

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本文所述證券的邀請或要約。



**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**  
**收購於南寧百盛的70%權益**  
**及於天津百盛的100%權益**  
**恢復買賣**

董事會欣然宣佈，本公司透過其全資附屬公司已同意間接收購南寧百盛的70%股本權益及天津百盛的100%股本權益。具體而言，本公司透過其全資附屬公司已與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購入於Jet East的全部已發行股本。Jet East為Victory Hope的全部股本權益的唯一合法及實益擁有人，而Victory Hope則於完成日期屆滿或之前將成為南寧百盛的70%股本權益及天津百盛的100%股本權益的唯一合法及實益擁有人。天津百盛為以百盛百貨店（位於中國天津市和平區福安大街162號）的擁有人及經營者，而南寧百盛為以百盛百貨店（位於中國南寧市朝陽路青雲街18號）的擁有人及經營者。上述兩家百貨店現時由本公司的間接附屬公司所管理。

由於收購事項的相關百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14章及第14A章的規定，收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公佈及第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

此外，收購事項的代價將會部分以現金支付及部分以本公司向賣方（為關連人士）配發及發行代價股份的方式支付，因此，代價股份的發行及配發須遵守上市規則第13章的獨立股東批准規定。

賣方為本公司的主要股東PHB的間接全資附屬公司，PHB及其聯繫人被視為對收購事項及代價股份發行中擁有重大權益。因此，須於批准收購事項及代價股份的發行於臨時股東大會上放棄表決權。

一份載有收購事項及代價股份發行的詳情、獨立董事委員會的建議及獨立財務顧問的意見的通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。根據上市規則第14A.45條的規定，收購事項的有關詳情亦將會載入於本公司下年度刊發的年報及賬目中。

應本公司要求，本公司股份自二零零八年五月二十二日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公告。本公司已申請自二零零八年五月二十三日上午九時三十分起恢復本公司股份買賣。

根據不競爭契約，PHB及賣方已授予本公司收購於彼等的中國零售業務的權益的認購權。董事會欣然宣佈，本公司已決定行使上述權利，並透過其全資附屬公司已同意間接收購於南寧百盛的70%股本權益及於天津百盛的100%股本權益。此行使權利已獲得本公司獨立非董事的審核和批准。收購事項下擬進行的交易將於交易完成後計入本公司的賬目中。

## 買賣協議

### 日期

二零零八年五月二十一日

### 訂約方

賣方： East Crest International Limited

買方： 百盛商業有限公司

## 將予收購的資產

1. 南寧百盛的70%股本權益
2. 天津百盛的100%股本權益

## 收購事項的代價及條件

### 代價

收購事項的總代價為人民幣240,000,000元或269,004,012港元，其組成如下：

- (a) 南寧百盛的70%股本權益為人民幣140,000,000元或156,919,007港元；及
- (b) 天津百盛的100%股本權益為人民幣100,000,000元或112,085,005港元。

代價將以部份現金及部份代價股份支付，現金及代價股份各佔代價的50%。具體的支付方式如下：

- (a) 於買賣協議簽立之日起10個營業日內，買方須向賣方支付現金按金，計人民幣10,000,000元或11,208,500港元，並以支票或電匯方式支付。
- (b) 於完成日期，買方須按如下方式向賣方支付人民幣230,000,000元或257,795,512港元：
  - (i) 以支票或電匯方式支付人民幣110,005,983元或123,300,212港元；及
  - (ii) 以由本公司按每股67.45港元的發行價配發及發行1,994,000股代價股份的方式支付人民幣119,994,017元或134,495,300港元。

倘賣方僅能完成南寧百盛轉讓或天津百盛轉讓，而買方選擇完成交易，代價將按就於南寧百盛的70%股本權益或於天津百盛的100%股本權益的上述定價（視情況而定）作出調整。此外，除非買方以書面通知賣方其有意於完成日期屆滿或之前以全部現金方式支付調整代價，否則所述調整代價的付款方式將按上文相同方式進行，並對應支付現金及將配發及發行予賣方的代價股份數目作出相關調整。現金及代價股份支付比例保持不變。將予配發及發行的代價股份數目將進一步調整至最接近的每手買賣單位。

本公司將由公司內部資金支付現金代價。

將由本公司配發及發行的代價股份每股67.45港元的發行價指：

- (a) 股份於緊接本公告刊發日期前最後一個交易日在聯交所所報的收市價
- (b) 股份於緊接本公告刊發日期前最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價計每股71.86港元的基礎上折讓約6.1%

