
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：

- (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

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19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。

二零二五年十一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	20
附錄二 — 物業估值報告	24
附錄三 — 一般資料	34

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。
「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。

釋 義

「業主」	指	四川泰然、四川科迪及成都第一城之統稱。
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十一月二十日，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》。
「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。
「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。

釋 義

「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。

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：
(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

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十一月六日之公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關成都續新協議及重續成都租賃之進一步資料；(ii)有關補充協議之進一步資料；及(iii)上市規則規定的其他資料。

董事會函件

董事會欣然宣佈，於二零二五年十一月六日，四川百盛(a)與四川泰然、四川科迪及成都第一城已訂立成都續新協議及(b)與四川泰然已訂立補充協議，據此，訂約方同意經重續成都物業租賃的條款。於訂立成都續新協議及補充協議前，自二零零六年以來，四川百盛作為租客一直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。

1. 成都續新協議

成都續新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； 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。

董事會函件

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	<u>595,337,660.00</u>	<u>171,662,340.00</u>	<u>767,000,000.00</u>

- (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。

董事會函件

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。

根據成都續新協議，倘(i)任何業主違反成都續新協議於租期屆滿前終止協議；(ii)任何業主違反協議導致四川百盛根據協議條款撤銷協議；或(iii)因業主可歸責之事由導致協議失效，則業主將退還人民幣5百萬元保證金，並向四川百盛支付人民幣50百萬元賠償金。

根據中國法律原則，倘四川百盛未構成違約，則於租期屆滿時保證金可全額退還。

除上文所披露者外，成都續新協議並未規定四川百盛有權獲退還人民幣5百萬元保證金。

董事會函件

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。

董事會函件

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。

倘於租期內：(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。

董事會函件

此外，倘業主未能於二零四二年七月各自屆滿日期前就成都物業之有關土地使用權辦理續期，導致四川百盛無法於成都物業繼續其經營，四川百盛將有權終止成都續新協議，且於終止後無須支付租金。

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。

2. 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。於訂立補充協議前，自二零零六年以來，根據成都原租賃協議四川百盛作為租客一直租用成都物業（包括特定單位）用於其零售業務，當前租期將於二零二七年九月三十日屆滿。成都續新協議生效後，四川百盛將繼續租用成都物業，期限延長二十年。補充協議作為成都續新協議之補充，將位於成都物業一層醒目位置之特定單位納入租賃範圍，訂約方均同意補充協議應與成都續新協議具有同等法律效力。

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）。

董事會函件

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。然而，終止補充協議將不會使成都續新協議終止或使成都續新協議失效。

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。

除上文所披露者外，補充協議未向任何一方提供
於租期屆滿前終止補充協議的機制。

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。

3. 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。

董事會主要考慮了本通函附錄二所載獨立物業估值師就成都物業編製的估值報告，連同與成都租賃可資比較規模及年期的業內同行之租賃所採用之現行市場慣例。於估值報告中，選作基準之可資比較物業，包括位於成都市核心商業區、租予與四川百盛性質相近之單一主力租戶之多層零售物業。儘管成都物業與選定可資比較物業之間可能存在差異（尤其在位置、樓齡、面積及實體屬性方面），董事會認為，獨立物業估值師所採用的調整範圍屬合理且恰當。值得注意的是，估值報告所評估的租金可資比較物業僅涉及固定租金安排，未涵蓋浮動租金結構。

於二零二五年九月三十日，成都物業於現狀下之年度市場租金為人民幣28百萬元，及根據成都續新協議應付之租金包含固定及浮動部分，其符合零售業務大規模租賃之市場慣例。

四川百盛於租期內應付之租金（以較高者為準）的機制：(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）已被採納，且於成都原租賃協議中，基於銷售收入淨額特定百分比（1.5%至6%）的營業額租金率亦屬類似。

董事會認為，採用營業額租金安排（該安排乃根據各業主個別情況及商業考慮因素，經公平磋商後釐定）符合現行市場慣例。就四川百盛而言，營業額租金（按所售產品類別根據四川百盛的銷售收入淨額（稅後）介乎1.5%至6%的百分比計算）反映了行業標準做法。該等百分比及適用收入門檻乃與業主協商後釐定，並已考慮成都物業的預測經營利潤率以及成都續新協議及補充協議的整體商業條款。

