

此乃要件 請即處理

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

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

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Shirble Department Store Holdings (China) Limited 歲寶百貨控股(中國)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00312)

關連交易 顧問費支付延期協議 及 2026年特別股東大會通知

除文義另有所指外，本封面所用詞彙將與本通函「釋義」一節所界定者俱有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至19頁。獨立董事委員會致獨立股東提供其意見及建議的函件載於本通函第20至21頁，以及獨立財務顧問創陞融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東有關致獨立董事委員會及獨立股東提供其意見的函件載於本通函第22至39頁。

載有召開2026年特別股東大會的通知，該通知載於本通函第45至46頁，2026年特別股東大會將於2026年3月19日(星期四)上午11時正於香港九龍觀塘觀塘道418號創紀之城5期東亞銀行中心26樓2602-03室舉行。建議股東請仔細閱讀特別股東大會通知。如您無法親自出席2026年特別股東大會或其延期會議(視情況而定)，但希望行使股東權利，請依照隨附委任表格上的說明填寫並簽署該委任表格，並儘快將該委任表格提交至本公司在香港的股份登記處聯合股份登記有限公司(Union Registrars Limited)，地址：香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室。無論如何，提交時間不得晚於2026年特別股東大會(即不遲於2026年3月17日(星期二)上午11時正(香港時間))或其任何延期會議(視情況而定)召開前48小時。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席本公司2026年特別股東大會或其任何續會，並於會上投票。

香港，2026年2月26日

目 錄

	頁
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	20
獨立財務顧問函件.....	22
附錄一 – 一般信息.....	40
2026年特別股東大會通知.....	45
隨附文件：代表委任表格	

釋 義

除非上下文另有要求，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；
「2026年特別股東大會」	指	本公司擬於2026年3月19日(星期四)11時正於香港九龍觀塘觀塘道418號創紀之城5期東亞銀行中心26樓2602-03室舉行之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；
「聯營公司」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「建行三年期人民幣基準利率」	指	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；
「建行五年期人民幣基準利率」	指	中國建設銀行不時公佈的五年人民幣定期存款現行基準利率；
「最高行政人員」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義；
「本公司」	指	歲寶百貨控股(中國)有限公司(Shirble Department Store Holdings (China) Limited)，一所於開曼群島註冊成立之有限公司，其所有股份於聯交所上市(股份代號：00312)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義；

釋 義

「顧問費支付延期協議」	指	淮安潤樂居與晟潤豐於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；
「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，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；

釋 義

「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2026年特別股東大會上有關顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易的表決，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項下擬進行的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，在2019年及2023年特別股東大會上無須放棄表決的股東，在擬於2026年特別股東大會上提交的關於批准顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易表決中，也無須放棄表決；
「最後實際可行日期」	指	2026年2月16日，即本通函印發前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「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；

釋 義

「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，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；
「2026年特別股東大會通知」	指	2026年特別股東大會的通知載於本通函第45至46頁；
「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；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份；
「股東」	指	不時持有本公司股份的持有人；
「歲寶BVI」	指	Shirble Department Store Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的公司及由黃雪蓉女士實益擁有；

釋 義

「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；
「第三份公告」	指	本公司於2025年12月30日發布的公告，除其他事項外，有關顧問費支付延期協議；及
「%」	指	百分比。

* 僅供參考

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。



Shirble Department Store Holdings (China) Limited
歲寶百貨控股(中國)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00312)

執行董事：

黃雪蓉女士(主席女士)

楊題維先生(副主席及行政總裁)

獨立非執行董事：

陳峰亮先生

江宏開先生

曾華光先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

中國的總部及主要營業地點：

中國深圳市

羅湖區

人民南路

深圳發展中心

一棟33層

香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘成業街10號

電訊一代廣場

30樓C2室

2026年2月26日

致股東：

敬啟者：

關連交易
顧問費支付延期協議

緒言

董事會提及第一份公告、第二份公告、第三份公告、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，其中後者已批准國展中心項目補充終止協議。

董事會函件

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。如第三份公告所述，於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。

本通知的目的是向你提供以下資訊：(a)顧問費支付延期協議的進一步資料；(b)獨立董事委員會對獨立股東的建議；(c)獨立財務顧問就顧問費支付延期協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(d)2026年特別股東大會的通知。

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：

董事會函件

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。董事獲悉國展中心項目截止2025年12月31日止產生的銷售所得款項約為人民幣65億元，其中約人民幣63.2億元已用於支付建築成本及稅項、工人成本及員工薪酬、銀行貸款及利息、其他營運成本，以及向本集團支付人民幣250.8百萬元的部份逾期顧問費。董事獲告知，餘額人民幣180百萬元將由晟潤豐用於支付截至2027年12月31日止兩年的建築及營運成本。此財務資料是由晟潤豐向董事提供。

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，晟潤豐對其房地產發展銷售所得資金的使用控制權有限。晟潤豐向董事確認根據該「資金監管協議」，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。資金監管協議對「相關配套服務費」和「為確保專案順利移交所需的其他支出」也有嚴格的解釋，逾期顧問費不屬於此類定義。因此，晟潤豐已向董事會確認，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。

董事會函件

逾期顧問費的支付不優先於償還未償銀行貸款

根據晟潤豐的函件，其貸款銀行於2022年12月要求，開發貸款項下的本金及利息償還必須優先於任何其他費用及開支的支付。因此，晟潤豐認為在解除銀行貸款責任之前支付任何顧問費，都將構成「資金監管協議」項下的重大違約，並會導致違約補救措施，包括終止信貸額度、停止放款或要求提前償還該項貸款及其他銀行借款。晟潤豐已向董事會確認，根據國展中心項目補充終止協議中載列的還款時間表，晟潤豐將不會有任何額外財政資源以結算逾期顧問費。

自2022年12月31日起至最後實際可行日期，董事獲悉晟潤豐尚未償還任何未償銀行貸款。截至最後實際可行日期，根據晟潤豐提供的資料，晟潤豐未償的銀行貸款總額約為人民幣80億元。董事亦獲晟潤豐通知，其計劃在截至2030年12月31日止的四年間，每年分別償還不低於4%、6%、32%及58%的未償銀行貸款。鑒於晟潤豐並無就逾期顧問費提供的任何資產作為抵押，亦不屬於「資金監管協議」項下允許的付款之一，該款項在晟潤豐所有其他無抵押債權人中處於同等受償順位，晟潤豐擬在全額償還未償銀行貸款後立即結算逾期顧問費。除銀行貸款及逾期顧問費外，據晟潤豐告之，截至最後實際可行日期，晟潤豐仍欠其他債權人金額為人民幣266百萬元，其主要是建築成本。同時，預計在2026年至2030年的延期期間，晟潤豐將進一步產生約人民幣278.4百萬元的營運開支。

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，其屬性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。

董事會函件

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。晟潤豐自2022年12月31日之後，未就逾期顧問費進行進一步結算。

總結所述

根據晟潤豐的函件，中國住宅物業行業自2020年起已連續五年仍未見復甦。截至最後實際可行日期，晟潤豐已告知董事，目前仍無跡象顯示中國住宅物業市場會在短期內隨國內強勁需求而開始回升。晟潤豐持審慎態度，認為中國住宅物業市場還需要四至五年時間才能見底回升。鑑於晟潤豐必須在結清逾期顧問費之前先償還未償還銀行貸款及其他成本，晟潤豐認為在2028年底前全額結算逾期顧問費是不可行。因此，晟潤豐已要求將結清逾期顧問費的期限延長至2030年12月31日。

在對晟潤豐函件中說明的解釋及事實進行周詳考慮後，就董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，董事會的觀察如下：

