

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，並表明概不就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。



銀泰百貨

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)

須予披露及關連交易
出售溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店及溫嶺銀泰置業的股權
及
收購溫嶺銀泰購物中心開發的股權

出售事項及收購事項

董事會宣佈於2013年1月9日，本公司、鑫泰投資與擔保人I訂立：

- (A) 溫嶺泰悅股權轉讓協議，據此(其中包括)，本公司同意出售而鑫泰投資同意以總現金代價人民幣189,000,000元購買溫嶺泰悅70%股權。上述轉讓完成後，溫嶺泰悅不再為本公司的附屬公司。此外，溫嶺泰悅將償還截至2012年11月30日止欠負本公司的股東貸款人民幣60,571,705元；
- (B) 溫嶺銀泰酒店股權轉讓協議，據此(其中包括)，本公司同意出售而鑫泰投資同意以總現金代價人民幣116,788,500元購買溫嶺銀泰酒店70%股權。上述轉讓完成後，溫嶺銀泰酒店不再為本公司的附屬公司。此外，溫嶺銀泰酒店將償還截至2012年11月30日止欠負本公司的股東貸款人民幣5,358,224元；及

(C) 溫嶺銀泰置業股權轉讓協議，據此(其中包括)，本公司同意出售而鑫泰投資同意以總現金代價人民幣99,786,400元購買溫嶺銀泰置業70%股權。上述轉讓完成後，溫嶺銀泰置業不再為本公司的附屬公司。此外，溫嶺銀泰置業將償還截至2012年11月30日止欠負本公司的股東貸款人民幣33,924,347元。

董事會亦宣佈於2013年1月9日，本公司、台州歐鑫及擔保人II訂立：

(D) 溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議，據此(其中包括)，台州歐鑫同意出售而本公司同意購買溫嶺銀泰購物中心開發30%股權，總現金代價為人民幣90,000,000元。上述轉讓完成後，溫嶺銀泰購物中心開發將成為本公司的全資附屬公司。此外，溫嶺銀泰購物中心開發將償還截至2012年11月30日止欠負台州歐鑫的股東貸款人民幣70,792,000元。

董事(獨立非執行董事除外，彼等於取得獨立財務顧問的意見前暫不作出意見)認為該等協議、出售事項及收購事項之條款均按一般商業條款於本集團日常業務過程中訂立；且該等協議、出售事項及收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則的影響

根據上市規則第14.22及14A.25條，該等協議項下交易須合併計算。

由於該等協議項下交易的若干適用百分比率合計超過5%惟少於25%，故該等協議項下交易合併計算根據上市規則構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關申報及公告的規定。

於該等協議日期，台州歐鑫分別為溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店、溫嶺銀泰置業及溫嶺銀泰購物中心開發的主要股東，故根據上市規則，台州歐鑫屬本公司關連人士。因此，該等協議項下交易構成本公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。股東特別大會將於切實可行的情況下盡快召開，期間將提呈

一項普通決議案供獨立股東考慮並酌情批准該等協議及其項下擬進行交易。概無股東於該等協議及其項下擬進行交易中擁有權益，故概無股東須就批准該等協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。股東特別大會上將以投票方式進行表決。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事。本公司將委任獨立財務顧問，以就出售事項及收購事項的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。獨立董事委員會將於取得獨立財務顧問的意見後，就出售事項及收購事項的條款是否公平合理以及出售事項及收購事項是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供推薦意見，該等意見將於本公司將編製及寄發的通函中披露。

預期寄發通函日期

鑑於預期本公司於刊發本公告後，將需要超過十五個營業日以取得及編製收錄於通函的相關資料，預期載有(其中包括)(i)出售事項及收購事項的進一步詳情；(ii)股東特別大會通告；(iii)獨立董事委員會就有關出售事項及收購事項的函件；(iv)獨立財務顧問就有關出售事項及收購事項的函件；及(v)按照上市規則規定的其他資料的通函將於2013年2月8日或之前寄發予股東。

溫嶺泰悅股權轉讓協議

日期

2013年1月9日

訂約各方

賣方：本公司

買方：鑫泰投資

鑫泰投資之擔保人：擔保人I

指涉事項

根據溫嶺泰悅股權轉讓協議，本公司同意(其中包括)出售而鑫泰投資同意購買溫嶺泰悅70%股權。

代價

溫嶺泰悅70%股權的代價為人民幣189,000,000元。

代價乃經公平磋商後，按一般商業條款並參考溫嶺泰悅股權的賬面值及台州歐鑫於溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議中承擔的責任而釐定。

