
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

位於中國江西省南昌市租賃續新

此封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3頁至第13頁。

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

二零二六年九月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	14
附錄二 — 南昌物業之估值報告	18
附錄三 — 一般資料	28

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。
「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、呈列及披露租賃的原則。
「江西百盛」	指	江西百盛中山城百貨有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「業主」	指	江西凱美實業發展有限公司。
「最後實際可行日期」	指	二零二六年九月二十一日，即確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。
「林吉特」	指	馬來西亞林吉特，馬來西亞法定貨幣。

釋 義

「南昌原租賃協議」	指	有關南昌物業日期為二零零六年十二月十七日的租賃協議，經日期為二零零七年三月二十一日的補充協議補充。
「南昌物業」	指	位於中國江西省南昌市中山路177號之物業負一層及地面以上第一至第四層。
「南昌續新協議」	指	業主與江西百盛於二零二六年九月九日就南昌物業所訂立之南昌原租賃協議之續新協議。
「南昌租賃」	指	根據南昌續新協議重續的南昌物業之租賃。
「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。
「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。
「租期」	指	南昌續新協議的租期，即二零二七年一月一日至二零四一年十二月三十一日。
「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
位於中國江西省南昌市租賃續新

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年九月九日之公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關南昌續新協議之進一步資料；及(ii)上市規則規定之其他資料。

董事會函件

董事會欣然宣佈，於二零二六年九月九日，江西百盛已與業主訂立南昌續新協議，據此，訂約方同意經重續南昌物業租賃的條款。自二零零七年以來，江西百盛一直根據南昌原租賃協議作為組客戶租用南昌物業用於其零售業務，當前租賃將於二零二六年十二月三十一日屆滿。根據南昌續新協議，南昌租賃的租期將延長至二零四一年十二月三十一日。

1. 南昌續新協議

南昌續新協議的主要條款概要及其他相關資料如下：

日期	:	二零二六年九月九日
訂約方	:	租客：江西百盛 業主：江西凱美實業發展有限公司
物業	:	位於中國江西省南昌市中山路177號之物業負一層及地面以上第一至第四層。
總建築面積	:	31,955.45平方米
租期(即「租期」)	:	二零二七年一月一日至二零四一年十二月三十一日。

董事會函件

租金及支付條款：租期內的租金應按季度提前支付。

租客於租期內應付之租金載列如下：

年份	每年租金總額 (含增值稅) (人民幣)
第一年至第三年	21,950,000
第四年至第六年	22,718,250
第七年至第九年	23,513,389
第十年至第十二年	24,336,357
第十三年至第十五年	25,188,130

保證金：人民幣15百萬元

根據南昌原租賃協議預先支付之人民幣1.3百萬元保證金，連同根據續租意向書預先支付之人民幣2.0百萬元應自動結轉並作為保證金的一部分，餘下結餘人民幣11.7百萬元應由江西百盛於南昌續新協議簽署並生效後六十(60)個日曆日內支付。

於租期屆滿或南昌租賃終止後，待江西百盛結清所有租金及其他開支，履行全部義務且並無違約，並根據南昌續新協議將南昌物業歸還予業主後，該保證金應於十(10)個營業日內無息退還予江西百盛。

董事會函件

用途：經營購物中心，包括但不限於便利店、黃金珠寶、飾品、電腦、手機、鐘錶眼鏡、體育、圖書及音像製品、藥品、家電、服飾鞋履、化妝品及玩具；並提供批發物流、餐飲、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、健身中心、商業活動中心等服務，以及設立辦公室及倉庫，並於南昌物業內以「百盛」及「Parkson」商標及商號從事租客之營業範圍內其他商業活動。

分租的權利：江西百盛應享有南昌物業的經營權及使用權，可自主決定該物業內的業態模式，包括自營、聯營，以及分租部分南昌物業。

訂立之任何分租，其租期於任何情況下均不得超過南昌續新協議的租期。江西百盛應獨自承擔責任，並承擔任何該等分租項下產生之出租人的全部義務及責任。

續租：倘江西百盛有意進一步重續南昌租賃，應於租期屆滿前不少於一百八十(180)天向業主提交書面申請。江西百盛應於與向任何第三方所提供者相同之條款及條件下享有優先承租權。訂約方應本著誠信原則就續租之條款進行協商，並於達成共識後訂立新的租賃協議。

