

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 **有關收購協議**

收購協議

董事會宣佈，於2020年2月10日(交易時段後)，賣方、買方(本公司的全資附屬公司)、目標公司、擔保人及項目公司訂立收購協議，據此，待中建投信託批准，賣方已同意出售而買方已同意購買銷售股份(即目標公司的1%股權)，股份代價為人民幣500,000元(相當於約556,427港元)。此外，待中建投信託批准，賣方同意無償向買方轉讓認購責任。於轉讓認購責任後，中建投信託、賣方與買方將進一步磋商訂立新的最終協議，以(其中包括)確認賣方向買方轉讓認購責任，而買方須以人民幣49,500,000元(相當於約55,086,302港元)向中建投信託購買其於目標公司的99%股權，即中建投信託於目標公司擁有的全部股權。

股東貸款

買方亦同意向目標公司墊付股東貸款合共人民幣199,500,000元（相當於約222,014,489港元），且將於買方根據收購協議達成或豁免若干條件後，由目標公司用於支付結欠賣方的現有貸款。

開發項目及珠海地塊

項目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香洲區吉大情侶南路東側、海愉路北側，土地面積為約14,000.08平方米，作住宅用途。

上市規則之涵義

由於有關收購協議及其項下擬進行之收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故收購協議及其項下擬進行之收購事項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。

背景

於本公告日期，目標公司由賣方及中建投信託分別擁有1%及99%股權。目標公司為項目的唯一股東，而項目公司為珠海地塊的實益擁有人。根據賣方與中建投信託所訂立日期為2019年3月6日之遠期協議，於達成遠期協議所載的若干條件後，賣方（或獲其允許的受讓方）須以人民幣49,500,000元（相當於約55,086,302港元）向中建投信託購買其指定於目標公司的99%股權，即中建投信託於目標公司擁有的全部股權。

收購協議

董事會宣佈，於2020年2月10日(交易時段後)，賣方、買方(本公司的全資附屬公司)、目標公司、擔保人及項目公司訂立收購協議。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、目標公司、擔保人、項目公司及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

收購銷售股份及認購責任

根據收購協議，待中建投信託批准，賣方已同意出售而買方已同意購買銷售股份(相當於目標公司的全部股權的1%)，股份代價為人民幣500,000元(相當於約556,427港元)。此外，待中建投信託批准，賣方同意無償向買方轉讓認購責任。於轉讓認購責任後，中建投信託、賣方與買方將進一步磋商訂立新的最終協議，以(其中包括)確認賣方向買方轉讓認購責任，而買方須以人民幣49,500,000元(相當於約55,086,302港元)向中建投信託購買其於目標公司的99%股權，即中建投信託於目標公司擁有的全部股權。

股份代價須於完成日期(「完成日期」)由買方支付，即於2020年3月20日前達成或豁免以下條件後七個營業日內支付：

- (1) 各方已訂立收購協議，且協議生效；
- (2) 已取得中建投信託有關銷售股份轉讓的書面批准，且目標公司及項目公司的新任董事、監事、高級管理人員已獲委任，及彼等已發出書面確認放棄彼等各自之優先購買權；
- (3) 賣方、目標公司及擔保人已簽立收購協議並取得有關轉讓銷售股份的必要批准、許可、同意及授權；

- (4) 賣方已向買方提供有關工商登記變動的相關資料；
- (5) 目標公司及項目公司已向開發項目的所有供應商發出有關目標公司控制權將變動的通知，而項目公司將有權就開發項目與供應商磋商；
- (6) 賣方、項目公司及相關第三方承辦商已訂立最終協議，內容有關項目公司與相關第三方承辦商之間若干現有合約的安排；
- (7) 賣方、目標公司、擔保人及項目公司於收購協議作出的陳述及保證於所有方面均為真實、準確及完備；
- (8) 除項目公司過往拖欠償還利息(有關情況已經修正)外，項目公司於收購協議日期並無拖欠任何貸款或利息，而賣方、目標公司、擔保人及項目公司亦不存在任何其他違約的情形(上述項目公司的過往拖欠情況除外)；
- (9) 任何政府機關概無作出任何現有或合理可能的重大不利變動，從而可能限制收購事項，或可能令買方合理判斷認為導致收購事項不可行或不合法；
- (10) 概無發生一項或多項個別或共同將產生重大不利影響的事件；及
- (11) 賣方已向買方發出確認書，確認已達成上述所有條件。

