團訂立的所有協議經由合資格律師審閱。

審核委員會對內部監控措施的意見

審核委員會基於其對核數師所發現的問題作出的檢討、已審閱的文件、與本集團執行董事及高級管理層作出的討論及馬施雲檢討報告，確認上文所載的內部監控措施及馬施雲所建議的內部監控改善措施（經已執行）為足夠。

(ii) 有關於作為本集團所訂交易的交易對手的三家實體中擔任董事或法定代表的人士的詳情

背景資料

董事經作出一切合理查詢後，就其所知、所悉及所信，A先生為獨立第三方。A先生代表上文所載若干交易（即(i)(c)收購建設深圳配送中心的土地；(i)(d)向深圳禾興隆收購深圳的三層高商用物業；及(i)(f)向本集團其中一家供應商購貨）的交易對手行事。

執行董事確認，A先生為一名國內商人及其業務上相熟的人之一。執行董事亦確認，A先生約於2010年就潛在業務合作向其接洽。A先生為中國多家從事各類業務的公司的董事、法定代表或監事。

基於獨立取得的公開資料，A先生擁有本集團其中一家供應商87.5%股本權益。深圳禾興隆由A先生持有50%股本權益的公司所擁有。A先生及任何聯繫人（定義見上市規則）概並非建設配送中心所在土地的賣方的股東，但為賣方的監事。收購建設配送中心所在土地及收購深圳三層高商用物業所涉及有關合約的條款（包括合約所載的付款條款），已經由董事會批准。向三家供應商作出的付款並無經由董事批准，此乃由於該等交易屬於本集團日常業務一部分。

除上述業務關係外，執行董事確認，本集團並無與A先生的有關連公司進行任何其他業務。

涉及核數師保留意見主要內容的交易所屬性質

核數師注意到，A先生乃上文所列的該等實體的董事或法定代表。

因此，審核委員會已對其所獲的文件進行獨立審閱，以及與本集團執行董事及高級管理層開會。

審核委員會考慮到交易性質及A先生的背景

審核委員會的審閱工作集中確定該等交易基於交易對手的共同控制是否為真正的交易及A先生是否獨立第三方。

審核委員會從獨立取得的公開資料注意到，A先生從事廣泛業務，從物業發展以至商品貿易，經作出一切合理查詢後，就各董事所知、所悉及所信，A先生為獨立第三方。基於審核委員會過往進行的工作，本集團進行涉及A先生的交易，即使並無按本集團執行董事及高級管理層最初預期般完成，但全部具有不同的商業基礎支持。

審核委員會已進行的工作

除與本集團執行董事及高級管理層開會外，審核委員會亦已審閱與直接及間接涉及A先生的交易相關的文件，即有關建議收購深圳配送中心及深圳商用物業的文件及有關採購協議。審核委員會亦已審閱從獨立渠道取得有關深圳禾興隆（上述由A先生控制的供應商及建設配送中心所在土地的賣方）擁有權的資料，以及各董事所簽署的獨立性確認書。

此外，馬施雲獲審核委員會聘請負責進行已協定的程序，以確定有關A先生背景的事實，以及需要審核委員會注意的任何其他事宜。該項審閱顯示，本集團執行董事及高級管理層所作出的聲明正確無訛。馬施雲並不知悉A先生與本集團任何董事或高級管理層之間有任何關連，或參與其他有保留意見的交易。

審核委員會的結論

審核委員會進行的審閱工作顯示，雖然該等交易直接或間接牽涉A先生，但除上文所披露者外，該等交易並無涉及任何特定風險。審核委員會認為，國內的業務關係十分重要，但與此同時，本集團應嚴格依循既定的內部監控程序，使本集團所進行的一切交易將按公平基準及正常商業條款進行。馬施雲認同審核委員會的意見，認為於挑選供應商及賣方時本集團應嚴格依循內部監控程序，致使本集團所進行的所有交易將按正常商業條款訂立。因此，審核委員會知悉本集團已執行以下程序。

本集團執行董事及高級管理層確認，本集團乃根據其正規程序挑選供應商及賣方。供應商必須根據挑選程序接受審查，當中包括根據供應商的供價、聲譽、存貨充裕性及與本集團的業務往來歷史（如有）進行盡職審查及分析。供應商的評核結果已將記錄於標準正式評核表格內，並將經由採購總監審閱及批准。董事確認，本集團正在提升其供應商及賣家管理系統，預期該系統能提供全面的供應商背景資料，包括偵察及顯示賣家及供應商資料庫內的相同名稱。

審核委員會對內部監控措施的意見

為回覆核數師所提出的問題，審核委員會已審閱直接或間接涉及A先生的交易的相關協議。審核委員會並無發現該等協議內出現任何不合規之處，或向涉及A先生的公司提供任何不尋常的利好條款。根據有關文件的審閱及與本集團執行董事及高級管理層的會面，終止該等交易亦具有健全的商業基礎。在核數師及馬施雲並無提出任何特定問題的情況下，審核委員會認為，上文所載的內部監控足夠。審核委員會認為，本集團與涉及A先生的公司進行的多項交易並無重大問題。

