
此 乃 要 件 請 即 處 理

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。

香港交易及結算所有限公司及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無發表任何聲明，並明確表示，概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
收購於青島百盛的95.91%權益、
大連百盛的100%權益及於瀋陽百盛的100%權益

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第7至16頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第17頁。載有獨立財務顧問天達致獨立董事委員會及獨立股東的意見的函件載於本通函第18至33頁。

謹訂於二零一二年九月二十八日(星期五)上午九時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座3樓The Executive Centre 1號會議室召開股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第63頁。倘若閣下未能出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司的股份過戶登記處香港分處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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間最少48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一二年九月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	17
天達函件	18
附錄一 — 估值師函件	34
附錄二 — 一般資料	47
附錄三 — 於股東大會上要求以投票方式表決的程序	62
股東特別大會通告	63

釋 義

於本通函內，除文意另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買賣協議下擬進行的交易，包括但不限於有關Victor Crest、Wide Crest、Wide Field、Parkson Venture和海珊的全部已發行繳足股本、青島百盛95.91%股本權益、大連百盛100%股本權益及瀋陽百盛100%股本權益
「該公告」	指	本公司就收購事項及買賣協議下擬進行的所有交易而於二零一二年八月二十七日刊發的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港、中國及馬來西亞銀行開門營業的日子（星期六及／或星期天除外）
「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
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成的日期，即緊隨根據買賣協議所載條款於買賣協議成為無條件當日的月份結束後十個營業日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「代價」	指	收購事項的總代價人民幣420,000,001元，其組成如下： (a) 青島百盛的95.91%股本權益為人民幣340,000,000元； (b) 瀋陽百盛的100%股本權益為人民幣80,000,000元；及 (c) 大連百盛的100%股本權益為人民幣1元
「大連百盛」	指	大連時尚百盛商業發展有限公司，一家於二零零五年四月十五日於中國註冊成立的有限責任公司，由海珊持有100%股本權益
「大連百盛百貨店」	指	大連百盛百貨店，位於中國遼寧省大連市西崗區中山路261號，總經營面積約30,900平方米
「不競爭契約」	指	由本公司、賣方及PHB於二零零七年九月十七日訂立的契約，據此，PHB及賣方同意授予本公司（其中包括）收購彼等於中國零售業務權益的認購權，以及不與本集團中國業務競爭的承諾
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一二年九月二十八日（星期五）上午九時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座3樓The Executive Centre 1號會議室召開的股東特別大會，以批准（其中包括）收購事項
「地區生產總值」	指	國內的生產總值
「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	香港的法定貨幣

釋 義

「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	董事會屬下的獨立委員會，由獨立非執行董事組成，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則須於批准收購事項決議案表決時放棄表決權的人士以外的股東
「天達」	指	天達融資亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團，為獲委任就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「最後可行日期」	指	二零一二年九月六日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Parkson Venture」	指	Parkson Venture Pte. Ltd.，一家於一九九三年五月二十六日根據新加坡法律註冊成立的有限責任公司
「PHB」	指	Parkson Holdings Berhad，一家在馬來西亞註冊成立並以該國為居籍的公共有限責任公司，其股票在馬來西亞證券交易所主板上市，為本公司的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「買方」	指	百盛商業有限公司，本公司直接擁有的全資附屬公司
「青島百盛」	指	青島第一百盛有限公司，一家於一九九四年八月二十六日於中國註冊成立的中外合資企業，由Parkson Venture持有50%股本權益、Serbadagang持有45.91%股本權益及獨立第三方青島第一百貨商店持有4.09%股本權益
「青島百盛百貨店」	指	青島百盛百貨店，位於中國山東省青島市市南區中山路44-60號，總經營面積約28,900平方米
「青島百盛轉讓」	指	由Serbadagang向Parkson Venture轉讓持有青島百盛的45.91%股本權益
「青島物業」	指	青島百盛擁有土地使用權和房屋所有權的物業，總建築面積為76,013平方米，目前由青島百盛百貨店使用
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一二年八月二十七日在聯交所交易時間後訂立日期為二零一二年八月二十七日的買賣協議
「海珊」	指	海珊有限公司，一家於二零零五年一月二十五日根據香港法律註冊成立的有限公司，為PHB透過賣方間接擁有的全資附屬公司
「Serbadagang」	指	Serbadagang Holdings Sdn. Bhd.，一家於一九八五年四月二十五日於馬來西亞註冊成立的有限公司，為PHB透過賣方間接擁有的全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「瀋陽百盛」	指	瀋陽百盛購物廣場有限公司，一家於二零零三年十一月二十八日於中國註冊成立的有限責任公司，由Wide Field持有100%股本權益
「瀋陽百盛百貨店」	指	瀋陽百盛百貨店，位於中國遼寧省瀋陽市和平區中華路21號，總經營面積約33,400平方米
「指定期間」	指	由買賣協議日期起為期120日的期間或可能由買方書面同意的該延長期間
「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
「天河百盛百貨店」	指	天河百盛百貨店，位於中國遼寧省大連市沙河口區民權街342-350號，總經營面積約17,400平方米
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，為一家國際資產評估顧問公司，地址為香港九龍觀塘道398號嘉域大廈10樓
「賣方」	指	East Crest International Limited，一家於二零零六年八月二日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為PHB全資擁有的附屬公司
「Victor Crest」	指	Victor Crest Limited，一家於二零一零年二月八日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「Wide Crest」	指	Wide Crest Limited，一家於二零一零年二月八日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司

釋 義

「Wide Field」	指	Wide Field International Limited，一家於二零一零年二月八日根據香港法律註冊成立的有限公司
「煙臺百盛百貨店」	指	煙臺百盛百貨店，位於中國山東省煙臺市芝罘區南大街166號，總經營面積約50,000平方米
「%」	指	百分比

 **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)

執行董事：

拿督鍾榮俊 (董事總經理)
周福盛先生 (首席執行官)

非執行董事：

丹斯里鍾廷森 (主席)

獨立非執行董事：

高德輝先生
丘銘劍先生
STUDER Werner Josef 先生

註冊辦事處：

轉交M&C Corporate Services Limited
P.O. Box 309
Ugland House
South Church Street
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
皇后大道東1號
太古廣場三座28樓

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購於青島百盛的95.91%權益、
大連百盛的100%權益及於瀋陽百盛的100%權益

股東特別大會通告

緒言

根據不競爭契約，PHB及賣方已授予本公司（其中包括）收購於彼等的中國零售業務的權益的認購權。於二零一二年八月二十七日，本公司宣佈其已決定行使上述權利，並已透過其全資附屬公司同意收購Victor Crest的100%股本權益。Victor Crest間接持有於青島百盛的95.91%股本權益、大連百盛的100%股本權益及瀋陽百盛的100%股本權益。

董事會函件

本公司透過其全資附屬公司已與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購入於Victor Crest的全部已發行股本。Victor Crest為Wide Crest全部股本權益的唯一合法及實益擁有人，Wide Crest則為Parkson Venture、海珊和Wide Field全部股本權益的唯一合法及實益擁有人。

Parkson Venture於完成日期屆滿或之前將成為青島百盛的95.91%股本權益的唯一合法及實益擁有人，青島百盛於青島市及煙臺市各擁有和經營一家百盛百貨店。海珊為大連百盛100%股本權益的唯一合法及實益擁有人，大連百盛於大連市擁有及經營一家百盛百貨店，Wide Field為瀋陽百盛100%股本權益的唯一合法及實益擁有人，瀋陽百盛於瀋陽市擁有及經營一家百盛百貨店。上述所有百貨店現時由本公司的間接附屬公司所管理。

賣方為本公司的主要股東PHB的全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A.11(4)條的規定，賣方為本公司的關連人士。由於收購事項的相關百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14章及第14A章的規定，收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易。收購事項須遵守上市規則第14章的申報及公佈的規定，及上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

根據上市規則，PHB及其聯繫人於收購事項中擁有重大權益。因此，彼等須於批准收購事項的股東特別大會上放棄表決權。

本通函載有收購事項的詳情及根據上市規則須予披露與其有關的相關買賣安排。

買賣協議

日期

二零一二年八月二十七日

訂約方

賣方：East Crest International Limited

買方：百盛商業有限公司

將予收購的資產

Victor Crest的100%股本權益，其間接持有：

1. 青島百盛的95.91%股本權益
2. 大連百盛的100%股本權益
3. 瀋陽百盛的100%股本權益

收購事項的代價及條件

代價

收購事項的總代價為人民幣420,000,001元，其組成如下：

- (a) 青島百盛的95.91%股本權益為人民幣340,000,000元；
- (b) 瀋陽百盛的100%股本權益為人民幣80,000,000元；及
- (c) 大連百盛的100%股本權益為人民幣1元。

代價將全部以現金支付，具體的支付方式如下：

- (a) 於買賣協議簽立之日起3個營業日內，買方須向賣方支付現金按金，合計人民幣42,000,000元。
- (b) 於完成日期之日起3個營業日內，買方須向賣方支付現金計人民幣252,000,000元。
- (c) 於完成日期之日後90日內，買方須向賣方支付現金計人民幣126,000,001元。

按金支付按買賣協議簽立之日前的第3個營業日中國人民銀行公佈的人民幣與美元中間價換算為美元支付，其餘代價按支付日前的第3個營業日中國人民銀行公佈的人民幣與美元中間價換算為美元支付。

董事會函件

董事認為，代價屬公平合理，並反映賣方與買方經公平磋商後以正常商業條款所釐定，並參考(i)估值師對青島物業進行評估的市場價格為人民幣380,000,000元，青島百盛在採納評估後青島物業增值額人民幣167,300,000元後，於二零一一年十二月三十一日的調整後淨資產為人民幣370,400,000元；(ii)瀋陽百盛的過往盈利及估值師按瀋陽百盛的100%股本權益所進行的經營估值為人民幣96,000,000元；及(iii)大連百盛的過往虧損。

條件

收購事項的完成須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 買方對Victor Crest及其附屬公司（包括Wide Crest、Wide Field、Parkson Venture、海珊、青島百盛、大連百盛及瀋陽百盛）完成盡職審查，而買方對審查結果感到滿意；
- (b) 本公司就收購事項於股東特別大會上取得其獨立股東的批准；
- (c) 完成青島百盛轉讓，並以賣方取得以下文檔為憑證：
 - (1) 青島市商務局簽發的批准證書，批准青島百盛轉讓及青島百盛的組織章程修訂顯示Parkson Venture為青島百盛的95.91%股本權益持有人；
 - (2) Parkson Venture為青島百盛的95.91%股本權益的擁有人的登記證明及青島市工商行政管理局簽發新的營業執照。
- (d) 賣方同意簽署一份無條件的債權轉讓協議，將賣方及其關聯公司將應收Victor Crest、Wide Crest、Wide Field、海珊、大連百盛及瀋陽百盛的全部債權於完成日期屆滿或之前無條件的轉讓給買方以彌補大連百盛和瀋陽百盛的負淨資產值（如有）。

終止權利

倘任何或所有上述條件並不能於指定期間內履行，買方有權：

- (a) 延長指定期間；
- (b) 豁免任何或所有有關條件並完成，有關豁免（如有）必須經獨立董事委員會審批；或
- (c) 終止買賣協議，就此而言，賣方須將根據買賣協議收取的所有款項（包括按金）於終止日期起5個營業日內退還予買方，其後，買賣協議將為無效，且除任何先前違反外，任何一方均不得向另一方索償。

