

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：
有關位於中國貴陽市的物業的租賃協議

租賃協議

於二零二四年三月二十九日，分租客(本公司之間接非全資附屬公司)、租客A與租客B就位於中國貴州省貴陽市的物業的分租訂立租賃協議。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，以分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。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57.1百萬元。

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。

由於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，分租客的總資產、利潤及收益與本集團相比的有關適用百分比率少於5%，因此就上市規則第14A.09(1)條而言，分租客為本公司的非重大附屬公司。於本公告日期，租客A由貴州神奇實業間接全資擁有，而貴州神奇實業為持有分租客40%權益的主要股東。儘管如此，由於分租客為本公司的非重大附屬公司，故根據上市規則第14A.09條，貴州神奇實業、租客A及其聯繫人均不被視為本公司關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立租賃協議並不構成本公司的關連交易。

1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年三月二十九日，經物業業主同意，分租客、租客A與租客B就物業的分租訂立租賃協議。

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 : 二零二四年三月二十九日

訂約方 : 分租客：貴州神奇百盛商業發展有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)

租客A：貴州龍港商業運營管理有限公司

租客B：貴州雲翠物業管理有限公司

相關物業 : 中國貴州省貴陽市中華中路117號龍港國際中心負一層、一層至四層

總建築面積 : 約18,004平方米

租期 : 最多15年零七個月，分為四個階段：

(i) 最初為自裝修期開始之日起計三年；

(ii) 自動續期三年，除非分租客另有通知；

(iii) 再次自動續期三年，除非分租客另有通知；
及

(iv) 自動續期六年零七個月，除非分租客另有通知。

倘分租客有意不再續期，須於相關已續約期間屆滿前不少於六個月以書面形式向該等租客發出上述通知。

租金及支付條款 : 分租客應支付的租金應為保底租金或提成租金。租客A將享有保底租金總額的37.5%或經計算提成租金(以較高者為準)。租客B將僅享有保底租金總額的62.5%。

租期第一年(即裝修期以及之後的五個月)的保底租金總額將為人民幣3,333,333.33元(含稅)，應於裝修期之後分五次按月支付。

租期第二年(自裝修期結束之後的第六個月起)及之後的保底租金總額將為每年人民幣8百萬元(含稅),應按月支付。

提成租金總額應介乎分租客銷售淨額(稅後)的2%至5%(根據所售產品的具體類型計算)。倘任何財政年度的提成租金高於保底租金,分租客應於下一財政年度的一月底前將高出部分轉入租客A的指定賬戶。倘任何財政年度的提成租金低於保底租金,分租客毋須支付任何提成租金。

- 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、服務項目、設立辦公室、倉庫及屬於分租客業務經營範圍內的其他商業項目。
- 分租的權利 : 分租客有權就物業的任何部分進一步分租、與任何人進行合作或與任何人共同經營。該等租客不得干涉分租客的經營,亦不得直接或間接參與物業的任何業務經營。
- 續租 : 倘分租客於租期後有意重續租賃協議,分租客須於租期屆滿前至少九個月向該等租客書面提出。分租客及該等租客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。該等租客其後可將物業分租予第三方，惟與第三方訂立的租賃條款不得優於向分租客所提供者。

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) 分租客與該等租客雙方協定。

倘分租客任何年度的累計虧損超過人民幣8百萬元或連續三年的累計虧損超過人民幣15百萬元，分租客亦有權提前終止租賃協議而無須承擔責任，惟分租客應提前90日向該等租客發出書面通知。

3. 租金的釐定基準及其他資料

租賃協議的條款(包括租金)乃由分租客與該等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。

分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。

4. 有關訂約方的資料

4.1 本集團及分租客

本集團的主要業務為經營及管理位於中國的百貨店、購物廣場、奧特萊斯及超市網絡。

分租客為本公司的間接非全資附屬公司，主要從事運營百貨店業務。分租客由本公司間接持有60%，由貴州神奇實業直接持有40%。

4.2 該等租客

租客A為一家於中國成立的公司，主要從事商業建築項目管理。就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，租客A由貴陽優康元商貿有限公司全資擁有，而貴陽優康元商貿有限公司由貴州神奇實業全資擁有，貴州神奇實業則分別由三名人士擁有，即由張之君擁有40%、張沛擁有30%及張婭擁有30%。貴州神奇實業因其與本公司非重大附屬公司有關連而與本公司有關連，因此，根據上市規則，其不被視為本公司的關連人士。進一步詳情請參閱「上市規則的涵義」一節。

租客B為一家於中國成立的公司，主要從事物業管理業務。就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，租客B分別由兩名人士持有，即由尚麗歡持有51%及王佳佳持有49%。

除本公告所披露者外，據董事所深知及確信，該等租客及彼等各自最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與本公司及其關連人士概無關連。

5. 訂立新租賃協議的理由及裨益

根據租期為20年的先前租賃協議，本集團透過分租客自二零零二年以來一直於物業經營其現有的百貨店。考慮到歷史業務表現、貴陽市及物業周邊地區的持續增長潛力，以及與本集團於貴州省附近門店的經營協同效應，董事會相信，現有的百貨店將繼續在產生穩定收益及維持本集團於中國市場的認知度方面發揮重要作用。董事會相信，續租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，租賃符合本公司及本公司股東的整體利益。

6. 上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，以分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。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57.1百萬元。

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。

由於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，分租客的總資產、利潤及收益與本集團相比的有關適用百分比率少於5%，因此就上市規則第14A.09(1)條而言，分租客為本公司的非重大附屬公司。於本公告日期，租客A由貴州神奇實業間接全資擁有，而貴州神奇實業為持有分租客40%權益的主要股東。儘管如此，由於分租客為本公司的非重大附屬公司，故根據上市規則第14A.09條，貴州神奇實業、租客A及其聯繫人均不被視為本公司關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立租賃協議並不構成本公司的關連交易。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「貴州神奇實業」	指	貴州神奇實業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，持有分租客40%股權，亦間接全資擁有租客A
「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
「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	位於中國貴州省貴陽市中華中路117號龍港國際中心負一層、一層至四層的物業
「裝修期」	指	自裝修工人進入物業之日（應不遲於二零二四年四月三十日）起計為期7個月的裝修期
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「分租客」	指	貴州神奇百盛商業發展有限公司，本公司間接非全資附屬公司

「租賃協議」	指	分租客、租客A與租客B於二零二四年三月二十九日就物業的分租訂立的租賃協議
「租客A」	指	貴州龍港商業運營管理有限公司
「租客B」	指	貴州雲翠物業管理有限公司
「該等租客」	指	租客A及租客B之統稱
「租期」	指	租賃協議之租期，誠如本公告「租賃協議」一節所述

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

二零二四年三月二十九日

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。