

---

## 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，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： 有關位於中國四川省綿陽市的物業的租賃

---

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10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。

二零二三年二月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	11
附錄二 — 估值報告 .....	14
附錄三 — 一般資料 .....	21

---

## 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：

「該公告」	指	本公司日期為二零二三年二月八日有關租賃交易的公告。
「董事會」	指	董事會。
「本公司」	指	百盛商業集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司。
「確認函」	指	租客與業主於二零二三年二月八日就租賃協議訂立的確認函。
「合作協議」	指	租客與業主於二零二二年十二月二十一日就物業訂立的合作協議。
「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	國際會計準則委員會頒佈的「國際財務報告準則第16號—租賃」，當中載列有關確認、計量、呈列及披露租賃的原則。
「業主」	指	綿陽新投實業有限責任公司，一家於中國成立的公司。
「最後實際可行日期」	指	二零二三年二月二十一日，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。

---

## 釋 義

---

「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《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。
「訂約方」	指	租客及業主之統稱，且各自為一名「訂約方」。
「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。
「物業」	指	位於中國四川省綿陽市科技城新區（直管區）創業大道東側地塊的待開發建築物負一層（相關部分）、一層至四層。
「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。
「平方米」	指	平方米。
「租客」	指	綿陽富臨百盛廣場有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「租賃協議」	指	業主與租客將根據確認函的條款就租賃物業訂立的租賃協議，其預定初稿隨附於合作協議（附件1）及確認函（附件）。

---

## 釋 義

---

「租賃交易」	指	有關租賃物業的交易，包括訂立合作協議、確認函及租賃協議。
「租期」	指	租賃協議之租期，即自租客實際開始於物業運營之日（暫定為二零二六年二月一日，惟業主須於二零二五年七月三十日前將物業交付予租客）起計20年。
「%」	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：**  
**有關位於中國四川省綿陽市的物業的租賃**

**1. 緒言**

董事會已於二零二三年二月八日宣佈，租客(本公司間接全資附屬公司)與業主已簽署確認函，據此，訂約方已同意將由訂約方就有關位於中國四川省綿陽市的物業訂立的租賃協議的主要條款。有關詳情，請參閱該公告。

---

## 董事會函件

---

租賃協議的主要條款概要及相關資料載列如下。

### 2. 租賃協議

#### 2.1 租賃協議

訂約方 : 租客：本公司間接全資附屬公司綿陽富臨百盛廣場有限公司。

業主：綿陽新投實業有限責任公司。

物業 : 位於中國四川省綿陽市科技城新區(直管區)創業大道東側地塊的待開發建築物負一層(相關部分)、一層至四層。

總建築面積 : 約60,000平方米；實際面積將由第三方測繪機構於物業交付予租客後30日內進行測量確認。

租期 : 自租客實際開始於物業運營之日(暫定為二零二六年二月一日，惟業主須於二零二五年七月三十日前將物業交付予租客)起計20年。

租金 : 租客有權享有租期內前365日的免租期，而付租期將自租期的第366日起計。

租客每月應付租金將採用保底租金或提成租金的形式(以金額較高者為準)，兩者將分別按以下方式計算：

- (a) 保底租金金額最初為每月每平方米人民幣30元，滿5年後將增加5%，且此後每滿3年將遞增5%。

---

## 董事會函件

---

- (b) 提成租金金額：(i)就物業的非分租部分而言，介乎租客銷售淨額(稅後)的1%至3% (取決於所售產品的類型)；及(ii)就物業的分租部分而言，為租客分租收入淨額(稅後)的30%。訂約方於財政年度內支付的任何提成租金金額均應於該財政年度末後根據租客提供的財務數據進行核對及結算。

保證金                   ：     人民幣1百萬元，用於支付租客於租期內的最後一筆租金。

用途                     ：     以「百盛」以及「PARKSON」的文字及圖形為商標和商號經營購物中心、批發物流、餐飲、影視、娛樂、酒吧及咖啡店、美容美髮沙龍、婚禮服務、健身中心、商業活動中心等服務項目、設立辦公室、倉庫及屬於租客業務經營範圍內的其他商業項目。