倘任何一方蓄意違反其任何條文，無過錯的一方有權：

- (i) 向違約方發出通知，違約方須於收取該通知後的10個營業日內糾正該違約，如違約方未能履行，則無過錯的一方有權終止買賣協議。就此而言，無過錯的一方有權向違約方要求等同按金的金額作為賠償；或
- (ii) 通過強制執行完成收購事項。

完成

在買方正式達成或獲豁免達成買賣協議的先決條件後，完成將於完成日期進行。

有關賣方的資料

賣方為本公司的控股股東PHB的全資附屬公司，為Victor Crest及Serbadagang的全部已發行股本的合法及實益擁有人。Victor Crest為Wide Crest全部已發行股本的合法及實益擁有人，Wide Crest則為Wide Field、Parkson Venture和海珊全部已發行股本的合法及實益擁有人。Parkson Venture及Serbadagang現時分別為青島百盛的50%和45.91%股本權益的合法及實益擁有人。Wide Field現時為瀋陽百盛100%股本權益的合法及實益擁有人，而海珊現時則為大連百盛100%股本權益的合法及實益擁有人。根據青島百盛轉讓，Parkson Venture於完成日期屆滿或之前將成為青島百盛的95.91%股本權益的合法及實益擁有人。賣方及PHB主要從事於投資控股業務，而賣方就青島百盛、大連百盛及瀋陽百盛的投資成本，包括所提供的貸款各分別約為人民幣307,700,000元、人民幣40,000,000元及人民幣40,000,000元。

有關本公司及買方的資料

本公司及其附屬公司主要從事經營位於中國35個城市的52家百貨店。本集團於該等百貨店提供多種不同的商品，包括時裝及服裝、化妝品及配飾、家居用品、電器及食品。

買方為本公司擁有100%權益的直接附屬公司，主要為一家投資於中國百貨店業務的投資控股公司。

有關Victor Crest、青島百盛、大連百盛及瀋陽百盛的歷史財務資料

Victor Crest為一家於二零零五年四月十五日成立的投資控股公司，為青島百盛的95.91%股本權益（於青島百盛轉讓後）、大連百盛的100%股本權益及瀋陽百盛的100%股本權益的間接擁有人。青島百盛於一九九四年八月二十六日成立，為青島百盛百貨店及煙臺百盛百貨店的擁有人及經營者，青島百盛亦持有目前由青島百盛百貨店佔用的青島物業。大連百盛於二零零五年四月十五日成立，為大連百盛百貨店的擁有人及經營者；瀋陽百盛於二零零三年十一月二十八日成立，為瀋陽百盛百貨店的擁有人及經營者。

根據國際財務報告準則編製的有關Victor Crest截至二零一一年六月三十日及二零一二年六月三十日止兩個年度的歷史財務資料，以及根據中國公認會計原則編製及審核的有關青島百盛、大連百盛及瀋陽百盛分別截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度的歷史財務資料載列如下：

Victor Crest

年份	截至六月三十日 止財政年度（港元）	
	二零一一年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)淨額	(15,067.00)	(9,142.44)
除稅後溢利／(虧損)淨額	(15,067.00)	(9,142.44)
總資產	7.77	7.77
資產淨值	(26,301.94)	(35,444.38)

董 事 會 函 件

青島百盛

年份	截至十二月三十一日止財政年度（人民幣千元）					
	二零一零年			二零一一年		
	已審核	非持續經營 ³	不含 非持續經營	已審核	非持續經營 ³	不含 非持續經營
銷售所得款項總額 ¹	589,529	10,524	579,005	608,228	7,795	600,433
經營收益 ²	192,839	8,455	184,384	192,420	7,423	184,997
除稅前溢利／（虧損） 淨額	5,425	(8,082)	13,507	5,121	(20,713)	25,834
除稅後溢利／（虧損） 淨額	1,821	(8,082)	9,903	3,813	(20,713)	24,526
總資產	406,313	不適用	不適用	394,192	不適用	不適用
資產淨值	199,296	不適用	不適用	203,109	不適用	不適用

大連百盛

年份	截至十二月三十一日 止財政年度（人民幣千元）	
	二零一零年	二零一一年
	銷售所得款項總額 ¹	194,344
經營收益 ²	67,446	78,319
除稅前溢利／（虧損）淨額	(6,902)	(196)
除稅後溢利／（虧損）淨額	(6,902)	(196)
總資產	38,949	42,402
資產淨值	(23,551)	(23,747)

瀋陽百盛

年份	截至十二月三十一日 止財政年度（人民幣千元）	
	二零一零年	二零一一年
	銷售所得款項總額 ¹	321,906
經營收益 ²	76,455	88,974
除稅前溢利／（虧損）淨額	7,601	15,555
除稅後溢利／（虧損）淨額	7,601	15,555
總資產	54,822	80,842
資產淨值	(58,992)	(43,436)

(1) 「銷售所得款項總額」包括直接銷售、特許專櫃銷售所得款項總額、租金收入及其他經營收益。

(2) 「經營收益」包括直銷、特許專櫃銷售佣金、租金收入及其他經營收益，不包含特許專櫃銷售所得款項總額。經營收益毋須載入根據中國公認會計原則發行的審計報告內，有關數目乃摘自根據中國公認會計原則編製的管理賬目。

- (3) 非持續經營指由青島百盛擁有和經營的嶗山愛客家超市已於二零一一年十月三十一日停業。
- (4) 根據二零一一年十二月三十一日的已審核賬目，青島百盛持有的青島物業賬面淨值約為人民幣212,700,000元。按照估值師對青島物業的評估價值人民幣380,000,000元，青島物業存在未記錄增值額約人民幣167,300,000元，如計入該增值額則青島百盛於二零一一年十二月三十一日的調整後淨資產將增加至約人民幣370,400,000元。根據二零一二年六月三十日的管理賬目，青島百盛的淨資產約為人民幣213,300,000元，青島物業的賬面淨值約為人民幣205,600,000元。按照估值師對青島物業的評估價值人民幣380,000,000元，青島物業存在未記錄增值額約人民幣174,400,000元，如計入該增值額則青島百盛於二零一二年六月三十日的調整後淨資產將增加至約人民幣387,700,000元。
- (5) 作為完成的先決條件之一，賣方同意簽署一份無條件的債權轉讓協議，將賣方及其關聯公司將應收Victor Crest、Wide Crest、Wide Field、海珊、大連百盛及瀋陽百盛的全部債權於完成日期屆滿或之前無條件的轉讓給買方以彌補大連百盛和瀋陽百盛的負淨資產值（如有）。

進行收購事項的原因及好處

青島市位於中國山東省東部，是中國主要港口、旅遊和工業中心之一。於二零一一年，青島市人口超過760萬人、其地區生產總值達到人民幣6,615億元，人均地區生產總值為人民幣86,325元。青島市於二零一一年的零售銷售總額約為人民幣2,233億元，在過去五年的複合年增長率超過16%。青島市於二零一一年的城市人均可支配收入為人民幣28,567元，較二零一零年增加14.3%。

煙臺市位於中國山東省東北方，是山東省第二大工業城市，僅次於青島市。於二零一一年，煙臺市人口超過650萬人、其地區生產總值達到人民幣4,907億元，人均地區生產總值為人民幣70,339元。煙臺市於二零一一年的零售銷售總額約為人民幣1,616億元，從二零零四年至今的複合年增長率超過17%。煙臺市於二零一一年的城市人均可支配收入為人民幣26,542元，較二零一零年增加9.4%。

大連市是遼寧省第二大城市，僅次於省會瀋陽市。於二零一一年，大連市人口超過590萬人、其地區生產總值達到人民幣6,150億元，人均地區生產總值為人民幣91,287元。大連市於二零一一年的零售銷售總額約為人民幣1,925億元，從二零零四年至今的複合年增長率超過15%。大連市於二零一一年的城市人均可支配收入為人民幣24,276元，較二零一零年增加14.0%。

瀋陽市是遼寧省的省會城市。於二零一一年，瀋陽市人口超過720萬人、其地區生產總值達到人民幣5,915億元，人均地區生產總值為人民幣72,637元。瀋陽市於二零一一年的零售銷售總額約為人民幣2,427億元，從二零零三年至今的複合年增長率超過16%。瀋陽市於二零一一年的城市人均可支配收入為人民幣23,326元，較二零一零年增加13.5%。

綜合本集團的經營策略，管理層認為收購事項可即時提升本集團的增長及盈利能力外，其將店舖整合到本集團內會產生即時的協同效應，幫助被收購店更快速的提高經營和盈利能力。同時，收購事項亦將為本集團提供較高靈活性以實行其擴充計劃，從而分別鞏固在各個市場的地位。

董事認為收購事項的條款屬公平合理並屬正常商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。

須予披露及關連交易

賣方為本公司的主要股東PHB的全資附屬公司，根據上市規則第14A.11(4)條的規定，賣方為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成本公司一項關連交易。由於收購事項的相關百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14章及第14A章的規定，收購事項構成本公司一項須予披露及關連交易。收購事項須遵守上市規則第14章的申報及公佈的規定及上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

由於丹斯里鍾廷森及鍾榮俊為PHB的間接主要股東，故彼等均被視為於收購事項中擁有權益。彼等均已就有關收購事項的董事會決議案放棄表決權。

此外，PHB為本公司的主要股東及賣方的最終控股公司，PHB及其聯繫人被視為於收購事項擁有重大權益。因此，PHB及其聯繫人須於為批准收購事項而舉行的股東特別大會上放棄表決權。於最後可行日期，PHB直接或間接控制及實益擁有本公司1,448,270,000股股份，佔本公司已發行股本51.53%。

收購事項的有關詳情亦將載入本公司刊發的下一期年報及賬目內，以符合上市規則第14A.45條的規定。

股東特別大會

本公司將於二零一二年九月二十八日（星期五）上午九時正假座香港皇后大道東1號太古廣場三座3樓The Executive Centre 1號會議室召開股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項及買賣協議下擬進行的所有交易。股東特別大會通告載於本通函第63頁。

董事會函件

本通函隨附股東特別大會上適用的代表委任表格。該代表委任表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.parksongroup.com.cn)登載。倘若閣下未能出席會議，務請按代表委任表格印列的指示填妥該表格，並盡快（但無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前）交回本公司的股份過戶登記處香港分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上就批准收購事項及買賣協議下擬進行的所有交易進行的表決將以投票方式表決，表決結果將於股東特別大會舉行後公佈。

建議

務請閣下垂注本通函第17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18至33頁的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問天達的意見函件，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二的一般資料及載於本通函附錄三於股東特別大會上要求以投票方式表決的程序。

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

二零一二年九月十三日

 **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)

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購於青島百盛的95.91%權益、
大連百盛的100%權益及於瀋陽百盛的100%權益

吾等茲提述本公司於二零一二年九月十三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，以考慮收購事項的條款，並就收購事項對獨立股東利益而言是否公平合理以及收購事項是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。天達已獲委任為獨立財務顧問就此向吾等提供意見。

