

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：
有關位於中國六盤水市的物業的新租賃協議

透過訂立新租賃協議延續現有租賃

於二零二五年一月九日，租客（本公司的間接全資附屬公司）與業主就繼續租賃物業訂立新租賃協議，據此，訂約方已同意自二零二七年一月一日起續訂另外十年之租期。

自二零一二年以來，租客一直以租客身份租用物業用於經營百貨店。現有租賃之租期將於二零二六年十二月三十一日屆滿。

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。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46.3百萬元。

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，於二零二五年一月九日，租客（本公司的間接全資附屬公司）與業主訂立新租賃協議，據此，訂約方已同意於現有租賃屆滿後繼續租賃物業。

新租賃協議的主要條款概要及其他相關資料載列如下。

2. 新租賃協議

日期	:	二零二五年一月九日
訂約方	:	租客：貴州六盤水百盛商業發展有限公司（本公司的間接全資附屬公司） 業主：貴州漢華房地產開發有限公司
物業	:	中國貴州省六盤水市鐘山西路36號寶隆國際商業金融中心的負一層至五層部分
總建築面積	:	約26,723.81平方米
租期	:	初始租期五(5)年（自二零二七年一月一日至二零三一年十二月三十一日）（「 初始租期 」）及續租期五(5)年（自二零三二年一月一日至二零三六年十二月三十一日）（「 續租期 」）。

用途：於物業以「百盛」以及「PARKSON」為商標和商號經營購物中心、（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、健身中心、商業活動中心等服務，以及設立辦公室、倉庫及屬於租客業務範圍內的其他商業項目。

租金：根據新租賃協議，租金按物業總建築面積計算。租期內的租金載列如下：

租期	租金／平方米／月 (含稅)	租金／年 (含稅)
初始租期	人民幣27.00元	人民幣 8,658,514.44元
續租期	人民幣28.00元	人民幣 8,979,200.16元

付款條款：租金應按季度預付。

物業費：每年人民幣300,000元的金額應按月支付。

保證金：根據新租賃協議，租客無須支付保證金。根據現有租賃支付的先前保證金已全部用於抵銷根據現有租賃應支付的租金。

免租期：無

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 : 初始租期屆滿後，除非租客於初始租期屆滿前向業主發出不少於六個月的書面通知終止新租賃協議，否則新租賃協議應在續租期內繼續有效。

租客可於續租期屆滿前向業主發出不少於180日的書面通知要求續租新租賃協議。租客應享有在同等條件下重續有關租賃的優先權，且訂約方隨後將協商以訂立新的租賃協議。倘雙方未能就新的租賃條款達成共識，新租賃協議將在續租期屆滿時終止，及業主可將物業以不優於提供予租客的條款出租予第三方，否則租客有權優先重續新租賃協議。

終止 : 除非明確規定，否則任何一方不得於租期屆滿前終止新租賃協議。

任何一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) 新租賃協議因國家政策、法律及法規的實施及頒佈無法執行。

倘租客於租期內一年的虧損超過人民幣4,000,000元或累計虧損超過人民幣8,000,000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計報告)，租客亦有權於租期屆滿前終止全部或部分新租賃協議，並毋須承擔違反新租賃協議的任何責任。倘租客擬行使該終止權，應提前90日書面通知業主。自該書面通知送達業主之日起計90日屆滿後，新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新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新租賃協議項下的所有要求。

3. 新租賃協議項下租金的釐定基準及其他資料

新租賃協議的條款(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，以及物業及業主的現時情況。

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主要位於中國的百貨店、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於中國開發及銷售房地產及物業。

業主分別由梁家銘及彭亞林擁有95%及5%。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，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. 訂立新租賃協議的理由及裨益

本集團自二零一二年來一直於物業經營及管理百貨店，並通過有關百貨店實現持續盈利，獲得良好聲譽及市場認知度。其於六盤水市擁有較大商業市場份額，為本集團無形資產的價值作出了貢獻。

物業位於六盤水市市政府辦公室所在地商圈。該商圈人口密度高、購買力強勁、客流量穩定。憑藉於物業經營的百貨店的悠久經營歷史，本集團於該商圈建立了穩固的市場地位及競爭力。百貨店亦為該商圈內最大及完整的商業綜合體之一。董事會認為，繼續租用物業以供百貨店之用將促進本集團於貴州省的未來發展。

物業受限於六盤水市法院於二零二四年九月十三日出具的查封通知，因此，未經法院事先同意，不得對物業進行任何處置、損毀、變賣、抵押、典當或贈與。倘業主無法償還其債務，最終或會以拍賣形式處置物業。未能於拍賣程序前訂立新租賃協議可能導致與物業買家就租賃續期條款進行持久談判，亦可能影響本集團位於物業的百貨店的正常營運。

除與物業及業主相關的情況外，董事會亦已考慮以下因素：

- (1) 本集團已與相關政府機關及業主的主要債權人聯繫，並已就業主與租客訂立新租賃協議獲得彼等的支持；
- (2) 無需就新租賃協議提供保證金及資本承擔；
- (3) 現有租賃於二零二四年、二零二五年及二零二六年各年的租金為每年約人民幣11,705,028元，而新租賃協議項下的租金費率較現有租賃更加優惠，故可降低百貨店的經營成本；
- (4) 六盤水百貨店為本集團於貴州省的主力百貨店，為本集團提供持續利潤；及
- (5) 倘本集團的百貨店搬遷至物業以外的場所，則本集團須承擔大額搬遷及裝修開支。

董事會認為，在現有租賃期限屆滿前兩年訂立新租賃協議可避免物業租用中斷所帶來的風險，並保障本集團位於物業的盈利百貨店的持續性及穩定性，而無需本集團提供任何資本承擔。相較於現有租賃於二零二六年底到期時面臨有關物業的不確定性，訂立新租賃協議更好地保障了本集團的權益。

經考慮上述因素及裨益，董事會認為，新租賃協議的條款屬公平合理，且訂立新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。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46.3百萬元。

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

「董事」	指	本公司董事
「現有租賃」	指	由（其中包括）業主與租客就物業所訂立日期為二零一一年三月二十九日、二零一一年七月十三日、二零二零年一月三日及二零二三年六月十四日之一系列租賃協議，據此，租賃之租期將於二零二六年十二月三十一日屆滿
「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	中國貴州省六盤水市鐘山西路36號寶隆國際商業金融中心的負一層至五層部分
「業主」	指	貴州漢華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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米

「新租賃協議」	指	業主與租客就物業所訂立日期為二零二五年一月九日的租賃協議
「租期」	指	新租賃協議為期十(10)年之租期，分為初始租期五(5)年（自二零二七年一月一日至二零三一年十二月三十一日）及續租期五(5)年（自二零三二年一月一日至二零三六年十二月三十一日）
「租客」	指	貴州六盤水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
「%」	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

二零二五年一月九日

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。