

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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佈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。



Intime Department Store (Group) Company Limited 銀泰百貨（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)

須予披露交易

本公司謹提述於2007年4月11日刊發之公佈，內容有關宣佈其全資附屬公司浙江銀泰與浙聯股東及新泰股東訂立新泰增資框架協議。本公司宣佈，有關各方已終止新泰增資框架協議。根據終止協議，(1)本集團將就物業發展訂立一系列交易；(2)根據新泰增資框架協議，浙聯股東及新泰股東將於簽訂終止協議起計60日內退還浙江銀泰向浙聯房產支付之首筆按金人民幣70,000,000元予浙江銀泰；(3)新泰增資框架協議將予終止且不再具有效力。

本公司宣佈，本公司之間接全資附屬公司杭州北山及North Hill於2007年11月14日分別訂立一系列交易，即(1)與王順力、王順根與浙聯投資管理訂立浙聯投資管理增資協議，以合共代價人民幣100,000,000元認購浙聯投資管理之50%股本權益；(2)與浙聯房產訂立貸款轉讓協議，以收購有關浙聯投資管理欠負浙聯房產之尚未償還貸款人民幣200,000,000元之權利及利益；及(3)與South City訂立Million Energy買賣協議，以合共代價人民幣200,000,000元收購Million Energy之全部股本權益。

根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之須予披露交易。載有收購事項其他詳情之通函會按照上市規則之規定於實際可行情況下盡快寄發予各股東。

本公司謹提述於2007年4月11日刊發之公佈，內容有關宣佈其全資附屬公司浙江銀泰與浙聯股東及新泰股東訂立新泰增資框架協議。本公司宣佈，有關各方已終止新泰增資框架協議。根據終止協議，(1)本集團將就物業發展訂立一系列交易；(2)根據新泰增資框架協議，浙聯股東及新泰股東將於簽訂終止協議起計60日內退還浙江銀泰向浙聯房產支付之首筆按金人民幣70,000,000元予浙江銀泰；(3)新泰增資框架協議將予終止且不再具有效力。

於2007年11月14日，本公司之間接全資附屬公司杭州北山已訂立浙聯投資管理增資協議，以認購浙聯投資管理之50%股本權益。杭州北山亦已簽訂貸款轉讓協議，以收購有關浙聯投資管理欠負浙聯房產之尚未償還貸款人民幣200,000,000元之權利及利益。本公司之另一間接全資附屬公司North Hill已訂立Million Energy買賣協議，以收購Million Energy之全部股本權益。Million Energy目前持有物業發展之零售管理權利，由2007年11月7日起為期十年。於完成收購事項後，本公司持有擁有物業發展之浙聯投資管理50%股本權益。本公司亦透過收購Million Energy而持有物業發展之零售管理權利。

浙聯投資管理增資協議

- 日期： 2007年11月14日
- 訂約方： (1) 浙聯投資管理之現有股東王順力及王順根，並為獨立第三方
(2) 本公司之全資附屬公司杭州北山
(3) 目標公司浙聯投資管理
- 所涉及項目： 根據浙聯投資管理增資協議，杭州北山已認購浙聯投資管理之50%股本權益。
- 代價： 杭州北山將向浙聯投資管理之註冊資本出資人民幣5,000,000元，並支付人民幣95,000,000元予浙聯投資管理作為一般資金儲備。
- 付款方式： 於杭州北山及浙聯投資管理正式簽立浙聯投資管理增資協議後60個營業日內，杭州北山將以現金向浙聯投資管理支付總代價人民幣100,000,000元。
- 完成浙聯投資管理增資協議須待支付代價，方告落實。

貸款轉讓協議

- 日期： 2007年11月14日
- 訂約方： (1) 浙聯房產，為出讓人及獨立第三方
(2) 杭州北山，為承讓人
- 所涉及項目： 根據貸款轉讓協議，杭州北山向浙聯房產收購有關浙聯投資管理結欠浙聯房產金額為人民幣200,000,000元之未償還免息貸款之權利及利益。

代價： 人民幣200,000,000元

付款方式： 杭州北山須於其與浙聯房產正式簽立貸款轉讓協議後七個營業日內向浙聯房產支付人民幣200,000,000元之代價。

由於浙聯房產之分拆公司浙聯投資管理於2007年7月13日成立，而物業發展之15-1，15-3II及15-3地塊地庫之土地使用權預期於2008年4月完成轉讓予浙聯投資管理。於2007年10月31日，浙聯投資管理亦承擔浙聯房產結欠金額約人民幣369,000,000元之負債。貸款轉讓協議之訂約方同意杭州北山向浙聯房產收購浙聯投資管理結欠浙聯房產金額為人民幣200,000,000元之未償還貸款之權利及利益，其佔浙聯投資管理結欠浙聯房產之總未償還貸款約54%。

