
此乃要件 請即處理

閣下如對本計劃文件、計劃或應採取的行動任何方面有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部銀泰商業(集團)有限公司股份，應立即將本計劃文件連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

ALIBABA INVESTMENT LIMITED

(於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司)

銀泰國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)



銀泰商業

INTIME RETAIL (GROUP) COMPANY LIMITED

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

- (1) 有關根據公司法第86條
由聯席要約方透過計劃安排
將銀泰商業(集團)有限公司
私有化之建議
- (2) 建議撤銷股份上市地位
- (3) 有關存續安排之特別交易

聯席要約方之財務顧問



本公司獨立董事委員會之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

除定義另有所指外，本計劃文件所用詞彙的定義見本計劃文件第一部分「釋義」一節。

董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第五部分，當中載有其就建議、購股權要約及存續安排向獨立股東和購股權持有人提供的意見。新百利(即獨立董事委員會的獨立財務顧問)函件載於本計劃文件第六部分，當中載有其就建議、購股權要約及存續安排向獨立董事委員會提供的意見。計劃的說明備忘錄載於本計劃文件第七部分。

股東和購股權持有人應採取的行動詳情載於本計劃文件第二部分。

法院會議將於2017年5月8日(星期一)下午三時正舉行，而股東特別大會將於2017年5月8日(星期一)下午四時正(或股東特別大會緊隨法院會議或其續會結束後)舉行，召開會議的通告分別載於本計劃文件附錄五和附錄六。無論閣下能否出席法院會議及/或股東特別大會或其任何續會，敬請將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格和隨附的白色股東特別大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，且盡快交回股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址是香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不遲於本計劃文件第二部分一應採取的行動所列有關日期和時間前送達。如粉紅色代表委任表格未有就此遞交，亦可於法院會議上呈交法院會議主席，由其全權酌情決定是否接納。

本計劃文件由Alibaba Investment Limited、銀泰國際控股有限公司及銀泰商業(集團)有限公司聯合刊發。

就詮釋而言，本計劃文件、購股權要約函件和接納表格的中英文版如有任何歧義，概以其各自的英文版本為準。

2017年3月31日

目 錄

美國投資者須知

建議旨在以公司法規定的計劃安排方式註銷一家開曼群島公司的證券。載於本計劃文件內之財務資料(如有)已根據香港財務報告準則編製，故未必可與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表之公司之財務資料比較。

透過計劃安排方式進行的交易不受1934年《美國證券交易法》(經修訂)的收購要約規則所規管。因此，建議須遵守開曼群島及香港適用於計劃安排的披露要求及慣例，其有別於美國收購要約規則的披露要求。

計劃股份的美國持有人如根據建議收取現金作為其根據計劃註銷其計劃股份的代價，或是購股權持有人收取現金作為其購股權註銷的代價，就美國聯邦所得稅而言，可能根據適用的美國州及地方以及外國和其他稅收法構成應納稅交易。各計劃股份或購股權持有人務必立即就其涉及的建議的稅務後果徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於聯席要約方及本公司為位於美國境外之國家，且其部分或所有高級職員及董事可能為美國境外國家之居民，故計劃股份及購股權之美國持有人可能難以執行其根據美國聯邦證券法所產生之權利及申索。計劃股份或購股權之美國持有人可能無法就違反美國證券法向非美國法院起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。另外，可能難以強制一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院之裁決。

目 錄

	頁次
第一部分 — 釋義	1
第二部分 — 應採取的行動	9
第三部分 — 預期時間表	13
第四部分 — 董事會函件	17
第五部分 — 獨立董事委員會函件	29
第六部分 — 獨立財務顧問函件	32
第七部分 — 說明備忘錄	65
附錄一 — 本公司的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 本公司及聯席要約方的一般資料	III-1
附錄四 — 計劃安排	IV-1
附錄五 — 法院會議通告	V-1
附錄六 — 股東特別大會通告	VI-1
附錄七 — 購股權要約函件式樣	VII-1

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「2016年業績公告」	指	本公司刊發的日期為2017年3月22日之公告，內容有關本集團截至2016年12月31日止財政年度之年度業績
「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義
「阿里巴巴投資」	指	Alibaba Investment Limited，聯席要約方之一
「阿里巴巴集團」	指	Alibaba Group Holding Limited及其附屬公司
「該公告」	指	由阿里巴巴投資、沈氏要約方及本公司就建議共同刊發的日期為2017年1月10日的公告
「公告日期」	指	2017年1月10日，即該公告日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「實益擁有人」	指	股份的任何實益擁有人
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行之一般營業日(不包括星期六)
「註銷價」	指	根據計劃聯席要約方應以現金向計劃股東支付的註銷價每股計劃股份10.00港元
「中央結算系統」	指	香港結算設立及操作的中央結算系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括一名投資者戶口持有人
「陳氏集團」	指	陳先生及由陳先生全資擁有的Honor Mind Holdings Limited
「陳氏股份」	指	陳氏集團於本公司持有的該等股份

「中金香港證券」	指	中國國際金融香港證券有限公司，為聯席要約方的財務顧問及中金香港的全資附屬公司。中金香港證券為證券及期貨條例下的持牌法團，持牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
「中金香港」	指	中國國際金融(香港)有限公司，於1997年4月在香港註冊成立之公司，及為中國國際金融股份有限公司的全資附屬公司
「中金」	指	中國國際金融股份有限公司，於中華人民共和國成立的股份有限公司，其股份於聯交所上市
「中投證券」	指	中國中投證券有限責任公司，於最後實際可行日期由中金全資擁有之公司
「回撥機制」	指	具有本計劃文件第七部分—說明備忘錄下的「財團協議」一節賦予該詞的涵義
「公司法」	指	開曼群島公司法(2016年修訂版)
「本公司」	指	銀泰商業(集團)有限公司(股份代號：1833)，於開曼群島註冊成立之豁免有限責任公司，其股份在聯交所主板上市
「條件」	指	實行建議及計劃之條件，詳情載於本計劃文件第七部分—說明備忘錄「3.建議及計劃之條件」一節
「財團協議」	指	阿里巴巴投資及沈氏集團各成員公司就建議訂立的日期為2017年1月9日的財團協議

「法院會議」	指	將按照大法院的指示於2017年5月8日(星期一)下午三時假座香港中環干諾道中5號文華酒店1樓孔雀廳至松鶴廳召開的就計劃(不論有否修訂)進行投票的計劃股份持有人會議,或其任何續會,會議通告載於本計劃文件附錄五
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	計劃(如獲大法院通過和批准)根據其條款和公司法生效的日期,即根據公司法第86(3)條向開曼群島公司註冊處處長呈交由大法院頒發的批准計劃和確認因註銷計劃股份削減本公司已發行股本的命令的副本並就此進行登記的日期,預期為2017年5月17日(星期三)(開曼群島時間)
「企業所得稅法」	指	中國企業所得稅法
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或獲其轉授職能的任何人士
「說明備忘錄」	指	本計劃文件第七部分所載且遵照1995年開曼群島大法院規則(經修訂)刊發的說明備忘錄
「股東特別大會」	指	本公司將於2017年5月8日(星期一)下午四時(或緊隨同日在同一地點召開的法院會議或續會結束後)假座香港中環干諾道中5號文華酒店1樓孔雀廳至松鶴廳舉行的股東特別大會或其任何續會,大會通告載於本計劃文件附錄六
「接納表格」	指	就購股權要約寄發予購股權持有人的接納表格
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立的本公司獨立董事委員會(由辛向東先生、周凡先生、陳江旭先生及胡勇敏先生組成)，以就建議、購股權要約及存續安排向獨立股東及購股權持有人提供推薦意見
「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，與建議、計劃、購股權要約及存續安排相關的獨立董事委員會的獨立財務顧問。新百利為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「獨立股東」	指	除聯席要約方、聯席要約方一致行動人士及陳氏集團以外的股東。為免生疑問，獨立股東包括代表實益擁有人持有計劃股份而以登記擁有人的身份行事的中金香港證券集團的任何成員公司，而實益擁有人(i)控制該等股份所附帶的投票權；(ii)如就股份投票，可就該等股份如何投票作出指示；及(iii)並非聯席要約方、聯席要約方一致行動人士或陳氏集團成員公司
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「聯席要約方」	指	阿里巴巴投資及沈氏要約方
「聯席要約方一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義與任何聯席要約方一致行動或被推定為一致行動的人士，包括阿里巴巴集團、沈氏集團、中金香港證券集團、蔡崇信先生及 The Libra Capital Greater China Fund Limited(但不包括聯席要約方)
「最後交易日」	指	2016年12月23日，即股份在聯交所暫停交易以待刊發該公告之日前的股份最後交易日

「最後購股權行使日期」	指	2017年5月9日(星期二)下午二時三十分，即持有人必須遞交有關行使其購股權的通知書(連同行使價的全額付款)使購股權持有人符合資格享有計劃項下權益的預期最後日期
「最後實際可行日期」	指	2017年3月28日(星期二)，即為確定本計劃文件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
「最後達成日期」	指	2017年8月31日
「會議記錄日期」	指	2017年4月28日(星期五)(或已向股東宣佈的其他日期)，即釐定計劃股份持有人出席法院會議並在會上表決的權利及釐定股東出席股東特別大會和在會上表決的權利的記錄日期
「陳先生」	指	陳曉東先生，本公司首席執行官兼執行董事
「沈先生」	指	沈國軍先生
「要約方」	指	聯席要約方之其中一方
「購股權持有人」	指	購股權的持有人
「購股權要約」	指	聯席要約方或其代表將會向未行使購股權的持有人提出的要約
「購股權要約函件」	指	日期為2017年3月31日的函件，將單獨寄發予購股權持有人，當中載列購股權要約的條款及條件，其格式大致與本計劃文件附錄七所載者相同
「未行使購股權」	指	根據購股權計劃不時授出的尚未行使、已歸屬及未歸屬的購股權
「中國」	指	中華人民共和國(就本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)

「建議」	指	聯席要約方藉計劃及購股權要約及將本公司股本恢復至緊接計劃股份註銷前之數額，以及股份在聯交所撤銷上市的方式將本公司私有化的建議，惟須根據本計劃文件所載條款及條件進行並受其規限
「比率」	指	具有本計劃文件第七部分－說明備忘錄下「5.財團協議」一節所賦予該詞的涵義
「登記擁有人」	指	本公司股東名冊所記錄的任何股份擁有人(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方)
「相關機關」	指	有關政府及／或政府部門、監管部門、法院或機構
「受限制業務」	指	商品零售業務(包括但不限於百貨商店、購物中心及超級市場)或作為用於該等業務經營的任何物業(包括土地使用權及建築物)的業主，或作為該等業務的經營者
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「存續協議」	指	阿里巴巴投資、沈氏要約方及陳氏集團各成員公司於2017年1月9日訂立的存續協議，其詳情載於本計劃文件第七部分－說明備忘錄「4.存續安排」一節
「存續安排」	指	如本計劃文件第七部分－說明備忘錄「4.存續安排」一節所述聯席要約方及陳氏集團根據存續協議作出之安排
「計劃」	指	本計劃文件附錄四－計劃安排所載公司法第86條項下的計劃安排(或須作出大法院可能批准或施加並獲聯席要約方同意的任何修改或增補或條件)，涉及(其中包括)註銷所有計劃股份及將本公司的股本恢復至緊接計劃股份註銷前的數額

「計劃文件」	指	本綜合文件，包括當中所載的各份函件、報表、附錄及通告
「計劃記錄日期」	指	2017年5月17日(星期三)，或已向股東公佈的其他時間及日期，即釐定計劃股東於計劃項下享有收取註銷價的權利的記錄日期
「計劃股份」	指	聯席要約方、聯席要約方一致行動人士(蔡崇信先生、The Libra Capital Greater China Fund Limited及中金香港證券集團除外)及陳氏集團直接或間接持有以外的股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期計劃股份之持有人
「證監會」	指	香港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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃不時授出之購股權
「購股權要約價」	指	註銷價超出該購股權相關行使價的差額(或，如有關行使價高於註銷價，則指每500份購股權為0.05港元的面值)，須由聯席要約方根據購股權要約的條款和在其條件規限下以現金向該購股權持有人支付
「購股權記錄日期」	指	2017年5月17日(星期三)(或已向股東及購股權持有人宣佈的其他時間及日期)，即釐定涉及未歸屬購股權或為未登記於有關持有人名下的相關股份的已歸屬購股權的持有人有關獲得購股權要約項下權利的記錄日期
「購股權計劃」	指	於2007年2月24日獲股東批准的本公司購股權計劃，並於2017年3月19日屆滿

「股份過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司
「沈氏家族」	指	沈芷蔚女士(沈先生之女兒)、沈軍燕女士(沈先生之胞妹)、Elite Rich Holdings Limited(沈芷蔚女士全資擁有之公司)及Elite Sky International Limited(沈軍燕女士全資擁有之公司)
「沈氏集團」	指	沈先生、沈氏家族、Fortune Achieve Group Limited、Glory Bless Limited、East Jump Management Limited、Sea Islands International Co., Ltd.及沈氏要約方
「沈氏要約方」	指	銀泰國際控股有限公司，為聯席要約方之其中一方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所可供處理證券買賣事宜的日子
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	1934年美國證券交易法，經修訂
「美元」	指	美國法定貨幣美元

本計劃文件內提到的所有時間及日期均指香港時間及日期，惟已另有說明者除外；而每逢提到大法院批准計劃和確認股本削減呈請聆訊的預計日期和生效日期則指開曼群島的有關日期。僅就參考而言，在本計劃文件日期，開曼群島時間較香港時間慢13小時。

股東應採取的行動

為釐定計劃股份持有人出席法院會議和在會上表決的權益與股東出席股東特別大會和在會上表決的權益，本公司將在2017年4月28日(星期五)至2017年5月8日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續，期內將不會進行股份轉讓。為符合資格在法院會議和股東特別大會上表決，所有過戶文件連同相關股票，必須在2017年4月27日(星期四)下午四時三十分(香港時間)前遞交本公司的股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格和適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格，一併寄發予登記擁有人。其後購買計劃股份的人士將須向轉讓人取得代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，如閣下為計劃股東，請務必將隨附的**粉紅色**法院會議代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署；如為股東，則務請將隨附的**白色**股東特別大會代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，且盡快交回本公司的股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。**適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應不遲於2017年5月6日(星期六)下午三時(香港時間)遞交，或在法院會議上交給法院會議主席(會議主席可全權酌情決定是否接納該代表委任表格)；而適用於股東特別大會的白色代表委任表格則應不遲於2017年5月6日(星期六)下午四時正(香港時間)遞交，方為有效。**填妥和交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可親自出席有關會議並在會上表決。在此情況下，交回的代表委任表格將作已被撤銷論。

如閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東特別大會和在會上表決，但如(其中包括)決議案獲計劃股份持有人或股份持有人(視情況而定)所需多數通過，則閣下仍須受法院會議和股東特別大會的結果所約束。因此，謹促請閣下親自或委派代表出席法院會議和股東特別大會並在會上表決。

本公司將在2017年5月8日(星期一)就法院會議和股東特別大會的結果作出公佈。如所有決議案在該等會議上獲得通過，則本公司將另行公佈呈請聆訊結果，其中包括大法院批准計劃與否，以及(如計劃獲批准)計劃記錄日期、生效日期和股份在聯交所撤銷上市地位的日期。

持有人透過信託或中央結算系統應採取的行動

本公司將不會承認通過任何信託持有任何股份的任何人士。如果閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有和登記在其名下的實益擁有人，則應聯絡該登記擁有人并指示其如何就閣下的股份在法院會議及／或股東特別大會上表決，或就此與其制定安排。該等指示及／或安排應在遞交法院會議和股東特別大會代表的最後期限前由登記擁有人作出或制定，讓登記擁有人有充裕時間準確填寫彼等或其代理人並於上述截止日期前提交其代表委任表格。如任何登記擁有人要求與任何實益擁有人於特定日期或時間在上述遞交法院會議和股東特別大會代表委任表格的最後期限前作出指示或安排，則該有關實益擁有人應順從登記擁有人的要求。

如閣下為股份存入在中央結算系統和登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人，且有意在法院會議及／或股東特別大會上表決，則除非閣下是投資者戶口持有人，否則必須聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者，或其已因而將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。閣下應在閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士就法院會議和股東特別大會設定的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓該人士有充裕時間向香港中央結算(代理人)有限公司就實益擁有人的股份在法院會議及／或股東特別大會上如何表決給予指示或作出安排。

香港中央結算(代理人)有限公司亦可根據中央結算系統參與者(定義見中央結算系統一般規則)給予的指示投票贊成及反對計劃。然而，就計算「大多數數目」時，每名指示香港中央結算(代理人)有限公司投票贊成計劃的中央結算系統參與者，應就計算「大多數數目」而言，被算作一名投票贊成計劃的股東，而(如適用者)每名指示香港中央結算(代理人)有限公司投票反對計劃的中央結算系統參與者，亦應就計算「大多數數目」而言，被算作一名投票反對計劃的股東。有別於提供指示的中央結算系統參與者，香港中央結算(代理人)有限公司，就計算「大多數數目」時，其本身不得被算作一名股東。

如果閣下是股份存入中央結算系統的實益擁有人，則亦可選擇成為登記股東，且據此有權出席法院會議(如果閣下為計劃股東)和股東特別大會(作為股東)和在會上表決。閣下可通過從中央結算系統提取閣下的全部或任何股份並成為該等股份的登記擁有人而成為登記股東。就從中央結算系統提取股份和辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅和(如閣下的股份是通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議和股東特別大會和在會上表決，閣下應在遞交過戶文件將股份

轉入 閣下名下的最後期限前聯絡 閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓有關股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充裕時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記在 閣下名下。

購股權持有人應採取的行動

現隨同本計劃文件一併向各購股權持有人寄發購股權函件和接納表格。如 閣下是購股權持有人且希望接納購股權要約，則須填寫接納表格，且在填妥和簽妥該表格後不遲於2017年5月31日(星期三)下午四時三十分(香港時間)(或聯席要約方、中金香港證券及本公司或聯席要約方與本公司通過於聯交所網站聯合刊發公告可能通知 閣下的較後日期和時間)交回聯席要約人，由銀泰商業(集團)有限公司轉交，地址為中國北京市朝陽區四惠東通惠河畔創意文化產業園1063號3幢，本公司人力資源部收，並註明「銀泰商業(集團)有限公司一購股權要約」。閣下將不會就提供任何接納表格或證明獲授購股權的其他文件或任何其他文件而獲發認收通知書。聯席要約方將就每份購股權提呈10.00港元減有關行使價。如授予 閣下的有關購股權的行使價高於10.00港元，則「透明」價為零，並將按每500份購股權0.05港元的面值獲作出現金要約。

聯席要約方將依照現有歸屬時間表及根據 閣下的購股權的其他條款以分期方式支付現金；據此， 閣下在購股權下的一切權利與義務將於 閣下接受時由聯席要約方及本公司隨即註銷。**所有購股權持有人必須在2017年5月31日(星期三)下午四時三十分(香港時間)(或聯席要約方、中金香港證券及本公司或聯席要約方與本公司通過於聯交所網站聯合刊發公告可能通知 閣下的較後日期和時間)或之前，按上述遞交已填妥和簽妥的接納表格。**

謹此促請 閣下閱覽購股權要約函件(其式樣大致與本計劃文件附錄七所載相同)所載的購股權要約指示和其他條款和條件。

行使 閣下的表決權

如果 閣下是股東或實益擁有人，則本公司和聯席要約方敦請 閣下，在法院會議和股東特別大會上親自或委派代表行使 閣下的表決權或向有關登記擁有人發出指示作出表決。如 閣下根據股份借貸項目持有任何股份，則促請 閣下收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

倘 閣下是股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，我們敬請 閣下就該等股份於法院會議及/或股東特別大會上的投票方式，立即向香港中央結算(代理人)有限公司給予指示或與

香港中央結算(代理人)有限公司作出安排及／或自中央結算系統中提取並轉入閣下名下(有關詳情載於上文「應採取的行動—持有人透過信託或中央結算系統應採取的行動」一節)。

如果閣下是代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，則敬請閣下告知有關實益擁有人行使其表決權的重要性。

如果閣下對應採取的行動有任何疑問，敬請閣下諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

香港時間

本計劃文件寄發日期	2017年3月31日(星期五)
就購股權要約寄發購股權要約函件的日期	2017年3月31日(星期五)
購股權持有人遞交購股權行使通知書(連同行使價全額付款)以享有法院會議和股東特別大會表決權的最後期限(附註10)	2017年4月3日(星期一)下午四時三十分
遞交股份過戶文件以享有法院會議和股東特別大會表決權的最後期限	2017年4月27日(星期四)下午四時三十分
本公司暫停過戶登記以確定計劃股份持有人出席法院會議和在會上表決的權利和股東出席股東特別大會和在會上表決的權利(附註1)	2017年4月28日(星期五)至 2017年5月8日(星期一) (包括首尾兩日)
會議記錄日期	2017年4月28日(星期五)
遞交代表委任表格的最後期限(附註2)	
• 法院會議	2017年5月6日(星期六)下午三時
• 股東特別大會	2017年5月6日(星期六)下午四時
法院會議(附註3)	2017年5月8日(星期一)下午三時
股東特別大會(附註3)	2017年5月8日(星期一)下午四時 (或緊隨法院會議或其續會結束後)
在聯交所網站刊登法院會議和股東特別大會結果公告	2017年5月8日(星期一)
購股權持有人遞交購股權行使通知書(連同行使價全額付款)以符合資格享有計劃項下權益的最後期限(「最後購股權行使日期」)(附註5和附註10)	2017年5月9日(星期二)下午二時三十分

第三部分

預期時間表

股份在聯交所的預期最後交易日	2017年5月10日(星期三)
遞交股份過戶文件以符合資格享有 計劃項下權益的最後期限	2017年5月15日(星期一)下午四時三十分
本公司暫停過戶登記以確定符合資格 享有計劃項下權益(附註4和附註5)	2017年5月16日(星期二)起
就批准計劃和確認股本削減的申請而進行的法院聆訊	2017年5月16日(星期二) (開曼群島時間)
有關提請批准計劃和確認股本削減 的法院聆訊結果、預期生效日期及 股份於聯交所撤銷上市的預期日期之公告	2017年5月17日(星期三)下午一時前
計劃記錄日期	2017年5月17日(星期三)
購股權記錄日期(附註5及附註6)	2017年5月17日(星期三)
生效日期(附註7)	2017年5月17日(星期三) (開曼群島時間)
有關生效日期及股份於聯交所撤銷上市之公告	2017年5月18日(星期四) 上午八時三十分前
預期股份於聯交所撤銷上市生效(附註8)	2017年5月19日(星期五)下午四時
寄發支票以根據計劃支付現金的最後期限	2017年5月26日(星期五)
接納購股權要約的最後期限及日期(附註6)	2017年5月31日(星期三)下午四時三十分
所有購股權失效(附註11)	2017年5月31日(星期三)
於聯交所網站公佈購股權要約結果	不遲於2017年5月31日(星期三)下午七時

根據購股權要約就在購股權記錄日期已歸屬

但相關股份在計劃記錄日期還未登記在

有關持有人(或其代理人)名下的購股權

寄發支票以支付現金的最後期限(附註9) 2017年6月9日(星期五)

股東及購股權持有人務請注意，上述時間表可予更改。如有任何變動，本公司將作出進一步公告。

附註：

- (1) 本公司將在有關期間內暫停辦理過戶登記，以確定計劃股份持有人出席法院會議和在會上表決和股東出席股東特別大會和在會上表決的權利。暫停過戶期間並不是為確定計劃項下的權益。
- (2) 代表委任表格應盡快且無論如何不遲於上述日期和時間遞交至本公司的股份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。**粉紅色**法院會議代表委任表格和**白色**股東特別大會代表委任表格必須不遲於上述最後時間和日期遞交，方為有效。計劃股份持有人謹有權向法院會議提交一份委任表格。倘計劃股份持有人遞交一份以上代表委任表格予法院會議，且投票指示要求受委代表同時對計劃投支持及反對票，則代表委任表格將不予接納。倘計劃股份持有人遞交一份以上代表委任表格予法院，且投票指示要求受委代表對計劃投支持或反對票而非同時投支持及反對票，則大會主席可全權酌情決定是否接納該等代表委任表格。計劃股份持有人及股東分別填妥和交回法院會議或股東特別大會的代表委任表格後，仍可親自出席有關會議和表決。在此情況下，交回的代表委任表格將作已被撤銷論。如未有遞交**粉紅色**代表委任表格，該表格也可在法院會議上呈交法院會議主席，由其全權酌情決定是否接納。
- (3) 法院會議和股東特別大會將於上述指定時間和日期假座香港中環干諾道中5號文華酒店1樓孔雀廳至松鶴廳舉行。有關詳情，請參見本計劃文件附錄五所載的法院會議通告和本計劃文件附錄六所載的股東特別大會通告。
- (4) 本公司將在有關日期和該時間起暫停辦理過戶登記，以確定符合資格享有計劃項下權益的計劃股東。

- (5) 已歸屬購股權的持有人如希望符合資格以享有計劃項下的權益，則必須於上述指定最後購股權行使日期前行使其購股權並遞交彼等之行使通知書，且依循本公司配發及發行股份的慣常程序，在計劃記錄日期或之前成為股份的登記持有人。於購股權記錄日期，未歸屬購股權的持有人並不能及時行使彼等之購股權以成為符合資格享有計劃項下權益的計劃股東，且將只符合資格獲授購股權要約。
- (6) 接納表格根據其上指示填妥和簽妥之後，須不遲於2017年5月31日下午四時三十分(或聯席要約方、中金香港證券或本公司通過聯交所網站可能通知的較後日期，或聯席要約方及本公司通過於聯交所網站聯合刊發公告可能通知的較後日期)交回聯席要約方，由銀泰商業(集團)有限公司轉交，地址為中國北京市朝陽區四惠東通惠河畔創意文化產業園1063號3幢，本公司人力資源部收。
- (7) 計劃將在本計劃文件第七部分－說明備忘錄中「建議及計劃之條件」一段所載的所有條件已達成或(在許可的範圍內)獲豁免(視情況而定)時生效。
- (8) 如果建議成為無條件和計劃生效，則股份在聯交所的上市地位預期於2017年5月19日(星期五)下午四時或之前被撤銷。
- (9) 就在購股權記錄日期後但在2017年5月31日(星期三)下午四時三十分前接獲的有效填妥和簽妥的接納表格作出的有關於截止購股權要約記錄日期所歸屬的購股權要約付款(通過支票或銀行轉賬)將在接獲該有效填妥和簽妥的接納表格後七個營業日內發送。誠如以本計劃文件附錄七的形式於購股權要約函件所載，就於購股權要約記錄日期未歸屬的購股權，聯席要約方將於相關購股權原始歸屬日期60天內就各份該等未歸屬的購股權作出支付。
- (10) 此日期為提議的最後日期，該日期基於本公司估計於會議記錄日期前或計劃記錄日期(視情況而定)完成發行相關股份所有規定過程的時間而定。對於任何在最後購股權行使日期的指定時間後但於計劃記錄日期前獲行使的購股權(視情況而定)，聯席要約方及本公司可全權酌情發行或轉讓(視情況而定)相關股份予持有人，以使彼等於計劃記錄日期前符合資格享有計劃項下權益。
- (11) 根據購股權要約計劃的條款，所有購股權將於有效日期後14日期間屆滿後自動失效且不可行使。

除另有說明外，本文件內每逢提到時間和日期，均指香港時間和日期。



銀泰商業

INTIME RETAIL (GROUP) COMPANY LIMITED

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

非執行董事：

張勇先生(主席)

辛向東先生

執行董事：

陳曉東先生

獨立非執行董事：

周凡先生

陳江旭先生

胡勇敏先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309GT

Ugland House, South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

總部：

中國

北京市

朝陽區四惠東通惠河畔

創意文化產業園

1063號3幢

郵編：100124

香港主要營業地點：

香港

夏慤道18號

海富中心

第二期1703室

敬啟者：

- (1) 有關根據公司法第86條
由聯席要約方透過計劃安排
將銀泰商業(集團)有限公司私有化之建議
- (2) 建議撤銷股份上市地位
- (3) 有關存續安排之特別交易

緒言

在2016年12月28日，聯席要約人請求董事會向計劃股東提出建議，該建議根據公司法第86條以計劃安排的方式將本公司私有化，其中涉及註銷計劃股份與作為其代價就每股計劃股份

向計劃股東以現金支付註銷價，並撤銷股份在聯交所的上市地位，惟須待條件獲達成或獲豁免(如適用)方可作實。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議、計劃、購股權要約、存續安排及預期時間表的資料，並向閣下發出法院會議和股東特別大會通告(連同相關的代表委任表格)。敬請閣下同時垂注本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件、本計劃文件第六部分所載的新百利融資有限公司(即獨立財務顧問)函件、本計劃文件第七部分所載的說明備忘錄及本計劃文件附錄四所載的計劃條款。

建議之條款

計劃

待說明備忘錄所述條件達成或獲豁免(如適用)後，建議將以計劃的方式實施，根據計劃，本公司已發行股本將因計劃股份被註銷及剔除而被削減。股本削減後，本公司將隨即按面值發行總數等於已註銷計劃股份數目的股份予聯席要約方，入賬列為繳足，將本公司已發行股本增至原來的數額。本公司賬冊中因資本削減而出現的儲備，將用於按面值繳足所發行予聯席要約方的新股份，並入賬為已繳足股份。

緊隨建議完成後，假設於計劃記錄日期前並無未行使購股權獲行使及於建議完成前本公司股權並無其他變動，及根據沈氏要約方已確認之財務資源，聯席要約方(即阿里巴巴投資及沈氏要約方)將分別持有本公司已發行股本約73.79%及16.17%。

緊隨建議完成後，假設預計將於最後達成日期前以購股權持有人(陳先生除外)持有的正值「透明」價歸屬的所有購股權於計劃記錄日期前獲悉數行使，且於建議完成前本公司股權概無其他變動，及根據沈氏要約方已確認之財務資源，聯席要約方(即阿里巴巴投資及沈氏要約方)將分別持有本公司已發行股本約73.90%及16.10%。

計劃將規定，計劃股份將予以註銷，而作為代價，各計劃股東將有權就每股計劃股份收取10.00港元的現金。

假設於最後實際可行日期並無未行使購股權獲行使且自最後實際可行日期直至計劃記錄日期並無進一步發行股份，就建議所需的現金金額(未計及將提出的購股權要約，但包括(i)沈氏集團及(ii)陳氏集團持有的股份成為計劃股份的可能性)約為19,664.58百萬港元。

假設(i)所有於計劃記錄日期已歸屬的未行使購股權獲行使(鑒於在計劃記錄日期未歸屬的未行使購股權不可於計劃記錄日期前行使，且僅可按購股權要約之「透明」價行使)，(ii)於計劃記錄日期「透明」價為零的已歸屬購股權將不會獲行使，但有關已歸屬購股權的持有人，將按每500份購股權0.05港元的面值獲作出現金要約，(iii)自最後實際可行日期直至計劃記錄日期不會進一步授予購股權及(iv)購股權記錄日期為最後達成日期，則購股權要約所需的現金金額將增加約255.26百萬港元。

因此，基於上文所述，建議所需的最高現金金額將約為19,919.84百萬港元。

假設計劃於2017年5月17日(星期三)(開曼群島時間)生效，預期計劃下現金支票將由聯席要約方盡快且無論如何須於在計劃生效日期起計七個營業日(定義見收購守則)內支付。因此，支票預期將於2017年5月26日(星期五)或之前寄發。寄發所有相關支票的郵誤風險，將由有權收取的人士承擔，而聯席要約方、本公司、中金香港證券、新百利或其任何一方將不會就任何郵件遺失或延誤寄發負責。

價值比較及財務影響

註銷價

根據計劃，計劃股東將就每股計劃股份從聯席要約方收到現金10.00港元之註銷價，作為註銷於生效日期持有的計劃股份之代價。

註銷價將不會增加且聯席要約方並無保留有關權利。

價值比較

每股計劃股份10.00港元的註銷價較：

- 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份9.7100港元溢價約2.99%；
- 於最後交易日聯交所所報收市價每股股份7.0300港元溢價約42.25%；

- 根據於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約6.7630港元溢價約47.86%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約6.5890港元溢價約51.77%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約6.5108港元溢價約53.59%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止90個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約6.5533港元溢價約52.59%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約6.4896港元溢價約54.09%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止180個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約6.5075港元溢價約53.67%；及
- 股東應佔每股資產淨值於2016年12月31日約人民幣5.5047元溢價約60.86%，基於人民幣0.88548元兌1港元的人民幣兌港元匯率(即中國人民銀行於最後實際可行日期所報的匯率)(附註)。

附註：股東應佔每股資產淨值乃基於最後實際可行日期已發行2,722,185,626股股份之基準釐定。

註銷價乃經考慮(其中包括)股份於聯交所交易的價格、於聯交所上市的可比較公司的股票估值乘數，參考近年來香港的其他私有化交易後按商業基準釐定。

購股權要約

於最後實際可行日期，有38,543,100份根據購股權計劃授出的未行使購股權，其中11,550,000份購股權由陳先生持有，餘下26,993,100份購股權由本集團其他僱員持有。於最後實際可行日期，聯席要約方與聯席要約方一致行動人士並未持有任何購股權。

聯席要約方將根據收購守則第13條，向所有未行使購股權持有人提出(或促使以其名義提出)適當要約。該購股權要約須待計劃生效後方可作實。根據購股權要約，聯席要約方將根據收購守則第13條就未行使購股權持有人持有的每份未行使購股權向彼等發出「透明」價(即註銷價減未行使購股權的相關行使價)以註銷每股已歸屬及未歸屬的購股權。

詳情請見說明備忘錄「14.購股權要約」。

建議的理由及裨益

請閣下務必詳閱本計劃文件說明備忘錄「13.建議的背景、理由及裨益」。

獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會，由以下非執行董事，即辛向東先生、周凡先生、陳江旭先生及胡勇敏先生組成，以(a)就：(i)建議及計劃的條款是否公平合理及應否於法院會議及本公司股東特別大會上投票贊成計劃；(ii)存續安排的條款是否公平合理及應否於本公司股東特別大會上投票贊成存續安排，向獨立股東作出推薦意見；及(b)就購股權要約之條款是否公平合理及應否接納購股權要約，向購股權持有人作出推薦意見。

儘管張勇先生為本公司非執行董事，但由於張勇先生目前為Alibaba Group Holding Limited(阿里巴巴投資的母公司)的董事及首席執行官，張勇先生被視為於建議中擁有利益，因此不會成為獨立董事委員會的成員。

獨立董事委員會函件的全文載於本計劃文件的第五部分。

獨立財務顧問

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議、計劃、購股權要約及存續安排向獨立董事委員會提供意見。委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件的全文載於本計劃文件的第六部分。

存續安排**存續安排**

聯席要約方與陳氏集團各成員已就(其中包括)陳氏集團持有的股份於2017年1月9日訂立存續協議。根據存續協議：

- (a) 待(其中包括)取得說明備忘錄「4.存續安排」中「獨立股東批准」一節所載獨立股東批准，陳氏集團將於計劃生效後仍為股東，而陳氏股份概不會構成計劃股份，亦不會在法院會議上就計劃投票(惟倘未獲得上述批准，則陳氏股份將以與計劃股份相同的方式處理，因陳氏集團已同意向大法院提供一份承諾，同意在該情況下受計劃條款約束)；
- (b) 於計劃生效、失效或撤銷前及購股權要約結束前(以較後者為準)，陳氏集團各成員將不會(A)出售、轉讓、質押、妨礙、授予任何購股權或以其他方式處置其直接或間接持有之本公司股份(及就陳先生而言，則為其直接或間接於Honor Mind Holdings Limited持有的任何股份)的任何權益，惟(i)於存續協議日期前已向阿里巴巴投資披露的已有質押除外，及就此陳氏集團相關成員承諾，倘有關股份或於Honor Mind Holdings Limited直接或間接持有的股份止贖，其將盡合理之努力促使押記人於出售給其他方之前將有關股份要約出售予阿里巴巴投資，或(ii)陳先生及Honor Mind Holdings Limited之間的任何股份轉讓除外，惟該等股份的最終實益擁有人需仍僅為陳先生且該轉讓並不違反任何相關法律、法規及監管規定，或(B)未經阿里巴巴投資事先同意，收購、認購或以其他方式買賣本公司的股份、可換股證券、購股權或其他證券；
- (c) 緊隨計劃生效後：
 - (i) 陳氏集團各成員不會將其不時持有的任何股份質押予任何第三方，除非(x)就融資目的將股份質押予投資銀行、商業銀行或其他享有國際聲譽的金融機構；(y)經有關投資銀行、商業銀行或其他金融機構批准，在執行股份質押後，阿里巴巴投資獲提供僅與該質押有關的相關文件；及(z)其將盡其合理之努力促使押記人同意在任何止贖情況下給予阿里巴巴投資對有關股份的優先購買權；

- (ii) 阿里巴巴投資獲授權優先購買陳氏集團的股份，因此，陳氏集團將其股份轉讓予第三方前，陳氏集團須以其向該第三方提供的相同條款向阿里巴巴投資提呈發售股份。倘阿里巴巴投資無意購買該等股份，陳氏集團可以不遜於該等條款的條款向該第三方轉讓其股份；
 - (iii) 倘阿里巴巴投資擬轉讓其股份，阿里巴巴投資將對陳氏集團持有的股份具有領售權；
 - (iv) 倘發生存續協議中所述的違約事件而其持續與陳氏集團的任何成員有關，阿里巴巴投資可要求陳氏集團將其股份轉讓予阿里巴巴投資或其聯屬公司；及
 - (v) 倘阿里巴巴投資在轉讓時將本公司50%之已發行股本轉讓予並非阿里巴巴投資集團成員公司之任何一名人士的情況下將其股份轉讓予第三方，陳氏集團則應具有隨售權；及
- (d) 陳先生已承諾不會行使其持有的任何購股權且將就其全部購股權接受購股權要約。

倘(i)計劃根據其條款失效或被撤回，或(ii)阿里巴巴集團不再於本公司直接或間接擁有任何股份，或(iii)陳氏集團不再直接或間接擁有本公司任何股份，或(iv)於訂約方另行書面協定的日期，存續協議將告終止。

由於存續協議僅由聯席要約方及陳氏集團訂立且其項下的存續安排並無向所有股東提呈，存續安排構成特別交易，根據收購守則第25條註釋3須取得執行人員的同意，並須由獨立股東於股東特別大會通過普通決議案批准存續安排。

詳情請見說明備忘錄「4.存續安排」。

本集團資料

本公司乃一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市，股份代號1833。本集團主要在中國從事百貨商店及購物中心的經營管理業務。

聯席要約方資料**Alibaba Investment Limited**

Alibaba Investment Limited乃一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，為Alibaba Group Holding Limited之直接全資附屬公司及其從事戰略投資的主要控股公司。Alibaba Group Holding Limited乃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。於最後實際可行日期，Alibaba Group Holding Limited的主要股東(定義見收購守則)為SoftBank Group Corp.(一家於東京證券交易所上市之公司)及雅虎公司。

Alibaba Investment Limited直接或間接持有多家上市公司的股本權益，包括於香港的亞博科技控股有限公司(香港股份代號：8279)、阿里巴巴影業集團有限公司(香港股份代號：1060)及阿里健康信息技術有限公司(香港股份代號：241)。

銀泰國際控股有限公司

銀泰國際控股有限公司乃一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，由沈先生間接全資擁有。

聯席要約方及本公司的意向

請閣下垂注說明備忘錄「17.聯席要約方及本公司的意向」。

撤銷股份的上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷，計劃股份的股票其後將不再具有作為所有權文件或憑證的效力。

本公司將向聯交所申請於緊隨生效日期後撤銷股份於聯交所的上市地位。

本公司將通過公告方式知會計劃股東股份於聯交所的確實最後買賣日期，以及計劃與股份於聯交所撤銷上市地位的生效日期。

倘計劃未獲批准或計劃失效

倘任何條件於最後達成日期或之前未達成或獲豁免(如適用)，計劃將告失效。倘計劃未生效或建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，根據收購守則，日後所作的要約須受到限制，聯席要約方及任何於建議過程中與任何要約方一致行動的人士(或任何其後與其任何一方一致行動的人士)不得於計劃未獲批准或建議因其他原因失效日期起12個月內公佈對本公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意除外。

股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

法院會議及股東特別大會

法院會議

根據大法院的指示，將舉行法院會議，以考慮及酌情通過批准計劃(不論有否修訂)的決議案。

於會議記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股份持有人，有權親身或由委任代表出席法院會議，並於會上投票。於法院會議上，親身或由委任代表出席及投票的計劃股東(香港結算代名人除外)，將有權就各自持有的計劃股份投票贊成或反對計劃。香港中央結算(代理人)有限公司可根據自中央結算系統參與者(定義見中央結算系統一般規則)獲得的指示投票贊成或反對計劃。

就計算法院會議規定的「大多數數目」而言，各計劃股份持有人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)應被算作一名投票贊成或反對計劃(倘適用)的股東，而各指示香港中央結算(代理人)有限公司投票贊成計劃的中央結算系統參與者應就計算「大多數數目」而言，被算作單獨一名投票贊成計劃的本公司股東，而(倘適用)指示香港中央結算(代理人)有限公司投票反對計劃的各有關中央結算系統參與者應就計算「大多數數目」而言，被算作單獨一名投票反對計劃的股東。與提供指示的中央結算系統參與者相反，就計算「大多數數目」而言，香港中央結算(代理人)有限公司本身不得被算作一名股東。

計劃須待(其中包括)親身或由受委代表出席法院會議並表決，且至少代表計劃股份持有人所持計劃股份75%價值的大多數計劃股份持有人批准計劃(以投票表決方式)後，方可作實，惟(i)計劃得到持有親自或透過委任代表在法院會議投票的獨立股東所持計劃股份所附票數至少75%的獨立股東批准(以投票表決方式)；及(ii)法院會議上本公司獨立股東所投反對批准計劃的決議案的票數(以投票表決方式)不超過本公司獨立股東持有的所有計劃股份所附帶表決權的10%。

有關計劃股份持有人及股東於法院會議及股東特別大會的投票規定，請參閱說明備忘錄「26. 法院會議及股東特別大會」一節。

根據公司法，倘投票贊成計劃的計劃股份的總價值為於法院會議上投票的計劃股份總價值的至少75%，則符合上述「75%價值」的規定。根據公司法，倘於法院會議上投票贊成計劃的計劃股份持有人數目超過投票反對計劃的計劃股份持有人數目，則符合上述「大多數數目」的規定。就計算「大多數數目」規定而言，親身或委派代表出席會議並投票的計劃股份持有人數目將以上述方式計算。

法院會議的通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於2017年5月8日(星期一)下午三時(香港時間)假座香港中環干諾道中5號文華酒店1樓孔雀廳至松鶴廳舉行。

股東特別大會

股東特別大會將會在法院會議之後舉行。

在會議記錄日期名列本公司股東名冊的所有股東，將有權親身或委派代表出席股東特別大會及在會上就以下事項投票表決(其中包括)：(i) 股東批准透過註銷及剔除計劃股份以削減本公司已發行股本並使其生效的特別決議案，(ii) 股東其後隨即將本公司已發行股本增至計劃股份註銷前的數額，並使用因上述計劃股份註銷而產生的儲備，按面值繳足數目相當於因計劃而註銷的計劃股份數目的新股份以發行予聯席要約方的普通決議案，及(iii) 獨立股東批准存續安排的普通決議案。

倘親身或由委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東所投票數有不少於75%贊成特別決議案，則前段第(i)項所述的特別決議案將獲通過。倘親身或由委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東所投票數50%以上贊成普通決議案，則前段第(ii)項所述的普通決議案將獲通過。就前段(iii)中所述的普通決議案而言，倘親身或委派代表出席股東特別大會並投票的獨立股東所投票數中50%以上贊成普通決議案，則該決議案獲得通過。

於股東特別大會上，將進行投票表決，每名親身或由委任代表出席會議並投票的股東或獨立股東(視情況而定)，有權就名下全部股份投票贊成(或反對)特別決議案及／或普通決議

案。另一方面，該等股東或獨立股東亦可就名下各自所持的某些股份投票贊成特別決議案及／或普通決議案，同時以所持的任何或全部餘下股份投票反對特別決議案及／或普通決議案，反之亦然。

聯席要約方已表示其將以其合法持有的股份投票贊成將於股東特別大會上提呈有關削減已發行股本的特別決議案及有關增加本公司已發行股本普通決議案，惟聯席要約方、聯席要約方一致行動人士及陳氏集團於股東特別大會上就批准存續安排的普通決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄六。股東特別大會將於2017年5月8日(星期一)下午四時(或於同日及同地點緊隨所召開的法院會議或續會結束後)於香港中環干諾道中5號文華酒店1樓孔雀廳至松鶴廳舉行。

假設條件已達成(或全部或部分獲豁免(倘適用))，預期計劃將於2017年5月17日(星期三)(開曼群島時間)或之前生效。本公司將就法院會議及股東特別大會的結果詳情另行刊發公告，倘所有決議案於有關會議上獲通過，則會公佈呈請大法院批准計劃及確認資本削減的聆訊結果、計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份在聯交所上市地位的日期。

敬請 閣下垂注說明備忘錄「26.法院會議及股東特別大會」一節。

海外股東

敬請 閣下垂注註釋備忘錄「23.海外股東及購股權持有人」一節。

應採取的行動

敬請 閣下垂注本計劃文件「第二部分—應採取的行動」及說明備忘錄「28.應採取的行動概要」一節。

推薦意見

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為建議、計劃及存續安排之條款就獨立股東而言屬公平合理，而購股權要約之條款就購股權持有人而言屬公平合理，因此，其建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈以批准及執行建議、計劃及存續安排，以及推薦購股權持有人接納購股權要約。

獨立董事委員會知悉此等建議後認為，就獨立股東而言，建議、計劃及存續安排之條款屬公平合理，而就購股權持有人而言，購股權要約之條款屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈以批准及執行建議、計劃及存續安排以及購股權持有人接納購股權要約的相關決議案。

登記及付款

敬請 閣下垂注說明備忘錄「22.登記及付款」一節。

稅務及獨立意見

敬請 閣下垂注說明備忘錄「24.稅務」一節。

謹此強調，聯席要約方、本公司、中金香港證券及其各代理或其各董事、高級職員或聯繫人或參與計劃及建議的任何其他人士，概不就任何人士因接納或拒絕計劃而招致的任何稅務影響或負債承擔任何責任或任何義務。倘對建議的稅務影響有任何疑問，建議全體計劃股份持有人及購股權持有人諮詢其專業顧問。

其他資料

務請 閣下細閱分別載於本計劃文件第五部分及第六部分的獨立董事委員會函件及獨立財務顧問新百利融資有限公司函件、載於本計劃文件第七部分的說明備忘錄、本計劃文件附錄、本計劃文件附錄四所載計劃、本計劃文件附錄五所載法院會議通告及本計劃文件附錄六所載股東特別大會通告。此外，寄發給股份登記擁有人的本計劃文件隨附適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格及適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格。

此致

列位股東及購股權持有人 台照

代表董事會
銀泰商業(集團)有限公司
非執行董事
辛向東
謹啟

2017年3月31日



銀泰商業

INTIME RETAIL (GROUP) COMPANY LIMITED

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

獨立董事委員會成員：

辛向東先生

周凡先生

陳江旭先生

胡勇敏先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309GT

Ugland House, South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

敬啟者：

- (1)有關根據公司法第86條
由聯席要約方透過計劃
將銀泰商業(集團)有限公司
私有化之建議
- (2)建議撤銷股份上市地位
- (3)有關存續安排之特別交易

吾等謹此提述聯席要約方與本公司聯合刊發的日期為2017年3月31日內容有關建議之文件(「**計劃文件**」)，本函件為計劃文件的其中一部分。除非文義另有所指，否則計劃文件所界定詞彙於本函件中具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，就建議、計劃、購股權要約及存續安排分別向獨立股東及購股權持有人提供推薦意見，有關建議、計劃、購股權要約及存續安排的詳情載於本計劃文件「第四部分—董事會函件」及「第七部分—說明備忘錄」。

獨立財務顧問新百利融資有限公司已獲我們批准，就建議、計劃、購股權要約及存續安排向我們提供意見。有關其意見及就達致推薦意見所考慮的主要因素之詳情載於本計劃文件「第六部分—獨立財務顧問函件」。

於本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問函件中，獨立財務顧問聲明其認為建議、計劃及存續安排的條款整體上就獨立股東而言屬公平合理以及購股權要約的條款就購股權持有人而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成 (i) 於法院會議及股東特別大會上批准及實施計劃；及 (ii) 於股東特別大會上批准存續安排及建議購股權持有人接受購股權要約的相關決議案。

獨立董事委員會經考慮建議、計劃、購股權要約及存續安排的條款及獨立財務顧問之意見，尤其是載於本計劃文件第六部分其函件所闡述的因素、原因及推薦意見後，認為建議、計劃及存續安排的條款就獨立股東而言屬公平合理以及購股權要約的條款就購股權持有人而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦：

- (a) 獨立股東於法院會議上投票贊成計劃；
- (b) 於股東特別大會上：
 - (i) 股東投票贊成：
 - (1) 批准藉註銷計劃股份以削減本公司已發行股本並使其生效之特別決議案；
 - (2) 其後即時將本公司已發行股本增至計劃股份註銷前之數額，並將上述計劃股份註銷而產生之儲備用於按面值繳足發行予聯席要約方之股份（數目相當於因計劃而註銷之計劃股份數目）之普通決議案；及
 - (ii) 獨立股東投票贊成批准存續安排的普通決議案；及
- (c) 購股權持有人接受購股權要約。

獨立董事委員會提請獨立股東及購股權持有人注意：(i) 計劃文件第四部分所載之董事會函件；(ii) 計劃文件第六部分所載之獨立財務顧問函件，當中載有其達致向獨立董事委員會提供的推薦意見所考慮的因素及理由；(iii) 計劃文件第七部分所載之說明備忘錄。

此致

獨立股東及購股權持有人 台照

辛向東
本公司
非執行董事

周凡
本公司
獨立非執行董事

陳江旭
本公司
獨立非執行董事

胡勇敏
本公司
獨立非執行董事

獨立董事委員會
謹啟

2017年3月31日

以下乃獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會之意見函件，當中載有就建議、計劃、購股權要約及存續安排之意見，乃編製以供載入本計劃文件。



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：

- (1) 有關根據公司法第86條
由聯席要約方透過計劃安排
將銀泰商業(集團)有限公司私有化之建議；
(2) 建議撤銷股份上市；
及
(3) 有關存續安排之特別交易**

緒言

茲提述吾等獲委任以就 (i) 建議； (ii) 計劃， (iii) 購股權要約；及 (iv) 存續安排，向獨立董事委員會提供意見。建議、計劃、購股權要約及存續安排之詳情載於日期為2017年3月31日之計劃文件內，而本函件亦為其中一部分。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具相同涵義。

於2016年12月28日，聯席要約方要求董事會向計劃股東提呈有關根據公司法第86條透過計劃安排將 貴公司私有化之建議。該計劃涉及註銷全部計劃股份。根據計劃，各計劃股東將就每股計劃股份收到現金10.00港元之註銷價，作為註銷於生效日期持有計劃股份之代價。

聯席要約方與陳氏集團各成員已於2017年1月9日訂立存續協議，根據該協議，聯席要約方將允許陳氏集團於計劃生效後保留其在 貴公司的股權以激勵陳先生對 貴集團發展繼續作出貢獻。存續安排為建議之一項可豁免條件。由於存續協議僅由聯席要約方及陳氏集團訂立且

其項下的存續安排並無向所有股東提呈，根據收購守則第25條註釋3，存續安排構成特別交易且須取得執行人員的同意。聯席要約方已就存續安排向執行人員徵求同意，條件為獨立財務顧問於其意見公開陳述存續安排屬公平合理，以及獨立股東(以投票表決方式)於股東特別大會上通過批准存續安排的普通決議案。

董事會已成立由以下非執行董事，即辛向東先生、周凡先生、陳江旭先生及胡勇敏先生組成的獨立董事委員會，以(a)就：(i)建議及計劃的條款是否公平合理及是否於法院會議及股東特別大會上投票贊成計劃；(ii)存續安排的條款是否公平合理及是否於股東特別大會上投票贊成存續安排向獨立股東作出推薦意見；及(b)就購股權要約之條款是否公平合理及是否接納購股權要約向購股權持有人作出推薦意見。儘管張勇先生為非執行董事，但由於張勇先生目前為Alibaba Group Holding Limited(阿里巴巴投資的母公司)的董事及首席執行官，張勇先生被視為於建議中擁有利益，因此不會成為獨立董事委員會的成員。獨立董事委員會已批准吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、聯席要約方、陳氏集團或任何與其一致行動人士或被視為與其一致行動人士概無聯繫，因此，吾等被視為合資格就建議、計劃、購股權要約及存續安排提供獨立建議。除就該項委任應付吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排致使吾等將自 貴公司、聯席要約方、陳氏集團或任何與其一致行動人士或被視為與其一致行動人士收取任何費用或利益。

在制定吾等的意見時，吾等倚賴 貴集團董事及管理層(「**管理層**」)提供之資料及事實以及所表達之意見，吾等假設所提供資料及事實以及所表達之意見均屬真實、準確及完備。吾等已審閱(其中包括)存續協議、 貴公司於截至2015年12月31日止年度的年報(「**2015年年報**」)、 貴公司於截至2016年12月31日止年度的年度業績公告(「**2016年年度業績公告**」)、在聯交所及彭博股份的交投表現及計劃文件所載的資料。吾等已徵求並獲董事確認，彼等向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所收到的資料足以達致吾等的意見，並給出本函件中所載的意見及推薦建議。吾等無理由懷疑隱瞞或遺漏任何重大資料，或所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團、聯席要約方或其各自聯繫人或任何與其一致行動人士或被視為與其一致行動人士之業務及事務進行任何深入調查，亦無對彼等所提供之資料進行任何獨立核實。吾等亦假設計劃文件所載或所述的所有陳述於作出時及於計劃文件日期均屬真實，且於截至法院會議及股東特別大會之時仍屬真實，而獨立股東及購股權持有人將於出現任何重大變動後盡快獲告知。

由於獨立股東或購股權持有人接納或不接納建議或購股權要約(視情況而定)而面臨的稅務和監管影響屬於彼等個人的特殊情況，吾等並未就此作出任何考慮。尤其是，獨立股東或購股權持有人如身為海外居民或因買賣證券而須繳納海外稅項或香港稅項，則應自行考慮其本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

建議及計劃之主要條款

建議及計劃

於2016年12月28日，聯席要約方要求董事會向計劃股東提呈有關根據公司法第86條透過計劃安排將 貴公司私有化之建議，建議涉及註銷計劃股份，以及作為其代價，就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，並撤銷股份於聯交所之上市地位，惟須待條件獲達成或被豁免(如適用)。

待本計劃文件「第七部分－說明備忘錄」一節所述條件獲達成或被豁免(如適用)，建議將通過計劃方式實施，據此 貴公司已發行股本通過註銷及剔除計劃股份而削減。股本削減後， 貴公司將隨即按面值發行總數等於已註銷計劃股份數目的股份予聯席要約方，入賬列為繳足，將 貴公司已發行股本增至原來的數額。 貴公司賬冊中因資本削減而出現的儲備，將用於按面值繳足所發行予聯席要約方的新股份，並入賬為已繳足股份。

註銷價將不會增加，而聯席要約方不保留上調註銷價的權利。

於最後實際可行日期，阿里巴巴投資持有755,727,738股股份(佔 貴公司已發行股本約27.76%)，沈氏要約方持有249,073,015股股份(佔 貴公司已發行股本約9.15%)。該等股份將不會構成計劃股份的一部分，且聯席要約方將不會於法院會議就計劃進行表決。

於最後實際可行日期，聯席要約方一致行動人士合共持有239,132,000股股份，佔 貴公司已發行股本約8.78%。在該等聯席要約方一致行動人士當中，沈氏集團(不包括沈氏要約方)持有的231,020,000股股份(佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約8.49%)將不會構成計劃股份之一部份並將不會於法院會議上就計劃進行投票。餘下聯席要約方一致行動人士(即蔡崇信先生、The Libra Capital Greater China Fund Limited及中金香港證券集團)持有的8,112,000股股份(佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約0.30%)將構成計劃股份之一部份並將於計劃生效後註銷。

此外，根據存續安排，陳氏集團持有的42,250,000股股份(佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約1.55%)將不會構成計劃股份之一部份且將不會於法院會議上就計劃進行投票。

購股權要約

於最後實際可行日期，有38,543,100份根據購股權計劃授出的未行使購股權，其中11,550,000份購股權由陳先生持有，餘下26,993,100份購股權由 貴集團其他僱員持有。於最後實際可行日期，聯席要約方與聯席要約方一致行動人士並未持有任何購股權。誠如計劃文件「第七部分－說明備忘錄」所披露，購股權計劃已於2017年3月19日屆滿，除不可根據購股權計劃進一步授出購股權外，購股權計劃的其他條文繼續有效，以監管先前據此授出的全部購股權直至彼等各自行使期結束。

聯席要約方將根據收購守則第13條，向所有未行使購股權持有人提出(或促使以其名義提出)適當要約。該購股權要約須待計劃生效後方可作實。根據購股權要約，聯席要約方將根據收購守則第13條就未行使購股權持有人持有的每份未行使購股權向彼等發出「透明」價(即註銷價減未行使購股權的相關行使價)以註銷每份該等已歸屬及未歸屬的購股權。

購股權行使價 (港元)	「透明」價 (港元)	未行使購股權總數 (已歸屬及未歸屬)	行使期 (月/日/年)
10.77	0.00 (附註)	2,102,000	04/02/2015-04/01/2017
7.56	2.44	2,360,400	06/23/2015-06/22/2018
9.27	0.73	3,472,700	04/11/2015-04/10/2019
6.85	3.15	4,202,000	06/26/2015-06/25/2020
4.85	5.15	12,236,000	03/28/2016-03/27/2021
6.37	3.63	14,170,000	03/31/2017-03/30/2022

附註：倘購股權要約項下相關購股權的行使價超出10.00港元，則「透明」價為零且將作出每500份購股權(或其某部分)面值0.05港元的現金要約。

根據購股權要約，應付未行使購股權持有人的現金將根據各自歸屬計劃以分期方式支付，且受各份未行使購股權現有條款限制。

聯席要約方之間的分配比例

聯席要約方根據及按照計劃就註銷價以現金向計劃股東的付款責任受限於回撥機制，須由阿里巴巴投資承擔相當於計劃股份總數減去將由沈氏要約方承購的股份數額的股份數目，及

由沈氏要約方承擔191,125,531股計劃股份。據此，阿里巴巴投資將支付自沈氏要約方回撥的有關計劃股份。聯席要約方向購股權持有人的付款責任須根據比率，即彼等向計劃股東的付款責任之相同比例承擔。

計劃股份的總數目直到計劃記錄日期方能釐定，僅就說明用途，假設股權結構於最後可行日期並無變動及基於已確認的沈氏要約方的財務資源，以及沈氏要約方將遵從計劃項下的全部財務責任，將發行予阿里巴巴投資及沈氏要約方的新股份數目分別為1,252,989,342股及191,125,531股，因此比率為6.5558:1。

建議及計劃之條件

實施建議須待載於計劃文件的「第七部分－說明備忘錄」之條件獲達成或獲豁免（如適用）後，方可作實，而計劃將生效並對 貴公司及全體股東具有約束力，有關條件包括：

- (1) 計劃得到佔親自或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之計劃股份持有人所持計劃股份價值不少於四分之三的大多數計劃股份持有人批准（以投票表決方式），惟：
 - (a) 計劃得到持有親自或透過委任代表在法院會議投票的獨立股東所持計劃股份所附票數至少75%的獨立股東批准（以投票表決方式）；及
 - (b) 親自或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東於法院會議上投票（以投票表決方式）反對批准計劃的決議案的票數，不超過全體獨立股東持有的全部計劃股份所附票數的10%；
- (2)
 - (a) 親自或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以不少於四分之三的大多數票通過特別決議案，批准藉註銷及剔除計劃股份以削減 貴公司的股本並使其生效；及
 - (b) 股東於股東特別大會上通過普通決議案，以於其後隨即將 貴公司的已發行股本增至註銷計劃股份前的數額，並將上述因註銷計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足發行予聯席要約方的新股份，數目相當於因計劃而註銷的計劃股份數目，並入賬為已繳足股份；

- (3) 大法院批准計劃(不論有否修訂)及在必要的範圍內確認削減 貴公司股本，並向開曼群島公司註冊處交付大法院的法令副本以作登記；
- (4) 在必要的範圍內，遵守公司法第15及16條中有關削減 貴公司已發行股本的程序規定及條件(如有)；
- (5) 根據 貴公司已獲得及仍生效的任何現有合約責任就建議及撤銷股份於聯交所的上市地位可能需要獲得的所有必要同意書(包括相關貸方的同意書)；
- (6) 概無任何司法權轄區的政府、官方機構、準官方機構、法定或監管機構、法院或部門作出或展開任何行動、法律程序或訴訟(或制訂、作出或擬訂任何法規、規例、要求或法令或其存續)，可導致建議或計劃或其條款實行變成無效、無法執行、違法或不可行(或對於建議或計劃或其條款實行施加任何重大及不利條件或義務)，惟對聯席要約方進行建議或計劃的合法權力並無構成重大不利影響的有關行動、法律程序或訴訟除外；
- (7) 自公告日期起， 貴集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景並無出現任何對 貴公司及其附屬公司整體或就建議而言屬重大的不利變化；
- (8) 自公告日期起，概無已提出或尚未了結之訴訟、仲裁程序、檢控或其他 貴集團任何成員公司作為一方的(不論作為原告、被告或其他身份)法律程序，有關成員公司亦無將接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無將接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然尚未了結之政府或準官方機構、國際、監管或調查機關或法院對或就有關任何有關成員公司或其所進行業務作出之調查，且各情況均對 貴集團整體或就建議而言屬重大及不利；及
- (9) (i) 收到獨立董事委員會的獨立財務顧問的意見，確認存續協議屬公平合理，(ii) 獨立股東根據收購守則於股東特別大會上通過批准存續協議的普通決議案，及(iii) 執行人員同意存續協議。

聯席要約方保留權利，全面或就任何特定事項(將由阿里巴巴投資代表聯席要約方全權決定)豁免條件(5)至(9)之全部或部分。條件(1)、(2)、(3)及(4)於任何情況下均不能豁免。貴公司無權豁免任何條件。

該等條件的進一步詳情請參閱「第七部分－說明備忘錄」。於最後實際可行日期，概無條件達成或獲豁免。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等有關建議、計劃、購股權要約以及存續安排的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 建議、計劃及購股權要約

1. 建議及計劃之背景及理由

如計劃文件之「第七部分－說明備忘錄」所載，在零售業轉型環境下，聯席要約方計劃與貴公司更深入合作，探索新的發展機遇及實施一系列長期發展策略，該舉措可能影響貴公司的短期發展勢頭，且可能導致貴公司與聯席要約方在貴公司的潛在長期價值方面之意見與投資者對貴公司股價之意見產生分歧。建議實施後，聯席要約方及貴公司可制定戰略決策，專注長期利益，避免公開上市公司身份相關的市場預期及股價波動的壓力。

計劃文件「第七部分－諒解備忘錄」中進一步載明由於股份流通量一直處於低水平，貴公司目前的上市平台不足以作為貴公司業務及增長的資金來源。股份交易流通量低可能導致股東難以在不對股價造成不利影響之情況下進行大量場內出售。因此，建議擬為計劃股東及購股權持有人提供機會，以具有吸引力之溢價變現彼等於貴公司之投資以獲取現金，且毋須承受任何缺少流通量折讓。

2. 貴集團資料及前景

(a) 貴集團之背景資料

貴公司乃一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份自2007年以來在聯交所主板上市。貴集團的主要活動為投資控股。貴集團主要在中國從事百貨商店及購物中心的經營管理業務。

貴集團的百貨經營業務始於1998年於杭州設立的第一家門店杭州武林店。

如2016年年度業績公告所披露，於2016年12月31日，貴集團經營和管理合共29家百貨店及20個購物中心，總建築面積達3,301,023平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨店及11個購物中心、位於湖北省的6個百貨店及2個購物中心、位於北京的1個百貨店、位於安徽省的4個購物中心、位於河北省的1個購物中心、位於廣西省的1個購物中心，以及位於陝西省的2個百貨店及1個購物中心。

(b) 貴集團之財務資料

(i) 財務表現

以下為摘錄自貴集團截至2016年12月31日止三個財政年度(統稱為「期間」)綜合損益表的若干主要財務資料，詳情載於2015年年報以及2016年年度業績公告：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
零售收入			
— 銷售貨品	1,999,558	1,814,296	1,671,654
— 特許專營銷售佣金	2,382,692	2,380,301	2,334,953
— 租金收入	1,078,440	912,122	543,576
— 經營百貨店的管理費收入	22,821	36,959	22,550
— 銷售貨品佣金	17,978	9,520	15,097
	<u>5,501,489</u>	<u>5,153,198</u>	<u>4,587,830</u>
銷售物業	<u>482,773</u>	<u>602,255</u>	<u>662,738</u>
總收入	<u><u>5,984,262</u></u>	<u><u>5,755,453</u></u>	<u><u>5,250,568</u></u>
其他收入及收益	<u><u>1,184,550</u></u>	<u><u>1,075,672</u></u>	<u><u>867,016</u></u>
除稅前溢利	1,986,019	1,841,616	1,805,256
所得稅開支	<u>(570,175)</u>	<u>(492,518)</u>	<u>(641,474)</u>
年內利潤	<u><u>1,415,844</u></u>	<u><u>1,349,098</u></u>	<u><u>1,163,782</u></u>
應佔年內利潤：			
— 貴公司擁有人	1,319,687	1,317,474	1,121,483
— 非控股權益	96,157	31,624	42,299

