
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)

主要交易：

有關位於中國瀋陽市及哈爾濱市之該等物業之租賃協議的補充協議

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4至21頁。

作為本通函主體事項之各項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。

二零二四年七月二十六日

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 4 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | 22 |
| 附錄二 — 該等物業之估值報告 | 25 |
| 附錄三 — 一般資料 | 36 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「北京百盛」 | 指 | 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。 |
| 「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。 |
| 「哈爾濱國際」 | 指 | 哈爾濱國際有限責任公司，一家於毛里求斯註冊成立的公司。 |
| 「哈爾濱原租賃協議」 | 指 | 於二零零四年十月十日就哈爾濱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。 |
| 「哈爾濱物業」 | 指 | 位於中國黑龍江省哈爾濱市道裡區中央大街222號（前稱哈爾濱市道裡區友誼路167-217號）的建築物負一層至六層之相關部分。 |
| 「哈爾濱補充協議」 | 指 | 北京百盛與哈爾濱國際於二零二四年六月六日就哈爾濱物業所訂立之哈爾濱原租賃協議之補充協議。 |
| 「哈爾濱租賃」 | 指 | 根據哈爾濱補充協議重續的哈爾濱物業之租賃。 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣。 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區。 |

釋 義

| | | |
|----------------|---|---|
| 「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。 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二四年七月二十三日，即本通函付印前就確定當中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。 |
| 「該等物業」 | 指 | 瀋陽物業及哈爾濱物業的統稱。 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣。 |
| 「印力集團」 | 指 | 印力集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司。 |
| 「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。 |
| 「瀋陽控股」 | 指 | 瀋陽控股有限責任公司，一家於毛里求斯註冊成立的公司。 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「瀋陽原租賃協議」 | 指 | 於二零零三年十一月十四日就瀋陽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。 |
| 「瀋陽百盛」 | 指 | 瀋陽百盛購物廣場有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。 |
| 「瀋陽物業」 | 指 | 位於中國遼寧省瀋陽市和平區中華路21號的建築物負一層至八層之相關部分。 |
| 「瀋陽補充協議」 | 指 | 瀋陽百盛與瀋陽控股於二零二四年六月六日就瀋陽物業所訂立之瀋陽原租賃協議之補充協議。 |
| 「瀋陽租賃」 | 指 | 根據瀋陽補充協議重續的瀋陽物業之租賃。 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米。 |
| 「補充協議」 | 指 | 瀋陽補充協議及哈爾濱補充協議之統稱。 |
| 「租賃重續交易」 | 指 | 有關重續瀋陽租賃及哈爾濱租賃之交易。 |
| 「%」 | 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：

Third Floor, Century Yard,
Cricket Square
P. O. Box 902
Grand Cayman KY1-1103
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：

有關位於中國瀋陽市及哈爾濱市之該等物業之租賃協議的補充協議

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二四年六月六日之公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)瀋陽補充協議及重續瀋陽租賃，及(ii)哈爾濱補充協議及重續哈爾濱租賃的詳情。

董事會函件

2. 重續瀋陽租賃

董事會欣然宣佈，於二零二四年六月六日，瀋陽百盛與瀋陽控股已訂立瀋陽補充協議，據此，訂約方已同意瀋陽物業經重續租賃的條款，包括對瀋陽原租賃協議的補充及修訂。於訂立瀋陽補充協議前，瀋陽百盛自二零零三年起一直作為租客租用瀋陽物業，用於其零售業務。

經重續瀋陽租賃的主要條款概要及其他相關資料如下：

| | | |
|--------|---|--|
| 日期 | : | 二零二四年六月六日 |
| 訂約方 | : | 租客：瀋陽百盛 業主：瀋陽控股 |
| 物業 | : | 位於中國遼寧省瀋陽市和平區中華路21號的建築物負一層至八層之相關部分 |
| 總建築面積 | : | 46,626平方米 |
| 租期 | : | 自二零二五年一月一日起至二零三四年十二月三十一日止10年 |
| 租金及物業費 | : | 瀋陽百盛於租期內應支付的金額包括兩部分：(i)固定部分—固定租金及固定物業費(含稅)；及(ii)百分比部分—分佔瀋陽百盛自其於瀋陽物業的業務經營所賺取之除稅前溢利的20%。 |

董事會函件

固定部分(含稅)應按月預付，及租期內各曆年的年度金額如下：

| 年份 | 固定租金 (人民幣元) | 固定物業費 (人民幣元) | 總計 (人民幣元) |
|-------|----------------|-----------------|--------------|
| 二零二五年 | 23,522,738.64 | 6,477,261.36 | 30,000,000 |
| 二零二六年 | 23,522,738.64 | 6,477,261.36 | 30,000,000 |
| 二零二七年 | 23,522,738.64 | 6,477,261.36 | 30,000,000 |
| 二零二八年 | 25,022,738.64 | 7,977,261.36 | 33,000,000 |
| 二零二九年 | 25,022,738.64 | 7,977,261.36 | 33,000,000 |
| 二零三零年 | 25,022,738.64 | 7,977,261.36 | 33,000,000 |
| 二零三一年 | 26,522,738.64 | 9,477,261.36 | 36,000,000 |
| 二零三二年 | 26,522,738.64 | 9,477,261.36 | 36,000,000 |
| 二零三三年 | 30,522,738.64 | 9,477,261.36 | 40,000,000 |
| 二零三四年 | 30,522,738.64 | 9,477,261.36 | 40,000,000 |

各曆年的百分比部分應按年支付。應付金額將根據國際公認會計師事務所編製之各曆年的審核報告釐定(有關報告應由瀋陽百盛於下一個曆年的六月三十日前提供予瀋陽控股)，並於七月三十一日前支付。

保證金： 人民幣5,087,123.11元，相當於租期最後兩個月的固定租金金額。

董事會函件

倘瀋陽百盛未能支付租金、物業費或因瀋陽百盛違反瀋陽租賃條款而對瀋陽控股或第三方造成損失時雙方商定或經仲裁裁決的任何違約金，瀋陽控股有權扣留或沒收保證金。在該情況下，保證金被扣除後，瀋陽百盛須隨時於瀋陽控股發出書面通知後補足保證金，以使瀋陽控股所持作為保證金的總金額與協定的保證金金額相同。

