

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)

有關建議出售青島市該等物業之非常重大出售事項

出售事項

於二零二二年九月九日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立該協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意以代價人民幣280百萬元購買位於中國山東省青島市的該等物業(連同配套設施)。

上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，故出售事項構成本公司於上市規則第十四章項下的一項非常重大出售事項，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

臨時股東大會及通函

本公司將召開及舉行臨時股東大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項。據董事所深知，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於臨時股東大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)餘下集團的備考財務資料；(iii)臨時股東大會通告；及(iv)上市規則規定的其他資料之通函，預計將於二零二二年十月十日或之前寄發予股東，以便有足夠時間編製有關資料以載入通函。

出售事項須待先決條件獲達成後方告交割，因此出售事項可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

出售事項

於二零二二年九月九日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立該協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意以代價人民幣280百萬元購買位於中國山東省青島市的該等物業(連同配套設施)。

該協議

下文載列該協議的主要條款：

日期： 二零二二年九月九日

訂約方：

賣方： 青島第一百盛有限公司，一家由本公司擁有95.91%股權之間接附屬公司

買方： 青島海明城市發展有限公司，一家由中國政府機構青島市市南區財政局全資擁有的國有實體。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與彼等概無關連。

該等物業

該等物業（連同停車場、避難層及其他配套設施）包括位於中國山東省青島市市南區中山路44-60號的B5-F8、F9-F12A、F27、F46-F48層，總建築面積約76,013平方米。本集團將該等物業主要用作經營百貨店及辦公室出租。該等物業的F9-F12A層總建築面積約12,597平方米，已作為辦公空間出租並由本集團持作投資物業。該等物業的B5-B2層總建築面積約19,680平方米，已用作停車場，合共提供258個計時停車位。上述辦公空間及計時停車位於截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各自產生的租金收入載列如下：

| | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|-----------------|------------------|-------|
| | 二零二零年 | 二零二一年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| F9-F12A層 | | |
| 除稅前租金收入 | 786 | 659 |
| 除稅後租金收入 | 786 | 659 |
| B5-B2層 | | |
| 除稅前租金收入 | 1,114 | 1,379 |
| 除稅後租金收入 | 1,114 | 1,379 |

代價及付款條款

代價人民幣280百萬元(含增值稅)應由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 人民幣28百萬元作為預付款項(「**預付款項**」)將於該協議簽訂後十個營業日內支付；
- (ii) 人民幣112百萬元將於交割時支付；
- (iii) 人民幣84百萬元將於房地產主管部門交割該等物業之產權過戶登記並取得該等物業的不動產權屬登記證書後十個營業日內由買方支付；及
- (iv) 人民幣56百萬元將於履行交割後責任(可由買方抵銷(如有))後45日內支付。

買方根據該協議向賣方作出的付款應通過銀行轉賬至賣方指定賬戶或以雙方同意的任何其他方式作出。

倘買方預期因其內部審批程序或國有資產監管及審批程序而延遲支付代價(預付款項除外)，買方應不遲於原定付款日期前三個營業日通知賣方延遲付款的理由及擬定的新付款日期。作出上述通知後，買方的付款義務及賣方的後續義務將相應延長。除上述情況外，倘買方無正當理由而未能按照該協議之條款支付代價，賣方有權按日收取逾期金額0.05%的違約金，倘逾期付款超過30個營業日，賣方有權終止該協議並收取相當於代價10%的違約金。

於支付預付款項後，倘交割由於非買方原因而未能於最後截止日期或之前作實，買方有權終止該協議，而賣方須於該終止後三個營業日內退還預付款項並支付相當於預付款項的金額作為終止費。

代價乃由訂約方參考(i)該等物業之賬面值；及(ii)與該等物業空置有關的相關費用後經公平磋商釐定。該等物業於二零二二年八月三十一日之賬面值約為人民幣264.9百萬元。

先決條件

交割以下列先決條件獲達成或獲買方以書面方式豁免為條件：

- (a) 該協議之執行；
- (b) 賣方的陳述及保證於該協議簽署日期及交割日期在所有重大方面維持真實、準確及完整；
- (c) 賣方已實質性履行及遵守其於該協議項下的義務，且並未在任何重大方面違反該協議；
- (d) 賣方已就該協議取得所有主管部門（包括但不限於股東批准、董事會批准及／或賣方及其母公司的其他內部管理機構）的內部批准；
- (e) 該協議項下之交易已根據上市規則的相關規定獲股東批准；
- (f) 賣方已向買方提供所有第三方（包括但不限於銀行）（如有）就該協議項下交易的書面同意書；
- (g) 該等物業的任何租戶或用戶已發出書面確認，放棄其購買或租賃該等物業的優先權；

