

---

## 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、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（「本公司」）的證券，應立即將本通函及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)

### 有關重續位於中國上海的一項租賃 之非常重大收購事項

---

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頁至第18頁。

百盛商業集團有限公司將於二零二六年六月三十日（星期二）上午十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EGM-1至EGM-2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://evoting.vistra.com/>)，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。

二零二六年六月十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 該物業之估值報告 .....	II-1
附錄三 — 該物業之未經審核損益表 .....	III-1
附錄四 — 本集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 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。
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年六月三十日上午十時正以電子方式舉行的股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。
「衣念時裝」	指	衣念時裝香港有限公司，一家於香港註冊成立的公司。
「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	二零二六年六月八日，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

---

「原租賃協議」	指	上海長寧房地產與本集團就上海虹橋物業訂立日期為二零一零年十一月十日的租賃協議（於二零一一年九月二十八日及二零一五年九月一日補充及修訂）。
「百盛紐可爾」	指	百盛紐可爾瑞特商貿(上海)有限公司，一家於中國註冊成立的公司。
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，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。
「上海長寧房地產」	指	上海長寧房地產經營有限公司，一家於中國註冊成立的公司。
「上海虹橋百盛」	指	上海虹橋百盛商貿有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司。
「上海虹橋物業」	指	位於中國上海市長寧區(i)天山路789號的大樓的一層至六層及(ii)天山路889號的大樓的負一層至五層之相關部分。
「上海虹橋租賃」	指	上海重續協議項下擬進行的上海虹橋物業之租賃。
「上海重續協議」	指	上海長寧房地產與上海虹橋百盛於二零二六年五月八日就上海虹橋物業所訂立之租賃協議。
「股東」	指	股份持有人。

---

## 釋 義

---

「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	二零二六年七月一日起至二零三六年十二月三十一日止期間，於該期間內，上海虹橋物業之租賃根據上海重續協議得以重續。
「%」	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：

**有關重續位於中國上海的一項租賃  
之非常重大收購事項**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為二零二六年五月八日之公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關上海重續協議及上海虹橋租賃之進一步資料；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則規定之其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 2. 上海重續協議

董事會欣然宣佈，於二零二六年五月八日，上海虹橋百盛與上海長寧房地產已訂立上海重續協議，據此，訂約方同意經重續上海虹橋租賃的條款，包括對原租賃協議的補充及修訂。於訂立上海重續協議前，自二零一一年以來，上海虹橋百盛作為租客一直租用上海虹橋物業用於其零售業務（自二零一五年起則通過其合營公司百盛紐可爾間接租用）。

經重續上海虹橋租賃的主要條款概要及其他相關資料如下：

日期	:	二零二六年五月八日
訂約方	:	租客：上海虹橋百盛商貿有限公司 業主：上海長寧房地產經營有限公司
上海虹橋物業	:	位於中國上海市長寧區(i)天山路789號大樓一層至六層及(ii)天山路889號大樓負一層至五層之相關部分
總建築面積	:	約49,480.35平方米
期限	:	二零二六年七月一日至二零三六年十二月三十一日 (包括首尾兩天)
租金及支付條款	:	租期內的租金應按月預付。

固定租金根據約定的可出租面積49,480.35平方米計算，各期間之月度租金(含稅)如下：

期間	月度固定租金 (人民幣元)
二零二六年七月一日至 二零三一年九月三十日	5,192,344.23
二零三一年十月一日至 二零三六年十二月三十一日	5,342,846.96

---

## 董事會函件

---

於租期內，若相關中國當局調整適用稅率或徵收率，不含稅租金將維持不變，而含稅租金則應據此調整，租客應根據調整後的稅率／徵收率支付含稅租金。

免租期 : 於租期內，上海長寧房地產同意授予上海虹橋百盛共計十個月的免租期，自二零二七年起，每個租賃年度的最後一個月將被指定為免租期，且每個租賃年度的免租期不得超過一個月。於任何免租期內，上海虹橋百盛無須支付租金，但須繼續承擔水、電、燃氣、電信、物業管理費及其他相關費用。

於租期內，上海虹橋百盛將享有總計六個月的額外免租期，包括兩個各為期三個月的裝修期，即二零二七年七月一日至二零二七年九月三十日，以及二零三二年十月一日至二零三二年十二月三十一日。

上海長寧房地產已同意上海虹橋百盛可進行此類裝修工程，惟須將裝修方案備案後方可進行。於每個裝修期間，上海虹橋百盛無需支付租金，但須承擔所有水電費、物業管理費及其他營運開支，並須確保裝修工程符合所有適用法律、法規及物業管理要求。所有裝修工程費用及開支均應由上海虹橋百盛自行承擔。

於最後實際可行日期，本公司尚未議決進行任何具體裝修工程，亦無確認任何裝修預算。於上海虹橋百盛與百盛紐可爾重續分租協議後，擬定任何裝修工程(如有需要)將由百盛紐可爾負責進行，其將承擔有關工程並承擔所有相關費用及開支。

---

## 董事會函件

---

於租期內，上海長寧房地產已同意承擔上海虹橋物業的設備升級費用，總上限為人民幣16,560,000.00元，且以上海重續協議中載列的升級項目及預算為限。上海虹橋百盛須於租期內每年七月底前提提交下一個曆年設備升級的實施計劃，該計劃將於次年實施，惟須經上海長寧房地產批准。

主要升級項目預期包括：(i)升降機升級及更換、(ii)核心暖通空調（供暖、通風及空調）部件更換、(iii)電力供應系統升級、(iv)給排水設施更換及(v)消防系統升級。上海虹橋物業的預算分配預期分別約為人民幣7.48百萬元、人民幣5.26百萬元、人民幣3.40百萬元、人民幣0.26百萬元及人民幣0.16百萬元。

保證金 : 人民幣15,577,032.69元，相當於租期首月租金的三倍。先前已根據原租賃協議支付的保證金人民幣8,097,824.00元將自動結轉並作為重續保證金的一部分；及於最後實際可行日期餘額人民幣7,479,208.69元已由上海虹橋百盛支付。租期屆滿後或倘提早終止租約，且於上海虹橋百盛已遷出並將上海虹橋物業交還予上海長寧房地產後，根據上海長寧房地產就上海虹橋物業其他租戶的現行慣例，本公司預計按金將於約一個月內退還。

---

## 董事會函件

---

上海長寧房地產有權從保證金中扣除及抵銷上海虹橋百盛應付而未付的任何租金、物業費(如有)、管理費、滯納金(根據訂約方協議)、違約金(根據訂約方協議)、賠償金(根據訂約方協議)及任何其他逾期款項。

於租期屆滿後或根據上海重續協議提前終止時，且在上海虹橋百盛已歸還上海虹橋物業、結清所有應付款項並完成所需之相關許可證(作為租客或分租戶)的註銷或變更手續的前提下，業主應向上海虹橋百盛退還扣除相關款項(如有)後的保證金餘額，且不計利息。

用途 : 經營百貨商場(主要)、以及提供各類服務(包括但不限於)消費品(含珠寶、手錶及眼鏡、電腦、手機、書籍及影音產品、藥品、家電、服飾及鞋類、化妝品及玩具)零售、餐飲及食品飲料服務、娛樂及休閒設施、個人及生活配套服務(包括美容美髮、健身、攝影及沖印服務與婚禮服務)，以及經中國相關主管機關批准的上海虹橋百盛業務範圍內的配套超市、辦公室、倉儲及其他商業用途。