於租賃期屆滿後，在瀋陽百盛已妥為歸還瀋陽物業、繳納全部費用並全面履行其義務的情況下，瀋陽控股應在7日內將保證金全額無息退還予瀋陽百盛。

- 用途 : 以「百盛」以及「PARKSON」的名稱及品牌經營百貨店(主要)、(包括但不限於)餐飲、娛樂、酒吧及咖啡店、美容美髮沙龍、婚禮服務、店內超市、保齡球館、健身中心、檯球室、影院、商業活動中心等服務，以及設立辦公室及倉庫。
- 分租的權利 : 瀋陽百盛有權分租部分瀋陽物業，惟(其中包括)分租區域不得超過瀋陽物業總建築面積的50%。
- 續租 : 倘瀋陽百盛有意進一步重續瀋陽租賃，其須於租期屆滿前至少六個月向瀋陽控股書面提出，在此情況下，雙方將協商重續條款。

董事會函件

倘未能達成協定，瀋陽租賃將於租期屆滿時終止，且瀋陽控股其後可將瀋陽物業租予第三方，惟與第三方訂立的租賃條款及條件不得優於向瀋陽百盛所提供者。

終止：在下列情況下，雙方均有權以書面通知對方的方式立即終止瀋陽租賃：

- (i) 另一方的資產被扣押、強制執行或存在其他損害資產權益的司法或行政程序，導致無法繼續履行租賃條款；
- (ii) 另一方進入清算程序；或
- (iii) 另一方停止或即將停止其業務。

在下列情況下，瀋陽控股有權以書面通知瀋陽百盛的方式立即終止瀋陽租賃：

- (i) 瀋陽百盛延遲支付任何金額或費用超過60天；或
- (ii) 瀋陽百盛未經瀋陽控股同意，擅自對瀋陽物業的建築結構、設施、設備進行改造或破壞，且自瀋陽控股書面通知之日起60日內未予恢復。

董事會函件

經重續哈爾濱租賃的主要條款概要及其他相關資料如下：

- 日期：二零二四年六月六日
- 訂約方：租客：北京百盛
業主：哈爾濱國際
- 物業：位於中國黑龍江省哈爾濱市道裡區中央大街222號（前稱哈爾濱市道裡區友誼路167-217號）的建築物負一層至六層之相關部分
- 總建築面積：45,992.75平方米
- 租期：自二零二五年一月一日起至二零三四年十二月三十一日止10年
- 租金及物業費：北京百盛於租期內應支付的金額包括兩部分：(i)固定部分—固定租金及固定物業費(含稅)；及(ii)百分比部分—分佔北京百盛自其於哈爾濱物業的業務經營所賺取之除稅前溢利的20%。

固定部分(含稅)應按月預付，及租期內各曆年的年度金額如下：

| 年份 | 固定租金 (人民幣元) | 固定物業費 (人民幣元) | 總計 (人民幣元) |
|-------|----------------|-----------------|--------------|
| 二零二五年 | 24,193,180.32 | 5,806,819.68 | 30,000,000 |
| 二零二六年 | 24,193,180.32 | 5,806,819.68 | 30,000,000 |
| 二零二七年 | 24,193,180.32 | 5,806,819.68 | 30,000,000 |
| 二零二八年 | 25,693,180.32 | 7,306,819.68 | 33,000,000 |
| 二零二九年 | 25,693,180.32 | 7,306,819.68 | 33,000,000 |
| 二零三零年 | 25,693,180.32 | 7,306,819.68 | 33,000,000 |
| 二零三一年 | 27,193,180.32 | 8,806,819.68 | 36,000,000 |
| 二零三二年 | 27,193,180.32 | 8,806,819.68 | 36,000,000 |
| 二零三三年 | 31,193,180.32 | 8,806,819.68 | 40,000,000 |
| 二零三四年 | 31,193,180.32 | 8,806,819.68 | 40,000,000 |

董事會函件

各曆年的百分比部分應按年支付。應付金額將根據國際公認會計師事務所編製之各曆年的審核報告釐定(有關報告應由北京百盛於下一個曆年的六月三十日前提提供予哈爾濱國際)，並於七月三十一日前支付。

保證金 : 人民幣5,198,863.39元，相當於租期最後兩個月的固定租金金額。

倘北京百盛未能支付租金、物業費或因北京百盛違反哈爾濱租賃條款而對哈爾濱國際或第三方造成損失時雙方商定或經仲裁裁決的任何違約金，哈爾濱國際有權扣留或沒收保證金。在該情況下，保證金被扣除後，北京百盛須隨時於哈爾濱國際發出書面通知後補足保證金，以使哈爾濱國際所持作為保證金的總金額與協定的保證金金額相同。

於租賃期屆滿後，在北京百盛已妥為歸還哈爾濱物業、繳納全部費用並全面履行其義務的情況下，哈爾濱國際應在7日內將保證金全額無息退還予北京百盛。

用途 : 以「百盛」以及「PARKSON」的名稱及品牌經營百貨店(主要)、(包括但不限於)餐飲、娛樂、酒吧及咖啡店、美容美髮沙龍、婚禮服務、店內超市、保齡球館、健身中心、檯球室、影院、商業活動中心等服務，以及設立辦公室及倉庫。

董事會函件

分租的權利 : 北京百盛有權分租部分哈爾濱物業，惟(其中包括)分租區域不得超過哈爾濱物業總建築面積的50%。

續租 : 倘北京百盛有意進一步重續哈爾濱租賃，其須於租期屆滿前至少六個月向哈爾濱國際書面提出，在此情況下，雙方將協商重續條款。

倘未能達成協定，哈爾濱租賃將於租期屆滿時終止，且哈爾濱國際其後可將哈爾濱物業租予第三方，惟與第三方訂立的租賃條款及條件不得優於向北京百盛所提供者。

終止 : 在下列情況下，雙方均有權以書面通知對方的方式立即終止哈爾濱租賃：

- (i) 另一方的資產被扣押、強制執行或存在其他損害資產權益的司法或行政程序，導致無法繼續履行租賃條款；
- (ii) 另一方進入清算程序；或
- (iii) 另一方停止或即將停止其業務。

