

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)

### 非常重大出售事項： 出售全資中國附屬公司的全部股權 及 相關股東債權

#### 出售股權

訂約方已訂立股權框架協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意根據股權框架協議的條款及條件以總股權代價購買銷售股權。總股權代價包括(i)固定金額人民幣1,670,258,898.36元；(ii)於移交完成日期出售公司賬目所示的現金及銀行結餘總額；及(iii)相當於中國政府部門根據於發行日期後退稅申請向出售公司退還的墊付租金稅款(或其任何部分)(如有)金額。股權框架協議之完成須待於最後截止日或之前達成(或豁免，倘適用)股權條件，方可作實。

#### 出售債權

於簽署股權框架協議的同時，賣方、本公司、買方A及買方母公司已與出售公司訂立債權框架協議。根據債權框架協議，買方A同意遵照債權框架協議的條款及條件按債權代價自賣方收購轉讓債權。債權框架協議的完成須待於最後截止日或之前達成(或豁免，倘適用)債權條件後，方可作實。

#### 上市規則的涵義

出售事項構成本公司的非常重大出售事項，因此根據上市規則第14章須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

#### 股東特別大會及通函

本公司將於實際可行情況下盡快舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該等交易。載有(其中包括)出售事項進一步詳情之通函將於二零一六年十一月十五日或之前寄發予股東。

出售事項須待載於股權框架協議及債權框架協議之條件獲達成(或豁免，倘適用)後方可作實，因此未必會進行。謹此告知本公司的股東及有意投資者，於買賣本公司的證券時，務請審慎行事。

## 1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一六年九月十三日，本公司及賣方（本公司間接全資附屬公司）與買方及買方母公司訂立(i)股權框架協議及(ii)與買方A、買方母公司及出售公司訂立債權框架協議。根據具有法律約束力的股權框架協議，賣方同意按總股權代價出售而買方同意購買銷售股權。賣方、本公司、買方A及買方母公司已在簽訂股權框架協議的同時與出售公司訂立債權框架協議。根據具法律約束力的債權框架協議，買方A同意按債權代價自賣方收購轉讓債權。

## 2. 股權框架協議

股權框架協議的主要條款概述如下：

### (a) 日期

二零一六年九月十三日。

### (b) 訂約方

賣方、本公司、買方及買方母公司。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方A、買方B及買方母公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方，且與本公司及其關連人士概無關連。

### (c) 擬出售的資產

銷售股權，其中買方A將收購99.99999999%而買方B將收購0.00000001%。

**(d) 總股權代價及其釐定基準**

**(i) 總股權代價**

須以現金支付的總股權代價包括：

(A) 股權代價A，金額為人民幣1,670,258,898.36元；

(B) 股權代價B；及

(C) 股權代價C。

總股權代價由賣方及買方經參考(I)出售公司於二零一六年七月三十一日的未經審核資產淨值；(II)規模、樓齡、用途及位置與出售物業可資比較物業的現行市價；(III)出售公司於移交完成日期可能擁有的現金及銀行結餘；及(IV)出售公司於發行日期後可能接獲的退稅後公平磋商釐定。

於二零一六年八月三十一日，出售公司的現金及銀行結餘約為人民幣769,850.46元。

**(ii) 有關退稅的其他資料**

出售公司獨家擁有的出售物業先前受先前租賃協議所規限。墊付租金稅款已由出售公司因支付墊付租金而支付予有關中國政府部門。由於先前租賃協議已於二零一六年七月三十一日終止，出售公司將向有關中國政府部門申請退還就墊付租金於先前租賃協議項下的餘下租賃期（即自二零一六年八月一日至二零二三年八月三十一日期間）支付的營業稅及其他相關稅款與附加稅。

假設退稅申請將獲有關中國政府部門批准，預期退稅的最高金額將相等於墊付租金稅款的金額（即約人民幣19,500,000元）。

無法保證退稅申請將獲有關中國政府部門批准，且即使退稅申請獲有關中國政府部門批准，亦無法保證出售公司實際接獲的退稅金額將相等於上文所披露退稅的預期最高金額。

(e) 股權按金

買方將於簽訂股權框架協議後五個工作日內向股權託管賬戶支付按金(「股權按金」)人民幣167,000,000元，即股權代價A的約10%。股權按金將構成股權代價A第一期付款的一部分。

