
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)

- 非常重大收購事項：**
- (1) 位於中國南寧市租賃續新；及**
 - (2) 位於中國上海的物業租賃**

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24頁。

百盛商業集團有限公司將於二零二四年十二月十二日(星期四)下午二時正以電子方式舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第72至73頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司的股份過戶登記分處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，或通過使用本公司發出的告知函所載之用戶名及密碼瀏覽指定鏈接(<https://spot-meeting.tricor.hk>)，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將視作遭撤回論。

二零二四年十一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	25
附錄二 — 該等物業之估值報告	45
附錄三 — 一般資料	61
股東特別大會通告	72

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：

「董事會」	指	董事會。
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，一家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）。
「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。
「合作經營合同」	指	上海九海實業與益盛普利於一九九四年十月七日訂立的合作經營合同。
「董事」	指	本公司董事。
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年十二月十二日（星期四）下午二時正以電子方式舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第72至73頁。
「益盛普利」	指	益盛普利有限公司，為本公司間接全資附屬公司。
「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、呈列及披露租賃的原則。
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十一月十九日，即確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期。

釋 義

「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。
「Nanning Holding」	指	Nanning Holding Company Limited，一家於毛里求斯註冊成立的公司。
「南寧原租賃協議」	指	於二零零四年三月三日就南寧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。
「南寧百盛」	指	南寧柏聯百盛商業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「南寧物業」	指	位於中國廣西省南寧市朝陽路、民生路、共和路及民族大道圍合處的印象城D座負一層至七層之相關部分。
「南寧續新協議」	指	Nanning Holding與南寧百盛於二零二四年十一月六日就南寧物業所訂立之南寧原租賃協議之續新協議。
「南寧租賃」	指	根據南寧續新協議重續的南寧物業之租賃。
「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。
「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。

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例。
「上海九海實業」	指	上海九海實業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的國有企業。
「上海九海百盛」	指	上海九海百盛廣場有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「上海物業」	指	位於中國上海市淮海中路918號的大樓的負一層至八層之相關部分。
「上海租賃協議」	指	上海九海實業與上海九海百盛於二零二四年十一月六日就上海物業所訂立之租賃協議。
「上海租賃」	指	上海租賃協議項下擬進行的上海物業之租賃。
「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。
「%」	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：

非常重大收購事項：

- (1) 位於中國南寧市租賃續新；及**
- (2) 位於中國上海的物業租賃**

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二四年十一月六日之該等公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關南寧續新協議及重續南寧租賃之進一步資料；(ii)有關上海租賃協議及上海租賃之進一步資料；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定的其他資料。

董事會函件

2. 南寧續新協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月六日，南寧百盛與Nanning Holding已訂立南寧續新協議，據此，訂約方同意南寧物業經重續租賃的條款，包括對南寧原租賃協議的補充及修訂。於訂立南寧續新協議前，自二零零四年以來，南寧百盛作為租客一直租用南寧物業用於其零售業務，當前租賃將於二零二四年十二月三十一日屆滿。

經重續南寧租賃的主要條款概要及其他相關資料如下：

日期	:	二零二四年十一月六日
訂約方	:	租客：南寧百盛 業主：Nanning Holding
物業	:	位於中國廣西省南寧市朝陽路、民生路、共和路及民族大道圍合處的印象城D座負一層至七層之相關部分
總建築面積	:	41,069.26平方米
租期	:	二零二五年一月一日至二零四二年十一月二十七日
租金及物業費	:	南寧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)可變部分—分佔南寧百盛自其於南寧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，以及租期內各曆年的月度及年度金額(含稅)(倘中國政府調整稅率，則可能調整稅額)如下：

年份	月度固定 租金 (人民幣元)	月度固定 物業費 (人民幣元)	年度固定租金 及物業費總計 (人民幣元)
二零二五年至二零二七年	2,651,567.70	515,099.00	38,000,000.40
二零二八年至二零三零年	2,721,508.40	528,491.60	39,000,000.00
二零三一年至二零三二年	2,896,018.30	562,315.10	41,500,000.80
二零三三年至二零三五年	3,000,774.90	582,558.50	43,000,000.80
二零三六年至二零三八年	3,154,397.80	612,268.90	45,200,000.40
二零三九年至二零四一年	3,165,282.10	614,717.90	45,360,000.00
二零四二年(直至十一月二十七日)	3,165,282.10	614,717.90	41,202,000.00

董事會函件

各曆年的可變部分應按年支付。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(有關報告應由南寧百盛於下一個曆年的六月三十日前提供予 Nanning Holding)，並於七月三十一日前支付。

倘南寧百盛自其於南寧物業的業務經營在一個曆年出現虧損，則該年度無需支付浮動租金，且已支付之固定租金將不會減少或受到其他影響。

保證金 : 人民幣6,330,564.20元，相當於租期最後兩個月的固定租金金額。

倘南寧百盛未能支付租金、物業費或對Nanning Holding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，Nanning Holding有權扣留或沒收保證金。在該情況下，保證金被扣除後，南寧百盛須隨時於收到Nanning Holding書面要求後七日內補足保證金，以使Nanning Holding所持作為保證金的總金額與協定的保證金金額相同。

於租期屆滿或南寧租賃提前終止時，在南寧百盛已妥為歸還南寧物業、繳納全部未償還金額並全面履行其義務的情況下，Nanning Holding應在七日內將保證金全額無息退還予南寧百盛。

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

董事會函件

分租的權利 : 南寧百盛有權分租部分南寧物業，惟(i)分租區域應整體繼續以「百盛」以及「PARKSON」的品牌經營；(ii)分租區域不得超過南寧物業總建築面積的50%；(iii)分租戶應遵守南寧租賃的條款；及(iv)南寧百盛將不會被解除其於南寧租賃項下的義務及責任。

續租 : 倘南寧百盛有意進一步重續南寧租賃，其須於經重續租期屆滿前至少六個月向Nanning Holding書面提出，在此情況下，訂約方將協商重續條款。

倘未能達成協定，南寧租賃將於經重續租期屆滿時終止，且Nanning Holding其後可將南寧物業租予第三方，惟與相關第三方訂立的租賃條款及條件不得優於向南寧百盛所提供者。

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南寧租賃：

(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，導致無法繼續履行南寧租賃條款；

(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，Nanning Holding有權以書面通知南寧百盛的方式立即終止南寧租賃：

(i) 南寧百盛延遲支付任何金額或費用超過60日；或

(ii) 南寧百盛未經Nanning Holding同意，擅自對南寧物業的建築結構、設施、設備進行改造或破壞，且自Nanning Holding書面通知之日起60日內未予恢復。

董事會函件

倘Nanning Holding違反條款導致南寧百盛無法合法享有南寧物業的專有權，且Nanning Holding在收到南寧百盛書面通知後60日內未予恢復，從而導致南寧百盛無法繼續其整體業務運營，南寧百盛有權以書面通知Nanning Holding的方式立即終止南寧租賃。於該情況下，Nanning Holding應向南寧百盛賠償(i)相當於六個月的租金（倘已履踐租期為五年或以下）；或(ii)相當於三個月的租金（倘已履踐租期超過五年）之違約金，有關租金金額乃基於南寧百盛終止時相應的月租金而定。

於上述提前終止的情況下，倘南寧百盛有應付未償還金額（包括違約金），在不影響Nanning Holding可能擁有的任何額外索賠的情況下，Nanning Holding有權扣留或沒收保證金。倘南寧百盛已妥為歸還南寧物業、繳納全部未償還金額並全面履行其義務，Nanning Holding應在七日內將保證金全額無息退還予南寧百盛。

倘經訂約方共同進行之審計確認，南寧百盛連續兩年的累計虧損合計超過人民幣15百萬元，南寧百盛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南寧租賃，惟於有關審計確認後，南寧百盛應提前六個月向Nanning Holding發出書面終止通知。於六個月通知期間，訂約方須繼續履行所有協議條款及南寧百盛須繼續支付租金及物業費。Nanning Holding有權沒收保證金。

裝修承擔 : 南寧百盛承諾投入總金額不少於人民幣30百萬元，用於裝修及改造南寧物業以及其設施及設備，裝修及改造應符合國家及地方部門的相關法律法規，並將於二零二七年十二月三十一日前竣工。

董事會函件

倘南寧百盛未能履行相關裝修承擔，南寧租賃將不會受影響。然而，倘南寧百盛未能投資上述協定金額或所進行的裝修及改造未能符合相關法律法規，於南寧租賃終止後，無論終止原因如何，南寧百盛均須移除及拆除所有新增設施及設備，並將南寧物業恢復至消防部門及其他相關政府部門批准的最後一套裝修圖紙所描述的狀態，方可將南寧物業歸還予Nanning Holding。

生效日期 ： 南寧續新協議將於本公司就南寧續新協議及其項下擬進行之交易獲得股東批准後生效。

3. 上海租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月六日，上海九海百盛與上海九海實業已訂立上海租賃協議，據此，訂約方同意上海租賃的條款。於訂立上海租賃協議前，自一九九四年以來，上海九海百盛一直根據合作經營合同租用上海物業用於其零售業務，使用期限將於二零二四年十一月二十九日與合作經營合同項下的合作期一同屆滿。自二零二四年十一月三十日至上海租賃協議生效（即於二零二四年十二月十二日的股東特別大會上獲得股東批准後）為止的過渡期間，應維持現狀，而上海九海百盛將於過渡期間繼續於上海物業進行其業務經營，且無需支付租金，此乃由訂約方以書面形式協定。

