
此乃要件 請即處理

閣下如對要約有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券交易機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的北京物美商業集團股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本回應文件送交買主或承讓人或經手買賣的持牌證券交易商或註冊證券交易機構或其他代理商，以便轉交買主。

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回應文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本回應文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



物美
WUMART

北京物美商業集團股份有限公司
WUMART STORES, INC.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：01025)

**有關新百利融資有限公司
代表物美控股集團有限公司
提出強制性無條件現金要約
以收購北京物美商業集團股份有限公司的全部已發行H股
(並非已由其或其一致行動人士擁有或同意將予收購的股份)
的回應文件**

獨立董事委員會的獨立財務顧問



光大證券
EBS INTERNATIONAL

中國光大融資有限公司

本封面頁的所有詞彙與本回應文件內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本回應文件第7至12頁。

載有其有關要約的推薦建議的獨立董事委員會致獨立股東函件載於本回應文件第IBC-1至IBC-2頁。

載有其有關要約的意見的獨立財務顧問致獨立董事委員會函件載於本回應文件第IFA-1至IFA-12頁。

二零一四年三月三十一日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	IBC-1
中國光大函件	IFA-1
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 本集團物業權益的估值報告	II-1
附錄三 — 本集團的一般資料	III-1

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能有所變動。倘預期時間表有任何變動，將作出進一步公告：

要約的開始日期 二零一四年三月十七日(星期一)

接納要約的最後日期及時間(附註1、3及4) 二零一四年四月十四日(星期一)
下午四時正

要約截止日期(附註1及3) 二零一四年四月十四日(星期一)

於聯交所網站刊發於截止日期的要約結果，

或要約是否延長的公告(附註1) 不遲於二零一四年四月十四日(星期一)
下午七時正

就於接納要約的最後時間或之前接獲的

有效接納寄發匯款的最後日期(附註2及3) 二零一四年四月二十五日(星期五)

附註：

1. 根據收購守則，要約初步須於要約文件寄發日期後最少28日內可供接納。接納要約的最後日期及時間將為二零一四年四月十四日(星期一)下午四時正，惟要約人根據收購守則規則8.4延長要約則除外。要約人將就要約是否已屆滿或延期於二零一四年四月十四日(星期一)下午七時正或之前透過聯交所網站刊發公佈。倘要約人決定將要約延期，則於接納要約的最後日期及時間前將以公告方式向並無接納要約的該等獨立股東發出至少14日的通知。
2. 根據收購守則，就根據要約交回的要約股份應付現金代價的匯款(經扣除賣方的從價印花稅)將盡快以平郵方式寄發予接納要約的各位獨立股東，惟無論如何將於過戶登記處接獲有關獨立股東接納要約的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。
3. 倘於接納要約的最後日期以及就有效接納而寄發應付要約的匯款的最後日期，於中午十二時正至下午四時正期間任何當地時間，八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號在香港生效，則接納要約的最後日期及時間以及就有效接納而寄發應付要約的匯款的最後日期將不會生效。接納要約及寄發匯款的最後時間將改為下一個營業日(定義見收購守則)下午四時正，而該營業日須於上午九時正至下午四時正任何時間均無該等警告訊號生效。

預期時間表

4. 要約的接納不得撤銷及撤回，惟根據收購守則所批准的情況則另作別論。

本回應文件所載述的所有日期及時間均指香港日期及時間。

釋 義

於本回應文件，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「《公司章程》」	指	現行有效的《北京物美商業集團股份有限公司章程》
「聯繫人」	指	具有香港聯合交易所有限公司證券上市規則賦予該詞的涵義
「北京卡斯特」	指	北京卡斯特科技投資有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「北京綠色」	指	北京綠色安全農產品物流信息中心有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「北京京西」	指	北京京西硅谷科技有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「北京網商」	指	北京網商世界電子商務有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「北京中勝」	指	北京中勝華特科技有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「中國光大」或 「獨立財務顧問」	指	中國光大融資有限公司，為一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即獨立董事委員會有關要約的獨立財務顧問
「截止日期」	指	二零一四年四月十四日，即寄發要約文件日期後28日的該營業日，或要約人經執行人員同意根據收購守則規則8.4可能延長的較後日期

釋 義

「本公司」	指	北京物美商業集團股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股首先於二零零三年十一月二十一日在聯交所創業板上市，並自二零一一年六月三十日起透過轉板上市方式，由聯交所創業板轉至聯交所主板上市
「完成」	指	根據認購協議的條款完成認購協議
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的744,706,116股內資股
「內資股股東」	指	內資股持有人
「吳博士」	指	吳堅忠博士
「張博士」	指	張文中博士
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何獲授權人士
「接納表格」	指	要約文件隨附有關要約的接納表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的536,568,000股境外上市外資普通股，全部均在聯交所主板上市及以港元買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由三名非執行董事蒙進暹博士、趙令歡先生及馬雪征女士，以及全體獨立非執行董事韓英先生、李祿安先生、呂江先生及王俊彥先生組成的獨立董事委員會，乃本公司成立以就要約向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	要約人及其一致行動人士以外的H股持有人

釋 義

「聯合公告」	指	要約人及本公司於二零一四年三月四日聯合刊發有關(其中包括)認購協議及要約的公告
「最後實際可行日期」	指	二零一四年三月二十八日,即本回應文件付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「拉薩智網」	指	拉薩智網卓越投資管理有限公司,一家於中國註冊成立的有限責任公司
「要約」	指	由新百利代表要約人根據收購守則就所有並非已由要約人或其一致行動人士擁有或同意將予收購的H股而提出的強制性無條件現金要約
「要約文件」	指	要約人根據收購守則於二零一四年三月十七日刊發的要約文件,當中載有(其中包括)要約的詳細條款
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義,並於聯合公告日期起開始至截止日期止
「要約價」	指	要約人就要約項下獲接納的每股要約股份應付予相關獨立股東的現金金額4.98港元
「要約股份」	指	並非已由要約人或其一致行動人士擁有或同意將予收購的H股
「要約人」	指	物美控股集團有限公司,一家於中國註冊成立的有限責任公司
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示登記地址位於香港以外的獨立股東
「中國」	指	中華人民共和國,就本回應文件而言,不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「有關期間」	指	於要約期開始(即二零一四年三月四日)前六個月當日起至最後實際可行日期止期間
「回應文件」	指	本公司根據收購守則刊發有關要約的本受要約人通函

釋 義

「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	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	內資股及／或H股
「新百利」	指	新百利融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第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，為要約人有關要約的財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	拉薩智網及北京綠色根據認購協議的條款及條件認購相當於北京網商經擴大股本64%的北京網商新股份
「認購協議」	指	拉薩智網及北京綠色(作為認購方)與北京網商(作為發行人)就認購事項所訂立日期為二零一四年三月四日的認購協議
「監事」	指	本公司監事
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

* 本回應文件列出的中國公司英文名稱僅供識別。



物美
WUMART

北京物美商業集團股份有限公司
WUMART STORES, INC.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：01025)

執行董事：

徐瑩女士
許少川先生
于劍波博士

法定地址：

中國北京市
石景山區八大處高科技園區
實興東街1號5610室

非執行董事：

蒙進暹博士(主席)
吳堅忠博士
趙令歡先生
馬雪征女士

總辦事處：

中國北京海澱區西四環北路158-1號
物美商業大廈

香港主要營業地點：

香港中環皇后大道中十五號
置地廣場公爵大廈十八樓

獨立非執行董事：

韓英先生
李祿安先生
呂江先生
王俊彥先生

敬啟者：

有關新百利融資有限公司
代表物美控股集團有限公司
提出強制性無條件現金要約
以收購北京物美商業集團股份有限公司的全部已發行H股
(並非已由其或其一致行動人士擁有或同意將予收購的股份)

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年三月四日有關要約的聯合公告及要約人於二零一四年三月十七日刊發的要約文件。

於二零一四年三月四日，要約人的全資附屬公司(即拉薩智網及北京綠色)就認購北京網商經擴大股本合共64%的新股份訂立及完成認購協議。誠如要約文件所披露，北京網商主要從事電子產品及一般商品的零售，而認購事項旨在為北京網商提供資金，以就其業務開發一個電子商務渠道。

完成後，要約人及其一致行動人士(包括北京卡斯特、北京京西、張博士、北京中勝、張斌先生、北京網商、拉薩智網及北京綠色)合共於682,872,972股內資股(相當於全部內資股的約91.70%及本公司已發行股本總額的約53.30%)及1,375,000股H股(相當於全部H股的約0.26%及本公司已發行股本總額的約0.11%)中擁有權益。

要約人及其一致行動人士控制的本公司已發行股本總額於完成後已由約40.88%增加至約53.41%，即要約人於本公司的持股量較截至完成日期(包括該日)止12個月期間的最低持股量增加超過2%。根據收購守則規則26.1(c)及規則26.1註釋8的連鎖關係原則，要約人及其一致行動人士須就全部發行在外股份(已由要約人及其一致行動人士擁有或同意將予收購的股份除外)提出強制性無條件全面收購要約。

要約人已收到持有餘下61,833,144股內資股(相當於全部內資股的約8.30%及本公司已發行股本總額的約4.82%)的其他內資股股東各自發出的不可撤回承諾，表示有關股東(i)將不會就其內資股接納要約；(ii)將不會採取使其任何內資股可供接納的任何行動；及(iii)於要約結束前將不會向要約人或其他第三方出售、轉讓或處置其任何內資股或以其他方式增設任何內資股權益。所有有關不可撤回承諾於任何情況下均具有約束力。因此，要約將不適用於餘下內資股股東。

因此，要約將涉及535,193,000股H股，相當於H股的約99.74%及本公司已發行股本總額的約41.77%。按要約價計算，要約價值約2,665,261,140港元。

董事會函件

本回應函件旨在向閣下提供(其中包括)有關本集團及要約的資料、獨立董事委員會向獨立股東提出有關要約的推薦建議,以及獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會提出的意見。

強制性無條件現金要約

要約的主要條款

要約的條款載於要約文件及接納表格,進一步詳情請參閱要約文件及接納表格。

新百利將遵守收購守則規則26代表要約人提出要約,要約於所有方面均屬無條件,條款如下:

每股要約股份 現金4.98港元

董事會注意到(i)要約價每股要約股份4.98港元乃經考慮要約人根據認購協議支付的認購價及北京網商持有的內資股應佔本公司於二零一三年六月三十日的未經審核綜合資產淨值後釐定;及(ii)要約人將不會增加要約項下向H股持有人應付的要約價。

接納要約的最後日期及時間將為二零一四年四月十四日(星期一)下午四時正。要約人將不會延長要約期。

於最後實際可行日期,要約人及其一致行動人士並未收到任何接納要約的不可撤回承諾。

要約的進一步詳情

要約的進一步詳情(其中包括)接納及結算的條款及程序載於要約文件及接納表格。

本公司的股權架構

本公司於最後實際可行日期的股權架構如下：

	於最後實際可行日期 的股權架構	
	股份數目	概約百分比
內資股		
要約人及其一致行動人士 (見附註)	682,872,972	53.30
公眾股東	<u>61,833,144</u>	<u>4.82</u>
內資股總數	744,706,116	58.12
H股		
要約人及其一致行動人士	1,375,000	0.11
公眾股東	<u>535,193,000</u>	<u>41.77</u>
H股總數	536,568,000	41.88
本公司的股本總額	<u>1,281,274,116</u>	<u>100.00</u>

附註：於完成時，要約人收購北京網商持有的160,457,744股內資股的控制權，相當於本公司已發行股本總額的約12.52%。

有關本公司的資料

本公司為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股自二零零三年十一月二十一日起首先於聯交所創業板上市，並自二零一一年六月三十日起透過轉板上市方式於聯交所主板上市。

本集團主要在中國經營大賣場、生活超市和便利店，而且所有非流動資產均位於中國境內。

有關本集團的財務資料請參閱本回應文件附錄一。

有關要約人的資料

根據要約文件所披露的資料，要約人乃於中國註冊成立的有限責任公司，為一家投資控股公司。除上文所披露的內資股及H股外，其持有銀川新華百貨商店股份有限公司(一家

於上海證券交易所上市的公司)的29%權益。要約人透過其附屬公司從事物業開發及投資業務。於最後實際可行日期，要約人的董事為張斌先生、徐瑩女士、吳廣澤先生及張令先生。張博士，52歲，為本公司的創辦人及要約人的最終控股股東。彼持有南開大學理學士及中國科學院博士學位。

要約人對本集團的意向

董事會注意到(i)要約人的意向為本集團將繼續經營其現有主要業務；(ii)要約人無意對本集團的現有營運及業務進行任何重大變動；(iii)要約人無意在本集團日常業務過程以外終止僱用本集團僱員或出售或重新調配本集團的固定資產；(iv)要約人並無意向或計劃促成本集團收購或出售任何資產及／或業務；及(v)除要約人有意持有獲接納的H股以及要約人及其一致行動人士現時持有的內資股及H股作投資用途外，張博士無意在本公司擔當任何職務。

經要約人進一步確認，要約人及其聯繫人並無進行或訂立有關(i)出售或終止或削減本集團的現有業務；(ii)出售或重組或重新調配本集團的資產；(iii)向本集團注入任何新業務及／或資產；及(iv)建議變動本集團董事會的組成的任何協議、安排、諒解、意向或磋商。

董事會知悉要約人對本公司的意向，並願意與要約人合作以及繼續以本公司及股東整體最佳利益行事。

維持本公司的上市地位

要約人擬於要約結束後維持本公司在聯交所上市，並無意將本公司私有化。

要約人的董事及本公司已向聯交所承諾採取適當步驟，以確保公眾將一直持有本公司全部已發行股本不少於25%。

聯交所已表示，倘於要約截止時，公眾持股量低於適用於本公司的最低指定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：

- (i) 股份存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序的市場，

則會考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。

董事會函件

推薦建議

收購守則規則2.8規定本公司須成立獨立董事委員會，以就要約向獨立股東給予推薦建議，而該獨立委員會應由作為股東以外於要約中並無直接或間接權益的所有非執行董事組成。

本公司已成立獨立董事委員會，以就要約是否公平合理及接納要約向獨立股東作出推薦建議。獨立董事委員會由非執行董事(即蒙進暹博士、趙令歡先生及馬雪征女士)及獨立非執行董事(即韓英先生、李祿安先生、呂江先生及王俊彥先生)組成，各成員於要約中均無直接或間接權益。由於另一名非執行董事(即吳博士)為要約人的一致行動人士北京網商的股東，其不包括於獨立董事委員會內。

經獨立董事委員會批准後，中國光大已獲委任為獨立財務顧問，以就要約(尤其是要約是否公平合理及接納要約)向獨立董事委員會提供意見。

閣下須垂注本回應函件所載的獨立董事委員會函件及中國光大函件，其載有彼等有關要約的推薦建議及意見，以及在達致其推薦建議前所考慮的主要因素。

額外資料

敬請閣下一併閱讀本回應文件、要約文件以及有關接納要約及其結算程序的接納表格。閣下亦須垂注載於本回應文件附錄內的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
北京物美商業集團股份有限公司
蒙進暹博士
董事長

二零一四年三月三十一日



物美
WUMART

北京物美商業集團股份有限公司
WUMART STORES, INC.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：01025)

敬啟者：

新百利融資有限公司
代表物美控股集團有限公司
提出強制性無條件現金要約
以收購北京物美商業集團股份有限公司的全部已發行H股
(並非已由其或其一致行動人士擁有或同意將予收購的股份)

吾等茲提述本公司於二零一四年三月三十一日刊發的回應文件(「回應文件」)，本函件為其中一部分。除非文義另有規定，本函件所用詞彙與回應文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就要約的條款對獨立股東而言是否屬公平合理以及接納要約向閣下提供吾等的意見。

中國光大已獲委任為獨立財務顧問，以就要約的條款及是否接納要約向吾等提供意見。敬請閣下垂注回應文件第IFA-1至IFA-12頁所載的「中國光大函件」，當中載有其意見詳情及其達致推薦建議時考慮的主要因素。

閣下亦須垂注「董事會函件」、「中國光大函件」及要約文件所載之額外資料、接納表格以及回應文件中的附件。

經考慮要約的條款以及獨立財務顧問的意見，吾等認為，要約並無為獨立股東提供具吸引力的機會變現其於本公司的投資，且要約的條款對獨立股東而言並不公平合理。因此，

獨立董事委員會函件

吾等建議獨立股東不接納要約。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

非執行董事

蒙進暹博士

趙令歡

馬雪征

獨立非執行董事

韓英

李祿安

呂江

王俊彥

二零一四年三月三十一日

以下乃獨立財務顧問中國光大融資有限公司致獨立董事委員會之意見函件全文，以供載入本回應文件，並載有其就要約向獨立董事委員會提供之意見。



敬啟者：

**新百利融資有限公司
代表物美控股集團有限公司
提出強制性無條件現金要約
以收購北京物美商業集團股份有限公司的全部已發行H股
(並非已由其或其一致行動人士擁有或同意將予收購的股份)**

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問以就要約向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於日期為二零一四年三月十七日之要約文件內。 貴公司須刊發一份回應文件以就要約作出回應，其構成本函件之一部分。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與回應文件所界定者具有相同涵義。

根據收購守則，於二零一四年三月四日內容有關要約人的兩家附屬公司(即拉薩智網及北京綠色)就收購北京網商其經擴大股本合共64%訂立及於同日完成認購協議之聯合公告後產生要約。於 貴公司在二零零二年十二月五日改制成為股份有限公司時，北京網商乃 貴公司原本五名發起人之一，而現時則繼續持有160,457,744股內資股，相當於全部內資股約21.55%及 貴公司已發行股本總額約12.52%。因此，要約人及其一致行動人士控制之 貴公司已發行股本總額於完成後由約40.88%增加至約53.41%，即要約人於 貴公司之持股量較截至完成日期(包括該日)止12個月期間之最低持股量增加超過2%。根據收購守則規則26.1(c)及規則26.1註釋8之連鎖關係原則，要約人及其一致行動人士須就 貴公司全部發行

中國光大函件

在外股份(已由要約人及其一致行動人士擁有或同意將予收購之股份除外)提出強制性無條件全面收購要約。

貴公司已成立獨立董事委員會，以就要約是否公平合理及接納要約而向獨立股東提供推薦建議。獨立董事委員會由非執行董事(即蒙進暹博士、趙令歡先生及馬雪征女士)，以及全體獨立非執行董事(即韓英先生、李祿安先生、呂江先生及王俊彥先生)組成。由於另一名非執行董事(即吳博士)為要約人的一致行動人士北京網商之股東，其不包括於獨立董事委員會內。

獨立董事委員會已批准吾等獲委任為獨立董事委員有關要約之獨立財務顧問。作為獨立財務顧問，吾等之職責乃就此向獨立董事委員會提供獨立意見。

中國光大融資有限公司與 貴集團任何成員公司或要約人或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人，或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動之任何人士概無聯繫或關連，因此，吾等被認為合資格就要約向獨立董事委員會提供獨立意見。除就此安排應付予吾等之一般專業費用外，概無安排使吾等將自 貴集團任何成員公司或要約人或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人，或與彼等任何一方一致行動或被視為一致行動之任何人士收取任何費用或利益。

吾等意見之基準

達致吾等之建議時，吾等依賴 貴公司向吾等提供有關 貴集團之所有相關資料，以及回應文件及董事向吾等獨立提供之文件(彼等就此負全責)所載或所述之陳述。吾等已向董事尋求並取得確認，就彼等所知，向吾等提供之資料均無遺漏重大事實，且該等資料於提供時均屬真實、準確、完整及並無誤導。吾等亦假設董事及要約人分別於回應文件及要約文件發表之全部見解、意見及意向聲明均經周詳考慮後合理作出。吾等認為，吾等已獲提供充分資料，達致吾等於本函件所載意見之合理基準。吾等並無理由懷疑 貴公司隱瞞任何重大資

料，亦無理由懷疑任何事實或事宜可能導致董事向吾等提供之資料不真實、不準確或有誤導成分。然而，吾等並無就此行動對 貴集團或要約人(或與其一致行動之任何人士)之業務及狀況進行深入獨立調查。

然而，吾等並無考慮獨立股東於接納或不接納要約之過程中產生之稅務影響，原因為該等稅務影響因個人情況而各有不同。尤其是身為香港境外居民進行H股交易時須繳納海外稅項之獨立股東，應就要約考慮彼等各自之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。

主要考慮因素及理由

制定吾等之建議時，吾等已考慮下文所載之主要因素及理由。達致吾等之結論時，吾等已考慮按照各分析互相得出之結果，並最終根據所有分析之整體結果達致吾等之意見。

(1) H股之市價

要約價每股H股4.98港元較：

- 於二零一四年三月四日(「最後交易日」，亦即聯合公告日期)在聯交所所報的收市價每股H股9.16港元折讓約45.63%；
- 於截至最後交易日止五個連續交易日(包括最後交易日)在按聯交所所報的平均收市價每股H股9.214港元折讓約45.95%；
- 於截至最後交易日止十個連續交易日(包括最後交易日)在聯交所所報的平均收市價每股H股9.433港元折讓約47.21%；
- 於截至最後交易日止二十個連續交易日(包括最後交易日)在聯交所所報的平均收市價每股H股9.552港元折讓約47.86%；及
- 於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股H股7.43港元折讓約49.20%。

中國光大函件

下文載述自最後交易日前18個月起至最後實際可行日期(包括當日)止期間(「回顧期間」)H股收市價之變動：



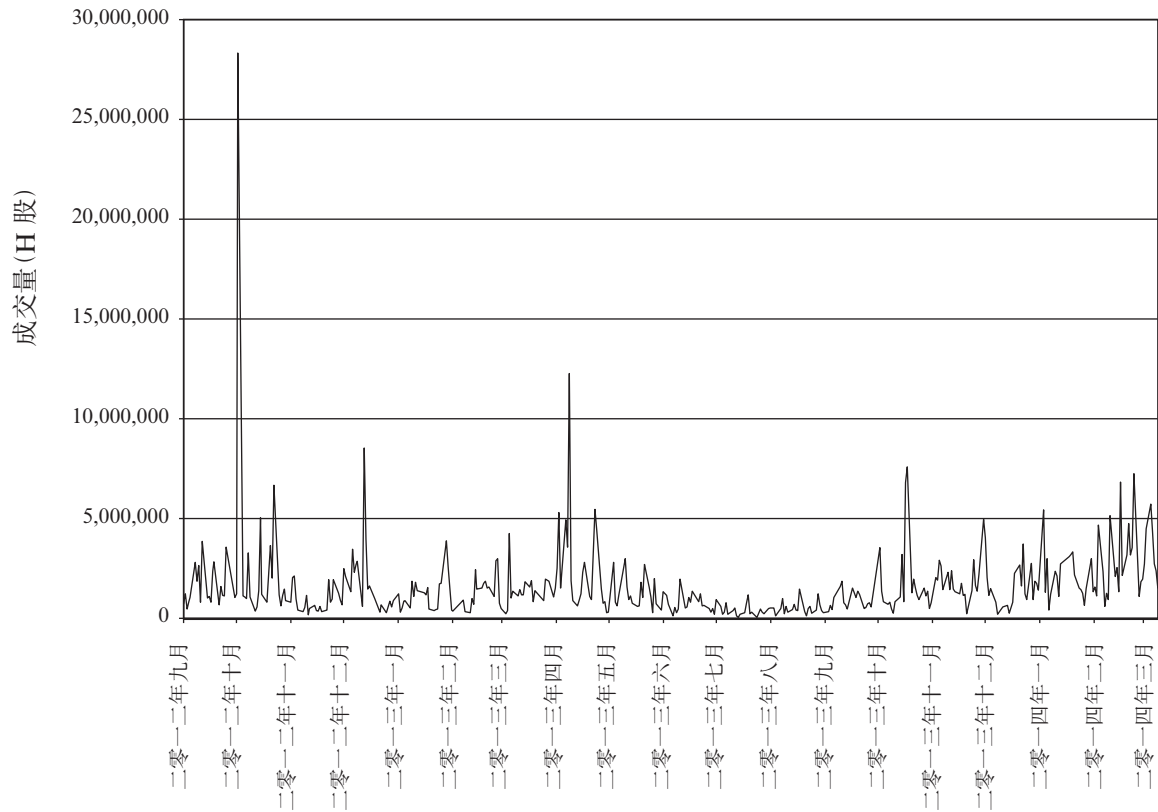
資料來源： 彭博及聯交所網站

從上表可見，於回顧期間H股買賣之收市價較要約價存在溢價。於最後交易日前，H股之最低收市價為於二零一四年二月六日之9.12港元，仍較要約價存在溢價。於二零一三年十月十五日，貴公司宣佈(i)訂立有關建議認購股份及建議由物美收購卜蜂蓮花有限公司(「卜蜂蓮花」)若干附屬公司的框架協議；及(ii)與上達資本訂立上達認購協議，據此，上達資本將按每股H股14.00港元的認購價認購H股，總代價為232,400,000港元。然而，於二零一四年一月十三日或之前(即第二個最後完成日期)，貴公司並無與卜蜂蓮花訂立任何實質文件。上達認購協議亦已失效。於二零一三年十月十六日至二零一四年一月十四日期間，貴公司H股之收市價主要呈向下趨勢變動，由二零一三年十月十七日之15.34港元下跌至二零一四年一月十四日之12.08港元。

於刊發聯合公告後，雖然H股之收市價於二零一四年三月二十日跌至最低之6.77港元，惟於整個回顧期間，H股仍持續以較要約價存在溢價之範圍買賣。因此，吾等認為，就獨立股東而言，要約價有所不足。

