
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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永旺(香港)百貨有限公司之所有股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



AEON STORES (HONG KONG) CO., LIMITED

永旺(香港)百貨有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：984)

有關租賃協議之主要交易

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至10頁。

根據上市規則，作為本通函主體事項之交易已透過股東書面批准之方式獲批准，而向股東寄發本通函乃僅供參考。

本通函中提及的時間和日期均為香港時間和日期。

2026年3月10日

目 錄

釋義	1
董事會函件	3
緒言	3
租賃協議	4
訂約方的資料	7
訂立租賃協議之理由及裨益	7
協議項下擬進行交易之財務影響	8
上市規則之涵義	9
推薦建議	10
其他資料	10
附錄一 – 本集團之財務資料	11
附錄二 – 估值報告	20
附錄三 – 本集團之一般資料	27

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「AEON Co」	指	AEON Co., Ltd.，一間於日本註冊成立之有限公司，其已發行股份於東京證券交易所上市
「AEON GD」	指	廣東永旺天河城商業有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並由本公司擁有其65%權益
「董事會」	指	董事會
「承租日」	指	裝修期屆滿後的翌日或AEON GD在該處所開始營業之日，以較早者為準
「本公司」	指	永旺(香港)百貨有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：984)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「EBITDA」	指	未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「GDP」	指	國內生產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人，而據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則，該等人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的第三方

釋 義

「日圓」	指	日圓，日本的法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	2026年3月6日，為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「出租人」	指	珠海華福商貿發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為珠海華發實業股份有限公司之間接全資附屬公司。珠海華發實業股份有限公司為於中國註冊成立之有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600325)。出租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方
「租賃協議」	指	AEON GD與出租人就該處所於2025年12月15日訂立之租賃協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該處所」	指	中國廣東省珠海市香洲區珠海大道8號1號樓二層A2001號店舖
「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	本公司股份不時之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



AEON STORES (HONG KONG) CO., LIMITED

永旺(香港)百貨有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：984)

執行董事：

長島武德先生(董事總經理)

久永晉也先生

註冊辦事處：

香港

康山道2號

康怡廣場(南)

地下至4樓

非執行董事：

後藤俊哉先生(主席)

豬原弘行先生

橫地庸利先生

獨立非執行董事：

水野英人先生

沈詠婷女士

黃美玲女士

敬啟者：

有關租賃協議之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2025年12月15日有關租賃協議的公告。

本通函旨在向閣下提供(i)租賃協議的詳情；(ii)該處所租賃權益的估值；及(iii)本集團的一般及財務資料。

租賃協議

茲提述本公司日期為2025年12月15日的公告，內容有關本公司非全資附屬公司AEON GD(作為承租人)與出租人(作為出租人)就該處所訂立租賃協議。

於2025年12月15日，AEON GD(作為承租人)與出租人(作為出租人)就租賃該處所訂立租賃協議用以經營其零售業務，租期由承租日起計15年。

租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期：2025年12月15日
- 訂約方：(a) AEON GD(作為承租人)；及
(b) 出租人(作為出租人)
- 該處所：中國廣東省珠海市香洲區珠海大道8號1號樓二層A2001號商舖。
- 總租賃面積：約3,886平方米
- 年期：由承租日起計15年，承租日為裝修期屆滿後的翌日或AEON GD在該處所開始營業之日，以較早者為準
- 交付日期：出租人根據租賃協議的條款及條件將該處所交付予AEON GD之日期。雙方協定的交付日期為2026年3月9日。經雙方同意，交付日期可延長至2026年9月30日。實際交付日期將由出租人以書面形式提前90日通知
- 交付條件：出租人保證，截至交付日期為止，該商場(扣除AEON GD租賃範圍後)的正式租約簽署率，不論以已出租店舖數量或以已出租店舖面積計算，均不得低於70%。惟租賃意向書或租期少於12個月(不含12個月)的短期租約，均不計入正式租約簽署率之內

