

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 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：
有關位於中國大同市的項目的租賃協議

協議

於二零二三年一月二十日，租客(本公司之間接全資附屬公司)與業主就項目商業物業的設計、改造、招商及經營方面的合作訂立一份合作協議。為落實合作協議，租客與業主於同日訂立(1)有關租賃租賃商業物業的租賃協議及(2)有關租客就委託管理物業向業主提供委託管理服務的委託管理協議。

上市規則的涵義

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一般商業區域為使用權資產。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。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65.27百萬元。

租賃商業物業：項目的地下一及二層以及一至七層包括以下內容：

用途	地點	建築面積
一般商業區域	一至五層	50,001平方米
超市	負一層	3,080平方米
影院	六至七層	3,300平方米
地下一層不計容面積 (擬作商業用途)	負一層	8,664.8平方米
地下一層用於支持一般 商業區域的附屬區域	負一層	1,865平方米
停車場	負二層至 一層	47,543平方米

租期：自租金起始日期起計18年。

用途：於租賃商業物業中以「百盛」及「PARKSON」商標及商號管理及經營商場。

租金：就一般商業區域而言，租賃協議項下之應付租金(含稅及物業管理費)包括2個部分：(1)固定租金及(2)利潤分成。

固定租金為每平方米每日人民幣0.70元。租金起始日期起前3年免付固定租金，第四至第八年每年租金約為人民幣12.78百萬元。

地下一層用於支持一般商業區域的附屬區域免付租金及物業管理費。

就租賃商業物業的餘下區域而言，租賃協議項下之應付租金(含稅及物業管理費)僅包括利潤分成。

支付條款 : 固定租金須按季度支付。利潤分成須按季度結算。

裝修免租期 : 租客有權享有自交付日期起計6個月的裝修免租期。

續租 : 倘租客有意重續租賃協議，租客須於租期屆滿前不少於180日向業主書面提出，且租客及業主將於雙方就租賃條款達成協定後簽訂補充協議或獨立租賃協議。

倘雙方未能就租賃條款達成協定，租賃協議將於租期屆滿時終止。

業主可將租賃商業物業租予第三方，惟租客有權根據業主與有關第三方之間協定的相同條款優先租賃租賃商業物業。

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。

訂約雙方有權提前終止租賃協議的情況包括：

- (a) 租賃商業物業由政府徵回土地使用權及徵用其上房屋或強制拆遷；
- (b) 發生不可抗力事件，致使無法繼續營運；
- (c) 訂約雙方協定提前終止；
- (d) 租賃協議因國家政策、法律及法規的實施及頒佈無法執行；及
- (e) 倘租客經營租賃商業物業自交付日期起3年期間持續虧損，且累計虧損超過人民幣10,000,000元（虧損金額取決於租客所指定的會計師事務所出具的審核報告），則租客可要求終止租賃協議，並毋須承擔任何責任。租賃協議將於業主收取租客發出的書面通知後終止。

轉讓

- ：
- 在向業主發出書面通知後，租客有權向其任何附屬公司或分公司轉讓其於租賃協議項下的所有權利、義務及責任，惟該附屬公司或分公司已符合租賃協議項下的若干要求。

3. 委託管理協議

於租賃協議同日，租客與業主訂立委託管理協議，據此，租客將就項目中的委託管理物業（即面積為14,273平方米的購物街）向業主提供委託管理服務。業主將根據委託管理協議條款及條件向租客支付服務費，期限與租期相同。

委託管理協議項下之交易乃為於本公司日常及一般業務過程中的收益性質交易，並不構成本公司根據上市規則第十四章界定的交易。

4. 租賃協議項下租金的釐定基準及其他資料

租賃協議的條款（包括租金）乃租客與業主經公平磋商後釐定，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其他金額預期將以本集團的內部資源撥付。

5. 有關訂約方的資料

5.1 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，主要從事運營百貨店。

5.2 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、物業服務及房屋出租。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，業主由劉晶輝直接持有80%並受其控制。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。

6. 訂立租賃協議的理由及裨益

本集團的主要業務為經營及管理位於中國的百貨店網絡。本公司現於大同市擁有2間門店，且多年來已獲得良好的聲譽及市場認知度。鑒於本公司於大同市的現有業務，董事會相信，項目對本集團於大同市的業務擴張至關重要，且符合本集團於山西省的發展戰略。董事會相信，租賃會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其股東的整體利益。

7. 上市規則的涵義

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一般商業區域為使用權資產。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。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65.27百萬元。

由於上市規則第14.07條項下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。

8. 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
「合作協議」	指	租客與業主於二零二三年一月二十日訂立的項目相關的合作協議
「裝修免租期」	指	自交付日期起計為期6個月的裝修免租期
「交付日期」	指	業主須將租賃商業物業交付予租客的日期，暫定為二零二三年六月三十日（可於上述暫定交付日期後延長不超過3個月）
「董事」	指	本公司董事
「委託管理協議」	指	租客與業主於二零二三年一月二十日就委託管理物業訂立的委託管理協議
「委託管理物業」	指	項目的面積為14,273平方米的購物街
「一般商業區域」	指	租賃商業物業的一般商業部分，其建築面積為50,001平方米

「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
「租賃商業物業」	指	項目的地下一及二層以及一至七層，包括一般商業區域、超市、影院、地下一層的不計容面積及附屬區域以及停車場
「業主」	指	大同市德致遠房地產開發有限責任公司，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
「項目」	指	位於中國山西省大同市太和路東、重熙街北(太和路、重熙街交叉口)的大同太和匯項目
「租金起始日期」	指	裝修免租期屆滿後之日期
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「平方米」	指	平方米
「租客」	指	山西百盛商業發展有限公司，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	租客與業主於二零二三年一月二十日就租賃商業物業訂立的租賃協議
「租期」	指	租賃協議之租期，即自租金起始日期起計18年
「%」	指	百分比

代表董事會
百盛商業集團有限公司
 執行董事及主席
丹斯里鍾廷森

二零二三年一月二十日

於本公告刊發日期，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非執行董事；拿督胡亞橋、丘銘劍先生及拿督孔令龍為獨立非執行董事。