
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函之內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之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方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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之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
股 權 收 購 協 議

2008年1月18日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
I. 緒言	3
II. 投標及收購詳情	4
確認協議	4
湖濱國際買賣協議	5
新湖濱買賣協議	5
III. 收購的理由及利益	6
IV. 湖濱國際、新湖濱、湖濱國際物業、新湖濱物業 及杭州企業產權交易所的資料	7
V. 完成收購的財務影響	8
VI. 本集團資料	8
VII. 其他資料	8
附錄 — 一般資料	9

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	根據湖濱國際買賣協議及新湖濱買賣協議進行的收購
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	銀泰百貨(集團)有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「確認協議」	指	杭州企業產權交易所及杭州北山於2007年12月20日訂立之協議，確認杭州北山成功投得湖濱國際及新湖濱各50%股權
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州企業產權交易所」	指	杭州企業產權交易所，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，為獨立第三方
「杭州北山」	指	杭州銀泰北山企業管理有限公司，在中國註冊成立的全外資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「湖濱國際」	指	杭州湖濱國際商業發展有限公司，在中國註冊成立的有限公司，由杭州上城區資產經營有限公司及杭州市上城區財務開發公司分別持有88%及12%。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，杭州上城區資產經營有限公司及杭州市上城區財務開發公司均為獨立第三方
「湖濱國際物業」	指	位於中國浙江省杭州市湖濱區第17、17(三角形地段)及24號地段的物業
「湖濱國際買賣協議」	指	杭州上城區資產經營有限公司及杭州市上城區財務開發公司(作為賣方)與杭州北山(作為買方)於2007年12月20日訂立的協議，湖濱國際50%的股權據此由賣方轉讓予買方

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的獨立第三方，包括該等人士之最終實益擁有人
「最後可行日期」	指	2008年1月15日，即本通函刊印前確定當中若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新湖濱」	指	杭州新湖濱商業發展有限公司，根據中國法律成立的國有企業，由杭州上城區資產經營有限公司全資擁有。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，新湖濱及杭州上城區資產經營有限公司均為獨立第三方
「新湖濱物業」	指	位於中國浙江省杭州市湖濱區第19、22及25號地段的物業
「新湖濱買賣協議」	指	杭州上城區資產經營有限公司(作為賣方)與杭州北山(作為買方)於2007年12月20日訂立的協議，新湖濱50%的股權據此由賣方轉讓予買方
「%」	指	百分比



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 309GT

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
股 權 收 購 協 議**

I. 緒 言

董事會於2007年12月28日宣佈，本公司間接全資附屬公司杭州北山與杭州企業產權交易所訂立確認協議，確認本公司成功投得湖濱國際及新湖濱的股權。

董事會於同日宣佈，杭州北山訂立(1)湖濱國際買賣協議，以代價人民幣749,293,390.58元收購湖濱國際50%股權(包括由杭州北山償還湖濱國際的銀行建設貸款的50%)；及(2)新湖濱買賣協議，以代價人民幣301,544,483元收購新湖濱50%股權。

根據上市規則第14.07條，收購屬於本公司的須予披露交易(定義見上市規則第14章)。本通函旨在向閣下提供確認協議及相關收購協議的其他詳情。

II. 投標及收購詳情

確認協議

本公司宣佈，於2007年12月28日，本公司間接全資附屬公司杭州北山與杭州企業產權交易所訂立確認協議，確認本公司成功投得湖濱國際及新湖濱的股權。

日期：

2007年12月20日

訂約方：

- (1) 杭州企業產權交易所(招標人)；及
- (2) 杭州北山(成功中標者)

內容：

湖濱國際50%股權(包括由杭州北山償還湖濱國際的銀行建設貸款的50%)及新湖濱50%股權。

代價及付款方式

根據確認協議，透過成功中標收購湖濱國際及新湖濱各50%股權的總代價為人民幣1,053,467,873.58元(包括杭州北山償還湖濱國際的銀行建設貸款的50%及向杭州企業產權交易所支付佣金人民幣2,630,000元)，須以現金按以下方式向杭州企業產權交易所支付：

付款日期	應付金額
2007年12月27日前	人民幣157,800,000元
2008年2月27日前	人民幣895,667,873.58元

以上金額將支付予杭州企業產權交易所保管，然後轉交賣方作為收購湖濱國際及新湖濱相關股權的代價，及轉交銀行作為償還銀行建設貸款。代價乃杭州北山於2007年12月20日在杭州企業產權交易所根據相關中國法律及法規舉行的公開投標中所出的投標價。該金額經參考(其中包括)獨立第三方估值師杭州華融資產評估事務所對湖濱國際的業務估值及獨立第三方估值師浙江勤信資產評估有限公司對新湖濱的業務估值，以及湖濱國際及新湖濱兩者的增長潛力而釐定。根據杭州華融資產評估事務所的業務估值，於2007年9月30日，湖濱國際的資產淨值為人民幣317,593,672.86元，而根據浙江勤信資產評估有限公司的業務估值，於2007年9月30日，新湖濱的資產淨值為人民幣426,670,769.14元。本集團將以內部資源支付代價。

