
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有百盛商業集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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： 有關位於中國安徽省合肥市之物業之 租賃協議的續期協議

此封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至13頁。

作為本通函主體事項之交易已獲一組有密切聯繫的股東(合共持有本公司50%以上投票權)透過書面方式批准。根據上市規則，該書面批准已獲接納，以代替舉行股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零二五年十二月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 - 本集團之財務資料	14
附錄二 - 物業估值報告	18
附錄三 - 一般資料	27

釋 義

在本通函內，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。
「設施改造更新協議」	指	合肥百盛與合肥興泰於二零二五年十二月八日就合肥物業所訂立之設施改造更新協議。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「合肥百盛」	指	合肥百盛逍遙廣場有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「合肥物業」	指	中國安徽省合肥市淮河路逍遙廣場北樓負一層至五層之相關部分；及 中國安徽省合肥市九獅橋路45號南樓菜場綜合樓三層及四層之相關部分。
「合肥租賃」	指	根據續期協議重續的合肥物業之租賃。
「合肥興泰」	指	合肥興泰股權投資管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司。
「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、呈列及披露租賃的原則。

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二五年十二月十九日，即確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。
「林吉特」	指	馬來西亞林吉特，馬來西亞法定貨幣。
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，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。
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例。
「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。
「續期協議」	指	合肥百盛與合肥興泰於二零二五年十二月八日就合肥物業所訂立之原租賃協議之續期協議。
「平方米」	指	平方米。
「續租交易」	指	有關重續合肥租賃之交易。
「增值稅」	指	增值稅。
「%」	指	百分比。

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)

執行董事：

丹斯里鍾廷森(主席)
鍾珊珊女士

非執行董事：

拿督斯里何國忠博士

獨立非執行董事：

拿督胡亞橋
丘銘劍先生
拿督孔令龍

註冊辦事處：

Vistra (Cayman) Limited
P.O. Box 31119 Grand Pavilion
Hibiscus Way, 802 West Bay Road,
Grand Cayman
KY1-1205
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

中國
上海市200051
長寧區
婁山關路555號
長房國際廣場5樓

香港主要營業地點：

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
10樓1010室

敬啟者：

主要交易：
有關位於中國安徽省合肥市之物業之
租賃協議的續期協議

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十二月八日之公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關續期協議及重續合肥租賃之進一步資料以及上市規則規定的其他資料。

董事會函件

2. 重續合肥租賃

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月八日，合肥百盛與合肥興泰已訂立續期協議，據此，訂約方同意合肥物業經重續租賃的條款。於訂立續期協議前，自二零零一年以來，合肥百盛一直租用合肥物業用於其零售業務。

經重續合肥租賃的主要條款概要及其他相關資料如下：

- 日期 : 二零二五年十二月八日
- 訂約方 : 租客：合肥百盛
業主：合肥興泰
- 物業 : 中國安徽省合肥市淮河路逍遙廣場北樓的負一層至五層之相關部分；及
中國安徽省合肥市九獅橋路45號南樓菜場綜合樓的三層及四層之相關部分。
- 總建築面積 : 45,036.99平方米
- 租期 : 自二零二八年三月一日起至二零三四年二月二十八日止六年
- 租金及物業費 : 合肥百盛於租期內應支付的金額包括兩部分：
1. 固定部分—固定租金(含稅)，每年金額為人民幣35,671,575元；及
 2. 增量收入分成部分—
 - a. 當年度總收入為人民幣60百萬元或以下時，該年度無需支付增量收入分成；

董事會函件

- b. 就年度總收入中超過人民幣60百萬元但不超過人民幣70百萬元(含)的部分, 合肥興泰有權獲得年度總收入中該部分的40%;
- c. 就年度總收入中超過人民幣70百萬元但不超過人民幣100百萬元(含)的部分, 合肥興泰有權獲得年度總收入中該部分的60%; 及
- d. 就年度總收入中超過人民幣100百萬元的一部分, 合肥興泰有權獲得年度總收入中該部分的50%。

附註：年度總收入指合肥百盛於年內自合肥物業的經營活動獲得的總收入。年度總收入的計算公式=經營收入+租金收入+其他業務收入-銷售成本-消費稅。

審核：每個日曆年的三月至五月期間，合肥興泰須聘請合資格的核數師對合肥百盛上一年度的經營業績進行獨立審核。

審核費用由合肥興泰承擔，審核工作須於聘請核數師之日起60天內完成。

根據最終審核報告，合肥百盛須於收到增值稅發票後20個工作日內完成年度租金結算(將應付租金總額與預付租金作比較)。任何年度租金的差額部分由合肥百盛支付予合肥興泰，及任何超額部分由合肥興泰於合肥百盛提出請求後20個工作日內退還予合肥百盛。

預付租金：在租期內，每個下一年預付租金須於每個日曆年的一月二十八日前繳納。

董事會函件

預付租金金額乃根據上一經營年度的最終審核租金總額(固定部分+增量收入分成部分)釐定。倘上一經營年度的審核尚未完成，則採用最近一個已完成審核的經營年度的經審核租金總額。倘釐定的預付租金金額低於人民幣40百萬元，則須支付人民幣40百萬元的預付租金。

保證金 : 人民幣10,000,000元，已根據原租賃協議支付。

保證金須於租期限屆滿(即二零三四年二月二十八日)或合肥租賃終止後的90個營業日內，並於合肥百盛結清租期內應支付的所有租金及其他費用(包括任何罰款)後，無息退還予合肥百盛。倘合肥百盛違反合肥租賃，合肥興泰有權從保證金中直接扣除相關金額。

