
此乃要件 請即處理

閣下對要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之高鑫零售有限公司的股份，應立即將本綜合文件連同隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格（其內容構成要約條款之一部分）一併閱覽。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

SUN ART
Retail Group Limited

淘寶中國控股有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)

SUN ART RETAIL GROUP LIMITED
高鑫零售有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：06808)

有關中國國際金融香港證券有限公司
代表淘寶中國控股有限公司提出
強制性無條件現金要約
以收購高鑫零售有限公司全部已發行股份
(淘寶中國控股有限公司及其一致行動人士已擁有或
同意收購的股份除外)
之綜合要約及回應文件

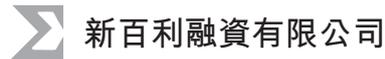
要約人的財務顧問



本公司的財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問



本封面所用之詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具相同涵義。

中金函件載於本綜合文件第8至19頁，當中載有（其中包括）要約之主要條款。董事會函件載於本綜合文件第20至25頁。獨立董事委員會致要約股東函件載於本綜合文件第26至27頁，當中載有其有關要約之推薦建議。獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件載於本綜合文件第28至53頁，當中載有其有關要約的意見及推薦建議。

要約的接納及結算程序及接納期間載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。要約之接納須不遲於2018年1月12日（星期五）（即首個截止日期）下午四時正（香港時間）（或要約人按照《收購守則》決定及公佈之較遲時間及／或日期）送達過戶登記處。

將會或擬將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉交任何香港以外司法權區之人士（包括但不限於託管人、代名人及受託人）於採取任何行動前，務請細閱中金函件內「海外股東」一節及本綜合文件附錄一。擬接納要約之任何人士有責任自行全面遵守相關司法權區與接納要約有關之法律及法規，包括取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意、遵守其他必要手續或法律規定，以及繳付就該等司法權區應付之任何過戶費或其他稅項。建議各有關人士就決定是否接納要約尋求專業意見。

2017年12月22日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
重要提示	iv
釋義	1
中金函件	8
董事會函件	20
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 要約之其他條款	54
附錄二 — 本集團之財務資料	67
附錄三 — 畢馬威會計師事務所就盈利估計發出之函件	133
附錄四 — 滙豐就盈利估計發出之函件	135
附錄五 — 物業估值報告摘要	137
附錄六 — 一般資料	188
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅供說明，並可予更改。本公司將適時另行刊發公告。

除另有指明者外，本綜合文件及接納表格內所述時間及日期均指香港時間及日期。

本綜合文件及隨附接納表格

之寄發日期及要約開始⁽¹⁾ 2017年12月22日（星期五）

接納要約之最後日期及時間^{(2)、(4)} 2018年1月12日
（星期五）下午四時正

首個截止日期⁽²⁾ 2018年1月12日（星期五）

於聯交所網站公告於首個截止日期要約

之結果或要約是否被修訂或延期⁽²⁾ 2018年1月12日（星期五）
下午七時正前

就根據要約接獲之有效接納寄發要約下

應付股款予要約股東之最後日期⁽³⁾ 2018年1月23日（星期二）

附註：

1. 要約（於所有方面屬無條件）乃於2017年12月22日（星期五）（即寄發日期）作出，自即日起直至首個截止日期可供接納。要約一經接納，即屬不可撤回及不能撤銷，惟於本綜合文件附錄一「撤銷權利」一節所載情況下除外。
2. 根據《收購守則》，要約初步須於本綜合文件寄發日期後最少21天可供接納。接納要約之最後日期及時間為2018年1月12日（星期五）下午四時正（香港時間），除非要約人根據《收購守則》修訂或延長要約。說明要約是否已延期、修訂或屆滿之公告，將於2018年1月12日（星期五）下午七時正（香港時間）前通過聯交所網站刊發。倘要約人決定將要約延期，而有關公告並無列明下一個截止日期，則會於要約截止前以公告方式向並無接納要約之要約股東發出不少於14天之通知。

股份之實益擁有人如以投資者戶口持有人身份直接或透過經紀或託管商參與者間接於中央結算系統持有其股份，應留意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則安排向中央結算系統作出指示之時間規定（載於本綜合文件附錄一）。

3. 就根據要約交回之要約股份應付現金對價（經扣除就此產生之賣方從價印花稅及（倘適用）就遺失或未能出示股票而應付過戶登記處之費用）之股款將盡快以平郵方式寄發予接納要約之要約股東，惟無論如何須於過戶登記處接獲已填妥之接納表格連同接納要約之要約股東之所有有效必要文件當日後七個營業日內寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。

預期時間表

4. 倘若8號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號於下列情況下生效：
- (a) 於接納要約之最後日期，於香港本地時間正午十二時前在香港生效，但於正午十二時後取消。在此情況下，接納要約之最後時間將仍為同日下午四時正（香港時間）；或
 - (b) 於接納要約之最後日期，於香港本地時間正午十二時（香港時間）至下午四時正（香港時間）期間在香港生效。在此情況下，接納要約之最後時間將順延至下個營業日下午四時正（香港時間）。

致海外股東之提示

綜合文件將不會根據香港以外任何司法權區之任何法律或規則進行備案。由於向並非居於香港之人士提呈要約可能受彼等所居住相關司法權區之法律影響，故屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東應了解及遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時就要約尋求法律意見。有意接納要約之海外股東須負責就接納要約自行全面遵守相關司法權區之法律及法規（包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要手續及支付就該等司法權區應付之任何過戶費或其他稅項）。

任何海外股東一經接納要約即構成該等人士對以下各項之保證：(i)根據所有適用法律，該等人士可收取及接納要約及其任何修訂，(ii)該等人士已遵守相關司法權區關於接納要約之所有適用法律及法規（包括取得任何政府或其他可能必要之同意），及(iii)已遵守任何其他必要程序並已支付該司法權區之任何發行、過戶或其他應付稅項，而該接納在一切適用法律下均屬有效並具有約束力。吾等建議海外股東對是否接納要約諮詢專業意見。

致美國股東之提示

要約乃就於香港註冊成立的有限公司之證券作出，並須遵守香港披露規定，該等規定與美國之規定不同。綜合文件將不會根據香港以外任何司法權區之任何法律或規則進行備案，該等法律或規則與美國之法律或規則不同。

要約將根據適用的美國收購要約規則或相關豁免及以其他方式根據《證券及期貨條例》的規定於美國作出。因此，要約將須遵守披露及其他程序規定，包括有關撤銷權利、要約時間表、結算程序及付款時間，該等規定可能不同於美國本土收購要約程序及法律項下的適用規定。

根據美國聯邦所得稅法和適用的各州及地方以及外國及其他稅法，股份之美國持有人根據要約收取現金可能屬應課稅交易。各股份之美國持有人務請立即向其獨立專業顧問諮詢接納要約之稅務影響。

重要提示

本綜合文件所載本公司之財務資料乃摘錄自根據香港會計師公會所頒佈《香港財務報告準則》編製之本集團截至2017年9月30日止九個月之未經審核綜合財務資料、截至2017年6月30日止六個月之未經審核財務報表及截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度之經審核財務報表。該財務資料未必可與美國公司或僅根據美國公認會計準則編製財務報表之公司之財務資料作完全比較。由於中金、要約人及本公司位於美國境外的國家，加上其部分或所有高級職員及董事或屬美國境外國家之居民，因此股份的美國持有人可能難以執行美國聯邦證券法所涉權利及索償。此外，中金、要約人及本公司大部分資產均位於美國境外。股份的美國持有人可能無法就違反美國證券法的行為向非美國法院起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，股份的美國持有人亦可能難以在美國境內向中金、要約人或本公司或其各自高級職員或董事送達法律程序文件、對彼等執行美國法院之裁決或彼等或迫使其聯屬人士服從美國法院之裁決。

根據香港一般慣例，要約人謹此披露自身或其聯屬人士、代名人或彼等各自之經紀人（作為代理）於要約可予接納之前或期間，可在美國境外不時進行除依據要約之外的若干購買或安排購買股份。根據《收購守則》，中金及其部份聯屬公司可繼續於聯交所擔任股份的獲豁免自營買賣商。此等購買可按現行價格於公開市場進行或按磋商價透過私人交易進行，惟任何該等購買或安排均須遵守適用法律並於美國境外進行。有關該等購買的任何資料將呈報予證監會，並在證監會向公眾公開的情況下可於證監會網站<http://www.sfc.hk/>進行查閱。

有關前瞻性陳述之警示

本綜合文件載有「相信」、「預期」、「預料」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將會」、「可能會」或類似表述等涉及風險及不明朗因素以及假設之前瞻性陳述。除過往事實陳述以外之全部陳述均可被視為前瞻性陳述。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動人士」	指	具有《收購守則》所賦予的涵義
「聯屬人士」	指	就任何特定人士而言，直接或間接透過一位或多位中間人士控制該特定人士或受該特定人士控制或與該等特定人士受共同控制之任何人士，且應包括該等特定人士的附屬公司。本集團聯屬人士應指本公司及受其控制之所有人士
「阿里巴巴集團」	指	阿里巴巴集團控股有限公司及其附屬公司
「聯繫人」	指	具有《收購守則》所賦予的涵義
「歐尚」	指	歐尚零售國際及Monicole BV
「歐尚中國」	指	歐尚（中國）投資有限公司
「歐尚零售國際」	指	Auchan Retail International S.A.
「吉鑫」	指	吉鑫控股有限公司，於聯合公告日期持有本公司約51.00%權益的股東
「吉鑫集團」	指	吉鑫及其附屬公司（包括本公司）
「吉鑫待售股份」	指	吉鑫的37,238,554股普通股（佔吉鑫於聯合公告日期已發行股份總數約19.90%）
「吉鑫股份」	指	吉鑫的普通股
「董事會」	指	董事會
「業務合作協議」	指	由杭州阿里巴巴澤泰信息技術有限公司、本公司、歐尚中國及大潤發中國就該協議各訂約方之間對本公司及本公司附屬公司的若干業務的合作所訂立日期為2017年12月7日的業務合作協議

釋 義

「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「CGC」	指	Concord Greater China Limited
「CGC吉鑫 買賣協議」	指	要約人(作為買方)與CGC(作為賣方)就買賣19,321,330股吉鑫普通股(佔吉鑫於聯合公告日期已發行股份總數約10.33%)於2017年11月20日訂立的買賣協議
「CGC上市公司 買賣協議」	指	要約人(作為買方)與CGC(作為賣方)就買賣1,287,699,036股股份(佔於聯合公告日期已發行股份總數約13.50%)於2017年11月20日訂立的買賣協議
「中金」	指	中國國際金融香港證券有限公司，要約人就要約的財務顧問。中金為根據《證券及期貨條例》獲發牌從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「截止日期」	指	要約之首個截止日期或(倘根據《收購守則》經延長或修訂)任何其後截止日期
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》
「本公司」	指	高鑫零售有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6808)

釋 義

「交割」	指	Kofu吉鑫買賣協議、CGC吉鑫買賣協議、Kofu上市公司買賣協議（該協議的第二次交割除外）及CGC上市公司買賣協議（該協議的第二次交割除外）之交割，上述各協議的交割將大致上同時發生
「綜合文件」	指	本綜合要約及回應文件
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「寄發日期」	指	2017年12月22日（星期五），即本綜合文件之寄發日期
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、質押、留置權（因法規或執行法律而產生者除外）、股權、押貨預支或其他產權負擔、優先或抵押權益、遞延購買、所有權保留安排、租賃、售後購回或售後租回安排，或對於任何物業、資產或任何類別權利的任何安排，並且包括與任何此等事項有關的任何協議
「僱員股票期權計劃」	指	吉鑫集團任何成員公司的任何僱員股票期權計劃或股份獎勵計劃
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何授權代表
「飛牛」	指	上海飛牛集達電子商務有限公司
「甫田」	指	Shanghai Fields China Limited
「首個截止日期」	指	2018年1月12日（星期五），為要約的首個截止日期
「接納表格」	指	就要約的接納及轉讓要約股份之表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，根據《證券及期貨條例》註冊的機構，可從事《證券及期貨條例》所界定之第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動，以及《銀行業條例》（香港法例第155章）下之持牌銀行
「獨立董事委員會」	指	根據《收購守則》成立的董事會獨立委員會（包括所有三位獨立非執行董事）以就要約向要約股東提供建議
「獨立財務顧問」或 「新百利融資」	指	新百利融資有限公司，一家獲發牌從事《證券及期貨條例》項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團，為獨立董事委員會就要約的獨立財務顧問
「聯合公告」	指	由要約人及本公司於2017年11月20日就（其中包括）股份購買協議及股份交換及轉讓協議項下擬進行之交易及根據《收購守則》規則3.5作出之要約的聯合公告
「主要附屬公司」	指	大潤發中國、歐尚中國、甫田及飛牛
「Kofu」	指	Kofu International Limited
「Kofu吉鑫 買賣協議」	指	要約人（作為買方）與Kofu（作為賣方）就買賣17,917,224股吉鑫普通股（佔吉鑫於聯合公告日期已發行股份總數約9.57%）於2017年11月20日訂立的買賣協議

釋 義

「Kofu上市公司 買賣協議」	指	要約人(作為買方)與Kofu(作為賣方)就買賣1,194,120,278股股份(佔於聯合公告日期已發行股份總數約12.52%)於2017年11月20日訂立的買賣協議
「最後交易日」	指	2017年11月10日,即刊發聯合公告前股份在聯交所的最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	2017年12月19日(星期二),即本綜合文件付印前為確定本綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期
「上市公司待售股份」	指	2,481,819,314股股份,佔於聯合公告日期已發行股份總數約26.02%,各為一股「上市公司待售股份」
「上市公司買賣協議」	指	Kofu上市公司買賣協議及CGC上市公司買賣協議
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「《標準守則》」	指	載於《上市規則》附錄十的上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「Monicole BV」	指	Monicole Exploitatie Maatschappij BV
「要約」	指	中金為及代表要約人根據本綜合文件所載條款及要約的任何其後修訂或延長提出的強制性無條件現金要約以根據《收購守則》收購要約人及其一致行動人士未擁有或同意被收購之全部已發行股份
「要約期間」	指	具有《收購守則》賦予之涵義,其就要約而言,指聯合公告日期起至截止日期止之期間

釋 義

「要約價」	指	每股要約股份6.50港元
「要約股東」	指	就要約而言，除要約人及其一致行動人士（及其被推定一致行動人士）外的股東
「要約股份」	指	納入要約的股份。為避免疑問，要約股份包括由中金集團任何成員公司為及代表其客戶以非全權委託及非專有基準持有之股份
「要約人」	指	淘寶中國控股有限公司，一家於香港註冊成立的公司
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址為香港境外之股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就理解本綜合文件之目的而言，不包括香港、澳門和台灣
「盈利估計」	指	本綜合文件附錄二「截至2017年9月30日止九個月的未經審核綜合財務資料」一節所載的本公司截至2017年9月30日止九個月的未經審核綜合財務資料
「盈利估計公告」	指	本公司就盈利估計刊發日期為2017年11月10日的公告
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，就於聯交所上市之要約股份收取及處理要約接納
「有關期間」	指	自2017年5月20日（即聯合公告日期前六個月當日）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間

釋 義

「大潤發中國」	指	康成投資(中國)有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任合資公司
「第二次交割」	指	Kofu上市公司買賣協議及CGC上市公司買賣協議之第二次交割，上述各協議的第二次交割將大致上同時發生
「賣方」	指	CGC及Kofu
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「股份交換及轉讓協議」	指	由(1)Kofu、歐尚零售國際及Monicole BV及(2)CGC、歐尚零售國際及Monicole BV就轉讓吉鑫股份及股份而於2017年11月20日訂立的股份交換及轉讓協議
「股份購買協議」	指	Kofu吉鑫買賣協議、CGC吉鑫買賣協議、Kofu上市公司買賣協議及CGC上市公司買賣協議
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	要約人、賣方、歐尚與吉鑫為(其中包括)規管吉鑫的管理、彼此的關係及吉鑫的若干事務及與股東交易之目的而於2017年12月7日訂立的股東協議
「股份」	指	本公司已發行的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「《收購守則》」	指	《香港公司收購及合併守則》
「%」	指	百分比
「*」	指	由中文公司名稱翻譯之英文加上「*」及僅供識別



敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司
代表淘寶中國控股有限公司提出
強制性無條件現金要約
以收購高鑫零售有限公司全部已發行股份
(淘寶中國控股有限公司及其一致行動人士已擁有或
同意收購的股份除外)

緒言

於2017年11月20日，要約人與 貴公司聯合宣佈，於2017年11月20日，要約人與賣方訂立股份購買協議，據此，要約人已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售(i)吉鑫待售股份(佔吉鑫於聯合公告日期全部已發行股份約19.90%)，總對價為6,293,315,626港元(相等於按透視基準每股股份6.50港元)；及(ii)上市公司待售股份(佔 貴公司於聯合公告日期全部已發行股份約26.02%)，總對價為16,131,825,541港元(相當於每股股份6.50港元)。

於2017年12月8日，要約人與 貴公司聯合宣佈，交割於2017年12月7日作實。於交割後，要約人持有(i)吉鑫待售股份(佔於最後實際可行日期已發行吉鑫股份約19.90%)；及(ii)2,001,450,083股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份約20.98%)。因此，根據《收購守則》中「一致行動」定義項下第(1)類推定，要約人與吉鑫將被推定為一致行動人士。

誠如聯合公告所披露，Kofu 上市公司買賣協議及 CGC 上市公司買賣協議就於最後實際可行日期另外約5.04%已發行股份之第二次交割將於要約人向 Kofu 或 CGC (視情況而定) 發出通知指定的某個日期進行，惟該日期應：(a)在交割當日或之後；(b)不遲於 Kofu 上市公司買賣協議或 CGC上市公司買賣協議(視情況而定)之最後交割日期或經延遲的最後交割日期後第15個營業日；及(c)在要約人向 Kofu 或 CGC (視情況而定) 發出通知日期後第 5個營業日當日或之後。

中金函件

根據《收購守則》規則26.1，待交割後，要約人須就全部已發行股份（要約人、其一致行動人士及其被推定一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外）以現金作出強制性無條件全面要約。

除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件（本函件為其一部分）所界定者具有相同涵義。

無條件要約

要約於各方面均為無條件，故此並不以所接獲任何最低接納水平為條件或受任何其他條件所規限。

要約

吾等謹此代表要約人就收購全部股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外）無條件提出要約，基準如下：

要約價

每股要約股份..... 現金**6.50**港元

要約項下之要約價每股要約股份6.50港元相等於要約人根據上市公司買賣協議就每股上市公司待售股份已付或應付的購買價。本函件、本綜合文件附錄一以及隨附之接納表格一併載有要約之條款及若干相關資料。

價值比較

要約價為：

- (a) 於2016年12月31日權益股東應佔經審核資產淨值約每股2.5529港元溢價約每股3.9471港元（溢價約154.61%），其中經審核資產淨值乃根據本聯合公告日期9,539,704,700股已發行股份計算得出（基於中國人民銀行於2016年12月31日所公佈人民幣0.89451元兌1港元的人民幣兌港元匯率）；
- (b) 於2017年6月30日的權益股東應佔每股資產淨值溢價約150.62%（基於中國人民銀行於2017年6月30日所公佈人民幣0.86792元兌1港元的人民幣兌港元匯率）；
- (c) 於最後交易日股份收市價每股8.60港元折讓約每股2.10港元（折讓約24.42%）；

- (d) 於直至最後交易日（包括當日）止最後五個交易日股份平均收市價約每股8.3060港元折讓約每股1.806港元（折讓約21.74%）；
- (e) 於直至最後交易日（包括當日）止最後30個交易日股份平均收市價約每股7.7480港元折讓約每股1.2480港元（折讓約16.11%）；及
- (f) 於最後實際可行日期聯交所所報股份收市價每股8.11港元折讓約19.85%。

有關股份市價之進一步資料請參閱本綜合文件附錄六「市價」一節。

最高及最低價格

於有關期間，股份於2017年11月10日及2017年11月23日在聯交所所報最高收市價為每股8.60港元，而股份於2017年7月20日在聯交所所報最低收市價則為每股5.99港元。

接納

要約可於2017年12月22日（星期五）起獲接納，並將繼續可供接納，直至2018年1月12日（星期五）（即截止日期）止，惟根據《收購守則》延長或修改除外。要約人保留根據《收購守則》修改或延長要約之權利。除非要約先前已獲執行人員同意作出修改或延長，否則接納表格必須於不遲於2018年1月12日（星期五）下午四時正（香港時間）接獲，方為有效。

要約之接納將為無條件及不可撤回，除非《收購守則》允許，否則不得撤銷。

有關要約之進一步條款，亦請參閱本綜合文件附錄一。

不接納要約的不可撤回承諾

於最後實際可行日期，(i) Bruno Robert MERCIER；(ii) 黃明端及其聯繫人；(iii) 鄭銓泰；及(iv) Desmond MURRAY合共持有123,429,074股股份（佔 貴公司於最後實際可行日期全部已發行股份約1.29%）（「不可撤回承諾股份」）。彼等各自已向要約人作出不可撤回承諾，據此，彼等各自承諾不會(a)在要約期間內出售或轉讓其股份；或(b)就其股份接納要約（統稱「不可撤回承諾」）。

確認要約之財務資源

根據要約價每股6.50港元及於最後實際可行日期之9,539,704,700股已發行股份，貴公司之全部已發行股份價值為62,008,080,550港元。

按要約價每股要約股份6.50港元及2,069,117,626股要約股份(即合共9,539,704,700股已發行股份減(i)緊接第二次交割後要約人及其一致行動人士(及其被推定一致行動人士，但就中金為及代表其客戶(彼等有權接納要約)以非全權委託及非專有基準持有之股份而言，不包括中金)已持有或將持有之7,347,158,000股股份(假設要約人並無指定共同投資者(定義見聯合公告)收購任何股份)；及(ii)123,429,074股不可撤回承諾股份)，根據要約就接納而將支付予要約股東的最高現金金額為13,449,264,569港元。

要約於各方面均為無條件。該現金對價總額將根據由(其中包括)阿里巴巴集團(作為借款方)及 Australia and New Zealand Banking Group Limited、三菱東京日聯銀行、BNP Paribas、Citigroup Global Markets Asia Limited、Credit Suisse AG 新加坡分行、星展銀行有限公司、德意志銀行新加坡分行、Goldman Sachs Bank USA、香港上海滙豐銀行有限公司、ING Bank N.V. 新加坡分行、JPMorgan Chase Bank N.A. 香港分行、Mizuho Bank, Ltd.及Morgan Stanley Senior Funding, Inc. (作為授權牽頭安排人)訂立的融資協議，以內部資源及／或外部債務融資撥付。概無就該等融資作出任何安排，使支付涉及該等融資之任何負債、或然負債或其他款項的利息、償還有關款項或就其提供之抵押將在很大程度上取決於貴公司之業務。中金已就要約獲委任為要約人之財務顧問。作為要約人之財務顧問，中金信納要約人可獲得充足的財務資源以(i)完成股份購買協議；及(ii)滿足要約獲全面接納所需資金。

要約人的資料

淘寶中國控股有限公司為一家於香港註冊成立的有限公司，及為阿里巴巴集團的間接全資附屬公司。其為多家與淘寶網及天貓相關的中國附屬公司的直接控股公司，以及為淘寶網及天貓國際海外業務的經營實體。阿里巴巴集團為一家於開曼群島註冊成立的公司，其美國存託股份於紐約證券交易所上市。於最後實際可行日期，阿里巴巴集團的主要股東(定義見《收購守則》)為SoftBank Group Corp. (東京證券交易所上市公司)及Yahoo! Inc.。

要約人對 貴集團的意向

假設 貴公司的已發行股份並無變動，於第二次交割後，要約人將最多持有 貴公司全部已發行股份約36.16%的經濟利益。

杭州阿里巴巴澤泰信息技術有限公司（「**阿里巴巴澤泰**」）（阿里巴巴集團之間接全資附屬公司）、 貴公司、歐尚中國及大潤發中國於2017年12月7日訂立業務合作協議。根據業務合作協議， 貴集團及阿里巴巴澤泰自身將及並將促使其各自的聯屬人士開展合作，以於 貴集團及其聯屬人士的現有及新店舖採納「淘寶到家」模式，其中包括：(a)店舖有權使用阿里巴巴集團的業務模式及其透過淘寶到家業務經營的網上平台；(b)分享數據；(c)整合系統及POS硬件；及(d)配送服務。有關業務合作協議之條款請參閱 貴公司日期為2017年12月8日之公告。要約人有意於交割後根據業務合作協議與 貴集團持續合作發展現有業務。

要約人及 貴公司相信，透過結合要約人、歐尚及賣方三家公司的資源，這個新聯盟能使 貴集團的業務受益於要約人的數位生態系統。 貴集團的店舖將會電子化以及引入新的零售解決方案。

除下文「董事會組成的建議變動」一節中所述董事會組成的建議變動外，要約人無意終止 貴集團任何僱員的聘用。

強制收購

要約人無意行使任何可行使權利，以強制性收購任何於要約截止後要約項下尚未獲收購之要約股份。

維持上市

要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所之上市。

聯交所表示，如在要約截止時，公眾持有之已發行股份低於 貴公司適用的最低規定百分比（即19.38%）或如聯交所認為：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 由公眾人士持有的股份不足以維持有秩序的市場；

則聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份的買賣。

要約人有意令 貴公司繼續於聯交所上市。要約人之董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，確保股份存在足夠公眾持股量，有關步驟可能包括由要約人出售所持部分股份。

要約人與歐尚的承諾書

誠如聯合公告所披露，要約人與歐尚於2017年11月20日訂立承諾書，據此，要約人已向歐尚承諾（其中包括）其將出售要約人及其一致行動人士（歐尚及其聯屬公司除外）所持有的該等數目股份，從而將於 貴公司的實際總權益減少至低於歐尚及吉鑫及其各自的聯屬公司所擁有的水平。

股東協議

於2017年12月7日，要約人、賣方、歐尚及吉鑫訂立股東協議，以（其中包括）規管吉鑫及其附屬公司的管理、彼此的關係及吉鑫的若干事務及與股東交易。股東協議的主要條款如下。

董事會的組成

吉鑫的董事會將由五名董事組成，當中要約人將有權委任兩名董事，而歐尚將有權委任三名董事。

董事會將由九名董事組成，當中三名將為獨立非執行董事。要約人將有權提名至少兩名非獨立董事及一名獨立非執行董事及董事會主席。要約人將有權委任一名由其提名的 貴公司董事擔任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、投資委員會及營運委員會（各為一「**委員會**」）各會的成員。

歐尚將有權在 貴公司董事會提名至少四名非獨立董事及兩名獨立非執行董事。歐尚應有權委任兩名由其提名的董事加入各委員會。

要約人將有權委任Concord Champion International Ltd.、大潤發控股有限公司及大潤發中國（統稱「**大潤發公司**」）各自的董事會的大多數成員及主席、首席執行官及首席財務官，而歐尚將有權委任該等公司各自的董事會中的其餘成員。歐尚將有權增加委任至大潤發公司的董事數目，以取得大潤發公司的董事會的大多數席位（「**提名權**」）。

歐尚將有權委任除大潤發中國以外的主要附屬公司的董事會大多數成員，而要約人將有權委任該等公司各自的董事會中的其餘成員。

保留事項

在簽訂股東協議後，有關吉鑫集團的若干保留事項須經吉鑫或吉鑫該附屬公司的董事會（為避免疑問，任何獨立非執行董事除外）一致批准（「保留事項」）。這些事項包括吉鑫集團成員公司清盤（大潤發中國或歐尚中國的不活動公司或任何附屬公司除外）、修訂吉鑫集團成員公司的組織章程（有關大潤發中國或歐尚中國的任何附屬公司業務範圍的變動或因吉鑫集團的成員公司注資而導致註冊資本金額改變除外）、向吉鑫集團任何非成員公司發行吉鑫集團成員公司的股本證券（根據僱員股票期權計劃或在交換任何之前已獲准發行或現時已發行的證券後所發行者除外）、支付股息（向 貴公司或 貴公司任何全資附屬公司或按比例向 貴公司任何其他附屬公司的全體股東支付股息或分派的股息金額不多於可分派利潤的30%者除外）、設立任何債務（在日常業務過程以外或向 貴公司全資附屬公司設立的債務除外）（「獲准債務」）、由吉鑫集團任何成員公司就任何債務提供擔保（獲准債務除外）、吉鑫集團成員公司對資產設置任何留置權（於日常業務過程中設置者或不會對資產的使用造成重大影響者除外）、向任何並不涉及吉鑫集團業務的人士提供貸款（在日常業務過程中產生的流動資產或不重大貸款或向吉鑫集團成員公司提供的貸款除外）、甄選「四大」會計師行以外的會計師行擔任外部核數師或將外部核數師變更為「四大」會計師行以外的會計師行，以及對會計政策作出任何重大變動（法律、《上市規則》或《香港財務報告準則》所規定者除外）或更改吉鑫集團任何成員公司的財政年度。

在歐尚行使提名權後，額外事項將隨即被納入保留事項。這些事項包括成立任何吉鑫集團公司（ 貴公司全資附屬公司除外）、採納僱員股票期權計劃或對僱員股票期權計劃作出重大修訂、批准與吉鑫集團任何成員公司股東（本身已為吉鑫集團成員公司的股東除外）之間的任何重大交易或對該等交易作出修訂、涉足（ 貴集團現有業務以外的）新業務線、終止 貴集團現有業務（較低級別附屬公司除外）、將吉鑫集團任何成員公司與並非為吉鑫集團另一家全資擁有成員公司的任何其他人士合併、處置吉鑫集團任何成員公司大致上所有重大資產或商譽、收購重大資產或實體、訂立、修訂或終止與任何可變利益實體的任何協議或豁免或行使該等協議下的權利、與任何第三方訂立任何合營、合夥或類似安排或修訂當中的條款（於日常業務過程中除外）、授出或修訂任何排他性義務（於日常業務過程中除外）、吉鑫集團任何成員公司開始或終止任何重大訴訟或仲裁或就該等訴訟或仲裁作出和解，及甄選包銷商或上市交易所，或批准吉鑫集團成員公司任何首次公開發售的估值或任何重大條款。

股息政策

股東協議各訂約方將促使吉鑫及 貴公司各自在實際可行情況下盡快向其股東分派不少於其可分派利潤的30%。考慮到此目的，股東協議各訂約方在計及 貴集團就

繼續投資於未來營運所需的現金流量及其他資源後將以合理努力就吉鑫及 貴公司將分派的股息金額進行討論並以誠意達致一致意見。

與股東協議訂約方所持吉鑫股份及股份相關的權利及義務

於(i)股東協議日期後的首個四年期間後的一年期間(該一年期間稱為「**首個流動期**」)，及(ii)在最近期的流動要約期屆滿後開始的各個連續兩年期間屆滿後的各個一年期間(該等各個一年期間連同首個流動期統稱為「**流動要約期**」)內，要約人將有權透過向歐尚發出書面通知按市場價格(即股份的「**透視**」價格及相當於要約人透過該等吉鑫股份於 貴公司擁有的實際經濟利益)向歐尚提呈發售其全部吉鑫股份。為說明之目的，要約人將有權於股東協議日期後的第5年、第8年、第11年及之後行使其流動權利。倘歐尚不接納所提呈的發售，則要約人有權將其吉鑫股份交換為股份(「**流動性互換**」)。

如歐尚行使提名權，要約人將有權以30%溢價向歐尚提呈發售其全部吉鑫股份。如歐尚不接納該項發售，要約人有權將其吉鑫股份交換為股份，數目相當於要約人透過該等吉鑫股份於 貴公司擁有的「**透視**」實際經濟利益。

要約人(i)在吉鑫的控制權發生變動時對歐尚的吉鑫股份將享有優先購買權，及如要約人不接納歐尚提呈的發售，則要約人可就其吉鑫股份享有隨售權；及(ii)在歐尚零售國際的控制權發生變動時獲授予優先獲提呈發售歐尚零售國際股份的權利，及如要約人不接納該項發售，要約人可以15%溢價向歐尚提呈發售其吉鑫股份，及如歐尚不接納該項發售，則要約人可將其吉鑫股份交換為股份(「**控制權變動互換**」)。

對上述權利之行使如產生須根據《收購守則》規則26向 貴公司股東作出強制性全面要約(「**強制性全面要約**」)的任何義務將按照《收購守則》進行。要約人將就其行使流動性互換或控制權變動互換而產生的任何強制性全面要約義務承擔全部責任。

就歐尚及要約人任何一方擬對吉鑫股份進行的任何轉讓，歐尚及要約人將各自給予優先提呈發售權。就賣方擬對吉鑫股份進行的任何轉讓，賣方將先給予優先提呈發售權予歐尚，然後給予要約人；如歐尚或要約人均不接納賣方所提呈的發售，賣方有權將其吉鑫股份交換為股份，及此後賣方將首先與歐尚及(如與歐尚並無達成具體協議)之後與要約人(於各情況下以誠意)磋商轉讓該等股份。如歐尚擬將其於吉鑫的股份轉讓予第三方時，要約人亦享有隨售權。向要約人、賣方及歐尚配發及發行吉鑫股份將分別以相同條款按比例配發及發行。

歐尚、要約人及賣方所持的吉鑫股份將受為期四年（就歐尚及要約人而言）及兩年（就賣方而言）的禁售期所限。吉鑫發行股份或吉鑫股份或股份的轉讓若是向歐尚競爭對手（如由要約人轉讓吉鑫股份或賣方轉讓吉鑫股份或股份）及要約人競爭對手（如由歐尚及賣方轉讓吉鑫股份或股份）作出，則該等發行或轉讓將不獲准進行。

限制性契諾

歐尚及要約人將各自根據股東協議就對方的競爭對手給予對方限制性契諾。賣方亦將根據股東協議給予歐尚及要約人限制性契諾。

股東協議的終止

如要約人不再擁有最少19.9%的吉鑫股份，歐尚及要約人將各自有權終止股東協議。

董事會組成的建議變動

誠如上文「股東協議－董事會的組成」一節所披露，根據股東協議，董事會將由九名董事組成，當中三名將為獨立非執行董事。誠如要約人及 貴公司日期為2017年12月8日的聯合公告所披露，賣方與要約人協定且賣方向要約人承諾其將根據彼等承諾的條款(i)促使獲賣方提名為吉鑫、 貴公司及主要附屬公司（視情況而定）董事的任何人士辭任其各自擔任的相關公司董事職位；及(ii)促使有關委任由要約人提名的該等人士為吉鑫、 貴公司及主要附屬公司（視情況而定）董事的議案獲各有關公司的董事會考慮並促使由賣方提名的相關公司董事批准有關任命，在各情況下，自要約人可能指明的有關日期起生效。

於董事會組成發生任何變動時， 貴公司將根據《上市規則》及《收購守則》的規定於適當時候刊發進一步公告。

海外股東

綜合文件將不會根據香港以外任何司法權區之任何法律或規則進行備案。由於向並非居於香港之人士提呈要約可能受彼等所居住相關司法權區之法律影響，故屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東應了解及遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時就要約尋求法律意見。有意接納要約之海外股東須負責就接納要約自行全面遵守相關司法權區之法律及法規（包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要手續及支付就該等司法權區應付之任何過戶費或其他稅項）。

任何海外股東一經接納要約即構成該等人士對以下各項之保證：(i)根據所有適用法律，該等人士可收取及接納要約及其任何修訂，(ii)該等人士已遵守相關司法權區關於接納要約之所有適用法律及法規（包括取得任何政府或其他可能必要之同意），及(iii)已遵守任何其他必要程序並已支付該司法權區之任何發行、過戶或其他應付稅項，而該接納在一切適用法律下均屬有效並具有約束力。

接納及結算程序

要約的接納程序

為接納要約，閣下應按隨附接納表格所印備的指示（構成要約條款其中一部分）填妥及簽署表格。

將已填妥的接納表格連同閣下所持全部股份或（倘適用）不少於閣下欲接納要約之股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證），於收到該等文件後盡快以郵寄或以專人送交過戶登記處香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，信封上請註明「高鑫要約」，及在任何情況下不得遲於2018年1月12日（星期五）（即首個截止日期）下午四時正（香港時間）（或要約人根據《收購守則》徵求執行人員同意後可能決定並公佈之較後時間及／或日期）送達過戶登記處。概不就接獲的任何接納表格、股票、過戶收據或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）發出收據。

亦敬請閣下垂注本綜合文件附錄一第一段所載「要約之條款」一節及隨附的接納表格。

要約之結算

倘有效接納表格及根據要約有關接納所需提交之相關文件已於2018年1月12日（星期五）下午四時正（香港時間）（即接納要約之最後時限，惟要約人根據《收購守則》延長要約則除外）前填妥及在所有方面均屬完整並已送達過戶登記處，則有關接納股東應收款項（扣除有關接納股東應付之賣方從價印花稅（如有）及（如適用）就遺失或未能出示股票而應付過戶登記處之費用）之支票，將於過戶登記處收到一切相關文件令有關接納完備有效之日起計七個營業日內盡快以平郵方式寄發予有關接納股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

不足一仙數額將不予支付，應付予接納要約股東之對價金額將向上約整至最接近之仙位。

印花稅

就接納要約所產生對已在香港股東名冊登記之股份須支付之賣方從價印花稅，由每位接納股東根據要約人須為該人士所持股份支付之對價或該人士所持股份之市價（以較高者為準）按0.1%比率繳納，該等印花稅將從根據要約應付予該人士之現金金額中扣除。

要約人將自行支付買方從價印花稅，並代接納股東支付就根據要約接納之股份須支付之賣方從價印花稅。

代名人登記

為確保全體要約股東獲得平等待遇，以代名人身份代表一位以上實益擁有人持有股份之該等要約股東，須在切實可行之情況下獨立處理各實益擁有人之持股量。股份實益擁有人之投資倘以代名人之名義登記（包括股份權益通過中央結算系統持有者），則務必就其對要約之意向向其各自之代名人作出指示，以接納要約。

稅務意見

根據適用稅法，根據要約收取之現金就要約股東所在或登記之司法權區及就中國稅法而言可能屬應課稅交易。謹此強調，要約人、貴公司、中金、任何彼等之任何一致行動人士（及被推定一致行動人士）、賣方、獨立財務顧問及過戶登記處或任何彼等各自之代理或顧問或任何彼等各自之董事、高級職員或聯繫人或涉及要約的任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任或義務。所有要約股東及／或股份的實益擁有人應獨立承擔有關要約的責任（包括稅務責任），而無論彼等是否已向要約人遞交中國納稅申請表。

要約股東如對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問。

除於本綜合文件附錄一所載「10.中國稅收」一段所披露者外，本綜合文件並無包括任何有關海外稅項之資料。可能須繳付海外稅項之要約股東，務請就於相關司法權區擁有及出售股份之影響諮詢彼等之稅務顧問。

要約之其他條款

要約之其他條款（包括接納程序、接納期間及接納要約之要約股東應付之印花稅）載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

推薦意見及其他資料

敬請 閣下垂注第20至25頁之「董事會函件」、第26至27頁之「獨立董事委員會函件」及第28至53頁之「獨立財務顧問函件」（所有上述函件均載於本綜合文件內），以了解彼等就要約提出之推薦意見及／或意見。

亦敬請 閣下垂注構成本綜合文件一部分之附錄所載之其他資料。

此致

列位要約股東 台照

代表
中國國際金融股份有限公司
執行總經理
白曉青
謹啟

2017年12月22日

SUN ART
Retail Group Limited

SUN ART RETAIL GROUP LIMITED
高鑫零售有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：06808)

執行董事：

Ludovic, Frédéric, Pierre HOLINIER
黃明端

非執行董事：

鄭銓泰
Benoit, Claude, Francois, Marie, Joseph,
LECLERCQ
Xavier, Marie, Alain DELOM de MEZERAC
Wilhelm, Louis HUBNER

獨立非執行董事：

張挹芬
Desmond MURRAY
何毅

總辦事處及註冊辦事處：

香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

中華人民共和國營業地點：

中國
上海市楊浦區
龍口路165號6樓
郵編：200090

敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司
代表淘寶中國控股有限公司提出
強制性無條件現金要約
以收購高鑫零售有限公司全部已發行股份
(淘寶中國控股有限公司及其一致行動人士已擁有或
同意收購的股份除外)

緒言

於2017年11月20日，要約人與本公司聯合宣佈，於2017年11月20日，要約人與賣方訂立股份購買協議，據此，要約人已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售(i)吉鑫待售股份(佔吉鑫於聯合公告日期全部已發行股份約19.90%)，總對價為6,293,315,626港元(相等於按透視基準每股股份6.50港元)；及(ii)上市公司待售股份

(佔本公司於聯合公告日期全部已發行股份約26.02%)，總對價為16,131,825,541港元(相當於每股股份6.50港元)。

於2017年12月8日，要約人與本公司聯合宣佈，交割於2017年12月7日作實。於交割後，要約人持有(i)吉鑫待售股份(佔於最後實際可行日期已發行吉鑫股份約19.90%)；及(ii)2,001,450,083股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份約20.98%)。因此，根據《收購守則》中「一致行動」定義項下第(1)類推定，要約人與吉鑫將被推定為一致行動人士。根據《收購守則》規則26.1，待交割後，要約人須就全部已發行股份(要約人、其一致行動人士及其被推定一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)以現金作出強制性無條件全面要約。

根據《收購守則》規則2.1及2.8，於2017年11月17日，董事會已成立由全體獨立非執行董事張挹芬女士、Desmond MURRAY先生及何毅先生組成的獨立董事委員會，以就要約，特別是要約的條款是否公平合理及應否接納要約向要約股東提供推薦建議。

根據《收購守則》規則2.1，於2017年11月23日，經獨立董事委員會批准，新百利融資獲委任為獨立財務顧問，以就要約，特別是要約的條款是否公平合理及應否接納要約向獨立董事委員會提供意見。

茲提述盈利估計公告。根據《收購守則》規則10，盈利估計構成本公司之盈利預測，已分別由本公司核數師及本公司財務顧問滙豐根據《收購守則》規則10呈報。本公司核數師畢馬威會計師事務所認為，就會計政策及計算方法而言，盈利估計已根據載於本公司截至2016年12月31日止年度之經審核綜合財務報表本集團所採納之會計政策一致的基準妥為編製。本公司財務顧問滙豐已信納盈利估計乃由董事經審慎考慮後編製。敬請閣下垂注畢馬威會計師事務所及滙豐就盈利估計所發出之函件，分別載於本綜合文件附錄三及附錄四。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)有關本集團、要約人及要約的資料，以及載列獨立董事委員會函件(當中載有其就要約的條款及應否接納要約致要約股東的推薦建議)及獨立財務顧問函件(當中載有其就要約的條款及應否接納要約致獨立董事委員會的意見及推薦建議)。

要約

於最後實際可行日期，本公司有9,539,704,700股已發行股份。於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使認股權證、購股權、衍生工具或可兌換為股份的證券，本公司亦並無就發行該等本公司證券、購股權、衍生工具或認股權證訂立任何協議。

要約的主要條款

誠如本綜合文件第9至10頁「中金函件」所述，中金為及代表要約人根據《收購守則》及按以下基準就全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外）向全體要約股東作出要約：

每股要約股份..... 現金**6.50**港元

要約項下之要約價每股要約股份6.50港元相等於要約人根據上市公司買賣協議就每股上市公司待售股份已付或應付的購買價。

要約的進一步詳情（包括要約的條款及接納程序）載於本綜合文件第17至18頁「中金函件」、附錄一及隨附之接納表格。

本集團之資料

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團的主要業務為於中國經營大賣場及電子商務平台。

下表載列根據本公司於最後實際可行日期所獲得及根據《證券及期貨條例》第XV部獲知會的資料，本公司(i)緊接交割前；及(ii)緊隨交割後及於最後實際可行日期的股權架構：