吾等敬希望閣下垂注載於通函內的董事會函件及天達函件。

經考慮天達在其意見函件中提供的建議，以及其達致該等建議時所考慮的主要因素及理由，吾等認為收購事項的條款就獨立股東的利益而言屬正常商業條款，公平及合理且收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成批准收購事項的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
高德輝
STUDER Werner Josef
丘銘劍
謹啟

二零一二年九月十三日

以下為天達編製向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，以供載入本通函。



Investec Capital Asia Ltd
Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室
Tel/電話：(852) 3187 5000
Fax/傳真：(852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購於青島百盛的95.91%權益、
大連百盛的100%權益及於瀋陽百盛的100%權益

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。買賣協議的詳情載於日期為二零一二年九月十三日致股東之通函（「通函」）的董事會函件（「董事會函件」）內，本函件構成通函的一部分。本函件載有吾等就買賣協議及於其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據不競爭契約，PHB及賣方已授予 貴公司（其中包括）收購於彼等的中國零售業務的權益的認購權。 貴公司已決定行使上述認購權，向賣方收購Victor Crest的100%股本權益。Victor Crest間接持有於青島百盛的95.91%股本權益、大連百盛的100%股本權益及瀋陽百盛的100%股本權益。

於二零一二年八月二十七日， 貴公司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入Victor Crest的全部已發行股本。Victor Crest為Wide Crest全部股本權益的唯一合法及實益擁有人，Wide Crest則為Parkson Venture、海珊和Wide Field全部股本權益的唯一合法及實益擁有人。Parkson Venture及Serbadagang

現時分別為青島百盛50%和45.91%股本權益的合法及實益擁有人，海珊現時為大連百盛100%股本權益的合法及實益擁有人，Wide Field現時為瀋陽百盛100%股本權益的合法及實益擁有人。根據青島百盛轉讓，Parkson Venture於完成日期當日或之前將成為青島百盛95.91%股本權益的合法及實益擁有人。

由於收購事項的相關百分比率計算高於5%但低於25%，根據上市規則第14章的規定，收購事項構成 貴公司一項須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定。賣方為 貴公司控股股東PHB的全資附屬公司。依據上市規則第14A章，賣方被視為一名關連人士。因此，根據上市規則第14A章的規定，收購事項亦構成 貴公司一項關連交易，並須遵守獨立股東批准的規定。

由於PHB為一名控股股東，同時為賣方的最終控股公司，因而連同其聯繫人被視為於收購事項中擁有重大權益。因此，PHB及其聯繫人須於將就批准收購事項而舉行的股東特別大會上放棄表決權。

獨立董事委員會

董事會現由兩名執行董事拿督鍾榮俊及周福盛先生；一名非執行董事丹斯里鍾廷森；及三名獨立非執行董事高德輝先生、STUDER Werner Josef先生及丘銘劍先生組成。

貴公司已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事（即高德輝先生、STUDER Werner Josef先生及丘銘劍先生）組成，以考慮買賣協議及其項下擬進行交易的條款，並就買賣協議及其項下擬進行交易的條款是否公平合理及是否符合 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，並就買賣協議發表吾等之意見，以作為獨立董事委員會向獨立股東作出推薦意見時的參考。

除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問（經獨立董事委員會批准）而應付予吾等的一般顧問費外，概不存在吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

意見基準及假設

於達致意見時，吾等僅依賴通函所載與 貴集團事務有關的聲明、資料、意見及陳述，以及 貴集團及／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 貴集團及／或其高級管理層人員及／或董事所提供或作出或給予與 貴集團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。吾等亦假定董事及／或 貴集團高級管理層人員所作出或提供並載於通函的與 貴集團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 貴集團及／或其高級管理層人員及／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，並作為吾等依賴獲提供資料的憑證，從而為吾等的意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑 貴集團及／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供的聲明、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有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。

主要考慮因素

於就買賣協議達致意見時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 背景資料

(i) 貴集團的資料

貴集團的主要業務為經營及管理位於中國的百貨店網絡。貴集團在中國35個城市經營52家百貨店。下文載列貴集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度的財務資料，乃摘錄自貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報（「二零一一年年報」），以及貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月的財務資料，乃摘錄自貴公司截至二零一二年六月三十日止六個月的中期業績公佈：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一二年六月三十日止六個月
	二零一零年 人民幣 百萬元 (經審核)	二零一一年 人民幣 百萬元 (經審核)	二零一二年 人民幣 百萬元 (未經審核)
收益	3,819	4,364	2,317
其他經營收益	581	574	302
經營收益總額	4,400	4,938	2,619
經營開支總額	(2,932)	(3,429)	(1,949)
經營利潤	<u>1,468</u>	<u>1,509</u>	<u>670</u>
年度／期內利潤	<u>1,024</u>	<u>1,153</u>	<u>539</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度的收益約為人民幣4,364,000,000元，較上年同期增加約14.3%。該增長主要由於同店銷售增長約11.4%，截至二零一一年十二月三十一日止年度開設新店以及計入上一年度所開設新店產生的全年銷售業績所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，年度利潤增加約12.6%至約人民幣1,153,000,000元，其反映營業額增加及透過借貸利率更低的銀團貸款為優先擔保票據提供再融資後融資成本下降。

如二零一一年年報中所述，貴集團為求把握日益興旺的國內消費市場已採取開設新店與收購旗艦店物業相結合的擴張策略。

截至二零一二年六月三十日止六個月，貴集團的收益約為人民幣2,317,000,000元，較上年同期增加約6.4%。期內利潤與上年同期相比減少約10.4%至約人民幣539,000,000元，乃由於營商環境惡化及新開店面產生的經營開支增加所致。

(ii) 有關Victor Crest、青島百盛、大連百盛及瀋陽百盛的資料

Victor Crest為一家投資控股公司，為青島百盛的95.91%股本權益（於青島百盛轉讓後）、大連百盛的100%股本權益及瀋陽百盛的100%股本權益的間接擁有人。青島百盛經營青島百盛百貨店及煙臺百盛百貨店。大連百盛經營大連百盛百貨店，瀋陽百盛經營瀋陽百盛百貨店。

根據國際財務報告準則編製的有關Victor Crest截至二零一一年及二零一二年六月三十日止年度，以及根據中國公認會計原則編製及審核（下文附註3所闡釋的經營收益除外）的有關青島百盛、大連百盛及瀋陽百盛分別截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的歷史財務資料載列如下：

Victor Crest

年份	截至六月三十日止年度	
	二零一一年	二零一二年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利／(虧損)淨額	(15,067.00)	(9,142.44)
除稅後溢利／(虧損)淨額	(15,067.00)	(9,142.44)
總資產	7.77	7.77
資產淨值	(26,301.94)	(35,444.38)

天 達 函 件

青島百盛

年份	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元 (經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
銷售所得款項總額 (附註1、2)	579,005	600,433
經營收益 (附註1、3)	184,384	184,997
除稅前溢利／(虧損)淨額 (附註1)	13,507	25,834
除稅後溢利／(虧損)淨額 (附註1)	9,903	24,526
總資產	406,313	394,192
資產淨值	199,296	203,109

大連百盛

年份	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元 (經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
銷售所得款項總額 (附註2)	194,344	222,473
經營收益 (附註3)	67,446	78,319
除稅前溢利／(虧損)淨額	(6,902)	(196)
除稅後溢利／(虧損)淨額	(6,902)	(196)
總資產	38,949	42,402
資產淨值	(23,551)	(23,747)

瀋陽百盛

年份	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元 (經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
銷售所得款項總額 (附註2)	321,906	395,189
經營收益 (附註3)	76,455	88,974
除稅前溢利／(虧損)淨額	7,601	15,555
除稅後溢利／(虧損)淨額	7,601	15,555
總資產	54,822	80,842
資產淨值	(58,992)	(43,436)

附註：

- (1) 不包含青島百盛的非持續經營（指已於二零一一年十月三十一日停業的嶗山愛客家超市）。
- (2) 銷售所得款項總額包括直接銷售、特許專櫃銷售所得款項總額、租金收入及其他經營收益。
- (3) 經營收益包括直銷、特許專櫃銷售佣金、租金收入及其他經營收益，不包含特許專櫃銷售所得款項總額。由於經營收益毋須載入根據中國公認會計原則發行的審計報告內，有關數目乃摘自根據中國公認會計原則編製的管理賬目。

貴公司管理層留意到，青島百盛除稅前溢利淨額（經扣除非持續經營）由截至二零一零年十二月三十一日止年度的約人民幣13,500,000元增至截至二零一一年十二月三十一日止年度的約人民幣25,800,000元乃由於銷售所得款項總額增加約人民幣21,400,000元（主要來自煙臺百盛百貨店）所致。貴公司管理層認為，近年來的經營業績增長表明青島百盛百貨店及煙臺百盛百貨店將為貴集團的增長作出貢獻。

儘管大連百盛於截至二零一一年十二月三十一日止年度產生虧損，該年度的除稅後虧損淨額約人民幣200,000元相比上一年度的除稅後虧損淨額約人民幣6,900,000元已大幅改善。於二零一一年十二月三十一日的負淨資產值約人民幣23,700,000元乃指過往年度的累計虧損。貴公司管理層認為，鑒於大連百盛的經營業績得到改善，其業務前景一片光明。

瀋陽百盛於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得除稅後溢利淨額約人民幣15,600,000元，上一年度則錄得純利約人民幣7,600,000元。貴公司管理層獲悉，純利的改善主要乃由於年內銷售所得款項總額增加所致。據貴公司管理層推斷，該增加與經濟復甦息息相關，尤其是瀋陽可支配收入及零售銷售總額的提高。於二零一一年十二月三十一日的負淨資產值約人民幣43,400,000元乃指過往年度的累計虧損。

儘管大連百盛及瀋陽百盛於二零一一年十二月三十一日處於負淨資產值狀況，然而完成的先決條件之一為簽署一份無條件的債權轉讓協議，將賣方及其關聯公司應收Victor Crest、Wide Crest、Wide Field、海珊、大連百盛及瀋陽百盛的全部債權於完成日期或之前無條件轉讓給買方以彌補大連百盛和瀋陽百盛的負淨資產值(如有)(「無條件契據」)。於無條件契據下將予轉讓債權的併入將會彌補大連百盛和瀋陽百盛於完成日期的負淨資產值總額。

(iii) 進行收購事項的原因及好處

青島市位於中國山東省，是中國主要港口、旅遊和工業中心之一。於二零一一年，青島市人口超過760萬人、其地區生產總值約為人民幣6,615億元，人均地區生產總值為人民幣86,325元。青島市於二零一一年的零售銷售總額約為人民幣2,233億元，在過去五年的複合年增長率超過16%。青島市於二零一一年的城市人均可支配收入為人民幣28,567元，較二零一零年增加約14.3%。

煙臺市是中國山東省第二大工業城市。於二零一一年，煙臺市人口超過650萬人、其地區生產總值約為人民幣4,907億元，人均地區生產總值為人民幣70,339元。煙臺市於二零一一年的零售銷售總額約為人民幣1,616億元，從二零零四年至今的複合年增長率約15%。煙臺市於二零一一年的城市人均可支配收入為人民幣26,542元，較上一年度增加約9.4%。

