

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有百盛商業集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅為提供資料而刊發，並不構成收購、購買或認購百盛商業集團有限公司證券的邀請或要約。

---

# 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)

### 有關建議出售青島市該等物業之非常重大出售事項

---

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8至19頁。

百盛商業集團有限公司將於二零二二年十月二十八日(星期五)上午十時正於香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第66至71頁。誠如本通函「股東特別大會的特別安排」一節所載，股東特別大會將以混合大會方式舉行。本公司強烈鼓勵股東透過電子設備行使其出席股東特別大會及於會上投票的權利。由於股東不得親自出席、參與股東特別大會，本公司強烈鼓勵有意委任代表出席股東特別大會及於會上投票的所有股東(須親自出席股東特別大會以組成法定人數會議的股東除外)按照隨附的代表委任表格印列的指示填妥及簽署該表格，並盡快交回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；或通過使用本公司於二零二二年十月十三日發出的告知函所載之用戶名及密碼於指定網址(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)提交代表委任表格，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四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願透過電子設備出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，委任代表的文件將視作遭撤回論。

二零二二年十月十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的特別安排.....	1
釋義 .....	4
董事會函件 .....	8
附錄一 — 物業估值報告 .....	20
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	28
附錄三 — 該等物業之財務資料 .....	34
附錄四 — 餘下集團未經審核備考財務資料 .....	36
附錄五 — 一般資料.....	50
股東特別大會通告 .....	66

---

## 股東特別大會的特別安排

---

本公司無意減低股東可行使其權利及投票的機會，惟意識到有需要保障股東特別大會與會者免於可能曝露於COVID-19疫情的風險。為股東特別大會與會者的健康及安全著想，本公司將調整股東特別大會的安排，於盡量減少親身出席人數的同時，仍可讓股東投票及提問。有關股東特別大會的特別安排詳情載於下文。

### 透過電子設施出席股東特別大會

股東特別大會將為現場／網上混合型會議。本公司舉行的股東特別大會將根據公司章程細則由組成法定人數會議的最低法定人數出席，並具有限人數的其他參與者，以確保大會可妥為舉行。法定人數將由身為股東及／或其委任代表的本公司高級管理人員及／或高級職員組成，以於股東特別大會上維持內部分組及將COVID-19疫情帶來的持續風險減至最低。

鑒於上述原因，概無其他股東、委任代表或公司代表須親身出席股東特別大會。除法定人數內的人士及為確保大會可妥為舉行的有限人數的其他參與者外，任何其他人士試圖親身出席股東特別大會均會被阻止，亦不會獲准進入股東特別大會會場。本公司強烈鼓勵股東以網上訪問的方式透過訪問由本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司提供的電子會議系統出席、參與股東特別大會並於會上投票。使用電子會議系統參與股東特別大會的股東亦將計入法定人數內，而彼等將可透過電子會議系統投票及提交問題。

電子會議系統允許就某一項決議案「分拆投票」，換言之，透過電子會議系統投票的股東無須就其全部股份以同一意向（「贊成」或「反對」）投票。倘為委任代表／公司代表，彼只可就其獲委任為委任代表／公司代表的股份數目進行投票。透過電子會議系統作出的投票一經投出，即不可撤回。電子會議系統將於股東特別大會開始前約30分鐘開放予登記股東及非登記股東登入（請參閱下文之登入資料及安排），並可透過連接至互聯網之移動電話、平板或電腦裝置於任何地點登入。股東應預留充足時間登入電子會議系統以完成相關程序。

---

## 股東特別大會的特別安排

---

### 登記股東

登記股東將能夠透過電子會議系統於網上出席股東特別大會、投票及提交問題。每位登記股東的個人用戶名稱及密碼將以單獨的信件形式發送予股東。倘於二零二二年十月二十七日(星期四)上午十時正之前登記股東未收到其個人用戶名稱及密碼，可於營業日的上午九時正至下午五時正之間致電+852 2980 1333或透過發送電子郵件至[is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)聯繫卓佳證券登記有限公司以取得協助。

### 非登記股東

透過銀行、證券經紀、託管人或香港中央結算有限公司(統稱「**中介人**」)於中央結算系統持有股份的非登記股東亦可透過電子會議系統於網上出席股東特別大會、投票及提交問題。就此而言，彼等應：

- (i) 聯絡並指示中介人以委任彼等自身為代表或公司代表出席股東特別大會；及
- (ii) 於其中介人規定的期限前，向相關中介人提供彼等的電郵地址。

有關股東特別大會安排的詳情，包括進入電子會議系統的登入資料，將由本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，發送至由中介人提供的非登記股東的電郵地址。任何非登記股東如已就此目的透過相關中介人提供電郵地址，但於二零二二年十月二十七日(星期四)上午十時正前尚未收到登入資料，應於營業日的上午九時正至下午五時正之間致電+852 2980 1333或透過發送電子郵件至[is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)聯繫卓佳證券登記有限公司以取得協助。倘無登入資料，非登記股東將無法使用電子會議系統參與及投票。因此，非登記股東應就上述第(i)及(ii)項向其中介人發出清晰具體之指示。

### 於股東特別大會上提問

使用電子會議系統出席股東特別大會之股東，將可於股東特別大會期間於網上提交與建議決議案有關之問題。董事會及／或管理層將盡力解答就提呈股東特別大會批准之決議案而言屬重大且相關之提問，並可酌情決定回應哪些問題。

---

## 股東特別大會的特別安排

---

### 委任代表

本公司強烈鼓勵股東於股東特別大會舉行之前遞交已填妥的代表委任表格及委任股東特別大會主席作為彼等的委任代表。交回已填妥的代表委任表格後，股東其後仍可按意願透過電子設施出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。股東須(a)按照隨附代表委任表格上印列之指示填妥該表格，並盡快交回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，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四十八(48)小時前交回；或(b)登入<https://spot-meeting.tricor.hk>，按照隨附通知函上印列的指示盡快以電子方式遞交代表委任表格，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四十八(48)小時前遞交。提交代表委任表格之登記股東務須提供其委任代表之有效電郵地址(委任股東特別大會主席除外)，以便委任代表獲取用戶名稱及密碼以透過電子會議系統參與網上虛擬會議。

由於香港的COVID-19疫情狀況不斷演變，本公司可能須於短時間內更改股東特別大會之安排或採取應變計劃。股東務請查閱本公司刊發之最新公告，以了解股東特別大會安排今後之更新資訊。

### 於股東特別大會上投票

股東務請注意，親身或委任代表透過電子會議系統出席股東特別大會為提交投票單進行投票的先決條件，否則即使提交投票單，也將視作無效。倘股東無法親身或委任代表透過電子會議系統出席股東特別大會，則如上文「委任代表」一段所述，本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席作為彼等的委任代表以代表彼等投票。

股東謹請注意，每份登入資料僅可供一台設備使用。亦請妥善保管登入資料以於股東特別大會上使用，請勿向任何人士透露有關資料。本公司或其代理概不就傳輸登入資料或將登入資料用於投票或其他用途承擔任何義務或責任。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方及買方於二零二二年九月九日就買賣該等物業訂立之買賣協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二二年九月九日有關出售事項的公告
「公司章程細則」	指	本公司的公司章程細則
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國的銀行一般開門營業之任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「主席」	指	董事會主席
「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
「交割」	指	出售事項交割
「交割日期」	指	具董事會函件「該協議—交割」一節所定義之涵義
「交割通知」	指	具董事會函件「該協議—交割」一節所定義之涵義
「先決條件」	指	董事會函件「該協議」一節所載交割之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價，金額為人民幣280百萬元

---

## 釋 義

---

「COVID-19」	指	2019新型冠狀病毒病
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議擬進行的該等物業的出售事項
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行的股東特別大會，會上將提呈決議案以考慮及酌情批准出售事項
「達成通知」	指	具董事會函件「該協議—交割」一節所定義之涵義
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十月六日，即本通函付印前就確定本通函若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	簽訂該協議當日後第三個月屆滿之日（或雙方協定之其他日期）
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「林吉特」	指	馬來西亞林吉特，馬來西亞法定貨幣

---

## 釋 義

---

「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條所賦予的涵義，以根據上市規則對交易類別進行分類
「交割後責任」	指	董事會函件「該協議」一節所載賣方於交割後的責任
「中國」	指	中華人民共和國
「預付款項」	指	具董事會函件「該協議—代價及付款條款」一節所定義之涵義
「該等物業」	指	賣方根據該協議將轉讓予買方之該等物業，包括土地使用權、建築物及附屬設施
「買方」	指	青島海明城市發展有限公司，一家於中國青島註冊成立的有限公司
「餘下集團」	指	出售事項完成後之本集團
「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	不時之股份持有人
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣



---

## 釋 義

---

「估值報告」	指	獨立物業估值師所編製的該等物業的估值報告，載於本通函附錄一
「賣方」	指	青島第一百盛有限公司，為本公司擁有95.91%股權的間接附屬公司
「%」	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

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  
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：

**有關建議出售青島市該等物業之非常重大出售事項**

**緒言**

茲提述該公告。賣方與買方訂立該協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意以代價人民幣280百萬元購買位於中國山東省青島市的該等物業（連同配套設施）。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項的進一步資料、股東特別大會通告及上市規則規定的其他資料。

### 該協議

下文載列該協議的主要條款：

日期：二零二二年九月九日

### 訂約方：

賣方：青島第一百盛有限公司，一家由本公司擁有95.91%股權之間接附屬公司。

買方：青島海明城市發展有限公司，一家由中國政府機構青島市市南區財政局全資擁有的國有實體。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與彼等概無關連。

### 該等物業

該等物業(連同停車場、避難層及其他配套設施)包括位於中國山東省青島市市南區中山路44-60號的B5-F8、F9-F12A、F27、F46-F48層，總建築面積約76,013平方米。本集團將該等物業主要用作經營百貨店及辦公室出租。該等物業的F9-F12A層總建築面積約12,597平方米，已作為辦公空間出租並由本集團持作投資物業。該等物業的B5-B2層總建築面積約19,680平方米，已用作停車場，合共提供258個計時停車位。上述辦公空間及計時停車位於截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各自產生的租金收入載列如下：