代價股份佔本公司於二零零八年五月二十一日的已發行股本557,452,750股股份的約0.358%，及代價股份發行後佔經擴大已發行股本的約0.356%。代價股份將各入賬列作繳足及在各方面與現有股份享有同等權益，惟代價股份並不附帶於彼等配發日期前所宣派、支付或作出的任何權利、股息及分派的權利。代價股份的最終發售並無任何限制。

代價股份的發行將由獨立股東在臨時股東大會上批准，並從本公司於二零零八年五月二十二日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權而予以發行不超過本公司現有發行股份的20%的股份中遞減。在完全發行代價股份後，該一般授權發行的股份將減至19.64%。本公司將向聯交所上市委員會作出申請，批准代價股份可於聯交所主板上市及買賣。

董事認為，代價反映賣方與買方經公平磋商並以正常商業條款所釐定的，並參考南寧百盛及天津百盛的過往盈利及買方委聘估值師所進行的估值（估值師將於南寧百盛的70%股本權益估值為人民幣147,000,000元及將於天津百盛的100%股本權益估值為人民幣101,000,000元。代價指南寧百盛70%股本權益佔二零零七年純利（約人民幣11,900,000元）的11.79倍的過往市盈率，及天津百盛100%股本權益佔二零零七年純利（約人民幣9,400,000元）的10.68倍的過往市盈率。

董事認為，參考PHB就其於二零零八年一月九日配售本公司股份而提供的折讓，代價股份的發行價屬公平合理。

基於上述因素，董事認為代價及發行價屬公平合理。代價將按於買賣協議簽立日期中國人民銀行公佈港元兌人民幣的中間匯率0.89218計算以人民幣等值的港元支付。

發行價將不受港元與人民幣的匯率波動而影響。

## 條件

收購事項的完成須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 買方對Jet East及其附屬公司（包括南寧百盛及天津百盛）完成盡職審查，而買方對審查結果感到滿意；
- (b) 本公司就收購事項及以賣方為受益人發行代價股份於臨時股東大會上取得其獨立股東的批准；
- (c) 本公司取得聯交所上市委員會批准其代價股份於聯交所主板上市及買賣；
- (d) 南寧百盛轉讓及天津百盛轉讓的完成，並以賣方取得以下文件為憑證：
  - 1) 商務部簽發的批准證書，批准（其中包括）南寧百盛轉讓、天津百盛轉讓及南寧百盛及天津百盛的組織章程修訂顯示Victory Hope為南寧百盛及天津百盛的新股東權益持有人；
  - 2) Victory Hope為南寧百盛的70%股本權益及天津百盛的100%股本權益的擁有人的登記證明，以及工商行政管理局或其地方機關（兩者以原公司登記機關為準）簽發新的業務營照；
- (e) 就完成的任何其他批准及授權（如有）。

## 終止權利

倘任何或所有上述條件並不能於指定期間內履行，買方有權：

- (a) 延長指定期間；或
- (b) 豁免任何或所有有關條件並完成；或
- (c) 終止買賣協議，就此而言，賣方須將根據買賣協議收取的所有款項（包括按金）予終止日期起5個營業日內退還予買方，其後，買賣協議將為無效，且除任何先前違反外，任何一方均不得向另一方索償。

倘任何一方蓄意違反任何其條文，無過錯的一方有權：

(i) 向違約方發出通知，違約方須於收取該通知後的10個營業日內糾正該違約，如違約方未能履行，則無過錯一方有權終止買賣協議。就此而言，無過錯的一方有權向違約方要求等同按金的金額作為賠償；或

(ii) 通過強制執行完成收購事項。

## 完成

在買方正式達成或獲豁免達成買賣協議的先決條件後，完成將於完成日期進行。

## 有關賣方的資料

賣方為本公司的控股股東PHB的全資附屬公司，係Sea Coral及Jet East的全部已發行股本的合法及實益擁有人。Sea Coral現時為南寧百盛的70%股本權益及天津百盛的100%股本權益的唯一合法及實益擁有人。Jet East為於Victory Hope的全部股本權益的唯一合法及實益擁有人，而根據南寧百盛轉讓及天津百盛轉讓，Victory Hope則於指定期間屆滿或之前將成為於南寧百盛的70%股本權益及／或於天津百盛的100%股本權益的唯一合法及實益擁有人。賣方主要從事於投資控股業務，而其就南寧百盛轉讓及天津百盛轉讓的投資成本乃基於南寧百盛的70%註冊資本及天津百盛的100%註冊資本（即分別為人民幣14,000,000元及人民幣10,000,000元）而定。