董事會函件

關於固定保底租金部分，第一至十年的年度租金金額適用溫和的年度正向調整率，該調整率逐年遞減，由每年2.4%降至1.9%。第十一年起應付的年度保底租金則固定。租金增長率乃與業主進行公平磋商後釐定。就成都租賃而言，歷史租金複合年增長率約為3%，而續租期間的複合年增長率約為1%。此租金增長水平與本集團其他租賃物業一致。

關於營業額租金安排，本公司預期整體消費者信心將逐步回升，並預期在可預見的未來，四川省的通脹及消費物價指數將保持溫和。因此，即使四川百盛須根據營業額租金機制支付租金，預期所產生的租金責任不會大幅超出年度保底租金。

成都租賃的二十年租期乃經業主與四川百盛經公平磋商後達成，當中計及訂約方對長期穩定性與可預測性的裨益。經營百貨店涉及龐大投資，因此簽訂長期租賃協議至關重要，既能確保成本效益，亦可降低提前攤銷裝修支出等風險。該二十年租期亦符合現行市場慣例，並支持本集團零售業務的戰略方向。確保長期租賃安排使本集團得以追求更穩定且具抗逆力的表現，從而為股東提升長期價值。成都續新協議及補充協議包含在各自土地使用權於二零四二年七月屆滿日期後，以預先釐定的固定租金利率延長五年租期之條款。儘管此延長期間目前尚無產權保障，但鎖定的租金可抵禦未來市場波動。倘業主成功續期土地使用權，四川百盛取得此延長租期，有助於確保其在產權過渡期間的營運連續性。倘業主未能於二零四二年七月各自屆滿日期前辦理續期，導致四川百盛無法於成都物業繼續其經營，四川百盛將有權終止成都續新協議，且於終止後無須支付租金。

董事會認為，於成都原租賃協議屆滿前逾二十二個月簽訂成都租賃，可保障本集團目前於成都物業經營的盈利百貨店之持續性及穩定性。消費者已習慣於四川百盛位於成都物業的百貨店購物。倘四川百盛未能於成都原租賃協議屆滿時確保續租，搬遷可能擾亂消費者對該百貨店的既定消費習慣，更重要的是，將導致本集團在搬遷、新店鋪裝修、宣傳新址以提升認知度及重建當地客戶群等方面產生龐大開支。

董事會函件

中國國家統計局發佈的《前三季度國民經濟運行穩中有進平穩向好》(https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202410/t20241018_1957044.html)指出，二零二五年前三季家庭收入穩步增長，宏觀經濟表現保持穩定。此外，十五五規劃（二零二六年至二零三零年）期間新興的中長期政策框架，旨在系統性地將龐大的市場潛能轉化為消費產業的實質增長動能，並透過穩定就業率提升家庭購買力與消費信心，同時鼓勵創新與競爭，以優質產品與多元零售體驗豐富市場，從而刺激並振興消費。綜上所述，連同預期中國經濟將復甦，其將有助未來業務增長，董事會認為經重續成都租賃的條款及條件（包括（倘適用）租金及管理費）屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

四川百盛根據經重續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。

4. 有關訂約方的資料

本集團、四川百盛及業主

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%。

四川省國嘉地產有限公司（「四川國嘉」）為成都物業建築面積135.31平方米的法定所有人，並已將成都物業的相關部分租賃予成都第一城。四川國嘉的股權由四川省德豐投資管理有限公司持有80%、蘇渝持有8%及袁理持有12%。

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。

5. 訂立成都續新協議及補充協議的理由及裨益

本集團於成都深耕逾二十年，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。尤其是成都物業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。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。

董事會函件

作為四川省人口最多的城市，成都持續展現蓬勃的商業前景。其充滿活力的消費基礎與競爭激烈的零售環境，使其成為國內外企業的關鍵戰略要地。成都物業位於該市核心商業區中心地帶，享有卓越的視覺曝光度、持續的人流，並透過地鐵線路實現無縫交通連接。周邊環繞高級寫字樓、住宅開發項目及配套零售設施，該地塊受益於穩定多元的客群基礎，始終是旗艦運營的極具吸引力的選擇。

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及補充協議的條款各自整體而言屬公平合理。經考慮上述理由及裨益後，董事會認為訂立成都續新協議、補充協議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。

6. 重續成都租賃及補充協議的財務影響

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將成都物業確認為使用權資產。於成都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251.8百萬元及租賃負債約人民幣251.8百萬元。

以下為本集團就成都物業的使用權資產採用的會計處理。

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、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。

