

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有百盛商業集團有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，且表明不會就本通函全部或任何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。

本通函僅為提供資料而刊發，並不構成收購、購買或認購百盛商業集團有限公司證券的邀請或要約。



PARKSON 百盛
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
收購北京百盛 44% 股權

獨立董事委員會
及
獨立股東的獨立財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會發出的函件載於本通函第18頁。載有獨立財務顧問新百利有限公司向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件載於本通函第19至32頁。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	18
新百利函件	19
附錄 —— 一般資料	33

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「首份公告」	指	本公司於二零零六年一月二十五日就(其中包括)初步框架協議而刊發的公告
「首份通函」	指	本公司於二零零六年二月十六日就(其中包括)初步框架協議而刊發的通函
「44%股權」	指	中國工藝公司持有的北京百盛44%股權
「該收購」	指	取代協議及買賣協議項下擬進行的交易，包括但不限於買賣44%股權
「相關協議」	指	根據初步框架協議訂立的相關協議，分別為(a)上海獅貿投資與中國工藝公司於二零零六年一月二十三日訂立的股份質押協議；(b)中國工藝公司於二零零六年一月二十三日發出的承諾函；(c)中國工藝公司於二零零六年一月二十三日向北京百盛發出的指示函；及(d)中國工藝公司於二零零六年一月二十三日發出經公證的債權強制執行文書
「鞍山百盛」	指	鞍山天興百盛購物中心有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的間接附屬公司，本集團及鞍山天興分別擁有其51%及49%權益
「鞍山天興」	指	鞍山天興國際置業發展有限公司，一間根據中國法律成立的中外合資經營企業，並為本集團的合資公司夥伴，鞍山市金羽經貿有限公司及賀明有限公司分別擁有其50%及50%權益
「工藝展銷公司」	指	中國工藝美術品展銷公司，一家於一九九二年十二月八日根據中國法律成立的全民所有制企業
「聯繫人」	指	具上市規則賦予的涵義

釋 義

「北京產權交易所」	指	中國北京產權交易所，獲北京市政府授權的產權交易機構
「北京百盛」	指	百盛商業發展有限公司，一家根據中國法律成立的中外合資經營企業，為本公司的間接附屬公司，百盛投資、Rosenblum、中工藝、中工美文化及工藝展銷公司分別擁有其42%、14%、43%、0.9%及0.1%權益
「董事會」	指	董事會
「中工藝」	指	中國工藝美術(集團)公司，一家根據中國法律成立的國有企業
「中國工藝公司」	指	中工藝、中工美文化及工藝展銷公司
「中工美文化」	指	中工美工藝美術文化公司，根據中國法律成立的國有企業
「重慶百盛」	指	重慶萬友百盛廣場有限公司，一間根據中國法律成立的中外合資經營企業，並為本公司的間接附屬公司，本集團及重慶萬友分別擁有其70%及30%權益
「重慶萬友」	指	重慶萬友經濟發展有限責任公司(前稱「重慶萬友經濟技術發展總公司」)，一間根據中國法律成立的國有獨資有限責任公司，並為本集團的合資公司夥伴
「本公司」	指	百盛商業集團有限公司，一間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，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義
「大連天河」	指	大連天河百盛購物中心有限公司，一間根據中國法律成立的中外合資經營企業
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「框架定金」	指	根據初步框架協議上海獅貿投資已付及應付予中國工藝公司的定金
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及合營企業
「貴州神奇實業」	指	貴州神奇實業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團的合資公司夥伴，張沛、張之君及張婭分別擁有其30%、40%及30%權益
「貴州百盛」	指	貴州神奇百盛商業發展有限公司(前稱「貴州神奇百貨發展有限公司」)，一間根據中國法律成立的中外合資經營企業，為本公司的間接附屬公司，本集團及貴州神奇實業分別擁有其60%及40%權益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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	於該收購內並無擁有權益的獨立非執行董事方正先生、Studer Werner Josef先生及高德輝先生所組成的董事委員會
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就批准交易的決議案放棄投票的股東
「內蒙古立達」	指	內蒙古立達百盛廣場有限公司，一間根據中國法律成立的中外合資經營企業
「最後實際可行日期」	指	二零零六年六月十四日，即本通函付印前就確定本通函若干資料的最後實際可行日期
「金獅」	指	Lion Diversified Holdings Berhad，一間於馬來西亞註冊成立的公眾有限公司，其股份於大馬交易所主板上市，為本公司的控股股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「綿陽百盛」	指	綿陽富臨百盛廣場有限公司，一間根據中國法律註冊成立的中外合資經營企業，為本公司的間接附屬公司，本集團及四川富臨分別擁有其60%及40%權益
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「南寧柏聯」	指	南寧柏聯百盛商業有限公司，一間根據中國法律成立的中外合資經營企業
「百盛投資」	指	Parkson Investment Pte. Ltd.，一間根據公司法(新加坡共和國法例第50章)註冊成立的私人股份有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「金獅百盛投資」	指	金獅百盛投資有限公司，一家根據中國法律成立的外資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「履約保證金」	指	根據北京產權交易所的掛牌招標拍賣規則及中國工藝公司的公開掛牌招標拍賣過程一部分的登記程序的招標規定，上海獅貿投資須向中國工藝公司支付總額為人民幣200,000,000元的可退還履約保證金
「中國」	指	中華人民共和國
「PRG Corporation」	指	PRG Corporation Limited，一間根據英屬處女群島法律成立的有限公司，為本公司的直接控股公司，並為金獅的全資附屬公司
「初步框架協議」	指	上海獅貿投資與中國工藝公司於二零零六年一月二十三日訂立的初步框架協議
「青島第一」	指	青島第一百盛有限公司，一間根據中國法律成立的中外合資經營企業
「取代協議」	指	上海獅貿投資、金獅百盛投資與中國工藝公司於二零零六年五月二十六日訂立的取代協議，內容於本通函進一步說明

釋 義

「馬元」	指	馬元，馬來西亞法定貨幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「Rosenblum」	指	Rosenblum Investments Pte. Ltd.，一間根據公司法(新加坡共和國法例第50章)註冊成立的私人股份有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	金獅百盛投資與各中國工藝公司於二零零六年五月二十六日訂立的買賣協議，內容於本通函進一步說明
「國資監」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法律第571章《證券及期貨條例》
「陝西長安信息」	指	陝西長安信息置業投資有限公司(前稱「陝西天寶置業投資有限公司」)，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團的合資公司夥伴，長安信息產業(集團)股份有限公司、西安亞盛實業開發有限公司及陝西眾興企業集團有限公司分別擁有其65.45%、20.73%及6.91%權益
「上海獅貿投資」	指	上海獅貿投資諮詢有限公司，一間根據中國法律成立的外資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「上海金獅物業」	指	上海九海金獅物業管理有限公司，為本集團與上海九海實業根據中國法律合作成立的中外合作經營企業及本公司的聯營公司
「上海九海百盛」	指	上海九海百盛廣場有限公司(前稱「上海九海金獅廣場有限公司」)，為本集團與上海九海實業根據中國法律合作成立的中外合作經營企業，為本公司的間接附屬公司

釋 義

「上海九海實業」	指	上海九海實業有限公司(前稱「上海九海實業公司」)，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團的合資公司夥伴
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「四川富臨」	指	四川富臨實業集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團的合資公司夥伴，安治富、安東、聶丹、安舟及許波分別擁有其51%、20%、20%、5%及4%權益
「新百利」	指	新百利有限公司，為可進行證券及期貨條例下第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就公司融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關該收購的獨立財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第2條(香港法例第32章)所賦予的涵義
「西安長安百盛」	指	西安長安百盛百貨有限公司，一間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，本集團及陝西長安信息分別擁有其51%及49%權益
「西安時代百盛」	指	西安時代百盛百貨有限公司，一間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，本集團及西安新潤分別擁有其51%及49%權益
「西安新潤」	指	西安新潤置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團的合資公司夥伴，陝西雙翼石油化工有限責任公司、宋新田及47名其他個人股東分別擁有其39.1%、23.46%及37.44%權益

