

本公佈只供參考之用，並不構成收購、購買或認購配售股份的邀請或要約。

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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佈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。

本公佈乃遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則的規定而提供有關北京物美商業集團股份有限公司的資料，而董事願意共同及個別對此負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(1)本公佈所載數據在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成份；(2)本公佈並無遺漏任何其他事項，以致本公佈所載任何陳述產生誤導；及(3)本公佈內表達的一切意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，並以公平合理的基準和假設為依歸。



北京物美商業集團股份有限公司

Wumart Stores, Inc.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：8277)

主要交易

股權購買協議

董事會欣然宣佈，於二零零六年八月二十九日，本公司、物美國際、FB Investments 與轉讓方簽訂股權購買協議，物美國際以1,141,826,923港元的代價向 CS Investment 收購 Times 全部股權的50%，從而間接擁有江蘇時代全部股權的50%。緊隨收購事項完成後，物美國際及 CS Investment 將分別擁有 Times 全部股權的50%。

在做出一切合理查詢後，就董事所深知、深悉及確信，FB Investments、轉讓方及其終極擁有人為獨立第三者。

根據創業板上市規則，股權購買協議項下的收購事項構成本公司的主要交易。董事確認，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票，並已獲現時分別持有本公司現有已發行股本合共約53.95%的有密切聯繫的股東以書面形式批准收購事項。因此，根據創業板上市規則第19.44條，本公司毋須召開股東大會以批准收購事項。本公司將在本公佈刊發的二十一日內向股東發出通函，載述收購事項詳情。

應本公司要求，就有關本公司於二零零六年九月五日刊發的公佈中所載列的事項，H股於二零零六年八月十一日上午九時四十一分起暫停買賣。本公司已向聯交所申請H股於二零零六年九月八日上午九時三十分起恢復買賣。

A. 股權購買協議

1. 日期

二零零六年八月二十九日

2. 訂約方

(a) 本公司

(b) 物美國際

(c) FB Investments

(d) CS Investment

(e) Times

(f) Swift Harvest

(g) 江蘇時代

CS Investment、Times、Swift Harvest 及江蘇時代在股權購買協議項下統稱「轉讓方」。

3. 收購事項的標的

收購事項的標的為 Times 全部股權的50%（「標的股權」）。

緊隨收購事項完成後，物美國際及 CS Investment 將分別擁有 Times 全部股權的50%及 Times 將會成為本公司的聯營公司。當收購事項完成後，Times 的業績將以權益法作會計處理。本公司及 CS Investment 將會共同管理江蘇時代的營運及財政。

自完成日後五年內，物美國際、CS Investment 或其任何終極擁有人均不會透過任何方式直接或間接轉讓全部或部分各自的 Times 股權（若干准許的轉讓除外）。自完成日滿五年後，物美國際、CS Investment 和／或其終極擁有人任何一方如擬轉讓各自的全部或部分 Times 股權，則轉讓一方必須（其中包括）在不抵觸非轉讓一方的優先購買權的情況下，根據股權購買協議辦理有關手續，代價將由相關訂約方協定。

目前，Times 的已發行股本中共有950股股份，Times 將於完成日後向管理層授出購股權。管理層可按以下方式行使購股權，以分別認購 Times 新股（「管理層股權」）：

<u>價格</u> (美元)	<u>新股數目</u>	<u>行使購股權的時限</u> (自完成日起計的周年)
17	17	第一周年
17	17	第二周年
16	16	第三周年

管理層承諾：倘在相關情況下如擬轉讓任何新股，只可將管理層股權平均轉讓給物美國際和 CS Investment，或在經物美國際與 CS Investment 同意後，由 Times 回購股份，代價由相關訂約方參照當時適用的市價釐定。

4. 先決條件

先決條件包括但不限於：

(i) 收購事項已獲得有關中國監管機構的批准；及

- (ii) 本公司股東大會批准收購事項，或聯交所根據創業板上市規則第19.44條接受豁免遵守召開股東大會的規定，且獲得本公司相關股東以相關書面形式批准。

完成日為緊隨完成全部先決條件的第五個營業日，預期為二零零六年十二月三十一日或以前，或物美國際及 CS Investment 同意的其他日期。

5. 收購事項代價及支付

收購事項代價為1,141,826,923港元（「代價」）。

董事確認，物美國際將以本公司的自有資金或從資本市場募集資金，包括以股份配售（定義見下文）方式，向 CS Investment 支付代價。

董事確認代價經訂約方公平磋商，並參考：

- (a) Times 截至二零零五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合純利、二零零六年前六個月較去年同期48%的淨利潤增長以及今年以來收入和利潤的強勁增長趨勢；
- (b) 江蘇時代所擁有的45間超市及10至12間新店舖已取得的店舖地點。CS Investment 預期未來兩年江蘇時代的店舖總面積將增加約15萬平方米；及
- (c) 江蘇時代今後的業務增長前景。

