

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。



# 銀泰商業

**INTIME RETAIL (GROUP) COMPANY LIMITED**

**銀泰商業(集團)有限公司**

(前稱銀泰百貨(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)

## 持續關連交易 城西補充協議 及 城西租約

茲提述本公司於2011年5月31日刊發的該公告。

董事會宣佈，(i)於2013年7月15日，本公司的間接全資附屬公司浙江銀泰與浙江富強及杭州銀泰訂立城西補充協議，以補充及修訂合作開發協議；及(ii)於2013年7月15日，銀泰三江與浙江富強及杭州銀泰根據城西補充協議訂立城西租約。

沈先生擁有北京國俊全部股權，而北京國俊擁有中國銀泰75%股權。中國銀泰分別於浙江富強及杭州銀泰擁有70%及72%股權。由於沈先生為本公司執行董事兼主席，故根據上市規則，浙江富強及杭州銀泰均為本公司的關連人士。

誠如該公告所披露，合作開發協議項下的交易根據上市規則第14A章構成本公司的財務資助及持續關連交易。根據上市規則第14A.36(2)條，由於根據城西補充協議導致合作開發協議重大條款出現變更，故本公司須重新遵守上市規則第14A.35(3)條項下的公告規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，城西補充協議乃按一般商業條款訂立，而城西補充協議及據此擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

根據城西租約條款，銀泰三江將獲得自目標物業交付予銀泰三江起計兩年的免租期，故於截至2014年12月31日止兩個年度，銀泰三江並無應付租金。於截至2015年12月31日止年度，城西租約項下交易的年度上限為人民幣10,000,000元。由於城西租約項下交易乃按一般商業條款訂立，且城西租約的各項適用百分比率未超過5%，故於截至2015年12月31日止三個年度，城西租約項下交易僅須遵守上市規則14A章第14A.45至14A.47條所載的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，城西租約及據此擬進行之交易乃基於一般商業條款及在本公司日常業務過程中訂立，且屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

茲提述本公司於2011年5月31日刊發的公告(「**該公告**」)。除另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

## **城西補充協議**

董事會宣佈，於2013年7月15日，本公司的間接全資附屬公司浙江銀泰與浙江富強及杭州銀泰訂立城西補充協議，以補充及修訂合作開發協議。根據城西補充協議，訂約各方同意補充及修訂合作開發協議，內容如下：

### **優先租賃權**

根據原合作開發協議，浙江銀泰享有優先租賃權。倘浙江銀泰租賃目標物業，須簽定獨立的租賃合同，該租賃合同應訂明目標物業須於2013年1月31日前完成交付。

根據城西補充協議，優先租賃權將以浙江富強及杭州銀泰(作為出租方)與浙江銀泰或浙江銀泰之一間連屬公司(作為承租方)訂立的租賃合同執行，據此，(a)目標物業須於2013年7月16日前完成交付；(b)承租人應以不超過20年租賃期限租賃目標物業，於目標物業交

付後享有兩年免租期；(c)租賃款項於租賃期第三年開始支付。於2013年7月15日，浙江銀泰以銀泰三江與浙江富強及杭州銀泰訂立城西租約執行優先租賃權。有關城西租約的詳情請參閱下文「城西租約」一節。

## **償還資金**

根據原合作開發協議，於簽訂有關合作開發協議項下擬進行的優先租賃權的租賃合同後，浙江富強及杭州銀泰應於10日內償還浙江銀泰根據合作開發協議提供的資金的50%且於一年內償還餘下50%的餘額。未償還的資金佔用費應繼續累計及支付，直至悉數償還為止。

根據城西補充協議，於城西補充協議生效之日後，浙江富強及杭州銀泰應於十五(15)個工作日內償還浙江銀泰根據合作開發協議提供的資金的25%且於六個月內償還餘下75%的餘額。未償還的資金佔用費應繼續累計及支付，直至悉數償還為止。

## **優先權**

根據原合作開發協議，倘浙江銀泰行使優先權，有關商品房預售合同應訂明(其中包括)目標物業須於2013年1月31日前完成交付。

根據城西補充協議，浙江銀泰優先權的行使期將延長至不遲於2017年6月30日。優先權的其他條款保持不變。於行使優先租賃權後，浙江銀泰仍可行使其優先權以購買目標物業。

