

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)

關連交易 收購於西安長安百盛的49%權益

董事會欣然宣佈，本公司已同意間接收購於西安長安百盛的49%股本權益(於西安長安百盛餘下的51%股本權益目前由本公司間接持有)。具體而言，本公司透過其全資間接附屬公司已同賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購入於西安長安百盛的49%權益。西安長安百盛為百盛百貨公司(位於中國陝西省西安市燕塔區長安中路38號)的擁有人及經營者。

由於收購事項的相關百分比率低於2.5%，根據上市規則第14A.32條的規定，收購事項構成本公司一項關連交易，僅須遵守上市規則的申報及公佈規定。

根據上市規則第14A.45條的規定，收購事項的有關詳情亦將收錄於本公司下一份年報及賬目內。

董事會欣然宣佈，本公司已透過其全資附屬公司同意間接收購於西安長安百盛的49%股本權益(其餘於西安長安百盛餘下的51%股本權益目前由本公司透過其擁有91%權益的間接附屬公司西安立豐百盛廣場有限公司擁有)。緊隨完成後，收購事項亦將於本公司的賬目內入賬。

買賣協議

日期

二零零七年九月二十七日

訂約方

賣方：陝西長安信息置業投資有限公司

買方：百盛商業發展有限公司

將予收購的資產

於西安長安百盛的49%股本權益

收購事項的代價及條件

購買代價

於西安長安百盛的49%股本權益的購買代價為人民幣61,000,000元，須按如下方式以現金形式支付：

- (a) 於買賣協議簽立之日起5個工作日內，買方須向賣方支付人民幣25,500,000元作為按金；
- (b) 於完成日，買方須向賣方支付人民幣11,500,000元；

- (c) 於買方收到相關文件證明須由賣方支付的二零零七年租金已向獨立第三方擁有人全數清償之日起5個工作日內，買方須向賣方支付餘下人民幣24,000,000元。

倘賣方未能於二零零八年二月二十八日前取得該等必需的文件憑證，則賣方應授權買方代表其直接向獨立第三方擁有人支付所述結餘購買代價人民幣24,000,000元，作為全數償付上述二零零七年度租金。

就西安長安百盛百貨公司所租賃的物業而言，賣方亦為西安長安百盛的業主。賣方僅擁有小部份物業，而絕大部份物業乃由賣方租自獨立第三方擁有人。

董事認為，上述購買代價反映賣方與買方經公平磋商釐定的正常商業條款，並參考西安長安百盛的過往盈利及本集團就過往相同性質的交易所支付的歷史購買代價。購買代價人民幣61,000,000元系西安長安百盛49%股本權益二零零六年純利(人民幣4,100,000元)的14.8倍的過往市盈率。該市盈率介乎本集團於二零零七年五月二十一日就收購於綿陽百盛的40%少數股東權益而支付的過往市盈率12.9倍(收購代價為人民幣99,900,000元)與於二零零七年四月二十日就收購鞍山百盛的49%少數股東權益而支付的過往市盈率17.73倍(收購代價為人民幣280,000,000元)之間。此外，董事亦提述於上海證券交易所及深圳證券交易所上市的公司所公佈的若干中國零售行業的近期交易，並注意到該等交易的過往市盈率介乎15.40倍至79.30倍之間。根據上述因素，董事認為所付購買代價及溢價乃屬公平合理。

條件

完成須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 西安長安百盛的股本權益的轉讓及反映買方為股東的西安長安百盛新的公司章程取得由商務部簽發的批准證書；
- (b) 西安長安百盛獲得變更後的營業執照，該執照反映買方為西安長安百盛的股東，與相關工商部門所存置的登記／記錄內所反映者相同；

(c) 賣方取得相關確認函，據此，獨立第三方擁有人同意倘因賣方及／或獨立第三方擁有人的原因導致獨立第三方擁有人與賣方間的租賃協議或賣方與西安長安百盛之間的租賃合同終止，會繼續按相同條款及條件直接向西安長安百盛出租相關物業。