完成貸款轉讓協議須待支付代價，方告落實。

MILLION ENERGY買賣協議

日期： 2007年11月14日

訂約方： (1) South City，為賣方及獨立第三方
(2) North Hill，為買方

所涉及項目： 根據Million Energy買賣協議，North Hill向South City收購於Million Energy之全部股本權益。

代價： 人民幣200,000,000元

付款方式： North Hill須於達成以下主要條件後分兩期向South City支付代價，藉此確保物業發展之所有相關權益及所有權已轉讓予浙聯投資管理：

- (1) 第一期金額為人民幣100,000,000元之付款須於達成(其中包括)以下條件時支付：
 - (i) 浙聯房產完成向浙聯投資管理轉讓物業發展之15-1、15-3II及15-3地塊地庫之土地使用權；
 - (ii) 杭州北山完成對浙聯投資管理注資，以及相關中國工商部發出新營業證書；
- (2) 餘額人民幣100,000,000元須於達成(其中包括)以下條件時支付：
 - (i) 完成有關物業發展之若干建築工程；
 - (ii) 於杭州國土資源局發出經修訂之土地使用權證時完成將物業發展之用途由多用途改為商業用途。

代價基準及收購事項之原因及利益

收購事項之代價乃經訂約方公平磋商及基於物業發展之目前市價而釐定，物業發展乃浙聯投資管理於完成轉讓有關15-1、15-3II及15-3地塊地庫之土地使用權轉後其所擁有之唯一主要資產。收購事項之訂約方已參考獨立第三方估值師浙江新華資產評估有限公司於2007年11月20日編製有關物業發展之物業估值報告。根據物業估值報告，物業發展之總樓面面積為75,842.22平方米，其估值為約人民幣845,480,000元。收購事項之訂約方已同意收購事項之總代價(即人民幣500,000,000元)應反映不少於物業發展目前市值之半數。本公司將以本公司之首次公開發售之所得款項為收購事項提供資金。

物業發展為位於杭州市主要商業地點的購物中心。收購事項與本集團之市場地位及其於主要購物地點經營中型及高檔百貨店之策略相符。董事認為，收購事項之代價乃公平合理，且已考慮到物業發展之目前市值、其潛在價值增長及取得浙聯投資管理之董事會之組成之控制權之因素。

董事會已於2007年11月7日就轉讓有關物業發展之相關土地使用權從浙江澤大律師事務所取得中國法律意見。根據中國法律意見，杭州市國土資源局已就上述轉讓作出初步回覆及已批准有關轉讓。中國律師認為，於實行轉讓上述土地使用權時不會存在任何法律障礙。因此，董事認為，相關土地所有權未能轉讓予浙聯投資管理之風險甚微。

董事相信，物業發展將為本集團目前經營之連鎖百貨店新增戰略項目，並對本集團之整體擴充及進一步於杭州省加強其在市場之領導地位有利。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項之條款乃根據一般商業條款及於本公司之日常業務過程中訂立，而收購事項之條款乃屬公平合理，且符合股東之整體利益。

物業發展、浙聯房產、浙聯投資管理、MILLION ENERGY及SOUTH CITY之資料

物業發展為百貨店項目，位於中國浙江省杭州市上城區延安南路15-1、15-2及15-3II、15-3地塊地庫，總建築面積為75,842.22平方米。物業發展之建築工程估計約於2008年4月全面完成。物業發展概無尚未支付建築成本。

浙聯房產分別由王順力及王順根(均為獨立第三方)擁有86%及14%權益。浙聯房產為物業投資控股公司。

浙聯投資管理於2007年7月13日透過浙聯房產分拆，並向其轉讓由浙聯房產持有之物業發展15-1、15-3II及15-3地塊地庫的土地使用權而成立。浙聯投資管理亦因分拆而承擔浙聯房產於2007年10月31日之負債約人民幣369,000,000元，主要包括樓宇貸款及應付建築費。由浙聯房產向浙聯投資管理轉讓上述物業發展之土地使用權的事宜正在進行，目前估計將於2008年4月前完成。浙聯投資管理亦擁有新泰之100%權益，而新泰則擁有15-2地塊之土地使用權。於收購事項完成前，浙聯投資管理分別由王順力及王順根(均為獨立第三方)擁有86%及14%權益。浙聯投資管理之主要業務為投資控股。鑒於浙聯投資管理於2007年7月13日始行成立，故並無錄得任何溢利或虧損。浙聯投資管理於2007年10月31日之資產淨值為人民幣5,000,000元，並已於新泰之賬目中綜合入賬。於收購事項完成後，浙聯投資管理將成為本公司之附屬公司。