1. 中國住宅物業行業可能還需要四至五年時間才能從目前的低迷狀態中恢復。在此基礎上，董事接受晟潤豐將沒有足夠的財務資源結算逾期顧問費。特別是根據「資金監管協議」，所有此類付款僅能在晟潤豐全額償還未償還銀行貸款後方可進行。這一切均不利於本集團持續要求在短期內結算全部或任何部分逾期顧問費。
2. 從政策支持的角度來看，中國政府目前專注於穩定中國房地產市場。中國政府於2026年初啟動了「十五五」規劃。在遏制房地產市場進一步下滑並促進其復甦的政策背景下，隨著供應開始趨於穩定，需求預計將逐步恢復。此外，中國政府還實施了一系列激勵措施，包括維持低利率、放寬貸款要求以及深圳已在放寬了部分地區商品房的購買限額，並優化了按揭的信用評估。鑑於這些政策支持，董事預計，從2026年起到未來幾年，中國住宅物業市場不太可能出現進一步的大幅下滑。

董事會函件

3. 隨著未來幾年中國城鎮人口的增加及經濟狀況趨於穩定，隨著更多人傾向於遷往城市並需要住房，預期中長期內對住宅物業的需求將會逐漸增加，因此，此趨勢將支撐當地的住房需求。董事認為，這種持續的都市化進程有利於中國一線或二線城市的房地產市場。

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

截至最後實際可行日期，逾期顧問費及應計利息總額為人民幣363.7百萬元，其中人民幣347.4百萬元為本金，截至最後實際可行日期，應計利息為人民幣16.3百萬元。

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)以及由此所提計的所有利息(預計到2030年12月31日約為人民幣37.5百萬元)：
- 利息款項： 未償還金額的利息將由2023年1月1日起計息，並於2030年12月31日或之前支付，利息按建行三年期人民幣基準利率計算。

董事會函件

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2026年特別股東大會批准。

除顧問費支付延期協議另有規定外，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。

於2023年1月1日至2025年12月31日期間，建行三年期人民幣基準利率介乎每年1.25%至2.60%之間及截至最後實際可行日期，該利率為1.25%。董事會認為採用建行三年期人民幣基準利率是可接受的，原因如下：

- (i) 逾期顧問費以人民幣計值；
- (ii) 中國建設銀行為中國四大主要商業銀行之一，且該等銀行的人民幣定期存款利率基本一致；
- (iii) 建行三年期人民幣基準利率反映了結算期進一步延長的三年間隔(即由截至2027年12月31日止的三年，延長至2030年12月31日止的年份)；及
- (iv) 鑑於逾期顧問費的原定結算日期將延長三至五年，採用建行三年期人民幣基準利率與建行五年期人民幣基準利率並無重大差異，理由如下：
 - (a) 現行建行五年期人民幣基準利率為1.30%，與現行建行三年期人民幣基準利率1.25%相比，兩者差距不足4%；
 - (b) 董事會注意到，中國建設銀行並未於中國境內發布四年期人民幣定期存款利率，因此，在與晟潤豐的談判過程中，董事會必須考慮採納建行三年期或建行五年期基準利率；

董事會函件

- (c) 考慮逾期顧問費本金及其應計利息，假設晟潤豐於2030年底前全數償還所有未償還金額，總還款額將分別為：(i)人民幣384.9百萬元(若採納建行三年期人民幣基準利率)；或(ii)人民幣385.7百萬元(若採納建行五年期人民幣基準利率)，兩者差額約為人民幣0.8百萬元(折合百分率僅約0.23%差異)，董事會認為該差額極其微小；及
- (d) 於與晟潤豐的談判過程中，儘管晟潤豐現時計劃於2030年前全數償還銀行貸款，且在全數償還銀行貸款前不得結算逾期顧問費(詳情見上文「逾期顧問費的支付不優先於償還未償銀行貸款」一節)，但晟潤豐仍有可能於2029年(或更早)全數償還銀行貸款，並隨之於2029年(或更早)結算全部或部分逾期顧問費。鑑於上述並無四年期利率參考，在該等情況下採用五年期基準利率亦同樣不恰當。

基於上述理由，董事會認為在與晟潤豐進行談判後，於當前情況下採納建行三年期人民幣基準利率在商業上最為恰當，且不會對本公司在該項交易中的利益造成任何重大程度的損害或影響。

本集團並未取得晟潤豐或其任何實益擁有人的任何質押、抵押或個人擔保，以擔保結算逾期顧問費，原因如下：

1. 晟潤豐並無其他不附帶任何第三方權益或負擔的重大價值資產，且晟潤豐收到的資金一直受到「資金監管協議」的監管。
2. 晟潤豐最終實益擁有人(即楊先生)提供的任何個人擔保，均無法提供任何實質或足夠的擔保以替代晟潤豐償還逾期顧問費，亦無法顯著增強從晟潤豐收回該等費用的可能性，由於該金額連同應收晟潤豐所有金額，與楊先生現有的財政資源相比將屬重大。此外，逾期顧問費源於集團向晟潤豐提供的顧問服務，而非從財務安排得來，因此，董事會認為，在這種情況下要求晟潤豐的最終受益所有人提供個人擔保或抵押品是不適當也不合理的。

董事會函件

3. 董事會已評估晟潤豐的財務狀況，並審閱了晟潤豐提供的國展中心項目最新發展及銷售計劃。根據晟潤豐的最新估算和銷售計劃，國展中心項目的未售出物業單位包括住宅單位、辦公單位和商業單位，其可售面積分別約為55,321平方米、28,580平方米和28,651平方米。假設國展中心項目未售出的物業單位能夠以目標售價(於2026年至2030年間，以每平方米人民幣2.5萬元至9.5萬元)售出，則國展中心項目未售出物業單位所得總收益預計約為人民幣89.3億元。住宅和辦公單位目標售價是根據歷史每平米售價釐定，並加上調輕微幅度約5%。商業單位目標售價是根據現行市場每平米售價釐定。董事會考慮到中國目前的經濟環境，認為該等計劃並非過於樂觀。此外，根據本計劃所估算銷售額，董事會認為，國展中心項目將產生的所得總收益，足以讓晟潤豐全額償還銀行貸款及結算欠付其他債權人的所有未償還金額(詳情載於上文「逾期顧問費的支付不優先於償還未償銀行貸款」一節)，以及欠付本集團的逾期顧問費。
4. 顧問費支付延期協議將不要求本集團向晟潤豐投入任何額外財務資源。本集團亦無需對逾期顧問費延期結算計提額外減值撥備，因為該款項已被本集團全額計提減值撥備。

為了監控晟潤豐的財務狀況，本集團已與晟潤豐進行了溝通，雙方就以下顧問費支付延期協議期限內採取以下持續措施達成一致：

1. 本集團將與晟潤豐管理層舉行半年度會議，屆時晟潤豐管理層須向本集團提供有關晟潤豐最新表現及財務狀況(包括任何關鍵財務數據)的更新資料，並將相關會議結果反饋予董事會以供審閱；
2. 晟潤豐須每年提供其整套財務報表；及
3. 若晟潤豐的任何債權人就晟潤豐所作的財務承諾宣佈違約事件，晟潤豐須通知本集團。

董事對顧問費支付延期協議的看法

董事獲悉，國展中心項目的竣工及銷售持續受到中國不利住宅物業市場的影響。此進展，加上部分中國大型物業發展商現有的負面發展以及內需低迷，已影響國展中心項目的銷量及售價。這一切在最初將逾期顧問費的結算期限延長至2025年、2026年及2027年12月31日時均屬始料未及。

董事已評估本集團可採取的各種方案之好處及短處。本集團可對晟潤豐提起法律程序，或選擇與晟潤豐討論任何其他替代方案。本集團的決定已獲得獨立非執行董事的認可。董事認為法律程序對協助本集團收回全部或任何部分逾期顧問費並無幫助，原因在於：(a)晟潤豐的資金受「資金監管協議」控制；(b)對國展中心項目的需求已受到中國當前經濟形勢及各種政策限制的顯著影響；(c)晟潤豐並無其他重大價值資產可用於結算逾期顧問費或作為其未來償還費用的擔保；及(d)本集團是晟潤豐的無抵押債權人。任何法院程序不僅會對晟潤豐的業務產生不利影響，亦會影響國展中心項目的施工進度及未來銷售出售，或影響晟潤豐變現其投資的其他替代方案。本集團亦已諮詢其中國法律顧問，結論是發起法律程序的成本高昂，且過程將耗時甚久，因為本集團會面臨來自晟潤豐其他債權人的競爭性索賠。因此，法律程序並非本集團收回逾期顧問費的可行方案。

