

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)

有關位於中國南寧市租賃續新之非常重大收購事項

南寧續新協議

於二零二四年十一月六日，本公司之間接全資附屬公司南寧百盛（作為租客）與 Nanning Holding（作為業主）就續新南寧租賃訂立南寧續新協議。自二零零四年以來，南寧百盛作為租客一直租用南寧物業用於其零售業務，當前租賃將於二零二四年十二月三十一日屆滿，且訂約方已同意根據南寧續新協議重續南寧租賃，租期直至二零四二年十一月二十七日。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將南寧物業確認為使用權資產，及根據上市規則將訂立南寧續新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279.8百萬元，乃參考經重續南寧租賃項下租金的現值（按相等於本公司於經重續租期內的增量借款利率的折現率折現）計算。

- 總建築面積 : 41,069.26平方米
- 租期 : 二零二五年一月一日至二零四二年十一月二十七日
- 租金及物業費 : 南寧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) 可變部分—分佔南寧百盛自其於南寧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, 以及租期內各曆年的月度及年度金額 (含稅) (倘中國政府調整稅率, 則可能調整稅額) 如下:

年份	月度固定 租金 (人民幣元)	月度固定 物業費 (人民幣元)	年度總計 (人民幣元)
二零二五年至二零二七年	2,651,567.70	515,099.00	38,000,000.40
二零二八年至二零三零年	2,721,508.40	528,491.60	39,000,000.00
二零三一年至二零三二年	2,896,018.30	562,315.10	41,500,000.80
二零三三年至二零三五年	3,000,774.90	582,558.50	43,000,000.80
二零三六年至二零三八年	3,154,397.80	612,268.90	45,200,000.40
二零三九年至二零四一年	3,165,282.10	614,717.90	45,360,000.00
二零四二年 (直至十一月 二十七日)	3,165,282.10	614,717.90	41,202,000.00

各曆年的可變部分應按年支付。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 (有關報告應由南寧百盛於下一個曆年的六月三十日前提供予Nanning Holding), 並於七月三十一日前支付。

保證金 : 人民幣6,330,564.20元，相當於租期最後兩個月的固定租金金額。

倘南寧百盛未能支付租金、物業費或對Nanning Holding或第三方造成損失時雙方商定或經仲裁裁決的任何違約金，Nanning Holding有權扣留或沒收保證金。在該情況下，保證金被扣除後，南寧百盛須隨時於收到Nanning Holding書面要求後七日內補足保證金，以使Nanning Holding所持作為保證金的總金額與協定的保證金金額相同。

於租期屆滿後，在南寧百盛已妥為歸還南寧物業、繳納全部費用並全面履行其義務的情況下，Nanning Holding應在七日內將保證金全額無息退還予南寧百盛。

用途 : 以「百盛」以及「PARKSON」的名稱及品牌經營百貨商場（主要）、（包括但不限於）餐飲、娛樂、酒吧、咖啡店、茶室、攝影、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、商業活動中心等服務（但不包括影院），以及設立辦公室及倉庫。

分租的權利 : 南寧百盛有權分租部分南寧物業，惟（其中包括）分租區域不得超過南寧物業總建築面積的50%，及分租區域應整體繼續以「百盛」以及「PARKSON」的品牌經營。

續租 : 倘南寧百盛有意進一步重續南寧租賃，其須於經重續租期屆滿前至少六個月向Nanning Holding書面提出，在此情況下，訂約方將協商重續條款。

倘未能達成協定，南寧租賃將於經重續租期屆滿時終止，且Nanning Holding其後可將南寧物業租予第三方，惟與相關第三方訂立的租賃條款及條件不得優於向南寧百盛所提供者。

終止 : 在下列情況下，雙方均有權以書面通知對方的方式立即終止南寧租賃：

(i) 另一方的資產被扣押、強制執行或存在其他損害資產權益的司法或行政程序，導致無法繼續履行南寧租賃條款；

(ii) 另一方進入清算程序；或

(iii) 另一方停止或即將停止其業務。

在下列情況下，Nanning Holding有權以書面通知南寧百盛的方式立即終止南寧租賃：

(i) 南寧百盛延遲支付任何金額或費用超過60日；或

(ii) 南寧百盛未經Nanning Holding同意，擅自對南寧物業的建築結構、設施、設備進行改造或破壞，且自Nanning Holding書面通知之日起60日內未予恢復。

倘Nanning Holding違反條款導致南寧百盛無法合法享有南寧物業的專有權，且Nanning Holding在收到南寧百盛書面通知後60日內未予恢復，從而導致南寧百盛無法繼續其整體業務運營，南寧百盛有權以書面通知Nanning Holding的方式立即終止南寧租賃。

倘經訂約方共同進行之審計確認，南寧百盛連續兩年的累計虧損合計超過人民幣15百萬元，南寧百盛亦有權於二零二七年十二月三十一日後及於租期屆滿前終止南寧租賃，惟於有關審計確認後，南寧百盛應提前六個月向Nanning Holding發出書面終止通知。

裝修承擔：南寧百盛承諾投入總金額不少於人民幣30百萬元，用於裝修及改造南寧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。

