

此乃要件 請即處理

本綜合文件應與隨附之接納表格(其條文構成本文件所載H股要約條款之一部份)一併閱讀。閣下如對本綜合文件任何方面或應採取之行動有任何疑問,閣下應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。閣下如已將名下之北京物美商業集團股份有限公司股份全部售出或轉讓,應立即將本綜合文件連同隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣之持牌證券交易商或註冊證券交易機構或其他代理商,以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格之內容概不負責,對彼等之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綜合文件及隨附接納表格之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

該等資料並非於美國銷售股份之要約。股份並無根據《一九三三年美國證券法》(經修訂)登記,故於並無根據證券法進行登記或獲豁免登記之情況下,有關股份不得於美國銷售。

物美控股集團有限公司
Wumei Holdings, Inc.*
(在中華人民共和國註冊成立的公司)

及其附屬公司
物美商業(香港)有限公司
(在香港註冊成立的公司)



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)

綜合要約及回應文件

建議撤銷北京物美商業集團股份有限公司H股之上市地位

新百利融資有限公司代表
物美控股集團有限公司及其附屬公司物美商業(香港)有限公司
就北京物美商業集團股份有限公司之全部已發行H股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)提出之自願有條件要約

物美控股集團有限公司就北京物美商業集團股份有限公司之全部已發行內資股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)提出之自願有條件要約

要約人之財務顧問

 新百利融資有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問

 中國銀河國際
CHINA GALAXY INTERNATIONAL

本封面所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。要約人函件載於本綜合文件第9至14頁。新百利融資函件(當中載有(其中包括)要約之條款)載於本綜合文件第15至24頁。董事會函件載於本綜合文件第25至33頁。獨立董事委員會函件(當中載有其就要約及退市向獨立股東提出之推薦建議)載於本綜合文件第34至35頁。獨立財務顧問函件(當中載有其就要約及退市向獨立董事委員會提供之意見)載於本綜合文件第36至64頁。

H股要約之接納及交收手續載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。本文所載H股要約之接納表格須於不遲於二零一六年一月二十一日(星期四)下午四時正前或要約人根據收購守則在徵得執行人員同意後可能釐定及公佈之有關較後時間或日期送達過戶登記處。

本公司謹訂於二零一五年十二月二十四日(星期四)上午十點三十分、上午十時正及上午十一時正分別召開H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會,以批准H股在聯交所自願撤銷上市。H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會通告分別載於附錄七、八及九。適用於H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會之股東代理人委任表格隨附於本綜合文件。無論閣下能否出席H股類別股東大會、內資股類別股東大會或臨時股東大會(視情況而定),務請盡快按隨附之股東代理人委任表格上印列之指示填妥該股東代理人委任表格,並無論如何不遲於二零一五年十二月二十三日(星期三)上午十點三十分(如為H股類別股東大會)、上午十時正(如為內資股類別股東大會)或上午十一時正(如為臨時股東大會)前或H股類別股東大會、內資股類別股東大會或臨時股東大會(視情況而定)任何續會指定舉行時間不少於24小時前交回過戶登記處(地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓(如為H股股東)或本公司總辦事處(地址為中國北京市海澱區西四環北路158-1號物美商業大廈11樓)(如為內資股股東)。交回股東代理人委任表格後,閣下仍可依願親身出席各相關會議或任何續會,並於會上投票。適用於H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會之回條亦隨本綜合文件附奉。閣下務須按照回條印列之指示填妥及簽署回條(若閣下有權出席H股類別股東大會、內資股類別股東大會或臨時股東大會(視情況而定)),並於二零一五年十二月三日(星期四)或之前將經簽署之回條交回過戶登記處(如為H股股東)及本公司(如為內資股股東)。

二零一五年十一月九日

* 僅供識別

目 錄

| | 頁次 |
|------------------------------------|--------|
| 重要提示 | ii |
| 釋義 | 1 |
| 預期時間表 | 6 |
| 要約人函件 | 9 |
| 新百利融資函件 | 15 |
| 董事會函件 | 25 |
| 獨立董事委員會函件 | 34 |
| 獨立財務顧問函件 | 36 |
| 附錄一 — H股要約之進一步條款 | I-1 |
| 附錄二 — 本公司之財務資料 | II-1 |
| 附錄三 — 申報會計師就本集團未經審核財務資料發出之報告 | III-1 |
| 附錄四 — 中國銀河就本集團未經審核財務資料發出之報告 | IV-1 |
| 附錄五 — 本集團物業估值 | V-1 |
| 附錄六 — 一般資料 | VI-1 |
| 附錄七 — H股類別股東大會通告 | VII-1 |
| 附錄八 — 內資股類別股東大會通告 | VIII-1 |
| 附錄九 — 臨時股東大會通告 | IX-1 |

重要提示

致美國H股持有者之通知

H股要約須遵守香港披露及程序規定，包括有關要約時間表、結算程序、付款時間及撤回權利，有別於在美國進行收購要約所適用之規定。在並無根據美國法律取得相關豁免之情況下，H股要約或不得向美國人士提呈。即使可獲得豁免，敬請美國人士於接納H股要約前就接納H股要約之稅務（不論是關於美國聯邦所得稅或適用州及地方稅法或是關於外國稅法下之稅務）後果徵詢彼等自身之專業顧問。

本公司之財務資料摘錄自本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度之經審核財務報表、截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月之未經審核財務報表以及本公司日期為二零一五年十月三十日之公告（均根據香港財務報告準則編製），可能與美國公司或財務報表僅根據美國公認會計原則編製之公司之財務資料並無完全可比性。

本公司根據中華人民共和國法律註冊成立。美國之H股持有人可能難以強制行使其權利及執行美國聯邦證券法產生之申索，因為本公司乃位於美國之外的國家，其部份或所有高級職員及董事可能為美國之外的國家居民及本公司之資產可能位於美國境外。美國之H股持有人可能無法就違反美國證券法於非美國法院控告非美國公司或其高級職員或董事。該等H股持有人可能難以在美國境內向本公司或其高級職員或董事發送傳票或對彼等強制執行美國法院根據美國聯邦或州證券法作出之任何裁決。尤其是，美國之H股持有人務請知悉，除根據H股要約以收購守則允許之情況及根據其規定作出收購外，要約人保有權利自行或透過聯屬公司或代名人或其經紀人（作為代理）於H股要約之要約期間不時收購或安排收購美國境外之H股（不論是否於公開市場或透過私人交易）。有關收購之資料將根據收購守則之規定向證監會報告並可於證監會網站<http://www.sfc.hk>查閱。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|--|
| 「接納股東」 | 指 | 正式填妥及交回接納表格以接納H股要約之股東； |
| 「一致行動」 | 指 | 具有收購守則賦予該詞之涵義，而「一致行動人士」應據此解釋； |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有收購守則賦予該詞之涵義； |
| 「各項批准」 | 指 | 指本公司為經營其業務而必須自有關當局或其他第三方取得之所有必要授權、登記、存檔、裁決、同意、許可、寬免、豁免及批准； |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會； |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行開門營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)； |
| 「中央結算系統」 | 指 | 由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統； |
| 「截止日期」 | 指 | 二零一六年一月二十一日(星期四)(或要約人根據收購守則可能釐定之較後日期)，即要約成為無條件之日後第28天； |
| 「本公司」 | 指 | 北京物美商業集團股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市，股份代號為1025； |
| 「綜合文件」 | 指 | 由或代表要約人及本公司根據收購守則聯合刊發之有關建議及要約之綜合要約文件； |
| 「退市」 | 指 | 自願撤銷H股於聯交所之上市地位； |
| 「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元之普通股； |

釋 義

| | | |
|-------------|---|---|
| 「內資股類別股東大會」 | 指 | 就批准退市將予召開之獨立內資股股東特別大會及其任何續會； |
| 「內資股要約」 | 指 | 物美控股就收購所有已發行內資股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有或控制或將予收購者除外)將提出的自願有條件要約； |
| 「內資股股東」 | 指 | 內資股持有人； |
| 「戴德梁行」 | 指 | 戴德梁行有限公司，一家獨立物業估值公司； |
| 「臨時股東大會」 | 指 | 將予舉行之股東之臨時股東大會，以考慮(其中包括)退市及就此投票； |
| 「執行人員」 | 指 | 證監會企業融資部執行董事或執行董事任何獲授權人士； |
| 「接納表格」 | 指 | 本綜合文件隨附之H股要約之接納及過戶表格； |
| 「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元之海外上市外資普通股，全部於聯交所主板上市及以港元買賣； |
| 「H股類別股東大會」 | 指 | 就批准退市將予召開之獨立H股股東特別大會及其任何續會； |
| 「H股條件」 | 指 | H股要約之條件，載列於本綜合文件中「新百利融資函件」內「3.H股要約條件」一節； |
| 「H股要約」 | 指 | 新百利融資代表要約人就收購所有已發行H股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有或控制或同意將予收購者除外)將提出之自願有條件要約； |
| 「H股股東」 | 指 | H股持有人； |
| 「香港結算」 | 指 | 香港中央結算有限公司； |

釋 義

| | | |
|-----------------|---|--|
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元； |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區； |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 本公司之獨立董事委員會，由非執行董事蒙進暹博士以及獨立非執行董事李祿安先生、呂江先生及王俊彥先生組成； |
| 「獨立內資股股東」 | 指 | 除要約人或任何彼等之一致行動人士外之內資股股東； |
| 「獨立財務顧問」或「中國銀河」 | 指 | 中國銀河國際證券(香港)有限公司，為證券及期貨條例項下所界定可進行第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就H股要約及退市向獨立董事委員會提供意見； |
| 「獨立H股股東」 | 指 | 除要約人或任何彼等之一致行動人士外之H股股東； |
| 「獨立股東」 | 指 | 獨立內資股股東及獨立H股股東； |
| 「聯合公告」 | 指 | 要約人及本公司於二零一五年十月二十日就要約及退市聯合刊發之公告； |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一五年十一月六日，即本綜合文件付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期； |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零一五年十月五日，即緊接H股暫停買賣以待刊發聯合公告前H股於聯交所買賣之最後一個完整營業日； |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則； |
| 「要約期」 | 指 | 由聯合公告日期起直至(i)H股要約接納截止日期；(ii)H股要約失效之日及(iii)刊發撤銷H股要約公告之日(以較遲者為準)止之期間； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「要約人」 | 指 | 物美控股及物美香港； |
| 「要約」 | 指 | H股要約及內資股要約； |
| 「過戶登記處」 | 指 | 香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，即本公司就接收及處理H股股東之H股要約接納之股份過戶登記處； |
| 「有關當局」 | 指 | 適當的政府或政府機關、監管機關、法院或機構(包括但不限於證監會及聯交所)； |
| 「有關期間」 | 指 | 由二零一五年四月二十日(即緊接聯合公告日期前滿六個月之日)起至最後實際可行日期(包括該日在內)止之期間； |
| 「申報會計師」 | 指 | 德勤•關黃陳方會計師事務所，本集團之申報會計師； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國(除香港、澳門特別行政區及台灣外)； |
| 「建議」 | 指 | 透過要約人就全部已發行之H股及內資股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)作出之自願有條件要約進行建議退市； |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣； |
| 「證監會」 | 指 | 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(經不時修訂)； |
| 「股份」 | 指 | 內資股及H股； |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人； |
| 「新百利融資」 | 指 | 新百利融資有限公司，要約人之財務顧問，為一家根據證券及期貨條例可進行第1類(買賣證券)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |

釋 義

| | | |
|---------|---|--|
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則(經不時修訂)； |
| 「無條件日期」 | 指 | H股要約於所有方面成為或獲宣佈成為無條件之日期； |
| 「物美控股」 | 指 | 物美控股集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司及本公司控股股東；及 |
| 「物美香港」 | 指 | 物美商業(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及物美控股之間接全資附屬公司。 |

預期時間表

| | |
|--|---|
| 本綜合文件之寄發日期 | 二零一五年十一月九日(星期一) |
| 接納H股要約之開始日期(附註1) | 二零一五年十一月九日(星期一) |
| 遞交股份過戶文件以有權出席H股類別股東大會、 內資股類別股東大會及臨時股東大會 並於會上投票之最後時限 | 二零一五年十一月二十三日(星期一) 下午四時三十分 |
| 暫停辦理本公司的股份過戶登記以釐定獨立 股東出席H股類別股東大會、內資股類別股東大會及 臨時股東大會並於會上投票之資格. | 二零一五年十一月二十四日(星期二)至 二零一五年十二月二十四日(星期四) (首尾兩日包括在內) |
| 交回H股類別股東大會、內資股類別股東大會及 臨時股東大會回條之最後日期(附註2) | 二零一五年十二月三日(星期四) |
| 遞交內資股類別股東大會 股東代理人委任表格之 最後時限(附註3) | 二零一五年十二月二十三日(星期三) 上午十時正 |
| 遞交H股類別股東大會 股東代理人委任表格之 最後時限(附註3) | 二零一五年十二月二十三日(星期三) 上午十時三十分 |
| 遞交臨時股東大會 股東代理人委任表格之 最後時限(附註3) | 二零一五年十二月二十三日(星期三) 上午十一時正 |
| H股類別股東大會及臨時股東大會之記錄日期 | 二零一五年十二月二十四日(星期四) |
| 暫停H股交易 | 二零一五年十二月二十四日(星期四) 上午九時正 |
| 內資股類別股東大會 | 二零一五年十二月二十四日(星期四) 上午十時正 |
| H股類別股東大會 | 二零一五年十二月二十四日(星期四) 上午十時三十分或緊隨內資股類別 股東大會結束或續會後 |

預期時間表

| | |
|---|--|
| 臨時股東大會 | 二零一五年十二月二十四日(星期四) 上午十一時正或緊隨H股類別 股東大會結束或續會後 |
| 於聯交所網站公佈H股類別股東大會、 內資股類別股東大會及臨時股東大會之結果 | 二零一五年十二月二十四日(星期四) 下午七時前 |
| 無條件日期(附註4) | 二零一五年十二月二十四日(星期四) |
| H股恢復交易 | 二零一五年十二月二十八日(星期一) 上午九時正 |
| 重新開放本公司之股東登記 | 二零一五年十二月二十八日(星期一) 上午九時正 |
| H股於聯交所買賣之最後日期 | 二零一五年十二月三十日(星期三) |
| 就於無條件日期或之前接獲之有效接納而寄發 根據H股要約應繳股款之最後日期(附註5) | 二零一六年一月六日(星期三) |
| H股在聯交所撤銷上市(附註6) | 二零一六年一月七日(星期四) 上午九時正 |
| 就截止日期及不接納H股要約之影響作出公告及 向H股股東發送書面通知(附註7) | 二零一六年一月七日(星期四)前 |
| 於截止日期H股要約仍可供接納之最後時限及 日期(附註8) | 二零一六年一月二十一日(星期四) 下午四時正 |
| 截止日期 | 二零一六年一月二十一日(星期四) |
| 於聯交所網站公佈於截止日期之H股要約結果 | 二零一六年一月二十一日(星期四) 下午七時前 |
| 就於截止日期H股要約接納最後時限或之前 接獲之有效接納而寄發根據H股要約 應繳股款之最後日期(附註5) | 二零一六年二月一日(星期一) |

預期時間表

附註：

- (1) H股要約於二零一五年十一月九日(星期一)(即本綜合文件之寄發日期)提出，並於該日及自該日起可供接納。
- (2) 回條填妥後最遲須於二零一五年十二月三日(星期四)(即召開H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會之日期前足20日)前交回過戶登記處(地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓)(如為H股股東)或本公司之總辦事處(地址為中國北京市海澱區西四環北路158-1號物美商業大廈11樓)(如為內資股股東)。即使並無交回回條，股東仍有權出席H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會。
- (3) 股東代理人委任表格須盡快且無論如何不得遲於上述時間交回過戶登記處(地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓)(如為H股股東)或本公司之總辦事處(地址為中國北京市海澱區西四環北路158-1號物美商業大廈11樓)(如為內資股股東)，方為有效。填妥及交回H股類別股東大會、內資股類別股東大會或臨時股東大會(視情況而定)之股東代理人委任表格後，獨立股東仍可依願(及倘有關獨立H股股東已於H股類別股東大會、內資股類別股東大會或臨時股東大會(視情況而定)任何續會指定舉行時間不少於24小時前以書面通知本公司，則可)親身出席H股類別股東大會、內資股類別股東大會或臨時股東大會(視情況而定)並於會上投票。在此情況下，已交回之股東代理人委任表格將被視為已撤回論。
- (4) 預期無條件日期將為二零一五年十二月二十四日(星期四)，惟須達致或獲豁免(視情況而定)H股要約條件。
- (5) 根據收購守則規則20.1，將於無條件日期或就接納H股要約而提呈H股之日期(以較後者為準)起計七個營業日內進行接納H股要約之現金結算。有關所有權文件須由過戶登記處收取，以使各H股要約之接納完成及有效。就此而言，營業日指聯交所開市進行業務交易之日。
- (6) 現時預期H股將於二零一六年一月七日(星期四)上午九時正在聯交所撤銷上市，惟須達成退市之一切條件且獲得退市所需之監管批准後方可作實。
- (7) 根據收購守則規則15.3，如H股要約成為或宣佈成為無條件(不論在接納或各方面)，仍須在其後最少14日內可供接納。在此情況下，則須在H股要約截止前向尚未接納H股要約之獨立H股股東發出最少14日之書面通知(倘延長H股要約之公告並無列明下一個截止日期)。要約人將根據收購守則規則15.3延長該14日期間至28個歷日。
- (8) 要約人保留權利延長H股要約至其可能釐定並符合收購守則之有關時間及/或日期。要約人將刊發公告，列明H股要約有否修訂或延長、已屆滿或已成為或已宣佈成為無條件(在接納或各方面)。

除另有指明外，本綜合文件所載全部時間均為香港時間。

要約人函件

物美控股集團有限公司
Wumei Holdings, Inc.*
(在中華人民共和國註冊成立的公司)

董事：
張斌先生
徐瑩女士
張令先生
周全先生

註冊辦事處：
中國北京市
石景山區
八大處高科技園區
實興東街1號
實興大廈4159室

敬啟者：

物美商業(香港)有限公司
Wumart Stores (HK) Limited
(在香港註冊成立的公司)

董事：
張文中先生

註冊辦事處：
香港
灣仔
謝斐道90-92號
豫港大廈
19樓2室

建議撤銷北京物美商業集團股份有限公司H股之上市地位

新百利融資有限公司代表
物美控股集團有限公司及其附屬公司物美商業(香港)有限公司
就北京物美商業集團股份有限公司之全部已發行H股
(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)
提出之自願有條件要約

物美控股集團有限公司就北京物美商業集團股份有限公司之全部已發行內資股
(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)
提出之自願有條件要約

* 僅供識別

要約人函件

1. 緒言

於二零一五年十月二十日，要約人與 貴公司聯合宣佈：

- (a) 新百利融資將代表要約人就 貴公司全部已發行H股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)提出自願有條件要約；及
- (b) 待H股要約於所有方面成為無條件後，物美控股將提出自願有條件要約，以收購 貴公司之全部已發行內資股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)。

本函件構成綜合文件之一部份，當中列載有關要約人之若干背景資料、闡述吾等提出該等要約之理由及吾等對 貴集團之意向。有關要約條款之進一步詳情載於本綜合文件中緊隨本函件後之「新百利融資函件」內「2.要約」、「3.H股要約條件」及「4.內資股要約條件」各節，而有關H股要約之接納手續詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

本函件所用詞彙應具備綜合文件所界定之相同涵義。

2. 有關要約人之資料

物美控股乃於一九九四年十月六日根據中國法律正式註冊成立並有效存續之有限公司。其主要業務活動為投資控股。於本綜合文件日期，物美控股之董事為張斌先生、徐瑩女士、張令先生及周全先生。物美控股之最終控股股東張文中博士亦為 貴公司之創辦人。

物美香港乃於二零一五年一月十三日根據香港法例正式註冊成立並有效存續之有限公司。其主要業務活動為投資控股。於本綜合文件日期，物美香港之唯一董事為張文中博士。物美香港為物美控股之間接全資附屬公司。物美香港乃由Wumart Stores Limited持有100%股權，而Wumart Stores Limited由Wumart Holdings Limited持有，而Wumart Holdings Limited由Retail Enterprise Corporation Limited持有100%股權，而Retail Enterprise Corporation Limited由物美控股持有。

要約人函件

於本綜合文件日期，要約人及彼等一致行動人士(具有獲豁免自營交易商或獲豁免基金經理資格之成員除外)於約55.03%股份中擁有權益如下：

| | 內資股 | | H股 | |
|--|--------------------|---------------|------------------|--------------|
| 物美控股 ^{(1) (2)} | 497,932,928 | 66.30% | 46,425 | 0.00% |
| 北京網尚世界信息技術有限公司 ^{(3) (4)} | 160,457,744 | 21.37% | — | — |
| 張斌 ⁽⁵⁾ | 24,482,300 | 3.26% | — | — |
| 北京通碼網絡技術有限公司 ⁽⁶⁾ | 23,269,228 | 3.10% | | |
| 徐瑩 ⁽⁷⁾ | 1,000,000 | 0.13% | — | — |
| Retail Enterprise Corporation Limited ⁽⁸⁾ | — | — | 1,375,000 | 0.26% |
| 總計 | 707,142,200 | 94.16% | 1,421,425 | 0.26% |

附註：

- (1) 由北京卡斯特科技投資有限公司持有97.02%股權，而北京卡斯特科技投資有限公司由北京京西硅谷科技有限公司持有80.00%股權，而北京京西硅谷科技有限公司由張文中博士持有100.00%股權。物美控股其他2.98%股權由西藏愛奇弘盛投資管理有限公司持有，而西藏愛奇弘盛投資管理有限公司由林棟梁及吳廣澤擁有，均為與張文中博士並無關連之第三方。北京卡斯特科技投資有限公司的其他20.00%股權由北京中勝華特科技有限公司持有，而北京中勝華特科技有限公司由張文中博士及北京京西硅谷科技有限公司持有99.00%及1.00%股權。
- (2) 物美控股持有66.30%內資股及0.00%H股。
- (3) 於二零一五年八月二十四日，北京網商世界電子商務有限公司更名為北京網尚世界信息技術有限公司。該公司由物美控股兩家全資附屬公司北京綠色安全農產品物流信息中心有限公司及拉薩智網卓越投資管理有限公司持有57.65%股權。北京網尚世界信息技術有限公司之其他42.35%股權由Harvest Line Limited及林棟梁(均為與張文中博士並無關連之第三方)持有。
- (4) 北京網尚世界信息技術有限公司持有21.37%內資股。
- (5) 張斌為張文中博士的胞弟。其持有3.26%內資股。
- (6) 由物美控股董事張令持有55.00%股權。其他45.00%股權由蘆建平持有，其為與張文中博士並無關連之第三方。
- (7) 徐瑩為物美控股及 貴公司的董事。
- (8) 由物美控股持有100.00%股權。

要約人函件

除上述者外，於最後實際可行日期：

- (a) 現時概無由要約人擁有或任何彼等控制或指示的股份的投票權及權利；
- (b) 現時概無由任何要約人的一致行動人士擁有或控制或指示的股份的投票權及權利；
- (c) 現時概無由任何要約人或任何彼等之一致行動人士就已接獲接納H股要約的不可撤銷承諾或就退市投贊成或反對票的股份的投票權或權利；
- (d) 現時概無由任何要約人或任何彼等之一致行動人士就持有可換股證券、認股權證或期權的股份的投票權或權利；
- (e) 任何要約人或任何彼等之一致行動人士概無就本公司證券訂立未行使衍生工具；
- (f) 概無有關股份且可能對要約及／或退市有重大影響的安排（不論以期權、彌償保證或其他方式進行）；
- (g) 任何要約人概無訂立涉及可能會或不會援引或試圖援引先決條件、要約條件的情況及因此而引致的結果的協議或安排；及
- (h) 任何要約人或任何彼等之一致行動人士概無借入或借出本公司的相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

要約人及任何彼等之一致行動人士概無於有關期間有價買賣任何股份或任何可轉換為股份的期權、認股權證、衍生工具或證券。

3. H股要約

有關H股要約之進一步詳情，請參閱本綜合文件中緊隨本函件後之「新百利融資函件」。

4. 內資股要約

有關內資股要約之進一步詳情，請參閱本綜合文件中緊隨本函件後之「新百利融資函件」。

5. 進行要約之理由及裨益

貴集團的主要業務為在中國經營大型超市和便利超市。近年來，貴集團的盈利狀況一直受到日益上漲的人工及租金成本及源自線上及線下運營商的競爭的不利影響。於二零一五年上半年，儘管貴集團的營業額上升約11.4%，但股東應佔溢利與二零一四年上半年相比下降約19.5%。要約人相信貴集團的盈利狀況將繼續面臨現行市況疲軟所帶來的下行壓力，經濟增長放緩及中國零售額下跌是預期經營環境仍將嚴峻的部份原因。行業整體面臨整合機會，而貴集團需採取果斷措施，包括成本控制及營運流程優化措施、新店開張及把握良機進行潛在合併及收購，不斷鞏固市場地位，藉以能迅速有效地應對及可持續性地克服該等挑戰。新店擴張和併購將帶來成本上漲和盈利攤薄，在市場整體增長緩慢的情況下，投資回收期勢必延長。作為一間公眾上市公司，投資者對投資回報有不同要求，促使貴公司更加慎重地對待擴張機會。例如潛在收購機會之盈利能力較弱，或會導致每股盈利攤薄，而較大規模收購兼併舉動雖然具有戰略意義，但在相對較長時期內也可能大幅攤薄每股盈利，在採用股權融資的情況下尤甚。然而，業務仍需通過擴大規模而產生協同效應，以促進貴集團之長期增長及發展。截至最後實際可行日期，貴公司尚未確定任何收購目標。倘建議得以成功實施，其將會使貴公司有較多靈活性及時作出投資決定，同時將對股東投資回報的不利影響降至最低。

就H股股東而言，要約人相信H股要約為彼等出售H股的良機，原因如下：

- **令人滿意的回報**；鑒於股份於二零零六年進行1變4股份分拆，H股要約項下的要約價為首次公開發售時H股的要約價的四倍；
- **溢價估值**；H股股東可按「新百利融資函件」內「2.要約」之「2.2價值比較」一節所載的遠高於現行市價的價格套現；及
- **明確及可立即實現價值**；考慮到H股的成交量有限，H股要約為H股股東收回投資變現的機會。

要約人函件

6. 吾等對 貴公司之意向

於成功完成建議後，要約人有意繼續 貴集團之現有業務，且要約人無意(i)對 貴集團現時之經營業務、人員及管理架構作出任何重大改變；或(ii)於完成建議後重新部署 貴集團之任何固定資產。儘管上文所述，要約人及 貴公司將持續評估湧現之業務商機。

7. 無權強制性收購

根據中國法律及 貴公司的組織章程，要約人無權強制收購並未根據H股要約接納的H股。因此，獨立H股股東須注意，如其不接納H股要約及H股要約隨後於所有方面成為無條件，並且H股在聯交所或任何其他交易所撤銷上市地位，則將導致獨立H股股東持有未於聯交所上市的證券及 貴公司不再受上市規則項下的規定所限。此外，於完成要約後， 貴公司未必會繼續遵守收購守則(視乎此後其是否仍為公眾公司而定)。

經已向執行人員申請豁免遵守收購守則規則2.2(c)的規定，即批准退市的決議案須受有關要約人有權行使及現正行使其強制收購權利的規限。

有關進一步資料，請參閱「新百利融資函件」，該函件構成本綜合文件之一部份。

8. 撤銷H股的上市地位

H股要約一旦成為無條件， 貴公司將根據上市規則第6.12條作出退市申請。 貴公司將以公告形式知會股東有關H股的最後買賣日期及退市將會生效的日期。

9. 其他資料

敬請 閣下垂注本綜合文件中緊隨本函件後之「新百利融資函件」，以及本綜合文件其他部份所載之其他資料。

此致

列位獨立股東 台照

代表
物美控股集團有限公司
Wumei Holdings, Inc.*
董事
張令
謹啟

代表
物美商業(香港)有限公司
董事
張文中
謹啟

二零一五年十一月九日

* 僅供識別

新百利融資函件



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

**新百利融資有限公司代表
物美控股集團有限公司及其附屬公司物美商業(香港)有限公司
就北京物美商業集團股份有限公司之全部已發行H股
(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)
提出之自願有條件要約**

**物美控股集團有限公司就北京物美商業集團股份有限公司之全部已發行內資股
(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)
提出之自願有條件要約**

1. 緒言

於二零一五年十月二十日，要約人及 貴公司聯合宣佈，物美控股及其間接全資附屬公司物美香港擬根據收購守則就H股及內資股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)進行自願有條件要約，倘落實，此舉將導致退市。

本函件構成綜合文件之一部份，並載有(其中包括)要約之主要條款及要約之條件。有關要約條款之進一步詳情及接納H股要約程序之詳情亦載列於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

務請股東審慎考慮本綜合文件中「要約人函件」、「董事會函件」及「獨立董事委員會函件」以及「獨立財務顧問函件」所載之資料。

除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

新百利融資函件

2. 要約

2.1 要約之代價

根據建議，要約人或其代表將根據收購守則之條文按以下基準提出要約：

每股H股 現金6.22港元

每股內資股 現金人民幣5.07元*

* 相當於以人民幣計值之H股要約價。

要約人將不會提高上文所載之要約代價。

2.2 價值比較

要約項下提供之現金要約價較：

- (a) H股於最後交易日在聯交所所報之收市價每股3.27港元溢價約90.21%；
- (b) H股於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股5.64港元溢價約10.28%；
- (c) H股於直至最後交易日(包括該日)前一周在聯交所所報之成交量加權平均收市價每股3.19港元溢價約94.98%；
- (d) H股於直至最後交易日(包括該日)前一個月在聯交所所報之成交量加權平均收市價每股3.48港元溢價約78.74%；
- (e) H股於直至最後交易日(包括該日)前三個月在聯交所所報之成交量加權平均收市價每股4.09港元溢價約52.08%；
- (f) H股於直至最後交易日(包括該日)前六個月在聯交所所報之成交量加權平均收市價每股5.12港元溢價約21.48%；
- (g) H股於直至最後交易日(包括該日)前一周在聯交所所報之平均收市價每股3.18港元溢價約95.60%；

新百利融資函件

- (h) H股於直至最後交易日(包括該日)前一個月在聯交所所報之平均收市價每股3.50港元溢價約77.71%；
- (i) H股於直至最後交易日(包括該日)前三個月在聯交所所報之平均收市價每股4.20港元溢價約48.10%；
- (j) H股於直至最後交易日(包括該日)前六個月在聯交所所報之平均收市價每股5.27港元溢價約18.03%；
- (k) 於二零一四年十二月三十一日之經審核每股綜合資產淨值人民幣2.94元溢價約72.45%；
- (l) 於二零一五年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值人民幣3.13元溢價約61.98%；及
- (m) 於二零一五年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值人民幣3.68元(已就本綜合文件附錄五所載由本集團持有之物業權益之估值作出調整)溢價約37.77%。

2.3 最高價及最低價

於有關期間，H股於二零一五年四月二十二日錄得在聯交所所報之最高收市價每股7.0港元，及H股於二零一五年九月二十九日錄得在聯交所所報之最低收市價每股3.1港元。

2.4 代價

於最後實際可行日期按現金要約價每股H股6.22港元及H股要約涉及之H股總數535,146,575股H股(即要約人及任何彼等之一致行動人士尚未擁有、控制或同意將予收購之H股)計算，H股要約之最高價值(假設H股要約獲悉數接納及 貴公司股本概無變動)約為3,328,610,000港元。

於最後實際可行日期按要約價每股內資股人民幣5.07元及內資股要約涉及之內資股總數43,833,916股內資股(即要約人及任何彼等之一致行動人士尚未擁有、控制或同意將予收購之內資股)計算，內資股要約之最高價值(假設內資股要約獲悉數接納及 貴公司股本概無變動)約為人民幣222,240,000元。

新百利融資函件

要約項下應付之代價乃根據 貴公司最近期刊發之財務資料、要約人對 貴公司業務及其前景以及其市場地位之評估以及其股份之市場價格趨勢釐定。代價將以現金支付。

2.5 代價之結算

就根據H股要約收到之接納應付之代價結算將盡快及無論如何於收到完整及有效接納之日或無條件日期(以較遲者為準)起計七個營業日內作出。就此而言，營業日指聯交所開放進行業務交易之日。

2.6 有關要約之財務資源確認

就根據要約收到之接納應付之代價，要約人將動用彼等自身之現金資源撥付。新百利融資已就要約獲委任為要約人之財務顧問，並信納要約人擁有充足之財務資源滿足要約之悉數接納。

3. H股要約條件

H股要約須待下列條件獲達成或獲豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) 於就批准退市之決議案之目的而將予召開的H股類別股東大會上獲獨立H股股東通過，惟：
 - (i) 獨立H股股東(無論是親身或委派代表投票)持有的H股所附帶的表決權當中至少75%表決權予以批准；及
 - (ii) 以投票表決方式就決議案所投的反對票數目，不超過獨立H股股東持有的全部H股所附帶表決權的10%；
- (b) 於就批准退市之決議案之目的而將予召開的內資股類別股東大會上獲獨立內資股股東通過，惟：
 - (i) 獨立內資股股東(無論是親身或委派代表投票)持有的內資股所附帶的表決權當中至少75%表決權予以批准；及
 - (ii) 以投票表決方式就決議案所投的反對票數目，不超過獨立內資股股東持有的全部內資股所附帶表決權的10%；

新百利融資函件

- (c) 於就批准退市之決議案之目的而將予召開的臨時股東大會上獲獨立股東通過，惟：
- (i) 獨立股東(無論是親身或委派代表投票)持有的股份所附帶的表決權當中至少75%表決權予以批准；及
 - (ii) 以投票表決方式就決議案所投的反對票數目，不超過獨立股東持有的全部股份所附帶表決權的10%；
- (d) 根據香港、中國及其他相關司法權區任何法律或法規之規定取得任何政府或政府性質機構或監管機關或法院或機構就建議(包括H股要約及其實施)所發出一切必要授權、同意及批准(包括原則性批准)；
- (e) 相關訂約方根據 貴公司或任何其附屬公司為訂約方之任何協議取得或豁免有關建議(包括H股要約)之一切必要第三方同意，而倘未取得有關同意則會對 貴公司及其附屬公司之整體業務造成重大不利影響；
- (f) 根據上文(d)及(e)段取得之一切授權、同意及批准仍具完全效力及作用且不會撤銷或廢除；
- (g) 並無有關政府、政府性質、半官方、法定或監管機構、法院或機關授出任何命令或作出任何決定，可能令建議或H股要約無效、不能強制執行或不合法，或者限制或禁止建議或H股要約的實施，或對建議或H股要約施加任何額外的重要條件或義務，或以其他方式對要約人進行或完善建議或H股要約的法律能力造成重大不利影響；及
- (h) 並無發生任何變動、事實、事件或情況，而已經或可合理預計會對 貴公司及其附屬公司整體業務、財務狀況、營運或前景造成重大不利影響。

第(a)至(g)段所載條件不得豁免。要約人可豁免第(h)段所載條件。倘H股要約條件獲達成(或視乎情況可予豁免)，將根據收購守則及上市規則盡快以公告方式通知股東。

新百利融資函件

誠如物美控股之中國法律顧問所告知，要約人作出H股要約無須取得中國監管部門批准。然而，實施H股要約(尤其是有關使用國內資金支付代價)須向中國當局備案。要約人有意選擇下列一種方式進行H股要約：

- (1) H股要約項下將接獲之所有有效接納將分配至物美香港。據此安排，現正於中國有關當局辦理所需備案。倘未能於H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會召開日期前辦妥有關備案，要約人將選擇下文所載之選項(2)。
- (2) H股要約項下將接獲之有效接納將在要約人之間分配。據此安排，於中國當局須予辦理之所有備案經已辦妥。

因此，根據上述安排，就物美控股及其中國法律顧問所告知，上述條件(d)經已達成。

H股要約將遵照收購守則作出，並由執行人員管理。根據收購守則規則30.1註釋2，要約人不會援引任何上述H股要約條件，惟產生可援引條件的權利的情況就H股要約而言對要約人構成重大影響除外。

截至最後實際可行日期，要約人或任何彼等之一致行動人士並無接獲任何獨立H股股東就H股類別股東大會、及／或內資股類別股東大會及／或臨時股東大會作出的任何不可撤回的投票承諾及／或在H股要約中提呈彼等H股的任何不可撤回承諾。

4. 內資股要約條件

內資股要約須待下列條件獲達成或獲豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) H股要約在所有方面成為無條件；
- (b) 根據香港、中國及其他相關司法權區任何法律或法規之規定取得任何政府或監管機關或法院或機構就內資股要約(包括其實施)所發出一切必要授權、同意及批准(包括原則性批准)；
- (c) 相關訂約方根據 貴公司或任何其附屬公司為訂約方之任何協議取得或豁免有關內資股要約之一切必要第三方同意，而倘未取得有關同意則會對 貴公司及其附屬公司之整體業務造成重大不利影響；

新百利融資函件

- (d) 根據上文(b)及(c)段取得之一切授權、同意及批准仍具十足效力及作用且不會撤銷或廢除；
- (e) 並無有關政府、政府性質、半官方、法定或監管機構、法院或機關頒佈任何命令或作出任何決定，可能令內資股要約無效、不能強制執行或非法，或者限制或禁止內資股要約的實施，或對內資股要約施加任何額外的重要條件或義務，或以其他方式對物美控股進行或完善內資股要約的法律能力造成重大不利影響；及
- (f) 並無發生任何變動、事實、事件或情況，而已經或可合理預計會對 貴公司及其附屬公司整體業務、財務狀況、營運或前景造成重大不利影響。

第(a)至(e)段所載條件不得豁免。物美控股可豁免第(f)段所載條件。誠如物美控股的中國法律顧問所告知，物美控股作出及實施內資股要約無須取得中國監管部門批准。

鑒於內資股要約及H股要約並非互為條件，已向執行人員申請豁免遵守收購守則規則14註釋3的規定。

5. H股要約的其他條款

所收購H股所附帶的所有權利，並無及不附帶產權負擔

根據H股要約的條款，H股將連同於聯合公告日期所附帶或其後會附帶的一切權利收購，當中包括全額收取於聯合公告日期或之後宣派、作出或派付的全部股息及其他分派(如有)的權利，而不附帶任何優先決定權、選擇權、留置權、索償權、股東權益、押記、產權負擔及第三方權利。

