

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)

有關重續位於中國上海的一項租賃之非常重大收購事項

上海重續協議

於二零二六年五月八日，本公司之間接全資附屬公司上海虹橋百盛（作為租客）與上海長寧房地產（作為業主）就重續上海虹橋租賃訂立上海重續協議。自二零一一年以來，上海虹橋百盛作為租客一直租用上海虹橋物業用於其零售業務，自二零一五年起則通過其合營公司間接租用。鑒於現行租賃將於二零二六年六月三十日屆滿，訂約方已同意根據上海重續協議重續上海虹橋租賃，租期自二零二六年七月一日起直至二零三六年十二月三十一日。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將上海虹橋物業確認為使用權資產，及根據上市規則將訂立上海重續協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團進行的一項資產收購。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374.5百萬元，乃參考上海虹橋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%，故訂立上海重續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。

本公司將召開及舉行股東特別大會以就上海重續協議尋求股東批准。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虹橋租賃或上海重續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重續協議及其項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)(i)有關上海重續協議及上海虹橋租賃的進一步資料；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，惟不遲於二零二六年五月二十六日寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二六年五月八日，上海虹橋百盛與上海長寧房地產已訂立上海重續協議，據此，訂約方同意經重續上海虹橋租賃的條款，包括對原租賃協議的補充及修訂。

上海虹橋租賃的主要條款概要及其他相關資料如下：

日期	:	二零二六年五月八日
訂約方	:	租客： 上海虹橋百盛商貿有限公司 業主： 上海長寧房地產經營有限公司
上海虹橋物業	:	位於中國上海市長寧區(i)天山路789號大樓一層至六層及(ii)天山路889號大樓負一層至五層之相關部分
總建築面積	:	約49,480.35平方米
期限	:	二零二六年七月一日至二零三六年十二月三十一日 (包括首尾兩天)
租金及支付條款	:	租期內的租金應按月預付。

固定租金根據約定的可出租面積49,480.35平方米計算，各期間之月度租金(含稅)如下：

期間	月度固定租金 (人民幣元)
二零二六年七月一日至 二零三一年九月三十日	5,192,344.23
二零三一年十月一日至 二零三六年十二月三十一日	5,342,846.96

於租期內，若相關中國當局調整適用稅率或徵收率，不含稅租金將維持不變，而含稅租金則應據此調整，租客應根據調整後的稅率／徵收率支付含稅租金。

免租期：於租期內，上海長寧房地產同意授予上海虹橋百盛共計十個月的免租期，自二零二七年起，每個租賃年度的最後一個月將被指定為免租期，且每個租賃年度的免租期不得超過一個月。於任何免租期內，上海虹橋百盛無須支付租金，但須繼續承擔水、電、燃氣、電信、物業管理費及其他相關費用。

於租期內，上海虹橋百盛將享有總計六個月的額外免租期，包括兩個各為期三個月的裝修期，即二零二七年七月一日至二零二七年九月三十日，以及二零三二年十月一日至二零三二年十二月三十一日。

上海長寧房地產已同意上海虹橋百盛可進行此類裝修工程，惟須將裝修方案備案後方可進行。於每個裝修期間，上海虹橋百盛無需支付租金，但須承擔所有水電費、物業管理費及其他營運開支，並須確保裝修工程符合所有適用法律、法規及物業管理要求。所有裝修工程費用及開支均應由上海虹橋百盛自行承擔。

於租期內，上海長寧房地產已同意承擔上海虹橋物業的設備升級費用，總上限為人民幣16,560,000.00元，且以上海重續協議中載列的升級項目及預算為限。上海虹橋百盛須於租期內每年七月底前提交下一個曆年設備升級的實施計劃，該計劃將於次年實施，惟須經上海長寧房地產批准。

保證金 : 人民幣15,577,032.69元，相當於租期首月租金的三倍。先前已根據原租賃協議支付的保證金人民幣8,097,824.00元將自動結轉並作為重續保證金的一部分；及餘額人民幣7,479,208.69元應由上海虹橋百盛於簽署上海重續協議後十個營業日內支付，此後，上海長寧房地產將就所收款項開具有效收據。