償還股東貸款

溫嶺泰悅須償還截至2012年11月30日止欠負本公司的股東貸款金額人民幣60,571,705元。

付款期限

根據溫嶺泰悅股權轉讓協議，支付股權代價人民幣189,000,000元須按下列方式進行：

1. 股權代價中的人民幣160,792,000元須由鑫泰投資於本公司獲得股東批准訂立溫嶺泰悅股權轉讓協議起計30個營業日內支付予本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司；及
2. 餘下的人民幣28,208,000元須由鑫泰投資於2013年12月20日前支付予本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司。

鑫泰投資須自溫嶺泰悅股權轉讓協議日期起至悉數支付股權代價為止，向本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司按年支付12%資金佔用費。任何股權代價及資金佔用費的逾期付款按日利率萬分之五累計罰息。

溫嶺泰悅欠負本公司的股東貸款人民幣60,571,705元須在2013年12月20日前償還予本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司。

溫嶺泰悅須自溫嶺泰悅股權轉讓協議日期起至悉數償還股東貸款予本公司為止，向本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司按年支付12%資金佔用費。任何股東貸款及資金佔用費的逾期付款按日利率萬分之五累計罰息。

股權轉讓

本公司及鑫泰投資須協助溫嶺泰悅於支付股權代價及資金佔用費後十個營業日內開始進行以下事項的轉讓、批准、登記及備案手續：(i)本公司將其於溫嶺泰悅全部股權轉讓予鑫泰投資；(ii)溫嶺泰悅的組織章程大綱及細則的修訂；(iii)溫嶺泰悅現有董事及監事的辭任及溫嶺泰悅新董事及監事的委任。

完成上述轉讓事項所涉及的成本及開支將由溫嶺泰悅承擔。

抵押

溫嶺泰悅70%股權的代價、溫嶺泰悅償還予本公司的股東貸款、支付資金佔用費及任何逾期付款將由就鑫泰投資將持有的溫嶺泰悅70%股權及台州歐鑫持有的溫嶺泰悅30%股權所作股權質押作抵押。

擔保

擔保人I自鑫泰投資的責任到期後兩年期間內，向本公司擔保鑫泰投資履行溫嶺泰悅股權轉讓協議、其任何修訂及相關附表項下的責任。

生效日期

溫嶺泰悅股權轉讓協議將於以下較後者生效：(i)訂約各方授權代表簽署或加蓋公司印章簽署溫嶺泰悅股權轉讓協議；或(ii)本公司通過相關決議案或根據上市規則的規定取得相關股東批准及本公司作出必要的披露及公告。

於上述轉讓完成後，溫嶺泰悅不再為本公司的附屬公司。

溫嶺銀泰酒店股權轉讓協議

日期

2013年1月9日

訂約各方

賣方：本公司

買方：鑫泰投資

鑫泰投資之擔保人：擔保人I

指涉事項

根據溫嶺銀泰酒店股權轉讓協議，本公司同意(其中包括)出售而鑫泰投資同意購買溫嶺銀泰酒店70%股權。

代價

溫嶺銀泰酒店70%股權的代價為人民幣116,788,500元。

代價乃經公平磋商後，按一般商業條款並參考溫嶺銀泰酒店股權的賬面值及台州歐鑫於溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議中承擔的責任而釐定。

償還股東貸款

溫嶺銀泰酒店須償還截至2012年11月30日止欠負本公司的股東貸款金額人民幣5,358,224元。

付款期限

股權代價人民幣116,788,500元須由鑫泰投資在2014年6月20日前支付予本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司。

鑫泰投資須自溫嶺銀泰酒店股權轉讓協議日期起至悉數支付股權代價為止，向本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司按年支付12%資金佔用費。任何股權代價及資金佔用費的逾期付款按日利率萬分之五累計罰息。

溫嶺銀泰酒店欠負本公司的股東貸款人民幣5,358,224元須在2014年6月20日前償還予本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司。