釋 義

「新疆百盛」	指	新疆友好百盛商業發展有限公司，一間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，本集團及新疆友好分別擁有51%及49%權益
「新疆友好」	指	新疆友好(集團)股份有限公司，一間根據中國法律成立的公眾有限公司，其股份在上海證券交易所上市，為本集團的合資公司夥伴
「無錫供銷」	指	無錫市供銷合作總社，一間根據中國法律成立的集體所有制企業，為本集團的合資公司夥伴
「無錫百盛」	指	無錫三陽百盛廣場有限公司，一間根據中國法律成立的中外合資經營企業，為本公司的間接附屬公司，本集團及無錫供銷分別擁有其60%及40%權益
「揚州商業」	指	揚州商業大廈，一間根據中國法律成立的國有企業，為本集團的合資公司夥伴
「揚州百盛」	指	揚州百盛商業大廈有限公司，一間根據中國法律成立的中外合資經營企業，為本公司的間接附屬公司，本集團及揚州商業分別擁有其55%及45%權益
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

鍾榮俊先生

周福盛先生

非執行董事：

丹斯里鍾廷森

獨立非執行董事：

方正先生

Studer Werner Josef先生

高德輝先生

註冊辦事處：

轉交M&C Corporate

Services Limited

P.O. Box 309GT

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

中環

遮打道10號

太子大廈1316室

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購北京百盛44%股權

緒言

本公司現時透過其全資附屬公司擁有北京百盛56%的股權，餘下44%股權現時由中國工藝公司共同持有。本公司有意購入44%股權。然而，由於中國工藝公司是中國國有企業，故凡出售44%股權均須經過資產評估過程、公開掛牌招標拍賣過程，並取得有關中國監管機關的批文。

於二零零六年一月二十五日及二零零六年二月十六日，本公司就有關可能收購44%股權及(其中包括)初步框架協議及與其有關的公開掛牌招標拍賣過程分別刊發首份公告及發行首份通函。

董事會函件

於二零零六年五月二十六日，董事會欣然宣佈，本集團於公開掛牌招標拍賣過程中，成為44%股權的中標者，而於二零零六年五月二十六日，本公司的一家間接全資附屬公司金獅百盛投資與中國工藝公司，已就買賣44%股權訂立買賣協議。同一批人士，連同上海獅貿投資，亦於二零零六年五月二十六日訂立取代協議，內容包括終止初步框架協議及相關協議、載列處理已付履約保證金機制以及以金獅百盛投資取代上海獅貿投資成為該收購的買方實體。

於訂立買賣協議及取代協議及於最後實際可行日期，中工藝連同其全資附屬公司中工美文化及工藝展銷公司，均為本公司附屬公司北京百盛的主要股東，故就上市規則第14A章而言，彼等為本公司的關連人士。因此，該收購構成本公司關連交易，須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於倘本公司須召開股東大會以批准該收購，概無股東須放棄投票，因此本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免，據此，獨立股東的書面批准可獲接納，以代替舉行股東大會。於二零零六年五月二十六日，已取得PRG Corporation批准該收購的書面批准，PRG Corporation持有361,560,000股股份，佔本公司已發行股本約65.5%。

有關該收購的詳情，亦將根據上市規則第14A.45條收錄於本公司下一份刊發的年報及賬目內。

根據上市規則，該收購亦構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14.34條至第14.36條及第14.38條至第14.39條所載的通知及刊發的規定。

本通函旨在向閣下提供該收購的詳情、載列獨立董事委員會就有關該收購提供的推薦建議及新百利就該收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件。

買賣協議

日期

二零零六年五月二十六日

訂約方

賣方： 中工藝
中工美文化
工藝展銷公司
(統稱「賣方」，個別稱為「該賣方」)

買方： 金獅百盛投資

將予收購的資產

44%股權，包括：

- (a) 中工藝持有的43%股權；
- (b) 中工美文化持有的0.9%股權；及
- (c) 工藝展銷公司持有的0.1%股權。

價款

44%股權的價款為人民幣525,078,400元，將按下列方式支付或被視為已支付：

- (a) 人民幣200,000,000元的價款將以支付履約保證金而被視為已付清；
- (b) 人民幣10,031,360元將於簽訂買賣協議後30個營業日內支付；及
- (c) 價款餘額人民幣315,047,040元，將於買賣協議下的所有條件(載於下文分題為「條件」內)達成日期後的五個營業日內支付。

董事會函件

44%股權的價款，反映賣方及買方在參考由賣方委任並經國資監批准的資產評估機構根據適用中國法律及法規進行的資產評估過程後，經公平磋商後所達致的一般商業條款。根據資產評估過程釐定的44%股權的價值與總價款人民幣525,078,400元一致。

北京百盛於成立時為一間合作合營企業，就此中國工藝公司藉符合中國工藝公司與本集團訂立的合營企業協議所載多項條件而作出貢獻。中國工藝公司成立及經營北京百盛時並無支付任何可計量原收購成本。

條件

完成買賣協議須待以下條件達成後始可生效：

- (a) 買賣協議於北京產權交易所備案；
- (b) 本公司取得根據上市規則的所有有關批准(包括但不限於股東批准或其他具有相同效力的批准(「公司批准」))；
- (c) 取得國資監及商務部的批文(「監管機構批文」)；及
- (d) 商務部就北京百盛由中外合資經營企業改制為外資企業發出批准證書。

終止權利

金獅百盛投資於發生下列任何事件時有權終止買賣協議：

- (a) 簽署買賣協議後90天內未能取得公司批准；
- (b) 簽署買賣協議後180天內未能取得監管機構批文；或
- (c) 發生下列任何違約事件：
 - (i) 賣方單方面提出終止買賣協議；
 - (ii) 賣方拒絕協助申請監管機構批文；

- (iii) 賣方派遣到北京百盛的董事投票反對該收購；
- (iv) 賣方進入破產程序或對44%股權進入強制執行法律程序；或
- (v) 賣方違反買賣協議的任何條文。

於終止買賣協議後，就該收購所支付的任何價款(包括履約保證金)，連同由付款日期至退款日期按中國人民銀行公布金融機構貸款所收取的年利率計算的應計利息，將由賣方退回予金獅百盛投資。

取代協議

日期

二零零六年五月二十六日

訂約方

中工藝

中工美文化

工藝展銷公司

上海獅貿投資

金獅百盛投資

終止初步框架協議及相關協議

初步框架協議及相關協議將於取代協議生效日期終止，並由取代協議取代。訂約各方根據初步框架協議及相關協議的所有權利及責任將於該等協議終止後予以終止。就初步框架協議及相關協議條款的概要，請參閱首份公告及首份通函。

履約保證金

根據北京產權交易所掛牌招標拍賣規則及中國工藝公司對有關收購44%股權的公開掛牌招標拍賣過程一部分的登記程序的招標規定，上海獅貿投資須向中國工藝公司支付總額為人民幣200,000,000元的履約保證金，以示上海獅貿投資有能力支付該收購(倘該收購得以進行)所需的資金。

誠如首份公告及首份通函披露，上海獅貿投資於簽署初步框架協議後已向中國工藝公司支付首期框架定金人民幣50,000,000元。由於初步框架協議的付款條件尚未達成，故截至本通函刊發日期，上海獅貿投資尚未支付第二期框架定金人民幣60,000,000元。在上海獅貿投資與中國工藝公司雙方協議下，已支付部分框架定金人民幣50,000,000元作為上海獅貿投資所支付的部分履約保證金。

截至本通函刊發日期，上海獅貿投資已向中國工藝公司全數支付履約保證金。

倘該收購未能完成，中國工藝公司將向金獅百盛投資退還履約保證金，並連同由付款日期至退款日期按中國人民銀行公布金融機構貸款所收取的年利率計算履約保證金的應計利息一併支付。