上述條件純粹為買方的利益而加入，買方有權利將其全部或部分（無論是否附加新的條款或條件）豁免。

終止權利

倘收購事項未能於買賣協議日期起計150日屆滿之時或之前完成，則買方有權延長上述期間或終止買賣協議。

倘買方選擇於該終止日期起計5個工作日內終止買賣協議，則賣方須向買方退還上述按金人民幣25,500,000元。若賣方未能退還，則賣方同意以其於二零零七年及以後年度的股息權益及其於二零零八年度起的租金權益（均來自西安長安百盛）而退還上述款項（連同利息）。就此而言，賣方須不可撤銷地授權買方要求西安長安百盛將賣方上述權益中相等於按金（及利息）的數額直接支付予買方。

有關賣方的資料

賣方為於西安長安百盛的49%權益的唯一合法及實益擁有人。賣方為一家中國合資公司Chang'an Information (Property) Group Holding Company Limited（其股份於上海證券交易所上市）擁有79.3%權益的附屬公司。

賣方主要從事物業開發及物業管理業務。

除下述日期為二零零四年八月一日的租賃協議外，於買賣協議日期前12個月期間內，本公司及其附屬公司並無與賣方、其股東或其聯繫人訂立任何交易。

有關現行租賃協議及經修訂租賃協議的資料

誠如前文所述，賣方自獨立第三方擁有人租賃絕大部份物業。自二零零四年十二月一日起至二零一九年十一月三十日止的15年期間，西安長安百盛亦直接向賣方租用其佔有及經營的百貨公司業務的物業。

西安長安百盛須向賣方支付的年度租金乃根據西安長安百盛於相關年度的經審核稅前溢利（「稅前溢利」）的50%得出，並無附有最高上限。西安長安已向賣方支付二零零五年度租金人民幣8,400,000元及二零零六年度租金人民幣13,400,000元，年增加60%。於截至二零零七年六月三十日止六個月，須由西安長安支付的租金為人民幣8,900,000元，較二零零六年相同期間增加45%。

買方及賣方同意於完成後，須由西安長安百盛向賣方支付的年度租金將按以下固定數額及時間表格支付，而屆滿日期將變更至二零一九年九月三十日。

年度	固定年度租金 (人民幣千元)
2008	24,506
2009	30,364
2010	23,920
2011	27,823
2012-2018	23,530
2019	17,647

起初，根據固定租金架構，西安長安百盛於二零零八年及二零零九年可能支付較高的年度租金。然而，由於自二零一零年起年度租金減少，及根據西安長安百盛的稅前溢利歷史增長趨勢強勁，董事會認為，固定租金架構屬合理，並符合本公司長期的利益，此乃由於該架構將允許本公司享有經營杠杆，以將本公司股東的應佔溢利最大化。

於完成後，賣方將不再為本公司的關連人士。因此，現有租賃協議的條款及條件的上述變化將不構成上市規則第14A章範圍內的交易。

有關本公司及買方的資料

本公司及其附屬公司主要從事經營位於中國26個城市的39家百貨店及兩家超級購物中心。本集團於該等百貨店及超級購物中心提供多種不同的商品，包括時裝及服裝、化妝品及配飾、家居用品、電器及食品。

買方（即本公司擁有100%權益的間接附屬公司）乃為位於中國五個城市的7家百盛百貨店擁有人及營運商。

有關西安長安百盛的歷史財務資料

西安長安百盛（即本公司擁有51%權益的間接附屬公司）乃為位於中國陝西省西安雁塔區長安中路38號的百盛百貨店的擁有人及營運商。西安長安百盛已發行及繳足股本為人民幣10,000,000元，其中賣方擁有該股本的49%。本公司與賣方於二零零四年十一月八日共同設立西安長安百盛。

根據中國公認會計原則編製及審核的有關西安長安百盛截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度歷史財務資料載列如下：

	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 ⁽¹⁾	144,225	202,387
經營收益 ⁽²⁾	36,595	55,629
除稅前溢利淨額	8,374	13,391
除稅後溢利淨額	5,616	8,417
總資產	36,840	46,379
資產淨值	18,358	22,570