溫嶺銀泰酒店須自溫嶺銀泰酒店股權轉讓協議日期起至悉數支付股東貸款予本公司為止，向本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司按年支付12%資金佔用費。任何股東貸款及資金佔用費的逾期付款按日利率萬分之五累計罰息。

股權轉讓

本公司及鑫泰投資須協助溫嶺銀泰酒店於支付股權代價及資金佔用費後十個營業日內開始進行以下事項的轉讓、批准、登記及備案手續：(i)本公司將其於溫嶺銀泰酒店全部股權轉讓予鑫泰投資；(ii)溫嶺銀泰酒店的組織章程大綱及細則的修訂；(iii)溫嶺銀泰酒店現有董事及監事的辭任及溫嶺銀泰酒店新董事及監事的委任。

完成上述轉讓事項所涉及的成本及開支將由溫嶺銀泰酒店承擔。

抵押

溫嶺銀泰酒店70%股權的代價、溫嶺銀泰酒店償還予本公司的股東貸款、支付資金佔用費及任何逾期付款將由就鑫泰投資將持有的溫嶺銀泰酒店70%股權及台州歐鑫持有的溫嶺銀泰酒店30%股權所作股權質押作抵押。

擔保

擔保人I自鑫泰投資的責任到期後兩年期間內，向本公司擔保鑫泰投資履行溫嶺銀泰酒店股權轉讓協議、其任何修訂及相關附表項下的責任。

生效日期

溫嶺銀泰酒店股權轉讓協議將於以下較後者生效：(i)訂約各方授權代表簽署或加蓋公司印章簽署溫嶺銀泰酒店股權轉讓協議；或(ii)本公司通過相關決議案或根據上市規則的規定取得相關股東批准及本公司作出必要的披露及公告。

於上述轉讓完成後，溫嶺銀泰酒店不再為本公司的附屬公司。

溫嶺銀泰置業股權轉讓協議

日期

2013年1月9日

訂約各方

賣方：本公司

買方：鑫泰投資

鑫泰投資之擔保人：擔保人I

指涉事項

根據溫嶺銀泰置業股權轉讓協議，本公司同意(其中包括)出售而鑫泰投資同意購買溫嶺銀泰置業70%股權。

代價

溫嶺銀泰置業70%股權的代價為人民幣99,786,400元。

代價乃經公平磋商後，按一般商業條款並參考溫嶺銀泰置業股權的賬面值及台州歐鑫於溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議中承擔的責任而釐定。

償還股東貸款

溫嶺銀泰置業須償還截至2012年11月30日止欠負本公司的股東貸款金額人民幣33,924,347元。

付款期限

根據溫嶺銀泰置業股權轉讓協議，支付股權代價人民幣99,786,400元須按下列方式進行：

- 1) 人民幣50,000,000元須由鑫泰投資於2013年6月20日前支付予本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司；及
- 2) 餘額人民幣49,786,400元須由鑫泰投資於2013年12月20日前支付予本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司。

鑫泰投資須自溫嶺銀泰置業股權轉讓協議日期起至悉數支付股權代價為止，向本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司按年支付12%資金佔用費。任何股權代價及資金佔用費的逾期付款按日利率萬分之五累計罰息。

溫嶺銀泰置業須按下列方式償還股東貸款人民幣33,924,347元：

- 1) 人民幣11,433,895元須由溫嶺銀泰置業於2013年12月20日前支付予本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司；及
- 2) 人民幣22,490,452元須由溫嶺銀泰置業於2014年6月20日前支付予本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司。

溫嶺銀泰置業須自溫嶺銀泰置業股權轉讓協議日期起至悉數支付股東貸款予本公司為止，向本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司按年支付12%資金佔用費。任何股東貸款及資金佔用費的逾期付款按日利率萬分之五累計罰息。

股權轉讓

本公司及鑫泰投資須協助溫嶺銀泰置業於支付股權代價及資金佔用費後十個營業日內開始進行以下事項的轉讓、批准、登記及備案手續：(i)本公司將其於溫嶺銀泰置業全部股權轉讓予鑫泰投資；(ii)溫嶺銀泰置業的組織章程大綱及細則的修訂；(iii)溫嶺銀泰置業現有董事及監事的辭任及溫嶺銀泰置業新董事及監事的委任。

