

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SUN ART RETAIL GROUP LIMITED

高鑫零售有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：06808)

關連交易

收購盒小馬股權

收購事項

於二零一八年五月八日，阿里巴巴網絡技術與大潤發中國訂立合營企業協議，據此，訂約方已同意成立盒小馬，其將由大潤發中國擁有49%及由阿里巴巴網絡技術擁有餘下的51%。於訂立合營企業協議時，根據《上市規則》第14A.76(1)條，合營企業協議項下擬進行的交易獲全面豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。

董事會欣然宣佈，於二零二一年一月十五日，本公司間接附屬公司大潤發中國與本公司關連人士阿里巴巴網絡技術訂立股權轉讓協議，據此，大潤發中國同意購買及阿里巴巴網絡技術同意出售盒小馬51%股權。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，淘寶中國直接持有本公司已發行股份總數約27.33%，故根據《上市規則》，其為本公司的主要股東及關連人士。淘寶中國為阿里巴巴的間接全資附屬公司。因此，根據《上市規則》，阿里巴巴亦為本公司的關連人士。

阿里巴巴網絡技術由阿里巴巴間接全資擁有，因此，其為本公司的關連附屬公司。因此，根據《上市規則》第十四A章，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的一個或多個適用百分比率（定義見《上市規則》第14.07條）超過0.1%但不高於5%，故股權轉讓協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第十四A章下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

於二零一八年五月八日，阿里巴巴網絡技術與大潤發中國訂立合營企業協議，據此，訂約方已同意成立盒小馬，其將由大潤發中國擁有49%及由阿里巴巴網絡技術擁有餘下的51%。於訂立合營企業協議時，根據《上市規則》第14A.76(1)條，合營企業協議項下擬進行的交易獲全面豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。

董事會欣然宣佈，於二零二一年一月十五日，本公司間接附屬公司大潤發中國與本公司關連人士阿里巴巴網絡技術訂立股權轉讓協議，據此，大潤發中國同意購買及阿里巴巴網絡技術同意出售盒小馬51%股權。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

- 日期 : 二零二一年一月十五日(交易時段後)
- 訂約方 : (i) 大潤發中國(作為買方)
(ii) 阿里巴巴網絡技術(作為賣方)
- 將予收購的資產 : 盒小馬51%股權。
有關盒小馬的進一步資料，請參閱下文「各方資料－盒小馬」一節。
- 代價及付款期 : 代價為人民幣25,500,000元，將由大潤發中國於股權轉讓協議簽訂之日起30個營業日內以現金支付予阿里巴巴網絡技術。
根據股權轉讓協議，概不會對代價進行調整。
- 代價的基準 : 代價乃經大潤發中國與阿里巴巴網絡技術公平磋商後釐定，並經考慮(其中包括)(i)誠如估值報告中所載，於估值日期盒小馬股東全部權益價值評估值約人民幣51,819,997元；(ii)盒小馬於二零一九年十二月三十一日的資產淨值約人民幣24,626,268.07元(摘錄自盒小馬截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表)；(iii)本公司小型超市運營的前景；以及(iv)下文所披露的收購事項的理由及裨益。

完成 : 收購事項的完成並不受制於任何先決條件。

訂約方同意共同促使完成有關程序，以取得中國有關政府部門的批准，並在中國政府有關工商管理部門註冊，以完成收購事項。

收購完成後，大潤發中國將持有盒小馬的全部股權，而盒小馬將成為本公司的全資附屬公司。

估值

根據上海德安會計師事務所有限公司編製的估值報告，盒小馬的股東權益總額於二零二零年六月三十日的估值約為人民幣51,819,997元。交易的總代價乃參考估值師作出的估值釐定。

估值報告項下公平值乃基於貼現現金流量採用收入法而釐定。因此，有關估值構成《上市規則》第14.61條項下的溢利預測（「溢利預測」）。

根據《上市規則》第14.60A條及第14.62條，溢利預測所依據的主要假設如下：

- 評估以評估盒小馬的股東權益總額價值為目的；
- 估值日期後外部經濟環境不會出現未預見的重大變動；
- 盒小馬按持續基準經營，且盒小馬將繼續以現時受規管的方式經營，以及於可預見未來將不會出現任何重大變動；
- 盒小馬的業務活動及其提供的服務符合國家產業政策，以及正在進行的各種業務活動合法；
- 評估盒小馬的未來收入時未考慮外匯市場波動的影響；
- 除估值報告內明確說明外，評估未考慮以盒小馬的股權或資產作出的抵押或擔保的影響，亦未考慮國家經濟政策出現任何變動或其他不可抗力事件的潛在影響；
- 評估本公司的未來財務數據及財務表現時已考慮盒小馬的歷史財務數據；
- 盒小馬未來的所有銷售均為國內銷售；
- 已考慮盒小馬的現時客戶狀況、地域觸達擴張及潛在未來客戶增長，對盒小馬於未來五年內的收入進行估計；

