

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，概不對因本公告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。



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

收購於青島百盛的95.91%權益、
大連百盛的100%權益及於瀋陽百盛的100%權益

董事會欣然宣佈，本公司透過其全資附屬公司已同意收購Victor Crest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Victor Crest的全部已發行股本。Victor Crest為Wide Crest全部股本權益的唯一合法及實益擁有人，Wide Crest則為Parkson Venture、Sea Coral和Wide Field全部股本權益的唯一合法及實益擁有人。

Parkson Venture於完成日期屆滿或之前將成為青島百盛百盛的95.91%股本權益的唯一合法及實益擁有人，青島百盛於青島市及煙臺市各擁有和經營及一家百盛百貨店。Sea Coral為大連百盛100%股本權益的唯一合法及實益擁有人，大連百盛於大連市擁有及經營一家百盛百貨店，Wide Field為瀋陽百盛100%股本權益的唯一合法及實益擁有人，瀋陽百盛於瀋陽市擁有及經營一家百盛百貨店。上述百貨店現時由本公司的間接附屬公司所管理。

賣方為本公司的主要股東PHB的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章的規定，賣方為關連人士。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，此收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易。收購事項須遵守上市規則第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。

一份載有收購事項的詳情、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。

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收購Victor Crest的100%股本權益。Victor Crest間接持有於青島百盛的95.91%股本權益、大連百盛的100%股本權益及瀋陽百盛的100%股本權益。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

二零一二年八月二十七日

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

Victor Crest的100%股本權益，其間接持有：

1. 青島百盛的95.91%股本權益
2. 大連百盛的100%股本權益
3. 瀋陽百盛的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420,000,001元。代價的其組成如下：

- (a) 青島百盛的95.91%股本權益為人民幣340,000,000元；
- (b) 瀋陽百盛的100%股本權益為人民幣80,000,000元；及
- (c) 大連百盛的100%股本權益為人民幣1元

代價將全部以現金支付，具體的支付方式如下：

- (a) 於買賣協議簽立之日起3個營業日內，買方須向賣方支付現金按金，計人民幣42,000,000元；
- (b) 於完成日期之日起3個營業日內，買方須向賣方支付現金計人民幣252,000,000元；
- (c) 於完成日期之日起90日內，買方須按如下方式向賣方支付剩餘代價，計人民幣126,000,001元。

代價將以美元支付，其中按金支付按買賣協議簽立之日前的第3個營業日中國人民銀行公佈的人民幣與美元中間價換算為美元支付，其餘代價按支付日前的第3個營業日中國人民銀行公佈的人民幣與美元中間價調換成美元支付。

董事（不包括獨立非執行董事因其將會在考慮獨立財務顧問建議後出具意見）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(i)) 估值師對青島物業進行評估的市場價格為人民幣380,000,000元，青島百盛在採納評估後青島物業增值額約人民幣167,300,000元後的調整後淨資產為人民幣370,400,000；(ii) 瀋陽百盛的過往盈利及估值師按瀋陽百盛的100%股本權益所進行的經營估值為人民幣96,000,000元；及(iii) 大連百盛的過往虧損。

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Victor Crest及其附屬公司（包括Wide Crest、Wide Field、Parkson Venture、Sea Coral、青島百盛、大連百盛及瀋陽百盛）完成盡職審查，而買方對審查結果感到滿意；
- (b) 本公司就收購事項於臨時股東大會上取得其獨立股東的批准；
- (c) 完成青島百盛轉讓，並以賣方取得以下文檔為憑證：
 - 1) 青島市商務局簽發的批准證書，批准青島百盛轉讓及組織章程修訂顯示Parkson Venture為青島百盛的95.91%股本權益持有人；
 - 2) Parkson Venture為青島百盛的95.91%股本權益的擁有人的登記證明及工商行政管理局或其地方機關簽發新的業務營照；
- (d) 賣方同意簽署一份無條件的債權轉讓協議，將賣方及其關聯公司將應收Victor Crest、Wide Crest、Wide Field、Sea Coral、大連百盛及瀋陽百盛的全部債權於完成日或之前無條件的轉讓給買方以彌補大連百盛和瀋陽百盛的負淨資產值（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Victor Crest及Serbadagang的全部已發行股本的合法及實益擁有人。Victor Crest為Wide Crest 全部股本權益的唯一合法及實益擁有人，Wide Crest 則為Parkson Venture、Sea Coral 和 Wide Field 全部股本權益的唯一合法及實益擁有人。

Parkson Venture及Sebadagang現時分別為青島百盛的50%和45.91%股本權益的合法及實益擁有人。Wide Field為瀋陽百盛100%股本權益的唯一合法及實益擁有人，Sea Coral 為大連百盛100%股本權益的唯一合法及實益擁有人，根據青島百盛轉讓，Parkson Venture於完成日期屆滿或之前將成為青島百盛的95.91%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，而其就青島百盛、瀋陽百盛及大連百盛的投資成本，包括所提供的貸款各分別約為人民幣307,700,000元、人民幣40,000,000元及人民幣40,000,000元。