鑑於法律程序無法為本集團提供實際解決方案，董事(包括所有獨立非執行董事)認為，就逾期顧問費結算而言，進一步延期是本集團唯一可行的選擇。除了晟潤豐無法根據《國展中心終止補充協議》準時支付逾期顧問費的事實外，本集團任何追討逾期顧問費的嘗試都不太可能取得成果。值得注意的是本集團亦無需對逾期顧問費計提額外減值撥備，因為該款項已被本集團全額計提減值撥備。

若獨立股東在2026年特別股東大會上未批准顧問費支付延期協議，則該協議將不生效。因此，由於晟潤豐先前違反及預期將違反國展中心項目補充終止協議，逾期顧問費將立即到期並須由晟潤豐償還。公司將透過向晟潤豐發出催款函來維護其合法權益，並可能在考慮成本與效益後對晟潤豐提起訴訟。

董事會函件

董事會注意到，在截至2023年12月31日止的兩年內，已就逾期顧問費的全額計提減值撥備。但基於以下原因，董事會仍對晟潤豐能夠結清全部或任何部分逾期顧問費抱有希望：

1. 晟潤豐目前面臨的財務困難主要歸因於中國住宅物業市場的持續低迷。若國展中心項目能夠全部或部分出售(即使售價低於最初預期水平)，這將為晟潤豐提供額外資源，並為晟潤豐提供與銀行債權人重新談判的空間，以分配可用財務資源來償還未償銀行貸款、應計建築費用及開支以及全部或部分結算逾期顧問費。
2. 董事會已評估晟潤豐的財務狀況，並審閱了晟潤豐提供的國展中心項目最新發展及銷售計劃，認為若國展中心項目能夠以不高於同類房地產項目現行市場價格的合理水準或價格出售，晟潤豐的營運或可產生正現金流。

董事會(獨立非執行董事)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，鑒于其性質，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，主要從事提供綜合顧問服務。

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。截至最後實際可行日期，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2026年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。

2026年特別股東大會

屆時將召開2026年特別股東大會，會上將提出一項普通決議，由獨立股東考慮，並倘認為合適，批准顧問費支付延期協議及該協議項下擬進行的交易。2026年特別股東大會通知載於本通函第45至46頁。2026年特別股東大會將於香港九龍觀塘觀塘道418號創紀之城5期東亞銀行中心26樓2602-03室舉行日期為2026年3月19日(星期四)時間為上午11時正，目的是尋求獨立股東對顧問費支付延期協議及該協議項下擬進行的交易的批准。股東請仔細閱讀2026年特別股東大會通知。如您無法親自出席2026年特別股東大會或其延期會議(視情況而定)，但希望行使股東權利，請依照隨附委任表格上的說明填寫並簽署該委任表格，並儘快將該委任表格提交至本公司在香港的股份登記處聯合股份登記有限公司，地址：香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室。無論如何，提交時間不得晚於2026年特別股東大會(即不遲於2026年3月17日(星期二)，上午11時正(香港時間))或其任何延期會議(視情況而定)召開前48小時。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席本公司2026年特別股東大會或其任何續會，並於會上投票。

凡與本公司有密切關聯且對顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易具有重大利益的人士，以及對該等交易具有重大利益的股東及其關連人士，均不得就相關決議進行表決。截至最後實際可行日期，經董事們盡其所知、所信，並已作出所有合理查詢，(i)歲寶BVI；(ii) Xiang Rong Investment Limited；(iii)黃雪蓉女士；及(iv)楊先生均須在2026年特別股東大會上就相關決議放棄進行表決。

董事會函件

截至最後實際可行日期，(i)楊先生直接持有2,490,000股股份；(ii)歲寶BVI直接持有1,374,167,500股股份；及黃雪蓉女士直接持有8,324,000股股份，而祥榮投資有限公司均無持有任何直接股權，惟彼等被視為於歲寶BVI所持有的股份中擁有權益。有關股權結構的進一步資料載於本通函附錄一「2. 權益披露」一節各段。

以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條，於2026年股東大會上，股東必須以投票方式進行任何表決，惟主席可真誠地決定准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。因此根據本公司組織章程大綱及細則第66條，會議主席將要求就年特別股東大會上提呈表決的普通決議案進行投票表決，而本公司將按照上市規則第13.39(5)條規定的方式公佈投票結果。

董事會推薦建議

為避免任何利益衝突，黃雪蓉女士及楊先生已就顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易向董事會提呈放棄投票其有關的決議案。除上文所披露者外，概無董事於顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。經考慮以上「延期支付逾期顧問費的理由及益處」一段所披露的因素後，董事(包括所有獨立非執行董事)認為顧問費支付延期協議的條款及其項下擬進行的交易公平合理，符合本集團及股東的整體利益。因此，董事會(包括所有獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於2026年特別股東大會上提呈的決議案，以批准顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，並在考慮獨立財務顧問的建議後，就顧問費支付延期協議的條款是否公平合理，按正常商業條款或更佳，且屬於本集團日常及一般業務及是否符合本公司及股東的整體利益，及在2026年特別股東大會上就如何投票致獨立股東提供建議。創陞融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此致獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

提請閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東提供其意見及建議的函件載於本通函第20至21頁，以及獨立財務顧問考慮主要因素和原因後，就顧問費支付延期協議的條款及其項下擬進行的交易，致獨立董事委員會及獨立股東提供其意見及建議的函件載於本通函第22至39頁。

附加信息

提請閣下垂注本通函附錄所載的一般信息。

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



Shirble Department Store Holdings (China) Limited
歲寶百貨控股(中國)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00312)

敬啟者：

關連交易
顧問費支付延期協議

提述本公司寄發給股東日期為2026年2月26日的通函(「通函」)，本信函將構成該通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定或採納的詞彙及詞語將於本信函具有相同涵義。

我們已獲董事會委任就顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易是否正常或更佳商業條款訂立，並屬於本集團的日常及一般業務，以及其條款是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益，致獨立股東提供意見。獨立董事委員會已委任創陞融資有限公司為獨立財務顧問，就顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

我們提請閣下垂注通函內第6至19頁所載「董事會函件」及通函內第22至39頁所載「獨立財務顧問函件」。

獨立董事委員會函件

經考慮由獨立財務顧問按主要因素及理由後所得出的結論及意見後，我們同意獨立財務顧問的意見，即顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易乃按正常或更佳商業條款訂立，且公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。然而，鑑於其性質，訂立顧問費支付延期協議並不屬於本公司日常及一般業務過程。因此，我們建議獨立股東投票贊成將於2026年特別股東大會上提呈的普通決議案，以批准顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
歲寶百貨控股(中國)有限公司
獨立非執行董事

陳峰亮

江宏開
謹啟

曾華光

2026年2月26日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事會委員會和獨立股東的信函全文，該信函闡述了其建議，並已納入本通函。



2026年2月26日

致獨立董事委員會及獨立股東

尊敬的先生／女士：

關連交易 顧問費支付延期協議

引言

我們謹此提及我們受聘擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就顧問費支付延期協議提供顧問服務。該協議的詳情載於公司於2026年2月26日向股東發出的通函(「通函」)中所載的董事會函件(「董事會函件」)，本函亦為該通函的一部分。除非另有規定，本函中使用的術語均與通函中的定義相同。

茲提及本公司於2025年12月30日發佈的公告(「公告」)。2025年11月28日，晟潤豐向淮安潤樂居發出一封函，由於包括中國房地產市場持續低迷、政府政策框架下資金使用受到嚴格控制以及優先償還未償銀行貸款等原因，晟潤豐將無法根據《國展中心終止協議》及《國展中心補充終止協議》支付逾期顧問費。經慎重考慮，本集團於2025年12月30日簽訂《顧問費支付延期協議》，以延長逾期顧問費的結算期限。

