
要 件

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下的歲寶百貨控股(中國)有限公司所有股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。



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)

關連交易

國展中心項目補充終止協議

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者俱有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至16頁。獨立董事委員會致獨立股東提供其意見及建議的函件載於本通函第17至18頁，以及獨立財務顧問阿仕特朗資本管理有限公司致獨立董事委員會及獨立股東有關致獨立董事委員會及獨立股東提供其意見的函件載於本通函第19至34頁。將於香港九龍觀塘興業街4號The Wave 10樓、2023年3月29日(星期三)上午11時正召開的2023年特別股東大會的通知載於本通函第41至42頁。建議股東閱讀特別股東大會通知，及如股東無法親自出席2023年特別股東大會或其續會(視情況而定)，卻希望行使其作為股東的權利，敬請按照隨附的代表委任表格上所載指示填妥及簽署，並在任何情況下於舉行2023年特別股東大會不少於48小時前(例如不遲於2023年3月27日(星期一)上午11時正(香港時間))或其續會(視情況而定)，盡快將代表委任表格存入本公司的香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港中環皇后大道中28號中環大廈16樓1601室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席本公司2023年特別股東大會或其任何續會，並於會上投票。

香港，2023年3月13日

目 錄

	頁
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一—一般信息.....	35
特別股東大會通知	41
隨附文件：代表委任表格	

釋 義

於本通函內，除文義另有指明外，在此所用的詞彙具有以下涵義：

「2019年特別股東大會」	指	本公司於2019年6月14日召開特別股東大會，其中包括國展中心項目顧問服務協議及其項下構成的關連交易獲獨立股東批准；
「2023年特別股東大會」	指	建議本公司於2023年3月29日(星期三)上午11時正於香港九龍觀塘興業街4號The Wave 10樓召開特別股東大會或其任何續會，以尋求獨立股東批准國展中心項目補充終止協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義；
「董事會」	指	董事會；
「最高行政人員」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義；
「本公司」	指	歲寶百貨控股(中國)有限公司(Shirble Department Store Holdings (China) Limited)，一所於開曼群島註冊成立之有限公司，其所有股份於聯交所上市(股份代號：00312)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義；
「董事」	指	本公司董事(包括本公司所有非執行董事及獨立非執行董事)；
「第一份公告」	指	本公司於2019年4月8日就(其中包括)國展中心項目顧問服務協議發出的公告；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

釋 義

「國展中心項目」	指	國展中心項目，在中國深圳市福田區上步路與泥崗路交匯處擬進行之物業發展項目一期，現時由晟潤豐實益擁有；
「國展中心項目顧問服務協議」	指	歲寶管理顧問及晟潤豐於2019年4月8日訂立之綜合顧問服務協議，內容有關由歲寶管理顧問向晟潤豐提供有關國展中心項目的若干顧問服務；
「國展中心項目補充終止協議」	指	歲寶管理顧問與晟潤豐於2022年12月30日訂立之補充協議，為修訂國展中心終止協議的條款；
「國展中心項目終止協議」	指	歲寶管理顧問與晟潤豐於2020年12月30日訂立之終止協議，為終止國展中心項目顧問服務協議；
「國展中心項目終止公告」	指	本公司於2020年12月30日到（其中包括）國展中心項目終止協議；
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則委員會頒布的國際財務報告準則；
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會由全體獨立非執行董事，即陳峰亮先生、江宏開先生及曾華光先生組成，旨在對致獨立股東提出於2023年特別股東大會上就國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易待決議的投票建議；
「獨立財務顧問」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，根據證券及期貨條例，一所獲發牌進行第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的公司，已獲委任為獨立財務顧問，就國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東提供意見；

釋 義

「獨立股東」	指	根據上市規則，將在2023年特別股東大會上就批准國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易之決議案提呈，而無需放棄投票的股東；
「最後實際可行日期」	指	2023年3月8日，即本通函印發前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則及其不時修訂；
「楊太」	指	主席兼非執行董事黃雪蓉女士；
「楊太控制公司」	指	成立於中國深圳的深圳市美聯創投資發展有限公司，深圳市順祥源投資有限公司，深圳市安居源投資有限公司及深圳市合瑞康投資發展有限公司，其所有股本權益經本公司的中國法律顧問確認由楊太實益擁有；
「特別股東大會通知」	指	2023年特別股東大會的通知載於本通函第41至42頁；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣元，中華人民共和國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改的證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份；

釋 義

「股東」	指	不時持有本公司股份的持有人；
「歲寶BVI」	指	歲寶BVI* (Shirble Department Store Limited)，一間於英屬處女群島成立之有限公司，並由楊太實益擁有；
「歲寶管理顧問」	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。歲寶管理顧問正在辦理公司名稱變更為深圳市潤居工程建設有限公司的手續，並預計2023年初完成；
「晟潤豐」	指	深圳市晟潤豐投資發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

* 英文通函中包含的中國實體英文名稱是由其中文名稱的非官方翻譯，包含在英文通函中僅用於識別目的。

通函中作說明目的，已使用人民幣1.0元相當於1.1195港元的匯率換算。本公司並無就任何金額可按此或其他規定匯率已兌換、可能已兌換或可能兌換作出任何聲明。



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)

執行董事：

楊題維先生 (副主席及行政總裁)

非執行董事：

黃雪蓉女士 (主席女士)

獨立非執行董事：

陳峰亮先生

江宏開先生

曾華光先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處：

中國

深圳

福田區八卦嶺

八卦四路412棟

森投智谷大廈7樓

香港主要營業地點：

香港

九龍

觀塘成業街10號

電訊一代廣場

30樓C2室

2023年3月13日

敬啟者：

關連交易
國展中心項目補充終止協議

緒言

董事會茲提述第一份公告，國展中心項目終止公告及本公司日期為2022年12月30日的公告，內容涉及(其中包括)國展中心項目補充終止協議。

於2019年特別股東大會上，國展中心項目顧問服務協議已獲獨立股東批准。於2019年4月8日至2020年12月30日期間，根據國展中心項目顧問服務協議，本集團已確認提供房地產開發顧問服務收入總額為人民幣620.6百萬元(相當於694.8百萬港元)。

於2020年12月30日，根據國展中心項目終止公告所載，雙方已同意終止國展中心項目顧問服務協議，及晟潤豐已同意將繼續支付人民幣422.1百萬元(相當於472.5百萬港元)的未償還金額。國展中心項目終止協議當日至最後實際可行日期期間，晟潤豐已支付人民幣74.7百萬元(相當於83.6百萬港元)。截至最後實際可行日，未償還金額為人民幣347.4百萬元(相當於388.9百萬港元)。

國展中心項目顧問服務協議項下的賠償金

誠如第一份公告所披露，倘晟潤豐延遲支付國展中心項目的服務費，只要違約存在，晟潤豐需每天支付歲寶管理顧問未償還金額的0.1%作賠償金。本公司的中國法律顧問已確認晟潤豐僅需支付在2020年10月至2020年12月期間未能付款所產生的國展中心項目顧問服務協議項下0.1%的賠償金。因此，該賠償金額為人民幣1.05百萬元。中國法律顧問已向本公司確認計算賠償金的支付責任截止國展中心項目終止協議當日。

董事確認人民幣347.4百萬元金額並不包括任何未償還金額所產生的0.1%賠償金。截至2020年12月30日，即國展中心項目終止協議當日，未償還金額為人民幣422.1百萬元，即代表晟潤豐應付給本集團的服務費及相關費用餘額。2020年12月31日至2022年12月31日期間，晟潤豐已支付人民幣74.7百萬元。中國法律顧問已告知本公司賠償金金額人民幣1.05百萬元已由晟潤豐全數結清。因此，本公司概無授予構成上市規則第14A章項下持續關連交易的豁免。

國展中心項目初步時間表

簽訂國展中心項目顧問服務協議時，國展中心項目預計於2022年12月完成。因此根據原有的初步工程計劃，集團預期2019年所收取的服務費不超過人民幣90百萬元，2020年不超過人民幣410百萬元，2021年不超過人民幣120百萬元，及2022年不超過人民幣380百萬元。於截止2019年及2020年12月31日年度止，本集團分別已確認人民幣442.4百萬元及人民幣198.2百萬元為收入。簽訂國展中心項目終止協議時，國展中心項目預期於3年內完成，此乃由晟潤豐參考中國房地產行業的最新發展而厘定。付款時間表為2022年人民幣194.2百萬元，2023年人民幣180.0百萬元及2024年人民幣47.9百萬元。

然而在過去兩年，中國房地產行業嚴重受到新冠肺炎大流行和中國政府實施的一系列緊縮貨幣政策所影響，例如收緊貸款標準，增加對房產購買的限制及實施房產稅。尤其是中國於2020年8月採用的「三條紅線」金融監管指引，涉及債務與現金、股權和資產的比率，已令中國房地產行業截至2022年12月31日止的兩年內出現一系列流動性危機。另外，由於經濟不景氣和嚴格的流行病控制措施，中國房地產的需求多年來一直低迷。與華南大部分物業發展項目一樣，國展中心項目的建設進度因需求疲軟及缺乏中國金融機構提供的資金支持而放緩。董事獲悉到由於市場環境低迷，國展中心項目的物業銷售明顯低於原先估計。基於此背景，晟潤豐已向本集團表示延期還款期的意願。

