

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：**  
**有關位於中國瀋陽市及哈爾濱市之**  
**該等物業之租賃協議的補充協議**

**重續瀋陽租賃**

於二零二四年六月六日，瀋陽百盛（作為租客，本公司之間接全資附屬公司）與瀋陽控股（作為業主）就重續瀋陽租賃訂立瀋陽補充協議。瀋陽百盛自二零零三年起一直作為租客租用瀋陽物業，用於其零售業務，且訂約方已同意根據瀋陽補充協議重續瀋陽租賃，租期直至二零三四年十二月三十一日。

根據國際財務報告準則第16號，本集團須確認瀋陽物業為使用權資產，及根據上市規則將訂立瀋陽補充協議確認為一項資產收購。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約為人民幣150.3百萬元。由於本集團根據國際財務報告準則第16號確認的代價的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故有關重續瀋陽租賃之交易及訂立瀋陽補充協議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、通函及股東批准的規定。

## 重續哈爾濱租賃

於二零二四年六月六日，北京百盛（作為租客，本公司之間接全資附屬公司）與哈爾濱國際（作為業主）就重續哈爾濱租賃訂立哈爾濱補充協議。北京百盛自二零零四年起一直作為租客租用哈爾濱物業，用於其零售業務，且訂約方已同意根據哈爾濱補充協議重續哈爾濱租賃，租期直至二零三四年十二月三十一日。

根據國際財務報告準則第16號，本集團須確認哈爾濱物業為使用權資產，及根據上市規則將訂立哈爾濱補充協議確認為一項資產收購。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約為人民幣154.3百萬元。由於本集團根據國際財務報告準則第16號確認的代價的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故有關重續哈爾濱租賃之交易及訂立哈爾濱補充協議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、通函及股東批准的規定。

### 一般事項

就董事所深知，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於瀋陽租賃、哈爾濱租賃或任何一份補充協議中擁有任何重大權益，因此，並無股東須就批准租賃重續交易及訂立補充協議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）已就租賃重續交易及訂立補充協議給予書面批准。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）租賃重續交易及補充協議的相關資料的通函預期將根據上市規則第14.41(a)條的規定於二零二四年六月二十五日或之前寄發予股東並僅供股東參考。

## 重續瀋陽租賃

董事會欣然宣佈，於二零二四年六月六日，瀋陽百盛與瀋陽控股已訂立瀋陽補充協議，據此，訂約方已同意瀋陽物業經重續租賃的條款，包括對原租賃協議的補充及修訂。

經重續瀋陽租賃的主要條款概要及其他相關資料如下：

訂約方                   ： 租客：瀋陽百盛

                                  業主：瀋陽控股

物業                    ： 位於中國遼寧省瀋陽市和平區中華路21號的建築物負一層至八層之相關部分

總建築面積            ： 46,626平方米

租期                    ： 自二零二五年一月一日起至二零三四年十二月三十一日止10年

租金及物業費         ： 瀋陽百盛於租期內應支付的金額包括兩部分：(i)固定部分—固定租金及固定物業費(含稅)；及(ii)百分比部分—分佔瀋陽百盛自其於瀋陽物業的業務經營所賺取之除稅前溢利的20%。

固定部分(含稅)應按月預付，及租期內各曆年的年度金額如下：

年份	固定租金 (人民幣元)	固定物業費 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
二零二五年	23,522,738.64	6,477,261.36	30,000,000
二零二六年	23,522,738.64	6,477,261.36	30,000,000
二零二七年	23,522,738.64	6,477,261.36	30,000,000
二零二八年	25,022,738.64	7,977,261.36	33,000,000
二零二九年	25,022,738.64	7,977,261.36	33,000,000
二零三零年	25,022,738.64	7,977,261.36	33,000,000
二零三一年	26,522,738.64	9,477,261.36	36,000,000
二零三二年	26,522,738.64	9,477,261.36	36,000,000
二零三三年	30,522,738.64	9,477,261.36	40,000,000
二零三四年	30,522,738.64	9,477,261.36	40,000,000