買方實體變動

金獅百盛投資將取代上海獅貿投資作為44%股權的買方，而上海獅貿投資根據該收購就公開掛牌招標拍賣過程所進行的一切程序步驟將被視為以金獅百盛投資代理人身份代表其進行。上海獅貿投資已向中國工藝公司支付的履約保證金將被視為代表金獅百盛投資支付，並將應要求由金獅百盛投資償還予上海獅貿投資。

條件

取代協議須待買賣協議成為無條件後始可生效。取代協議的生效日期為根據買賣協議的所有條件獲達成之日。

中國工藝公司的資料

中工藝主要從事國際貿易、零售、展銷及工藝品等特別商品貿易。中工美文化及工藝展銷公司為中工藝的全資附屬公司。中工美文化主要從事文化顧問業務及工藝品貿易，而工藝展銷公司主要從事展銷業務及工藝品及首飾貿易。

董事會函件

本公司、上海獅貿投資、金獅百盛投資及北京百盛的資料

本集團主要在中國26個城市的黃金地段經營37家以「百盛」為品牌的百貨店和兩家以「愛客家」為品牌的超級購物中心。本集團在有關百貨店及超級購物中心提供多款商品，包括時裝及服裝、化妝品及配飾、家居用品、電器及食品。

有關北京百盛的歷史財務資料

本公司的間接附屬公司北京百盛(本集團持有其56%權益)為位於北京復興門內大街百盛百貨公司的擁有人及營運商。其分公司北京海淀分公司、太原分公司、鄭州分公司及哈爾濱分公司，分別為本公司位於北京海淀區、太原、鄭州及哈爾濱百貨公司的營運商。

此外，北京百盛亦擁有本公司位於新疆百貨公司的營運商新疆百盛的51%股本權益。

以下載列有關北京百盛及新疆百盛於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度各年的歷史財務資料(按個別公司基準)。

(經中國公認會計原則審核)	截至	截至
	二零零四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	二零零五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
北京百盛		
營業額(附註)	1,091,810	1,465,467
其他收入	50,509	78,037
總銷售所得款項總額	1,142,319	1,543,504
除稅前純利	135,526	186,036
除稅後純利	90,639	126,644
總資產	639,623	971,138
資產淨值	154,987	161,219
新疆百盛		
營業額(附註)	185,734	217,393
其他收入	11,972	13,600
總銷售所得款項總額	197,706	230,993
除稅前虧損淨額	(5,360)	(1,040)
除稅後虧損淨額	(5,360)	(1,040)
總資產	38,231	52,650
資產淨值	164	(875)

附註：上述營業額數字包括直接銷售及特許專櫃銷售的銷售所得款項。

董事會函件

有關北京百盛於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度各年的綜合未經審核財務資料列載如下：

	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零零六年 三月三十一日 止三個月 (人民幣千元)
北京百盛(綜合)			
營業額(附註)	1,277,544	1,682,860	591,667
其他收入	62,481	91,637	35,639
總銷售所得款項總額	1,340,025	1,774,497	627,306
除稅前純利	130,166	184,997	69,537
除稅後純利	85,279	123,605	47,540
總資產	667,654	1,013,588	943,955
資產淨值	144,951	150,144	197,684

附註：上述營業額數字包括直接銷售及特許專櫃銷售的銷售所得款項。

該收購的原因及利益

北京百盛位處中國首都的重要位置，並為本集團收益及盈利的主要來源。因此，董事會認為本公司全資附屬公司北京百盛將即時帶動本集團的增長和提升盈利。此外，倘北京百盛由本公司全資擁有，則北京百盛的決策過程將更具效率，而在進行業務擴展計劃方面亦可享有更大的靈活性。董事會認為上述各項符合本集團的擴展計劃，並可配合其長遠發展策略。

董事(包括獨立非執行董事)相信，該收購的主要條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

須予披露及關連交易

由於中工藝連同其全資附屬公司中工美文化及工藝展銷公司，均為本公司附屬公司北京百盛的主要股東，故就上市規則第14A章而言，彼等為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，該收購構成本公司的關連交易。由於就該收購而根據上市規則第14.07條計算的適用百分比比率超過上市規則第14A.32條所規定的上限，根據上市規則，該收購須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

以董事所知所信並經過所有合理查詢，中國工藝公司、彼等的最終實益擁有人或彼等的聯繫人並無持有本公司的任何股份。以董事所知所信並經過所有合理查詢，股東或彼等各自的聯繫人概無於交易中擁有與其他股東不同的任何權益。因此，倘本公司須召開股東大會以批准該收購，概無股東須放棄投票。因此，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免，據此，獨立股東的書面批准可獲接納，以代替舉行股東大會。於二零零六年五月二十六日，已取得PRG Corporation批准該收購的書面批准，PRG Corporation持有361,560,000股股份，佔本公司已發行股本約65.5%。

除上文所載者外，中國工藝公司及其最終實益擁有人與本公司及其關連人士並無任何關係。

有關該收購的詳情，亦將根據上市規則第14A.45條收錄於本公司下一份刊發的年報及賬目內。

根據上市規則，該收購亦構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14.34條至第14.36條及第14.38條至第14.39條所載的通知及公告的規定。

該收購對本集團造成的財務影響

總資產

由於收購44%權益的代價以本集團內部資源撥付，故收購44%權益對本集團的總資產不會造成任何重大影響。

債務

由於收購44%權益的代價以現金及由本集團內部資源撥付，所以該付款將不會對本集團債務造成影響。

盈利

經考慮北京百盛及新疆百盛於二零零五年財政年度的財務表現及現時二零零六年的財政年度首季財務表現有所改善，本公司認為該收購將鞏固本集團的盈利。

現金流

經考慮本集團的未經審核現金及現金等值結餘(於二零零六年三月三十一日約人民幣2,000,000,000元)，以及本集團業務錄得經營現金流正數，董事認為支付收購44%權益的代價不會對本集團的現金流構成重大不利影響。

因此，該收購不會對本集團的財務狀況造成任何重大影響。

建議

務請閣下垂注本通函第18頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就該收購向獨立股東提供的建議。

務請閣下垂注本通函第19至32頁的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問新百利的意見函件，當中載有(其中包括)其就該收購條款向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議，以及其達致該等建議時所考慮的主要因素及理由。

亦請閣下垂注載於本通函附錄的一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
董事總經理
鍾榮俊

二零零六年六月十六日



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)

敬啟者：

**須予披露及關連交易
收購北京百盛 44% 股權**

吾等茲提述本公司於二零零六年六月十六日刊發予股東的通函（「通函」），而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮該收購的條款，並就該收購對獨立股東利益而言是否公平合理以及該收購是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問就此向吾等提供意見。

吾等敬希閣下垂注載於通函內的董事會函件及新百利函件。

經考慮新百利在其建議函件中提供的建議，以及其達致該等建議時所考慮的主要因素及理由，吾等認為該收購的條款對獨立股東利益而言屬公平合理以及該收購符合本公司及股東的整體利益。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

方正

STUDER Werner Josef

高德輝

二零零六年六月十六日

以下為新百利就該收購提供建議的函件全文，以供載入本通函。



新百利有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
22樓2201室

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購北京百盛44%股權

緒言

我們謹此提述我們獲委聘就有關 貴公司間接全資附屬公司金獅百盛投資收購 貴集團並未持有的北京百盛餘下44%股權的買賣協議及取代協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。 貴集團成員公司與中國工藝公司(包括中工藝及其全資附屬公司，即中工美文化及工藝展銷公司)訂立的買賣協議及取代協議，詳情載於二零零六年六月十六日寄發予股東的通函(「通函」)，本函件為其一部份。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，該收購構成 貴公司的須予披露交易。由於中工藝為 貴公司附屬公司北京百盛的主要股東，故中國工藝公司為 貴公司的關連人士(定義見上市規則)，而中工美文化及工藝展銷公司則由中工藝全資擁有。因此，該收購亦構成 貴公司的關連交易，並須獲得 貴公司獨立股東批准。