湖濱國際買賣協議

日期：

2007年12月20日

訂約方：

- (1) 杭州上城區資產經營有限公司及杭州市上城區財務開發公司(賣方)
- (2) 杭州北山(買方)

內容：

湖濱國際50%股權(包括由杭州北山償還湖濱國際的銀行建設貸款的50%)。

代價

人民幣749,293,390.58元，包括收購湖濱國際50%股權的代價人民幣224,455,517元，及杭州北山以外界資源償還的湖濱國際50%銀行建設貸款人民幣524,837,873.58元。

付款

代價須按以下方式分三期支付：

- (1) 第一期人民幣44,891,103元(即股權代價20%)須於簽署湖濱國際買賣協議起計五天內(無論如何不得遲於2007年12月27日)支付作為按金，而杭州北山已悉數支付；
- (2) 第二期人民幣22,445,552元(即股權代價10%)須於簽署湖濱國際買賣協議起計五天內(無論如何不得遲於2007年12月27日)支付，而杭州北山亦已悉數支付；及
- (3) 餘額人民幣681,956,735.58元須於簽署湖濱國際買賣協議起計兩個月內支付，而無論如何不得遲於2008年2月27日支付。

根據湖濱國際買賣協議，除上述代價外，杭州北山並無有關湖濱國際所持湖濱國際物業的其他應付資本承擔。

新湖濱買賣協議

日期：

2007年12月20日

訂約方：

- (1) 杭州上城區資產經營有限公司(賣方)
- (2) 杭州北山(買方)

內容：

新湖濱50%股權

代價

人民幣301,544,483元

付款

代價須按「代價及付款方式」一節所述以下方式分三期支付：

- (1) 第一期人民幣60,308,897元(即總代價20%)須於簽署新湖濱買賣協議起計五天內(無論如何不得遲於2007年12月27日)支付作為按金，而杭州北山已悉數支付；
- (2) 第二期人民幣30,154,448元(即總代價10%)須於簽署新湖濱買賣協議起計五天內(無論如何不得遲於2007年12月27日)支付，而杭州北山已悉數支付；及
- (3) 餘額人民幣211,081,138元須於簽署新湖濱買賣協議起計兩個月內支付，而無論如何不得遲於2008年2月27日支付。

根據新湖濱買賣協議，除上述代價及支付下述約人民幣150,000,000元的未動用建設成本外，杭州北山並無有關新湖濱所持新湖濱物業的其他應付資本承擔。

III. 收購的理由及利益

湖濱國際及新湖濱均於中國浙江省杭州市湖濱區經營及管理商業及旅遊觀光地區，分別擁有湖濱國際物業及新湖濱物業，該等物業正重建為湖濱區的主要商業及旅遊觀光地區。收購與本集團在黃金地段經營中高檔購物區的市場定位及策略相符。董事經考慮湖濱國際及新湖濱目前的市值及價值增長潛力，認為收購代價公平合理。

董事相信，湖濱國際物業及新湖濱物業將成為本集團目前經營的連鎖百貨店新增策略項目，有利本集團全面擴充及進一步加強本集團在杭州市零售市場的領導地位。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購之條款乃基於一般商業條款，於本公司之日常業務過程中訂立，而收購之條款公平合理，且對股東整體有利。

IV. 湖濱國際、新湖濱、湖濱國際物業、新湖濱物業及杭州企業產權交易所的資料

湖濱國際於2001年8月7日成立，由杭州上城區資產經營有限公司及杭州市上城區財務開發公司分別擁有88%及12%，該等公司均為獨立第三方，主要業務為物業投資控股。湖濱國際主要從事湖濱國際物業的經營及管理。根據湖濱國際的財務報表，於2007年9月30日，湖濱國際的資產淨值約為人民幣82,664,200元。湖濱國際自2007年初方開始全面營運，截至2005年及2006年止兩年度並無溢利或虧損。湖濱國際截至2007年9月30日止九個月的虧損為人民幣1,988,823元。湖濱國際物業已全部竣工，並無尚未支付的建築成本。除湖濱國際物業及建設貸款約人民幣1,050,000,000元外，湖濱國際並無其他重大資產或負債。