- 適用於盒小馬的企業所得稅率為25%。國內銷售的增值稅率為13%、9%、6%及0%，以及增值稅附加稅率為5%、3%、2%及1%，取決於商品的品項。上述稅率於可預見未來將不會出現變動；
- 固定資產折舊期限為5年；
- 應收款項周轉天數為5天；存貨周轉率為每年12次以及應付款項周轉天數為40天；
- 評估未考慮槓桿融資活動。

董事會已審閱溢利預測所依據的主要假設，並認為溢利預測乃經周詳考慮及查詢後得出。

畢馬威會計師事務所已獲本公司委聘，以審閱估值師編製的估值報告所依據折現現金流量的計算。董事會函件及畢馬威會計師事務所報告已按《上市規則》第14.60A及14.62條載入本公告附錄。以下為估值師與畢馬威會計師事務所的資格：

名稱	資格
上海德安會計師事務所有限公司 畢馬威會計師事務所	專業估值師 執業會計師

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，估值師及畢馬威會計師事務所各自為獨立於本集團的第三方，且並非本集團的關連人士。於本公告日期，估值師及畢馬威會計師事務所均無於本集團任何成員公司中直接或間接持有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論可否合法強制執行）。

估值師及畢馬威會計師事務所已各自就刊發本公告及按本公告所載形式及內容載入其意見及建議以及引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

各方資料

盒小馬

盒小馬為一間根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事專注於銷售新鮮產品的規模食品零售業業務。

大潤發中國

大潤發中國為一家根據中國法例註冊成立的公司，並主要於中國從事大賣場的經營。

阿里巴巴網路技術

阿里巴巴網路技術為一家根據中國法例註冊成立的公司，並主要從事提供各種網絡服務。

根據按照中國公認會計原則編製的盒小馬財務報表，盒小馬截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(經審核)	(經審核)	六月三十日
	(人民幣元)	(人民幣元)	止六個月
			(未經審核)
			(人民幣元)
收益	20,176,063.67	110,764,854.88	64,537,062.90
除稅前溢利／(虧損)	(3,812,632.64)	(21,552,674.90)	2,353,826.84
除稅後溢利／(虧損)	(3,812,632.64)	(21,552,674.90)	2,353,826.84

於二零二零年六月三十日，盒小馬的未經審核資產淨值及未經審核資產總值分別約為人民幣26,980,094.64元及人民幣48,263,540.24元。

根據有關估值報告，盒小馬於估值日期(即二零二零年六月三十日)的股東權益總額的評估價值約為人民幣51,819,997元，其乃根據中國的相關法律法規按收入法釐定。

收購事項的理由及裨益

盒小馬由本集團與阿里巴巴網絡技術於二零一八年六月成立。收購事項完成後，盒小馬將成為本公司的全資附屬公司。收購事項將調整及簡化本集團的企業架構，提升本公司的管理及營運效率，並持續促進其小型超市的運營。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，乃按正常商業條款進行，且訂立股權轉讓協議符合本公司及股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，淘寶中國直接持有本公司已發行股份總數約27.33%，故根據《上市規則》，其為本公司的主要股東及關連人士。淘寶中國為阿里巴巴的間接全資附屬公司。因此，根據《上市規則》，阿里巴巴亦為本公司的關連人士。

阿里巴巴網絡技術由阿里巴巴間接全資擁有，因此，其為本公司的關連附屬公司。因此，根據《上市規則》第十四A章，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的一個或多個適用百分比率（定義見《上市規則》第14.07條）超過0.1%但不高於5%，故股權轉讓協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第十四A章下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	大潤發中國根據股權轉讓協議的條款向阿里巴巴網絡技術建議收購盒小馬51%權益
「阿里巴巴」	指	阿里巴巴集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其美國存託股份於紐約證券交易所上市，以及其普通股於聯交所主板上市（股份代號：9988）
「阿里巴巴集團」	指	阿里巴巴及其聯繫人
「阿里巴巴網絡技術」	指	阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司，一家根據中國法例註冊成立的公司，並為阿里巴巴的間接全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國的銀行開門辦理業務的日子
「本公司」	指	高鑫零售有限公司，一家根據香港法例於二零零零年十二月十三日註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事

「股權轉讓協議」	指	大潤發中國與阿里巴巴網絡技術就收購事項於二零二一年一月十五日訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「盒小馬」	指	上海盒小馬網絡科技有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，其51%權益將根據股權轉讓協議轉讓予大潤發。收購事項完成後，大潤發中國將持有盒小馬的全部權益，而盒小馬將成為本公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業協議」	指	大潤發中國及阿里巴巴網絡技術於二零一八年五月八日訂立的合營企業協議，內容有關成立盒小馬
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「中國」	指	中華人民共和國及就本公告而言，不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「大潤發中國」	指	康成投資(中國)有限公司，一家於中國註冊成立的有限合資公司，並為本公司的附屬公司
「股份」	指	本公司已發行的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「店舖」	指	本集團經營的零售店舖
「附屬公司」	指	就任何公司或法團而言： (i) 由首次提及的公司或法團直接或間接控制的公司或法團； (ii) 其已發行股本的一半以上由首次提及的公司或法團直接或間接實益擁有的公司或法團；或