分租的權利 : 就向分租人(百盛紐可爾除外)的分租事項而言，上海虹橋百盛有權分租部分(而非全部)上海虹橋物業。

上海長寧房地產已同意，上海虹橋百盛可通過其合營公司百盛紐可爾作為上海虹橋物業的營運實體經營該物業。

---

## 董事會函件

---

上海虹橋百盛與百盛紐可爾目前就上海虹橋物業訂有一份分租協議，該協議將於二零二六年六月三十日屆滿。自二零一五年起，百盛紐可爾一直為上海虹橋物業的分承租人／營運商，並向中國消費者引進正宗韓式生活體驗，重點引入一系列具鮮明韓國元素的品牌、餐飲及休閒服務。過去數年，本公司委聘百盛紐可爾擔任上海及中國內地其他城市的營運商，成功產生收益並贏得消費者的廣泛認同。鑒於上述已獲驗證的良好往績，本公司擬繼續與百盛紐可爾就上海虹橋物業維持合作關係。

根據上海重續協議，並無就分租准許面積作出明文規定。目前，於總建築面積中，已有46,191平方米分租予百盛紐可爾。

上海虹橋百盛於二零二六年五月二十七日與百盛紐可爾已訂立重續分租協議，預期將於二零二六年七月一日開始，並於二零三六年十二月三十一日屆滿。上海虹橋百盛根據重續分租協議向百盛紐可爾收取之租金，乃經參考上海重續協議訂明之單位租金(不含增值稅)按轉嫁基準，並按分租予百盛紐可爾之物業面積比例釐定。

續租 :

倘上海虹橋百盛有意於租期屆滿後進一步重續上海虹橋租賃，為期五(5)年，其須於租期屆滿前至少六個月向上海長寧房地產提交書面請求，此後，訂約方應就進一步重續的條款進行協商，租金條款將根據進一步重續協議項下協定的租金及當時的市場狀況釐定。

---

## 董事會函件

---

倘訂約方未能並於租期屆滿前至少90日就重續條款達成協議及訂立相關補充協議；或倘上海虹橋百盛未於規定時間內提交續租請求，則上海虹橋租賃將於租期屆滿時自動終止。

終止 : 倘上海虹橋百盛發生重大違約行為，包括租金逾期金額超過人民幣1百萬元且在收到書面催繳通知後逾60日仍未支付，上海長寧房地產有權終止上海虹橋租賃。

此外，若因政府或法律事件（包括徵收、拆遷或適用法律或政策的變更）導致繼續履行合約變得不可能或違法，或因不可抗力致使上海虹橋物業長期無法使用，任何一方均有權終止上海虹橋租賃，且無須承擔任何責任。

其他 : 除上海重續協議明確修改或補充外，原租賃協議的條款仍應繼續具十足效力及作用。

生效日期 : 上海重續協議將於本公司就上海重續協議取得股東批准後生效。

### 3. 租金的釐定基準及其他資料

上海重續協議（包括租金）的條款乃由上海虹橋百盛及上海長寧房地產經公平磋商後釐定，並已參考位於同一區域且與上海虹橋物業可資比較（即出租予與百盛類似的單一錨定品牌）的物業的現行市場價格，並就位置及週邊環境、樓齡及維護、面積、裝修標準、樓層及其他物理特性差異進行調整。

董事會主要考慮了本通函附錄二所載獨立物業估值師就上海虹橋物業編製的估值報告，以及業內同行就規模及租期與上海虹橋租賃相若的租賃所採納的一般市場慣例。

---

## 董事會函件

---

上海虹橋物業的可資比較物業包括位於其所在的虹橋區古北商貿區的多層百貨店，該區域屬於上海市核心商業區及重點購物與商務區。董事會認為，儘管可資比較物業與上海虹橋物業存在差異（尤其在面積及確實位置方面），獨立物業估值師所採用的調整範圍屬合理。董事會認為，所選可資比較物業就釐定租金而言屬公平合理。董事會已審閱獨立物業估值師採用之調整因素及其適用範圍，並認為屬合理及適當。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，恰當反映上海虹橋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（香港測量師學會）估值準則編製。

於釐定上海虹橋租賃的租金時，本公司已考慮多項因素。根據本公司對估計總租金的計算，上海虹橋租賃項下租期（即自二零二六年七月一日至二零二七年六月三十日）首年的實際年度租金為人民幣54.4百萬元，金額低於獨立物業估值師所評估於二零二六年三月三十一日的實際年度市場租金。根據估值報告，獨立物業估值師按上海虹橋物業於二零二六年三月三十一日之現狀，採用實際市場租金每月每平方米約人民幣94元，並以此基準計算得出首年實際總租金約人民幣55.8百萬元。實際年度市場租金人民幣55.8百萬元已計入及內含免租期帶來之影響。儘管免租期內之月份無須直接繳付租金，有關優惠之價值已反映於獨立物業估值師所採納之實際年度市場租金中。

上海虹橋租賃項下的租金於租期首五年維持不變，於餘下年期將按約3%遞增。該租金增幅乃經與上海長寧房地產進行公平磋商後達致。就上海虹橋物業而言，歷史租金複合年增長率約為2%（經參考原租賃協議的15年完整租期），而租期內的複合年增長率則約為0.5%。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，認為此乃符合通用市場慣例。

上海重續協議項下的免租期及裝修免租期分別為十個月及六個月。有關期限乃經與上海長寧房地產進行公平磋商後釐定，且本公司認為，較本集團於上海之其他租賃項目（通常提供四個月免租期及六個月裝修免租期）更為優厚。在釐定裝修期長度時，本公司亦致力平衡必要裝修工程的範圍，與盡量減少對上海虹橋物業持續營運造成干擾之目標。

---

## 董事會函件

---

就設備升級承諾而言，訂約方已參照(i)對擬升級設備現況的全面檢討、(ii)對上海虹橋物業營運需求的評估，以及(iii)與現行市價的比較，議定了升級項目之詳細清單及相應的更換與升級預算。因此，董事認為，上海重續協議項下的免租安排、裝修期及設備升級承諾均屬必要、公平及合理。

上海虹橋租賃的10.5年租期連同五年續租選擇權亦由訂約方經公平磋商後釐定。有關期限乃經訂約方協定，並已考慮到上海虹橋百盛於期限屆滿時，將有機會按屆時之市況將上海虹橋租賃重續額外五年。考慮到零售市場瞬息萬變，此架構讓訂約方在重續時能靈活檢討，並於適當時重新評估租金水平及業務策略，同時仍為本集團就其上海虹橋物業之長期規劃提供足夠長度的初始期限以落實執行。該租期長度與訂約方根據原租賃協議作出的原長期租賃安排（即15年）一致，符合市場慣例，並切合本集團零售業務的整體策略。鎖定長期經營期已被證明並預期將繼續有助於更穩定及可持續的表現，並為股東創造長期價值。

鑒於上文所述，董事會認為上海虹橋租賃的條款及條件屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上海虹橋百盛根據上海虹橋租賃應付的租金及其他金額預期將以本集團的內部資源撥付。

#### 4. 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。

##### 上海虹橋百盛

上海虹橋百盛為一家於中國成立的公司，及為本公司的間接全資附屬公司，主要從事管理及經營位於中國的百貨店。

---

## 董事會函件

---

### 上海虹橋百盛就上海虹橋物業的財務資料

下表載列之財務資料乃分別摘錄自上海虹橋百盛就原租賃協議項下上海虹橋物業截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止兩個年度的未經審核綜合財務資料：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前虧損淨額	-1,136 <small>(附註)</small>	-1,038 <small>(附註)</small>
除稅後虧損淨額	-1,445 <small>(附註)</small>	-1,392 <small>(附註)</small>

附註：兩個年度所產生的除稅前及除稅後虧損淨額乃主要由於：(i)與百盛紐可爾訂立的轉租安排並無利潤空間；及(ii)本集團將上海虹橋物業中的一小部分用作自有辦公室用途而非轉租，故而導致虧損淨額。