(2) H股之流通性

下圖顯示H股於回顧期間之每日成交量：



資料來源： 彭博及聯交所網站

中國光大函件

下表載列於回顧期間H股之每月總成交量及該等每月總成交量佔已發行H股總數及貴集團公眾持股量之百分比：

	H股每月 總成交量	H股每月 總成交量 佔已發行H股 總數百分比 (附註1)	H股每月 總成交量 佔公眾持股量 百分比 (附註2)
二零一二年			
九月	29,487,492	5.50%	5.51%
十月	56,589,979	10.55%	10.57%
十一月	18,069,632	3.37%	3.38%
十二月	34,831,197	6.49%	6.51%
二零一三年			
一月	19,667,139	3.67%	3.67%
二月	22,047,522	4.11%	4.12%
三月	26,723,158	4.98%	4.99%
四月	45,186,222	8.42%	8.44%
五月	29,948,578	5.58%	5.60%
六月	15,479,439	2.88%	2.89%
七月	10,572,285	1.97%	1.98%
八月	8,834,610	1.65%	1.65%
九月	12,999,096	2.42%	2.43%
十月	24,885,354	4.64%	4.65%
十一月	35,761,194	6.66%	6.68%
十二月	28,265,812	5.27%	5.28%
二零一四年			
一月	37,635,065	7.01%	7.03%
二月	36,192,285	6.75%	6.76%
平均	27,398,670	5.11%	5.12%
二零一四年三月一日至 最後實際可行日期			
	59,120,469	11.02%	11.05%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- 按每月底／期末之已發行H股總數計算。

2. 按上文附註1所述之已發行H股數目計算，撇除要約人及與其一致行動人士於有關月份／期間持有之H股。

由二零一二年九月至二零一四年二月期間，H股之每月總成交量介乎約8,800,000股H股至56,600,000股H股之間，相當於已發行H股總數約1.65%至10.55%及公眾持股量之1.65%至10.57%。於該期間，平均每月總成交量達27,400,000股H股，即分別相當於已發行H股總數及公眾持股量約5.11%及5.12%。

貴公司於二零一三年十月十五日公佈(i)就建議由物美認購卜蜂蓮花股份及建議收購其若干附屬公司訂立框架協議；及(ii)與上達資本訂立上達認購協議。自此，H股於二零一三年第四季開始買賣變得較為活躍，截至二零一三年十二月三十一日止三個月期間，H股之每月總成交量介乎24,900,000股H股至35,800,000股H股之間。

於二零一四年第一季，每月成交量進一步上升至二零一四年一月之37,600,000股H股及二零一四年二月之36,200,000股H股。自二零一四年三月一日至最後實際可行日期，總成交量達到59,100,000股H股。

吾等建議選擇出售其部分或全部H股之獨立股東於要約期密切監察H股之市價及流通性，倘於市場上出售H股之所得款項淨額高於要約項下之應收金額，則彼等應考慮於市場上出售其H股而非接納要約。

(3) 貴集團之財務表現及狀況

貴集團主要在中國經營大賣場、生活超市和便利店，而且所有非流動資產均位於中國境內。

中國光大函件

下表載列自截至二零一三年十二月三十一日止三個年度 貴集團綜合損益及其他全面收益表所得之 貴集團若干主要財務資料，乃摘錄自 貴集團二零一二年年報及二零一三年年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)
收益	16,988,172	15,362,984	14,562,642
毛利	1,898,841	1,415,031	1,318,874
稅前盈利	716,347	865,405	863,581
貴公司權益所有人應佔盈利	459,031	601,706	586,041

如上表所示，於過去三年， 貴集團之收益及毛利率整體呈現穩定而健康之增長。於二零一二年及二零一三年， 貴集團收益之年增長率達5.5%及10.6%，主要是源於可比較店舖銷售增長及新開店舖之收益貢獻。同樣，毛利於二零一二年及二零一三年分別增長7.3%及34.2%。於二零一二年， 貴公司權益所有人應佔盈利增長2.7%，惟 貴公司權益所有人應佔盈利於二零一三年減少23.7%，乃源於(i)新店舖的初始回本期延長；(ii)關閉若干店舖導致一次性處置資產虧損；及(iii)員工成本上漲速度高於銷售額增長。 貴公司的零售網絡已由二零一一年之519家逐步擴充至二零一二年之538家及於二零一三年進一步擴充至547家。

毛利率一直由二零一一年之9.1%改善至二零一二年之9.2%，更於二零一三年進一步改善至11.2%，主要是源於不斷優化品類結構及新鮮貨品毛利率增加。

因此，每股基本盈利由二零一一年之人民幣0.46元增加至二零一二年之人民幣0.47元，惟於二零一三年減少至人民幣0.36元。

中國光大函件

下表載列於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之 貴集團綜合財務狀況表之若干財務項目，乃摘錄自 貴集團二零一二年年報及二零一三年年報。

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一二年	二零一一年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
流動資產	5,821,309	4,983,239	4,137,707
銀行結餘及現金	2,269,912	2,158,841	1,350,975
流動負債	(7,453,965)	(6,341,980)	(5,078,980)
預收客戶款項	(2,074,423)	(1,498,455)	(782,137)
流動負債淨額	(1,632,656)	(1,358,741)	(941,273)
總資產減流動負債	3,965,759	3,725,337	3,360,100

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，所有報告日期均錄得流動負債淨額。流動負債淨額主要源於(i)應付貿易賬款；及(ii)購買於物美使用之現金券之預收客戶款項， 貴公司無須償還有關款項，因此不會對 貴公司造成任何即時流動性風險。雖然從流動負債淨額狀況可見 貴集團面臨未能籌集足夠資金以符合於債務到期時之責任之流動性風險，惟 貴集團依靠經營活動產生之現金及借貸作為流動性之重要來源。於二零一三年十二月三十一日， 貴集團有三筆合共人民幣900,000,000元之銀行信貸額度，其中人民幣200,000,000元可用至二零一四年四月十七日、人民幣200,000,000元可用至二零一四年八月十九日及人民幣500,000,000元可用至二零一五年十月十日。截至最後實際可行日期，已動用共人民幣43,300,000元。 貴集團之申報會計師德勤亦就截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止之財務報表作出無保留意見。總資產減流動負債由二零一一年之人民幣3,400,000,000元一直穩步改善至二零一二年及二零一三年之人民幣3,700,000,000元及人民幣4,000,000,000元。因此，吾等認為 貴公司之財務狀況健康。

(4) 貴集團之前景

誠如二零一三年年報所披露，雖然行業競爭將依然激烈，惟 貴集團在北京、天津、河北、浙江市場的規模優勢不斷擴大。二零一四年， 貴集團將繼續保持在現有區域的開店速度，依托日漸擴大的市場佔有率，通過不斷優化、創新，牢牢鞏固在信息系統、預算管理、績效考評等方面的傳統優勢；同時通過學習先進、探索嘗試，全力以赴以擴大在生鮮、物流系統、採購模式等方面形成新的競爭優勢。深入研究商品規律，擴大蔬果、乾貨分類的優勢，繼續推動水產、肉品、熟食、烘焙分類的變革。優化配送體

系，改進鮮活商品配送技術，進一步提高直流作業的效率，為「買手」尋找的機會商品提供更大的在庫作業容量，綜合考慮送貨、提貨、退貨任務，更加合理的規劃運輸路線，節約配送費用。繼續推廣自動補貨，與供應商緊密合作，提高周轉效率。堅持不懈的加強營運基礎管理，對各項營運標準及工作流程進行嚴格的檢核。加強對微信、微博、手機應用等新媒體的開發利用，進行營銷活動創新，進一步提升會員價值，提高會員忠誠度。二零一四年，貴集團將鞏固過去兩年變革所取得的進展，同時快馬加鞭，以一體化、簡單化、標準化、系統化為原則，探索並落實新的改革措施，為在未來更加激烈的競爭中再次爆發、保持領先、擴大優勢，從而為股東創造長久而豐厚的回報積蓄力量。

(5) 要約人對 貴集團之意向

要約人乃於中國註冊成立的有限責任公司，為一家投資控股公司。除內資股及H股外，其持有銀川新華百貨商店股份有限公司(一家於上海證券交易所上市之公司)之29%權益。要約人透過其附屬公司從事物業開發及投資業務。於要約文件日期，要約人之董事為張斌先生、徐瑩女士、吳廣澤先生及張令先生。誠如上文所披露，張博士為要約人之最終控股股東。張博士，52歲，為 貴公司之創辦人，並持有南開大學理學士及中國科學院博士學位。

根據收購守則規則26.1(c)及規則26.1註釋8之連鎖關係原則，於二零一四年三月四日內容有關要約人的兩家全資附屬公司(即拉薩智網及北京綠色)就收購 貴公司之主要股東北京網商其經擴大股本合共64%訂立及於同日完成認購協議之聯合公告後產生要約。北京網商繼續持有160,457,744股內資股，相當於全部內資股約21.55%及 貴公司已發行股本總額約12.52%。完成認購事項後，要約人現時控制該12.52% 貴公司已發行股本。要約人及其一致行動人士控制之 貴公司已發行股本總額將因此於完成後

由約40.88%增加至約53.41%，即要約人於 貴公司之持股量較截至完成日期(包括該日)止12個月期間之最低持股量增加超過2%。

誠如要約文件所述，要約人之意向為 貴集團將繼續經營其現有主要業務。要約人無意於要約文件日期後六個月內在日常業務過程以外終止僱用 貴集團僱員或重新調配 貴集團之固定資產。除要約人有意持有獲接納之H股以及要約文件內所披露之內資股及H股作投資用途外，張博士無意在 貴公司擔當任何職務。

討論及分析

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，要約之條款(包括每股H股4.98港元之要約價)對獨立股東而言並不公平合理，特別是：

(i) 較整個回顧期間H股之市價大幅折讓

每股H股4.98港元之要約價較整個回顧期間及截至最後實際可行日期H股之市價大幅折讓。

(ii) 貴集團之財務表現及前景

雖然 貴集團正面臨複雜而深刻之調整與變革以及挑戰，惟於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度 貴集團之整體財務表現於收益及毛利方面一直錄得穩定而健康之增長。據 貴公司告知， 貴集團將繼續保持在現有區域的開店速度，依托日漸擴大的市場佔有率，鞏固其傳統優勢，為在未來更加激烈的競爭中再次爆發、保持領先、擴大優勢，從而為股東創造長久而豐厚的回報積蓄力量。

此外，要約人之意向為 貴集團將繼續經營其現有主要業務。要約人僅有意持有獲接納之H股及內資股作投資用途，並無意於要約文件日期後六個月內在日常業務過程以外終止僱用 貴集團僱員或重新調配 貴集團之固定資產。

中國光大函件

意見及推薦建議

鑒於上述因素，吾等認為，要約並無為獨立股東提供具吸引力之機會變現其於 貴公司之投資，且要約之條款對獨立股東而言並不公平合理。因此，吾等提議獨立董事委員會建議獨立股東不接納要約。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表
中國光大融資有限公司
潘兆權 甘偉民
執行董事 執行董事
謹啟

二零一四年三月三十一日

(I) 三年財務資料概要

以下為本集團的若干財務資料概要，乃摘錄自本集團截至二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表。

本公司截至二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年的核數師德勤已就本集團截至二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年的財務報表作出無保留意見。

截至二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年，本集團並無在規模、性質或影響程度方面屬特殊的特殊或非經常性項目。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
業績			
營業額	16,988,172	15,362,984	14,562,642
銷售成本	<u>(15,089,331)</u>	<u>(13,947,953)</u>	<u>(13,243,768)</u>
毛利	1,898,841	1,415,031	1,318,874
其他收益	1,898,134	1,971,093	1,833,003
投資及其他收入	357,882	299,166	228,148
分銷及銷售費用	(2,858,417)	(2,394,258)	(2,104,200)
行政費用	(508,901)	(388,152)	(322,843)
其他損失	(56,287)	(20,524)	(68,236)
減值損失	—	(1,567)	(14,648)
應佔聯營公司盈利	8,342	8,277	5,353
應佔合營企業盈利	5,541	3,651	4,071
融資成本	<u>(28,788)</u>	<u>(27,312)</u>	<u>(15,941)</u>
稅前盈利	716,347	865,405	863,581
所得稅開支	<u>(222,336)</u>	<u>(226,688)</u>	<u>(245,071)</u>
年度盈利	<u>494,011</u>	<u>638,717</u>	<u>618,510</u>
以下人士應佔：			
本公司權益所有人	459,031	601,706	586,041
非控制性權益	<u>34,980</u>	<u>37,011</u>	<u>32,469</u>
	<u>494,011</u>	<u>638,717</u>	<u>618,510</u>
每股盈利			
— 基本及攤薄 (人民幣元)	<u>0.36</u>	<u>0.47</u>	<u>0.46</u>
每股股息 (人民幣元)	<u>0.25</u>	<u>0.21</u>	<u>0.20</u>
股息	<u>320,319</u>	<u>269,068</u>	<u>257,092</u>

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債			
總資產	11,419,724	10,067,317	8,439,080
總負債	<u>(7,526,753)</u>	<u>(6,355,427)</u>	<u>(5,094,084)</u>
	<u>3,892,971</u>	<u>3,711,890</u>	<u>3,344,996</u>
本公司權益所有人應佔權益	3,707,164	3,531,611	3,186,997
非控制性權益	<u>185,807</u>	<u>180,279</u>	<u>157,999</u>
	<u>3,892,971</u>	<u>3,711,890</u>	<u>3,344,996</u>

(II) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務資料

以下為本集團截至二零一三年止年度的經審核財務報表全文，乃摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	5	16,988,172	15,362,984
銷售成本		<u>(15,089,331)</u>	<u>(13,947,953)</u>
毛利		1,898,841	1,415,031
其他收益	5	1,898,134	1,971,093
投資及其他收入及其他收益	7	357,882	299,166
分銷及銷售費用		(2,858,417)	(2,394,258)
行政費用		(508,901)	(388,152)
其他損失	8	(56,287)	(20,524)
減值損失	9	—	(1,567)
應佔聯營公司盈利	21	8,342	8,277
應佔合營企業盈利	22	5,541	3,651
融資成本	10	<u>(28,788)</u>	<u>(27,312)</u>
稅前盈利		716,347	865,405
所得稅開支	11	<u>(222,336)</u>	<u>(226,688)</u>
年度盈利及其他全面收入總額	12	<u>494,011</u>	<u>638,717</u>
以下人士應佔年度盈利及其他全面收入總額：			
本公司權益所有人		459,031	601,706
非控制性權益		<u>34,980</u>	<u>37,011</u>
		<u>494,011</u>	<u>638,717</u>
每股盈利			
— 基本 (每股人民幣元)	16	<u>0.36</u>	<u>0.47</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	3,621,250	3,409,876
租金按金		164,073	249,508
預付租金	18	107,252	143,386
商譽	19	844,964	844,964
無形資產	20	82,046	86,599
於聯營公司權益	21	149,587	145,241
於合營企業權益	22	100,330	99,598
遞延稅項資產	32	106,968	104,906
預付購買資產款	33	255,445	—
應收貸款	24	166,500	—
		<u>5,598,415</u>	<u>5,084,078</u>
流動資產			
存貨	23	1,460,422	1,111,511
應收貸款	24	84,720	330,973
應收貿易賬款及其他應收款項	25	1,271,742	1,036,977
應收有關連人士款項	26	179,675	169,067
預付租金	18	66,594	90,026
持作買賣的投資	27	110,000	32,489
受限制銀行結存	28	378,244	53,355
銀行結存及現金	28	2,269,912	2,158,841
		<u>5,821,309</u>	<u>4,983,239</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	29	6,724,461	5,571,517
應付有關連人士款項	26	17,373	39,474
稅項負債		190,268	206,489
貸款	30	521,863	524,500
		<u>7,453,965</u>	<u>6,341,980</u>
流動負債淨值		<u>(1,632,656)</u>	<u>(1,358,741)</u>
總資產減流動負債		<u>3,965,759</u>	<u>3,725,337</u>

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	31	1,281,274	1,281,274
股份溢價及儲備		<u>2,425,890</u>	<u>2,250,337</u>
本公司權益所有人應佔權益		3,707,164	3,531,611
非控制性權益		<u>185,807</u>	<u>180,279</u>
總權益		<u>3,892,971</u>	<u>3,711,890</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	32	12,788	13,447
貸款	30	<u>60,000</u>	<u>—</u>
		<u>3,965,759</u>	<u>3,725,337</u>

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司權益所有人應佔權益						非控制性 權益	合計
	股本	股份溢價	其他儲備	法定公積金	保留盈利	合計		
				(附註i)				
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一二年一月一日	1,281,274	745,018	(733,253)	331,500	1,562,458	3,186,997	157,999	3,344,996
年度盈利及全面收入總額	—	—	—	—	601,706	601,706	37,011	638,717
本公司支付股息 (附註15)	—	—	—	—	(257,092)	(257,092)	—	(257,092)
向非控制性權益支付股息	—	—	—	—	—	—	(14,731)	(14,731)
盈利分配 (附註i)	—	—	—	30,809	(30,809)	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日	1,281,274	745,018	(733,253)	362,309	1,876,263	3,531,611	180,279	3,711,890
年度盈利及全面收入總額	—	—	—	—	459,031	459,031	34,980	494,011
本公司宣派股息 (附註15)	—	—	—	—	(269,068)	(269,068)	—	(269,068)
向非控制性權益支付股息	—	—	—	—	—	—	(11,102)	(11,102)
盈利分配 (附註i)	—	—	—	35,819	(35,819)	—	—	—
收購非控制性權益 (附註ii)	—	—	(14,410)	—	—	(14,410)	(18,350)	(32,760)
於二零一三年十二月三十一日	<u>1,281,274</u>	<u>745,018</u>	<u>(747,663)</u>	<u>398,128</u>	<u>2,030,407</u>	<u>3,707,164</u>	<u>185,807</u>	<u>3,892,971</u>

附註：

- (i) 根據中華人民共和國(「中國」)有關法規及本集團旗下公司的公司章程，本集團旗下各公司須將其10%盈利(按照中國會計法規釐定)撥入法定公積金，直至基金總額達到其註冊資本的50%為止。向股東分派股息前，必須先將該等資金撥入法定公積金。

法定公積金只可用作彌補上年度虧損或增加資本。經股東大會通過的決議案批准後，公司可將其法定公積金撥入股本／註冊資本，並按現有股東的原先持股比例向其發行紅股，或增加其目前所持股份的每股面值，惟於發行紅股後，該公積金的結餘不得少於註冊資本的25%。

- (ii) 本集團於二零一三年十二月收購紹興縣商超投資有限公司15%非控制性權益，支付對價人民幣32,760千元。收購完成後，本集團獲取紹興縣商超投資有限公司100%資本權益。支付對價與所獲淨資產賬面價值的差額在權益內確認，並歸屬本公司所有人。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動		
稅前盈利	716,347	865,405
經調整：		
融資成本	28,788	27,312
利息收入	(61,998)	(42,941)
應佔聯營公司盈利	(8,342)	(8,277)
應佔合營企業盈利	(5,541)	(3,651)
物業、廠房及設備折舊	341,878	312,256
預付租金撥回	90,026	66,907
無形資產攤銷	4,553	6,547
處置／核銷物業、廠房及設備虧損	55,042	18,200
無形資產減值損失	—	1,567
營運資金變動前經營現金流量	1,160,753	1,243,325
存貨減少(增加)	(348,911)	74,873
應收貿易賬款及其他應收款項增加	(227,765)	(31,799)
應收有關連人士款項增加	(10,608)	(36,349)
租金按金減少(增加)	85,435	(67,920)
預付租金增加	(55,905)	(154,229)
持作買賣的投資增加	(77,511)	(8,897)
應付貿易賬款及其他應付款項增加	1,209,033	964,559
應付有關連人士款項減少	(22,101)	(29,030)
經營活動產生的現金	1,712,420	1,954,533
銀行存款已收利息	10,316	11,066
已付所得稅	(241,278)	(271,580)
經營活動產生的現金淨額	<u>1,481,458</u>	<u>1,694,019</u>

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(707,964)	(907,844)
提取受限制銀行結存	53,355	66,331
存入受限制銀行結存	(378,244)	(53,355)
出售物業、廠房及設備所得款項	2,885	3,312
出售聯營公司權益所得款項	125	—
預付購買資產款	(230,000)	—
應收貸款還款	309,000	—
貸出貸款	(196,500)	—
應收貸款的已收利息	18,935	18,142
已收聯營公司股息	3,871	3,822
已收合營企業股息	<u>4,809</u>	<u>8,074</u>
投資活動所用現金淨額	<u>(1,119,728)</u>	<u>(861,518)</u>
融資活動		
新增銀行貸款	60,000	100,000
籌措短期融資券	500,000	500,000
收購非控制性權益	(32,760)	—
償還短期融資券	(500,000)	—
償還銀行貸款	—	(350,000)
已付利息	(31,425)	(2,812)
已付公司權益所有人股息	(235,372)	(257,092)
已付附屬公司非控制性權益股息	<u>(11,102)</u>	<u>(14,731)</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(250,659)</u>	<u>(24,635)</u>
現金及現金等值增加淨額	111,071	807,866
年初現金及現金等值	<u>2,158,841</u>	<u>1,350,975</u>
年終現金及現金等值		
銀行結存及現金	<u>2,269,912</u>	<u>2,158,841</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 概況

本公司在中國註冊為股份有限公司。其H股於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報之公司資料內披露。

綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣也是本公司的本位幣。

本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)主要從事經營大型超市和便利超市。

2. 採用新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本期間，本集團已應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新增及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)：

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年周期的香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第19號(2011年經修改)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年經修改)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年經修改)	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的呈列

此外，本集團已在香港會計準則第36號金融資產減值：非金融資產的可收回金額披露修訂本的生效日期前，提早採納該項會計準則。

除下文所述者外，本年度內應用及提早採納該等新增及經修訂的香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度的業績及財務狀況以及本綜合財務報表的披露造成重大影響。

綜合、共同安排、聯營公司及披露之新增及經修訂準則

於本年度，本集團首次採用綜合、共同安排、聯營公司及披露之五項準則組合，包括香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第11號「共同安排」、香港財務報告準則第12號「於其他實體之權益之披露」、香港會計準則第27號(2011年經修改)「獨立財務報表」及香港會計準則第28號(2011年經修改)「於聯營公司及合營公司之投資」，以及香港財務報告準則第10號(修訂本)、第11號(修訂本)及第12號(修訂本)有關過渡指引。

採用此等準則的影響載列如下。

應用香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內關與綜合財務報表之部分，以及香港財務報告詮釋委員會詮釋第12號「綜合 — 特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，致使投資者於下列情況下對投資對象擁有控制權：(a)有權控制投資對象；(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力以影響投資者之回報。投資者必須全部符合這三項標準，方對投資對象擁有控制權。控制權先前定義為有權規管實體的財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對投資對象擁有控制權。董事已評估其附屬公司如何涉及其中，並認為應用香港財務報告準則第10號對綜合財務報表概無重大影響。

應用香港財務報告準則第11號「共同安排」之影響

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，以及相關香港財務報告詮釋委員會詮釋第13號「共同控制實體 — 合營企業之非貨幣性投入」所載之指引已納入香港會計準則第28號(2011年經修改)。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之共同安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，共同安排僅分為兩類 — 合營業務及合營企業。根據香港財務報告準則第11號對共同安排的分類須考慮該等安排的結構、法律形式、訂約各方協定的安排合約條款及其他相關事實及情況後，基於訂約各方於共同安排的權利及責任而釐定。合營業務乃於擁有共同控制權的各方(即共同經營者)享有該安排的有關資產及承擔該安排的負債的共同安排。合營企業乃擁有共同控制權的各方(即合營方)享有該安排資產淨值的共同安排。過往，香港會計準則第31號有三類共同安排 — 共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對共同安排的分類主要基於該安排的法定形式(例如透過個別實體確立的共同安排分類為共同控制實體)而釐定。董事已評估其共同安排如何涉及其中，並認為其於共同安排的投資乃為合營企業。應用香港財務報告準則第11號對綜合財務報表概無重大影響。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為一項新的披露準則，適用於擁有附屬公司、共同安排、聯營公司及／或非綜合入賬之結構性實體權益的實體。整體而言，應用香港財務報告準則第12號使綜合財務報表之披露更廣泛。(詳情請參閱附註21、22及42(b))。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」之影響

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號設立有關公允價值計量及公允價值計量披露的單一指引。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛：應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內以股份為基礎的付款的交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及類似公允價值但並非公允價值計量(例如就計量存貨而言的可變現淨值或就減值評估而言的使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將資產的公允價值界定為以現時市場的情況下，於計量日在主要（或最有利）市場之有序交易中，出售一項資產所收的價格（或轉讓一項負債須支付之價格（倘若釐定一項負債的公允價值））。根據香港財務報告準則第13號，公允價值為退出價格（不論該價格是否可以直接觀察或使用另一種估值方法估計）。此外，香港財務報告準則第13號要求載列更詳盡的披露。

香港財務報告準則第13號規定對往後期間的應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團並無就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定的任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號，對綜合財務報表內確認之金額並無產生任何重大影響（有關披露請參閱附註35）。

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收入項目的呈列」之影響

本集團已採用香港會計準則第1號。採用香港會計準則第1號(修訂本)後，本集團之「全面收益表」改名為「綜合損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號的其他修訂對綜合財務報表的呈列並無任何影響。

香港會計準則第36號之修訂非金融資產之可收回金額披露

香港會計準則第36號之修訂刪除當獲分配商譽或具備無限期使用年期之其他無形資產的現金產生單位（「現金產生單位」）並無減值或減值撥回時披露相關現金產生單位之可收回金額的規定。此外，該等修訂引入有關用於根據公允價值減處置成本而釐定的資產或現金產生單位的可收回金額所用的公允價值層級、主要假設及估值技巧。

該等修訂對二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。董事已在生效日期以前提早採用該等修訂，並根據該等修訂編製有關非金融資產可收回金額的披露。

已頒佈但尚未生效的新增及經修訂的香港財務報告準則

本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效的新增及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年周期的香港財務報告準則的年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年周期的香港財務報告準則的年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號(修訂本)及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號(修訂本)、香港財務報告準則第12號(修訂本)及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	設定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替協議與對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

- 3 可供應用一強制生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未生效階段時釐定
- 4 除有限例外情況外，於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一六年一月一日或之後開始的首份按照香港財務報告準則編製的年度財務報告生效

除下文所述外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則預期對本集團業績及財務狀況不會造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引進金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂，以加入金融負債分類及計量以及終止確認之規定，再於二零一三年進一步修訂以加入有關對沖會計處理的新規定。