於期間內，貴集團主要透過特許專營銷售及直接銷售(程度較小)進行商品銷售。特許專營銷售乃指貴集團給予品牌貨品供應商(特許專營商)的安排，據此，特許專營商獲許佔用貴集團門店中指定區域並銷售其商品，貴集團自特許專營商收取其銷售總額一定百分比的佣金作為回報。直接銷售乃指貴集團採購並直接銷售所採購商品。貴集團亦向其他相關零售業務經營商租門店中指定區域，以賺取租金收入。

如上表所示，於中國百貨商店及購物中心直接銷售及特許專營銷售所產生的收入為主要收入來源，佔貴集團於期內總年度收入的70%以上。剩餘收入來自投資物業產生的租金收入及經營百貨商店產生的管理費，以及銷售物業。

誠如2015年年報所披露，截至2015年12月31日止財政年度(「**2015財年**」)，貴集團錄得總收入增加約9.6%至約人民幣5,755.5百萬元，增加主要由於同店銷售增長約0.5%、計入2014年開設的新購物中心及門店的銷售表現及租金收入大幅增加所致。此外，貴集團的其他收入及收益增加24.1%左右至人民幣1,075.7百萬元，增加主要由於自供應商及特許專營商的廣告、促銷及行政收入增加以及(其中包括)出售貴公司附屬公司及共同控制實體以及聯營公司股份產生性質屬一次性的淨收益。2015財年貴公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,317.5百萬元，較截至2014年12月31日止財政年度(「**2014財年**」)的人民幣1,121.5百萬元增加17.5%左右，乃主要因2015財年的收入總額及其他收入及收益增加所致。

截至2016年12月31日止財政年度期間(「**2016財年**」)，貴集團的收入總額輕微增長至約人民幣5,984.3百萬元。收入總額增加乃主要因貴集團於2016財年銷售所得款項及租金收益增加，部分由銷售物業收益減少抵銷所致。此外，貴集團錄得其他收入及收益增加10.1%左右至約人民幣1,184.6百萬元(誠如管理層告知，其中約人民幣497.1百萬元性質屬一次性收益)，主要因於2016財年處置貴公司聯營公司／附屬公司收益增加，由(其中包括)投資物業收益公平值減少抵銷所致。貴公司擁有人應佔利潤由2015財年的約人民幣1,317.5百萬元輕微增加0.2%至2016財年的人民幣1,319.7百萬元。

獨立股東務請留意，誠如2016年年度業績公告所披露，董事會建議派付2016財年末期股息每股人民幣0.08元，惟須待股東於貴公司計劃於2017年6月23日(星期五)舉行的應屆股東週年大會上通過普通決議案後方可作實。於該股東週年大會上獲得批准後，貴公司將於2017年7月21日向於2017年7月7日營業時間結束前名列貴公司股東名冊的股東支付末期股息。計劃股東務請留意，誠如本計劃文件「第七部分－說明備忘錄」一節所述，倘計劃於釐訂獲派2016

財年之擬派末期股息(如通過)權利之記錄日期前生效，計劃股東將無權享有2016財年之擬派末期股息，因彼等之計劃股份將已被註銷。誠如本計劃文件第三部分－預期時間表(可予更改)所披露，計劃之生效日期預期為2017年5月17日(星期三)(開曼群島時間)，早於2017年7月7日，即有權享有2016財年之擬派末期股息(如通過)之預期記錄時間。

(ii) 財務狀況

以下為 貴集團於2015年12月31日及2016年12月31日的綜合財務狀況表概要，乃摘錄自2016年年度業績公告：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	5,260,801	5,975,499
投資物業	7,353,000	7,249,000
預付土地租賃款項	1,435,171	1,545,106
於聯營公司的投資	2,604,040	2,480,903
其他非流動資產	2,986,450	2,520,958
	<u>19,639,462</u>	<u>19,771,466</u>
流動資產		
存貨	540,873	523,480
待售的已建成物業	1,224,150	1,567,721
在途現金	146,168	88,263
抵押存款	–	67,000
受限制銀行結餘	58,038	46,777
現金及現金等價物	1,700,526	1,580,529
其他流動資產	3,394,072	3,176,429
	<u>7,063,827</u>	<u>7,050,199</u>
分類為待售的出售組別的資產	45,981	1,456,517
	<u>7,109,808</u>	<u>8,506,716</u>
資產總額	<u>26,749,270</u>	<u>28,278,182</u>

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動負債		
應付貿易款項及應付票據	1,765,601	2,621,636
其他應付款項及應計款項	4,227,424	5,504,251
計息銀行及其他借款	2,050,060	2,564,721
其他流動負債	621,233	515,777
	<u>8,664,318</u>	<u>11,206,385</u>
與分類為待售的資產直接相關的負債	<u>28,481</u>	<u>789,481</u>
	<u>8,692,799</u>	<u>11,995,866</u>
流動負債淨值	<u>(1,582,991)</u>	<u>(3,489,150)</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	1,683,749	313,000
可換股債券	–	3,101,509
其他非流動負債	959,728	843,286
	<u>2,643,477</u>	<u>4,257,795</u>
負債總額	<u>11,336,276</u>	<u>16,253,661</u>
權益總額		
貴公司擁有人應佔權益	14,984,683	11,037,548
非控股權益	428,311	986,973
	<u>15,412,994</u>	<u>12,024,521</u>

於2016年12月31日，資產總額為約人民幣26,749.3百萬元，而負債總額為約人民幣11,336.3百萬元。與於2015年12月31日的資產總額相比，貴集團於2016年12月31日的資產總額減少5.4%左右；而貴集團負債總額自2015年12月31日的約人民幣16,253.7百萬元減少30.3%左右至約人民幣11,336.3百萬元，乃主要因阿里巴巴投資持有的可換股債券於2016年6月均已獲全面轉換。

據管理層所提供的資料，資產總額當中，由貴集團持作自用、投資及出售的物業權益之賬面值合共約為人民幣13,914.7百萬元，約佔於2016年12月31日資產總額的52.0%。於2016

年12月31日，貴集團佔作自用 貴集團應佔的物業權益主要包括 貴集團目前持有及經營的百貨商店及購物中心，其賬面值約為人民幣4,766.9百萬元，已於綜合資產負債表中物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項項目入賬。於2016年12月31日，持作投資及出售的物業權益主要包括 貴集團目前持作賺取租金收入或銷售的 貴集團應佔購物中心、酒店及住宅／商用物業，其賬面值約為人民幣8,423.0百萬元，已於綜合資產負債表中投資物業、待售的已建成物業項目入賬。根據 貴公司採納的會計政策，除以公平值計量的投資物業外， 貴公司綜合資產負債表列示的上述 貴集團物業權益均未調至市價。 貴集團物業權益的最近期市價於下文「2 (b) (iii) 貴集團物業權益的估值」一節中進一步討論。

於2016年12月31日， 貴集團的現金(包括在途現金、抵押存款、受限制銀行存款)及現金及現金等價物約為人民幣1,904.7百萬元，較2015年12月31日增加約6.9%。計息銀行及其他借款及可換股債券由於2015年12月31日的約人民幣5,979.2百萬元下跌約37.6%至於2016年12月31日的約人民幣3,733.8百萬元，乃主要因阿里巴巴投資持有的可換股債券於2016年6月均已獲全面轉換。於2016年12月31日， 貴集團錄得流動負債淨額約人民幣1,583.0百萬元，較2015年12月31日的約人民幣3,489.2百萬元減少約54.6%，乃主要由2016財年期間償還財團貸款所致。 貴集團的流動比率由於2015年12月31日的約0.71倍微升至於2016年6月30日的約0.82倍。於2016年12月31日， 貴公司擁有人應佔權益總額約為人民幣14,984.7百萬元， 貴公司權益持有人應佔的每股權益為人民幣5.5047元(根據於最後實際可行日期的2,722,185,626股已發行股份，約相當於6.2166港元，乃參考人民幣兌港元匯率人民幣0.88548元兌1港元(於最後實際可行日期中國人民銀行所公佈匯率)計算)。

(iii) 貴集團物業權益的估值

貴集團的物業權益(包括 貴集團聯營公司持有的物業權益，統稱「**該等物業**」)已由獨立合資格香港估值師萊坊測計師行有限公司(「**萊坊**」)進行估值。估值報告及該等物業各自於2016年12月31日現況下的市值證書全文(「**估值報告**」)載於計劃文件附錄二。根據估值報告， 貴集團應佔該等物業於2016年12月31日現況下的市值約為人民幣22,762.7百萬元(「**估值**」)。

吾等已審閱估值報告，並就估值所採用的方法、基準及假設以及達致估值所作出的調整與萊坊進行討論。吾等注意到，萊坊已對 貴集團持作投資的物業以及 貴集團持作自用的物

業進行估值，估值乃經參考市場上可供參考的銷售憑證，且在適當時以將 貴集團呈交予萊坊的文件所示的租金收入撥充資本為基準。萊坊亦已考慮開支，並在適當時對潛在復歸收入作出適當撥備。

就 貴集團持作銷售的建成物業而言，其估值乃經參考市場上可供比較交易後採用直接比較法而達致。

就 貴集團聯營公司持有的物業而言，其估值乃經參考可供比較物業及 貴集團聯營公司的銷售憑證後採用市場估值法而達致。

就 貴集團位於湖北省武漢市的兩棟物業之租賃期權益而言，萊坊已參考其租賃期權益及分租權利及／或轉讓物業租賃期權益而對其進行估值。該兩棟物業乃由 貴公司之獨立第三方及其關連人士擁有，依據日期為2009年7月9日的合作協議租予 貴集團，租期為50年。該兩棟物業分別分類為 貴集團財務報表中的投資物業以及物業、廠房及設備。

吾等認為，上述估值方法乃達致該等物業市值時的常用及合理方法。此外，吾等已根據上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定，履行有關萊坊及其估值相關工作的職責。

(iv) 經調整資產淨值

吾等在評估建議及計劃時，已計及 貴集團經調整經審核綜合資產淨值(「**經調整資產淨值**」)(基於2016年年度業績公告及下表所載調整)。

	人民幣百萬元
2016年12月31日 貴公司擁有人應佔 貴集團 未經審核綜合資產淨值	14,984.7
加：	
2016年12月31日 貴公司擁有人應佔物業權益 估值產生之重估盈餘(附註1)	<u>2,238.4</u>
經調整資產淨值	<u><u>17,223.1</u></u>
每股份經調整資產淨值(人民幣元)(附註2)	6.3269
港元等值(附註3)	7.1452
註銷價(港元)	10.00
— 較每股份經調整資產淨值溢價	39.95%

附註：

1. 此為 貴集團持有之物業權益公平值(如估值報告所披露)扣除該物業權益於2016年12月31日之賬面值及相關潛在中國稅項負債後計算得出之重估盈餘。
2. 基於最後實際可行日期已發行2,722,185,626股股份。
3. 於最後實際可行日期之匯率人民幣0.88548元兌1港元乃摘錄自彭博，並於上述計算內使用。

如上表所載，註銷價每股股份10.00港元較每股股份經調整資產淨值約7.1452港元溢價約39.95%。

(c) 貴集團之前景

如2016年年度業績公告所載，消費品零售將是線上及線下體驗的結合。如2016年年度業績公告所述， 貴集團計劃在線上及線下(「O2O」)業務整合及發展方面與阿里巴巴集團全面合作。根據吾等與管理層的討論， 貴集團未來的發展可能受下文所載因素之驅動：

於中國的經濟增長

依據中國國家統計局所發佈的數據，近年來中國經濟增長放緩，於2015年國內生產總值增長率為7.0%，較2014年及2013年的年增長分別為8.2%及10.2%。統計亦顯示，中國城市居民的開支於2015年放緩至7.0%，而於2014年及2013年分別為7.7%及8.0%。2016年，中國股市及貨幣市場均出現大幅波動，對經濟前景造成不確定性。

隨著可支配收入的增加，中國消費者更傾向於購買知名及優質產品。然而，依據中國國家統計局所發佈的數據，2015年中國人均可支配收入增長率較2014年的10.1%下跌至約8.9%。

倘中國經濟發展及可支配收入增速持續放緩，將可能對零售產品需求、 貴集團關注產品的種類造成潛在影響，對 貴集團長遠發展造成不確定性。

O2O業務整合及發展

誠如2016年中期報告所載，於2016年上半年，中國的網上零售銷售額達人民幣22,367億元，年增長率為28.2%，其中實物商品網上零售銷售額達人民幣18,143億元，增長率為26.6%。實物商品網上零售銷售額佔2016年上半年中國消費品零售銷售總額的11.6%。傳統零售商舉步維艱，電子商務則踏上康莊大道，銷售額強勁增長。

如計劃文件「第七部分－諒解備忘錄」所載及上文所述，在零售業轉型環境下，聯席要約方計劃與 貴公司更深入合作，探索新的發展機遇及實施一系列長期發展策略，該舉措可能影響 貴公司的短期發展勢頭，且可能導致 貴公司與聯席要約方在 貴公司的潛在長期價值方面之意見與投資者對 貴公司股價之意見產生分歧。

基於上述原因，鑒於中國經濟及可支配收入增速放緩，零售產品的需求或會減弱。因此，預計對傳統零售商而言零售產品市場將更為嚴峻。但對能夠調整業務模式實施O2O業務整合的零售商而言，鑒於中國電商行業發展迅速，可能會存在潛在發展機遇。 貴集團現時處於將O2O平台整合至其零售業務的過渡階段，乃透過整合線上線下關於消費者、產品及服務的資訊實現。因此，鑒於中國經濟增速放緩及實施O2O業務整合及發展(可能或可能不會影響 貴公司的短期發展狀況)， 貴集團未來存在不確定性。

3. 股份之價格表現及交易流通量之分析

(a) 股份之歷史價格表現

以下為股份自2015年1月2日至最後實際可行日期之期間(「回顧期間」)之收市價變動，以及貴公司就回顧期間發生之若干公司事件刊發之公告摘要：



資料來源：彭博及聯交所網站

如上表所示，於回顧期間，股份之收市價介乎每股4.22港元至15.30港元，平均約每股7.50港元。吾等亦注意到於回顧期間的大部分時間內股份之收市價均低於註銷價10.00港元。

股份於2015年1月2日收於每股5.79港元。於回顧期間，股份之收市價逐步下滑至於2015年2月13日之最低值每股4.22港元，但此後股份之收市價開始反彈並收於2015年3月24日(緊接貴集團刊發2014財年之全年業績公佈前一個交易日)之每股4.68港元。繼發佈2014財年之全年業績後，股份之收市價進一步升至2015年3月25日之每股5.08港元，並繼續升至2015年5月18日之最高值每股15.30港元。誠如貴公司所告知，其並無獲悉上述有關期間內股價飆升的任何特殊原因。此後股份之收市價整體呈下滑趨勢並一直持續至2016年1月底。

股份之收市價由最高值逐步下滑至2015年7月20日(即緊隨貴公司就沈先生於2015年7月17日(交易時段後)向其聯繫人及若干獨立第三方出售股份刊發公告後之交易日)之每股9.54

港元(「沈氏出售」)。於2015年7月20日交易時段後，貴公司公佈阿里巴巴投資就轉換貴公司可換股債券申請清洗豁免。股份之收市價小幅上漲至2015年7月21日之9.60港元，惟於其後再次下滑並於2015年8月19日貴公司公佈截至2015年6月30日止六個月期間(「2015年上半年」)之中期業績後於交易時段後達致每股股份7.74港元。儘管緊隨貴集團發佈2015年上半年之中期業績後股份之收市價由2015年8月20日之每股8.16港元小幅反彈至2015年11月3日之9.16港元，股份之收市價經歷整體下滑並於2016年1月21日再次跌至每股股份5.53港元。自2016年22日至最後交易日，股份之收市價於每股5.56港元至7.45港元範圍內小幅波動。於最後交易日，股價收於每股7.03港元。

繼發佈該公告股份恢復買賣後，自該公告日期至最後實際可行日期，股價收於9.54港元至9.75港元之間，多數時間大幅超出於2015年1月2日至最後交易日期間(「公告前期間」)錄得之股份價格之收市價。然而，獨立股東務請注意，倘建議及計劃失效，概不保證股價將維持現有水平。

概括而言，10.00港元之註銷價：

- 較最後實際可行日期聯交所所報股份收市價每股9.7100港元溢價約2.99%；
- 於公告前期間，多數時間高於股份價格之收市價(489日之中至少有452日)；
- 自2015年7月3日起高於股份收市價；
- 較於公告前期間，股份收市價計算的平均收市價每股約7.2580港元溢價約37.78%；
- 較最後交易日期聯交所所報每股收市價7.0300港元溢價約42.25%；
- 較根據於截至最後交易日期(包括該日)止10個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約6.7630港元溢價約47.86%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約6.5890港元溢價約51.77%；
- 較根據於截至最後交易日期(包括該日)止60個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約6.5108港元溢價約53.59%；

- 根據於截至最後交易日(包括該日)止120個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約6.4896港元溢價約54.09%；
- 較根據於截至最後交易日期(包括該日)止180個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約6.5075港元溢價約53.67%；及
- 較股東應佔於2016年12月31日之每股資產淨值約人民幣5.5047元溢價約60.86%(以於最後實際可行日期已發行2,722,185,626股為基準，相當於約6.2166港元，按人民幣兌港元之匯率人民幣0.88548元兌1港元(即中國人民銀行於最後實際可行日期所報之匯率)計算)。

(b) 交易流通量

下表載列於回顧期間股份之日均成交量及日均成交量佔已發行股份總數及 貴公司公眾持股量之百分比：

	日均成交量	日均成交量佔 股份發行總數 之概約百分比 (附註1)	日均成交量 佔 貴公司 公眾持股量 之概約百分比 (附註2)
2015年			
1月	4,299,627	0.1980	0.3536
2月	16,600,285	0.7642	1.3645
3月	17,723,825	0.8158	1.4565
4月	34,645,029	1.5914	2.8368
5月	51,309,927	2.3457	4.1728
6月	16,628,229	0.7597	1.3140
7月	23,048,596	1.0530	1.8213
8月	11,206,921	0.5120	0.6737
9月	4,660,147	0.2129	0.2801
10月	7,108,865	0.3262	0.4298
11月	12,672,641	0.5813	0.7658
12月	4,167,239	0.1912	0.2518
2016年			
1月	6,622,062	0.3038	0.4002
2月	3,572,259	0.1639	0.2159
3月	4,462,191	0.2047	0.2697

	日均成交量	日均成交量佔 股份發行總數 之概約百分比 (附註1)	日均成交量 佔 貴公司 公眾持股量 之概約百分比 (附註2)
4月	9,167,739	0.4205	0.5540
5月	4,374,723	0.2007	0.2644
6月	5,037,076	0.1855	0.3045
7月	5,210,049	0.1919	0.3149
8月	4,856,850	0.1789	0.2936
9月	5,864,872	0.2159	0.3544
10月	4,460,911	0.1643	0.2696
11月	5,660,705	0.2084	0.3420
自12月1日至12月23日	5,109,965	0.1881	0.3088
於公告前期間之平均值		0.6528	1.0725
自2017年1月10日至最後實際可行 日期(附註3)	14,866,908	0.5461	0.8967

資料來源：彭博

附註：

- (1) 按股份之日均成交量除以各月底或最後實際可行日期(如適用)之已發行股本總額計算。
- (2) 公眾持有之股份總數按各月底或最後實際可行日期(如適用)之已發行股份總數除去沈氏集團(不包括沈氏家族)、阿里巴巴投資及陳氏集團持有的股份計算。
- (3) 股份於2016年12月28日至2017年1月9日期間暫停買賣。

吾等從上表中注意到，於公告前期間，股份之日均成交量(i)低於已發行股份總數的1% (惟2015年4月、5月及7月除外)；及(ii)低於構成 貴公司公眾持股量之已發行股份的1% (惟2015年2月至7月除外)，因此於公告前期間之成交量整體較少。股份於公告前期間之日均成交量處於(i)佔已發行股份總數的約0.1639%至2.3457%，平均約0.6528%；及(ii)佔構成 貴公司公眾持股量之已發行股份的約0.2159%至4.1728%，平均約1.0725%。於2017年1月10日(緊

隨該公告刊發後首個交易日)至最後實際可行日期，股份之日均成交數目分別佔已發行股份總數及構成 貴公司公眾持股量之已發行股份的約0.5461%及約0.8967%。

鑒於股份於回顧期間之整體流通量較少，獨立股東務請注意，倘彼等(尤其是持有大量股份者)有意變現於 貴公司之投資，彼等未必能在不對短期內的股份市價構成下行壓力的情況下於市場上出售股份。

倘建議及計劃失效，於有關 貴公司私有化之潛在有條件建議之公告刊發後，股份未必能維持高成交量。因此，建議及計劃為獨立股東(尤其是持有大量股份者)提供以固定現金價格出售全部投資之良機。

4. 私有化先例

吾等已將建議及計劃與自2015年1月1日(約公告日期前兩年)至截至最後實際可行日期所公佈聯交所上市之其他公司之私有化建議(不包括未獲/仍待批准之私有化建議)(「**私有化先例**」)進行比較，代表我們能夠從聯交所網站找到符合上述選擇標準的私有化建議的詳盡清單。下表列示有關私有化建議之定價較最後交易日、相關30日、90日、120日及180日之平均股價之溢價(即要約價/註銷價/註銷價)：

首份公告日期	公司	要約/註銷價較私有化建議公告前有關公司股價的溢價				
		最後交易日	30日 平均股價	90日 平均股價	120日 平均股價	180日 平均股價
2016年9月23日	中鋁礦業國際 (股份代號：3668)	32.38%	34.13%	46.88%	51.48%	62.72%
2016年7月8日	富貴生命國際有限公司 (股份代號：1438)	22.45%	35.75%	36.36%	36.36%	35.75%
2016年6月17日	Bracell Limited (股份代號：1768)	44.30%	132.65%	156.18%	162.07%	159.09%
2016年6月12日	TCL通訊科技控股有限公司 (股份代號：2618)	34.65%	47.06%	42.05%	39.15%	36.36%
2016年5月30日	大連萬達商業地產股份有限公司 (股份代號：3699)(附註)	3.02%	24.12%	33.17%	25.45%	18.23%

首份公告日期	公司	要約／註銷價較私有化建議公告前有關公司股價的溢價				
		最後交易日	30日 平均股價	90日 平均股價	120日 平均股價	180日 平均股價
2016年5月29日	奧普集團控股有限公司 (股份代號：477)	24.88%	29.67%	30.29%	27.83%	28.44%
2016年5月24日	匹克體育用品有限公司 (股份代號：1968)	35.42%	30.00%	33.33%	28.08%	25.60%
2016年2月4日	東鵬控股股份有限公司 (股份代號：3386)	31.76%	46.89%	54.48%	50.34%	35.76%
2016年2月2日	安徽天大石油管材股份有限公司 (股份代號：839)	59.05%	49.11%	28.46%	27.48%	20.14%
2016年1月6日	新世界中國地產有限公司 (股份代號：917)	25.60%	40.79%	53.85%	57.89%	56.94%
2015年10月20日	北京物美商業集團股份有限公司 (股份代號：1025)	90.21%	68.56%	31.78%	18.93%	15.40%
2015年8月13日	經緯紡織機械股份有限公司 (股份代號：350)	8.11%	18.93%	6.57%	10.70%	16.96%
2015年5月27日	黎氏企業控股有限公司 (股份代號：2266)	32.35%	41.73%	42.86%	39.53%	34.33%
2015年2月26日	環亞智富有限公司 (股份代號：1390)	41.03%	59.77%	51.48%	49.82%	43.01%
	最高	90.21%	132.65%	156.18%	162.07%	159.09%
	最低	3.02%	18.93%	6.57%	10.70%	15.40%
	平均數	34.66%	47.08%	46.27%	44.65%	42.05%
	中位數	32.37%	41.26%	39.21%	37.76%	35.04%
2017年1月10日	建議及計劃	42.25%	51.77%	52.59%	54.09%	53.67%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：由於大連萬達商業地產股份有限公司(「萬達」)股份之初步指示性要約價不低於48.0港元(如萬達日期為2016年3月30日之首份公告所載)；而最終要約價格釐定為52.8港元(如萬達及相關要約人日期為2016年3月30日之聯合公告(「萬達聯合公告」)所載)，因此就上述計算而言，我們將2016年4月22日(即於萬達股份暫停交易以待刊發萬達聯合公告前之最後一個完整交易日)視作最終交易日及最終要約價為每股萬達股份52.8港元。

根據上表所載，私有化先例較最後交易日之股價、30日、90日、120日及180日之平均股價溢價之平均數分別約為34.66%、47.08%、46.27%、44.65%、42.05%。吾等注意到註銷價較

股份於最後交易日之收市價、30日、90日、120日及180日之平均股價之溢價均高於私有化先例溢價之相關平均值，這被認為屬有利。

5. 同業公司

如上文所述，中國百貨店及購貨中心直接銷售及特許專營銷售所得收益為主要收入來源，佔期內 貴集團總收益70%以上。因此，吾等已物色5間公司（「可資比較公司」），該等公司(i)於聯交所主板上市；(ii)主要於中國從事百貨店及購貨中心經營及管理業務，且彼等各自已刊發年報／年度業績公告所載最近財年來自該等業務活動之收益佔比不低於70%；及(iii)如彼等各自已刊發年報／年度業績公告所載最近財年錄得盈利。吾等認為根據上文所述標準，可資比較公司已詳盡納入相關可比較公司。

下表列示各可資比較公司及 貴公司之市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）水平。

股份 代號	公司名稱	收市價	市值	最近期盈利	擁有人應佔 資產淨值	市盈率	市賬率
		港元 (附註1)	百萬港元 (附註1)	百萬港元	百萬港元	倍 (附註2)	倍 (附註3)
312	歲寶百貨控股(中國)有限公司	0.57	1,422.2	68.3	1,514.4	20.8	0.9
602	佳華百貨控股有限公司	0.55	570.6	51.5	649.7	11.1	0.9
825	新世界百貨中國有限公司	1.29	2,175.1	45.6	5,726.0	47.7	0.4
3308	金鷹商貿集團有限公司	12.10	20,266.1	1,174.2	5,727.8	17.3	3.5
3368	百盛商業集團有限公司	0.97	2,569.8	166.3	5,444.6	15.5	0.5
					最大值	47.7	3.5
					最小值	11.1	0.4
					平均值	22.5	1.2
1833	銀泰商業(集團)有限公司	10.000 (附註4)	27,221.9 (附註5)	1,490.4 (附註6)	16,922.7 (附註7)	18.3 (附註8)	1.6 (附註9)

資料來源：聯交所網站及彭博

附註：

- (1) 可資比較公司於最後實際可行日期之股份收市價及市值乃取自聯交所網站。可資比較公司的市值乃根據其各自於最後實際可行日期的股份收市價及已發行股份數目計算。擁有人應佔經審核／未經審核綜合資產淨值乃摘錄自可資比較公司的最近期全年／中期報告／年度業績公告，及擁有人應佔經審核利潤乃摘錄自可資比較公司最近期年報／年度業績公告。世紀金花商業控股有限公司（「世紀金花」）被排除在可資比較公司外，原因是 (i) 繼世紀金花將財政年結日由12月31日變更至3月31日後，世紀金花刊發之最近期經審核盈利為世紀金花擁有人應佔截至2016年3月31日止15個月之利潤（如世紀金花截至2016年3月31日止15個月之年報所披露）；及 (ii) 根據世紀金花日期為2016年2月29日之公告，世紀金花於截至2015年12月31日止十二個月期間錄得股東應佔虧損。
- (2) 可資比較公司之歷史市盈率乃按其最近期擁有人應佔經審核綜合利潤及其於最後實際可行日期之市值計算。
- (3) 可資比較公司之歷史市賬率乃按其最近期擁有人應佔經審核／未經審核綜合資產淨值及其於最後實際可行日期之市值計算。
- (4) 即註銷價每股計劃股份10.00港元。
- (5) 貴公司之理論市值，即註銷價乘以於最後實際可行日期已發行之股份數目2,722,185,626股股份。
- (6) 即2016財年 貴公司擁有人應佔盈利摘錄自2016年度業績公告。
- (7) 即2016年12月31日 貴公司擁有人應佔綜合資產淨值摘錄自2016年度業績公告。
- (8) 貴公司市盈率乃按 (i) 其理論市值；及 (ii) 2016財年 貴公司擁有人應佔盈利計算。
- (9) 貴公司市賬率乃按 (i) 其理論市值；及 (ii) 2016年12月31日 貴公司擁有人應佔綜合資產淨值計算。
- (10) 就本表格而言，於最後實際可行日期，人民幣兌港元乃按人民幣0.88548元兌1港元之平均匯率換算，惟僅供說明。

市盈率比較

如上表所示，可資比較公司之歷史市盈率介乎約11.1倍至47.7倍，平均約22.5倍。貴公司之市盈率（基於由註銷價代表之市值）約18.3倍，處於可資比較公司之市盈率範圍內。

如上文「2(b) 貴集團之財務資料」分節所述，貴集團自(其中包括)於2016財年出售 貴公司附屬公司及聯營公司錄得一次性淨收益約人民幣497.1百萬元。倘去除該一次性淨收益，貴集團將錄得 貴公司擁有人應佔淨利潤約人民幣822.6百萬元(相當於約928.9百萬港元)，因此，按該淨利潤數據計算之市盈率將約為29.3倍，高於可資比較公司之平均市盈率為約22.5倍。

市賬率比較

於最後實際可行日期，可資比較公司之歷史市賬率介乎0.4倍至3.5倍，平均值為1.2倍。由註銷價除以2016年12月31日 貴公司擁有人應佔每股經審核資產淨值表示之市賬率為約1.6倍，高於可資比較公司之市賬率平均值，吾等認為此對 貴公司及股東整體有利。

6. 購股權要約

於最後實際可行日期，購股權計劃項下授出38,543,100份尚未行使之購股權，每份購股權對應一股股份，其中11,550,000份購股權由陳先生持有，餘下26,993,100份購股權由 貴集團其他僱員持有。悉數行使上述所有購股權將令 貴公司發行38,543,100股新股份(佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本的約1.42%)及佔經發行新股份後擴大之 貴公司已發行股本的約1.40%。聯席要約方將根據收購守則第13條向購股權持有人作出(或促使他人代其作出)要約，以註銷每一份已歸屬及尚未歸屬之購股權。該購股權要約將待計劃生效後方可作實。

於購股權記錄日期接納購股權並於本計劃文件「第三部分－預期時間表」指定期限前遞交已填妥的接納表格之各購股權持有人，將有權按各購股權持有人分別獲發的有關購股權要約函件所載收取購股權要約價。購股權要約價將相當於該購股權的「透明」價，即註銷價超出有關購股權行使價的差額。如果持有人的購股權的行使價高於10.00港元，則「透明」價為零，而且將按面值(每500份購股權為0.05港元)獲得現金要約。誠如計劃文件「第七部分－說明備忘錄」中「購股權要約」分節所載，根據購股權要約，應付未行使購股權持有人的現金將根據各自歸屬計劃以分期方式支付，且受購股權計劃其他條款規限。為免生疑，每份已歸屬但相關股份於計劃記錄日期未登記在有關持有人名下的購股權的付款，須盡快且無論如何須於生效日期起計七個營業日內，或就生效日期後接獲的接納表格而言，在接獲有關接納表格當日起計七個營業日內作出。聯席要約方將於相關購股權要約原始歸屬日期前60天內做出有關於購股權要約記錄日期

未歸屬的購股權要約付款。另外，務請購股權持有人注意，彼等僅可根據購股權要約函件(其式樣大致與計劃文件附錄七所載相同)給予購股權持有人的選擇，就所持的全部(但非部份)購股權接納或拒絕購股權要約。購股權持有人應仔細閱讀(包括但不限於)有關購股權要約接納程序的詳情資料，其詳情載於購股權要約函件(其式樣大致與計劃文件附錄七所載相同)。

吾等發現採納「透明」價(指股份要約價與可轉換工具之任何既定行使價之間的差額)作為與普通股份全面收購要約相關的任何可轉換工具的最低要約/註銷價乃市場慣常作法。由於尚未行使購股權的行使價分別為每份10.77港元、7.56港元、9.27港元、6.85港元、4.85港元及6.37港元，每份購股權要約價0.00港元(將就每500份面值0.05港元之購股權(或其部分)作出現金要約)、2.44港元、0.73港元、3.15港元、5.15港元及3.63港元為註銷價與購股權各行使價之間的差額。因此，吾等認為該等釐定購股權要約價之基準乃可接受及符合市場慣例。

購股權持有人務請注意，已歸屬購股權的持有人如希望符合資格以享有計劃項下的權益，則必須於上述指定最後購股權行使日期前行使其購股權並遞交彼等之行使通知書，且依循 貴公司配發及發行股份的慣常程序，在計劃記錄日期或之前成為股份的登記持有人。於購股權記錄日期，未歸屬購股權的持有人並不能及時行使彼等之購股權以成為符合資格享有計劃項下權益的計劃股東，且將只符合資格獲授購股權要約。

吾等注意到，購股權計劃條款規定(其中包括)，倘向全部股份持有人(或要約方及/或受要約方控制的任何人士及/或與要約方聯合或一致行動的任何人士以外的所有有關持有人)作出一般要約(無論以收購要約、股份購回要約或計劃安排或其他類似形式)， 貴公司應盡其最大努力促使該等要約給予全部購股權持有人。倘該等已根據適用法律及監管規定批准或進行之要約生效，或成為或獲宣佈為無條件，則各購股權持有人將有權根據其所有權，於有關一般要約生效或成為或獲宣佈為無條件當日起計14日內(「**14日期間**」)於任何時間行使購股權(惟僅就未獲行使之購股權)。換言之，計劃生效後及於14日期間，未接納購股權要約且於緊接計劃生效前未歸屬之購股權持有人將有權將彼等之購股權轉換為股份，以使該等購股權根據現有條款獲歸屬。購股權計劃進一步規定，所有購股權將於14日期間屆滿後自動失效及不可行使。因此，於生效日期後，購股權持有人將有三個選擇：(1)於14日期間內轉換購股權以接收並無公開市場之未上市股份；(2)拒絕購股權要約，而購股權隨後將於14日期間屆滿後失效；或(3)接納購股權要約以接收購股權要約價。

吾等敦請購股權持有人注意以下事項，

- (i) 誠如上文討論，計劃生效後且於十四日期間內，未接納購股權要約的購股權持有人（包括未歸屬購股權持有人）將有權將其購股權轉換為股份，直至該等購股權根據現有條款獲歸屬。然而，根據購股權於生效日期後（或於計劃記錄日期或之後）或14日期間內行使而發行的股份將不受計劃規限。在此情況下，提醒購股權持有人注意，將收取的股份屆時將為非上市股份且將不再存有該等股份交易之公開市場。倘購股權持有人選擇於十四日期間內行使其購股權，彼等將須就該行使支付行使價，但將缺少彼等可出售來自該行使的已發行股份（如有）的公開市場。此外，誠如與計劃文件附錄七所載式樣大致相同的購股權要約函件所詳述，聯席要約方須於及自計生效日期起採取措施保證 貴公司繼續由聯席要約方、沈氏集團（不包括沈氏要約方）及陳氏集團全資擁有，如修訂 貴公司組織章程細則之條款以保證購股權持有人無權收取任何股份。因此，購股權持有人須注意，倘彼等拒絕購股權要約，彼等並不一定就彼等購股權將收取任何代價；
- (ii) 倘購股權持有人選擇拒絕購股權要約，彼等將無權收取購股權要約價，且購股權將於14日期間屆滿後自動失效；
- (iii) 倘購股權持有人選擇接納購股權要約，彼等可按聯席要約方提供之透明價享受保證收益。儘管接納購股權要約應付現金將僅依照並遵從購股權其他條款按各自現有歸屬時間表以分期方式支付，然而，較上述轉換後拒絕購股權或持有非上市股份之選擇，接納購股權要約（儘管按分期方式支付）將仍為三者中購股權持有人的更好選擇；
- (iv) 購股權計劃僅規定，倘向全部股份持有人作出一般要約（無論以收購要約、股份購回要約或計劃安排或其他類似形式）， 貴公司應盡其最大努力促使該等要約給予全部購股權持有人，而各購股權持有人將有權於14日期間內行使彼等之購股權。然而，購股權計劃內並無任何條文就購股權持有人根據有關要約結算代價之時限作出任何明確規定。就此而言，吾等注意到購股權要約項下之分期付款安排與倘計劃

並未生效時購股權持有人原享有行使其購股權之權利之時限一致。在此基礎上及誠如上述討論，鑒於接納購股權要約仍為購股權持有人獲得有保障的回報之最佳選擇，分期付款安排被視為商業上可行；及

- (v) 儘管分期付款安排於聯交所上市公司中收購／私有化案例中可能並非十分常見，但注意到，阿里巴巴網絡有限公司(股份代號：1688)私有化項下購股權要約先前已通過於2012年計劃安排(於2012年5月獲獨立股東批准)採用類似分期付款安排。

經考慮上文全部內容，總體而言，吾等認為購股權要約條款就購股權持有人而言屬公平合理。

7. 討論與分析

經考慮上述各項主要因素及理由(尤其是下文載列者)後，吾等認為建議及計劃之條款(包括註銷價及購股權要約)分別就獨立股東及購股權持有人而言屬公平合理：

- (1) 註銷價較股份之現行市價有較大溢價，尤其是註銷價始終高於股份自2015年7月3日及至最後交易日之收市價。此外，註銷價每股計劃股份10.00港元，高於股份於公告前期間之平均收市價每股股份7.2580港元；
- (2) 鑒於股份之整體成交量較少(如上文「3(b) 交易流通量」一節所討論)，計劃股東未必能在不對股份之市價造成下行壓力值情況下出售股份，且倘建議及計劃失效，近期相對較高之成交量水平未必能夠持續，吾等認為建議及計劃為獨立股東(尤其是持有大量股份者)提供以固定現金價格(較股份於最後實際可行日期之市價溢價)出售彼等投資之良機；
- (3) 如上文「2(b) (iv) 經調整資產淨值」分節所討論，註銷價每股股份10.00港元較每股股份經調整資產淨值約7.1452港元溢價約39.95%；
- (4) 計劃及建議項下之註銷價較最後交易日、30日、90日、120日及180日之平均股價之溢價高於私有化先例之相應溢價平均數；
- (5) 如上文「5.同業比較」一節所討論，由註銷價表示之市盈率及市賬率與可資比較公司之市盈率及市賬率一致；及

- (6) 如上文「6.購股權要約」一節所討論，採用「透明」價(指股份要約價與可轉換工具之任何既定行使價之間的差額)作為購股權之最低要約／註銷價，被認為可接受及符合市場慣例，且購股權要約條款總體上就購股權持有人而言屬公平合理。

B. 存續安排**1. 存續協議之背景**

陳先生為 貴公司行政總裁及執行董事。彼擁有豐富的經營專業經驗，深知 貴集團經營狀況，為 貴集團管理層之關鍵人物。如上文「1.建議及計劃之背景及理由」分節所討論，在零售行業轉型的背景下，聯席要約方計劃深化與 貴公司之合作，探索新發展機遇及推行一系列長期發展戰略。計劃完成後將其留任作 貴集團高級管理層成員及股東對 貴公司而言至關重要，因此彼會有更大動力繼續為 貴集團的發展作出貢獻。

聯席要約方擬允許陳氏集團於計劃生效後保留其於 貴公司之持股比例，因此，聯席要約方與陳氏集團各成員公司已於2017年1月9日就(其中包括)陳氏集團持有之股份訂立存續協議。於最後實際可行日期，陳氏集團持有42,250,000股股份(佔 貴公司已發行股本的約1.55%)及陳先生持有11,550,000份購股權。

由於存續協議僅由聯席要約方及陳氏集團訂立且其項下的存續安排並無向所有股東提呈，根據收購守則第25條註釋3，存續安排構成特別交易且須取得執行人員的同意並由獨立股東於股東特別大會通過普通決議案以支持存續協議。

2. 存續協議之條款

存續協議之條款載於計劃文件所載「第七部分－說明備忘錄」內「4.存續安排」分節，茲概述如下：

- (a) 待(其中包括)取得計劃文件之「第七部分－說明備忘錄」內「4.存續安排」之「獨立股東批准」一節所載獨立股東批准，陳氏集團將於計劃生效後仍為股東，而陳氏股份概不會構成計劃股份，亦不會於法院會議就計劃投票(惟倘未獲得上述批准，則陳氏股份將以與計劃股份相同的方式處理，且陳氏集團已同意向大法院提供一份承諾，同意在該情況下受計劃條款約束)；

- (b) 於計劃生效、失效或撤銷及購股權要約結束前(以較後者為準)，陳氏集團各成員將不會(A)出售、轉讓、質押、妨礙、授予任何購股權或以其他方式處置其直接或間接持有 貴公司股份(及就陳先生而言，則為其直接或間接於Honor Mind Holdings Limited持有的任何股份)的任何權益，惟計劃文件之「第七部分－說明備忘錄」內「4.存續安排」所載之若干情況除外，或(B)未經阿里巴巴投資事先同意，收購、認購或以其他方式買賣 貴公司的股份、可換股證券、購股權或其他證券；
- (c) 緊隨計劃生效後：
- (i) 陳氏集團各成員將不會將其不時持有的任何股份質押予任何第三方，除非計劃文件之「第七部分－說明備忘錄」內「4.存續安排」所載之若干情況除外；
 - (ii) 阿里巴巴投資獲授權優先購買陳氏集團的股份，因此，陳氏集團將其股份轉讓予第三方前，陳氏集團須以其向該第三方提供的相同條款向阿里巴巴投資提呈發售股份。倘阿里巴巴投資無意購買該等股份，陳氏集團可以不遜於該等條款的條款向該第三方轉讓其股份；
 - (iii) 倘阿里巴巴投資擬轉讓其股份，阿里巴巴投資將對陳氏集團持有的股份具有領售權；
 - (iv) 倘發生存續協議中所述的違約事件及持續與陳氏集團的任何成員有關，阿里巴巴投資可要求陳氏集團將其股份轉讓予阿里巴巴投資或其聯屬公司；及
 - (v) 倘阿里巴巴投資在轉讓時將 貴公司50%之已發行股本轉讓予並非阿里巴巴投資集團成員公司之任何一名人士的情況下將其股份轉讓予第三方，陳氏集團則應具有隨售權；及
- (d) 陳先生已承諾不會行使其持有的任何購股權且將就其全部購股權接受購股權要約。

倘(i)計劃根據其條款失效或被撤回，或(ii)阿里巴巴集團不再於 貴公司直接或間接擁有任何股份，或(iii)陳氏集團不再直接或間接擁有 貴公司任何股份，或(iv)於訂約方另行書面協定的日期，存續協議將告終止。

3. 有關存續安排及存續協議之評估

吾等在評估存續安排之合理性時，已考慮以下主要因素：

(i) 股東投資非上市公司面臨保護減少及潛在風險

倘獨立股東獲提供保留於 貴公司擁有之權益之機會，於計劃生效及股份退市後，彼等之權益將不再受聯交所上市公司所適用與保護少數股東權益有關的法規所保障，尤其是 貴公司作為上市公司現時所適用之上市規則第14章及第14A章項下有關須予公佈交易及關連交易之現有保障。就股權攤薄而言，根據上市規則，發行新股份之一般授權限制在最多為已發行股本之20%，倘已超過該限額則須另行取得股東批准。此外，只要 貴公司仍為香港公眾公司，貴公司仍將適用收購守則。倘 貴公司不再為公眾公司，例如因其股東少於50人，其毋須受收購守則規限。在該情況下，獨立股東之權益將僅主要受 貴公司章程文件及公司法項下有關保障少數股東權益的條文保障，其毋須提供與上市規則及收購守則繼續適用之情形下可獲得之相同程度的少數股東權益保障。

此外，由於股份不再公開進行買賣，該等股東可能難以變現彼等之投資。

(ii) 貴集團前景之不確定性

陳先生為 貴集團執行董事及高級管理人員，擁有豐富的營運專長且對 貴集團業務有深入了解，彼積極參與 貴集團管理及經營。如上文「2(c) 貴集團之前景」一節所討論，鑒於中國經濟增速放緩，加之推行O2O業務整合及發展， 貴集團之前景面臨不確定性。因此， 貴集團之前景及未來表現，在一定程度上倚賴於(其中包括)其高級管理人員(包括陳先生)之能力及表現，以及彼等如何制定及執行業務發展策略與應對未來之市場挑戰。因此，與獨立股東相比，陳先生處於特殊地位，令其得以平衡維持 貴公司股東身份之風險與計劃及註銷價所帶來之即期回報之不確定性風險。

(iii) 註銷價較市場溢價

根據計劃，獨立股東將獲提供以每股計劃股份註銷價10.00港元變現彼等投資之機會(陳氏集團未獲提供該機會)，惟須待存續安排獲批准(聯席要約方可豁免該條件)。

如上文「3 (a) 股份之歷史價格表現」一節所討論，於公告前期間的多數時間內(489天內有452天)股份之收市價均低於10.00港元。尤其是，自2015年7月3日至最後交易日，股價始終低於註銷價10.00港元。此外，註銷價每股計劃股份10.00港元，高於公告前期間之股份平均收市價每股股份7.2580港元。

另如本函件「4. 私有化先例」一節所載，建議及計劃之溢價(即註銷價)介乎42.25%至54.09%，均高於私有化先例較最後交易日、30日、90日、120日及180日之平均股價之溢價平均數。因此，建議及計劃為獨立股東提供以註銷價變現其投資之機會(陳氏集團未獲提供該機會)，吾等認為此屬公平合理。

吾等知悉計劃須待(其中包括)存續安排獲批准方可作實，惟聯席要約方可豁免該條件。儘管根據建議及計劃聯席要約方有權豁免該條件，惟無法保證聯席要約方將在獨立股東投票否決存續協議的情況下行使其酌情權豁免該條件。倘存續協議遭獨立股東否決，而聯席要約方不行使其酌情權豁免該條件，則建議及計劃將失效，而獨立股東將喪失可從計劃中獲得之所有裨益(如上文「1. 建議及計劃之背景及理由」一節所述)。

4. 討論與分析

獨立股東批准存續安排之條款為建議及計劃之一項條件，因此其構成建議及計劃不可或缺的一部分。儘管根據建議及計劃聯席要約方有權豁免該條件，惟無法保證聯席要約方將在獨立股東投票否決存續協議的情況下行使其酌情權豁免該條件。鑒於(i)存續協議之條款可接納且符合存續協議於計劃生效後挽留陳先生作為管理層及股東之目的；(ii)於股份退市後倘獨立股東獲提供保留股份之機會，獨立股東於 貴公司之權益將不再受聯交所上市公司所適用之監管機制保障；(iii)與獨立股東相比，陳先生處於特殊地位，令其得以平衡維持 貴公司股東身份之風險與計劃及註銷價所帶來之即期回報之不確定性風險；及(iv)倘獨立股東未批准存續協議且陳氏集團不再為 貴公司股東，聯席要約方可能不會推進建議，該作法被認為對獨立股東而言屬公平合理，吾等認為存續安排(建議的一項條件)及計劃屬公平合理。

意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為建議、計劃及存續安排之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成 (i) 將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准存續安排；及 (ii) 將於法院會議及股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准及實施計劃。

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為購股權要約之全部條款就購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議購股權持有人接納購股權要約。

儘管注意到股份自2015年7月3日至最後實際可行日期一直以低於註銷價之價格買賣，但於2017年5月10日（即預期股份於聯交所買賣的最後一日）之前仍然存在股價超過註銷價之可能性。因此，提請股東及已歸屬購股權持有人監督預期股份於聯交所買賣的預期最後一日期間股份之交易價及流通性，及就彼等各自情況而言，倘有關股份出售獲得之所得款項淨額（經扣除全部交易成本）高於根據計劃及接納購股權要約分別獲得之所得款項淨額，則應分別考慮於公開市場售出彼等之股份或行使彼等之已歸屬購股權並於公開市場售出於行使後將發行的股份，而非接納購股權要約。然而，提請購股權持有人注意，由於行使購股權須經過行政程序，故行使購股權與接納於行使後將發行的股份之間存在時間差。因此，有意行使其購股權之購股權持有人應注意於上述時間差期間可能出現之價格波動。同時，股東及購股權持有人應謹記（倘適用），股份將自2017年5月11日（即緊隨預期股份於聯交所買賣最後一日之日）起暫停買賣，及直至股份於聯交所撤銷上市。

此致

獨立董事委員會 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
譚思嘉
謹啟

2017年3月31日

譚思嘉女士為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為新百利融資的負責人員，可從事證券及期貨條例項下之第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，在企業融資行業擁有逾12年經驗。

本說明備忘錄構成1995年開曼群島大法院規則(經修訂)第20(4)(e)條第102號命令規定的說明。

**註銷所有計劃股份作為聯席要約方同意就
每股計劃股份支付註銷價的代價之
計劃安排及購股權要約**

1. 緒言

於2017年1月10日，聯席要約方及本公司聯合宣佈，於2016年12月28日，聯席要約方要求董事會就透過計劃將本公司私有化向計劃股東提呈建議。

計劃涉及註銷所有計劃股份，以換取以現金支付每股計劃股份10.00港元，並隨後向聯席要約方發行新股，本公司因此將由聯席要約方、沈氏集團(不包括沈氏要約方)及陳氏集團全資擁有。

聯席要約方向購股權持有人發出購股權要約以註銷全部購股權。購股權要約須待計劃生效後方可作實。

本說明備忘錄旨在闡釋建議、計劃及購股權要約(透過計劃及購股權要約函件實施)的條款及影響，以及向計劃股東及購股權持有人提供有關計劃及購股權要約的其他相關資料，尤其提供聯席要約方對本公司的意向以及本公司在計劃前後的股權架構資料。

敬請計劃股東及購股權持有人特別垂注本計劃文件所載的以下章節：(a)本計劃文件第四部分所載的董事會函件；(b)本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件；(c)本計劃文件第六部分所載的新百利(獨立財務顧問)函件；及(d)本計劃文件附錄四所載的計劃條款。

2. 建議之條款

建議乃根據公司法第86條擬透過計劃安排的方式實施。

根據計劃，計劃股份將被註銷，而在計劃記錄日期名列本公司股東名冊的每名計劃股東，將有權以現金收取每股計劃股份10.00港元，作為註銷計劃股份之代價。

如本公司於生效日期或之前宣派股息(如有)，於記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東將有權收取有關股息(如有)。

誠如2016年業績公告所披露，董事會建議派付截至2016年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.08元，惟須待股東於本公司計劃於2017年6月23日(星期五)舉行的應屆股東週年大會上通過普通決議案後方可作實。於該股東週年大會上獲得批准後，本公司將於2017年7月21日向於2017年7月7日營業時間結束前名列本公司股東名冊的股東支付末期股息。計劃股東務請留意，倘計劃於釐訂獲派截至2016年12月31日止年度之擬派末期股息(如通過)權利之記錄日期前生效，計劃股東將無權享有截至2016年12月31日止年度之擬派末期股息，因彼等之計劃股份將已被註銷。誠如本計劃文件第三部分—預期時間表(可予更改)所披露，計劃之生效日期預期為2017年5月17日(星期三)(開曼群島時間)，早於2017年7月7日，即有權享有截至2016年12月31日止年度之擬派末期股息(如通過)之預期記錄日期。

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股股份，而本公司已發行2,722,185,626股股份。所有股份在股本、股息及投票權等各方面均享有同等權利。於最後實際可行日期，計劃股份包括1,444,114,873股股份，佔本公司已發行股本約53.05%。

於最後實際可行日期，已根據購股權計劃授出38,543,100份未行使購股權，其中11,550,000份購股權由陳先生持有，餘下26,993,100份購股權由本集團其他僱員持有。下表載列適用於每份購股權的相關行使價，介乎4.85港元至10.77港元不等。

購股權行使價(港元)	「透明」價(港元)	未行使購股權總數(已歸屬及未歸屬)	行使期(月/日/年)
10.77	0.00(附註)	2,102,000	04/02/2015-04/01/2017
7.56	2.44	2,360,400	06/23/2015-06/22/2018
9.27	0.73	3,472,700	04/11/2015-04/10/2019
6.85	3.15	4,202,000	06/26/2015-06/25/2020
4.85	5.15	12,236,000	03/28/2016-03/27/2021
6.37	3.63	14,170,000	03/31/2017-03/30/2022

附註：倘購股權要約項下相關購股權的行使價超出10.00港元，則「透明」價為零且將作出每500份購股權(或其某部分)面值0.05港元的現金要約。

倘任何購股權歸屬及獲行使：(i) 於計劃記錄日期或之前因該等購股權的歸屬及行使而以相關購股權持有人的名義登記的任何股份，將受限於且有資格參與計劃；及(ii) 此外，於會議記錄日期或之前因該等購股權的歸屬及行使而以相關購股權持有人的名義登記的任何股份的持有人，將有權出席法院會議及股東特別大會並於會上就該等股份投票。

任何購股權持有人的購股權如未歸屬或，倘購股權已歸屬，但相關股份並無於計劃記錄日期及／或會議記錄日期(視情況而定)以相關購股權持有人的名義登記，則其將無資格就相關購股權參與計劃，及無權出席法院會議及股東特別大會以及就該等購股權分別於會上投票。

有關就上述購股權作出的購股權要約的詳情載於下文「14. 購股權要約」一節以及本計劃文件附錄七的購股權要約函件。

除未行使購股權外，於最後實際可行日期本公司概無任何已發行的認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他可轉換為股份的證券。在計劃生效後，股份在聯交所的上市地位將被撤銷，而本公司將由聯席要約方、沈氏集團(不包括沈氏要約方)及陳氏集團全資擁有。建議須以下文「3. 建議及計劃之條件」一節所述的條件達成或獲豁免(按適用)為條件。所有條件須於最後達成日期(或聯席要約方與本公司可能協定，或視乎情況所需大法院可能指示且在任何情況下經執行人員允許的較後日期)或之前達成或獲豁免(如適用)，否則建議及計劃將無法進行及告失效。計劃時間表如有任何改動，將在必要時另行作出公佈。

如果建議沒有成為無條件，則本公司無意尋求即時撤銷股份在聯交所的上市地位。

註銷價的支付和購股權要約將分別根據計劃和購股權要約的條款全額作出，而無須理會任何留置權、抵銷權、反申索或聯席要約方對任何有關計劃股東或購股權持有人可能或聲稱擁有的其他類似權利。

3. 建議及計劃之條件

實施建議須待下列條件獲達成或獲豁免(如適用)後，方可作實，而計劃將生效並對本公司及全體股東具有約束力：

- (1) 計劃得到佔親自或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持有計劃股份價值不少於四分之三的大多數計劃股東批准(以投票表決方式)，惟：
 - (a) 計劃得到持有親自或透過委任代表在法院會議投票的獨立股東所持計劃股份所附票數至少75%的獨立股東批准(以投票表決方式)；及
 - (b) 親自或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東投票(以投票表決方式)反對批准計劃的決議案的票數，不多於全體獨立股東持有的全部計劃股份所附票數的10%；
- (2)
 - (a) 親自或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以不少於四分之三的大多數票通過特別決議案，批准藉註銷及剔除計劃股份以削減本公司的股本並使其生效；及
 - (b) 股東於股東特別大會上通過普通決議案，以於其後隨即將本公司的已發行股本增至註銷計劃股份前的數額，並將上述因註銷計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足發行予聯席要約方的新股份，數目相當於因計劃而註銷的計劃股份數目，並入賬為已繳足股份；
- (3) 大法院批准計劃(不論有否修訂)及在必要的範圍內確認削減本公司股本，並向開曼群島公司註冊處交付大法院的法令副本以作登記；
- (4) 在必要的範圍內，遵守公司法第15及16條中有關削減本公司已發行股本的程序規定及條件(如有)；
- (5) 根據本公司已獲得及仍生效的任何現有合約責任就建議及撤銷股份於聯交所的上市地位可能需要獲得的所有必要同意書(包括相關貸方的同意書)；

- (6) 概無任何司法權轄區的政府、官方機構、準官方機構、法定或監管機構、法院或部門作出或展開任何行動、法律程序或訴訟(或制訂、作出或擬訂任何法規、規例、要求或法令或其存續)，可導致建議或計劃或按其條款實行變成無效、無法執行、違法或不可行(或對於建議或計劃或按其條款實行施加任何重大及不利條件或義務)，惟對聯席要約方進行建議或計劃的合法權力並無構成重大不利影響的有關行動、法律程序或訴訟除外；
- (7) 自該公告日期起，本集團任何成員公司的業務、資產、財務或貿易狀況、溢利或前景並無出現任何對本公司及其附屬公司整體或就建議而言屬重大的不利變化；
- (8) 自該公告日期起，概無已提出或尚未了結之訴訟、仲裁程序、檢控或其他本集團任何成員公司作為一方的(不論作為原告、被告或其他身份)法律程序，有關成員公司亦無將接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無將接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然尚未了結之政府或準官方機構、國際、監管或調查機關或法院對或就有關任何有關成員公司或其所進行業務作出之調查，且各情況均對本集團整體或就建議而言屬重大及不利；及
- (9) (i) 收到獨立董事委員會的獨立財務顧問的意見，確認存續協議屬公平合理，(ii) 獨立股東根據收購守則於股東特別大會上通過批准存續協議的普通決議案，及(iii) 執行人員同意存續協議。

聯席要約方保留權利，全面或就任何特定事項(將由阿里巴巴投資代表聯席要約方全權決定)豁免條件(5)至(9)之全部或部分。條件(1)、(2)、(3)及(4)於任何情況下均不能豁免。根據收購守則第30.1條註釋2，惟有當促致引用任何或所有條件之權利之情況，就建議而言對聯席要約方構成重大影響，聯席要約方方可引用有關條件，作為不進行計劃之理據。所有條件須於最後達成日期(或聯席要約方及本公司可能協定，或視乎情況所需大法院可能指示且在任何情況下經執行人員允許的較後日期)或之前達成或獲豁免，否則建議及計劃將告失效。本公司無權豁免任何條件。

於最後實際可行日期，概無條件獲達成或豁免。

假設上述條件獲達成(或(倘適用)被全部或部分豁免)，預期計劃將於2017年5月17日(星期三)或之前(開曼群島時間)生效。將會作出進一步公告，當中尤其載有以下相關事宜：(i)法院會議及股東特別大會結果及(倘所有決議案在該等會議上獲通過)(ii)大法院批准計劃的呈請聆訊結果；(iii)計劃記錄日期；(iv)生效日期及(v)股份在聯交所撤銷上市地位之日期，進一步資料載於本計劃文件第三部分－預期時間表。

倘計劃不獲批准或建議因其他原因失效，聯席要約方及本公司將會作出公告。

股東及潛在投資者務請注意，實行計劃及建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實，因此建議未必一定實行而計劃亦未必一定生效。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 存續安排

聯席要約方擬允許陳氏集團於計劃生效後保留其於本公司的持股比例。於最後實際可行日期，陳氏集團直接或間接持有本公司42,250,000股股份(佔本公司已發行股本約1.55%)且陳先生直接持有11,550,000份購股權。

陳先生為本公司行政總裁及執行董事。彼擁有豐富的經營專業經驗，深知本集團經營狀況，為本集團管理層之關鍵人物。計劃完成後將其留任作本集團高級管理層成員及股東對本公司而言至關重要，因此彼會有更大動力繼續為本集團的發展作出貢獻。

存續協議

聯席要約方與陳氏集團各成員已就(其中包括)陳氏集團持有的股份於2017年1月9日訂立存續協議。根據存續協議：

- (a) 待(其中包括)取得下文「獨立股東批准」一節所載獨立股東批准，陳氏集團將於計劃生效後仍為股東，而陳氏股份概不會構成計劃股份，亦不會在法院會議上就計劃投票(惟倘未獲得上述批准，則陳氏股份將以與計劃股份相同的方式處理，且陳氏集團已同意向大法院提供一份承諾，同意在該情況下受計劃條款約束)；

- (b) 於計劃生效、失效或撤銷前及購股權要約結束(以較後者為準)，陳氏集團各成員將不會(A)出售、轉讓、質押、妨礙、授予任何購股權或以其他方式處置其直接或間接持有之本公司股份(及就陳先生而言，則為其直接或間接於Honor Mind Holdings Limited持有的任何股份)的任何權益，惟(i)於存續協議日期前已向阿里巴巴投資披露的已有質押除外，及就此陳氏集團相關成員承諾，倘有關股份或於Honor Mind Holdings Limited直接或間接持有的股份止贖，其將盡合理之努力促使押記人於出售給其他方之前將有關股份要約出售予阿里巴巴投資，或(ii)陳先生及Honor Mind Holdings Limited之間的任何股份轉讓除外，惟該等股份的最終實益擁有人需仍僅為陳先生且該轉讓並不違反任何相關法律、法規及監管規定，或(B)未經阿里巴巴投資事先同意，收購、認購或以其他方式買賣本公司的股份、可換股證券、購股權或其他證券；
- (c) 緊隨計劃生效後：
- (i) 陳氏集團各成員不會將其不時持有的任何股份質押予任何第三方，除非(x)就融資目的將股份質押予投資銀行、商業銀行或其他享有國際聲譽的金融機構；(y)經有關投資銀行、商業銀行或其他金融機構批准，在執行股份質押後，阿里巴巴投資獲提供僅與該質押有關的相關文件；及(z)其將盡其合理之努力促使押記人同意在任何止贖情況下給予阿里巴巴投資對有關股份的優先購買權；
- (ii) 阿里巴巴投資獲授權優先購買陳氏集團的股份，因此，陳氏集團將其股份轉讓予第三方前，陳氏集團須以其向該第三方提供的相同條款向阿里巴巴投資提呈發售股份。倘阿里巴巴投資無意購買該等股份，陳氏集團可以不遜於該等條款的條款向該第三方轉讓其股份；
- (iii) 倘阿里巴巴投資擬轉讓其股份，阿里巴巴投資將對陳氏集團持有的股份具有領售權；
- (iv) 倘發生存續協議中所述的違約事件而其持續與陳氏集團的任何成員有關，阿里巴巴投資可要求陳氏集團將其股份轉讓予阿里巴巴投資或其聯屬公司；及

(v) 倘阿里巴巴投資在轉讓時將本公司50%之已發行股本轉讓予並非阿里巴巴投資集團成員公司之任何一名人士的情況下將其股份轉讓予第三方，陳氏集團則應具有隨售權；及

(d) 陳先生已承諾不會行使其持有的任何購股權且將就其全部購股權接受購股權要約。

倘(i)計劃根據其條款失效或被撤回，或(ii)阿里巴巴集團不再於本公司直接或間接擁有任何股份，或(iii)陳氏集團不再直接或間接擁有本公司任何股份，或(iv)於訂約方另行書面協定的日期，存續協議將告終止。

獨立股東批准

由於存續協議僅由聯席要約方及陳氏集團訂立且其項下的存續安排並無向所有股東提呈，根據收購守則第25條註釋3，存續安排構成特別交易且須取得執行人員的同意。聯席要約方已就存續安排向執行人員徵求同意，條件為獨立財務顧問公開聲明就彼等的意見，存續安排的條款屬公平合理，以及獨立股東於股東特別大會上批准存續安排。因此，如條件(9)所載，存續安排須待(i)收到獨立財務顧問發表意見確認存續安排屬公平合理，(ii)獨立股東於股東特別大會上通過批准存續安排的普通決議案，及(iii)存續安排得到執行人員的同意，方可作實。

5. 財團協議

阿里巴巴投資及沈氏集團各成員已訂立財團協議，據此，雙方同意(其中包括)：

(a) 根據回撥機制，相當於計劃股份的新股份中(i)相當於計劃股份總數減去將發行予沈氏要約方的新股份數目餘額的有關股份數目將發行予阿里巴巴投資，及(ii)191,125,531股股份將發行予沈氏要約方(將分別發行予阿里巴巴投資及沈氏要約方的新股份之間的比率稱為「比率」)。為免生疑，倘沈氏要約方並未履行其於說明備忘錄「11.代價總額及財務資源確認」一節所述之融資責任，或倘沈氏要約方支付的實際承擔金額少於其根據比率的承擔金額，或倘由於任何其他原因沈氏要約方並未繼續推進建議或未以其他方式履行其於計劃或購股權要約項下的責任，在上述情況下，阿里巴巴投資須收購沈氏要約方不予支付的未結清付款除以註銷價所得的計劃

股份的相應數目，則比率將受制於阿里巴巴投資所作出的回撥（「回撥機制」）。阿里巴巴投資將承擔已歸屬購股權的發售價的融資。根據購股權要約就未歸屬購股權將支付的發售價將根據比率由阿里巴巴投資及沈氏要約方共同承擔；