### 百盛紐可爾

百盛紐可爾為一家於中國成立的公司，及一家主要從事經營百貨店的合營企業。其由本集團及衣念時裝分別最終擁有49%及51%股權。衣念時裝為一家於香港成立的公司，主要從事投資、批發及買賣服裝及配飾業務。衣念時裝由Eland World Limited (一家於韓國成立的商業控股公司，主要從事時裝營運業務) 最終全資擁有。根據公開可得資料，朴聖秀先生於Eland World Limited持有40.68%股權，為單一最大股東及實際控制人。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，衣念時裝及其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。

### 上海長寧房地產

上海長寧房地產為一家於中國成立的公司，主要從事位於中國的房地產開發、建設、租賃及管理業務。上海長寧房地產由上海新長寧(集團)有限公司

---

## 董事會函件

---

(由上海長寧國有資產經營投資有限公司全資擁有)全資擁有，而上海長寧國有資產經營投資有限公司則由上海市長寧區國有資產監督管理委員會全資擁有。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海長寧房地產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。

### 5. 上海虹橋租賃的理由及裨益

本集團逾30年來一直於中國上海經營及管理百貨店，且本集團及百盛品牌於當地維持極佳的聲譽、商譽及市場認知度，並積累了眾多品牌、客戶以及政府資源。上海仍為國內人口最多的金融中心，擁有人均可支配收入且前景廣闊，使其成為對所有希望於中國開展業務營運的企業而言具有重要戰略意義的戰場。

上海虹橋物業地處上海成熟的商業樞紐地帶，地理位置極具戰略優勢；坐擁雙地鐵線路，交通極其便利，不僅確保了卓越的交通連結性，更帶來穩健的每日客流量。有別於傳統零售中心，上海虹橋物業採用獨特的「都市奧特萊斯」概念，並融入鮮明的韓流主題。此文化融合策略透過韓式建築元素、室內設計主題，以及精心策劃的韓國時尚品牌與明星代言產品組合來實現，營造出沉浸式的購物環境。

---

## 董事會函件

---

本集團(連同其合營企業夥伴)擁有一支經驗豐富且穩定的管理團隊，專責營運上海虹橋物業。憑藉固定租金結構、明確界定的免租期及裝修期，以及由業主出資進行的設備升級，預期重續上海虹橋租賃將能提升租賃成本的可預測性，促進門店的翻新及重新定位，並增強其競爭力及顧客體驗。董事會相信，持續於上海虹橋物業經營零售業務將對本集團的未來發展產生積極影響。

於二零一五年成立百盛紐可爾前，自二零一零年訂立原租賃協議以來，上海虹橋百盛一直為上海虹橋物業的合約租客。因此，由上海虹橋百盛繼續作為合約租客訂立上海重續協議以重續上海虹橋租賃屬恰當。

經計及上文所述，董事會認為，上海重續協議的條款屬公平合理，且經考慮上述理由及裨益後認為，訂立上海重續協議符合本公司及股東的整體利益。

### 6. 上海虹橋租賃的財務影響

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將上海虹橋物業確認為使用權資產。於租期開始後，本集團將確認使用權資產約人民幣374.5百萬元及租賃負債約人民幣374.5百萬元。

以下為本集團就上海虹橋物業的使用權資產採用的會計處理。

各使用權資產初始按租賃負債金額另加各租客產生的任何初始直接成本計量，亦可能須就租賃優惠、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。

---

## 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，本集團將就上海虹橋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。上海虹橋物業的年度折舊金額約為人民幣35.4百萬元。

### 7. 上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，本集團須將上海虹橋物業確認為使用權資產，及根據上市規則將訂立上海重續協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團進行的一項資產收購。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374.5百萬元，乃參考上海虹橋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%，故訂立上海重續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上海虹橋租賃及上海重續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上海重續協議及其項下擬進行的交易。

### 8. 股東特別大會

召開股東特別大會旨在（其中包括）考慮及酌情批准上海重續協議及其項下擬進行的交易。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。

本公司謹訂於二零二六年六月三十日（星期二）上午十時正舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2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://evoting.vistra.com/>)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@vistra.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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.parksongroup.com.cn](http://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://evoting.vistra.com/>)，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二零二六年六月三十日(星期二)。本公司將於二零二六年六月二十五日(星期四)至二零二六年六月三十日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間概不會辦理本公司股份過戶登記手續，以釐定有權出席將於二零二六年六月三十日(星期二)舉行之股東特別大會並於會上投票之股東身份。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二零二六年六月二十四日(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。

### 9. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上海重續協議及上海虹橋租賃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，訂立上海重續協議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。

### 10. 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

二零二六年六月十五日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二五年、二零二四年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料已於下列文件披露，而該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.parksongroup.com.cn)登載，可通過以下鏈接進行查閱：

- 本公司截至二零二五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](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](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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0410/2024041000320_c.pdf)

## 2. 債務聲明

### 借款

於二零二六年四月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的尚未償還有抵押計息借款合計約為人民幣3,010百萬元。

以人民幣計值的銀行借款約人民幣2,320百萬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690百萬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。

於二零二六年四月三十日，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496百萬元；(ii)本集團樓宇的抵押，其賬面淨值約為人民幣1,267百萬元；(iii)本集團租賃土地的抵押，其賬面總值約為人民幣289百萬元；及(iv)約人民幣833百萬元的應收貿易款項及約人民幣191百萬元的未變現應收款項(將於48個月內到期)的質押作抵押。

於二零二六年四月三十日，上文項目(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61百萬元由最終控股公司Parkson Holdings Berhad提供擔保外，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

於二零二六年四月三十日，本集團流動租賃負債及非流動租賃負債分別約為人民幣390百萬元及人民幣3,169百萬元，其中約人民幣2,581百萬元由約人民幣78百萬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，於二零二六年四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二零二六年四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二零二六年四月三十日仍然存在。

#### 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，二零二五年中國國內生產總值約為人民幣140.19萬億元，較二零二四年同比增長約5.0%。對此，中國政府推出了針對性的財政激勵措施和行業專項支持政策，以重振經濟動能。

本集團正積極重塑自身定位，從傳統零售商轉型為融合式生活方式目的地的創新者。展望二零二六年，零售行業預期仍將面臨激烈競爭與快速變化。然而，本集團有信心不僅能夠適應變革，更能引領行業前行。本集團的優先事項依然明確：深化客戶互動、加速業態創新、優化資產組合，並在已有優勢市場穩步推進審慎擴張。

本集團深知，轉型既非一躍而就，亦非輕而易舉。但今日所奠定的基礎，通過體驗式設計、數位化融合、品牌精選及社區導向空間所奠定的基礎，將為本集團構築可持續的長期價值。

## 6. 本集團之管理層討論及分析

下文載列本集團於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年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二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度報告。

### (i) 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及直接銷售利率)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的人民幣15.2百萬元增加人民幣74.9百萬元至二零二三年度的人民幣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，由二零二二年度的人民幣753.5百萬元下降6.9%至二零二三年度的人民幣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的淨融資成本為人民幣442.8百萬元，較二零二二年度的人民幣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的人民幣114.9百萬元增加至二零二三年度的人民幣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。二零二三年度的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，本集團的銀行貸款須以下列方式償還：

	人民幣百萬元
應償還的賬面值	
—一年內或按要求	161.3
—第二年	2,252.5
—第三至第五年(包括首尾兩年)	78.1
	<u>78.1</u>
賬面總值	<u><u>2,491.9</u></u>

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。

#### 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

#### 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。

除上文所披露者外，本集團概無押記其資產。

### 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 Sdn. Bhd.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。