大連市是中國遼寧省第二大城市。於二零一一年，大連市人口超過590萬人、其地區生產總值約為人民幣6,150億元，人均地區生產總值為人民幣91,287元。大連市於二零一一年的零售銷售總額約為人民幣1,925億元，從二零零四年至今的複合年增長率超過15%。大連市於二零一一年的城市人均可支配收入為人民幣24,276元，較上一年度增加約14.0%。

瀋陽市是中國遼寧省的省會城市。於二零一一年，瀋陽市人口超過720萬人、其地區生產總值約為人民幣5,915億元，人均地區生產總值為人民幣72,637元。瀋陽市於二零一一年的零售銷售總額約為人民幣2,427億元，從二零零三年至今的複合年增長率超過16%。瀋陽市於二零一一年的城市人均可支配收入為人民幣23,326元，較上一年度增加約13.5%。

誠如「董事會函件」所載，貴公司管理層認為，收購事項符合貴集團的業務策略，將能促進貴集團的增長，提升貴集團的盈利能力。貴公司管理層亦認為，將收購事項下的店面整合可令彼等與貴集團業務形成協同效應，有助於被收購店提高經營和盈利能力。貴公司管理層還認為，收購事項亦將為貴集團提供較高靈活性以實行其擴充計劃，從而分別鞏固在各個市場的地位。

經考慮二零一一年年報中所述的不競爭契約及貴集團為求把握國內消費市場已採取開設新店與收購旗艦店物業相結合的擴張策略，吾等認同貴公司管理層的觀點，認為收購事項與貴集團的業務策略一致，並符合貴集團的一般及日常業務過程。

2. 買賣協議的條款

日期 二零一二年八月二十七日

訂約方

賣方： East Crest International Limited

買方： 百盛商業有限公司

將予收購的資產

Victor Crest的100%股本權益，其間接擁有：

1. 青島百盛的95.91%股本權益
2. 大連百盛的100%股本權益
3. 瀋陽百盛的100%股本權益

代價

收購事項的總代價為人民幣420,000,001元。代價的組成如下：

- (a) 青島百盛的95.91%股本權益為人民幣340,000,000元；
- (b) 瀋陽百盛的100%股本權益為人民幣80,000,000元；及
- (c) 大連百盛的100%股本權益為人民幣1元。

代價將全部以現金支付，具體的支付方式如下：

- (a) 於買賣協議簽立之日起3個營業日內，買方須向賣方支付現金按金，合計人民幣42,000,000元；
- (b) 於完成日期之日起3個營業日內，買方須向賣方支付現金計人民幣252,000,000元；及
- (c) 於完成日期之日後90日內，買方須向賣方支付現金計人民幣126,000,001元。

按金支付按買賣協議簽立之日前的第3個營業日中國人民銀行公佈的人民幣與美元中間價換算為美元支付，其餘代價按支付日前的第3個營業日中國人民銀行公佈的人民幣與美元中間價調換成美元支付。

誠如「董事會函件」所載，代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定，並已參考(i)在計入青島物業的預計重估收益（經參考估值師對青島物業進行的評估）後所得青島百盛的經調整淨資產值；(ii)瀋陽百盛的過往盈利及估值師所進行的估值；及(iii)大連百盛的過往虧損。

代價評估

為評估代價的公平性及合理性，貴公司委任估值師對(i)青島物業；及(ii)瀋陽百盛的100%股本權益於二零一二年六月三十日的市值進行評估。

(i) 青島百盛的100%股本權益

估值師獲委任以評估青島物業的市值，而評估的市值則獲採納以計算青島百盛的經調整淨資產值。

青島物業乃由青島百盛擁有，包括一棟總建築面積約為76,013平方米的商業樓宇。該商業樓宇主要由青島百盛用作經營青島百盛百貨店，部分物業（總實用樓面面積約為6,731平方米）乃由青島百盛租予不同租戶，租金每年約人民幣5,500,000元。

吾等已審閱載於本通函附錄一由估值師編製的青島物業估值報告。吾等亦已與估值師進行討論，明白估值師已採用直接比較法評估青島物業的市值。在採用直接比較法時，估值師已參考區內類似物業

的近期交易，並調整可資比較物業與青島物業之間的差異。在評估青島物業的價值時，估值師亦將青島物業已租賃部分在現有租約內的租金收入淨額及現有租約屆滿後可收回的市值（經參考可資比較市場交易）以金額計算。吾等從估值師了解到，所採用的方法普遍應用於得出與青島物業類似的物業的市值。基於吾等與估值師的討論，吾等認為估值師所採用的方法屬恰當。

誠如估值師所評估，於二零一二年六月三十日，青島物業的市值約為人民幣380,000,000元。

誠如於董事會函件所討論，根據估值師的評估，在調整青島物業的估計重估收益後，青島百盛於二零一一年十二月三十一日的經調整淨資產值為人民幣370,400,000元，而青島百盛95.91%股本權益的相應淨資產值約為人民幣355,300,000元。收購青島百盛95.91%股本權益的代價人民幣340,000,000元較相應經調整淨資產值折讓約4.3%。

儘管青島百盛的代價乃參考（其中包括）青島物業的市值，惟吾等注意到，青島百盛正經營一項有利潤的業務，該業務於截至二零一一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利淨額約為人民幣24,500,000元，及於二零一一年十二月三十一日的經審核淨資產值約為人民幣203,100,000元。根據於二零一二年六月三十日的管理賬目，青島百盛的淨資產值進一步增加至約人民幣213,300,000元。有關收購青島百盛95.91%股本權益的代價是否合理的進一步分析載於下文「與可資比較公司的對比」一節。

(ii) 瀋陽百盛的100%股本權益

由於瀋陽百盛本身並無擁有任何物業，估值師已獲委任以評估瀋陽百盛的100%股本權益的市值。吾等自估值師了解到，為得出於瀋陽百盛的股本權益的價值，對瀋陽百盛市值的評估乃基於瀋陽百盛百貨店的經營業績進行。

吾等已審閱估值師編製的估值報告，吾等亦已與估值師進行討論，明白估值師就得出瀋陽百盛100%股本權益的市值，曾考慮採用三種不同的公認估值法，即市場法、成本法及收入法。基於吾等與估值師的討論，估值師認為採用收入法及成本法評估瀋陽百盛的100%

股本權益並不恰當。鑒於零售市場環境瞬息萬變，收入法涉及到估計風險，且難以就瀋陽百盛業務作出準確預測，而成本法未有考慮到瀋陽百盛的持續經營狀況，故估值師認為市場法為評估瀋陽百盛100%股本權益的唯一恰當方法。基於吾等與估值師的討論，吾等認為採納市場法評估瀋陽百盛100%股本權益實屬恰當。

根據吾等與估值師的討論，在評估瀋陽百盛100%股本權益的市值時，吾等知悉估值師已選出於深圳證券交易所及上海證券交易所上市的可資比較公司，該等公司專注於在中國從事零售業務，並錄得盈利，可推斷出有意義倍數以供比較。此外，吾等亦知悉估值師已考慮到可資比較公司的資產規模、盈利能力、毛利率及純利率、增長率、股本回報以及資產負債比率。因此，估值師就估值挑選五家可資比較公司。按此基準，吾等同意估值師的意見，認為就瀋陽百盛的估值所挑選的可資比較公司為公平且具代表性的樣本。其他詳情，請參閱載於通函附錄一的瀋陽百盛的估值報告。

估值師採用市場法，選用可資比較公司的企業價值（「EV」）相對除利息、稅項、折舊和攤銷前盈利（「EBITDA」）的倍數（「EV/EBITDA」）為適用倍數，因為EV/EBITDA反映可資比較公司的持續經營狀況及增長預期，並可直接參考一組可資比較公司的市值。此外，估值師已採用市場流通性折讓計算出瀋陽百盛100%股本權益的市值，以反映民營公司瀋陽百盛與可資比較公司（上市公司）之間在市場流通性的差異。估值師已確認，EV/EBITDA方法及市場流通性折讓乃普遍應用於零售業務的評估。

誠如估值師所評估，於二零一二年六月三十日，瀋陽百盛100%股本權益的市值估值為約人民幣95,900,000元。誠如估值師所評估，收購瀋陽百盛100%股本權益的代價人民幣80,000,000元較市值折讓約人民幣15,900,000元或16.6%。

儘管瀋陽百盛於二零一一年十二月三十一日的負淨資產值為約人民幣43,400,000元，惟完成的先決條件之一為訂立一份將可悉數抵銷瀋陽百盛負淨資產值的無條件契據。

此外，吾等亦注意到，瀋陽百盛正經營一項有利潤的業務，該業務於截至二零一一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利淨額約為人民幣15,600,000元。有關收購瀋陽百盛100%股本權益的代價是否合理的進一步分析載於下文「與可資比較公司的對比」一節。

(iii) 大連百盛的100%股本權益

關於收購大連百盛的100%股本權益，吾等注意到，大連百盛於截至二零一一年十二月三十一日止年度產生除稅後虧損淨額約人民幣200,000元，較上一年度除稅後虧損淨額約人民幣6,900,000元有明顯改善。吾等亦注意到，儘管大連百盛於二零一一年十二月三十一日的負淨資產值約為人民幣23,700,000元，惟完成的先決條件之一為訂立一份將可悉數抵銷大連百盛負淨資產值的無條件契據。吾等已與 貴公司管理層進行討論，明白除就為經營大連百盛百貨店而租賃店舖所訂立的租賃合約外，大連百盛並無重大或然負債或承擔。在發出六個月的事先通知後或倘連續兩年的累計虧損超出事先釐定的水平，大連百盛有權終止租賃合約。因此，以名義代價人民幣1元收購大連百盛100%股本權益對 貴集團負債產生的影響甚微，並使 貴公司經營一家知名百貨店。

鑒於(i)大連百盛近年的經營業績已顯著改善；(ii)在發出六個月的事先通知後或倘虧損達致事先釐定的水平，大連百盛有權終止租賃合約；(iii)完成的先決條件之一為訂立無條件契據；及(iv)以名義代價人民幣1元收購大連百盛100%股本權益將對 貴集團負債產生的影響甚微，吾等認同董事的意見，認為收購大連百盛100%股本權益屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

與可資比較公司的對比

為進一步評估青島百盛95.91%股本權益及瀋陽百盛100%股本權益的應付代價，吾等亦已將在聯交所主板上市且於中國從事百貨店營運的公司（「可資比較公司」）的市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」）分別與收購事項的市盈率及市賬率（以收購青島百盛95.91%股本權益及瀋陽百盛100%股本權益的代價反映）比較。

	股份代號	於買賣		每股歷史 賬面值 港元	市盈率 倍	市賬率 倍
		協議當日	每股歷史			
		的收市價 港元	盈利 港元			
中國春天百貨集團有限公司	331	0.61	0.09	0.69	6.8	0.9
新世界百貨中國有限公司	825	4.12	0.51	4.04	8.1	1.0
茂業國際控股有限公司	848	1.42	0.15	1.21	9.5	1.2
銀泰百貨(集團)有限公司	1833	8.02	0.50	4.01	16.0	2.0
金鷹商貿集團有限公司	3308	14.98	0.77	2.89	19.5	5.2
貴公司	3368	6.65	0.50	2.29	13.3	2.9
平均					12.2	2.2
最高					19.5	5.2
最低					6.8	0.9
青島百盛					14.5 (附註1)	1.7 (附註1)
瀋陽百盛					5.1 (附註2)	不適用 (附註3)