## 董事會函件

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>F9-F12A層</b>		
除稅前租金收入	786	659
除稅後租金收入	786	659
<b>B5-B2層</b>		
除稅前租金收入	1,114	1,379
除稅後租金收入	1,114	1,379

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已對賣方於二零二二年八月三十一日於中國持有的該等物業進行估值，並認為於該日期的市值約為人民幣279百萬元。其函件全文及估值報告載於本通函附錄一物業估值報告。

下表載列本通函附錄四所載該等物業於二零二二年六月三十日的賬面淨值與該等物業於二零二二年八月三十一日的重估金額之間的對賬。

	人民幣百萬元
本通函附錄四所載該等物業於二零二二年六月三十日的賬面淨值	266.7
截至二零二二年八月三十一日止兩個月的折舊	(1.8)
該等物業於二零二二年八月三十一日的賬面淨值	264.9
估值盈餘	14.1
賣方所持該等物業於二零二二年八月三十一日的市值	<u>279.00</u>

---

## 董事會函件

---

### 代價及付款條款

代價人民幣280百萬元(含增值稅)應由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 人民幣28百萬元作為預付款項(「**預付款項**」)將於該協議簽訂後十個營業日內支付，已於二零二二年九月二十三日支付；
- (ii) 人民幣112百萬元將於交割時支付；
- (iii) 人民幣84百萬元將於房地產主管部門交割該等物業之產權過戶登記並取得該等物業的不動產權屬登記證書後十個營業日內由買方支付；及
- (iv) 人民幣56百萬元將於履行交割後責任(可由買方抵銷(如有))後45日內支付。

買方根據該協議向賣方作出的付款應通過銀行轉賬至賣方指定賬戶或以雙方同意的任何其他方式作出。

倘買方預期因其內部審批程序或國有資產監管及審批程序而延遲支付代價(預付款項除外)，買方應不遲於原定付款日期前三個營業日通知賣方延遲付款的理由及擬定的新付款日期。作出上述通知後，買方的付款義務及賣方的後續義務將相應延長。除上述情況外，倘買方無正當理由而未能按照該協議之條款支付代價，賣方有權按日收取逾期金額0.05%的違約金，倘逾期付款超過30個營業日，賣方有權終止該協議並收取相當於代價10%的違約金。

於支付預付款項後，倘交割由於非買方原因而未能於最後截止日期或之前作實，買方有權終止該協議，而賣方須於該終止後三個營業日內退還預付款項並支付相當於預付款項的金額作為終止費。

---

## 董事會函件

---

代價乃由訂約方參考(i)該等物業之賬面值；及(ii)與該等物業空置有關的相關費用後經公平磋商釐定。該等物業於二零二二年八月三十一日之賬面值約為人民幣264.9百萬元。

本公司所委聘的獨立估值師戴德梁行根據市場比較法及收益資本化法之方式所評估該等物業於二零二二年八月三十一日的市值為人民幣279百萬元。代價較上述該等物業的市值溢價約0.4%。有關該等物業估值的進一步詳情載於本通函附錄一。

### 先決條件

交割以下列先決條件獲達成或獲買方以書面方式豁免為條件：

- (a) 該協議之執行；
- (b) 賣方的陳述及保證於該協議簽署日期及交割日期在所有重大方面維持真實、準確及完整；
- (c) 賣方已實質性履行及遵守其於該協議項下的義務，且並未在任何重大方面違反該協議；
- (d) 賣方已就該協議取得所有主管部門（包括但不限於股東批准、董事會批准及／或賣方及其母公司的其他內部管理機構）的內部批准；
- (e) 該協議項下之交易已根據上市規則的相關規定獲股東批准；
- (f) 賣方已向買方提供所有第三方（包括但不限於銀行）（如有）就該協議項下交易的書面同意書；
- (g) 該等物業的任何租戶或用戶已發出書面確認，放棄其購買或租賃該等物業的優先權；

---

## 董事會函件

---

- (h) 對該等物業的所有抵押、扣押或其他權利限制已獲解除，並已在房地產主管部門交割解除權利限制的登記；
- (i) 直至交割日期的水、電、暖氣、煤氣及其他費用已全部結清，上述公共設施均可正常使用；
- (j) 與該等物業有關的所有物業使用協議均已終止，且（如適用）相關物業使用協議已於房地產主管部門註銷登記；
- (k) 該等物業之商業停車場的所有租賃協議均已終止，所有收費設備均已被拆除（除非買方另行約定）；
- (l) 除買方另有約定外，有關該等物業營運的所有協議均已終止，所有退款或必要付款（包括任何根據相關終止協議的終止賠償）均已支付，賣方與該等協議的任何對手方之間並無任何未償還債務；
- (m) 賣方已根據該協議之條款收回並騰出所有同意於交割前終止的租賃協議的場所；
- (n) 對於將於交割前終止的租賃協議，有關租戶已更改或註銷其登記地址，以便相關場所可作為新租戶的登記地址；
- (o) 商業停車場登記證顯示的停車場數目與實際使用的停車場數目一致；及
- (p) 自該協議簽署起及直至交割日期並無重大不利變動。

除第(d)及(e)段外，先決條件可由買方豁免。於最後實際可行日期，上文第(a)及(h)段所載的先決條件已獲達成，及據董事所深知，買方概無意豁免任何其餘先決條件。

### 交割

於所有先決條件獲達成或豁免後的兩個營業日內，賣方須以書面形式通知買方（「**達成通知**」）。於接獲達成通知後的五個營業日內，買方須以書面形式通知賣方交割是否將予進行（「**交割通知**」）。交割須於交割通知發出後的第三個營業日（「**交割日期**」）作實。

於交割日期，該協議各方須簽署目標資產所有權移轉確認書，並安排於房地產主管部門進行該等物業所有權轉移登記。於交割後，該等物業的所有權及權益（包括截至該協議日期根據有效保險合約對該等物業的所有保險索償）將從賣方轉移至買方。

倘買方發出交割通知後賣方未能交割，或買方因賣方原因於交割過程中無法享有該等物業的所有權及產權，買方應有權終止該協議，並要求賣方於該終止起計三個營業日內(i)退還任何已支付款項；(ii)補償因該等物業所有權轉移登記而產生的任何稅務開支；及(iii)支付相當於代價10%的違約金。

倘買方因賣方未能履行交割後責任而無法順利經營該等物業，買方應有權向賣方發送書面通知，要求賣方於收到該通知起計三個營業日內重新履行其責任或解決任何障礙並承擔任何相關開支及損失。倘賣方未能履行，買方應有權終止該協議，並要求賣方於該終止起計三個營業日內(i)退還任何已支付款項；(ii)補償因該等物業所有權轉移登記而產生的任何稅務開支；及(iii)支付相當於代價10%的違約金。

賣方應盡其所能促成該等物業所有權轉移登記。倘於交割日期起計15個營業日（或買方同意的較長期限）內未能取得指明買方為該等物業擁有人的不動產權屬登記證書，買方應有權終止該協議。



---

## 董事會函件

---

### 交割後責任

賣方應承擔以下交割後責任：

- (a) 參與安排該等物業所有權轉移登記；
- (b) 繼續履行獲買方豁免的任何先決條件，並自行承擔費用(如有)；
- (c) 應買方要求，安排或促成任何原承租人安排轉讓或註銷有關該等物業的任何水、電、煤氣、通訊及網絡等賬戶；
- (d) 協助買方安排商業停車場的營業期限延長及登記變更；及協助買方辦理人防工程正常使用證書變更及延期的登記或審批手續；
- (e) 維持有關該等物業的現有保險單，直至交割所有權轉移登記及買方購買的新保險單生效；
- (f) 於交割日期後60日(或買方可能同意的較長期限)內，終止有關該等物業現有用途的所有協議，並根據相關終止協議退還或支付所有相應款項；及
- (g) 倘賣方未能於交割日期後60日(或買方可能同意的較長期限)內根據該協議條款騰出該等物業，買方應有權清理、整改、維修或更換，開支由賣方承擔。

---

## 董事會函件

---

### 有關買方的資料

買方為一家於中國成立的有限公司，其業務範圍包括(其中包括) 建築工程勘察、建築工程設計、建築工程施工、城市配送運輸服務、港口經營、房地產開發經營、住宅室內裝修。買方為一家由中國政府機構青島市市南區財政局全資擁有的國有實體。

### 有關本集團及賣方的資料

本集團主要從事於中國經營及管理百貨店網絡。

賣方為一家於中國成立的有限公司及由本公司擁有95.91%股權的間接附屬公司，其業務範圍包括(其中包括) 批發及零售、物業銷售及租賃、自營產品展示及銷售、商業大廈廣告、購物中心部分櫃檯租賃及物業管理。

### 出售事項的財務影響及所得款項用途

就說明用途，本集團預期將自出售事項錄得未經審核收益約人民幣1.8百萬元，此乃根據代價人民幣280百萬元減該等物業於二零二二年八月三十一日的賬面值合計約人民幣264.9百萬元以及相關稅款計算。股東應注意，出售事項的實際收益將按交割日期的相關數字計算，有關數字有待審核，因此可能與上述數額不同。

出售事項所得款項淨額(經扣除相關開支及增值稅)估計約為人民幣265.8百萬元。經考慮本集團的財務表現，尤其是COVID-19疫情對全球經營環境的持續影響，以及本集團營運資金的流動性，本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