董事會函件

否則，南昌租賃將於租期屆滿時自動終止，屆時業主可將南昌物業出租予第三方。惟向該等第三方提供之條款，不得優於先前向江西百盛提供之條款。倘向第三方提供更優惠的條款，江西百盛應就該等條款保留優先承租權。

終止：除非南昌續新協議明確規定，否則任何一方不得於租期屆滿前終止南昌續新協議。

任何一方可終止南昌續新協議（按適用情況全數或部分）的情況，應包括以下：

- (a) 政府徵用土地或強制拆遷；
- (b) 發生不可抗力事件，致使無法繼續營運；
- (c) 江西百盛與業主之間達成共識；及
- (d) 國家政策、法律及法規的實施及頒佈致使南昌續新協議無法繼續執行。

董 事 會 函 件

江西百盛亦有權於租期屆滿前終止南昌續新協議，而毋須承擔違反南昌續新協議的任何責任，前提是其於租期內的累計虧損超過人民幣50百萬元（由江西百盛與業主共同委聘之會計師事務所出具之審計報告所釐定）。倘江西百盛擬行使該終止權，應提前90個日曆日書面通知業主。自該書面通知送達業主之日起計90個日曆日屆滿後，南昌續新協議即告終止。

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

2. 租金的釐定基準及其他資料

南昌續新協議之條款乃由江西百盛及業主經公平磋商後釐定，並已參考與南昌物業具有類似性質(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、樓齡及維護狀況、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南昌物業編製的估值報告，以及業內同行就規模及租期與南昌租賃相若的租賃所採納的現行市場慣例。就基準比較而言，可資比較物業乃選自南昌市核心及次核心商業區，並出租予與江西百盛性質類似的單一錨定承租人。儘管南昌物業與所選可資比較物業之間可能存在差異（尤其在位置、樓齡、面積及物理特性方面），董事會認為獨立物業估值師所採用的調整範圍屬合理及適當，原因是董事會獲告知有關調整及其適用範圍乃基於可觀察市場數據釐定，符合現行行業慣例，恰當反映南昌物業與所選可資比較物業之間的差異，並已按照香港測量師學會(HKIS)估值準則編製。

董事會函件

於釐定南昌租賃的租金時，本公司已考慮多項因素。具體而言，南昌續新協議項下租期首年（即自二零二七年一月一日至二零二七年十二月三十一日）的年度租金為人民幣20.9百萬元（不含增值稅約人民幣1.10百萬元），金額低於獨立物業估值師就南昌物業於二零二六年七月三十一日之現狀所評估的市場租金人民幣21.2百萬元（不含增值稅）。此外，根據獨立物業估值師提供的租金可資比較項目，性質及位置相若之物業的每月租金（不含增值稅）介乎約每平方米人民幣55元至人民幣90元（請參閱附錄二所載南昌物業估值報告附註(6)）。南昌續新協議項下的每月租金（不含增值稅）約為每平方米人民幣54.4元，顯示協定租金略低於現行市場範圍的下限。經適當考慮估值證據及現行市場狀況後，董事會認為南昌續新協議項下的租金條款屬公平合理、具競爭力且符合市場慣例。獨立物業估值師於得出可資比較項目時採納的主要輸入數據及調整載於本通函附錄二。

經與業主公平磋商後決定，南昌續新協議項下的租金將於租期內每三年增加3.5%。該調整相當於租期內每年約0.99%的複合租金增長率。與本集團近年於上海、成都、哈爾濱及瀋陽等一線及二線城市訂立的重續租賃安排（各自租期內的複合租金增長率介乎每年0.5%至3%）相比，南昌續新協議的租金安排屬於該範圍的下限。董事會認為此安排符合本集團的現行慣例，且租金增幅較為溫和，從而為本集團在成本控制、財務穩定性及長遠規劃方面提供優勢。