香港印花稅

就於香港股份過戶登記分處登記的H股而言，因接納H股要約而產生的賣方從價印花稅將(i)H股的市值；或(ii)就有關人士的H股應由要約人支付的代價(以較高者為準)的每1,000港元(或其部份)收取1.00港元，須由各H股股東支付，並將自根據H股要約應付予該等H股股東的現金金額中扣除。要約人將自行支付買方從價印花稅。

新百利融資函件

H股要約的截止日期

H股要約將於綜合文件公佈日期起至少21日供初步公開接納。一旦所有H股要約條件獲達成或獲要約人豁免(如允許)，H股要約將被宣佈為無條件，且H股要約將延長至少28個曆日及於要約人結束H股要約前提供至少14日的書面通知，以讓未接納H股要約之H股股東有充裕時間轉讓其股份。

6. 無權強制性收購

根據中國法律及 貴公司的組織章程，要約人無權強制收購並未根據H股要約提呈接納的H股。因此，獨立H股股東須注意，如其不接納H股要約及H股要約隨後於所有方面成為無條件，並且H股在聯交所或任何其他交易所退市，則將導致獨立H股股東持有未於聯交所上市的證券及 貴公司不再受上市規則項下的規定所限。此外，於完成要約後， 貴公司未必會繼續遵守收購守則(視乎此後其是否仍為公眾公司而定)。

經已向執行人員申請豁免遵守收購守則規則2.2(c)的規定，即批准退市的決議案須受有關要約人有權行使及行使其強制性收購權利的規限。

7. 有關H股要約的一般事項

H股要約的適用性

要約人擬向全體H股股東作出H股要約，在實際情況下，包括香港境外的居民。

對海外H股股東提出H股要約及／或彼等能否參與H股要約可能受到彼等居住或所屬相關司法權區的法律影響。海外H股股東須遵守彼等或需遵守的任何適用法律或監管規定，包括取得任何政府、外匯管制或其他方面的同意，或進行存檔及登記以及支付任何轉讓或其他稅項。有意接納H股要約的海外獨立H股股東有責任為令彼等自身就此全面遵守相關司法權區的法律，包括在該司法權區取得可能規定的任何政府、外匯管制或其他方面的同意，或辦理其他必要手續及支付所有適當的發行、轉讓或其他稅項。

新百利融資函件

任何H股股東作出對H股要約的接納將被視為構成該H股股東向要約人及 貴公司作出的聲明及保證，表明已遵守彼等或需遵守的所有適用法律及監管規定，且H股要約可根據有關規定合法向該H股股東提呈及／或由該H股股東合法接納。倘有疑問，H股股東應諮詢專業顧問意見。

在向海外H股股東寄發綜合文件受任何相關法律禁止或寄發僅在遵守屬過度繁複的條件或規定後可能生效(須執行人員同意)的情況下，則綜合文件將不會寄發予該等海外獨立股東。於該等情況下，要約人將根據收購守則規則8註釋3申請執行人員可能規定的有關豁免。

8. 撤銷H股之上市地位

H股要約一旦成為無條件， 貴公司將根據上市規則第6.12條作出退市申請。 貴公司將以公告形式知會股東有關H股的最後買賣日期及退市將會生效之日期。

9. 其他資料

於考慮就H股要約須予採取之措施時，獨立H股股東應考慮其自身稅務狀況，且如有疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。吾等強調，要約人、 貴公司、新百利融資或彼等各自之任何董事或參與H股要約之任何人士概不因任何一名或以上人士接納H股要約而引致之任何稅項或其他影響或負債而承擔責任。

獨立H股股東在作出其決定時，須依賴其本身對H股要約條款之審視，包括所涉及之裨益及風險。本函件之內容不得詮釋為要約人、 貴公司、新百利融資或彼等各自之任何專業顧問之任何法律或商業意見。獨立H股股東應向其本身之專業顧問諮詢專業意見。

務請 閣下垂注以下文件所載資料：

- (a) 「要約人函件」；
- (b) 「董事會函件」；
- (c) 「獨立董事委員會函件」；
- (d) 「獨立財務顧問函件」；及

新百利融資函件

- (e) 隨附之接納表格及本綜合文件各附錄(構成本綜合文件之一部份)所載之其他資料。

此致

列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
主席
邵斌
謹啟

二零一五年十一月九日



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)

執行董事：

徐瑩女士
許少川先生
于劍波博士

非執行董事：

蒙進暹博士(董事長)

獨立非執行董事：

李祿安先生
呂江先生
王俊彥先生

敬啟者：

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
皇后大道中十五號
置地廣場
公爵大廈十八樓

建議撤銷北京物美商業集團股份有限公司H股之上市地位

新百利融資有限公司代表

物美控股集團有限公司及其附屬公司物美商業(香港)有限公司
就北京物美商業集團股份有限公司之全部已發行H股
(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)
提出之自願有條件要約

物美控股集團有限公司就北京物美商業集團股份有限公司之全部已發行內資股
(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)
提出之自願有條件要約

* 僅供識別

董事會函件

1. 緒言

於二零一五年十月二十日，要約人及本公司聯合宣佈：

- (a) 新百利融資將代表要約人就本公司所有已發行H股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)進行自願有條件要約；及
- (b) 待H股要約在所有方面成為無條件後，物美控股將就收購本公司所有已發行內資股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)作出自願有條件要約。

根據收購守則規則2.1，本公司已設立獨立董事委員會以就要約條款是否屬公平合理、是否應接納及退市是否屬公平合理以及有關投票向獨立股東作出推薦建議。獨立董事委員會包括非執行董事蒙進暹博士、獨立非執行董事李祿安先生、呂江先生及王俊彥先生，彼等於要約及退市中均無直接或間接權益。

中國銀河經獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問，以就要約條款是否屬公平合理、是否應接納及退市是否屬公平合理以及有關投票向獨立董事委員會提供意見。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)有關本集團、要約人及要約之資料以及載列「獨立董事委員會函件」(當中載有其就要約及退市向獨立股東作出之推薦建議)及「獨立財務顧問函件」(當中載有其就要約及退市向獨立董事委員會提供之意見)。

本函件所使用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

2. 要約

2.1 要約之代價

根據建議，要約人或其代表將根據收購守則之條文按以下基準提出要約：

每股H股 **現金6.22港元**

每股內資股 **現金人民幣5.07元***

* 相當於以人民幣計值之H股要約價。

董事會函件

要約人將不會提高上文所載之要約代價。

有關H股要約之進一步詳情(包括價值比較、接納及交收手續)載於本綜合文件第15至24頁之「新百利融資函件」、本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

2.2 價值比較

要約項下提供之現金要約價較：

- (a) H股於最後交易日在聯交所所報之收市價每股3.27港元溢價約90.21%；
- (b) H股於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股5.64港元溢價約10.28%；
- (c) H股於直至最後交易日(包括該日)前一周在聯交所所報之成交量加權平均收市價每股3.19港元溢價約94.98%；
- (d) H股於直至最後交易日(包括該日)前一個月及在聯交所所報之成交量加權平均收市價每股3.48港元溢價約78.74%；
- (e) H股於直至最後交易日(包括該日)前三個月及在聯交所所報之成交量加權平均收市價每股4.09港元溢價約52.08%；
- (f) H股於直至最後交易日(包括該日)前六個月及在聯交所所報之成交量加權平均收市價每股5.12港元溢價約21.48%；
- (g) H股於直至最後交易日(包括該日)前一周在聯交所所報之平均收市價每股3.18港元溢價約95.60%；
- (h) H股於直至最後交易日(包括該日)前一個月及在聯交所所報之平均收市價每股3.50港元溢價約77.71%；
- (i) H股於直至最後交易日(包括該日)前三個月及在聯交所所報之平均收市價每股4.20港元溢價約48.10%；

董事會函件

- (j) H股於直至最後交易日(包括該日)前六個月在聯交所所報之平均收市價每股5.27港元溢價約18.03%；
- (k) 於二零一四年十二月三十一日之經審核每股綜合資產淨值人民幣2.94元溢價約72.45%；
- (l) 於二零一五年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值人民幣3.13元溢價約61.98%；及
- (m) 於二零一五年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值人民幣3.68元(已就本綜合文件附錄五所載由本集團持有之物業權益之估值作出調整)溢價約37.77%。

2.3 最高價及最低價

於有關期間，H股於二零一五年四月二十二日錄得在聯交所所報之最高收市價每股7.0港元，及H股於二零一五年九月二十九日錄得在聯交所所報之最低收市價每股3.1港元。

2.4 代價

於最後實際可行日期，按現金要約價每股H股6.22港元及H股要約涉及之H股總數535,146,575股H股(即要約人及任何彼等之一致行動人士尚未擁有、控制或同意將予收購之H股)計算，H股要約之最高價值(假設H股要約獲悉數接納及本公司股本概無變動)約為3,328,610,000港元。

於最後實際可行日期，按要約價每股內資股人民幣5.07元及內資股要約涉及之內資股總數43,833,916股內資股(即要約人及任何彼等之一致行動人士尚未擁有、控制或同意將予收購之內資股)計算，內資股要約之最高價值(假設內資股要約獲悉數接納及本公司股本概無變動)約為人民幣222,240,000元。

2.5 代價之結算

就根據H股要約收到之接納應付之代價結算將盡快及無論如何於收到完整及有效接納之日或無條件日期(以較遲者為準)起計七個營業日內作出。就此而言，營業日指聯交所開放進行業務交易之日。閣下應垂注本綜合文件附錄一中「H股要約之進一步條款」所載其他資料。

3. H股要約條件

要約條件載於本綜合文件內「新百利融資函件」中「3.H股要約條件」及「4.內資股要約條件」兩節。

此外，H股要約乃以下列基準提出：任何人士接納H股要約將構成該名人士或該等人士向要約人保證根據H股要約收購之H股由該名人士或該等人士連同於聯合公告日期所附帶或其後會附帶之一切權利出售，當中包括全額收取於聯合公告日期或之後宣派、作出或派付之全部股息及其他分派(如有)之權利，而不附帶任何優先決定權、選擇權、留置權、索償權、股東權益、押記、產權負擔及第三方權利。

4. 本公司之一般資料

4.1 有關本公司之資料

本公司為一家於中國註冊成立之股份有限公司，其H股自二零零三年十一月二十一日起於聯交所創業板(「**創業板**」)上市，並自二零一一年六月三十日起透過從創業板轉板方式於聯交所主板上市。

本集團主要在中國經營大型超市和便利超市。

董事會函件

4.2 本公司之股權架構

本公司於最後實際可行日期及緊隨要約完成後(假設要約悉數獲獨立股東接納及本公司已發行股本總額仍保持不變)之股權架構如下：

| | 於最後實際可行日期 | | 緊隨要約完成後 (假設要約悉數獲獨立股東接納及本公司已發行股本總額仍保持不變) | |
|------------|----------------------|----------------|--|---------------|
| 內資股 | | | | |
| 要約人及彼等之一致 | | | | |
| 行動人士 | 707,142,200 | 54.92% | 750,976,116 | 58.33% |
| 其他股東 | <u>43,833,916</u> | <u>3.41%</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 內資股總數 | <u>750,976,116</u> | <u>58.33%</u> | <u>750,976,116</u> | <u>58.33%</u> |
| H股 | | | | |
| 要約人及彼等之一致 | | | | |
| 行動人士 | 1,421,425 | 0.11% | 536,568,000 | 41.67% |
| 公眾股東 | <u>535,146,575</u> | <u>41.56%</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| H股總數 | <u>536,568,000</u> | <u>41.67%</u> | <u>536,568,000</u> | <u>41.67%</u> |
| 本公司之股本總額 | <u>1,287,544,116</u> | <u>100.00%</u> | <u>1,287,544,116</u> | <u>100%</u> |

於最後實際可行日期，本公司並無任何其他賦予任何權利可認購、轉換或交換為內資股或H股之尚未行使已發行可換股證券、期權、認股權證或衍生工具及／或於已發行內資股或H股的權利。

4.3 要約人有關本公司之意向

閣下應垂注本綜合文件內「要約人函件」所載「6. 吾等對 貴公司之意向」一節。獨立H股股東亦須注意，H股要約一旦成為無條件，本公司將根據上市規則第6.12條作出退市申請。董事會知悉及贊成上述要約人對本公司及本公司僱員之意向。

董事會函件

警告：

根據中國法律及本公司的組織章程，要約人無權強制收購並未根據H股要約提呈接納的H股。因此，獨立H股股東須注意，如其不接納H股要約及H股要約隨後於所有方面成為無條件，並且H股在聯交所或任何其他交易所退市，則將導致獨立H股股東持有未於聯交所上市的證券及本公司不再受上市規則項下的規定所限。此外，於完成要約後，本公司未必會繼續遵守收購守則（視乎此後其是否仍為公眾公司而定）。

5. 撤銷H股之上市地位

誠如本綜合文件內「新百利融資函件」中「8.撤銷H股之上市地位」一節所述，H股要約一旦成為無條件，本公司將根據上市規則第6.12條作出退市申請。本公司將以公告形式知會股東有關H股的最後買賣日期及退市將會生效之日期。

6. 本集團截至二零一五年九月三十日止九個月之未經審核財務資料

於二零一五年十月三十日，物美控股根據《銀行間債券市場非金融企業債務融資工具信息披露規則》及物美控股所發行中期票據之條款透過中國貨幣網(www.chinamoney.com.cn)公佈其按照中國公認會計原則編製之截至二零一五年九月三十日止九個月未經審核第三季度業績（「財務資料」）。財務資料乃基於（其中包括）本集團截至二零一五年九月三十日止九個月期間之未經審核財務資料編製。為確保全體股東公平、及時地獲悉本公司之資料，本公司亦於二零一五年十月三十日公佈(i)截至二零一五年九月三十日止九個月，本集團錄得經營收益約人民幣17,513,235,481.07元，經營成本約人民幣13,912,924,078.32元以及本公司擁有人應佔盈利及其他全面收入總額約人民幣314,060,381.72元（「盈利估計」）；及(ii)於二零一五年九月三十日，本集團錄得總資產約人民幣12,902,943,569.34元。該等資料乃由本公司管理層根據本集團截至二零一五年九月三十日止九個月之內部未經審核綜合管理賬目，按照香港財務報告準則（與本公司所採納之會計政策一致）而編製，其未經本公司核數師及本公司審核委員會審核或審閱。因此，根據收購守則規則10，盈利估計構成盈利預測。股東敬請注意，盈利估計已由申報會計師及獨立財務顧問根據收購守則規則10項下規定進行報告。申報會計師及獨立財務顧問各自就此之函件分別載於本綜合文件附錄三及四。

7. 推薦建議

閣下應垂注獨立財務顧問就要約及退市向獨立董事委員會作出之推薦建議(載於本綜合文件內「獨立財務顧問函件」)及獨立董事委員會就要約及退市作出之推薦建議(載於本綜合文件內「獨立董事委員會函件」)。

董事會(不包括獨立董事委員會成員及物美控股一致行動人士徐瑩女士)一致推薦股東接納要約。持有股份之董事(不包括徐瑩女士,其為物美控股之董事,故為與物美控股一致行動之人士及1,000,000股內資股持有人)已不可撤銷地同意就彼等實益持有之股份接納(或促使接納)要約(附註)。

8. H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會

本公司謹訂於二零一五年十二月二十四日(星期四)上午十點三十分、上午十時正及上午十一時正分別召開H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會,以批准(其中包括)退市。H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會之通告載於本綜合文件附錄七、八及九。要約人及任何彼等之一致行動人士將於H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會上放棄表決。

無論閣下能否出席H股類別股東大會、內資股類別股東大會或臨時股東大會(視情況而定),務請盡快按隨附之股東代理人委任表格上印列之指示填妥該股東代理人委任表格,並無論如何不遲於二零一五年十二月二十三日(星期三)上午十點三十分(如為H股類別股東大會)、上午十時正(如為內資股類別股東大會)或上午十一時正(如為臨時股東大會)前或H股類別股東

附註:於最後實際可行日期,徐瑩女士、許少川先生及于劍波博士三名董事均為股東。許少川先生及于劍波博士分別持有1,000,000股內資股,乃由本公司於二零一四年三月十四日根據本公司於二零一三年五月二十日採納之「北京物美商業集團股份有限公司二零一三年非上市流通內資股股票激勵計劃」(「股票激勵計劃」)授出,此外於本公司並無任何其他持股。根據股票激勵計劃,許少川先生及于劍波博士分別持有之100,000股內資股已解鎖,故可予買賣;而彼等各自所持900,000股內資股仍受禁售(根據股票激勵計劃,許少川先生及于劍波博士各自持有之該等900,000股內資股中的150,000股內資股、200,000股內資股、250,000股內資股及300,000股內資股將分別於二零一四年三月十四日起計24個月、36個月、48個月及60個月屆滿之日自動解鎖。有關詳情,請參閱本公司日期為二零一三年三月二十二日、二零一三年十二月二十日及二零一四年三月十四日之公佈),期間不得予以買賣,故不得提呈以供接納。因此,許少川先生及于劍波博士已不可撤銷地同意就上述彼等分別持有之100,000股已解鎖內資股接納(或促使接納)要約。

董事會函件

大會、內資股類別股東大會或臨時股東大會(視情況而定)任何續會指定舉行時間不少於24小時前交回香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓)(如為H股股東)或本公司總辦事處(地址為中國北京市海澱區西四環北路158-1號物美商業大廈11樓)(如為內資股股東)。

填妥及交回股東代理人委任表格後，倘閣下已於H股類別股東大會、內資股類別股東大會或臨時股東大會(視情況而定)指定舉行時間前不少於24小時以書面通知本公司，則閣下仍可依願親身出席H股類別股東大會、內資股類別股東大會或臨時股東大會(視情況而定)或任何續會，並於會上投票。在此情況下，已交回之股東代理人委任表格將被視為已撤回。

閣下務須按照隨附之回條印列之指示填妥及交回該回條予香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓)(如為H股股東)或本公司總辦事處(地址為中國北京市海澱區西四環北路158-1號物美商業大廈11樓)(如為內資股股東)。H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會之表決將根據上市規則及收購守則之規定以投票方式進行。

9. 其他資料

務請閣下細閱本綜合文件內「要約人函件」、「新百利融資函件」及隨附之接納表格，內容有關(其中包括)H股要約之進一步詳情及H股要約的接納及交收手續，以及附錄(構成本綜合文件一部份)所載之其他資料。

此致

列位獨立股東 台照

代表
北京物美商業集團股份有限公司
董事長
蒙進暹
謹啟

二零一五年十一月九日



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：

建議撤銷北京物美商業集團股份有限公司H股之上市地位

新百利融資有限公司代表

物美控股集團有限公司及其附屬公司物美商業(香港)有限公司

就北京物美商業集團股份有限公司之全部已發行H股

(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)

提出之自願有條件要約

物美控股集團有限公司就北京物美商業集團股份有限公司之全部已發行內資股

(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)

提出之自願有條件要約

吾等茲提述綜合文件，本函件為其中一部份。除非文義另有規定，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於二零一五年十月二十日，要約人及本公司聯合宣佈：

- (a) 新百利融資將代表要約人就本公司所有已發行H股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)進行自願有條件要約；及

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

- (b) 待H股要約在所有方面成為無條件後，物美控股將就收購本公司所有已發行內資股（要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外）作出自願有條件要約。

要約之詳情載於綜合文件內「要約人函件」、「新百利融資函件」及「董事會函件」以及附錄一。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就要約及退市向獨立股東作出推薦建議。中國銀河已獲委任為獨立財務顧問，以就要約條款及退市對獨立股東而言是否屬公平合理及獨立股東是否應接納H股要約及批准退市向吾等提供意見。

經考慮要約之條款及退市以及經計及中國銀河作出之意見，特別是綜合文件內「獨立財務顧問函件」所載之因素、理由及推薦建議，吾等認為，要約之條款及退市對獨立股東而言屬公平合理。

有鑒於此，吾等建議獨立股東接納要約，並於H股類別股東大會、內資股類別股東大會及臨時股東大會（視情況而定）上投票贊成批准退市之決議案。務請注意，吾等於達致該觀點時，已考慮「獨立財務顧問函件」，並乃根據經申報會計師及獨立財務顧問查證、複述及報告之本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之最近期經審閱財務業績及截至二零一五年九月三十日止九個月之未經審核財務資料以及戴德梁行有限公司所出具之獨立物業估值報告而作出，上述資料分別載於綜合文件附錄二、三、四及五。

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

獨立非執行董事
李祿安先生

獨立非執行董事
呂江先生

獨立非執行董事
王俊彥先生

謹啟

二零一五年十一月九日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問中國銀河國際證券(香港)有限公司致獨立董事委員會之函件全文，以供載入本綜合文件。



香港
皇后大道中183號
中遠大廈
35樓3501-3507室

敬啟者：

建議撤銷北京物美商業集團股份有限公司H股之上市地位

新百利融資有限公司代表
物美控股集團有限公司及其附屬公司物美商業(香港)有限公司
就北京物美商業集團股份有限公司之全部已發行H股
(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)
提出之自願有條件要約

物美控股集團有限公司就北京物美商業集團股份有限公司之全部已發行內資股
(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)
提出之自願有條件要約

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就透過要約人就全部已發行之H股及內資股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)作出之自願有條件要約進行建議退市(「**建議**」)向獨立董事委員會提供意見。有關建議之詳情載於日期為二零一五年十一月九日之致股東綜合要約文件(「**綜合文件**」)，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具備相同涵義。

於二零一五年十月二十日，要約人與 貴公司聯合宣佈：

- (a) 新百利融資將代表要約人就 貴公司全部已發行H股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)提出自願有條件要約；及

獨立財務顧問函件

- (b) 待H股要約於所有方面成為無條件後，物美控股將提出自願有條件要約，以收購貴公司之全部已發行內資股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)。

根據收購守則規則2.1，本公司已設立獨立董事委員會以就要約條款是否屬公平合理、是否應接納及退市是否屬公平合理以及有關投票向獨立股東作出推薦建議。獨立董事委員會包括非執行董事蒙進暹博士、獨立非執行董事李祿安先生、呂江先生及王俊彥先生，彼等於要約及退市中均無直接或間接權益。

吾等(中國銀河國際證券(香港)有限公司)就此獲委任為獨立財務顧問，以就要約條款是否屬公平合理、是否應接納及退市是否屬公平合理以及有關投票向獨立董事委員會提供意見。吾等與 貴公司、要約人或彼等各自之主要股東或任何彼等之一致行動人士或假定為一致行動人士概無任何聯繫或關聯，因此，被視為符合資格就建議提供獨立意見。除有關本委任應向吾等支付之一般專業費用外，概無存在任何安排，據此吾等將收取 貴公司、要約人或彼等各自之主要股東或任何彼等之一致行動人士或假定為一致行動人士之任何費用或利益。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已信賴 貴公司董事及管理層所提供之陳述、資料及事實，以及表達之意見及作出之陳述，並假設其為真實、準確及完整。吾等亦已假設綜合文件(貴公司、要約人及彼等各自之董事對此負單獨且全部責任)所載或所述之一切陳述於作出時均為真實、準確、完整及並無誤導，且直至及於綜合文件日期在所有重大方面仍屬如此。倘吾等知悉該等資料有任何重大變動，將盡快知會股東。

吾等已審閱(其中包括)(i)聯合公告；(ii)綜合文件；(iii) 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一三年年報」)；(iv) 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一四年年報」)；及(v) 貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一五年中報」)。吾等已尋求並獲得董事確認，彼等所提供之資料及所發表意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲資料足以讓吾等達致本函件所載意見及建議，以及證明吾等可依賴該等資料。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性，或相信有任何重要事實遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對 貴集團、要約人或彼等各自之任何聯繫人或任何彼等之一致行動人士或假定為一致行動人士之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供之資料進行任何獨立核證。

獨立財務顧問函件

倘本函件所載資料乃摘錄自已經刊發或以其他方式公開獲得之來源(據吾等所深知乃屬最新公開可獲得之資料)，則吾等之唯一責任為確保有關資料已自有關來源正確地摘錄。

由於情況因人而異，故吾等並無考慮因獨立股東接納或不接納要約而產生之任何稅務影響。尤其是，居於海外或須就買賣證券承擔海外稅項或香港稅項之獨立股東應考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

建議之主要條款

要約人或其代表將按以下基準提出要約：

| | |
|-----------------|-------------|
| 每股H股 | 現金6.22港元 |
| 每股內資股 | 現金人民幣5.07元* |

* 相當於以人民幣計值之H股要約價。

要約人將不會提高上文所載之要約代價。

誠如綜合文件內董事會函件(「**董事會函件**」)所載，按要約價每股H股6.22港元及H股要約涉及之H股總數535,146,575股H股(即要約人及任何彼等之一致行動人士尚未擁有、控制或同意將予收購之H股)計算，H股要約之最高價值(假設H股要約獲悉數接納及本公司股本概無變動)約為3,328.61百萬港元。按要約價每股內資股人民幣5.07元及內資股要約涉及之內資股總數43,833,916股內資股(即要約人及任何彼等之一致行動人士尚未擁有、控制或同意將予收購之內資股)計算，內資股要約之最高價值(假設內資股要約獲悉數接納及本公司股本概無變動)約為人民幣222.24百萬元。要約項下應付之代價乃根據 貴公司最近期刊發之財務資料、要約人對 貴公司業務及其前景以及其市場地位之評估以及其股份之市場價格趨勢釐定。代價將以現金支付。就根據要約收到之接納應付之代價，要約人將動用彼等自身之現金資源撥付。

獨立財務顧問函件

誠如綜合文件內新百利融資函件(「**新百利函件**」)所披露，H股要約須待下列條件獲達成或獲豁免(如適用)後方可作實：

- (a) 於就批准退市之決議案之目的而將予召開的H股類別股東大會上獲獨立H股股東通過，惟：
 - (i) 獨立H股股東(無論是親身或委派代表投票)持有的H股所附帶的表決權當中至少75%表決權予以批准；及
 - (ii) 以投票表決方式就決議案所投的反對票數目，不超過獨立H股股東持有的全部H股所附帶表決權的10%；
- (b) 於就批准退市之決議案之目的而將予召開的內資股類別股東大會上獲獨立內資股股東通過，惟：
 - (i) 獨立內資股股東(無論是親身或委派代表投票)持有的內資股所附帶的表決權當中至少75%表決權予以批准；及
 - (ii) 以投票表決方式就決議案所投的反對票數目，不超過獨立內資股股東持有的全部內資股所附帶表決權的10%；
- (c) 於就批准退市之決議案之目的而將予召開的臨時股東大會上獲獨立股東通過，惟：
 - (i) 獨立股東(無論是親身或委派代表投票)持有的股份所附帶的表決權當中至少75%表決權予以批准；及
 - (ii) 以投票表決方式就決議案所投的反對票數目，不超過獨立股東持有的全部股份所附帶表決權的10%；
- (d) 根據香港、中國及其他相關司法權區任何法律或法規之規定取得任何政府或政府性質機構或監管機關或法院或機構就建議(包括H股要約及其實施)所發出一切必要授權、同意及批准(包括原則性批准)；
- (e) 相關訂約方根據 貴公司或任何其附屬公司為訂約方之任何協議取得或豁免有關建議(包括H股要約)之一切必要第三方同意，而倘未取得有關同意則會對 貴公司及其附屬公司之整體業務造成重大不利影響；

獨立財務顧問函件

- (f) 根據上文(d)及(e)段取得之一切授權、同意及批准仍具完全效力及作用且不會撤銷或廢除；
- (g) 並無有關政府、政府性質、半官方、法定或監管機構、法院或機關授出任何命令或作出任何決定，可能令建議或H股要約無效、不能強制執行或不合法，或者限制或禁止建議或H股要約的實施，或對建議或H股要約施加任何額外的重要條件或義務，或以其他方式對要約人進行或完善建議或H股要約的法律能力造成重大不利影響；及
- (h) 並無發生任何變動、事實、事件或情況，而已經或可合理預計會對 貴公司及其附屬公司整體業務、財務狀況、營運或前景造成重大不利影響。

內資股要約須待下列條件獲達成或獲豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) H股要約在所有方面成為無條件；
- (b) 根據香港、中國及其他相關司法權區任何法律或法規之規定取得任何政府或監管機關或法院或機構就內資股要約(包括其實施)所發出一切必要授權、同意及批准(包括原則性批准)；
- (c) 相關訂約方根據 貴公司或任何其附屬公司為訂約方之任何協議取得或豁免有關內資股要約之一切必要第三方同意，而倘未取得有關同意則會對 貴公司及其附屬公司之整體業務造成重大不利影響；
- (d) 根據上文(b)及(c)段取得之一切授權、同意及批准仍具十足效力及作用且不會撤銷或廢除；
- (e) 並無有關政府、政府性質、半官方、法定或監管機構、法院或機關頒佈任何命令或作出任何決定，可能令內資股要約無效、不能強制執行或非法，或者限制或禁止內資股要約的實施，或對內資股要約施加任何額外的重要條件或義務，或以其他方式對物美控股進行或完善內資股要約的法律能力造成重大不利影響；及
- (f) 並無發生任何變動、事實、事件或情況，而已經或可合理預計會對 貴公司及其附屬公司整體業務、財務狀況、營運或前景造成重大不利影響。

獨立財務顧問函件

誠如新百利函件所披露，根據中國法律及貴公司的組織章程，要約人無權強制收購並未根據H股要約提呈接納的H股。因此，獨立H股股東須注意，如其不接納H股要約及H股要約隨後於所有方面成為無條件，並且H股在聯交所或任何其他交易所退市，則將導致獨立H股股東持有未於聯交所上市的證券及貴公司不再受上市規則項下的規定所限。此外，於完成要約後，貴公司未必會繼續遵守收購守則（視乎此後其是否仍為公眾公司而定）。

要約之條款及條件詳情載於新百利函件內。獨立股東務須詳閱綜合文件所載之相關章節。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等就建議之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由。

1. 貴集團之背景及資料

(1) 貴集團之業務資料

貴公司為一家於中國註冊成立之股份有限公司，其H股自二零零三年十一月二十一日起於聯交所創業板（「**創業板**」）上市，並自二零一一年六月三十日起透過從創業板轉板方式於主板上市。

貴集團主要在中國經營大型超市和便利超市。根據二零一五年中報，貴集團繼續堅持區域化全國發展戰略，在北京、天津、河北和浙江市場拓展業務。截至二零一五年六月三十日，貴集團、聯營公司及合營企業直接經營、通過訂立《特許經營協議》和《委托經營和管理協議》經營管理的零售網絡共586間，其中包括大型超市180間，便利超市406間；總銷售面積（未包含聯營公司店舖及加盟店銷售面積）達約940,098平方米。

獨立財務顧問函件

(2) 貴集團之財務資料

A. 財務表現

以下為 貴集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度經審核綜合損益及其他全面收益表、截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月未經審核簡明中期綜合全面收益表以及截至二零一五年九月三十日止九個月未經審核財務資料摘要。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | | 截至九月三十 |
|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|------------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 日止九個月 |
| | 人民幣千元 經審核 | 人民幣千元 經審核 | 人民幣千元 經審核 | 人民幣千元 未經審核 | 人民幣千元 未經審核 | 二零一五年 人民幣千元 未經審核 |
| 收益 | 15,362,984 | 16,988,172 | 18,902,300 | 9,211,930 | 10,265,654 | 17,513,235 |
| 毛利 | 1,415,031 | 1,898,841 | 1,853,764 | 900,770 | 851,284 | 不適用 |
| 毛利率 | 9.21% | 11.18% | 9.81% | 9.78% | 8.29% | 不適用 |
| 稅前盈利 | 865,405 | 716,347 | 556,670 | 421,425 | 361,526 | 不適用 |
| 淨利潤 | 638,717 | 494,011 | 416,801 | 320,854 | 259,291 | 不適用 |
| 淨利潤率 | 4.16% | 2.91% | 2.21% | 3.48% | 2.53% | 不適用 |
| 以下人士應佔淨利潤： | | | | | | |
| 貴公司擁有人 | 601,706 | 459,031 | 394,783 | 306,661 | 246,984 | 314,060 |
| 非控股權益 | 37,011 | 34,980 | 22,018 | 14,193 | 12,307 | 不適用 |

(a) 收益

截至二零一三年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得收益約人民幣16,988.2百萬元，較二零一二年收益約人民幣15,363百萬元增長約10.58%。根據二零一三年年報，收益增長乃由於(i)新開店舖；及(ii)二零一三年可比較店舖銷售增長3.0%所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得收益約人民幣18,902.3百萬元，較二零一三年增長約11.27%。根據二零一四年年報，收益

獨立財務顧問函件

增長乃由於(i)新開店舖；(ii)全面降價、精選商品，重塑物美價廉的品牌形象；及(iii)二零一四年可比較店舖銷售增長4.36%所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月，貴集團錄得收益約人民幣10,265.7百萬元，較二零一四年同期的約人民幣9,211.9百萬元增長約11.44%。根據二零一五年中報，收益增長乃由於(i)新開店舖；及(ii)期內可比較店舖銷售增長4.2%所致。

(b) 毛利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團毛利為約人民幣1,898.8百萬元，較二零一二年約人民幣1,415百萬元增長約34.19%。貴集團毛利率為約11.18%，較二零一二年約9.21%增長1.97個百分點。根據二零一三年年報，毛利率增長主要由於生鮮業務(主要包括果蔬、肉品、水產、熟食等)毛利率提升所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團毛利為約人民幣1,853.8百萬元，較二零一三年減少約2.37%。貴集團毛利率為約9.81%，較二零一三年約11.18%下降1.37個百分點。根據二零一四年年報，毛利率較二零一三年下降主要由於全品項降低售價所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月，貴集團毛利為約人民幣851.3百萬元，較二零一四年同期的約人民幣900.8百萬元減少約5.49%。貴集團毛利率為約8.29%，較二零一四年同期的約9.78%下降1.49個百分點。根據二零一五年中報及經與貴公司管理層討論，毛利率下降主要由於市場競爭激烈，貴公司於二零一五年降低商品售價所致。

(c) 淨利潤

截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團淨利潤為約人民幣494百萬元，較二零一二年約人民幣638.7百萬元減少約22.66%。貴集團淨利潤率為約2.91%，較二零一二年約4.16%下降約1.25個百分點。根據二零一三年年報及經與貴公司管理層討論，雖然毛利有所增加，但其他收益(包括出租店舖經營場地的租金收入及來自供應商之收入，包括店舖陳列收入及宣傳收入)減少約3.70%以及分銷及銷售費用總額及行政開支增加約21.02%，

獨立財務顧問函件

導致淨利潤減少，主要原因如下：(i)新開店舖培育期延長；(ii)關閉部份店舖帶來的一次性資產處置虧損；(iii)人力成本上升快於銷售增長；(iv)新開店舖數量增加，新店租金上漲，在直線法調整下，租金加速上漲；及(v)由於 貴集團終止與若干供應商之業務關係，以保有最具價值之供應商，導致來自供應商之收入減少，包括店舖陳列收入及宣傳收入。

截至二零一四年十二月三十一日止年度， 貴集團淨利潤為約人民幣416.8百萬元，較二零一三年減少約15.63%。 貴集團淨利潤率為約2.21%，較二零一三年約2.91%下降約0.70個百分點。淨利潤減少部份由於毛利減少以及分銷及銷售費用增加所致。根據二零一四年年報，二零一四年 貴集團錄得分銷及銷售費用總額(主要包括店舖的人事及營運費用)約人民幣3,449.8百萬元，較二零一三年增加約20.7%，與收益總額的佔比約15.9%，較二零一三年同期錄得的約15.0%增長0.9個百分點。分銷及銷售費用的該比例增長的主要原因為：(i)新開店舖以及到期續約的店舖的租金增長，導致 貴集團租賃費用的較快增長；及(ii)新開店舖用工人數的增加、單位人力資源成本上漲使得 貴集團整體人事費用大幅增長。

截至二零一五年六月三十日止六個月， 貴集團淨利潤為約人民幣259.3百萬元，較二零一四年同期的約人民幣320.9百萬元減少約19.19%。 貴集團淨利潤率為約2.53%，較二零一四年同期的約3.48%下降約0.95個百分點。淨利潤減少部份由於毛利減少以及分銷及銷售費用和行政費用增加所致。根據二零一五年中報及經與 貴公司管理層討論，分銷及銷售費用增加主要由於新開店舖的人事費用和租賃費用增長所致。行政費用增長的原因包括為未來開店儲備人員及本年度新增發行人民幣1,500百萬元銀行承兌匯票貼現之手續費人民幣26.507百萬元(蓋因 貴集團附屬公司提前提取應收票據所致)。

獨立財務顧問函件

鑒於二零一三年以來分銷及銷售費用持續攀升，壓縮 貴集團利潤空間， 貴集團相應採取多項成本控制及營運流程優化措施。根據二零一五年中期報告，利用高效的物流配送體系，與更多生產商合作，減少中間環節，降低採購成本，進而保持在市場上的價格競爭力；加強生鮮，擴大「農超對接、基地直採」，提升營運標準，增加現場加工服務，提升現場體驗感受；強化商品核心理念，改革傳統的商品配置模式，通過更加精細化的數據研究，精選品項，更加精確地滿足顧客的需求；在後台，持續升級信息系統，為前台運營提供及時、準確的數據依據、為促銷手段創新提供技術支持、為物流體系的準確、高效、及時提供最佳方案建議；優化流程、提高數據、流程的標準化水平並緊抓執行，提高勞動生產力，控制員工人數及人力成本。

(d) 截至二零一五年九月三十日止九個月之財務資料

吾等已審閱 貴集團截至二零一五年九月三十日止九個月之未經審核財務資料。吾等注意到，截至二零一五年九月三十日止九個月之收益及淨利潤較截至二零一五年六月三十日止六個月有所增加。吾等經與 貴公司管理層討論得悉，有關增加主要由於 貴集團期內之一般業務營運所致。此外， 貴公司管理層確認，截至二零一五年九月三十日止三個月 貴集團之經營環境或前景較截至二零一五年六月三十日止六個月並無重大變動。

獨立財務顧問函件

B. 財務狀況

以下為 貴集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日經審核綜合財務狀況表、於二零一五年六月三十日未經審核簡明中期綜合財務狀況表以及於二零一五年九月三十日未經審核財務資料摘要。

| | 於十二月三十一日 | | | 於六月 | 於九月 |
|------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 三十日 | 三十日 |
| | 人民幣千元 經審核 | 人民幣千元 經審核 | 人民幣千元 經審核 | 二零一五年 人民幣千元 未經審核 | 二零一五年 人民幣千元 未經審核 |
| 非流動資產 | 5,084,078 | 5,598,415 | 5,656,505 | 6,026,288 | 不適用 |
| 流動資產 | 4,983,239 | 5,821,309 | 6,708,140 | 7,324,527 | 不適用 |
| 總資產 | 10,067,317 | 11,419,724 | 12,364,645 | 13,350,815 | 12,902,944 |
| 流動負債 | 6,341,980 | 7,453,965 | 8,310,875 | 9,049,354 | 不適用 |
| 非流動負債 | 13,447 | 72,788 | 73,026 | 73,026 | 不適用 |
| 總負債 | 6,355,427 | 7,526,753 | 8,383,901 | 9,122,380 | 不適用 |
| 貴公司擁有人應佔權益 | 3,531,611 | 3,707,164 | 3,781,489 | 4,028,473 | 不適用 |
| 非控股權益 | 180,279 | 185,807 | 199,255 | 199,962 | 不適用 |
| 總權益 | 3,711,890 | 3,892,971 | 3,980,744 | 4,228,435 | 不適用 |