## (ii) 截至二零二四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**

二零二四年度，銷售所得款項總額（含增值稅）下降13.8%至人民幣8,696.6百萬元。銷售所得款項總額下降乃由於經濟復甦步伐較預期緩慢，導致消費降級，令消費者在開支上更趨謹慎。二零二四年度同店銷售下降16.1%。

二零二四年度，商品銷售總額（不含增值稅）下降人民幣1,236.9百萬元或15.9%至人民幣6,554.3百萬元。二零二四年度，佔本集團商品銷售總額72.6%的特許專櫃銷售較二零二三年度下降16.0%，而直接銷售較二零二三年度下降15.6%。二零二四年度的商品銷售總額，無論特許專櫃銷售還是直接銷售，均較二零二三年度有所下降，乃由於經濟復甦步伐較預期緩慢，導致消費降級，令消費者在開支上更趨謹慎。

二零二四年度，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）由二零二三年度的13.5%下降至13.3%。

二零二四年度，本集團的經營收益總額下降人民幣450.8百萬元或10.8%至人民幣3,726.7百萬元。經營收益總額的下降主要由於直接銷售所產生的商品銷售額以及特許專櫃銷售所產生的佣金收入均有所下降。

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，並佔二零二四年度經營收益總額的65.6%。來自客戶合約的收益較二零二三年度下降人民幣456.9百萬元或15.7%。

**經營開支**

購買貨物及存貨變動指直接銷售的銷售成本，由二零二三年度的人民幣1,835.7百萬元下降人民幣273.6百萬元或14.9%至二零二四年度的人員幣1,562.1百萬元。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。

員工成本由二零二三年度的人民幣485.8百萬元下降人民幣6.4百萬元或1.3%至二零二四年度的人民幣479.4百萬元，主要由於二零二四年度的成本控制所致。同店員工成本下降2.2%。二零二四年度，員工成本佔銷售所得款項總額的百分比為6.1%，而二零二三年度則為5.4%。

折舊及攤銷由二零二三年度的人民幣558.5百萬元下降10.7%至二零二四年度的人民幣498.5百萬元。該下降主要由於若干門店的租賃及付款條款變更令物業的使用權資產折舊開支下降。於二零二四年度，確認使用權資產的折舊開支人民幣299.5百萬元，而二零二三年度則為人民幣346.1百萬元。同店折舊及攤銷下降11.2%。二零二四年度，折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的百分比為6.4%，而二零二三年度則為6.2%。

租金開支由二零二三年度的人民幣90.1百萬元下降人民幣9.7百萬元至二零二四年度的人民幣80.4百萬元。租金開支的下降主要由於若干門店業績下滑，令可變租金減少。同店租金開支下降12.0%。二零二四年度及二零二三年度，租金開支佔銷售所得款項總額的百分比均為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，由二零二三年度的人民幣701.9百萬元上升22.7%至二零二四年度的人民幣861.5百萬元。其他經營開支的增加主要由於二零二四年度已就資產減值人民幣230.0百萬元計提撥備，而二零二三年度則就資產減值人民幣67.0百萬元計提撥備。同店其他經營開支上升13.0%。二零二四年度，其他經營開支佔銷售所得款項總額的百分比為11.0%，而二零二三年度則為7.7%。

### 經營利潤

本集團於二零二四年度錄得經營利潤人民幣244.9百萬元，而二零二三年度則為人民幣505.5百萬元。二零二四年度，經營利潤佔銷售所得款項總額的百分比為3.1%，而二零二三年度則為5.6%。

### 融資收入／成本

本集團二零二四年度的淨融資成本為人民幣407.3百萬元，較二零二三年度的人民幣442.8百萬元下降人民幣35.5百萬元或8.0%。就租賃負債的利息開支而言，於二零二四年度於融資成本中確認的金額為人民幣269.9百萬元，而二零二三年度則為人民幣297.6百萬元；就轉租賃投資淨額的利息收入而言，於二零二四年度於融資收入中確認的金額為人民幣16.4百萬元，而二零二三年度則為人民幣22.7百萬元。

*利潤／(虧損)*

二零二四年度，稅前虧損為人民幣147.9百萬元，而二零二三年度則為稅前利潤人民幣86.6百萬元。二零二四年度的稅前虧損主要由於收益下滑以及因應最新市場環境計提撥備之資產減值準備有所增加。二零二四年度，稅前虧損佔銷售所得款項總額的百分比為(1.9%)，而二零二三年度則為稅前利潤佔銷售所得款項總額的百分比為1.0%。

本集團二零二四年度錄得虧損為人民幣174.5百萬元，而二零二三年度則為利潤人民幣70.5百萬元。二零二四年度，本公司所有人應佔虧損為人民幣174.8百萬元，而二零二三年度則為本公司所有人應佔利潤人民幣66.4百萬元。

*流動資金及財務資源以及資本架構*

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣1,466.5百萬元(二零二三年：人民幣1,583.4百萬元)、定期存款人民幣35.4百萬元(二零二三年：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66.7百萬元(二零二三年：人民幣57.5百萬元)及受限制現金人民幣64.0百萬元(二零二三年：人民幣100.2百萬元)。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。於二零二四年十二月三十一日，本集團的債務總額與總資產比率為24.7%(二零二三年：22.5%)。於二零二四年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為68%。

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還有抵押計息借款約人民幣2,810.5百萬元，包括人民幣計值銀行借款約人民幣2,420.0百萬元及林吉特計值銀行借款約人民幣390.5百萬元，該等借款均按浮動利率計息。於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款須以下列方式償還：

	<i>人民幣百萬元</i>
應償還的賬面值	
—一年內或按要求	220.1
—第二年	370.4
—第三至第五年(包括首尾兩年)	2,220
	<hr/>
賬面總值	<u>2,810.5</u>

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有流動及非流動租賃負債分別約人民幣501.5百萬元及人民幣2,988.8百萬元。

### 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

### 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團質押的應收貿易款項為人民幣412.3百萬元，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1,326.2百萬元、人民幣523.7百萬元及人民幣305.6百萬元，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103.7百萬元進行質押，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27.2百萬元的質押存款作為履約擔保。

除上文所披露者外，本集團概無押記其資產。

### 分部資料

於二零二四年十二月三十一日，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.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。於二零二四年十二月三十一日，本集團並未持有任何重大投資。

### 未來計劃

於二零二四年度，本集團結合各門店自身定位與市場競爭格局，為各門店制定專屬優化及升級方案。本集團亦計劃於二零二五年在大同市及綿陽市開設兩家新門店。

### 僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團合共聘用3,536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) 截至二零二五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

二零二五年度，銷售所得款項總額(含增值稅)下降10.9%至人民幣7,745.6百萬元。銷售所得款項總額的下降乃由消費者支出行為發生結構性轉變以及在宏觀經濟逆風和收入增長預期疲軟背景下消費者支出更加謹慎所致。二零二五年同店銷售下降16.6%。

二零二五年度，商品銷售總額(不含增值稅)減少人民幣1,040.2百萬元或15.9%至人民幣5,514.1百萬元。二零二五年度，佔本集團商品銷售總額70.3%的特許專櫃銷售較二零二四年度下降18.5%，而直接銷售較二零二四年度下降9.0%。與二零二四年度相比，二零二五年度的商品銷售在特許經營銷售和直接銷售方面均有所下降，乃由消費者支出行為發生結構性轉變以及在宏觀經濟逆風和收入增長預期疲軟背景下消費者支出更加謹慎所致。

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)，由二零二四年度的13.3%增長至二零二五年度的13.7%。

二零二五年度，本集團的經營收益總額減少人民幣28.6百萬元或0.8%至人民幣3,698.1百萬元。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，並部分被租賃變更及終止產生的其他收入及信貸服務收益的增加所抵銷。

