

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 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
收購於鞍山百盛的 49% 權益及
於鞍山物業的 100% 權益

獨立董事會委員及獨立股東的獨立財務顧問



卓怡融資有限公司

獨立董事委員會發出的函件載於本通函第16頁。載有獨立財務顧問卓怡融資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17至28頁。

目 錄

	頁次
釋義	1-5
董事會函件	6-15
獨立董事委員會函件	16
卓怡融資函件	17-28
附錄一 — 物業估值報告	29-33
附錄二 — 一般資料	34-43

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：

「於鞍山百盛的49%權益」	指	Creation International透過其全資附屬公司Creation (Hong Kong)於鞍山百盛持有的49%股權
「收購」	指	根據買賣協議預計進行的交易，包括但不限於於鞍山百盛的49%權益及於鞍山物業的100%權益
「鞍山中國銀行的銀行債務」	指	鞍山天興應付中國銀行鞍山分行的尚未清還債務約人民幣66,000,000元
「鞍山商業銀行債務」	指	鞍山天興應付鞍山市商業銀行股份有限公司的尚未清還債務約人民幣60,000,000元
「鞍山商業銀行按揭」	指	鞍山物業第一層及第二層就鞍山商業銀行債務而作出的現有按揭
「鞍山百盛」	指	鞍山天興百盛購物中心有限公司，一家根據中國法律成立的中外合資合營企業，由Creation (Hong Kong)持有49%及由本公司間接持有51%。鞍山百盛目前租用鞍山物業的地庫全層、一樓及二樓部分以及三樓至六樓全層以經營百貨店
「鞍山百盛債務」	指	鞍山天興欠負於鞍山百盛而尚未清還的債務約人民幣65,900,000元
「鞍山物業」	指	位於中國遼寧省鞍山市鐵東區二道街88號的物業的土地使用權及物業使用權
「鞍山天興」	指	鞍山天興國際置業發展有限公司，一家於一九九九年十一月八日根據中國法律成立的中外合資合營企業，為鞍山物業的現有擁有人，並為鞍山百盛的業主
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「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外商獨資企業，為本公司間接全資附屬公司，由百盛投資、Rosenblum及百盛投資控股分別擁有42%、14%及44%
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子(不包括星期六)
「Creation (Hong Kong)」	指	Creation (Hong Kong) Investment & Development Limited，一家於二零零六年五月三日根據香港法律註冊成立的有限公司
「Creation International」	指	Creation International Investment & Development Limited，一家於二零零六年八月八日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「本公司」	指	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
「公司批准」	指	就收購而言，為根據上市規則所規定的所有有關批准(包括但不限於股東批准或其他相等的批准)
「Creation完成文件」	指	將Creation International全部已發行股本的合法及實益權益歸屬於買方所需的文件
「Creation International最後完成日期」	指	由簽立買賣協議當日起計60日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「託管賬戶」	指	賣方、買方及託管代理為妥善保管託管款項以書面指定的銀行戶口
「託管代理」	指	法國巴黎銀行香港分行
「託管款項」	指	與人民幣125,900,000元等值的港元款項，將由託管代理根據賣方、買方與託管代理根據收購的條款將予訂立的託管協議以託管形式持有

釋 義

「委託貸款銀行」	指	中國招商銀行北京萬達廣場支行
「委託貸款」	指	北京百盛根據委託貸款協議向鞍山天興提供的本金額人民幣125,900,000元，其唯一目的為償還鞍山百盛債務、鞍山商業銀行債務及其後解除鞍山商業銀行按揭
「委託貸款協議」	指	委託貸款銀行、北京百盛與鞍山天興之間訂立的貸款協議，據此，北京百盛將促使委託貸款銀行授予及鞍山天興接受該委託貸款
「股本轉讓證書」	指	鞍山天興所在地外匯管理部門發出的證書，確認鞍山天興已向Creation (Hong Kong)全數收取於鞍山百盛的49%權益的代價
「本集團」	指	本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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	本公司獨立董事委員會，由於收購中並無擁有權益的所有獨立非執行董事丘銘劍先生、Studer Werner Josef先生及高德輝先生組成
「獨立股東」	指	除須就批准收購的決議案放棄投票的人士以外的股東
「最後可行日期」	指	二零零七年五月十日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Lung Shing International」	指	Lung Shing International Investment & Development Company Limited，一家於二零零六年八月一日根據英屬處女群島法律成立的私人有限公司
「Lung Shing International 最後完成日期」	指	自簽立買賣協議當日起計120日

釋 義

「Lung Shing Investment」	指	Lung Shing Investment & Development Company Limited，一家於香港註冊成立的私人有限公司
「隆盛物業」	指	Anshan Lung Shing Property Services Limited，一家於二零零七年一月十一日根據中國法律作為外商獨資企業成立的有限責任公司
「百盛投資」	指	Parkson Investment Pte. Ltd.，一家根據新加坡共和國法例第50章公司法註冊成立的股份有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「百盛投資控股」	指	百盛投資控股有限公司，一家根據中國法律成立的外商獨資公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	百盛商業有限公司，為本公司的100%直接附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「Rosenblum」	指	Rosenblum Investments Pte. Ltd.，一家根據新加坡共和國法例第50章公司法註冊成立的股份有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零零七年四月二十日訂立的買賣協議
「銷售物業完成」	指	完成收購鞍山物業，作為收購的一部分
「銷售股本完成」	指	完成收購鞍山百盛的49%權益，作為收購的一部分
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「股份按揭文件」	指	由賣方簽署以買方為受益人涉及Creation International全部股份按揭的文件

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例第2條所賦予的涵義
「估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，一名國際資產評估顧問，地址為香港九龍觀塘道398號嘉域大廈10樓
「賣方」	指	李忠勇
「%」	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：

Studer Werner Josef先生

丘銘劍先生

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
收購於鞍山百盛的49%權益及
於鞍山物業的100%權益

緒言

於二零零七年四月二十三日，本公司宣佈其已同意間接收購於鞍山百盛的49%權益(餘下51%權益現時由本公司間接擁有)以及於鞍山物業的100%權益。

於買賣協議訂立日期及最後可行日期，賣方為Creation International全部已發行股本的合法及實益擁有人，而Creation International為Creation (Hong Kong)全部已發行股本的唯一及實益擁有人，而Creation (Hong Kong)則為鞍山百盛49%股權的唯一及實益擁有人，因此，就上市規則第14A章而言，賣方為本公司一名關連人士。

董事會函件

由於收購的有關百分比比率根據上市規則第14及14A章計算分別超逾5.0%及2.5%，故收購構成本公司一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

然而，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代替舉行股東大會，原因如下：(1)倘若本公司須召開股東大會以批准收購，概無股東須放棄投票；及(2)本公司已於二零零七年四月二十日取得PRG Corporation Limited就收購的書面批准，該公司持有賦予權利出席股東大會及在會上投票的306,360,000股股份，佔本公司證券面值約55.46%（於二零零七年四月十三日）。

根據上市規則第14及14A章，收購構成一項須予披露及關連交易。本通函載有上市規則規定須予披露的收購詳情。

買賣協議

日期

二零零七年四月二十日

訂約方

賣方： 李忠勇

買方： 百盛商業有限公司

收購

根據買賣協議，賣方同意出售而買方透過一家全資附屬公司同意購買於Creation International及Lung Shing International的全部已發行股本。Creation International為Creation (Hong Kong)全部已發行股本的唯一法定及實益擁有人，而Creation (Hong Kong)為於鞍山百盛的49%權益的唯一法定及實益擁有人。Lung Shing International將為隆盛物業股權的唯一法定及實益擁有人，而隆盛物業於銷售物業完成日期或之前將為鞍山物業的唯一法定及實益擁有人。鞍山百盛擁有及經營位於中國遼寧省鞍山市的鞍山百盛。