(iii) 涉及供應商向本集團提供墊款的有保留意見的交易

該結餘指提供促銷及廣告服務而獲得來自供應商的收款。由於中國政府於2011年12月實施更嚴格的政策－商秩發[2011]485號《清理整頓大型零售企業向供應商違規收費工作方案》(「通知」)，歲寶百貨(深圳)符合政策界定作為大型零售商的三項條件當中兩項，故歲寶百貨(深圳)即將須就收取若干促銷及廣告服務的付款而符合更嚴格的措施。因此，歲寶百貨(深圳)向供應商退回若干收款，以符合有關規例。董事認為，藉其後向供應商退回此等收款，本集團可避免承擔違反此規例的風險。截至本公告日期，人民幣69.6百萬元中的人民幣63.6百萬元款項已退回供應商。人民幣63.6百萬元總金額已於2012年3月至9月期間退回供應商。本集團現正與供應商就餘額的退還時間表進行磋商，並預期將於2013年3月底或之前悉數退回供應商。

由於該等費用屬於所有供應商協議中的標準條款，屬於本集團日常業務一部分，故並無就收取該款項舉行董事會會議以尋求批准。根據本集團的內部運作手冊，該等交易只須取得採購經理及副總裁批准。

涉及核數師保留意見主要內容的交易所屬性質

核數師注意到，來自供應商的墊款乃臨近財務報告日收到，於2011年12月31日後，已收金額中的人民幣63.6百萬元記錄為已退回供應商。

因此，審核委員會已對其所獲的文件進行獨立審閱，以及與本集團執行董事及高級管理層開會。

審核委員會已進行的工作

為確定本集團執行董事及高級管理層所作出的聲明，審核委員會亦已進行下列工作：

1. 審閱已向本集團支付款項的供應商名單及本公司各董事簽署的獨立性確認書，並注意到本集團與有保留意見的交易下57家供應商當中的42家一直保持業務關係，以及所有57家供應商及其各自最終實益擁有人均獨立第三方。
2. 審核標準供應商協議，並注意到所有供應商已與本集團訂立標準供應商協議，來自供應商的墊款乃根據有關供應商協議取得，並屬於日常業務。
3. 審閱通知，並注意到涉及本集團於2011年末收取來自供應商墊款的有保留意見的交易，指本集團就提供推廣及宣傳服務向供應商收取的款項。審核委員會另注意到，就該等服務收取費用被視為中國百貨店及大型超市的認可及常見慣例。

4. 聘請馬施雲進行已協定的程序，以辨認導致此有保留意見的交易的事實及需要審核委員會注意的任何事宜。

審核委員會的結論

審核委員會已考慮(a)通知；及(b)涉及已收墊款的供應商名單。

審核委員會注意到，涉及本集團於2011年末向供應商收取墊款的交易，指本集團就提供推廣及宣傳服務向供應商收取的款項。審核委員會注意到，就該等服務收取費用被視為中國百貨店及大型超市的認可及常見慣例。審核委員會另注意到，供應商已分別與本集團訂立標準供應商協議，來自供應商的墊款乃根據供應商協議收取，屬於日常業務。

審核委員會亦注意到，本集團於交易下57家供應商當中的42家一直保持業務關係。各董事經作出一切合理查詢後，就其所知、所悉及所信，確認所有57家供應商及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

審核委員會注意到，來自供應商的墊款乃臨近財務報告日期收到，並由於中國政府於2011年12月實施更嚴格的政策而其後於2011年12月至2012年6月退回。

基於上文所述及已公佈執行通知的時間表，審核委員會認為，本集團與供應商討論以解決支付費用相關的事宜為合理之舉。鑒於已公佈執行通知的時間表，大部分交易於年末左右完成為巧合。因此，審核委員會認為，交易具有商業基礎，屬於本集團日常業務一部分。然而，審核委員會注意到，馬施雲所發現的若干內部監控漏洞及相應的改善措施可以執行。馬施雲注意到沒有與付款周期適當展開、監察、授權及完成有關的詳盡書面內部監控手冊，並發現與內部監控程序出現若干不符及偏差之處。

XIII. 內部監控程序的改善工作概要

鑒於上文所載的核數師保留意見及所發現的內部監控漏洞，審核委員會認同有必要盡快執行內部監控程序的改善工作。

本集團已委任馬施雲就本集團的內部監控程序提供意見。馬施雲已向本集團及審核委員會提供一份內部監控改善措施的清單，以修補所識別的內部監控漏洞。

審核委員會已審閱清單及最新的執行狀況，並確認所有措施已獲本集團全面執行，惟委任行政總裁、執行董事及一名新增獨立非執行董事除外。馬施雲亦確認本集團於年結後一直執行馬施雲檢討報告內詳述的新內部監控改善措施。

基於上文所述及經考慮馬施雲的建議後，董事會已執行以下改善措施並獲得審核委員會支持有關執行決定：—

設立內部稽核部及法務部

本集團已於2012年7月設立內部稽核部負責進行獨立及客觀的檢討及評估，務求制定一套系統化的方法評估及提升風險管理、監控及管治程序的有效性。內部稽核部將直接向董事會轄下的審核委員會匯報。

本集團已於2012年2月設立法務部。法務部的職責包括審閱協議及合約的條款，以確保本集團的一切權利與義務（包括預付款項及終止的條款）於當中有明確記載。法務部將確保協議註明相應日期，並於協議內妥為附加一切附件及附錄。法務部亦將負責保存與本集團所訂立主要交易相關的文件記錄。於有需要時，本集團會於草擬合約過程中諮詢法律意見，以保障本集團的權益。

