

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分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 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)

須予披露交易 合作協議的簽訂以收購青島購物中心

董事會欣然宣佈，本公司已透過其全資間接附屬公司與賣方訂立合作協議，賣方同意按買方提供的定制要求為買方建造青島購物中心，收購代價為不大於人民幣 1,570,000,000 元，以現金支付。

根據上市規則第 14 章規定，收購事項適用的百分比率高於 5%但低於 25%，據此，此合作協議的簽訂構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章有關申報及公佈的規定。

合作協議

日期

二零一二年十二月二十日

訂約方

賣方：上實發展（青島）投資開發有限公司

買方：北京華德盛物業管理有限公司

收購事項

本公司已透過其全資間接附屬公司與賣方訂立合作協議，以收購青島購物中心的物業所有權及其土地使用權。

賣方同意按照買方提供的定制要求為買方建造青島購物中心，在 2015 年 7 月底前竣工並將青島購物中心交付于買方。青島購物中心為賣方所開發的商業配套發展項目“啤酒城項目”的一部分。啤酒城所涉及的土地面積約 227,674.7 平方米，其中青島購物中心所占土地面積約 45,714 平方米，而其計畫建築面積約 216,000 平方米，

其中約 131,000 為零售用途，其餘約 85,000 平方米將用作於配套設備用途及建造約 2,000 個停車位。青島購物中心擁有地上五個樓層及三個地下層。青島購物中心的土地使用權的期限為 40 年，將於 2050 年 12 月 5 日到期。

當合作協議裡的相關條件滿足時或賣方取得青島購物中心的預售證時，買方可選擇行使以下兩個選擇權：

- i) 賣方繼續按照買方提供的定制要求為買方建造青島購物中心，在 2015 年 7 月底前竣工並將青島購物中心交付于買方，收購代價為人民幣 1,570,000,000 元。買方將與賣方簽訂青島購物中心的買賣協議（“購物中心協議”）以確定上述安排。
- ii) 買方向賣方收購青島購物中心的在建工程。在建工程收購代價為人民幣 441,600,000 元與轉讓時已發生及撥付的工程建設費之和。該收購代價將不大於人民幣 1,570,000,000 元。若買方行使該選擇權，有關青島購物中心的土地使用權及相關許可證將由賣方變更至買方名下，買方將負責完成青島購物中心的建設工程。買方將與賣方簽訂在建工程的買賣協議（“在建工程協議”）以確定上述安排。

當（i）合作協議裡的相關條件滿足時或賣方取得青島購物中心的預售證時；以及（ii）該合作協議並沒有按下列終止權利標題所述被終止，買方必須行使上述選擇權的其中一項。

本公司將在不久的未來發佈公告以告知其所行使的選擇權。該公告將包括但不限於有關完成日期和條款的資訊。

青島購物中心將部分用作於本集團的百貨業務，其他部分將出租予購物中心租戶，包括主力店、單店、提供娛樂及其他配套服務的租戶，為顧客提供全方位的購物及娛樂體驗。

收購事項的代價及條件

收購代價

當賣方取得預售證時如果買方行使其選擇權與賣方簽訂購物中心協議，收購青島購物中心的總代價將保持為人民幣 1,570,000,000 元。

如果買方行使其選擇權與賣方簽訂在建工程協議，收購代價將為人民幣 441,600,000 元與轉讓時已發生及撥付的工程建設費之和。在任何情況下該收購代價將不大於人民幣 1,570,000,000 元。

收購代價是由買賣雙方參考一家國際地產評估公司CBRE對青島購物中心的市場價值所做出了評估並經公平磋商後釐定的。CBRE是採用市場直接比較法，參考同類物業之市場價格、面積、性質和地點來進行青島購物中心的評估。根據CBRE的評估意見，青島購物中心的市場價值為人民幣1,599,000,000元。

