

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



Shirble Department Store Holdings (China) Limited
歲寶百貨控股(中國)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00312)

須予披露交易
有關注資及收購協議

董事會宣佈，於2019年11月21日，買方(本公司的全資附屬公司)、賣方與目標公司訂立注資及收購協議，據此，(i)賣方已同意出售而買方亦同意收購目標公司的全部股權，股份代價為人民幣38,000,000元(相當於約42,480,200港元)及(ii)買方已同意向目標公司注資人民幣40,000,000元(相當於約44,716,000港元)。於收購事項完成後，買方將持有目標公司全部股權及目標公司將成為本公司之全資附屬公司。

目標公司亦同意根據注資及收購協議的條款向賣方償還股東貸款人民幣112,800,000元(相當於約126,099,120港元)。倘目標公司未能支付，買方將代表目標公司結付股東貸款。目標公司為開發項目的實益擁有人，而該項目位於中國廣東省珠海市金灣區西湖片區省道S272東側，計容總建築面積為約16,074.21平方米(「珠海地塊」)，及預期將開發為由兩幢樓宇組成的綜合大樓，作商業用途。

由於有關注資及收購協議及其項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故注資及收購協議及其項下擬進行交易構成本公司之一項須予披露交易(定義見上市規則第14章)，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

董事會宣佈，於2019年11月21日，買方(本公司的全資附屬公司)、賣方與目標公司訂立注資及收購協議。

注資及收購協議

下表載列注資及收購協議主要條款之概要：

日期：2019年11月21日

訂約方：(a) 買方(本公司的全資附屬公司)；

(b) 賣方；及

(c) 目標公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，目標公司、賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

主要事項

賣方已同意出售而買方亦同意收購目標公司的全部股權，股份代價為人民幣38,000,000元(相當於約42,480,200港元)。此外，買方已同意向目標公司注資人民幣40,000,000元(相當於約44,716,000港元)。於收購事項完成後，買方將持有目標公司全部股權及目標公司將成為本公司之全資附屬公司。目標公司亦同意根據注資及收購協議的條款向賣方償還股東貸款人民幣112,800,000元(相當於約126,099,120港元)。倘目標公司未能支付，買方將代表目標公司結付股東貸款。

注資

根據注資及收購協議，買方已同意向目標公司注資人民幣40,000,000元（相當於約44,716,000港元）。人民幣40,000,000元的注資中，(i)人民幣22,000,000元（相當於約24,593,800港元）將由買方於簽訂注資及收購協議及買方收到已簽立保證後的3個營業日內支付，及(ii)餘額人民幣18,000,000元（相當於約20,122,200港元）將由買方在收購事項完成後適時支付。注資後，目標公司的總註冊資本將由人民幣38,000,000元（相當於約42,480,200港元）增至人民幣78,000,000元（相當於約87,196,200港元）。除非獲賣方和買方事先書面同意，否則人民幣22,000,000元的注資款項僅可被目標公司用作向賣方支付部分貸款代價。

倘買方未能根據注資及收購協議進行注資，賣方將有權通過發出書面通知終止注資及收購協議。

注資基礎

注資及收購協議項下的注資金額由訂約方經參考目標公司之資本需求，公平磋商釐定。買方注資將以本集團的內部資源撥付。

收購事項及結付股東貸款

股份代價

根據注資及收購協議，賣方已同意出售而買方亦同意收購目標公司的全部股權，股份代價為人民幣38,000,000元（相當於約42,480,200港元）。收購事項完成後，買方將持有目標公司的全部股權，而目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

貸款代價

根據注資及收購協議，於簽訂注資及收購協議後5日內，賣方將重組及合併目標公司的所有未償還負債（銀行貸款及建築合約項下的負債除外）為一項貸款，金額不超過人民幣112,800,000元（相當於約126,099,120港元），並將由目標公司（倘未能支付，則由買方）按下列方式支付予賣方：