(a) 資產

於二零一五年六月三十日，貴集團總資產為約人民幣13,350.8百萬元，較二零一四年十二月三十一日增加約7.98%。總資產增加主要由於受限制銀行結存增加所致。

於二零一五年六月三十日，貴集團之非流動資產為約人民幣6,026.3百萬元，佔總資產的約45.14%。非流動資產主要包括：(i)物業、廠房及設備約人民幣3,852.5百萬元，主要包括租賃土地及樓宇、租賃裝修、傢私、固定裝置及設備等；(ii)商譽約人民幣793.9百萬元；(iii)已付按金約人民幣255.4百萬元；及(iv)租金按金約人民幣252.8百萬元等。

獨立財務顧問函件

於二零一五年六月三十日，貴集團之流動資產為約人民幣7,324.5百萬元，佔總資產的約54.86%。流動資產主要包括：(i)銀行結存及現金約人民幣2,219.2百萬元；(ii)受限制銀行結存約人民幣1,506.2百萬元；(iii)存貨約人民幣1,306.5百萬元；及(iv)應收貿易賬款及其他應收款項約人民幣1,177百萬元等；

於二零一五年九月三十日，貴集團之總資產為約人民幣12,902.9百萬元。

(b) 負債

於二零一五年六月三十日，貴集團總負債為約人民幣9,122.4百萬元，較二零一四年十二月三十一日增加約8.81%。

於二零一五年六月三十日，貴集團之流動負債為約人民幣9,049.4百萬元，佔總負債的約99.20%。流動負債主要包括：(i)貿易應付賬款及其他應付款項約人民幣7,382.6百萬元；及(ii)貸款約人民幣1,506.3百萬元等。

於二零一五年六月三十日，貴集團之非流動負債為約人民幣73百萬元，佔總負債的約0.80%。非流動負債包括：(i)聯營公司貸款約人民幣60百萬元；及(ii)遞延稅項負債約人民幣13百萬元。

(c) 權益

貴集團總權益逐步增長，於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日分別為約人民幣3,980.7百萬元及人民幣4,228.4百萬元。據貴公司確認，貴公司自二零一二年十二月三十一日起至最後實際可行日期為止並無進行任何集資活動。除截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息分別約人民幣112.7百萬元及人民幣134.1百萬元(除稅前)外，貴公司自二零一二年以來並無派付任何其他股息。因此，吾等認為貴集團總權益增長主要來自貴集團近年來產生之盈利。

獨立財務顧問函件

(3) 貴集團之股權架構

誠如董事會函件所載，貴公司於最後實際可行日期及緊隨要約完成後(假設要約悉數獲獨立股東接納及貴公司股本保持不變)之股權架構如下：

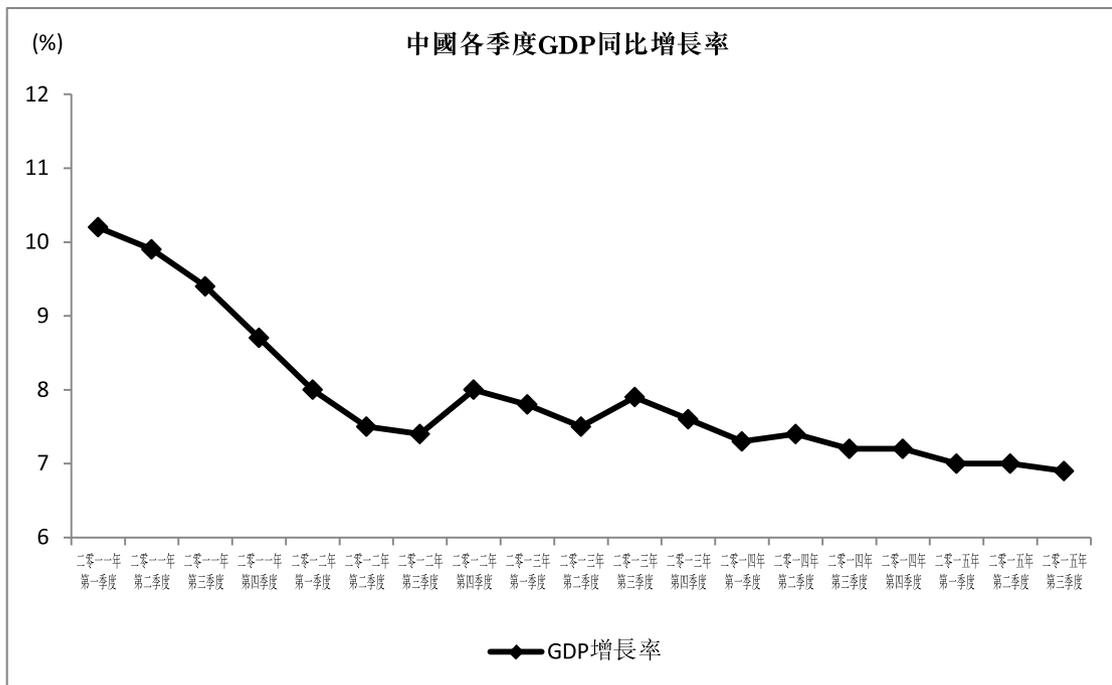
| | 於最後實際可行日期 | | 緊隨要約完成後(假設要約悉數 獲獨立股東接納及貴公司已發 行股本總額仍保持不變) | |
|------------|-----------------------------|-----------------------|--|--------------------|
| 內資股 | | | | |
| 要約人及彼等之一致 | | | | |
| 行動人士 | 707,142,200 | 54.92% | 750,976,116 | 58.33% |
| 其他股東 | <u>43,833,916</u> | <u>3.41%</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 內資股總數 | <u>750,976,116</u> | <u>58.33%</u> | <u>750,976,116</u> | <u>58.33%</u> |
| H股 | | | | |
| 要約人及彼等之一致 | | | | |
| 行動人士 | 1,421,425 | 0.11% | 536,568,000 | 41.67% |
| 公眾股東 | <u>535,146,575</u> | <u>41.56%</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| H股總數 | <u>536,568,000</u> | <u>41.67%</u> | <u>536,568,000</u> | <u>41.67%</u> |
| 貴公司之股本總額 | <u><u>1,287,544,116</u></u> | <u><u>100.00%</u></u> | <u><u>1,287,544,116</u></u> | <u><u>100%</u></u> |

於最後實際可行日期，貴公司並無任何其他賦予任何權利可認購、轉換或交換為內資股或H股之尚未行使已發行可換股證券、期權、認股權證或衍生工具及／或於已發行內資股或H股的權利。

2. 中國經濟及零售市場概覽

二零一四年，中國之國內生產總值（「GDP」）增長率為7.4%，創下自一九九零年以來最低增幅，避免經濟硬著陸風險。自二零一三年以來GDP增長率一路放緩，主要由於製造業之固定資產投資增幅放緩及經營環境艱困所致。多數機構預測，中國GDP增長率於二零一五年及二零一六年將持續下降至低於7%。舉例來說，經濟合作與發展組織（「經合組織」）預測中國二零一六年之GDP增長率將為6.7%，而國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」）預測中國二零一五年及二零一六年之GDP增長率將為6.8%及6.3%。根據中國國家統計局（「中國國家統計局」）網站的資料，二零一五年第三季度GDP同比增長率為6.9%，自二零一一年以來首次出現增幅低於7%。

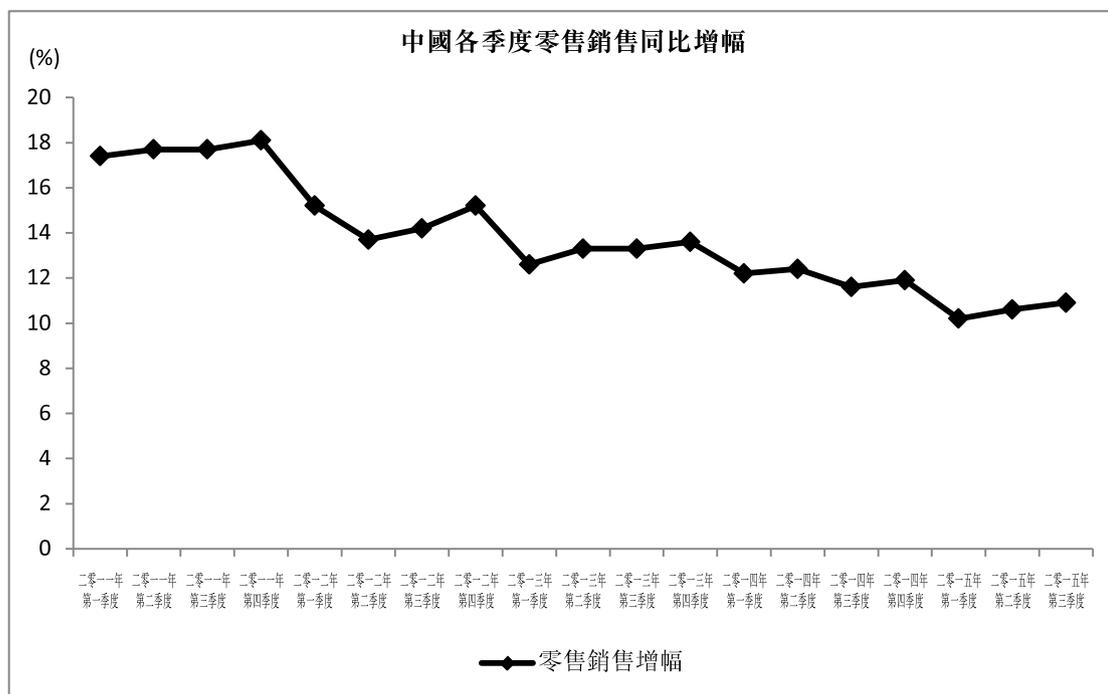
下圖展示二零一一年起至最後實際可行日期為止中國各季度GDP同比增長率下行走勢。



資料來源：彭博及中國國家統計局

獨立財務顧問函件

類似於GDP增長率走勢，近年來中國零售銷售亦持續下滑。下圖展示二零一一年起至最後實際可行日期為止中國各季度零售銷售同比增幅走勢。



資料來源：彭博及中國國家統計局

吾等已參閱德勤中國與中國連鎖經營協會(「**中國連鎖經營協會**」)於二零一五年九月十八日聯合發佈之《中國零售力量2015》報告(「**德勤報告**」)。根據中國連鎖經營協會網站之資料，其為連鎖經營領域之全國性行業組織，目前擁有企業會員1,000餘家，連鎖店舖超過300,000間，包括本土和跨國零售商、特許加盟企業、供應商及相關機構。該組織參與政策制定，為會員提供系列化專業培訓及行業發展信息與數據。自二零零七年以來，該組織已刊發多篇關於中國連鎖經營領域之研究報告。有鑒於此，吾等認為由中國連鎖經營協會與德勤中國(一家國際會計師行)聯合發佈之德勤報告為有關研究結果及分析之可靠資料來源。

根據德勤報告，實體零售企業經營面臨多重壓力，包括經濟增長放緩、消費升級、新興業態以及網絡和移動購物的崛起。租金開支、勞工成本及水電費用等經營成本的不斷攀升，壓縮零售企業的利潤空間。另一方面，隨著互聯網及網絡終端日益的普及、支付技術的不斷創新和物流配送效率的快速提升，電子商務保持快速發展。傳統零售業面臨來自電子零售商之激烈競爭。根據中國國家統計局的資料，截至二零一五年九月三十日止九個月，零售銷售額達人民

獨立財務顧問函件

幣21.608萬億元，同比增幅為10.5%；而在線商品零售銷售額達人民幣2.151萬億元，同比增幅為34.7%。傳統零售商不得不調整業務模式，拓展線上業務及發展線上至線下（「O2O」）業務模式，並加速佈局移動電商及跨境電商業務，以把握快速增長的電商業務市場。

德勤報告認為，中國零售業面臨多重不利因素，包括中國宏觀經濟疲軟、經營費用上升壓縮利潤空間，且來自電商之競爭加大。所有上述不利因素綜合作用，導致近年來各季度零售銷售同比增幅持續下降。

營商環境艱困，促進市場整合。根據德勤報告，二零一四年中國零售業併購步伐加快，零售企業紛紛尋找合適商機與合適對象進行併購突圍。舉例來說，二零一四年五月，倫敦上市公司樂購(Tesco)與於中國及香港之超市營運商華潤萬家設立合資公司；二零一四年八月，新加坡上市公司牛奶國際控股有限公司宣佈收購中國主要超市營運商永輝超市19.99%已發行股本。根據併購市場資訊(Merger Market，為一家國際併購數據庫公司)數據統計，二零一四年中國零售業併購市場規模較二零一三年增長4.5倍。

3. 進行建議之理由及裨益

誠如綜合文件內要約人函件（「**要約人函件**」）所載，貴集團之主要業務為在中國經營大型超市和便利超市。近年來，貴集團的盈利狀況一直受到日益上漲的人工及租金成本及源自線上及線下運營商的競爭的不利影響。於二零一五年上半年，儘管貴集團的營業額上升約11.4%，但股東應佔溢利與二零一四年上半年相比下降約19.5%。要約人相信貴集團的盈利狀況將繼續面臨現行市況疲軟所帶來的下行壓力，經濟增長放緩及中國零售額下跌是預期經營環境仍將嚴峻的部份原因。行業整體面臨整合機會，而貴集團需採取果斷措施，包括成本控制及營運流程優化措施、新店開張及把握湧現之適當商機進行潛在合併及收購，不斷鞏固市場地位，藉以能迅速有效地應對及可持續性地克服該等挑戰。新店擴張和併購將帶來成本上漲和盈利攤薄，在市場整體增長緩慢的情況下，投資回收期勢必延長。作為一間公眾上市公司，投資者對投資回報有不同要求，促使貴公司更加慎重地對待擴張機會。例如潛在收購機會之盈利能力較弱，或會導致每股盈利攤薄，而較大規模收購兼併舉動雖然具有戰略意義，但在相對較長時期內也可能大幅攤薄每股盈利，在採用股權融資的情況下尤甚。然而，業務仍需通過擴大規模而產生協同效應，以促進貴集團之長期增長及發展。截至最後實際可行日期，貴公司尚未確定任何收購目標。有見於此，倘建議得以成功實施，其將會使貴公司有較多靈活性及時作出投資決定，同時將對股東投資回報的不利影響降至最低。

獨立財務顧問函件

經考慮上文「貴集團之背景及資料」一段所闡述 貴集團之近期業務及財務表現以及上文「中國經濟及零售市場概覽」一段所述之中國零售市場之發展態勢，吾等認同中國經濟增長放緩及零售額下降趨勢，將繼續令 貴集團業務及經營面臨挑戰。儘管零售網絡持續擴張帶動收益增長，但過去兩個財政年度及二零一五年上半年給予客戶優惠及經營成本持續攀升，壓縮利潤空間及削薄利潤。據 貴公司管理層告知，鑒於當前宏觀經濟狀況，預期有關趨勢於可見未來難有大幅好轉。此外，電商業務的興起令 貴集團等傳統零售企業面臨更大競爭。據 貴公司管理層告知，吾等了解到，相比傳統零售企業，線上競爭企業更易透過資本市場取得融資。此外，線上業務採用更為精簡的業務模式，無須承擔在全國範圍內經營實體零售店網絡的高昂費用，而是利用其在線平台進行營銷，從而線上零售商可採納更具競爭力的價格策略，並採用更積極的營銷策略以逐步侵佔 貴集團等「實體」零售商的市場份額。因此，吾等認同，面臨當前中國零售市場嚴峻的經營環境， 貴集團須採取措施，包括但不限於成本控制及營運流程優化措施、新店開張以拓展於中國之業務及進行併購，以進一步鞏固其市場地位。如採取上述措施，由於業務擴張作出之初期投資以及併購時將新兼併業務整合入其自身業務， 貴集團的財務表現或會遜於預期。這可能導致在一段時間內投資回報較低，未能達致投資者之預期。因此，建議提供良好機會，使 貴集團於適當時候具靈活性及時作出投資決定，同時將對股東投資回報的不利影響降至最低。

4. H股之股價表現及交易流動性分析

(1) 股價表現

誠如董事會函件所載，要約項下提供之現金要約價較：

- (i) H股於最後交易日在聯交所所報之收市價每股3.27港元溢價約90.21%；
- (ii) H股於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股5.64港元溢價約10.28%；
- (iii) H股於直至最後交易日(包括該日)前一周在聯交所所報之成交量加權平均收市價每股3.19港元溢價約94.98%；

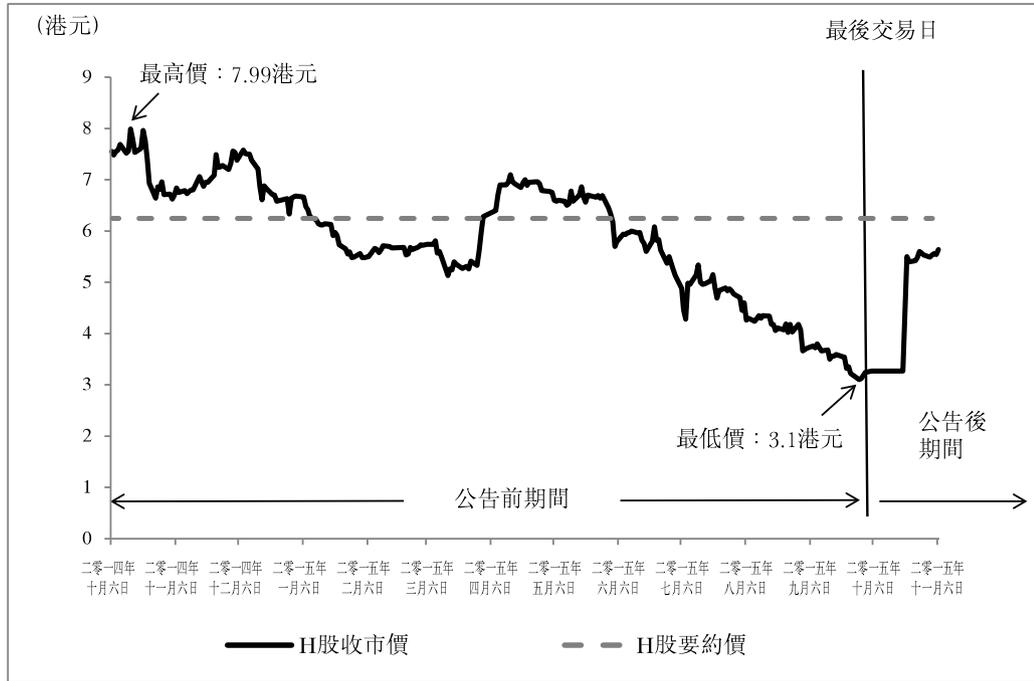
獨立財務顧問函件

- (iv) H股於直至最後交易日(包括該日)前一個月在聯交所所報之成交量加權平均收市價每股3.48港元溢價約78.74%；
- (v) H股於直至最後交易日(包括該日)前三個月在聯交所所報之成交量加權平均收市價每股4.09港元溢價約52.08%；
- (vi) H股於直至最後交易日(包括該日)前六個月在聯交所所報之成交量加權平均收市價每股5.12港元溢價約21.48%；
- (vii) H股於直至最後交易日(包括該日)前一周在聯交所所報之平均收市價每股3.18港元溢價約95.60%；
- (viii) H股於直至最後交易日(包括該日)前一個月在聯交所所報之平均收市價每股3.50港元溢價約77.71%；
- (ix) H股於直至最後交易日(包括該日)前三個月在聯交所所報之平均收市價每股4.20港元溢價約48.10%；
- (x) H股於直至最後交易日(包括該日)前六個月在聯交所所報之平均收市價每股5.27港元溢價約18.03%；
- (xi) 於二零一四年十二月三十一日之經審核每股綜合資產淨值人民幣2.94元溢價約72.45%；
- (xii) 於二零一五年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值人民幣3.13元溢價約61.98%；及
- (xiii) 於二零一五年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值人民幣3.68元(已就綜合文件附錄五所載 貴集團持有之物業權益之估值作出調整)溢價約37.77%。

吾等已審閱H股於二零一四年十月六日起期間(即截至二零一五年十月五日(即最後交易日)止(首尾兩日包括在內)12個月期間) («**公告前期間**») 以及二零一五年十月五日起

獨立財務顧問函件

至最後實際可行日期止(首尾兩日包括在內)期間(「公告後期間」,統稱為「回顧期間」)在聯交所所報之每日收市價。下圖展示H股於回顧期間在聯交所所報之收市價走勢:



資料來源：彭博

誠如上圖所示，於公告前期間，H股收市價震蕩下行。H股要約價較於二零一四年十月十五日錄得之H股最高收市價7.99港元折讓約22.15%，而較於二零一五年九月二十九日錄得之H股最低收市價3.1港元溢價約100.65%。吾等注意到，於12個月期間之多數時間H股之收市價均低於H股要約價，尤其是自二零一五年六月三日起至最後實際可行日期止，H股收市價從未高於H股要約價。此外，誠如上圖所示，自二零一五年六月三日起至最後交易日止，H股收市價持續下挫，由6.18港元下跌約47.09%至3.27港元。

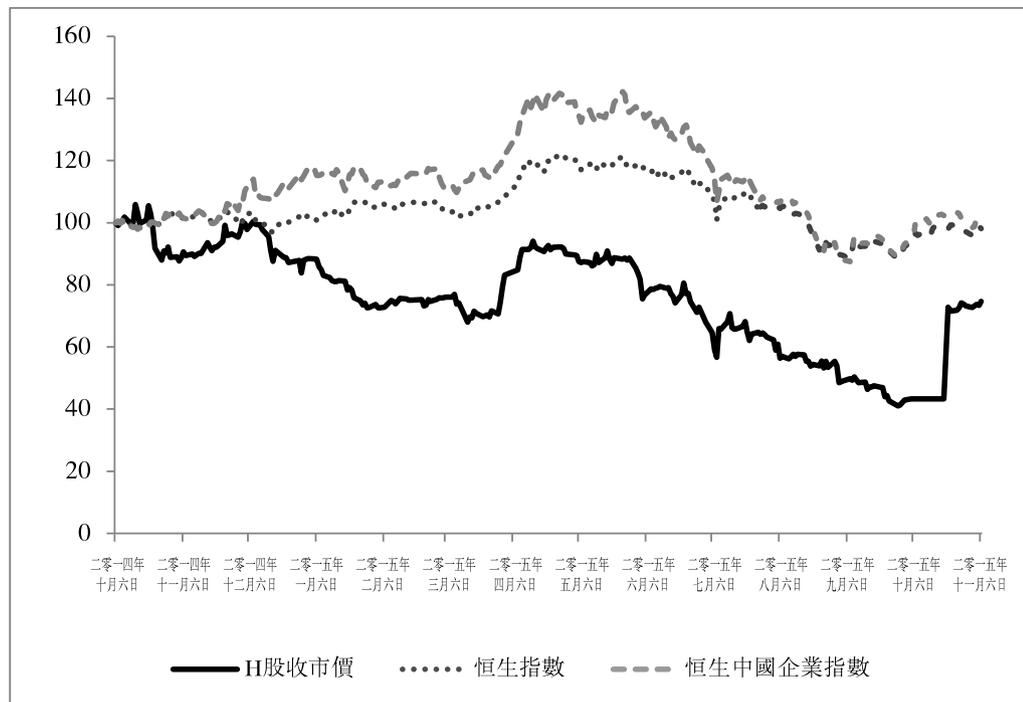
於公告後期間，H股收市價由二零一五年十月五日(即最後交易日)的3.27港元大幅上升約68.20%至二零一五年十月二十二日(即緊隨聯合公告後之首個交易日)的5.5港元，此後維持在相對較高水平，但仍低於H股要約價。於最後實際可行日期，H股收市價為5.64港元。於作出查詢後，董事確認除聯合公告及市場對建議的正面反應外，彼等並不知悉可能引致上述H股股價飆升的任何具體原因。

獨立財務顧問函件

因此，吾等相信近期H股股價上漲是由建議所支持，倘若建議宣告失效，股價未必得以保持。誠如上文價格對比一覽表所示，H股要約價較截至最後交易日(包括該日)前一周、一個月、三個月及六個月期間的每股H股平均收市價溢價約18.03%至95.60%，並較最後交易日的每股H股收市價溢價高達約90.21%。從獨立股東的角度而言，相比緊接聯合公告前H股的整體表現，H股要約價可即時提升股東價值。**無論如何，獨立股東亦須密切關注H股當前市價，其可能會按高於H股要約價的價格買賣，且於決定是否接納要約時務請審慎行事。**

(2) 與股市進行比較

以下為回顧期間H股收市價、恒生指數(「**恒生指數**」)及恒生中國企業指數(「**恒生中國企業指數**」)變動比較(均於二零一四年十月六日調整為100)。



資料來源：彭博

誠如上圖所示，H股價格呈現下滑趨勢，整體表現遜於恒生指數及恒生中國企業指數。吾等注意到，於公告前期間H股收市價下降約56.69%，而同期恒生指數及恒生中國企業指數僅分別小幅下降約6.26%及5.05%。

獨立財務顧問函件

H股整體表現遜於恒生指數及恒生中國企業指數，顯示相比整體市場表現，貴公司缺乏零售及／或機構投資者的充分投資興趣。此外，於回顧期間，貴集團並無從資本市場籌集任何資金。因此，貴公司於可見未來不大可能借助其於聯交所之上市地位按貴集團可接納之條款從資本市場集資。

(3) 交易流動性

下表載列H股每月平均日成交量以及有關成交量與回顧期間各月月底H股總數及貴公司已發行股本總額之比較：

| | 每月交易日 天數 | H股平均日 成交量 | H股平均日成 交量佔各月月 底已發行H股 總數之百分比 | H股平均日 成交量佔各月 月底 貴公司 已發行股本總 額之百分比 |
|--------------|-------------|--------------|--------------------------------------|--|
| 二零一四年 | | | | |
| 十月 | 21 | 2,027,738 | 0.38% | 0.16% |
| 十一月 | 20 | 812,019 | 0.15% | 0.06% |
| 十二月 | 21 | 1,121,051 | 0.21% | 0.09% |
| 二零一五年 | | | | |
| 一月 | 21 | 703,651 | 0.13% | 0.05% |
| 二月 | 18 | 1,961,954 | 0.37% | 0.15% |
| 三月 | 22 | 2,540,267 | 0.47% | 0.20% |
| 四月 | 19 | 1,946,955 | 0.36% | 0.15% |
| 五月 | 19 | 1,154,910 | 0.22% | 0.09% |
| 六月 | 22 | 900,466 | 0.17% | 0.07% |
| 七月 | 22 | 1,295,428 | 0.24% | 0.10% |
| 八月 | 21 | 1,500,000 | 0.28% | 0.12% |
| 九月 | 20 | 1,695,240 | 0.32% | 0.13% |
| 十月(附註) | 9 | 11,347,075 | 2.11% | 0.88% |

資料來源：彭博

附註：H股於二零一五年十月六日起至二零一五年十月二十日止期間暫停買賣，以待刊發聯合公告。

獨立財務顧問函件

從上表可見，於公告前期間，H股交投極其淡靜，於二零一四年十月起至二零一五年九月期間平均日成交量不足已發行H股總數之0.5%。有見於此，吾等認為H股交投並不活躍。

鑒於H股之流動性不高，目前獨立股東出售其於 貴公司投資之機會有限，且於公開市場大量出售其所持H股或會引致H股股價下滑。因此，建議為獨立股東(尤其是持有大批H股股份者)提供寶貴機會以變現其於 貴公司之投資。**獨立股東務請注意，H股日後流動性如何尚不確定。**

5. 可資比較公司

貴集團之主要業務為在中國經營大型超市和便利超市。為評估H股要約價，吾等已識別一系列公司(「可資比較公司」)，有關清單屬詳盡及公平，並基於吾等之選擇標準(即目前於聯交所上市並於中國經營大型超市、便利超市、百貨店及零售店等與 貴公司類似之業務之公司)編製。儘管可資比較公司之市值規模各異，吾等認為有關清單充分反映投資者對經營與貴公司類似業務之中國上市零售企業的整體看法。

獨立財務顧問函件

| 公司名稱 | 股份代號 | 主營業務 | 於最後實際 可行日期 之市值 (百萬港元) | 二零一四年 市盈率 (「市盈率」) (倍) (附註1) | 二零一四年 市賬率 (「市賬率」) (倍) (附註2) |
|---------------------|------------|------------------------|--------------------------------|---|---|
| 大型超市／賣場 | | | | | |
| 高鑫零售有限公司 | SEHK: 6808 | 於中國經營大型賣場 | 60,767.92 | 16.71 | 2.37 |
| 聯華超市股份有限公司 | SEHK: 980 | 於中國經營大型賣場、 超市及便利店 | 4,052.95 | 104.46 | 0.88 |
| 北京京客隆商業集團股份有 限公司 | SEHK: 814 | 透過零售及批發方式分銷 日常消費品 | 845.05 | 16.35 | 0.32 |
| 零售／百貨店 | | | | | |
| 佳華百貨控股有限公司 | SEHK: 602 | 經營及管理零售店 | 465.50 | 6.22 | 0.68 |
| 百盛商業集團有限公司 | SEHK: 3368 | 於中國經營及管理百貨店 | 3,118.69 | 10.61 | 0.44 |
| 金鷹商貿集團有限公司 | SEHK: 3308 | 發展及經營時尚百貨連鎖店 | 17,163.14 | 12.68 | 2.53 |
| 銀泰商業(集團)有限公司 | SEHK: 1833 | 於中國經營及管理百貨店及 購物中心 | 19,466.21 | 13.88 | 1.32 |
| 華地國際控股有限公司 | SEHK: 1700 | 於中國經營百貨店及大型 超市 | 4,735.90 | 6.00 | 0.73 |
| 利福國際集團有限公司 | SEHK: 1212 | 經營百貨店及其他零售平台以 及物業控股 | 18,450.74 | 8.61 | 1.42 |
| 新世界百貨中國有限公司 | SEHK: 825 | 經營百貨店 | 2,259.43 | 4.34 | 0.35 |
| 可資比較公司 | | | 最高值 | 104.46 | 2.53 |
| | | | 最低值 | 4.34 | 0.32 |
| | | | 平均值 | 10.60 | 1.11 |
| | | | <i>(附註3)</i> | | |
| 貴公司 (附註4) | | | 4,210.27 | 8.53 | 0.85 |
| H股要約價 (附註5) | | | 8,008.52 | 16.23 | 1.61 |

資料來源：Capital IQ

更新日期：二零一五年十一月六日

獨立財務顧問函件

附註：

1. 二零一四年市盈率乃按於最後實際可行日期之市值除以截至二零一四年十二月三十一日止年度之股東應佔純利計算。
2. 二零一四年市賬率乃按於最後實際可行日期之市值除以截至二零一四年十二月三十一日止年度之股東應佔淨資產計算。
3. 於計算可資比較公司之二零一四年市盈率之平均值時，聯華超市股份有限公司(股份代號：980)之二零一四年市盈率104.46倍被視為屬異常值，故不計入平均值。
4. 貴公司之分析乃基於其於最後交易日之市值。
5. H股要約價之分析乃基於H股要約價所指隱含市值，其按H股要約價乘以 貴公司於最後交易日之已發行股本總額計算。

(1) 二零一四年市盈率之比較

誠如上表所示，可資比較公司之二零一四年市盈率介於約4.34倍至約104.46倍之間，其平均值約為10.60倍(不計及視為異常值之聯華超市股份有限公司)。貴公司於最後交易日之二零一四年市盈率約為8.53倍，低於可資比較公司之二零一四年市盈率平均值。H股要約價所隱含市盈率約為16.23倍，高於可資比較公司之二零一四年市盈率平均值。

(2) 二零一四年市賬率之比較

誠如上表所示，可資比較公司之二零一四年市賬率介於約0.32倍至約2.53倍之間，其平均值約為1.11倍。貴公司於最後交易日之二零一四年市賬率約為0.85倍，低於可資比較公司之二零一四年市賬率平均值。H股要約價所隱含市賬率約為1.61倍，高於可資比較公司之二零一四年市賬率平均值。

6. 私有化之先例

為評估H股要約價，吾等亦已識別一系列私有化建議(「可資比較交易」)，就吾等所知屬詳盡及公平，並基於吾等之選擇標準，即：(i)於自二零一一年一月一日起至最後實際可行日期止期間首次公佈之私有化建議；及(ii)有關公司以聯交所為第一上市地上市並成功自聯交所退市。吾等甄選五年內進行之交易，可盡量降低因各可資比較交易市場氛圍不同可能造成的扭曲。然而，由於可資比較交易之業務、財務狀況及市值規模各異，要約／註銷價較私有化建議前股價及每股綜合資產淨值(「資產淨值」)之溢價分析僅供股東參考，而不作為評估要約條款是否公平合理之主要因素。下表載列與H股要約價有關之可資比較交易之定價詳情。

獨立財務顧問函件

| 首份公佈日期 | 公司名稱 | 股份代號 | 要約/註銷價 | | 要約/註銷價較私有化建議前成交量 | | | 要約/註銷價較私有化建議前平均收市價之溢價 | | | 要約/註銷價較每股綜合調整資產淨值之溢價/折讓 | |
|-------------|-------------------------|------------|-------------|--------|------------------|--------|--------|-----------------------|-------|--------|-------------------------|-------------------------|
| | | | 最後交易日收市價之溢價 | 收市價之溢價 | 一個月 | 三個月 | 六個月 | 一個月 | 三個月 | 六個月 | 每股綜合資產淨值之溢價/折讓 | 要約/註銷價較每股綜合調整資產淨值之溢價/折讓 |
| 二零一一年一月十九日 | 富邦銀行(香港)有限公司 | SEHK: 636 | | 37.6% | 41.2% | 39.8% | 40.1% | 43.6% | 40.6% | 41.4% | 46.2% | 不適用 |
| 二零一一年一月二十日 | 復也集團(股份)有限公司* | SEHK: 2337 | | 25.4% | 30.4% | 38.0% | 42.5% | 31.0% | 40.6% | 46.0% | 7.5% | (26.2%) |
| 二零一一年五月十三日 | 小肥羊集團有限公司 | SEHK: 968 | | 30.0% | 28.4% | 32.4% | 30.6% | 28.1% | 33.0% | 30.7% | 371.9% | 不適用 |
| 二零一一年七月十四日 | 國際綠集團 | SEHK: 1683 | | 29.8% | 21.5% | 9.7% | 17.8% | 21.4% | 10.3% | 21.4% | 269.6% | 不適用 |
| 二零一一年七月十八日 | 華豐電子有限公司 | SEHK: 597 | | 43.3% | 34.0% | 19.9% | 17.8% | 34.2% | 24.4% | 22.8% | 13.2% | 不適用 |
| 二零一一年八月八日 | 瀚宇博德國際控股有限公司 | SEHK: 667 | | 47.1% | 44.3% | 58.6% | 39.7% | 46.4% | 56.6% | 36.6% | (43.9%) | (42.4%) |
| 二零一一年十月十九日 | 鄭州華豐燃氣股份有限公司*(附註2) | SEHK: 3928 | | 45.8% | 45.4% | 31.0% | 20.4% | 44.8% | 27.5% | 17.3% | 34.5% | 不適用 |
| 二零一一年十一月十日 | 年代傳媒電器設備製造有限公司 (附註3) | SEHK: 8043 | | 33.3% | 48.9% | 101.7% | 84.6% | 51.5% | 85.4% | 60.3% | 284.3% | 不適用 |
| 二零一一年十二月十九日 | 漢登集團控股有限公司 | SEHK: 448 | | 58.8% | 52.4% | 58.5% | 37.7% | 52.8% | 64.7% | 46.6% | 178.4% | 不適用 |
| 二零一一年十二月二十日 | 科士威集團有限公司 | SEHK: 288 | | 34.1% | 46.0% | 33.0% | 27.6% | 46.9% | 35.8% | 28.1% | 349.0% | 816.7% |
| 二零一二年二月十一日 | 阿里巴巴網絡有限公司 | SEHK: 1688 | | 45.9% | 54.2% | 60.4% | 62.7% | 54.6% | 60.4% | 61.1% | 618.8% | 不適用 |
| 二零一二年三月二十三日 | 三林環球有限公司 | SEHK: 3938 | | 102.7% | 103.7% | 86.6% | 58.1% | 103.2% | 93.0% | 51.6% | (47.8%) | 不適用 |
| 二零一三年一月十七日 | 創生控股有限公司 | SEHK: 325 | | 66.7% | 189.7% | 84.0% | 109.7% | 83.1% | 84.3% | 105.0% | 363.0% | 不適用 |
| 二零一三年一月三十一日 | 中國春天百貨集團有限公司 | SEHK: 331 | | 10.1% | 13.0% | 31.7% | 53.0% | 15.8% | 31.3% | 59.1% | 69.0% | 不適用 |
| 二零一三年八月十五日 | 美即國際有限公司 | SEHK: 1633 | | 24.8% | 27.5% | 31.2% | 47.9% | 24.6% | 29.9% | 51.9% | 372.2% | 不適用 |
| 二零一三年十二月十六日 | 長城科技股份有限公司* | SEHK: 74 | | 42.9% | 61.8% | 73.2% | 86.7% | 69.3% | 93.5% | 102.6% | 29.4% | (32.2%) |
| 二零一四年四月一日 | 華僑永亨銀行有限公司 | SEHK: 302 | | 1.6% | 8.2% | 10.5% | 11.0% | 8.9% | 11.6% | 11.9% | 177.1% | 不適用 |
| 二零一四年五月八日 | 峻凌國際控股有限公司 | SEHK: 1997 | | 32.4% | 35.6% | 38.3% | 36.4% | 35.7% | 39.0% | 37.3% | 19.1% | 不適用 |
| 二零一四年十二月十一日 | 湖南有色金屬股份有限公司* | SEHK: 2626 | | 68.7% | 58.0% | 48.7% | 58.4% | 58.1% | 50.2% | 65.1% | 230.2% | 不適用 |
| 二零一五年一月二日 | 新濠博亞娛樂有限公司(附註4) | SEHK: 6883 | | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 二零一五年二月二十六日 | 環亞智富有限公司 | SEHK: 1390 | | 41.0% | 57.8% | 60.0% | 44.8% | 61.6% | 60.1% | 49.9% | 37.2% | 不適用 |
| 二零一五年五月二十七日 | 帝盛酒店集團有限公司(附註5) | SEHK: 2266 | | 32.4% | 40.1% | 41.6% | 39.8% | 40.3% | 43.5% | 39.7% | (1.1%) | (74.6%) |
| | | 最高值 | | 102.7% | 189.7% | 101.7% | 109.7% | 103.2% | 93.5% | 105.0% | 618.8% | 816.7% |
| | | 最低值 | | 1.6% | 8.2% | 9.7% | 11.0% | 8.9% | 10.3% | 11.9% | (47.8%) | (74.6%) |
| | | 平均值 | | 40.7% | 49.6% | 47.1% | 46.1% | 45.5% | 48.4% | 47.0% | 160.8% | 128.3% |
| 二零一五年十二月二十日 | | 日股要約價 | | 90.2% | 78.7% | 52.1% | 21.5% | 77.7% | 48.1% | 18.0% | 62.0% | 37.8% |