收購於鞍山百盛的49%權益的代價及條件

代價

收購於鞍山百盛的49%權益的代價為人民幣280,000,000元，將按以下方式支付：

- (a) 根據買賣協議的條款，買方須於簽訂買賣協議當日起計1個營業日內以電匯方式向賣方支付現金共計人民幣21,330,000元作為訂金，同日，賣方須就於鞍山百盛的49%權益向買方交付Creation完成文件及股份按揭文件；
- (b) 自賣方就於鞍山百盛的49%權益出示股本轉讓證書當日起計7個營業日內，買方須促使北京百盛向鞍山天興發放委託貸款。委託貸款的金額須由鞍山天興用作全數清償鞍山百盛債務以及全數清償鞍山商業銀行債務以解除以鞍山物業第五層及第六層作出的按揭及鞍山商業銀行按揭，後者為銷售股本完成的條件之一；
- (c) 於同日當委託貸款向鞍山天興發放時，買方須於託管賬戶存入託管金額，作為代價的第二期付款；
- (d) 於銷售股本完成的條件達成後3個營業日內，賣方將以電匯方式，以現金向賣方支付代價的最後一期共計人民幣132,770,000元。

於銷售股本完成日期起計30日內，賣方須促使全數清償委託貸款，而買方須於全數清償委託貸款後起計3個營業日內，促使向賣方放發託管賬戶中的託管金額。

董事確認，於本通函刊發日期，上文(a)至(c)項所述付款及責任經已作出及履行。

董事認為，於鞍山百盛的49%權益的代價反映正常商業條款，乃賣方與買方參考買方所委任的估值師進行的估值（於鞍山百盛的49%權益根據直接比較估值方法估值為人民幣300,000,000元），並經公平磋商後達致。總代價須按各付款日期中國人民銀行公佈有關人民幣兌港元的中間匯率計算的與人民幣等值的港元支付。

先決條件

銷售股本完成須待達成下列條件後，方告作實：

- (a) 本公司取得公司批准；
- (b) 賣方就於鞍山百盛的49%權益取得股本轉讓證書；
- (c) 賣方促成全數解除鞍山商業銀行按揭；
- (d) 賣方促成全數償還鞍山百盛債務；及
- (e) 賣方於買賣協議內提供的各項擔保在所有重大方面仍屬真實及準確。

於本通函刊發日期，上文(b)項載列的事項經已完成。

終止權利

倘上述任何或全部條件在Creation International最後完成日期前未能達成，則買方有權：

- (a) 延長Creation International最後完成日期；或
- (b) 豁免上述任何或所有條件並繼續完成收購於鞍山百盛的49%權益；或
- (c) 終止買賣協議；據此，賣方須將買方根據買賣協議支付的所有金額退回／退還予買方，而買方有權要求託管代理退回託管款項。倘委託貸款已發放而尚未全數償還，股份按揭文件將生效而買方有權強制執行據此設立的抵押。其後，就收購於鞍山百盛的49%權益而言，除先前任何違約事項外，買賣協議各訂約方對另一方再無任何責任及索償。

收購於鞍山物業的100%權益的代價及條件

代價

鞍山物業的代價為人民幣450,000,000元，須於銷售物業完成時按以下方式支付：

- (a) 隆盛物業將自鞍山天興接收為數人民幣66,000,000元的整筆鞍山中國銀行的銀行債務；據此，上述人民幣66,000,000元將作為收購鞍山物業的部分代價，並從中作相應扣除；及

- (b) 買方將以電匯方式向賣方支付以港元等值的代價餘額人民幣384,000,000元。所用的匯率為於付款日期中國人民銀行公佈有關人民幣兌港元的中間匯率。

鞍山物業包括全部土地使用權及物業使用權(總建築面積約為42,574平方米，位於中國遼寧省鞍山市鐵東區二道街88號)。鞍山天興為鞍山物業的現時擁有人。待鞍山天興重組完成後，隆盛物業(由Lung Shing International全資擁有)將為鞍山物業的唯一法定及實益擁有人，而賣方將透過其於Lung Shing International的直接權益而成為隆盛物業的唯一法定及實益擁有人。

董事認為，鞍山物業的代價反映正常商業條款，乃賣方與買方參考買方所委任的估值師進行的估值(鞍山物業根據直接比較估值法估值為人民幣452,000,000元)，並經公平磋商後達致。執行董事已就估值方法及假設進行磋商並作仔細評估。

鞍山物業於二零零零年度由賣方按原有購買成本約人民幣240,000,000元購入。

先決條件

銷售物業完成須待達成下列條件後，方告作實：

- (a) 在下文(b)至(f)、(h)及(i)項所述的條件達成後10個營業日內，對Lung Shing International、隆盛物業及鞍山物業完成買方滿意的盡職審查，以及一名合資格律師就此提出法律意見；
- (b) 本公司取得公司批准；
- (c) 完成將鞍山物業的所有物業使用權、土地使用權及法定擁有權由鞍山天興轉讓至隆盛物業；
- (d) 完成將隆盛物業的全部註冊股本轉讓至Lung Shing International，包括但不限於：
- 1) 取得由商務部及其他地方機關發出的批准證書，以將於隆盛物業的100%股本權益轉讓予Lung Shing International；
 - 2) 取得中國國家外匯管理局或其地方附屬機構發出的證書，證明將隆盛物業的100%權益轉讓予Lung Shing International的註冊已完成，且證書上註明Lung Shing International為隆盛物業股份的唯一法定擁有人；

- (e) Lung Shing International已就轉讓隆盛物業的全部股本權益全數清償所有應付代價；
- (f) 隆盛物業完成轉讓人民幣66,000,000元鞍山中國銀行的銀行債務，並由隆盛物業、鞍山天興及中國銀行(鞍山分行)之間訂立有關債權轉讓協議以作證明；
- (g) 賣方於買賣協議提供的擔保在所有重大方面仍屬真實及準確；
- (h) 鞍山物業所有租戶訂立變更協議，批准隆盛物業成為鞍山物業的新業主；及
- (i) 銷售股本完成及全數清償委託貸款。

於本通函刊發日期，上文所載列事項均未完成。

終止權利

倘若上述任何或全部條件於Lung Shing International最後完成日期前未能達成，則買方有權：

- (a) 延長Lung Shing International最後完成日期；或
- (b) 豁免任何或所有上述條件並繼續完成收購鞍山物業；或
- (c) 終止買賣協議。其後，就收購鞍山物業而言，除先前任何違約事項外，買賣協議各訂約方對另一方再無任何責任及索償。

賣方及買方均同意，不論就收購鞍山物業的條件是否全數達成，倘收購鞍山百盛的所有條件已妥為達成，則訂約各方均須按照買賣協議繼續完成收購鞍山百盛。

有關賣方的資料

賣方李忠勇乃Creation International及Lung Shing International全部已發行股本的法定及實益擁有人。Creation International為Creation (Hong Kong)股權的唯一法定及實益擁有人，而Creation (Hong Kong)為於鞍山百盛的49%股權的唯一法定及實益擁有人。Lung Shing International將為隆盛物業股權的唯一法定及實益擁有人，而於銷售物業完成日期或之前，隆盛物業將為鞍山物業的唯一法定及實益擁有人。賣方亦為鞍山天興的唯一法定及實益擁有人、鞍山物業現有擁有人，並為鞍山百盛的業主。賣方主要從事物業發展及投資業務。

董事會函件

根據買賣協議條款，賣方向買方承諾，由收購完成日期起計的兩年期間，其不會及將促使其聯繫人不會在中國鞍山市直接或間接進行百貨店及零售業務。

本公司及其附屬公司於買賣協議訂立日期前12個月內並無與賣方或其相關方進行任何交易。

有關本公司、買方及北京百盛的資料

本公司及其附屬公司主要在中國27個城市的黃金地點從事經營38間百貨店及兩間超級購貨中心。本集團向該等百貨店及超級購貨中心提供種類繁多的商品，包括時裝和服裝、化妝品和配飾、家居、電氣用品和雜貨。