董事會函件

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，本集團將就成都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。成都物業的年度折舊金額約為人民幣15.1百萬元。倘由本集團支付的營業額租金將被確認為本集團產生的開支。

7. 上市規則的涵義

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。

一組有密切聯繫的股東的書面批准

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成都租賃、成都續新協議及補充協議中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准訂立成都續新協議、補充協議及其項下分別擬進行的交易的決議案放棄投贊成票。

董事會函件

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。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。

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。

8. 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，成都續新協議及補充協議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，訂立成都續新協議及補充協議以及其項下擬進行的交易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訂立成都續新協議及補充協議，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。

9. 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載本集團的其他資料。

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

二零二五年十一月二十五日

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

於二零二五年九月三十日(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3,017百萬元。

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。以馬來西亞林吉特計值的銀行借款約人民幣647百萬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。

於二零二五年九月三十日，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508百萬元；(ii)本集團樓宇的抵押，其賬面淨值約為人民幣1,293百萬元；(iii)本集團租賃土地的抵押，其賬面總值約為人民幣296百萬元；及(iv)約人民幣1,020百萬元的應收貿易款項及約人民幣61百萬元的未變現應收款項(將於48個月內到期)的質押作抵押。

於二零二五年九月三十日，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)為本集團以馬來西亞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

於二零二五年九月三十日，本集團流動租賃負債及非流動租賃負債分別約為人民幣498百萬元及人民幣2,629百萬元，其中約人民幣2,121百萬元由約人民幣77百萬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，於二零二五年九月三十日營業時間結束時，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九月三十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九月三十日仍然存在。

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，市政府還出臺了多項新措施，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，本集團在其已建立業務佈局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二零二五年九月三十日之意見編製之函件及估值報告全文，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四川時尚百盛商業發展有限公司（「**四川百盛**」）（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二零二五年九月三十日（「**估值日期**」）的市場租金的意見。

估值基準

吾等對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（二零二四年版），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」。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會估值準則、RICS全球評估標準及國際評估準則所載的規定。

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進行。

估值假設

吾等對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）所引致的估計租金上升或下跌。

吾等對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，吾等對物業之估值以100%權益為基礎。

吾等的估值並無考慮物業的任何押記、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，吾等假設物業概不附帶可能影響其租金的產權負擔、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。

於對物業進行估值時，吾等亦倚賴 貴公司所提供有關物業業權及於物業權益的資料及建議以及 貴公司法律顧問上海德禾翰通律師事務所（「**中國法律顧問**」）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中國法律顧問。

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 貴公司及中國法律顧問提供之有關於中國的物業業權的資料。

對物業進行估值時，吾等假設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

吾等香港辦事處的估值師林淑敏（MHKIS, MRICS, R.P.S (GP)，擁有逾30年物業估值經驗）及成都辦事處的估值師梁冰晶（CIREA，擁有12年物業估值經驗）及Amber Fan（估值碩士，擁有1年物業估值經驗）已於二零二五年九月二十四日視察物業的外部及（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。

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, R.P.S. (GP)
謹啟

二零二五年十一月二十五日

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）。林女士於一九九三年加入戴德梁行有限公司並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。

估值報告

貴集團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 九月三十日 現況下的市場租金
中國四川省成都市 錦江區總府路2號-1至5 層部份時代廣場	時代廣場為一座地上五層加地下一層的商業裙樓。該裙樓建於18,986.38平方米的地塊上。 根據 貴公司提供的資料，物業於二零零五年竣工，可供租賃總面積為28,763.32平方米。 物業位於成都市錦江區總府路2號。附近發展項目主要為商業及辦公性質。 物業已獲授土地使用權，作商業用途（請見附註2及5）。	於估值日期，物業作為購物中心運營。	第一年人民幣 28,000,000元 （人民幣貳仟捌佰萬元），含增值稅（「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：

物業第一部分：中國四川省成都市錦江區總府路2號-1至5層部份時代廣場

可供租賃總面積：28,610.39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

第一年年租金：保底部分及可變部分，含增值稅但不含大樓管理費

應付租金：	應付年租金 (含增值稅但不 含大樓管理費)			增長率
年份				
(a) 保底部分				
1年	第一筆固定金額			—
2年	第二筆固定金額			第1年租金的2.36%
3年	第三筆固定金額			第2年租金的2.31%
4年	第四筆固定金額			第3年租金的2.25%
5年	第五筆固定金額			第4年租金的2.20%
6年	第六筆固定金額			第5年租金的2.16%
7年	第七筆固定金額			第6年租金的2.11%
8年	第八筆固定金額			第7年租金的2.07%
9年	第九筆固定金額			第8年租金的2.03%
10年	第十筆固定金額			第9年租金的1.99%
11至20年	第十一筆固定金額			第10年租金的1.95%