除上文所披露者外，合作開發協議的條款並無其他重大變動。有關合作開發協議項下交易的截至2013年12月31日止年度的年度上限保持不變。

## 城西租約

董事會宣佈，於2013年7月15日，銀泰三江與浙江富強及杭州銀泰根據城西補充協議訂立城西租約。城西租約的詳情如下：

- 日期： 2013年7月15日
- 訂約各方： (1) 浙江富強及杭州銀泰(作為業主(「業主」))  
(2) 銀泰三江(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)
- 指涉事項： 根據城西租約，銀泰三江同意向業主租賃目標物業
- 目標物業： 位於中國杭州市拱墅區豐潭路與萍水路交界的城西銀泰城地下一層及地上一層、二層、三層及四層，總建築面積為24,416平方米
- 租期： 自交付目標物業予銀泰三江之日(預期將不遲於2013年7月16日)起計20年。銀泰三江有權於城西租約屆滿後按相同條款續約，除非任何第三方向業主提供更優條款以租賃目標物業，在此情況下，銀泰三江擁有優先權按相關第三方所提供之相同租金及條款繼續租賃目標物業。
- 根據城西租約，於向銀泰三江交付目標物業後每三年，城西租約須獲得本公司股東批准(倘上市規則規定)。倘本公司未就城西租約項下擬進行的交易獲得股東批准(倘需要)，銀泰三江有權終止城西租約而無須就違反合約承擔任何責任(包括於免租期支付任何租金的任何責任)。
- 租金： 目標物業的租金包括兩部分：
- (1) 就銀泰三江將不會再分租的區域而言：銀泰三江年度銷售收入淨額的5%；及

(2) 就銀泰三江進一步分租的區域而言：銀泰三江年度營業收入淨額的5%

免租期： 根據城西租約的條款，銀泰三江將享有免租期，自交付目標物業予銀泰三江(預期將不遲於2013年7月16日)起計兩年。

支付租金： 於每季度開始前五日內通過銀行轉賬進行季度預付款

用途： 銀泰三江開設百貨店

重續： 倘訂約各方擬於屆滿後重續城西租約，訂約各方須於屆滿日期前六個月進行磋商，且須於屆滿日期前不遲於三個月訂立新租約。

## 年度上限及日後概況

根據城西租約的條款，銀泰三江將享有免租期，自交付目標物業予銀泰三江起計兩年。因此，銀泰三江於截至2014年12月31日止兩個年度毋須支付租金。截至2015年12月31日止年度，基於銀泰三江的預測銷售收入及營業收入，預期城西租約項下的租賃款項將不會超過人民幣10,000,000元。

本公司將每三年檢討城西租約項下的年度上限，而截至2018年12月31日止三個年度的上限金額將於2015年底前釐定。於城西租約年期內，倘上限金額將導致城西租約項下的交易觸發上市規則第14A章項下有關公佈、申報及獨立股東批准的規定，則本公司將適當地遵守上市規則第14A章項下當時適用的規定。

## 訂立城西補充協議及城西租約的理由及裨益

通過訂立城西補充協議，本集團延長可行使合作開發協議項下優先權的時間至2017年6月30日，同時取得租約以在前景廣闊的市場開設新店。藉此，本集團將保留現金資源以為2013年及2014年的近期主要債務還款提供資金。本集團亦可於未來三年按有利的租約條

款開設主題百貨店，並將可於2017年6月30日前就是否行使優先權作出更明智的決定，從而降低本集團戰略擴張的營運風險。此外，浙江富強及杭州銀泰將有更多時間籌備有關目標物業的地方批准程序及取得政府牌照，此舉於或倘本集團決定行使其優先權時將有助於順利執行。

誠如該公告所披露，目標物業位於中國杭州西部的黃金地區，該地區為已開發且人口高度密集的市區，但並無任何大型高級購物商場。通過行使優先租賃權及訂立城西租約，本集團將可實現其於杭州西部開設商店的戰略目標，並進一步鞏固其作為浙江省百貨店經營商的領導地位。

董事(包括獨立非執行董事)認為，城西補充協議乃按一般商業條款訂立，而城西補充協議及據此擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，城西租約及據此擬進行之交易乃基於一般商業條款及在本公司日常業務過程中訂立，且屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於沈國軍先生於城西補充協議及城西租約項下的交易中擁有重大權益，彼已於董事會會議上就批准城西補充協議及城西租約及其項下的交易放棄投票。

### **獨立財務顧問的意見及遵守上市規則第14A.35(1)條**

上市規則第14A.35(1)條規定，規管持續關連交易的協議年期不得超過三年，惟於特別情況下，因有關交易的性質所限而規定合約期須超過三年者除外。因此，滙盈融資有限公司(「**滙盈融資**」)已獲委任為本公司的獨立財務顧問，以闡述城西租約的期限較長的原因，並確認按有關期限訂立符合該類租賃協議的一般商業慣例。

由於城西租約年期為20年，於評估其按有關期限訂立是否符合該類租賃協議的一般商業慣例，滙盈融資已審閱(i)城西租約；(ii)本集團與獨立第三方就經營中國的百貨店或商場訂立的若干現有租賃協議(「**集團公司之租約**」)；及(iii)與於聯交所上市的其他公司與彼等各自的關連人士就於中國經營年期超過三年的百貨店訂立的若干租賃協議(「**可資比較租約**」)有關的公告或招股章程。經考慮可資比較租約的公司亦從事於中國經營百貨店業