楊先生及其控制的公司持有晟潤豐的全部股權。因此，晟潤豐為本公司的關連人士。顧問費支付延期協議構成對國展中心終止協議及國展中心補充終止協議條款的重重大變更，因此構成《上市規則》第14A章所指的關連交易。根據顧問費支付延期協議適用的百分比比例，該交易須遵守《上市規則》第14A章規定的報告、公告及獨立股東批准要求。

獨立財務顧問函件

黃雪蓉女士及楊先生已放棄就顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易的董事會決議進行表決。除上述情況外，其他董事均沒有就顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易有重大利益，亦無需放棄就該等董事會決議進行表決。

公司將召開特別股東大會考慮，並倘認為合適，通過決議案，批准(其中包括)顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易等事項。所有對顧問費支付延期協議擁有重大利益的股東均須在特別股東大會上對該決議案放棄表決。截至最後實際可行日期，根據董事所知、所信，並已作出所有合理查詢，(i) 歲寶BVI；(ii) Xiang Rong Investment Limited；(iii) 黃雪蓉女士；及(iv) 楊題維先生及其各自的聯營公司均須在特別股東大會上就相關決議放棄表決。

由三位獨立非執行董事，即陳峰亮先生、江宏開先生和曾華光先生組成的獨立董事會委員會已成立，旨在就顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供顧問意見。

我們，創陞融資有限公司，已被委任為獨立財務顧問，就顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易的公平性和合理性向獨立董事會委員會和獨立股東提供顧問意見。截至最後實際可行日期，我們與公司或其任何最終受益人之間不存在任何可能合理視為影響我們獨立性的關係或利益。我們此前並未擔任本公司的財務顧問或獨立財務顧問。除因本次委任我們擔任獨立財務顧問而已收取或應收取的正常顧問費外，我們與上述公司並無任何其他費用或利益安排。截至最後實際可行日期，我們與本公司的董事、行政總裁及主要股東及其各自的附屬公司或聯營公司並無關連。因此，我們認為自身有資格根據上市規則第13.84條就顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易的公平性和合理性，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

我們意見的依據

在得出我們的意見和建議時，我們除其他事項外，還依賴於：(i)通函中所載或提及的信息和事實；(ii)公司提供的信息；(iii)集團董事及管理層（「**管理層**」）所表達的意見和陳述；以及(iv)我們對相關公開信息的審閱。

我們假定所有提供給我們的信息、陳述以及向我們表達的或通函中所載或提及的信息、陳述和意見，截至通函日期，在各方面均真實、準確和完整，且在經過適當和謹慎的查詢後，可以合理地依賴。我們沒有理由懷疑董事及管理層提供給我們的信息和陳述的真實性、準確性和完整性。董事經進行一切合理查詢後確認，據其所知及所信，本通函所載信息在所有重大方面均準確完整，且不具誤導性或欺騙性，亦無任何其他事項，若遺漏則會導致本通函或本通函中的任何陳述產生誤導。我們認為，我們已審閱目前可獲得的足夠信息，足以得出知情意見，並證明我們對本通函所載信息的準確性的信賴是合理的，從而為我們的推薦提供合理依據。然而，我們並未對董事及管理層提供的信息、所作陳述或所表達的意見進行任何獨立核實，亦未對本集團的業務、事務、運營、財務狀況、財務預測或未來前景進行任何形式的深入調查。

我們認為，我們已審閱目前可獲得的足夠信息，足以得出知情意見，並證明我們對本通函所載信息的準確性的信賴是合理的，從而為我們的推薦提供合理依據。我們沒有理由懷疑本通函所載信息或所表達意見中遺漏或隱瞞任何重要事實，也沒有理由懷疑管理層及其代表向我們提供的信息和陳述的真實性、準確性和完整性。

主要考慮因素及理由

在得出我們的意見和建議時，我們考慮了以下主要因素及理由：

1. 集團概況

集團業務

集團主要在中國境內經營百貨商店。淮安潤樂居是本公司的全資子公司。淮安潤樂居主要從事提供綜合顧問服務。

集團財務信息

下表概述了集團截至2024年6月30日止六個月（「2024年上半年」）及2025年6月30日止六個月（「2025年上半年」）以及截至2022年12月31日止年度（「2022年度」）、2023年12月31日止年度（「2023年度」）及2024年12月31日止年度（「2024年度」）的財務信息，該等信息摘自公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告（「2024年中期報告」）及截至2025年6月30日止六個月的中期報告（「2025年中期報告」）以及截至2023年12月31日止年度的年報（「2023年年報」）及截至2024年12月31日止年度的年報（「2024年年報」）。

	截至12月31日止年度/ 截至12月31日止			截至6月30日止 六個月/ 截至6月30日止	
	2024	2023	2022	2025	2024
	人民幣千元 (已審核)	人民幣千元 (已審核)	人民幣千元 (已審核)	人民幣千元 (未審核)	人民幣千元 (未審核)
收入	200,295	190,666	191,576	93,021	97,903
經營(虧損)/溢利	(32,143)	(356,338)	(595,402)	29,816	31,242
本公司擁有人應佔虧損	(33,764)	(340,982)	(556,117)	(3,011)	(18,478)
總資產	2,169,516	2,342,421	2,899,686	1,826,955	2,277,639
總負債	1,418,755	1,556,574	1,783,175	1,078,124	1,510,751
淨資產	750,761	785,847	1,116,511	748,831	766,888

根據2025年中期報告，集團2025年上半年的收入較2024年上半年下降約5.0%。收入下降主要由於租金收入減少。2025年上半年的經營利潤下降主要歸因於收入下降。2025年上半年確認的出售子公司收益人民幣34.9百萬元，而2024年上半年確認了租賃協議變更收益人民幣35.0百萬元。然而，2025年上半年的收益部分被某些損失和預期費用撥備所抵消。2025年上半年本公司擁有人應佔虧損減少主要歸因於較低的所得稅費用。

獨立財務顧問函件

根據2024年年報，集團2024年度的收入與2023年度相比保持相對穩定。與2023年度相比，2024年度公司經營虧損本公司擁有人應佔虧損顯著減少，主要原因是2023年度確認了應收晟潤豐款項的減值損失人民幣201.2百萬元，以及待出售物業的減值損失人民幣96百萬元，而這些減值在2024年度沒有。

根據2023年年報，集團2023年度的收入與2022年度相比保持相對穩定。與2022年度相比，2023年度經營虧損和本公司擁有人應佔虧損減少，主要原因是其他淨虧損從2022年度的人民幣284.3百萬元減少至2023年度的人民幣27.2百萬元。主要原因是提前終止和租賃協議變更、按公平值計量處置金融資產以及變更轉租協議導致的損失減少。

集團總資產從2022年12月31日的人民幣2,899.7百萬元減少到2023年12月31日的人民幣2,342.4百萬元，再減少到2024年12月31日的人民幣2,169.5百萬元。這些減少主要歸因於各年度確認的各項減值損失和／或公平值調整。截至2025年6月30日，集團總資產進一步減少至人民幣1,827百萬元，主要由於2025年上半年出售了一家子公司。由於2023年度確認了重大減值損失和公平值調整損失，集團淨資產由2022年12月31日的人民幣1,116.5億元大幅減少至2023年12月31日的人民幣785.8百萬元。

集團負債總額由2022年12月31日的人民幣1,783.2百萬元減少至2023年12月31日的人民幣1,556.6億元，並進一步減少至2024年12月31日的人民幣1,418.8百萬元。負債總額的減少主要歸因於各年度租賃負債和應交所得稅的減少。截至2025年6月30日，集團負債總額進一步減少至人民幣1,078.1百萬元，主要歸因於2025年上半年處置一家子公司。

2. 晟潤豐資料

晟潤豐是一家在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。截至最後實際可行日期日期，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》)。