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

* H股要約

1. 除非另有說明，否則可資比較交易之代價為現金。
2. 鄭州華潤燃氣股份有限公司提供每股H股14.73港元之現金選擇或每股H股獲華潤燃氣控股有限公司(股份代號：1193)1.5股新股之股份選擇。由於H股要約將以現金進行交收，分析已採用每股H股14.73港元之現金選擇。
3. 年代煤礦機電設備制造有限公司提供每股0.88港元之現金選擇或每股股份獲面值為1.00港元貸款票據之貸款票據選擇。由於H股要約將以現金進行交收，分析已採用每股0.88港元之現金選擇。
4. 新濠博亞娛樂有限公司透過自願撤銷上市地位之方式自聯交所退市。其股東可持有其非上市股份，或將彼等股份轉換為其美國預託股份。故並無要約／註銷價。
5. 帝盛酒店集團有限公司之註銷代價由遠東發展有限公司(股份代號：35)0.72港元之現金付款及0.28125股股份構成，其於公佈前最後交易日之收市價為3.84港元。因此，分析採用每股股份1.80港元之註銷代價。

(1) 較最後交易日收市價之溢價

可資比較交易之要約／註銷價較於最後交易日收市價之溢價介乎約1.6%至102.7%，平均為約40.7%。

H股要約價較最後交易日收市價之溢價為約90.2%，高於可資比較交易之平均數。

(2) 較股份現行成交量加權平均收市價之溢價

可資比較交易之要約／註銷價較股份現行一個月、三個月及六個月成交量加權平均收市價之溢價介乎約8.2%至189.7%、9.7%至101.7%及11.0%至109.7%，平均分別為約49.6%、47.1%及46.1%。

H股要約價較一個月及三個月成交量加權平均收市價之溢價分別為約78.7%及52.1%，高於可資比較交易之相關平均數。H股要約價較六個月成交量加權平均收市價之溢價為約21.5%，屬於可資比較交易溢價範圍內。

獨立財務顧問函件

(3) 較股份現行收市價之溢價

可資比較交易之要約／註銷價較股份現行一個月、三個月及六個月平均收市價之溢價介乎約8.9%至103.2%、10.3%至93.5%及11.9%至105.0%，平均分別為約45.5%、48.4%及47.0%。

H股要約價較一個月平均收市價之溢價為約77.7%，高於可資比較交易之平均數。H股要約價較三個月及六個月平均收市價之溢價分別為約48.1%及18.0%，屬於可資比較交易相關溢價範圍內。

(4) 較每股綜合資產淨值之溢價

可資比較交易之要約／註銷價較每股綜合資產淨值之溢價差距甚大，介乎約-47.8%至618.8%不等，平均溢價約為160.8%。H股要約價較於二零一五年六月三十日之每股綜合資產淨值溢價約62.0%，屬於可資比較交易溢價範圍內。

(5) 較每股綜合經調整資產淨值之溢價

可資比較交易之要約／註銷價較每股綜合經調整資產淨值之溢價差距甚大，介乎約-74.6%至816.7%不等，平均溢價約為128.3%。H股要約價較於二零一五年六月三十日之每股綜合經調整資產淨值溢價約37.8%，多數可資比較交易之溢價為負數。

7. 要約人對 貴集團之意向

誠如要約人函件所載，於成功完成建議後，要約人有意繼續 貴集團之現有業務，且要約人無意(i)對 貴集團現時之經營業務、人員及管理架構作出任何重大改變；或(ii)於完成建議後重新部署 貴集團之任何固定資產。儘管上文所述，要約人及 貴公司將持續評估湧現之業務商機。

討論及分析

貴集團主要在中國經營大型超市及便利超市。貴集團面臨日益嚴峻之營商環境，近年來不斷舉辦優惠活動、租金開支及勞工費用攀升，加上源自線上及線下運營商的競爭，導致淨利潤下滑、毛利率及淨利潤率縮水。

中國經濟增長放緩，中國零售業備受衝擊。經營費用攀升、電商競爭加劇，令中國零售業更添壓力。誠如德勤報告所述，為應對中國零售業所面臨的不利營商環境，零售企業紛紛進行整合，二零一四年業內併購大幅增加。

有見於此，貴集團需採取果斷措施，包括但不限於成本控制及營運流程優化措施、新店開張以拓展於中國之業務及進行併購，以不斷鞏固其市場地位，藉以能迅速有效地應對及可持續性地克服該等挑戰。吾等認為建議主要旨在令貴公司更具靈活性於適當時及時作出投資決定，蓋因私營公司的決策流程更具效率；同時由於潛在投資回收期相對較長，此舉可將對股東投資回報的不利影響降至最低。

吾等注意到，H股於公告前期間之表現(股價及流動性)並不理想。因此，從獨立股東的角度，要約價較當前股價存在豐厚溢價，H股要約可大幅提升股東價值。儘管於刊發聯合公告後H股股價持續走高，吾等認為公告後期間股價上漲是受建議所支持，倘若建議宣告失效，股價未必得以保持。

建議亦為獨立股東(尤其是持有大批H股股份者)提供寶貴機會以變現其於貴公司之投資。鑒於H股交易流動性淡薄，於市場通常難以獲得此類機會。吾等認為，建議為獨立股東提供良機，可將其投資於貴公司之資金轉投其認為更為吸引之其他投資。

經考慮上述情況，吾等認為建議為獨立股東提供寶貴機會以變現其於貴公司之投資，且實屬公平合理並符合獨立股東之利益。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

於達致吾等之意見時，吾等已考慮以下因素及理由：

- (i) 貴公司雖仍錄得盈利，但由於 貴集團商品售價下降導致毛利率縮水，加上持續優惠活動及租金開支和員工費用增加壓縮淨利潤空間， 貴公司利潤持續下滑；
- (ii) 中國經濟整體放緩，而經營費用攀升及電商競爭加大令傳統零售市場前景不明且普遍欠佳，中國零售市場加快整合步伐；
- (iii) H股股價自二零一五年六月起至最後交易日持續下滑，而於刊發聯合公告後大幅飆升，顯示市場對建議反應熱烈；
- (iv) 要約價較當前股價存在大幅溢價；
- (v) H股於回顧期間之股價表現總體遜於恒生指數及恒生中國企業指數，顯示相比整體市場表現， 貴公司缺乏零售及／或機構投資者的充分投資興趣；
- (vi) 有見公告前期間H股成交量疏淡，建議為獨立股東提供寶貴機會以變現其於 貴公司之投資。鑒於H股交易流動性淡薄，於市場通常難以獲得此類機會；及
- (vii) H股要約價所隱含之二零一四年市盈率及市賬率均高於可資比較公司於最後實際可行日期之相關平均比率；

有鑒於此，吾等認為要約之條款及退市就獨立股東而言實屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(i)獨立H股股東於H股類別股東大會上投票贊成批准退市之決議案；及(ii)獨立股東於臨時股東大會上投票贊成批准退市之決議案。

此致

北京物美商業集團股份有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
中國銀河國際證券(香港)有限公司
投資銀行
董事總經理
趙不做
謹啟

二零一五年十一月九日

附註：趙不做先生為於證監會註冊之持牌人士，並為中國銀河國際證券(香港)有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例進行第1類(買賣證券)、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。趙不做先生在投資銀行業方面擁有逾15年經驗。

1. H股股東之接納及交收手續

- 1.1 如閣下H股之H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證或該等彌償保證)乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納有關閣下H股之H股要約，則閣下必須將已填妥之接納表格連同有關H股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證或該等彌償保證)盡快郵遞或送交過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以無論如何不遲於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及向過戶登記處宣佈之較後時間及／或日期送達過戶登記處之上述地址。
- 1.2 如閣下欲就閣下之H股接納H股要約，但有關H股之H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證或該等彌償保證)乃以代名人公司或閣下以外之其他名義登記，則閣下必須：
- (a) 將閣下之H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證或該等彌償保證)送交代名人公司或其他代名人，並授權該代名人代表閣下接納H股要約，及要求該代名人將填妥之接納表格連同有關H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證或該等彌償保證)一併送交過戶登記處；或
 - (b) 透過過戶登記處安排本公司將H股以閣下之名義登記，並將填妥之接納表格連同有關H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證或該等彌償保證)一併送交過戶登記處；或
 - (c) 如閣下已透過中央結算系統將閣下之H股寄存於閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構或託管銀行，則請指示閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構或託管銀行授權香港結算代表閣下於香港結算所定最後限期當日或之前接納H股要約。閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構或託管銀行處理閣下指示所需之時間，並在閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構或託管銀行要求時提交閣下之指示，以便符合香港結算所定之最後限期；或
 - (d) 如閣下之H股已存入閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人戶口，則請於香港結算所定最後限期前經結算通電話系統或中央結算系統互聯網系統發出授權指示。

- 1.3 倘閣下已提交有關閣下任何H股之過戶文件以將其登記於閣下名下，惟尚未接獲閣下之H股股票，而閣下欲接納有關閣下H股之H股要約，則閣下仍應填妥接納表格，並連同閣下本人正式簽署之過戶收據一併送達過戶登記處。此舉將視為不可撤回地授權新百利融資及／或要約人或彼等各自之代理代表閣下在有關H股股票發出時向本公司或過戶登記處領取有關H股股票，並代表閣下將該等H股股票送達過戶登記處，並授權及指示過戶登記處按照H股要約之條款及條件持有該等H股股票，猶如該等股票乃連同接納表格一併送交過戶登記處。
- 1.4 倘有關閣下H股之H股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件並非隨時可予提供及／或已遺失，而閣下欲接納有關閣下H股之H股要約，則閣下仍應填妥接納表格，並連同註明閣下已遺失一張或多張閣下H股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件或其無法隨時可予提供之函件一併送交過戶登記處。倘閣下尋回有關文件或倘其可予提供，則有關H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件應在其後盡快轉送至過戶登記處。倘閣下已遺失閣下之H股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，則閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回過戶登記處。
- 1.5 倘過戶登記處於截止日期下午四時正前或要約人在收購守則許可下可能釐定及宣佈之較後時間及／或日期接獲填妥之接納表格，H股要約之接納方被視為有效。有關表格須：
- (i) 隨附有關之H股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證或該等彌償保證)，及倘該(等)H股股票並非在閣下名下，則隨附可確立閣下成為有關H股登記持有人之權利之其他文件；或
 - (ii) 由經登記H股股東或其遺產代理人作出(但僅以所登記之持股數額為限及有關接納僅涉及本1.5段之另一分段並無計及之H股)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- 1.6 倘接納表格乃由登記H股股東以外之人士所簽立，則必須提交過戶登記處信納之適當授權文件憑證(如遺囑認證之授予書或授權書之核證副本)。

- 1.7 概不會就接獲任何接納表格、H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之彌償保證或該等彌償保證）發出任何收據。
- 1.8 有效之接納表格及有關H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證或該等彌償保證）在所有方面乃屬完整及符合規定，且不遲於最後接納限期（或要約人在執行人員同意下可能公告之有關較後時間及／或日期）由過戶登記處接獲且H股要約在各方面成為或宣佈成為無條件，則就各接納股東根據H股要約交回之接納股東H股應付予各接納股東之金額（經減去賣方從價印花稅）之支票，將盡快及無論如何於H股要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日期及過戶登記處從接納H股要約之H股股東接獲填妥之接納表格及所有有關文件之日期（應不遲於截止日期下午四時正或要約人經執行人員同意後釐定及宣佈之有關較後時間及日期接獲）（以兩者中較遲者為準）起七個營業日內以普通郵遞方式寄予接納股東，郵誤風險概由彼等承擔。就此而言，營業日指聯交所開市進行業務交易之日子。

2. 接納期間及修訂

- 2.1 H股要約乃於二零一五年十一月九日（即本綜合文件寄發日期）提出，並可於該日或自該日起接納。
- 2.2 在收購守則之規限下，要約人有權在寄發本綜合文件後延長H股要約之期限或修訂H股要約之條款（H股要約之要約價除外），並可在執行人員之同意下就任何H股要約之任何修訂或其任何其後修訂引入為使經修訂H股要約實行屬必要之附帶新條件。
- 2.3 除非執行人員同意延長H股要約，否則所有接納須按照接納表格上印列之指示於截止日期下午四時正之前接獲，且H股要約將於截止日期下午四時正截止。根據收購守則規則15.3，倘H股要約成為或宣佈成為無條件，H股要約則應於其後最少十四日仍可供接納。在此情況下，須於H股要約截止前向並無接納H股要約之獨立H股股東發出最少14日之書面通知，並將刊發公告。要約人將根據收購守則規則15.3將14日之期限延長至28個歷日。

- 2.4 倘要約人於H股要約期間修訂其條款(H股要約之要約價除外)，所有H股股東無論是否已接納H股要約，均可享有修訂後之條款。經修訂之要約必須於寄出經修訂要約文件之日期後最少14日可供接納，並且不可早於截止日期之前截止。
- 2.5 如H股要約獲延期(在執行人員同意下)或修訂，有關延期或修訂之公告將列明下一個截止日期，或倘H股要約就接納而言成為或宣佈成為無條件，則會刊發H股要約將繼續可供接納直至另行通知為止之聲明。在第二種情況下，須於H股要約截止前向並無接納H股要約之該等H股股東發出最少14日之書面通知，並將刊發公告。
- 2.6 倘H股要約之截止日期獲延長，本綜合文件及接納表格中有關截止日期之任何提述須被視為所延長H股要約之截止日期，但文義另有規定者除外。
- 2.7 由H股股東或由其代表按原本及／或任何早前修訂形式接納之要約，須被視為接納有關經修訂之H股要約。
- 2.8 任何有關經修訂H股要約之接納及／或據此作出之任何選擇均不得撤回，除非及直至H股要約之接納股東有權根據下文「撤回之權利」一段撤回其接納，且彼正式撤回有關接納。

3. 公告

- 3.1 於截止日期下午六時正(或執行人員可能同意之有關較後時間及／或日期)之前，要約人必須知會執行人員及聯交所其有關H股要約修訂、延期、屆滿或成為無條件之決定。要約人須在截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公告，列明(其中包括根據收購守則規則19.1所規定之其他資料)H股要約是否已修訂或延期，已屆滿或已成為或已宣佈成為無條件(在該情況下，不論是接納或就各方面而言)。
- 3.2 於計算接納所涉及之H股總數時，僅會計入過戶登記處於截止日期下午四時正前(即接納H股要約之最後時間及日期)收訖之完整妥為交回且符合本附錄一第一段所載接納條件之有效接納。
- 3.3 根據收購守則及上市規則之規定，有關H股要約之任何公告(執行人員及聯交所已確認對此並無進一步意見)須遵照收購守則及上市規則之規定作出。

4. 撤回之權利

- 4.1 H股股東就H股要約提交之接納，將不可撤銷，亦不可撤回，惟出現下文第4.2項所列情況或遵守收購守則規則17(當中規定倘H股要約就接納而言並未成為無條件，則接納人有權於截止日期起計21天後撤回其接納)之情況則除外。
- 4.2 倘要約人未能遵守本附錄「3.公告」一段所載之規定，執行人員可要求向已提交接納H股要約之接納股東，按令執行人員可接受之條款授予撤回接納之權利，直至符合該段所載之規定為止。
- 4.3 倘H股要約被撤回或失效，要約人須盡快及無論如何於撤回或失效後十日內以普通郵遞方式將連同接納表格交回之H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證或該等彌償保證)寄還有關接納股東。就此而言，營業日指聯交所開市進行業務交易之日。

5. 一般事項

- 5.1 所有須由H股股東送交或向彼等發出或由彼等發出之通訊、通告、接納表格、H股股票、過戶收據、其他所有權文件或彌償保證及就支付H股要約下應付代價之匯款，概將由彼等(或彼等指定之代理人)送交或向彼等發出或由彼等發出，郵誤風險由彼等承擔，而要約人、新百利融資、本公司、過戶登記處或任何彼等各自之董事或參與H股要約之任何其他人士概不會承擔任何郵遞損失之責任或由此引致之任何其他責任。
- 5.2 根據收購守則之條款，即使H股要約之接納並未填妥或並無隨附有關H股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此令人信納之彌償保證或該等彌償保證)，要約人仍可酌情視有關H股要約之接納為有效，惟應付代價之支票將於過戶登記處收到H股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此令人信納之彌償保證或該等彌償保證)後方會寄出或(視情況而定)可供領取。然而，除非全面遵守收購守則規則30.2之規定，否則該H股要約之接納不會被視為達成接納條件。
- 5.3 由任何代名人作出之H股要約接納將被視作構成該代名人向要約人及新百利融資之保證，即接納表格所示H股數目為該代名人代表接納H股要約之該等實益擁有人持有之H股總數。

- 5.4 接納表格所載條文構成H股要約條款之一部份。
- 5.5 意外漏派本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提出H股要約之人士，將不會導致H股要約在任何方面失效。
- 5.6 H股要約及所有接納將按照香港法例規管及詮釋。
- 5.7 正式簽立接納表格，將構成不可撤銷授權要約人或新百利融資或其可能指示之該人士或該等人士代表接納H股要約之人士填妥、修訂及簽立任何文件及採取任何其他可能必須或適宜之行動，使已接納H股要約之人士之H股歸要約人或其可能指示之該人士或該等人士所有。
- 5.8 任何人士接納H股要約，將構成該人士或該等人士向要約人保證根據H股要約購入之H股由任何該人士或該等人士出售時將不附帶任何性質之留置權、抵押、衡平權、不利權益、期權、申索權及產權負擔、優先認購權及任何其他第三方權利，並附帶所有於聯合公告日期或其後附帶之權利，包括但不限於全額收取於聯合公告日期或之後所宣派、作出或派付之一切股息（不論末期或中期）及其他分派（如有）之權利。
- 5.9 本綜合文件及接納表格中所提述之H股要約將包括其任何修訂及／或延期，而有關H股要約成為無條件之提述將包括H股要約宣佈成為無條件之提述。
- 5.10 各接納股東將須繳付因接納H股要約而產生將在過戶登記處登記之H股過戶之賣方從價印花稅，稅率為下列兩項中較高者之每1,000港元或其中部份支付1港元：(i)要約人就該人士H股應付之代價；及(ii)H股之價值，有關稅款將自根據H股要約應付該H股股東之現金金額中扣除。要約人將就根據H股要約接納之H股支付買方從價印花稅。
- 5.11 接納股東於H股要約項下應得之代價將根據H股要約之條款悉數支付，而不理會要約人可以其他方式有權或聲稱有權向該接納股東提出之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。
- 5.12 向登記地址為香港以外司法權區之人士提呈H股要約或會被有關司法權區之法例禁止或影響。H股股東若為香港以外司法權區之公民或居民或國民，應自行瞭解或取得有關司法權區就H股要約之涵義之適當法律意見並遵守任何適用監管及法例規定。欲接納H股要約之有關人士有責任確定其全面遵守有關司法權區在此方面之法

例，包括取得任何必要之政府、外匯管制、法規或其他方面之同意或辦理其他必要之手續、監管及法例規定，以及支付該等司法權區之任何過戶或其他應繳稅項。任何該等海外H股股東須全面負責支付於該司法權區不論任何人士施加之應付過戶或其他稅項及徵稅。要約人、新百利融資及參與H股要約之任何其他人士就有關人士可能須繳納之任何稅項有權獲得該人士全數彌償及不會因此蒙受損失。

- 5.13** 任何人士接納H股要約將構成該人士向要約人及新百利融資保證，表示該人士根據所有適用法例獲准接獲及接納H股要約及其任何修訂，而有關接納根據所有適用法例屬有效及具約束力。
- 5.14** 透過H股要約出售予要約人之H股將以要約人或其代名人之名義登記。
- 5.15** 本綜合文件及接納表格之中英文本詮釋如有任何歧義，概以英文本為準。

1. 財務資料概要

以下財務資料概要乃摘錄自本公司相關年度報告所載本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四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，以及摘錄自本公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告所載截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的核數師德勤•關黃陳方會計師行已就本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四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審核意見。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，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。

(i) 綜合業績

| | 截至六月三十日止六個月 | | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (經審核) | 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) |
| 業績 | | | | | |
| 收益 | <u>10,265,654</u> | <u>9,211,930</u> | <u>18,902,300</u> | <u>16,988,172</u> | <u>15,362,984</u> |
| 稅前盈利 | 361,526 | 421,425 | 556,670 | 716,347 | 865,405 |
| 所得稅開支 | <u>(102,235)</u> | <u>(100,571)</u> | <u>(139,869)</u> | <u>(222,336)</u> | <u>(226,688)</u> |
| 期內／年度盈利 | <u>259,291</u> | <u>320,854</u> | <u>416,801</u> | <u>494,011</u> | <u>638,717</u> |
| 下列人士應佔： | | | | | |
| 本公司權益所有人 | 246,984 | 306,661 | 394,783 | 459,031 | 601,706 |
| 非控制性權益 | <u>12,307</u> | <u>14,193</u> | <u>22,018</u> | <u>34,980</u> | <u>37,011</u> |
| | <u>259,291</u> | <u>320,854</u> | <u>416,801</u> | <u>494,011</u> | <u>638,717</u> |
| 每股盈利 | | | | | |
| — 基本及攤薄 (人民幣元) | <u>0.19</u> | <u>0.24</u> | <u>0.31</u> | <u>0.36</u> | <u>0.47</u> |
| 每股股息(人民幣元) | <u>0.00</u> | <u>0.00</u> | <u>0.00</u> | <u>0.25</u> | <u>0.21</u> |
| 股息 | <u>零</u> | <u>零</u> | <u>零</u> | <u>321,886</u> | <u>269,068</u> |

(ii) 綜合資產及負債

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一四年 人民幣千元 (經審核) | 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) |
| 資產及負債 | | | |
| 總資產 | 12,364,645 | 11,419,724 | 10,067,317 |
| 總負債 | <u>(8,383,901)</u> | <u>(7,526,753)</u> | <u>(6,355,427)</u> |
| | <u>3,980,744</u> | <u>3,892,971</u> | <u>3,711,890</u> |
| 本公司權益所有人應佔權益 | 3,781,489 | 3,707,164 | 3,531,611 |
| 非控制性權益 | <u>199,255</u> | <u>185,807</u> | <u>180,279</u> |
| | <u>3,980,744</u> | <u>3,892,971</u> | <u>3,711,890</u> |

2. 本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表

以下為摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度報告的本集團經審核綜合財務報表全文。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|----------------------|----|---------------------|----------------|
| 營業額 | 5 | 18,902,300 | 16,988,172 |
| 銷售成本 | | (17,048,536) | (15,089,331) |
| 毛利 | | 1,853,764 | 1,898,841 |
| 其他收益 | 5 | 2,735,263 | 2,066,474 |
| 投資及其他收入及其他收益 | 7 | 171,423 | 189,542 |
| 減值及其他損失 | 8 | (151,423) | (56,287) |
| 分銷及銷售費用 | | (3,449,810) | (2,858,417) |
| 行政費用 | | (593,622) | (508,901) |
| 應佔聯營公司盈利 | 20 | 7,277 | 8,342 |
| 應佔合營企業盈利 | 21 | 3,174 | 5,541 |
| 融資成本 | 9 | (19,376) | (28,788) |
| 稅前盈利 | | 556,670 | 716,347 |
| 所得稅開支 | 10 | (139,869) | (222,336) |
| 年度盈利及其他全面收入總額 | 11 | 416,801 | 494,011 |
| 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 | | 394,783 | 459,031 |
| 非控制性權益 | | 22,018 | 34,980 |
| | | 416,801 | 494,011 |
| 每股盈利 | | | |
| 基本(每股人民幣元) | 15 | 0.31 | 0.36 |
| 攤薄(每股人民幣元) | 15 | 0.31 | 不適用 |

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|-----------------|----|--------------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 16 | 3,632,527 | 3,621,250 |
| 租金按金 | | 205,405 | 164,073 |
| 預付租金 | 17 | 96,459 | 107,252 |
| 商譽 | 18 | 793,879 | 844,964 |
| 其他無形資產 | 19 | 77,910 | 82,046 |
| 於聯營公司權益 | 20 | 152,699 | 149,587 |
| 於合營企業權益 | 21 | 98,596 | 100,330 |
| 遞延稅項資產 | 31 | 153,985 | 106,968 |
| 預付購買資產款 | 32 | 255,445 | 255,445 |
| 應收貸款 | 23 | 189,600 | 166,500 |
| | | 5,656,505 | 5,598,415 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 22 | 1,484,974 | 1,460,422 |
| 應收貸款 | 23 | 46,500 | 84,720 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項 | 24 | 1,436,791 | 1,271,742 |
| 應收有關連人士款項 | 25 | 140,255 | 179,675 |
| 預付租金 | 17 | 42,457 | 66,594 |
| 短期投資 | 26 | 92,000 | 110,000 |
| 受限制銀行結存 | 27 | 1,277,402 | 378,244 |
| 銀行結存及現金 | 27 | 2,187,761 | 2,269,912 |
| | | 6,708,140 | 5,821,309 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 28 | 7,132,567 | 6,724,461 |
| 應付有關連人士款項 | 25 | 17,897 | 17,373 |
| 稅項負債 | | 160,411 | 190,268 |
| 貸款 | 29 | 1,000,000 | 521,863 |
| | | 8,310,875 | 7,453,965 |
| 流動負債淨值 | | (1,602,735) | (1,632,656) |
| 總資產減流動負債 | | 4,053,770 | 3,965,759 |

| | 附註 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|--------------|----|------------------|----------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 30 | 1,287,544 | 1,281,274 |
| 股份溢價及儲備 | | 2,493,945 | 2,425,890 |
| 本公司權益所有人應佔權益 | | 3,781,489 | 3,707,164 |
| 非控制性權益 | | 199,255 | 185,807 |
| 總權益 | | 3,980,744 | 3,892,971 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 31 | 13,026 | 12,788 |
| 貸款 | 29 | 60,000 | 60,000 |
| | | 73,026 | 72,788 |
| | | 4,053,770 | 3,965,759 |

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 本公司權益所有人應佔權益 | | | | | | | | |
|------------------|--------------|---------|-----------|---------------|---------|-----------|-----------|----------|-----------|
| | 股本 | 股份溢價 | 其他儲備 | 激勵性 | 法定 | | 合計 | 非控制性 | 合計 |
| | | | | 股票儲備 (附註i) | 公積金 | 保留盈利 | | 權益 | |
| 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 | 人民幣千元 | |
| 於二零一三年一月一日的結餘 | 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14) | - | - | - | - | - | (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的結餘 | 1,281,274 | 745,018 | (747,663) | - | 398,128 | 2,030,407 | 3,707,164 | 185,807 | 3,892,971 |
| 年度盈利及全面收入總額 | - | - | - | - | - | 394,783 | 394,783 | 22,018 | 416,801 |
| 發行激勵性股票(附註iii) | 6,270 | - | - | (6,270) | - | - | - | - | - |
| 確認為以權益結付以股份為基礎的 | | | | | | | | | |
| 付款開支 | - | - | - | 1,428 | - | - | 1,428 | - | 1,428 |
| 本公司宣派股息(附註14) | - | - | - | - | - | (321,886) | (321,886) | - | (321,886) |
| 向非控制性權益支付股息 | - | - | - | - | - | - | - | (8,570) | (8,570) |
| 盈利分配(附註i) | - | - | - | - | 25,336 | (25,336) | - | - | - |
| 於二零一四年十二月三十一日的結餘 | 1,287,544 | 745,018 | (747,663) | (4,842) | 423,464 | 2,077,968 | 3,781,489 | 199,255 | 3,980,744 |

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。所獲淨資產賬面值與已付對價公允價值的差額直接於權益內確認，並歸屬本公司權益所有人。
- (iii) 截至二零一四年十二月三十一日，(i)本集團激勵性股票計劃向激勵對象合計授予6,270,000股，於解鎖期前確認為庫存股，每股面值人民幣一元，合計人民幣6,270,000.00元。(ii)本集團授予的激勵性股票授予價與授予日股票公允價值之差異於解鎖期內分期確認損益與資本公積。二零一四年，股票激勵計劃對損益產生的影響約為人民幣1,428,000.00元。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|------------------|
| 經營活動 | | |
| 稅前盈利 | 556,670 | 716,347 |
| 經調整： | | |
| 融資成本 | 19,376 | 28,788 |
| 利息收入 | (38,239) | (61,998) |
| 應佔聯營公司盈利 | (7,277) | (8,342) |
| 應佔合營企業盈利 | (3,174) | (5,541) |
| 物業、廠房及設備折舊 | 372,946 | 341,878 |
| 預付租金撥回 | 66,594 | 90,026 |
| 無形資產攤銷 | 4,136 | 4,553 |
| 處置／核銷物業、廠房及設備虧損 | 8,323 | 55,042 |
| 物業、廠房及設備減值損失 | 91,982 | - |
| 商譽減值損失 | 51,085 | - |
| 就激勵股權計劃確認的開支 | 1,428 | - |
| 營運資金變動前經營現金流量 | 1,123,850 | 1,160,753 |
| 存貨增加 | (24,552) | (348,911) |
| 應收貿易賬款及其他應收款項增加 | (135,991) | (227,765) |
| 應收有關連人士款項減少(增加) | 39,420 | (10,608) |
| 租金按金(增加)減少 | (64,065) | 85,435 |
| 預付租金增加 | (31,664) | (55,905) |
| 應付貿易賬款及其他應付款項增加 | 255,866 | 1,209,033 |
| 應付有關連人士款項增加(減少) | 524 | (22,101) |
| 經營活動產生的現金 | 1,163,388 | 1,789,931 |
| 銀行存款已收利息 | 11,361 | 10,316 |
| 已付所得稅 | (216,505) | (241,278) |
| 經營活動產生的現金淨額 | 958,244 | 1,558,969 |

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| 投資活動 | | |
| 購買物業、廠房及設備 | (404,053) | (707,964) |
| 購買短期投資 | (72,795,341) | (22,311,526) |
| 贖回短期投資 | 72,813,341 | 22,234,015 |
| 提取受限制銀行結存 | 378,244 | 53,355 |
| 存入受限制銀行結存 | (1,277,402) | (378,244) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 9,620 | 2,885 |
| 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 | 30,000 | 309,000 |
| 貸出貸款 | (69,600) | (196,500) |
| 應收貸款／受限制銀行結存的已收利息 | 68,273 | 18,935 |
| 已收聯營公司股息 | 4,165 | 3,871 |
| 已收合營企業股息 | 4,908 | 4,809 |
| 投資活動所用現金淨額 | (1,237,845) | (1,197,239) |
| 融資活動 | | |
| 新增銀行貸款 | 1,000,000 | 60,000 |
| 籌措短期融資券 | – | 500,000 |
| 收購非控制性權益 | – | (32,760) |
| 償還短期融資券 | (500,000) | (500,000) |
| 已付利息 | (41,239) | (31,425) |
| 已付公司權益所有人股息 | (281,771) | (235,372) |
| 已付附屬公司非控制性權益股息 | (8,570) | (11,102) |
| 發行激勵性股票 | 29,030 | – |
| 融資活動所用現金淨額 | 197,450 | (250,659) |
| 現金及現金等值(減少)增加淨額 | (82,151) | 111,071 |
| 年初現金及現金等值 | 2,269,912 | 2,158,841 |
| 年終現金及現金等值 | | |
| 銀行結存及現金 | 2,187,761 | 2,269,912 |

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 概況

本公司在中國成立為股份有限公司。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. 應用新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團於本年度首次應用下列香港財務報告準則修訂本及一項新詮釋。

香港財務報告準則第10號、

香港財務報告準則第12號及

香港會計準則第27號(修訂本)

香港會計準則第32號(修訂本)

香港會計準則第39號(修訂本)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號

投資實體

抵銷金融資產及金融負債

衍生工具之更替與對沖會計法之延續

徵費

本年度內應用該等準則修訂本及詮釋並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現和狀況及／或本綜合財務報表所載披露造成重大影響。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新增及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效的新增及經修訂準則、修訂本及詮釋：

| | |
|---|---|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ¹ |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約的收益 ² |
| 香港財務報告準則第11號(修訂本) | 收購合營業務權益的會計處理 ⁴ |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 披露動議 ⁴ |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本) | 對可接受折舊及攤銷方法的澄清 ⁴ |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 設定福利計劃：僱員供款 ³ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則的年度改進 ⁵ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則的年度改進 ³ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則的年度改進 ⁴ |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本) | 農業：生產性植物 ⁴ |
| 香港會計準則第27號(修訂本) | 獨立財務報表的權益法 ⁴ |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁴ |
| 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本) | 投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ⁴ |

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 除有限例外情況外，於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述者外，董事預期，應用上述已頒佈但尚未生效的經修訂準則及修訂本將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

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，加入金融負債分類及計量以及終止確認之規定，並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。於二零一四年頒佈的香港財務報告準則第9號的另一個經修訂版本主要加入a)金融資產的減值規定；及b)藉為若干簡單債務工具引入「於其他全面收入按公允價值處理」計量類別，對分類及計量規定作出的有限修訂。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

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相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。以同時收取合約現金流量及出售金融資產為目的之業務模式持有之債務工具，及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務工具，乃於其他全面收入按公允價值處理的方式計量。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重新分類至損益。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。

就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

一般對沖的新會計處理規定保留三類對沖會計機制。但為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部分的類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

本公司董事認為，預期信貸虧損模式或會導致就尚未產生的信貸虧損提前及額外計提撥備。然而，於完成詳細審閱前，提供有關就金融資產使用預期信貸虧損模式的影響的合理估算為不可行。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體於將自客戶合約產生的收益入賬時使用。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現有收益確認指引(包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋)。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團綜合財務報表所呈報金額及所作披露資料造成重大影響。然而，於本集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號的影響的合理估算為不可行。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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第32章所規定的適用披露。

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，而不論該價格是否可直接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內的以股份為基礎的付款交易，屬於香港會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易，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號存貨內的可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值內的使用價值)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：

- 級別一輸入數據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)；
- 級別二輸入數據乃為不包括級別一所載報價的資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 級別三輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

3. 主要會計政策(續)

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：

- 可對投資對象行使權力；
- 就來自參與投資對象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，本集團會就其是否取得投資對象的控制權作重新評估。

當本集團取得附屬公司控制權時，開始作綜合記賬，並於本集團失去對該附屬公司的控制權時終止綜合記賬。尤其是，於年內收購或出售的附屬公司的收入及開支由本集團取得控制權當日直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組成部分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，以令其會計政策與本集團所用者一致。

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

商譽

收購業務產生之商譽按成本減累計減值損失(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本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，以進行減值測試。

3. 主要會計政策(續)

商譽(續)

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已就商譽確認的減值損失。

出售有關現金產生單位時，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，是指參與投資對象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。根據權益法，於聯營公司或合營企業之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後經調整以確認本集團應佔聯營公司或合營企業損益及其他全面收益。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或合營企業之權益(包括實際上屬於本集團於該聯營公司或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。在收購於一家聯營公司或一家合營企業的投資時，任何投資成本超出本集團應佔投資對象可識別資產及負債之淨公允價值之差額確認為商譽，並已包括在投資的賬面值中。本集團應佔可識別資產及負債淨公允價值超出投資成本之任何差額，在重新評估後即時於該投資獲收購期間在損益內確認。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

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。

當集團實體與本集團之聯營公司或合營企業進行交易時，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。收益已就估計客戶退貨、回扣及其他類似備抵作出扣減。

銷售貨品

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：

- 本集團已將貨品擁有權的重大風險及回報轉予買家；
- 本集團既不持有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；
- 收益金額能可靠地計量；
- 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供應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(即可單獨出售的獎勵積分金額)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。

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

銷售貨品(續)

出租零售櫃位的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。利息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。

投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認(惟經濟利益很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的物業、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。

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。

若干物業的一部分乃為賺取租金而持有，而另一部分乃為用於提供貨品或服務而持有。倘該等部分可分開出售(或按融資租約分開出租)，則本集團應對該等部分分開進行會計處理。倘該等部分不可分開出售，則該物業獲分類為物業、廠房及設備，惟於為用於提供貨品及服務或行政用途而持有的部分僅佔極低比例的情況下則另作別論。

折舊乃以直線法確認，以撇銷資產(在建工程除外)成本，減去資產於其估計可使用年期的剩餘價值。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。

物業、廠房及設備項目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、廠房及設備項目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。

3. 主要會計政策(續)

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無形資產，按成本減累計攤銷及累計減值損失申報，申報基準與分開收購的無形資產相同。

經營租約

(i) 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。

(ii) 其他

其他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。

終止確認無形資產所產生之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)的減值

本集團於各報告期完結時審視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，以確定減值損失的程度(如有)。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。

3. 主要會計政策(續)

有形及無形資產(不包括商譽)的減值(續)

可收回款額為公允價值減銷售成本與使用價值兩者之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃利用反映資金時值的現時市場評估及資產估計未來現金流量並未調整時的特定風險的除稅前貼現率貼現至其現值。

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。減值損失撥回即時於損益中確認。

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，均分類為融資租約。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予以確認。

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。

持作自用的租賃土地

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。

3. 主要會計政策(續)

持作自用的租賃土地(續)

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並入賬列為物業、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。存貨成本乃採用加權平均法釐定。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(外幣)不同，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(需花費大量時間以達致擬定用途或可供出售的資產)的購置、建造或生產的借款成本將增加該等資產的成本，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。

3. 主要會計政策(續)

政府補貼(續)

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財務援助(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。

僱員福利

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。對國家管理的退休福利計劃作出的供款於僱員提供可使彼等享有供款的服務時確認為費用。