務，滙盈融資認為，將集團公司之租約及可資比較租約條款與城西租約進行比較實屬合理且為達成其按有關期限訂立是否符合該類租賃協議的一般商業慣例的意見提供依據。滙盈融資注意到，集團公司之租約的期限介乎3年至20年不等；而可資比較租約的期限則介乎2年至30年不等，城西租約的期限屬於集團公司之租約及可資比較租約的範圍。

滙盈融資亦與本公司管理層討論城西租約項下更長期限訂立的主要原因並獲告知如下因素：

- (1) 根據中國國家統計局發佈的數據，2012年中國國內生產總值初步核算結果呈現約7.8%的增長，其中消費品零售銷售總額較2011年上升約14.3%。於2013年首五個月，消費品零售銷售總額平均上升約12.6%；
- (2) 中國浙江省的零售消費穩步增長，根據浙江省統計局的網站，2013年第一季度零售消費錄得增長約10.3%。尤其是，根據杭州市統計局資料，於2013年首五個月，杭州市消費品零售總額錄得增長約12.2%。誠如該公告所披露，目標物業位於中國杭州西部的黃金地區，該地區為已開發且人口高度密集的市區，但並無任何大型高級購物商場。通過訂立城西租約，本集團將可實現其於杭州西部開設商店的戰略目標，並進一步鞏固其作為浙江省百貨店經營商的領導地位；
- (3) 董事認為，在同一地點經營百貨店的時間越長，將有助形成客戶忠誠度，從而為本集團帶來穩定的收入來源。由於本集團的主要業務活動性質為營運及管理百貨店，故本集團眾多附屬公司均已訂立長期租賃協議以確保佔據策略性地點；及
- (4) 城西租約的期限較長將令本集團可避免不必要的業務營運中斷及維持其百貨店的長期發展，並將盡量降低業務不確定性(包括將百貨店搬遷至新地點而引致的短期內客戶流失及租金可能上漲)，有利於本集團規劃中國百貨店的長遠發展。

基於上述分析，滙盈融資認為城西租約年期超過三年，按有關期限訂立符合該類租賃協議的一般商業慣例。

## **浙江銀泰及銀泰三江的資料**

浙江銀泰為本公司的間接全資附屬公司，主要業務為百貨店經營。

銀泰三江為本公司的間接全資附屬公司，主要業務為百貨店經營。

## **浙江富強及杭州銀泰的資料**

浙江富強由中國銀泰及阮家橋合作社分別擁有70%及30%權益。浙江富強的主要業務為在中國開發商業物業。杭州銀泰由中國銀泰及阮家橋合作社分別擁有72%及28%權益。阮家橋合作社為從事開發杭州物業的本地商業機構及獨立第三方。杭州銀泰的主要業務為在中國持有及開發物業。浙江富強及杭州銀泰各自為本公司的關連人士。

## **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最大的百貨連鎖店。

## **上市規則的影響**

沈先生擁有北京國俊全部股權，而北京國俊擁有中國銀泰75%股權。中國銀泰分別於浙江富強及杭州銀泰擁有70%及72%股權。由於沈先生為本公司執行董事兼主席，故根據上市規則，浙江富強及杭州銀泰均為本公司的關連人士。

## **城西補充協議**

誠如該公告所披露，合作開發協議項下的交易根據上市規則第14A章構成本公司的財務資助及持續關連交易。根據上市規則第14A.36(2)條，由於根據城西補充協議導致合作開發協議重大條款出現變更，故本公司須重新遵守上市規則第14A.35(3)條項下的公告規定。

## **城西租約**

根據城西租約條款，銀泰三江將獲得自目標物業交付予銀泰三江起計兩年的免租期，故於截至2014年12月31日止兩個年度，銀泰三江並無應付租金。於截至2015年12月31日止年度，城西租約項下交易的年度上限為人民幣10,000,000元。由於城西租約項下交易乃按



一般商業條款訂立，且城西租約的各項適用百分比率未超過5%，故於截至2015年12月31日止三個年度，城西租約項下交易僅須遵守上市規則14A章第14A.45至14A.47條所載的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「城西租約」	指	日期為2013年7月15日的租賃協議，據此，銀泰三江將自浙江富強及杭州銀泰租賃目標物業
「城西補充協議」	指	就浙江銀泰、浙江富強及杭州銀泰間訂立的合作開發協議於2013年7月15日訂立的補充協議
「本公司」	指	銀泰商業(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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「銀泰三江」	指	杭州銀泰三江商業發展有限公司，根據中國法律成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「沈先生」	指	沈國軍，本公司執行董事兼主席
「中國」	指	中華人民共和國

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公告日期，本公司的執行董事為沈國軍先生及陳曉東先生，本公司的非執行董事為辛向東先生、劉東先生及王聯章先生，而本公司的獨立非執行董事為石春貴先生、于寧先生及周凡先生。

承董事會命  
**銀泰商業(集團)有限公司**  
 主席  
**沈國軍**

北京，2013年7月15日  
 網站：[www.intime.com.cn](http://www.intime.com.cn)