浙聯房產及浙聯投資管理並無持股關係。

Million Energy由獨立第三方South City擁有100%權益。Million Energy於2007年10月16日成立，主要從事百貨店管理。由於Million Energy於本公佈刊發日期尚未開始經營任何業務，故並無錄得任何溢利或虧損。Million Energy之資產淨值為1美元。根據由浙聯房產與王順力於2004年3月26日訂立之管理信託備忘錄，各方協定成立一間公司，以管理物業發展完成後之零售業務。浙聯投資管理其後與Million Energy於2007年11月7日訂立管理信託協議，以委任Million Energy管理物業發展之零售業務，由2007年11月7日起為期10年。浙聯投資管理則會支付年度管理費，相當於其於有關年度經審核賬目所示溢利之2%，作為報酬。

South City由獨立第三方王順力擁有100%權益。South City於2007年6月8日成立，其主要業務為持有於Million Energy之投資。

本集團之資料

本集團主要從事百貨店營運及管理業務，以銷售額計為浙江省最大連鎖百貨店。

上市規則之含意

根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之須予披露交易。載有收購事項其他詳情之通函會按照上市規則之規定於實際可行情況下盡快寄發予各股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指 根據浙聯投資管理增資協議、貸款轉讓協議及Million Energy買賣協議進行之收購
「董事會」	指 本公司董事會
「本公司」	指 銀泰百貨(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「杭州北山」	指 杭州銀泰北山企業管理有限公司，一間在中國成立之全外資企業，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指 與本公司或其任何附屬公司或其各自之任何董事、主要行政人員或主要股東或其各自之任何聯繫人士概無關連之獨立第三方(包括該等人士之最終實益擁有人)

「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「貸款轉讓協議」	指 浙聯房產(作為出讓人)而杭州北山(作為承讓人)於2007年11月14日訂立之協議，據此，一筆人民幣200,000,000元之貸款乃由浙聯房產轉讓予杭州北山
「管理信託協議」	指 浙聯投資管理與Million Energy 於2007年11月7日訂立之協議，據此，浙聯投資管理委任Million Energy管理物業發展之零售業務，由2007年11月7日起為期10年
「管理信託備忘錄」	指 浙聯房產與王順力於2004年3月26日訂立之備忘錄，據此，浙聯房產與王順力同意委任一間公司管理物業發展完成後之零售業務
「Million Energy」	指 Million Energy Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並於收購事項前為South City之全資附屬公司
「Million Energy買賣協議」	指 South City (作為賣方)及North Hill (作為買方)於2007年11月14日訂立之協議，據此，Million Energy 之全部股本權益已由South City 轉讓予North Hill，代價為人民幣200,000,000元
「North Hill」	指 North Hill Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「中國」	指 中華人民共和國
「物業發展」	指 位於中國浙江省杭州市上城區延安南路15-1、15-2、15-3II及15-3地塊地庫的杭州太平洋商業中心，由其截至新泰增資框架協議日期的共同擁有人浙聯房產及新泰進行開發
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「South City」	指 South City Group Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並由王順力全資擁有
「終止協議」	指 新泰增資框架協議之訂約方於2007年11月14日訂立之協議

「新泰」	指 杭州新泰房地產開發有限公司，位於中國浙江省杭州市上城區延安路98號的公司，註冊資本為人民幣36,000,000元，並由新泰股東擁有
「新泰增資框架協議」	指 浙江銀泰、浙聯房產股東及新泰當時之股東於2007年4月10日訂立的新泰增資框架協議，內容有關浙江銀泰向新泰合共注資人民幣500,000,000元、成立浙聯投資管理及向其轉讓浙聯房產於物業發展之權益、向新泰轉讓浙聯投資管理100%已發行股本以及其他相關交易，以上均受限於簽立相關正式交易協議
「新泰股東」	指 王順力、王順根、王順洪、邱新安及舒關興，於新泰增資框架協議日期分別持有新泰已發行股本27.5%、20%、20%、20%及12.5%之股東
「浙江銀泰」	指 浙江銀泰百貨有限公司，本公司的全資附屬公司
「浙聯投資管理」	指 浙江浙聯投資管理有限公司，一間於中國浙江省成立之公司，初步註冊資本為人民幣5,000,000元，於收購事項前，分別由王順力及王順根擁有86%及14%權益
「浙聯投資管理增資協議」	指 王順力與王順根、杭州北山與浙聯投資管理於2007年11月14日訂立之協議，據此，杭州北山以人民幣5,000,000元認購浙聯投資管理的50%股本權益
「浙聯房產」	指 浙江浙聯房產集團有限公司，位於中國浙江省杭州市清泰街208號之公司，註冊資本為人民幣56,000,000元，並由浙聯股東擁有
「浙聯股東」	指 王順力及王順根，於新泰增資框架協議日期及其後，分別持有浙聯房產已發行股本86%及14%之股東
「%」	指 百份比

於本公佈日期，本公司之執行董事為沈國軍及程少良；本公司之非執行董事為辛向東；而本公司之獨立非執行董事為陳大剛、李磊及周凡。

承董事會命
銀泰百貨(集團)有限公司
主席
沈國軍

香港，2007年11月22日

網站：www.intime.com.cn