	緊接交割前		緊隨交割後及於 最後實際可行日期	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
要約人及其一致行動人士 (包括其被推定一致 行動人士)				
— 要約人	0	0.00%	2,001,450,083	20.98%
— 吉鑫	4,865,338,686	51.00%	4,865,338,686	51.00%
— 歐尚零售國際	926,418,766	9.71%	0	0.00%

董事會函件

	緊接交割前		緊隨交割後及於 最後實際可行日期	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
CGC	807,024,010	8.46%	249,240,945	2.61%
Kofu	748,376,538	7.84%	231,128,286	2.42%
董事或前任董事	123,429,074	1.29%	123,429,074	1.29%
公眾股東 (附註1)	2,069,117,626	21.69%	2,069,117,626	21.69%
總計	9,539,704,700	100.00%	9,539,704,700	100%

附註1： 該等股份包括於最後實際可行日期由中金集團（就《收購守則》之目的而言獲執行人員認可為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外）為及代表其客戶（彼等有權接納要約（如作出））進行的非全權委託交易所持有的224,500股股份。

下表載列本集團截至2016年、2015年及2014年12月31日止三個財政年度各年的綜合業績概要，乃分別摘自根據《香港財務報告準則》編製並列入本公司截至2016年及2015年12月31日止年度各年的年報中的經審核財務報表：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元 (重列)
營業額	100,441	96,414	91,855
除稅前溢利	3,909	3,552	4,199
本公司權益股東應佔溢利	2,571	2,443	2,899
	於2016年 12月31日 人民幣百萬元	於2015年 12月31日 人民幣百萬元	於2014年 12月31日 人民幣百萬元 (重列)
本公司權益股東應佔綜合資產淨值	21,785	20,746	19,681

有關本集團之進一步資料載於本綜合文件附錄二及六。

要約人的資料

務請閣下垂注本綜合文件第11頁「中金函件」內「要約人的資料」一節。

要約人對本集團的意向

務請閣下垂注本綜合文件第12頁「中金函件」內「要約人對本集團的意向」一節。

董事會樂見除本綜合文件第16頁「中金函件」內「董事會組成的建議變動」一節中所述董事會組成的建議變動外，要約人無意終止本集團任何僱員的聘用。董事會相信，透過結合要約人、歐尚及賣方三家公司的資源，這個新聯盟能使本集團的業務受益於要約人的數位生態系統。本集團的店舖將會電子化以及引入新的零售解決方案。

維持本公司的上市地位

本綜合文件第12至13頁「中金函件」載述，要約人擬於要約截止後維持股份在聯交所的上市地位。

根據《上市規則》，如在要約截止時，少於19.38%的已發行股份由公眾持有或如聯交所認為(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)由公眾人士持有的股份不足以維持有秩序的市場，則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停股份的買賣。

就此而言，務請注意於要約截止後，可能出現股份公眾持股量不足之情況，因此可能須暫停股份買賣，直至公眾持股量達到足夠水平為止，而誠如「中金函件」所述，要約人之董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟確保股份於要約截止後存在足夠公眾持股量，有關步驟可能包括由要約人出售所持部分股份。

本公司股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

推薦建議

務請閣下垂注(i)本綜合文件第26至27頁「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約的條款對要約股東而言是否公平合理及應否接納要約致要約股東的推薦建議；及(ii)本綜合文件第28至53頁「獨立財務顧問函件」，當中載有其就要約的條款對要約股東而言是否公平合理及應否接納要約致獨立董事委員會的意見函，以及達致其意見及推薦建議時曾考慮的主要因素。

其他資料

閣下務請細閱本綜合文件及隨附之接納表格有關要約的接納及結算程序。亦謹請閣下垂注本綜合文件各附錄所載的其他資料。

於考慮就要約採取的行動時，閣下亦應考慮本身稅務狀況（如有）及倘閣下有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此致

列位要約股東 台照

承董事會命
高鑫零售有限公司
執行董事兼首席執行官
Ludovic, Frédéric, Pierre HOLINIER
謹啟

2017年12月22日

下文載列獨立董事委員會就要約的推薦意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



SUN ART RETAIL GROUP LIMITED
高鑫零售有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：06808)

敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司
代表淘寶中國控股有限公司提出
強制性無條件現金要約
以收購高鑫零售有限公司全部已發行股份
(淘寶中國控股有限公司及其一致行動人士已擁有或
同意收購的股份除外)

緒言

吾等提述要約人與本公司聯合刊發日期為2017年12月22日之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮要約之條款，並就吾等認為要約之條款就要約股東而言是否公平合理及應否接納要約向閣下作出推薦建議。

新百利融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約的條款及應否接納要約向吾等提供意見。其意見及其於達致其意見及推薦建議時所考慮的主要因素之詳情載於綜合文件第28至53頁之「獨立財務顧問函件」內。

獨立董事委員會函件

吾等亦謹請閣下垂注「董事會函件」、「中金函件」及綜合文件各附錄所載之其他資料。

推薦建議

經考慮要約的條款及獨立財務顧問之意見函件，尤其是本集團以要約價表示的估值較可資比較公司（定義見獨立財務顧問函件）的估值遜色、本集團的財務表現及狀況與未來前景，以及要約價較最近股份市價的折讓，吾等認為要約的條款對要約股東而言並非公平合理。因此，吾等建議要約股東不接納要約。

儘管吾等作出推薦意見，由於股份市價高於要約價，不確定本公司未來前景之要約股東可藉此機會考慮於市場出售其部分或全部股份。股份於最後實際可行日期收於每股8.11港元。有意出售其股份的要約股東應密切監察股份市價及交易流通量。

要約股東應謹記，倘於要約截止後，本公司所適用的最低規定公眾持股百分比約19.38%未能達成，則可能暫停股份買賣。要約人之董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，其可能包括要約人出售其部分股份以確保股份存在足夠公眾持股量。

要約股東於考慮就要約採取之行動時，亦應考慮自身的稅務狀況（如有），若有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此致

列位要約股東 台照

代表

獨立董事委員會

張挹芬女士
獨立非執行董事

Desmond MURRAY先生
獨立非執行董事
謹啟

何毅先生
獨立非執行董事

2017年12月22日

下文載列獨立財務顧問致獨立董事委員會的函件全文，乃為載入綜合文件而編製。



新百利融資有限公司
香港
中環皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司
代表淘寶中國控股有限公司提出
強制性無條件現金要約
以收購高鑫零售有限公司全部已發行股份
(淘寶中國控股有限公司及其一致行動人士已擁有或
同意收購的股份除外)

緒言

茲提述吾等獲委任以就中金為及代表要約人提出強制性無條件現金要約以收購全部已發行股份(要約人、其一致行動人士及其被推定一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)。要約之詳情載於日期為2017年12月22日之綜合文件內，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

於2017年11月20日，要約人與賣方訂立股份購買協議，據此，要約人已有條件同意購買而賣方(包括CGC及Kofu)已有條件同意出售(i)吉鑫待售股份，佔吉鑫全部已發行股份約19.90%(於最後實際可行日期持有 貴公司約51.0%權益的股東)，總對價約為62.933億港元(相等於按透視基準每股6.50港元)；及(ii)上市公司待售股份，佔全部已發行股份約26.02%，總對價約為161.318億港元(相當於每股6.50港元，「成交價」)。

獨立財務顧問函件

於交割後及根據《收購守則》規則26.1，要約人須就全部已發行股份（要約人、其一致行動人士及其被推定一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外）以現金作出強制性無條件全面要約。

根據《收購守則》及如 貴公司於2017年11月20日所宣佈，已成立由全體獨立非執行董事張挹芬女士、Desmond MURRAY先生及何毅先生組成的獨立董事委員會，以就要約向要約股東作出推薦建議。獨立董事委員會已批准吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會提供意見。

吾等與 貴公司、要約人或其任何一致行動人士或被推定一致行動人士概無聯繫，因此，吾等被視為合資格就要約提供獨立建議。除就本次委任已付或應付吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排致使吾等將自 貴公司、要約人或其任何一致行動人士或被推定一致行動人士收取任何費用或利益。

在制定吾等的意見及推薦建議時，吾等倚賴 貴集團董事及管理層提供之資料及事實以及所表達之意見，吾等假設所提供之資料及事實以及所表達之意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等已審閱（其中包括） 貴集團截至2017年9月30日止九個月之未經審核綜合業績（「**2017年第三季度公告**」）、截至2017年6月30日止六個月之中期報告及截至2015年及2016年12月31日止年度之年度報告以及綜合文件所載之資料。吾等亦已審閱股份於聯交所的買賣表現，並於 貴集團特定門店進行實地視察。吾等已徵求並獲董事確認，彼等向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所收到的資料足以達致吾等於本函件所載的意見及推薦建議。吾等無理由懷疑所獲提供資料的真實性及準確性，或認為任何重大資料遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對 貴集團、要約人或其任何一致行動人士或被推定一致行動人士之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對彼等所提供之資料進行任何獨立核實。吾等亦假設綜合文件所載或所述的所有陳述於綜合文件刊發日期均屬真實，且截至截止日期仍屬真實，而股東將於要約期間合理可行情況下盡快獲得通知有關該等陳述之任何重大變動。

由於要約股東接納或不接納要約而面臨的稅務和監管影響視乎彼等個人的情況而定，吾等並未就此作出任何考慮。尤其是，要約股東如身為海外居民或因買賣證券而須繳納海外稅項或香港稅項，則應自行考慮其本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其各自的專業顧問。

要約之主要條款

中金為及代表要約人根據《收購守則》及按以下基準就全部已發行股份（要約人、其一致行動人士及其被推定一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外）向全體要約股東作出要約：

要約股份..... 現金**6.50**港元

要約價每股要約股份6.50港元相等於成交價，乃經參考(i) 貴公司於2017年6月30日的資產淨值（「**資產淨值**」）約每股人民幣2.25元（按中國人民銀行於最後實際可行日期所公佈匯率人民幣0.84559元兌1港元換算相等於約每股2.66港元），及(ii) 貴公司的財務狀況後，由要約人與賣方經公平磋商後釐定。基於要約價每股6.50港元及於最後實際可行日期9,539,704,700股已發行股份，所有已發行股份價值約為620.081億港元。

任何要約股東接納要約將被視為有關人士保證，彼根據要約出售的全部股份均不受一切產權負擔規限，且連同該等股份於綜合文件日期或其後附帶之一切權利及利益。該等權利包括但不限於收取所有可能於提出要約當日（即綜合文件日期）或之後支付、作出或宣派或同意就此作出或支付的股息、分派及任何資本回報（如有）的權利。接納股東務請注意彼等將無權享有任何將宣派之截至2017年12月31日止年度之股息。

於最後實際可行日期，(i) Bruno Robert MERCIER；(ii) 黃明端及其聯繫人；(iii) 鄭銓泰；及(iv) Desmond MURRAY合共持有123,429,074股股份。彼等已各自承諾(a)不會在要約期間內出售或轉讓其股份；或(b)不會就其股份接納要約。

要約在各方面均為無條件。對要約之接納不可撤回，亦不得撤銷，惟綜合文件附錄一「撤銷權利」一節所載情況除外。要約的進一步詳情（包括預期時間表及接納要約的條款及程序）載於綜合文件的「預期時間表」、「中金函件」、「董事會函件」、附錄一各節及接納表格。

要約股東務請閱覽綜合文件全部有關部分。接納要約的最後時間及日期為2018年1月12日下午四時正。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等有關要約的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 要約之背景

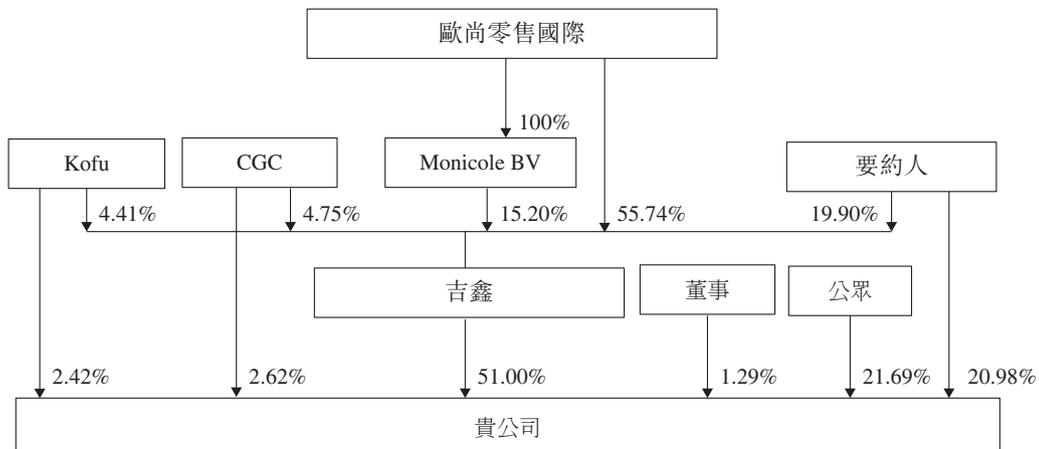
於2017年11月20日，要約人與 貴公司聯合宣佈，於2017年11月20日，要約人與賣方訂立股份購買協議，據此，要約人已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售(i)吉鑫待售股份（佔吉鑫於最後實際可行日期全部已發行股份約19.90%），總對價約為62.933億港元（相等於按透視基準每股6.50港元）；及(ii)上市公司待售股份（佔於最後實際可行日期全部已發行股份約26.02%），總對價約為161.318億港元（相當於每股6.50港元）。

於2017年12月8日，要約人與 貴公司聯合宣佈，交割於2017年12月7日作實，及緊隨交割後，要約人持有(i)吉鑫待售股份（佔於最後實際可行日期已發行吉鑫股份約19.90%）；及(ii)2,001,450,083股股份（佔於最後實際可行日期已發行股份約20.98%）。因此，根據《收購守則》中「一致行動」定義項下第(1)類推定，要約人與吉鑫將被推定為一致行動人士。根據《收購守則》規則26.1，待交割後，要約人須就全部已發行股份（要約人、其一致行動人士及其被推定一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外）以現金作出強制性無條件全面要約。有關根據股份購買協議將予收購之餘下股份（即480,369,231股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約5.04%）的第二次交割將於要約人指定的日期（交割之後）發生。

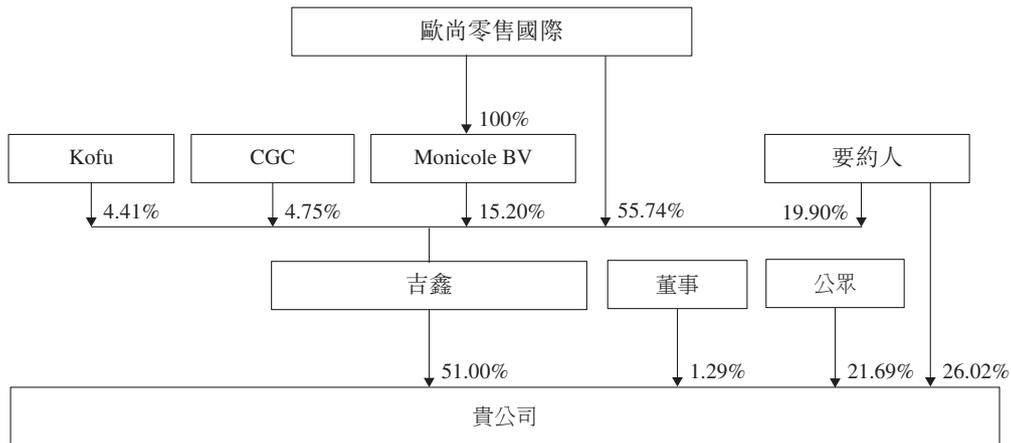
誠如聯合公告所披露，Kofu上市公司買賣協議及CGC上市公司買賣協議的第二次交割將於要約人向Kofu或CGC（視情況而定）發出通知指定的某個日期進行，惟該日期應：(a)在交割當日或之後；(b)不遲於Kofu上市公司買賣協議或CGC上市公司買賣協議（視情況而定）的最後交割日期或經延遲的最後交割日期後第15個營業日；及(c)在要約人向Kofu或CGC（視情況而定）發出通知日期後第5個營業日當日或之後。

下圖顯示 貴公司於最後實際可行日期及緊隨第二次交割後的股權架構：

於最後實際可行日期



緊隨第二次交割後



謹請留意上圖顯示，就股權而言，於第二次交割後，歐尚零售國際（為法國領導零售集團「歐尚」之一部分）將持續持有吉鑫超過70%之股權，而吉鑫持有 貴公司約51.0%之控制股權。

2. 貴集團的資料

貴公司為一間於香港註冊成立的有限公司，且股份自2011年7月起於聯交所主板買賣。 貴集團主要於中國經營大賣場及電子商務平台，直接提供消費者廣大種類的食品及非食品商品。截至2016年12月31日止年度及截至2017年9月30日止九個月， 貴集團錄得營業額分別約為人民幣1,004億元及人民幣790億元。於最後實際可行日期， 貴公司之市值約為774億港元。

貴集團自1998年起於中國經營大賣場，自彼時起開始拓展其全國版圖，於2017年6月30日已拓展至中國29省、市及自治區。 貴集團之門店為租賃經營或自有門店。於2017年6月30日， 貴集團在全國經營446家門店，其中77家以「歐尚」品牌經營及369家以「大潤發」品牌經營，總建築面積約為1,210萬平方米。下表載列於最近年度／期間止由 貴集團經營之門店數目：

	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日	於2015年 12月31日	於2014年 12月31日
門店數目	446	446	409	372
在建門店	71	69	77	116

獨立財務顧問函件

	截至2017年	截至12月31日止年度		
	6月30日止 六個月	2016年	2015年	2014年
新開設門店	2	38	38	49
關閉門店	2	1	1	零

如上所載，貴集團於近期放慢開設新門店的步伐，與2014年新開設49家門店相比，2015年及2016年則各開設38家門店；於2017年上半年則開設兩家門店。儘管開設新店的步伐放緩，於2017年6月30日仍有71家門店在建，其中大多數預期於未來兩年內開始營運。於2017年6月30日，貴集團經營9家配送中心，以支持貴集團供應鏈功能。

除了向第三方供應商採購商品及產品外，貴集團已發展數個直採及聯採項目，並與特定製造商合作，製作及供應半成品以供在特定門市銷售，藉此提升所供應產品的品質及種類。貴集團亦以「Actuel」及「優紡」等品牌名稱發展自有品牌產品，以使產品供應產生差異化並驅使銷售增長。

儘管門店由貴集團管理，門店內的小型商店街則租賃予第三方（如服飾及鞋店、餐廳、藥局及銀行），其為營運及顧客基礎帶來配套作用。

除經營大賣場外，貴集團以若干品牌名稱如「飛牛」及「甫田」經營電子商務平台，並與「百度外賣」及「美團」等外部服務供應商合作，以為客戶提供配送服務。貴集團正尋求方法結合線上及線下業務，例如：憑藉其大賣場資源為飛牛平台的客戶提供配送服務並利用貴集團之供應鏈及採購能力以驅動其線上業務。於2017年6月30日，飛牛已擁有超過2,800萬名註冊會員。

3. 貴集團的財務資料及前景

(a) 財務業績

貴集團截至2016年及2017年6月30日止六個月及截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度之綜合財務業績概要載列如下。貴集團之財務資料詳情載於綜合文件附錄二：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 人民幣百萬元 (未經審核)	2016年 人民幣百萬元 (經審核)	2015年 人民幣百萬元 (經審核)	2014年 人民幣百萬元 (經審核及 重列)
營業額	54,080	52,943	100,441	96,414	91,855
銷售成本	(41,498)	(40,884)	(76,460)	(73,951)	(70,857)
毛利	12,582	12,059	23,981	22,463	20,998
毛利率	23.3%	22.8%	23.9%	23.3%	22.9%
其他收入	1,020	436	873	747	701
營運成本	(9,260)	(8,886)	(18,042)	(17,002)	(15,097)
行政費用	(1,417)	(1,410)	(2,876)	(2,633)	(2,388)
經營溢利	2,925	2,199	3,936	3,575	4,214
財務費用	(5)	(12)	(23)	(20)	(15)
分佔聯營公司及 合營企業業績	(1)	(4)	(4)	(3)	-
除稅前溢利	2,919	2,183	3,909	3,552	4,199
所得稅	(1,021)	(722)	(1,280)	(1,088)	(1,176)
期／年內溢利	1,898	1,461	2,629	2,464	3,023
淨溢利率	3.5%	2.8%	2.6%	2.6%	3.3%
股東應佔溢利	1,757	1,432	2,571	2,443	2,899
每股盈利(基本及攤薄) (人民幣)	0.18	0.15	0.27	0.26	0.30
每股股息(人民幣)	-	-	0.20	0.16	0.13
(港元)	-	-	0.23	0.19	0.16

(i) 營業額

貴集團的營業額主要來自貨品銷售及租金收入。貨品銷售（主要來自貴集團的門店）佔 貴集團於上述期間的總營業額超過95%，而租金收入代表向第三方租賃店舖的商店街空間。營業額於2015年增加約5.0%，並於2016年進一步增加約4.2%至約人民幣1,004.41億元，該增長主要由於期間內開設新門店所驅使，並由同店銷售增長（「同店銷售增長」）減少所部分抵銷。 貴集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度分別錄得約1.6%、3.6%及0.3%的負同店銷售增長。

截至2017年6月30日止六個月， 貴集團錄得約人民幣540.80億元的營業額，較2016年同期輕微增加約2.1%。開設新門店的影響再次由於2017年上半年錄得約0.9%的負同店銷售增長（2016年上半年：約0.3%的負同店銷售增長）所部分抵銷。

(ii) 毛利

貴集團的毛利率約為23%至24%，表現相對穩定，及如上文所述， 貴集團的整體毛利隨營業額的增長而相應增加。

(iii) 其他收入

其他收入主要指利息收入、服務收入（例如來自停車場及有關聯名信用卡提供的服務之收入）、政府補貼及出售包裝材料的收入。於2017年上半年其他收入的大幅增加主要由於有關已發行一段時間的舊有未使用預付卡確認之收入約人民幣4.60億元所致。

(iv) 營運成本

營運成本指有關大賣場及電子商務平台營運的成本，主要包括門店與電子商務平台的員工開支、經營租約及水電開支、土地使用權攤銷以及物業、廠房及設備折舊。營運成本於2015年增加約12.6%至約人民幣170.02億元、並於2016年進一步增加約6.1%至約人民幣180.42億元，該增長主要由於門店數目及電子商務平台發展所產生的開支增加而導致員工成本有所增加，以及與若干門店盈利能力下降及計劃關店有關的減值撥備所致。基於類似理由，營運成本於2017年上半年較2016年上半年增加約4.2%至人民幣約92.60億元。

(v) 行政費用

貴集團的行政費用主要包括員工開支、差旅開支、土地使用權和物業、廠房及設備的攤銷及折舊。行政費用上升趨勢大致與 貴集團營運規模的增加一致。

(vi) 淨溢利

貴集團於上述期間的淨溢利率維持介乎約2.6%至3.5%。 貴集團的淨溢利於2015年錄得約人民幣24.64億元，較2014年減少約18.5%，該減少主要由於 貴集團電子商務平台產生的虧損及營運成本增加速度快於銷售及毛利所致。淨溢利於2016年有所改善，較2015年增加約6.7%，該增加主要由於貨品銷售營業額的增加所致。於2017年上半年， 貴集團淨溢利約為人民幣18.98億元，較2016年上半年增加約29.9%，該增加主要由於上文所述之舊有未使用預付卡確認之其他收入約人民幣4.60億元、稍有改善的毛利率及 貴集團電子商務平台產生的虧損減少所致。

(vii) 已支付予股東的股息

已支付予股東的股息總額由2014年每股人民幣0.13元增加至2015年每股人民幣0.16元，再進一步增加至2016年每股人民幣0.20元，派息率介乎約43.3%至74.1%。 貴集團於2016年或2017年上半年並無宣派中期股息。

2017年第三季度公告

誠如2017年第三季度公告所載， 貴集團錄得約人民幣790.30億元的營業額，較2016年同期輕微增加約2.2%。 貴集團截至2017年9月30日止九個月的淨溢利較2016年同期增加約20.2%至約人民幣25.01億元，該增加乃由於上述2017年上半年的淨溢利增加的類似原因所致。2017年前三季度的淨溢利增長按年基準較2017年上半年的按年增長有所放緩，該放緩主要由於就收購附屬公司額外權益的商譽減值所致。

(b) 財務狀況

下文載列 貴集團於2017年6月30日及2016年12月31日的綜合財務狀況概要，詳情載於綜合文件附錄二：

	於2017年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業	3,556	3,615
其他物業、廠房及設備	21,938	22,820
土地使用權	5,682	5,740
其他非流動資產	1,159	1,069
非流動資產總額	32,335	33,244
存貨	8,801	15,409
貿易及其他應收款項	3,699	3,552
投資及定期存款	86	36
現金及現金等價物	8,712	8,100
流動資產總額	21,298	27,097
總資產	53,633	60,341
貿易及其他應付款項	30,119	36,807
其他負債	812	725
總負債	30,931	37,532
淨資產	22,702	22,809
股東應佔權益	21,474	21,785
每股資產淨值(人民幣)	2.25	2.28

(i) 投資物業

投資物業指綜合性大賣場內出租予第三方的商店街。吾等自 貴公司的會計政策注意到，該等投資物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬，而投資物業於2017年6月30日的賬面值約為人民幣35.56億元。於2017年6月30日，105條商店街分類為投資物業。

(ii) 其他物業、廠房及設備以及土地使用權

於2017年6月30日，貴集團的其他物業、廠房及設備約為人民幣219.38億元，主要包括貴集團的自有門店及相關設備。於2017年6月30日，貴集團經營合共446間門店，其中105間（約總數的23.5%）為分類為其他物業、廠房及設備的自有物業。貴集團於土地使用權的權益指貴集團自有樓宇的土地部分。吾等獲貴集團管理層告知，授予貴集團的土地使用權介乎40至70年。

儘管貴集團的投資物業、其他物業、廠房及設備以及土地使用權以成本列賬，根據一間獨立於貴公司的專業估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）的估值，貴集團的物業於2017年11月30日的公允價值總額約為人民幣376.12億元。吾等就經上述貴集團物業權益的最近期估值調整之貴集團資產淨值作出進一步分析，有關詳情請參閱「物業估值及重估資產淨值」一節。

(iii) 其他資產及負債

貴集團的其他資產主要包括(i)存貨（即門店商品）約人民幣88.01億元，(ii)現金及現金等價物約人民幣87.12億元，及(iii)貿易及其他應收款項約人民幣36.99億元，主要包括貴集團租賃的門店之租金預付款項及收購新門店及大量採購存貨產生的應收增值稅。

(iv) 負債

於2017年6月30日，貴集團錄得總負債約人民幣309.31億元，其中(i)約人民幣151.46億元與貿易應付款項相關，即購買商品的欠付金額，及(ii)約人民幣91.24億元主要與來自客戶就貴集團發行之預付卡未使用餘額的預付款相關。於2017年6月30日，超過99%貿易應付款項於六個月內到期。

於2017年6月30日，貴集團錄得小額銀行貸款約人民幣500萬元，淨現金狀況約人民幣87.07億元（即現金及現金等價物減銀行貸款），顯示貴集團財務狀況穩健。

(v) 承擔及或然事項

貴集團於2017年6月30日的資本承擔約為人民幣47.08億元，主要與貴集團的在建門店相關，經營租賃承擔約人民幣183.34億元，主要與貴集團根據經營租約所租賃的門店相關，該等租約的初始租期通常為15至20年，並附帶可選擇續期權。就貴集團的經營租約承諾而言，倘營業額超過預定水平，貴集團則按營業額之百分比支付額外租金。

誠如貴公司2017年中期報告所載，部分客戶及供應商就購買協議的爭議，及部分業主就租賃協議的爭議對貴集團提起法律訴訟，於2017年6月30日仍在進行，所申索的總額為約人民幣2.18億元。貴公司已於2017年6月30日的財務報表內計提撥備約人民幣3,500萬元，董事認為該撥備屬充足。

2017年第三季度公告

誠如2017年第三季度公告所載，貴集團錄得總資產約人民幣584.18億元、總負債約人民幣353.07億元，以及淨資產約人民幣231.11億元，與2017年6月30日的結餘相比概無重大變動。

(c) 貴集團的前景

由於貴集團於零售行業經營業務且旗下的大賣場遍佈全中國，中國的整體經濟及消費者消費數據為其業務表現的相關指標。吾等認為，檢視貴集團的前景時，考量與中國整體經濟發展、消費模式及零售額相關的統計指標乃屬適當。根據中華人民共和國國家統計局（「中國國家統計局」），於2014年、2015年及2016年，中國國內生產總值（「GDP」）分別增長約7.3%、6.9%、6.7%，而全國居民人均可支配收入分別增長約8.0%、7.4%、6.3%。兩項指標均顯示持續增長，即使近期增長速度放緩。2017年上半年，中國GDP增長約6.9%，全國居民人均可支配收入增長約7.3%，顯示增長率有所回升。根據中國國家統計局發佈的數據，於2014年至2016年，消費品零售額每年增長超過10%。在上述背景下，貴集團正持續開設新門店，以提高其市場佔有率及擴展其零售網絡。

透過開設新門店擴展傳統業務的同時，貴集團亦已於2014年引入自家的電子商務平台。中國的網上零售市場大幅增長（根據中國國家統計局發佈的數據，網上零售額於2014年、2015年及2016年分別增長約49.7%、33.3%及26.2%得以為證）。中國政府持續推廣線下零售的轉型，以減緩面對與日俱增的經營成本及網上零售業者的威脅所產生的壓力，該轉型包括線上線下融合，並於2016年11月就此主題刊發通函（「**國務院通函**」）。根據貴公司最近期刊發的年度及中期報告，貴集團的主要電子商務平台飛牛於2016年錄得商品交易總額（「**商品交易總額**」）約人民幣21億元（與2015年相比增長超過100%），而2017年上半年則錄得約人民幣18億元，顯示巨幅的增長潛力。

根據業務合作協議，阿里巴巴集團及貴公司將（其中包括）務求使貴集團的傳統大賣場及超市業務能透過利用互聯網技術及淘寶的客流量來增加業務效益。進一步詳情請見「貴集團的業務」一節。

儘管中國的整體零售額持續增長，貴集團近年的同店銷售增長仍表現欠佳，且開設新店速度放緩。誠如貴集團2016年年報所述，零售行業的競爭依舊激烈，即可能表示貴集團現有門店營運未來將面臨逆境。另一方面，貴集團於近年以發展電子商務加強其現有線下零售業務。引入阿里巴巴集團為主要股東及簽立業務合作協議表示貴集團務求加強其數位版圖，建立線上線下零售策略，藉此將其業務拓展至超乎傳統的「實體」零售經驗。

4. 價格表現及交易流通量之分析

(a) 股份之歷史價格表現

以下為股份自2016年1月2日至最後實際可行日期期間（「回顧期間」）之收市價變動：



資料來源：彭博

於2016年的大部分時間內，股份以低於要約價的價格買賣。於2016年11月11日，在(i)刊發國務院通函，及(ii)刊發 貴集團2016年第三季度業績，顯示淨溢利增加約2.0%後，股價增加約16.4%至每股6.10港元。股價隨後持續上升，於2016年11月25日超逾要約價，並於2017年2月17日升至回顧期間內的最高點每股8.70港元。同日， 貴公司於短暫停牌後刊發一份公告，確認其正與若干第三方（包括「蘇寧」）就潛在合作進行討論，且其無法排除與「大型線上平台」合作的可能性。於2017年2月19日， 貴集團宣佈其2016年業績，顯示淨溢利增加約6.7%。股份於2017年2月20日恢復買賣後，股價下降約13.2%並收於每股7.55港元。

股價於整個2017年3月內及2017年4月的大部分時間內波動，於2017年4月24日達致最高值每股8.17港元後下滑，並於2017年8月9日 貴集團刊發2017年中期業績公告，顯示淨溢利大幅增加約29.9%當日之前收於每股6.28港元。於2017年8月10日，股價增加約5.6%並收於每股6.63港元。其後，股價先呈現下滑趨勢後再呈現整體上升趨勢，於最後交易日2017年11月10日收於每股8.60港元。

於2017年11月20日刊發聯合公告及恢復買賣後，股價些微下滑並於最後實際可行日期收於每股8.11港元，較要約價溢價約24.8%。

(b) 交易流通量

下表載列於回顧期間股份之每月總成交量及每月總成交量佔全部已發行股份及 貴公司公眾持股量之百分比：

	股份每月 總成交量 (附註1)	股份每月 總成交量 佔全部已發行 股份之百分比 (附註2)	股份每月 總成交量 佔 貴公司公眾 持股量之百分比 (附註3)
2016年			
1月	208,644,914	2.2%	10.4%
2月	124,044,534	1.3%	6.2%
3月	154,870,845	1.6%	7.7%
4月	134,201,532	1.4%	6.7%
5月	124,083,098	1.3%	6.2%
6月	108,277,589	1.1%	5.4%
7月	78,566,993	0.8%	3.9%
8月	121,951,401	1.3%	6.0%
9月	127,006,419	1.3%	6.3%
10月	136,977,984	1.4%	6.8%
11月	481,355,179	5.0%	23.8%
12月	250,569,620	2.6%	12.4%
2017年			
1月	211,080,429	2.2%	10.4%
2月	372,879,831	3.9%	18.5%
3月	234,036,456	2.5%	11.5%
4月	160,566,301	1.7%	7.9%
5月	287,722,767	3.0%	14.1%
6月	191,326,799	2.0%	9.4%
7月	185,965,396	1.9%	9.1%
8月	270,594,944	2.8%	13.3%
9月	128,370,774	1.3%	6.3%
10月	159,513,399	1.7%	7.8%
11月	457,456,833	4.8%	22.4%
自2017年12月1日至 最後實際可行日期	152,898,813	1.6%	7.5%

附註：

- (1) 資料來源：彭博
- (2) 按股份之每月總成交量除以各月底或最後實際可行日期（如適用）之全部已發行股份計算
- (3) 按股份之每月總成交量除以各月底或最後實際可行日期（如適用）之公眾持有股份總數計算

如上表所示，股份之每月成交量佔全部已發行股份約0.8%至5.0%，相當於構成 貴公司公眾持股量之股份約3.9%至23.8%。整體而言，股份於2016年的買賣相對2017年較不活躍。於 貴公司宣佈(i)其若干財務業績，如於2016年11月、2017年5月及2017年8月，及(ii)於2017年2月宣佈其與線上平台營運商之潛在合作之月份內，股份買賣則相對活躍。

由於在2017年直至最後實際可行日期期間內的股份買賣平均超逾公眾持股量的10%，吾等認為股份買賣相對活躍，即使在刊發聯合公告前亦為如此。然而，倘要約股東於短時間內出售大量股份，預期將對市價造成下降壓力。

(c) 要約價比較

要約價每股6.50港元為：

- (i) 於最後交易日聯交所所報股份收市價每股8.60港元折讓約24.4%；
- (ii) 於直至最後交易日（包括當日）止最後5個完整交易日聯交所所報股份平均收市價每股8.306港元折讓約21.7%；
- (iii) 於直至最後交易日（包括當日）止最後30個完整交易日聯交所所報股份平均收市價每股7.748港元折讓約16.1%；及
- (iv) 於最後交易日至最後實際可行日期止聯交所所報股份收市價約每股8.05港元折讓約19.3%。

誠如「價格表現及交易流通量之分析」一節所載，股價自2017年年初起開始大幅上升，整體以高於要約價每股6.50港元的價格買賣。誠如上文所載，要約價明顯低於股份於最後交易日、最後5個及30個完整交易日以及自最後交易日起直至最後實際可行日期止的（平均）收市價。

5. 同業公司比較

誠如「貴集團的資料」一節所載，貴集團為中國大賣場及超市的營運商，向其客戶直接銷售食品及非食品商品。吾等已分析於聯交所上市的公司（「可資比較公司」），根據彼等最新刊發的年報，彼等主要從事通過中國大賣場及超市連鎖店向客戶直接銷售商品的業務。基於上述標準，吾等已識別4間可資比較公司，如下文所載。根據該等可資比較公司的主要業務，吾等基於聯交所所維持披露系統內的公開資料認為該等可資比較公司代表詳盡的列表：

公司名稱	於最後 實際可行 日期市價 (百萬港元)	於最後 實際可行 日期收市價 (港元) (A)	每股綜合 資產淨值 (港元) (B) (附註1)	每股盈利 (港元) (C) (附註2)	市價比盈利 倍數 (「市盈率」) (倍) (A/C)	市價比 賬面值倍數 (「市賬率」) (倍) (A/B)	股息收益率 % (附註3)
卜蜂蓮花有限公司 (股份代號：121)	1,377.4	0.125	0.09	(0.03)	不適用	1.4	零
聯華超市股份有限公司 (股份代號：980)	1,091.7	2.93	2.61	(0.47)	不適用	1.1	零
中國順客隆控股 有限公司 (股份代號：974)	813.3	2.80	1.07	0.09	31.1	2.6	零
北京京客隆商業集團 股份有限公司 (「北京京客隆」) (股份代號：814)	406.2	2.23	4.72	0.07	31.9	0.5	2.7
			平均數		31.5	1.4	0.7
			中位數		31.5	1.3	N/M
			最大值		31.9	2.6	2.7
			最小值		31.1	0.5	零
貴公司按要約價	62,008 (附註4)	6.50 (附註5)	2.66	0.32	20.3	2.4	3.5

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 以各權益股東應佔綜合資產淨值（摘錄自最新刊發財務報表）除以各年度／期間結算日之已發行股份數目（及假設優先股已獲轉換（如有））計算
- (2) 摘錄自最新刊發全年財務報表
- (3) 就可資比較公司而言，即應付每股股息（摘錄自各最新全年財務報表）除以於最後實際可行日期可資比較公司的各別收市價；就要約而言，即應付每股股息（摘錄自最新全年財務報表）除以要約價
- (4) 即要約價每股6.50港元乘以於最後實際可行日期之9,539,704,700股已發行股份。
- (5) 即要約價每股6.50港元
- (6) 就本表格而言，人民幣兌港元乃按中國人民銀行於最後實際可行日期所公佈匯率人民幣0.84559元兌1港元換算

(i) 市盈率

誠如上文所述，以要約價表示的市盈率約為20.3倍，低於兩間錄得盈利的可資比較公司之市盈率，分別約為31.1倍及31.9倍。儘管 貴公司市值遠大於該兩間錄得營利的可資比較公司，吾等認為該比較大致有效。市盈率為同業公司比較的主要考量，此乃由於(i)吾等認為對大賣場及超市行業的公司進行估值時，營業額及溢利較基於資產負債表的參數更為相關（相對於（舉例而言）物業或銀行行業公司的市賬率則較為相關）；(ii) 貴集團管理層將 貴集團的物業主要視為其用於自一般及日常業務過程中產生收入的經營資產，而非以資本增值為目的；及(iii)於2017年9月30日， 貴集團約23.3%（ 貴集團經營的門店數量而言）的門店為自置門店，餘下76.7%均已出租且並無於資產負債表中列賬，代表 貴集團一大部分的經濟價值來自未反映在資產負債表中的物業。經考慮上述因素及在市盈率的基礎上，要約價較 貴公司同業公司的市場估值遜色。

(ii) 股息收益率

貴公司自2011年上市以來均定期派付股息予股東。就可資比較公司而言，僅北京京客隆有定期派息模式，收益率按交易價格約為2.7%，低於 貴公司按要約價的收益率約3.5%。此乃表示接納要約的股東可能不易物色機會以將要約所得款項再投資於收益相若或更高的相似公司。

(iii) 市賬率

可資比較公司市賬率的平均數及中位數分別約為1.4倍及1.3倍，低於以要約價表示的市賬率約2.4倍。就僅此而言，要約價對要約股東有吸引力。然而，吾等獲 貴集團管理層告知，除門店內的商店街外（其佔大賣場較小的部分並出租予第三方），所有自置門店乃用於 貴集團的自營業務，而 貴集團近期並無意出售該等門店。吾等亦注意到， 貴集團大部分門店均已出租，且因此並未反映於 貴集團的資產淨值。誠如上文所述，吾等認為相較於市賬率，市盈率（搭配股息收益率）乃為更重要的估值基準。

6. 物業估值及重估資產淨值

貴集團的物業權益（「該等物業」）經戴德梁行估值，其估值摘要載於綜合文件附錄五。該等物業的物業估值報告全文（「估值報告」）載於 貴公司於2017年12月22日刊發的公告，及直至截止日期於 貴公司香港主要營業地點可供公眾人士查閱。進一步詳情請參閱綜合文件附錄六「備查文件」一節。

根據估值報告， 貴集團應佔該等物業於2017年11月30日現況下的市值約為人民幣358.202億元（「該估值」）。該等物業主要包括 貴集團於中國的門店、配送中心及辦公室，約佔該估值的98.8%。吾等已與戴德梁行討論估值所採用的方法、基準及假設以及彼等所執行的盡職審查。達致估值時，吾等注意到戴德梁行主要採用投資法，即以資本化現有租約產生的租金收入並就潛在復歸租金作適當撥備對物業進行估值，或在適當情況下採用直接比較法，即以參考市場可得的可資比較銷售憑證對物業進行估值。吾等已就該估值的整體估值方法進行討論，且據戴德梁行告知，戴德梁行曾將投資法（即本次估值所採用的主要估值方法）用於 貴集團過去的物業估值。就此而言，吾等於 貴集團2016年年報中注意到， 貴集團的物業估值採用相同的估值方法。戴德梁行向吾等確認，其已就估值報告所載的每一項物業進行實地視察。吾等已就戴德梁行及其進行的該估值工作執行《上市規則》第13.80條附註(1)(d)所規定的工作。吾等認同戴德梁行對該等物業進行估值時所採用的估值方法。

獨立財務顧問函件

於2017年9月30日，股東應佔資產淨值約為人民幣218.14億元（或約每股人民幣2.29元）。貴集團管理層已計入該估值以達致股東應佔每股重估資產淨值（「重估資產淨值」），貴集團管理層的計算如下：

	總計 人民幣
於2017年9月30日的股東應佔資產淨值	218.14億元
股東應佔該估值產生的重估盈餘 (附註1)	192.07億元
應佔重估盈餘遞延稅項淨值 (附註2)	(48.02)億元
重估資產淨值	362.19億元
每股重估資產淨值 (人民幣) (附註3)	3.80
相等於港元 (附註4)	4.49
要約價 (港元)	6.50
較每股重估資產淨值溢價	44.8%

附註：

- (1) 此乃指戴德梁行於2017年11月30日所估值 貴集團持有物業權益的市值超出其於2017年9月30日之相應賬面值部分所產生的重估盈餘 (就並非 貴集團應佔的相關權益作出調整後)
- (2) 此乃指所有 貴集團物業權益的重估盈餘應佔潛在中國企業所得稅
- (3) 根據最後實際可行日期之9,539,704,700股已發行股份計算
- (4) 根據最後實際可行日期中國人民銀行所公佈匯率人民幣0.84559元兌1港元換算

誠如上表所述，要約價每股6.50港元較每股重估資產淨值約4.49港元溢價約44.8%。因此，要約價較於2017年9月30日的股東應佔每股資產淨值及每股重估資產淨值均有所溢價。然而，誠如「同業公司比較」一節所載，吾等認為基於盈利的分析對評估 貴集團價值較為相關。

