

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



## **Shirble Department Store Holdings (China) Limited**

### **歲寶百貨控股(中國)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00312)

### **為開設新百貨店而 收購陸豐物業的 須予披露交易**

董事會謹此宣佈，於2012年10月15日，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意以人民幣206,846,080元(相當於約254,064,000港元)向賣方收購陸豐物業。代價乃由買賣雙方經參考獨立估值師於2012年9月30日估計陸豐物業的市值並通過討論及協商後按公平原則釐定。買方將以本集團內部財務資源分階段支付代價，以落實完成。賣方為一名獨立第三方。

董事會已批准收購事項。董事亦確認本集團已就收購事項進行充分的法律盡職調查。中國法律顧問透過向本公司發出中國法律意見確認買賣協議的效力、陸豐土地當前狀況、買賣協議下陸豐物業的預售及陸豐物業的施工許可證。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項符合本集團的利益。由於上市規則第14章所載適用百分比率超過5%但少於25%，收購事項構成本公司一項須予披露交易(定義見上市規則)，且僅須遵守上市規則的申報及公告規定。

## 收購事項

董事會謹此宣佈，於2012年10月15日，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意以人民幣206,846,080元(相當於約254,064,000港元)向賣方收購陸豐物業。下文載列買賣協議的主要條款及條件。

### 買賣協議的主要條款

日期： 2012年10月15日(經日期為2012年10月15日的補充協議所補充)

訂約各方： 買方： 汕尾歲寶百貨有限公司，本公司的一間全資附屬公司；及

賣方： 陸豐市華策置地有限公司，一間於2000年12月18日於中國成立的有限責任公司。

賣方主要從事物業開發及投資。

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

**陸豐土地及陸豐物業的詳情：**

位於中國廣東省陸豐市東海鎮紅星管區廣汕公路北側(地段編號為(2010) 0111537)的陸豐土地之上的陸豐物業正在施工。陸豐土地的可發展面積約15,031平方米。根據相關中國政府頒發的土地使用權證(陸府國用(2010)第0111537號)，陸豐土地的土地使用權授予賣方，年期由2010年4月30日至2050年4月20日止，為期40年。賣方已就興建陸豐物業從中國政府取得土地證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證及預售陸豐物業之預售許可證。

陸豐物業將為名為陸城華廷商業廣場的綜合商廈的部分，並將包括(a)一幢六層的商業廣場，預期總建築面積達約25,855.76平方米，以及(b)綜合商廈周圍的戶外廣場。買方有權毋須額外付款使用戶外廣場進行促銷活動或作泊車位及其他業務活動之用。倘買方使用綜合商廈地庫的全數100個泊車位，買方每月須按每張泊車卡人民幣2.0元向賣方支付泊車費。

**陸豐物業的設計及建築計劃及買方提前終止：**

陸豐物業尚未竣工。董事估計本集團將於2012年底前向賣方提交陸豐物業的相關最終設計及建築計劃。賣方須於10個營業日內以書面形式批准最終設計及建築計劃，惟賣方有合理理據相信已提交最終設計及建築計劃將會導致結構安全、消防安全或設施安全的風險則作別論。所用的建築材料及設備標準須符合買賣雙方的要求。

倘賣方無合理理據反對有關最終設計及建築計劃，買方可選擇終止收購事項。於終止後，買賣雙方均不會承擔買賣協議下的任何義務及責任，且彼等均不得就申索損害賠償或執行強制履行令或任何其他權利及補救措施而採取任何行動，惟賣方須於買方提出終止要求之日起10個曆日內向買方退還已付代價之任何金額連同自該等代價金額付款日期起開始計算的應計利息（參考中國人民銀行所授貸款的適用利率計算）。此外，賣方須向買方支付相當於代價的10%（不作任何調整）作為違約金，並就買方遭受的有關收購事項的所有直接及間接經濟損失（包括產生的所有成本及開支）作出彌償。