根據晟潤豐，國展中心項目由四棟建築大樓所組成，總建築面積為273,200平方米。晟潤豐告知董事國展中心項目A座和B座的主體結構封頂工作已於2021年6月完成，C座的相同工作也已於2021年12月完成。晟潤豐預計D座的主體結構封頂工作將於2023年12月完成。

晟潤豐進一步估計A座和B座的竣工驗收日期將於2023年年底，而C座和D座則將於2024年年底。晟潤豐將能夠更好地出售已完工的物業單位。

本通函旨在提供(a)有關國展中心項目補充終止協議的更多信息；(b)獨立董事委員會致獨立股東的建議；(c)獨立財務顧問就國展中心項目補充終止協議致獨立董事委員會及獨立股東的顧問函件；及(d)特別股東大會通知。

國展中心項目補充終止協議的主要條款和條件

以下已概述國展中心項目補充終止協議的主要條款和條件：

- 日期 : 2022年12月30日
- 訂約方 : 歲寶管理顧問及晟潤豐
- 還款金額 : 人民幣347.4百萬元(相當於388.9百萬港元)
- 還款期間 : 晟潤豐按以下方式向歲寶管理顧問償還合計人民幣347.4百萬元(相當於388.9百萬港元)：
- (i) 2025年12月31日或之前：人民幣119.5百萬元(相當於133.8百萬港元)；
 - (ii) 2026年12月31日或之前：人民幣180.0百萬元(相當於201.5百萬港元)；和
 - (iii) 2027年12月31日或之前：人民幣47.9百萬元(相當於53.6百萬港元)。
- 利息款項 : 未償還金額的利息將由2023年1月1日起計息，並於2025年、2026年和2027年12月31日分三期支付，利息按在中國的中國建設銀行不時公佈的三年期人民幣定期存款現行基準利率計算(「**建行三年期人民幣基準利率**」)。截至最後實際可行日期，現行建行三年期人民幣基準利率為每年2.6%。
- 其他條款和條件 : 履行國展中心項目補充終止協議取決於在2023年特別股東大會上獲得獨立股東的批准。
- 除國展中心項目補充終止協議的修訂外，其他所有國展中心項目終止協議的條款和條件應保持不變，並繼續完全有效。
- 適用法律 : 中華人民共和國法律。

確定利率和延期的依據

董事確認由於本集團的主要業務活動都在中國，而本集團的大部分現金結餘均存放於本公司中國附屬公司的帳戶內，及在晟潤豐向歲寶管理顧問償還任何欠款後將保留在本公司中國附屬公司的國內銀行帳戶內，作一般營運資金用途。儘管本公司努力不懈與晟潤豐協商更高的利率，但考慮到以下事實：(a)由於本集團的主要業務活動都在中國，而本集團的大部分現金結餘均存放於本公司中國附屬公司的國內銀行帳戶內；(b)晟潤豐將償還的未償還金額將作本集團的一般營運資金用途；及(c)由於中國建設銀行是本集團於中國的主要銀行之一，董事認為不時使用現行建行三年期人民幣基準利率作為未償還金額的利率是合理的。

董事預計從2023年1月1日至2027年12月31日期間延期所產生的利息收入總額為人民幣34.3百萬元，佔集團2021年總收入的15%。董事認為訂立國展中心項目補充終止協議將為本集團於延期期間提供利息收入，符合本公司及本公司股東的整體利益。

根據國展中心項目補充終止協議，未償還金額的還款期將延期三年，其中預期晟潤豐於截止2027年12月31日三年期間向歲寶管理顧問支付人民幣119.5百萬元、人民幣180.0百萬元及人民幣47.9百萬元。延期期限的確定依據參考由於新冠肺炎大流行在中國的爆發和中國政府實施的一系列緊縮貨幣政策，國展中心項目的建設進度有所放緩，國展中心項目的物業銷售量大大低於原先估計。董事亦已考慮國展中心項目的最新開發及銷售計劃。對此，晟潤豐所提供國展中心項目的最新開發及銷售計劃，預期國展中心項目的開發有望在2023年第二季度逐步恢復，及預期國展中心項目的銷售在獲得國展中心項目某些部分的竣工證書後有望在2023年第三季度逐步提升。此外，董事知悉於2022年11月，晟潤豐與廣東省深圳市福田公證處、深圳市福田區住房和建設局及持有晟潤豐質押股份的金融機構簽署資金監管協議（「**資金監管協議**」）。據資金監管協議，晟潤豐開設了一個單獨的銀行帳戶僅作監控與國展中心項目相關的資金結算。根據資金監管協議，在結算晟潤豐的管理和運營費用之前，需優先償還建築工人工資、建築成本和政府稅款及相關費用。因此，董事預期將還款期延期三年，並於2025年開始償還第一期，將為晟潤豐提供充足時間完成國展中心項目的建設及銷售以償還未償還金額。

考慮到上述，董事考慮延期及所有償還款採用三年期利率是合理地讓晟潤豐有足夠時間完成國展中心項目的開發，並從國展中心項目的銷售中產生足夠現金以償還未償還金額。

簽訂國展中心項目補充終止協議的原因和好處

考慮到中國房地產市場近期趨勢及晟潤豐不太可能以可接受價格出售未完成的國展中心項目的現況下，董事認為延期未償還金額人民幣347.4百萬元（相當於388.9百萬港元）是本集團最具商業可行性的選擇。

儘管晟潤豐已於2020年12月31日至2022年12月30日期間償還人民幣74.7百萬元，董事（包括獨立非執行董事）已審閱如上述晟潤豐所提供的財務信息其中包括，但不限於收入、資產和負債，認為晟潤豐沒有足夠財務資源去按國展中心項目終止協議償還全部未償還金額。董事（包括獨立非執行董事）已同時接受本集團目前的財務狀況並非完全令人滿意，而訂立國展中心項目補充終止協議不會導致本集團進一步喪失權利。然而，將允許本集團在重新安排的結算時間表中確定地收回全部未償還金額。在此基礎上，董事（包括獨立非執行董事）已審閱晟潤豐前述所提供的財務信息，認為訂立國展中心項目補充終止協議符合本公司及股東的整體利益。

董事明白晟潤豐認為國展中心項目A及B座的「可接受銷售價格」不少於每平方米人民幣74,000元，而C及D座則不少於每平方米人民幣60,000元。在此基礎上，晟潤豐可能從出售國展中心項目中所得款項總額不少於人民幣109億元。根據晟潤豐，國展中心項目A及B座的過往平均售價約每平方米人民幣85,000元，而C座則約每平方米人民幣68,000元。根據由一位獨立評估師於2023年2月所進行的評估，該等估計價格水準與中國深圳國展中心項目附近地區的現行市場價格大致一致。

董事已仔細、徹底地評估國展中心項目是否及如何以該「可接受銷售價格」出售的問題已考慮以下因素：

1. 市場情況

(a) 經濟增長

中國經濟預計2023年將約以4.8%增長率溫和地增長。這有望支持房地產需求和房地產價格的增長。

(b) 政府政策

中國政府已實施一系列旨在促進房地產市場和鼓勵房地產投資的激勵計劃。一些主要的激勵計劃包括：

(i) 低利率

中國央行維持相對較低的利率，使人們更容易購房並促進房地產市場的健康發展。例如中國央行和銀保監會於2023年1月初宣佈建立首套住房貸款利率政策的動態調整機制後，多省市的房貸利率開始下調。

(ii) 放寬貸款要求

鼓勵銀行和其他金融機構為房地產投資提供更多貸款。例如要求銀行和其他金融機構穩定地向房地產開發商提供貸款，特別要求遵守「對國有、民營等各類房地產企業一視同仁」的原則；亦支持國開行、農發行等開發及政策性銀行，為房地產企業提供「保交樓」專項借款，但要求借款主體經監管部門覆核及紀錄備案，專款專用，且只能用於已售但逾期及難交付住宅項目，目的是確保其交付。

總體而言，這些激勵計劃有助於提振中國房地產市場並鼓勵房地產投資。

2. 位置

房地產的位置也會影響其價值，黃金地段的房地產更有可能以合理價格出售。國展中心項目位於深圳市福田區上步路與泥崗路交匯處，董事相信其為深圳黃金地段之一。

3. 物業狀況

晟潤豐估計國展中心項目的竣工驗收日期為 (a)A及B座將在2023年底前，及(b)C及D座將在2024年底前，晟潤豐將能夠更好地出售已完工的物業單位。

董事不會認為歲寶管理顧問在中國採取任何法院訴訟措施有助於從晟潤豐收回應收金額，因為國展中心項目尚未完成及本集團僅為晟潤豐的無抵押債權人之一。晟潤豐全部股權已質押給一家金融機構作為其銀行融資的抵押品。任何法庭程序亦會對晟潤豐的業務及國展中心項目的建設進度造成不利影響，並從而引發其他債權人的進一步索賠，及將可能要求本集團就應收晟潤豐全部未償還金額人民幣347.4百萬元(相當於388.9百萬港元)進行計提重大壞賬準備。有見及此，應收金額的回收，如有，將需要一段長時間，並且涉及高度的不確定性。

