

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)

須予披露交易 收購雙全大廈的物業所有權及其土地使用權

董事會欣然宣佈，本公司透過其全資間接附屬公司與賣方已訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買雙全大廈的物業所有權及其土地使用權。購買代價為人民幣 1,128,000,000 元(可予調整)。

根據上市規則第 14 章規定，收購事項適用的百分比率高於 5%但低於 25%，據此，收購事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則中有關申報及公佈的規定。

買賣協議

日期

二零零九年一月十五日

訂約方

賣方：北京雙全房地產開發有限公司

買方：北京華德盛物業管理有限公司

收購事項

雙全大廈的物業所有權及其土地使用權。

雙全大廈為賣方于雙全中心所開發的商業配套發展項目「雙全項目」的一部分。雙全項目所涉及的土地總面積約 54,000 平方米，其中雙全大廈所占土地面積約 14,347 平方米（又稱 S1），而其預測建築面積約 62,720 平方米，其中約 51,120 平方米為零售用途，其餘約 11,600 平方米為停車場。雙全大廈有十一個樓層（含三個地下層和

一個屋頂附屬樓)。目前除主體結構已完成外，雙全大廈的建設工程仍在進行中，賣方承諾將於二零零九年九月五日前竣工並將雙全大廈交付于買方。

雙全項目竣工後，雙全中心將就個別物業所占土地面積依法分割成四個部份，分別稱為 S1, S2, S3 及 S4，而連接該四棟物業的土地，則將為眾物業擁有人共同使用。雙全中心的土地使用權的期限為 40 年，於二零四四年八月三十日到期。目前雙全中心的土地使用權證上尚記有兩份以民生銀行為抵押權人的抵押權益，即抵押一和抵押二。

收購事項的代價及條件

收購代價

收購事項的總代價為人民幣 1,128,000,000 元（可予調整）。收購代價應按以下方式調整：

雙全大廈交付時，按面積測繪報告所述，如果雙全大廈的實測建築面積少於 62,720 平方米，並且，誤差面積超過 300 平方米的，對於超出的部分，賣方應當按照人民幣 17984.75 元/平方米的單價向買方返還該誤差面積的房價款。如果雙全大廈實測建築面積大於 62,720 平方米，無論誤差為多少，買方無需就超出部分面積向賣方補交任何房價款，並且，超出部分面積的產權歸買方所有。

收購代價是由買賣雙方參考一家國際地產評估公司DTZ對雙全大廈的市場價值所做出評估並經公平磋商後釐定的。DTZ是採用市場直接比較法及資金流程折現法進行估值，並參考同類物業之市場價格和預計的租金收入來進行該物業的評估。根據DTZ對物業權益市值的評估意見，雙全大廈的市場價值為人民幣1,190,000,000元。

根據以上原則，董事會認為收購代價是公平合理的，且符合一般商業條款。收購代價將由本集團內部資源撥付。

付款方式

買方按照以下付款方式、期限及順序向賣方支付合計為人民幣 1,128,000,000 元的收購代價：

- (a) 買賣協定簽署後的 5 個工作日內，人民幣 30,000,000 元。
- (b) 賣方在北京市建設委員會所屬的北京市房地產交易管理系統上完成商品房預售合同網上聯機備案後的 5 個工作日內，人民幣 70,000,000 元。
- (c) 以下條件全部滿足後的 5 個工作日內，人民幣 400,000,000 元：
 - (i) 買方、賣方、北京百盛與民生銀行已經簽署一份協議，並對以下主要事項進行約定：（1）賣方應當在收到買方支付的人民幣 400,000,000 元後的 5 個工作日內，將該款項用於償還其向民生銀行的借款；（2）民生銀行在收到賣方的上述款項之日起的 5 個工作日內，解除和注銷抵押一；
 - (ii) 賣方已經根據買方的要求，以雙全大廈及其所座落土地的國有土地使用權提供抵押擔保，且已辦理完畢相關的抵押設立登記。