租期乃經訂約方公平磋商後協定，並已計及南昌原租賃協議項下原有的20年租期，該租期顯示長期租約為本集團帶來的穩定性及可預測性。於評估租期時，董事已考慮到營運百貨店需要重大資本投資，尤其是在翻新及裝修以及持續培養客戶觀感及維護品牌方面。因此，長期租賃安排對確保成本效益、維持已建立顧客購物習慣的位置，以及減少有關支出過早攤銷的風險至關重要。董事進一步認為，租期符合現行市場慣例，並支持本集團零售業務的戰略方向。透過鎖定15年租期，本集團能夠於適當期間內規劃及攤銷投資，實現更穩定及更具韌性的營運表現，並最終為股東提升長遠價值。

董事會函件

江西百盛根據南昌續新協議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。

3. 有關訂約方的資料

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。

江西百盛

江西百盛為本公司的間接全資附屬公司，主要從事營運位於南昌市的百貨店。

業主

江西凱美實業發展有限公司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，業主的股權由Sino Wealth Holding Limited直接全資持有。

Sino Wealth Holding Limited的股權由Ho Kai Jing持有40%、Ho Ka Hung持有40%，Ho Ching及To Sau Ying各自持有10%。

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，業主及其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。

4. 訂立南昌續新協議的理由及裨益

本集團於江西省省會南昌市經營百貨店業務近二十年。作為華南地區最具活力的省會城市及主要商業樞紐之一，南昌為本集團的長遠增長奠定堅實基礎。多年以來，在政府及社會資源的支持下，本集團及百盛品牌已建立牢固的品牌辨識度、搭建廣泛的品牌合作夥伴關係，及培養客戶忠誠度。

董事會函件

南昌物業位於核心商業區，佔據黃金地段，具備極高商業價值。本集團於江西省合共營運四間門店。南昌物業與另一間門店隔街相望，具備強大協同效應。這一雙門店佈局對於本集團在南昌市的整體營運亦具有戰略意義。展望未來，南昌物業將進行業態升級，聚焦打造集購物、餐飲、娛樂及休閒於一體的綜合生活方式目的地，吸引更多年輕的客戶群體，充分利用來自鄰近雙地鐵站的人流。翻新及升級工程將分階段於不同樓層進行，預計將於二零二七年六月竣工。翻新工程總開支預計約為人民幣25百萬元。

董事會認為南昌續新協議及南昌租賃的條款屬公平合理。經考慮上述理由及裨益後，董事會認為訂立南昌續新協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

5. 南昌租賃續新的財務影響

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將南昌物業確認為一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立南昌續新協議及其項下擬進行之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185.0百萬元，及租賃負債約為人民幣185.0百萬元。

以下為本集團就南昌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，本集團將就南昌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。南昌物業的年度折舊金額約為人民幣12.1百萬元。

6. 上市規則的涵義

6.1 南昌續新協議

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將南昌物業確認為一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立南昌續新協議及其項下擬進行之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185.0百萬元，乃根據國際財務報告準則第16號按南昌續新協議項下將作出之租金付款的現值計算。

由於上市規則第14.07條項下本集團根據國際財務報告準則第16號就收購使用權資產確認的代價的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故訂立南昌續新協議構成本公司於上市規則第十四章項下的一項主要交易，並因此須遵守公告、通函及股東批准的規定。

6.2 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南昌租賃或南昌續新協議中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准訂立南昌續新協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

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）已就訂立南昌續新協議及其項下擬進行之交易給予書面批准。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。因此，本公司將不會召開股東大會以批准訂立南昌續新協議及其項下擬進行之交易。

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。

7. 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，南昌續新協議的條款屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後認為，訂立南昌續新協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

倘召開股東特別大會以批准訂立南昌續新協議，董事（包括獨立非執行董事）將會建議股東投票贊成有關事項。

8. 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

二零二六年九月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二六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：

- 本公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告(第6至48頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0911/2026091100883_c.pdf

- 本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報(第126至276頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0413/2026041300602_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