**支付代價、買方未能如期付款及賣方提前終止：**

代價為人民幣206,846,080元（相當於約254,064,000港元），乃由買方與賣方按公平原則經參考買方委任的獨立估值師編製的獨立估值報告所示該物業於2012年9月30日的估計市值人民幣207,000,000元（相當於約254,253,000港元）釐定。

完成日期預計不遲於2013年12月30日。假設不會對代價之金額作出調整，買方將以本集團的內部財務資源按如下方式支付代價：

- (a) 人民幣20,684,608元（相當於約25,406,000港元）（佔代價的10%）應於簽署買賣協議起計7個曆日內支付；

- (b) 人民幣124,107,648元(相當於約152,439,000港元)(佔代價的60%)應於向陸豐市住房和城鄉規劃建設局登記買賣協議起計7個曆日內支付；
- (c) 人民幣41,369,216元(相當於約50,813,000港元)(佔代價的20%)應於交付陸豐物業起計10個營業日內按買方的要求向買方支付；及
- (d) 代價的餘款人民幣20,684,608元(相當於約25,406,000港元)應於買方取得陸豐物業的房產證起計10個營業日內支付。

倘買方未能如期付款，自協定付款日期起至實際付款日期，買方須每日就到期應付的分期代價支付0.03%的罰金。

倘買方未能於協定付款日期起90日後支付代價之任何分期款項，賣方可選擇終止收購事項。於終止後，買賣雙方不會承擔買賣協議項下的任何義務及責任，且彼等均不得就申索損害賠償或執行強制履行令或任何其他權利及補救措施而採取任何行動，惟買方須向賣方支付相當於到期應付的分期代價的10%金額作為違約金，並就賣方遭受的有關收購事項的所有直接及間接經濟損失(包括產生的所有成本及開支)作出彌償。賣方須於終止通知日期起計10個曆日內向買方退還買方原先支付的代價(不計利息、經扣除罰金及違約金，倘適用)。倘賣方決定不終止收購事項，賣方有權於協定付款日期至實際付款日期止期間每日額外收取相當於到期應付的分期代價的0.04%的違約金。

**代價之調整及買方提前終止：**

代價僅於(a)房產證所示的陸豐物業的實際總建築面積與(b)25,855.76平方米間的差額超過0.6%時予以調整。倘差額超過0.6%但少於3.0%，代價將按比例調整。倘差額超過3.0%，買方可選擇終止收購事項。於終止後，買賣雙方均不會承擔買賣協議下的任何義務及責任，且彼等均不得就申索損害賠償或執行強制履行令或任何其他權利及補救措施而採取任何行動，惟賣方將須於買方提出終止要求後30個曆日內向買方退還已付代價之金額連同自付款日期起開始計算的應計利息(參考中國人民銀行於退款當日所授固定資產貸款的適用利率計算)。倘買方決定不終止買賣協議，則代價將按比例調整。

任何對代價金額的調整將於買方取得陸豐物業的房產證起計10個營業日內於最後一期應付代價中上調或下調。

**登記買賣協議及買方提前終止：**

賣方須於簽立買賣協議後70個曆日內（「協議登記最後期限」）完成向陸豐市住房和城鄉規劃建設局登記買賣協議（「協議登記」）按照現時的時間表，協議登記最後期限為二零一二年十二月二十三日。

倘賣方未能於協議登記最後期限前完成協議登記，買方可選擇終止收購事項。買賣雙方均不會承擔買賣協議下的任何義務及責任，且彼等均不得就申索損害賠償或執行強制履行令或任何其他權利及補救措施而採取任何行動，惟賣方將須於買方提出終止要求之日起10個曆日內向買方退還已付代價之金額連同自購買價付款日期起開始計算的應計利息（參考中國人民銀行所授貸款的適用利率計算）。