#### 經營開支

購買貨物及存貨變動指直接銷售的銷售成本。銷售成本由二零二四年度的人民幣1,562.1百萬元下降人民幣132.7百萬元或8.5%至二零二五年度的人民幣1,429.4百萬元。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。

員工成本由二零二四年度的人民幣479.4百萬元下降人民幣9.9百萬元或2.1%至二零二五年度的人民幣469.5百萬元，主要由於二零二五年度的成本控制所致，而該下降部分被二零二五年度因門店關閉所增加的員工成本所抵銷。同店員工成本下降7.3%。二零二五年度，員工成本佔銷售所得款項總額的百分比為6.7%，而二零二四年度則為6.1%。

折舊及攤銷由二零二四年度的人民幣498.5百萬元下降8.5%至二零二五年度的人民幣455.9百萬元。該下降主要由於若干門店的租賃裝修已全數折舊及關閉表現不佳的門店。於二零二五年度，確認使用權資產的折舊開支人民幣282.3百萬元，而二零二四年度則為人民幣299.5百萬元。同店折舊及攤銷下降4.5%。二零二五年度，折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的百分比為6.5%，而二零二四年度則為6.4%。

租金開支由二零二四年度的人民幣80.4百萬元下降人民幣7.7百萬元或9.5%至二零二五年度的人民幣72.7百萬元。租金開支下降主要由於可變租金下降及關閉表現不佳的門店。同店租金開支下降6.2%。二零二五年度及二零二四年度，租金開支佔銷售所得款項總額的百分比均為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，由二零二四年度的人民幣861.5百萬元上升17.1%至二零二五年度的人民幣1,008.6百萬元。其他經營開支的上升主要由於二零二五年度已就資產減值人民幣389.9百萬元計提撥備，而二零二四年度則就資產減值人民幣230.0百萬元計提撥備。同店其他經營開支上升5.6%。二零二五年度，其他經營開支佔銷售所得款項總額的百分比為14.3%，而二零二四年度則為11.0%。

### 經營利潤

本集團於二零二五年度錄得經營利潤人民幣262.0百萬元，而二零二四年度錄得經營利潤人民幣244.9百萬元。二零二五年度，經營利潤佔銷售所得款項總額的百分比為3.7%，而二零二四年度則為3.1%。

### 融資收入／成本

本集團二零二五年度的淨融資成本為人民幣395.1百萬元，較二零二四年度的人民幣407.3百萬元減少人民幣12.2百萬元或3.0%。就租賃負債的利息開支而言，二零二五年度，確認融資成本人民幣282.1百萬元，而二零二四年度則為人民幣269.9百萬元。就轉租賃投資淨額的利息收入而言，二零二五年度，確認融資收入人民幣9.4百萬元，而二零二四年度則為人民幣16.4百萬元。

### 利潤／(虧損)

二零二五年度，稅前虧損為人民幣120.3百萬元，而二零二四年度為人民幣147.9百萬元。二零二五年度，稅前虧損主要是由於收益下降及資產減值撥備增加所致。二零二五年度，稅前虧損佔銷售所得款項總額的百分比為(1.7%)，而二零二四年度則為(1.9%)。

本集團於二零二五年度錄得虧損人民幣192.5百萬元，而二零二四年度則為人民幣174.5百萬元。二零二五年度，本公司所有人應佔虧損為人民幣185.9百萬元，而二零二四年度則為人民幣174.8百萬元。

### 流動資金及財務資源以及資本架構

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣1,457.2百萬元(二零二四年：人民幣1,466.5百萬元)、定期存款人民幣46.6百萬元(二零二四年：人民幣35.4百萬元)、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產人民幣77.2百萬元(二零二四年：人民幣66.7百萬元)及受限制現金人民幣60.7百萬元(二零二四年：人民幣64.0百萬元)。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、馬來西亞林吉特及其他計值。於二零二五年十二月三十一日，本集團的債務總額與總資產比率為26.4%(二零二四年：24.7%)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為70%。

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還有抵押計息借款約人民幣2,975.5百萬元，包括人民幣計值銀行借款約人民幣2,320.0百萬元及林吉特計值銀行借款約人民幣655.5百萬元，該等借款均按浮動利率計息。於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行貸款須以下列方式償還：

	人民幣百萬元
應償還的賬面值	
—一年內或按要求	345.6
—第二年	2,432.6
—第三至第五年(包括首尾兩年)	197.3
	<u>2,975.5</u>
賬面總值	<u><u>2,975.5</u></u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有流動及非流動租賃負債分別約人民幣409.2百萬元及人民幣3,190.4百萬元。

#### 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

#### 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團質押的應收賬款為人民幣620.8百萬元，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1,281.7百萬元、人民幣502.7百萬元及人民幣292.8百萬元，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153.1百萬元進行質押，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26.7百萬元的質押存款作為履約保函。

除上文所披露者外，本集團概無押記其資產。

### 分部資料

於二零二五年十二月三十一日，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.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

截至二零二五年十二月三十一日，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。於二零二五年十二月三十一日，本集團並未持有任何重大投資。

### 未來計劃

二零二五年五月，大同百盛奧特萊斯正式開業，成為本集團於大同市的第三家門店。二零二五年十月，本集團於綿陽市開設了第五家門店—綿陽上馬百盛。

### 僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共聘用3,042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

於二零二五年十二月三十一日，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。

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三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上海虹橋百盛商貿有限公司（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三月三十一日（「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。

## 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 貴公司法律顧問北京浩天(上海)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)已於二零二六年四月十六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。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

二零二六年六月十五日

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 三月三十一日現況下的 市場租金
中國上海市長寧區(i)天山路789號大樓一層至六層及(ii)天山路889號大樓負一層至五層之相關部分。	百盛優客城市廣場由東樓與西樓兩棟獨立商業大樓組成，兩棟大樓透過多層空中步道相連。東樓設有五層地上樓層及一層地下樓層，西樓則設有六層地上樓層。物業建於一塊面積為19,538.00平方米的土地上。	於估值日期，物業作為百貨店由貴集團佔用及運營。	第一年人民幣55,800,000元  (人民幣伍仟伍佰捌拾萬元)， 不含增值稅、免租期及大樓管理費
	根據貴公司提供的資料，物業的西樓於一九九六年竣工及物業的東樓於二零零七年竣工，可供租賃總面積為49,480.35平方米。物業其後於二零一一年及二零一五年進行了翻新。		(請見下文附註1)
	物業位於上海市長寧區天山路789號及889號。附近發展項目主要為商業及住宅性質。		
	物業已獲授或已劃撥土地使用權，作商業用途(請見附註(4)及(6)(f)及(g))。		
	據貴集團所述，於二零二六年一月一日至二零二六年六月三十日期間，現行每月固定租金(不含增值稅(「增值稅」))為人民幣5,059,758.41元。		

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：

門店： 百盛優客城市廣場

物業： 中國上海市長寧區(i)天山路789號大樓一層至六層及(ii)天山路889號大樓負一層至五層之相關部分。

可供租賃總面積： 49,480.35平方米

租期： 二零二六年七月一日至二零三六年十二月三十一日

租金基準： 固定租金，不含增值稅、免租期及大樓管理費

應付租金\*：

租期	免租期	應付年租金 (不含增值稅、 免租期及 大樓管理費)	增長率
二零二六年七月一日至 二零三一年九月三十日	5個月： 二零二七年整個六月， 以及二零二八年至 二零三一年每年九月	第一筆固定金額	/
二零三一年十月一日至 二零三六年十二月三十一日	5個月： 二零三二年整個九月， 以及二零三三年至 二零三六年每年十二月	第二筆固定金額	第一筆 固定金額的約3%