(f) 總股權代價的付款時間表

(i) 向股權託管賬戶付款

股權代價A將由買方分三期向股權託管賬戶付款，詳情概述如下：

分期付款	股權代價A 之部份	時限
首期付款 (「首期股權 代價付款」)	20%	於簽訂股權轉讓協議後五個工作 日內
第二期付款 (「第二期股權 代價付款」)	40%	(在股權條件達成或獲豁免的前提 下)有關工商行政管理局部門電 子平台確認接受有關(其中包 括)出售公司股東及法律代理人 變更的文件後五個工作日內且 於向有關工商行政管理局部門 辦公室提交上述變更的相關文 件前。
第三期付款 (「第三期股權 代價付款」)	40%	有關工商行政管理局部門出具接受 有關(其中包括)出售公司股東 及法律代理人變更文件的通知後 五個工作日內

(ii) 從股權託管賬戶的資金發放至賣方指定的銀行賬戶

股權託管賬戶中存置的資金及股權代價B將分兩期轉賬至賣方指定的銀行賬戶，詳情概述如下：

付款	部份於股權託管 賬戶存置的資金及 其他代價（如有）	時限
首筆付款（「首筆已發放 股權代價」）	於股權託管賬戶存置資 金的90%	於(i)銷售股權轉讓登記完成及 出售公司的新營業牌照獲頒 發及(ii)有關董事、監事及高 級管理層（均為買方委任或 推薦的人士）變更的備案完 成後五個工作日內
第二筆付款（「第二筆已 發放股權代價」）	<ul style="list-style-type: none"><li>於股權託管賬戶存 置資金的10%</li><li>股權代價B</li></ul>	於(i)出售物業獲騰空及已交付 予買方及(ii)賣方及買方就此 簽訂確認書後五個工作日內

(iii) 股權代價C付款

倘出售公司將接獲任何發行日期後退稅，買方將於出售公司接獲發行日期後退稅後五個工作日內向賣方支付相等於有關發行日期後退稅的款項。

## (g) 股權條件

股權完成須待股權條件於最後截止日期或之前達成後，方可作實。股權條件的概要載列如下：

- (i) 批准轉讓銷售股權及轉讓債權的本公司股東決議案已獲通過及有關該決議案之公告（其內容須經買方同意）已登載於聯交所或本公司網站（「批准條件」）；
  - (ii) 賣方並無違反股權框架協議及／或股權轉讓協議（「賣方並無違約條件」）；
  - (iii) 買方並無違反股權框架協議及／或股權轉讓協議（「買方並無違約條件」）；
  - (iv) 下文「3.債權框架協議-(g)債權條件」分節(i)段所載的債權條件已獲達成（「債權條件(I)」）；及
  - (v) 股權轉讓協議已於股權排他期內訂立（「股權轉讓協議條件」）。
- (h) 達成（或豁免）股權條件及結果（倘股權條件未獲達成（或獲豁免））

下表概述股權條件是否能獲豁免的資料及相關資料：

股權條件	是否可獲豁免
批准條件	: 不可獲豁免
賣方並無違約條件	: 可獲買方豁免
買方並無違約條件	: 可獲賣方豁免
債權條件(I)	: 不可獲豁免
股權轉讓協議條件	: 無明確規定此項條件是否可獲豁免。有關未能達成此項條件的後果，請參閱下文該分節第(v)段。

有關股權條件未能於最後截止日或之前達成（或豁免，倘適用）的後果概述如下：

(i) 批准條件

股權框架協議及股權轉讓協議應予終止及賣方應於股權框架協議及股權轉讓協議終止後五個工作日內向買方支付200%的股權按金及債權按金（「**規定補償**」）連同買方已付的其他款項。