- (b) 各要約方須確保其將安排獲執行人員批准的充足財務資源以落實建議及阿里巴巴投資；
- (c) 於計劃生效、失效或撤銷前，沈氏集團各成員不得出售、轉讓、質押、妨礙、授予任何購股權或以其他方式處置其持有本公司股份的任何權益，惟(i)於財團協議日期前已向阿里巴巴投資披露的已有質押除外，及就此(其中包括)沈氏集團相關成員承諾，倘有關股份或於沈氏集團任何成員直接或間接持有的股份止贖，其將盡最大努力促使押記人於出售給其他方之前將有關股份要約出售予阿里巴巴投資；及(ii)待獲得執行人員批准後，質押，其中(A)股份已質押予香港商業銀行，以作融資目的；(B)在執行股份質押後，阿里巴巴投資獲提供相關文件；及(C)質押應附帶一項經押記人(倘任何股份設有任何押記)同意之條款，表示其將同意令阿里巴巴投資滿意的條款，倘有關股份止贖，將賦予阿里巴巴投資對有關股份的優先購買權；
- (d) 於計劃生效、失效或撤銷及購股權要約結束前(以較後者為準)，未經阿里巴巴投資事先同意，沈氏集團各成員不得收購、認購或以其他方式買賣本公司股份、可換股證券、購股權或其他證券；
- (e) 緊隨計劃生效後：
 - (i) 沈氏集團不會將其不時持有的任何股份質押予任何第三方，除非(i)為融資目的將股份質押予香港的商業銀行；(ii)在執行股份質押後，阿里巴巴投資獲提供相關文件；及(iii)質押應附帶一項經押記人(倘任何股份設有任何押記)同意之條款，表示其同意在任何止贖情況下，賦予阿里巴巴投資對有關股份的優先購買權；
 - (ii) 阿里巴巴投資獲授權優先購買沈氏集團的股份，因此，沈氏集團將其股份轉讓予第三方前，須以其向該第三方提供的相同條款向阿里巴巴投資提呈發售股份。倘阿里巴巴投資無意購買該等股份，沈氏集團可以不遜於該等條款的條款向該第三方轉讓其股份，惟沈氏集團在任何情況下不得轉讓其股份予從事或受益於直接或間接與阿里巴巴集團形成競爭的業務或活動的任何人士或實體；

- (iii) 倘阿里巴巴投資於轉讓時將其股份轉讓予並非阿里巴巴集團成員公司的任何人士，導致其持有本公司已發行股本總數低於51%並不再為本公司的單一最大股東，阿里巴巴投資將對沈氏集團持有的股份具有完全的領售權，否則對沈氏集團持有的股份具有一定比例的領售權；
 - (iv) 倘發生財團協議中所述的違約事件(包括但不限於沈氏集團任何成員違反財團協議、清盤或破產、或控制權變更)，阿里巴巴投資可要求沈氏集團將其股份轉讓予阿里巴巴投資或其聯屬公司；及
 - (v) 倘阿里巴巴投資將其股份轉讓予並非阿里巴巴集團聯屬公司的任何人士，沈氏集團應具有一定比例的隨售權；及
- (f) 沈氏集團(不包括沈氏家族及Sea Islands International Co., Ltd.)先前以本公司為受益人作出不競爭承諾，其限制彼等及彼等的聯屬人士於中國受限制業務中競爭並包括一項就若干受限制業務給予本公司的優先購買權及選擇權。沈氏集團已根據財團協議向阿里巴巴投資作出類似的非競爭承諾。

6. 聯席要約方之間的分配比例

誠如該公告披露，聯席要約方根據及按照計劃就註銷價以現金向計劃股東的付款責任受限於回撥機制，須由阿里巴巴投資承擔相當於計劃股份總數減去將由沈氏要約方承購的股份數額的股份數目，及由沈氏要約方承擔191,125,531股計劃股份。據此，阿里巴巴投資將支付自沈氏要約方回撥的有關計劃股份。聯席要約方向購股權持有人的付款責任須根據比率，即彼等向計劃股東的付款責任之相同比例承擔。

由於在直至計劃記錄日期前將不會釐定計劃股份的總數，僅就說明用途，假設股權結構於最後實際可行日期並無變動及基於已確認的沈氏要約方的財務資源，以及沈氏要約方將遵從計劃項下的全部財務責任，將發行予阿里巴巴投資及沈氏要約方的新股份數目分別為1,252,989,342股及191,125,531股，因此比率約為6.5558:1。

7. 計劃及法院會議

根據公司法第86條，倘某公司與其成員或任何類別成員之間擬達成一項安排，則在該公司或該公司任何成員提出申請時，大法院可頒令按照其指示的方式召集該公司成員或類別成員(視情況而定)的會議。

公司法第86條明確訂定，如果親身或委派代表出席上述由大法院指示舉行的會議而人數目佔大多數且代表75%股份價值的成員或類別成員(視情況而定)同意任何安排，則該項安排(如獲大法院批准)將對所有成員或類別成員(視情況而定)及該公司具有約束力。為免生疑問，大法院將頒令召集類別成員(即計劃股東)會議。

8. 收購守則第2.10條所訂明的其他規定

除符合法律所訂明的任何規定(見上文概述)(除非經執行人員同意免除遵守或嚴格遵守，則不在此限)外，收購守則第2.10條規定計劃只可在符合下述情況下實施：

- (a) 計劃得到持有親自或透過委任代表在法院會議投票的獨立股東所持計劃股份所附票數至少75%的獨立股東批准(以投票表決方式)；及
- (b) 親自或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東投票(以投票表決方式)反對批准計劃的決議案的票數，不多於全體獨立股東持有的全部計劃股份所附票數的10%。

就為上述(a)及(b)計票而言，獨立股東包括於會議記錄日期的所有股東，但不包括聯席要約方、聯席要約方一致行動人士及陳氏集團。為免生疑問，獨立股東包括代表實益擁有人持有股份，以登記所有人身份行事的中金香港證券集團任何成員在內，其中實益擁有人(i)控制該等股份附有的投票權；(ii)如就股份投票，可就該等股份如何投票作出指示；及(iii)並非聯席要約方、聯席要約方一致行動人士或陳氏集團。

於最後實際可行日期，獨立股東合共持有1,442,281,873股計劃股份。按該基準計算，及假設購股權在會議記錄日期前不獲行使及／或已歸屬(如適用)，則上文(b)段所述的所有無利害關係股份所附投票權的10%將於最後實際可行日期相當於約144,228,187股股份。

9. 計劃的約束力

計劃生效後將對本公司及所有計劃股東具有約束力，而不論其在法院會議及股東特別大會的投票意向(或有否投票)。

10. 本公司股權構架及計劃股份

假設概無購股權於計劃記錄日期前獲行使及股權並無其他變化，下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	股份數目 (附註6)	% (附註6)	股份數目 (附註7)	% (附註6)
聯席要約方 (附註1)				
阿里巴巴投資 (附註9)	755,727,738	27.76	2,008,717,080	73.79
沈氏要約方 (附註9)	249,073,015	9.15	440,198,546	16.17
小計	1,004,800,753	36.91	2,448,915,626	89.96
不受計劃規限的				
聯席要約方一致行動人士				
沈氏集團 (沈氏要約方及 沈氏家族除外) (附註2)	17,200,000	0.63	17,200,000	0.63
Elite Rich Holdings Limited (附註3)	106,910,000	3.93	106,910,000	3.93
Elite Sky International Limited (附註3)	106,910,000	3.93	106,910,000	3.93
小計	231,020,000	8.49	231,020,000	8.49
受計劃規限的				
聯席要約方一致行動人士				
蔡崇信先生 (附註4)	8,000	0.00	—	—
The Libra Capital Greater China Fund Limited (附註4)	1,825,000	0.07	—	—
中金香港證券集團 (附註8)	6,279,000	0.23	—	—
小計	8,112,000	0.30	—	—
聯席要約方及聯席要約方 一致行動人士所持股份總數	1,243,932,753	45.70	2,679,935,626	98.45
陳氏集團 (附註5)	42,250,000	1.55	42,250,000	1.55
獨立股東	1,442,281,873	52.98	—	—
股份總數	2,722,185,626	100.00	2,722,185,626	100.00
計劃股份總數	1,444,114,873	53.05	—	—

附註：

1. 聯席要約方擁有權益的股份將不構成計劃股份的一部分且不會被註銷。
2. 由沈氏集團(沈氏要約方及沈氏家族除外)持有的股份由East Jump Management Limited 及Sea Islands International Co., Ltd.直接持有,而East Jump Management Limited及Sea Islands International Co., Ltd.由沈先生直接全資擁有。East Jump Management Limited 直接持有4,200,000股股份而Sea Islands International Co., Ltd.直接持有13,000,000股股份。因(i)沈氏要約方由沈先生全資擁有及(ii)沈先生及阿里巴巴投資均作出若干於本集團之外的公司,沈先生就收購守則被推定為與阿里巴巴投資一致行動之人士。
3. Elite Rich Holdings Limited為沈芷蔚女士(沈先生之女兒)全資擁有之公司。Elite Sky International Limited為沈軍燕女士(沈先生之胞妹)全資擁有之公司。
4. 蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund Limited作為要約方就收購守則被推定為與阿里巴巴投資一致行動之人士。蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund Limited所持之股份為各自於公告日期前六個月當日開始之期間前購買的股份。
5. 該等42,250,000股股份由Honor Mind Holdings Limited直接持有。Honor Mind Holdings Limited由陳先生全資擁有。於最後實際可行日期,陳先生亦於11,550,000份購股權中擁有權益,其中5,200,000份已歸屬。根據存續協議,陳先生承諾不行使其持有的任何購股權,並就其所有購股權接納購股權要約方。
6. 上表所有百分比均為約數。
7. 根據計劃,本公司已發行股本將於生效日期通過註銷計劃股份而削減。假設於生效日期前並無購股權獲行使並假設於建議完成前本公司股權並無其他變動,隨即於有關削減後,本公司將按面值發行等於已註銷計劃股份數目之股份予聯席要約方,入賬列為繳足,將本公司已發行股本增加至其註銷計劃股份前的原金額。本公司賬冊中因資本削減而產生之儲備,將用於按面值繳足所發行予聯席要約方之新股份。
8. 中金香港證券為聯席要約方的財務顧問及中金香港證券集團相關成員公司(被執行人員就收購守則而言認為獲豁免自營買賣商者除外)被推定為與聯席要約方一致行動(收購守則內「一致行動」定義中的第(5)類別)。中金香港證券集團成員公司持有的所有該等股份乃根據為及代表中金香港證券集團相關成員公司客戶作出的非全權委託買賣收購。該表所披露之股份均非中金香港證券集團成員公司的所有人權益。因此,全部該等股份將構成計劃股份的一部分。此外,由中金香港證券集團成員公司提供意見的一支基金根據掉期協議於6,500股股份中擁有衍生經濟權益,但中金香港證券集團成員公司並不能控制該6,500股股份的投票權。
9. 阿里巴巴投資及沈氏要約方根據計劃收購的股份受限於上文說明備忘錄第5(a)節所述之回撥機制。

假設預計將於最後達成日期前以購股權持有人(陳先生除外)持有的正值「透明」價歸屬的所有購股權於計劃記錄日期前獲悉數行使且於建議完成前本公司股權概無其他變動，下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	% (附註6)	股份數目 (附註7)	% (附註6)
聯席要約方(附註1)				
阿里巴巴投資(附註9)	755,727,738	27.76	2,019,858,680	73.90
沈氏要約方(附註9)	249,073,015	9.15	440,198,546	16.10
小計	1,004,800,753	36.91	2,460,057,226	90.00
不受計劃規限的聯席要約方一致行動人士				
沈氏集團(沈氏要約方及沈氏家族除外)(附註2)	17,200,000	0.63	17,200,000	0.63
Elite Rich Holdings Limited(附註3)	106,910,000	3.93	106,910,000	3.91
Elite Sky International Limited(附註3)	106,910,000	3.93	106,910,000	3.91
小計	231,020,000	8.49	231,020,000	8.45
受計劃規限的聯席要約方一致行動人士				
蔡崇信先生(附註4)	8,000	0.00	-	-
The Libra Capital Greater China Fund Limited(附註4)	1,825,000	0.07	-	-
中金香港證券集團(附註8)	6,279,000	0.23	-	-
小計	8,112,000	0.30	-	-
聯席要約方及聯席要約方一致行動人士所持股份總數				
	1,243,932,753	45.70	2,691,077,226	98.45
陳氏集團(附註5)	42,250,000	1.55	42,250,000	1.55
獨立股東	1,442,281,873	52.98	-	-
股份總數	2,722,185,626	100.00	2,733,327,226	100.00
計劃股份總數	1,444,114,873	53.05	-	-

附註：

1. 聯席要約方擁有權益的股份將不構成計劃股份的一部分且不會被註銷。
2. 由沈氏集團(沈氏要約方及沈氏家族除外)持有的股份由East Jump Management Limited 及Sea Islands International Co., Ltd.直接持有,而East Jump Management Limited及Sea Islands International Co., Ltd.由沈先生直接全資擁有。East Jump Management Limited直接持有4,200,000股股份而Sea Islands International Co., Ltd.直接持有13,000,000股股份。因(i)沈氏要約方由沈先生全資擁有及(ii)沈先生及阿里巴巴投資均作出若干於本集團之外的公司,沈先生就收購守則被推定為與阿里巴巴投資一致行動之人士。
3. Elite Rich Holdings Limited為沈芷蔚女士(沈先生之女兒)全資擁有之公司。Elite Sky International Limited為沈軍燕女士(沈先生之胞妹)全資擁有之公司。
4. 蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund Limited作為要約方就收購守則被推定為與阿里巴巴投資一致行動之人士。蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund Limited所持之股份為各自於公告日期前六個月當日開始之期間前購買的股份。
5. 該等42,250,000股股份由Honor Mind Holdings Limited直接持有(由於已注意到陳先生已於存續協議中承諾其將不會行使其持有的任何購股權並將接受有關購股權的購股權要約,假設陳先生持有的未行使購股權概無於計劃記錄日期前獲行使)。Honor Mind Holdings Limited由陳先生全資擁有。
6. 上表所有百分比均為約數。
7. 根據計劃,本公司已發行股本將於生效日期通過註銷計劃股份而削減。假設於計劃記錄日期前所有未行使購股權已獲行使並假設於建議完成前本公司股權並無其他變動,隨即於有關削減後,本公司將按面值發行等於已註銷計劃股份數目之股份予聯席要約方,入賬列為繳足,將本公司已發行股本增加至其註銷計劃股份前的原金額。本公司賬冊中因資本削減而產生之儲備,將用於按面值繳足所發行予聯席要約方之新股份。
8. 中金香港證券為聯席要約方的財務顧問及中金香港證券集團相關成員公司(被執行人員就收購守則而言認為獲豁免自營買賣商者除外)被推定為與聯席要約方一致行動(收購守則內「一致行動」定義中的第(5)類別)。中金香港證券集團成員公司持有的所有該等股份乃根據為及代表中金香港證券集團相關成員公司客戶作出的非全權委託買賣收購。該表所披露之股份均非中金香港證券集團成員公司的所有人權益。因此,全部該等股份將構成計劃股份的一部分。此外,由中金香港證券集團成員公司提供意見的一支基金根據掉期協議於6,500股股份中擁有衍生經濟權益,但中金香港證券集團成員公司並不能控制該6,500股股份的投票權。
9. 阿里巴巴投資及沈氏要約方根據計劃收購的股份受限於上文說明備忘錄第5(a)節所述之回撥機制。

在生效日期及撤銷股份在聯交所的上市地位後，聯席要約方及沈氏集團(沈氏要約方除外)將持有本公司已發行股本的約98.45%(假設於計劃完成前本公司股權架構並無其他變動)。

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股股份，以及本公司已發行2,722,185,626股股份。於最後實際可行日期，計劃股份包括1,444,114,873股股份，佔本公司已發行股本約53.05%。

於最後實際可行日期，聯席要約方一致行動人士合共持有239,132,000股股份(佔本公司已發行股本約8.78%)。在該等聯席要約方一致行動人士當中，沈氏集團(不包括沈氏要約方)持有的231,020,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約8.49%)將不會構成計劃股份之一部份並將不會於法院會議上就計劃進行投票。餘下聯席要約方一致行動人士(即蔡崇信先生、The Libra Capital Greater China Fund Limited及中金香港證券集團)持有的8,112,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約0.30%)將構成計劃股份之一部份並將於計劃生效後註銷。

此外，根據存續安排，陳氏集團持有的42,250,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約1.55%)將不會構成計劃股份之一部份且將不會於法院會議上就計劃進行投票。

於最後實際可行日期，除上文附註(8)所披露外，(i) 阿里巴巴投資、沈氏要約方及任何聯席要約方一致行動人士概無持有、擁有、控制或有權指示任何涉及股份之購股權、認股權證或可換股證券，及(ii) 阿里巴巴投資、沈氏要約方或聯席要約方一致行動人士並無訂立任何涉及股份且未行使的衍生工具。除未行使購股權外，於最後實際可行日期本公司概無發行任何認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他可轉換為股份的證券。

11. 代價總額及財務資源確認

假設於最後實際可行日期並無未行使購股權獲行使且自最後實際可行日期直至計劃記錄日期並無進一步發行股份，就建議所需的現金金額(未計及將提出的購股權要約，但包括(i) 沈氏集團及(ii) 陳氏集團持有的股份成為計劃股份的可能性)約為19,664.58百萬港元。

假設(i) 所有於計劃記錄日期已歸屬的未行使購股權獲行使(鑒於在計劃記錄日期未歸屬的未行使購股權不可於計劃記錄日期前行使，且僅可按購股權要約之「透明」價行使)，(ii) 於計劃記錄日期「透明」價為零的已歸屬購股權將不會獲行使而該等已歸屬購股權將收取帳面值每

股0.05港元之500股購股權的要約，(iii)自最後實際可行日期直至計劃記錄日期不會進一步授出購股權及(iv)購股權記錄日期為最後達成日期，購股權要約所需的現金金額將增加約255.26百萬港元。

因此，基於上文所述，建議所需的最高現金金額將約為19,919.84百萬港元。

由於在直至計劃記錄日期前將不會釐定計劃股份的總數，僅就說明用途，假設(i)已發行股份數量於最後實際可行日期並無變動，(ii)沈氏要約方將遵從計劃項下的全部財務責任及基於已確認的沈氏要約方的財務資源，註銷計劃股份後將發行予阿里巴巴投資及沈氏要約方的新股份數目將分別為1,252,989,342股及191,125,531股。根據財團協議之條款，比率為約為6.5558:1。於最後實際可行日期，阿里巴巴投資及沈氏要約方正以內部現金資源或外部債務融資分別支付建議及購股權要約的17,996.47百萬港元及1,923.37百萬港元。

沈氏要約方計劃以德意志銀行香港分行提供的貸款融資260,000,000美元作為建議的出資額。根據貸款文件之條款，沈氏集團持有的所有股份已，及根據計劃將分配及發行予沈氏要約方的所有新股份將，以出借人為受益人抵押作為貸款文件項下借款人責任的抵押品。

聯席要約方之財務顧問中金香港證券確信，聯席要約方有充足的財務資源可供彼等根據各自的條款履行彼等就全面實施計劃及購股權要約之責任。

12. 註銷價

每股計劃股份10.00港元之註銷價較：

- 於最後實際可行日期聯交所所報股份收市價每股9.7100港元溢價約2.99%；
- 於最後交易日期聯交所所報股份收市價每股7.0300港元溢價約42.25%；
- 根據於截至最後交易日期(包括該日)止10個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約6.7630港元溢價約47.86%；
- 根據於截至最後交易日期(包括該日)止30個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約6.5890港元溢價約51.77%；

- 根據於截至最後交易日期(包括該日)止60個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約6.5108港元溢價約53.59%；
- 根據於截至最後交易日期(包括該日)止90個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約6.5533港元溢價約52.59%；
- 根據於截至最後交易日期(包括該日)止120個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約6.4896港元溢價約54.09%；
- 根據於截至最後交易日期(包括該日)止180個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約6.5075港元溢價約53.67%；及
- 本公司未經審核每股資產淨值於2016年12月31日約人民幣5.5047元溢價約60.86%，基於人民幣0.88548元兌1港元的人民幣兌港元匯率(即中國人民銀行於最後實際可行日期所報的匯率)。

附註：股東應佔每股資產淨值乃按於最後實際可行日期已發行2,722,185,626股股份之基準釐定。

註銷價乃經考量(其中包括)股份於聯交所買賣之價格、於聯交所上市之可資比較公司之交易倍數後並參考近年香港之其他私有化交易，按商業基準釐定。

13. 建議的背景、理由及裨益

就本公司而言：促進長期增長戰略的轉變

在零售業轉型環境下，聯席要約方計劃與本公司更深入合作，探索新的發展機遇及實施一系列長期發展策略，該舉措可能影響本公司的短期發展勢頭，且可能導致本公司與聯席要約方在本公司的潛在長期價值方面之意見與投資者對本公司股價之意見產生分歧。建議實施後，聯席要約方及本公司可制定戰略決策，專注長期利益，避免公開上市公司身份相關的市場預期及股價波動的壓力。

由於股份交易流動性較低，本公司目前的上市平台不足以作為本公司業務及增長的資金來源。僱員購股權激勵計劃在保留及招募員工方面之有效性亦有所下降。私有化後，本公司可享有自由及機遇以更靈活的方法激勵員工。

就計劃股東及購股權持有人而言：此乃以可觀溢價將投資套現的良好機遇

每股計劃股份之註銷價10.00港元較於最後交易日期每股股份收市價溢價約42.25%。註銷價亦較每股股份分別於截至最後交易日期(包括該日)止30個連續交易日約6.5890港元之平均收市價溢價約51.77%，及於截至最後交易日期(包括該日)止60個連續交易日約6.5108港元之平均收市價溢價約53.59%。

於截至最後交易日期(包括該日)止24個月之股份每日平均交易量約為每日11百萬股股份，僅佔於公告日期已發行股份約0.4%。股份交易流動性相對較低，使得股東難以在不會對股價造成不利影響的情況下進行大量場內出售。建議擬為計劃股東及購股權持有人提供機遇，使其以有吸引力的溢價且在無需承擔任何流動性折扣的情況下將彼等於本公司的投資套現。

14. 購股權要約

聯席要約方將根據收購守則第13條，向所有未行使購股權持有人提出(或促使以其名義提出)適當要約。該購股權要約須待計劃生效後方可作實。根據購股權要約，聯席要約方將根據收購守則第13條就未行使購股權持有人持有的每份未行使購股權向彼等發出「透明」價(即註銷價減未行使購股權的相關行使價)以註銷每股已歸屬及未歸屬的購股權。

有關購股權要約的進一步詳情載於本計劃文件附錄七中所載的購股權要約函件式樣中。

如有任何購股權獲歸屬及行使：則(i)在計劃記錄日期或之前因歸屬及(如適合)行使該等購股權而以有關購股權持有人名義登記的任何股份，將受限於並合資格參與計劃；及(ii)此外，在會議記錄日期或之前因歸屬及(如適用)行使該等購股權而以有關購股權持有人名義登記的任何股份的持有人，將有權出席法院會議和股東特別大會並在會上就該等股份表決。

任何購股權持有人的購股權如未歸屬或，倘購股權已歸屬，但相關股份並無於計劃記錄日期及／或會議記錄日期（視情況而定）以相關購股權持有人的名義登記，則其將無資格就相關購股權參與計劃，及無權出席法院會議及股東特別大會以及就該等購股權分別於會上投票。

如有任何購股權在購股權記錄日期前獲歸屬及行使，但有關購股權的相關股份在計劃記錄日期或之前未有登記在有關購股權持有人名下，則作為購股權要約的部份，聯席要約方將就有關購股權的每股相關股份提呈現金付款10.00港元，以收購有關購股權項下一切權利和義務並即時註銷有關購股權。

購股權

根據經本公司股東日期為2007年2月24日的決議案批准的本公司購股權計劃，本公司有權授予本公司或任何本公司附屬公司的任何僱員、管理層成員或董事及第三方服務供應商購股權。購股權要約於2017年3月19日屆滿，除不可根據購股權計劃進一步授出購股權外，購股權計劃的其他條文繼續有效，以監管先前據此授出的全部購股權直至彼等各自行使期結束。

於最後實際可行日期，有38,543,100份根據購股權計劃授出的未行使購股權，其中11,550,000份購股權由陳先生持有，餘下26,993,100份購股權由本集團其他僱員持有。每份購股權適用的相關行使價載於下表，介乎4.85港元至10.77港元之間。

作為購股權要約一部份，聯席要約方將就每份購股權提呈購股權要約價，以作為收購購股權項下一切權利與義務和即時註銷購股權的回報。根據購股權要約，未行使的購股權持有人之有關現金將根據各未行使購股權的現有條款而且在其規限下按照有關歸屬時間表以分期方式支付。

購股權持有人將另行獲寄發購股權持有人的購股權要約函件，當中載列購股權要約的條款和條件，其形式大致與本計劃文件附錄七－購股權要約函件式樣所載相同。

購股權要約以計劃生效和具有約束力為條件。

於購股權記錄日期接納購股權並於本計劃文件第三部分－預期時間表所述指定期限前遞交已填妥的接納表格之各購股權持有人，將有權按各購股權持有人分別獲發的有關購股權要約函件所載收取購股權要約價。購股權要約價將相當於該購股權的「透明」價，

即註銷價超出有關購股權行使價的差額。如果持有人的購股權的行使價高於10.00港元，則「透明」價為零，而且將按面額(每500份購股權為0.05港元)獲得現金要約。

有關購股權要約價的所有付款將以港元作出。購股權持有人根據購股權要約有權獲得的購股權要約價的支持將根據購股權要約的條款全額作出並根據相關購股權要約的原始歸屬時間表及受限於購股權要約計劃的條款以分期方式支付，而無須理會任何留置權、抵銷權、反申索或聯席要約方對任何有關購股權持有人可能或聲稱擁有的其他類似權利。

下表載列根據購股權計劃所有已授出購股權的全部行使價和相應的「透明」價：

購股權行使價 (港元)	「透明」價 (港元)	未行使購股權總數 (已歸屬和未歸屬)	行使期 (月/日/年)
10.77	0.00 (附註)	2,102,000	04/02/2015-04/01/2017
7.56	2.44	2,360,400	06/23/2015-06/22/2018
9.27	0.73	3,472,700	04/11/2015-04/10/2019
6.85	3.15	4,202,000	06/26/2015-06/25/2020
4.85	5.15	12,236,000	03/28/2016-03/27/2021
6.37	3.63	14,170,000	03/31/2017-03/30/2022

附註：如果購股權要約項下有關購股權的行使價高於10.00港元，則「透明」價為零，且將作出每500份購股權(或其某部份)面值0.05港元的現金要約。

15. 本集團的資料

本公司乃一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市，股份代號1833。本集團主要在中國從事百貨商店及購物中心的經營管理業務。

16. 聯席要約方資料

Alibaba Investment Limited

Alibaba Investment Limited乃一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，為Alibaba Group Holding Limited之直接全資附屬公司及從事戰略投資的主要控股公司。Alibaba Group Holding Limited乃一家於開曼群島註冊成立的公司及其美國存託股份於

紐約證券交易所上市。於最後實際可行日期，Alibaba Group Holding Limited的主要股東(定義見收購守則)為SoftBank Group Corp.(一家於東京證券交易所上市之公司)及雅虎。

Alibaba Investment Limited直接或間接持有多家上市公司的股本權益，包括於香港的亞博科技控股有限公司(香港股份代號：8279)、阿里巴巴影業集團有限公司(香港股份代號：1060)及阿里健康信息技術有限公司(香港股份代號：241)。

銀泰國際控股有限公司

銀泰國際控股有限公司乃一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，由沈先生間接全資擁有。

17. 聯席要約方及本公司的意向

聯席要約方打算繼續本集團現有業務，除與本集團深入發展協同作用，尋求新的發展機會及實施長期發展戰略外，並無特定計劃對本集團的業務作出任何重大改變。

之前，本公司通過重組其資產探索提升其財務靈活性的機會。聯席要約方或會持續探索調整或重新部署本集團資產的可能性並評估合適的機會以提升本集團的財務靈活性，其可能涉及收購、撤資及/或證券化現有投資及/或本集團的固定或其他類型資產。聯席要約方及本公司無意因實施建議而對本集團的僱員作出任何重大改變。

18. 撤銷股份的上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷，計劃股份的股票其後將不再具有作為所有權文件或憑證的效力。本公司將向聯交所申請於緊隨生效日期後撤銷股份於聯交所的上市地位。本公司將通過公告方式知會計劃股東(其中包括)股份最後買賣日的確實日期，以及計劃和撤銷股份在聯交所的上市地位的實際生效日期。本計劃文件第三部分收錄了計劃的指示性或預期時間表。

19. 倘計劃未獲批准或建議失效

倘任何條件於最後截止日期當日或之前未獲達成或豁免(如適用)，計劃將告失效。倘計劃未生效或建議因其他原因失效，則不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，根據收購守則，日後所作的要約須受到限制，聯席要約方及任何於建議過程中與要約方一致行動的人士(或任何其後與彼等任何一方一致行動的人士)均不得於建議失效當日起計12個月內公佈對本公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。

20. 計劃的費用

倘計劃並未獲批准且建議並未獲獨立董事委員會推薦，或並未獲獨立財務顧問推薦為公平合理，本公司就計劃及購股權要約所產生的所有費用將由聯席要約方承擔。

21. 一般資料

聯席要約方已委任中金香港證券為彼等有關建議之財務顧問。

董事會由6名董事組成，其中一名(即陳曉東先生)為執行董事，兩名(即張勇先生及辛向東先生)為非執行董事，餘下三名(即周凡先生、陳江旭先生及胡勇敏先生)為獨立非執行董事。

董事會已成立由以下非執行董事，即辛向東先生、周凡先生、陳江旭先生及胡勇敏先生組成的獨立董事委員會，以(a)就：(i)建議及計劃的條款是否公平合理及應否於法院會議及股東特別大會上投票贊成計劃；(ii)存續安排的條款是否公平合理及應否於股東特別大會上投票贊成存續安排，向獨立股東作出推薦意見；及(b)就購股權要約之條款是否公平合理及應否接納購股權要約，向購股權持有人作出推薦意見。

儘管張勇先生為本公司非執行董事，但由於張勇先生目前為Alibaba Group Holding Limited(阿里巴巴投資的母公司)的董事及首席執行官，張勇先生被視為於建議中擁有利益，因此不會成為獨立董事委員會的成員。

此外，新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就建議、計劃、購股權要約及存續安排向獨立董事委員會提供意見。委任新百利為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

張勇先生(非執行董事，目前為阿里巴巴投資母公司Alibaba Group Holding Limited的董事兼首席執行官)及陳先生(執行董事兼存續安排一方)被視為於建議中擁有權益，因此已經及

將繼續就本公司與建議有關的董事會決議案放棄投票。董事(不包括獨立董事委員會成員)認為建議的條款屬公平合理，且符合股東的整體利益。

除財團協議、存續安排、建議和計劃本身外，未就有關證券作出安排(不論是通過期權、彌償保證或其他)，而該等安排如收購守則第22條註釋8所述，可能誘發進行或不進行下述交易：聯席要約方或任何與聯席要約方一致行動的人士與任何其他人士之間對建議可能屬重大的就聯席要約方的股份或本公司的股份進行的交易。

於最後實際可行日期，除存續安排外，概無以聯席要約方為當事人的協議或安排涉及其可能會或不會援引或尋求援引建議某項條件的情況。

於最後實際可行日期，聯席要約方及聯席要約方一致行動人士並無借用或借出任何股份或本公司任何其他證券。

於最後實際可行日期，聯席要約方或聯席要約方一致行動人士並無接獲有關投票贊成或反對計劃的不可撤回承諾。

本公司之聯繫人或聯席要約方(定義見收購守則，包括持有本公司5%或以上相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)之股東或聯席要約方)務請注意，須根據收購守則第22條之規定就買賣本公司任何證券作出披露。

22. 登記和付款

假設計劃記錄日期為2017年5月17日(星期三)，則本公司擬定在2017年5月16日(星期二)(或股東可能以公告方式獲通知的其他日期)起暫停過戶登記，以確定計劃項下的權益。為符合資格享有計劃項下的權益，計劃股東應確保其在本公司暫停過戶登記前，將股份遞交本公司的股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以登記在其本身或其代名人的名下。

向計劃股東支付註銷價

待計劃生效後，在計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東將就計劃股份獲支付註銷價。假設計劃於2017年5月17日(星期三)(開曼群島)生效，則計劃項下的現金支票將於計劃生效後盡快且無論如何於七個營業日(定義見收購守則)內由聯席要約方支付，因此，支票預期將於2017年5月26日(星期五)或之前寄發。

在股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)沒有接獲任何具相反意思的明確書面指示的情況下，支票將放置在註明收件人為有權收取人士的預付郵資信封內，寄往其各自的登記地址或(如屬聯名持有人)在有關股東名冊內就聯名持有的股份排名首位的聯名持有人的登記地址。寄發所有相關支票的郵誤風險，將由有權收取的人士承擔，聯席要約方、本公司、中金香港證券、新百利和其任何一方將不會就任何郵件遺失或延誤負責。

於寄發該等支票後滿六個曆月當日或之後，聯席要約方將有權註銷或撤銷尚未兌現或遭退回但未兌現的任何支票付款，並將支票所代表的所有款項以聯席要約方名義存入聯席要約方選定的香港持牌銀行的存款賬戶內。

於生效日期起計六年屆滿前，聯席要約方將持有該等款項，且須於該日前向其信納各自有權收取的人士支付款額。於生效日期起計六年屆滿當日，聯席要約方毋須根據計劃就任何付款承擔任何其他責任。

假設計劃生效，本公司的股東名冊將隨之更新以反映註銷所有計劃股份及代表計劃股份的所有現有股票將於生效日期起(預期為2017年5月17日(星期三)(開曼群島時間)不再作為所有權文件或憑證。

計劃股東根據計劃有權享有的註銷價將根據計劃條款悉數結清，而毋須理會任何留置權、抵銷權、反索償或聯席要約方對任何該等計劃股東可能享有或聲稱享有的其他類似權利。

購股權持有人的付款

每份已歸屬但相關股份於購股權記錄日期未登記在有關持有人名下的購股權的付款，須盡快且無論如何須於生效日期起計七個營業日內，或就生效日期後接獲的接納表格而言，在接獲有關接納表格當日起計七個營業日內作出。

每份於購股權要約記錄日期未歸屬的購股權的付款由聯席要約方在相關購股權的原始歸屬日期起計60日內作出。就該等未歸屬的購股權接受購股權要約的購股權持有人應獲支付的款項將由聯席要約方劃出存入獨立賬戶並保留在該賬戶內，以待於根據授予各購股權持有人之購股權之原始歸屬日期時間表到期應付時支付予購股權持有人。

於最後實際可行日期，13,742,100份尚未行使之購股權已歸屬，24,801,000份尚未行使之購股權未歸屬。

購股權持有人根據購股權要約有權收取的代價將根據購股權要約的條款全額作出並根據相關購股權的原始歸屬時間表及受限於購股權計劃的條款，以分期方式支付，而無須理會任何留置權、抵銷權、反申索或聯席要約方對任何有關購股權持有人可能或聲稱擁有的其他類似權利。

23. 海外股東及購股權持有人

向非居住於香港的計劃股東及購股權持有人提出建議或購股權要約或須受有關計劃股東及購股權持有人各自所在地的相關司法權轄區的法律所規限。

該等計劃股東及購股權持有人須自行了解並遵守任何適用法律、稅務及監管規定。任何海外計劃股東及海外購股權持有人如欲分別就建議及購股權要約採取行動，有責任完全遵守有關司法權轄區的相關法律，包括取得任何可能必要的政府、外匯管制或其他同意或辦理任何其他必要的正式手續，以及支付該司法權轄區的任何發行費、轉讓徵費或其他稅項。

該等計劃股東及購股權持有人的任何接納，將被視為向本公司、聯席要約方以及彼等各自的顧問聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。閣下對本身的情況如有疑問，應諮詢閣下的專業顧問的意見。

24. 稅務

香港印花稅和稅務後果

由於計劃不涉及香港股票買賣，所以在計劃生效後註銷計劃股份時，將無須根據香港法例第117章印花稅條例支付香港印花稅。

同樣地，由於接納購股權要約和就註銷購股權支付現金代價不涉及香港股票買賣，所以在接納購股權要約和根據購股權要約支付現金代價時，無須根據印花稅條例支付香港印花稅。

香港或其他司法權區之計劃股份持有人及購股權持有人如對接納建議或購股權要約所涉及之稅項，尤其是收取註銷價或購股權要約之現金代價會否令該等計劃股東或購股權持有人須支付香港或其他司法權區之稅項等事宜有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

中國稅收

向若干非居民企業(定義見適用中國稅法)支付註銷價有可能須繳納中國稅項。就此，並根據適用中國稅法，聯席要約方將為代表該等非居民企業繳納稅費之目的收取相關金額的預扣稅。

中國國家稅務總局於2015年2月3日發佈關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告(或「**第7號公告**」)，取代或補充國家稅務總局於2009年12月10日發佈的關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知之前的規定。根據第7號公告，由非中國居民企業作出的資產「間接轉讓」，包括中國居民企業股權，可以重新定性和處理作為中國應納稅資產的直接轉讓，前提是倘該安排不具有合理商業目的，並出於避免繳納中國企業所得稅的目的而建立。因此，該間接轉讓所得之溢利須繳納中國企業所得稅。

當釐定交易安排中是否具「合理商業目的」，應考慮的特征須包括：相關境外企業權益轉讓的主要價值是否來自中國應課稅資產；相關境外企業的資產轉讓是否主要包括於中國的投資或其收入是否主要來自中國；直接或間接持有中國應納稅資產的境外企業轉讓及其附屬公司具有真正商業性質(由其實際功能及所暴露風險證明)；股東的存在期限、業務模式及海外企業組織結構；由於間接轉讓中國應納稅資產相關海外企業轉讓的海外應付所得稅；及該間接轉讓的稅收情況及可適用稅法條約或類似安排。

在非居民企業進行的中國應納稅資產直接轉讓的情況下(包括上述由非中國居民企業進行的並重新歸類為直接轉讓中國應納稅資產的中國居民企業股權的間接轉讓)，轉讓人自轉讓獲得的收益將採用中國企業所得稅10%，受限於可適用稅法條約或類似安排項下的最適稅法處理及有義務作出轉讓付款的那一方扣繳義務。

第7號公告並不適用於投資者通過公眾證券市場買賣股票的交易，該等股份通過公眾證券市場的交易獲得。

聯席要約方未能確認本公司根據企業所得稅法會否被視為一間中國居民企業。因此，非中國居民企業就計劃股份收取的代價確認的收益或將無須繳納中國稅。

計劃股東應諮詢彼等各自的稅務顧問，以充分了解建議對彼等的稅務後果，包括任何中國稅務後果。

中國納稅申請表

由於適用的中國稅法的相關規定，計劃股東須注意以下安排並在諮詢本身稅務顧問後向聯席要約方作出適當申報(如適用)。

倘(i)計劃股東是自然人或(ii)計劃股東已在公開證券市場根據該市場的標準規則購買計劃股份，則計劃股東無需填報任何中國納稅申請表。

根據上文(i)及(ii)項條件，對於屬於適用中國稅法界定的「非居民企業」的計劃股東，如果其已經確定可能根據適用中國稅法就其與建議相關的計劃股份有任何中國納稅申報義務或負有任何納稅義務，則**須**領取中國納稅申請表，按照中國納稅申請表的指示填報並交回(詳情請參閱下文「**領取中國納稅申請表**」一節)。

計劃股東個人負責自行評估是否須填報中國納稅申請表。

預扣稅繳納安排

無論計劃股東是否已向聯席要約方提交填妥的中國納稅申請表，所有計劃股東將收到聯席要約方盡快但無論如何在計劃生效後7個營業日(定義見收購守則)內支付的計劃下現金支票。

然而，倘計劃股東已經確定可能根據適用中國稅法就其計劃股份有任何納稅申報義務或負有任何納稅義務，則該計劃股東須填報並向聯席要約方交回中國納稅申請表連同閣下持有本公司股權的證明及中國報稅表指定數額的款項(「**預扣款項**」)以根據適用中國稅法進行預扣。

聯席要約方將在中國稅務機關作出釐定之前(包括釐定有關計劃股東作為相關稅金的計算基礎的所得金額)將預扣款項轉至聯席要約方的指定賬戶代有關計劃股東持有。由此確定的中國稅款金額將繳納予中國稅務機關，而餘額(如有)將退回有關計劃股東。該計劃股東將須參與聯合納稅申報，由聯席要約方與聯席要約方指定的納稅申報代理統籌協調。

計劃股東應注意，聯席要約方、上文所述報稅代理及聯席要約方的任何其他代理不會負責處理就任何預扣稅或退稅向任何中國稅務機關進行任何減免或其他申請。交回中國納稅申請表後，有關計劃股東同意承擔並支付適用法律規定建議所涉及的交易而產生的任何及所有性質的稅項。具體而言，聯席要約方不會承擔適用法律規定計劃股東就建議擬議的交易所產生的任何及所有性質的稅項或有關罰金。

領取中國納稅申請表

倘閣下認為閣下可能對閣下的計劃股份有任何中國報稅責任或負有任何中國納稅義務，請於本計劃文件日期直至生效日期滿20個公曆日(倘該日並非營業日，則為緊隨該日期前一個營業日)期間任何一個營業日(週一至週五)的上午九點半至下午五點半於本公司的香港辦事處(地址為香港夏愨道18號海富中心第二期1703室)索取中國納稅申請表副本。

中國納稅申請表將載有如何填妥及交回中國納稅申請表的資料及有關預扣安排的進一步詳情。

呈交中華人民共和國納稅申請表

倘閣下確定閣下可能對閣下計劃股份有任何納稅申報義務或負有任何中國納稅義務，閣下應填妥中國納稅申請表並於不遲於生效日期後的第20個公曆日(或倘該日並非營業日，則為緊接該日的前一個營業日)下午五時三十分(或中金香港證券或聯席要約方可能通知閣下的其他日期及時間)交回予聯席要約方，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場1座26樓，「阿里巴巴集團－法律總監」收，並標明「銀泰商業(集團)有限公司－中國納稅申請表」。

接獲之中國納稅申請表或任何其他文件將不獲發收據。

謹此強調，阿里巴巴投資、沈氏要約方、本公司、中金香港證券或任何彼等各自之董事、高級職員或聯繫人或涉及建議或購股權要約的任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕建議或購股權要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任或義務。所有計劃股東及／或實益擁有人應獨立承擔有關建議及／或購股權要約的責任(包括稅務責任)，而無論彼等是否向聯席要約方遞交中國納稅申請表。

25. 計劃股份

在最後實際可行日期，阿里巴巴投資持有755,727,738股股份，佔本公司已發行股本約27.76%，以及沈氏要約方持有249,073,015股股份，佔本公司已發行股本約9.15%。該等股份將不會構成計劃股份的一部份，且不會在計劃生效時被註銷。由於阿里巴巴投資及沈氏要約方並不是計劃股東，阿里巴巴投資及沈氏要約方將不會在法院會議上就計劃進行表決。聯席要約方將向大法院作出承諾，確認其將受計劃約束，以確保彼等將會遵從計劃的條款和條件。

由於作為聯席要約方的財務顧問，中金香港證券就本公司而言被推定為與聯席要約方一致行動。於最後實際可行日期，並經考慮收購守則第3.5條註釋1後就聯席要約方所知，就本公司而言被推定為與聯席要約方一致行動的中金香港證券集團成員公司(獲豁免自營買賣商或豁免基金經理除外，兩者均須就收購守則而言獲執行人員認可)持有6,279,000股股份，佔本公司已發行股本約0.23%，此外，中金香港證券集團成員公司提供意見的一支基金根據掉期協議於6,500股股份中擁有衍生經濟權益，但中金香港證券集團成員公司並不能控制該6,500股股份的投票權。

於最後實際可行日期，聯席要約方一致行動人士合共持有239,132,000股股份，佔本公司已發行股本約8.78%。在該等聯席要約方一致行動人士當中，沈氏集團(不包括沈氏要約方)持有的231,020,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約8.49%)將不會構成計劃股份之一部份並將不會於法院會議上就計劃進行投票。餘下聯席要約方一致行動人士(即蔡崇信先生、The Libra Capital Greater China Fund Limited及中金香港證券集團)持有的8,112,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約0.30%)將構成計劃股份之一部份並將於計劃生效後註銷。

此外，根據存續安排，陳氏集團持有的42,250,000股股份(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約1.55%)將不會構成計劃股份之一部份。

有關計劃股份持有人及股東於法院會議及股東特別大會的投票規定，請參閱說明備忘錄「26. 法院會議及股東特別大會」一節。

26. 法院會議及股東特別大會

根據大法院的指示，將舉行法院會議，以考慮及酌情通過批准計劃（不論有否修訂）的決議案。於會議記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股份持有人就開曼群島法律規定而言將有權親身或委派代表出席法院會議，並於會上投票，惟就釐定說明備忘錄「8.收購守則第2.10條所訂明的其他規定」部分所載的規定是否符合收購守則而言，獨立股東的票數將計算在內。計劃須經計劃股份持有人於法院會議上按下文「法院會議」分節所述方式批准。

為免生疑問，可能於法院會議上投票的計劃股東包括：

- (i) 以代表實益擁有人持有計劃股份的登記擁有人的身份行事的中金香港證券集團的任何成員，而實益擁有人 (i) 控制該等股份所附帶的投票權；(ii) 如就股份投票，就該等股份如何投票作出指示；及 (iii) 並非要約方或聯席要約方一致行動人士。
- (ii) 就開曼群島法律規定而言，蔡崇信先生、The Libra Capital Greater China Fund Limited，惟根據收購守則，彼等之票數就計算獨立股東（本說明備忘錄中「3.「建議及計劃之條件」所述條件第(1)(a)及(1)(b)及「8.收購守則第2.10條所訂明的其他規定」所述的規定）票數而言將不會計入在內。

股東特別大會將緊隨法院會議之後舉行，以考慮及酌情通過（其中包括）(i) 股東批准並通過註銷和剔除計劃股份削減本公司已發行股本的特別決議案；(ii) 股東其後隨即將本公司已發行股本增至計劃股份註銷前的數額，並使用因上述計劃股份註銷而產生的儲備，按面值繳足數目相當於因計劃而註銷的計劃股份數目的新股份以發行予聯席要約方的普通決議案；及 (iii) 獨立股東批准存續安排的普通決議案。

法院會議

計劃須待(其中包括)親身或由受委代表出席法院會議並表決,且至少代表計劃股份持有人所持計劃股份75%價值的大多數計劃股份持有人以投票表決方式批准計劃後,方可作實,惟:

- (a) 計劃得到持有親自或透過委任代表在法院會議投票的獨立股東所持計劃股份所附票數至少75%的獨立股東批准(以投票表決方式);及
- (b) 親自或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的獨立股東投票(以投票表決方式)反對批准計劃的決議案的票數,不多於全體獨立股東持有的全部計劃股份所附票數的10%。

根據開曼群島法,於會議記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股份持有人將有權親身或委派代表出席法院會議,並於會上投票,惟就符合上文(a)及(b)項所述投票規定(於收購守則內載列並由其施加)而言,僅有親身或委派代表出席並投票的獨立股東(香港結算除外)之票數計算在內。

根據公司法,倘投票贊成計劃的計劃股份的總價值為於法院會議上投票的計劃股份總價值的至少75%,則符合上述「75%價值」的規定。根據公司法,倘於法院會議上,投票贊成計劃的計劃股份持有人數目超過投票反對計劃的計劃股份持有人數目,則符合上述「大多數數目」的規定。就計算「大多數數目」規定而言,親身或委派代表出席會議並投票的計劃股份持有人數目將以下文所述方式計算。

根據大法院指示,香港中央結算(代理人)有限公司應獲准根據其收到由中央結算系統參與者所發出的指示,投票贊成及反對計劃。就計算「大多數數目」而言,香港中央結算(代理人)有限公司將被視作本公司的多名股東。就此而言,香港中央結算(代理人)有限公司有權根據其收到由中央結算系統參與者所發出的指示,投票贊成及反對計劃。然而,就計算「大多數數目」時,指示香港中央結算(代理人)有限公司投票贊成計劃的每名中央結算系統參與者,應就計算「大多數數目」而言,被算作一名投票贊成計劃的股東,而(如適用者)指示香港中央結算(代理人)有限公司投票反對計劃的每名中央結算系統參與者,亦應就計算「大多數數目」而言,被算作一名投票反對計劃的股東。有別於提供指示的中央結算系統參與者,就計算「大多數數目」時,香港中央結算(代理人)有限公司本身不得被算作一名本公司股東。

法院會議的通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於2017年5月8日(星期一)下午三時(香港時間)於香港中環干諾道中5號文華酒店1樓孔雀廳至松鶴廳舉行。

股東特別大會

於會議記錄日期名列本公司股東名冊的所有股東(或獨立股東(視情況而定))，將有權親身或委派代表出席股東特別大會及在會上就以下事項投票表決：

- (i) 股東批准透過註銷及剔除計劃股份以削減本公司已發行股本並使其生效的特別決議案；
- (ii) 股東其後隨即將本公司已發行股本增至計劃股份註銷前的數額，並使用因上述計劃股份註銷而產生的儲備，按面值繳足數目相當於因計劃而註銷的計劃股份數目的新股份以發行予聯席要約方的普通決議案，及
- (iii) 獨立股東批准存續安排的普通決議案。

倘親身或由委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東所投票數有不少於75%贊成特別決議案，則前段第(i)項所述的特別決議案將獲通過。倘親身或由委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東所投票數50%以上贊成普通決議案，則前段第(ii)項所述的普通決議案將獲通過。就前段(iii)中所述的普通決議案而言，倘親身或委派代表出席股東特別大會並投票的獨立股東所投票數中50%以上贊成普通決議案，則該決議案獲得通過。

於股東特別大會上，該等決議案將按照本公司組織章程細則第90條及上市規則第13.39(4)條之規定以投票方式表決。每名親身或委派代表出席及投票的股東(或獨立股東，視情況而定)，將有權就其全部股份投票贊成(或反對)特別決議案及／或普通決議案。此外，該股東(或獨立股東視情況而定)可就其部分股份投票贊成特別決議案及／或普通決議案，以及就其任何或餘下股份投票反對特別決議案及／或普通決議案(反之亦然)。

聯席要約方已表明如計劃於法院會議上批准，其持有的股份將投票贊成將於股東特別大會上提呈建議以批准建議及有關建議的任何事項的特別決議案及普通決議案。然

而，聯席要約方、聯席要約方一致關連人士及陳氏集團須放棄於股東特別會上就批准存續安排之普通決議案投票。

股東特別大會的通告載於本計劃文件附錄六。股東特別大會將於2017年5月8日(星期一)下午四時(香港時間)(或緊隨同日在同一地點召開的法院會議或續會結束後)於香港中環干諾道中5號文華酒店1樓孔雀廳至松鶴廳舉行。

假設條件獲達成(或(倘適用)全部或部分獲豁免)，預期計劃將於2017年5月17日(星期三)(開曼群島時間)或前後生效。本公司將就法院會議及股東特別大會的結果詳情另行刊發公告，倘所有決議案於有關會議上獲通過，則會公佈大法院批准計劃的呈請聆訊結果(其中包括)，大法院判決計劃、計劃記錄日期、生效日期，及撤銷股份在聯交所上市地位的日期。

27. 實益擁有人

實益擁有人務請盡快將其名稱登記在本公司股東名冊內，原因(其中包括)如下：

- (a) 讓實益擁有人成為計劃股東，彼等因而能夠以本公司的身份出席法院會議或由其指定的委任代表出席，並且因其股東的身份被計入公司法第86條所規定計算大多數本公司股東數目中；
- (b) 倘實益擁有人已成為股東，使本公司可將本公司股東適當地歸類為有權出席法院會議並於會上投票的計劃股東(就公司法第86條項下的人數驗證而言)；及
- (c) 使本公司及聯席要約方可作出安排，以便在計劃生效時通過向最合適的人士以交付支票的方式作出付款。

本公司將不會承認通過任何信託持有任何股份的任何人士。如有任何實益擁有人的股份是以信託方式交由登記擁有人(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有及登記在該登記擁有人的名下，則該實益擁有人應聯絡登記擁有人，而且向其作出指示或與登記擁有人作出安排，以表明應如何就實益擁有人的股份在法院會議及／或股東特別大會上表決。該等指示及／或安排應在登記持有人設定的有關法院會議及股東特別大會最後期限前提交或作出，讓登

記擁有人有充裕時間準確填寫並在有關法院會議及股東特別大會的代表委任表格最後限期前提交其代表委任表格。如果任何登記擁有人要求任何實益擁有人在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格最後期限前的特定日期或時間作出指示或安排，則任何實益擁有人應遵從登記擁有人的要求。

關於其股份存入在中央結算系統及登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的任何實益擁有人，如該實益擁有人有意就計劃投票，則除非該實益擁有人是獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，否則實益擁有人必須聯絡其股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者，或其已將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。實益擁有人應在其股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士就法院會議及股東特別大會設定的最後期限前聯絡其股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充裕時間向香港中央結算(代理人)有限公司就實益擁有人的股份在法院會議及／或股東特別大會上如何表決給予指示或作出安排。香港中央結算(代理人)有限公司就登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的股份依循計劃而進行的表決程序，須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

28. 應採取的行動概要

股東

隨本計劃文件副本附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格和適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格，一併寄發予股份登記擁有人。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，務請計劃股東將隨附的**粉紅色**法院會議代表委任表格按印列在其上的指示將其填妥和簽署；及務請股東將隨附的**白色**股東特別大會代表委任表格按印列在其上的指示將其填妥和簽署，並且盡快將該等表格呈交予股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

於法院會議上，各計劃股份持有人(除香港中央結算(代理人)有限公司外)有權投票贊成或反對該計劃，但不可同時贊成及反對該計劃。

各計劃股份持有人僅有權就法院會議提交一份代表委任表格。倘計劃股份持有人就法院會議提交超過一份代表委任表格且投票指示要求委任代表同時投票贊成及反對該計劃，則代表委任表格不會獲接納。倘計劃股份持有人就法院會議提交超過一份代表委任表格且投票指示要求委任代表同時投票贊成及反對該計劃且投票指示要求委任代表投票贊成或反對該計劃而非同時投票贊成及反對該計劃，則主席將全權決定是否接納該等代表委任表格。

適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格應不遲於2017年5月6日(星期六)下午三時(香港時間)呈交或在法院會議上呈交至法院會議主席(其可全權決定是否接納)；而適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格則應不遲於2017年5月6日(星期六)下午四時(香港時間)呈交，方為有效。填妥和交回法院會議或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議和在會上投票表決。在此情況下，已交回的代表委任表格將被視作已遭撤銷。

即使閣下不委任代表，也不出席法院會議及／或股東特別大會和在會上投票，但倘(其中包括)決議案於法院會及股東特別大會上獲所需大多數股東通過，則閣下仍須受該法院會議及／或股東特別大會的結果所約束。因此請閣下務必親身或委派代表出席法院會議及／或股東特別大會並於會上表決。

為釐定計劃股東是否有權出席法院會議並於會上表決及股東是否有權出席股東特別大會並於會上表決，本公司將於2017年4月28日(星期五)至2017年5月8日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內將不會辦理股份轉讓。為符合資格在法院會議及股東特別大會上投票表決，所有過戶文件連同相關股票，須於在2017年4月7日(星期四)下午四時三十分(香港時間)前交回股份過戶登記處，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

本公司及聯席要約方將於2017年5月8日(星期一)就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告(如適用)。倘所有決議案均於該等會議上獲通過，將會就大法院聆訊呈請批准計劃的結果另行刊發公告；而倘計劃獲批准，將會就計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份在聯交所上市地位的日期另行刊發公告。

持有人透過信託或中央結算系統應採取的行動

本公司將不會承認透過任何信託方式持有任何股份的任何人士。倘閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有及登記在其名下之實益擁有人，則應聯絡該登記擁有人並就閣下擁有的股份在法院會議及／或股東特別大會上的投票方式向登記擁有人給予指示或訂立有關安排。該等指示及／或安排應在法院會議及股東特別大會登記持有人設定的最後期限前給予或作出，令登記擁有人有足夠時間準確填妥其代表委任表格並於本計劃文件第二部份「應採取的行動」最後期限前

交回。倘任何登記擁有人要求實益擁有人於上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前的特定日期或時間發出指示或作出安排，則該實益擁有人應遵守登記擁有人的要求。

倘閣下為擁有寄存於中央結算系統並登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的股份的實益擁有人，並有意在法院會議及／或股東特別大會上投票表決，務必聯絡閣下的股票經紀、託管人、代名人或其他相關人士(已轉而將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士給予投票指示，惟閣下為投資者戶口持有人除外。閣下應在閣下的股票經紀、託管人、代理人或其他相關人士就法院會議及股東特別大會設定的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管人、代理人或其他相關人士，讓該股票經紀、託管人、代名人或其他相關人士有足夠時間向香港中央結算(代理人)有限公司就實益擁有人的股份於法院會議及／或股東特別大會上如何投票給予指示或作出安排。有關香港中央結算(代理人)有限公司就登記於其名下的股份對計劃的投票程序須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

香港中央結算(代理人)有限公司亦可根據中央結算系統參與者(定義見中央結算系統一般規則)給予的指示投票贊成及反對計劃。然而，就計算「大多數數目」時，每名指示香港中央結算(代理人)有限公司投票贊成計劃的中央結算系統參與者，應就計算「大多數數目」而言，被算作一名投票贊成計劃的股東，而(如適用)每名指示香港中央結算(代理人)有限公司投票反對計劃的中央結算系統參與者，亦應就計算「大多數數目」而言，被算作一名投票反對計劃的股東。有別於中央結算系統參與者，香港中央結算(代理人)有限公司，就計算「大多數數目」時，其本身不得被算作一名股東。

大法院的呈請聆訊

在寄發本計劃文件之前，本公司獲得大法院就召開法院會議以考慮計劃及其他有關計劃的程序事項相關的指示。

根據公司法第14、15及86條，倘決議案於法院會議及股東特別大會獲得批准，其後本公司必須向大法院提交進一步申請進行計劃批准並確認削減本公司股本的決議案及批准計劃。本公司及聯席要約方在未獲得該等批准之前無法完成計劃及建議。就此而言，本公司已向大法院呈請聆訊尋求該等批准，聆訊將於2017年5月16日(星期二)(開曼群島時間)召開。

為釐定是否行使其酌情權及批准計劃，大法院將釐定(其中包括)在法院會議上進行的投票是否公正地反映計劃股東的決定及計劃對計劃股東是否公平。於進行呈請之聆

訊時，大法院或會施加對計劃而言被視為適合的條件，但未經本公司及聯席要約方的共同許可不會作出任何重大變動。本公司或會代表股東同意大法院可能認為適合批准或施加而對計劃作出的修改。

倘大法院批准計劃及倘計劃的所有其他條件獲達成或(倘法律允許)被豁免，本公司擬於2017年5月17日(星期三)(開曼群島時間)或大法院另行指示的日期(計劃的生效日期)向開曼群島公司註冊處提交批准計劃的法院命令。

股東(包括已向託管商或結算所發出表決指示且其後在法院會議上表決的該等股份的任何實益擁有人)應注意，彼等有權出席預期在2017年5月16日(星期二)舉行的大法院聆訊，本公司將在該聆訊上尋求(其中包括)批准計劃。

購股權持有人

本公司將會向各購股權持有人單獨寄發購股權要約函件。購股權持有人須參閱有關函件，其樣式載於本計劃文件附錄七。欲接納購股權要約的任何購股權持有人務請填妥並須於2017年5月31日(星期三)四時三十分前(香港時間)(或由聯席要約方、中金香港證券或本公司或聯席要約方及本公司通過於聯交所網站聯合刊發公告可能通知購股權持有人的有關較後日期及時間)交回聯席要約方，由銀泰商業(集團)有限公司轉交，地址為中國北京市朝陽區四惠東通惠河畔創意文化產業園1063號3幢，本公司人力資源部收，並註明「銀泰商業(集團)有限公司—購股權要約」。

購股權持有人亦須注意列印於購股權要約方函件及接納表格上的購股權要約方的指引及其他條款和條件。

29. 推薦意見

敬請 閣下垂注下列各項：

- (i) 本計劃文件第四部分所載的「董事會函件」的「推薦意見」一段；
- (ii) 本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件；及
- (iii) 本計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問函件。

30. 其他資料

本計劃文件各附錄和其他章節載有其他資料，所有資料皆屬於本說明備忘錄的一部分。

股東及計劃股東應僅依賴本計劃文件所載的資料。本公司、聯席要約方、中金香港證券或新百利或其各自任何附屬機構概無授權任何人士向閣下提供與本計劃文件所載資料不相符的資料。

1. 財務摘要

截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個財政年度各年的財務資料摘要乃分別摘錄自載於本公司截至2014年及2015年12月31日止年度年報的本公司綜合財務報表及載於本公司截至2016年12月31日止年度期間的年度業績公告綜合業績。

安永會計師事務所就本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務資料出具的核數師報告並無載有任何保留意見。

概無規模、性質或事態屬特殊之項目記錄於本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度各年之財務報表中。

綜合損益表

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
業績			
收入	5,984,262	5,755,453	5,250,568
除所得稅前利潤	1,986,019	1,841,616	1,805,256
所得稅開支	(570,175)	(492,518)	(641,474)
年內／期間利潤	<u>1,415,844</u>	<u>1,349,098</u>	<u>1,163,782</u>
應佔利潤：			
— 母公司擁有人	1,319,687	1,317,474	1,121,483
— 非控股權益	696,157	31,624	42,299
	<u>1,415,844</u>	<u>1,349,098</u>	<u>1,163,782</u>
每股基本盈利	0.54	0.60	0.53
每股攤薄盈利	0.50	0.52	0.50
股息			
中期及特別股息	270,500	437,783	223,058
末期股息 (建議)	217,730	261,606	260,503
每股股息			
每股中期及特別股息	人民幣0.10元	人民幣0.20元	人民幣0.10元
每股末期股息 (建議)	人民幣0.08元	人民幣0.12元	人民幣0.12元

2. 截至2016年12月31日止年度財務資料

以下截至2016年12月31日止年度本集團之綜合財務資料，連同截至2015年12月31日止年度的比較數據摘錄自本公司截至2016年12月31日止年度的年度業績公告。

綜合收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
零售收入		5,501,489	5,153,198
銷售物業		482,773	602,255
總收入	4	5,984,262	5,755,453
其他收入及收益／(虧損)	4	1,184,550	1,075,672
購買貨品及存貨變動	5	(1,703,811)	(1,533,209)
已售物業成本	5	(340,391)	(435,373)
物業發展開支	5	(77,169)	(104,601)
員工成本	5	(769,614)	(779,268)
折舊及攤銷	5	(518,345)	(497,032)
其他開支		(2,093,306)	(1,920,226)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		—	(18,648)
聯營公司		342,557	284,502
融資收入	6	200,412	219,874
零售融資成本	6	(203,646)	(174,471)
物業發展的融資成本	6	(19,480)	(31,057)
除稅前利潤		1,986,019	1,841,616
所得稅開支	7	(570,175)	(492,518)
年內利潤		1,415,844	1,349,098
應佔：			
母公司擁有人		1,319,687	1,317,474
非控股權益		96,157	31,624
		1,415,844	1,349,098
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣列示)	9		
基本			
— 關於年內利潤		0.54	0.60
攤薄			
— 關於年內利潤		0.50	0.52

綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,415,844</u>	<u>1,349,098</u>
其他全面收益		
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
可供出售投資的公允值變動	804	—
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	(118,000)	(323,938)
對年內出售的海外業務作出的重新分類調整	<u>69,366</u>	<u>(3,122)</u>
	(48,634)	(327,060)
分佔聯營公司的其他全面收益／(虧損)	<u>(277)</u>	<u>716</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(48,107)</u>	<u>(326,344)</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,367,737</u></u>	<u><u>1,022,754</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	1,271,580	991,130
非控股權益	<u>96,157</u>	<u>31,624</u>
	<u><u>1,367,737</u></u>	<u><u>1,022,754</u></u>

綜合財務狀況表

2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,260,801	5,975,499
投資物業		7,353,000	7,249,000
預付土地租賃款項		1,435,171	1,545,106
預付款項、按金及其他應收款項		351,774	90,000
商譽		507,677	535,609
其他無形資產		184,198	47,550
預付租金		66,554	118,075
於聯營公司的投資		2,604,040	2,480,903
貸款及應收款項－第三方		243,543	98,543
貸款及應收款項－關連人士		707,655	1,276,453
可供出售投資		589,423	40,253
遞延稅項資產		335,626	314,475
非流動資產總額		<u>19,639,462</u>	<u>19,771,466</u>
流動資產			
存貨		540,873	523,480
待售的已建成物業		1,224,150	1,567,721
預付款項、按金及其他應收款項		884,288	865,443
貸款及應收款項－第三方		79,884	158,893
貸款及應收款項－關連人士		1,184,684	707,149
應收關連人士款項		1,207,569	1,411,149
應收貿易款項	10	37,647	33,795
在途現金		146,168	88,263
已抵押存款		-	67,000
受限制銀行結餘		58,038	46,777
現金及現金等價物		<u>1,700,526</u>	<u>1,580,529</u>
分類為待售的出售組別的資產		7,063,827	7,050,199
		<u>45,981</u>	<u>1,456,517</u>
流動資產總額		<u>7,109,808</u>	<u>8,506,716</u>

