

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下的歲寶百貨控股(中國)有限公司(「本公司」)所有股份，應立即將本通函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銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



**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)

主要交易一  
收購深圳及長沙物業

董事會函件載於本通函第4頁至第12頁。

2017年4月24日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 有關本集團之財務資料 .....	13
附錄二 – 有關該等物業之若干財務資料 .....	16
附錄三 – 物業估值報告 .....	21
附錄四 – 本集團於完成後之未經審核備考財務資料 .....	29
附錄五 – 一般資料 .....	35

## 釋 義

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據長沙物業轉讓合同及深圳物業轉讓合同收購該等物業
「收購公告」	指	本公司於2017年3月14日刊發之公告，內容有關收購事項
「寶潤通」	指	深圳市寶潤通創意設計有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「寶晟」	指	深圳市寶晟科技有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「長沙歲寶」	指	長沙市歲寶百貨有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00312)
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「長沙物業」	指	位於長沙市開福區芙蓉中路一段88號天健芙蓉盛世花園H棟一至四樓之14個單位(即101、123、201、202、203、204、301、302、303、304、401、402、403及404室)
「長沙物業租賃協議」	指	長沙天健(作為業主)與長沙歲寶(作為租戶)就長沙物業訂立日期為2008年9月28日之租賃協議

## 釋 義

「長沙物業轉讓合同」	指	長沙天健與寶潤通就長沙物業訂立日期為2017年3月14日之物業轉讓合同
「長沙天健」	指	長沙市天健房地產開發實業有限公司，於中國成立之有限公司，為長沙物業之賣方
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2017年4月19日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	長沙物業及深圳物業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「深圳聯合產權交易所」	指	深圳聯合產權交易股份有限公司
「深圳歲寶」	指	深圳歲寶百貨有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

## 釋 義

「歲寶BVI」	指	Shirble Department Store Limited，由本公司董事長楊祥波先生最終全資擁有之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「深圳物業」	指	位於深圳福田區紅荔西路香蜜三村5號天健名苑1至4層之樓高四層建築物
「深圳物業租賃協議」	指	深圳天健(作為業主)與深圳歲寶(作為租戶)就深圳物業訂立日期為2009年11月11日之租賃協議
「深圳物業轉讓合同」	指	深圳天健(作為賣方)與深圳歲寶及寶晟(作為買方)就深圳物業訂立日期為2017年3月14日之物業轉讓合同
「深圳天健」	指	深圳市天健房地產開發實業有限公司，於中國成立之有限公司，為深圳物業之賣方
「招標」	指	深圳聯合產權交易所代表深圳天健及長沙天健安排之深圳物業及長沙物業招標
「中標確認書」	指	深圳聯合產權交易所於2017年3月8日向深圳歲寶、寶晟及寶潤通發出的中標確認書，確認招標成功中標
「往績記錄期間」	指	截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個財政年度
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有所指外，已在適用情況下採用人民幣1.0000元兌1.1255港元之匯率，僅供說明用途，並不代表任何金額已經、可能已經或可以按於該日期或相關日期或任何其他日期的該匯率或任何其他匯率換算。



**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)

執行董事：－

楊祥波先生(董事長)

楊題維先生(行政總裁)

獨立非執行董事：－

趙晉琳女士

陳峰亮先生

江宏開先生

霍義禹先生

註冊辦事處：－

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：－

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

65樓6509室

敬啟者：

**有關收購深圳及長沙物業之  
主要交易**

**緒言**

於2017年3月14日，董事會宣佈，深圳歲寶、寶潤通及寶晟(均為本公司間接全資附屬公司)已共同成功競投該等物業，金額合共為人民幣611,296,200元(相當於約688,013,873港元)。

## 董事會函件

由於上市規則所載適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司一項主要交易。根據上市規則第14.33A條，收購事項須根據上市規則第14章遵守申報、公告及股東批准規定。由於並無股東須於本公司將召開之股東大會上就批准收購事項放棄投票，根據上市規則第14.44條，本公司已就收購事項透過向歲寶BVI(由楊祥波先生最終全資擁有之公司，該公司持有1,662,487,500股股份(佔已發行股份總數約66.6%))取得股東書面批准之方式代替舉行本公司股東大會。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)有關收購事項之進一步詳情；(ii)有關本集團之財務資料；及(iii)該等物業之估值報告。

### 收購事項

於2017年3月14日，董事會宣佈，根據深圳聯合產權交易所於2017年3月8日發出之中標確認書，深圳歲寶、寶潤通及寶晟(均為本公司間接全資附屬公司)已共同成功競投該等物業，金額合共為人民幣611,296,200元(相當於約688,013,873港元)。已於2017年3月14日就收購事項訂立物業轉讓合同。

### 招標期

2017年2月7日至2017年3月6日

### 招標所涉及之訂約方

- (1) 深圳聯合產權交易所
- (2) 深圳歲寶、寶潤通及寶晟，該等公司均為本公司之間接全資附屬公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，深圳聯合產權交易所及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司或任何彼等各自之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士概無關連。

根據招標，深圳歲寶及寶晟將分別收購深圳物業1%及99%業權，而寶潤通將收購長沙物業100%業權。因此，深圳歲寶、寶晟及寶潤通已分別於2017年3月14日訂立深圳物業轉讓合同及長沙物業轉讓合同。

## 董事會函件

### 深圳物業轉讓合同

#### 日期

2017年3月14日

#### 所涉及之訂約方

- (1) 深圳天健
- (2) 深圳歲寶(本公司之間接全資附屬公司)
- (3) 寶晟(本公司之間接全資附屬公司)

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，深圳天健及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

#### 代價及付款時間表

收購深圳物業之代價為人民幣418,861,500元(相當於約471,428,618港元)，該金額為土地的競標底價，董事認為，經計及位於深圳物業附近的相同類型物業之現行市價及深圳物業之位置及發展潛力後，該代價屬公平合理。