買方百盛商業有限公司為本公司的100%直接附屬公司，主要作為投資控股公司，在中國投資於百貨店業務。

有關鞍山百盛的過往財務資料

鞍山百盛(本公司擁有51%的間接附屬公司)為位於遼寧省鞍山市鐵東區二道街88號鞍山物業地庫全層、一樓及二樓部分及三樓至六樓全層百盛百貨店的擁有人及經營者。

以下所載為截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年根據中國公認會計原則編製及審核有關鞍山百盛的過往財務資料：

	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 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
銷售所得款項總額 ⁽¹⁾	273,513	389,136	507,530
經營收益 ⁽²⁾	94,836	130,560	163,495
除稅前純利	12,186	30,684	48,180
除稅後純利	8,143	20,741	32,221
總資產	126,034	167,396	179,865
資產淨值	18,631	31,985	23,328

(1) 「銷售所得款項總額」包括直銷、來自特許經營銷售的銷售所得款項總額、租金收入及其他經營收益。

- (2) 「經營收益」包括直銷、來自特許經營銷售的佣金、租金收入及其他經營收益。來自特許經營銷售的銷售所得款項總額並未確認。經營收益毋須計入根據中國公認會計原則發出的審核報告，該等數字為摘錄自根據中國公認會計原則編製的管理賬目。

有關鞍山物業的過往財務資料

由於Lung Shing International及隆盛物業均為賣方為向鞍山天興收購鞍山物業而成立的特殊目的公司，故於本通函刊發日期仍然未有該等公司的過往財務資料。然而，根據鞍山天興所提供的資料，截至二零零六年十二月三十一日止財政年度，鞍山物業產生的總租金收入約為人民幣25,000,000元，其中約人民幣16,800,000元已由鞍山百盛支付，餘額則由鞍山物業的租戶支付。有關鞍山物業的物業估值報告載於本通函附錄一。

收購的原因及利益

鞍山百盛為本公司於中國東北地區市場的旗艦店，並為本集團收益及盈利的主要貢獻者之一。鞍山百盛策略性地位於遼寧省主要城市之一的鞍山市。因此，董事會認為，鞍山百盛作為本公司的全資附屬公司，將可直接提高本集團的增長及盈利能力，並可讓其在實施業務擴充計劃時獲得更大效益及速度。

賣方現正將鞍山物業地下及第一層若干優越樓面空間直接出租予外界租戶。待與外界租戶的現有租賃協議到期後，本公司的意向為將該等樓面空間作為鞍山百盛經營百貨店之用。此外，作為在東北地區的旗艦店，本公司擬使用鞍山百盛的店舖作為平台，進一步擴大本集團於中國該地區市場的業務。因此，董事會認為，擁有鞍山物業可讓本集團更明確地持續進行業務及讓本集團可更靈活地重新裝修及重新改造鞍山百盛店。董事會認為，以上所述為與本集團的擴充計劃一致，並將可與其長期增長策略相輔相成。

董事(包括獨立非執行董事)相信，收購的條款為公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

須予披露及關連交易

由於賣方為本公司擁有51%的間接附屬公司鞍山百盛的主要股東，故根據上市規則第14A章，賣方為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，收購構成本公司的關連交易。由

於根據上市規則第14.07條就計算收購累計價值的適用百分比比率超過根據第14A.32條的豁免限額，故收購須遵守上市規則的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

據董事經作出一切合理查詢所知、所悉及所信，賣方或其聯繫人概無持有本公司任何股份。據董事經作出一切合理查詢所知、所悉及所信，股東或其各自的聯繫人概無於有別於其他股東的交易中擁有任何權益。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代替舉行股東大會，原因如下：(1)倘若本公司須召開股東大會以批准收購，概無股東須放棄投票；及(2)本公司已於二零零七年四月二十日取得PRG Corporation Limited就收購的書面批准，該公司持有賦予權利出席股東大會及在會上投票的306,360,000股股份，佔本公司證券面值約55.46% (於二零零七年四月十三日)。

除以上所述者外，賣方及其聯繫人概無與本公司或其關連人士有其他關係。

根據上市規則第14A.45條，收購的有關詳情另將載於本公司下年度公佈的年報及賬目。

根據上市規則，收購亦將構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14.34至14.36條及14.38至14.39條的公告及公佈規定。

本公司將儘快向股東寄發一份載有(其中包括)收購詳情、獨立董事委員會的推薦建議及獨立財務顧問意見的通函。

收購對本集團造成的財務影響

總資產

收購總代價經已及將以內部資源及外部借貸一併撥付。因此，除以外部借貸撥付的款項外，收購對本集團總資產所產生的影響將會有限。

債務

收購經已及將以內部資源及外部借貸一併撥付。因此，除以外部借貸撥付的款項外，收購對本集團債務所產生的影響將會有限。

盈利

基於鞍山百盛於二零零六年財政年度的財務表現較前一個財政年度有重大改善，董事會認為收購將可增加本集團的盈利。

流動資金

經考慮本集團的未經審核現金及現金等值結餘(於二零零六年十二月三十日約人民幣33億元)，以及本集團業務錄得經營現金流入後，董事認為支付收購代價對本集團的流動資金造成的不利影響乃有限。

因此，除以外部借貸撥付的款項外，收購對本集團財務狀況所產生的影響將會有限。

建議

務請閣下垂注本通函第16頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就買賣協議向獨立股東提供的建議。

務請閣下垂注本通函第17至28頁的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問卓怡融資的意見函件，當中載有(其中包括)其就買賣協議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。

其他資料

謹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
百盛商業集團有限公司
董事總經理
鍾榮俊

二零零七年五月十五日



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
收購於鞍山百盛的 49% 權益及
於鞍山物業的 100% 權益**

吾等茲提述本公司於二零零七年五月十五日刊發予其股東的通函（「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，以考慮收購的條款，並就收購對獨立股東利益而言是否公平合理以及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。卓怡融資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卓怡融資函件。

經考慮卓怡融資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，吾等認為收購的條款對獨立股東利益而言屬公平合理以及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

STUDER Werner Josef

丘銘劍

高德輝

二零零七年五月十五日

卓怡融資函件

以下為卓怡融資就買賣協議編製向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件，以供載入本通函內。



卓怡融資有限公司

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
6樓606室

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購於鞍山百盛的49%權益及於 鞍山物業的100%權益

1. 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就買賣協議收購鞍山百盛的49%權益及鞍山物業的100%權益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於貴公司於二零零七年五月十五日致股東的通函（「通函」），而本函件組成其中部分。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙與通函所賦予者具有相同涵義。

於二零零七年四月二十三日，貴公司宣佈已透過其全資附屬公司訂立買賣協議；據此，賣方同意出售而買方同意購買於Creation International及Lung Shing International的全部已發行股本。Creation International為Creation (Hong Kong)全部股權的唯一法定及實益擁有人，而Creation (Hong Kong)為鞍山百盛49%權益的唯一法定及實益擁有人。Lung Shing International將為隆盛物業股權的唯一法定及實益擁有人，而隆盛物業將於銷售物業完成日期或之前成為鞍山物業的唯一法定及實益擁有人。鞍山百盛擁有及經營設於中國遼寧省鞍山市的鞍山百盛店。

由於賣方為鞍山百盛的主要股東及於完成收購（「完成」）前為貴公司擁有51%權益的間接附屬公司，故根據上市規則，賣方為貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購構成貴公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就計算收購累計價值的適用百分比率超過5%和上市規則第14A.32條的豁免限額，故收購構成須予披露及關連交易，分別須遵守上市規則第14及14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

2. 獨立董事委員會

董事會現由兩名執行董事鍾榮俊先生及周福盛先生、非執行董事丹斯里鍾廷森先生及三名獨立非執行董事STUDER Werner Josef先生、高德輝先生及丘銘劍先生組成。

貴公司已成立獨立董事委員會，由STUDER Werner Josef先生、高德輝先生及丘銘劍先生組成，就收購是否公平合理、收購是否按正常商業條款協定及是否符合貴公司及獨立股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等獲委聘為獨立財務顧問，就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