董事會函件

- 裝修期： AEON GD有權自該處所實際交付之日起享有六個月的裝修期。於裝修期內，AEON GD須支付租金總額(含稅)約為人民幣23,000元及管理費總額(含稅)約為人民幣210,000元。
- 租金和管理費： 租賃協議項下年期內的應付基本租金總額(含稅)約為人民幣55.1百萬元及按該租賃協議項下的營業額提成租金(不包括管理費、其他費用及支出)。於年期內根據租賃協議之應付管理費總額(含稅)約為人民幣15.3百萬元，該費用已包含空調費。
- 租金應為每月基本租金或該月營業額提成租金兩者中之較高者。該處所的每月基本租金分別為：租賃期第1至3個月約人民幣0.004百萬元、第4至60個月約人民幣0.291百萬元、第61至120個月約人民幣0.311百萬元、第121至180個月約人民幣0.330百萬元。就營業額提成租金而言，應按AEON GD於各月在該處所的稅後直接銷售營業額的各百分比計算，分別為：第1至3個月0.0%、第4至84個月3.0%、第85至180個月3.2%。該處所的每月管理費分別為：租賃期第1至3個月人民幣0.074百萬元、第4至180個月人民幣0.078百萬元。
- 租賃協議項下的租金及管理費乃由AEON GD與出租人經公平磋商並考慮該處所附近可資比較處所的現行市價後釐定。
- 支付條款： AEON GD須於每月8日或之前向出租人提供上一個月的銷售額。出租人須就上一個月的每月基本租金及營業額提成租金(如有)向AEON GD提供相應的稅務發票。AEON GD須於收到出租人發出的該稅務發票後5個工作日內，支付上一個月的每月基本租金及營業額提成租金(如有)。若出租人未能、拒絕或延遲提供稅務發票，AEON GD有權暫停支付租金。出租人須於每月10日或之前向AEON GD提供管理費的稅務發票。AEON GD須於收到該稅務發票後5個工作日內支付管理費。
- 用途： 為了AEON GD經營以「永旺／AEON」名義的零售店舖的用途

董 事 會 函 件

- 保證金： 金額為人民幣0.6百萬元，以銀行擔保方式支付，並須於租賃協議簽訂後60日內提供
- 開業率： 出租人保證，商場一樓至三樓(不包括AEON GD租賃區域)之商舖開業率(按面積及商舖數量計算)如下：
- (i) 若於AEON GD開始營業前，開業率低於80%(不包括80%)，AEON GD有權延遲開業，並延長租金優惠期；
 - (ii) 若於AEON GD開始營業後，任何一個月的開業率低於60%(不包括60%)，該月無需支付租金，並延長租金優惠期；
 - (iii) 若上述(ii)項下的租金優惠期屆滿後，開業率高於60%(包括60%)但低於80%(不包括80%)，租金將減半；
 - (iv) 若上述(ii)項下的租金優惠期屆滿後，開業率連續六個月低於60%(不包括60%)，AEON GD有權終止租賃協議，並有權獲退還保證金、獲得相等於保證金金額的損害賠償、非可移動裝置及設備的折舊補償，以及合理的法律費用。
- 提早終止合約： 自AEON GD於該處所正式開始營業之日起首60個月內，AEON GD可提前6個月書面通知出租人終止租賃，並向出租人支付一筆相當於終止前六個月內AEON GD所付平均月租金四倍的賠償金，其後無須再支付任何其他損失或賠償。上述首60個月租期屆滿後，AEON GD可隨時提前12個月向出租人發出通知終止租賃，且無須支付任何損失或賠償
- 設施： 在租賃期內，出租人須自費提供電動扶梯、貨運電梯、消防電梯及顧客電梯供AEON GD使用；戶外廣告柱上的兩個廣告燈箱；以及從停車場至店舖的指示標誌

