

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：3368)

主要交易：
成立合資公司

合資公司合作協議

董事會欣然宣佈，於二零二零年十月十五日，上海盛蕙（本公司的間接全資附屬公司）與鴻翔房地產就成立合資公司訂立合資公司合作協議。

上市規則的涵義

由於有關合資公司合作協議項下代價的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但均低於100%，故訂立合資公司合作協議構成本公司於上市規則第十四章項下的一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的公告、通函及股東批准規定。

就董事所深知，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於合資公司合作協議中擁有任何重大權益，亦無股東須就批准訂立合資公司合作協議的決議案放棄投贊成票。一組有密切聯繫的股東於合計1,448,270,000股股份（約佔本公司已發行股份總數的54.97%）中擁有權益，彼等已就訂立合資公司合作協議及其項下擬進行的交易發出書面批准。根據上市規則第14.44條，上述一組股東的書面批准已獲接納，以代替舉行本公司股東大會。上述股東為(i) East Crest International Limited，其持有9,970,000股股份，佔本公司已發行股份總數的0.38%；及(ii) PRG Corporation Limited，其持有1,438,300,000股股份，約佔本公司已發行股份總數的54.59%。PRG Corporation Limited為East Crest International Limited的全資附屬公司。

一份載有（其中包括）合資公司合作協議相關資料的通函預期將根據上市規則第14.41(a)條的規定於二零二零年十一月九日或之前寄發予股東並僅供股東參考。

1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二零年十月十五日，上海盛蕙與鴻翔房地產就成立合資公司訂立合資公司合作協議。

合資公司合作協議的主要條款及有關資料的概要載於下文。

2. 成立合資公司-合資公司合作協議

日期

二零二零年十月十五日

訂約方

(a) 上海盛蕘；及

(b) 鴻翔房地產。

鴻翔房地產的最終實益擁有人為姚岳良、姚惟秉及宋程梅。就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，鴻翔房地產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。

合資公司的成立目的及業務範圍

上海盛蕘與鴻翔房地產擬共同於中國浙江省嘉興市覓得合適土地資源以於該等土地資源上進行未來開發及建設物業。彼等擬收購位於上述區域之地塊的土地使用權，該等土地將用作：(a)商業及住宅用途，包括開發及建設商業及住宅綜合體；及(b)商業及零售用途，包括開發及建設商業購物中心。

資本承擔

根據合資公司合作協議，訂約方初始將共出資人民幣1,550,000,000元，其中上海盛蕘將以現金及股東借款的形式投入人民幣450,000,000元，而鴻翔房地產將以現金及股東借款的形式投入人民幣1,100,000,000元。

於成立合資公司後，上海盛蕘與鴻翔房地產將分別擁有合資公司約29.03%及70.97%的股權。

倘收購作商業及住宅用途的地塊的土地使用權需要額外出資，有關額外出資將僅由鴻翔房地產作出，而最高額外出資應由上海盛蕘與鴻翔房地產進一步協定。為免疑義，上海盛蕘與鴻翔房地產將按彼等各自的出資比例持有合資公司的股權。

出資金額乃合資公司合作協議的訂約方經參考合資公司的初始資金需求及訂約方的出資意向後經公平磋商釐定。

融資

訂約雙方將按照合資公司合作協議實際出資並提供股東借款，以確保所需資金在各項目開發及建設以及合資公司及其他項目公司（如有）日常營運時及時並完整可得。

先決條件

於根據上市規則規定取得本公司股東批准成立合資公司前，訂約雙方應無履行合資公司合作協議的責任。

終止

任何一方可於下列情況提出終止合資公司合作協議：

- (a) 於訂約雙方共同書面同意後；
- (b) 在尋找到合適的土地後，倘未能成功競買作商業及住宅用途之相關地塊；
- (c) 出具或正式通過解散或清算合資公司的指令或決議；及
- (d) 倘任何一方無力償債或已進入破產程序。