各曆年的百分比部分應按年支付。應付金額將根據國際公認會計師事務所編製之各曆年的審核報告釐定(有關報告應由瀋陽百盛於下一個曆年的六月三十日前提供予瀋陽控股)，並於七月三十一日前支付。

保證金： 人民幣5,087,123.11元，相當於租期最後兩個月的固定租金金額。

用途： 以「百盛」以及「PARKSON」的名稱及品牌經營百貨店(主要)、(包括但不限於)餐飲、娛樂、酒吧及咖啡店、美容美髮沙龍、婚禮服務、店內超市、保齡球館、健身中心、檯球室、影院、商業活動中心等服務，以及設立辦公室及倉庫。

分租的權利：瀋陽百盛有權分租部分瀋陽物業，惟(其中包括)分租區域不得超過瀋陽物業總建築面積的50%。

續租：倘瀋陽百盛有意進一步重續瀋陽租賃，其須於租期屆滿前至少六個月向瀋陽控股書面提出，在此情況下，雙方將協商重續條款。

倘未能達成協定，瀋陽租賃將於租期屆滿時終止，且瀋陽控股其後可將瀋陽物業租予第三方，惟與第三方訂立的租賃條款及條件不得優於向瀋陽百盛所提供者。

於累計虧損時終止：於二零二七年十二月三十一日後，倘經訂約方共同進行之審計確認，瀋陽百盛連續兩年的累計虧損合計超過人民幣15百萬元，瀋陽百盛則有權於租期屆滿前終止瀋陽租賃，惟於有關審計確認後，瀋陽百盛應提前六個月向瀋陽控股發出書面終止通知。

裝修承擔：瀋陽百盛承諾投入總金額不少於人民幣10百萬元，用於裝修瀋陽物業及其設施及設備，並將於二零二七年十二月三十一日前竣工。

## 重續哈爾濱租賃

董事會欣然宣佈，於二零二四年六月六日，北京百盛與哈爾濱國際已訂立哈爾濱補充協議，據此，訂約方已同意哈爾濱物業經重續租賃的條款，包括對原租賃協議的補充及修訂。

經重續哈爾濱租賃的主要條款概要及其他相關資料如下：

訂約方                   ： 租客：北京百盛

                              業主：哈爾濱國際

物業                    ： 位於中國黑龍江省哈爾濱市道裡區中央大街222號（前稱哈爾濱市道裡區友誼路167-217號）的建築物負一層至六層之相關部分

總建築面積           ： 45,992.75平方米

租期                    ： 自二零二五年一月一日起至二零三四年十二月三十一日止10年

租金及物業費        ： 北京百盛於租期內應支付的金額包括兩部分：(i)固定部分—固定租金及固定物業費（含稅）；及(ii)百分比部分—分佔北京百盛自其於哈爾濱物業的業務經營所賺取之除稅前溢利的20%。

固定部分(含稅)應按月預付，及租期內各曆年的年度金額如下：

年份	固定租金 (人民幣元)	固定物業費 (人民幣元)	總計 (人民幣元)
二零二五年	24,193,180.32	5,806,819.68	30,000,000
二零二六年	24,193,180.32	5,806,819.68	30,000,000
二零二七年	24,193,180.32	5,806,819.68	30,000,000
二零二八年	25,693,180.32	7,306,819.68	33,000,000
二零二九年	25,693,180.32	7,306,819.68	33,000,000
二零三零年	25,693,180.32	7,306,819.68	33,000,000
二零三一年	27,193,180.32	8,806,819.68	36,000,000
二零三二年	27,193,180.32	8,806,819.68	36,000,000
二零三三年	31,193,180.32	8,806,819.68	40,000,000
二零三四年	31,193,180.32	8,806,819.68	40,000,000