以股份為基礎的付款安排

以權益結付以股份為基礎的付款安排

就須符合指定行權條件方會授出之激勵性股票而言，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扣減任何已收取的初步授予價格後釐定，惟不計及任何服務及非市場表現行權條件。服務之公允價值乃根據本集團有關將最終行權之激勵性股票之估計，於行權期間以直線法支銷，而權益亦會相應增加。

於報告期末，本集團修訂其預期最終行權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。

本集團已按於本集團可能被要求支付的最早期間釐定的金額確認根據激勵股權計劃購回已發行但未行權激勵性股票的責任。

於激勵性股票行權後，購回責任及先前於激勵性股票儲備確認的金額(經扣減相關股票的面值後)將獲轉撥至股份溢價。

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。

即期稅項

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，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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債的眼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予以確認。一般情況下，會就所有應課稅的暫時性差額確認遞延稅項負債。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)，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。此外，倘該暫時性差額源自商譽的首次確認，則遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業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收回。

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。

遞延稅項負債及資產的計量，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。

年內即期及遞延稅項

即期及遞延稅項在損益內確認，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。

3. 主要會計政策(續)

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(於損益賬按公允價值處理之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本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(如適用)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。

收入按債務工具(分類為於損益賬按公允價值處理之金融資產除外)的實際利率確認。

於損益賬按公允價值處理之金融資產

當金融資產被指定為於損益賬按公允價值處理，則該等金融資產被分類為於損益賬按公允價值處理。

金融資產(持作買賣之金融資產除外)可於下列情況下在初步確認時指定為於損益賬按公允價值處理：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合的一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項資產的管理及績效乃以公允價值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號金融工具：確認及計量允許將整個組合合約指定為於損益賬按公允價值處理。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

於損益賬按公允價值處理之金融資產(續)

於損益賬按公允價值處理之金融資產，按公允價值列賬，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減值計量。

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，乃於各報告期末評定是否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示投資之估計未來現金流量因於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產視為出現減值。

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、組合內超逾信貸期30至60天的延遲還款數目上升以及國家或地區經濟狀況出現與應收款項未能償還相關的明顯變動。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

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。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如在隨後期間減值損失金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前已確認的減值損失透過損益撥回，惟該投資於減值被撥回當日的賬面值不得超過如無確認減值的攤銷成本。

金融負債及股本權益工具

分類為債務或權益

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

股本權益工具乃可證明於本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後確認。

本集團有關金融負債的會計政策列述如下。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本權益工具(續)

其他金融負債

其他金融負債(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。

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於損益賬確認。

金融負債當且僅當本集團責任獲解除、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及應付代價間之差額於損益賬確認。

4. 估計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来的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源如下。

4. 估計不明朗因素之主要來源(續)

物業、廠房及設備的減值

物業、廠房及設備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)個別店舖的經營虧損、經濟環境之任何重大變動及與現金產生單位有關之經營現金流量。可收回款額乃透過計算使用價值釐定。管理層計算使用價值時，需要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。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，就物業、廠房及設備確認減值損失人民幣91,982千元(二零一三年：無)(參閱附註16)。倘實際未來現金流量少於或多於預期，或事件及情形的變動導致須修改用於釐定使用價值的估計未來現金流量，則可能會導致更多減值損失或撥回減值損失。

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或現金產生單位組別的可收回款額(即公允價值減銷售成本及使用價值之較高者)作出估計。管理層計算使用價值時，需要估計預期從現金產生單位(或單位組別)產生的未來現金流量以及合適的折現率，以計算現值。倘若實際未來現金流量少於預期或事件及情形的變動導致須修改用於釐定使用價值的估計未來現金流量，則可能產生更多減值損失。於二零一四年十二月三十一日，商譽的賬面值為人民幣793,879千元(二零一三年：人民幣844,964千元)，並確認減值損失人民幣51,085千元(二零一三年：無)。可收回款額的計算方法詳情於附註18披露。

遞延稅項資產

於二零一四年十二月三十一日，有關暫時性差額及未動用稅項虧損之遞延稅項資產人民幣153,985千元(二零一三年：人民幣106,968千元)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或多於預期，可能導致須大額撥回或進一步確認遞延稅項資產，並將於有關撥回發生期間於損益賬撥回或確認。

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。

4. 估計不明朗因素之主要來源(續)

物業、廠房及設備的可使用年期(續)

倘可使用年期少於過往估計的年期，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。於二零一四年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值為人民幣3,632,527千元(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,621,250千元)。有關物業、廠房及設備的可使用年期的詳情於附註16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。於二零一四年十二月三十一日，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565,149千元(二零一三年十二月三十一日：人民幣615,549千元)，扣除呆賬撥備人民幣18,328千元(二零一三年十二月三十一日：人民幣18,328千元)。

5. 營業額及其他收益

本集團來自持續經營業務的年度營業額分析如下：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|---------------------------|-------------------|----------------|
| 營業額 | | |
| 銷售貨品 | 18,902,300 | 16,988,172 |
| 其他收益 | | |
| 出租零售櫃位的租金收入 | 771,429 | 608,621 |
| 來自供應商之收入，包括店舖陳列、促銷及配送服務收入 | 1,963,834 | 1,457,853 |
| | 2,735,263 | 2,066,474 |
| 收益總額 | 21,637,563 | 19,054,646 |

6. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部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。本公司執行董事為本集團的主要營運決策者，向彼等呈報以分配資源及評估業績的資料乃以按大型超市及便利超市劃分的收益分析及本集團年內利潤為基礎。由於各店舖或店舖組合並無其他獨立財務資料，故除有關整個實體的披露資料外，概無呈列任何經營分部資料。

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。因此，並無呈列任何地區資料。

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%。因此，並無呈列任何地區資料。

7. 投資及其他收入及其他收益

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 政府補貼(附註) | 22,330 | 26,954 |
| 廢品出售收入 | 19,932 | 17,555 |
| 就註銷租約向承租人收取的彌償 | 1,481 | 5,950 |
| 就貨物付運延誤向供應商收取的彌償 | 11,885 | 3,904 |
| 銀行存款利息 | 24,686 | 10,316 |
| 應收貸款利息 | 13,553 | 51,682 |
| 其他 | 33,896 | 25,988 |
| | 127,763 | 142,349 |
| 其他收益： | | |
| 短期投資的公允價值變動 | 43,660 | 47,193 |
| | 171,423 | 189,542 |

附註： 基於本集團對本地社區作出的貢獻且符合地方政府認為必要的其他條件，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度內獲得政府補貼合共人民幣22,330千元(二零一三年：人民幣26,954千元)。

8. 減值及其他損失

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 外匯虧損淨額 | 33 | 1,245 |
| 處置／核銷物業、廠房及設備的虧損 | 8,323 | 55,042 |
| 就物業、廠房及設備確認的減值損失(附註16) | 91,982 | — |
| 就商譽確認的減值損失(附註18) | 51,085 | — |
| | 151,423 | 56,287 |

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8,323千元(二零一三年：人民幣55,042千元)。

9. 融資成本

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 下列各項所產生的利息： | | |
| —須於五年內悉數償還的銀行貸款 | 17,388 | 2,025 |
| —短期融資券 | 1,988 | 26,763 |
| | 19,376 | 28,788 |

10. 所得稅開支

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 稅務支出(抵免)包括： | | |
| 中國所得稅 | 186,648 | 225,057 |
| 遞延稅項(附註31) | (46,779) | (2,721) |
| | 139,869 | 222,336 |

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%。

10. 所得稅開支(續)

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：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 稅前盈利 | 556,670 | 716,347 |
| 按稅率25%計算的中國企業所得稅(二零一三年：25%) | 139,168 | 179,087 |
| 應佔聯營公司及合營企業盈利的稅務影響 | (2,613) | (3,471) |
| 釐定應課稅盈利時不可扣減的支出的稅務影響 | 14,822 | 3,500 |
| 未確認稅務虧損的稅務影響 | 11,233 | 61,190 |
| 動用過往未確認的稅務虧損 | (22,741) | (17,970) |
| 年度所得稅開支 | 139,869 | 222,336 |

11. 年度盈利

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 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 | 372,946 | 341,878 |
| 無形資產攤銷 (計入分銷及銷售費用) | 4,136 | 4,553 |
| 折舊及攤銷總額 | 377,082 | 346,431 |
| 租用物業的經營租約租金 (計入分銷及銷售費用) | 1,139,882 | 927,221 |
| 預付租金撥回 | 66,594 | 90,026 |
| 核數師酬金 | 4,920 | 4,850 |
| 員工成本： | | |
| 董事及監事酬金 | 5,784 | 4,027 |
| 其他員工成本 | | |
| —薪金及其他福利 | 1,302,140 | 1,058,347 |
| —退休福利計劃供款 | 123,002 | 105,578 |
| —激勵性股票開支 | 318 | — |
| | 1,431,244 | 1,167,952 |
| 確認為開支之存貨成本 | 17,048,536 | 15,089,331 |

12. 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(二零一三年：七名)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 人民幣千元 | 王俊彥 人民幣千元 | 李祿安 人民幣千元 | 呂江 人民幣千元 | 韓英(iii) 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------------------|-------------|
| 二零一四年 | | | | | | | | |
| 袍金 | - | - | - | 78 | 78 | 78 | - | 234 |
| 其他酬金 | | | | | | | | |
| 薪金及其他福利 | 1,020 | 1,026 | 1,040 | - | - | - | - | 3,086 |
| 退休福利計劃供款 | 86 | 86 | 86 | - | - | - | - | 258 |
| 激勵性股票開支 | 317 | 317 | 317 | - | - | - | - | 951 |
| 酬金總額 | 1,423 | 1,429 | 1,443 | 78 | 78 | 78 | - | 4,529 |
| 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 | 88 | 88 | 88 | - | - | - | - | 264 |
| 酬金總額 | 827 | 1,055 | 827 | 78 | 78 | 78 | 78 | 3,021 |

附註：

- (i) 以上披露金額包括應付獨立非執行董事的董事袍金人民幣234千元(二零一三年：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) 韓英先生於二零一四年六月退任本公司董事。

12. 董事、最高行政人員及監事酬金(續)

(b) 監事

已付或應付予三名(二零一三年：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 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 二零一四年 | | | | |
| 袍金 | - | 48 | 48 | 96 |
| 其他酬金 | | | | |
| 薪金及其他福利 | 914 | - | - | 914 |
| 退休福利計劃供款 | 86 | - | - | 86 |
| 激勵性股票開支 | 159 | - | - | 159 |
| 酬金總額 | 1,159 | 48 | 48 | 1,255 |
| 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 | 910 | 48 | 48 | 1,006 |

本年度及上年度概無董事及監事放棄任何酬金。

13. 僱員酬金

截至二零一四年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士包括四名(二零一三年：四名)董事／監事(其酬金詳情於上文附註12列出)，本年度餘下一名(二零一三年：一名)最高薪人士的酬金如下：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 薪金及其他福利 | 992 | 742 |
| 退休福利計劃供款 | 86 | 88 |
| | 1,078 | 830 |

14. 股息

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|--|----------------|----------------|
| 年內確認分派的股息： | | |
| 二零一三年末期股息－每股人民幣0.25元 (二零一三年：二零一二年已派付末期股息每股人民幣0.21元) | 321,886 | 269,068 |

報告期末後，董事建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股人民幣零元(二零一三年：人民幣0.25元)，共人民幣零元(二零一三年：人民幣321,886千元)，惟須獲股東於應屆股東大會批准。

15. 每股盈利

本公司權益所有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|--|----------------|----------------|
| 盈利 | | |
| 用於計算每股基本及攤薄盈利 (二零一三年：每股基本盈利)的盈利， 即本公司權益所有人應佔年度盈利 | 394,783 | 459,031 |
| | 二零一四年 千股 | 二零一三年 千股 |
| 股份數目 | | |
| 用於計算每股基本及攤薄盈利 (二零一三年：每股基本盈利) 的普通股加權平均數 | 1,281,274 | 1,281,274 |

於計算每股攤薄盈利時並無考慮激勵股權計劃(如附註39所界定者)的潛在攤薄影響，乃因其影響可忽略。

16. 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 | | | | | | | |
| 於二零一三年一月一日 | 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 |
| 添置 | - | 189,413 | 90,671 | 51,254 | 8,179 | 147,631 | 487,148 |
| 轉讓 | - | 106,083 | - | - | - | (106,083) | - |
| 處置/撤銷 | - | (31,963) | (17,787) | (9,036) | (3,568) | - | (62,354) |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 2,184,694 | 2,204,422 | 801,733 | 260,788 | 40,010 | 152,007 | 5,643,654 |
| 累計折舊及減值 | | | | | | | |
| 於二零一三年一月一日 | (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) |
| 折舊開支 | (59,636) | (207,346) | (76,296) | (26,096) | (3,572) | - | (372,946) |
| 處置/撤銷資產時對銷 | - | 26,067 | 15,583 | 8,852 | 909 | - | 51,411 |
| 於損益中確認之減值虧損 | - | (91,982) | - | - | - | - | (91,982) |
| 於二零一四年十二月三十一日 | (397,052) | (1,037,766) | (454,192) | (113,499) | (8,618) | - | (2,011,127) |
| 賬面值 | | | | | | | |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 1,787,642 | 1,166,656 | 347,541 | 147,289 | 31,392 | 152,007 | 3,632,527 |
| 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 |

16. 物業、廠房及設備(續)

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) |
| 傢俬、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205,463千元(二零一三年：人民幣211,655千元)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。

於二零一四年十二月三十一日，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7,288千元(二零一三年：人民幣7,490千元)。

於本年度確認的減值虧損

當發生事件或情形顯示賬面值可能無法收回時，管理層會以各店舖為基準對租賃裝修進行減值檢討。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，就因經營虧損而存在減值跡象的店舖進行減值評估。有關檢討導致就截至二零一四年十二月三十一日止年度於損益中確認減值虧損人民幣91,982千元(二零一三年：無)。相關資產的可收回款額按其使用價值釐定。衡量使用價值所用的年折現率為11.36%。計算使用價值的其他主要假設乃關於包括預算銷售額及毛利率的現金流入／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。

17. 預付租金

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 本集團預付租金包括： | | |
| 中國境內中期租賃土地 | 23,574 | 25,618 |
| 預付租金 | 115,342 | 148,228 |
| | 138,916 | 173,846 |
| 就報告而言的分析： | | |
| 流動資產 | 42,457 | 66,594 |
| 非流動資產 | 96,459 | 107,252 |
| | 138,916 | 173,846 |

預付租金指尚有1至19年未屆滿租賃期之經營租約項下之位於中國之店舖之預付租金。

18. 商譽

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 成本 | | |
| 年初及年終結餘 | 844,964 | 844,964 |
| 累計減值虧損 | | |
| 年初結餘 | - | - |
| 年內確認的減值虧損 | (51,085) | - |
| 年終結餘 | (51,085) | - |
| 賬面值 | | |
| 年終結餘 | 793,879 | 844,964 |

已分配到相關公司的現金產生單位組別(指商譽因內部管理目的而受監控之本集團內部最基層部門)的商譽賬面值載列如下：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 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(「惠新大賣場」) | 92,475 | 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 | 50 | 50 |
| | 793,879 | 844,964 |

18. 商譽(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司董事確定，除惠新大賣場外，其他擁有商譽的現金產生單位均無錄得減值。由於惠新大賣場本年度經營業績遠低於管理層最初預算，管理層下調預算銷售額，本集團就分配至惠新大賣場的商譽確認減值虧損人民幣51,085千元(二零一三年：無)。現金產生單位的可收回款額與賬面值之間的差額確認為減值虧損。

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、營業額增長率及毛利率。本集團所編製的現金流量預測乃源自一年期的財務預算，以及未來期間以估計增長率2%至8%和年折現率11.36% (二零一三年：11.30%) 為基準計算的現金流量推算，並計及租賃年期及估計續約租期。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逾可收回總額。

19. 其他無形資產

| | 土地使用權 人民幣千元 | 其他經營租約 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------------------------|----------------|-----------------|-------------|
| 成本 | | | |
| 於二零一三年一月一日以及二零一三年及 二零一四年十二月三十一日 | 90,727 | 27,790 | 118,517 |
| 累計攤銷及減值 | | | |
| 於二零一三年一月一日 | (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) |
| 攤銷開支 | (2,705) | (1,431) | (4,136) |
| 於二零一四年十二月三十一日 | (20,096) | (20,511) | (40,607) |
| 賬面值 | | | |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 70,631 | 7,279 | 77,910 |
| 於二零一三年十二月三十一日 | 73,336 | 8,710 | 82,046 |

(i) 上述所有無形資產均於收購附屬公司時購入。

(ii) 以下可使用年期乃用於計算攤銷：

| | |
|-------|--------|
| 土地使用權 | 40年 |
| 經營租約 | 1- 24年 |

20. 於聯營公司權益

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 非上市聯營公司投資成本 | 107,964 | 107,964 |
| 應佔收購後盈利份額(扣除已收股息) | 57,000 | 53,888 |
| 非上市聯營公司的權益減值(附註i) | (12,265) | (12,265) |
| | 152,699 | 149,587 |

於二零一四年十二月三十一日，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 (人民幣千元) | 本集團持有所有者權益／ 投票權比例 | | 主要業務 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|-----------------|----------------------|--------|-------------|
| | | | | | 二零一四年 | 二零一三年 | |
| 北京超市發連鎖股份有限公司(i) (「超市發」) | 股份有限公司 | 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」) | 有限責任公司 | 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 | 有限責任公司 | 中國 | 中國北京 | 10,000 | 49% | 49% | 經營投資，房地產管理 |

- (i) 投資成本超出本集團應佔超市發可識別資產及負債的公允價值淨額的部分乃計入因收購超市發而產生的聯營公司投資成本，金額達人民幣57,525千元。金額為人民幣12,265千元的減值損失已於二零一一年確認歸入於聯營公司的投資。

20. 於聯營公司權益(續)

(ii) 本集團主要聯營公司的財務資料摘要

以下財務資料摘要指根據香港財務報告準則編製的聯營公司財務報表所示金額。

所有該等聯營公司在該等綜合財務報表內以權益法入賬。

(a) 超市發及其附屬公司(「超市發集團」)

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 流動資產 | 773,079 | 767,322 |
| 非流動資產 | 216,787 | 239,323 |
| 流動負債 | 698,638 | 705,885 |
| 非流動負債 | 76,000 | 92,362 |
| 非控制性權益 | 3,466 | 3,316 |
| 營業額 | 2,627,887 | 2,640,873 |
| 以下人士應佔年度盈利及其他全面收入總額： | | |
| 超市發集團權益所有人 | 6,680 | 7,038 |
| 非控制性權益 | 150 | 66 |
| | 6,830 | 7,104 |

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：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 超市發權益所有人應佔淨資產 | 211,762 | 205,082 |
| 本集團持有超市發所有者權益的比例(%) | 25.03 | 25.03 |
| 本集團應佔淨資產 | 53,004 | 51,332 |
| 商譽 | 57,525 | 57,525 |
| 減值損失 | (12,265) | (12,265) |
| 本集團於超市發的權益的賬面值 | 98,264 | 96,592 |

20. 於聯營公司權益(續)

(ii) 本集團主要聯營公司的財務資料摘要(續)

(b) 崇文門菜市場

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 流動資產 | 187,143 | 232,567 |
| 非流動資產 | 154,365 | 129,494 |
| 流動負債 | 240,417 | 263,908 |
| 營業額 | 352,821 | 272,640 |
| 年度盈利及其他全面收入總額 | 11,438 | 13,430 |
| 年內從聯營公司收取的股息 | 4,165 | 3,871 |

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：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 崇文門菜市場的淨資產 | 101,091 | 98,153 |
| 本集團持有崇文門菜市場所有者權益的比例(%) | 49 | 49 |
| 本集團於崇文門菜市場的權益的賬面值 | 49,535 | 48,095 |

(iii) 屬非重大的聯營公司的資料

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 年度盈利 | - | - |
| 年度其他全面收入 | - | - |
| 年度盈利及其他全面收入總額 | - | - |
| 本集團於該聯營公司的權益的賬面值 | 4,900 | 4,900 |

21. 於合營企業權益

本集團於一家合營企業的投資詳情載列如下：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 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) | (1,404) | 330 |
| | 98,596 | 100,330 |

於報告期末，本集團合營企業的詳情載列如下：

| 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 | 本集團持有所有者權益比例 | | 本集團持有投票權比例 | | 主要業務 |
|-------------------|--------|---------------|---------------|--------------|-------|------------|-------|--------|
| | | | | 二零一四年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一三年 | |
| 北京奧士凱物美商業 有限公司 | 有限責任公司 | 中國 | 200,000 | 50% | 50% | 50% | 50% | 經營大型超市 |

本集團合營企業財務資料概述如下。以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。

該等綜合財務報表是採用權益法將合營企業入賬。

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 流動資產 | 55,660 | 66,833 |
| 非流動資產 | 190,171 | 194,379 |
| 流動負債 | 48,640 | 60,552 |

上述資產及負債金額包括下列各項：

| | | |
|---------|--------|--------|
| 現金及現金等值 | 29,300 | 40,337 |
|---------|--------|--------|

21. 於合營企業權益(續)

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 營業額 | 323,139 | 337,243 |
| 年度盈利 | 6,347 | 11,801 |
| 年度盈利及其他全面收入總額 | 6,347 | 11,801 |
| 本集團應佔本年度合營企業盈利 | 3,174 | 5,541 |
| 已收股息 | 4,908 | 4,809 |
| 上述年度盈利包括下列各項： | | |
| 折舊及攤銷 | 6,022 | 6,187 |
| 利息收入 | 164 | 203 |
| 所得稅開支 | 3,712 | 4,261 |

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認的於合營企業權益的賬面值對賬如下：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 淨資產 | 197,191 | 200,660 |
| 本集團所有者權益比例(%) | 50 | 50 |
| 本集團權益賬面值 | 98,596 | 100,330 |

22. 存貨

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 轉售商品 | 1,482,053 | 1,456,564 |
| 消耗品 | 2,921 | 3,858 |
| | 1,484,974 | 1,460,422 |

23. 應收貸款

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 定息應收貸款 | 236,100 | 251,220 |

為獲取新店舖物業，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 | |
|-----------------------|---------|---------|---------------------|---------------------|
| | | | 31/12/2014 人民幣千元 | 31/12/2013 人民幣千元 |
| 向A出租人提供的貸款(i) | 二零一六年二月 | 8.15 | 120,000 | 120,000 |
| 向B出租人提供的貸款(ii) | 二零一五年三月 | 7.41 | 46,500 | 46,500 |
| 向C出租人提供的貸款(iii) | 二零一六年一月 | - | 69,600 | - |
| 向地區政府轄下的一個實體提供的貸款(iv) | 二零一三年八月 | 13.42 | - | 54,720 |
| 向D出租人提供的貸款(v) | 二零一四年三月 | 6.72 | - | 30,000 |

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 分析為： | | |
| 流動 | 46,500 | 84,720 |
| 非流動 | 189,600 | 166,500 |
| | 236,100 | 251,220 |

- (i) 於二零一三年二月，本集團與A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A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A出租人股東以其於A出租人的71.99%股本權益質押。
- (ii) 於二零一三年三月，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出租人股東以其於B出租人的100%股本權益質押。
- (iii) 於二零一四年一月，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，為期三年。本集團向C出租人借出人民幣69,600千元，為期三年。貸款為無抵押及免息。

23. 應收貸款(續)

- (iv) 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，截至二零一三年十二月三十一日止年度應收貸款的實際利率為13.42%。該實體已於二零一三年償還本金及利息(不包括預計回報)，並於二零一四年確認及償還預計回報的利息。由於本集團仍在與地區政府磋商獎勵且認為估計未來現金流入具有不確定性，因此本集團並無於初始日期直至二零一三年十二月三十一日將完成土地拍賣後的獎勵確認入賬。於本年度，該實體與本集團協定不會支付獎勵。
- (v) 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D出租人訂立委託貸款協議。根據協議，本集團向D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。

24. 應收貿易賬款及其他應收款項

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|------------|------------------|------------------|
| 應收貿易賬款 | 182,206 | 169,855 |
| 支付供應商的預付款項 | 365,124 | 337,737 |
| 可扣減的進項增值稅 | 632,732 | 482,523 |
| 租金按金 | 109,886 | 87,153 |
| 其他應收款項 | 146,843 | 194,474 |
| | 1,436,791 | 1,271,742 |

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。在接納任何店舖為新加盟店之前，本集團將評估店舖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、信用卡及移動電話付款)與零售客戶交易。

24. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

根據發票日期(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。

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0 – 30天 | 153,555 | 111,198 |
| 31 – 60天 | 28,651 | 47,730 |
| >60天 | - | 10,927 |
| | 182,206 | 169,855 |

本集團透過評價客戶的過往信貸記錄評估彼等的信貸質素，並為各客戶設定信貸限額。本集團會定期評估現有客戶的欠款可收回性及信貸限額。就上文所披露既未逾期亦無減值的應收貿易賬款而言，彼等為信貸質素良好的客戶。

於二零一三年十二月三十一日，上述款項包括已逾期的應收款項，其金額為人民幣10,927千元，本集團並無就此計提減值損失，因信貸質素並無重大變動，金額仍被視為可收回。本集團並無就該結餘持有任何抵押品。

25. 應收／應付有關連人士款項

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|---|----------------|----------------|
| 應收聯營公司款項(附註a) | 66,187 | 75,769 |
| 應收合營企業款項(附註a) | 38,183 | 51,057 |
| 應收對本公司具重大影響力的本公司股東(「本公司主要股東」)的 附屬公司款項(附註a) | 35,885 | 52,849 |
| | 140,255 | 179,675 |
| 應付聯營公司款項(附註b) | 10,389 | 9,481 |
| 本公司主要股東的附屬公司的預付款項 | 7,508 | 7,892 |
| | 17,897 | 17,373 |

25. 應收／應付有關連人士款項(續)

附註：

- (a) 應收聯營公司、合營企業及本公司主要股東的附屬公司款項全為貿易性質、無抵押及免息。信貸期為30至60天。根據發票日期(與確認收益的各個日期相近)的應收有關連人士款項的賬齡分析如下：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 0 – 30天 | 70,000 | 90,092 |
| 31 – 60天 | 35,717 | 41,523 |
| 61 – 90天 | 28,383 | 38,331 |
| >90天 | 6,155 | 9,729 |
| | 140,255 | 179,675 |

本集團透過評價有關連人士的過往信貸記錄評估彼等的信貸質素，並為各關連人士設定信貸限額。本集團會定期評估有關連人士的欠款可收回性及信貸限額。就上文所披露既未逾期亦無減值的應收有關連人士款項而言，各有關連人士的信貸質素並無重大變動。

上述包括於報告期末已逾期的應收款項，其金額為人民幣34,538千元(二零一三年：人民幣48,060千元)，本集團並無為該款項計提減值損失，因信貸質素並無重大變動，金額仍被視為可收回。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。

26. 短期投資

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 短期投資 | 92,000 | 110,000 |
| 總計 | 92,000 | 110,000 |

短期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相關對手方發行人提出贖回。金融產品的公允價值乃根據相應發行金融機構提供的可執行贖回價釐定。

27. 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2.75%(二零一三年：0.35%至2.85%)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：

| | 二零一四年 等值金額 人民幣千元 | 二零一三年 等值金額 人民幣千元 |
|----|------------------------|------------------------|
| 港元 | 86,400 | 85,446 |
| 美元 | 342 | 315 |

受限制銀行結存

受限制銀行結存指就預收購物卡款、應付票據及短期銀行貸款而質押的存款。於二零一四年十二月三十一日，受限制銀行結存人民幣1,277,402千元(二零一三年：人民幣378,244千元)按每年0.35%至3.08%(二零一三年：0.35%至2.85%)計息。

28. 應付貿易賬款及其他應付款項

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| 應付票據 | 75,400 | 115,366 |
| 應付貿易賬款 | 3,779,588 | 3,579,270 |
| 預收客戶款項 | 2,022,992 | 2,074,423 |
| 收取租賃商戶保證金 | 307,952 | 287,648 |
| 應計租金及其他 | 360,827 | 301,587 |
| 其他應付款項 | 482,967 | 332,471 |
| 因可能收購未行權之激勵性股票而產生的股票回購款(附註39) | 29,030 | - |
| 應付股息 | 73,811 | 33,696 |
| | 7,132,567 | 6,724,461 |

28. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

於報告期末，應付票據及應付貿易賬款的賬齡分析如下：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|----------|------------------|------------------|
| 0 – 30天 | 3,499,311 | 3,279,740 |
| 31 – 60天 | 293,173 | 338,170 |
| 61 – 90天 | 26,043 | 28,836 |
| 90天以上 | 36,461 | 47,890 |
| | 3,854,988 | 3,694,636 |

購買商品的平均信貸期為60天(二零一三年：60天)。

29. 貸款

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|-----------------|------------------|----------------|
| 短期融資券－無抵押(附註a) | – | 521,863 |
| 銀行貸款－無抵押(附註b) | 60,000 | 60,000 |
| 銀行貸款－有抵押(附註c) | 1,000,000 | – |
| | 1,060,000 | 581,863 |
| 定息貸款： | | |
| 一年內(附註c) | 1,000,000 | 521,863 |
| 超過一年但不超過兩年(附註b) | 60,000 | 60,000 |
| | 1,060,000 | 581,863 |

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500,000千元為期一年的短期融資券。短期融資券按固定年利率4.77%計息，並於二零一四年一月獲償還。
- (b) 貸款按固定年利率5%計息，並將於二零一六年獲償還。
- (c) 本公司於二零一四年八月及九月透過民生銀行向一家附屬公司發行金額為人民幣1,000,000千元為期六個月的應收票據，該應收票據以金額相當於人民幣1,000,000千元的銀行存款作為抵押。該應收票據由該附屬公司透過民生銀行予以貼現，並按固定年利率2.88%計息。

30. 股本

| | 內資股數目 千股 | H股數目 千股 | 股份總數 千股 | 股本 人民幣千元 |
|-------------------|-------------|------------|------------|-------------|
| 按每股人民幣1.00元已發行及繳足 | | | | |
| 於二零一三年一月一日及 | | | | |
| 二零一三年十二月三十一日(附註a) | 744,706 | 536,568 | 1,281,274 | 1,281,274 |
| 因發行激勵性股票而增加(附註b) | 6,270 | – | 6,270 | 6,270 |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 750,976 | 536,568 | 1,287,544 | 1,287,544 |

附註：

- (a) 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及買賣。內資股僅供中國公民以人民幣進行認購及買賣。本公司以港元支付所有H股股息，而以人民幣支付所有內資股股息。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。
- (b) 本集團已根據激勵股權計劃(定義見附註39)向若干僱員、董事及一名監事發行6,270,000股每股面值人民幣1.00元的內資股，於達成行權條件前該等股份被視為庫存股份。有關詳細資料於附註39披露。

31. 遞延稅項

以下為於本年度及過往年度確認的主要遞延稅項結餘及其變動：

| | 收購一家 聯營公司 | | 業務合併的 | | | 有形資產及 | 合計 |
|---------------|--------------|---------|---------|--------|----------|--------|---------|
| | 按金減值 | 實際租金 | 稅務虧損 | 稅務折舊差異 | 公允價值調整 | 商譽減值 | |
| | 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 |
| 於二零一三年一月一日 | 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 |
| 扣除自(計入)損益 | – | 21,704 | 991 | (263) | 1,352 | 22,995 | 46,779 |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 4,582 | 118,394 | 9,212 | 3,991 | (21,673) | 26,453 | 140,959 |

31. 遞延稅項(續)

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：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 遞延稅項資產 | 153,985 | 106,968 |
| 遞延稅項負債 | (13,026) | (12,788) |
| | 140,959 | 94,180 |

於二零一四年十二月三十一日，本集團未動用稅務虧損為人民幣417,314千元(二零一三年：人民幣474,387千元)，可用作抵銷未來的盈利。已就有關虧損人民幣36,849千元(二零一三年：人民幣32,885千元)確認遞延稅項資產。就其他稅務虧損人民幣380,465千元(二零一三年：人民幣441,502千元)，則由於未來期間盈利的不可預見性而未確認遞延稅項資產，有關款項將於二零一五年至二零一九年(二零一三年：二零一四年至二零一八年)到期。

32. 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，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。在本集團支付人民幣100,000千元的第三期分期付款後且於項目實體獲取該物業的土地使用權證時，本集團將獲轉讓股本權益。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。於二零一四年十二月三十一日，項目實體並無獲得該物業的土地使用權證。

33. 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二零一三年起維持不變。

本集團的資本架構包括債務淨額(當中包括貸款以及現金及現金等值)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)。

本公司董事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。

34. 金融工具

(a) 金融工具分類

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|------------------------|------------------|------------------|
| 金融資產 | | |
| 指定為於損益賬按公允價值處理 | | |
| 短期投資 | 92,000 | 110,000 |
| 貸款及應收款項 (包括現金及現金等值) | | |
| 應收貸款 | 236,100 | 251,220 |
| 應收貿易賬款 | 182,206 | 169,855 |
| 其他應收款項 | 146,843 | 194,474 |
| 應收有關連人士款項 | 140,255 | 179,675 |
| 受限制銀行結存 | 1,277,402 | 378,244 |
| 銀行結存及現金 | 2,187,761 | 2,269,912 |
| | 4,170,567 | 3,443,380 |
| 金融負債 | | |
| 攤銷成本 | | |
| 應付票據 | 75,400 | 115,366 |
| 應付貿易賬款 | 3,779,588 | 3,579,270 |
| 其他應付款項 | 482,967 | 332,471 |
| 應付有關連人士款項 | 10,389 | 9,481 |
| 貸款 | 1,060,000 | 581,863 |
| | 5,408,344 | 4,618,451 |
| 收取租賃商戶保證金 | 307,952 | 287,648 |

34. 金融工具(續)

(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、貨幣風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。降低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載列如下：

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23及29)，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27)。

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。

34. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標和政策(續)

市場風險(續)

外匯風險管理(續)

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 | |
|----|----------------|----------------|
| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
| 港元 | 86,400 | 85,446 |
| 美元 | 342 | 315 |

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%為採用的敏感度比率，乃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 | |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
| 損益 | 3,240 | 3,204 | 13 | 12 |

其他價格風險管理

於該兩個年度內，本集團投資金融機構營運的金融產品，此令本集團面臨其他價格風險。管理層透過緊密監控該等投資的投資組合管理其他價格風險。由於該等投資屬短期性質，管理層預期短期投資的公允價值不會出現重大變動，故並無呈列敏感度分析。

34. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標和政策(續)

信貸風險管理

於二零一四年十二月三十一日，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。就應收貸款，本集團管理層透過評價出租人的過往信貸記錄評估彼等的信貸質素。此外，大部分應收貸款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及應收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

於二零一四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣1,602,735千元(二零一三年：人民幣1,632,656千元)。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。截至二零一四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958,244千元(二零一三年：人民幣1,558,969千元)。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。管理層會監察動用貸款之情況，並確保符合貸款契諾。於二零一四年十二月三十一日，合共有三筆為數人民幣700,000千元(二零一三年：人民幣900,000千元)的銀行融資，包括：(a)A銀行人民幣100,000千元的銀行融資，可用至二零一五年九月十日；(b)B銀行人民幣100,000千元的銀行融資，可用至二零一五年五月二十二日；(c)C銀行人民幣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678,107千元的銀行融資概未動用。

34. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標和政策(續)

流動資金風險管理(續)

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 |
|-----------|-------------------|------------------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------------|----------------------|
| 於二零一四年 | | | | | | | |
| 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 | | 789,566 | 3,512,339 | 36,050 | - | 4,337,955 | 4,337,955 |
| 應付有關連人士款項 | | 10,389 | - | - | - | 10,389 | 10,389 |
| 貸款 | | | | | | | |
| 一定息 | 3.00 | - | 1,000,000 | 3,000 | 61,000 | 1,064,000 | 1,060,000 |
| 收取承租人的按金 | | - | - | 307,952 | - | 307,952 | 307,952 |
| | | 799,955 | 4,512,339 | 347,002 | 61,000 | 5,720,296 | 5,716,296 |
| 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 | | 636,945 | 3,279,740 | 110,422 | - | 4,027,107 | 4,027,107 |
| 應付有關連人士款項 | | 9,481 | - | - | - | 9,481 | 9,481 |
| 貸款 | | | | | | | |
| 一定息 | 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 |
| | | 646,426 | 3,804,340 | 400,320 | 64,000 | 4,915,086 | 4,906,099 |

34. 金融工具(續)

(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 | | 公允價值層級 | 估值技巧及主要輸入值 |
|----------------|------------|------------|--------|-----------------------------------|
| | (人民幣千元) | | | |
| | 31/12/2014 | 31/12/2013 | | |
| 非衍生金融資產(見附註26) | 92,000 | 110,000 | 級別二 | 發行金融機構提供的可執行贖回價，乃根據相關投資組合的公允價值計算。 |

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。

35. 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的未來最低租金承擔如下：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 一年內 | 1,076,031 | 920,438 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 3,166,469 | 3,744,618 |
| 五年以上 | 9,664,909 | 8,169,245 |
| | 13,907,409 | 12,834,301 |

該等租約商定的租期為一至二十年。於整個租期內租金乃固定，且概無任何租約包含任何或然租金。

35. 經營租約(續)**本集團為出租人**

有關出租本集團擁有或租賃店舖之零售櫃位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未來最低租金：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|-----|----------------|----------------|
| 一年內 | 936,820 | 783,509 |

36. 資本及其他承擔

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 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) | 1,100,840 | 391,637 |
| 有關下列項目的其他承擔 | | |
| 股本權益(參閱附註32)(已訂約但未於綜合財務報表中撥備)(附註) | 414,555 | 414,555 |
| 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) | 89,419 | 274,705 |

附註：其他承擔包括根據附註32所載的該等協議就項目實體(其唯一業務是發展和建造一項商業物業)的75%股本權益應付的餘額以及其100%經營業績。

37. 有關連人士交易

(a) 除附註25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：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 對合營企業的貨品銷售 | 231,750 | 215,776 |
| 對本公司主要股東附屬公司的貨品銷售 | 160,824 | 151,084 |
| 對聯營公司的貨品銷售 | 183,184 | 149,710 |
| 向聯營公司採購貨品 | 66,853 | 72,268 |
| 向本公司主要股東附屬公司支付租金開支(附註) | 17,153 | 17,636 |
| 向聯營公司及合營企業提供貨物配送服務的服務費收入 | 6,222 | 5,478 |
| 向本公司主要股東附屬公司提供貨物配送服務的服務費收入 | 4,821 | 4,526 |
| 向本公司主要股東附屬公司收取管理費 | 211 | 190 |