(b) 可變部分

營業額租金 (即四川百盛於標的物業經營業務所產生之銷售收入按特定百分比計算之金額) 與保底租金之間的差額。

物業第二部分：中國四川省成都市錦江區總府路2號1層部份時代廣場

可供租賃總面積：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

租金基準：保底固定租金，含增值稅但不含大樓管理費

備註：於評估物業之租金價值時，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28,000,000元（含增值稅但不含大樓管理費，按全包基準，包括租賃協議中訂明的租金增長機制下的保底固定及可變租金）。

- (2) 根據成都市國土資源局簽發的六份土地使用權證，地盤面積1,538.73平方米的土地使用權已歸屬予四川科迪置業有限公司，作商業用途。證書詳情呈列如下：

編號	證書編號	土地面積 (平方米)	土地權屬到期日
1.	(2006)9504	104.57	二零四二年七月五日
2.	(2006)9503	785.36	二零四二年七月五日
3.	(2006)9505	149.51	二零四二年七月五日
4.	(2006)9506	166.43	二零四二年七月五日
5.	(2006)9507	166.43	二零四二年七月五日
6.	(2006)9508	166.43	二零四二年七月五日

- (3) 根據成都市房產管理局簽發的七份房屋所有權證，物業（建築面積（「**建築面積**」）為14,133.42平方米）已歸屬予四川科迪置業有限公司，而物業（建築面積為135.31平方米）已歸屬予四川省國嘉地產有限公司，均作商業用途。證書詳情呈列如下：

編號	證書編號	建築面積 (平方米)
1.	1226294	135.31
2.	1434617	2,155.75
3.	1434585	2,377.02
4.	1434589	2,646.03
5.	1434596	2,646.03
6.	1434612	1,662.56
7.	1434615	2,646.03

- (4) 經參考附註(3)所披露之房屋所有權證，四川省國嘉地產有限公司為物業相應部分的法定所有人。根據 貴公司提供的租賃協議，四川省國嘉地產有限公司將物業的相關部分租賃予成都市第一城商業有限公司。

- (5) 根據成都市國土資源局簽發的八份房地產權證，物業（地盤面積為8,699.03平方米，總建築面積為198.98平方米）的房屋所有權已歸屬予蘇渝。物業（地盤面積為8,748.62平方米，總建築面積為14,295.61平方米）的房屋所有權已歸屬予四川省泰然置業有限責任公司，均作商業用途。證書詳情呈列如下：

編號	證書編號	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地權屬到期日
1.	(2017)0127329	8,699.03	198.98	二零四二年七月三日
2.	(2019)0491311	8,748.62	2,157.93	二零四二年七月三日
3.	(2019)0453596	8,748.62	1,665.04	二零四二年七月三日
4.	(2019)0491325	8,748.62	2,379.61	二零四二年七月三日
5.	(2019)0491315	8,748.62	2,646.70	二零四二年七月三日
6.	(2019)0491317	8,748.62	2,646.70	二零四二年七月三日
7.	(2019)0470958	8,748.62	2,646.70	二零四二年七月三日
8.	(2019)0470308	8,748.62	152.93	二零四二年七月三日

- (6) 經參考附註(5)所披露之房地產權證，蘇渝為物業相應部分的法定所有人。根據 貴公司提供的租賃協議，蘇渝將物業的相關部分租賃予成都市第一城商業有限公司。
- (7) 根據租賃協議，租賃項下物業的國有土地使用權將於二零四二年七月屆滿。根據租賃條款，物業法定所有人應於屆滿日前根據適用國家法規與有關當局完成房地產權證的續期手續，並承擔所有相關費用。

倘由於任何物業法定所有人之原因（不包括有關當局政府政策變動而產生之原因），房地產權證未能於二零四二年七月前完成續期（續期申請文件已正式提交有關當局者除外），且有關未能完成續期之情況導致四川時尚百盛商業發展有限公司無法繼續正常業務營運並因此遭受重大損失，物業法定所有人有責任向四川時尚百盛商業發展有限公司支付罰金人民幣50,000,000元或相當於緊接終止前一年的租賃物業年租金的金額（以較高者為準）。四川時尚百盛商業發展有限公司亦有權終止租賃。

