

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



JUNEFIELD DEPARTMENT STORE GROUP LIMITED

莊勝百貨集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：758)

- (1) 主要及關連交易：
出售目標公司之全部已發行股本及股東貸款；
- (2) 建議宣派特別股息；
- 及
- (3) 委任獨立財務顧問

本公司之財務顧問



董事會宣佈，於二零一五年十二月十日交易時段後，本公司與買方訂立買賣協議，據此，買方已有條件地同意購買銷售股份及受讓股東貸款，而本公司已有條件地同意出售銷售股份及轉讓股東貸款，初步總代價為218,000,000港元，並可予調整。

目標集團主要於中國武漢從事提供物業管理及代理服務。武漢廣場管理（一間由目標公司間接擁有49%權益之合營公司）先前於中國武漢從事零售業務並於二零一四年一月停止業務。

於股東特別大會上獲得獨立股東批准及完成買賣協議後，董事建議於完成後在切實可行情況下盡快以現金派付特別股息。

上市規則涵義

鑑於買方於本公告日期為本公司控股股東並為由本公司主席兼執行董事及最終控股股東周先生全資擁有之公司以及周先生與周建人先生均為買方之董事，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。有關出售事項之若干有關百分比率（定義見上市規則）超過25%但所有有關百分比率均低於75%。因此，根據上市規則第14及14A章，出售事項構成本公司之一項主要交易及關連交易。出售事項須遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。買方及其聯繫人將於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

一般事項

由全體獨立非執行董事（即林聞深先生、曹貽予先生及張嘉偉先生）組成之獨立董事委員會已經成立，以考慮買賣協議之條款及其項下擬進行之交易，並就出售事項是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見。

概無獨立董事委員會之成員於買賣協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。於獲得及考慮來自獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會將就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易提供意見。

獨立財務顧問已於二零一五年十二月九日獲委任以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以（其中包括）考慮並酌情批准出售事項及建議分派特別股息。

一份載有（其中包括）(i)買賣協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函將在切實可行情況下盡快（預期將於二零一六年一月八日或之前）寄發予股東，以便有充裕時間編製相關資料以供載入通函。

由於完成須待買賣協議內所載之先決條件（包括獨立股東之批准）獲達成後，方可作實，故出售事項可能會或不會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

派發特別股息須待買賣協議完成後，方可作實。因此，特別股息可能會或不會派付。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會宣佈，於二零一五年十二月十日交易時段後，本公司與買方訂立買賣協議，據此，買方已有條件地同意購買銷售股份及受讓股東貸款，而本公司已有條件地同意出售銷售股份及轉讓股東貸款，初步總代價為218,000,000港元，並可予調整。買賣協議之主要條款概述如下：

買賣協議

日期： 二零一五年十二月十日

賣方： 本公司

買方： 盛世

將予出售之資產： 銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本）及股東貸款（相當於目標集團結欠賣方集團之金額）

據董事作出適當查詢後所深知及確信，買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並主要從事投資控股。於本公告日期，買方為本公司控股股東並為由本公司主席兼執行董事及最終控股股東周先生全資擁有之公司以及周先生與周建人先生均為買方之董事，因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。周先生與周建人先生已於本公司有關批准買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會會議上放棄投票。

目標公司及目標集團之進一步詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

代價

初步代價218,000,000港元須由買方於完成時以現金支付予賣方，並可予調整。

倘完成資產淨值及股東貸款於完成日期之總額超過初步代價，則買方須即時向賣方支付相等於有關超額之金額，惟買方將支付予賣方之總代價不得超過220,000,000港元。倘完成資產淨值及股東貸款於完成日期之總額少於初步代價，則毋須對代價作出調整。

初步代價乃由買賣協議之訂約方參考(i)目標公司之權益持有人於二零一五年九月三十日應佔目標集團之未經審核綜合資產淨值約195,000,000港元；(ii)目標集團於二零一五年十月一日至買賣協議日期止期間產生之法律費用約5,000,000港元；(iii)提供物業管理及代理服務之估計收入；及(iv)於買賣協議日期之股東貸款結餘約27,000,000港元，以及下文「進行出售事項之理由及裨益」一節所載理由按一般商業條款經公平磋商後釐定。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東應已根據上市規則於股東特別大會上（買方及其聯繫人須放棄投票）批准買賣協議及其項下擬進行之所有交易；
- (b) 有關買賣協議及其項下擬進行之所有必要同意及批准已獲相關第三方（包括但不限於任何業主、放債人、政府、政府組織或監管機關）授出，且上述第三方將並無建議、頒佈或採納任何法令、法規、法例或決定以禁止或限制強制執行買賣協議及其項下擬進行之交易；及
- (c) 已獲授出並取得有關派發特別股息之所有必要同意及批准（包括但不限於董事會建議派發特別股息及獨立股東批准）。