於二零一四年十二月三十一日，本公司主要股東就本集團借入的一般銀行貸款人民幣200,000千元(二零一三年：人民幣400,000千元)提供擔保。

附註： 於二零一四年十二月三十一日，本集團根據經營租約就本公司主要股東的附屬公司的租用物業須於下列期間到期支付應付未來最低租金承擔：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 一年內 | 18,680 | 18,680 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 19,097 | 37,639 |
| 五年以上 | 225 | 363 |
| | 38,002 | 56,682 |

37. 有關連人士交易(續)

(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：

| | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 短期福利 | 8,004 | 8,498 |
| 離職福利 | 1,120 | 790 |
| 激勵性股票開支 | 1,326 | - |
| | 10,450 | 9,288 |

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。

38. 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。截至二零一四年十二月三十一日止年度內，在損益表支銷的退休福利成本金額為人民幣123,346千元(二零一三年：人民幣105,930千元)。

39. 激勵股權計劃

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(分別佔本公司已發行股份總數與已發行內資股總數的1%及1.72%)，作為激勵性股票發給本公司董事(不含獨立董事)、監事(不含外部監事)、本集團的業務骨幹及董事會批准的其他人員(「激勵對象」)(下文統稱「激勵股權計劃」)。根據激勵股權計劃，將向激勵對象發行及授出激勵性股票，惟須受行權條件限制。於發行激勵性股票時，本集團將股票面值列為股本，相應計入激勵性股票儲備借方。根據激勵股權計劃，激勵性股票在未來五年內按相關比例於解鎖日自動解鎖。於禁售期內，激勵對象不得出售獲授予的股份。分五批解鎖股票被視為行權條件。如激勵性股票於行權前被沒收，本公司獲激勵對象授權代其按授予價格將有關激勵對象持有但未解鎖的激勵性股票轉讓予其他激勵對象，或按授予價格購回上述激勵性股票，以供註銷。因此，本集團於行權前購回解鎖激勵性股票的義務確認為激勵股權計劃項下的回購義務。激勵性股票行權時，授予時確認的股票儲備和回購義務，扣除相應股份面值，將轉撥至股份溢價。激勵股權計劃詳情載於本公司於二零一三年四月二日刊發的公告。

於二零一四年三月十四日，本公司向三名董事及一名監事授出3,500,000股激勵性股票，而有關承授人須支付授予價格每股人民幣4.63元。於二零一四年六月三日，本公司向非關連激勵對象授出2,770,000股激勵性股票，而有關承授人須支付授予價格每股人民幣4.63元。所授予激勵性股票的公允價值乃基於二叉樹期權定價模式及獨立估值師所作若干假設進行計算。計及內資股之市場流動性不佳，於各授予日期授出的激勵性股票的公允價值分別為每股人民幣5.73元及每股人民幣5.17元。於本年度，本集團於損益表確認激勵性股票開支約人民幣1,428千元(二零一三年：無)。於二零一四年十二月三十一日，已就激勵股權計劃項下的回購義務人民幣29,030千元計提撥備。

40. 期後事項

於報告期後並無重大事項。

41. 主要附屬公司**主要附屬公司的一般資料**

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列如下。

| 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 | 本公司所持所有者權益比例及投票權比例 | | | | 主要業務 |
|-------------------|---------------------|-------------------|--------------------|------------|------------|------------|--------|
| | | | 直接 | | 間接 | | |
| | | | 二零一四年 % | 二零一三年 % | 二零一四年 % | 二零一三年 % | |
| 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 |

41. 主要附屬公司(續)

主要附屬公司的一般資料(續)

| 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 | 本公司所持所有者權益比例及投票權比例 | | | | 主要業務 |
|-----------------|---------------------|-------------------|--------------------|------------|------------|------------|--------|
| | | | 直接 | | 間接 | | |
| | | | 二零一四年 % | 二零一三年 % | 二零一四年 % | 二零一三年 % | |
| 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 |
| 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 |
| 浙江供銷超市有限公司 | 中國浙江 | 21,000,000 | - | - | 63.64 | 63.64 | 經營便利超市 |
| 湖州老大房超市有限公司 | 中國浙江 | 5,000,000 | - | - | 32.46 | 32.46 | 經營便利超市 |

41. 主要附屬公司(續)

主要附屬公司的一般資料(續)

| 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 | 本公司所持所有者權益比例及投票權比例 | | | | 主要業務 |
|-------------------|---------------------|-------------------|--------------------|------------|------------|------------|--------|
| | | | 直接 | | 間接 | | |
| | | | 二零一四年 % | 二零一三年 % | 二零一四年 % | 二零一三年 % | |
| 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 |
| 天津物美聯京商貿發展有限公司 | 中國天津 | 1,000,000 | 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 |
| 北京京泰亦物美超市有限公司 | 中國北京 | 10,000,000 | 100 | 100 | - | - | 經營大型超市 |
| 北京京順物美超市有限公司 | 中國北京 | 10,000,000 | 100 | 100 | - | - | 經營大型超市 |
| 香河物美超市有限公司 | 中國河北 | 5,000,000 | 100 | 100 | - | - | 經營大型超市 |
| 北京物美好未來商業有限公司(附註) | 中國北京 | 30,000,000 | - | - | 86.40 | - | 經營大型超市 |
| 河北物美物流有限公司(附註) | 中國河北 | 10,000,000 | 100 | - | - | - | 經營物流業務 |

上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。

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。

上列所有本公司中國附屬公司均為國內企業。

於年末，概無附屬公司發行任何債務證券。

附註： 於截至二零一四年十二月三十一日止年度內新成立。

42. 本公司之財務資料

報告期末本公司之財務資料包括：

| | 附註 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 |
|-----------------|----|--------------------|--------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 586,031 | 592,234 |
| 租金按金 | | 40,578 | 81,673 |
| 於附屬公司的投資 | | 2,349,596 | 2,329,596 |
| 於聯營公司的投資 | | 95,699 | 95,699 |
| 於合營企業的投資 | | 100,000 | 100,000 |
| 遞延稅項資產 | | 33,508 | 21,262 |
| 應收貸款 | | 120,000 | 120,000 |
| 預付購買資產款 | | 255,445 | 255,445 |
| 其他非流動資產(附註) | | 350,000 | - |
| | | 3,930,857 | 3,595,909 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 295,201 | 342,757 |
| 應收貸款 | | - | 54,720 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項 | | 599,316 | 474,705 |
| 應收有關連人士款項 | | 49,291 | 100,232 |
| 應收附屬公司款項 | | 2,173,140 | 1,903,436 |
| 短期投資 | | - | 100,000 |
| 受限制銀行結存 | | 1,256,638 | 357,559 |
| 銀行結存及現金 | | 888,083 | 1,103,531 |
| | | 5,261,669 | 4,436,940 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | | 2,081,903 | 2,329,921 |
| 應付有關連人士款項 | | 20,488 | 11,418 |
| 應付附屬公司款項 | | 3,885,032 | 2,775,470 |
| 稅項負債 | | 51,535 | 68,082 |
| 貸款 | | 1,000,000 | 521,863 |
| | | 7,038,958 | 5,706,754 |
| 流動負債淨值 | | (1,777,289) | (1,269,814) |
| 總資產減流動負債 | | 2,153,568 | 2,326,095 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 30 | 1,287,544 | 1,281,274 |
| 股份溢價及儲備 | | 866,024 | 1,044,821 |
| 總權益 | | 2,153,568 | 2,326,095 |

附註：有關金額為向附屬公司投資但正在進行注資審核的資金。

42. 本公司之財務資料(續)

| | 股本 人民幣千元 | 股份溢價 人民幣千元 | 激勵性 | 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 |
|--------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | | | 股票儲備 人民幣千元 | | | |
| 於二零一三年一月一日 | 1,281,274 | 745,018 | - | 218,062 | 162,136 | 2,406,490 |
| 年度盈利及全面收入總額 | - | - | - | - | 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 | 1,281,274 | 745,018 | - | 239,510 | 60,292 | 2,326,094 |
| 年度盈利及全面收入總額 | - | - | - | - | 147,932 | 147,932 |
| 發行激勵性股票 | 6,270 | - | (6,270) | - | - | - |
| 確認為以權益結付以股份 為基礎的付款的開支 | - | - | 1,428 | - | - | 1,428 |
| 本公司宣派股息 | - | - | - | - | (321,886) | (321,886) |
| 盈利分配 | - | - | - | 14,932 | (14,932) | - |
| 於二零一四年 | | | | | | |
| 十二月三十一日 | 1,287,544 | 745,018 | (4,842) | 254,442 | (128,594) | 2,153,568 |

3. 本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料

以下為摘錄自本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告的本集團未經審核財務資料全文。

簡明中期綜合全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月及二零一四年同期

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 銷售貨品營業額 | 4 | 10,265,654 | 9,211,930 |
| 銷售成本 | | (9,414,370) | (8,311,160) |
| 毛利 | | 851,284 | 900,770 |
| 其他收益 | 4 | 1,413,940 | 1,221,095 |
| 投資及其他收入 | 5 | 225,744 | 207,992 |
| 分銷及銷售費用 | 6 | (1,792,111) | (1,631,857) |
| 行政費用 | 6 | (342,585) | (276,084) |
| 應佔聯營公司盈利 | | 4,214 | 1,925 |
| 應佔合營企業盈利 | | 2,669 | 2,646 |
| 融資成本 | 7 | (1,629) | (5,062) |
| 稅前盈利 | | 361,526 | 421,425 |
| 所得稅開支 | 8 | (102,235) | (100,571) |
| 本期盈利及全面收益總額 | 9 | 259,291 | 320,854 |
| 以下人士應佔本期盈利及全面收益總額 | | | |
| 本公司權益所有人 | | 246,984 | 306,661 |
| 少數股東權益 | | 12,307 | 14,193 |
| 每股盈利－基本(每股人民幣元) | 11 | 0.19 | 0.24 |

簡明中期綜合財務狀況表

| | 附註 | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 12 | 3,852,465 | 3,632,527 |
| 租金按金 | | 252,754 | 205,405 |
| 預付租金 | | 195,281 | 96,459 |
| 商譽 | | 793,879 | 793,879 |
| 無形資產 | | 70,861 | 77,910 |
| 於聯營公司權益 | 13 | 156,913 | 152,699 |
| 於合營企業權益 | 13 | 101,265 | 98,596 |
| 遞延稅項資產 | 21 | 153,985 | 153,985 |
| 預付購買資產款 | 14 | 255,445 | 255,445 |
| 應收貸款 | 15 | 193,440 | 189,600 |
| | | 6,026,288 | 5,656,505 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 1,306,548 | 1,484,974 |
| 應收貸款 | 15 | 46,500 | 46,500 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項 | 16 | 1,176,961 | 1,436,791 |
| 應收有關連人士款項 | 17 | 127,603 | 140,255 |
| 預付租金 | | 168,665 | 42,457 |
| 持作買賣的投資 | | 63,500 | 92,000 |
| 現金及存放中央銀行款項 | 18 | 10 | 0 |
| 存放同業款項 | 18 | 709,366 | 0 |
| 受限制銀行結存 | | 1,506,181 | 1,277,402 |
| 銀行結存及現金 | | 2,219,193 | 2,187,761 |
| | | 7,324,527 | 6,708,140 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 19 | 7,382,625 | 7,132,567 |
| 應付有關連人士款項 | 17 | 30,164 | 17,897 |
| 稅項負債 | | 130,265 | 160,411 |
| 貸款 | 20 | 1,506,300 | 1,000,000 |
| | | 9,049,354 | 8,310,875 |
| 流動負債淨值 | | (1,724,827) | (1,602,735) |
| 總資產減流動負債 | | 4,301,461 | 4,053,770 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 1,287,544 | 1,287,544 |
| 股本溢價及儲備 | | 2,740,929 | 2,493,945 |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | 4,028,473 | 3,781,489 |
| 少數股東權益 | | 199,962 | 199,255 |
| 總權益 | | 4,228,435 | 3,980,744 |
| 非流動負債 | | | |
| 於聯營公司貸款 | | 60,000 | 60,000 |
| 遞延稅項負債 | 21 | 13,026 | 13,026 |
| | | 73,026 | 73,026 |
| | | 4,301,461 | 4,053,770 |

簡明中期綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

| | 本公司權益持有人應佔權益 | | | | | | | 少數股東權益 | 總權益 |
|-------------------|--------------|---------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|----------|-----------|
| | 股本 | 股份溢價 | 其他儲備 | 激勵性股票儲備 | 法定公積金 | 保留盈利 | 合計 | | |
| | 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 | 人民幣千元 |
| 於二零一四年一月一日(經審核) | 1,281,274 | 745,018 | (747,663) | 0 | 398,128 | 2,030,407 | 3,707,164 | 185,807 | 3,892,971 |
| 期間盈利 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 306,661 | 306,661 | 14,193 | 320,854 |
| 已發行股份 | 6,270 | 22,760 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29,030 | 0 | 29,030 |
| 向少數股東支付股息 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (7,920) | (7,920) |
| 本公司應付股息 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (321,886) | (321,886) | 0 | (321,886) |
| 於二零一四年六月三十日(未經審核) | 1,287,544 | 767,778 | (747,663) | 0 | 398,128 | 2,015,182 | 3,720,969 | 192,080 | 3,913,049 |
| 於二零一五年一月一日(經審核) | 1,287,544 | 745,018 | (747,663) | (4,842) | 423,464 | 2,077,968 | 3,781,489 | 199,255 | 3,980,744 |
| 期間盈利 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 246,984 | 246,984 | 12,307 | 259,291 |
| 已發行股份 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 向少數股東支付股息 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (11,600) | (11,600) |
| 本公司應付股息 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 於二零一五年六月三十日(未經審核) | 1,287,544 | 745,018 | (747,663) | (4,842) | 423,464 | 2,324,952 | 4,028,473 | 199,962 | 4,228,435 |

簡明中期綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 經營活動產生的現金淨額 | 564,493 | 139,744 |
| 投資活動 | | |
| 購買物業、廠房及設備 | (309,120) | (280,780) |
| 出售物業、廠房及設備所得款 | 0 | 905 |
| 受限制銀行結存減少(增加) | (228,780) | 114,702 |
| 持作買賣的投資增加 | (28,500) | (1,440,391) |
| 取得投資收益收到的現金 | 45,598 | 27,574 |
| 投資活動所用現金淨額 | (520,802) | (1,577,990) |
| 融資活動 | | |
| 償還短期融資券支付的款項 | 0 | (500,000) |
| 授予激勵性股票收到的款項 | 0 | 29,030 |
| 已付利息 | (660) | (25,377) |
| 已付附屬公司少數股東股息 | (11,600) | (7,920) |
| 融資活動產生(所用)的現金淨額 | (12,260) | (504,267) |
| 現金及現金等值增加(減少)淨額 | 31,432 | (1,942,513) |
| 一月一日現金及現金等值 | 2,187,761 | 2,269,912 |
| 六月三十日現金及現金等值 | | |
| 銀行結存及現金 | 2,219,193 | 327,399 |

簡明中期綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止期間

1. 公司概況

北京物美商業集團股份有限公司為一家在中國註冊設立的股份有限公司。其境外上市外資股(H股)於二零零三年十一月在香港聯合交易所有限公司(香港聯交所)創業板(創業板)上市，並自二零一一年六月三十日起由創業板轉至香港聯交所主板掛牌交易。

本公司中國之註冊地址為北京市石景山區八大處高科技園區實興東街1號5610室，總部辦事處為中國北京市海澱區西四環北路158-1號物美商業大廈，於香港主要營業地點為香港中環皇后大道中十五號置地廣場公爵大廈十八樓。

本集團主要從事經營大型超市和便利超市。

簡明綜合財務報表以人民幣呈列，本位幣為人民幣。

本中期財務資料未經審核，於二零一五年七月二十一日經董事會批准刊發。

2. 呈報基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的披露規定及香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合財務報表已按照歷史成本法編製，惟若干以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。

除下述者外，編製中期未經審核的簡明綜合財務報表所採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表所採用者一致。

2. 呈報基準(續)

應用香港財務報告準則的一項新詮釋及多項修訂

報告期內，本集團已首次採納香港會計師公會(香港會計師公會)頒佈的下列與簡明綜合財務報表有關的新增或已修訂的香港財務報告準則。

| | |
|---|--------------------|
| 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 |
| 香港會計準則第32號(修訂本) | 抵消金融資產及金融負債 |
| 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 |
| 香港財務報告詮釋委員會詮釋第21號 | 徵費 |

採納上述詮釋或經修訂的香港財務報告準則對簡明綜合財務報表中已報告的數據和/或載列的披露信息並無重大影響。

於本報告期內，應用上述新詮釋及修訂的香港財務報告準則不會對簡明綜合財務報表中報告的數據和/或計劃披露信息有重大影響。

3. 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。香港財務報告準則第8條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，並無呈列分部分分析。

4. 營業額及其他收益

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之營業額及其他收益確認如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 銷售貨品營業額 | 10,265,654 | 9,211,930 |
| 其他收益 | | |
| 出租店舖經營場地的租金收入 | 401,254 | 362,576 |
| 來自供貨商之收入，包括店舖陳列收入及宣傳收入 | 1,012,686 | 858,519 |
| | 1,413,940 | 1,221,095 |
| 收益總額 | 11,679,594 | 10,433,025 |

5. 投資及其他收入

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 配送費收入 | 105,384 | 89,528 |
| 政府補貼 | 4,855 | 8,809 |
| 利息收入 | 25,174 | 11,943 |
| 理財收益 | 26,083 | 19,620 |
| 供應商違約金 | 15,026 | 31,289 |
| 廢品收入 | 6,491 | 8,085 |
| 其他 | 42,731 | 38,718 |
| | 225,744 | 207,992 |

註：本公司於二零一四年八月、九月透過民生銀行向一家附屬公司發行金額為人民幣1,000,000千元為期六個月的應收票據，該票據分別於二零一五年二月、三月到期，票據保證金利息收入15,400千元計入半年度利息收入。

6. 銷售費用及行政費用

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 分銷及銷售費用 ⁽ⁱ⁾ | 1,792,111 | 1,631,857 |
| 行政費用 ⁽ⁱⁱ⁾ | 342,585 | 276,084 |
| | 2,134,696 | 1,907,941 |

註：

- (i) 分銷及銷售費用增長主要原因係新開店舖租賃費用、人事費用、促銷費用增長影響；
- (ii) 公司於二零一五年二月六日、二月二十七日透過渤海銀行向一家附屬公司發行兩筆金額分別為人民幣500,000千元為期六個月的應收票據，並以金額相當的銀行存款作為抵押。該應收票據由該附屬公司分別於二月六日、二月二十七日透過渤海銀行予以貼現，貼現率為3%-4%，票據到期抵押的銀行存款按4%-5%利率計息。

公司於二零一五年三月四日透過民生銀行向一家附屬公司發行金額為人民幣500,000千元為期六個月的應收票據，並以金額相當的銀行存款作為抵押。該應收票據由該附屬公司於三月四日透過民生銀行予以貼現，貼現率為2%-3%，票據到期抵押的銀行存款按3%-4%利率計息。

上述應收票據收到的貼現款按性質計入貸款，於二月、三月支付的貼現手續費共計人民幣26,507千元計入二零一五年半年度行政費用。

7. 融資成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 融資成本 | 1,629 | 5,062 |
| | 1,629 | 5,062 |

註：本公司於二零一三年一月透過民生銀行發行本金為人民幣500,000千元為期一年的短期融資券，已於二零一四年一月到期償還，支付利息支出計入當期融資成本；本年度未再發行新的短期融資券，無此類利息支出。

8. 所得稅開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 稅務支出包括： | | |
| 中國所得稅 | 102,235 | 100,571 |
| | 102,235 | 100,571 |

截至二零一五年六月三十日止六個月稅務支出與綜合全面收益表對賬如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 稅前盈利 | 361,526 | 421,425 |
| 按稅率25%計算的中國所得稅 | 90,381 | 105,356 |
| 應佔聯營公司及合營企業盈利的稅務影響 | (1,721) | (1,143) |
| 釐定應課稅盈利時不需繳稅收入的稅務影響 | (88) | (1,773) |
| 未確認稅務虧損的稅務影響 | 22,852 | 5,524 |
| 動用過往未確認的稅務虧損 | (9,189) | (7,393) |
| 期間所得稅 ^(註) | 102,235 | 100,571 |

註：受零售行業週期性影響，部分店舖一季度業績較半年度盈利狀況佳，一季度實際繳納所得稅額高於半年度應交所得稅額；同時，受經濟大環境影響，部分公司業績下滑導致利用以前年度虧損減少。兩方面因素共同作用影響了本年的所得稅稅負率較去年同期有所增長。

9. 期內盈利

期間盈利經扣除下列項目後得出：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 物業、廠房及設備折舊 | (85,237) | (80,971) |
| 租賃裝修攤銷 | (70,725) | (68,332) |
| 預付租金攤銷 | (42,488) | (41,049) |
| 土地使用權的攤銷 | (7,049) | (2,277) |
| 折舊及攤銷總額 | (205,499) | (192,628) |
| 租用物業的經營租約租金 | (601,500) | (521,505) |
| 人工成本包括董事薪酬 | (745,120) | (696,387) |
| 應佔聯營公司及合營企業稅項 (包含在應佔聯營公司及合營企業盈利中) | (1,721) | (1,143) |

10. 股息

董事建議不派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣零元(二零一三年：人民幣0.25元)。

11. 每股盈利

每股基本盈利根據以下數據計算：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 本公司權益持有人應佔期間盈利 | 246,984 | 306,661 |
| 加權平均股數用於計算每股基本盈利(股) | 1,287,544,116 | 1,281,689,807 |
| 每股盈利—基本及攤薄(人民幣：元) | 0.19 | 0.24 |

12. 物業、廠房及設備

截至二零一五年六月三十日止六個月期內，本集團於家俬、固定裝置及設備之添置約為人民幣93,550千元(二零一四年六月三十日止六個月：39,175千元)，於租賃裝修之添置約為人民幣126,388千元(二零一四年六月三十日止六個月：184,174千元)，於土地及樓宇之添置無(二零一四年六月三十日止六個月：無)。

13. 於聯營公司及合營企業權益

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非上市聯營公司的投資成本 | 107,964 | 107,964 |
| 應佔收購後盈利份額，減已收股息 | 61,214 | 57,000 |
| 非上市聯營公司的權益減值 | (12,265) | (12,265) |
| | 156,913 | 152,699 |
| 非上市合營企業投資成本 | 100,000 | 100,000 |
| 應佔收購後盈利份額，減已收股息 | 1,265 | (1,404) |
| | 101,265 | 98,596 |
| | 258,178 | 251,295 |

於二零一五年六月三十日，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 | 持有股份類別 | 本集團持有已發行股本/ 註冊資本的面值比例 | | 主要業務 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------------------------|------------------|-------------|
| | | | | | 二零一五年 六月三十日 | 二零一四年 十二月三十一日 | |
| 北京超市發連鎖股份有限公司 | 註冊成立 | 中國 | 中國北京 | 普通股 | 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 | 註冊成立 | 中國 | 中國北京 | 普通股 | 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 | 註冊成立 | 中國 | 中國北京 | 普通股 | 49% | 49% | 經營投資、房地產管理 |

13. 於聯營公司及合營企業權益(續)

於二零一五年六月三十日，本集團於下列合營企業擁有權益：

| 實體名稱 | 實體業務形式 | 註冊成立/ 營運地點 | 註冊資本 人民幣千元 | 本集團持有註冊資本比例 | | 持有投票權比例 | | 主要業務 |
|-------------------|--------|---------------|---------------|----------------|------------------|----------------|------------------|--------|
| | | | | 二零一五年 六月三十日 | 二零一四年 十二月三十一日 | 二零一五年 六月三十日 | 二零一四年 十二月三十一日 | |
| 北京奧士凱物美 商業有限公司 | 註冊成立 | 中國 | 200,000 | 50% | 50% | 50% | 50% | 經營大型超市 |

14. 預付購買資產款

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 預付購買資產款 ^(註) | 255,445 | 255,445 |

註：於二零一三年十一月及十二月，本集團與兩家獨立第三方、小紅門鄉經濟組織合作社及其轄下的一個實體訂立一系列協議，透過購入項目實體的75%股本權益獲取該物業的四十年經營權。截止二零一五年六月三十日，本集團已支付第一期和第二期分期付款(人民幣255,445千元)。詳情可參見二零一四年年報附註32。

15. 應收貸款

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 定息應收貸款 | 239,940 | 236,100 |
| 分析為： | | |
| 流動 ^(註i) | 46,500 | 46,500 |
| 非流動 ^(註ii) | 193,440 | 189,600 |
| | 239,940 | 236,100 |

註i：於二零一三年三月，本集團透過北京銀行與A出租人簽訂委托貸款協議，以及就一項物業訂立一項租賃協議，為期二十年。本集團向A出租人借出人民幣46,500千元，為期兩年，貸款按每年7.41%利率計息，由出租人股東以其股本權益質押。二零一五年三月簽訂展期協議，貸款期限延長一年，利率不變。

註ii：於二零一三年二月，本集團與B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B出租人借出人民幣120,000千元，為期三年。貸款按每年7.4%利率計息。

於二零一四年一月，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，為期三年。本集團向C出租人借出人民幣69,600千元，為期三年。二零一五年歸還部分貸款，貸款餘額為人民幣58,440千元。

於二零一四年一月，本集團與D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，為期一年。本集團向D出租人借出人民幣15,000千元，為期一年。二零一五年一月到期後簽訂展期協議，並計劃以該貸款抵減該物業租金。

16. 應收貿易賬款及其他應收款項

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收貿易賬款 | 178,705 | 182,206 |
| 支付供應商的預付賬款 | 362,820 | 365,124 |
| 可扣減的進項增值稅 | 540,629 | 632,732 |
| 租金按金 | 89,252 | 109,886 |
| 其他應收款項 | 5,555 | 146,843 |
| | 1,176,961 | 1,436,791 |

應收貿易賬款是對本集團托管店及零售客戶供應商品的應收款項。向本集團托管店供應商品的應收款項的平均信貸期為30天至60天。本集團主要以現金形式(包括現金及信用卡)與零售客戶交易。

應收貿易賬款的賬齡分析如下：

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0至30天 | 125,094 | 153,555 |
| 31至60天 | 48,250 | 28,651 |
| 60天以上 | 5,361 | 0 |
| | 178,705 | 182,206 |

17. 應收／應付有關連人士款項

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收聯營公司款項 | 87,010 | 66,187 |
| 應收合營企業款項 | 30,697 | 38,183 |
| 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」)之附屬公司款項 | 9,896 | 35,885 |
| | 127,603 | 140,255 |
| 應付聯營公司款項 | 19,930 | 10,389 |
| 應付本公司控股股東之附屬公司款項 | 10,234 | 7,508 |
| | 30,164 | 17,897 |

應收本公司聯營公司、合營企業及本公司控股股東之附屬公司款項均屬貿易性質、無抵押及免息。該等貿易性質的結餘的平均信貸期為30至60天。該等貿易性質的結餘之賬齡分析如下：

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0至30天 | 63,802 | 70,000 |
| 31至60天 | 30,625 | 35,717 |
| 61至90天 | 22,969 | 28,383 |
| 91天至180天 | 10,207 | 6,155 |
| | 127,603 | 140,255 |

18. 存放同業及存放中央銀行款項

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 現金及存放中央銀行款項 ^(註) | 10 | 0 |
| 存放同業款項 ^(註) | 709,366 | 0 |
| | 709,376 | 0 |

註： 公司已於二零一一年十月二十一日刊發董事會決議，披露有關設立財務公司事宜。二零一五年五月二十六日財務公司經中國銀行業監督管理委員會(「銀監會」)批准正式成立，其貨幣資金計入現金及存放中央銀行款項、存放同業款項。

19. 應付貿易賬款及其他應付款項

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應付票據 | 70,642 | 75,400 |
| 應付貿易賬款 | 3,595,766 | 3,779,588 |
| 預收客戶款項 | 2,100,017 | 2,022,992 |
| 收取租賃商戶保證金 | 338,158 | 307,952 |
| 應計租金 | 442,817 | 360,827 |
| 其他應付款項 | 732,384 | 482,967 |
| 應付股息 | 73,811 | 73,811 |
| 因可以收購未行權之激勵性股票而產生的股票回購款 | 29,030 | 29,030 |
| | 7,382,625 | 7,132,567 |

應付貿易賬款及應付票據帳齡分析如下：

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0至30天 | 3,254,670 | 3,499,311 |
| 31至60天 | 329,977 | 293,173 |
| 61至90天 | 36,664 | 26,043 |
| 90天以上 | 45,097 | 36,461 |
| | 3,666,408 | 3,854,988 |

20. 貸款

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 銀行貸款－無抵押 ^(註1) | 6,300 | 0 |
| 銀行貸款－有抵押 ^(註2) | 1,500,000 | 1,000,000 |
| | 1,506,300 | 1,000,000 |

註1：於二零一五年六月十九日，本集團下屬公司與中國農業銀行簽訂流動資金借款合同，借款金額為人民幣6,300千元，為期一年，按銀行同期貸款利率的一定比例浮動計息。

註2：參見附註6，本公司於二零一五年二月六日、二月二十七日透過渤海銀行向一家附屬公司發行兩筆金額分別為人民幣500,000千元為期六個月的應收票據，並以金額相當的銀行存款作為抵押。該應收票據由該附屬公司分別於二月六日、二月二十七日透過渤海銀行予以貼現，貼現率為3%-4%，票據到期抵押的銀行存款按4%-5%利率計息。

本公司於二零一五年三月四日透過民生銀行向一家附屬公司發行金額為人民幣500,000千元為期六個月的應收票據，並以金額相當的銀行存款作為抵押。該應收票據由該附屬公司於三月四日透過民生銀行予以貼現，貼現率為2%-3%，票據到期抵押的銀行存款按3%-4%利率計息。

上述應收票據於二零一五年二月、三月收到的貼現款本金計入有抵押的銀行貸款。

21. 遞延稅項

以下是本集團於報告期間及以前期間確認的主要遞延稅項資產／負債及其變動：

| | 收購一家聯營 公司按金減值 人民幣千元 | 實際租金 人民幣千元 | 稅務虧損 人民幣千元 | 累計折舊差異 人民幣千元 | 業務合併的 公允價值調整 人民幣千元 | 計提減值損失 人民幣千元 | 合計 人民幣千元 |
|-------------------|---------------------------|---------------|---------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-------------|
| 於二零一五年一月一日(經審核) | 4,582 | 118,394 | 9,221 | 3,991 | (21,673) | 26,453 | 140,959 |
| 於二零一五年六月三十日(未經審核) | 4,582 | 118,394 | 9,221 | 3,991 | (21,673) | 26,453 | 140,959 |

21. 遞延稅項(續)

為呈報簡明綜合財務狀況表，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：

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 遞延稅項資產 | 153,985 | 153,985 |
| 遞延稅項負債 | (13,026) | (13,026) |
| | 140,959 | 140,959 |

於二零一五年六月三十日，本集團未使用的稅務虧損約為人民幣440,167千元(二零一四年十二月三十一日：人民幣417,314千元)，可用作抵消未來的盈利。已就有關虧損約人民幣36,849千元確認為遞延稅項資產(二零一四年十二月三十一日：人民幣36,849千元)。其餘的約為人民幣403,318千元(二零一四年十二月三十一日：人民幣380,465千元)，則由於未來期間盈利的不可預見性，而未確認為遞延稅項資產。

22. 金融工具公允價值

於簡明綜合財務狀況表確認之公允價值計量

下表提供初步以公允價值確認後計量的金融工具分析，其按可觀察公允價值程度分為一至三個級別。

級別一公允價值計量乃由相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出。

級別二公允價值計量乃由級別一所載報價外的可觀察資產或負債輸入數據直接(即價格)或間接(源自價格)得出。

級別三公允價值計量乃由並非以可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)為基礎的資產或負債的估值方法得出。

| | 二零一五年六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | | | 二零一四年十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) | | |
|------------------------------|-------------------------------|--------|--------|--------------------------------|--------|--------|
| | 級別一 | 級別二 | 總計 | 級別一 | 級別二 | 總計 |
| 於損益賬按公允價值處理之 金融資產—持作買賣的投資 | 0 | 63,500 | 63,500 | 0 | 92,000 | 92,000 |

23. 經營租約承擔

本集團作為承租人

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：

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 一年內 | 1,269,717 | 1,076,031 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 3,958,086 | 3,166,469 |
| 五年以上 | 11,114,645 | 9,664,909 |
| | 16,342,448 | 13,907,409 |

本集團作為出租人

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：

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 一年內 | 1,077,343 | 936,820 |

24. 資本承擔

| | 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 有關下列各項的資本開支 | | |
| 有關物業、廠房及設備的資本支出 (已訂約但未於綜合財務報表中撥備) | 1,265,966 | 1,100,840 |
| 其他承擔(股本權益) | 414,555 | 414,555 |
| 有關物業、廠房及設備的資本支出(已授權但未訂約) | 94,784 | 89,419 |

25. 有關連人士交易

除附註17所披露的應收及應付有關連人士款項外，本集團於報告期間曾進行下列有關連人士交易：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 對聯營公司的貨品銷售 | 151,547 | 86,375 |
| 對合營企業的貨品銷售 | 126,764 | 112,123 |
| 對本公司控股股東附屬公司的銷售 | 83,068 | 77,931 |
| 向本公司控股股東附屬公司貨物運輸服務費收入 | 2,492 | 2,338 |
| 向聯營公司及合營企業貨物運輸服務費收入 | 761 | 673 |
| 向本公司控股股東附屬公司收取管理費 | 166 | 101 |
| 向本公司控股股東附屬公司支付租金開支 | 6,398 | 6,398 |
| 於聯營公司貸款 | 60,000 | 60,000 |

4. 本集團截至二零一五年九月三十日止九個月之未經審核財務資料

於二零一五年十月三十日，物美控股根據《銀行間債券市場非金融企業債務融資工具信息披露規則》及物美控股所發行中期票據之條款透過中國貨幣網(www.chinamoney.com.cn)公佈其按照中國公認會計原則編製之截至二零一五年九月三十日止九個月未經審核第三季度業績(「財務資料」)。財務資料乃基於(其中包括)本集團截至二零一五年九月三十日止九個月期間之未經審核財務資料編製。為確保全體股東公平、及時地獲悉本公司之資料，本公司亦於二零一五年十月三十日公佈(i)截至二零一五年九月三十日止九個月，本集團錄得經營收益約人民幣17,513,235,481.07元，經營成本約人民幣13,912,924,078.32元以及本公司擁有人應佔盈利及其他全面收入總額約人民幣314,060,381.72元(「盈利估計」)；及(ii)於二零一五年九月三十日，本集團錄得總資產約人民幣12,902,943,569.34元。該等資料乃由本公司管理層根據本集團截至二零一五年九月三十日止九個月之內部未經審核綜合管理賬目，按照香港財務報告準則(與本公司所採納之會計政策一致)而編製，其未經本公司核數師及本公司審核委員會審核或審閱。因此，根據收購守則規則10，盈利估計構成盈利預測。股東敬請注意，盈利估計已由申報會計師及獨立財務顧問根據收購守則規則10項下規定進行報告。申報會計師及獨立財務顧問各自就此之函件分別載於本綜合文件附錄三及四。

5. 債務

借款

於二零一五年九月三十日(即本綜合文件付印前就本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有尚未償還銀行借款人民幣60,000,000元，其為無擔保及無抵押。

除上文所述者，以及於一般業務過程中產生之集團間負債及一般應付賬款外，於二零一五年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及發行在外或同意將予發行但未發行之貸款資本、貸款、銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌責任(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

6. 重大變動

董事確認，除以下事項外，本集團於二零一四年十二月三十一日（即本公司最近期經審核賬目之編製日期）後至最後實際可行日期（包括該日）之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動：

- (a) 本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告所披露之財務狀況變動及業務最新發展，即：
 - (1) 收益增長，主要源於新開店舖帶來之銷售增長、可比較店舖之銷售增長、其他來自供應商之收入之增長及租金收入增長；及
 - (2) 淨利潤降低，主要由於(i)本公司降低商品售價導致毛利率下降；(ii)新開店舖之人事費用及租賃費用增長導致銷售費用上升；及(iii)為未來開店儲備之人員數目增長及新增發行銀行承兌匯票貼現費用導致行政開支上升；及
- (b) 本公司日期為二零一五年十月三十日之公告披露之盈利估計。



德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

北京物美商業集團股份有限公司(「貴公司」)

截至二零一五年九月三十日止九個月之盈利估計

吾等提述截至二零一五年九月三十日止九個月之 貴公司擁有人應佔盈利及其他全面收入總額之估計(「盈利估計」)，其載於由或代表物美控股集團有限公司、物美商業(香港)有限公司(統稱為「要約人」)及 貴公司就建議撤銷 貴公司H股於香港聯合交易所有限公司主板之上市地位以及就 貴公司全部已發行H股及內資股(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有、控制或同意將予收購者除外)提出之自願有條件要約於二零一五年十一月九日聯合刊發之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)之附錄二「本公司之財務資料」。

責任

盈利估計由 貴公司董事編製，僅旨在遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈之香港收購及合併守則規則10。盈利估計乃根據 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)截至二零一五年九月三十日止九個月之未經審核綜合管理賬目而編製。

貴公司董事對盈利估計負全責。吾等之責任為根據吾等作出之程序就盈利估計之會計政策及計算方式發表意見。

意見基準

吾等按照香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關盈利預測、營運資金充足聲明及債務聲明之報告」及經參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行吾等之工作。有關準則規定吾等規劃及進行工作，以合理確定就會計政策及計算方式而言， 貴公司董事是否依據董事作出之假設妥為編撰

盈利估計，以及盈利估計呈列基準是否在所有重大方面與 貴集團通常採納之會計政策一致。吾等之工作遠較根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行之審核範圍為小。因此，吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方式而言，盈利估計已根據綜合文件附錄二所載由董事採納之基準妥為編製，且按在所有重大方面與 貴集通常採納及就編製 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用之會計政策一致之基準呈列。

此致

中華人民共和國
北京市海澱區西四環北路158#1號
物美商業大廈11樓
北京物美商業集團股份有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
謹啟

香港
二零一五年十一月九日



香港
皇后大道中183號
中遠大廈
35樓3501-3507室

敬啟者：

吾等提述截至二零一五年九月三十日止九個月之 貴公司擁有人應佔盈利及其他全面收入總額之估計(「盈利估計」)，其載於由或代表物美控股集團有限公司、物美商業(香港)有限公司及北京物美商業集團股份有限公司於二零一五年十一月九日聯合刊發之綜合要約文件(「綜合文件」)附錄二「本公司之財務資料」。除文義另有規定外，本函件所用詞彙應具備綜合文件所界定之相同涵義。