上海租賃的主要條款概要及其他相關資料如下：

日期 ： 二零二四年十一月六日

訂約方 ： 租客：上海九海百盛

 業主：上海九海實業

物業 ： 位於中國上海淮海中路918號大樓負一層至八層之相關部分

總建築面積 ： 36,070.22平方米

董事會函件

租期 : 二零二四年十一月三十日至二零三九年十一月二十九日

免租期 : 上海九海百盛將享有自二零二四年十一月三十日起至二零二四年十二月三十一日的免租期，以及自二零三一年一月一日起至二零三一年六月三十日的半租期。

倘上海九海百盛於二零二七年十一月二十九日前對上海物業的外立面進行翻新，則可進一步享受六個月的免租期，包括翻新當年的兩個月（可為任意兩個月）（由訂約方當時共同選定及協定），及未來四個曆年的十二月。

租金 : 上海九海百盛於租期內應支付的租金包括兩部分：(i)固定部分—固定租金（含稅）；及(ii)可變部分—分佔上海九海百盛自其於上海物業的業務所賺取之收益的若干比例。

固定部分（含稅）應按月預付，以及租期內各曆年的月度及年度金額（含稅）（倘中國政府調整稅率，則可能調整稅額）如下：

年份	月度固定租金 (人民幣元)	年度總計 (人民幣元)	
二零二五年至 二零二七年	一月至十一月 十二月	3,333,333.00 3,333,337.00	40,000,000.00
二零二八年至 二零三零年	一月至十一月 十二月	3,466,666.00 3,466,674.00	41,600,000.00
二零三一年	一月至六月 七月至十一月 十二月	1,802,666.00 3,605,333.00 3,605,337.00	32,448,001.00
二零三二年至 二零三三年	一月至十一月 十二月	3,605,333.00 3,605,337.00	43,264,000.00
二零三四年至 二零三六年	一月至十一月 十二月	3,749,546.00 3,749,554.00	44,994,560.00
二零三七年至 二零三八年	一月至十一月 十二月	3,899,528.00 3,899,534.40	46,794,342.40

董事會函件

二零三九年	一月至十月	3,899,528.00	42,691,824.71
	十一月	3,696,544.71	

可變部分按年計算，且僅當上海九海百盛於一個曆年內產生的租金收入及經銷聯銷銷售收入的總和超過人民幣400百萬元時方應支付。在此情況下，應支付予上海九海實業的可變部分如下：

- (i) 租金收入及經銷聯銷銷售收入中超過人民幣400百萬元但不超過人民幣450百萬元部分的2%；
- (ii) 租金收入及經銷聯銷銷售收入中超過人民幣450百萬元但不超過人民幣500百萬元部分的3%；及
- (iii) 租金收入及經銷聯銷銷售收入中超過人民幣500百萬元部分的4%。

應付金額將根據上海九海百盛提供之各曆年的審核報告釐定，並於下一曆年四月三十日前支付。

保證金： 人民幣3,610,900.00元，相當於租期內的平均月度固定租金，乃由訂約方經公平磋商後釐定。

倘上海九海百盛未能支付租金、物業費、違約金、滯納金等，上海九海實業有權抵扣保證金。在該情況下，保證金被抵扣後，上海九海百盛須隨時於收到上海九海實業書面要求後七日內補足保證金，以使上海九海實業所持作為保證金的總金額與協定的保證金金額相同。

董事會函件

於租期屆滿或上海租賃提前終止時，在上海九海百盛已妥為歸還上海物業、繳納全部未償還金額並完成其或其分租戶的相關註冊執照的註銷或變更的情況下，上海九海實業應在三十日內將保證金全額無息退還予上海九海百盛。

用途：以「百盛」以及「PARKSON」的名稱及品牌經營百貨商場（主要）、（包括但不限於）批發物流、餐飲、影視、娛樂、酒吧、咖啡店、茶室、攝影、彩色印刷、美容美髮沙龍、婚禮服務、健身室、商業活動中心等服務及設立辦公室及倉庫，以及上海九海百盛業務範圍內的其他商業項目。

分租的權利：上海九海百盛有權分租部分（而非全部）上海物業。

續租：倘上海九海百盛有意重續上海租賃，其須於租期屆滿前至少三個月向上海九海實業書面提出，在此情況下，訂約方將協商重續條款。

否則，上海租賃將於租期屆滿時自動終止，且上海九海實業其後可將上海物業租予第三方，惟於相同的條款及條件下，上海九海百盛擁有優先租賃權。

終止：在上海物業出現下列情況下，雙方均有權以向另一方發出15日事先書面通知的方式終止上海租賃：

- (i) 依法拆遷或判決；
- (ii) 損壞、老化或被視為危險建築物；或

董事會函件

(iii) 因不可抗力事件造成的損壞，導致無法繼續履行上海租賃條款。

倘政府由於公共安全事件下達停業令，導致上海九海百盛無法實現上海租賃的擬定目標超過六個月，則上海九海百盛有權立即終止上海租賃。

在上海九海百盛出現下列情況下，上海九海實業有權立即終止上海租賃：

- (i) 延遲支付租金連續超過30日；
- (ii) 未經許可改變上海物業的用途或在無合法權利的情況下經營其業務；
- (iii) 將全部上海物業轉租予第三方；
- (iv) 其營業執照被吊銷；或
- (v) 利用上海物業從事非法活動。

倘任何一方無合理理由未能或拒絕履行其於上海租賃項下的義務，該方將被視為違約，上海租賃應隨之終止。

在該情況下，或在任何其他由於違約方的原因導致上海租賃提前終止的情況下，在違約方向未違約方發出60日事先書面通知後，違約方應向未違約方支付約定的金額作為違約金（根據終止日期於租期內的年份釐定），詳情如下：

董事會函件

- (i) 在第1至第5年內，違約金應相當於相關年份六個月的月度固定租金；
- (ii) 在第6至第10年內，違約金應相當於相關年份四個月的月度固定租金；及
- (iii) 在第11至第15年內，違約金應相當於相關年份三個月月度固定租金。

於上述提前終止的情況下，倘上海九海百盛有應付未償還金額（包括違約金），在不影響上海九海實業可能擁有的任何額外索賠的情況下，上海九海實業有權扣留或沒收保證金。倘上海九海百盛已妥為歸還上海物業、繳納全部未償還金額並完成其或其分租戶的相關註冊執照的註銷或變更，上海九海實業應在三十日內將保證金全額無息退還予上海九海百盛。

生效日期 ： 上海租賃協議將於本公司就上海租賃協議及其項下擬進行之交易獲得股東批准後生效。

4. 租金的釐定基準及其他資料

南寧續新協議及上海租賃協議的條款（包括租金及物業費）乃由南寧租賃及上海租賃各自業主及租客經公平磋商後釐定，並已分別參考與南寧物業及上海物業具有類似性質（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。

董事會函件

董事會主要考慮了本通函附錄二所載獨立物業估值師就南寧物業及上海物業各自編製的估值報告以及與南寧租賃及上海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，南寧物業的可資比較物業包括位於青秀區的多層百貨店，該區與南寧物業所在的興寧區同為南寧市的核心商業區；而上海物業的可資比較物業包括位於普陀區、楊浦區及浦東新區的多層購物中心及百貨店，該等區域與上海物業所在的黃浦區同為上海市的主要購物及商業區。董事會認為，儘管可資比較物業與南寧物業及上海物業之間可能存在若干差異（尤其在面積及確切位置方面），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。

就南寧租賃及上海租賃而言，於釐定租金條款（尤其是浮動租金）時，本公司已考慮多個因素。根據本公司對估計總租金（包括本公司估計的固定部分及可變部分）的計算，兩份租賃於二零二五曆年的總租金均低於獨立物業估值師所評估的於二零二四年九月三十日的市場租金。特別是，就南寧物業而言，二零二五年的年度固定租金總計（不含固定物業費）約為人民幣31.8百萬元（尚未計及浮動租金），而估值師所釐定於二零二四年九月三十日的市場租金為人民幣33百萬元，就上海物業而言，二零二五年的年度固定租金總計為人民幣40百萬元（尚未計及浮動租金），而估值師所釐定於二零二四年九月三十日的市場租金為人民幣49百萬元。本公司兩份租賃的估計可變部分乃基於歷史數據及未來預期得出，當中計及多個因素，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。至於固定部分，兩份租賃的固定租金於整個租期內均每兩至三年遞增一次，董事會經參考業內同行的一般慣例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。該等物業整個租期的固定租金的複合年增長率（乃經公平磋商後釐定）約為1%。

董事會函件

董事會亦認為，涉及利潤或收入分成的可變部分（乃根據彼等各自的條件及商業需求並與各自的業主經公平磋商後達致）屬通用市場慣例。尤其是，就南寧百盛20%的利潤分成而言，據悉本集團於二零二四年已就位於沈陽及哈爾濱的物業訂立兩份其他租賃協議，其業主與Nanning Holding的最終擁有人為同一人，其租金結構相同，包括涉及本集團20%利潤分成的浮動租金。就上海九海百盛2%至4%的收入分成（惟受最低收入門檻的規限）而言，根據不同的銷售類別分別計算浮動租金亦屬行業慣例，而2%至4%的百分比（亦符合市場慣例）及相應的收入範圍乃經與上海九海實業公平磋商後釐定，當中計及自上海物業經營產生的估計經營利潤率，亦綜合考慮了上海租賃的所有其他條款。

本公司亦注意到，兩份租賃項下租期內的估計總租金（包括固定部分及可變部分）的估計複合增長率約為2%，略低於本公司所在行業過去十年的歷史租金增長水平（即3%至5%，由獨立物業估值師提供，包括固定租金及浮動租金，市場通常將兩者視為一個整體）。儘管本公司預計整體消費者信心將反彈並向積極的方向發展，中國的消費物價指數或通脹在未來幾年將繼續保持溫和。