## 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38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。

買方為本公司擁有100%權益的直接附屬公司，主要為一家投資於中國百貨店業務的投資控股公司。

## 有關南寧百盛及天津百盛的歷史財務資料

南寧百盛於二零零五年四月二十二日成立，為百盛品牌經營的百貨店（位於中國南寧市青雲街朝陽路18號）的擁有人及經營者；而天津百盛，於二零零三年十二月一日成立，為百盛品牌經營的百貨店（位於中國天津市和平區福安大街162號）的擁有人及經營者。

根據中國公認會計原則編製及審核的有關南寧百盛及天津百盛分別截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度的歷史財務資料載列如下：

### 南寧百盛

年份	截至十二月三十一日止財政年度 (人民幣千元)		
	二零零五	二零零六	二零零七
銷售所得款項總額 <sup>1</sup>	94,573.07	259,612.44	354,559.03
經營收益 <sup>2</sup>	27,805.87	76,066.34	103,840.02
除稅前溢利淨額	-3,026.86	5,896.12	19,991.64
除稅後溢利淨額	-3,026.86	5,448.13	16,968.87
總資產	52,847.26	68,423.15	96,262.89
資產淨值	7,173.14	22,421.26	37,019.71

### 天津百盛

年份	截至十二月三十一日止財政年度 (人民幣千元)		
	二零零五	二零零六	二零零七
銷售所得款項總額 <sup>1</sup>	169,292.41	205,330.60	265,874.26
經營收益 <sup>2</sup>	41,100.51	60,395.61	74,282.03
除稅前溢利淨額	-13,478.64	1,721.15	9,365.39
除稅後溢利淨額	-13,478.64	1,721.15	9,365.39
總資產	23,697.53	27,136.61	45,435.54
資產淨值	-23,419.76	-21,698.61	-12,333.22

(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。

## 進行收購事項的原因及好處

天津為中國四個直轄市之一，由中央政府直接管理，擁有省級地位。天津的市區位於海河沿岸，為中國第三大城市，僅次於上海和北京。天津市人口超過9,500,000人，是中國增長最快速的城市之一，於二零零七年的地區生產總值達到人民幣5,018億元，按年增長15.1%。天津市於二零零七年的零售銷售總額，錄得價值超過人民幣1,604億元，較二零零六年增長18.2%，而其於二零零七年的城市人均可用收入為人民幣16,357元，較二零零六年增加14.5%。

南寧為廣西省的省會城市，位於廣西壯族自治區南部，距離越南邊境160公里，與廣州、香港、澳門及東南亞為鄰，在中國西南部地區的經濟發展具有重要地位。於二零零七年，南寧市的地區生產總值，達到人民幣1,063億元，較二零零六年增長17.1%。於二零零七年的零售銷售總額，錄得人民幣516億元，按年增長18.4%，而其於二零零七年的城市人均可用收入為人民幣11,877元，較二零零六年增加16.5%。

南寧百盛及天津百盛的業務經營分別已踏入第四年及第五年，並進入一個快速增長階段。由於這兩個城市的經濟及零售業均表現強勁，加上兩家百貨店至今業績表現卓越，預期這兩家百貨店於未來數年將維持凌厲的增長勢頭。

管理層認為，由於兩家百貨店自開業經營以來已由本集團管理，預期合併兩家百貨店需時甚短，故收購事項將可即時提升本集團的增長及盈利能力。此外，收購事項亦將為本集團提供較高靈活性以實行其擴充計劃，從而分別鞏固在天津及南寧市場的地位。

董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項的條款屬公平合理並屬正常商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。

## 須予披露及關連交易

賣方為PHB的全資附屬公司兼本公司的主要股東。因此，根據上市規則第14A.11(4)條，賣方為本公司的關連人士，所以根據上市規則，收購事項構成本公司一項關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算的收購事項適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項亦構成一項須予披露交易，並須符合上市規則的申報、公告及獨立股東批准的規定。