3. 意見基準及假設

於達致意見時，吾等僅依賴通函所載與貴公司事務有關的聲明、資料、意見及陳述，以及貴公司及／或其高級管理層人員及／或董事向吾等提供的資料及陳述。吾等假定通函所載或提述，或貴公司及／或其高級管理層人員及／或董事所提述或作出或給予與貴公司事務有關的一切有關聲明、資料、意見及陳述（其／彼等須對此負全責），於作出或提供之時均屬真實、準確及有效，並一直至通函刊發日期繼續真實有效。吾等亦假定貴公司董事及／或高級管理層人員所作出或提供並載於通函與貴公司事務有關的一切意見及陳述，乃經合理地審慎周詳查詢後始行作出。吾等更已向貴公司及／或其高級管理層及／或董事尋求並取得確認，通函內所提供或提述的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱一切目前可得資料及文件，而讓吾等達致知情見解，並作為吾等依賴提供資料的憑證，從而為吾等的意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑貴公司及／或其高級管理層人員及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提述的聲明、資料、意見及陳

述的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信提供予吾等或上述文件所提述的資料隱瞞或遺漏任何重大資料。然而，吾等並無對所獲提供的資料進行任何獨立查核，亦無就貴公司或其任何附屬公司的業務及事務進行任何獨立調查。

4. 主要考慮因素及理由

吾等於達致推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

4.1 收購背景

4.1.1 貴集團的主要業務

貴公司及其附屬公司主要在中國27個城市黃金地點從事經營38間百貨店及兩間超級購物中心。貴集團向該等百貨店及超級購物中心提供種類繁多的商品，包括時裝和服裝、化妝品和配飾、家居、電氣用品和雜貨。

買方百盛商業有限公司，為貴公司的直接全資附屬公司，主要作為投資控股公司，在中國投資於百貨店業務。

根據貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的經審核賬目，截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團產生已收或應收銷售所得款項總額約人民幣61.687億元(包括直接銷售、特許專櫃銷售所得款項、租金收入、諮詢及管理服務費及其他經營收益)，折合約62.30億港元。二零零六年的銷售所得款項總額，較截至二零零五年十二月三十一日止年度的已收或應收銷售所得款項總額增長86.5%，原因是：(i)同店銷售強勁增長約17.1%；(ii)二零零五年開設的新店及二零零五年下半年購入的各間百盛品牌經營百貨店，均帶來全年銷售進賬；及(iii)於二零零六年賬目計入北京百盛44%權益及昆明百貨店收購後的銷售表現。上述增長亦有部分來自收取中國就重新投資股息以收購北京百盛44%權益而發放的獎勵金，以及與特許專櫃在安排上的變動所增加確認的其他經營收益。然而，部分增長被貴集團於購入部分經營百貨店後，由於經營百貨店減少而被諮詢及管理服務費下跌所抵銷。

於二零零六年財政年度，貴公司股權持有人應佔利潤增長至約人民幣460,761,000元(相等於約4.65億港元)，較去年增長約85.8%，增幅與收益增長相符。

誠如貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的年度所述，貴集團將致力秉承所建立的業務模式以提升其店舖質素，繼續透過變換產品組合及品牌組合以配合個別市場的發展，以維持現有店舖的同店銷售穩健增長，並繼續建立強勁的品牌聲譽以於現有市場及新市場開設新店。貴集團亦將繼續尋求收購機會，以進一步鞏固於現有市場的地位及加快進軍市場的步伐，藉此作為平台以更快於該等市場建立知名度。

4.1.2 有關鞍山百盛及鞍山物業的資料

鞍山百盛

鞍山百盛於銷售股本完成前為貴公司擁有51%權益的間接附屬公司，為位於遼寧省鞍山市鐵東區二道街88號鞍山物業地庫全層、一樓及二樓部分及三樓至六樓全層百盛百貨店的擁有人及經營者。鞍山百盛是貴公司於中國東北地區市場的旗艦店及為貴集團收益及利潤的主要貢獻者之一。按上文所示的地址，鞍山百盛店策略性地位於鞍山市，而鞍山市為遼寧省其中一個大城市。

以下所載為鞍山百盛截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年根據中國公認會計原則編製及審核的財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	(人民幣千元)		
銷售所得款項總額 (附註1)	273,513	389,136	507,530
經營收益 (附註2)	94,836	130,560	163,495
除稅前純利	12,186	30,684	48,180
除稅後純利	8,143	20,741	32,221

	於十二月三十一日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	(人民幣千元)		
總資產	126,034	167,396	179,865
資產淨值	18,631	31,985	23,328

附註：

- 銷售所得款項總額包括直接銷售、特許專櫃銷售的銷售所得款項總額、租金收入及其他經營收益。

2. 經營收益包括直接銷售、特許專櫃銷售佣金、租金收入及其他經營收益。特許專櫃銷售的銷售所得款項總額不予確認。經營收益則毋須計入根據中國公認會計原則發出的審核報告，該等數字為摘錄自根據中國公認會計原則編製的管理賬目。

於二零零五年及二零零六年的銷售所得款項總額分別增長約42.3%及30.4%；於二零零五年及二零零六年的經營收益分別增長約9.2%及25.2%；除稅後純利分別增長約54.7%及55.3%。由於鞍山百盛現正邁向其第五個營業年期，並剛經過其孕育期，故董事認為，鞍山百盛現正處於高速增長階段。董事相信，百盛的品牌聲譽強勁，經營環境競爭薄弱，國內經濟發展蓬勃，將帶動鞍山百盛持續強勁增長。

鞍山物業

鞍山物業包括位於中國遼寧省鞍山市鐵東區二道街88號全部土地使用權及物業使用權（總建築面積約為44,574平方米）。

鞍山天興由賣方全資實益擁有，現為鞍山物業的擁有人及鞍山百盛的業主。待鞍山天興完成重組後，隆盛物業（由Lung Shing International全資擁有）將為鞍山物業的唯一法定及實益擁有人，而賣方將透過其於Lung Shing International的直接權益而成為隆盛物業的唯一法定及實益擁有人。

鑒於Lung Shing International及隆盛物業均為賣方為向鞍山天興收購鞍山物業而成立的特殊目的公司，故並無此兩間公司的過往財務資料。然而，根據鞍山天興所提供載於「董事會函件」內的資料，截至二零零六年十二月三十一日止財政年度，鞍山物業產生的總租金收入約為人民幣25,000,000元，其中約人民幣16,800,000元已由鞍山百盛支付，而餘額由鞍山物業的其他租戶支付。

4.1.3 收購

於二零零七年四月二十三日，貴公司宣佈已透過其全資附屬公司訂立買賣協議；據此，賣方同意出售而買方同意購買於Creation International及Lung Shing International的全部已發行股本，總代價為人民幣730,000,000元。

Creation International為Creation (Hong Kong)全部股權的唯一法定及實益擁有人，而Creation (Hong Kong)為鞍山百盛49%權益的唯一法定及實益擁有人。

Lung Shing International將為隆盛物業股權的唯一法定及實益擁有人，而隆盛物業將於銷售物業完成日期或之前成為鞍山物業的唯一法定及實益擁有人。

鞍山百盛擁有及經營位於中國遼寧省鞍山市鞍山物業內的鞍山百盛店。

4.1.4 收購的原因及利益

誠如「董事會函件」所述，董事會認為，待完成後，鞍山百盛將成為貴公司的全資附屬公司，故預期貴集團將可提高業務增長及盈利能力，並可在實施其業務擴充計劃時獲得更大效益及速度。賣方現直接向外界租戶租出鞍山物業地下及一樓的若干黃金位置。貴公司擬於與外界租戶訂立的現有租約期滿後，將該等黃金位置用作鞍山百盛的百貨店業務，並預期利用上述黃金位置作百貨店業務，將帶來更高靈活性，令鞍山百盛受惠。此外，鞍山百盛店作為中國東北地區的旗艦店，貴公司擬使用其作為平台，進一步擴大貴集團於中國此地區的業務。

