

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。



**Shirble Department Store Holdings (China) Limited**  
**歲寶百貨控股(中國)有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股票代號：00312)

**關連交易  
顧問費支付延期協議**

**獨立財務顧問  
創陞融資有限公司**

如第二份公告所述，國展中心項目補充終止協議的各方同意，晟潤豐分別於2025年12月31日、2026年12月31日及2027年12月31日或之前分三期支付逾期顧問費，金額分別為人民幣119.5百萬元、人民幣180.0百萬元及人民幣47.9百萬元。自2023年1月1日起，未付顧問費繼續計提利息，並應按上述日期以參照現行基準利率確定的利率支付給本集團。2025年11月28日，晟潤豐向淮安潤樂居發出一封函，由於標題為「晟潤豐請求進一步延期支付逾期顧問費」下方所述的原因，晟潤豐將無法按計劃及時結算逾期顧問費。

董事瞭解，國展中心項目的竣工及銷售持續受中國房地產市場持續低迷、銀行融資支持減少以及因售價和銷量低迷導致現金流有限的影響。董事會在考慮了包括在中國提起法律訴訟所涉及的前景、費用及不確定性在內的各種可行方案後，尤其是本集團作為無擔保債權人，且晟潤豐的全部股權已質押給一家金融機構的情況下，認為延長逾期顧問費的結算期限是最具商業可行性的方案，可最大化收回款項的可能性，同時能避免對國展中心項目建設進度和晟潤豐的支付能力產生不利影響。董事會亦注意到，截至2023年12月31日止兩年內，已對逾期顧問費總額作出全額減值準備。

董事會（獨立非執行董事的看法將於考慮獨立財務顧問意見後在通函中載列）已審閱顧問費支付延期協議的主要條款和條件，並認為該等條款屬於正常商業條款或更優，公平合理，且符合公司及全體股東的整體利益。然而，鑑於其性質，簽訂顧問費支付延期協議並非本公司的一般及日常業務。

公司將召開特別股東大會，會上將提呈普通決議案以批准顧問費支付延期協議及其所涉及之交易。通函預計於2026年1月13日或之前寄發予股東，通函內容包括：(i)顧問費支付延期協議的進一步資料；(ii)獨立董事委員會對獨立股東的建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iv)根據上市規則要求的其他一般資料；及(v)特別股東大會的通告。若通函寄發有所延遲，公司將於適當時候發佈進一步公告。

**建議股東及潛在投資者於買賣本公司證券時謹慎行事。**

## 背景資料

董事會提及第一份公告、第二份公告、2019年特別股東大會通過的普通決議以及2023年特別股東大會通過的普通決議，其中2023年特別股東大會通過的普通決議已批准國展中心項目補充終止協議。如第二份公告所述，國展中心項目補充終止協議的各方同意，晟潤豐分別於2025年12月31日、2026年12月31日及2027年12月31日或之前分三期支付逾期顧問費，金額分別為人民幣119.5百萬元、人民幣180.0百萬元及人民幣47.9百萬元。自2023年1月1日起，未付顧問費繼續計提利息，並應按上述日期以參照現行基準利率確定的利率支付給本集團。2025年11月28日，晟潤豐向淮安潤樂居發出一封函，由於標題為「晟潤豐請求進一步延期支付逾期顧問費」下方所述的原因，晟潤豐將無法按計劃及時結算逾期顧問費。

### 晟潤豐請求進一步延期支付逾期顧問費

自2025年初以來，淮安潤樂居就逾期顧問費的結算事宜與晟潤豐進行了多次討論和洽談。2025年11月5日，淮安潤樂居也向晟潤豐發出初步催款函，要求立即支付逾期顧問費。