委任新增獨立非執行董事

本公司將委任一名具備協助公司維護及提升企業價值經驗的新增獨立非執行董事，以加強董事會的組成。該候任人現為某香港上市公司的獨立非執行董事、香港會計師公會及澳洲會計師公會會員，以及香港董事學會成員。本公司將於該項委任（將於股份恢復於聯交所買賣日期後的營業日生效）後，盡快根據上市規則第13.51(2)條另行發表公告。緊隨委任後，董事會將由五名董事組成，而當中四名將為獨立非執行董事。

招募新管理團隊及行政總裁及執行董事

本集團已就開店、物流及整體業務策劃領域上聘請新高級管理團隊，以加強於此等方面的內部監控。本集團將招募一名行政總裁，其將同時獲委任為執行董事，負責監察本集團的所有業務營運。候任人具有豐富的中國零售業務經驗。招募工作現處最後階段，並已於2012年7月向候任人發出聘約書，預期候任人將於2012年底加入本集團。

規範交易批核程序

本集團亦已提升其潛在交易的內部監控程序，以確保各交易經由有關部門審批及盡量降低任何潛在風險。本集團已編製詳盡的書面內部監控手冊，當中載有交易妥善展開、監察、授權及完成的程序。內部監控手冊已供全體有關員工傳閱。該程序已於2012年7月執行。任何潛在交易的協議或合約將由本公司的負責部門起草及商議。本集團會就各項交易編製資本開支預算，並於訂立任何正式協議前先行作出審批。協議擬本其後將經由本公司的法務部及多個職級的相關部門總監（視乎協議的代價金額而定）審閱及審批，才提交本公司簽訂協議。財務部將對交易進行評估，並將作出適當的會計處理及披露。已簽訂協議的記錄將由法務部、財務部及負責部門保存。會議記錄等批核文件將妥善存檔及保存。根據供應商服務協議所作出的贊助或服務費，將依照中國政府頒佈與供應商應付大型零售商費用有關的政策及法規明確訂定於協議條文內。

制定正規招標程序

本集團自2012年7月起已就所有承辦商（包括裝飾承辦商）執行新一套以招標方式進行的挑選程序。新程序引入一般承辦商及專業承辦商資格預審評估程序。本集團會邀請承辦商接受審查，有關審查會根據公認業界指引進行。承辦商會依據項目規模、對專業承辦商的要求及財務狀況被分成兩至三個級別。本集團會向不少於三家特定承辦商發出招標邀請，但每個項目的承辦商數目不得超過八家。招標邀請會載有詳盡的產品及服務要求，包括特定的用料及完工時間。投標書會由本集團至少三名職員審閱，當中包括工程部職員、監管部職員及副總裁助理。標書的審閱及分析範疇包括投標價、項目規格、專業項目的要求及曾否發生嚴重錯誤或疏忽等。本集團會基於既定的客觀原則選出承辦商。招標程序由本集團聘請的註冊專業人士監督。就日後的項目而言，本集團將只會於招標程序後已訂立正式租賃協議或買賣協議時與承辦商訂立正式合約。此外，評估程序會被妥善存檔（包括各承辦商的挑選基準、承辦商資格副本等），以支持馬施雲所建議的本集團決定。

規範物業交易程序

本集團已於2012年7月就訂立正式物業收購協議執行新程序。本集團會於日後就收購訂立任何正式協議前對物業進行徹底的盡職審查（包括取得法律意見及對交易對手進行背景調查）。盡職審查工作將包括審視物業的建築計劃及進行實地視察，以確保具體建築計劃及圖則的設計將切合本集團所需。於訂立任何正式協議前，會先行就各項物業交易編製資本開支預算及取得批准。整個交易過程將製備書面文件，任何決策（包括董事會會議）及批准過程亦將備有證明文件。結構性設計計劃將提交董事會審批。核准的結構性設計計劃其後交回賣方。最終協議僅會於核准結構性計劃獲賣方接納及經有關政府機關批准後才簽署。最終協議須經由本集團法務部審批，以確保條款合理及符合本集團利益，尤其是與不交付的可收回性風險有關的風險。發展階段及重要事件須載入協議內，並由本集團的新聘首席發展官監察進度，其須每周向本公司行政總裁及高級管理層作出匯報，以確保項目如期進行，以免項目不合理地延遲完工。首席發展官將遵循內部監控手冊所載的程序，當中將包括交易妥善展開、監察、授權及完成過程中執行的程序。

制定現金管理政策

本公司已自2012年6月起制定現金管理政策，據此，一律禁止作出人民幣500,000元以上的現金付款。就人民幣500,000元或以下的現金付款而言，須向行政總裁、首席營運官及採購總監或工程總監或任何其他部門總監（視乎有關交易的性質而定）批准。本公司將確保所有百貨店將妥為執行現有的現金管理政策。此外，本公司的開支將透過其銀行賬戶分開結付，致使所有交易可予記錄及追查。