南寧續新協議的裝修承擔金額不少於人民幣30百萬元，乃由南寧百盛及Nanning Holding經公平磋商後釐定，當中計及南寧物業的歷史人流量模式、設施損耗程度及計劃改造等因素，並已參考本集團有經驗的相關人員根據南寧物業現有裝修方案及本集團所經營的其他購物廣場及百貨商場的歷史裝修而評估編製的初步成本預算。

根據本集團目前編製的預算，南寧物業裝修的主要成本項目及分配的預算包括(i)約人民幣2百萬元用於升級改造物業的外觀及入口形象；(ii)約人民幣14百萬元用於地板、牆壁及天花板；(iii)約人民幣5百萬元用於升級廁所、電梯、通風機房及其他設施及設備；及(iv)約人民幣12百萬元用於品牌升級及從傳統零售向餐飲的轉型。根據本集團以往進行的類似性質及範圍的裝修項目，所產生的裝修成本處於相同範圍。

最後，南寧租賃及上海租賃的租期分別為17年及15年，此乃經訂約方計及長期租賃為業主及租客帶來的穩定性及可預見性後公平磋商釐定。有關租期符合市場慣例及本集團零售業務的整體戰略。鎖定長期經營期限亦有助於本集團獲得更穩定及持久的業績，為股東創造長期價值。

董事會函件

綜上所述，連同預期中國經濟將復甦，該等物業將進行裝修及升級（儘管上海租賃協議項下並未作出裝修承擔），預期將為南寧物業及上海物業帶來業務增長，董事會認為經重續南寧租賃及上海租賃的條款及條件（包括（倘適用）租金、物業費、裝修費）均屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

南寧百盛及上海九海百盛根據經重續南寧租賃及上海租賃分別應付的租金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、南寧百盛及上海九海百盛

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商場、購物廣場、奧特萊斯及超市網絡。

南寧百盛

南寧百盛為本公司的間接全資附屬公司，主要從事運營位於南寧的三家百貨商場。

上海九海百盛

上海九海百盛為本公司的間接全資附屬公司，主要從事運營位於上海的百貨店。

上海九海百盛為由上海九海實業及益盛普利按照合作經營合同並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。然而，根據上述合作經營合同，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，而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。

董事會函件

根據上述合作經營合同，上海九海百盛的合作期於二零二四年十一月二十九日屆滿。根據上海九海實業及益盛普利於二零二四年十一月六日訂立的退出協議，訂約方已同意，自二零二四年十一月三十日起，上海九海實業將退出其於上海九海百盛的投資。此後，上海九海百盛將登記為由益盛普利全資擁有的有限公司。

5.2 Nanning Holding及上海九海實業

Nanning Holding

Nanning Holding為於毛里求斯成立的公司，主要從事物業租賃業務。Nanning Holding由印力集團間接全資擁有，而印力集團主要從事購物中心的投資、開發及營運管理業務。印力集團為萬科企業的聯營公司，並為萬科企業的商業物業開發與運營能力平台。

就董事所深知及確信，印力集團的最新可獲取股權架構如下。印力集團由Vanke Rainbow Purchaser Limited持有96.55%，而Vanke Rainbow Purchaser Limited為投資基金Vanke Rainbow Partnership, LP的附屬公司，Vanke Rainbow Partnership, LP又由Vanke Rainbow Investment Partner I Limited（「有限合夥人I」）持有27.91%、Vanke Rainbow Investment Partner II Limited（「有限合夥人II」）持有61.41%及Vanke Rainbow Partnership GP Limited（「GP」）持有10.68%。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%。

上海九海實業

上海九海實業為根據中國法律成立的國有企業，主要從事房地產行業業務。

就董事所深知及確信，上海九海實業由：

- (i) 上海永業企業(集團)有限公司擁有44%，而上海永業企業(集團)有限公司由上海市黃浦區國有資產監督管理委員會全資擁有；
- (ii) 上海久事(集團)有限公司擁有44%，而上海久事(集團)有限公司由上海市國有資產監督管理委員會全資擁有；及

董事會函件

- (iii) 上海申通地鐵集團有限公司擁有12%，而上海申通地鐵集團有限公司由上海久事(集團)有限公司擁有66.62%及上海城投(集團)有限公司擁有33.38%，後者亦由上海市國有資產監督管理委員會全資擁有。

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，Nanning Holding及上海九海實業以及彼等最終擁有人均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. 重續南寧租賃及訂立上海租賃的理由及裨益

本集團於南寧及上海經營及管理其百貨店已分別逾20年及30年。憑藉南寧及上海目前在營的多家百貨店，本集團及百盛品牌於南寧及上海均維持極佳的聲譽、商譽及市場認知度。南寧物業及上海物業的百貨店均積累了眾多品牌、客戶以及政府及其他資源，幫助本集團於該等城市建立了堅實的業務經營基礎。南寧為廣西省人口最多的城市，亦為中國南方地區的重要省會城市，而上海仍為中國人口最多、人均可支配收入最高的金融中心。這兩個城市均前景廣闊，亦為對所有希望於國內開展業務營運的企業而言具有重要戰略意義的戰場。

南寧物業位於南寧市核心商業區，地理位置優越，具有較高的商業價值，毗鄰地鐵列車，鄰近高端寫字樓及住宅，享有交通便利、人流密集的優勢。

上海物業位於淮海中路(上海核心商業區之一)，處於該區最繁華、人口密度最大的商業街中，被眾多商業、辦公室、住宅及綠地所環繞。於未來十至二十年，上海市政府計劃繼續推動黃浦區成為該市的「心臟、窗口及名片」。淮海中路計劃將自身定位為高雅時尚的街區，圍繞「更人文、更未來及更融合」三大主題進行轉型，兼具豪華的現代娛樂及豐富的文化底蘊。

董事會函件

鑒於上文所述，儘管諸多更大、更新的零售商場及線上渠道的出現導致競爭加劇，對本集團的零售業務產生影響，加之整體經濟放緩及市場情緒不明朗（主要由於經濟復甦速度低於預期），導致消費降級及消費者支出更加審慎，董事會認為本集團於南寧及上海之現有百貨店對確保本集團於中國之持續影響力及營運增長，以及確保本集團之穩定收入及市場認知度至關重要（尤其考慮到這兩個城市人口眾多，消費意願及購買力強勁）。

本集團為該等物業配備經驗豐富及穩定的管理團隊。待經重續南寧租賃及上海租賃開始後，本集團將優化租金成本，根據預算及執行時間表分配資金，致力於提升南寧物業及上海物業，主要包括提升其公眾形象（如更新外立面、內牆、地板、天花板及過時設施設備），調整其品牌組合（包括調整及優化銷售品牌組合）及引入新的消費場景以配合市場趨勢及滿足消費者需求。如此一來，本集團將發揮各物業的特色，以更好地服務客戶，並提升市場競爭力。董事會認為，重續南寧物業的租賃及上海物業的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，南寧續新協議及上海租賃協議以及經重續南寧租賃及上海租賃的條款各自整體而言屬公平合理。董事會經考慮上述理由及裨益後認為，訂立南寧續新協議及上海租賃協議以及其各自項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

7. 重續南寧租賃及上海租賃的財務影響

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將南寧物業及上海物業確認為使用權資產。於南寧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279.8百萬元及租賃負債約人民幣279.8百萬元。於上海租賃的租期開始後，本集團將確認使用權資產約人民幣298.8百萬元及租賃負債約人民幣298.8百萬元。

以下為本集團就南寧物業及上海物業的使用權資產採用的會計處理。

董事會函件

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

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

根據國際財務報告準則第16號，本集團將就南寧物業及上海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。南寧物業及上海物業的年度折舊金額分別約為人民幣15.6百萬元及人民幣19.9百萬元。本集團應付租金的可變部分將被確認為本集團產生的開支。

8. 上市規則的涵義

8.1 南寧續新協議

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將南寧物業確認為使用權資產，及根據上市規則將訂立南寧續新協議確認為一項資產收購。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279.8百萬元，乃參考經重續南寧租賃項下租金的現值（按相等於本公司於經重續租期內的增量借款利率的折現率折現）計算。

董事會函件

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100%，故訂立南寧續新協議構成本公司於上市規則第十四章項下的一項非常重大收購事項，並因此須遵守公告、通函及股東批准的規定。當百分比率乃參考南寧續新協議項下本集團所確認的代價加上裝修承擔金額人民幣30百萬元計算時，情況亦相同。

8.2 上海租賃協議

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將上海物業確認為使用權資產，及根據上市規則將訂立上海租賃協議確認為一項資產收購。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298.8百萬元，乃參考上海租賃項下租金的現值（按相等於本公司於租期內的增量借款利率的折現率折現）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100%，故訂立上海租賃協議構成本公司於上市規則第十四章項下的一項非常重大收購事項，並因此須遵守公告、通函及股東批准的規定。

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南寧租賃、南寧續新協議、上海租賃或上海租賃協議中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票贊成決議案以批准南寧續新協議、上海租賃協議或其各自項下擬進行的交易。

9. 股東特別大會

召開股東特別大會旨在（其中包括）考慮及酌情批准南寧續新協議及上海租賃協議以及其各自項下擬進行的交易。根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會主席將要求以投票方式表決於股東特別大會上提呈之所有決議案。

本公司謹訂於二零二四年十二月十二日（星期四）下午二時正舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第72至73頁。

董事會函件

本公司將以電子方式召開股東特別大會。登記股東可透過互聯網使用其電腦、平板裝置或手機，透過指定鏈接(<https://spot-meeting.tricor.hk>)以線上方式出席股東特別大會、投票及提交問題。各登記股東之個人化登入資料及訪問代碼及／或線上投票之使用指南將以獨立函件寄送。