香港財務報告準則第9號的主要要求如下：

- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公允價值計量，具體而言，以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務投資，及擁有合約現金流量，且有關現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，均一般按於其後會計期間結束時之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按於其後呈報期結束時之公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體有權不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資（並非持作買賣者）公允價值之其後變動，僅股息收入一般於損益表確認。
- 對於指定為於損益賬按公允價值處理的金融負債的計量，香港財務報告準則第9號規定，由金融負債的信貸風險變動引起的金融負債公允價值變動金額於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認該項金融負債信貸風險變動的影響將會導致或擴大損益的會計錯配。由金融負債的信貸風險變動引起的金融負債公允價值變動其後不會於損益重列。根據香港會計準則第39號的規定，指定為於損益賬按公允價值處理的金融負債的所有公允價值變動金額均於損益表中呈列。

董事預期根據本集團於二零一三年十二月三十一日的金融工具的分析，日後採納香港財務報告準則第9號將未必會對本集團的金融資產及金融負債呈報的金額造成任何重大影響。

香港財務報告詮釋委員會詮釋第21號徵費

香港財務報告詮釋委員會詮釋第21號徵費處理何時將支付徵費之負債確認的問題。該詮釋界定何謂徵費，並訂明產生有關負債之責任事件是指法律所指出觸發支付徵費的活動。該詮釋提供有關不同徵費安排應如何入賬的指引，特別是其澄清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著一個實體目前負有支付徵費的責任而有關責任將會因為在未來期間經營而被觸發。

本公司董事預期應用香港財務報告詮釋委員會詮釋第21號對本集團綜合財務報表不會有影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，惟若干以各報告期末的公允價值計量的金融工具則除外，並在以下所載之會計政策中解釋。

歷史成本一般按交換貨品及服務之代價之公允價值計算。

公允價值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公允價值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款範圍的交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公允價值有部份相若地方但並非公允價值的。計量，譬如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據：對其整體的重要性分類為級別一、級別二及級別三，詳情如下：

- 級別一輸入值乃實體可於計量日期接觸的相同資產或負債於活躍市場所報價格（未經調整）；
- 級別二輸入值乃除級別一所載報價外的可觀察資產或負債輸入值直接或間接得出；及
- 級別三輸入值乃由並非可觀察資產或負債輸入值得出。

主要會計政策載列如下。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制實體及其附屬公司的財務報表。本公司在下列情況取得控制權：

- 可對被投資公司行使權力；
- 就來自參與被投資公司的可變回報中承受風險或享有權利；及
- 可行使權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示以上所列三種情況任何一種或以上出現變動，本公司會就其是否取得被投資公司的控制權作重新評估。

當本公司取得附屬公司控制權時，開始作綜合記賬，並於本公司失去對該附屬公司的控制權時終止綜合記賬。尤其是，附屬公司於年內所產生或出售的收入及開支由本公司取得控制權當日至不再對該附屬公司擁有控制權之日計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控制性權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使此舉會導致非控制性權益出現虧絀結餘。

如必要，附屬公司財務報表會作出調整，以將其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

集團內所有與集團成員公司之間交易有關的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時對銷。

本集團對現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團對現有附屬公司擁有權權益之變動如並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，將作為權益交易入賬。本集團之權益及非控制性權益之賬面值已予以調整，以反映彼等於附屬公司之相對權益之變動。非控制性權益所調整之分佔資產淨額與所付或所收代價之公允價值兩者之間的差額，均直接於權益確認並歸屬本公司擁有人。

於附屬公司的非控制性權益乃與本集團的權益分開呈列。

商譽

收購業務產生之商譽按成本減任何累計減值損失(如有)計量。

商譽會分配到預期可從合併的協同效益中獲益的各現金產生單位(或現金產生單位組別)，以進行減值測試。

已獲分配商譽的現金產生單位會每年或出現跡象顯示此現金產生單位可能出現減值時更頻密進行減值測試。就一個報告期內因收購事項產生的商譽，已獲分配商譽的現金產生單位須於報告期末前進行減值測試。倘若現金產生單位的可收回款額低於其賬面值，則會首先分配減值損失，以調減任何分配到該單位的商譽的賬面值，繼而以該單位內各項資產的賬面值為基準，按比例分配到該單位的其他資產。任何商譽減值損失均直接於損益確認。於其後期間概不會撥回任何商譽減值損失。

出售有關現金產生單位時，則商譽之應佔金額於出售時計入釐定損益。

本集團就收購聯營公司產生的商譽的政策載列如下。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團可對其行使重大影響力的實體。所謂重大影響力，是指參與被投資方財政及營運決策的權力，但並非控制或聯手控制該等決策。

合營企業指一項共同安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對共同安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績、資產及負債以權益會計法於該等綜合財務報表入賬處理。就權益會計法而言所用的聯營公司及合營企業財務報表，乃使用本集團在類似情況就類似交易及事件採用的一致會計政策予以編製。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初步按成本(其後經調整以確認本集團應佔聯營公司及合營企業損益及其他全面收益)於綜合財務狀況表確認。倘本集團應佔聯營公司或合營企業的虧損超過本集團所持該聯營公司及合營企業之權益(包括實際上屬於本集團於該聯營公司及合營企業投資淨值一部份之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。額外虧損僅按本集團已承擔之法定或推定責任或已代表該聯營公司或合營企業支付款項的數額確認。

於聯營公司或合營企業之投資按權益會計法入賬，由該投資對象成為一家聯營公司或一家合營企業開始。在收購一家聯營公司或一家合營企業時，任何投資成本超出本集團應佔投資方可識別資產及負債之公允淨值之差額確認為商譽，並已包括在投資的賬面價值中。本集團應佔可識別資產及負債淨公允價值超出收購成本之任何差額，在重新評估後即時確認於該投資收購年度之損益。

香港會計準則第39號之規定適用於釐定有否需要就本集團於一家聯營公司或一家合營企業之投資確認任何減損。如有需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公允價值減銷售成本之較高者)與賬面值作比較。任何已確認之減損構成投資賬面值之一部分。倘其後投資之可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減損之撥回。

於投資不再作為聯營公司或合營企業當日或投資(或投資之一部份)分類為持作出售當日，本集團終止使用權益法。並無分類為持作出售的於聯營公司或合營企業的投資的任何保留部分乃使用權益法入賬。

當本集團於聯營公司或合營企業的權益被出售或部分出售時，而本集團失去重大影響力或共同控制權以及終止使用權益法，在香港會計準則第39號以內的任何保留權益乃按當日的公允價值計量，聯營公司或合營企業當日的賬面值與出售該項於聯營公司或合營企業的權益或部分權益所得款項及保留權益的公允價值的差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營企業的損益。此外，過往於其他全面收益確認的所有有關該聯營公司或合營企業的金額的入賬基準，與假定該聯營公司或合營企業已直接出售相關資產或負債的情況

相同。因此，倘聯營公司或合營企業過往於其他全面收益確認之損益重新分類為出售相關資產或負債之損益，則本集團在失去對被投資公司的重大影響力或共同控制權當時將權益盈虧重新分類至損益(列作重新分類調整)。

當於聯營公司之投資成為對合營企業之投資或於合營企業之投資成為對聯營公司之投資時，本集團繼續使用權益法。於發生該等所有權變動時，不會將先前持有的權益或保留權益重新計量至公允價值。

當本集團削減於聯營公司或合營企業之所有權權益但繼續使用權益法時，倘以往於其他全面收益確認有關削減所有權權益之盈虧部分將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將該盈虧重新分類至損益。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易時(例如出售或貢獻資產)，則與聯營公司或合營企業交易所產生之損益僅於聯營公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計量，代表於日常業務過程中提供貨品及服務之應收款項減折扣及與銷售有關之稅項。

銷售貨品的收益於貨品交付及所有權轉移時確認，屆時符合下列所有條件：

- 本集團已將貨品的擁有權的重大風險及回報轉予買家；
- 本集團既不持有一般與擁有貨品相關聯程度的持續管理參與性，亦不持有已售貨品的實際控制權；
- 收入金額能可靠地計量；
- 與交易有關的經濟利益很可能流入本集團；及
- 交易中產生或將予產生的成本能可靠地計量。

本集團根據本集團客戶忠誠度計劃銷售貨品而給予客戶積分，此舉會作為多要素收益交易入賬，已收或應收代價公允價值則在銷售的貨品與授予客戶的積分之間分攤。分攤予積分的代價乃參照其公允價值計量。該代價於初步進行銷售交易時不會確認為收益，但會遞延至兌換積分及本集團履行其責任時確認為收益。

出租店鋪經營場地的所得租金收入以直線法於有關租期內確認。

服務收入於提供服務時確認。

金融資產的利息收入於經濟利益很有可能流入本集團及收益金額能可靠地計量時確認。金融資產的利息收入按未償還本金及適用實際利率按時間基準累計。實際利率即是將整段金融資產預期年限的估計未來現金收入，折現至該資產於初步確認時賬面淨值水平的確實比率。

投資之股息收入於集團收取款項之權利確立時確認(惟經濟收益須有可能流入本集團及可以可靠地計量收益金額)。

物業、廠房及設備

除下述在建工程以外、物業、廠房及設備在綜合財務狀況表均按成本減其後累計折舊和其後累計減值損失(如有)列賬。

除在建工程以外的物業、廠房及設備項目乃根據其估計可使用年期減剩餘價值，以直線法確認折舊，以撇銷成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，任何估計變動之影響按預提基準入賬。

用作生產、供應或行政用途的正在興建物業按成本減任何已確認減值損失列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團的會計政策予以資本化的借貸成本。該等物業在竣工及可作擬定用途時分類為物業、廠房及設備的適當類別。當資產可作擬定用途時，開始按其他物業資產相同的基準進行折舊。

物業、廠房及設備在出售或預期日後繼續使用有關資產不會產生經濟利益時終止確認。因物業、廠房及設備出售或報廢而產生的任何損益乃按資產的銷售所得款項與賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

無形資產

於業務合併中收購之無形資產

於業務合併中收購並與商譽分開確認的無形資產，按收購日期的公允價值(即其成本)首次確認。

首次確認之後，於業務合併中收購的使用年期有限的無形資產，按成本減累計攤銷及任何累計減值損失(如有)申報。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷乃在估計可使用年期內以直線法確認。

土地使用權

土地使用權是指於業務合併收購日期所得的中國土地租賃權益的公允價值，超出預付租金賬面值的數額。該等土地使用權按成本減累計攤銷和任何累計減值損失列賬。土地使用權以直線法按餘下租期計提攤銷撥備。

經營租約

經營租約指於業務合併收購日期按相對市場條款而言屬有利條款持有之經營租約所節省的租金的公允價值。從經營租約節省的租金會按成本(即其於業務合併收購日期的公允價值)減累計攤銷和任何累計減值損失列賬。經營租約以直線法按餘下租期計提攤銷撥備。

已終止確認的無形資產的損益按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量，並於資產終止確認的期間在損益中確認。

有形及無形資產(不包括商譽)減值損失(請參閱上文有關商譽的會計政策)

本集團於申報期完結時審視可使用年期有限的有形及無形資產的賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值損失。如有任何此等跡象，應對資產的可收回款額作出估計，以確定減值損失(如有)。如果估計資產的可收回款額少於其賬面值，資產的賬面值則撇減至其可收回款額。減值損失即時確認為開支。

可收回款額為公允價值減銷售成本或使用價值之較高者。倘某單一資產的可收回款額不可能估計，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位的可收回款額。倘可識別合理及一致之分配基準，亦將企業資產分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理及一致之分配基準之現金產生單位最小組別。

使用價值之計算乃以未來估計之現金流按除稅前折扣率折算為現值，折扣率則以能反映當時市場對資金時間值之評估及對於該資產之風險而釐定。如任何資產或現金產生單位之可收回款額預期低於其賬面值，該資產或現金產生單位之賬面值會減少至可收回款額。減值損失即時於損益中確認。

倘減值損失其後撥回，則有關資產(或現金產生單位)的賬面值會增加至經修訂的估計可收回款額，惟所增加的賬面值不得超出假設過往年度該資產(或現金產生單位)未確認減值損失的情況下本該釐定的賬面值。減值損失撥回即時確認為收入。

租約

凡在租約條款中將所有權的絕大部分風險及回報轉移給承租人的租約，即屬融資租約。所有其他租約一概歸入經營租約。

本集團為出租人

經營租約的租金收入會以直線法按有關租約年期在損益中確認。

本集團為承租人

根據經營租約應付的租金以直線法按租約年期確認為開支。

倘訂立經營租約時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

當租約包括土地及樓宇時，本集團基於評估其各自所有權的絕大部分風險和回報是否已轉移給本集團分別將其各自劃分為融資或經營租約，除非兩項元素均明顯為經營租約，在此情況下，整項租約將歸類為經營租約。具體而言，最低租金付款(包括任何一次性預付款)於租賃期開始時，需按租約中土地及樓宇租賃權益的相關公允價值比例分配至土地及樓宇。

若能可靠分配租賃付款，於租賃土地的權益應以經營租約於綜合財務狀況表入賬列為「預付租金」，並按直線法於租賃期內攤銷。若不能可靠分配租賃付款至土地及樓宇，整項租約一般歸類為融資租約併入賬列為物業、廠房及設備。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本採用加權平均法計算。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成費用及進行銷售所需的費用。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，倘交易貨幣與該實體之功能貨幣不同(外幣)，則按交易日期適用之匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。以外幣列值並按公允價值列賬之非貨幣項目按釐定公允價值日期當日的匯率重新換算。以外幣列值並按歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額乃於產生期間於損益中確認。

借款成本

任何可直接歸屬於合資格資產(需長時間以達致可使用或出售狀態的資產)的購置、建造或生產的借款成本，將增加這些資產的成本，直至資產達到預計可使用或出售狀態時停止。

專門借入以用於合資格資產的資金所獲得的臨時性投資收益將從符合資本化條件的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生時於損益中確認。

政府補貼

於可合理確保本集團將符合政府補貼附帶條件及可收取政府補貼時，方會確認政府補貼。

本集團如收取政府補貼以補償某些成本，應在相關成本確認為開支的期間內，系統地在損益內確認該等政府補貼。用作補償本集團已產生開支或虧損或旨在為本集團提供即時補貼(而無未來相關成本)之應收政府補貼，乃於應收期間於損益確認。

退休福利成本

本集團僱員享受國家管理的退休福利計劃，在此計劃下，本集團承擔定額供款退休福利計劃中相應的義務。本集團根據上述計劃在員工在職期間作出的供款，在發生時確認為費用。

以權益結付以股份為基礎的付款安排

有關須符合指定歸屬條件方會授出之由本集團授出的激勵性股票，所收取服務之公允價值乃參考於授出日期所授出之激勵性股票之公允價值而釐定，並於歸屬期間以直線法支銷，而權益亦會相應增加。

於報告期末，本集團修訂其預期最終予以歸屬之激勵性股票數目估計。修訂原來估計之影響(如有)，乃於損益內確認，而累計開支將反映經修訂估計，權益亦作出相應調整。

於授出日期即時歸屬之激勵性股票，所授出激勵性股票之公允價值將即時於損益內支銷。

稅項

所得稅開支包括現時應付稅項及遞延稅項兩者的總和。

現時應付稅項乃根據年度應課稅盈利計算。因於其他年度應課稅或應扣除的收入或開支項目以及毋須課稅或不可扣稅的項目的緣故，故應課稅盈利與綜合損益及其他全面收益表所列「稅前盈利」不同。本集團的即期稅項負債是按報告期末前已經訂立或大致上已經訂立的稅率計算。

遞延稅項指綜合財務報表中資產及負債的賬面值與計算應課稅盈利時所採用的相應稅基之間的暫時性差額。遞延稅項負債通常為所有應課稅的暫時性差額確認。遞延稅項資產一般在未來很可能會獲得應課稅盈利以抵扣可使用應扣除暫時性差額時方始就所有可扣稅的暫時性差額確認。倘該暫時性差額源自商譽，或源自不影響應課稅及會計盈利的交易中其他資產及負債的首次確認(除業務合併外)，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資及於共同安排的權益相關之應課稅暫時差額予以確認，惟倘本集團可控制其撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回則除外。因與有關投資及權益相關之

可扣減暫時差額而產生之遞延稅項資產，僅於可能產生足夠應課稅盈利以抵扣動用暫時差額的利益並預期可於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討及調減，直至未來不可能有足夠的應課稅盈利令有關資產得以全部或部分回收。

遞延稅項資產及負債乃按於清償負債或變現資產期間預計適用的稅率計算，有關稅率(及稅務法律)應為於報告期末已經訂立或大致上已經訂立。

遞延稅務負債及資產的計量，乃反映本集團預計於報告期末收回或結算的資產及負債賬面值的方式，將會引致的稅務後果。

即期及遞延稅項在損益內扣除或計入損益，惟倘其與在其他全面收益確認或直接在權益確認的項目有關，則即期及遞延稅項亦會在其他全面收益確認或直接在權益確認。倘因業務合併之初步會計處理而產生本年度稅項或遞延稅項，則須於業務合併之會計處理內載列稅項影響。

金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產和金融負債。

金融資產及金融負債按公允價值初始計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本(於損益賬按公允價值處理之金融資產或金融負債除外)乃於初始確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(如適用)之公允價值。就收購於損益賬按公允價值處理之金融資產或金融負債而言，直接產生之交易成本即時於損益內確認。

金融資產

本集團的金融資產乃於損益賬按公允價值處理之金融資產以及貸款及應收款項。於初次確認時，金融資產將按性質及目的釐定其分類。所有正常方式購買或出售的金融資產按交易日基準確認及終止確認。正常方式購買或出售為按照市場規則或慣例所訂立限期交付資產的金融資產購買或出售。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融資產的攤銷成本以及分配利息收入的方法。實際利率指在金融資產的預期年期或者適當的更短期間內能夠準確折現預計未來現金收入(包括構成實際利率不可缺少的一部分的已付或已收取的所有費用、交易成本以及其他溢價或折讓)至初步確認時之賬面淨值的利率。

利息收入按債務工具的實際利率確認。分類為於損益賬按公允價值處理之金融資產之利息收入包括在收益或虧損淨額內除外。

於損益賬按公允價值處理之金融資產

於損益賬按公允價值處理之金融資產指持作買賣的金融資產。

如金融資產屬下列者，則分類為持作買賣金融資產：

- 購入金融資產的主要目的是於不久將來出售；或
- 該金融資產屬本集團共同管理的已識別金融工具組合的一部分，並有近期證據顯示其短線獲利模式；或
- 該金融資產為並非指定及實際作為對沖工具的衍生工具。

於損益賬按公允價值處理之金融資產，按公允價值計量，因重新計量而產生的任何公允價值變更，在產生期間直接在損益中確認。損益確認的收益或虧損淨額，包括金融資產賺取的任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價但附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括應收貸款、應收貿易賬款及其他應收款項、應收有關連人士款項、受限制銀行結存以及銀行結存及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值損失列賬(請參閱下文貸款及應收款項減值損失的會計政策)。

金融資產減值

除於損益賬按公允價值處理者以外之金融資產，乃於報告期末評定是否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產視為有減值。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對方單位出現重大財政困難；或
- 違反合約，例如未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

獲評定為並無個別出現減值的應收貿易賬款會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內超逾平均信貸期的延遲還款數目上升、國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

當有客觀證據顯示資產已減值時，貸款及應收款項的減值損失會於損益賬中確認，並以資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(以金融資產的原有實際利率折現)間的差額計量。倘於其後期間減值損失的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值損失後發生的某一事件聯繫，則先前確認的減值損失於損益賬中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超逾假設未確認減值時原應有的已攤銷成本。

就所有金融資產而言，減值損失會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟應收貸款、應收貿易賬款及其他應收款項及應收有關連人士款項則除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動會於損益中確認。當應收貸款、應收貿易賬款及其他應收款項及應收有關連人士款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後收回先前撇銷的款項將計入損益賬。

金融負債及股本權益工具

集團實體發行的金融負債及股本權益工具根據所訂立合同安排的實質內容以及金融負債與股本權益工具的定義而劃分。

股本權益工具乃可證明於集團經扣除本身所有負債後之資產中擁有剩餘權益的任何合同。本公司發行的股本權益工具按已收取的所得款項扣除直接發行成本記賬。

本集團有關金融負債的會計政策列述如下。

金融負債

金融負債(包括貸款、應付貿易賬款及其他應付款項及應付有關連人士款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算債務工具的攤銷成本以及分配利息開支的方法。實際利率指在金融負債的預期年期或(如適用)更短期間內能夠準確折現預計未來現金付款(包括構成實際利率不可缺少的一部分的所有已付或已收取費用及基點、交易成本以及其他溢價或折讓)至初次確認賬面淨值的利率。

利息開支均按實際利率法確認。

終止確認

僅當收取金融資產現金流量之合約權利屆滿，或金融資產被轉讓而本集團已向另一實體轉讓該項資產所有權之絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

悉數終止確認金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價之差額以及先前在其他全面收益確認及在權益累計的累計收益會於損益確認。

金融負債僅於本集團的責任解除、取消或屆滿時終止確認。終止確認之金融負債的賬面值與已付或應付代價間之差額於損益賬確認。

4. 重大會計判斷及估計存在不明朗因素之主要來源

應用附註3所述的本集團會計政策時，管理層須對未能從其他來源明顯得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關的因素為依據。實際結果可能有別於此等估計。

本集團持續檢討該等估計及相關假設。因應會計估計需作出的修訂將在該等估計之修訂期間(倘該等修訂僅影響該期間)或者修訂期間及未來期間(倘該等修訂影響現時及未來期間)予以確認。

於報告期末，存有重大風險可能須於下一財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源如下。

無形資產減值

無形資產於發生事件或情況顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢討。顯示減值之因素或包括(但不限於)與包含無形資產之現金產生單位有關之經濟環境、經營現金流量之任何重大變動。可收回款額乃透過計算使用價值釐定。使用價值的計算要求本集團估計預期從現金產生單位產生的未來現金流量及合適的折現率，以計算現值。在截至二零一三年十二月三十一日止年度內，就經營租約(參閱附註20)並無確認減值損失(二零一二年：人民幣1,567千元)。經濟環境及經營現金流量的進一步變動將影響現金產生單位可收回款額的估計，並確認額外減值損失。

商譽減值

釐定商譽有否減值時，需要對已獲分配商譽的現金產生單位的使用價值作出估計。管理層計算使用價值時，需要估計預期該現金產生單位日後所產生的現金流量以及合適折現率，方可計算其現值。倘若日後的實際現金流量少於預期，則可能出現重大減值損失。於二零一三年十二月三十一日，商譽的賬面值為人民幣844,964千元(二零一二年：人民幣844,964千元)，並無確認減值損失。可收回款額的計算方法詳情於附註19披露。

遞延稅項資產

於二零一三年十二月三十一日，有關暫時性差額及未動用稅項虧損之遞延稅項資產為人民幣106,968千元(二零一二年：人民幣104,906千元)已於綜合財務狀況表中確認。確認遞延稅項資產主要視乎未來是否具有充足之應課稅暫時性差額或未來應課稅盈利而定。倘未來產生之應課稅盈利實際上少於預期，可能導致須撥回重大遞延稅項資產，該遞延稅項資產撥回將於有關撥回發生期間於損益賬確認。

物業、廠房及設備的可使用年期

本集團釐定物業、廠房及設備的估計可使用年期。本集團乃根據有關類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗作出有關估計。

倘可使用年期少於過往的估計年期，本集團將增加折舊支出，或撤銷或撤減陳舊或已棄用或出售的非戰略性資產。於二零一三年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣3,621,250千元(二零一二年：人民幣3,409,876千元)。有關物業、廠房及設備的可使用年期的詳情在附註17披露。

應收貸款、應收貿易賬款及其他應收款項的估計減值

倘有客觀證據顯示出現減值損失，本集團將考慮未來現金流量的估計數額。減值損失按資產賬面值與按照金融資產原有實際利率(即進行初步確認時所採用的實際利率)折現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)之間的差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值損失。於二零一三年十二月三十一日，應收貸款、應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值為人民幣615,549千元(二零一二年十二月三十一日：人民幣661,377千元)，扣除呆賬撥備人民幣18,328千元(二零一二年十二月三十一日：人民幣18,328千元)。

5. 營業額及其他收益

本年度內營業額及其他收益確認如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額		
銷售貨品	<u>16,988,172</u>	<u>15,362,984</u>
其他收益		
出租店鋪經營場地的租金收入	608,621	508,259
來自供應商之收入，包括店鋪陳列收入及宣傳收入	<u>1,289,513</u>	<u>1,462,834</u>
	<u>1,898,134</u>	<u>1,971,093</u>
收益總額	<u><u>18,886,306</u></u>	<u><u>17,334,077</u></u>

6. 分部資料

本集團主要在中國經營大型超市及便利超市，而且所有非流動資產均位於中國境內。本集團營業額中並無來自單一外部客戶的金額達到或超過10%。香港財務報告準則第8號規定以主要營運決策者決定分部資源分配及評估分部業績而定期審閱有關本集團各個部門之內部報告為基準，以識別經營分部。主要營運決策者已確認為本公司董事會，向本公司董事會報告以分配資源及評估業績的資料乃以所有大型超市和便利超市的整體營運為基礎，亦是內部報告的唯一經營分部。因此，由於本集團只有一個經營分部，故並無呈列分部分析。

7. 投資及其他收入及其他收益

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資及其他收入：		
政府補貼 (附註)	26,954	30,965
廢品出售收入	17,555	19,431
就註銷租約向承租人收取的彌償	5,950	2,170
配送服務收入	168,340	128,090
就貨物付運延誤向供應商收取的彌償	3,904	13,000
銀行存款利息	10,316	11,066
應收貸款利息	51,682	31,875
其他	25,988	37,713
	<u>310,689</u>	<u>274,310</u>
其他收益：		
持作買賣的投資的公允價值變動	47,193	24,856
	<u>357,882</u>	<u>299,166</u>

附註： 基於本集團對本地社區所作出的貢獻且符合地方政府給予補貼的其他條件，本集團於年內獲得政府補貼合共人民幣26,954千元(二零一二年：人民幣30,965千元)。

8. 其他損失

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
外匯虧損淨額	1,245	2,324
處置／核銷物業、廠房及設備的虧損	55,042	18,200
	<u>56,287</u>	<u>20,524</u>

本集團於本年度關閉若干表現不佳的店舖，並處置／核銷相關物業、廠房及設備，錄得虧損為人民幣55,042千元(二零一二年：人民幣18,200千元)。

9. 減值損失

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
無形資產減值損失	—	1,567

10. 融資成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
下列各項所產生的利息：		
— 須於五年內償還的銀行貸款	2,025	2,812
— 短期融資券	<u>26,763</u>	<u>24,500</u>
	<u>28,788</u>	<u>27,312</u>