貴公司已就採納獨立股東的書面批准以代替舉行股東大會申請豁免，所持根據是倘貴公司須召開股東大會以考慮該收購及就此投票時，概無股東須放棄投票及已於二零零六年五月二十六日取得PRG Corporation批准該收購的書面批准，PRG Corporation持有361,560,000股股份，佔 貴公司已發行股本約65.50%。

由三名獨立非執行董事方正先生、Studer Werner Josef先生及高德輝先生所組成的獨立董事委員會，就該收購向獨立股東提供意見。我們(新百利公司)已獲委任為獨立財務顧問，就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於達致我們的意見時，我們曾倚賴執行董事及 貴公司管理層所提供的資料與事實及所發表的意見，我們假設向我們所提供的資料與事實及所發表的意見均為真實、準確及完備。我們亦已向執行董事及 貴公司管理層徵詢並獲其確認，據執行董事及 貴公司管理層所深知，所有向我們提供的重大相關資料及發表的意見並無遺漏重大事實。我們認為，我們已取得足夠資料，足以我們作出載於本函件的意見及推薦建議並有充份理據依賴該等資料。我們無理由懷疑我們所獲資料的真實性及準確性，或認為當中有任何重大事實被遺漏或隱瞞。然而，我們並無就 貴集團或北京百盛集團(定義見下文)的業務及狀況作任何獨立調查。我們已假設，通函所載或所提述的所有資料及聲明，於通函刊發日期仍屬真實。

買賣協議的背景及摘要

貴集團現時持有北京百盛56%的股權，而餘下44%股權由中國工藝公司共同持有。 貴集團有意購入餘下44%股權。然而，由於中國工藝公司是中國國有企業，故凡出售44%股權均須經過資產評估及公開掛牌招標拍賣過程，並取得有關中國監管機關的批文。因此，貴集團與中國工藝公司訂立初步框架協議，據此中國工藝公司同意即時展開中國審批程序作為支付可退還定金人民幣110,000,000元的代價。 貴集團已向中國工藝公司支付首期框架定金人民幣50,000,000元。由於初步框架協議的付款條件尚未達成，故截至通函刊發日期尚未支付第二期框架定金人民幣60,000,000元。收回已付人民幣50,000,000元的框架定金已獲抵押安排保障，詳情載於 貴公司就(其中包括)初步框架協議而刊發的首份公佈及首份通函。

根據北京產權交易所掛牌招標拍賣規則及應中國工藝公司要求， 貴集團已向中國工藝公司支付履約保證金，以示其有能力支付該收購(倘其於公開掛牌招標拍賣過程中標)所需的資金。履約保證金總額為人民幣200,000,000元，乃經 貴集團及中國工藝公司兩方同意，而已付的人民幣50,000,000元框架定金則被視為 貴集團支付履約保證金的部份。

貴集團於公開掛牌招標拍賣過程中，成為44%股權的中標者，而其於二零零六年五月二十六日促使其全資附屬公司金獅百盛投資與中國工藝公司就買賣44%股權訂立買賣協議。而同一批人士，連同上海獅貿投資（為初步框架協議的最初訂約方），亦於同日訂立取代協議。該協議將（其中包括）(i)就買賣協議成為無條件當日的框架定金終止有關抵押安排的初步框架協議及相關協議；(ii)載列處理已付履約保證金機制；及(iii)以金獅百盛投資取代上海獅貿投資成為該收購的買方實體。

44%股權的代價為人民幣525,078,400元，將按下列方式支付或被視為已支付：

- (a) 人民幣200,000,000元的代價將以支付履約保證金而被視為已付清；
- (b) 人民幣10,031,360元將於簽訂買賣協議後30個營業日內支付；及
- (c) 代價餘額人民幣315,047,040元，將於買賣協議下的所有條件（包括取得獨立股東的必要批准及有關中國政府或監管機構的同意）達成日期後的五個營業日內支付。

倘該收購得以完成，貴集團將有權按比例獲派44%股權於框架協議訂立至完成該收購日期宣派的應佔股息（按貴集團支付的任何金額除以該收購代價總金額計算）。

倘該收購未能完成，中國工藝公司須向金獅百盛投資支付履約保證金連同由付款日期至退款日期的應計利息，而利息乃按中國人民銀行公布金融機構貸款所收取的年利率（現為5.85厘）計算。

貴集團可能因若干原因而終止買賣協議，原因包括未能於簽訂買賣協議後90日及180日分別取得獨立股東及中國監管機構的同意。於買賣協議終止後，所有有關該收購的代價金額連同按上述利率計算的利息將退還予金獅百盛投資。

執行報告摘要

貴集團主要在中國從事擁有及經營百貨公司及超級購物中心。北京百盛位處中國首都的重要位置，亦為 貴集團主要收益及溢利來源。該收購涉及收購 貴集團尚未擁有的北京百盛餘下44%股權。該收購的代價約為北京百盛於二零零五年未經審核綜合純利的9.6倍，較類似交易比較為佳，因該等類似交易的價格範圍介乎市盈率15-79倍。該收購將授權 貴集團獲取整個北京百盛集團的經濟回報的權力，因該等經濟回報將綜合於 貴集團權益中。總括而言，我們認為該收購屬公平合理且符合 貴集團利益。股東務請參閱我們的函件全文，其中載有我們達致上述意見時所考慮的主要因素及原因詳情。

主要考慮因素及理由

在達致我們的意見時，我們曾考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的業務及財務資料

(i) 貴集團的業務

貴集團於二零零五年十一月透過公開發售和配售方式在聯交所上市。 貴集團的主要業務為在中國擁有及經營百貨店和超級購物中心。目前， 貴集團在中國26個城市(包括北京、上海、重慶及西安等主要城市)經營及管理37家「百盛」百貨店和2家「愛客家」超級購物中心，在該等百貨店及超級購物中心當中，其中23家百貨店由 貴集團擁有及經營，而餘下14家百貨店及2家超級購物中心則由 貴集團為 貴公司的第三方或關連人士(定義見上市規則)經營。 貴集團以中國中檔至中高檔百貨公司市場為目標，提供多款國際知名消費商品品牌。

貴集團的收益來自直接銷售和特許專櫃銷售。直接銷售指 貴集團銷售由其採購並直接出售的貨品。特許專櫃銷售方面， 貴集團與若干供應商(特許專櫃商)訂立品牌貨品供應協議， 貴集團從銷售該等產品所產生的收益的若干百分比作為佣金收入。

除來自自資經營百貨店的收益外， 貴集團亦向其代 本公司第三方及關連人士(定義見上市規則)管理的其他百貨店和超級購物中心，收取諮詢管理費。

(ii) 貴集團的財務表現

以下為 貴集團主要備考財務資料概要，該概要乃假設根據為籌備 貴公司股份於聯交所上市而作出的集團重組（「集團重組」），旨在整頓 貴集團架構而於二零零五年完成店鋪收購所編製。以下財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務準則」）編製並摘錄自 貴公司於二零零六年二月二十三日就 貴集團截至二零零五年十二月三十一日止年度財務業績而作出之公佈：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零四年	二零零五年		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)		(未經審核)	
營業額				
貨品銷售—直接銷售	483,875		613,410	
特許專櫃銷售佣金				
(附註2)	574,240		778,868	
	1,058,115	86.2	1,392,278	85.0
諮詢管理費	38,458	3.1	47,691	2.9
租金收入	66,500	5.4	78,284	4.8
其他經營收益	64,717	5.3	119,270	7.3
	1,227,790	100.0	1,637,523	100.0
經營溢利	283,459		473,709	
年度股東應佔純利	150,629		290,715	