晟潤豐指出，中國房地產市場尚未完全復甦，正處於根本性調整和結構轉型的關鍵階段。這些因素持續對開發商的現金狀況、債務狀況以及償債能力產生負面影響。

2025年11月28日，晟潤豐向淮安潤樂居發出一封函，請求進一步延期支付逾期顧問費，理由如下：

### 中國房地產市場持續低迷及深圳市場情況

自2020年中國房地產市場達到頂峰以來，房地產開發投資大幅下滑，新竣工單位數量也大幅縮減。晟潤豐強調，市場信心依然疲弱，及銷售情況低迷。根據公開訊息，晟潤豐提到，許多在香港上市的知名且成熟房地產開發商已受到房地產市場長期低迷帶來了嚴重衝擊，這導致其股價持續下跌，以及嚴重的債務償還困難，使其不得不採取債務重組

措施，例如債券削減及／或債務延長期限。在這種宏觀經濟環境下，幾乎所有房地產開發商都面臨著「保生存、保交付」的困境，晟潤豐也不例外。國展中心項目自2020年9月取得預售許可證以來，已售出的單位不足60%，仍有大量單位未售出，且銷售收入水平很低。同時，國展中心項目計劃仍需持續投入建設資金以完成後續住房單位的交付，正如晟潤豐所指出的，該項目存在巨大的資金缺口。

#### 項目已納入政府「保交樓」計劃，嚴格監管銷售所得的資金使用

晟潤豐進一步強調，該公司於2022年11月已與中國一家主要商業銀行簽訂「資金監管協議」，根據該協議，晟潤豐對其房地產項目銷售所得資金的使用控制權非常有限。根據該「資金監管協議」，晟潤豐表示，所有項目銷售所得必須存入政府監管帳戶，且所有從該監管帳戶支付的款項均須經銀行及相關監管機構和部門批准。資金用途嚴格限於償還工程進度款、採購原料及設備、支付工薪及相關配套服務費，以及其他確保項目順利交付所需的支出。因此，晟潤豐確認，除非在結算所需成本和費用後有剩餘資金，否則無法支付逾期顧問費用。

#### 優先清償銀行貸款要求

根據晟潤豐的函件，於2022年12月，其貸款銀行明確要求，在償還任何其他費用和支出之前，必須先結清發展貸款的所有本金和利息。任何在償還銀行貸款之前支付顧問費用將構成重大違約，並觸發違約救濟措施，包括終止信貸額度、停止資金發放或加速貸款到期。因此，在銀行貸款全部結清之前，晟潤豐確認其沒有足夠的剩餘現金，因此缺乏支付逾期顧問費的實際和合規依據。

## 項目周期長，結合多重不利因素，已造成多方面的嚴重影響

根據晟潤豐的函件，國展中心項目於2015年啟動，並於2025年2月底完成竣工備案。自此期間，在拆除和施工的初期階段產生了大量建築成本。同時，受到新冠疫情的不利影響，銷售受到了實質性的衝擊。此外，晟潤豐提到國展中心項目是一個包括公寓、辦公及商業空間的綜合用途開發項目，其設計可能不迎合深圳潛在買家的喜好。儘管深圳自2025年9月6日起取消了商品房限購政策，但該政策主要惠及住宅類物業。因此，政策放寬對國展中心項目的銷售促進作用有限。

## 已支付淮安潤樂居顧問費總額約42%

儘管上述情況，截至2022年12月31日，晟潤豐已支付顧問費總額約42%。晟潤豐確認，除非遇到其無法控制的情況變化，否則無意延遲國展中心項目補充終止協議的約定結算。

## 總結所述

根據晟潤豐的函件，中國房地產行業自2020年起已持續下行五年。截至2025年11月，市場仍未顯現觸底或復甦迹象。晟潤豐保守估計，房地產行業至少還需4至5年時間才能恢復。考慮到晟潤豐必須優先償還銀行貸款及其他成本及費用，其後才能結清逾期顧問費，除非房地產行業出現快速且顯著的復甦，否則晟潤豐認為在2028年底前支付逾期顧問費的可能性極低。因此，晟潤豐請求將逾期顧問費的結算截止日期延長至2030年12月31日。若房地產行業復甦速度快於預期，晟潤豐將安排提前結算。