代價將透過本集團內部資源按以下方式支付予深圳聯合產權交易所：

- (i) 人民幣150,000,000元(相當於約168,825,000港元)，即於提交招標日期已支付予深圳聯合產權交易所之按金；及
- (ii) 餘額人民幣268,861,500元(相當於約302,603,618港元)已於2017年3月20日支付予深圳聯合產權交易所。

據董事所深知、全悉及確信，深圳聯合產權交易所已向深圳天健轉付代價總額。

#### 深圳物業

深圳物業包括一幢四層高建築物，位於深圳福田區紅荔西路香蜜三村5號天健名苑1至4樓，建築面積合共約10,047.05平方米。深圳物業原由深圳天健出租予深圳歲寶作為本集團營運之百貨店之一。原定租期自2010年1月1日至2024年12月31日止為期14年。於2017年4月13日完成收購深圳物業後，上述租約已由深圳天健更替至深圳歲寶及寶晟，而租賃按金將由深圳天健轉讓至寶晟。為規劃中國之稅

## 董事會函件

務及業務管理之效率，根據深圳物業租賃協議，深圳物業將繼續由深圳歲寶及寶晟(作為賣方)租予深圳歲寶(作為租戶)。

### 違反深圳物業轉讓合同

根據深圳物業轉讓合同，倘任何有關訂約方無理提出終止深圳物業轉讓合同，提出終止一方須向其他訂約方作出賠償，金額為代價總額之10%，並須承擔其他訂約方產生之任何額外虧損或損失。

倘深圳歲寶及寶晟延誤根據深圳物業轉讓合同付款，深圳歲寶及寶晟須就每日延誤付款向深圳天健支付尚未支付代價0.05%之金額作為賠償。倘延誤超過10天，深圳天健有權終止深圳物業轉讓合同。此外，深圳歲寶及寶晟亦須向深圳天健支付代價總額之10%作為賠償，並須就違約承擔深圳天健產生之任何額外虧損或損失。

倘深圳歲寶及寶晟延遲登記深圳物業之所有權變動，深圳天健將有權終止深圳物業轉讓合同。此外，深圳歲寶及寶晟須向深圳天健支付代價總額之10%作為賠償。

深圳物業轉讓協議及長沙物業轉讓協議並非互為條件。倘長沙物業轉讓合同被終止，深圳歲寶及寶晟仍可繼續進行有關深圳物業之收購事項。

### 長沙物業轉讓合同

#### 日期

2017年3月14日

#### 所涉及之訂約方

- (1) 長沙天健
- (2) 寶潤通(本公司之間接全資附屬公司)

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，長沙天健及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

## 董事會函件

### 代價及付款時間表

收購長沙物業之代價為人民幣192,434,700元(相當於約216,585,255港元)，該金額為土地的競標底價，董事認為，經計及位於長沙物業附近的相同類型物業之現行市價及長沙物業之位置及發展潛力後，該代價屬公平合理。

代價將透過本集團內部資源按以下方式支付予深圳聯合產權交易所：

- (i) 人民幣60,000,000元(相當於約67,530,000港元)，即於提交招標日期支付予深圳聯合產權交易所之按金；及
- (ii) 餘額人民幣132,434,700元(相當於約149,055,255港元)已於2017年3月20日支付予深圳聯合產權交易所。

據董事所深知、全悉及確信，深圳聯合產權交易所已向長沙天健轉付代價總額。

### 長沙物業

長沙物業包括位於長沙市開福區芙蓉中路一段88號天健芙蓉盛世花園H棟一至四樓之14個單位，建築面積合共約16,294.22平方米。長沙物業現由長沙天健出租予長沙歲寶作為本集團營運之百貨店之一。原定租期自2008年8月1日至2028年7月31日止為期20年。預期於2017年7月31日或之前完成收購長沙物業後，上述租約將由長沙天健更替至寶潤通，而租賃按金將由長沙天健轉讓至寶潤通。為規劃中國之稅務及業務管理之效率，根據長沙物業租賃協議，長沙物業將繼續由寶潤通(作為賣方)租予長沙歲寶(作為租戶)。

### 違反長沙物業轉讓合同

根據長沙物業轉讓合同，倘任何有關訂約方無理提出終止長沙物業轉讓合同，提出終止一方須向另一方作出賠償，金額為代價總額之10%，並須承擔另一方產生之任何額外虧損或損失。

## 董事會函件

倘寶潤通延誤根據長沙物業轉讓合同付款，寶潤通須就每日延誤付款向長沙天健支付尚未支付代價0.05%之金額作為賠償。倘延誤超過10天，長沙天健有權終止長沙物業轉讓合同。此外，寶潤通亦須向長沙天健支付代價總額之10%作為賠償，並須就違約承擔長沙天健產生之任何額外虧損或損失。

倘寶潤通延遲登記長沙物業之所有權變動，長沙天健將有權終止長沙物業轉讓合同。此外，寶潤通須向長沙天健支付代價總額之10%作為賠償。

深圳物業轉讓合同及長沙物業轉讓合同並非互為條件。倘深圳物業轉讓合同被終止，寶潤通仍可繼續進行有關長沙物業之收購事項。

### 進行收購事項之理由

本集團主要於中國從事百貨店營運及管理。其目前分別於深圳物業及長沙物業經營景田店及長沙店。

景田店為本集團最具價值的百貨店之一，其座落於深圳黃金地段，且就收益及純利而言，其在過去五年於本集團所有百貨店中作出最大貢獻。景田店之餘下租期少於八年。長沙店自2009年起投入營運，其餘下租期少於12年。

深圳天健及長沙天健(即深圳物業及長沙物業各自之賣方)有意透過招標程序一併出售該等物業。惟深圳物業及長沙物業之新業主將會否願意以相同條款及條件延長現有租約乃屬未知之數。因此，董事認為，參與競投以避免可能因改變該等物業之擁有權而造成之任何不利影響或對本集團營運造成之干擾乃對本集團有利。經考慮該等物業於餘下租期之平均年度租金開支(即合共人民幣21,933,000元，較根據該等物業之收購成本及餘下可使用年期計算之年度折舊開支合共人民幣11,974,000港元為高)後，董事認為，收購事項乃按一般商業條款進行，而有關條款對本公司及股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