董事明白晟潤豐已向持有晟潤豐質押股份的金融機構償還截至2022年6月的貸款本金和截至2021年12月的利息。於2022年6月，晟潤豐與金融機構就延期償還貸款本金及利息事宜已簽署補充貸款協議。根據該補充協議，償還貸款本金和利息將分別延遲至2023年1月和2023年6月。董事獲悉於2023年1月，晟潤豐與金融機構已簽署關於進一步延期償還貸款本金及利息事宜的補充貸款協議。根據最新的補充協議，貸款本金及利息的償還將進一步延遲至2024年1月。

董事進一步明白晟潤豐已與金融機構同意並簽署補充貸款協議以延期還款期，故此晟潤豐並未違反任何貸款安排及協議。

董事會函件

董事相信基於以下考慮，本集團能夠作為無擔保債權人，將從晟潤豐收到款項：

- (a) 董事已評估晟潤豐的財務報表，包括其收入、資產和負債，及一位獨立評估師已完成的評估，並了解到資產淨值為正數且若資產可以按目標價格出售，將足以償還未償還金額。
- (b) 董事已審閱晟潤豐所提供國展中心項目的最新開發及銷售計劃，並從中獲悉預期國展中心項目的開發有望在2023年第二季度逐步恢復，及預期國展中心項目的銷售在獲得國展中心項目某些部分的竣工證書後有望在2023年第三季度逐步提升。

由於以下原因，董事會認為晟潤豐及或其實益擁有人無法進一步提供抵押品和／或擔保：

- (a) 儘管在渡過艱難的營商環境下，晟潤豐仍努力保持良好的還款記錄以表現出其良好聲譽。於2019年4月8日至2020年12月30日期間（即國展中心項目終止協議日期），本集團根據國展中心項目顧問服務協議確認提供物業發展顧問服務的收入總額約為人民幣620.6百萬元，晟潤豐已於2019年4月8日至2020年12月30日期間償還人民幣198.5百萬元，並已進一步於2020年12月31日至2022年12月30日期間償還人民幣74.7百萬元，因此未償還金額為人民幣347.4百萬元。
- (b) 董事會已評估晟潤豐的財務報表，包括其收入、資產和負債，及一位獨立評估師已完成的評估，及已審閱晟潤豐所提供國展中心項目的最新開發及銷售計劃。
- (c) 自2016年，晟潤豐的99%股份已質押給金融機構作提供貸款的擔保，因此，晟潤豐無法進一步提供抵押品。
- (d) 由於國展中心項目顧問服務協議項下擬進行的交易並非融資性質，因此要求晟潤豐的實益擁有人提供抵押品及／或擔保在該情況下並不合適或不合理。

考慮到上述，董事會（包括所有獨立非執行董事）認為訂立國展中心項目補充終止協議屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

訂約方資料

本集團主要於中國經營百貨店。歲寶管理顧問為本公司之全資附屬公司。其主要業務為提供綜合顧問服務。

晟潤豐為一間於中國成立的有限責任公司。其主營業務為房地產開發業務。本公司執行董事、副主席兼行政總裁楊題維先生為晟潤豐的法定代表人。截至最後實際可行日期，楊太及楊太控制公司持有晟潤豐全部股權。晟潤豐因此為本公司之關連人士。

上市規則之涵義

國展中心項目補充終止協議構成對國展中心項目顧問服務協議及國展中心項目終止協議內的條款具重大變更。國展中心項目補充終止協議構成本集團成員及本公司之關連人士晟潤豐之間的「交易」，並因此成為本公司的關連交易。根據上市規則第14A章計算的最高適用百分比率，國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易將須遵守報告、公告、年審及由獨立股東在股東大會上的批准。

2023年特別股東大會

2023年特別股東大會將召開，屆時將提呈普通決議案由獨立股東考慮，並倘認為合適，批准國展中心項目補充終止協議。特別股東大會的通知載於本通函第41至42頁。特別股東大會將於香港九龍觀塘興業街4號The Wave 10樓2023年3月29日(星期三)上午11時正召開，以尋求獨立股東批准國展中心項目補充終止協議。建議股東閱讀特別股東大會通知，及如股東無法親自出席2023年特別股東大會或其續會(視情況而定)，卻希望行使其作為股東的權利，敬請按照隨附的代表委任表格上所載指示填妥及簽署，並在任何情況下於舉行2023年特別股東大會不少於48小時前(例如不遲於2023年3月27日(星期一)上午11時正(香港時間))或其續會，盡快將代表委任表格存入本公司的香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港中環皇后大道中28號中環大廈16樓1601室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席本公司2023年特別股東大會或其任何續會，並於會上投票。

在國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何本公司關連人士，以及在該等交易中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人不得就有關決議案投票。截至最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)歲寶BVI；(ii)Xiang Rong Investment Limited；(iii)楊太；及(iv)楊題維先生及其各自的聯繫人須在2023年特別股東大會上就相關決議案放棄投票。由規定必須放棄投票的(i)歲寶BVI；(ii)Xiang Rong Investment Limited；(iii)楊太；及(iv)楊題維先生及其各自的聯繫人於本公司各自持股比例的進一步詳情已載於本通函附錄一的標題「2.利益披露」內。

以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上必須以投票方式進行任何表決，惟主席可真誠地決定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。因此根據本公司組織章程大綱及細則第66條，會議主席將要求就2023年特別股東大會上提呈表決的普通決議案進行投票表決，而本公司將按照上市規則第13.39(5)條規定的方式公佈投票結果。

董事會推薦建議

為避免任何利益衝突，楊太及楊題維先生已向董事會提呈放棄投票有關國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易的決議案。除上文所披露者外，概無董事於國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。經考慮上文「簽訂國展中心項目補充終止協議的原因和好處」一節所披露的因素後，董事(包括所有獨立非執行董事)認為國展中心項目補充終止協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。因此，董事會(包括所有獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於2023年特別股東大會上提呈批准國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易的決議案。

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，並在考慮獨立財務顧問的建議後，就國展中心項目補充終止協議的條款是否公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益，及在2023年特別股東大會上就如何投票致獨立股東提供建議。阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此致獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

提請閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東提供其意見及建議的函件載於本通函第17至18頁，以及獨立財務顧問考慮主要因素和原因後，就國展中心項目補充終止協議的條款及其項下擬進行的交易，致獨立董事委員會及獨立股東提供其意見及建議的函件載於本通函第19至34頁。

附加信息

提請閣下垂注本通函附錄所載的一般信息。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
歲寶百貨控股(中國)有限公司
副主席，行政總裁及執行董事
楊題維
謹啟

2023年3月13日



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)

敬啟者：

關連交易

國展中心項目補充終止協議

我們茲提述本公司寄發給股東日期為2023年3月13日的通函(「通函」)，本函件將構成該通函的一部分。除文義另有所指外，通函內所界定或採納的詞彙及詞語於本函件具有相同涵義。

我們已獲董事會委任致獨立股東建議國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易是否按正常或更佳商業條款訂立，並屬於本集團的普通及日常業務過程，以及其條款是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益。獨立董事委員會委任阿仕特朗資本管理有限公司為獨立財務顧問，就國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

我們提請閣下垂注通函內第5至16頁所載「董事會函件」及通函內第19至34頁所載「獨立財務顧問函件」。

獨立董事委員會函件

經考慮由獨立財務顧問按主要因素及理由後所得出的結論及意見後，我們同意獨立財務顧問的意見，即國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易屬正常或更佳商業條款訂立，且公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，我們建議獨立股東投票贊成將於2023年特別股東大會上提呈的普通決議案（其文本載於特別股東大會通告），以批准國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
歲寶百貨控股(中國)有限公司
獨立非執行董事

陳峰亮

江宏開
謹啟

曾華光

2023年3月13日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的建議函件，乃為載入本通函而編制。



香港金鐘夏慤道18號
海富中心第一座27樓2704室

致歲寶百貨控股(中國)有限公司的
獨立董事委員會及
獨立股東

敬啟者：

關連交易 國展中心項目補充終止協議

緒言

我們茲提述作為獨立財務顧問的委任，向歲寶百貨控股(中國)有限公司(「公司」)的獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)和獨立股東(「獨立股東」)提供關於根據深圳市歲寶企業管理有限公司(「歲寶管理顧問」)與深圳市晟潤豐投資發展有限公司(「晟潤豐」)於2022年12月30日簽訂的補充協議(「國展中心項目補充終止協議」)，擬延長晟潤豐應付歲寶管理顧問的未償還金額的還款期(「延期」)的建議。致公司股東的延期詳情已披露在公司載於日期為2022年12月30日的公告(「公告」)和日期為2023年3月13日的通函(「通函」)第5至16頁的董事會函件(「董事會函件」)中，而本函構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者俱有相同涵義。