11. 所得稅開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
稅務支出(抵免)包括：		
中國所得稅	225,057	243,225
遞延稅項(附註32)	<u>(2,721)</u>	<u>(16,537)</u>
	<u>222,336</u>	<u>226,688</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及《企業所得稅法實施細則》，本公司及其中國境內附屬公司的稅率為25%。

年度稅務支出與綜合損益及其他全面收益表所示的稅前盈利對賬如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
稅前盈利	<u>716,347</u>	<u>865,405</u>
按稅率25%計算的中國企業所得稅(二零一二年：25%)	179,087	216,351
應佔聯營公司及合營企業盈利的稅務影響	(3,471)	(2,982)
釐定應課稅盈利時不可扣減的支出的稅務影響	3,500	2,258
未確認稅務虧損的稅務影響	61,190	17,550
動用過往未確認的稅務虧損	<u>(17,970)</u>	<u>(6,489)</u>
年度所得稅開支	<u>222,336</u>	<u>226,688</u>

12. 年度盈利

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年度盈利經扣除下列項目後得出：		
物業、廠房及設備折舊	341,878	312,256
預付租金撥回	90,026	66,907
無形資產攤銷(計入分銷及銷售費用)	<u>4,553</u>	<u>6,547</u>
折舊及攤銷總額	<u>436,457</u>	<u>385,710</u>
租用物業的經營租約租金	927,221	737,262
核數師酬金	4,850	4,850
員工成本：		
董事酬金	3,021	3,648
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	1,058,347	843,380
— 退休福利計劃供款	<u>105,578</u>	<u>84,856</u>
	1,166,946	931,884
應佔聯營公司及合營企業稅項 (包括在應佔聯營公司及合營企業盈利中)	5,581	5,223
確認為開支之存貨成本	<u>15,089,331</u>	<u>13,947,953</u>

13. 董事、最高行政人員及監事酬金

(a) 執行董事、最高行政人員及獨立非執行董事

已付或應付予七名(二零一二年：八名)董事及最高行政人員的酬金如下：

	徐瑩(ii) 人民幣千元	于劍波 人民幣千元	許少川(iii) 人民幣千元	韓英 人民幣千元	李祿安 人民幣千元	呂江 人民幣千元	王俊彥 人民幣千元	蒙進超(iv) 人民幣千元	吳堅忠(v) 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一三年										
袍金	—	—	—	78	78	78	78	—	—	312
其他酬金										
薪金及其他福利	739	967	739	—	—	—	—	—	—	2,445
退休福利計劃供款	<u>88</u>	<u>88</u>	<u>88</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>264</u>
酬金總額	<u>827</u>	<u>1,055</u>	<u>827</u>	<u>78</u>	<u>78</u>	<u>78</u>	<u>78</u>	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>	<u>3,021</u>
二零一二年										
袍金	—	—	—	78	78	78	78	—	—	312
其他酬金										
薪金及其他福利	739	961	—	—	—	—	—	696	652	3,048
退休福利計劃供款	<u>72</u>	<u>72</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>72</u>	<u>72</u>	<u>288</u>
酬金總額	<u>811</u>	<u>1,033</u>	<u>N/A</u>	<u>78</u>	<u>78</u>	<u>78</u>	<u>78</u>	<u>768</u>	<u>724</u>	<u>3,648</u>

附註：

- (i) 以上披露的金額包括應付獨立非執行董事的董事袍金人民幣312千元(二零一二年：人民幣312千元)。年內並無向獨立非執行董事支付其他酬金。
- (ii) 徐瑩女士亦是本公司的最高行政人員，上文所披露其酬金包括其作為最高行政人員提供服務所收取者。
- (iii) 許少川先生於本年度獲選為本公司執行董事及副總裁。
- (iv) 蒙進暹先生於本年度調任為本公司非執行董事及董事長(調任前乃執行董事)。
- (v) 吳堅忠先生於本年度調任為本公司非執行董事(調任前乃執行董事)。

(b) 監事

已付或應付予三名(二零一二年：三名)監事的酬金如下：

	張正洋 人民幣千元	范奎杰 人民幣千元	許寧春 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一三年				
袍金	—	48	48	96
其他酬金				
薪金及其他福利	822	—	—	822
退休福利計劃供款	88	—	—	88
酬金總額	<u>910</u>	<u>48</u>	<u>48</u>	<u>1,006</u>
二零一二年				
袍金	—	48	48	96
其他酬金				
薪金及其他福利	530	—	—	530
退休福利計劃供款	72	—	—	72
酬金總額	<u>602</u>	<u>48</u>	<u>48</u>	<u>698</u>

本年度及上年度概無董事及監事放棄任何酬金。

14. 僱員酬金

本年度五位最高薪人士包括四位(二零一二年：四位)董事、最高行政人員及監事(其酬金詳情於上文附註13列出)，本年度餘下一位(二零一二年：一位)最高薪人士的酬金如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金及其他福利	742	739
退休福利計劃供款	<u>88</u>	<u>72</u>
	<u>830</u>	<u>811</u>

彼等的酬金介乎下列範圍：

	二零一三年 僱員數目	二零一二年 僱員數目
零港元至1,000,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

15. 股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
二零一二年末期股息每股人民幣0.21元 (二零一二年：二零一一年末期股息每股人民幣0.20元)	<u>269,068</u>	<u>257,092</u>

報告期末後，董事建議向股東派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股人民幣0.25元，共人民幣320,318.5千元(二零一二年：末期股息每股人民幣0.21元，共人民幣269,068千元)，該議案需經股東於股東大會審批。

16. 每股盈利

每股基本盈利根據以下數據計算：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本公司權益所有人應佔年度盈利	<u>459,031</u>	<u>601,706</u>
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利之股數	<u>1,281,274</u>	<u>1,281,274</u>

由於本公司於兩個年度內並無任何潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

17. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢私、固定 裝置及設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於二零一二年一月一日	1,721,326	1,252,210	590,597	173,578	44,518	16,061	3,798,290
添置	463,368	221,495	84,389	39,539	9,373	171,006	989,170
轉讓	—	158,653	1,661	—	—	(160,314)	—
處置/撤銷	—	(21,364)	(17,019)	(10,853)	(10,001)	—	(59,237)
於二零一二年十二月三十一日	2,184,694	1,610,994	659,628	202,264	43,890	26,753	4,728,223
添置	—	267,099	95,782	27,110	4,289	223,899	618,179
轉讓	—	140,193	—	—	—	(140,193)	—
處置/撤銷	—	(77,397)	(26,561)	(10,804)	(12,780)	—	(127,542)
於二零一三年十二月三十一日	2,184,694	1,940,889	728,849	218,570	35,399	110,459	5,218,860
累計折舊							
於二零一二年一月一日	(225,495)	(459,252)	(271,721)	(72,426)	(12,804)	—	(1,041,698)
折舊開支	(55,541)	(147,817)	(81,239)	(22,100)	(5,559)	—	(312,256)
處置/撤銷資產時對銷	—	3,677	12,304	9,759	9,867	—	35,607
於二零一二年十二月三十一日	(281,036)	(603,392)	(340,656)	(84,767)	(8,496)	—	(1,318,347)
折舊開支	(56,380)	(185,273)	(73,372)	(22,025)	(4,828)	—	(341,878)
處置/撤銷資產時對銷	—	24,160	20,549	10,537	7,369	—	62,615
於二零一三年十二月三十一日	(337,416)	(764,505)	(393,479)	(96,255)	(5,955)	—	(1,597,610)
賬面值							
於二零一三年十二月三十一日	1,847,278	1,176,384	335,370	122,315	29,444	110,459	3,621,250
於二零一二年十二月三十一日	1,903,658	1,007,602	318,972	117,497	35,394	26,753	3,409,876

上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率作出折舊：

租賃土地及樓宇	租賃期或25–40年(以時間較短者為準)
租賃裝修	租賃期或10–20年(以時間較短者為準)
傢私、固定裝置及設備	6.44%–19%
電子設備	19%
汽車	9.5%–19%

租賃土地及樓宇乃位於中國，並以中期租約持有。

賬面值約人民幣211,655千元(二零一二年：人民幣217,847千元)的租賃土地及樓宇已用作本集團獲授一般銀行貸款的抵押。

於二零一三年十二月三十一日，於租賃土地及樓宇中有一幢於二零零八年內收購一家附屬公司時所獲得的樓宇，本集團仍在申請有關房屋所有權證，其賬面值約為人民幣7,490千元(二零一二年：人民幣7,692千元)。

18. 預付租金

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本集團預付租金包括：		
中國境內中期租賃土地	25,618	27,662
預付租金	<u>148,228</u>	<u>205,750</u>
	<u>173,846</u>	<u>233,412</u>
就報告而言的分析：		
流動資產	66,594	90,026
非流動資產	<u>107,252</u>	<u>143,386</u>
	<u>173,846</u>	<u>233,412</u>

預付租金指尚有1至19年未屆滿租賃期之位於中國之店舖之預付經營租金。

19. 商譽

人民幣千元

成本及賬面值

於二零一二年一月一日、二零一二年及二零一三年十二月三十一日

844,964

已分配到現金產生單位(「現金產生單位」)的商譽賬面值如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
杭州天天物美商業有限公司 — 大型超市	350,386	350,386
北京美廉美連鎖商業有限公司 — 大型超市	260,148	260,148
北京惠新大賣場 — 大型超市	143,560	143,560
浙江供銷超市有限公司 — 大型超市及便利超市	88,611	88,611
湖州老大房超市有限公司 — 大型超市及便利超市	1,256	1,256
北京物美博蘭特便利超市有限責任公司 — 便利超市	698	698
北京物美便利超市有限公司 — 便利超市	255	255
北京門城物美商城有限公司 — 大型超市	<u>50</u>	<u>50</u>
	<u>844,964</u>	<u>844,964</u>

年內，本集團董事確定，其擁有商譽的任何現金產生單位均無錄得減值。現金產生單位的可收回款額乃採用使用價值計算基礎釐定。計算使用價值的主要假設乃關於折現率和增長率。本集團所編製的現金流量預測乃源自一年期的財務預算，以及其後九年以估計增長率5%至8%和折現率11.30% (二零一二年：12.26%) 為基準計算的現金流量推算。所用的增長率沒有超出相關市場的平均長期增長率。計算使用價值的其他主要假設乃關於包括預算銷售額及預算毛利率的現金流入／流出的估計，有關估計乃按各個現金產生單位的以往表現及管理層

對市場發展的期望為依據。董事相信，該等假設的任何合理可能變動不會令各個現金產生單位賬面總額超過可收回總額。

20. 無形資產

	土地使用權 人民幣千元	經營租約 (附註i) 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零一二年一月一日及二零一二年及 二零一三年十二月三十一日	90,727	27,790	118,517
累計攤銷及減值			
於二零一二年一月一日	(11,981)	(11,823)	(23,804)
攤銷開支	(2,705)	(3,842)	(6,547)
於損益中確認之減值損失	—	(1,567)	(1,567)
於二零一二年十二月三十一日	(14,686)	(17,232)	(31,918)
攤銷開支	(2,705)	(1,848)	(4,553)
於二零一三年十二月三十一日	(17,391)	(19,080)	(36,471)
賬面值			
於二零一三年十二月三十一日	73,336	8,710	82,046
於二零一二年十二月三十一日	76,041	10,558	86,599

(i) 上述所有無形資產均於收購附屬公司時購入。

(ii) 上述所有無形資產均為有限可使用年期。該等無形資產以直線法於以下年期攤銷：

土地使用權	40年
經營租約	1–24年

21. 於聯營公司權益

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非上市聯營公司投資成本	107,964	108,089
應佔收購後盈利份額，減已收股息	53,888	49,417
非上市聯營公司的權益減值 (附註i)	(12,265)	(12,265)
	<u>149,587</u>	<u>145,241</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	實體業務形式	註冊成立地點	主要營業地點	註冊資本	本集團持有所有權權益/ 投票權比例		主要業務
					二零一三年	二零一二年	
北京超市發連鎖股份有限公司 (「超市發」)(i)	成立	中國	中國北京	91,980	25.03%	25.03%	經營大型超市
北京崇文門菜市場物美綜合 超市有限公司 (「崇文門菜市場」)	成立	中國	中國北京	60,000	49%	49%	經營大型超市及便利超市
北京新生活商業投資發展 有限公司	成立	中國	中國北京	10,000	49%	49%	經營投資、房地產管理
北京美意家廣告有限公司(ii)	成立	中國	中國北京	500	—	25%	經營設計、製作代理及 發佈國內廣告

(i) 計入二零一三年十二月三十一日聯營公司投資成本的商譽為人民幣45,260千元(二零一二年：人民幣45,260千元)。商譽的賬面值為收購超市發而產生的商譽人民幣57,525千元及已於二零一一年內確認的減值損失人民幣12,265千元。

(ii) 上年度，本集團持有北京美意家廣告有限公司的25%權益，並以聯營公司計入投資。於二零一三年八月，本集團向第三方出售其於北京美意家廣告有限公司的全部權益，所得現金款項為人民幣125,000元(於二零一三年九月收取)。該項交易並無導致任何收益或虧損。

(iii) 本集團主要聯營公司的財務資料摘要如下：

所有該等聯營公司在本綜合財務報表內以權益法入賬。

(a) 超市發

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
流動資產	<u>767,322</u>	<u>779,125</u>
非流動資產	<u>239,323</u>	<u>260,036</u>
流動負債	<u>705,885</u>	<u>732,675</u>
非流動負債	<u>92,362</u>	<u>105,192</u>
營業額	<u>2,640,873</u>	<u>2,589,009</u>
年度盈利及其他全面收入總額	<u>7,104</u>	<u>10,696</u>

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認的於聯營公司權益的賬面值對賬如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
超市發的淨資產	<u>208,398</u>	<u>201,294</u>
本集團持有超市發所有者權益的比例(%)	<u>25.03</u>	<u>25.03</u>
商譽	<u>45,260</u>	<u>45,260</u>
本集團於超市發的權益的賬面值	<u>96,592</u>	<u>94,831</u>
(b) 崇文門菜市場		
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
流動資產	<u>232,567</u>	<u>291,995</u>
非流動資產	<u>129,494</u>	<u>41,446</u>
流動負債	<u>263,221</u>	<u>240,849</u>
營業額	<u>272,640</u>	<u>225,836</u>
年度盈利	<u>13,430</u>	<u>11,452</u>
年度盈利及其他全面收入總額	<u>14,148</u>	<u>11,452</u>
年內從聯營公司收取的股息	<u>3,871</u>	<u>3,822</u>
上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認的於聯營公司權益的賬面值對賬如下：		
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
崇文門菜市場的淨資產	<u>98,840</u>	<u>92,592</u>
本集團持有崇文門菜市場所有者權益的比例(%)	<u>49.00</u>	<u>49.00</u>
本集團於崇文門菜市場的權益的賬面值	<u>48,095</u>	<u>45,385</u>

(iv) 個別並非重大的聯營公司的匯總資料

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本集團應佔盈利及其他全面收入	—	—
本集團於該等聯營公司的匯總賬面值	<u>4,900</u>	<u>5,025</u>

22. 於合營企業權益

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非上市合營企業投資成本	100,000	100,000
應佔收購後損益及其他全面收入(扣除已收股息)	<u>330</u>	<u>(402)</u>
	<u>100,330</u>	<u>99,598</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團於下列主要合營企業擁有權益：

實體名稱	實體業務 形式	註冊成立/ 營業地點	註冊資本 人民幣千元	本集團持有所有權權益比 例		本集團持有投票權比例		主要業務
				二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
北京奧士凱物美 商業有限公司	成立	中國	200,000	50%	50%	50%	50%	經營大型超市

本集團合營企業權益財務資料概述如下。財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報表所示金額。

本綜合財務報表是採用權益法將合營企業入賬。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
流動資產	<u>66,833</u>	<u>90,781</u>
非流動資產	<u>194,379</u>	<u>184,730</u>
流動負債	<u>60,552</u>	<u>76,315</u>

上述資產及負債金額包括下列各項：

現金及現金等值	<u>40,337</u>	<u>49,946</u>
---------	---------------	---------------

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	<u>337,243</u>	<u>325,871</u>
年度盈利及其他全面收入總額	<u>11,801</u>	<u>7,303</u>
本集團應佔本年度合營企業盈利	<u>5,541</u>	<u>3,651</u>
已收股息	<u>4,809</u>	<u>8,074</u>
上述年度盈利包括下列各項：		
折舊及攤銷	<u>6,187</u>	<u>6,843</u>
利息收入	<u>203</u>	<u>166</u>
所得稅開支	<u>4,261</u>	<u>4,052</u>
上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認的合營企業權益賬面值的對賬如下：		
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
淨資產	<u>200,660</u>	<u>199,196</u>
本集團所有權權益比例(%)	<u>50.00</u>	<u>50.00</u>
本集團權益賬面值	<u>100,330</u>	<u>99,598</u>
23. 存貨		
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
轉售商品	1,456,564	1,109,744
消耗品	<u>3,858</u>	<u>1,767</u>
	<u>1,460,422</u>	<u>1,111,511</u>
24. 應收貸款		
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
定息應收貸款	<u>251,220</u>	<u>330,973</u>
分析為：		
流動	84,720	330,973
非流動	<u>166,500</u>	<u>—</u>
	<u>251,220</u>	<u>330,973</u>

為獲取租賃物業，本集團已與若干出租人訂立下列貸款協議。

應收貸款包括：	到期日	實際利率 (%)	賬面值	
			31/12/2013 人民幣千元	31/12/2012 人民幣千元
向地區政府轄下的一個實體 提供的貸款(i)	二零一三年八月	13.42	54,720	330,973
向A出租人提供的貸款(ii)	二零一四年三月	6.72	30,000	—
向B出租人提供的貸款(iii)	二零一五年三月	7.41	46,500	—
向C出租人提供的貸款(iv)	二零一六年二月	8.15	<u>120,000</u>	<u>—</u>

- (i) 於二零一一年八月，本集團就一項土地發展項目（「該項目」）與地區政府訂立合作協議。根據協議，本集團向地區政府轄下的一個實體（「該實體」）借出人民幣3.09億元，為期六個月，為該項目的發展提供資金。貸款按每年6.1%的利率計息。此外，本集團有權收取若干百分比回報，金額乃根據總發展成本預計（「預計回報」）。地區政府亦同意，該項目完成土地拍賣後，本集團將有權獲得土地出售溢價（如有）的若干百分比的獎勵（「獎勵」）。貸款到期日已延至二零一三年八月，由二零一二年八月起按每年5.6%的利率計息。計入預計回報的影響，應收貸款的實際利息為13.42%（二零一二年：預計為11.27%）。實體於本年度內已償還本金及利息（不包括預計回報）。由於本集團仍就獎勵事宜與地區政府磋商，並考慮到預計未來現金流入的不確定性，本集團並無將完成土地拍賣後的獎勵確認入賬。
- (ii) 本集團於二零一三年十二月十七日透過杭州市商業銀行股份有限公司與A出租人訂立委託貸款協議，根據協議，本集團向A出租人借出人民幣30,000千元，為期三個月。貸款按每年6.72%的利率計息，貸款已於二零一四年二月償還。
- (iii) 本集團透過北京銀行股份有限公司與B出租人訂立委託貸款協議，以及就一項物業訂立一項租賃協議，為期二十年。本集團向B出租人借出人民幣46,500千元，為期兩年。貸款按每年7.41%的利率計息，由B出租人的100%股本權益抵押。
- (iv) 本集團與C出租人訂立一項貸款協議以及就一項物業訂立一項租賃協議，為期二十年。本集團向C出租人借出人民幣120,000千元，為期三年。貸款按每年8.15%的利率計息，由C出租人的71.99%股本權益抵押。

25. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收貿易賬款	169,855	85,675
支付供應商的預付款項	337,737	253,203
可扣減的進項增值稅	482,523	374,704
租金按金	87,153	78,666
其他應收款項	<u>194,474</u>	<u>244,729</u>
	<u>1,271,742</u>	<u>1,036,977</u>

應收貿易賬款指對加盟店及零售客戶供應商品的應收款項。向加盟店供應商品的應收款項的信貸期為30至60天。在接納任何店鋪為新加盟店之前，本集團將評估店鋪的潛在信貸質素及確定信貸限額。加盟店應佔的信貸限額每年審視兩次。本集團主要以現金形式(包括現金及、信用卡及移動電話付款)與零售客戶交易。

根據交付貨品及提供服務日期(與確認收益的各個日期相近)的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
0-30天	111,198	81,192
31-60天	47,730	4,483
> 60天	10,927	—
	<u>169,855</u>	<u>85,675</u>

本集團的應收貿易賬款餘額中包括總賬面值為人民幣10,927,000元(二零一二年十二月三十一日：無)的應收賬款，乃於報告日期已逾期而本集團根據對手方(乃中國內地領先的移動服務供應商)的信貸質素較高而尚無計提減值損失。逾期餘額其後已於二零一四年一月收取。

26. 應收／應付有關連人士款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收聯營公司款項(附註a)	75,769	59,982
應收合營企業款項(附註a)	51,057	63,602
應收對本公司具重大影響力的本公司股東(「本公司控股股東」)的附屬公司款項(附註a)	<u>52,849</u>	<u>45,483</u>
	<u>179,675</u>	<u>169,067</u>
應付聯營公司款項(附註b)	9,481	12,757
本公司控股股東的附屬公司的預付款項	<u>7,892</u>	<u>26,717</u>
	<u>17,373</u>	<u>39,474</u>

附註：

- (a) 應收聯營公司、合營企業及本公司控股股東的附屬公司款項全為貿易性質、無抵押及免息。該等貿易性質的結餘的信貸期為30至60天。該等貿易性質的結餘的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
0-30天	90,092	85,022
31-60天	41,523	40,759
61-90天	38,331	30,947
91-180天	9,729	12,339
	<u>179,675</u>	<u>169,067</u>

上述包括於報告期末已逾期的應收款項，其金額為人民幣48,060千元(二零一二年：人民幣43,286千元)，本集團並無為減值損失計提減值損失，因信貸質量並無重大變動，金額亦被視為可收回。本集團並無就該結餘持有任何抵押品。

- (b) 應付聯營公司款項為貿易性質、無抵押及免息，賬齡在60天以內。

27. 持作買賣的投資

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
上市證券 — 股本證券 — 中國	—	3,489
其他投資	<u>110,000</u>	<u>29,000</u>
總計	<u>110,000</u>	<u>32,489</u>

其他投資乃金融機構營運的金融產品。金融產品乃不保本，回報不定，本集團可酌情決定隨時向對手方發行人提出贖回。金融產品的公允價值乃根據金融機構提供的價格釐定。

28. 受限制銀行結存和銀行結存及現金

銀行結存及現金包括原先到期日為三個月或以下的短期銀行存款及本集團的手頭現金。銀行存款以市場利率介乎每年0.35%至2.85%(二零一二年：0.35%至2.8%)計息。

銀行結存及現金主要以人民幣計值，而人民幣不可於國際市場自由兌換。人民幣的匯率受中國政府控制，而向中國以外地區匯出該等資金受中國政府實施的外匯管制措施限制。

以人民幣以外的貨幣計值的銀行結存及現金載列如下：

	二零一三年 等值金額 人民幣千元	二零一二年 等值金額 人民幣千元
港元	85,446	88,109
美元	<u>315</u>	<u>325</u>

受限制銀行結存

受限制銀行結存指就預收購物卡款及應付票據而質押的存款。於二零一三年十二月三十一日，受限制銀行結存約人民幣378,244千元(二零一二年：人民幣53,355千元)按每年0.35%至2.85%(二零一二年：0.35%)計息。

29. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應付票據	115,366	141,345
應付貿易賬款	3,579,270	2,944,745
預收客戶款項	2,074,423	1,498,455
收取租賃商戶保證金	287,648	280,043
應計租金及其他	301,587	261,333
其他應付款項	332,471	445,596
應付股息	<u>33,696</u>	<u>—</u>
	<u>6,724,461</u>	<u>5,571,517</u>

於報告期末，應付票據及應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
0-30天	3,279,740	2,764,498
31-60天	338,170	257,037
61-90天	28,836	21,769
90天以上	<u>47,890</u>	<u>42,786</u>
	<u>3,694,636</u>	<u>3,086,090</u>

購買商品的平均信貸期為60天(二零一二年：60天)。

30. 貸款

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
短期融資券 — 無抵押 (附註a)	521,863	524,500
銀行貸款 — 無抵押 (附註b)	<u>60,000</u>	<u>—</u>
	<u>581,863</u>	<u>524,500</u>
定息貸款：		
一年內 (附註a)	521,863	524,500
超過兩年但不超過五年 (附註b)	<u>60,000</u>	<u>—</u>
	<u>581,863</u>	<u>524,500</u>

附註：

(a) 本公司於二零一三年一月三十日透過牽頭包銷商中國民生銀行股份有限公司發行本金額為人民幣500,000,000元為期一年的短期融資券。短期融資券按4.77%固定年利率計算利息。

本公司於二零一二年二月二十九日透過牽頭包銷商中國民生銀行股份有限公司發行本金額為人民幣500,000,000元為期一年的短期融資券。短期融資券按5.88%固定年利率計算利息，已於二零一三年二月償還。

(b) 貸款按5%固定年利率計息，為期三年。

31. 股本

	內資股數目 千股	H股數目 千股	股份總數 千股	價值 人民幣千元
法定、已發行及繳足 於二零一二年一月一日 (附註)	<u>744,706</u>	<u>536,568</u>	<u>1,281,274</u>	<u>1,281,274</u>
於二零一二年及二零一三年十二月 三十一日	<u>744,706</u>	<u>536,568</u>	<u>1,281,274</u>	<u>1,281,274</u>

附註：

內資股及H股均為本公司股本中的普通股。然而，H股只能供香港、澳門特別行政區、台灣或中國以外任何其他國家的法人或自然人以人民幣以外的貨幣認購和買賣。內資股僅供中國公民以人民幣進行認購和買賣。本公司以港元支付所有H股股息，而本公司則以人民幣支付所有內資股的股息。內資股與H股在各其他方面互相享有同等權益，特別在一切所宣派、派付或作出的股息或分派方面享有同等權益。