附註：

- (1) 青島百盛的市盈率及市賬率乃基於代價人民幣340,000,000元，以及青島百盛95.91%股本權益分別於截至二零一一年十二月三十一日止年度的按比例經審核除稅後溢利淨額（不計非持續經營）及淨資產值計算。
- (2) 瀋陽百盛的市盈率乃基於代價人民幣80,000,000元及瀋陽百盛於截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核除稅後溢利淨額計算。
- (3) 瀋陽百盛於二零一一年十二月三十一日的淨資產值為負數。

誠如上表所示，可資比較公司的市盈率介乎約6.8倍至約19.5倍，而平均市盈率則為12.2倍。收購青島百盛95.91%股本權益的代價的市盈率14.5倍較平均市盈率高，但仍介乎可資比較公司的市盈率水平，而收購瀋陽百盛100%股本權益的代價的市盈率5.1倍則低於可資比較公司的最低市盈率。

可資比較公司的市賬率介乎約0.9倍至約5.2倍，平均市賬率為2.2倍。收購青島百盛95.91%股本權益的代價的市賬率1.7倍乃低於可資比較公司的平均市賬率。

儘管瀋陽百盛於二零一一年十二月三十一日的淨資產值為負數，惟完成的先決條件之一為訂立將可悉數抵銷瀋陽百盛負淨資產值的無條件契據。

3. 收購事項可能產生的財務影響

於收購事項完成後，Victor Crest、大連百盛及瀋陽百盛將成為 貴公司的間接全資附屬公司，而青島百盛將成為 貴公司擁有95.91%權益的附屬公司，彼等各自的財務業績、資產及負債將於 貴集團的財務報表中綜合計算。

按照代價於完成時根據買賣協議©所載條款以現金方式支付為基準，綜合計算至 貴集團財務報表的資產將部分被「現金及現金等價物」中數額相當於代價的減少金額所抵銷。根據 貴集團於二零一二年六月三十日的未經審核現金及現金等價物總額以及 貴集團於持牌銀行的存款約人民幣4,451,000,000元（如 貴公司截至二零一二年六月三十日止六個月的中期業績公告所載）， 貴公司管理層相信 貴集團擁有充足的內部資源撥付收購事項。

貴公司預期進行收購事項將產生商譽，商譽乃於完成日期按代價與於完成日期所獲得的淨資產值之間的差額釐定。 貴集團日後的財務報表內可能需要作出的任何商譽減值撥備，將取決於評估是否有需要作出任何商譽減值。

4. 吾等的意見

經考慮買賣協議的背景及原因，包括(i) 貴集團有意獲取戰略定位以把握日益興旺的國內市場；(ii)青島百盛、大連百盛及瀋陽百盛的近期業績；(iii)根據估值師的估值，收購青島百盛95.91%股本權益的代價較調整青島物業的預計重估收益後的相應經調整淨資產值有所折讓；(iv)如估值師所評估，收購瀋陽百盛100%股本權益的代價較市值有所折讓；(v)以名義代價人民幣1元收購大連百盛100%股本權益對 貴集團負債產生的影響甚微，並使 貴公司經營一家知名百貨店；及(vi)就代價所計算的市盈率及市賬率為低於或介乎可資比較公司的水平，吾等認同董事對訂立買賣協議符合 貴公司及獨立股東整體利益的觀點。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為，買賣協議的條款（包括代價）乃就獨立股東而言為 貴集團於一般及日常業務過程中訂立的一般商業條款，且屬公平合理。吾等亦認為買賣協議符合 貴集團及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成批准買賣協議的普通決議案。

此致

百盛商業集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

天達融資亞洲有限公司

執行董事

鍾建舜

二零一二年九月十三日

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產估值顧問
香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

吾等已遵照百盛商業集團有限公司（「貴集團」）的指示評估瀋陽百盛百貨公司（「瀋陽百盛」或「該公司」）於二零一二年六月三十日（「評估日期」）的市場價值。

本報告旨在就 貴集團收購瀋陽百盛的100%權益（「收購事項」）提供有關該公司於評估日期市場價值的獨立意見。

背景資料

瀋陽百盛

該公司根據中華人民共和國（「中國」）法律成立。瀋陽百盛位於中國瀋陽市和平區中華路21號（「瀋陽百盛」）。除了其於瀋陽百盛的零售業務外，該公司並無從事任何其他業務。該公司以中檔至中高檔零售市場為目標，提供可分為「時裝、鞋類及服裝」、「化妝品、首飾及配飾」及「家居用品、電器及其他」等三大類的多種商品。

瀋陽百盛提供種類繁多的產品，包括女性服裝、男裝、家居用品、鞋類及必需品。零售包括(i)直銷，由百貨店投資存貨；及(ii)特許專櫃銷售，為一種類似於寄售的業務模式，其中百貨店與若干品牌商品（稱為「特許專櫃商品」）的擁有者／分銷商訂立協議以容許後者佔用百貨店的指定區域及設立自己的產品銷售專櫃，其中品牌擁有者／分銷商負責投資存貨，而百貨店收取有關品牌產品銷售額的固定百分比作為佣金。

瀋陽的零售市場¹

瀋陽位於中國東北遼寧省的中部。行政上，瀋陽具有副省級地位，直轄九區一市三縣，總面積約13,000平方公里，市區面積佔3,495平方公里。瀋陽的常住人口總數為7,227,000人，其中市區人口總數為5,191,000人。

於二零一一年，瀋陽市的消費品零售總額達人民幣2,426.9億元，較二零一零年增長17.5%，當中市區市場銷售額為人民幣2,374.7億元，較二零一零年上升17.6%，而郊區市場銷售額為人民幣52.2億元，較二零一零年上升12.2%。限額以上貿易企業的零售總額為人民幣1,208.5億元，較二零一零年上升23.7%。

於二零一一年，傢俱及建築材料消費最為迅速，增長率達74.2%；首飾品的消費居次，增長率為40.8%；電子通訊產品消費位列第三，增長率為31%。

估值基準及方法

吾等獲委託對於瀋陽百盛的100%權益（「權益」）的市場價值進行估值。市場價值指經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行有關資產易手的公平交易的估計金額。

在達致吾等的估值意見時，吾等已參考三個公認估值方法，即市場法、成本法及收入法。

市場法考慮近期就類似資產所付價格，並作出調整顯示市價，以反映所評估資產相對於可資比較市場交易的狀況及效用。

成本法根據類似資產的現行市價，考慮重置或翻新所評估資產的成本，並根據觀察所得情況或現時的殘舊程度（不論因外觀、功能或經濟方面而導致）扣減累計折舊。

收入法指將擁有權的預期週期利益轉換為價值的指標。所依據的原則為知情買方不會就資產支付超出預期日後自承受類似風險的相同或等同資產所得利益（收入）的現值金額。

¹ 資料來源：瀋陽市政府、瀋陽統計局、維基百科

釐定估值方法

經考慮以上所述，吾等認為市場法適用於該公司的估值。吾等認為收入法或會受到急劇變化的零售環境所產生的預測誤差所限制，故該公司認為或未能於估值日期就業務提供準確的預測。此外，市場法能夠反映該公司業務營運的持續經營能力、市場資訊及估值日期當時的市場氣氛，從而推算市場參與者所預料的收入增長及盈利能力。成本法將不被考慮，乃因該估值方法未有計及該公司的持續經營能力。

所審閱資料

作為分析的部分，吾等獲提供 貴集團所編撰的資料，包括但不限於下列各項：

- 該公司及賣方的業務性質，該公司的營業執照、背景及有關資料；
- 該公司由二零零九年至二零一一年財政年度末的經審核財務報表；
- 由二零一一年六月至二零一二年六月的管理賬目；
- 該公司的過往資本開支及資本架構；
- 該公司於二零一二年六月三十日的固定資產明細表；
- 該公司的市場地位、競爭的優劣形勢以及與其他競爭對手的差異（如有）；
- 有關該公司的相關營運及財務資料（如營運表現指標及說明、有關其他可資比較公司背景的研究及其業務簡介、財務業績等）。

吾等已審閱所需資料，而有關資料視為足以發表涉及類別的估值報告，而吾等相信所獲提供的資料並無刻意遺漏或隱瞞任何可達致知情意見的重大事實。

估值方法

吾等認為就估計權益所採用的企業價值（「EV」）對未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「EBITDA」）比率乃恰當的估值方法，因為該方法反映該公司的持續經營能力並提供市場中一組可資比較公司的市場價值作直接參照。

估值乃應用(i)在可資比較業務環境中經營的一組上市公司估計的EV對EBITDA（「EV/EBITDA」）比率（並經就所估值對象的獨特性作出調整）；(ii)於截至二零一二年六月三十日止年度財務報表反映有關該公司的EBITDA（已作出適當調整）而進行。

於達致吾等的估值意見時，吾等已考慮（其中包括）下列因素：

- 該公司的業務性質及歷史；
- 中國及該公司的整體經濟前景；
- 中國及瀋陽零售業的整體前景；
- 零售業及其他可資比較零售公司的收入構成及盈利質素；
- 零售業的未來挑戰及發展；
- 該公司的財務狀況；及
- 與該公司有關的特定風險。

假設

於編製本評估時，吾等就該公司的市場價值給予意見時已作出多項假設。下列假設被視為適用於有關該公司的評估並對本評估構成重大影響。該等假設為吾等達致估值意見提供基礎。本估值所採納的主要假設如下：

- 中國及該公司經營所在其他地區的政治、法律、財政或經濟狀況將不會出現重大不利變動；
- 該公司將保留主要管理層、要員及技術人員以為其持續經營提供支持；
- 該公司於有關地區的市場趨勢及狀況整體上將不會與經濟預測出現重大偏離。消費者行為於整段估值期間將不會出現重大變動；

- 估值乃假設該公司可持續經營，即吾等假設該公司的營業執照及店舖租賃可予更新，或有關更新業務的行政手續可妥為進行。吾等進一步假設該公司零售業務經營所在地區及分租於整段估值期間仍維持現狀；
- 誠如與 貴集團所商討，一份延長租賃協議（「延長租賃協議」）將於進行收購事項前簽訂。由於延長租賃協議於評估日期尚未簽訂，吾等倚靠 貴集團提供就有關於二零一二年一月一日生效的新租賃條款所調整EBITDA的資料。而經調整EBITDA亦僅根據所提供資料計算。延長租賃協議的副本已於二零一二年八月二十日簽訂，並已由 貴集團提供，作為此項假設的輔助參考。
- 吾等假設該公司於收購事項後的一般管理慣例（包括但不限於會計政策及股息政策）將不會與該公司所採納的現行慣例出現重大偏離；
- 估值乃假設該公司的核心收入仍源於該公司的零售業務。估值將不會考慮非經營收入（如利息收入及其他投資），亦未就可能影響未來收入的不可估計因素或災難作出任何估計。

吾等已假設所獲提供資料的合理性，並在頗大程度上依賴該等資料達致吾等的估值意見。

估值的考慮因素

吾等的調查已覆蓋於中國從事零售業務的多家公司的收益比率。吾等認為EV/EBITDA的方法為評估所估值該公司市值的恰當方法，乃因：(I)估值須首先評估該公司的EV。利益流的計算須參考該公司的現金流量。按照該前提，由於EBITDA只涉及最輕微跨境會計影響的一家公司的經營現金流量，故與其他計算方法相比乃屬適當。(II)由於EV/EBITDA比率基於其盈利能力推斷該公司的價值，該比率可適當反映有關零售業務的持續經營能力及預期增長，因此，EV/EBITDA比率可提供更多可資比較結果。