在下列情況下，哈爾濱國際有權以書面通知北京百盛的方式立即終止哈爾濱租賃：

- (i) 北京百盛延遲支付任何金額或費用超過60天；或

董事會函件

- (ii) 北京百盛未經哈爾濱國際同意，擅自對哈爾濱物業的建築結構、設施、設備進行改造或破壞，且自哈爾濱國際書面通知之日起60日內未予恢復。

倘哈爾濱國際違反條款導致北京百盛無法享有哈爾濱物業的專有權，且哈爾濱國際在收到北京百盛書面通知後60天內未恢復該權利，從而導致北京百盛無法繼續經營其整體業務運營，北京百盛有權以書面通知哈爾濱國際的方式立即終止哈爾濱租賃。

倘經訂約方共同進行之審計確認，北京百盛連續兩年的累計虧損合計超過人民幣15百萬元，北京百盛則亦有權於二零二七年十二月三十一日後及於租期屆滿前終止哈爾濱租賃，惟於有關審計確認後，北京百盛應提前六個月向哈爾濱國際發出書面終止通知。

裝修承擔 :

北京百盛承諾投入總金額不少於人民幣10百萬元，用於裝修哈爾濱物業及其設施及設備，並將於二零二七年十二月三十一日前竣工。

北京百盛應於二零二四年十二月三十一日前向哈爾濱國際提交裝修方案，任何裝修須經哈爾濱國際批准後方可進行，且必須符合有關國家及地方政府部門的法律法規。

4. 租金的釐定基準及其他資料

補充協議的條款(包括租金及物業費)乃由瀋陽租賃及哈爾濱租賃的各業主與該等租客經公平磋商後釐定，並已分別參考與瀋陽物業及哈爾濱物業位於同一區域且具有類似性質(即出租予與百盛類似的單一錨定品牌)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、樓層等物理特性等幾個方面的差異進行調整。

董事會主要考慮了本通函附錄二所載獨立物業估值師編製的物業估值報告以及與重續瀋陽租賃及哈爾濱租賃類似租賃規模及期限的業內同行的一般市場慣例。於估值報告中，瀋陽物業的可資比較物業包括位於瀋陽物業所在和平區及鄰近瀋河區的多層購物中心。哈爾濱物業的可資比較物業包括位於香坊區及南崗區(哈爾濱另外幾個大都會區中的其中兩個)的多層購物中心。董事會認為，儘管可資比較物業與瀋陽物業及哈爾濱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。獨立物業估值師所評估的租金可資比較物業僅涉及固定租金安排，而不涉及浮動租金。

於釐定重續瀋陽租賃及哈爾濱租賃項下的租期時，本公司已考慮多個因素。根據本公司對瀋陽租賃及哈爾濱租賃各自重續租賃項下的估計總租金(包括本公司估計的固定租金及浮動租金)的計算，重續租賃於二零二五曆年的總租金均位於獨立物業估值師所評估的於二零二四年四月三十日的市場租金±3%左右的範圍內，董事會認為該金額並不重大。估計浮動租金乃基於歷史數據及未來預期得出，經計及多個因素，包括但不限於收益趨勢、人流量模式、季節性、改造及重塑品牌計劃等。於十年租期內，重續租賃的固定租金均每兩至三年遞增一次，董事會經參考市場同行的常規做法及本公司自身作為市場參與者的經驗認為此乃通用市場慣例。考慮到兩份重續租賃項下租期內的估計總租金(包括固定租金及浮動租金)的複合增長率約為3%，處於本公司所在行業歷史租金增長水平3%至5%範圍內。董事會亦認為瀋陽百盛及北京百盛與彼等各自之業主經公平磋商後達致的浮動租金部分涉及20%的溢利分享乃屬通用市場慣例。鑒於上文所述，以及中國的預期經濟復甦及將對兩個物業進行裝修及升級(預期將為瀋陽物業及哈爾濱物業帶來業務增長)，董事會認為，重

董事會函件

續瀋陽租賃及哈爾濱租賃項下的租金均屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

瀋陽物業及哈爾濱物業各自的裝修承擔金額均不少於人民幣10百萬元，乃由瀋陽租賃及哈爾濱租賃各自的業主及租戶經公平磋商後釐定，參考了本集團有經驗的相關人員根據瀋陽物業及哈爾濱物業現有裝修方案及本集團對其他商場及百貨店的經營及裝修經驗而評估編製的初步成本預算。

根據本集團目前編製的預算，瀋陽物業及哈爾濱物業的主要成本項目包括(i)升級改造物業的外觀及入口形象；(ii)部分樓層及公共區域改造（包括拆除原有構築物及裝飾、重新設計及施工、更新相關消防設施及設備）；及(iii)升級電力設施及設備。對於瀋陽物業成本項目(i)、(ii)及(iii)的估計預算分配分別約為人民幣3.60百萬元、人民幣5.95百萬元及人民幣0.50百萬元，總額約為人民幣10.05百萬元。對於哈爾濱物業成本項目(i)、(ii)及(iii)的估計預算分配分別約為人民幣0.75百萬元、人民幣8.17百萬元及人民幣1.49百萬元，總額約為人民幣10.41百萬元。根據本集團以往進行的類似性質及範圍的裝修項目，所招致的裝修成本處於相同範圍。

綜上所述，董事會認為補充協議下的租金、物業費及裝修費屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

瀋陽百盛及北京百盛根據瀋陽租賃及哈爾濱租賃分別應付的租金、物業費、裝修費及其他金額預期將以本集團的內部資源撥付。

5. 有關訂約方的資料

5.1 本集團、瀋陽百盛及北京百盛

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。

瀋陽百盛及北京百盛均為本公司的間接全資附屬公司。瀋陽百盛主要從事運營百貨店業務，而北京百盛主要從事運營百貨店及購物廣場業務。

5.2 瀋陽控股及哈爾濱國際

瀋陽控股及哈爾濱國際均為於毛里求斯成立的公司，主要從事物業租賃業務。瀋陽控股及哈爾濱國際均為印力集團（主要從事購物中心的投資、開發及運營管理業務）的間接全資附屬公司。印力集團為萬科企業股份有限公司（「萬科企業」，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：2202））的聯營公司，並為萬科企業的商業物業開發與運營能力平台。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，印力集團乃透過萬科企業及合作方於二零一六年組成之聯合收購平台收購，其後其股權結構並無發生任何變化。根據萬科企業日期為二零一六年八月二十一日之公告，於上述收購完成後，印力集團由Vanke Rainbow Purchaser Limited持有96.55%，而Vanke Rainbow Purchaser Limited由投資基金Vanke Rainbow Partnership, LP全資擁有，Vanke Rainbow Partnership, LP又由Vanke Rainbow Investment Partner I Limited（「有限合夥人I」）持有26.14%、Vanke Rainbow Investment Partner II Limited（「有限合夥人II」）持有63.86%及Vanke Rainbow Partnership GP Limited（「GP」）持有10%。有限合夥人I由萬科企業之間接全資附屬公司Vanke Rainbow Holding Limited（「Vanke SPV」）全資擁有。有限合夥人II由Vanke SPV持有50%及招銀國際金融有限公司之全資附屬公司持有50%。GP由Vanke SPV持有40%及兩名其他股東持有60%。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，瀋陽控股及哈爾濱國際，以及彼等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. 進行租賃重續交易及訂立補充協議的理由及裨益