7. 股東協議及要約人與歐尚的承諾書

股東協議

要約人、賣方及歐尚已訂立股東協議於交割後生效，以（其中包括）規管吉鑫及其附屬公司的管理、彼此的關係及吉鑫的若干事務及與股東交易。股東協議之主要條款（如綜合文件內的中金函件所載）載列如下：

- 吉鑫的董事會將由五名董事組成，當中要約人將有權委任兩名董事，而歐尚將有權委任三名董事
- 董事會將由九名董事組成，當中三名將為獨立非執行董事。要約人將有權提名至少兩名非獨立董事及一名獨立非執行董事及董事會主席。另一方面，歐尚將有權提名至少四名非獨立董事及兩名獨立非執行董事
- 要約人將有權委任Concord Champion International Ltd.、大潤發控股有限公司及大潤發中國（統稱「大潤發公司」）各自的董事會的大多數成員及主席、首席執行官及首席財務官，而歐尚將有權委任該等公司各自的董事會中的其餘成員。歐尚將有權增加委任大潤發公司的董事數目，以取得大潤發公司的董事會的大多數席位（「提名權」）。在此情況下，要約人將有權以30%溢價向歐尚提呈發售其全部吉鑫股份。倘歐尚不接納該項發售，要約人有權將其吉鑫股份交換為股份，數目相當於要約人透過該等吉鑫股份於 貴公司擁有的「透視」實際經濟利益
- 有關吉鑫集團的若干保留事項（「保留事項」）須經吉鑫的董事會一致批准
- 作為股息政策，股東協議各訂約方將促使吉鑫及 貴公司各自在實際可行情況下盡快向其股東分派不少於其可分派利潤的30%

- 要約人有權於股東協議日期後的第5年、第8年、第11年及之後按市場價格向歐尚提呈發售其全部吉鑫股份。倘歐尚不接納該項發售，要約人有權將其全部吉鑫股份交換為股份（「流動權利」）
- 在吉鑫及／或歐尚零售國際的控制權發生變動及任何建議轉讓吉鑫股份的情況下，要約人及吉鑫均獲授多項權利
- 歐尚、要約人及賣方所持的吉鑫股份將受為期四年（就歐尚及要約人而言）及兩年（就賣方而言）的禁售期所限，於該期間，股份及吉鑫股份均不得向歐尚或要約人的競爭對手轉讓（如適用）。

要約人與歐尚的承諾書

根據要約人與歐尚於2017年11月20日訂立的承諾書（「承諾書」），要約人已向歐尚承諾（其中包括）其將就要約承擔全部責任；以出售要約人及其一致行動人士（歐尚及其聯屬公司除外）所持有的該等數目股份，從而減少於 貴公司所擁有的實際總權益至低於歐尚及吉鑫及其各自的聯屬公司所擁有的水平；以及根據股份購買協議其將（及不會透過任何共同投資者）收購(a)不少於2,001,450,083股股份（佔於最後實際可行日期全部已發行股份約20.98%）及(b)全部吉鑫待售股份。

吾等的意見

根據 貴公司並未參與及已生效之股東協議，歐尚能夠控制董事會及吉鑫的董事會（受限於保留事項，及除要約人委任董事會主席之權利外），吉鑫繼而仍為最大股東。股東協議給予要約人將其吉鑫股份交換為股份的權利（例如，在關連方行使提名權及流動權利後的某些特定情況）。於該情況下，吉鑫將重新購回要約人之吉鑫股份，以吉鑫轉讓其持有股份予要約人為對價。然而，吾等注意到，該等交換權之行使本身並不會導致(i)發行任何新股份、(ii) 貴公司實際股權權益的任何變動及(iii)吉鑫不再為最大股東。誠如綜合文件內的中金函件所載，對若干權利之行使如產生須根據《收購守則》規則26向股東作出強制性全面要約（「強制性全面要約」）的任何義務將根據《收購守則》進行，而要約人將為該等強制性全面要約義務承擔全部責任。

根據承諾書，要約人已承諾減少其於 貴公司所擁有的實際權益至低於歐尚及吉鑫及其各自的聯屬公司所擁有的水平，實質上指要約人將不會成為最大股東。要約人不能夠於股東協議有效期間控制董事會。吾等注意到，倘要約人不再擁有最少19.9%的吉鑫股份，歐尚及要約人將各自有權終止股東協議。

著重股息之股東應注意根據股東協議分派不少於30%之 貴公司的可分派利潤之規定。儘管其少於近年來實際派息比率，但其仍為最低要求。

股東協議及承諾書之進一步詳情載於聯合公告中，要約股東應仔細閱讀。

8. 要約人的資料

假設已發行股份並無變動，於第二次交割後，要約人將最多持有全部已發行股份約36.16%的經濟利益。要約人為於香港註冊成立之有限公司，並為阿里巴巴集團之間接全資附屬公司。其為多家與淘寶網及天貓相關的中國附屬公司的直接控股公司。

阿里巴巴集團為一家於開曼群島註冊成立的公司，其美國存託股份於紐約證券交易所上市（股份代號：BABA）。根據阿里巴巴集團最近刊發的年報，其主要於中國及全球從事零售及批發商務平台。其亦提供各種資訊科技及雲端運算服務。截至2017年3月31日止年度，阿里巴巴集團錄得總營業額約人民幣1,583億元及於2017年3月31日錄得總資產約人民幣5,068億元。於最後實際可行日期，阿里巴巴集團之市值約為4,440億美元（或約34,632億港元）。

貴集團的業務

要約人有意根據業務合作協議與 貴集團合作繼續發展現有業務。業務合作協議的條款載明， 貴集團及阿里巴巴集團旗下成員公司將開展合作，於 貴集團及其聯屬人士的現有及新店舖採納「淘寶到家」模式，其中包括(i) 貴集團之店舖有權使用阿里巴巴集團的業務模式及其透過淘寶到家業務經營的網上平台；(ii)分享數據；(iii)整合系統及POS硬件；及(iv)配送服務。其將能讓 貴集團憑藉阿里巴巴集團的電子商務平台引入新的零售解決方案，包括店舖附近的配送服務。有關業務合作協議之進一步詳情載於 貴公司於2017年12月7日刊發的公告。

要約人及 貴公司相信，透過結合要約人、歐尚及賣方三家公司的資源，這個新聯盟能使 貴集團的業務受益於要約人的數位生態系統。 貴集團的門店將會電子化以及引入新的零售解決方案。誠如「貴集團的資料」一節所討論， 貴集團正發展其自家電子商務平台，即使交易量構成 貴集團營業額的一小部分且該平台尚未能獲利。根據業務合作協議與阿里巴巴集團的未來合作將強化 貴集團的數位及電子商務能力，該等能力對中國零售業營運商於戰略層面屬而言至關重要。

董事會組成

誠如綜合文件之中金函件所載，賣方與要約人協定且賣方向要約人承諾其將根據彼等承諾的條款(i)促使獲賣方提名為吉鑫、 貴公司及主要附屬公司（視情況而定）董事的任何人士辭任其各自擔任的相關公司董事職位；及(ii)促使有關委任由要約人提名的該等人士為吉鑫、 貴公司及主要附屬公司（視情況而定）董事的議案獲各有關公司的董事會考慮並促使由賣方提名的相關公司董事批准有關任命，在各情況下，自要約人可能指明的有關日期起生效。董事會之任何變動將遵照《收購守則》及《上市規則》進行，而 貴公司將於適當時候另行刊發公告。

貴公司的上市地位

誠如綜合文件之中金函件所載，要約人有意於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。於最後實際可行日期，約21.69%已發行股份由公眾持有。

聯交所表示，如在要約截止時，公眾持有之已發行股份低於 貴公司適用的最低規定百分比（即約19.38%，自 貴公司上市日期起適用），或如聯交所認為，股份買賣存在或可能存在虛假市場，或由公眾人士持有的股份不足以維持有秩序的市場，則聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份的買賣。

基於上述原因，接納水平超過已發行股份約2.31%將導致 貴公司之公眾持股量不足，且已發行股份將可能暫停買賣。要約人董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，確保股份存在足夠公眾持股量。有關步驟可能包括由要約人出售所持部分股份。倘股份暫停買賣，選擇不接納要約之要約股東於股份恢復買賣前將無法於聯交所出售彼等之股份。

討論

(i) 要約價的估值較同業公司遜色

吾等已識別若干可資比較公司，該等公司從事與 貴集團相若之業務且於香港上市。兩間獲利的可資比較公司的市盈率分別為約為31.1倍及31.9倍，高於 貴公司以要約價表示之市盈率約20.3倍。 貴公司於最後實際可行日期自身的市盈率約為25.3倍。

以要約價表示之股息收益率約為3.5%，高於過去一年曾派付股息的唯一一間可資比較公司之收益率。接納要約之要約股東可能因此不易將所得款項投資於收益相若的相似公司。

可資比較實體的市賬率平均數和中位數低於 貴公司以要約價表示的市賬率約2.4倍。要約價亦較 貴公司之重估資產淨值溢價約44.8%。

基於上述原因，儘管 貴公司以要約價表示的市賬率及重估資產淨值可能顯示要約價具有吸引力，但市盈率及股息收益率則可能不會。誠如聯合公告所披露，成交價（要約價的釐定基礎）乃經公平協商並考慮到 貴公司資產淨值及財務狀況釐定。吾等同意 貴公司的財務狀況強勁且可獲取溢利，但不同意資產淨值為要約股東評估要約價的最相關因素。吾等認為市盈率分析對大賣場營運商（或廣泛來說則為零售行業）乃最相關的指標，因該行業普遍接受以盈利為基礎的估值方法。按此基準，吾等認為要約價較可資比較公司的市場估值遜色。

(ii) 貴集團的財務表現及前景

貴集團的營業額已於近年穩定增長，主要由於開設新店所致。近期新店擴張已逐漸趨緩。 貴集團的溢利於2015年下跌後，於2016年及2017年前九個月回升。 貴集團資產負債表狀況良好且擁有大量現金淨額。

近年來， 貴集團引入電子商務平台以搭配其傳統線下零售業務。儘管 貴集團電子商務平台顯著增長，但尚未獲利。另一方面，阿里巴巴集團（要約人的母公司）為領先電子商務商。根據股東協議，要約人應委任董事會代表及參與 貴集團的業務管理。根據業務合作協議，阿里巴巴集團將（舉例而言）授權予 貴集團取用其商業模式及線上平台。吾等認為此珍貴契機能使 貴集團進一步發展其線上零售能力，並開拓整合大賣場與電子商務平台及系統的商業模式。

(iii) 要約價於2017年及聯合公告後較股份之現行市價折讓。買賣相對活躍

股價於2016年年底大幅增長後，股份大部分時間以高於要約價每股6.50港元之價格買賣，且於最後交易日、聯合公告後及直至最後實際可行日期，收市價遠高於要約價。於最後交易日期及最後實際可行日期，要約價分別較股份收市價折讓約24.4%及24.8%。基於吾等以上意見，吾等認為市價由基本因素（如市盈率以及 貴集團與主要股東歐尚及阿里巴巴集團的前景）所支持。

儘管要約允許要約股東以固定現金價出售彼等部分或全部持有的股份，而不影響市價，但近月股份買賣已相對活躍。因此，吾等合理認為，股份買賣於要約截止後將持續維持合理水平。

意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，尤其是 貴集團以要約價表示的估值較可資比較公司的估值遜色、 貴集團的財務表現及狀況與未來前景，以及要約價較最近股份市價的折讓，吾等認為要約之條款對要約股東而言並非公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議要約股東拒絕接納要約。

由於股份市價高於要約價，不確定 貴公司未來前景的要約股東可藉此機會考慮於市場出售其部分或全部股份。股份於最後實際可行日期收於每股8.11港元。有意出售彼等股份之要約股東應密切監察股份市價及交易流通量。

要約股東應謹記，倘於要約截止後， 貴公司所適用的最低規定公眾持股百分比約19.38%未能達成，則可能暫停股份買賣。要約人之董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，其可能包括要約人出售其部分股份以確保股份存在足夠公眾持股量。

此致

獨立董事委員會 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
王思峻
謹啟

2017年12月22日

王思峻先生為在證監會註冊之持牌人士，且為新百利融資有限公司之負責人員，而新百利根據《證券及期貨條例》獲發牌可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於企業融資界積逾十年經驗。

1. 要約之條款

要約的接納程序

- (a) 為接納要約，閣下應按隨附接納表格所印備的指示（構成要約條款其中一部分）填妥及簽署表格。
- (b) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將已填妥及簽署的隨附接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證），盡快惟無論如何於不遲於2018年1月12日（星期五）（即首個截止日期）下午四時正（香港時間），或要約人根據《收購守則》之規定可能釐定及公佈之較後時間及／或日期前以郵寄或以專人送達過戶登記處香港中央證券登記有限公司，信封上註明「**高鑫要約**」。
- (c) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）乃以代名人公司之名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲就閣下持有之股份（無論全部或部分）接納要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求將其填妥之隨附接納表格，連同就閣下擬接納之要約股份數目相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送交過戶登記處，信封上註明「**高鑫要約**」；或
- (ii) 透過過戶登記處安排將股份登記於閣下名下，並將已填妥及簽署之隨附接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送交過戶登記處，信封上註明「**高鑫要約**」；或

- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券交易商（或其他註冊證券交易商或託管銀行），則於香港中央結算（代理人）有限公司所設定之期限或之前指示閣下之持牌證券交易商（或其他註冊證券交易商或託管銀行）授權香港中央結算（代理人）有限公司代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算（代理人）有限公司設定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商（或其他註冊證券交易商或託管銀行）查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商（或其他註冊證券交易商或託管銀行）之要求向彼等提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之股份已寄存於閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人之賬戶，則於香港中央結算（代理人）有限公司設定之期限或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下之指示。
- (d) 倘無法提供及／或已遺失（視情況而定）閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證），而閣下欲接納要約，則閣下仍須將已填妥及簽署之隨附接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）一張或多張股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件之函件一併送交過戶登記處，信封上註明「高鑫要約」。倘閣下尋回或可提供有關文件，則應於其後盡快將有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何彌償保證）轉交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下之股票，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回過戶登記處。要約人將全權酌情決定是否將承購未能即時交出及／或已遺失之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件所涉及之任何股份。
- (e) 倘閣下已送達有關閣下任何股份之過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下之股票，而閣下欲接納要約，則閣下仍應填妥及簽署隨附之接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶登記處，信封上註明「高鑫要約」。此舉將被視為不可撤銷指示及授權中金及／或要約人及／或任何彼等各自之代理，在相關股票發行時代表閣下向本公司或過戶登記處領取，並將相關股票送交過戶登記處，並授權及指示過戶登記處按照要約之條款持有有關股票，猶如有關股票乃連同隨附之接納表格一併送交過戶登記處。

- (f) 僅在過戶登記處在不遲於2018年1月12日（星期五）（即首個截止日期）下午四時正（香港時間），或要約人根據《收購守則》之規定可能釐定及公佈之較後時間及／或日期前接獲已填妥及簽署之接納表格，並在下列情況下，要約之接納方被視為有效：
- (i) 隨附相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證），而倘該／該等股票並非以閣下之名義登記，則隨附確立閣下成為相關股份登記持有人之權利之有關其他文件（如一張空白或登記持有人簽立以閣下為受益人並妥為繳納印花稅之相關股份過戶表格）；或
 - (ii) 由登記要約股東或其個人代表送達（惟最多僅為登記持有之數額，並僅以本(f)段其他分段並無計入之有關股份之接納為限）；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所證明。

倘接納表格由登記要約股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適當授權文件憑證（如遺囑認證書或經認證之授權文件副本）。

- (g) 概不就接獲之任何接納表格、股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）發出收據。
- (h) 過戶登記處之地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

2. 接納期間及修訂

- (a) 除非根據《收購守則》被延長或修訂，否則要約可於2017年12月22日（星期五）及自該日起獲接納，並仍將可供接納至2018年1月12日（星期五）（即首個截止日期）。要約人有權根據《收購守則》修訂或延長要約。除非要約先前在執行人員同意下經修訂或延長，否則須不遲於2018年1月12日（星期五）下午四時正（香港時間）前接獲接納表格，方為有效。
- (b) 倘要約獲延長或修訂，有關延長之公告將列明下一個截止日期或載述要約將仍可供接納直至另行通知為止。在後一種情況下，於要約截止前，須向要約股東發出至少14日之書面通知。倘在要約過程中，要約人修訂要約條款，所有要約股東

(不論彼等是否已接納要約) 將有權按照經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約須於經修訂要約文件寄發當日起計至少14日維持可供接納，且不得早於首個截止日期結束。

- (c) 倘截止日期獲延長，除非文義另有所指，否則本綜合文件以及接納表格中有關「首個截止日期」之任何提述須被視為其後之截止日期。

3. 要約之結算

- (a) 倘有效接納表格及根據要約有關接納所需提交之相關文件已於2018年1月12日(星期五)下午四時正(香港時間)(即接納要約之最後時限，惟要約人根據《收購守則》延長要約則除外)前填妥及在所有方面均屬完整並已送達過戶登記處，則有關接納股東應收款項(扣除有關接納股東應付之賣方從價印花稅(如有)及(如適用)就遺失或未能出示股票而應付過戶登記處之費用)之支票，將於過戶登記處收到一切相關文件令有關接納完備有效之日起計七個營業日內盡快以平郵方式寄發予有關接納股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (b) 不足一仙數額將不予支付，應付予接納要約股東之對價金額將向上約整至最接近之仙位。
- (c) 於相關支票開具之日起六個月內未出示之支票將不予兌現及將不再具有其他影響，在此情況下，支票持有人應聯絡要約人付款。
- (d) 要約股東根據要約有權收取之對價，將按照要約之條款全數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可能或聲稱享有針對該要約股東之其他類似權利。

4. 代名人登記

為確保全體要約股東獲得平等待遇，以代名人身份代表一位以上實益擁有人持有股份之該等要約股東，須在切實可行之情況下獨立處理各實益擁有人之持股量。股份實益擁有人之投資倘以代名人之名義登記(包括股份權益通過中央結算系統持有者)，則務必就其對要約之意向向其各自之代名人作出指示，以接納要約。

5. 公告

要約人及本公司將於2018年1月12日（星期五）（即首個截止日期）下午七時正（香港時間）前於聯交所網站聯合刊登要約結果之公告。該公告將符合《收購守則》規則19.1之披露規定，當中包括要約結果。

任何延長要約之公告均須列明下一個截止日期，或根據《收購守則》述明要約將於其後起計14日內可供接納。

結果公告將列明涉及下列者之股份總數及股份權利：

- (a) 已接獲之接納要約；
- (b) 由要約人或其一致行動人士於要約期間前已持有、控制或指示；及
- (c) 要約人或其一致行動人士於要約期間內收購或同意收購。

該公告亦須(i)列明該等股份數目所佔本公司全部已發行股份之百分比及投票權百分比；及(ii)載有要約人或其一致行動人士已借入或借出之任何本公司有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）之詳情，惟不包括任何已轉借或出售之借入股份。

倘要約人、其一致行動人士或顧問就要約期間之接納水平或接納股東之數目或百分比作出任何聲明，則要約人須根據《收購守則》規則19註釋2即時刊發公告

按《收購守則》及《上市規則》所規定，有關要約之所有公告（執行人員及聯交所已確認彼等就此並無其他意見）須根據《上市規則》規定於聯交所網站發佈。

6. 撤銷權利

- (a) 由於要約在各方面均為無條件，故要約股東對要約之接納不可撤回，亦不得撤銷，惟《收購守則》所允許者及下文(b)段所載之情況除外。

- (b) 倘要約人無法符合本附錄一第5段之規定，根據《收購守則》規則19.2，執行人員可能會要求按執行人員接納之條款向接納要約之要約股東授予撤銷權，直至符合該段所載之規定為止。

在此情況下，倘要約股東撤銷其接納，則要約人須儘快惟無論如何於撤銷接納當日起計十日內，以平郵方式向相關要約股東發還與接納表格一併遞交之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）。

除上述者外，要約之接納須為不可撤回及不得撤銷。

7. 郵遞

將寄送予要約股東之所有文件及股款將以平郵方式寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘為要約股東，該等文件及股款將按本公司股東名冊所示地址寄發，如屬聯名要約股東，則寄發予本公司股東名冊上名列首位之要約股東。本公司、要約人、中金、賣方、獨立財務顧問及過戶登記處或彼等各自之任何董事、代理或顧問或參與要約之任何其他人士，概不就任何寄失或延誤或因此可能產生的任何其他責任負責。

8. 海外股東

綜合文件將不會根據香港以外任何司法權區之任何法律或規則進行備案。由於向並非居於香港之人士提呈要約可能受彼等所居住相關司法權區之法律影響，故屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東應了解及遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時就要約尋求法律意見。有意接納要約之海外股東須負責就接納要約自行全面遵守相關司法權區之法律及法規（包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要手續及支付就該等司法權區應付之任何過戶費或其他稅項）。

任何海外股東一經接納要約即構成該等人士對以下各項之保證：(i)根據所有適用法律，該等人士可收取及接納要約及其任何修訂，(ii)該等人士已遵守相關司法權區關於接納要約之所有適用法律及法規（包括取得任何政府或其他可能必要之同意），及

(iii)已遵守任何其他必要程序並已支付該司法權區之任何發行、過戶或其他應付稅項，而該接納在一切適用法律下均屬有效並具有約束力。吾等建議海外股東對是否接納要約諮詢專業意見。

致美國股東之提示

要約乃就於香港註冊成立的有限公司之證券作出，並須遵守香港披露規定，該等規定與美國之規定不同。綜合文件將不會根據香港以外任何司法權區之任何法律或規則進行備案，該等法律或規則與美國之法律或規則不同。

要約將根據適用的美國收購要約規則或相關豁免及以其他方式根據《證券及期貨條例》的規定於美國作出。因此，要約將須遵守披露及其他程序規定，包括有關撤銷權利、要約時間表、結算程序及付款時間，該等規定可能不同於美國本土收購要約程序及法律項下的適用規定。

根據美國聯邦所得稅法和適用的各州及地方以及外國及其他稅法，股份之美國持有人根據要約收取現金可能屬應課稅交易。各股份之美國持有人務請立即向其獨立專業顧問諮詢接納要約之稅務影響。

本綜合文件所載本公司之財務資料乃摘錄自根據香港會計師公會所頒佈《香港財務報告準則》編製之本集團截至2017年9月30日止九個月之未經審核綜合財務資料、截至2017年6月30日止六個月之未經審核財務報表及截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度之經審核財務報表。該財務資料未必可與美國公司或僅根據美國公認會計準則編製財務報表之公司之財務資料作完全比較。由於中金、要約人及本公司位於美國境外的國家，加上其部分或所有高級職員及董事或屬美國境外國家之居民，因此股份的美國持有人可能難以執行美國聯邦證券法所涉權利及索償。此外，中金、要約人及本公司大部分資產均位於美國境外。股份的美國持有人可能無法就違反美國證券法的行為向非美國法院起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，股份的美國持有人亦可能難以在美國境內向中金、要約人或本公司或其各自高級職員或董事送達法律程序文件、對彼等執行美國法院之裁決或彼等或迫使其聯屬人士服從美國法院之裁決。

根據香港一般慣例，要約人謹此披露自身或其聯屬人士、代名人或彼等各自之經紀人（作為代理）於要約可予接納之前或期間，可在美國境外不時進行除依據要約之外的若干購買或安排購買股份。根據《收購守則》，中金及其部份聯屬公司可繼續於聯交所擔任股份的獲豁免自營買賣商。此等購買可按現行價格於公開市場進行或按磋商價透過私人交易進行，惟任何該等購買或安排均須遵守適用法律並於美國境外進行。有關該等購買的任何資料將呈報予證監會，並在證監會向公眾公開的情況下可於證監會網站<http://www.sfc.hk/>進行查閱。

9. 印花稅

就接納要約所產生對已在香港股東名冊登記之股份須支付之賣方從價印花稅，由每位相關要約股東根據要約人須為該人士所持股份支付之對價或該人士所持股份之市價（以較高者為準）按0.1%比率繳納，該等印花稅將從根據要約應付予該人士之現金金額中扣除。

要約人將自行支付買方從價印花稅，並代接納股東支付就根據要約接納之股份須支付之賣方從價印花稅。

10. 中國稅收

向若干非居民企業（定義見適用中國稅法）支付要約價將有可能須繳納中國稅項。就此，並根據適用中國稅法，要約人將為代表該等非居民企業以繳納稅費之目的收取相關金額的預扣稅。

中國國家稅務總局於2015年2月3日發佈關於非中國居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告（「**第7號公告**」），取代或補充中國國家稅務總局於2009年12月10日發佈的關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知（「**第698號公告**」）之前的規定。根據第7號公告，由非中國居民企業作出的資產「間接轉讓」，包括中國居民企業股權，可以重新定性和處理作為中國應納稅資產的直接轉讓，前提是倘該安排不具有合理商業目的，並出於避免繳納中國企業所得稅的目的而建立。因此，該間接轉讓所得之溢利須繳納中國企業所得稅。

當釐定交易安排中是否具「合理商業目的」時，應考慮的特徵須包括：相關境外企業股權轉讓的主要價值是否來自中國應納稅資產；相關境外企業的資產轉讓是否主要包括於中國的直接或間接投資或其收入是否主要來自中國；直接或間接持有中國應納稅資產的相關境外企業轉讓及其附屬公司是否具有真正商業性質（由其實際功能及所暴露風險證明）；相關境外企業的股東存續期限、業務模式及組織結構；由於間接轉讓中國應納稅資產相關境外企業轉讓的海外應付所得稅；直接轉讓中國應納稅資產作出的交易重覆性；及該間接轉讓的稅收情況及適用稅法條約或類似安排。

在非中國居民企業進行的中國應納稅資產直接轉讓的情況下（包括上述由非中國居民企業進行的並重新定性及處理作為直接轉讓中國應納稅資產的中國居民企業股權的「間接轉讓」），轉讓人自轉讓獲得的溢利須繳納中國企業所得稅10%，惟適用稅法條約或類似安排項下的可用優惠待遇及有義務作出轉讓付款的那一方有預扣責任。

根據當前中國稅法，第7號公告一般並不適用於投資者通過公開證券市場買賣股份的交易，該等股份通過公開證券市場的交易獲得。

要約股東應諮詢彼等各自的稅務顧問，以充分了解要約對彼等的稅務後果，包括任何中國稅務後果。

中國納稅申請表

由於適用的中國稅法的相關規定，要約股東須注意以下安排並在諮詢各自的稅務顧問後向要約人作出適當申報（如適用）。

倘(i)要約股東是自然人或(ii)要約股東已在公開證券市場根據該市場的標準規則購買要約股份，則要約股東無需填報任何中國納稅申請表。

根據上文(i)及(ii)項條件，對於屬於適用中國稅法界定的「非居民企業」的要約股東，如果其已經確定可能根據適用中國稅法就其與要約相關的股份有任何中國納稅申報義務或負有任何納稅義務，則須領取中國納稅申請表，按照中國納稅申請表的指示填報並交回（詳情請參閱下文「領取中國納稅申請表」一節）。

要約股東各自負責自行評估是否須填報中國納稅申請表。

預扣稅繳納安排

無論要約股東是否已向要約人提交填妥的中國納稅申請表，所有要約股東將盡快但無論如何在過戶登記處收到一切相關文件令有關接納完備有效之日起計七個營業日內收到要約人支付的要約項下的現金支票。

然而，倘要約股東確認可能根據適用中國稅法就其要約股份有任何納稅申報義務或負有任何納稅義務，則該要約股東須填報並將中國納稅申請表連同閣下持有本公司股權的證明及中國納稅申請表指定數額的款項（「預扣款項」）交回予要約人以根據適用中國稅法進行預扣。

要約人將在中國稅務機關作出釐定之前（包括釐定相關要約股東作為相關稅金的計算基礎的所得金額）將預扣款項轉至要約人的指定賬戶代相關要約股東持有。由此確定的中國稅款金額將繳納予中國稅務機關，而餘額（如有）將退回相關要約股東。該要約股東將須參與聯合納稅申報，由要約人與要約人指定的納稅申報代理統籌協調。

要約股東應注意，要約人、上文所述納稅申報代理及要約人的任何其他代理將不會負責就任何預扣稅或退稅向任何中國稅務機關進行任何減免或其他申請。

交回中國納稅申請表後，相關要約股東同意承擔並支付適用法律規定其應繳納之要約擬進行的交易產生的任何及所有性質的稅項。具體而言，要約人無義務承擔適用法律規定要約股東應繳納就要約擬進行的交易所產生的任何性質的稅項或有關罰金。

領取中國納稅申請表

倘閣下確認閣下可能對閣下的股份有任何中國納稅申報義務或負有任何中國納稅義務，請於本綜合文件日期直至截止日期滿20個公曆日（或倘該日並非營業日，則為緊接該日期前一個營業日）期間任何一個營業日（週一至週五）的上午九時三十分至下午五時三十分於本公司的香港辦事處（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）索取中國納稅申請表副本。

中國納稅申請表將載有如何填妥及交回中國納稅申請表的資料及有關預扣安排的進一步詳情。

交回中國納稅申請表

倘閣下確定閣下可能對閣下的股份有任何納稅申報義務或負有任何中國納稅義務，閣下應填妥中國納稅申請表並於不遲於截止日期後的第20個公曆日（或倘該日並非營業日，則為緊接該日的前一個營業日）下午五時三十分（或中金或要約人可能知會閣下的其他日期及時間）交回予要約人，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場1座26樓，「阿里巴巴集團－法律總監」收，並標明「高鑫零售有限公司－中國納稅申請表」。

接獲之中國納稅申請表或任何其他文件將不獲發收據。

謹此強調，要約人、本公司、中金、任何彼等之任何一致行動人士（及被推定一致行動人士）、賣方、獨立財務顧問及過戶登記處或任何彼等各自之代理或顧問或任何彼等各自之董事、高級職員或聯繫人或涉及要約的任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任或義務。所有要約股東及／或股份的實益擁有人應獨立承擔有關要約的責任（包括稅務責任），而無論彼等是否已向要約人遞交中國納稅申請表。

11. 其他稅務影響

要約股東如對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問。謹此強調，要約人、本公司、中金、任何彼等之任何一致行動人士（及被推定一致行動人士）、賣方、獨立財務顧問及過戶登記處或任何彼等各自之代理或顧問或任何彼等各自之董事、高級職員或聯繫人或涉及要約的任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任或義務。

除上文第10段所披露，本綜合文件並無包括任何有關海外稅項之資料。可能須繳付海外稅項之要約股東，務請就於相關司法權區擁有及出售股份之影響諮詢彼等之稅務顧問。

12. 一般事項

- (a) 要約股東送交或發出或向彼等發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或任何就此所需之任何令人信納之彌償保證）及股款

將由彼等或其指定代理送交或發出或向彼等發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、要約人、賣方及中金或彼等各自之任何代理或顧問或過戶登記處概不會承擔任何郵遞損失之任何責任或可能由其引起之任何其他責任。

- (b) 隨附之接納表格所載之條文構成要約條款之一部分。
- (c) 因無意疏忽而漏寄本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約之人士，不會導致要約於任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。由或代表要約股東簽立接納表格將構成有關要約股東同意香港法院具有解決有關要約可能產生之任何爭議之獨家司法管轄權。
- (e) 正式簽立接納表格將構成任何要約人、中金的董事或任何彼等可能指示之一名或多名有關人士，可代表接納要約之人士填寫及簽立任何文件，並作出任何其他必須或適當之行動，使有關人士就接納要約所涉及之股份歸要約人或其可能指示之一名或多名有關人士所有。
- (f) 任何要約股東接納要約將被視為有關人士保證，彼根據要約出售的全部股份均不受一切產權負擔規限，且連同該等股份於本綜合文件日期或其後附帶之一切權利及利益，包括但不限於收取所有可能於提出要約當日（即本綜合文件日期）或之後支付、作出或宣派或同意就此作出或支付的股息、分派及任何資本回報（如有）的權利。
- (g) 任何要約股東根據要約有權收取之對價，將按照要約之條款全數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可能或聲稱享有針對該要約股東之其他類似權利。
- (h) 任何接納要約之要約股東將負責支付有關人士就相關司法權區應付之任何過戶或註銷或其他稅項或徵費。
- (i) 任何代名人接納要約，將被視為構成該代名人向要約人保證，接納表格所列股份數目為該代名人獲實益擁有人授權代其接納要約之股份總數。

- (j) 在作出決定時，要約股東須倚賴彼等本身對本集團以及要約條款（包括所涉及之好處及風險）作出之審查。本綜合文件之內容（包括其所載之任何一般意見或推薦意見）連同接納表格不應詮釋為要約人、本公司、賣方、中金、過戶登記處或彼等各自之專業顧問所提呈之任何法律或商業意見。要約股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (k) 向海外股東提出要約，可能會受到相關司法權區之法律禁止或影響。海外股東應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。欲接納要約之各海外股東，須自行全面遵守所有相關司法權區在此方面之法律及法規，包括但不限於取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，並遵守所有必要手續、監管及／或法律規定。有關海外股東須全面承擔有關海外股東於相關司法權區內就任何轉讓或其他稅項及徵費應予支付之款項。海外股東決定是否接納要約時，應諮詢專業意見。
- (l) 本綜合文件及接納表格乃為就於香港進行要約遵守適用法律及監管規定以及遵守聯交所之操作規則而編製。
- (m) 就詮釋而言，本綜合文件及隨附之接納表格之中英文本概以英文本為準。

13. 詮釋

- (a) 本綜合文件所指要約股東包括因收購或轉讓股份而有權簽立接納表格之人士，倘超過一名人士簽立接納表格，則本綜合文件之條文共同及個別適用於該等人士。
- (b) 本綜合文件及接納表格所指要約包括任何經延長及／或修訂之要約。
- (c) 本綜合文件及接納表格所指男性包括女性及中性，而所指單數包括眾數，反之亦然。

1. 截至2017年9月30日止九個月的未經審核綜合財務資料

下文載列本集團截至2017年9月30日止九個月的未經審核綜合財務資料（摘錄自盈利估計公告）。

盈利估計乃由本公司於2017年11月10日要約期間開始前所刊發。根據《收購守則》規則10，盈利估計構成盈利預測，必須於本綜合文件內加以驗證、複述及報告。就此而言，本公司核數師及財務顧問分別為畢馬威會計師事務所及滙豐，彼等已驗證及報告盈利估計，該等函件分別載於第133至134頁之附錄三及第135至136頁之附錄四。

編製本集團截至2017年9月30日止九個月的中期財務報告所用的會計政策與本集團於本集團截至2016年12月31日止年度的年報所採用的會計政策一致。

有關盈利估計之數字摘錄自本集團截至2017年9月30日止九個月的中期財務報告。中期財務報告未經審核，但已由本公司核數師畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則第2410號》審閱。本集團截至2017年9月30日止九個月的未經審核綜合財務資料亦由本公司的審核委員會審閱。

	截至9月30日止九個月		
	2017年	2016年	變幅
	人民幣百萬元		
營業額	79,030	77,319	2.2%
毛利	18,689	18,058	3.5%
經營溢利	3,843	3,133	22.7%
期內溢利	2,501	2,080	20.2%
本公司權益股東應佔溢利	2,315	2,031	14.0%
每股盈利			
— 基本及攤薄	人民幣0.24元 人民幣0.21元		
	於9月30日		
	2017年	2016年	變幅
	人民幣百萬元		
總資產	58,418	55,676	4.9%
總負債	35,307	33,415	5.7%
資產淨值	23,111	22,261	3.8%

概無規模、性質或事態屬特殊之項目於上述任何期間的本集團綜合財務業績中確認。

3. 財務報表

下文載列最近期刊發之(i)本集團截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表連同相關附註及比較數字(摘錄自本公司截至2016年12月31日止年度的年報);及(ii)本集團截至2017年6月30日止六個月的綜合財務報表連同相關附註及比較數字(摘錄自本公司截至2017年6月30日止六個月的中期報告)。

(A) 本集團截至2016年12月31日止年度的財務報表

綜合損益及其他全面收入表

截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
營業額	2	100,441	96,414
銷售成本		(76,460)	(73,951)
毛利		23,981	22,463
其他收入	3	873	747
營運成本		(18,042)	(17,002)
行政費用		(2,876)	(2,633)
經營溢利		3,936	3,575
財務費用	4(a)	(23)	(20)
分佔聯營公司及合營企業業績		(4)	(3)
除稅前溢利	4	3,909	3,552
所得稅	5(a)	(1,280)	(1,088)
年內溢利		2,629	2,464
年內其他全面收入			
不會重新分類至損益的項目：			
長期其他金融負債公允價值變動		58	19
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算中華人民共和國境外實體財務報表 產生的匯兌差額		—	2
年內全面收入總額		2,687	2,485
以下各方應佔溢利：			
本公司權益股東		2,571	2,443
非控股權益		58	21
年內溢利		2,629	2,464
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司權益股東		2,629	2,463
非控股權益		58	22
年內全面收入總額		2,687	2,485
每股盈利			
基本及攤薄	9	人民幣0.27元	人民幣0.26元

第74至117頁所載的附註構成此等財務報表的一部分。歸屬於本年度溢利的應付本公司權益股東股息詳情載於附註21(b)。

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	10	3,615	3,516
其他物業、廠房及設備	10	22,820	22,902
土地使用權	10	5,740	5,278
		<u>32,175</u>	<u>31,696</u>
無形資產	11	77	64
商譽	12	181	181
按權益入賬的被投資方		15	19
可供出售非上市股本證券		4	4
貿易及其他應收款項	14	397	527
遞延稅項資產	20	395	374
		<u>33,244</u>	<u>32,865</u>
流動資產			
存貨	13	15,409	12,646
貿易及其他應收款項	14	3,552	3,380
定期存款	15	36	36
現金及現金等價物	16	8,100	6,582
		<u>27,097</u>	<u>22,644</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	36,807	32,626
銀行貸款	18	23	638
應付所得稅	5(c)	638	491
		<u>37,468</u>	<u>33,755</u>
流動負債淨額		<u>(10,371)</u>	<u>(11,111)</u>
總資產減流動負債		<u>22,873</u>	<u>21,754</u>
非流動負債			
銀行貸款	18	3	2
其他金融負債	19	50	114
遞延稅項負債	20	11	11
		<u>64</u>	<u>127</u>
資產淨值		<u>22,809</u>	<u>21,627</u>
資本及儲備			
股本	21	10,020	10,020
儲備	21	11,765	10,726
本公司權益股東應佔權益總額		<u>21,785</u>	<u>20,746</u>
非控股權益		<u>1,024</u>	<u>881</u>
權益總額		<u>22,809</u>	<u>21,627</u>

第74至117頁所載的附註構成此等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

附註	本公司權益股東應佔					合計	非控股權益	權益總額
	股本	資本儲備	匯兌儲備	法定儲備	保留溢利			
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
於2015年1月1日結餘	10,020	2,338	44	950	6,329	19,681	869	20,550
2015年權益變動：								
年內溢利	-	-	-	-	2,443	2,443	21	2,464
其他全面收入	-	19	1	-	-	20	1	21
全面收入總額	-	19	1	-	2,443	2,463	22	2,485
就上年度宣派的股息	21(b)(ii)	-	-	-	(1,223)	(1,223)	-	(1,223)
已宣派及應付非控股股東的股息		-	-	-	-	-	(113)	(113)
溢利轉撥至法定儲備	21(d)(iii)	-	-	96	(96)	-	-	-
收購一間附屬公司	12	-	(77)	-	-	(77)	16	(61)
共同控制下的業務合併		-	(75)	-	-	(75)	-	(75)
收購非控股權益	21(d)(i)	-	(62)	-	-	(62)	13	(49)
非控股權益注入現金		-	-	-	-	-	52	52
員工信託受益計劃注入現金	4(b)	-	39	-	-	39	22	61
於2015年12月31日結餘		<u>10,020</u>	<u>2,182</u>	<u>45</u>	<u>1,046</u>	<u>7,453</u>	<u>881</u>	<u>21,627</u>
於2016年1月1日結餘		10,020	2,182	45	1,046	7,453	881	21,627
2016年權益變動：								
年內溢利		-	-	-	2,571	2,571	58	2,629
其他全面收入		-	58	-	-	58	-	58
全面收入總額		-	58	-	2,571	2,629	58	2,687
就上年度宣派的股息	21(b)(ii)	-	-	-	(1,521)	(1,521)	-	(1,521)
已宣派及應付非控股股東的股息		-	-	-	-	-	(124)	(124)
溢利轉撥至法定儲備	21(d)(iii)	-	-	166	(166)	-	-	-
收購非控股權益	21(d)(i)	-	(157)	-	-	(157)	52	(105)
非控股權益注入現金		-	-	-	-	-	90	90
員工信託受益計劃注入現金	4(b)	-	92	-	-	92	67	159
以股份為基礎的付款		-	(4)	-	-	(4)	-	(4)
於2016年12月31日結餘		<u>10,020</u>	<u>2,171</u>	<u>45</u>	<u>1,212</u>	<u>8,337</u>	<u>1,024</u>	<u>22,809</u>

第74至117頁所載的附註構成此等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
經營活動			
除稅前溢利		3,909	3,552
經調整：			
折舊		2,964	2,773
攤銷		202	181
物業、廠房及設備的減值虧損		91	–
財務費用		23	20
利息收入		(255)	(271)
出售物業、廠房及設備虧損		34	54
以股份為基礎的付款		(4)	–
分佔聯營公司及合營企業業績		4	3
匯兌(收益)/虧損淨額		(15)	11
		<u>6,953</u>	<u>6,323</u>
營運資金變動：			
存貨增加		(2,763)	(1,483)
貿易及其他應收款項增加		(298)	(185)
貿易及其他應付款項增加		4,214	2,837
		<u>8,106</u>	<u>7,492</u>
經營所得現金		8,106	7,492
已付所得稅		(1,154)	(1,192)
		<u>6,952</u>	<u>6,300</u>
投資活動			
購買投資物業、其他物業、廠房及 設備以及土地使用權付款		(3,579)	(4,837)
收購附屬公司付款，扣除所收購現金		–	(62)
存款期限長於三個月的定期存款變動淨額		–	65
出售物業、廠房及設備所得款項		5	12
購買無形資產付款		(44)	(42)
已收利息		255	271
購買投資付款		(155)	(570)
投資到期所得款項		155	600
收購一間聯營公司付款		–	(20)
		<u>(3,363)</u>	<u>(4,583)</u>
融資活動			
非控股權益注入現金		249	109
銀行貸款及其他借貸所得款項		1,017	638
償還銀行貸款及其他借貸		(1,631)	(421)
已付利息		(23)	(15)
已支付予本公司股東的股息		(1,521)	(1,223)
已支付予非控股股東的股息		(181)	(7)
		<u>(2,090)</u>	<u>(919)</u>
現金及現金等價物增加淨額		<u>1,499</u>	<u>798</u>
於1月1日的現金及現金等價物		6,582	5,770
匯率變動影響		19	14
於12月31日的現金及現金等價物	16	<u>8,100</u>	<u>6,582</u>

第74至117頁所載的附註構成此等財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

本綜合財務報表乃根據所有適用的《香港財務報告準則》(「**香港財務報告準則**」)(該統稱包括香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「**香港會計準則**」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)《證券上市規則》的適用披露規定。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)所採納的重大會計政策的概要載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂《香港財務報告準則》，並於本集團及本公司的當前會計期間首次生效或可供提早採納。附註1(c)提供該等變更首次應用導致會計政策出現任何變動的有關資料，而有關變動與本集團於本財務報表中所反映的當前及過往會計期間相關。