董事會函件

租賃協議的條款(包括租金及管理費)乃AEON GD與出租人經公平磋商並參考該處所附近類似處所的現行市價後釐定。具體而言，參考租賃交易的單位租金介乎首年約人民幣65元／平方米至80元／平方米，至第十五年增至約人民幣85元／平方米至100元／平方米，平均年增幅約為1.64%至1.98%，而參考租賃交易的單位管理費則介乎約人民幣10元／平方米至20元／平方米。租賃協議的單位租金介乎首年人民幣75元／平方米至租賃期第十五年85元／平方米，平均年增幅約為0.92%，而單位管理費於整個租賃協議期內均處於參考租賃交易的範圍內。由於(i)整個租賃協議期間的單位租金及管理費均處於本公司所考慮該處所附近類似處所參考租賃交易的市場租金水平範圍內；及(ii)該處所所處地區較參考租賃交易人口更為密集，本公司認為租賃協議項下應付租金對本集團而言不遜於現行市場租金及管理費。本公司亦知悉(僅作參考用途)，根據本通函附錄二第24頁所載估值報告，於2025年12月15日的市場租金為每月人民幣294,400元，而AEON GD就該處所於租賃期內首5年應付的每月租金低於市場租金。儘管餘下10年的租金高於每月人民幣294,400元的市場租金，但整個租賃協議期間的平均年增幅仍然維持較低水平，約為0.92%，因此，整體租金結構反映了租期內的安排經過周全考慮且具備商業上的合理性。經考慮上述所有因素，本公司認為租金屬公平合理，並按正常商業條款訂立。

AEON GD於租賃協議項下的應付租金及管理費預期將以本集團內部資源撥付。

訂約方的資料

本集團主要於香港及中國經營零售商店。

出租人主要從事建築工程、建築管理及物業租賃業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，出租人及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團之主要業務為在香港及中國通過以「AEON STYLE」、「AEON」及「AEON SUPERMARKET」之商店名稱命名之連鎖店，經營零售業務。基於其零售業務之性質，本集團須不時租賃零售店以經營其零售業務。每間零售店，特別是與該處所類似之大型商

店，均有助於並維持本集團之經營規模，進而有利於本集團降低總體經營成本，加強本集團與其商業夥伴之商議能力、擴大商店網絡及市場份額。

租賃協議之條款(包括租金)乃由相關訂約方經公平磋商並參考可資比較物業各自之現行市價及租賃協議項下各自的現有租金後釐定。訂立租賃協議(i)對本集團經營零售業務而言屬必要及(ii)於本集團日常及一般業務過程中進行。因此，董事會認為，租賃協議(及其項下擬進行之交易)之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立租賃協議(及其項下擬進行之交易)乃於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。

協議項下擬進行之交易之財務影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，AEON GD以承租人身份訂立租賃協議將令本集團須確認因租賃協議項下設立的租賃條款產生的使用權資產。本集團對使用權資產進行的會計處理如下：

使用權資產按租賃負債的金額加上按金付款所需調整金額及復原成本進行初始計量。租賃開始後，承租人須使用成本模式計量使用權資產，除非：

- (i) 使用權資產屬一項投資物業，且承租人根據香港會計準則第40號公平地對其投資物業進行估值；或
- (ii) 使用權資產與一類廠房、物業及設備相關，而承租人對其應用香港會計準則第16號之重估模式，在此情況下，與該類廠房、物業及設備相關的所有使用權資產均可重估。

在成本模式下，使用權資產按成本減去累計折舊及累計減值計量。租賃負債按租賃期內應付租賃款項的現值進行初始計量，倘其可以輕易確定，則按租賃中的隱含利率折現。倘無法輕易確定該利率，則承租人須使用其增量借款利率。本公司已對使用權資產的可收回金額進行評估，並認為在初始確認時不存在使用權資產的減值損失。

根據上述會計處理，本集團根據租賃協議項下的租賃條款確認的使用權資產的價值約為人民幣38.8百萬元。

因此，訂立租賃協議後：

- (i) 由於租賃協議設立的租賃條款初始確認使用權資產後，本集團綜合資產總額預計將增加約人民幣38.8百萬元；及
- (ii) 由於租賃協議設立的租賃條款初始確認租賃負債後，本集團綜合負債總額預計將增加約人民幣38.8百萬元。

就租賃協議而言，使用權資產以估計可使用年期與租賃期間兩者中較短者以直線折舊法計算折舊，每年的折舊支出約人民幣2.6百萬元。租賃負債的利息支出將以本集團增量借貸利率(預計每年約3.87%)確認，預期約人民幣13.7百萬元。租賃生效當日後，租賃負債根據利息增值和租賃付款額進行調整。由於使用權資產折舊支出和租賃負債利息開支產生的綜合影響，本集團盈利預計將會減少。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，AEON GD以承租人身份訂立租賃協議將令本集團須確認該處所為使用權資產。故此，根據上市規則，租賃協議項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產，而該交易為一次性交易。本集團根據租賃協議確認之使用權資產價值約為人民幣38.8百萬元。