基於上述各項因素，董事（包括全體獨立非執行董事）認為代價乃公平合理。

物美國際須於簽署股權購買協議後的十個營業日內，向 CS Investment 支付保證金22,800,000港元（「保證金」）。保證金將在物美國際支付第一期付款（定義見下文）時自動轉為代價的一部分。在若干條件的規限下，代價將分兩期支付。

- (a) 第一期：於完成日通過第三者代理支付代價的50%，即570,913,461.50港元（「第一期付款」）；及

- (b) 第二期：物美國際須在下述事宜全部完成後十五個營業日內（在任何情況下不得遲於二零零六年十二月三十一日），以現金本票或滙款向 CS Investment 支付代價的餘下50%（「第二期付款」）：(i)獲得有關中國監管機構批准股份配售（定義見下文）及支付第二期付款，以及本公司完成按每股23港元（或在股份拆細後，為5.75港元）的價格向 CS Investment 及／或其代名人配售（「股份配售」）24,822,324股新H股（或在股份拆細後，為99,289,296股新H股）（「配售股份」），配售股份分別佔本公司現有及擴大後已發行股本約8.14%及7.52%；(ii)聯交所批准配售股份上市；及(iii)本公司已經收到 CS Investment 支付的認購配售股份的款項。

如股份配售未能完成，且該情形發生於第一期付款之前，而 CS Investment 選擇不根據股權購買協議的終止條款行使其權利，則第二期付款日與第一期付款日為同一日；若該情形發生於第一期付款之後，則第二期付款日為下述日期（二者中的較晚者）的十五個營業日內：(i)本公司確認股份配售為不可能之日或完成日後的第十六個營業日（以較早之日為準）；及(ii)支付第二期付款已經獲得中國有關監管機構批准之日。

本公司將會向聯交所申請批准配售股份上市買賣。

6. 股權購買協議的終止及後果

股權購買協議將於（其中包括）下列任何一項情況發生時終止：

- (a) 若物美國際沒有按照協定支付第一期付款，或因物美國際的重大虛假陳述導致先決條件無法完成（或獲豁免），或物美國際嚴重違反股權購買協議內的其他聲明、保證、承諾和契諾（而在 CS Investment 向有關訂約方發出通知表示有意終止股權購買協議後20個營業日內，有關情況仍未得到糾正），CS Investment 有權終止股權購買協議、保留保證金，並行使要求支付賠償的權利；
- (b) 若因轉讓方的重大虛假陳述導致任何一項先決條件無法完成（或獲豁免），或轉讓方嚴重違反股權購買協議內的其他聲明、保證、承諾和契諾（而在物美國際向有關訂約方發出通知表示有意終止股權購買協議後20個營業日內，有關情況仍未得到糾正），物美國際有權終止股權購買協議。CS Investment 應向物美國際退還保證金及從保證金支付日至退還日期間按香港同期銀行貸款利率計算的利息，並向物美國際支付22,800,000港元的賠償，且物美國際有權要求轉讓方支付任何進一步賠償；或

(c) 除因股權購買協議下的違約行為，如果相關方已經合理地盡力履行先決條件，而任何一項先決條件在二零零六年十二月三十一日或物美國際與 CS Investment 所協定的其他日期前未能完成(或獲豁免)，物美國際及 CS Investment 均有權終止股權購買協議且均無需承擔違約責任。轉讓方須於股權購買協議終止後十五個營業日內退回保證金。

7. 品牌

(a) CS Investment 須促使 Times 更名為「物美時代超市有限公司」，同時江蘇時代將在完成日後90個營業日內更名為「物美時代超市(江蘇)有限公司」。在上述各情況下，最終的中英文名稱以國家工商局核准登記的名稱為准，但最終版本無論如何均應包含「物美時代」字樣；及

(b) 集團成員已開設的店舖及在浙江省以外地區新開設的店舖均以「時代」命名，在浙江省內新開設的店舖以「物美」命名，但均會加注「物美時代集團成員」字樣。

8. 不競爭

除FB Investments 擁有南通時代全部股權的60%外，CS Investment 或其任何聯繫人(集團成員除外)目前均未、未來也不會以任何其他方式從事與江蘇時代主營業務相競爭的業務。南通時代主要在江蘇省從事超市零售業務。只要FB Investments 持有南通時代權益，FB Investments 則應促使南通時代不得直接或間接擴大現有經營規模。

在物美國際仍為 Times 股東期間，除了截至完成日業已存在的業務和百貨業務外，物美國際不得(其中包括)且應促使其聯繫人不得在不競爭區域內從事以大賣場和超市業態為主的連鎖零售業務。在不競爭區域外，自完成日後的5年內，本集團在中國東北、西北和華北地區有開展涉及以大賣場和超市業態為主的連鎖零售業務的獨佔權。