(b) 財務報表的編製基準

截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

本綜合財務報表乃以人民幣(「**人民幣**」)列值，並四捨五入至最接近的百萬位(除非另有指明)。由於本集團大賣場及電子商務平台全部於中華人民共和國(「**中國**」)營運，故人民幣亦為本公司及本公司營運附屬公司的功能貨幣。本綜合財務報表乃採用歷史成本法編製，惟衍生金融工具以公允價值計量除外。

編製符合《香港財務報告準則》的綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。該等估計及有關假設乃以過往經驗及相信於該等情況下乃屬合理之各項其他因素為基準而作出，所得結果構成就目前未能從其他來源獲得的對資產及負債的賬面值所作判斷的基準。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續予以檢討。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在該修訂期間和未來期間內確認。

在應用《香港財務報告準則》時，管理層所作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不確定性的主要來源的討論載於附註28。

(c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效的《香港財務報告準則》的修訂，然而該等修訂與本集團的業績及財務狀況概無關連。

本集團並無採用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

(d) 業務合併

當控制權轉移至本集團，本集團採用收購法就業務合併進行會計處理(附註1(e))，惟共同控制下的業務合併除外。收購中轉讓的代價與所獲得的可辨認資產淨值一樣，按公允價值計量。任何產生的商譽須每年作減值測試(附註1(o)(ii))。廉價購買產生的任何收益即時於損益確認。交易成本於產生時列作支出。

任何或然代價乃按收購日的公允價值計量。倘支付符合金融工具定義的或然代價的責任被歸類為權益，則不予以重新計量且在權益內結算。否則，其他或然代價於各報告日期按公允價值重新計量，或然代價公允價值的其後變化在損益中確認。

涉及受共同控制實體業務合併的合併會計法

因轉讓於控制本集團之控股股東所控制的實體的權益而引致的業務合併按猶如收購已於年初發生入賬。所收購資產及負債按之前於本集團控股股東的綜合財務報表所確認的賬面值確認。

綜合損益及其他全面收入表包括各合併實體自最早呈列日期或自合併實體首次受共同控制日期均以較短期間者為準，而不論共同控制合併的日期的業績。

按公允價值計量的代價與所轉讓受共同控制實體賬面淨值之間的任何差額直接於權益確認。就將採用合併會計法入賬的共同控制合併產生的支出於其產生期間作為開支確認。

(e) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由本集團控制的實體。當本集團對因其參與該實體事務而享有的浮動回報承擔風險或享有權利，並有能力通過其對該實體具有的權力影響該等回報時，即本集團控制該實體。在評估本集團是否擁有權力時，僅考慮實質的權利（由本集團及其他人士持有）。

於附屬公司的投資由控制開始之日起至控制結束之日止於綜合財務報表中綜合入賬。集團內公司間的結餘和交易及現金流量，以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損僅在並無出現減值跡象的情況下以與未變現收益相同的方法予以抵銷。

非控股權益指並非由本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，本集團未與此等權益持有人訂立任何可導致本集團整體就有關權益而承擔符合金融負債定義的合約責任的額外條款。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益於附屬公司可辨認資產淨值的持股比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益項內列賬，但與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績內呈列的非控股權益在綜合損益及其他全面收入表內列作非控股權益與本公司權益股東之間就本年度損益總額及全面收入總額的分配。

並無導致本集團失去附屬公司控制權的附屬公司權益變動按權益交易入賬，並對綜合權益中控股及非控股權益的數額作出調整，以反映相關權益變動，但不會對商譽作出調整，且不會確認收益或虧損。

當本集團失去對附屬公司的控制權時，按出售該附屬公司全部權益入賬，且所產生的收益或虧損於損益內確認。於喪失控制權當日於該前附屬公司保留的任何權益均按公允價值予以確認，且該數額被視為初步確認金融資產的公允價值或初步確認於聯營公司或合營企業（見附註1(f)）的投資成本（倘適用）。

於本公司的財務狀況表內，於附屬公司的投資按成本減去減值虧損列賬（見附註1(o)），惟被分類為持作出售（或計入被分類為持作出售的出售組別）者除外。

(f) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不控制或聯合控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營企業為一項安排，據此，本集團或本公司與其他方訂約協定分佔此安排的控制權，並有權擁有此安排的資產淨值。

於一間聯營公司或合營企業的投資乃按權益法於綜合財務報表入賬，惟被分類為持作出售（或計入被分類為持作出售的出售組別）者除外。根據權益法，投資初步按成本入賬，並就本集團應佔被投資方的可識別資產淨值於收購當日的公允價值超逾投資成本（如有）的任何部分作出調整。其後，該項投資就本集團應佔被投資方的資產淨值的收購後變動及與該項投資相關的任何減值虧損（見附註1(o)）作出調整。收購當日出出成本的任何部分、本集團應佔被投資方年內收購後的除稅後業績及任何減值虧損及本集團應佔被投資方收購後除稅後其他全面收入項目均於綜合損益及其他全面收入表確認。

當本集團於聯營公司或合營企業的應佔虧損超過其應佔權益時，本集團的權益會扣減至零並終止確認進一步虧損，惟倘本集團已產生法定或推定責任或代表被投資方付款的情況則除外。就此而言，本集團的權益為按權益法入賬的投資的賬面值，連同實質上屬本集團於聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的長期權益。

本集團與其聯營公司及合營企業間進行交易所產生的未變現損益予以對銷，惟以本集團於被投資方的權益為限，除非未變現虧損證明被轉讓資產出現減值，在此情況下，則會即時於損益確認相關未變現虧損。

倘於聯營公司的投資轉為於合營企業的投資，或是於合營企業的投資轉為於聯營公司的投資，保留權益不進行重新計量，而是投資繼續按照權益法入賬。

在所有其他情況下，當本集團不再對一間聯營公司擁有重大影響力或不再對一間合營企業擁有共同控制權時，則入賬列為出售在該被投資方的全部權益，由此產生的盈虧於損益確認。於失去重大影響力或共同控制權當日在前被投資方保留的任何權益按公允價值確認，而該金額會被視為於初步確認金融資產時的公允價值（見附註1(m)）。

於本公司的財務狀況表中，於聯營公司及合營企業的投資乃按成本減去減值虧損（見附註1(o)）列賬，惟被分類為持作出售（或計入被分類為持作出售的出售組別）者除外。

(g) 根據承包店舖安排經營的大賣場

本集團透過承包店舖安排經營若干大賣場（「承包店舖」），而大賣場擁有人（「承包店舖擁有人」）則根據該等安排，提供店舖、設備及設施供本集團使用以開展本集團的大賣場業務，承包店舖擁有人有權收取年費（按固定金額或店舖銷售收入的固定比例計算）作為回報，而與店舖營運有關的任何其餘損益則歸本集團所有。由於本集團承受店舖運營的風險及回報，與承包店舖營運相關的營業額、經營開支及業績均逐項記入本集團綜合損益及其他全面收入表內，而本集團應佔與店舖營運相關的淨溢利或虧損則入賬列作應收或應付承包店舖擁有人的款項（倘適用）。本集團向承包店舖所作存貨銷售已作抵銷，而於報告期末的承包店舖存貨則併入本集團綜合財務狀況表內。顧客所購可在本集團其他店舖購物的預付卡於本集團的綜合財務狀況表下的「貿易及其他應付款項」列賬為「顧客預付款」，並相應確認來自承包店舖的應收款項。

(h) 商譽

商譽乃指於收購日所轉讓代價公允價值超過於被收購公司可識別資產及負債公允價值淨額的差額。倘差額為負數（負商譽），則會即時於損益內確認為廉價購買收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生的商譽會分配至預期會因合併帶來的協同效應受惠的各現金產生單位或現金產生單位組別，並且每年均進行減值測試（見附註1(o)）。

於年內出售各現金產生單位時，任何已分配的購入商譽金額均計入出售損益。

(i) 投資物業

本集團所擁有的大賣場樓宇內持作賺取租金收入及／或資本增值目的之面積分類為投資物業。投資物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬（見附註1(o)）。折舊乃按估計可使用年期10至30年以直線法撇銷投資物業成本減其估計可變現價值（倘有）計算。折舊法、可使用年期及剩餘價值會於各報告期末審閱及作出適當的調整。

本集團所承租的大賣場樓宇內分租以賺取租金收入的面積分類為其他物業、廠房及設備（見附註1(j)）。

(j) 其他物業、廠房及設備

(i) 自有資產

位於以土地使用權持有的土地上持作自用的樓宇及其他物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損（見附註1(o)）列賬。

物業、廠房及設備的自建項目成本包括原料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷與恢復項目所在地原狀的初步估計成本（倘相關）及資本化的借貸成本（見附註1(z)）。即使有關中國當局發出相關竣工證書方面有任何延誤，只要該等資產投入擬定用途所需的準備工作大致完成時，則在建工程將轉為投資物業或其他物業、廠房及設備的相關種類。為相關設備的正常運作而購入的軟件撥作該設備的一部分成本。

倘更換物業、廠房及設備項目部分可能於日後為本集團帶來經濟利益，而其成本亦能夠可靠計量，則更換成本會確認計入該項目的賬面值。被更換部分的賬面值將終止確認。物業、廠房及設備的日常服務成本會在其產生時於損益內確認。

報廢或出售物業、廠房及設備項目的盈虧按出售所得款項淨值與該項目賬面值的差額釐定，在報廢或出售當日於損益內確認。

(ii) 折舊

折舊乃按下列估計可使用年期以直線法撇銷物業、廠房及設備項目成本減其估計剩餘價值（倘有）計算：

• 樓宇	10-30年
• 租賃物業裝修	5-20年
• 店舖及其他設備	4-10年
• 辦公室設備	3-5年
• 汽車	5-8年

租賃資產則按租賃期與其可使用年期中的較短者折舊，除非可合理確定本集團將在租賃期滿取得所有權。在建工程不予折舊。

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期，則該項目的成本按合理基準在該等部分之間分配，而各個部分則單獨折舊。

折舊法、可使用年期及剩餘價值於每年進行檢討。

(k) 無形資產（商譽除外）

本集團所收購的無形資產乃按成本減累計攤銷及減值虧損列賬（見附註1(o)）。

自彼等可供使用之日起在無形資產的估計可使用年期內按直線法計入損益內的攤銷如下：

- 軟件 2-5年

攤銷期間及方法均於每年進行檢討。

(l) 租賃資產

倘本集團決定包括一項交易或一連串交易的安排含有於協定期限內以一筆或一連串付款為代價使用特定資產的權利，則該安排屬於或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容的實質評估而作出，而不論該項安排是否採取租賃的法律形式。

(i) 租賃予本集團的資產分類

本集團以租約方式持有且與其所有權相關的絕大部分風險及回報已轉移至本集團的資產分類為以融資租約持有；與所有權相關的絕大部分風險及回報未轉移予本集團的租賃分類為經營租約。

(ii) 經營租約開支

倘本集團以經營租約持有資產的使用權，則根據租賃作出的付款在租期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支，惟倘有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的利益模式則除外。所收取的租賃優惠均在損益中確認，作為已付淨租賃款項總額的組成部分。或然租金於產生的會計期間於損益內扣除。

取得土地使用權的成本於租賃年期內按直線法攤銷。

(m) 於債務及股本證券的其他投資

本集團於債務及股本證券的投資（不包括於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資）政策如下：

於債務及股本證券的投資初步按公允價值（即其成交價）列賬，除非確定初步確認的公允價值與成交價有別，且公允價值以同一資產或負債於交投活躍的市場上的報價為證，或根據僅使用從可觀察市場得出的數據的估值技術計算得出。成本包括應佔交易成本，惟下文另有說明者除外。此等投資隨後按以下方式入賬，惟須視乎其分類而定：

於持作交易的證券的投資分類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時在損益確認。於各報告期末，公允價值會重新計量，由此產生的任何盈虧均於損益確認。已於損益確認的盈虧淨額不包括從該等投資賺取的任何股息或利息，原因是有關股息或利息會按照附註1(x)(iv)及1(x)(vi)所載的政策確認。

本集團有明確的能力及意願持有至到期的定期債務證券乃分類為持有至到期證券。持有至到期證券乃按攤銷成本減去減值虧損（見附註1(o)）列賬。

具有固定或可確定付款的非衍生金融資產均分類為貸款及應收款項。貸款及應收款項乃按攤銷成本減去減值虧損（見附註1(o)）列賬。

不屬任何上述類別的證券投資會被分類為可供出售證券。於各報告期末，公允價值會重新計量，由此產生的任何盈虧乃於其他全面收入確認，並且個別於公允價值儲備內的權益下累計。惟有例外情況，即該股本證券投資並無同一工具於交投活躍的市場的報價且其公允價值無法可靠地計量，乃按成本減去減值虧損（見附註1(o)）後於財務狀況表確認。股本證券所得股息收入及以實際利率法計算的債券證券所得利息收入均按附註1(x)所載的政策於損益確認。因債務證券攤銷成本變動所產生的匯兌盈虧亦於損益確認。

當終止確認該等投資或有關投資出現減值（見附註1(o)）時，已於權益確認的累計盈虧會被重新分類至損益。於本集團承諾購入／出售投資或投資到期當日，本集團會確認／終止確認有關投資。

(n) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允價值確認。於各報告期末，公允價值會重新計量。重新計量公允價值產生的盈虧即時於損益中確認，惟符合現金流量對沖會計處理或對沖海外業務淨投資的衍生工具於重新計量時所得盈虧之確認則須視乎所對沖項目之性質而定。

(o) 資產減值

(i) 於債務及股本證券的投資以及其他應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售證券的債務及股本證券投資以及其他即期及非即期應收款項於各報告期末進行檢討，以確定是否存在減值的客觀證據。減值的客觀證據包括本集團從以下一項或多項虧損事項而得知的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠還本付息；
- 債務人可能破產或遇到其他財務重組問題；及
- 權益工具投資的公允價值大幅或長期下跌至低於其成本值。

倘存在任何該等跡象，任何減值虧損將按下列方式釐定及確認：

- 就根據權益法於綜合財務報表入賬的聯營公司及合營企業投資（見附註1(f)）而言，減值虧損乃按照附註1(o)(ii)將投資的可收回金額與其賬面值進行比較而計量。若用於按照附註1(o)(ii)確定可收回金額的估計發生有利變動，則撥回減值虧損。
- 就以成本列賬的無報價股本證券而言，減值虧損將按金融資產賬面值與估計未來現金流量的差額計算，倘貼現影響重大，則按類似金融資產的現行市場回報率貼現。以成本列賬的股本證券的減值虧損並無撥回。
- 就以攤銷成本列賬的貿易及其他應收款項而言，減值虧損將按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額計算，倘貼現影響重大，則按金融資產原實際利率（即於初步確認該等資產時計算得出的實際利率）貼現。倘金融資產風險特徵相若，例如近似的逾期情況及並未個別被評估為發生減值，則該等金融資產的評估將集體進行。集體進行減值評估的金融資產的未來現金流量，乃根據與該集體組別信貸風險特徵相若資產的過往虧損情況釐定。

倘減值虧損在其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則通過損益撥回減值虧損。減值虧損的撥回不得使資產的賬面值超過其在以往年度未確認任何減值虧損情況下釐定的數額。

- 就可供出售金融資產而言，已於公允價值儲備中確認的累計虧損會重新分類至損益。將於損益內確認的累計虧損金額為購入成本（減任何本金還款及攤銷）與現行公允價值的差額，已扣減過往就該資產於損益內確認的任何減值虧損。

倘其後公允價值的增加能夠客觀地與減值虧損確認後發生的事件有關，則有關可供出售金融資產的減值虧損會予以撥回。在該等情況下撥回的減值虧損於損益內確認。

減值虧損會從相應的資產中直接撤銷，惟就計入貿易及其他應收款項中可收回性存疑但並非可能性極低的貿易應收款項確認的減值虧損除外。在此情況下，呆賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團確認收回的可能性極低，則視為不可收回的金額會直接從貿易應收款項中撤銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被撥回。倘之前計入撥備賬的款項在其後收回，則會自撥備賬轉回。撥備賬的其他變動及先前直接撤銷而其後收回的款項均於損益內確認。

(ii) 其他資產減值

本集團會於各報告期末檢討內部及外部資料，以確定以下資產有否出現減值跡象，或過往確認的減值虧損（商譽除外）是否不再存在或可能已減少：

- 投資物業；
- 其他物業、廠房及設備；
- 土地使用權；
- 本公司財務狀況表內於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 其他金融資產。

倘存在任何該等跡象，則會估計該資產的可收回金額。此外，就商譽而言，無論有否任何減值跡象，每年均會估計可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額乃其公允價值減出售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

當資產或所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，便會於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會首先沖減分配予該現金產生單位（或該單位組）的商譽的賬面值，然後按比例減少該單位（或該單位組）內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本（倘可計量）後所得數額或其使用價值（倘可釐定）。

— 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用以釐定可收回金額的估計數額出現有利變化，有關的減值虧損便會撥回。商譽的減值虧損不予撥回。

所撥回的減值虧損以假設在以往年度未確認任何減值虧損情況下應釐定的資產賬面值為限。撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》，本集團須遵照《香港會計準則》第34號中期財務報告就本財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末，本集團應用與財政年末相同的減值測試、確認及撥回標準（見附註1(o)(i)及(ii)）。

於中期期間就商譽、可供出售股本證券及以成本列賬的無報價股本證券確認的減值虧損於隨後期間不予撥回。倘僅在中期期間所屬的財政年末評估有關減值，則即便將不會確認任何虧損或將會確認少量虧損，上述情況亦適用。因此，倘可供出售股本證券的公允價值於餘下年度期間或其後任何其他期間增加，有關增額於其他全面收入而非損益內確認。

(p) 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本乃以加權平均成本公式計算，並包括貨品採購成本，其已扣除折扣及來自供應商付款，惟該等付款為償付本集團產生的可識別支出或有關本集團向供應商提供服務（即向供應商提供獨立於本集團採購供應商貨品的可識別利益）除外。供應商付款包括現金或其等價物形式（譬如未來採購適用賒賬）。可變現淨值乃日常業務過程中的估計售價。

出售存貨時，其賬面值乃於相關收入獲確認的期間內確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的數額和存貨的所有虧損均於出現撇減或虧損的期間內確認為開支。任何存貨撇減撥回，將於撥回出現的期間內確認為已列作開支的存貨額減少。

(q) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認入賬，其後則以實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬（見附註1(o)），惟倘應收款項為向關連方提供並無任何固定還款期的免息貸款或貼現的影響屬並不重大者除外。於該等情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列賬。

(r) 計息借貸

計息借貸按公允價值減應佔交易成本初步確認。初步確認後，計息借貸以攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值的任何差額，均以實際利率法於借貸期內連同任何應付利息及費用在損益中確認。

(s) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。貿易及其他應付款項隨後按攤銷成本入賬，惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(t) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的通知存款，及短期與高流動性的投資。該等投資可隨時換算為已知數額的現金（價值變動風險不大）並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，作為本集團現金管理一部分須於要求時還款的銀行透支亦被列為現金及現金等價物的組成部分。

(u) 僱員福利**(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款**

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款計劃供款、本集團員工信託受益計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度內列為開支。倘延遲付款或結算而造成重大影響，則此等數額會以現值列賬。

(ii) 以股份為基礎的付款**(a) 現金結算的以股份為基礎的付款**

授予僱員的股份增值權（其將以現金結算及根據本集團旗下實體的權益工具的價格計算得出）的公允價值確認為僱員成本及負債。倘僱員於有權無條件獲得付款前須達到歸屬條件，則有關增值權的估計公允價值總值涵蓋整個歸屬期，並已計入該等增值權歸屬的可能性。負債乃於各報告日期及結算日重新計量。負債公允價值的任何變動於損益內確認為僱員成本。

(b) 集團實體間的以股份為基礎的付款

本集團控股股東就本集團若干僱員任職本集團而授予彼等的股票期權及股份（其將由控股股東以現金結算）的公允價值，乃於該等僱員有權無條件獲取股票期權及股份的期間內確認為僱員成本，並在本集團權益內的資本儲備作相應增加。已確認為開支的金額會被調整，以反映在有關任職及非市場表現條件預期將於歸屬日期達成的情況下股票期權及股份的數目。

(c) 按權益結算以股份為基礎的付款

本集團的若干附屬公司就其僱員任職本集團而授予彼等的股份的公允價值，乃於該等僱員有權無條件獲取股份的期間內確認為僱員成本，並在本集團權益內的資本儲備作相應增加。已確認為開支的金額會被調整，以反映在有關任職預期將於歸屬日期達成的情況下股份的數目。

(v) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動均在損益內確認，惟與業務合併或與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關者除外。於該情況下，有關稅項金額分別於其他全面收入或直接在權益中確認。

即期稅項乃按年度應課稅收入，根據在報告期末已制訂或實質上已制訂的稅率計算的預期應付稅項，及以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時性差額產生。暫時性差額指資產及負債就財務報告而言的賬面值與此等資產及負債的稅基的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限例外情形外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（惟以可能有未來應課稅溢利可供動用以抵銷的資產為限）均予以確認。可支持確認由可抵扣暫時性差額所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括將會因撥回現有應課稅暫時性差額而產生者；但此等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生的稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定現有應課稅暫時性差額是否足以支持確認由未動用稅項虧損和稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差額是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並且預期可於可予動用稅項虧損或稅項抵免的某一期間或多個期間內撥回。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況包括由不可扣稅的商譽、首次確認不會影響會計或應課稅溢利的資產或負債（惟不得屬業務合併的一部分）而產生的暫時性差額，以及於附屬公司投資的相關暫時性差額（倘屬應課稅差額，限於本集團可控制撥回時間且於可預見將來不大可能獲撥回的差額；或倘屬可扣稅差額，則限於可能於未來撥回的差額）。

已確認遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據在報告期末已制訂或實質上已制訂的稅率計量。遞延稅項資產及負債均不予貼現計算。

本集團會於各個報告期末檢討遞延稅項資產的賬面值。倘本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣將予動用的相關稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低。倘日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關調減便會撥回。

即期和遞延稅項結餘及其變動額將分開列示，並不予抵銷。倘本公司或本集團擁有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下額外條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債：此等資產及負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體。在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(w) 撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就過往事項而承擔法定或推定責任，並可能需要付出經濟利益以清償有關責任，而相關流出能夠可靠估計，則就該不確定時間或金額的其他負債確認撥備。倘貨幣時間值屬重大，撥備須按預期清償責任的支出現值入賬。

倘流出經濟利益的可能性較低，或相關數額未能作出可靠估計，該責任將披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。僅由於一項或多項未來事項的發生或不發生而確認是否存在的可能責任亦須披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。

(x) 收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益可能流入本集團且收入及成本（倘適用）能可靠計量，於損益中確認的收入如下：

(i) 貨品銷售

倘存在確鑿證據顯示所有權附帶的重大風險及回報轉移至買家，且代價應可收回，而貨品的相關成本及可能退貨能夠可靠地估計，且並無參與持續管理有關貨品，便會確認收入。收入不包括增值稅或其他銷售稅，且已扣除任何貿易折扣。倘可能會授出折扣，則該折扣會在確認相關銷售時扣減收入。

(ii) 經營租約的租金收入

經營租約的應收租金收入在租賃期所涵蓋期間內，以等額在損益中確認，惟其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的利益模式除外。已授出的租賃優惠均在損益中確認為累計應收租賃款項淨額的組成部分。或然租金在賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 服務收入

服務收入於提供服務時在損益內確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法於產生時確認。

(v) 政府補貼

政府補貼於本集團能夠合理保證將會收取及將遵守附帶條件的情況下初步於財務狀況表確認。補償本集團已產生開支的補貼將於開支產生的同一期間於損益中系統化確認為收益。補償本集團資產成本的補助金，在相關資產賬面值中扣除，其後於該資產的可使用年期內以扣減折舊開支方式於損益實際確認。

(vi) 股息收入

股息收入於確立股東收款權利時確認。

(y) 外幣換算

年內的外幣交易按交易當日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算，匯兌盈虧在損益中確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣資產及負債按交易當日的匯率換算。以外幣計值而以公允價值列賬的非貨幣資產及負債乃按計量公允價值當日的匯率換算。

海外業務的業績按與交易當日匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額於其他全面收入中確認並於匯兌儲備的權益中單獨累計。

出售海外業務時，與該海外業務相關的累計匯兌差額會於出售損益確認時自權益重新歸類至損益。

(z) 借貸成本

直接用作收購、建設或生產一項資產（需要相當長時間方可作擬定用途或銷售）的借貸成本，資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、借貸成本產生及將資產準備作擬定用途或銷售所需的活動進行時，開始將借貸成本資本化為該資產成本的一部分。於將合資格資產準備作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，借貸成本的資本化將會暫停或終止。

(aa) 關連方

(a) 該人士或該人士的近親為與本集團有關連，倘其：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司或最終控股股東的主要管理層成員。

(b) 倘以下任何條件適用，則該實體為與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）；
- (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營企業（或該另一間實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業）；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為一間第三方實體的合營企業，而另一間實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 實體為本集團或本集團關連實體以僱員為受益人的退職福利計劃；
- (vi) 實體受(a)所指人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所指人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。

一名人士的近親指預期在與有關實體進行交易時可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(bb) 分部報告

經營分部及財務報表所報告的各分部項目的金額與就分配資源予本集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區的表現而定期向本集團最高行政管理層提供的財務資料相同。

個別重大經營分部不會就財務報告目的合併，惟分部間經濟特徵相若及在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類或類別、用作分銷產品或提供服務的方法以及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大的經營分部符合大部分此等準則，則該等經營分部可能會作合併。

2 營業額及分部報告

本集團的主要業務為在中國經營大賣場及電子商務平台。

出於管理目的，本集團根據其下經營大賣場及電子商務平台的品牌組成業務單位。由於本集團的所有大賣場及電子商務平台均於中國營運，經濟特徵相若，且所提供的產品及服務以及顧客類別均相若，故本集團擁有一個可呈報經營分部，即於中國經營大賣場及電子商務平台業務。

營業額主要指供應予顧客的貨品的銷售價值及大賣場樓宇內出租範圍的租金收入。已在營業額中確認的各項重要營業額類別的金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
貨品銷售	97,096	93,270
租金收入	3,345	3,144
	<u>100,441</u>	<u>96,414</u>

本集團的顧客基礎多元化，且並無顧客的交易額佔本集團營業額超過10%。

3 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
服務收入	329	238
出售包裝材料	122	112
利息收入	255	271
政府補貼	167	126
	<u>873</u>	<u>747</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
借貸利息開支		
— 須於五年內悉數償還	17	14
— 須於五年後悉數償還	6	6
	<u>23</u>	<u>20</u>

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
薪金、工資及其他福利	7,884	7,181
界定供款退休計劃供款(i)	965	864
員工信託受益計劃供款(ii)	431	366
以股份為基礎的付款(iii)	(8)	2
	<u>9,272</u>	<u>8,413</u>

(i) 界定供款退休計劃供款

本集團參與由中國政府組織的養老金計劃。據此，本集團須基於本集團僱員受僱城市的平均薪金水平的法定百分比繳納年度供款。本集團匯付全部養老金供款至負責有關養老金繳款及責任的相關社保機構。除上述供款外，本集團概無責任支付僱員退休及其他退休後福利。

(ii) 員工信託受益計劃供款

本集團已為其附屬公司康成投資(中國)有限公司(「康成投資(中國)」)及其附屬公司的僱員設立一項員工信託受益計劃(「大潤發計劃」)及為其附屬公司歐尚(中國)香港有限公司(「歐尚(中國)香港」)及其附屬公司的僱員設立一項員工信託受益計劃(「歐尚計劃」)。根據每項計劃，須向一項信託支付根據康成投資(中國)的綜合業績(就大潤發計劃而言)及歐尚(中國)香港的綜合業績(就歐尚計劃而言)以及合資格僱員人數計算得出的年度溢利分享供款，其中的實益權益將根據有關員工信託受益計劃規則分配予參與的合資格僱員。該等信託乃由獨立受託人管理，所收取的款項分別投資於現金及現金等價物(「現金類同資產」)或康成投資(中國)股權(就大潤發計劃而言)或於現金類同資產或歐尚(中國)香港附屬公司歐尚(中國)投資有限公司(「歐尚(中國)投資」)股權(就歐尚計劃而言)。年度溢利分享供款乃於合資格僱員提供相關服務的年度內支銷。

除本集團作出的年度溢利分享供款外，在符合若干條件的規限下，合資格僱員有權以自有資金收購有關員工信託受益計劃信託的額外實益權益。

該等信託向康成投資（中國）或歐尚（中國）投資所注資本超出彼等應佔所收購綜合資產淨值的任何金額計入本集團權益內的資本儲備。

(iii) 以股份為基礎的付款

於2011年12月7日，本公司合共向一名董事及一名主要管理層成員授出296,790份股份增值權，據此，倘彼等符合若干歸屬條件，該等人士將有權享有一筆未來現金付款，乃按本公司股價自2011年12月6日的股份開盤價10.52港元起至六年期間後的漲幅（以3.5倍為上限）計算。按於2016年12月31日每份增值權的公允價值0.12港元（使用蒙特卡洛方法(Monte Carlo Method)釐定）為基準，公允價值變動已於本集團截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表內確認為員工成本開支。

歐尚（中國）香港授予歐尚（中國）香港多名高級管理層若干增值權，據此，倘彼等符合若干歸屬條件，該等人士將享有一筆未來現金付款（按歐尚（中國）香港的公允價值的增幅計算）。以歐尚（中國）香港的公允價值為基準，人民幣0.04億元已於本集團截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表內確認為員工成本開支（截至2015年12月31日止年度員工成本開支：人民幣0.02億元）減少。

除上述者外，以股份為基礎的付款包括本集團控股股東Auchan Holding S.A.（「**Auchan Holding**」）的股票期權及股份（已由Auchan Holding就本集團若干僱員任職於本集團而授予彼等）所涉及的金額為進項人民幣0.04億元（2015年：零）。有關購股權及股份的詳情載於董事報告。

(iv) 飛牛僱員參股計劃

於2014年，本集團為上海飛牛集達電子商務有限公司（「**上海飛牛集達**」）的僱員設立僱員參股計劃（「**僱員參股計劃**」）。根據僱員參股計劃，上海飛牛集達的若干經挑選僱員獲授權分別通過兩家於英屬處女群島登記的有限公司Grand Charm Venture Limited及Fame Up Development Limited（統稱「**英屬處女群島公司**」）認購香港飛牛集達電子商務有限公司（「**香港飛牛集達**」，上海飛牛集達的直接控股公司）發行的新股份。

鑒於上述歸屬條件，本集團已將僱員參股計劃視作按股權結算以股份為基礎的付款。然而，由於僱員參股計劃項下針對合資格僱員的股份認購價與其他非僱員股東支付者相同，故本集團並無就僱員參股計劃確認以股份支付的重大成本。

於2016年，香港飛牛集達根據僱員參股計劃按每股人民幣1.2元（2015年：每股人民幣1元）合共發行45,000,000股股份（2015年：52,000,000股股份）。合共人民幣0.54億元（2015年：人民幣0.52億元）計入本集團綜合財務報表的非控股權益內。

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
存貨成本	76,360	73,736
折舊		
— 以經營租約出租的資產		
— 投資物業	210	205
— 其他物業、廠房及設備	491	345
— 持作自用的資產	2,263	2,223
	<u>2,964</u>	<u>2,773</u>
攤銷		
— 土地使用權	171	163
— 無形資產	31	18
	<u>202</u>	<u>181</u>
減值損失		
— 其他物業、廠房及設備	91	—
	<u>91</u>	<u>—</u>
經營租約開支		
(i) 或有租金		
— 自用的租賃資產	590	593
— 分租予他人的資產	186	174
(ii) 最低租賃付款		
— 自用的租賃資產	1,703	1,629
— 分租予他人的資產	253	238
(iii) 支付予承包店舖擁有人的費用	14	23
	<u>14</u>	<u>23</u>
總計	<u>2,746</u>	<u>2,657</u>
出售物業、廠房及設備虧損	34	54
匯兌(收益)/虧損淨額	(15)	11
核數師酬金		
— 審計服務	32	32
— 非審計服務	1	1
捐助	1	1
投資物業的租金收入		
— 總額(包括物業管理費)	(1,213)	(1,131)
— 直接經營開支	43	78
	<u>43</u>	<u>78</u>
投資物業的租金收入淨額	<u>(1,170)</u>	<u>(1,053)</u>

5 所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表中的所得稅指：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
即期稅項 – 香港利得稅		
年內撥備	–	1
過往年度超額撥備	(1)	–
即期稅項 – 中國所得稅		
年內撥備	1,302	1,175
過往年度超額撥備	–	(5)
	1,301	1,171
遞延稅項		
產生暫時性差額 (附註20(a))	(21)	(83)
	<u>1,280</u>	<u>1,088</u>

- (i) 香港利得稅乃按本公司及其於香港註冊成立的附屬公司估計應課稅溢利的16.5% (2015年：16.5%) 計提撥備。由香港公司派付的股息毋須繳納任何香港預扣稅。
- (ii) 根據企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)，所有中國附屬公司於截至2016年12月31日止年度均須按25%的稅率繳納所得稅(2015年：25%)。
- (iii) 企業所得稅法及其相關實施條例亦就自2008年1月1日起累計的盈利自中國撥付的股息分派徵收10%的預扣稅，惟根據稅務協定／安排調減者除外。2008年1月1日之前產生的未分派盈利可豁免繳納該預扣稅。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，屬「受益所有人」並持有中國居民公司25%或以上股權的合資格香港納稅居民可就所收取的股息按經調減預扣稅稅率5%納稅。

於2012年7月12日，國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)頒佈日期為2012年6月29日的公告[2012]第30號(「**第30號公告**」)。第30號公告明確訂明，屬雙重徵稅協定(「**雙重徵稅協定**」)夥伴國家的納稅居民並於該司法權區上市的公司(「**上市母公司**」)就其於中國取得的股息將自動符合受益所有人標準。此外，由上市母公司直接及／或間接全資擁有並為同一雙重徵稅協定夥伴國家的納稅居民的附屬公司，可能亦自動被視為其所收任何中國股息的受益所有人。因此，由大潤發控股有限公司及歐尚(中國)香港應收的股息應按預扣稅稅率5%納稅。

由於本集團可控制本集團中國附屬公司溢利分派的金額和時間，故僅就預期於可見將來分派該等溢利計提遞延稅項負債撥備。

(b) 按適用稅率計算的所得稅開支與會計溢利的對賬：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
除稅前溢利	<u>3,909</u>	<u>3,552</u>
按中國所得稅稅率25%計算的		
除稅前溢利的名義稅項	977	888
不可抵扣開支，減毋須課稅收入	(16)	(43)
中國股息預扣稅	91	71
未確認遞延稅項資產的本年度虧損	257	242
未確認遞延稅項資產的暫時性差額	35	2
動用過往未確認稅項虧損	(61)	(74)
確認過往未確認暫時性差額	(35)	(16)
撥回過往確認的遞延稅項資產	33	23
過往年度超額撥備	<u>(1)</u>	<u>(5)</u>
實際稅項開支	<u>1,280</u>	<u>1,088</u>

(c) 綜合財務狀況表中的應付所得稅指：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
年初結餘	491	512
過往年度超額撥備	(1)	(5)
本年度即期所得稅撥備	1,302	1,176
本年度付款	<u>(1,154)</u>	<u>(1,192)</u>
年末的應付所得稅	<u>638</u>	<u>491</u>

6 董事薪酬

根據香港《公司條例》第383(1)條及公司（披露董事利益資料）規例第2部披露的董事薪酬如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 (附註7) 人民幣千元	2016年 總計 人民幣千元
執行董事						
Bruno, Robert MERCIER	-	2,743	292	196	-	3,231
黃明端	-	13,365	-	-	-	13,365
非執行董事						
鄭銓泰	-	-	-	-	-	-
Benoit, Claude, Francois, Marie, Joseph LECLERCQ	-	-	-	-	-	-
Xavier, Marie, Alain DELOM de MEZERAC	-	-	-	-	-	-
Wilhelm, Louis HUBNER	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
張挹芬	257	-	-	-	-	257
何毅	257	-	-	-	-	257
Desmond MURRAY	309	-	-	-	-	309
總計	823	16,108	292	196	-	17,419
2015年						
	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	以股份為 基礎的付款 (附註7) 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
Bruno, Robert MERCIER	-	2,257	259	219	405	3,140
黃明端	-	11,582	-	-	-	11,582
非執行董事						
鄭銓泰	-	-	-	-	-	-
Philippe, David BAROUKH (於 2015年12月11日辭任)	-	-	-	-	-	-
Benoit, Claude, Francois, Marie, Joseph LECLERCQ	-	-	-	-	-	-
Xavier, Marie, Alain DELOM de MEZERAC	-	-	-	-	-	-
Wilhelm, Louis HUBNER (於 2015年12月11日獲委任)	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
張挹芬	240	-	-	-	-	240
何毅	240	-	-	-	-	240
Desmond MURRAY	290	-	-	-	-	290
總計	770	13,839	259	219	405	15,492

年內，本公司董事概無同意放棄任何薪酬。

年內，本集團並無向董事或下文附註7所載的五名最高薪人士支付或應付的款項，作為吸引加入本集團或加入本集團時或作為放棄職位的補償。

7 最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士中，一名（2015年：一名）為本公司董事，薪酬總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	44,935	39,660
退休計劃供款	—	—
酌情花紅	—	—
以股份為基礎的付款	—	—
	44,935	39,660
	44,935	39,660

以股份為基礎的付款指所授出股份增值權（附註4(b)(iii)）的估計價值及所授出Auchan Holding的股票期權及股份的估計價值，詳情披露於董事報告「董事於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節。

5名最高薪酬人士的薪酬介乎以下範圍：

	2016年 人數	2015年 人數
6,000,001港元至6,500,000港元	1	—
6,500,001港元至7,000,000港元	—	1
7,000,001港元至7,500,000港元	—	2
7,500,001港元至8,000,000港元	2	—
14,000,001港元至14,500,000港元	—	2
15,000,001港元至15,500,000港元	1	—
15,500,001港元至16,000,000港元	1	—
	5	5
	5	5

8 股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括截至2016年12月31日止年度的溢利人民幣20.45億元（2015年：溢利人民幣15.20億元），已於本公司財務報表中處理。

有關已付及應付本公司權益股東的股息詳情載於附註21(b)中。

9 每股盈利

每股基本盈利乃根據於年內本公司權益股東應佔溢利人民幣25.71億元（2015年：人民幣24.43億元）及已發行普通股加權平均數9,539,704,700股（2015年：9,539,704,700股）計算：

普通股加權平均數

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
於1月1日及12月31日的已發行普通股	9,539,704,700	9,539,704,700
	9,539,704,700	9,539,704,700

於整個年度內，本公司並無具潛在攤薄效應的普通股，因此，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

10 投資物業、其他物業、廠房及設備以及土地使用權

	樓宇 人民幣 百萬元	租賃 物業裝修 人民幣 百萬元	店舖及 其他設備 人民幣 百萬元	辦公室設備 人民幣 百萬元	汽車 人民幣 百萬元	在建工程 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元	投資物業 人民幣 百萬元	土地使用權 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
成本：										
於2015年1月1日	9,991	3,853	14,491	1,904	279	489	31,007	4,381	6,029	41,417
添置	309	173	141	338	27	3,226	4,214	188	222	4,624
轉撥自在建工程	211	216	1,467	11	—	(1,909)	(4)	4	—	—
出售	(1)	(46)	(99)	(195)	(13)	—	(354)	—	—	(354)
於2015年12月31日	10,510	4,196	16,000	2,058	293	1,806	34,863	4,573	6,251	45,687
於2016年1月1日	10,510	4,196	16,000	2,058	293	1,806	34,863	4,573	6,251	45,687
添置	484	62	1,085	150	7	1,053	2,841	270	633	3,744
轉撥自在建工程	492	306	755	163	26	(1,781)	(39)	39	—	—
出售	(1)	(17)	(111)	(59)	(28)	—	(216)	—	—	(216)
於2016年12月31日	11,485	4,547	17,729	2,312	298	1,078	37,449	4,882	6,884	49,215
累計折舊及減值：										
於2015年1月1日	(2,198)	(1,431)	(4,734)	(1,158)	(160)	—	(9,681)	(852)	(810)	(11,343)
年內變動	(395)	(347)	(1,471)	(306)	(49)	—	(2,568)	(205)	(163)	(2,936)
出售	1	11	81	184	11	—	288	—	—	288
於2015年12月31日	(2,592)	(1,767)	(6,124)	(1,280)	(198)	—	(11,961)	(1,057)	(973)	(13,991)
賬面淨值：										
於2016年1月1日	(2,592)	(1,767)	(6,124)	(1,280)	(198)	—	(11,961)	(1,057)	(973)	(13,991)
年內變動	(408)	(422)	(1,593)	(290)	(41)	—	(2,754)	(210)	(171)	(3,135)
出售	—	15	83	53	26	—	177	—	—	177
減值虧損	—	(91)	—	—	—	—	(91)	—	—	(91)
於2016年12月31日	(3,000)	(2,265)	(7,634)	(1,517)	(213)	—	(14,629)	(1,267)	(1,144)	(17,040)
賬面淨值：										
於2016年12月31日	8,485	2,282	10,095	795	85	1,078	22,820	3,615	5,740	32,175
於2015年12月31日	7,918	2,429	9,876	778	95	1,806	22,902	3,516	5,278	31,696

- (i) 本集團所有投資物業、其他物業、廠房及設備均位於中國。
- (ii) 土地使用權指為取得為期40至70年的土地使用權而產生的費用及相關開支。於2016年12月31日，本集團並無就總賬面值為人民幣7.05億元（2015年：人民幣7.56億元）的若干土地使用權辦理土地使用權證。儘管如此，董事認為，於2016年及2015年12月31日，本集團擁有該等土地使用權的實益業權。
- (iii) 於2016年12月31日，本集團正就總賬面值為人民幣26.96億元（2015年：人民幣30.83億元）的若干樓宇辦理產權證。儘管如此，董事認為，於2016年及2015年12月31日，本集團擁有該等樓宇的實益業權。
- (iv) 如附註1(i)所載，本集團已於其投資物業應用成本法。

本集團已委聘獨立專業估值師計量位於本集團自置大賣場樓宇的商店街的公允價值。估值包括商店街樓宇的公允價值（分類為投資物業及相關土地使用權）。於2016年12月31日，投資物業的總公允價值為人民幣45.62億元（2015年：人民幣42.25億元）。

用於估計商店街（包括投資物業及相關土地使用權）的公允價值的估值技術及重大不可觀察輸入值載於附註10(v)列表內。投資物業的公允價值計量已根據所用估值技術的輸入值分類為第3級公允價值。上一年度所使用的估值技術並無修訂。

- (v) **估值技術** **重大不可觀察輸入值**
- 收入法：將現租賃所得的淨租金收入撥充資本，並適當計及物業的任何潛在復歸收入。
- 市值租金：市值租金根據緊鄰的可資比較物業作出估計。市值租金越高，則物業公允價值越高。
 - 收益率：收益率乃根據市場成交實況、估值師的經驗及對市況的了解作出估計。所採納的收益率範圍因城市而異，介乎4.75%至7.50%之間（2015年：介乎5.25%至7.50%之間）。收益率越高，則物業的公允價值越低。
- (vi) 本集團根據經營租約出租大賣場樓宇內的投資物業及若干其他物業、廠房及設備，該等租賃初始租期通常為1至3年。本集團根據不可撤銷經營租約應收未來最低租賃款項總額如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
一年內	2,565	2,506
一年以上五年以內	1,265	1,309
五年以上	507	543
	4,337	4,358