- (d) 賣方在不遲於 2009 年 2 月 20 日前滿足以下條件後的 5 個工作日內，人民幣 140,000,000 元：
 - (i) 雙全大廈主體結構已經封頂、並且雙全大廈外立面施工已完成；
 - (ii) 賣方已經解除抵押二，且已辦理完畢相應的抵押注銷登記。
- (e) 賣方在不遲於 2009 年 5 月 31 日前將促使以下機電設備（詳情載於買賣協定附件一）全部到貨的 5 個工作日內，人民幣 50,000,000 元：
 - (i) 直梯、扶梯；
 - (ii) 變壓器；
 - (iii) 高壓櫃；
 - (iv) 低壓櫃。
- (f) 賣方在不遲於 2009 年 7 月 31 日前滿足以下條件後的 5 個工作日內，人民幣 50,000,000 元：
 - (i) 雙全大廈經北京市消防局通過現場檢查，消防驗收合格後，獲得北京市消防局頒發的“消防驗收意見合格書”；
 - (ii) 買賣協定附件四的交房標準中除樓宇自控外全部完成，且具備買方進行裝修圖紙消防申報的條件。
- (g) 賣方在不遲於 2009 年 7 月 31 日前滿足以下條件後的 5 個工作日內，人民幣 188,000,000 元：
 - (i) 雙全大廈經北京市監督站現場竣工驗收後到北京市建委辦理完畢竣工備案，獲得「竣工備案驗收合格表」，賣方向買方提供所有合格的品質檢測報告、竣工備案驗收合格表等證明雙全大廈竣工驗收合格；
 - (ii) 賣方已經將雙全大廈交付于買方進行裝修及管理；
 - (iii) 賣方已經將 S2 或 S3 地塊的國有土地使用權提供抵押擔保，且已辦理完畢相關的抵押設立登記。
- (h) 賣方在不遲於雙全大廈交付于買方後的 4 個月內將雙全大廈過戶至買方名下，即在買方就雙全大廈及其所座落的土地取得其被記載為使用權人的《國有土地使用證》和其被記載為房屋所有權人的《房屋所有權證》後的 5 個工作日內，人民幣 150,000,000 元。
- (i) 保修期屆滿之日，即雙全大廈交付于買方後的 12 個月後，人民幣 50,000,000 元。

如果就賣方無法在指定的期限內完成第（d）條至（h）中約定的付款條件，買方有權做出以下選擇：

- (a) 順延上述條件的滿足期限，但賣方應當按以買方已付的收購代價為基數、以該等條件的滿足期限截止日至該等條件實際被滿足之日為期限，按 10% 的年利率計算違約金，向買方進行賠償；或
- (b) 豁免賣方促使相關前提條件滿足的義務，並繼續履行及完成買賣協議下的其他約定。為避免疑問，該豁免不會影響買方在買賣協議項下的其他各項權利尤其是追究違約及賠償責任的權利；或
- (c) 根據以下條款的約定，書面通知賣方終止買賣協議。

終止權利

買賣協議將終止倘下列事項發生：

- (a) 因違約事件（定義如下），導致未違約方（定義如下）按選擇單方解除或終止買賣協議；
- (b) 經買賣雙方協商一致並達成書面解除或終止買賣協定；
- (c) 因政府徵用、徵收該商品房及/或其所座落土地的部分或全部，導致買方解除買賣協議；
- (d) 因不可抗力事件持續 90 天，導致買方或賣方選擇解除買賣協定。

違約事件為在買賣協議一方（「未違約方」）未出現下述違約行為前提下，但另一方（「違約方」）出現下述違約行為或造成下述違約狀態：

- (i) 違約方拒絕履行買賣協議下的義務或以任何方式致使雙全大廈買賣交易無法完成；或
- (ii) 違約方違反了買賣協議中任何義務及/或承諾與保證的任何內容，或買賣協定中的承諾與保證中的任何內容被發現不真實、不準確或具有誤導性，且在該等違約事件發生後的 30 天內未能補救完畢的。

在發生違約事件的情況下，未違約方有權單方選擇：

- (1) 終止買賣協議（以未違約方向違約方發出書面終止通知之日起確認為買賣協議的終止之日）；或
- (2) 繼續履行並按買賣協議的規定完成雙全大廈買賣交易。

如未違約方單方選擇終止買賣協定，在買賣協定被終止後的 7 日內：

- (a) 賣方應向買方退還全部已付款；
- (b) 違約方應向未違約方支付人民幣 300,000,000 元的違約金，且賠償未違約方的其他直接損失及支出

如未違約方選擇繼續履行合同，違約方應以買方已付的收購價款為基數（如違約方是買方，則按買方尚未支付的收購代價為基數計算）、期限起於違約方違約開始日且止於違約事件被彌補之日、按 10% 的年利率計算的違約金向未違約方進行賠償。

有關賣方的資料

賣方為北京雙全房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司。賣方為雙全中心的合法及實益擁有人，同時也是該項目的開發商。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終所有權人為獨立第三者，與本公司及本公司的關連人士概無關係。