盈利估計由董事編製，僅旨在遵守證監會頒佈之收購守則規則10。盈利估計乃根據 貴集團截至二零一五年九月三十日止九個月之未經審核綜合管理賬目而編製。

吾等已審閱盈利估計以及其他相關資料及文件(董事對此負全責)，並與董事及 貴公司高級管理層討論作出盈利估計之基準。此外，吾等已考慮並依賴 貴集團申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就作出盈利估計所採納之會計政策及計算方式向董事作出之盈利估計報告。

有鑒於此，吾等認為盈利估計(董事對此負全責)乃經審慎周詳考慮後作出。

此致

中華人民共和國
北京市海澱區西四環北路158#1號
物美商業大廈11樓
北京物美商業集團股份有限公司
董事會 台照

代表
中國銀河國際證券(香港)有限公司
投資銀行
董事總經理
趙不做
謹啟

二零一五年十一月九日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團在中國持有的該等物業於二零一五年九月三十日的市值意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦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(「該等物業」)市值進行估值。吾等確認已視察該等物業，作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零一五年九月三十日(「估值日期」)現況下的市值的意見。

市值定義

吾等對各項該等物業的估值乃指其市值。香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所採納的市值定義乃沿用國際評估準則理事會(「國際評估準則理事會」)所刊發的國際評估準則的定義。國際評估準則理事會將市值定義為「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。

在對 貴集團於中國持有的該等物業進行估值時，吾等曾假設該等物業具特定年期的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付地價亦已全數繳清。就該等物業的業權及於該等物業的權益而言，吾等依賴 貴集團提供的資料及意見以及中國法律意見。本文所述「中國法律顧問」乃指北京市康達律師事務所，及本文所述「中國法律意見」乃指北京市康達律師事務所於二零一五年十月十五日出具之《北京市康達律師事務所關於北京物美商業集團股份有限公司及其子公司自有物業之專項法律意見書》。在對該等物業進行估值時，吾等已假設擁有人對該等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、佔用或轉讓該等物業。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠付的任何抵押、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、限制及任何繁重支出。

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，出售位於中國的物業可能產生的潛在稅務負債為中國營業稅(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。

該等物業由 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 貴集團於中國持有作自用的該等物業時，吾等已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資本化，並就該等物業可能出現之租金增加作出適當考慮，採用收入法對該等物業進行估值。

在對該等物業進行估值時，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而言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二零一五年六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，吾等無法匯報該等物業是否確無腐朽、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。

除另有列明者外，吾等未能進行詳細實地測量，以核實該等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(產業測量組)
中國註冊房地產估價師
理學碩士、香港測量師學會會員
謹啟

二零一五年十一月九日

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22年經驗。

估值概要

貴集團於中國持有作自用的物業

| 物業 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 | 貴集團 應佔權益 % | 貴集團應佔於 二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 1. 中國 北京市 密雲縣 鼓樓南大街1號 鼓樓店 | 301,000,000 | 65% | 195,650,000 |
| 2. 中國 北京市 海澱區 小馬廠6號 華天店 | 314,000,000 | 99.60% | 312,744,000 |
| 3. 中國 北京市 大興區 興豐大街86號 大興店 | 271,000,000 | 100% | 271,000,000 |
| 4. 中國 北京市 豐台區 蒲方路9號 第八座 玉蜓橋店 | 527,000,000 | 99.60% | 524,892,000 |
| 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 |

| 物業 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 | 貴集團 應佔權益 % | 貴集團應佔於 二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 6. 中國 北京市 豐台區 馬家堡西路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 | 797,000,000 | 99.60% | 793,812,000 |
| 8. 中國 北京市 懷柔區 府前街14號 京北大世界 | 無商業價值 | 99.80% | 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 | 133,000,000 | 100% | 133,000,000 |
| 10. 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 | 63.64% | 無商業價值 |

| 物業 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 | 貴集團 應佔權益 % | 貴集團應佔於 二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 |
|---|-----------------------------------|------------------|--|
| 11. 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 | 63.64% | 無商業價值 |
| 12. 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 | 5,900,000 | 63.64% | 3,754,760 |
| 13. 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 | 63.64% | 1,304,620 |
| 14. 中國 浙江省 紹興市 越城區 羅門北村 25座 羅門店 | 8,000,000 | 63.64% | 5,091,200 |

| 物業 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 | 貴集團 應佔權益 % | 貴集團應佔於 二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 |
|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 15. 中國 浙江省 紹興市 越城區 匯源公寓 A區2層 空置物業 | 33,600,000 | 63.64% | 21,383,040 |
| 16. 中國 浙江省 紹興市 中興商城 地庫一層東區 中興路店 | 無商業價值 | 63.64% | 無商業價值 |
| 17. 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 | 154,900,000 | 63.64% | 98,578,360 |
| 18. 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 | 9,900,000 | 63.64% | 6,300,360 |

| 物業 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 | 貴集團 應佔權益 % | 貴集團應佔於 二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 |
|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 19. 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 | 17,650,000 | 63.64% | 11,232,460 |
| 20. 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 | 1,000,000 | 63.64% | 636,400 |
| 21. 中國 浙江省 紹興市 柯橋區 柯岩街 梅墅水莊 中區 49座103室 | 760,000 | 63.64% | 483,664 |
| 22. 中國 浙江省 紹興市 濱海工業區(馬鞍鎮) 車站北路以東 | 9,650,000 | 63.64% | 6,141,260 |
| 23. 中國 浙江省 紹興市 安昌鎮鎮中路及環鎮南路交匯處 | 無商業價值 | 63.64% | 無商業價值 |

| 物業 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 | 貴集團 應佔權益 % | 貴集團應佔於 二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元 |
|--|-----------------------------------|------------------|--|
| 24. 中國 杭州市 下城區 東新路與西文街交匯處西北角 東新店 | 192,000,000 | 100% | 192,000,000 |
| 總計： | <u>2,972,410,000</u> | | <u>2,772,004,124</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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|------|---------------------------|------|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|----|------------------|---|---|
| 1. 中國 北京市 密雲縣 鼓樓南大街1號 鼓樓店 | <p>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。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為24,794.95平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第B1層</td> <td>3,879.95</td> </tr> <tr> <td>第1層</td> <td>6,802.44</td> </tr> <tr> <td>第2層</td> <td>7,041.28</td> </tr> <tr> <td>第3層</td> <td>7,041.28</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>24,764.95</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>該物業的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。</p> | 層數 | 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> | <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14,082.55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6,568.08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六月十六日到期，現時年租約為人民幣19,200,000元，而該物業餘下部分為空置。</p> | <p>人民幣 301,000,000元 (貴集團應佔 的65%權益： 人民幣 195,650,000元)</p> |
| 層數 | 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> | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為二零零三年十一月二十一日的國有土地使用權證京密國用(2003出)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(貴公司擁有65.00%權益之附屬公司)，年期於二零四三年七月三十一日屆滿，作商業用途。

根據日期為二零零三年十二月十五日的國有土地使用權證京密國用(2003出)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。

- (2) 根據日期為二零零九年三月二日的房屋所有權證京房權證密股更字第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。

- (3) 根據日期為二零一四年九月十七日的營業執照第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。

- (4) 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。

- (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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|------|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|----|------------------|--|--|
| 2. 中國 北京市 海澱區 小馬廠6號 華天店 | 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，建於一幅總地盤面積2,688.25平方米的土地上，並於二零零五年落成。 | 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10,730.40平方米。 | 人民幣 314,000,000元 (貴集團應佔 的99.60%權益： 人民幣 312,744,000元) | | | | | | | | | | | | |
| | 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。 | 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4,813.92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9,600,000元，而該物業餘下部分為空置。 | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="501 870 552 898">層數</th> <th data-bbox="721 870 874 938">建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="501 991 584 1019">第B1層</td> <td data-bbox="780 991 874 1019">4,083.65</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1029 564 1057">第1層</td> <td data-bbox="780 1029 874 1057">3,932.36</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1068 564 1095">第2層</td> <td data-bbox="780 1068 874 1095">3,632.36</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1106 564 1134">第3層</td> <td data-bbox="780 1106 874 1134">3,632.36</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1200 552 1227">總計</td> <td data-bbox="767 1200 874 1227"><u>15,280.73</u></td> </tr> </tbody> </table> | 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | 第B1層 | 4,083.65 | 第1層 | 3,932.36 | 第2層 | 3,632.36 | 第3層 | 3,632.36 | 總計 | <u>15,280.73</u> | | |
| 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | |
| 第B1層 | 4,083.65 | | | | | | | | | | | | | | |
| 第1層 | 3,932.36 | | | | | | | | | | | | | | |
| 第2層 | 3,632.36 | | | | | | | | | | | | | | |
| 第3層 | 3,632.36 | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | <u>15,280.73</u> | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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。 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 該物業的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。 | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年六月九日的國有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已經授予北京物美小馬廠商業有限公司(貴公司擁有99.60%權益之附屬公司)，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X京房權證海字第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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 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，建於三幅地盤面積約為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>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17,758.28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1,892.25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一月三十一日到期，現時年租約為人民幣12,400,000元，而該物業餘下部分為空置。</p> | <p>人民幣 271,000,000元 (貴集團應佔 的100%權益： 人民幣 271,000,000元)</p> | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="501 832 552 859">層數</th> <th data-bbox="721 832 879 900">建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="501 953 584 981">第B2層</td> <td data-bbox="780 953 879 981">4,507.49</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 991 584 1019">第B1層</td> <td data-bbox="767 991 879 1019">10,678.07</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1029 608 1057">第1至4層</td> <td data-bbox="780 1029 879 1057">4,729.47</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1121 552 1149">總計</td> <td data-bbox="767 1121 879 1149"><u>19,915.03</u></td> </tr> </tbody> </table> | 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | 第B2層 | 4,507.49 | 第B1層 | 10,678.07 | 第1至4層 | 4,729.47 | 總計 | <u>19,915.03</u> | | |
| 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 第B2層 | 4,507.49 | | | | | | | | | | | | |
| 第B1層 | 10,678.07 | | | | | | | | | | | | |
| 第1至4層 | 4,729.47 | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | <u>19,915.03</u> | | | | | | | | | | | | |
| | <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>該物業的土地使用權經已授出，作地面配套設施用途的年期於二零四四年二月四日屆滿；作地下商業用途的年期於二零四四年二月四日屆滿；及作地下停車場用途的年期於二零五四年二月四日屆滿。</p> | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用權證，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) |
|----------------------|---------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------|
| 京興國用(2004 出)第072號 | 二零零四年 四月一日 | 地面配套設施； 地下零售； 地下停車場。 | 二零四四年二月四日 二零四四年二月四日 二零五四年二月四日 | 3,142.67 |
| 京興國用(2004 出)第073號 | 二零零四年 四月一日 | 地面配套設施； 地下零售； 地下停車場。 | 二零四四年二月四日 二零四四年二月四日 二零五四年二月四日 | 5,811.93 |
| 京興國用(2004 出)第074號 | 二零零四年 四月一日 | 地面配套設施； 地下零售； 地下停車場。 | 二零四四年二月四日 二零四四年二月四日 二零五四年二月四日 | 4,662.40 |
| 總計： | | | | 13,617.00 |

- (2) 根據日期為二零零七年四月二十四日的房屋所有權證京房權證興股字第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) 根據日期為二零一四年十月十一日的營業執照第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1,287,544,116元，有效經營期自二零零零年八月九日起作長期經營(附註：營業執照並無特定到期日)。
- (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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 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4,675.39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15,573.36平方米。 | 人民幣 527,000,000元 (貴集團應佔 的99.60%權益： 人民幣 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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6,378.72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13,900,000元。 | 524,892,000元) | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="501 832 552 859">層數</th> <th data-bbox="721 832 874 902">建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="501 955 584 983">第B1層</td> <td data-bbox="780 955 874 983">5,630.07</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 993 564 1021">第1層</td> <td data-bbox="780 993 874 1021">4,875.85</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1032 564 1059">第2層</td> <td data-bbox="780 1032 874 1059">6,894.78</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1070 564 1098">第3層</td> <td data-bbox="780 1070 874 1098">7,374.09</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1108 564 1136">第4層</td> <td data-bbox="815 1108 874 1136">65.62</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1204 552 1232">總計</td> <td data-bbox="767 1204 874 1232"><u>24,840.41</u></td> </tr> </tbody> </table> | 層數 | 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> | 該物業餘下部分為空置。 | |
| 層數 | 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。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 該物業的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) 根據日期為二零零八年十一月十七日的國有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(貴公司擁有99.60%權益之附屬公司)，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京房權證豐股字第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) 根據日期為二零一四年四月二十五日的營業執照第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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 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7,126.59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1,603.15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十一月三十日到期，現時年租約為人民幣5,500,000元。 | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="501 832 552 859">層數</th> <th data-bbox="721 832 874 902">建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="501 955 564 983">第1層</td> <td data-bbox="780 955 874 983">4,264.49</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 993 564 1021">第2層</td> <td data-bbox="780 993 874 1021">4,465.25</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1083 552 1110">總計</td> <td data-bbox="780 1083 874 1110"><u>8,729.74</u></td> </tr> </tbody> </table> | 層數 | 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 | 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。 | | | | | | | | | | |
| | 該物業的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京房權證西股字第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(貴公司擁有100.00%權益之附屬公司)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，該物業土地現時的註冊擁有人為興地房地產公司。北京美廉美連鎖商業有限公司正在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：
- | | |
|--------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

於二零一五年
九月三十日
現況下之市值

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 | | | | | | | | | | |
|--|---|------|---------------------------|------|-----------|------|----------|-----|------------------|----|-------------------------|--|---------------------------|
| 6. 中國 北京市 豐台區 馬家堡西路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> <table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第B2層</td> <td>13,022.00</td> </tr> <tr> <td>第B1層</td> <td>4,905.00</td> </tr> <tr> <td>第1層</td> <td><u>13,595.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>31,522.00</u></u></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>該物業的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> | 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | 第B2層 | 13,022.00 | 第B1層 | 4,905.00 | 第1層 | <u>13,595.00</u> | 總計 | <u><u>31,522.00</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8,376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9,700.84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17,000,000元。</p> <p>該物業餘下部分為空置。</p> | <p>無商業價值 (見附註(2))</p> |
| 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 第B2層 | 13,022.00 | | | | | | | | | | | | |
| 第B1層 | 4,905.00 | | | | | | | | | | | | |
| 第1層 | <u>13,595.00</u> | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | <u><u>31,522.00</u></u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

(1) 根據日期為二零零七年十一月六日的國有土地使用權證京豐國用(2007轉)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(貴公司擁有100.00%權益之附屬公司)，年期於二零五四年八月二十五日屆滿，作綜合用途。

(2) 根據日期為二零零七年八月八日的房屋所有權證X京房權證豐股字第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總建築樓面面積為31,522.00平方米，超出上述房屋所有權證的登記總建築樓面面積。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，吾等並無賦予該物業任何商業價值。供參考之用，假設已完全取得整項物業的房屋所有權證，該物業於二零一五年九月三十日現況下之市值為人民幣551,000,000元，而貴集團應佔該物業的100%權益為人民幣551,000,000元。

(3) 根據日期為二零一三年十月九日的營業執照第11000000607881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。

(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) 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：

| | |
|----------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|------|---------------------------|------|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|-----|----------|----|------------------|---|--|
| 7. 中國 北京市 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>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><u>43,385.77</u></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>該物業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。</p> | 層數 | 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 | <u>43,385.77</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21,320.00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2,282.55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十月三十一日到期，現時年租約為人民幣3,490,000元，而該物業餘下部分為空置。</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 797,000,000元 (貴集團應佔 的99.60%權益： 人民幣 793,812,000元)</p> |
| 層數 | 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 | <u>43,385.77</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據六份房屋所有權證，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（貴公司擁有99.60%權益之附屬公司），詳情載列如下：

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

交易詳情如下：

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

根據商品房預售及購買合約以及國有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) 根據日期為二零一四年四月二十五日的營業執照第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：

| | |
|------------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 商品房預售及購買合約 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

於二零一五年
九月三十日
現況下之市值

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一五年 九月三十日 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> <table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第B2層</td> <td>3,462.00</td> </tr> <tr> <td>第B1層</td> <td>3,400.00</td> </tr> <tr> <td>第1層</td> <td>7,746.00</td> </tr> <tr> <td>第2層</td> <td>8,409.00</td> </tr> <tr> <td>第3層</td> <td>8,525.00</td> </tr> <tr> <td>第4層</td> <td>8,501.00</td> </tr> <tr> <td>第5層</td> <td>8,500.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>48,543.00</u></td> </tr> </tbody> </table> | 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | 第B2層 | 3,462.00 | 第B1層 | 3,400.00 | 第1層 | 7,746.00 | 第2層 | 8,409.00 | 第3層 | 8,525.00 | 第4層 | 8,501.00 | 第5層 | 8,500.00 | 總計 | <u>48,543.00</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21,000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，現時年租為人民幣77,000,000元，而該物業餘下部分為空置。</p> | 無商業價值 (見附註(4)) |
| 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第B2層 | 3,462.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第B1層 | 3,400.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第1層 | 7,746.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第2層 | 8,409.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第3層 | 8,525.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第4層 | 8,501.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第5層 | 8,500.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | <u>48,543.00</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <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>該物業的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國有土地使用權證京懷國用(2011出)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(貴公司擁有99.80%權益之附屬公司)，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X京房權證懷字第009366號，該物業建築樓面面積20,846.40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三份建設工程規劃許可證，總建築樓面面積27,924.14平方米的擴建工程符合城市規劃規定。詳情載列如下：

| 權證編號 | 工程 | 發出日期 | 建築樓面面積 (平方米) |
|-------------|---------|-------------|------------------|
| (2006) 0061 | 第一期擴建工程 | 二零零六年八月十一日 | 4,992.41 |
| (2006) 0063 | 第二期擴建工程 | 二零零六年八月二十三日 | 19,616.46 |
| (2006) 0073 | 第三期擴建工程 | 二零零六年九月三十日 | 3,315.27 |
| 總計 | | | <u>27,924.14</u> |

- (4) 根據北京建設委員會發出的三份建設工程施工許可證，總建築樓面面積27,924.14平方米的擴建工程已獲批准建設。詳情載列如下：

| 權證編號 | 工程 | 發出日期 | 建築樓面面積 (平方米) |
|-------------|---------|------------|------------------|
| (2007) 0650 | 第一期擴建工程 | 二零零七年四月三十日 | 4,992.41 |
| (2008) 0184 | 第二期擴建工程 | 二零零八年二月三日 | 19,616.46 |
| (2008) 0183 | 第三期擴建工程 | 二零零八年二月三日 | 3,315.27 |
| 總計 | | | <u>27,924.14</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，吾等並無賦予該物業任何商業價值。供參考之用，假設已完全取得整項物業的房屋所有權證，該物業於二零一五年九月三十日現況下之市值為人民幣463,000,000元，而貴集團應佔該物業的99.80%權益為人民幣462,074,000元。

- (5) 根據日期為二零一五年一月十六日的營業執照第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) 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：

| | |
|-----------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有(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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------------------|--|------|----------|------|----------|----|-----------------|----|-------------------------|--|--|
| | | | 人民幣 133,000,000元 (貴集團 應佔的100%權 益：人民幣 133,000,000元) | | | | | | | | | | |
| 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 | <p>該物業包括一個住宅區的兩層地下零售部分。</p> <p>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。</p> | 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業為空置。 | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第B2層</td> <td>3,117.88</td> </tr> <tr> <td>第B1層</td> <td>8,339.93</td> </tr> <tr> <td>夾層</td> <td><u>1,993.22</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>13,451.03</u></u></td> </tr> </tbody> </table> | 層數 | 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><u>13,451.03</u></u> | | |
| 層數 | 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><u>13,451.03</u></u> | | | | | | | | | | | | |

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。

該物業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。

附註：

- (1) 根據七份房屋所有權證，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，詳情載列如下：

| 權證編號 | 地點 | 用途 | 實際層數 | 建築樓面面積 (平方米) |
|----------------------|---------------------------|----|------|------------------|
| X京房權證朝字 第1132864號 | 北京市朝陽區立清路6號 第3座夾層B1 | 商業 | 夾層B1 | 329.81 |
| X京房權證朝字 第1132868號 | 北京市朝陽區立清路6號 第2座B1 | 商業 | B1 | 7,684.71 |
| X京房權證朝字 第1132867號 | 北京市朝陽區立清路6號 第1座夾層B1 | 商業 | 夾層B1 | 325.41 |
| X京房權證朝字 第1132871號 | 北京市朝陽區立清路6號 第1座B2 | 商業 | B1 | 1,556.71 |
| X京房權證朝字 第1132869號 | 北京市朝陽區立清路6號 第1座B2-202號 | 商業 | B1 | 26.64 |
| X京房權證朝字 第1132863號 | 北京市朝陽區立清路6號 第3座B2 | 商業 | B1 | 1,534.53 |
| X京房權證朝字 第1132870號 | 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 | | | | <u>13,451.03</u> |

- (2) 根據日期為二零一二年六月十三日的商品房買賣合同，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。

交易詳情載列如下：

| 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | 價格 (人民幣元) |
|-------------|------------------|-------------------|
| 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 | <u>13,451.03</u> | <u>94,157,215</u> |

根據商用房預售及購買合約以及國有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) 根據日期為二零一四年十月十一日的營業執照第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1,287,544,116元，有效經營期自二零零零年八月九日起作長期經營(附註：營業執照並無特定到期日)。
- (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時，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：
- | | |
|---------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 商品房買賣合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

於二零一五年
九月三十日
現況下之市值

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 |
|---|---|---|---------------------------|
| 10. 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 | <p>該物業包括兩幢單層高商業大樓及一幢三層高辦公大樓，建於兩幅地盤面積分別為8,236平方米及7,097平方米的土地上，並分別於一九九六年及二零零一年落成。</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3,447.00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3,829.80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，年租總額約為人民幣2,960,000元，而該物業餘下部分則作自用，作辦公室用途。</p> | 無商業價值 (見附註(2)) |
| | 第一幢商業大樓 | | |
| | 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | |
| | 第1層 | <u>4,636.80</u> | |
| | 總計 | <u><u>4,636.80</u></u> | |
| | 第二幢商業大樓 | | |
| | 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | |
| | 第1層 | <u>2,640.00</u> | |
| | 總計 | <u><u>2,640.00</u></u> | |
| | 辦公大樓 | | |
| | 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | |
| | 第1層 | 737.45 | |
| | 第2層 | 737.45 | |
| | 第3層 | <u>737.44</u> | |
| | 總計 | <u><u>2,212.34</u></u> | |

於二零一五年
九月三十日
現況下之市值

物業 概況及年期 估用詳情

該物業位於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，該物業用作商業及辦公室用途；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。

該物業的土地使用權經已授出，作商業用途的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，及作倉庫用途的年期於二零四九年七月十七日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為一九九八年三月十三日的國有土地使用權證紹市國用(1998)第0413號，該物業總地盤面積8,236平方米的土地使用權已授予紹興華能超市有限公司(貴公司擁有63.64%權益之附屬公司)，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十二日的國有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證紹自始字第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證紹自始字第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，吾等並無賦予該物業任何商業價值。供參考之用，假設已完全取得整項物業的房屋所有權證，該物業於二零一五年九月三十日現況下之市值為人民幣87,450,000元，而 貴集團應佔的63.64%權益為人民幣55,653,180元。

(3) 根據日期為二零一五年六月二日的營業執照第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起作長期經營(附註：營業執照並無特定到期日)。

(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，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：

| | |
|----------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

於二零一五年
九月三十日
現況下之市值

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 | | | | | | | | | | |
|---|--|------|---------------------------|-----|----------|-----|----------|-----|--------|----|-----------------|--|---------------------------|
| 11. 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>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>373.44</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>5,570.32</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>該物業的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 | 建築樓面面積 (平方米) | 第1層 | 3,935.44 | 第2層 | 1,261.44 | 第3層 | 373.44 | 總計 | <u>5,570.32</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4,934.68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646.52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二月九日到期，年租總額約為人民幣355,000元。</p> | <p>無商業價值 (見附註(2))</p> |
| 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | |
| 第1層 | 3,935.44 | | | | | | | | | | | | |
| 第2層 | 1,261.44 | | | | | | | | | | | | |
| 第3層 | 373.44 | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | <u>5,570.32</u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

(1) 根據日期為二零零八年八月八日的國有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已經授予浙江供銷超市有限公司(貴公司擁有63.64%權益之附屬公司)，年期於二零三八年三月十四日屆滿，作商業服務用途。

(2) 根據房屋所有權證紹房權證北海字第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住宅用途。

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，吾等並無賦予該物業任何商業價值。供參考之用，假設已完全取得整項物業的房屋所有權證，該物業於二零一五年九月三十日現況下之市值為人民幣46,100,000元，而貴集團應佔該物業的63.64%權益為人民幣29,338,040元。

(3) 根據日期為二零一五年二月十五日的營業執照第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(附註：營業執照並無特定期日)。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 該物業現時抵押予中信銀行股份有限公司紹興分行，總代價為人民幣42,012,000元，年期由二零一四年十二月十一日開始至二零一六年十二月十一日屆滿。

(ii) 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

(iii) 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：

| | |
|----------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 |
|---|---|--|--|
| 12. 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 | 該物業包括一幢五層高住宅大樓 的第1層，建於一幅地盤面積 67.60平方米的土地上，並於一 九九零年代落成。 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。 | 該物業由 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。 | 人民幣 5,900,000元 (貴集團應佔 的63.64%權益： 人民幣 3,754,760元) |
| | 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。 | | |
| | 該物業的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。 | | |

附註：

- (1) 根據日期為二零零一年三月十三日的國有土地使用權證紹市國用(2001)第1-3036號，該物業地盤面積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(貴公司擁有63.64%權益之附屬公司)，年期於二零三五年五月十七日屆滿，作商業服務用途。
- (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證紹自始字第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非住宅用途。
- (3) 根據日期為二零一五年六月二日的營業執照第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起作長期經營(附註：營業執照並無特定到期日)。

(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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 |
|---|---|--------------------------------------|--|
| 13. 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>該物業包括一幢六層高住宅大樓的第1層，建於一幅地盤面積60.88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111.93平方米。</p> | 該物業由 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。 | <p>人民幣 2,050,000元 (貴集團應佔 的63.64%權益： 人民幣 1,304,620元)</p> |
| | <p>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>該物業的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> | | |

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年一月二十四日的國有土地使用權證紹市國用(2008)第4082號，該物業地盤面積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(貴公司擁有63.64%權益之附屬公司)，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紹房權證府山字第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) 根據日期為二零一五年二月十五日的營業執照第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(附註：營業執照並無特定到期日)。

(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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 |
|---|---|---|--|
| 14. 中國 浙江省 紹興市 越城區 羅門北村 25座 羅門店 | <p>該物業包括一幢六層高住宅大樓第1層，建於一幅地盤面積72.80平方米的土地上，並於一九九零年代落成。</p> <p>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>該物業由 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。</p> | <p>人民幣 8,000,000元 (貴集團應佔 的63.64%權益： 人民幣 5,091,200元)</p> |
| | <p>該物業位於紹興市越城區投醪河路。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>該物業的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> | | |

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年八月二日的國有土地使用權證紹市國用(2006)第8908號，該物業地盤面積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(貴公司擁有63.64%權益之附屬公司)，年期於二零三二年十月十九日屆滿，作商業服務用途。
- (2) 根據房屋所有權證紹房權證塔山字第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) 根據日期為二零一五年二月十五日的營業執照第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(附註：營業執照並無特定到期日)。

(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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 |
|---|---|--|--|
| 15. 中國 浙江省 紹興市 越城區 匯源公寓 A區2層 空置物業 | <p data-bbox="501 474 874 619">該物業包括一幢六層高住宅大樓第2層，建於一幅地盤面積965.05平方米的土地上，並於二零零零年代落成。</p> <p data-bbox="501 672 874 778">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="501 832 874 1098">該物業位於紹興市越城區中興北路。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 data-bbox="501 1151 874 1259">該物業的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="919 474 1158 857">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二零一六年二月二十八日到期的租約出租，年租總額約為人民幣7,000元，而該物業餘下部分為空置。</p> | <p data-bbox="1211 474 1406 697">人民幣 33,650,000元 (貴集團應佔 的63.64%權益： 人民幣 21,414,860元)</p> |

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證紹市國用(2006)第5829號，該物業地盤面積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(貴公司擁有63.64%權益之附屬公司)，年期於二零四一年十二月十四日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據房屋所有權證紹房權證戴山字第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) 根據日期為二零一五年二月十五日的營業執照第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(附註：營業執照並無特定到期日)。

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 該物業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，年期於二零一六年三月十九日屆滿；
- (ii) 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
- (iii) 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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 |
|---|--|-------------------------------------|---------------------------|
| 16. 中國 浙江省 紹興市 越城區 中興商城 地庫一層東區 中興路店 | <p>該物業包括一幢四層高地面商業大樓的第一層地庫，建於一幅總地盤面積7,623.30平方米的土地上，並於一九九九年落成。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為1,620平方米。</p> | 該物業由 貴集團自家經營作超級市場，總建築樓面面積為1,620平方米。 | 無商業價值 (見附註(1)) |
| | <p>該物業位於紹興市越城區中興中路。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>該物業的土地使用權經已授出，年期於二零四三年九月二十九日屆滿，作住宅及商業用途。</p> | | |

附註：

- (1) 根據日期為二零零四年十一月八日的商品房買賣合同及其日期為二零零五年一月十五日的補充合約，紹興供銷超市有限公司按代價人民幣8,500,000元自紹興中興商城發展有限公司購入該總建築樓面面積為1,620平方米的物業，而該物業(包括分攤地盤面積為7,623.30平方米)的土地使用權經已授出，年期於二零四三年九月二十九日屆滿，作商業及住宅用途。

根據 貴集團提供的資料，紹興供銷超市有限公司已更名為浙江供銷超市有限公司(貴公司擁有63.64%權益之附屬公司)。

由於並無取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，因此，於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。供參考之用，假設已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，該物業於二零一五年九月三十日現況下之市值為人民幣9,150,000元，而 貴集團應佔該物業的63.64%權益為人民幣5,823,060元。

(2) 根據日期為二零一五年二月十五日的營業執照第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(附註：營業執照並無特定到期日)。

(3) 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) 並無取得該物業的房屋所有權證及土地使用權證，根據商品房買賣合同及其補充合約，浙江供銷超市有限公司有權佔用、使用及出租該物業。

(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：

| | |
|---------|---|
| 商品房買賣合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|--|---|--|---|-----|-----------|-----|-----------|----|------------------|--|--|
| 17. 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>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6,786.18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11,830.12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七月二十六日到期，年租總額約為人民幣2,300,000元。</p> <p>該物業餘下部分為空置。</p> | <p>人民幣 154,900,000元 (貴集團應佔 的63.64%權益： 人民幣 98,578,360元)</p> | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="512 832 568 859">層數</th> <th data-bbox="719 832 879 902">建築樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 953 584 981">第1層</td> <td data-bbox="767 953 879 981">11,641.34</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 991 584 1019">第2層</td> <td data-bbox="767 991 879 1019">12,884.87</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1081 568 1108">總計</td> <td data-bbox="767 1081 879 1108"><u>24,526.21</u></td> </tr> </tbody> </table> | 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | 第1層 | 11,641.34 | 第2層 | 12,884.87 | 總計 | <u>24,526.21</u> | | |
| 層數 | 建築樓面面積 (平方米) | | | | | | | | | | |
| 第1層 | 11,641.34 | | | | | | | | | | |
| 第2層 | 12,884.87 | | | | | | | | | | |
| 總計 | <u>24,526.21</u> | | | | | | | | | | |
| | <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>該物業的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> | | | | | | | | | | |

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，該物業總地盤面積26,191.70平方米的土地使用權經已授予浙江供銷超市有限公司（貴公司擁有63.64%權益之附屬公司），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) 根據兩份日期為二零零二年的房屋所有權證，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 | 建築樓面面積 (平方米) |
|----------------|-----|------------------|
| 紹房權證袍江字第06181號 | 第1層 | 11,641.34 |
| 紹房權證袍江字第06182號 | 第2層 | 12,884.87 |
| 總計 | | <u>24,526.21</u> |

- (3) 根據日期為二零一五年二月十五日的營業執照第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（附註：營業執照並無特定到期日）。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 該物業第1層（土地使用權證紹市國用(2008)第6640號及房屋所有權證紹房權證袍江字第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，年期於二零一六年六月六日屆滿；
- (ii) 該物業第2層（土地使用權證紹市國用(2008)第6638號及房屋所有權證紹房權證袍江字第06182號）的抵押合同已屆滿，惟浙江供銷超市有限公司尚未申請解除抵押登記；
- (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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 | | | | | | | | | | |
|---|--|------|---------------------------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|----|-----------------|--|--|
| 18. 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>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><u>1,550.27</u></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>該物業的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 | 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 | <u>1,550.27</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，而最新的租約於二零二零年六月十九日到期，年租總額約為人民幣102,600元。</p> | <p>人民幣 9,900,000元 (貴集團應佔 的63.64%權益： 人民幣 6,300,360元)</p> |
| 層數 | 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 | <u>1,550.27</u> | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年五月十六日的國有土地使用權證紹市國用(2006)第5113號，該物業地盤面積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(貴公司擁有63.64%權益之附屬公司)，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證袍江字第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) 根據日期為二零一五年二月十五日的營業執照第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(附註：營業執照並無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 該物業(包括土地使用權證紹市國用(2006)第5113號及房屋所有權證紹房權證袍江字第02911號)的抵押合同已屆滿，惟浙江供銷超市有限公司尚未申請解除抵押登記；
 - (ii) 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
 - (iii) 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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 |
|--|--|--|--|
| 19. 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 | 該物業包括一幢三層高商業大樓 的第1至2層，建於一幅地盤面積 979.74平方米的土地上，並於二 零零零年代落成。 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。 | 該物業由 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。 | 人民幣 17,650,000元 (貴集團應佔 的63.64%權益： 人民幣 11,232,460元) |

| 層數 | 建築樓面面積 (平方米) |
|----|-----------------|
|----|-----------------|

| | |
|-----|----------|
| 第1層 | 1,085.40 |
| 第2層 | 98.00 |

| | |
|----|-----------------|
| 總計 | <u>1,183.40</u> |
|----|-----------------|

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。

該物業的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。

附註：

- (1) 根據三份土地使用權證，該物業地盤面積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（貴公司擁有63.64%權益之附屬公司），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 | | <u>979.74</u> |

- (2) 根據三份房屋所有權證，該物業總建築樓面面積1,183.40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 | 建築樓面面積 (平方米) |
|----------------|----------|-----------------|
| 紹房權證柯橋字第34857號 | 第13座101室 | 114.83 |
| 紹房權證柯橋字第34856號 | 第13座102室 | 111.94 |
| 紹房權證柯橋字第34859號 | 第13座114室 | 956.63 |
| 總計 | | <u>1,183.40</u> |

- (3) 根據日期為二零一五年二月十五日的營業執照第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（附註：營業執照並無特定到期日）。

- (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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 |
|---|---|----------------|--|
| 20. 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 | 該物業包括一幢五層高住宅大樓第5層的一個住宅單位，建於一幅地盤面積52.96平方米的土地上，並於二零零零年代落成。 | 該物業由業主估用作員工宿舍。 | 人民幣 1,000,000元 (貴集團應佔 的63.64%權益： 人民幣 636,400元) |
| | 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)。 | | |
| | 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。 | | |
| | 該物業的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。 | | |

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年十二月二十九日的國有土地使用權證紹市國用(2008)第44號，該物業地盤面積52.96平方米的土地使用權已經授予浙江供銷超市有限公司(貴公司擁有63.64%權益之附屬公司)，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證袍江字第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) 根據日期為二零一五年二月十五日的營業執照第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(附註：營業執照並無特定到期日)。
- (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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 |
|---|---|----------------|--|
| 21. 中國 浙江省 紹興市 柯橋區 柯岩街 梅墅水莊 中區 49座103室 | <p data-bbox="501 474 871 619">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="501 672 871 778">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> | 該物業由業主估用作員工宿舍。 | <p data-bbox="1209 474 1406 580">人民幣760,000元 (貴集團應佔 的63.64%權益：</p> <p data-bbox="1273 591 1406 661">人民幣 483,664元)</p> |
| | <p data-bbox="501 832 871 1098">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="501 1151 871 1259">該物業的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二日的國有土地使用權證紹興縣國用(3-37-0-58)第33904號，該物業地盤面積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(貴公司擁有63.64%權益之附屬公司)，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證柯岩字第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。
- (3) 根據日期為二零一五年二月十五日的營業執照第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(附註：營業執照並無特定到期日)。
- (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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 |
|--|---|--|--|
| 22. 中國 浙江省 紹興市 濱海工業區(馬鞍 鎮) 車站北路以東 | <p data-bbox="501 474 871 619">該物業包括一幢四層高商業大樓，建於一幅地盤面積674.50平方米的土地上，並於一九八零年代落成。</p> <p data-bbox="501 672 871 778">根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為2,006.35平方米。</p> <p data-bbox="501 832 871 1098">該物業位於紹興市濱海工業區(馬鞍鎮)。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。</p> <p data-bbox="501 1151 871 1259">該物業的土地使用權經已授出，年期於二零三七年八月二十三日屆滿，作商業用途。</p> | <p data-bbox="919 474 1158 863">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750.00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三十日到期，年租總額約為人民幣286,000元。</p> <p data-bbox="919 917 1158 981">該物業餘下部分為空置。</p> | <p data-bbox="1209 474 1406 697">人民幣 9,650,000元 (貴集團應佔 的63.64%權益： 人民幣 6,141,260元)</p> |

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年八月十日的國有土地使用權證紹興縣國用(2005)第13-33號，該物業地盤面積674.5平方米的土地使用權經已授予浙江供銷超市有限公司(貴公司擁有63.64%權益之附屬公司)，年期於二零三七年八月二十三日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據房屋所有權證紹房權證濱海字第00027號，該物業總建築樓面面積2,006.35平方米的房屋所有權已歸屬於浙江供銷超市有限公司。
- (3) 根據日期為二零一五年二月十五日的營業執照第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(附註：營業執照並無特定到期日)。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 該物業(包括土地使用權證紹市國用(2005)第13-33號及房屋所有權證紹房權證濱海字第00027號)的抵押合同已屆滿，惟浙江供銷超市有限公司尚未申請解除抵押登記；
 - (ii) 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
 - (iii) 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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 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 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 |
|--|---|---|---|
| 23. 中國 浙江省 紹興市 安昌鎮鎮中路及環 鎮南路交匯處 | <p data-bbox="501 474 874 576">該物業包括一幢四層高商業大樓的第1層，並於二零零零年代落成。</p> <p data-bbox="501 634 874 736">根據 貴集團提供的資料，該物業的總建築樓面面積為280.21平方米。</p> <p data-bbox="501 793 874 1059">該物業位於紹興市柯橋區安昌鎮。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。</p> <p data-bbox="501 1117 874 1259">我們已假設該物業的土地使用權經已授出，土地年期自二零零一年一月九日起計為期40年，作商業用途。</p> | <p data-bbox="919 474 1158 821">根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該總建築樓面面積280.21平方米的整個物業根據一項租約出租，於二零一八年十二月三十一日到期，年租總額約為人民幣600,000元。</p> | <p data-bbox="1270 474 1406 538">無商業價值 (見附註(2))</p> |

