

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，並表明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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購股份的任何邀請或要約。



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

收購SIN CHENG的全部權益

買賣協議

董事會宣佈，於2010年10月11日，(i)本公司的全資附屬公司銀泰香港；(ii)堅信國際；(iii)恒基兆業地產；及(iv)本公司訂立買賣協議，據此，銀泰香港同意購買而堅信國際同意出售Sin Cheng (堅信國際的全資附屬公司)的全部股權，總代價為1,612,500,000港元。總代價將由銀泰香港促使本公司發行代價股份支付。

須予披露交易

由於若干適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。

緒言

董事會宣佈，於2010年10月11日，(i)本公司的全資附屬公司銀泰香港；(ii)堅信國際；(iii)恒基兆業地產；及(iv)本公司訂立買賣協議，據此，銀泰香港同意購買而堅信國際同意出售Sin Cheng (堅信國際的全資附屬公司)的全部股權，總代價為1,612,500,000港元。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期： 2010年10月11日

訂約方： (i) 銀泰香港
(ii) 堅信國際
(iii) 恒基兆業地產
(iv) 本公司

標的事項： 根據買賣協議，銀泰香港同意購買而堅信國際同意出售Sin Cheng的1,200,000股每股面值為1新加坡元的股份，相當於Sin Cheng的全部已發行股本。

代價： 代價為1,612,500,000港元，須根據下文所述作出調整。倘於2010年12月31日或之前經審核賬目備妥，(i)倘根據經審核賬目計算的經審核估值不低於代價的95%，則毋須作出調整，代價仍為1,612,500,000港元；及(ii)倘根據經審核賬目計算的經審核估值低於代價的95%，則收購事項代價將予調整，以使最終代價等於經審核估值。

付款： 根據買賣協議，總代價須於完成後以銀泰香港促使本公司發行代價股份（即147,664,835股新股份（受上述代價調整規限））的方式支付。假設自本公佈日期至發行代價股份日期期間不再發行新股份，則代價股份相當於(i)本公司於緊接發行代價股份前的已發行股本總數約8.38%；及(ii)本公司經發行代價股份擴大的經擴大已發行股本約7.74%。

代價股份將根據股東於本公司於2010年6月7日舉行的股東週年大會上批准的發行股份一般授權予以發行。

於發行後，代價股份將與全部現有股份享有同等地位。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

代價乃由各訂約方按公平原則磋商後釐定，並已考慮(其中包括)北京燕莎友誼的百貨店業務的估計市值及Sin Cheng就此持有的應佔權益以及北京燕莎友誼及Sin Cheng的總資產及未來發展潛力(經參考Sin Cheng及北京燕莎友誼的過往純利)。

先決條件： 協議各訂約方就完成買賣股權的責任須待(其中包括)以下條件達成後方可作實：

- (i) 根據買賣協議進行的交易符合相關上市規則規定及所有其他適用的法律及法規(包括但不限於上市規則規定的所有必需批准以及銀泰香港及本公司的組織章程大綱及細則)；
- (ii) 目標集團的所有附屬公司於彼等的日常業務中遵守適用的法律及法規及目標集團的業務並無重大不利變動；
- (iii) 銀泰香港根據買賣協議及遵照所有適用的法律及法規就收購事項取得所有必需批准；及
- (iv) 堅信國際及Sin Cheng已分別取得簽立及批准買賣協議的所有必需授權。