股東貸款

買方亦已同意向目標公司墊付股東貸款合共人民幣199,500,000元（相當於約222,014,489港元），且將於買方達成或豁免若干條件後，由目標公司按以下方式用作支付結欠賣方的現有貸款：

- (a) 於完成日期支付人民幣99,500,000元（相當於約110,729,031港元）；
- (b) 於買方達成或豁免（其中包括）以下條件後七個營業日內支付人民幣50,000,000元（相當於約55,642,729港元）：
 - (i) 中建投信託、賣方與買方已訂立最終協議，以（其中包括）確認賣方向買方轉讓認購責任，而買方須向中建投信託購買其於目標公司的99%股權；及
 - (ii) 賣方就轉讓認購責任所產生或與之有關的任何責任的40%向買方作出彌償；及
- (c) 於買方達成或豁免（其中包括）以下條件後七個營業日內支付人民幣50,000,000元（相當於約55,642,729港元）：
 - (i) 開發項目的建造至特定標準（即完成土方開挖至墊層底標高工程）已於2020年3月20日前由相關第三方承辦商完成，而有關費用已於2020年3月31日前由賣方與相關第三方承辦商結清；及
 - (ii) 買方於收購協議日期起計50日內信納有關目標公司及項目公司在商業、財務及法律方面的盡職審查結果（包括任何必要修正）。

項目公司股份之後續轉讓

根據收購協議，於收購事項完成及買方於轉讓認購責任後向中建投信託購買於目標公司的99%股權後，買方（目標公司當時的唯一股東）將促使目標公司以代價人民幣2,500,000元（相當於約2,782,136港元）向賣方出售項目公司股權的1%（「後續轉讓」）。

完成後續轉讓後，買方與賣方同意：

- (a) 倘賣方及時悉數償還將由買方實際控制人或其關聯方（如有）提供之貸款及相關利息，賣方將有權不時享有項目公司溢利的40%，而不論其於項目公司所佔股權比例；或
- (b) 倘賣方於到期日拖欠償還將由買方實際控制人或其關聯方提供之任何部分之貸款及相關利息，賣方將不可撤回及無條件地放棄自該到期日起參與項目公司利潤分配之權利。

代價基準

收購協議項下代價的款額（包括股份代價、股東貸款及認購責任履行價格）乃由賣方與買方經參考下列各項後公平磋商而釐定：

- (i) 目標公司截至2019年12月31日的未經審核資產淨值的1%；
- (ii) 買方向目標公司墊付股東貸款之款額，以用作支付結欠賣方的現有貸款；
- (iii) 中建投信託根據遠期協議購買於目標公司的99%股權之所需款額；及
- (iv) 基於獨立估值師經參考相若大小、規模、性質、特點及位置的可比物業的市值及現行市場狀況所編製的初步估值得出的珠海地塊及開發項目的價值約人民幣15億元（相當於約16.7億港元）。

代價將以本集團內部資源撥付。

擔保

合共持有賣方92%股權的擔保人楊峰先生及楊智雄先生將提供個人擔保，以保證賣方、目標公司及項目公司妥為履行及遵守收購協議項下的責任。

終止

倘未能就轉讓銷售股份及／或認購責任取得中建投信託的批准，各方可協商一致書面終止收購協議。收購協議可由賣方或買方透過向重大違反終止協議但未能於補救通知書送達違約方當日起計15日內就該重大違約作出修正的另一方發出終止通知書予以終止。非違約方將有權就任何此等違約所致的任何損失或損害向違約方索償。

有關目標公司、項目公司、開發項目及珠海地塊的資料

目標公司為於中國註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

項目公司為於中國註冊成立的有限公司，主要從事物業開發。項目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香洲區吉大情侶南路東側、海愉路北側，土地面積為約14,000.08平方米，作住宅用途（「**珠海地塊**」）。

