

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：**  
**以承租人身份就位於中國北京的該等物業訂立七份租賃協議**

**該等新租賃協議**

於二零一九年二月二十六日，租客（本公司的間接全資附屬公司）與業主就位於中國北京的該等物業訂立該等新租賃協議。於訂立該等新租賃協議前，租客根據該等舊租賃協議自一九九三年十月一日起一直以租客身份佔用該等物業作其零售業務之用。

根據國際財務報告準則第16號，以承租人身份訂立該等新租賃協議將要求本集團按使用權資產確認該等物業，其總金額約為人民幣393.9百萬元，乃參考固定租金的總現值按相等於本公司於該等新租賃協議整個租期內的增量借款利率的折現率折現後計算。故此，訂立該等新租賃協議及其項下擬進行的交易將被視作本集團收購資產。

## 上市規則的涵義

該等新租賃協議項下擬進行的交易根據上市規則被視作收購資產，且根據上市規則第14.06條須合併計算以釐定該等交易的分類。按根據該等新租賃協議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號確認的總金額約為人民幣393.9百萬元。

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總額根據上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此訂立該等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，並須遵守申報及公佈規定，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，於二零一九年二月二十六日，租客（本公司的間接全資附屬公司）與業主就位於中國北京的該等物業訂立該等新租賃協議。於訂立該等新租賃協議前，租客根據該等舊租賃協議自一九九三年十月一日起一直以租客身份佔用該等物業作其零售業務之用。該等新租賃協議的主要條款概要及相關資料載列如下。

## 2. 新租賃協議

### 2.1 新租賃協議

日期	:	二零一九年二月二十六日
訂約方	:	租客：百盛商業發展有限公司，本公司的間接全資附屬公司，作為租客  業主：中國工藝美術集團有限公司，作為業主
相關物業	:	美術館地下層、1樓、2樓、3樓、4樓、5樓其中部分、6樓及7樓，序廳1樓、2樓及3樓，美術館北門外東側夾層，美術館1樓序廳南門外的區域，美術館地下層D1-002儲藏室及D1-007儲藏室，以及大廈南側1樓東門外雨搭下場地下的區域（「該等物業」）。
合同總面積	:	約23,887.23平方米

年期 : 二零一九年一月一日至二零二八年十一月三十日  
(新租賃協議(1)、(2)、(4)及(6))

二零一八年十二月二十五日至二零二八年十一月三十日  
(新租賃協議(3))

二零一九年二月一日至二零二八年十一月三十日  
(新租賃協議(5))

二零一八年十二月十八日至二零二八年十一月三十日  
(新租賃協議(7))

租金 : 根據該等新租賃協議應支付的租金總額約為人民幣670,049,685元，包括增值稅。租金須按季支付。  
(附註：上述數字乃在假設相關新租賃協議的訂約方協定的中國價格指數上限(即5%或15%(視乎情況而定))將獲採用的情況下計算。)

按金 : 根據該等新租賃協議(1)，租客應支付的按金為人民幣1,130,000元(經已支付)。

至於其等新租賃協議，概無需支付按金。

用途 : 百貨零售、食品飲料、娛樂、超市、物業流管理及相關配套服務  
(新租賃協議(1)、(2)、(4)及(5))

百貨零售  
(新租賃協議(3))

避風防寒及緊急出口  
(新租賃協議(6))

百貨零售、娛樂、物業流管理及相關配套服務  
(新租賃協議(7))

生效日期 : 二零一九年一月一日  
(新租賃協議(1)、(2)、(4)及(6))

二零一八年十二月二十五日  
(新租賃協議(3))

二零一九年二月一日  
(新租賃協議(5))

二零一八年十二月十八日  
(新租賃協議(7))

## 2.2 其他重大條款

除該等新租賃協議(6)外，所有其他該等新租賃協議包含下列條款：

- (a) 租客可根據相關新租賃協議轉租相關物業；及
- (b) 倘業主於該等新租賃協議的年期屆滿後願出租該等物業而租客可滿足業主或其他潛在租客提供的條款，則租客擁有優先租賃權。

## 3. 租金的釐定基準及其他資料

該等新租賃協議各自的條款（包括租金）乃業主與租客經公平磋商後釐定，且已參考該等舊租賃協議項下的租金釐定機制；根據該等舊租賃協議應支付的租金金額；以及與該等物業相似類型、樓齡及地段的物業的現行市場租金。

租客根據該等新租賃協議應支付的租金及其他金額預期將以本集團的內部資金來源支付。

## 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位於中國的一系列百貨店。

租客為本公司的間接全資附屬公司，其業務範圍包括零售、批發以及進出口。

## 4.2 業主

業主為於一家中國成立的公司，其業務範圍包括藝術品、珠寶、禮品、旅遊紀念品、展覽以及租賃場地及展覽工具。

就董事於作出一切合理查詢後所知及所信，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. 訂立該等新租賃協議的理由及裨益

租客根據該等舊租賃協議為該等物業的現有租客。各新租賃協議為相應舊租賃協議的續期。本集團自一九九三年起一直於該等物業內開展零售業務。數年來，於該等物業內經營業務為本集團帶來穩定收入。該等舊租賃協議原本於二零二三年屆滿。應業主的的要求，租客與業主就重續該等舊租賃協議進行磋商。該等新租賃協議各自的年期約為10年，將於二零二八年十一月三十日屆滿，使得本集團可以繼續於本集團客戶熟悉的地點長期開展零售業務。基於本公告第三節所披露者，董事會認為，租金屬合理，且各新租賃協議的條款整體而言屬公平合理。

