

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份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：
就位於中國大同市的物業訂立新租賃協議

新租賃協議

於二零二二年二月二十二日，租客(本公司之間接全資附屬公司)與業主就位於中國大同市的物業訂立一份新租賃協議。

於訂立新租賃協議前，本集團已根據過往租賃協議分別自二零一一年及二零一五年起一直以租客身份佔用第一項物業及第二項物業，並將其以百貨店暨綜合商場的方式營運。

根據國際財務報告準則第16號，以租客身份訂立新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28.88百萬元，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，訂立新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

新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。按照收購新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28.88百萬元。

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%，故訂立新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，於二零二二年二月二十二日，租客與業主就物業訂立新租賃協議。新租賃協議的主要條款概要及相關資料載列如下。

2. 新租賃協議

日期：二零二二年二月二十二日

訂約方：租客：山西百盛商業發展有限公司大同分公司，本公司之間接全資附屬公司

業主：大同市陽光嘉業房地產開發有限責任公司

相關物業：山西省大同市永泰南路凱德世家廣場五層、六層的部分物業，不包括已出租予萬達影城並由萬達影城佔用的部分

- 總面積 : 約6,472平方米
- 租期 : 自交付日期起至二零三三年七月十一日
- 用途 : 主要為經營百貨店(包括黃金飾品、配飾、電腦、手機、手錶及眼鏡、文具、書籍及影音產品、藥品、電器、服裝、化妝品、玩具等產品);服務項目包括餐飲、洗浴、娛樂、酒吧、咖啡店、茶館、中式及西式糕點、攝影、彩印及擴印、美容美髮沙龍、婚禮服務、超市、健身中心、商業活動中心等;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,但不包括電影放映、表演及演出場地租賃等若干業務。
- 租金及物業管理費 : 每日應付租金(含稅)為每平方米人民幣2.20元(含物業管理費每平方米人民幣0.66元),並在租期內每滿三(3)年遞增8%。
- 支付條款 : 租金及物業管理費須於租期內每年支付。業主須在相關年度開始後3日內向租客開具發票,在確認其對發票無異議後,租客須在該年度開始後15日內支付租金及物業管理費。

預付 : 根據預付協議的條款，租客須向業主預付人民幣20百萬元，如此租客可就物業於預付期內享受每年8%的租金及物業管理費優惠率。優惠後的租金及物業管理費應每年從預付款項中扣除，直至該預付款項全部扣除。

分租的權利 : 自交付日期起，租客可分租物業的任何部分。

業主須促使各現有分租客於二零二二年三月二十五日或之前與業主(或就該等分租事宜代其行事之代理人)訂立終止協議，據此自二零二二年三月三十一日起終止相關分租協議。業主(或代其行事之代理人)應知會現有分租客，倘彼等有意從二零二二年四月一日起繼續進行分租，彼等須於二零二二年三月三十一日或之前與租客直接簽署分租協議。

續租 : 倘租客有意重續新租賃協議，租客須於租期屆滿前至少180日向業主書面提出，且租客可優先按同等條件租賃物業。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。

倘雙方未能就租賃條款達成協定，新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。

終止：除非明確規定，任何一方不得於租期屆滿前終止新租賃協議。訂約雙方均可能終止新租賃協議的情況包括：

- (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；及
- (c) 訂約雙方協定提前終止。

3. 租金的釐定基準及其他資料

新租賃協議的條款（包括租金及物業管理費）乃業主與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。

租客根據新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，主要從事百貨店運營。

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，業主的股權如下所示：

股東	股權比例
郭永鋼	95%
王進武	5%
總計	100%

業主及其各自的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. 訂立新租賃協議的理由及裨益

本集團自二零一一年起一直於第一項物業從事零售業務，隨後自二零一五年起於第二項物業從事零售業務。於過往年度，現有物業作為百貨店暨綜合商場的經營業務已為本集團帶來穩定收益。新租賃協議的租期自交付日期起計，並將於二零三三年七月十一日屆滿，讓本集團可長期於本集團客戶熟悉的地點持續開展零售業務。董事會相信，租賃將對本公司的未來發展產生積極影響。

董事會相信，新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，以租客身份訂立新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，訂立新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

新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。按照收購新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28.88百萬元。

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%，故訂立新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：

「北京百盛」 指 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。

「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，暫定為二零二二年四月一日。
「董事」	指	本公司董事。
「現有物業」	指	第一項物業及第二項物業。
「現有分租客」	指	自業主(或就該等分租事宜代其行事之代理人)承租部分物業的現有分租客，有關租賃之租期直至交付日期仍然有效。
「第一項物業」	指	山西省大同市永泰南路凱德世家廣場地下一層至四層的部分物業。
「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	大同市陽光嘉業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。

「新租賃協議」	指	業主與租客於二零二二年二月二十二日就物業訂立的租賃協議。
「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。
「預付協議」	指	業主與租客於二零二二年二月二十二日就租客向業主預付人民幣20百萬元訂立的租金預付協議。
「過往租賃協議」	指	自二零一一年至二零一八年止期間內，業主、租客及／或北京百盛就現有物業訂立的各項租賃協議及附屬協議的統稱。
「物業」	指	山西省大同市永泰南路凱德世家廣場五層、六層的部分物業，不包括已出租予萬達影城並由萬達影城佔用的部分。
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣。
「第二項物業」	指	山西省大同市永泰南路凱德世家廣場一層西北角位置。
「平方米」	指	平方米。
「租客」	指	山西百盛商業發展有限公司大同分公司，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。

「租期」

指 新租賃協議之租期，自交付日期起至二零三三年七月十一日到期。

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

二零二二年二月二十二日

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。