除上文所披露最低金額外，若干承租人已承諾，倘彼等的銷售收入超出預定水平，則彼等會向本集團支付額外租金。或然租金應收款項並未計入上表。

- (vii) 於2016年12月31日，由於若干店舖的盈利能力下降，本集團若干店舖的租賃物業裝修在呈列時已扣除減值虧損人民幣0.91億元（2015年：零），以撇減店舖的租賃物業裝修的賬面值至其估計可收回金額人民幣0.83億元。減值虧損人民幣0.91億元（2015年：零）已確認在「營運成本」中。

可收回金額之估計乃根據店舖的使用價值及公允價值減出售成本兩者之較高者釐定。釐定使用價值時所採納的除稅後貼現率10.34%（2015年：9.26%）反映了時間價值現行市場估計及與店舖相關的特定風險。釐定有關資產的公允價值時，公允價值層級、估值技術及管理層採納的各主要假設基準均披露於附註10(v)。

11 無形資產

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
軟件成本：		
於1月1日	103	55
添置	44	48
	<u>147</u>	<u>103</u>
累計攤銷		
於1月1日	(39)	(21)
年內攤銷	(31)	(18)
	<u>(70)</u>	<u>(39)</u>
賬面淨值		
於1月1日	<u>64</u>	<u>34</u>
於12月31日	<u>77</u>	<u>64</u>

攤銷費用已於綜合損益及其他全面收入表中的行政費用內確認。

12 商譽

商譽乃自收購附屬公司產生，且獲分配商譽的個別現金產生單位對綜合財務報表而言一概不屬重大。本公司並未於截至2016年及2015年12月31日止年度確認商譽減值。

於2015年4月2日，透過自現有股東購買股份及認購莆田香港有限公司（「莆田香港」）所發行新股份的方式，本集團以總代價0.167億美元（相等於人民幣1.03億元）收購莆田香港。於該等交易後，本集團持有莆田香港之57.25%股本並控制該實體。於截至2015年12月31日止年度，已確認自收購產生之商譽人民幣0.82億元。

13 存貨

(a) 綜合財務狀況表內所載存貨包括：

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
貿易商品	15,409	12,646

(b) 已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
已售存貨的賬面值	76,417	73,725
(撥回已撇減)／撇減存貨	(57)	11
	<u>76,360</u>	<u>73,736</u>

所有存貨預期將於一年內出售。

14 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
非流動		
租金預付款項	397	527
流動		
貿易應收款項	450	195
應收承包店舖款項	29	41
應收承包店舖擁有人款項	45	57
應收關連方款項 (附註25(d))	88	115
其他應收賬款	707	723
可收回增值稅	1,019	635
預付款項：		
－ 租金	1,103	1,249
－ 物業、廠房及設備及無形資產	111	365
小計	<u>3,552</u>	<u>3,380</u>
貿易及其他應收款項	<u>3,949</u>	<u>3,907</u>

本集團貿易應收款項乃與信用卡銷售（其賬齡限於一個月內）以及出售予公司客戶的信用銷售（其賬齡限於三個月內）有關。貿易應收款項的賬齡按發票日期釐定。

於2016年12月31日，應收承包店舖款項包括承包店舖出售的預付卡的結餘（顧客可用於在本集團若干其他店舖購物），並由承包店舖就購物所付墊款所抵銷。

應收承包店舖擁有人款項包括本集團向若干承包店舖擁有人所作墊款及本集團應佔承包店舖溢利（見附註1(g)）。該等款項乃按需償付。

租金預付款項可用作抵銷根據有關租賃協議應付本集團所租賃大賣場物業業主的未來租金。

除就物業、廠房及設備及無形資產所作預付款項（待收到資產後將轉撥至有關資產類別）外，分類為流動資產的所有貿易及其他應收款項預期將於一年內收回。本集團信貸政策詳情載於附註22(a)。

15 定期存款

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
定期存款	36	36

定期存款的初始到期期限長於三個月。

16 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
到期日少於三個月的銀行存款	106	207
銀行及手頭現金	5,405	4,358
其他金融資產	2,589	2,017
於綜合財務狀況表及綜合現金流量表的 現金及現金等價物	<u>8,100</u>	<u>6,582</u>

其他金融資產指中國商業銀行所發行的短期金融產品投資。該等產品屬保本產品且收益固定或可予釐定，到期期限由發行日期起計少於三個月。

17 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
流動		
貿易應付款項	20,817	18,247
顧客預付款	9,702	8,331
應付關連方款項 (附註25(d))	121	207
應付建設成本	1,799	1,888
應付非控股權益股息	124	181
應計費用及其他應付款項	4,244	3,772
貿易及其他應付款項	<u>36,807</u>	<u>32,626</u>

所有貿易及其他應付款項預計將於一年內結付。

顧客預付款主要指本集團所售預付卡的未動用結餘。

按發票日期釐定的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
於六個月內到期	20,413	17,940
於六個月後但於十二個月內到期	404	307
	<u>20,817</u>	<u>18,247</u>

18 銀行貸款

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
流動		
由關連方擔保須於一年內償還的銀行貸款	3	5
須於一年內償還的無抵押銀行貸款	20	633
小計	23	638
非流動		
由關連方擔保的銀行貸款	3	2
銀行貸款	<u>26</u>	<u>640</u>

於2016年12月31日，無抵押銀行貸款按年率3.92%（2015年：年率2.26%至3.92%）計息。於2016年12月31日，由關連方Oney Bank S.A.（「Oney Bank」，前稱「Banque Accord S.A.」）擔保的銀行貸款按年率6.05%（2015年：年率6.05%至6.30%）計息。

19 其他金融負債

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
甫田香港非控股權益之認沽期權負債	–	58
其他	50	56
	<u>50</u>	<u>114</u>

於2015年4月2日，作為本集團收購甫田香港的一部分，本集團與甫田香港若干非控股股東訂立了認沽及認購期權合約。根據合約，本集團獲授權於預定日期購買及非控股股東獲授權於預定日期出售若干非控股股東持有的甫田香港的股份。行使價乃根據預先定義的計算公式釐定。非控股權益之認沽期權負債人民幣0.77億元乃按行使價現值計量，及於收購日入賬記為「其他金融負債」，相應金額記入本集團權益內的資本儲備。「其他金融負債」賬面值之隨後變動入賬記為權益。於2016年12月31日，認沽期權負債已根據預先定義的計算公式減低至零。

其他主要指本集團若干附屬公司（彼等為於中國的合作經營企業）的第三方股東的現金出資。根據各自的協議，除規定年度回報外，該等股東並無任何權利享有附屬公司的溢利或虧損。截至2016年12月31日止年度的年度規定回報總額為人民幣0.06億元，乃計入綜合損益及其他全面收入表的財務費用內（2015年：人民幣0.06億元）。

20 遞延稅項資產及負債

(a) 於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／（負債）的組成部分及變動如下：

	稅項虧損 人民幣百萬元	與業務合併 有關的公允 價值調整 人民幣百萬元	超出折舊 撥備的 折舊費用 人民幣百萬元	中國股息 預扣稅 人民幣百萬元	應計費用及 其他時間性 差額 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2015年1月1日	40	(10)	155	(15)	110	280
於損益（扣除）／計入	8	-	35	14*	26	83
於2015年12月31日	<u>48</u>	<u>(10)</u>	<u>190</u>	<u>(1)</u>	<u>136</u>	<u>363</u>
於2016年1月1日	48	(10)	190	(1)	136	363
於損益（扣除）／計入	(28)	-	42	-	7	21
於2016年12月31日	<u>20</u>	<u>(10)</u>	<u>232</u>	<u>(1)</u>	<u>143</u>	<u>384</u>

* 款項包括本年度中國附屬公司溢利預扣稅撥備人民幣0.91億元（2015年：人民幣0.71億元）減本年度已付股息的預扣稅相關遞延稅項負債撥回人民幣0.91億元（2015年：人民幣0.85億元）。

(b) 綜合財務狀況表的對賬如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
遞延稅項資產淨額	395	374
遞延稅項負債淨額	(11)	(11)
	<u>384</u>	<u>363</u>

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(v)所載會計政策，於2016年12月31日，本集團並未就為數人民幣27.43億元（2015年：人民幣20.35億元）的未動用稅項虧損確認相關遞延稅項資產，原因是有關附屬公司未來有應課稅溢利用作抵銷該等虧損之可能性不大。

中國境內公司的未動用稅項虧損可自虧損產生年度起最多結轉五年，及將於下列年度屆滿：

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
2016年	–	58
2017年	83	112
2018年	198	285
2019年	562	646
2020年	871	934
2021年	1,020	–
	<u>2,734</u>	<u>2,035</u>

(d) 未確認遞延稅項負債

針對本集團中國附屬公司於二零零七年後且並無計劃於可見將來在中國境外分派之未分配溢利，本集團並未作出遞延稅項負債撥備。於2016年12月31日，有關未分派溢利為人民幣48.09億元（2015年：人民幣44.67億元）。

21 資本、儲備及股息

(a) 權益成分變動

本集團綜合權益各部分的年初與年末結餘的對賬載於綜合權益變動表內。本公司各權益部分於年初至年末間的變動詳情載列如下：

本公司：

	股本 人民幣百萬元	資本儲備 人民幣百萬元	匯兌儲備 人民幣百萬元	保留溢利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2015年1月1日的結餘	10,020	13,322	(425)	1,330	24,247
2015年權益變動：					
年內溢利	–	–	–	1,520	1,520
其他全面收入	–	–	–	–	–
全面收入總額	–	–	–	1,520	1,520
已宣派股息	–	–	–	(1,223)	(1,223)
於2015年12月31日的結餘	<u>10,020</u>	<u>13,322</u>	<u>(425)</u>	<u>1,627</u>	<u>24,544</u>
於2016年1月1日的結餘	10,020	13,322	(425)	1,627	24,544
2016年權益變動：					
年內溢利	–	–	–	2,045	2,045
其他全面收入	–	–	–	–	–
全面收入總額	–	–	–	2,045	2,045
已宣派股息	–	–	–	(1,521)	(1,521)
於2016年12月31日的結餘	<u>10,020</u>	<u>13,322</u>	<u>(425)</u>	<u>2,151</u>	<u>25,068</u>

(b) 股息

- (i) 歸屬於本年度的應付本公司權益股東股息：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
報告期末之後擬派的末期股息		
每股普通股0.23港元		
(相當於人民幣0.20元)		
(2015年：每股普通股0.19港元		
(相當於人民幣0.16元))	1,908	1,524
	<u>1,908</u>	<u>1,524</u>

報告期末之後擬派的末期股息於報告期末並未確認為負債。

- (ii) 於年內批准歸屬於過往財政年度的應付本公司權益股東的股息：

截至2014年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.16港元(相當於人民幣0.13元)於2015年5月14日獲批准，並於2015年6月派付等值人民幣12.23億元。

截至2015年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.19港元(相當於人民幣0.16元)於2016年5月13日獲批准，並於2016年6月派付等值人民幣15.21億元。

(c) 股本

	2016年			2015年		
	股份數目	百萬港元	人民幣百萬元	股份數目	百萬港元	人民幣百萬元
普通股，已發行及繳足：						
於1月1日及12月31日	9,539,704,700	11,697	10,020	9,539,704,700	11,697	10,020

普通股持有人有權收取不時宣派的股息並有權於本公司會議上按每股一票投票表決。就本公司剩餘資產而言，所有普通股具有同等地位。

(d) 儲備性質及目的

(i) 資本儲備

資本儲備主要產生自：

- 發行普通股以收購歐尚(中國)香港及CCIL的非控股權益；
- 因該等信託向康成投資(中國)或歐尚(中國)投資所注現金所超出彼等應佔所收購綜合資產淨值的部分(見附註4(b)(ii))；

- 與Auchan Holding授予本集團若干僱員股票期權及股份有關而累計的以股份為基礎的付款（見附註4(b)(iii)）；
- 與收購甫田香港有關之認沽期權負債（見附註19）；及
- 收購額外非控股權益。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含換算海外業務財務報表產生的所有匯兌差額。此項儲備乃根據附註1(y)所載的會計政策處理。

(iii) 法定儲備

法定儲備指由本集團中國附屬公司（「中國公司」）撥款的法定儲備。根據外商投資企業適用的相關法律法規以及上述中國公司的《組織章程細則》，中國公司的溢利（根據中國會計規則及法規釐定）於中國公司已(1)償還所有稅項負債；(2)抵銷過往年度的虧損；及(3)向法定儲備基金（包括一般儲備基金及企業發展基金）作出撥款後，可以現金股息形式分派予投資者。

(e) 儲備的可分派性

於2016年12月31日，可供分派予本公司權益股東的儲備總額（根據《公司條例》第6部的規定計算）為人民幣21.51億元（2015年：人民幣16.27億元）。於報告期末，董事擬派末期股息每股普通股0.23港元（相當於人民幣0.20元），共計人民幣19.08億元（見附註21(b)）。於報告期末，該股息並未確認為負債。

(f) 資本風險管理

本集團將資本界定為其權益總額。本集團管理資本的首要目標為以相稱的風險水平設定產品及服務價格以及以合理成本取得融資，以保障本集團持續經營能力，繼續為股東提供回報，並惠及其他利益相關者。

本集團主動定期檢討及管理其資本架構，務求在較高借貸水平可帶來的較高股東回報，與穩健資本水平可帶來的好處和保障之間取得平衡，並因應經濟狀況變動調整資本架構。

本集團利用淨債務權益比率監察其資本架構，該比率按債務淨額除以權益總額計算。本集團將債務界定為貸款及借貸（經扣除現金及現金等價物、投資及定期存款）。

於本年度，本集團的資本管理方法並無變化。

淨債務權益比率如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
銀行貸款 (附註18)	26	640
減：定期存款	(36)	(36)
現金及現金等價物	(8,100)	(6,582)
債務淨值	<u>(8,110)</u>	<u>(5,978)</u>
權益總額	<u>22,809</u>	<u>21,627</u>
淨債務權益比率*	<u>(36%)</u>	<u>(28%)</u>

* 本集團截至2016年及2015年12月31日止年度的淨債務權益比率為負，原因乃本集團的現金及現金等價物及定期存款總額超過其貸款及借貸。

本公司或其任何附屬公司概無受限於外界施加的資本規定。

22 金融風險管理及公允價值

本集團的金融資產包括現金及現金等價物、定期存款、可供出售非上市股本證券以及貿易及其他應收款項。本集團的金融負債包括貸款及借貸以及貿易及其他應付款項。

本公司董事會（「董事會」）對建立及監管本集團的風險管理架構、制定及監查本集團的風險管理政策負全責。

本集團制定風險管理政策以識別及分析本集團所面臨的風險、設定適當風險上限及控制措施，監控風險並遵守各上限。本集團定期檢討風險管理政策及系統，以反映市場狀況及本集團業務的變動。本集團旨在透過培訓及管理準則與程序，制定紀律嚴明且具建設性的監控環境，令所有僱員了解彼等的職能及責任。降低風險的各種措施披露如下。

(a) 信貸風險

本集團的現金及銀行存款及定期存款存放在管理層認為具有高信貸質素的中國及香港銀行。因此，本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項。管理層按持續基準監察信貸風險。

有關貿易應收款項的信貸風險有限，因為其餘額主要來自信用卡銷售。本集團僅在極少數情況下會向已與本集團建立長期經常往來關係的公司客戶提供信貸期。

投資及短期金融產品由管理層認為具有高信貸質素的金融機構安排提供。根據與金融機構達成的協議，本金均由金融機構擔保，故本金的信貸風險有限。

租金預付款項付予中國的多名業主，並或會於租期內用以抵銷日後的租賃費用。

所面臨的最大信貸風險於綜合財務狀況表內以每一項金融資產的賬面值呈列。本集團或本公司並無提供會對本集團或本公司帶來信貸風險的任何其他擔保。

(b) 流動資金風險

流動資金風險為本集團於金融負債到期時未能履約的風險。

本集團管理流動資金的方法為盡可能確保在正常及受壓的情況下均具備充裕的流動資金償還到期負債，不會出現無法承擔的損失或本集團聲譽有損的風險。

本集團的政策為定期監察即期及預期流動資金需求，確保維持充裕現金儲備及主要金融機構承諾提供的足夠資金額度，以應付短期和長期的流動資金需求。

於2016年12月31日，本集團的流動負債淨額為人民幣103.71億元（2015年：人民幣111.11億元）。於截至2016年12月31日止年度，本集團經營活動所得現金淨額為人民幣69.52億元（2015年：人民幣63.00億元），而於2016年12月31日的可供動用未動用貸款融資為人民幣42.64億元（2015年：人民幣31.71億元）。經考慮本集團的盈利能力、經營現金流量及可供使用貸款融資，董事認為本集團將有充裕的流動資金，足以應付其於可見將來的營運資金及資本開支需求。

以下為本集團金融負債於各報告日期的合約到期期限，乃根據已訂約未貼現現金流量及本集團須付款的最早日期得出。

	於2016年12月31日				財務報表 賬面值 人民幣百萬元
	已訂約未貼現現金流量				
	1年內或 按要求 人民幣百萬元	1年以上 5年以下 人民幣百萬元	逾5年 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	
銀行貸款	24	3	–	27	26
貿易及其他應付款項	36,807	–	–	36,807	36,807
其他金融負債	–	–	50	50	50
於2016年12月31日	<u>36,831</u>	<u>3</u>	<u>50</u>	<u>36,884</u>	<u>36,883</u>
	於2015年12月31日				財務報表 賬面值 人民幣百萬元
	已訂約未貼現現金流量				
	1年內或 按要求 人民幣百萬元	1年以上 5年以下 人民幣百萬元	逾5年 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	
銀行貸款	645	2	–	647	640
貿易及其他應付款項	32,626	–	–	32,626	32,626
其他金融負債	6	63	50	119	114
於2015年12月31日	<u>33,277</u>	<u>65</u>	<u>50</u>	<u>33,392</u>	<u>33,380</u>

(c) 利率風險

(i) 利率概況

銀行現金、投資及定期存款及計息借貸為本集團面臨利率風險的金融工具的主要類型。

本集團於2016年及2015年12月31日的銀行現金、投資及定期存款、計息借貸及利率載列如下：

	2016年		2015年	
	實際利率	賬面值	實際利率	賬面值
		人民幣百萬元		人民幣百萬元
浮息工具：				
銀行現金及存款期限少於				
三個月定期存款	0%~4.00%	4,944	0%~1.60%	4,077
其他金融資產	1.35%~3.65%	2,589	1.35%~5%	1,982
銀行貸款	3.92%	(20)	6.30%	(7)
		<u>7,513</u>		<u>6,052</u>
定息工具：				
存款期限長於三個月的				
定期存款	0.50%~5.50%	36	0.50%~5.50%	36
其他金融資產	–	–	3.2%~3.3%	35
銀行貸款	6.05%	(6)	2.25-6.05%	(633)
		<u>30</u>		<u>(562)</u>

(ii) 敏感度分析

假設報告日期通行的利率全面上升／下降100個基點，而所有其他可變因素維持不變，則本集團於截至2016年12月31日止年度的除稅後溢利及保留溢利會增加／減少約人民幣0.56億元（2015年：人民幣0.45億元）。

釐定上述敏感度分析時，乃假設利率已於各報告日期發生變動且有關變動已應用於當日存在的金融工具利率風險敞口。上升或下降100個基點指管理層對利率於期內直至下一年報日期的合理可能變動的評估。截至2016年及2015年12月31日止年度均按相同基準進行分析。

(d) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，且本集團的大部分貨幣資產及負債以人民幣計值。因此，董事認為本集團所面臨外匯風險並不重大。本集團並無利用任何金融工具作對沖用途。

另一方面，人民幣並非自由兌換貨幣，中國政府日後可能酌情限制使用外幣進行往來賬目交易。外匯管制制度的變動或會阻礙本集團充分滿足外幣需求，而本集團亦未必能夠以外幣向其股東派付股息。

(e) 公允價值

本集團多項會計政策及披露要求計量金融及非金融資產與負債的公允價值。

在計量一項資產或負債的公允價值時，本集團會盡可能使用市場可觀察數據。公允價值乃根據估值技術所用輸入值歸入公允價值架構不同層級如下：

- 第1級：相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）。
- 第2級：除第1級所包括的報價外，資產或負債的其他可觀察輸入值，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）。
- 第3級：資產或負債並非以可觀察市場數據為依據的輸入值（不可觀察輸入值）。

倘用作計量一項資產或負債的公允價值的輸入值可能會歸入公允價值架構的不同層級，則公允價值計量按對整個計量意義重大的最低層級輸入值全部歸入公允價值架構中同一層級。

本集團於變動發生的報告期末確認公允價值架構不同層級之間的轉移。

有關公允價值計量所作假設的進一步資料載於附註10(v) – 投資物業。

於截至2015年及2016年12月31日止年度，第1級與第2級之間並無轉移，亦無轉入或轉出第3級的情況。

所有金融資產及負債乃按與其於2016年及2015年12月31日的公允價值差距不大的金額入賬，惟無固定還款期的應收／應付關連方款項除外。鑒於該等還款期，披露該等結餘的公允價值並無意義。

23 承擔**(a) 資本承擔**

尚未履行且並未於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
已訂約	2,173	2,611
已授權但未訂約	2,597	3,230
	4,770	5,841
	4,770	5,841

(b) 經營租約

根據不可撤銷經營租約而應付的日後最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
1年內	1,855	2,223
1年後但5年內	5,911	5,833
5年後	11,256	10,422
	<u>19,022</u>	<u>18,478</u>

本集團根據經營租約租賃若干土地及樓宇。初步租期一般為十五至二十年，可於該日期之後選擇續期租賃。本集團視乎有關具體租賃條款，有權選擇於初步租期中各階段支付罰金取消租賃。

除上文所披露的最低租金付款外，對部分承租大賣場而言，倘所得營業額超過預先釐定水平，則本集團承諾支付營業額某比例的額外租金。應付或然租金不計入上表，原因是可能應付的金額難以估計。

24 或然事項

法律訴訟

於2016年12月31日，部分客戶及部分供應商就購買協議的爭議對本集團提起法律訴訟。所申索的總金額為人民幣1.37億元（2015年：人民幣2.22億元）。於2016年12月31日，法律訴訟正在進行，而大部分訴訟尚未設定裁定日期。於2016年12月31日，已於貿易及其他應付款項內計提撥備人民幣0.32億元（2015年：人民幣0.21億元），董事認為，該撥備足以支付就該等索償應付的款項（如有）。

25 重大關連方交易

(a) 主要管理層人員薪酬

本集團主要管理層人員的薪酬（包括於附註6所披露支付予本公司董事及於附註7所披露支付予若干最高薪酬僱員的款項）載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
短期僱員福利	67	61
退職福利	—	—
以股份為基礎的付款	—	—
	<u>67</u>	<u>61</u>

薪酬總額計入「員工成本」內（見附註4(b)）。

(b) 關連方身份

截至2016年及2015年12月31日止年度，董事認為以下公司為本集團的關連方：

關連方名稱	關係
潤泰創新國際股份有限公司、 潤泰全球股份有限公司、 Concord Greater China Limited及 Kofu International Limited (統稱為「潤泰」)	主要股東
Auchan Holding	最終控股股東
Auchan Retail International S.A. (「 Auchan Retail 」)	Auchan Holding的附屬公司
Auchan International Luxembourg	Auchan Holding的附屬公司
Auchan France Croix	Auchan Holding的附屬公司
Auchan Global Service	Auchan Holding的附屬公司
Auchan International Technology	Auchan Holding的附屬公司
大潤發流通事業股份有限公司	Auchan Holding的附屬公司
甌尚盈特諾(上海)國際貿易有限公司	Auchan Holding的附屬公司
Oney Bank	Auchan Holding的附屬公司
Patinvest	Auchan Holding的附屬公司
SNC OIA	Auchan Holding的附屬公司
華寶信託有限責任公司	大潤發及歐尚計劃信託的受託人

(c) 關連方交易

除財務報表附註其他部分所披露的關連方資料外，於本年度，本集團進行下列重大關連方交易。

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
應收代理費(i)	52	57
應付商標使用費(ii)	33	27
應付IT服務費(iii)	7	1
應付開支(iv)	101	96
員工信託受益計劃供款(附註4(b))	431	366
購買商品(v)	2	5
共同控制下的業務合併	–	75
(償還)／借貸的銀行貸款(vi)	(7)	8

(i) 應收代理費指自2015年3月起由Patinvest及於先前期間由Auchan International Luxembourg代本集團應收國際供應商的款項，經扣除分別應付予Patinvest及Auchan International Luxembourg的費用。

(ii) 應付商標使用費指Auchan Holding就向本集團授予使用歐尚商標的許可而收取的費用。

(iii) 應付IT服務費指Auchan International Technology就提供IT支持及服務所收取的費用。

(iv) 應付開支主要指Auchan Retail的附屬公司代本集團支付的人事及行政成本，有關成本由本集團發還並支銷。

(v) 此乃指自向甌尚盈特諾(上海)國際貿易有限公司採購商品。

(vi) 此乃指歐諾阿卡商務諮詢(上海)有限公司(「歐諾阿卡」)分別於2015年及2016年向Oney Bank借入及償還的貸款。

本公司董事認為，上述關連方交易乃按正常商業條款訂立，並於本集團一般及日常業務過程中進行。

(d) 關連方結餘

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
應收Auchan Holding附屬公司款項	88	115
應付Auchan Holding及其附屬公司款項	<u>121</u>	<u>207</u>

上述結餘均為貿易性質。

(e) 與關連交易有關的《上市規則》的適用性

有關上述應收代理費及應付商標使用費的關連方交易構成《上市規則》第十四A章所界定的不獲豁免持續關連交易。《上市規則》第十四A章所要求的披露事項於董事報告「關連交易」一節提供。

26 公司層面的財務狀況表

	於12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司的投資	16,096	15,850
貿易及其他應收款項	6,823	7,124
可供出售非上市股本證券	<u>4</u>	<u>4</u>
	<u>22,923</u>	<u>22,978</u>
流動資產		
貿易及其他應收款項	2,162	1,621
現金及現金等價物	<u>32</u>	<u>29</u>
	<u>2,194</u>	<u>1,650</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	<u>49</u>	<u>84</u>
流動資產淨值	<u>2,145</u>	<u>1,566</u>
資產淨值	<u>25,068</u>	<u>24,544</u>
資本及儲備		
股本	10,020	10,020
儲備	<u>15,048</u>	<u>14,524</u>
權益總額	<u>25,068</u>	<u>24,544</u>

27 直接及最終控股方

董事認為本集團直接母公司為於香港註冊成立的吉鑫控股有限公司。根據Auchan Holding與潤泰於2010年12月12日訂立的股東協議，董事認為本集團由Auchan Holding與潤泰最終控制。

於2013年8月14日，Auchan Holding與潤泰訂立股東協議以修訂日期為2010年12月12日的股東協議，以使（其中包括）潤泰委任CCIL、大潤發控股與康成投資（中國）大部分董事的權利於2013年12月31日屆滿後，CCIL、大潤發控股與康成投資（中國）大部分董事由潤泰提名並由Auchan Holding委任。

28 重大會計估計及判斷

估計及判斷會持續予以評估，並以過往經驗及其他因素（包括對未來事件作出因時制宜認為合理的預計）為依據。

在審閱財務報表時需要考慮的因素包括重大會計政策的選用、影響會計政策應用範圍的判斷及其他不明朗因素，以及所呈報業績對環境及假設變動影響的敏感度。主要會計政策載於附註1。本集團認為下列重大會計政策涉及在編製財務報表時所採用的最重要判斷及估計。

(a) 折舊

投資物業及其他物業、廠房及設備乃經計及估計剩餘價值後，以直線法在彼等的估計可使用年期內折舊。本集團會每年對資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）進行檢討，以釐定將於任何報告期間列賬的折舊開支金額。可使用年期乃基於本集團類似資產的過往經驗並經計及預期的技術變動得出。

(b) 存貨撥備

本集團於各報告期末檢討存貨的賬面值，以釐定存貨是否以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。管理層基於現時市況及類似存貨的過往經驗估計可變現淨值。倘假設出現任何變動，或會令存貨的撇減金額或所作存貨撇減的相關撥回增加或減少，從而影響本集團的資產淨值。

(c) 貿易及其他應收款項的減值虧損

貿易及其他應收款項的減值虧損乃根據管理層對賬齡分析及可收回性的評估的定期檢討結果作出評估及撥備。呆壞賬減值虧損的任何增減將影響未來數年的綜合損益及其他全面收入表。

(d) 所得稅

釐定所得稅撥備涉及對某些交易未來稅務處理的判斷。本集團審慎評估各項交易的稅務影響，並相應計提稅項撥備。本集團會定期重新審議該等交易的稅務處理，以計及稅務法規的所有變動。

(e) 其他資產（主要為投資物業及其他物業、廠房及設備、無形資產及商譽）的減值

誠如附註1(o)(ii)所示，當資產或所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，便會於損益中確認減值虧損。於各報告期末，本集團檢討投資物業及其他物業、廠房及設備、無形資產及商譽的可收回金額，其中釐定其公允價值減出售成本及使用價值時涉及判斷。公允價值減出售成本乃按市場比較法經參考可資比較資產的近期市場租金釐定，而使用價值乃採用經風險調整的貼現率貼現該等資產的一連串預測現金流量釐定。該等假設發生任何變動將增加或減少投資物業及其他物業、廠房及設備、無形資產及商譽的可收回金額。

29 已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈於截至2016年12月31日止年度尚未生效且並未在本財務報表內採納的多項修訂及新準則，包括可能與本集團相關的下列各項。

《香港會計準則》第7號之修訂，現金流量表：披露計劃	2017年1月1日
《香港會計準則》第12號之修訂， 所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產	2017年1月1日
《香港財務報告準則》第9號，金融工具	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第15號，客戶合約收入	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第2號之修訂，以股份為基礎的付款： 以股份為基礎付款交易之分類及計量	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第4號之修訂，保險合約： 將香港財務報告準則第9號金融工具運用至香港財務報告準則第4號	2018年1月1日
《香港會計準則》第40號之修訂，轉讓投資物業	2018年1月1日
《香港財務報告詮釋委員會》第22號，外幣交易及預付代價	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第16號，租賃	2019年1月1日

本集團正在評估該等修訂預計將於首次應用期間產生的影響。截至目前，本集團已確定新準則的若干方面可能會對綜合財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情討論如下。由於本集團尚未完成其評估，進一步影響或會於適當時候確定，並將於釐定是否於其生效日期前採納任何該等新規定，採取何種過渡方法及新標準是否允許可替代方法時予以考慮。

《香港財務報告準則》第15號，客戶合約收入

《香港財務報告準則》第15號建立確認客戶合約收入的全面框架。《香港財務報告準則》第15號將取代現有收入準則，《香港會計準則》第18號，收入（包括銷售貨物及提供服務所產生的收入）及《香港會計準則》第11號，建造合約（訂明建造合約收入的會計處理方法）。此項新準則是基於貨品或服務之控制權轉移到客戶時確認收入的原則。該準則允許採納完整追溯調整法，或經修訂追溯調整法。本集團現正評估採納《香港財務報告準則》第15號對其財務報表的影響。基於初步評估，本集團已釐定下列可能會受影響的方面：

- 服務收入 — 應用《香港財務報告準則》第15號或會導致可能會影響確認收入的時間的單獨履約責任的識別；
- 達成合約所產生的若干成本入賬 — 現時支銷的若干成本或須根據《香港財務報告準則》第15號確認為資產；及

- 退貨權－《香港財務報告準則》第15號規定於財務狀況表單獨呈列自客戶收回貨物的權利及退貨責任。

現階段，本集團未能估計《香港財務報告準則》第15號對本集團財務報表的影響。本集團將就未來十二個月作出更詳盡的影響評估。

《香港財務報告準則》第15號於2018年1月1日或之後開始的財政年度強制執行。現階段，本集團並無計劃於其生效日期前採納該準則。

《香港財務報告準則》第16號，租賃

誠如附註1(m)所披露，本集團目前將租約分類為融資租約及經營租約，並按不同租約安排入賬（視乎租約分類而定）。本集團作為出租人訂立若干租約，而其他則作為承租人。

預期《香港財務報告準則》第16號將不會大幅影響出租人將彼等於租約項下的權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納《香港財務報告準則》第16號，承租人將不再區分融資租約及經營租約。相反，受實際權益方法的規限，承租人將以與現有融資租約會計處理方法類似的方式將所有租約入賬，即於該租約開始日期，承租人將按未來最低租賃款項的現值確認及計量租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所累計的利息開支及使用權資產折舊，而非於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支的現有政策。作為實際的權益方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租期為12個月或以下）及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

《香港財務報告準則》第16號將主要影響本集團作為租約承租人就物業、廠房及設備（現時分類為經營租約）的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租期內於損益表確認開支的時間。誠如附註23(b)所披露，於2016年12月31日，本集團於不可撤銷經營租約項下就物業及其他資產的未來最低租賃款項將合共達人民幣190.22億元，大部分須於報告日期後一至五年內或五年以上支付。因此，一旦採納《香港財務報告準則》第16號，若干該等款項可能須按照相應使用權資產確認為租賃負債。經考慮實際權益方法的適用性及調整現時與採納《香港財務報告準則》第16號之間訂立或終止的任何租約及貼現影響後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納《香港財務報告準則》第16號時經營租約承擔所產生的新資產及負債的金額。

《香港財務報告準則》第16號於2019年1月1日或之後開始的財政年度強制生效。目前，本集團無意於其生效日期前採納該項準則。

30 於附屬公司的權益

本公司主要業務為投資控股。

本集團主要附屬公司的詳情如下：

由本公司直接持有：

公司名稱	附註	本集團應佔 實際擁有權		主要業務	註冊資本／ 已發行及 繳足股本
		2016年	2015年		(百萬)
CCIL	(ii)	100%	100%	投資控股	美元112
歐尚(中國)香港	(ii)	100%	100%	投資控股	美元216
上海歐發管理諮詢有限公司		100%	100%	顧問服務	美元0.1
香港飛牛集達電子商務有限公司	(ii)	74.18%	70.9%	電子商務	人民幣900
甫田香港有限公司	(ii)	57.25%	57.25%	電子商務	港元125

由CCIL直接或間接持有：

公司名稱	附註	本集團應佔 實際擁有權		主要業務	註冊資本／ 已發行及 繳足股本
		2016年	2015年		(百萬)
大潤發控股有限公司	(ii)	100.00%	100.00%	投資控股	美元112
康成投資(中國)有限公司		92.99%	93.02%	投資控股及零售	美元247
北海大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元3
常熟大潤發超市有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元7
常州關河大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
慈溪大潤發商貿有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元7
大豐潤泰商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元16
佛山市順德區大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元7
阜陽大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
廣州康誠商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
廣州市潤平商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
廣州市田美潤福商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元3
海口國興大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
海南大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
海南龍昆大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
杭州蕭山潤華大潤發超市有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
合肥翡翠大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
淮北大潤發商貿有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2

公司名稱	附註	本集團應佔 實際擁有權		主要業務	註冊資本／
		2016年	2015年		已發行及 繳足股本 (百萬)
濟南曆下大潤發商貿有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元0.5
濟南人民大潤發商業有限公司	(iii)	89.01%	89.04%	零售	美元21
濟南天橋大潤發商業有限公司	(iv)	92.99%	93.02%	零售	人民幣5
嘉興市秀洲新區商業有限責任公司		92.99%	93.02%	零售	人民幣15
建湖大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元10
江蘇百潤商品配送中心有限公司	(iv)	92.99%	93.02%	零售	人民幣1
晉江潤德商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元8
昆山千燈潤平商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元17
昆山潤華商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	人民幣165
蘭州大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
溧陽大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
連雲港潤良商貿有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
柳州潤平商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
南京中商金潤發龍江超市有限公司	(iv)	92.99%	93.02%	零售	人民幣5
南通通潤發超市有限公司	(iv)	92.99%	93.02%	零售	人民幣5
南通通州潤泰商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元7
平湖大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元12
青島春陽大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
青島潤泰事業有限公司		92.99%	93.02%	零售	人民幣200
如皋大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
廈門潤瑞商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
上海大潤發有限公司	(iii)	92.99%	93.02%	零售	美元30
上海奉賢大潤發商貿有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元3
上海嘉定安亭大潤發商貿有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
上海閔行華漕大潤發商貿有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元12
上海三林大潤發商貿有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
上海泗涇大潤發商貿有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
韶關市大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
深圳市大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
瀋陽市蘇家屯大潤發商業有限公司	(iv)	92.99%	93.02%	零售	人民幣128
沭陽潤泰商業有限公司	(iv)	92.99%	93.02%	零售	人民幣15
蘇州寶帶潤泰商業有限公司	(iv)	92.99%	93.02%	零售	人民幣15
蘇州澹關潤華商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
蘇州潤德商業有限公司	(iv)	92.99%	93.02%	零售	人民幣3
蘇州潤瑞商業有限公司	(iv)	92.99%	93.02%	零售	人民幣9
泰興潤泰商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
桐廬大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元6
無錫天潤發超市有限公司		92.99%	不適用	零售	人民幣10

公司名稱	附註	本集團應佔 實際擁有權		主要業務	註冊資本／ 已發行及 繳足股本
		2016年	2015年		(百萬)
吳江潤良商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
吳江市潤泰商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
武漢大潤發江漢超市發展有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元8
宿遷潤良商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
徐州潤平商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元4
揚州潤良商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
宜興大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
永康潤泰商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元7
肇慶市大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
鎮江大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2
淄博大潤發商業有限公司		92.99%	93.02%	零售	美元2

由歐尚（中國）香港直接或間接持有：

公司名稱	附註	本集團應佔 實際擁有權		主要業務	註冊資本／ 已發行及 繳足股本
		2016年	2015年		(百萬)
上海歐尚超市有限公司	(iii)	98.56%	95.71%	零售	美元18
蘇州歐尚超市有限公司		98.56%	95.71%	零售	人民幣220
杭州歐尚超市有限公司	(iii)	98.56%	95.71%	零售	美元23
歐尚（中國）投資有限公司		98.56%	95.71%	顧問服務及投資	美元367/353
成都歐尚超市有限公司		98.56%	95.71%	零售	人民幣110
北京歐尚超市有限公司		98.56%	95.71%	零售	人民幣50
上海新歐尚超市有限公司		98.56%	95.71%	零售	人民幣128
南京歐尚超市有限公司		98.56%	95.71%	零售	人民幣50
寧波歐尚超市有限公司		98.56%	95.71%	零售	人民幣72
台州歐尚超市有限公司		98.56%	95.71%	零售	美元10
常州歐尚超市有限公司		98.56%	95.71%	零售	人民幣122
安徽歐尚超市有限公司		98.56%	95.71%	零售	美元12
鎮江歐尚超市有限公司		98.56%	95.71%	零售	美元12
無錫歐尚超市有限公司		98.56%	95.71%	零售	美元10/8
南通歐尚超市有限公司		98.56%	95.71%	零售	美元14/13

由香港飛牛集達電子商務有限公司直接或間接持有：

公司名稱	附註	本集團應佔 實際擁有權		主要業務	註冊資本／ 已發行及 繳足股本
		2016年	2015年		(百萬)
上海飛牛集達電子商務有限公司	(iii)	74.18%	70.9%	電子商務	人民幣1550/880
上海潤國信息技術有限公司	(iii)	74.18%	70.9%	電子商務	人民幣10/10

由甫田香港有限公司直接持有：

公司名稱	附註	本集團應佔實際擁有權		主要業務	註冊資本／
		2016年	2015年		已發行及 繳足股本 (百萬)
Fields (Shanghai) Co., Ltd.		57.25%	57.25%	電子商務	美元10

由康成投資（中國）及歐尚（中國）投資直接及共同持有：

公司名稱	附註	本集團應佔實際擁有權		主要業務	註冊資本／
		2016年	2015年		已發行及 繳足股本 (百萬)
歐諾阿卡		48.59%	48.00%	金融服務	歐元13

附註：

- (i) 上述清單僅載有對本集團的業績或財務狀況有重大影響的附屬公司詳情。
- (ii) 大潤發控股有限公司、歐尚（中國）香港、香港飛牛集達及甫田香港均於香港註冊成立。CCIL乃於開曼群島註冊成立。所有其他附屬公司乃於中國成立及營運。
- (iii) 該等附屬公司均為合作經營企業。根據合資協議，除濟南人民大潤發商業有限公司外，該等合資伙伴僅獲得固定回報，而不會以其他形式攤分該等附屬公司的損益（附註19）。
- (iv) 該等附屬公司乃境內企業。

康成投資（中國）、歐尚（中國）投資及上海飛牛集達電子商務有限公司為中外合資企業。除(iii)及(iv)外，於中國成立的本集團所有其他附屬公司均為外商獨資企業。

31 結算日後事項

於報告期末之後，董事建議宣派末期股息。詳細資料披露於附註21(b)。

(B) 本集團截至2017年6月30日止六個月的財務資料

綜合損益及其他全面收入表

截至2017年6月30止六個月 – 未經審核

	附註	截至6月30止六個月	
		2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
營業額	4	54,080	52,943
銷售成本		(41,498)	(40,884)
毛利		12,582	12,059
其他收入	5	1,020	436
營運成本		(9,260)	(8,886)
行政費用		(1,417)	(1,410)
經營溢利		2,925	2,199
財務費用	6(a)	(5)	(12)
分佔聯營公司及合營企業業績		(1)	(4)
除稅前溢利	6	2,919	2,183
所得稅	7	(1,021)	(722)
期內溢利		<u>1,898</u>	<u>1,461</u>
期內其他全面收入			
不會重新分類至損益的項目：			
長期其他金融負債公允價值變動		–	7
期內全面收入總額		<u>1,898</u>	<u>1,468</u>
以下各方應佔溢利：			
本公司權益股東		1,757	1,432
非控股權益		141	29
期內溢利		<u>1,898</u>	<u>1,461</u>
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司權益股東		1,757	1,439
非控股權益		141	29
期內全面收入總額		<u>1,898</u>	<u>1,468</u>
每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>人民幣0.18元</u>	<u>人民幣0.15元</u>

載於第122至131頁的附註構成本財務資料的一部分。應付本公司權益股東股息的詳情載於附註15。

綜合財務狀況表

於2017年6月30日－未經審核

	附註	於2017年 6月30日 人民幣百萬元	於2016年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	9	3,556	3,615
其他物業、廠房及設備	9	21,938	22,820
土地使用權	9	5,682	5,740
		<u>31,176</u>	<u>32,175</u>
無形資產		70	77
商譽		181	181
按權益入賬的被投資方		29	15
可供出售非上市股本證券		4	4
貿易及其他應收款項	10	447	397
遞延稅項資產		428	395
		<u>32,335</u>	<u>33,244</u>
流動資產			
存貨		8,801	15,409
貿易及其他應收款項	10	3,699	3,552
投資及定期存款	11	86	36
現金及現金等價物	12	8,712	8,100
		<u>21,298</u>	<u>27,097</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	30,119	36,807
銀行貸款	14	3	23
應付所得稅		524	638
		<u>30,646</u>	<u>37,468</u>
流動負債淨額		<u>(9,348)</u>	<u>(10,371)</u>
總資產減流動負債		<u>22,987</u>	<u>22,873</u>
非流動負債			
銀行貸款	14	2	3
其他金融負債		50	50
遞延稅項負債		233	11
		<u>285</u>	<u>64</u>
資產淨值		<u>22,702</u>	<u>22,809</u>
資本及儲備			
股本	15	10,020	10,020
儲備		11,454	11,765
本公司權益股東應佔權益總額		<u>21,474</u>	<u>21,785</u>
非控股權益		<u>1,228</u>	<u>1,024</u>
權益總額		<u>22,702</u>	<u>22,809</u>