根據《遼寧統計年鑒2006》，鞍山百盛店位處的遼寧省，於二零零一年及二零零五年的本地生產總值分別約為人民幣5,033億元及人民幣8,009億元，複合年增長率約為12.3%。根據中國國家統計局公佈的初步統計數據顯示，於二零零六年，遼寧省本地生產總值約為人民幣9,257億元，實際本地生產總值增長率約為13.8%。此外，於二零零一年及二零零五年，遼寧省的人均家庭可支配收入分別約為人民幣12,015元及人民幣18,983元，複合年增長率約為9.1%。

根據《中國統計年鑒2006》，於二零零一年及二零零五年，中國的國內生產總值分別為人民幣109,655億元及人民幣183,084億元，複合年增長率約為9.3%。根據中國國家統計局公佈的初步統計數據，於二零零六年，中國的國內生產總值約為人民幣209,407億元，複合年增長率約為10.7%。此外，於二零零一年及二零零五年，中國的人均家庭可支配收入分別約為人民幣8,622元及人民幣14,040元，複合年增長率約為8.6%。

從上述過去五年統計數據得知，遼寧省（華東北區）的本地生產總值錄得連續增長勢頭，累積升幅比全中國的國內生產總值更高。

經考慮：(i)上述遼寧省的過往經濟指標（按本地生產總值及人均家庭可支配收入計）及中國的持續經濟增長；(ii)上文鞍山百盛的過往財務報表所示的業務營運連續增長情況；(iii)貴集團的過往業務記錄，特別是中國東北地區帶來的增長貢獻；(iv)貴集團的既定業務策

略；及(v)未來就鞍山百盛店利用其黃金位置的更高靈活性，吾等贊同董事的見解，認為收購鞍山百盛的49%權益為公平，並符合貴公司及股東的整體利益。此外，吾等相信，收購鞍山百盛的49%權益將：(i)進一步提高貴集團的增長及盈利能力、(ii)可讓貴集團在實施業務擴充計劃時獲得更大效益及速度，特別在使用鞍山百盛店作為平台，進一步擴大貴集團於中國東北地區的業務領域。

另如「董事會函件」所述，董事會認為，取得鞍山物業的擁有權，可讓貴集團更明確地持續進行業務，及讓貴集團可更靈活地重新裝修及重新改造鞍山百盛店。董事會認為，收購鞍山物業全部權益，與貴集團的擴充計劃一致，並將可與其長期增長策略相輔相成。經考慮貴集團的既定業務策略及未來就鞍山百盛店利用黃金位置的更高靈活性，吾等贊同董事的見解，認為收購鞍山物業的全部權益屬公平，並符合貴公司及股東的整體利益。

吾等亦曾與貴公司的高級管理層討論，並審閱鞍山物業的估值報告。吾等從估值報告得悉，除了鞍山百盛店目前佔用的位置租約將於二零一七年十二月三十一日期滿外，其餘黃金位置均涉及多份租約。吾等已與管理層討論，並確認截至最後可行日期，其中一份租約已屆滿，其餘則將於短期內屆滿。據本集團高級管理層所述，待此等租約屆滿後，有關黃金位置將用作百貨店業務營運，令鞍山百盛店的整體業務受惠。

經考慮：(i)因擁有人於完成收購鞍山物業全部權益後佔用物業作鞍山百盛店營運，而為貴集團帶來的節省淨額(即年租付款約人民幣1,680萬元減任何相關開支與就購入鞍山物業全部權益的人民幣4.50億元撥資／融資的一次性已放棄利息之間的差額)；(ii)應收黃金位置租戶的額外租金收入；(iii)未來就鞍山百盛店營運利用有關黃金位置的更高靈活性；及(iv)貴集團可靈活地重新裝修及重新改造鞍山百盛店，以達致擴充此核心地區業務的目標，從而可賺取更可觀的利潤，吾等認為，購入鞍山物業屬公平合理，並符合股東的整體利益。

2. 買賣協議的條款

2.1 買賣協議

日期： 二零零七年四月二十日

訂約方

賣方： 李忠勇，為貴公司擁有51%權益的間接附屬公司鞍山百盛的主要股東。因此，根據上市規則第14A章，彼在收購下為貴公司的關連人士

買方： 百盛商業有限公司，貴公司的全資附屬公司

2.2 將予收購的資產

- (i) 於鞍山百盛的49%權益；及
- (ii) 鞍山物業的100%權益。

2.3 代價及代價釐定基準

2.3.1 鞍山百盛49%權益的應付代價

代價為人民幣280,000,000元，將會按以下方式支付：

- (a) 買方須於簽訂買賣協議當日後的1個營業日內向賣方支付現金共計人民幣21,330,000元的港元等值作為訂金，以換取賣方於同日就於鞍山百盛的49%權益向買方交付Creation完成文件及股份按揭文件；
- (b) 自賣方就鞍山百盛的49%權益出示股本轉讓證書之日起的7個營業日內，買方須促使北京百盛向鞍山天興發放委託貸款。委託貸款的金額須由鞍山天興用作全數清償鞍山百盛債務以及全數清償鞍山商業銀行債務以解除對鞍山物業5及6樓而設的按揭及鞍山商業銀行按揭，而後者為銷售股本完成的條件之一；
- (c) 於向鞍山天興發放委託貸款的同日，買方須於託管賬戶存入託管金額，作為代價的第二期付款；及
- (d) 於銷售股本完成的條件達成起計3個營業日內，買方將以電匯方式，以現金向賣方支付銷售股本完成代價的最後一期共計人民幣132,770,000元的等值港元。

於銷售股本完成日期起計30日內，賣方須促使全數清償委託貸款，而買方須於全數清償委託貸款後起計3個營業日內，促使從託管賬戶中向賣方發放託管金額。

董事認為，收購鞍山百盛49%權益的代價反映正常商業條款，乃賣方與買方公平磋商並參考業務估值後達致。

鞍山百盛於二零零七年二月二十八日的業務估值乃由估值師進行，而估值師乃就鞍山百盛估值而聘請的獨立估值師。鞍山百盛49%權益的價值釐定為人民幣300,000,000元。於買賣協議日期，人民幣的匯率約為0.988893，即估值折合約3.034億港元。因此，吾等注意到，收購鞍山百盛49%權益的應付代價，較鞍山百盛的估值折讓約7.7%。

經考慮收購鞍山百盛49%權益的應付代價，乃參考業務估值釐定，並較業務估值折讓，故吾等認為，收購鞍山百盛49%權益的應付代價屬公平合理，並符合獨立股東及貴公司的整體利益。

2.3.2 就鞍山物業應付的代價

代價為人民幣450,000,000元，須於銷售物業完成時按以下方式支付：

- (a) 隆盛物業將接收鞍山天興全數鞍山中國銀行債務人民幣66,000,000元，而就此而言，上述人民幣66,000,000元組成鞍山物業的代價一部分，並將自代價中作相應扣減；及
- (b) 買方將以電匯方式向賣方支付代價餘額人民幣384,000,000元的等值港元。所用的匯率將為於付款日期中國人民銀行公佈有關人民幣兌港元的中間匯率。

董事認為，鞍山物業的代價反映正常商業條款，乃賣方與買方公平磋商並參考物業估值後達致。

誠如「董事會函件」所述，鞍山物業於二零零零年由賣方按原有購買成本約人民幣240,000,000元購入。根據估值報告，於二零零七年二月二十八日，鞍山物業的估值為人民幣452,000,000元。就鞍山物業應付的代價為人民幣450,000,000元，較上述估值稍為折讓約0.4%。