透過銀行、股票經紀、託管商或香港中央結算有限公司經中央結算系統持有其股份的非登記股東亦可以線上方式出席股東特別大會、投票及提交問題。就此方面，彼等應直接諮詢代其持有股份的銀行、股票經紀、託管商、代名人或香港中央結算(代理人)有限公司(視情況而定)(統稱「**中介公司**」)，並指示中介公司委任彼等為受委代表或公司代表，以透過電子方式出席股東特別大會並於會上投票，屆時彼等將會被要求於相關中介公司規定的時限前提供其電郵地址。本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司將透過電郵向彼等發送有關電子會議系統(包括登入資料)的詳情。

任何股東如對股東特別大會的安排有任何疑問，請按以下方式與本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司聯繫：

地址： 香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

電郵： is-enquiries@hk.tricorglobal.com

電話： (852) 2980 1333

(星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午五時正)

隨函附奉股東於股東特別大會適用之代表委任表格。有關代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.parksongroup.com.cn)。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司的股份過戶登記分處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，或通過使用本公司發出的告知函所載之用戶名及密碼瀏覽指定鏈接(<https://spot-meeting.tricor.hk>)，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將視作遭撤回論。

董事會函件

登記股東須提供其受委代表(委任「大會主席」除外)之有效電郵地址，以便受委代表獲取以線上方式參與電子會議系統之訪問代碼。

釐定股東出席股東特別大會並於會上投票資格的記錄日期將為二零二四年十二月十日(星期二)。所有未登記股份持有人須確保所有過戶文件連同有關股票必須於二零二四年十二月十日(星期二)下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

10. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，南寧續新協議及上海租賃協議以及經重續南寧租賃及上海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，訂立南寧續新協議及上海租賃協議以及其各自項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事會建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之相關決議案。

11. 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

二零二四年十一月二十五日

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及截至二零二四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：

- 本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告 (第5至44頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0912/2024091200468_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
- 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2,778百萬元。

以人民幣計值的銀行借款約人民幣2,470百萬元按中國人民銀行貸款市場報價利率(LPR)的浮動年利率計息。以林吉特計值的銀行借款約人民幣308百萬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529百萬元；(ii)本集團樓宇的抵押，其賬面淨值約為人民幣1,337百萬元；(iii)本集團租賃土地的抵押，其賬面總值約為人民幣309百萬元；及(iv)約人民幣498百萬元的應收貿易款項及約人民幣117百萬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516百萬元及人民幣2,426百萬元，其中約人民幣1,726百萬元由約人民幣86百萬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二零二四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二零二四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。

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、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。

儘管於二零二四年中國經濟趨穩及預期於二零二五年繼續趨穩，政策有利於經濟復甦，本集團對二零二五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。

6. 本集團之管理層討論及分析

下文載列本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二四年六月三十日止六個月之管理層討論及分

析詳情。本通函中，有關本集團的財務數據源自於本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度報告以及本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告。

(i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度

財務回顧

銷售所得款項總額及經營收益

二零二一年度，銷售所得款項總額（「**銷售所得款項總額**」）（含增值稅）上升6.2%至人民幣11,916.8百萬元，主要由於同店銷售（「**同店銷售**」）上升，從而商品銷售總額上升。二零二一年度同店銷售上升4.7%。

二零二一年度，商品銷售總額（不含增值稅）上升人民幣391.2百萬元或4.2%至人民幣9,612.0百萬元。二零二一年度，佔本集團商品銷售總額71.9%的特許專櫃銷售較二零二零年度上升4.6%，而直接銷售較二零二零年度上升3.4%。由於COVID-19干擾的影響減少，二零二一年度商品銷售較二零二零年度相比有所改善。然而，由於COVID-19疫情，營商環境仍然動蕩。

二零二一年度，本集團的商品銷售毛利率（綜合特許專櫃銷售佣金及直接銷售利率）由二零二零年度的15.3%下降至14.2%，主要歸因於年內增加促銷活動以刺激銷售。

二零二一年度，本集團的經營收益總額上升人民幣310.2百萬元或7.0%至人民幣4,738.5百萬元，主要由於來自客戶合約的收益增加。來自客戶合約的收益包括自營銷售額、特許專櫃銷售佣金以及諮詢及管理服務費，並佔二零二一年度經營收益總額的78.6%。來自客戶合約的收益較二零二零年度上升人民幣91.0百萬元或2.5%。

經營開支

購買貨物及存貨變動指直接銷售的銷售成本，其由二零二零年度的人人民幣2,214.5百萬元上升人民幣101.7百萬元或4.6%至二零二一年度的人人民幣2,316.2百萬元。該上升主要由於直接銷售的上升使得向第三方供應商增加採購貨物所致。

員工成本由二零二零年度的人民幣547.2百萬元上升人民幣33.2百萬元或6.1%至二零二一年度的人民幣580.4百萬元，主要由於退休金計劃供款、失業保險和工傷保險繳款較二零二零年度有所增加，二零二零年度政府給予豁免以支援企業應對COVID-19疫情。同店員工成本上升6.2%。員工成本佔銷售所得款項總額的百分比由二零二零年度的5.5%下降至二零二一年度的5.4%。

折舊及攤銷由二零二零年度的人民幣690.4百萬元減少4.6%至二零二一年度的人民幣658.9百萬元。此減少主要由於若干百貨店已計足折舊或攤銷的資產所致。二零二一年度，確認使用權資產的折舊開支人民幣451.8百萬元，而二零二零年度則為人民幣467.8百萬元。同店折舊開支下降6.2%。折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的百分比由二零二零年度的6.9%下降至二零二一年度的6.2%。

二零二一年度，本集團的租金開支為人民幣57.5百萬元，而二零二零年度的租金開支為負人民幣13.9百萬元。於二零二一年度，從租金開支中沖減了人民幣20.7百萬元（二零二零年：人民幣88.4百萬元），以反映使用國際財務報告準則第16號項下的實際可行的權宜方法處理因租金減免而產生的租賃付款的變化。於二零二一年度，同店租金開支上升512.9%。二零二一年度，租金開支佔銷售所得款項總額的百分比為0.5%，而二零二零年度為(0.1%)。

其他經營開支主要包括(a)水電費；(b)市場推廣、宣傳及銷售費用；(c)物業管理費用；(d)一般行政開支；及(e)城市建設及教育附加費，由二零二零年度的人民幣641.3百萬元增加25.1%至二零二一年度的人民幣802.0百萬元，乃由於水電費以及市場推廣、宣傳及銷售費用增加。此外，二零二一年度，鑒於最新市場環境、COVID-19疫情造成的影響及管理層對業務前景的評估，已計提減值人民幣140.4百萬元。同店其他經營開支上升32.4%。二零二一年度，其他經營開支佔銷售所得款項總額的百分比為7.5%，而二零二零年度為6.4%。

經營利潤

本集團於二零二一年度錄得經營利潤人民幣323.6百萬元，與二零二零年度所錄得的人民幣349.0百萬元相比減少人民幣25.4百萬元或7.3%。經營利潤佔銷售所得款項總額的百分比由二零二零年度的3.5%下降至二零二一年度的3.0%。

融資收入／成本

本集團二零二一年度錄得淨融資成本人民幣422.2百萬元，較二零二零年度的人民幣470.0百萬元減少人民幣47.8百萬元或10.2%。於二零二一年度，確認租賃負債利息人民幣402.8百萬元，而二零二零年度則為人民幣430.0百萬元；確認的轉租賃投資淨額的融資收入為人民幣28.2百萬元，而二零二零年度則為人民幣27.0百萬元。

利潤／(虧損)

稅前虧損由人民幣117.7百萬元減少20.7%至二零二一年度的人民幣93.3百萬元。此稅前虧損減少主要歸因於經營收益總額的增加。二零二一年度，稅前虧損佔銷售所得款項總額的百分比為0.9%，而二零二零年度則為1.2%。

本集團年度虧損由二零二零年度的人民幣236.9百萬元下降人民幣66.3百萬元至二零二一年度的人民幣170.6百萬元。本公司所有人應佔虧損由二零二零年度的人民幣250.1百萬元減少至二零二一年度的人民幣176.0百萬元。

流動資金及財務資源以及資本架構

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣925.2百萬元(二零二零年：人民幣1,499.3百萬元)、定期存款人民幣735.6百萬元(二零二零年：人民幣834.7百萬元)、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產人民幣90.6百萬元(二零二零年：人民幣242.5百萬元)及保本存款投資人民幣0.5百萬元(二零二零年：人民幣15.6百萬元)。本集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值，其餘則以美元、港元及其他計值。於二零二一年十二月三十一日，本集團的債務總額與總資產比率為15.6%(二零二零年：20.4%)及資本負債比率為61%(二零二零年：64%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還有抵押計息借款約人民幣1,921.2百萬元，包括港元計值銀行借款約人民幣1,726.8百萬元、林吉特計值銀行借款約人民幣159.5百萬元及人民幣計值銀行借款約人民幣34.9百萬元，該等借款均按浮動利率計息。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有流動及非流動租賃負債分別約人民幣569.6百萬元及人民幣3,361.8百萬元。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團為一般銀行貸款提供擔保的質押存款為人民幣704.3百萬元，質押的應收貿易款項為人民幣217.1百萬元，質押的物業、投資物業及租賃土地的賬面淨值分別約為人民幣2,358.5百萬元、人民幣482.4百萬元及人民幣344.2百萬元。本集團以48個月內到期的未變現應收款項人民幣62.9百萬元進行質押，以為一般計息銀行貸款提供擔保。此外，本集團以指定銀行賬戶中人民幣31.2百萬元的質押存款作為履約擔保。

分部資料

於二零二一年十二月三十一日，本集團僅擁有一個主要經營分部，即「零售」。本集團主要於中國經營百貨店、購物中心、奧特萊斯及超市。源自此分部的收益包括自營銷售額、特許專櫃銷售佣金、諮詢及管理服務費及租戶租金收入。此外，本集團提供由Parkson Credit Sdn. Bhd.（「Parkson Credit」）於馬來西亞開展的消費金融業務。來自外部客戶的收益主要源自中國，而本集團絕大部分經營資產均位於中國。