於收購事項後，本集團將繼續於深圳物業及長沙物業經營景田店及長沙店。由於該等物業座落於深圳及長沙之黃金地段，倘中國物業市場大幅增長及／或倘機會浮現，本集團亦可能透過調整該等物業之用途而受惠於市值增長。

### 對本集團之財務影響

該等物業於完成後持作本集團之「物業、廠房及設備」。根據本集團於2016年12月31日之經審核資產及負債表，本集團之物業、廠房及設備預期將增加約人民幣607,214,000元，即合同內之買價人民幣611,296,200元，其包括增值稅進項稅額人民幣29,109,000港元連同其他直接應佔成本(包括契稅及印花稅人民幣19,604,000元、其他開支(包括法律及專業費用)人民幣5,423,000元，以及完成後有關收購事項之交易成本)；本集團之資產總值及資產淨值預期維持不變，原因為物業、廠房及設備增加將被本集團之現金及現金等價物減少所抵銷；本集團之借款預期維持不變，原因為收購事項之代價已由本集團之內部資源償付。該等物業於完成後按其收購成本及餘下可使用年期計算之年度折舊開支合共為人民幣11,974,000元，預期將低於該等物業於餘下租期之平均年度租金開支合共人民幣21,933,000元。

### 有關訂約方之資料

深圳歲寶為於中國成立之公司，主要從事百貨店經營。寶潤通為於中國成立之公司，業務範圍為建設、裝修及內部裝飾設計、租賃物業、國內貿易及創新設計。寶晟為於中國成立之公司，業務範圍為研究及開發電腦軟件技術、技術諮詢、租賃物業及國內貿易。深圳歲寶、寶潤通及寶晟為本公司之全資附屬公司。

據董事深知、全悉及確信，深圳天健為於中國成立之公司，主要從事(其中包括)房地產開發及房地產業務經營。其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000090)。深圳天健為受深圳市國資委控股企業控制之公司。

據董事深知、全悉及確信，長沙天健為於中國成立之公司，主要從事(其中包括)房地產開發及房地產業務經營。

深圳聯合產權交易所為中國深圳之政府機構，負責(其中包括)轉讓土地使用權及物業。

## 上市規則之涵義

由於上市規則所載適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司一項主要交易。根據上市規則第14.33A條，收購事項須根據上市規則第14章遵守申報、公告及股東批准規定。由於並無股東須於本公司將召開之股東大會上就批准收購事項放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條，就收購事項透過向其控股股東歲寶BVI(由楊祥波先生最終全資擁有之公司，該公司持有1,662,487,500股股份(佔已發行股份總數約66.6%))取得股東書面批准之方式代替舉行本公司股東大會。

## 授出嚴格遵守上市規則之豁免

### 上市規則第14.41(A)條及延遲寄發本通函

根據上市規則第14.41(a)條，本公司須於刊發收購公告後15個營業日內寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關該等物業及收購事項之進一步資料；(ii)本集團之債務聲明及營運資金聲明；及(iii)本集團於完成後之未經審核備考資產及負債表。為提供更為完整及經更新之本公司財務資料描述及向股東更準確呈列收購事項對本公司之影響，截至2016年12月31日止財政年度之經審核財務報表(已於2017年3月23日刊發)(「2016年經審核財務報表」)已載入該通函，而備考報表已根據2016年經審核財務報表編製。由於本集團需要更多時間編製及落實上述將載入該通函之財務資料，本公司已向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，故寄發該通函之時限已延長至2017年4月24日。

### 上市規則第14.67(6)(b)(i)條

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本公司須刊發一份載有(其中包括)往績記錄期間有關該等物業的可識別淨收入流量之損益表(「損益表」)。損益表必須經本公司核數師或申報會計師審閱，以確保有關資料已妥為編製，並源自相關賬簿及記錄。

損益表及／或編製有關報表所需之資料大部分為非公開資料。雖然本公司嘗試說服及要求賣方向本公司提供損益表或編製有關報表所需之資料，惟賣方並不願意合作。本公司已獲該等賣方知會，收購事項以公開招標形式進行，銷售該等物業之所有相關資料經已透過深圳聯合產權交易所於招標文件中披露。此外，賣

## 董事會函件

方認為，收購事項僅涉及銷售該等物業，而非銷售該公司之股份，賣方認為賣方之損益表屬收購事項範圍以外之機密非公開資料，並須遵守深圳上市規則之披露限制(原因為賣方為於深圳交易所上市之公眾公司)。因此，賣方已拒絕提供任何有關該等物業之機密非公開資料，而本公司核數師就此擬進行之任何審計工作將不予受理。

除深圳歲寶及長沙歲寶作為深圳物業及長沙物業各自之租戶所簽訂之租賃協議以及本集團根據相關租賃協議向賣方支付之相關開支外，本公司並未完全取得賣方或該等物業的任何其他財務資料或任何有關之其他文件(可自當中取得編製損益表所需之資料)。

因此，本公司已申請及聯交所已授予有關嚴格遵守上市規則14.67(6)(b)(i)條之豁免，故本集團獲得有關該等物業之若干財務資料將於本通函附錄二披露。然而，股東須注意，於附錄二披露之替代財務資料有限，未必能真實及全面反映該等物業於往績記錄期間之實際表現。

### 一般資料

董事認為，收購事項之條款及條件乃按一般商業條款經各方公平磋商而訂立，屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。因此，倘將召開實地股東大會，董事將建議股東投票贊成收購事項。

務請閣下留意本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

列位本公司購股權持有人 參照

承董事會命  
歲寶百貨控股(中國)有限公司  
董事長  
楊祥波  
謹啟

2017年4月24日

## 1. 有關本集團之財務資料

本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止財政年度之財務資料詳情分別於本公司截至2014年、2015年及2016年12月31日止財政年度之年報。所有該等財務報表已於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.shirble.net刊發。

