

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，並明確表示概不就本公告全部或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。



**PARKSON RETAIL GROUP LIMITED**

**百盛商業集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3368)

**須予披露及關連交易**

**收購於鞍山百盛的49%權益及於鞍山物業的100%權益  
恢復買賣**

董事會欣然宣佈，本公司已透過一間全資附屬公司同意間接收購於鞍山百盛的49%權益（餘下51%權益現時由本公司間接擁有）以及於鞍山物業的100%。具體而言，本公司已透過其全資附屬公司訂立一項買賣協議，據此賣方同意出售而買方同意購買於Creation International及Lung Shing International的全部已發行股本。Creation International為Creation (Hong Kong)全部股權的唯一法定及實益擁有人，而Creation (Hong Kong)為鞍山百盛49%權益的唯一法定及實益擁有人。Lung Shing International將為隆盛物業股權的唯一法定及實益擁有人，而隆盛物業將於銷售物業完成日期或之前為鞍山物業的唯一法定及實益擁有人。

由於收購的有關百分比比率根據上市規則第14及14A章超逾2.5%，故收購構成本公司一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則下的申報、公佈及獨立股東批准的規定。倘若本公司須召開股東大會以批准收購，概無股東須放棄投票，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免，據此，可接納獨立股東的書面批准以代替舉行股東大會。於本公告日期，已取得PRG Corporation Limited對此項收購的書面批准，該公司持有306,360,000股股份，佔本公司已發行股本約55.46%。

收購的有關詳情將根據上市規則14A.45條收錄於本公司下一份刊發的年報及賬目中。

一份載有(其中包括)收購詳情、獨立董事委員會的推薦建議及獨立財務顧問意見的通函將在實際可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司要求，本公司股份自二零零七年四月二十三日上午9時30分起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自二零零七年四月二十四日上午9時30起恢復本公司股份買賣。

董事會欣然宣佈，本公司已透過一間全資附屬公司同意間接收購於鞍山百盛的49%權益(餘下51%權益現時由本公司間接擁有)以及於鞍山物業的100%。收購下擬進行的交易將於完成有關交易後即時計入本公司賬目內。

### **買賣協議**

#### **日期**

二零零七年四月二十日

#### **訂約方**

賣方： 李忠勇

買方： 百盛商業有限公司

#### **將予收購的資產**

1. 於鞍山百盛的49%權益
2. 鞍山物業

#### **於鞍山百盛的49%的代價及條件**

##### **代價**

收購鞍山百盛的49%權益的代價為人民幣280,000,000元，將會按以下方式支付：

- (a) 根據買賣協議的條款，買方須於簽訂買賣協議當日後的1個營業日內以電匯方式向賣方支付現金共計人民幣21,330,000元作為訂金，同時賣方就於鞍山百盛的49%權益向買方

交付Creation完成文件及股份按揭文件；

- (b) 自賣方就鞍山百盛的49%權益出示股本轉讓證書之日起的7個營業日內，買方須促使北京百盛向鞍山天興發放委託貸款。委託貸款的金額須由鞍山天興用作全數清償鞍山百盛債務以及全數清償鞍山商業銀行債務以解除鞍山商業銀行按揭，此為銷售股本完成的條件之一；
- (c) 於同日當委託貸款向鞍山天興發放時，買方須於託管賬戶存入託管金額，作為代價的第二期付款。
- (d) 於完成的條件達成後3個營業日內，賣方將以電匯方式，以現金向賣方支付代價的最後一期共計人民幣132,770,000元。

於銷售股本完成日期起計30日內，賣方須促使全數清償委託貸款，而買方須於全數清償委託貸款後起計3個營業日內，促使託管賬戶中的託管金額向賣方放發。

董事認為，鞍山百盛的49%權益的代價反映正常商業條款，乃賣方與買方參考買方所委任的估值師進行的估值，該權益根據直接比較估值方法估值為人民幣300,000,000元，並經公平磋商後達成協議。總代價須按各付款日期中國人民銀行公佈有關人民幣兌港元的中間匯率計算的與人民幣等值的港元支付。