2. 債務聲明

借款

於二零二六年七月三十一日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的尚未償還有抵押計息借款合計約為人民幣2,992百萬元。

以人民幣計值的銀行借款約人民幣2,270百萬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722百萬元按吉隆坡銀行同業拆息加年利率介乎3.25%至6.15%之間的浮動利率計息。

於二零二六年七月三十一日，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490百萬元；(ii)本集團樓宇的抵押，其賬面淨值約為人民幣1,256百萬元；(iii)本集團租賃土地的抵押，其賬面總值約為人民幣285百萬元；及(iv)約人民幣881百萬元的應收貿易款項及約人民幣207百萬元的未變現應收款項（將於48個月內到期）的質押作抵押。

於二零二六年七月三十一日，項目(i)、(ii)、(iii)為本集團以人民幣計值的銀行借款作抵押，及項目(iv)為本集團以林吉特計值的銀行借款作抵押。除本集團以林吉特計值的銀行貸款約人民幣87百萬元由Parkson Holdings Berhad (PHB)提供擔保外，本集團其餘銀行貸款均無擔保。

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

於二零二六年七月三十一日，本集團流動租賃負債及非流動租賃負債分別約為人民幣340百萬元及人民幣3,459百萬元，其中約人民幣2,798百萬元由約人民幣78百萬元的租金按金作抵押且無擔保，而其他則為無抵押及無擔保。

一般事項

除上文所述者及集團內公司間負債外，於二零二六年七月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何債務證券（已發行及尚未償還，以及已獲授權或以其他方式創建但未發行）、任何其他尚未償還貸款資本、任何其他借款或有借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債（正常貿易票據除外）或類似債務、債權證、按揭、押記、貸款、承兌信貸、租購承諾、擔保或或然負債。

就上述債務聲明而言，非以人民幣計值的外幣金額已按二零二六年七月三十一日營業時間結束時的現行匯率換算為人民幣。

3. 營運資金

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

本公司已收到本公司核數師的確認函，確認(i)其認為，上述有關營運資金充足性的聲明乃由董事於經過審慎周詳查詢後作出；及(ii)提供融資的個人或機構已書面確認，本公司營運資金預測呈列所需的有關融資截至二零二六年七月三十一日仍然存在。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉任何自二零二五年十二月三十一日（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。於二零二五年十二月三十一日，本公司附屬公司及聯營公司在中國23個城市及老撾運營管理40家百盛門店及2家百盛優客城市廣場。

二零二五年在全球持續不確定的背景下展開，世界似乎已步入「低增長、高波動」的格局。這一格局由不斷升級的貿易摩擦、地緣政治動盪以及難以預測的政策走向所塑造。根據聯合國《二零二五年九月世界經濟形勢與展望》報告，二零二五年及二零二六年環球經濟年度增長率預計均約為2.5%，增長步伐偏低但走勢平穩。在這一充滿挑戰的環境中，中國展現出令人矚目的韌性。在此背景下，本集團預期其主要市場的消費者信心及零售消費仍將易受宏觀經濟衝擊的影響。因此，本集團採取了審慎而聚焦的策略，著重營運效率、嚴謹的資本配置，並針對核心地段（包括上海虹橋物業）進行投資。

儘管中國消費市場顯現復甦跡象，但仍呈現消費者支出謹慎與消費群體日益細分化。根據中國國家統計局公佈的最新數據，於二零二六年上半年中國國內生產總值達人民幣69.57萬億元，同比增長4.7%，而消費品零售總額同比增長1.3%。儘管經營環境複雜，整體經濟仍維持穩步復甦態勢。

展望未來，中國零售行業已進入深度調整期，其特徵為現有市場份額競爭加劇及結構性分化。為應對該格局，本集團的轉型策略仍以客戶為中心，並明確以下優先事項：深化客戶互動、加快業態創新及優化業務組合。在當前宏觀經濟不確定性下，本集團將採取審慎的擴張方針，同時持續微調我們的營運，並在既有核心市場維持穩步發展。

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二零二六年七月三十一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江西百盛中山城百貨有限公司（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二零二六年七月三十一日（「**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市場租金的產權負擔、限制及繁重性質。