董事會認為收購代價是公平合理的，且符合一般商業條款。收購代價將由本集團內部資源撥付。

付款方式

收購代價將按照以下付款方式向賣方支付：

1. 在合作協議簽訂後15個工作日內向買賣雙方共同管理的帳戶（“共管帳戶1”）存入人民幣400,000,000元。
2. 按照建設工程進度向買賣雙方共同管理的另一個帳戶（“共管帳戶2”）存入不大於人民幣1,128,400,000元的工程建設費。共管帳戶2由買賣雙方共同管理，只能用作於青島購物中心工程建設費的結算。
3. 收購代價將按照以下方式支付予賣方，視買方選擇與賣方簽訂購物中心協議或在建工程協議而定：
 - a) 若買方選擇以人民幣1,570,000,000元的收購代價與賣方簽訂購物中心協議：
 - i) 在買賣雙方簽訂購物中心協議後5個工作日內將已存入共管帳戶1中的人民幣400,000,000元予以解除並轉到賣方的帳戶，作為收購代價的一部分；
 - ii) 已存入共管帳戶2的金額並已撥付為工程建設費的將作為收購代價的一部分；
 - iii) 買方將繼續按照建設工程進度向共管帳戶2支付工程建設費；以及
 - iv) 剩餘部分人民幣41,600,000元將在青島購物中心竣工交付給買方且相關權證變更至買方名下後的5個工作日內支付。
 - b) 若買方選擇以人民幣441,600,000元與轉讓時已發生及撥付的工程建設費之和的收購代價與賣方簽訂在建工程協議：
 - i) 在買賣雙方簽訂在建工程協議後5個工作日內將已存入共管帳戶1中的人民幣200,000,000元予以解除並轉到賣方的帳戶；
 - ii) 共管帳戶1中的剩餘人民幣200,000,000元將於賣方將青島購物中心的土地使用權轉到買方名下後的5個工作日內予以解除並轉到賣方的帳戶；
 - iii) 剩餘部分人民幣41,600,000元將於在建工程協議完成後的5個工作日內支付
 - iv) 已存入共管帳戶2的金額並已撥付為工程建設費的將作為收購代價的最後部分；
 - v) 若共管帳戶2仍有餘款，將退還給買方。

賣方的控股股東，上實發展已為買方提供承諾，若賣方未能履行其在合作協議下有關土地及在建工程的約定，上實發展將向買方承擔連帶責任。

終止權利

合作協議可在下列情況下終止：

- A. 經買賣雙方協商一致並達成終止合作協議；
- B. 賣方終止：出現下列買方違約情形，且經賣方書面通知後買方於收到通知之日起一個月內仍未能完全糾正其違約行為的，賣方有權書面通知買方終止本協議：
 - i) 買方未於 2013 年 5 月底前完成青島購物中心的設計方案；
 - ii) 當合作協議裡的相關條件滿足後或賣方取得青島購物中心的預售證後，非因政策、法律、政府或賣方原因，買方拒絕按合作協議約定與賣方簽署購物中心協議或在建工程協議。
- C. 買方終止：出現下列賣方違約情形，且經買方書面通知後賣方於收到通知之日起一個月內仍未能完全糾正其違約行為的，買方有權書面通知賣方終止本協議：
 - i) 在買方行使其選擇權向賣方收購在建工程後，賣方未能與買方簽署在建工程協議，或賣方雖與買方簽署在建工程協議，但未能在
 - a) 在建工程協議簽署後 3 日內取得政府土地管理部門的受理回執；
 - b) 在簽署在建工程協議之日起 30 日內完成將青島購物中心的土地使用權證變更至買方名下；或
 - c) 土地使用權證完成變更至買方名下之日起 45 日內完成將青島購物中心的各種證件變更至買方名下；
 - ii) 賣方違反合作協議項下的陳述與保證以及承諾，導致買方無法根據約定如期完成青島購物中心的收購；
 - iii) 賣方未按協議約定與買方簽署購物中心協議或未在購物中心協議簽署後 10 日內完成預售登記；
 - iv) 非因買方或政府的原因，賣方未能按照規定的時間：
 - a) 如期開工建設；或
 - b) 滿足在建工程協議簽訂的條件；或
 - c) 滿足購物中心協議簽訂的條件；或
 - d) 將青島購物中心交付給買方；或
 - e) 將青島購物中心的相關權證變更至買方名下。

如買方終止協議，賣方應：

- (a) 返還買方已支付的全部款項；
- (b) 向買方賠償人民幣三億元，若買方由此遭受的損失金額超出人民幣三億元的，則超出部分應由賣方負責向買方賠償。

如果由於賣方原因，導致賣方未能按期完成約定的各約定事項，則在逾期完成期間，賣方應按照收購代價的萬分之三/天的比例，向買方支付違約金。

如賣方終止協議，買方應向賣方賠償人民幣三億元，若上述金額不足以彌補賣方由此遭受的損失，則不足部分應由買方負責向賣方賠償。

如果買方未能按照協議規定按期向賣方支付款項，則在逾期付款期間，買方應按照拖欠金額的萬分之三/天的比例，向賣方支付違約金。

有關賣方的資料

賣方為上實發展（青島）投資開發有限公司，是一家于中國成立的有限責任公司，為上實發展的附屬公司。賣方為啤酒城項目用地的合法及實益擁有人。賣方主要從事中國房地產的開發業務。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終所有權人為獨立第三者，與本公司及本公司的關連人士概無關係。