此外，賣方須向買方支付相當於代價的10%（不作任何調整）作為違約金，並就買方遭受的有關收購事項的所有直接及間接經濟損失（包括產生的所有成本及開支）作出彌償。

倘買方決定不終止收購事項，賣方將須於協議登記最後期限起至協議登記完成日期每日向買方支付相當於買方已付代價之金額的0.03%的違約金。

**於預售該物業後更改設計及  
建築計劃及買方提前終止：**

於該物業開始預售後，在取得買方的事先同意前，賣方不得更改該物業的設計及規劃。倘買方不同意的設計及規劃的任何變動或倘賣方在未取得買方事先批准的情況下更改設計及規劃，買方可選擇於接獲的設計及規劃的有關變動後15個曆日內終止收購事項。

倘買方選擇終止收購事項，買賣雙方均不會承擔買賣協議下的任何義務及責任，且彼等均不得就申索損害賠償或執行強制履行令或任何其他權利及補救措施而採取任何行動，惟賣方將須於買方提出終止要求之日起10個曆日內向買方退還已付代價之金額連同自購買價付款日期起開始計算的應計利息（參考中國人民銀行所授貸款的適用利率計算）。

此外，賣方須向買方支付相當於代價總金額的10%（不作任何調整）作為違約金，並就買方遭受的有關收購事項的所有直接及間接經濟損失（包括產生的所有成本及開支）作出彌償。

倘賣方在未獲得買方事先批准前更改設計及規劃，而買方選擇繼續進行收購事項，買方亦可選擇要求賣方根據原先的設計及規劃恢復該物業的狀況。

發出陸豐物業的房產證及  
買方提前終止：

陸豐物業的房產證預期於交付物業後240個曆日內（「授出房產證最後期限」）授予買方。倘賣方未能於授出房產證最後期限後交付房產證，買方可選擇終止收購事項。買賣雙方均不會承擔買賣協議下的任何義務及責任，且彼等均不得就申索損害賠償或執行強制履行令或任何其他權利及補救措施而採取任何行動，惟賣方將須於買方提出終止要求之日起7個曆日內向買方退還已付購買價連同自購買價付款日期起開始計算的應計利息（參考中國人民銀行所授固定資產貸款的適用利率計算），且賣方將須向買方支付相當於代價總金額的10%（不作任何調整）及相當於買方已付代價之金額的0.5%的額外款項作為違約金。

倘買方決定不終止收購事項，賣方將須向買方支付相當於買方已付代價之金額的0.5%的款項。

無論買方是否決定終止收購事項，賣方須就買方遭受的有關收購事項的所有直接及間接經濟損失（包括產生的所有成本及開支）作出彌償。

違反買賣協議的條款及  
任何一方提前終止：

除上文所述之違約金外，倘由於任何一方違反買賣協議的條款而未能落實完成，非違約方將有權獲得違約方支付的額外賠償人民幣60,000,000元（相當於約73,696,000港元）。

## 檢驗陸豐物業、交付條件及於2013年12月30日前尚未完成

### 驗收陸豐物業

買方須於收到賣方的交付通知後10個曆日內檢驗陸豐物業。賣方及買方與有關技術人員將於2013年12月15日前共同檢驗陸豐物業。

倘買方認為陸豐物業並不符合交付要求／條件，買方必須於收到賣方的交付通知後10個曆日內透過完成及交回收樓意見書告知賣方。賣方必須於接獲有關意見後10個曆日內回覆及處理該等意見。倘賣方未能回覆及處理有關意見，則將視為並未交付陸豐物業(即完成並未作實)。

### 交付條件

陸豐物業的交付須滿足以下條件：

- (a) 所完成的陸豐物業的建造將全面遵照協定的設計及建造計劃；
- (b) 完成與建造及銷售陸豐物業有關的所有法定存檔及獲授予所有法定文件(詳細名單載於下文(房產證除外)；及
- (c) 賣方應根據原先的設計及規劃完成室外平台廣場的地基加固及配套樓宇的建造及美化工程(質量標準應不低於賣方規定的原先設計及計劃)。