倘條件未能於最後截止日期或之前獲達成，則買賣協議及當中所載一切事項將告終止及失效且不再具有任何效力，其後，概無買賣協議之訂約方須對另一方承擔任何責任，惟任何先前違反買賣協議之條款除外。

不論買賣協議有何規定，倘聯交所於完成前對因或就買賣銷售股份及／或轉讓股東貸款而未符合或違反上市規則之任何條文提出任何反對或質疑，及倘於完成前，已提出之有關反對或質疑其後無法獲得令賣方全權信納之解決，則賣方將可全權酌情行使其權利，透過向買方發出書面通知終止買賣協議，而任何一方不得向另一方提出任何索償，惟就任何先前違反買賣協議之條款所提出者則除外。

完成

完成將於條件獲達成後三個營業日內或於買方與賣方可能以書面共同協定之有關其他日期進行。

完成後承諾

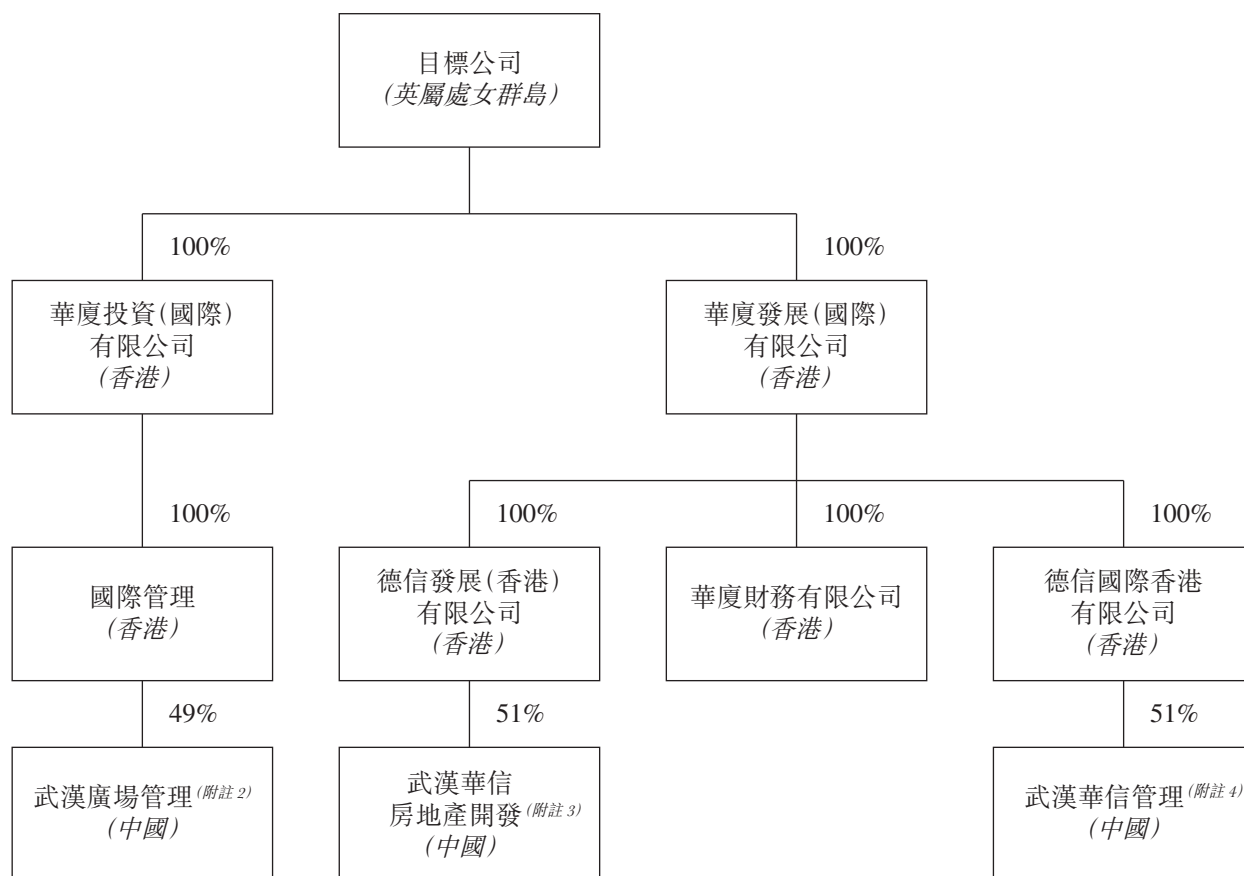
買方向賣方承諾，倘高級法院於完成後十八個月內就二零一三年訴訟判國際管理勝訴，則買方須於自中國夥伴轉撥款項淨額後三個營業日內向賣方退還及／或促使國際管理向賣方退還高級法院所判決之金額，而有關金額已扣除(i)於完成後國際管理及／或買方與二零一三年訴訟有關或因其產生之所有合理開支；(ii)就有關裁定應付之任何稅項或預扣稅；及／或(iii)將判決款項由中國匯到香港所產生之任何合理費用及開支。