於編製可資比較公司資料過程中，吾等已考慮以下因素以提供適當比較。首先，可資比較公司須與估值對象公司屬同一行業。因此，吾等僅挑選專注於零售業務的公司。其次，可資比較公司須錄得盈利以推斷有意義的可資比較比率。再者，吾等已挑選於中國進行其核心業務的公司。此乃由於估值對象公司乃於中國經營，因此任何於中國以外地區經營的可資比較公司資料可因國家因素而有所差異，尤其是中國零售行業的增長前景與其他國家存在重大分別。此外，通過編製中國的可資比較公司資料，亦可消除財務申報差異及稅項差異。因此，能與所評估該公司進行一致的比較。

吾等亦將於適當時對EV/EBITDA比率結論作出調整；如該公司權益的流動性；或其他可能影響該公司價值的可能因素以構成我們的意見。吾等已計入於深圳證券交易所及上海證券交易所上市且主要從事零售業務的公司。

可資比較公司分析

吾等首先須識別出可資比較公司中各公司從事業務的相關性。吾等未必會考慮該等非零售業務佔有較高比重的公司。吾等亦未必會考慮負盈利或擁有可觀察到的異常值的公司。為釐定該公司估計的EV/EBITDA比率，吾等已考慮多種因素作為吾等結論的基準：(i)該公司的資產規模，其與可資比較公司存在重大差異。於吾等的調查中，吾等得悉大部分可資比較公司現時擁有彼等零售業務經營所在的物業。與可資比較公司相比，瀋陽百盛並非擁有物業而是須就佔用的經營地區支付租金。該等經營差別將於估計EV/EBITDA比率時予以考慮。(ii)EBITDA與銷售的比率，指盈利能力的主要指標並與一項零售業務的價值高度相關。於估值中，吾等亦將考慮毛利率、未計利息及稅項前盈利率、EBITDA率及純利率。(iii)增長率，為市場考慮的潛在因素之一並反映在EV/EBITDA比率。一般而言，吾等預期較高增長將產生較高EV/EBITDA比率。(iv)資產負債比率及股本相關回報。在正常的資本負債水平下，較高的資產負債比率一般有助於增加股本回報。然而，隨著資產負債比率增加，流動資金風險亦會增加。因此，資產負債比率將對業務估值具雙重影響。按可予接受資本負債水平計算，股本價值因資本成本降低而增加。倘若資本負債水平偏高，則破產風險增加並因此降低股本價值。

經考慮上述因素並就我們觀察所得，西安開元投資集團股份有限公司、中興一瀋陽商業大廈（集團）股份有限公司、廣州廣百股份有限公司、杭州解百集團股份有限公司及北京王府井百貨（集團）股份有限公司能就EV/EBITDA比率提供較佳的參考。經考慮可資比較公司的EV/EBITDA比率，吾等於本估值內所採納的EV/EBITDA比率為7.54倍，其為可資比較公司的平均EV/EBITDA比率。下表載有可資比較公司的詳情：

公司	股份代號	於二零一二年
		六月三十日的 EV/EBITDA比率
西安開元投資集團股份有限公司	中國股份編號：000516	11.45
中興一瀋陽商業大廈（集團） 股份有限公司	中國股份編號：000715	4.83
廣州廣百股份有限公司	中國股份編號：002187	4.88
杭州解百集團股份有限公司	中國股份編號：600814	10.10
北京王府井百貨（集團）股份 有限公司	中國股份編號：600859	6.44

資料來源：彭博、公司年報及調整（如有）

基於EV而進行的估值將要求除去債務金額以達致股本價值。由於來自比率的價值指該公司的經營價值，故吾等亦已考慮該公司的非經營現金狀況。

通過可資比較公司所推斷的EV/EBITDA比率指自由轉讓狀況下的股本權益價值。然而，由於該公司為非上市公司，故未能即時於公開市場買賣。吾等須計入流動性折讓以反映該公司股份流動性不足的性質。經參考該公司賺取現金的能力及租約的持有期，吾等認為流動性折讓為40%。²

估值意見

根據上述調查、分析及所採納的評估方法，吾等認為於二零一二年六月三十日，瀋陽百盛100%權益的市值可合理呈列為僅人民幣九千五百九十萬零八千元（人民幣**95,908,000元**）。

估值意見乃基於在頗大程度上依賴使用多項假設及考慮多項不明朗因素的公認評估程序及慣例而作出，有關程序及慣例全非可輕易量化或確認。

² 資料來源：商業評估師公會頒佈的商業評估準則

意見乃根據管理層以口頭或書面形式作出的討論、假設及陳述而作出。估值所載的預算或估計屬部份假設。吾等獲提供有限度的財務資料及其他有關文件而作出估值。該等資料已獲採用，惟吾等並無進一步核實該等資料是否確切代表所評估對象的經營業績及未來前景以及財務狀況。吾等概不就所提供資料的準確性承擔任何責任。倘管理層提供的任何假設為不合理或非適當作出，則估值意見可作更改，且吾等保留更改或撤回吾等意見的權利而毋需負上任何法律責任。

本報告只限提供給客戶作其特定用途，亦不應該是客戶對該特定用途的唯一參考資料。吾等並無受聘以作出特定買賣建議。本報告不能取代公司或有關各方於就估值對象達致商業決定時應進行的其他盡職審查。

估值程序並無要求吾等對估值對象及其相關法律文件的合法性及形式進行法律盡職審查，此乃法律顧問對公司管理層的責任。因此，吾等的報告毋需對估值對象的起源及延續性承擔任何責任或法律責任。吾等並無查閱存檔於相關機構的文件正本以核實估值對象的擁有權。吾等必須指出，吾等並非法律專業人員，並無資格確定估值對象的所有權及報告估值對象登記的任何產權負擔。吾等概不對所提供的該等意見或文件副本（如有）承擔任何責任或法律責任。

根據吾等的標準慣例，本報告為當中所述的訂約方所使用，吾等毋需就本報告的全部或任何部份內容對任何第三方負上責任。

本報告為中文譯本，如有任何差異，概以英文版本為準。

吾等謹此證明吾等於所呈報的資產或估值中並無擁有任何現在或潛在利益。

此致

香港
皇后大道東1號
太古廣場三座28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

董事總經理

何繼光

註冊專業測量師

MRICS, MHKIS, MSc (e-com)

中國房地產估價師

執行董事

甘文硯

特許財務分析師

CFA, MBA

謹啟

二零一二年八月二十四日

附註：何繼光先生為特許測量師及中國房地產估價師，擁有MRICS MHKIS MSc (e-com)資格，具有逾二十五年的香港物業估值經驗，且擁有逾二十二年的中國、澳門、台灣及亞太區物業估值經驗，他亦具有逾十年的商業評估經驗。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產估值顧問
香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

有關：中國山東省青島市市南區中山路44-60號地庫1至5層全層及1至12樓、27樓及46至48樓全層的估值

吾等根據百盛商業集團有限公司（「貴公司」）指示，對其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有的上述物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供該等物業於二零一二年六月三十日（「估值日期」）的市場價值的意見，以供載入通函內。

吾等的估值乃吾等對物業權益的市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行有關物業易手的公平交易的估計金額」。

吾等使用直接比較法對物業進行估值，並參考當地市場類似物業的近期交易。吾等已對可資比較物業及被評估物業之間的差別作出調整。物業的租賃部份根據現有租約淨租金收入資本化及現有租約到期時參考市場類似物業的交易對市場價值作出估值。

吾等的估值乃假設業主於公開市場出售現況下的物業權益，而不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何將有利於提高物業權益的價值的類似安排。此外，吾等的估值假設並無任何強迫銷售的情況。

吾等並無就所述的物業權益向有關中國政府部門進行所有權查詢。吾等已獲提供與物業權益相關的所有權文件的若干節錄文本。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我們所獲提供的所有權文件副本的其後修訂。吾等依賴 貴集團的中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所（「競天公誠」）就物業估值提供的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等對物業權益估值時，假設業主於整段獲授有關土地使用權未屆滿期間內，可一直自由及不受管束地使用、佔用或轉讓物業權益的權利。此外，吾等亦假設相關中國政府機關會在並無附帶任何繁苛條件或過分延誤的情況下，就開發物業權益授出所有同意書、批文及許可證。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司就規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及樓面面積、物業權益鑑定及其他有關事宜所提供的意見。吾等亦獲 貴公司告知，吾等獲提供的資料並無遭隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅供參考。

吾等並無就核實土地狀況及設施等是否適合任何未來發展進行實地視察，亦無進行任何生態或環境測量。

估值證書所載的一切尺寸、量度及面積，乃根據 貴公司提供予吾等的文件所載資料，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察該物業的外部，而在可能情況下，亦已視察該物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無檢查木工或被遮蓋、隱藏或不可到達的其他建築部份，故吾等無法呈報該物業的任何有關部份是否並無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮該等物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12及第16項應用指引的規定進行。

除非另有說明，所有貨幣金額均以人民幣列值。於二零一二年六月三十日，於中國物業權益估值時所用的匯率為人民幣1.00元兌1.22港元。由該日至本函件發出的日期，人民幣兌港元的匯率並無任何大幅波動。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港
皇后大道東1號
太古廣場三座28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
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師
MRICS MHKIS MSc(e-com)
中國房地產估價師

二零一二年八月二十四日

附註：何繼光先生為特許測量師及中國房地產估價師，擁有MRICS MHKIS MSc(e-com)資格，具有逾二十五年的香港物業估值經驗，且擁有逾二十二年的中國、澳門、台灣及亞太區物業估值經驗。

估值證書

貴集團於中國持作自用的物業權益

物業	概況	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的 市場價值																		
			人民幣	(約相等於 港元)																	
中國山東省 青島市市南區 中山路44-60號 地庫1至5層全層 及1至12樓、27樓 及46至48樓全層	<p>該物業包括一幢樓高49層的商業樓宇的地庫1至5層全層及1至12樓、27樓及46至48樓全層。該樓宇於二零零一年竣工，位於青島市傳統商業區中山路。</p> <p>該物業的總建築面積約為76,013.22平方米。物業的建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫2層至 地庫5層</td> <td>停車場</td> <td>19,680.28</td> </tr> <tr> <td>地庫1層至8樓</td> <td>零售</td> <td>42,035.59</td> </tr> <tr> <td>9樓至11樓</td> <td>辦公室</td> <td>10,383.33</td> </tr> <tr> <td>12樓、27樓及 46樓至48樓</td> <td>貯物間</td> <td>3,914.02</td> </tr> <tr> <td>合共</td> <td></td> <td><u>76,013.22</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	用途	概約 建築面積 (平方米)	地庫2層至 地庫5層	停車場	19,680.28	地庫1層至8樓	零售	42,035.59	9樓至11樓	辦公室	10,383.33	12樓、27樓及 46樓至48樓	貯物間	3,914.02	合共		<u>76,013.22</u>	<p>估該物業可用總面積約6,731平方米的部份租賃予不同租戶，租約最遲於二零一四年十二月二十五日屆滿，現時租金每年約人民幣5,486,000元。餘下的物業部份由青島百盛持作自用。</p> <p>該物業用作百貨公司、零售店舖、辦公室、貯物間及停車場。</p>	<p>人民幣 380,000,000元</p> <p>(約相等於 463,600,000 港元)</p>
樓層	用途	概約 建築面積 (平方米)																			
地庫2層至 地庫5層	停車場	19,680.28																			
地庫1層至8樓	零售	42,035.59																			
9樓至11樓	辦公室	10,383.33																			
12樓、27樓及 46樓至48樓	貯物間	3,914.02																			
合共		<u>76,013.22</u>																			
	<p>該物業乃根據土地使用權持有，年期將於二零四五年四月三日屆滿。土地使用及樓宇指定用途請參閱下文附註1。</p> <p>經進行實地視察，吾等認為該物業的外部建築狀況尚可。</p>																				