用途 : 零售與批發貿易，包括酒精飲料、服裝、文具、食品、電子產品等，租賃商業配套服務的管理、配送服務、技術諮詢、農產品採購及其他相關服務。

分租的權利 : 合肥百盛有權就營運需要分租部分合肥物業，惟任何分租的期限不得超過合肥租賃的租期。

合肥百盛須對任何分租人的所有義務承擔連帶責任，並應立即將所有已簽署的分租副本提交予合肥興泰備案。

續租 : 倘合肥百盛有意進一步重續合肥租賃，須參與新的租賃公開招標程序，並於同等條件下享有優先承租權。

董事會函件

- 終止
- :
- 倘發生下列任一情形，續期協議將予終止，租金及其他所有費用將按合肥百盛實際租賃期計算。任何一方均無需承擔違反續期協議的責任，亦無需向對方承擔任何經濟賠償責任：
1. 合肥物業因城市建設需要依法納入拆遷範圍。
 2. 合肥物業因其所在區域的整體商業開發而需拆除。
 3. 合肥物業因自然災害或其他不可抗力導致損毀或不復存在。
 4. 其他不可預見因素導致訂約方無法履行續期協議項下義務。

3. 設施改造更新協議

於續期協議訂立同日，合肥百盛與合肥興泰亦訂立設施改造更新協議，據此，合肥興泰將按合肥百盛要求主導合肥物業設施及設備之改造更新。合肥百盛承諾代合肥興泰支付設施及設備改造更新費用，金額相當於合肥興泰透過公開招標程序釐定的投標價。合肥興泰承諾於合肥租賃餘下年期，按年分期向合肥百盛償還該筆款項，每期金額為合肥百盛已付款項的10%。倘合肥租賃屆滿或提前終止，合肥興泰須於30個營業日內將未償還結餘償還予合肥百盛。

於本通函日期，合肥百盛尚未根據設施改造更新協議作出任何付款。

4. 租金的釐定基準及其他資料

續期協議的條款(包括租金)乃由合肥租賃的業主與租客經公平磋商後釐定，並已參考與合肥物業具有類似類型、樓齡及地段的物業的現行市場價格。

合肥百盛根據合肥租賃應付的租金及其他金額預期將以本集團的內部資源撥付。

董事會已主要考慮本通函附錄二所載獨立物業估值師就物業編製的估值報告，連同與合肥租賃可資比較規模及年期的業內同行就租賃所採用之現行市場慣例。董事會認為，儘管可資比較物業與合肥物業之間可能存在若干差異(尤其在面積、樓層及確切位置方面)，但獨立物業估值師所採納的調整範圍屬合理。董事會已審閱該獨立物業估值師所採納的調整因素及範圍，並認為彼等屬合理適當，原因是董事會獲告知該等調整及其適用範圍乃基於可觀察市場數據釐定，與現行行業慣例一致，適當反映合肥物業及所選可資比較物業之間的差異，且乃根據香港測量師學會(HKIS)估值準則編製。

於二零二五年十月三十一日，合肥物業於現狀下之年度市場租金為人民幣37百萬元，根據續期協議應付的租金包含固定部分(約人民幣35.67百萬元)及增量收入分成部分，其符合零售業務大規模租賃的市場慣例。

合肥百盛於租期內應付的租金結構包含固定部分及增量收入分成部分。就年度總收入超過相關門檻的部分，業主有權分別獲取40%、60%及50%的分成。年度總收入門檻人民幣60百萬元、人民幣70百萬元及人民幣100百萬元，連同40%、60%及50%的對應業主分成比例，與原租賃協議所載者一致。該等門檻及比例乃經公平磋商釐定，董事會認為此項由固定部分及增量收入分成部分組成的混合租金結構具備商業平衡性，因其透過共享經營上升潛力同時減低下行風險，使雙方利益保持一致。

董事會函件

於釐定經重續合肥租賃項下的租期時，本公司已考慮多項因素。根據本公司對經重續合肥租賃項下估計總租金的計算（該測算基於合肥門店的歷史業績、品牌組合、分租客質素、轉租條款，以及源自計劃市場營銷及裝修舉措的預期貢獻），經重續合肥租賃項下二零二八年首個經營年度的總租金（包括固定及增量收入分成租金）處於獨立物業估值師所評估的於二零二五年十月三十一日的市場租金±3%左右的範圍內。根據本集團的物業組合經驗，包括近年於哈爾濱、瀋陽、南寧等中國一線及二線城市的物業續租經驗，實際市場租金一直維持在本公司租金估計值±3%的範圍內。因此，董事會認為，經重續合肥租賃項下二零二八年首個經營年度的估計總租金（處於二零二五年十月三十一日的市場租金±3%左右的範圍內）並非重大金額。

綜上所述，董事會認為經重續合肥租賃項下的租金屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

5. 有關訂約方的資料

5.1 本集團及合肥百盛

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。

合肥百盛為本公司的間接全資附屬公司，主要從事營運位於合肥的百貨店。

5.2 合肥興泰

合肥興泰為一家於中國成立的公司，主要從事股權投資及管理業務。合肥興泰為合肥興泰金融控股(集團)有限公司的全資附屬公司，而合肥興泰金融控股(集團)有限公司則為合肥市國有資產監督管理委員會的全資附屬公司。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，合肥興泰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。

6. 續租交易及訂立續期協議的理由及裨益

本集團逾20年來一直於合肥經營及管理百貨店，且本集團已獲得良好的聲譽及市場認知度。百貨店積累了眾多品牌、客戶以及政府及其他資源，為本集團於合肥的業務奠定了堅實的基礎。合肥為華東地區重要的省會城市，許多企業在該座城市開展其業務營運。因此，本集團在該座城市的現有百貨店具有重要戰略意義，為本集團在華東地區的持續發展發揮橋頭堡及孵化器作用。