分租的權利            ：     租客有權分租物業的任何部分，惟不得轉讓或分租整個物業。業主不得干涉租客的經營，亦不得直接或間接參與物業的任何業務經營。

續租                    ：     倘租客有意重續租賃協議，租客須於租期屆滿前至少一年向業主書面提出，且租客可根據相同條件優先租賃物業。租客及業主將於雙方就租賃條款達成協定後簽訂新的租賃協議。

倘雙方未能達成協定，租賃協議將於租期屆滿時終止。業主其後可將物業租予第三方，惟與第三方訂立的租賃條款不得優於向租客所提供者。



---

## 董事會函件

---

董事會認為，租賃協議的條款整體而言屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後認為，租賃交易符合本公司及股東的整體利益。

### 5. 訂立租賃協議的財務影響

根據國際財務報告準則第16號，租賃交易將需要本集團確認物業為使用權資產，有關金額約為人民幣159.5百萬元，乃參考租金的現值(按相等於本公司於整個租期內的增量借款利率的折現率折現)後計算。故此，根據上市規則，租賃交易及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。於租賃協議租期開始後，本集團將確認使用權資產約人民幣159.5百萬元，同時本集團亦將確認租賃負債約人民幣159.5百萬元。本集團有關使用權資產的會計處理載列如下。

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、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。租賃負債初步按租期內應付租金的現值計量，並按可釐定的租賃隱含利率折現。倘無法釐定該利率，則租客應使用增量借款利率。

### 6. 有關訂約方的資料

#### 6.1 本集團及租客

本集團的主要業務為經營及管理位於中國的百貨店網絡。

---

## 董事會函件

---

租客為本公司的間接全資附屬公司，主要從事運營百貨店業務。

### 6.2 業主

業主為一家於中國成立的公司及國有企業，主要從事物業管理及市政設施管理業務。

業主由綿陽科技城新區投資控股(集團)有限公司全資持有，而綿陽科技城新區投資控股(集團)有限公司由綿陽科技城新區管理委員會持有81.60%，由中國農發重點建設基金有限公司持有9.34%及由四川省財政廳持有9.06%。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，業主及其最終擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方，且與本公司及其關連人士概無關連。

## 7. 上市規則的涵義

### 7.1 本公司收購資產

根據國際財務報告準則第16號，租賃交易將需要本集團確認物業為使用權資產。故此，根據上市規則，租賃交易及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

### 7.2 主要交易

按照租賃交易項下收購使用權資產的基準計算，本集團根據國際財務報告準則第16號確認的金額約為人民幣159.5百萬元，乃參考租金的現值(按相等於本公司於整個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%，故租賃交易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、通函及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

就董事所深知，於最後實際可行日期，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於租賃交易中擁有任何重大權益，因此，並無股東須就批准租賃交易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，租賃協議的條款整體上屬公平合理，同時考慮到上述理由及裨益，認為租賃交易符合本公司及股東的整體利益。

### 9. 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  
執行董事及主席  
丹斯里鍾廷森  
謹啟

二零二三年二月二十四日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的財務資料已分別於下列文件披露，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：

- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績公告(第2至13頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0220/2023022000704\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0220/2023022000704_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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0413/2022041301031_c.pdf)
- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第94至248頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041501225\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041501225_c.pdf)

## 2. 債務聲明

### 借款

於二零二二年十二月三十一日(即本通函付印前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2,530百萬元。

以港元計值的銀行借款約人民幣2,338百萬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192百萬元按吉隆坡銀行同業拆息加年利率2.25%的浮動利率計息。

於二零二二年十二月三十一日，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535百萬元；(ii)本集團樓宇的抵押，其賬面淨值為約人民幣1,415百萬元；(iii)本集團租賃土地的抵押，其賬面總值為約人民幣331百萬元；及(iv)約人民幣269百萬元的應收貿易款項及約人民幣85百萬元的未變現應收款項(將於48個月內到期)的質押作抵押。