重大收購及出售以及重大投資

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）與五名其他訂約方就實施本集團自嘉興金獅房地產開發有限公司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）出售其於上海盛蕤商業管理有限公司的全部股權，代價約為人民幣0.26百萬元。

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全部股權訂立股權轉讓協議，代價為人民幣2,400,000元。

除上文所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團概無任何其他重大收購或出售附屬公司或聯營公司。於二零二一年十二月三十一日，本集團並未持有任何重大投資。

未來計劃

於二零二一年度，本集團就於二零二二年度開設新店訂立協議，包括在江西省宜春市的百貨店，其將成為本集團在江西省的第三家門店，以及在浙江省溫州市的百盛新美妝店(自營化妝品牌概念店)。資金來源主要為本集團內部資源。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團合共聘用4,963名僱員。本集團確保所有級別僱員的薪酬與市場標準相若，並在本集團的薪金、獎勵及花紅計劃框架下按僱員表現釐定薪酬。

財資政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團的業務交易主要以人民幣結算。因此，除為籌備所需資金而在資金市場交易外，本集團承擔之匯兌風險有限。本集團過往一直採用掉期及遠期合約等對沖工具，日後必要時亦會繼續採用，以確保本集團所承擔之匯率及利率波動風險減至最低。

(ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

財務回顧

銷售所得款項總額及經營收益

二零二二年度，銷售所得款項總額(含增值稅)下降22.6%至人民幣9,216.8百萬元，主要由於同店銷售下降令商品銷售總額下降。二零二二年度同店銷售下降22.8%。

二零二二年度，商品銷售總額(不含增值稅)下降人民幣2,253.1百萬元或23.4%至人民幣7,358.8百萬元。二零二二年度，佔本集團商品銷售總額70.9%的特許專櫃銷售較二零二一年度下降24.5%，而直接銷售較二零二一年度下降20.7%。本集團二零二二年度的特許專櫃銷售及直接銷售較二零二一年度下降，乃主要由於自二零二二年初以來COVID-19疫情在中國多個城市呈現反撲及於年內實施相關防控隔離措施嚴重影響了客戶流量。

二零二二年度，本集團的商品銷售毛利率(綜合特許專櫃銷售佣金率及直接銷售的毛利率)由二零二一年度的14.2%下降至13.5%。

二零二二年度，本集團的經營收益總額下降人民幣989.8百萬元或20.9%至人民幣3,748.7百萬元，主要由於來自客戶合約的收益下降。來自客戶合約的收益包括自營銷售額、特許專櫃銷售佣金以及諮詢及管理服務費，並佔二零二二年度經營收益總額的76.2%。來自客戶合約的收益較二零二一年度下降人民幣866.5百萬元或23.3%。

經營開支

購買貨物及存貨變動指直接銷售的銷售成本，由二零二一年度的人民幣2,316.2百萬元下降人民幣466.1百萬元或20.1%至二零二二年度的人民幣1,850.1百萬元。該下降主要由於直接銷售的下降使得向第三方供應商減少採購貨物所致。

員工成本由二零二一年度的人民幣580.4百萬元下降人民幣43.8百萬元或7.5%至二零二二年度的人民幣536.6百萬元，主要由於關閉虧損業務。同店員工成本下降6.3%。二零二二年度，員工成本佔銷售所得款項總額的百分比為6.5%，而二零二一年度為5.4%。

折舊及攤銷由二零二一年度的人民幣658.9百萬元下降8.3%至二零二二年度的人民幣604.3百萬元。該減少主要由於關閉門店令物業的使用權資產折舊開支減少。於二零二二年度，確認使用權資產的折舊開支人民幣402.9百萬元，而二零二一年度為人民幣451.8百萬元。同店折舊開支下降5.7%。二零二二年度，折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的百分比為7.3%，而二零二一年度為6.2%。

租金開支由二零二一年度的人民幣57.5百萬元減少人民幣42.3百萬元或73.5%至二零二二年度的人民幣15.2百萬元。於二零二二年度，從租金開支中沖減了人民幣57.2百萬元(二零二一年：人民幣20.7百萬元)，以反映因應用國際財務報告準則第16號項下實際可行的權宜方法處理租金減免而產生的租賃付款變動。同店租金開支下降68.7%。租金開支佔銷售所得款項總額的百分比由二零二一年度的0.5%下降至二零二二年度的0.2%。

其他經營開支主要包括(a)水電費；(b)市場營銷、宣傳及銷售費用；(c)物業管理開支；(d)一般行政開支；及(e)城市建設及教育附加費，由二零二一年度的人民幣802.0百萬元下降6.1%至二零二二年度的人民幣753.5百萬元。由於COVID-19疫情，二零二二年度已就資產減值人民幣103.3百萬元計提撥備，而二零二一年度則就資產減值人民幣140.4百萬元計提撥備。同店其他經營開支下降3.2%。二零二二年度，其他經營開支佔銷售所得款項總額的百分比為9.1%，而二零二一年度為7.5%。

經營利潤

本集團於二零二二年度錄得經營虧損人民幣11.0百萬元，而二零二一年度錄得經營利潤人民幣323.6百萬元。二零二二年度，經營虧損佔銷售所得款項總額的百分比為(0.1%)，而二零二一年度經營利潤佔銷售所得款項總額的百分比為3.0%。

融資收入／成本

本集團二零二二年度的淨融資成本為人民幣398.9百萬元，較二零二一年度的人民幣422.2百萬元減少人民幣23.3百萬元或5.5%。於二零二二年度，確認租賃負債利息人民幣344.1百萬元，而二零二一年度則為人民幣402.8百萬元；確認的轉租賃投資淨額的融資收入為人民幣26.5百萬元，而二零二一年度則為人民幣28.2百萬元。

利潤／(虧損)

二零二二年度，稅前虧損為人民幣413.2百萬元，而二零二一年度為人民幣93.3百萬元。此稅前虧損增加主要歸因於自二零二二年初以來COVID-19疫情在中國的多個城市反撲，造成經營收益總額的減少。二零二二年度，稅前虧損佔銷售所得款項總額的百分比為5.0%，而二零二一年度則為0.9%。

二零二二年度，本集團的年度虧損為人民幣415.0百萬元，而二零二一年度為人民幣170.6百萬元。二零二二年度，本公司所有人應佔虧損為人民幣413.2百萬元，而二零二一年度為人民幣176.0百萬元。

流動資金及財務資源以及資本架構

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,464.1百萬元(二零二一年：人民幣925.2百萬元)、定期存款人民幣34.6百萬元(二零二一年：人民幣735.6百萬元)、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產人民幣108.3百萬元(二零二一年：人民幣90.6百萬元)及保本存款投資零(二零二一年：人民幣0.5百萬元)。本集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值，其餘則以美元、港元及其他計值。於二零二二年十二月三十一日，本集團的債務總額與總資產比率為21.8%(二零二一年：15.6%)及資本負債比率為65%(二零二一年：61%)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還有抵押計息借款約人民幣2,529.9百萬元，包括港元計值銀行借款約人民幣2,338.3百萬元及林吉特計值銀行借款約人民幣191.6百萬元，該等借款均按浮動利率計息。於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有流動及非流動租賃負債分別約人民幣645.9百萬元及人民幣2,853.7百萬元。

資產質押

於二零二二年十二月三十一日，本集團質押的應收貿易款項為人民幣269.0百萬元，質押的物業、投資物業及租賃土地的賬面淨值分別約為人民幣1,415.0百萬元、人民幣534.9百萬元及人民幣331.3百萬元，以為一般銀行貸款提供擔保。本集團以48個月內到期的未變現應收款項人民幣85.5百萬元進行質押，以為一般計息銀行貸款提供擔保。此外，本集團以指定銀行賬戶中人民幣32.0百萬元的質押存款作為履約保函。

分部資料

於二零二三年十二月三十一日，本集團僅擁有一個主要經營分部，即「零售」。本集團主要於中國經營百貨店、購物中心、奧特萊斯及超市。源自此分部的收益包括自營銷售額、特許專櫃銷售佣金、諮詢及管理服務費及租戶租金收入。此外，本集團提供由Parkson Credit於馬來西亞開展的消費金融業務。來自外部客戶的收益主要源自中國，而本集團絕大部分經營資產均位於中國。

重大收購及出售以及重大投資

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團概無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。於二零二二年十二月三十一日，本集團並未持有任何重大投資。

未來計劃

於二零二二年度，本集團簽訂一份協議，以在江西省南昌市開設新百貨店，該門店將成為本集團在江西省的第四家門店，此後中標四川省綿陽市的租賃物業，該物業亦將於未來開發為百貨店。資金來源主要為本集團內部資源。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團合共聘用4,055名僱員。本集團確保所有級別僱員的薪酬與市場標準相若，並在本集團的薪金、獎勵及花紅計劃框架下按僱員表現釐定薪酬。

財資政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團的業務交易主要以人民幣結算。因此，除為籌備所需資金而在資金市場交易外，本集團承擔之匯兌風險有限。本集團過往一直採用掉期及遠期合約等對沖工具，日後必要時亦會繼續採用，以確保本集團所承擔之匯率及利率波動風險減至最低。

(iii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度

財務回顧

銷售所得款項總額及經營收益

二零二三年度，銷售所得款項總額(含增值稅)上升9.5%至人民幣10,093.9百萬元，乃主要由於租金收入及商品銷售總額的增加。於二零二三年度，租金收入上升72.0%及同店銷售上升7.1%。

二零二三年度，商品銷售總額(不含增值稅)增加人民幣432.4百萬元或5.9%至人民幣7,791.2百萬元。二零二三年度，佔本集團商品銷售總額72.7%的特許專櫃銷售較二零二二年度上升8.5%，而直接銷售較二零二二年度下降0.5%。二零二三年度的商品銷售總額增加，乃主要由於年度內逐步從疫情復甦。