儘管過去幾年業務表現欠佳，合肥店已成功自傳統百貨店轉型為專注於「二次元」（動畫、漫畫及遊戲）領域的轉租業務模式。此轉型策略不僅獲得市場正面反饋，更獲全國性主流媒體專題報導，現已成為本集團旗下成功的旗艦店範例。董事會相信，現有的百貨店將繼續在產生穩定收益及維持本集團於中國市場的認知度方面發揮重要作用。董事會相信，重續合肥租賃將繼續對本集團的未來發展產生積極影響。

董事會認為，續期協議以及重續合肥租賃的條款屬公平合理，且董事會經考慮上述理由及裨益後認為，訂立續期協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

7. 訂立續期協議的財務影響

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將合肥物業確認為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立續期協議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157.2百萬元，租賃負債約為人民幣157.2百萬元。

以下為本集團就合肥物業的使用權資產採用的會計處理。

董事會函件

使用權資產初始按租賃負債金額另加租客產生的任何初始直接成本計量，亦可能須就租賃優惠、租期開始時或之前的付款及復原責任或類似項目作出調整。租期開始後，租客應使用成本模式計量使用權資產，除非：

- i) 使用權資產為投資物業及相關租客根據國際會計準則第40號計算投資物業公允價值；或
- ii) 使用權資產涉及相關租客應用國際會計準則第16號重估模式計算的物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）類別，其中所有與該類別物業、廠房及設備有關的使用權資產均可予以重估。

根據該成本模式，使用權資產按成本減累計折舊及累計減值方式計量。租賃負債初步按相關租賃期間內應付租金的現值計量，並按可輕易釐定的租賃隱含利率折現。倘無法輕易釐定該利率，則相關租客應使用增量借款利率。

根據國際財務報告準則第16號，本集團將就合肥物業於可使用年期內以直線法確認使用權資產的折舊費用，並在損益中確認租賃負債的利息開支。合肥物業的年度折舊金額約為人民幣19.2百萬元。由本集團支付的租金的增量收入分成部分（即浮動租金）將被確認為本集團產生的開支。

8. 上市規則的涵義

8.1 續期協議

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將合肥物業確認為一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立續期協議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157.2百萬元，乃根據國際財務報告準則第16號按續期協議項下將作出之租金付款的現值計算。

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%，故有關重續合肥租賃的交易及訂立續期協議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。

8.2 股東的書面批准

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合肥租賃或續期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續租交易、訂立續期協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票贊成批准訂立有關決議案。

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）已就續租交易及訂立續期協議給予書面批准。

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。

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。

9. 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，續期協議及經重續合肥租賃的條款屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後認為，續租交易及訂立續期協議符合本公司及股東的整體利益。

倘召開股東特別大會以批准續期協議，董事（包括獨立非執行董事）將建議股東就有關批准投贊成票。

董事會函件

10. 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

二零二五年十二月二十四日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二四年、二零二三年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二五年六月三十日止六個月的財務資料已於下列文件披露，而該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.parksongroup.com.cn)登載，可通過以下鏈接進行查閱：

- 本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告(第6至43頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0912/2025091200280_c.pdf
- 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(第108至264頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0410/2025041000442_c.pdf
- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(第103至260頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0410/2024041000320_c.pdf
- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(第100至260頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0413/2023041300921_c.pdf

2. 債務聲明

借款

於二零二五年十月三十一日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的尚未償還有抵押計息借款合計約為人民幣3,008百萬元。

以人民幣計值的銀行借款約人民幣2,370百萬元按中國人民銀行貸款市場報價利率(LPR)的浮動年利率計息。以林吉特計值的銀行借款約人民幣638百萬元按吉隆坡銀行同業拆息加年利率範圍介乎3.25%至5.75%的浮動利率計息。

於二零二五年十月三十一日，本集團銀行借款由(i)本集團投資物業的抵押，其賬面淨值為約人民幣506百萬元；(ii)本集團樓宇的抵押，其賬面淨值約為人民幣1,289百萬元；(iii)本集團租賃土地的抵押，其賬面總值約為人民幣295百萬元；及(iv)約人民幣823百萬元的應收貿易款項及約人民幣199百萬元的未變現應收款項(將於48個月內到期)的質押作抵押。

於二零二五年十月三十一日，項目(i)、(ii)、(iii)為本集團以人民幣計值的銀行借款作抵押，及項目(iv)為本集團以林吉特計值的銀行借款作抵押。除本集團一筆以林吉特計值、金額約人民幣45百萬元的銀行貸款由Parkson Holdings Berhad (「PHB」) 提供擔保外，本集團其餘所有銀行貸款均為無擔保貸款。

除上文所披露者外，本集團並無其他銀行借款貸款，無論為有擔保、無擔保、有抵押(不論抵押品是由發行人或第三方提供)或無抵押。

租賃負債

於二零二五年十月三十一日，本集團流動租賃負債及非流動租賃負債分別約為人民幣490百萬元及人民幣2,727百萬元，其中約人民幣2,322百萬元由約人民幣78百萬元的租金按金作抵押且為無擔保，而其他則為無抵押及無擔保。

一般事項

除上文所述者及集團內公司間負債外，於二零二五年十月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何債務證券(已發行及尚未償還，以及已獲授權或以其他方式創建但未發行)、任何其他尚未償還貸款資本、任何其他借款或有借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)或類似債務、債權證、按揭、押記、貸款、承兌信貸、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，非以人民幣計值的外幣金額已按二零二五年十月三十一日營業時間結束時的現行匯率換算為人民幣。