## 延期支付逾期顧問費的理由及益處

### 顧問費支付延期協議的主要條款及條件

在完全遵守包括但不限於《上市規則》在內的所有適用法律法規的前提下，雙方訂立了顧問費支付延期協議，其主要條款及條件如下：

日期：二零二五年十二月三十日

訂約方：淮安潤樂居及晟潤豐

逾期顧問費：人民幣347.4百萬元(相當於384.1百萬港元)

結算期：晟潤豐應於2030年12月31日或之前向淮安潤樂居結算合計人民幣347.4百萬元(相當於384.1百萬港元)。

利息款項：未償還金額的利息將由2023年1月1日起計息，並於2030年12月31日或之前支付，利息按在中國的中國建設銀行不時公佈的三年期人民幣定期存款現行基準利率計算。

其他條款和條件：顧問費支付延期協議的履行須經獨立股東在特別股東大會批准。

除顧問費支付延期協議及國展中心項目補充終止協議另有規定外，國展中心項目終止協議及國展中心項目補充終止協議的所有其他條款和條件均保持不變，並繼續有效。

適用法律：中華人民共和國法律。

## **董事對顧問費支付延期協議的看法**

董事瞭解，國展中心項目的竣工及銷售持續受中國房地產市場持續低迷、銀行融資支持減少以及因售價和銷量低迷導致現金流有限的影響。董事會在考慮了包括在中國提起法律訴訟所涉及的前景、費用及不確定性在內的各種可行方案後，尤其是本集團作為無擔保債權人，且晟潤豐的全部股權已質押給一家金融機構的情況下，認為延長逾期顧問費的結算期限是最具商業可行性的方案，可最大化收回款項的可能性，同時能避免對國展中心項目建設進度和晟潤豐的支付能力產生不利影響。董事會亦注意到，截至2023年12月31日止兩年內，已對逾期顧問費總額作出全額減值準備。

董事會(獨立非執行董事的看法將於考慮獨立財務顧問意見後在通函中載列)已審閱顧問費支付延期協議的主要條款和條件，並認為該等條款屬於正常商業條款或更優，公平合理，且符合公司及全體股東的整體利益。然而，鑑於其性質，簽訂顧問費支付延期協議並非本公司的一般及日常業務。

## **關於顧問費支付延期協議各方的信息**

本集團主要在中國經營百貨公司。淮安潤樂居為本公司全資附屬公司，主要從事綜合顧問服務。

晟潤豐是一家在中國設立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。截至本公告日期，楊先生及其控制的公司持有晟潤豐的全部股權。因此，晟潤豐是本公司的關連人士(定義見《上市規則》)。

## **根據上市規則之涵義**

晟潤豐為公司之關連人士。顧問費支付延期協議構成國展中心項目終止協議及國展中心項目補充終止協議條款之重大變更，因此根據上市規則第14A章為公司之關連交易。基於顧問費支付延期協議之適用百分比比率，該交易須遵守上市規則第14A章之報告、公告及獨立股東批准要求。

獨立董事委員會(由所有獨立非執行董事組成)已成立，以就顧問費支付延期協議之條款是否公平合理及符合公司及全體股東整體利益，向獨立股東提供意見，並就特別股東大會之投票方式提供建議。公司已委任創陞融資有限公司作為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **特別股東大會及通函發送**

公司將召開特別股東大會，會上將提呈普通決議案以批准顧問費支付延期協議及其所涉及之交易。通函預計於2026年1月13日或之前寄發予股東，通函內容包括：(i)顧問費支付延期協議的進一步資料；(ii)獨立董事委員會對獨立股東的建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iv)根據上市規則要求的其他一般資料；及(v)特別股東大會的通告。若通函寄發有所延遲，公司將於適當時候發佈進一步公告。