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於中國 27 個城市位於黃金地段的 40 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，即北京百盛的全資附屬公司，是本公司擁有 100%權益的間接附屬公司，是為收購及管理雙全大廈的特定目的公司。

進行收購事項的理由及利益

北京系中國的首都，是中國政治、教育及文化的中心。於二零零七年北京已錄得 GDP 超過人民幣 9,000 億元，人均 GDP 超過人民幣 55,000 元。從二零零二年起，過去五年間的複合增長率約為 16%。與 GDP 持續強勁增長一致，零售行業也同時快速擴張，據報導，二零零七年的零售銷售總額增長超於人民幣 3,800 億元，同時於二零零八年十月末的增長率也超過 20%，這將使二零零八年的零售市場規模超越人民幣 4,000 億元。

本集團於 1994 年進駐中國零售業市場，並在北京金融街開設首家時尚百貨店。在過去的十四年，本集團在北京零售市場建立了強勁的品牌知名度。目前在北京運營兩家時尚百貨店，是北京主要的時尚百貨店經營者之一。

董事會及管理層認為為了保持本集團的競爭力及持續於北京零售行業的增長效益，需進一步擴張在北京的運營，尤其是在北京市的東部地區，透過設立一家為顧客提供全方位購物體驗，包括商品，餐飲、娛樂，其他配套的服務的新店。因此，此收購將滿足我們的需求並增強我們於北京的運營競爭能力。此外，擁有此物業使本集團在展示及日後的改造提供靈活性。

董事相信收購事項的條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

順予披露交易

就上市規則，此收購事項構成須予披露交易，故收購事項僅須遵守上市規則第 14.58 至第 14.60 條下所載列的報告及公佈規定所規限。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下的涵義：

- | | |
|--------|----------------------------------|
| 「收購代價」 | 該收購事項的代價為人民幣 1,128,000,000 元 |
| 「收購事項」 | 買賣協議下擬進行有關建議收購賣方於雙全的物業所有權及其土地使用權 |

「北京百盛」	百盛商業發展有限公司，一間於一九九三年十月二十日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司
「董事會」	本公司董事會
「抵押一」	為擔保北京雙全向中國民生銀行股份有限公司深圳分行的人民幣 400,000,000 元的借款而在雙全中心土地使用權及其在建工程上設定的抵押
「抵押二」	為擔保雲南省城市建設投資有限公司（雙全中心 S4 的擁有人）向中國民生銀行股份有限公司深圳分行的人民幣 380,000,000 元的借款而在雙全中心土地使用權及其在建工程上設定的抵押
「本公司」	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
「董事」	本公司董事
「DTZ」	DTZ 戴德梁行 中國北京市東城區建國門內大街 7 號光華長安大廈 2 座 15 樓，郵編 100005
「GDP」	國民生產總值
「本集團」	本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司
「香港」	中國香港特別行政區
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「民生銀行股份」	中國民生銀行股份有限公司深圳分行
「中國」	中華人民共和國
「買方」	北京華德盛物業管理有限公司，一間於二零零八年十二月三十日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	買方與賣方於二零零九年一月十五日訂立的商品房預售合同及北京市商品房預售合同之補充合同
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有香港法例第 32 章公司條例第 2 條賦予該詞的涵義
「雙全大廈」	位於中國北京市朝陽區太陽宮鄉雙全中心 A 區 S1 的購物中心，擁有十一個樓層（含三個地下層和一個屋頂附屬樓），目前除主體結構已完成外，建設工程還在進行中

「雙全中心」	中國北京市朝陽區太陽宮鄉雙全中心 A 區的土地，面積約 54,000 平方米。雙全中心含四個地塊，稱 S1, S2, S3 與 S4
「雙全項目」	由四棟大廈組成並擁有全配套的商業發展項目，其中包括購物廣場，國際五星級酒店，將來可能增加文化中心及娛樂中心
「賣方」	北京雙全房地產開發有限公司，一間於一九九七年一月八日根據中國法律成立的有限責任公司
「%」	百分比

承董事會命
百盛商業集團有限公司董事總經理
鐘榮俊

香港，二零零九年一月十五日

於本公告刊發日期，鐘榮俊先生及周福盛先生為本公司執行董事；丹斯里鐘廷森為本公司非執行董事；STUDER Werner Josef 先生，高德輝先生及邱劍銘先生為本公司非執行董事。