為保障本公司因未能取得股東對該等交易的批准而須支付規定補償，本公司自多數權益股東（根據公眾可得資料，其合共擁有1,448,270,000股股份，相當於公告日期已發行股份的約54.67%）取得日期為二零一六年九月十三日的承諾函件，據此，多數權益股東不可撤銷及無條件地向本公司承諾（其中包括），彼等自承諾函件日期起直至及包括舉行股東特別大會日期於本公司的合共股權不會少於本公司已發行股本的多數權益且彼等會於股東特別大會上將彼等擁有的所有股份用於投票批准該等交易。基於上述承諾函件及由於(x)該等交易的條款整體屬公平合理，因此，董事相信該等交易將獲股東支持；及(y)並無理由懷疑訂約方無法於公告日期就投票表決結果公告達成一致，董事認為，批准條件無法達成的實際風險並不存在。董事亦認為，(A)規定補償屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(B)不會阻止股東自由考慮及行使彼等的投票權。

(ii) 賣方並無違約條件

與批准條件未有達成情況下之結果相同。

(iii) 買方並無違約條件

(A)股權框架協議及股權轉讓協議應予終止；(B)賣方應有權沒收股權按金及債權按金；及(C)賣方應向買方退還買方支付的其他款項（股權按金及債權按金除外）。

(iv) 債權條件(I)

債權條件(I)等同於批准條件。因此，適用上文第(i)段所載後果。此外，債權框架協議及債權轉讓協議將告終止。

(v) 股權轉讓協議條件

- (A) 倘股權轉讓協議條件無法通過由賣方與買方及買方母公司以外的訂約方於股權排他期（「**股權排他期違反**」）就轉讓銷售股權及轉讓債權訂立協議或諒解備忘錄而獲達成，則買方有權終止股權框架協議及債權框架協議，在此情形下，賣方須於股權框架協議及債權框架協議終止後五個工作日內向買方支付規定補償。
- (B) 倘股權轉讓協議條件無法通過股權排他期違反以外的原因獲達成，則股權框架協議及債權框架協議應予終止。此外，賣方應在股權排他期到期後5個工作日內退還買方支付的所有款項，包括但不限於股權按金及債權按金連同應計利息。

本公司謹此強調，規定補償僅在存在股權排他期違反時方可予以支付，而股權排他期違反僅在賣方與買方及買方母公司以外的訂約方於股權排他期就轉讓銷售股權及轉讓債權訂立協議或諒解時方會發生。故此，股權排他期違反是否會發生受本公司控制。因此，董事認為，股權轉讓協議條件因股權排他期違反而無法達成的實際風險並不存在。

(i) 股權完成

待達成（或豁免，倘適用）股權條件後，股權完成將於向有關工商局登記銷售股權轉讓及股權框架協議的條款（管轄股權代價A及股權代價B的付款及解除）獲履行後方可發生。

股權完成與債權完成互為條件。倘股權完成不會與債權完成同時發生，則概無賣方或買方有義務進行股權完成。債權框架協議載有管轄完成的條款，其類似於股權框架協議完成，據此，轉讓債權轉讓將不會被視為已完成，直至規管債權代價的付款及解除的債權框架協議條文已獲履行。誠如上文「2. 股權框架協議-(f)總股權代價的支付時間表」及下文「3. 債權框架協議-(f)債權代價的支付時間表」分節所載的支付時間表所證明，解除股權託管賬戶及債權託管賬戶的款項結餘將同時發生。因此，倘規管付款及解除(i)股權框架協議的總股權代價相關部份及(ii)債權框架協議的債權代價的條文均獲遵守，則股權完成及債權完成將同時發生。