獨立財務顧問函件

2019年4月8日，歲寶管理顧問與晟潤豐訂立國展中心項目顧問服務協議，據此，歲寶管理顧問同意就國展中心項目向晟潤豐提供若干顧問服務，期限自2019年4月8日起至2022年12月30日止。國展中心項目顧問服務協議及其項下擬進行的交易在2019年特別股東大會上獲得當時的獨立股東正式批准。於2019年4月8日至2020年12月30日期間（即國展中心項目終止協議日期（詳見下文）），集團確認根據國展中心項目顧問服務協議提供房地產開發顧問服務的收入總額約為人民幣620.6百萬元（約相當於694.8百萬港元）。然而，中國房地產行業因新冠肺炎大流行病的爆發而受到嚴重影響，國展中心項目的建設進度和銷售計劃受到不利影響。經與晟潤豐公平磋商並考慮集團的利益及好處後，歲寶管理顧問於2020年12月30日與晟潤豐訂立國展中心項目終止協議，以自2020年12月30日起終止國展中心項目顧問服務協議，晟潤豐同意將繼續向集團支付未償還金額約人民幣422.1百萬元（約相當於472.5百萬港元）。於國展中心終止協議當日至最後實際可行日期期間，晟潤豐於最後實際可行日期已結算金額為約人民幣74.7百萬元（約相當於83.6百萬港元）。因此，未償還金額為人民幣347.4百萬元（約相當於388.9百萬港元）。

然而在過去兩年，中國房地產行業嚴重受到新冠肺炎大流行和中國政府實施的一系列緊縮貨幣政策所影響，例如收緊貸款標準，增加對房產購買的限制及實施房產稅。尤其是中國於2020年8月採用的「三條紅線」金融監管指引，涉及債務與現金、股權和資產的比率，已令中國房地產行業截至2022年12月31日止的兩年內出現一系列流動性危機。另外，由於經濟不景氣和嚴格的流行病控制措施，中國房地產的需求多年來一直低迷。與華南大部分物業發展項目一樣，國展中心項目的建設進度因需求疲軟及缺乏中國金融機構提供的資金支持而放緩。董事獲悉到由於市場環境低迷，國展中心項目的物業銷售明顯低於原先估計。基於此背景，晟潤豐已向集團表示延期還款期的意願。就此而言，歲寶管理顧問與晟潤豐於2022年12月30日訂立國展中心項目補充終止協議，以修訂國展中心項目補充終止協議的若干條款（特別是付款條款）。

國展中心項目補充終止協議構成對國展中心項目顧問服務協議及國展中心項目終止協議內的條款具重大變更。國展中心項目補充終止協議將構成集團成員及公司之關連人士晟潤豐（定義見上市規則）之間的「交易」，並因此成為公司的關連交易。根據就上市規則第14A章計算的最高適用百分比率，國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易將須遵守報告、公告、年審及由獨立股東在股東大會上的批准。

獨立財務顧問函件

2023年特別股東大會將舉行供獨立股東以考慮，並倘認為合適，批准國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易。於最後實際可行日期，公司非執行董事兼董事會主席楊太與公司執行董事、副主席兼行政總裁楊題維先生（「楊先生」）實益擁有合共為1,384,981,500股股份，佔已發行股份總數約55.51%，並將於2023年特別股東大會上就批准國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除上文所述外，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東就延期中擁有重大權益而須於2023年特別股東大會上就批准國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

楊太與楊先生已就考慮國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦無須就該等董事會決議案放棄投票。

由所有獨立非執行董事，即陳峰亮先生、江宏開先生及曾華光先生組成的獨立董事委員會已成立，並就國展中心項目補充終止協議的條款是否公平合理及是否符合公司及股東的整體利益，及在2023年特別股東大會上就如何投票向獨立股東提供建議。我們，阿仕特朗資本管理有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立聲明

於最後實際可行日期，我們並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司、公司、歲寶管理顧問、楊太、楊先生、晟潤豐和／或他們各自的任何大股東、董事或最高行政人員，或他們各自的任何連繫人之間有任何關係或利益。在過去兩年中，我們並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司與公司有任何關係，及集團與阿仕特朗資本管理有限公司之間不存在其他約定。除了就有關延期的相關委聘應付我們的一般顧問費外，概無其他安排可使我們從 貴集團收取任何費用及／或利益。因此按上市規則第13.84條，阿仕特朗資本管理有限公司就延期擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問定義為獨立人士。

我們意見的基礎

在制定我們的意見和建議時，我們已審閱(其中包括)第一份公告、公告、通函、國展中心項目顧問服務協議、國展中心項目終止協議、國展中心項目補充終止協議、公司截至2021年12月31日止年度的2021年年報(「**2021年年報**」)和公司截至2022年6月30日止六個月的2022年中期報告(「**2022年中期報告**」)。我們亦已審閱 貴公司管理層(「**管理層**」)提供有關 貴集團營運及前景的若干資料。我們還(i)考慮了我們認為相關的此類其他資訊、分析和市場資料；及(ii)與管理層就延期、集團的業務及未來前景進行口頭討論。截至本協議簽署之日，我們假設此類資訊和陳述，以及向我們作出的任何陳述在所有重大方面都是真實、準確和完整的，並且我們依賴它們去制定我們的意見。

所有董事共同及個別就在公告及通函中提供有關公司的資料承擔全部責任，在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，公告及通函所載資料在所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺騙性，且概無其他事項未載於公告及通函中，亦無遺漏該等事項以導致公告及通函中的任何陳述產生誤導。我們認為我們已採取所有必要步驟，使我們能夠就加入國展中心項目補充終止協議的條款和理由達成知情觀點，並證明我們對所提供資訊的可靠性，以提供合理的基礎意見。我們沒有理由懷疑任何重大或具有誤導性、不真實或不準確資訊已被董事或管理層持有。然而，我們並無就此項工作對集團的業務或事務或未來前景進行任何獨立詳細調查或審計。我們的意見必然基於財務、經濟、市場和其他有效條件，以及我們在最後實際可行日期所獲得的資訊。發出本函件旨在為獨立董事委員會和獨立股東提供僅與考慮延期有關的資訊。除包含在通函外，未經我們事先書面同意，不得全部或部分引用或提及本函件，也不得將其用於任何其他目的。

除非本函件另有規定，人民幣金額以人民幣1.0000元相當於1.1195港元的匯率換算為港幣，以供說明之用。

主要因素和考慮的原因

為達致我們就訂立國展中心項目補充終止協議的意見時，我們已考慮以下主要因素及原因：

I. 集團的資料

A. 集團的主要業務

根據2021年年報，公司為一家投資控股公司，而集團主要在中國從事百貨店經營、物業發展及提供物業發展顧問服務。

自2018年起，集團致力將其百貨店面轉型為一站式購物中心概念「歲寶廣場」，以滿足中國中產階級對優質食品、商品及服務的需求。集團繼續將其傳統百貨店業務升級及轉型為綜合零售業務模式，以改善顧客的購物體驗，從而發展集團的業務。根據2022年中期報告，集團擁有及／或經營15間百貨店（其中10間位於深圳、3間位於汕尾、1間位於梅州市及1間位於長沙），總建築面積為278,447平方米。

另一方面，集團於2018年進軍房地產發展及項目管理業務（「**房地產業務**」）。於2019年4月8日，歲寶管理顧問與晟潤豐訂立國展中心項目顧問服務協議及與由晟潤豐控制大部分董事會成員的深圳禾興隆實業有限公司（「**禾興隆**」）訂立鵬展匯項目顧問服務協議（「**鵬展匯項目顧問服務協議**」），連同國展中心項目顧問服務協議，統稱為（「**顧問服務協議**」），就國展中心項目和位於中國深圳寶安區的擬議房地產開發項目（「**鵬展匯項目**」）分別自2019年4月8日起至2022年12月30日止的期間向晟潤豐和禾興隆提供若干顧問服務。然而，於2020年12月30日，歲寶管理顧問(i)與晟潤豐為終止國展中心項目顧問服務協議而簽訂國展中心項目終止協議；及(ii)與禾興隆為終止鵬展匯項目顧問服務協議而簽訂終止協議（「**鵬展匯終止協議**」），連同國展中心項目終止協議統稱為「**終止協議**」。請參閱「II.簽訂國展中心項目補充終止協議之背景、理由及裨益」有關更多顧問服務協議和終止協議的詳細資訊。此後，並無因為集團提供進一步綜合顧問服務而產生收入。

此外，歲寶管理顧問透過於2019年11月收購一家房地產開發公司的全部股權，在中國珠海金灣區取得一塊約16,074.21平方米的土地（「**地塊**」）。於最後實際可行日期，該地塊已發展成兩棟樓宇組成的綜合大樓（「**珠海綜合大樓**」），集團並於2021年取得竣工證書。