### 出售事項的理由及裨益

本集團目前使用該等物業經營一家百貨店及出租辦公室。自一九九七年開始經營以來，該等物業的設施已使用逾20年。為確保百貨店的持續經營及提升競爭力，需要對其進行整體翻新，因此需要本集團作出大量投資。由於該等物業位於青島市進行城市改造的舊城區，該區居民已逐漸從舊城區遷往郊區。受此影響，當地居民消費能力減弱，百貨店自二零一五年以來持續虧損。此外，自COVID-19爆發以來，為控制中國的疫情，國家採取停產、居家隔離等多項政策，對包括百貨店在內的零售業務產生巨大影響。因此，董事不斷尋找機會以透過出售該等物業增加股東回報，從而實現其價值。自二零二一年下半年以來，政府陸續啟動中山路商業街改造工程。本次出售事項符合政府的城市更新宏觀規劃，亦為本公司實現股東回報最大化的良機。此外，鑒於出售事項所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金，預期出售事項將改善本集團的營運資金並將加強本集團的財務狀況及增加現金流量。董事會相信，透過出售事項，本公司將能更有效地分配其資源。

有鑒於此，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項的條款為一般商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於出售事項根據上市規則計算的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過75%，故出售事項構成本公司於上市規則第十四章項下的一項非常重大出售事項，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

由於出售事項須待該協議所載的多項先決條件獲達成後方告交割，因此出售事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准出售事項。本公司將於二零二二年十月二十八日(星期五)上午十時正於香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第66至71頁。

隨函附奉供股東於股東特別大會上使用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記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，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四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。若閣下出席、參與股東特別大會並於會上投票，閣下受委代表的授權文件將視作遭撤回論。

於出售事項中擁有重大權益的任何股東及其緊密聯繫人將須於股東特別大會上就批准出售事項放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項之普通決議案放棄投票。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司所有未登記的股份持有人須確保所有轉讓文件連同有關股票於二零二二年十月二十四日(星期一)下午四時三十分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。

### 投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會作出的任何表決均必須採用投票表決方式進行，除非大會主席以誠實信用的原則決定容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決。因此，股東特別大會主席將要求對股東特別大會上提呈的所有決議案進行投票表決，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條規定的方式公佈投票表決結果。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議、出售事項及其項下擬進行交易的條款為一般商業條款，乃按公平原則訂立，屬公平合理，並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將於股東特別大會上提呈之有關該協議及出售事項之普通決議案。

### 一般事項

本通函之中文譯文僅供參考。如有任何歧義，概以本通函之英文本為準。

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
丹斯里鍾廷森  
執行董事兼主席  
謹啟

二零二二年十月十三日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就青島第一百盛有限公司於中國所持該等物業在二零二二年八月三十一日現況下的市值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：

關於：中國山東省青島市市南區中山路44-60號B5-F8、F9-F12A、F27、F46-F48層

#### 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，對青島第一百盛有限公司（「賣方」）（貴公司擁有95.91%之間接附屬公司）於中華人民共和國（「中國」）持有的該等物業之市值進行估值，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，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二二年八月三十一日（「估值日期」）現況下的市值之意見。

## 市值之定義

吾等對該等物業之估值指其市值。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)，市值定義為「資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等對該等物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關的人士給予之特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可得之任何價值因素)所引致的估價上升或下跌。

對於中國所持該等物業進行估值時，吾等已參考 貴公司法律顧問上海段和段(青島)律師事務所的中國法律意見，以該等物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權乃按名義年度土地使用費獲出讓且任何應付出讓金已獲悉數支付為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供之資料及意見，以及日期為二零二二年八月二十五日有關該等物業的業權及該等物業的權益之中國法律意見。在對該等物業進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使該等物業的業權及在獲授的整個未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業為基準編製估值。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，估值乃基於該等物業概不附帶可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

## 估值方法

對於中國持作自用及投資目的之該等物業進行估值時，吾等已採納市場比較法（假設可交吉銷售及參照市場上可得之可資比較銷售憑證），或（如適當）按收益資本化法（通過計及該等物業現有租約及複歸潛力產生之資本化收入）進行估值。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定及香港測量師學會估值準則（二零二零年版）。

## 資料來源

吾等在極大程度上倚賴 貴公司所提供之資料及有關中國法律的中國法律顧問之意見。吾等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、該等物業之鑒定、佔用詳情、租賃詳情、 貴集團應佔權益、地盤及樓面面積等事項以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載尺寸、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 貴公司提供文件副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查證有否任何修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。



## 實地視察

吾等青島辦事處的估值師任艳利(具有11年物業估值經驗的中國房地產估價師)已於二零二二年八月視察該等物業的外部及(在可能的情況下)內部。然而,吾等並無進行結構測量,惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而,吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試其任何設施。

除另有說明者外,吾等無法進行詳細實地測量,以核實該等物業的地盤及樓面面積,且吾等乃假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。

## 貨幣

除另有說明者外,於吾等之估值中,所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

## 市場波動

COVID-19的近期爆發導致全球金融市場大幅波動,對物業市場帶來不明朗因素。預期物業價值將對疫情的發展及金融市場的變動非常敏感。對市場不同行業的影響程度均有所不同,而物業的營銷及磋商銷售之時間將較正常為長。估值延續的時間長度之確定性較低,而物業價格可能於短時間內急速及大幅波動。吾等對該等物業的估值僅於估值日期有效,而市況的任何後續變動及於估值日期後對物業價值的影響均不能計及在內。任何人士如有意於訂立任何交易時參考吾等的估值,須謹記於此期間的市場波動較大,而物業價值自估值日期起或已或未變動。

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該等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。

隨函附奉估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道39號  
夏慤大廈  
10樓1010室  
百盛商業集團有限公司  
董事會 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊叡  
註冊專業測量師(產業測量組)  
MSc, MHKIS  
謹啟

二零二二年十月十三日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾29年中國物業估值經驗。

## 估值報告

## 賣方於中國持作自用及投資目的之該等物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣																		
中國山東省 青島市市南區 中山路44-60號 B5-F8、F9-F12A、 F27、F46-F48層	<p>中山路44-60號為一幢48層加5層地下的商業／辦公樓，建於地盤面積約5,585.40平方米的地塊上，於二零零零年至二零零一年竣工。B1-F8層為百盛百貨店；F9-F48層作辦公／公寓用途（F27層及F46層（避難層）以及F47-F48層（屋頂）除外）。</p> <p>該等物業包括下列部分樓棟：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>主要用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1-F8層</td> <td>百貨店</td> <td>42,035.59</td> </tr> <tr> <td>F9-F12A層</td> <td>辦公及避難層</td> <td>12,596.51</td> </tr> <tr> <td>F27層及 F46-F48層</td> <td>避難層及屋頂</td> <td>1,700.84</td> </tr> <tr> <td>B5至B2層</td> <td>258個停車位</td> <td>19,680.28</td> </tr> <tr> <td>累計：</td> <td></td> <td><u>76,013.22</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該等物業位於山東省青島市市南區中山路以西、湖北路以北、河南路以東、曲阜路以南。青島火車站地鐵站與城市相連。發展項目附近主要為商業、辦公及住宅開發項目。據 貴公司表示，該等物業乃作商業、辦公及停車場用途；並不存在環境問題及訴訟糾紛；該等物業概無翻新或更改用途之計劃。</p> <p>該等物業已獲授土地使用權，為期50年至二零四五年四月三日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	樓層	主要用途	建築面積 平方米	B1-F8層	百貨店	42,035.59	F9-F12A層	辦公及避難層	12,596.51	F27層及 F46-F48層	避難層及屋頂	1,700.84	B5至B2層	258個停車位	19,680.28	累計：		<u>76,013.22</u>	<p>於估值日期，該等物業的商業及辦公部分的可供出租總面積為39,143.00平方米。</p> <p>B1-F8層，可供出租總面積為24,715平方米，作為百貨店經營。</p> <p>可供出租總面積為2,550.24平方米的多個商業單位已根據多項年期不一的租約出租，最後一份租約於二零三一年四月二十七日屆滿；可供出租總面積為7,900.16平方米的辦公單位已根據兩項年期不一的租約出租，最後一份租約於二零三一年四月二十七日屆滿。</p> <p>停車位按小時發牌。</p> <p>該等物業餘下部分為空置。</p>	<p>人民幣279,000,000元</p> <p>(人民幣兩億七千九百萬元整)</p> <p>( 貴公司應佔95.91%權益：人民幣267,588,900元 (人民幣兩億六千七百五十八萬八千九百元整))</p>
樓層	主要用途	建築面積 平方米																			
B1-F8層	百貨店	42,035.59																			
F9-F12A層	辦公及避難層	12,596.51																			
F27層及 F46-F48層	避難層及屋頂	1,700.84																			
B5至B2層	258個停車位	19,680.28																			
累計：		<u>76,013.22</u>																			

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(95)10108號，該等物業的土地使用權已授予賣方，地盤面積為5,585.40平方米，為期50年至二零四五年四月三日屆滿，作商業及住宅用途。
- (2) 根據7份不動產權屬登記證書，該等物業的業權已歸屬於賣方，總建築面積為76,013.22平方米，土地使用年期於二零四五年四月三日屆滿：

不動產權屬登記證書		建築面積	
編號	市南區中山路44-60號	平方米	用途
201299545	B1至F8層	42,035.59	商業
133665	B5至B2層	19,680.28	商業
201299547	F9至F12A層	12,596.51	商業
156320	F27層	867.41	辦公
156319	F46層	293.64	辦公
156318	F47層	340.51	辦公
156316	F48層	199.28	辦公
<b>總計</b>		<b>76,013.22</b>	

- (3) 根據日期為二零二二年八月二十五日的中國法律意見：
- (i) 根據從青島市不動產登記中心獲得的不動產登記資料，7份不動產權屬登記證書的房屋、土地所有權歸屬於賣方；
- (ii) 不動產權屬登記證書第201299545號之市南區中山路44-60號F1-F8層已抵押予中國銀行股份有限公司南昌市東湖支行，自二零二零年六月十七日起為期60個月\*；及
- (iii) 房屋餘下部分無抵押、扣押等權利限制。
- \* 根據 貴公司提供的日期為二零二二年九月一日之青島市不動產登記資料，不動產權屬登記證書第201299545號不再受任何抵押規限。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，有關業權以及主要批文及許可證之批授情況如下：