32. 遞延稅項

以下是本集團於本報告期間及過往報告期間內確認的主要遞延稅項資產／負債及其變動：

	收購一家 聯營公司		業務合併的				減值撥備	合計
	按金減值	實際租金	稅務虧損	經營前開支	稅務折舊差異	公允價值調整		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日	4,582	70,863	18,523	434	3,889	(26,435)	3,066	74,922
扣除自(計入)損益	—	14,242	(742)	(434)	1,125	1,954	392	16,537
於二零一二年 十二月三十一日	4,582	85,105	17,781	—	5,014	(24,481)	3,458	91,459
扣除自(計入)損益	—	11,585	(9,560)	—	(760)	1,456	—	2,721
於二零一三年 十二月三十一日	4,582	96,690	8,221	—	4,254	(23,025)	3,458	94,180

為呈報綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債已予以對銷。以下為就財務報告而作出的遞延稅項結存分析：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
遞延稅項資產	106,968	104,906
遞延稅項負債	(12,788)	(13,447)
	<u>94,180</u>	<u>91,459</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團未動用稅務虧損為人民幣474,387千元(二零一二年：人民幣339,746千元)，可用作抵銷未來的盈利。已就有關虧損人民幣32,885千元(二零一二年：人民幣71,124千元)確認遞延稅項資產。其他稅務虧損人民幣441,502千元(二零一二年：人民幣268,622千元)，則由於未來期間盈利的不可預見性，未確認為遞延稅項資產，有關款項將於二零一四年至二零一八年到期。

33. 預付購買資產款

於二零一三年十一月及十二月，本集團與兩家獨立第三方，及小紅門鄉經濟組織合作社(「該組織」)及其轄下的一個實體(「項目實體」)訂立一系列協議，包括一份合作協議、一份貸款協議及相關的補充協議(下文統稱為「該等協議」)，後者成立目的乃為發展及建造一項商業物業(「該物業」)。根據該等協議，本集團將透過購入項目實體的75%股本權益(「股本權益」)，獲取該物業的四十年經營權，對價人民幣450,000千元，分四期支付。在項目實體獲取該物業的土地使用證後，公司將支付人民幣100,000千元的第三期分期付款，屆時將獲轉讓股本權益。本集團在往後四十年內，分期向該組織支付款項，即可獲取項目實體的100%經營業績，四十年共計支付人民幣220,000千元。四十年後，本集團將無償向該組織歸還股本權益，同時該物業的經營權將予終止。

於二零一三年十二月三十一日，第一期及第二期分期付款(人民幣255,445千元)已經支付，當中包括根據一份貸款協議向項目實體注入的人民幣230,000千元。

34. 資本管理

為確保本集團旗下各實體可繼續以持續基準經營，本集團對其資本實行管理，並透過使債務及股本達致最佳平衡而為股東取得最高回報。本集團的整體策略自二零一二年起維持不變。

本集團的資本架構包括債務淨額(當中包括貸款)及本公司權益所有人應佔權益(包括已發行股本、股份溢價、儲備及保留盈利)。

本公司每半年檢查資本架構一次。作為檢查的一部分，本公司已考慮資金成本及每類資本的相關風險。本集團將透過派付股息、發行新股及籌集貸款，藉以平衡整體資本架構。

35. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
金融資產		
於損益賬按公允價值處理 持作買賣的投資	110,000	32,489
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值)		
應收貸款	251,220	330,973
應收貿易賬款	169,855	85,675
其他應收款項	194,474	244,729
應收有關連人士款項	179,675	169,067
受限制銀行結存	378,244	53,355
銀行結存及現金	<u>2,269,912</u>	<u>2,158,841</u>
	<u>3,443,380</u>	<u>3,042,640</u>
租金按金	<u>27,106</u>	<u>26,013</u>
金融負債		
攤銷成本		
應付票據	115,366	141,345
應付貿易賬款	3,579,270	2,944,745
其他應付款項	332,471	351,528
應付有關連人士款項	9,481	12,757
應付股息	33,696	—
貸款	<u>581,863</u>	<u>524,500</u>
	<u>4,652,147</u>	<u>3,974,875</u>
收取租賃商戶保證金	<u>287,648</u>	<u>280,043</u>

(b) 財務風險管理目標和政策

本集團的主要金融工具包括持作買賣的投資、應收貸款、貸款、銀行結存及現金、受限制銀行結存、應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項及應收／應付有關連人士款項。此等金融工具的詳情已於相關附註內披露。與此等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。減少此等風險的政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，確保適時及有效推行適當的措施。

市場風險

本集團業務風險主要為利率及外幣匯率變動風險產生的財務風險。本集團管理及計算風險的方式並無變動。各種市場風險的詳情如下：

利率風險管理

本集團的公允價值利率風險主要涉及應收貸款及貸款(有關詳情分別載於附註24及30)，而本集團的現金流量利率風險則主要涉及浮息銀行結存(詳情載於附註28)。

本集團旨在維持其借貸以固定利率計息，以將現金流量利率風險減至最低。

本集團現時並無任何利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團面對的金融負債利率風險詳列於本附註流動資金風險部分。

利率敏感度

由於管理層認為銀行結餘利率風險敏感度並不重大，故並無呈列現金流量利率風險的敏感度分析。

外匯風險管理

本集團進行若干外幣融資及財資交易，使本集團承受外匯風險。本集團並無使用任何衍生合同以對沖所承受之貨幣風險。管理層透過密切監察匯率變動管理其貨幣風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

於報告日期承受外匯風險的本集團以外幣計值的貨幣資產(銀行結存)賬面值如下：

	資產	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
港元	85,446	88,109
美元	<u>315</u>	<u>325</u>

敏感度分析

本集團主要承受港元／美元兌人民幣的匯率波動的風險。

下表載列本集團對人民幣兌港元及美元升值及貶值5%之敏感度詳情。5%乃向主要管理人員內部呈報外匯風險之敏感度比率，並代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目，並於年終時以外幣匯率變動5%調整人民幣匯兌。下列之正數反映人民幣兌有關貨幣貶值5%時，稅後盈利之增加。人民幣兌有關貨幣升值5%時，對盈利及其他權益將構成等值之相反影響，而下列結餘將為負數。

	港元		美元	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
損益	<u>3,204</u>	<u>3,304</u>	<u>12</u>	<u>12</u>

信貸風險管理

於二零一三年十二月三十一日，本集團由於對手方未能履行責任而承擔的信貸風險，最高限額為綜合財務狀況表所列各類已確認的金融資產的賬面值將對本集團構成的財務虧損。

為了盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派一支團隊，專責釐定信貸限額、信貸批核和其他監察程序，確保已採取跟進行動收回逾期債務。另外，本集團會在報告期末審閱每一單項債務的可收回款額，確保對不可收回款項計提足夠的減值損失準備。應收貸款大多以對手方的股本權益抵押，以盡量減低信貸風險。有鑒於此，本公司董事認為本集團的信貸風險已經顯著降低。

由於對手方為信用評級機構給予較高信用評級的銀行，因此本集團的流動資金信用風險有限。

除了存放於數家信用等級較高銀行的流動資金，以及對地區政府轄下一家實體以及本集團若干出租人的應收貸款外，本集團並無其他重大信用集中風險。應收貿易賬款包括北京、天津及浙江省的多間加盟店及零售顧客。

流動資金風險管理

於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣1,632,656千元(二零一二年：人民幣1,358,741千元)。倘本集團未能籌集足夠資金以應付到期的財務承擔，則本集團須承受流動資金風險。

就管理流動資金風險而言，本集團監管及維持管理層視為足夠之現金及現金等值水平，以為本集團之經營提供資金，並減低現金流量波動的影響。本集團以經營活動產生的現金及貸款作為流動資金的主要來源。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團經營活動產生的現金約人民幣1,481,458千元(二零一二年：人民幣1,694,019千元)。除經營活動產生的現金外，本集團之管理層須

負責透過借貸持有足夠資金，在本年度內，本集團亦已透過發行人民幣500,000千元短期融資券，籌得資金。管理層亦須監察動用貸款之情況，並確保符合貸款契諾。於二零一三年十二月三十一日，合共有三筆為數人民幣900,000千元的銀行融資，包括：(a)中國渤海銀行的人民幣200,000千元銀行融資，可用至二零一四年八月二十六日；(b)廣發銀行人民幣200,000千元的銀行融資，可用至二零一四年四月十四日；(c)中國民生銀行股份有限公司人民幣500,000千元的銀行融資，可用至二零一五年十月十日。截至報告期末及綜合財務報表發出日期，人民幣900,000千元銀行融資概未動用。

董事根據管理層對營運資金之預測，相信本集團有充足資金，應付其於可預見將來之財務承擔。

下表詳列本集團非衍生金融負債的合約期限。該表乃基於本集團須作出支付的最早日期根據金融負債的未折現現金流量編製。

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一個月 人民幣千元	一至三個月 人民幣千元	三個月 至一年 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	非折現現金 流總額 人民幣千元	於年終的 賬面值 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付貿易賬款及其他應付款項		670,641	3,279,740	110,422	—	4,060,803	4,060,803
應付有關連人士款項		9,481	—	—	—	9,481	9,481
貸款							
— 定息	4.89	—	524,600	2,250	64,000	590,850	581,863
收取承租人的按金		—	—	287,648	—	287,648	287,648
		<u>680,122</u>	<u>3,804,340</u>	<u>400,320</u>	<u>64,000</u>	<u>4,948,782</u>	<u>4,939,795</u>
於二零一二年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付貿易賬款及其他應付款項		856,171	2,800,534	322,289	—	3,978,994	3,978,994
應付有關連人士款項		12,757	—	—	—	12,757	12,757
貸款							
— 定息	5.88	—	529,400	—	—	529,400	524,500
收取承租人的按金		—	—	280,043	—	280,043	280,043
		<u>868,928</u>	<u>3,329,934</u>	<u>602,332</u>	<u>—</u>	<u>4,801,194</u>	<u>4,796,294</u>

(c) 金融工具公允價值計量

本集團部分金融資產乃按各報告期末的公允價值計量。下表提供有關該等金融資產公允價值如何釐定的資料(尤其是所用估值技巧及輸入值)，以及將公允價值計量分類的公允價值層級(級別一至級別三)，乃根據可觀察公允價值計量輸入值的程度而定。

金融資產／金融負債	於下列日期的公允價值 (人民幣千元) 31/12/2013	公允價值 層級	估值技巧及主要輸入值
1) 分類為持作買賣金融資產的上市股本證券	中國內地的上市股本證券： 行業 金額 零售 —	級別一	在活躍市場的所報買價。
2) 分類為持作買賣金融資產的非上市開放式基金	中國內地的非上市開放式基金： 行業 金額 金融 —	級別二	相同資產在不活躍市場所報價格。
3) 分類為持作買賣金融資產的金融產品	中國內地的金融產品： 行業 金額 金融 110,000	級別二	根據大致以級別二輸入值得出的相關資產及負債的公允價值。

本年度及過往年度，級別一及級別二之間概無轉讓。

董事認為金融資產及金融負債於報告期末按攤銷成本記錄的賬面值與彼等相應的公允價值相若。

36. 經營租約

本集團為承租人

本集團於報告期末根據租用物業的經營租約須於下列期間到期支付應付未來最低租金承擔：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	920,438	777,044
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,744,618	2,957,670
五年以上	8,169,245	7,084,315
	12,834,301	10,819,029

租約平均商定為十五年租期，於整個租期內租金乃固定。

本集團為出租人

有關出租本集團擁有或租賃店鋪之經營租約按六個月至一年不等之租賃期出租。

本集團於報告期末與租戶訂立有關租賃零售櫃位的合約，租戶須於下列期間到期支付應付未來最低租金：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	<u>783,509</u>	<u>447,371</u>

37. 資本及其他承擔

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
有關下列項目的資本開支		
物業、廠房及設備(已訂約但未於綜合財務報表中撥備)	<u>391,637</u>	<u>233,199</u>
有關下列項目的其他承擔		
股本權益(參閱附註33)(但未於綜合財務報表中撥備)	<u>414,555</u>	<u>—</u>

其他承擔包括項目實體(其唯一業務是發展和建造一個商業物業)的75%股本權益應付的餘額以及其100%經營業績(根據附註33所載的該等協議)。

有關下列項目的資本開支		
物業、廠房及設備(已授權但未訂約)	<u>274,705</u>	<u>247,596</u>

38. 有關連人士交易

(a) 除附註26所披露的應收及應付有關連公司款項外，本集團於本年度曾進行下列有關連人士交易：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
對合營企業的貨品銷售	215,776	233,803
對本公司控股股東附屬公司的貨品銷售	151,084	179,087
對聯營公司的貨品銷售	149,710	120,598
向聯營公司採購貨品	72,268	89,181
向本公司控股股東附屬公司支付租金開支	17,636	17,003
向聯營公司及合營企業提供貨物配送服務的服務費收入	5,478	5,296
向本公司控股股東附屬公司提供貨物配送服務的服務費收入	4,526	5,373
向本公司控股股東附屬公司收取管理費	<u>190</u>	<u>150</u>

於二零一三年十二月三十一日，本公司控股股東就本集團借入的一般銀行貸款人民幣400,000千元提供擔保(二零一二年：人民幣200,000千元)。

(b) 主要管理人員薪酬

年內，董事及其他主要管理人員的薪酬如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
短期福利	8,498	6,825
離職福利	<u>790</u>	<u>790</u>
	<u>9,288</u>	<u>7,615</u>

董事及主要行政人員的薪酬乃由董事會按個人表現及市場趨勢釐定。

39. 退休福利計劃

本集團的中國僱員乃地方政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。本集團須就工資，對退休福利計劃作出特定百分比的供款。截至二零一三年十二月三十一日止年度內，在收益表支銷的退休福利成本金額為人民幣105,578千元(二零一二年：人民幣84,856千元)。

40. 股票激勵計劃

於二零一三年五月十七日，董事會獲授權發行不超過12,812,741股新內資股，作為激勵性股票(分別佔本公司股本總額與公司內資股總額的1%及1.72%)，發給由董事會根據股東大會的授權並根據激勵計劃的規定最終確定的獲授激勵性股票的公司董事(不含獨立董事)、監事(不含外部監事)、本集團的核心管理人員和業務骨幹及董事會批准的其他人員(「激勵對象」)(下文稱為「股票激勵計劃」)。根據股票激勵計劃，激勵性股票將在激勵對象符合若干條件時向彼等授出。激勵性股票在未來五年內按相關比例於解鎖日自動解鎖。股票激勵計劃詳情載於本公司於二零一三年四月二日刊發的公告。

於二零一三年十二月二十日，董事會批准向選定的激勵對象(非關連激勵對象)授予6,050,000股激勵性股票，並建議向三名董事及一名監事(「關連激勵對象」)授予3,500,000股激勵性股票。截至二零一三年十二月三十一日，非關連激勵對象概無同意股票激勵計劃的條款及條件。建議向關連激勵對象授予激勵性股票的事宜有待二零一四年三月十四日舉行的臨時股東大會批准。

截至二零一三年十二月三十一日，概未發行任何激勵性股票。

41. 期後事項

於二零一四年三月四日，本公司股東物美控股集團有限公司(「物美控股」)之全資附屬公司拉薩智網卓越投資管理有限公司(「拉薩智網」)及北京綠色安全農產品物流信息中心有限公司(「北京綠色」)已與北京網商世界電子商務有限公司(「北京網商」)，持有本公司全部內資股的約21.55%及已發行總股本約12.52%)訂立及完成認購協議。

根據認購協議，拉薩智網及北京綠色同意認購北京網商的新股份(合共佔北京網商經擴大股本的64%)。認購北京網商新股份完成後，物美控股及其一致行動人士合共控制的本公司已發行總股本由約40.88%增加至約53.41%。根據香港公司收購及合併守則，物美控股及其一致行動人士須提出強制性無條件全面收購要約(「要約」)。有關認購協議之詳情刊載於本公司於二零一四年三月四日刊發之公告內。

42. 附屬公司

(a) 附屬公司的一般資料

下表載列董事認為對本集團的業績或資產有主要影響的本公司附屬公司。董事認為提供其他附屬公司的詳情會使有關資料過於冗長。

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊/ 營運地方/ 國家	繳足已 發行/註冊 普通股股本	本公司所持所有權權益比例及投票權比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一三年 %	二零一二年 %	二零一三年 %	二零一二年 %	
北京物美博蘭特便利超市 有限責任公司	中國北京	10,000,000	80	80	—	—	經營便利超市
北京物美綜合超市有限公司	中國北京	10,000,000	80	80	16	16	經營大型超市
北京門城物美商城有限公司	中國北京	1,000,000	70	70	—	—	經營大型超市
北京物美通福商業有限 責任公司	中國北京	1,000,000	55	55	—	—	經營大型超市
北京物美天翔便利超市 有限責任公司	中國北京	1,000,000	60	60	—	—	經營便利超市
北京通糖物美便利超市 有限公司	中國北京	1,000,000	100	100	—	—	經營便利超市
北京物美京西便利超市 有限責任公司	中國北京	1,000,000	75	75	—	—	經營便利超市
北京物美鼓樓商貿有限 責任公司	中國北京	10,000,000	65	65	—	—	經營大型超市
北京物美便利超市有限公司	中國北京	50,000,000	80	80	—	—	經營便利超市
北京家和物美商業有限公司	中國北京	10,000,000	80	80	14.4	14.4	經營大型超市
天津物美未來商貿發展 有限公司	中國天津	100,000,000	99.8	99.8	0.19	0.19	經營大型超市
物美(天津)連鎖超市 有限公司	中國天津	97,639,384	—	—	100	100	經營大型超市
保定物美超市有限公司	中國北京	1,000,000	80	80	19.2	19.2	經營大型超市

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊/ 營運地方/ 國家	繳足已 發行/註冊 普通股股本	本公司所持所有權權益比例及投票權比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一三年 %	二零一二年 %	二零一三年 %	二零一二年 %	
北京物美大賣場商業管理有限公司	中國北京	10,000,000	95	95	4.8	4.8	經營大型超市
北京物美京北大世界商貿有限公司	中國北京	20,000,000	95	95	4.8	4.8	經營大型超市
北京物美流通技術有限公司	中國北京	8,000,000	80	80	20	20	經營大型超市
北京物美電器連鎖有限公司	中國北京	20,000,000	100	100	—	—	經營家電批發
北京美廉美連鎖商業有限公司	中國北京	52,480,000	100	100	—	—	經營大型超市
杭州天天物美商業有限公司	中國浙江	50,000,000	100	100	—	—	經營大型超市
紹興縣商超投資有限公司 (附註iii)	中國浙江	21,000,000	100	85	—	—	經營便利超市
浙江供銷超市有限公司	中國浙江	21,000,000	—	—	63.64	54.09	經營便利超市
湖州老大房超市有限公司 (附註i)	中國浙江	5,000,000	—	—	32.46	27.59	經營便利超市
物美佳聯(杭州)商業有限公司	中國浙江	68,269,000	—	—	100	100	經營大型超市
物美嘉成(杭州)商業有限公司	中國浙江	68,272,000	—	—	100	100	經營大型超市
廊坊物美商業管理有限公司	中國河北	5,000,000	100	100	—	—	經營大型超市
張家口物美商城有限公司	中國河北	10,000,000	100	100	—	—	經營大型超市
天津物美聯京商貿發展有限公司	中國天津	10,000,000	100	—	—	—	經營大型超市
北京京泰亦物美超市有限公司 (附註ii)	中國北京	10,000,000	100	—	—	—	經營大型超市
北京京順物美超市有限公司 (附註ii)	中國北京	10,000,000	100	—	—	—	經營大型超市
香河物美超市有限公司 (附註ii)	中國河北	5,000,000	100	—	—	—	經營大型超市

附註(i)：本集團之附屬公司浙江供銷超市有限公司持有湖州老大房超市有限公司51%股權及投票權。

附註(ii)：於截至二零一三年十二月三十一日止年度內新成立。

附註(iii)：本集團於二零一三年十二月收購紹興縣商超投資有限公司15%非控制性權益，支付對價人民幣32,760千元。收購完成後，本集團獲取紹興縣商超投資有限公司100%資本權益。支付對價與所獲淨資產賬面價值的差額在權益內確認，並歸屬本公司所有人。

除本公司發行的短期融資券外，於年底概未有任何附屬公司發行任何債務證券。

本公司董事認為，本集團並無任何擁有重大非控制性權益的非全資附屬公司。

43. 本公司之財務資料

報告期末本公司之財務資料包括：

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		592,234	514,706
租金按金		81,673	101,374
於附屬公司的投資		2,329,596	2,295,596
於聯營公司的投資		95,699	95,824
於合營企業的投資		100,000	100,000
遞延稅項資產		21,262	17,405
應收貸款		120,000	—
預付購買資產款		255,445	—
		<u>3,595,909</u>	<u>3,124,905</u>
流動資產			
存貨		342,757	222,315
應收貸款		54,720	330,973
應收貿易賬款及其他應收款項		474,705	465,949
應收有關連人士款項		100,232	38,692
應收附屬公司款項		1,903,436	2,317,630
持作買賣的投資		100,000	353
受限制銀行結存		357,559	38,700
銀行結存及現金		1,103,531	959,675
		<u>4,436,940</u>	<u>4,374,287</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項		2,329,921	2,082,980
應付有關連人士款項		11,418	334,651
應付附屬公司款項		2,775,470	2,082,821
稅項負債		68,082	67,750
貸款		521,863	524,500
		<u>5,706,754</u>	<u>5,092,702</u>
流動負債淨值		<u>(1,269,814)</u>	<u>(718,415)</u>
總資產減流動負債		<u>2,326,095</u>	<u>2,406,490</u>
資本及儲備			
股本	31	1,281,274	1,281,274
股份溢價及儲備		<u>1,044,821</u>	<u>1,125,216</u>
總權益		<u>2,326,095</u>	<u>2,406,490</u>

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定公積金 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	1,281,274	745,018	194,862	247,631	2,468,785
年度盈利及全面收益總額	—	—	—	194,797	194,797
本公司支付股息	—	—	—	(257,092)	(257,092)
盈利分配	—	—	23,200	(23,200)	—
於二零一二年十二月三十一日	1,281,274	745,018	218,062	162,136	2,406,490
年度盈利及全面收益總額	—	—	—	188,672	188,672
本公司宣派股息	—	—	—	(269,068)	(269,068)
盈利分配	—	—	21,448	(21,448)	—
於二零一三年十二月三十一日	<u>1,281,274</u>	<u>745,018</u>	<u>239,510</u>	<u>60,292</u>	<u>2,326,094</u>

(III)債務**借貸**

於二零一三年十二月三十一日(即本通函付印前就債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還借貸人民幣581,900千元,包括無抵押短期融資券約人民幣521,900千元(已於二零一四年一月償還)及無抵押委托貸款約人民幣60,000千元。於二零一三年十二月三十一日營業時間結束後,本集團有合共人民幣900,000千元的銀行信貸額度尚未動用。

於二零一三年十二月三十一日營業時間結束後,賬面值約人民幣211,700千元的租賃土地及樓宇已抵押作為本集團獲取一般銀行信貸額度的抵押。

承擔

於二零一三年十二月三十一日,本集團有關收購物業、廠房及設備(已授權但未訂約及已訂約但未於綜合財務報表中撥備)的資本開支分別約人民幣274,700千元及人民幣391,600千元。

本集團有關收購一個經濟組織合作社的下屬實體股本權益(已訂約但未於綜合財務報表中撥備)的資本開支約為人民幣414,600千元。

於二零一三年十二月三十一日,本集團已質押人民幣378,200千元的若干銀行存款作為應付票據及本集團獲取入賬卡預付款的抵押。

聲明

除上述者及集團內公司間負債外,於二零一三年十二月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何債務證券、任何其他未償還貸款資本、本集團屬借貸性質的任何其他借貸或債務,包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或其他類似債務、債券、按揭、押記、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

(IV) 重大變動

董事確認，自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日），本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大變動。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司於中國的物業權益於二零一四年一月三十一日的市值意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



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

吾等遵照北京物美商業集團股份有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持有的物業（「物業」）市值進行估值。吾等確認已視察物業，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對物業市值於二零一四年一月三十一日（「估值日期」）的估值的意見。

市值定義

吾等對各項物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之預計款額」。

估值基準及假設

吾等對物業的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權,或任何特殊價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

對 貴集團持有的中國物業進行估值時,吾等假設具特定年期的物業的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓,且任何應付的地價亦已全數繳清。就物業的業權及於物業的權益而言,吾等依賴 貴集團提供的資料及意見以及 貴公司的法律顧問康達律師事務所於二零一四年三月十日的中國法律意見。在對物業進行估值時,吾等已假設擁有人對物業擁有可強制執行的業權並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內,不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、質押或欠款,以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有說明者外,吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

根據 貴集團的財務資料,供說明用途並按現行規則及於最後實際可行日期可取得的資料,出售中國物業可能產生的潛在稅務負債為中國商業稅(約5%)及中國土地增值稅(增值額的約30%至60%)(如有)。根據吾等所制定的慣例,在對物業進行估值時,吾等並無核證或考慮有關稅務負債。準確的稅務影響將視乎出售時的現行規則及法規而定。

物業分別由 貴集團持有作業主佔用之用,有關稅務負債於短期內能夠予以確定的可能性甚微。

估值方法

於評估 貴集團於中國持作業主佔用之該等物業時,吾等乃參考於有關市場可得之可資比較銷售案例,採納直接比較法進行估值,或(倘適合),吾等亦已透過將現有租約產生之租金收入資本化,並就該等物業可能出現之收入增加作出適當考慮,採用收入法對該等物業進行估值。

在進行該等物業之估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購及合併守則第十一條及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之規定。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，以及中國法律顧問有關中國法律之意見。吾等已接納所獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、該等物業之識別、樓宇落成日期、佔用詳情、租約資料、地盤及建築面積以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供之資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉所得資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件之副本主要以中文編寫，英文譯本乃吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考該等文件之中文原本，並就該等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等獲 貴集團提供文件之副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在任何修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地勘查

吾等之戴德梁行中國辦事處之估值師已於二零一四年二月視察該等物業之外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構檢查，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

除非另有列明，吾等未能進行詳細實地測量，以核實物業之佔地及建築面積，而吾等假設送交予吾等之文件副本所示之面積全屬正確。

貨幣

除非另有列明，否則吾等之估值中所述所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

中國
北京市
海澱區
西四環北路158-1號
物美商業大廈
北京物美商業集團股份有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡

