

---

**此 乃 要 件 請 即 處 理**

---

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、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銀泰百貨(集團)有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或其他代理商，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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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。

---



**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)

**須予披露交易  
收購物業**

---

2007年8月22日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	2
緒言 .....	2
買賣協議 .....	3
收購理由 .....	4
收購的財務影響 .....	4
其他資料 .....	5
附錄 — 一般資料 .....	6

---

## 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：

「收購」	指	上海銀泰根據買賣協議收購物業
「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
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司(定義見上市規則)
「董事」	指	本公司董事
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最後可行日期」	指	2007年8月20日，即本通函付印前確認其中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「物業」	指	中國浙江省寧波市海曙區江廈街23號華聯大廈1座1至5樓及東渡路55號華聯大廈1至6樓部分面積
「買賣協議」	指	上海銀泰與賣方於2007年7月31日訂立的協議，據此賣方同意出售而上海銀泰同意購買物業
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「上海銀泰」	指	銀泰百貨有限公司(「上海銀泰」)，於中華人民共和國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	銀泰控股股份有限公司，於上海證券交易所上市的投資控股公司，投資於房地產開發以及國內外貿易



**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)

執行董事：

沈國軍先生(主席)

程少良先生

非執行董事：

辛向東先生

獨立非執行董事：

陳大剛先生

李磊先生

周凡先生

註冊辦事處：

P.O. Box 390GT

Ugland House

South Church Street, George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

香港營業地點：

香港

夏慤道18號

海富中心

第二期1707室

敬啟者：

**須予披露交易  
收購物業**

**緒言**

董事會於2007年8月1日公佈，上海銀泰與賣方於2007年7月31日訂立買賣協議，據此上海銀泰同意購買而賣方同意出售物業，總現金代價為人民幣452,250,000元。

根據雙方於2005年9月20日訂立的租賃協議(「租賃協議」)，賣方現時為物業出租人，而上海銀泰則為承租人。根據租賃協議，上海銀泰須於有關季度開始時向賣方預先支付相關

## 董 事 會 函 件

季度租金。根據買賣協議，雙方同意自買賣協議生效日期起，免除上海銀泰根據租賃協議須向賣方支付租金(於買賣協議日期前應計的任何租金除外)的任何及所有責任，而租賃協議須於買賣協議完成時終止，且上海銀泰將獲得物業的全部法定業權。

收購屬於上市規則第14.06條所界定的本公司須予披露交易。本通函旨在向閣下提供收購的詳細資料。

### 買賣協議

交易日期：

2007年7月31日

訂約方：

- 1) 買方：本公司間接全資附屬公司銀泰百貨有限公司
- 2) 賣方：銀泰控股股份有限公司

賣方為於上海證券交易所上市的投資控股公司，投資於房地產開發以及國內外貿易。

按本公司於2007年3月7日刊發的售股章程所述，賣方已取得物業的土地使用權證及房屋所有權證。

按本公司於2007年3月7日刊發的售股章程所述，本公司最終控權股東沈國軍先生控制的中國銀泰投資有限公司持有賣方約20%股份。除上述者外，董事確認，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為本公司及本公司關連人士之獨立第三方。

所收購物業：

中國浙江省寧波市海曙區江廈街23號華聯大廈1座1至5樓及東渡路55號華聯大廈1至6樓部分面積，總建築面積約46,000平方米。

根據獨立第三方估值師北京中鋒資產評估有限責任公司的估值，於2007年6月30日，物業的價值為人民幣452,145,000元。

上海銀泰於2005年11月1日至2005年12月31日期間以及截至2006年12月31日止年度已向賣方支付的總租金分別為人民幣4,333,333.33元及人民幣26,000,000元。

代價：

上海銀泰向賣方就收購物業支付的總代價為人民幣452,250,000元，其中人民幣150,000,000元將由上海銀泰於買賣協議日期後15個營業日內向賣方以現金支付；而餘下的人民幣302,250,000元將由上海銀泰於買賣協議完成且上海銀泰取得物業全部法定業權後15個營業日內向賣方以現金支付。收購將由本公司的內部資源及首次公開發售所得款項撥

---

## 董事會函件

---

付。按本公司於2007年3月7日刊發的售股章程所述，本公司計劃將首次公開發售所得款項部分用作透過開設新店以及為現有及新百貨店收購物業實行本集團的擴展策略。

代價由上海銀泰與賣方公平磋商，並參考當時市價及北京中鋒資產評估有限責任公司的估值釐定。董事認為收購條款公平合理。

完成：

收購須待賣方及上海銀泰各自取得有關法例、規則、法規以及公司內部授權要求規定的所需授權及批文(包括但不限於賣方股東批准收購(如適用))後方告完成。

### 收購理由

本集團從事百貨店營運及管理業務，為浙江省最大連鎖百貨店。

物業目前由本公司佔用，為其寧波二號店所在物業。本公司有意持續使用物業作為百貨店，使本公司可長期穩定佔用物業經營本集團的業務。本公司認為，物業位於商業黃金地段。

賣方根據租賃協議出租物業，租期自2005年11月1日起至2024年12月31日屆滿。根據租賃協議，上海銀泰於2005年11月1日至2007年12月31日期間應付的物業年租為人民幣26,000,000元，而自2008年1月1日起，上海銀泰應付的租金為基本年租人民幣26,000,000元或按扣除銷售稅後每年營業額之6%計算的營業額租金之較高者。