新湖濱於2005年11月16日成立，由杭州上城區資產經營有限公司(如上文所述，亦擁有湖濱國際88%股權的獨立第三方)全資擁有。新湖濱主要從事新湖濱物業的管理、發展及經營。根據新湖濱的財務報表，於2007年9月30日，新湖濱的資產淨值約為人民幣76,552,611.36元。由於新湖濱尚未開業，故於該日期並無任何溢利或虧損。新湖濱物業尚未支付的建築成本約為人民幣300,000,000元，將由杭州北山及杭州上城區資產經營有限公司於股份轉讓當時根據其各自擁有之股權以外界融資方式支付。預期新湖濱物業將於2009年底竣工。除新湖濱物業外，新湖濱並無任何重大資產或負債。

根據杭州華融資產評估事務所於2007年9月30日的業務估值，湖濱國際的資產淨值為人民幣317,593,672.86元，而根據浙江勤信資產評估有限公司的業務估值，於2007年9月30日，新湖濱的資產淨值為人民幣426,670,769.14元。杭州華融資產評估事務所採用還原法對湖濱國際的湖濱國際物業估值，而對其餘下資產則採用成本加和法估值。浙江勤信資產評估有限公司對新湖濱採用的估值方法為成本加和法。

湖濱國際物業及新湖濱物業均位於浙江省杭州市湖濱區的商業及旅遊觀光地區。湖濱國際物業位於湖濱區第17、17(三角形地段)及24號地段，面積達12,565平方米，總建築面積為23,653.21平方米。新湖濱物業位於湖濱區第19、22及25號地段，面積達17,751平方米，總建築面積為43,793平方米。

杭州企業產權交易所為中國杭州市政府的代理。杭州企業產權交易所的主要功能包括承辦中國政府機關及其他企業或個人要求有關商業交易的投標、拍賣及公開報價。

V. 完成收購的財務影響

當完成收購後，湖濱國際及新湖濱將由杭州北山及杭州上城區資產經營有限公司分別擁有50%股權。湖濱國際及新湖濱將不再是本公司的附屬公司，會轉為本公司的合資公司。

預期收購對本公司的盈利、資產及負債不會有任何重大影響。

VI. 本集團資料

本集團主要經營及管理百貨店業務。以銷售額計算，本集團為浙江省最大的連鎖百貨店。

VII. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

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

2008年1月18日

1. 責任聲明

本通函乃根據上市規則提供有關本公司之資料。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有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之規定當作或視為擁有之權益及淡倉）；(b)須載入本公司根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊；或(c)根據上市規則所載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如下：

董事姓名	權益性質	證券數目及類別 ⁽²⁾	佔該法團權益的概約百分比
沈國軍先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	L769,652,255	42.75%
程少良先生	實益擁有人 ⁽³⁾	L2,200,000	0.12%

附註：

- (1) 沈國軍先生為 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，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」表示有關人士擁有該等股份的好倉。
- (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、主要行政人員及任何其他人士並無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之規定當作或視為擁有之權益及淡倉）；(b)須載入本公司根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊；或(c)根據上市規則所載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好倉或淡倉。

(b) 主要股東

就董事及本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	證券數目及類別 ⁽¹⁾	佔該法團權益的概約百分比
Fortune Achieve Group Ltd. ⁽²⁾	受控法團權益	L769,652,255	42.75%
Glory Bless Limited ⁽²⁾	受控法團權益	L769,652,255	42.75%
銀泰國際控股有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	L769,652,255	42.75%
Warburg Pincus & Co. ⁽³⁾	受控法團權益	L405,000,000	22.50%
Warburg Pincus Partners LLC ⁽³⁾	受控法團權益	L405,000,000	22.50%
Warburg Pincus IX, LLC ⁽³⁾	受控法團權益	L202,500,000	11.25%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P. ⁽³⁾	實益擁有人	L202,500,000	11.25%
Warburg Pincus International Partners, L.P. ⁽³⁾	實益擁有人	L194,100,300	10.78%
UBS AG ⁽⁴⁾	請參閱下文附註4	L107,437,000	5.97%

附註：

1. 字母「L」表示有關人士擁有該等股份的好倉。
2. 沈國軍先生為 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，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持有769,652,255股股份。沈國軍先生為 Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited 及銀泰國際控股有限公司董事。程少良先生及辛向東先生亦為銀泰國際控股有限公司董事。
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。
4. UBS AG以實益擁有人身份持有18,388,000股股份，受其控制的法團則持有另外82,219,000股股份及6,830,000股股份的證券權益。

除本通函所披露者外，就董事及本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，並無任何人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或本公司可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

董事所擁有競爭業務的權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士擁有任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務或業務權益。

訴訟

於最後可行日期，本公司及本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦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, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司的總辦事處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：100022）。本公司的香港主要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資深會員。
- (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。