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(租賃協議項下第一個完整年度)的年租金為人民幣55,800,000元(不含租賃協議中訂明的租金增長機制下的增值稅、免租期及大樓管理費)。

- (2) 根據編號為2009CN0038的建築工程竣工檢驗證書文件，總建築面積（「**建築面積**」）163.20平方米已竣工並獲批准備案。

編號	文件編號	建築面積 (平方米)	發行日期	備案機關
1.	2009CN0038	163.20	二零零九年 三月三十一日	上海市長寧區建設 和交通委員會

- (3) 根據三份建設工程規劃許可證，總建築面積為1,776.10平方米，符合規劃要求並獲批准建設。

編號	許可證編號	建築面積 (平方米)	發行日期	發行機關
1.	(2010)FA31010520101845	596.71	二零一零年 九月二十八日	
2.	(2010)FA31010520102411	472.96	二零一零年 十二月十日	上海市長寧區規劃 和土地管理局
3.	(2010)FA31010520111062	706.43	二零一一年 六月十日	

- (4) 根據兩份房地產權證，物業（地盤面積為7,583.00平方米，總建築面積為26,821.06平方米）的房屋所有權已歸屬予上海長寧房地產經營有限公司（獨立於 貴集團）。物業（地盤面積為11,955.00平方米，總建築面積為38,549.67平方米）的房屋所有權已歸屬予上海長寧房地產經營有限公司（獨立於 貴集團）及上海裕勝房地產開發有限公司（獨立於 貴集團），均作商業用途。證書詳情呈列如下：

編號	證書編號	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地到期日	發行日期
1.	(2009)019559	7,583.00	26,821.06	不適用	二零零九年十月二十九日
2.	(2008)001284	11,955.00	38,549.67	二零五年六月十七日	二零零八年一月二十二日

備註：誠如 貴公司所告知，該地塊（證書編號(2009)019559）為劃撥土地，無明確土地使用期限（請見附註(6)(f)及(g)）。

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。

- (5) 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及次核心商業區;(iii)可資比較物業的性質與物業相若(即出租予與百盛類似的單一錨定品牌)。吾等已研究現行市場,根據上述標準,吾等識別之租金可資比較物業被視為詳盡無遺。零售可資比較物業之單位月租金介乎約每平方米每月人民幣92元至人民幣140元(不含增值稅)。

租金可資比較物業	租賃開始日期	概約 租賃面積 (平方米)	單位租金 (人民幣元/ 平方米/月)
1. 黃浦區的一家多層百貨店	二零二四年 第四季度	36,000	92
2. 楊浦區的一家多層百貨店	二零二一年 第四季度	44,000	140
3. 普陀區的一家多層超市	二零二二年 第四季度	18,000	132

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
時間	0%	-30%	-20%
地點及環境	-6%	-3%	3%
樓齡及維護	-5%	-5%	-5%
面積	0%	0%	-5%
樓層	6%	3%	2%
臨街	0%	0%	2%
<b>經調整單位租金(人民幣/ 平方米/月)</b>	<b>88</b>	<b>92</b>	<b>102</b>

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49,480.35平方米採用單位市場租金每平方米每月人民幣94元,相當於總額約人民幣55,800,000元(第一年不含增值稅、免租期及大樓管理費)。市場租金乃已反映任何潛在免租期影響之實際租金,就此而言毋須作出進一步調整。

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。

- (6) 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. 上海長寧房地產經營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。上述權利之行使應受物業所有人與抵押權人間協議之約束；
  - c. 上海裕勝房地產開發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。上述權利之行使應受物業所有人與抵押權人間協議之約束。由於上海裕勝房地產開發有限公司(上海長寧房地產經營有限公司之全資附屬公司)已透過授權書，授權上海長寧房地產經營有限公司對彼等共同持有的物業行使完全處置權，並將該物業出租予上海虹橋百盛商貿有限公司；
  - d. 根據上海重續協議，出租人應就房地產所有人對外出租物業向交通銀行股份有限公司上海長寧支行(「抵押權人」，獨立於本集團)取得同意書。抵押權人於二零二六年五月八日已出具同意函；
  - e. 鑒於發展商已就相關租賃物業取得建設工程規劃許可證，中國法院不會僅因部分物業缺乏房地產產權證明而裁定上海重續協議無效；
  - f. 根據上海市長寧區天山路789號物業的房地產權證副本及相對應的上海市不動產登記簿的查詢結果，國有土地使用權的性質在於分配。依據《城市房地產管理法》之規定，若擁有人上海長寧房地產經營有限公司出租該等物業，應將租金中所含之土地收益歸還國家。即使中國法院認定物業擁有人上海長寧房地產經營有限公司在出租位於上海市長寧區天山路789號之物業時，未完全遵守《暫行條例》第44條或第45條的規定，中國法院仍可能認定上海重續協議有效；
  - g. 鑒於下列情況：(1)上海長寧房地產經營有限公司(物業擁有人)的營業範圍包括自有物業的租賃，且其並非為行使公共權力的實體，例如國家行政機關或司法機關；(2)位於上海市長寧區天山路789號之物業，其建築用途及相應土地用途均屬商業性質，且上海百盛於租賃後對物業之實際用途與經批准之建築及土地用途一致；自出租人與承租人建立租賃關係起已逾15年，雙方從未產生有關合約效力的訴訟、仲裁或糾紛。於已協定的生效條件滿足後，上海重續協議對出租人及承租人均具法律約束力。

關於上海虹橋物業，除小部分用作本集團辦公用途外，絕大部分已轉租賃予百盛紐可爾用作其營運。因此，上海虹橋物業根據上市規則分類為具可識別收入流的收益資產。

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，本公司須於本通函內載列有關上海虹橋物業之可識別淨收入流的過去三個財政年度(即截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，「有關期間」)的損益表(「未經審核損益表」)，損益表須經申報會計師審閱，以確保相關資料已根據相關賬簿及記錄妥為編製及得出。董事編製之未經審核損益表及其編制基準載列如下。

### 上海虹橋物業未經審核損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
<b>收益</b>		-	-	-
其他經營收益	(1)	<u>14,692</u>	<u>14,129</u>	<u>13,759</u>
經營收益總額		<u>14,692</u>	<u>14,129</u>	<u>13,759</u>
<b>經營開支</b>				
折舊及攤銷		(569)	(565)	(565)
其他經營開支	(1)	<u>(15,306)</u>	<u>(14,779)</u>	<u>(14,491)</u>
經營開支總額		<u>(15,875)</u>	<u>(15,344)</u>	<u>(15,056)</u>
<b>經營虧損</b>		<u>(1,183)</u>	<u>(1,215)</u>	<u>(1,297)</u>
融資收入		14,108	10,084	5,370
融資成本		<u>(14,240)</u>	<u>(10,005)</u>	<u>(5,111)</u>
<b>稅前虧損</b>		(1,315)	(1,136)	(1,038)
所得稅開支		<u>(125)</u>	<u>(309)</u>	<u>(354)</u>
<b>年度虧損</b>		<u><u>(1,440)</u></u>	<u><u>(1,445)</u></u>	<u><u>(1,392)</u></u>

附註：

- (1) 其他經營開支主要包括水電費及管理費。就轉租賃予聯營公司場地應佔水電費部分而言，相關成本已向百盛紐可爾收回，該等收回款項確認為其他經營收益。

未經審核損益表由董事編製，僅為就建議重續上海虹橋物業租賃而載入本通函，有關事項構成上市規則項下的一項非常重大收購事項。董事委聘致同（香港）會計師事務所有限公司（「申報會計師」）根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱未經審核損益表。

審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故申報會計師不能保證申報會計師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審核意見。