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	11	1,765,601	2,621,636
其他應付款項及應計款項		4,227,424	5,504,251
計息銀行及其他借款		2,050,060	2,564,721
應付關連人士款項		67,542	27,556
應付稅項		553,691	488,221
		<u>8,664,318</u>	<u>11,206,385</u>
與分類為待售的資產直接相關的負債		28,481	789,481
		<u>8,692,799</u>	<u>11,995,866</u>
流動負債總額		<u>8,692,799</u>	<u>11,995,866</u>
流動負債淨額		<u>(1,582,991)</u>	<u>(3,489,150)</u>
資產總額減流動負債		<u>18,056,471</u>	<u>16,282,316</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		1,683,749	313,000
遞延稅項負債		867,304	796,842
遞延補貼收入		92,424	46,444
可換股債券		—	3,101,509
		<u>2,643,477</u>	<u>4,257,795</u>
非流動負債總額		<u>2,643,477</u>	<u>4,257,795</u>
資產淨額		<u>15,412,994</u>	<u>12,024,521</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		198	163
可換股債券的權益部分		—	126,417
儲備		14,984,485	10,910,968
		<u>14,984,683</u>	<u>11,037,548</u>
非控股權益		428,311	986,973
		<u>15,412,994</u>	<u>12,024,521</u>
權益總額		<u>15,412,994</u>	<u>12,024,521</u>

1. 公司及集團資料

銀泰商業(集團)有限公司於2006年11月8日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處為M&C Corporate Services Limited，地址為P.O. Box 309GT, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國內地從事百貨店及購物中心經營及管理。

本公司股份於2007年3月20日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2.1 編製基準

此等財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業及可供出售投資已按公允值計量外，此等財務報表乃根據歷史成本法編製。待售的出售組別按其賬面值與公允值兩者的較低者減出售成本入賬。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示，而所有金額除另作說明外皆計至最近的千位數。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度財務報表中首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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(2011年)的修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購共同經營權益的會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本	澄清折舊及攤銷的可接納方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(2011年)的修訂本	獨立財務報表的權益法
2012年至2014年週期的年度改進	多項香港財務報告準則的修訂本

除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(2011年)的修訂本、香港財務報告準則第11號的修訂本、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本及香港會計準則第27號(2011年)的修訂本以及2012年至2014年週期的年度改進內載錄的若干修訂外，彼等與本集團編製財務報表概不相關，各項修訂本的性質及影響闡述如下：

- (a) 香港會計準則第1號的修訂本包括狹義重點改進關於財務報表的呈報及披露。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內的重大規定；
 - (ii) 收益表及財務狀況表內的特定項目可分行列示；
 - (iii) 實體呈報財務報表附註的序列具有靈活性；及
 - (iv) 採用權益法計入應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須合計為一項目呈報，並分別為可於或不可於往後期間重新分類往損益。

此外，該等修訂釐清財務狀況表及收益表呈報額外小計的規定。該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的一項準則，收益乃反映經營業務(資產是其中一部分)所產生經濟利益的模式，而非反映透過使用資產所消耗經濟利益的模式。因此，以收益為基準的方法不可用於物業、廠房及設備折舊，並且僅可用於攤銷無形資產的特定情況。該等修訂經已追溯應用。該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現造成任何影響，此乃由於本集團尚未應用以收益為基準的方法計算其非流動資產的折舊。
- (c) 於二零一四年十月頒佈的香港財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用香港財務報告準則第5號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售的非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂獲提前應用。由於本集團年內持作出售之出售組別的出售計劃或處置方式並無任何變動，故該等修訂對本集團並無影響。

3. 經營分部資料

本集團按業務所產生收入劃分業務單位以方便管理，四個可報告經營分部如下：

- 百貨店分部－在中國內地經營及管理百貨店；
- 購物中心分部－在中國內地經營購物中心；
- 物業發展分部－在中國內地發展及銷售物業；及
- 其他分部－主要包括本集團的貿易業務。

管理層會就資源分配決策及表現評估，分開監控本集團的經營分部業績。分部表現乃按可報告分部溢利／虧損評估，即計量經調整除稅前利潤／虧損。除不計及分佔聯營公司的利潤及虧損、分佔合營公司的虧損、融資收入、融資成本、以股權結算的購股權開支、投資物業的公允值收益、未分配收益及虧損淨額以及其他未分配總辦事處及公司開支外，經調整除稅前利潤／虧損與本集團除稅前利潤相符。

分部間銷售及轉讓乃經參考按當時市價與第三方交易時的售價進行。

截至2016年12月31日止年度	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
向外界客戶銷售	3,716,484	1,609,773	482,773	175,232	5,984,262
分部間銷售	—	—	—	64,636	64,636
	3,716,484	1,609,773	482,773	239,868	6,048,898
對賬：					
撤銷分部間銷售					(64,636)
收入					<u>5,984,262</u>
分部業績	878,573	219,534	62,159	35,056	1,195,322
對賬：					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
聯營公司					342,557
融資收入					200,412
融資成本					(223,126)
以股權結算的購股權開支					(14,736)
投資物業的公允值收益					104,000
未分配收益及虧損淨額					495,963
企業及其他未分配開支					(114,373)
除稅前利潤					<u>1,986,019</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	259,797	252,800	2,976	2,772	518,345
資本開支(a)	314,163	622,131	150	73,931	1,010,375

截至2015年12月31日止年度	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
向外界客戶銷售	3,618,997	1,365,487	602,255	168,714	5,755,453
分部間銷售	—	—	—	80,436	80,436
	3,618,997	1,365,487	602,255	249,150	5,835,889
對賬：					
撤銷分部間銷售					(80,436)
收入					<u>5,755,453</u>
分部業績	935,170	70,548	60,823	20,797	1,087,338
對賬：					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
合營公司					(18,648)
聯營公司					284,502
融資收入					219,874
融資成本					(205,528)
以股權結算的購股權開支					(13,761)
投資物業的公允值收益					291,970
未分配收益及虧損淨額					306,409
企業及其他未分配開支					(110,540)
除稅前利潤					<u>1,841,616</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	253,919	237,634	1,458	4,021	497,032
資本開支	242,087	770,382	640	6,327	1,019,436

附註：

(a) 資本開支包括添置物業及設備、投資物業、預付土地租賃款項及其他無形資產。

本集團所有業務均在中國內地經營。於截至2016年及2015年12月31日止各年度，均無來自單一客戶銷售的營運所得收入佔本集團收入10%或以上。本集團所有非流動資產(不包括金融工具)均位於中國內地。

4. 收入、其他收入及收益／(虧損)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銷售貨品－直接銷售	1,999,558	1,814,296
特許專營銷售佣金	2,382,692	2,380,301
租金收入	1,078,440	912,122
投資物業及自用物業租金收入	605,286	495,228
分租租金收入	407,734	359,253
或然租金收入	65,420	57,641
經營百貨店的管理費收入	22,821	36,959
佣金收入	17,978	9,520
	<u>5,501,489</u>	<u>5,153,198</u>
零售收入	5,501,489	5,153,198
銷售物業	482,773	602,255
	<u>5,984,262</u>	<u>5,755,453</u>

特許專營銷售佣金分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	<u>14,095,566</u>	<u>13,987,837</u>
特許專營銷售佣金	<u>2,382,692</u>	<u>2,380,301</u>

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他收入		
廣告、推廣及管理收入	461,238	407,653
輔營收入	13,622	13,660
補貼收入	48,476	24,077
可供出售投資產生的收益	14,126	—
其他	47,125	31,903
	<u>584,587</u>	<u>477,293</u>
收益／(虧損)		
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損	(949)	(2,435)
出售無形資產產生的虧損	(216)	—
出售聯營公司產生的收益	4,828	—
出售聯營公司股份產生的收益	—	188,542
出售附屬公司產生的收益	492,880	30,744
投資物業的公允值收益	104,000	291,970
出售合營公司產生的收益	—	133,413
視作部份出售聯營公司產生的收益	32,680	—
其他	(33,260)	(43,855)
	<u>599,963</u>	<u>598,379</u>
	<u><u>1,184,550</u></u>	<u><u>1,075,672</u></u>

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	1,703,811	1,533,209
已出售物業成本	340,391	435,373
折舊及攤銷	518,345	497,032
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬)：	769,614	779,268
工資、薪金及花紅	582,530	583,707
退休金成本－界定供款計劃	106,755	112,747
福利、醫療及其他利益	65,593	69,053
權益結算購股權開支	14,736	13,761
商譽減值	27,932	-
匯兌收益	(10,991)	(908)
出售附屬公司產生的收益	(492,880)	(30,744)
投資物業的公平值收益	(104,000)	(291,970)
補貼收入	(48,476)	(24,077)
水電開支	405,514	395,139
百貨店租金開支	827,702	744,832
信用卡費用	80,211	86,805
廣告開支	301,449	240,548
物業發展開支	77,169	104,601
核數師酬金	3,400	3,400
專業服務費用	17,347	23,706
其他稅項開支	100,682	98,226
	<u>134,367</u>	<u>99,476</u>
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)	<u>134,367</u>	<u>99,476</u>

6. 融資收入／融資成本

融資收入及融資成本的分析如下：

融資收入

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	17,397	29,978
來自貸款及應收款項的利息收入	157,227	118,643
來自一家合營公司的利息收入	-	20,458
來自聯營公司的利息收入	17,556	26,964
其他利息收入	8,232	23,831
	<u>200,412</u>	<u>219,874</u>

融資成本

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款(包括可換股債券)的利息	223,126	221,704
減：已資本化的利息	-	(16,176)
	<u>223,126</u>	<u>205,528</u>

融資成本分析如下：

零售融資成本	203,646	174,471
物業發展的融資成本	19,480	31,057
	<u>223,126</u>	<u>205,528</u>

7. 所得稅

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期所得稅－中國內地	534,306	449,970
即期一年內土地增值稅(「土地增值稅」)	(13,474)	(242)
遞延	49,343	42,790
	<u>570,175</u>	<u>492,518</u>

本公司為在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司，並獲豁免支付開曼群島所得稅。

於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃因該等附屬公司於英屬處女群島並無營業地點(除僅有註冊辦事處外)或從事任何業務。

香港利得稅將按照於香港產生的估計應課稅溢利以稅率16.5%(2015年：16.5%)計提撥備。由於年內概無自香港產生或於香港賺取應課稅溢利，故本集團並無就香港利得稅計提撥備。

於新加坡註冊成立的附屬公司須按17%(2015年：17%)的稅率繳納新加坡所得稅。

於截至2016年12月31日，在中國內地成立的附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)，惟達孜銀泰商業發展有限公司除外，該公司根據西部大開發政策須按15%的稅率繳納企業所得稅，其中40%溢利獲其於西藏自治區成立所在當地市政府豁免繳稅。

土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除土地成本、借貸成本及其他物業發展開支等應扣除項目金額的餘額。本集團已根據中國的相關稅務法律及法規對土地增值稅作出估計，計提稅項撥備，並計入稅項。實際現金結算土地增值稅負債前，土地增值稅負債須獲稅務機關的最終審閱／批准。

8. 股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
中期及特別股息－每股普通股人民幣0.10元 (2015年：人民幣0.20元)	270,500	437,783
擬派末期股息－每股普通股人民幣0.08元 (2015年：人民幣0.12元)	<u>217,730</u>	<u>261,606</u>
	<u><u>488,230</u></u>	<u><u>699,389</u></u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

截至2015年12月31日止年度已宣派的所有股息合共人民幣261,606,000元以及中期股息為數人民幣270,402,000元已於2016年12月31日前派付。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股的加權平均數 2,444,835,622股(2015年：2,181,187,164股)計算。

每股攤薄盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤(經調整以反映可換股債券的利息，若適用)計算。計算時所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數，而普通股加權平均數乃假設於視作行使所有潛在可攤薄普通股或將其兌換為普通股時已無償發行。

每股基本及攤薄盈利乃按以下計算：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	1,319,687	1,317,474
可換股債券的利息	46,674	87,311
	<u>1,366,361</u>	<u>1,404,785</u>
股份數目		
	2016年	2015年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	2,444,835,622	2,181,187,164
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	2,382,441	5,331,821
可換股債券	264,668,410	519,564,433
	<u>2,711,886,473</u>	<u>2,706,083,418</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數		

10. 應收貿易款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收貿易款項	37,647	33,795
減值	—	—
	<u>37,647</u>	<u>33,795</u>

於報告期終日，應收貿易款項按發票日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1個月以內	24,850	18,918
1至2個月	4,489	6,388
2至3個月	3,321	4,741
3個月以上	4,987	3,748
	<u>37,647</u>	<u>33,795</u>

並無個別或共同被視為減值的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
並無逾期或減值	30,854	30,047
逾期少於1個月	6,793	3,748
	<u>37,647</u>	<u>33,795</u>

11. 應付貿易款項及應付票據

於報告期終日，應付貿易款項及應付票據按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1個月以內	1,322,424	2,095,944
1至2個月	289,770	456,989
2至3個月	50,229	34,731
3個月以上	103,178	33,972
	<u>1,765,601</u>	<u>2,621,636</u>

應付貿易款項及應付票據於各個報告期終日以人民幣列值。

3. 經審核截至2015年12月31日止年度之財務資料

以下財務資料摘取自本公司截至2015年12月31日止年度的年報之本集團截至2015年12月31日止年度的經審核綜合財務報表：

綜合損益表

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
零售收入		5,153,198	4,587,830
銷售物業		<u>602,255</u>	<u>662,738</u>
總收入	5	5,755,453	5,250,568
其他收入及收益	5	1,075,672	867,016
購買貨品及存貨變動	6	(1,533,209)	(1,405,750)
已售物業成本	6	(435,373)	(279,574)
物業發展開支	6	(104,601)	(112,406)
員工成本	6	(779,268)	(759,658)
折舊及攤銷	6	(497,032)	(456,386)
其他開支		(1,920,226)	(1,655,465)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		(18,648)	(33,883)
聯營公司		284,502	343,086
融資收入	7	219,874	216,999
零售融資成本	7	(174,471)	(169,291)
物業發展的融資成本	7	<u>(31,057)</u>	<u>-</u>
除稅前利潤		1,841,616	1,805,256
所得稅開支	8	<u>(492,518)</u>	<u>(641,474)</u>
年內利潤		<u>1,349,098</u>	<u>1,163,782</u>
應佔：			
母公司擁有人		1,317,474	1,121,483
非控股權益		<u>31,624</u>	<u>42,299</u>
		<u>1,349,098</u>	<u>1,163,782</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣列示)	12		
基本			
— 關於年內利潤		<u>0.60</u>	<u>0.53</u>
攤薄			
— 關於年內利潤		<u>0.52</u>	<u>0.50</u>

綜合全面收益表

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內利潤		<u>1,349,098</u>	<u>1,163,782</u>
其他全面收益			
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：			
分佔聯營公司的其他全面虧損		716	120
匯兌儲備由其他全面收益重新分類至收益表內		(3,122)	-
換算海外業務的匯兌差額		<u>(323,938)</u>	<u>1,542</u>
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		<u>(326,344)</u>	<u>1,662</u>
年內全面收益總額		<u><u>1,022,754</u></u>	<u><u>1,165,444</u></u>
應佔：			
母公司擁有人		991,130	1,123,145
非控股權益		<u>31,624</u>	<u>42,299</u>
		<u><u>1,022,754</u></u>	<u><u>1,165,444</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	5,975,499	5,994,300
投資物業	15	7,249,000	5,699,000
預付土地租賃款項	16	1,545,106	1,603,314
預付款項、按金及其他應收款項	26	90,000	825,485
商譽	18	535,609	535,609
其他無形資產	19	47,550	53,065
預付租金	20	118,075	56,428
於一家合營公司的投資	21	–	190,605
於聯營公司的投資	22	2,480,903	2,617,218
貸款及應收款項－第三方	27	98,543	275,654
貸款及應收款項－關連人士	27	1,276,453	558,190
可供出售投資	23	40,253	–
遞延稅項資產	24	314,475	265,919
非流動資產總額		<u>19,771,466</u>	<u>18,674,787</u>
流動資產			
存貨	25	523,480	495,026
待售的已建成物業	17	1,567,721	1,151,768
開發中物業	17	–	550,335
預付款項、按金及其他應收款項	26	865,443	903,332
貸款及應收款項－第三方	27	158,893	33,813
貸款及應收款項－關連人士	27	707,149	240,258
應收關連人士款項	43 (c)	1,411,149	1,801,406
應收貿易款項	28	33,795	36,021
在途現金	29	88,263	91,691
已抵押存款	30	67,000	67,000
受限制銀行結餘	30	46,777	106,133
現金及現金等價物	30	1,580,529	2,129,429
分類為待售的出售組別的資產	13	<u>7,050,199</u>	<u>7,606,212</u>
		<u>1,456,517</u>	<u>1,513,183</u>
流動資產總額		<u>8,506,716</u>	<u>9,119,395</u>
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	31	2,621,636	2,080,461
其他應付款項及應計款項	32	5,504,251	6,110,722
計息銀行及其他借款	33	2,564,721	1,120,911
應付關連人士款項	43 (e)	27,556	12,482
應付稅項		488,221	535,187
與分類為待售的資產直接相關的負債	13	<u>11,206,385</u>	<u>9,859,763</u>
		<u>789,481</u>	<u>337,512</u>
流動負債總額		<u>11,995,866</u>	<u>10,197,275</u>
流動負債淨額		<u>(3,489,150)</u>	<u>(1,077,880)</u>
資產總額減流動負債		<u>16,282,316</u>	<u>17,596,907</u>

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	33	313,000	2,219,804
遞延稅項負債	24	796,842	713,354
遞延補貼收入		46,444	47,778
可換股債券	34	<u>3,101,509</u>	<u>2,834,878</u>
非流動負債總額		<u>4,257,795</u>	<u>5,815,814</u>
資產淨額		<u>12,024,521</u>	<u>11,781,093</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	35	163	163
可換股債券的權益部分	34	126,417	126,417
儲備	36	<u>10,910,968</u>	<u>10,568,403</u>
		11,037,548	10,694,983
非控股權益		<u>986,973</u>	<u>1,086,110</u>
權益總額		<u>12,024,521</u>	<u>11,781,093</u>

綜合權益變動表

母公司擁有人應佔權益															
附註	股本	股份溢價	資本贖回儲備	可供出售投資公允值			法定儲備	保留利潤	匯率變動儲備	可換股債券的權益部分	購股權儲備	撥派末期股息	總額	非控股權益	權益總額
				資本儲備	變動儲備	任意公積金									
	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	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
	(附註35)	(附註35)	(附註35)		(附註36)	(附註36)			(附註34)	(附註37)	(附註11)				
於2014年1月1日	154	3,883,524	5	385,971	59	7,032	504,642	3,812,899	(22,484)	-	67,909	220,675	8,860,386	1,174,803	10,035,189
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	1,121,483	-	-	-	-	1,121,483	42,299	1,163,782
年內其他全面收益：															
分佔聯營公司的其他全面收益	-	-	-	-	120	-	-	-	-	-	-	-	120	-	120
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	1,542	-	-	-	1,542	-	1,542
年內全面收益總額	-	-	-	-	120	-	-	1,121,483	1,542	-	-	-	1,123,145	42,299	1,165,444
購股權失效或屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	-	-	10,905	-	-	(10,905)	-	-	-	-
以股權結算的購股權安排	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,429	-	16,429	-	16,429
行使購股權	37	-	41,737	-	-	-	-	-	-	-	(10,344)	-	31,393	-	31,393
宣派2013年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(220,675)	(220,675)	-	(220,675)
發行股份	35	14	1,321,755	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,321,769	-	1,321,769
發行可換股債券	34	-	-	-	-	-	-	-	-	126,417	-	-	126,417	-	126,417
購回股份	35	(5)	(340,407)	5	-	-	-	-	-	-	-	-	(340,407)	-	(340,407)
就已於2013年12月31日後行使的僱員購股權所發行股份的股息	-	-	(416)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(416)	-	(416)
2014年中期股息	11	-	(223,058)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(223,058)	-	(223,058)
擬派2014年末期股息	11	-	(260,503)	-	-	-	-	-	-	-	-	260,503	-	-	-
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,777	79,777
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	-	-	90,296	(90,296)	-	-	-	-	-	-	-
分派予附屬公司的非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,060)	(39,060)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63,817	63,817
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(235,526)	(235,526)
於2014年12月31日	163	4,422,632	10	385,971	179	7,032	594,938	4,854,991	(20,942)	126,417	63,089	260,503	10,694,983	1,086,110	11,781,093

母公司擁有人應佔權益

附註	股本	資本贖回			可供出售 投資公允價值			匯率變動 可換股債券			撥派		總額	非控股權益	權益總額
		股份溢價	儲備	資本儲備	變動儲備	任意公積金	法定儲備	保留利潤	儲備	的權益部分	購股權儲備	末期股息			
	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	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
	(附註35)	(附註35)	(附註35)		(附註36)	(附註36)			(附註34)	(附註37)	(附註11)				
於2015年1月1日	163	4,422,632	10	385,971	179	7,032	594,938	4,854,991	(20,942)	126,417	63,089	260,503	10,694,983	1,086,110	11,781,093
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	1,317,474	-	-	-	-	1,317,474	31,624	1,349,098
年內其他全面收益：															
分佔聯營公司的其他全面收益	-	-	-	-	136	-	-	-	-	-	-	-	136	-	136
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(323,938)	-	-	-	(323,938)	-	(323,938)
附屬公司清盤時將匯兌儲備由其他全面 收益重新分類至收益表內	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,122)	-	-	-	(3,122)	-	(3,122)
出售一家聯營公司的部份權益	-	-	-	618	(38)	-	-	-	-	-	-	-	580	-	580
年內全面收益總額	-	-	-	618	98	-	-	1,317,474	(327,060)	-	-	-	991,130	31,624	1,022,754
購股權失效或屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	-	-	18,090	-	-	(18,090)	-	-	-	-
以股權結算的購股權安排	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,761	-	13,761	-	13,761
行使購股權	37	1	131,393	-	-	-	-	-	-	-	(29,473)	-	101,921	-	101,921
宣派2014年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(260,503)	(260,503)	-	(260,503)
購回股份	35	(1)	(59,523)	1	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,523)	-	(59,523)
就已於2014年12月31日後行使的僱員購 股權所發行股份的股息		-	(1,998)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,998)	-	(1,998)
2015年中期及特別股息	11	-	(437,783)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(437,783)	-	(437,783)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,850	6,850
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	-	-	92,327	(92,327)	-	-	-	-	-	-	-
分派予附屬公司的非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71,771)	(71,771)
收購非控股權益	-	-	-	(4,440)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,440)	(65,840)	(70,280)
於2015年12月31日	163	4,054,721 [#]	11 [#]	382,149 [#]	277 [#]	7,032 [#]	687,265 [#]	6,098,228 [#]	(348,002) [#]	126,417	29,287 [#]	-	11,037,548	986,973	12,024,521

[#] 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣10,910,968,000元(2014年：人民幣10,568,403,000元)。

綜合現金流量表

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量			
除稅前利潤		1,841,616	1,805,256
調整：			
融資收入	7	(219,874)	(216,999)
零售融資成本	7	174,471	169,291
物業發展的融資成本	7	31,057	—
匯兌收益		(45,089)	—
分佔一家合營公司虧損		18,648	33,883
分佔聯營公司利潤及虧損		(284,502)	(343,086)
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損		2,435	2,994
出售一家附屬公司產生的收益		(30,744)	(9,200)
出售持有至到期的投資產生的收益	5	—	(1,059)
出售一家聯營公司部份權益產生的收益	5	(188,542)	—
出售一家合營公司產生的收益	5	(133,413)	—
以股權結算的購股權開支	37	13,761	16,429
物業、廠房及設備折舊		428,748	398,218
投資物業的公允值收益	5	(291,970)	(434,729)
預付土地租賃款項攤銷		55,195	46,442
其他無形資產攤銷	19	11,252	7,111
預付租金攤銷	20	364,370	201,986
		<u>1,747,419</u>	<u>1,676,537</u>
受限制現金減少		59,356	354,958
預付款項、按金及其他應收款項增加		(407,204)	(217,328)
應收貿易款項減少		2,226	478
在途現金減少		3,428	39,645
存貨增加		(28,454)	(10,833)
應付貿易賬款及票據增加		541,175	298,313
預收客戶賬款增加／(減少)		242,927	(115,120)
應收關連人士款項減少		153,481	76,352
應付關連人士款項減少／(增加)		15,074	(1,701)
開發中物業(增加)／減少		(649,278)	239,140
已建成待售物業減少／(增加)		435,373	(1,151,768)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(89,600)	507,816
		<u>2,025,923</u>	<u>1,696,489</u>
經營活動產生的現金		2,025,923	1,696,489
已付利息		(115,638)	(226,052)
已付所得稅		(587,965)	(468,169)
		<u>(703,603)</u>	<u>(700,271)</u>
來自經營活動現金流量淨額		<u>1,322,320</u>	<u>1,002,268</u>

綜合現金流量表

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自投資活動的現金流量			
已收利息		164,643	146,608
購入物業、廠房及設備項目及投資物業		(1,013,412)	(1,182,160)
購入可供出售金融資產	23	(40,253)	–
購入其他無形資產	19	(5,737)	(30,156)
收購非控股權益		(70,280)	–
收購附屬公司，扣除收購所獲得現金		–	(82,523)
成立聯營公司	22	–	(68,900)
收購預付土地租賃款項	16	(287)	(32,196)
出售一家附屬公司	38	372,202	279,970
出售一家合營公司		195,000	–
出售一家聯營公司股份所得款項		391,699	–
出售附屬公司的預收款		–	357,582
借予關連人士的貸款		(1,325,113)	(221,080)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		8,679	9,382
出售無形資產所得款項		–	29
墊支予第三方款項		(22,491)	(50,459)
收回墊支予第三方款項		45,773	31,352
借予第三方的貸款及應收款項		–	(170,000)
墊支予關連人士款項		(4,568)	(553,576)
收回關連人士貸款及應收款項		526,850	436,688
收回關連人士墊款		–	25,000
已收聯營公司股息		198,257	250,000
已收政府補貼		–	38,344
已出售附屬公司償還墊款		–	144,160
非控股股東還款		–	106,560
出售持有至到期的投資所得款項		–	13,059
收購投資物業的預付款項		–	(726,192)
用於投資活動現金流量淨額		<u>(579,038)</u>	<u>(1,278,508)</u>

綜合現金流量表

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自融資活動的現金流量			
行使購股權所得款項		101,921	31,393
非控股股東出資		6,850	79,777
計息銀行及其他借款所得款項		1,353,897	1,498,808
償還計息銀行及其他借款		(1,927,089)	(3,361,009)
償還於2014年7月到期的擔保債券		–	(1,000,000)
已付股息		(722,213)	(422,106)
已付非控股股東股息		(71,771)	(39,060)
購回股份		(59,523)	(340,407)
發行可換股債券所得款項	34	–	2,944,505
發行股份所得款項		–	1,321,769
預收關連人士款項		–	59,473
預收第三方款項		83,367	–
償還預收關連人士款項		–	(152,210)
		<u>–</u>	<u>(152,210)</u>
 (用於)／來自融資活動現金流量淨額		<u>(1,234,561)</u>	<u>620,933</u>
 現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(491,279)	344,693
年初現金及現金等價物		2,174,746	1,814,440
外幣匯率變動影響淨額		9,802	15,613
		<u>9,802</u>	<u>15,613</u>
 年終現金及現金等價物		<u>1,693,269</u>	<u>2,174,746</u>
 現金及現金等價物結餘分析			
 現金及銀行結餘		<u>1,580,529</u>	<u>2,129,429</u>
 於財務狀況表列示的現金及現金等價物	30	1,580,529	2,129,429
歸屬於待售的出售組別的現金及短期存款	13	<u>112,740</u>	<u>45,317</u>
		<u>1,693,269</u>	<u>2,174,746</u>
 於現金流量表列示的現金及現金等價物		<u>1,693,269</u>	<u>2,174,746</u>

財務報表附註

1. 公司及集團資料

銀泰商業(集團)有限公司(前稱銀泰百貨(集團)有限公司,「本公司」)於2006年11月8日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處為M&C Corporate Services Limited, 地址為P.O. Box 309GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國內地從事百貨店及購物中心經營及管理。

本公司股份於2007年3月20日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

董事認為本公司的最終控股公司乃Fortune Achieve Group Ltd., 一家在西薩摩亞註冊成立的公司。本公司的中介控股公司乃銀泰國際控股有限公司(「銀泰國際」), 一家於開曼群島註冊成立的公司。

附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載述如下：

名稱	註冊成立/註冊地點及法定實體類別	已發行普通股/註冊資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北山控股有限公司	英屬處女群島(「英屬處女群島」), 有限公司	1美元(「美元」)	100%	-	投資控股
Sin Cheng Holdings Pte Ltd.(「Sin Cheng」)	新加坡, 私人有限公司	1,200,000新加坡元(「新加坡元」)	-	100%	投資和業務管理
三江控股有限公司	英屬處女群島, 有限公司	1美元	100%	-	投資控股及商標管理
Omni Win Limited	香港, 有限公司	1美元	100%	-	投資控股
Raffland Pte. Ltd.	新加坡, 私人有限公司	33,246,499新加坡元	-	51%	投資控股
杭州銀泰北山企業管理有限公司(「杭州北山」)	中國內地, 全外資企業(「全外資企業」)	55,000,000美元	-	100%	投資控股
浙江銀泰百貨有限公司(「浙江銀泰」)	中國內地, 全外資企業	人民幣800,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理及投資控股
浙江浙聯投資管理有限公司*	中國內地, 有限公司	人民幣10,000,000元	-	50%	投資控股及物業發展
杭州銀西百貨有限公司*	中國內地, 有限公司	人民幣36,000,000元	-	50%	百貨店的經營和管理
鄂州銀泰百貨商業有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣23,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

名稱	註冊成立／註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股／ 註冊資本及股本	本公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
湖北銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣90,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
杭州臨平銀泰百貨 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
金華銀泰購物中心 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
西安中環銀泰商業管理 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣30,000,000元	-	60%	百貨店的經營和管理
義烏銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣15,000,000元	-	52%	百貨店的經營和管理
湖北銀泰仙桃商城大廈 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣36,925,000元	-	65.8%	百貨店的經營和管理
銀泰百貨(香港)有限公司 (「銀泰香港」)	香港，有限公司	1,000,000港元	100%	-	投資控股
浙江銀泰投資有限公司 (「浙江銀泰投資」)	中國內地，全外資企業	人民幣 1,410,000,000元	-	100%	投資控股
富陽銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
安徽省華僑飯店有限公司 (「安徽華僑飯店」)	中國內地，有限公司	人民幣260,000,000元	-	100%	物業發展
慈溪銀泰商業管理 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣150,600,000元	-	100%	物業發展
湖北武珞創意園發展 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣600,000,000元	-	100%	物業發展
杭州銀泰世紀百貨 有限公司	中國內地，全外資企業	20,000,000美元	-	100%	百貨店的經營和管理

名稱	註冊成立／註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股／ 註冊資本及股本	本公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
銀泰百貨寧波海曙 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
銀泰百貨寧波江東 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣290,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
舟山銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
湖北新世紀購物中心股份 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	85%	百貨店的經營和管理
柳州新銀都房地產開發 有限公司	中國內地，全外資企業	49,000,000美元	-	51%	物業發展
西安順時來百貨有限公司	中國內地，有限公司	91,000,000港元	-	100%	房地產及設備的租 賃；物業管理
安徽銀泰商業發展 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
達孜銀泰商業發展有限公 司(前稱「湖北銀泰投資 管理有限公司」)	中國內地，有限公司	人民幣150,000,000元	-	100%	投資控股
唐山銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
溫嶺銀泰購物中心開發 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣300,000,000元	70%	-	百貨店的經營和管理
海寧銀泰置業有限公司	中國內地，全外資企業	150,000,000美元	-	100%	物業發展
西安曲江銀泰國際購物中 心管理有限公司(「西安 曲江銀泰」)	中國內地，有限公司	人民幣175,000,000元	-	100%	房地產及設備的租 賃；物業管理
溫州名辰貿易有限公司	中國內地，有限公司	人民幣26,290,000元	-	51%	化妝品貿易

名稱	註冊成立／註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股／ 註冊資本及股本	本公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
臨海銀泰購物中心開發 有限公司	中國內地：有限公司	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產及設備的租 賃；物業管理
杭州銀耀百貨有限公司*	中國內地：有限公司	人民幣20,000,000元	-	50%	百貨店的經營和管理
杭州銀泰三江商業發展有 限公司(「銀泰三江」)	中國內地：全外資企業	40,000,000美元	-	100%	百貨店的經營和管理
奉化銀泰百貨有限公司 (「奉化銀泰百貨」)	中國內地：有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
海寧銀泰百貨有限公司	中國內地：有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
臨海銀泰百貨有限公司	中國內地：有限公司	人民幣120,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
紹興金帝銀泰購物中心 有限公司	中國內地：有限公司	人民幣30,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
合肥銀泰城商業管理 有限責任公司	中國內地：有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
湖州銀東購物中心 有限公司	中國內地：有限公司	人民幣20,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
紹興銀泰百貨有限公司	中國內地：有限公司	人民幣35,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
湖州銀佳百貨有限公司 (「湖州銀佳」)	中國內地：有限公司	人民幣38,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
浙江銀泰商貿有限公司	中國內地：有限公司	人民幣25,000,000元	-	100%	化妝品和服飾貿易
北京京泰祥和資產管理有 限責任公司(「京泰祥 和」)	中國內地：有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	資產管理
金華市名翔貿易有限公司	中國內地：有限公司	人民幣1,000,000元	-	51%	化妝品貿易
寧波市名然化妝品有限公 司	中國內地：有限公司	人民幣10,000,000	-	51%	化妝品貿易

名稱	註冊成立／註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股／ 註冊資本及股本	本公司應佔股權		主要業務
			百分比 直接	間接	
杭州中大銀泰城購物中心 有限公司(「杭州中大」)	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
浙江樂清銀泰百貨 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
寧波銀泰環球城商業 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣620,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
杭州銀淘泰淘科技 有限公司	中國內地，有限公司	20,000,000港元	-	100%	網店的經營和管理
柳州銀泰商業管理 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣5,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
蕪湖銀泰城商業管理 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣20,000,000元	-	67%	商務及物業的管理
銀泰百貨有限公司(「上海 銀泰」)	中國內地，全外資企業	人民幣300,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理 及投資控股
浙江溫州銀泰百貨 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
杭州銀泰奧特萊斯商業發 展有限公司(「杭州奧特 萊斯」)	中國內地，有限公司	人民幣20,000,000元	-	100%	投資控股
浙江銀泰百貨(金華) 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
銀泰百貨寧波鄞州 有限公司	中國內地，有限公司	人民幣20,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
寧波保稅區銀泰西選進出 口有限公司	中國內地，有限公司	人民幣2,000,000元	-	80%	超市的經營和管理

* 由於本集團可控制該等公司的財務及營運政策，故該等公司以本集團的附屬公司入賬。

上表載列本公司附屬公司的資料，董事認為，有關附屬公司對本集團的本年度業績具重大影響力或構成本集團淨資產的重大部分。董事亦認為，詳列其他附屬公司的資料將會使有關資料過於冗長。

2.1 編製基準

此等財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業已按公允值計量外,此等財務報表乃根據歷史成本法編製。誠如附註2.4進一步闡釋,待售的出售組別按其賬面值與公允值兩者的較低者減出售成本入賬。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示,而所有金額除另作說明外皆計至最近的千位數。

於2015年12月31日,本集團的流動負債淨額約為人民幣3,489,150,000元(2014年:人民幣1,077,880,000元)。董事相信本集團的經營活動產生的現金流量及現有可使用的銀行授信額度,足以償還到期債務。因此,財務報表乃採用持續經營基準編製。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2015年12月31日止年度的財務報表。附屬公司乃本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。取得控制權是指當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利,則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況,包括:

- (a) 與投資對象其他投票權力持有人的合約安排;
- (b) 其他合約安排所產生的權利;及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期按一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制的日期起合併入賬,並持續合併入賬直至該等控制終止之日為止。

損益及其他全面收益的各個項目乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益,即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。與本集團成員公司之間的交易有關的所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於合併賬目時全數對銷。

倘有事實及情況顯示下文關於附屬公司之會計政策所述三項控制因素中有一項或多項出現變動,則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。於附屬公司的所有權變動(未失去其控制權)按股權交易入賬處理。

倘本集團失去附屬公司的控制權,則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債;(ii)任何非控股權益的賬面值;及(iii)計入權益的累計匯兌損益;並確認(i)已收代價的公允值;(ii)任何保留投資的公允值;及(iii)任何於損益中產生的盈餘或虧損。先前確認為其他全面收益的本集團持有股份應佔份額,應適當地重新分類至損益或保留利潤中,基準與本集團直接出售相關資產或負債時所須遵守者相同。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度財務報表中首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號的修訂本 界定福利計劃：僱員供款
2010年至2012年週期對香港財務報告準則作出的年度改進
2011年至2013年週期對香港財務報告準則作出的年度改進

採納上述經修訂準則並無對本財務報表造成重大財務影響。

此外，於本財政年度，本公司已參照香港公司條例(第622章)採納香港聯交所就金融資料的披露所頒佈上市規則的修訂。對財務報表的主要影響為於財務報表內呈列及披露若干資料。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (2011年)的修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產 出售或注資 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(2011年)的修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購共同經營權益的會計法 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益 ²
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本	澄清折舊及攤銷的可接納方法 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(2011年)的修訂本	獨立財務報表的權益法 ¹
2012年至2014年週期的年度改進	多項香港財務報告準則的修訂本 ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 對於在其於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表中首次採納香港財務報告準則的實體生效，故不適用於本集團

⁴ 尚未釐定法定生效日期，但可供採納

有關該等預期適用於本集團的香港財務報告準則的其他資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團現正評估採納該準則的影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)的修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限。

該等修訂即將應用。

香港財務報告準則第11號的修訂本規定共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外,香港財務報告準則第11號已增加一項範圍排除,訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制的下時,該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購同一共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於2016年1月1日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式,對自客戶合約產生的收益進行會計處理。根據香港財務報告準則第15號,收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定,包括收益總額分解,關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2015年9月,香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號的修訂本,其有關將香港財務報告準則第15號的強制生效日期延遲一年至2018年1月1日。本集團預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號,目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第1號的修訂本載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清:

- (i) 香港會計準則第1號內的重重要性規定;
- (ii) 收益表及財務狀況表內的特定項目可予細分;
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性;及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列,並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外,該等修訂釐清於財務狀況表及收益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於2016年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則,即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此,收益法不得用於折舊物業、廠房及設備,並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。預期該等修訂於2016年1月1日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響,原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

2.4 主要會計政策摘要

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其實施重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方財政及經營決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策。

合營公司指擁有共同控制權的各方可分享合營安排所涉淨資產的合營公司。共同控制指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資以權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別於綜合收益表及綜合其他全面收益表列賬。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認一項變動，則本集團會視乎情況於合併權益變動表確認應佔任何變動。本集團與聯營公司或合營公司交易產生的未變現收益及虧損均按本集團所佔聯營公司或合營公司的投資比例撇銷，惟如有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司所產生的商譽計入本集團對聯營公司或合營公司的投資。

倘對聯營公司的投資成為對合營公司的投資，或對合營公司的投資成為對聯營公司的投資，則不會重新計量留存權益，而是繼續按權益法將投資列賬。在所有其他情況下，若本集團失去對聯營公司的重大影響力或合營公司的共同控制權，會按公允值計量及確認留存權益。失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權時聯營公司或合營公司的賬面值與留存權益公允值加出售所得款項之間的差額於損益確認。

當聯營公司或合營公司的投資歸類為持作出售時，則按香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營業務」入賬。

企業合併及商譽

企業合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各企業合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨額的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控股權益的一切其他成份乃按公允值計量。收購成本於產生時計入損益。

當本集團收購企業時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行拆分。

倘企業合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公允值應按收購日期的公允值透過損益重新計量。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債(屬金融工具)的或然代價按公允價值計量,公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量。其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量,即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公允值總額,超逾與所收購可識別資產淨額及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購資產淨額的公允值,於評估後其差額將於損益內確認為廉價收購收益。

初始確認後,商譽採用成本減累計減值虧損作為後續計量之方法。每年檢查商譽的賬面值是否存在減值,如出現任何事件或情況轉變而顯示賬面值有減值跡象,則即時檢查。本集團於12月31日進行商譽的年度減值測試。就減值測試而言,企業合併所得的商譽自收購當日起分配至本集團的各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益),而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值,則確認減值虧損。已就商譽所確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及所出售單位業務的一部分,則於釐定出售業務的盈虧時,有關所出售業務的商譽將計入業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務的相對價值及所保留的現金產生單位部分而計算。

公允值計量

本集團於各呈報期結算日按公允值計量股本投資。公允值指於計量日市場參與者之間的有序交易中,就出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。計量公允價值時假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事,資產或負債的公允值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非金融資產的公允值計量會考慮市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途的另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

本集團針對不同情況使用不同估值方法,確保有足夠數據計量公允值,並盡量利用相關可觀察數據,減少使用不可觀察數據。

公允值於財務報表確認或披露的所有資產及負債,均基於對計量公允值整體而言屬重要的最低層輸入數據按下述公允值級別分類:

第一級別 — 按同等資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)計算

第二級別 — 按估值方法計算(計量公允值的重要最低層輸入數據可直接或間接觀察)

第三級別 — 按估值方法計算(計量公允值的重要最低層輸入數據不可觀察)

對於按經常性基準於財務報表確認的資產及負債，本集團於各呈報期結算日重新評估分類(基於對計量公允值整體而言屬重大的最低層輸入數據)，確定有否在不同級別之間轉移。

非金融資產減值

若一項資產出現減值跡象，或必須對資產(除了存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及分類為待售的非流動資產)進行年度減值測試，則對該等資產的可回收金額進行估計。資產的可回收金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減去處置費用後的淨額兩者中的較高者。可回收金額的估計以單項資產為基礎，除非該資產產生的主要現金流入無法獨立於其他資產或者資產組的現金流入，在後一種情況下，確定該資產所屬的現金產生單位的可回收金額。

只在資產的賬面值超過其可回收金額時確認減值虧損。將資產的預計未來現金流量按照反應當前市場對貨幣時間價值及與資產相關的風險的評估的稅前折現率折合成現值，以此評估資產的使用價值。減值虧損計入與減值資產的功能相一致的費用科目作為當期費用計入損益表。

在各報告期終日評估已確認的減值虧損是否有不存在或已降低的跡象。若存在此種跡象，則對可回收金額進行估計。已確認的商譽以外的資產的減值虧損只有在以下情況下可以撥回：用於確認該等資產可回收金額的估計已改變；但撥回之後的金額不得高於假定在以前會計年度未確認資產減值虧損的情況下將確定的資產的賬面值(減折舊／攤銷後的淨額)。該等減值虧損的撥回計入當期損益表的貸方。

關連人士

一方在以下情況下被認為是本集團的關連人士：

(a) 有關人士為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

- (i) 控制本集團或共同控制本集團；
- (ii) 可對本集團發揮重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 有關人士為適用任何以下條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；

- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一實體為一第三方的合營公司，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連人士的實體的僱員福利的退休福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或該實體作為集團任何成員公司其中一部分向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

不屬於在建工程的物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及任何減值虧損後的淨額入賬。倘物業、廠房及設備項目歸類為待售項目或屬於歸類為待售的出售組別，則不予折舊而根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情請參閱「待售的非流動資產及出售組別」的會計政策。物業、廠房及設備的成本包括其購買價格以及與使得該資產達到預定使用狀態及位於預定使用位置直接相關的任何費用。

物業、廠房及設備投入運營之後產生的支出，如維修及保養費用，一般會在支出期間在損益表中扣除。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可資本化計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產，然後進行折舊。

物業、廠房及設備採用直線法按其成本減去剩餘價值後的淨額在其可使用年限內計提折舊。主要年度折舊率如下：

土地及樓宇	2.375%至4.75%
裝修	20%至33.33%
機器	9.5%至19%
車輛	7.92%至19%
傢俱、裝置及設備	19%至31.67%
租賃物業改良	10%至33.33%

若物業、廠房及設備的各部分具有不同的使用年限，該項目的成本在各部分之間合理分攤，各部分分別計提折舊。

資產剩餘價值及可使用年期於各財政年結日審閱並在必要時視乎情況作出調整。

物業、廠房及設備(包括最初經確認的任何大部分物業、廠房及設備)在出售或預計其使用或其出售不能帶來未來經濟利益時終止確認。相關資產的淨出售收益與其賬面值之間的差額在資產終止確認於當年的損益表中確認為出售或報廢收益。

在建工程指正在施工當中的建造工程，按成本減去減值虧損後的淨額入賬，不計提折舊。其成本包括施工期間的直接建造成本及相關借款的資本化借款費用。在建工程在竣工及可使用時歸入相應的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業是指為了賺取租金收入及／或資本升值，而不是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有的，或為了在一般業務過程中出售而持有的土地及樓宇(包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業的租賃權益)。投資物業按成本初始計量，包括交易成本。初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公允值呈列。

投資物業公允值的變動所產生的損益，計入所產生年度的收益表。

投資物業報廢或出售的任何收益或虧損於報廢或出售年度內在損益表中予以確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途當日的公允值。如本集團的自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途當日前會根據「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公允值的任何差額則根據上述「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策列作重估。

由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公允值的任何差額於收益表中確認。

待售的已建成物業

待售的已建成物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定，可變現淨值根據現行市場狀況按出售物業的銷售價格減估計銷售物業產生的成本計算。

待售的非流動資產及處置組

倘非流動資產或處置組的賬面值可透過一項出售交易而非透過持續使用而取回，則會分類為待售項目。但僅有有關出售成交的機會極高，且該資產或處置組以其現有狀況可供即時出售，方會被視為待售項目。所有分類為處置組的附屬公司資產及負債重新分類為待售項目，而不論本集團於出售後有否保留其前附屬公司的非控股權益。

被分類為待售的非流動資產或處置組(除投資物業、遞延稅項資產及金融資產外)按其先前的賬面值與公允值減出售成本兩者中的較低者計量。分類為待售的物業、廠房及設備以及無形資產毋須計算折舊或攤銷。

無形資產(非商譽)

單獨收購的無形資產初始確認時按成本計量。企業合併時收購的無形資產，其成本為收購日期的公允值。無形資產為確定使用年限無形資產。確定使用年限的無形資產隨後在其可使用經濟年限內攤銷，並在出現可能減值的跡象時進行評估。至少每年一次在各財政年結日對確定使用年限的無形資產的攤銷期間及攤銷方法進行複核。

租賃

與資產所有權有關的全部風險及報酬(非法定所有權)實質上已轉入本集團的租賃確認為融資租賃。

與資產所有權有關的全部風險及報酬仍然由出租人持有的租賃視為經營租賃核算。若本集團為出租人，本集團在經營租賃項下出租的資產計入非流動資產，經營租賃項下的應收租金在租期內按直線法計入損益表的貸方。若本集團為承租人，經營租賃項下應付租金減去從出租人處接收的任何獎勵後的淨額在租期內按直線法在損益表中扣除或資本化為在建工程、投資物業及開發中物業成本的一部分。

經營租賃項下的預付土地租金按成本入賬，並在租期內按直線法進行後續確認。

當租金無法可靠地劃分為土地及樓宇的元素時，全數租金列入土地及樓宇的成本作為物業、廠房及設備的融資租賃。

收買租約

收買租約指本集團向舊租戶付款以收買其租約。收買租約乃按成本減任何減值虧損列賬，並於20年的租期內以直線法攤銷。

投資及其他金融資產**初始確認及計量**

金融資產於初始確認時分類為按公允值列入損益的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期的投資，以及可供出售的金融投資或指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。初始確認金融資產時，乃按公允值加收購該金融資產應佔的交易成本列賬，惟按公允值列入損益的金融資產除外。

金融資產的所有買賣均於交易日(即本集團承諾買賣資產當日)確認。一般買賣指必須於市場所在地法例或規例一般指定的時間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的計量取決於其分類，如下：

按公允值列入損益的金融資產

按公允值列入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及於初始確認時指定為按公允值列入損益的金融資產。倘收購金融資產的目的是為在短期內出售，則該等資產分類為持作買賣。包括獨立嵌入式衍生工具在內的衍生工具亦分類為持作買賣，惟指定為香港會計準則第39號所界定的有效對沖工具除外。

按公允值列入損益的金融資產按公允值列入財務狀況表，而公允值的正變動淨值於收益表列為其他收入及收益，公允值的負變動淨值於損益表列為融資成本。該等公允值變動淨額不包括有關該等金融資產所賺取的任何股息或利息，相關變動根據下文「收入確認」所載政策確認。

僅在滿足香港會計準則第39號時，於初始確認日將金融資產指定為按公允值列入損益的金融資產。

倘嵌入於主合約的衍生工具的經濟特質及風險與主合約中的經濟特質及風險無密切關係，且主合約並無持作買賣或指定為按公允值列入損益，則該等嵌入於主合約的衍生工具將視作獨立衍生工具並按公允值列賬。該等嵌入式衍生工具按公允值計量，公允值變動於損益表確認。只有合約條款的變動將大幅改變所規定的現金流量，或將金融資產重新分類為不屬於按公允值列入損益類別時，方會重新進行評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃具有固定或可確定付款金額，但並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始計量後，有關資產其後乃按實際利率法以攤銷成本減去任何減值撥備計量。計量攤銷成本時已考慮到獲得時產生的任何折現或溢價，包括構成實際利率的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益。減值虧損則於損益表中確認為貸款的融資成本及應收款項的其他開支。

可供出售的金融投資

可供出售的金融投資是指上市及非上市股本投資中的非衍生金融資產。分類為可供出售的權益投資指既未分類為持作買賣亦未指定為按公允值列入損益的投資。該類別中的債務證券指有意無限期持有的證券，且該等證券可能會因應流動資金需求或應對市況變動而出售。

在初始確認後，可供出售的金融投資其後按照公允值計量，未變現利潤或虧損於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資終止確認，當累計利潤或虧損由可供出售投資重估儲備重新分類至損益表中其他收入項下，或直至該投資釐定為減值，此時累計利潤或虧損由可供出售投資估值儲備重新分類至損益表中其他收益或虧損項下。持有可供出售金融投資時，利息及股息應根據下文「收入確認」所載政策分別以利息收入及股息收入記錄於全面損益表的其他收入。

當因為 (a) 合理的公允值估計範圍的變動對該投資而言是重大的或 (b) 在上述範圍內的各種估計價的概率不能夠合理地評估及用於估計公允值，而不能可靠計算非上市股本投資的公允值時，該類投資以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估近期出售其可供出售金融資產的能力及意向是否仍屬適當。倘於極少情況下本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，且管理層有能力及意向於可預見未來持有該等資產或持有該等資產至到期，本集團可能選擇重新分類該等金融資產。

對於從可供出售類別重新分類的金融資產，於重新分類當日的公允賬面值成為其新攤銷成本，以及有關該資產之前已於權益確認的任何收益或虧損，於該投資的尚餘期限內採用實際利率在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額之間的差額亦於資產的尚餘年期內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於權益記錄的賬項被重新分類至損益表。

終止確認金融資產

在下列情況下，本集團將主要終止確認（即自本集團的綜合財務狀況表內剔除）金融資產（或一項或一組同類金融資產的部分（如適用））：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「轉付」安排，對第三方承擔全數支付（沒有嚴重延緩）已收取現金流量的責任；而 (a) 本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報；或 (b) 本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，會評估其有否保留該項資產的絕大部分風險及回報，以及其程度。如本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報亦並無轉讓該資產的控制權，本集團將在本集團持續參與該已轉讓資產的前提下繼續確認該資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者的較低者計量。

金融資產的減值

在各報告期終日，本集團評估是否有一項金融資產或一組金融資產存在減值的客觀證據。倘於初始確認該資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則表示減值存在。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先對具個別重要性的金融資產進行個別評估，評估個別資產是否存在減值，或對非具個別重要性的金融資產進行共同評估。倘本集團釐定經個別評估的金融資產（無論具有重要性與否）並無存在客觀減值證據，則會將該資產歸入一組具有類似信貸風險特性的金融資產內，然後共同評估減值。個別評估減值及為其確認或繼續確認減值虧損的資產，在共同評估減值時不會包括在內。

已識別的減值虧損金額按資產的賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生的日後信貸損失）的現值之間的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產原有實際利率（即初始確認時的實際利率）折現。

資產的賬面值可透過使用備抵賬調低，虧損在損益表中確認。利息收入繼續按減少後的賬面值、採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率計算。當預期將來並不可能收回及所有抵押已變現或轉撥至本集團，貸款與應收款項連同任何相關的備抵應被撤銷。

其後，倘於確認減值後發生事件而導致估計減值虧損金額增加或減少，則先前確認的減值虧損可透過調整備抵賬予以增加或減少。倘撤銷數額其後收回，收回的數額則計入損益表。

可供出售的金融投資

就可供出售的金融投資而言，本集團將於各報告期終日評估一項投資或一組投資有沒有出現減值的客觀證據。

倘可供出售的金融資產出現減值，其成本（扣除任何本金付款及攤銷）與其現行公允值兩者間的差異減去過往在損益表內確認的任何減值虧損，將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。

倘權益投資被分類列作可供出售，則客觀跡象將包括該項投資的公允值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」乃相對於投資的原成本而評估，而「長期」則相對於出現公允值低於其原成本的時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損（按收購成本與現時公允值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量）將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。分類為可供出售的權益工具的減值虧損不可透過收益表回撥，其公允值的增加經扣除減值後直接於其他全面收益中確認。

確定是否屬「顯著」或「持續」時須作出判斷。在作出判斷時，本集團會評估（其中包括）一項投資的公允值少於其成本的持續時間或程度。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借貸，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債於初始確認時按公允值確認，而倘為貸款及借款，則扣除直接歸屬的交易成本確認。

本集團的金融負債包括應付貿易款項及應付票據、其他應付款項、應付關連人士款項、計息銀行貸款及借款及可換股債券。

後續計量

金融負債的計量取決於其分類，詳情如下：

貸款及借款

於初始確認後，計息銀行貸款其後以實際利率法按攤銷成本計量，但如折現的影響甚微，則按成本列賬。利潤及虧損乃於負債終止確認時及於按實際利率攤銷的過程中於損益表中確認。

計算攤銷成本時計及收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表的融資成本中。

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約乃因特定債務人無法按債務工具的條款支付到期款項，而須向合約持有人支付款項以彌補其因此所招致損失的合約。財務擔保合約初始乃按公允值並就與發出擔保直接相關的交易成本進行調整後，確認為負債。於初始確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i) 於報告期終日繳付現有負債所需開支的最佳估計金額；及(ii) 初始確認的金額減(如適用)累計攤銷。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵的部分，在扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，採用同等非可換股債券的市值，釐定負債部分的公允值，該數額按攤銷成本基準持續列為長期負債，直至換股或贖回被註銷為止。所得款項餘款分配至已確認的換股期權，扣除交易成本後計入權益。於其後年度，換股期權的賬面值不會重新計量。交易成本乃根據初始確認該等工具時，所得款項於負債及權益成份的分配攤分至可換股債券的負債及權益成份。

倘債券被贖回，公允值與其負債部分及衍生工具賬面值間的任何差額即時於損益中確認。贖回款項總額與負債部分及衍生工具公允值間的差額被當作贖回可換股債券權益部分的款項。此被視作可換股債券權益部分的贖回款項直接於權益內處理。

終止確認金融負債

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同的另一項負債所取代，或對現有負債的條款進行大幅修改，上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值的差額於損益表內確認。

金融工具的抵銷

倘目前有可執行法定權利抵銷已確認金額並擬按淨額基準結算，或同時變賣資產及償還負債時，金融資產及金融負債才會互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

存貨

存貨包括採購用作轉售的貨品，按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。貨品成本按先進先出法計算，包括貨品採購成本及其他直接成本。可變現淨值乃根據日常業務的估計售價減相關的變動銷售開支。

現金及現金等價物

列示於綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款，以及期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小、獲得時到期日一般在3個月內並且構成本集團現金管理不可分割的組成部分的投資。

列示於綜合財務狀況表中的現金及現金等價物包括庫存現金及銀行存款，包括未限定用途的定期存款。

撥備

當過去事件產生了現時(法律或推定)義務且及可能必須在未來以資源流出清償該義務時，若可以可靠地估計該義務的金額，則計提撥備。

若折現的影響重大，計提的撥備金為預計用於清償義務的未來支出在報告期終日的現值。由於時間推移產生的折現值的增加計入損益表的融資成本。

遞延收入

本集團設立一項忠誠獎勵計劃，該計劃讓顧客能夠於本集團的百貨店購買產品時獲得累積得分。在須獲取最低得分的規限下，得分其後可換取贈券及贈品。當顧客使用贈券向本集團購買產品時等同現金。

所收取的代價於所出售產品及所發出得分之間分配，而分配至得分的代價與其公允值相同。得分的公允值乃採用統計性分析釐定。所發出得分的公允值予以遞延，並於得分獲換領時確認為收入。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。與在損益以外確認的項目有關的所得稅，乃於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於報告期終日已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法），經計及本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關收回或向其繳付的金額計算。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債的稅基與財務報告的有關賬面值於報告期終日的所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債，惟：

- 對於企業合併以外的交易，倘有關交易於當時對會計利潤或稅務盈虧並無影響，則有關初始確認的商譽或資產或負債所產生的遞延稅項負債不在此列；及
- 對於投資附屬公司、聯營公司及合營公司的有關應課稅暫時差額，倘能控制有關暫時差額的回撥時間而於可見將來應不會回撥，則亦不在此列。

所有可抵扣暫時差額、承前未動用稅項資產及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。倘可能取得應課稅利潤以供動用可抵扣暫時差額，承前未動用稅項資產及未動用稅項虧損可予動用，則會確認遞延稅項資產，惟：

- 對於企業合併以外的交易，倘有關交易於當時對會計利潤或稅務盈虧並無影響，則初始確認的資產或負債所產生的遞延稅項資產則不在此列；及
- 對於投資附屬公司、聯營公司及合營公司的有關可抵扣暫時差額，則僅在有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅利潤以供動用暫時差額予以抵銷的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期終日檢討，倘不再可能有足夠應課稅利潤以供動用所有或部分遞延稅項資產，則遞延稅項資產將相應減少。於各報告期終日重新評估未確認的遞延稅項資產時，倘可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產，則予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期終日已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法），按預期實現有關資產或清償有關負債期間的適用稅率釐定。

倘即期稅項資產與即期稅項負債可合法地互相抵銷，且遞延稅項關乎同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

政府補貼

政府補貼在可合理確認將可獲得補貼及符合所有附帶條件時，按其公允值予以確認。若補貼與費用項目有關，則在補貼對應其擬補償成本支銷期間內系統地確認為收入。

若補貼與資產相關，則從資產的賬面值中扣減並透過扣減的折舊開支而轉撥至損益表。

倘若本集團收到非貨幣資產補貼，則有關補貼會以非貨幣資產的公允值記錄，並在相關資產的預期使用年限內每年按等額計入損益表。

收入確認

收入包括於本集團日常業務銷售貨品及提供服務的已收或應收代價的公允值。收入按已收代價的公允值，經扣除附加稅、估計退貨、回扣及折扣以及撇銷本集團內部的銷售額後計量。收入確認如下：

(a) 商品銷售－零售

貨品銷售額於本集團公司向客戶銷售貨品時確認。零售額通常以現金、借記卡或信用卡結算。

(b) 佣金收入

特許專營銷售的佣金收入於有關特許專營商銷售貨品時確認。

商品銷售和特許專營銷售所授出的客戶忠誠獎勵額乃於授出時作為銷售交易的一個獨立組成部分列賬。銷售交易的已收代價會在忠誠獎勵額與銷售的其他組成部分之間進行分配。分配至忠誠獎勵額的款項乃參考其公允值釐定，並於獎勵被贖回前或該責任因其他原因解除前列作遞延項目。

(c) 經營租賃租金收入及展示區租賃收入

該等收入於有關租約期按時間比例確認。

(d) 其他服務收入

管理費及信用卡手續費等其他服務收入按照評估實際服務佔整體服務的完成比例，於提供服務的會計期間確認。

(e) 管理費收入

經營百貨店的管理費收入於其管理服務提供時確認。

(f) 促銷收入

促銷收入根據與專營商訂立的相關合約條款及據此提供的服務而確認。

(g) 物業銷售收入

在日常業務過程中銷售物業所得收入於達成所有下列標準時確認：

- 與物業擁有權有關的重大風險及回報轉嫁予買家；
- 並無保留一般與擁有權有關的持續管理參與權或物業的有效控制權；
- 收入金額能可靠計算；
- 本集團很可能取得與交易有關的經濟利益；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠計量。

當相關物業的建築工程已完工及已取得有關政府機關發出的物業完工報告、物業交付予買家及有關應收款項的可收回性能合理地確保時，才符合上述標準。銷售物業時收取的按金於收入確認當日前列入綜合財務狀況表中的流動負債內。

(h) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

(i) 股息收入

股息收入於已確定有權收取款項時確認。

以股份為基礎的支付

本公司設立一項購股權計劃，向為本集團的成就做出貢獻的合格參與者給予獎勵及回報。本集團員工(包括董事)以股份為基礎的支付方式收取報酬，而員工則提供服務作為股本工具的代價(「以股權結算的交易」)。

與員工進行的以股份為基礎支付的交易成本，參照授予當日的公允值計量。公允值使用適當定價模式確定，請參閱財務報表附註37了解進一步詳情。

以股權結算的交易成本，連同在績效及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益於僱員福利開支內確認。於歸屬日期前的各報告期終日，以股權結算的交易所確認的累計費用，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的股本工具數量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計費用的變動。

釐定獎勵獲授當日的公平值時，並不計及服務及非市場績效條件，惟在有可能符合條件的情況下，則評估為本集團對最終將會歸屬股本工具數目最佳估計的一部分。市場績效條件反映於獎勵獲授當日的公平值。獎勵的任何其他附帶條件(但不帶有服務要求)視作非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵的公平值，除非同時具服務及／或績效條件，否則獎勵即時支銷。

因非市場績效及／或服務條件未能達成而最終未歸屬的獎勵並不確認為支出。凡獎勵包含市場或非歸屬條件，無論市場條件或非歸屬條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲履行，則交易仍被視為已歸屬。

倘若以股權結算的購股權的條款有所變更，則在達致購股權原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計算，任何變更導致以股份為基礎的支付的總公允價值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以股權結算的購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認的授予購股權的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何購股權。然而，若授予新購股權代替已註銷的購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷的購股權及新購股權，誠如前段所述，均應被視為原購股權的變更。

計算每股收益時，尚未行使股權的攤薄效應反映為額外股份攤薄。

其他員工福利

退休金責任

本集團在中國內地的公司參與由有關政府當局為中國內地僱員組織的界定供款退休金福利計劃，並根據僱員薪酬若干百分比按月向該等計劃供款，最高指定限額由有關政府當局規定。根據該等計劃，政府當局同意向所有現有及日後退休僱員承擔應付的退休金福利責任。

除供款外，本集團毋須再承擔其他退休後福利責任。該等計劃的供款於產生時確認為僱員福利開支。

住房福利

本集團公司在中國內地的僱員參與政府資助的住房基金。本集團根據僱員薪酬若干百分比按月向該等基金供款，最高指定限額由有關政府當局規定。本集團有關該等基金的責任僅限於各期應付的供款。向該等基金的供款於產生時支銷。

借貸成本

因收購、建造或生產符合條件資產（即需要長時間使其達到預定用途或銷售的資產）而直接產生的借貸成本進行資本化作為該資產成本的一部分。當資產大致上可用作擬定用途或銷售時，即停止將借貸成本資本化。特定借款用於符合條件資產之前作為短期投資所賺取的投資收益從已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本在發生時計入當期費用。借貸成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他費用。

股息

末期股息在股東於股東大會上批准之後確認為負債。往年，在獲得股東在年度股東大會上的批准之前，董事擬派的末期股息歸類為財務狀況表權益部分中股份溢價的獨立分配。

中期股息乃同時建議及宣派，此乃由於本公司的組織章程大綱及章程細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

本財務報表乃以人民幣呈列。本集團各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計量。由本集團實體列賬的外幣交易初始按交易日期彼等各自適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期終日的適用功能貨幣匯率換算。因貨幣項目結算或換算而產生的匯兌差額均計入損益表內。

按歷史成本以外幣計算的非貨幣項目按最初交易日期適用的匯率換算。按公允值以外幣計算的非貨幣項目按釐定公允值當日的適用匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目時產生的收益或虧損，按確認該項目的公允值變動的收益或虧損一致的方法處理(即其他全面收益或損益已確認的項目的公允值收益或虧損，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

本公司及若干附屬公司的功能貨幣為港元。於報告期終日，該等公司的資產及負債乃以報告期終日的匯率換算成港元，而損益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

所產生匯兌差額乃於其他全面收入中確認，並於匯率波動儲備中累計。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收入部分乃於損益表確認。

3. 重大會計判斷和會計估計

本集團財務報表的編製要求管理層作出影響收入、費用、資產和負債的申報金額及相關披露，以及或然負債披露的會計判斷、會計估計和會計假設。會計假設和估計的不確定性導致的結果可能要求對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除了涉及會計估計的判斷之外，管理層還做了如下對財務報表中確認的金額影響最為重大的判斷：