制定預付款項審批程序及加強付款核准程序

本集團自2012年6月起已就含預付款項的交易執行以下審批程序並加強其付款核准程序。付款（包括預付款項）的要求須以正式要求及批准表格作出，該表格連同支持文件將提交有關人員進行審批。所有付款（不包括預付款項）將因應交易金額及性質經由財務部及副總裁及／或行政總裁批准。就人民幣3.0百萬元以下的預付款項而言，簽立有關協議前須向採購總監、財務總監及首席營運官取得批准。凡介乎人民幣3.0百萬元至人民幣5.0百萬元的預付款項，須向首席財務官取得額外批准。至於人民幣5.0百萬元以上的預付款項，則必須於訂立協議前向行政總裁及大多數董事尋求額外批准。有關審批程序將由董事會每年檢討，以確保每宗交易均獲適當層級的批准。

提升企業資源管理系統

本集團正在提升其企業資源管理系統及就新企業資源管理系統向多個部門提供培訓。企業資源管理系統預期於2012年10月開始試行。提升的系統將包括供應商管理單元，可高效更新供應商的資料及狀況，以及偵察及顯示賣方及供應商資料庫內的相同名稱。系統亦提供簽署人功能，以辨別已審閱的資料。採購部將定期監察更新後的企業資源管理系統。

可能須予公佈交易的批核程序

於2012年5月，本集團已實行多項程序，規定於進行任何有關連人士交易、金額逾人民幣3.0百萬元的交易及可能構成須予公佈交易（該詞彙的定義見上市規則）的任何其他可能性交易及關連交易（該詞彙的定義見上市規則）前，須取得本公司的首席財務官及公司秘書事先批准。

委任留任財務顧問

華富嘉洛企業融資有限公司現擔任並將留任本公司合規顧問一職，直至刊發截至2011年12月31日止年度的年報為止。本公司已聘請華富嘉洛企業融資有限公司於合規顧問聘約屆滿時擔任留任財務顧問一年。本公司承諾不時就合規事宜諮詢華富嘉洛企業融資有限公司及／或適當的顧問，包括但不限於上市規則第十四章及第十四A章的規定，以及本公司根據上市規則第十三章的持續責任。

持續向董事提供培訓

董事已獲本公司法律顧問於2012年8月提供有關董事職責的更新培訓資料，並將出席由本公司法律顧問所提供有關董事職責的額外培訓，使董事將於2012年12月底前獲提供根據上市規則其所承擔的職責及規定的最新資料。此外，董事將每年出席20小時培訓。本公司將按上市規則的規定，於其年報內披露已出席的培訓及涉及的時數。

馬施雲的進一步建議

內部監控措施的執行將由本集團的內部稽核部及新行政總裁負責監察。本集團已聘請馬施雲進行為期兩周的檢討。馬施雲將於2013年3月就本集團的內部監控措施提交一份書面報告。馬施雲進行的檢討將包括評核本集團內部監控程序在整體上是否足夠。內部稽核部及新獨立非執行董事將定期向董事會轄下的審核委員會匯報其對本集團內部監控進行的檢討工作及結果。

本公司將公佈馬施雲於2013年3月所進行的內部監控檢討的結果。日後，馬施雲（或其他獨立內部監控顧問）將會繼續進行定期檢討，有關結果將亦於本公司的相關中期及年度報告內發佈。

審核委員會基於其對核數師所發現的事宜及馬施雲就本集團內部監控漏洞而作出的結果作出的檢討認為，以上新措施為充分、合理，其執行符合本集團的整體利益。

XIV. 馬施雲檢討報告摘錄

審核委員會已聘請馬施雲（獨立會計師行）檢討導致核數師保留意見所載交易的情況及其原因，以及建議本集團採取的內部監控改善措施。馬施雲已向審核委員會發出且審核委員會已審閱馬施雲檢討報告。下文載列馬施雲就編製馬施雲檢討報告所進程序及馬施雲給予本集團建議的概要。

馬施雲進行的程序

馬施雲檢討報告旨在協助審核委員會辨認(a)導致有保留意見的交易的**事實**；(b)審核委員會**需要**注意的任何事宜；及(c)涉及有保留意見的交易的**內部監控漏洞**。馬施雲已作出書面確認，表示其信納程序範圍及已收取的資料，以其可發出馬施雲檢討報告，並於當中載入內部監控改善措施。馬施雲已進行下列程序：—

1. 向本集團管理層取得有保留意見的交易的清單、涉及該等交易的所有有關支持性文件，以及逐項有保留意見的交易的解釋；
2. 審閱本公告的內容；
3. 到訪本集團於香港及中國的辦事處，並向本集團管理層取得有關資料及解釋，以辨認進行有保留意見的交易及終止該等交易的原因；
4. 審閱獲提供與各項有保留意見的交易有關的相關資料，如檢閱文件正本（如適用）；
5. 進行詳盡的穿行測試程序，以了解／確定各項有保留意見的交易的流程及導致其後終止該等交易的實際後果；
6. 與本集團管理層討論其對有保留意見的交易所圍繞的事件作出的解釋，並向本集團管理層取得其他支持性資料，以初步了解有保留意見的交易的實際情況；
7. 審閱所獲與有保留意見的交易有關的文件，以確定該等文件與本集團管理層所作聲明（包括本公告所載的一切實際資料）之間的不符之處；