## 2. 債務聲明

### 借款

於2017年2月28日(即本通函付印前此借款附表之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何未償還銀行借款。

### 擔保

於2017年2月28日，概無受限制銀行存款已抵押予銀行以獲得借款。

### 或然負債

若干供應商於中國因合約條款糾紛及商標侵權索償而針對本集團展開法律訴訟。於2017年2月28日，法律訴訟仍繼續進行。本集團已作出約人民幣10,405,000元之累計撥備，而董事相信其足以補足就該等索償應付之金額(如有)。

除上述者、集團內公司間之負債以及日常貿易及其他應付款項外，於2017年2月28日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意將予發行之借貸資本、已發行且未償還、法定或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、有期貸款、其他借貸或包括銀行透支之債項、承兌負債、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大未償還或然負債。

## 3. 營運資金

經考慮(i)收購事項可按目前之預計完成；(ii)中國的總體經濟表現概無發生重大變動；及(iii)本集團目前的內部財務資源後，董事認為，在並無不可預見之情況下，本集團有充裕營運資金應付自本通函日期起計未來12個月期間之現有需求。

#### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團自2016年12月31日(即本集團編製最近期公佈之經審核綜合財務報表之日期)以後之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

#### 5. 本集團之財務及業務前景

本集團主要於中國從事百貨店業務及網上零售業務。

與早年的強勁增長相比，於2016年，中國零售業務的增長維持緩慢。儘管中國零售市場仍為世界上增長速度最快的零售業務市場之一，根據中國國家統計局，於2016年，中國零售業務市場維持10.4%的增長。受惠於中國科技進步及物流發展，於網上購物的中國消費者數目日益增多。於2016年，中國網上業務平台及渠道錄得大幅增長。

本集團持續推廣線上至線下銷售策略。就此而言，除自有網上平台「i-Shirble」外，本集團與中國網上平台(如京東到家及百度)建立業務策略同盟。本集團早著先機，於深圳實行線上至線下銷售策略，連同其百貨店網絡及來自業務夥伴之網上平台的支援，本集團已由最初於深圳建立起大規模的顧客／會員基礎，目前正拓展至廣東省東南部的汕尾地區。

除本集團之線上業務外，本集團亦已發展三個經營模式，以吸引及提升顧客忠誠度，從而於市場維持競爭力。該三個經營模式包括知名百貨店網絡「歲寶百貨」；大型綜合超級市場「SMART」，其著重於生活風格產品及顧客參與度；及「Shirble Plaza」，其定位為一站式時尚生活體驗購物商場，以吸引年輕一代及具有高消費能力的中產階層。

本集團將於實施該三個經營模式後再挑選合適地點，開設更多不同的店舖，並根據新定位，於已選定的現有及計劃開業的其他店舖繼續精簡其各種經營模式。

確保店舖地點對有效實施本集團之線上至線下策略及審慎之店舖擴展計劃尤為重要。景田店位處深圳黃金地段，為本集團最具價值的百貨店之一，於過去五年為本集團所有店舖之中貢獻最高收益及純利。景田店及長沙店於現有租賃協議中之餘下租期分別少於8年及12年。該等租賃合同是否能重續仍是未知之數。由於該等物業以招標方式一併出售，本集團參與競投，乃由於其有意收購該等物業（尤其是景田店位處之深圳物業），以避免可能因改變該等物業的擁有權而於日後對其營運造成的任何影響或干擾。本集團於收購事項後將繼續於深圳物業及長沙物業經營景田店及長沙店。由於該等物業位處深圳及長沙之黃金地段，倘中國物業市場急速增長及／或出現機遇，本集團亦可透過調整該等物業之用途而享有市場價值升值。董事認為，收購事項符合本公司及股東之整體利益。展望未來，取決於業務需求及現時可得的財務資源，本集團將考慮按可接受的商業條款收購其他物業。

除上文所述者外，本集團亦將開始透過與美宜多（其經營超過80間新鮮食品便利店）建立策略同盟，以物色城中村之機遇。是次合作不僅擴拓本集團新鮮食品的採購來源，亦使本集團能透過不同人口結構之目標顧客，以拓展全新市場。

展望將來，本集團將繼續於零售及相關行業物色及評估能與本集團現有業務創造協同效益及符合股東利益的新業務及投資機會。

深圳物業原由深圳天健租予深圳歲寶，作為本集團根據深圳物業租賃協議經營之百貨店之一。於2017年4月13日完成收購深圳物業後，上述租約已由深圳天健更替至深圳歲寶及寶晟。長沙物業現由長沙天健租予長沙歲寶，作為本集團根據長沙物業租賃協議經營之百貨店之一。於完成收購長沙物業後，上述租約將由長沙天健更替至寶潤通。

#### 深圳物業租賃協議之主要財務條款

日期：	2009年11月11日
有效期：	2010年1月1日至2024年12月31日
業主：	深圳天健(自2010年1月1日至2017年4月12日) 深圳歲寶及寶晟(自2017年4月13日起)
租戶：	深圳歲寶
物業：	深圳物業
深圳物業之用途：	商業用途
現時每月租金：	人民幣1,185,979.02元(每年將增加5%)
開支及支出：	深圳天健須負責出租房產所用土地的使用費、房屋租賃管理費及就租賃物業應向中國政府支付之所有其他稅項。 深圳歲寶須負責公用事業、樓宇管理費及深圳歲寶就深圳物業租賃協議產生之所有其他費用。

#### 長沙物業租賃協議之主要財務條款

日期：	2009年5月8日
有效期：	2008年8月1日至2028年7月31日
業主：	長沙天健
租戶：	長沙歲寶

物業：	長沙物業
長沙物業之用途：	商業用途
現時每月租金：	人民幣607,638.88元(2017年及2018年每年增加2.5%、2018年至2023年每年增加3%，而2023年至2028年每年增加3.5%)
開支及支出：	長沙天健須負責出租房產所用土地的使用費、房屋租賃管理費及就租賃物業應向中國政府支付之所有其他稅項。  長沙歲寶須負責公用事業、樓宇管理費及長沙歲寶就長沙物業租賃協議產生之所有其他費用。