3. 營運資金

董事認為，經計及本集團可用財務資源(包括內部產生現金流量、信貸融資及手頭現金)，在並無不可預見的情況下，本集團有足夠營運資金滿足其自本通函刊發日期起最少12個月的現時需求。

本公司已收到本公司核數師的確認函，確認(i)其認為，上述有關營運資金充足性的聲明乃由董事於經過審慎周詳查詢後作出；及(ii)提供融資的個人或機構已書面確認，本公司營運資金預測呈列所需的有關融資截至二零二五年十月三十一日仍然存在。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉任何自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起本集團財務或業務狀況之重大不利變動。

5. 本集團財務及經營前景

本集團為中國全國性時尚生活的領先零售營運商。百盛品牌於二十世紀九十年代初進入北京市場，現已運營管理零售業態多元化的組合—包括百貨店、購物廣場、奧特萊斯、「Parkson Beauty」概念店及超市。

全球經濟環境持續承壓，不確定性因素顯著加劇。隨著貿易衝突不斷升級和政策波動影響，全球經濟正步入「低增長、高波動」的新常態。儘管中國經濟展現出強大的韌性與活力，其消費市場仍處於溫和復甦且分化加深的格局之中。

此外，近年來，中國消費者的支出行為正在持續轉變。中國消費者變得更加注重性價比，並更加強調品質、品牌認可度、服務、情感和體驗層面。

中國政府已實施針對性的刺激措施，包括財政激勵和特定行業支持政策，以提振經濟活動。中國當前的零售與消費政策框架以「十四五」規劃（二零二一年至二零二五年）為指導，該規劃著力推進商業流通升級，並推動零售與服務消費向數字化、智能化及全渠道方向發展。此外，市政府出臺了多項新措施，包括發放公共消費券，以及向消費相關行業的服務供應商提供補貼與專項債，其更加強調服務消費、家庭支出及擴大消費主導型增長。這些政策與本集團的核心業務直接相關，因其通過營造更有利的消費環境、提升百貨店的吸引力、帶動客流與銷售額，以及支持體驗式零售業態的發展，高度契合本集團的策略目標。本集團將積極關注並利用這些政策，把握新興機遇，並著力實施一系列運營提升計劃，將門店從單一的「商品銷售市場」轉型為「充滿活力的生活方式創新中心」。這些提升計劃包括優化品牌組合、精選商品品類、設計體驗式空間佈局及情景式消費環境，以契合消費者不斷變化的偏好，並提供情感價值與消費體驗。

展望未來，本集團已做好準備在其已建立業務佈局的市場上抓住增長機遇，於中國各地增加潛在的新保留門店。本集團致力於成為傑出的商業空間運營商，以為我們的客戶提供卓越的購物及生活方式體驗為使命。

本集團的戰略以「穩中求進—以穩促進—破立並舉—先破後立」為原則，將引領本集團在中國零售市場的複雜環境中穩步前行。通過平衡穩定與創新，摒棄過時做法，並戰略性地擁抱變革，本集團不僅能夠確保生存，更能在未來幾年中蓬勃發展。這一方法將使本集團保持在行業前沿，滿足顧客不斷變化的需求，並繼續為股東創造長期價值。

以下為獨立估值師兼顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就將出租予百盛商業集團有限公司之物業權益於二零二五年十月三十一日之估值編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊1座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照 貴公司的指示，對由合肥興泰股權投資管理有限公司（「合肥興泰」）持有， 貴公司間接全資附屬公司合肥百盛逍遙廣場有限公司（「合肥百盛」）於中華人民共和國（「中國」）將租用之物業的市場租金進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就物業權益於二零二五年十月三十一日（「估值日期」）的市場租金向閣下提供吾等的意見。

吾等的估值根據市場租金基準進行。市場租金由《香港測量師學會估值準則》界定為「經適當推銷後，自願出租人與自願承租人在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期根據適當租賃條款以公平交易方式租賃的房地產權益的估計金額」。

在得出吾等對市場租金之意見時，吾等已採納比較法，並參考有關市場可得的可資比較市場租金證據。該方法以市場租金證據獲廣泛接納為最佳指標，並預先假設該市場上的相關交易／租金要價的證據可延伸至推斷類似物業的價值，惟須考慮當中的變數。鑒於存在相關可資比較租金，故吾等已採用符合市場慣例的比較法。吾等已就可資比較物業與標的物業在地段、面積、裝修、設施及其他特徵方面的差異考慮適當調整及分析。

吾等對物業之估值乃假設出租人於市場出租物業，且並無受惠於可能影響物業租金之遞延條款合約、回租、合營、管理協議或任何類似安排的情況下作出。物業狀況良好，可以三至六年的正常年期立即出租，且租金已包含增值稅，但不包括管理費、水電費及其他支出。

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款及出租時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有所述者外，吾等假設物業概無附帶可影響其租金價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在估值過程中，吾等假設所有適當的產權文件均已取得，且該物業可自由出租。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引；英國皇家特許測量師學會頒佈的《RICS評估—全球標準》；香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》以及國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》所載的所有規定。

吾等在極大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並已採納吾等獲提供的有關租住權、樓面面積、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事項的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的國有土地使用權證及房屋所有權證副本，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問國浩律師(上海)事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實物業面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的業權文件及官方平面圖所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