本集團逾20年來一直於瀋陽及哈爾濱經營及管理百貨店，且本集團已獲得良好的聲譽及市場認知度。兩家百貨店積累了眾多品牌、客戶以及政府及其他資源，為本集團於瀋陽及哈爾濱的業務奠定了堅實的基礎。瀋陽及哈爾濱為中國東北地區重要的省會城市，許多企業在這兩座城市開展其業務營運。因此，本集團在這兩座城市的現有百貨店具有重要戰略意義，發揮本集團在中國東北地區持續發展的橋頭堡及孵化器作用。

董事會函件

雖然在過去幾年業務受到影響，但董事會認為，瀋陽及哈爾濱，以及瀋陽物業及哈爾濱物業周邊地區均具備持續增長潛力。瀋陽及哈爾濱分別是中國東北地區第一大城市及第二大城市，人口眾多，GDP高，消費意願及購買力強勁。

瀋陽物業位於歷史悠久的和平區主要商業區，毗鄰火車站及地鐵站，享有交通便利、人流量大的優勢。瀋陽市政府正積極推動和平區老城改造升級。瀋陽物業週邊商業區正在開發中，旨在打造城市新地標，匯集時尚夜生活場所，融合網紅美食、文創衍生產品等新業態。

從二零二三年開始，哈爾濱市政府將旅遊業作為重點發展產業，包括冬季冰雪旅遊、夏季音樂會、啤酒節等文化活動。這些活動均在哈爾濱物業所在地舉行。

鑑於上文所述，董事會相信瀋陽物業及哈爾濱物業的現有百貨公司將繼續在產生穩定收入及維持本集團於中國的市場認知度方面發揮重要作用。本集團於該等物業配備經驗豐富、穩定的管理團隊。租賃重續交易完成後，本集團將致力於提升瀋陽物業及哈爾濱物業的公眾形象，調整品牌組合，發揮各自特色，以更好地服務客戶。董事會相信，續訂瀋陽租賃及哈爾濱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，補充協議以及續訂的瀋陽租賃及哈爾濱租賃的條款各自整體而言屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後認為，租賃重續交易及訂立補充協議符合本公司及股東的整體利益。

7. 訂立補充協議的財務影響

根據國際財務報告準則第16號，本集團須確認瀋陽物業及哈爾濱物業均為使用權資產。於瀋陽租賃的續訂租期開始後，本集團將確認使用權資產約人民幣150.3百萬元及租賃負債約人民幣150.3百萬元。於哈爾濱租賃的續訂租期開始後，本集團將確認使用權資產約人民幣154.3百萬元及租賃負債約人民幣154.3百萬元。

以下為本集團就瀋陽物業及哈爾濱物業的使用權資產的會計處理。

各使用權資產初始按租賃負債金額另加各租客產生的任何初始直接成本計量。亦可能須就租賃優惠、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，各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號計算投資物業公平值；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，本集團將就瀋陽物業及哈爾濱物業於使用權資產使用壽命內以直線法確認折舊費用，並在損益中確認租賃負債的利息費用。瀋陽物業及哈爾濱物業的年度折舊金額分別約為人民幣15.0百萬元及人民幣15.4百萬元。本集團應付的租金（即可變租金）的百分比部分，將被確認為本集團招致的開支。

8. 上市規則的涵義

8.1 瀋陽補充協議

根據國際財務報告準則第16號，本集團須確認瀋陽物業為使用權資產，及根據上市規則將訂立瀋陽補充協議確認為一項資產收購。本集團就收購使用權資產確認的代價約為人民幣150.3百萬元，乃參考重續瀋陽租賃項下租金的現值(按相等於本公司於重續租期內的增量借款利率的折現率折現)後計算。

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%，故有關重續瀋陽租賃之交易及訂立瀋陽補充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。當參考瀋陽補充協議項下本集團所確認的代價加上裝修承擔金額人民幣10百萬元計算得出百分比率時，情況亦相同。

8.2 哈爾濱補充協議

根據國際財務報告準則第16號，本集團須確認哈爾濱物業為使用權資產，及根據上市規則將訂立哈爾濱補充協議確認為一項資產收購。本集團就收購使用權資產確認的代價約為人民幣154.3百萬元，乃參考重續哈爾濱租賃項下租金的現值(按相等於本公司於重續租期內的增量借款利率的折現率折現)後計算。

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%，故有關重續哈爾濱租賃之交易及訂立哈爾濱補充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。當參考哈爾濱補充協議項下本集團所確認的代價加上裝修承擔金額人民幣10百萬元計算得出百分比率時，情況亦相同。

8.3 無需合併

誠如上文所述，由於瀋陽控股及哈爾濱國際擁有同一最終擁有人而相互關連，因此根據上市規則第14.23(1)條，屬聯交所於釐定交易是否應合併時將考慮的一個因素。然而，上市規則第14.23條所載的其他因素均不適用，根據瀋陽補充協議及哈爾濱補充協議項下擬進行之交易無需合併並被視為一項交易，原因如下：

- (i) 瀋陽物業及哈爾濱物業位於不同城市及不構成同一資產的一部分。補充協議在實質上不存在關聯或聯繫及條款並非互為條件。
- (ii) 續訂瀋陽租賃及續訂哈爾濱租賃並非根據總協議作出。僅由於瀋陽租賃及哈爾濱租賃的原租期同時屆滿，故補充協議同時協商訂立。
- (iii) 本集團已租用瀋陽物業及哈爾濱物業並於該等物業營運百貨店業務逾20年，而補充協議並無產生新的經營活動。