陸豐物業預期於2013年12月30日前交付，且賣方將須於交付陸豐物業時向買方提供以下文件：

- (a) 認可測量機構就陸豐物業的樓面面積所發出的報告；
- (b) 相關中國政府機關發出證明陸豐物業已竣工的文件；
- (c) 房地產質量保證書；

- (d) 房地產使用說明書；
- (e) 收樓意見書；及
- (f) 該物業的施工圖紙。

倘賣方未能提供上述任何交付文件，則完成將不會作實。除非買方知會賣方陸豐物業並不符合所需之要求／條件，否則買方將於收到上述文件後3個曆日內被視作接納有關陸豐物業之交付。如中國法律顧問已告知本集團，本集團於陸豐物業交付後及獲發相關房產證前，有權使用陸豐物業。

#### 尚未完成

倘賣方未於2013年12月30日或之前將陸豐物業交付予買方，賣方每日須向買方支付相當於買方已付代價之金額的0.03%的違約金，自2013年12月31日起計算。倘賣方未能於2013年12月30日後90個曆日內交付陸豐物業，則買方可選擇終止收購事項。買賣雙方均不會承擔買賣協議下的任何義務及責任，且彼等均不得就申索損害賠償或執行強制履行令或任何其他權利及補救措施而採取任何行動，惟賣方將須於接獲買方發出的終止通知後10個曆日內向買方退還已付代價之金額連同自購買價付款日期起開始計算的應計利息（參考中國人民銀行所授貸款的適用利率計算），而賣方將須向買方支付相當於代價之總金額的10%（不作出任何調整）作為違約金，並就買方遭受的有關終止收購事項的所有直接及間接損失（包括產生的所有成本及開支）作出彌償。

倘買方決定不終止收購事項，於2013年12月31日後直至陸豐物業交付日期，賣方每日須向買方支付相當於買方已付代價之金額的0.04%的違約金。

## 就收購事項實施的內部控制措施

董事(包括獨立非執行董事)確認本集團已採取以下內部控制措施，以降低本集團可能面對與收購事項相關的風險。董事會已就批准收購事項召開兩次會議。

### 盡職調查程序

本集團已委聘中國法律顧問，其工作範疇由董事會批准。中國法律顧問已於訂立買賣協議時發出法律意見，以確認(a)賣方獲授陸豐土地的土地使用權，(b)賣方有權興建包括陸豐物業在內的綜合樓宇，(c)於完成後，賣方擁有向買方預售陸豐物業的合法權利，(d)付款條款、付款方法以及發出稅務發票符合適用中國法定規定，及(e)本集團於陸豐物業交付後但於獲發房產證前使用陸豐物業作百貨店的合法性。緊接完成前，此法律意見亦將由中國法律顧問確認。中國法律顧問亦已確認，買賣協議對訂約各方具有法律約束力。中國法律顧問將就備案、登記及達致完成而須落實的程序進一步向買方提供建議。

除法律盡職調查外，本集團兩名副總裁、業務發展部門的總監及出席董事會的董事亦已審閱項目(包括陸豐土地的位置、陸豐物業的竣工時間及其建議架構以及項目工程安排記錄)。本集團將於日後繼續監察陸豐物業的建設進度，直至完成日期。

### 內部審閱程序

本集團亦已完成以下內部審閱程序工作：

- (a) 本集團法務部已審閱買賣協議的條款，以確保買賣協議已清晰訂明本集團的所有權利及責任。法務部將存置與收購事項有關的所有文件。
- (b) 買賣協議已載入將於2013年3月30日前完成的所有供電、消防安全建設工程及初步檢驗工作的安排。本集團項目總監將監督進展情況，並將每週向本集團之署任行政總裁及高級管理層報告。