獨立財務顧問函件

B. 集團的財務資料

下表載列(i)摘自集團2021年年報中截至2020年12月31日和2021年12月31日止兩個財政年度(分別為「2020財政年度」和「2021財政年度」)的經審核財務資料；及(ii)摘自集團2022年中期報告中截至2021年6月30日及2022年6月30日止六個月的未經審核財務資料(分別為「2021上半年」及「2022上半年」)：

表一：集團財務資料

	2020 財政年度 人民幣千元 (經審核)	2021 財政年度 人民幣千元 (經審核)	2021 上半年 人民幣千元 (未經審核)	2022 上半年 人民幣千元 (未經審核)
收入	481,077	230,118	115,951	90,122
—百貨店業務	254,200	230,118	115,951	90,122
—房地產業務	226,877	—	—	—
除所得稅前(虧損)	(43,015)	(475,349)	(213,683)	(137,566)
年/期內本公司擁有人 應佔(虧損)	(75,116)	(438,043)	(215,721)	(129,432)
	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
總資產	4,248,525	3,971,288	3,723,456	3,723,456
非流動資產	3,596,637	3,193,438	2,992,174	2,992,174
流動資產	651,888	777,850	731,282	731,282
總(負債)	(2,129,709)	(2,293,414)	(2,177,442)	(2,177,442)
非流動(負債)	(1,487,665)	(1,658,097)	(1,588,603)	(1,588,603)
非流動(負債)	(642,044)	(635,317)	(588,839)	(588,839)
本公司擁有人應佔權益	2,106,261	1,669,346	1,537,716	1,537,716

資料來源：2021年年報和2022年中期報告

(i) 截至2021年12月31日止年度(即2021財政年度)

於2021財政年度，集團錄得收入約人民幣230.1百萬元，較2020財政年度約人民幣481.1百萬元減少約52.2%。該減少主要由於於2020年12月30日訂立終止協議後，整個2021財政年度並沒有來自房地產發展顧問服務的收入(2020財政年度：約人民幣226.9百萬元)。

集團於2021財政年度錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣438.0百萬元，而2020財政年度錄得虧損約人民幣75.1百萬元。這種惡化主要是由於(i)上述收入減少人民幣251.0百萬元；(ii)按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產公平值損失增加約人民幣93.0百萬元；(iii)投資物業公平值虧損增加約人民幣66.7百萬元；及(iv)確認持有待售物業減值準備約人民幣34.6百萬元(2020財政年度：無)，其部分被員工福利開支所抵銷減少約人民幣47.2百萬元。

於2021年12月31日，集團總資產及總負債分別約為人民幣3,971.3百萬元(2020年12月31日：約人民幣4,248.5百萬元)及約人民幣2,293.4百萬元(2020年12月31日：約人民幣2,129.7百萬元)。本公司擁有人應佔權益從2020年12月31日約人民幣2,106.3百萬元減少至2021年12月31日約人民幣1,669.3百萬元。此減少主要是由於公司記錄在2021財政年度的擁有人應佔虧損約人民幣438.0百萬元所致。

(ii) 截至2022年6月30日止六個月(即2022上半年)

於2022上半年，百貨店業務仍然是集團的唯一收入來源。集團於2022年上半年錄得收入約人民幣90.1百萬元，較2021上半年約人民幣116.0百萬元減少約22.3%。如2022年中期報告所披露，該減少主要由於集團百貨業務的租金收入從2021上半年約人民幣108.0百萬元減少至2022上半年約人民幣86.8百萬元，而這歸因於新冠肺炎大流行在中國的反彈以令預防和控制措施收緊，從而導致向某些受到嚴重影響的租戶提供租金優惠及百貨公司的空置率增加。

儘管收入減少，但本公司擁有人應佔虧損由2021上半年約人民幣215.7百萬元減少至2022上半年約人民幣129.4百萬元。這種改善主要歸因於(i)確認2022上半年按公平值計入損益計算的金融資產的公平值收益約人民幣2.0百萬元(2021上半年：虧損約人民幣115.9百萬元)；及(ii)僱員福利開支減少約人民幣21.3百萬元，其部分被(i)投資物業公平值虧損增加約人民幣39.7百萬元；及(ii)收入減少約人民幣25.8百萬元所抵銷。

於2022年6月30日，集團總資產及總負債分別約為人民幣3,723.5百萬元（2021年12月31日：約人民幣3,971.3百萬元）及約人民幣2,177.4百萬元（2021年12月31日：約人民幣2,293.4百萬元）。本公司擁有人應佔權益由2021年12月31日約人民幣1,669.3百萬元輕微減少至2022年6月30日約人民幣1,537.7百萬元。有關減少主要由於公司2021上半年擁有人應佔虧損約人民幣129.4百萬元所致。

II. 簽訂國展中心項目補充終止協議之背景、理由及裨益

根據2021年年報，公司為一家投資控股公司，而集團主要在中國從事百貨店經營、物業發展及提供物業發展顧問服務。

誠如公司日期為2019年5月21日的通函（「**2019年通函**」）所述，歲寶管理顧問於2019年4月8日分別與晟潤豐及禾興隆訂立國展中心項目顧問服務協議及鵬展匯項目顧問服務協議。根據顧問服務協議，歲寶管理顧問已同意分別就國展中心項目及鵬展匯項目向晟潤豐及禾興隆提供若干顧問服務，任期自2019年4月8日起至2022年12月30日止。顧問服務協議項下的服務費乃經協議各方公平磋商後按一般或更佳商業條款或經考慮提供類似服務的項目管理服務供應商的市場費率及其收費基準後厘定項目管理費，並按以下方式以現金支付：(a)晟潤豐每月支付人民幣10,000,000元或禾興隆每月支付人民幣5,000,000元致歲寶管理顧問作為服務費；(b)扣除上述(a)項下支付的服務費總額後，於國展中心項目或鵬展匯項目主體結構平頂時，分別由晟潤豐支付人民幣500,000,000元（按國展中心項目最高投資額計算服務費總額的50%），或由禾興隆應向歲寶管理顧問支付人民幣60,000,000元（按鵬展匯項目最高投資額計算服務費總額的50%）；及(c)國展中心項目或鵬展匯項目竣工驗收後，晟潤豐及禾興隆須分別向歲寶管理顧問支付所有剩餘服務費。顧問服務協議及其項下擬進行的交易在2019年特別股東大會上獲得當時的獨立股東正式批准。請參閱2019年通函有關顧問服務協議的更多詳情。於2019年4月8日至2020年12月30日期間（即終止協議日期），集團根據國展中心項目顧問服務協議及鵬展匯項目顧問服務協議確認的房地產開發顧問服務收入總金額分別約為人民幣620.6百萬元（約相當於694.8百萬港元）和人民幣100.1百萬元（約相當於112.1百萬港元）。

然而，新冠肺炎大流行對全球商業和經濟前景產生了深遠影響。誠如國展中心項目終止公告所披露，公司獲晟潤豐及禾興隆告知，中國房地產市場已受到新冠肺炎大流行病爆發的影響，延期國展中心項目及鵬展匯項目的發展及預售期。經與晟潤豐及禾興隆公平磋商並考慮集團的利益及裨益後，歲寶管理顧問於2020年12月30日分別與晟潤豐及禾興隆訂立國展中心項目終止協議及鵬展匯項目終止協議，以自2020年12月30日起生效終止顧問服務協議。2019年4月8日至2020年12月30日期間應付集團未償還的服務費及相關費用約人民幣422.1百萬元及約人民幣25.8百萬元將繼續由晟潤豐及禾興隆根據終止協議的條款支付，詳情如下：

有關國展中心項目補充終止協議

晟潤豐將按以下方式向歲寶管理顧問償還合計約人民幣422.1百萬元：

- (i) 2022年12月31日或之前約人民幣194.2百萬元；
- (ii) 2023年12月31日或之前約人民幣180.0百萬元；和
- (iii) 2024年12月31日或之前約人民幣47.9百萬元。