### 有關該等物業之未經審核財務資料

本公司已申請及聯交所已授予有關嚴格遵守上市規則第14.67(6)(i)條之豁免，故取而代之將披露以下資料。

該等物業有關本集團於各往績記錄期間就該等物業支付的開支之財務資料載列如下，乃由董事僅根據租賃協議項下有關深圳物業及長沙物業各自之租金及本集團保存的付款記錄之條款編製。股東須注意，於本文披露之替代財務資料有限，未必能真實及全面反映該等物業於往績記錄期間之實際表現。

### 本集團就該等物業支付之開支

	截至12月31日止年度		
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
有關深圳物業：			
深圳物業之租金收入總額 (由本集團向深圳天健支付)	11,269	12,909	13,554
深圳物業之年度樓宇管理費 (由本集團向深圳天健支付)	503	503	503

	截至12月31日止年度		
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
有關深圳物業的租金之年度公用事業費(水費)(由本集團根據深圳物業租賃協議向深圳天健支付)	168	152	186
<b>有關長沙物業：</b>			
長沙物業之租金收入總額 (由本集團向長沙天健支付)	6,843	7,014	7,191
長沙物業之年度樓宇管理費 (由本集團向長沙天健支付)	601	622	604
有關長沙物業的租金之年度公用事業費(水費)(由本集團根據長沙物業租賃協議向長沙天健支付)	3,817	3,799	5,421

董事已委聘本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港相關服務準則第4400號「執行有關財務資料議定程序的安排」進行由本集團支付有關該等物業之租金收入總額、管理費及公用事業費之若干協定程序。該等程序由董事釐定，並由彼等負責。本公司核數師已進行有關程序，概括如下：

1. 核數師已取得由本集團董事提供之深圳物業租賃協議及長沙物業租賃協議。
2. 核數師已取得時間表(「時間表」)，當中載有有關本集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個財政年度向深圳天健及長沙天健支付之每月租金收入總額、樓宇管理費及公用事業費。時間表由本集團董事編製。
3. 核數師重新計算本集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個財政年度根據本公司所列舉之公式向深圳天健及長沙天健就深圳物業及長沙物業支付之租金收入總額、年度樓宇管理費及年度公用事業開支。

4. 核數師比較截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個財政年度於時間表所載之每月租金收入總額與深圳物業租賃協議及長沙物業租賃協議所載之相應金額。
5. 就本集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個財政年度向深圳天健及長沙天健就深圳物業及長沙物業支付之租金收入總額、年度樓宇管理費及年度公用事業開支而言，核數師已審閱深圳天健及長沙天健提供之發票以及本集團之銀行支付記錄。

核數師已進行上述載於本公司相關委聘函之協定程序，並根據協定程序向董事匯報確實結果。根據本公司與核數師訂立之相關委聘函條款，其所報告之確實結果不應由任何其他各方或人士用作或賴以作為任何用途。

上述程序並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之核證聘用。因此，本公司之核數師並無就本通函及未經審核損益表所披露有關該等物業於往績記錄期間的可識別現金流之未經審核財務資料作出任何核證。

#### 賣方就該等物業支付之開支

基於公開可得資料，董事會估計深圳天健及長沙天健於往績記錄期間根據深圳物業租賃協議及長沙物業租賃協議產生以下開支。以下資料及數字並未經本公司或其任何顧問核證。

#### 深圳天健應付

	截至以下日期止財政年度		
	2014年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
出租房產所用土地的使用費	156	156	156
房屋租賃管理費(附註1)	無	無	無
就已租賃物業向中國政府支付之 所有其他稅項(附註2)	563	645	656

## 長沙天健應付

	截至以下日期止財政年度		
	2014年	2015年	2016年
	12月31日	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出租房產所用土地的使用費	324	378	486
房屋租賃管理費(附註3)	無	無	無
就已租賃物業向中國政府支付之 所有其他稅項(附註4)	342	351	348

## 附註：

1. 基於公開可得資料，深圳政府已於2013年第一季註銷房屋租賃管理費。
2. 該等稅項包括深圳天健基於公開可得資料所收取的租金收入直接應佔之估計營業稅及／或估計增值稅。
3. 據董事會所瞭解，長沙天健於往績記錄期間並無支付房屋租賃管理費。董事會已諮詢當地稅務機關。當地稅務機關並不知悉有關房屋租賃管理費。
4. 該等稅項包括長沙天健基於公開可得資料所收取的租金收入直接應佔之估計營業稅及／或估計增值稅。

董事會概無任何資料，亦未能確認或估計賣方就該等物業應付之任何其他開支，包括但不限於折舊、維修保養、融資成本及應就該等物業向中國政府支付之其他稅項。

董事認為，上文披露之替代披露資料應足以向股東提供足夠資料，以評估收購事項對本公司之影響，並認為遺漏該等物業之淨收入流損益表不會使本通函有重大不完整或具誤導性或欺騙性，亦不會損害股東之利益。

以下為獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司就其對該等物業於2017年2月28日的市場價值之意見而發出的估值報告，以供載入本通函。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中267-275號龍記大廈17樓07-08室

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國之兩間百貨店(「該等物業」)

吾等謹遵照歲寶百貨控股(中國)有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)擬將予收購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，作出相關查詢並取得吾等認為必需的進一步資料，從而向 閣下提供吾等對該等物業於2017年2月28日(「估值日期」)的市場價值之意見，以供載入 貴集團刊發的通函。

### 估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等對其市場價值的意見，而吾等將之界定為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。

市場價值乃理解為並無考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何有關稅項或可能稅項的資產或負債的估值。