附註：

- 根據7份房地產所有權證(文件編號：青房地權市字第133665、133662、133664、156320、156319、156318及156316號)，該物業的土地使用權已授予青島百盛，期限將於二零四五年四月三日屆滿。

按照規定，該物業總建築面積約為76,013.22平方米的所有權歸屬於青島百盛。該物業的詳情如下：

樓層	房地產所有權證編號	概約 建築面積 (平方米)	土地用途	指定 樓宇用途
地庫2層至地庫5層	青房地權市字第133665號	19,680.28	住宅	商業
地庫1層至8樓	青房地權市字第133662號	42,035.59	住宅	商業
9樓至12樓	青房地權市字第133664號	12,596.51	未有註明	商業
27樓	青房地權市字第156320號	867.41	商業	辦公
46樓	青房地權市字第156319號	293.64	商業	辦公
47樓	青房地權市字第156318號	340.51	商業	辦公
48樓	青房地權市字第156316號	199.28	商業	辦公
合共		<u>76,013.22</u>		

2. 中國法律意見載有（其中包括）以下內容：

- (i) 該物業的所有權合法歸屬青島百盛。
- (ii) 青島百盛可合法使用、佔用、轉讓、租賃、按揭或出售該物業。
- (iii) 該物業並無按揭或其他重大產權負擔。

3. 該物業於二零一二年七月二十五日由李暉先生視察。李先生畢業於同濟大學，擁有九年進行中國物業估值的經驗。

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

本公司董事及最高行政人員

於最後可行日期，本公司董事及最高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）的權益及淡倉，須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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》（「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	登記擁有人名稱	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 ¹	PRG Corporation Limited (「PRG Corporation」)	PRG Corporation	1,438,300,000股普通股	51.18% ²
本公司	公司權益 ¹	East Crest International Limited (「East Crest」)	East Crest	9,970,000股普通股	0.35% ²

附註：

1. 丹斯里鍾廷森連同其妻子潘斯里陳秋霞透過彼等的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PHB股東大會三分之一以上投票權。由於PHB有權透過East Crest行使或控制行使PRG Corporation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所持本公司1,438,300,000股股份權益及擁有East Crest所持本公司9,970,000股股份權益。
2. 按本公司於最後可行日期已發行及實繳股本為基準。

(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 擁有人名稱	實益 擁有人名稱	證券數目 及類別	股權概約 百分比
PHB	實益權益及 公司權益	丹斯里鍾廷森 連同其妻子潘 斯里陳秋霞直 接及透過一系 列受控法團	丹斯里鍾廷森 連同其妻子潘 斯里陳秋霞直 接及透過一系 列受控法團	518,769,868股 普通股	47.83%
East Crest	公司權益	PHB	PHB	1股普通股	100%
Puncak Pelita Sdn Bhd	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Prime Yield Holdings Limited	公司權益	PHB	PHB	1股普通股	100%
PRG Corporation	公司權益	East Crest	East Crest	1股普通股	100%
Smart Spectrum Limited	公司權益	East Crest	East Crest	1股普通股	100%
Victor Crest	公司權益	East Crest	East Crest	1股普通股	100%
Park Avenue Fashion Sdn. Bhd.	公司權益	East Crest	East Crest	250,002股 普通股	100%

相聯法團名稱	權益性質	登記 擁有人名稱	實益 擁有人名稱	證券數目 及類別	股權概約 百分比
Serbadagang	公司權益	East Crest	East Crest	2股普通股	100%
Parkson Retail Asia Limited	實益權益及 公司權益	East Crest	East Crest	458,433,300股 普通股	67.68%
Parkson HCMC Holdings Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	2股普通股	100%
Parkson HaiPhong Holdings Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	2股普通股	100%
Parkson TSN Holdings Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	2股普通股	100%
Parkson Properties NDT (Emperor) Co., Ltd.	公司權益	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	2股普通股	100%
Parkson Properties Hanoi Co., Ltd	公司權益	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	1股普通股	100%
Dyna Puncak Sdn. Bhd.	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2股普通股	100%
Wide Crest	公司權益	Victor Crest	Victor Crest	1股普通股	100%
青島百盛	公司權益	Parkson Venture	Parkson Venture	116,670,000元 註冊股本 (人民幣)	95.91% (合共)
		Serbadagang	Serbadagang	107,126,394元 註冊股本 (人民幣)	

相聯法團名稱	權益性質	登記 擁有人名稱	實益 擁有人名稱	證券數目 及類別	股權概約 百分比
大連天河百盛購物 中心有限公司	公司權益	Serbadagang	Serbadagang	60,000,000元 註冊股本 (人民幣)	60%
Parkson Corporation Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	50,000,002股 普通股	100%
Parkson Myanmar Co Pte Ltd	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	1股普通股	100%
Centro Retail Pte Ltd	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	2股普通股	100%
PT. Tozy Sentosa	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	13,000股普通股	100% (合共)
		Centro Retail Pte Ltd	Centro Retail Pte Ltd	5,000股普通股	
Parkson HBT Properties Co Ltd	公司權益	Parkson TSN Holdings Co Ltd	Parkson TSN Holdings Co Ltd	2,100,000元 股本(美元)	100%
Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	公司權益	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	2股普通股	100%
Magna Rimbun Sdn Bhd	公司權益	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	2股普通股	100%
Wide Field	公司權益	Wide Crest	Wide Crest	2股普通股	100%
海珊	公司權益	Wide Crest	Wide Crest	1股普通股	100%
Parkson Venture	公司權益	Wide Crest	Wide Crest	14,800,000股 普通股	100%
Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	1股普通股	100%
Kiara Innovasi Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	3,000,000股 普通股	60%

相聯法團名稱	權益性質	登記 擁有人名稱	實益 擁有人名稱	證券數目 及類別	股權概約 百分比
Parkson Online Sdn Bhd	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	2股普通股	100%
Parkson HaiPhong Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	30,000,920元 股本(美元)	100%
Parkson Vietnam Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	10,340,000元 股本(美元)	100%
Festival City Sdn. Bhd.	公司權益	Idaman Erajuta Sdn. Bhd	Idaman Erajuta Sdn. Bhd	500,000股 普通股	100%
Megan Mastika Sdn Bhd	公司權益	Magna Rimbun Sdn Bhd	Magna Rimbun Sdn Bhd	2股普通股	100%
瀋陽百盛	公司權益	Wide Field	Wide Field	40,000,000元 註冊股本 (人民幣)	100%
大連百盛	公司權益	海珊	海珊	40,000,000元 註冊股本 (人民幣)	100%
Parkson (Cambodia) Co., Ltd	公司權益	Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	1,000股普通股	100%
Parkson Vietnam Management Services Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Co., Ltd.	Parkson Vietnam Co., Ltd.	10,000元股本 (美元)	100%
Parkson Hanoi Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Co., Ltd.	Parkson Vietnam Co., Ltd.	3,360,000元 股本(美元)	70%

(c) 丹斯里鍾廷森於本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例）股本中的淡倉：

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	股權概約百分比
PHB	公司權益	丹斯里鍾廷森連同其妻子潘斯里陳秋霞直接及透過一系列受控法團	丹斯里鍾廷森連同其妻子潘斯里陳秋霞直接及透過一系列受控法團	40,000,142股普通股	3.69%

(d) 拿督鍾榮俊於本公司股本中的好倉：

法團名稱	權益性質	受益人／登記擁有人名稱	內容／實益擁有人名稱	證券數目及類別	股權概約百分比 ²
本公司	實益權益	拿督鍾榮俊	認購股份的購股權 ¹	1,125,000股普通股	0.04%
	實益權益	拿督鍾榮俊	拿督鍾榮俊	800,000股普通股	0.02%

附註：

1. 根據本公司於二零零五年十一月九日所採納的購股權計劃而於二零一零年三月一日作出的要約。
2. 按本公司於最後可行日期已發行及實繳股本為基準。

(e) 拿督鍾榮俊於本公司相聯法團（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	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	股權概約百分比
PHB	實益權益	拿督鍾榮俊	拿督鍾榮俊	2,964,350股普通股	0.27%

(f) 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	內容	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	認購股份的購股權 ¹	1,253,000股普通股	0.04%

附註：

1. 根據本公司於二零零五年十一月九日所採納的購股權計劃而於二零一零年三月一日作出的要約。
2. 按本公司於最後可行日期已發行及實繳股本為基準。

(g) STUDER Werner Josef 於本公司股本中的好倉：

法團名稱	權益性質	受益人／登記擁有人名稱	內容／實益擁有人名稱	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	認購股份的購股權 ¹	75,000股普通股	少於0.01%
本公司	實益權益	STUDER Werner Josef	STUDER Werner Josef	68,000股普通股	少於0.01%

附註：

1. 根據本公司於二零零五年十一月九日所採納的購股權計劃而於二零一零年三月一日作出的要約。
2. 按本公司於最後可行日期已發行及實繳股本為基準。

(h) STUDER Werner Josef 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	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	股權概約百分比
PHB	實益權益	STUDER Werner Josef	STUDER Werner Josef	103,284股普通股	0.01%

(i) 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	內容	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	認購股份的購股權 ¹	75,000股普通股	少於0.01%

附註：

1. 根據本公司於二零零五年十一月九日所採納的購股權計劃而於二零一零年三月一日作出的要約。
2. 按本公司於最後可行日期已發行及實繳股本為基準。

(j) 丘銘劍於本公司股本中的好倉：

法團名稱	權益性質	受益人名稱	內容	證券數目及類別	股權概約百分比 ²
本公司	實益權益	丘銘劍	認購股份的購股權 ¹	75,000股普通股	少於0.01%

附註：

1. 根據本公司於二零零五年十一月九日所採納的購股權計劃而於二零一零年三月一日作出的要約。
2. 按本公司於最後可行日期已發行及實繳股本為基準。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司各董事或最高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，以下各人士（並非本公司董事或最高行政人員）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分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益及淡倉：