載於第122至131頁的附註構成本財務資料的一部分。

綜合權益變動表

截至2017年6月30日止六個月 – 未經審核

附註	本公司權益股東應佔							非控股權益 人民幣 百萬元	權益 總額 人民幣 百萬元
	股本 人民幣 百萬元	資本 儲備 人民幣 百萬元	匯兌 儲備 人民幣 百萬元	法定 儲備 人民幣 百萬元	保留 溢利 人民幣 百萬元	合計 人民幣 百萬元			
於2016年1月1日結餘	10,020	2,182	45	1,046	7,453	20,746	881	21,627	
截至2016年6月30日止六個月權益變動：									
期內溢利	-	-	-	-	1,432	1,432	29	1,461	
其他全面收入	-	7	-	-	-	7	-	7	
全面收入總額	-	7	-	-	1,432	1,439	29	1,468	
非控股權益注入現金	-	-	-	-	-	-	21	21	
收購非控股權益	-	(103)	-	-	-	(103)	103	-	
以股份為基礎的付款	-	(4)	-	-	-	(4)	-	(4)	
就上年度宣派的股息	15(b)	-	-	-	(1,521)	(1,521)	-	(1,521)	
於2016年6月30日結餘	<u>10,020</u>	<u>2,082</u>	<u>45</u>	<u>1,046</u>	<u>7,364</u>	<u>20,557</u>	<u>1,034</u>	<u>21,591</u>	
於2016年7月1日結餘	10,020	2,082	45	1,046	7,364	20,557	1,034	21,591	
截至2016年12月31日止六個月權益變動：									
期內溢利	-	-	-	-	1,139	1,139	29	1,168	
其他全面收入	-	51	-	-	-	51	-	51	
全面收入總額	-	51	-	-	1,139	1,190	29	1,219	
員工信託受益計劃注入現金	-	92	-	-	-	92	67	159	
非控股權益注入現金	-	-	-	-	-	-	69	69	
收購非控股權益	-	(54)	-	-	-	(54)	(51)	(105)	
溢利轉撥至法定儲備	-	-	-	166	(166)	-	-	-	
已宣派及應付非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	(124)	(124)	
於2016年12月31日結餘	<u>10,020</u>	<u>2,171</u>	<u>45</u>	<u>1,212</u>	<u>8,337</u>	<u>21,785</u>	<u>1,024</u>	<u>22,809</u>	
於2017年1月1日結餘	10,020	2,171	45	1,212	8,337	21,785	1,024	22,809	
截至2017年6月30日止六個月權益變動：									
期內溢利	-	-	-	-	1,757	1,757	141	1,898	
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	
全面收入總額	-	-	-	-	1,757	1,757	141	1,898	
收購非控股權益	-	(118)	-	-	-	(118)	63	(55)	
以股份為基礎的付款	-	(2)	-	-	-	(2)	-	(2)	
就上年度宣派的股息	15(b)	-	-	-	(1,948)	(1,948)	-	(1,948)	
於2017年6月30日結餘	<u>10,020</u>	<u>2,051</u>	<u>45</u>	<u>1,212</u>	<u>8,146</u>	<u>21,474</u>	<u>1,228</u>	<u>22,702</u>	

載於第122至131頁的附註構成本財務資料的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月－未經審核

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
經營活動		
經營所得現金	4,941	4,686
已付所得稅	(942)	(794)
經營活動所得現金淨額	<u>3,999</u>	<u>3,892</u>
投資活動		
購買投資物業、其他物業、廠房及設備、 土地使用權以及無形資產付款	(1,512)	(1,980)
收購非控股權益及投資一間合營企業付款	(20)	–
其他產生於投資活動的現金流	134	77
投資活動所用現金淨額	<u>(1,398)</u>	<u>(1,903)</u>
融資活動		
已付股息	(1,965)	(1,521)
其他用於融資活動的現金流	(26)	(216)
融資活動所用現金淨額	<u>(1,991)</u>	<u>(1,737)</u>
現金及現金等價物增加淨額	610	252
於1月1日的現金及現金等價物	8,100	6,582
匯率變動影響	2	15
於6月30日的現金及現金等價物	<u>8,712</u>	<u>6,849</u>

載於第122至131頁的附註構成本財務資料的一部分。

未經審核中期財務報告附註

(除另有說明者外，以人民幣(「人民幣」)列示)

1 編製基準

高鑫零售有限公司(「本公司」)為一家於2000年12月13日在香港註冊成立的有限公司。本公司股份於2011年7月27日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。中期財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》的適用披露條文而編製，包括遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港會計準則》(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。

除預期於2017年年度財務報表反映的會計政策變動外，中期財務報告乃按與編製2016年年度財務報表所採用的相同會計政策編製。該等會計政策變動的詳情載於附註2。

編製符合《香港會計準則》第34號的中期財務報告要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響年初至今的會計政策的應用及資產及負債、收入及支出的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表以及經選錄的解釋附註。附註包括對了解本集團自2016年年度財務報表以來的財務狀況及表現所出現的變動而言屬重要的事項及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)所編製的完整財務報表所規定的一切資料。

本中期財務報告未經審核，但已由本公司審核委員會審閱並於2017年8月9日經董事會批准刊發。中期財務報告亦已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告已刊於第20頁。

有關截至2016年12月31日止年度並載入中期財務報告內作為比較資料的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。與該等法定財務報表有關的更多資料已根據香港《公司條例》(第622章)(「《公司條例》」)第436條披露如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長遞交截至2016年12月31日止年度的財務報表。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈下列於本集團的當前會計期間首次生效的《香港財務報告準則》的修訂，當中與本集團有關的修訂如下：

- 2014年至2016年週期對《香港財務報告準則》的年度改進
- 《香港會計準則》第7號之修訂，現金流量表：披露計劃
- 《香港會計準則》第12號之修訂，所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產

該等修訂對本集團本中期財務報告中所編製或呈列本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況之方式概無重大影響。本集團並無採用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

3 會計估計變動

來自確認舊有預付卡的未使用餘額之其他收入

誠如本集團截至2016年12月31日止年度財務報表所載，於2016年12月31日，本集團於「貿易及其他應付款項」項下的「顧客預付款」約為人民幣97億元，主要來自本集團發行未使用預付卡之餘額。

本集團觀察到，有部分預付卡已多年未獲使用。本集團的會計政策一直為（且持續為）根據「低可能性確認」法確認收入。根據該政策，該等收入僅當滿足在足夠高的置信度下，所沖銷之預付費卡餘額在未來因該等卡片使用中造成收入沖回之風險極低時，進行確認。

於過往報告期間，本集團就此估計未來將不獲使用的舊有預付卡的金額不重大。然而，因累積更多年有關預付卡使用趨勢的經驗，本集團相信其能以高度信心釐定若干較舊卡片組別的最終未贖回金額。為此，本集團於2017年委聘一家獨立精算公司，以協助採納統計方法分析卡片使用模式。採用以過往12年的卡片消費統計數據為基礎的統計模型，本集團已就來自較舊預付卡的預測未使用金額調整估計。因此，本集團已將金額人民幣4.6億元確認為其他收入，經扣除25%所得稅後為本集團截至2017年6月30日止六個月的綜合淨溢利貢獻人民幣3.45億元。

4 營業額及分部報告

本集團的主要業務為在中華人民共和國（「中國」）經營大賣場及電子商務平台。

出於管理目的，本集團根據其下經營大賣場及電子商務平台的品牌組成業務單位。由於本集團的所有大賣場及電子商務平台均於中國營運，經濟特徵相若，且所提供的產品及服務以及顧客類別均相若，故本集團擁有一個可呈報經營分部，即於中國經營大賣場及電子商務平台業務。

營業額指供應予顧客的貨品的銷售價值及大賣場樓宇內出租範圍的租金收入。各項營業額類別的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
貨品銷售	52,294	51,248
租金收入	1,786	1,695
	<u>54,080</u>	<u>52,943</u>

本集團的顧客基礎多元化，且並無顧客的交易額佔本集團營業額超過10%。

5 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
來自舊有未使用預付卡的收入 (附註3)	460	—
服務收入	180	135
出售包裝材料	87	61
利息收入	181	141
政府補貼	108	99
已收取補償	4	—
	<u>1,020</u>	<u>436</u>

政府補貼指自地方機關收取的補貼。

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 財務費用：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
借貸利息開支		
— 須於五年內悉數償還	3	10
— 須於五年後悉數償還	2	2
	<u>5</u>	<u>12</u>

(b) 員工成本：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
薪金、工資及其他福利	4,113	3,917
界定供款退休計劃供款	501	467
員工信託受益計劃供款(i)	153	197
以股份為基礎的付款	1	(1)
	<u>4,768</u>	<u>4,580</u>

(i) 員工信託受益計劃供款

本集團已為其附屬公司康成投資(中國)有限公司(「康成投資(中國)」)及其附屬公司的僱員設立一項員工信託受益計劃(「大潤發計劃」)及為其附屬公司歐尚(中國)香港有限公司(「歐尚(中國)香港」)及其附屬公司的僱員設立一項員工信託受益計劃(「歐尚計劃」)。根據每項計劃，須向一項信託支付根據康成投資(中國)的綜合業績(就大潤發計劃而言)及歐尚(中國)香港的綜合業績(就歐尚計劃而言)以及合資格僱員人數計算得出的年度溢利

分享供款，其中的實益權益將根據有關員工信託受益計劃規則分配予參與的合資格僱員。該等信託乃由獨立受託人管理，所收取的款項分別投資於現金及現金等價物（「現金類同資產」）或康成投資（中國）股權（就大潤發計劃而言）或於歐尚（中國）香港附屬公司歐尚（中國）投資有限公司（「歐尚（中國）投資」）之現金類同資產或股權（就歐尚計劃而言）。年度溢利分享供款乃於合資格僱員提供相關服務的年度內支銷。

除本集團作出的年度溢利分享供款外，在符合若干條件的規限下，合資格僱員有權以自有資金收購有關員工信託受益計劃信託的額外實益權益。

該等信託向康成投資（中國）或歐尚（中國）投資所注資本超出彼等應佔所收購綜合資產淨值的任何金額計入本集團權益內的資本儲備。

(c) 其他項目：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
存貨成本	41,479	40,796
折舊	1,503	1,472
攤銷	112	100
減值撥備－其他物業、廠房及設備	40	－
經營租約開支	1,446	1,402
出售物業、廠房及設備虧損	63	－
	<u>45,023</u>	<u>43,770</u>

7 所得稅

綜合損益及其他全面收入表中的所得稅指：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
即期稅項－香港利得稅		
期內撥備(i)	－	－
過往年度超額撥備	－	(1)
即期稅項－中國所得稅		
期內撥備	823	701
過往年度撥備不足	9	－
	<u>832</u>	<u>700</u>
遞延稅項		
產生暫時性差額淨額	189	22
	<u>1,021</u>	<u>722</u>

(i) 香港利得稅乃按本公司及其於香港註冊成立的附屬公司估計應課稅溢利的16.5%計提撥備（2016年：16.5%）。由香港公司派付的股息毋須繳納任何香港預扣稅。

(ii) 根據於2007年3月16日頒佈的企業所得稅法（「企業所得稅法」），大多數中國附屬公司於截至2017年6月30日止六個月均須按25%的稅率繳納所得稅（2016年：25%）。

根據財政部、國家稅務總局、海關總署聯合發佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》（財稅[2011]58號）的相關規定，截至2017年及2016年6月30日止六個月，本集團的五間中國附屬公司享有的優惠所得稅率為15%。

- (iii) 企業所得稅法及其相關法規亦就自2008年1月1日起累計的盈利自中國撥付的股息分派徵收10%的預扣稅，惟根據稅務協定／安排調減者除外。2008年1月1日之前產生的未分派盈利可豁免繳納該預扣稅。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，屬「受益所有人」並持有中國居民公司25%或以上股權的合資格香港納稅居民可就所收取的股息按經調減預扣稅稅率5%納稅。

由於近期香港稅務局就香港公司發出居民身份證明書的詮釋，本集團已就預期轉撥資金以撥付2017年末期股息分派計提撥備人民幣1.09億元，加上有關轉撥資金以撥付2016年末期股息分派之額外預扣稅人民幣0.9億元。

由於本集團可控制本集團中國附屬公司溢利分派的金額和時間，故僅就預期於可見將來分派該等溢利計提遞延稅項負債撥備。

8 每股盈利

每股基本盈利乃根據歸屬於中期期間本公司權益股東應佔溢利人民幣17.57億元（截至2016年6月30日止六個月：人民幣14.32億元）及期內已發行普通股加權平均數9,539,704,700股（截至2016年6月30日止六個月：9,539,704,700股普通股）計算。

於截至2017年及2016年6月30日止六個月，本公司並無具潛在攤薄效應的普通股，因此，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

9 投資物業、其他物業、廠房及設備以及土地使用權

(a) 收購及出售

於截至2017年6月30日止六個月，本集團產生資本開支人民幣7.04億元（截至2016年6月30日止六個月：人民幣13.75億元），主要與新店發展有關。於截至2017年6月30日止六個月，出售賬面淨值人民幣0.65億元（截至2016年6月30日止六個月：人民幣0.04億元）的物業、廠房及設備項目，導致出售虧損人民幣0.63億元（截至2016年6月30日止六個月：無）（附註6(c)）。

(b) 減值撥備

於2017年6月30日，由於盈利能力下降，管理層計劃於2017年下半年關閉一家門店。因此，減值撥備人民幣0.40億元（截至2016年6月30日止六個月：無）已於「營運成本」確認。

10 貿易及其他應收款項

	於2017年 6月30日 人民幣百萬元	於2016年 12月31日 人民幣百萬元
非流動		
租金預付款項	447	397
流動		
貿易應收款項	449	450
應收關連方款項 (附註18)	74	88
其他應收賬款	984	781
應收增值稅	821	1,019
預付款項：		
－ 租金	1,189	1,103
－ 物業、廠房及設備與無形資產	182	111
流動項目小計	3,699	3,552
貿易及其他應收款項	4,146	3,949

本集團的貿易應收款項乃與信用卡銷售（其賬齡限於一個月內）以及出售予公司客戶的信用銷售（其賬齡限於三個月內）有關。貿易應收款項的賬齡以發票日期釐定。

租金預付款項可用作抵銷根據有關租賃協議應付本集團所租賃大賣場物業業主的未來租金。

除就物業、廠房及設備以及無形資產所作預付款項（待收到資產後將轉撥至有關資產類別）外，分類為流動資產的所有貿易及其他應收款項預期將於一年內收回。

11 投資及定期存款

	於2017年 6月30日 人民幣百萬元	於2016年 12月31日 人民幣百萬元
貸款及應收款項	51	—
定期存款	35	36
	86	36

貸款及應收款項指由銀行發行之具償還本金擔保、固定或可確定回報且到期日自發行日期起為超過三個月之短期金融產品。

定期存款之初始到期期限超過三個月。

12 現金及現金等價物

	於2017年 6月30日 人民幣百萬元	於2016年 12月31日 人民幣百萬元
到期日少於三個月的銀行存款	90	106
銀行及手頭現金	5,639	5,405
其他金融資產	2,983	2,589
	<u> </u>	<u> </u>
於綜合財務狀況表及簡明綜合現金流量表的 現金及現金等價物	<u>8,712</u>	<u>8,100</u>

其他金融資產指中國商業銀行所發行的短期金融產品投資。該等產品屬保本產品且收益固定或可予釐定，至到期期限由發行日期起計少於三個月。

13 貿易及其他應付款項

	於2017年 6月30日 人民幣百萬元	於2016年 12月31日 人民幣百萬元
流動		
貿易應付款項	15,146	20,817
顧客預付款	9,124	9,702
應付關連方款項 (附註18)	140	121
應付建設成本	1,075	1,799
應付非控股權益股息	124	124
應計費用及其他應付款項	4,510	4,244
	<u> </u>	<u> </u>
貿易及其他應付款項	<u>30,119</u>	<u>36,807</u>

所有貿易及其他應付款項預計將於一年內結付。

顧客預付款主要指本集團所售預付卡的未使用餘額。

按發票日期釐定的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2017年 6月30日 人民幣百萬元	於2016年 12月31日 人民幣百萬元
於六個月內到期	15,133	20,413
於六個月後但於十二個月內到期	13	404
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>15,146</u>	<u>20,817</u>

14 銀行貸款

	於2017年 6月30日 人民幣百萬元	於2016年 12月31日 人民幣百萬元
流動		
由關連方擔保須於一年內償還的銀行貸款	3	3
須於一年內償還的無抵押銀行貸款	—	20
小計	3	23
非流動		
由關連方擔保的銀行貸款	2	3
銀行貸款	5	26

於2017年6月30日，由關連方Oney Bank S.A.（「**Oney Bank**」，前稱「**Banque Accord S.A.**」）擔保的銀行貸款按年率5.80%至6.05%（2016年12月31日：年率6.05%）計息。

15 股本及股息

(a) 股本

	於2017年6月30日		於2016年12月31日	
	股份數目	人民幣百萬元	股份數目	人民幣百萬元
普通股，已發行及繳足：	9,539,704,700	10,020	9,539,704,700	10,020

普通股持有人有權收取不時宣派的股息並有權於本公司會議上按每股一票投票表決。

(b) 股息

截至2015年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.19港元（相等於人民幣0.16元），已於2016年5月13日獲得批准，並於2016年6月16日派付。

截至2016年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.23港元（相等於人民幣0.20元），已於2017年5月10日獲得批准，並於2017年6月15日派付。

本公司並無宣派截至2017年6月30日止六個月的中期股息。

16 承擔

尚未履行且並未於中期財務報表內撥備的資本承擔如下：

	於2017年 6月30日 人民幣百萬元	於2016年 12月31日 人民幣百萬元
已訂約	2,313	2,173
已授權但未訂約	2,395	2,597
	4,708	4,770

17 或然事項

於2017年6月30日，部分客戶及供應商就購買協議的爭議，及部分業主就租賃協議的爭議對本集團提起法律訴訟。於2017年6月30日，所申索的總額為人民幣2.18億元（2016年12月31日：人民幣1.37億元）。於2017年6月30日，法律訴訟正在進行，而大部分訴訟尚未設定裁定日期。於2017年6月30日，已於貿易及其他應付款項內計提撥備人民幣0.35億元（2016年12月31日：人民幣0.32億元），董事認為，該撥備足以支付就該等索償可能應付的款項。

18 重大關連方交易

(a) 主要管理層人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
短期僱員福利	46	37
退職福利	1	–
以股份為基礎的付款	1	2
	<u>48</u>	<u>39</u>

薪酬總額計入「員工成本」內（見附註6(b)）。

(b) 關連方交易

除未經審核中期財務報告附註其他部分所披露的關連方資料外，於截至2017年及2016年6月30日止六個月，本集團進行下列重大關連方交易。

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
應收代理費(i)	34	(15)
應付商標使用費(ii)	16	16
應付IT服務費(iii)	4	3
應付開支(iv)	43	47
員工信託受益計劃供款	153	197
購買商品(v)	2	2
償還銀行貸款	–	(7)
	<u>–</u>	<u>(7)</u>

- (i) 應收代理費指由Patinvest向國際供應商收取的款項，經扣除應付予Patinvest費用。
- (ii) 應付商標使用費指Auchan Holding S.A.（「**Auchan Holding**」）就向本集團授予使用歐尚商標的許可而收取的費用。
- (iii) 應付IT服務費指Auchan International Technology就提供IT支持及服務所收取的費用。
- (iv) 應付開支主要指Auchan Retail的附屬公司代本集團支付的人事及行政成本，有關成本由本集團發還並支銷。
- (v) 此乃指自向歐尚盈特諾（上海）國際貿易有限公司採購商品。

(c) 關連方結餘

	於2017年 6月30日 人民幣百萬元	於2016年 12月31日 人民幣百萬元
應收Auchan Holding附屬公司款項	66	88
應收合營企業款項	8	-
應付Auchan Holding及其附屬公司款項	<u>140</u>	<u>121</u>

4. 債務

債務聲明

於2017年12月19日（即本綜合文件付印前為確定本債務聲明所載資料及或然負債之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的債務詳情如下：

(i) 銀行貸款

本集團有未償還銀行貸款人民幣4,083,936.00元，包括流動銀行貸款人民幣2,430,737.00元及非流動銀行貸款人民幣1,653,199.00元。

(ii) 免責聲明

除上述者以及除於2017年12月19日營業時間結束時集團內負債外，於2017年12月19日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還、獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券以及定期貸款或其他借貸、借貸性質之債項、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔（不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他重大尚未償還或然負債。

董事確認，除所披露者外，自2017年9月30日起至最後實際可行日期止，債務及或然負債概無任何重大變動。

5. 重大變動

董事確認，本集團自2016年12月31日（本公司最近期刊發經審核賬目的結算日期）起至最後實際可行日期（包括該日）止的財務或經營狀況或前景概無任何重大變動，惟於本公司日期為2017年7月11日的正面盈利預告及截至2017年6月30日止六個月的中期報告所披露者除外，即：

- (i) 截至2017年6月30日止六個月錄得的淨利潤增長，主要是由於確認本集團於2012年6月30日之前發行及銷售的預付卡尚未動用餘額所產生的其他收入，其由就轉撥資金以撥付截至2016年12月31日止財政年度股息分派的遞延所得稅撥備而抵銷；
- (ii) 於2017年上半年關閉兩間門店及於2017年下半年關閉第三間門店；及
- (iii) 本公司收購香港飛牛集達電子商務有限公司14.255%股權。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

高鑫零售有限公司（「貴公司」）

貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）截至2017年9月30日止九個月的未經審核綜合財務資料（「未經審核綜合財務資料」）

茲提述 貴公司日期為2017年12月22日的綜合文件（「綜合文件」）附註二第一節所載截至2017年9月30日止九個月的未經審核綜合財務資料。

未經審核綜合財務資料於有關淘寶中國控股有限公司（「要約人」）可能提出無條件強制性現金要約以收購 貴公司全部已發行股份（淘寶中國控股有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外）之要約期間刊發。因此，其被視作《收購及合併守則》（「《守則》」）規則10項下的盈利估計，而 貴公司核數師及 貴公司財務顧問須根據《守則》規則10報告未經審核綜合財務資料。

董事的責任

董事根據截至2017年9月30日止九個月 貴集團管理賬目編製的未經審核綜合財務資料。董事對於所有重大方面按與 貴集團採納之會計政策（如綜合文件附錄二第一節所述）一致之基準編製未經審核綜合財務資料承擔全部責任。

吾等的獨立性和質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《專業會計師道德守則》中的獨立性及其他道德要求，而該項守則乃建立在誠信、客觀、專業能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則之上。

本所應用由香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則》第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司質量控制」，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

吾等的責任乃基於本所的程序就未經審核綜合財務資料的會計政策及計算方法發表意見。吾等已按照由香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報委聘準則》第500號「有關溢利預測、營運資金充足性聲明及債務聲明的報告」及參考《香港核證工作準則》第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」執行吾等的工作。該等準則要求吾等規劃及實施工作，以就 貴公司董事（就會計政策及計算方法而言）是否已按照董事所採納基準妥為編製未經審核綜合財務資料以及就未經審核綜合財務資料是否在所有重大方面按與 貴集團通常所採納會計政策一致的基準呈列而取得合理保證。吾等的工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》進行的審核範圍小。因此，吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，未經審核綜合財務資料已按照綜合文件附錄二第一節所載董事採納的基準妥為編製，並已在所有重大方面按與 貴集團截至2016年12月31日止經審核年度綜合財務報表所載 貴集團通常採納會計政策一致的基準呈列。

此致

高鑫零售有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2017年12月22日

盈利預測報告

下列為本公司財務顧問滙豐所發出有關本集團截至2017年9月30日止九個月未經審核綜合業績之報告全文，以供載入本綜合文件。



高鑫零售有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司，統稱「貴集團」）

中國國際金融香港證券有限公司代表淘寶中國控股有限公司（「要約人」）提出強制性無條件現金要約以收購高鑫零售有限公司全部已發行股份（「股份」，要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外）（「要約」）－ 貴公司於2017年11月10日公佈的 貴集團截至2017年9月30日止九個月之未經審核綜合業績

吾等謹此提述 貴公司編製及於2017年11月10日公佈並轉載於綜合文件附錄二的 貴集團截至2017年9月30日止九個月之未經審核綜合業績（「第三季度業績」）。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

本函件乃遵守《收購守則》規則10.4之規定刊發。

吾等已審閱綜合文件內所載之第三季度業績，並知悉第三季度業績乃根據 貴集團截至2017年9月30日止九個月之未經審核綜合管理賬目編製。吾等已與 閣下討論編製第三季度業績之基準，並已考慮 貴公司核數師畢馬威會計師事務所於2017年12月22日提交予董事之函件，內容有關編製第三季度業績之會計政策及計算方法。

上述由吾等進行的審閱乃主要根據 貴公司或代表 貴公司向吾等提供的資料及材料，以及 貴公司僱員及／或高級管理層發表的意見及聲明進行。就提供本函件而言，吾等依賴所得或經與吾等討論或經吾等審閱的所有該等資料及材料的準確性及完整性，並假設該等資料及材料屬準確及完整。

基於上述情況及董事信納並無吾等須垂注的其他事項，吾等認為，閣下作為董事全面負責的第三季度業績乃經董事審慎周詳考慮後作出。

本函件僅提供予 貴公司使用。未經吾等的事先書面同意，本函件（不論全部或部分內容）均不得提供予任何其他方或於任何其他文件呈交或提述或以其他方式引述、傳閱或用作任何其他用途，惟吾等了解本函件的副本將呈交執行人員並將隨附於綜合文件，則另作別論。為免生疑問，謹此特別聲明，吾等對任何第三方並不承擔任何責任或法律責任（包括但不限於因疏忽而導致者），惟吾等在《收購守則》項下不得免除的責任。

此致

香港皇后大道東183號
合和中心54樓
高鑫零售有限公司
董事會 台照

代表
香港上海滙豐銀行有限公司
Rajeev Sahney
董事總經理
環球銀行業務消費及零售部環球主管
謹啟

2017年12月22日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團所持有位於中國的該等物業於2017年11月30日現況下的市值之意見而編製的函件全文、物業資料及估值的摘要披露，以供載入本綜合文件。按「附錄六－備查文件」所述，本集團的物業估值報告全文可供公眾人士查閱。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

根據高鑫零售有限公司（「貴公司」）的指示，吾等對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）於兩個品牌（即「Auchan歐尚」和「RT-Mart大潤發」）旗下在中華人民共和國（「中國」）持有的物業（「該等物業」）之市值進行估值，吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對該等物業於2017年11月30日（「估值日期」）現況下的市值之意見。

市值之定義

吾等對各項該等物業的估值乃指其市值。《香港測量師學會評估準則》（2012年版）所採納對市值的定義乃依循國際評估準則委員會（「國際評估準則委員會」）刊發的《國際評估準則》。國際評估準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易之估計金額」。

估值基準

吾等對該等物業的估值排除因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士授予的特殊對價或優惠，或任何特殊價值因素）引致升跌之估計價格。

在對位於中國的該等物業進行估值時，吾等參考中國法律顧問君合律師事務所上海分所之法律意見，以該等物業已就各自的特定年期按名義全年土地使用費獲授予可轉讓的土地使用權及已悉數繳付任何應付的地價為基礎而進行估值。吾等依賴 貴公司提供的資料及意見及 貴公司的中國法律顧問日期為2017年12月22日有關該等物業業權及該等物業權益的法律意見。吾等對該等物業進行估值時，已按擁有人對該等物業有可執行的業權，及在整個未屆滿年期內可不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業為基礎而進行估值。

根據 貴公司提供的資料，有關位於中國的該等物業之業權狀況以及主要證書、批文及執照的批授情況乃載於估值證書之附註中。

吾等之估值並無考慮該等物業的任何抵押、質押或欠款，或在落實銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，該等物業之估值乃基於其概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

於對第一類物業（即 貴集團在中國持有作自用／投資的物業）進行估值時，吾等經考慮從現有租約賺取的資本化租金（對潛在復歸租金作適當撥備）採用投資法，或在適當情況下參考在有關市場上可得的可資比較銷售憑證採用直接比較法。

於對第二類物業（即 貴集團在中國持作發展的物業）進行估值時，吾等乃基於該物業將按吾等所獲提供的 貴集團最新發展建議進行發展及落成，對其進行估值。在達致估值意見時，吾等參考在有關市場上可取得的可資比較銷售憑證採用直接比較法。由於發展項目尚未開始動工，且於土地空置階段毋須有關許可證，故建築工程施工許可證或有關等同許可證尚未取得。由於該物業仍屬空置土地，缺乏上述許可證並不會影響吾等的估值，而這符合市場慣例。

於對第三類物業（即 貴集團在中國持有的發展中物業）進行估值時，吾等乃基於該物業將按吾等所獲提供的 貴集團最新發展建議進行發展及落成，對其進行估值。在達致估值意見時，吾等參考在有關市場上可取得的可資比較銷售憑證採用直接比較法，及在適用情況下考慮估計總體及已支銷的建築成本。建築工程施工許可證或有關等同許可證經已取得。於估值日期，土地使用權出讓合同及國有土地使用權證已然取得。

該等物業分別位於上海、杭州、蘇州、南京、昆山、無錫、合肥、常州、海口、鹽城、重慶、天津、武漢、嘉興、南昌、張家港、寧波、台州、嵊州、義烏、平湖、溫州、紹興、麗水、衢州、淮南、安慶、啟東、常熟、鎮江、丹陽、鄭州、佛山、九江、東莞、梅州、成都、西安、合肥、西雙版納、淮安、馬鞍山、通州、南通、瀋陽、哈爾濱、牡丹江、青島、濟南、煙臺、臨沂、青州、天津、泰安、濱州、萊蕪、廈門、福州、漳州、泉州、晉江、瀏陽及赤壁的市區。

據 貴集團表示，該等物業主要規劃作商業用途，小部分作工業用途；概無出現環境問題及訴訟爭議；亦無計劃對該等物業進行翻新或更改用途。

據 貴集團表示，土地將會根據相關土地使用權出讓合同列明的樓宇契約或（如適用）實際後續政府審批程序進行發展。

就尚未取得相關房地產所有權證之該等物業（即「歐尚」品牌下第26號、第27號及第31號，以及「大潤發」品牌下第9號、第28號、第40號、第47號、第48號、第54號、第59號、第67號、第71號、第72號、第76號、第77號、第82號及第83號），吾等依賴 貴公司提供之資料，即有關物業的所有土地溢價及相關土地使用權之相關費用已由 貴公司悉數繳付，及 貴公司已就有關物業簽立具法律約束力之買賣協議及／或具法律約束力之規劃或建設許可。

延遲收到該等物業各自的相關房地產所有權證的主要原因乃該等物業之工程視察過程有許多當局參與其中，因此需要大量時間完成所有該等視察。取得房地產所有權證之申請僅將於該等視察完成後方可提交相關當局。因此， 貴公司無法提供取得房地產所有權證的確切時間。

貴公司確認其並不知悉任何事項將導致彼等就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。根據中國法律意見，中國法律顧問亦確認其並不知悉將防止 貴公司就取得該等物業的相關未取得房地產所有權證的任何法律障礙。基於上述所載因素，目前未取得之房地產所有權證不會影響吾等對該等物業之估值。

吾等就該等物業所採用的估值方法完全符合於中國物業估值之有關估值及市場標準，且於物業相關買賣交易後才取得權證在中國並不罕見。吾等進一步確認吾等並未

發現於該等情況下之任何特別折讓價。吾等對該等物業之估值方法亦與 貴公司經審核賬目之編製基準一致。倘未取得之房地產所有權證最終因任何理由無法取得，相關物業將無商業價值。

如上文所述，據 貴集團告知，目前有17項物業尚未取得相關房地產所有權證。該等物業佔所有所進行估值的物業總值之相對估值比例載列於第149頁「估值摘要」一節以供參考。

主要參數

吾等對該等物業進行估值時，已主要參考標的物業的出租或銷售情況以及用途相若物業的其他相關可資比較銷售或租金證明（可予適當調整）（包括但不限於地點、可達度、樓齡、質量、維修標準、尺寸、時間、配置及其他相關因素）。所選租務及銷售憑證皆為一年內者。

吾等進行估值時採用之資本化率乃基於經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質素、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計及相關用途的交易經分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

以下為吾等對中國物業進行估值時所使用的市場單位價格、市場每月單位租金及資本化率之主要參數：

中國城市	市場單位價格 (按總建築面積基準 每平方米價格)	市場每月單位租金 (按淨建築面積(商店街) / 總建築面積(大賣場) 基準每平方米租金)
A部分－歐尚		
上海	(i) 商店街：人民幣38,000元至人民幣86,000元 (ii) 大賣場：人民幣9,200元至人民幣10,200元	(i) 商店街：人民幣510元至人民幣540元 (ii) 大賣場：人民幣53元至人民幣56元
南京	(i) 商店街：人民幣8,000元至人民幣26,000元 (ii) 大賣場：人民幣7,600元至人民幣8,600元	(i) 商店街：人民幣106元至人民幣160元 (ii) 大賣場：人民幣35元至人民幣41元

中國城市	市場單位價格 (按總建築面積基準 每平方米價格)	市場每月單位租金 (按淨建築面積(商店街) / 總建築面積(大賣場) 基準每平方米租金)
蘇州	(i) 商店街：人民幣13,000元至人民幣19,000元 (ii) 大賣場：人民幣7,100元至人民幣7,600元	(i) 商店街：人民幣111元至人民幣264元 (ii) 大賣場：人民幣30元至人民幣42元
無錫、常州、揚州、鎮江、南通	(i) 商店街：人民幣10,000元至人民幣29,000元 (ii) 大賣場：人民幣5,100元至人民幣7,200元	(i) 商店街：人民幣115元至人民幣390元 (ii) 大賣場：人民幣26元至人民幣34元
杭州	(i) 商店街：人民幣32,500元 (ii) 大賣場：人民幣8,600元	(i) 商店街：人民幣450元 (ii) 大賣場：人民幣46元
寧波	(i) 商店街：人民幣11,000元至人民幣22,800元 (ii) 大賣場：人民幣4,100元至人民幣6,500元	(i) 商店街：人民幣117元至人民幣330元 (ii) 大賣場：人民幣17元至人民幣30元
舟山、湖州、嘉興、台州	(i) 商店街：人民幣10,000元至人民幣26,000元 (ii) 大賣場：人民幣4,800元至人民幣7,000元	(i) 商店街：人民幣153元至人民幣369元 (ii) 大賣場：人民幣23元至人民幣35元
北京	(i) 商店街：人民幣28,000元 (ii) 大賣場：人民幣11,000元	(i) 商店街：人民幣440元 (ii) 大賣場：人民幣53元
成都	(i) 商店街：人民幣22,000元至人民幣39,000元 (ii) 大賣場：人民幣6,400元至人民幣7,000元	(i) 商店街：人民幣190元至人民幣460元 (ii) 大賣場：人民幣33元至人民幣36元
蕪湖、馬鞍山、蚌埠	(i) 商店街：人民幣9,000元至人民幣28,000元 (ii) 大賣場：人民幣6,200元至人民幣11,000元	(i) 商店街：人民幣89元至人民幣440元 (ii) 大賣場：人民幣30元至人民幣53元
梅州、東莞	(i) 商店街：人民幣12,000元至人民幣13,800元 (ii) 大賣場：人民幣5,400元至人民幣6,800元	(i) 商店街：人民幣130元至人民幣138元 (ii) 大賣場：人民幣24元至人民幣30元

中國城市	市場單位價格 (按總建築面積基準 每平方米價格)	市場每月單位租金 (按淨建築面積(商店街) / 總建築面積(大賣場) 基準每平方米租金)
B部分—大潤發		
上海	(i) 商店街：人民幣19,000元至人民幣51,800元 (ii) 大賣場：人民幣7,700元至人民幣20,100元	(i) 商店街：人民幣229元至人民幣412元 (ii) 大賣場：人民幣39元至人民幣123元
平湖、蘇州、 上虞、常熟、 揚州、張家港、 永康、昆山、 玉環、慈溪、 無錫、嘉興、 通州、淮安、 鹽城、桐廬	(i) 商店街：人民幣13,400元至人民幣50,700元 (ii) 大賣場：人民幣4,800元至人民幣10,300元	(i) 商店街：人民幣113元至人民幣389元 (ii) 大賣場：人民幣26元至人民幣57元
馬鞍山、蘇州	(i) 商店街：人民幣8,700元至人民幣19,700元 (ii) 大賣場：人民幣5,100元至人民幣7,400元	(i) 商店街：人民幣123元至人民幣225元 (ii) 大賣場：人民幣27元至人民幣42元
泉州、漳州、 晉江	(i) 商店街：人民幣8,000元至人民幣16,800元 (ii) 大賣場：人民幣3,600元至人民幣6,800元	(i) 商店街：人民幣152元至人民幣206元 (ii) 大賣場：人民幣31元至人民幣38元
佳木斯、牡丹 江、齊齊哈 爾、哈爾濱、 綏化、北安、 雙鴨山	(i) 商店街：人民幣6,200元至人民幣32,700元 (ii) 大賣場：人民幣4,200元至人民幣8,100元	(i) 商店街：人民幣87元至人民幣228元 (ii) 大賣場：人民幣21元至人民幣42元
武漢、懷化、 岳陽	(i) 商店街：人民幣22,500元至人民幣32,700元 (ii) 大賣場：人民幣5,300元至人民幣9,700元	(i) 商店街：人民幣158元至人民幣230元 (ii) 大賣場：人民幣26元至人民幣55元

中國城市	市場單位價格 (按總建築面積基準 每平方米價格)	市場每月單位租金 (按淨建築面積(商店街) / 總建築面積(大賣場) 基準每平方米租金)
長白、白城、 遼源	(i) 商店街：人民幣5,300元 至人民幣9,600元 (ii) 大賣場：人民幣4,200元 至人民幣5,800元	(i) 商店街：人民幣84元至人民幣162元 (ii) 大賣場：人民幣20元至人民幣29元
九江、贛州	(i) 商店街：人民幣21,000元 至人民幣27,000元 (ii) 大賣場：人民幣3,900元 至人民幣7,100元	(i) 商店街：人民幣145元至 人民幣184元 (ii) 大賣場：人民幣20元至人民幣35元
瀋陽、遼陽、 阜新、海城、 鐵嶺	(i) 商店街：人民幣6,000元 至人民幣14,300元 (ii) 大賣場：人民幣4,600元 至人民幣7,200元	(i) 商店街：人民幣95元至人民幣210元 (ii) 大賣場：人民幣23元至人民幣38元
成都、眉山	(i) 商店街：人民幣12,000元 至人民幣13,000元 (ii) 大賣場：人民幣7,200元 至人民幣7,400元	(i) 商店街：人民幣137元至 人民幣181元 (ii) 大賣場：人民幣35元至人民幣39元
瀏陽、江山	(i) 商店街：人民幣4,800元 至人民幣6,700元 (ii) 大賣場：人民幣5,400元 至人民幣6,100元	(i) 商店街：人民幣73元至人民幣91元 (ii) 大賣場：人民幣26元至人民幣30元
景洪、佛山、 通遼	(i) 商店街：人民幣15,000元 至人民幣39,000元 (ii) 大賣場：人民幣3,500元 至人民幣8,400元	(i) 商店街：人民幣183元至 人民幣273元 (ii) 大賣場：人民幣17元至人民幣41元

資本化率：

(i) 商店街：5.25%至7.5%

(ii) 大賣場：4.75%至6.25%

潛在稅務負債

據 貴公司告知，按吾等所估值的金額直接出售 貴公司持有的物業權益所產生的潛在稅務負債主要包括以下稅項：

- 按收益的25%繳納企業所得稅
- 以30%至60%的遞進稅率就物業升值繳納土地增值稅

就 貴公司持有作投資及發展的物業而言，由於 貴公司尚未有出售該等物業的計劃，因此產生相關稅務負債的機會極微。就發展中／待發展的物業而言，有可能將於銷售時產生有關稅務負債。

根據吾等的既定慣例，在吾等的估值過程中，吾等並無核實亦無考慮該等稅務負債。準確的稅務影響將視乎出售當時的現行規則及規例而定。

資料來源

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予吾等的副本。

於吾等估值過程中，吾等在相當程度上依賴 貴公司就位於中國的該等物業所提供的資料，並已接納包括規劃審批或法定通告、地役權、租期、該等物業鑒定、佔用詳情、租約詳情、樓宇落成日期、停車位數目、建築成本、發展計劃、地盤及建築面積等有關事宜及所有其他相關事宜之意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供，且對估值而言屬重要資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等謹此指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此吾等建議 貴公司參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢 貴公司的法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供有關該等物業當前業權的文件副本。然而，吾等未能進行查冊，以核實該等物業的所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予吾等的副本。吾等亦無法核實位於中國的該等物業之業權。吾等已就該等物業取得有關確認土地使用權可轉讓性的中國法律意見，故吾等依賴中國法律顧問及貴公司所提供的意見。

實地視察

吾等的中國辦事處之估值師已於2017年11月分別視察該等物業之外部狀況，並在可能情況下視察該等物業的內部。

估值師姓名	中國辦事處	專業資格* / 中國物業估值經驗	A部分 – 「歐尚」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於	B部分 – 「大潤發」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於
范毅 (Eric Y Fan)	上海	MCIREA, MRICS, CPV/19年	上海、杭州、 蘇州、南京、 昆山、無錫、 合肥、常州、 海口、嘉興、 寧波、成都	–
孫明華 (Jack M H Sun)	上海	CPV/12年	上海、杭州、 蘇州、南京、 昆山、無錫、 合肥、常州、 海口、鹽城、 重慶、啟東、 天津、武漢、 嘉興、南昌	–
孫可 (Rick K Sun)	上海	12年	上海、杭州、 蘇州、南京、 昆山、無錫、 合肥、常州	–
朱大衛 (David D W Zhu)	上海	6年	上海、杭州、 蘇州、南京、 昆山、無錫、 合肥、常州、 張家港、啟 東、鹽城	–

估值師姓名	中國辦事處	專業資格* / 中國物業估值經驗	A部分 – 「歐尚」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於	B部分 – 「大潤發」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於
周涵之 (Nicola H Z Zhou)	上海	5年	上海、杭州、蘇州、南京、昆山、無錫、常州、鹽城、重慶、啟東、天津、武漢	–
成俊 (Jason J Chen)	杭州	MCIREA, MRICS/ 13年	上海、杭州、蘇州、寧波、台州、嵊州、嘉興、常州、義烏、平湖、溫州、紹興、麗水、衢州、武漢	寧波、杭州、嘉興、台州、平湖
鄭晨 (Tom C Zheng)	杭州	MCIREA/7年	上海、杭州、蘇州、寧波、台州、嵊州、嘉興、常州、義烏、平湖、溫州、紹興、麗水、衢州	上海、杭州、蘇州、寧波、台州、嵊州、嘉興、常州、義烏、平湖、溫州、紹興、麗水、衢州
宋詩雨 (Kelly S Y Song)	南京	6年	上海、杭州、蘇州、南京、昆山、無錫、合肥、常州、海口、鹽城、淮南、安慶、啟東、常熟、鎮江、丹陽	蘇州、無錫、南京、常州
Cathy Y Liu	上海	MCIREA/12年	–	上海、蘇州、揚州、嘉興、西安、紹興
Jacky LF Zhang	上海	12年	–	蘇州、揚州、合肥
Simon Q Sun	上海	3年	–	上海、蘇州、無錫、合肥、台州

