

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：**  
**就位於中國江西省南昌市的該等物業訂立租賃協議**

**租賃協議**

茲提述該公告。

於二零一九年六月十二日，租客與業主就租賃該等物業訂立一份租賃協議。

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276.5百萬元，乃參考固定租金的現值（按相等於本公司於租賃協議整個年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276.5百萬元。

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

茲提述該公告。董事會欣然宣佈，於二零一九年六月十二日，租客與業主就該等物業訂立租賃協議。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 : 二零一九年六月十二日

訂約方 : 租客：江西百盛中山城百貨有限公司，本公司的間接全資附屬公司，作為租客

業主：南昌軌道交通集團有限公司，作為業主

相關物業 : 南昌地鐵1號線八一館站上蓋物業

- 總面積 : 約42,903平方米
- 租約年期 : 十二年且可重續三年
- 租金 : 於第一年至第三年，應支付的租金保持不變，即每年約人民幣42.0百萬元（含稅）。
- 於第四年至第六年，每年應支付的租金將基於第三年應支付的租金增加3%。
- 於第七年至第九年，每年應支付的租金將基於第六年應支付的租金增加5%。
- 於第十年至第十二年，每年應支付的租金將基於第九年應支付的租金增加7%。
- 租金須按季由租客支付予業主。
- 履約保證金 : 根據租賃協議，應由租客支付的履約保證金約為人民幣24.3百萬元，形式為銀行履約保函（已於二零一九年五月二十七日由中國銀行江西支行發出，受益人為業主）。
- 用途 : 業務營運
- 免租裝修期 : 12個月
- 租約生效日期 : 將由業主及租客按交付通知書確認

- 續訂
- 租客可於年期屆滿前6個月向業主提出書面申請，以續訂租賃協議。倘租客已滿足所有續訂條件，業主可批准續訂申請，條件包括(i)按時支付租金，(ii)及時整改（如適用），及(iii)於租期內並無違約行為。
  - 租客亦可選擇不續訂租賃協議，但須於年期屆滿前6個月向業主提出書面申請。

### 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，其主要從事於零售業務。

## 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融資、建設及南昌市軌道交通建設的營運及管理。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，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，租賃該等物業對本集團於南昌市的業務發展至關重要，且符合本集團於江西省的發展戰略。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。經考慮上述的理由及裨益，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該等物業為使用權資產。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276.5百萬元。

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：

「該公告」	指	本公司於二零一九年五月十四日就成功贏得該等物業之租賃競標刊發之內幕消息公告。
「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	南昌軌道交通集團有限公司，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。
「該等物業」	指	中國江西省南昌市南昌地鐵1號線八一館站上蓋物業。
「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	由業主與租客於二零一九年六月十二日就該等物業訂立之租賃協議。
「租客」	指	江西百盛中山城百貨有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司。

代表董事會  
百盛商業集團有限公司  
執行董事兼主席  
丹斯里鍾廷森

二零一九年六月十四日

於本公告日期，丹斯里鍾廷森、鍾珊珊女士及何東先生為本公司執行董事；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。