有關本公司及買方的資料

本公司及其附屬公司主要在中國 35 個位於黃金地段的都市從事經營 53 家百貨店。本集團於該等百貨店及超級購物中心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，即北京百盛的全資附屬公司，是本公司擁有 100%權益的間接附屬公司，是為收購及管理青島購物中心的特定目的公司。

進行收購事項的理由及利益

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、其生產總值達到人民幣6,616億元。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，在過去五年平均增長超過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%。

青島購物中心位於嶗山區，即青島市的東面。青島購物中心位於嶗山區的市中心，有關地區將規劃建設金融中心。青島購物中心地理位置優越、交通便利、通達性好，能通過各種公共交通設施到達，目前在建的 M2 號地鐵線預計在 2017 年開通，到時將會有直接與青島購物中心連接的地鐵出口。

本公司目前在青島市經營一家“百盛”百貨公司（“青島百盛店”）。青島百盛店在 1998 年開始在青島運營，在青島中產階級已建立了強勁的品牌知名度。青島百盛店所建立的品牌知名度將為本集團在當地市場提高市場份額，從而鞏固本集團在青島市場的地位。

管理層相信，為了保持本集團的競爭力及持續於青島零售行業的增長效益，本集團需進一步擴張在青島東部地區的運營，透過設立一家為為顧客提供全方位購物體驗的購物中心。因此，此收購將加強本集團在青島市的銷售和潛在利潤和提升本集團的增長及盈利能力。

董事相信合作協議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。

順予披露交易

根據上市規則第 14 章規定，收購事項適用的百分比率高於 5%但低於 25%，據此，此合作協議的簽訂構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章有關申報及公佈的規定。

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：

「收購代價」	該收購事項的代價為不大於人民幣 1,570,000,000 元
「收購事項」	買賣協議下擬進行有關建議收購賣方於青島購物中心的物業所有權及其土地使用權
「啤酒城項目」	位於中國山東省青島市嶗山區香港東路 195 號、面積約為 227,674.7 平方米及計畫建築面積約 732,500 平方米的綜合商業發展項目
「北京百盛」	百盛商業發展有限公司，一間於一九九三年十月二十日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司
「董事會」	本公司董事會
「CBRE」	世邦魏理仕，為一家國際資產評估顧問公司，地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
「本公司」	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
「工程建設費」	建造青島購物中心的工程建設費，包括但不限於設計費、諮詢費、仲介費、服務費、工程費、材料費、設備費、手續費、保證金、保險費、配套費用、行政事業性收費及其他全部相關費用，但不包括土地成本。
「合作協議」	買方與賣方於二零一二年十二月二十日訂立的有關收購事項的

	合作協議
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	中華人民共和國
「預售證」	在相關條件滿足後由青島市嶗山區房地產開發管理局發出的預售許可證
「買方」	北京華德盛物業管理有限公司，一間於二零零八年十二月三十日根據中國法律成立的有限責任公司，為北京百盛的附屬公司
「青島購物中心」	由賣方負責建設，位於中國山東省青島市嶗山區香港東路 195 號、計畫建築面積約 216,000 平方米的購物中心
「青島百盛店」	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，經營面積約 28,900 平方米
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「上實發展」	上海實業發展股份有限公司，一家在中國成立及在上交所上市的國有企業
「上交所」	上海證券交易所
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有香港法例第 32 章公司條例第 2 條賦予該詞的涵義
「賣方」	上實發展（青島）投資開發有限公司，是一家在中國成立的有限責任公司，為上實發展的附屬公司

承董事會命
百盛商業集團有限公司董事總經理
鐘榮俊

二零一二年十二月二十日

於本公告刊發日期，拿督鐘榮俊及周福盛先生為本公司執行董事；丹斯里鐘廷森為本公司非執行董事；高德輝先生，STUDER Werner Josef 先生及邱劍銘先生為本公司非執行董事。