

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)

**主要交易：**  
**有關位於中國安徽省合肥市之**  
**物業之租賃協議的續期協議**

**重續合肥租賃**

於二零二五年十二月八日，合肥百盛（作為租客，本公司之間接全資附屬公司）與合肥興泰（作為業主）就重續合肥租賃訂立續期協議。合肥百盛自二零零一年起一直租用合肥物業，用於其零售業務，且訂約方已同意根據續期協議重續合肥租賃，租期直至二零三四年二月二十八日。

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將合肥物業確認為一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立續期協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團的一項資產收購。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157.2百萬元，乃根據國際財務報告準則第16號按續期協議項下將作出之租金付款的現值計算。

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%，故訂立續期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。

## **股東的書面批准**

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於合肥租賃或續期協議中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以尋求批准訂立續期協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票贊成批准訂立有關決議案。

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）已就訂立續期協議及其項下擬進行之交易給予書面批准。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。

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。

## **一般事項**

一份載有（其中包括）續期協議及合肥租賃相關資料的通函預期將根據上市規則第14.41(a)條於二零二五年十二月二十五日或之前寄發予股東並僅供股東參考。

## 重續合肥租賃

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月八日，合肥百盛與合肥興泰已訂立續期協議，據此，訂約方已同意合肥物業經重續租賃的條款，包括對原租賃協議的補充及修訂。

經重續合肥租賃的主要條款概要及其他相關資料如下：

訂約方： 租客：合肥百盛

業主：合肥興泰

物業：中國安徽省合肥市淮河路逍遙廣場北樓的負一層至五層之相關部分；及

中國安徽省合肥市九獅橋路45號南樓菜場綜合樓的三層及四層之相關部分。

總建築面積：45,036.99平方米

租期：自二零二八年三月一日起至二零三四年二月二十八日止六年

租金： 合肥百盛於租期內應支付的金額包括兩部分：

1. 固定部分—固定租金(含稅)，每年金額為人民幣35,671,575元；及
2. 增量收入分成部分—
  - a. 當年度總收入為人民幣60百萬元或以下時，該年度無需支付增量收入分成；

- b. 就年度總收入中超過人民幣60百萬元但不超過人民幣70百萬元(含)的部分，合肥興泰有權獲得年度總收入中該部分的40%；
- c. 就年度總收入中超過人民幣70百萬元但不超過人民幣100百萬元(含)的部分，合肥興泰有權獲得年度總收入中該部分的60%；及
- d. 就年度總收入中超過人民幣100百萬元的部分，合肥興泰有權獲得年度總收入中該部分的50%。

附註： 年度總收入指合肥百盛於年內自合肥物業的經營活動獲得的總收入。年度總收入的計算公式 = 經營收入 + 租金收入 + 其他業務收入 – 銷售成本 – 消費稅。

審核： 每個日曆年的三月至五月期間，合肥興泰須聘請合資格的核數師對合肥百盛上一年度的經營業績進行獨立審核。

審核費用由合肥興泰承擔，審核工作須於聘請核數師之日起60天內完成。

根據最終審核報告，合肥百盛須於收到增值稅發票後20個工作日內完成年度租金結算(將應付租金總額與預付租金作比較)。任何年度租金的差額部分由合肥百盛支付予合肥興泰，及任何超額部分由合肥興泰於合肥百盛提出請求後20個工作日內退還予合肥百盛。

預付租金：在租期內，每個下一年預付租金須於每個日曆年的一月二十八日前繳納。

預付租金金額乃根據上一經營年度的最終審核租金總額（固定部分 + 增量收入分成部分）釐定。倘上一經營年度的審核尚未完成，則採用最近一個已完成審核的經營年度的經審核租金總額。倘釐定的預付租金金額低於人民幣40百萬元，則須支付人民幣40百萬元的預付租金。

保證金：人民幣10,000,000元，已根據原租賃協議支付。

保證金須於租期限屆滿（即二零三四年二月二十八日）或合肥租賃終止後的90個工作日內，並於合肥百盛結清租期內應支付的所有租金及其他費用（包括任何罰款）後，無息退還予合肥百盛。倘合肥百盛違反合肥租賃，合肥興泰有權從保證金中直接扣除相關金額。