聯營公司

本集團管理層根據本集團行使控制權或影響被投資公司的能力將其權益投資分類。本集團會計政策其中相關會計處理方法載於上文附註2.4。

本集團持有少於20%投票權以及可行使重大影響力的若干權益投資，由管理層分類為於聯營公司的投資。管理層釐定本集團是否擁有重大影響力時會考慮是否符合以下條件：

- (a) 本集團在該等公司擁有董事會或同等監管機關的代表；
- (b) 本集團可參與該等公司的決策過程，包括股息及其他分派的決定；
- (c) 本集團與該等公司有重大交易；
- (d) 本集團與該等公司互換管理人員；
- (e) 本集團向該等公司提供重要技術資訊；或
- (f) 其他投資者擁有重大或多數權益而可嚴重影響本集團在該等公司行使的影響力。

管理層於各報告日或出現影響本集團對被投資公司行使控制權的能力或影響力的事件或環境改變時會根據上述條件重新評估分類。

經營租賃承擔-本集團作為出租人

本集團已經簽訂了對其投資物業組合的商業房地產租賃協定。本集團認為其保留了經營租賃項下出租的房地產的所有權的所有重大風險和回報。

投資物業與自用房地產之間的分類

本集團判斷一項資產是否可以劃分為投資物業，並且制定了相關的判斷標準。投資物業是為了賺取租金或資本升值或兩者兼具而持有的房地產。因此，本集團考慮一項房地產產生的主要現金流是否獨立於公司持有的其他資產。某些房地產的一部分是為了賺取租金收入或資本升值而持有的，另一部分是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有的。若房地產的該等部分可以分別出售，本集團對各部分進行單獨核算。若房地產的部分不能單獨出售，則只有在房地產的次要部分是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有時，該房地產才能確認為投資物業。在單項房地產基礎上判斷附屬服務是否是主要部分，導致房地產不能被劃分為投資物業。

估計的不確定性

在報告期終日，涉及到未來以及構成會計估計不確定性主要來源，並且具有導致資產和負債賬面值在下一會計年度進行重大調整的重大風險的主要會計假定載列如下：

商譽減值

本集團至少每年一次確定商譽是否減值。這要求對商譽所分攤的現金產生單位的使用價值進行估計。估計使用價值要求本集團對現金產生單位的預計未來現金流量做出估計，並選擇合適的折現率計算該現金流量的現值。2015年12月31日，商譽的賬面值為人民幣535,609,000元(2014年：人民幣535,609,000元)。請參閱財務報表附註18了解更多詳情。

投資物業的公允值

倘缺乏同類物業於活躍市場的現有價格，則本集團會考慮從多個途徑所蒐集的資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點或受不同租約或其他合約規限的物業於活躍市場的現有價格(經調整以反映各項差異)；
- (b) 活躍程度稍遜的市場所提供同類物業近期價格(經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況的任何變動)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計預測的經貼現現金流量，此項預測以任何現有租約及其他合約的條款以及(在可行情況下)外來證據(如地點及狀況相同的類似物業現有市場租值)為憑證，並採用可反映有關現金流量金額及時間不明朗因素當時市場評估的貼現率。

投資物業於2015年12月31日的賬面值為人民幣7,249,000,000元(2014年：人民幣5,699,000,000元)。進一步詳情(包括公允值計量所使用的主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註15。

物業、廠房及設備的可使用年期

本集團管理層將決定本集團物業、廠房及設備的估計使用年限和相關折舊費，此類預測乃根據具有相似特性和功能的物業、廠房及設備的實際使用年限而確定。若使用年限低於先前預計年限，管理部門將增加其折舊費，或者將勾銷或降低已被放棄或賣出的過時技術或非策略性資產。真實的經濟年限可以不同於預計使用年限。定期審查可以改變應折舊年限和將來的折舊費。

存貨可變現淨值

存貨可變現淨值指日常業務的估計售價減估計銷售開支。該等估計基於當時同類貨品銷售市況及過往經驗作出。存貨可變現淨值或會隨客戶品味或競爭對手因應激烈消費品行業發展週期作出的行動而有重大轉變。管理層於各報告日重新評估該等估計。

其他應收款項、貸款及應收款項和應收關連人士款項的減值

本集團管理層基於信貸記錄及當時市況透過評估能否收回其他應收款項、貸款及應收款項及應收關連人士款項，以估計有關減值撥備、其中需要作出估計及判斷。管理層於各報告日重新評估撥備。

倘出現任何事件或情況轉變而顯示無法收回結餘，則會就其他應收款項及應收關連人士款項作出撥備。當預期有別於原先估計時，有關差異將影響其他應收款項及應收關連人士款項的賬面值，故此於估計轉變期間錄得減值開支。

遞延收入

本集團VIP計劃的客戶所賺取的積分獎勵應佔的收入款額，乃按所授積分獎勵的公允值及預計贖回率估計。預計贖回率乃考慮日後將可供贖回的積分獎勵額，並經扣除預期不會贖回的積分獎勵額後作估計。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國的土地增值稅乃就土地價值(即銷售物業所得款項減可扣稅支出，包括土地成本、借貸成本及其他物業開發費用)的增幅以30%至60%的累進稅率徵收。

本集團在中國內地從物業開發業務的附屬公司均須繳納土地增值稅。然而，在中國內地的不同城市，該等稅項的實施各有差異，且本集團尚未與不同稅務機關最終落實其土地增值稅報稅表。因此，在釐定土地增值及其相關稅項的金額時須作出重大判斷。於日常業務過程中最終釐定的稅項乃不確定。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響損益表，並就該釐定期間的土地增值稅作出撥備。

所得稅

本集團主要須繳納中國內地所得稅。若干交易及釐定最終稅項所用的計算方式並不明確。當最終評稅結果有別於稅項撥備的賬面值時，該等差額會影響釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

4. 經營分部資料

本集團按業務所產生收入劃分業務單位以方便管理，四個可報告經營分部如下：

- 百貨店分部—在中國內地經營及管理百貨店；
- 購物中心分部—在中國內地經營購物中心；
- 物業發展分部—在中國內地發展及銷售物業；及
- 其他分部—主要包括本集團的貿易業務。

管理層會就資源分配決策及表現評估，分開監控本集團的經營分部業績。分部表現乃按可報告分部溢利／(虧損)評估，即計量經調整除稅前利潤／(虧損)。除不計及分佔聯營公司的利潤及虧損、分佔合營公司的虧損、融資收入、融資成本、以股權結算的購股權開支、投資物業的公允值收益、未分配收益及虧損淨額以及其他未分配總辦事處及公司開支外，經調整除稅前利潤／(虧損)與本集團除稅前利潤相符。

分部間銷售及轉讓乃經參考按當時市價與第三方交易時的售價進行。

截至2015年12月31日止年度	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
向外界客戶銷售	3,618,997	1,365,487	602,255	168,714	5,755,453
分部間銷售	—	—	—	80,436	80,436
	3,618,997	1,365,487	602,255	249,150	5,835,889
<u>對賬：</u>					
撤銷分部間銷售					(80,436)
收入					<u>5,755,453</u>
分部業績	935,170	70,548	60,823	20,797	1,087,338
<u>對賬：</u>					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
合營公司					(18,648)
聯營公司					284,502
融資收入					219,874
融資成本					(205,528)
以股權結算的購股權開支					(13,761)
投資物業的公允值收益					291,970
未分配收益及虧損淨額					306,409
企業及其他未分配開支					<u>(110,540)</u>
除稅前利潤					<u>1,841,616</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	253,919	237,634	1,458	4,021	497,032
資本開支 (a)	242,087	770,382	640	6,327	1,019,436

附註：

(a) 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃款項及其他無形資產。

截至2014年12月31日止年度	百貨店 人民幣千元	購物中心 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入					
向外界客戶銷售	3,470,239	926,424	662,738	191,167	5,250,568
分部間銷售	—	—	—	67,593	67,593
	3,470,239	926,424	662,738	258,760	5,318,161
對賬：					
撤銷分部間銷售					(67,593)
收入					<u>5,250,568</u>
分部業績	910,783	(69,381)	270,758	41,386	1,153,546
對賬：					
分佔以下各項的利潤及虧損：					
合營公司					(33,883)
聯營公司					343,086
融資收入					216,999
融資成本					(169,291)
以股權結算的購股權開支					(16,429)
投資物業的公允值收益					434,729
未分配收益及虧損淨額					(14,920)
企業及其他未分配開支					<u>(108,581)</u>
除稅前利潤					<u>1,805,256</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	307,016	139,018	1,037	9,315	456,386
資本開支	256,116	1,714,149	—	439	1,970,704

本集團所有業務均在中國內地經營。於截至2015年及2014年12月31日止年度，均無來自單一客戶銷售的營運所得收入佔本集團收入10%或以上。本集團所有非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國內地。

5. 收入、其他收入及收益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銷售貨品-直接銷售	1,814,296	1,671,654
特許專營銷售佣金	2,380,301	2,334,953
租金收入	912,122	543,576
投資物業及自用物業租金收入	495,228	343,215
分租租金收入	359,253	167,236
或然租金收入	57,641	33,125
經營百貨店的管理費收入	36,959	22,550
銷售商品佣金	9,520	15,097
	<u>5,153,198</u>	<u>4,587,830</u>
零售收入	5,153,198	4,587,830
銷售物業	602,255	662,738
	<u>5,755,453</u>	<u>5,250,568</u>

特許專營銷售佣金分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	<u>13,987,837</u>	<u>13,561,449</u>
特許專營銷售佣金	<u>2,380,301</u>	<u>2,334,953</u>

直接銷售收入及來自特許經營銷售的總收入主要以現金、借記卡或信用卡方式結算。本集團並無固定信貸政策。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他收入		
廣告、推廣及管理收入	407,653	362,530
輔營收入	13,660	26,911
補貼收入	24,077	22,046
其他	31,903	35,720
	<u>477,293</u>	<u>447,207</u>
收益／(虧損)		
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損	(2,435)	(2,994)
出售聯營公司權益產生的收益	188,542	-
出售附屬公司產生的收益 (附註38)	30,744	9,200
出售持有至到期的投資產生的收益	-	1,059
投資物業的公允值收益	291,970	434,729
出售合營公司產生的收益	133,413	-
其他	(43,855)	(22,185)
	<u>598,379</u>	<u>419,809</u>
	<u><u>1,075,672</u></u>	<u><u>867,016</u></u>

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除下列各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	1,533,209	1,405,750
已出售物業成本	435,373	279,574
折舊及攤銷	497,032	456,386
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬(附註9))	779,268	759,658
工資、薪金及花紅	583,707	566,738
退休金成本-界定供款計劃(附註(a))	112,747	109,488
福利、醫療及其他利益	69,053	67,003
以權益結算的購股權開支(附註37)	13,761	16,429
水電開支	395,139	306,008
百貨店租金開支	744,832	563,170
信用卡費用	86,805	85,432
廣告開支	240,548	296,407
物業發展開支	104,601	112,406
核數師酬金	3,400	3,000
專業服務費用	23,706	17,588
其他稅項開支	98,226	91,857
	<u>99,476</u>	<u>82,056</u>
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)	<u>99,476</u>	<u>82,056</u>

附註：

- (a) 本集團於中國內地的附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營運的界定供款退休金計劃。本集團於中國內地的附屬公司向退休金計劃供款，以向僱員提供退休福利，有關供款額按當地市政府確定的平均僱員薪金的若干百分比計算。該等退休金計劃為應付予退休僱員的全部退休後福利，而本集團除供款外，毋須承擔實際支付退休後福利的其他責任。

7. 融資收入／融資成本

融資收入及融資成本的分析如下：

融資收入

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	29,978	28,596
來自貸款及應收款項的利息收入	118,643	88,953
來自一家合營公司的利息收入	20,458	18,934
來自聯營公司的利息收入	26,964	21,735
其他利息收入	23,831	58,781
	<u>219,874</u>	<u>216,999</u>

融資成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款(包括可換股債券)的利息	221,704	245,074
減：已資本化的利息	(16,176)	(75,783)
	<u>205,528</u>	<u>169,291</u>

融資成本分析如下：

零售融資成本	174,471	169,291
物業發展的融資成本	31,057	-
	<u>205,528</u>	<u>169,291</u>

8. 所得稅

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期所得稅－中國內地	449,970	455,433
即期一年內中國土地增值稅	(242)	135,423
遞延稅項	42,790	50,618
	<u>492,518</u>	<u>641,474</u>

本公司為在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司，並獲豁免支付開曼群島所得稅。

於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃因該等附屬公司於英屬處女群島並無營業地點(除僅有註冊辦事處外)或從事任何業務。

香港利得稅乃按照於香港產生的估計應課稅溢利以稅率16.5% (2014年：16.5%)計提撥備。由於年內本集團概無自香港產生或賺取應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

於新加坡註冊成立的附屬公司須按17% (2014年：17%)的稅率繳納新加坡所得稅。

於截至2015年12月31日，在中國內地成立的附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅（「企業所得稅」），惟達孜銀泰除外，該公司根據西部大開發政策須按15%的稅率繳納企業所得稅，其中40%進一步獲其於西藏自治區註冊成立所在當地市政府豁免。於2014年，所有在中國內地成立的附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除土地成本、借貸成本及其他物業發展開支等應扣除項目金額的餘額。本集團已根據中國的相關稅務法律及法規對土地增值稅作出估計，計提稅項撥備，並計入稅項。實際現金結算土地增值稅負債前，土地增值稅負債須獲稅務機關的最終審閱／批准。

使用本公司及其大部分附屬公司所在國家的法定稅率的除稅前利潤適用的稅項開支與使用實際稅率的稅項開支對賬如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>1,841,616</u>	<u>1,805,256</u>
按法定稅率25% (2014年：25%)計稅	460,404	451,314
特定省份或地方當局訂定的較低稅率	(10,082)	(872)
過往期間已動用的稅項虧損	(22,594)	(10,817)
聯營公司及一家合營公司應佔利潤及虧損	(66,464)	(77,301)
就一家聯營公司的可供分派利潤按稅率10%計算預扣稅的影響	11,747	15,958
就過往期間的即期稅項作出的調整	18,530	31,160
未確認稅項虧損	95,853	93,012
不可扣稅的開支	5,305	37,453
土地增值稅撥備	(242)	135,423
土地增值稅的稅務影響	<u>61</u>	<u>(33,856)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>492,518</u>	<u>641,474</u>
綜合財務狀況表內的應付稅項指：		
中國企業所得稅	384,076	420,193
中國土地增值稅	<u>104,145</u>	<u>114,994</u>
	<u>488,221</u>	<u>535,187</u>

聯營公司及一家合營公司應佔稅項達人民幣116,981,000元 (2014年：人民幣124,136,000元)，有關詳情載於綜合收益表「應佔一家合營公司及聯營公司利潤及虧損」。

9. 董事及最高行政人員酬金

根據上市規則、《香港公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露本年度的董事及最高行政人員酬金如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
袍金	497	480
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	7,028	6,436
以股權結算的購股權開支	2,962	3,355
	9,990	9,791
	<u>10,487</u>	<u>10,271</u>

於該等年度內，若干董事因彼等對本集團的服務而於本公司購股權計劃項下獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註37。該等在歸屬期間已於損益表中確認的購股權的公允值，乃於授出日期釐定，而於本年度財務報表中計入的金額已包括於上述的董事及最高行政人員酬金披露中。

(a) 獨立非執行董事

年內付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
于寧先生	161	160
周凡先生	161	160
陳江旭先生(附註(i))	94	-
石春貴先生(附註(i))	81	160
	<u>497</u>	<u>480</u>

年內並無其他應付予獨立非執行董事的酬金(2014年：無)。

(b) 執行董事和非執行董事

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	以股權結算 的購股權 開支 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
2015年			
執行董事：			
沈國軍先生(附註(ii))	1,305	—	1,305
執行董事兼最高行政人員：			
陳曉東先生	5,320	2,962	8,282
非執行董事：			
辛向東先生	403	—	403
張勇先生	—	—	—
李漢潮先生(附註(iii))	—	—	—
孫小寧女士(附註(iv))	—	—	—
	403	—	403
	7,028	2,962	9,990
2014年			
執行董事：			
沈國軍先生	2,399	—	2,399
執行董事兼最高行政人員：			
陳曉東先生	2,989	3,355	6,344
非執行董事：			
劉東先生	348	—	348
辛向東先生	400	—	400
王聯章先生	300	—	300
孫小寧女士	—	—	—
李漢潮先生	—	—	—
張勇先生	—	—	—
	1,048	—	1,048
	6,436	3,355	9,791

年內亦無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何酬金。

附註：

- (i) 石春貴先生已辭任非執行董事，自2015年6月5日起生效。陳江旭先生已獲委任為本公司非執行董事，自2015年6月5日起生效，以填補董事會因石春貴先生辭任而產生的臨時空缺。
- (ii) 沈國軍先生已辭任執行董事，自2015年6月5日起生效。
- (iii) 李漢潮先生已辭任非執行董事，自2015年6月5日起生效。
- (iv) 孫小寧女士已辭任非執行董事，自2015年11月11日起生效。

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名董事兼最高行政人員(2014年：兩名董事兼最高行政人員)，有關薪酬詳情載於上述附註9。年內其餘三名(2014年：三名)最高薪酬僱員(並非本公司董事或最高行政人員)的酬金如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,675	1,956
酌情花紅	1,658	1,534
退休福利計劃供款	307	331
以股權結算的購股權開支	<u>1,608</u>	<u>1,623</u>
	<u>5,248</u>	<u>5,444</u>

酬金屬以下範圍的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員數目如下：

	僱員人數	
	2015年	2014年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
3,000,001港元至3,500,000港元	<u>—</u>	<u>1</u>
	<u>3</u>	<u>3</u>

年內，上述非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員因彼等對本集團的服務而獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註37。該等在歸屬期間已於損益表中確認的購股權的公允值，乃於授出日期釐定，而於本年度財務報表中計入的金額已包括於上述的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員酬金披露中。

11. 股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
中期及特別股息—每股普通股人民幣0.20元 (2014年：人民幣0.10元)	437,783	223,058
擬派末期股息—每股普通股人民幣0.12元(2014年：人民幣0.12元)	<u>261,606</u>	<u>260,503</u>
	<u><u>699,389</u></u>	<u><u>483,561</u></u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

截至2014年12月31日止年度已宣派的所有股息合共人民幣260,503,000元以及中期及特別股息為數人民幣437,669,000元已於2015年12月31日前派付。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股的加權平均數2,181,187,164股(2014年：2,101,812,145股)計算。

每股攤薄盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤(經調整以反映可換股債券的利息，若適用)計算。計算時所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數，而普通股加權平均數乃假設於視作行使所有潛在可攤薄普通股或將其兌換為普通股時已無償發行。

每股基本及攤薄盈利乃按以下計算：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	1,317,474	1,121,483
可換股債券的利息	<u>87,311</u>	<u>40,624</u>
用於計算每股攤薄盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	<u><u>1,404,785</u></u>	<u><u>1,162,107</u></u>

	股份數目	
	2015年	2014年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	2,181,187,164	2,101,812,145
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	5,331,821	2,640,113
可換股債券	<u>519,564,433</u>	<u>230,138,974</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>2,706,083,418</u>	<u>2,334,591,232</u>

13. 待售的出售組別

於2013年1月9日，本公司與鑫泰投資有限公司(「鑫泰投資」)簽訂三份股權轉讓協議，以出售其於本公司附屬公司溫嶺泰悅房地產開發有限公司(「溫嶺泰悅」)、溫嶺銀泰置業有限公司(「溫嶺銀泰置業」)及溫嶺銀泰酒店開發有限公司(「溫嶺銀泰酒店」)各70%股權，總代價為人民幣405,574,900元。於2015年12月31日，該等交易正在進行中，故溫嶺泰悅、溫嶺銀泰置業及溫嶺銀泰酒店分類為待售的出售組別。

於2014年12月31日，溫嶺銀泰置業、溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店及瀋陽銀泰分類為待售的資產及負債的主要類別(於2014年12月31日主要類別的資產及負債亦包括瀋陽北方銀泰置業有限公司(「瀋陽銀泰」)，該公司已於2015年出售)呈列如下：

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產			
物業、廠房及設備		60,313	60,650
投資物業	15	—	570,907
預付土地租賃款項		147,482	148,720
開發中物業		998,741	642,637
按金、預付款項及其他應收款項		137,241	29,011
應收貿易款項		—	15,941
現金及現金等價物		<u>112,740</u>	<u>45,317</u>
分類為待售的資產		1,456,517	1,513,183
負債			
其他應付款項及應計費用		789,481	211,935
應付稅項		—	3,024
遞延稅項負債	24	<u>—</u>	<u>122,553</u>
與分類為待售的資產直接相關的負債		<u>789,481</u>	<u>337,512</u>
與出售組別直接相關的淨資產		<u>667,036</u>	<u>1,175,671</u>

應收待售的出售組別款項人民幣零元(2014年：人民幣77,018,484元)及應付待售的出售組別款項人民幣63,201,512元(2014年：人民幣28,698,915元)於2015年12月31日對銷，且並無計入與分類為待售的資產直接相關的負債及分類為待售的資產。

本集團分類為待售的資產包括於各報告期終日按公允值計量的投資物業。公允值由本集團內部根據活躍市場上類似資產的報價(未經調整)予以計量。

14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇	裝修	機器	車輛	傢俱、裝置 及設備	租賃物業改良	在建工程	總計
	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
2014年12月31日								
於2013年12月31日及 2014年1月1日：(經重列)								
成本	4,194,824	414,742	224,530	46,768	139,655	969,092	1,557,252	7,546,863
累計折舊	(577,175)	(215,220)	(110,809)	(24,175)	(66,892)	(447,014)	-	(1,441,285)
賬面淨值	<u>3,617,649</u>	<u>199,522</u>	<u>113,721</u>	<u>22,593</u>	<u>72,763</u>	<u>522,078</u>	<u>1,557,252</u>	<u>6,105,578</u>
於2014年1月1日，扣除累計折舊 (經重列)	3,617,649	199,522	113,721	22,593	72,763	522,078	1,557,252	6,105,578
添置	837,305	153,972	64,937	2,483	33,859	86,943	980,791	2,160,290
轉撥	258,351	91,347	-	-	-	287,790	(637,488)	-
年內折舊撥備	(147,149)	(46,722)	(33,284)	(7,119)	(29,991)	(133,802)	-	(398,067)
轉撥至投資物業(附註15)	-	-	-	-	-	-	(1,859,274)	(1,859,274)
已收政府補貼	(1,851)	-	-	-	-	-	-	(1,851)
出售	-	(4,495)	(1,188)	(1,873)	(4,581)	(239)	-	(12,376)
於2014年12月31日， 扣除累計折舊	<u>4,564,305</u>	<u>393,624</u>	<u>144,186</u>	<u>16,084</u>	<u>72,050</u>	<u>762,770</u>	<u>41,281</u>	<u>5,994,300</u>
於2014年12月31日：								
成本	5,288,633	588,327	286,346	42,672	163,522	1,305,663	41,281	7,716,444
累計折舊	(724,328)	(194,703)	(142,160)	(26,588)	(91,472)	(542,893)	-	(1,722,144)
賬面淨值	<u>4,564,305</u>	<u>393,624</u>	<u>144,186</u>	<u>16,084</u>	<u>72,050</u>	<u>762,770</u>	<u>41,281</u>	<u>5,994,300</u>

	土地及樓宇 人民幣千元	裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	車輛 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	租賃物業改良 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2015年12月31日								
於2014年12月31日及 2015年1月1日：								
成本	5,288,633	588,327	286,346	42,672	163,522	1,305,663	41,281	7,716,444
累計折舊	(724,328)	(194,703)	(142,160)	(26,588)	(91,472)	(542,893)	-	(1,722,144)
賬面淨值	<u>4,564,305</u>	<u>393,624</u>	<u>144,186</u>	<u>16,084</u>	<u>72,050</u>	<u>762,770</u>	<u>41,281</u>	<u>5,994,300</u>
於2015年1月1日，扣除累計折舊	4,564,305	393,624	144,186	16,084	72,050	762,770	41,281	5,994,300
添置	3,646	34,823	18,840	3,392	20,168	180,678	1,371,862	1,633,409
轉撥	15,579	44,465	905	-	-	21,888	(82,837)	-
年內折舊撥備	(167,765)	(69,605)	(27,539)	(5,081)	(30,949)	(127,587)	-	(428,526)
轉撥至投資物業(附註15)	-	-	-	-	-	-	(1,212,570)	(1,212,570)
出售	-	(1,261)	(1,001)	(3,919)	(2,801)	(2,132)	-	(11,114)
於2015年12月31日， 扣除累計折舊	<u>4,415,765</u>	<u>402,046</u>	<u>135,391</u>	<u>10,476</u>	<u>58,468</u>	<u>835,617</u>	<u>117,736</u>	<u>5,975,499</u>
於2015年12月31日：								
成本	5,307,858	662,073	303,010	32,235	175,186	1,480,150	117,736	8,078,248
累計折舊	(892,093)	(260,027)	(167,619)	(21,759)	(116,718)	(644,533)	-	(2,102,749)
賬面淨值	<u>4,415,765</u>	<u>402,046</u>	<u>135,391</u>	<u>10,476</u>	<u>58,468</u>	<u>835,617</u>	<u>117,736</u>	<u>5,975,499</u>

概無土地租賃款項攤銷(2014年：人民幣16,541,000元)已包含在上述在建工程添置中。

本集團抵押其若干樓宇以獲取本集團的銀行信貸額度(附註33(b))。該等已抵押樓宇於2015年12月31日的賬面淨值約為人民幣1,314,235,000元(2014年：人民幣1,177,423,000元)。

15. 投資物業

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	5,699,000	3,340,907
添置	45,460	265,910
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	1,212,570	1,859,274
轉撥自預付土地租賃款項	-	379,532
轉撥至待售的資產	-	(570,907)
已收政府補貼	-	(10,445)
投資物業的公允值收益	<u>291,970</u>	<u>434,729</u>
於12月31日的賬面值	<u><u>7,249,000</u></u>	<u><u>5,699,000</u></u>

本集團的投資物業位於中國浙江省金華市、溫嶺市、臨海市、海寧市和寧波市、陝西省西安市、廣西省柳州市及湖北省武漢市，主要包括持作收取長期租金收入的樓宇。

本集團的投資物業包括位於中國內地的八處商用物業。本公司董事按各投資物業的性質、特性及風險決定劃分為一個類型資產，即商用物業。本集團投資物業於2015年12月31日已根據獨立專業合資格評估師萊坊測計師行有限公司的估值重估為人民幣7,249,000,000元。本公司董事每年決定任聘哪家外部評估師負責就本集團的物業進行外部評估。評估師的選擇標準包括市場認知、信譽、獨立性及是否能保持專業水準。本集團財務總監就中期及年度財務報告進行的評估每年兩次與評估師討論有關評估假設及評估結果。

投資物業根據經營租約租賃予第三方，其進一步詳情的概要載於財務報表附註41(a)。

本集團抵押其若干投資物業以獲取本集團的銀行信貸額度(附註33(b))。該等已抵押投資物業於2015年12月31日的賬面值約為人民幣705,000,000元(2014年：人民幣285,000,000元)。

於2015年12月31日，位於中國陝西省西安市的若干樓宇的賬面值為人民幣501,000,000元(2014年：人民幣520,000,000元)，其所有權證正在辦理。

董事認為本集團有權合法及有效地佔用及使用上述投資物業。董事亦認為上述事宜將不會對本集團於2015年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

公允價值級別架構

下表載列本集團投資物業的公允價值計量級別架構：

	於2015年12月31日的公允價值計量採用			
	活躍	重大可	重大不可	總計
	市場的報價	觀察輸入值	觀察輸入值	
	(第一級別)	(第二級別)	(第三級別)	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
經常性公平值計量：				
商用物業	—	—	7,249,000	7,249,000
	—	—	7,249,000	7,249,000
	於2014年12月31日的公允價值計量採用			
	活躍	重大可	重大不可	總計
	市場的報價	觀察輸入值	觀察輸入值	
	(第一級別)	(第二級別)	(第三級別)	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
經常性公平值計量：				
商用物業	—	—	5,699,000	5,699,000
	—	—	5,699,000	5,699,000

本年內第一級別及第二級別之間並無公允價值計量的轉移，也沒有轉往或轉自第三級別（2014年：無）。

下列為評估投資物業所使用的評估方法及主要輸入值摘要：

評估方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	
		2015年	2014年
商用物業	收益資本化法	(1) 資本化比率	(1) 4.5-8.5%
		(2) 月租	(2) 每月人民幣90-131元 /平方米
			(1) 4.5-8.5%
			(2) 每月人民幣84-127元 /平方米

收益資本化法或年期和租賃到期續租法，乃考慮物業現有租約所能獲取的租金收入淨額淨額，並適當計入該物業的租期外潛在租金收入，有關租金收入已按適當的資本化比率進行資本化以釐定其價值。估計月租的顯著增加(減少)會導致投資物業公允價值顯著增加(減少)。資本化比率的顯著增加(減少)會導致投資物業公允價值顯著減少(增加)。

16. 預付土地租賃款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,603,314	2,007,143
添置	287	87,796
轉撥至投資物業(附註15)	-	(379,532)
轉撥至開發中物業(附註17)	-	(49,576)
已收政府補貼	-	(2,834)
年內攤銷	(58,495)	(59,683)
	<u>1,545,106</u>	<u>1,603,314</u>
於12月31日的賬面值	<u>1,545,106</u>	<u>1,603,314</u>

本集團之租賃土地位於中國浙江省杭州市、海寧市、臨海市、溫嶺市和金華市、湖北省隨州市和仙桃市及安徽省合肥市，租賃期介乎36至40年。

年內概無計入攤銷的金額(2014年：人民幣16,541,000元)已予以資本化，作為部分建設成本。

本集團抵押其預付土地租賃款項以獲取本集團的銀行信貸額度(附註33(b))。該等已抵押預付土地租賃款項於2015年12月31日的賬面值約為人民幣640,493,000元(2014年：人民幣739,976,000元)。

17. 待售的已建成物業及開發中物業

待售的已建成物業

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初	1,151,768	-
轉撥自開發中物業	851,326	1,431,342
轉撥至已售物業成本(附註6)	(435,373)	(279,574)
	<u>1,567,721</u>	<u>1,151,768</u>
年終	<u>1,567,721</u>	<u>1,151,768</u>

開發中物業

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初	550,335	905,067
添置	300,991	1,050,248
轉撥自預付土地租賃款項(附註16)	-	49,576
轉撥至待售的已建成物業	(851,326)	(1,431,342)
已收政府補貼	-	(23,214)
	<u>-</u>	<u>(23,214)</u>
年終	<u>-</u>	<u>550,335</u>

本集團的待售的已建成物業及開發中物業位於中國內地。

本集團抵押其若干待售的已建成物業以獲取本集團的銀行信貸額度(附註33(b))。該等已抵押待售的已建成物業於2015年12月31日的賬面值為人民幣12,882,000元(2014年：無)。該等已抵押開發中物業於2015年12月31日的賬面值為零(2014年：人民幣18,400,000元)。

18. 商譽

	人民幣千元
於2014年1月1日(經重列)	
於1月1日的成本	650,781
累計減值	<u>(115,172)</u>
賬面淨值	<u>535,609</u>
於2014年1月1日的成本，扣除累計減值	535,609
年內減值	<u>—</u>
於2014年12月31日	<u>535,609</u>
於2015年1月1日	
於1月1日的成本	650,781
累計減值	<u>(115,172)</u>
賬面淨值	<u>535,609</u>
於2015年1月1日的成本，扣除累計減值	535,609
年內減值	<u>—</u>
於2015年12月31日的賬面淨值	<u>535,609</u>
於2015年12月31日	
成本	608,370
累計減值	<u>(72,761)</u>
賬面淨值	<u>535,609</u>

附註：

於2014年12月12日，上海銀泰及第三方簽訂股權轉讓協議，以出售其於瀋陽銀泰的3%股權，代價為人民幣14,677,000元。於2014年12月15日，上海銀泰及大商集團瀋陽千盛百貨購物中心有限公司簽訂另一份股權轉讓協議，以出售其於瀋陽銀泰的97%股權，代價為人民幣474,546,000元。於2015年1月，出售事項已完成。商譽的相關成本及累計減值分別為人民幣42,411,000元及人民幣42,411,000元，已於出售當日終止確認。

商譽的減值測試

透過企業合併收購的商譽已分配至已產生商譽的相關百貨店。該等百貨店被視作獨立的現金產生單位以進行減值測試：

百貨店的現金產生單位

百貨店的現金產生單位的可回收金額乃根據使用價值計算採用現金流量預測(以高級管理層批准的5年期財務預算為基礎進行計算)而釐定。適用於現金流量預測的貼現率為14%，而所述5年期外的現金流量則以3%至5%的增長率(與百貨店行業的長期平均增長率相同)推斷。

分配至經營百貨店的各現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
商譽的賬面值	<u>535,609</u>	<u>535,609</u>

於2015年12月31日的百貨店現金產生單位的使用價值計算中使用假設。下文闡述管理層為商譽減值測試而作出之現金流量預測所依據的各項主要假設：

預算收入－釐定收入的價值時所採用的基準為於緊接預算年前年度所達致的平均收入、提高的所預期的效率改進及預期的市場發展。

貼現率－所用的貼現率乃除稅前貼現率，並且反映關於有關單位的特定風險。

19. 其他無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	收買租約 人民幣千元	總計 人民幣千元
2015年12月31日			
於2015年1月1日：			
成本	46,348	28,000	74,348
累計攤銷	<u>(16,733)</u>	<u>(4,550)</u>	<u>(21,283)</u>
賬面淨值	<u>29,615</u>	<u>23,450</u>	<u>53,065</u>
於2015年1月1日的成本，扣除累計攤銷			
添置	5,737	–	5,737
出售	–	–	–
年內攤銷撥備	<u>(9,852)</u>	<u>(1,400)</u>	<u>(11,252)</u>
於2015年12月31日	<u>25,500</u>	<u>22,050</u>	<u>47,550</u>
於2015年12月31日：			
成本	50,931	28,000	78,931
累計攤銷	<u>(25,431)</u>	<u>(5,950)</u>	<u>(31,381)</u>
賬面淨值	<u>25,500</u>	<u>22,050</u>	<u>47,550</u>
2014年12月31日			
於2014年1月1日：			
成本	16,226	28,000	44,226
累計攤銷	<u>(11,027)</u>	<u>(3,150)</u>	<u>(14,177)</u>
賬面淨值	<u>5,199</u>	<u>24,850</u>	<u>30,049</u>
於2014年1月1日的成本，扣除累計攤銷			
添置	30,156	–	30,156
出售	(29)	–	(29)
年內攤銷撥備	<u>(5,711)</u>	<u>(1,400)</u>	<u>(7,111)</u>
於2014年12月31日	<u>29,615</u>	<u>23,450</u>	<u>53,065</u>
於2014年12月31日：			
成本	46,348	28,000	74,348
累計攤銷	<u>(16,733)</u>	<u>(4,550)</u>	<u>(21,283)</u>
賬面淨值	<u>29,615</u>	<u>23,450</u>	<u>53,065</u>

20. 預付租金

人民幣千元

2015年12月31日

於2015年1月1日的賬面值	74,077
添置	437,596
年內已確認	<u>(364,370)</u>
於2015年12月31日	147,303
減：即期部分	<u>(29,228)</u>
預付租金的非即期部分	<u><u>118,075</u></u>

2014年12月31日

於2014年1月1日的賬面值	81,440
添置	194,623
年內已確認	<u>(201,986)</u>
於2014年12月31日	74,077
減：即期部分	<u>(17,649)</u>
預付租金的非即期部分	<u><u>56,428</u></u>

21. 於一家合營公司的投資

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分估資產淨額	-	119,732
收購時產生的商譽	<u>-</u>	<u>136,519</u>
	-	256,251
減值撥備	<u>-</u>	<u>(65,646)</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>190,605</u></u>

於2015年及2014年內於一家合營公司的投資變動如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	190,605	224,488
分估虧損	(18,648)	(33,883)
出售	<u>(171,957)</u>	<u>-</u>
於12月31日	<u><u>-</u></u>	<u><u>190,605</u></u>

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分佔該合營公司的年內虧損及全面虧損總額：	<u>(18,648)</u>	<u>(33,883)</u>

附註：

於2015年5月26日，杭州北山與Art Capital Holdings Limited(「Art Capital」)訂立股權轉讓協議，以出售杭州新湖濱商業發展有限公司(「杭州新湖濱」)的50%股權。出售事項已於2015年11月完成，杭州新湖濱自此不再為本集團的合營公司。

22. 於聯營公司的投資

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分佔資產淨額	1,382,471	1,509,837
收購時產生的商譽	<u>1,098,432</u>	<u>1,107,381</u>
	<u>2,480,903</u>	<u>2,617,218</u>

於2015年及2014年內聯營公司的投資變動如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	2,617,218	2,378,314
分佔利潤及虧損	284,502	343,086
成立聯營公司	-	68,900
股息	(198,257)	(150,000)
與本集團交易產生的未變現利潤及虧損	(17,865)	(14,071)
出售一家合營公司的部份權益	(202,577)	-
分佔聯營公司的其他全面收益	136	120
匯兌調整	<u>(2,254)</u>	<u>(9,131)</u>
於12月31日	<u>2,480,903</u>	<u>2,617,218</u>

聯營公司的詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊資本 及股本	註冊及 經營地點	本集團應佔 擁有權權益 百分比	主要業務
武漢武商集團股份有限公司(「武商」)	94,345,547股每股面值人民幣1元的普通股	不適用	中國／中國內地	17.84%	超市及百貨店的經營和管理
浙江銀泰電子商務有限公司(「浙江銀泰電子商務」)	不適用	人民幣 127,890,000元	中國／中國內地	26.5%	網上購物中心的經營和管理
安徽華侖港灣文化投資有限公司(「安徽華侖」)	不適用	人民幣 200,000,000元	中國／中國內地	43%	百貨店的經營和管理，以及物業發展
北京燕莎友誼商城有限公司(「北京友誼燕莎」)	不適用	人民幣 60,000,000元	中國／中國內地	50%	百貨店的經營和管理
杭州中大聖馬置業有限公司(「中大聖馬」)	不適用	人民幣 50,000,000元	中國／中國內地	40%	物業發展
亳州華侖國際文化投資有限公司(「亳州華侖」)	不適用	人民幣 150,000,000元	中國／中國內地	29%	百貨店的經營和管理，以及物業發展
合肥華侖文化產業投資有限公司(「合肥華侖」)	不適用	人民幣 100,000,000元	中國／中國內地	49%	百貨店的經營和管理及物業開發
Golden Leading (Cayman) Holding Limited	不適用	1美元	開曼群島	19.9%	投資控股

於聯營公司的投資乃透過本公司的全資附屬公司持有。

此等聯營公司分佔的投票權及利潤攤分的百分比與擁有權權益的百分比相同。

本集團已終止確認其於聯營公司浙江銀泰電子商務及中大聖馬的應佔虧損，因為該等聯營公司的應佔虧損超過本集團於該聯營公司的權益，而本集團毋須承擔進一步虧損。本集團於該等聯營公司的未確認應佔虧損於本年度及累計計算的金額分別為人民幣74,579,000元(2014年：人民幣131,686,000元)及人民幣271,887,000元(2014年：人民幣197,308,000元)。

北京友誼燕莎被視為本集團的重要聯營公司，從事百貨店及購物中心的營運及管理業務，乃本集團的策略夥伴，並按權益法入賬處理。

下表列述北京友誼燕莎的財務資料概要(已就會計原則差異作出調整)，並與綜合財務報表內的賬面值對賬如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產	1,540,630	1,828,962
非流動資產	136,050	159,839
流動負債	<u>(1,291,062)</u>	<u>(1,522,123)</u>
資產淨額	<u>385,618</u>	<u>466,678</u>
與本集團於聯營公司的權益對賬：		
本集團於北京友誼燕莎的擁有權所佔比例	50%	50%
本集團分佔聯營公司的資產淨額	192,809	233,339
收購時產生的商譽	972,791	972,791
匯兌調整	<u>(9,905)</u>	<u>(7,651)</u>
投資的賬面值	<u>1,155,695</u>	<u>1,198,479</u>
收入	1,088,140	1,235,852
年內溢利	234,940	319,157
年內全面收益總額	234,940	319,157
已收／應收聯營公司的股息	<u>158,000</u>	<u>150,000</u>

下表列述對本集團而言不算重大的本集團聯營公司的財務資料概要：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分佔聯營公司的年內損益	167,032	183,507
分佔聯營公司的全面收入總額	167,168	183,627
已收一家聯營公司股息	40,257	-
本集團於聯營公司的投資的總賬面值	<u>1,325,208</u>	<u>1,418,739</u>

23. 可供出售投資

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本	<u>40,253</u>	<u>-</u>

附註：

上述投資指本集團以投資成本6,300,000美元持有的一家非上市公司18%股本權益。

於2015年12月31日，上述非上市股本投資按成本減減值列賬，原因為董事認為其公平值無法可靠計量。本集團無意於日後將其售出。

24. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於年內的變動如下：

遞延稅項資產

	應計費用 人民幣千元	政府補貼 人民幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	43,052	53,001	72,726	21,458	190,237
於收益表確認(附註8)	<u>6,179</u>	<u>6,153</u>	<u>59,832</u>	<u>3,518</u>	<u>75,682</u>
於2014年12月31日及 2015年1月1日	49,231	59,154	132,558	24,976	265,919
於收益表確認(附註8)	<u>15,411</u>	<u>(12,083)</u>	<u>47,407</u>	<u>(2,179)</u>	<u>48,556</u>
於2015年12月31日	<u><u>64,642</u></u>	<u><u>47,071</u></u>	<u><u>179,965</u></u>	<u><u>22,797</u></u>	<u><u>314,475</u></u>

本集團於中國內地產生稅項虧損人民幣916,000,000元(2014年：人民幣909,312,000元)，可於一至五年內抵銷未來應課稅利潤，但由於上述虧損乃已於附屬公司產生一段時間，及尚不確定稅項虧損是否可用於抵銷應課稅利潤，故並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產。

遞延稅項負債

	就本集團的 中國聯營公司的				總計 人民幣千元
	因收購附屬 公司產生的 公允價值調整 人民幣千元	可供分派利潤 按稅率10% 計算的預扣稅 人民幣千元	投資物業的 公允價值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2014年1月1日(經重列)	349,028	27,552	320,180	25,980	722,740
轉撥至年內應付稅項	-	(12,500)	-	-	(12,500)
匯兌調整	-	(164)	-	-	(164)
轉撥至與分類為待售的資產直接 相關的負債	(45,333)	-	(77,220)	-	(122,553)
於收益表確認(附註8)	<u>(11,713)</u>	<u>3,622</u>	<u>129,479</u>	<u>4,443</u>	<u>125,831</u>
於2014年12月31日及 2015年1月1日	291,982	18,510	372,439	30,423	713,354
轉撥至年內應付稅項	-	(7,900)	-	-	(7,900)
匯兌調整	-	42	-	-	42
於收益表確認(附註8)	<u>(10,916)</u>	<u>3,805</u>	<u>94,620</u>	<u>3,837</u>	<u>91,346</u>
於2015年12月31日	<u>281,066</u>	<u>14,457</u>	<u>467,059</u>	<u>34,260</u>	<u>796,842</u>

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息應按10%的稅率繳納預扣稅。該規定從2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後所取得盈利。如果中國與外國投資者所在司法權區已達成稅項協定，則可採用較低的預扣稅稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，自2008年1月1日起，本集團按照其於中國內地成立的附屬公司、合營公司及聯營公司所分派股息繳納預扣稅。

於2015年12月31日，並無因若干本集團於中國內地成立並須繳納預扣稅的附屬公司的未匯出利潤而應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，上述附屬公司不會於可預見未來分配該等盈利。於2015年12月31日，於在中國內地成立的附屬公司投資相關的暫時差額總額中，未確認預扣稅產生的遞延稅項負債合共約為人民幣7,167,706,000元(2014年：人民幣5,851,068,000元)。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

25. 存貨

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
百貨店商品－按成本或可變現淨值	521,417	492,213
低值消耗品	<u>2,063</u>	<u>2,813</u>
	<u>523,480</u>	<u>495,026</u>

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期：		
墊支予出售的一家附屬公司款項	31,608	20,223
租金按金	100,345	94,585
預付租金	29,228	17,649
墊支予供應商款項	26,102	25,259
墊支予第三方款項	398,670	424,927
預繳稅項	95,978	108,316
預付款項	44,879	76,296
保證金	2,303	20,000
其他	<u>136,330</u>	<u>116,077</u>
	<u>865,443</u>	<u>903,332</u>
非即期：		
墊支予出售的附屬公司款項	-	9,293
收購投資物業預付款項	-	726,192
收購一家附屬公司的非控股權益預付款項	<u>90,000</u>	<u>90,000</u>
	<u>90,000</u>	<u>825,485</u>
	<u>955,443</u>	<u>1,728,817</u>

附註：

- (i) 上述資產均無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產乃與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

27. 貸款及應收款項

年內，本集團向以下各方授出計息貸款：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
第三方		
本金	234,197	305,654
應收利息	23,239	3,813
	<u>257,436</u>	<u>309,467</u>
減：非即期部分	(98,543)	(275,654)
	<u>158,893</u>	<u>33,813</u>
關連人士		
本金：		
浙江銀泰電子商務(附註(ii))	693,765	486,190
杭州新湖濱(附註43(b)(x))	384,000	-
中大聖馬(附註(iii))	786,538	263,850
	<u>1,864,303</u>	<u>750,040</u>
應收利息：		
浙江銀泰電子商務(附註(ii))	106,996	47,675
杭州新湖濱(附註43(b)(x))	10,986	-
中大聖馬(附註(iii))	1,317	733
	<u>119,299</u>	<u>48,408</u>
	1,983,602	798,448
減：非即期部分	(1,276,453)	(558,190)
	<u>707,149</u>	<u>240,258</u>

附註：

- (i) 年內，本集團向若干第三方授出委託貸款或其他類型貸款，所涉及的本金額為人民幣234,197,000元(2014年：人民幣305,654,000元)，按介乎5.75厘至6厘之間的年利率計息，並於一至三年後到期。
- (ii) 根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的多份貸款協議，本集團向浙江銀泰電子商務提供為期三年合共人民幣132,110,000元(2014年：132,110,000元)的免息股東貸款。該貸款的公允值為人民幣121,110,000元(2014年：人民幣121,110,000元)，而該貸款附帶提供予本集團可將其貸款額轉換為浙江銀泰電子商務繳入股本的選擇權。該貸款已由浙江銀泰電子商務的關連方作擔保。

根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的多份貸款協議，本集團向浙江銀泰電子商務提供合共人民幣572,655,000元(2014年：人民幣365,080,000元)的股東貸款，該款項無固定還款期，年費為12%。

(iii) 根據中大聖馬與本集團訂立的多份貸款協議，本集團向中大聖馬提供為期24個月為數人民幣786,538,000元(2014年：人民幣263,850,000元)的貸款，以興建及開發百貨店物業，年息為6.5%。

28. 應收貿易款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收貿易款項	33,795	36,021
減值	—	—
	<u>33,795</u>	<u>36,021</u>

於報告期終日，應收貿易款項按發票日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1個月以內	18,918	21,021
1至2個月	6,388	7,143
2至3個月	4,741	3,703
3個月以上	<u>3,748</u>	<u>4,154</u>
	<u>33,795</u>	<u>36,021</u>

並無個別或共同被視為減值的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
並無逾期或減值	30,047	31,867
逾期少於1個月	<u>3,748</u>	<u>4,154</u>
	<u>33,795</u>	<u>36,021</u>

29. 在途現金

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
在途現金	<u>88,263</u>	<u>91,691</u>

在途現金指以借記卡或信用卡結算而銀行尚未轉撥予本集團的銷售所得款項。

30. 現金及現金等價物及受限制銀行結餘

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
現金及銀行結餘		1,694,306	2,302,562
減：抵押定期存款	33 (a)	(67,000)	(67,000)
受限制銀行結餘		<u>(46,777)</u>	<u>(106,133)</u>
現金及現金等價物		<u>1,580,529</u>	<u>2,129,429</u>

於2015年及2014年12月31日，銀行及手頭現金以下列貨幣呈列：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
人民幣	1,604,206	2,136,447
美元	56,282	10,449
歐元	10,548	-
港元	<u>23,270</u>	<u>155,666</u>
	<u>1,694,306</u>	<u>2,302,562</u>

於報告期終日，本集團以美元、歐元及港元列值的現金及銀行結餘分別為人民幣56,282,000元、人民幣10,548,000元及人民幣23,270,000元(2014年：人民幣10,449,000元、零及人民幣155,666,000元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率以浮動利率收取利息。銀行結餘乃存放於商譽良好的且近期並無拖欠記錄的銀行。

根據中國相關法規，本集團的若干物業開發公司須將所收取的若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。當取得相關當地政府部門的批准後，保證金僅可用於購置相關物業項目的建築材料及支付建築費用。於2015年12月31日，概無有關保證金(2014年：人民幣36,947,000元)。

31. 應付貿易款項及應付票據

於報告期終日，應付貿易款項及應付票據按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1個月以內	2,095,944	1,709,736
1至2個月	456,989	306,791
2至3個月	34,731	32,784
3個月以上	33,972	31,150
	<u>2,621,636</u>	<u>2,080,461</u>

應付貿易款項及應付票據於各個報告期終日以人民幣列值。

32. 其他應付款項及應計費用

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
購買物業、廠房及設備、投資物業及開發中物業的應付款項	1,152,421	1,264,386
預收客戶款項	1,587,503	1,568,628
預售開發中物業的預收款項	665,847	1,239,180
預收第三方款項(附註(i))	195,976	108,481
其他應付稅項	116,253	153,784
應付花紅及福利	148,246	146,194
已收供應商／特許專營商按金	405,023	402,681
應計費用	481,118	384,550
應計利息	4,235	5,790
遞延收入	81,768	61,924
遞延政府補貼	2,014	1,600
出售附屬公司的預收款項	559,463	669,049
應付股息	114	22,043
其他	104,270	82,432
	<u>5,504,251</u>	<u>6,110,722</u>

附註：

- (i) 第三方的墊款為免息及無固定還款期。

33. 計息銀行及其他借款

	2015年			2014年		
	實際/ 合約利率 (%)	到期	人民幣千元	實際/ 合約利率 (%)	到期	人民幣千元
即期：						
銀行貸款－未抵押	2.974-5.880	2016年	114,778	5.600-6.000	2015年	30,400
銀行貸款－已抵押 (a)	1.394-6.375	2016年	468,401	2.153-7.000	2015年	589,768
長期銀行貸款即期部分 －已抵押 (a)	6.400-6.600	2016年	104,000	6.528-7.590	2015年	50,000
長期銀行貸款即期部分 －未抵押	-	-	-	5.843	2015年	10,000
			687,179			680,168
銀團貸款	美元借款按 倫敦銀行同業 拆息利率加 230個基點計及 港元借款按 香港銀行同業 拆息利率加 230個基點計	2016年	1,877,542	美元借款按 倫敦銀行同業 拆息利率加 230個基點計及 港元借款按 香港銀行同業拆 息利率加 230個基點計	2015年	440,743
			2,564,721			1,120,911
非即期：						
已抵押銀行貸款 (a)	6.400-6.765	2017年至2019年	313,000	6.528-7.205	2016年至2019	416,831
未抵押銀行貸款	-	-	-	5.843	2016年	40,000
銀團貸款	-	-	-	美元借款按 倫敦銀行同業 拆息利率加 230個基點計及 港元借款按 香港銀行同業 拆息利率加 230個基點計	2016年	1,762,973
可換股債券 (附註34)	加權平均2.99	2017年	3,101,509	加權平均2.99	2017年	2,834,878
			3,414,509			5,054,682
			5,979,230			6,175,593

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分析為：		
1年內或按要求	2,564,721	1,120,911
第2年	3,222,009	1,906,804
第3至第5年(包括首尾兩年)	<u>192,500</u>	<u>3,147,878</u>
	<u>5,979,230</u>	<u>6,175,593</u>

附註：

- (a) 於2015年12月31日的已抵押銀行及其他貸款人民幣885,401,000元乃以本集團若干樓宇、投資物業、預付土地租賃款項、待售的已建成物業及定期存款作抵押，其於2015年12月31日的總賬面值為人民幣2,739,610,000元(2014年：人民幣2,287,799,000元)(附註14、15、16、17及30)。
- (b) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
按浮動利率：		
於1年內到期	864,778	1,641,434
於2至4年內到期，包括首尾兩年	1,099,466	1,330,003
於5年後到期	<u>145,000</u>	<u>148,000</u>
	<u>2,109,244</u>	<u>3,119,437</u>

本集團的銀行信貸以若干樓宇(附註14)、投資物業(附註15)、預付土地租賃款項(附註16)、待售的已建成物業(附註17)及定期存款(附註30)作抵押。

34. 可換股債券

於2014年7月7日，本公司向Alibaba Investment Limited發行面值為3,706,066,630.16港元的1.5厘可換股債券。債券持有人可選擇於換股期間隨時按每股7.9102港元的初步換股價將該等債券轉換為普通股。本公司可選擇於2017年7月7日到期日贖回該等債券的本金額連同應計及未付的利息。本公司不可選擇於到期日前贖回可換股債券。

自2015年10月10日起，因派付2014年末期股息及2015年中期及特別股息(附註11)，換股價已調整為每股7.2922港元。

負債部分的公允值採用無換股權的同類債券的同等市場利率於發行日進行估計。餘額則指定為權益部分並列入股東權益。

於2014年已發行的可換股債券已分為負債及權益部分如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
2014年已發行可換股債券的面值	2,944,505	2,944,505
權益部分	<u>(126,417)</u>	<u>(126,417)</u>
	<u>2,818,088</u>	<u>2,818,088</u>
於發行日的負債部分	2,818,088	2,818,088
利息開支	127,935	40,624
匯兌調整	<u>155,486</u>	<u>(23,834)</u>
於12月31日的負債部分(附註33)	<u>3,101,509</u>	<u>2,834,878</u>

35. 股本

	法定		
	股份數目	美元	人民幣
於2015年及2014年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>393,500</u>
	已發行及繳足		
	股份數目	美元	人民幣千元
於2014年1月1日	2,006,131,988	20,061	154
已行使的購股權	7,604,500	76	-
購回股份	(63,422,500)	(634)	(5)
發行股份	<u>220,541,892</u>	<u>2,205</u>	<u>14</u>
於2014年12月31日及2015年1月1日	2,170,855,880	21,708	163
已行使的購股權	19,007,000	190	1
購回股份	<u>(9,810,500)</u>	<u>(98)</u>	<u>(1)</u>
於2015年12月31日	<u>2,180,052,380</u>	<u>21,800</u>	<u>163</u>

本公司已發行股本的變動概述如下：

	股份數目	已發行股本 美元	資本贖回儲備 人民幣千元	擬派末期 股息前的 股份溢價 人民幣千元	已宣派 末期股息 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2014年1月1日	2,006,131,988	20,061	5	4,104,199	-	4,104,204
發行股份	220,541,892	2,205	-	1,321,755	-	1,321,755
已行使的購股權 (i)	7,604,500	76	-	41,737	-	41,737
購回股份 (ii)	(63,422,500)	(634)	5	(340,407)	-	(340,402)
就已於2013年12月31日後 行使的僱員購股權所發行 股份的股息	-	-	-	(416)	-	(416)
宣派2013年末期股息	-	-	-	-	(220,675)	(220,675)
2014年中期股息	-	-	-	(223,058)	-	(223,058)
於2014年12月31日及 2015年1月1日	2,170,855,880	21,708	10	4,903,810	(220,675)	4,683,145
已行使的購股權	19,007,000	190	-	131,393	-	131,393
購回股份	(9,810,500)	(98)	1	(59,523)	-	(59,522)
2014年末期股息	-	-	-	-	(260,503)	(260,503)
2015年中期股息	-	-	-	(437,783)	-	(437,783)
就已於2014年12月31日後 行使的僱員購股權所發行 股份的股息	-	-	-	(1,998)	-	(1,998)
於2015年12月31日	<u>2,180,052,380</u>	<u>21,800</u>	<u>11</u>	<u>4,535,899</u>	<u>(481,178)</u>	<u>4,054,732</u>

年內的股本變動如下：

- (i) 19,007,000份購股權所附的認購權已按每股5.64港元、每股1.88港元、每股6.63港元、每股5.50港元、每股6.49港元、每股9.00港元、每股10.77港元、每股7.56港元及每股9.27港元的認購價獲行使(附註37)，導致發行19,007,000股每股面值0.00001美元的股份，扣除開支前的總現金代價為128,861,370港元(相當於人民幣101,921,000元)。於行使購股權時，為數人民幣29,473,000元的款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (ii) 本公司於聯交所合共購回9,810,500股每股面值0.00001美元的本公司股份，總代價為74,796,000港元(相當於人民幣59,523,000元)。購回的股份於2015年5月4日及2015年10月27日註銷。

購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃已發行購股權的詳情載於財務報表附註37。

36. 儲備

(i) 任意公積金

根據本集團在中國成立的若干附屬公司的公司章程細則，該等附屬公司須將其部分稅後利潤轉撥至任意公積金。分配入該儲備的金額由各自董事會釐定。

就中國附屬公司而言，根據中華人民共和國公司法(經修訂)，任意公積金可用於抵償過往年度虧損(如有)，並可按權益持有人的現有權益比例轉換為資本，惟轉換後結餘不得少於註冊資本的25%。

(ii) 法定儲備

根據中國有關規則及規例，屬財務報表附註1所指中國境內企業的中國附屬公司，須將其不少於10%的稅後利潤(按中國會計規則釐定)轉撥至法定儲備，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。向該儲備轉撥必須於向股東分派股息前進行。

(iii) 外匯變動儲備

外匯變動儲備用於記錄外國附屬公司財務報表換算引起的匯兌差額。

37. 購股權計劃

根據本公司股東於2007年2月24日舉行的股東特別大會上所通過的決議案，購股權計劃(「該計劃」)已獲批准。根據該購股權計劃，董事可邀請本集團的僱員、高級管理層、董事及其他合資格參與者認購本公司購股權。於行使購股權時應付的每股認購金額將有待確定，並將根據(i)股份於緊接相關提呈日期前五個交易日在聯交所的平均官方收市價，(ii)股份於相關提呈日期在聯交所的官方收市價及(iii)股份面值，三者之中的較高者釐定。所授出的購股權於若干期間後歸屬。購股權可根據購股權計劃條款於授出時董事會通知各承授人或董事會決議的期間內隨時行使。

根據購股權計劃可予授出的購股權所涉股份數目上限以及本集團根據任何其他計劃可予授出有關股份或其他證券的購股權所涉股份數目上限的總和，不得超過於本公司股份上市當日的已發行股本的10%(相當於180,000,000股股份)。該10%限額不會計入根據購股權計劃條款已失效的購股權。授出超過此限額的購股權須待本公司股東批准，方可進行。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

以下為年內根據該計劃尚未行使的購股權：

	2015年		2014年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	8.08	54,686	8.02	61,641
年內已授出	4.85	19,598	6.85	6,522
年內已放棄	8.22	(9,471)	8.27	(2,112)
年內已行使	6.78	(19,007)	5.14	(7,605)
年內已屆滿	9.34	<u>(1,060)</u>	10.77	<u>(3,760)</u>
於12月31日	7.16	<u>44,746</u>	8.08	<u>54,686</u>

年內已行使的購股權於行使當日加權平均股價為每股10.66港元(2014年：每股7.52港元)。

於報告日尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

2015年

購股權數 千份	行使價 每股港元	行使期
1,344	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日
615	9.00	2011年8月27日至2016年8月26日
5,875	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日
9,283	7.56	2013年6月23日至2018年6月22日
4,501	9.27	2014年4月11日至2019年4月10日
5,980	6.85	2015年6月26日至2020年6月25日
<u>17,148</u>	4.85	2016年3月28日至2021年3月27日
<u>44,746</u>		

2014年

購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
300	5.64	2009年4月12日至2015年4月11日
1,928	1.88	2010年3月5日至2015年3月4日
2,250	6.63	2010年8月29日至2015年8月28日
250	5.50	2010年10月21日至2015年10月20日
7,644	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日
1,200	9.00	2011年8月27日至2016年8月26日
10,943	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日
16,760	7.56	2013年6月23日至2018年6月22日
6,889	9.27	2014年4月11日至2019年4月10日
<u>6,522</u>	<u>6.85</u>	<u>2015年6月26日至2020年6月25日</u>
<u>54,686</u>		

於年內授出的購股權的公允值約人民幣16,149,000元(2014年：人民幣9,169,000元)，其中本集團於截至2015年12月31日止年度內確認一項購股權開支人民幣4,456,000元(2014年：人民幣1,878,000元)。本集團於截至2015年12月31日止年度內確認購股權開支總額人民幣13,761,000元(2014年：人民幣16,429,000元)(附註6)。

於年內授出以股權結算的購股權的公允值乃按二項式期權定價模式於授出日期作出估計，並經計及授出該等購股權的條款及條件。下表列出該模式所採用的數值：

	2015年	2014年
派息率(%)	5.73%	3.88%
預期波幅(%)	34.85%-42.16%	41.135%-45.335%
無風險利率(%)	0.741%-1.229%	0.822%-1.562%
預期購股權年期(年)	3至6年	3至6年
加權平均行使價(港元)	4.85	6.85

以預期股票價格回報標準差計算的波動乃基於同行業的可比較上市公司的統計分析計算。

年內已行使19,007,000份購股權，導致增發19,007,000股本公司普通股，股本增加人民幣1,166元，股份溢價增加人民幣131,393,000元(扣除發行費用前)，其進一步詳情載於財務報表附註35。

於報告期終日，本公司根據該計劃持有44,746,000份尚未行使購股權。根據本公司當前資本結構，悉數行使尚未行使的購股權會導致本公司增發44,746,000股普通股，股本增加約人民幣2,906元，股份溢價增加約人民幣262,693,000元(扣除發行費用前)。

於該等財務報表獲批准日期，本公司根據該計劃持有44,454,000份尚未行使購股權，佔本公司當日已發行股份約2.37%。

38. 出售一家附屬公司

	附註	2015年 人民幣千元
出售的淨資產：		
投資物業		570,907
按金、預付款項及其他應收款項		5,130
應收貿易款項		15,941
現金及現金等價物		769
其他應付款項及應計費用		(85,912)
遞延稅項負債		(122,553)
應付稅項		<u>(3,023)</u>
		381,259
出售一家附屬公司產生的收益		107,964
有關出售事項的稅務影響		<u>(77,220)</u>
出售一家附屬公司產生的收益淨額	5	<u><u>30,744</u></u>
以下列方式償付：		
已收取現金		482,557
尚未收取現金		<u>6,666</u>
		<u><u>489,223</u></u>

關於出售一家附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	2015年 人民幣千元
於2014年已收的現金代價	109,586
於2015年已收的現金代價	372,971
出售的現金及現金等價物	<u>(769)</u>
就出售一家附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	<u><u>481,788</u></u>

39. 或然負債

- (1) 本集團已就若干銀行向本集團預售物業的買家授出的按揭信貸提供人民幣799,293,000元(2014年：人民幣581,129,000元)的擔保。根據擔保安排條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行償還違約買家結欠的餘下按揭貸款及任何應計利息與罰款。本集團其後有權接收相關物業的合法產權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後為止。

於有關年度期間，本集團並無因就本集團物業的買家獲授的按揭信貸所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘出現拖欠還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還尚未償還的按揭貸款及任何應計利息與罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

(2) 於報告期終日，未於財務報表撥備的或然負債如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
就授予關連公司的融資而向銀行作出的擔保	970,000	872,000
就授予一家合營公司的借款而向銀行及其他金融機構作出的擔保	-	285,000
	<u> </u>	<u> </u>

40. 抵押資產

本集團的銀行貸款及信貸以本集團的資產作抵押，詳情分別載於財務報表附註14、15、16、17及30。

41. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)及分租其租賃資產，租期介乎1年至20年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，並按當時的市場狀況定期調整租金。

於2015年12月31日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃屆滿時可獲日後應收租金總額下限如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	914,368	650,398
第2至第5年(包括首尾兩年)	2,136,601	1,732,484
5年後	1,657,206	1,065,519
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>4,708,175</u>	<u>3,448,401</u>

上述數額包括截至2015年12月31日預期根據不可撤銷分租項下收取的日後應收分租租金下限人民幣1,449,045,000元(2014年：人民幣1,280,978,000元)。

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營租賃協議租入其若干商店和辦公室。

於2015年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃屆滿時應支付日後租賃款項總額下限如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	883,569	661,142
第2至第5年(包括首尾兩年)	3,621,596	3,237,757
5年後	<u>10,292,613</u>	<u>10,301,438</u>
	<u><u>14,797,778</u></u>	<u><u>14,200,337</u></u>

42. 承擔

除上文附註41 (b) 詳述的經營租賃承擔，本集團於報告日的資本承擔如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已訂約，但未撥備：		
土地及樓宇	14,841	47,755
租賃物業改良	<u>65,723</u>	<u>121,400</u>
	<u><u>80,564</u></u>	<u><u>169,155</u></u>

此外，並未包括於上述的本集團分佔一家合營公司的資本承擔如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已訂約，但未撥備	<u>-</u>	<u>47,880</u>