附註：

- (1) 貴集團為籌備其股份於聯交所上市，已於二零零五年收購十一間經營百貨店，其中包括北京分行百貨中心，而太原百貨中心現已為組成北京百盛及新疆百盛（「北京百盛集團」）的集團公司之一。 貴集團上述備考財務資料乃按上述收購店鋪、經營實體或業務自二零零四年一月一日起已轉至 貴集團的假設而編製。
- (2) 上述來自特許專櫃銷售的營業額僅包括佣金收入（佔特許專櫃銷售若干百分比）。來自特許專櫃銷售的所得款項總額於截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度分別約為人民幣2,900,000,000及人民幣3,800,000,000元。
- (3) 貴集團並無獨立刊發其截至二零零六年三月三十一日止三個月的備考財務資料（按上述基準編製）。

如上述概要所示，直接銷售和特許專櫃銷售於截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度佔 貴集團營業額最少85%。其餘營業額來自 貴集團從管理百貨店所收取的諮詢管理

費、來自特許專櫃的租金收入以及其他經營收益，其中包括推廣收入、信用卡手續費及陳列空間租賃費。 貴集團管理層證實，北京旗艦店乃由北京百盛集團經營，為 貴集團一大主要盈利及溢利來源。

2. 該收購的原因

北京百盛位處中國首都北京的重要位置，亦為 貴集團主要盈利及收益來源。因此，吾等認同董事，該收購可帶動 貴集團的增長和提升盈利。此外，倘北京百盛由 貴公司全資擁有，則北京百盛的決策過程將更具效率，而在進行業務擴展計劃方面亦可享有更大的靈活性。

3. 北京百盛集團的業務及財務業績

(i) 業務

北京百盛

北京百盛於一九九三年在中國成立為中外合作經營企業，並於二零零三年轉制為中外合資經營企業。北京百盛的經營企業年期為30年，並自一九九三年十月開始。

北京百盛以中國中檔至中高檔零售市場為目標，提供多款商品，包括「時裝及服裝」、「化妝品及配飾」、「家居用品、電器及其他」及「雜貨及易腐食品」。北京百盛主要集中於時裝「品味生活」產品，特別是女士時裝及化妝品。

北京百盛擁有及經營位於中國北京西城區復興門內大街101號的北京旗艦店，該店為 貴集團的主要收入及溢利來源。除北京旗艦店外，北京百盛亦透過其分支機構經營其他4家位於北京海淀區、太原、鄭州及哈爾濱的百貨店。北京海淀百貨店及太原百貨店已於二零零五年由北京百盛收購，作為集團重組的一部份。鄭州百貨店及哈爾濱百貨店剛由北京百盛於二零零五年開始經營。

新疆百盛

北京百盛亦擁有新疆百盛51%股權。新疆百盛為一家於二零零二年十一月十一日根據中國法律成立的有限責任公司。新疆百盛餘下49%權益由新疆友好(集團)股份有限公司持有，其股份在中國上海證券交易所上市。新疆百盛在新疆擁有及經營一間百貨店，該店於二零零二年十二月開幕。

新百利函件

新疆百盛乃新開辦的業務，剛於截至二零零六年三月三十一日止三個月錄得盈利。相較北京百盛而言，新疆百盛的經營規模較小。

(ii) 財務業績

損益表 (未經審核)

以下為 貴公司提供的北京百盛集團於截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零六年三月三十一日止三個月的未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日		增長率	截至三月三十一日		增長率
	止年度			止三個月		
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	
總銷售所得款項						
貨品銷售—直接銷售	236,860	269,521		75,674	91,417	
特許專櫃銷售 (附註2)	1,040,684	1,413,339		325,951	500,250	
租金收入	52,793	61,323		15,426	21,349	
其他經營收益	9,688	30,314		8,208	14,290	
總銷售所得款項總額	1,340,025	1,774,497	32%	425,259	627,306	48%
經營開支						
購買貨品及存貨變動	(197,616)	(222,840)		(62,470)	(75,781)	
支付特許專櫃	(811,041)	(1,110,295)		(259,545)	(397,473)	
員工成本	(46,271)	(53,399)		(10,900)	(19,013)	
折舊及攤銷	(23,448)	(21,808)		(5,099)	(7,963)	
租金開支	(42,035)	(70,814)		(13,777)	(28,688)	
其他經營開支	(91,521)	(107,312)		(28,560)	(26,389)	
經營開支總額	(1,211,932)	(1,586,468)		(380,351)	(555,247)	
經營利潤	128,093	188,029	47%	44,908	72,059	60%
融資收入/(成本)	2,073	(3,032)		167	(2,522)	
未計所得稅前經營利潤	130,166	184,997	42%	45,075	69,537	54%
所得稅	(44,887)	(61,392)		(16,334)	(21,997)	
年/期內純利	85,279	123,605	45%	28,741	47,540	65%
應佔：						
北京百盛股東	87,905	124,114		28,370	46,130	
少數股東權益	(2,626)	(509)		371	1,410	
經營毛利	9.6%	10.6%		10.6%	11.5%	
純利率(除稅後)	6.4%	7.0%		6.8%	7.6%	
年末/期末店鋪數目	2	6		3	6	

附註：

- (1) 上述財務資料乃摘錄自北京百盛集團根據中國公認會計原則編製的未經審核綜合賬目。
- (2) 上述營業額數據包括來自直接銷售及特許專櫃銷售的銷售所得款項總額，而就國際財務報告準則而言，僅佣金收入(佔特許專櫃銷售若干百分比)將計作為收益。

北京旗艦店

此為 貴集團於中國的首家店鋪。其於一九九四年開始經營，並約有39,000平方米零售空間。根據中國公認會計原則計算的未經審核賬目，該店於二零零五年的全年銷售所得款項總額約達人民幣1,301,300,000元，較上一年增加13.9%。除稅後溢利約為人民幣146,900,000元，較上一年增加62.1%。

根據中國公認會計原則計算的未經審核賬目，截至二零零六年三月三十一日止三個月，該店錄得的銷售所得款項總額約為人民幣402,500,000元，較二零零五年同期增加17.5%。

除稅後溢利較二零零五年同期增加37.7%至約人民幣45,700,000元。

北京海淀店

此為 貴集團於中國的第二家店鋪。其於一九九七年開始以管理百貨店方式經營，並由北京百盛集團於二零零五年根據集團重組收購。零售空間約為7,300平方米。主要以超級購物中心形式經營，其銷售所得款項總額主要來自雜貨及易腐食品銷售。

於截至二零零六年三月三十一日止三個月，根據中國公認會計原則編製的未經審核賬目，該店錄得銷售所得款項總額約人民幣19,100,000元及除稅後溢利約為人民幣300,000元。由於其業務性質、地理位置及有限的樓面面積使然， 貴集團管理層並不預期該店可取得重大溢利收入。

太原店

此店於二零零二年十一月開始以管理百貨店方式經營，並由北京百盛集團根據集團重組而收購。該項收購已於二零零五年十月完成。零售空間約為27,000平方米。該店業務日趨成熟，預期可隨業務增長而獲得更豐碩的溢利。

於截至二零零六年三月三十一日止三個月，根據中國公認會計原則編製的未經審核賬目，該店錄得銷售所得款項總額約人民幣67,700,000元及溢利約為人民幣3,500,000元。

鄭州店

此店於二零零五年一月開始經營，根據中國公認會計原則編製的未經審核賬目，該店錄得全年銷售所得款項總額約人民幣63,100,000元及全年虧損約為人民幣22,400,000元或每月平均約人民幣1,900,000元。零售空間約45,500平方米。預期該店直至經營滿約三年轉虧為盈前將一直錄得虧損。

於截至二零零六年三月三十一日止三個月，根據中國公認會計原則編製的未經審核賬目，該店錄得銷售所得款項總額人民幣23,300,000元及虧損人民幣4,400,000元或每月平均約人民幣1,500,000元，較二零零五年錄得平均約人民幣1,900,000元大幅減少。

哈爾濱店

此店於二零零五年四月開始經營，根據中國公認會計原則編製的未經審核賬目，該店於截至二零零五年止九個月錄得銷售所得款項總額約人民幣95,400,000元及虧損約為人民幣7,000,000元。零售空間約32,700平方米。

