

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)

**須予披露交易：**  
**就位於中國西安市的該等物業訂立補充租賃協議**

**補充租賃協議**

於二零二零年十二月二十三日，租客(本公司之間接全資附屬公司)與業主就位於中國西安市的該等物業訂立一份補充租賃協議。於訂立補充租賃協議前，租客已根據過往租賃協議分別自二零零六年及二零一一年起一直以租客身份佔用第一項物業及第二項物業作其零售業務之用。

根據國際財務報告準則第16號，以租客身份訂立補充租賃協議將要求本集團按使用權資產確認該等物業，其金額約為人民幣121,154,000元，乃參考租金的現值(按相等於本公司於補充租賃協議整個租期內的增量借款利率的折現率折現)後計算。故此，訂立補充租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

## 上市規則的涵義

補充租賃協議項下擬進行的交易根據上市規則被視為收購資產。按照收購補充租賃協議項下使用權資產的基準計算，本集團根據國際財務報告準則第16號確認的金額約為人民幣121,154,000元。

由於本集團根據國際財務報告準則第16號就收購使用權資產確認的代價根據上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立補充租賃協議構成本公司於上市規則第十四章項下的一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

### 1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月二十三日，租客與業主就該等物業訂立補充租賃協議。補充租賃協議的主要條款概要及相關資料載列如下。

### 2. 補充租賃協議

日期：二零二零年十二月二十三日

訂約方：租客：西安立豐百盛廣場有限公司，本公司之間接全資附屬公司

業主：立豐(西安)房地產開發有限公司

- 相關物業：位於西安市碑林區金花南路59號的立豐國際購物廣場(i)南區第二層至第五層部分物業及(ii)北區第二層至第五層部分物業
- 總面積：約36,016.06平方米
- 租期：自二零二一年四月二十四日起計15年，並於二零三六年四月二十三日到期
- 用途：主要為經營百貨店(包括黃金飾品、配飾、計算機、手機、手錶及眼鏡、文具、書籍及影音產品、藥品、電器、服裝、化妝品、玩具、食品及雜貨、煙酒、保健食品等)；服務項目包括中式及西式餐飲、影視、娛樂、酒吧、咖啡店、茶館、中式及西式糕點、攝影、彩印擴印、美容美髮沙龍、婚禮服務、商業活動中心等；設立辦公室、倉庫及屬於租客業務經營範圍內的其他商業項目。
- 租金：根據補充租賃協議應支付的每年租金總額為保底租金或提成租金(以數額較高者為準)。

租客須按月向業主支付租金。就保底租金而言，應付租金應為每年人民幣16百萬元。就提成租金而言，租客須於各財政年度結束後根據該年度的相關經審核財務報表計算應付租金，且如提成租金金額高於同期已付保底租金，租客應支付任何超出部分的租金。應付租金總額不得超過年度上限人民幣50百萬元。

其他費用：應付物業管理及中央空調費用應為每月每平方米人民幣15元，須由租客按月向業主支付。

保證金：租客須於補充租賃協議生效日期起計三(3)個曆日內向業主支付保證金人民幣80百萬元。於保證金支付日期第五週年後次日，業主應向租客悉數支付有關保證金，連同保證金8%的資金佔用費。

物業權及管理權：業主現時正尋求一名第三方投資或購置該等物業及一家由業主經營的商場(「物業項目」)。倘物業項目於租期內落實：

- (a) 倘有關第三方同意由業主履行補充租賃協議並將該等物業之管理權授予業主，訂約雙方應繼續履行補充租賃協議；
- (b) 就未能獲得有關第三方同意由業主履行補充租賃協議而言，補充租賃協議應予以終止；
- (c) 就未能獲得有關第三方同意將該等物業之管理權授予業主而言，業主應提前6個月以書面方式通知租客有關未獲同意一事，並提供租客與未獲同意一事相關的書面證明；補充租賃協議及所有相關的補充協議應於收到有關書面通知及書面證明後六(6)個月期間屆滿當日予以終止。

倘物業項目的總代價少於人民幣500百萬元，則租客應有權優先投資或購置物業項目。

### **3. 租金的釐定基準及其他資料**

補充租賃協議的條款(包括租金)乃業主與租客經公平磋商後釐定，且已參考相似類型、樓齡及地段的物業的現行市場租金。

租客根據補充租賃協議應支付的租金及其他金額預期將以本集團的內部資金來源支付。

### **4. 有關訂約方的資料**

#### **4.1. 本集團及租客**

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。

租客為本公司的一家間接全資附屬公司，其主要從事零售業務。

#### **4.2. 業主**

業主為一家於中國成立的公司，其業務範圍主要包括房地產開發、自有房屋出租及提供相關服務組合、泊車服務、汽車租賃服務及物業管理服務。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，業主的股權如下所示：