#### 未經審核損益表之編製基準

未經審核損益表僅為根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條載入有關建議重續上海虹橋物業租賃之通函而編製，其乃按本公司在編製本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表時所採納之相關會計政策編製，該等會計政策與國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則會計準則一致。未經審核損益表乃採用歷史成本法編製。未經審核損益表既不包含足夠資料以構成國際會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」所界定之一套完整財務報表，亦不構成國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定之一套財務報表，並應與本集團的相關已刊發年度綜合財務報表一併閱讀。

## A. 緒言

以下為百盛商業集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」）的未經審核備考財務資料，當中包括本集團的未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合淨資產表（「未經審核備考財務資料」），乃根據上市規則第4.29條編製，以說明建議重續上海虹橋物業租賃及若干部分的分租（「建議租賃安排」）對本集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況以及對本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務表現的影響，猶如建議租賃安排已分別於二零二五年十二月三十一日及二零二五年一月一日開始實施。有關建議重續上海虹橋物業租賃的詳情載於本通函「董事會函件」內。

本集團之未經審核備考綜合淨資產表乃根據本集團於二零二五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表編製，該財務狀況表摘錄自本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之已刊發年報，猶如建議租賃安排已於二零二五年十二月三十一日開始實施，且已作出若干備考調整，該等調整(i)直接歸因於建議租賃安排；及(ii)有事實依據。

本集團之未經審核備考綜合損益表根據本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表編製，該綜合損益表摘錄自本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之已刊發年報，猶如建議租賃安排已於二零二五年一月一日完成，且已作出若干備考調整，該等調整(i)直接歸因於建議租賃安排；及(ii)有事實依據。

本集團之未經審核備考財務資料由董事根據若干假設、估計、不確定因素及目前可得的資料編製，僅供說明之用。因為其假設性質，即使假設建議租賃安排已於二零二五年十二月三十一日及二零二五年一月一日或任何未來日期（以適用者為準）開始實施，該等資料未必能真實反映本集團的實際財務狀況及經營業績。

本集團之未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度已刊發之年報所載本集團財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

## B. 本集團之未經審核備考綜合淨資產表

	附註1 人民幣千元	附註2 人民幣千元	附註3 人民幣千元	附註6 人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	2,470,357				2,470,357
投資物業	506,116				506,116
使用權資產	2,872,105	360,111	(336,174)		2,896,042
商譽	1,432,008				1,432,008
於聯營公司的投資	51,867				51,867
貿易應收款項	836,825				836,825
定期存款	24,302				24,302
其他資產	18,495		334,735		353,230
遞延稅項資產	265,164		137		265,301
	<u>8,477,239</u>				<u>8,836,048</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	255,038				255,038
貿易應收款項	445,966				445,966
預付款項及其他應收款項 按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產	479,744	7,479	890		488,113
受限制現金	77,162				77,162
定期存款	60,690				60,690
現金及銀行結餘	22,316				22,316
	<u>1,457,222</u>	<u>(7,479)</u>		<u>(648)</u>	<u>1,449,095</u>
	<u>2,798,138</u>				<u>2,798,380</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	455,033				455,033
其他應付款項及應計項目	620,633				620,633
合約負債	545,340				545,340
計息銀行貸款	345,613				345,613
租賃負債	409,195	5,867			415,062
應繳稅項	25,988				25,988
	<u>2,401,802</u>				<u>2,407,669</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>396,336</u>				<u>390,711</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>8,873,575</u>				<u>9,226,759</u>
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	2,629,888				2,629,888
租賃負債	3,190,409	354,244			3,544,653
遞延稅項負債	167,072				167,072
	<u>5,987,369</u>				<u>6,341,613</u>
<b>資產淨值</b>	<u>2,886,206</u>				<u>2,885,146</u>

## C. 本集團之未經審核的備考綜合損益表

	附註1 人民幣千元	附註4 人民幣千元	附註5 人民幣千元	附註6 人民幣千元	人民幣千元
收益	3,075,959				3,075,959
其他經營收益	<u>622,098</u>		(455)		<u>621,643</u>
經營收益總額	<u>3,698,057</u>				<u>3,697,602</u>
經營開支					
採購貨物及存貨變動	(1,429,374)				(1,429,374)
員工成本	(469,455)				(469,455)
折舊及攤銷	(455,883)	2,479	(2,193)		(455,597)
租金開支	(72,709)				(72,709)
其他經營開支	<u>(1,008,624)</u>			(648)	<u>(1,009,272)</u>
經營開支總額	<u>(3,436,045)</u>				<u>(3,436,407)</u>
經營利潤	262,012				261,195
融資收入	30,784	(5,215)	27,962		53,531
融資成本	(425,916)	5,112	(29,579)		(450,383)
應佔聯營公司利潤	<u>12,814</u>	(6,871)	(220)		<u>5,723</u>
稅前虧損	<u>(120,306)</u>				<u>(129,934)</u>
所得稅開支	<u>(72,203)</u>	260	212		<u>(71,731)</u>
年度虧損	<u>(192,509)</u>				<u>(201,665)</u>
以下項目應佔：					
—本公司所有人	(185,863)	(4,235)	(4,273)	(648)	(195,019)
—非控股權益	<u>(6,646)</u>				<u>(6,646)</u>
	<u>(192,509)</u>				<u>(201,665)</u>

**D. 本集團之未經審核備考財務資料附註**

附註：

1. 數字摘錄自本集團於二零二五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，以及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合損益表，該等報表載於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之已刊發年報內。
2. 因重續物業租賃，該等調整反映了就上海虹橋物業添置使用權資產及已付租賃按金及相應的租賃負債。

使用權資產及租賃負債乃按本集團增量借款利率貼現之未來租賃付款之現值計量。就未經審核備考財務資料而言，假設該交易於二零二五年十二月三十一日進行，且使用權資產乃根據自該日起折現的現金流量進行估值（即人民幣360,111,000元）。相對地，就上海虹橋租賃重續相關的使用權資產之實際確認而言，折現期間自二零二六年六月三十日起算，因此實際使用權資產將根據自該日起折現之現金流量估值，約為人民幣374,499,000元。

有關進一步詳情，請參閱本通函董事會函件標題為「上海重續協議」之章節。

3. 目前，本集團透過與其聯營公司百盛紐可爾訂立分租安排以於上海虹橋物業的若干部分經營零售業務。備考調整指因將部分使用權資產分租予百盛紐可爾使得該部分使用權資產重新分類為分租項下之淨投資。

為編製本集團之未經審核備考綜合淨資產表，已假設重續上海虹橋物業租賃於二零二五年十二月三十一日開始的同時，上海虹橋百盛與百盛紐可爾將訂立重續分租協議，及就重續分租協議之每平方米單位租金（不含增值稅）將與租賃協議相同。

分租分類為國際財務報告準則第16號項下的財務租賃。因此，於二零二五年十二月三十一日，本集團就分租予百盛紐可爾的部分終止確認使用權資產約人民幣336,174,000元，並分別確認分租淨投資中的相應流動部分及非流動部分約人民幣890,000元及人民幣334,735,000元。使用權資產與分租淨投資賬面值之間的差額於損益確認，因而確認遞延稅項資產約人民幣137,000元。

4. 為編製本集團之未經審核備考綜合損益表，已假設建議租賃安排於二零二五年一月一日開始實施。因此，上海虹橋物業現有租賃及現有分租安排所產生之相關收入及開支已撥回。現有租賃及現有分租安排之撥回包括：(i)使用權資產折舊約人民幣2,479,000元；(ii)分租淨投資之融資收入約人民幣5,215,000元；(iii)租賃負債之利息約人民幣5,112,000元；(iv)應佔聯營公司利潤約人民幣6,871,000元；及(v)遞延稅項約人民幣260,000元。