有關二零一三年訴訟之進一步詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

有關目標集團之資料

目標公司為本公司之全資附屬公司及目標集團之控股公司。目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標集團負責本集團於中國武漢之業務營運及主要於中國武漢從事提供物業管理及代理服務。武漢廣場管理於二零一四年一月停止其業務前營運之零售業務為目標集團之財務業績帶來非常重大溢利貢獻。武漢廣場管理目前正在進行強制清算。

目標集團於本公告日期之架構載列如下：



附註：

1. 除另有註明外，上文所示公司之主要業務為投資控股。
2. 武漢廣場管理於其於二零一四年一月停止業務前主要從事零售業務。其現時正在進行強制清算。
3. 武漢華信房地產開發為一間暫無業務之公司。
4. 武漢華信管理主要從事提供物業管理及代理服務。

於一九九三年十一月，國際管理與中國夥伴訂立合營協議成立武漢廣場管理於中國武漢經營一間百貨公司。合營協議之期限為自一九九三年十二月二十九日起計為期二十年（即於二零一三年十二月二十九日屆滿）。於一九九五年一月，武漢廣場管理與中國夥伴就武漢廣場管理作為經營百貨公司之物業訂立租賃協議。租賃協議之期限為自百貨公司於一九九六年九月商業營運起計為期二十年（即於二零一六年九月屆滿）。

於二零一三年十二月，中國夥伴決定不續期合營協議。儘管租賃協議尚未屆滿，惟中國夥伴當時單方面終止租賃協議，並拒絕繼續向武漢廣場管理出租物業以供其經營百貨公司業務。中國夥伴隨後亦佔用百貨公司，並安排其關連公司接管武漢廣場管理之僱員及經營商戶，自二零一四年一月起繼續經營百貨公司業務。因此，武漢廣場管理自二零一四年一月起不再進行任何經營，且目前正在進行強制清算。

國際管理（作為一名股東及代表武漢廣場管理）向中國夥伴提出二零一三年訴訟以回應中國夥伴單方面終止租賃協議。於本公告日期，有關訴訟尚未獲作出最終判決。

除二零一三年訴訟外，國際管理亦涉及一項有關投資資金之訴訟。於二零一五年五月，中國湖北省武漢市中級人民法院作出國際管理勝訴之民事裁定，駁回原告針對國際管理及本集團一間前附屬公司就人民幣20,000,000元之投資資金連同當時尚未支付利息人民幣24,740,000元提出之索償。於作出上述裁定後，原告於二零一五年六月提出上訴。上訴聆訊於二零一五年十一月二十五日在高級法院舉行。於本公告日期，有關上訴尚未獲作出最終判決。

除國際管理外，武漢華信管理及武漢華信房地產開發亦涉及一項訴訟。於二零一一年，武漢華信管理收到人民法院發出之民事裁定書，據此，人民法院強制武漢華信管理執行向針對武漢華信房地產開發提出索償之若干索償人償付人民幣11,660,173元及執行直接從武漢華信管理之銀行賬戶扣除有關金額。武漢華信管理已向人民法院提出書面異議反對該裁決及強制執行，原因為武漢華信管理並非武漢華信房地產開發之直接關連公司。於本公告日期，並無收到人民法院之進一步更新資料。

目標集團根據香港財務報告準則編製之截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務資料概要載列如下：

	截至 二零一五年 九月三十日 止九個月 千港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註)
營業額	13,561	18,983	18,475
除稅前溢利／(虧損)	577	(4,520)	186,252
除稅後溢利／(虧損)	90	(5,013)	174,429
目標公司之權益持有人 應佔除稅後(虧損)／溢利	(621)	(5,957)	173,754