此外，由於即將發行予本公司關連人士的代價股份，乃根據上市規則第13.36(2)(b)條規定的一般授權而發行，故按照上市規則第13.36(2)(b)條註1所述，本公司須獲得獨立股東批准方可發行。

此外，PHB為本公司的主要股東及賣方的最終控股公司，PHB及其聯繫人被視為於收購事項擁有重大權益。因此，PHB及其聯繫人（包括PHB旗下亦為本公司直接股東的全資附屬公司PRG）須於批准收購事項及贊成向賣方發行代價股份而舉行的股東大會上放棄表決權。

收購事項的有關詳情亦將載入本公司刊發的下一期年報及賬目內，以符合上市規則第14A.45條的規定。

根據上市規則，收購事項亦構成本公司一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14.58條至第14.60條載述的通知及公佈規定。

一份載述（其中包括）估價師出具的評估報告、收購事項及發行代價股份予賣方的詳情、獨立董事委員會推薦建議及獨立財務顧問意見函件的通函，將於適當時候派發予各股東。

## 釋義

於本公告內，除文意另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買賣協議下擬進行的交易，包括但不限於有關天津百盛100%股本權益及南寧百盛70%股本權益。
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港、中國及馬來西亞銀行開門營業的日子（星期六除外）
「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
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成的日期，即緊隨根據買賣協議所載條款於買賣協議成為無條件當日的月份結束後三個營業日

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	收購事項的總代價人民幣240,000,000元，組成如下：  (a) 天津百盛100%股本權益為人民幣100,000,000元及  (b) 南寧百盛70%股本權益為人民幣140,000,000元
「代價股份」	指	本公司根據股東大會授予發行股份的授權，將按每股67.45港元發行1,994,000股新股份
「不競爭契約」	指	由本公司、賣方及PHB於二零零七年九月十七日訂立的契約，據此，PHB及賣方同意授予本公司（其中包括）收購彼等於中國零售業務權益的認購權，以及不與本集團中國業務競爭的承諾。
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司即將舉行的臨時股東大會以批准（其中包括）收購事項及發行代價股份予賣方
「地區生產總值」	指	國內各省、直轄市、自治區的生產總值
「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	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由收購事項中並無擁有任何權益的獨立非執行董事所組成的董事委員會
「獨立股東」	指	根據上市規則須於批准收購事項決議案表決時放棄表決權的人士以外的股東
「Jet East」	指	Jet East Investments Limited，一家於二零零七年七月

二十三日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「南寧百盛」	指	南寧柏聯百盛商業有限公司，一家於二零零五年四月二十二日於中國註冊成立的中外合資企業，由Sea Coral持有70%股本權益及昆明柏聯房地產開發有限公司直接持有30%股本權益，為獨立第三方。
「南寧百盛轉讓」	指	由Sea Coral根據二零零八年二月十八日的買賣協議向Victory Hope轉讓南寧百盛70%股本權益的建議轉讓
「PHB」	指	Parkson Holdings Berhad，一家在馬來西亞註冊成立並以該國為居籍的公共有限責任公司，其股票在馬來西亞證券交易所主板上市，為本公司的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	百盛商業集團有限公司，本公司直接擁有的全資附屬公司
「人民幣」	指	中華人民共和國的法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零零八年五月二十一日在聯交所交易時間後訂立的買賣協議
「Sea Coral」	指	Sea Coral Limited，一家於二零零五年一月二十五日根據香港法律註冊成立的有限公司及PHB透過賣方間接擁有的全資附屬公司
「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
「指定期間」	指	由買賣協議日期起為期120日的期間或由買方書面同

意的該等延長期間

「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
「天津百盛」	指	天津百盛商業廣場有限公司，一家於二零零三年十二月一日在中國註冊成立的有限責任公司，由Sea Coral全資擁有。
「天津百盛轉讓」	指	由Sea Coral根據二零零八年二月十八日的買賣協議向Victory Hope轉讓天津百盛100%股本權益的建議轉讓
「估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，為一家國際資產評估顧問公司，地址為香港九龍觀塘道398號嘉域大廈10樓，
「賣方」	指	East Crest International Limited，一家於二零零六年八月二日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為PHB全資擁有的附屬公司
「Victory Hope」	指	Victory Hope Limited，一家於二零零七年十二月十日根據香港法律註冊成立的有限公司
「%」	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，二零零八年五月二十二日