由於按本集團根據香港財務報告準則第16號確認之使用權資產計算的租賃協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上，但低於100%，租賃協議構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關通知、公告、通函及股東批准之規定。

據董事所知，概無股東於租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會，概無股東須於本公司股東大會上就批准上述事項而須放棄投票。故此，根據上市規則第14.44條，股東的書面批准可代替舉行股東大會以批准租賃協議。本公司已取得持有本公司155,760,000股已發行普通股(於最後實際可行日期佔全部已發行股本59.91%)的AEON Co的書面批准。因此，本公司獲豁免召開股東大會以批准租賃協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

推薦建議

董事認為，租賃協議的條款乃一般商業條款、屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。倘須召開股東大會以批准租賃協議，董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成批准租賃協議。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
永旺(香港)百貨有限公司
主席
後藤俊哉

2026年3月10日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月的財務資料已於以下文件中披露，該等文件在聯交所及本公司網站上登載。請參閱下列超連結：

本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042501660_c.pdf
(第58頁至125頁)

本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042603808_c.pdf
(第61頁至129頁)

本公司截至2024年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042502344_c.pdf
(第59頁至127頁)

本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0925/2025092501204_c.pdf
(第2頁至19頁)

2. 債務聲明

於2026年1月31日(即本通函付印前就確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的負債總額約為港幣3,724.7百萬元。本集團之債務詳情如下：

銀行擔保

於2026年1月31日，本集團未償還銀行擔保總額約港幣152.6百萬元，其中約港幣43.6百萬元以已抵押銀行存款作抵押，以及約港幣109.0百萬元為無抵押。上述各項均無擔保。

租賃負債

於2026年1月31日，本集團未償還之租賃負債賬面值約為港幣3,095.1百萬元。

其他借貸

於2026年1月31日，本集團向直接及最終控股公司AEON Co., Ltd取得貸款9,414.1百萬日圓(約港幣479.0百萬元)，年利率介乎2.50%至2.77%，須於2026年2月28日償還，其後延長至2027年2月28日。該貸款乃無抵押及無擔保。

除上述或本通函其他部分所披露者及集團內公司間負債以及於日常業務過程中的一般應付貿易賬項及其他應付賬項外，於2026年1月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還、已獲批准發行或已設立但未發行債務證券、定期貸款、任何其他未償還貸款資本、任何其他借貸或借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承諾、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金聲明

截至2025年9月30日止九個月，本集團產生虧損343,068,000港元以及經營活動及租賃負債產生的現金淨流出219,949,000港元。於2025年9月30日，本集團錄得流動負債淨額1,080,445,000港元。截至本通函日期，本集團欠付其直接及最終控股公司的公司間貸款為港幣544,931,000元，其中，(i)於2026年2月提取的港幣65,632,000元將於2026年6月30日償還，(ii)港幣479,299,000元將於2027年2月28日償還，本集團未必能夠於貸款到期時償還。該等條件表明存在可能會對本集團的持續經營能力產生重大疑問的重大不確定性。

鑒於該等情況，董事已充分考慮本集團運營的流動資金需求，並審閱管理層編製之自本通函日期起至少12個月的本集團現金流量預測。管理層的現金流量預測包含涉及本集團營運所得及所用預測現金流量、相關資本開支以及來自其直接及最終控股公司AEON Co., Ltd.的持續財務支持(包括延長償還金額達港幣544,931,000元的公司間貸款，以及另行提供充足的財務資源，使本集團得以持續營運並於負債到期時償還其債務)之假設。董事經審慎考慮後，並計及本集團可動用之財務資源，且假設公司間貸款於到期時可延長，認為本集團可動用之營運資金足以應付自本通函日期起計至少十二個月之需求。