附註：

誠如本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報所載述，武漢廣場管理截至二零一三年十二月三十一日止年度之賬面值及應佔溢利分別重列為約225,832,000港元及189,358,000港元。然而，由於本公司核數師無法取得足夠之武漢廣場管理之財務資料、賬冊及記錄以及管理情況，故彼等無法就武漢廣場管理截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之管理財務報表及財務資料獲得充足合適之審核憑證，並於當時就賬面值及應佔溢利發出保留意見。有關詳情載列於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第33至第35頁「獨立核數師報告」一節。

於二零一五年九月三十日，目標公司之權益持有人應佔目標集團之未經審核資產淨值約為195,000,000港元。

於完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司及目標集團之財務業績將不再綜合計入本集團之綜合財務報表。

進行出售事項之理由及裨益

本公司的主要業務為投資控股，及其附屬公司主要從事物業投資及發展、提供物業管理及代理服務、製造及銷售建築材料、證券投資及精礦貿易。目標集團負責本集團於中國武漢之業務營運。有關目標集團之更多詳情請參閱「有關目標集團之資料」一節。

經計及(i)武漢廣場管理正在進行強制清算；(ii)目標集團涉及多項訴訟程序；及(iii)由於武漢廣場管理自二零一四年一月起不再進行任何經營，而未決訴訟程序已導致本集團行政成本及須予披露責任增加，目標集團其後並無為本集團財務業績作出重大貢獻，本公司已決定停止其於武漢之全部業務經營，並向買方出售其於目標公司之全部權益。

於完成後，本集團將不再於武漢從事業務。董事會認為，出售事項為本集團以下列形式即時及持續為股東提供價值之良機：

- (a) 分派特別股息每股0.1855港元，相當於股份於本公告日期之收市價約39.47%；
- (b) 本集團將獲解除目標集團之訴訟程序以及不必就該等訴訟產生額外行政成本及須予披露責任；

- (c) 目標集團（其於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度及截至二零一五年九月三十日止九個月錄得虧損）將不再對本集團之業績造成負面影響；
- (d) 於分派特別股息後，本集團將保留約25,000,000港元用作其餘下業務之一般營運資金；及
- (e) 本集團將可重新分配其資源以專注於及發展具有更佳潛力及前景之其他業務分部。

本集團估計將自出售事項籌集最低所得款項淨額約215,000,000港元。根據目標公司之權益持有人應佔目標集團之未經審核資產淨值，本集團預期將錄得收益約1,000,000港元，其乃參考初步代價218,000,000港元，扣除(i)估計直接開支及(ii)於二零一五年九月三十日目標公司之權益持有人應佔目標集團之未經審核資產淨值及股東貸款合共約214,000,000港元而計算。股東應注意，本集團之出售事項收益或虧損之確切金額將根據最終代價及於完成日期之未經審核完成資產淨值以及股東貸款計算，因此可能有別於上述金額。

本公司擬將最低所得款項淨額218,000,000港元中之約190,000,000港元及25,000,000港元分別用作特別股息及本集團之一般營運資金。倘初步代價獲上調（惟於任何情況下將不得超過220,000,000港元），超出初步代價之金額將用作本集團之一般營運資金。

董事（不包括(i)周先生（彼被視為於出售事項中擁有重大權益，故與其聯繫人周建人先生均須於董事會會議上放棄投票）及(ii)獨立非執行董事（彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後就出售事項發表意見））認為，出售事項之條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

鑑於買方於本公告日期為本公司控股股東並為由本公司主席兼執行董事及最終控股股東周先生全資擁有之公司以及周先生與周建人先生均為買方之董事，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。有關出售事項之若干有關百分比率（定義見上市規則）超過25%但所有有關百分比率均低於75%。因此，根據上市規則第14及14A章，出售事項構成本公司之一項主要交易及關連交易。買方及其聯繫人須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

一般事項

由全體獨立非執行董事（即林聞深先生、曹貺予先生及張嘉偉先生）組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮買賣協議之條款及其項下擬進行之交易，並就出售事項是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見。

概無獨立董事委員會之成員於買賣協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。於獲得及考慮來自獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會將就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易提供意見。

獨立財務顧問已於二零一五年十二月九日獲委任以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以（其中包括）考慮並酌情批准出售事項及建議分派特別股息。

一份載有（其中包括）(i)買賣協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告之通函將於切實可行情況下盡快（預期將於二零一六年一月八日或之前）寄發予股東，以便有充裕時間編製相關資料以供載入通函。