3. 顧問費支付延期協議

(i) 簽訂顧問費支付延期協議的原因及益處

如公司在2019年5月21日發出的通函所述，2019年4月8日，本集團與晟潤豐訂立了一份項目顧問服務協議，向晟潤豐提供某些顧問服務，該協議的期限自2019年4月8日起至2022年12月30日止，涉及晟潤豐位於深圳的物業開發項目。在此期間，從2019年4月8日至2020年12月30日，本集團已確認來自提供該物業開發顧問服務的收入約人民幣620.6百萬元。

於2020年，中國物業市場受到COVID-19疫情爆發的負面影響。鑒於市場狀況並與晟潤豐協商後，本集團與晟潤豐訂立了一份終止協議，以終止上述顧問服務協議，該協議自2020年12月30日起生效。根據該終止協議，截至2020年12月30日，晟潤豐應付本集團的相關未付服務費及相關支出總額約人民幣422.1百萬元，該款項將在截至2024年12月31日止三年內繼續由晟潤豐支付。

如公司在2023年3月13日發出的通函所述，鑒於2021及2022年物業市場的迅速惡化，晟潤豐在2022年沒有足夠的資金全額結算上述未付費用。2022年12月30日，本集團與晟潤豐訂立了一份補充終止協議，將結算期延長至截至2027年12月31日止三年。補充終止協議日期的未付費用約人民幣347.4百萬元及截至最後實際可行日期，未償還應計利息約為人民幣16.3百萬元。

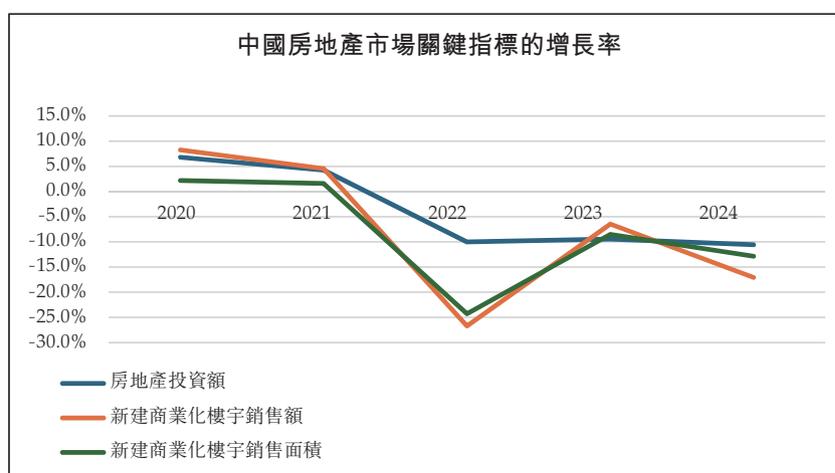
於2025年11月28日，本集團收到晟潤豐發來的一封信函，要求進一步延長結算期（「進一步延期」）從截至2027年12月31日止三年延長至截至2030年12月31日。在該信函中，晟潤豐主要提到，由於中國房地產市場持續低迷，影響了國展中心項目的開發和銷售，以及資金使用受政府政策和銀行限制，他們無法及時結算未付費用約人民幣347.4百萬元。

獨立財務顧問函件

如董事會函件所述，董事們已考慮(1)國展中心項目的完成和銷售受中國房地產市場持續低迷的影響；(2)對晟潤豐提起法律程序的不確定性，及特別是本集團為無擔保債權人且晟潤豐的所有股權已質押給金融機構的事實；以及(3)截至2023年12月31日止兩年內，已就逾期顧問費用全額計提減值準備，董事會認為，在權衡之下，進一步延長逾期顧問費用的結算期，是最大化收回可能性並避免可能不利影響國展中心項目建設進度及晟潤豐結算能力的商業上最可行選擇。

中國房地產市場

我們對中國房地產市場進行了研究，結果如下表所示。



資料來源：中國國家統計局

註：商業建築包括住宅建築、辦公建築及其他建築

如上圖所示，通過中國房地產市場若干關鍵指標(包括房地產投資額、新建商業化樓宇銷售額和新建商業化樓宇銷售面積，以下簡稱「相關指標」)的增長率，可以看出，2020年和2021年中國房地產市場保持韌性，相關指標增長率為正。於2021及2022年，中國房地產市場顯著惡化，相關指標增長率轉為負值，分別跌至-10.0%、-26.7%和-24.3%的低點。2023年，市場惡化趨勢略有放緩，新建商業化樓宇銷售額和新建商業化樓宇銷售面積的增長率分別改善至-6.5%和-8.5%。然而，2024年中國房地產市場復甦勢頭未能持續，及相關指標增長率分別降至-10.6%、-17.1%和-12.9%。

獨立財務顧問函件

正如董事從晟潤豐所了解，並如上述統計數據所支持，中國房地產需求已持續低迷數年。國展中心項目在這種宏觀經濟環境下也未能倖免。尤其值得注意的是，由於市場疲軟和資金不足以按計劃完成建設，國展中心項目實際銷售量遠低於預期。自2020年9月獲得預售許可證以來及截止最後實際可行日期，國展中心項目僅售出不到60%的單位。此後，國展中心項目的建設進度放緩。金融機構將定期評估貸款延期的相關風險。缺乏融資支持可能進一步阻礙了建設進度，並加劇了資金缺口。因此，在這樣的市場環境下，晟潤豐現金流不足以結算逾期顧問費並非不合理。

根據晟潤豐的最新估算和銷售計劃，國展中心項目的未售出物業單位包括住宅單位、辦公單位和商業單位，其可售面積分別約為55,321平方米、28,580平方米和28,651平方米。假設國展中心項目未售出的物業單位能夠以目標售價（於2026年至2030年間，以每平方米人民幣2.5萬元至9.5萬元）售出，則國展中心項目未售出物業單位所得總收益預計約為人民幣89.3億元。住宅和辦公單位目標售價是根據歷史每平米售價釐定，並加上調幅度約5%。商業單位目標售價是根據現行市場每平米售價釐定。董事認為，考慮到以下因素，房地產市場將在2029年和2030年恢復到有利於國展中心項目以目標售價成功售出的有利狀態：(i) 經濟增長：根據國家統計局的數據，2025年中國經濟保持溫和增長，國內生產總值增速穩定在4.0%左右。這將支撐房地產需求和房價的增長；(ii) 政府政策：中國政府已實施一系列旨在提振房地產市場和鼓勵房地產投資的激勵措施，包括維持低利率和放寬貸款要求；深圳已在2025年9月放寬了部分地區商品房的購買限額，並優化了按揭的信用評估；及(iii) 地理位置：國展中心項目位於深圳市福田區上步路與覓港路交匯處，董事認為該地段是深圳的黃金地段之一。董事預期，在國展中心項目出售完成後，晟潤豐將能夠按照《顧問費支付延期協議》的條款全額結算逾期顧問費。

此外，根據本計劃所估算銷售額，董事會認為，國展中心項目將產生的所得總收益，足以讓晟潤豐全額償還銀行貸款及結算欠付其他債權人的所有未償還金額（詳情載於上文「逾期顧問費的支付不優先於償還未償銀行貸款」一節），以及欠付本集團的逾期顧問費。

董事考慮的其他方案，包括提起法律訴訟

我們已向董事詢問，除簽訂顧問費支付延期協議外，他們是否考慮過其他方案來收回逾期顧問費。根據董事的建議，基於上文所述的近期中國房地產市場狀況，我們相信，晟潤豐無法在短期內通過出售國展中心項目未售單位或以目標售價出售未完工的國展中心項目，從而產生足夠的現金流以立即結算逾期顧問費。此外，正如董事會函件所述，本集團僅是晟潤豐的一個無擔保債權人，晟潤豐的所有股權均已質押給一家金融機構，作為其銀行融資的抵押品。根據管理層的建議，並經與中國律師的初步討論，公司了解到：(1)相關律師費、仲裁費和訴訟費在人民幣7百萬元至人民幣20百萬元之間；(2)考慮到(i)在出售國展中心項目未售出物業單位之前，預計晟潤豐沒有足夠的資金結算逾期顧問費；以及(ii)本集團僅是晟潤豐的無擔保債權人，因此，對晟潤豐提起訴訟後可收回的金額很可能少於相關律師費、仲裁費和訴訟費。因此，董事們認為，任何針對晟潤豐提起的訴訟均無助於本集團追回逾期顧問費或可追回的金額(如有)，也極不確定。基於上述理由，董事們認為(我們也同意)，對晟潤豐提起訴訟將耗費大量時間和資源，且結果高度不確定，這不符合本公司的最佳利益。