## **(j) 股權轉讓協議**

(i) 賣方及買方應於股權排他期內訂立股權轉讓協議。根據股權框架協議，預期股權轉讓協議規定（其中有）：

(A) 出售物業的騰空及移交及相關詳細條款；及。

(B) 賣方與買方可能協定於股權框架協議下不會另行提供的其他事項。

(ii) 股權框架協議於股權轉讓協議生效時即告終止。

上文(i)(A)段載列將根據股權轉讓協議處理的特定事項。上文(i)(B)段載列的條文僅為迎合訂約方預期以外的狀況而載入股權框架協議。按此基準，本公司預期股權轉讓協議不會重大偏離股權框架協議（上文(i)(A)段披露的預期特定事項除外）。倘股權轉讓協議將重大偏離股權框架協議（上文(i)(A)段披露的預期特定事項除外），本公司將發佈公告披露偏離事項。

## **(k) 債權框架協議及債權轉讓協議**

(a) 賣方及買方應在簽署股權框架協議的同時訂立債權框架協議；及

(b) 債權轉讓協議應在簽署股權框架協議後30個曆日或訂約方（買方B除外）可能協定的較長期間內訂立。

## **(l) 聲明及保證**

賣方已作出聲明及保證，該做法在類似性質的交易中乃屬慣常，比如(i)其有權履行股權框架協議；及(ii)其持有出售公司100%的股權，並無產權負擔；及(iii)出售公司為出售物業的唯一擁有人。

買方已作出聲明及保證，該做法在類似性質的交易中乃屬慣常，比如(i)彼等有權履行股權框架協議；及(ii)向賣方提供的所有資料及文件乃屬真實及完整。

**(m) 對履行交易文件的擔保**

本公司保證賣方履行股權框架協議、債權框架協議、股權轉讓協議及債權轉讓協議。同樣，買方母公司保證買方履行股權框架協議、債權框架協議、股權轉讓協議及債權轉讓協議。

**(n) 買方A行使買方的權利及履行其義務**

買方A須行使買方的權利，及履行買方的義務。

**(o) 違約**

倘發生若干違約，股權框架協議內載有具體補救措施的規定。例如，倘賣方在根據股權框架協議支付其應付款項，如向買方返還股權按金及／或債權按金方面發生違約，賣方有責任於持續違約期內每日支付相當於其另外應支付金額的0.03%的額外款項。倘賣方未能履行其付款責任及本公司已收到買方的通知要求本公司履行有關賣方的責任，但本公司未能如此行事，本公司亦將須遵守於持續違約期內支付相當於其另外應支付金額的0.03%的額外款項付款的規定。買方及買方母公司須就（其中包括）根據股權框架協議及／或債權框架協議支付按金及代價遵守本段前述所披露的類似規定。

**3. 債權框架協議**

債權框架協議的主要條款概述於下文：

**(a) 日期**

二零一六年九月十三日。

**(b) 訂約方**

賣方、本公司、買方A、買方母公司及出售公司。

**(c) 擬出售的資產**

賣方對出售公司的全部債權。

**(d) 債權代價及釐定基準**

金額為人民幣649,741,101.64元的債權代價乃經賣方與買方參考於二零一六年七月三十一日的未經審核轉讓債權賬面值進行公平磋商後釐定。

**(e) 債權按金**

買方A須於簽署債權框架協議後五個工作日內將債權按金為數人民幣65,000,000元支付至債權託管賬戶。

**(f) 債權代價的支付時間表**

**(i) 向債權託管賬戶付款**

債權代價應由買方A以三期付款方式支付予債權託管賬戶，其詳情概述如下：

分期付款	債權代價之 部份	時限
首期付款	20%	與首期股權代價付款同時支付
第二期付款	40%	與第二期股權代價付款同時 支付
第三期付款	40%	與第三期股權代價付款同時 支付

**(ii) 從債權託管賬戶的資金發放至賣方指定的銀行賬戶**

債權託管賬戶中存置的資金將分兩期轉賬至賣方指定的銀行賬戶，詳情概述如下：

付款	部份於債權託管 賬戶存置的資金	時限
首筆付款	90%	與第一筆已發放股權代價 付款同時支付
第二筆付款	10%	與第二筆已發放股權代價 付款同時支付

**(g) 債權條件**

債權完成須待債權條件於最後截止日期或之前達成後，方可作實。債權條件的概要載列如下：

- (i) 批准條件（「**債權條件(I)**」）；
- (ii) 批准條件、賣方並無違約條件及買方並無違約條件已達成（或獲豁免，如適用）（「**債權條件(II)**」）；及
- (iii) 債權轉讓協議已於債權框架協議簽署後30個曆日內或賣方與買方A可能協定之較長期間訂立（「**債權條件(III)**」）。