8.4 一組有密切聯繫的股東的書面批准

就董事所深知，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於瀋陽租賃、哈爾濱租賃或任何一份補充協議中擁有任何重大權益，因此，並無股東須就批准租賃重續交易及訂立補充協議的決議案放棄投贊成票。

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）已就租賃重續交易及訂立補充協議給予書面批准。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。

董事會函件

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。

9. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，補充協議以及續訂的瀋陽租賃及哈爾濱租賃的條款各自整體而言屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後認為，租賃重續交易及訂立補充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租賃重續交易及訂立補充協議，董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成批准租賃重續交易及訂立補充協議。

10. 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄三所載的一般資料。

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

二零二四年七月二十六日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二三年、二零二二年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年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
- 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(第98至252頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0413/2022041301031_c.pdf

2. 債務聲明

借款

於二零二四年五月三十一日(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人民幣2,480百萬元。

以港元計值的銀行借款約人民幣2,244百萬元按香港銀行同業拆息加年利率2.20%的浮動利率計息。以林吉特計值的銀行借款約人民幣236百萬元按吉隆坡銀行同業拆息加年利率3.25%的浮動利率計息。

於二零二四年五月三十一日，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536百萬元；(ii)本集團樓宇的抵押，其賬面淨值為約人民幣1,352百萬元；(iii)本集團租賃土地的抵押，其賬面總值為約人民幣313百萬元；及(iv)約人民幣397百萬元的應收貿易款項及約人民幣93百萬元的未變現應收款項(將於48個月內到期)的質押作抵押。

於二零二四年五月三十一日，項目(i)、(ii)及(iii)為本集團以港元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

於二零二四年五月三十一日，本集團流動租賃負債及非流動租賃負債分別約為人民幣566百萬元及人民幣2,244百萬元，其中約人民幣1,564百萬元由約人民幣85百萬元的租金按金作抵押，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，於二零二四年五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二零二四年五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所需呈列的有關融資截至二零二四年五月三十一日仍然存續。

4. 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、城市奧特萊斯及超市。

全球經濟存在增長動力不足，整體處於緩慢復甦狀態，面臨著多重壓力及挑戰，例如後COVID疫情時代的持續影響、通脹的風險、貨幣政策的收緊預期、科技創新突破加速產業轉型等。此外，國際政治動蕩及地緣政治緊張局勢亦加劇了經濟發展的不確定性。

這些重大挑戰導致消費分級、消費圈層化、消費結構轉變，並造成消費支出的復甦慢於預期。二零二三年，中國宏觀經濟一波多折，當前的經濟尚未恢復到疫情前的水平。

儘管二零二四年中國經濟趨穩，政策有利於經濟復甦，本集團對二零二四年中國整體零售市場前景保持樂觀。隨著中國經濟的未來發展，城鎮化率的不斷提高以及人們生活水平不斷改善，未來，消費仍為推動中國經濟增長的重要動力。

展望未來，本集團在其很熟悉的市場上具備良好的條件抓住增長機遇，並將繼續於中國各地尋找機會，增加潛在的新保留門店。本集團將密切關注COVID疫情後的消費行為變化，積極審視市場趨勢和了解客戶需求，拓展產品種類，為客戶提供更加多元化的優質產品系列，充分把握所有機遇。同時，本集團將積極物色聲譽良好的業務夥伴，令本集團的業務組合更多元化、更具可持續性，以鞏固百盛作為中國領先的時尚生活概念零售商的地位。

憑藉本集團行之有效的業務策略以及在過去三十多年在零售市場的豐富經驗，本集團能夠在具挑戰性的大環境當中取得穩定及可持續表現，為股東創造長遠價值。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就將出租予本集團之物業之租金價值於二零二四年四月三十日之意見編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照百盛商業集團有限公司（「**貴公司**」）的指示，就 貴公司間接全資附屬公司瀋陽百盛購物廣場有限公司及百盛商業發展有限公司（統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）將租用之物業的市場租金提供意見（詳見附件估值報告），吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向 貴公司提供吾等對物業於二零二四年四月三十日（「**估值日期**」）的市場租金的意見。

估值基準

吾等對各物業之估值指其市場租金，根據香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版），其定義為「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」。

吾等確認，估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定及香港測量師學會估值準則(二零二零年版)進行。

估值假設

吾等對各物業之估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何與租賃相關的人士給予之特殊代價或優惠或僅特定出租人或承租人可得之任何價值因素)所引致的估價上升或下跌。

吾等對各物業之估值乃假設出租人於市場租入或租出物業，且並無受惠於可能影響物業市場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。

除另有說明者外，吾等對各物業之估值以100%權益為基礎。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款及租出時可能產生的任何開支或稅項。

除另有說明者外，吾等假設各物業概不附帶可能影響其市場租金的產權負擔、限制及繁重性質。

估值方法

對物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，其為公認的就評估大多數類型的房地產租金而言最受接納的方法。此方法涉及分析類似物業近期之市場租金證據，以與評估物業作比較。各可資比較項目按其單位租金分析；可資比較項目的每項屬性隨後與物業進行比較，倘有差異，則調整單位租金以達致物業的適當單位租金。

資料來源

吾等在極大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並已接納吾等獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、租住權、物業之鑒定、租賃資料、佔用詳情、地盤及樓面面積等事項以及所有其他相關事項之意見。

於對該等物業進行估值時，吾等亦倚賴 貴公司提供有關該等物業業權及於該等物業權益的資料及建議以及 貴公司法律顧問德禾翰通律師事務所的中國法律意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供且對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所獲提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編撰，而其英文譯本為吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就該等文件之合法性及詮釋諮詢自身之法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業的業權文件副本。吾等無法進行業權查冊且並無查證文件正本以確定是否存在任何可能未載於交予吾等之副本之修訂。吾等亦無法確定物業於中國之業權，因此，吾等依賴 貴集團就其於中國物業之權益提供之意見。

於進行估值時，吾等在很大程度上倚賴 貴公司及其法律顧問提供之有關於中國的該等物業業權的資料。

對物業進行估值時，吾等假設各物業之業主擁有物業之可強制執行業權，並擁有自由及無間斷權利，可就所授出未屆滿年期之全部或部分使用、佔用、轉讓或租賃物業。吾等尚未核實房地產權證之認證，並假設 貴公司提供之相關文件副本真實準確。