由於完成須待買賣協議內所載先決條件（包括獨立股東之批准）獲達成後，方可作實，故出售事項可能會或不會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

派發特別股息須待買賣協議完成後，方可作實。因此，特別股息可能會或不會獲得派付。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般營業之日（不包括星期六或星期日或於上午九時正至下午五時正任何時間懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號之日）
「主席」	指	本公司主席
「本公司」或「賣方」	指	莊勝百貨集團有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：758）
「完成」	指	完成出售事項
「完成賬目」	指	目標集團之未經審核綜合管理賬目，包括由本公司編製之其於完成日期之資產負債表
「完成日期」	指	所有條件獲達成日期後三個營業日內，或本公司與買方可能以書面共同協定之有關其他日期
「完成資產淨值」	指	根據完成賬目，於完成日期目標公司之權益持有人應佔目標集團之資產淨值
「條件」	指	買賣銷售股份及轉讓股東貸款之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「同意」	指	任何許可、同意、批准、授權、允許、豁免、命令或寬免（無論是否受條件所規限）
「代價」	指	218,000,000港元，並可予調整
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及股東貸款
「本集團」或「賣方集團」	指	本公司及其附屬公司
「高級法院」	指	中國湖北省高級人民法院
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際管理」	指	國際管理有限公司，一間於香港註冊成立之公司及由目標公司間接全資擁有之公司，並為武漢廣場管理之兩名合營夥伴之一
「獨立董事委員會」	指	本公司為就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立之董事會轄下之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成
「獨立財務顧問」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第六類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	獨立於周先生及其聯繫人且並無於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有權益之股東

「租賃協議」	指	中國夥伴（作為業主）及武漢廣場管理（作為租戶）於一九九五年就武漢廣場管理經營之物業（於其開始強制清算前為一間百貨公司）訂立為期二十年之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則
「二零一三年訴訟」	指	國際管理於二零一三年十二月作為武漢廣場管理之股東及代表武漢廣場管理就指稱中國夥伴錯誤地單方面終止租賃協議而代表武漢廣場管理在高級法院針對中國夥伴提出之民事訴訟，據此，國際管理根據中國法院案件(2014)鄂民四初字第00001號向中國夥伴索取賠償總金額約人民幣975,325,000元
「最後截止日期」	指	二零一六年三月三十一日或賣方與買方以書面協定之有關其他時間及日期
「周先生」	指	周建和先生，為主席兼執行董事並為買方之董事及最終擁有人
「周建人先生」	指	周建人先生，為執行董事及買方之董事，並為周先生之胞兄及周先生之聯繫人
「人民法院」	指	中國湖北省武漢市江漢區人民法院
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言，應不包括香港、澳門及台灣
「中國夥伴」	指	武漢武商集團股份有限公司，武漢廣場管理之兩名合營夥伴之一
「買方」或「盛世」	指	盛世投資有限公司*，一間於英屬處女群島註冊成立並由周先生全資擁有之公司

「銷售股份」	指	由賣方持有之於目標公司股本中之50,000股每股面值1.00美元之股份，相當於目標公司之全部已發行股本，所有股份為已發行並已繳足或入賬列為繳足
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准出售事項及建議派發特別股息將予召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	目標集團欠付賣方集團之全部股東貸款，其為免息及須於要求時償還，為供說明用途，於買賣協議日期為約27,000,000港元
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項而訂立之日期為二零一五年十二月十日之協議
「特別股息」	指	每股0.1855港元之特別股息，總額為約190,000,000港元（假設已發行股份自本公告日期至特別股息派付日期並無其他變動），為出售事項之大部分所得款項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Huaxia Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於完成前由本公司全資擁有

「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司之統稱
「武漢華信管理」	指	武漢華信管理有限公司，一間於中國註冊成立並由本公司間接擁有其51%權益之附屬公司
「武漢華信房地產開發」	指	武漢華信房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立並由本公司間接擁有其51%權益之附屬公司
「武漢廣場管理」	指	武漢廣場管理有限公司，一間於中國註冊成立之合營公司（現正在進行強制清算），並由國際管理及中國夥伴分別擁有49%及51%權益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
莊勝百貨集團有限公司
執行董事
向獻紅

香港，二零一五年十二月十日

於本公告日期，執行董事為周建和先生（主席）、周建人先生、向獻紅先生及雷曙光先生；非執行董事為Jorge Edgar Jose Muñiz Ziches先生；及獨立非執行董事為林聞深先生、曹貺予先生及張嘉偉先生。

* 僅供識別