國有土地使用權證	有
不動產權屬登記證書	有

- (5) 於使用市場比較法對該等物業進行估值時，吾等已參考鄰近發展項目中與該等物業可資比較的若干銷售實例。該等物業的成交單價介乎約每平方米人民幣5,900元（辦公用途）及每平方米人民幣5,200元（商業用途）。吾等選擇的可比銷售屬詳盡無遺。

於使用收益資本化法對該等物業進行估值時，我們於收益資本化法估值中使用的關鍵假設概述如下：

用途	月度市場租金 (每平方米人民幣)	有期回報率	復歸回報率
辦公	34.0	5.5%	6.0%
商業	46.2	5.5%	6.0%

在得出關鍵假設時，會考慮對該等物業與可資比較物業在（包括但不限於）時間、樓層、地點及物理特徵等多個方面的差異進行適當調整及分析。調整的一般基礎為倘該等物業優於可資比較物業，則會向上調整。反之，倘該等物業不及可資比較物業或較不理想，則作出向下調整。

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月（「該期間」）以及截至二零二一年、二零二零年及二零一九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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.parksongroup.com.cn/index.php](http://www.parksongroup.com.cn/index.php))登載，可通過以下鏈接進行查閱：

- 本公司該期間的中期報告（第5至45頁）  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0922/2022092200720\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0922/2022092200720_c.pdf)
- 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報（第98至252頁）  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0413/2022041301031\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0413/2022041301031_c.pdf)
- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報（第94至248頁）  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041501225\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041501225_c.pdf)
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報（第88至236頁）  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0409/2020040900782\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0409/2020040900782_c.pdf)

## 2. 債務聲明

### 借款

於二零二二年八月三十一日營業時間結束時（即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期），本集團的尚未償還有抵押計息借款合計約人民幣2,457百萬元。

以港元計值的銀行借款約人民幣2,298百萬元按香港銀行同業拆息加年利率2.20%的浮動利率計息。以林吉特計值的銀行借款約人民幣159百萬元按吉隆坡銀行同業拆息加年利率2.25%的浮動利率計息。

於二零二二年八月三十一日，本集團銀行貸款由(i)本集團投資物業的抵押，其賬面淨值為約人民幣526百萬元；(ii)本集團樓宇的抵押，其賬面淨值為約人民幣1,429百萬元；(iii)本集團租賃土地的抵押，其賬面總值為約人民幣336百萬元；及(iv)約人民幣243百萬元的應收貿易款項及約人民幣59百萬元的未變現應收款項(將於48個月內到期)的質押作抵押。

於二零二二年八月三十一日，項目(i)、(ii)、(iii)為本集團以港元計值的銀行貸款作擔保，而項目(iv)為本集團以林吉特計值的銀行貸款作擔保。

除上文所披露者外，本集團並無其他銀行貸款，無論為有擔保、無擔保、有抵押(不論抵押品是否由授予方或第三方提供)或無抵押。

### 租賃負債

於二零二二年八月三十一日，本集團流動租賃負債及非流動租賃負債分別約為人民幣684百萬元及人民幣3,026百萬元，其中約人民幣1,815百萬元由約人民幣73百萬元的租金按金作抵押，而其他則為無抵押。

### 一般事項

除上文所述者外，於二零二二年八月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何債務證券(已發行及尚未償還，以及已獲授權或以其他方式創建但未發行)、任何其他尚未償還貸款資本、任何其他借款或有借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)或類似債務、債權證、貸款、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，非以人民幣計值的外幣金額已按二零二二年八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及手頭現金)，在並無不可預見的情況下，本集團有足夠營運資金滿足其自本通函刊發日期起最少12個月的現時需求。

#### 4. 本集團財務及經營前景

本集團為中國全國性時尚生活的領先零售營運商。百盛品牌於九十年代初進入北京市場，現已運營管理零售業態多元化的組合—包括百貨店、購物廣場、城市奧特萊斯、超市及餐飲門店。

儘管預期未來宏觀經濟環境波動不定，本集團對中國整體零售市場前景保持樂觀。隨著中國經濟不斷發展，城鎮化率的不斷提高以及人們生活水平不斷改善，未來，消費仍為推動中國經濟增長的重要動力。

誠如董事會函件「出售事項的理由及裨益」一節所披露，出售事項為本公司提供最佳機會，以按公平市價變現現金及釋放其於該等物業的投資價值。於交割後，本集團預期將自出售事項確認估計未經審核資本收益約人民幣1.8百萬元，此乃根據代價人民幣280百萬元減該等物業於二零二二年八月三十一日的賬面值合計約人民幣264.9百萬元以及相關稅款計算。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作董事會函件「出售事項的財務影響及所得款項用途」一節所披露的有關用途。

展望未來，本集團將積極審視市場趨勢和了解客戶需求，拓展百盛零售店的產品種類，為客戶提供更加多元化的優質產品系列，充分把握市場的機遇。同時，本集團將積極物色聲譽良好的業務夥伴，令本集團的業務組合更多元化、更具可持續性，以鞏固百盛作為中國領先的時尚生活概念零售商的地位。

我們相信，憑藉本集團行之有效的業務策略以及在過去二十多年在零售市場的豐富經驗，我們能夠在具挑戰性的大環境當中取得穩定及可持續表現，為股東創造長遠價值。



## 5. 管理層討論及分析

## 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二二年六月三十日，本集團有現金及現金等價物約人民幣1,749.3百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣925.2百萬元)、定期存款人民幣135.8百萬元(二零二一年十二月三十一日：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86.3百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣90.6百萬元)及保本存款投資為零(二零二一年十二月三十一日：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。

於二零二二年六月三十日，本集團的債務總額與總資產比率為20.2%(二零二一年十二月三十一日：15.6%)。

於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產總額及流動負債總額分別約為人民幣3,020.9百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,881.5百萬元)及約人民幣2,867.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣4,628.2百萬元)，而按流動資產總額除以流動負債總額計算的流動比率約為1.05倍(二零二一年十二月三十一日：約0.62倍)。

於二零二二年六月三十日，本集團計息銀行貸款約為人民幣2,451.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,921.2百萬元)。

	於二零二二年 六月三十日 未經審核 人民幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 經審核 人民幣百萬元
<b>即期</b>		
以林吉特計值的有抵押銀行貸款	138.8	159.5
以港元計值的有抵押銀行貸款	85.5	1,726.8
以人民幣計值的有抵押銀行貸款	10.0	9.0
	<u>234.3</u>	<u>1,895.3</u>
<b>非即期</b>		
以港元計值的有抵押銀行貸款	2,195.8	—
以人民幣計值的有抵押銀行貸款	21.0	25.9
	<u>2,216.8</u>	<u>25.9</u>
	<u><u>2,451.1</u></u>	<u><u>1,921.2</u></u>

基於借款的到期期限對應付款項分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 未經審核 人民幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 經審核 人民幣百萬元
一年內或按要求	234.3	1,895.3
第二年內	95.5	10.0
第三至五年內(包含首尾兩年)	2,121.3	15.9
	<u>2,451.1</u>	<u>1,921.2</u>

季節性因素對本集團借款需求的影響相對微不足道。

### 外幣風險

本集團面臨的外幣風險主要來自本集團以單位功能貨幣以外的港元、美元及林吉特計值的債務融資。由於本集團主要從事經營中國的百貨店，故面臨以人民幣以外貨幣進行的銷售或採購的交易風險對本集團稅後虧損及權益影響不大。

### 資本負債比率

本集團按資本負債比率監控其資本，該比率乃按經調整淨債務除以資本加經調整淨債務計算。經調整淨債務包括計息銀行貸款、長期應付款項、應付貿易款項、合約負債及租賃負債、其他應付款項及應計項目減現金及現金等價物、定期存款、保本存款投資及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。於二零二二年六月三十日，本集團資本負債比率約為63%（二零二一年十二月三十一日：約61%）。

### 財資政策

財資政策方面，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。

### 資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團資本承擔約為人民幣33.2百萬元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣61.2百萬元）。該等資本承擔主要與本集團在建工程有關。

### 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團為一般銀行貸款提供擔保而質押的應收貿易款項為人民幣242.3百萬元，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1,592.3百萬元、人民幣526.5百萬元及人民幣337.8百萬元。本集團以於48個月內到期的未實現應收款項人民幣71.6百萬元進行質押，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30.0百萬元的質押存款作為履約擔保。

除上文所述者外，概無其他資產質押予任何銀行或貸款人。

### 分部資料

因管理需求，除Parkson Credit Sdn. Bhd.於馬來西亞開展的消費金融業務外，本集團僅擁有一個經營及可呈報分部，即主要於中國經營及管理百貨店。除信貸服務外，本集團來自外部客戶的收益主要源自中國，所有主要經營資產均位於中國。

### 人力資源及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團合共聘用4,456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。

於該等物業中，若干樓層租賃於租戶，根據上市規則，該等樓層分類為產生收入物業（「產生收益物業」）。

根據上規則第14.68(2)(b)(i)段，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年及截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月的產生收益物業可識別淨收入流之未經審核損益表載列如下。

董事認為，有關資料已妥為編製並源於本集團之相關賬冊及記錄，乃使用與本集團大體一致的會計政策進行編製。

### 產生收益物業可識別淨收入流之未經審核損益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他營業收益					
租金收入	1,808	1,900	2,038	965	1,026
所得稅開支	-	-	-	-	-
產生收益物業可識別淨收入流 之年／期內溢利	<u>1,808</u>	<u>1,900</u>	<u>2,038</u>	<u>965</u>	<u>1,026</u>

本公司已委聘致同(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相關服務準則第4400號(經修訂)「協定程序之委聘工作」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」就上文所載之產生收益物業可識別淨收入流之未經審核損益表執行若干協定程序並匯報實證發現。

申報會計師已就產生收益物業可識別淨收入流之未經審核損益表及本集團相關會計記錄，包括管理層編製之總分類賬及對賬計劃表（「附表」）複核一致，將附表中未調整金額追溯至本集團相關會計計入並發現數額一致。