可持續性與環境、社會及管治

可持續性與環境、社會及管治（「ESG」）因素為部分市場參與者於決策時可能會考慮的因素，並可能反映於定價。於估值過程中，吾等已（如適用）於當前市場參與者會考慮的範圍內考慮從檢查所得、貴公司所提供或知會吾等的資料中觀察到的該等物業的重大可持續發展特徵。為免生疑問，吾等的估值並不構成ESG風險評估或評級，因為此等評估或評級不屬於吾等的專業範疇，需要估值師專業範疇以外的專家提供額外意見。

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市喬文律師事務所（「**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 閣下之法律顧問。

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黃博文(房地產與開發碩士及工程項目管理碩士，擁有2年物業估值經驗)已於二零二六年八月二十一日視察物業的外部及(在可能的情況下)內部。吾等會實地視察物業的地理位置及整體完工狀況，亦會相應地檢視實體條件及相關營運狀態間的一致性。目前，物業4樓正在進行局部翻新。翻新及升級工程將分階段於各樓層進行，預計將於二零二七年六月前完工。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。

黃博文先生(房地產與開發碩士及工程項目管理碩士，擁有2年經驗)為協助估值的主要估值師。

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

二零二六年九月二十五日

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	於二零二六年 七月三十一日 現況下的市場租金
中國江西省南昌市中 山路177號物業地下層 一層及地面層第1至4 層	江西百盛中山城百貨有限公司是一家擁有四層地面層及一層地下層的百貨店。物業建於一塊面積為9,067.12平方米的 land。 根據 貴公司提供的資料，物業於二零零一年竣工，可供租賃總面積為31,955.45平方米。物業其後於二零零八年進行了翻新。 物業位於中國江西省南昌市中山路177號。附近發展項目主要為商業及住宅性質。 物業的土地使用權已劃撥作商業用途（請見附註4）。	於估值日期，物業作為百貨店運營。	第一年人民幣 21,200,000元 (人民幣 二仟一佰二拾 萬元)，扣除 增值稅（「增值稅」） 及大樓管理費 (請見附註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：中國江西省南昌市中山路177號物業地下層一層及地面層第1至4層

可供租賃總面積：31,955.45平方米

租期：二零二七年一月一日至二零四一年十二月三十一日

租金基準：固定租金，扣除增值稅及大樓管理費

應付租金*：	應付年租金 (扣除增值稅及 大樓管理費)	增長率
年期		
第一年至第三年	第一筆固定金額	—
第四年至第六年	第二筆固定金額	第三年租金的3.5%
第七年至第九年	第三筆固定金額	第六年租金的3.5%
第十年至第十二年	第四筆固定金額	第九年租金的3.5%
第十三年至第十五年	第五筆固定金額	第十二年租金的3.5%

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21,200,000元(扣除租賃協議中訂明的租金增長結構下的增值稅及大樓管理費)。

- (2) 貴公司表示，南昌原租賃協議規定的租金結構包含基本租金及營業額租金，且租金乃以固定租金及營業額租金兩者中較高者為基準釐定，於整個租期內均不會進行任何上調。雖然在有限的幾年內曾觸發補充營業額租金，但在租期的大部分時間內，固定的基本租金始終高於營業額租金。因此，實際應付租金維持在每年約人民幣13百萬元的固定金額。

未扣除增值稅(但已扣除大樓管理費)的每月租金總額約為人民幣1,083,333元(每年約人民幣13百萬元)。按5%的增值稅稅率計算，扣除增值稅及大樓管理費的實際租金約為每月人民幣1,000,000元(每年約人民幣12.4百萬元)。

租賃協議詳情呈列如下：

物業：中國江西省南昌市中山路177號物業地下層一層及地面層第1至4層

可供租賃總面積：31,955.45平方米

用途：零售

租期： 二零零七年一月一日至二零二六年十二月三十一日

租金基準： 固定租金及營業額租金兩者中較高者，扣除增值稅及大樓管理費

應付租金：	應付年租金 (扣除增值稅及	
	大樓管理費)	增長率
	年期	
	第一年至第二十年	固定租金及營業額租金 兩者中較高者
		不適用

- (3) 根據南昌市國土資源局於二零零五年十一月二十五日發行的編號為(2005)719、(2005)713、(2005)715、(2005)721、(2005)712、(2005)720之國有土地使用權證，物業(地盤面積為9,067.12平方米)的土地使用權已歸屬江西凱美實業發展有限公司，作商業用途。