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35個城市的52家百貨店。本集團於該等百貨店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。

有關青島百盛、大連百盛及瀋陽百盛的歷史財務資料

青島百盛於一九九四年八月二十六日成立，為青島百盛百貨店及煙臺百盛百貨店的擁有人及經營者；大連百盛於二零零五年四月十五日成立，為大連百盛百貨店擁有人及經營者；瀋陽百盛於二零零三年十一月二十八日成立，為瀋陽百盛百貨店的擁有人及經營者。

根據中國公認會計原則編製及審核的有關青島百盛、大連百盛及瀋陽百盛分別截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止二個年度的歷史財務資料載列如下：

青島百盛

年份	截至十二月三十一日止財政年度（人民幣千元）					
	二零一零年			二零一一年		
	已審核	非持續經營 ³	不含非持續經營	已審核	非持續經營 ³	不含非持續經營
銷售所得款項總額 ¹	589,529	10,524	579,005	608,228	7,795	600,433
經營收益 ²	192,839	8,455	184,384	192,420	7,423	184,997
除稅前溢利（虧損）淨額	5,425	(8,082)	13,507	5,121	(20,713)	25,834
除稅後溢利（虧損）淨額	1,821	(8,082)	9,903	3,813	(20,713)	24,526
總資產	406,313	不適用	不適用	394,192	不適用	不適用
資產淨值	199,296	不適用	不適用	203,109	不適用	不適用

大連百盛

年份	截至十二月三十一日止財政年度（人民幣千元）	
	二零一零年	二零一一年
銷售所得款項總額 ¹	194,344	222,473
經營收益 ²	67,446	78,319
除稅前溢利（虧損）淨額	(6,902)	(196)
除稅後溢利（虧損）淨額	(6,902)	(196)
總資產	38,949	42,402
資產淨值	(23,551)	(23,747)

瀋陽百盛

年份	截至十二月三十一日止財政年度（人民幣千元）	
	二零一零年	二零一一年
銷售所得款項總額 ¹	321,906	395,189
經營收益 ²	76,455	88,974
除稅前溢利（虧損）淨額	7,601	15,555
除稅後溢利（虧損）淨額	7,601	15,555
總資產	54,822	80,842
資產淨值	(58,992)	(43,436)

- (1) 「銷售所得款項總額」包括直接銷售、特許專櫃銷售所得款項、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，不包含特許專櫃銷售所得款項。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。
- (3) 非持續經營指由青島百盛擁有和經營的嶗山愛客家超市已於二零一一年十月三十一日停業。
- (4) 根據二零一一年十二月三十一日的審計報告，青島百盛持有的青島物業帳面價值為人民幣212,700,000元。按照估值師對青島物業的評估價值人民幣380,000,000元，青島物業存在未記錄增值人民幣167,300,000元，如計入該增值則青島百盛於二零一一年十二月三十一日的調整後淨資產值將增加至人民幣370,400,000元。根據二零一二年六月三十日的管理層報告，青島百盛的淨資產為人民幣213,300,000元，青島物業的帳面價值為人民幣205,600,000元。按照估值師對青島物業的評估價值人民幣380,000,000元，青島物業存在未記錄增值人民幣174,400,000元，如計入該增值則青島百盛於二零一二年六月三十日的調整後淨資產值將增加至人民幣387,700,000元。
- (5) 作為收購完成的條件之一，賣方同意簽署一份無條件的債權轉讓協議，將賣方及其關聯公司將應收Victor Crest、Wide Crest、Wide Field、Sea Coral、大連百盛及瀋陽百盛的全部債權於完成日或之前無條件的轉讓給買方以彌補大連百盛和瀋陽百盛的負淨資產值（如有）。

進行收購事項的原因及好處

青島市位於中國山東省，是中國主要港口、旅遊和工業中心之一。於二零一一年，青島市人口超過760萬人、其生產總值達到人民幣6,615億元，人均生產總值約人民幣86,325元。青島市於二零一一年的零售銷售總額約為人民幣2,233億元，在過去五年平均增長超過16%。青島市於二零一一年的城市人均可支配收入為人民幣28,567元，較二零一零年增加14.3%。

煙臺市位於中國山東省東北方，是山東省第二大工業城，僅次於青島市。於二零一一年，煙

臺市人口超過650萬人、其生產總值達到人民幣4,907億元，人均生產總值約人民幣70,339元。煙臺市於二零一一年的零售銷售總額約為人民幣1,616億元，從二零零四年至今平均增長超過17%。煙臺市於二零一一年的城市人均可支配收入為人民幣26,542元，較二零一零年增加9.4%。