已報告之協定程序調查結果僅供董事參考，任何人士不得將其用作或依賴於任何其他目的。

上述申報會計師執行的程序並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則作出的核證委聘。因此，申報會計師並無就上述產生收益物業可識別淨收入流之未經審核損益表作出任何核證。倘申報會計師執行額外程序或倘申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則就產生收益物業可識別淨收入流之未經審核損益表進行核證委聘工作，則申報會計師可能注意到其他須向董事匯報之事宜。

**A. 餘下集團未經審核備考財務資料緒言**

以下為本集團的未經審核備考財務資料，其乃按下文所載附註為基準所編製，旨在說明出售事項的影響，猶如出售事項已就編製未經審核備考綜合資產淨值表而於二零二二年六月三十日發生；及就編製未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而於二零二一年一月一日發生。

餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值表乃根據本集團於二零二二年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的已刊發中期報告）編製，猶如出售事項已於二零二二年六月三十日完成並調整，以反映(i)與出售事項直接相關的影響及(ii)具有事實依據的出售事項的影響。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃分別根據本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表、經審核全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自截至二零二一年十二月三十一日止年度的已刊發年報）編製，猶如出售事項已於二零二一年一月一日完成並調整，以反映(i)與出售事項直接相關的影響及(ii)具有事實依據的出售事項的影響。

餘下集團之未經審核備考財務資料由董事根據上市規則第4.29段及第14.68(2)(b)(ii)段並基於彼等的判斷、估計及假設而編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映餘下集團於二零二二年六月三十日或任何未來日期的財務狀況或餘下集團截至二零二一年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務表現及現金流量。

## B. 餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值表

	本集團 於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註3	備考調整 人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	餘下集團 於二零二二年 六月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	3,160,172	(222,507)			2,937,665
投資物業	574,615	(44,160)			530,455
使用權資產	2,727,255				2,727,255
商譽	1,683,979				1,683,979
其他無形資產	6,597				6,597
於合營企業的投資	13,507				13,507
於聯營公司的投資	46,182				46,182
應收貿易款項	177,769				177,769
定期存款	29,966				29,966
其他資產	386,179				386,179
遞延稅項資產	313,823				313,823
	<u>9,120,044</u>				<u>8,853,377</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	434,030				434,030
應收貿易款項	197,559				197,559
預付款項及其他應收款項	447,847				447,847
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產	86,320				86,320
定期存款	105,824				105,824
現金及現金等價物	1,749,323	279,129	(15,000)	(31,006)	1,982,446
	<u>3,020,903</u>				<u>3,254,026</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易款項	689,021				689,021
其他應付款項及應計項目	647,009	13,333			660,342
合約負債	592,580				592,580
計息銀行貸款	234,295			(10,000)	224,295
租賃負債	675,594				675,594
應繳稅項	28,872	52,783			81,655
	<u>2,867,371</u>				<u>2,195,811</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>153,532</u>				<u>351,545</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>9,273,576</u>				<u>9,204,922</u>

## 附錄四

## 餘下集團未經審核備考財務資料

	本集團 於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註3	備考調整 人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	餘下集團 於二零二二年 六月三十日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	2,216,817			(21,006)	2,195,811
租賃負債	3,065,776				3,065,776
遞延稅項負債	241,080	(52,783)			188,297
	<u>5,523,673</u>				<u>5,449,884</u>
<b>資產淨值</b>	<u>3,749,903</u>				<u>3,734,032</u>



## C. 餘下集團的未經審核備考綜合損益表

	本集團		備考調整			餘下集團
	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
收益	4,187,737	(16,922)				4,170,815
其他經營收益	550,765	(6,121)				544,644
<b>經營收益總額</b>	<b>4,738,502</b>					<b>4,715,459</b>
<b>經營開支</b>						
採購貨物及存貨變動	(2,316,169)	9,839				(2,306,330)
員工成本	(580,409)	6,337				(574,072)
折舊及攤銷	(658,908)	11,650				(647,258)
租金開支	(57,458)					(57,458)
其他經營開支	(802,008)	11,509	(30,163)	(15,000)		(835,662)
<b>經營開支總額</b>	<b>(4,414,952)</b>					<b>(4,420,780)</b>
<b>經營利潤</b>	<b>323,550</b>					<b>294,679</b>
融資收入	73,496	(5)				73,491
融資成本	(495,718)				31	(495,687)
應佔(虧損)/利潤：						
—合營企業	(2,971)					(2,971)
—聯營公司	8,345					8,345
<b>稅前虧損</b>	<b>(93,298)</b>					<b>(122,143)</b>
所得稅開支	(77,332)	919				(76,413)
<b>年度虧損</b>	<b>(170,630)</b>					<b>(198,556)</b>
以下項目應佔年度虧損：						
—本公司所有人	(175,979)	16,502	(28,929)	(14,386)	30	(202,762)
—非控股權益	5,349	704	(1,234)	(614)	1	4,206
	<b>(170,630)</b>					<b>(198,556)</b>

## D. 餘下集團的未經審核備考綜合全面收益表

	本集團					餘下集團
	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	備考調整		人民幣千元 附註6	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
		人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6		
年度虧損	(170,630)					(198,556)
其他全面收入						
在以後期間可能重分類至損益的 其他全面收入：						
—換算海外業務時產生之匯兌差異	23,424					23,424
在以後期間將不會重分類至損益的 其他全面收入：						
—換算本公司時產生之匯兌差異	13,729					13,729
年度稅後其他全面收入	37,153					37,153
年度全面收入總額	<u>(133,477)</u>					<u>(161,403)</u>
以下項目應佔年度全面收入總額：						
—本公司所有人	(138,826)	16,502	(28,929)	(14,386)	30	(165,609)
—非控股權益	5,349	704	(1,234)	(614)	1	4,206
	<u>(133,477)</u>					<u>(161,403)</u>

## E. 餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	備考調整			餘下集團 人民幣千元 附註6	
		人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5		
<b>經營活動產生的現金流量</b>						
稅前虧損	(93,298)	16,287	(30,163)	(15,000)	31	(122,143)
就以下各項作出調整：						
應佔合營企業及聯營公司利潤，淨額	(5,374)					(5,374)
融資收入	(73,496)	5				(73,491)
融資成本	495,718				(31)	495,687
折舊及攤銷	658,908	(11,650)				647,258
出售物業、廠房及設備以及 投資物業的虧損，淨額	3,457	(70)	29,292			32,679
出售一間附屬公司的收益	(300)					(300)
存貨減值撥回	(3,407)					(3,407)
應收貿易款項減值	7,624					7,624
預付款項及其他應收款項減值	2,169					2,169
使用權資產減值	37,661					37,661
物業、廠房及設備減值	13,957					13,957
商譽減值	78,974					78,974
來自出租人的COVID-19 相關租金減免	(20,683)					(20,683)
於其他收入確認的轉租賃所得	(3,517)					(3,517)
轉租賃變更虧損	9,233					9,232
變更及終止所得	(91,774)					(91,773)
匯兌所得	(1,641)					(1,641)
	1,014,211					1,002,912
存貨增加	(61,157)	1,175				(59,982)
應收貿易款項增加	(38,662)	141				(38,521)
預付款項、按金及其他應收款項減少	41,509	(9,656)				31,853
應付貿易款項增加	(125,061)	4,235				(120,826)
其他應付款項及應計項目增加	98,357		13,333			111,690
合約負債減少	(20,571)					(20,571)
<b>經營產生的現金</b>	908,626					906,555
已付所得稅	(124,902)					(124,902)
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>	<u>783,724</u>					<u>781,653</u>

	本集團 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度		備考調整			餘下集團
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	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
<b>投資活動產生的現金流量</b>						
出售物業、廠房及設備項目以及投資 物業所得款項	-		266,667			266,667
出售一間附屬公司所得款項	59					59
購買物業、廠房及設備項目以及 投資物業	(288,539)	1,073				(287,466)
已收股息	2,292					2,292
已收利息	48,594	(5)				48,589
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產減少	151,828					151,828
保本存款投資減少	15,100					15,100
購入時原有到期日超過三個月的 定期存款減少	99,093					99,093
就投資活動已付之所得稅	(52,524)					(52,524)
轉租賃所得款項	71,425					71,425
一間合營企業償還的貸款	450,000					450,000
<b>投資活動產生的現金流量淨額</b>	<b>497,328</b>					<b>765,063</b>
<b>融資活動產生的現金流量</b>						
應付最終控股公司款項減少	(5,159)					(5,159)
銀行貸款所得款項	52,437					52,437
償還銀行貸款	(1,009,789)				(41,847)	(1,051,636)
已付利息	(86,705)				31	(86,674)
租賃負債付款	(775,791)					(775,791)
分派予非控股股東	(10,859)					(10,859)
<b>融資活動所用的現金流量淨額</b>	<b>(1,835,866)</b>					<b>(1,877,682)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(554,814)</b>	<b>1,535</b>	<b>279,129</b>	<b>(15,000)</b>	<b>(41,816)</b>	<b>(330,966)</b>
年初的現金及現金等價物	1,499,324	(4,224)				1,495,100
匯率變動之影響	(19,348)					(19,348)
<b>於十二月三十一日的現金及 現金等價物</b>	<b>925,162</b>					<b>1,144,786</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>						
現金及銀行結餘	810,026	(2,689)	279,129	(15,000)	(41,816)	1,029,650
購入時原有到期日不足三個月的 無抵押定期存款	115,136					115,136
<b>現金及現金等價物</b>	<b>925,162</b>					<b>1,144,786</b>

## F. 餘下集團未經審核備考財務資料附註

附註：

- (1) 有關數據乃摘錄自本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載的本集團於二零二二年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表，以及本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的已刊發年報所載的本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表。
- (2) 本集團賬冊內截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表(包括本通函附錄三所載截至二零二一年十二月三十一日止年度產生收益物業之可識別淨收入流之財務資料)中的調整，反映以下各項(猶如出售事項已於二零二一年一月一日完成)：
  - (a) 收益、其他經營收益及融資收入分別減少人民幣16,922,000元、人民幣6,121,000元及人民幣5,000元，即自該等物業(包括產生收益物業)之收益撥回；及
  - (b) 採購貨物及存貨變動、員工成本、折舊及攤銷、其他經營開支及所得稅開支分別減少人民幣9,839,000元、人民幣6,337,000元、人民幣11,650,000元、人民幣11,509,000元及人民幣919,000元，即就出售該等物業(包括產生收益物業)產生的各項開支撥回。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表中的調整並不包括該等物業(包括產生收益物業)之現金流量，猶如出售事項已於二零二一年一月一日完成。

