

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)

**有關位於中國上海的物業租賃之非常重大收購事項**

**上海租賃協議**

於二零二四年十一月六日，本公司之間接全資附屬公司上海九海百盛（作為租客）與上海九海實業（作為業主）就上海租賃訂立上海租賃協議。自一九九四年以來，上海九海百盛一直根據合作經營合同租用上海物業用於其零售業務，使用期限將於二零二四年十一月二十九日與合作經營合同項下的合作期一同屆滿。訂約方已同意根據上海租賃協議訂立租賃，租期直至二零三九年十一月二十九日。

**上市規則的涵義**

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將上海物業確認為使用權資產，及根據上市規則將訂立上海租賃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298.8百萬元，乃參考上海租賃項下租金的現值（按相等於本公司於租期內的增量借款利率的折現率折現）計算。



免租期 : 上海九海百盛將享有自二零二四年十一月三十日起至二零二四年十二月三十一日的免租期，以及自二零三一年一月一日起至二零三一年六月三十日的半租期。

倘上海九海百盛於二零二七年十一月二十九日前對上海物業的外立面進行翻新，則可進一步享受六個月的免租期，包括翻新當年的兩個月，及未來四個曆年的十二月。

租金 : 上海九海百盛於租期內應支付的租金包括兩部分：(i)固定部分—固定租金(含稅)；及(ii)可變部分—分佔上海九海百盛自其於上海物業的業務所賺取之收益的若干比例。

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)	年度總計 (人民幣元)
二零二五年至 二零二七年	一月至十一月 3,333,333.00 十二月 3,333,337.00	40,000,000.00
二零二八年至 二零三零年	一月至十一月 3,466,666.00 十二月 3,466,674.00	41,600,000.00
二零三一年	一月至六月 1,802,666.00 七月至十一月 3,605,333.00 十二月 3,605,337.00	32,448,001.00
二零三二年至 二零三三年	一月至十一月 3,605,333.00 十二月 3,605,337.00	43,264,000.00
二零三四年至 二零三六年	一月至十一月 3,749,546.00 十二月 3,749,554.00	44,994,560.00
二零三七年至 二零三八年	一月至十一月 3,899,528.00 十二月 3,899,534.40	46,794,342.40
二零三九年	一月至十月 3,899,528.00 十一月 3,696,544.71	42,691,824.71



於租期屆滿後，在上海九海百盛已妥為歸還上海物業、繳納全部費用並完成其或其分租戶的相關註冊執照的註銷或變更的情況下，上海九海實業應在三十日內將保證金全額無息退還予上海九海百盛。

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）批發物流、餐飲、影視、娛樂、酒吧、咖啡店、茶室、攝影、彩色印刷、美容美髮沙龍、婚禮服務、健身室、商業活動中心等服務及設立辦公室及倉庫，以及上海九海百盛業務範圍內的其他商業項目。

分租的權利：上海九海百盛有權分租部分（而非全部）上海物業。

續租：倘上海九海百盛有意重續上海租賃，其須於租期屆滿前至少三個月向上海九海實業書面提出，在此情況下，訂約方將協商重續條款。

否則，上海租賃將於租期屆滿時自動終止，且上海九海實業其後可將上海物業租予第三方，惟於相同的條款及條件下，上海九海百盛擁有優先租賃權。

終止：在上海物業出現下列情況下，雙方均有權以向另一方發出15日事先書面通知的方式終止上海租賃：

(i) 依法拆遷或判決；

(ii) 損壞、老化或被視為危險建築物；或

(iii) 因不可抗力事件造成的損壞，導致無法繼續履行上海租賃條款。

此外，雙方均有權以向另一方發出60日事先書面通知的方式，無理由違約及終止上海租賃，惟違約方應向未違約方支付一定金額作為約定的違約金（根據於租期內終止的年份釐定）。

在上海九海百盛出現下列情況下，上海九海實業有權立即終止上海租賃：

- (i) 延遲支付租金連續超過30日；
- (ii) 未經許可改變上海物業的用途或在無合法權利的情況下經營其業務；
- (iii) 將全部上海物業轉租予第三方；
- (iv) 其營業執照被吊銷；或
- (v) 利用上海物業從事非法活動。

倘政府由於公共安全事件下達停業令，導致上海九海百盛無法實現上海租賃的擬定目標超過6個月，則上海九海百盛有權立即終止上海租賃。

生效日期                   ： 上海租賃協議將於本公司就上海租賃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