編號	證書編號	總土地面積 (平方米)	註冊日期	發行機關
1.	(2005)719			
2.	(2005)713			
3.	(2005)715			
		9,067.12	二零零五年十一月二十五日	南昌市土地管理局
4.	(2005)721			
5.	(2005)712			
6.	(2005)720			

- (4) 誠如 貴公司所告知，該地塊為政府直接劃撥授予，因此土地使用期限並無時限。

- (5) 根據南昌市房產管理局分別於二零零七年四月四日及二零零六年十一月二十四日頒發的編號為224954、224953、455356、224956、224957及455357之房屋所有權證，物業的房屋所有權(總建築面積為31,955.45平方米)已歸屬江西凱美實業發展有限公司。

編號	證書編號	建築面積 (平方米)	樓層	註冊日期	發行機關
1.	224954	3,355.71	LG2	二零零七年四月四日	
2.	224953	4,939.99	L1	二零零七年四月四日	
3.	455356	1,148.31	L1	二零零六年 十一月二十四日	南昌市房產管理局
4.	224956	7,179.75	L2	二零零七年四月四日	
5.	224957	7,644.78	L3	二零零七年四月四日	
6.	455357	7,686.91	L4	二零零六年 十一月二十四日	

貴公司表示，編號為224954的房屋所有權證所載的LG2層對應續新租賃合同中所指的LG1層。

- (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三年內進行；(ii)可資比較物業位於南昌市核心及次核心商業區；(iii)可資比較物業的性質與物業相若（即相對較大的可供租賃面積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50元至人民幣90元（四捨五入至最接近的整數）（扣除增值稅）。

租金可資比較物業	樓齡(概約)	租賃起始日期	概約租賃面積 (平方米)	單位租金 (人民幣元／ 平方米／月)
1.青山湖區艾溪湖北路的一家錨定門店(2樓)	10年	二零二四年 第二季度	約1,100	55
2.新建區長堽大道的一家錨定門店(3樓)	8年	二零二四年 第三季度	約1,400	55
3.紅谷灘區會展路的一家錨定門店(2樓)	14年	二零二五年 第四季度	約1,700	90
				(四捨五入至最接近的整數)

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	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
交易日期	-10%	-10%	-10%
地點及環境	10%	8%	2%
交通連結性	8%	4%	0%
樓齡及維護	-2%	-4%	-8%
面積	-20%	-20%	-20%
建築設施	-2%	-2%	-6%
裝修標準	-2%	-2%	-8%
樓層	7%	23%	7%
臨街	3%	3%	3%
配套服務設施	3%	3%	3%
管理	3%	3%	0%
經調整單位租金 (人民幣元／平方米／月)	52 (四捨五入至 最接近的整數)	55 (四捨五入至 最接近的整數)	60 (四捨五入至 最接近的整數)

經調整單位租金乃透過將調整累計應用於各相應可資比較租金而得出。經過適當調整後，吾等對三個可資比較物業分配相同權重。因此，吾等就可供租賃總面積31,955.45平方米採用單位市場租金每平方米每月人民幣55元(四捨五入至最接近的整數)，相當於每年總額約人民幣21,200,000元(扣除增值稅及第一年大樓管理費)。

所採用的單位市場租金乃根據可資比物業的經調整單位租金計算得出。為方便呈列，所採用的單位市場租金已作四捨五入處理。所採用的未四捨五入單位市場租金為每平方米每月人民幣55.40元。年度市場租金約為人民幣21,200,000元，乃參考估值分析中所採用的未四捨五入單位市場租金釐定。

