

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：
有關位於中國昆明市的物業的租賃協議

租賃協議

於二零二四年六月十九日，租客(本公司之間接全資附屬公司)與業主就位於中國雲南省昆明市的物業訂立租賃協議。

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29.7百萬元。

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。

1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年六月十九日，租客(本公司之間接全資附屬公司)與業主就物業訂立租賃協議。

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	:	二零二四年六月十九日
訂約方	:	租客：昆明雲順和商業發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司) 業主：昆明南亞風情房地產開發有限公司
物業	:	中國雲南省昆明市福海街道辦事處楊家社區居委會南亞風情第壹城A1幢負一層
總建築面積	:	約8,943平方米
租期	:	自租金起始日期起計十五(15)年。
用途	:	於物業以「百盛」以及「PARKSON」為商標和商號經營超市、購物中心(包括便利商店、黃金珠寶、飾品、電腦、手機、鐘錶眼鏡、文體用品、圖書、音像製品、醫療用品、電器、服裝鞋帽、化妝品、玩具等)、餐飲、影視加工、娛樂、咖啡廳、茶樓、中西糕點、攝影、美容美髮、婚禮等服務項目，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。

按金 : 人民幣800,000元，自租賃協議簽訂之日起30日內支付。

租金 : 根據租賃協議，固定租金按物業總建築面積計算。租期內的租金載列如下：

年數	租金／平方米 ／月(含稅)	租金 ／年(含稅)
第一年	人民幣30.00元	人民幣3,219,480.00元
第二至三年	人民幣35.00元	人民幣3,756,060.00元
第四至六年	人民幣37.10元	人民幣3,981,423.60元
第七至九年	人民幣39.33元	人民幣4,220,738.28元
第十至十二年	人民幣41.69元	人民幣4,474,004.04元
第十三至十五年	人民幣44.19元	人民幣4,742,294.04元

租期內前六個月的租金應按季度預付。租期內其餘月份的租金應按月預付。

免租期 : 租客有權享有自交付日期起至租客於物業實際營業之日或五個月期限屆滿之日(以較早者為準)止的免租期。

分租的權利 : 在租期內，租客有權根據其業務經營情況分租物業的任何部分。

續租 : 倘租客有意重續租賃協議，租客須於租期屆滿前不少於180日書面通知業主。租客及業主將於雙方就新租賃條款達成協定後簽訂新租賃協議。

倘雙方未能就新租賃條款達成協定，租賃協議將於租期屆滿時終止。

租期屆滿後，業主可將物業租予第三方，惟租客有權根據業主與有關第三方之間協定的相同條款優先重續租賃協議。

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。

訂約雙方有權提前終止租賃協議的情況包括：

- (a) 物業所在土地的使用權由政府徵用、徵收或強制拆遷；
- (b) 發生不可抗力事件，致使租客無法繼續其業務營運；
- (c) 訂約雙方協定提前終止；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。

倘自租金起始日期起租客的累計虧損超過人民幣10,000,000元（虧損金額取決於租客所聘請的四大會計師事務所之一出具的審核結果），租客亦有權於租期屆滿前終止全部或部分租賃協議，並毋須承擔違反租賃協議的任何責任。倘租客行使該終止權，應提前180日書面通知業主。自該書面通知送達業主之日起計180日屆滿後，租賃協議的全部或有關部分即告終止。

轉讓：在向業主發出書面通知後，租客有權向其任何聯營公司轉讓其於租賃協議項下的所有權利、義務及責任，惟該聯營公司已符合租賃協議項下的所有要求。

3. 租賃協議項下租金的釐定基準及其他資料

租賃協議的條款(包括租金)乃由租客與業主經公平磋商後釐定，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、購物廣場、奧特萊斯及超市網絡。

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，其業務範圍主要包括房地產開發及商業物業運營。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，業主的股權由昆明七彩雲南古滇王國投資發展有限公司直接擁有50.96%、由任懷燦直接擁有28.39%、由任劍媚直接擁有7.09%、由王傢琪直接擁有2.40%、由劉後雲直接擁有2.16%、由田軍直接擁有1.59%、由羅燕直接擁有1.06%、由王陽直接擁有0.96%、由楊鵬直接擁有0.96%、由陳裕楠直接擁有0.96%、由羅靜純直接擁有0.77%、由任立芬直接擁有0.67%、由廖雲坤直接擁有0.67%、由李海明直接擁有0.58%、由李雁萍直接擁有0.39%及由何文濤直接擁有0.39%。

昆明七彩雲南古滇王國投資發展有限公司的股權由任懷燦擁有35.5%、由任劍媚擁有18%、由昆明澤瑞投資有限公司擁有13%、由王傢琪擁有4%、由劉後雲擁有3.5%、由田軍擁有3%、由羅燕擁有2.5%、由王陽擁有2.5%、由楊鵬擁有2.5%、由陳裕楠擁有2.5%、由廖雲坤擁有2.5%、由任立芬擁有2.5%、由張永東擁有2%、由李海明擁有2%、由沈舫擁有2%、由何文濤擁有0.5%、由董莉莎擁有0.5%、由王曉群擁有0.5%及由陳大鵬擁有0.5%。

昆明澤瑞投資有限公司的股權分別由任懷燦及任劍媚擁有84.62%及15.38%。

業主及其相關最終實益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

本集團於昆明市經營及管理一家百貨店逾20年，擁有良好的聲譽及市場認知度。物業位於省級管轄及商業區，具有交通便利及消費者基礎龐大的優勢。本公司認為，物業租賃對本集團的業務發展及擴大在昆明市的業務參與至關重要，且符合本集團於雲南省的發展戰略。董事會相信，租賃將對本公司的未來發展產生積極影響。

董事會認為，租賃協議的條款屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後，訂立租賃協議符合本公司及其股東的整體利益。

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29.7百萬元。

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。

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，即二零二四年七月一日
「董事」	指	本公司董事
「五個月期限」	指	自交付日期起計五個月期間
「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
「物業」	指	位於中國雲南省昆明市福海街道辦事處楊家社區居委會南亞風情第壹城A1幢負一層的總建築面積約8,943平方米的物業
「業主」	指	昆明南亞風情房地產開發有限公司，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
「租金起始日期」	指	租客於物業實際營業之日或五個月期限屆滿之日（以較早者為準）
「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	業主與租客於二零二四年六月十九日就物業訂立的租賃協議

「租期」	指	租賃協議之租期，即自租金起始日期起計十五(15)年
「租客」	指	昆明雲順和商業發展有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「%」	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

二零二四年六月十九日

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。