- (a) 人民幣22,000,000元（相當於約24,593,800港元）將於根據注資及收購協議完成相同金額之注資後同日支付；
- (b) 人民幣20,000,000元（相當於約22,358,000港元）將於（其中包括）以下條件達成時及賣方已就此提供書面確認後3個營業日內支付：
 - (i) 目標公司已於有關工商部門完成收購事項有關的商業登記，並向買方提供文件證明；及
 - (ii) 賣方已在簽訂注資及收購協議後5日內向買方交付書面確認，確認股東貸款的金額及付款時間表，以及股東貸款按照注資及收購協議將為免息；
- (c) 人民幣20,000,000元（相當於約22,358,000港元）將於（其中包括）獲得有關開發項目的預售許可證及賣方已就此向買方提供書面確認後3個營業日內支付；及
- (d) 人民幣50,800,000元（相當於約56,789,320港元）將以下列方式支付：
 - (i) 人民幣15,800,000元（相當於約17,662,820港元）將在建築合約項下的債務清償後支付，債務清償將在開發項目竣工驗收前20日作實；及

- (ii) 餘下人民幣35,000,000元(相當於約39,126,500港元)將在開發項目完成全部成本結算之日起3個營業日內支付(可根據注資及收購協議調整)。

目標公司任何超過人民幣112,800,000元(相當於約126,099,120港元)的未償還負債，以及開發項目及珠海地塊有關的所有開發成本(包括但不限於建築合約項下的負債)將由賣方單獨承擔。

倘目標公司或買方未能根據注資及收購協議支付貸款代價，則賣方將有權(i)要求買方就延期每日支付人民幣20,000元(相當於約22,358港元)的違約賠償金，及(ii)倘任何付款責任逾180日仍未履行，則賣方將有權通過發出書面通知終止注資及收購協議。

賣方的承諾

根據注資及收購協議，賣方已向買方承諾(其中包括)，開發項目及珠海地塊的開發將以買方信納的方式於2020年4月30日(「完成日期」)完成。倘開發項目及珠海地塊的開發於完成日期仍未完成，買方將有權(i)要求賣方每日就延遲支付違約賠償金人民幣20,000元(相當於約22,358港元)；及(ii)倘開發項目及珠海地塊的開發於完成日期後超過180日仍未完成，買方有權(a)通過發出書面通知終止注資及收購協議；或(b)要求賣方向買方償付完成開發開發項目及珠海地塊所需的全部成本。

代價基準

代價金額乃參考目標公司的資產淨值(按最近期估值金額調整)及註冊資本、根據獨立估值師編製的初步估值釐定的珠海地塊及開發項目的價值人民幣300.6百萬元(相當於約336.0百萬港元)及現時市況經公平磋商釐定。代價將以本集團的內部資源撥付。

擔保

根據賣方提供的資料，陳紅天先生為賣方的控股股東，將簽立以買方為受益人的個人擔保，保證賣方適當履行及遵守注資及收購協議項下的責任。

有關目標公司、開發項目及珠海地塊之資料

目標公司為一間於中國註冊成立之有限公司且主要從事開發項目及珠海地塊的發展。

目標公司為開發項目的實益擁有人，該項目位於中國廣東省珠海市金灣區西湖片區省道S272東側，計容總建築面積為約16,074.21平方米（「珠海地塊」），及預期將開發為由兩幢樓宇組成的綜合大樓，作商業用途。

目標公司於2019年10月31日之未經審核綜合資產總額及資產淨值分別為人民幣463.2百萬元（相當於約517.8百萬港元）及人民幣37.5百萬元（相當於約41.9百萬港元）。目標公司截至2017年及2018年12月31日止兩個年度及截至2019年10月31日止十個月的未經審核淨（虧損）（除稅前及除稅後）如下：

	截至2017年 12月31日止年度 (人民幣元)	截至2018年 12月31日止年度 (人民幣元)	截至2019年 10月31日止十個月 (人民幣元)
除稅前及後淨（虧損）	(65,965) (相當於約 (73,742) 港元)	(189,897) (相當於約 (212,286) 港元)	(72,208) (相當於約 (80,721) 港元)