9. 董事會

Times 的董事會由9名董事組成，其中4名由物美國際委派，4名由 CS Investment 委派及1名由管理層委派。Times、Swift Harvest 及江蘇時代的董事會成員應完全相同。

10. 擔保

FB Investments 與本公司就轉讓方及物美國際根據股權購買協議的規定履行義務各自向轉讓方及物美國際(受中國相關監管機構的批准所規限)分別提供擔保。

B. 有關本公司、物美國際及轉讓方的資料

1. 本公司

本公司主要在北京、天津及河北從事大型超市及便利超市的經營及管理。

2. 物美國際

物美國際為本公司於英屬維爾京群島設立的全資附屬公司，其經營範圍為零售，包括開設大賣場、綜合超市及便利超市等；融資、兼併、收購及投資。

3. 轉讓方

FB Investments 擁有 CS Investment 全部股權，CS Investment 擁有 Times 全部股權。Times 擁有 Swift Harvest 全部股權，Swift Harvest 擁有江蘇時代全部股權。FB Investments 主要在中國從事投資，包括超級市場、印刷及包裝及物業投資等。CS Investment、Times 和 Swift Harvest 的唯一業務分別為持有上述股權。

江蘇時代是在中國華東地區超市行業具有領導地位的零售商。江蘇時代經營45間超市，業態涵蓋綜合超市和大賣場，旗下全部店鋪有策略地置於人口密集的地區，成為顧客居住的社區的重要部分。領導和增長是江蘇時代的象徵，江蘇時代擁有一支專業團隊和行之有效的策略，它將繼續擴大市場佔有率，強化競爭優勢，以此創造更大的股東價值。

據董事所知、所悉及所信，並作出一切合理查詢，FB Investments、轉讓方及其終極擁有人均為獨立第三者。

下表列載 Times 截至二零零五年十二月三十一日止年度的若干未經審核綜合財務數據：

	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 (未經審核)
收入	2,775
純利(除稅及非經常項目前)	92
純利(除稅及非經常項目後)	61
總資產(於二零零五年十二月三十一日)	1,240
淨資產(於二零零五年十二月三十一日)	96

上述 Times 的未經審核綜合財務資料乃根據中國公認會計準則編製。

由於 Times 是一家於二零零四年十一月三十日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，故該公司並無截至二零零四年十二月三十一日止年度的綜合財務資料。

C. 收購理由及預期對本公司的裨益

本集團以擴展國內零售網絡以及打造「物美」成為全國知名零售業品牌為長遠策略。為達成上述目標，本集團積極尋求拓展業務的機會，以提升本集團核心競爭力。董事認為，收購事項符合本公司及整體股東的最佳利益，理由如下：

- 1、收購事項符合本集團的通過並購有盈利能力及快速成長的企業實現區域發展的戰略。江蘇時代是一家立足中國華東地區的連鎖零售企業，專注於在經濟快速發展和消費能力不斷增長的二、三線城市經營大賣場及綜合超市，市場份額和經營能力以及盈利能力穩定快速提升，在區域內不斷向縱深發展，具有潛在的規模成長和市場滲透優勢。
- 2、收購事項完成後，雙方在人才交流、採購、信息系統和營運管理與技術等方面充分交流，優勢互補，將進一步提升本集團及江蘇時代的競爭力。

3、收購事項為本集團向全國發展的重要戰略佈局之一。收購事項將使本集團的零售網絡在中國華東地區得以迅速拓展。江蘇時代通過發揮自身優勢和特點，繼續快速開設新店，保持並提高盈利能力，將於收購事項完成後對本集團形成重大利潤貢獻。

根據上述各項因素，董事(包括全體獨立非執行董事)認為，股權購買協議下各項條款公平合理，並符合股東的最佳整體利益。

D. 一般資料

根據創業板上市規則，收購事項構成本公司的主要交易。董事確認，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票。收購事項已獲現時分別約持有本公司現有已發行股本40.80%及13.15%的物美控股及網商世界電子商務以書面形式批准。根據創業板上市規則第19.45條，基於以下各點，物美控股和網商世界電子商務構成有密切聯繫的股東：

- (a) 彼等透過最終控股股東，有廣泛業務聯繫；
- (b) 彼等各自為本公司的發起人；及
- (c) 自本公司於二零零三年十一月上市以來，除股東週年大會例行決議案外，彼等就股東決議案作出的投票向來一致。