上海長寧房地產有權從保證金中扣除及抵銷上海虹橋百盛應付而未付的任何租金、物業費(如有)、管理費、滯納金(根據訂約方協議)、違約金(根據訂約方協議)、賠償金(根據訂約方協議)及任何其他逾期款項。

於租期屆滿後或根據上海重續協議提前終止時，且在上海虹橋百盛已歸還上海虹橋物業、結清所有應付款項並完成所需之相關許可證(作為租客或分租戶)的註銷或變更手續的前提下，業主應向上海虹橋百盛退還扣除相關款項(如有)後的保證金餘額，且不計利息。

用途：經營百貨商場(主要)、以及提供各類服務(包括但不限於)消費品(含珠寶、手錶及眼鏡、電腦、手機、書籍及影音產品、藥品、家電、服飾及鞋類、化妝品及玩具)零售、餐飲及食品飲料服務、娛樂及休閒設施、個人及生活配套服務(包括美容美髮、健身、攝影及沖印服務與婚禮服務)，以及經中國相關主管機關批准的上海虹橋百盛業務範圍內的配套超市、辦公室、倉儲及其他商業用途。

分租的權利 : 上海虹橋百盛有權分租部分(而非全部)上海虹橋物業。

上海長寧房地產已同意，上海虹橋百盛可通過其合營公司百盛紐可爾作為上海虹橋物業的營運實體經營該物業。

上海虹橋百盛與百盛紐可爾目前就上海虹橋物業訂有一份分租協議，該協議將於二零二六年六月三十日屆滿。

待業務計劃最終確定後，本公司預期將根據協定條款訂立重續分租協議，並於當前分租協議屆滿後，繼續通過百盛紐可爾營運上海虹橋物業。

續租 : 倘上海虹橋百盛有意於租期屆滿後進一步重續上海虹橋租賃，為期五(5)年，其須於租期屆滿前至少六個月向上海長寧房地產提交書面請求，此後，訂約方應就進一步重續的條款進行協商，租金條款將根據進一步重續協議項下協定的租金及當時的市場狀況釐定。

倘訂約方未能並於租期屆滿前至少90日就重續條款達成協議及訂立相關補充協議；或倘上海虹橋百盛未於規定時間內提交續租請求，則上海虹橋租賃將於租期屆滿時自動終止。

終止 : 倘上海虹橋百盛發生重大違約行為，包括租金逾期金額超過人民幣1百萬元且在收到書面催繳通知後逾60日仍未支付，上海長寧房地產有權終止上海虹橋租賃。

此外，若因政府或法律事件(包括徵收、拆遷或適用法律或政策的變更)導致繼續履行合約變得不可能或違法，或因不可抗力致使上海虹橋物業長期無法使用，任何一方均有權終止上海虹橋租賃，且無須承擔任何責任。

其他 : 除上海重續協議明確修改或補充外，原租賃協議的條款仍應繼續具十足效力及作用。

生效日期 : 上海重續協議將於本公司就上海重續協議取得股東批准後生效。

租金的釐定基準及其他資料

上海重續協議的條款(包括租金)乃由上海虹橋百盛及上海長寧房地產經公平磋商後釐定，並已參考位於同一區域且與上海虹橋物業具有類似性質(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。

上海虹橋百盛根據上海虹橋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

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。

上海虹橋百盛

上海虹橋百盛為一家於中國成立的公司，及為本公司的間接全資附屬公司，主要從事管理及經營位於中國的百貨店。

上海虹橋百盛就上海虹橋物業的財務資料

下表載列之財務資料乃分別摘錄自上海虹橋百盛就原租賃協議項下上海虹橋物業截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止兩個年度的未經審核綜合財務資料：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前虧損淨額	-1,136 ^(附註)	-1,038 ^(附註)
除稅後虧損淨額	-1,445 ^(附註)	-1,392 ^(附註)

附註：兩個年度所產生的除稅前及除稅後虧損淨額乃主要由於：(i)與百盛紐可爾訂立的轉租安排並無利潤空間；及(ii)本集團將上海虹橋物業中的一小部分用作自有辦公室用途而非轉租，故而導致虧損淨額。