完成上述轉讓事項所涉及的成本及開支將由溫嶺銀泰置業承擔。

抵押

溫嶺銀泰置業70%股權的代價、溫嶺銀泰置業償還予本公司的股東貸款、支付資金佔用費及任何逾期付款將由就鑫泰投資將持有的溫嶺銀泰置業70%股權及台州歐鑫持有的溫嶺銀泰置業30%股權所作股權質押作抵押。

擔保

擔保人I自鑫泰投資的責任到期後兩年期間內，向本公司擔保鑫泰投資履行溫嶺銀泰置業股權轉讓協議、其任何修訂及相關附表項下的責任。

生效日期

溫嶺銀泰置業股權轉讓協議將於以下較後者生效：(i)訂約各方授權代表簽署或加蓋公司印章簽署溫嶺銀泰置業股權轉讓協議；或(ii)本公司通過相關決議案或根據上市規則的規定取得相關股東批准及本公司作出必要的披露及公告。

於上述轉讓完成後，溫嶺銀泰置業不再為本公司的附屬公司。

溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議

日期

2013年1月9日

訂約各方

買方：本公司

賣方：台州歐鑫

台州歐鑫之擔保人：擔保人II

指涉事項

根據溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議，本公司同意(其中包括)購買而台州歐鑫同意出售溫嶺銀泰購物中心開發的30%股權。

代價

溫嶺銀泰購物中心開發30%股權的代價為人民幣90,000,000元。

代價乃經公平磋商後，按一般商業條款並參考溫嶺銀泰購物中心開發股權的賬面值而釐定。

償還股東貸款

溫嶺銀泰購物中心開發應償還截至2012年11月30日止欠負台州歐鑫的股東貸款人民幣70,792,000元。

溫嶺銀泰購物中心

根據溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議，台州歐鑫將負責按照本公司指定的標準及日程，管理、開發、興建及建設溫嶺銀泰購物中心直至竣工及負責溫嶺銀泰購物中心的一切建設成本。本集團將於溫嶺銀泰購物中心開設一個新購物中心。

付款期限

股權代價人民幣90,000,000元須由本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司於本公司獲得股東批准訂立溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議起計30個營業日內支付予台州歐鑫，並由出售溫嶺泰悅70%股權所得款項撥資。

本公司或本公司所指定的一間本公司附屬公司須自溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議日期起至悉數支付股權代價為止，按年支付12%資金佔用費予台州歐鑫。任何股權代價及資金佔用費的逾期付款按日利率萬分之五累計罰息。

溫嶺銀泰購物中心開發欠負台州歐鑫的股東貸款人民幣70,792,000元須於獲得本公司股東批准訂立溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議起計30個營業日內償還。

溫嶺銀泰購物中心開發須自溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議日期起至悉數支付台州歐鑫的股東貸款為止，按年支付12%資金佔用費予台州歐鑫。

股權轉讓

本公司及台州歐鑫須協助溫嶺銀泰購物中心開發於支付總代價後十個營業日內開始進行以下事項的轉讓、批准、登記及備案手續：(i)台州歐鑫將其於溫嶺銀泰購物中心開發的股權轉讓予本公司；(ii)溫嶺銀泰購物中心開發的組織章程大綱及細則的修訂；(iii)溫嶺銀泰購物中心開發現有董事及監事的辭任及溫嶺銀泰購物中心開發新董事及監事的委任。

完成上述轉讓事項所涉及的成本及開支將由溫嶺銀泰購物中心開發承擔。

擔保

擔保人II自台州歐鑫的責任到期後兩年期間內，向本公司擔保台州歐鑫履行溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議、其任何修訂及相關附表項下的責任。

生效日期

溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議將於以下較後者生效：(i)訂約各方授權代表簽署或加蓋公司印章簽署溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議；或(ii)本公司通過相關決議案或根據上市規則的規定取得相關股東批准及本公司作出必要的披露及公告。

該等協議乃互為條件，倘溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議並未生效，則溫嶺泰悅股權轉讓協議、溫嶺銀泰酒店股權轉讓協議及溫嶺銀泰置業股權轉讓協議將不會生效。