訂立注資及收購協議之理由及益處

誠如本集團2019年中期報告所披露，本集團將主要於大灣區擴展房地產業務，並同等看重房地產項目管理業務及房地產發展業務。本集團將透過投標、股權收購、合資企業及開發與銷售本公司名下房地產，持續增加土地儲備，以促進業務長期增長，並與本集團的零售業務創造協同效應。由於目標公司之主要業務營運涵蓋於廣東省珠海市開發商業房地產，其中包括享有區位優勢的一個現代購物中心及酒店式公寓，故收購事項將與本集團拓展百貨店及房地產業務足跡至除深圳以外的大灣區城市的策略重點一致。從開發項目的發展狀態及預期還本期來看，董事會視其為現金回報快速的良好投資。

董事會確認，注資及收購事項之條款(包括注資及代價基準)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立注資及收購協議符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本集團主要在中國從事經營百貨店業務。買方為本公司之全資附屬公司，其主要業務為開展房地產項目管理及房地產發展業務。

賣方為一間於中國成立之有限公司，其主要業務為發展商業及住宅房地產以及財務投資。

上市規則之涵義

由於有關注資及收購協議及其項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故注資及收購協議及其項下擬進行交易構成本公司之一項須予披露交易(定義見上市規則第14章)，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

概無董事於注資及收購協議項下擬進行交易中擁有重大權益，故並無就批准注資及收購協議項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

本公告所用釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方自賣方收購目標公司之全部權益；
「銀行貸款」	指	目標公司有關開發開發項目及珠海地塊的現有銀行貸款；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	中國國務院相關部門規定之假期以外之任何日子；
「注資」	指	買方向目標公司注資人民幣40,000,000元(相當於約44,716,000港元)；
「本公司」	指	歲寶百貨控股(中國)有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：00312)；
「完成日期」	指	以買方信納的方式完成開發珠海地塊上的開發項目的日期，預期將為2020年4月30日；
「代價」	指	股份代價及貸款代價；
「建築合約」	指	目標公司與其他第三方承辦商就開發開發項目及珠海地塊訂立之若干建築合約；

「開發項目」	指	位於珠海地塊之物業開發項目，由目標公司實益擁有；
「董事」	指	本公司董事（包括本公司所有獨立非執行董事）；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	陳紅天先生（根據賣方提供的資料，為賣方的控股股東）以買方為受益人簽立之個人擔保，擔保賣方妥善履行及遵守於注資及收購協議項下之責任；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之人士；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「貸款代價」	指	人民幣112,800,000元（相當於約126,099,120港元）；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，並不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「買方」	指	深圳市歲寶企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；

「股份代價」	指	買方自賣方收購目標公司全部股權之代價人民幣38,000,000元(相當於約42,480,200港元)；
「股東貸款」	指	目標公司於賣方重組及合併目標公司之全部未償還負債(銀行貸款及建築合約項下負債除外)後結欠賣方之貸款人民幣112,800,000元(相當於約126,099,120港元)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	珠海市祥耀房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「賣方」	指	珠海市祥祺房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「珠海地塊」	指	位於中國廣東省珠海市金灣區西湖片區省道S272東側之地塊，計容總建築面積為約16,074.21平方米，預期將開發為由兩幢樓宇組成的綜合大樓，作商業用途，並由目標公司實益擁有。

人民幣金額已按人民幣1元兌換1.1179港元的匯率換算為港元，乃供說明用途。

承董事會命
歲寶百貨控股(中國)有限公司
 聯席主席兼執行董事
楊祥波

香港，2019年11月21日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，包括執行董事楊祥波先生(聯席主席)、郝建民先生(聯席主席)及楊題維先生(行政總裁)，以及獨立非執行董事陳峰亮先生、江宏開先生及霍義禹先生。