

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。

# 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：03368及05936)

### 主要交易： 有關收購青島購物中心的 補充協議

#### 經修訂交易

二零一二年公告已披露，賣方與北京華德盛就收購青島購物中心土地使用權與物業所有權而訂立合作協議。買賣協議公告已披露，賣方與買方就原交易訂立買賣協議，據此，買方將以原代價收購青島購物中心。合作協議與買賣協議乃基於業權登記僅對青島購物中心的地面上樓層有效的理解而訂立，且原代價亦基於此理解而釐定。由於管理辦法於二零一五年一月實施，故須強制支付額外地價，且程序上必須於地面上樓層業權登記完成前付款。因此，賣方與買方訂立補充協議，規定買方須支付額外地價，以及除地面上樓層的業權外，賣方亦須登記商用部份的業權。

#### 上市規則的涵義

經修訂交易構成本公司於上市規則第十四章下的主要交易，須遵守上市規則的通知、公告及股東批准的規定。然而，由於即使本公司為批准經修訂交易而召開股東大會，亦概無股東須放棄投票，故此，一批有密切聯繫的股東（於本公告日期擁有本公司已發行股本約53.87%）給予的書面批准將根據上市規則第14.44條獲接納以代替舉行股東大會。

一份載有（其中包括）經修訂交易進一步詳情的通函，將於二零一六年三月十七日（本公告日期起計十五個營業日）或之前寄發予股東。

## 1. 背景

- (a) 二零一二年公告已披露（其中包括），賣方與北京華德盛已就收購青島購物中心土地使用權及物業所有權而訂立合作協議，青島購物中心包括地上五個樓層及三個地下層。
- (b) 買賣協議公告已披露（其中包括）：
  - (i) 本公司已成立新全資附屬公司（即買方），以接替北京華德盛擔任青島購物中心買方的角色；
  - (ii) 賣方與買方訂立有關原交易的買賣協議，據此，買方將以原代價收購青島購物中心；及
  - (iii) 原交易將構成本公司的須予披露交易。
- (c) 訂立合作協議及買賣協議時，適用於青島購物中心的中國法律法規並無規定地下的物業須強制登記業權，因此且根據當時的市場慣例，賣方並未支付商用部份的地價，故商用部份的業權亦尚未登記。
- (d) 於二零一五年一月，青島政府實施的管理辦法列明（其中包括），地下物業的業權登記程序及規定，以及供商業用途的有關地下物業須強制繳付政府地價。
- (e) 由於實施管理辦法，賣方與買方因而訂立補充協議，以規定（其中包括）買方收購商用部份業權以及支付額外地價。

## 2. 補充協議

董事會欣然宣佈，於二零一六年二月二十五日，買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立補充協議，根據補充協議，買方同意根據補充協議的條款及條件支付額外地價，補充協議的主要條款概述如下：

### (a) 日期

二零一六年二月二十五日。

**(b) 訂約方**

買方與賣方。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司及其關連人士（定義見上市規則）概無關係。

**(c) 本集團擬收購資產**

商用部份業權。

**(d) 額外地價**

額外地價為人民幣112,344,623.48元，包括(i)依據管理辦法所計算的地價人民幣91,903,462元及(ii)根據適用中國法律法規支付地價所產生的稅項、印花稅及附加費用人民幣20,441,161.48元。買方應於簽訂補充協議後一個工作日內向賣方支付額外地價。

根據適用的中國法律法規，額外地價須按面積為28,795平方米的商用部份計算。然而，最終登記的面積以有關的中國政府部門的計算為準。

額外地價將以本集團內部資源撥付。

**(e) 賣方的重大責任**

(i) 根據賣方及相關中國政府機構訂立的法律文件，賣方須於收取額外地價後兩個工作日內支付額外地價。

(ii) 賣方須於二零一六年五月三十一日前將地面上樓層及商用部份的業權轉讓予買方。

**(f) 補充協議的生效**

賣方及買方根據適用法律法規取得（其中包括）有關批准後，補充協議方告生效。

截至本公告日期，賣方及買方皆已取得補充協議所述的各項批准，補充協議因而已生效。有關買方股東批准的詳情，請參閱下文「上市規則的涵義」一節。

### 3. 有關青島購物中心的資料

青島購物中心位於青島市嶗山區，為賣方所開發的商業配套發展項目「啤酒城項目」的一部份。根據合作協議及如二零一二年公告及買賣協議公告所披露，青島購物中心佔地面積估計約為45,714平方米。於二零一三年，賣方就青島購物中心辦理了單獨權屬登記，實際登記面積為50,213.7平方米。因此，買方根據買賣協議收購的青島購物中心實際佔地面積為50,213.7平方米。

根據原計劃，青島購物中心總計劃建築面積約為216,000平方米，其中約131,000平方米為零售用途，其餘約85,000平方米將用作配套設備用途及建造約2,000個停車位。於二零一三年，買方更改青島購物中心的定制要求，地上樓層由五層縮減為四層，總建築面積約為228,600平方米，其中約123,200平方米為零售用途，其餘105,400平方米用作配套設備用途及建造約2,000個停車位。買方經考慮（其中包括）建築費用、預計的購物休閒體驗、青島購物中心營運的整體計劃及適用的樓宇建築標準後，建議更改定制要求，認為四層樓較五層樓更符合成本效益及可帶來更多商業利益。