經考慮就鞍山物業應付的代價乃：(i)參考物業估值而釐定；(ii)較市值稍為折讓；(iii)因擁有人於完成收購鞍山物業全部權益後佔用物業作鞍山百盛店營運，而為貴集團帶來的節省淨額（即年租付款約人民幣1,680萬元減任何相關開支與就購入鞍山物業全部權益的人民幣4.50億元撥資／融資的一次性已放棄利息之間的差額）；(iv)應收黃金位置租戶的額外租金收入；(v)預期未來就鞍山百盛店利用黃金位置的更高靈活性；及(vi)貴集團可靈活地重新裝修及重新改造鞍山百盛店，以致擴充此核心地區業務的目標，從而可賺取更可觀的利潤，吾等認為，就鞍山物業應付的代價屬公平合理，並符合獨立股東及貴公司的整體利益。

2.3.3 就鞍山百盛49%權益及鞍山物業應付的代價融資

買方已就鞍山百盛的49%權益支付按訂金人民幣2,130萬元（約2,150港元），並將於銷售股本完成時（預期為二零零七年五月底前）支付鞍山百盛49%權益的代價餘額人民幣2.587億元（約2.613億港元）。買方將於銷售物業完成時支付鞍山物業的代價人民幣4.50億元（約4.54億港元）。貴集團擬透過內部資源提供鞍山百盛49%權益代價的資金，並透過內部資源及向外借貸提供鞍山物業代價的融資。根據貴公司的年報，於二零零六年十二月三十一日，貴集團擁有的銀行結餘約為人民幣32.71億元。鑒於貴公司確認現正作出向外籌集港元借貸安排，以及將其人民幣儲備兌換為港元以提供收購融資，故吾等贊同董事的見解，認為貴集團將具備足夠的營運資金支付收購款項。

3. 進行收購的潛在財務影響

3.1 公司架構

待銷售股本完成及銷售物業完成後，鞍山百盛及隆盛物業將各自成為貴公司的全資附屬公司，而其財務業績亦將併入貴集團綜合計算。

3.2 總資產、總負債及資產淨值

由於鞍山百盛49%權益的代價將以內部資源提供融資，故收購鞍山百盛的49%權益不會對貴集團的總資產、總負債及資產淨值構成任何重大影響。由於收購鞍山物業的代價將以

內部資源及向外借貸提供融資，因此，總資產及總負債將同時增加，金額為有關向外借貸額，並互相抵銷，據此，預料對資產淨值亦不會構成重大影響。

3.3 盈利

待銷售股本完成後，鞍山百盛49%權益於銷售股本完成後的業績，將於貴集團的財務報表內列為收購前業績。貴集團不會就銷售股本完成而記錄任何盈虧，但如日後需撇減綜合而產生的任何商譽，則會影響盈利。

待銷售物業完成後，貴集團的盈利不會受到任何影響。

3.4 現金狀況及負債比率

由於鞍山百盛49%權益的代價將以內部資源提供融資，故貴集團的現金將削減與有關代價相若的金額，而貴集團的負債比率將不會受到任何影響。由於收購鞍山物業的代價將以內部資源及向外借貸提供融資，故貴集團的現金將削減以內部資源撥資的金額，而貴集團的負債比率將會因向外尋求更多借貸而增加。

4. 其他事項

根據買賣協議的條款，賣方向買方承諾，由收購完成日期起計的兩年期間，其不會及將促使其聯繫人不會在中國鞍山市直接或間接經營或從事百貨店及零售業務。吾等相信，此等條款將對買方提供保障，以防賣方（為鞍山百盛的主要股東約五年），不能於其為鞍山百盛的主要股東之時透過利用任何所得資料或所獲專業知識，而作出任何事情會對貴集團的權益不利。

5. 推薦建議

吾等於考慮買賣協議及據此預計進行交易的條款時，已對下列因素作考慮：

1. 收購的背景及原因；
2. 買賣協議的條款，包括代價釐定基準及融資方法；
3. 收購對貴集團帶來的潛力財務影響；及

卓怡融資函件

4. 吾等告知股東有關買賣協議引起的其他事項，

吾等認為，買賣協議及據此進行交易的條款為正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，而收購亦符合貴公司及股東的整體利益。

由於股東一概毋須在貴公司召開股東大會批准收購的情況下放棄投票，故貴公司已向聯交所申請上市規則第14A.43條的豁免；據此，召開股東大會的規定或可以獨立股東書面批准方式來代替。於收購公告的刊發日期，已取得PRG Corporation Limited (持有306,360,000股股份，佔貴公司已發行股本約55.46%) 就收購而發出的書面批准。

經考慮上述因素後，假設貴公司會召開股東大會考慮及批准收購，吾等則會建議獨立董事委員會，推薦獨立股東投票贊成應在貴公司股東大會上提呈批准買賣協議及據此預計進行交易的決議案。

此致

百盛商業集團有限公司
獨立董事委員會
及列位獨立股東 台照

代表
卓怡融資有限公司
董事總經理 企業融資董事
梁綽然 鍾建舜
謹啟

二零零七年五月十五日

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零零七年二月二十八日對鞍山天興國際置業發展有限公司在中國持有的標題物業權益進行估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

茲遵照閣下的指示，對鞍山天興國際置業發展有限公司（下稱「鞍山天興」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行實地視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零零七年二月二十八日（「估值日」）的市值的意見，以供載入本通函。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業經適當推銷後於估值日在自願買方與自願賣方各自均在知情、審慎及無強迫的情況下於公平交易中交換的估計金額」。

吾等就鞍山天興持有的物業權益估值達致意見時，已參考以下的估值方法，即直接比較法及資本化法。

首先，吾等於評估物業權益時採用直接比較法，假設以分契地權為基準的物業權益在現況下可即時交吉出售，並參考有關市場可資比較的銷售交易／案例進行估值。此估值方法以廣泛接納的市場價格為價值的最佳指標，並預先假定市場內近期交易可推斷類似物業，惟須就可變因素作出調整。

此外，吾等亦採用資本化法評估物業權益，當中已計及物業權益目前的租金水平，以及將該物業的市場租金資本化。

吾等於估值時，假設業主將物業權益在市場求售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似的安排，以提高物業權益的價值而獲益。此外，吾等於估值時並無考慮任何與銷售物業權益有關或影響銷售物業權益的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無出現任何形式的強迫銷售情況。

就物業權益進行估值時，吾等假設業主有權於有關土地使用權年期屆滿前的整段期間內可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。此外，吾等假設鞍山天興擁有該物業的合法業權，並有權在該物業的土地使用權剩餘期限內在市場轉讓該物業，不論是以整個物業還是以分契的形式，而毋須向政府補付地價或其他繁重款項。由有關中國政府機構就發展物業權益而將予發出的一切同意書、批文及許可證，乃假設在並無繁苛附帶條件或不當延誤情況下授出。

吾等於估值過程中，並無就物業權益於中國相關政府部門進行業權查冊。然而，吾等已獲提供與物業權益相關的產權文件的節錄文本。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權、產權負擔或未收錄於所提供予吾等的副本中的後期修訂條款是否存在。所有文件僅供參考之用。估值證書所載的一切尺寸、量度及面積乃按鞍山天興向吾等提供的文件所載的資料計算，故此僅為約數。

吾等在相當程度上依賴鞍山天興提供的資料，並接納鞍山天興給予吾等有關規劃批文、法定公告、地役權、年期、佔用情況、出租、地盤及樓面面積以及其他相關事宜等的意見。吾等亦獲鞍山天興知會，提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實。吾等並無理由懷疑鞍山天興所提供資料的真實性及準確性。貴集團亦已向吾等表示所提供的資料並無隱瞞或遺漏任何重大因素，而吾等並無理由懷疑其隱瞞任何重要資料。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情見解。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，儘管吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞，惟吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

於評估該物業時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第八章及應用指引第12條及第16條所載的一切規定。此外，吾等乃根據香港測量師學會（「HKIS」）公佈的物業估值標準（二零零五年第一版）編製估值資料。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明外，本報告內所有貨幣數字均以人民幣為單位。

除函附奉吾等所作的估值證書。

此致

中國北京
西城區
復興門內大街101號
百盛大廈9樓
百盛商業集團有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc (e-com)
謹啟