實地視察

吾等瀋陽辦事處的估值師田遠（中國房地產註冊估價師，擁有20年物業估值經驗）及孫美娜（中國房地產註冊估價師，擁有10年物業估值經驗）已分別於二零二四年五月十五日及二零二四年五月八日視察位於瀋陽及哈爾濱的該等物業的外部及（在可能的情況下）內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

除另有說明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，且吾等假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有說明者外，於吾等之估值中，所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

其他披露

吾等謹此確認戴德梁行有限公司與進行估值的估值師並無金錢或其他利益關係而可能與物業之適當估值構成衝突，或可能合理地被認為會影響吾等提供公正意見之能力。

吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合資格估值師。

報告之擬定用途及使用者

本估值報告僅就供 貴公司載入其通函而出具。

隨函附奉估值概要及估值報告，以供 閣下垂注。

此 致

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
10樓1010室
百盛商業集團有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MHKIS, MRICS, RPS(GP)
謹啟

二零二四年七月二十六日

附註：林淑敏女士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）。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務擁有逾30年經驗。林女士具備充足的當前國內市場知識，並具備勝任估值工作所需的技能及理解。

估值概要

| 貴集團將於中國租賃的該等物業 | | 於二零二四年 四月三十日 現況下的 市場租金 (人民幣元) |
|----------------|---|---|
| 1. | 中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區中華路21號瀋陽百盛百貨公司大樓地下一層至八層部分。 | 23,700,000 (附註) |
| 2. | 中華人民共和國黑龍江省哈爾濱市道裡區中央大街222號哈爾濱百盛百貨公司大樓地下一層至六層部分。 | 24,300,000 (附註) |

附註： 第一期的每年市場租金，含增值稅（「增值稅」），但不含大樓管理費。

估值報告

貴集團將於中國租賃的該等物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二四年 |
|---|---|----------------------|--|
| | | | 四月三十日 現況下的市場租金 |
| 1. 中華人民共和國 遼寧省瀋陽市和平區 中華路21號 瀋陽百盛百貨公司大樓 地下一層至八層部分。 | 瀋陽百盛百貨公司 為一座8層加地下1層 的商業建築物，建於 15,072.00平方米的地 塊上。 根據 貴公司提供的 資料，物業於二零零 三年竣工，可供租賃 總面積為46,626平方 米。 物業位於瀋陽市和平 區中華路21號。物業 距瀋陽站及地鐵1號 線瀋陽站僅400米。 附近發展項目主要為 商業區。 物業已獲授土地使 用權，年期將於二零 四二年六月七日屆 滿，作商業用途。 | 於估值日期，物業 作為百貨店運營。 | 第一期 每年人民幣23,700,000元 (貳仟叁佰柒拾萬元整)， 含增值稅 但不含大樓管理費 (請見下文附註1) |

附註：

(1) 租金估值須視乎業主與租客已協定之以下條款進行：

物業： 中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區中華路21號瀋陽百盛百貨公司大樓地下一層至八層部分。

可供租賃總面積： 46,626平方米

租期： 二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日

第一年年租金： 固定租金，含增值稅但不含大樓管理費

| 應付租金*： | 應付年租金 | | |
|--------|-------|----------------|--------------|
| | 年份 | (含增值稅但不含大樓管理費) | 增長率 |
| | 1至3年 | 第一筆固定金額 | - |
| | 4至6年 | 第二筆固定金額 | 第3年租金的6.38% |
| | 7至8年 | 第三筆固定金額 | 第6年租金的5.99% |
| | 9至10年 | 第四筆固定金額 | 第8年租金的15.08% |

* 於評估物業之租金價值，吾等假設增值稅稅率於整個租賃期內保持不變。根據上文所載之規定條款，吾等認為第1年的年租金為人民幣23,700,000元(含增值稅但不含大樓管理費，按固定金額，不含浮動租金、營業額租金或租金優惠)。

(2) 根據瀋陽市國土資源局於二零零六年三月二十日發出的國有土地使用權證第(2006)0075號，物業的土地使用權(包括地盤面積15,072.00平方米)已歸屬予瀋陽控股有限責任公司，年期將於二零四二年六月七日屆滿，作商業用途。

(3) 根據瀋陽市房產管理局於二零零五年十二月十六日發出的房屋所有權證第11896號，經擴建物業(包括該物業)的房屋所有權(總建築面積為57,464.89平方米)已歸屬予瀋陽控股有限責任公司。

誠如 貴公司所告知，物業屬於上述建築面積的一部分。

(4) 吾等已採用市場比較法(於附近發展項目找出相關租金可資比較物業)。可資比較物業乃根據以下標準挑選：(i)可資比較物業的租賃於二零二三年及二零二四年進行；(ii)可資比較物業位於瀋陽；(iii)可資比較物業的性質與物業相若(即出租予與百盛類似的單一錨定品牌)。吾等已研究現行市場，根據上述標準，吾等識別之租金可資比較物業被視為詳盡無遺。零售可資比較物業之單位月租金介乎每平方米每月人民幣38元至人民幣51元(含增值稅)。

| 租金可資比較物業 | 租賃面積 (平方米) | 單位租金 (人民幣元/ 平方米/月) |
|--------------------|---------------|--------------------------|
| 1. 和平區4層購物廣場(1至4層) | 4,000 | 46 |
| 2. 瀋河區4層購物廣場(1至4層) | 1,980 | 38 |
| 3. 瀋河區8層購物廣場(1至8層) | 2,400 | 51 |

租金可資比較物業乃來自吾等的內部專有數據庫，因此受保密協議限制，不得向第三方披露樓宇的名稱。

在得出關鍵假設時，吾等會考慮進行適當調整及分析，以反映物業與可資比較物業在（包括但不限於）地點、面積、樓層及其他物理特徵等多個方面的差異。調整的一般基礎為倘物業與可資比較物業相若，則無須調整。倘物業優於可資比較物業，則會向上調整。反之，倘物業不及可資比較物業或較不理想，則作出向下調整。

主要調整包括但不限於以下各項：

| 調整 | 範圍 |
|-------|----------|
| 交易狀況 | -3% |
| 地點及環境 | -5%至+10% |
| 方便程度 | 0%至+5% |
| 樓齡及維護 | 0%至+5% |
| 面積 | -10% |
| 建築設施 | +2%至+4% |
| 裝修標準 | +8%至+10% |
| 樓層 | -12%至+2% |