各曆年的百分比部分應按年支付。應付金額將根據國際公認會計師事務所編製之各曆年的審核報告釐定(有關報告應由北京百盛於下一個曆年的六月三十日前提供予哈爾濱國際)，並於七月三十一日前支付。

保證金：人民幣5,198,863.39元，相當於租期最後兩個月的固定租金金額。

用途：以「百盛」以及「PARKSON」的名稱及品牌經營百貨店(主要)、(包括但不限於)餐飲、娛樂、酒吧及咖啡店、美容美髮沙龍、婚禮服務、店內超市、保齡球館、健身中心、檯球室、影院、商業活動中心等服務，以及設立辦公室及倉庫。

- 分租的權利：北京百盛有權分租部分哈爾濱物業，惟（其中包括）分租區域不得超過哈爾濱物業總建築面積的50%。
- 續租：倘北京百盛有意進一步重續哈爾濱租賃，其須於租期屆滿前至少六個月向哈爾濱國際書面提出，在此情況下，雙方將協商重續條款。
- 倘未能達成協定，哈爾濱租賃將於租期屆滿時終止，且哈爾濱國際其後可將哈爾濱物業租予第三方，惟與第三方訂立的租賃條款及條件不得優於向北京百盛所提供者。
- 於累計虧損時終止：於二零二七年十二月三十一日後，倘經訂約方共同進行之審計確認，北京百盛連續兩年的累計虧損合計超過人民幣15百萬元，北京百盛則有權於租期屆滿前終止哈爾濱租賃，惟於有關審計確認後，北京百盛應提前六個月向哈爾濱國際發出書面終止通知。
- 裝修承擔：北京百盛承諾投入總金額不少於人民幣10百萬元，用於裝修哈爾濱物業以及其設施及設備，並將於二零二七年十二月三十一日前竣工。



## 租金的釐定基準及其他資料

補充協議的條款(包括租金及物業費)乃由瀋陽租賃及哈爾濱租賃的各業主與該等租客經公平磋商後釐定，並已分別參考與瀋陽物業及哈爾濱物業具有相似類型、樓齡及地段的物業的現行市場價格。

瀋陽百盛及北京百盛根據瀋陽租賃及哈爾濱租賃分別應付的租金、物業費及其他金額預期將以本集團的內部資源撥付。

## 有關訂約方的資料

### 本集團、瀋陽百盛及北京百盛

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

瀋陽百盛及北京百盛均為本公司的間接全資附屬公司。瀋陽百盛主要從事運營百貨店業務，而北京百盛主要從事運營百貨店及購物廣場業務。

### 瀋陽控股及哈爾濱國際

瀋陽控股及哈爾濱國際均為於毛里求斯成立的公司，主要從事物業租賃業務。瀋陽控股及哈爾濱國際均為印力集團(主要從事購物中心的投資、開發及運營管理業務)的間接全資附屬公司。印力集團為由萬科企業股份有限公司(於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2202))控制的聯營公司。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，瀋陽控股及哈爾濱國際，以及彼等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。

## **進行租賃重續交易及訂立補充協議的理由及裨益**

本集團逾20年來一直於瀋陽及哈爾濱經營及管理百貨店，且本集團已獲得良好的聲譽及市場認知度。兩家百貨店積累了眾多品牌、客戶以及政府及其他資源，為本集團於瀋陽及哈爾濱的業務奠定了堅實的基礎。瀋陽及哈爾濱為中國東北地區重要的省會城市，許多企業在這兩座城市開展其業務營運。因此，本集團在這兩座城市的現有百貨店具有重要戰略意義，發揮本集團在中國東北地區持續發展的橋頭堡及孵化器作用。

雖然在過去幾年業務受到影響，惟瀋陽及哈爾濱，以及瀋陽物業及哈爾濱物業周邊地區均具備持續增長潛力。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，續訂瀋陽租賃及哈爾濱租賃將繼續對本集團的未來發展產生積極影響。