43. 關連人士交易

(a) 關連人士名稱及關係

名稱	關係
沈國軍先生	本公司的股東
銀泰國際	本公司的股東
中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)	由沈國軍先生控制
北京國俊投資有限公司(「北京國俊」)	由沈國軍先生控制
中大聖馬	本集團的聯營公司
安徽華侖	本集團的聯營公司
浙江銀泰電子商務	本集團的聯營公司
北京友誼燕莎	本集團的聯營公司
亳州華侖	本集團的聯營公司
合肥華侖	本集團的聯營公司
京投銀泰股份有限公司(「京投銀泰」)	中國銀泰的聯營公司
北京銀泰吉祥商業有限公司(「吉祥商業」) (前稱北京樂天銀泰百貨有限公司)	中國銀泰的附屬公司
北京吉祥大廈有限公司(「吉祥大廈」)	中國銀泰的附屬公司
杭州銀泰購物中心有限公司(「杭州銀泰」)	中國銀泰的附屬公司
浙江富強置業有限公司(「浙江富強」)	中國銀泰的附屬公司
寧波華聯房地產開發有限公司(「寧波華聯房地產」)	京投銀泰的附屬公司
北京京投置地房地產有限公司(「京投置地」)	京投銀泰的附屬公司
北京新燕莎控股(集團)有限公司(「北京新燕莎」)	一家聯營公司的控股股東
奉化銀泰置業有限公司(「奉化銀泰」)	北京國俊的附屬公司
寧波經濟技術開發區泰悅置業有限公司(「寧波泰悅」)	北京國俊的附屬公司
湖州家樂福商城有限公司(「湖州家樂福」)	由沈國軍先生控制50%的投票權
Art Capital Holdings Limited(「Art Capital」)	由沈國軍先生控制100%的投票權
杭州新湖濱	Art Capital的合營公司
杭州龍翔商業發展有限公司(「龍翔商業」)	北京國俊的聯營公司
杭州湖濱國際商業發展有限公司(「杭州湖濱國際」)	沈國軍先生為其主席

(b) 與關連人士的交易

與關連人士之間的交易如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
租金開支及管理費開支：		
中大聖馬 (附註 (i))	11,349	-
奉化銀泰	1,906	-
京投銀泰	-	2,253
杭州銀泰	4,873	-
湖州家樂福 (附註 (ii))	33,584	33,584
安徽華侖 (附註 (iii))	12,933	-
	<u>64,645</u>	<u>35,837</u>
墊支予關連人士款項：		
安徽華侖	-	37,200
杭州新湖濱	-	-
浙江銀泰電子商務	4,568	-
亳州華侖	-	38,000
合肥華侖	-	238,688
中大聖馬	-	239,688
	<u>4,568</u>	<u>553,576</u>
關連人士償還墊款：		
杭州新湖濱	-	25,000
中大聖馬	239,688	-
	<u>239,688</u>	<u>25,000</u>
借予關連人士的貸款及應收款項：		
浙江銀泰電子商務 (附註 (iv))	207,575	221,080
中大聖馬 (附註 (v))	974,538	-
杭州新湖濱 (附註 (vi))	143,000	-
	<u>1,325,113</u>	<u>221,080</u>
關連人士償還貸款及應收款項：		
杭州新湖濱	75,000	-
杭州銀泰	-	152,654
中大聖馬	494,125	340,793
	<u>569,125</u>	<u>493,447</u>
關連人士管理費：		
北京新燕莎	3,611	4,343

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
關連人士的利息收入：		
杭州新湖濱	22,496	18,934
杭州銀泰	-	1,967
中大聖馬	42,859	52,351
浙江銀泰電子商務	59,321	25,224
安徽華侖	33,977	21,467
亳州華侖	14,279	14,340
	<u>172,932</u>	<u>134,283</u>
客戶以本集團的預付卡(已扣除以所使用的關連人士預付卡作出的付款)向關連人士(收款)／付款：		
浙江銀泰電子商務	5,300	295
吉祥商業	(224)	(9,608)
吉祥大廈	1,331	-
杭州新湖濱	(29,475)	(2,324)
杭州湖濱國際	122,140	10,122
寧波泰悅	(4,484)	(1,069)
龍翔商業	541	102
	<u>95,129</u>	<u>(2,482)</u>
支付租賃按金：		
中大聖馬	5,000	-
預收一名關連人士款項：		
京投置地	-	59,473
關連人士償還墊款：		
京投銀泰	-	25,523
京投置地	-	126,687
	<u>-</u>	<u>152,210</u>
來自一名關連人士的佣金：		
浙江銀泰電子商務	9,520	15,097
一名關連人士就銷售貨品收取的佣金：		
浙江銀泰電子商務(附註(vii))	5,112	-

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
向關連人士提供擔保：		
中大聖馬 (附註 (viii))	240,000	504,000
安徽華侖 (附註 (ix))	600,000	600,000
杭州新湖濱 (附註 (x))	180,000	285,000
	<u>1,020,000</u>	<u>1,389,000</u>
向一名關連人士收購一家附屬公司：		
京投銀泰	-	255,267
	<u>-</u>	<u>255,267</u>
向一名關連人士出售一家合營公司：		
Art Capital (附註 (xi))	305,370	-
	<u>305,370</u>	<u>-</u>
向一名關連人士收購非控股權益：		
京投銀泰 (附註 (xii))	70,280	-
	<u>70,280</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 根據杭州中大與中大聖馬於2014年12月1日簽訂的一份協議，杭州中大向中大聖馬租用一幢樓宇的若干樓層作其營運用途，為期20年。
- (ii) 根據湖州家樂福與浙江銀泰投資簽訂的一份協議，浙江銀泰投資租用一幢樓宇作其營運用途，租期由2013年6月28日起至2033年6月27日止。湖州銀佳於2013年5月成立後，浙江銀泰投資將租約轉讓予湖州銀佳。
- (iii) 根據安徽華侖與蕪湖銀泰城商業管理有限公司(「蕪湖銀泰城」)簽訂的一份協議，蕪湖銀泰城租用一幢樓宇作其營運用途，租期由2014年7月1日起至2034年6月30日止。
- (iv) 根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的貸款協議，本集團向浙江銀泰電子商務提供總金額為人民幣207,575,000元的股東貸款，該筆貸款並無固定還款期，且按年利率12厘計息。
- (v) 根據中大聖馬與本集團訂立的貸款協議，本集團向中大聖馬提供金額為人民幣974,538,000元的貸款用以興建及開發百貨中心物業，該筆貸款為期24個月，且按年利率6.5厘計息。
- (vi) 根據杭州新湖濱與本集團訂立的貸款協議，本集團向杭州新湖濱提供總金額為人民幣143,000,000元的貸款，且按一年期基準利率計息。
- (vii) 根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的協議，浙江銀泰電子商務向本集團提供線上銷售渠道，並按總收益的6%收取佣金。

- (viii) 根據浙江銀泰、中大聖馬及若干金融機構之間訂立的一份擔保協議，浙江銀泰向中大聖馬提供的擔保為人民幣240,000,000元(2014年：人民幣504,000,000元)。
- (ix) 根據安徽華僑飯店、安徽華侖及一家銀行之間訂立的一份擔保協議，安徽華僑飯店於2013年6月20日至2028年6月20日期間向安徽華侖提供的擔保為人民幣600,000,000元。於2015年12月31日，安徽華侖獲授並由本集團作擔保的銀行信貸已獲動用約人民幣550,000,000元(2014年：人民幣500,000,000元)。
- (x) 根據浙江銀泰、杭州新湖濱及若干金融機構之間訂立的多份擔保協議，浙江銀泰就杭州新湖濱的借款提供的擔保為人民幣180,000,000元(2014年：人民幣285,000,000元)。
- (xi) 於2015年5月26日，杭州北山與Art Capital訂立股權轉讓協議，以代價人民幣305,369,900元將其於杭州新湖濱的50%股權全部出售。此外，杭州新湖濱結欠本集團的全部現有應收款人民幣384,000,000元按一年期基準利率計息，且須於2016年12月20日之前償還。有關股權轉讓已於2015年11月完成。
- (xii) 於2015年5月8日，杭州銀泰奧特萊斯商業發展有限公司(「杭州奧特萊斯」)與京投銀泰訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣70,280,000元收購京泰祥和的20%股本權益。於2015年12月31日，杭州奧特萊斯已支付收購事項的代價總額。

(c) 應收關連人士款項

本集團於報告日應收關連人士的重大結餘如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收關連人士款項		
京投銀泰	720	720
杭州新湖濱	1,490	391,804
寧波華聯房地產	70	70
安徽華侖	480,321	446,344
浙江銀泰電子商務	285,920	209,271
北京新燕莎	3,611	4,343
亳州華侖	271,566	257,287
杭州銀泰	5,000	5,000
奉化銀泰	5,000	5,000
湖州家樂福	2,500	2,500
中大聖馬	5,000	239,688
寧波泰悅	336	125
合肥華侖	238,688	238,688
Art Capital	110,370	-
吉祥商業	-	566
吉祥大廈	557	-
	<u>1,411,149</u>	<u>1,801,406</u>

應收浙江銀泰電子商務款項主要以港元計算，為無抵押、免息及須於要求時償還。

應收安徽華侖及亳州華侖款項以人民幣計算，為無抵押、按一年期基準利率計息及無固定還款期。

應收關連人士的餘下款項以人民幣計算，為無抵押、免息及須於要求時償還。

(d) 應收關連人士貸款及利息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
杭州新湖濱 (附註27)	394,986	-
浙江銀泰電子商務 (附註27)	800,761	533,865
中大聖馬 (附註27)	787,855	264,583
	<u>1,983,602</u>	<u>798,448</u>

(e) 應付關連人士款項

本集團應付關連人士的重大結餘如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付關連人士款項：		
湖州家樂福	-	12,436
中大聖馬	11,349	-
杭州銀泰	718	-
龍翔商業	46	24
安徽華侖	12,933	-
杭州湖濱國際	2,510	22
	<u>27,556</u>	<u>12,482</u>

所有應付關連人士款項以人民幣計算，為無抵押、免息及按要求支付。

(f) 與關連人士的承諾

- (i) 於2012年9月21日，浙江銀泰投資與奉化銀泰訂立一份協議，據此，浙江銀泰投資向奉化銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起三年內，浙江銀泰投資免予繳租。剩餘年限之年租金將按奉化銀泰百貨收入淨值之5%釐定。

- (ii) 於2013年7月15日，銀泰三江與杭州銀泰訂立一份協議，據此，銀泰三江向杭州銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起兩年內，銀泰三江免予繳租。剩餘年限之年租金將按銀泰三江收入淨值之5%釐定。
- (iii) 於2013年2月25日，浙江銀泰投資與湖州家樂福訂立一份協議，據此，浙江銀泰投資向湖州家樂福租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起三月內，浙江銀泰投資免予繳租。本集團預計2016年1月1日至2033年6月27日期間的最低租賃付款總額約為人民幣604,179,000元。
- (iv) 根據杭州中大與中大聖馬於2014年12月1日簽訂的一份協議，杭州中大向中大聖馬租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。本集團預計2016年1月1日至2017年12月31日期間的最低租賃付款總額約為人民幣62,557,000元。根據杭州中大與中大聖馬於同日簽訂的一份補充協議，租金自2018年1月1日起將有待磋商，並視乎杭州奧特萊斯於2015年1月1日起計三年內會否增持中大聖馬股權而定。
- (v) 根據安徽銀泰與蕪湖銀泰城於2014年7月1日簽訂的一份協議，安徽銀泰向安徽華侖租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起十二個月內，安徽銀泰免予繳租。本集團預計2016年1月1日至2034年6月30日期間的最低租賃付款總額約為人民幣415,116,000元。
- (g) 主要管理人員薪酬

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	5,365	4,909
酌情花紅	7,243	4,080
退休計劃供款	1,217	828
以股權結算的購股權開支	5,527	6,212
	<u>19,352</u>	<u>16,029</u>

高級管理人員的酬金範圍如下：

	僱員人數	
	2015年	2014年
1港元至500,000港元	1	1
500,001港元至1,000,000港元	6	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	–	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	–
3,000,001港元至3,500,000港元	–	1
7,500,001港元至8,000,000港元	–	1
10,000,001港元至10,500,000港元	1	–
	<u>11</u>	<u>10</u>

董事及最高行政人員酬金的進一步詳情載於財務報表附註9。

44. 金融工具的分類

各類的金融工具於報告日的賬面值如下：

2015年

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售投資 人民幣千元	總額 人民幣千元
可供出售投資	–	40,253	40,253
包括於預付款項、按金及 其他應收款項的金融資產	651,445	–	651,445
應收貿易款項	33,795	–	33,795
貸款及應收款項	2,241,038	–	2,241,038
應收關連人士款項	1,411,149	–	1,411,149
在途現金	88,263	–	88,263
已抵押存款	67,000	–	67,000
受限制銀行結餘	46,777	–	46,777
現金及現金等價物	<u>1,580,529</u>	<u>–</u>	<u>1,580,529</u>
	<u>6,119,996</u>	<u>40,253</u>	<u>6,160,249</u>

金融負債

	按攤銷成本計價 的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	2,621,636
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	2,010,284
應付關連人士款項	27,556
計息銀行及其他借款	2,877,721
可換股債券	3,101,509
	<u>10,638,706</u>

2014年**金融資產**

	貸款及應收款項 人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	681,332
應收貿易款項	36,021
貸款及應收款項	1,107,915
應收關連人士款項	1,801,406
在途現金	91,691
已抵押存款	67,000
受限制銀行結餘	106,133
現金及現金等價物	2,129,429
	<u>6,020,927</u>

金融負債

	按攤銷成本計價 的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	2,080,461
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	2,032,006
應付關連人士款項	12,482
計息銀行及其他借款	3,340,715
於2014年7月到期的有擔保債券	2,834,878
	<u>10,300,542</u>

45. 金融工具的公允值及公允值級別

管理層評估如下：主要由於現金及現金等價物、已抵押存款、受限制銀行結餘、在途現金、應收關連人士款項、貸款及應收款項、應收貿易款項、包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計息銀行及其他借款、應付關連人士款項、包括於其他應付款項及應計費用的金融負債，以及應付貿易款項及應付票據的到期期限不長，故該等工具的公允值與其賬面值相若。

本集團以財務經理為首的企業融資團隊負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果由審核委員會每年作出兩次檢討，以進行中期及年度財務申報。

金融資產及負債的公允值以該工具於自願交易方（而非強迫或清倉銷售）當前交易下的可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公允值：

借予第三方及關連人士的貸款和計息銀行及其他借款的公允值，乃採用未來預期現金流量貼現法計算，以具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的現時市場利率作為貼現率。於2017年7月7日到期的可換股債券的負債部分的公允值，乃採用同類債券的等同市場利率估算。

上市股本投資的公允值乃以市場報價為基準。

46. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具，除衍生工具外，包括銀行貸款及現金。該等金融工具的主要目的是為本集團的運作籌集資金。本集團其他各種金融資產及負債，如應付貿易款項，直接從其業務中產生。

本集團金融工具所帶來的風險主要有利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。管理各項風險的政策簡述如下。本集團關於衍生工具制定的會計政策載於財務報表附註2.4。

利率風險

本集團除銀行現金（附註30）和貸款及應收款項（附註27）外並無重大計息資產。

本集團的利率風險來自借款，有關詳情載列於附註33。浮息借款使本集團面臨現金流量利率風險。定息借款使本集團冒公允值利率風險。

本集團並無以任何利率掉期對沖其承受的利率風險。

下表列示本集團於有關年度內的除稅前利潤對利率的合理可能變動(所有其他變量維持不變)的敏感度(透過浮息借款的影響)。

	基點 增加/(減少)	除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
2015年12月31日		
人民幣	100	(4,170)
人民幣	(100)	4,170
美元	50	(1,061)
美元	(50)	1,061
港元	50	(4,084)
港元	(50)	4,084
2014年12月31日		
人民幣	100	(5,170)
人民幣	(100)	5,170
美元	50	(8,098)
美元	(50)	8,098
港元	50	(5,814)
港元	(50)	5,814

外幣風險

截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度，本集團擁有以外幣計算的銀行現金，並面臨不同貨幣風險(主要為港元)產生的外匯風險。外匯風險來自未來的商業交易及已確認的資產與負債。

於2015年及2014年12月31日，以外幣計算的現金及現金等價物的詳情披露於附註30。

本集團並未使用任何遠期合約、貨幣借貸或其他方式對沖其外幣風險。

下表列示於報告期終日本集團的除稅前利潤對港元匯率的合理可能變動(所有其他變量維持不變)的敏感度(因貨幣資產與負債的公允值變動所致)。

	外匯匯率 上升/(下跌) %	除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
2015年		
若港元兌人民幣貶值	2	(142)
若港元兌人民幣升值	(2)	142
2014年		
若港元兌人民幣貶值	2	(45)
若港元兌人民幣升值	(2)	45

信貸風險

本集團並無過度集中的應收貿易款項信貸風險。零售客戶的銷售額以現金或主要借記卡及信用卡付款。本集團訂有限制任何財務機構信貸風險款額的政策。

本集團面對過度集中的其他應收款項、貸款及應收款項的信貸風險，主要為應收關連人士及第三方款項，最高金額相當於賬面值。由於本集團管理層認為關連人士及第三方具備償債能力，且本集團與關連人士及第三方同意未來還款計劃，故此本集團管理層認為可收回應收關連人士及第三方款項的餘款。

本集團已為其開發中物業的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以保證該等買家的還款責任。該等擔保的披露詳情載於附註39。

本集團亦因授出財務擔保而面臨信貸風險，其進一步詳情披露於財務報表附註39(2)。

流動性風險

審慎的流動性風險管理指足夠現金及有價證券，並透過足夠金額的已承諾信貸融資額度取得可動用資金及有能力在市場平倉。鑒於相關業務多樣的性質，本集團的庫務功能旨在透過維持可動用的已承諾信貸融資額度，保持資金的靈活性。此外，董事相信本集團的經營活動現金流量及現有可動用的銀行貸款充裕，足以償還到期債務。

本集團的金融負債於報告日根據已訂約未貼現付款的到期情況如下：

	2015年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	6個月至少 於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
計息銀行及其他借款	-	2,426,988	85,266	242,541	208,886	2,963,681
應付貿易款項及應付票據	-	2,621,636	-	-	-	2,621,636
其他應付款項及應計費用	195,976	324,917	1,489,391	-	-	2,010,284
應付關連人士款項	-	27,556	-	-	-	27,556
可換股債券	-	-	-	3,244,588	-	3,244,588
就授予本集團開發中物業的 買家的按揭融資而向銀行作出的 擔保	-	799,293	-	-	-	799,293
就授予本集團的關連人士的融資 而向銀行作出的擔保	-	-	-	-	970,000	970,000
	<u>195,976</u>	<u>6,200,390</u>	<u>1,574,657</u>	<u>3,487,129</u>	<u>1,178,886</u>	<u>12,637,038</u>

	2014年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	6個月至少		1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
		少於6個月 人民幣千元	於12個月 人民幣千元			
計息銀行及其他借款	-	902,368	361,899	1,947,953	178,000	3,390,220
應付貿易款項及應付票據	-	2,080,461	-	-	-	2,080,461
其他應付款項及應計費用	108,481	365,611	1,557,914	-	-	2,032,006
應付關連人士款項	-	12,482	-	-	-	12,482
可換股債券	-	-	-	-	3,055,167	3,055,167
就授予本集團開發中物業的 買家的按揭融資而向銀行 作出的擔保	-	581,129	-	-	-	581,129
就授予本集團的聯營公司的融資 而向銀行作出的擔保	-	-	-	-	872,000	872,000
就授予一家合營公司的借款 而向銀行及其他金融機構作出 的擔保	-	25,000	150,000	110,000	-	285,000
	<u>108,481</u>	<u>3,967,051</u>	<u>2,069,813</u>	<u>2,057,953</u>	<u>4,105,167</u>	<u>12,308,465</u>

資本管理

本集團資本管理的首要目標是保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營和維持健康資本比率，以支持其業務及股東獲得最大利益。

本集團管理其資本結構，並根據相關資產經濟狀況及風險特徵的變動作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東的股息、向股東返還資本或發行新股。本集團不受任何外在所須的資本規定限制。於截至2015年及2014年12月31日止各年度制定的目標、政策或程序概無任何變動。

本集團利用資產負債比率（即借款除以總資產）監察資本。借款包括計息銀行及其他借款以及可換股債券。

於2015年12月31日，本集團的借款為人民幣5,979,230,000元（2014年12月31日：人民幣6,175,593,000元）。於2015年12月31日的資產負債比率為22.1%（2014年12月31日：24.0%）。

47. 本公司的財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料載列如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	90,000	90,000
其他無形資產	220	325
於附屬公司的投資	1,658,318	1,658,318
可供出售投資	40,253	-
應收附屬公司款項	<u>8,609,734</u>	<u>9,462,429</u>
非流動資產總額	<u>10,398,525</u>	<u>11,211,072</u>
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	1,091	1,027
現金及現金等價物	<u>107,061</u>	<u>121,365</u>
流動資產總額	<u>108,152</u>	<u>122,392</u>
流動負債		
其他應付款項及應計費用	563,293	586,424
計息銀行及其他借款	<u>2,229,409</u>	<u>440,743</u>
流動負債總額	<u>2,792,702</u>	<u>1,027,167</u>
流動負債淨額	<u>(2,684,550)</u>	<u>(904,775)</u>
資產總額減流動負債	<u>7,713,975</u>	<u>10,306,297</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	-	1,762,973
應付附屬公司款項	108,527	97,018
可換股債券	<u>3,101,509</u>	<u>2,834,878</u>
非流動負債總額	<u>3,210,036</u>	<u>4,694,869</u>
資產淨額	<u>4,503,939</u>	<u>5,611,428</u>
權益		
股本	163	163
可換股債券的權益部分	126,417	126,417
儲備	<u>4,377,359</u>	<u>5,484,848</u>
權益總額	<u>4,503,939</u>	<u>5,611,428</u>

附註：

本公司的儲備概要載列如下：

	可換股債券		資本贖回		匯率變動				
	股份溢價	的權益部分	儲備	資本儲備	繳入盈餘	累計虧損	儲備	購股權儲備	權益總額
	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2014年1月1日	4,104,199	-	5	23,607	908,303	(209,639)	123,313	67,909	5,017,697
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(122,231)	4,356	-	(117,875)
發行股份	1,321,755	-	-	-	-	-	-	-	1,321,755
發行可換股債券	-	126,417	-	-	-	-	-	-	126,417
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	16,429	16,429
購股權失效或屆滿時轉撥									
購股權儲備	-	-	-	-	-	10,905	-	(10,905)	-
購回股份	(340,407)	-	5	-	-	-	-	-	(340,402)
就已於2013年12月31日後行使的									
僱員購股權所發行股份的股息	(416)	-	-	-	-	-	-	-	(416)
行使購股權	41,737	-	-	-	-	-	-	(10,344)	31,393
宣派2013年末期股息	(220,675)	-	-	-	-	-	-	-	(220,675)
2014年中期股息	(223,058)	-	-	-	-	-	-	-	(223,058)
於2014年12月31日	4,683,135	126,417	10	23,607	908,303	(320,965)	127,669	63,089	5,611,265
年內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(179,123)	(284,241)	-	(463,364)
行使購股權	131,393	-	-	-	-	-	-	-	131,393
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	13,761	13,761
購股權失效或屆滿時轉撥									
購股權儲備	-	-	-	-	-	18,090	-	(18,090)	-
購回股份	(59,523)	-	1	-	-	-	-	-	(59,522)
就已於2014年12月31日後行使的									
僱員購股權所發行股份的股息	(1,998)	-	-	-	-	-	-	-	(1,998)
行使購股權	-	-	-	-	-	-	-	(29,473)	(29,473)
宣派2014年末期股息	(260,503)	-	-	-	-	-	-	-	(260,503)
2015年中期股息	(437,783)	-	-	-	-	-	-	-	(437,783)
於2015年12月31日	4,054,721	126,417	11	23,607	908,303	(481,998)	(156,572)	29,287	4,503,776

購股權儲備包括已授予但尚未行使購股權的公允值，有關進一步說明載於財務報表附註2.4以股份為基礎的支付的會計政策中。有關金額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權到期或被放棄時轉入保留利潤。

48. 財務報表的批准

財務報表由董事會於2016年3月21日批准並授權發佈。

4. 債項聲明

於2016年12月31日(即為編製編制本債項聲明的最後實際可行日期)，本集團的借款(包括銀行及其他借款)約為人民幣3,733.8百萬元。

此外，截至二零一六年十二月三十一日，本集團約有人民幣1,041.1百萬元的或然負債，其中包括就若干銀行向本集團預售物業的買家授出的按揭信貸提供擔保約人民幣514.8百萬元，以及就授予與關聯公司的融資而向銀行作出的擔保約為人民幣526.3百萬元。

於2016年12月31日營業時間結束時，除上文披露者及集團內部負債及於業務一般營運過程中的日常應付貿易款項外，本集團並無任何其他未償付之銀行借款、銀行透支或貸款或其他類似負債、按揭、押記或任何其他借款、未承兌負債或承兌信用或租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

董事確認本集團自2016年12月31日以來直至最後實際可行日期於債務及或然負債方面並無其他重大變動。

5. 重大變動

除本公司截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之業績公告所披露者外，(i) 歸屬於母公司所有者的權益增加約35.8%，主要是由於本集團於二零一六年六月三十日公告所指由本公司主要股東於二零一六年六月三十日悉數行使本公司尚未償還可換股債券轉換權導致本集團的總借款減少約37.6%所致；及(ii) 本集團的或然負債由截至二零一五年十二月三十一日止年度合共約人民幣1,769.3百萬元減少至截至二零一六年十二月三十一日止約人民幣1,041百萬元，原因為(a)由於本集團在向客戶轉移房產所有權後，不再就之前銀行向本集團預購物業的買家所提供的房屋貸款作擔保人而因此減少就此而提供的擔保；以及(b)由於關聯方借貸減少，向銀行提供與關聯方借貸相關的擔保也因而減少。董事確認自二零一五年十二月三十一日(為本集團最新刊發經審核財務報表編製日期)至最後實際可行日期為止，本集團財務或交易狀況或本集團的前景無任何重大變動。

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就其對 貴集團物業權益市值於2016年12月31日的估值而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。誠如 貴公司所確認，貴集團之物業權益均位於中國。



萊坊測計師行有限公司
香港灣仔港灣道6-8號
瑞安中心4字樓

電話+852 2840 1177
傳真+852 2840 0600
www.knightfrank.com

敬啟者：

由貴集團持有的位於中華人民共和國多項物業的估值

吾等謹遵照 閣下的指示，對銀泰商業(集團)有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司、聯營公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的有關物業(下文稱「該等物業」)進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於2016年12月31日市值的意見。

估值基準

吾等的估值乃吾等對各類物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「自願買方與自願賣方經適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期買賣資產或負債之估計價值」。

市值乃賣方於市場上可合理取得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估值尤其不會計及特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值的因素。評估物業市值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

吾等分別已就第一類由貴集團持作投資的第1至4號及第6至8號物業以及第二類由貴集團持作自用的第9至22號及第24至31號物業進行估值，吾等已參考可於市場上取得的銷售憑證及按吾等所獲文件所示租金收入撥充資本的基準（如適用）評估該等物業。吾等已考慮有關支銷，並對潛在復歸收入作出適當撥備。

就第一類第5號及第二類第23號物業而言，吾等參照其租期權益及其分租權益及／或轉讓物業租期權益評估物業。

就第三類由貴集團持作出售的已建成物業而言，吾等採用直接比較法參考可於市場上取得的可比較交易評估物業。

就第四類由貴集團聯營公司持有的物業而言，估值採用市場估值方法參考可資比較物業之銷售憑證達致。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該等物業的業權摘要。然而，吾等並無查閱正本，以確定有否吾等所獲副本並無顯示的任何修訂。吾等依賴貴集團及其中國法律顧問國浩律師（上海）事務所於2017年3月28日就該等物業業權提供的資料（「中國物業法律意見」）。

吾等編製報告時並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等頗為依賴貴集團所提供的資料。吾等並無理由懷疑貴集團所提供對估值重要的資料的真實性及準確性。吾等已接納貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇已建成日期、佔用詳情、租賃合同概要、合資協議／合同、開發計劃、已投入建築成本及開發成本以及佔地及建築面積的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積均按吾等獲取的資料為基準，故此僅為約數。吾等無法進行詳盡的實地測量，以核實該等物業的佔地及樓面面積，並假設吾等所獲的文件所載的面積乃屬正確無誤。吾等亦獲貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。有關視察於2016年及2017年由阮揚、趙懿暉、王君、羅偉恆及李煒強進行。然而，吾等並無進行實地考察，以確定地面狀況及服務設施等是否適宜。吾等於編製估值時，假定上述各方面均屬良好。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何服務設施進行測試。

備註

於編製估值報告時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務委員會頒佈之收購、合併及股份回購守則第11條以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2012年版本)所載的規定。

根據貴集團所提供之資料，出售第一、二、三及四類於中國之物業權益可能產生之稅項負債主要為中國增值稅及相關附加稅(簡易徵收約5.3%)、中國土地增值稅(約為增值額之30%至60%)及中國企業所得稅(25%)。

據貴集團告知，就於中國用作業務營運之第1至31號物業而言，貴集團現時無意出售該物業，故產生有關潛在稅項負債之可能性甚微。就貴集團於中國持作銷售之第32至35號物業而言，貴集團可能於日後會出售該物業，故出售有關物業權益可能產生稅項負債，主要為中國增值稅及相關附加稅、中國企業所得稅及中國土地增值稅。根據貴集團編製之資料，估計潛在稅項負債總額為人民幣278.4百萬元。就貴集團聯營公司持有之第36至39號物業而言，出售有關

物業權益可能產生稅項負債，主要為中國增值稅及相關附加稅、中國企業所得稅及中國土地增值稅。根據貴集團編製之資料，聯營公司之估計潛在稅項負債總額為人民幣909.9百萬元，據此貴集團所需承擔的盈虧為人民幣381.2百萬元。

貨幣

所有金額均以人民幣呈列。

隨函附奉吾等的估值報告及估值概要。

此致

銀泰商業(集團)有限公司
中華人民共和國
北京市
朝陽區四惠東通惠河畔
創意文化產業園1063號3幢
郵編：100124
列位董事 台照

代表

萊坊測計師行有限公司
執行董事兼中國估值部主管
梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

2017年3月31日

附註： 梁偉明，MFin, MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP)，為一名合資格估值師，於香港、澳門及亞太區物業估值方面擁有約23年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有21年經驗。

估值概要

物業	於2016年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 12月31日現況下 應佔的市值
第一類－貴集團在中國持作投資的物業			
1. 中國 浙江省 台州市，溫嶺 中華北路西側 溫嶺銀泰城一期 購物中心部分	人民幣 1,005,000,000元	100%	人民幣 1,005,000,000元
2. 中國 浙江省 臨海 東方大道 銀泰臨海項目購物中心部分	人民幣 656,000,000元	100%	人民幣 656,000,000元
3. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與新苑路交匯處 海寧銀泰城購物中心部分	人民幣 1,042,000,000元	100%	人民幣 1,042,000,000元
4. 中國 廣西壯族自治區 柳州柳南區 魚峰路17號 柳州銀泰城	人民幣 661,000,000元	81%	人民幣 535,410,000元
5. 中國 湖北省 武漢洪山區 珞瑜路33號 武珞銀泰城之租賃期權益	人民幣 1,290,000,000元 ⁽¹⁾	100%	人民幣 1,290,000,000元 ⁽¹⁾

物業	於2016年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 12月31日現況下 應佔的市值
6. 中國 陝西省 西安雁塔區 雁塔南路410號 西安曲江銀泰城	人民幣 887,000,000元	100%	人民幣 887,000,000元
7. 中國 浙江省 金華婺城區 解放東路168號 金華銀泰城 部分零售物業	人民幣 269,000,000元	100%	人民幣 269,000,000元
8. 中國 浙江省 寧波鄞州區 天童南路1088號、 句章東路961號、999號 及蕭皋東路850號之 寧波環球銀泰城 連同兩幢停車場大樓	人民幣 1,543,000,000元	100%	人民幣 1,543,000,000元
	小計：		
	人民幣 <u>7,353,000,000元</u> ⁽²⁾		人民幣 <u>7,227,410,000元</u> ⁽²⁾

第二類－貴集團在中國持作自用的物業

9. 中國 湖北省 仙桃 沔陽大道43號 仙桃商城大廈	人民幣 1,168,000,000元	65.8%	人民幣 768,544,000元
10. 中國 湖北省仙桃 金瑞路東 黃金大道南 仙桃銀泰城	人民幣 123,000,000元	65.8%	人民幣 80,934,000元

物業	於2016年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 12月31日現況下 應佔的市值
11. 中國 浙江省 台州市溫嶺 中華北路西側 溫嶺銀泰城一期 百貨店部分	人民幣 200,000,000元	100%	人民幣 200,000,000元
12. 中國 浙江省 臨海 東方大道 臨海銀泰城百貨店部分	人民幣 147,000,000元	100%	人民幣 147,000,000元
13. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心	人民幣 1,877,000,000元	100%	人民幣 1,877,000,000元
14. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心酒店部分	人民幣 190,000,000元	100%	人民幣 190,000,000元
15. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心辦公樓部分	人民幣 32,900,000元	100%	人民幣 32,900,000元
16. 中國 湖北省 咸寧咸安區 漁水路233號 銀泰百貨咸安咸寧店	人民幣 230,000,000元	100%	人民幣 230,000,000元

物業	於2016年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 12月31日現況下 應佔的市值
17. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與新苑路交匯處 海寧銀泰城百貨店部分	人民幣 446,700,000元	100%	人民幣 446,700,000元
18. 中國 浙江省 寧波海曙區 中山東路238號 寧波東門銀泰百貨店	人民幣 908,000,000元	100%	人民幣 908,000,000元
19. 中國 浙江省 寧波，慈溪 青少年宮南路99號 慈溪銀泰城	人民幣 616,000,000元	100%	人民幣 616,000,000元
20. 中國 浙江省 杭州下城區 延安路530號 銀泰百貨武林店之部分	人民幣 2,090,000,000元	100%	人民幣 2,090,000,000元
21. 中國 浙江省 杭州上城區 延安路98號 杭州西湖銀泰城	人民幣 2,839,000,000元	50%	人民幣 1,419,500,000元

物業	於2016年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 12月31日現況下 應佔的市值
22. 中國 浙江省 杭州下城區 延安路528號 標力大廈801室	人民幣 31,200,000元	100%	人民幣 31,200,000元
23. 中國 湖北省 武漢洪山區 珞瑜路33號 武珞銀泰城22樓之租賃期權益	人民幣 24,100,000元 ⁽¹⁾	100%	人民幣 24,100,000元 ⁽¹⁾
24. 中國 湖北省 襄陽谷城縣 粉水路70號 一個購物中心	人民幣 148,000,000元	85%	人民幣 125,800,000元
25. 中國 陝西省 西安雁塔區 小寨西路26號 西安小寨銀泰城	人民幣 427,000,000元	100%	人民幣 427,000,000元
26. 中國 湖北省鄂州 南浦路特1號 銀泰百貨鄂州國貿店	人民幣 160,000,000元	100%	人民幣 160,000,000元
27. 中國 浙江省 金華市 婺城區 解放東路168號 金華銀泰城部分零售物業	人民幣 464,000,000元	100%	人民幣 464,000,000元

物業	於2016年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 12月31日現況下 應佔的市值
28. 中國 湖北省 隨州曾都區 舜井大道南側 隨州市新世紀商務大樓	人民幣 50,000,000元	85%	人民幣 42,500,000元
29. 中國 湖北省 隨州曾都區 解放路65號 隨州新世紀購物中心	人民幣 216,000,000元	85%	人民幣 183,600,000元
30. 中國 湖北省 隨州曾都區 舜井大道45號 隨州新世紀購物廣場	人民幣 187,000,000元	85%	人民幣 158,950,000元
31. 中國 湖北省 隨州市廣水 永陽大道111號 印台廣場地下一層	人民幣 38,100,000元	85%	人民幣 32,385,000元
	小計：		
	人民幣 12,613,000,000元 ⁽³⁾		人民幣 10,656,113,000元 ⁽³⁾

第三類－貴集團在中國持作出售的已建成物業

32. 中國 浙江省臨海 東方大道 銀泰臨海項目多個部分	人民幣 456,000,000元	100%	人民幣 456,000,000元
33. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心辦公樓部分	人民幣 47,300,000元	100%	人民幣 47,300,000元

物業	於2016年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 12月31日現況下 應佔的市值
34. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與 新苑路交匯處 海寧銀泰城多個部分	人民幣 1,048,000,000元	100%	人民幣 1,048,000,000元
35. 中國 廣西壯族自治區 柳州柳南區 魚峰路17號 銀泰城辦公及商業部分	人民幣 145,000,000元	81%	人民幣 117,450,000元
小計：	人民幣 1,696,300,000元		人民幣 1,668,750,000元

第四類－貴集團聯營公司在中國持有的物業

36. 中國 安徽省 亳州養生大道 華府翡翠莊園	人民幣 1,680,000,000元	29%	人民幣 487,200,000元
37. 中國 浙江省 杭州下城區 石祥路 銀泰中大項目的一部分	人民幣 2,311,000,000元	40%	人民幣 924,400,000元
38. 中國 安徽省 蕪湖弋江區 中山南路西側 華侖港灣	人民幣 2,082,000,000元	43%	人民幣 895,260,000元

物業	於2016年12月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團於2016年 12月31日現況下 應佔的市值
39. 中國	人民幣	49%	人民幣
安徽省	1,844,000,000元		903,560,000元
合肥包河區			
廬州大道以西			
杭州路以南			
皖新文化創新廣場			
	<hr/>		<hr/>
小計：	人民幣		人民幣
	<u>7,917,000,000元</u>		<u>3,210,420,000元</u>
合計：	人民幣		人民幣
	<u><u>29,579,300,000元</u></u> ⁽⁴⁾		<u><u>22,762,693,000元</u></u> ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 第5及23號物業估值乃參考其租賃期權益及分租權利及／或轉讓物業租賃期權益後達致。
- (2) 第一類物業小計包括第5號物業價值。於吾等估值期間，吾等已參考其租賃期權益及分租權利及／或轉讓物業租賃期權益。
- (3) 第二類物業小計包括第23號物業價值。於吾等估值期間，吾等已參考其租賃期權益及分租權利及／或轉讓物業租賃期權益。
- (4) 所有物業的總價值包括第5及23號物業價值。於吾等估值期間，吾等已參考其租賃期權益及分租權利及／或轉讓物業租賃期權益。

估值報告

第一類－貴集團在中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市價
1. 中國 浙江省 台州市，溫嶺 中華北路西側 溫嶺銀泰城 購物中心部分	<p>溫嶺銀泰城(「該項目」)為一個建於一幅土地面積約14,638.03平方米土地上的大規模商業發展項目，總建築面積約為89,612.26平方米。該項目已於2015年前後竣工。</p> <p>該物業包括該項目購物中心部分(地庫一層至七層)，總可出租面積約為47,332.56平方米。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，土地使用期限於2051年10月12日屆滿，作商業用途。</p>	<p>整項物業現根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2029年12月1日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣3,320,000元，不含管理費。</p>	<p>人民幣 1,005,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,005,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91331081564433848A的營業執照，貴集團擁有全部權益的附屬公司溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效期為2011年3月23日至2031年3月22日。
- (2) 根據不動產權證浙(2016)溫嶺市不動產權第0003510號，一幅土地面積為14,638.03平方米及總建築面積約為89,612.26平方米的商業樓宇的產權歸屬於溫嶺銀泰購物中心開發有限公司，土地使用有效期至2051年10月12日，作商業用途。
- (3) 吾等已獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。溫嶺銀泰購物中心開發有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

			於2016年12月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2 中國 浙江省 臨海東方大道 銀泰臨海項目 購物中心部分	<p>臨海銀泰城(「該項目」)包括商業、辦公及住宅部分，總土地面積約32,038平方米的一幅土地。</p> <p>該物業包括該項目的購物中心部分，總可出租面積約為31,109.04平方米。該物業已於2014年10月竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，並於2052年1月5日屆滿，作商業及服務用途。</p>	<p>該物業可出租面積約30,886平方米之部分根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2030年8月28日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣2,182,000元，不含管理費。</p> <p>該物業的餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 656,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣 656,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91331082590553544T的營業執照，貴集團的全資附屬公司臨海銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效期為2012年2月10日至2032年2月9日。
- (2) 根據臨海市人民政府發出編號為臨古國用(2016)0024的國有土地使用權證，一幅土地面積為32,038平方米土地的土地使用權已轉讓予臨海銀泰購物中心開發有限公司，有效期至2052年1月5日，作商業及服務用途。
- (3) 根據臨海市住房和城響建設規劃局發出編號為臨房權證古城街道字第15307431號的房屋所有權證，一幅總建築面積為63,418.65平方米的物業的樓宇所有權已歸臨海銀泰購物中心開發有限公司所有，用作商業用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。臨海銀泰購物中心開發有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，臨海銀泰購物中心開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市值
3. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與新苑路 交匯處 海寧銀泰城 購物中心部份	海寧銀泰城(「該項目」)為一個綜合辦公／商業項目，總土地面積約為96,698.00平方米。待落成後，該項目的總建築面積將約為428,763.68平方米。 該物業包括該項目的地庫一層至五層之購物中心部分，總可出租面積約為64,760.20平方米。 該物業已獲授土地使用權，並於2050年11月8日屆滿，作辦公及商業用途。	該物業第一層至第五層總可出租面積約46,844平方米之部分根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2029年11月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣3,258,000元，不含管理費。該物業的餘下部分現時空置。 該物業地庫一層目前租賃予一家超級市場，於2032年3月9日屆滿。	人民幣 1,042,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣1,042,000,000元) (請參閱附註(4))

附註：

- (1) 根據日期為2013年8月13日統一社會信用代碼為330000400002815的營業執照，貴集團的全資附屬公司海寧銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為150,000,000美元，有效期為2011年6月30日至2031年6月29日。
- (2) 根據海寧市人民政府於2011年8月25日發出編號為海國用(2011)第08045號的國有土地使用權證，一幅土地面積為96,698平方米的的土地的使用權已授予海寧銀泰置業有限公司，於2050年11月8日屆滿，作商業及辦公用途。

據貴集團中國法律顧問告知，土地面積為20,387.92平方米的部分土地已由編號為海國用(2011)第08045號的一份國有土地使用權證分為26份國有土地使用權證。

根據海寧人民政府發出的26份國有土地使用權證，總土地面積為20,387.92平方米之該項目部分土地使用權已授予海寧銀泰置業有限公司。詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
海國用(2014)第01527號	海昌南路363號101室	1,175.33	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01528號	海昌南路363號102室	11.06	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01529號	海昌南路363號103室	12.84	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01531號	海昌南路363號104室	14.24	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01532號	海昌南路363號105室	14.73	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01533號	海昌南路363號106室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01534號	海昌南路363號107室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01535號	海昌南路363號108室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01536號	海昌南路363號109室	47.04	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01537號	海昌南路363號201室	1,128.11	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01538號	海昌南路363號202室	13.45	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01540號	海昌南路363號203室	10.78	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01541號	海昌南路363號204室	12.52	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01542號	海昌南路363號205室	14.74	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01544號	海昌南路363號206室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01545號	海昌南路363號207室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01546號	海昌南路363號208室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01547號	海昌南路363號301室	1,219.87	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01548號	海昌南路363號401室	1,207.42	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01549號	海昌南路363號501室	1,166.09	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01518號	海昌南路365號101室	3,663.40	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01520號	海昌南路365號201室	3,347.51	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01521號	海昌南路365號301室	3,424.93	商業	2014年2月14日	2050年11月8日

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
海國用(2014)第01524號	海昌南路365號401室	3,448.97	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01523號	海昌南路365號501室	136.10	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01525號	海昌南路365號502室	212.29	商業	2014年2月14日	2050年11月8日

- (3) 根據26份房屋所有權證，該項目總建築面積114,037.35平方米之部分房屋所有權已授予海寧銀泰置業有限公司。詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	發證日期	屆滿日期
海寧房權證海房字第00306288號	5,752.00	商業	海昌南路363號101室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306130號	54.15	商業	海昌南路363號102室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306129號	62.85	商業	海昌南路363號103室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306128號	69.68	商業	海昌南路363號104室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306127號	72.09	商業	海昌南路363號105室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306126號	84.12	商業	海昌南路363號106室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306122號	84.12	商業	海昌南路363號107室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306121號	84.12	商業	海昌南路363號108室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306120號	230.20	商業	海昌南路363號109室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306299號	5,520.95	商業	海昌南路363號201室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306298號	65.8	商業	海昌南路363號202室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306297號	52.74	商業	海昌南路363號203室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306296號	61.28	商業	海昌南路363號204室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306295號	72.13	商業	海昌南路363號205室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306294號	89.59	商業	海昌南路363號206室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306132號	89.59	商業	海昌南路363號207室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306131號	89.59	商業	海昌南路363號208室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306125號	5,969.99	商業	海昌南路363號301室	2014年1月27日	2050年11月8日

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	發證日期	屆滿日期
海寧房權證海房字第00306124號	5,909.07	商業	海昌南路363號401室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306289號	5,706.81	商業	海昌南路363號501室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306300號	21,598.79	商業	海昌南路365號101室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306293號	19,736.35	商業	海昌南路365號201室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306123號	20,192.77	商業	海昌南路365號301室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306290號	20,334.52	商業	海昌南路365號401室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306291號	802.40	商業	海昌南路365號501室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306292號	1,251.64	商業	海昌南路365號502室	2014年1月27日	2050年11月8日

(4) 據貴集團告知，其並未就該物業之地庫一層取得相關產權證，故吾等於估值過程中並未賦予該部分物業任何市值。

(5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：-

- (i) 海寧銀泰置業有限公司已合法取得該物業(地庫一層除外)的土地使用權及房屋所有權。海寧銀泰置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，海寧銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業(地庫一層除外)；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值										
4. 中國 廣西壯族自治區 柳州柳南區 魚峰路17號 柳州銀泰城	<p>柳州銀泰城(「該項目」)為一幢建於兩幅總土地面積約9,589.20平方米土地上的33層商業大樓包含三層地庫，總建築面積約為90,451.47平方米。該項目已於2014年8月竣工。</p> <p>該物業包括該項目的零售部分、配套設施及停車場部分，總建築面積約67,010.02平方米。</p> <p>各部分的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>44,430.66</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,397.50</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td><u>18,181.86</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>67,010.02</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，分別於2049年8月30日及2057年12月10日屆滿，作商業服務用途。</p>	用途	概約 建築面積 平方米	零售	44,430.66	配套設施	4,397.50	停車場	<u>18,181.86</u>	總計：	<u><u>67,010.02</u></u>	<p>該物業總可出租面積約18,170平方米部份根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2029年9月25日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣1,457,000元，不含管理費，而總可出租面積35平方米現時空置。</p> <p>該物業餘下部分目前經營作百貨店。</p>	<p>人民幣 661,000,000元 (貴集團應佔81%權益：人民幣 535,410,000元)</p>
用途	概約 建築面積 平方米												
零售	44,430.66												
配套設施	4,397.50												
停車場	<u>18,181.86</u>												
總計：	<u><u>67,010.02</u></u>												

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91450200669746357X的營業執照，貴集團擁有81%權益的附屬公司柳州新銀都房地產開發有限公司已成立，註冊資本為24,500,000美元，有效期為2008年3月19日至2038年3月18日。
- (2) 根據柳州市人民政府發出的三份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為13,571.10平方米(包括3,981.9平方米的地下面積)的土地使用權已授予柳州新銀都房地產開發有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
柳國用(2010)第102488	魚峰路17號	2,200.0	商業服務(商業、辦公、裙樓)	2010年2月11日	2049年8月30日
柳國用(2010)第102490	魚峰路17號(地下)	3,981.9	商業服務(停車場)	2010年2月11日	2049年8月30日
柳國用(2008)第120817	魚峰路17號	7,389.2	商業服務(商業、辦公)	2008年9月9日	2057年12月10日

- (3) 根據16份房屋所有權證，該項目總建築面積62,913.37平方米之部分房屋所有權已授予柳州銀泰(「開發商」)。詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	土地用途	地址	發證日期
柳房權證字第D0314686號	960.05	停車場	魚峰路17號銀泰地下三層2號	2015年9月1日
柳房權證字第D0314682號	6,216.54	商用	魚峰路17號銀泰1-1	2015年9月1日
柳房權證字第D0316152號	57.20	廁所	魚峰路17號銀泰1-2	2015年9月14日
柳房權證字第D0314680號	6,983.91	商用	魚峰路17號銀泰2-1	2015年9月1日
柳房權證字第D0314678號	7,064.30	商用	魚峰路17號銀泰3-1	2015年9月1日
柳房權證字第D0314676號	7,196.21	商用	魚峰路17號銀泰4-1	2015年9月1日
柳房權證字第D0314675號	6,949.80	商用	魚峰路17號銀泰5-1	2015年9月1日
柳房權證字第D0314672號	3,323.27	商用	魚峰路17號銀泰6-1	2015年9月1日
柳房權證字第D0314685號	3,610.06	商用	魚峰路17號銀泰6-2	2015年9月1日
柳房權證字第D0314671號	3,596.21	商用	魚峰路17號銀泰7-1	2015年9月1日
柳房權證字第D0314592號	4,514.01	商用	魚峰路17號銀泰地下 一層1號	2015年9月1日
柳房權證字第D0314605號	3,031.50	停車場	魚峰路17號銀泰地下 一層2號	2015年9月1日
柳房權證字第D0314609號	334.64	自行車停車場	魚峰路17號銀泰地下 一層5號	2015年9月1日

證號	建築面積 (平方米)	土地用途	地址	發證日期
柳房權證字第D0314589號	5,540.55	停車場	魚峰路17號銀泰地下 二層1號	2015年9月1日
柳房權證字第D0314590號	1,377.62	人防停車場	魚峰路17號銀泰地下 二層2號	2015年9月1日
柳房權證字第D0314584號	2,157.5	停車場	魚峰路17號銀泰地下 三層1號	2015年9月1日

- (4) 根據柳州市規劃局於2010年2月10日發出編號為地字第450201201000041號的建設用地規劃許可證，該項目之土地面積約為3,981.92平方米之土地已獲准開發。
- (5) 根據柳州市規劃局於2012年4月1日發出編號為地字第450201201200083號(建築工程類)的建設工程規劃許可證，該項目之總建築面積為91,099平方米之部分已獲准興建。
- (6) 根據柳州市建設規劃管理委員會於2008年12月26日發出編號為450202200812260101的建築工程施工許可證，該項目之總建築面積為91,099.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (7) 根據柳州市住房和城鄉建設委員會於2013年7月24日發出編號為450202201307240101的建築工程施工許可證，該項目之總建築面積為91,099.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (8) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 柳州新銀都房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權(根據附註(3)所提及)。柳州新銀都房地產開發有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，柳州新銀都房地產開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - (iii) 柳州新銀都房地產開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，柳州新銀都房地產開發有限公司在取得該物業的相關房屋所有權證並無實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值								
5. 中國 湖北省 武漢洪山區 珞瑜路33號 武珞銀泰城 之租賃期權益	<p>武珞銀泰城(「該項目」)是建於一幅總土地面積約24,923.00平方米土地上的商業／辦公綜合體。該項目包括24層辦公樓及11層商場並包含三層地庫。該項目已於2014年9月竣工。</p> <p>該物業包括該項目部分零售區部分之租賃期權益。概約建築面積詳情如下：</p>	<p>該物業總可出租面積約51,288.18平方米之部分是根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2029年9月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣5,624,000元，不含管理費。</p> <p>可出租面積約11,258.07平方米之該物業部分現時經營作百貨店。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 1,290,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣1,290,000,000元) (請參閱附註(4))</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="501 974 560 1000">用途</th> <th data-bbox="724 932 831 1044">概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="501 1102 644 1127">商業(地上)</td> <td data-bbox="703 1102 831 1127">106,429.44</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1144 644 1170">商業(地下)</td> <td data-bbox="724 1144 831 1170"><u>6,763.81</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1240 576 1266">總計：</td> <td data-bbox="703 1240 831 1266"><u><u>113,193.25</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 平方米	商業(地上)	106,429.44	商業(地下)	<u>6,763.81</u>	總計：	<u><u>113,193.25</u></u>		
用途	概約 建築面積 平方米										
商業(地上)	106,429.44										
商業(地下)	<u>6,763.81</u>										
總計：	<u><u>113,193.25</u></u>										

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為914201116953005431的營業執照，貴集團的全資附屬公司湖北武珞創意園發展有限公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效期為長期，自2009年9月17日。
- (2) 根據武漢市國土資源規劃局於2009年12月15日發出的建設用地規劃許可證武規地(2009)346號，一幅土地面積為24,923.00平方米之土地已獲准開發。
- (3) 根據武漢武大教育發展有限責任公司(「甲方」)與中國銀泰投資有限公司(「乙方」)於2009年7月9日訂立的珞珈創意園一期合作協議，該物業業權歸屬甲方所有。除甲方將予使用的部分物業(包括15,000平方米的辦公部分及10,000平方米的商場部分)外，甲方同意於該物業落成後，乙方將獲准無償使用、管理及經營該物業的餘下部分，使用期限為50年。同時，甲方同意將上述10,000平方米的商場部分出租予乙方，租期為20年，第一至五年的每月單位租金為每平方米人民幣38元，第六至二十年的每月單位租金則為每平方米人民幣40元，乙方可將該部分物業分租予第三方。
- (4) 物業估值已參考其租賃期權益及其分租權利及／或轉讓該物業部分之租賃期權益作出。
- (5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北武珞創意園發展有限公司可佔用並使用該物業的土地；及
 - (ii) 待該物業落成後，湖北武珞創意園發展有限公司有權使用及經營並非由武漢大學自用的該項目部分，且可分租予第三方。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值
6. 中國 陝西省 西安雁塔區 雁塔南路410號 西安曲江銀泰城	<p>西安曲江銀泰城(「該項目」)為建於一幅土地面積約22,839.30平方米之土地上的四層高商業大樓另加一個夾層及兩層地庫，該樓宇於2011年落成。</p> <p>該物業總可出租面積約為41,642平方米。</p> <p>該項目已獲授土地使用權，於2049年9月30日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業總可出租面積約為33,531平方米的部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2032年1月17日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣2,601,000元，不含管理費，而總可出租面積781平方米現時空置。該物業餘下部分目前用作百貨店。</p>	<p>人民幣 887,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 887,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91610133552311288H的營業執照，貴集團的全資附屬公司西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司已成立，註冊資本為人民幣175,000,000元，有效期為長期。
- (2) 根據西安市人民政府於2010年4月7日發出編號為市曲江國用(2010出)第016號的國有土地使用權證，一幅總土地面積22,839.3平方米的土地使用權已授予西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司，於2049年9月30日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據西安曲江新區管理委員會於2010年8月6日發出編號為西規曲地字第010號的建設用地規劃許可證，該項目土地面積約43,802平方米已獲准建設。
- (4) 根據西安曲江新區管理委員會於2011年1月21日發出編號為西規曲建字第005號的建設工程規劃許可證，該項目總建築面積為75,691平方米已獲准開發。
- (5) 根據西安城鄉建設委員會於2011年4月18日發出編號為西曲建施[2011]012號的建築工程施工許可證，該項目總建築面積為75,691平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權。西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司為該物業之土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - (iii) 西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司在取得該物業的相關房屋所有權證並無實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值
7. 中國 浙江省 金華婺城區 解放東路168號 金華銀泰城 部分零售物業	<p data-bbox="501 378 831 619">金華銀泰城(「該項目」)包括建於一幅土地面積約為20,000.00平方米之土地之上之兩幢六層高商業大樓包含兩層共用地庫，該項目於2009年落成。</p> <p data-bbox="501 676 831 789">該兩幢商業大樓(即A幢及B幢)的二樓及三樓以行人天橋相連接。</p> <p data-bbox="501 846 831 959">該物業包括該項目的部分零售物業，總可出租面積約為24,843.20平方米。</p> <p data-bbox="501 1017 831 1129">該物業已獲授土地使用權，於2047年1月10日屆滿，作商業及服務用途。</p>	<p data-bbox="879 378 1118 704">該物業總可出租面積約為23,313平方米的部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2024年11月14日屆滿，每月總應收款項約為人民幣1,503,000元，不含管理費，而餘下部分現時空置。</p>	<p data-bbox="1171 378 1401 619">人民幣 269,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣 269,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為913307027996018770的營業執照，貴集團的全資附屬公司金華銀泰購物中心有限公司已成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效期為2007年3月6日至2022年3月5日。
- (2) 根據金華市人民政府於2012年9月28日發出的國有土地使用權證金市國用(2012)第102-13456號，一幅土地面積9,597.64平方米土地的土地使用權已授予金華銀泰購物中心有限公司，於2047年1月10日屆滿，作商業及服務用途。
- (3) 根據金華市住房和城鄉建設局發出的八份房屋所有權證，該項目總建築面積為58,092.26平方米的部分物業的產權已歸屬金華銀泰購物中心有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
金房權證婺字第00336318號	3,967.47	商業	解放東路168號101室	2047年1月10日
金房權證婺字第00337692號	4,820.64	商業	解放東路168號102室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336316號	4,265.03	商業	解放東路168號201室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336315號	5,154.59	商業	解放東路168號202室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336314號	10,281.82	商業	解放東路168號301室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336313號	10,375.89	商業	解放東路168號302室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336312號	10,628.09	商業	解放東路168號401室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336311號	8,598.73	商業	解放東路168號601室	2047年1月10日

- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 金華銀泰購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。金華銀泰購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，金華銀泰購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日	
			現況下的市值	
8. 中國 浙江省 寧波鄞州區 天童南路1088 號、句章東路 961號、999號及 蕭皋東路850號 之寧波環球銀泰 城連同兩幢停車 場大樓	寧波環球銀泰城(「該項 目」)包括建於一幅總土地 面積約為65,434.73平方米 之土地上之一幢五層高商 業發展項目另加一層地 庫，該項目已於2015年落 成。 該物業包括該項目總可出 租面積約98,522.99平方米 之部分，連同總建築面積 約54,414.26平方米之兩幢 停車場樓宇。 該物業已獲授土地使用 權，於2051年4月14日屆 滿，作商業服務及停車場 用途。	該物業總可出租面 積約為82,884.00平 方米的零售部分， 根據多份租賃合同 出租，最後一份租 賃合同於2035年9 月25日屆滿，每月 應收款項總額約為 人民幣5,515,000 元，不含管理費， 而該物業之餘下部 分現時空置。	人民幣 1,543,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,543,000,000元)	

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91330200321626776N的營業執照，貴集團的全資附屬公司，寧波銀泰環球城商業有限公司已成立，有效期為2014年11月28日至2034年11月27日。

- (2) 根據寧波市國土資源局發出的七份國有土地使用權證，該項目總土地面積為119,948.99平方米的土地使用權已授予寧波銀泰環球城商業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期
甬鄞國用(2015)第99-14650號	天童南路1088號、 句章東路999號	65,434.73	商業服務	2051年4月14日
甬鄞國用(2015)第99-14661號	句章東路961號	3,366.28	停車場	2051年4月14日
甬鄞國用(2015)第99-14660號	蕭皋東路850號	31,374.81	停車場	2051年4月14日
甬鄞國用(2015)第99-14679號	句章東路961號	4,998.99	停車場	2051年4月14日
甬鄞國用(2015)第99-14785號	句章東路961號	4,831.00	停車場	2051年4月14日
甬鄞國用(2015)第99-14784號	句章東路961號	4,921.59	停車場	2051年4月14日
甬鄞國用(2015)第99-14783號	句章東路961號	4,921.59	停車場	2051年4月14日

- (3) 根據寧波房地產管理局發出的七份房屋所有權證，該物業總建築面積為228,886.00平方米的房屋所有權已歸屬寧波銀泰環球城商業有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
甬房權證鄞州區字第201545780號	174,471.74	商業	天童南路1088號 句章東路999號	2051年4月14日
甬房權證鄞州區字第201545777號	31,374.81	停車場	蕭皋東路850號	2051年4月14日
甬房權證鄞州區字第201545774號	3,366.28	停車場	句章東路961號	2051年4月14日
甬房權證鄞州區字第201545778號	4,831.00	停車場	句章東路961號	2051年4月14日
甬房權證鄞州區字第201545781號	4,921.59	停車場	句章東路961號	2051年4月14日
甬房權證鄞州區字第201545772號	4,998.99	停車場	句章東路961號	2051年4月14日
甬房權證鄞州區字第201545775號	4,921.59	停車場	句章東路961號	2051年4月14日

- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 寧波銀泰環球城商業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。寧波銀泰環球城商業有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，寧波銀泰環球城商業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

第二類－貴集團在中國持作自用的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值								
9. 中國 湖北省仙桃 沔陽大道43號 仙桃商城大廈	<p>該物業為一間百貨店，包括建於五幅總土地面積約15,534.73平方米土地上的兩幢7至11層商業大樓另加一層地庫。</p> <p>該物業包括兩幢以一道行人天橋連接的樓宇，即北樓及南樓，總建築面積約為67,899平方米，分別於1993年及2010年落成。各部分的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北樓</td> <td>27,828</td> </tr> <tr> <td>南樓</td> <td>40,071</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>67,899</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及商業服務用途。</p> <p>(詳情請參照附註(2))</p>	用途	概約 建築面積 平方米	北樓	27,828	南樓	40,071	總計：	<u>67,899</u>	<p>該物業總建築面積為5,531.00平方米的部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2025年9月30日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣230,000元，不含管理費。</p> <p>該物業總建築面積約為58,589平方米的另一部分，由業主自用及經營作百貨店。</p> <p>該物業的餘下部分自用作倉儲。</p>	<p>人民幣 1,168,000,000元 (貴集團應佔65.8% 權益：人民幣 768,544,000元)</p>
用途	概約 建築面積 平方米										
北樓	27,828										
南樓	40,071										
總計：	<u>67,899</u>										

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91429004181664665L的營業執照，貴集團擁有65.8%權益的附屬公司，湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已成立，註冊資本為人民幣36,925,000元，長期有效。
- (2) 根據仙桃市人民政府發出的五份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為15,534.73平方米的土地使用權已授予湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
仙國用(2010)第3305號	沔陽大道	1,760.66	商業	2010年12月1日	2040年6月26日
仙國用(2010)第3304號	沔陽大道	4,000.09	商業	2010年12月1日	2040年6月26日
仙國用(2010)第3301號	沔陽大道	5,023.98	商業	2010年12月1日	2047年3月13日
仙國用(2010)第3303號	沔陽大道	2,719.88	商業	2010年12月1日	2047年2月8日
仙國用(2012)第0616號	沔陽大道	2,030.12	商業服務	2010年12月1日	2036年12月30日

- (3) 根據仙桃市人民政府發出的四份房屋所有權證，該物業之總建築面積65,552.73平方米的房屋所有權已歸屬湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積 (平方米)	用途
仙桃市房權證幹河字第ZCM201005920號	2010年9月21日	16,336.54	商業
仙桃市房權證幹河字第ZCM201005921號	2010年9月21日	9,171.65	商業
仙桃市房權證幹河字第ZCM201107116號	2011年11月25日	9,545.36	綜合
仙桃市房權證幹河字第ZCM201401517號	2014年9月29日	30,499.18	商業服務

- (4) 根據仙桃市規劃局於2007年12月29日發出編號為規地字[2007]第034號的建設用地規劃許可證，該物業之土地面積約為5,503.72平方米已獲准開發。
- (5) 根據仙桃市規劃局於2007年12月30日發出編號為規建字[2007]第104號的建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為28,585.42平方米已獲准建設。
- (6) 根據仙桃市建設委員會於2009年4月8日發出編號為422427200904080101的建築工程施工許可證，該物業總建築面積為27,227.00平方米的建築工程已獲准施工。

- (7) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已合法取得該物業的土地使用權及部分房屋所有權。湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之部份；
 - (iii) 湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已取得該物業部分的相關規劃批文及許可。待該物業部分落成後，湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司在取得該物業部分的相關房屋所有權證時並無實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值																		
10. 中國 湖北省仙桃 金瑞路東 黃金大道南 仙桃銀泰城	<p>該物業包括一幅總土地面積約55,875.11平方米的土地。</p> <p>該物業擬開發為總建築面積約317,505.64平方米的商業發展項目。各部分的建築面積詳情如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>22,080.12</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>146,667.14</td> </tr> <tr> <td>零售(地庫)</td> <td>28,920.78</td> </tr> <tr> <td>零售(走廊)</td> <td>18,525.16</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>23,044.16</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>74,784.74</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td><u>3,483.54</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>317,505.64</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，於2054年5月19日屆滿，作商業服務用途。</p>	用途	建築面積 平方米	辦公	22,080.12	零售	146,667.14	零售(地庫)	28,920.78	零售(走廊)	18,525.16	酒店	23,044.16	停車場	74,784.74	其他	<u>3,483.54</u>	總計	<u><u>317,505.64</u></u>	該物業目前空置。	<p>人民幣 123,000,000元</p> <p>(貴集團應佔65.8% 權益：人民幣 80,934,000元)</p>
用途	建築面積 平方米																				
辦公	22,080.12																				
零售	146,667.14																				
零售(地庫)	28,920.78																				
零售(走廊)	18,525.16																				
酒店	23,044.16																				
停車場	74,784.74																				
其他	<u>3,483.54</u>																				
總計	<u><u>317,505.64</u></u>																				