銀泰香港可豁免任何上述條件，惟第(i)項條件除外。堅信國際須向銀泰香港提供所有必需協助以促使達成第(i)項條件。

倘上述條件未能於2011年6月30日或之前達成或豁免，則收購事項將不予進行及買賣協議將告終止。

完成： 買賣協議須於上述「先決條件」一段所載的所有條件達成(或豁免)後第五個營業日完成。

於完成時，堅信國際須向銀泰香港交付銀泰香港將予購買的Sin Cheng股權的股票以及銀泰香港所要求的所有其他公司文件。銀泰香港須向堅信國際交付代價股份的股票。

委任非執行董事： 於收購事項完成後，堅信國際將有權提名李家傑先生為本公司的非執行董事候選人。

進行收購事項的理由及裨益

本集團一直積極物色收購具吸引力的百貨店資產的商機。董事擬進一步鞏固本集團的全國百貨店網絡覆蓋地域，從而進一步提升其競爭力，並認為收購事項實乃拓展本集團華北業務的良機。北京燕莎友誼(由Sin Cheng擁有50%股權)現時於北京經營及擁有三家百貨店，並於山西省太原經營及擁有一家百貨店。北京為國內主要零售市場，而太原為具巨大增長潛力的相對新興市場。董事對北京燕莎友誼的發展潛力持樂觀態度，並認為收購事項將提升本集團長遠的整體競爭力。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款乃按正常商業條款訂立，及有關收購事項實屬公平合理，並且符合股東整體利益。

收購事項完成後，Sin Cheng將成為本公司的全資附屬公司，而北京燕莎友誼(由Sin Cheng擁有50%股權)將入賬列作本集團的共同控制實體或聯營公司。

有關SIN CHENG及北京燕莎友誼的資料

Sin Cheng乃於新加坡註冊成立的有限公司，擁有北京燕莎友誼的50%股權。

北京燕莎友誼乃於中國成立的有限公司，主要在中國從事經營及管理百貨店的業務。

於截至2009年12月31日止兩個財政年度，Sin Cheng的經審核除稅前及除稅後純利如下：

於截至12月31日止財政年度	純利 新加坡元
2008年	(a) 除稅前：14,921,416
	(b) 除稅後：14,748,372
2009年	(a) 除稅前：14,268,533
	(b) 除稅後：12,607,202

有關銀泰香港及本集團的資料

銀泰香港乃於香港註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要從事投資控股業務。

本集團主要在中國從事經營及管理百貨店的業務。以銷售額計，本集團為浙江省最大的連鎖百貨店。

有關堅信國際及恒基兆業地產的資料

堅信國際乃於香港註冊成立的有限公司，為恒基兆業地產的間接全資附屬公司。堅信國際主要從事投資控股業務。

恒基兆業地產乃於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市。恒基兆業地產乃投資控股公司，其附屬公司的主要業務活動為物業發展及投資、建築工程、基建項目、酒店業務、財務、百貨業務、項目管理、投資控股及物業管理。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，堅信國際、恒基兆業地產及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則涵義

由於若干適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，並僅須遵守上市規則第14.34至14.38條申報及公佈規定。

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	銀泰香港根據買賣協議收購Sin Cheng的全部股權
「經審核賬目」	指	目標集團於2007年7月1日至2010年6月30日期間的經審核賬目
「經審核估值」	指	目標集團的協定估值，即等於目標集團於2009年7月1日至2010年6月30日期間的經審核純利(如經審核賬目所示)的50%乘15倍
「北京燕莎友誼」	指	北京燕莎友誼商城有限公司，於中國成立的有限公司，並由Sin Cheng及北京市友誼商業服務總公司各自持有50%權益
「董事會」	指	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的有限公司，其股份在聯交所上市
「代價」	指	1,612,500,000港元，即買賣協議各訂約方暫定的代價，並可根據買賣協議的條款予以調整
「代價股份」	指	將予發行作為收購事項代價的147,664,835股新股份
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒基兆業地產」	指	恒基兆業地產有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。恒基兆業地產為獨立第三方

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的第三方
「銀泰香港」	指	銀泰百貨(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「堅信國際」	指	堅信國際有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並為獨立第三方。堅信國際為恒基兆業地產的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買賣協議」	指	銀泰香港、堅信國際、恒基兆業地產及本公司訂立的日期為2010年10月11日的買賣協議
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「股東」	指	本公司股東
「Sin Cheng」	指	Sin Cheng Holdings PTE Ltd，於新加坡註冊成立的有限公司，並為堅信國際的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	Sin Cheng、其附屬公司及Sin Cheng共同控制的實體，包括北京燕莎友誼
「%」	指	百分比

承董事會命
銀泰百貨(集團)有限公司
主席
沈國軍

北京，2010年10月11日

於本公佈日期，本公司執行董事為沈國軍先生及程少良先生，本公司非執行董事為辛向東先生及黎輝先生，而本公司獨立非執行董事為于寧先生、周凡先生及石春貴先生。