董事會認為，補充協議以及續訂的瀋陽租賃及哈爾濱租賃的條款各自整體而言屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後認為，租賃重續交易及訂立補充協議符合本公司及股東的整體利益。

## **上市規則的涵義**

### **瀋陽補充協議**

根據國際財務報告準則第16號，本集團須確認瀋陽物業為使用權資產，及根據上市規則將訂立瀋陽補充協議確認為一項資產收購。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約為人民幣150.3百萬元。

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25%但低於100%，故有關重續瀋陽租賃之交易及訂立瀋陽補充協議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、通函及股東批准的規定。

### **哈爾濱補充協議**

根據國際財務報告準則第16號，本集團須確認哈爾濱物業為使用權資產，及根據上市規則將訂立哈爾濱補充協議確認為一項資產收購。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約為人民幣154.3百萬元。

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25%但低於100%，故有關重續哈爾濱租賃之交易及訂立哈爾濱補充協議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、通函及股東批准的規定。

### **無需合併**

由於瀋陽控股及哈爾濱國際擁有同一最終擁有人而相互關連，因此根據上市規則第14.23(1)條，屬聯交所於釐定交易是否應合併時將考慮的一個因素。然而，上市規則第14.23條所載的其他因素均不適用，根據瀋陽補充協議及哈爾濱補充協議項下擬進行之交易無需合併並被視為一項交易，原因如下：

- (i) 瀋陽物業及哈爾濱物業位於不同城市及不構成同一資產的一部分。補充協議在實質上不存在關聯或聯繫及條款並非互為條件。

- (ii) 續訂瀋陽租賃及哈爾濱租賃並非根據總協議作出。僅由於原瀋陽租賃及哈爾濱租賃的租期同時屆滿，故補充協議同時協商訂立。
- (iii) 本集團已租用瀋陽物業及哈爾濱物業並於該等物業營運百貨店業務逾20年，而補充協議並無產生新的經營活動。

## 一般事項

就董事所深知，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於瀋陽租賃、哈爾濱租賃或任何一份補充協議中擁有任何重大權益，因此，並無股東須就批准租賃重續交易及訂立補充協議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）已就租賃重續交易及訂立補充協議給予書面批准。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。

一份載有（其中包括）租賃重續交易及補充協議的相關資料的通函預期將根據上市規則第14.41(a)條的規定於二零二四年六月二十五日或之前寄發予股東並僅供股東參考。

## 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。
「北京百盛」	指	百盛商業發展有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「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。
「哈爾濱國際」	指	哈爾濱國際有限責任公司，一家於毛里求斯註冊成立的公司。
「哈爾濱租賃」	指	根據哈爾濱補充協議重續的哈爾濱物業之租賃。
「哈爾濱物業」	指	位於中國黑龍江省哈爾濱市道裡區中央大街222號（前稱哈爾濱市道裡區友誼路167-217號）的建築物負一層至六層之相關部分。
「哈爾濱補充協議」	指	北京百盛與哈爾濱國際於二零二四年六月六日就哈爾濱物業所訂立之租賃協議之補充協議。
「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。
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣。
「印力集團」	指	印力集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司。
「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。
「瀋陽控股」	指	瀋陽控股股份有限公司，一家於毛里求斯註冊成立的公司。
「瀋陽租賃」	指	根據瀋陽補充協議重續的瀋陽物業之租賃。
「瀋陽百盛」	指	瀋陽百盛購物廣場有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「瀋陽物業」	指	位於中國遼寧省瀋陽市和平區中華路21號的建築物負一層至八層之相關部分。

「瀋陽補充協議」	指	瀋陽百盛與瀋陽控股於二零二四年六月六日就瀋陽物業所訂立之租賃協議之補充協議。
「補充協議」	指	瀋陽補充協議及哈爾濱補充協議之統稱。
「平方米」	指	平方米。
「租賃重續交易」	指	有關重續瀋陽租賃及哈爾濱租賃之交易。
「%」	指	百分比。

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

二零二四年六月六日

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。