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. 租賃協議及其補充協議在完成內部審批程序後，對出租人及承租人而言均具法律約束力。
- b. 江西凱美實業發展有限公司為物業相關部分的法定所有人，有權合法佔有、使用、獲取收益及以其他方式處置物業，並依照適用法律將其出租予第三方。由於物業所佔用土地為由政府直接劃撥授予，江西凱美實業發展有限公司處置上述房地產之權利，應受限於《中華人民共和國城市房地產管理法》第40條。

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	實益擁有人	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	實益擁有人	實益擁有的證券 數目及類別	持股權益 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	626,647,128股 普通股	54.54%
East Crest	公司權益	PHB	PHB	1,600,000,000股 普通股	100%
Puncak Pelita Sdn. Bhd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Prime Yield Holdings Limited	公司權益	PHB	PHB	1股普通股	100%
Corporate Code Sdn. Bhd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
PRG Corporation	公司權益	East Crest	East Crest	1股普通股	100%
Smart Spectrum Limited	公司權益	East Crest	East Crest	1股普通股	100%
Serbadagang Holdings Sdn. Bhd.	公司權益	East Crest	East Crest	2股普通股	100%
Parkson Services Pte. Ltd.	公司權益	East Crest	East Crest	100股普通股	100%
Parkson Retail Asia Limited	實益權益及公司權益	丹斯里鍾廷森及 透過East Crest	丹斯里鍾廷森及透過 East Crest	458,433,300股 普通股	68.03%
Parkson Properties Hanoi Co., Ltd.	公司權益	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	1股普通股	100%
Parkson TSN Holdings Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	2股普通股	100%
Dyna Puncak Sdn. Bhd.	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2股普通股	100%
Gema Binari Sdn. Bhd.	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2股普通股	100%
Prestasi Serimas Sdn. Bhd.	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2,000,000股 普通股	100%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人	實益擁有人	實益擁有的證券 數目及類別	持股權益 概約百分比
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. (於二零二六年 七月十六日註銷)	Centro Retail Pte. Ltd. (於二零二六年 七月十六日註銷)	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)	100%
				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 Myanmar Co., Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Co., Pte. 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 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%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人	實益擁有人	實益擁有的證券 數目及類別	持股權益 概約百分比
Parkson Vietnam Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本10,340,000 (美元)	100%
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%
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	登記擁有人姓名	實益擁有人姓名	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：以於最後實際可行日期的PHB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，概無董事或本公司最高行政人員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	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 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／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	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%
Irelia Management Sdn. Bhd. (「Irelia」)	好倉	實益權益	131,727,000 (附註7)	5%
NTG Holding Limited	好倉	公司權益	131,727,000 (附註7)	5%
AEI Capital Global SPC， 代表NTG Strategic Fund SP (「AEI Capital」)	好倉	公司權益	131,727,000 (附註7)	5%

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股股份中擁有證券權益。

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。
7. Ireliia由NTG Holding Limited全資擁有。而NTG Holding Limited由AEI Capital全資擁有。基於證券及期貨條例，AEI Capital被視作於Ireliia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%
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」)(附註2)	51%
衣念時裝香港	南昌百盛紐客商貿有限公司 (「南昌紐客」)(附註2)	51%

主要股東	本集團成員公司	持有股權百分比
Koh Wee Lit	Habitat Blue Sdn. Bhd.	40.55%
Bernice Cheong Nyuk Siew	Habitat Blue Sdn. Bhd.	16.67%

附註：

1. 無錫供銷擁有無錫百盛40%股權。
2. 百盛紐可爾擁有南昌紐客100%股權。衣念時裝香港擁有百盛紐可爾51%股權，故衣念時裝香港間接擁有南昌紐客51%股權。

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

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

4. 董事服務合約

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

5. 董事的資產權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日（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，或擬收購或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二零二五年十二月三十一日（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，本集團於截至二零二五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
上海市喬文律師事務所	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二零二五年十二月三十一日（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，或擬收購或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) 南昌續新協議；
- (b) 戴德梁行有限公司的估值報告，全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄第12段所述的專家同意書。

14. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於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) 本公司秘書為歐陽麗妮，彼為特許秘書、公司治理師及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會士。
- (f) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。