估值師姓名	中國辦事處	專業資格* / 中國物業估值經驗	A部分 – 「歐尚」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於	B部分 – 「大潤發」品牌在中國有關城市的經驗，包括但不限於
Dean H Chang	上海	MCIREA/9年	–	上海、蘇州、西雙版納、淮安、馬鞍山、通州
Lily LL Fang	上海	MCIREA/7年	–	上海、蘇州、揚州、嘉興、西安、紹興
Shirlin JY QI	上海	9年	–	上海、蘇州、南通、嘉興
Liven Y Xu	大連	MCIREA/12年	–	瀋陽、哈爾濱、牡丹江
Luwei Xiu	青島	MCIREA/12年	–	青島、濟南、煙臺、臨沂、青州
梁若淼 (Robert RM Liang)	天津	12年	–	天津、泰安、濱州、萊蕪
何肇烜 (Andy ZX He)	廣州	MRICS, MCIREA/ 12年	廣州、鄭州、佛山、九江、東莞、梅州	廣州、鄭州、佛山、九江、東莞、梅州
Tenglin Zhou	廈門	9年	–	廈門、福州、漳州、泉州、晉江
Linda D Lin	成都	10年	成都、重慶	成都、重慶
徐露 (Lucy L Xu)	武漢	9年	–	武漢、瀏陽、赤壁
Eric PB Liu	北京	3年	–	北京

* 中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員（「MCIREA」）

* 中國土地估價師協會會員（「MCREVA」）

* 中國註冊資產評估師（「CPV」）

然而，吾等並無進行結構測量，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以釐定土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面的狀況理想，且於建築期間將不會產生特別費用或延誤。

除另有說明者外，吾等並未進行實地量度，以核實該等物業的地盤及建築面積，而吾等已假設吾等獲提供的文件副本所示面積均正確無誤。

貨幣

除另有說明者外，吾等估值的所有金額均以中國官方貨幣人民幣列示。

遵例

為該等物業估值時，吾等已遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈的《收購及合併守則》規則11以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會評估準則》(2012年版)所載規定。

披露摘要

本披露摘要載有物業權益的概覽，包括該等物業的數量及概約尺寸範圍、用途、持有的方式及所處地區的概述以及其他相關一般資料，其符合證券及期貨事務監察委員會頒佈的《收購及合併守則》規則11的規定。如「附錄六一備查文件」所述，物業估值報告全文(共約293頁涉及 貴集團的117項物業)可供公眾人士查閱。

此致

香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
高鑫零售有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
曾俊勳
註冊專業測量師(產業測量)
中國註冊房地產估價師
MSc, MHKIS
董事
謹啟

2017年12月22日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾24年經驗。

估值摘要

物業組別	物業數目	於2017年 11月30日 現況下之市值	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值
A部分 – 「AUCHAN歐尚」品牌			
第一類 – 貴集團於中國持有於 「Auchan歐尚」品牌下用於 自用／投資目的之物業	34	人民幣 14,844,000,000元	人民幣 14,651,000,000元
B部分 – 「RT-Mart大潤發」品牌			
第一類 – 貴集團於中國持有於 「RT-Mart大潤發」品牌下用於 自用／投資目的之物業	81	人民幣 22,317,000,000元	人民幣 20,749,783,000元
第二類 – 貴集團於中國持有於 「RT-Mart大潤發」品牌下用於 開發目的之物業	1	人民幣 117,000,000元	人民幣 108,797,000元
第三類 – 貴集團於中國持有於 「RT-Mart大潤發」品牌下之 發展中物業	1	人民幣 334,000,000元	人民幣 310,582,000元
B部分小計	83	人民幣 22,768,000,000元	人民幣 21,169,162,000元
A部分及B部分合計	117	人民幣 37,612,000,000元	人民幣 35,820,162,000元

尚未取得相關房地產所有權證的物業佔所有所進行估值的物業總值之相對估值比例載列如下，以供參考：

A部分 – 「AUCHAN歐尚」 品牌		B部分 – 「RT-Mart大潤發」 品牌	
第26號、第27號及第31號 物業（尚未取得相關 房地產所有權證）的市值	人民幣 1,847,000,000元	第9號、第28號、第40號、第 47號、第48號、第54號、 第59號、第67號、第71 號、第72號、第76號、第 77號、第82號及第83號物 業（尚未取得相關房地產 所有權證）的市值	人民幣 3,128,000,000元
第1號至第34號 物業的市值	人民幣 14,844,000,000元	第1號至第83號物業的市值	人民幣 22,768,000,000元
尚未取得相關房地產 所有權證的物業佔所有 所進行估值的物業總值 之估值比例百分比	12.4%	尚未取得相關房地產所有權 證的物業佔所有所進行估 值的物業總值之估值比例 百分比	13.7%

A部分 – 「AUCHAN歐尚」品牌

估值摘要

第一類 – 貴集團於中國持有於「Auchan歐尚」品牌下用於自用／投資目的之物業

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
1. 歐尚嘉定店 中國 上海市 嘉定區 博樂路99號	270,000,000	98.56%	266,000,000
2. 歐尚中原店 中國 上海市 楊浦區 中原路102號	409,000,000	98.56%	403,000,000
3. 歐尚無錫新區店 中國 江蘇省 無錫市 無錫新區 長江北路288號	836,000,000	100%	836,000,000
4. 歐尚金雞湖店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 金雞湖路205號	1,460,000,000	98.56%	1,439,000,000
5. 歐尚江寧店 中國 江蘇省 南京市 江寧區 秦淮路11號	656,000,000	100%	656,000,000

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
6. 歐尚應天店 中國 江蘇省 南京市 建邺區 應天大街866號	333,000,000	98.56%	328,000,000
7. 歐尚漢中門店 中國 江蘇省 南京市 漢中門大街151號	235,000,000	98.56%	232,000,000
8. 歐尚海門店 中國 江蘇省 南通市 海門市 黃海中路530號	320,000,000	98.56%	315,000,000
9. 歐尚揚州店 中國 江蘇省 揚州市 邗江區 江陽中路425號	362,000,000	98.56%	357,000,000
10. 歐尚蘭陵店 中國 江蘇省 常州市 天寧區 蘭陵北路301號	337,000,000	98.56%	332,000,000

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
11. 歐尚永寧店 中國 江蘇省 常州市 天寧區 永寧北路18號	435,000,000	98.56%	429,000,000
12. 歐尚丹陽店 中國 江蘇省 丹陽市 南環路1號	438,000,000	98.56%	432,000,000
13. 歐尚杭州店 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 大關路213號	462,000,000	98.56%	455,000,000
14. 歐尚寧波店 中國 浙江省 寧波市 海曙區 翠柏路 170、172、174及178號	409,000,000	98.56%	403,000,000
15. 歐尚舟山店 中國 浙江省 舟山市 普陀區 興普大道266號	263,000,000	98.56%	259,000,000

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
16. 歐尚湖州店 中國 浙江省 湖州市 長興縣 經濟開發區 經一路238號	252,000,000	98.56%	248,000,000
17. 歐尚嘉興店 中國 浙江省 嘉興市 南湖區 中環東路1468號	277,000,000	98.56%	273,000,000
18. 歐尚台州店 中國 浙江省 台州市 經濟開發區 東海大道455號	386,000,000	98.56%	380,000,000
19. 歐尚天門山店 中國 安徽省 蕪湖市 鏡湖區 銀湖中路1號	362,000,000	98.56%	357,000,000
20. 歐尚花津店 中國 安徽省 蕪湖市 弋江區 花津南路66號	241,000,000	98.56%	238,000,000

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
21. 歐尚馬鞍山店 中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 兩山東路857號	326,000,000	98.56%	321,000,000
22. 歐尚北京店 中國 北京市 豐臺區 鄰楓路1號	657,000,000	98.56%	648,000,000
23. 歐尚高新店 中國 成都市 高新區 站華路9號	542,000,000	98.56%	534,000,000
24. 歐尚金牛店 中國 成都市 金牛區 蜀漢路98號	547,000,000	98.56%	539,000,000
25. 歐尚華陽店 中國 成都市 雙流區 華府大道2段1號	348,000,000	98.56%	343,000,000

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
26. 歐尚新星店 中國 浙江省 寧波市 海曙區 新星路111號	1,276,000,000	98.56%	1,258,000,000
27. 歐尚港閘店 中國 江蘇省 南通市 港閘區 長平路26號	290,000,000	98.56%	286,000,000
28. 歐尚星塘店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 淞江路18號	609,000,000	98.56%	600,000,000
29. 歐尚蚌埠店 中國 安徽省 蚌埠市 朝陽路851號	247,000,000	98.56%	243,000,000
30. 歐尚興寧店 中國 廣東省 梅州市 興寧市 205國道	184,000,000	98.56%	181,000,000

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
31. 歐尚東莞店 中國 廣東省 東莞市 寮步鎮 祥富路236號	281,000,000	98.56%	277,000,000
32. 歐尚蘇州相城店 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 齊門北大街228號	436,000,000	98.56%	430,000,000
33. 歐尚上海總部 中國 上海市 楊浦區 龍口路165號	348,000,000	98.56%	343,000,000
34. 歐尚上海寶山倉庫 中國 上海市 寶山區 南陳路27號	10,000,000	98.56%	10,000,000
總計：	14,844,000,000		14,651,000,000

貴集團於中國持有於「Auchan歐尚」品牌下用於自用／投資目的之物業

於2017年11月30日的估值摘要

參考編號	物業	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年度	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣元)
1	嘉定店	上海新歐尚超市有限公司	上海	嘉定區	博樂路99號	商業	2042年 4月11日	大賣場	33,311.00	2004年	17,990.78	270,000,000	98.56%	266,000,000
2	中原店	上海歐尚超市有限公司	上海	楊浦區	中原路102號	商業	不適用	大賣場	21,507.30	1999年 2003年	26,208.74	409,000,000	98.56%	403,000,000
3	無錫新區店 第一期	無錫新尚置業有限公司	無錫	無錫新區	第一期， 長江北路288號	商業	2041年 2月14日	大賣場	39,889.20	2001年	31,949.41	836,000,000	100.00%	836,000,000
	無錫新區店 第二期	無錫新尚置業有限公司	無錫	無錫新區	第二期， 長江北路288號	商業	2046年 11月29日	大賣場	9,277.20	2014年	36,838.12			
4	金雞湖店	蘇州工業園區碩莫尚置業有限公司	蘇州	工業園區	金雞湖路205號	商業	2039年	大賣場	66,430.92	2008年	128,476.44	1,460,000,000	98.56%	1,439,000,000
5	江寧店	南京金尚置業有限公司	南京	江寧區	秦淮路11號	商業	2045年 12月31日	大賣場	58,021.50	2008年	39,093.10	656,000,000	100.00%	656,000,000
6	應天店	南京寧尚置業有限公司	南京	建邺區	應天大街866號	商業	2043年 6月30日	大賣場	27,014.30	2008年	43,414.85	333,000,000	98.56%	328,000,000
7	漢中門店	南京碩莫尚置業有限公司	南京	建邺區	漢中門大街151號	商業	2042年 11月20日	大賣場	8,654.90	2004年	28,345.41	235,000,000	98.56%	232,000,000
8	海門店	南通歐尚超市有限公司	海門	海門市	黃海中路530號	商業	2049年 6月5日	大賣場	33,333.00	2010年	31,700.79	320,000,000	98.56%	315,000,000
9	揚州店	揚州歐尚超市有限公司	揚州	邗江區	江陽中路425號	商業	2047年 9月14日	大賣場	27,825.50	2009年	49,871.81	362,000,000	98.56%	357,000,000
10	蘭陵店	常州歐尚超市有限公司	常州	天寧區	蘭陵北路301號	商業	2043年 10月31日	大賣場	28,328.00	2007年	40,338.81	337,000,000	98.56%	332,000,000

參考編號	物業	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年度	總建築面積 (平方米)	於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣元)
11	永寧店	常州頤莫尚置業有限公司	常州	永寧區	永寧北路18號	商業	2045年 5月20日	大賣場	25,000.00	2008年	61,343.10	435,000,000	98.56%	429,000,000
12	丹陽店	鎮江頤莫尚超市有限公司	鎮江	丹陽市	南環路1號	商業	2046年	大賣場	29,318.90	2009年	48,442.08	438,000,000	98.56%	432,000,000
13	杭州店	杭州頤莫尚超市有限公司	杭州	拱墅區	大關路213號	商業	2042年 12月25日	大賣場	47,586.00	2002年	35,308.17	462,000,000	98.56%	455,000,000
14	寧波店	寧波頤莫尚置業有限公司	寧波	海曙區	翠柏路170、172、 174及178號	商業	2043年 8月4日	大賣場	22,721.00	2005年	41,646.77	409,000,000	98.56%	403,000,000
15	舟山店	舟山頤莫尚置業有限公司	舟山	普陀區	興普大道266號， 東港街道	商業	2042年 12月22日	大賣場	19,456.00	2006年	25,745.54	263,000,000	98.56%	259,000,000
16	湖州店	湖州頤莫尚超市有限公司	湖州	長興縣	經一路238號	商業	2048年 12月31日	大賣場	33,300.00	2009年	29,298.66	252,000,000	98.56%	248,000,000
17	嘉興店	嘉興頤莫尚置業有限公司	嘉興	南湖區	中環東路1468號	商業	2046年 10月29日	大賣場	59,152.60	2008年	34,210.32	277,000,000	98.56%	273,000,000
18	台州店	台州頤莫尚超市有限公司	台州	椒江	東海大道455號	商業	2046年 10月12日	大賣場	26,733.00	2009年	50,505.14	386,000,000	98.56%	380,000,000
19	天門山店	安徽頤莫尚超市有限公司	蕪湖	鏡湖區	銀湖中路1號	商業	2047年 5月22日	大賣場	30,000.40	2008年	32,348.43	362,000,000	98.56%	357,000,000
20	天津店	安徽頤莫尚超市有限公司	蕪湖	弋江區	花津路66號	商業	2049年 3月14日	大賣場	50,257.00	2010年	32,020.40	241,000,000	98.56%	238,000,000
21	馬鞍山店	安徽頤莫尚超市有限公司	馬鞍山	花山區	雨山東路857號	商業	2050年 1月31日	大賣場	34,227.41	2010年	31,007.32	326,000,000	98.56%	321,000,000
22	北京店	北京頤莫尚諮詢有限公司	北京	豐臺區	瀋陽路1號	商業	2043年 8月18日	大賣場	15,585.74	2004年	42,085.24	657,000,000	98.56%	648,000,000
23	高新店	成都頤莫尚超市有限公司	成都	高新區	站華路9號1-2	商業	2045年 8月31日	大賣場	33,333.34	2004年	38,529.36	542,000,000	98.56%	534,000,000
24	金牛店	成都頤莫尚超市有限公司	成都	金牛區	蜀漢路98號	商業	2042年 7月17日	大賣場	27,076.24	2004年	48,486.46	547,000,000	98.56%	539,000,000

參考編號	物業	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年度	總建築面積 (平方米)	於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 應佔權益 (%)	貴集團 於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣元)
25	華陽店	雙流中森房地產開發有限公司	成都	雙流區	華府大道2段1號	商業	2047年 7月2日	大賣場	21,300.00	2004年	30,713.66	348,000,000	98.56%	343,000,000
26	新星店 第一期 新星店 第二期	寧波頤莫尚置業有限公司	寧波	海曙區	歐尚新星店， 新星路111號	商業	2049年 4月30日	大賣場	67,685.00	2012年	52,134.70	1,276,000,000	98.56%	1,258,000,000
27	港閘店	南通新歐尚超市有限公司	南通	港閘區	長平路26號	商業	2032年 3月7日	大賣場	45,947.38	2012年	33,147.00	290,000,000	98.56%	286,000,000
28	星塘店	蘇州歐尚超市有限公司	蘇州	工業園區	淞江路18號	商業	2051年 6月8日	大賣場	32,853.27	2011年	66,021.11	609,000,000	98.56%	600,000,000
29	蚌埠店	安徽歐尚超市有限公司	蚌埠	禹會區	朝陽路851號	商業	2032年 9月6日	大賣場	33,273.00	2014年	31,462.99	247,000,000	98.56%	243,000,000
30	興寧店	梅州歐尚超市有限公司	梅州	興寧市	205國道	商業	2033年 3月18日	大賣場	34,201.37	2014年	25,408.67	184,000,000	98.56%	181,000,000
31	東莞店	東莞歐尚超市有限公司	東莞	寮步鎮	祥富路236號	商業	2033年 7月4日	大賣場	28,560.20	2014年	31,749.45	281,000,000	98.56%	277,000,000
32	蘇州相城店	蘇州歐尚超市有限公司	蘇州	相城區	齊門北大街228號	商業	2033年 5月14日	大賣場	16,145.00	2016年	50,107.68	436,000,000	98.56%	430,000,000
33	上海總部	歐尚(中國)投資有限公司	上海	楊浦區	龍口路165號	商業及 辦公室	2038年 11月17日	辦公室	8,116.10	2011年	25,457.76	348,000,000	98.56%	343,000,000
34	上海寶山 倉庫	上海歐尚超市有限公司	上海	寶山區	南陳路27號	工業	2027年 4月13日	倉庫	5,643.00	1997年	3,265.56	10,000,000	98.56%	10,000,000
總計									1,101,064.77		1,499,843.23	14,844,000,000		14,651,000,000

B部分-「RT-Mart大潤發」品牌

估值摘要

第一類 - 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下用於自用／投資目的之物業

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
1. 和平店 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京南街78號	人民幣 386,000,000元	92.9887%	人民幣 358,936,000元
2. 瀋河店 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 文藝路80號	人民幣 314,000,000元	92.9887%	人民幣 291,985,000元
3. 蘇家屯店 中國 遼寧省 瀋陽市 蘇家屯區 迎春街141號	人民幣 277,000,000元	92.9887%	人民幣 257,579,000元
4. 哈爾濱(南崗)店 中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 宣化街402號	人民幣 214,000,000元	92.9887%	人民幣 198,996,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
5. 佳木斯店 中國 黑龍江省 佳木斯市 向陽區 長安路972號	人民幣 246,000,000元	92.9887%	人民幣 228,752,000元
6. 牡丹江店 中國 黑龍江省 牡丹江市 東安區 東一步行街55號	人民幣 189,000,000元	92.9887%	人民幣 175,749,000元
7. 建華店 中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 建華區 軍校街300號	人民幣 212,000,000元	92.9887%	人民幣 197,136,000元
8. 萊陽店 中國 山東省 萊陽市 龍門西路18號	人民幣 155,000,000元	92.9887%	人民幣 144,132,000元
9. 萊蕪店 中國 山東省 萊蕪市 萊城區 汶源東大街以北、 花園北路以西	人民幣 235,000,000元	92.9887%	人民幣 218,523,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
10. 濱州店 中國 濱州市 濱城區 渤海七路604號	人民幣 300,000,000元	92.9887%	人民幣 278,966,000元
11. 泰安店 中國 泰安市 泰山區 東岳大街82號	人民幣 491,000,000元	92.9887%	人民幣 456,575,000元
12. 青州店 中國 山東省 濰坊市 青州市 范公亭路與 雲門山路交叉口	人民幣 203,000,000元	92.9887%	人民幣 188,767,000元
13. 隴海店 中國 河南省 鄭州市管城區 紫荊山路與 隴海路交叉口東北	人民幣 307,000,000元	92.9887%	人民幣 285,475,000元
14. 順德店 中國 廣東省 佛山市 順德區 大良街道 延年路8號	人民幣 269,000,000元	92.9887%	人民幣 250,140,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
15. 岳陽店 中國 湖南省 岳陽市 岳陽樓區 花板橋路、青年路與 建湘路交匯處	人民幣 238,000,000元	92.9887%	人民幣 221,313,000元
16. 懷化店 中國 湖南省 懷化市 鶴城區 人民路與富程路交匯處	人民幣 228,000,000元	92.9887%	人民幣 212,014,000元
17. 慈溪店 中國 浙江省 寧波市 慈溪市 北二環中路550號	人民幣 405,000,000元	92.9887%	人民幣 376,604,000元
18. 桐廬店 中國 浙江省 杭州市 桐廬縣 迎春南路359號	人民幣 299,000,000元	92.9887%	人民幣 278,036,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
19. 永康店 中國 浙江省 金華市 永康市 東城街道 九鈴東路3117號	人民幣 424,000,000元	92.9887%	人民幣 394,272,000元
20. 平湖店 中國 浙江省 嘉興市 平湖市 當湖街道 新華中路519號	人民幣 286,000,000元	92.9887%	人民幣 265,948,000元
21. 嘉興店 中國 浙江省 嘉興市 秀洲區 中山西路1001號	人民幣 134,000,000元	92.9887%	人民幣 124,605,000元
22. 春申店 中國 上海市 閔行區 春申路2801號 1-3層	人民幣 531,000,000元	92.9887%	人民幣 493,770,000元
23. 楊浦店 中國 上海市 楊浦區 黃興路1618號	人民幣 932,000,000元	92.9887%	人民幣 866,655,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
24. 奉賢店 中國 上海市 奉賢區 南亭公路601號	人民幣 327,000,000元	92.9887%	人民幣 304,073,000元
25. 閘北店 中國 上海市 靜安區 共和新路3318號	人民幣 416,000,000元	92.9887%	人民幣 386,833,000元
26. 華漕店 中國 上海市 閔行區 繁興路399弄2號	人民幣 594,000,000元	92.9887%	人民幣 552,353,000元
27. 東環店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 東環路1500號	人民幣 343,000,000元	92.9887%	人民幣 318,951,000元
28. 蘇州配送中心 中國 江蘇省 蘇州市 高新區 青華路9號	人民幣 379,000,000元	92.9887%	人民幣 352,427,000元
29. 何山店 中國 江蘇省 蘇州市 高新區 濱河路1823號	人民幣 281,000,000元	92.9887%	人民幣 261,298,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
30. 千燈店 中國 江蘇省 昆山市 千燈鎮 尚書路8號	人民幣 444,000,000元	92.9887%	人民幣 412,870,000元
31. 大豐店 中國 鹽城市 大豐市 幸福東大街7號	人民幣 215,000,000元	92.9887%	人民幣 199,926,000元
32. 建湖店 中國 鹽城市 建湖縣 向陽西路128號	人民幣 182,000,000元	92.9887%	人民幣 169,239,000元
33. 張家港店 中國 江蘇省 張家港市 塘橋鎮 南京路	人民幣 277,000,000元	92.9887%	人民幣 257,579,000元
34. 常熟店 中國 江蘇省 常熟市 虞山鎮 琴湖路168號	人民幣 377,000,000元	92.9887%	人民幣 350,567,000元
35. 通州店 中國 江蘇省 通州市 金沙鎮 建設路18號	人民幣 303,000,000元	92.9887%	人民幣 281,756,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
36. 淮安店 中國 江蘇省 淮安市 淮陰區 承德北路以東、 黃河路以北	人民幣 519,000,000元	92.9887%	人民幣 482,611,000元
37. 馬鞍山店 中國 安徽省 馬鞍山市 花山區 湖北東路518號	人民幣 223,000,000元	92.9887%	人民幣 207,365,000元
38. 晉江店 中國 福建省 泉州市 晉江市 清源街道 湖光西路	人民幣 204,000,000元	92.9887%	人民幣 189,697,000元
39. 漳州店 中國 福建省 漳州市 薌城區 新華北路56號	人民幣 232,000,000元	92.9887%	人民幣 215,734,000元
40. 都江堰店 中國 四川省 成都市 都江堰市 蓮花南路1號	人民幣 151,000,000元	92.9887%	人民幣 140,413,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
41. 眉山店 中國 四川省 眉山市 東坡區 環湖東路二段100號	人民幣 159,000,000元	92.9887%	人民幣 147,852,000元
42. 江漢店 中國 湖北省 武漢市江漢區 江漢路257號	人民幣 569,000,000元	92.9887%	人民幣 529,106,000元
43. 西雙版納店 中國 雲南省 西雙版納傣族自治州 景洪市 勐海路2號	人民幣 491,000,000元	92.9887%	人民幣 456,575,000元
44. 宿州店 中國 安徽省 宿州市 埇橋區 東昌路與順河路交匯處	人民幣 194,000,000元	92.9887%	人民幣 180,398,000元
45. 維揚店 中國 江蘇省 揚州市 邗江區 竹西路2號	人民幣 258,000,000元	92.9887%	人民幣 239,911,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
46. 海城店 中國 遼寧省 海城市 海州管理區 北順城路39-S14、 S15及S16號	人民幣 278,000,000元	92.9887%	人民幣 258,509,000元
47. 鐵西店 中國 遼寧省 瀋陽市 鐵西區 建設西路西5號	人民幣 282,000,000元	92.9887%	人民幣 262,228,000元
48. 皇姑店 中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 怒江西街1號	人民幣 317,000,000元	92.9887%	人民幣 294,774,000元
49. 開原店 中國 遼寧省 鐵嶺市 開原市 哈大路188號	人民幣 218,000,000元	92.9887%	人民幣 202,715,000元
50. 遼陽店 中國 遼寧省 遼陽市 白塔區 新運大街105號	人民幣 280,000,000元	92.9887%	人民幣 260,368,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
51. 阜新店 中國 遼寧省 阜新市 細河區 中華路30026號	人民幣 187,000,000元	92.9887%	人民幣 173,889,000元
52. 九江店 中國 江西省 九江市 潯陽區 九瑞大道53號	人民幣 160,000,000元	92.9887%	人民幣 148,782,000元
53. 長白店 中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京南街201號	人民幣 283,000,000元	92.9887%	人民幣 263,158,000元
54. 瀋陽配送中心 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋北新區 虎石台南大街51及53號	人民幣 232,000,000元	92.9887%	人民幣 215,734,000元
55. 廣州配送中心 中國 廣東省 廣州市 南沙區 珠江街 南江三路3號	人民幣 227,000,000元	92.9887%	人民幣 211,084,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
56. 上海總部 中國 上海市 靜安區 江場西路255號	人民幣 217,000,000元	92.9887%	人民幣 201,785,000元
57. 當塗店 中國 馬鞍山市 當塗縣 振興中路217號	人民幣 146,000,000元	92.9887%	人民幣 135,764,000元
58. 章丘店 中國 山東省 章丘市 山泉路	人民幣 185,000,000元	92.9887%	人民幣 172,029,000元
59. 濟源濟水店 中國 河南省 濟源市 濟水大街北、 建設銀行西側	人民幣 197,000,000元	92.9887%	人民幣 183,188,000元
60. 綏化店 中國 黑龍江省 綏化市 北林區 東直南路第二交叉口	人民幣 195,000,000元	92.9887%	人民幣 181,328,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
61. 北安店 中國 黑龍江省 北安市 和平區 上海路 財富中心 (大潤發商業廣場) 000133室	人民幣 212,000,000元	92.9887%	人民幣 197,136,000元
62. 白城店 中國 吉林省 白城市 洮北區 新華西路3號	人民幣 202,000,000元	92.9887%	人民幣 187,837,000元
63. 贛州店 中國 江西省 贛州市 章貢區 紅旗大道94號	人民幣 160,000,000元	92.9887%	人民幣 148,782,000元
64. 上虞店 中國 浙江省 上虞市 百官街道 市民大道559號	人民幣 186,000,000元	92.9887%	人民幣 172,959,000元
65. 文登店 中國 山東省 威海市 文登區 昆崙路與衡山路交叉口	人民幣 171,000,000元	92.9887%	人民幣 159,011,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
66. 瀏陽店 中國 湖南省 長沙市 瀏陽市 石霜路	人民幣 220,000,000元	92.9887%	人民幣 204,575,000元
67. 赤壁配送中心 中國 湖北省 赤壁市 齋公嶺區 京珠高速公路與 S214省道交匯處	人民幣 185,000,000元	92.9887%	人民幣 172,029,000元
68. 無錫濱湖店 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 青祁路66號	人民幣 242,000,000元	92.9887%	人民幣 225,033,000元
69. 衡山店 中國 山東省 煙臺市 開發區 衡山路 E-16社區	人民幣 293,000,000元	92.9887%	人民幣 272,457,000元
70. 海州店 中國 遼寧省 阜新市 海州區 中華路128號 1-3層	人民幣 174,000,000元	92.9887%	人民幣 161,800,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
71. 南京配送中心 中國 江蘇省 南京市 六合區 龍鬚湖路9號	人民幣 241,000,000元	92.9887%	人民幣 224,103,000元
72. 華北地區總部 中國 山東省 濟南市 華能路	人民幣 63,000,000元	89.0088%	人民幣 56,076,000元
73. 滄關店 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州高新區 興賢路1號	人民幣 296,000,000元	92.9887%	人民幣 275,247,000元
74. 通遼店 中國 內蒙古自治區 通遼市 科爾沁區 霍林河大街與和平路交匯處	人民幣 244,000,000元	92.9887%	人民幣 226,892,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
75. 江山店 中國 浙江省 江山市 雙塔街道 城北廣場98號	人民幣 271,000,000元	92.9887%	人民幣 251,999,000元
76. 蒙山店 中國 山東省 臨沂市 成才路與蒙山大道交匯處 東南側	人民幣 216,000,000元	92.9887%	人民幣 200,856,000元
77. 雙鴨山店 中國 黑龍江省 雙鴨山市 建設路40號	人民幣 179,000,000元	92.9887%	人民幣 166,450,000元
78. 牡丹江西店 中國 黑龍江省 牡丹江市 西安區 西安街246號	人民幣 329,000,000元	92.9887%	人民幣 305,933,000元
79. 遼源店 中國 吉林省 遼源市 人民大街640號	人民幣 196,000,000元	92.9887%	人民幣 182,258,000元

物業	於2017年 11月30日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於 2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
80. 玉環店 中國 浙江省 台州市 玉環市 滬港大道與珠港大道交叉口	人民幣 241,000,000元	92.9887%	人民幣 224,103,000元
81. 鯉城店 中國 福建省 泉州市 鯉城區 新華北路320號	人民幣 179,000,000元	92.9887%	人民幣 166,450,000元
小計：	人民幣 22,317,000,000元		人民幣 20,749,783,000元

第二類－貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下用於開發目的之物業

物業	於2017年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於
	11月30日 現況下之市值 人民幣元		2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
82. 昆山潤良店 中國 江蘇省 蘇州市 昆山市 柏廬路東側、 朝陽路北側	人民幣 117,000,000元	92.9887%	人民幣 108,797,000元
小計：	人民幣 117,000,000元		人民幣 108,797,000元

第三類－貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下之發展中物業

物業	於2017年	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔於
	11月30日 現況下之市值 人民幣元		2017年11月30日 現況下之市值 人民幣元
83. 溫江店 中國 四川省 成都市 溫江區 鳳溪大道66號	人民幣 334,000,000元	92.9887%	人民幣 310,582,000元
小計：	人民幣 <u>334,000,000元</u>		人民幣 <u>310,582,000元</u>
總計：	人民幣 <u><u>22,768,000,000元</u></u>		人民幣 <u><u>21,169,162,000元</u></u>

第一類 – 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下用於自用／投資目的之物業

於2017年11月30日的估值摘要

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 於2017年 11月30日 現況下 之市值 (人民幣元)
1	和平店	瀋陽大潤發商業有限公司	瀋陽	和平區	南京南街78號	商業	2042年11月 25日	大賣場	8,391.20	2002年	49,376.96	386,000,000	92.9887%	358,936,000
2	瀋河店	瀋陽潤泰商業有限公司	瀋陽	瀋河區	文藝路80號	商業	2044年5月 31日	大賣場	17,897.70	2005年	37,138.82	314,000,000	92.9887%	291,985,000
3	蘇家屯店	瀋陽市蘇家屯大潤發商業有限公司	瀋陽	蘇家屯區	迎春街141號	商業	2050年3月 30日	大賣場	13,537.00	2010年	40,544.83	277,000,000	92.9887%	257,579,000
4	哈爾濱 (南崗)店	哈爾濱大潤發商業有限公司	哈爾濱	南崗區	宣化街402號	商業	2041年4月 8日	大賣場	4,684.20	2003年	34,090.85	214,000,000	92.9887%	198,996,000
5	佳木斯店	青島潤泰事業有限公司 佳木斯分公司	佳木斯	向陽區	長安路972號	商業	2046年11月 1日	大賣場	23,914.00	2006年	28,712.00	246,000,000	92.9887%	228,752,000
6	牡丹江店	昆山潤華商業有限公司 牡丹江分公司	牡丹江	東安區	東一步行街55號	商業	2039年9月 28日	大賣場	3,563.46	2001年	27,952.07	189,000,000	92.9887%	175,749,000
7	建華店	齊齊哈爾潤泰商業有限公司	齊齊哈爾	建華區	軍校街300號	住宅	2054年6月 28日	大賣場	7,932.50	2006年	32,440.44	212,000,000	92.9887%	197,136,000
8	萊陽店	萊陽大潤發商業有限公司	萊陽	萊陽	龍門西路18號	商業及 住宅	2048年7月 7日	大賣場	8,975.00	2009年	26,494.76	155,000,000	92.9887%	144,132,000
9	萊蕪店	萊蕪大潤發商業有限公司	萊蕪	萊城區	汶源東大街以北、 花園北路以西	商業	2046年5月 26日	大賣場	26,667.00	2010年	43,960.00	235,000,000	92.9887%	218,523,000
10	濱州店	濱州大潤發商業有限公司	濱州	濱城區	渤海七路604號	商業	2049年8月 10日	大賣場	12,909.16	2011年	39,103.88	300,000,000	92.9887%	278,966,000
11	泰安店	泰安深國投商用置業有限公司	泰安	泰山區	東岳大街82號	商業	2047年6月 15日	大賣場	28,891.00	2011年	53,312.68	491,000,000	92.9887%	456,575,000

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣元)
12	青州店	青州大潤發商業有限公司	濰坊	青州	范公亭路與雲門山路交叉口	商業	2048年12月17日	大賣場	17,317.38	2010年	30,488.69	203,000,000	92.9887%	188,767,000
13	龍海店	鄭州潤瑞商業有限公司	鄭州	管城區	紫荊山路與龍海路交叉口東北	住宅	2040年3月31日	大賣場	27,713.30	2011年	29,861.65	307,000,000	92.9887%	285,475,000
14	順德店	佛山市順德區大潤發商業有限公司	佛山	順德區	大良街道延年路8號	商業及住宅	2043年5月15日	大賣場	15,007.23	2005年	25,869.51	269,000,000	92.9887%	250,140,000
15	岳陽店	岳陽大潤發商業有限公司	岳陽	岳陽樓區	花板橋路、青年路與建湘路交匯處	商業	2047年7月5日	大賣場	21,817.72	2012年	40,724.34	238,000,000	92.9887%	221,313,000
16	懷化店	懷化大潤發商業有限公司	懷化	鶴城區	人民路與富程路交匯處	商業	2059年2月29日	大賣場	14,734.81	2012年	32,995.80	228,000,000	92.9887%	212,014,000
17	慈溪店	慈溪大潤發商業有限公司	寧波	慈溪	北二環中路550號	商業	2048年2月3日	大賣場	23,137.00	2008年	50,219.21	405,000,000	92.9887%	376,604,000
18	桐廬店	桐廬大潤發商業有限公司	杭州	桐廬	迎春南路359號	商業	2048年2月2日	大賣場	16,600.00	2008年	35,064.84	299,000,000	92.9887%	278,036,000
19	永康店	永康泰潤商業有限公司	金華	永康	東城街道九鈴東路3117號	商業	2050年8月27日	大賣場	19,727.00	2011年	49,662.95	424,000,000	92.9887%	394,272,000
20	平湖店	平湖大潤發商業有限公司	嘉興	平湖	當湖街道新華中路519號	商業	2046年10月22日	大賣場	7,287.84	2008年	23,650.41	286,000,000	92.9887%	265,948,000
21	嘉興店	嘉興市秀洲新區商業有限公司	嘉興	秀洲區	中山西路1001號	商業	2050年8月7日	大賣場	18,988.40	2000年	12,331.14	134,000,000	92.9887%	124,605,000
22	春申店	昆山潤華商業有限公司 上海閔行分公司	上海	閔行區	春申路2801號	住宅	2070年9月25日	大賣場	100,307.00	2005年	23,351.39	531,000,000	92.9887%	493,770,000
23	楊浦店	上海大潤發商業有限公司	上海	楊浦區	黃興路1618號	商業	2038年11月24日	大賣場	33,334.00	1999年	41,826.39	932,000,000	92.9887%	866,655,000

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年 11月30日 現況下之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 %	貴集團應佔 於2017年 11月30日 現況下 之市值 (人民幣元)
24	奉賢店	上海寶鎮商貿有限公司	上海	奉賢區	南亭公路601號	商業	2045年9月 14日	大賣場	14,399.80	2007年	33,148.11	327,000,000	92.9887%	304,073,000
25	閘北店	上海大潤發有限公司	上海	靜安區	共和新路3318號	商業	2037年10月 19日	大賣場	31,797.00	1998年	26,195.00	416,000,000	92.9887%	386,833,000
26	華漕店	上海閔行華漕大潤發商貿有限公司	上海	閔行區	繁興路399弄2號	商業	2073年9月 9日	大賣場	28,525.00	2009年	32,429.73	594,000,000	92.9887%	552,353,000
27	東環店	蘇州潤華置業有限公司	蘇州	蘇州工業園區	東環路1500號	商業	2046年12月 11日	大賣場	23,743.42	2009年	27,141.83	343,000,000	92.9887%	318,951,000
28	蘇州配送中心	蘇州康誠倉儲有限公司	蘇州	高新區	青華路9號	倉庫	2054年8月 22日	倉庫	103,323.57	2005年 2010年	48,780.93 47,477.00	379,000,000	92.9887%	352,427,000
29	何山店	蘇州潤瑞商業有限公司	蘇州	高新區	濱河路1823號	商業	2058年12月 15日 2060年3月 18日	大賣場	19,025.80	2004年	20,676.07	281,000,000	92.9887%	261,298,000
30	千燈店	昆山千燈潤平商業有限公司	昆山	千燈鎮	尚書路8號	商業	2042年10月 22日	大賣場	33,333.30	2009年	57,561.91	444,000,000	92.9887%	412,870,000
31	大豐店	大豐潤泰商業有限公司	鹽城	大豐	幸福東大街7號	商業	2050年1月 13日	大賣場	18,684.00	2010年	30,912.57	215,000,000	92.9887%	199,926,000
32	建湖店	鹽城嘉潤發投資管理 有限公司	鹽城	建湖縣	向陽西路128號	商業	2049年4月 20日	大賣場	17,790.00	2009年	26,278.00	182,000,000	92.9887%	169,239,000
33	張家港店	張家港大潤發商業有限公司	張家港	塘橋鎮	南京路	商業	2045年6月 29日 2049年9月 8日	大賣場	28,648.00	2012年	36,516.65	277,000,000	92.9887%	257,579,000
34	常熟店	常熟大潤發超市有限公司	常熟	虞山鎮	琴湖路168號	商業	2046年11月 13日	大賣場	14,226.00	2007年	30,956.08	377,000,000	92.9887%	350,567,000
35	通州店	南通通州潤泰商業有限公司	通州	金沙鎮	建設路18號	商業	2046年12月 31日	大賣場	9,549.60	2008年	35,034.05	303,000,000	92.9887%	281,756,000
36	淮安店	淮安潤淮商業有限公司	淮安	淮陰區	承德北路以東、 黃河路以北	商業	2052年8月 30日	大賣場	28,681.18	2013年	69,997.98	519,000,000	92.9887%	482,611,000
37	馬鞍山店	青島潤泰商業有限公司 馬鞍山分公司	馬鞍山	花山區	湖北東路518號	商業	2042年4月 1日	大賣場	16,643.22	2003年	24,100.00	223,000,000	92.9887%	207,365,000

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 % (人民幣元)	貴集團應佔於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)
38	晉江店	晉江潤德商業有限公司	晉江	青陽街道	湖光西路	商業及住宅	2047年12月7日	大賣場	35,340.40	2010年	46,106.22	204,000,000	92.9887%	189,697,000
39	漳州店	漳州大潤發商業有限公司	漳州	薌城區	新華北路56號	商服	2043年5月29日	大賣場	6,710.48	2010年	25,602.75	232,000,000	92.9887%	215,734,000
40	都江堰店	成都幸福大潤發商貿有限公司	成都	都江堰	蓮花南路1號	商業	2046年5月25日	大賣場	15,406.95	2011年	18,280.96	151,000,000	92.9887%	140,413,000
41	眉山店	眉山大潤發商業有限公司	眉山	東坡區	環湖東路二段100號	商業	2050年3月31日	大賣場	19,314.93	2011年	17,286.50	159,000,000	92.9887%	147,852,000
42	江漢店	武漢大潤發超市發展有限公司	武漢	江漢區	江漢路257號	商業	2041年9月21日	大賣場	15,619.01	2011年	42,684.66	569,000,000	92.9887%	529,106,000
43	西雙板納店	景洪大潤發商業有限公司	西雙板納	景洪	勐海路2號	商業	2048年8月30日	大賣場	39,359.50	2008年	51,894.40	491,000,000	92.9887%	456,573,000
44	宿州店	宿州大潤發商業有限公司	宿州	埇橋區	東昌路與順河路交匯處	商業	2052年4月1日	大賣場	4,879.66	2013年	32,882.34	194,000,000	92.9887%	180,398,000
45	維揚店	揚州潤邗商業有限公司	揚州	邗江區	竹西路2號	商業	2049年9月17日	大賣場	22,166.00	2012年	28,193.85	258,000,000	92.9887%	239,911,000
46	海城店	海城大潤發商業有限公司	海城	海州管理區	北順城路39-S14、S15及S16號	商業	2048年11月26日	大賣場	3,228.68	2012年	31,504.01	278,000,000	92.9887%	258,509,000
47	鐵西店	瀋陽潤平商業有限公司	瀋陽	鐵西區	建設西路西5號	商業	2052年4月23日	大賣場	12,362.86	2013年	39,038.38	282,000,000	92.9887%	262,228,000
48	皇姑店	瀋陽潤良商業有限公司	瀋陽	皇姑區	怒江西街1號	商業及住宅	2053年1月24日	大賣場	20,031.00	2013年	44,390.40	317,000,000	92.9887%	294,774,000
49	開原店	開原大潤發商業有限公司	鐵嶺	開原	哈大路188號	商業	2052年4月12日	大賣場	10,277.00	2013年	44,172.97	218,000,000	92.9887%	202,715,000
50	遼陽店	遼陽大潤發商業有限公司	遼陽	白塔區	新運大街105號	商業	2052年3月25日	大賣場	6,569.39	2013年	31,037.25	280,000,000	92.9887%	260,368,000