於上述轉讓完成後，溫嶺銀泰購物中心開發將成為本公司的全資附屬公司。

訂立出售事項及收購事項的理由及裨益

溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店、溫嶺銀泰置業及溫嶺銀泰購物中心開發的主要業務分別為開發溫嶺項目中的1)住宅物業、商用物業、泊車位、2)酒店、服務式公寓、3)住宅物業、商用物業、辦公樓、泊車位及4)購物中心部分。本集團認為出售其分別於溫嶺泰悅、溫嶺銀

泰酒店及溫嶺銀泰置業的70%股權及同時收購溫嶺銀泰購物中心開發的30%少數股東權益將使本集團專注其經營百貨店的核心業務。

預期出售事項及全面竣工的溫嶺銀泰購物中心實現的未經審核除稅前總收益約人民幣500,000,000元，包括1)出售事項應收代價與出售的股權賬面值之差額及2)台州歐鑫將建溫嶺銀泰購物中心的估值。

出售事項所得款項淨額將用作本集團的額外營運資金，以尋求其他商機鞏固其經營及管理百貨店的核心業務。

台州歐鑫所擁有溫嶺銀泰購物中心開發的30%股權的原收購成本為人民幣90,000,000元(即台州歐鑫於溫嶺銀泰購物中心開發所出資的註冊資本)。

董事(獨立非執行董事除外，彼等於取得獨立財務顧問的意見前暫不作出意見)認為該等協議、出售事項及收購事項之條款均按一般商業條款於本集團日常業務過程中訂立；且該等協議、出售事項及收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.22及14A.25條，該等協議項下交易須合併計算。

由於該等協議項下交易的若干適用百分比率合計超過5%惟少於25%，故該等協議項下交易合併計算根據上市規則構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關申報及公告規定。

於該等協議日期，台州歐鑫分別為溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店、溫嶺銀泰置業及溫嶺銀泰購物中心開發的主要股東，故根據上市規則台州歐鑫屬本公司關連人士。因此，該等協議項下交易構成本公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。股東特別大會將於切實可行的情況下盡快召開，期間將提呈一項普通決議

案供獨立股東考慮並酌情批准該等協議及其項下擬進行交易。概無股東於該等協議及其項下擬進行交易中擁有權益，故概無股東須就批准該等協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。股東特別大會上將以投票方式進行表決。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事。本公司將委任獨立財務顧問，以就出售事項及收購事項的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。獨立董事委員會將於取得獨立財務顧問的意見後，就出售事項及收購事項的條款是否公平合理以及出售事項及收購事項是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供推薦意見，該等意見將於本公司將編製及寄發的通函中披露。

預期寄發通函日期

鑑於本公司於刊發本公告後，預期將需要超過十五個營業日以取得及編製收錄於通函的相關資料，預期載有(其中包括)(i)出售事項及收購事項的進一步詳情；(ii)股東特別大會通告；(iii)獨立董事委員會就有關出售事項及收購事項的函件；(iv)獨立財務顧問就有關出售事項及收購事項的函件；及(v)按照上市規則規定的其他資料的通函將於2013年2月8日或之前寄發予股東。

有關溫嶺泰悅的資料

溫嶺泰悅的主要業務為開發溫嶺項目中總地面面積約38,096平方米的住宅物業、商用物業及泊車位部分。溫嶺泰悅於2011年12月13日成立。

根據溫嶺泰悅自其註冊成立之日起至2011年12月31日止的未經審核財務報表，溫嶺泰悅於2011年12月31日的資產淨值為人民幣269,914,000元。溫嶺泰悅自其註冊成立之日起至2011年12月31日止的未經審核除稅前及除稅後虧損淨額(按中國企業會計準則編製)均為人民幣86,000元。

根據溫嶺泰悅截至2012年11月30日止十一個月的未經審核管理賬目，溫嶺泰悅於2012年11月30日的資產淨值為人民幣269,114,527元。溫嶺泰悅截至2012年11月30日止十一個月的未經審核除稅前及除稅後虧損淨額(按中國企業會計準則編製)均為人民幣799,473元。

於該等協議日期，本公司董事陳曉東先生同時擔任溫嶺泰悅董事。

有關溫嶺銀泰酒店的資料

溫嶺銀泰酒店的主要業務為開發溫嶺項目中總地面面積約38,443平方米的酒店、服務式公寓及泊車位部分。溫嶺銀泰酒店於2012年5月4日成立。

根據溫嶺銀泰酒店自其註冊成立之日起至2012年11月30日止的未經審核管理賬目，溫嶺銀泰酒店於2012年11月30日的資產淨值為人民幣137,608,000元。溫嶺銀泰酒店於截至2012年11月30日止十一個月的未經審核除稅前及除稅後純利(按中國企業會計準則編製)均為零。

