

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
就位於中國四川省綿陽市的物業訂立租賃協議

租賃協議

於二零二六年九月二十八日，租客(本公司之間接全資附屬公司)與業主就位於中國四川省綿陽市的物業租賃訂立租賃協議。

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。按照租賃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60.9百萬元。

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，於二零二六年九月二十八日，租客與業主就物業訂立租賃協議。

租賃協議的主要條款概要及其他相關資料載列如下。

2. 租賃協議

日期：二零二六年九月二十八日

訂約方：租客：綿陽富臨百盛廣場有限公司(本公司之間接全資附屬公司)

業主：綿陽園城融合發展集團有限責任公司

物業：綿陽市游仙區游仙路89號18棟紫金廣場地下一層、地上一至四層及夾層之相關區域及空間

總建築面積：約38,511平方米

租期：20年，自物業實際開業日期(預期為二零二七年七月一日，且不得遲於二零二七年十月一日)起計

- 用途：以「百盛」及「PARKSON」商標及商號經營購物中心（包括但不限於：便利店、超市、黃金珠寶、飾品、電腦、手機、鐘錶眼鏡、文具、書籍及音像製品、藥品、電器、服飾、化妝品、玩具、食品及雜貨、煙酒、保健品等）；服務項目包括中西餐飲、電影院、娛樂、酒吧、咖啡店、茶室、麵包店、攝影、彩色沖印及擴印、美容美髮、婚禮服務、健身中心、場地租賃、物業管理、商業活動中心等；以及於租客之營業範圍內設立辦公室、倉庫及其他商業項目。
- 租金：應付租金為保證租金與百分比租金兩者中之較高者。

保證租金：每月每平方米人民幣13元，首三個租賃年度減免50%。租金率於第五年下半年上調3%，其後每三年上調3%。

百分比租金：非分租區域按淨銷售額之1%收取，惟下列類別按淨銷售額之0.8%收取：超市、黃金珠寶、手機、家用電器、豪華鐘錶、電子產品、國際品牌及品牌工廠直銷店。就分租區域而言，百分比租金為淨租金收入之10%。百分比租金於首三個租賃年度亦減免50%。

付款：保證租金應按月提前支付，而百分比租金則應按月後付，並按年度進行彙算清繳。所有款項均應於收到業主之增值稅發票後十(10)個營業日內支付。

其他費用：租客應按實際用量並根據適用之政府收費標準，支付因使用租賃場所而產生的水、電及燃氣等公用事業費用。

租客就物業應付之物業管理費為每月每平方米人民幣0.5元，而租客毋須承擔任何其他物業相關費用。

保證金：租客應於租賃協議簽署日期起計三十個日曆日內，向業主支付人民幣1.0百萬元保證金。於物業開業日期，該保證金將自動轉換為預付租金，並用於抵扣租賃協議終止前最後一期應付租金。

分租的權利：租客有權分租部分（而非全部）物業。業主不得干預租客之業務經營。

續租：倘租客有意進一步重續租賃協議，應於租期屆滿前不少於六(6)個月向業主提交書面申請。租客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。

訂約方應本著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，租賃協議將於租期屆滿時自動終止，屆時業主可將物業出租予第三方。惟向該第三方提供之條款，不得優於先前向租客提供之條款。倘向第三方提供更優惠的條款，租客應就該等條款保留優先承租權。

終止：除非租賃協議明確規定，否則任何一方不得於租期屆滿前終止租賃協議。

任何一方可終止租賃協議（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；及
- (c) 租客與業主之間達成共識。

租客亦有權於租期屆滿前終止租賃協議，而毋須承擔違反租賃協議的任何責任，前提是租客已營運有關物業四(4)年，且其累計虧損超過人民幣30百萬元（由租客委聘之審計事務所出具之審計報告所釐定）。倘租客擬行使該終止權，應提前180個日曆日書面通知業主。自該書面通知送達業主之日起計180個日曆日屆滿後，租賃協議即告終止。

3. 租金及其他費用的釐定基準

租賃協議的條款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租金。

租客根據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，主要從事營運位於綿陽市的百貨店及超市。

4.2. 業主

業主為一家於中國成立的國有企業，於中國從事多個行業的業務營運，包括商業地產及物業發展。就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，業主由游仙高新技術產業園區管理委員會擁有100%權益。

業主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。

5. 訂立租賃協議的理由及裨益

本集團已於綿陽市經營近30年，目前於該市經營一個購物廣場、兩間百貨店及兩間超市，並已在區內建立強大的品牌知名度及客戶忠誠度。物業位於城市核心商業區，鄰近國家戰略規劃指定的科學城及重點文化旅遊目的地，交通便利，人口密度高，並擁有穩定的住宅客戶群。本集團計劃於物業引入城市奧特萊斯業態，憑藉本集團於綿陽市既有的品牌優勢及廣泛的門店網絡，實現強大的戰略協同效應。此外，由於業主為國有企業，其已展現出支持物業振興的堅定承諾。董事會相信，訂立租賃協議將對本集團的未來發展產生積極影響。

董事會相信，租賃協議的條款屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後，董事會認為訂立租賃協議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。按照租賃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60.9百萬元。

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。
「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	綿陽園城融合發展集團有限責任公司，一家於中國成立的公司。
「租賃協議」	指	業主與租客於二零二六年九月二十八日就物業訂立的租賃協議。
「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	綿陽市游仙區游仙路89號18棟紫金廣場地下一層、地上一至四層、夾層。
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣。
「平方米」	指	平方米。
「租客」	指	綿陽富臨百盛廣場有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「增值稅」	指	增值稅

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

二零二六年九月二十八日

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。