#### 條件

銷售股本完成須待達成下列條件後，方告作實：

- (a) 本公司取得公司批准；
- (b) 賣方就於鞍山百盛的49%權益取得股本轉讓證書；
- (c) 賣方促成解除鞍山商業銀行的按揭；
- (d) 賣方促成全數償還鞍山百盛債務；及
- (e) 賣方於買賣協議內提供的各項擔保在所有重大方面仍屬真實及準確。

## 終止權利

倘若上述條件在買賣協議日期起計60日屆滿前未能達成，則買方有權：

- (a) 延長該60日期間；或
- (b) 豁免前述任何或所有條件並繼續完成收購於鞍山百盛的49%權益；或
- (c) 終止買賣協議。據此，賣方須將按金退還予買方。倘若委託貸款已發放及倘未全數償還，股份按揭文件將生效而買方有權強制執行據此設立的抵押。

## 於鞍山物業的100%權益的代價及條件

### 代價

鞍山物業的代價為人民幣450,000,000元，須於銷售物業完成時將會按以下方式支付：

- (a) 隆盛物業將受讓人民幣66,000,000元鞍山中國銀行債務。據此鞍山物業的代價中將相應扣除人民幣66,000,000元；及
- (b) 買方將以電匯方式向賣方支付以港元等值的代價餘額共人民幣384,000,000元。所用的匯率為於付款日期中國人民銀行公佈有關人民幣兌港元的中間匯率。

鞍山物業包括全部土地使用權及物業使用權（總建築面積約為42.574平方米，位於中國遼寧省鞍山市鐵東區二道街88號）。鞍山天興為鞍山物業的現時擁有人。待鞍山天興重組完成後，隆盛物業（由Lung Shing International全資擁有）將為鞍山物業的唯一法定及實益擁有人，而賣方將透過其於Lung Shing International的直接權益而為隆盛物業的唯一法定及實益擁有人。

董事認為，鞍山物業的代價反映正常商業條款，乃賣方與買方參考買方所委任的估值師進行的估值，該鞍山物業根據直接比較估值法估值為人民幣452,000,000元，並經公平磋商後達致。

鞍山物業於二零零零年由賣方按原有購買成本約人民幣240,000,000元購入。

## 條件

銷售物業完成須待達成下列條件後，方告作實：

- (a) 在下文(b)至(f)、(h)及(i)所述的條件達成後10個營業日內，對Lung Shing International、隆盛物業及鞍山物業完成買方滿意的盡職審查；
- (b) 本公司取得公司批准；
- (c) 完成將鞍山物業的所有物業使用權、土地使用權及法定擁有權由鞍山天興轉讓至隆盛物業；
- (d) 完成將隆盛物業的全部註冊股本轉讓至Lung Shing International，包括但不限於
  - 1) 取得由商務主管部門及其他地方機關發出的批准證書，以將於隆盛物業的100%股本權益轉讓至Lung Shing International；
  - 2) 取得中國國家外匯管理局或其地方附屬機構發出的證書，證明完成註冊將於隆盛物業的100%權益轉讓予Lung Shing International，且證書上註明Lung Shing International為於隆盛物業股份唯一法定擁有人；
- (e) Lung Shing Intertional已就轉讓於隆盛物業的全部股本權益全數清償所有應付代價；
- (f) 完成轉讓人民幣66,000,000元鞍山中國銀行的銀行債務隆盛物業，並由隆盛物業、鞍山天興及中國銀行(鞍山分行)之間訂立有關債券轉讓協議；
- (g) 賣方於買賣協議提供的擔保在所有重大方面仍屬真實及準確；
- (h) 鞍山物業所有租戶訂立變更協議，並由隆盛物業變更為鞍山物業的新業主；及
- (i) 銷售股本完成及全數清償委託貸款。