註冊專業測量師(產業)
中國註冊房地產估價師
理學碩士、英國皇家特許測量師、香港測量師學會會員
謹啟

二零一四年三月三十一日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值概要

貴集團於中國持作業主佔用之物業

物業	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團之權益應佔 於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣
1. 中國 北京市 密雲 鼓樓南大街1號 鼓樓店	296,000,000	100%	296,000,000
2. 中國 北京市 海澱區 小馬廠6號 華天店	302,000,000	100%	302,000,000
3. 中國 北京市 大興區 興豐大街86號 大興店	254,000,000	100%	254,000,000
4. 中國 北京市 豐台區 蒲方路9號第八座 玉蜓橋店	520,000,000	100%	520,000,000
5. 中國 北京市 西城區 安德路118-1號 德勝門店	194,000,000	100%	194,000,000
6. 中國 北京市 豐台區 馬家堡路15號 時代風帆廣場 時代航海店	無商業價值	100%	無商業價值
7. 中國 北京市 豐台區 大成路6號 大成店	796,000,000	100%	796,000,000

物業	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團之權益應佔 於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣
8. 中國 北京市 懷柔區 府前街14號 京北大世界	無商業價值	100%	無商業價值
9. 中國 北京市 朝陽區 立清路6號 第1至3座 明天第一城店	129,000,000	100%	129,000,000
10. 中國 浙江省 湖州市 青陽一路9至17號 美都花園 第13座第1層 青陽店	2,800,000	27.59%	772,520
11. 中國 浙江省 湖州市 金泉街2及4號 金泉店	3,100,000	27.59%	855,290
12. 中國 浙江省 湖州市 計家橋的零售點及倉庫 新華路店	11,700,000	27.59%	3,228,030
13. 中國 浙江省 湖州市 建設南路 199至229號(單數) 碧浪湖店	33,300,000	27.59%	9,187,470
14. 中國 浙江省 湖州市織裡鎮 為民路29號 織裡店	4,200,000	27.59%	1,158,780

物業	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團之權益應佔 於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣
15. 中國 浙江省 湖州市 輕紡路第380、382及384號及鳳凰路 第868-(42-46(雙數), 50-56(雙數))號 美欣店	11,740,000	27.59%	3,239,066
16. 中國 浙江省 紹興市 越城區 紹興高新科技區 延安東路173號 城東店	無商業價值	54.09%	無商業價值
17. 中國 浙江省 紹興市 越城區 解放北路219號 新河弄店	無商業價值	54.09%	無商業價值
18. 中國 浙江省 紹興市 越城區 魯迅中路601、605、607及613號 燕甸園店	5,600,000	54.09%	3,029,040
19. 中國 浙江省 紹興市 越城區 毓蘭華庭第8座3號 毓蘭華庭店	2,050,000	54.09%	1,108,845
20. 中國 浙江省 紹興市 越城區 羅門北村25座 羅門店	7,600,000	54.09%	4,110,840

物業	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團之權益應佔 於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣
21. 中國 浙江省 紹興市 越城區 匯源公寓A區2層 空置物業	33,450,000	54.09%	18,093,105
22. 中國 浙江省 紹興市 越城區 袍江經濟技術開發區 百盛街1及21-1號 袍江購物中心	149,800,000	54.09%	81,026,820
23. 中國 浙江省 紹興市 越城區 袍江經濟技術開發區 東方都市公寓76-85號 袍江店	9,750,000	54.09%	5,273,775
24. 中國 浙江省 紹興市 柯橋區 梅川小區13座 101、102及114室 湖中路店	17,550,000	54.09%	9,492,795
25. 中國 浙江省 紹興市 越城區 袍江經濟技術開發區 天諦公寓11座501室	990,000	54.09%	535,491

物業	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團之權益應佔 於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣
26. 中國 浙江省 紹興市 柯橋區 柯岩街梅墅水莊中區 49座103室	750,000	54.09%	405,675
總計：	<u>2,784,380,000</u>		<u>2,632,517,542</u>

估值證書

貴集團於中國持有作自用的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
1. 中國 北京市 密雲 鼓樓南大街1號 鼓樓店	該物業為一幢三層高地面商業大樓連同一層地庫，建於一幅總應佔地盤面積7,033.24平方米的土地上，並於二零零三年落成。	該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為14,082.55平方米。	人民幣296,000,000元 (貴集團應佔的100%權益：人民幣296,000,000元)
	根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為24,794.95平方米。	根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積5,114.85平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零一六年四月十六日到期，現時年租約為人民幣19,099,018元。	
	層數	概約建築 樓面面積 (平方米)	
	第B1層	3,879.95	
	第1層	6,802.44	
	第2層	7,041.28	
	第3層	7,041.28	
	總計	<u>24,764.95</u>	
	該物業位於密雲縣鼓樓大街。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。		
	土地使用權經已授出，年期於二零四三年七月三十一日及二零四一年八月十五日屆滿(作商業用途)。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零三年十一月二十一日的土地使用權證京密(2003)第01780號，該物業總地盤面積2,986.51平方米的土地使用權經已授予北京物美鼓樓商貿有限公司，年期於二零四三年七月三十一日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據日期為二零零三年十二月十五日的土地使用權證京密(2003)第01855號，該物業總地盤面積4,046.73平方米的土地使用權經已授予北京物美鼓樓商貿有限公司，年期於二零四一年八月十五日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據日期為二零零九年二月二日的房屋所有權證密股更字第00419號，該物業建築樓面面積24,764.95平方米的房屋所有權已歸屬於北京物美鼓樓商貿有限公司作商業用途。
- (4) 根據日期為二零一一年九月十五日的營業執照第110228005191567號，北京物美鼓樓商貿有限公司於二零零二年十二月十六日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期為二零零二年十二月十六日至二零三二年十二月十五日。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京物美鼓樓商貿有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
 - (ii) 北京物美鼓樓商貿有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

於二零一四年
二月二十八日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下之市值
2. 中國 北京市 海澱區 小馬廠6號 華天店	<p>該物業為一幢三層高地面商業大樓連同一幢住宅大樓的一層地庫，建於一幅總應佔地盤面積2,688.25平方米的土地上，並於二零零五年落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為15,280.73平方米。</p>	<p>誠如 貴集團所告知，該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為11,561.11平方米；</p> <p>根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積3,719.63平方米的部分，根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零二二年四月三十日到期，現時年租約為人民幣10,309,941元。</p>	<p>人民幣302,000,000元 (貴集團應佔的100%權益；人民幣302,000,000元)</p>
	<p>概約建築樓面面積 (平方米)</p>		
	<p>第B1層</p>	4,083.65	
	第1層	3,932.36	
	第2層	3,632.36	
	第3層	<u>3,632.36</u>	
	總計	<u>15,280.73</u>	
	<p>該物業位於海澱區。鄰近發展項目主要為商業、辦公室及住宅發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二零四二年十一月十七日屆滿(作商業用途)。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年六月九日的土地使用權證京海國用(2009轉)第4762號，該物業總地盤面積2,688.25平方米的土地使用權經已授予北京物美小馬廠商業有限公司年期於二零四二年十一月十七日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據日期為二零零八年十一月六日的房屋所有權證海字第061198號，該物業建築樓面面積15,280.73平方米的房屋所有權已歸屬於北京物美小馬廠商業有限公司作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一三年九月二十二日的營業執照第110108009043041號，北京物美小馬廠商業有限公司於二零零五年十一月十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期為二零零五年十一月十一日起至二零三五年十一月十日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京物美小馬廠商業有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
 - (ii) 北京物美小馬廠商業有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

於二零一四年
一月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
3. 中國 北京市 大興區 興豐大街86號 大興店	<p>該物業為一幢四層高地面商業大樓連同兩層地庫，建於一幅地盤面積約為13,617.00平方米的土地上，並於二零零四年落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為19,915.03平方米。</p> <p>層數</p> <p>第B2層 第B1層 第1至4層</p> <p>總計</p>	<p>誠如 貴集團所告知，該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為18,795.00平方米；</p> <p>根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積1,120平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零一六年八月十五日到期，現時年租約為人民幣1,400,046元。</p>	<p>人民幣254,000,000元 (貴集團應佔的100%權益：人民幣254,000,000元)</p>
	<p>概約建築樓面面積 (平方米)</p> <p>4,507.49 10,678.07 4,729.47</p> <p><u>19,915.03</u></p>		
	<p>該物業位於大興區中部。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二零四四年二月四日屆滿(作配套設施用途)；年期於二零四四年二月四日屆滿(作地下商業用途)；及年期於二零五四年二月四日屆滿(作地下停車場用途)。</p>		

附註：

- (1) 根據三份由北京市大興區人民政府發出土地使用權證，該物業總地盤面積約為13,617.00平方米的商業部分的土地使用權經已授予北京物美商業集團股份有限公司，詳情如下：

權證編號	發出日期	用途	土地使用年期到期日	地盤面積 (平方米)
(2004)第072號	二零零四年四月一日	地面配套設施； 地下商業用途； 地下停車場。	二零四四年二月四日	3,142.67
			二零四四年二月四日	
			二零五四年二月四日	
(2004)第073號	二零零四年四月一日	地面配套設施； 地下商業用途； 地下停車場。	二零四四年二月四日	5,811.93
			二零四四年二月四日	
			二零五四年二月四日	
(2004)第074號	二零零四年四月一日	地面配套設施； 地下商業用途； 地下停車場。	二零四四年二月四日	4,662.40
			二零四四年二月四日	
			二零五四年二月四日	
總計：				<u>13,617.00</u>

- (2) 根據日期為二零零七年四月二十四日的房屋所有權證興字第00005457號，該物業建築樓面面積19,915.03平方米的房屋所有權已歸屬於北京物美商業集團股份有限公司作商業用途。

- (3) 根據日期為二零一三年十一月四日的營業執照第110000001495044號，北京物美商業集團股份有限公司於二零零零年八月九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,281,274,116元，有效經營期自二零零零年八月九日起作長期經營(附註：營業執照概無特定到期日)。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 北京物美商業集團股份有限公司已取得有效營業執照，並合法成立；及
- (ii) 北京物美商業集團股份有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。

- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值														
4. 中國 北京市 豐台區方莊 蒲方路9號第八座 玉蜓橋店	該物業包括一幢四層高地面商業大樓連同一層地庫，建於一幅地盤面積28,382.37平方米的土地上。	該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為14,216.09平方米。	人民幣520,000,000元 (貴集團應佔的100%權益：人民幣520,000,000元)														
	根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為24,840.41平方米。	根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積6,889.32平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零二一年十月八日到期，現時年租約為人民幣29,783,093元。															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="485 783 533 808">層數</th> <th data-bbox="751 740 852 840">概約建築 樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="485 895 564 921">第B1層</td> <td data-bbox="751 895 852 921">5,630.07</td> </tr> <tr> <td data-bbox="485 932 549 957">第1層</td> <td data-bbox="751 932 852 957">4,875.85</td> </tr> <tr> <td data-bbox="485 968 549 993">第2層</td> <td data-bbox="751 968 852 993">6,894.78</td> </tr> <tr> <td data-bbox="485 1004 549 1029">第3層</td> <td data-bbox="751 1004 852 1029">7,374.09</td> </tr> <tr> <td data-bbox="485 1040 549 1066">第4層</td> <td data-bbox="751 1040 852 1066">65.62</td> </tr> <tr> <td data-bbox="485 1119 533 1144">總計</td> <td data-bbox="751 1119 852 1144"><u>24,840.41</u></td> </tr> </tbody> </table>	層數	概約建築 樓面面積 (平方米)	第B1層	5,630.07	第1層	4,875.85	第2層	6,894.78	第3層	7,374.09	第4層	65.62	總計	<u>24,840.41</u>		
層數	概約建築 樓面面積 (平方米)																
第B1層	5,630.07																
第1層	4,875.85																
第2層	6,894.78																
第3層	7,374.09																
第4層	65.62																
總計	<u>24,840.41</u>																
	該物業位於豐台區。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。																
	土地使用權經已授出，年期於二零七三年一月七日屆滿(作混合用途)。																

附註：

- (1) 根據土地使用權證京豐國用(2008轉)第00325號，該物業總地盤面積4,675.39平方米的土地使用權經已授予北京玉蜓橋物美商貿有限公司年期於二零四三年四月七日屆滿，作配套及地下配套用途。
- (2) 根據日期為二零零七年三月十二日的房屋所有權證豐股字第04672號，該物業建築樓面面積24,840.41平方米的房屋所有權已歸屬於北京玉蜓橋物美商貿有限公司作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一三年八月六日的營業執照第110106009031284號，北京玉蜓橋物美商貿有限公司於二零零五年十一月四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期為二零零五年十一月四日至二零三五年十一月三日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京玉蜓橋物美商貿有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；
 - (ii) 北京玉蜓橋物美商貿有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制；及
 - (iii) 該物業現時抵押予民生銀行股份有限公司總行營業部，總代價為人民幣500,000,000元，年期於二零一五年十月十日屆滿。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值								
5. 中國 北京市 西城區 安德路118-1號 德勝門店	該物業為一幢住宅大樓中的兩層 高零售平台，建於一幅總應佔地 盤面積5,314.28平方米的土地上， 並於二零零三年落成。	該物業部分由 貴集團 自家經營作超級市場， 總建築樓面面積為 6,836.23平方米。	人民幣194,000,000元 (貴集團應佔的100% 權益：人民幣 194,000,000元)								
	根據 貴集團提供的資料，該物 業的總建築樓面面積為8,729.74 平方米。	根據 貴集團提供的資 料，於估值日期，該物 業總建築樓面面積 1,830.78平方米的部分 根據多項不同年期的租 約出租，而最新的租約 於二零一五年十二月三 十一日到期，現時年租 約為人民幣7,259,810 元。									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="485 778 534 804">層數</th> <th data-bbox="751 742 850 842">概約建築 樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="485 895 544 921">第1層</td> <td data-bbox="751 895 850 921">4,264.49</td> </tr> <tr> <td data-bbox="485 932 544 957">第2層</td> <td data-bbox="751 932 850 957">4,465.25</td> </tr> <tr> <td data-bbox="485 1006 534 1032">總計</td> <td data-bbox="751 1006 850 1032"><u>8,729.74</u></td> </tr> </tbody> </table>	層數	概約建築 樓面面積 (平方米)	第1層	4,264.49	第2層	4,465.25	總計	<u>8,729.74</u>		
層數	概約建築 樓面面積 (平方米)										
第1層	4,264.49										
第2層	4,465.25										
總計	<u>8,729.74</u>										
	該物業位於德勝門橋區。鄰近發 展項目主要為住宅、商業及辦公 室發展項目。根據 貴集團的資 料，該物業用作商業用途；概無 環境問題及訴訟爭議；概無翻新 或出售該物業或更改該物業用途 的計劃。										
	土地使用權經已授出，年期於二 零四二年八月十一日屆滿(作商業 用途)。										

附註：

- (1) 根據日期為二零零三年九月四日的房屋所有權證第154334號，該物業建築樓面面積8,729.74平方米的房屋所有權經已授予北京美廉美連鎖商業有限公司作商業用途。
- (2) 根據日期為二零一三年十月九日的營業執照第110000000607881號，北京美廉美連鎖商業有限公司於一九九六年四月十七日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣52,480,000元，有效經營期為二零零二年十二月十二日至二零五二年十二月十一日。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京美廉美連鎖商業有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；
 - (ii) 該物業由北京美廉美連鎖商業有限公司自興地房地產公司購入，該物業現時的註冊擁有人為興地房地產公司。土地使用權經已授出，年期於二零四二年八月十一日屆滿，作商業用途。北京美廉美連鎖商業有限公司正辦理該物業的土地使用權證，而取得土地使用權證之過程將不會有任何法律障礙；及
 - (iii) 當北京美廉美連鎖商業有限公司取得土地使用權證，北京美廉美連鎖商業有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (4) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	無
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

於二零一四年
一月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
6. 中國 北京市 豐台區 馬家堡路15號 時代風帆廣場 時代航海店	<p>該物業包括一幢一層高地面商業大樓連同兩層地庫，建於一幅地盤面積4,822.77平方米的土地上。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為31,522平方米。</p>	<p>該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為8,442.70平方米。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積11,051.44平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零一九年九月三十日到期，現時年租約為人民幣12,903,088元。</p>	無商業價值
	<p>層數</p> <p>第B2層</p> <p>第B1層</p> <p>第1層</p>	<p>概約建築樓面面積 (平方米)</p> <p>13,022.00</p> <p>4,905.00</p> <p>13,595.00</p>	
	<p>總計</p>	<p>31,522.00</p>	
	<p>該物業位於豐台區。鄰近發展項目主要為住宅、商業及辦公室發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二零五四年八月二十五日屆滿(作混合用途)。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年十一月六日的土地使用權證京豐國用(2007)第003024號，該物業總地盤面積4,822.77平方米的土地使用權經已授予北京美廉美連鎖商業有限公司，年期於二零五四年八月二十五日屆滿，作混合用途。
- (2) 根據日期為二零零七年八月八日的房屋所有權證第003256號，該物業建築樓面面積20,885.92平方米的房屋所有權經已授予北京美廉美連鎖商業有限公司作混合用途。

根據 貴集團提供的資料，吾等注意到該物業的現有建築樓面面積為31,522.00平方米，超出上述房屋所有權證的登記建築樓面面積。由於並無完全取得整項物業的房屋所有權證，因此，於估值過程中，吾等已假設所超出的面積並無商業價值。供參考之用，假設已完全取得整項物業的房屋所有權證，該物業於二零一四年一月三十一日現況下之市值為人民幣540,000,000元，而 貴集團應佔該物業的100%權益為人民幣540,000,000元。

- (3) 根據日期為二零一三年十月九日的營業執照第110000000607881號，北京美廉美連鎖商業有限公司於二零零二年十二月十二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣52,480,000元，有效經營期為二零零二年十二月十二日至二零五二年十二月十一日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 北京美廉美連鎖商業有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
 - (ii) 除超出房屋所有權證登記建築樓面面積的面積外，北京美廉美連鎖商業有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制，該物業總建築樓面面積為20,885.92平方米。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有(該物業的一部分)
營業執照	有

估值證書

於二零一四年
一月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值																
7. 中國 北京 豐台區 大成路6號 大成店	<p>該物業包括一幢五層高地面零售平台連同一個辦公室發展項目的一層地庫，建於一幅總應佔地盤面積34,101.88平方米的土地上。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為43,385.77平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>概約建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第B1層</td> <td>6,980.44</td> </tr> <tr> <td>第1層</td> <td>7,027.30</td> </tr> <tr> <td>第2層</td> <td>7,415.50</td> </tr> <tr> <td>第3層</td> <td>7,620.16</td> </tr> <tr> <td>第4層</td> <td>7,397.39</td> </tr> <tr> <td>第5層</td> <td>6,944.98</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>43,385.77</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於豐台區。鄰近發展項目主要為住宅、商業及辦公室發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二零四四年八月三十日屆滿(作商業用途)。</p>	層數	概約建築樓面面積 (平方米)	第B1層	6,980.44	第1層	7,027.30	第2層	7,415.50	第3層	7,620.16	第4層	7,397.39	第5層	6,944.98	總計	43,385.77	<p>該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為20,638.40平方米。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積15,802.39平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零一七年九月十四日到期，現時年租約為人民幣3,103,371元。</p> <p>然而，位於第B1層及第1層的零售單位的租金視乎其收入而定；因此，計算現時租金時不包括第B1層及第1層的租金。</p>	<p>人民幣796,000,000元 (貴集團應佔的100%權益；人民幣796,000,000元)</p>
層數	概約建築樓面面積 (平方米)																		
第B1層	6,980.44																		
第1層	7,027.30																		
第2層	7,415.50																		
第3層	7,620.16																		
第4層	7,397.39																		
第5層	6,944.98																		
總計	43,385.77																		

附註：

- (1) 根據多份房屋所有權證，該物業的房屋所有權經已授予北京玉蜓橋物美商貿有限公司，詳情概述如下。

權證編號	地點	用途	層數	建築樓面面積 (平方米)
320641	北京市豐台區大成路-101、6號	商業	B1	6,980.44
320652	北京市豐台區大成路1-01、6號	商業	F1	7,027.30
320655	北京市豐台區大成路2-01、6號	商業	F2	7,415.50
341766	北京市豐台區大成路3-01、6號	商業	F3	7,620.16
333469	北京市豐台區大成路4-01、6號	商業	F4	7,397.39
341767	北京市豐台區大成路5-01、6號	商業	F5	<u>6,944.98</u>
總計				<u><u>43,385.77</u></u>

- (2) 根據日期為二零一零年十一月四日的商品房預售及購買合約，北京玉蜓橋物美商貿有限公司自北京金隅大成開發有限公司購入該物業。

交易詳情呈列如下：

層數	建築樓面面積 (平方米)	價格 (人民幣)	建築樓面面積 (平方米)
B1	6,980.44	111,687,018	6,980.44
F1	7,027.30	112,436,824	7,027.30
F2	7,415.50	118,647,988	7,415.50
F3	7,620.16	121,922,565	7,620.16
F4	7,397.39	118,358,259	7,397.39
F5	6,944.98	<u>111,119,696</u>	<u>6,944.98</u>
總計		<u><u>694,172,350</u></u>	<u><u>43,385.77</u></u>

根據商品房預售及購買合約，該物業的土地使用權證京豐國用(2006出)第0024745號，該物業總地盤面積34,101.88平方米的土地使用權經已授出，年期於二零四四年八月三十日屆滿，作商業用途。根據貴集團提供的資料，該物業的地盤為上述土地的一部分。

(3) 根據日期為二零一三年八月六日的營業執照第110106009031284號，北京玉蜓橋物美商貿有限公司於二零零五年十一月四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期為二零零五年十一月四日至二零三五年十一月三日。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 北京玉蜓橋物美商貿有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；

(ii) 該物業為綜合發展項目的一部分，由北京玉蜓橋物美商貿有限公司購入，而獨立土地使用權證尚未發出，北京玉蜓橋物美商貿有限公司有權申請土地使用權證，而取得土地使用權證之過程將不會有任何法律障礙；及

(iii) 當北京玉蜓橋物美商貿有限公司取得土地使用權證，北京玉蜓橋物美商貿有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。

(5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	無
房屋所有權證	有
商品房銷售及購買合約	有
營業執照	有

估值證書

於二零一四年
一月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
8. 中國 北京市 懷柔區 府前街14號 京北大世界	<p>該物業為一幢五層高地面商業大樓連同兩層地庫，建於一幅地盤面積8,534.38平方米的土地上。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為48,543.00平方米。</p>	<p>該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為12,098.00平方米。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積4,554.8平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零一五年三月三十一日到期，現時年租約為人民幣13,000,000元。</p>	無商業價值 (見附註(4))
	<p>層數</p> <p>第B2層</p> <p>第B1層</p> <p>第1層</p> <p>第2層</p> <p>第3層</p> <p>第4層</p> <p>第5層</p> <p>總計</p>	<p>概約建築樓面面積 (平方米)</p> <p>3,462.00</p> <p>3,400.00</p> <p>7,746.00</p> <p>8,409.00</p> <p>8,525.00</p> <p>8,501.00</p> <p>8,500.00</p> <p>48,543.00</p>	
	<p>該物業位於懷柔區府前街。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二零三八年十一月二十六日屆滿(作商業用途)。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零一一年一月四日的土地使用權證京懷(2011)第0001號，該物業總地盤面積8,534.38平方米的土地使用權已經授予北京物美京北大世界商貿有限公司，年期於二零三八年十一月二十六日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據日期為二零一零年八月十六日的房屋所有權證懷字第009366號，該物業建築樓面面積20,846.4平方米的房屋所有權已歸屬於北京物美京北大世界商貿有限公司作商業用途。
- (3) 根據北京規劃委員會發出的建設工程規劃許可證2006規(懷)建字第0061、0063及0073號，總建築樓面面積27,924.14的擴建工程符合城市規劃規定。詳情概述如下：

證書編號	工程	發出日期	建築樓面面積 (平方米)
0061	第一期擴建工程	二零零六年八月十一日	4,992.41
0063	第二期擴建工程	二零零六年八月二十三日	19,616.46
0073	第三期擴建工程	二零零六年九月三十日	<u>3,315.27</u>
總計			<u><u>27,924.14</u></u>

- (4) 根據北京規劃委員會發出的建設工程規劃許可證2008施建字第0650、0184及0183號，總建築樓面面積27,924.14的擴建工程已獲批准。

證書編號	工程	發出日期	建築樓面面積 (平方米)
0650	第一期擴建工程	二零零七年四月三十日	4,992.41
0184	第二期擴建工程	二零零八年二月三日	19,616.46
0183	第三期擴建工程	二零零八年二月三日	<u>3,315.27</u>
總計			<u><u>27,924.14</u></u>

根據 貴集團提供的資料，上述擴建工程的房屋所有權證未獲發出。由於並無完全取得整項物業的房屋所有權證，因此，於估值過程中，吾等已假設所超出的面積並無商業價值。供參考之用，假設已完全取得整項物業的房屋所有權證，該物業於二零一四年一月三十一日現況下之市值為人民幣450,000,000元，而 貴集團應佔該物業的100%權益為人民幣450,000,000元。

- (5) 根據日期為二零一三年一月三十一日的營業執照第110116007598516號，北京物美京北大世界商貿有限公司於二零零四年十一月四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期為二零零四年十一月四日起至二零二四年十一月三日。

(6) 根據中國法律意見：

- (i) 北京物美京北大世界商貿有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
- (ii) 除超出房屋所有權證登記建築樓面面積的面積外，北京物美京北大世界商貿有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制，該物業之總建築樓面面積為20,846.4平方米。中國法律顧問未能根據建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證判斷北京物美京北大世界商貿有限公司是否擁有擴建工程建築樓面面積的合法所有權。