寇思陽女士已於二零二五年十一月二十四日進行實地視察，寇思陽女士已獲得建築學碩士學位，於中國房地產行業擁有6年的估值經驗。實地視察主要包括盡職調查工作，以確認物業位置，記錄標的物業的交通便利性、入口、佈局、面積、維護及裝修狀況以及其他屬性，並核實物業的佔用情況是否與 貴公司提供的租金清單及其他資料一致。然而，吾等並無進行調查以確定地面條件及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均滿足要求而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

氣候變化、可持續性、韌性及環境、社會及管治(ESG)對投資考量的影響越來越大，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及導致面臨淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能意味著更高的投資風險，特別是當租戶更加意識到ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。英國皇家特許測量師學會近期發佈的指引附註《商業物業估值及戰略建議中的可持續性和ESG (第三版)》對該觀點表示支持。

然而，部分可持續性及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據吾等的研究及對當地市場的了解，儘管ESG標準獲認可為越來越多投資授權的一部分，尚未有任何直接及確實證據表明ESG已於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中得以體現。然而，更多實質性裨益(如能源效率)可以在運營成本中實現。吾等尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接確實證據表明市場正就ESG作出定價調整，但吾等將持續監察市場走勢及情緒。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

除另有註明外，本報告所載所有貨幣金額均以人民幣計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

百盛商業集團有限公司 (「貴公司」)

香港

灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

10樓1010室

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS R.P.S. (GP)

謹啟

二零二五年十二月二十四日

附註：姚贈榮為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組）。姚先生於二零零九年加入仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，於香港及中國物業估值方面擁有31年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。姚先生具備最新的物業市場知識，並具備勝任估值工作所需的技能及專業知識。

估值證書

貴公司根據租賃續約將於中國租賃的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日 現況下的 市場租金 人民幣
中國安徽省合肥市廬陽區九獅橋路45號逍遙廣場北樓地下1層至地上5層及南樓菜場綜合樓的部分地上3至4層	物業位於合肥市廬陽區淮河路與啞巴巷交界處。該位置為成熟的商業及住宅區。其設有完善的公共設施及便利的公共交通網絡，且附近坐落有合肥銀泰中心、新時代廣場等地標性建築。	於估值日期，物業已出租予合肥百盛，作商業及辦公室用途。	每年人民幣 37,000,000元， 含增值稅 但不含物業 管理費
	物業所佔3地塊的總佔地面積約為8,882.70平方米(包括物業的土地使用權)，已開發為一間於一九九八年竣工的名為逍遙廣場北樓的商業樓宇，以及一座於一九九六年至一九九八年間竣工的名為南樓菜場綜合樓的綜合樓宇。		
	物業包括逍遙廣場北樓地下1層至地上5層及南樓菜場綜合樓的部分地上3至4層，總建築面積約為45,036.99平方米。		
	物業已獲授土地使用權，作商業用途的年期於二零三四年十一月一日及二零四四年十二月一日屆滿，及作辦公室用途的年期於二零四四年十一月一日屆滿。		

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證—合國用(2011)第260號、廬陽合國用(2011)第06659及06653號，總佔地面積約8,882.70平方米的三幅土地的土地使用權(包含物業的土地使用權)已授予合肥興泰，作商業用途的年期於二零三四年十一月一日及二零四四年十二月一日屆滿，及作辦公室用途的年期於二零四四年十一月一日屆滿。

2. 根據九份房屋所有權證—房地權證合產字第110141621、110141619、110141625、110141627、110141630、110141629、110141615、110141605及110141617號，總建築面積約48,700.95平方米（包含物業）的物業由合肥興泰擁有。

3. 根據 貴公司提供的資料，物業建築面積的詳情載列如下：

部分	用途	樓層	總建築面積 (平方米)
百盛逍遙廣場北樓	商業	地下1層	5,479.10
百盛逍遙廣場北樓	商業	地上1層	7,094.95
百盛逍遙廣場北樓	商業	地上2層	7,044.71
百盛逍遙廣場北樓	商業	地上3層	7,046.47
百盛逍遙廣場北樓	商業	地上4層	6,994.47
百盛逍遙廣場北樓	商業	地上5層	4,632.29
小計：			38,291.99
南樓菜場綜合樓	辦公室	地上3層	2,100.00
南樓菜場綜合樓	辦公室	地上4層	4,645.00
小計：			6,745.00
總計：			45,036.99

4. 根據租賃協議及續期協議，物業的租賃將續租予合肥百盛作商業及辦公室用途，屆滿日期為二零三四年二月二十八日。第一年固定年租金將約為人民幣35,671,575元（含增值稅但不含管理費及水電費）。詳情載列如下：

物業：	中國安徽省合肥市廬陽區九獅橋路45號逍遙廣場北樓地下1層至地上5層及南樓菜場綜合樓的部分地上3至4層
總建築面積：	45,036.99平方米
續訂租期：	自二零二八年三月一日起至二零三四年二月二十八日止六年
第一年年租金：	固定部分—每年固定租金金額為人民幣35,671,575元，含增值稅但不含物業管理費
	增量收入分成部分—
a.	當年度總收入為人民幣6千萬元或以下時，該年度無需支付增量收入分成；
b.	就年度總收入中超過人民幣6千萬元但不超過人民幣7千萬元(含)的部分，合肥興泰有權獲得年度總收入中該部分的40%；

- c. 就年度總收入中超過人民幣7千萬元但不超過人民幣1億元(含)的部分, 合肥興泰有權獲得年度總收入中該部分的60%; 及
- d. 就年度總收入中超過人民幣1億元的部分, 合肥興泰有權獲得年度總收入中該部分的50%。