經過適當調整後，吾等對三個可資比較物業分配相同比重。因此，吾等就總租賃面積46,626平方米採用單位市場租金每平方米每月人民幣42.30元，相當於每月總額約人民幣1,972,000元（第一年含增值稅但不含大樓管理費）。

根據上述吾等對租金可資比較物業的獨立調整，吾等認為吾等對物業的市場租金的意見屬公平合理。

- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中包含以下資訊：—
- (a) 瀋陽控股有限責任公司為該物業的法定所有人；
 - (b) 該物業受以招商永隆銀行有限公司為受益人的抵押規限；及
 - (c) 瀋陽控股有限責任公司有權合法佔有、使用、租賃、獲益於及以其他方式處置該物業。然而，行使上述權利須受瀋陽控股有限責任公司與抵押人所訂立的協議規限。

估值報告

| | | | | 於二零二四年 四月三十日 現況下的市場租金 |
|--|--|----------------------|---|-----------------------------|
| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | | |
| 2. 中華人民共和國 黑龍江省 哈爾濱市道裡區 中央大街222號 哈爾濱百盛百貨公司大樓 地下一層至六層部分。 | 哈爾濱百盛百貨公司 為一座6層加地下1層 的商業建築物，建於 42,498.60平方米的地 塊上。 根據 貴公司提供的 資料，物業於二 零零四年竣工，可 供租賃總面積為 45,992.75平方米。 物業位於哈爾濱市 道裡區中央大街。 附近發展項目主要 為商業區。 物業已獲授土地使 用權，年期將於二 零四三年七月十九 日屆滿，作商業用 途。 | 於估值日期，物業 作為百貨店運營。 | 第一期 每年人民幣24,300,000元 (貳仟肆佰叁拾萬元整)， 含增值稅 但不含大樓管理費 | (請見下文附註1) |

附註：

- (1) 租金估值須視乎業主與租客已協定之以下條款進行：

| | |
|----------|---|
| 物業： | 中華人民共和國黑龍江省哈爾濱市道裡區中央大街222號哈爾濱百盛百貨公司大樓地下一層至六層部分。 |
| 可供租賃總面積： | 45,992.75平方米 |
| 租期： | 二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日 |
| 第一年年租金： | 固定租金，含增值稅但不含大樓管理費 |

| 應付租金*： | 應付年租金 | | |
|--------|-------|----------------|--------------|
| | 年份 | (含增值稅但不含大樓管理費) | 增長率 |
| | 1至3年 | 第一筆固定金額 | - |
| | 4至6年 | 第二筆固定金額 | 第3年租金的6.20% |
| | 7至8年 | 第三筆固定金額 | 第6年租金的5.84% |
| | 9至10年 | 第四筆固定金額 | 第8年租金的14.71% |

* 於評估物業之租金價值，吾等假設增值稅稅率於整個租賃期內保持不變。根據上文所載之規定條款，吾等認為第1年的年租金為約人民幣24,300,000元(含增值稅但不含大樓管理費，按固定金額，不含浮動租金、營業額租金或租金優惠)。

- (2) 根據哈爾濱市人民政府於二零零六年五月二十二日發出的國有土地使用權證第(2006)3022號，物業的土地使用權(包括地盤面積42,498.60平方米)已歸屬予哈爾濱國際有限責任公司，年期將於二零四三年七月十九日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據哈爾濱市房產住宅局於二零零五年十一月四日發出的房屋所有權證第0501025346號，房屋所有權(總建築面積為40,509.05平方米)已歸屬予哈爾濱國際有限責任公司。

根據哈爾濱市自然與資源規劃局於二零二二年七月二十日發出的房產證第0084047號，物業-1層地下停車場的房屋所有權(總建築面積為22,369.57平方米)已歸屬予哈爾濱國際有限責任公司。

誠如 貴公司所告知，物業屬於上述建築面積的一部分。

- (4) 吾等已採用市場比較法(於附近發展項目找出相關租金可資比較物業)。可資比較物業乃根據以下標準挑選：(i)可資比較物業的租賃於二零二三年及二零二四年進行；(ii)可資比較物業位於哈爾濱；(iii)可資比較物業的性質與物業相若(即出租予與百盛類似的單一錨定品牌)。吾等已研究現行市場，根據上述標準，吾等識別之租金可資比較物業被視為詳盡無遺。零售可資比較物業之單位月租金介乎每平方米每月人民幣53元至人民幣56元(含增值稅)。

| 租金可資比較物業 | 租賃面積 (平方米) | 單位租金 (人民幣元/ 平方米/月) |
|-----------------------|---------------|--------------------------|
| 1. 香坊區4層購物廣場(4層) | 6,018 | 54 |
| 2. 南崗區4層購物廣場(地下1層至2層) | 14,845 | 53 |
| 3. 香坊區4層購物廣場 | 6,000 | 56 |

主要調整包括但不限於以下各項：

| 調整 | 範圍 |
|-------|-----------|
| 交易狀況 | -5%至0% |
| 方便程度 | +1% |
| 樓齡及維護 | -8%至-10% |
| 面積 | -15%至-12% |
| 樓層 | 0%至+13% |

經過適當調整後，吾等對三個可資比較物業分配相同比重。因此，吾等就總租賃面積45,992.75平方米採用單位市場租金每平方米每月人民幣44.10元，相當於每月總額約人民幣2,028,000元（第一年含增值稅但不含大樓管理費）。

根據上述吾等對租金可資比較物業的獨立調整，吾等認為吾等對物業的市場租金的意見屬公平合理。

(5) 吾等已獲得 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，當中包含以下資訊：-

- (a) 哈爾濱國際有限責任公司為該物業的法定所有人；
- (b) 該物業受以招商永隆銀行有限公司為受益人的抵押規限；及
- (c) 哈爾濱國際有限責任公司有權合法佔有、使用、租賃、獲益於及以其他方式處置該物業。然而，行使上述權利須受哈爾濱國際有限責任公司與抵押人所訂立的協議規限。