8. 就各項有保留意見的交易提供意見，以及達致其意見所考慮的因素；
9. 查核所確定的實際情況與本公告所載審核委員會成員對該等有保留意見的交易的理解是否相符一致；
10. 查核是否存在導致任何有保留意見的交易及該等交易其後被終止而審核委員會不知悉載於本公告內的其他重要事實或文件；
11. 確定有保留意見的交易是否主要因本集團的內部監控漏洞及／或其他原因（如於收購物業作業之用方面處理所有所需法律程序及法律盡職審查的經驗不足）而引致；
12. 確定本集團的內部監控漏洞；
13. 評估本公告所載的新內部監控改善措施的足夠性；
14. 對有保留意見的交易並非基於內部監控漏洞的情況有關的解救行動提供意見；
15. 向本集團管理層及董事取得彼等的有關連人士（定義見香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第24號（經修訂）「有關連人士披露」）及關連人士（定義見上市規則第14A.11條）名單，以確定是否有任何有關連人士或關連人士參與有保留意見的交易；
16. 進行訴訟查冊，以及聘請獨立調查顧問以抽查形式對有保留意見的交易的每名對手及主要管理人員（包括董事）進行背景調查；
17. 將從本集團管理層獲得的主要管理人員（包括董事）的有關連人士及關連人士名單與有保留意見的交易的對手名單作出比較，以確定有保留意見的交易的對手與所獲名單有否出現共同人士；
18. 向主要管理人員及董事發出確認信，以確認其與有保留意見的交易對手的關係；及
19. 就新內部監控改善措施與本集團管理層進行討論並取得有關文件（如書面監控手冊），以及根據新內部監控改善措施揀選交易，檢討新措施的執行情況。

結論概要

馬施雲已向審核委員會確認，根據以上工作範圍及所獲資料，彼等已取得足夠資料發出馬施雲報告。下文載列就各項有保留意見的交易作出的結論概要：

(a) 裝飾梅州店物業的預付款項人民幣21.0百萬元

馬施雲認為，由於本集團以往曾向其他裝飾承辦商預付款項，故就該物業提早聘請裝飾公司及支付人民幣21.0百萬元預付款項並非特殊情況。馬施雲亦認為，本集團當時聘請裝飾公司（其為本集團的認可承辦商之一，以往曾就其他項目獲本集團聘用）顯然具有合理的預期所支持，即本集團將能購買梅州店物業。此外，馬施雲了解到，於2012年前，本集團決定向裝飾承辦商作出預付款項，主要基於本集團的商業考慮因素，惟未有制定任何標準政策。因此，馬施雲認為，本集團支付合約金額70%的預付款項並非特殊情況且屬於本集團的正常業務慣例。儘管如此，馬施雲認為，於有保留意見的交易之時，就本集團因聘請裝飾承辦商及購買物業作本集團百貨店之用並支付的預付款項所執行的內部監控程序並不足夠。有關馬施雲所確定的其他內部監控漏洞的詳情，請參閱本公告第XII節載述此項有保留意見的交易下的「審核委員會的結論」一段。

(b) 裝飾海豐店物業的預付款項人民幣34.3百萬元

馬施雲認為此方面的內部監控漏洞與上文(a)所述的漏洞相同。本集團能收購海豐店物業存在合理的預期，故本集團聘請裝飾公司（其為本集團的認可承辦商之一，以往曾就其他項目獲本集團聘用），務求縮短物業內部裝飾所需時間，誠屬合理。支付合約金額70%的預付款項亦非特殊情況且屬於本集團的正常業務慣例。儘管如此，馬施雲認為，於有保留意見的交易之時，就本集團因聘請裝飾承辦商及購買物業作本集團百貨店之用並支付的預付款項所執行的內部監控程序並不足夠。有關馬施雲所確定的其他內部監控漏洞的詳情，請參閱本公告第XII節載述此項有保留意見的交易下的「審核委員會的結論」一段。

(c) 收購深圳一座配送中心的按金付款人民幣41.25百萬元

審閱所有支持性文件後，馬施雲認為，支付人民幣41.25百萬元的按金乃因合理預期本集團將落實收購物業作本集團深圳配送中心之用所致。其後終止物業收購反映：(i)本集團管理層為收購物業作業務之用而處理所有必要的法律程序及法律盡職審查的經驗不足；及(ii)欠缺購買物業的內部審批程序。本集團未能於訂立具法

律約束力的協議前發現有關法律問題，亦表現本集團有需要改善與重大資本投資項目有關內部監控改善措施。有關馬施雲所確定的其他內部監控漏洞的詳情，請參閱本公告第XII節載述此項有保留意見的交易下的「審核委員會的結論」一段。

(d) 收購深圳一幢三層高商用物業的預付款項人民幣131.25百萬元

馬施雲認為，取消收購深圳一幢三層高商用物業的原因，主要是本集團管理層欠缺於物業收購交易中處理法律程序及辨識法律陷阱的經驗。欠缺經驗及本集團以未完善的內部監控程序與措施積極拓展百貨店網絡的計劃，是本集團未能於訂立具法律約束力的協議前發現有關法律問題的主因。有關馬施雲所確定的其他內部監控漏洞的詳情，請參閱本公告第XII節載述此項有保留意見的交易下的「審核委員會的結論」一段。

