

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：
(1)位於中國四川省成都市租賃續新；
及
(2)成都續新協議的補充協議

成都續新協議

於二零二五年十一月六日，本公司之間接全資附屬公司四川百盛（作為租客）與四川泰然、四川科迪及成都第一城（作為業主）就成都租賃訂立成都續新協議。自二零零六年以來，四川百盛一直根據成都原租賃協議租用成都物業用於其零售業務，當前租賃將於二零二七年九月三十日屆滿。訂約方已同意根據成都續新協議重續成都租賃，租期直至二零四七年九月三十日。

補充協議

於二零二五年十一月六日，四川百盛（作為租客）亦與四川泰然就成都物業之特定單位訂立補充協議，四川百盛與四川泰然已同意重續租期直至二零四七年九月三十日的租約，且補充協議應與成都續新協議具有同等法律效力。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.22條，成都續新協議及補充協議項下擬進行的交易須合併計算以釐定分類。

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將成都物業確認為一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立成都續新協議及補充協議以及其項下擬進行的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251.8百萬元，乃根據國際財務報告準則第16號按成都續新協議及補充協議項下將作出之租金付款總額的現值計算。

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%，故訂立成都續新協議及補充協議（合併計算時）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

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）已就訂立成都續新協議及補充協議以及其項下擬進行的交易給予書面批准。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。

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成都租賃、成都續新協議或補充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成都續新協議及補充協議以及其項下分別擬進行的交易，概無股東須放棄投票贊成批准有關協議及交易的決議案。

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。

一般事項

一份載有（其中包括）成都續新協議、補充協議及成都租賃相關資料的通函預期將根據上市規則第14.41(a)條於二零二五年十一月二十五日或之前寄發予股東並僅供股東參考。

緒言

成都續新協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年十一月六日，四川百盛與四川泰然、四川科迪及成都第一城已訂立成都續新協議，據此，訂約方同意經重續成都物業租賃的條款。自二零零六年以來，四川百盛一直根據成都原租賃協議租用成都物業用於其零售業務，當前租賃將於二零二七年九月三十日屆滿。訂約方已同意根據成都續新協議重續成都租賃，租期直至二零四七年九月三十日。

經重續成都租賃的主要條款概要及其他相關資料如下：

日期：二零二五年十一月六日

訂約方：租客：四川百盛

業主：四川泰然；

四川科迪；及

成都第一城

物業：位於中國四川省成都市錦江區總府路2號的時代廣場之地下層、一至五層（不包括特定單位）；就成都續新協議而言，「成都物業」的提述不包括特定單位。

總建築面積：28,610.39平方米

租期（即「**租期**」）：二零二七年十月一日至二零四七年九月三十日

租金及支付條款：四川百盛於租期內應付之租金（以較高者為準）：(i) 保底租金—包含租金及固定管理費；及(ii) 營業額租金（基於四川百盛自其於成都物業之業務所產生的銷售收入的一定百分比份額計算）。

(a) 保底租金連同固定管理費應每月提前支付。

四川百盛應於收到業主開具之發票後十(10)日內向業主付款(惟首月租金除外，該款項應於租期開始後七(7)日內支付)。

租期內各曆年應付總金額如下：

年份	年度租金 (人民幣元 (含稅))	年度管理費 (人民幣元 (含稅))	年度總計 (人民幣元 (含稅))
第一年	25,416,883.00	8,583,117.00	34,000,000.00
第二年	26,016,883.00	8,583,117.00	34,600,000.00
第三年	26,616,883.00	8,583,117.00	35,200,000.00
第四年	27,216,883.00	8,583,117.00	35,800,000.00
第五年	27,816,883.00	8,583,117.00	36,400,000.00
第六年	28,416,883.00	8,583,117.00	37,000,000.00
第七年	29,016,883.00	8,583,117.00	37,600,000.00
第八年	29,616,883.00	8,583,117.00	38,200,000.00
第九年	30,216,883.00	8,583,117.00	38,800,000.00
第十年	30,816,883.00	8,583,117.00	39,400,000.00
第十一年	31,416,883.00	8,583,117.00	40,000,000.00
第十二年	31,416,883.00	8,583,117.00	40,000,000.00
第十三年	31,416,883.00	8,583,117.00	40,000,000.00
第十四年	31,416,883.00	8,583,117.00	40,000,000.00
第十五年	31,416,883.00	8,583,117.00	40,000,000.00
第十六年	31,416,883.00	8,583,117.00	40,000,000.00
第十七年	31,416,883.00	8,583,117.00	40,000,000.00
第十八年	31,416,883.00	8,583,117.00	40,000,000.00
第十九年	31,416,883.00	8,583,117.00	40,000,000.00
第二十年	31,416,883.00	8,583,117.00	40,000,000.00
總計	595,337,660.00	171,662,340.00	767,000,000.00

- (b) 營業額租金按年計算，並根據成都物業所售產品的類型而定，介乎四川百盛銷售收入淨額（稅後）的1.5%至6%。「銷售收入淨額」指銷售收入除以113%，其中增值稅率由中國政府規管。