用途：零售與批發貿易，包括酒精飲料、服裝、文具、食品、電子產品等，租賃商業配套服務的管理、配送服務、技術諮詢、農產品採購及其他相關服務。

分租的權利：合肥百盛有權就營運需要分租部分合肥物業，惟任何分租的期限不得超過合肥租賃的租期。

合肥百盛須對任何分租人的所有義務承擔連帶責任，並應立即將所有已簽署的分租副本提交予合肥興泰備案。

- 續租：倘合肥百盛有意進一步重續合肥租賃，須參與新的租賃公開招標程序，並於同等條件下享有優先承租權。
- 終止：倘發生下列任一情形，續期協議將予終止，租金及其他所有費用將按合肥百盛實際租賃期計算。任何一方均無需承擔違反續期協議的責任，亦無需向對方承擔任何經濟賠償責任：
1. 合肥物業因城市建設需要依法納入拆遷範圍。
  2. 合肥物業因其所在區域的整體商業開發而需拆除。
  3. 合肥物業因自然災害或其他不可抗力導致損毀或不復存在。
  4. 其他不可預見因素導致訂約方無法履行續期協議項下義務。

## 設施改造更新協議

於續期協議訂立同日，合肥百盛與合肥興泰亦訂立設施改造更新協議，據此，合肥興泰將按合肥百盛要求主導合肥物業設施及設備之改造更新。合肥百盛承諾代業主支付設施及設備改造更新費用，金額相當於合肥興泰透過公開招標程序釐定的投標價。合肥興泰承諾於合肥租賃餘下年期，按年分期向合肥百盛償還該筆款項，每期金額為合肥百盛已付款項的10%。倘合肥租賃屆滿或提前終止，合肥興泰須於30個營業日內將未償還結餘償還予合肥百盛。

於本公告日期，合肥百盛尚未根據設施改造更新協議作出任何付款。

## 租金的釐定基準及其他資料

續期協議的條款(包括租金)乃由合肥租賃的業主與租客經公平磋商後釐定，並已參考與合肥物業具有類似類型、樓齡及地段的物業的現行市場價格。

合肥百盛根據合肥租賃應付的租金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

### 本集團及合肥百盛

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。

合肥百盛為本公司的間接全資附屬公司，主要從事營運位於合肥的百貨店。

## 合肥興泰

合肥興泰為一家於中國成立的公司，主要從事股權投資及管理業務。合肥興泰為合肥興泰金融控股(集團)有限公司的全資附屬公司，而合肥興泰金融控股(集團)有限公司則為合肥市國有資產監督管理委員會的全資附屬公司。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，合肥興泰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。

## 訂立續期協議的理由及裨益

本集團逾20年來一直於合肥經營及管理百貨店，且本集團已獲得良好的聲譽及市場認知度。百貨店積累了眾多品牌、客戶以及政府及其他資源，為本集團於合肥的業務奠定了堅實的基礎。合肥為華東地區重要的省會城市，許多企業在該座城市開展其業務營運。因此，本集團在該座城市的現有百貨店具有重要戰略意義，為本集團在華東地區的持續發展發揮橋頭堡及孵化器作用。

儘管過去幾年業務表現欠佳，合肥店已成功自傳統百貨店轉型為專注於「二次元」(動畫、漫畫及遊戲)領域的轉租業務模式。此轉型策略不僅獲得市場正面反饋，更獲全國性主流媒體專題報導，現已成為本集團旗下成功的旗艦店範例。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，重續合肥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，續期協議以及重續合肥租賃的條款屬公平合理，且董事會經考慮上述理由及裨益後認為，訂立續期協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

### 續期協議

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將合肥物業確認為一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立續期協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團的一項資產收購。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157.2百萬元，乃根據國際財務報告準則第16號按續期協議項下將作出之租金付款的現值計算。

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%，故訂立續期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。

### 股東的書面批准

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於合肥租賃或續期協議中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以尋求批准訂立續期協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票贊成批准訂立有關決議案。

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）已就訂立續期協議及其項下擬進行之交易給予書面批准。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。

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。

## 一般事項

一份載有（其中包括）續期協議及合肥租賃相關資料的通函預期將根據上市規則第14.41(a)條於二零二五年十二月二十五日或之前寄發予股東並僅供股東參考。

## 釋義

於本公告內，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。
「董事」	指	本公司董事。
「設施改造更新協議」	指	合肥百盛與合肥興泰於二零二五年十二月八日就合肥物業所訂立之設施改造更新協議。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。

「合肥租賃」	指	根據續期協議重續的合肥物業之租賃。
「合肥百盛」	指	合肥百盛逍遙廣場有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「合肥物業」	指	中國安徽省合肥市淮河路逍遙廣場北樓負一層至五層之相關部分；及  中國安徽省合肥市九獅橋路45號南樓菜場綜合樓三層及四層之相關部分。
「合肥興泰」	指	合肥興泰股權投資管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司。
「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。
「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。
「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。

「續期協議」	指	合肥百盛與合肥興泰於二零二五年十二月八日就合肥物業所訂立之原租賃協議之續期協議。
「平方米」	指	平方米。
「增值稅」	指	增值稅。
「%」	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

二零二五年十二月八日

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。