經考慮上述理由及裨益，董事（包括全體獨立非執行董事）認為，該等新租賃協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 6. 上市規則的的涵義

### 6.1 本公司收購資產

根據國際財務報告準則第16號，以承租人身份訂立該等新租賃協議將要求本集團按使用權資產確認該等物業。故此，根據上市規則，訂立該等新租賃協議及其項下擬進行的交易將被視作本集團收購資產。

### 6.2 須予披露交易

該等新租賃協議項下擬進行的交易根據上市規則被視作收購資產，且根據上市規則第14.06條須合併計算以釐定該等交易的分類。按根據該等新租賃協議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號確認的總金額約為人民幣393.9百萬元。

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總額根據上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此訂立該等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，並須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。



### 6.3 延遲刊發公告

上市規則第14.34條要求上市發行人在須予公佈交易的條款最後確定後盡快刊發公告。董事會注意到，國際財務報告準則第16號已於二零一九年一月一日或之後開始的年度會計期間生效，該等新租賃協議則於二零一九年二月二十六日訂立。董事會就本事件情況作出一切合理查詢後獲悉，該等新租賃協議乃由當地管理團隊訂立，彼等未經全面培訓以理解國際財務報告準則第16號的新規定，而誤認為延長或重續現有租賃協議而非訂立新租賃協議並未構成上市規則第14.04(1)(a)條所載交易定義項下的收購資產。本公司的合規團隊於二零一九年三月十五日知悉該等新租賃協議，並立即採取行動徵尋本公司顧問就（其中包括）該等新租賃協議是否構成本公司於上市規則第十四章項下的須予公佈交易的意見及（若確實構成）有關交易分類及上市規則項下適用規定的意見。根據本公司顧問的意見，董事會知悉該等新租賃協議項下的交易構成收購資產，並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。

## 7. 本公司採取的補救措施

董事會將採取下列措施強化相關內部控制流程，以防止日後發生類似意外：

- (a) 本公司將為本集團董事及高級管理層安排定期專項及深入的培訓課程，以提醒彼等（尤其是營運／業務團隊）向本集團合規人士報告根據上市規則可能構成須予公佈及／或關連交易的交易，並尋求專業建議（如需要）以確保彼等了解上市規則及其他相關法規規則項下的要求；及

- (b) 本公司將檢討、加強及持續監控本集團的相關內部控制措施，包括但不限於合同簽立流程，以確保當前及日後交易將按照上市規則及其他相關法規規則的適用要求進行。

## 8. 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
「大廈」	指	位於北京復興門內大街101號的中工美大廈
「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	國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則，當中載列有關確認、計量、呈列及披露租賃的原則

「業主」	指	中國工藝美術集團有限公司，一家於中國成立的公司，並為各項物業的業主
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「美術館」	指	位於北京復興門內大街101號的中國工藝美術館
「新租賃協議(1)」	指	業主與租客於二零一九年二月二十六日就物業(1)所訂立的租賃協議
「新租賃協議(2)」	指	業主與租客於二零一九年二月二十六日就物業(2)所訂立的租賃協議
「新租賃協議(3)」	指	業主與租客於二零一九年二月二十六日就物業(3)所訂立的租賃協議
「新租賃協議(4)」	指	業主與租客於二零一九年二月二十六日就物業(4)所訂立的租賃協議
「新租賃協議(5)」	指	業主與租客於二零一九年二月二十六日就物業(5)所訂立的租賃協議

「新租賃協議(6)」	指	業主與租客於二零一九年二月二十六日就物業(6)所訂立的租賃協議
「新租賃協議(7)」	指	業主與租客於二零一九年二月二十六日就物業(7)所訂立的租賃協議
「新租賃協議」	指	新租賃協議(1)、新租賃協議(2)、新租賃協議(3)、新租賃協議(4)、新租賃協議(5)、新租賃協議(6)及新租賃協議(7)的統稱，且「新租賃協議」指其中任何一項
「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
「舊租賃協議」	指	七份獨立租賃協議的統稱，每份協議為業主（作為業主）與租客（作為租客）就一項物業所訂立且於緊接該等新租賃協議前存續
「物業」	指	物業(1)、物業(2)、物業(3)、物業(4)、物業(5)、物業(6)及物業(7)的統稱，且「物業」指其中任何一項

「物業(1)」	指	美術館1樓、2樓、3樓、4樓及6樓，序廳1樓、2樓及3樓以及美術館地下層D1-002儲藏室及D1-007儲藏室
「物業(2)」	指	美術館7樓
「物業(3)」	指	美術館5樓其中部分
「物業(4)」	指	美術館地下一層
「物業(5)」	指	序廳1樓及美術館北門外東側夾層
「物業(6)」	指	大廈南側1樓東門外雨搭下場地下的區域
「物業(7)」	指	美術館1樓序廳南門外的區域
「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港元的股份
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「租客」 指 百盛商業發展有限公司，一家於中國成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「序廳」 指 美術館內名為序廳的物業

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

二零一九年四月三日

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及何東先生為本公司非執行董事；拿督胡亞橋、Ko Desmond先生及丘銘劍先生為本公司獨立非執行董事。