於截至二零零六年三月三十一日止三個月，根據中國公認會計原則編製的未經審核賬目，該店錄得銷售所得款項總額約人民幣38,300,000元及虧損僅約為人民幣400,000元或每月平均約人民幣100,000元，較二零零五年錄得每月平均約人民幣800,000元大幅減少。

新疆店

此店於二零零二年十二月開始經營，總零售空間約31,500平方米。該店與太原店類似，業務同樣日趨成熟。於二零零五年，根據中國公認會計原則編製的經審核賬目，該店錄得銷售所得款項總額約人民幣231,000,000元，較二零零四年增加16.8%，而虧損較二零零四年約人民幣5,400,000元減至約人民幣1,000,000元。

於截至二零零六年三月三十一日止三個月，根據中國公認會計原則編製的未經審核賬目，該店錄得銷售所得款項總額約人民幣76,400,000元，較去年同期增加

新百利函件

7.2%，而溢利約為人民幣2,900,000元，較去年同期增加262.5%，主要由於毛利率有所改善。預期該店的毛利率可於未來隨業務增長而有所改善。

資產負債表

(未經審核)

以下為北京百盛集團於二零零六年三月三十一日的未經審核綜合資產負債表概要，乃摘錄自截至二零零六年三月三十一日止的未經審核綜合賬目以及根據中國公認會計原則編製：

	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業 (附註1)	310,747	
其他非流動資產	103,134	413,881
流動資產		
存貨	38,788	
貿易應收賬款	14,044	
預付款項及其他應收賬款 (附註2)	183,351	
現金及現金等值	293,891	530,074
流動負債		
銀行借款	(70,000)	
貿易應付賬款	(252,358)	
客戶按金、其他應付賬款及應計賬款	(166,252)	
應繳稅項	(27,203)	
應付股息	(63,760)	(579,573)
流動負債淨額		(49,499)
總資產減流動負債		364,382
非流動負債		
長期銀行借款		(166,698)
淨資產		197,684
相當於：		
擁有人權益		
股本	132,800	
儲備	63,903	196,703
少數股東權益		981
總權益		197,684

附註：

- (1) 即為覆蓋北京旗艦店主翼的物業（「物業」）。物業於二零零五年八月三十一日價值人民幣836,000,000元，物業估值報告全文載於有關 貴公司股份上市而於二零零五年十一月十七日刊發的招股章程。上述估值額較物業於二零零六年三月三十一日的賬面值高出約人民幣525,300,000元，而該數並無於上述資產負債表中反映。北京百盛已為北京百盛取得銀行借款而將物業質押作抵押品，其於二零零六年三月三十一日的尚未償還結餘約為人民幣236,700,000元。
- (2) 預付款項主要包括向中工藝作出的租金預付款項，於二零零六年三月三十一日約達人民幣124,700,000元。北京百盛現正向中工藝租用覆蓋北京旗艦店南翼的物業。於二零零五年八月二十日起開始九年的組金總額各方同意後將為人民幣137,370,000元，乃由中國百盛以一筆過付款預付。

上述資產負債表顯示，北京百盛集團的淨資產基準相對較細，此乃由於北京百盛的繳足股本較少及其於過往一貫悉數分派其每年溢利為股息，惟須視乎現金流而定。

北京百盛集團的貿易應收賬款相對較少，反映百貨公司業務以現金為本。

北京百盛集團於二零零六年三月三十一日處於流動負債淨額，一般預期不會於以現金為本的百貨公司業務出現。根據北京百盛集團證實，此乃主要由於物業的部份融資來自短期銀行借款。 貴集團的管理層擬於該收購完成後悉數償還物業的按揭貸款，由於 貴集團整體擁有重大現金儲備，於二零零六年三月三十一日約達人民幣2,000,000,000元。按上述方式償還短期按揭貸款後，預期北京百盛集團可回復至流動資產水平。

4. 該收購的代價

誠如「董事會函件」所述，44%股權的代價乃經參考由 貴集團委任並經國資監批准的評估機構根據適用中國法律及法規進行的估值過程後，經 貴集團及中國工藝公司公平磋商後所達致。

藉參考歷史價格／收入倍數評估代價

44%股權代價指北京百盛集團整體價值約人民幣1,193,400,000元，相當於歷史價格／收入倍數（「市盈率」）約9.6倍。北京百盛根據中國公認會計原則編製的截至二零零五年十二月三十一日止年度的除稅後未經審核綜合純利及少數股東權益約為人民幣124,100,000元。

與市場交易比較

評估代價時，我們已審閱多項可與該收購比較的中國零售業交易（「可供比較交易」），該等交易乃於過去兩年由上海或深圳交易所上市的公司所公佈。下表概列可供比較交易的條款：

公司名稱	收購百分比	投資者	簽署協議日期	涉及金額 (人民幣百萬元) (附註4)	公司盈利 (人民幣百萬元)	市盈率
武漢武商集團股份有限公司 (附註1)	2.43%	浙江銀泰百貨有限公司	二零零六年四月	872.2	11.0 (二零零五年財政年度)	79.3
銀川新華百貨商店股份有限公司 (附註2)	27.70%	北京物美商業集團股份有限公司 (附註3)	二零零六年四月	637.9	39.9 (二零零五年財政年度)	16.0
大商集團股份有限公司 (附註2)	29.50%	百聯集團有限公司 (國有)	二零零五年七月	2,169.5	141.0 (二零零四年財政年度)	15.4
北京王府井百貨(集團)股份有限公司 (附註2)	50.13%	北京控股投資管理有限公司 (國有)	二零零六年三月	1,994.8	26.9 (二零零五年財政年度)	74.2
成都人民商場(集團)股份有限公司 (附註2)	65.75%	深圳茂業商廈有限公司	二零零五年六月	577.9	10.5 (二零零四年財政年度)	55.0
該收購	44%	貴集團	二零零六年五月	1,193.4	124.1 (二零零五年財政年度)	9.6

附註：

- (1) 於深圳交易所上市。
- (2) 於上海交易所上市。
- (3) 於香港聯交所上市。
- (4) 指涉及代價的公司價值。

上表列示可供比較交易的市盈率介乎15.4倍至79.3倍。北京百盛集團涉及該收購代價的歷史價格／收入倍數為9.6倍，低於上述市場率。

5. 該收購對 貴集團財務狀況的影響

(i) 盈利

貴公司股東於 貴集團收購北京百盛44%股權完成後將有權獲得北京百盛集團的所有經濟回報。由於北京百盛乃 貴集團主要收益及溢利來源之一，故預期該收購可為 貴集團收益及盈利帶來正面影響。

(ii) 資產

該收購對 貴集團資產將無重大影響，惟可能會影響 貴集團的有形資產，此乃由於北京百盛集團應佔涉及該收購的44%股權價值約為人民幣525,000,000元，略高於上述數據所載北京百盛未經審核綜合資產負債表(根據中國公認會計原則編製)中所示其應佔綜合資產淨值(未經審核，於二零零六年三月三十一日為數約人民幣86,500,000元)。該賬面值並無考慮到物業(如上文所述)市值增值，而倘北京百盛於買賣協議完成前宣派股息則可能會減低賬面淨值。現時預期北京百盛將於買賣協議完成前宣派中期股息。因此，該收購可能產生重大商譽，而商譽將相當於該收購已付價格超過44%股權的公平值部份，一般將於該收購完成時計入其賬面淨值中。

(iii) 現金流及現金流量

該收購將由 貴公司內部資金資助。由於 貴集團於現金充裕(未經審核現金結餘於二零零六年三月三十一日約為人民幣2,000,000,000元)且於二零零六年三月三十一日處於現金淨額狀況(即現金減銀行借款)，故預期該收購不會對 貴集團的現金流狀況造成不利影響。