誠如 貴公司所指示，吾等已假設物業法定所有人將於屆滿前根據國家法規與有關當局成功續期房地產權證，並將承擔所有相關費用。

- (8) 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三年內進行；(ii)可資比較物業位於成都市核心商業區；(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約每平方米每月人民幣43元至人民幣60元(含增值稅)。

租金可資比較物業	概約租賃面積 (平方米)	單位租金 (人民幣元／平方米／月)
1. 武侯區多層零售單位	4,000	43
2. 錦江區多層零售單位	49,000	60
3. 高新區多層休閒娛樂單位	5,800	47

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可資比較物業不理想，則作出向下調整。

於達致吾等估值時所作的主要調整包括：

調整	範圍
時間	-2%至0%
地點及環境	15%至25%
方便程度	-5%至10%
樓齡及維護	-4%至0%
面積	-2%至4%
建築設施	3%至6%
裝修標準	-5%至5%
樓層	-2%至67%
臨街	0%至5%

每個可資比較物業的單位租金均經個別調整，以反映其與物業在地點、面積、樓層及其他物理特徵等關鍵方面的差異。經過適當調整後，三個可資比較物業被賦予同等權重，從而得出物業的單位市場租金。因此，吾等就可供租賃總面積28,763.32平方米採用單位市場租金每平方米每月人民幣80.60元，相當於第一年年租金人民幣27,819,883元，四捨五入為人民幣28,000,000元(含增值稅但不含大樓管理費，按全包基準，包括租賃協議中訂明的租金增長機制下的固定及可變租金)。

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。

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

- a. 租賃協議及其補充協議對出租人及承租人而言均具法律約束力。然而，物業涉及的國有土地使用權將於二零四二年七月屆滿。屆滿後，上述協議的效力及履行將因國有土地使用權續期存在不確定性；
- b. 四川科迪置業有限公司及四川省泰然置業有限責任公司為物業相應部分的法定所有人，且有權合法佔有、使用、獲益於及以其他方式處置該等部分物業，包括有權將其租賃予第三方。由於物業相應部分已進行抵押登記，行使有關權利須遵守公司與抵押權人之間的條款及條件；
- c. 四川省國嘉地產有限公司為物業相應部分的法定所有人，且有權合法佔有、使用、獲益於及以其他方式處置該等部分物業，包括有權將其租賃予第三方；
- d. 蘇渝為物業相應部分的法定所有人，且有權合法佔有、使用、獲益於及以其他方式處置該等部分物業，包括有權將其租賃予第三方；及
- e. 成都市第一城商業有限公司有權自四川省國嘉地產有限公司及蘇渝轉租賃予四川時尚百盛商業發展有限公司。

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	實益 擁有人名稱	實益擁有的 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 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 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%
Centro Retail Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	2股普通股 (新元)	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	1股普通股 (林吉特)	100%
				45,000股 A系列普通股	100% (合計)

相聯法團名稱	權益性質	登記 擁有人名稱	實益 擁有人名稱	實益擁有的 證券數目 及類別	持股概約 百分比
		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%
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%

相聯法團名稱	權益性質	登記 擁有人名稱	實益 擁有人名稱	實益擁有的 證券數目 及類別	持股概約 百分比
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%
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 (普通股)
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	持股百分比 (直接／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	公司權益	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	受控法團權益	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 Limited	好倉	公司權益	955,584,517 (附註3)	35.70%
ASM Connaught House Fund II LP	好倉	公司權益	955,584,517 (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%

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／間接)
Golden Eagle International Retail Group Limited	好倉	公司權益	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」） 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	100%
Koh Wee Lit	Habitat Blue Sdn. Bhd.	40.55%
Bernice Cheong Nyuk Siew	Habitat Blue Sdn. Bhd.	16.67%

附註：

- 無錫供銷擁有無錫百盛40%股權。
- 貴州神奇擁有貴州百盛40%股權。
 - 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。
- 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

本集團並無訂立確屬或可能屬重大的任何合約，惟於日常業務過程中所訂立由本公司或其任何附屬公司於緊接最後實際可行日期（包括該日）前兩年內進行或擬進行的合約除外。

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
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
上海德禾翰通律師事務所	中國法律顧問

於本通函日期，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) 成都續新協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 戴德梁行有限公司的估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (d) 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Vistra (Cayman) Limited, 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。