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91429004181664665L的營業執照，貴集團擁有65.8%權益的附屬公司湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已成立，註冊資本為人民幣36,925,000元，有效期為2000年7月28日至2015年7月28日。
- (2) 根據仙桃人民政府發出編號為仙國用(2014)第3604號的國有土地使用權證，面積55,875.11平方米之一幅土地之土地使用權已授予湖北銀泰新桃商城大廈有限公司，於2054年5月19日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已合法取得該物業的土地使用權。湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司為該物業之土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值
11. 中國 浙江省 台州市溫嶺 中華北路西側 溫嶺銀泰城一期 百貨店部分	溫嶺銀泰城(「該項目」)為一個建於一幅土地面積約14,638.03平方米土地上的大規模商業發展項目，總建築面積約為89,612.26平方米。該項目已於2015年前後竣工。	該物業現時經營作百貨店。	人民幣 200,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 200,000,000元)
	該物業包括該項目百貨店第一層至第五層部分，可租面積約為7,594.00平方米。		
	該物業已獲授予土地使用權，於2051年10月12日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2013年5月10日統一社會代碼為91331081564433848A的營業執照，貴集團擁有全部權益的附屬公司，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效期為2011年3月23日至2031年3月22日。
- (2) 根據不動產權證浙(2016)溫嶺市不動產權第0003510號，一幅土地面積為14,638.03平方米及總建築面積約為89,612.26平方米的商業樓宇的產權歸屬於溫嶺銀泰購物中心開發有限公司，土地使用有效期至2051年10月12日，作商業用途。
- (3) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。溫嶺銀泰購物中心開發有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市值
12. 中國 浙江省臨海 東方大道 臨海銀泰城 百貨店部分	臨海銀泰城(「該項目」)包 括總土地面積約32,038平 方米的一幅土地，為商 業、辦公及住宅的發展項 目。 該物業包括該項目一層至 四層部分，其總可出租面 積約為6,459.20平方米。 該物業已於2014年10月落 成。 該物業已獲授土地使用 權，於2052年1月5日屆 滿，作商業及服務用途。	該物業經營作 百貨店。	人民幣 147,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 147,000,000元)

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91331082590553544T的營業執照，貴集團的全資附屬公司臨海銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效期為2012年2月10日至2032年2月9日。
- (2) 根據臨海市人民政府發出的國有土地使用權證臨古國用(2016)第0024號，一幅土地面積為32,038平方米土地的土地使用權已授予臨海銀泰購物中心開發有限公司，於2052年1月5日屆滿，作商業及服務用途。
- (3) 根據臨海市住房及城鄉建設局發佈的編號為臨房權證古城街道字第15307431號，總建築面積為63,418.65平方米的物業樓宇所有權已歸臨海銀泰購物中心開發有限公司所有，作商業用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。臨海銀泰購物中心開發有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，臨海銀泰購物中心開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日	
			現況下的市值	
13. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心	合肥銀泰中心(「該項目」)為一幢建於一幅總土地面積約8,968.96平方米土地上的28層高樓宇，包含三層地庫，總建築面積約182,002.00平方米。該項目已於2012年落成。 該物業包括該項目的零售部分，總建築面積約86,402.53平方米。 該物業已獲授土地使用權，於2049年1月屆滿，作商業用途。	該物業總可出租面積約21,719平方米經營作百貨店。 該物業總可出租面積約24,118平方米的餘下部分根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2027年12月19日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣3,831,000元，不含管理費。	人民幣 1,877,000,000元	(貴集團應佔100%權益：人民幣 1,877,000,000元)

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91340000704900752T的營業執照，貴集團的全資附屬公司安徽省華僑飯店有限公司已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，有效期為1980年3月21日至2029年1月13日。
- (2) 根據合肥市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業總土地面積為8,968.96平方米的土地使用權已授予安徽省華僑飯店有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
合國用(2013)第廬陽03426號	合肥華僑廣場	1,754.29	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03425號	合肥華僑廣場	101.23	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03423號	合肥華僑廣場	89.72	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03424號	合肥華僑廣場	7,023.72	商業	2013年5月24日	2049年1月

- (3) 根據合肥市房地產管理局於2013年4月19日發出編號為房地權證合產字第8110069232號的房屋所有權證，該物業總建築面積為86,402.53平方米的房屋所有權已歸屬安徽省華僑飯店有限公司所有，作商業用途。
- (4) 如編號為合國用(2013)第廬陽03424號國有土地使用權證所訂明，該物業部分已抵押。
- (5) 如編號為房地權證合產字第8110069232號房屋所有權證房地權證訂明，該物業已抵押。
- (6) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 安徽省華僑飯店有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。安徽省華僑飯店有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽省華僑飯店有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 除附註(4)及(5)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日	
			現況下的市值	
14. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路 98號合肥銀泰 中心酒店部分	合肥銀泰中心(「該項目」)為一幢建於一幅總土地面積約8,968.96平方米土地上的28層高樓宇，包含三層地庫，總建築面積約182,002.00平方米。該項目已於2012年落成。 該物業包括該項目的酒店部分，總建築面積約21,580.41平方米。 該物業已獲授土地使用權，於2049年1月屆滿，作商業用途。	該物業根據兩份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2028年8月31日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣583,000元，不含管理費。	人民幣 190,000,000元	(貴集團應佔100%權益：人民幣190,000,000元)

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91340000704900752T的營業執照，貴集團的全資附屬公司安徽省華僑飯店有限公司已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，有效期為1980年3月21日至2029年1月13日。
- (2) 根據合肥市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業總土地面積為8,968.96平方米的土地使用權已授予安徽省華僑飯店有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
合國用(2013)第廬陽03426號	合肥華僑廣場	1,754.29	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03425號	合肥華僑廣場	101.23	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03423號	合肥華僑廣場	89.72	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03424號	合肥華僑廣場	7,023.72	商業	2013年5月24日	2049年1月

- (3) 根據合肥市房地產管理局於2013年4月19日發出的房屋所有權證房地權證合產字第8110069234號，該物業總建築面積為21,580.41平方米的房屋所有權已歸屬安徽省華僑飯店有限公司所有，作酒店及輔助用途。

- (4) 如編號為合國用(2013)第廬陽03424號國有土地使用權證所訂明，該物業部分已抵押。
- (5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 安徽省華僑飯店有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。安徽省華僑飯店有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽省華僑飯店有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 除附註(4)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年12月31日	
			現況下的市值	
15. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路 98號合肥銀泰 中心辦公樓部分	合肥銀泰中心(「該項目」) 為一幢建於一幅總土地面 積約8,968.96平方米土地 上的28層高樓宇，包含三 層地庫，總建築面積約 182,002.00平方米。該項 目已於2012年落成。	該物業現時由 貴 集團佔用。	人民幣	32,900,000 元
	該物業包括該項目的辦公 樓第十層至第十一層部 分，總建築面積約 2,348.98平方米。		(貴集團應佔100% 權益：人民幣	32,900,000元)
	該物業已獲授土地使用 權，於2049年1月屆滿， 作商業用途。			

附註：

- 根據統一社會信用代碼為91340000704900752T的營業執照，貴集團的全資附屬公司安徽省華僑飯店有限公司已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，有效期為1980年3月21日至2029年1月13日。
- 根據合肥市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業總土地面積為8,968.96平方米的土地使用權已授予安徽省華僑飯店有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
合國用(2013)第廬陽03426號	合肥華僑廣場	1,754.29	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03425號	合肥華僑廣場	101.23	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03423號	合肥華僑廣場	89.72	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03424號	合肥華僑廣場	7,023.72	商業	2013年5月24日	2049年1月

- (3) 根據合肥市房地產管理局發出的兩份房屋所有權證，該物業總建築面積為2,348.98平方米的房屋所有權已歸屬安徽省華僑飯店有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積 (平方米)	用途
房地權證合產字第8110069235號	2013年4月19日	1,103.65	辦公
房地權證合產字第8110069236號	2013年4月19日	1,245.33	辦公

- (4) 國有土地使用權證合國用(2013)第廬陽03424號項下訂明的該物業部分已抵押。

- (5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 安徽省華僑飯店有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。安徽省華僑飯店有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽省華僑飯店有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 除附註(4)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日																		
			現況下的市值																		
16. 中國 湖北省 咸寧咸安區 漁水路233號 銀泰百貨 咸安咸寧店	銀泰百貨咸安咸寧店(「該項目」)為一幢建於一幅總土地面積約5,945.01平方米土地上的六層商業大樓另加一層地庫，該項目已於2008年落成。 該物業包括該項目的一部分，總建築面積約為16,879.17平方米。各部分的概約建築面積詳情如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫1樓</td> <td>825.18</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>2,746.99</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>1,710.41</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>1,257.70</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>4,409.91</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>5,145.56</td> </tr> <tr> <td>6樓</td> <td><u>783.42</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>16,879.17</u></u></td> </tr> </tbody> </table> 該物業已獲授土地使用權，於2045年9月29日屆滿，作商業用途。	樓層	概約 建築面積 平方米	地庫1樓	825.18	1樓	2,746.99	2樓	1,710.41	3樓	1,257.70	4樓	4,409.91	5樓	5,145.56	6樓	<u>783.42</u>	總計：	<u><u>16,879.17</u></u>	該物業總可出租面積約為1,708.60平方米的部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2022年4月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣298,000元，不含管理費。 該物業的餘下部分由浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司留作自用。	人民幣 230,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣230,000,000元)
樓層	概約 建築面積 平方米																				
地庫1樓	825.18																				
1樓	2,746.99																				
2樓	1,710.41																				
3樓	1,257.70																				
4樓	4,409.91																				
5樓	5,145.56																				
6樓	<u>783.42</u>																				
總計：	<u><u>16,879.17</u></u>																				

附註：

- (1) 根據日期為2012年11月5日統一社會信用代碼為422300500001483的營業執照，貴集團的全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司已成立，有效期為2010年12月10日至2035年9月29日。
- (2) 根據咸安區人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為3,564.28平方米的土地使用權已授予浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
咸安國用(2010)第2815號	漁水路233號	185.97	商業	2010年9月29日	2045年9月29日
咸安國用(2010)第2816號	漁水路233號	1,104.03	商業	2010年9月29日	2045年9月29日
咸安國用(2010)第2817號	漁水路233號	2,098.57	商業	2010年9月29日	2045年9月29日
咸安國用(2010)第2818號	漁水路233號	175.71	商業	2010年9月29日	2045年9月29日

- (3) 根據咸寧市房地產管理局發出的四份房地產權證，該物業之總建築面積為16,791.18平方米的房屋所有權已歸屬浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司所有。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積 (平方米)	用途
咸寧市房權證咸安字第10016186號	2010年9月6日	825.18	商業
咸寧市房權證咸安字第10016187號	2010年9月6日	10,037.02	商業
咸寧市房權證咸安字第10016188號	2010年9月6日	5,145.56	商業
咸寧市房權證咸安字第10016189號	2010年9月6日	783.42	商業

- (4) 該項目的一層及五層部分(「分租部分」)是由獨立第三方咸寧市楚天麗景商貿有限公司出租予浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司。浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司有權轉租該部分物業。在估值過程中，吾等已評估分租部分租金利潤(如有)的市值。根據貴公司所提供資料，分租部分之總建築面積為8,255.19平方米。
- (5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 該物業已抵押；及
- (iii) 根據相關法律法規，浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業並獲受押人事先書面同意。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市值
17. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與新苑路 交匯處海寧銀泰 城百貨店部分	海寧銀泰城(「該項目」)為 一個綜合辦公／商業項 目，總土地面積約為 96,698.00平方米。於落成 後，該項目總建築面積約 為428,763.68平方米。	該物業由 貴集團 經營作百貨店。	人民幣 446,700,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 446,700,000元)
	該物業包括該項目之百貨 店部分，總可出租面積約 為23,287.00平方米。		
	該物業已獲授土地使用 權，於2050年11月8日屆 滿，作辦公及商業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2013年8月13日統一社會信用代碼為330000400002815的營業執照，貴集團的全資附屬公司海寧銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為150,000,000美元，有效期為2011年6月30日至2031年6月29日。
- (2) 根據海寧市人民政府於2011年8月25日發出的國有土地使用權證海國用(2011)第08045號，一塊土地面積為96,698平方米的土地的使用權已授予海寧銀泰置業有限公司，於2050年11月8日到期，作商業及辦公用途。

據貴集團中國法律顧問告知，土地面積為20,387.92平方米之土地部分已由海國用(2011)第08045號分拆為26份國有土地使用權證。

根據海寧市人民政府發出的26份國有土地使用權證，該項目總土地面積為20,387.92平方米的土地使用權已授予海寧銀泰置業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
海國用(2014)第01527號	海昌南路363號101室	1,175.33	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01528號	海昌南路363號102室	11.06	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01529號	海昌南路363號103室	12.84	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01531號	海昌南路363號104室	14.24	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01532號	海昌南路363號105室	14.73	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01533號	海昌南路363號106室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01534號	海昌南路363號107室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01535號	海昌南路363號108室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01536號	海昌南路363號109室	47.04	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01537號	海昌南路363號201室	1,128.11	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01538號	海昌南路363號202室	13.45	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01540號	海昌南路363號203室	10.78	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01541號	海昌南路363號204室	12.52	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01542號	海昌南路363號205室	14.74	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01544號	海昌南路363號206室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01545號	海昌南路363號207室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01546號	海昌南路363號208室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01547號	海昌南路363號301室	1,219.87	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01548號	海昌南路363號401室	1,207.42	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01549號	海昌南路363號501室	1,166.09	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01518號	海昌南路365號101室	3,663.40	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01520號	海昌南路365號201室	3,347.51	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01521號	海昌南路365號301室	3,424.93	商業	2014年2月14日	2050年11月8日

證號	地址	土地面積		發證日期	屆滿日期
		(平方米)	土地用途		
海國用(2014)第01524號	海昌南路365號401室	3,448.97	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01523號	海昌南路365號501室	136.10	商業	2014年2月14日	2050年11月8日
海國用(2014)第01525號	海昌南路365號502室	212.29	商業	2014年2月14日	2050年11月8日

- (3) 根據26份房屋所有權證，該物業總建築面積為114,037.35平方米的房屋所有權已歸屬海寧銀泰置業有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積		用途	地址	發證日期	屆滿日期
	(平方米)					
海寧房權證海房字第00306288號	5,752.00	商業	商業	海昌南路363號101室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306130號	54.15	商業	商業	海昌南路363號102室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306129號	62.85	商業	商業	海昌南路363號103室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306128號	69.68	商業	商業	海昌南路363號104室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306127號	72.09	商業	商業	海昌南路363號105室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306126號	84.12	商業	商業	海昌南路363號106室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306122號	84.12	商業	商業	海昌南路363號107室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306121號	84.12	商業	商業	海昌南路363號108室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306120號	230.20	商業	商業	海昌南路363號109室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306299號	5,520.95	商業	商業	海昌南路363號201室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306298號	65.8	商業	商業	海昌南路363號202室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306297號	52.74	商業	商業	海昌南路363號203室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306296號	61.28	商業	商業	海昌南路363號204室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306295號	72.13	商業	商業	海昌南路363號205室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306294號	89.59	商業	商業	海昌南路363號206室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306132號	89.59	商業	商業	海昌南路363號207室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306131號	89.59	商業	商業	海昌南路363號208室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306125號	5,969.99	商業	商業	海昌南路363號301室	2014年1月27日	2050年11月8日

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	發證日期	屆滿日期
海寧房權證海房字第00306124號	5,909.07	商業	海昌南路363號401室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306289號	5,706.81	商業	海昌南路363號501室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306300號	21,598.79	商業	海昌南路365號101室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306293號	19,736.35	商業	海昌南路365號201室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306123號	20,192.77	商業	海昌南路365號301室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306290號	20,334.52	商業	海昌南路365號401室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306291號	802.40	商業	海昌南路365號501室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306292號	1,251.64	商業	海昌南路365號502室	2014年1月27日	2050年11月8日

(4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 海寧銀泰置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。海寧銀泰置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，海寧銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市值
18. 中國 浙江省 寧波海曙區 中山東路238號 寧波東門 銀泰百貨店	<p>該物業包括建於一幅總土地面積約3,612.05平方米之土地上的綜合發展項目的六層高商場，於1997年落成。</p> <p>該物業的總可出租面積約為38,002.90平方米。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，分別於2043年6月30日及2034年12月28日屆滿，作商業用途。</p>	<p>總可出租面積約1,625.45平方米之該物業部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2018年12月5日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣339,000元，不含管理費，而該物業之餘下部分現時經營作百貨店。</p>	<p>人民幣 908,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣 908,000,000元)</p>

附註：

- 根據統一社會信用代碼為91330200684282642R的營業執照，貴集團的全資附屬公司銀泰百貨寧波海曙有限公司已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效期為2009年3月16日至2029年3月15日。
- 根據寧波市國土資源局發出的八份國有土地使用權證，該物業總土地面積為3,612.05平方米的土地使用權已授予銀泰百貨寧波海曙有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積		土地用途	屆滿日期
		(平方米)			
甬國用(2013)第0102507號	江廈路23號	2,390.61		商業服務	2043年6月30日
甬國用(2013)第0102508號	東渡路55號(1-42)	161.34		商業服務	2034年12月28日
甬國用(2013)第0102509號	東渡路55號(2-48)	223.05		商業服務	2034年12月28日
甬國用(2013)第0102510號	東渡路55號(4-45)	220.22		商業服務	2034年12月28日
甬國用(2013)第0102511號	東渡路55號(5-45)	220.22		商業服務	2034年12月28日
甬國用(2013)第0102512號	東渡路55號(6-48)	75.52		商業服務	2034年12月28日
甬國用(2013)第0102513號	東渡路55號(6-49)	112.46		商業服務	2034年12月28日
甬國用(2015)第0105042號	東渡路55號(3-51) (3-52) (3-68) (3-69)	208.63		批發及零售	2034年12月28日

- (3) 根據寧波市房管局發出的八份房屋所有權證，該物業總建築面積為46,521.13平方米的房屋所有權已歸屬銀泰百貨寧波海曙有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
甬房權證海曙字第20130082778號	3,036.35	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082776號	2,039.15	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082773號	5,945.84	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082771號	5,945.84	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082768號	6,022.38	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082767號	4,356.22	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082766號	13,542.23	商業	江廈路23號	2043年6月30日
甬房權證海曙字第20150014249號	5,633.12	商業	東渡路55號	2034年12月28日

- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 銀泰百貨寧波海曙有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。銀泰百貨寧波海曙有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，銀泰百貨寧波海曙有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值
19. 中國 浙江省 寧波，慈溪 青少年宮南路99 號慈溪銀泰城	<p data-bbox="501 378 826 619">慈溪銀泰城(「該項目」)為一個建於一幅總土地面積約為17,163.00平方米之土地上的八層高商業樓宇包含兩層地庫，該項目已於2011年落成。</p> <p data-bbox="501 676 826 832">該物業包括該項目第一至第八層連同地庫一樓的零售部分，總可出租面積約為36,655.21平方米。</p> <p data-bbox="501 889 826 1087">該物業已獲授予土地使用權，於2049年11月19日屆滿，作批發及零售、住宅及餐飲、商業及金融以及其他商業服務用途。</p>	<p data-bbox="879 378 1118 959">總可出租面積約16,767.01平方米之該物業部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2027年4月14日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣1,563,000元，不含管理費，而總可出租面積約19,711.20平方米之該部分物業現時經營作百貨店。</p> <p data-bbox="879 1017 1118 1087">該物業之餘下部分現時空置。</p>	<p data-bbox="1171 378 1402 619">人民幣 616,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 616,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91330200698217390G的營業執照，貴集團的全資附屬公司慈溪銀泰商業管理有限公司已成立，註冊資本為人民幣150,600,000元，有效期為2011年4月28日至2031年4月27日。
- (2) 根據慈溪市國土資源局於2014年2月17日發出編號為慈國用(2014)第102824號的國有土地使用權證，一幅土地面積為17,163.00平方米的土地的土地使用權已授予慈溪銀泰商業管理有限公司，於2049年11月19日屆滿，作批發及零售、住宅及餐飲、商業及金融以及其他商業服務用途。
- (3) 根據慈溪市住房和城鄉建設局於2014年1月26日發出編號為慈房權證(2014)字第005226號的房屋所有權證，該項目總建築面積為86,629.78平方米的部份的房屋所有權已歸屬慈溪銀泰商業管理有限公司所有，作商業服務及其他用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 慈溪銀泰商業管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。慈溪銀泰商業管理有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，慈溪銀泰商業管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市值
20. 中國 浙江省 杭州下城區 延安路530號 銀泰百貨武林店 之部分	銀泰百貨武林店為建於一幅土地面積約為5,664.00平方米土地上的九層高商業大樓另加兩層地庫。 該物業包括銀泰百貨武林店的地庫一樓部分及一至九層，總可出租面積約為24,680.50平方米，於2001年落成。兩層地庫計劃用作汽車／自行車停車場。 該物業已獲授予土地使用權，於2038年11月12日屆滿，作商業用途。	總可出租面積約23,086.30平方米之該物業部分現時經營作百貨店。 該物業之餘下部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2024年10月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣840,000元，不含管理費。	人民幣 2,090,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣 2,090,000,000元) (請參閱附註(4))

附註：

- (1) 根據日期為2013年7月17日統一社會信用代碼為9133000014294455XJ的營業執照，貴集團的全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效期為1997年8月7日至2035年9月29日。
- (2) 根據杭州市人民政府於2006年9月14日發出編號為杭下國用(2006)第000174號的國有土地使用權證，該物業之土地面積為5,664.00平方米的土地使用權業權已授予浙江銀泰百貨有限公司，於2038年11月12日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據杭州市房管局於2006年9月8日發出杭房權證下移字第06483979號的房屋所有權證，該物業總建築面積為41,939.10平方米部分的房屋所有權已歸屬浙江銀泰百貨有限公司所有，作非住宅用途。
- (4) 該物業地庫一樓現作零售區域。然而，據貴公司告知，該物業的地庫擬用作停車場，加上由於浙江銀泰百貨有限公司尚未取得該部分物業的相關產權證，吾等於估值過程中並未賦予該部分物業任何市值。
- (5) 如編號為杭下國用(2006)第000174號的國有土地使用權證所訂明，該樓宇部分已抵押。

- (6) 如編號為杭房權證下移字第06483979號的房屋所有權證所訂明，該樓宇部分已抵押。
- (7) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 浙江銀泰百貨有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。浙江銀泰百貨有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，浙江銀泰百貨有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 除附註(5)及(6)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值
21. 中國 浙江省 杭州上城區 延安路98號 杭州西湖銀泰城	<p>杭州西湖銀泰城為一幢建於兩幅總土地面積約19,682.30平方米土地上的部分三層及部分五層高之商業大樓，另加兩層地庫。</p> <p>該物業包括地庫一樓至五層總可出租面積約48,077.60平方米的零售區域部分。該物業於21世紀初落成。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，分別於2040年1月25日、2040年8月22日及2043年10月20日屆滿，作商業服務用途。</p>	<p>總可出租面積約25,290.50平方米之該物業部分經營作百貨店。</p> <p>該物業之餘下部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2028年12月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣5,061,000元，不含管理費。</p>	<p>人民幣 2,839,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 50%權益：人民幣 1,419,500,000元)</p>

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91330100710978572U的營業執照，貴集團擁有50%權益的附屬公司，杭州銀西百貨有限公司已成立，註冊資本為人民幣36,000,000元，有效期為長期，自1998年10月19日起。
- (2) 根據統一社會信用代碼為91330000665153474W的營業執照，貴集團擁有50%權益的附屬公司，浙江浙聯投資管理有限公司已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為長期，自2007年7月13日起。
- (3) 根據杭州市人民政府於2011年4月25日發出編號為杭上國用(2011)第100045號的國有土地使用權證，建築面積為7,760.00平方米之土地之土地使用權已授予杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司，於2040年8月22日到期，作商業服務用途。

- (4) 根據杭州市人民政府發出兩份國有土地使用權證，該兩幅土地之總土地面積為31,533.44平方米部分的土地使用權已歸屬浙江浙聯投資管理有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
杭上國用(2010) 第100041號	安定路1至23號(單數)、 惠民路86至88號(雙數)、 紅門局1至11號	11,922.30	商業服務	2010年3月3日	2040年1月25日
杭上國用(2010) 第100168號	延安路98號地庫1樓、 惠民路80至88號(雙數)、 安定路1至31號(單數)、 紅門局1至11號(單數)	19,611.14	商業服務	2010年12月22日	2043年10月20日

- (5) 根據杭州市房管局於2010年5月26日發出編號為杭房權證上字第10286526號的房屋所有權證，該物業之總建築面積為27,345.25平方米部分之房屋所有權已歸屬杭州銀西百貨有限公司，作非住宅用途。

- (6) 根據杭州市房管局發出的三份房屋所有權證，該項目之總建築面積為76,059.12平方米部分的房屋所有權已歸屬浙江浙聯投資管理有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
杭房權證上字第10286525號	27,345.25	非住宅	延安路98號、紅門局3至11號(單數)	2040年8月22日
杭房權證上字第11326371號	19,611.14	非住宅	延安路98號、惠民路80至88號(雙 數)、安定路1至31號(單數)、 紅門局1至11號(單數)01室	2043年10月20日
杭房權證上字第10286527號	29,102.73	非住宅	安定路1至23號(單數)、 惠民路86至88號(雙數)	2040年1月25日

- (7) 據貴公司告知，編號為杭房權證上字第10286525號及10286526號的房屋所有權證提及的物業為該物業的同一部分。

- (8) 杭房權證上字第10286525號及杭房權證上字第10286527號的房屋所有權證項下訂明的該物業部分已抵押。

- (9) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司已合法取得國有土地使用權證杭上國用(2011)第100045號規定的物業土地使用權及房屋所有權證杭房權證上字第10286526及10286525號規定的物業房屋所有權。杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司為上述物業部分之聯合擁有人；
 - (ii) 浙江浙聯投資管理有限公司已合法取得國有土地使用權證杭上國用(2010)第100041及100168號規定的物業土地使用權及房屋所有權證杭房權證上字第11326371及10286527號規定的物業房屋所有權。浙江浙聯投資管理有限公司為上述物業部分之唯一擁有人；
 - (iii) 根據相關法律法規及取得聯合擁有人批准及受押人事先批准的情況下，杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置附註(9)(i)所述的物業部分；
 - (iv) 根據相關法律法規及取得受押人批准的情況下，浙江浙聯投資管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置附註(9)(ii)所述的物業部分；及
 - (v) 除附註(8)所提及的受押人外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市值
22. 中國 浙江省 杭州下城區 延安路528號 標力大廈801室	標力大廈為一幢28層高寫字樓另加兩層地庫，於2001年落成。 該物業包括該樓宇八樓的辦公樓單位，建築面積約為1,358.29平方米。 該物業已獲授予土地使用權，於2048年11月12日屆滿，作商業用途。	該物業由貴公司估用作辦公用途。	人民幣 31,200,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣 31,200,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2013年7月17日編號為330000400000455的營業執照，貴集團的全資附屬公司浙江銀泰百貨有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效期為1997年8月7日至2035年9月29日。
- (2) 根據杭州市人民政府於2011年5月19日發出編號為杭下國用(2011)第004031號的國有土地使用權證，該物業之總土地面積為144.50平方米的土地使用權已授予浙江銀泰百貨有限公司，於2048年11月12日屆滿，作綜合(辦公)用途。
- (3) 根據杭州市房管局發出編號為杭房權證下移字第11956486號的房屋所有權證，該物業之總建築面積為1,358.29平方米部分的房屋所有權已歸屬浙江銀泰百貨有限公司所有，作非住宅用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 浙江銀泰百貨有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。浙江銀泰百貨有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，浙江銀泰百貨有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市值
23. 中國 湖北省 武漢洪山區 珞瑜路33號 武珞銀泰城22樓 之租賃期權益	武珞銀泰城(「該項目」)是 建於一幅總土地面積約 24,923.00平方米土地上的 商業／辦公綜合體。該項 目包括24層高辦公樓及11 層商場包含三層地庫。該 項目已於2014年9月竣 工。	該物業現時由貴公 司用作辦公用途。	人民幣 24,100,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 24,100,000元) (請參閱附註(4))
	該物業包括該項目位於22 樓之辦公部分，建築面積 約1,419平方米之租賃期權 益。		

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為914201116953005431營業執照，貴集團的全資附屬公司湖北武珞創意園發展有限公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效期為長期，自2009年9月17日。
- (2) 根據武漢市國土資源規劃局於2009年12月15日發出編號為武規地(2009)346號的建設用地規劃許可證，一幅土地面積為24,923.00平方米之土地已獲准開發。
- (3) 根據武漢武大教育發展有限責任公司(「甲方」)與中國銀泰投資有限公司(「乙方」)於2009年7月9日訂立的珞珈創意園一期合作協議，該物業業權歸屬甲方所有。根據協議，該物業15,000平方米的辦公樓部分及10,000平方米的商場部分將由甲方使用。甲方同意於該物業落成後，乙方將獲准無償使用、管理及經營該物業的餘下部分，使用期限為50年。協議另外規定，倘乙方能按時完成及移交該物業，乙方應僅須移交該物業總建築面積23,000平方米的部分，包括13,000平方米的辦公樓部分及10,000平方米的商場部分。

基於上文所述，根據本公司之確認，本公司持有的該物業的辦公樓部分總建築面積1,419平方米，位於該物業的22樓。

- (4) 該物業之價值已參考其租賃期權益及其分租權及／或轉讓該物業部分租賃期權益作出。
- (5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 湖北武珞創意園發展有限公司可佔用並使用該物業的土地；及
 - (ii) 待該物業落成後，湖北武珞創意園發展有限公司有權使用及經營並非由武漢大學自用的物業部分，且可分租予第三方。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值								
24. 中國 湖北省 襄陽谷城縣 粉水路70號 一個購物中心	該物業包括建於一幅土地面積約3,633.82平方米之土地上一至五層包含一層地庫之購物中心。該物業已於2011年竣工。	該物業根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2026年8月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣403,000元，不含管理費。	人民幣 148,000,000元 (貴集團應佔85% 權益：人民幣 125,800,000元)								
	該物業的總建築面積約為18,753.81平方米。各部分的概約建築面積詳情如下：										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="501 846 557 872">用途</th> <th data-bbox="724 804 842 917">概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="501 974 644 1000">商業(地上)</td> <td data-bbox="724 974 842 1000">15,279.14</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1017 644 1042">商業(地下)</td> <td data-bbox="724 1017 842 1042"><u>3,474.67</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1112 576 1138">總計：</td> <td data-bbox="724 1112 842 1138"><u><u>18,753.81</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 平方米	商業(地上)	15,279.14	商業(地下)	<u>3,474.67</u>	總計：	<u><u>18,753.81</u></u>		
用途	概約 建築面積 平方米										
商業(地上)	15,279.14										
商業(地下)	<u>3,474.67</u>										
總計：	<u><u>18,753.81</u></u>										
	該物業已獲授土地使用權，於2050年10月11日及2080年10月11日屆滿，分別作商業及住宅用途。										

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91420007283385229的營業執照，貴集團擁有85%權益的附屬公司，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據谷城縣人民政府於2012年5月31日發出的國有土地使用權證谷城國用(2012)第01-047號，該物業土地面積約為3,663.82平方米的土地使用權已授予湖北銀泰新世紀購物中心有限公司，於2050年10月11日及2080年10月11日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (3) 根據谷城縣房屋產權產籍管理所於2011年12月30日發出谷城縣房權證城關鎮字第A012626號的房屋所有權證，該物業總建築面積約為18,753.81平方米的房屋所有權已歸屬湖北銀泰新世紀購物中心有限公司所有，作綜合用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值
25. 中國 陝西省 西安雁塔區 小寨西路26號 西安小寨銀泰城	<p data-bbox="501 378 831 619">西安小寨銀泰城(「該項目」)為一幢建於一幅土地面積約11,253.60平方米土地上的九層高商業大樓另加兩層地庫，該項目已於2008年落成。</p> <p data-bbox="501 672 831 832">該物業包括該項目的一至六層另加一個夾層及兩層地庫，總可出租面積約35,719平方米。</p> <p data-bbox="501 885 831 1002">該項目已獲授土地使用權，於2041年11月19日屆滿，作商業用途。</p>	<p data-bbox="879 378 1118 959">該物業總可出租面積約為28,851平方米的部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2032年12月30日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣1,003,000元，不含管理費，而總可出租面積約4,214平方米空置。該物業餘下部分現時經營作百貨店。</p>	<p data-bbox="1171 378 1402 619">人民幣 427,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣 427,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼916101137669691060的營業執照，貴集團的全資附屬公司西安順時來百貨有限公司已成立，註冊資本為91,000,000港元，有效期為2005年1月27日至2025年1月26日。
- (2) 根據西安市人民政府發出的國有土地使用權證西雁國用(2015出)第095號，一幅總土地面積11,253.6平方米的的土地的使用權已授予西安順時來朱雀置業有限公司(誠如貴集團告知，西安順時來朱雀置業有限公司的營業執照已更名為西安順時來百貨有限公司，而這張權證的更名手續正在辦理過程中)，於2041年11月19日屆滿，作商業用途。

- (3) 根據10份房屋所有權證，該項目地庫二樓至七樓總建築面積為57,259.79平方米的房屋所有權已歸屬西安順時來朱雀置業有限公司(誠如貴集團告知，西安順時來朱雀置業有限公司的營業執照已更名為西安順時來百貨有限公司，而這些權證的更名手續正在辦理過程中)所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-1F101號	6,928.62	商業	小寨西路26號1幢3單元 1F101室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-1F102號	207.77	其他用途	小寨西路26號1幢1單元 1F102室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-1F202號	5,366.02	其他用途	小寨西路26號1幢1單元 1F202室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10101號	5,789.92	商業	小寨西路26號1幢1單元 10101室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10102號	269.38	商業	小寨西路26號1幢1單元 10102室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10201號	8,454.49	商業	小寨西路26號1幢1單元 10201室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10301號	8,491.34	商業	小寨西路26號1幢1單元 10301室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10401號	7,215.33	商業	小寨西路26號1幢1單元 10401室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10501號	6,586.67	商業	小寨西路26號1幢1單元 10501室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10601號	7,950.25	商業	小寨西路26號1幢1單元 10601室	2041年11月19日

- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 西安順時來百貨有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。西安順時來百貨有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 該物業已抵押；
- (iii) 根據相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，西安順時來百貨有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iv) 除附註4(ii)所述按揭外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值																
26. 中國 湖北省鄂州 南浦路特1號 銀泰百貨 鄂州國貿店	<p>該物業包括建於一幅土地面積約4,003.30平方米土地上的五層商業大樓包含一層地庫。該物業已於1999年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為19,511.64平方米。各部分的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫1樓</td> <td>2,560.00</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>4,181.64</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>4,289.00</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>4,305.00</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>3,560.00</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td><u>616.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>19,511.64</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授予土地使用權，於2046年1月12日屆滿，作商業用途。</p>	樓層	概約 建築面積 平方米	地庫1樓	2,560.00	1樓	4,181.64	2樓	4,289.00	3樓	4,305.00	4樓	3,560.00	5樓	<u>616.00</u>	總計：	<u><u>19,511.64</u></u>	<p>該物業總可出租面積約為9,236.20平方米經營作百貨店。</p> <p>該物業餘下部份總可出租面積約為847.00平方米，根抵多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2026年4月屆滿，每月應收款項約為人民幣216,000元，不包括管理費。</p>	<p>人民幣 160,000,000元 (貴集團應佔100%權益：人民幣 160,000,000元)</p>
樓層	概約 建築面積 平方米																		
地庫1樓	2,560.00																		
1樓	4,181.64																		
2樓	4,289.00																		
3樓	4,305.00																		
4樓	3,560.00																		
5樓	<u>616.00</u>																		
總計：	<u><u>19,511.64</u></u>																		

附註：

- (1) 根據日期為2016年11月5日統一社會信用代碼為91420700667682804C的營業執照，貴集團的全資附屬公司鄂州銀泰百貨商業有限公司已成立，註冊資本為人民幣23,000,000元，有效期為2007年11月27日至2027年11月26日。
- (2) 根據鄂州市人民政府於2008年4月25日發出鄂州國用(2008)第1-30號的國有土地使用權證，一幅總土地面積4,003.30平方米之土地的土地使用權已授予鄂州銀泰百貨商業有限公司，於2046年1月12日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據鄂州市房屋產權登記發證辦公室於2011年3月21日發出鄂州市房權證市直字第110806464號的房屋所有權證，該物業之建築面積約為19,511.64平方米的房屋所有權已歸屬鄂州銀泰百貨商業有限公司所有，作綜合用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 鄂州銀泰百貨商業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。鄂州銀泰百貨商業有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，鄂州銀泰百貨商業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日現況下的市值
27. 中國 浙江省 金華市婺城區 解放東路168號 金華銀泰城部分 零售物業	金華銀泰城(「該項目」)包括建於一幅土地面積約為20,000.00平方米土地上之兩幢六層高商業大樓包含兩層共用地庫，於2009年落成。	該物業經營作百貨店。	人民幣 464,000,000元 (貴集團應佔 100%權益：人民 幣464,000,000 元)
	該兩幢商業大樓(即A幢及B幢)之二樓及三樓以行人天橋相連接。		
	該物業包括該項目的部分零售物業，總可出租面積約為21,201.31平方米。		
	該物業已獲授土地使用權，於2047年1月10日屆滿，作商業服務用途。		

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為913307027996018770的營業執照，貴集團的全資附屬公司金華銀泰購物中心有限公司已成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效期為2007年3月6日至2022年3月5日。
- (2) 根據金華市人民政府於2012年9月28日發出的國有土地使用權證金市國用(2012)第102-13456號，一幅土地面積為9,597.64平方米的土地的土地使用權已授予金華銀泰購物中心有限公司，於2047年1月10日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 根據金華市住房和城鄉建設局發出的八份房屋所有權證，該項目總建築面積為58,092.26平方米的部分的業權已歸屬金華銀泰購物中心有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
金房權證婺字第00336318號	3,967.47	商業	解放東路168號101室	2047年1月10日
金房權證婺字第00337692號	4,820.64	商業	解放東路168號102室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336316號	4,265.03	商業	解放東路168號201室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336315號	5,154.59	商業	解放東路168號202室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336314號	10,281.82	商業	解放東路168號301室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336313號	10,375.89	商業	解放東路168號401室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336312號	10,628.09	商業	解放東路168號501室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336311號	8,598.73	商業	解放東路168號601室	2047年1月10日

- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 金華銀泰購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。金華銀泰購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，金華銀泰購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市值
28. 中國 湖北省 隨州曾都區 舜井大道南側 隨州市新世紀 商務大樓	<p>該物業為建於一幅土地面積約1,843.77平方米土地上的七層高商業大樓包含一層地庫，並已於2012年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為8,626.00平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2048年11月18日及2078年11月30日屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>	<p>該物業建築面積為5,626.00平方米的部分，根據兩份租賃合同出租，最後一份租賃合同將於2028年9月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣125,000元，不含管理費。</p> <p>該物業的餘下部分現時由貴公司用作超級市場。</p>	<p>人民幣 50,000,000元 (貴集團應佔85%權益：人民幣 42,500,000元)</p>

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91420007283385229的營業執照，貴集團擁有85%權益的附屬公司，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司(前稱湖北新世紀購物中心有限公司)已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據隨州市人民政府於2003年12月26日發出編號為隨國用(2009B)第1093號的國有土地使用權證，一幅土地面積為1,843.77平方米的土地的土地使用權已授予湖北銀泰新世紀購物中心有限公司，於2048年11月30日及2078年11月30日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (3) 根據隨州市城鄉規劃局於2010年4月30日發出編號為地字第[2010]00017號的建設用地規劃許可證，該項目土地面積約2,700.00平方米已獲准開發。
- (4) 根據隨州市城鄉規劃局於2010年8月17日發出編號為建字第[2010]265號的建設工程規劃許可證，該物業之地面及地下總建築面積分別為5,580.82平方米及3,211.14平方米已獲准興建。
- (5) 根據隨州市住房和城鄉建設委員會於2010年9月13日發出編號為429001201006040101的建築工程施工許可證，該物業總建築面積為5,580.82平方米的建築工程已獲准施工。

- (6) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市值
29. 中國 湖北省 隨州曾都區 解放路65號 隨州新世紀 購物中心	<p>該物業為建於一幅土地面積約3,064.54平方米土地上的五層商業大樓包含一層地庫，於1995年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為14,566.72平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2044年4月28日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業總可出租面積為741.00平方米的部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2029年4月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣</p> <p>218,000元，不含管理費。</p> <p>該物業餘下部分經營作百貨店。</p>	<p>人民幣</p> <p>216,000,000元</p> <p>(貴集團應佔85%權益：人民幣183,600,000元)</p>

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91420007283385229的營業執照，貴集團擁有85%權益的附屬公司湖北銀泰新世紀購物中心有限公司(前稱湖北新世紀購物中心有限公司)已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據隨州市人民政府於2005年8月17日發出編號為隨國用(2005B)第1085號的國有土地使用權證，一幅土地面積為3,064.54平方米之土地的土地使用權已授予湖北銀泰新世紀購物中心有限公司，於2044年4月28日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據隨州市房產管理局於2007年2月9日發出編號為隨州市房權證東城字第8-01058號的房屋所有權證，該物業之總建築面積為14,566.72平方米的房屋所有權已歸屬湖北銀泰新世紀購物中心有限公司所有，作經營用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市值
30. 中國 湖北省 隨州曾都區 舜井大道45號 隨州新世紀 購物廣場	<p>該物業為建於一幅土地面積約4,603.94平方米土地上的四層高商業大樓的一至三層，於2002年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約為13,072.17平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2041年2月18日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業總可出租面積為540.80平方米的部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2018年9月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣</p> <p>109,000元，不含管理費。</p> <p>該物業的餘下部分經營作超級市場。</p>	<p>人民幣</p> <p>187,000,000元</p> <p>(貴集團應佔85%權益：人民幣158,950,000元)</p>

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91420007283385229的營業執照，貴集團擁有85%權益的附屬公司湖北銀泰新世紀購物中心有限公司(前稱湖北新世紀購物中心有限公司)已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據隨州市人民政府於2003年12月26日發出編號為隨國用(2003B)第2277號的國有土地使用權證，一幅總土地面積為4,603.94平方米之土地的土地使用權已授予湖北新世紀購物中心股份有限公司，於2041年2月18日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據隨州市房產管理局於2013年3月13日發出編號為隨州市房權證東城字第8-0625號的房屋所有權證，該物業之總建築面積為13,072.17平方米的房屋所有權已歸屬湖北新世紀購物中心股份有限公司所有，作經營用途。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市值
31. 中國 湖北省 隨州市廣水 永陽大道111號 印台廣場 地下一層	該物業包括總建築面積約4,647.36平方米的印台廣場地下1樓，於21世紀初落成。 該物業已獲授土地使用權，於2047年4月1日屆滿，作商業用途。	該物業目前根據一份為期5年的租賃合同出租，於2017年6月30日屆滿，目前每年應收款項為人民幣2,800,000元，用作超級市場。	人民幣 38,100,000元 (貴集團應佔85%權益：人民幣 32,385,000元)

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為914200007283385229的營業執照，貴集團擁有85%權益的附屬公司湖北銀泰新世紀購物中心有限公司(前稱湖北新世紀購物中心股份有限公司)已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據廣水市人民政府發出日期為2012年5月3日，編號為廣水國用(2012)第001036012號的國有土地使用權證，一幅土地面積為4,707.8平方米的土地的土地使用權已授予湖北銀泰新世紀購物中心有限公司，於2047年4月1日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據廣水市房地產管理局發出日期為2015年11月11日，編號為廣水應山字第號的國有土地使用權證，一幅土地面積為4,647.36平方米的土地的土地使用權已授予湖北銀泰新世紀購物中心有限公司。
- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

第三類－貴集團在中國持作出售的已建成物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值										
32. 中國 浙江省 臨海東方大道 銀泰臨海項目 多個部分	銀泰臨海項目(「該項目」) 包括建於一幅總土地面積 約32,038平方米土地上的 商業、辦公及住宅單位。 該物業包括SOHO／辦 公、回遷住宅及商業單 位，已於2014年10月竣 工。 各部分的概約建築面積詳 情如下：	該物業現時為空 置。	人民幣 456,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 456,000,000元) (請參閱附註(3) 及(4))										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SOHO／辦公</td> <td>5,804.51</td> </tr> <tr> <td>回遷住宅</td> <td>3,431.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td><u>13,171.09</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>22,406.60</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 平方米	SOHO／辦公	5,804.51	回遷住宅	3,431.00	商業	<u>13,171.09</u>	總計：	<u><u>22,406.60</u></u>		
用途	概約 建築面積 平方米												
SOHO／辦公	5,804.51												
回遷住宅	3,431.00												
商業	<u>13,171.09</u>												
總計：	<u><u>22,406.60</u></u>												
	該物業已獲授土地使用 權，於2052年1月5日屆 滿，作商業服務用途。												

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91331082590553544T的營業執照，貴集團的全資附屬公司臨海銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效期為2012年2月10日至2032年2月9日。
- (2) 根據臨海市人民政府發出編號為臨古國用(2016)第0024號的國有土地使用權證，一幅土地面積為32,038平方米的的土地的使用權已授予臨海銀泰購物中心開發有限公司，於2052年1月5日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 據貴集團告知，該物業總建築面積約為5,407.96平方米的SOHO／辦公部分已售出，總代價約為人民幣61,633,584元。根據貴公司的指示，上述銷售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。
- (4) 據貴集團告知，該物業總建築面積約為161.36平方米的商業部分已售出，總代價約為人民幣6,170,999元。根據貴公司的指示，上述銷售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。
- (5) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。臨海銀泰購物中心開發有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，臨海銀泰購物中心開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日	
			現況下的市值	
33. 中國 安徽省 合肥廬陽區 長江中路98號 合肥銀泰中心 辦公樓部分	合肥銀泰中心(「該項目」)為一幢建於一幅總土地面積約8,968.96平方米土地上的28層高樓宇，包含三層地庫，總建築面積約182,002.00平方米。該項目已於2012年落成。 該物業包括該項目的辦公部分，總建築面積約3,094.32平方米。 該物業已獲授土地使用權，並於2049年1月屆滿，作商業用途。	該物業總建築面積約為356.14平方米之部分根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同將於2018年12月14日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣25,000元，不含管理費。該物業的餘下部分現時空置。	人民幣 47,300,000元	(貴集團應佔100%權益：人民幣 47,300,000元)

附註：

- 根據統一社會信用代碼為91340000704900752T的營業執照，貴集團的全資附屬公司安徽省華僑飯店有限公司已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，有效期為1980年3月21日至2029年1月13日。
- 根據合肥市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業總土地面積為8,968.96平方米的土地使用權已授予安徽省華僑飯店有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積		土地用途	發證日期	屆滿日期
		(平方米)				
合國用(2013)第廬陽03426號	合肥華僑廣場	1,754.29	商業	2013年5月24日	2049年1月	
合國用(2013)第廬陽03425號	合肥華僑廣場	101.23	商業	2013年5月24日	2049年1月	
合國用(2013)第廬陽03423號	合肥華僑廣場	89.72	商業	2013年5月24日	2049年1月	
合國用(2013)第廬陽03424號	合肥華僑廣場	7,023.72	商業	2013年5月24日	2049年1月	

- 國有土地使用權證合國用(2013)第廬陽03424號項下訂明的該物業部分已抵押。

- (4) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 安徽省華僑飯店有限公司已合法取得附註(2)所述的該物業的土地使用權。安徽省華僑飯店有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽省華僑飯店有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置附註(2)所述的該物業之土地使用權；及
 - (iii) 除附註(3)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值
34. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與新苑路 交匯處海寧銀泰 城多個部分	海寧銀泰城(「該項目」)擬 開發為一個辦公／商業項 目，總土地面積約為 96,698.00平方米。該項目 的總建築面積約為 428,763.68平方米。	該物業目前空置。	人民幣 1,048,000,000元 (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,048,000,000元)
	該物業包括於2014年完工 的該項目的辦公部分、公 寓及零售部分。各部分的 概約建築面積詳情如下：		(請參閱附註(7))
		概約 建築面積 平方米	
		辦公	47,248.17
		公寓	17,792.03
		零售	<u>23,693.56</u>
		總計	<u><u>88,733.76</u></u>
	該物業已獲授土地使用 權，於2050年11月8日屆 滿，作商業及辦公用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2013年8月13日編號為330000400002815的營業執照，貴集團的全資附屬公司海寧銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為150,000,000美元，有效期為2011年6月30日至2031年6月29日。
- (2) 根據海寧市人民政府於2011年8月25日發出編號為海國用(2011)第08045號的國有土地使用權證，一幅土地面積為96,698.00平方米的土地的使用權已授予海寧銀泰置業有限公司，於2050年11月8日屆滿，作商業及辦公用途。
- (3) 根據海寧市規劃局於2011年8月19日發出編號為330481201100069的建設用地規劃許可證，該項目土地面積約96,698平方米已獲准開發。
- (4) 根據海寧市規劃局於2012年1月16日發出建字第330481201200004號的建設工程規劃許可證，該項目總建築面積為270,639.68平方米的部分已獲准興建。
- (5) 根據海寧市住房和城鄉規劃建設局分別於2012年5月29及2012年5月31日發出的編號為330481201202210101海建施[2012]第072號及編號為330481201202210101海建施[2012]第073號的兩份建築工程施工許可證，該項目總建築面積為487,300平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 根據海寧市住房和城鄉規劃建設局發出的三份商品房預售許可證，該物業的部分已獲准預售。商品房預售許可證詳情載列如下：

證號	發證日期	面積(平方米)
海售許字(2012)第51號	2012年12月20日	39,238.23
海售許字(2013)第14號	2013年4月16日	57,850.32
海售許字(2013)第26號	2013年7月31日	56,586.10

- (7) 據貴集團告知，該物業總建築面積為9,551.70平方米的部分已售出，總代價約人民幣154,193,390元。根據貴公司的指示，上述已銷售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。
- (8) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 海寧銀泰置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權。海寧銀泰置業有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，海寧銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 海寧銀泰置業有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，海寧銀泰置業有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值
35. 中國 廣西壯族自治區 柳州柳南區 魚峰路17號 銀泰城辦公及 商業部分	柳州銀泰城(「該項目」)為一幢建於兩幅總土地面積約9,589.20平方米土地上的33層商業大樓包含三層地庫，總建築面積約為90,451.47平方米。該項目已於2014年竣工。 該物業包括該項目的辦公及商業部分。該物業的概約建築面積詳情如下：	該物業總面積約729.99平方米之辦公部分根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2018年12月12日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣31,000元，不含管理費，該物業的餘下部分待售。	人民幣 145,000,000元 (貴集團應佔81%權益：人民幣117,450,000元) (請參閱附註(7))
		概約 建築面積 平方米	
	辦公	11,704.19	
	商業	<u>2,935.89</u>	
	總計	<u><u>14,640.08</u></u>	
	該物業已獲授土地使用權，分別於2049年8月30日及2057年12月10日屆滿，作商業服務用途。		

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91450200669746357X 的營業執照，貴集團擁有81%權益的附屬公司柳州新銀都房地產開發有限公司已成立，註冊資本為24,500,000美元，有效期為2008年3月19日至2038年3月18日。
- (2) 根據柳州市人民政府發出的三份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為13,571.10平方米(包括3,981.9平方米的地下面積)的土地使用權已授予柳州新銀都房地產開發有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
柳國用(2010)第 102488	魚峰路17號	2,200	商業服務(商業、 辦公、裙樓)	2010年2月11日	2049年8月30日
柳國用(2010)第 102490	魚峰路17號(地下)	3,981.9	商業服務 (停車場)	2010年2月11日	2049年8月30日
柳國用(2010)第 120817	魚峰路17號	7,389.2	商業服務 (商業、辦公)	2008年9月9日	2057年12月10日

- (3) 根據柳州市規劃局於2010年2月10日發出編號為地字第450201201000041號的建設用地規劃許可證，該項目之土地面積約為3,981.92平方米之土地已獲准開發。
- (4) 根據柳州市規劃局於2012年4月1日發出編號為地字第450201201200083號(建築工程類)的建設工程規劃許可證，該項目之總建築面積為91,099平方米之部分已獲准興建。
- (5) 根據柳州市建設規劃管理委員會於2008年12月26日發出編號為450202200812260101的建築工程施工許可證，該項目之總建築面積為91,099.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 根據柳州市住房和城鄉建設委員會於2013年7月24日發出編號為450202201307240101的建築工程施工許可證，該項目之總建築面積為91,099.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (7) 據貴集團告知，該物業總建築面積約為2,142.86平方米的辦公部分已售出，總代價為人民幣20,298,518元。根據貴公司的指示，上述預售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。
- (8) 吾等已獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 柳州新銀都房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。柳州新銀都房地產開發有限公司為該物業之土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，柳州新銀都房地產開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - (iii) 柳州新銀都房地產開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，柳州新銀都房地產開發有限公司在取得該物業的相關房屋所有權證並無實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

第四類－貴集團聯營公司在中國持有的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值										
36. 中國 安徽省 亳州養生大道 華府翡翠莊園	<p>華府翡翠莊園包括兩幅總土地面積約377,003.10平方米的土地，即南面地塊及北面地塊。該物業擬開發為一個住宅／商業項目。</p> <p>待落成後，該物業的總建築面積將約為677,127平方米。各部分的概約建築面積詳情如下：</p>	<p>該物業的南面地塊現時處於在建階段，計劃於2013年6月至2018年12月間竣工。</p> <p>該物業的北面地塊現時處於在建階段，計劃於2015年12月至2018年6月間竣工。</p>	<p>人民幣 1,680,000,000元 (貴集團應佔29%權益：人民幣 487,200,000元) (請參閱附註(9))</p>										
	<p>南面地塊</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>188,126</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>58,737</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td><u>112,581</u></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u><u>359,444</u></u></td> </tr> </tbody> </table>		用途	概約建築 面積 (平方米)	住宅	188,126	零售	58,737	停車位	<u>112,581</u>	小計	<u><u>359,444</u></u>	
用途	概約建築 面積 (平方米)												
住宅	188,126												
零售	58,737												
停車位	<u>112,581</u>												
小計	<u><u>359,444</u></u>												

於2016年12月31日
現況下的市值

物業 概況及年期 估用詳情

北面地塊

用途	概約建築 面積 平方米
住宅	170,634
辦公	4,516
零售	74,445
停車位	<u>68,088</u>
小計	<u>317,683</u>
總計	<u><u>677,127*</u></u>

* 部分物業已出售並交付。

該物業南面地塊已獲授土地使用權，於2052年8月8日及2082年8月8日屆滿，分別作商業及住宅用途，而該物業北面地塊的土地使用權於2054年7月16日及2084年7月16日屆滿，分別作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據統一社會信用代碼為91341600591433106L的營業執照，貴集團擁有29%權益的聯營公司，亳州華侖國際文化投資有限公司已成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效期為2012年3月8日至2032年3月7日。
- (2) 根據亳州市國土資源局與亳州華侖國際文化投資有限公司訂立的四份國有土地使用權出讓合同，前者將兩幅總土地面積為377,003.11平方米土地的土地使用權出讓予後者。上述合同所規定的主要條件，其中包括摘述如下：

證號	土地面積 (平方米)	土地用途	土地使用權年期	容積率	總建築面積 (平方米)	土地出讓金
3416002012GK009	81,107.21	住宅及商業	住宅70年，商業40年	1.0至2.0	162,214.42	人民幣165,000,000元
3416002012GK010	88,443.40	住宅及商業	住宅70年，商業40年	1.0至2.6	229,952.84	人民幣225,000,000元
3416002012GK008	80,792.00	住宅及商業	住宅70年，商業40年	1.0至2.5	201,980.00	人民幣205,000,000元
3416002014GK004	126,660.50	住宅及商業	住宅70年，商業40年	2.6	329,317.00	人民幣152,000,000元

- (3) 根據亳州市人民政府發出的六份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為377,003.10平方米土地使用權已授予亳州華侖國際文化投資有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
亳國用(2013)第015號	桐花路、仙翁路、養生大道、湯王大道	81,107.20	商業/住宅	2013年3月19日	2052年8月8日(商業) 2082年8月8日(住宅)
亳國用(2013)第013號	桐花路、仙翁路、養生大道、湯王大道	88,443.40	商業/住宅	2013年3月29日	2052年8月8日(商業) 2082年8月8日(住宅)
亳國用(2013)第014號	桐花路、仙翁路、養生大道、湯王大道	80,792.00	商業/住宅	2013年3月29日	2052年8月8日(商業) 2082年8月8日(住宅)
亳國用(2014)第1015號	杜仲路南、湯王大道東	20,322.70	商業/住宅	2014年11月10日	2054年7月16日(商業) 2084年7月16日(住宅)
亳國用(2014)第1016號	杜仲路南、湯王大道東	22,046.00	商業/住宅	2014年11月10日	2054年7月16日(商業) 2084年7月16日(住宅)
亳國用(2014)第1017號	杜仲路南、湯王大道東	84,291.80	商業/住宅	2014年11月10日	2054年7月16日(商業) 2084年7月16日(住宅)

- (4) 根據亳州市住房和城鄉建設委員會發出的四份建設用地規劃許可證，四幅土地已獲准開發。有關詳情載列如下：

證號	用途	土地面積(畝)	發證日期
地字第34160120120056號	商業及住宅	121.188	2012年12月11日
地字第34160120120055號	商業及住宅	132.665	2012年12月11日
地字第34160120120054號	商業及住宅	121.661	2012年12月11日
地字第34160120140033號	商業及住宅	189.991	2014年6月5日

- (5) 根據亳州市住房和城鄉建設委員會發出的十一份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為774,068.90平方米的建築工程已獲准興建。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)
建字第34160120120105Y號	2012年4月10日	38,220.34
建字第34160120130053號	2013年7月3日	130,771.16
建字第34160120130044號	2013年6月14日	125,442.17
建字第34160120130038號	2013年5月21日	22,304.46
建字第34160120130032號	2013年5月3日	13,945.49
建字第34160120140057號	2014年8月15日	35,220.50
建字第34160120150004號	2015年3月2日	170,522.07
建字第34160120150036號	2015年7月17日	70,465.41
建字第34160020160042號	2016年5月21日	23,230.22
建字第34160120160007號	2016年2月2日	132,136.79
建字第341600201600092號	2016年7月21日	11,810.29

- (6) 根據亳州市住房和城鄉建設委員會發出的十份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為536,674.44平方米的建築工程已獲准施工。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)
341600201305300101	2013年5月30日	38,220.34
341600201309020101	2013年9月2日	131,019.41
341600201310100101	2013年10月10日	125,442.17
341600201307190101	2013年7月19日	22,304.46
341600201307220101	2013年7月22日	13,945.49
34160014072301S01	2014年10月8日	35,220.50
34160014072301S02	2015年4月5日	170,522.07
34160014052701S04	2015年9月1日	70,465.41
34160014072301S03	2016年6月8日	24,769.03
34160014052701S05	2016年4月28日	132,136.79

- (7) 根據亳州市房地產管理當局發出的三份預售許可證，該預售物業總建築面積為49,797.22平方米的部分已獲准預售。

- (8) 據貴集團告知，於估值日，該物業的已發生建築成本及預計尚需支付建築成本分別約為人民幣3,087,900,000元及人民幣669,400,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業的擬發展項目於估值日已竣工，其總發展金額估計約為人民幣2,824,000,000元。

- (9) 據貴集團告知，該物業總建築面積約為171,859平方米的住宅部分及9,167平方米的商業部分已預售，總代價分別約人民幣781,775,000元及人民幣92,962,000元。根據貴公司的指示，預售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已參考規定代價。
- (10) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 亳州華侖國際文化投資有限公司已合法取得該物業的土地使用權。亳州華侖國際文化投資有限公司為該物業土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，亳州華侖國際文化投資有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 亳州華侖國際文化投資有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，亳州華侖國際文化投資有限公司在取得該物業的相關房屋所有權證時並無實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日										
			現況下的市值										
37. 中國 浙江省 杭州下城區 石祥路 銀泰中大項目 的一部分	<p>銀泰中大項目(「該項目」)為一綜合發展項目，包括住宅、辦公零售及地庫停車場。該項目包括總土地面積約為37,860.00平方米的一幅土地，於2015年12月竣工。</p> <p>該物業包括該項目總可租賃面積約為41,928.30平方米的購物中心部分。</p> <p>該物業亦包括該項目的其他部分，各部分的概約建築總面積詳情如下：</p>	<p>可出租面積約為41,928平方米之該物業的購物中心部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2029年12月屆滿，每月應收款項總額約為人民幣4,564,000元，不含管理費。</p> <p>該物業餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣 2,311,000,000元 (貴集團應佔40%權益：人民幣 924,400,000元) (請參閱附註(9))</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>27,552</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>25,019</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td><u>5,117</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>57,688</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 平方米	住宅	27,552	辦公	25,019	零售	<u>5,117</u>	總計	<u><u>57,688</u></u>		
用途	概約 建築面積 平方米												
住宅	27,552												
辦公	25,019												
零售	<u>5,117</u>												
總計	<u><u>57,688</u></u>												
	<p>該物業亦包括該項目的750個地庫停車位。</p> <p>該物業已獲授予土地使用權，於2051年3月19日屆滿，作商業服務用途。</p>												

附註：

- (1) 根據2009年12月16日發出的統一社會信用代碼為330103000110476的營業執照，貴集團擁有40%權益的聯營公司，杭州中大聖馬置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效期為2010年9月20日至2030年9月19日。
- (2) 根據2011年7月12日發出的杭州市人民政府發出的國有土地使用權證杭下國用(2011)第100057號，土地面積為37,860.00平方米的物業的土地使用權已授予杭州中大聖馬置業有限公司，於2051年3月19日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 根據杭州市人民政府發出的國有土地使用權證杭下國用(2016)第001978號，土地面積為7,569.70平方米的物業的部分土地使用權已授予杭州中大聖馬置業有限公司，於2051年3月19日屆滿，作商業服務用途。
- (4) 根據房屋所有權證杭房權證下字第15223467號，總建築面積為63,504.57平方米的物業部分的房屋所有權已歸屬杭州中大聖馬置業有限公司，作非住宅用途。
- (5) 根據杭州市人民政府於2011年8月24日發出的建設用地許可證杭國土字(2010)45號，一幅土地面積約37,860.00平方米的土地已獲准開發。
- (6) 根據杭州市規劃局於2010年10月21日發出的建設用地規劃許可證編號為330100201000640，該項目土地面積約37,860.00平方米已獲准開發。
- (7) 根據杭州市規劃局於2012年4月27日發出的建設工程規劃許可證建字第330100201200130號，該物業總建築面積為326,418.00平方米已獲准興建。
- (8) 根據杭州市城鄉建設委員會於2012年8月23日發出的建築工程施工許可證編號為330100201208230201，該物業總建築面積為326,418.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (9) 據貴集團告知，該物業總建築面積分別約為182平方米、611平方米及571平方米的辦公、住宅及零售部分以及39個地庫停車位已預售，總代價分別約人民幣2,630,000元、人民幣11,122,000元、人民幣13,911,000元及人民幣3,135,000元。根據貴集團的指示，上述預售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。
- (10) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 杭州中大聖馬置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及附註(2)至(4)所述的房屋所有權。杭州中大聖馬置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，杭州中大聖馬置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值
38. 中國 安徽省 蕪湖弋江區 中山南路西側 華侖港灣	<p>華侖港灣(「該項目」)擬開發為集住宅、商業、辦公及酒店為一體的發展項目，分四期竣工，總土地面積約為183,745平方米。</p> <p>該物業包括該項目的第一至四期工程擬開發為15幢住宅樓宇、會所及幼稚園，總建築面積約為300,447.16平方米。</p> <p>各部分的概約建築面積詳情如下：</p>	<p>該物業四期總可出租面積約為40,970.00平方米的零售部分，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2035年6月10日屆滿，每月應收租金總額約為人民幣1,905,000元，不含管理費，而總可出租面積約為11,397平方米的零售部分處於空置狀態。該物業四期餘下部分現時經營作百貨店。</p>	<p>人民幣 2,082,000,000元 (貴集團應佔43%權益：人民幣895,260,000元) (請參閱附註(9))</p>
	<p>一期</p>	<p>該物業一期現時空置。</p>	
	<p>用途</p>	<p>概約 建築面積 平方米</p>	
	住宅	7,782.31	該物業餘下部分現時處於在建階段。
	會所	4,114.52	
	幼稚園	2,635.31	
	配套	833.90	
	<p>總計：</p>	<p><u>15,366.04</u></p>	

於2016年12月31日
現況下的市值

物業 概況及年期 估用詳情

二期

用途 概約
建築面積
平方米

住宅 8,849.2
配套 857.00

總計：
9,706.20

三期

用途 概約
建築面積
平方米

住宅 108,687.70
配套 725.90

總計：
109,413.60

四期

用途 概約
建築面積
平方米

零售 95,833.50
辦公 31,153.43
酒店 36,329.34
配套設施 2,645.05

總計：
165,961.32

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年12月31日 現況下的市值
	<p>此外，該物業亦將包括總建築面積約162,519.42平方米的3,123個地庫停車位。</p>		
	<p>該物業一期於2014年竣工，該物業四期的零售部分於2015年竣工，而該物業的二至三期計劃於2015年第四季度至2017年第四季度竣工。</p>		
	<p>該項目土地面積約164,521平方米的土地使用權已授出，作住宅、商業以及貿易及金融用途。(詳情請參閱附註(2))</p>		