(e) 就海豐店收購海豐縣一項物業的預付款項人民幣84.0百萬元

至於就海豐店收購海豐縣一項物業支付人民幣84.0百萬元的預付款項，馬施雲認為，導致購買代價與提交地方政府的初步網上登記文件所載代價出現差額及向非訂約方付款的主因，是由於本集團管理層欠缺處理所需法律程序及了解賣方要求可能產生的法律影響的經驗。有關馬施雲所確定的其他內部監控漏洞的詳情，請參閱本公告第XII節載述此項有保留意見的交易下的「審核委員會的結論」一段。

(f) 就購貨向本集團的供應商作出的預付款項人民幣152.5百萬元

對於就購貨向本集團供應商作出的人民幣152.5百萬元預付款項而言，馬施雲認為，購貨為本集團日常業務一部分。作出預付款項的背景是，本集團已擴展百貨店網絡，並預期假期季節期間商品需求殷切。本集團沒有內部監控改善措施，且評估、存檔及採集供應商的資料沒有系統。有關馬施雲所確定的其他內部監控漏洞的詳情，請參閱本公告第XII節載述此項有保留意見的交易下的「審核委員會的結論」一段。

(g) 有關身為本集團所訂交易對手的三家實體的董事或法律代表的人士的詳情

就該名人士A先生而言，馬施雲注意到，其於一家擁有深圳禾興隆的公司擁有50.0%股本權益。A先生亦為深圳禾興隆的法律代表及董事。此外，A先生擁有本集團其中一家供應商的87.5%股本權益，並為該供應商的 legal 代表。A先生亦為興建深圳配送中心所在土地的賣方的監事。從獨立調查顧問就A先生進行的獨立調查報告中，馬施雲不知悉A先生與本集團或任何主要管理人員（包括董事）之間有任何關連，或參與其他有保留意見的交易。A先生為本集團的業務夥伴。馬施雲認同審核委員會所通過的意見，認為本集團應嚴格依循內部監控程序，致使本集團所訂定的一切交易均於挑選供應商及賣家時按正常商業條款公平進行。

(h) 涉及供應商向本集團提供墊款的有保留意見的交易

儘管本集團收取供應商墊款乃本集團日常業務一部分，但由於本集團以往曾收取此等墊款，故於推行新法律法規後仍沒有停止。馬施雲認為進行有保留意見的交易的原因，主要是由於進行有保留意見的交易之時，本集團所執行的內部監控程序不足。有關馬施雲所確定的其他內部監控漏洞的詳情，請參閱本公告第XII節載述此項有保留意見的交易下的「審核委員會的結論」一段。

(i) 獨立背景調查

馬施雲聘請了獨立調查顧問對各項有保留意見的交易的對手進行背景調查，以便馬施雲可達致其意見。獨立調查顧問亦已按主要管理人員（包括董事）的職位及受僱／委任日期以挑選形式對彼等進行背景調查。並無發現與本集團或任何主要管理人員（包括本集團董事）有關的違規行為，或對手與本集團或任何主要管理人員（包括董事）之間存在任何特別關係。

總結

馬施雲認為，本集團的內部監控需針對有保留意見的交易作出改善。所有有保留意見的交易主要由於進行有保留意見的交易之時本集團執行的內部監控程序不足所致。馬施雲已審閱審核委員會的結論，並同意審核委員會的意見，認為有關結論為導致有保留意見的交易的實際情況。

馬施雲確認，彼等並不知悉任何事宜致使彼等相信本集團未有執行馬施雲檢討報告詳述的所有內部監控改善措施。根據彼等所進行的工作及在內部監控方面的過往經驗與專業知識，馬施雲並不認為，所進行的步驟不能有效及充分地確定有保留意見的交易的起因。連同馬施雲所確定的內部監控改善措施，基於其於內部監控方面的專業知識及過往經驗認為，彼等不知悉內部監控改善措施為不足夠。

馬施雲檢討報告的副本，將於本公告日期起至其後七日的一般辦公時間內，在本公司的香港主要辦事處（地址為香港灣仔告士打道108號大新金融中心1402室）可供查閱。

XV. 過往的關連交易

歲寶百貨（深圳）與塘明、恒大投資及深圳國展進行了若干交易，根據上市規則第十四A章，此等交易構成關連交易，並應已予披露。

向塘明、恒大投資及深圳國展作出的現金墊款及作出現金墊款的原因

於2011年1月至2012年3月期間內，歲寶百貨（深圳）向塘明、恒大投資及深圳國展作出19項免息短期現金墊款合共人民幣72.5百萬元。作出此等現金墊款旨在就應塘明、恒大投資及深圳國展的要求，以歲寶百貨（深圳）為收款人開出的支票，向彼等提供營運資金。所有有關現金墊款已於提供各筆現金墊款起計兩周內悉數退回本集團。截至本公告日期，塘明、恒大投資及深圳國展概無應付本集團任何成員公司的任何款項，亦無發生收到關連人士（定義見上市規則）的不兌現支票。

本集團執行董事及高級管理層確認，作出此等現金墊款的原因，是本集團當時具備的現金結餘過剩。鑒於現金墊款全部已於收到並存入以歲寶百貨（深圳）為收款人開出的當天到期支票後作出（除人民幣150,000.0元、人民幣26,287.5元、人民幣182,139.6元及人民幣6,000,000.0元四項交易乃於收到有關支票後但存入前不久作出的交易外），且所有此等公司均為本公司的關連人士（定義見上市規則），故本集團執行董事及高級管理層認為，本集團的收回性風險並不重大。鑒於該關連關係，本集團的執行董事及高級管理層認為，該等墊款對本集團的業務營運並無任何重大不利影響。

