

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：
就位於中國梧州市的物業訂立租賃協議

租賃協議

於二零二零年六月一日，租客（本公司之間接全資附屬公司）與業主就租賃物業訂立一份租賃協議。

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要求本集團按使用權資產確認該等物業，其金額約為人民幣86.52百萬元，乃參考租金的現值（按相等於本公司於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。

上市規則的涵義

租賃協議項下擬進行的交易根據上市規則被視為收購資產。按照收購租賃協議項下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86.52百萬元。

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%，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，於二零二零年六月一日，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相關資料載列如下。

2. 租賃協議

日期	: 二零二零年六月一日
訂約方	: 租客：南寧柏聯百盛商業有限公司，本公司之間接全資附屬公司（作為租客） 業主：梧州市三祺投資有限公司（作為業主）
相關物業	: 梧州市長洲區湖濱路62號陽光壹佰三祺城地上一層至四層。
總面積	: 約53,997.42平方米
租期	: 自開始營業日期起計20年
用途	: 以使用「百盛」及「PARKSON」作為商標及商號經營商業項目。

租金 : 租金總額(含稅)包括(a)第一年至第三年的固定租金總額約為人民幣1.94百萬元, (b)第四年至第五年的提成租金, 及(c)第六年至第二十年的保底租金或提成租金(以數額較大者為準), 其中第六年至第八年的保底租金每年約為人民幣15.77百萬元、第九年至第十一年的保底租金每年約為人民幣17.74百萬元、第十二年至第十四年的保底租金每年約為人民幣19.96百萬元、第十五年至第十七年的保底租金每年約為人民幣22.45百萬元及第十八年至第二十年的保底租金每年約為人民幣25.26百萬元。

租客須按月向業主支付租金。就第四年至第五年的提成租金而言, 租客須根據每月的相關財務報表計算該月的應付租金, 且訂約方須於各財政年度結束後根據經審核財務報表就租金款項對賬。就第六年至第二十年而言, 訂約方須於各財政年度結束後結算每年提成租金, 且如提成租金高於同期已付保底租金總額, 租客應支付任何超出部分的租金。

物業管理費 : 應付物業管理費(含稅)第一年至第三年約為每年人民幣0.65百萬元, 第四年至第二十年約為每年人民幣1.30百萬元。

租客須按月向業主支付物業管理費。

保證金 : 租客須於租賃協議生效日期起計三十(30)個曆日內向業主支付保證金人民幣1.0百萬元。

續租 : 倘租客有意續約租賃協議，租客須於租期屆滿前一(1)年向業主書面提出，而租客及業主將於雙方就租賃條件協商一致後簽署新租賃協議。

倘雙方未能就租賃條件達成協定，租賃協議將於租期屆滿時終止。

業主其後可將物業租予第三方，惟租客應於業主及有關第三方所協定的同等條款下擁有優先權租賃物業。

終止 : 除非明確約定，任何一方不得於租期屆滿前終止租賃協議。

訂約雙方均有權提前終止的情況包括：

- (a) 物業由政府徵回土地使用權及徵用其上房屋或強制拆遷。；
- (b) 發生不可抗力事件，致使租客無法繼續營運；
- (c) 雙方均同意提前終止；
- (d) 租賃協議因國家政策、法律及法規的實施及頒佈無法執行。

轉讓：在向業主發出書面通知後，租客有權向其任何附屬公司或分公司轉讓其於租賃協議項下的所有權利、義務及責任，惟該等附屬公司或分公司應符合租賃協議項下的若干要求。

3. 租金的釐定基準及其他資料

租賃協議的條款（包括租金）乃業主與租客經公平磋商後釐定，且已參考與物業相似類型、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，其主要從事營運百貨店。

4.2. 業主

業主為一家於中國成立的公司，其業務範圍主要包括對房地產、市政工程、交通、礦業、文化體育、教育、建築業、旅遊業、製造業、運輸業、園林綠化、商業的投資和管理；金屬材料（國家專管除外）、建築材料、裝飾材料、機械設備（特種設備除外）、汽車配件、日用百貨、辦公設備、礦產品（國家專管除外）的批發、零售；自營和代理各類商品和技術的進出口；土地開發、房地產開發經營、物業管理、綠化工程及交通安全工程施工。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，業主的股權如下所示：

股東	股權比例
廣西三祺投資有限公司（「廣西三祺」）	78.62%
陽光壹佰置業集團有限公司（「陽光壹佰置業」）	13.88%
王章國	5.00%
何能新	2.50%
	<hr/>
總計	<u><u>100%</u></u>

根據業主提供的資料，廣西三祺由廣西交通投資集團有限公司全資擁有，而廣西交通投資集團有限公司由廣西壯族自治區人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。陽光壹佰置業為陽光100中國控股有限公司之間接非全資附屬公司，而陽光100中國控股有限公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，且於香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：2608）。

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

本集團的主要業務為經營及管理位於中國的一系列百貨店。本公司認為，租賃物業對本集團於梧州市的業務發展至關重要，且符合本集團於廣西壯族自治區的發展戰略。董事會相信，該租賃事項會對本公司的未來發展產生積極影響。

董事會相信，租賃條款屬公平合理，且經考慮上述的理由及裨益後，董事會認為，該租賃事項符合本公司及其股東的整體利益。

6. 上市規則的涵義

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。

6.2. 須予披露交易

租賃協議項下擬進行的交易根據上市規則被視為收購資產。按照收購租賃協議項下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86.52百萬元。

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%，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。

「開始營業日期」 指 物業開始營業之日，暫定為二零二一年十月一日，且不遲於交付日期後365個曆日。

「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。
「交付日期」	指	業主須向租客交付物業之日，暫定為二零二一年四月一日，且不遲於二零二一年五月一日。
「董事」	指	本公司之董事。
「固定租金」	指	租客於第一年至第三年應付業主之租金，乃根據租賃協議按固定費率計算。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「保底租金」	指	租客於第六年至第二十年可能應付業主之租金，乃根據租賃協議按固定費率計算。
「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	梧州市三祺投資有限公司，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。

「提成租金」	指	租客於第四年至第五年應付及於第六年至第二十年可能應付業主之租金，乃根據租賃協議計算，即介乎租客或轉租商戶（視乎情況而定）總銷售淨額的1%至4.5%，或倘轉租商戶系支付固定租金的，即租客自轉租商戶收取的所得租金總額（不包括增值稅）的20%。
「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	中國廣西壯族自治區梧州市長洲區湖濱路62號陽光壹佰三祺城地上一層至四層。
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣。
「平方米」	指	平方米。
「租賃協議」	指	由業主與租客於二零二零年六月一日就物業訂立之租賃協議。
「租期」	指	租賃協議之租期，即自開始營業日期起計20年。
「租客」	指	南寧柏聯百盛商業有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司。

「總銷售淨額」指 (i)就租客而言，租客於其一個年度之核數師報告之收益表所載，當年內之主營業務收入總額（增值稅除外）；租客之主營業務收入包括來自經銷銷售及聯銷銷售之收入，且不包括其他業務收入及營業外收入；及(ii)就涉及以提成方式計算租金的轉租商戶而言，轉租商戶向租客提供的銷售報告中載列的銷售淨額。

代表董事會
百盛商業集團有限公司
丹斯里鍾廷森
執行董事兼主席

二零二零年六月一日

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、Ko Desmond先生及丘銘劍先生為本公司獨立非執行董事。