- (c) 本集團於開店、物流及業務規劃以及業務發展的新高級管理團隊一直參與協商過程，以確保遵循適當的政策及程序。相關高級管理人員已檢視並將繼續監察陸豐物業的建設及開設百貨店有關的安排。
- (d) 主要假設完成將於2013年12月13日前作實的情況下，財務部門已就項目進行財務可行性研究及業務預測。
- (e) 本集團已委任一名獨立估值師，以就陸豐物業的價值提供獨立評估。相關價值已用作評估代價之金額是否合理的基準。
- (f) 本集團已委任一名獨立調查機構對賣方及其股東進行背景調查，並已獲各董事的確認，指賣方及其股東乃獨立於董事及其各自之聯繫人。
- (g) 本集團已獲悉中國法律顧問的意見，確認(a)賣方獲授予陸豐土地的土地使用權，(b)賣方已取得開始興建陸豐物業的所有必要批文，(c)賣方已取得預售陸豐物業的商品房預售許可證，(d)付款條款、付款方法以及發出稅務發票符合適用中國法定規定，及(e)本集團於陸豐物業交付後但於獲發房產證前使用陸豐物業作百貨店之用的合法性。
- (h) 本公司已向其合規顧問諮詢上市規則項第14章下有關收購事項的合規問題。

### 內部批准程序

為實現良好的企業管治，本集團已取得下述內部批准：

- (a) 本集團內部的法務部已審閱買賣協議的條款，以確保所有條款及條件(包括與未交付陸豐物業產生的可收回風險有關的條款)屬合理且符合本集團利益。各買賣協議之最終版本已傳閱並由首席發展官、副總裁及董事會批准。本集團主席已

獲正式授權簽署買賣協議。本集團財務部門已就收購事項的益處進行評估，並已進行適當的會計處理及披露。

- (b) 根據買賣協議，於陸豐物業交付前，本公司將須向賣方支付部分代價。本公司於各次付款前將會取得財務總監、副總裁、署任行政總裁及董事會的批准。
- (c) 由於收購事項將構成本公司的須予披露交易(定義見上市規則)，本公司須獲得財務總監及公司秘書的事先批准(如本集團內部審批程序所要求)。
- (d) 董事會已批准買賣協議。

## 收購事項的原因

本集團主要於中國從事百貨店營運及管理。

按經本集團董事會批准的計劃，本集團將會增加於中國廣東省二三線城市的百貨店數目，以把握商機。鑑於該等城市的經濟增長，加上本集團現有百貨店所創造的品牌知名度，董事計劃在該等城市建立百貨店網絡。

陸豐市位於汕尾地區，並屬廣東省三至四線城市。董事相信，陸豐市適合本集團擴充其百貨店網絡。於2012年，本集團於汕尾地區的三個策略地區的其中兩個地區(即陸河及海豐)開設兩家百貨店。陸豐市為汕尾地區另一個策略地點，人口為1.8百萬。陸豐市內並無百貨店主導品牌。

陸豐土地位於陸豐市黃金地帶，臨近公共運輸設施、住宅區及商業樓宇，陸豐市內卻無百貨店。董事(包括獨立非執行董事)認為，通過於區內開設一家百貨店，本集團將為陸豐市百貨店市場的先行者，並會吸引大量客流。

陸豐土地具備興建陸豐物業的條件。賣方確認，陸豐物業的建設工作預期將最遲於2013年12月15日竣工。預期陸豐物業將於2013年12月30日前交付予本集團。上述時間安排與本集團於汕尾地區的擴充計劃一致。

董事亦考慮租賃陸豐物業，但相信租用該物業20年之預計租金金額(包括租金每年上調1%，而此乃屬中國租賃物業的慣常做法)將遠超過代價總額。此外，董事認為陸豐物業位處於黃金地段，預期將對本集團業務有利，並可獲取日後市值升值。因此，本集團進行收購事項更恰當。