## 終止權利

倘若上述任何或全部條件未能於買賣協議日期起計120日屆滿前達成，則買方有權：

- (a) 延長上述的120日期間；或

- (b) 豁免任何或所有上述條件並繼續完成收購鞍山物業；或
- (c) 終止買賣協議。

#### **有關賣方的資料**

賣方李忠勇乃Creation International及Lung Shing International全部已發行股本的合法及實益擁有人。Creation International是Creation (Hong Kong)股權的唯一合法及實益擁有人，而Creation (Hong Kong)為鞍山百盛49%股權的唯一合法及實益擁有人。Lung Shing International將為隆盛物業股權的唯一合法及實益擁有人，而於銷售物業完成日期或之前，隆盛物業將為鞍山物業的唯一合法及實益擁有人。賣方亦是鞍山物業現有擁有人鞍山天興的唯一合法及實益擁有人以及為鞍山百盛的業主。賣方主要從事物業發展及投資業務。

根據買賣協議條款，賣方向買方承諾，由收購完成日期起計的兩年期間，其不會及將促使其聯繫人在中國鞍山市直接或間接進行百貨店及零售業務。

本公司及售附屬公司於買賣協議日期前12個月內並無與賣方或其相關方訂立任何交易。

#### **有關本公司、買方及北京百盛的資料**

本公司及其附屬公司主要在中國27個城市黃金地點從事經營38間百貨店及兩間超級購貨中心。本集團向該等百貨店及超級購貨中心提供種類繁多的商品，包括時裝和服裝、化妝品和配飾、家居、電氣用品和雜貨。

買方Grand Parkson Retail Group Limited，為本公司全資擁有的直接附屬公司，主要作為投資控股公司，在中國投資於百貨店業務。

#### **鞍山百盛的過往財務資料**

鞍山百盛(本公司擁有51%的間接附屬公司)為位於遼寧省鞍山市鐵東區二道街88號鞍山物業地庫全層、一樓及二樓部份及三樓至六樓全層百盛百貨店的擁有人及經營者。

以下所載為截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年根據中國公認會計原則編製及審核的有關鞍山百盛的過往財務資料。

(人民幣千元)	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
銷售所得款項總額 <sup>(1)</sup>	273,513	389,136	507,530
經營收益 <sup>(2)</sup>	94,836	130,560	163,495
除稅前純利	12,186	30,684	48,180
除稅後純利	8,143	20,741	32,221
總資產	<u>126,034</u>	<u>167,396</u>	<u>179,865</u>
資產淨值	<u>18,631</u>	<u>31,985</u>	<u>23,328</u>

(1) 「銷售所得款項總額」包括直銷、來自特許經營銷售的銷售所得款項總額、租金收入及其他經營收益。

(2) 「經營收益」包括直銷、來自特許經營銷售的佣金、租金收入及其他經營收益。來自特許經營銷售的銷售所得款項總額並未確認。經營收益則毋須計入根據中國公認會計原則發出的審核報告，該等數字為摘錄自根據中國公認會計原則編製的管理賬目。

### 有關鞍山物業的過往財務資料

由於Lung Shing International及隆盛物業均為賣方為向鞍山天興收購鞍山物業而成立的特殊目的公司，故於本公告刊發日期仍然沒有有關該等公司的資料。然而，根據鞍山天興所提供的資料，截至二零零六年十二月三十一日止財政年度，鞍山物業產生的總收入約為人民幣25,000,000元，其中約人民幣16,800,000元已由鞍山百盛支付，而餘額由鞍山物業的租戶支付。