吾等獨立於 貴集團，且吾等於估值時乃遵從國際估值標準委員會頒佈的《國際估值標準》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載的規定。

### 估值假設

吾等於估值時假設業主於公開市場上出售該等物業，而並無得益於或受累於影響該等物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排。

吾等編製估值報告時並無就該等物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

### 估值方法

對由擁有人於中國持作投資之該等物業(於完成收購該等物業後，該等物業將由 貴集團持作經營百貨店)進行估值時，吾等已採用直接比較法，並假設物業可於現況下交吉出售，同時參考有關市場可用的可資比較出售交易。

### 業權及假設

我們已獲提供有關該等物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並未於中國有關政府部門對該等物業進行業權查冊，且吾等亦無檢查文件正本，以核實業權、產權負擔或吾等所獲副本有否任何未顯示之其後修訂。對位於中國的該等物業進行估值時，吾等就該等物業的業權及其他法律事項倚賴 貴集團中國法律顧問北京市盈科(深圳)律師事務所所提供的法律意見。

### 資料來源

吾等在相當程度上依賴由 貴集團提供的資料，且已接納吾等獲提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、租借期、土地及樓面面積及所有其他有關事項的意見。吾等並無進行實地考察。估值報告所載的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該等資料的真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲 貴集團告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

## 實地視察

該等物業的實地視察由袁見文先生於2017年3月21日及22日進行。吾等已視察該等物業的外貌，以及在可能情況下視察其內部。吾等並無視察該等物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀況。吾等並無進行詳細測量以核實該等物業面積的正確性，但假設提交予吾等的業權文件所顯示的面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否無腐朽、蟲蛀及任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

## 責任範圍

本估值報告乃基於一項理解出具，即閣下於截至估值日期所知悉有關該等物業的一切事宜已告知吾等，因該等事宜有可能對吾等的估值報告產生影響。吾等並無責任就吾等評估完成日期後所發生的事件及出現的情況更新本估值報告，但將樂意於有需要時討論進一步的指示。

## 管理層確定事實

本估值報告的草擬本及吾等的計算已送呈貴集團。貴集團已審閱及口頭向吾等確認，本估值報告所列事實及計算於所有重大方面均屬準確，且貴集團並不知悉有關吾等的委聘的任何尚未載入之重大事項。

## 貨幣

除另有指明外，於吾等的估值所列的全部貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

香港  
灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
65樓6509室  
歲寶百貨控股(中國)有限公司  
列位董事 台照

代表  
亞太資產評估及顧問有限公司  
MRICS, RPS (GP)  
助理董事  
張家豪  
謹啟

2017年4月24日

附註：張家豪先生為產業測量組之註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾12年經驗。

## 估值概要

於2017年2月28日

編號 物業

現況下之市值

## 擁有人於中國持作投資之物業

- |    |  |                 |
|----|--|-----------------|
| 1. | 位於中國<br>廣東省<br>深圳市<br>福田區<br>紅荔西路<br>香蜜三村5號<br>天健名苑1至4樓之百貨店      | 人民幣430,000,000元 |
| 2. | 位於中國<br>湖南省<br>長沙市<br>開福區<br>芙蓉中路一段88號<br>天健芙蓉盛世花園<br>H棟1至4樓之百貨店 | 人民幣200,000,000元 |

---

總計： 人民幣630,000,000元

## 估值報告

## 擁有人於中國持作投資之物業

				於2017年 2月28日 現況下之市值												
編號	物業	概況及年期	佔用詳情													
1.	位於中國廣東省深圳市福田區紅荔西路香蜜三村5號天健名苑1至4樓之百貨店	<p>該物業位於深圳福田區紅荔西路南邊，鄰近商業區，當中包括由不同樓齡及樓高的寫字樓及購物商場組成之發展項目。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業包括建築面積約為10,047.05平方米之百貨店，其於2001年落成。該物業之建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">樓層</th> <th style="text-align: right;">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一樓</td> <td style="text-align: right;">3,150.63</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td style="text-align: right;">2,329.53</td> </tr> <tr> <td>三樓</td> <td style="text-align: right;">2,477.95</td> </tr> <tr> <td>四樓</td> <td style="text-align: right;"><u>2,088.94</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td style="text-align: right;"><b><u>10,047.05</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲授的年期將於2064年5月24日屆滿，用於商業用途。</p>	樓層	概約建築面積 (平方米)	一樓	3,150.63	二樓	2,329.53	三樓	2,477.95	四樓	<u>2,088.94</u>	<b>總計：</b>	<b><u>10,047.05</u></b>	<p>誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業已租予 貴集團，年期由2010年1月1日開始，並於2024年12月31日屆滿，以作零售用途。於估值日期，每月租金為人民幣1,185,979.02元，並將每年增加5%。</p>	<p>人民幣 430,000,000元</p>
樓層	概約建築面積 (平方米)															
一樓	3,150.63															
二樓	2,329.53															
三樓	2,477.95															
四樓	<u>2,088.94</u>															
<b>總計：</b>	<b><u>10,047.05</u></b>															

附註：

1. 根據四份房屋所有權證—粵(2016)深圳市不動產權第0222751、0222797、0222803及0222810號，該物業中總建築面積為10,047.05平方米的樓宇之房屋所有權乃歸屬於深圳市天健房地產開發實業有限公司(「深圳天健」)，年期為70年，直至2064年5月24日屆滿，作商業用途。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - (i) 深圳天健已合法取得該物業之房屋所有權，並為其唯一合法擁有人。其房屋所有權受中國法律合法保障；
  - (ii) 該物業不受任何按揭及查封；
  - (iii) 由於該物業之擁有人為國有企業，該物業經已進行內部決策程序及資產估值。此外，交易在公開進行。本交易符合中國法律；及
  - (iv) 於獲得該物業後，與 貴公司之全資附屬公司深圳歲寶百貨有限公司(「深圳歲寶」)訂立之租賃協議將繼續生效。由於深圳歲寶屬 貴公司之關聯公司，此義務將不會令本交易遭遇任何重大障礙。與該物業之租戶(亦為 貴公司之關聯公司)協調後，該物業之擁有人有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業。
3. 於2017年4月13日，吾等已取得四份房屋所有權證。根據此四份房屋所有權證—粵(2017)深圳市不動產權第0051857、0051860、0051864及0051849號，該物業中總建築面積為10,047.05平方米的樓宇之房屋所有權乃歸屬於 貴公司之全資附屬公司深圳市寶晟科技有限公司(「寶晟」)(擁有99%)及深圳歲寶(擁有1%)，年期為70年，直至2064年5月24日屆滿，作商業用途。