有關鵬展匯項目終止協議

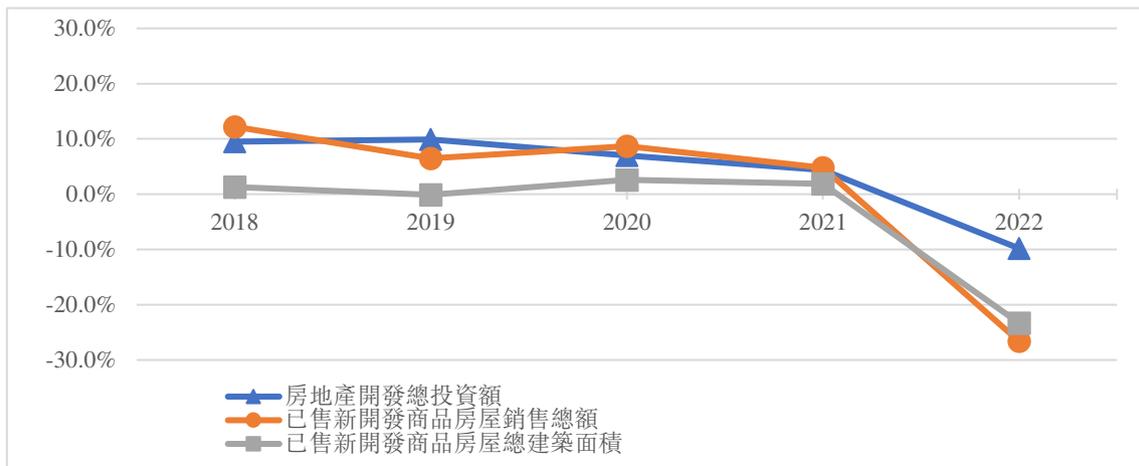
禾興隆將按以下方式向歲寶管理顧問償還合計約人民幣25.8百萬元：

- (i) 2021年12月31日或之前約人民幣20.0百萬元；和
- (ii) 2022年12月31日或之前約人民幣5.8百萬元。

據管理層告知，上述付款條款乃經終止協議訂約方公平磋商後厘定，並已考慮中國最新的物業市場發展、包括國展中心項目或鵬展匯項目的估計建設進度及物業銷售。請參閱國展中心項目終止公告有關終止協議的進一步詳情。於最後實際可行日期，禾興隆應付集團的所有服務費及相關費用已結清，而晟潤豐應付集團的未償還金額及相關費用約為人民幣347.4百萬元（約相當於388.9百萬港元）（「未償還金額」）。

在過去兩年，中國房地產行業嚴重受到新冠肺炎大流行和中國政府公布的一系列緊縮貨幣政策所影響。中國房地產的需求長期處於低迷。下圖描繪了2018年至2022年中國房地產市場主要統計資料的增長率：

圖一：中國房地產市場主要統計資料增長率



資料來源：中國國家統計局

註：商品房屋包括住宅物業、寫字樓及商業樓宇。

總體而言，中國房地產市場在2018年至2021年期間保持穩定增長，並在2022年迅速惡化。如上圖1所示，截至2022年12月31日年度止，中國房地產開發總投資額較2021年錄得約10.0%的負增長，而已售新開發商品房屋銷售總額及總建築面積亦與2021年相比錄得負增長率超20%。據晟潤豐告知，由於經濟不景氣和嚴格的流行病控制措施，中國房地產的需求多年來一直低迷。與華南大部分物業發展項目一樣，國展中心項目的建設進度因需求疲軟及缺乏中國金融機構提供資金而減緩，而國展中心項目的物業銷售由於市場環境低迷，明顯低於最初估計。因此，晟潤豐沒有足夠的現金流按國展中心項目終止協議的條款去償還應付集團的未償還金額。具體而言，根據國展中心項目終止協議，晟潤豐應於2022年12月31日或之前向歲寶管理顧問支付約人民幣194.2百萬元。然而，晟潤豐截止最後實際可行日期僅向歲寶管理顧問支付約人民幣74.7百萬元，而剩餘未償還金額約人民幣119.5百萬元。基於此背景，晟潤豐已向集團表示延期還款期的願意，而歲寶管理顧問與晟潤豐已於2022年12月30日訂立國展中心項目補充終止協議，以修訂國展中心項目終止協議的若干條款(特別是付款條件)。

我們已向董事查詢彼等於訂立國展中心項目補充終止協議前是否考慮其他可能方法處理未償還金額，並獲悉到中國房地產市場近期低迷，董事不認為歲寶管理顧問在中國採取的任何法院訴訟措施有助於從晟潤豐收回應收金額，因為國展中心項目尚未完成及集團僅為晟潤豐的無抵押債權人之一。晟潤豐全部股權已質押給一家金融機構作為其銀行融資的抵押品。任何法庭程式亦會對晟潤豐的業務及國展中心項目的建設進度造成不利影響，從而引發其他債權人的進一步索賠，並將可能要求集團就應收晟潤豐全部未償還金額人民幣347.4百萬元（相當於388.9百萬元）進行計提重大壞賬準備。有見及此，應收金額的回收，如有，將需要一段長時間，並且涉及高度的不確定性。考慮到上述因素，我們同意董事認為通過簽訂國展中心項目補充終止協議進行延期是處理晟潤豐應付集團未償還金額人民幣347.4百萬元最具商業可行性的選擇的意見。

此外，我們注意到根據國展中心項目補充終止協議，未償還金額的還款期將延長三年，其中晟潤豐分別於2025年12月31日、2026年12月31日和2027年12月31日或之前應向歲寶管理顧問支付人民幣119.5百萬元、人民幣180.0百萬元和人民幣47.9百萬元。我們已向管理層詢問延長期限（即三年）的決定基準，被告知由於中國房地產行業受到新冠肺炎大流行和中國政府公布的一系列緊縮貨幣政策所影響，國展中心項目的建設進度有所放緩，而國展中心項目的物業銷售明顯低於最初估計。在確定延長期時，他們已考慮了國展中心項目的最新開發和銷售計劃。就此，我們已向管理層取得晟潤豐提供的國展中心項目最新開發及銷售計劃，並從中得知國展中心項目由四棟建築大樓所組成，總建築面積為273,200平方米。國展中心項目A和B座的主體結構封頂工作已於2021年6月完成，C座的相同工作也已於2021年12月完成。預計D座的主體結構封頂工作將於2023年12月完成。晟潤豐預計國展中心項目的開發將於2023年第二季逐步恢復，而國展中心項目的銷售在2023年年底獲得國展中心項目A和B座竣工證書及在2024年年底獲得C和D座竣工證書後，將於2023年第三季在後逐步提振。此外，於2022年11月，晟潤豐與廣東省深圳市福田公證處、深圳市福田區住房和建設局及一家持有晟潤豐質押股份的金融機構（「**金融機構**」）簽署資金監管協議（「**資金監管協議**」）。據此，晟潤豐開設了一個單獨的銀行帳戶僅作監控與國展中心項目相關的資金結算。根據資金監管協議，在結算晟潤豐的管理和運營費用之前，需優先償還建築工人工資、

建築成本和政府稅款及相關費用。綜上所述，我們同意董事意見認為延期三年是一個合理的期限，讓晟潤豐有足夠的時間完成國展中心項目的開發，並從國展中心項目的銷售中產生足夠現金以償還未償還金額。

根據晟潤豐最新估計，在國展中心項目「可接受銷售價格」(A及B座不少於每平方米人民幣74,000元，而C及D座則不少於每平方米人民幣60,000元)的基礎上，可能從出售國展中心項目中所得款項總額不少於人民幣109億元。在考慮以下因素後，董事認為國展中心項目可以按「可接受的售價」出售：(i)經濟增長：中國經濟預計2023年將約以4.8%增長率溫和地增長。這有望支持房地產需求和房地產價格的增長；(ii)政府政策：中國政府已實施一系列旨在促進房地產市場和鼓勵房地產投資的激勵計劃。一些主要的激勵計劃包括低利率及放寬貸款要求；(iii)位置：國展中心項目位於深圳市福田區上步路與泥崗路交匯處，董事相信其為深圳黃金地段之一；及(iv)物業狀況：晟潤豐估計國展中心項目的竣工驗收日期為(a)A及B座將在2023年底前；及(b)C及D座將在2024年底前，晟潤豐將能夠更好地出售已完工的物業單位。董事預期在出售國展中心項目後，晟潤豐將能夠根據國展中心項目補充終止協議的條款全數償還未償還金額。

再者，訂立國展中心項目補充終止協議將為集團產生利息收入。根據國展中心項目補充終止協議，未償還應付利息金額將於2023年1月1日起按中國建設銀行在中國不時公佈的現行三年期人民幣定期存款基準利率（「**建行三年期人民幣基準年利率**」）計算，並將分三期於2025年12月31日、2026年12月31日和2027年12月31日支付。基於(i)晟潤豐向集團支付的未償還金額約為人民幣347.4百萬元；(ii)國展中心項目補充終止協議中規定的還款時間表；(iii)現行建行三年期人民幣基準年利率為2.6%，預計從2023年1月1日至2027年12月31日期間延期產生的利息收入總額約為人民幣34.3百萬元（相當於約38.4百萬港元），佔集團2021財政年度總收入約15%。我們同意董事的觀點，即訂立國展中心項目補充終止協議將為集團於延期期間提供利息收入。