### 收購的原因及利益

鞍山百盛是本公司於中國東北地區市場的旗艦店及為本集團以收益及盈利計的主要貢獻者之一。鞍山百盛策略性地位於遼寧省的省府鞍山市。因此，董事會認為鞍山百盛，作為本公司的全資附屬公司，將可直接提高本集團的增長及盈利能力，並可讓本公司在實施其業務擴充計劃時獲得更大效益及速度。此外，作為在東北地區的旗艦店，本公司擬使用鞍山百盛的店舖作為平台，進一步擴大本集團於中國該地區的市場。因此，董事會認為，擁有鞍山物業可讓本集團更明確地持續進行業務及讓本集團可更靈活地重新裝修及重新改造鞍山百盛店。董事會認為，以上所述為與本集團的擴充計劃一致，並將可與其長期增長策略相輔相成。

董事(包括獨立非執行董事)相信，收購的條款為公平合理及符合本公司及其股東整體利益。

#### 須予披露及關連交易

由於賣方為本公司擁有51%權益的間接附屬公司鞍山百盛的主要股東，故根據上市規則第14A章，賣方為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，收購構成本公司的關連交易。由於根據上市規則第14.07條就計算收購累計價值的適用百分比率超過根據第14A.32條的豁免限額，故該等收購須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准的規定。

據董事所深知、所獲資料及相信，經作出一切合理查詢，賣方或其聯繫人概無持有本公司任何股份。據董事所深知、所獲資料及相信，經作出一切合理查詢，股東或其各自的聯繫人概無於有別於其他股東的交易中擁有任何權益。因此，概無股東須於本公司擬召開以批准該等收購的股東大會中放棄投票。因此，本公司已向聯交所申請豁免遵守上市規則第14A.43條的規定，而可以獨立股東的書面批准來代替召開股東大會。於本公告刊發日期，本公司已接獲PRG Corporation Limited(持有306,360,000股股份(佔本公司已發行股本約55.46%)的獨立股東)書面批准收購。

除以上所述者外，賣方及其聯繫人概無與本公司或其聯繫人有其他關係。

收購的有關詳情另將根據上市規則第14A.45條規定，載於本公司下年度公佈的年報及賬目。

根據上市規則，收購亦將構成本公司須予披露交易，並須遵照上市規則第14.34至13.36條及14.38至14.39條的公告及公佈規定。

本公司將盡快向股東寄發一份載有(其中包括)收購詳情、獨立董事委員會的推薦建議及獨立財務顧問意見的通函。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有下文所載的涵義。

「於鞍山百盛的49%權益」	指	Creation International透過其全資附屬公司Creation (Hong Kong)於鞍山百盛持有的49%股權
「收購」	指	根據買賣協議預計進行的交易，包括但不限於於鞍山百盛的49%權益及於鞍山物業的100%權益
「鞍山中國銀行的銀行債務」	指	鞍山天興應付中國銀行鞍山分行的尚未清還債項約人民幣66,000,000元
「鞍山商業銀行債務」	指	鞍山天興應付鞍山市商業銀行股份有限公司的尚未清還債項約人民幣60,000,000元
「鞍山商業銀行按揭」	指	鞍山物業第一層及第二層就鞍山商業銀行債務而作出的現有按揭
「鞍山百盛」	指	鞍山天興百盛購物中心有限公司，一家根據中國法律成立的中外合資合營企業，由Creation (Hong Kong)持有49%及由本公司間接持有51%。鞍山百盛目前租用鞍山物業的地庫全層、一樓及二樓部份以及三樓至六樓全層以經營百貨店
「鞍山百盛債務」	指	鞍山天興欠負於鞍山百盛而尚未清還的債務約人民幣65,900,000元
「鞍山物業」	指	就位於遼寧省鞍山市鐵東區二道街88號的物業的土地使用權及物業使用權
「鞍山天興」	指	鞍山天興國際置業發展有限公司，一家根據中國法律於一九九九年十一月八日成立的中外合資合營企業，鞍山天興是鞍山物業的現有擁有人及為鞍山百盛的業主
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「北京百盛」	指	北京百盛發展有限公司，一家根據中國法律成立的外商獨資企業，由本公司間接全資擁有的附屬公司，由百盛投資擁有42%、由Rosenblum擁有14%及由百盛投資控股擁有44%
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子(不包括星期六)
「Creation (Hong Kong)」	指	Creation (Hong Kong) Investment & Development Limited，一家於二零零六年五月三日根據香港法律註冊成立的有限公司
「Creation International」	指	Creation International Investment & Development Limited，一家於二零零六年八月八日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「本公司」	指	百盛商業集團有限公司，一家於二零零五年八月三日根據開曼群島法律註冊成立的有限公司
「公司批准」	指	就收購而言，為根據上市規則所規定的所有有關批准(包括但不限於股東批准或其他相等的批准)
「Creation完成文件」	指	將Creation International全部已發行股本的合法及實益權益歸屬於買方所需的文件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「託營代理」	指	法國巴黎銀行香港分行
「委託款項」	指	與人民幣125,900,000元等值的款項，將由委託代理根據將由(其中包括)賣方、買方及委託代理根據收購的條款將予訂立的委託協議以委託形持有
「託管賬戶」	指	賣方、買方及託管代理為妥善保管託管款項以書面指定的銀行戶口
「委託貸款銀行」	指	中國招商銀行北京萬達廣場支行