二零二三年度及二零二二年度，本集團的商品銷售毛利率(綜合特許專櫃銷售佣金率及直接銷售的毛利率)保持穩定在13.5%。

二零二三年度，本集團的經營收益總額增加人民幣428.8百萬元或11.4%至人民幣4,177.5百萬元。經營收益總額的增加主要由於確認位於北京金融街投資物業的租金收入。來自客戶合約的收益包括自營銷售額、特許專櫃銷售佣金以及諮詢及管理服務費，並佔二零二三年度經營收益總額的69.4%。來自客戶合約的收益較二零二二年度增加人民幣43.8百萬元或1.5%。

經營開支

購買貨物及存貨變動指直接銷售的銷售成本，由二零二二年度的人民幣1,850.1百萬元下降人民幣14.4百萬元或0.8%至二零二三年度的人民幣1,835.7百萬元。該輕微下降主要由於直接銷售的輕微下降使得向第三方供應商減少採購貨物所致。

員工成本由二零二二年度的人民幣536.6百萬元下降人民幣50.8百萬元或9.5%至二零二三年度的人民幣485.8百萬元，主要由於關閉表現不佳的業務。同店員工成本下降4.2%。二零二三年度，員工成本佔銷售所得款項總額的百分比為5.4%，而二零二二年度為6.5%。

折舊及攤銷由二零二二年度的人民幣604.3百萬元下降7.6%至二零二三年度的人民幣558.5百萬元。該減少主要由於若干門店的租賃條款變更及關閉表現不佳業務令物業的使用權資產折舊開支減少。於二零二三年度，確認使用權資產的折舊開支人民幣346.1百萬元，而二零二二年度為人民幣402.9百萬元。同店折舊開支下降9.2%。二零二三年度，折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的百分比為6.2%，而二零二二年度為7.3%。

租金開支由二零二二年度之人民幣15.2百萬元增加人民幣74.9百萬元至二零二三年度之人民幣90.1百萬元。租金開支的增加主要由於二零二二年度從租金開支中沖減了人民幣57.2百萬元，以反映因應用國際財務報告準則第16號項下實際可行的權宜方法而產生租金減免的租賃付款變動，而該情況不適用於二零二三年度。同店租金開支增加384.1%。二零二三年度，租金開支佔銷售所得款項總額的百分比為1.0%，而二零二二年度為0.2%。

其他經營開支主要包括(a)水電費；(b)市場營銷、宣傳及銷售費用；(c)物業管理開支；(d)一般行政開支；及(e)城市建設及教育附加費，由二零二二年度之人民幣753.5百萬元下降6.9%至二零二三年度之人民幣701.9百萬元。二零二三年度，資產減值人民幣67.1百萬元計提撥備，而二零二二年度由於COVID-19疫情則計提撥備了人民幣103.3百萬元。同店其他經營開支下降4.7%。二零二三年度，其他經營開支佔銷售所得款項總額的百分比為7.7%，而二零二二年度為9.1%。

經營利潤

本集團於二零二三年度錄得經營利潤人民幣505.5百萬元，而二零二二年度錄得經營虧損人民幣11.0百萬元。二零二三年度，經營利潤佔銷售所得款項總額的百分比為5.6%，而二零二二年度經營虧損佔銷售所得款項總額的百分比為(0.1%)。

融資收入／成本

本集團二零二三年度之淨融資成本為人民幣442.8百萬元，較二零二二年度之人民幣398.9百萬元增加人民幣43.8百萬元或11.0%。融資成本的增加主要由於計息銀行貸款的利息由二零二二年度之人民幣114.9百萬元增加至二零二三年度之人民幣200.5百萬元。於二零二三年度，確認租賃負債的利息開支為人民幣297.6百萬元，而二零二二年度則為人民幣344.1百萬元；於二零二三年度，確認轉租賃投資淨額的利息收入為人民幣22.7百萬元，而二零二二年度則為人民幣26.5百萬元。

利潤／(虧損)

二零二三年度，稅前利潤為人民幣86.6百萬元，而二零二二年度為稅前虧損人民幣413.2百萬元。二零二三年度之稅前利潤增加主要由於年度內逐步從疫情復甦。二零二三年度，稅前利潤佔銷售所得款項總額的百分比為1.0%，而二零二二年度則為稅前虧損佔銷售所得款項總額的百分比為(5.0%)。

本集團二零二三年度利潤為人民幣70.5百萬元，而二零二二年度則為虧損人民幣385.4百萬元（經重列）。本公司所有人二零二三年度應佔利潤為人民幣66.4百萬元，而本公司所有人二零二二年度則為應佔虧損人民幣383.6百萬元（經重列）。

流動資金及財務資源以及資本架構

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣1,583.4百萬元（二零二二年：人民幣1,464.1百萬元）、定期存款人民幣43.8百萬元（二零二二年：人民幣34.6百萬元）、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產人民幣57.5百萬元（二零二二年：人民幣108.3百萬元）及受限制現金人民幣100.2百萬元（二零二二年：零）。本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣計值，其餘則以美元、港元及其他計值。於二零二三年十二月三十一日，本集團的債務總額與總資產比率為22.5%（二零二二年（經重列）：21.9%）及資本負債比率為64%（二零二二年（經重列）：66%）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還有抵押計息借款約人民幣2,491.9百萬元，包括港元計值銀行借款約人民幣2,281.5百萬元及林吉特計值銀行借款約人民幣210.4百萬元，該等借款均按浮動利率計息。於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有流動及非流動租賃負債分別約人民幣656.7百萬元及人民幣2,360.9百萬元。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團質押的應收貿易款項為人民幣207.9百萬元，質押的物業、投資物業及租賃土地的賬面淨值分別約為人民幣1,370.6百萬元、人民幣544.7百萬元及人民幣318.5百萬元，以為一般銀行貸款提供擔保。本集團以48個月內到期的未變現應收款項人民幣78.9百萬元進行質押，以為一般計息銀行貸款提供擔保。此外，本集團以指定銀行賬戶中人民幣27.1百萬元的質押存款作為履約擔保。

分部資料

於二零二三年十二月三十一日，本集團僅擁有一個主要經營分部，即「零售」。本集團主要於中國經營百貨店、購物中心、奧特萊斯及超市。源自此分部的收益包括自營銷售額、特許專櫃銷售佣金、諮詢及管理服務費及租戶租金收入。此外，本集團提供由Parkson Credit於馬來西亞開展的消費金融業務。來自外部客戶的收益主要源自中國，而本集團絕大部分經營資產均位於中國。

重大收購及出售以及重大投資

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團概無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。於二零二三年十二月三十一日，本集團並未持有任何重大投資。

未來計劃

於二零二三年度，本集團訂立兩份租賃協議，計劃在四川省綿陽市開設兩家門店，即於二零二四年一月開設一家超市並於二零二六年開設一家百貨店，其將成為本集團在綿陽市的第四家及第五家門店。除此之外，本集團簽訂合作協議並計劃於二零二五年在山西省大同市開設其第三家門店。資金來源主要為本集團內部資源。

僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團合共聘用3,826名僱員。本集團確保所有級別僱員的薪酬與市場標準相若，並在本集團的薪金、獎勵及花紅計劃框架下按僱員表現釐定薪酬。

財資政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團的業務交易主要以人民幣結算。因此，除為籌備所需資金而在資金市場交易外，本集團承擔之匯兌風險有限。本集團過往一直採用掉期及遠期合約等對沖工具，日後必要時亦會繼續採用，以確保本集團所承擔之匯率及利率波動風險減至最低。

(iv) 截至二零二四年六月三十日止六個月

財務回顧

銷售所得款項總額及經營收益總額

於截至二零二四年六月三十日止六個月（「二零二四年上半年」），本集團錄得銷售所得款項總額為人民幣4,692.8百萬元（含增值稅）或人民幣4,222.2百萬元（不含增值稅），與截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年上半年」）相比下降12.5%。銷售所得款項總額下降乃由於經濟復甦低於預期，導致消費降級，使得消費者在消費時更為謹慎。二零二四年上半年與去年同期相比，同店銷售下降13.3%。

於二零二四年上半年，佔本集團商品銷售總額72.5%的特許專櫃銷售較去年同期下降12.6%；而直接銷售較去年同期下降14.5%。本集團於二零二四年上半年的特許專櫃銷售及直接銷售較二零二三年上半年下降乃由於經濟復甦低於預期，導致消費降級，使得消費者在消費時更為謹慎。

本集團的商品銷售毛利率，即綜合特許專櫃銷售佣金率及直接銷售的毛利率，由二零二三年上半年的13.5%下降至二零二四年上半年的13.2%。

本集團的經營收益總額相較二零二三年上半年的人民幣2,218.2百萬元下降12.3%至二零二四年上半年的人民幣1,944.7百萬元。經營收益總額的減少主要由於自營銷售額及特許專櫃銷售佣金的減少。來自客戶合約的收益佔本集團於二零二四年上半年經營收益總額的69.3%，較去年同期減少人民幣224.5百萬元或14.3%。來自客戶合約的收益包括自營銷售額、特許專櫃銷售佣金以及諮詢及管理服務費。

經營開支

購買貨物及存貨變動指直接銷售的銷售成本。銷售成本由二零二三年上半年的人民幣999.3百萬元減少人民幣134.8百萬元或13.5%至二零二四年上半年的人民幣864.5百萬元。購買貨物及存貨變動的減少與自營銷售額的減少相符。