於該等協議日期，本公司董事陳曉東先生同時擔任溫嶺銀泰酒店董事。

有關溫嶺銀泰置業的資料

溫嶺銀泰置業的主要業務為開發溫嶺項目中總地面面積約25,812平方米的住宅物業、商用物業、辦公大樓及泊車位部分。溫嶺銀泰置業於2011年12月13日成立。

根據溫嶺銀泰置業自其註冊成立之日起至2011年12月31日止的未經審核財務報表，溫嶺銀泰置業於2011年12月31日的資產淨值為人民幣142,471,000元。溫嶺銀泰置業自其註冊成立之日起至2011年12月31日止的未經審核除稅前及除稅後虧損淨額(按中國企業會計準則編製)均為人民幣81,000元。

根據溫嶺銀泰置業截至2012年11月30日止十一個月的未經審核管理賬目，溫嶺銀泰置業於2012年11月30日的資產淨值為人民幣141,878,341元。溫嶺銀泰置業截至2012年11月30日止十一個月的未經審核除稅前及除稅後虧損淨額(按中國企業會計準則編製)均為人民幣592,659元。

於該等協議日期，本公司董事陳曉東先生同時擔任溫嶺銀泰置業董事。

有關溫嶺銀泰購物中心開發的資料

溫嶺銀泰購物中心開發的主要業務為開發溫嶺項目中總地面面積約32,216平方米的購物中心及辦公大樓部分。溫嶺銀泰購物中心開發於2011年3月23日成立。溫嶺銀泰購物中心開發的全資附屬公司臨海銀泰購物中心開發有限公司乃於2012年2月10日成立，及主要從事中國浙江省台州市百貨店項目的開發。

根據溫嶺銀泰購物中心開發自其註冊成立之日起至2011年12月31日止的經審核財務報表，溫嶺銀泰購物中心開發於2011年12月31日的資產淨值為人民幣293,230,486元。溫嶺銀泰購物中心開發自其註冊成立之日起至2011年12月31日止的經審核除稅前及除稅後虧損淨額(按中國企業會計準則編製)均為人民幣6,803,502元。

根據溫嶺銀泰購物中心開發截至2012年11月30日止十一個月的未經審核綜合管理賬目，溫嶺銀泰購物中心開發於2012年11月30日的資產淨值為人民幣287,621,241元。溫嶺銀泰購物中心開發截至2012年11月30日止十一個月的未經審核綜合除稅前及除稅後虧損淨額(按中國企業會計準則編製)均為人民幣5,609,245元。

於該等協議日期，本公司董事陳曉東先生同時擔任溫嶺銀泰購物中心董事。

有關台州歐鑫及鑫泰投資的資料

台州歐鑫於2010年9月7日在中國註冊成立，林文清先生、鄒建慶先生、鑫泰投資有限公司(一家於中國註冊成立及由林文清先生控制的公司)及台州歐士凱時代置業有限公司(一家於中國註冊成立的公司，鄒建慶先生及其家庭成員分別持有40%股權)分別擁有該公司16.6%、16.6%、33.4%及33.4%權益。台州歐鑫的主要業務為中國物業開發。

鑫泰投資乃於英屬處女群島註冊成立的公司，由林文清先生全資擁有，主要從事投資控股。

緊接完成出售事項及收購事項前，本公司及台州歐鑫分別於溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店、溫嶺銀泰置業及溫嶺銀泰購物中心開發擁有70%及30%權益。

有關本集團的資料

本集團的主要業務為經營及管理百貨店。以銷售額計算，本集團為中國浙江省內最大的百貨連鎖企業。

釋義

「收購事項」	指	本公司根據溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議收購溫嶺銀泰購物中心開發30%權益
「該等協議」	指	溫嶺泰悅股權轉讓協議、溫嶺銀泰酒店股權轉讓協議、溫嶺銀泰置業股權轉讓協議及溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議的統稱
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	銀泰百貨(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司分別根據溫嶺泰悅股權轉讓協議、溫嶺銀泰酒店股權轉讓協議及溫嶺銀泰置業股權轉讓協議出售於溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店及溫嶺銀泰置業的70%權益事宜的統稱
「股東特別大會」	指	為考慮及酌情批准該等協議及其項下擬進行的交易而將召開及舉行的本公司股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司(定義見上市規則)
「擔保人I」	指	台州歐鑫的董事兼股東林文清先生、鄒建慶先生及台州歐鑫的統稱