倘發生違約事件或違反其於合資公司合作協議所載任何陳述、保證及承諾，違約方應按照適用法律承擔違約責任，並應承擔另一方產生的所有損失。

轉讓限制

除合資公司合作協議另有協定外，未經訂約雙方事先書面同意，任何一方不得以任何方式轉讓、處置、授權或押記其於合資公司合作協議項下的權利或義務。

合資公司的架構

根據合資公司合作協議的條款，上海盛蕘與鴻翔房地產將(i)待成功競買作商業及住宅用途的地塊的土地使用權後，成立合資公司用於收購有關土地使用權並進行物業的有關開發及建設；及(ii)待隨後成功競買作商業及零售用途的地塊的土地使用權後，成立將由合資公司全資擁有的項目公司用於收購有關土地使用權並進行物業的有關開發及建設。

倘於合資公司合作協議日期起六個月或訂約方協定的其他較短期間內，上海盛蕘與鴻翔房地產未能覓得作商業及住宅用途的合適地塊，或未能成功競買作商業及住宅用途的地塊，屆時合資公司合作協議將自動終止。

上海盛蕘與鴻翔房地產就未能成功競買應自有關政府部門獲得其已支付的保證金相關退款。上海盛蕘與鴻翔房地產各自應承擔其因此產生的任何初始費用。

董事會組成

合資公司董事會包括五名董事，其中兩名應由上海盛蕘提名，其中三名應由鴻翔房地產提名。合資公司的董事會主席應由上海盛蕘提名的董事擔任。

股東投票機制

合資公司合作協議中所述的特別事項須由合資公司的股東於股東大會上全票通過。

利潤分配

上海盛蕘與鴻翔房地產將按照合資公司合作協議的條款享有股東權利及承擔經營風險。訂約方協定，合資公司產生的利潤應按以下所載分配：

(a) 鴻翔房地產將收取的利潤：

鴻翔房地產將收取的利潤=（來自項目住宅部分的收益－有關項目住宅部分的相關成本、稅項、開支及費用）x鴻翔房地產於合資公司的持股+獎勵利潤

上述收益、成本、開支及費用均不含增值稅。

獎勵利潤為完成超過訂約方設定的營運目標之銷售所得的利潤。有關營運目標應於一經尋找到商業及住宅用途土地時以及參考商業及住宅用途土地毗鄰或鄰近土地的市場交易釐定。

(b) 上海盛蕙將收取的利潤：

上海盛蕙將收取的利潤=合資公司持有的所有項目產生的利潤總額－鴻翔房地產將收取的利潤

上海盛蕙與鴻翔房地產協定，上海盛蕙將有權享有合資公司及／或任何項目公司可能收取的(i)任何政府補貼或優惠；及(ii)任何退稅，而有關金額在釐定合資公司及／或任何項目公司的收益時將不予計入。

3. 訂立合資公司合作協議的理由及裨益

嘉興市位於中國上海、杭州及蘇州的中間，充當江蘇、浙江及上海之間的紐帶。預期中國該地區對購物中心的需求於不久的未來將會大幅增長。根據中國國家統計局的數據，二零一九年嘉興市的地區生產總值約為人民幣5,370億元。二零一九年，嘉興市亦受益於國家對於長三角區域一體化的戰略性重點關注，隨著13個百億級產業項目、10個位列財富500強的外資項目及55個規模超1億美元項目的開展，嘉興在全省排名第一。過去五年，嘉興市常住人口保持淨流入，當地消費潛力巨大。董事會認為，在嘉興市建設及營運購物中心將為本公司提供更多業務發展及營運機會。董事會亦認為，策略性地將其長期業務發展集中於二線城市、長三角區域周邊的城市以及中國其他經濟發達的城市，將有助提高本公司的長期增長潛力。

本公司擬透過向合資公司注資投資人民幣4.50億元用於開發及建設商業、住宅及零售物業，包括在中國嘉興市建設購物中心。透過可銷售物業項目的銷售回報，本公司將能夠最大化投資回報，減少投資物業的資本沉澱，並為建設投資物業生成盈餘資金，從而讓本公司能夠實現自有購物中心的長期商業運營。