於二零二二年十二月三十一日，上述項目(i)、(ii)及(iii)為本集團以港元計值的銀行借款作抵押，而項目(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，無論為有擔保、無擔保、有抵押(不論抵押品是由本集團或第三方提供)或無抵押。

## 租賃負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團流動租賃負債及非流動租賃負債分別約為人民幣646百萬元及人民幣2,854百萬元，其中約人民幣1,818百萬元由約人民幣74百萬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

除上文所述者外，於二零二二年十二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、貸款、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二零二二年十二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。

## 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。

儘管預期未來宏觀經濟環境波動不定，本集團對中國整體零售市場前景保持樂觀。隨著中國經濟不斷發展，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，本集團將積極審視市場趨勢和了解客戶需求，拓展百盛零售店的產品種類，為客戶提供更加多元化的優質產品系列，充分把握市場的機遇。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二十多年在零售市場的豐富經驗，我們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市場租金於二零二三年二月八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：

有關： 位於中國四川省綿陽市科技城新區(直管區)創業大道東側地塊的待開發建築物負一層(相關部分)、一層至四層(「物業」)

#### 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綿陽富臨百盛廣場有限公司(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 貴公司提供於二零二三年二月八日(「估值日期」)物業的市場租金意見。

### 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（二零二零年版），其定義為「房地產的權益於估值日期經適當市場推銷後，自願出租人與自願承租人在知情、審慎及並無強迫的情況下根據適當租賃條款進行公平交易而將予出租的估計金額」。

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

吾等對物業的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、按揭或欠款及租賃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被普遍接納的方法。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。

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。

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

吾等成都辦事處的Tina She女士（擁有5年中國物業估值經驗）已於二零二三年一月十日視察物業的外部及（在可能的情況下）內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤條件及設施等是否適合進行未來任何開發。吾等之估值乃假設該等方面令人滿意，且在施工期間不會產生額外成本或延誤的情況下編製。

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，且吾等乃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 貴公司載入其通函而出具。

隨函附奉估值報告，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  
董事  
曾俊叡  
註冊專業測量師(產業測量組)  
MSc, MHKIS  
謹啟

二零二三年二月二十四日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾30年中國物業估值經驗。

## 估值報告

## 貴集團將於中國租賃的物業(供業主佔用)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 二月八日現況下 的市場租金
位於中國四川省綿陽市科技城新區(直管區)創業大道東側地塊的待開發建築物負一層(相關部分)、一層至四層	建議商業發展項目將建於總地盤面積約為23,996.74平方米的地塊上。  根據 貴公司提供的資料，物業將包括建議商業發展項目負一層(相關部分)、一層至四層。物業的總建築面積將約為60,000平方米。  物業位於綿陽市創業大道與園興東街交匯處。發展項目附近主要為商業及住宅區。  據 貴公司表示，物業乃作商業用途；並不存在環境問題及訴訟糾紛；物業概無更改用途之計劃。  物業已獲授土地使用權，為期40年，作商業服務設施用地。	於估值日期，物業為一幅地塊。  物業為 貴集團度身訂造，計劃將於二零二五年七月三十日竣工。	每年人民幣21,672,000元  (貳仟壹佰陸拾柒萬貳仟元整)， 第一年含增值稅 但不含管理費。  (請見下文附註1。)