於對陸豐市當地市況進行詳細的可行性研究及由中國法律顧問就陸豐土地的法定業權、賣方的背景及獨立調查的資料及其他相關問題進行的法律盡職調查完成後，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項為本集團於汕尾地區開設第三家百貨店的最為恰當的方式。代價之金額乃參考獨立估值師估計陸豐物業的市值後釐定。

董事(包括獨立非執行董事)已審閱買賣協議的條款，並已與中國法律顧問進行討論。董事認為，買賣協議的條款屬公平合理，符合一般商業條款，且訂立買賣協議符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

董事(包括獨立非執行董事)認為，由於下文所載原因，收購事項符合本集團的利益。由於上市規則第14章所載適用百分比比率超過5%但少於25%，收購事項構成本公司一項須予披露交易(定義見上市規則)，且僅須遵守上市規則的申報及公告規定。

## 本公告所用釋義

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 | 根據買賣協議的條款收購陸豐物業；             |
| 「董事會」  | 指 | 董事會；                         |
| 「營業日」  | 指 | 星期一至星期五(中國公眾假期除外)中國銀行正常營業時間； |

|         |   |   |
|---------|---|---|
| 「本公司」   | 指 | 歲寶百貨控股(中國)有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其所有已發行股份於聯交所上市(股份代號：00312)；   |
| 「完成」    | 指 | 向買方交付陸豐物業(不附帶任何產權負擔及第三方權利)、向買方提供所有文件及完成向買方轉讓陸豐物業的法定所有權有關的備案／登記； |
| 「完成日期」  | 指 | 完成作實的日期，預期不遲於2013年12月30日；                                       |
| 「代價」    | 指 | 收購事項下陸豐物業的購買價，為人民幣206,846,080元(相當於約254,064,000港元)，可予調整；         |
| 「董事」    | 指 | 本公司董事；  |
| 「本集團」   | 指 | 本公司及其附屬公司；  |
| 「港元」    | 指 | 港元，香港的法定貨幣；   |
| 「香港」    | 指 | 中國香港特別行政區；  |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方；                                      |
| 「上市規則」  | 指 | 聯交所證券上市規則；  |
| 「陸豐土地」  | 指 | 位於中國廣東省陸豐市東海鎮紅星管區廣汕公路北側的地塊，陸豐物業建於該幅土地之上；                        |
| 「陸豐物業」  | 指 | 將建於陸豐土地上的可發展面積約15,031平方米的商業物業；                                  |

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「收樓意見書」  | 指 | 收樓意見書，將於交付陸豐物業後由賣方部份填寫及向買方提供，載有有關交付標準及條件以及陸豐物業的其他方面的資料，以便於完成時買方驗收陸豐物業； |
| 「中國」     | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；                                |
| 「中國政府」   | 指 | 中國政府，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；                  |
| 「中國法律顧問」 | 指 | 本集團委聘的中國法律顧問，以就收購事項進行法律盡職調查、提供法律意見及編製相關之件；                             |
| 「買方」     | 指 | 汕尾歲寶百貨有限公司，一家於2011年11月21日於中國成立的全外資企業，並為本公司全資附屬公司；                      |
| 「人民幣」    | 指 | 人民幣元，中國的法定貨幣；  |
| 「買賣協議」   | 指 | 買方及賣方就收購事項而於2012年10月15日訂立的買賣協議，經日期為2012年10月15日有關收購事項的補充協議所補充；          |
| 「股東」     | 指 | 本公司發行的每股面值0.1港元的普通股持有人；  |
| 「平方米」    | 指 | 平方米；   |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司；及  |

「賣方」指 陸豐市華策置地有限公司，一家於2000年12月18日於中國成立的有限責任公司，並為一名獨立第三方。

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，2012年10月15日

除文義另有所指，本公告中所使用人民幣兌港元之匯率為人民幣1元兌1.22827港元，反之亦然，並僅作說明用途，概不表示任何人民幣或港元曾經或可以按上述或其他匯率進行換算。

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。