由於所建議的商業項目預期規模龐大，訂立合資公司合作協議將讓本公司能夠與市場上的知名開發商合作，共同建設及投資有關商業項目。憑藉鴻翔房地產在物業開發行業的專長，董事認為，鴻翔房地產可藉助其自身優勢並為合資公司作出貢獻，從而為本集團在中國開發本身的購物中心方面提供競爭優勢。上海盛蕘及鴻翔房地產將通過共同經營項目及實現本集團的目標（即建設購物中心）進行合作。通過與鴻翔房地產合作，本公司可減少對所建議的項目的投資金額，利用鴻翔房地產豐富的開發經驗及卓越的建設能力，享受品牌溢價，以確保通過項目獲得回報並降低項目開發風險。

預期合資公司建設及開發所建議的商業項目將耗時約三年。董事認為，本公司屆時將能夠找準自身定位，從任何經濟增長、消費增長及其他有利條件中獲益，並充分發揮本集團在商品營銷、物流配送及數據收集方面的優勢。

經計及上述理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為，合資公司合作協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

4. 有關訂約方的資料

本集團及上海盛蕘

上海盛蕘為一家於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。上海盛蕘主要從事商業管理。本集團的主要業務為經營及管理位於中國的一系列百貨店。

鴻翔房地產

鴻翔房地產為一家於中國成立的房地產開發公司，為鴻翔集團的全資附屬公司。鴻翔集團為一家位於中國的房地產開發商，其主要業務為房地產開發、提供建設服務、環境技術以及提供金融服務、商貿服務、體育文化及現代工業服務等現代服務。

5. 上市規則的涵義

由於有關合資公司合作協議項下代價的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但均低於100%，故訂立合資公司合作協議構成本公司於上市規則第十四章項下的一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的公告、通函及股東批准規定。

就董事所深知，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於合資公司合作協議中擁有任何重大權益，亦無股東須就批准訂立合資公司合作協議的決議案放棄投贊成票。一組有密切聯繫的股東於合計1,448,270,000股股份（約佔本公司已發行股份總數的54.97%）中擁有權益，彼等已就訂立合資公司合作協議及其項下擬進行的交易發出書面批准。根據上市規則第14.44條，上述一組股東的書面批准已獲接納，以代替舉行本公司股東大會。上述股東為(i) East Crest International Limited，其持有9,970,000股股份，佔本公司已發行股份總數的0.38%；及(ii) PRG Corporation Limited，其持有1,438,300,000股股份，約佔本公司已發行股份總數的54.59%。PRG Corporation Limited為East Crest International Limited的全資附屬公司。

一份載有（其中包括）合資公司合作協議相關資料的通函預期將根據上市規則第14.41(a)條的規定於二零二零年十一月九日或之前寄發予股東並僅供股東參考。

6. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙將具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會。
「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。
「董事」	指	本公司董事。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「港元」	指	港元，香港法定貨幣。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「鴻翔集團」	指	鴻翔控股集團有限公司，一家於中國成立的公司。
「鴻翔房地產」	指	鴻翔房地產有限公司，一家於中國成立的公司，為鴻翔集團的全資附屬公司。
「合資公司」	指	上海盛蕘與鴻翔房地產根據合資公司合作協議將於中國成立的合資公司。
「合資公司 合作協議」	指	上海盛蕘與鴻翔房地產就成立合資公司訂立的合資公司合作協議。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

「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。
「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港元的普通股。
「上海盛蕘」	指	上海盛蕘商業管理有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「%」	指	百分比。

代表董事會
百盛商業集團有限公司
丹斯里鍾廷森
執行董事及主席

二零二零年十月十六日

於本公告日期，丹斯里鍾廷森及鍾珊珊女士為本公司執行董事；拿督斯里何國忠博士為本公司非執行董事；拿督胡亞橋、Ko Desmond先生及丘銘劍先生為本公司獨立非執行董事。