## 附註：

- (1) 租金估值乃於假設物業已竣工並自估值日期起出租20年的情況下進行，租賃詳情如下：

物業： 位於中國四川省綿陽市科技城新區(直管區)創業大道東側地塊的待開發建築物負一層(相關部分)、一層至四層

總建築面積： 約60,000平方米

租期：自租客實際開始於物業運營之日（暫定為二零二六年二月一日，惟業主須於二零二五年七月三十日前將物業交付予租客）起計20年。

租金計算日期：租賃期應自租期的第366天開始。

第一年年租金：人民幣21,672,000元（含增值稅但不含管理費）

應付租金	年份	應付年租金 （含增值稅 但不含管理費） （人民幣元）	每月單位租金	應付租金期
			（人民幣元／ 平方米） （應付租金期滿 5年後增加5%， 且此後每滿3年 將遞增5%）	
	1	0	30.10	首365日 不用支付租金
	2	21,672,000	30.10	是
	3	21,672,000	30.10	是
	4	21,672,000	30.10	是
	5	21,672,000	30.10	是
	6	21,672,000	30.10	是
	7	22,755,600	31.61	是
	8	22,755,600	31.61	是
	9	22,755,600	31.61	是
	10	23,893,380	33.19	是
	11	23,893,380	33.19	是
	12	23,893,380	33.19	是
	13	25,088,049	34.84	是
	14	25,088,049	34.84	是
	15	25,088,049	34.84	是
	16	26,342,451	36.59	是
	17	26,342,451	36.59	是
	18	26,342,451	36.59	是
	19	27,659,574	38.42	是
	20	27,659,574	38.42	是

用途：以「百盛」以及「PARKSON」的文字及圖形為商標和商號經營購物中心及屬於租客業務經營範圍內的服務項目。

- (2) 根據土地使用權出讓合同第510600-2022KC-0005號，物業土地由業主持有如下：
- (i) 承授人 : 綿陽新投實業有限責任公司，為獨立於 貴公司及其關連人士且與彼等概無關聯的第三方。
  - (ii) 地點 : 科技城新區創業大道東側
  - (iii) 地盤面積 : 23,996.74平方米
  - (iv) 土地用途 : 商業服務設施用地
  - (v) 容積率 :  $\leq 4.0$
  - (vi) 地價 : 142,434,300
  - (vii) 土地使用期限 : 40年。
- (3) 根據建設用地規劃許可證第510700202200128號，總地盤面積為23,996.74平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃要求。
- (4) 吾等已採用市場比較法選擇相關可資比較租金。吾等已參考部分可與物業及附近發展項目可資比較之租金。吾等選擇的可資比較租金屬詳盡無遺。在得出關鍵假設時，會考慮對物業與可資比較物業在（包括但不限於）時間、地點及物理特徵等多個方面的差異進行適當調整及分析。調整的一般基礎為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。

## 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）；或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條而須存置的登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須另行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	實益擁有人名稱	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 NDT (Emperor) Co., Ltd.	公司權益	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	2股普通股	100%
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%

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	股權概約 百分比
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%
Parkson Credit Holdings Sdn. Bhd.	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2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)  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%

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	股權概約 百分比
Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	公司權益	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	2股普通股	100%
Magna Rimbum 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%
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%

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	股權概約 百分比
Megan Mastika Sdn. Bhd.	公司權益	Magna Rimibun Sdn. Bhd.	Magna Rimibun 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%
Parkson Myanmar Asia Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	30,000股 普通股 (美元)	100%
Myanmar Parkson Company Limited	公司權益	Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	1股普通股 (新元) 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	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	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，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，擁有任何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)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 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本公司任何類別股本面值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%
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%

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)
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在本公司持有的股份中擁有權益。

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）股東大會投票的本公司任何類別股本面值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
新疆友好(集團)股份有限公司 (「新疆友好」)(附註1)	新疆友好百盛商業發展有限公司(「新疆百盛」)	49%
無錫供銷集團有限公司 (「無錫供銷」)(附註2)	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3)	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4)	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5)	29%
衣念時裝香港有限公司 (「衣念時裝香港」)(附註6)	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7)	南昌百盛紐客商貿有限公司 (「南昌紐客」)(附註7)	51%
Koh Wee Lit	Habitat Blue Sdn. Bhd.	40.55%

主要股東	本集團成員公司	持有股權 百分比
Bernice Cheong Nyuk Siew	Habitat Blue Sdn. Bhd.	16.67%

附註：

1. 新疆友好擁有新疆百盛49%股權。
2. 無錫供銷擁有無錫百盛40%股權。
3. (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。
4. 上海金獅物業為由上海九海實業及香港益盛普利有限公司(「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%股權。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。
5. 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。
6. 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，其擁有百盛紐可爾51%股權。
7. 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本公司任何類別股本面值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：