各項現金墊款均以現金墊款收款人開出的支票作出本公司已確定關連人士（定義見上市規則）具備足夠的銀行結餘兌現支票，故本集團執行董事及高級管理層相信，本集團的現金狀況並無變動，亦無需收取任何利息。由於此項意見及本集團執行董事及高級管理層評定為低信貸風險，故並無就現金墊款金額收取利息（為放貸人可能承受不獲付貸款或墊款風險的水平標準）。根據現時的存款利率計算，倘現金墊款於有關時間存入本公司的銀行賬戶，則其應已賺取銀行利息，金額為人民幣795.4元。

本集團執行董事及高級管理層認為，以歲寶百貨（深圳）開出的當天到期支票作出的現金墊款乃按正常商業條款作出，不會對本集團的現金狀況構成任何重大不利影響。更重要的是，本集團執行董事及高級管理層認為，現金墊款不涉及任何風險，故不應就該款項收取利息。根據當時適用利率，損失的利息金額甚低，故本集團執行董事及高級管理層認為，現金墊款相對本集團的業務營運不大。因此，基於誤解該等短期現金墊款不會構成本公司根據上市規則所指的關連交易，故本集團執行董事及高級管理層並無諮詢合規顧問及法律顧問，亦無對交易作出披露。本集團執行董事及高級管理層並無於交易前尋求董事會批准。

審核委員會對現金墊款的意見

審核委員會已審閱歲寶百貨（深圳）的銀行匯款記錄，並注意到付款及按金記錄與執行董事的聲明相符。按此基準，審核委員會同意執行董事的意見，認為現金墊款交易涉及的信貸風險甚低。審核委員會亦審閱已損失利息金額的計算方法，並同意執行董事的意見，認為所損失的利息金額甚低，因此，作出免息現金墊款可被視為本集團按正常商業條款訂立的交易。

然而，審核委員會認為現金墊款並不屬於本集團日常業務一部分，以及本集團的現金結餘不應用以向第三方提供墊款，不論其與本集團的關係如何。此等現金墊款有別於提供予本集團客戶的貸款額（其乃由本集團經作出徹底的研究的評估後提供）。

鑒於上文所述，審核委員會認為，本集團的現金管理出現內部監控漏洞。執行董事已向本公司確認，除與本集團業務有關者外，將不會向任何第三方作出現金墊款。

內部監控措施

審核委員會認為，執行現金政策為合理及符合本公司的最佳利益。董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）確認，本公司日後將不會作出任何現金墊款，且所有關連交易將全面遵照上市規則的規定進行。

本集團已實程序，規定於進行任何有關連人士交易、金額逾人民幣3.0百万元的交易及可能構成須予公佈交易（該詞彙的定義見上市規則）的任何其他可能性交易及關連交易（該詞彙的定義見上市規則）前，須取得本公司的首席財務官及公司秘書事先批准。

有關塘明、恒大投資及深圳國展的資料

塘明為一家於中國成立的公司，主要從事物業業務。塘明由朱碧輝女士全資擁有，她為本公司董事長楊祥波先生的外甥女，故根據上市規則，塘明為本公司的關連人士。

恒大投資為一家於中國成立的公司，為物業投資公司。恒大投資由楊祥波先生最終控制，故根據上市規則，為本公司的關連人士。於本集團重組前，恒大投資為歲寶百貨（深圳）的股東。

深圳國展為一家於中國成立的公司，為物業投資公司。深圳國展由楊祥波先生的妹夫及外甥女全資擁有，故根據上市規則，深圳國展為本公司的關連人士。按招股章程所披露，深圳國展與本集團訂立了另一項持續關連交易，自2009年起向本集團出租深圳配送中心一部分，直至2012年止。

上市規則之涵義

由於向塘明、恒大投資及深圳國展提供的墊款涉及向受本公司的關連人士控制的實體提供墊款，故根據上市規則第14.22條，向塘明、恒大投資及深圳國展提供的所有墊款須合併計算，並作為一項交易處理。

由於向塘明、恒大投資及深圳國展提供的現金墊款總額的適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%但低於5%，且審核委員會認為此等交易按正常商業條款訂立（有關原因見上文），故現金墊款應已根據上市規則第14A.66條遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。此外，由於向塘明、恒大投資及深圳國展提供的現金墊款構成上市規則所指的關連交易，故本公司應根據上市規則第14A.04條就墊款與有關人士訂立書面協議。

於交易達到上市規則第14A.32條所規定的限額時，本公司並未訂立書面協議及按照上市規則披露提供予塘明、恒大投資及深圳國展的現金墊款，而此項未予披露因此構成對上市規則第14A.04、第14A.63及14A.66條的違反行為。聯交所已向本公司表示，其保留就違反上市規則的行為，對本公司及／或董事採取進一步行動的權利。聯交所亦已向本公司表示，其保留要求現金墊款須取得獨立股東批准的權利，因此，於交易時未有取得有關批准亦會構成對上市規則第14A.48條的違反行為。