倘上述現金流量預測及／或延長公司間貸款未能如預期般落實，本集團將尋求並推動替代計劃，包括但不限於潛在股權或債務融資，確保本集團擁有充足的運營資金維持運作。

4. 重大不利變動

茲提述本公司於2025年9月25日刊發的截至2025年6月30日止六個月之中期報告。如中期報告所披露，於2025年上半年，本集團持續面臨的消費者信心疲弱、利率高企、房地產市場低迷及中美貿易緊張局勢等挑戰，抑制了香港與中國內地的零售消費。於香港，受出境旅遊減少、電商競爭加劇及消費習慣轉變影響，銷售額有所下滑，本集團透過拓展自有品牌、優化店舖及推動數字化轉型以尋求改善。內地業務穩步復甦，但仍面臨通縮壓力，銷售額緩慢下跌，並持續於大灣區擴大店舖規模。除上述因素及挑戰外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2024年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，其財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

5. 本集團財務及業務展望

2025年上半年，香港及中國內地多項數據顯示經濟正逐漸復甦，但由於利率高企、房地產市場跌勢持續以及中美貿易戰的影響，中港兩地的消費者信心仍然低迷，壓制零售市場整體表現。面對快速變化的市場環境，本集團積極調整經營策略及進行內部改革，為可持續發展奠定堅實基礎。

香港業務

根據政府預先估計數字，2025年第二季香港本地生產總值較上年同期實質上升3.1%，表現優於第一季的升幅。然而香港今年上半年零售業總銷貨價值的臨時估計較去年同期下跌3.3%，整體消費情況仍然疲弱。此外，港人北上及外遊熱潮未減、中國內地電商平台加速進入香港市場、訪港旅客消費模式變化等多重結構性因素亦持續影響香港零售業表現，對本集團的香港業務帶來挑戰。

回顧期內，本集團持續改善採購策略並加強商品改革，提供更多元化且迎合消費者需求的商品吸引顧客。當中包括提高自家品牌例如TOPVALU、HÓME CÓORDY、PEACE FIT WARM/COOL、SELF SERVICE及新增本集團海外第一家女性時尚品牌ESSEME的產品佔比，以提升銷售盈利。2025年上半年，本集團自家品牌銷售增長超過約30%。本集團積極把握IP角色經濟熱潮，推出超人氣日本卡通角色「Opanchu Usagi 褲褲兔」系列商品，贏得眾多顧客的喜愛。此外，本集團擴大直接進口日本及東南亞地區的商品範圍，並通過舉辦「越南越滋味」等主題推廣活動，滿足顧客對異國風味的需求。

本集團繼續積極優化店舖網絡，期內，AEON STYLE啟德隆重開業，而注入新元素AEON STYLE康怡亦重新開幕，為不同的目標顧客提供多樣化的商品、服務和賣場，滿足顧客不斷變化的需求。本集團致力於擴展不同店舖業態，特別是「ものもの」(Mono Mono)、DAISO Japan和Living PLAZA by AEON等小型專門店，以提升盈利率。

為應對市場挑戰，本集團實施結構改革以配合戰略轉型。期內本集團通過優化人力資源配置、積極與業主商討以減低店舖租務成本、專注開設小型專門店以及提升產品管理效益等策略，針對性解決日常營運問題，同時實現效益最大化。另一方面，本集團亦改善倉儲及物流效率。

數碼化轉型及電子商務方面，本集團於期內擴大及優化電子貨架標籤、自助收銀系統及「Mobile Assistant」等的應用，縮短了庫存更新時間及結賬流程，繼續致力提高營運效率。銷售方面，得益於在線上市場的精準佈局，2025年上半年本集團的網上平台，特別是AEON App的銷售額取得不錯的增長。

本集團2025年上半年香港業務收益錄得減少5.97%至港幣1,784.1百萬元(2024年上半年：港幣1,897.4百萬元)。香港業務虧損為港幣162.0百萬元(2024年上半年：虧損港幣144.3百萬元)。然而，若排除匯兌因素，香港業務的調整後本期間虧損為港幣140.8百萬元(2024年上半年：調整後淨虧損為港幣155.6百萬元)，較上年度同期改善9.5%。調整後指標的計算方法為期間虧損減去匯兌收益及虧損項目。管理層認為，在排除了匯兌損益因素後，更能反映出核心業務的營運效率表現，有助投資者評估業務的持續改善趨勢。