青島購物中心的施工建設已於二零一五年十二月竣工，根據本公司於本公告日期所得資料，預計青島購物中心將於二零一六年四月開業。於本公告日期，已就佔用青島購物中心（約佔95%可租用面積）訂立具約束力的協議。

截至二零一五年十二月三十一日，青島購物中心的賬面值為人民幣1,422,320,000元。

### 4. 有關本集團及賣方的資料

本集團的主要業務為經營及管理位於中國的百貨店網絡。買方為本公司全資附屬公司，業務範圍為（其中包括）一般商品、化妝品及物業管理。

賣方是一家於中國成立的公司，其業務範圍為（其中包括）物業開發及管理。

## 5. 進行經修訂交易的理由及裨益

誠如買賣協議公告所披露，訂立買賣協議公告旨在確定買方在合作協議中選擇行使的選擇權。賣方將繼續根據買方提供的定制要求為買方建造並交付青島購物中心。於合作協議及買賣協議各自訂立之時，適用於青島購物中心的中國法律法規並無規定地下的物業須強制登記業權。據此，合作協議及買賣協議乃基於業權登記僅對青島購物中心的地面上樓層有效的理解而訂立，且原代價亦基於此理解而釐定。由於管理辦法於二零一五年一月實施，故須強制支付額外地價，且程序上必須於地面上樓層業權登記完成前付款。因此，賣方與買方訂立補充協議，規定買方須支付額外地價，以及除地面上樓層的業權外，賣方亦須登記商用部份的業權。誠如本公告「2.補充協議 — (e)賣方的重大責任」一節所披露，額外地價最終將由賣方支付予中國有關政府機關。(i)青島購物中心地下第一層的非商用部份（將用作停車場及配套設備用途）及青島購物中心地下第二層及三層（將用作停車場及配套設備用途）不可登記業權。

經考慮上述理由及益處，董事（包括所有獨立非執行董事）認為經修訂交易的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 6. 上市規則的涵義

經計及原代價及額外地價（即合共人民幣1,534,664,623.48元），由於經修訂交易適用百分比率超過25%但低於100%，經修訂交易構成本公司於上市規則第十四章下的主要交易，須遵守上市規則的通知、公告及股東批准的規定。然而，由於即使本公司為批准經修訂交易而召開股東大會，亦概無股東須放棄投票，且有權出席本公司任何股東大會並於會上投票的一批有密切聯繫股東（於本公告日期合共擁有1,448,270,000股股份，佔本公司已發行股本（即2,688,523,750股股份）約53.87%）已就經修訂交易發出書面批准，上述該批股東的書面批准將根據上市規則第14.44條獲接納以代替舉行股東大會。上述該批股東包括(i) East Crest（於本公告日期持有9,970,000股股份，佔本公司全部已發行股本約0.37%）及(ii) PRG（於本公告日期持有1,438,300,000股股份，佔本公司全部已發行股本約53.50%）。執行董事丹斯里鍾廷森及其配偶透過彼等全權控制的公司Parkson Holdings Berhad最終全權控制East Crest及PRG。

一份載有（其中包括）經修訂交易進一步詳情的通函，將於二零一六年三月十七日（本公告日期起計十五個營業日）或之前寄發予股東。

## 7. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下的涵義：

「二零一二年公告」	指	本公司日期為二零一二年十二月二十日有關合作協議的公告；
「地面上樓層」	指	青島購物中心地面上的四個樓層；
「額外地價」	指	買方根據補充協議就收購商用部份業權應付予賣方的地價及相關稅項、印花稅及附加費用人民幣112,344,623.48元；
「本公告日期」	指	本公告日期，即二零一六年二月二十五日；
「北京華德盛」	指	北京華德盛物業管理有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「商用部份」	指	青島購物中心地下第一層的部份，作商業用途；
「本公司」	指	百盛商業集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司；
「合作協議」	指	賣方與北京華德盛於二零一二年十二月二十日訂立有關青島購物中心的合作協議；
「董事」	指	本公司董事；
「East Crest」	指	East Crest International Limited，於本公告日期持有9,970,000股股份（佔本公司全部已發行股本約0.37%）的股東；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「管理辦法」	指	青島市國土資源和房屋管理局地下空間國有建設用地使用權管理辦法；
「原代價」	指	根據買賣協議已付的代價人民幣1,422,320,000元；
「原交易」	指	買賣協議下擬進行的交易；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「PRG」	指	PRG Corporation Limited，於本公告日期持有1,438,300,000股股份（佔本公司全部已發行股本約53.50%）的控股股東（定義見上市規則）；
「買方」	指	青島金獅廣場商業管理有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「青島購物中心」	指	位於中國山東省青島市嶗山區香港東路195號的購物中心，由買方根據買賣協議收購；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元的股份；
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一四年十二月二十九日訂立有關青島購物中心的買賣協議；

「買賣協議公告」	指	本公司日期為二零一四年十二月二十九日有關買賣協議的公告；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	賣方與買方於二零一六年二月二十五日訂立有關（其中包括）買方收購商用部份業權的補充協議；
「經修訂交易」	指	經補充協議修訂的原交易；及
「賣方」	指	上實發展（青島）投資開發有限公司。

**百盛商業集團有限公司**  
 執行董事兼主席  
**丹斯里鍾廷森**

二零一六年二月二十五日

於本公告刊發日期，丹斯里鍾廷森、張瑞雄先生及鍾珊珊女士為執行董事；拿督李國亮及拿督何國忠博士為非執行董事；高德輝先生、丘銘劍先生及拿督胡亞橋為獨立非執行董事。