**(h) 達成（或豁免）債權條件及結果（倘債權條件未獲達成（或豁免））**

下表概述債權條件是否可獲豁免的資料：

債權條件	是否可獲豁免
債權條件(I)	: 不可獲豁免
債權條件(II)	: 誠如上文「2. 股權框架協議-(h)達成（或豁免）股權條件及結果（倘股權條件未獲達成（或豁免））」
債權條件(III)	: 無明確規定此項條件是否可獲豁免。有關未能達成此項條件的後果，請參閱下文本分節第(iii)段

下文載列有關債權條件未有於最後截止日期或之前達成（或豁免，如適用）情況下相關結果概要：

**(i) 債權條件(I)**

債權條件(I)等同於批准條件。因此，適用上文「2. 股權框架協議－(h)達成（或豁免）股權條件及結果（倘股權條件未獲達成（或獲豁免））」分節第(i)段所載後果。另外，債權框架協議及債權轉讓協議將予以終止。

**(ii) 債權條件(II)**

誠如上文「2. 股權框架協議- (h)達成（或豁免）股權條件及結果（倘股權條件未獲達成（或豁免））」分節第(i)、(ii)及(iii)段所概述。

(iii) 債權條件(III)

- (A) 倘債權條件(III)無法通過股權排他期違反而獲達成，則買方有權終止股權框架協議及債權框架協議，在此情形下，賣方須於股權框架協議及債權框架協議終止後五個工作日內向買方支付規定補償。
- (B) 倘債權條件(III)無法通過股權排他期違反以外的原因獲達成，則股權框架協議及債權框架協議應予終止。此外，賣方應在股權排他期到期後5個工作日內退還買方支付的所有款項，包括但不限於股權按金及債權按金連同應計利息。

本公司謹此強調，規定補償僅在存在股權排他期違反時方可予以支付，而股權排他期違反僅在賣方與買方及買方母公司以外的訂約方於股權排他期就轉讓銷售股權及轉讓債權訂立協議或諒解時方會發生。故此，股權排他期違反是否會發生受本公司控制。因此，董事認為，債權條件(III)因股權排他期違反而無法達成的實際風險並不存在。

(i) 債權完成

債權完成須待達成（或豁免，倘適用）債權條件後方可作實。債權框架協議載有規管完成的條文，其類似於「2. 股權框架協議- (i)股權完成」分節所披露的股權框架協議的條文。債權框架協議項下的該等類似條文為：

- (i) 債權框架協議項下的交易將不會被視為已完成，除非債權框架協議的條文（規管債權代價的付款及解除）已獲履行；及
- (ii) 倘債權完成不與股權完成同時發生，則賣方或買方概無義務進行債權完成。

如上文(ii)段所擬訂，股權完成與債權完成互為條件。

誠如上文「2. 股權框架協議- (i)股權完成」分節所披露，倘規管付款及解除(i)股權框架協議下的總股權代價相關部份及(ii)已遵守債權框架協議項下債權代價的條文，則股權完成及債權完成將同時發生。

## **(j) 債權轉讓協議**

債權框架協議之訂約方應於債權框架協議簽署後30日內（或賣方及買方A可能協定之較長期間）訂立債權轉讓協議。根據債權框架協議，預期債權轉讓協議將規定（其中包括）：

- (i) 出售公司債務憑證詳情；及
- (ii) 賣方及買方A可能協定而債權框架協議無另行規定的其他事項。

上文(i)段載列將根據債權轉讓協議處理的特定事項。上文(ii)段載列的條文僅為迎合有關訂約方預期以外的狀況而載入債權框架協議。按此基準，本公司預期債權轉讓協議不會重大偏離債權框架協議（上文(i)段披露的預期特定事項除外）。倘債權轉讓協議將重大偏離債權框架協議（上文(i)段披露的預期特定事項除外），本公司將發佈公告披露偏離事項。