另外，我們已分析集團的財務狀況，尤其是集團的流動資金狀況。根據2022年中期報告，集團於2022年6月30日的流動資產和流動負債分別約為人民幣731.3百萬元及人民幣588.8百萬元，導致淨流動資產約為人民幣142.4百萬元。於2022年6月30日，集團的現金及現金等價物約為人民幣62.0百萬元，較2021年12月31日人民幣約58.2百萬元增加約6.6%。有關增加主要歸因於(i)2022上半年經營產生的現金約為人民幣115.8百萬元；(ii)2022上半年投資活動產生的現金淨額約為人民幣22.4百萬元，部分將被(i)償還借款本金和利息約人民幣82.7百萬元及租賃付款約人民幣68.0百萬元抵消。我們亦已向管理層查詢集團未來五年的集資需求，獲悉珠海綜合大樓的開發已完成，集團已於2021年取得竣工證書。根據2022年中期報告，珠海綜合大樓於2022年6月30日的公平價值約為人民幣350.0百萬元。除其他事項外，考慮到(i)集團的現有現金狀況；(ii)截至2022年6月30日，珠海綜合大樓的公平值約為人民幣350.0百萬元；及(iii)償還由珠海綜合大樓擔保約人民幣254.0百萬元的銀行貸款，公司預期集團將有足夠資金維持集團未來五年的日常營運。就此而言，我們已向管理層取得並審閱 貴集團在假設國展中心項目補充終止協議落實的情況下對未來五年的現金流量預測。經審閱現金流量預測，我們認為現金流量預測是公司在審慎考慮後編制的，並同意公司認為集團將有足夠資金維持集團未來五年日常經營的觀點。

經考慮以下事實：(i)晟潤豐沒有足夠的現金流按國展中心項目終止協議的條款去償還應付集團的未償還金額；(ii)中國房地產市場近期弱勢下，相信晟潤豐無法以可接受價格出售未完成的國展中心項目；(iii)歲寶管理顧問在中國採取的任何法院訴訟措施無助於從晟潤豐收回應收金額，因為國展中心項目尚未完成及集團僅為晟潤豐的無抵押債權人之一；(iv)通過簽訂國展中心項目補充終止協議進行延期是處理晟潤豐應應付集團未償金額人民幣347.4百萬元最具商業可行性的選擇；(v)延期三年是一個合理的期限，讓晟潤豐有足夠時間完成國展中心項目開發，並從國展中心項目的銷售中產生現金以償還未償還金額；(vi)董事預期在出售國展中心項目後，晟潤豐將能夠根據國展中心項目補充終止協議的條款全數償還未償還金額；(vii)訂立國展中心項目補充終止協議將為集團未來五年提供穩定的利息收入；(viii)集團將有足夠資金維持集團未來五年的日常經營；及(ix)國展中心項目補充終止協議的條款就獨立股東而言屬公平合理（請參閱我們於下文「III.國展中心項目補充終止協議的主要條款」一節詳述的分析），我們同意董事訂立國展中心項目補充終止協議符合公司及股東的整體利益的觀點。

III. 國展中心項目補充終止協議的主要條款

以下概述了國展中心項目補充終止協議的主要條款：

- 日期：2022年12月30日
- 訂約方：歲寶管理顧問及晟潤豐
- 還款金額：人民幣347.4百萬元（約相當於388.9百萬元）
- 還款期間：晟潤豐按以下方式向歲寶管理顧問償還合計人民幣347.4百萬元（約相當於388.9百萬元）：
- (i) 2025年12月31日或之前：人民幣119.5百萬元（約相當於133.8百萬元）；
 - (ii) 2026年12月31日或之前：人民幣180.0百萬元（約相當於201.5百萬元）；和
 - (iii) 2027年12月31日或之前：人民幣47.9百萬元（約相當於53.6百萬元）。
- 利息款項：未償還金額的利息將由2023年1月1日起計息，並於2025年、2026年和2027年12月31日分三期支付，利息按現行中國建設銀行不時公佈的三年期人民幣定期存款現行基準利率計算。

除國展中心項目補充終止協議修改的內容外，國展中心項目終止協議的其他所有條款和條件應保持不變，並繼續完全有效。據管理層告知，國展中心項目補充終止協議的條款乃由歲寶管理顧問與晟潤豐經公平磋商後厘定。

(i) 利率

根據國展中心項目補充終止協議，未償還金額的利率將與現行「建行三年期人民幣基準利率相等。於最後實際可行日期，現行建行三年期人民幣基準年利率為2.6%。

我們注意到香港的港元存款利率普遍高於現行在中國建行三年期人民幣基準年利率2.6%。就此，我們已向管理層查詢未償還金額利率的厘定基準，並獲悉由於集團的主要業務在中國進行，集團的大部分現金結餘為存於集團於中國之附屬公司帳戶內，並僅能通過繁瑣且耗時之行政程式轉移至中國以外之國家及／或地區。即使在晟潤豐向歲寶管理顧問償還未償還金額後，還款金額仍將保留在集團在中國的附屬公司帳戶中，以維持其在中國的日常營運，而不是轉移至集團在香港的附屬公司帳戶內。經考慮以下事實(i)由於集團的主要業務在中國進行，而集團的大部分現金結餘維持在集團於中國的附屬公司帳戶內，並僅能通過繁瑣且耗時之行政程式轉移至中國以外之國家及／或地區；(ii)晟潤豐將須償還的未償還金額存入集團於中國的附屬公司帳戶中，以維持其在中國的日常營運；及(iii)中國的中國建設銀行是集團的主要銀行之一，我們同意管理層使用中國建設銀行在中國不時公佈的現行三年期人民幣定期存款基準利率作為未償還貸款的利率是合理，及未償還金額的利率是合理的觀點。

(ii) 到期期限

鑒於(i)由於需求疲軟及缺乏中國金融機構提供進一步的資金而導致國展中心項目的建設進度放緩，以及由於市場環境低迷，國展中心項目的物業銷售明顯低於最初估計；(ii)晟潤豐的財務狀況惡化，現金流量不足以償還應付集團的金額；(iii)根據資金監管協議，在結算晟潤豐的管理和運營費用之前，需優先償還建築工人工資、建築成本和政府稅款及相關費用；(iv)延期三年讓晟潤豐有足夠時間完成國展中心項目開發，並從國展中心項目的銷售中產生現金以償還未償還金額；(iv)延期的好處詳情，請見標題「II.簽訂國展中心項目補充終止協議之背景、理由及裨益」，我們認為將未償還金額的還款期延期三年屬公平合理，符合公司的利益及全體股東。

(iii) 結論

經考慮上述因素後，我們認為國展中心項目補充終止協議的條款乃按一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，並符合公司及股東的整體利益。

IV. 延期財務效果

(i) 對資產和負債的影響

根據2022年中期報告，未償還金額的帳面金額被分別分類為集團的非流動資產和流動資產，約為人民幣227.9百萬元和約為人民幣119.5百萬元。延期生效後，所有未償還金額為人民幣347.4百萬元將歸類為集團的非流動資產。

(ii) 對盈利的影響

根據國展中心項目補充終止協議的條款，集團將按現行建行三年期人民幣基準利率就未償還金額收取利息收入。基於(i)晟潤豐向集團支付的未償還金額約為人民幣347.4百萬元；(ii)國展中心項目補充終止協議中規定的還款時間表；及(iii)現行建行三年期人民幣基準年利率為2.6%，預計從2023年1月1日至2027年12月31日期間，延期所產生的利息收入總額約為人民幣34.3百萬元。因此，預期訂立國展中心項目補充終止協議將對盈利產生正面影響。

意見

經考慮上述主要因素及原因後，我們認為儘管訂立國展中心項目補充終止協議並非集團的一般及日常業務過程，但國展中心項目補充終止協議的條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，而訂立國展中心項目補充終止協議符合公司及股東之整體利益。因此，我們建議獨立董事委員及我們自己會在2023年特別股東大會上向獨立股東建議投票贊成相關決議案，以批准國展中心項目補充終止協議及其項下擬進行的交易。

此 致

承公司命及代表
阿仕特朗資本管理有限公司
關振義
董事總經理

2023年3月13日

註：關振義先生自2006年起擔任證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，並參與及完成多項獨立財務顧問交易。

* 僅供識別用途

1. 責任聲明

本通函(董事集體及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則提供的詳情,以提供有關本公司的資料。

董事經作出一切合理查詢後,就彼等所知及所信,確認本通函所載資料在所有重大方面均準確完整,並無誤導或欺騙性,亦無遺漏其他事項未載於本通函,以令在此任何陳述或本通函具有誤導性。

2. 利益披露

(I) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及或債券的權益及淡倉

截至最後實際可行日期,董事及最高行政人員於本公司或本公司任何相關法團的股份、潛在股份或債券中的權益及淡倉(定義見證券及期貨條例第XV部),所需按證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的該等條例,其所持有或被視為擁有權益及淡倉);或根據證券及期貨條例第352條,記入所提述的於登記冊;或根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)通知本公司及聯交所,如下:

(a) 於本公司股份中的好倉

董事姓名	所持股份/ 相關股份數目	身份及 權益性質	約佔已發行 總股本之 百分比
楊太	1,374,167,500	管理人(註)	55.08%
	8,324,000	實益擁有人	0.33%
楊題維先生	2,490,000	實益擁有人	0.09%