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。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各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，擁有須(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作擁有的權益及淡倉）；(ii)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)根據標準守則通知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 (附註1) | 股權概約 百分比 (附註2) |
|------|--|-----------------|-----------------------|----------------------|
| 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Parkson Holdings Berhad (「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／姓名 | 實益擁有人名稱／姓名 | 證券數目及類別 | 股權概約百分比 |
|---|-----------|---|---|-----------------|---------|
| 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／姓名 | 實益擁有人名稱／姓名 | 證券數目及類別 | 股權概約百分比 |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 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% |
| Ombrello Resources Sdn. Bhd. | 公司權益 | Prestasi Serimas Sdn. Bhd. | Prestasi Serimas Sdn. Bhd. | 457,000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. | 35,000,000股 普通股 | 100% |

| 相聯法團名稱 | 權益性質 | 登記擁有人名稱／姓名 | 實益擁有人名稱／姓名 | 證券數目及類別 | 股權概約百分比 |
|---|------|--|--|--------------------------------|--------------|
| 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. | 3,000,000股 普通股 | 100% |
| Parkson Trends Sdn. Bhd. | 公司權益 | Parkson Corporation Sdn. Bhd. | Parkson Corporation Sdn. Bhd. | 3,000,000股 普通股 | 100% |
| Parkson Private Label Sdn. Bhd. | 公司權益 | Parkson Corporation Sdn. Bhd. | Parkson Corporation Sdn. Bhd. | 5,000,000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. | 3,000,000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 Rimbun Sdn. Bhd. | Magna Rimbun 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% |
| Myanmar Parkson Company Limited | 公司權益 | Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd. | Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd. | 300,000股 普通股 | 100% |
| Dimensi Andaman Sdn. Bhd. | 公司權益 | Megan Mastika Sdn. Bhd. | Megan Mastika Sdn. Bhd. | 300,000股 普通股 | 100% (合計) |
| | | | | 53,719,999股 可贖回可換股 累積優先股 | |

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 姓名 | 實益擁有人 姓名 | 證券數目 及類別 | 股權概約 百分比 (附註) |
|--------|------|--|--|--------------------|---------------------|
| 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，本公司董事或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，擁有須(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作擁有的權益及淡倉)；(ii)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)根據標準守則通知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 | 持股百分比 (直接或間接) |
|---------|-------|------|------------------------|------------------|
| PHB | 好倉 | 公司權益 | 1,448,270,000 (附註1) | 54.97% |

| 股東名稱／姓名 | 好倉／淡倉 | 權益性質 | 股份數目 | 持股百分比 (直接或間接) |
|---|-------|----------------|------------------------|------------------|
| 潘斯里陳秋霞 | 好倉 | 配偶權益 | 1,448,270,000 (附註2) | 54.97% |
| 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所持本公司股份中擁有權益。
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（並非本公司董事或最高行政人員）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」）(附註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」）(附註2) | 貴州神奇百盛商業發展有限公司 （「貴州百盛」） | 40% |
| 上海九海實業有限公司 （「上海九海實業」） | 上海九海金獅物業管理有限公司 （「上海金獅物業」）(附註3) | 71% |
| 上海九海實業 | 上海九海百盛廣場有限公司 （「上海九海百盛」）(附註4) | 29% |
| 衣念時裝香港有限公司 （「衣念時裝香港」）(附註5) | 百盛紐可爾瑞特商貿(上海) 有限公司（「百盛紐可爾」） | 51% |
| 衣念時裝香港(附註6) | 南昌百盛紐客商貿有限公司 （「南昌紐客」）(附註6) | 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%權益。
2. (i) 貴州神奇實業擁有貴州百盛40%權益。

- (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，相當於貴州百盛的12%、16%及12%間接權益。
3. 上海金獅物業為由上海九海實業及益盛普利有限公司（「益盛普利」，本公司全資附屬公司）根據中國法律成立的合作經營企業。根據公開記錄，上海九海實業及益盛普利分別擁有上海金獅物業的54.79%及45.21%權益。根據雙方協議，上海九海實業及本集團分別擁有上海金獅物業董事會71%及29%投票權。上海九海實業及本集團分別擁有上海金獅物業65%及35%可供分派利潤。
 4. 上海九海百盛為由上海九海實業及益盛普利根據中國法律成立的合作經營企業。根據公開記錄，益盛普利擁有上海九海百盛100%股權。根據雙方協議，上海九海實業及本集團分別擁有上海九海百盛董事會29%及71%投票權。上海九海實業有權收取上海九海百盛預定分派的收入，而本集團有權收取上海九海百盛於扣除上述應屬於上海九海實業的預定分派收入後的100%已分派利潤。
 5. 根據公開記錄，Newcore Retail Hong Kong Limited（「Newcore Hong Kong」）已於二零二一年七月二十一日或前後向衣念時裝香港轉讓其於百盛紐可爾51%股權。於上述轉讓完成後，Newcore Hong Kong不再為百盛紐可爾的股東，而衣念時裝香港成為百盛紐可爾的股東，並擁有百盛紐可爾51%股權。
 6. 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的董事，而執行董事鍾珊珊為PRG Corporation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二零二三年十二月三十一日（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索償。

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二零二三年十二月三十一日（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

以下合約(並非在日常業務過程中訂立的合約)由本集團成員公司在緊接本通函日期前兩年內訂立且屬重大或可能屬重大：

- (a) 於二零二二年九月九日，青島第一百盛有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)(作為賣方)與青島海明城市發展有限公司(由青島市市南區財政局全資擁有的國有實體)(作為買方)就出售位於中國山東省青島市的若干物業(總建築面積約76,013平方米)訂立買賣協議，代價為人民幣280百萬元。

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，本集團於截至二零二三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 |
|-----------|---------|
| 戴德梁行有限公司 | 獨立物業估值師 |
| 德禾翰通律師事務所 | 中國法律顧問 |

上述專家各自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，上述專家各自於本集團任何成員公司的股本中並無任何實益權益，亦無權利(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二零二三年十二月三十一日(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) 瀋陽補充協議；
- (b) 瀋陽原租賃協議；
- (c) 哈爾濱補充協議；
- (d) 哈爾濱原租賃協議；
- (e) 戴德梁行有限公司的估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (f) 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位於Third Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103 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號夏慤大廈10樓1010室。
- (c) 本公司的開曼群島主要股份過戶登記處為Tricor Services (Cayman Islands) Limited，地址為Third Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902 Grand Cayman, KY1-1103 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，地址為香港夏慤道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。