

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分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：
就位於中國昆明市的物業訂立新商業委託管理合同

商業委託管理合同

於二零二六年五月二十九日，租客(本公司之間接全資附屬公司)與業主就物業中庭(位於中國昆明市的物業的一部分)的業務管理權委託訂立第二份管理協議。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，以租客身份訂立第二份管理協議將需要本集團確認物業中庭為使用權資產。故此，根據上市規則，訂立第二份管理協議及其項下擬進行的交易被視為本集團收購資產。按照第二份管理協議項下收購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33.5百萬元。

由於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(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故訂立第二份管理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，於二零二六年五月二十九日，租客與業主就物業中庭的業務管理權委託訂立第二份管理協議。

根據現有租賃協議，租客已向業主租賃物業的其他部分，並一直將該部分經營為百貨店。於訂立第二份管理協議前，租客與業主曾就物業中庭的業務管理權委託訂立第一份管理協議，為期5年，自二零二一年十月一日起至二零二六年九月三十日止。透過訂立第二份管理協議，委託將進一步延長，期限自二零二六年十月一日起至二零三八年一月十五日（或現有租賃協議終止之日，以較早者為準）止。

第二份管理協議的主要條款概要及其他相關資料載列如下。

2. 商業委託管理合同

日期：二零二六年五月二十九日

訂約方：租客：昆明雲順和商業發展有限公司（本公司之間接全資附屬公司）

業主：柏聯集團有限公司（前稱昆明柏聯房地產開發有限公司）

相關物業：位於雲南省昆明市三市街6號柏聯廣場物業的物業中庭之相關區域及空間，以及訂約方認可歷史上已合理擴展及使用的其他區域及空間

- 租期：自二零二六年十月一日至二零三八年一月十五日（或現有租賃協議終止之日，以較早者為準）
- 受託權利：業務管理、業務運營、規劃及營銷以及其他相關業務活動
- 管理費：每季度人民幣1,250,000元（含稅），每年分四次支付
- 付款：季度管理費應透過從業主於第一份管理協議期限屆滿時應支付予租客之總額為人民幣5,826,883.56元的補償款中扣除的方式結清，原因為租客根據第一份管理協議一次性預付管理費，直至該補償款全數扣除為止。
- 撤銷或終止：倘第二份管理協議根據其條款被認定無效、撤銷或終止，業主應於租客發出書面通知後30日內，將全部剩餘管理費退還予租客。業主同意，倘未能如此行事，該未退還的管理費將自動用於預付租客根據現有租賃協議應付的租金。此外，業主應負責向租客支付人民幣15,000,000元的違約金以及因第二份管理協議被認定無效、撤銷或終止而導致租客遭受的直接及間接損失所產生的超額賠償金。

3. 管理費的釐定基準及其他資料

第二份管理協議的條款(包括管理費)乃業主與租客經公平磋商後釐定，並已參考具有相似類型、樓齡及地段的物業的現行市場管理費，及考慮租客根據現有租賃協議租賃物業其他部分的租金。租客根據第二份管理協議應付的管理費及任何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，主要在昆明從事零售業務及百貨店與超市的經營。

4.2. 業主

業主為一家於中國成立的公司，在中國開展非住宅房地產租賃業務。業主的股權由柏聯國際有限公司持有78.83%、昆明井雲商貿有限責任公司持有10.62%，以及鴻鑫投資(集團)有限公司持有10.55%。

柏聯國際有限公司為於香港成立的進出口貿易公司，由劉湘雲全資擁有，因此劉湘雲應被視為業主的最終實益擁有人。

昆明井雲商貿有限責任公司為於中國成立的公司，其業務範圍主要包括裝飾建材、五金電器、傢具及農副產品銷售。昆明井雲商貿有限責任公司由劉湘雲全資擁有，因此劉湘雲應被視為業主的最終實益擁有人。

鴻鑫投資(集團)有限公司為於英屬處女群島成立的公司。於本公告日期，除以上所述者外，本公司並無有關該實體(其為業主的少數股東)的其他資料。

經業主於書面聲明中確認，業主的最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士，且與本公司及其關連人士概無關連。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主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。

5. 訂立商業委託管理合同的理由及裨益

本集團自二零零七年起於該物業開展零售業務。該物業作為百貨店營運，過往多年一直為本集團帶來穩定收益。第一份管理協議項下的物業中庭業務管理權委託，讓本集團得以營運物業中庭並舉辦推廣活動，不但提升物業整體形象及營運效率，亦為本集團的零售業務帶來客流。第一份管理協議的年期由二零二一年十月一日起至二零二六年九月三十日止，促使本集團擴大於該物業的零售營運及業務佈局。第二份管理協議的年期由二零二六年十月一日起至二零三八年一月十五日止，可確保本集團於本集團客戶熟知的地點長期持續營運。董事會相信，經延長業務管理委託將對本集團的未來發展產生積極影響。

董事會亦相信，第二份管理協議的條款屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後，董事會認為根據第二份管理協議接納業務管理委託符合本公司及股東的整體利益。

6. 上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，以租客身份訂立第二份管理協議將需要本集團確認物業中庭為使用權資產。故此，根據上市規則，訂立第二份管理協議及其項下擬進行的交易被視為本集團收購資產。按照第二份管理協議項下收購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33.5百萬元。

由於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(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故訂立第二份管理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。

「現有租賃協議」	指	業主與租客分別於二零零六年十一月一日、二零零八年七月十日、二零一零年七月十九日、二零一三年十月十八日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年四月十八日及二零一九年二月二十七日，就該物業相關部份訂立的各份租賃協議及附帶協議之統稱，有關協議年期由二零一九年二月二十一日起至二零三八年一月十五日止。
「第一份管理協議」	指	業主與租客就物業中庭訂立的商業委託管理合同，有關協議為期5年，由二零二一年十月一日起至二零二六年九月三十日止。
「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。
「業主」	指	柏聯集團有限公司(前稱昆明柏聯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。
「物業」	指	雲南省昆明市三市街6號柏聯廣場。
「物業中庭」	指	該物業之中庭區域。

「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣。

「第二份管理協議」指 業主與租客於二零二六年五月二十九日就該物業訂立的新商業委託管理合同。

「租客」 指 昆明雲順和商業發展有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。

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

二零二六年五月二十九日

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。