

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)

主要交易
位於中國江西省南昌市租賃續新

南昌續新協議

於二零二六年九月九日，本公司之間接全資附屬公司江西百盛（作為租客）已與業主就南昌租賃訂立南昌續新協議。自二零零七年以來，江西百盛一直根據南昌原租賃協議作為租客租用南昌物業用於其零售業務，當前租賃將於二零二六年十二月三十一日屆滿。根據南昌續新協議，南昌租賃的租期將延長至二零四一年十二月三十一日。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將南昌物業確認為一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立南昌續新協議及其項下擬進行之交易將被視為本集團的一項資產收購。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185.0百萬元，乃根據國際財務報告準則第16號按南昌續新協議項下將作出之租金付款的現值計算。

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25%但低於100%，故訂立南昌續新協議構成本公司於上市規則第十四章項下的一項主要交易，並因此須遵守公告、通函及股東批准的規定。

股東的書面批准

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昌租賃或南昌續新協議中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以尋求批准訂立南昌續新協議及其項下擬進行之交易，概無股東須就批准訂立有關決議案放棄投票。

一組有密切聯繫的股東（於合計1,448,270,000股股份（約佔本公司已發行股份總數的54.97%）中擁有權益）已就訂立南昌續新協議及其項下擬進行之交易給予書面批准。上述股東為(i) East Crest International Limited，其持有9,970,000股股份，佔本公司已發行股份總數的0.38%；及(ii) PRG Corporation Limited，其持有1,438,300,000股股份，佔本公司已發行股份總數的54.59%。PRG Corporation Limited為East Crest International Limited的全資附屬公司。

根據上市規則第14.44條，上述一組股東的書面批准已獲接納，以代替舉行本公司股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准訂立南昌續新協議及其項下擬進行之交易。

一般事項

一份載有（其中包括）南昌續新協議及南昌租賃相關資料的通函，預期將根據上市規則第14.41(a)條於二零二六年九月二十五日或之前寄發予股東並僅供股東參考。

緒言

南昌續新協議

董事會欣然宣佈，於二零二六年九月九日，江西百盛已與業主訂立南昌續新協議，據此，訂約方同意經重續南昌物業租賃的條款。自二零零七年以來，江西百盛一直根據南昌原租賃協議作為租客租用南昌物業用於其零售業務，當前租賃將於二零二六年十二月三十一日屆滿。根據南昌續新協議，南昌租賃的租期將延長至二零四一年十二月三十一日。

經重續南昌租賃的主要條款概要及其他相關資料如下：

日期：二零二六年九月九日

訂約方：租客：江西百盛

業主：江西凱美實業發展有限公司

物業：位於中國江西省南昌市中山路177號之物業負一層及地面以上第一至第四層。

總建築面積：31,955.45平方米

租期(即「租期」)：二零二七年一月一日至二零四一年十二月三十一日

租金及支付條款：租期內的租金應按季度提前支付。

租客於租期內應付之租金載列如下：

年份	每年租金總額 (含增值稅) (人民幣)
第一年至第三年	21,950,000
第四年至第六年	22,718,250
第七年至第九年	23,513,389
第十年至第十二年	24,336,357
第十三年至第十五年	25,188,130

保證金：人民幣15百萬元

根據南昌原租賃協議預先支付之人民幣1.3百萬元保證金，連同根據續租意向書預先支付之人民幣2.0百萬元應自動結轉並作為保證金的一部分，餘下結餘人民幣11.7百萬元應由江西百盛於南昌續新協議簽署並生效後六十(60)個日曆日內支付。

於租期屆滿或南昌租賃終止後，待江西百盛結清所有租金及其他開支，履行全部義務且並無違約，並根據南昌續新協議將南昌物業歸還予業主後，該保證金應於十(10)個營業日內無息退還予江西百盛。

用途：經營購物中心，包括但不限於便利店、黃金珠寶、飾品、電腦、手機、鐘錶眼鏡、體育、圖書及音像製品、藥品、家電、服飾鞋履、化妝品及玩具；並提供批發物流、餐飲、影視、娛樂、酒吧、咖啡店、茶室、中西糕點、攝影、彩色沖印及照片沖洗、美容美髮、婚禮服務、健身中心、商業活動中心等服務，以及設立辦公室及倉庫，並於南昌物業內以「百盛」及「Parkson」商標及商號從事租客之營業範圍內其他商業活動。

分租的權利：江西百盛應享有南昌物業的經營權及使用權，可自主決定該物業內的業態模式，包括自營、聯營，以及分租部分南昌物業。

訂立之任何分租，其租期於任何情況下均不得超過南昌續新協議的租期。江西百盛應獨自承擔責任，並承擔任何該等分租項下產生之出租人的全部義務及責任。

續租

- ：
- 倘江西百盛有意進一步重續南昌租賃，應於租期屆滿前不少於一百八十(180)天向業主提交書面申請，江西百盛應於與向任何第三方所提供者相同之條款及條件下享有優先承租權。訂約方應本着誠信原則就續租之條款進行協商，並於達成共識後訂立新的租賃協議。

否則，南昌租賃將於租期屆滿時自動終止，屆時業主可將南昌物業出租予第三方。惟向該等第三方提供之條款，不得優於先前向江西百盛提供之條款。倘向第三方提供更優惠的條款，江西百盛應就該等條款保留優先承租權。