根據買賣協議，雙方同意自買賣協議日期起，免除上海銀泰根據租賃協議須向賣方支付租金的任何及所有責任，而租賃協議須於買賣協議完成時終止。董事會相信，藉著收購物業及終止租賃協議，本公司可減少營運成本，從而於市場上維持長遠及可持續的競爭力。

董事相信，收購條款公平合理，符合本公司股東整體利益。根據本公司的未來擴充策略，本公司會不斷發掘合適商機收購策略性店舖物業，以維持及加強長期營運的穩定性。

### 收購的財務影響

物業將計入本公司的綜合資產負債表及分類為物業、機器及設備。儘管收購擴闊本集團的資產基礎，惟由於非流動資產的增加會被因收購支付現金而相應減少的流動資產抵

---

## 董 事 會 函 件

---

銷，故此董事會預期收購不會對本集團的資產淨值有任何重大影響。預期收購不會大幅影響本集團盈利。董事相信，收購可擴大本集團的物業組合，符合本公司及其股東整體利益。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表  
銀泰百貨(集團)有限公司  
主席  
沈國軍  
謹啟

2007年8月22日

於本通函日期，本公司的執行董事為沈國軍及程少良；本公司的非執行董事為辛向東；而本公司的獨立非執行董事為李磊、周凡及陳大剛。

## 責任聲明

本通函乃根據上市規則提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之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，致使本通函所載任何陳述誤導。

## 權益披露

## (a) 董事及主要行政人員

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的本公司普通股權益或根據上市發行人董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

董事姓名	權益性質	證券數目及類別 <sup>(2)</sup>	佔本公司權益的概約百分比
沈國軍先生	公司權益 <sup>(1)</sup>	L769,652,255	42.76%
程少良先生	實益擁有 <sup>(3)</sup>	L2,200,000	0.12%
辛向東先生	無	無	無
陳大剛先生	無	無	無
李磊先生	無	無	無
周凡先生	無	無	無

附註：

- (1) 沈先生為 Fortune Achieve Group Ltd. 全部已發行股本的實益擁有人，而 Fortune Achieve Group Ltd. 為 Glory Bless Limited 全部已發行股本的實益擁有人，而 Glory Bless Limited 則為銀泰國際控股有限公司全部已發行股本的實益擁有人。銀泰國際控股有限公司擁有769,652,255股股份。
- (2) 字母「L」表示有關人士於該等股份擁有的好倉。
- (3) 程先生於2007年3月21日根據本公司購股權計劃獲授購股權，可於歸屬期內行使，涉及合共2,200,000股本公司股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事、主要行政人員及其他人士概無於本公司股份、相關股份或債券中擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊之好倉或淡倉。

**(b) 主要股東**

於最後可行日期，佔須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益及淡倉登記冊的本公司股份、相關股份及債券權益及淡倉的5%或以上者如下：

股東姓名	權益性質	證券數目及類別 <sup>(2)</sup>	佔本公司權益的概約百分比
沈國軍先生 <sup>(2)</sup>	公司權益	L769,652,255	42.76%
Fortune Achieve Group Ltd. <sup>(2)</sup>	公司權益	L769,652,255	42.76%
Glory Bless Limited <sup>(2)</sup>	公司權益	L769,652,255	42.76%
銀泰國際控股有限公司 <sup>(2)</sup>	實益權益	L769,652,255	42.76%
Warburg Pincus & Co. <sup>(3)</sup>	公司權益	L405,000,000	22.50%
Warburg Pincus Partners LLC <sup>(3)</sup>	公司權益	L405,000,000	22.50%
Warburg Pincus IX, LLC <sup>(3)</sup>	公司權益	L202,500,000	11.25%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. <sup>(3)</sup>	實益權益	L202,500,000	11.25%
Warburg Pincus International Partners, L.P. <sup>(3)</sup>	實益權益	L194,100,300	10.78%
UBS AG	公司權益	L92,056,000	5.11%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於該等股份擁有的好倉。
- (2) 沈國軍先生為 Fortune Achieve 全部已發行股本的實益擁有人，而 Fortune Achieve 為 Glory Bless 全部已發行股本的實益擁有人，而 Glory Bless 則為銀泰國際全部已發行股本的實益擁有人。銀泰國際持有769,652,255股股份。
- (3) Warburg Pincus Private Equity IX L.P. 及 Warburg Pincus International Partners, L.P. 屬於 Warburg Pincus Funds 旗下。Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. 的直接一般合夥人是 Warburg Pincus IX, LLC。因此 Warburg Pincus IX, LLC 視為擁有 Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. 所持的股份。Warburg Pincus Funds 的控股公司是 Warburg Pincus & Co. 的附屬公司 Warburg Pincus Partners LLC。因此 Warburg Pincus Partners LLC 及 Warburg Pincus & Co. 各視為擁有 Warburg Pincus Funds 所持的股份。Warburg Pincus Funds 包括 Warburg Pincus International Partners, L.P.、Warburg Pincus Private Equity IX L.P. 及其他五種基金。

**董事於競爭權益中的權益**

於最後可行日期，概無董事持有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務權益。

**訴訟**

於最後可行日期，本公司及本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦概無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

## 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 P.O. Box 390GT, Uglan House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司的執行總部位於中國北京市建國門外大街2號銀泰中心C座42層(郵政編號:10022)。本公司的香港營業地點位於香港夏慤道18號海富中心第二期1707室。
- (b) 本公司的合資格會計師兼公司秘書為趙學廉先生,彼乃香港會計師公會的執業會計師及特許公認會計師公會會員。
- (c) 本公司的香港股份登記及過戶分處為香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712 - 1716號舖。
- (d) 本通函中英文版本如有歧義,概以英文版為準。