(7) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有(該物業的一部分)
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
9. 中國 北京市 朝陽區 立清路6號 第1至3座 明天第一城店	該物業包括一個住宅區的兩層地 底零售部分。 根據 貴集團提供的資料，該物 業的總建築樓面面積為13,451.03 平方米。	該物業已空置。	人民幣129,000,000元 (貴集團應佔的100% 權益：人民幣 129,000,000元)
		概約建築 樓面面積 (平方米)	
	第B2層	3,117.88	
	第B1層	8,339.93	
	夾層	<u>1,993.22</u>	
	總計	<u>13,451.03</u>	
	<p>該物業位於朝陽區立清路鄰近發 展項目主要為住宅、商業及辦公 室發展項目。根據 貴集團的資 料，該物業用作商業用途；概無 環境問題及訴訟爭議；概無翻新 或出售該物業或更改該物業用途 的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二 零四四年八月三十日屆滿(作商業 用途)。</p>		

附註：

- (1) 根據多份房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬於北京物美商業集團股份有限公司，詳情概述如下：

權證編號	地點	用途	實際層數	建築樓面面積 (平方米)
1132864	北京市朝陽區立清路6號第3座夾層B1	商業	夾層B1	329.81
1132868	北京市朝陽區立清路6號第2座B1	商業	B1	7,684.71
1132867	北京市朝陽區立清路6號第1座夾層B1	商業	夾層B1	325.41
1132871	北京市朝陽區立清路6號第1座B2	商業	B1	1,556.71
1132869	北京市朝陽區立清路6號第1座B2-202號	商業	B1	26.64
1132863	北京市朝陽區立清路6號第3座B2	商業	B1	1,534.53
1132870	北京市朝陽區立清路6號第2座夾層B1	商業	夾層B1	1,993.22
總計				13,451.03

- (2) 根據日期為二零一二年六月十三日的商用房銷售及購買合約，北京物美商業集團股份有限公司自北京中聯亞國際會展中心有限公司購入該物業。

交易詳情呈列如下：

層數	建築樓面面積 (平方米)	價格 (人民幣)
第1座夾層B1	325.41	2,277,872
第3座夾層B1	329.81	2,308,670
第1座第1層	1,993.22	13,952,539
第1座第B2層201室	1,556.71	10,896,965
第3座夾層B2	1,534.53	10,741,713
第2座夾層B2	26.64	186,480
第2座夾層B1	7,684.71	53,792,976
總計	13,451.03	94,157,215

根據商用房預售及購買合約、該物業的土地使用權證京朝國用(2005出)第0571號，該物業總地盤面積22,016.96平方米的土地使用權經已授出，年期於二零四四年八月三十日屆滿，作商業用途。根據 貴集團提供的資料，該物業的地盤為上述土地的一部分。

- (3) 根據日期為二零一三年七月十六日的營業執照第110000001495044號，北京物美商業集團股份有限公司於二零零零年八月九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,281,274,116元，有效經營期為自二零零零年八月九日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 北京物美商業集團股份有限公司已取得有效營業執照，並合法成立；
 - (ii) 該物業為綜合發展項目的一部分，由北京物美商業集團股份有限公司購入，而獨立土地使用權證尚未發出，北京物美商業集團股份有限公司有權申請土地使用權證，而取得土地使用權證之過程將不會有任何法律障礙；及
 - (iii) 當北京物美商業集團股份有限公司取得土地使用權證，北京物美商業集團股份有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	無
房屋所有權證	有
商用房銷售及購買合約	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值	
物業	概況及年期	估用詳情		
10. 中國 浙江省 湖州 青陽一路9至17號 美都花園 第13座第1層 青陽店	<p>該物業為一幢一層高商業大樓，建於一幅應佔地盤面積87.53平方米的土地上，並於一九九零年代落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為186.24平方米。</p>	該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為186.24平方米。	人民幣2,800,000元 (貴集團應佔的 27.59%權益： 人民幣772,520元)	
		概約建築 樓面面積 (平方米)		
	第1層	168.39		
	閣樓	<u>17.85</u>		
	總計	<u><u>186.24</u></u>		
	<p>該物業位於湖州吳興區鳳凰街。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二零三七年三月十四日屆滿(作商業用途)。</p>			

附註：

- (1) 根據日期為二零零二年八月二十日的土地使用權證湖土國用(2002)第9-6671號，該物業總地盤面積87.53平方米的土地使用權經已授予湖州老大房超市有限公司，年期於二零三七年三月十四日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據房屋所有權證湖房權証湖州市字第0079267號，該物業建築樓面面積186.24平方米的房屋所有權已歸屬於湖州老大房超市有限公司作商業用途。該物業的建築樓面面積明細如下：

層數	概約建築 樓面面積 (平方米)
第1層	168.39
閣樓	<u>17.85</u>
總計	<u><u>186.24</u></u>

- (3) 根據日期為二零一三年一月九日的營業執照第330503000003762號，湖州老大房超市有限公司於一九九六年三月二十二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，有效經營期為自一九九六年三月二十二日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 湖州老大房超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
- (ii) 湖州老大房超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
11.	中國 浙江省 湖州 金泉街2及4號 金泉店	<p>該物業為一幢六層住宅大樓，建於一幅應佔地盤面積84.37平方米的土地上，並於一九九零年代落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為192.63平方米。</p>	<p>該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，建築樓面面積為192.63平方米。</p>	<p>人民幣3,100,000元 (貴集團應佔的 27.59%權益： 人民幣855,290元)</p>
		<p>該物業位於湖州吳興區鳳凰街。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p>		
		<p>土地使用權經已授出，年期於二零六三年八月三十日屆滿(作住宅用途)。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零零二年七月二十四日的土地使用權證湖土國用(2002)第9-5496號，該物業總地盤面積84.37平方米的土地使用權經已授予湖州老大房超市有限公司，年期於二零六三年八月三十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零二年七月一日的房屋所有權證湖房權証湖州字第00079596號，該物業建築樓面面積192.63平方米的房屋所有權已歸屬於湖州老大房超市有限公司作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一三年一月九日的營業執照第330503000003762號，湖州老大房超市有限公司於一九九六年三月二十二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，有效經營期為自一九九六年三月二十二日起長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 湖州老大房超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
 - (ii) 湖州老大房超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
12. 中國 浙江省 湖州 計家橋的 零售點及倉庫 新華路店	該物業包括一幢五層高住宅大樓的兩層高零售平台的第1層，建於一幅總應佔地盤面積296.79平方米的土地上，並於一九九零年代落成。	該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為693.91平方米。	人民幣11,700,000元 (貴集團應佔的 27.59%權益： 人民幣3,228,030元)
	根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為1,063.25平方米。	根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積369.34平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零一八年四月十七日到期，現時年租總額約為人民幣488,000元。	
	概約建築 樓面面積 (平方米)		
	零售 350.10 倉庫／其他 <u>713.15</u>		
	總計 <u><u>1,063.25</u></u>		
	該物業位於湖州吳興區龍泉街。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業及倉庫用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。		
	土地使用權經已授出，年期於二零三五年四月二十一日屆滿(作商業用途)；年期於二零六五年四月二十一日屆滿(作住宅用途)。		

附註：

- (1) 根據八份日期為二零零二年七月二十四日及二零零六年十一月二十四日的土地使用權證，該物業總地盤面積296.79平方米的土地使用權經已授予湖州老大房超市有限公司，年期於二零三五年四月二十一日屆滿(作商業用途)及於二零六五年四月二十一日屆滿(作住宅用途)。該物業應佔地盤面積的明細如下：

權證編號	地點	用途	應佔地盤面積 (平方米)
湖土國用(2006)第5-20385號	計家橋第2座第9及11號零售點	商業	12.38
湖土國用(2006)第5-20391號	計家橋第2座第1層	商業	15.88
湖土國用(2006)第5-20382號	計家橋第1至2座之間第3、5及7號零售點	商業	50.34
湖土國用(2006)第5-20387號	計家橋第1及2座零售點	商業	29.07
湖土國用(2006)第5-20389號	計家橋第2座第13號零售點	商業	8.83
湖土國用(2002)第5-5493號	計家橋第2及3號座第1層	住宅	54.54
湖土國用(2006)第5-20386號	計家橋第2座第1層倉庫	住宅	63.21
湖土國用(2006)第5-20388號	計家橋第3座第1層倉庫	住宅	62.54
		總計	<u>296.79</u>

- (2) 根據六份房屋所有權證，該物業房屋總建築樓面面積1,063.25平方米的所有權已歸屬於湖州老大房超市有限公司作商業或倉庫用途。該物業的建築樓面面積明細如下：

權證編號	地點	層數	用途	建築樓面面積 (平方米)
湖房權証湖州市字第 00079753號	計家橋第2座第5及7號零售點	1	商業	66.00
	計家橋第2座第9及11號零售點	1	商業	61.92
			小計	<u>127.92</u>
湖房權証湖州市字 第00079749號	計家橋第1座第3號	1	商業	145.34
	計家橋第2座第3號	1	商業	32.67
			小計	<u>178.01</u>
湖房權証湖州市字 第00079751號	計家橋第2座第13號零售點	1	商業	44.17
			小計	<u>44.17</u>
湖房權証湖州市字 第00079754號	計家橋第2及3座倉庫	1	倉庫	55.76
			小計	<u>55.76</u>
湖房權証湖州市字 第00079752號	計家橋第2座倉庫	1	倉庫	316.05
		1	其他	28.62
			小計	<u>344.67</u>
湖房權証湖州市字 第00079750號	計家橋第3座倉庫	1	倉庫	312.72
			小計	<u>312.72</u>
			總計	<u><u>1,063.25</u></u>

(3) 根據日期為二零一三年一月九日的營業執照第330503000003762號，湖州老大房超市有限公司於一九九六年三月二十二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，有效經營期為自一九九六年三月二十二日起長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 湖州老大房超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及

(ii) 湖州老大房超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。

(5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
13. 中國 浙江省 湖州 建設南路 199至229號 (單數) 碧浪湖店	該物業包括一幢兩層高商業大樓，建於一幅總應佔地盤面積2,038.13平方米的土地上，並於二零零零年落成。	該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為1,513.06平方米。	人民幣33,300,000元 (貴集團應佔的 27.59%權益： 人民幣9,187,470元)
	根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為2,272.17平方米。	根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積824平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零一八年九月十五日到期，現時年租總額約為人民幣559,000元。	
	層數	概約建築 樓面面積 (平方米)	
	第1層	1,861.01	
	第2層	<u>411.16</u>	
	總計	<u>2,272.17</u>	
	該物業位於湖州吳興區朝陽街。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。		
	土地使用權經已授出，年期於二零三七年十二月十六日屆滿(作商業用途)。		

附註：

- (1) 根據四份日期為二零零三年十一月二十五日及二零零六年三月三日的土地使用權證，該物業總地盤面積84.37平方米的土地使用權經已授予湖州老大房超市有限公司，年期於二零三七年十二月十六日屆滿，作商業用途。該物業的應佔地盤面積明細如下：

權證編號	地點	應佔地盤面積 (平方米)
湖土國用(2003)第1-14049號	建設南路199-201、203-211、213-215號碧波苑	439.97
湖土國用(2003)第1-14051號	建設南路203-211號	1,115.09
湖土國用(2006)第1-2605號	建設南路217-219號第1至2層零售點	167.87
湖土國用(2003)第1-14048號	建設南路221-229號碧波苑	<u>315.20</u>
	總計	<u><u>2,038.13</u></u>

- (2) 根據四份日期為二零零三年十一月十三日及二零零五年三月二十二日的房屋所有權證，該物業總建築樓面面積2,272.17平方米的房屋所有權已歸屬於湖州老大房超市有限公司作商業用途。該物業的建築樓面面積明細如下：

權證編號	地點	層數	建築樓面面積 (平方米)
湖房權証湖州市字 第0106310號	建設南路203-211號碧波苑	1	262.08
	建設南路213-215號碧波苑	1	87.85
	建設南路213-215號碧波苑	2	70.28
	建設南路199-201號碧波苑	2	70.28
	小計		<u>490.49</u>
湖房權証湖州市字 第0106309號	建設南路203-211號碧波苑	1	1,243.13
		小計	<u>1,243.13</u>
湖房權証湖州市字 第0122428號	建設南路217-219號第1至2層零售點	1	92.25
		2	94.90
		小計	<u>187.15</u>
湖房權証湖州市字 第0106308號	建設南路221-229號碧波苑	1-2	351.40
		小計	<u>351.40</u>
	總計		<u><u>2,272.17</u></u>

- (3) 根據日期為二零一三年一月九日的營業執照第330503000003762號，湖州老大房超市有限公司於一九九六年三月二十二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，有效經營期為自一九九六年三月二十二日起長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 該物業的一部分(包括土地使用權證第1-14049、1-14048及1-14051號以及房屋所有權證湖房權証湖州市字第0106310、0106309及0106308號)現時抵押予中國農業銀行股份有限公司湖州城中支行，總代價為人民幣13,650,000元，年期由二零一一年七月十三日開始至二零一四年七月十二日屆滿。
- (ii) 湖州老大房超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
- (iii) 湖州老大房超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值								
14. 中國 浙江省 湖州織裡鎮 為民路29號 織裡店	該物業包括一幢三層高的商業及住宅大樓，建於一幅總應佔地盤面積388.88平方米的土地上，並於一九九零年代落成。	該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為242.45平方米。	人民幣4,200,000元 (貴集團應佔的 27.59%權益： 人民幣1,158,780元)								
	根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為1,151.97平方米。	根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積700平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零一五年二月十日到期，現時年租總額約為人民幣110,800元。									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="485 783 533 808">層數</th> <th data-bbox="751 740 852 846">概約建築 樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="485 895 549 921">第1層</td> <td data-bbox="778 895 852 921">383.99</td> </tr> <tr> <td data-bbox="485 932 580 957">第2至3層</td> <td data-bbox="778 932 852 957">767.98</td> </tr> <tr> <td data-bbox="485 1006 533 1032">總計</td> <td data-bbox="756 1006 852 1032"><u>1,151.97</u></td> </tr> </tbody> </table>	層數	概約建築 樓面面積 (平方米)	第1層	383.99	第2至3層	767.98	總計	<u>1,151.97</u>		
層數	概約建築 樓面面積 (平方米)										
第1層	383.99										
第2至3層	767.98										
總計	<u>1,151.97</u>										
	該物業位於湖州吳興區織裡鎮。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。										
	土地使用權經已授出，年期於二零四一年四月十七日屆滿(作商業用途)；年期於二零五一年四月十七日屆滿(作住宅用途)。										

附註：

- (1) 根據兩份日期為二零零六年一月十六日的土地使用權證湖土國用(2006)第21-626及21-625號，地盤面積129.63平方米作商業用途及地盤面積259.25平方米作住宅用途的該物業的土地使用權經已授予湖州老大房超市有限公司，年期分別於二零四一年四月十七日(作商業用途)屆滿及二零五一年四月十七日(作住宅用途)屆滿。該物業的應佔地盤面積明細如下：

權證編號	用途	應佔地盤面積 (平方米)
湖土國用(2006)第21-626號	商業	129.63
湖土國用(2006)第21-625號	住宅	<u>259.25</u>
	總計	<u><u>388.88</u></u>

- (2) 根據房屋所有權證HFQZHZSZ第00149927號，該物業總建築樓面面積1,151.97平方米的房屋所有權已歸屬於湖州老大房超市有限公司作住宅及商業用途。該物業的建築樓面面積明細如下：

層數	建築樓面面積 (平方米)
第1層	383.99
第2至3層	<u>767.98</u>
總計	<u><u>1,151.97</u></u>

- (3) 根據日期為二零一三年一月九日的營業執照第330503000003762號，湖州老大房超市有限公司於一九九六年三月二十二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，有效經營期為自一九九六年三月二十二日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。

- (4) 根據中國法律意見：

(i) 湖州老大房超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及

(ii) 湖州老大房超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。

- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
15. 中國 浙江省 湖州市 輕紡路第380、 382及384號及鳳 凰路第868- (42-46(雙數), 50-56(雙數))號 美欣店	<p>該物業包括一幢六層高住宅大樓的零售平台的第1至2層，建於一幅應佔地盤面積552.81平方米的土地上，並於二零零五年落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為978.94平方米。</p> <p>層數</p> <p>第1層</p> <p>第2層</p> <p>總計</p>	<p>該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為325.94平方米。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積653平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零一六年十二月三十一日到期，現時年租總額約為人民幣253,000元。</p> <p>概約建築樓面面積 (平方米)</p> <p>453.76</p> <p>525.18</p> <p>978.94</p>	<p>人民幣11,740,000元 (貴集團應佔的 27.59%權益： 人民幣3,239,066元)</p>
	<p>該物業位於湖州吳興區鳳凰街。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二零四三年二月二十八日屆滿(作商業用途)。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年六月十二日的土地使用權證湖土國用(2006)第9-8734號，該物業總地盤面積552.81平方米的土地使用權經已授予湖州老大房超市有限公司，年期於二零四三年二月二十八日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據房屋所有權證湖房權証湖州市字第0135037號，該物業總建築樓面面積978.94平方米的房屋所有權已歸屬於湖州老大房超市有限公司作商業用途。該物業的建築樓面面積明細如下：

層數	建築樓面面積 (平方米)
第1層	453.76
第2層	<u>525.18</u>
總計	<u><u>978.94</u></u>

- (3) 根據日期為二零一三年一月九日的營業執照第330503000003762號，湖州老大房超市有限公司於一九九六年三月二十二日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，有效經營期為自一九九六年三月二十二日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 湖州老大房超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
- (ii) 湖州老大房超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

貴集團於中國持有作業主自用／投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年一月三十一日現況下之市值										
16. 中國 浙江省 紹興市 越城區 紹興高新科技區 延安東路第173號 城東店	<p>該物業包括一幢六層高住宅大樓零售平台的第1至2層，建於一幅應佔地盤面積552.81平方米的土地上，並於二零零五年落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為9,489.14平方米。</p>	<p>該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為3,271.47平方米。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積4,005.33平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零二零年四月十八日到期，現時年租總額約為人民幣3,090,000元。</p>	無商業價值 (見附註(2))										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>概約建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1層</td> <td>4,636.80</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>4,636.80</td> </tr> </tbody> </table>	層數	概約建築樓面面積 (平方米)	第1層	4,636.80	總計	4,636.80						
層數	概約建築樓面面積 (平方米)												
第1層	4,636.80												
總計	4,636.80												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>概約建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1層</td> <td>2,640.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>2,640.00</td> </tr> </tbody> </table>	層數	概約建築樓面面積 (平方米)	第1層	2,640.00	總計	2,640.00						
層數	概約建築樓面面積 (平方米)												
第1層	2,640.00												
總計	2,640.00												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>概約建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1層</td> <td>737.45</td> </tr> <tr> <td>第2層</td> <td>737.45</td> </tr> <tr> <td>第3層</td> <td>737.44</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>2,212.34</td> </tr> </tbody> </table>	層數	概約建築樓面面積 (平方米)	第1層	737.45	第2層	737.45	第3層	737.44	總計	2,212.34		
層數	概約建築樓面面積 (平方米)												
第1層	737.45												
第2層	737.45												
第3層	737.44												
總計	2,212.34												
	<p>該物業位於紹興市越城區紹興高新科技區延安路。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業／辦公室用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二零三六年十一月七日及二零三九年七月十七日屆滿(作商業用途)及年期於二零四九年七月十七日屆滿(作倉庫用途)。</p>												

附註：

- (1) 根據日期為一九九八年三月十三日的土地使用權證紹市國用(1998)第0413號，該物業總地盤面積8,236平方米經的土地使用權已授予紹興華能超市有限公司，年期於二零三六年十一月七日屆滿，作商業用途。

根據日期為二零零一年十一月的土地使用權證紹市國用(2001)第1-12884號，該物業總地盤面積7,097平方米的土地使用權經已授予紹興華能超市有限公司，年期分別於二零三九年七月十七日(作商業用途)及二零四九年七月十七日(作倉庫用途)屆滿。

- (2) 根據日期為二零零二年四月二十七日的房屋所有權證房權証紹自始字第1286號，該物業總建築樓面面積2,640.00平方米的房屋所有權已歸屬於紹興華能超市有限公司作商業用途。

根據日期為二零零二年四月二十七日的房屋所有權證房權証紹自始字第1287號，該物業總建築樓面面積2,212.34平方米的房屋所有權已歸屬於紹興華能超市有限公司作辦公室用途。

根據 貴集團提供的資料，吾等注意到該物業的現有建築樓面面積為9,489.14平方米，超出上述房屋所有權證的登記建築樓面面積。由於並無完全取得整項物業的房屋所有權證，因此，於估值過程中，吾等已假設所超出的面積並無商業價值。供參考之用，假設已完全取得整項物業的房屋所有權證，該物業於二零一四年一月三十一日現況下之市值為人民幣84,100,000元，而 貴集團應佔該物業的54.09%權益為人民幣45,489,690元。

- (3) 根據日期為二零一一年八月三十日的營業執照第330600000078117號，紹興華能超市有限公司於一九九六年五月六日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，有效經營期為一九九六年五月六日至二零一六年五月一日。

- (4) 根據中國法律意見：

(i) 紹興華能超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及

(ii) 除超出房屋所有權證登記建築樓面面積的面積外，紹興華能超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制，該物業之總建築樓面面積為4,852.34平方米。

- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有(該物業的一部分)
營業執照	有

估值證書

貴集團於中國持有作業主自用／投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年一月三十一日現況下之市值										
17. 中國 浙江省 紹興市 越城區 解放北路219號 新河弄店	<p>該物業包括一幢三層高商業大樓，建於一幅總地盤面積3,677平方米的土地上，並於二零零零年落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為5,570.32平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>概約建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1層</td> <td>3,935.44</td> </tr> <tr> <td>第2層</td> <td>1,261.44</td> </tr> <tr> <td>第3層</td> <td><u>373.44</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>5,570.32</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於紹興市越城區解放路。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二零三八年三月十四日屆滿(作商業及服務用途)。</p>	層數	概約建築樓面面積 (平方米)	第1層	3,935.44	第2層	1,261.44	第3層	<u>373.44</u>	總計	<u><u>5,570.32</u></u>	<p>該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為4,950.34平方米。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積619.98平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零一六年八月三十一日到期，現時年租總額約為人民幣315,000元。</p>	無商業價值 (見附註(2))
層數	概約建築樓面面積 (平方米)												
第1層	3,935.44												
第2層	1,261.44												
第3層	<u>373.44</u>												
總計	<u><u>5,570.32</u></u>												

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年八月八日的土地使用權證紹市國用(2005)第9684號，該物業總地盤面積3,677平方米的土地使用權經已授予浙江供銷超市有限公司，年期於二零三八年三月十四日屆滿，作商業及服務用途。
- (2) 根據日期為二零零五年的房屋所有權證紹房權証北海字第C0000006016號，該物業總建築樓面面積1,120.32平方米的房屋所有權已歸屬於浙江供銷超市有限公司作商業用途。

根據 貴集團提供的資料，吾等注意到該物業的現有建築樓面面積為5,570.32平方米，超出上述房屋所有權證的登記建築樓面面積。由於並無完全取得整項物業的房屋所有權證，因此，於估值過程中，吾等已假設所超出的面積並無商業價值。供參考之用，假設已完全取得整項物業的房屋所有權證，該物業於二零一四年一月三十一日現況下之市值為人民幣44,500,000元，而 貴集團應佔該物業的54.09%權益為人民幣24,070,050元。

- (3) 根據日期為二零一四年二月十七日的營業執照第330621000010336號，浙江供銷超市有限公司於一九九九年八月十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣102,300,000元，有效經營期為自一九九九年八月十一日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 浙江供銷超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
 - (ii) 除超出房屋所有權證登記建築樓面面積的面積外，浙江供銷超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制，該物業之總建築樓面面積為1,120.32平方米。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有(該物業的一部分)
營業執照	有

估值證書

貴集團於中國持有作業主自用／投資的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
18.	中國 浙江省 紹興市 越城區 魯迅中路601、 605、607及613號 燕甸園店	<p>該物業包括一幢五層高住宅大樓的第1層，建於一幅應佔地盤面積67.60平方米的土地上，並於一九九零年代落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為286.36平方米。</p>	該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為286.36平方米。	<p>人民幣5,600,000元 (貴集團應佔的 54.09%權益： 人民幣3,029,040元)</p>
		<p>該物業位於紹興市越城區魯迅路。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p>		
		<p>土地使用權經已授出，年期於二零三五年五月十七日屆滿(作商業及服務用途)。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年六月十二日的土地使用權證紹市國用(2001)第1-3036號，該物業應佔地盤面積67.60平方米的土地使用權經已授予紹興華能超市有限公司，年期於二零三五年五月十七日屆滿，作商業及服務用途。
- (2) 根據日期為二零零一年三月二十日的房屋所有權證房權証紹自始字第389號，該物業總建築樓面面積286.36平方米的房屋所有權已歸屬於紹興華能超市有限公司作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一一年八月三十日的營業執照第330600000078117號，紹興華能超市有限公司於一九九六年五月六日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，有效經營期為自一九九六年五月六日至二零一六年五月一日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 紹興華能超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
 - (ii) 紹興華能超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

貴集團於中國持有作業主自用／投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
19. 中國 浙江省 紹興市 越城區 毓蘭華庭 第8座3號 毓蘭華庭店	<p data-bbox="485 491 858 625">該物業包括一幢六層高住宅大樓的第1層，建於一幅應佔地盤面積60.88平方米的土地上，並於二零零五年落成。</p> <p data-bbox="485 676 858 774">根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為111.93平方米。</p> <p data-bbox="485 825 858 1038">該物業位於紹興市越城區嚴家潭。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p data-bbox="485 1089 858 1185">土地使用權經已授出，年期於二零四三年四月二十二日屆滿(作商業用途)。</p>	該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為111.93平方米。	人民幣2,050,000元 (貴集團應佔的 54.09%權益： 人民幣1,108,845元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年一月二十四日的土地使用權證紹市國用(2008)第4082號，該物業應佔地盤面積60.88平方米的土地使用權經已授予浙江供銷超市有限公司，年期於二零四三年四月二十二日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據日期為二零零七年六月八日的房屋所有權證房權証府山字第B0000006234號，該物業總建築樓面面積111.93平方米的房屋所有權已歸屬於浙江供銷超市有限公司作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一四年二月十七日的營業執照第330621000010336號，浙江供銷超市有限公司於一九九九年八月十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣102,300,000元，有效經營期為自一九九九年八月十一日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 浙江供銷超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
 - (ii) 浙江供銷超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

