

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：
就位於南昌市的物業訂立租賃協議

租賃協議

於二零二二年十月三十一日，租客(本公司之間接全資附屬公司)與業主就位於中國江西省南昌市的物業訂立一份租賃協議。

根據國際財務報告準則第16號，以租客身份訂立租賃協議將需要本集團確認物業為使用權資產，其金額約為人民幣70.49百萬元，乃參考租金的現值(按相等於本公司於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

訂立租賃協議及其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70.49百萬元。

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的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故訂立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，並因此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，於二零二二年十月三十一日，租客與業主就物業訂立租賃協議。租賃協議的主要條款概要及其他相關資料載列如下。

2. 租賃協議

日期	:	二零二二年十月三十一日
訂約方	:	租客：江西百盛購物中心管理有限公司，本公司之間接全資附屬公司。 業主：南昌匯信實業有限公司。
相關物業	:	中國江西省南昌縣迎賓中大道2013號盛匯廣場4號樓負一層、一層至四層(「物業」)。
總面積	:	28,585.47平方米(待有關監管機構批准後可調整為29,297.42平方米，其後租客及業主須就此訂立補充協議)。

- 租期 : 自將於物業開設的購物中心的實際開業日期(暫定為二零二三年十月一日且不遲於二零二三年十月三十一日)起計20年,惟物業應由業主於二零二三年五月三十一日(不遲於二零二三年六月十五日)或之前交付予租客,否則上述實際開業日期應相應延後。
- 免租期 : 租客將有權於租期內前三(3)年各年的第一至第四個月(共計十二(12)個月)享受免租期。
- 租金及物業管理費 : 每月應付固定租金(含稅)為每平方米人民幣25元(含物業管理費),並在租期內每滿三(3)年遞增5%。
- 支付條款 : 租金及物業管理費須按季度於自業主收取相關增值稅發票後十個工作日內提前支付。
- 保證金 : 須自租賃協議當日起計30日內支付人民幣3百萬元。
- 用途 : 以「百盛」的商標及商號以及「PARKSON」的名稱及徽標經營購物中心、批發物流、餐飲、影視、娛樂、酒吧及咖啡店、美容美髮沙龍、婚禮服務、健身中心、商業活動中心等服務項目、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。

分租的權利 : 租客有權分租物業的任何部分。業主不得干涉租客的經營，亦不得直接或間接參與物業的任何業務經營。

續租 : 倘租客有意重續租賃協議，租客須於租期屆滿前一(1)年向業主書面提出，且租客可優先按同等條件租賃物業。租客及業主將於雙方就租賃條款達成協定後簽訂新的租賃協議。

倘雙方未能達成協定，租賃協議將於租期屆滿時終止。業主其後可將物業租予第三方，惟與第三方訂立的租賃條款不得優於向租客所提供者。

終止 : 除非明確規定，任何一方不得於租期屆滿前終止租賃協議。

任何一方可終止租賃協議的情況包括：

- (a) 政府徵用土地或強制拆遷；
- (b) 發生不可抗力事件，致使無法繼續營運；及
- (c) 租客與業主雙方協定。

倘於物業經營五(5)年後(不包括任何免租期)，租客累計連續虧損超過人民幣20百萬元，租客亦有權提前終止租賃協議而無須承擔任何責任，惟租客應提前45日向業主發出書面通知。

3. 租金的釐定基準及其他資料

租賃協議的條款(包括租金及物業管理費)乃業主與租客經公平磋商後釐定，並已參考具有相似類型、樓齡及地段的物業的現行市場租金。

租客根據租賃協議應付的租金及物業管理費以及其他金額預期將以本集團的內部資源撥付。

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百貨店網絡。

租客為本公司的間接全資附屬公司，主要從事經營購物中心及物業管理業務。

4.2 業主

業主為一家於中國成立的公司，主要從事物業開發及管理業務。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，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，且與本公司及其關連人士概無關連。業主由香港融信實業有限公司全資擁有，而該公司分別由陳定剛、李蓉及TSUNS ONEVCN Limited(由李蓉全資擁有)持有35%、30%及35%。

5. 訂立租賃協議的理由及裨益

本集團多年來一直於中國經營百貨店及購物中心，且近期一直於江西省擴展其業務。考慮到南昌縣的人口、持續人口增長及尚未形成競爭優勢以及物業位於南昌縣內便捷且中心的位置，董事會相信，於物業上開發區域性生活社交中心具備市場潛力。此舉將可讓本集團繼續實施策略，拓展零售業務版圖及覆蓋到不同消費層次的更多顧客，從而贏得更多市場份額。董事會相信，租賃將對本集團的未來發展產生積極影響。

董事會認為，租賃協議的條款整體而言屬公平合理，且經考慮上述的理由及裨益後認為，該租賃符合本公司及股東的整體利益。

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，以租客身份訂立租賃協議將需要本集團確認物業為使用權資產，故此，根據上市規則，訂立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

訂立租賃協議及其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70.49百萬元。

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的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故訂立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，並因此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。
「董事」	指 本公司董事。
「本集團」	指 本公司及其附屬公司。
「香港」	指 中國香港特別行政區。

「國際財務報告準則第16號」	指	國際會計準則委員會頒佈的「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	南昌匯信實業有限公司，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。
「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。
「物業」	指	位於中國江西省南昌縣迎賓中大道2013號盛匯廣場4號樓負一層、一層至四層，面積為28,585.47平方米(可予調整)的物業。
「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。
「平方米」	指	平方米。
「租客」	指	江西百盛購物中心管理有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。

- 「租賃協議」 指 業主與租客於二零二二年十月三十一日就物業訂立的租賃協議。
- 「租期」 指 租賃協議之租期，自將於物業開設的購物中心的實際開業日期起計20年。

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

二零二二年十月三十一日

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、丘銘劍先生及拿督孔令龍為本公司獨立非執行董事。