## 估值報告

## 擁有人於中國持作投資之物業

				於2017年 2月28日 現況下之市值												
編號	物業	概況及年期	佔用詳情													
2.	位於中國湖南省長沙市開福區芙蓉中路一段88號天健芙蓉盛世花園H棟1至4樓之百貨店	<p>該物業位於長沙開福區芙蓉中路西邊，鄰近商業區，當中包括由不同樓齡及樓高的寫字樓及購物商場組成之發展項目。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業包括建築面積約為16,294.22平方米之百貨店，其於2009年落成。該物業之建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一樓</td> <td>3,032.56</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>4,094.70</td> </tr> <tr> <td>三樓</td> <td>4,389.23</td> </tr> <tr> <td>四樓</td> <td><u>4,777.73</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>16,294.22</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲授的年期將於2077年9月10日屆滿，用於商業、辦公室及倉儲用途。</p>	樓層	概約建築面積 (平方米)	一樓	3,032.56	二樓	4,094.70	三樓	4,389.23	四樓	<u>4,777.73</u>	<b>總計：</b>	<b><u>16,294.22</u></b>	<p>誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業已租予 貴集團，年期由2008年8月1日開始，並於2028年7月31日屆滿，以作零售用途。於估值日期，月租為人民幣607,638.88元，並於2017年至2018年每年增加2.5%，於2018年至2023年每年增加3%及於2023年至2028年每年增加3.5%。</p>	<p>人民幣 200,000,000元</p>
樓層	概約建築面積 (平方米)															
一樓	3,032.56															
二樓	4,094.70															
三樓	4,389.23															
四樓	<u>4,777.73</u>															
<b>總計：</b>	<b><u>16,294.22</u></b>															

附註：

1. 根據14份房屋所有權證—長房權證開福字第709084788、709084682、709085375、709085374、709085373、709085372、709085344、709085343、709085334、709085323、709085070、709085069、709085060及709085049號，該物業中總建築面積為16,294.22平方米的樓宇之房屋所有權乃歸屬於長沙市天健房地產開發有限公司(「長沙天健」)，年期為70年，直至2077年9月10日屆滿，作商業、辦公室及倉儲用途。
2. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - (i) 長沙天健已合法取得該物業之房屋所有權，並為其唯一合法擁有人。其房屋所有權受中國法律合法保障；
  - (ii) 該物業不受任何按揭及查封；
  - (iii) 由於該物業之擁有人為國有企業，該物業經已進行內部決策程序及資產估值。此外，交易在公開進行。本交易符合中國法律；及
  - (iv) 於獲得該物業後，與 貴公司之全資附屬公司長沙歲寶百貨有限公司(「長沙歲寶」)訂立之租賃協議將繼續生效。由於長沙歲寶屬 貴公司之關聯公司，此義務將不會令本交易遭遇任何重大障礙。與該物業之租戶(亦為 貴公司關聯公司)協調後，該物業之擁有人有權轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業。

**A. 本集團於完成後之未經審核備考財務資料**

以下為本集團於2016年12月31日完成後之說明性及未經審核備考資產負債表（「未經審核備考財務資料」），乃根據下文所載附註基準編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項已於2016年12月31日發生。本未經審核備考財務資料僅由董事基於彼等之判斷、估計及假設而編製，值供說明用途，而基於其假定性質使然，未必可真實反映倘收購事項於2016年12月31日或任何未來日期完成下本集團於完成後之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與載於通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

## B. 本集團於完成後之未經審核備考資產及負債表

	本集團 於2016年 12月31日之 資產及負債表 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元	附註	本集團 於完成後之 未經審核備考 資產及負債表 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	161,500			161,500
物業、廠房及設備	468,104	607,214	(2)	1,075,318
無形資產	19,045			19,045
於聯營公司的投資	972			972
遞延所得稅資產	46,944			46,944
其他應收款項及預付款項	45,709			45,709
	<u>742,274</u>			<u>1,349,488</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	168,666			168,666
可供出售金融資產	28,936			28,936
貿易應收款項、其他應收款項及 預付款項	69,925	29,109	(3)	96,696
		(2,338)	(4)	
銀行存款	455,907			455,907
現金及現金等價物	829,690	(636,323)	(2)	195,705
		2,338	(4)	
	<u>1,553,124</u>			<u>945,910</u>
<b>總資產</b>	<u>2,295,398</u>			<u>2,295,398</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債	12,246			12,246
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	882,684			882,684
應付所得稅	59,485			59,485
	<u>942,169</u>			<u>942,169</u>
<b>負債總額</b>	<u>954,415</u>			<u>954,415</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,340,983</u>			<u>1,340,983</u>

## C. 本集團於完成後之未經審核備考資產及負債表附註

附註：

1. 該等數字乃摘錄自本集團於2016年12月31日之經審核簡明資產負債表，其載於本集團截至2016年12月31日止年度之年報。
2. 調整乃為反映確認及結付因收購事項於合同之買價人民幣611,296,200元(包括增值稅進項稅額人民幣29,109,000元)連同其他直接應佔成本(包括契稅及印花稅人民幣19,604,000元、其他開支(包括法律及專業費用以及有關收購事項之交易成本)人民幣5,423,000元)。該等物業獲分類為物業、廠房及設備，而董事繼續使用該等物業為百貨店。本集團將透過本集團本身資金清償總買價及直接應佔成本約人民幣636,323,200元。
3. 調整乃為反映收購事項支付之增值稅進項稅額人民幣29,109,000元。
4. 賣方將於收購事項完成後向本集團轉讓租賃按金約人民幣2,338,000港元。調整乃為反映轉讓租賃按金，猶如收購事項已於2016年12月31日完成。
5. 概無作出其他調整，以反映2016年12月31日後本集團的任何貿易結果或訂立的其他交易。