四川百盛同意授權業主查閱實時銷售數據，並於每曆月的第十（第10）日前向業主提交上月精確營運收入報告。

經審核後，倘營業額租金金額超過保底租金，且四川百盛對應付金額無異議，四川百盛應於收到業主出具之具法律效力之專用增值稅發票後十（10）日內，支付營業額租金超出保底租金之差額（實質上意味著該財政年度應付租金總額將為營業額租金。因此，倘營業額租金金額低於保底租金，四川百盛無須支付任何額外租金（即該財政年度應付租金總額將為保底租金））。

保證金

- ： 根據成都原租賃協議繳付之人民幣5百萬元保證金應悉數轉入成都續新協議，故四川百盛無須根據成都續新協議另行繳付保證金。

- 用途
- ： 經營百貨商場，包括但不限於以黃金珠寶、飾品、電腦、手機、鐘錶眼鏡、文體用品、圖書及音像製品、藥品、家電、服飾鞋履、化妝品及玩具之銷售（為主要業務）；並提供餐飲、沐浴、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、超市、保齡球、健身中心、檯球室、商業活動中心等服務，以及設立辦公室及倉庫，並從事符合國家法律法規之營業範圍內其他商業活動。
- 分租的權利
- ： 四川百盛擁有獨立的經營權及使用權，可自主決定業態模式，並透過自營、聯合經營、分租成都物業部分區域等方式於成都物業內經營，但四川百盛不得將成都物業的全部使用權轉租予第三方，除非業主另行同意。
- 續租
- ： 倘四川百盛有意重續成都租賃，其須於租期屆滿前不少於九十(90)日向業主書面提出，在此情況下，訂約方將協商重續條款。
- 否則，成都租賃將於租期屆滿時自動終止，業主屆時可將成都物業出租予第三方。惟向有關第三方提供的條款不得優於先前向四川百盛提供的條款。倘向第三方提供更優惠條款，四川百盛應保留有關條款的優先承租權。

終止

： 除非明確規定，否則任何一方不得於租期屆滿前終止成都續新協議。

任何一方可終止成都續新協議的情況包括：

- (a) 政府徵用土地或強制拆遷；
- (b) 因四川泰然、四川科迪及成都第一城的原因，行政部門、組織或個人對四川百盛的正常營運進行非法干擾、阻撓或破壞，致使四川百盛無法正常開展業務；
- (c) 發生不可抗力事件，致使無法繼續營運；
- (d) 四川百盛與業主雙方協定；及
- (e) 成都續新協議因國家政策、法律及法規的實施或頒佈而無法執行。

倘：(i)四川百盛於成都物業連續四(4)年錄得虧損；或(2)累計虧損超過六(6)年；或(iii)累計虧損總額超過人民幣50百萬元(以四川百盛委聘之合資格會計師事務所出具之審計報告為準)，四川百盛亦有權於租期屆滿前終止成都續新協議，並毋須承擔任何責任。倘四川百盛擬行使該終止權，應提前九十(90)日書面通知業主。自該書面通知送達業主之日起計九十(90)日屆滿後，成都續新協議即告終止。

轉讓

- ： 於租期內，四川百盛可將其於成都續新協議項下的權利、義務及責任轉讓予其關聯公司，惟需滿足(i)向業主發出書面通知；(ii)受讓方須承擔所有權利及義務；(iii)須繼續使用「百盛」商標；及(iv)具備經營該物業之能力。

四川百盛可要求業主與四川百盛的關聯公司簽立補充協議。

「關聯公司」指任何由四川百盛或四川百盛股東所屬之同一最終母公司直接或間接控制的公司，或該最終母公司持有股權之任何公司。

生效日期

- ： 成都續新協議將於本公司就成都續新協議及其項下擬進行之交易獲得股東批准後生效。

補充協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年十一月六日，四川百盛與四川泰然訂立補充協議，據此，訂約方同意就特定單位補充成都續新協議的條款。

凡補充協議未明文規定之事項，均應適用成都續新協議之相關條款。

補充協議的主要條款概要及其他相關資料如下：

日期	:	二零二五年十一月六日
訂約方	:	租客：四川百盛 業主：四川泰然
物業	:	位於成都物業第一層醒目位置之特定單位
總建築面積	:	152.93平方米
租期	:	二零二七年十月一日至二零四七年九月三十日（與成都續新協議的租期相同）
租金及支付條款	:	四川百盛應支付之租金為固定保底租金形式，每年人民幣1,468,128.00元，租期二十年，總計人民幣29,362,560.00元。

保底固定租金應每月提前支付。四川百盛應於每個曆月第十五（第15）日前向四川泰然支付款項（惟首月款項應於租期開始後七(7)日內支付）。

特定單位不受任何營業額租金安排所規限。

分租的權利：四川百盛擁有獨立的經營權及使用權，可自主決定業態模式，並透過自營或聯合經營以轉租或分租部分或全部特定單位等方式於特定單位內經營。

終止：倘成都續新協議於屆滿前終止或失效，本補充協議亦應隨之終止或失效。

倘因(i)四川百盛於成都物業連續四(4)年錄得虧損；或(ii)累計虧損超過六(6)年；或(iii)累計虧損總額超過人民幣50百萬元(以四川百盛委聘之合資格會計師事務所出具之審計報告為準)，四川百盛根據成都續新協議條款於租期屆滿前終止成都續新協議，則四川百盛可向四川泰然發出書面通知，單方面終止本補充協議，且無須承擔任何責任。