- (3) 調整指出售事項之備考虧損，猶如出售事項(就備考而言)已於二零二二年六月三十日發生。

人民幣千元

計算出售事項之備考虧損：	
與物業、廠房及設備部分有關之賬面值	222,507
與投資物業部分有關之賬面值	44,160
	<u>266,667</u>
該等物業於二零二二年六月三十日之賬面值	266,667
就該等物業收取的代價，扣除增值稅及相關開支	(265,796)*
	<u>871</u>
猶如出售事項已於二零二二年六月三十日完成之估算出售虧損	
	<u><u>871</u></u>
就出售事項已收現金淨額：	
於出售事項後收取的現金	279,129*
	<u><u>279,129*</u></u>

\* 該金額包括估計法律及專業費用及佣金費用約人民幣871,000元，猶如出售事項已於二零二二年六月三十日完成。

該調整亦包括重新分配的人民幣52,783,000元，其因業務合併收購該等物業時物業重估而產生並於二零一三年確認為當期應付所得稅下的遞延稅項負債。

出售事項之收益或虧損於實際完成日期可能會有所變動。

- (4) 調整指出售事項之備考虧損，猶如出售事項(就備考而言)已於二零二一年一月一日發生。

人民幣千元

計算出售事項之備考虧損：

該等物業於二零二一年一月一日之賬面值	295,959
就該等物業收取的代價，扣除增值稅及相關開支	<u>(265,796)*</u>
猶如出售事項已於二零二一年一月一日完成之估算出售虧損	<u><u>30,163</u></u>

- \* 該金額包括估計法律及專業費用及佣金費用約人民幣871,000元，猶如出售事項已於二零二一年一月一日完成。

出售事項之收益或虧損於實際完成日期可能會有所變動。

- (5) 該調整指預期開支約人民幣15,000,000元，主要包括關閉分類為本集團物業、廠房及設備的百貨店產生的租賃註銷費及重新註冊費。
- (6) 於二零二二年六月三十日及二零二一年一月一日，由該等物業擔保的借款分別為人民幣31,006,000元及人民幣41,847,000元。該調整指結算此擔保借款，猶如出售事項已分別於二零二二年六月三十日及二零二一年一月一日完成。於二零二二年八月三十一日，有關借款已悉數償還。
- (7) 上述備考調整於隨後報告期間不會對餘下集團產生持續影響。
- (8) 就分別編製餘下集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表或餘下集團於二零二二年六月三十日之未經審核備考綜合資產淨值表而言，概無就反映任何經營業績及現金流量或餘下集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日以後訂立之其他交易作出調整。

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)就本集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。



### 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致百盛商業集團有限公司董事

吾等已完成委聘核證工作，以就 貴公司董事(「董事」)編製百盛商業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二二年六月三十日的未經審核備考綜合資產淨值表、截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合全面收益表、截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，其載於 貴公司日期為二零二二年十月十三日之通函(「通函」)附錄四第36至49頁，內容有關 貴公司出售事項(定義均見通函，「出售事項」)。董事編製未經審核備考財務資料所用基準的適用準則於通函附錄四第36至49頁之附註載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明出售事項對 貴集團於二零二二年六月三十日的綜合財務狀況，以及 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量(猶如出售事項已分別於二零二二年六月三十日及二零二一年一月一日發生)的影響。作為此過程的一部分，有關 貴集團綜合財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表(已就此刊發審閱報告)，而有關 貴集團綜合財務表現及綜合現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(已就此刊發核數師報告)。



### 董事對未經審核備考財務資料之責任

董事須負責按照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，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「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會發佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

吾等應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的文件紀錄政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而在先前發出之任何報告，除於報告發出當日對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃程序並執行，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定及是否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。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或提供建議，且於是項工作過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

載入通函之未經審核備考財務資料僅供說明出售事項對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期出售事項已進行。因此，吾等無法保證出售事項於二零二二年六月三十日及二零二一年一月一日之實際結果會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適當標準妥善編製而作出報告之合理核證委聘，牽涉進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該交易之重大影響，及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷而定，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

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

二零二二年十月十三日

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。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各大方面均屬準確及完整，且無誤導或詐欺成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員於證券的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及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（「證券及期貨條例」））的股份、相關股份及／或債權證（視情況而定）中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文任何有關董事或最高行政人員被當作或被視作擁有的權益及淡倉）；或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條而須存置的登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 丹斯里鍾廷森於本公司股本中的好倉：

權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別 (附註1)	股權概約百分比 (附註2)
公司權益	PRG Corporation Limited (「PRG Corporation」)	PRG Corporation	1,438,300,000股 普通股	54.59%
公司權益	East Crest International Limited (「East Crest」)	East Crest	9,970,000股 普通股	0.38%

附註：

1. 丹斯里鍾廷森連同其妻子潘斯里陳秋霞憑藉彼等的權益及彼等擁有重大權益的一系列公司，有權於Parkson Holdings Berhad（「PHB」）股東大會上行使三分之一以上投票權或控制上述投票權的行使。由於PHB有權透過East Crest於PRG Corporation股東大會上行使100%投票權或控制上述投票權的行使，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於PRG Corporation所持本公司1,438,300,000股股份及East Crest所持本公司9,970,000股股份中擁有權益。
2. 以本公司於最後實際可行日期的已發行及繳足股本為基準。

(b) 丹斯里鍾廷森於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例)股本中的好倉：

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	股權概約百分比
PHB	實益權益及公司權益	丹斯里鍾廷森連同其配偶潘斯里陳秋霞直接，及透過一系列受控法團	丹斯里鍾廷森連同其配偶潘斯里陳秋霞直接，及透過一系列受控法團	626,917,128股普通股	54.56%
East Crest	公司權益	PHB	PHB	1股普通股	100%
Puncak Pelita Sdn. Bhd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Prime Yield Holdings Limited	公司權益	PHB	PHB	1股普通股	100%
Corporate Code Sdn. Bhd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
PRG Corporation	公司權益	East Crest	East Crest	1股普通股	100%
Smart Spectrum Limited	公司權益	East Crest	East Crest	1股普通股	100%
Serbadang Holdings Sdn. Bhd.	公司權益	East Crest	East Crest	2股普通股	100%
Parkson Services Pte. Ltd.	公司權益	East Crest	East Crest	100股普通股	100%
Parkson Retail Asia Limited	實益權益及公司權益	丹斯里鍾廷森及透過 East Crest	丹斯里鍾廷森及透過 East Crest	458,433,300股普通股	68.03%
Parkson Properties NDT (Emperor) Co., Ltd.	公司權益	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	2股普通股	100%
Parkson Properties Hanoi Co., Ltd.	公司權益	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	1股普通股	100%
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%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	股權概約百分比
Gema Binari Sdn. Bhd.	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2股普通股	100%
Prestasi Serimas Sdn. Bhd.	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2,000,000股普通股	100%
Parkson Credit Holdings Sdn. Bhd.	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2股普通股	100%
Centro Retail Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	2股普通股 (新元)  1股普通股 (林吉特)	100%
PT. Tozy Sentosa (於二零二一年 五月十七日宣告破產)	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	45,000股 A系列普通股	100% (合計)
		Centro Retail Pte. Ltd.	Centro Retail Pte. Ltd.	5,000股 A系列普通股	
		Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	30,355,850股 B系列優先股	100%
Parkson Corporation Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	82,000,002股 普通股	100%
Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	1股普通股 (新元)  1股普通股 (林吉特)	100%
Parkson Yangon Company Limited	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	1,900,000股 普通股	100% (合計)
		Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	100,000股 普通股	
Parkson HBT Properties Co., Ltd.	公司權益	Parkson TSN Holdings Co., Ltd.	Parkson TSN Holdings Co., Ltd.	股本2,100,000 (美元)	100%
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%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	股權概約百分比
True Excel Investments Limited	公司權益	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	Dyna Puncak Sdn. Bhd.	1股普通股	100%
Parkson Branding Sdn. Bhd.	公司權益	Gema Binari Sdn. Bhd.	Gema Binari Sdn. Bhd.	7,000,000股普通股	100%
Ombrello Resources Sdn. Bhd.	公司權益	Prestasi Serimas Sdn. Bhd.	Prestasi Serimas Sdn. Bhd.	457,000股普通股	100%
Parkson SGN Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本4,500,000 (美元)	100%
Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	1股普通股	100%
Parkson Edutainment World Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	1,000,000股普通股	100%
Parkson Lifestyle Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	35,000,000股普通股	100%
Parkson Haiphong Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本30,000,920 (美元)	100%
Parkson Unlimited Beauty Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	3,000,000股普通股	100%
Parkson Trends Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	3,000,000股普通股	100%
Parkson Private Label Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	5,000,000股普通股	100%
Parkson Trading (Vietnam) Company Limited	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本300,000 (美元)	100%
Solid Gatelink Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	3,000,000股普通股	100%
Parkson Vietnam Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本10,340,000 (美元)	100%
Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	2,100,000股普通股	70%
Festival City Sdn. Bhd.	公司權益	Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	500,000股普通股	100%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	股權概約百分比
Megan Mastika Sdn. Bhd.	公司權益	Magna 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 Branding (L) Limited (於二零二二年七月六日解散)	公司權益	Parkson Branding Sdn. Bhd.	Parkson Branding Sdn. Bhd.	300,000股 普通股	100%
Parkson (Cambodia) Co., Ltd.	公司權益	Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	1,000股 普通股	100%
Parkson Vietnam Management Services Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Co., Ltd.	Parkson Vietnam Co., Ltd.	股本100,000 (美元)	100%
Parkson Myanmar Asia Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	30,000股 普通股(美元)	100%
				1股普通股 (新元)	
Myanmar Parkson Company Limited	公司權益	Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	270,000股 普通股	100% (合計)
		Parkson Myanmar Asia Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Asia Pte. Ltd.	30,000股 普通股	
Dimensi Andaman Sdn. Bhd.	公司權益	Megan Mastika Sdn. Bhd.	Megan Mastika Sdn. Bhd.	300,000股 普通股	100% (合計)
				53,719,999股 可贖回可換股 累積優先股	