百盛紐可爾

百盛紐可爾為一家於中國成立的公司，及一家主要從事經營百貨店的合營企業。其由本集團及衣念時裝分別最終擁有49%及51%股權。衣念時裝為一家於香港成立的公司，主要從事投資、批發及買賣服裝及配飾業務。衣念時裝由Eland World Limited（一家於韓國成立的商業控股公司，主要從事時裝營運業務）最終全資擁有。根據公開可得資料，朴聖秀先生於Eland World Limited持有40.68%股權，為單一最大股東及實際控制人。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，衣念時裝及其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。

上海長寧房地產

上海長寧房地產為一家於中國成立的公司，主要從事位於中國的房地產開發、建設、租賃及管理業務。上海長寧房地產由上海新長寧（集團）有限公司（由上海長寧國有資產經營投資有限公司全資擁有）全資擁有，而上海長寧國有資產經營投資有限公司則由上海市長寧區國有資產監督管理委員會全資擁有。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海長寧房地產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。

訂立上海虹橋租賃的理由及裨益

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於當地維持極佳的聲譽、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的金融中心，擁有最高的人均可支配收入且前景廣闊，使其成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。

上海虹橋物業地處上海成熟的商業樞紐地帶，地理位置極具戰略優勢；坐擁雙地鐵線路，交通極其便利，不僅確保了卓越的交通連結性，更帶來穩健的每日客流量。有別於傳統零售中心，上海虹橋物業採用獨特的「都市奧特萊斯」概念，並融入鮮明的韓流主題。此文化融合策略透過韓式建築元素、室內設計主題，以及精心策劃的韓國時尚品牌與明星代言產品組合來實現，營造出沉浸式的購物環境。

本集團（連同其合營企業夥伴）擁有一支經驗豐富且穩定的管理團隊，專責營運上海虹橋物業。憑藉固定租金結構、明確界定的免租期及裝修期，以及由業主出資進行的設備升級，預期重續上海虹橋租賃將能提升租賃成本的可預測性，促進店舖的翻新及重新定位，並增強其競爭力及顧客體驗。董事會相信，持續於上海虹橋物業經營零售業務將對本集團的未來發展產生積極影響。

於二零一五年成立百盛紐可爾前，自二零一零年訂立原租賃協議以來，上海虹橋百盛一直為上海虹橋物業的合約租客。因此，由上海虹橋百盛繼續作為合約租客訂立上海重續協議以重續上海虹橋租賃屬恰當。

經計及上文所述，董事會認為，上海重續協議的條款屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後認為，訂立上海重續協議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，本集團須將上海虹橋物業確認為使用權資產，及根據上市規則將訂立上海重續協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團進行的一項資產收購。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374.5百萬元，乃參考上海虹橋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%，故訂立上海重續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重續協議尋求股東批准。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虹橋租賃或上海重續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重續協議及其項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)(i)有關上海重續協議及上海虹橋租賃的進一步資料；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，惟不遲於二零二六年五月二十六日寄發予股東。

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。
「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虹橋租賃。

「衣念時裝」	指	衣念時裝香港有限公司，一家於香港註冊成立的公司。
「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。
「原租賃協議」	指	上海長寧房地產與本集團就上海虹橋物業訂立日期為二零一零年十一月十日的租賃協議（於二零一一年九月二十八日及二零一五年九月一日補充及修訂）。
「百盛紐可爾」	指	百盛紐可爾瑞特商貿（上海）有限公司，一家於中國註冊成立的公司。
「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。
「上海長寧房地產」	指	上海長寧房地產經營有限公司，一家於中國註冊成立的公司。
「上海虹橋百盛」	指	上海虹橋百盛商貿有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「上海虹橋物業」	指	位於中國上海市長寧區(i)天山路789號的大樓的一層至六層及(ii)天山路889號的大樓的負一層至五層之相關部分。
「上海虹橋租賃」	指	上海重續協議項下擬進行的上海虹橋物業之租賃。
「上海重續協議」	指	上海長寧房地產與上海虹橋百盛於二零二六年五月八日就上海虹橋物業所訂立之租賃協議。
「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。

「租期」 指 二零二六年七月一日起至二零三六年十二月三十一日止期間，於該期間內，上海虹橋物業之租賃根據上海重續協議得以重續。

「%」 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

香港，二零二六年五月八日

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本公司非執行董事；拿督胡亞橋、丘銘劍先生及拿督孔令龍為本公司獨立非執行董事。