員工成本由二零二三年上半年的人民幣250.8百萬元減少人民幣11.1百萬元或4.4%至二零二四年上半年的人民幣239.7百萬元。該減少主要由於二零二四年上半年成本控制。於二零二四年上半年，同店員工成本下降4.7%。員工成本佔銷售所得款項總額的百分比由二零二三年上半年的5.2%上升至二零二四年上半年的5.7%。

折舊及攤銷由二零二三年上半年的人民幣302.1百萬元下降15.3%至二零二四年上半年的人民幣255.9百萬元。該減少主要由於若干門店的租賃及付款條款變更，導致物業使用權資產折舊減少。於二零二四年上半年，確認使用權資產的折舊開支人民幣155.4百萬元，而二零二三年上半年為人民幣183.2百萬元。於二零二四年上半年，同店折舊及攤銷下降11.6%。折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的百分比由二零二三年上半年的6.3%下降至二零二四年上半年的6.1%。

租金開支由二零二三年上半年的人民幣43.2百萬元增加人民幣0.9百萬元或2.1%至二零二四年上半年的人民幣44.1百萬元。於二零二四年上半年，同店租金開支下降2.1%。租金開支佔銷售所得款項總額的百分比由二零二三年上半年的0.9%上升至二零二四年上半年的1.0%。

其他經營開支主要包括(a)水電費；(b)市場營銷、宣傳及銷售費用；(c)物業管理開支；(d)一般行政開支；及(e)城市建設及教育附加費，由二零二三年上半年的人民幣358.0百萬元下降3.1%至二零二四年上半年的人民幣346.8百萬元。其他經營開支的減少主要由於關閉了表現不佳的業務。於二零二四年上半年，同店其他經營開支上升2.2%。其他經營開支佔銷售所得款項總額的百分比由二零二三年上半年的7.4%上升至二零二四年上半年的8.2%。

經營利潤

於二零二四年上半年，本集團的經營利潤為人民幣193.8百萬元，較二零二三年上半年人民幣264.8百萬元減少人民幣71.0百萬元。經營利潤佔銷售所得款項總額的百分比由二零二三年上半年的5.5%下降至二零二四年上半年的4.6%。

融資收入／成本

於二零二四年上半年，本集團的淨融資成本為人民幣220.4百萬元，較二零二三年上半年的人民幣221.9百萬元減少人民幣1.5百萬元或0.7%。融資成本的減少主要由於租賃負債的利息開支減少。就租賃負債的利息開支而言，於二零二四年上半年，確認融資成本人民幣133.2百萬元，而二零二三年上半年則為人民幣154.8百萬元。就轉租賃投資淨額的利息收入而言，根據國際財務報告準則第16號，於二零二四年上半年確認融資收入人民幣9.3百萬元，而二零二三年上半年則為人民幣11.7百萬元。

利潤／(虧損)

於二零二四年上半年，稅前虧損為人民幣17.8百萬元，而二零二三年上半年為稅前利潤人民幣60.6百萬元。於二零二四年上半年，稅前虧損佔銷售所得款項總額的百分比為(0.4%)，而二零二三年上半年的稅前利潤佔銷售所得款項總額的百分比為1.3%。

本集團於二零二四年上半年錄得期內虧損人民幣17.2百萬元，而去年同期錄得利潤人民幣66.7百萬元。於二零二四年上半年，本集團錄得本公司所有人應佔虧損人民幣18.6百萬元，而去年同期錄得本公司所有人應佔利潤人民幣63.1百萬元。

流動資金及財務資源以及資本架構

於二零二四年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣1,443.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,583.4百萬元)、定期存款人民幣30.6百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣43.8百萬元)、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產人民幣68.2百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣57.5百萬元)及受限制現金人民幣132.6百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣100.2百萬元)。本集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值，其餘則以美元、港元及其他計值。於二零二四年六月三十日，本集團的債務總額與總資產比率為24.8%(二零二三年十二月三十一日：22.5%)及資本負債比率為64%(二零二三年十二月三十一日：64%)。

於二零二四年六月三十日，本集團擁有尚未償還有抵押計息借款約人民幣2,719.8百萬元，包括林吉特計值銀行借款約人民幣249.8百萬元及人民幣計值銀行借款約人民幣2,470.0百萬元，該等借款均按浮動利率計息。於二零二四年六月三十日，本集團擁有流動及非流動租賃負債分別約人民幣587.9百萬元及人民幣2,503.4百萬元。

資產質押

於二零二四年六月三十日，本集團質押的應收賬款為人民幣211.5百萬元，質押的樓宇、投資物業及租賃土地的賬面淨值分別約為人民幣1,348.4百萬元、人民幣534.2百萬元及人民幣312.1百萬元，以為一般銀行貸款提供擔保。本集團以48個月內到期的未變現應收款項人民幣95.9百萬元進行質押，以為一般計息銀行貸款提供擔保。此外，本集團以指定銀行賬戶中人民幣28.0百萬元的質押存款作為履約保函。

分部資料

於二零二四年六月三十日，本集團僅擁有一個主要經營分部，即「零售」。本集團主要於中國經營百貨店、購物中心、奧特萊斯及超市。源自此分部的收益包括自營銷售額、特許專櫃銷售佣金、諮詢及管理服務費及租戶租金收入。此外，本集團提供由Parkson Credit於馬來西亞開展的消費金融業務。來自外部客戶的收益主要源自中國，而本集團絕大部分經營資產均位於中國。

重大收購及出售以及重大投資

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團概無任何其他重大收購或出售附屬公司或聯營公司。於二零二四年六月三十日，本集團並未持有任何重大投資。

未來計劃

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團於貴州省貴陽市、遼寧省瀋陽市及黑龍江省哈爾濱市續訂了三份租約。本集團亦就其計劃於二零二四年年底於雲南省昆明市開設一家超市訂立新租賃協議。資金來源主要為本集團內部資源。

僱員

於二零二四年六月三十日，本集團合共聘用3,687名僱員。本集團確保所有級別僱員的薪酬與市場標準相若，並在本集團的薪金、獎勵及花紅計劃框架下按僱員表現釐定薪酬。

財資政策

於二零二四年六月三十日，本集團的業務交易主要以人民幣結算。因此，除為籌備所需資金而在資金市場交易外，本集團承擔之匯兌風險有限。本集團過往一直採用掉期及遠期合約等對沖工具，日後必要時亦會繼續採用，以確保本集團所承擔之匯率及利率波動風險減至最低。

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南寧柏聯百盛商業有限公司（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。

於對物業進行估值時，吾等亦倚賴 貴公司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喬文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

吾等南寧辦事處的估值師張琦（商學碩士，擁有2年物業估值經驗）及上海辦事處的估值師黃博文（房地產及開發碩士及工程項目管理碩士，擁有1年物業估值經驗）已於二零二四年九月二十四日視察位於南寧的物業的外部及（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

二零二四年十一月二十五日

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	於二零二四年 九月三十日 現況下的市場租金
中華人民共和國廣西省南寧市興寧區朝陽路、民生路、共和路及民族大道圍合處印象城D座南寧百盛百貨公司大樓地下一層至七層部分	南寧百盛百貨公司為一座地上七層加地下一層的商業建築物。該建築物建於37,174.94平方米的地塊上。	於估值日期，物業作為百貨店運營。	第一年人民幣 33,000,000元
	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41,069.26平方米。		(人民幣叁拾叁百萬元)， 含增值稅(「增值稅」)
	物業位於南寧市興寧區朝陽路、民生路、共和路及民族大道圍合處。該物業毗鄰地鐵1號線及2號線的朝陽廣場站。附近發展項目主要為商業性質。		但不含大樓 管理費
	物業已獲授土地使用權，年期將於二零四二年十一月二十七日屆滿，作商業用途。		(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： 中華人民共和國廣西省南寧市興寧區朝陽路、民生路、共和路及民族大道圍合處印象城D座南寧百盛百貨公司大樓地下一層至七層部分

可供租賃總面積： 41,069.26平方米

租期： 二零二五年一月一日至二零四二年十一月二十七日

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(含增值稅但不含大樓管理費)		增長率
	年份	(人民幣)	
	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3%
	7至8年	第三筆固定金額	第6年租金的6%
	9至11年	第四筆固定金額	第8年租金的4%
	12至14年	第五筆固定金額	第11年租金的5%
	15至17年	第六筆固定金額	-
	18年	第七筆固定金額	-

* 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年的年租金約為人民幣33,000,000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) 根據南寧市人民政府於二零零二年十一月二十七日發出的國有土地使用權證第(2002)420588號，物業(包括地盤面積37,174.94平方米)的土地使用權已歸屬予Nanning Holding Company Limited，年期將於二零四二年十一月二十七日屆滿，作商業用途。

- (3) 根據南寧市房產管理局於二零零五年九月一日發出的房屋所有權證第01506856號、第01506858號、第01506861號、第01506873號、第01506866號、第01506859號、第01506840號及第01506863號，物業(總建築面積為40,966.26平方米)的房屋所有權已歸屬予Nanning Holding Company Limited。

- (4) 根據南寧市房產管理局於二零零五年九月一日發出的房屋所有權證第01506850號，物業地下停車場(總建築面積為13,859.39平方米)的房屋所有權已歸屬予Nanning Holding Company Limited。

誠如 貴公司所告知，物業佔據上述建築面積中的103平方米。

- (5) 誠如 貴公司所告知，南寧柏聯百盛商業有限公司將自二零二五年一月一日起投資累計金額不少於人民幣30百萬元用於租賃物業的翻修及翻新。估值中並未就上述成本計提撥備。

- (6) 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五年內進行;(ii)可資比較物業位於南寧市核心商業區;及(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,吾等確認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59元至人民幣76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. 青秀區七層百貨店(負二至五層)	12,000	59
2. 青秀區七層百貨店(負一至六層)	12,000	65
3. 青秀區三層百貨店(一至四層)	10,000	76