目標公司於2019年12月31日的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別為人民幣2,037.1百萬元(相當於約2,267.0百萬港元)及人民幣50.1百萬元(相當於55.8百萬港元)。目標公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度的未經審核(虧損)淨額(除稅前及除稅後)如下：

	截至2018年 12月31日止年度 (人民幣元)	截至2019年 12月31日止年度 (人民幣元)
除稅前及除稅後(虧損)淨額	(1,124)(相當於 約(1,251)港元)	(876)(相當於 約(975)港元)

訂立收購協議的理由及裨益

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其房地產業務，集中於物業項目管理業務及物業發展業務。本集團將透過投標、股權收購、合營企業及以本公司品牌進行物業發展及銷售加強其土地儲備，以促進業務長遠發展，並為本集團的零售業務建立協同效益。由於目標公司的主要業務營運涵蓋廣東省珠海市住宅物業的開發，故收購事項將符合本集團將其百貨店及房地產業務擴展至大灣區內深圳以外城市的策略。

董事會確認，收購事項的條款(包括代價基準)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立收購協議符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方的資料

本集團主要於中國從事營運百貨店。買方為本公司的全資附屬公司，其主要業務為進行物業管理及房地產發展業務。

賣方為於中國成立的有限公司，其主要業務為房地產發展、高科技業務及金融服務。

擔保人楊峰先生及楊智雄先生為兩名中國個人，合共持有賣方92%股權。

上市規則的涵義

由於有關收購協議及其項下擬進行之收購事項之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購協議及其項下擬進行之收購事項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。

概無董事於收購協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼等並無就批准收購協議項下擬進行的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 | 買方向賣方收購目標公司之1%股權及認購責任； |
| 「收購協議」 | 指 | (a)賣方；(b)買方；(c)目標公司；(d)擔保人；及(e)項目公司就收購事項訂立日期為2020年2月10日之協議； |

「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	除星期六、星期日及中國的法定節日假期以外的在中國商業銀行通常營業之日；
「認購責任」	指	賣方(或獲其允許的受讓方)於達成遠期協議所載之條款後根據遠期協議向中建投信託購買中建投信託於項目公司擁有的全部股權(即目標公司99%股權)之責任；
「認購責任履行價格」	指	人民幣49,500,000元(相當於約55,086,302港元)，即賣方(或獲其允許的受讓人)將於履行認購責任後向中建投信託購買其於目標公司的99%股權之款額的全額；
「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	具有本公告「收購銷售股份及認購責任」一節所賦予該詞之涵義；
「代價」	指	股份代價、認購責任履行價格及股東貸款；
「中建投信託」	指	中建投信託股份有限公司，一間於中國成立之有限公司，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中建投信託及其最終實益擁有人為獨立第三方；

「董事」	指	本公司董事，包括本公司所有獨立非執行董事；
「開發項目」	指	位於珠海地塊之物業開發項目，由項目公司實益擁有；
「遠期協議」	指	賣方與中建投信託就認購責任訂立日期為2019年3月6日之協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」	指	中國人士楊峰先生及楊智雄先生，合共持有賣方股權92%；
「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；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「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；
「項目公司」	指	珠海星灣置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期為目標公司之全資附屬公司；

「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；
「銷售股份」	指	賣方所持有目標公司全部股權的1%；
「股份代價」	指	買方向賣方收購銷售股份之代價人民幣500,000元（相當於約556,427港元）；
「股東貸款」	指	目標公司將結欠買方總額人民幣199,500,000元（相當於約222,014,489港元）之貸款，且其將由目標公司用作支付結欠賣方之現有貸款；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「後續轉讓」	指	於收購事項完成及買方於轉讓認購責任後向中建投信託購買於目標公司的99%股權後，目標公司向賣方轉讓項目公司1%的股權，代價為人民幣2,500,000元（相當於約2,782,136港元）；
「目標公司」	指	珠海橫琴新區錦匯達股權投資基金有限公司，一間於中國成立之有限公司；

- 「賣方」 指 珠海市華策集團有限公司，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香洲區吉大情侶南路東側、海愉路北側之地塊，土地面積為14,000.08平方米，作住宅用途，並由項目公司實益擁有。

以人民幣計值的金額已按人民幣1元兌1.1129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，2020年2月10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。