- (h) 對該等物業的所有抵押、扣押或其他權利限制已獲解除，並已在房地產主管部門交割解除權利限制的登記；
- (i) 直至交割日期的水、電、暖氣、煤氣及其他費用已全部結清，上述公共設施均可正常使用；
- (j) 與該等物業有關的所有物業使用協議均已終止，且(如適用)相關物業使用協議已於房地產主管部門註銷登記；
- (k) 該等物業之商業停車場的所有租賃協議均已終止，所有收費設備均已被拆除(除非買方另行約定)；
- (l) 除買方另有約定外，有關該等物業營運的所有協議均已終止，所有退款或必要付款(包括任何根據相關終止協議的終止賠償)均已支付，賣方與該等協議的任何對手方之間並無任何未償還債務；
- (m) 賣方已根據該協議之條款收回並騰出所有同意於交割前終止的租賃協議的場所；
- (n) 對於將於交割前終止的租賃協議，有關租戶已更改或註銷其登記地址，以便相關場所可作為新租戶的登記地址；
- (o) 商業停車場登記證顯示的停車場數目與實際使用的停車場數目一致；及
- (p) 自該協議簽署起及直至交割日期並無重大不利變動。

交割

於所有先決條件獲達成或豁免後的兩個營業日內，賣方須以書面形式通知買方（「**達成通知**」）。於接獲達成通知後的五個營業日內，買方須以書面形式通知賣方交割是否將予進行（「**交割通知**」）。交割須於交割通知發出後的第三個營業日（「**交割日期**」）作實。

於交割日期，該協議各方須簽署目標資產所有權移轉確認書，並安排於房地產主管部門進行該等物業所有權轉移登記。於交割後，該等物業的所有權及權益（包括截至該協議日期根據有效保險合約對該等物業的所有保險索償）將從賣方轉移至買方。

倘買方發出交割通知後賣方未能交割，或買方因賣方原因於交割過程中無法享有該等物業的所有權及產權，買方應有權終止該協議，並要求賣方於該終止起計三個營業日內(i)退還任何已支付款項；(ii)補償因該等物業所有權轉移登記而產生的任何稅務開支；及(iii)支付相當於代價10%的違約金。

倘買方因賣方未能履行交割後責任而無法順利經營該等物業，買方應有權向賣方發送書面通知，要求賣方於收到該通知起計三個營業日內重新履行其責任或解決任何障礙並承擔任何相關開支及損失。倘賣方未能履行，買方應有權終止該協議，並要求賣方於該終止起計三個營業日內(i)退還任何已支付款項；(ii)補償因該等物業所有權轉移登記而產生的任何稅務開支；及(iii)支付相當於代價10%的違約金。

賣方應盡其所能促成該等物業所有權轉移登記。倘於交割日期起計15個營業日（或買方同意的較長期限）內未能取得指明買方為該等物業擁有人的不動產權屬登記證書，買方應有權終止該協議。

交割後責任

賣方應承擔以下交割後責任：

- (a) 參與安排該等物業所有權轉移登記；
- (b) 繼續履行獲買方豁免的任何先決條件，並自行承擔費用(如有)；
- (c) 應買方要求，安排或促成任何原承租人安排轉讓或註銷有關該等物業的任何水、電、煤氣、通訊及網絡等賬戶；
- (d) 協助買方安排商業停車場的營業期限延長及登記變更；及協助買方辦理人防工程正常使用證書變更及延期的登記或審批手續；
- (e) 維持有關該等物業的現有保險單，直至交割所有權轉移登記及買方購買的新保險單生效；
- (f) 於交割日期後60日(或買方可能同意的較長期限)內，終止有關該等物業現有用途的所有協議，並根據相關終止協議退還或支付所有相應款項；及
- (g) 倘賣方未能於交割日期後60日(或買方可能同意的較長期限)內根據該協議條款騰出該等物業，買方應有權清理、整改、維修或更換，開支由賣方承擔。

有關買方的資料

買方為一家於中國成立的有限公司，其業務範圍包括(其中包括) 建築工程勘察、建築工程設計、建築工程施工、城市配送運輸服務、港口經營、房地產開發經營、住宅室內裝修。買方為一家由中國政府機構青島市市南區財政局全資擁有的國有實體。