附註：年度總收入指合肥百盛於年內自物業的經營活動獲得的總收入。年度總收入的計算公式=經營收入+租金收入+其他業務收入-銷售成本-消費稅。

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 在進行估值時，吾等已參考位於與標的物業相似區域、且建築狀況與設施與物業商業樓宇相似的市場租金可資比較物業。該等可資比較物業用作商業用途的單位租金介乎每平方米每日人民幣2.00元至人民幣3.00元。吾等考慮可資比較物業與物業在時間、地點及物理特徵等多個方面的差異並進行適當調整及分析。調整物理特徵(如規模、樓層及裝修等)以及位置的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則作出向上調整。

租金可資比較物業(商業)

三項可資比較物業及調整的詳情載列於下文：

可資比較物業	A 廬陽區商業樓宇	B 瑤海區商業樓宇	C 瑤海區商業樓宇
地點	廬陽區蒙城北路	瑤海區臨泉路	瑤海區涇縣路
樓宇用途	商業	商業	商業
樓層	地上1-2層	地上1-2層	地上1-3層
建築面積(平方米)	3,600.00	4,200.00	30,000.00
調整前的單位租金 (人民幣/平方米/日)	3.00	2.00	2.00
調整因素			
地點	10%	10%	10%
方便程度	7%	7%	7%
樓宇用途	無調整	無調整	無調整
時間	無調整	無調整	無調整
樓層	-20%	-20%	-10%
規模	-8%	-8%	無調整
裝修	無調整	15%	7%
總調整	-11%	4%	14%
經調整單位租金 (人民幣/平方米/日)	2.67	2.08	2.28

- b. 在進行估值時，吾等已參考位於與標的物業相似區域、且建築狀況與設施與物業辦公室樓宇相似的市場租金可資比較物業。該等可資比較物業用作辦公室用途的單位租金介乎每平方米每日人民幣1.64元至人民幣2.15元。吾等考慮可資比較物業與物業在時間、地點及物理特徵等多個方面的差異並進行適當調整及分析。調整物理特徵（如規模、樓層及裝修等）以及位置的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則作出向上調整。

租金可資比較物業(辦公室)

三項可資比較物業及調整的詳情載列於下文：

可資比較物業	A	B	C
	廬陽區辦公室樓宇	包河區辦公室樓宇	蜀山區辦公室樓宇
地點	廬陽區濉溪路	包河區徽州大道	蜀山區懷寧路
樓宇用途	辦公室	辦公室	辦公室
樓層	8層	17層	23層
建築面積(平方米)	1,310.00	2,172.00	1,070.00
調整前的單位租金 (人民幣/平方米/日)	1.83	1.64	2.15
調整因素			
地點	3%	3%	3%
方便程度	無調整	無調整	無調整
樓宇用途	無調整	無調整	無調整
時間	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	-3%	-5%
規模	-3%	-2%	-3%
裝修	無調整	無調整	無調整
總調整	0%	-2%	-5%
經調整單位租金 (人民幣/平方米/日)	1.83	1.61	2.04

經過吾等進行適當調整後，三個可資比較物業均佔有同等權重。因此，吾等就總建築面積為38,291.99平方米的商業部分採用市場單位租金每平方米每日人民幣2.34元，而就總建築面積為6,745.00平方米的辦公部分採用市場單位租金每平方米每日人民幣1.83元，得出於估值日期的總市場租金約為每年人民幣37,000,000元(含增值稅但不含物業管理費)。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 合肥百盛已獲 貴公司批准簽立續簽合約。續簽的租賃協議現已生效，對出租人及承租人而言均具法律約束力；
 - b. 根據合肥市不動產登記信息查詢結果，物業以上海國泰君安證券資產管理有限公司為受益人進行抵押，抵押金額為人民幣921,000,000元，擔保期限自二零二三年六月二十七日起至二零四一年六月二十六日止；及
 - c. 合肥興泰依法有效持有物業，並有權合法佔用、使用、獲益及處置物業，包括將物業出租予第三方的權利；然而，上述權利須遵守合肥興泰與抵押權人之間的協議。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則提供有關本集團的資料，董事願共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或詐欺成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於證券的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及／或債權證（視情況而定）中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文任何有關董事或最高行政人員被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 丹斯里鍾廷森於本公司股本中的好倉：

權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	持股概約百分比
公司權益	PRG Corporation Limited (「PRG Corporation」)	PRG Corporation	1,438,300,000股 普通股	54.59%
公司權益	East Crest International Limited (「East Crest」)	East Crest	9,970,000股 普通股	0.38%

附註：

1. 丹斯里鍾廷森連同其妻子潘斯里陳秋霞憑藉彼等的權益及彼等擁有重大權益的一系列公司，有權於PHB股東大會上行使三分之一以上投票權或控制上述投票權的行使。由於PHB有權透過East Crest於PRG Corporation股東大會上行使100%投票權或控制上述投票權的行使，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於PRG Corporation所持本公司1,438,300,000股股份及East Crest所持本公司9,970,000股股份中擁有權益。
2. 以本公司於最後實際可行日期的已發行及繳足股本為基準。