終止

- ：
- 除非南昌續新協議明確規定，否則任何一方不得於租期屆滿前終止南昌續新協議。

任何一方可終止南昌續新協議（按適用情況全數或部分）的情況，應包括以下：

- (a) 政府徵用土地或強制拆遷；
- (b) 發生不可抗力事件，致使無法繼續營運；
- (c) 江西百盛與業主之間達成共識；及

(d) 國家政策、法律及法規的實施及頒佈致使南昌續新協議無法繼續執行。

江西百盛亦有權於租期屆滿前終止南昌續新協議，而毋須承擔違反南昌續新協議的任何責任，前提是其於租期內的累計虧損超過人民幣50百萬元（由江西百盛與業主共同委聘之會計師事務所出具之審計報告所釐定）。倘江西百盛擬行使該終止權，應提前90個日曆日書面通知業主。自該書面通知送達業主之日起計90個日曆日屆滿後，南昌續新協議即告終止。

生效日期：南昌續新協議將於本公司就南昌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

南昌續新協議之條款乃由江西百盛及業主經公平磋商後釐定，並已參考與南昌物業具有類似性質且亦位於核心商業區的物業的現行市場價格，並根據位置及環境、樓齡及維護狀況、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。

江西百盛根據南昌續新協議應付的租金及其他金額預期將以其銷售收入淨額及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。

江西百盛

江西百盛為本公司的間接全資附屬公司，主要從事營運位於南昌市的百貨店。

業主

江西凱美實業發展有限公司為一家於中國成立的公司，其業務範圍主要包括開發及營運位於中國的房地產及物業。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，業主的股權由Sino Wealth Holding Limited直接全資持有。

Sino Wealth Holding Limited的股權由Ho Kai Jing持有40%、Ho Ka Hung持有40%，Ho Ching及To Sau Ying各自持有10%。

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，於本公告日期，業主及彼等各自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。

訂立南昌續新協議的理由及裨益

本集團於江西省省會南昌市經營百貨店業務近二十年。作為華南地區最具活力的省會城市及主要商業樞紐之一，南昌為本集團的長遠增長奠定堅實基礎。多年以來，在政府及社會資源的支持下，本集團及百盛品牌已建立牢固的品牌辨識度、搭建廣泛的品牌合作夥伴關係，及培養客戶忠誠度。

南昌物業位於核心商業區，佔據黃金地段，具備極高商業價值。本集團於江西省合共營運四間門店。南昌物業與另一間門店隔街相望，具備強大協同效應。這一雙門店佈局對於本集團在南昌市的整體營運亦具有戰略意義。展望未來，南昌物業將進行業態升級，聚焦打造集購物、餐飲、娛樂及休閒於一體的綜合生活方式目的地，吸引更多年輕的客戶群體，充分利用來自鄰近雙地鐵站的人流。

董事會認為南昌續新協議的條款屬公平合理。經考慮上述理由及裨益後，董事會認為訂立南昌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，本集團須將南昌物業確認為一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立南昌續新協議及其項下擬進行之交易將被視為本集團的一項資產收購。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185.0百萬元，乃根據國際財務報告準則第16號按南昌續新協議項下將作出之租金付款的現值計算。

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25%但低於100%，故訂立南昌續新協議構成本公司於上市規則第十四章項下的一項主要交易，並因此須遵守公告、通函及股東批准的規定。

股東的書面批准

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昌租賃或南昌續新協議中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以尋求批准訂立南昌續新協議及其項下擬進行之交易，概無股東須就批准訂立有關決議案放棄投票。

一組有密切聯繫的股東（於合計1,448,270,000股股份（約佔本公司已發行股份總數的54.97%）中擁有權益）已就訂立南昌續新協議及其項下擬進行之交易給予書面批准。上述股東為(i) East Crest International Limited，其持有9,970,000股股份，佔本公司已發行股份總數的0.38%；及(ii) PRG Corporation Limited，其持有1,438,300,000股股份，佔本公司已發行股份總數的54.59%。PRG Corporation Limited為East Crest International Limited的全資附屬公司。

根據上市規則第14.44條，上述一組股東的書面批准已獲接納，以代替舉行本公司股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准訂立南昌續新協議及其項下擬進行之交易。

一般事項

一份載有（其中包括）南昌續新協議及南昌租賃相關資料的通函，預期將根據上市規則第14.41(a)條於二零二六年九月二十五日或之前寄發予股東並僅供股東參考。

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。
「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、計量及披露租賃的原則。

「江西百盛」	指	江西百盛中山城百貨有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「業主」	指	江西凱美實業發展有限公司。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
「南昌原租賃協議」	指	有關南昌物業日期為二零零六年十二月十七日的租賃協議，經日期為二零零七年三月二十一日的補充協議補充。
「南昌物業」	指	位於中國江西省南昌市中山路177號之物業負一層及地面以上第一至第四層。
「南昌續新協議」	指	業主與江西百盛於二零二六年九月九日就南昌物業所訂立之南昌原租賃協議之續新協議。
「南昌租賃」	指	根據南昌續新協議重續的南昌物業之租賃。
「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。
「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 南昌續新協議的租期，即二零二七年一月一日至二零四一年十二月三十一日。
「%」	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

二零二六年九月九日

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。