大連市是遼寧省第二大城市，僅次於瀋陽市。於二零一一年，大連市人口超過590萬人、其生產總值達到人民幣6,150億元，人均生產總值約人民幣91,287元。大連市於二零一一年的零售銷售總額約為人民幣1,925億元，從二零零四年至今平均增長超過15%。大連市於二零一一年的城市人均可支配收入為人民幣24,276元，較二零一零年增加14%。

瀋陽市是遼寧省的省會城市。於二零一一年，瀋陽市人口超過720萬人、其生產總值達到人民幣5,915億元，人均生產總值約人民幣72,637元。瀋陽市於二零一一年的零售銷售總額約為人民幣2,427億元，從二零零三年至今平均增長超過13.5%。瀋陽市於二零一一年的城市人均可支配收入為人民幣23,326元，較二零一零年增加13.5%。

綜合本公司的經營策略，管理層認為收購事項可即時提升本集團的增長及盈利能力外，其整合到本集團內會幫助被收購店更快速的提高經營和盈利能力。同時，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，從而分別鞏固在各個市場的地位。

董事（不包括獨立非執行董事因其將會在考慮獨立財務顧問建議後出具意見）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

賣方為本公司的主要股東PHB的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A.11（4）章的規定，賣方為關連人士。因此收購事項構成本公司一項關連交易。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，此收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易。收購事項須遵守上市規則第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，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及其聯繫人須於批准收購事項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）估值師出具的評估報告、收購事項的詳情、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，將於實際可行情況下盡快派發予各股東。

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Victor Crest、Wide Crest、Parkson Venture、Sea Coral 和 Wide Field的全部已發行股本、青島百盛95.91%

「聯繫人」	股本權益、大連百盛百盛100%股本權益及瀋陽百盛100%股本權益。 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（星期六或星期天除外）
「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十個營業日
「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420,000,001元，組成如下： (a) 青島百盛的95.91%股本權益為人民幣340,000,000元；及 (b) 瀋陽百盛的100%股本權益為人民幣80,000,000元。 (c) 大連百盛的100%股本權益為人民幣1元
「大連百盛」	指 大連時尚百盛商業發展有限公司，一家於二零零五年四月十五日於中國註冊成立的有限責任公司，由Sea Coral持有100%股本權益
「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
「大連百盛百貨店」	指 大連百盛百貨店，位於中國遼寧省大連市西崗區中山路261號，經營面積約30,900平方米
「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
「地區生產總值」	指 國內的生產總值
「本集團」	指 本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司
「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

「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Parkson Venture」	指 Parkson Venture Pte. Ltd.，一家於一九九三年五月二十六日根據新加坡法律註冊成立的有限公司
「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機板上市，為本公司的控股股東
「中國」	指 中華人民共和國
「買方」	指 百盛商業有限公司，本公司直接擁有的全資附屬公司
「青島百盛」	指 青島第一百盛有限公司，一家於一九九四年八月二十六日於中國註冊成立的中外合資企業，由Parkson Venture持有50%股本權益、Serbadagang持有45.51%股本權益及青島第一百貨店，以及獨立協力廠商持有4.09%股本權益。
「青島百盛百貨店」	指 青島百盛百貨店，位於中國山東省青島市市南區中山路44-60號，經營面積約28,900平方米
「青島百盛轉讓」	指 由Serbadagang向Parkson Venture轉讓持有青島百盛的45.51%股本權益
「青島物業」	指 青島百盛擁有土地使用權和房屋所有權的物業，建築面積約76,013平方米，目前由青島百盛百貨店使用
「人民幣」	指 中華人民共和國的法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指 買方與賣方於二零一二年八月二十七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，系PHB透過賣方間接擁有的全資附屬公司
「Serbadagang」	指 Serbadagang Holdings Sdn. Bhd.，一家於一九八五年四月二十五日根據馬來西亞法律註冊成立的有限公司，系PHB透過賣方間接擁有的全資附屬公司
「股東」	指 股份持有人
「瀋陽百盛」	指 瀋陽百盛購物廣場有限公司，一家於二零零三年十一月二十八日於中國註冊成立的有限責任公司，由Wide Field持有100%股本權益
「瀋陽百盛百貨店」	指 瀋陽百盛百貨店，位於中國遼寧省瀋陽市和平區中華路21號，經營面積約33,400平方米
「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
「美元」	指 美國的法定貨幣美元
「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
「Victor Crest」	指 Victor Crest Limited，一家於二零一零年二月八日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「Wide Crest」	指 Wide Crest Limited，一家於二零一零年二月八日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「Wide Field」	指 Wide Field International Limited，一家於二零一零年二月八日根據香港法律註冊成立的有限公司
「煙臺百盛百貨店」	指 煙臺百盛百貨店，位於中國山東省煙臺芝罘區南大街166號，經營面積約50,000平方米
「%」	指 百分比

承董事會命
百盛商業集團有限公司
鍾榮俊
董事總經理

二零一二年八月二十七日

於本公告刊發日期，拿都鍾榮俊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。