

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



Shirble Department Store Holdings (China) Limited

歲寶百貨控股(中國)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：312)

須予披露交易

就新百貨店收購物業

董事會欣然宣佈，汕尾歲寶百貨訂立物業轉讓協議，據此，以人民幣168.0百萬元（相等於206.9百萬港元）的現金代價收購該物業。

本集團計劃在2012年第三季左右於該物業開設一間新百貨店。本集團亦計劃將全球發售所得款項淨額撥付招股章程中所披露指定用於在廣東省汕尾市開設兩間百貨店的購買價的23.8%（即人民幣40.0百萬元（相等於49.3百萬港元）），而餘下76.2%的購買價（即人民幣128.0百萬元（相等於157.7百萬港元））將由本集團的內部財務資源撥付。

根據該地區同類物業的現有租金水平，董事認為倘本集團按市場費率租賃該物業20年，而租金每年上調1%（對本集團新百貨店的租賃物業而言屬一般情況），則本集團須支付的總租金將超過購買價金額。於對該物業的建設計劃進行詳細的可行性研究及審閱本集團的財務狀況後，董事認為，收購該物業將符合本集團利益。

由於上市規則下一項或以上適用百分比比率超過5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

背景資料

董事會謹此提述招股章程中有關本集團計劃於2012年年底前開設八間新百貨店的披露事宜。就此，董事會欣然宣佈，於2011年12月28日，汕尾歲寶百貨訂立物業轉讓協議，以人民幣168.0百萬元（相等於206.9百萬港元）的現金代價收購該物業。本集團計劃在2012年第三季左右於該物業開設一間新百貨店。

有關該物業的其他資料

該土地位於中國廣東省汕尾市海豐縣城紅城大道中北側，地盤面積為11,499.4平方米。

根據該土地的相關土地使用權證，該土地可用作商業用途，而土地使用權授予萬業房地產開發，年期由2009年8月17日至2059年7月8日止，為期50年。萬業房地產開發已就於該土地興建該物業從相關中國政府機關取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。

該物業將包括一幢三層商業樓宇，而預期樓面面積約為18,933.38平方米。該商業樓宇的前方將有一處廣場。該物業的主要入口及商業樓宇的外牆亦將有廣告空間。

假設該物業已按物業轉讓協議所載詳情竣工，該物業截至2011年11月30日的估值由獨立物業估值師評估為人民幣170.0百萬元（相等於209.4百萬港元）。

萬業房地產開發自2010年7月起已開始興建該物業，並預期於2012年5月30日前竣工。

物業轉讓協議

下表載列物業轉讓協議的詳細條款：

日期： 2011年12月28日

訂約各方： 汕尾歲寶百貨與萬業房地產開發

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，萬業房地產開發及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

交付該物業： 萬業房地產開發同意不遲於2012年5月30日（「交付期限」）交付該物業予汕尾歲寶百貨，並於交付物業後須向汕尾歲寶百貨提供以下文件：

- 由認可測量機構就該物業的樓面面積所發出的報告；
- 由相關中國政府機關發出的文件以證明該物業已竣工；
- 房地產質量保證書，萬業房地產開發藉此就該物業的質量作出擔保，而倘該物業於擔保期內出現任何瑕疵（因誤用或不可抗力事件造成者除外），萬業房地產開發須承擔維修成本；
- 房地產使用說明書；及
- 收樓意見書。

倘該物業並無於交付期限前交付予汕尾歲寶百貨：

- 倘延誤不超過90日，萬業房地產開發須於交付期限後直至轉讓日期按日向汕尾歲寶百貨支付相等於購買價0.01%的款項；及
- 倘延誤超過90日，汕尾歲寶百貨有權於交付期限後六個月內終止物業轉讓協議。在此情況下，萬業房地產開發須於收到汕尾歲寶百貨發出的終止通知後10日內向汕尾歲寶百貨退還其已支付的任何部份購買價連同利息。此外，萬業房地產開發須向汕尾歲寶百貨支付相等於購買價1%的款項作為賠償。倘該賠償金額不足以彌補汕尾歲寶百貨的損失，則萬業房地產開發須補足差額。

倘汕尾歲寶百貨決定不終止物業轉讓協議，則萬業房地產開發須於交付期限後直至轉讓日期按日向汕尾歲寶百貨支付相等於購買價0.02%的款項作為賠償。

驗收該物業：

汕尾歲寶百貨須於收到萬業房地產開發的交付通知後10日內檢驗該物業。

倘汕尾歲寶百貨認為該物業並不符合所需條件，則汕尾歲寶百貨必須透過填妥及交回收樓意見書通知萬業房地產開發，而萬業房地產開發必須於收到汕尾歲寶百貨的意見後10日內回覆及處理汕尾歲寶百貨的意見。倘萬業房地產開發並無於時限內回覆及處理該等意見，則將視為並未交付該物業。

辦公物業及宿舍：

萬業房地產開發目前為辦公物業及宿舍樓宇（「租賃物業」）的承租人。租賃物業位於該物業的正後方，樓面面積為2,536.66平方米，首五年內每月租金為人民幣13,520元，其後五年內將增至人民幣14,331元，並將於餘下租期內進一步增至人民幣15,142元。租期由2011年3月1日至2026年2月28日為止。

萬業房地產開發將於交付該物業後搬出租賃物業並確保汕尾歲寶百貨可根據現有租賃的相同條款租賃租賃物業。

房地產證：

萬業房地產開發須負責於轉讓日期後240日內（「房地產證期限」）取得房地產證。

倘由於萬業房地產開發的過失而導致未能於房地產證期限內取得房地產證，則萬業房地產開發須自房地產證期限後一日起按日向汕尾歲寶百貨支付相等於購買價0.03%的款項。

倘未能於房地產證期限後120日內取得房地產證，則汕尾歲寶百貨有權於其後六個月內終止物業轉讓協議。在此情況下，萬業房地產開發須向汕尾歲寶百貨退回汕尾歲寶百貨已支付的部份購買價連同利息，另加上相等於購買價0.01%的款項作為賠償。倘該賠償金額不足以彌補汕尾歲寶百貨的損失，則萬業房地產開發須補足差額。

