

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：
就位於中國宜春市的物業訂立租賃協議

租賃協議

於二零二一年七月十一日，租客(本公司之間接全資附屬公司)與業主就租賃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92.25百萬元，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

租賃協議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92.25百萬元。

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根據上市規則第14.07條計算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，於二零二一年七月十一日，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相關資料載列如下。

2. 租賃協議

日期	:	二零二一年七月十一日
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：宜春紅林酒店有限公司
相關物業	:	江西省宜春市府北路8號紅林世界城地上一層至四層及位於紅林世界城的若干商舖
總面積	:	約39,966.04平方米
租期：	:	自交付日期起計20年

用途 : 以使用「百盛」及「PARKSON」作為商標及商號經營商業項目及屬於租客業務經營範圍內的其他商業項目。

租金 : 根據租賃協議，第一年應付的租金(含稅)為人民幣11.99百萬元，第二年至第五年應付的租金(含稅)為每年人民幣5.99百萬元，第六年至第七年應付的租金(含稅)為每年人民幣12.59百萬元，第八年至第十年應付的租金(含稅)為每年人民幣13.60百萬元，第十一年至第十三年應付的租金(含稅)為每年人民幣14.27百萬元，第十四年至第十六年應付的租金(含稅)為每年人民幣14.99百萬元，第十七年至第十九年應付的租金(含稅)為每年人民幣15.74百萬元及第二十年應付的租金(含稅)為人民幣16.52百萬元。

租金須按季支付。

保證金 : 根據租賃協議，租客應付的保證金為人民幣2百萬元。

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，而租客及業主將於雙方就租賃條款達成協定後簽訂新租賃協議。

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。

業主其後可將物業租予第三方，惟租客應於業主及有關第三方所協定的同等條款下擁有優先權租賃物業。

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。

訂約雙方均有權提前終止的情況包括：

- (a) 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，致使租客無法繼續營運；
- (c) 雙方均同意提前終止；及
- (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。

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. 租金的釐定基準及其他資料

租賃協議的條款(包括租金)乃業主與租客經公平磋商後釐定，且已參考與物業相似類型、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金來源撥付。

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，主要從事物業管理。

4.2. 業主

業主為一家於中國成立的公司，其業務範圍主要包括酒店、餐飲、娛樂服務、生活美容、健身房、游泳池、桑拿經營；進口及國產瓶裝葡萄酒以及香煙及雪茄零售；百貨店及預包裝食品；糕點生產及銷售；婚宴服務、會議服務；租賃物業業務、物業管理；超市投資及經營；汽車租賃；一般貨運；及房地產管理。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，業主由廣西紅林投資有限公司全資擁有。

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。本公司認為，租賃物業對本集團於宜春市的業務發展至關重要，且符合本集團於江西省的發展戰略。董事會相信，該租賃事項會對本公司的未來發展產生積極影響。

董事會相信，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，董事會認為，該租賃事項符合本公司及其股東的整體利益。

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

租賃協議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92.25百萬元。

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根據上市規則第14.07條計算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。

「交付日期」	指	業主須向租客交付物業之日，暫定為二零二二年三月一日且不遲於所述暫定交付日期後的180日。
「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	宜春紅林酒店有限公司，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	江西省宜春市府北路8號紅林世界城地上一層至四層及位於紅林世界城的若干商舖。
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣。

「平方米」	指	平方米。
「租賃協議」	指	業主與租客於二零二一年七月十一日就物業訂立的租賃協議。
「租期」	指	租賃協議之租期，即自交付日期起計為期20年。
「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。

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

二零二一年七月十二日

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、丘銘劍先生及孔令龍先生為本公司獨立非執行董事。