附註：

以於最後實際可行日期的各公司相關資料為基準。



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

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	股權概約百分比 (附註)
PHB	公司權益	丹斯里鍾廷森連同其配偶潘斯里陳秋霞直接，及透過一系列受控法團	丹斯里鍾廷森連同其配偶潘斯里陳秋霞直接，及透過一系列受控法團	40,000,142股 普通股	3.48%

附註：

以PHB於最後實際可行日期的已發行股份總數為基準。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及／或債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或被視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員目前所知，以下各人士於股份或相關股份中擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的本公司任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱／姓名	好倉／淡倉	權益性質	股份數目	持股百分比 (直接或間接)
PHB	好倉	公司權益	1,448,270,000 (附註1)	54.97%
潘斯里陳秋霞	好倉	配偶權益	1,448,270,000 (附註2)	54.97%
PRG Corporation	好倉	實益權益	1,438,300,000 (附註1)	54.59%
陳健	好倉	公司權益	955,975,517 (附註3)	36.28%
Argyle Street Management Holdings Limited	好倉	公司權益	955,975,517 (附註3)	36.28%
Argyle Street Management Limited	好倉	投資經理	955,975,517 (附註3)	36.28%
ASM Connaught House General Partner II Limited	好倉	公司權益	940,584,517 (附註3)	35.70%
ASM Connaught House Fund II LP	好倉	公司權益	940,584,517 (附註3)	35.70%
Bishan Street Limited (「Bishan」)	好倉	實益權益及抵押權益	933,845,517 (附註3)	35.44%

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)
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(並非本公司董事或最高行政人員)直接或間接持有本集團成員公司(本公司除外)任何類別股本(隨附權利可在任何情況下於股東大會上投票)面值10%或以上權益:

主要股東	本集團成員公司	持有股權百分比
新疆友好(集團)股份有限公司 (「新疆友好」)(附註1)	新疆友好百盛商業發展有限公司(「新疆百盛」)	49%
無錫供銷集團有限公司 (「無錫供銷」)(附註2)	無錫三陽百盛廣場有限公司 (「無錫百盛」)	40%
貴州神奇實業有限公司 (「貴州神奇實業」)(附註3)	貴州神奇百盛商業發展有限公司(「貴州百盛」)	40%
上海九海實業有限公司 (「上海九海實業」)	上海九海金獅物業管理有限公司(「上海金獅物業」)(附註4)	71%
上海九海實業	上海九海百盛廣場有限公司 (「上海九海百盛」) (附註5)	29%

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6)	百盛紐可爾瑞特商貿(上海)有限公司(「百盛紐可爾」)	51%
衣念時裝香港 (附註7)	南昌百盛紐客商貿有限公司 (「南昌紐客」) (附註7)	51%
Koh Wee Lit	Habitat Blue Sdn. Bhd.	40.55%
Bernice Cheong Nyuk Siew	Habitat Blue Sdn. Bhd.	16.67%

附註：

1. 新疆友好擁有新疆百盛49%權益。
2. 無錫供銷擁有無錫百盛40%權益。
3. (i) 貴州神奇實業擁有貴州百盛40%權益。  
(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%間接權益。
4. 上海金獅物業為由上海九海實業及香港益盛普利有限公司(「益盛普利」，本公司全資附屬公司)根據中國法律成立的合作經營企業。根據公開記錄，上海九海實業及益盛普利分別擁有上海金獅物業的54.79%及45.21%權益。根據雙方協議，上海九海實業及本集團分別擁有上海金獅物業董事會71%及29%投票權。上海九海實業及本集團分別擁有上海金獅物業65%及35%可供分派利潤。
5. 上海九海百盛為由上海九海實業及益盛普利根據中國法律成立的合作經營企業。根據公開記錄，益盛普利擁有上海九海百盛100%股權。根據雙方協議，上海九海實業及本集團分別擁有上海九海百盛董事會29%及71%投票權。上海九海實業有權收取上海九海百盛預定分派的收入，而本集團有權收取上海九海百盛於扣除上述應屬於上海九海實業的預定分派收入後的100%已分派利潤。

6. 根據公開記錄，Newcore Retail Hong Kong Limited (「Newcore Hong Kong」) 已於二零二一年七月二十一日或前後向衣念時裝香港轉讓其於百盛紐可爾51%股權。於上述轉讓完成後，Newcore Hong Kong不再為百盛紐可爾的股東，而衣念時裝香港成為百盛紐可爾的股東，其擁有百盛紐可爾51%股權。
7. 百盛紐可爾擁有南昌紐客100%股權。衣念時裝香港擁有百盛紐可爾51%股權，故衣念時裝香港間接擁有南昌紐客51%股權。

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

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期：

- (a) 丹斯里鍾廷森(執行董事)於二零二零年十一月與本公司簽訂委任書，據此，彼獲委任並同意出任執行董事，(i)自二零二零年十一月九日起任期三年；及(ii)年度董事袍金如委任書所規定(或由董事會不時調整袍金金額)。本公司應付丹斯里鍾廷森的年度董事袍金為人民幣199,000元。
- (b) 鍾珊珊(執行董事)於二零二一年八月與本公司簽訂委任書，據此，彼獲委任並同意出任執行董事，(i)自二零二一年八月二十八日起任期三年；及(ii)年度董事袍金如委任書所規定(或由董事會不時調整袍金金額)。本公司應付鍾珊珊的年度董事袍金為人民幣199,000元。

- (c) 拿督斯里何國忠博士（非執行董事）於二零二零年十一月與本公司簽訂委任書，據此，彼獲委任並同意擔任非執行董事，(i)自二零二零年十一月十三日起任期三年；及(ii)年度董事袍金如委任書所規定（或由董事會不時調整袍金金額）。本公司應付拿督斯里何國忠博士的年度董事袍金為人民幣199,000元。
- (d) 拿督胡亞橋（獨立非執行董事）於二零二零年十一月與本公司簽訂委任書，據此，彼獲委任並同意擔任獨立非執行董事，(i)自二零二零年十一月十三日起任期三年；及(ii)年度董事袍金如委任書所規定（或由董事會不時調整袍金金額）。本公司應付拿督胡亞橋的年度董事袍金為人民幣207,000元。
- (e) 丘銘劍（獨立非執行董事）於二零二一年一月與本公司簽訂委任書，據此，彼獲委任並同意擔任獨立非執行董事，(i)自二零二一年一月一日起任期三年；及(ii)年度董事袍金如委任書所規定（或由董事會不時調整袍金金額）。本公司應付丘銘劍的年度董事袍金為人民幣207,000元。
- (f) 拿督孔令龍（獨立非執行董事）於二零二一年二月與本公司簽訂委任書，據此，彼獲委任並同意擔任獨立非執行董事，(i)自二零二一年二月二十二日起任期三年；及(ii)年度董事袍金如委任書所規定（或由董事會不時調整袍金金額）。本公司應付拿督孔令龍的年度董事袍金為人民幣207,000元。

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

## 5. 董事的資產權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的日期）起於本集團任何成員公司收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購、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，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

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得本公司權益持有人應佔虧損約人民幣200.0百萬元，而二零二一年同期則為本公司權益持有人應佔溢利人民幣7.0百萬元。上述虧損主要歸因於二零二二年上半年COVID-19疫情在中國再度爆發以及相關防控隔離措施對於本集團業務的影響。有關詳情請參閱本公司日期為二零二二年八月八日的盈利警告公告及本公司於二零二二年九月二十二日刊發的截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，董事概不知悉任何自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的日期）起本集團財務或業務狀況之重大不利變動。



## 10. 重大合約

以下合約(並非在日常業務過程中訂立的合約)由本集團成員公司在緊接本通函日期前兩年內訂立且屬重大或可能屬重大：

- (a) 於二零二一年十一月三十日，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)就出售於上海暢悅食品有限公司(「**上海暢悅食品**」)全部股權訂立股權轉讓協議(「**上海暢悅食品協議**」)，代價為人民幣2,400,000元。
- (b) 於二零二一年九月六日，金獅百盛投資有限公司(「**金獅百盛投資**」，本公司的間接全資附屬公司)、上海樾寰曙企業管理有限公司(「**上海樾寰曙**」)、鴻翔房地產有限公司(「**鴻翔房地產**」)、上海盛蕤商業管理有限公司(「**上海盛蕤**」)、嘉興金獅房地產開發有限公司(「**嘉興金獅**」)及嘉興金獅商業管理有限公司訂立撤資框架協議，內容有關實施本集團自嘉興金獅撤資的一系列撤資安排，撤資安排總代價為人民幣379.90百萬元(「**撤資框架協議**」)。根據撤資框架協議，(其中包括)金獅百盛投資(作為轉讓人)將於上海盛蕤的全部股權轉讓予上海樾寰曙(作為承讓人)，代價約為人民幣0.26百萬元。
- (c) 於二零二零年十月十五日，上海盛蕤與鴻翔房地產就成立嘉興金獅訂立合資公司合作協議，共出資人民幣1,550.00百萬元。

## 11. 重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二一年十二月三十一日止年度以及直至最後實際可行日期及包括當日，本集團已出售以下附屬公司：

- (a) 根據撤資框架協議（詳情載於本附錄第10段）出售其於上海盛蕤的全部股權；及
- (b) 根據上海暢悅食品協議（詳情載於本附錄第10段）出售其於上海暢悅食品的全部股權。

除上述者及載於本通函之出售事項以外，本集團直至最後實際可行日期及包括當日概無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 12. 專家及同意書