股東名稱	好倉／ 淡倉	權益性質	股份數目	持股 百分比 (直接或 間接)
PRG Corporation	好倉	實益權益	1,438,300,000	51.18%
PHB	好倉	公司權益	1,448,270,000 ¹	51.53%
潘斯里陳秋霞 ²	好倉	配偶權益	1,448,270,000	51.53%
JPMorgan Chase & Co.	好倉	實益權益、投資 經理及保管人	337,073,019 ³	11.99%
	淡倉	實益權益	3,037,115	0.11%
T. Rowe Price Associates, Inc. 及其關聯公司	好倉	實益權益	251,623,500	8.95%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	好倉	實益權益、投資 經理、於股份中 擁有擔保權益的 人士及保管人	196,606,013 ⁴	7.00%
	淡倉	實益權益及 於股份中擁有 擔保權益的人士	135,288,481 ⁴	4.81%
Pangkor Investments (Cayman Islands) Limited	好倉	實益權益及其他	189,516,679	6.74%
Genesis Assets Managers, LLP	好倉	投資經理	174,903,439	6.22%

附註：

1. PRG Corporation是East Crest的全資附屬公司，而East Crest則由PHB全資擁有。基於證券及期貨條例，PHB被視作於PRG Corporation在本公司持有的股份中擁有權益。
2. 潘斯里陳秋霞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1,448,270,000股股份的權益。

3. JPMorgan Chase & Co.所持有的337,073,019股股份(好倉)及3,037,115股股份(淡倉)中,7,961,545股股份(好倉)及3,037,115股股份(淡倉)以實益擁有人身份持有,62,220,421股股份(好倉)以投資經理身份持有,而266,891,053股股份(好倉)為以保管的身份持有的借出部份。JPMorgan Chase & Co.的權益乃透過多家全資附屬公司擁有。
4. Deutsche Bank Aktiengesellschaft所持有的196,606,013股股份(好倉)及135,288,481股股份(淡倉)中,11,531,866股股份(好倉)及6,409,481股股份(淡倉)以實益擁有人身份持有,1,589,500股股份(好倉)以投資經理身份持有,182,361,200股股份(好倉)及128,879,000股股份(淡倉)以於股份中擁有擔保權益的人士身份持有,而1,123,447股股份(好倉)為以保管的身份持有的借出部份。Deutsche Bank Aktiengesellschaft的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(並非本公司董事或最高行政人員)直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團(本公司除外)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%
無錫蘇南投資 ²	無錫百盛	40%
重慶萬友 ³	重慶百盛	30%
貴州神奇實業 ⁴	貴州百盛	40%
上海九海實業	上海金獅物業 ⁵	71%
上海九海實業	上海九海百盛 ⁶	29%

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. 無錫蘇南投資擔保有限公司擁有無錫三陽百盛廣場有限公司(「無錫百盛」)的40%股權。
3. 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。
4. (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。
5. 上海金獅物業為由上海九海實業有限公司(「上海九海實業」)及本公司的全資附屬公司香港益盛普利有限公司(「益盛普利」)根據中國法律成立的合作經營企業。上海九海實業享有上海金獅物業董事會的71%投票權及其65%的可供分派溢利。本集團可享有上海金獅物業董事會的29%投票權及其35%的可供分派溢利。

6. 上海九海百盛廣場有限公司（「上海九海百盛」）為由上海九海實業及益盛普利根據中國法律成立的合作經營企業。上海九海實業享有上海九海百盛董事會的29%投票權及預定上海九海百盛分派收入。於扣除上述應屬於上海九海實業的預定分派收入後，本集團可在上海九海百盛董事會擁有71%投票權及其100%已分派溢利。

拿督鍾榮俊及周福盛先生均為PRG Corporation的董事。PRG Corporation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分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。除上文所披露者外，據董事及最高行政人員所知，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分部的條文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，除丹斯里鍾廷森透過PHB持有本集團所管理五家位於中國的百盛百貨店權益外，概無董事及本公司附屬公司董事或彼等各自的聯繫人在足以或可能直接或間接與本公司及其附屬公司業務構成競爭的業務中擁有權益（不包括作為本公司及／或其附屬公司的董事及彼等各自的聯繫人），而須根據上市規則的要求作出披露。該五家百盛百貨店為屬收購事項一部份的青島百盛百貨店、煙臺百盛百貨店、大連百盛百貨店及瀋陽百盛百貨店，以及並非屬收購事項一部份的天河百盛百貨店。有關該五家百盛百貨店的詳情載於本公司於二零零五年十一月十七日刊發的招股章程。按先前所述，本公司有優先選擇／取捨權利於本公司認為合適時收購所有或任何該五家百盛百貨店。

董事於重大合約的權益

於最後可行日期，概無以本公司、其控股公司、附屬公司或同系附屬公司為訂約方而本公司董事於當中直接或間接擁有重大利益的重大合約，惟下表所示由丹斯里鍾廷森透過關連人士於當中擁有重大利益的關連交易則除外：

合約類型	關連人士	合約性質
不競爭契約	PHB	PHB授予本公司收購彼等於中國零售業務權益的認購權，以及不與本集團中國業務競爭的承諾（詳情載於本公司二零一一年財政年度的年報第52頁）。
商標特許協議	Smart Spectrum Limited（轉讓自 Parkson Corporation Sdn. Bhd.）	Smart Spectrum Limited（為PHB的全資附屬公司）授予上海獅貿投資（為本公司的間接全資附屬公司）一項獨家特許權許可其使用若干商標，包括「百盛」及「愛客家」商標（詳情載於本公司二零一一年財政年度的年報第53頁）。
諮詢管理協議	青島百盛、大連百盛及瀋陽百盛	上海獅貿投資分別提供諮詢管理服務予青島百盛、大連百盛及瀋陽百盛，協議為期10年（詳情載於本公司二零一一年財政年度的年報第53至第54頁）。

有關上述關連交易的詳情載於本公司二零一一年財政年度的年報內「關連交易」一節。

董事的服務合約

拿督鍾榮俊及周福盛先生各自已於二零零五年十一月九日與本公司訂立服務合約。據此，彼等同意出任執行董事，為期三年。上述服務合約分別於二零零八年十一月九日及二零一一年十一月九日重續三年。該委任可於屆滿日期前藉發出不少於三個月的書面通知予以終止。根據服務合約，拿督鍾榮俊將收取年度董事袍金200,000港元。周福盛先生將收取年薪及按董事會酌情發放的花紅及獎金，以及年度董事袍金200,000港元。

丹斯里鍾廷森已於二零一一年十一月九日簽訂新委任書，據此，彼同意出任非執行董事，為期三年，並將收取年度董事袍金200,000港元。

高德輝先生及STUDER Werner Josef 先生各自已於二零一一年十一月九日與本公司簽訂新委任書，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予以終止，否則任期將會延續最多三年。丘銘劍先生已於二零零九年十二月二十七日與本公司簽訂委任書。據此，彼同意出任獨立非執行董事，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年度董事袍金為200,000港元。

除上文所披露者外，董事概無亦無建議任何董事與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本公司或其任何附屬公司（視乎情況而定）於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

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二零一一年十二月三十一日（即本公司編製最新發表的經審核財務報表的日期）以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃任何資產中擁有任何權益。

無重大不利變動

於最後可行日期，概無董事知悉自二零一一年十二月三十一日（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
天達融資亞洲有限公司 (「天達」)	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司 (「威格斯」)	獨立估值師
北京市競天公誠律師事務所 (「競天公誠」)	中國註冊律師事務所

- (b) 天達、威格斯及競天公誠於本集團任何成員公司中並無直接或間接持有股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券(不論可依法強制執行與否)的任何權利。
- (c) 天達、威格斯及競天公誠並無直接或間接於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本公司編製最新發表的經審核財務報表的日期)以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。
- (d) 天達、威格斯及競天公誠已各自就本通函的刊發發出書面同意書，同意分別以現時之形式及內容收錄其函件及報告並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。
- (e) 除威格斯發出日期為二零一二年八月二十四日的報告外，天達的函件及推薦建議乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

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，且就董事或本公司所知，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 309, Uglund 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100028朝陽區東北三環路七聖中街百盛購物中心（太陽宮店）7樓。
- (d) 本公司的香港主要營業地點位於香港皇后大道東1號太古廣場3座28樓。
- (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、香港董事學會及香港稅務學會資深會員。沈女士亦持有香港城市大學行政人員工商管理碩士學位及香港特許秘書公會的執業者認可證明(PE)。
- (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資深會員，以及馬來西亞會計師公會的特許會計師。

備查文件

下列文件的副本由本通函刊發之日起至二零一二年十月十五日止的一般辦公室時間，在本公司的香港主要營業地點（地址為香港皇后大道東1號太古廣場3座28樓）可供查閱。

- (a) 買賣協議；
- (b) 「董事的服務合約」一節所述服務合約及委任書；
- (c) 本公司章程大綱及章程細則；
- (d) 全文載於本通函第17頁的獨立董事委員會函件；
- (e) 全文載於本通函第18至33頁的天達致獨立董事委員會及獨立股東函件；及
- (f) 全文載於本通函附錄一威格斯發出的函件。

根據本公司的公司章程細則，於任何股東大會上提呈以於會上投票的決議案，須以舉手形式表決，除非（於宣佈舉手表決的結果前或於宣佈結果時，或撤回任何其他以投票方式表決的要求時）適當地要求以投票方式表決或上市規則另有規定。下列人士可要求以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少五名親身或由受委代表代其出席且有權投票的股東（或就法團而言，則其正式授權的代表）；或
- (c) 親身或由受委代表代其出席的任何股東或多於一名股東（或就法團而言，則其正式授權的代表），而彼等合共佔不少於有權出席大會並於會上投票的所有股東總投票權的十分之一；或
- (d) 親身或由受委代表代其出席的任何股東或多於一名股東（或就法團而言，則其正式授權的代表），而彼等持有賦予權利可出席大會及於會上投票的股份，及彼等繳足的股份總額合共不少於賦予該項權利的所有股份的繳足總額的十分之一。

 **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)

茲通告，百盛商業集團有限公司（「本公司」）將於二零一二年九月二十八日（星期五）上午九時正假座香港皇后大道東1號太古廣場3座3樓The Executive Centre 1號會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過（無論有否修訂）以下本公司決議案：

「動議批准East Crest International Limited（作為賣方）與百盛商業有限公司（作為買方）就買賣於青島第一百盛有限公司的95.91%股本權益、於大連時尚百盛商業發展有限公司的100%股本權益及瀋陽百盛購物廣場有限公司的100%股本權益而於二零一二年八月二十七日訂立的買賣協議（「買賣協議」）（註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簽署，以資識別）及其項下擬進行的其他交易，並授權本公司董事採取彼等可能認為必要、適合、適宜或權宜的該等步驟，以執行買賣協議的條款或使其生效，包括但不限於簽署、簽立及（根據其公司章程細則）加蓋本公司印鑑（如適用）在與其有關的相關文件上，並（如需要）作出董事可能認為適合的該等修訂。」

承董事會命
百盛商業集團有限公司
董事總經理
鍾榮俊

二零一二年九月十三日

附註：

- (a) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的規定，大會上決議案將以投票方式進行表決，投票結果將刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.parksongroup.com.cn)。
- (b) 有權出席股東特別大會及於會上投票的股東，有權委任一名代表（必須為個人）出席及代為其行使其所有或任何部分的出席、發言及投票權利。代表毋須為本公司股東。
- (c) 代表委任表格連同任何已簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明的授權書，必須於股東特別大會或任何續會（視情況而定）指定舉行時間至少四十八小時前，送達本公司的股份過戶登記處香港分處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，方為有效。
- (d) 現隨附股東特別大會適用的代表委任表格，該表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.parksongroup.com.cn)登載。