- (a) 丹斯里鍾廷森（執行董事）於二零二零年十一月與本公司簽訂委任書，據此，彼獲委任並同意出任執行董事，(i)自二零二零年十一月九日起任期三年；及(ii)年度董事袍金如委任書所規定（或由董事會不時調整袍金金額）。本公司應付丹斯里鍾廷森的年度董事袍金為249,240港元。
- (b) 鍾珊珊（執行董事）於二零二一年八月與本公司簽訂委任書，據此，彼獲委任並同意出任執行董事，(i)自二零二一年八月二十八日起任期三年；及(ii)年度董事袍金如委任書所規定（或由董事會不時調整袍金金額）。本公司應付鍾珊珊的年度董事袍金為249,240港元。
- (c) 拿督斯里何國忠博士（非執行董事）於二零二零年十一月與本公司簽訂委任書，據此，彼獲委任並同意擔任非執行董事，(i)自二零二零年十一月十三日起任期三年；及(ii)年度董事袍金如委任書所規定（或由董事會不時調整袍金金額）。本公司應付拿督斯里何國忠博士的年度董事袍金為249,240港元。

- (d) 拿督胡亞橋(獨立非執行董事)於二零二零年十一月與本公司簽訂委任書,據此,彼獲委任並同意擔任獨立非執行董事,(i)自二零二零年十一月十三日起任期三年;及(ii)年度董事袍金如委任書所規定(或由董事會不時調整袍金金額)。本公司應付拿督胡亞橋的年度董事袍金為249,240港元。
- (e) 丘銘劍(獨立非執行董事)於二零二一年一月與本公司簽訂委任書,據此,彼獲委任並同意擔任獨立非執行董事,(i)自二零二一年一月一日起任期三年;及(ii)年度董事袍金如委任書所規定(或由董事會不時調整袍金金額)。本公司應付丘銘劍的年度董事袍金為249,240港元。
- (f) 拿督孔令龍(獨立非執行董事)於二零二一年二月與本公司簽訂委任書,據此,彼獲委任並同意擔任獨立非執行董事,(i)自二零二一年二月二十二日起任期三年;及(ii)年度董事袍金如委任書所規定(或由董事會不時調整袍金金額)。本公司應付拿督孔令龍的年度董事袍金為249,240港元。

除上文所披露者外,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二零二二年十二月三十一日（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二零二二年十二月三十一日（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。
- (b) 於二零二一年十一月三十日，上海虹橋百盛商貿有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(作為賣方)與上海順羽品牌管理有限公司(作為買方)就出售上海暢悅食品有限公司(「上海暢悅食品」)全部股權訂立股權轉讓協議(「上海暢悅食品協議」)，代價為人民幣2,400,000元。
- (c) 於二零二一年九月六日，金獅百盛投資有限公司(「金獅百盛投資」，本公司的間接全資附屬公司)、上海樾寰曙企業管理有限公司(「上海樾寰曙」)、鴻翔房地產有限公司(「鴻翔房地產」)、上海盛蕤商業管理有限公司(「上海盛蕤」)、嘉興金獅房地產開發有限公司(「嘉興金獅」)及嘉興金獅商業管理有限公司就實施本集團自嘉興金獅撤資的一系列撤資安排訂立撤資框架協議，撤資安排總代價為人民幣379.90百萬元(「撤資框架協議」)。根據撤資框架協議，(其中包括)金獅百盛投資(作為轉讓人)將於上海盛蕤的全部股權轉讓予上海樾寰曙(作為承讓人)，代價約為人民幣0.26百萬元。

## 11. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本通函上文所披露者外，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度直至最後實際可行日期及包括當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，亦無權利（無論是否可強制執行）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二零二二年十二月三十一日（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](http://www.parksongroup.com.cn))上刊登：

- (a) 合作協議；
- (b) 確認函；
- (c) 租賃協議詳細初稿；
- (d) 戴德梁行有限公司的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄第12段所述的專家同意書；及
- (f) 本通函。

**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。
- (f) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。