生效日期：南寧續新協議將於本公司就南寧續新協議及其項下擬進行之交易獲得股東批准後生效。

租金的釐定基準及其他資料

南寧續新協議的條款(包括租金及物業費)乃由Nanning Holding及南寧百盛經公平磋商後釐定，並已參考位於同一區域且與南寧物業具有類似性質(即出租予與百盛類似的單一錨定品牌)的物業的現行市場價格，並根據位置及環境、樓齡及維護、面積、裝修標準、樓層及其他物理特性等多方面的差異進行調整。

南寧物業各自的裝修承擔金額均不少於人民幣30百萬元，乃由訂約方經公平磋商後釐定，並已參考本集團有經驗的相關人員根據南寧物業現有裝修方案及本集團對其他百貨商場及購物廣場的經營及裝修經驗而評估編製的初步成本預算。

南寧百盛根據經重續南寧租賃分別應付的租金、物業費、裝修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

本集團及南寧百盛

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

南寧百盛為本公司的間接全資附屬公司，主要從事運營三家百貨商場。

Nanning Holding

Nanning Holding為於毛里求斯成立的公司，主要從事物業租賃業務。Nanning Holding由印力集團間接全資擁有，而印力集團主要從事購物中心的投資、開發及營運管理業務。印力集團為萬科企業的聯營公司，並為萬科企業的商業物業開發與運營能力平台。

就董事所深知及確信，印力集團的最新可獲取股權架構如下。印力集團由Vanke Rainbow Purchaser Limited持有96.55%，而Vanke Rainbow Purchaser Limited為投資基金Vanke Rainbow Partnership, LP的附屬公司，Vanke Rainbow Partnership, LP又由Vanke Rainbow Investment Partner I Limited（「有限合夥人I」）持有27.91%、Vanke Rainbow Investment Partner II Limited（「有限合夥人II」）持有61.41%及Vanke Rainbow Partnership GP Limited（「GP」）持有10.68%。有限合夥人I由萬科企業之間接全資附屬公司Vanke Rainbow Holding Limited（「Vanke SPV」）全資擁有。有限合夥人II由Vanke SPV持有50%及招銀國際金融有限公司之全資附屬公司持有50%。GP由Vanke SPV持有40%及兩名其他股東持有60%。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Nanning Holding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。

重續南寧租賃的理由及裨益

本集團逾20年來一直於中國南寧經營及管理百貨商場。憑藉目前在營的總共三家百貨商場（包括位於南寧物業的百貨商場），本集團及百盛品牌已於該城市獲得良好的聲譽及市場認知度，並積累了眾多品牌、客戶以及政府及其他資源。南寧為廣西人口最多的城市，亦為中國南方地區的重要省會城市。

董事會認為，本集團於南寧的現有百貨商場具有重要戰略意義，確保了本集團在中國南方地區的持續影響力及發展，並在產生穩定收入及維持本集團於中國的市場認知度方面發揮作用。

南寧物業位於南寧核心商業區，地理位置優越，具有較高的商業價值。本集團於南寧物業的百貨商場配備經驗豐富及穩定的管理團隊。待經重續南寧租賃開始後，南寧百盛將優化租金成本，致力於提升南寧物業的公眾形象，調整品牌組合，發揮其特色，以更好地服務客戶。董事會認為，重續南寧物業的租賃將對本集團的未來發展產生積極影響。

鑒於上文所述，董事會認為，南寧續新協議及經重續南寧租賃的條款屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後認為，訂立南寧續新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

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將南寧物業確認為使用權資產，及根據上市規則將訂立南寧續新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279.8百萬元，乃參考經重續南寧租賃項下租金的現值（按相等於本公司於經重續租期內的增量借款利率的折現率折現）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100%，故訂立南寧續新協議構成本公司於上市規則第十四章項下的一項非常重大收購事項，並因此須遵守公告、通函及股東批准的規定。當百分比率乃參考南寧續新協議項下本集團所確認的代價加上裝修承擔金額人民幣30百萬元計算時，情況亦相同。

股東特別大會及通函

本公司將召開及舉行股東特別大會以就南寧續新協議及其項下擬進行的交易尋求股東批准。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南寧租賃或南寧續新協議中擁有任何重大權益。因此，概無股東須放棄投票贊成決議案以批准南寧續新協議及其項下擬進行的交易。

一份載有（其中包括）(i)有關南寧續新協議及重續南寧租賃的進一步資料；及(ii)股東特別大會通告之通函將根據上市規則於切實可行情況下盡快，惟不遲於二零二四年十一月二十五日寄發予股東。

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。
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，一家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)。
「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。
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行的股東特別大會，以尋求股東批准南寧續新協議及其項下擬進行的交易。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「港元」	指	港元，香港法定貨幣。
「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。

「Nanning Holding」	指	Nanning Holding Company Limited，一家於毛里求斯註冊成立的公司。
「南寧原租賃協議」	指	於二零零四年三月三日就南寧物業所訂立之租賃協議，並不時以書面協議形式修訂及補充。
「南寧百盛」	指	南寧柏聯百盛商業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「南寧物業」	指	位於中國廣西省南寧市朝陽路、民生路、共和路及民族大道圍合處的印象城D座負一層至七層之相關部分。
「南寧續新協議」	指	Nanning Holding與南寧百盛於二零二四年十一月六日就南寧物業所訂立之南寧原租賃協議之續新協議。
「南寧租賃」	指	根據南寧續新協議重續的南寧物業之租賃。
「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。

「平方米」 指 平方米。

「%」 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

二零二四年十一月六日

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。