名稱	資格
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

上述專家已就本通函的刊行發出同意書，表示同意按通函所載的形式及內容轉載彼等的函件或意見或建議及引述彼等的名稱，且迄今並無撤回彼等的同意書。

於最後實際可行日期，上述專家於本集團任何成員公司的股本中並無任何實益權益，亦無權利（無論是否可強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，彼等亦並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的日期）以來已經或建議收購或出售或租賃的資產中擁有直接或間接權益。

### 13. 展示文件

下列文件副本於本通函日期起14日期間內將於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.parksongroup.com.cn](http://www.parksongroup.com.cn))上刊登：

- (a) 該協議；
- (b) 戴德梁行有限公司的估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (c) 致同(香港)會計師事務所有限公司有關餘下集團未經審核備考財務資料的鑒證報告，全文載於本通函附錄四；
- (d) 本附錄第12段所述的專家同意書；及
- (e) 本通函。

### 14. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Third Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103 Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈10樓1010室。
- (c) 本公司的開曼群島主要股份過戶登記處為Tricor Services (Cayman Islands) Limited，地址為Third Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902 Grand Cayman, KY1-1103 Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本公司秘書為袁穎欣FCG, HKFCG。
- (f) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

---

## 股東特別大會通告

---

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# PARKSON 百盛

## PARKSON RETAIL GROUP LIMITED

### 百盛商業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：3368)

### 股東特別大會通告

茲通告百盛商業集團有限公司(「本公司」)將於二零二二年十月二十八日(星期五)上午十時正於香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)本公司下列決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (i) 謹此追認、確認及批准青島第一百盛有限公司(作為賣方)與青島海明城市發展有限公司(作為買方)於二零二二年九月九日就買賣該等物業(連同停車場、避難層及其他配套設施，包括位於中國山東省青島市市南區中山路44-60號的B5-F8、F9-F12A、F27、F46-F48層，總建築面積約76,013平方米)而訂立的買賣協議(「該協議」)；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (ii) 謹此授權本公司董事代表本公司簽署、簽立、完善、執行及交付所有此類其他協議、文據、契據及文件，進行彼等可能全權酌情認為對落實或實施上文(i)段所述的該協議及其項下擬進行之所有交易屬必要、可取、適當或權宜或與之相關或附帶之所有有關行動或事宜並採取所有有關措施，以及同意本公司董事認為符合本公司及其股東利益之有關變更、修訂或豁免。」

承董事會命  
丹斯里鍾廷森  
執行董事兼主席

二零二二年十月十三日

附註：

- (1) 股東特別大會將於股東特別大會會場舉行，並由組成法定人數會議的最低法定人數出席。法定人數將由身為股東及／或其委任代表的本公司高級管理人員及／或高級職員組成，以於股東特別大會上維持內部分組及將COVID-19疫情帶來的持續風險減至最低。
- (2) 概無其他股東、委任代表或公司代表須親身出席股東特別大會。除法定人數內的人士及為確保大會可妥為舉行的有限人數的其他參與者外，任何其他人士試圖親身出席股東特別大會均會被阻止，亦不會獲准進入股東特別大會會場。
- (3) 為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司所有未登記的股份持有人須確保所有轉讓文件連同有關股票於二零二二年十月二十四日(星期一)下午四時三十分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。
- (4) 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)代其行使出席、發言及投票的所有或任何部分權利。代表毋須為本公司股東。

## 股東特別大會通告

- (5) 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。

- (6) 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，必須於二零二二年十月二十六日(星期三)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，或通過使用本公司於二零二二年十月十三日發出的通知函內所提供之個人用戶名稱及密碼遞交至指定網址(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)，方為有效。

登記股東務須提供其或其委任代表之有效電郵地址(委任股東特別大會主席除外)，以便委任代表獲取線上參與電子會議系統的登陸訪問代碼。

然而，鑒於通函(本通告構成其中一部分)「股東特別大會的特別安排」一節所載本公司所採納的特別安排，本公司強烈鼓勵股東透過電子設備行使其參與股東特別大會及於會上投票的權利。倘股東(須親身出席股東特別大會以組成法定人數會議的股東除外)有意通過委任代表對股東特別大會的任何決議案進行投票，彼應填妥、簽署及交回相應代表委任表格。

### 股東特別大會的特別安排

本公司無意減低股東可行使其權利及投票的機會，惟意識到有需要保障股東特別大會與會者免於可能曝露於COVID-19疫情的風險。為股東特別大會與會者的健康及安全著想，本公司將對股東特別大會採取特別安排，於盡量減少親身出席人數的同時，仍可讓股東參與、投票及提問。有關股東特別大會的特別安排詳情載於下文。

### 透過電子設施出席股東特別大會

股東特別大會將為混合型會議。股東特別大會將根據公司章程細則由組成法定人數會議的最低法定人數出席，並具有限人數的其他參與者，以確保大會可妥為舉行。法定人數將由身為股東及／或其委任代表的本公司高級管理人員及／或高級職員組成，以於股東特別大會上維持內部分組及將COVID-19疫情帶來的持續風險減至最低。

---

## 股東特別大會通告

---

鑒於上述原因，概無其他股東、委任代表或公司代表須親身出席股東特別大會。除法定人數內的人士及為確保大會可妥為舉行的有限人數的其他參與者外，任何其他人士試圖親身出席股東特別大會均會被阻止，亦不會獲准進入股東特別大會會場。本公司強烈鼓勵股東以網上訪問的方式透過訪問由本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司提供的電子會議系統出席、參與股東特別大會並於會上投票。使用電子會議系統參與股東特別大會的股東亦將計入法定人數內，而彼等將可透過電子會議系統投票及提交問題。

電子會議系統允許就某一項決議案「分拆投票」，換言之，透過電子會議系統投票的股東無須就其全部股份以同一意向（「贊成」或「反對」）投票。倘為委任代表／公司代表，彼只可就其獲委任為委任代表／公司代表的股份數目進行投票。透過電子會議系統作出的投票一經投出，即不可撤回。電子會議系統將於股東特別大會開始前約30分鐘開放予登記股東及非登記股東登入（請參閱下文之登入資料及安排），並可透過連接至互聯網之移動電話、平板或電腦裝置於任何地點登入。股東應預留充足時間登入電子會議系統以完成相關程序。

### 登記股東

登記股東將能夠透過電子會議系統於網上出席及參與股東特別大會、投票及提交問題。每位登記股東的個人用戶名稱及密碼將以單獨的信件形式發送予股東。倘於二零二二年十月二十七日（星期四）上午十時正之前登記股東未收到其個人用戶名稱及密碼，可於營業日的上午九時正至下午五時正之間致電+852 2980 1333或透過發送電子郵件至[is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)聯繫卓佳證券登記有限公司以取得協助。

---

## 股東特別大會通告

---

### 非登記股東

透過銀行、證券經紀、託管人或香港中央結算有限公司(統稱「**中介人**」)於中央結算系統持有股份的非登記股東亦可透過電子會議系統於網上出席股東特別大會、投票及提交問題。就此而言，彼等應：

- (i) 聯絡並指示中介人以委任彼等自身為代表或公司代表出席股東特別大會；及
- (ii) 於其中介人規定的期限前，向相關中介人提供彼等的電郵地址。

有關股東特別大會安排的詳情，包括進入電子會議系統的登入資料，將由本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司發送至由中介人提供的非登記股東的電郵地址。任何非登記股東如已就此目的透過相關中介人提供電郵地址，但於二零二二年十月二十七日(星期四)上午十時正前尚未收到登入資料，應於營業日的上午九時正至下午五時正之間致電+852 2980 1333或透過發送電子郵件至 [is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com) 聯繫卓佳證券登記有限公司以取得協助。倘無登入資料，非登記股東將無法使用電子會議系統參與及投票。因此，非登記股東應就上述第(i)及(ii)項向其中介人發出清晰具體之指示。

### 於股東特別大會上提問

使用電子會議系統出席及參與股東特別大會之股東，將可於股東特別大會期間於網上提交與建議決議案有關之問題。董事會及／或管理層將盡力解答就提呈股東特別大會批准之決議案而言屬重大且相關之提問，並可酌情決定回應哪些問題。



---

## 股東特別大會通告

---

### 委任代表

本公司強烈鼓勵股東於股東特別大會舉行之前遞交已填妥的代表委任表格及委任股東特別大會主席作為彼等的委任代表。交回已填妥的代表委任表格後，股東其後仍可按意願透過電子設施出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。股東須(a)按照隨附代表委任表格上印列之指示填妥該表格，並盡快交回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，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四十八(48)小時前交回；或(b)登入<https://spot-emeeting.tricor.hk>，按照隨附通知函上印列的指示盡快以電子方式遞交代表委任表格，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四十八(48)小時前遞交。提交代表委任表格之登記股東務須提供其委任代表之有效電郵地址(委任股東特別大會主席除外)，以便委任代表獲取用戶名稱及密碼以透過電子會議系統參與網上虛擬會議。由於香港的COVID-19疫情狀況不斷演變，本公司可能須於短時間內更改股東特別大會之安排或採取應變計劃。股東務請查閱本公司刊發之最新公告，以了解股東特別大會安排今後之更新資訊。

### 於股東特別大會上投票

股東務請注意，親身或委任代表透過電子會議系統出席股東特別大會為提交投票單進行投票的先決條件，否則即使提交投票單，也將視作無效。倘股東無法親身或委任代表透過電子會議系統出席股東特別大會，則如上文「委任代表」一段所述，本公司強烈鼓勵股東委任股東特別大會主席作為彼等的委任代表以代表彼等投票。

股東謹請注意，每份登入資料僅可供一台設備使用。亦請妥善保管登入資料以於股東特別大會上使用，請勿向任何人士透露有關資料。本公司或其代理概不就傳輸登入資料或將登入資料用於投票或其他用途承擔任何義務或責任。

於本通告日期，丹斯里鍾廷森及鍾珊珊女士為本公司執行董事；拿督斯里何國忠博士為本公司非執行董事；拿督胡亞橋、丘銘劍先生及拿督孔令龍為本公司獨立非執行董事。