(iii) 為首次提及的公司或法團的另一附屬公司的附屬公司的公司或法團

且為此而言，倘公司或法團能夠指示其事務及／或控制其董事會或同等機構的一半組成，則該公司或法團應被視為由另一公司或法團控制

「主要股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「淘寶中國」	指	淘寶中國控股有限公司，一家於香港註冊成立的公司，並為阿里巴巴的間接全資附屬公司
「估值日期」	指	二零二零年六月三十日
「估值報告」	指	日期為二零二零年八月二十八日有關收購盒小馬的估值報告，由估值師編製而成
「估值師」	指	上海德安會計師事務所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
高鑫零售有限公司
主席兼首席執行官
黃明端

香港，二零二一年一月十五日

於本公告日期，本公司董事為：

執行董事：

黃明端 (主席兼首席執行官)

林小海

非執行董事：

李永和

徐宏

獨立非執行董事：

張挹芬

Desmond MURRAY

何毅

葉禮德

附錄一 — 董事會函件

敬啟者：

吾等謹此提述本公司日期為二零二一年一月十五日的公告（「該公告」），而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，該公告所界定的詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等謹此提述上海德安會計師事務所有限公司（「估值師」）就盒小馬股東權益總額於二零二零年六月三十日的估值發佈的日期為二零二零年八月二十八日的估值報告（「估值報告」），該估值報告構成釐定收購盒小馬51%股權的代價的基準。吾等注意到，得出盒小馬股東權益總額的估值所應用的方法被視為溢利預測（「溢利預測」）（定義見《上市規則》第14.61條）。

吾等已與估值師討論不同方面，包括編製估值報告所依據的基準及假設，並已審閱估值師負責的估值報告。吾等亦已考慮畢馬威會計師事務所就溢利預測是否已就計算按估值報告所載基準及假設在各重大方面妥善編製所發出的日期為二零二零年八月二十八日的報告。

基於上文所述，根據《上市規則》第14.62(3)條，吾等謹此確認估值報告項下的溢利預測乃經董事會審慎周詳的查詢後作出。

此 致

香港聯合交易所有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場二期12樓

承董事會命
高鑫零售有限公司
主席兼首席執行官
黃明端

二零二一年一月十五日

附錄二 – 畢馬威會計師事務所函件

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本公告。



就上海盒小馬網絡科技有限公司估值有關貼現未來現金流量發出的報告

致高鑫零售有限公司董事會

吾等提述上海德安會計師事務所有限公司就上海盒小馬網絡科技有限公司(「目標公司」)於二零二零年六月三十日之估值而於二零二零年八月二十八日擬備的估值(「估值」)所依據的貼現未來現金流量。估值乃根據貼現未來現金流量擬備，故被視為《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第14.61段下的盈利預測。

董事的責任

高鑫零售有限公司董事(「董事」)負責根據董事確定並載於估值中的基準及假設擬備貼現未來現金流量。該責任包括就擬備估值所用的貼現未來現金流量執行適當的程序，並應用適當的擬備基準；及根據情況作出合理估計。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《專業會計師道德守則》中所規定的獨立性及其他道德規範，該等守則以誠信、客觀、專業能力和應有審慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則》第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，並相應設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據《上市規則》第14.62(2)段的要求，就估值中所用的貼現未來現金流量之計算作出報告。貼現未來現金流量並無涉及採納任何會計政策。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證工作」執行工作。該準則要求吾等規劃及執行有關工作，以就計算而言，董事是否已根據載於估值中董事所採納的基準及假設妥為擬備貼現未來現金流量獲取合理保證。吾等按照董事所採納的基準及假設對貼現未來現金流量的算術計算及擬備執行情序。吾等之工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審核的範圍為小。因此，吾等不會發表任何審核意見。

意見

吾等認為，就計算而言，貼現未來現金流量於所有重大方面已根據載於估值中董事所採納之基準及假設妥為擬備。

其他事項

在毋須作出保留意見的情況下，吾等謹請閣下注意，吾等並非對貼現未來現金流量所依據之基準及假設的適當性及有效性作出報告，吾等之工作亦不構成對目標公司作出的任何估值或對估值發表審核或審閱意見。

貼現未來現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實的假設，且並非全部假設可於整個期間內一直有效。此外，因貼現未來現金流量關乎未來，實際結果很可能因為事件和情況頻繁未能按照預期發生而與貼現未來現金流量有所差異，且有關差異可能屬重大。吾等執行之工作根據《上市規則》第14.62(2)段僅向閣下報告，不作其他用途。吾等不會向任何其他人士承擔吾等工作所涉及、產生或相關的任何責任。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

二零二一年一月十五日