生效日期：補充協議將於本公司就補充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

成都續新協議及補充協議的條款乃由四川百盛及業主經公平磋商後釐定，並已參考與成都物業具有類似性質(即出租予與百盛類似的單一錨定品牌)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、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。

四川百盛根據成都租賃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。

四川百盛

四川百盛為本公司的間接全資附屬公司，主要從事營運位於四川的兩家百貨店。

四川泰然

四川泰然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，四川泰然的股權由唐冰直接持有97.5%及張鄰梅直接持有2.5%。

四川科迪

四川科迪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，四川科迪的股權由彭虹直接持有30%、彭西直接持有28%、彭民直接持有27%及嚴勇建直接持有15%。

成都第一城

成都第一城為一家於中國成立的公司，其業務範圍主要包括位於中國的零售銷售以及物業代理及管理。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，成都第一城的股權由四川省德豐投資管理有限公司直接持有90%及蘇渝直接持有10%。

四川省德豐投資管理有限公司的股權由蘇渝持有55.556%及袁理持有44.444%。

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，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。

訂立成都續新協議及補充協議的理由及裨益

本集團於成都深耕近二十年，於全市營運兩家百貨店。持續的業務佈局使本集團得以建立強大的品牌價值、客戶忠誠度及機構商譽。成都物業位於該市核心商業區中心地帶，已發展成為一項戰略零售資產，吸引眾多品牌雲集，並與政府及商業利益相關方建立了寶貴關係。受益於穩定多元的客源基礎及對旗艦店的持續高吸引力，該物業的卓越表現為本集團區域成功作出重要貢獻，助力本集團在中國重要人口密集城市的更廣泛佈局。

建議租賃續新基於戰略、營運及財務考量。隨著本集團部分主要競爭對手從成都核心商業區遷出，成都租賃彰顯了本集團的韌性與實力。其亦保障了營運持續性及避免了遷移帶來的干擾及相關成本（包括裝修、物流及客戶流失）。作為核心主力租客，本集團透過四川百盛在提升商場流量、促進商場生態系統協同方面發揮關鍵作用，強化其對業主及周邊租客的重要性。

董事會認為成都續新協議、補充協議及成都原租賃協議的條款整體屬公平合理。經考慮上述理由及裨益後，董事會認為訂立成都續新協議及補充協議以及其項下分別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

根據上市規則第14.22條，成都續新協議及補充協議項下擬進行的交易須合併計算以釐定分類。

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將成都物業確認為一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立成都續新協議及補充協議以及其項下擬進行的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251.8百萬元，乃根據國際財務報告準則第16號按成都續新協議及補充協議項下將作出之租金付款總額的現值計算。

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%，故訂立成都續新協議及補充協議（合併計算時）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

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）已就訂立成都續新協議及補充協議以及其項下擬進行的交易給予書面批准。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。

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成都租賃、成都續新協議或補充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成都續新協議及補充協議以及其項下分別擬進行的交易，概無股東須放棄投票贊成批准有關協議及交易的決議案。

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。

一般事項

一份載有（其中包括）成都續新協議、補充協議及成都租賃相關資料的通函預期將根據上市規則第14.41(a)條於二零二五年十一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。
「成都第一城」	指	成都市第一城商業有限公司，一家於中國成立的公司。
「成都原租賃協議」	指	於二零零六年十二月二十五日就成都物業所訂立之租賃協議，並不時以書面協議形式修訂及補充。
「成都物業」	指	位於中國四川省成都市錦江區總府路2號之物業，包含時代廣場之地下層、一至五層。
「成都續新協議」	指	業主與四川百盛於二零二五年十一月六日就成都物業所訂立之成都原租賃協議之續新協議。
「成都租賃」	指	根據成都續新協議及補充協議重續的成都物業之租賃。
「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。
「業主」	指	四川泰然、四川科迪及成都第一城之統稱。
「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。
「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。
「四川科迪」	指	四川科迪置業有限公司，一家於中國註冊成立的公司。
「四川百盛」	指	四川時尚百盛商業發展有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「四川泰然」	指	四川省泰然置業集團有限公司，一家於中國註冊成立的公司。

「特定單位」	指	位於成都物業同一棟建築物內第一層的單位，並於補充協議中載明。
「補充協議」	指	四川泰然與四川百盛於二零二五年十一月六日就特定單位所訂立之成都續新協議之補充協議。
「平方米」	指	平方米。
「租期」	指	成都續新協議及補充協議的租期，即二零二七年十月一日至二零四七年九月三十日。
「增值稅」	指	增值稅。
「%」	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

二零二五年十一月六日

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。