註: 楊太已獲委任為楊祥波先生的遺產管理人,其中包括Xiang Rong Investment Limited (「Xiang Rong」)的全部已發行股本。Xiang Rong擁有Shirble Department Store Limited (「歲寶BVI」)的全部已發行股本。因此,楊太被視為擁有由歲寶BVI持有1,374,167,500股股份的權益。

(b) 於相聯法團股份中的好倉

董事姓名	相聯法團姓名	所持股份／ 相關股份 數目	身份及 權益性質	約佔已發行 總股本之 百分比
楊太	歲寶BVI	50,000	管理人(註)	100%
楊太	Xiang Rong	100	管理人(註)	100%

註：楊太已獲委任為楊祥波先生的遺產管理人，其中包括Xiang Rong的全部已發行股本。Xiang Rong擁有歲寶BVI的全部已發行股本。

除上文所披露外，截止最後實際可行日期，概無本公司的董事及最高行政人員於本公司或本公司任何相關法團擁有任何在股份、潛在股份或債券中的權益及淡倉（定義見證券及期貨條例第XV部），所需按證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的該等條例，任何該等董事所持有或被視為擁有權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條，記入所提述的於登記冊；或根據標準守則通知本公司及聯交所。

(c) 其他董事權益

截止最後實際可行日期，除楊太為歲寶BVI及Xiang Rong的唯一董事外，概無董事為擁有或被視為擁有本公司或本公司相關股份或潛在股份的權益或淡倉的公司董事或僱員。根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文，其須向本公司披露的本公司或本公司相關的股份。

(II) 根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露，持有權益及／或淡倉的主要股東

據本公司董事及最高行政人員所知，截至最後實際可行日期，以下人士(本公司董事及最高行政人員除外)擁有或被視為或被認為擁有本公司股份及潛在股份的權益或淡倉，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定，須知會本公司及聯交所，根據證券及期貨條例第336條，須記錄於本公司的登記冊內：

(a) 於本公司股份中的好倉

董事姓名	所持股份／ 相關股份數目	身份及權益性質	約佔已發行 總股本之 百分比
歲寶BVI	1,374,167,500	管理人(註)	55.08%
Xiang Rong	1,374,167,500	受控制法團的 權益(註)	55.08%
郝建民先生	374,250,000	實益擁有人	15.00%

註：本公司1,374,167,500股股份由Xiang Rong全資擁有的歲寶BVI持有。楊太已被任命為楊祥波先生的遺產管理人，其中包括所有的Xiang Rong發行股本。根據證券及期貨條例，楊太和Xiang Rong都是被視為擁有歲寶BVI持有的1,374,167,500股股份的權益。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)擁有或被視為或被認為擁有本公司股份及潛在股份的權益或淡倉，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定，須知會本公司及聯交所，根據證券及期貨條例第336條，須記錄於本公司的登記冊內。

3. 競爭業務

截至最後實際可行日期，概無董事及其密切聯繫人擁有任何直接或間接與本公司業務競爭或潛在競爭的利益（倘彼等各自為上市的本公司控股股東，則需根據上市規則第8.10條作出披露）。

4. 服務合約

截至最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員訂立於一年內終止而毋須作賠償（法定賠償除外）的服務合約。

5. 董事於資產的權益

自2021年12月31日（即本集團最新刊發的經審核綜合財務報表編制日期）起至最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員就有關之收購、出售或出租予或擬收購出售或出租予的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於合約中的重大權益

於最後實際可行日期，概無董事就有關本集團業務的重大合約或安排，而直接或間接擁有重大權益。

7. 主要不利變化

於2022年8月29日，Baoke Trading (BVI) Company Limited（「**Baoke**」），一間本公司全資附屬公司與買方明高投資控股有限公司訂立買賣協議，買方同意收購而賣方同意出售1,320,000,000股富元國際集團有限公司（「**富元集團**」）股份，一間於聯交所上市的公司（股份代號：00542）。該股權投資在完成前被視為本集團按公平值計入損益的金融資產，截至最後實際可行日期，本公司預計其將錄得處置虧損約58.3百萬港元。於2022年9月30日完成出售後，本集團不再持有富元集團的任何權益。

於2022年12月8日，本公司之全資附屬公司深圳市歲寶連鎖商業發展有限公司（作為承租人），與深圳市宏發房地產開發有限公司（作為業主），訂立提前終止本集團曾位於中國廣東省深圳市寶安區石岩街道浪心社區寶石南路宏發大世界購物廣場經營一間百貨店的租賃協議（「提前終止協議」）。本集團將根據國際財務報告準則第16號，將提前終止協議項下擬進行的交易視為處置使用權資產，並在本公司合併財務報表中終止確認使用權資產約人民幣283.0百萬元。

截至最後實際可行日期，若干供應商及前僱員已就合約條款及僱傭合約條款的爭議在中國對本集團提起法律訴訟。該等法律訴訟仍在進行中。

截至最後實際可行日期，除上文所披露外，董事並不知悉任何本集團自2021年12月31日以來，即本集團最近公佈的經審計綜合財務報表的編制日期的主要不利財務或交易狀況的變動。

8. 專家專業資格和同意書

以下是本通函中提供意見或建議的專家專業資格：

名稱	專業資格
阿仕特朗資本管理有限公司	根據證券及期貨條例，一所獲發牌進行第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的公司

上述專家已就刊發本通函及其載於本通函中的函件或意見給予書面同意，且未撤回，請參考在本通函中各形式和上下文中對其名稱的提述。

截至最後實際可行日期，或自2021年12月31日（即本集團最近公佈的經審計綜合財務報表的編制日期）起，上述專家概無對本集團任何成員已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃任何資產而直接或間接得到任何權益。

截至最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權或認購或提名人士認購任何本集團成員的證券（無論是否具有法律效力）。

9. 其他

- (a) 本公司的香港股份登記及過戶處為Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，位於香港中環皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室。
- (b) 本公司秘書及合資格會計師周振邦先生，為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的會員。
- (c) 本公司位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands的註冊辦事處及本公司位於香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場30樓C2室的香港總辦事處及主要營業地點。
- (d) 除另有說明外，本通函所指的時間及日期均以香港時間及日期為準。
- (e) 如有任何不一致之處，本通函將以英文版為準。

10. 可供展示之文件

自本通函的日期起計14日內，以下文件的副本將刊載於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.shirble.net：

- (a) 國展中心項目顧問服務協議；
- (b) 國展中心項目終止協議；及
- (c) 國展中心項目補充終止協議。

特別股東大會通知



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)

特別股東大會通知

特此通知，歲寶百貨控股(中國)有限公司(「公司」)將於2023年3月29日(星期三)上午11時正於香港九龍觀塘興業街4號The Wave 10樓召開特別股東大會(「特別股東大會」)以考慮及酌情通過以下(經或未經修改)本公司的普通決議案：

普通決議案

「就深圳市歲寶企業管理有限公司與深圳市晟潤豐投資發展有限公司於2022年12月30日簽訂的補充協議(「國展中心項目補充終止協議」)(其中副本已在特別股東大會上製作並標記為「A」，由特別股東大會主席簽署以供識別)及其項下擬進行的交易，和與之相關的交易，特此核准、確認和批准；並且公司的任何董事被授權代表公司採取所有此類進一步行動和事情，並簽署此類進一步文件，以及以其酌情認為必要、可取和權宜且符合公司的利益，而採取所有他認為實施和/或使國展中心項目補充終止協議的條款及其項下擬進行的交易生效，及作出同意國展中心項目補充終止協議條款的此類變更。」

承董事會命

歲寶百貨控股(中國)有限公司

副主席，行政總裁及執行董事

楊題維

香港，2023年3月13日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681,

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港九龍

觀塘成業街10號

電訊一代廣場

30樓C2室

特別股東大會通知

註：

- (1) 本通函隨附特別股東大會的代表委任表格。
- (2) 凡有權出席本公司特別股東大會及於會上投票的股東，均有權委任他人擔任其代表代為出席及投票。股東如持有兩股或以上股份，則可委任多於一名代表代擔任其代表並於特別股東大會上代其投票。代表毋須為本公司股東。
- (3) 代表委任表格須按所載指示填妥，並連同經簽署人簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經核實證明的授權書或授權文件副本)，必須於本公司特別股東大會(即不遲於特別股東大會指定舉行時間前不少於48小時送達本公司的香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited (地址為香港中環皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席特別股東大會或其任何續會，並於會上投票。
- (4) 如屬任何股份聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或委派代表於特別股東大會上就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘多於一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有就該股份於股東名冊上排名首位的上述一名就此出席的人士方有權就此投票。
- (5) 本公司將於2023年3月28日(星期二)至2023年3月29日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份轉讓，以釐定有權出席特別股東大會並於會上投票的資格。就此目的而言，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2023年3月27日(星期一)上午11時正前送達本公司的香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港中環皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室，以便辦理登記手續。
- (6) 截至本通知日期，執行董事為楊題維先生(副主席及行政總裁)；非執行董事為黃雪蓉女士(主席女士)；及獨立非執行董事為陳峰亮先生、江宏開先生及曾華光先生。