國展中心項目資金的限制

根據董事的提到，晟潤豐於2022年11月與廣東省深圳市福田區公證處、深圳市福田區住房和建設局以及持有晟潤豐質押股份的金融機構(「金融機構」)簽署了資金監控協議(「資金監控協議」)。根據該協議，晟潤豐開設了一個獨立的銀行賬戶，專門用於監控國展中心項目資金的結算情況。根據《資金監管協議》，在支付晟潤豐的其他負債之前，優先支付建築工人的工資、建築成本結算、政府稅費和必要營運費用，以確保國展中心項目順利完工。此外，董事據晟潤豐了解，晟潤豐的主要貸款銀行(也是晟潤豐最大的債權人)已要求晟潤豐在償還其他債務之前全額償還銀行貸款。

獨立財務顧問函件

鑒於上述情況，我們同意董事們的意見，即進一步延期三至五年是合理的期限，足以使晟潤豐有足夠的時間完成國展中心項目的開發，並通過國展中心項目的銷售產生足夠的現金，用於結算逾期顧問費。

公司為收回未支付的顧問費用所採取的行動

根據管理層的建議，公司已經將繼續與晟潤豐保持密切的溝通，處理與逾期顧問費用的結算相關的事項，包括定期審查晟潤豐的財務狀況、晟潤豐與相關政府機構和債權人之間的安排以及國展中心項目的銷售狀態等。特別是，公司已要求並審核晟潤豐的關鍵運營數據的半年度更新，這些數據包括關鍵財務數據以及國展中心項目的開發和銷售狀態。

此外，為了監控晟潤豐的財務狀況，本集團已與晟潤豐進行了溝通，雙方就以下顧問費支付延期協議期限內採取以下持續措施達成一致：

1. 本集團將與晟潤豐管理層舉行半年度會議，屆時晟潤豐管理層須向本集團提供有關晟潤豐最新表現及財務狀況(包括任何關鍵財務數據)的更新資料，並將相關會議結果反饋予董事會以供審閱；
2. 晟潤豐須每年提供其整套財務報表；及
3. 若晟潤豐的任何債權人就晟潤豐所作的財務承諾宣佈違約事件，晟潤豐須通知本集團。

可比交易分析

我們已就向主要從事中國房地產市場相關業務的借款人提供的貸款多次展期事宜，在香港聯合交易所網站進行了可比交易研究。決定可比交易的選擇標準包括：(1)交易日期在顧問費支付延期協議日期的兩年內；(2)交易涉及未償應收帳款，且結算日期已延期一次以上；及(3)延期原因與借款人在中國的房地產行業經營或活動有關。根據我們的研

究，我們發現香港上市公司多次延長其所發放貸款的還款日期並非罕見情況。例如，根據富豪酒店國際控股有限公司與四海國際集團有限公司於2024年9月3日發布的聯合公告，相關貸款融資提供給關聯人士，並已第三次展期，主要原因是當時中國房地產市場持續低迷，相關物業項目的銷售進度慢於預期，因此未能產生足夠的銷售收益以按時償還相關貸款。另一案例可參考佳寧娜集團控股有限公司於2024年2月29日發布的公告，根據該公告，相關貸款提供給獨立第三方並已第二次展期。該筆貸款原用於資助借款人收購深圳一處購物中心，但借款人需要更多時間全額償還貸款。基於上述案例，我們認為貸款人多次延長已發放貸款的還款日期並不罕見，尤其在借款人從事與中國房地產市場相關業務的情況下。

上述可比交易未必詳盡無遺，因其本非旨在進行定量分析，而是透過定性梳理以識別先例。我們的研究雖無意追求窮盡，但所選案例已具代表性，且足以支持我們的觀點：貸款結算日期屢次延後並非罕見，尤其是在中國房地產行業面臨挑戰的背景下。

關於簽訂顧問費支付協議的原因和益處的結論

考慮到以下事實：(i)在當前中國房地產市場不利的市場環境下，晟潤豐短期內通過加速出售剩餘單位或以目標售價出售未完工的國展中心項目來產生足夠的資金是不現實的；(ii)本集團是晟潤豐的無擔保債權人，而晟潤豐的所有股權均已質押給一家金融機構，因此，任何針對晟潤豐提起的法律訴訟都將面臨極大的不確定性、漫長的訴訟時間和巨額的成本，且極有可能最終只能收回極少甚至無法收回任何款項；(iii)根據2022年11月簽訂的《資金監管協議》，國展中心項目產生的資金受到嚴格監管，該協議規定，在結算本集團等無擔保債權人之前，必須優先支付建築工人的工資、建築成本、政府稅款和項目竣工費用；(iv)擬議的進一步延期三至五年(至2030年12月31日)是一個合理且務實的期限，這將使晟潤豐有足夠的時間完成建設、改善銷售勢頭並從國展中心項目產生現金流以支付逾期顧問費。我們同意董事們的觀點，即簽訂顧問費支付延期協議符合公司和全體股東的利益。

獨立財務顧問函件

(ii) 顧問費支付延期協議的主要條款

以下列出顧問費支付延期協議的主要條款。

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

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。

在評估顧問費支付延期協議條款的公平性和合理性時，我們與管理層討論了該協議項下設想的延期條款。

結算條款

根據《顧問費支付延期協議》，逾期顧問費的結算期限將進一步延長三至五年，即從2025年、2026年和2027年12月31日或之前延長至2030年12月31日或之前。我們已向管理層詢問了延期期限(即三至五年)的確定依據。管理層告知，在確定延期期限時，他們已考慮了晟潤豐提供的國展中心項目最新開發和銷售計劃。我們已從管理層處獲得晟潤豐提供的國展中心項目最新開發和銷售計劃，並注意到國展中心項目由四棟建築組成，總可售面積為236,793平方米。四棟樓宇的建設工作已基本完成，及特別是國展中心項目A座和B座已於2023年12月竣工驗收，C座和D座已於2024年12月竣工驗收。雖然預計內部裝修和精裝修還會產生一些費用，但根據國展中心項目已獲得的許可證或執照，所有單位目前均已準備好出售或預售。國展中心項目的未售出物業單位包括住宅單位、辦公單位和商業單位，其可售面積分別約為55,321平方米、28,580平方米和28,651平方米。國展中心項目的單位預計將在2026年至2030年期間陸續售出，但考慮到中國房地產市場的復甦可能是一個漫長的過程，預計大部分銷售將發生在2029年和2030年。因此，在根據資金監管協議優先支付供應商款項、必要的營運成本和銀行貸款後，晟潤豐只能在截至2030年12月31日的年度內產生足夠的淨現金流入，以結算逾期顧問費。經晟潤豐向本公司確認，截至2025年12月31日，晟潤豐在結算本公司款項之前，(i)晟潤豐應付其他債權人的未償金額總額約為人民幣8,266百萬元，其中包括銀行貸款人民幣80億元，以及欠其他債權人的款項人民幣266百萬元；(ii)預計在2026年至2030年的延期期間，晟潤豐將進一步產生約人民幣278.4百萬元的營運開支。