**D. 本集團於完成後之未經審核備考報表之函件**

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出的報告全文，以供收錄於通函。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告**

致歲寶百貨控股(中國)有限公司董事

吾等已根據建議收購位於中華人民共和國深圳及長沙之物業(「收購事項」)完成核證工作，以對歲寶百貨控股(中國)有限公司(「貴公司」)董事僅供說明之用所編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司於2017年4月24日刊發之通函第29至31頁的 貴集團於2016年12月31日之未經審核備考資產及負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，而通函乃就收購事項而編製。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於第30至31頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明收購事項對 貴集團於2016年12月31日之財務狀況造成的影響，猶如收購事項已於2016年12月31日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2016年12月31日止年度之財務報表(已就此刊發審核報告)。

**董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任**

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料發表之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29條及參照香港會計師公會頒發之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

未經審核備考財務資料載入通函之目的，僅為說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定之較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證於2016年12月31日之收購事項之實際結果將為所呈列的結果。

合理核證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，且涉及有關程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料所採用之適當標準是否提供合理基準以呈列事件或交易直接導致之重大影響，並就下列各項取得充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴公司性質、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分且恰當地為吾等之意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2017年4月24日

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜，令致其所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被視為或視作擁有的權益及淡倉）；或證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述的登記冊中的權益及淡倉；或本公司所採納載於上市規則附錄十的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司股份的好倉

董事姓名	股份／ 相關股份數目	身份及 權益性質	佔已發行股本 之概約百分比
楊祥波先生	1,662,487,500	受控制法團的權益 (附註)	66.6%
楊題維先生	2,490,000	實益擁有人	0.09%

附註：楊祥波先生為Xiang Rong Investment Limited（「Xiang Rong」）全部已發行股本的實益擁有人，該公司擁有歲寶BVI全部已發行股本，故被視為擁有歲寶BVI所持1,662,487,500股股份的權益。

## (b) 於相聯法團股份中的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	股份／相關股份數目	身份及權益性質	佔已發行股本之概約百分比
楊祥波先生	歲寶BVI	50,000	受控制法團的權益(附註)	100%
楊祥波先生	Xiang Rong	100	實益擁有人	100%

附註：楊祥波先生為Xiang Rong全部已發行股本的實益擁有人，該公司擁有歲寶BVI全部已發行股本。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或將須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或將須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## (c) 其他董事權益

於最後實際可行日期，除楊祥波先生為歲寶BVI及Xiang Rong的唯一董事外，概無董事在擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露有關本公司股權衍生工具的股份或相關股份的權益或淡倉的公司中擔任董事或為該等公司的僱員。

## 3. 競爭性業務

於最後實際可行日期，概無董事及彼等之聯繫人士於與本公司業務直接或間接存在競爭或可能存在競爭之業務中擁有任何權益。

## 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立本集團成員公司不能在一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之任何服務合約。

## 5. 董事於資產之權益

概無董事於本集團任何成員公司自2016年12月31日(本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)至最後實際可行日期之期間收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 董事於重大合約之權益

概無董事於由本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司所訂立、在本通函日期仍有效且對本集團業務而言乃屬重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

## 7. 訴訟

若干供應商於中國因合約條款糾紛及商標侵權索償而針對本集團展開法律訴訟。於最後實際可行日期，法律訴訟仍繼續進行。本集團已作出約人民幣10,405,000元之累計撥備，而董事相信其足以補足就該等索償應付之金額(如有)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團並未涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，概無任何尚未了結或威脅本集團之重大訴訟、仲裁或索償。

## 8. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
羅兵威永道會計師事務所	執業會計師
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立估值師

上述專家已發出其同意書，同意以本通函之形式及涵義收錄其函件及／或引述其名稱，且未有撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法強制執行)，且概無於本集團任何成員公司自2016年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合同

以下為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬重大或可能屬重大之合約(於日常業務過程訂立之合約除外)：

- (a) 深圳物業轉讓合同；
- (b) 長沙物業轉讓合同；
- (c) 深圳市新美宜多投資有限公司(「深圳新美宜多」，作為發行人)與深圳歲寶連鎖商業發展有限公司(「歲寶連鎖」，作為戰略夥伴及潛在投資者)於2016年12月2日訂立之戰略合作協議，內容有關授出認購深圳新美宜多20%股權之選擇權，條款及條件將由相關訂約方討論及協定；及
- (d) 深圳市驚蟄互聯科技有限公司(「深圳驚蟄」，作為發行人)與張宇、黃玉嫦、楊之喬、薛展翔(作為創辦人)以及天津紫牛基業資產管理合夥企業及歲寶連鎖(作為投資者)訂立日期為2016年6月16日之資本投資協議，內容有關歲寶連鎖認購深圳驚蟄10%股權，代價為人民幣1.0百萬元。

## 10. 其他資料

- (a) 本公司之秘書及合資格會計師為陳楚雯女士，彼自2006年起為香港會計師公會之會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而本公司總辦事處及香港主要營業地點則位於香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6509室。

- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16號舖。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格之中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至2017年5月8日(包括該日)止，於一般辦公時間內(星期六及公眾假期除外)在香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6509室可供查閱：

- (a) 本公司之章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至2016年12月31日止三個財政年度之年報；
- (c) 亞太資產評估及顧問有限公司就該等物業所編製之函件及估值證書，全文載於本通函附錄三；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所有關本集團未經審核備考財務資料之函件，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (f) 本附錄「9.重大合約」一段所述之重大合約；及
- (g) 本通函之副本。