物美控股和網商世界電子商務的廣泛業務聯繫說明如下：

- 物美控股的最終控股股東為張博士，其透過於中勝華特(60%)及北京京西硅谷科技有限公司(85%)的主要權益，實際控制北京卡斯特科技投資有限公司(該公司控制物美控股)。
- 吳博士為網商世界電子商務的最終控股股東，持有其70%權益。其亦持有中勝華特全部股權的25%。
- 吳博士在本公司董事會上擔任網商世界電子商務的代表。吳博士和張博士均為本公司的執行董事。張博士為本公司的總裁兼董事長。吳博士為本公司的副總裁兼副董事長。
- 吳博士由二零零零年至二零零二年擔任物美控股的董事長。張博士於二零零二年接替吳博士出任物美控股董事長。

基於上述原因，根據創業板上市規則第19.44條，本公司毋須召開股東大會以批准收購事項。本公司將在本公佈刊發的二十一日內向股東發出通函，載述收購事項的詳情。

應本公司要求，就有關本公司於二零零六年九月五日刊發的公佈中所載列的事項，H股於二零零六年八月十一日上午九時四十一分起暫停買賣。本公司已向聯交所申請H股於二零零六年九月八日上午九時三十分起恢復買賣。

E. 釋義

「收購事項」	指	股權購買協議下物美國際向 CS Investment 收購 Times 50%權益的行為
「聯繫人」	指	直接或間接通過一個或多個中間人控制著該人、被該人所控制或與該人處於相同控制之下的任何其他人士
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國或香港除星期六、星期日或公眾假期以外的日子
「本公司」	指	北京物美商業集團股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於創業板上市
「完成日」	指	緊隨所有先決條件完成後的第5個營業日，或物美國際及 CS Investment 共同書面同意的其他日期
「先決條件」	指	股權購買協議完成的先決條件
「代價」	指	定義見上文A5段
「CS Investment」	指	CS International Investment Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，擁有 Times 全部權益

「保證金」	指	定義見上文A5段
「董事」	指	本公司董事
「吳博士」	指	吳堅忠博士
「張博士」	指	張文中博士
「FB Investments」	指	Fang Brothers Investments Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，擁有 CS Investment 全部權益
「第一期付款」	指	定義見上文A5段
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	聯交所創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團成員」	指	Times、Swift Harvest、江蘇時代及其聯營公司及分支機構的合稱
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，以港幣認購及買賣，並已於創業板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三者」	指	與本公司或其任何附屬公司的董事、監事、發起人、主要股東或管理層股東或彼等各自的聯繫人並無關連的獨立第三者
「江蘇時代」	指	江蘇時代超市有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司
「管理層」	指	江蘇時代的董事兼副董事長高春和先生，為一位獨立第三者

「管理層股權」	指	定義見上文A3段
「南通時代」	指	南通時代置業有限公司，一家在中國註冊成立的中外合資企業，FB Investments 持有其60%股權及一位獨立第三者持有其餘40%股權
「不競爭區域」	指	上海市、江蘇省、浙江省、安徽省和山東省
「配售股份」	指	定義見上文A5段
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區和臺灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「第二期付款」	指	定義見上文A5段
「股份拆細」	指	建議將本公司每股現有股份拆細為四股，每股面值人民幣0.25元。有關建議股份拆細的詳情，請參閱本公司分別於二零零五年八月三十一日及二零零五年十月二十五日刊發的公佈，以及本公司於二零零五年九月七日刊發的通函
「股東」	指	本公司股東
「股權購買協議」	指	本公司、物美國際、FB Investments 與轉讓方於二零零六年八月二十九日簽署的股權購買協議
「股份配售」	指	定義見上文A5段
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的股權」	指	定義見上文A3段
「Swift Harvest」	指	Swift Harvest Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，擁有江蘇時代全部權益

「Times」	指	Times Supermarket Limited，於二零零四年十一月在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，擁有 Swift Harvest 全部權益
「轉讓方」	指	CS Investment、Times、Swift Harvest 及江蘇時代
「終極擁有人」	指	就 CS Investment 而言，指方鏗先生及其兄弟，就物美國際而言，指張博士及張博士直接或間接控制的公司。除方鏗先生的兄弟所持有的 CS Investment 股權外，方鏗先生為一位獨立第三者
「網商世界電子商務」	指	北京網商世界電子商務有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「物美國際」	指	物美國際有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，本公司持有100%權益
「物美控股」	指	物美控股集團有限公司，於一九九四年十月六日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司發起人及控股股東
「中勝華特」	指	北京中勝華特科技有限公司

承董事會命
北京物美商業集團股份有限公司
董事長
張文中博士

中國，北京
二零零六年九月七日

於本公佈刊發當日，董事會成員包括執行董事張文中博士、吳堅忠博士及蒙進暹博士；非執行董事王堅平先生及獨立非執行董事韓英先生、李祿安先生及呂江先生。

本公佈將刊載於本公司網站 <http://www.wumart.com>，並自公佈日期起在創業板網站 <http://www.hkgem.com>「最新公司公告」頁內最少刊載七日。