**建議股東及潛在投資者於買賣本公司證券時謹慎行事。**

公司將按上市規則於適當時候公布進一步公告。

### **本公告所用詞語定義**

除非語境另有要求，本文所使用的詞語(大寫)應具以下含義：

「2019年特別股東大會」 指 本公司於2019年6月14日召開的特別股東大會，其中包括國展中心項目顧問服務協議及其項下構成的關連交易獲獨立股東批准；

「2023年特別股東大會」	指	本公司於2023年3月29日召開的特別股東大會，其中包括國展中心項目補充終止協議及其項下構成的關連交易獲獨立股東批准；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	歲寶百貨控股(中國)有限公司(Shirble Department Store Holdings (China) Limited)，一所於開曼群島註冊成立之有限公司，其所有股份於聯交所上市(股份代號：00312)；
「顧問費支付延期協議」	指	淮安潤樂居與展潤豐於2025年12月30日簽訂的補充協議，旨在進一步延期逾期顧問費的結算；
「董事」	指	本公司之董事；
「特別股東大會」	指	指公司預計將在香港召開的特別股東大會或其任何延期會議，目的是尋求獨立股東對顧問費支付延期協議的批准；
「第一份公告」	指	本公司於2019年4月8日就(其中包括)國展中心項目顧問服務協議發出的公告；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「淮安潤樂居」	指 淮安市潤樂居工程建設有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司(2023年5月前，前稱為深圳市潤居工程建設有限公司及2023年1月前，前稱為深圳市歲寶企業管理有限公司(「歲寶管理顧問」))；
「國展中心項目」	指 國展中心項目，在中國深圳市福田區上步路與泥崗路交匯處之物業發展項目一期，現時由晟潤豐實益擁有；
「國展中心項目顧問服務協議」	指 歲寶管理顧問及晟潤豐於2019年4月8日訂立之綜合顧問服務協議，內容有關由歲寶管理顧問向晟潤豐提供有關國展中心項目的若干顧問服務；
「國展中心項目補充終止協議」	指 歲寶管理顧問與晟潤豐於2022年12月30日訂立之補充協議，目的是修訂國展中心終止協議的條款；
「國展中心項目終止協議」	指 歲寶管理顧問與晟潤豐於2020年12月30日為終止國展中心項目顧問服務協而訂立的終止協議；
「獨立董事委員會」	指 由公司所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，包括陳峰亮先生、江宏開先生及曾華光先生，該委員會成立以就股東特別大會上有關顧問費支付延期協議及其所涉及交易議案的表決，向獨立股東提出建議；

「獨立財務顧問」	指 創陞融資有限公司，一家獲准進行證券及期貨條例(香港法律第571章)所定義的第1類(證券交易)及第6類(公司財務顧問)受規管活動的法人實體，為顧問費支付延期協議及其所涉及交易委任的獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指 根據上市規則無需就批准顧問費支付延期協議及其所涉及交易之決議案於股東特別大會上棄權的股東；
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「楊先生」	指 楊題維先生是本公司的執行董事、副主席及行政總裁；
「楊先生控制公司」	指 成立於中國深圳的深圳市美聯創投資發展有限公司，深圳市順祥源投資有限公司，深圳市安居源投資有限公司及深圳市合瑞康投資發展有限公司，深圳市金順茂投資有限公司及深圳市鼎廣浩投資發展有限公司，其所有股本權益由楊先生實益擁有；
「逾期顧問費」	指 根據顧問費支付延期協議，晟潤豐須支付予集團的未付服務費及相關利息開支；

「中國」	指 中華人民共和國，但就本公告及地理及管轄範圍而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣；
「第二份公告」	指 本公司於2022年12月30日就(其中包括)國展中心項目補充終止協議；
「股東」	指 不時持有本公司股份的持有人；
「晟潤豐」	指 深圳市晟潤豐投資發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司以及本公司的關連人士；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
%	指 百分比。

註： 僅為範例，人民幣金額可按人民幣1元=港元1.1056的匯率折算為港元。並未保證任何金額均可按此匯率或其他任何匯率折算。

\* 僅供參考

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

香港，二零二五年十二月三十日

於本公告日期，執行董事黃雪蓉女士(主席女士)及楊題維先生(副主席及行政總裁)；以及獨立非執行董事陳峰亮先生、江宏開先生及曾華光先生。