貴集團於中國持有作業主自用／投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
20. 中國 浙江省 紹興市 越城區 羅門北村第25座 羅門店	<p data-bbox="485 491 858 625">該物業包括一幢六層高住宅大樓第1層，建於一幅應佔地盤面積72.80平方米的土地上，並於一九九零年代落成。</p> <p data-bbox="485 676 858 774">根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為425.93平方米。</p> <p data-bbox="485 825 858 1038">該物業位於紹興市越城區投醪河。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p data-bbox="485 1089 858 1185">土地使用權經已授出，年期於二零三二年十月十九日屆滿（作商業及服務用途）。</p>	該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為425.93平方米。	人民幣7,600,000元 (貴集團應佔的 54.09%權益： 人民幣4,110,840元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年八月二日的土地使用權證紹市國用(2006)第8908號，該物業應佔地盤面積72.80平方米的土地使用權經已授予浙江供銷超市有限公司，年期於二零三二年十月十九日屆滿，作商業及服務用途。
- (2) 根據日期為二零零零年六月的房屋所有權證紹房權証塔山字第B0000005964號，該物業總建築樓面面積425.93平方米的房屋所有權已歸屬於浙江供銷超市有限公司作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一四年二月十七日的營業執照第330621000010336號，浙江供銷超市有限公司於一九九九年八月十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣102,300,000元，有效經營期為自一九九九年八月十一日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 浙江供銷超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
 - (ii) 浙江供銷超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

貴集團於中國持有作業主自用／投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
21. 中國 浙江省 紹興市 越城區 匯源公寓 A區第2層 空置物業	<p data-bbox="485 491 852 625">該物業包括一幢六層高住宅大樓的第2層，建於一幅應佔地盤面積965.05平方米的土地上，於二零零零年代落成。</p> <p data-bbox="485 676 852 774">根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為3,594.24平方米。</p> <p data-bbox="485 825 852 1072">該物業位於紹興市越城區中興。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p data-bbox="485 1123 852 1221">土地使用權經已授出，年期於二零四一年十二月十四日屆滿(作商業用途)。</p>	<p data-bbox="884 491 1139 774">根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積24平方米的部分根據一份於二零一四年二月二十八日到期的租約出租，現時年租總額約為人民幣7,000元。</p> <p data-bbox="884 825 1139 923">該物業餘下的建築樓面面積3,570.24平方米為空置。</p>	<p data-bbox="1171 491 1401 625">人民幣33,450,000元 (貴集團應佔的 54.09%權益： 人民幣18,093,105元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年六月二十五日的土地使用權證紹市國用(2006)第5829號，該物業應佔地盤面積965.05平方米的土地使用權經已授予浙江供銷超市有限公司，年期於二零四一年十二月十四日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據日期為二零零六年的房屋所有權證紹房權証叢山字第B0000005882號，該物業總建築樓面面積3,594.24平方米的房屋所有權已歸屬於浙江供銷超市有限公司作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一四年二月十七日的營業執照第330621000010336號，浙江供銷超市有限公司於一九九九年八月十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣102,300,000元，有效經營期為自一九九九年八月十一日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 浙江供銷超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
 - (ii) 浙江供銷超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

貴集團於中國持有作業主自用／投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
22. 中國 浙江省 紹興市 越城區 袍江經濟技術開發區 百盛街1及21-1號 袍江購物中心	<p>該物業包括一幢兩層高商業大樓，建於一幅總地盤面積26,191.70平方米的土地上，並於二零零零年代落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為24,526.21平方米。</p> <p>層數</p> <p>第1層</p> <p>第2層</p> <p>總計</p>	<p>該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為6,904.66平方米。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積11,711.64平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零一六年八月三十一日到期，現時年租總額約為人民幣2,550,000元。該物業餘下的建築樓面面積5,909.91平方米為空置。</p>	<p>人民幣148,800,000元 (貴集團應佔的 54.09%權益： 人民幣81,026,820元)</p>
	<p>該物業位於紹興市越城區袍江經濟技術開發區百盛街。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二零四二年十二月三日屆滿(作商業用途)。</p>	<p>概約建築樓面面積 (平方米)</p> <p>11,641.34</p> <p>12,884.87</p> <p><u>24,526.21</u></p>	

附註：

- (1) 根據兩份日期為二零零八年七月十一日的土地使用權證紹市國用(2008)第6638及6640號，該物業總地盤面積的土地使用權26,191.70平方米經已授予浙江供銷超市有限公司，年期於二零四二年十二月三日屆滿，作商業用途。該物業的應佔地盤面積明細如下：

權證編號	部分	地盤面積 (平方米)
紹市國用(2008)第6638號	袍江百盛街1及21-1號201室	13,759.80
紹市國用(2008)第6640號	袍江百盛街1及21-1號101室	12,431.90
	總計	<u>26,191.70</u>

- (2) 根據日期為二零零二年的房屋所有權證紹房權証袍江字第06181及06182號，該物業總建築樓面面積24,526.21平方米的房屋所有權已歸屬於浙江供銷超市有限公司作商業用途。該物業的建築樓面面積明細如下：

權證編號	層數	概約建築 樓面面積 (平方米)
紹房權証袍江字第06181號	第1層	11,641.34
紹房權証袍江字第06182號	第2層	12,884.87
	總計	<u>24,526.21</u>

- (3) 根據日期為二零一四年二月十七日的營業執照第330621000010336號，浙江供銷超市有限公司於一九九九年八月十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣102,300,000元，有效經營期為自一九九九年八月十一日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 該物業第2層(包括土地使用權證紹市國用(2008)第6638號及房屋所有權證紹房權証袍江字第06182號)現時抵押予交通銀行股份有限公司紹興分行，總代價為人民幣30,000,000元，年期由二零一二年三月二十三日起至二零一四年三月二十三日屆滿。
- (ii) 該物業第1層(包括土地使用權證紹市國用(2008)第6640號及房屋所有權證紹房權証袍江字第06181號)現時抵押予中國銀行股份有限公司紹興分行，總代價為人民幣75,000,000元，年期自二零一二年六月十五日起至二零一四年六月十五日屆滿。
- (iii) 浙江供銷超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
- (iv) 浙江供銷超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。

(5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

貴集團於中國持有作業主自用／投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值										
23. 中國 浙江省 紹興市 越城區 袍江經濟技術 開發區 東方都市公寓 76-85號 袍江店	<p>該物業包括一幢六層高住宅大樓的第1至3層，建於一幅應佔地盤面積625.38平方米的土地上，並於二零零零年代落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為1,550.27平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>概約建築 樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1層</td> <td>810.27</td> </tr> <tr> <td>第2層</td> <td>400.00</td> </tr> <tr> <td>第3層</td> <td>340.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,550.27</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於紹興市越城區袍江經濟技術開發區越英路。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二零四三年五月九日屆滿(作商業用途)。</p>	層數	概約建築 樓面面積 (平方米)	第1層	810.27	第2層	400.00	第3層	340.00	總計	1,550.27	<p>該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為800.27平方米。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築樓面面積750平方米的部分根據多項不同年期的租約出租，而最新的租約於二零一六年三月三十一日到期，現時年租總額約為人民幣170,000元。</p>	<p>人民幣9,750,000元 (貴集團應佔的 54.09%權益： 人民幣5,273,775元)</p>
層數	概約建築 樓面面積 (平方米)												
第1層	810.27												
第2層	400.00												
第3層	340.00												
總計	1,550.27												

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年五月十六日的土地使用權證紹市國用(2006)第5113號，該物業應佔地盤面積625.38平方米的土地使用權經已授予浙江供銷超市有限公司，年期於二零四三年五月九日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據日期為二零零六年五月十五日的房屋所有權證紹房權証袍江字第02911號，該物業總建築樓面面積1,550.27平方米的房屋所有權已歸屬於浙江供銷超市有限公司作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一四年二月十七日的營業執照第330621000010336號，浙江供銷超市有限公司於一九九九年八月十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣102,300,000元，有效經營期為自一九九九年八月十一日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 浙江供銷超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
 - (ii) 浙江供銷超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

貴集團於中國持有作業主自用／投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
24. 中國 浙江省 紹興市 柯橋區 梅川小區第13座 101、102、114室 湖中路店	<p>該物業包括一幢三層高商業大樓的第1至2層，建於一幅應佔地盤面積979.74平方米的土地上，並於二零零零年代落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為1,183.40平方米。</p>	<p>該物業部分由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為1,183.40平方米。</p>	<p>人民幣17,550,000元 (貴集團應佔的 54.09%權益： 人民幣9,492,795元)</p>
	<p>概約建築 樓面面積 (平方米)</p>		
	第1層	1,085.40	
	第2層	<u>98.00</u>	
	總計	<u><u>1,183.40</u></u>	
	<p>該物業位於紹興市柯橋區湖中。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p> <p>土地使用權經已授出，年期於二零四六年一月十八日屆滿(作商業用途)。</p>		

附註：

- (1) 根據三份日期為二零零八年八月二日的土地使用權證紹興縣國用(3-52-0-18)第41133、41134及41135號，該物業應佔地盤面積979.74平方米的土地使用權經已授予浙江供銷超市有限公司，年期於二零四六年一月十八日屆滿，作商業用途。該物業的應佔地盤面積明細如下：

權證編號	地點	地盤面積 (平方米)
紹興縣國用(3-52-0-18)第41133號	柯橋梅川小區第13座101室	95.07
紹興縣國用(3-52-0-18)第41134號	柯橋梅川小區第13座102室	92.68
紹興縣國用(3-52-0-18)第41135號	柯橋梅川小區第13座114室	791.99
	總計	979.74

- (2) 根據三份日期為二零零八年八月十二日的房屋所有權證紹房權証柯橋字第34857、34856及34859號，該物業總建築樓面面積4,526.21平方米的房屋所有權已歸屬於浙江供銷超市有限公司作商業用途。該物業的建築樓面面積明細如下：

權證編號	層數／座數	概約建築 樓面面積 (平方米)
紹房權証柯橋字第34857號	第13座101室	114.83
紹房權証柯橋字第34856號	第13座102室	111.94
紹房權証柯橋字第34859號	第13座114室	956.63
	總計	1,183.40

- (3) 根據日期為二零一四年二月十七日的營業執照第330621000010336號，浙江供銷超市有限公司於一九九九年八月十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣102,300,000元，有效經營期為自一九九九年八月十一日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 浙江供銷超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
- (ii) 浙江供銷超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。

- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

貴集團於中國持有作業主自用／投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
25. 中國 浙江省 紹興市 越城區 袍江經濟技術 開發區 天諦公寓第11座 501室	<p>該物業包括一幢五層高住宅大樓第5層的一個住宅單位，建於一幅應佔地盤面積52.96平方米的土地上，並於二零零零年代落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為155.03平方米（不包括建築樓面面積93.58平方米的閣樓）。</p>	該物業由業主佔用作員工宿舍。	人民幣990,000元 (貴集團應佔的 54.09%權益： 人民幣535,491元)
	<p>該物業位於紹興市越城區袍江經濟技術開發區百盛街。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作住宅用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p>		
	<p>土地使用權經已授出，年期於二零七二年十二月三日屆滿（作住宅用途）。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年十二月二十九日的土地使用權證紹市國用(2008)第44號，該物業應佔地盤面積52.96平方米的土地使用權經已授予浙江供銷超市有限公司，年期於二零七二年十二月三日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據房屋所有權證紹房權証袍江字第07010號，該物業總建築樓面面積155.03平方米(不包括建築樓面面積93.58平方米的閣樓)的房屋所有權已歸屬於浙江供銷超市有限公司作住宅用途。
- (3) 根據日期為二零一四年二月十七日的營業執照第330621000010336號，浙江供銷超市有限公司於一九九九年八月十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣102,300,000元，有效經營期為自一九九九年八月十一日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 浙江供銷超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
 - (ii) 浙江供銷超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

貴集團於中國持有作業主自用／投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
26. 中國 浙江省 紹興市 柯橋區 柯岩街梅墅水莊 中區 第49座103室	<p data-bbox="485 491 874 625">該物業包括一幢四層高住宅大樓第1層的一個住宅單位，建於一幅應佔地盤面積107.78平方米的土地上，並於一九九零年代落成。</p> <p data-bbox="485 676 874 774">根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為134.91平方米。</p>	該物業由業主佔用作員工宿舍。	<p data-bbox="1206 491 1401 519">人民幣750,000元</p> <p data-bbox="1206 527 1401 625">(貴集團應佔的54.09%權益： 人民幣405,675元)</p>
	<p data-bbox="485 825 874 1072">該物業位於紹興市柯橋區柯岩街柯南大道。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。根據 貴集團的資料，該物業用作住宅用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或出售該物業或更改該物業用途的計劃。</p>		
	<p data-bbox="485 1123 874 1221">土地使用權經已授出，年期於二零七三年九月二十九日屆滿(作住宅用途)。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年十月的土地使用權證紹興縣國用(3-37-0-58)第33904號，該物業應佔地盤面積107.78平方米的土地使用權經已授予浙江供銷超市有限公司，年期於二零七三年九月二十九日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據房屋所有權證紹房權証柯岩字第01519號，該物業總建築樓面面積134.91平方米的房屋所有權已歸屬於浙江供銷超市有限公司作住宅用途。
- (3) 根據日期為二零一四年二月十七日的營業執照第330621000010336號，浙江供銷超市有限公司於一九九九年八月十一日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣102,300,000元，有效經營期為自一九九九年八月十一日起作長期經營(註：營業執照概無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 浙江供銷超市有限公司(北京物美商業集團股份有限公司的附屬公司)已取得有效營業執照，並合法成立；及
 - (ii) 浙江供銷超市有限公司為該物業的登記擁有人，且並無受到任何產權限制。
- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司於中國的租賃物業權益於二零一四年一月三十一日的市值意見而編製的函件及租賃物業租約概要全文，以供載入本通函。



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

吾等遵照北京物美商業集團股份有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）所持有的租賃物業（「租賃物業」）租約按簡單案頭文書基準進行審閱。吾等確認已作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對租賃物業市值於二零一四年一月三十一日（「估值日期」）的估值的意見。

市值定義

吾等對各項租賃物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之預計款額。」

估值基準及假設

吾等對該等物業的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權,或任何特殊價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、質押或欠款,以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有說明者外,吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料及已接納所獲提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、租賃物業之識別、佔用詳情、租約詳情、地盤及建築面積以及所有其他相關事項之意見。

尺寸及量度乃基於 貴集團提供予吾等之文件副本或其他資料,因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉所得資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出,吾等獲提供之文件之副本主要以中文編寫,英文譯本乃吾等對內容之理解。因此,吾等建議 貴公司參考該等文件之中文原本,並就該等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等獲 貴集團提供文件之副本或摘要。然而,吾等並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在任何修訂。吾等未能就中國物業業權進行查冊,惟吾等已參考 貴集團提供之文件之副本。所有文件僅供參考,而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地勘查

吾等並無視察物業。除非另有列明,吾等未能核實物業之建築面積,而吾等假設送交予吾等之文件副本所示之面積全屬正確。

貨幣

除非另有列明,否則吾等之估值中所述所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

租賃物業租約概要

根據吾等所獲之租賃物業租約，租賃物業包括353個總建築面積為1,224,308.10平方米之租賃物業。

	租賃物業數目	租賃物業數目 建築面積 平方米
商業	349	1,204,327.57
辦公室	1	6,453.00
倉庫	3	13,527.00
總計	353	1,224,308.10

誠如 貴集團所告知， 貴集團所佔用之租賃物業分別作商業、辦公室及倉庫用途。

估值方法及結論

貴集團所持有之中國租賃物業禁止轉讓或欠缺重大租金溢利，故分別被視為無商業價值。

在進行該等物業之估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購及合併守則第十一條及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之規定。

隨函附奉租賃物業租約概要。

此 致

中國
北京市
海澱區
西四環北路158-1號
物美商業大廈
北京物美商業集團股份有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業)
中國註冊房地產估價師
理學碩士、英國皇家特許測量師、香港測量師學會會員
謹啟

二零一四年三月三十一日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

附錄一 租賃物業租約概要

出租物業地點	出租物業數目	商業 平方米	倉庫 平方米	辦公室 平方米	小計 平方米
湖州	50	14,403.68	3,740.00	—	18,143.68
紹興	106	69,616.81	—	—	69,616.81
杭州	9	180,105.23	—	—	180,105.23
富陽	1	16,211.00	—	—	16,211.00
永康	1	14,000.00	—	—	14,000.00
北京	176	723,464.49	9,787.20	6,453.33	739,705.02
天津	8	167,699.36	—	—	167,699.36
廊坊	2	18,827.00	—	—	18,827.00
小計	353	1,204,327.57	13,527.00	6,453.00	1,224,308.10

1. 責任聲明

董事願就本回應文件所載的資料(有關要約人及其一致行動人士的資料以及要約的條款除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知，本回應文件所表達的意見(要約人及其一致行動人士表達的意見除外)乃經周詳及慎重考慮後達致，且本回應文件並無遺漏載列的其他事實，致使本回應文件內的任何陳述產生誤導。

本回應文件所載有關要約人及其一致行動人士的資料、要約人或其一致行動人士所表達的意見以及要約的條款乃摘錄或產生自要約文件。董事願就轉載或呈列有關資料的準確性及公平性共同及個別地承擔全部責任，惟並不就有關資料承擔進一步責任。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本載列如下：

人民幣

法定股本：

744,706,116股每股人民幣1.00元的內資股	744,706,116
536,568,000股每股人民幣1.00元的H股	536,568,000

已發行及繳足或已入賬列作繳足：

744,706,116股每股人民幣1.00元的內資股	744,706,116
536,568,000股每股人民幣1.00元的H股	536,568,000

內資股及H股均為本公司股本中的普通股。然而，H股僅可以人民幣以外的貨幣在香港、澳門特別行政區、台灣或中國以外任何國家的法人或自然人間認購及買賣，內資股則僅可以人民幣由中國居民認購及買賣。H股的所有股息由本公司以港元支付，內資股的所有股息則由本公司以人民幣支付。內資股及H股在所有其他方面均享有同等權利(包括資本及投票的權利)，特別是在已宣佈、支付或作出的所有股息或分派享有同等權利。

自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起，本集團並無發行任何新股份。

除獨立股東於二零一四年三月十四日召開的本公司臨時股東大會上批准根據本公司的二零一三年非上市流通內資股股票激勵計劃將授予若干董事及監事的3,500,000股新內資股外，於最後實際可行日期，本公司並無任何未行使認股權證、購股權或可轉換為股份以購買任何股份或其他證券的衍生工具。於要約期內，本公司將不會進行上述授予或與承授人訂立任何認購協議(如有需要)，亦不會根據本公司的二零一三年非上市流通內資股股票激勵計劃進行任何進一步授予。

3. 權益披露

(a) 本公司於要約人的權益

於最後實際可行日期，本公司並無於要約人的股份、認股權證、購股權及附帶轉換或認購要約人股份的權利的證券中擁有任何權益。

(b) 董事於要約人的權益

於最後實際可行日期，董事並無於要約人的股份、認股權證、購股權及附帶轉換或認購要約人股份的權利的證券中擁有任何權益。

(c) 要約人及其一致行動人士於本公司的權益

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士(包括北京卡斯特、北京京西、張博士、北京中勝、張斌先生、北京網商、拉薩智網及北京綠色)合共於682,872,972股內資股(相當於全部內資股的約91.70%及本公司已發行股本總額的約53.30%)及1,375,000股H股(相當於全部H股的約0.26%及本公司已發行股本總額的約0.11%)中擁有權益。

除披露者外，於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士概無擁有或控制任何股份、認股權證、購股權及附帶轉換或認購股份的權利的證券。

(d) 董事於本公司的權益

於最後實際可行日期，董事及監事並無於股份、認股權證、購股權及附帶轉換或認購股份的權利的證券中擁有任何權益。

(e) 於本公司的權益

除披露者外，於最後實際可行日期，

- (i) 本公司的附屬公司、本公司或其任何附屬公司的退休基金，或本公司的顧問（收購守則項下「聯繫人」一詞釋義第(2)類所訂明者，惟不包括於相關證券有任何權益的豁免自營買賣商（定義見收購守則規則22註釋4）概無擁有本公司證券任何權益；
- (ii) 與本公司或收購守則項下「聯繫人」一詞釋義第(1)、(2)、(3)及(4)類作為本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的安排的任何人士概無擁有或控制任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或任何股份的衍生工具；及
- (iii) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或任何股份的衍生工具（惟任何轉借或已售出的借入股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或任何股份的衍生工具除外）。

4. 買賣證券**(a) 董事買賣本公司證券**

於有關期間，概無董事買賣本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）以取得價值。

(b) 董事買賣要約人證券

於有關期間，概無董事買賣要約人任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）以取得價值。

(c) 本公司買賣要約人證券

於有關期間，本公司概無買賣要約人任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）以取得價值。

(d) 於有關期間，

- (i) 本公司的附屬公司、本公司或其任何附屬公司的退休基金，或本公司的顧問（收購守則項下「聯繫人」一詞釋義第(2)類所訂明者，惟不包括自營買賣商）概無買賣任何股份或任何其他可換股證券、認股權證、購股權或任何股份的衍生工具以取得價值；

- (ii) 與本公司或收購守則項下「聯繫人」一詞釋義第(1)、(2)、(3)及(4)類作為本公司聯繫人的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的任何人士概無買賣任何股份或其他可換股證券、認股權證、購股權或任何股份的衍生工具以取得價值；及
- (iii) 與本公司有關連及按全權基準管理基金的基金經理(豁免基金經理除外)概無買賣任何股份或任何其他可換股證券、認股權證、購股權或任何股份的衍生工具以取得價值。

5. 與要約有關的其他安排

除披露者外，於最後實際可行日期，

- (i) 本公司或收購守則項下「聯繫人」一詞釋義第(1)、(2)、(3)及(4)類作為本公司聯繫人的任何人士概無與任何其他人士存在收購守則規則22註釋8所述類別的安排。董事並不知悉任何其他本公司聯繫人與任何其他人士之任何有關安排；及
- (ii) 與本公司有關連的基金經理(豁免基金經理除外)概無按全權基準管理任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或任何股份的衍生工具。

6. 影響董事或與彼等有關的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無給予或可能給予任何董事任何利益作為離職或有關要約的補償；
- (b) 概無任何董事與任何人士存在須待要約結果或有關要約的其他事項落實後方可作實，或取決於要約結果或有關要約的協議或安排；
- (c) 除認購協議外，要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的任何重大合約；及
- (d) 概無董事擬訂立或擁有有關彼等自身實益股權的任何協議或安排以接受或拒絕要約。

7. 董事及監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本公司或本公司任何附屬公司或聯營公司訂立任何現有或擬定的服務合約屬：

- (i) (包括連續性及固定年期合約)於要約期開始前六個月內訂立或修訂；
- (ii) 通知期為12個月或以上的連續性合約；或
- (iii) 固定年期合約而尚有超過12個月期限(不計通知期)。

8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團成員公司亦無任何待決或面臨任何該等重大訴訟或索償。

9. 專家資格及同意書

以下為於本回應文件發表意見或建議的專業顧問的資格：

名稱	資格
中國光大	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
戴德梁行有限公司 (「戴德梁行」)	獨立物業估值師

中國光大及戴德梁行已就本回應文件的刊發各自發出其同意書，並同意按本回應文件所示形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

10. 重大合約

本集團於緊接要約期開始至最後實際可行日期止前兩年內訂立以下合約(在日常業務過程以外訂立的合約)：

- (a) 本公司與Ascendent CAG (Cayman) Limited(「上達資本」)訂立日期為二零一三年十月十五日的認購協議(「上達認購協議」)，據此，上達資本將按每股H股14.00港元的認購價認購合共16,600,000股H股，總代價為232,400,000港元(「建議上達認購事項」)；
- (b) 本公司與卜蜂蓮花有限公司(「卜蜂蓮花」)訂立日期為二零一三年十月十五日的框架協議(「框架協議」)，內容有關(i)建議由本公司認購卜蜂蓮花的少數股東權益(將透過卜蜂蓮花的普通股及可轉換優先股持有)；(ii)建議由卜蜂蓮花認購本公司H股的少數股東權益(i)及(ii)統稱為「建議認購事項」及(iii)建議由本公司收購卜蜂蓮花的五家全資附屬公司(有關附屬公司持有卜蜂蓮花位於北京、上海及中國其他省份(廣東省及湖南省除外)的業務)的全部權益(「建議收購事項」)。由於協定的最後完成日期(即二零一三年十二月十四日)前並無與卜蜂蓮花就建議認購事項及建議收購事項訂立最終文件，建議認購事項及建議收購事項已於二零一三年十二月十四日失效；
- (c) 本公司與上達資本訂立日期為二零一三年十月十五日的框架協議(「上達框架協議」)，該協議載有對本公司及上達資本的責任，彼等須進行真誠磋商，務求就上達資本(或其代名人)進一步認購本公司合共16,600,000股H股協定及訂立最終文件(「建議進一步上達認購事項」)。由於建議上達認購事項須待(其中包括)上文第(b)項所述的建議認購事項及建議收購事項完成後方可作實，建議進一步上達認購事項已於二零一三年十二月十四日失效；及
- (d) 本公司與上達資本訂立日期為二零一三年十一月十三日的上達認購協議修訂協議，據此，訂約各方同意修訂上達認購協議：(A)將最後完成日期由二零一三年十一月十三日延長至二零一四年二月二十八日；及(B)新增一項建議上達認購事項的新條件，使建議上達認購事項須待本公司取得發行新H股可能所須的中國證券監督管理委員會的有關授權、同意或批准後方可作實。由於最後完成日期(即二零一

四年二月二十八日)或之前並無達成上達認購協議項下的條件,建議上達認購事項已於二零一四年二月二十八日失效。

11. 備查文件

下列文件的副本於本回應文件日期起直至截止日期(包括該日)止期間,於任何營業日的正常辦公時間(上午九時正至下午六時正)內,可於(i)香港中環皇后大道中十五號置地廣場公爵大廈十八樓;及(ii)證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(<http://www.wumart.com>)查詢:

- (a) 《公司章程》;
- (b) 截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的本公司年報;
- (c) 董事會函件,其全文載於本回應文件;
- (d) 獨立董事委員會函件,其全文載於本回應文件;
- (e) 中國光大函件,其全文載於本回應文件;
- (f) 戴德梁行出具本集團的物業權益估值報告,其全文載於本回應文件附錄二;
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的同意書;及
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約。