(b) 丹斯里鍾廷森於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例)股本中的好倉：

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	持股概約百分比
PHB	實益權益及公司權益	丹斯里鍾廷森連同其配偶潘斯里陳秋霞直接，及透過一系列受控法團	丹斯里鍾廷森連同其配偶潘斯里陳秋霞直接，及透過一系列受控法團	626,917,128股普通股	54.56%
East Crest	公司權益	PHB	PHB	1,600,000,000股普通股	100%
Puncak Pelita Sdn. Bhd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Prime Yield Holdings Limited	公司權益	PHB	PHB	1股普通股	100%
Corporate Code Sdn. Bhd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
PRG Corporation	公司權益	East Crest	East Crest	1股普通股	100%
Smart Spectrum Limited	公司權益	East Crest	East Crest	1股普通股	100%
Serbadagang Holdings Sdn. Bhd.	公司權益	East Crest	East Crest	2股普通股	100%
Parkson Services Pte. Ltd.	公司權益	East Crest	East Crest	100股普通股	100%
Parkson Retail Asia Limited	實益權益及公司權益	丹斯里鍾廷森及透過East Crest	丹斯里鍾廷森及透過East Crest	458,433,300股普通股	68.03%
Parkson Properties Hanoi Co., Ltd.	公司權益	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	1股普通股	100%
Parkson TSN Holdings Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	2股普通股	100%
Dyna Puncak Sdn. Bhd.	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2股普通股	100%
Gema Binari Sdn. Bhd.	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2股普通股	100%
Prestasi Serimas Sdn. Bhd.	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2,000,000股普通股	100%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	持股概約百分比
Centro Retail Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	2股普通股 (新元) 1股普通股 (林吉特)	100%
PT. Tozy Sentosa (於二零二一年 五月十七日宣告破產)	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	45,000股 A系列普通股	100% (合計)
		Centro Retail Pte. Ltd.	Centro Retail Pte. Ltd.	5,000股 A系列普通股	
		Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	30,355,850股 B系列優先股	100%
Parkson Corporation Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	82,000,002股 普通股	100%
Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	1股普通股 (新元) 1股普通股 (林吉特)	100%
Parkson Yangon Company Limited	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	1,900,000股 普通股	100% (合計)
		Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	100,000股 普通股	
Parkson HBT Properties Co., Ltd.	公司權益	Parkson TSN Holdings Co., Ltd.	Parkson TSN Holdings Co., Ltd.	股本 2,100,000 (美元)	100%
Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	公司權益	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	2股普通股	100%
Magna Rimbun Sdn. Bhd.	公司權益	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	2股普通股	100%
True Excel Investments Limited	公司權益	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	1股普通股	100%
Parkson Branding Sdn. Bhd.	公司權益	Gema Binari Sdn. Bhd.	Gema Binari Sdn. Bhd.	7,000,000股 普通股	100%
Parkson SGN Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本 4,500,000 (美元)	100%
Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	1股普通股	100%
Parkson Edutainment World Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	1,000,000股 普通股	100%
Parkson Lifestyle Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	61,000,000股 普通股	100%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	持股概約百分比
Parkson Haiphong Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本 30,000,920 (美元)	100%
Parkson Unlimited Beauty Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	37,873,500股 普通股	100%
Parkson Private Label Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	15,000,000股 普通股	100%
Parkson Trading (Vietnam) Company Limited	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本 300,000 (美元)	100%
Solid Gatelink Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	33,400,000股 普通股	100%
Parkson Vietnam Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本 10,340,000 (美元)	100%
Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	2,100,000股 普通股	70%
Festival City Sdn. Bhd.	公司權益	Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	500,000股 普通股	100%
Megan Mastika Sdn. Bhd.	公司權益	Magna Rimbum Sdn. Bhd.	Magna Rimbum Sdn. Bhd.	300,000股 普通股	100%
True Excel Investments (Cambodia) Co., Ltd.	公司權益	True Excel Investments Limited	True Excel Investments Limited	1,000股 普通股	100%
Parkson (Cambodia) Co., Ltd.	公司權益	Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	1,000股 普通股	100%
Parkson Vietnam Management Services Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Co., Ltd.	Parkson Vietnam Co., Ltd.	股本 100,000 (美元)	100%
Dimensi Andaman Sdn. Bhd.	公司權益	Megan Mastika Sdn. Bhd.	Megan Mastika Sdn. Bhd.	54,019,999股 普通股	100%

附註：以於最後實際可行日期的各公司相關資料為基準。

(c) 丹斯里鍾廷森於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例)股本中的淡倉：

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人 名稱	實益擁有人 名稱	證券數目 及類別	持股概約 百分比
PHB	公司權益	丹斯里鍾廷森 連同其配偶潘 斯里陳秋霞直 接，及透過一 系列受控法團	丹斯里鍾廷森 連同其配偶潘 斯里陳秋霞直 接，及透過一 系列受控法團	40,000,142股 普通股	3.48%

附註：以PHB於最後實際可行日期的已發行股份總數為基準。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及／或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員目前所知，以下各人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱／姓名	好倉／淡倉	權益性質	股份數目	股權百分比 (直接或間接)
PHB	好倉	公司權益	1,448,270,000 (附註1)	54.97%
潘斯里陳秋霞	好倉	配偶權益	1,448,270,000 (附註2)	54.97%

股東名稱／姓名	好倉／淡倉	權益性質	股份數目	股權百分比 (直接或間接)
PRG Corporation	好倉	實益權益	1,438,300,000 (附註1)	54.59%
陳健	好倉	公司權益	955,975,517 (附註3)	36.28%
Argyle Street Management Holdings Limited	好倉	公司權益	955,975,517 (附註3)	36.28%
Argyle Street Management Limited	好倉	投資經理	955,975,517 (附註3)	36.28%
ASM Connaught House General Partner II Limited	好倉	公司權益	940,584,517 (附註3)	35.70%
ASM Connaught House Fund II LP	好倉	公司權益	940,584,517 (附註3)	35.70%
Bishan Street Limited (「Bishan」)	好倉	實益權益及抵押 權益	933,845,517 (附註3)	35.44%
王恒	好倉	實益權益及受託 人	429,935,500 (附註4)	16.32%
王徐貞賢	好倉	配偶權益及信託 受益人	429,935,500 (附註5)	16.32%
GEICO Holdings Limited	好倉	公司權益	421,646,346 (附註6)	16.00%
Golden Eagle International Retail Group Limited	好倉	實益權益	421,646,346 (附註6)	16.00%
Wang Dorothy S L	好倉	信託受益人	421,646,346	16.00%
Wang Janice S Y	好倉	信託受益人	421,646,346	16.00%