「委託貸款」	指	北京百盛根據託管貸款協議向鞍山天興提供的本金額人民幣125,900,000元，其唯一目的為償還鞍山商業銀行債務及其後清還鞍山商業銀行按揭
「委託貸款協議」	指	委託貸款銀行、北京百盛及鞍山天興之間訂立的貸款協議，據此，北京百盛將促使委託貸款銀行授予及鞍山天興將接受該委託貸款
「股本轉讓證書」	指	鞍山天興所在地外匯管制部門發出的證書，確認鞍山天興已全數收取Creation (Hong Kong)鞍山百盛49%權益的代價
「本集團」	指	本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除須就批准收購(定義見上市規則)的決議案放棄投票的人士以外的股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Lung Shing International」	指	Lung Shing International Investment & Development Company Limited，一家於二零零六年八月一日根據英屬處女群島法律成立的私人有限公司
「Lung Shing Investment」	指	Lung Shing Investment & Development company Limited，一家於香港註冊成立的私人有限公司
「隆盛物業」	指	Anshan Lung Shing Property Services Limited，一家根據中國法律於二零零七年一月十一日作為外商獨資企業成立的有限責任公司
「百盛投資」	指	Parkson Investment Pte. Ltd.，一家根據新加坡共和國法例第50章公司法註冊成立的股份有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司

「百盛投資控股」	指	百盛投資控股有限公司，一家根據中國法律成立的外商獨資公司，及為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	百盛商業有限公司，為本公司的100%直接附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「Rosenblum」	指	Rosenblum Investments Pte. Ltd.，一家根據新加坡共和國法例第50章公司法註冊成立的股份有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零零七年四月二十日訂立的買賣協議
「銷售物業完成」	指	完成收購鞍山物業，作為收購的一部分
「銷售股本完成」	指	完成收購鞍山百盛的49%權益，作為收購的一部分
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份按揭文件」	指	由賣方簽署的以買方為受益人的有關 Creation International全部股份按揭的文件
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例第2條所賦予的涵義
「估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，一名國際資產評估顧問，地址為香港九龍觀塘道398號嘉域大廈十樓
「賣方」	指	李忠勇

「%」

指 百分比

承董事會命  
百盛商業集團有限公司  
董事總經理  
鍾榮俊

於本公告刊發日期，鍾榮俊先生及周福盛先生為本公司執行董事；丹斯里鍾廷森為本公司非執行董事、STUDER Werner Josef先生、高德輝先生及丘銘劍先生為本公司獨立非執行董事。

香港，二零零七年四月二十三日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。