倘汕尾歲寶百貨決定不終止物業轉讓協議，則萬業房地產開發須於房地產證期限後直至獲得房地產證日期期間每日向汕尾歲寶百貨支付相當於購買價0.04%的款項作為賠償。

購買價及付款時間表： 汕尾歲寶百貨須以下述方式支付合共人民幣168.0百萬元（相等於206.9百萬港元）作為購買價：

- 汕尾歲寶百貨於簽訂物業轉讓協議之前向萬業房地產開發支付人民幣89.0百萬元（相等於109.6百萬港元）；

- 汕尾歲寶百貨須於2012年1月19日之前完成網上簽約手續後兩個工作日內向萬業房地產開發支付人民幣74.0百萬元（相等於91.1百萬港元）；及
- 汕尾歲寶百貨須於萬業房地產開發向其告知已獲取房地產證後三個工作日內向萬業房地產開發支付餘下人民幣5.0百萬元（相等於6.2百萬港元）。

董事確認，購買價乃汕尾歲寶百貨與萬業房地產開發參考一般商業條款後公平磋商釐定。

倘汕尾歲寶百貨以上述方式支付購買價後，因萬業房地產開發違反物業轉讓協議而未能完成收購事項，而導致終止物業轉讓協議，則萬業房地產開發須於終止物業轉讓協議之日起三個工作日內向汕尾歲寶百貨返還已支付的所有購買價款項，且汕尾歲寶百貨有權就其所產生的虧損向萬業房地產開發尋求進一步的賠償。

違反協議：

倘收購事項因物業轉讓協議任何一方違約而未能完成，則除物業轉讓協議所訂明的任何其他賠償外，違約方須向另一方支付人民幣5.0百萬元（相等於6.2百萬港元）作為賠償。

收購事項融資

本集團計劃將全球發售所得款項淨額撥付招股章程中所披露指定用於在廣東省汕尾市開設兩間百貨店的購買價的23.8%（即人民幣40.0百萬元（相等於49.3百萬港元）），而餘下76.2%的購買價（即人民幣128.0百萬元（相等於157.7百萬港元））將由本集團的內部財務資源撥付。

訂立物業轉讓協議的原因

根據該地區同類物業的現有租金水平，董事認為倘本集團按市場費率租賃該物業20年，而租金每年上調1%（對本集團新百貨店的租賃物業而言屬一般情況），則本集團須支付的總租金將超過購買價金額。於對該物業的建設計劃進行詳細的可行性研究及審閱本集團的財務狀況後，董事認為，收購該物業將符合本集團利益。

一般資料

有關萬業房地產開發的資料

萬業房地產開發於2007年3月15日根據中國法律成立為有限公司，主要從事房地產開發業務。萬業房地產開發持有由相關中國政府機關頒發的有效房地產開發企業資質四級證書，以在中國從事房地產開發業務。

有關汕尾歲寶百貨及本公司的資料

汕尾歲寶百貨於2011年11月21日在中國成立為有限公司。汕尾歲寶百貨為本公司的全資附屬公司，並主要從事經營百貨店的業務。

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

上市規則的涵義

由於上市規則下一項或以上適用百分比比率超過5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

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

釋義

除非文義另有所指，否則本公告內所用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	汕尾歲寶百貨根據物業轉讓協議收購該物業；
「董事會」	指	董事會；
「房地產證」	指	將由相關中國政府機關就該物業向汕尾歲寶百貨發出的房地產證；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣；

「本公司」	指	歲寶百貨控股(中國)有限公司，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其全部股份於聯交所上市；
「董事」	指	本公司董事；
「全球發售」	指	招股章程所界定的股份全球發售；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)的第三方；
「該土地」	指	位於中國廣東省汕尾市海豐縣城紅城大道中北側的地塊，該物業將建於其上；
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則；
「收樓意見書」	指	收樓意見書，載有有關交付標準及條件以及該物業的其他方面以便檢驗該物業，將於轉讓日期由萬業房地產開發填寫部份內容及向汕尾歲寶百貨提供；
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府機構)及其機關部門或如文義所指當中任何之一；
「該物業」	指	中國相關政府機關准許萬業房地產開發於該土地上興建樓面面積18,933.38平方米的商業物業；
「物業轉讓協議」	指	汕尾歲寶百貨與萬業房地產開發就收購事項於2011年12月28日訂立的物業轉讓協議；
「招股章程」	指	本公司日期為2010年11月5日的招股章程；
「購買價」	指	汕尾歲寶百貨根據物業轉讓協議就收購事項應付予萬業房地產開發的代價及其他開支；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；

「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的股份；
「汕尾歲寶百貨」	指	汕尾歲寶百貨有限公司，自2011年11月21日成為中國的外商獨資企業，並為本公司的全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「轉讓日期」	指	萬業房地產開發根據物業轉讓協議向汕尾歲寶百貨轉讓該物業的日期；及
「萬業房地產開發」	指	海豐縣萬業房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司，並為獨立第三方。

承董事會命
歲寶百貨控股（中國）有限公司
 董事長兼代理行政總裁
楊祥波

香港，2011年12月28日

除另有指明者外，於本公告內，人民幣乃按1.0港元=人民幣0.8119元的匯率轉換為港元，概不表示任何人民幣及港元金額可或曾可於相關日期以上述匯率或任何其他匯率兌換。

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