附註：

- (1) 根據編號為91340200682099748Y的營業執照，貴集團擁有43%權益的聯營公司，安徽華侖港灣文化投資有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效期為2009年10月15日至2023年12月12日。

- (2) 根據蕪湖市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為164,521平方米土地使用權已授予安徽華侖港灣文化投資有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
蕪國用(2011)第247號	緯二路	73,596.00	商業/住宅	2011年10月19日	2061年6月24日(住宅) 2051年6月24日(商業)
蕪國用(2014)第246號	中山南路A地塊	40,000.00	商業	-	2051年6月22日(商業)
蕪國用(2014)第247號	中山南路A地塊	11,444.00	餐飲及住宿/貿易及 金融	-	2051年6月22日(商業)
蕪國用(2013)第252號	中山南路B地塊	39,481.00	住宅/貿易及金融	2013年5月15日	2061年6月22日(住宅) 2051年6月22日(商業)

- (3) 根據建設用地規劃許可證地字第340201201100086號，該項目之土地已獲准開發。

- (4) 根據蕪湖市中心城鄉規劃局發出的十份建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為1,003,383.51平方米已獲准興建。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)
建字第340201201100391號	2011年10月14日	31,852.00
建字第340201201100423號	2011年10月28日	61,678.70
建字第340201201100424號	2011年10月28日	62,270.96
建字第340201201200347號	2012年10月12日	83,308.00
建字第340201201200369號	2012年10月12日	58,834.00
建字第340201201300066號	2013年3月12日	163,125.30
建字第340201201200090號	2012年2月22日	4,068.00
建字第340201201300184號	2013年5月24日	132,558.04
建字第340201201300460號	2013年11月29日	2,635.03
建字第340201201400182號	2014年4月16日	86,750.44

- (5) 根據蕪湖市中心城鄉建設委員會發出的七份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為687,080.75平方米的建築工程已獲准施工。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)
340200201206110401	2012年6月18日	155,801.66
340200201303150101	2013年4月22日	142,142.00
340200201306170201	2013年6月28日	163,125.30
340200201206110301	2012年6月18日	4,068.00
340200314041701S01	2011年6月24日	86,750.44
340200201305280101	2013年5月29日	132,558.04
34020314042501S01	2014年9月28日	2,635.31

- (6) 根據蕪湖市城鄉建設委員會發出的十二份商品房預售許可證，該物業的部分已獲准預售。商品房預售許可證詳情載列如下：

證號	發證日期	面積(平方米)	用途
(蕪)房預售證第(2012) 023號	2012年12月22日	21,181.10	住宅
(蕪)房預售證第(2012) 022號	2012年12月22日	21,181.10	住宅
(蕪)房預售證第(2012) 024號	2012年12月22日	21,107.56	住宅
(蕪)房預售證第(2012) 021號	2012年12月22日	21,930.70	住宅
(蕪)房預售證第2012098239號	2012年9月18日	16,824.50	住宅
(蕪)房預售證第2012098240號	2012年9月18日	18,890.80	住宅
(蕪)房預售證第(2014) 016號	-	18,950.00	住宅
(蕪)房預售證第(2015) 135號	2013年11月24日	31,670.00	住宅
(蕪)房預售證第(2015) 004號	2015年1月20日	58,407.00	住宅
(蕪)房預售證第(2016) 092號	2016年5月24日	33,572.8	住宅
(蕪)房預售證第(2016) 150號	2016年8月30日	33,572.8	住宅
(蕪)房預售證第(2016) 229號	2016年12月9日	27,089.3	住宅

- (7) 國有土地使用權證蕪國用(2014)第246號及蕪國用(2014)第247號訂明的該物業部分已作出兩項抵押。
- (8) 據貴集團告知，於估值日，該物業的已發生建築成本及預計尚需支付建築成本分別約為人民幣990,000,000元及人民幣448,700,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業的擬發展項目於估值日已竣工，其總發展金額估計約為人民幣2,066,500,000元。

上述已發生建築成本、尚需支付建築成本及總發展金額沒有考慮總建築面積165,264.64平方米的物業一期及四期零售部分。

- (9) 據貴集團告知，該物業總建築面積為82,986.63平方米的住宅部分已預售／售出，銷售或預售總代價約人民幣785,900,000元。根據貴公司的指示，上述已售及預售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已考慮上述代價。
- (10) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 安徽華侖港灣文化投資有限公司已合法取得該物業的土地使用權。安徽華侖港灣文化投資有限公司為該物業的土地使用權的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽華侖港灣文化投資有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 安徽華侖港灣文化投資有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，安徽華侖港灣文化投資有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 除附註(7)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年12月31日
			現況下的市值
39. 中國 安徽省 合肥包河區 廬州大道以西 杭州路以南 皖新文化 創新廣場	該物業包括土地面積 82,336.37平方米的一幅矩 形地塊。該物業擬發展為 一個住宅及商業項目，總 建築面積約500,675.49平 方米(包括地庫面積約 21,820.27平方米)。	該物業現時處於在 建階段。	人民幣 1,844,000,000元 (貴集團應佔49% 權益：人民幣 903,560,000元) (請參閱附註(9))
	該物業已獲授土地使用 權，於2084年11月22日及 2054年11月22日屆滿，分 別作住宅及商業用途。		

附註：

- (1) 根據統一社會信用號碼91340100322786982W的營業執照，貴集團擁有49%權益的聯營公司合肥華侖文化產業投資有限公司已成立，自2014年11月26日起計長期有效。
- (2) 根據合肥市國土資源局(「甲方」)與安徽華侖國際文化發展有限責任公司及浙江銀泰百貨有限公司(統稱「乙方」)於2014年9月22日訂立的國有土地使用權出讓合同合地濱湖經營(20)號及其補充合同，甲方同意向乙方出讓BH2014-04號地塊。上述合同載有(其中包括)下列主要條件：
 - (i) 土地面積 : 93,193.28平方米
 - (ii) 用途 : 住宅及商業(商業土地面積不少於50%)
 - (iii) 容積率 : 住宅及商業分別不超過2.8及5.5
 - (iv) 建築密度 : 住宅及商業分別不超過24%及50%
 - (v) 綠化率 : 不低於土地面積的40%
 - (vi) 土地出讓金 : 人民幣559,159,680元

- (vii) 乙方須於2015年1月22日前開始建築工程，而建築工程須於2017年7月22日前竣工。
- (viii) 乙方須按住宅建築面積每平方米人民幣90元的價格支付教育配套費及社區配套費。
- (ix) 建議發展項目將包括兩棟超高層樓宇。
- (x) 建於商業地盤之上的樓宇自竣工起計八年內不得出售。
- (3) 根據合肥市人民政府於2015年7月30日發出的國有土地使用權證合包河國用(2015)第037號，土地面積為82,336.37平方米的一幅土地的土地使用權已授予合肥華侖文化產業投資有限公司，於2084年11月22日及2054年11月22日屆滿，分別作住宅及商業用途。
- (4) 根據日期為2015年4月24日的建設用地規劃許可證地字第240101201590010號，該物業土地面積為93,193.28平方米已獲准開發。
- (5) 根據合肥市規劃局發出的十一份建設工程規劃許可證，該物業的部分已獲准興建。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)
合規建民許2015655號	2015年9月10日	14,250.09
合規建民許2015604號	2015年8月26日	1,046.74
合規建民許2015638號	2015年9月2日	13,324.22
合規建民許2015605號	2015年8月26日	163.45
合規建民許2015632號	2015年8月31日	17,872.38
合規建民許2015606號	2015年8月26日	12,694.46
合規建民許2015633號	2015年8月31日	13,484.57
合規建民許2015656號	2015年9月10日	12,715.39
合規建民許2015610號	2015年8月27日	8,152.93
合規建民許2015611號	2015年8月27日	5,804.16
合規建民許2015612號	2015年8月27日	5,804.16

- (6) 根據合肥市城鄉建設委員會發出的兩份建築工程施工許可證，該物業的部分建築工程已獲准施工。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積(平方米)
3401001504220103-SX-001	2015年9月17日	45,961.21
3401001504220103-SX-002	2015年9月17日	59,351.34

- (7) 國有土地使用權證合包河國用(2015)第037號項下訂明的該物業部分已抵押。
- (8) 據貴集團告知，於估值日，該物業的已發生開發成本及預計尚需支付開發成本分別約為人民幣1,171,100,000元及人民幣2,467,700,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業的擬發展項目於估值日已竣工，其總發展金額估計約為人民幣5,123,000,000元。

- (9) 據貴集團告知，該物業總建築面積約為96,379.28平方米的住宅部分已預售，預售總代價約為人民幣1,235,111,900元。根據貴集團的指示，上述預售部分計入本估值。吾等於估值過程中亦已參考上述合約代價。
- (10) 吾等獲提供中國物業法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 合肥華侖文化產業投資有限公司已合法取得該物業的土地使用權。合肥華侖文化產業投資有限公司為該物業的土地使用權唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，合肥華侖文化產業投資有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (iii) 合肥華侖文化產業投資有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，合肥華侖文化產業投資有限公司在取得該物業的相關房屋所有權證時並無實質性法律障礙；及
 - (iv) 除附註(7)所述部分物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

1. 責任聲明

本計劃文件所載有關本集團的資料由本公司提供。董事已批准刊發本計劃文件，彼等願共同及個別對本計劃文件所載有關本集團資料的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本集團於本計劃文件所表達的意見乃經適當及審慎考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏任何若遺漏則可能致使本計劃文件中的任何陳述有所誤導的事實。

本計劃文件所載有關阿里巴巴集團的資料由阿里巴巴投資提供。阿里巴巴投資董事已批准刊發本計劃文件，彼等願共同及個別對本計劃文件所載的資料(與本集團及沈氏集團有關者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本計劃文件所表達的意見(本集團、沈氏要約方或沈氏集團所表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏任何若遺漏則可能致使本計劃文件中的任何陳述有所誤導的事實。

本計劃文件所載有關沈氏集團的資料由沈氏要約方提供。沈氏要約方唯一董事已批准刊發本計劃文件，彼願對本計劃文件所載的資料(與本集團或阿里巴巴集團有關者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼所知，本計劃文件所表達的意見(本集團或阿里巴巴集團所表達的意見除外)乃經適當及審慎考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏任何若遺漏則可能致使本計劃文件中的任何陳述有所誤導的事實。

2. 股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股股份；
- (b) 本公司擁有2,722,185,626股已發行股份；
- (c) 自2016年12月31日(即本公司最近一個財政年度末)起直至最後實際可行日期，本公司因購股權獲行使而已發行6,170,900股新股份；
- (d) 就資本、股息及投票權利而言，所有股份在所有方面均具有同等地位；

- (e) 根據購股權計劃授出38,543,100股尚未行使購股權。按本計劃文件第七部分「2. 建議之條款」一節中的各購股權適用行使價列表所載，購股權的行使價介乎4.85港元至10.77港元。如預期於最後達成日期前由購股權持有人(陳先生除外)持有的正值「透明」價歸屬的所有購股權於建議完成前獲行使，則將發行總數為11,141,600股新股份；及
- (f) 除購股權外，概無任何由本公司發行的其他購股權、衍生工具、認股權證或其他附有可認購或轉換為股份的權利的證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

3. 市價

下表載列於(i)公告日期前六個月開始的期間的每個曆月的最後營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期股份於聯交所的收市價：

	每股股份收市價 (港元)
2016年6月30日	6.4200
2016年7月29日	6.1100
2016年8月31日	6.3000
2016年9月30日	6.7600
2016年10月31日	6.0900
2016年11月30日	6.3800
2016年12月23日(最後交易日)	7.0300
2017年1月27日	9.6100
2017年2月28日	9.6500
2017年3月28日(最後實際可行日期)	9.7100

於公告日期前六個月起至最後實際可行日期止期間股份於聯交所所報的最低及最高收市價分別為於2016年8月1日的每股股份6.0600港元及於2017年3月22日的每股股份9.7500港元。

註銷價每股計劃股份10.00港元較股份於2016年12月23日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股7.0300港元溢價約42.25%。

4. 權益披露

就本段而言，(i)「擁有權益」及「權益」的涵義與證券及期貨條例適當部分所賦予者相同；(ii)「要約期」指自2017年1月10日起至生效日期止(包括首尾兩日)的期間；及(iii)「披露期」指要約期開始前六個月之日(即自2016年7月10日起)起至最後實際可行日期止(包括首尾兩日)的期間。

(a) 本公司股份的權益及買賣

- (i) 於最後實際可行日期，聯席要約方及聯席要約方一致行動人士於股份中擁有以下權益：

股東	股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比 (%)
聯席要約方		
阿里巴巴投資	755,727,738	27.76
沈氏要約方	249,073,015	9.15
聯席要約方一致行動人士		
沈氏集團(沈氏要約方及沈氏家族除外)	17,200,000	0.63
Elite Rich Holdings Limited	106,910,000	3.93
Elite Sky International Limited	106,910,000	3.93
陳氏集團	42,250,000	1.55
蔡崇信先生	8,000	0.00
The Libra Capital Greater China Fund Limited	1,825,000	0.07
中金香港證券集團(附註1)	6,279,000	0.23

附註：

- (1) 中金香港證券為聯席要約方的財務顧問及中金香港證券集團相關成員公司(被執行人員就收購守則而言認為獲豁免自營買賣商者除外)被推定為與聯席要約方一致行動(收購守則內「一致行動」定義中的第(5)類別)。中金香港證券集團成員公司持有的所有該等股份乃根據為及代表中金香港證券集團相關成員公司客戶作出的非全權委託買賣收購。該表所披露之股份均非中金香港證券集團成員公司的所有人權益。因此，全部該等股份將構成計劃股份的一部分。此外，由中金香港證券集團成員公司提供意見的一支基金根據掉期協議於6,500股股份中擁有衍生經濟權益，但中金香港證券集團成員公司並不能控制該6,500股股份的投票權。

- (ii) 於最後實際可行日期，聯席要約方及聯席要約方一致行動人士概無持有任何購股權。
- (iii) 於披露期間，聯席要約方及聯席要約方一致行動人士以代價進行以下股份之買賣。

下文所載為中金香港證券集團成員於2016年12月10日起至最後實際可行日期期間以代價進行的買賣(按每日非總計基準披露，惟於相同結算日期按相同每股轉讓價之交易除外)：

結算日期	買入(賣出)的股份數目	每股轉讓價 (港元)
2016年12月12日	(5,000)	6.85
2016年12月13日	(6,000)	6.84
2016年12月14日	(1,500)	6.66
2016年12月14日	(5,000)	6.65
2016年12月14日	(6,500)	6.64
2016年12月14日	(3,000)	6.63
2016年12月14日	(1,000)	6.62
2016年12月14日	(3,500)	6.61
2016年12月14日	(7,500)	6.60
2016年12月14日	(6,500)	6.59
2016年12月14日	(1,500)	6.58
2016年12月14日	(6,500)	6.57
2016年12月14日	(1,000)	6.56
2016年12月15日	(1,000)	6.73
2016年12月15日	(500)	6.72
2016年12月15日	(1,000)	6.71
2016年12月15日	(2,500)	6.70
2016年12月16日	(2,000)	6.80
2016年12月20日	(2,000)	6.80
2016年12月20日	(5,000)	6.79
2016年12月22日	(5,500)	6.66
2016年12月22日	(58,000)	6.65
2016年12月22日 附註1	(500)	6.65
2016年12月22日	(24,500)	6.63
2016年12月22日 附註1	(500)	6.63
2016年12月22日 附註1	(500)	6.62
2016年12月22日 附註1	(500)	6.59
2016年12月28日	12,500	6.86
2016年12月28日	222,500	6.85
2016年12月28日	33,500	6.84

結算日期	買入(賣出)的股份數目	每股轉讓價 (港元)
2016年12月28日	27,000	6.83
2016年12月28日	45,500	6.82
2016年12月28日	43,000	6.81
2016年12月29日	(10,000)	6.92
2016年12月29日	(6,000)	6.90
2017年1月12日	(10,000)	9.60
2017年1月12日	(10,000)	9.58
2017年1月12日	(27,000)	9.57
2017年1月12日	50,000	9.56
2017年1月12日	50,000	9.55
2017年1月12日	(14,000)	9.54
2017年1月12日	50,000	9.54
2017年1月12日	(260,500)	9.53
2017年1月12日	(80,500)	9.52
2017年1月12日	(43,000)	9.51
2017年1月12日	(32,000)	9.50
2017年1月12日	2,000	9.48
2017年1月12日	(1,500)	9.47
2017年1月12日	(5,000)	9.46
2017年1月13日	(500,000)	9.63
2017年1月13日	(5,551,500)	9.62
2017年1月13日	(13,957,000)	9.61
2017年1月13日	9,505,000	9.61
2017年1月13日	(20,000)	9.60
2017年1月16日	(20,000)	9.65
2017年1月16日	(6,964,500)	9.64
2017年1月16日	14,000,000	9.63
2017年1月16日	(14,455,500)	9.63
2017年1月17日	10,000	9.61
2017年1月18日	(176,000)	9.61
2017年1月19日	10,000	9.61
2017年1月19日	5,000	9.58
2017年1月20日	(12,000)	9.59
2017年1月20日	(10,500)	9.58
2017年1月23日	(8,000)	9.61
2017年1月24日	(1,500)	9.60
2017年1月26日	(10,000)	9.60
2017年2月1日	(271,000)	9.62
2017年2月1日	(7,626,000)	9.61
2017年2月1日	1,400,000	9.61

結算日期	買入(賣出)的股份數目	每股轉讓價 (港元)
2017年2月2日	(300,000)	9.63
2017年2月2日	(10,435,000)	9.62
2017年2月2日	8,295,000	9.62
2017年2月2日	(5,318,000)	9.61
2017年2月2日	219,500	9.61
2017年2月6日	(8,000)	9.68
2017年2月8日	(197,500)	9.63
2017年2月10日	(3,386,000)	9.63
2017年2月13日	(500)	9.65
2017年2月13日	(200,000)	9.64
2017年2月13日	(1,753,500)	9.63
2017年2月13日	10,000	9.63
2017年2月13日	(1,000)	9.62
2017年2月15日	(2,000)	9.63
2017年2月15日	10,000	9.62
2017年2月17日	(10,000)	9.62
2017年2月20日	(35,500)	9.62
2017年3月10日	(500)	9.69
2017年3月13日	(92,000)	9.68
2017年3月14日	(200,000)	9.69
2017年3月14日	(200,000)	9.68
2017年3月20日	(4,000)	9.68
2017年3月20日	(3,000)	9.67
2017年3月20日	(489)	9.59
2017年3月23日	(522,000)	9.70
2017年3月28日	2,500	9.71

附註：

- (1) 上述買賣由中金睿投投資管理有限公司(「**中金基金**」)作出，該基金為一支由中金香港證券集團成員公司提供意見的基金，該中金香港證券集團成員公司根據掉期協議於所買賣的股份中擁有衍生經濟權益，但並不能控制該等買賣股份的投票權。
- (2) 除由中金基金進行的該等買賣外，上表披露之所有其他交易屬為及代表中金香港證券集團(為免生疑，中金香港證券集團包括中投證券)客戶作出的非自營買賣。

下表載列中金香港證券集團成員公司於2016年10月10日開始至2016年12月9日止期間以代價進行之交易(按每日合計基準披露)：

結算日期	買入(賣出) 的股份數目	每股轉讓價	
		最低價 (港元)	最高價 (港元)
2016年10月18日	(1,000)	6.58	6.58
2016年10月19日	(500,000)	6.43	6.58
	2,000	6.46	6.46
2016年10月24日	(1,000,000)	6.39	6.46
2016年10月25日	(20,000)	6.40	6.40
2016年10月26日	(100,000)	6.32	6.34
2016年10月28日	(4,000)	6.36	6.36
2016年10月31日	(101,000)	6.22	6.24
2016年11月1日	(6,000)	6.22	6.31
2016年11月2日	(66,000)	6.11	6.17
2016年11月4日	(19,000)	6.06	6.08
2016年11月7日	100,000	6.11	6.14
	(125,000)	6.12	6.12
2016年11月9日	(80,000)	6.08	6.12
2016年11月10日	(72,500)	6.18	6.26
2016年11月14日	400,000	6.24	6.29
2016年11月14日 附註1	500	6.24	6.24
2016年11月15日	(50,000)	6.38	6.38
2016年11月16日	(100,000)	6.48	6.49
2016年11月16日 附註1	3,000	6.35	6.51
2016年11月17日 附註1	2,000	6.38	6.42
2016年11月18日	400,000	6.38	6.49
	(20,000)	6.43	6.49
2016年11月18日 附註1	2,500	6.38	6.53
2016年11月21日	(1,000)	6.50	6.50
2016年11月21日 附註1	500	6.50	6.50
2016年11月22日	(40,000)	6.37	6.41
2016年11月25日 附註1	4,000	6.49	6.52
2016年11月28日	(3,500)	6.47	6.47
2016年11月29日	(318,500)	6.36	6.44
2016年11月30日	1,000,000	6.35	6.40
2016年11月30日 附註1	(4,000)	6.34	6.39
2016年12月1日	(147,000)	6.37	6.40
2016年12月5日	27,500	6.41	6.47
2016年12月8日	(11,000)	6.61	6.66
2016年12月9日	(10,000)	6.78	6.78

附註：

- (1) 該等買賣由中金基金作出，該基金為一支由中金香港證券集團成員公司提供意見的基金，該中金香港證券集團成員公司根據掉期協議於所買賣的股份中擁有衍生經濟權益，但並不能控制該等買賣股份的投票權。
- (2) 除由中金基金進行的該等買賣外，上表披露之所有其他交易屬為及代表中金香港證券集團(為免生疑，中金香港證券集團包括中投證券)客戶作出的非自營買賣。

下表載列中金香港證券集團成員公司於2016年7月10日(即要約期開始前六個月)開始至2016年10月9日止期間以代價進行之股份交易(按每週合計基準披露)：

結算日期	買入(賣出) 的股份數目	每股轉讓價	
		最低價 (港元)	最高價 (港元)
2016年7月12-18日	(911,500)	6.08	6.43
	103,000	6.17	6.33
2016年7月19日-25日	(310,500)	6.33	6.60
2016年7月26日-8月1日	(1,457,500)	6.22	6.40
	10,000	6.39	6.39
2016年8月3日-9日	(703,500)	6.00	6.24
2016年8月11日-17日	(111,000)	6.27	6.68
	40,000	6.65	6.65
2016年8月18-24日	(238,000)	6.46	6.95
2016年8月25-31日	(371,500)	6.16	6.27
	1,063,500	6.20	6.50
2016年9月1日-7日	(121,500)	6.25	6.66
	19,500	6.31	6.31
2016年9月8日-14日	(581,500)	6.59	6.95
	14,000	6.69	6.70
2016年9月15-19日	(4,500)	6.77	6.84
	510,000	6.77	6.88
2016年9月22-27日	(2,561,500)	6.83	7.08
	714,000	6.965	6.965
2016年9月29日-10月3日	(27,500)	6.71	6.83
2016年10月6日	(8,000)	6.74	6.78

附註：上表披露之所有買賣均屬為及代表中金香港證券集團(為免生疑，中金香港證券集團包括中投證券)客戶作出的非自營買賣。

- (iv) 除本計劃文件附錄三「4.權益披露」一節所披露者外，聯席要約方、聯席要約方董事及聯席要約方一致行動人士概無就建議於披露期內以代價進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易。
- (v) 於最後實際可行日期，根據收購守則聯繫人的第(2)類別定義所訂明的本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司的退休基金或本公司的顧問(任何獲豁免自營買賣商除外)並無擁有或控制任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。於要約期開始起直至最後實際可行日期止期間，該等人士亦無以代價進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易，但不包括按代理或非全權委託基準的交易。
- (vi) 除本計劃文件附錄三「4.權益披露」一節披露者外及於最後實際可行日期，並無其他人士與任何聯席要約方(或與任何聯席要約方一致行動之任何人士)訂有收購守則第22條註釋8所述類別之安排，於披露期間擁有或控制任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，亦無以代價進行任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易。
- (vii) 並無與本公司有關連而按全權受託基準管理基金的基金經理(不包括獲豁免基金經理)，在最後實際可行日期擁有或控制任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，或已在要約期開始起至最後實際可行日期止期間內曾以代價進行股份或涉及任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的買賣。
- (viii) 於最後實際可行日期，及除財團協議、存續安排、建議及計劃外概無任何人士已與本公司(或與根據收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)或(4)類別屬於本公司聯繫人的任何人士)達成收購守則第22條註釋8所述類別的任何安排。

(ix) 於最後實際可行日期，下列董事持有本公司的以下權益：

董事	權益性質	持有股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本總 額概約百分比 (%)
陳先生	實益擁有人(附註2)	42,250,000	1.55

附註：

- (1) 指該人士於本公司該等股份中的好倉。
- (2) 該等42,250,000股股份由Honor Mind Holdings Limited直接持有。Honor Mind Holdings Limited由陳先生全資擁有。於最後實際可行日期，陳先生亦於11,550,000份購股權中擁有權益，其中5,200,000份已歸屬。根據存續協議，陳先生已承諾不會行使其持有的任何購股權且將就其全部購股權接受購股權要約。

由於陳先生為存續協議一方及被視為於建議中擁有權益，陳先生將於法院會議上就計劃放棄投票。於最後實際可行日期，餘下董事概無於股份中擁有任何實益持股。

- (x) 於披露期間，董事概無以代價進行股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的買賣。
- (xi) 除本計劃文件附錄三「4.權益披露」一節所披露者外，聯席要約方概無擁有或控制任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (xii) 除本計劃文件附錄三「4.權益披露」一節所披露者外，聯席要約方的董事和任何聯席要約方一致行動人士概無擁有或控制任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

(b) 聯席要約方證券的權益和買賣

於最後實際可行日期，本公司概無於各聯席要約方的股份或涉及該等股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益。在披露期內，本公司沒有以代價進行任何該等證券的買賣。

於最後實際可行日期，董事概無於各聯席要約方的股份或涉及聯席要約方股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有任何權益。

董事概無以代價進行聯席要約方股份或涉及任何一名聯席要約方股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的買賣。

(c) 就建議與聯席要約方及其一致行動人士達成的安排

於最後實際可行日期：

- (i) 除財團協議及存續安排外，聯席要約方或聯席要約方任何一致行動人士與任何其他人士之間不存在收購守則第22條註釋8第三段所述類別的安排；
- (ii) 除存續安排外，聯席要約方概無訂立其作為一方涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引建議條件的情況的協議或安排；
- (iii) 除沈氏要約方作出的融資安排及財團協議及存續安排項下擬進行的安排外，各聯席要約方無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據計劃收購的任何本公司證券，亦無與任何第三方就此達成任何協議、安排或諒解；及
- (iv) 聯席要約方及聯席要約方一致行動人士、本公司或董事概無借入或借出任何股份或涉及任何有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，惟已轉借或出售的任何借入股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具除外。

(d) 其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無任何董事獲付或將獲付任何利益，作為與計劃相關的離職或其他方面的賠償；
- (ii) 除財團協議、存續安排及建議外，聯席要約方或任何聯席要約方一致行動人士與任何董事、前任董事、股東或前任股東之間不存在任何協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)乃與計劃有關或取決於計劃；

- (iii) 除存續安排及建議外，任何董事與任何其他人士之間不存在任何協議或安排乃以計劃的結果為條件或在其他方面與計劃有關；
- (iv) 除存續安排外，聯席要約方概無訂立任何董事擁有重大個人利益的重要合約；及
- (v) 董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司達成任何生效且符合以下描述的服務合約：(a) 在公告日期前六個月訂立或修訂者（包括持續及固定年期合約）；或 (b) 具有12個月或以上通知期的持續性合約；或 (c) 有效期長達12個月以上（不管通知期長短）的固定年期合約。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團的任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或重大索償。

6. 重要合約

於公告日期前兩年之日後直至最後實際可行日期（包括該日），本公司或其任何附屬公司概無訂立任何重要合約（並非本公司或其任何附屬公司進行或擬進行的於日常業務過程中訂立的合約）。

7. 專家

以下是提供本計劃文件所載意見或建議的每名專家的資格：

名稱	資格
中金香港證券	證券及期貨條例項下的持牌法團，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
新百利融資有限公司	證券及期貨條例項下的持牌法團，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
萊坊測計師行有限公司	物業估值師

8. 同意

上述各專家均已分別就本計劃文件的刊發發出書面同意書，同意以本計劃文件刊行的形式及涵義轉載其意見及／或函件及／或引述其名稱及／或意見及／或函件，且迄今並未撤回同意書。

9. 其他事項

(a) 董事為

非執行董事

辛向東

張勇

執行董事

陳曉東

獨立非執行董事

周凡

陳江旭

胡勇敏

(b) 本公司的公司秘書為趙學廉。

(c) 本公司的註冊辦事處為P.O. Box 309GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。

(d) 本公司於香港的主要營業地點為香港夏慤道18號海富中心第二期17樓1703室。

(e) 本公司的主要過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited (地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands)。

(f) 本公司的香港股份過戶登記分處為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至1716號舖)。

(g) 阿里巴巴投資的董事為：

石義德

武衛

葉柏東

(h) 沈氏要約方的董事為沈國軍。

(i) 阿里巴巴集團董事為馬雲、蔡崇信、張勇、EVANS J. Michael、井賢棟、董建華、郭德明、楊致遠、EKHOLM Börje E.、龔萬仁及孫正義。

- (j) 阿里巴巴投資的註冊辦事處為Trident Chambers, P.O. Box 146, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。阿里巴巴投資於香港的通訊地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場1座26樓，由Alibaba Group Services Limited轉交。
- (k) 阿里巴巴集團、蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund Limited的通訊地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場1座26樓，由Alibaba Group Services Limited轉交。
- (l) 沈氏要約方的註冊辦事處為The Grand Pavillion Commercial Centre, Oleander Way, 802 West Bay Road, PO Box 32052, Grand Cayman KY1-1208, Cayman Islands。沈氏要約方於香港的通訊地址為香港夏慤道18號海富中心第二期17樓1703室。Glory Bless Limited的註冊辦事處為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (m) Fortune Achieve Group Limited的註冊辦事處為Offshore Chambers, P.O. Box 217, Apia, Samoa。
- (n) East Jump Management Limited的註冊辦事處為Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (o) Elite Rich Holdings Limited的註冊辦事處為Portcullis Chambers, 4th Floor Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola, British Virgin Islands VG1110。
- (p) Elite Sky International Limited的註冊辦事處為Portcullis Chambers, 4th Floor Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola, British Virgin Islands VG1110。
- (q) Sea Islands International Co., Ltd.的註冊辦事處為Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 1225, Apia, Samoa。
- (r) 阿里巴巴投資為一間於2000年3月31日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。
- (s) 沈氏要約方為一間於2005年6月30日在開曼群島註冊成立的有限公司。
- (t) 中金香港證券的香港主要營業地點為香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓及中金香港證券的註冊辦事處為香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓。
- (u) 新百利在香港的主要營業地點為香港皇后大道中29號華人行20樓。

10. 備查文件

下列文件的副本將可自本計劃文件日期起至生效日期或於計劃失效或撤銷日期(以較早者為準)期間星期一至星期五上午九時三十分至下午五時三十分在本公司辦事處香港夏愨道18號海富中心第二期1703室及於本公司網站(www.intime.com.cn)及證券及期貨事務監察委員會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 阿里巴巴投資的的組織章程大綱及細則；
- (c) 沈氏要約方的組織章程大綱及細則；
- (d) 本公司截至2014年12月及2015年12月31日止年度的年度報告；
- (e) 董事會函件，全文載於計劃文件第四部分；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於計劃文件第五部分；
- (g) 獨立財務顧問函件，全文載於計劃文件第六部分；
- (h) 萊坊測計師行有限公司的物業估值報告，全文載於計劃文件附錄二；
- (i) 中金香港證券集團相關成員公司自2016年7月10日至最後實際可行日期所有股份買賣的完整名單；
- (j) 本計劃文件附錄三—本公司及聯席要約方的一般資料中「8. 同意書」一節所述的書面同意；
- (k) 財團協議；
- (l) 存續協議；及
- (m) 計劃文件。

開曼群島大法院

案件編號：2017年FSD35

有關
銀泰商業(集團)有限公司
及有關
公司法(2016年修訂版)第86條

計劃安排
訂約方
銀泰商業(集團)有限公司
及
計劃股東
(定義見下文)

序言

(A) 在本計劃內，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙分別具有其相對之處所載的涵義：

「阿里巴巴集團」	指	Alibaba Group Holding Limited及其附屬公司
「阿里巴巴投資」	指	Alibaba Investment Limited，聯席要約方之一
「營業日」	指	香港的銀行一般開門營業的日期(星期六除外)
「註銷價」	指	聯席要約方根據計劃向計劃股東以現金應付每股計劃股份10.00港元之註銷價
「陳氏集團」	指	陳先生及由陳先生全資擁有的Honor Mind Holdings Limited

「中金香港證券」	指	中國國際金融香港證券有限公司，為聯席要約方有關建議的財務顧問及中金香港的全資附屬公司。中金香港證券為證券及證券及期貨條例下的持牌法團，持牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
「中金香港」	指	中國國際金融(香港)有限公司，於1997年4月在香港註冊成立之公司，及為中國國際金融股份有限公司的全資附屬公司
「中金」	指	中國國際金融股份有限公司，於中華人民共和國成立的股份有限公司，其股份於聯交所上市
「中投證券」	指	中國中投證券有限責任公司，於最後實際可行日期由中金全資擁有之公司
「公司法」	指	開曼群島法例公司法(2016年修訂版)
「本公司」	指	銀泰商業(集團)有限公司(股份代號：1833)，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「條件」	指	實行建議及計劃的條件，載於本計劃文件第七部分—說明備忘錄之「3. 建議及計劃之條件」一節
「法院會議」	指	將按照大法院的指示將於2017年5月8日(星期一)下午三時假座香港中環干諾道中5號文華酒店1樓孔雀廳至松鶴廳召開以就計劃(不論有否修訂)進行投票的計劃股份持有人會議或其任何續會，通告載於本計劃文件附錄五

「生效日期」	指	計劃(倘獲大法院批准及認可)根據其條款及公司法生效之日期,即大法院批准計劃及確認因註銷計劃股份而削減已發行股本之命令副本將根據公司法第86(3)條提交開曼群島公司註冊處處長以作登記,預期為2017年5月17日(星期三)(開曼群島時間)
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表
「大法院」	指	開曼群島大法院
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除聯席要約方、聯席要約方一致行動人士及陳氏集團以外的董事。為避免疑問,獨立股東包括以代表實益擁有人持有計劃股份的登記擁有人的身份行事的中金香港證券集團的任何成員,而實益擁有人(i)控制該等股份所附帶的投票權;(ii)如就股份投票,可就該等股份如何投票作出指示;及(iii)並非聯席要約方、聯席要約方一致行動人士或陳氏集團
「聯席要約方」	指	阿里巴巴投資及沈氏要約方
「聯席要約方一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義與任何聯席要約方一致行動或被推定為一致行動的人士,包括阿里巴巴集團、沈氏集團、中金香港證券集團、蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund Limited(但不包括聯席要約方)
「最後實際可行日期」	指	2017年3月28日(星期二),即確定本計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「最後達成日期」	指	2017年8月31日

「陳先生」	指	陳曉東先生，本公司行政總裁兼執行董事
「沈先生」	指	沈國軍先生
「中國」	指	中華人民共和國（就本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「建議」	指	聯席要約方藉計劃及購股權要約及將本公司股本恢復至緊接計劃股份註銷前之數額，以及股份在聯交所撤銷上市的方式將本公司私有化的建議，惟須根據本計劃文件所載條款及條件進行並受其規限
「登記冊」	指	本公司股東名冊
「存續協議」	指	阿里巴巴投資、沈氏要約方及陳氏集團各成員公司於2017年1月9日訂立的存續協議，其詳情載於本計劃文件第七部分－說明備忘錄之「存續協議」一節
「計劃」	指	本計劃文件附錄四－計劃安排所載公司法第86條項下的計劃安排（或須作出大法院可能批准或施加並獲聯席要約方同意的任何修改或增補或條件），涉及（其中包括）註銷所有計劃股份及將本公司的股本恢復至緊接註銷計劃股份前的數額
「計劃文件」	指	本綜合文件，包括當中所載的各份函件、說明、附件及通告
「計劃記錄日期」	指	2017年5月17日（星期三），或向股東公佈的其他時間或日期，即釐定計劃股東於計劃項下享有註銷價權利的記錄日期

- | | | |
|-----------|---|---|
| 「計劃股份」 | 指 | 聯席要約方、聯席要約方一致行動人士(蔡崇信先生、The Libra Capital Greater China Fund Limited、中金香港證券集團除外)及陳氏集團直接或間接持有以外的股份 |
| 「計劃股東」 | 指 | 於計劃記錄日期計劃股份之持有人 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.00001美元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份登記持有人 |
| 「沈氏家族」 | 指 | 沈芷蔚女士(沈先生之女兒)、沈軍燕女士(沈先生之胞妹)、Elite Rich Holdings Limited(沈芷蔚女士全資擁有之公司)、及Elite Sky International Limited(沈軍燕女士全資擁有之公司) |
| 「沈氏集團」 | 指 | 沈先生、沈氏家族、Fortune Achieve Group Limited、Glory Bless Limited、East Jump Management Limited、Sea Islands International Co., Ltd.及沈氏要約方 |
| 「沈氏要約方」 | 指 | 銀泰國際控股有限公司，為聯席要約方之其中一方 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
- (B) 本公司為根據公司法之條文於2006年11月8日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。
- (C) 於最後實際可行日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的單一類別普通股。於最後實際可行日期，本公司的已發行股本為27,221.86美元，分為2,722,185,626股股份，其餘股份尚未發行。自2007年3月20日起，本公司的已發行股份已於聯交所主板上市及買賣。
- (D) 聯席要約方已建議以計劃方式將本公司私有化。
- (E) 計劃旨在透過註銷及剔除所有計劃股份將本公司私有化，代價為註銷價，其後，聯席要約方、沈氏集團(不包括沈氏要約方)及陳氏集團將擁有本公司權益。在註銷計劃股份的

同時，本公司將按面值發行予聯席要約方數目相等於已註銷及剔除之計劃股份並入賬列為繳足之股份，以將本公司已發行股本恢復至原來之數額。

- (F) 倘存續協議未能於緊隨法院會議後舉行的本公司股東特別大會上獲批准，則陳氏集團持有的股份將構成計劃股份之一部分並根據計劃註銷，且陳氏集團已同意向大法院提供一份承諾，同意在該等情況下受計劃條款約束。
- (G) 於最後實際可行日期，聯席要約方、聯席要約方一致行動人士(蔡崇信先生、The Libra Capital Greater China Fund Limited及中金香港證券集團除外)及陳氏集團合法擁有或控制1,278,070,753股股份，登記情況如下：

名稱	股份登記持有人	股份數目
阿里巴巴投資	阿里巴巴投資	755,727,738股
沈氏要約方	沈氏要約方	249,073,015股
Sea Islands International Co., Ltd.	Sea Islands International Co., Ltd.	13,000,000股
East Jump Management Limited	East Jump Management Limited	4,200,000股
Elite Rich Holdings Limited	Elite Rich Holdings Limited	106,910,000股
Elite Sky International Limited	Elite Sky International Limited	106,910,000股
陳氏集團	Honor Mind Holdings Limited	42,250,000股

- (H) 於最後實際可行日期，根據計劃將註銷計劃股份的以下聯席要約方一致行動人士合法及／或實益擁有總計8,112,000股股份，登記情況如下：

聯席要約方一致行動人士	股份登記持有人	股份數目
蔡崇信先生	香港中央結算(代理人)有限公司	8,000股
The Libra Capital Greater China Fund Limited	香港中央結算(代理人)有限公司	1,825,000股
中金香港證券集團	香港中央結算(代理人)有限公司	6,279,000股

- (I) 各聯席要約方一致行動人士(根據收購守則假定與要約方行動一致)將於按大法院指示召開以考慮及酌情批准計劃的會議上促使彼等擁有法定或實益權益的任何股份將不會有代表出席法院會議或於會上投票。然而(a)就代表實益擁有人持有計劃股份而以登記擁有人的身份行事之中金香港證券集團之任何成員公司而言，倘該實益擁有人(i)控制該等股份所附之投票權；(ii)倘就股份投票，就該等股份如何投票作出指示；及(iii)並非聯席要約方或聯席要約方一致行動人士之一，則該成員公司並不視為「一致行動人士」及有權於法院會議投票；而(b)蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund Limited有權於

法院會議上投票，基於彼等為計劃股份持有人，就「大多數」及「75%價值」要求而言將計算在內，但就收購守則第2.10條施加的額外規定而言，彼等之投票將不會計入在獨立股東票數內。

- (J) 聯席要約方已向大法院承諾將受計劃約束，並將簽立及作出並促使簽立及作出為使本計劃生效而可能必須或適宜由彼等各人簽立或作出的一切有關文件、行動及事宜。陳氏集團已同意向大法院提供一份承諾，同意在存續安排於股東特別大會未經獨立股東批准情況下受計劃條款約束。

計劃

第一部分

註銷計劃股份

1. 於生效日期：
 - (a) 本公司的已發行股本將透過註銷及剔除計劃股份予以削減，且計劃股東將不再就計劃股份擁有任何權利，惟收取註銷價之權利除外；
 - (b) 待有關削減股本生效後，隨即透過發行予聯席要約方數目相等於已註銷及剔除之計劃股份之股份，將本公司的已發行股本增加至其原來的數額並且該等已發行股份於聯席要約方之間的分配應由聯席要約方根據阿里巴巴投資及沈氏集團各成員公司訂立的日期為2017年1月9日的財團協議釐定；及
 - (c) 本公司須將其賬冊內因上文第1(a)段所述的削減股本而產生的進賬額，用於繳足按面值將配發及發行予聯席要約方數目相等於已註銷計劃股份之股份，並按上文(b)段所述入賬列為繳足。

第二部分

註銷及剔除計劃股份的代價

2. 作為註銷及剔除計劃股份的代價，聯席要約方將支付或促使支付註銷價予各計劃股東。

第三部分

一般條款

3. (a) 盡快且在不遲於生效日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)，聯席要約方將向計劃股東發送或促使發送有關根據本計劃第2條應付該等計劃股東註銷價的支票。
- (b) 除非已另行向本公司的香港股份過戶登記分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)發出書面指示，否則所有該等支票將放進註明收件人為該等計劃股東的預付郵資的信封內，並以平郵方式發送至在計劃記錄日期股東名冊所示其各自的地址，或(如屬聯名持有人)就有關聯名持有的股份而言，當時在股東名冊內排名首位的有關持有人在計劃記錄日期股東名冊所示的地址。
- (c) 郵寄支票的郵誤風險由收件人承擔，聯席要約方、本公司或中金香港證券集團概無須就有關郵件遺失或延誤負責。
- (d) 各支票的抬頭人須為根據本第3條(b)段條文在載有該支票的信封所註明的收件人所指示者，而任何有關支票的兌現即表示聯席要約方已妥為清償該支票所代表的款項。
- (e) 在根據本第3條(b)段郵寄支票後滿六個曆月之日或之後，聯席要約方將有權註銷或取消任何尚未兌現或退回的未兌現支票，並將該等支票所代表的全部款項存放於聯席要約方所選定的香港持牌銀行以聯席要約方名義開立的存款或存管賬戶內。聯席要約方將根據本計劃的條款以信託形式為有權收取者持有該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，且於該日前，仍將向聯席要約方信納其為有權收取者且本第3條(b)段所述支票尚未兌現而其為收款人的人士，從根據本計劃第2條的應付款項中支付款項。根據本計劃，聯席要約方據此而支付的任何款項，不包括就各有關人士有權獲得的款額所累計的任何利息。聯席要約方將行使其絕對酌情權，以釐定其是否信納任何人士就此享有權利，而聯席要約方證明任何特定人士就此享有權利或不享有權利(視情況而定)的證書為不可推翻，且對聲稱在有關款項擁有權益的所有人士而言具有約束力。

- (f) 於生效日期起計六年屆滿時，聯席要約方將獲免除履行根據本計劃支付任何款項的任何其他責任，而聯席要約方可全權支配於其名下存款或託管賬戶中獲得進賬的任何餘額(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何扣減及已產生開支。
- (g) 本第3條(f)段的生效將受法律所施加的任何禁止條款或條件所限。
4. 於計劃記錄日期就持有任何數目計劃股份而現存的每份過戶文據及股票，在生效日期將不再作為該等計劃股份的有效過戶文據或股票，而各有關股票持有人將應聯席要約方要求，將有關股票交付聯席要約方予以註銷。
 5. 於計劃記錄日期交予本公司與任何計劃股份相關的所有授權書或有關指示，在生效日期將不再作為有效的授權書或指示。
 6. 受限於條件已獲全面達成或按計劃文件標題為第七部分－說明備忘錄「3. 建議及計劃之條件」下所載方式獲聯席要約方豁免，計劃應在大法院根據公司法第86條批准計劃的命令副本由開曼群島公司註冊處根據公司法第86(3)條進行登記後隨即生效。
 7. 除非本計劃已在最後達成日期(或本公司及聯席要約方可能協定或(在適用的範圍內)大法院在本公司及／或聯席要約方申請時可能指定的較後日期(如有)，且在所有情況下，經執行人員許可)或之前生效，否則計劃將告失效。
 8. 本公司與聯席要約方可代表全體相關人士共同同意對本計劃作出的任何修訂或增補，或大法院可能認為適合批准或施加的任何條件。
 9. 倘於緊隨法院會議後舉行的本公司股東特別大會上未批准存續協議，則陳氏集團將成為計劃的一方，其股份將根據計劃註銷。
 10. 本公司所委聘的顧問及律師的一切費用、收費及開支將由本公司承擔；而聯席要約方所委聘的顧問及律師的一切費用、收費及開支將由聯席要約方承擔；計劃安排的其他費用、收費及開支將由聯席要約方與本公司平均分攤。

2017年3月31日

開曼群島大法院金融服務部**案件編號：2017年FSD35****有關公司法(2016年修訂版)第15及86條
及有關1995年大法院規則第102號命令
及有關銀泰商業(集團)有限公司**

法院會議通告

茲通告根據就上述事項於2017年3月28日發出的命令(「**命令**」)，開曼群島大法院(「**法院**」)指示銀泰商業(集團)有限公司(「**本公司**」)股本中每股0.00001美元的普通股持有人(「**持有人**」)(惟聯席要約方、聯席要約方一致行動人士(蔡崇信先生、The Libra Capital Greater China Fund Limited及中金香港證券集團除外)及陳氏集團除外)(彼等於綜合計劃文件內界定，本通告構成其中一部分)舉行會議(「**法院會議**」)，藉以考慮及酌情批准(不論有否修訂)建議由本公司與計劃股東(定義見計劃)訂立的一項計劃安排(「**計劃**」)。法院會議謹訂於2017年5月8日(星期一)下午三時(香港時間)假座香港中環干諾道中5號文華酒店1樓孔雀廳至松鶴廳舉行，所有相關持有人務須於上述地點及時間出席是次會議。計劃的副本及解釋計劃影響的說明備忘錄的副本已納入綜合計劃文件內，而本通告亦為該文件的一部份。

綜合計劃文件的副本亦可由持有人於本公司在香港的股份過戶登記分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)索取。

相關持有人可親自於法院會議上投票，亦可委派另一名人士(必須為個人，不論是否為本公司的股東)代其出席會議並於會上投票。日期為2017年3月31日的綜合計劃文件附奉法院會議適用的粉紅色代表委任表格，已於2017年3月31日寄發予本公司股東。

就股份的聯名登記持有人而言，任何一名有關人士可親身或委派代表於法院會議上就該股份表決，猶如其為唯一有權表決者；但倘若多於一名有關聯名持有人親身或委派代表出席法院會議，則就此出席的上述一名排名最先或(視情況而定)較先者方有權就有關聯名持有股份表

決。就此而言，優先次序乃根據本公司股東名冊內就該聯名持有股份的聯名持有人排名先後釐定，名列首位的股東優先。

敬請在不遲於2017年5月6日(星期六)下午三時(香港時間)將委任代表表格遞交本公司的香港股份過戶登記分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)。按照命令，法院已委任本公司非執行董事辛向東先生，或倘其未能出席，則委任本公司獨立非執行董事胡勇敏先生，或倘其未能出席，則於命令當日本公司的任何其他獨立非執行董事擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院匯報法院會議結果。

計劃須待其後向法院申請批准後，方可作實。

承法院命
銀泰商業(集團)有限公司

日期：2017年3月31日

註冊辦事處

P.O. Box 309GT

Ugland House, South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

夏慤道18號

海富中心第二期

17樓1703室



銀泰商業

INTIME RETAIL (GROUP) COMPANY LIMITED

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

股東特別大會通告

茲通告銀泰商業(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於2017年5月8日(星期一)下午四時(香港時間)(或緊隨同日在同一地點按開曼群島大法院指示召開的計劃股東(定義見下文所述計劃)會議或續會結束後)假座香港中環干諾道中5號文華酒店1樓孔雀廳至松鶴廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案分別為特別決議案及普通決議案：

特別決議案

「動議作為特別決議案：

- (A) 批准本公司與計劃股份(定義見計劃)之持有人訂立日期為2017年3月31日之計劃安排(「計劃」)，其印刷本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別，惟須受開曼群島大法院可能批准或施加之任何修訂、增補或條件所規限；及
- (B) 為使計劃生效，於生效日期(定義見計劃)，藉註銷及剔除計劃股份以削減本公司之已發行股本。」

普通決議案1

「動議作為普通決議案：

- (C) 待有關削減股本生效後，隨即透過向Alibaba Investment Limited及銀泰國際控股有限公司(「聯席要約方」)發行與所註銷及剔除計劃股份相同數目的股份，將本公司

的已發行股本增加至其原先的金額並且該等已發行股份於聯席要約方之間的分配應由聯席要約方根據Alibaba Investment Limited及沈氏集團(定義見計劃)各成員公司訂立的日期為2017年1月9日的財團協議釐定；

- (D) 本公司須將其賬冊內因上文第(B)段所述的削減股本而產生的進賬額，根據議案(C)用作按面值全數繳足以入賬列作繳足方式發行予聯席要約方的新股份，因而謹此授權本公司董事配發及發行新股份；
- (E) 謹此授權本公司任何一名董事就實施計劃而作出其認為必要及合宜之所有行動及事宜，包括(但不限於)同意開曼群島大法院可能認為適合施加予計劃之任何修訂或增補；及
- (F) 謹此授權本公司任何一名董事向香港聯合交易所有限公司申請撤銷本公司股份的上市地位。」

普通決議案2

「**動議作為普通決議案：**

- (G) 批准計劃文件中第七部分「說明備忘錄」中「4.存續安排」一節所述的由聯席要約方、陳曉東先生及Honor Mind Holdings Limited根據彼等於2017年1月9日訂立之存續協議作出及本公司日期為2017年3月31日之綜合計劃文件(「**計劃文件**」)所述之存續安排，其印刷本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別。」

承董事會命
銀泰商業(集團)有限公司
非執行董事
辛向東

日期：2017年3月31日

註冊辦事處

P.O. Box 309GT

Ugland House, South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

香港主要營業地點

香港

夏慤道18號

海富中心

第二期1703室

附註：

- (a) 凡有權出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票之股東,均有權委任一名或以上代表(必須為個人)代其出席,及於票選時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (b) 如屬本公司任何股份的聯名持有人,彼等任何一人均可(不論親身或委任代表)於股東特別大會上就該等股份投票,猶如彼為唯一有權投票者;惟倘超過一位聯名持有人出席(不論親身或委任代表出席)股東特別大會,則僅就相關聯名持股有排名最先的股東方可就相關聯名持股投票。就此而言,排名先後乃按照本公司股東名冊內有關相關聯名持股的聯名持有人的排名次序而定。
- (c) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有),或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本,必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前填妥並交回本公司之香港股份過戶登記分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。股東填妥及交回代表委任表格後仍可親身出席股東特別大會及於會上投票。倘本公司股東於交回代表委任表格後出席大會,該代表委任表格將視為予以撤回。
- (d) 隨附大會適用的代表委任表格。
- (e) 上文所載所有決議案將以投票方式表決。
- (f) 本公司將於2017年4月28日(星期五)至2017年5月8日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,以釐定股東是否有權出席股東特別大會並於會上投票,期間將不會登記轉讓股份。所有轉讓文件連同相關股票須於2017年4月27日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分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。
- (g) 於本通告日期,本公司執行董事為陳曉東先生,本公司非執行董事為張勇先生及辛向東先生,及本公司獨立非執行董事為周凡先生、陳江旭先生及胡勇敏先生。

以下為就購股權要約發送至各購股權持有人的購股權要約函件式樣。



聯席要約方之財務顧問

敬啟者：

**有關建議根據公司法第86條
由聯席要約方透過計劃安排
將銀泰商業(集團)有限公司私有化
的購股權要約**

向閣下提供隨同本函件附奉由聯席要約方與本公司聯合刊發日期與本函件相同的計劃文件(「**計劃文件**」)及接納表格(「**接納表格**」)。在本函件內使用但未作界定的詞彙，具有計劃文件中相同的涵義。本函件應連同計劃文件一併閱覽。

於2017年1月10日，聯席要約方與本公司聯合公佈，於2016年12月28日，聯席要約方要求董事會向計劃股東提呈有關擬透過計劃將本公司私有化的建議。誠如該公告所述，聯席要約方將根據收購守則第13條向所有未行使購股權持有人提出適當要約(「**購股權要約**」)，購股權要約須待計劃生效後方可作實。

本函件解釋購股權要約之條款及閣下就所持任何購股權可採取之行動。閣下在考慮此等行動時，謹請參閱計劃文件。

另請閣下留意閣下獲授每份購股權所依據文件之條款及條件(包括購股權計劃之條款)。

購股權要約之條款

吾等僅代表聯席要約方依照現行歸屬時間表和根據閣下購股權的其他條款(包括購股權要約之條款)，就(i)在購股權記錄日期所持有的每份未歸屬購股權；及(ii)在計劃記錄日期所持有而相關股份在購股權記錄日期未登記在閣下名下或轉讓予閣下(視情況而定)的每份已歸屬購股權，向閣下分期支付下表所載的金額。

購股權

現金代價

每份購股權

10.00港元減相關未行使購股權之行使價*

* 每份購股權適用之相關行使價範圍介乎4.85港元至10.77港元之間。有關購股權適用之所有行使價列表及其相應「透明」價，請參閱計劃文件「第七部分—說明備忘錄」中「2.建議之條款」一節內之表格。倘根據購股權要約授予閣下的相關購股權行使價超過10.00港元，則「透明」價為零及將作出面值為每500份購股權(或其中一部分)0.05港元之現金要約。

鑒於閣下同意獲支付上表所載的現金代價(按閣下所持購股權所適用者)，閣下於購股權項下的一切權利與義務將於閣下接納後由聯席要約方及本公司即時註銷。

購股權要約之條件

購股權要約於計劃生效後方可作實。購股權要約將於緊隨計劃生效後及股份撤銷於聯交所之上市地位前成為無條件。

建議及計劃之條件載於計劃文件「第七部分—說明備忘錄」中「3.建議及計劃之條件」一節。建議閣下進一步參閱計劃文件「第七部分—說明備忘錄」項下之「22.登記及付款」及「23.海外股東及購股權持有人」章節。

購股權要約之付款

購股權要約項下任何現金權益，在扣除任何適用稅項後，將根據閣下的未行使購股權的現行歸屬時間表支付。每份已歸屬(但相關股份於計劃記錄日期未登記在有關持有人名下)的購股權的付款，須儘快且無論如何要在生效日期起計七個營業日內，或就生效日期後接獲的接納表格而言，在接獲有關接納表格當日起計七個營業日內作出。每份於購股權記錄日期未歸屬購股權的付款將由聯席要約方在有關購股權的歸屬日期起計60日內作出。閣下的購股權的歸

屬時間表載於與閣下的購股權有關的授出原始通知書內。閣下在購股權要約項下的現金權益將繼續受限於閣下現有的購股權條款的權益條件，包括繼續在本集團受聘或服務及購股權計劃的其他條款的規定。

根據購股權要約作出的現金代價付款須遵守中國及／或其他司法權區之稅法及聯席要約方(代表本公司)將預扣相關付款款項，以代表相關購股權持有人支付稅項。

僅此強調，阿里巴巴投資、沈氏要約方、本公司、中金香港證券及其代理人或任何彼等各自的董事、高級職員或聯繫人或任何參與建議或購股權要約的其他人士概不就任何人士因接納或拒絕建議或購股權要約而對彼等產生之稅務影響或因此產生之負債承擔責任。

付款方式將是：(i) 電子銀行轉賬，存入閣下慣常用以收取本公司或聯席要約方股份或其他報酬的銀行或經紀賬戶內；或(ii) 實物交付支票給閣下或(iii) 閣下與聯席要約方同意的任何其他方式。付款將以港元作出。在一些地區或情況下，閣下將港元兌換為其他貨幣或兌現有關支票可能遇到延誤或困難。

購股權持有人可採取的行動

以下是閣下可就閣下的購股權作出的選擇。

(A) 接納購股權要約

購股權要約是涉及(i) 閣下於購股權記錄日期(預期為2017年5月17日(星期三))所持有且閣下(或閣下之提名人)於購股權記錄日期(預期為2017年5月17日(星期三))尚未登記為相關股份的持有人的全部已歸屬購股權，及(ii) 在購股權記錄日期(預期為2017年5月17日(星期三))的全部未歸屬購股權。

閣下可選擇根據本函件和隨附的接納表格所載的條款(包括所有聲明和承諾)接納購股權要約，在接納表格內的「接納」方格內填上「✓」號，而且按照下文所載的指示將接納表格交回。對購股權要約作出的該項接納將涉及在購股權記錄日期閣下所持的全部購股權，包括行使價高於10.00港元的任何購股權。

(B) 拒絕購股權要約

如閣下選擇拒絕購股權要約，請在隨附的接納表格內的「拒絕」方格內填上「✓」號，並按照下文所載的指示將接納表格交回。對購股權要約作出的該項拒絕將涉及在購股權記錄日期閣下所持的全部購股權，包括行使價高於或低於10.00港元的任何購股權。

根據購股權條款，倘計劃生效，該等購股權將自動失效且不可於生效日期起計14日之期間屆滿後行使。

但敬請注意，聯席要約方可採取措施(如通過修改本公司組織章程細則)確保本公司由聯席要約方、沈氏集團(沈氏要約方除外)及陳氏集團全資擁有，從而確保購股權持有人不會有權收取任何股份。因此，敬請閣下注意，不能確定閣下如拒絕購股權要約將收取任何代價。

如閣下拒絕購股權要約，則將不會有權收取就閣下任何購股權所提呈的現金代價。

在接獲本函件後，如閣下(i)選擇不採取任何行動(包括不交回接納表格)；或(ii)未有在交回的接納表格內的「接納」或「拒絕」方格內填上「✓」號，而計劃生效，則閣下將被視為未接受就閣下在購股權記錄日期持有的全部購股權的購股權要約，閣下之購股權將於生效日期起計14日之期間自動失效，且閣下不會收到購股權要約價或註銷價。

(C) 成為計劃股東

如閣下有任何購股權可予或將可行使，則可選擇在最後購股權行使日期前支付行使價和適用稅項而且根據其條款行使閣下的購股權。如閣下因此在計劃記錄日期(預期為2017年5月17日(星期三))成為相關股份的登記持有人，則該等股份將屬於計劃股份一部份，且將在計劃生效的情況下被註銷，而閣下將因而有權就閣下於計劃記錄日期持有的計劃股份收取註銷價。

不過請注意，由於根據購股權要約就每份購股權提呈的現金代價是基於等同註銷價10.00港元減任何適用行使價的「透明」價計算得出，所以採取此行動不會有金錢利益。儘管如此，在會議記錄日期的計劃股份持有人將有權在收購守則的規限下出席法院會議和股東特別大會並在會上表決，而如閣下只是購股權持有人，則不會享有上述的出席權和表決權。

交回接納表格的方法

閣下應不遲於2017年5月31日(星期三)下午四時三十分(或聯席要約方、中金香港證券及本公司或聯席要約方與本公司通過於聯交所網站聯合刊發公告可能通知閣下的其他日期和時間)將已填妥的接納表格交予聯席要約方，由銀泰商業(集團)有限公司轉交，地址為中國北京市朝陽區四惠東通惠河畔創意文化產業園1063號3幢，本公司人力資源部收。

在交回接納表格前，請確保閣下填妥及簽署接納表格及閣下之署名於見證下完成。

接納表格或任何其他文件將不獲發認收通知書。

已失效之購股權

務請注意，本函件或計劃文件概無任何部分旨在延長根據批准或購股權計劃之條款而失效、將會失效或已經失效之購股權之年期。閣下不得就於購股權記錄日期已經失效或將會失效之購股權接納有關購股權要約。

獨立董事委員會及獨立財務顧問之建議

閣下務請留意計劃文件第五部分所載獨立董事委員會致獨立股東及購股權持有人之函件，以及計劃文件第六部分所載獨立財務顧問新百利融資有限公司之函件，分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就建議、計劃、購股權要約及存續安排提出之推薦建議。

獨立財務建議

本函件所提供之資料旨在向閣下提供事實詳情，閣下可根據此等資料決定擬採取之行動。

閣下如對本函件、計劃文件、接納表格或應採取之行動任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之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。

聲明

閣下交回接納表格，即代表閣下：

- (a) 確認閣下已閱讀、明白並同意購股權要約之條款及條件(包括但不限於本函件及接納表格所載者)，且閣下已接獲計劃文件及本函件；
- (b) 確認閣下所接納購股權要約之每份購股權為有效及存續，不附帶任何留置權、押記、抵押及任何性質之第三方權益；
- (c) 確定閣下不再擁有任何權利或責任，及放棄對任何一方(包括聯席要約方及本公司)有關該等閣下接受購股權要約所持有的購股權(包括閣下因相關購股權行使

價超過註銷價而僅有權收取每500份購股權面值0.05港元之現金代價之任何購股權)之所有權利及申索，及同意該等購股權相關之一切權利及責任將註銷；

- (d) 確認 閣下接納任何購股權要約不得撤銷或更改；
- (e) 授權本公司及聯席要約方(共同或個別)或本公司任何董事或高級職員或聯席要約方或該等人士任何代理人作出因 閣下接納購股權要約或據此而引致的任何必須或合宜的行為及事項以及簽立任何文件，而 閣下據此承諾執行有關接納所需的任何其他保證，包括同意本公司董事會或聯席要約方(倘適用)行使其權利修改 閣下購股權之條款，從而使有關購股權可轉讓予聯席要約方；及
- (f) 承諾確認及追認任何經或根據本函件或接納表格委任之任何律師或代理代表 閣下所採取之任何適當或合法行動。

一般事項

所有由或向購股權持有人交付或寄發之通訊、通告、接納表格、支票、證書及其他任何性質之文件，將在所有風險概由彼等承擔之情況下由或向其本人或其指定代理人交付或寄發，而中金香港證券、聯席要約方或本公司概不就任何可能由此而引致之損失或任何其他責任承擔任何責任。本函件將被視為 閣下已於函件寄發後兩個營業日內接獲。

接納表格所載條文構成購股權要約條款之一部分。

購股權要約及所有接納將受香港法例管轄及按其詮釋。

就購股權要約妥為簽立接納表格，將構成授權中金香港證券、聯席要約方、聯席要約方任何董事、聯席要約方董事會或彼等代理人代表購股權持有人填妥及簽立任何文件及作出所有其他必須的或權宜的行動，藉以向聯席要約方或聯席要約方指定之該等人士轉讓所有購股權持有人就有關接納所涉及的購股權之權利。

即使接納表格未有嚴格按照接納表格及本函件所載指示填妥及收訖，包括未能按照指定日期收訖，倘聯席要約方認為恰當，交回已妥為簽署之接納表格將被視作有效，猶如其已妥為填妥及收訖。

閣下就特定之購股權接納購股權要約，即表示 閣下不可撤回地選擇授權聯席要約方向 閣下寄發或促使向 閣下寄發 閣下有權收取之現金，有關風險由 閣下承擔。

購股權要約的任何接納和收取現金代價可能引發須由聯席要約方及／或本公司履行預扣責任的稅項。根據購股權要約向閣下支付的現金代價將已扣除該等適用稅項(如有)。所有購股權持有人如對購股權要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

責任聲明

本公司董事共同及個別地就本函件所載的有關本集團資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認就彼等所深知，本函件內本集團所表達的意見乃經過謹慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實而致使本函件中的任何陳述產生誤導。

阿里巴巴投資之董事共同及個別對本函件所載資料的準確性承擔全部責任(有關本集團或沈氏集團者除外)，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本函件所載意見乃經審慎周詳考慮後始行作出(有關本集團或沈氏集團所表達者除外)，且本函件概無遺漏任何其他事實致令本函件所載任何聲明產生誤導。

沈氏要約方惟一董事就本函件所載的資料(與本集團及阿里巴巴集團有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認就彼等所深知，本函件內所表達的意見(本集團及阿里巴巴集團所表達的意見除外)乃經謹慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實而致使本函件中的任何陳述產生誤導。

此致

列位購股權持有人 台照

代表
中金香港證券
執行總經理
白曉青
謹啟

2017年3月31日