XVI. 審核委員會

董事會已設立審核委員會以檢討及監督本集團的財務匯報程序及內部監控程序。審核委員會已審閱本集團截至2011年12月31日止年度的經審核綜合業績，其建議及意見載於上文。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

XVII. 企業管治常規守則

董事認為，除董事長及行政總裁的角色並無區分且於2011年11月17日至2011年12月31日由楊祥波先生一人兼任外，截至2011年12月31日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則。

XVIII. 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。截至2011年12月31日止年度，董事已符合標準守則所載的標準。

XIX. 購買、出售或贖回本公司的上市股份

截至2011年12月31日止年度內，本公司於聯交所購回5,000,000股股份，總購買價為5.1百萬港元（相等於人民幣4.2百萬元）。該項購回乃由董事進行，旨在提升股東價值。於年內購回的所有股份均已於交付股票之時註銷。

XX. 於聯交所及本公司網站公佈終期業績

本公告將刊登於聯交所及本公司網站。2011年年報將於2012年12月31日前寄發予股東及刊登於聯交所及本公司網站。

XXI. 繼續暫停股份買賣

股份將繼續暫停買賣，以待刊發本集團截至2012年6月30日止六個月的業績公告。董事預期有關公告將於2013年1月31日前刊發。

XXII. 本公告使用的定義

除文義另有指明外，本公告使用的詞彙具有以下涵義：

「2011年年報」	指	預期本集團將會寄發的本集團截至2011年12月31日止年度的年報，當中載有上市規則附錄十六及其他適用法律法規所規定的一切資料；
「2011年中期報告」	指	本公司截至2011年6月30日止六個月的中期報告；
「股東週年大會」	指	本公司擬定將不遲於2013年1月30日舉行的股東週年大會；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「審核委員會」	指	截至本公告日期的董事會轄下審核委員會，成員包括全體獨立非執行董事，分別為趙晉琳女士、陳峰亮先生及江宏開先生；
「核數師」	指	本公司核數師畢馬威會計師事務所；
「董事會」	指	本公司董事會，由一名執行董事及三名獨立非執行董事組成；
「營業日」	指	香港境內銀行全面開門經營銀行業務的星期一至五（不包括公眾假期）；
「本公司」	指	歲寶百貨控股（中國）有限公司，其所有股份於聯交所上市（股份代號：00312）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「承辦商A」	指	本集團就梅州店裝飾項目聘請的裝飾公司，為獨立第三方；
「承辦商B」	指	本集團不時就海豐店裝飾項目聘請的裝飾公司，為獨立第三方；
「董事」	指	本公司董事（包括兼任審核委員會成員的獨立非執行董事）；
「建築面積」	指	建築樓面面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

「海豐買賣協議」	指	汕尾歲寶與海豐萬業就收購海豐縣物業而訂立日期為2011年12月28日的買賣協議；
「海豐店」	指	本公司擬於中國海豐縣開設的一家百貨店；
「海豐萬業」	指	海豐縣萬業房地產有限公司，一家於中國成立的公司，為獨立第三方；
「恒大投資」	指	深圳市恒大投資發展有限公司，一家於2002年2月10日在中國成立的有限責任公司，為本公司的關連人士；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司任何董事、最高行政人員、主要股東（定義見上市規則）及本公司關連人士及其各自聯繫人且與其概無關連的人士或公司（包括其各自最終實益擁有人），「獨立第三方」亦指當中任何一人；
「上市」	指	股份自2010年11月起在聯交所主板上市；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「梅州店」	指	本公司擬於中國梅州開設的一家百貨店；
「馬施雲」	指	馬施雲香港，一家香港執業會計師行，獲審核委員會聘請以檢討及調查成為核數師保留意見主體內容的交易，以及就本集團的內部監控程序向審核委員會提供建議；
「馬施雲檢討報告」	指	馬施雲就導致發生有保留意見的交易的狀況及其原因而向審核委員會發出的報告；
「A先生」	指	一名獨立第三方，為於中國從事廣泛業務的商人；

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「物業估值師A」	指	本集團就海豐縣物業估值聘請的一家物業估值公司，為獨立第三方；
「物業估值師B」	指	本集團就海豐縣物業估值聘請的一家物業估值公司，為獨立第三方；
「招股章程」	指	本公司日期為2010年11月5日的招股章程；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元；
「汕尾歲寶」	指	汕尾歲寶百貨有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「深圳國展」	指	深圳市國展投資發展有限公司，一家於2005年9月12日在中國成立的有限責任公司，為本公司的關連人士；
「深圳禾興隆」	指	深圳市禾興隆實業有限公司，一家於中國成立的公司，為獨立第三方；
「深圳買賣協議」	指	歲寶百貨（深圳）與深圳禾興隆就收購深圳三層高商用物業而訂立日期為2011年5月6日的買賣協議；
「歲寶百貨（深圳）」	指	深圳歲寶百貨有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「歲寶連鎖」	指	深圳歲寶連鎖商業發展有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及

「塘明」指 深圳市塘明物流有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的關連人士。

承董事會命
歲寶百貨控股（中國）有限公司
楊祥波
董事長兼代理行政總裁

香港，2012年12月5日

截至本公告發表日期，執行董事為楊祥波先生；獨立非執行董事為趙晉琳女士、陳峰亮先生及江宏開先生。