「擔保人II」	指 台州歐鑫的董事兼股東林文清先生、鄒建慶先生及鑫泰投資的統稱
「獨立董事委員會」	指 由獨立非執行董事包括石春貴先生、于寧先生及周凡先生組成的委員會，其成立目的為就出售事項及收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指 獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，獲委任以根據上市規則就出售事項及收購事項提供意見
「獨立股東」	指 倘召開股東大會批准出售事項及收購事項，毋須根據上市規則放棄表決的股東
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「林文清先生」	指 林文清先生，台州歐鑫董事兼主要股東，鑫泰投資唯一董事兼唯一股東
「中國」	指 中華人民共和國
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「台州歐鑫」	指 台州歐鑫投資有限公司，於2010年9月7日在中國註冊成立的公司，林文清先生、鄒建慶先生、鑫泰投資有限公司(一家於中國註冊成立的公司)及台州歐士凱時代置業有限公司分別擁有其16.6%、16.6%、33.4%及33.4%權益
「溫嶺銀泰酒店」	指 溫嶺銀泰酒店開發有限公司，於2012年5月4日在中國註冊成立的公司，本公司及台州歐鑫分別擁有其70%及30%權益

「溫嶺銀泰酒店股權轉讓協議」	指	本公司、鑫泰投資與擔保人I於2013年1月9日訂立的股權轉讓協議，內容有關本公司向鑫泰投資出售溫嶺銀泰酒店70%股權
「溫嶺銀泰購物中心」	指	將於溫嶺銀泰購物中心開發所擁有的土地上興建的購物中心，預計總建築面積為100,000平方米，屬溫嶺項目的一部分
「溫嶺銀泰購物中心開發」	指	溫嶺銀泰購物中心開發有限公司，於2011年3月23日在中國註冊成立的公司，本公司及台州歐鑫分別擁有其70%及30%權益
「溫嶺銀泰購物中心開發股權轉讓協議」	指	本公司、台州歐鑫與擔保人II於2013年1月9日訂立的股權轉讓協議，內容有關本公司向台州歐鑫購買溫嶺銀泰購物中心開發30%股權
「溫嶺銀泰置業」	指	溫嶺銀泰置業有限公司，於2011年12月13日在中國註冊成立的公司，本公司及台州歐鑫分別擁有其70%及30%權益
「溫嶺銀泰置業股權轉讓協議」	指	本公司、鑫泰投資與擔保人I於2013年1月9日訂立的股權轉讓協議，內容有關本公司向鑫泰投資出售溫嶺銀泰置業70%股權
「溫嶺項目」	指	位於中國浙江省溫嶺市新城中華路與九龍大道交匯處的開發項目，總地面面積約490,000平方米，開發項目包括住宅物業、商用物業、泊車位、酒店、服務式公寓、辦公大樓及購物中心，項目的開發由溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店、溫嶺銀泰置業及溫嶺銀泰購物中心開發負責
「溫嶺泰悅」	指	溫嶺泰悅房地產開發公司，於2011年12月13日在中國註冊成立的公司，本公司及台州歐鑫分別擁有其70%及30%權益

「溫嶺泰悅股權轉讓協議」	指	本公司、鑫泰投資與擔保人I於2013年1月9日訂立的股權轉讓協議，內容有關本公司向鑫泰投資出售溫嶺泰悅70%股權
「鑫泰投資」	指	鑫泰投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，由林文清先生全資擁有
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
銀泰百貨(集團)有限公司
 主席
沈國軍

北京，2013年1月10日

於本公告日期，本公司執行董事為沈國軍先生及陳曉東先生，本公司非執行董事為辛向東先生、李家傑先生及劉東先生，而本公司獨立非執行董事為石春貴先生、于寧先生及周凡先生。

網站：www.intime.com.cn