附註：

1. PRG Corporation是East Crest的全資附屬公司，而East Crest又由PHB全資擁有。基於證券及期貨條例，PHB被視作於PRG Corporation在本公司持有的股份中擁有權益。
2. 潘斯里陳秋霞為丹斯里鍾廷森的妻子，基於證券及期貨條例，彼被視作擁有丹斯里鍾廷森被視為擁有權益的1,448,270,000股股份的權益。
3. 根據聯交所網站可得的權益披露資料，陳健先生被視為於數家其直接或間接控制的公司所持有的股份中擁有權益。在該等955,975,517股股份中，9,645,517股股份為於非上市現金結算衍生工具中的權益。

Bishan及ASM Connaught House Fund LP分別實益擁有9,645,517股及11,565,500股股份。在其擁有權益的933,845,517股股份中，Bishan亦於924,200,000股股份中擁有抵押權益。

Bishan由Argyle Street Management Limited (作為投資經理) 透過ASM Connaught House Fund II LP、ASM Connaught House Fund LP及數家其他受控法團間接持有。ASM Connaught House General Partner II Limited及ASM Connaught House General Partner Limited為Argyle Street Management Holding Limited的兩家完全受控法團。陳健先生透過其擁有50.43%控制權的Argyle Street Management Holding Limited擁有Argyle Street Management Limited 100%的控制權。因此，根據證券及期貨條例，陳健先生、Argyle Street Management Holding Limited及Argyle Street Management Limited被視為於合計955,975,517股股份的持股中擁有權益。

4. 王恒所持有的429,935,500股股份(好倉)中，8,289,154股股份(好倉)以實益擁有人身份持有，而421,646,346股股份(好倉)以受託人身份持有。
5. 王徐貞賢為王恒的妻子，被視作於王恒持有的429,935,500股股份中擁有權益。
6. Golden Eagle International Retail Group Limited由GEICO Holdings Limited全資擁有。基於證券及期貨條例，GEICO Holdings Limited被視作於Golden Eagle International Retail Group Limited所持有的本公司股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，據董事所知，以下各位人士（並非董事或本公司最高行政人員）直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團成員公司（本公司除外）股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

主要股東	本集團成員公司	持有股權百分比
無錫供銷集團有限公司 （「無錫供銷」） ¹	無錫三陽百盛廣場有限公司 （「無錫百盛」）	40%
貴州神奇實業有限公司 （「貴州神奇實業」） ²	貴州神奇百盛商業發展有限公司 （「貴州百盛」）	40%
衣念時裝香港有限公司 （「衣念時裝香港」）	百盛紐可爾瑞特商貿（上海） 有限公司（「百盛紐可爾」） ³	51%
衣念時裝香港	南昌百盛紐客商貿有限公司 （「南昌紐客」） ³	51%
Koh Wee Lit	Habitat Blue Sdn. Bhd.	40.55%
Bernice Cheong Nyuk Siew	Habitat Blue Sdn. Bhd.	16.67%

附註：

1. 無錫供銷擁有無錫百盛40%股權。
2. (i) 貴州神奇實業擁有貴州百盛40%股權。
(ii) 張沛、張之君及張婭分別擁有貴州神奇實業的30%、40%及30%股權，佔貴州百盛的12%、16%及12%間接股權。
3. 百盛紐可爾擁有南昌紐客100%股權。衣念時裝香港擁有百盛紐可爾51%股權，故衣念時裝香港間接擁有南昌紐客51%股權。

除本附錄所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員目前所知，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外及（就本集團其他成員公司而言）本公司除外）於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

於最後實際可行日期，執行董事兼董事會主席丹斯里鍾廷森為PHB（本公司的主要股東）的董事總經理及Parkson Retail Asia Limited的執行主席，而執行董事鍾珊珊為PRG Corporation（本公司的主要股東）的董事。除本附錄所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或任何僱員。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或本公司或本集團相關成員公司可於一年內予以終止而毋須賠償（法定賠償除外）的合約）。

5. 董事的資產權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起收購或出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事的合約權益

概無董事於最後實際可行日期存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事的競爭業務權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員及彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有任何根據上市規則須予以披露的權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團的成員公司並無牽涉任何重大訴訟或申索，且據董事所知，本集團的任何成員公司亦無待決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉任何自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起本集團財務或業務狀況之重大不利變動。

10. 重大合約

本集團成員公司概無於緊接本通函日期前兩年內訂立確屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中所訂立的合約）。

11. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本附錄上文所披露者外，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度直至最後實際可行日期（包括該日）概無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

12. 專家及同意書

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師
國浩律師(上海)事務所	中國法律顧問

上述專家已就本通函的刊行發出同意書，表示同意按通函所載的形式及內容轉載其函件或意見或建議及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家於本集團任何成員公司的股本中並無任何實益權益，亦無任何權利（無論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，其亦並無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起收購或出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

13. 展示文件

下列文件副本於本通函日期起14日期間內將於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.parksongroup.com.cn)上刊登：

- (a) 續期協議；
- (b) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄第12段所述的專家同意書。

14. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為Vistra (Cayman) Limited，地址為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道39號夏愨大廈10樓1010室。
- (c) 本公司的開曼群島主要股份過戶登記處為Vistra (Cayman) Limited，地址為P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本公司秘書為袁穎欣FCG, HKFCG (PE)。
- (f) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。