二零零七年四月二十四日

附註：何繼光為特許測量師，MRICS, MHKIS, MSc (e-com)，擁有20年香港物業估值經驗及超過13年中國物業估值經驗。

估值證書

於二零零七年
二月二十八日
的市場價值

物業	概況及年期	佔用情況	市場價值
中國 遼寧省 鞍山市 鐵東區 二道街88號 地下1層及1至6層	<p>該物業包括一座七層高商業綜合大廈的1至6層全層及地下1層，該大廈建於一九八七年落成的平台之上。</p> <p>該物業的總建築樓面面積約為42,574平方米。</p> <p>該物業乃根據於二零四零年五月十一日到期的土地使用權持有，作商業及服務行業用途。</p>	<p>1層部分由中國銀行、KFC、必勝客、納迪亞專門店及周玉軍女士（以 Bossini、Balano 及生活幾何專門店之名進行買賣）租下及佔用，作零售用途。</p> <p>該物業餘下部分現由鞍山百盛租下及佔用，作百貨店用途。</p>	<p>人民幣 452,000,000元</p>

附註：

- 根據於二零零零年五月十一日簽發的國有土地使用權證（文件編號：鞍國用(2000)字第100419號），該物業（地盤總面積約為7,871.92平方米）的土地使用權為鞍山天興國際置業發展有限公司（下稱「鞍山天興」）所有，於二零四零年五月十一日到期，作商業及服務行業用途。
- 根據於二零零四年四月二十七日簽發的房屋所有權證（文件編號：鞍房權證（鐵東）字第200006280083號），該物業（總建築樓面面積約為42,574平方米）的房屋所有權為鞍山天興所有，作商業用途。
- 根據鞍山天興與鞍山天興百盛購物中心有限公司（下稱「鞍山百盛」）於二零零二年三月二十一日簽訂的租賃協議，鞍山天興同意向鞍山百盛出租該物業1至5層及地下1層，而租賃協議中的若干重要條款（其中包括）如下：
 - 租賃期由二零零二年四月二十八日起至二零一七年十二月三十一日止，為期15年；
 - 鞍山百盛同意向鞍山天興支付年度租金，協定的租金條款如下：

年期

年度租金

(人民幣)

第一年至第二年	13,000,000元(每年)(當鞍山百盛出現利潤，則須支付15,000,000元)
第三年至第十五年	15,000,000元(每年)

- 鞍山百盛有權將租賃轉讓或將該物業分租。

4. 根據鞍山天興與鞍山百盛於二零零五年十一月四日簽訂的一份補充租賃協議，鞍山天興已將該物業的6層(總建築樓面面積約為6,920平方米)租予鞍山百盛，租期由該物業交予鞍山百盛當日起計至二零一七年十二月三十一日止，年度租金為人民幣1,500,000元。
5. 鞍山天興與鞍山百盛已就該物業地下一幅佔地240平方米的物業簽訂另一份租賃協議，為期5年，於二零一零年四月十八日到期，年度租金相當於營業額的7%。
6. 根據上文附註2所述的房屋所有權證，該物業受制於四項抵押予中國銀行鞍山分行及鞍山市商業銀行股份有限公司鐵東支行的按揭，為期一至三年，總代價為人民幣176,000,000元。按鞍山天興所示，該四項按揭於估值日尚未解除。
7. 吾等進行估值時，乃假設該物業的業主有權於該物業的土地使用權年期屆滿前的整段期間內可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。吾等假設鞍山天興擁有該物業的合法業權，並有權在該物業的土地使用權剩餘期限內在市場轉讓該物業，不論是以整個物業還是以分契的形式，而毋須向政府補付地價或其他繁重款項。

責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司的資料。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，致使其所載任何陳述有所誤導。

權益披露

本公司董事及主要行政人員

(i) 於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員在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／或債券（視情況而定）中，擁有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視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司置存的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則《上市發行人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 Limited ¹	PRG Corporation Limited	306,360,000 股普通股	55.45%

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）透過彼等的直接權益及彼等擁有重大權益的一系列公司，有權行使或控制行使Lion Diversified Holdings Berhad（「金獅」）股東大會三分之一以上投票權。由於金獅有權行使或控制行使PRG Corporation Limited股東大會全部投票權，因此，根據證券及期貨條例，彼視為擁有PRG Corporation Limited所持本公司的股份權益。

(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 Limited	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	442,451,395股普通股	60.02% ¹

附註：

1. 此項指丹斯里鍾廷森於最後可行日期的權益。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。

以下為本公司相聯法團(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)：青島第一百盛有限公司(52.60%)、Hamba Research & Development Co., Ltd. (98%)、南寧柏聯百盛商業有限公司(70%)、大連天河百盛購物中心有限公司(60%)、Aktif-Sunway Sdn. Bhd. (80%)。

丹斯里鍾廷森亦因下列屬於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例)的金獅非全資附屬公司，而被視為擁有以下該等公司的其餘少數股東權益：

相聯法團名稱	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。丹斯里鍾廷森透過所擁有重大權益的一系列公司，而有權行使或控制行使該公司股東大會上超過三分之一的投票權。因此，彼被視為擁有Ayer Keroh Resort Sdn. Bhd.所持Lion Mahkota Parade Sdn. Bhd.的股份權益。

- 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或控制行使該公司股東大會上超過三分之一的投票權。因此，彼被視為擁有Likom Computer System Sdn. Bhd.所持Likom CMS Sdn. Bhd.的股份權益。
- C. 透過Lion Asia Investment Pte. Ltd.擁有的公司權益。丹斯里鍾廷森透過所擁有重大權益的一系列公司，而有權行使或控制行使該公司股東大會上超過三分之一的投票權。因此，彼被視為擁有Lion Asia Investment Pte. Ltd.所持LDH Investment Pte. Ltd.的股份權益。
- 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) 鍾榮俊於本公司股本中的好倉：

法團名稱	權益性質	受益人名稱	主題事項	證券數目及類別	股權概約百分比 ²
本公司	實益權益	鍾榮俊	認購股份的選擇權 ¹	825,000股普通股	0.15%

附註：

- 於二零零五年一月十日根據本公司於二零零五年十一月九日採納的購股權計劃提呈認購。
- 根據於最後可行日期本公司已發行及已繳足股本計算。

(d) 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
金獅	實益權益	鍾榮俊	鍾榮俊	998,846股普通股	0.14%

(e) 周福盛於本公司股本中的好倉：

法團名稱	權益性質	受益人名稱	主題事項	證券數目及類別	股權概約百分比 ²
本公司	實益權益	周福盛	認購股份的選擇權 ¹	550,000股普通股	0.10%

附註：

1. 於二零零七年一月十日根據本公司於二零零五年十一月九日採納的購股權計劃提呈認購。
2. 根據於最後可行日期本公司已發行及已繳足股本計算。

(f) *Studer Werner Josef*於本公司股本中的好倉：

法團名稱	權益性質	受益人名稱	主題事項	證券數目 及類別	股權概約 百分比 ²
本公司	實益權益	Studer Werner Josef	認購股份的 選擇權 ¹	55,000股 普通股	0.01%

附註：

1. 於二零零七年一月十日根據本公司於二零零五年十一月九日採納的購股權計劃提呈認購。
2. 根據於最後可行日期本公司已發行及已繳足股本計算。

(g) 高德輝於本公司股本中的好倉：

法團名稱	權益性質	受益人名稱	主題事項	證券數目 及類別	股權概約 百分比 ²
本公司	實益權益	高德輝	認購股份的 選擇權 ¹	55,000股 普通股	0.01%

附註：

1. 於二零零七年一月十日根據本公司於二零零五年十一月九日採納的購股權計劃提呈認購。
2. 根據於最後可行日期本公司已發行及已繳足股本計算。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，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)的股份、相關股份及債券中，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有關條文當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據《上市發行人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。