## **(k) 終止債權框架協議**

- (a) 倘股權框架協議（或股權轉讓協議）終止或成為無效，則債權框架協議及債權轉讓協議亦將終止及自動成為無效，惟股權框架協議因被股權轉讓協議代替而終止或成為無效除外。
- (b) 債權框架協議於債權轉讓協議生效時即告終止。

## **(l) 對履行交易文件的擔保**

本公司保證賣方履行股權框架協議、債權框架協議、股權轉讓協議及債權轉讓協議。同樣，買方母公司保證買方A履行股權框架協議、債權框架協議、股權轉讓協議及債權轉讓協議。

## **(m) 違約**

倘發生若干違約，債權框架協議內載有具體補救措施的規定。例如，倘賣方未能根據股權框架協議及／或債權框架協議履行其付款責任，向買方返還股權按金及／或債權按金及本公司已收到買方的通知要求本公司履行有關賣方的責任，但本公司未能如此行事，本公司有責任於持續違約期內每日支付相當於其須另外支付金額的0.03%的額外款項。買方母公司須就（其中包括）根據股權框架協議及／或債權框架協議支付按金及代價遵守本段前述所披露有關本公司的類似規定。

#### 4. 有關出售公司的資料

出售公司為一間於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司，其業務範圍為（其中包括）物業開發及物業管理。出售公司持有的資產主要包括出售物業。有關出售物業的資料，請參閱下文「5.有關出售物業的資料」一節。除出售物業的價值、現金及銀行結餘、墊付租金稅款及轉讓債權外，出售公司於公告日期並無任何其他主要資產或負債。

銷售股權於二零一六年七月三十一日的未經審核資產淨值為人民幣401,467,246.79元。

下文所載分別為出售公司根據中國財政部頒佈的中國企業會計準則編製的截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前（虧損）／溢利	(1,207)	1,781
除稅後（虧損）／溢利	(1,207)	1,335
母公司擁有人應佔資產淨值	405,225	406,579

於出售事項完成後，賣方將不再持有出售公司的任何股權，而出售公司將不再為本公司的附屬公司。因此，出售事項的完成將導致出售公司的資產及負債不再於本集團綜合賬目合併入賬。

#### 5. 有關出售物業的資料

出售物業位於北京市朝陽區，包括作商業用途的地面以上七個樓層及主要用作停車位的地面以下三個樓層。於二零一六年七月三十一日，出售物業的未經審核賬面淨值為人民幣1,031,810,539.54元。於公告日期，本公司尚未獲得出售公司的正式估值。有關出售物業的估值將載入通函。

於公告日期，出售物業由賣方用作百貨商店經營。

根據股權框架協議，賣方須騰空出售物業，股權託管賬戶的餘下10%款項才可發放予賣方。根據股權框架協議，出售物業交吉的時間表及相關具體條款將根據股權轉讓協議規定，如上文「2. 股權框架協議- (j)股權轉讓協議」分節所披露。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，預計與騰空出售物業相關的成本及開支不會對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響。

## 6. 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。賣方是一家於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，其業務範圍為（其中包括）經營商業零售及批發經營。

## 7. 有關買方及買方母公司的資料

買方A是一家於中國成立之有限責任合夥企業。買方A之業務範圍包括（其中包括）資產管理、投資管理（不得從事信託、金融資產管理、證券資產管理及其他限制專案）；管理股權投資基金（不得從事證券投資活動）。

買方B是一家於中國成立之公司，業務範圍包括（其中包括）投資管理，資產管理、投資諮詢及企業管理諮詢。

買方母公司是一家於中國成立之公司，業務範圍與買方B相同。於公告日期，買方母公司持有買方B的80%股權，而其以買方A一般合夥人的身份就買方A的一切事務控制全部投票權。