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 %	貴集團於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)
51	阜新店	阜新大潤發商業有限公司	阜新	細河區	中華路63號	商業	2051年12月30日	大賣場	13,249.75	2013年	27,365.09	187,000,000	92.9887%	173,889,000
52	九江店	九江大潤發商業有限公司	九江	潯陽區	九瑞大道53號	商業	2049年5月24日	大賣場	2,859.60	2013年	20,440.33	160,000,000	92.9887%	148,782,000
53	長白店	瀋陽潤福商業有限公司	瀋陽	和平區	南京南街201號	商業	2051年9月25日	大賣場	21,021.60	2012年	25,619.03	283,000,000	92.9887%	263,158,000
54	瀋陽配送中心	瀋陽大潤發倉儲有限公司	瀋陽	瀋北新區	虎石台南大街51及53號	倉庫	2060年4月5日	倉庫	225,358.00	2012年	62,245.00	232,000,000	92.9887%	215,734,000
55	廣州配送中心	廣州潤德發倉儲有限公司	廣州	南沙區	珠江街南江三路3號	倉庫	2060年6月3日	倉庫	66,724.00	2011年	55,671.18	227,000,000	92.9887%	211,084,000
56	上海總部	上海大潤發有限公司	上海	靜安區	江場西路255號	倉庫	2056年10月9日	辦公室	4,921.60	2008年	16,277.39	217,000,000	92.9887%	201,783,000
57	當塗店	昆山潤華商業有限公司當塗分公司	馬鞍山	當塗縣	振興中路217號	商業	2047年5月23日	大賣場	19,094.74	2012年	23,646.15	146,000,000	92.9887%	135,764,000
58	章丘店	山東章丘大潤發商業有限公司	章丘	章丘	山泉路	商業	2052年9月1日	大賣場	27,581.00	2014年	30,260.82	185,000,000	92.9887%	172,029,000
59	濟源濟水店	濟源大潤發商業有限公司	濟源	濟源	濟水大街北側	商業	2052年4月22日	大賣場	23,515.00	2014年	36,284.20	197,000,000	92.9887%	183,188,000
60	綏化店	昆山潤華商業有限公司綏化分公司	綏化	北林區	東直南路第二交叉口	商業	2050年10月14日	大賣場	14,746.16	2014年	40,938.44	195,000,000	92.9887%	181,328,000
61	北安店	北安潤泰商業有限公司	北安	和平區	上海路財富中心000133室	商業	2051年8月7日	大賣場	13,116.71	2013年	44,765.75	212,000,000	92.9887%	197,136,000
62	白城店	白城大潤發商業有限公司	白城	洮北區	新華西路3號	商業及倉庫	2052年8月13日	大賣場	23,792.62	2014年	40,826.85	202,000,000	92.9887%	187,837,000
63	贛州店	贛州大潤發商業有限公司	贛州	章貢區	紅旗大道94號	商業	2047年3月19日	大賣場	69,836.61	2012年	25,959.38	160,000,000	92.9887%	148,782,000
64	上虞店	昆山潤華商業有限公司上虞分公司	上虞	百官街道	市民大道559號	商業	2044年5月16日	大賣場	4,110.55	2007年	19,970.47	186,000,000	92.9887%	172,959,000

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 %	貴集團於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)
65	文登店	文登大潤發商業有限公司	威海	文登區	昆輪路與衡山路交叉口	商業	2049年9月22日	大賣場	9,684.00	2011年	28,137.90	171,000,000	92.9887%	159,011,000
66	瀏陽店	瀏陽市大潤發商業有限公司	長沙	瀏陽	石霜路	商業	2053年11月17日	大賣場	5,167.46	2015年	37,598.96	220,000,000	92.9887%	204,575,000
67	赤壁配送中心	赤壁大潤發倉儲有限公司	赤壁	齊公嶺區	京珠高速公路與S214省道交匯處	倉庫	2063年4月2日	倉庫	13,617.98	2014年	66,962.07	185,000,000	92.9887%	172,029,000
68	無錫濱湖店	無錫天潤發超市有限公司	無錫	梁溪區	青祁路66號	商業	2042年9月8日	倉庫	10,062.90	2013年	19,506.78	242,000,000	92.9887%	225,033,000
69	衡山店	煙臺歐尚超市有限公司	煙臺	開發區	衡山路E-16社區	商業	2051年12月29日	大賣場	29,045.02	2013年	45,418.43	293,000,000	92.9887%	272,457,000
70	海州店	阜新潤雲商業有限公司	阜新	海州區	中華路128號	商服	2053年7月3日	大賣場	37,362.00	2016年	42,924.67	174,000,000	92.9887%	161,800,000
71	南京配送中心	南京大潤發倉儲有限公司	南京	六合區	龍鬚湖路9號	工業	2063年1月29日	倉庫	107,183.10	2015年	54,454.90	241,000,000	92.9887%	224,103,000
72	華北地區總部	濟南歷下大潤發商貿有限公司	濟南	濟南	華能路	住宅	2048年2月5日	辦公室	22,777	2015年	7,200.00	63,000,000	89.0088%	56,076,000
73	濰關店	蘇州崑崙潤華商業有限公司	蘇州	蘇州高新區	文昌花園101室	商業	2047年4月9日	大賣場	10,090.68	2009年	25,047.86	296,000,000	92.9887%	275,247,000
74	通遼店	通遼潤泰商貿有限公司	通遼	科爾沁區	恆源花園A座	商業	2048年5月31日	大賣場	6,891.62	2013年	40,182.89	244,000,000	92.9887%	226,892,000
75	江山店	江山潤良商業有限公司	江山	雙塔街道	城北廣場98號	商業	2053年12月13日	大賣場	17,156.00	2015年	46,681.19	271,000,000	92.9887%	251,999,000
76	蒙山店	臨沂大潤發商業有限公司	臨沂	臨沂	蒙山路東	商業	2050年8月30日	大賣場	104,004.00	2016年	34,034.00	216,000,000	92.9887%	200,856,000
77	雙鴨山店	雙鴨山大潤發商業有限公司	雙鴨山	雙鴨山	建設路40號	商業及住宅	2053年8月13日	辦公室	33,757.00	2016年	37,126.00	179,000,000	92.9887%	166,450,000
78	牡丹江西店	牡丹江大潤發商業有限公司	牡丹江	西安區	西安街246號	商業	2056年3月2日	倉庫	17,606.50	2016年	42,112.86	329,000,000	92.9887%	305,933,000

參考編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	竣工年份	總建築面積 (平方米)	於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 %	貴集團應佔於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)
79	遼源店	遼源大潤發商業有限公司	遼源	遼源	人民大道640號	商業	2054年7月20日	大賣場	15,000.00	2016年	31,976.09	196,000,000	92.9887%	182,258,000
80	玉環店	玉環大潤發商業有限公司	台州	玉環	珠港大道	商業	2053年9月29日	辦公室	22,520.66	2016年	39,759.88	241,000,000	92.9887%	224,103,000
81	鯉城店	泉州鯉城大潤發商業有限公司	泉州	鯉城區	新華北路與城西環路交叉口	商業	2053年1月5日	倉庫	32,041.80	2015年	25,245.68	179,000,000	92.9887%	166,450,000
	總計										<u>2,904,094.45</u>	<u>22,317,000,000</u>		<u>20,749,783,000</u>

第二類 – 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下用於開發目的之物業

於2017年11月30日的估值摘要

參考 項目	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地 用途	土地使用權 屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	計容積率 總建築面積 (平方米)	預計施工年份	預計竣工年份	於2017年 11月30日		貴集團應佔 於2017年 11月30日	
													現況下 之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 % (人民幣元)	現況下 之市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 %
82	昆山潤良店	昆山潤良商業 有限公司	昆山	昆山	柏廬路東側、 朝陽路北側	商業	2057年11月 29日	大賣場	10,698.00	26,745.00	國有土地使用權 證仍在辦理 中，時間尚無 法釐定。	國有土地使用權 證仍在辦理 中，時間尚無 法釐定。	117,000,000	92.9887%	108,797,000	

第三類 – 貴集團於中國持有於「RT-Mart大潤發」品牌下之發展中物業

於2017年11月30日的估值摘要

項目	物業名稱	持有實體	城市	地區	物業地址	土地用途	土地使用權屆滿日期	物業類型	地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預計竣工年份	已產生建築成本 (人民幣)	將產生之建築成本 (人民幣)	於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣)	貴集團應佔權益 %	貴集團於2017年11月30日現況下之市值 (人民幣元)
											2018年					

1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照《上市規則》及《收購守則》之規定而提供有關本公司及要約人之資料。

董事共同及個別對本綜合文件所載資料（與要約人及其一致行動人士有關的資料除外，但包括與本集團有關的資料）的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，在本綜合文件所表達的意見（要約人及其一致行動人士所表達的意見除外，但包括本集團所表達的意見）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實令本綜合文件內的任何陳述產生誤導。

要約人之董事共同及個別對本綜合文件所載資料（與本集團有關的資料除外）的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，在本綜合文件所表達的意見（本集團所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實令本綜合文件內的任何陳述產生誤導。

2. 本公司已發行股份

(a) 已發行股份

於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數如下：

已發行及繳足股份：	人民幣百萬元
9,539,704,700股股份	10,020

目前已發行之所有股份在所有方面各享有同等地位，包括（特別是）與股本及股息及投票有關之權利方面。

於最後實際可行日期，本公司自2016年12月31日（即編製其最近期已刊發經審核財務報表之日期）以來概無發行任何新股份。

於最後實際可行日期，概無附有權利可轉換或兌換或認購本公司所發行之股份或衍生工具之尚未行使認股權證或購股權或其他證券。

(b) 上市

股份乃在聯交所主板上市及買賣。概無任何部分股份在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 市價

(a) 下表顯示股份於(i)最後實際可行日期；(ii)緊接於聯合公告日期前之最後交易日；及(iii)有關期間各個曆月的最後一天，在聯交所所報之收市價：

日期	每股收市價 港元
2017年5月31日	7.20
2017年6月30日	6.22
2017年7月31日	6.37
2017年8月31日	7.21
2017年9月29日	7.25
2017年10月31日	7.88
2017年11月10日（最後交易日）	8.60
2017年11月30日	7.64
2017年12月19日（最後實際可行日期）	8.11

(b) 於有關期間，股份於2017年11月10日及2017年11月23日在聯交所所報之最高收市價為每股8.60港元，股份於2017年7月20日在聯交所所報之最低收市價為每股5.99港元。

4. 披露於股份之權益及就要約作出之承諾

- (a) 於最後實際可行日期，本公司董事於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部（包括根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視為擁有的權益及／或淡倉）須知會本公司及聯交所；(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須載入登記冊；(iii)根據《標準守則》須知會本公司及聯交所；或(iv)根據《收購守則》須予披露的權益或淡倉如下：

董事／ 主要行政人員姓名	公司名稱	權益性質	股份總數 ⁽¹⁾	佔有關 實體股權 概約百分比
黃明端	本公司	實益擁有人、 配偶權益及在 受其控制的 公司中的權益 ⁽³⁾	117,234,074 (L)	1.2289%
鄭銓泰	本公司	實益擁有人	6,000,000 (L)	0.0629%
Xavier, Marie, Alain DELOM de MEZERAC	Auchan Holding S.A. ⁽²⁾	實益擁有人	791 (L) ⁽⁴⁾ 459 (L) ⁽⁵⁾ 719 (L) ⁽⁶⁾	0.0026% 0.0015% 0.0024%
	Oney Bank S.A. ⁽⁷⁾	實益擁有人	1,173 (L) ⁽⁸⁾	0.0811%
Wilhelm, Louis HUBNER	Auchan Holding S.A. ⁽²⁾	實益擁有人	953 (L) 3,572 (L) ⁽¹⁰⁾	0.0031% 0.0118%
Desmond MURRAY	本公司	實益擁有人	55,000 (L)	0.0006%

附註：

- (1) 字母「L」代表該名人士於股份的好倉。
- (2) Auchan Holding S.A.為一間在法國註冊成立的公司並包含多間由Gerard Mulliez及Mulliez家族的其他成員控制的公司。Mulliez家族透過Auchan Holding S.A.從事大賣場業務、超市業務、房地產開發、銀行及電子商務，或尋求當中的商業權益。Auchan Holding S.A.為本集團兩名最終控股股東之一。Auchan Holding S.A.已採納多項股份獎勵計劃，據此向Auchan Holding S.A.及其附屬公司的合資格董事及僱員授出以股份為基礎的獎勵。該等股份獎勵計劃包括下列各項：
- (i) 與授出認購Auchan Holding S.A.股份的購股權有關的股票期權計劃（2018年），歸屬期為2018年8月29日至2018年9月30日。

- (ii) 與授出認購Auchan Holding S.A.股份的購股權有關的股票期權計劃（2019年），歸屬期為2019年8月28日至2019年9月30日。

附註：由2012年5月9日起，Auchan Holding S.A.發行的唯一股份類別為普通股，受限制股份及S類股份已於2012年5月9日兌換為普通股。於2017年6月30日，Auchan Holding S.A.的已發行股本為30,380,392股。

- (3) 黃明端先生持有15,559,258股股份。

LEE Chih-Lan女士為黃明端先生的配偶，持有1,551,238股股份。因此，黃明端先生被視為於LEE Chih-Lan女士持有的全部股份中擁有權益。

黃明端先生為Victor Spring Ltd.（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）全部已發行股本的法定及實益擁有人。因此，其被視為於Victor Spring Ltd.持有的全部17,969,614股股份中擁有權益。

黃明端先生為Unique Grand Trading Ltd.（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）50%股本的法定及實益擁有人，而LEE Chih-Lan女士（黃明端先生的配偶）持有餘下50%股本。因此，其被視為於Unique Grand Trading Ltd.持有的全部82,153,964股股份中擁有權益。

- (4) 此乃指791股Auchan Holding S.A.股份。
- (5) 此乃指與根據Auchan Holding S.A.股票期權計劃（2018年）授出的459股Auchan Holding S.A.股份有關的股票期權。
- (6) 此乃指與根據Auchan Holding S.A.股票期權計劃（2019年）授出的719股Auchan Holding S.A.股份有關的股票期權。
- (7) Oney Bank S.A.為一間在法國註冊成立的公司且為Auchan Holding S.A.的附屬公司。Oney Bank S.A.的主要業務包括為顧客提供金融產品及服務以及電子銀行業務；還有為業務夥伴提供支付及客戶組合管理的客製化解決方案。於2017年6月30日，Oney Bank S.A.的已發行股本為1,445,771股。
- (8) 此乃指將於2018年8月25日行使的1,173股Oney Bank S.A.無償股份。
- (9) 此乃指將於2018年8月25日行使的953股Auchan Holding S.A.無償股份。
- (10) 此乃指將於2020年8月25日行使的3,572股Auchan Holding S.A.無償股份。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，本公司董事或其任何聯繫人概無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、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部（包括根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視為擁有的權益及／或淡倉）須知會本公司及聯交所；(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須載入登記冊；(iii)根據《標準守則》須知會本公司及聯交所；或(iv)根據《收購守則》須予披露的權益或淡倉。

- (b) 於最後實際可行日期，除下文所披露者外，要約人並無擁有任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

股東名稱	身份	持有之 已發行 股份數目	於股份之 權益總額	佔已發行 股份總數 之百分比 (%)
淘寶中國控股有限公司	實益擁有人	2,001,450,083	2,001,450,083	20.98

- (c) 於最後實際可行日期，概無要約人之董事於任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益（定義見《證券及期貨條例》第XV部）。
- (d) 於最後實際可行日期，除(i)《收購守則》項下之獲豁免人士所持股份；(ii)吉鑫（為要約人的被推定一致行動人士）所持有之4,865,338,686股股份（於最後實際可行日期佔本公司全部已發行股份約51.00%）；及(iii)由中金集團相關成員公司（就《收購守則》之目的而言獲執行人員認可為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外）為及代表其客戶（彼等有權接納要約）以非全權委託及非專有基準持有之224,500股股份外，概無要約人之一致行動人士擁有或控制任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。於2017年12月7日中金集團相關成員公司（就《收購守則》之目的而言獲執行人員認可為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外）為及代表其客戶持有之股份數目為188,500股股份，而非本公司及要約人日期為2017年12月8日有關（其中包括）交割的聯合公告所述的198,500股股份。
- (e) 於最後實際可行日期，除123,429,074股不可撤回承諾股份外，概無擁有或控制任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之任何人士於寄發日期之前不可撤回地承諾將會接納或拒絕要約。
- (f) 於最後實際可行日期，概無任何與要約人或其任何一致行動人士有《收購守則》規則22註釋8所指之種類之任何安排之人士擁有或控制任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

- (g) 於最後實際可行日期，除(i)滙豐私人銀行(瑞士)有限公司以全權委託基準持有的50,000股股份及(ii)美國滙豐銀行以全權委託基準持有的171,663股股份外，概無本公司之附屬公司、本公司或本公司附屬公司之退休基金或《收購守則》內「聯繫人」定義第(2)類所指之本公司顧問(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (h) 於最後實際可行日期，除黃明端先生(執行董事)、鄭銓泰先生(非執行董事)及Desmond MURRAY先生(獨立非執行董事)外，概無董事持有賦予其權利可接納或拒絕要約之任何本公司實益股份。(i)黃明端先生及其聯繫人；(ii)鄭銓泰先生；及(iii)Desmond MURRAY先生各自已向要約人作出不可撤回承諾，據此，彼等各自承諾不會就其各自於本公司持有的實益股份接納要約(彼等各自股權詳情於上文披露)。
- (i) 於最後實際可行日期，除獲豁免人士根據《收購守則》所借入或出借之若干股份外，要約人或其一致行動人士概無借入或出借任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)，惟任何已借入股份或任何已借出或出售之涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具除外。
- (j) 於最後實際可行日期，本公司或董事概無借入或出借任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

5. 披露於要約人股份之權益

- (a) 於最後實際可行日期，本公司概無持有要約人之股權或涉及任何要約人股份之任何認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具中。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於任何要約人股份或涉及任何要約人股份之任何認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具中擁有權益(定義見《證券及期貨條例》第XV部)。

6. 股份買賣

- (a) 於有關期間，概無董事買賣任何股份、涉及任何股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。

- (b) 於要約期間及直至最後實際可行日期，除下文所載的一間滙豐集團成員公司之有價買賣外，本公司之附屬公司、本公司或本公司附屬公司之退休基金、《收購守則》內「聯繫人」定義第(2)類所指之本公司任何顧問（惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）概無買賣任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。

下表所載為一間滙豐集團成員公司於自2017年11月20起至最後實際可行日期止期間之有價買賣（按全權委託基準進行的買賣）：

項目	日期	購買／銷售	股份數目	每股價格
1	2017年11月28日	購買	7,500	\$8.00
2	2017年11月28日	購買	10,000	\$8.06
3	2017年11月28日	購買	1,500	\$8.05
4	2017年11月28日	購買	1,000	\$8.03
5	2017年11月28日	購買	13,000	\$7.93
6	2017年11月28日	購買	200	\$7.84
7	2017年11月28日	購買	4,500	\$8.06
8	2017年11月28日	購買	500	\$8.05
9	2017年11月28日	購買	15,500	\$8.00
10	2017年11月28日	購買	2,000	\$7.96
11	2017年11月28日	購買	3,000	\$7.98
12	2017年11月28日	購買	12,000	\$7.93
13	2017年11月28日	購買	9,000	\$7.92
14	2017年11月28日	購買	2,000	\$7.88
15	2017年11月28日	購買	25,500	\$7.90
16	2017年11月28日	購買	2,000	\$7.86
17	2017年11月28日	購買	10,000	\$7.85
18	2017年11月28日	購買	8,500	\$7.89
19	2017年11月28日	購買	8,000	\$7.91
20	2017年11月28日	購買	10,000	\$7.94
21	2017年11月28日	購買	270	\$7.95
22	2017年12月1日	購買	9,500	\$7.79
23	2017年12月1日	購買	163	\$7.81
24	2017年12月8日	購買	5,000	\$7.61
25	2017年12月8日	購買	6,000	\$7.67
26	2017年12月8日	購買	5,000	\$7.68

- (c) 於有關期間，除(i)訂立股份購買協議及股份交換及轉讓協議及(ii)獲豁免人士根據《收購守則》進行之若干交易（須根據《收購守則》作私下披露）及下列中金集團成員公司進行的有價買賣外，要約人、要約人之董事或其一致行動人士概無買賣任何股份或涉及任何股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。

下表所載為中金集團成員公司於自2017年5月20起至最後實際可行日期止期間之有價買賣（按非全權委託基準進行的買賣）：

交易日期	買入（賣出）	
	股份數目	每股轉讓價 (港元)
2017年6月23日	7,000	6.75
2017年6月23日	5,000	6.75
2017年6月23日	5,000	6.75
2017年6月23日	5,000	6.75
2017年6月23日	10,500	6.75
2017年6月23日	6,000	6.75
2017年6月23日	500	6.75
2017年6月23日	500	6.75
2017年6月23日	3,500	6.75
2017年6月23日	2,500	6.75
2017年6月23日	8,500	6.75
2017年6月23日	7,500	6.75
2017年6月23日	4,500	6.74
2017年6月23日	3,000	6.74
2017年6月23日	5,000	6.74
2017年6月23日	10,000	6.74
2017年6月23日	5,000	6.74
2017年6月23日	25,500	6.75
2017年6月26日	(5,500)	6.36
2017年6月26日	(16,000)	6.51
2017年6月26日	(1,500)	6.36
2017年6月26日	(500)	6.36
2017年6月26日	(4,000)	6.36
2017年6月26日	(500)	6.36
2017年6月26日	(32,500)	6.36
2017年6月26日	(10,000)	6.36
2017年6月26日	4,000	6.71
2017年6月26日	(7,000)	6.37
2017年6月26日	(1,500)	6.37
2017年6月26日	(11,000)	6.37
2017年6月26日	(2,500)	6.37
2017年6月26日	(5,500)	6.37
2017年6月26日	(4,500)	6.37
2017年6月26日	(19,000)	6.37
2017年6月26日	3,000	6.71
2017年6月26日	(64,500)	6.78
2017年6月26日	(14,500)	6.36
2017年6月26日	7,000	6.70
2017年6月26日	500	6.71

交易日期	買入(賣出) 股份數目	每股轉讓價 (港元)
2017年6月26日	61,000	6.71
2017年6月26日	(1,500)	6.36
2017年6月26日	500	6.71
2017年6月26日	(4,500)	6.36
2017年6月28日	(500)	6.38
2017年6月28日	(500)	6.38
2017年7月12日	10,000	6.19
2017年7月13日	(10,000)	6.25
2017年7月20日	10,000	6.00
2017年7月26日	(10,000)	6.35
2017年7月26日	23,000	6.26
2017年7月26日	58,000	6.28
2017年7月26日	7,500	6.29
2017年7月26日	50,500	6.30
2017年7月26日	24,000	6.32
2017年7月27日	10,000	6.33
2017年7月27日	10,000	6.34
2017年7月31日	11,000	6.35
2017年7月31日	14,000	6.36
2017年7月31日	7,000	6.37
2017年7月31日	32,500	6.38
2017年7月31日	15,500	6.41
2017年7月31日	10,000	6.40
2017年8月1日	40,000	6.69
2017年8月1日	20,000	6.70
2017年8月2日	(15,000)	6.40
2017年8月2日	(39,500)	6.41
2017年8月3日	(18,500)	6.42
2017年8月3日	(10,000)	6.44
2017年8月3日	(31,000)	6.30
2017年8月3日	(34,500)	6.33
2017年8月3日	(17,000)	6.31
2017年8月3日	(30,000)	6.29
2017年8月4日	(14,500)	6.39
2017年8月7日	(60,000)	6.41
2017年8月7日	(13,000)	6.42
2017年8月7日	(21,500)	6.40
2017年8月7日	(24,000)	6.38
2017年8月7日	(4,500)	6.39
2017年8月10日	20,000	6.66
2017年8月10日	(20,000)	6.61
2017年8月10日	20,000	6.64
2017年8月10日	(20,000)	6.63

交易日期	買入(賣出) 股份數目	每股轉讓價 (港元)
2017年8月10日	500	6.63
2017年8月11日	30,000	7.09
2017年8月11日	(30,000)	7.13
2017年8月11日	(500)	7.07
2017年8月14日	11,000	7.25
2017年8月14日	(11,000)	7.28
2017年8月14日	20,000	7.30
2017年8月14日	(17,000)	7.35
2017年8月14日	500	7.37
2017年8月14日	(4,000)	7.34
2017年8月14日	500	7.38
2017年8月17日	50,000	7.40
2017年8月17日	(50,000)	7.43
2017年9月27日	60,000	7.31
2017年9月27日	(20,000)	7.34
2017年9月27日	(10,500)	7.31
2017年9月27日	(29,500)	7.35
2017年9月27日	(2,000)	7.31
2017年9月27日	500	7.31
2017年9月27日	1,500	7.31
2017年10月11日	10,000	7.50
2017年10月11日	(13,500)	7.59
2017年10月11日	3,500	7.55
2017年10月11日	12,000	7.52
2017年10月11日	3,000	7.47
2017年10月12日	5,000	7.55
2017年10月12日	(10,000)	7.59
2017年10月13日	(5,000)	7.64
2017年10月13日	(5,000)	7.63
2017年11月20日	(5,000)	8.19
2017年11月20日	(3,500)	7.79
2017年11月20日	(1,000)	7.79
2017年11月20日	(10,000)	7.79
2017年11月20日	3,500	7.52
2017年11月20日	1,500	8.16
2017年11月20日	500	8.16
2017年11月20日	2,500	8.16
2017年11月20日	2,500	8.16
2017年11月20日	2,000	8.16
2017年11月20日	1,500	8.16
2017年11月20日	2,000	8.16
2017年11月20日	2,000	8.16
2017年11月20日	15,500	8.16

交易日期	買入(賣出) 股份數目	每股轉讓價 (港元)
2017年11月20日	9,000	8.10
2017年11月20日	2,000	8.10
2017年11月20日	19,000	8.10
2017年11月20日	(35,500)	7.79
2017年11月20日	(3,000)	8.18
2017年11月20日	(10,000)	8.18
2017年11月20日	(1,000)	8.18
2017年11月20日	(14,500)	8.18
2017年11月20日	(8,500)	8.18
2017年11月20日	(6,000)	8.18
2017年11月20日	(1,000)	8.18
2017年11月20日	(5,000)	8.18
2017年11月20日	(4,000)	8.18
2017年11月20日	(2,000)	8.18
2017年11月20日	41,500	7.52
2017年11月20日	5,000	7.52
2017年11月20日	5,000	9.07
2017年11月20日	9,000	9.21
2017年11月20日	500	9.21
2017年11月20日	500	9.21
2017年11月20日	11,000	8.07
2017年11月20日	10,500	8.27
2017年11月20日	7,500	8.38
2017年11月20日	20,000	8.58
2017年11月20日	20,000	8.58
2017年11月20日	1,500	8.78
2017年11月20日	1,500	8.21
2017年11月20日	1,500	7.81
2017年11月20日	1,500	7.51
2017年11月20日	500	8.12
2017年11月20日	(6,000)	8.21
2017年11月20日	(500)	8.25
2017年11月20日	(10,000)	8.30
2017年11月21日	12,000	8.10
2017年11月21日	3,000	8.10
2017年11月21日	4,000	8.10
2017年11月21日	10,000	8.10
2017年11月21日	6,000	8.10
2017年11月21日	2,000	8.10
2017年11月21日	500	8.10
2017年11月21日	10,000	8.10
2017年11月21日	4,000	8.10
2017年11月21日	8,500	8.10

交易日期	買入(賣出) 股份數目	每股轉讓價 (港元)
2017年11月21日	19,500	7.90
2017年11月21日	2,000	7.90
2017年11月21日	10,500	7.90
2017年11月21日	30,000	7.90
2017年11月21日	8,000	7.90
2017年11月21日	(1,000)	7.72
2017年11月21日	(5,000)	7.72
2017年11月21日	(20,000)	7.72
2017年11月21日	(5,000)	7.72
2017年11月21日	(500)	7.72
2017年11月21日	(6,000)	7.72
2017年11月21日	(3,500)	7.72
2017年11月21日	(5,000)	7.71
2017年11月21日	(8,000)	7.71
2017年11月21日	(5,000)	7.71
2017年11月21日	(1,000)	7.71
2017年11月21日	(25,000)	8.03
2017年11月21日	(4,500)	8.03
2017年11月21日	(500)	8.03
2017年11月21日	(3,000)	8.03
2017年11月21日	(5,000)	8.03
2017年11月21日	(10,000)	8.03
2017年11月21日	(22,000)	8.03
2017年11月21日	(3,000)	8.28
2017年11月21日	(7,000)	8.28
2017年11月21日	500	7.87
2017年11月21日	12,500	7.87
2017年11月21日	3,500	7.87
2017年11月21日	1,500	7.87
2017年11月21日	5,500	7.87
2017年11月21日	2,500	7.87
2017年11月21日	3,500	7.93
2017年11月21日	10,000	7.91
2017年11月21日	(500)	8.04
2017年11月21日	(500)	8.04
2017年11月21日	(500)	8.04
2017年11月21日	(2,000)	8.04
2017年11月21日	(2,500)	8.04
2017年11月21日	(4,000)	7.79
2017年11月21日	(2,500)	7.79
2017年11月21日	(500)	7.79
2017年11月21日	(500)	7.79
2017年11月21日	50,000	8.36

交易日期	買入(賣出) 股份數目	每股轉讓價 (港元)
2017年11月21日	(1,000)	7.79
2017年11月21日	(10,000)	7.79
2017年11月21日	(30,500)	7.79
2017年11月21日	(1,000)	7.79
2017年11月21日	500	8.38
2017年11月21日	2,000	7.91
2017年11月21日	1,500	8.38
2017年11月22日	1,000	7.89
2017年11月22日	6,000	7.89
2017年11月22日	3,000	7.89
2017年11月22日	1,000	7.71
2017年11月22日	3,000	7.65
2017年11月23日	7,000	8.20
2017年11月23日	10,000	8.24
2017年11月23日	500	8.15
2017年11月23日	4,500	8.15
2017年11月23日	3,000	8.20
2017年11月23日	5,000	8.15
2017年11月23日	(1,000)	8.67
2017年11月23日	(1,000)	8.66
2017年11月23日	(3,500)	8.66
2017年11月23日	(4,500)	8.66
2017年11月23日	(5,000)	8.29
2017年11月23日	20,000	8.81
2017年11月23日	6,500	8.29
2017年11月23日	(3,000)	8.70
2017年11月23日	(20,000)	8.76
2017年11月23日	(1,500)	8.46
2017年11月23日	12,000	8.70
2017年11月24日	(500)	8.68
2017年11月24日	(2,500)	8.23
2017年11月24日	(500)	8.23
2017年11月24日	(1,500)	8.23
2017年11月24日	(10,000)	8.23
2017年11月24日	11,500	8.68
2017年11月24日	2,500	8.68
2017年11月24日	2,000	8.68
2017年11月24日	30,000	8.22
2017年11月24日	20,000	8.19
2017年11月24日	(10,000)	8.68
2017年11月24日	(500)	8.68
2017年11月24日	(1,500)	8.68
2017年11月24日	(1,500)	8.68

交易日期	買入(賣出) 股份數目	每股轉讓價 (港元)
2017年11月24日	(2,000)	8.68
2017年11月24日	(500)	8.23
2017年11月24日	(3,000)	8.23
2017年11月24日	(2,000)	8.23
2017年11月24日	(5,500)	8.23
2017年11月24日	(5,500)	8.23
2017年11月24日	(1,500)	8.23
2017年11月24日	(1,000)	8.23
2017年11月24日	(4,500)	8.23
2017年11月24日	(4,500)	8.23
2017年11月24日	(5,000)	8.23
2017年11月24日	(2,500)	8.23
2017年11月24日	1,000	8.80
2017年11月24日	1,500	8.80
2017年11月24日	8,000	8.80
2017年11月24日	1,500	8.79
2017年11月24日	1,000	8.79
2017年11月29日	(9,500)	8.01
2017年11月29日	(2,000)	8.01
2017年11月29日	(500)	8.01
2017年11月29日	(2,000)	8.01
2017年11月29日	(500)	8.01
2017年11月29日	(4,000)	8.01
2017年11月29日	(1,500)	8.01
2017年11月30日	(1,000)	7.80
2017年11月30日	2,000	7.61
2017年11月30日	500	7.61
2017年11月30日	4,000	7.61
2017年11月30日	6,500	7.60
2017年11月30日	5,000	7.79
2017年11月30日	1,500	7.79
2017年11月30日	500	7.84
2017年11月30日	1,500	7.84
2017年11月30日	1,000	7.84
2017年11月30日	1,000	7.84
2017年11月30日	(9,000)	7.80
2017年11月30日	(1,000)	7.80
2017年11月30日	1,000	7.61
2017年11月30日	(5,000)	7.80
2017年11月30日	(4,000)	7.80
2017年11月30日	2,000	7.81
2017年11月30日	500	7.82
2017年11月30日	1,500	7.82

交易日期	買入(賣出) 股份數目	每股轉讓價 (港元)
2017年11月30日	500	7.79
2017年11月30日	2,000	7.77
2017年11月30日	500	7.77
2017年11月30日	1,000	7.77
2017年11月30日	1,500	7.77
2017年11月30日	2,000	7.59
2017年11月30日	1,000	7.59
2017年11月30日	500	7.59
2017年11月30日	500	7.59
2017年11月30日	2,000	7.60
2017年11月30日	1,000	7.80
2017年12月1日	500	7.84
2017年12月1日	3,000	7.84
2017年12月1日	2,500	7.84
2017年12月1日	1,500	7.84
2017年12月1日	12,500	7.85
2017年12月6日	(500)	7.74
2017年12月6日	(6,500)	7.74
2017年12月6日	(10,000)	7.75
2017年12月6日	(3,000)	7.74
2017年12月7日	5,000	7.69
2017年12月7日	500	7.69
2017年12月7日	500	7.69
2017年12月7日	500	7.69
2017年12月7日	2,500	7.69
2017年12月7日	1,000	7.69
2017年12月8日	(5,000)	8.17
2017年12月8日	500	8.01
2017年12月8日	1,000	8.01
2017年12月8日	500	8.02
2017年12月8日	1,000	8.01
2017年12月8日	2,000	8.02
2017年12月11日	5,000	8.28
2017年12月11日	5,000	8.30
2017年12月11日	10,000	8.31
2017年12月11日	1,000	8.15
2017年12月11日	2,500	8.15
2017年12月11日	10,000	8.15
2017年12月11日	500	8.15
2017年12月11日	1,000	8.15
2017年12月11日	1,500	8.15
2017年12月11日	2,500	8.15
2017年12月11日	3,000	8.15

交易日期	買入(賣出) 股份數目	每股轉讓價 (港元)
2017年12月11日	1,500	8.15
2017年12月11日	1,000	8.15
2017年12月11日	1,500	8.15
2017年12月11日	3,000	8.15
2017年12月11日	500	8.15
2017年12月11日	1,000	8.15
2017年12月11日	5,500	8.15
2017年12月11日	3,500	8.15
2017年12月11日	500	8.15
2017年12月11日	3,000	8.31
2017年12月12日	(3,000)	8.15
2017年12月13日	1,500	8.29
2017年12月13日	7,000	8.29
2017年12月13日	500	8.29
2017年12月13日	1,000	8.29
2017年12月13日	(4,000)	8.28
2017年12月13日	(26,000)	8.28
2017年12月13日	(4,000)	8.20
2017年12月14日	9,000	8.13
2017年12月14日	1,000	8.13

- (d) 於要約期間及直至最後實際可行日期，概無與本公司或《收購守則》項下「聯繫人」界定之第(1)、(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人之任何人士訂立《收購守則》規則22註釋8所述任何類別的安排之人士買賣任何股份、涉及任何股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。
- (e) 於要約期間及直至最後實際可行日期，受全權委託管理基金之與本公司有關連之基金經理（獲豁免基金經理除外）概無買賣任何股份或涉及任何股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值。

7. 要約人股份買賣

於有關期間，本公司、其任何附屬公司或任何董事均無買賣任何要約人股份或涉及任何要約人股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何相關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）以獲取價值。

8. 服務合約

於最後實際可行日期，本公司與董事訂立的服務合約及委任書如下：

姓名	職務	合約期限	酬金金額
Ludovic, Frédéric, Pierre HOLINIER	執行董事	自2017年7月11日至2020年7月10日（包括首尾兩日）為期三年，惟任何一方可透過發出至少三個月書面通知終止該委任	每年1港元
黃明端	執行董事	自2017年7月27日至2020年7月26日（包括首尾兩日）為期三年，惟任何一方可透過發出至少三個月書面通知終止該委任	每年1港元
鄭銓泰	非執行董事 兼主席	自2017年7月27日至2020年7月26日（包括首尾兩日）為期三年，惟任何一方可透過發出至少三個月書面通知終止該委任	每年1港元
Xavier, Marie, Alain DELOM de MEZERAC	非執行董事	自2017年7月27日至2020年7月26日（包括首尾兩日）為期三年，惟任何一方可透過發出至少三個月書面通知終止該委任	每年1港元
Wilhelm, Louis HUBNER	非執行董事	自2015年12月11日至2018年12月10日（包括首尾兩日）為期三年，惟任何一方可透過發出至少三個月書面通知終止該委任	每年1港元
張挹芬	獨立非執行 董事	自2017年6月27日至2020年6月26日（包括首尾兩日）為期三年	每年 345,000港元

姓名	職務	合約期限	酬金金額
Desmond MURRAY	獨立非執行 董事	自2017年6月27日至2020年6月 26日（包括首尾兩日）為期三 年	每年 425,000港元
何毅	獨立非執行 董事	自2017年6月27日至2020年6月 26日（包括首尾兩日）為期 三年	每年 345,000港元

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，其中包括：(i)於要約期間開始前六個月內訂立或修訂之合約（包括持續及固定期限合約）；(ii)通知期達十二個月或以上之持續合約；或(iii)有效期尚餘十二個月以上（不論通知期長短）之固定期限合約。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，並且就董事所知，概無本公司及其任何附屬公司待決或可能提出或面臨之任何重大訴訟或索償。

10. 重大合約

於要約期間開始前兩年內及截至最後實際可行日期（包括當日），本公司或其任何附屬公司已訂立下列屬或可能屬重大的合約（並非於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行的一般業務過程中訂立的合約）如下：

- (a) 本公司與億昌創投有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的公司）訂立日期為2017年7月11日的買賣協議，內容有關以人民幣166,732,576元之對價收購香港飛牛集達電子商務有限公司（一間於香港註冊成立的有限公司）14.255%的股權，據此，香港飛牛集達電子商務有限公司成為本公司的全資附屬公司；
- (b) 本公司（作為買方）與Fields China Holdings Limited（作為賣方，一家於英屬處女群島註冊成立的公司）及TZG Fields Limited（一家於英屬處女群島註冊成立的公司）訂立日期為2017年8月25日的買賣協議，內容有關收購甫田香港有限公司（一家於香港註冊成立的有限公司）約24.37%股權，對價為2,974,672美元；

- (c) 本公司（作為買方）與Sharingbrook Holdings Limited（一家於薩摩亞註冊成立的公司）訂立日期為2017年8月25日的買賣協議，內容有關收購甫田香港有限公司（一家於香港註冊成立的有限公司）約8.40%股權，對價為1,025,328美元；及
- (d) 本公司與Hotel Shilla Co., Ltd.（一家於大韓民國註冊成立的公司）訂立日期為2016年12月20日的合資協議，內容有關註冊成立Hong Kong LLABEAU Limited（一家於香港註冊成立的有限責任合資公司），以發展、管理及營運於中國及台灣的化妝品專門零售業務。

11. 專家

以下為名列本綜合文件及／或提供意見或建議載入本綜合文件之專家資格：

名稱	資格
中金	根據《證券及期貨條例》獲發牌從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
新百利融資	一家根據《證券及期貨條例》獲發牌從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
滙豐	一家根據《證券及期貨條例》註冊的機構，可從事《證券及期貨條例》所界定之第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動，以及《銀行業條例》（香港法例第155章）下的持牌銀行
畢馬威會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
君合律師事務所上海分所	中國法律顧問
(統稱為「專家」)	

12. 同意書

各專家已就本綜合文件之刊發發出其書面同意書，同意按其於綜合文件各自所載形式及內容，轉載其函件全文及引述其名稱及標識，且迄今並無撤回書面同意書。

13. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，概無就董事將獲給予任何利益（法定賠償除外）作為離職補償或其他有關要約之補償作出任何安排。
- (b) 於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外，任何董事與任何其他人士間概無訂立任何以要約之結果為條件或取決於要約之結果或在其他方面與要約相關之協議或安排。
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事於要約人訂立之重大合約中擁有重大個人權益。
- (d) 於最後實際可行日期，要約人或其一致行動人士與任何其他人士之間概無訂立《收購守則》規則22註釋8所述類別之安排。
- (e) 於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外，本公司或於《收購守則》項下「聯繫人」界定之第(1)、(2)、(3)或(4)類屬之任何本公司聯繫人及任何其他人士之間概無訂立於《收購守則》規則22註釋8所述類別之安排。
- (f) 於最後實際可行日期，除不可撤回承諾外，要約人或任何其一致行動人士（作為一方）與任何董事、本公司新任董事、股東或本公司新增股東（作為另一方）概無訂立任何關於或取決於要約或在其他方面與要約相關之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）。
- (g) 要約收購之股份將不會抵押或質押予任何其他人士；且除非為滿足《上市規則》在公眾持股量方面之規定或根據如本綜合文件「中金函件—要約人與歐尚的承諾書」一節所披露日期為2017年11月20日之要約人與歐尚的承諾書，要約人無意轉讓根據要約收購之任何該等股份。
- (h) 要約人一致行動團體之主要成員包括阿里巴巴集團及中金。

- (i) 要約人為阿里巴巴集團之間接全資附屬公司。阿里巴巴集團之董事為馬雲、蔡崇信、張勇、Evans J. Michael、井賢棟、董建華、郭德明、楊致遠、Ekholm Börje E.、龔萬仁及孫正義。
- (j) 要約人之註冊地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場1座26樓。
- (k) 阿里巴巴集團之註冊地址為Trident Trust Company (Cayman) Limited, Fourth Floor, One Capital Place, P.O. Box 847, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (l) 本公司之註冊地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (m) 本公司之總部及香港主要營業地點為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (n) 中金之主要營業地址為香港中環港景街1號國際金融中心第一期29樓。
- (o) 要約在所有方面為無條件；及因此，概無以要約人為其中訂約方之協議或安排，而有關協議或安排是關於其可能會或可能不會援引或尋求援引要約之條件之情況。

14. 備查文件

自本綜合文件日期起至交割日期，下列文件之副本(i)在證監會網站 <http://www.sfc.hk>；(ii)在本公司網站 www.sunartretail.com；及(iii)於一般辦公時間上午九時正至下午五時正（星期六、星期日及香港憲報公佈之公眾假日除外）（香港時間）在本公司位於香港的主要營業地點香港皇后大道東183號合和中心54樓可供查閱：

- (a) 本公司組織章程；
- (b) 要約人之組織章程；
- (c) 本公司截至2015年12月31日及2016年12月31日止年度各年度之年報；
- (d) 日期為2017年12月22日之中金函件，全文載於本綜合文件之第8至19頁；
- (e) 日期為2017年12月22日之董事會致要約股東函件，全文載於本綜合文件之第20至25頁；

- (f) 日期為2017年12月22日之獨立董事委員會致要約股東函件，全文載於本綜合文件之第26至27頁；
- (g) 日期為2017年12月22日之獨立財務顧問致獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件之第28至53頁；
- (h) 日期為2017年12月22日之畢馬威會計師事務所就盈利估計發出之函件，全文載於本綜合文件附錄三；
- (i) 日期為2017年12月22日之滙豐就盈利估計發出之函件，全文載於本綜合文件附錄四；
- (j) 由戴德梁行有限公司編製的本集團物業估值函件及估值報告全文（包括估值證書），其摘要載於本綜合文件附錄五；
- (k) 本附錄六第10段所述之重大合約；
- (l) 本附錄六第8段所述之服務合約；
- (m) 本附錄六第12段所述之書面同意書；及
- (n) 不可撤回承諾。