同時，上海虹橋物業經重續租賃及重續分租安排所產生之收入及開支按下文附註5所載方式予以調整。

5. 為編製本集團之未經審核備考綜合損益表，已假設建議租賃安排於二零二五年一月一日開始實施，且就重續分租協議之每平方米單位租金（不含增值稅）將與租賃協議相同。就重續上海虹橋物業之租賃而言，使用權資產及租賃負債乃根據於二零二五年一月一日按本集團增量借款利率貼現之未來租賃付款之現值計量。

於確認時，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之損益內確認使用權資產折舊及租賃負債之利息開支。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團確認使用權資產折舊約人民幣2,193,000元，並確認租賃負債之利息約人民幣29,579,000元。

就重續分租安排而言，本集團於二零二五年一月一日就分租予百盛紐可爾的部分終止確認使用權資產，並確認分租淨投資。使用權資產與分租淨投資賬面值之間的差額於損益確認，約為人民幣455,000元。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團確認分租之融資收入約人民幣27,962,000元。由於假設建議租賃安排已於二零二五年一月一日開始實施，其聯營公司百盛紐可爾的融資成本將增加，因此，本集團確認應佔百盛紐可爾虧損約人民幣220,000元。

由於上述調整，本集團確認遞延稅項抵免約人民幣212,000元。

6. 調整反映估計交易成本，包括法律、會計及估值費用約人民幣648,000元，該等費用以現金支付。
7. 未經審計備考財務資料概無作出任何其他調整以反映本集團於二零二五年十二月三十一日後進行的任何交易結果或其他交易。

以下為本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出之報告全文，乃供載入本通函。



## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

致百盛商業集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就百盛商業集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(其僅供說明之用)作出報告。未經審核備考財務資料包括本公司日期為二零二六年六月十五日之通函(「通函」)附錄四第IV-1至IV-4頁所載的於二零二五年十二月三十一日的未經審核備考綜合淨資產表、截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄四第IV-1至IV-4頁的附註中。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議重續上海虹橋物業租賃及若干部分的分租(「建議租賃安排」)對本集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況，以及截至二零二五年十二月三十一日止年度的本集團綜合財務表現所產生的影響，猶如建議租賃安排已分別於二零二五年十二月三十一日及二零二五年一月一日開始實施。作為此過程的一部分，董事已從 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中摘錄有關本集團綜合財務狀況及綜合財務表現的資料，該等財務報表已刊載核數師報告。

## 董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製供載

入投資通函內的備考財務資料」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計及審閱，或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求本事務所設計、實施及運行一套質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準以及適用法律及監管規定的政策或程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證聘用準則第3420號「就編製章程內備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。該準則要求申報會計師須規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次委聘的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

投資通函所載的未經審核備考財務資料，僅旨在於說明某項重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如事件已發生或交易已於為說明目的而選定的較早日期發生。因此，吾等無法保證事件或交易於二零二五年一月一日或二零二五年十二月三十一日的實際結果與呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製而作出報告的合理核證委聘，涉及實程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出的該等調整的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

此委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及

- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期

11樓

二零二六年六月十五日

吳嘉江

執業證書編號：P06919

## 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：

- 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。
- 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	1,600,000,000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)
Centro Retail Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	2股普通股 (新元) 1股普通股 (林吉特)	100%
PT. Tozy Sentosa (於二零二一年 五月十七日宣告破產)	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	45,000股 A系列普通股	100% (合計)
		Centro Retail Pte. Ltd.	Centro Retail Pte. Ltd.	5,000股A系列 普通股	
		Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	30,355,850股 B系列優先股	100%
Parkson Corporation Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	82,000,002股 普通股	100%
Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	1股普通股 (新元) 1股普通股 (林吉特)	100%
Parkson Yangon Company Limited	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	1,900,000股 普通股	100% (合計)
		Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	100,000股 普通股	
Parkson HBT Properties Co., Ltd.	公司權益	Parkson TSN Holdings Co., Ltd.	Parkson TSN Holdings Co., Ltd.	股本 2,100,000 (美元)	100%
Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	公司權益	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	2股普通股	100%
Magna Rim bun 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%

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 Private Label Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	15,000,000股 普通股	100%
Parkson Trading (Vietnam) Company Limited	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本300,000 (美元)	100%
Solid Gatelink Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	33,400,000股 普通股	100%
Parkson Vietnam Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本 10,340,000 (美元)	100%
Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	2,100,000股 普通股	70%
Festival City Sdn. Bhd.	公司權益	Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	500,000股 普通股	100%
Megan Mastika Sdn. Bhd.	公司權益	Magna Rimbun Sdn. Bhd.	Magna Rimbun Sdn. Bhd.	300,000股 普通股	100%
True Excel Investments (Cambodia) Co., Ltd.	公司權益	True Excel Investments Limited	True Excel Investments Limited	1,000股 普通股	100%
Parkson (Cambodia) Co., Ltd.	公司權益	Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	1,000股 普通股	100%
Parkson Vietnam Management Services Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Co., Ltd.	Parkson Vietnam Co., Ltd.	股本100,000 (美元)	100%
Dimensi Andaman Sdn. Bhd.	公司權益	Megan Mastika Sdn. Bhd.	Megan Mastika Sdn. Bhd.	54,019,999股 普通股	100%

附註：以於最後實際可行日期的各公司相關資料為基準。

## (c) 丹斯里鍾廷森於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例)股本中的淡倉：

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目 及類別	持股概約 百分比 (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各公司相關資料為基準。

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%

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)
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 (「 <b>Bishan</b> 」)	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%
Irelia Management Sdn. (「 <b>Irelia</b> 」)	好倉	實益權益	131,727,000	5.00%
NTG Holding Ltd	好倉	公司權益	131,727,000	5.00%
AEI Capital Global SPC， 代表NTG Strategic Fund SP (「 <b>AEI Capital</b> 」)	好倉	公司權益	131,727,000	5.00%

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。
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%
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%
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」）	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3)	51%
Koh Wee Lit	Habitat Blue Sdn. Bhd.	40.55%
Bernice Cheong Nyuk Siew	Habitat Blue Sdn. Bhd.	16.67%

附註：

1. 無錫供銷擁有無錫百盛40%股權。
2. (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。
3. 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、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。

## 11. 專家及同意書

名稱	資格
致同(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
北京浩天律師事務所(上海辦公室)	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、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](http://www.parksongroup.com.cn))上刊登：

- (a) 上海重續協議；
- (b) 戴德梁行有限公司的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 由致同(香港)會計師事務所有限公司提供的本集團未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄四；及
- (d) 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號夏愨大廈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，地址為香港夏愨道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。

---

## 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」)將於二零二六年六月三十日(星期二)上午十時正以電子方式透過電子會議系統(<https://evoting.vistra.com/>)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二零二六年六月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、追認及確認上海虹橋百盛(作為租客)與上海長寧房地產(作為業主)就上海虹橋租賃訂立之上海重續協議及其項下擬進行的交易；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，以執行上海重續協議及其項下擬進行的交易所產生、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

香港，二零二六年六月十五日

---

## 股東特別大會通告

---

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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.parksongroup.com.cn](http://www.parksongroup.com.cn))。
- (b) 釐定出席股東特別大會並於會上投票資格的記錄日期將為二零二六年六月三十日(星期二)。本公司將於二零二六年六月二十五日(星期四)至二零二六年六月三十日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間概不會辦理本公司股份過戶登記手續，以釐定有權出席將於二零二六年六月三十日(星期二)舉行之股東特別大會並於會上投票之股東身份。所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二六年六月二十四日下午四時三十分(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](http://www.parksongroup.com.cn))及披露易網站([www.hkexnews.hk](http://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，必須於二零二六年六月二十八日(星期日)上午十時正(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。