## 8. 預期本集團獲得收益

並無考慮股權代價B及股權代價C且基於總額人民幣23.2億元的股權代價A及債權代價，但經扣除目前估計稅項、專業費用及出售事項應佔其他開支後，預計本集團將因出售事項獲得未經審核收益約人民幣9億元（經參考銷售股權及轉讓債權於二零一五年十二月三十一日的總經審核賬面值計算）。



## 9. 出售事項所得款項用途

並無考慮股權代價B及股權代價C且基於總額人民幣23.2億元的股權代價A及債權代價，但經扣除目前估計稅項、專業費用及出售事項應佔其他開支後，本公司估計出售事項所得款項淨額將約為人民幣19億元。如本公司日期為二零一六年八月十七日有關本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核業績的公告（「**中期業績公告**」）所披露，本集團將透過擴展其時裝及餐飲品牌繼續豐富其產品及服務供應，並將尋找新業務投資機遇以擴展本集團收入來源，及擬就相關目的動用出售事項所得款項淨額，儘管於公告日期尚未物色到適當新商機。倘所得款項淨額不會立即用於上文所述之擬定用途，則彼等將於銀行存放為存款。

## 10. 訂立該等交易的理由及裨益

在充滿挑戰的營商環境中，位於出售物業的百貨商店營運自二零一零年十二月開業以來一直虧損。考慮到出售事項的估計所得款項及出售事項的估計未經審核收益（即使並無考慮股權代價B及股權代價C），董事認為出售事項乃本集團以具吸引力價格為出售公司締造價值的良機。就此而言，已於「8.預期本集團獲得收益」一節披露預期將獲得未經審核收益。出售事項亦表示本集團可不再於產生虧損的業務運營投入資源，因而釋放資源至本集團其他業務運營，而憑藉將收取的現金代價，出售事項所得款項將改善本集團的財務狀況，為本集團提供資源投資「9.出售事項所得款項用途」一節披露的新業務。

鑒於上述理由及裨益，董事（包括全體獨立非執行董事）認為該等交易的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

## 11. 上市規則的涵義

由於出售事項相關其中一個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過75%，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，因而須遵守上市規則第14章的申報、公佈及股東批准規定。

## 12. 股東特別大會及通函

本公司將於實際可行情況下盡快舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該等交易。

由於本公司需要額外時間編製載入通函的若干資料，載有（其中包括）出售事項進一步詳情的通函將於二零一六年十一月十五日或之前寄發予股東。

完成(i)股權框架協議須待達成(或豁免,倘適用)股權條件後方可作實及(ii)債權框架協議須待達成(或豁免,倘適用)債權條件後方可作實。因此,出售事項未必會進行且概無法保證股權完成及債權完成將會作實。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時,務請審慎行事。

### 13. 釋義

於本公告內,除文義另有所指外,以下詞彙具有下列涵義:

「墊付租金」	指	與自二零一六年八月一日至二零二三年八月三十一日期間有關的墊付租金約人民幣354,166,666元,該租金已由賣方根據先前租賃協議支付予出售公司;
「墊付租金稅款」	指	與墊付租金有關的約人民幣19,500,000元的營業稅及其他相關稅項與附加稅,已由出售公司支付予有關中國政府部門;
「公告日期」	指	本公告日期,即二零一六年九月十三日;
「董事會」	指	董事會;
「通函」	指	本公司將予刊發之有關該等交易及股東特別大會之通函;
「本公司」	指	百盛商業集團有限公司,一間於開曼群島註冊成立的公司;
「董事」	指	本公司董事;
「出售事項」	指	建議出售股權框架協議及債權框架協議擬定的銷售股權及轉讓債權;
「出售公司」	指	北京華德盛物業管理有限公司,一間於中國成立的公司,為本公司間接全資附屬公司;
「出售物業」	指	位於中國北京市朝陽區東北三環七聖中街12號院1號樓名為北京太陽宮百盛的樓宇;