本集團主要股東

於最後可行日期，據董事所知，以下人士（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權益：

股東名稱	權益性質	股份數目	持股百分比 (直接或間接)
PRG Corporation Limited	實益權益	306,360,000	55.45%
金獅	公司權益	306,360,000 (附註2)	55.45%
潘斯里Chan Chau Ha (又名Chan Chow Har) (附註3)	配偶權益	306,360,000	55.45%
Lion Development (Penang) Sdn. Bhd.	實益及公司權益	306,360,000 (附註4)	55.45%
Pangkor Investments (Cayman Islands) Limited	實益權益	54,648,000	9.89%
Khazanah Nasional Berhad	公司權益	54,648,000 (附註5)	9.89%
JP Morgan Chase & Co.	實益及公司權益	46,408,400 (附註6)	8.40%

附註：

1. 以上均為好倉。
2. PRG Corporation Limited為金獅的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，金獅被視作擁有PRG Corporation Limited所持本公司的股份權益。
3. 潘斯里Chan Chau Ha(又名Chan Chow Har)為丹斯里鍾廷森的妻子。根據證券及期貨條例，彼被視作擁有丹斯里鍾廷森被視為擁有的306,360,000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金獅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股東大會上的全部投票權，故根據證券及期貨條例，Lion Development (Penang) Sdn. Bhd.被視為擁有PRG Corporation Limited所持本公司的股份權益。
5. Pangkor Investments (Cayman Islands) Limited乃Khazanah Nasional Berhad的全資附屬公司，故根據證券及期貨條例，Khazanah Nasional Berhad被視為擁有Pangkor Investments (Cayman Islands) Limited所持54,648,000股股份的權益。
6. JP Morgan Chase & Co所持有的46,408,400股股份中，41,202,500股股份以投資經理身份持有，而5,205,900股股份為以託管公司／認可借貸代理的身份持有的借出部份。JP Morgan Chase & Co.的公司權益乃透過多家全資附屬公司擁有。

於最後可行日期，據董事所知，以下人士（並非本公司董事或主要行政人員）直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團（除本公司外）成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

主要股東	本集團成員公司	持股百分比
新疆友好 ¹	新疆百盛	49%
無錫供銷 ²	無錫百盛	40%
揚州商業 ³	揚州百盛	45%
陝西長安信息 ⁴	西安長安百盛	49%
陝西雙翼 ⁵	西安時代百盛	49%
四川富臨 ⁶	綿陽百盛	40%
重慶萬友 ⁷	重慶百盛	30%
貴州神奇實業 ⁸	貴州百盛	40%
Creation (Hong Kong) ⁹	鞍山百盛	49%
上海九海實業 ¹⁰	上海金獅物業	71% ¹¹
上海九海實業	上海九海百盛	29% ¹¹

附註：

1. 新疆友好（集團）有限公司擁有新疆友好百盛商業發展有限公司（「新疆百盛」）的49%股權。
2. 無錫市供銷合作總社擁有無錫三陽百盛廣場有限公司（「無錫百盛」）的40%股權。
3. 揚州商業大廈擁有揚州百盛商業大廈有限公司（「揚州百盛」）的45%股權。
4. (i) 陝西長安信息置業投資有限公司擁有西安長安百盛的49%股權。

- (ii) 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。
- 5. 陝西雙翼石油化工有限責任公司於二零零六年九月四日向西安新潤置業有限公司(「西安新潤」)收購西安時代百盛百貨有限公司(「西安時代百盛」)的49%股權。
- 6. (i) 四川富臨實業集團有限公司擁有綿陽富臨百盛廣場有限公司(「綿陽百盛」)的40%股權。

(ii) 安治富擁有四川富臨的51%股權，相當於綿陽百盛的20.40%間接股權。
- 7. 重慶萬友經濟發展有限責任公司擁有重慶萬友百盛廣場有限公司(「重慶百盛」)的30%股權。
- 8. (i) 貴州神奇實業有限公司擁有貴州神奇百盛商業發展有限公司(「貴州百盛」)的40%股權。

(ii) 張沛、張之君及張婭分別擁有貴州神奇實業的30%、40%及30%股權，相當於貴州百盛的12%、16%及12%間接股權。
- 9. Creation (Hong Kong) 擁有鞍山天興百盛購物中心有限公司(「鞍山百盛」)的49%股權。Creation (Hong Kong)已向鞍山天興國際置業發展有限公司收購於鞍山百盛的49%股權。
- 10. 上海九海實業有限公司分派上海金獅物業的65%的利潤。
- 11. 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均為PRG Corporation Limited的董事。PRG Corporation Limited於本公司股份及相關股份中擁有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權益或淡倉。除本通函所披露者外，據董事所知，於最後可行日期，並無其他人士於本公司股份或相關股份(視乎情況而定)中擁有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權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，除丹斯里鍾廷森於10家由金獅擁有的中國百貨店中擁有權益外（該10家百貨店由本集團管理），概無董事及本公司附屬公司董事或彼等各自的聯繫人在直接或間接與本公司及其附屬公司業務競爭或可能競爭的業務中擁有根據上市規則須作出披露的權益，惟作為本公司及／或其附屬公司董事及彼等各自聯繫人而擁有的權益則除外。

董事於合約的權益

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約，不包括將於一年內屆滿或可由本公司毋須支付賠償（法定賠償除外）而可予終止的合約。

服務合約

鍾榮俊先生及周福盛先於各自與本公司於二零零五年十一月九日訂立服務合約，據此，彼等同意出任執行董事，為期三年。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。根據服務合約，鍾榮俊先生將收取年度董事袍金約150,000港元。周福盛先生將收取初步年薪人民幣1,263,000元，連同董事會酌情釐定的花紅和獎金以及年度董事袍金約150,000港元。周福盛先生亦將有權獲派金委員會釐定的酌情花紅。於二零零六年度，周先生的總酬金約為人民幣2,770,000元。

丹斯里鍾廷森已於二零零五年十一月九日簽訂委任書，據此，彼同意出任非執行董事，並將收取年度董事袍金約150,000港元。

Studer Werner Josef先生及高德輝先生已於二零零五年十一月九日與本公司簽訂委任書，據此，彼等同意出任獨立非執行董事，為期一年，除非根據委任書的條款被終止，否則任期將會延續直至最多三年。丘銘劍先生已於二零零六年十二月二十七日簽訂委任書，有關條款與其他兩名獨立非執行董事的條款相同。各獨立非執行董事的初步年度董事袍金為150,000港元。

董事於資產的權益

董事概無直接或間接於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本公司編製最新發展的經審核財務報表的日期）以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃任何資產中擁有權益。

無重大不利變動

於最後可行日期，概無董事知悉自二零零六年十二月三十一日（即本集團編製最新發表的經審核財務報表的日期）以來，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

專家

(a) 於本通函提供意見或建議的專家的資格如下：

專家名稱	資格
卓怡融資有限公司（「卓怡融資」）	一家根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類（證券買賣）、第4類（證券顧問）、第6類（企業財務顧問）及第9類（資產管理）受規管活動的公司
威格斯資產評估顧問有限公司 （「威格斯」）	特許專業測量師及估值師

(b) 卓怡融資及威格斯於本集團任何成員公司中均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) 卓怡融資及威格斯均並無直接或間接於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本公司編製最新發表的經審核財務報表的日期）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) 卓怡融資及威格斯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，由卓怡融資及威格斯發出的函件、推薦建議及報告，乃供載入本通函。

訴訟

目前本集團成員公司並無涉及任何對本集團而言屬重大的訴訟或仲裁，且就本公司董事所知，本集團成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

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二零零七年五月三十日止的一般辦公室時間，在本公司的香港主要營業地點(地址為香港遮打道10號太子大廈1316室)可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 股份按揭文件；
- (c) 「服務合約」一節所述服務合約及委任書；
- (d) 本公司章程大綱及章程細則；
- (e) 全文載於本通函第16頁的獨立董事委員會函件；
- (f) 全文載於本通函第17至28頁的卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東函件；
- (g) PRG Corporation Limited於二零零七年四月二十日發出批准收購的批文。