待該收購完成後，北京百盛將由 貴集團全資擁有，而此有助 貴集團更有效使用營運資本。由於 貴集團的現金充裕，可能會考慮償清抵押北京百盛物業的按揭貸款，以便於該收購完成後節省利息。

推薦建議

根據上述主要因素及理由，我們認為該收購乃按一般商業條款進行，對獨立股東而言乃屬公平合理，而訂立買賣協議及取代協議符合 貴公司及股東的整體利益。

倘須召開股東大會藉以考慮及酌情通過該收購，我們建議及推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成有關買賣協議及取代協議及據此預期進行的交易的決議案。

此致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
新百利有限公司
副主席
梁美嫻
謹啟

二零零六年六月十六日

責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司的資料。各董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其所載任何內容有所誤導。

權益披露

本公司董事及主要行政人員

(i) 於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員持有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)股份、相關股份及／或債權證(視情況而定)的權益及淡倉，是根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作持有的權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條而記入該條所提及的登記冊的權益及淡倉；或根據上市規則下《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 丹斯里鍾廷森於本公司股本中的好倉：

法團名稱	權益性質	登記 持有人名稱	實益 擁有人名稱	證券數目及 類別	股權概約 百分比
本公司	公司權益	PRG Corporation ¹	PRG Corporation	361,560,000股 普通股	65.50%

附註：

1. 丹斯里鍾廷森連同其妻子潘斯里Chan Chau Ha(又名Chan Chau Har)藉彼等的直接權益及彼等擁有主要權益的一系列公司，有權於金獅股東大會上行使三分之一以上投票權或控制上述投票權的行使。由於金獅有權於PRG Corporation股東大會上行使100%投票權或控制上述投票權的行使，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於PRG Corporation所持本公司股份中擁有權益。

(b) 丹斯里鍾廷森於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例)股本中的好倉：

相聯法團名稱	權益性質	登記 持有人名稱	實益 擁有人名稱	證券數目及 類別	股權概約 百分比
PRG Corporation	公司權益	金獅	金獅	1股普通股	100%
Lion Mahkota Parade Sdn. Bhd.	公司權益	LDH Management Sdn. Bhd.	LDH Management Sdn. Bhd.	400,000股 優先股	100%
金獅	實益權益及 公司權益	丹斯里鍾廷森及 一系列受控制 法團	丹斯里鍾廷森及 一系列受控制 法團	415,090,930股 普通股	61.08% ¹

附註：

1. 此項指丹斯里鍾廷森於最後實際可行日期的權益。倘下文(c)分段所指的任何債券轉換成金獅的股份，此數據將會增加。

以下為本公司相關法團(定義見證券及期貨條例)及丹斯里鍾廷森因其於金獅的控股權益而被視為擁有的權益(括弧內的數據指金獅佔該等法團的權益百分比)：青島第一(52.60%)、Hamba Research & Development Co., Ltd.(98%)、南寧柏聯(51%)、大連天河(60%)、Aktif-Sunway Sdn. Bhd.(80%)及內蒙古立達(25%)。

丹斯里鍾廷森亦因下列金獅旗下非全資附屬公司的本公司相關法團(定義見證券及期貨條例)，而被視為於該等公司的餘下少數股東權益中擁有以下權益：

相關法團名稱	金獅的權益	其他視為 擁有的權益
Lion Mahkota Parade Sdn. Bhd. ^D	99.99%	0.01% ^A
Likom CMS Sdn. Bhd.	99.98%	0.02% ^B
LDH Investment Pte. Ltd.	60%	40% ^C

附註：

- A. 透過Ayer Keroh Resort Sdn. Bhd.擁有的公司權益。丹斯里鍾廷森憑藉其於當中擁有重大權益的一系列公司而享有權利，可行使該公司股東大會上超過三份之一的投票權，或控制該等投票權的行使。因此，彼被視為於Ayer Keroh Resort Sdn. Bhd.所持有的Lion Mahkota Parade Sdn. Bhd.股份中擁有權益。

- B. 透過Likom Computer System Sdn. Bhd.擁有的公司權益。丹斯里鍾廷森有權行使該公司股東大會上超過三份之一的投票權，或控制該等投票權的行使。因此，彼被視為於Likom Computer System Sdn. Bhd.所持的Likom CMS Sdn. Bhd.股份中擁有權益。
- C. 透過Lion Asia Investment Pte. Ltd.擁有的公司權益。丹斯里鍾廷森憑藉其於當中擁有重大權益的一系列公司而享有權利，可行使該公司股東大會上超過三份之一的投票權，或控制該等投票權的行使。因此，彼被視為於Lion Asia Investment Pte. Ltd.所持的LDH Investment Pte. Ltd.股份中擁有權益。
- D. 所指權益為Lion Mahkota Parade Sdn. Bhd.的普通股類別。於優先股類別的權益已在上表分段(b)披露。

(c) 丹斯里鍾廷森於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)債券中的好倉：

透過實益及公司權益，丹斯里鍾廷森被視為於金獅所發行價值49,600,000馬元於二零零九年五月三十一日到期的2%可贖回可轉換無抵押借款股(「可贖回可轉換無抵押借款股」)中擁有72.62%權益如下：

- (透過Amsteel Corporation Berhad) 於可贖回可轉換無抵押借款股中擁有69.15%公司權益¹；
- (透過Lion Industries Corporation Berhad) 於可贖回可轉換無抵押借款股中擁有3.47%公司權益²。

此外，丹斯里鍾廷森於Amsteel Corporation Berhad及Lion Industries Corporation Berhad所持有的可贖回可轉換無抵押借款股中擁有實益權益(合共達已發行可贖回可轉換無抵押借款股的72.62%)如下：

- Amsteel Corporation Berhad授予丹斯里鍾廷森的選擇權，可收購Amsteel Corporation Berhad所持有的可贖回可轉換無抵押借款股的69.15%；
- Lion Industries Corporation Berhad授予丹斯里鍾廷森的選擇權，可收購可贖回可轉換無抵押借款股的3.47%。

上述選擇權可由現時起至二零零六年十二月十五日止期間行使。

附註：

1. 透過Amsteel Corporation Berhad擁有的公司權益。丹斯里鍾廷森有權行使該公司股東大會上超過三份之一的投票權，或控制該等投票權的行使。因此，丹斯里鍾廷森被視為於Amsteel Corporation Berhad所持的可贖回可轉換無抵押借款股中擁有權益。

2. 透過Lion Industries Corporation Berhad擁有的公司權益。丹斯里鍾廷森有權行使該公司股東大會上超過三份之一的投票權，或控制該等投票權的行使。因此，丹斯里鍾廷森被視為於Lion Industries Corporation Berhad所持的可贖回可轉換無抵押借款股中擁有權益。
3. 上文所提供有關可贖回可轉換無抵押借款股的百分比數據為於最後實際可行日期所適用者。該等數據將因應任何該等債券的行使而有所變動。

(C) 鍾榮俊於本公司的相聯法團(定義見證券及期貨條例)股本中的好倉：

相聯法團	權益性質	登記持有人 名稱	實益擁有人 名稱	證券數目及 類別	股權概約 百分比
金獅	實益權益	鍾榮俊	鍾榮俊	1,098,846股普通股	0.16%

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股本、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或被視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則下《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

- (ii) 於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日(即本公司最新發表的經審核賬目的日期)以來所收購、出售或租賃、或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有權益。

本集團主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，以下各人士（並非本公司董事或主要行政人員）於本公司股份中擁有權益並須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露：

股東名稱	權益性質	股份數目	持股百分比 (直接或間接)
PRG Corporation	實益權益	361,560,000	65.50%
金獅	公司權益	361,560,000 (附註2)	65.50%
潘斯里Chan Chau Ha (又名Chan Chow Har) (附註3)	配偶權益	361,560,000	65.50%
Lion Development (Penang) Sdn. Bhd.	實益及 公司權益	361,560,000 (附註4)	65.50%
Pangkor Investments (Cayman Islands) Limited	實益權益	54,648,000	9.9%
Khazanah Nasional Berhad	公司權益	54,648,000 (附註5)	9.9%

