

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)

主要交易：
有關位於中國四川省綿陽市的物業的租賃

建議租賃協議

茲提述本公司日期為二零二二年十月二十五日的公告，內容有關租客(本公司之間接全資附屬公司)成功贏得位於中國四川省綿陽市的物業的租賃競標。

於二零二二年十二月二十一日及二零二三年二月八日，租客與業主已分別訂立合作協議及確認函，據此，訂約方已同意將於業主取得物業的建設工程規劃許可證之日起計5個營業日內；或於有關租賃交易的所有上市規則規定獲遵守之日起計1個營業日內(以較遲者為準)訂立的租賃協議的主要條款。

根據國際財務報告準則第16號，租賃交易將需要本集團確認物業為使用權資產。故此，根據上市規則，租賃交易及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

按照租賃交易項下收購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159.5百萬元，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。

上市規則的涵義

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25%但低於100%，故租賃交易構成本公司於上市規則第十四章項下的一項主要交易，並因此須遵守公告、通函及股東批准規定。

就董事所深知，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於租賃交易中擁有任何重大權益，因此，並無股東須就批准租賃交易的決議案放棄投贊成票。一組有密切聯繫的股東於合計1,448,270,000股股份（約佔本公司已發行股份總數的54.97%）中擁有權益，已就租賃交易給予書面批准。根據上市規則第14.44條，上述一組股東的書面批准已獲接納，以代替舉行本公司股東大會。

一份載有（其中包括）租賃交易的相關資料的通函預期將根據上市規則第14.41(a)條的規定於二零二三年二月二十四日或之前寄發予股東並僅供股東參考。

1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月二十一日，租客與業主已訂立合作協議，據此，訂約方同意以補充協議的方式訂立租賃協議。於二零二三年二月八日，租客與業主已簽署確認函，據此，訂約方已同意將(i)於業主取得物業的建設工程規劃許可證之日起計5個營業日內；或(ii)於有關租賃交易的所有上市規則規定獲遵守之日起計1個營業日內（以較遲者為準）訂立的租賃協議的主要條款。

租賃協議的協定主要條款概要及其他相關資料載列如下。

2. 租賃協議

訂約方 : 租客：本公司間接全資附屬公司綿陽富臨百盛廣場有限公司。

業主：綿陽新投實業有限責任公司。

物業 : 位於中國四川省綿陽市科技城新區（直管區）創業大道東側地塊的待開發建築物負一層（相關部分）、一層至四層。

總建築面積 : 約60,000平方米；實際面積將由第三方測繪機構於物業交付予租客後30日內進行測量確認。

租期 : 自租客實際開始於物業運營之日(暫定為二零二六年二月一日,惟業主須於二零二五年七月三十日前將物業交付予租客)起計20年。

租金 : 租客有權享有租期內前365日的免租期,而付租期將自租期的第366日起計。

租客每月應付租金將採用保底租金或提成租金的形式(以金額較高者為準),兩者將分別按以下方式計算:

- (a) 保底租金金額最初為每月每平方米人民幣30元,滿5年後將增加5%,且此後每滿3年將遞增5%。
- (b) 提成租金金額:(i)就物業的非分租部分而言,介乎租客銷售淨額(稅後)的1%至3%(取決於所售產品的類型);及(ii)就物業的分租部分而言,為租客分租收入淨額(稅後)的30%。訂約方於財政年度內支付的任何提成租金金額均應於該財政年度末後根據租客提供的財務數據進行核對及結算。

保證金 : 人民幣1百萬元,用於支付租客於租期內的最後一筆租金。

用途 : 以「百盛」以及「PARKSON」的文字及圖形為商標和商號經營購物中心、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，惟不得轉讓或分租整個物業。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至少一年向業主書面提出，且租客可根據相同條件優先租賃物業。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。

倘於物業的業務經營四年後，租客已累計虧損超過人民幣40百萬元，租客亦有權提前終止租賃協議而無須承擔責任，惟租客應提前180日向業主發出書面通知。

3. 租金的釐定基準及其他資料

誠如本公司日期為二零二二年十月二十五日的公告所披露，租客透過業主發出的競標邀請成功中標而贏得物業租賃。由於物業屬於國有財產，故競標須受若干限制條件及主要條款（包括租金計算）規限。租客已決定根據有關主要條款（尤其是租金金額）提交競投標書，並已參考類型、樓齡及地段相似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（例如水費、電費及燃氣費）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，主要從事運營百貨店業務。

4.2 業主

業主為一家於中國成立的公司及國有企業，主要從事物業管理及市政設施管理業務。

業主由綿陽科技城新區投資控股(集團)有限公司全資持有，而綿陽科技城新區投資控股(集團)有限公司由綿陽科技城新區管理委員會持有81.60%，由中國農發重點建設基金有限公司持有9.34%及由四川省財政廳持有9.06%。

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。

5. 訂立租賃交易的理由及裨益

本集團逾20年來一直經營及管理百貨店及購物中心，且目前於四川省綿陽市擁有2家百貨店及1家精品超市，且已獲得良好的聲譽及市場認知度。鑒於本集團於綿陽市的現有業務，董事會認為租賃交易對本集團於綿陽市業務的持續發展至關重要，且符合本集團的發展戰略。物業乃為本集團量身打造，位於綿陽市新區，該區於二零二零年建成及正由當地政府開發為重要商圈。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，且經考慮上述理由及裨益後認為，租賃交易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，租賃交易將需要本集團確認物業為使用權資產。故此，根據上市規則，租賃交易及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

6.2 主要交易

按照租賃交易項下收購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159.5百萬元，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。

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25%但低於100%，故租賃交易構成本公司於上市規則第十四章項下的一項主要交易，並因此須遵守公告、通函及股東批准規定。

就董事所深知，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於租賃交易中擁有任何重大權益，因此，並無股東須就批准租賃交易的決議案放棄投贊成票。一組有密切聯繫的股東於合計1,448,270,000股股份（約佔本公司已發行股份總數的54.97%）中擁有權益，已就租賃交易給予書面批准。根據上市規則第14.44條，上述一組股東的書面批准已獲接納，以代替舉行本公司股東大會。

上述股東為(i) East Crest International Limited，其持有9,970,000股股份，佔本公司已發行股份總數的0.38%；及(ii) PRG Corporation Limited，其

持有1,438,300,000股股份，佔本公司已發行股份總數的54.59%。PRG Corporation Limited為East Crest International Limited的全資附屬公司。

7. 一般事項

一份載有(其中包括)租賃交易的相關資料的通函預期將根據上市規則第14.41(a)條的規定於二零二三年二月二十四日或之前寄發予股東並僅供股東參考。

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。
「確認函」	指	業主與租客於二零二三年二月八日就租賃協議訂立的確認函。
「合作協議」	指	業主與租客於二零二二年十二月二十一日就物業訂立的合作協議。
「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	綿陽新投實業有限責任公司，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。
「訂約方」	指	租客及業主之統稱，且各自為一名「訂約方」。
「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	位於中國四川省綿陽市科技城新區（直管區）創業大道東側地塊的待開發建築物負一層（相關部分）、一層至四層。
「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	綿陽富臨百盛廣場有限公司，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	租客與業主將根據確認函的條款就租賃物業訂立的租賃協議，其預定初稿隨附於合作協議(附件1)及確認函(附件)。
「租賃交易」	指	有關租賃物業的交易，包括訂立合作協議、確認函及租賃協議。
「租期」	指	租賃協議之租期，即自租客實際開始於物業運營之日(暫定為二零二六年二月一日，惟業主須於二零二五年七月三十日前將物業交付予租客)起計20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

二零二三年二月八日

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。