股東	股權比例
西安立豐企業發展投資(集團)有限公司(「立豐企業」)	60%
延安金聖都工貿有限責任公司(「延安金聖都」)	20%
楊大鵬	20%
<b>總計</b>	<b>100%</b>

根據業主提供的資料，立豐企業由顏明及王緒春分別擁有93.62%及6.38%，而延安金聖都由左林忠全資擁有。

業主及其最終擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方且與彼等概無關連。

## 5. 訂立補充租賃協議的理由及裨益

租客為過往租賃協議項下該等物業的現有租客。本集團自二零零六年起一直從事第一項物業的零售業務，隨後自二零一一年起從事第二項物業的零售業務。於過往年度，於該等物業經營業務已為本集團帶來穩定收益。補充租賃協議為期15年，並將於二零三六年四月二十三日屆滿，讓本集團可長期於本集團客戶熟悉的地點持續開展零售業務。董事會相信，租賃將對本公司的未來發展產生積極影響。

董事會相信，補充租賃協議的條款屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後，董事會認為，該租賃符合本公司及其股東的整體利益。

## **6. 上市規則的涵義**

### **6.1. 本公司收購資產**

根據國際財務報告準則第16號，以租客身份訂立補充租賃協議將需要本集團確認該等物業為使用權資產。故此，根據上市規則，訂立補充租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

### **6.2. 須予披露交易**

補充租賃協議項下擬進行的交易根據上市規則被視為收購資產。按照收購補充租賃協議項下使用權資產的基準計算，本集團根據國際財務報告準則第16號確認的金額約為人民幣121,154,000元。

由於本集團根據國際財務報告準則第16號就收購使用權資產確認的代價根據上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立補充租賃協議構成本公司於上市規則第十四章項下的一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

## 7. 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：

「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。

「保證金支付日期」 指 租客須向業主支付保證金人民幣80百萬元之日（即補充租賃協議生效日期起計三(3)個曆日內）。

「董事」 指 本公司之董事。

「第一項物業」 指 西安市碑林區金花南路59號的立豐國際購物廣場南區第二層至第五層部分物業。

「本集團」 指 本公司及其附屬公司。

「保底租金」 指 根據補充租賃協議，租客於年內按固定費率人民幣16百萬元可能應付業主之租金。

「香港」 指 中國香港特別行政區。



「國際財務報告準則第16號」	指	國際會計準則理事會頒佈的「國際財務報告準則第16號—租賃」，當中載列有關確認、計量、呈列及披露租賃的原則。
「業主」	指	立豐(西安)房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
「提成租金」	指	租客於年內可能應付業主之租金，乃根據補充租賃協議計算，即倘稅前利潤總額等於或少於人民幣11百萬元，則為租客所收取稅前利潤總額之70%；或倘稅前利潤總額超過人民幣11百萬元，則為人民幣7百萬元加上扣除人民幣11百萬元後之稅前利潤總額之50%。
「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。

「過往租賃協議」	指	業主(作為業主)與租客(作為租客)就該等物業訂立之租賃協議之統稱，即(i)日期為二零零六年四月二十四日有關第一項物業之租賃協議(「租賃協議」)；(ii)日期為二零一一年三月十二日有關第二項物業之租賃協議補充協議(「第一份補充協議」)；(iii)日期為二零一二年五月十四日有關第二項物業附加租賃區域之第一份補充協議補充條款；(iv)日期為二零一九年十一月十五日有關租賃協議下支付超額租金之租賃協議補充協議；及(v)日期為二零一九年十一月十五日有關該等物業之物業管理及中央空調費用之租賃協議補充協議。
「該等物業」	指	第一項物業及第二項物業。
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣。
「第二項物業」	指	西安市碑林區金花南路59號的立豐國際購物廣場北區第二層至第五層部分物業。
「平方米」	指	平方米。
「補充租賃協議」	指	業主與租客於二零二零年十二月二十三日就該等物業訂立之補充租賃協議。
「租期」	指	補充租賃協議之租期，即自二零二一年四月二十四日起計為期15年，並於二零三六年四月二十三日到期。

- 「租客」 指 西安立豐百盛廣場有限公司，一家於中國成立的公司且為本公司間接全資附屬公司。
- 「稅前利潤總額」 指 誠如租客同年之經審核財務報表之收益表所載，租客於年內收取在該等物業經營業務所產生之稅前利潤總額。

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

二零二零年十二月二十三日

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；拿督胡亞橋及丘銘劍先生為本公司獨立非執行董事。