附註：

- (1) 根據日期為二零零三年八月十八日的商品房買賣合同，紹興供銷超市有限公司按代價總額人民幣700,000元自紹興縣安昌供銷合作社購入該總建築樓面面積為280.21平方米的物業。

根據購買合約的附件及日期為二零零一年一月九日的房屋所有權證紹房權證安昌字第00290號，該物業總建築樓面面積280.21平方米的房屋所有權已歸屬於何漢良。

根據 貴集團提供的資料，紹興供銷超市有限公司已更名為浙江供銷超市有限公司（ 貴公司擁有63.64%權益之附屬公司）。

- (2) 由於根據 貴集團提供的資料，並無取得該物業的土地使用權證及房屋所有權證，因此，於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。供參考之用，假設已取得該物業的土地使用權證及房屋所有權證，該物業於二零一五年九月三十日現況下之市值為人民幣5,600,000元，而 貴集團應佔該物業的63.64%權益為人民幣3,563,840元。

- (3) 根據日期為二零一五年二月十五日的營業執照第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（附註：營業執照並無特定到期日）。

- (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) 根據商品房買賣合同，紹興縣安昌供銷合作社應採取行動取得該物業的土地使用權證，然而，並無取得該物業的國有土地使用權證，因此，浙江供銷超市有限公司無法取得房屋所有權證，惟浙江供銷超市有限公司有權佔用、使用及出租該物業。

- (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：

| | |
|---------|---|
| 商品房買賣合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 |
|--|--|--|--|
| 24. 中國 杭州市 下城區 東新路與西文街交 匯處西北角 東新店 | <p data-bbox="501 474 871 619">該物業位於杭州西聯廣場。杭州西聯廣場為一幢六層高(部分為18層高)地面商業大樓連同三層地庫。</p> <p data-bbox="501 672 871 778">該物業於二零一五年落成，第1層地庫的總建築樓面面積為13,722.00平方米。</p> <p data-bbox="501 832 871 1098">該物業位於東新路與西文街交匯處西北角。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。誠如 貴集團所告知，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="501 1151 871 1259">該物業的土地使用權經已授出，年期於二零五二年四月十日屆滿，作商業用途。</p> | <p data-bbox="919 474 1161 740">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9,215.00平方米)及儲藏室(總建築樓面面積為2,377.00平方米)。</p> <p data-bbox="919 793 1161 1259">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1,839.00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七月三十一日到期，現時年租約為人民幣2,270,000元，而該物業餘下部分則用作管理處。</p> | <p data-bbox="1230 474 1406 697">人民幣 192,000,000元 (貴集團應佔 的100%權益： 人民幣 192,000,000元)</p> |

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年六月七日的國有土地使用權證杭下國用(2012)第100028號，該物業總地盤面積17,606.00平方米的土地使用權經已授予杭州市下城區東新街道西文經濟合作社，年期於二零五二年四月十日屆滿，作商業服務用途。

根據 貴集團的資料，該物業包括上述國有土地使用權證所述地盤面積的一部分。

- (2) 根據杭州市下城區東新街道西文經濟合作社(「甲方」)與杭州物美商業有限公司(「乙方」)(貴公司擁有100.00%權益之附屬公司)於二零一二年十二月八日訂立的商品房買賣合同，總建築樓面面積13,772.00平方米已訂約轉讓予乙方，代價為人民幣190,053,600元。

- (3) 根據日期為二零一二年三月九日的營業執照第330100000124285號，杭州物美商業有限公司於二零一零年六月三十日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期為二零一零年六月三十日至二零三零年六月二十九日。

- (4) 根據中國法律意見：

(i) 杭州物美商業有限公司(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) 杭州物美商業有限公司正在辦理該物業的房屋所有權證；及

(iii) 當杭州物美商業有限公司取得房屋所有權證，杭州物美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：

| | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 商品房買賣合同 | 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集團在中國持有的租賃物業於二零一五年九月三十日的市值意見而編製的函件全文及租賃物業租約概要，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦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 貴公司或其附屬公司(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於二零一五年九月三十日(「估值日期」)現況下的市值的意見。

市值定義

吾等對各項該等物業的估值乃指其市值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所採納的市值定義乃沿用國際評估準則理事會(「國際評估準則理事會」)所刊發的國際評估準則的定義。國際評估準則理事會將市值定義為「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付的任何抵押、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、限制或任何繁重支出。

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而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉所提供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核實所有權或確定任何文件是否存在任何修訂。吾等未能就該等位於中國的物業的業權進行查冊，惟吾等已參考 貴集團向吾等提供之文件之副本。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。除另有說明者外，吾等未能核實該等物業之建築面積，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

根據提供予吾等之租賃物業租約，租賃物業包括351處總建築面積為1,506,537.16平方米之租賃物業。

| | 租賃物業數目 | 建築面積 平方米 |
|-----|------------|---------------------|
| 商業 | 348 | 1,490,296.63 |
| 辦公室 | 1 | 6,453.33 |
| 倉庫 | 2 | 9,787.20 |
| 總計 | <u>351</u> | <u>1,506,537.16</u> |

據 貴集團告知，租賃物業由 貴集團佔用，分別作商業、辦公室及倉庫用途。

估值方法及結論

貴集團在中國持有之租賃物業因禁止轉讓或欠缺重大租金溢利，故均被視為無商業價值。

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
曾俊劼
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
理學碩士、香港測量師學會會員
謹啟

二零一五年十一月九日

附註： 曾俊劼先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾22年經驗。

附錄－租賃物業租約概要

| 租賃 物業地點 | 租賃物業 數目 | 商業 平方米 | 倉庫 平方米 | 辦公室 平方米 | 小計 |
|------------|------------|---------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| 紹興 | 103 | 82,311.20 | — | — | 82,311.20 |
| 上海 | 1 | 14,517.12 | — | — | 14,517.12 |
| 杭州 | 20 | 348,429.09 | — | — | 348,429.09 |
| 諸暨 | 1 | 10,096.40 | — | — | 10,096.40 |
| 寧波 | 1 | 15,114.00 | — | — | 15,114.00 |
| 富陽 | 1 | 16,211.00 | — | — | 16,211.00 |
| 嘉興 | 1 | 9,960.65 | — | — | 9,960.65 |
| 永康 | 1 | 14,000.00 | — | — | 14,000.00 |
| 北京 | 206 | 811,009.24 | 9,787.20 | 6,453.33 | 827,249.77 |
| 天津 | 14 | 149,820.93 | — | — | 149,820.93 |
| 廊坊 | 2 | 18,827.00 | — | — | 18,827.00 |
| 總計 | <u>351</u> | <u>1,490,296.63</u> | <u>9,787.20</u> | <u>6,453.33</u> | <u>1,506,537.16</u> |

1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則而提供之有關H股要約、要約人及本公司之詳細資料。

要約人之所有董事對本綜合文件所載資料(與本集團有關者除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，且經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達之意見(與本集團有關者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，以致本綜合文件中任何陳述產生誤導。

董事對本綜合文件所載資料(與要約人及任何彼等之一致行動人士有關者除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，且經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達之意見(該等由要約人及任何彼等之一致行動人士表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，以致本綜合文件中任何陳述產生誤導。

2. H股之市價

- (a) 於有關期間內，H股在聯交所所報之最低收市價為於二零一五年九月二十九日之每股H股3.1港元，而H股在聯交所所報之最高收市價為於二零一五年四月二十二日之每股H股7.0港元。
- (b) 下表載列於要約期開始前六個月起至最後實際可行日期止期間內各曆月之最後交易日，H股於聯交所所報之收市價：

| 日期 | 每股H股收市價 (港元) |
|-------------|-----------------|
| 二零一五年十月三十日 | 5.53 |
| 二零一五年九月三十日 | 3.12 |
| 二零一五年八月三十一日 | 4.18 |
| 二零一五年七月三十一日 | 4.77 |
| 二零一五年六月三十日 | 5.50 |
| 二零一五年五月二十九日 | 6.69 |
| 二零一五年四月三十日 | 6.79 |

- (c) H股於最後交易日在聯交所所報之收市價為每股H股3.27港元。

(d) H股於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價為每股H股5.64港元。

3. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員於本公司證券及本公司相聯法團證券中之權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部所規定，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條所規定，須記錄在該條例所指之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或(iv)根據收購守則之規定，須在本綜合文件中披露之權益及淡倉如下：

本公司之股份、相關股份及債權證中之好倉

| 董事姓名 | 股份類別 | 權益性質 | 股份數目 | 佔相關類別 股本之 概約百分比 (%) | 佔已發行 股本總額之 概約百分比 (%) |
|------|------|-------|-----------|------------------------------|-------------------------------|
| 徐瑩 | 內資股 | 實益擁有人 | 1,000,000 | 0.13 | 0.08 |
| 許少川 | 內資股 | 實益擁有人 | 1,000,000 | 0.13 | 0.08 |
| 于劍波 | 內資股 | 實益擁有人 | 1,000,000 | 0.13 | 0.08 |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有或被視作擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部所規定，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條所規定，須記錄在該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或(iv)根據收購守則之規定，須在本綜合文件中披露之權益或淡倉。於有關期間內，董事概無以代價進行任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易。

(b) 主要股東於本公司證券中之權益

於最後實際可行日期，據任何董事所知，以下人士擁有或被視作擁有本公司股份或相關股份中根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

(i) H股

| 主要股東名稱 | H股數目 | 佔H股 股本之 概約百分比 (%) | 佔已發行 股本總額之 概約百分比 (%) |
|---|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Genesis Asset Managers, LLP (附註1) | 74,858,827(L) | 13.95 | 5.81 |
| Invesco Asset Management Limited (附註2) | 42,706,902(L) | 7.96 | 3.32 |
| Capital Research and Management Company (附註3) | 49,009,000(L) | 9.13 | 3.81 |
| Massachusetts Financial Services Company (「MFS」) (附註4) | 42,231,000(L) | 7.87 | 3.28 |
| Sun Life Financial, Inc. (「SLF」) (附註5) | 42,231,000(L) | 7.87 | 3.28 |
| Marathon Asset Management LLP (附註6) | 32,196,000(L) | 6.00 | 2.50 |
| JPMorgan Chase & Co. (附註7) | 40,170,241(L) 8,884,000(S) | 7.48 1.65 | 3.12 0.69 |
| | 24,319,879(P) | 4.53 | 1.89 |
| Hermes Investment Management Ltd (附註8) | 29,420,000(L) | 5.48 | 2.28 |
| GIC Private Limited (附註9) | 28,192,988(L) | 5.25 | 2.19 |

附註：

L代表好倉，S代表淡倉，P代表可供借出股份

1. 此等74,858,827股H股之好倉由Genesis Asset Managers, LLP以投資經理身份持有。
2. 此等42,706,902股H股之好倉由Invesco Asset Management Limited以投資經理身份持有。
3. 此等49,009,000股H股之好倉由Capital Research and Management Company以投資經理身份持有。
4. 此等42,231,000股H股之好倉由Massachusetts Financial Services Company以投資經理身份持有。

5. 此等42,231,000股H股之好倉由Sun Life Financial, Inc.透過其於一系列受控制法團(包括Massachusetts Financial Services Company)之權益,以投資經理身份持有。
6. 此等32,196,000股H股之好倉由Marathon Asset Management LLP以投資經理身份持有。
7. 包括由JPMorgan Chase & Co.以實益擁有人身份持有之9,669,362股H股好倉、由JPMorgan Chase & Co.以實益擁有人身份持有之8,884,000股H股淡倉、以投資經理身份持有之6,181,000股H股好倉及以保管人—法團/核准貸款代理人身份持有之24,319,879股H股好倉。
8. 包括由Hermes Investment Management Ltd以投資經理身份持有之29,420,000股H股好倉。
9. 包括由GIC Private Limited以投資經理身份持有之28,192,988股H股好倉。

(ii) 內資股

| 名稱 | 內資股數目 | 估已發行內資 股股本總額之 概約百分比 | 估已發行 股本總額之 概約百分比 | 持有權益之身份 |
|-------------------------------|-------------|---------------------------|------------------------|-------------------|
| 張文中博士(附註1) | 658,390,672 | 87.67 | 51.14 | 主要股東控制法團之權益 |
| 北京京西硅谷科技有限公司(「京西硅谷」) (附註1) | 658,390,672 | 87.67 | 51.14 | 主要股東控制法團之權益 |
| 北京卡斯特科技投資有限公司(「卡斯特科技投資」)(附註1) | 658,390,672 | 87.67 | 51.14 | 主要股東控制法團之權益 |
| 物美控股(附註2) | 658,390,672 | 87.67 | 51.14 | 實益擁有人、主要股東控制法團之權益 |
| 銀川新華百貨商業集團股份有限公司(「新華百貨」)(附註3) | 497,932,928 | 66.30 | 38.67 | 實益擁有人 |
| 北京網尚世界信息技術有限公司 (「網尚世界」) | 160,457,744 | 21.37 | 12.46 | 實益擁有人 |

附註：

1. 截至最後實際可行日期,京西硅谷由張文中博士擁有100%權益,因此張文中博士有權於京西硅谷股東大會上控制行使三分之一或以上的投票權。卡斯特科技投資由京西硅谷擁有80%權益,因此京西硅谷有權於卡斯特科技投資股東大會上控制行使三分之一或以上的投票權。物美控股由卡斯特科技投資擁有97.02%權益,因此卡

斯特科技投資有權於物美控股股東大會上控制行使三分之一或以上的投票權。因此，根據證券及期貨條例第XV部，張文中博士、京西硅谷及卡斯特科技投資均被視為於物美控股所持本公司股份中擁有權益。

2. 截至最後實際可行日期，物美控股直接持有497,932,928股內資股。同時，北京綠色安全農產品物流信息中心有限公司（「北京綠色」）及拉薩智網卓越投資管理有限公司（「智網卓越」）均為物美控股之全資附屬公司，共同持有網尚世界之57.65%股權，因此物美控股有權於網尚世界股東大會上控制行使三分之一或以上的投票權。根據證券及期貨條例第XV部，物美控股被視為於網尚世界所持160,457,744股內資股中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，截至最後實際可行日期，物美控股實益擁有及被視為於合計658,390,672股內資股中擁有權益。
3. 截至最後實際可行日期，新華百貨由物美控股擁有29.27%權益。根據物美控股與新華百貨訂立之股份轉讓協議（請參閱本公司日期為二零零八年七月二十四日之公告），物美控股直接持有之497,932,928股內資股於該協議完成後由新華百貨直接持有，而物美控股有權於新華百貨股東大會上控制行使三分之一或以上的投票權。根據證券及期貨條例第XV部，由於訂立上述股份轉讓協議，新華百貨被視為於該等497,932,928股內資股中擁有權益。截至本報告日期，上述股份轉讓協議尚未完成。

除上文(b)段所披露者外，於最後實際可行日期，據任何董事所知，概無任何人士擁有本公司股份或相關股份中根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露或根據收購守則須在本文件內披露之任何權益或淡倉。

(c) 股份之權益及買賣

- (i) 於最後實際可行日期，要約人擁有707,142,200股內資股及1,421,425股H股之權益，合計約佔股份之54.92%、已發行內資股總數之94.16%及已發行H股總

數之0.26%。除上文所述及下表所披露者外，要約人或其董事概無擁有任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之權益：

| | 內資股 | | H股 | |
|--|--------------------|---------------|------------------|--------------|
| 物美控股(附註1)(附註2) | 497,932,928 | 66.30% | 46,425 | 0.00% |
| 北京網尚世界信息技術有限公司(附註3)(附註4) | 160,457,744 | 21.37% | — | — |
| 張斌(附註5) | 24,482,300 | 3.26% | — | — |
| 北京通碼網絡技術有限公司(附註6) | 23,269,228 | 3.10% | — | — |
| 徐瑩(附註7) | 1,000,000 | 0.13% | — | — |
| Retail Enterprise Corporation Limited(附註8) | — | — | 1,375,000 | 0.26% |
| 總計 | 707,142,200 | 94.16% | 1,421,425 | 0.26% |

附註

- (1) 由北京卡斯特科技投資有限公司持有97.02%股權，而北京卡斯特科技投資有限公司由北京京西硅谷科技有限公司持有80.00%股權，而北京京西硅谷科技有限公司由張文中博士持有100.00%股權。物美控股其他2.98%股權由西藏愛奇弘盛投資管理有限公司持有，而西藏愛奇弘盛投資管理有限公司由林棟梁及吳廣澤擁有，均為與張文中博士並無關連之第三方。北京卡斯特科技投資有限公司的其他20.00%股權由北京中勝華特科技有限公司持有，而北京中勝華特科技有限公司由張文中博士及北京京西硅谷科技有限公司持有99.00%及1.00%股權。
- (2) 物美控股持有66.30%內資股及0.00%H股。
- (3) 於二零一五年八月二十四日，北京網商世界電子商務有限公司更名為北京網尚世界信息技術有限公司。該公司由物美控股兩家全資附屬公司北京綠色安全農產品物流信息中心有限公司及拉薩智網卓越投資管理有限公司持有57.65%股權。北京網尚世界信息技術有限公司之其他42.35%股權由Harvest Line Limited及林棟梁(均為與張文中博士並無關連之第三方)持有。
- (4) 北京網尚世界信息技術有限公司持有21.37%內資股。
- (5) 張斌為張文中博士之胞弟。其持有3.26%內資股。
- (6) 由物美控股董事張令持有55.00%股權。其他45.00%股權由蘆建平持有，其為與張文中博士並無關連之第三方。

- (7) 徐瑩為物美控股及本公司之董事。
- (8) 由物美控股持有100%股權。
- (ii) 於最後實際可行日期，推定與要約人一致行動之新百利融資並無持有任何股份。
- (iii) 除上文第(i)段所載列表所披露者外，與要約人一致行動之人士概無擁有或控制任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之權益。
- (iv) 於有關期間內，要約人、其董事及與其一致行動之人士概無以代價進行有關任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易。
- (v) 於有關期間內，本公司之附屬公司、本集團之退休基金或本公司之顧問(如收購守則「聯繫人」定義第(2)類所指明者，但不包括獲豁免自營買賣商)概無擁有或控制任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，或以代價進行任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易。
- (vi) 於有關期間內，概無任何人士與本公司或任何根據收購守則「聯繫人」定義第(1)至(4)類而身為本公司聯繫人之人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排，而且概無該等人士擁有或控制任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，或以代價進行任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易。
- (vii) 除本附錄「權益披露—本公司董事及主要行政人員於本公司證券及本公司相聯法團證券中之權益」一節所披露者外，於有關期間內，董事概無擁有或控制任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具或於當中擁有權益，亦概無以代價進行任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易。
- (viii) 於有關期間內，概無股份或涉及股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理，且概無與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)以代價進行任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易。
- (ix) 於最後實際可行日期，本公司及本公司董事概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

(d) 要約人股份之權益及買賣

於最後實際可行日期，於有關期間內，董事及本公司概無擁有要約人股份或涉及其股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之權益，亦無以代價進行任何該等股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易。

(e) 與要約人及其一致行動人士之安排

於最後實際可行日期：

- (i) 要約人及與其一致行動人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排；
- (ii) 任何要約人概無訂立涉及可能會或不會援引或試圖援引要約條件之情況之協議或安排；
- (iii) 要約人並無與任何其他人士訂立有關在要約完成後轉讓、抵押或質押要約人（或彼等各自之任何全資附屬公司）將予購買之股份之協議、安排或備忘錄；
- (iv) 要約人無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據要約收購之本公司任何證券，亦無與任何第三方訂立如此行事之協議、安排或備忘錄；
- (v) 要約人及／或任何彼等之一致行動人士概無收到任何接納或不接納要約之不可撤回承諾；及
- (vi) 要約人及與其一致行動之人士、本公司或董事概無借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

(f) 其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無任何董事獲付或將會獲付任何利益（適用法律規定之法定賠償除外）作為失去職位補償或在其他方面與要約有關之補償；
- (ii) 要約人並無訂立任何董事於當中擁有重大私人利益之重大合約；

- (iii) 除要約外，要約人或與其一致行動之任何人士概無與任何董事、近任董事、股東或近任股東訂立任何有關或依賴於或取決於要約結果或在其他方面與要約有關之協議、安排或備忘錄(包括任何賠償安排)；
- (iv) 除要約外，任何董事概無與任何其他人士訂立任何以要約的結果作為條件或取決於要約的結果或在其他方面與要約有關之協議或安排；
- (v) 除「權益披露—本公司董事及主要行政人員於本公司證券及本公司相聯法團證券中之權益」一節所披露者外，董事概無於股份擁有任何直接實益權益。
- (vi) 概無董事與本集團或本公司的聯營公司存在任何現有或建議訂立之服務合約，而該服務合約(i)(包括持續生效及定期合約)於要約期開始前六個月內訂立或修訂；或(ii)持續生效而通知期為十二個月或以上；或(iii)為尚餘生效期超過十二個月之定期服務合約(不論通知期長短)。

4. 有關本公司股本之資料

- (i) 於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定股本

| 股份數目 | 股份價值 |
|-----------------|-----------------|
| 750,976,116股內資股 | 人民幣750,976,116元 |
| 536,568,000股H股 | 人民幣536,568,000元 |

已發行股本

| 股份數目 | 股份價值 |
|-----------------|-----------------|
| 750,976,116股內資股 | 人民幣750,976,116元 |
| 536,568,000股H股 | 人民幣536,568,000元 |

- (ii) 現時已發行之所有股份在絕大多數方面享有同等權益，包括股息(有關支付股息之貨幣除外)、投票權及股本方面。

- (iii) 自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近一個財政年度末)至最後實際可行日期並無發行新股份。
- (iv) 除股份外，於最後實際可行日期，本公司並無發行其他期權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之其他證券。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而就董事所知，本集團並無尚未了結、提起或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 重大合約

本集團任何成員公司於二零一五年十月二十日(即要約期開始之日)前兩年直至最後實際可行日期並無訂立任何重大合約(於本集團進行或擬進行之日常業務過程中所訂立者除外)。

7. 專家

以下為名列於本文件或在本綜合文件中載有其報告或建議之各專家之資格。

| 名稱 | 資格 |
|-------------|---|
| 新百利融資 | 新百利融資有限公司，要約人之財務顧問，根據證券及期貨條例可進行第1類(買賣證券)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |
| 中國銀河 | 中國銀河國際證券(香港)有限公司，獨立財務顧問，根據證券及期貨條例可進行第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |
| 德勤•關黃陳方會計師行 | 申報會計師 |
| 戴德梁行 | 物業估值師 |
| 北京市康達律師事務所 | 本公司之法律顧問，其意見載於戴德梁行出具之物業估值報告 |
| 海問律師事務所 | 本公司及物美控股有關中國法律之法律顧問 |

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於自二零一四年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之截止日期)以來本集團任何成員公司買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

8. 同意書

上文第7節「專家」所列之專家已分別就刊發本綜合文件發出同意書，表示同意按本綜合文件所載之形式和內容轉載彼等各自之函件、報告或意見全文(視情況而定)及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於中國北京市石景山區實興大街30號院3號樓8樓8039室，在香港之主要營業地點為香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈18樓。
- (b) 物美控股之註冊辦事處位於中國北京市石景山區八大處高科技園區實興東街1號實興大廈4159室。物美控股之董事為張斌先生、徐瑩女士、張令先生及周全先生。
- (c) 北京網尚世界信息技術有限公司之註冊辦事處位於中國北京市石景山區八大處高科技園區實興東街1號實興大廈6002室。北京網尚世界信息技術有限公司之董事為謝東、彭孝珍、蔡琳、林棟梁及張賀。
- (d) 北京通碼網絡技術有限公司之註冊辦事處位於中國北京市昌平區昌平鎮鼓樓西街1號。北京通碼網絡技術有限公司之董事為蘆建平、顧迎建、胡春華及李寶森。
- (e) Retail Enterprise Corporation Limited之註冊辦事處位於英屬維爾京群島托托拉市威克漢姆鎮卡斯特大街24號安卡拉大廈(Akara Bldg., 24 De Castro Street, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands)。Retail Enterprise Corporation Limited之董事為張文中博士。
- (f) 張斌之地址為中國北京市海澱區大河莊苑4號樓3單元931室。

- (g) 徐瑩之地址為中國天津市和平區常德道照星別墅2號。
- (h) 物美香港之註冊辦事處位於香港灣仔謝斐道90至92號豫港大廈19樓2室。物美香港之董事為張文中先生。
- (i) 新百利融資之註冊辦事處位於香港中環皇后大道中29號華人行20樓。
- (j) 中國銀河之註冊辦事處位於香港皇后大道中183號中遠大廈3501-7及3513-14室。
- (k) 本公司之過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (l) 本文件及隨附股東代理人委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版為準。
- (m) 本綜合文件提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

10. 備查文件

下列文件之副本由本綜合文件刊發日期起於H股要約保持可供公開接納期間之星期一至星期五上午九時三十分至下午五時三十分，於(i)本公司在香港之主要營業地點(地址為香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈18樓)；(ii)本公司網站<http://www.wumart.com>；及(iii)證監會網站www.sfc.hk可供查閱。

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 物美控股之組織章程大綱及章程細則；
- (c) 物美香港之組織章程大綱及章程細則；
- (d) 載有本公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務報表之年度報告；
- (e) 載有本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績之中期報告；
- (f) 物美控股截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務報表；

- (g) 要約人董事會函件，全文載於本綜合文件第9至14頁；
- (h) 新百利融資函件，全文載於本綜合文件第15至24頁；
- (i) 董事會函件，全文載於本綜合文件第25至33頁；
- (j) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第34至35頁；
- (k) 獨立財務顧問之意見函件，全文載於本綜合文件第36至64頁；
- (l) 本附錄上文第8節「同意書」所述之同意書；
- (m) 由德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核財務資料發出之函件，全文載於本綜合文件附錄三；
- (n) 由中國銀河就本集團未經審核財務資料發出之函件，全文載於本綜合文件附錄四；
及
- (o) 由戴德梁行就本集團若干物業權益編製之函件、完整估值報告及估值證書，全文載於本綜合文件附錄五。



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)

H股類別股東大會通告

茲通告北京物美商業集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年十二月二十四日(星期四)上午十時三十分假座中國北京市海澱區西四環北路158-1號物美商業大廈董事會會議室舉行獨立H股股東之H股類別股東大會，以審議並透過獨立H股股東親身或委派代表在H股類別股東大會以投票表決方式所投其持有H股股份所附帶表決權當中至少75%之票數酌情通過下列決議案，而於H股類別股東大會上以投票方式表決就決議案所投之反對票數不得超過獨立H股股東持有全部H股股份之10%。

除另有指明者外，本通告所用詞彙與由或代表要約人與本公司於二零一五年十一月九日聯合刊發之綜合文件所界定者具有相同涵義。

特別決議案

1. 審議並酌情批准：

「動議：

- (a) 建議本公司H股在聯交所撤銷上市地位；及
- (b) 謹此授權本公司任何董事就落實建議撤銷採取其可能認為必要或適宜之有關其他行動及簽署有關文件或契據。」

承董事會命
北京物美商業集團股份有限公司
董事長
蒙進暹博士

中國，北京
二零一五年十一月九日

* 僅供識別

附註：

1. 出席H股類別股東大會之資格

於二零一五年十一月二十三日(星期一)營業時間結束時，名列本公司於H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司存置之股東名冊之H股持有人將有資格出席H股類別股東大會。

2. 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下述期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席H股類別股東大會並於會上投票的H股股東身份。

本公司暫停辦理股份過戶登記手續 二零一五年十一月二十四日(星期二)至
二零一五年十二月二十四日(星期四)，包括首尾兩天

股東交回股份過戶文件的最後時限 二零一五年十一月二十三日(星期一)下午四時三十分

H股持有人須分別於上述時限前將所有股份過戶文件(包括正式蓋印的過戶文件連同有關H股股票)送達本公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

3. 股東代理人

- (1) 有資格出席H股類別股東大會並於會上投票之股東，均可書面委派一名或多名代理人出席H股類別股東大會及代其投票。股東代理人毋須為本公司股東。
- (2) 股東代理人必須由股東以經委任人或其正式授權之代表簽署之書面授權書委任。倘委任人為公司，則書面授權書必須蓋上該委托公司印鑒或經由其董事或正式授權代表親筆簽署。倘書面授權委任書已由委任人之代表簽署，則該代表之授權書或其他授權文件須經過公證。
- (3) 股東代理人委任表格以及經公證之授權書或其他授權文件(如有)，必須最遲於H股類別股東大會或其任何續會(視情況而定)指定召開時間前24小時送至本公司於香港之H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回股東代理人委任表格後，股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。
- (4) 倘股東委任超過一名股東代理人，有關股東代理人僅可透過投票方式行使其投票權。

4. 出席H股類別股東大會之登記程序

- (1) 股東或其代理人出席H股類別股東大會須出示其身份證明文件。倘股東為法團，該股東之法定代表或其董事會或其他監管機構授權之人士須出示有關股東之董事會或其他監管機構授權其出席大會之決議案副本方可出席會議。

- (2) 擬出席H股類別股東大會之股東須於二零一五年十二月三日(星期四)或之前將H股類別股東大會回執交回本公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (3) 股東可親身、郵遞或以傳真方式將上述回執交回香港中央證券登記有限公司辦事處。
- (4) 出席H股類別股東大會的股東或股東代理人，應該就需要投票的每一項決議案，明確表示贊成或反對，如放棄投票，本公司在計算該事項表決結果時，將不作為有表決權的票數處理。

5. H股類別股東大會表決方式

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會之任何表決必須以投票方式進行。因此，H股類別股東大會主席將要求就H股類別股東大會上提呈之所有建議決議案以投票方式進行表決。

6. 其他事項

- (1) 預期H股類別股東大會需時不超過半天。股東出席H股類別股東大會之往返及食宿費用自理。
- (2) 本公司於香港之H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司之地址如下：

香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

於本公告日期，董事會由執行董事徐瑩女士、許少川先生及于劍波博士；非執行董事蒙進暹博士；獨立非執行董事李祿安先生、呂江先生及王俊彥先生組成。



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)

內資股類別股東大會通告

茲通告北京物美商業集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年十二月二十四日(星期四)上午十時正假座中國北京市海澱區西四環北路158-1號物美商業大廈董事會會議室舉行獨立內資股股東之內資股類別股東大會，以審議並透過獨立內資股股東親身或委派代表在內資股類別股東大會以投票表決方式所投其持有內資股所附帶表決權當中至少75%之票數酌情通過下列決議案，而於內資股類別股東大會上以投票方式表決就決議案所投之反對票數不得超過獨立內資股股東持有全部內資股之10%。

除另有指明者外，本通告所用詞彙與由或代表要約人與本公司於二零一五年十一月九日聯合刊發之綜合文件所界定者具有相同涵義。

特別決議案

1. 審議並酌情批准：

「動議：

- (a) 建議本公司H股在聯交所撤銷上市地位；及
- (b) 謹此授權本公司任何董事就落實建議撤銷採取其可能認為必要或適宜之有關其他行動及簽署有關文件或契據。」

承董事會命
北京物美商業集團股份有限公司
董事長
蒙進暹博士

中國，北京
二零一五年十一月九日

* 僅供識別

附註：

1. 出席內資股類別股東大會之資格

於二零一五年十一月二十三日(星期一)營業時間結束時，名列本公司股東名冊之內資股持有人將有資格出席內資股類別股東大會。

2. 股東代理人

- (1) 有資格出席內資股類別股東大會並於會上投票之股東，均可書面委派一名或多名代理人出席內資股類別股東大會及代其投票。股東代理人毋須為本公司股東。
- (2) 股東代理人必須由股東以經委任人或其正式授權之代表簽署之書面授權書委任。倘委任人為公司，則書面授權書必須蓋上該委托公司印鑒或經由其董事或正式授權代表親筆簽署。倘書面授權委任書已由委任人之代表簽署，則該代表之授權書或其他授權文件須經過公證。
- (3) 股東代理人委任表格以及經公證之授權書或其他授權文件(如有)，必須最遲於內資股類別股東大會或其任何續會(視情況而定)指定召開時間前24小時送至本公司之營業地點，方為有效。填妥及交回股東代理人委任表格後，股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。
- (4) 倘股東委任超過一名股東代理人，有關股東代理人僅可透過投票方式行使其投票權。

3. 出席內資股類別股東大會之登記程序

- (1) 股東或其代理人出席內資股類別股東大會須出示其身份證明文件。倘股東為法團，該股東之法定代表或其董事會或其他監管機構授權之人士須出示有關股東之董事會或其他監管機構委任其出席大會之決議案副本方可出席會議。
- (2) 擬出席內資股類別股東大會之股東須於二零一五年十二月三日(星期四)或之前將大會回執交回本公司之總辦事處。
- (3) 股東可親身、郵遞或以傳真方式將上述回執交回本公司。
- (4) 出席內資股類別股東大會的股東或股東代理人，應該就需要投票的每一項決議案，明確表示贊成或反對，如放棄投票，本公司在計算該事項表決結果時，將不作為有表決權的票數處理。

4. 內資股類別股東大會表決方式

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會之任何表決必須以投票方式進行。因此，內資股類別股東大會主席將要求就內資股類別股東大會上提呈之所有建議決議案以投票方式進行表決。

5. 其他事項

- (1) 預期內資股類別股東大會需時不超過半天。股東出席內資股類別股東大會之往返及食宿費用自理。
- (2) 本公司之營業地點及聯繫詳情載列如下：

中國北京市
海澱區
西四環北路158-1號
物美商業大廈11樓
電話：(+86) 10 88258862
傳真：(+86) 10 88258121

於本公告日期，董事會由執行董事徐瑩女士、許少川先生及于劍波博士；非執行董事蒙進暹博士；獨立非執行董事李祿安先生、呂江先生及王俊彥先生組成。



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)

臨時股東大會通告

茲通告北京物美商業集團股份有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一五年十二月二十四日(星期四)上午十一時正假座中國北京市海澱區西四環北路158-1號物美商業大廈董事會會議室舉行獨立股東臨時股東大會，以審議並透過獨立股東親身或委派代表在臨時股東大會以投票表決方式所投其持有股份所附帶表決權當中至少75%之票數酌情通過下列決議案，而於臨時股東大會上以投票方式表決就決議案所投之反對票數不得超過獨立股東持有全部股份之10%。

除另有指明者外，本通告所用詞彙與由或代表要約人與本公司於二零一五年十一月九日聯合刊發之綜合文件所界定者具有相同涵義。

特別決議案

1. 審議並酌情批准：

「**動議**：

- (a) 建議本公司H股在聯交所撤銷上市地位；及
- (b) 謹此授權本公司任何董事就落實建議撤銷採取其可能認為必要或適宜之有關其他行動及簽署有關文件或契據。」

承董事會命
北京物美商業集團股份有限公司
董事長
蒙進暹博士

中國，北京
二零一五年十一月九日

* 僅供識別

附註：

1. 出席臨時股東大會之資格

於二零一五年十一月二十三日(星期一)營業時間結束時，名列本公司於香港之H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司存置之本公司股東名冊之H股持有人及名列本公司股東名冊之內資股持有人將有資格出席臨時股東大會。

2. 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下述期間暫停辦理H股過戶登記手續，以確定有權出席臨時股東大會並於會上投票的H股股東身份。

本公司暫停辦理股份過戶登記手續 二零一五年十一月二十四日(星期二)至
二零一五年十二月二十四日(星期四)，包括首尾兩天

股東交回股份過戶文件的最後時限 二零一五年十一月二十三日(星期一)下午四時三十分

為確保符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，本公司H股持有人須分別於上述時限前將所有股份過戶文件(包括正式蓋印的過戶文件連同有關H股股票)送達本公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

於二零一五年十一月二十三日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊之內資股持有人將有權出席臨時股東大會。

3. 股東代理人

- (1) 有資格出席臨時股東大會並於會上投票之股東，均可書面委派一名或多名代理人出席臨時股東大會及代其投票。股東代理人毋須為本公司股東。
- (2) 股東代理人必須由股東以經委任人或其正式授權之代表簽署之書面授權書委任。倘委任人為公司，則書面授權書必須蓋上該委托公司印鑒或經由其董事或正式授權代表親筆簽署。倘書面授權委任書已由委任人之代表簽署，則該代表之授權書或其他授權文件須經過公證。
- (3) 股東代理人委任表格以及經公證之授權書或其他授權文件(如有)，必須最遲於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定召開時間前24小時：(i)內資股持有人送至本公司辦公地點；及(ii)H股持有人送至本公司於香港之H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回股東代理人委任表格後，股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。

4. 出席臨時股東大會之登記程序

- (1) 股東或其代理人出席臨時股東大會須出示其身份證明文件。倘股東為法團，該股東之法定代表或其董事會或其他決策機構授權之人士須出示有關法團股東之董事會或其他決策機構授權其出席大會之決議案副本方可出席會議。
- (2) 擬出席臨時股東大會之股東須於二零一五年十二月三日(星期四)或之前，如為H股股東，將臨時股東大會回執交回本公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，如為內資股股東，應交回本公司的總辦事處。
- (3) 股東可親身、郵遞或以傳真方式將上述回執交回本公司或香港中央證券登記有限公司辦事處。
- (4) 出席臨時股東大會的股東或股東代理人，應該就需要投票的每一項決議案，明確表示贊成或反對，如放棄投票，本公司在計算該事項表決結果時，將不作為有表決權的票數處理。

5. H股類別股東大會表決方式

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會之任何表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會主席將要求就臨時股東大會上提呈之所有建議決議案以投票方式進行表決。

6. 其他事項

- (1) 預期臨時股東大會需時不超過半天。股東出席臨時股東大會之往返及食宿費用自理。

- (2) 本公司於香港之H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司之地址如下：

香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

- (3) 本公司之辦公地點及聯繫詳情為：

中國北京市
海澱區
西四環北路158-1號
物美商業大廈11樓
電話：(+86) 10 88258862
傳真：(+86) 10 88258121

於本公告日期，董事會由執行董事徐瑩女士、許少川先生及于劍波博士；非執行董事蒙進暹博士；獨立非執行董事李祿安先生、呂江先生及王俊彥先生組成。