獨立財務顧問函件

根據管理層從晟潤豐瞭解到的信息，他們尚未與第三方就國展中心項目未售出物業單位簽訂任何買賣協議。然而，值得注意的是，政府政策持續實施，以促進中國房地產市場的復甦。例如，在2025年9月，深圳已經放寬了某些地區商業住房的購買限制，並優化了按揭的信用評估。雖然未來國展中心項目的銷售無法得到保證，但(i)基於政府對房地產市場的努力；(ii)鑒於根據國家統計局的數據，中國經濟在2025年國內生產總值預期將錄得溫和增長4.0%；(iii)目標售價乃根據歷史售價經輕微向上調整或根據現行市價合理釐定；及(iv)三至五年的延長期間已為中國房地產市場的潛在復甦提供合理充裕的時間，董事會認為，且我們同意預期房地產市場在2029年至2030年恢復到有利條件以促進國展中心項目的成功銷售，乃屬公平且合理。

此外，我們還分析了集團的財務狀況，及特別是流動性狀況。根據2025年中期報告，截至2025年6月30日，本集團的流動資產及流動負債分別約為人民幣76.4百萬元及人民幣311.6百萬元，淨流動負債約為人民幣235.2百萬元。根據2025年中期報告及與管理層的討論，本集團的淨流動負債狀況表明其持續經營能力存在不確定性。儘管如此，董事會已制定計劃及措施以緩解流動性壓力並改善財務狀況。這些計劃及措施包括：通過提升本集團百貨商店業務的經營業績創造現金流入；在適當情況下以本集團資產進一步作抵押獲得新的銀行貸款；以及進一步處置本集團的其他資產。此外，我們也向管理層詢問了本集團未來五年的營運資金及融資需求。據了解，本集團目前正努力提升經營表現，並履行短期債務，這可能需要降低營運成本。因此，本集團目前並無任何需要大量資本投入的重大投資計劃。我們還注意到，本集團已就截至2023年12月31日止年度的逾期顧問費應收款計提了全額準備金，這意味著收回逾期顧問費的可能性微乎其微。因此，董事在審查本集團的流動性問題以及未來的營運資金和融資需求時，並未將逾期顧問費的收回納入考量，故預計此次延期不會對本集團的正常運營產生重大影響。

獨立財務顧問函件

考慮到，除其他因素外，(i)晟潤豐提供的國展中心項目最新開發和銷售計劃，顯示晟潤豐能夠按照顧問費支付延期協議中規定的結算計劃結算逾期顧問費；(ii)由於董事在審查流動性問題時並未考慮收回逾期顧問費，因此預計進一步延期不會對集團的正常運營產生重大影響，我們認為顧問費支付延期協議的結算條款是公平合理的。

利息支付及利率

根據顧問費支付延期協議，本集團有權就逾期顧問費收取利息收入。逾期顧問費的利息將自2023年1月1日起按中國建設銀行在中國大陸不時公佈的三年期人民幣定期存款基準利率（「**建行三年期人民幣基準利率**」）計息，並於2030年12月31日或之前支付。利息計算依據為：(i)晟潤豐應向本集團支付的逾期顧問費約為人民幣347.4百萬元；(ii)顧問費支付延期協議中規定的結算計劃；(iii)鑒於建行三年期人民幣基準利率為年利率1.25%至2.60%，預計自2023年1月1日至2030年12月31日期間，該延期協議將產生的利息收入總額約為人民幣37.5萬元，佔集團2024年度總收入約19%。考慮到(i)逾期顧問費以人民幣計價；(ii)中國建設銀行是集團的主要銀行之一；(iii)建行三年期人民幣基準利率反映了該進一步延期協議下的三年期限，及(iv)建行三年期人民幣基準利率與中國建設銀行在中國大陸公佈的五年期人民幣定期存款基準利率（「**建行三年期人民幣基準利率**」）並無實質差異，理由如下：

- (a) 現行建行五年期人民幣基準利率為1.30%，與現行建行三年期人民幣基準利率1.25%相比，兩者差距不足4%；
- (b) 董事會注意到，中國建設銀行並未於中國境內發布四年期人民幣定期存款利率，因此，在與晟潤豐的談判過程中，董事會必須考慮採納建行三年期或建行五年期基準利率；

- (c) 考慮逾期顧問費本金及其應計利息，假設晟潤豐於2030年底前全數償還所有未償還金額，總還款額將分別為：(i)人民幣384.9百萬元(若採納建行三年期人民幣基準利率)；或(ii)人民幣385.7百萬元(若採納建行五年期人民幣基準利率)，兩者差額約為人民幣0.8百萬元(折合百分率僅約0.23%差異)，董事會認為該差額極其微小；及
- (d) 於與晟潤豐的談判過程中，儘管晟潤豐現時計劃於2030年前全數償還銀行貸款，且在全數償還銀行貸款前不得結算逾期顧問費(詳情見上文「逾期顧問費的支付不優先於償還未償銀行貸款」一節)，但晟潤豐仍有可能於2029年(或更早)全數償還銀行貸款，並隨之於2029年(或更早)結算全部或部分逾期顧問費。鑑於上述並無四年期利率參考，在該等情況下採用五年期基準利率亦同樣不恰當。

基於上述理由，董事會認為，及我們同意採用建行三年期人民幣基準利率作為釐定顧問費支付延期協議項下利息支付的利率是並非不合理的。

個人擔保或抵押

我們已與董事討論過是否要求晟潤豐的最終受益所有人就逾期顧問費提供個人擔保或抵押。本集團並未取得晟潤豐或其任何實益擁有人的任何質押、抵押或個人擔保，以擔保結算逾期顧問費，原因如下：

1. 晟潤豐並無其他不附帶任何第三方權益或負擔的重大價值資產，且晟潤豐收取的資金一直受到「資金監管協議」的監管。
2. 晟潤豐最終實益擁有人(即楊先生)提供的任何個人擔保，均無法提供任何實質或足夠的擔保以替代晟潤豐償還逾期顧問費，亦無法顯著增強從晟潤豐收回該等費用的可能性。

獨立財務顧問函件

3. 董事會已評估晟潤豐的財務狀況，並審閱了晟潤豐提供的國展中心項目最新發展及銷售計劃，考慮到中國目前的經濟環境，認為該等計劃並非過於樂觀。
4. 顧問費支付延期協議將不要求本集團向晟潤豐投入任何額外財務資源。本集團亦無需對逾期顧問費延期結算計提額外減值撥備，因為該款項已被本集團全計提額減值撥備。

我們同意董事的上述理解。此外，考慮到相關顧問費源自於本集團向晟潤豐提供的顧問服務，而非任何財務安排，因此，在此情況下要求晟潤豐的最終受益所有人提供個人擔保或抵押既不恰當也不合理。

關於顧問費支付延期協議主要條款的結論

基於我們對近期中國房地產市場的研究與理解，以及對國展中心項目開發及銷售計劃的審閱，我們瞭解到逾期顧問費的結清在很大程度上取決於中國房地產市場的復甦，而這並非晟潤豐所能控制。我們亦注意到，國展中心項目必須以目標售價售出超過40%的單位，方可結算晟潤豐的各項負債，隨後再結清逾期顧問費。在此情況下，我們認為公司若施加更嚴苛的結算條款，可能會削弱結算計劃的可行性，因此並無實質意義。我們亦贊同董事的觀點，即由於相關顧問費用源自集團向晟潤豐提供的顧問服務，其性質並非融資，因此要求晟潤豐的最終實益擁有人提供個人擔保或抵押品既不恰當也不合理。基於上述考慮，我們認為顧問費支付延期協議的條款及進一步延期本身(且不增加其他更嚴苛的結算條款)屬正常商業條款，且就獨立股東而言乃屬公平合理，並符合公司及股東的整體利益。

4. 進一步延期的財務影響

本集團此前已根據國展中心終止協議及國展中心補充終止協議的相關條款確認利息收入。與逾期顧問費餘額類似，本集團已就該等利息收入的應收計提了全額準備。根據顧問費支付延期協議的條款，本集團將按現行建行三年期人民幣基準利率就逾期顧問費收取利息收入。該等利息收入基於以下因素：(i)晟潤豐欠本集團的逾期顧問費約為人民幣347.4百萬元；(ii)顧問費支付延期協議中規定的結算計劃；(iii)逾期顧問費及相關利息將由晟潤豐於2030年12月31日根據顧問費支付延期協議結清；(iv)鑒於相關期間建行三年期人民幣基準利率在年利率1.25%至2.60%之間，預計自2023年1月1日至2030年12月31日期間，該延期協議約產生的利息收入總額約為人民幣37.5百萬元。因此，預計簽訂顧問費支付延期協議將對未來收益產生正面影響。