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
交易狀況	-2%至0%
交易日期	0%至5%
地點及環境	5%至10%
樓齡及維護	-2%至-1%
面積	-2%
裝修標準	0%至5%
樓層	-9%至-3%

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,吾等就可供租賃總面積41,069.26平方米採用單位市場租金每平方米每月人民幣66.30元,相當於每月總額約人民幣2,700,000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。

- (7) 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. Nanning Holding Company Limited為物業的法定所有人。
 - b. 物業的房屋所有權歸Nanning Holding Company Limited所有。物業涉及以招商永隆銀行有限公司為受益人的抵押。
 - c. Nanning Holding Company Limited有權合法佔有、使用、租賃、獲益於及以其他方式處置物業。然而，行使上述權利須受Nanning Holding Company Limited與抵押人所訂立的協議規限。

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上海九海百盛廣場有限公司（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 貴公司提供吾等對物業於二零二四年九月三十日（「**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。

於對物業進行估值時，吾等亦倚賴 貴公司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喬文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

吾等上海辦事處的估值師鄧羽(中國房地產估值師，擁有16年物業估值經驗)及估值師黃博文(房地產及開發碩士及工程項目管理碩士，擁有1年物業估值經驗)已於二零二四年九月二十九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

二零二四年十一月二十五日

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	於二零二四年 九月三十日 現況下的市場租金
中國上海市黃浦區淮海中路918號-1至8層部分	<p data-bbox="507 570 852 710">上海百盛百貨公司為一座地上8層加地下1層的商業裙樓。該裙樓建於6,693.60平方米的地塊上。</p> <p data-bbox="507 757 852 855">根據 貴公司提供的資料，物業於一九九六年竣工，可供租賃總面積為36,070.22平方米。</p> <p data-bbox="507 902 852 1085">物業位於上海市黃浦區淮海中路918號。該物業的地下層可直通地鐵1號線、10號線及12號線的陝西南路站。附近發展項目主要為商業及辦公性質。</p> <p data-bbox="507 1132 852 1193">物業已獲授土地使用權，作商業用途（請見附註3）。</p>	於估值日期，物業作為百貨店運營。	<p data-bbox="1209 570 1366 632">第一年人民幣 49,000,000元</p> <p data-bbox="1136 680 1366 821">（人民幣肆拾玖百萬元）， 含增值稅（「增值稅」） 但不含大樓管理費</p> <p data-bbox="1177 868 1366 895">（請見下文附註1）</p>

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：	中國上海市黃浦區淮海中路918號-1至8層部分
可供租賃總面積：	36,070.22平方米
租期：	二零二四年十一月三十日至二零三九年十一月二十九日
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*：	年份	應付年租金(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4%
	7年	第三筆固定金額	第6年租金的-22%
	8至9年	第四筆固定金額	第7年租金的33%
	10至12年	第五筆固定金額	第9年租金的4%
	13至14年	第六筆固定金額	第12年租金的4%
	15年	第七筆固定金額	第14年租金的-9%

* 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49,000,000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) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年九月一日發出的上海市房地產權證第(2004)004370號，物業(地盤面積為6,693.60平方米及總建築面積為49,762.61平方米)的房屋所有權已歸屬予上海九海實業有限公司，作綜合用途。

誠如 貴公司所告知，物業佔用部分上述地盤面積及建築面積。

- (3) 誠如 貴公司所告知，該地塊乃由政府直接授出，故土地使用期限並無時間限制。

據 貴公司所告知，上海九海實業有限公司並未辦理國有土地使用權證。然而，根據 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，經核實土地使用權資料及記錄，包括上海市房地產權證及上海市不動產登記簿，上海九海實業有限公司為物業及其所佔用土地的法定所有人。

- (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五年內進行;(ii)可資比較物業位於上海市核心商業區;及(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132元至人民幣153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. 普陀區兩層超市(-2至-1層)	18,000	132
2. 楊浦區八層百貨店(-1至7層)	44,000	133
3. 浦東新區五層百貨店(-1至4層)	10,000	153

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
交易日期	-5%
地點及環境	5%至10%
方便程度	0%至5%
樓齡及維護	-6%至-3%
面積	-10%至0%
裝修標準	-2%
樓層	-12%至-3%
實用率	-6%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,吾等就可供租賃總面積36,070.22平方米採用單位市場租金每平方米每月人民幣112.50元,相當於每月總額約人民幣4,100,000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物業的業權出具的法律意見，當中包含以下資訊：
- a. 上海九海實業有限公司為物業及土地的法定所有人，並有權合法佔有、使用、租賃、獲益於及以其他方式處置物業。上海九海實業有限公司亦有權將物業租賃予第三方。
 - b. 物業的房屋所有權歸上海九海實業有限公司所有，且上述物業概不涉及抵押或扣押。
 - c. 根據《中華人民共和國城市房地產管理法》的規定，除法律或行政法規另有規定外，透過政府直接分配而取得的土地使用權不受時間限制。

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 (附註1)	持股 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	持股概約百分比 (附註)
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%
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%

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 (附註)
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	
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 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.	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.	29,600,000股 普通股	100%
Parkson Trends Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	17,000,000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%

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 (附註)
Parkson Trading (Vietnam) Company Limited	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本300,000 (美元)	100%
Solid Gatelink Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	33,400,000股 普通股	100%
Parkson Vietnam Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本10,340,000 (美元)	100%
Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	2,100,000股 普通股	70%
Festival City Sdn. Bhd.	公司權益	Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	500,000股 普通股	100%
Megan Mastika Sdn. Bhd.	公司權益	Magna 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.	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 (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(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%

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)
ASM Connaught House Fund II LP	好倉	公司權益	940,584,517 (附註3)	35.70%
Bishan Street Limited (「Bishan」)	好倉	實益權益及 抵押權益	933,845,517 (附註3)	35.44%
王恒	好倉	實益權益及受託人	429,935,500 (附註4)	16.32%
王徐貞賢	好倉	配偶權益及信託 受益人	429,935,500 (附註5)	16.32%
GEICO Holdings Limited	好倉	公司權益	421,646,346 (附註6)	16.00%
Golden Eagle International Retail Group Limited	好倉	實益權益	421,646,346 (附註6)	16.00%
Wang Dorothy S L	好倉	信託受益人	421,646,346	16.00%
Wang Janice S Y	好倉	信託受益人	421,646,346	16.00%

附註：

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

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

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

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

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

主要股東	本集團成員公司	持有 股權百分比
無錫供銷集團有限公司 (「無錫供銷」) (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	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(附註4)	29%

主要股東	本集團成員公司	持有 股權百分比
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：

- 無錫供銷擁有無錫百盛40%股權。
- 貴州神奇實業擁有貴州百盛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。
- 上海金獅物業為由上海九海實業及益盛普利有限公司(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。
- 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。

10. 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。

11. 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
上海市喬文律師事務所	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。

12. 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) 南寧續新協議；
- (b) 南寧原租賃協議；
- (c) 上海租賃協議；
- (d) 戴德梁行有限公司的估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (e) 本附錄第11段所述的專家同意書。

13. 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。

股東特別大會通告

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)

股東特別大會通告

茲通告，百盛商業集團有限公司（「本公司」）將於二零二四年十二月十二日（星期四）下午二時正以電子方式透過電子會議系統(<https://spot-meeting.tricor.hk>)舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案（不論有否修訂）。

本股東特別大會通告並無明確界定的詞彙與本公司日期為二零二四年十一月二十五日致股東之通函所界定者具相同涵義。

普通決議案

「動議：

1. 批准、追認及確認南寧百盛（作為租客）與Nanning Holding（作為業主）就續新南寧租賃訂立之南寧續新協議及其項下擬進行之交易；並授權本公司任何董事作出彼認為可能屬必需、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，磋商、批准、簽署、簡簽、追認及／或簽立一切文件，以執行南寧續新協議及其項下擬進行之交易所產生、相關或附帶之任何事宜並使其生效；及

股東特別大會通告

2. 批准、追認及確認上海九海百盛（作為租客）與上海九海實業（作為業主）就上海租賃訂立之上海租賃協議及其項下擬進行之交易；並授權本公司任何董事作出彼認為可能屬必需、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，磋商、批准、簽署、簡簽、追認及／或簽立一切文件，以執行上海租賃協議及其項下擬進行之交易所產生、相關或附帶之任何事宜並使其生效。」

代表董事會
百盛商業集團有限公司
丹斯里鍾廷森
執行董事及主席

二零二四年十一月二十五日

附註：

- (a) 根據上市規則第13.39(4)條的規定，載於本通告的所有決議案將以投票方式於股東特別大會上進行表決。因此，根據本公司章程細則第90條，股東特別大會主席將於股東特別大會上要求就所提呈的每一項決議案以投票方式進行表決。章程細則第97條規定，在以投票方式進行表決時，每位親自出席或委任代表出席的股東，可就股東名冊內以其名義登記的每股股份投一票。投票表決程序的詳情將於股東特別大會上向股東說明。投票結果將刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.parksongroup.com.cn)。
- (b) 釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格之紀錄日期為二零二四年十二月十日（星期二）。所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年十二月十日（星期二）下午四時三十分（香港時間）（即最後登記時間）前呈交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 有權出席股東特別大會並於會上發言及投票的股東，有權委任一名代表（必須為個人）出席及代為行使出席、發言及投票所有或任何部分的權利。代表毋須為本公司股東。
- (d) 倘於股東特別大會當日上午六時三十分至上午七時三十分期間的任何時間，懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，則股東特別大會將會延期舉行。本公司將於本公司網站(www.parksongroup.com.cn)及披露易網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，通知股東延期的會議日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應根據自身情況自行決定是否出席股東特別大會。
- (e) 代表委任表格連同任何已簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本，必須於二零二四年十二月十日（星期二）下午二時正（香港時間）前，送達本公司的香港股份過戶登記分處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，方為有效。