附註：

1. 以上所有公司均為好倉。
2. PRG Corporation是金獅的全資附屬公司。基於證券及期貨條例，金獅被視作於PRG Corporation在本公司持有的股份中擁有權益。
3. 潘斯里Chan Chau Ha(又名Chan Chow Har)為丹斯里鍾廷森的妻子，基於證券及期貨條例，被視作擁有丹斯里鍾廷森被視為擁有權益的361,560,000股股份的權益。
4. Lion Development (Penang) Sdn. Bhd.直接及透過一系列受控制公司，有權行使或控制行使在金獅的股東大會上超過三分之一的投票權。由於金獅有權行使或控制行使PRG Corporation股東大會上的100%的投票權，基於證券及期貨條例，Lion Development (Penang) Sdn. Bhd.被視為於PRG Corporation持有的本公司股份中擁有權益。
5. Pangkor Investments (Cayman Islands) Limited乃Khazanah Nasional Berhad的全資附屬公司，故此，就證券及期貨條例而言，Khazanah Nasional Berhad被視為擁有Pangkor Investments (Cayman Islands) Limited所持有的54,648,000股股份的權益。

於最後實際可行日期，據董事所知，以下各人士（並非本公司董事或主要行政人員）直接或間接持有本集團任何成員公司任何類別股本（附權利可在任何情況於股東大會上投票）面值10%或以上權益：

主要股東	本集團成員公司	持有股權百分比
中工藝	北京百盛	44%
新疆友好	新疆百盛	49%
無錫供銷	無錫百盛	40%
揚州商業	揚州百盛	45%
陝西長安信息 ¹	西安長安百盛	49%
西安新潤 ²	西安時代百盛	49%
四川富臨 ³	綿陽百盛	40%
重慶萬友	重慶百盛	30%
貴州神奇實業 ⁴	貴州百盛	40%
鞍山天興 ⁵	鞍山百盛	49%
上海九海實業	上海金獅物業	71% ⁶
上海九海實業	上海九海百盛	29% ⁶

附註：

1. 長安信息(產業)集團股份有限公司，為中國股份公司，其股份於上海證券交易所上市，擁有陝西長安信息65.45%股權，相當於西安長安百盛32.07%的間接股權。
2. 陝西雙翼石油化工有限責任公司擁有西安新潤39.1%股權，相當於西安時代百盛19.16%間接股權。
3. 安治富擁有四川富臨51%股權，相當於綿陽百盛20.40%間接股權。
4. 張沛、張之君及張婭分別持有貴州神奇實業的30%、40%及30%股權，相當於貴州百盛的12%、16%及12%間接股權。
5. 鞍山市金羽經貿有限公司及香港貿明有限公司的股權各持有鞍山天興的50%股權，相當於鞍山天興的24.5%間接股權。
6. 上海金獅物業及上海九海百盛為根據中國法律成立的合作經營企業。該等百分比乃按上海九海實業根據有關的合作經營合約應佔的投票權計算。可供分派溢利的百分比有所不同。

鍾榮俊先生及周福盛先生為於本公司股份及相關股份中持有權益或短倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的PRG Corporation的董事。除本通函所披露外，據董事所知，於最後實際可行日期，並無其他人士於本公司股份及相關股份中持有權益或短倉（視乎情況而定）而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露，或直接或間接持有本集團任何成員公司任何類別股本（附權利可在任何情況於股東大會上投票）面值10%或以上權益。

董事的合約利益

於最後實際可行日期，概無董事於本公司所訂立而於本通函刊發日期仍然生效及對本集團業務而言屬重大合約或安排中擁有重大權益。

服務合約

鍾榮俊先生及周福盛先生於二零零五年十一月九日與本公司訂立服務合約，他們同意出任執行董事職務，由二零零五年十一月九日起任期為三年。任期可於期滿前由任何一方以不少於三個月提前書面通知終止。

根據這些服務合約，鍾榮俊先生可收取年度董事袍金約150,000港元。周福盛先生可收取初步年薪人民幣1,273,440元。年薪可由董事會及酬金委員會酌情增加。周福盛先生亦將獲得年度董事袍金150,000港元。各執行董事亦將有權獲派酬金委員會釐定的酌情花紅。根據服務合約的年度薪金調升及應付花紅由董事會及酬金委員會酌情釐定，服務合約的有關人士須於董事會釐定其薪金調升及應付花紅時放棄投票，以及並不計入表決的法定人數內。

丹斯里鍾廷森於二零零五年十一月九日與本公司簽訂委任書，據此，他同意出任非執行董事，由二零零五年十一月九日起為期三年。委任可以不少於三個月的書面通知於期滿前終止。非執行董事的初步年度董事袍金為150,000港元。

方正先生、Studer Werner Josef先生及高德輝先生於二零零五年十一月九日與本公司已簽訂委任函，據此，他們同意擔任獨立非執行董事，為期一年，除非根據委任函的條款被終止，否則任期將會延續直至最多三年。各獨立非執行董事的初步年度董事袍金為150,000港元。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事與本公司已經或其將擬訂立任何服務合約，不包括將於一年內屆滿或可由僱主毋須支付賠償（法定賠償除外）予以終止的合約。

董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，除丹斯里鍾廷森於11家由金獅擁有的中國百貨店中擁有權益外（該11家被排除店由本集團管理），概無董事及本公司附屬公司董事或其彼等各自聯繫人於足以或可能直接或間接與本公司業務構成競爭的業務中擁有權益（不包括作為有關公司及/或其附屬公司及彼等自各聯繫人的董事），而須根據上市規則要求而作出披露。

無重大不利變動

於最後實際可行日期，概無董事知悉自二零零五年十二月三十一日（即本集團編製最新發表的經審核賬目的日期）起，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

專家

(a) 本通函提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
新百利有限公司	為證券及期貨條例下的持牌法團，可從事第1類（買賣證券）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就公司融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動，為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

(b) 新百利於本集團任何成員公司並無直接或間接持有股權，或可認購或提名他人認購本公司任何成員公司的證券（不論可依法強制執行與否）。

(c) 新百利並無直接或間接於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（即本公司最新發表的經審核賬目的日期）以來所收購、出售或租賃、或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有權益。

- (d) 新百利已各自就本通函的刊發發出書面同意書，並引述其名稱及函件，且迄今並無撤回其同意書。
- (e) 於本通函刊發日期，新百利發出的函件和推薦，以供載入本通函內。

訴訟

目前本集團成員公司並無涉及任何對本集團構成重要事項的訴訟或仲裁，且就董事所知，並無任何尚未了結或對本公司及本集團任何成員公司構成威脅的訴訟或仲裁。

其他事項

- (a) 本通函中、英文本如有歧異，一概以英文本為準。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於轉交M&C Corporate Services Limited, P.O. Box 309GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (c) 本公司的總辦事處兼主要營業地點位於中國北京市 100031西城區復興門內大街101號百盛大廈9樓。
- (d) 本公司的香港主要營業地點位於香港中環遮打道10號太子大廈1316室。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (f) 本公司的公司秘書為沈施加美女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會及香港董事學會會員。
- (g) 本公司的合資格會計師為王康仁先生，彼為特許公認會計師公會註冊會員，以及Malaysian Institute of Accountants的特許會計師。

備查文件

下列文件的副本由本通函刊發之日起至二零零六年七月一日止的一般辦公室時間，在西盟斯律師行（地址為香港皇后大道中2號長江集團中心35樓）可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 取代協議；
- (c) 「服務合約」一節所指的服務合約及委任函件；
- (d) 本公司章程大綱及章程細則；
- (e) 全文載於本通函第18頁的獨立董事委員會函件；
- (f) 全文載於本通函第19至32頁的新百利致獨立董事委員會及獨立股東函件；
- (g) 本附錄「專家」一段所指的書面同意書；及
- (h) PRG Corporation於二零零六年五月二十六日發出批准該收購。