有關本集團及賣方的資料

本集團主要從事於中國經營及管理百貨店網絡。

賣方為一家於中國成立的有限公司及由本公司擁有95.91%股權的間接附屬公司，其業務範圍包括(其中包括)批發及零售、物業銷售及租賃、自營產品展示及銷售、商業大廈廣告、購物中心部分櫃檯租賃及物業管理。

出售事項的財務影響及所得款項用途

就說明用途，本集團預期將自出售事項錄得未經審核收益約人民幣1.8百萬元，此乃根據代價人民幣280百萬元減該等物業於二零二二年八月三十一日的賬面值合計約人民幣264.9百萬元以及相關稅款計算。股東應注意，出售事項的實際收益將按交割日期的相關數字計算，有關數字有待審核，因此可能與上述數額不同。

出售事項所得款項淨額(經扣除相關開支及增值稅)估計約為人民幣265.8百萬元。經考慮本集團的財務表現，尤其是COVID-19疫情對全球經營環境的持續影響，以及本集團營運資金的流動性，本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

出售事項的理由及裨益

本集團目前使用該等物業經營一家百貨店及出租辦公室。自一九九七年開始經營以來，該等物業的設施已使用逾20年。為確保百貨店的持續經營及提升競爭力，需要對其進行整體翻新，因此需要本集團作出大量投資。由於該等物業位於青島市進行城市改造的舊城區，該區居民已逐漸從舊城區遷往郊區。受此影響，當地居民消費能力減弱，百貨店自二零一五年以來持續虧損。此外，自COVID-19爆發以來，為控制中國的疫情，國家採取停產、居家隔離等多項政策，對包括百貨店在內的零售業務產生巨大影響。因此，董事不斷尋找機會以透過出售該等物業增加股東回報，從而實現其價值。自二零二一年下半年以來，政府陸續啟動中山路商業街改造工程。本次出售事項符合政府的城市更新宏觀規劃，亦為本公司實現股東回報最大化的良機。此外，鑒於出售事項所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金，預期出售事項將改善本集團的營運資金並將加強本集團的財務狀況及增加現金流量。董事會相信，透過出售事項，本公司將能更有效地分配其資源。

有鑒於此，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項的條款為一般商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於出售事項根據上市規則計算的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，故出售事項構成本公司於上市規則第十四章項下的一項非常重大出售事項，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

臨時股東大會及通函

本公司將召開及舉行臨時股東大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項。據董事所深知，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於臨時股東大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)餘下集團的備考財務資料；(iii)臨時股東大會通告；及(iv)上市規則規定的其他資料之通函，預計將於二零二二年十月十日或之前寄發予股東，以便有足夠時間編製有關資料以載入通函。

由於出售事項須待該協議所載的先決條件獲達成後方告交割，因此出售事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 「該協議」 | 指 | 賣方及買方於二零二二年九月九日就買賣該等物業訂立之買賣協議 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 中國的銀行一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外) |
| 「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 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「交割」 | 指 | 出售事項交割 |
| 「交割日期」 | 指 | 具「該協議—交割」一節所定義之涵義 |
| 「交割通知」 | 指 | 具「該協議—交割」一節所定義之涵義 |
| 「先決條件」 | 指 | 「該協議」一節所載交割之先決條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則所賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 出售事項之代價，金額為人民幣280百萬元 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據該協議項下擬進行的該等物業的出售事項 |
| 「臨時股東大會」 | 指 | 本公司即將召開及舉行的臨時股東大會，會上將提呈決議案以考慮及酌情批准出售事項 |
| 「達成通知」 | 指 | 具「該協議—交割」一節所定義之涵義 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |

| | | |
|----------|---|-------------------------------------|
| 「最後截止日期」 | 指 | 簽訂該協議當日後第三個月屆滿之日（或雙方協定之其他日期） |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「交割後責任」 | 指 | 「該協議」一節所載賣方於交割後的責任 |
| 「預付款項」 | 指 | 具「該協議—代價及付款條款」一節所定義之涵義 |
| 「該等物業」 | 指 | 賣方根據該協議將轉讓予買方之該等物業，包括土地使用權、建築物及附屬設施 |
| 「買方」 | 指 | 青島海明城市發展有限公司，一家於中國青島註冊成立的有限公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「股東」 | 指 | 不時之股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.02港元的普通股 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | 青島第一百盛有限公司，為本公司擁有95.91%股權的間接附屬公司 |

「%」

指 百分比

承董事會命
百盛商業集團有限公司
丹斯里鍾廷森
執行董事及主席

二零二二年九月九日

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、丘銘劍先生及孔令龍先生為本公司獨立非執行董事。