「East Crest」	指	East Crest International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司；
「股權框架協議」	指	訂約方就(i)銷售股權的轉讓及(ii)訂立日期為二零一六年九月十三日的債權框架協議所訂立的股權轉讓框架協議；
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該等交易；
「股權完成」	指	完成股權框架協議；
「股權條件」	指	股權完成的先決條件；
「股權代價A」	指	金額為人民幣1,670,258,898.36元的代價，構成買方就銷售股權轉讓應支付的代價的一部分；
「股權代價B」	指	出售公司於移交完成日期的賬目中所列示的現金及銀行結餘總額，其構成買方就轉讓銷售股權應付代價的一部份；
「股權代價C」	指	相當於發行日期後退稅的款項，其構成買方就轉讓銷售股權應付代價的一部份；
「股權託管賬戶」	指	擬以賣方名義開立並由賣方與買方A為持有總股權代價或其任何部分而共同控制的銀行賬戶；
「股權排他期」	指	簽署股權框架協議後30日期間（或訂約方可能協定的較長期間）；
「股權轉讓協議」	指	訂約方將就銷售股權的轉讓根據股權框架協議訂立的建議正式協議連同股權框架協議擬定的相關協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「移交完成日期」	指	完成出售物業騰空及移交的日期，該日為(i)二零一六年十二月十五日或之前及(ii)達成股權條件後的第10個工作日（以較後者為準）；

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「發行日期」	指	銷售股權轉讓登記完成並頒發出售公司之新營業牌照當日；
「債權框架協議」	指	賣方、本公司、買方A、買方母公司及出售公司就轉讓日期為二零一六年九月十三日的轉讓債權訂立的債權轉讓框架協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「債權完成」	指	債權框架協議完成；
「債權條件」	指	債權完成的先決條件；
「債權代價」	指	買方A就轉讓轉讓債權應付的代價人民幣649,741,101.64元；
「債權按金」	指	買方A根據債權框架協議應付賣方的按金人民幣65,000,000元；
「債權託管賬戶」	指	擬以賣方名義開立並由賣方與買方A為持有債權代價而共同控制的銀行賬戶；
「債權轉讓協議」	指	賣方、本公司、買方A及買方母公司將就轉讓轉讓債權根據債權框架協議訂立的建議正式協議，連同按債權框架協議擬訂立的相關協議；
「最後截止日期」	指	自緊隨簽署股權轉讓協議日期後之第一個歷日起計第60個曆日當日（或賣方及買方可能以書面形式協定的其他有關日期）；
「多數權益股東」	指	East Crest及PRG；
「訂約方」	指	賣方、本公司、買方A、買方B及買方母公司；
「發行日期後退稅」	指	出售公司於發行日期後收取的退稅（如有）；

「先前租賃協議」	指	作為房東的出售公司與作為租戶的賣方就出售物業訂立的租賃協議連同與已於二零一六年七月三十一日終止的與墊付租金付款有關的相關協議；
「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，一間於英屬處女群島註冊成立的公司；
「買方A」	指	深圳前海圖藍投資中心（有限合夥）；
「買方B」	指	上海長昆投資管理有限公司；
「買方」	指	買方A及買方B；
「買方母公司」	指	買方的最終母公司中融長河資本投資管理有限公司；
「退稅」	指	中國政府主管部門根據退稅申請向出售公司退回的墊付租金稅款（或其任何部分）（如果有）（上限金額為人民幣19,500,000元）；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股權」	指	出售公司的全部股權；
「轉讓債權」	指	出售公司於二零一六年七月三十一日欠付或應付賣方及其關連方總額為人民幣649,741,101.64元的股東債權及其他款項（經扣減賣方應付出售公司的款項）；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「退稅申請」	指	出售公司向有關中國政府部門作出的退回墊付租金稅款的申請；
「總股權代價」	指	股權代價A、股權代價B及股權代價C的總額；
「該等交易」	指	出售事項及出售事項擬進行或附帶的交易；及
「賣方」	指	百盛商業發展有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。

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

二零一六年九月十三日

於本公告日期，丹斯里鍾廷森、張瑞雄先生及鍾珊珊女士為本公司執行董事；拿督何國忠博士為本公司非執行董事；拿督胡亞橋、高德輝先生及丘銘劍先生為本公司獨立非執行董事。