結論

鑒於上述主要因素及理由，我們認為，儘管訂立顧問費支付延期協議並非本集團的日常業務，但該協議的條款符合正常的商業慣例，公平合理，且訂立該協議符合本公司及全體股東的利益。因此，我們建議獨立董事委員會建議，並由我們自身建議，獨立股東在特別股東大會上投票贊成相關決議，批准顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易。

此致

謹代表

創陞融資有限公司

朱世德先生

董事總經理

註：朱先生是《證券及期貨條例》下持牌人士，可從事該條例第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，並被視為創陞融資有限公司的負責人。朱先生在企業融資行業擁有超過15年的經驗。

1. 責任聲明

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

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

2. 權益披露

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

截至最後實際可行日期，董事及最高行政人員於本公司或本公司任何相關法團的股份、潛在股份或債券中的權益及淡倉(定義見證券及期貨條例第XV部)，所需按證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的該等條例，其所持有或被視為擁有權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條，記入所提述的於登記冊；或根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)通知本公司及聯交所依公司採納的上市規則附錄C3的規定，具體如下：

(a) 於本公司股份中的好倉

董事姓名	身份及權益性	所持股份／ 相關股份 數目質	約佔已發行 總股本之 百分比
黃雪蓉女士	管理人(註)	1,374,167,500	55.08%
	實益擁有人	8,324,000	0.33%
楊先生	實益擁有人	2,490,000	0.09%

註：黃雪蓉女士已獲委任為楊祥波先生的遺產管理人，其中包括Xiang Rong Investment Limited (「Xiang Rong」)的全部已發行股本。Xiang Rong擁有歲寶BVI的全部已發行股本。因此，黃雪蓉女士被視為擁有於歲寶BVI持有1,374,167,500股股份的權益。

(b) 於相聯法團股份中的好倉

董事姓名	相聯法團姓名	身份及權益性質	所持股份／相關股份數目	約佔已發行總股本之百分比
黃雪蓉女士	歲寶BVI	管理人(註)	50,000	100%
黃雪蓉女士	Xiang Rong	管理人(註)	100	100%

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

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

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

據本公司董事及行政總裁所知，截至最後實際可行日期，以下人士(本公司董事及行政總裁除外)擁有或被視為或被視為擁有股份的權益或淡倉，以及本公司相關股份，須知會本公司及聯交所根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定，作為根據《證券及期貨條例》第336條，記錄於本公司須備存的登記冊內：

(a) 於本公司股份中的好倉

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

註：本公司1,374,167,500股股份由Xiang Rong全資擁有的歲寶BVI持有。Xiang Rong由黃雪蓉女士全資持有，並為楊祥波先生的遺產管理人。根據證券及期貨條例，楊太和Xiang Rong都是被視為擁有歲寶BVI持有的1,374,167,500股股份的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司的權益或淡倉，或由本公司根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊上之記錄所示權益或淡倉。

3. 競爭業務

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

4. 服務合約

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

5. 董事於資產的權益

於自2024年12月31日(即本集團最新刊發的經審核綜合財務報表編制日期)起至最後實際可行日期，概無董事就與本集團任何成員有關之收購、出售或出租予或擬收購、出售或出租予的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於合約中的重大權益

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

7. 主要不利變化

截至最新可行日期，董事們未注意自2024年12月31日(即集團最新公佈的經審計合併財務報表編制日期)以來，集團的財務或交易狀況發生任何重大不利變化。

8. 專家專業資格和同意書

以下是本通函提供意見或建議的專家專業資格：

名稱	專業資格
創陞融資有限公司	一所獲發牌進行第1類(證券交易)和第6類(就企業融資提供意見)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的公司

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

截至最後實際可行日期，上述專家對本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售的任何資產均無任何直接或間接權益，或自2024年12月31日(即本集團最近公佈的經審計綜合財務報表的編制日期)起，租賃任何資產給本集團的任何成員。

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

9. 其他

- (a) 本公司的香港股份登記及過戶處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (b) 本公司秘書及合資格會計師周振邦先生，為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。
- (c) 本公司位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands. 的註冊辦事處及本公司位於香港九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場30樓C2室的香港總辦事處及主要營業地點。
- (d) 除另有說明外，本通函所指的時間及日期均以香港時間及日期為準。
- (e) 如有任何不一致之處，本通函將以英文版為準。

10. 可供展示之文件

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

- (a) 顧問費支付延期協議；及
- (b) 本附錄「8.專家資格與同意」段落所述專家的同意書。



Shirble Department Store Holdings (China) Limited
歲寶百貨控股(中國)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00312)

特別股東大會通知

特此通知，歲寶百貨控股(中國)有限公司(「公司」)將於2026年3月19日(星期四)上午11時正於香港九龍觀塘觀塘道418號創紀之城5期東亞銀行中心26樓2602-03室召開特別股東大會(「特別股東大會」)以考慮及酌情通過(經或未經修改)以下之決議案，每項決議案均作為本公司的普通決議案：

普通決議

「茲批准、確認並追認淮安市潤樂居工程建設有限公司與深圳市晟潤豐投資發展有限公司於2025年12月30日簽訂的補充協議(「顧問費支付延期協議」)，該協議旨在進一步延長逾期顧問費的結算期限(該協議副本已在特別股東大會上出示，並由特別股東大會主席標註「A」並簽名以作識別)，以及該協議項下及與之相關的交易；並授權本公司任何董事代表本公司採取一切必要、可取或適宜的進一步行動和事項，以執行和/或落實顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易。」

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，2026年2月26日

2026年特別股東大會通知

註冊辦事處：

Cricket Square
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
九龍觀塘成業街10號
電訊一代廣場
30樓C2室

註：

- (1) 隨附特別股東大會的代表委任表格。
- (2) 凡有權出席本公司特別股東大會及於會上投票的股東，均有權委任他人擔任其代表代為出席及投票。股東如持有兩股或以上股份，則可委任多於一名代表代為擔任其代表並於本公司特別股東大會上代其投票。代表毋須為本公司股東。
- (3) 代表委任表格須按所載指示填妥，並連同經簽署人簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經核實證明的授權書或授權文件副本)，必須於本公司特別股東大會(即不遲於本公司特別股東大會指定舉行時間前不少於48小時(即不遲於2026年3月17日(星期二)，上午11時正(香港時間))或其任何延期。送達本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席本公司特別股東大會或其任何續會，並於會上投票。
- (4) 如屬任何股份聯名持有人，則任何一名有關連名持有人均可親身或委派代表於本公司的特別股東大會上就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘多於一名有關連名持有人親身或委派代表出席大會，則只有就該股份於股東名冊上排名首位的上述一名就此出席的人士方有權就此投票。
- (5) 本公司將於2026年3月16日(星期一)至2026年3月19日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份轉讓，記錄日期為2026年3月19日(星期四)，以釐定有權出席本公司特別股東大會並於會上投票的資格。就此目的而言，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於2026年3月13日(星期五)下午4時正前送達本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，以便辦理登記手續。
- (6) 如香港特區政府在任何時間發出八號或以上颱風訊號、黑色暴雨警告訊號或「超強颱風後極端情況」警告訊號，且該等訊號持續至特別股東大會召開前三小時，則特別股東大會將延期舉行。本公司將於公司網站<http://www.shirble.net>及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登公告，通知股東重新安排會議日期、時間及地點。
- (7) 截至本通知日期，執行董事為黃雪蓉女士(主席女士)及楊題維先生(副主席及行政總裁)；及獨立非執行董事為陳峰亮先生、江宏開先生及曾華光先生。

* 僅供參考