上海租賃協議的條款(包括租金)乃由上海九海實業及上海九海百盛經公平磋商後釐定，並已參考位於同一區域且與上海物業具有類似性質(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。

上海九海百盛根據上海租賃分別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

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。

### 上海九海百盛

上海九海百盛為本公司的間接全資附屬公司，主要從事運營百貨店。

上海九海百盛為由上海九海實業及益盛普利按照合作經營合同並根據中國法律成立的合作經營企業。根據公開記錄，益盛普利擁有上海九海百盛100%股權。然而，根據上述合作經營合同，上海九海實業及本集團分別擁有上海九海百盛董事會29%及71%投票權，而上海九海實業有權收取上海九海百盛預定分派的收入，而本集團有權收取上海九海百盛於扣除上述應屬於上海九海實業的預定分派收入後的100%已分派利潤。

根據上述合作經營合同，上海九海百盛的合作期於二零二四年十一月二十九日屆滿。根據上海九海實業及益盛普利於二零二四年十一月六日訂立的退出協議，訂約方已同意，自二零二四年十一月三十日起，上海九海實業將退出其於上海九海百盛的投資。此後，上海九海百盛將登記為由益盛普利全資擁有的有限公司。

## 上海九海實業

上海九海實業為根據中國法律成立的國有企業，主要從事房地產行業業務。

就董事所深知及確信，上海九海實業由：

- (i) 上海永業企業(集團)有限公司擁有44%，而上海永業企業(集團)有限公司由上海市黃浦區國有資產監督管理委員會全資擁有；
- (ii) 上海久事(集團)有限公司擁有44%，而上海久事(集團)有限公司由上海市國有資產監督管理委員會全資擁有；及
- (iii) 上海申通地鐵集團有限公司擁有12%，而上海申通地鐵集團有限公司由上海久事(集團)有限公司擁有66.62%及上海城投(集團)有限公司擁有33.38%，後者亦由上海市國有資產監督管理委員會全資擁有。

除上文所披露者外，就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海九海實業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。

## 訂立上海租賃的理由及裨益

本集團逾30年來一直於中國上海經營及管理百貨店，且本集團及百盛品牌已於上海維持極佳的聲譽、商譽及市場認知度，並積累了眾多品牌、客戶以及政府資源。上海仍為國內人口最多、人均可支配收入最高的金融中心，前景廣闊，亦為對所有希望於中國開展業務營運的企業而言具有重要戰略意義的戰場。

儘管競爭加劇且總體市場氣氛不明，董事會認為本集團於上海的現有百貨店對於確保本集團在中國的持續影響力及發展而言至關重要，並在為本集團產生穩定收入方面發揮作用。上海物業位於淮海中路（上海核心商業區之一），在該區最繁華、人口密度最大的商業街中佔據優越位置，被眾多商業、辦公室、住宅及綠地所環繞。於未來十至二十年，淮海中路計劃將自身定位為高雅時尚的街區，圍繞「更人文、更未來及更融合」三大主題進行轉型。

本集團於上海物業的百貨店配備經驗豐富及穩定的管理團隊。待上海租賃開始後，上海九海百盛將優化租金成本以及租賃條款及條件，致力於提升上海物業的公眾形象，調整品牌組合，以增強其市場競爭力。董事會認為，於上海物業繼續本公司零售業務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，上海租賃協議及上海租賃的條款屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後認為，訂立上海租賃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，本集團須將上海物業確認為使用權資產，及根據上市規則將訂立上海租賃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298.8百萬元，乃參考上海租賃項下租金的現值(按相等於本公司於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%，故訂立上海租賃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。

## 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上海租賃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上海租賃或上海租賃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上海租賃協議及其項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)(i)有關上海租賃協議及上海租賃的進一步資料；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。

「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。

「合作經營合同」	指	上海九海實業與益盛普利於一九九四年十月七日訂立的合作經營合同。
「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，以尋求股東批准上海租賃協議及其項下擬進行的交易。
「益盛普利」	指	益盛普利有限公司，為本公司間接全資附屬公司。
「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。
「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。
「上海九海實業」	指	上海九海實業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的國有企業。

「上海九海百盛」	指	上海九海百盛廣場有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「上海物業」	指	位於中國上海市淮海中路918號的大樓的負一層至八層之相關部分。
「上海租賃協議」	指	上海九海實業與上海九海百盛於二零二四年十一月六日就上海物業所訂立之租賃協議。
「上海租賃」	指	上海租賃協議項下擬進行的上海物業之租賃。
「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。