二零零六年十二月三十一日西安長安百盛的49%股本權益對應的資產淨值為人民幣11,100,000元。

- (1) 「銷售所得款項總額」包括直銷、特許專櫃銷售所得款項總額、租金收入及其他經營收益
- (2) 「經營收益」包括直銷、特許專櫃銷售佣金、租金收入及其他經營收益。並無確認特許專櫃銷售所得款項總額。經營收益毋須載入根據中國公認會計原則發行的審計報告內，有關數目乃摘自根據中國公認會計原則編製的管理賬目。

進行收購事項的理由及利益

陝西省省會西安位於中國西北部，人口超過8,200,000人。西安乃中國西北部最工業化及最發達的城市。過去十年西安經濟出現強勁增長，目前乃為最受外國投資者青睞的中國西部城市之一。

於二零零六年西安已錄得國民生產總值超過人民幣145,000,000,000元，較二零零五年增長13.0%，而於二零零六年零售總值超過人民幣77,600,000,000元，較二零零五年增長超過16.5%。

已於西安成立近乎三年的西安長安百盛正進入快速增長階段，西安長安百盛二零零六年的銷售增加至人民幣202,400,000元，較二零零五年增長40.3%，稅後利潤比二零零五年的人民幣5,600,000元增加49.9%，達到人民幣8,400,000元。

由於西安強勁的經濟及零售業增長以及本集團於西安零售市場的強大據點（本集團目前於西安經營3家「百盛」百貨店），西安長安百盛預期於未來數年維持強勁增長。

因此，收購事項將迅速提高本集團的增長及盈利能力，並為實施其業務擴充計劃帶來更大的效率及靈活性，因此董事（包括獨立非執行董事）相信收購事項的條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

關連交易

由於賣方為西安長安百盛（即本公司擁有51%權益的間接附屬公司）的主要股東，就上市規則第14A章而言賣方為本公司的關連人士。因此，收購事項構成上市規則下本公司的關連交易。此外，由於就根據上市規則第14.07條計算的收購事項價值的適用百分比率超過最低限額但低於2.5%的限額，故收購事項僅須遵守上市規則第14A.45至第14A.47條下所載列的報告及公佈規定所規限。無須獨立股東批准。

如本公司於二零零五年十一月十七日刊發的首次公開發售招股章程及於二零零七年二月二十六日就修訂持續關連交易年度上限而刊發的公佈所述，賣方亦為本公司的關連人士。然而，於完成後，賣方將不再為本公司關連人士，從而於上述完成後現有租賃協議條款及條件的變動將不會構成上市規則第14A章範圍內的交易。

賣方及其聯繫人與本公司或其關連人士並無關係，惟上文所載列者除外。據董事所知，賣方及其聯繫人在本公司及其附屬公司中並不持有權益。

收購事項的有關詳情亦將載入本公司根據上市規則第14A.45條將予刊發的年報及賬目內。

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：

「收購事項」	買賣協議下擬進行有關建議收購於西安長安百盛49%股本權益。
「聯繫人」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	本公司董事會
「本公司」	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
「完成」	完成買賣協議
「關連人士」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司
「獨立第三方擁有人」	已同意將其於物業中擁有的各自的部分出租予賣方，以許可賣方能夠轉讓物業予西安長安百盛的所有獨立第三方擁有人的統稱
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	中華人民共和國
「物業」	位於中國山西省西安雁塔區長安中路38號的樓宇，西安長安百盛於該樓宇經營其百貨店

「買方」	百盛商業發展有限公司
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	買方與賣方於二零零七年九月二十七日訂立的買賣協議
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有香港法例第32章公司條例第2條賦予該詞的涵義
「賣方」	陝西長安信息置業投資有限公司，一家根據中國法律於二零零零年七月十九日成立的公司，為中國股份公司 Chang'an Information (Property) Group Holdings Company Limited 擁有79.3%股權的附屬公司，其股份於上海證券交易所上市
「西安長安百盛」	Xi'an Chang'an Parkson Department Store Co., Ltd，一家根據中國法律成立的中外合資企業，現時其49%由賣方持有而51%由本公司間接持有
「%」	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，二零零七年九月二十七日