香港政府積極舉辦多項大型文化體育盛事，配合提高免稅額及旅遊簽證流程優化等吸引旅客措施，本年度上半年訪港旅客人次同比增長12%至約2,400萬，本地消費氣氛有所改善。政府亦積極透過不同方式幫助零售行業更快、更好地適應市場變化和遊客消費體驗轉變，例如在2025-26年度財政預算案注入港幣15億元用於品牌升級、國內銷售支援及出口營銷基金等，以助企業提升本地銷售能力。然而，中美貿易戰為2025年下半年帶來不確定性，經濟前景未明朗持續影響消費者信心，而旅客消費模式轉變拖慢零售業復甦步伐，市民外遊及網購盛行更令與本地居民相關的消費於短期內很難有大改善。

為應對不斷變化的經濟環境，2025年下半年本集團將繼續透過以下策略應對，以確保業務韌性並把握機遇。首先，本集團將繼續推進商品改革，提高毛利率較高的自家品牌銷售。同時，本集團將會物色更多合適的卡通IP品牌進行合作銷售，並優化產品組合，並且增加從日本、東南亞等地區直接進口的商品，透過商品差異化提升競爭力。

本集團亦將繼續加大對數碼化轉型及電子商務上的投入。例如本集團將引入智能購物車和智能防損系統，同時著力優化會員管理及推出與內地公司會員的聯動計劃，以提高營運效率、推動銷售以及為顧客提供更方便愉快的購物體驗。而本集團的微信小程序已於7月上線，有助吸引更多內地客人到店消費並成為香港AEON會員。另一方面，本集團計劃與合作夥伴共同推出更多智慧零售解決方案，未來將正式推出與AEON信貸財務(亞洲)有限公司之全新積分獎賞平台的進一步合作，實現協同效益，有助帶動銷售及增強顧客忠誠度。

店舖營運網絡方面，本集團專注拓展「ものもの」(Mono Mono)、Living PLAZA by AEON和DAISO Japan等小型專門店業務，透過選址靈活、租金相對較低及性價比高的商品組合，實現成本節約及銷售額提升，進而確保整體業務盈利水準。本集團已於7月開設DAISO Japan北角和富店，進一步覆蓋更多不同的消費群體及需求；於7月及8月開設了品味生活百貨專門店「ものもの」(Mono Mono)牛頭角店及大埔大元店，提供豐富的AEON自家品牌，包括TOPVALU、HÓME CÓORDY及DAISO Japan商品，及直接進口的各種日本及外地獨家商品。

本集團將持續審視並改革現行營運及管理系統，以細緻的財務管理控制成本、提高營運效率及生產力。本集團將進一步優化物流成本，亦已引入TOPVALU自動販賣機，將加速部署至更多合適的店舖，控制人力成本同時提升銷售表現。

預計下半年本集團將按計劃至少開設3間「ものもの」(Mono Mono)及1間DAISO Japan店舖，以鞏固香港零售網絡的競爭優勢。

中國內地業務

中國內地第二季度國內生產總值同比增長5.2%，增速較第一季度放緩0.2個百分點。2025年上半年國內生產總值同比增長5.3%，高於2025年3月「兩會」制定的全年增長5%左右的目標。2025年上半年，社會消費品零售總額同比增長5.0%，比第一季度加快0.4個百

分點。而廣東省2025年上半年地區生產總值，較去年同期增長4.2%，全省社會消費品零售總額同比增長3.5%，增速比第一季度加快1.0個百分點。受惠於中國政府一系列積極的消費刺激政策，中國內地經濟穩健復甦，但整體通縮壓力持續。

回顧期內，中國內地分部毛利率輕微提升，主要由於自家品牌銷售額大幅增加。網上銷售亦錄得同比上升，顯示本集團在電子商務的佈局取得成效。本集團靈活應對市場變化，迎合港人「北上」消費熱潮，於期內新開設五間獨立超市，包括深圳龍崗仁恆店、佛山萬象匯店、廣州恆寶店、廣州領展店和廣州城光薈店，不斷贏得大灣區的新增及忠實顧客的喜愛及支持，進一步擴大本集團在大灣區市場的佈局。此外，本集團積極審視各店舖表現，通過關閉深圳寶安店以及完成廣州天河店續約，以調整店舖網絡佈局，提升整體效益。

中國內地業務2025年上半年收益部分輕微下跌0.4%至港幣2,146.6百萬元(2024年上半年：港幣2,154.7百萬元)。中國內地業務業績虧損港幣66.1百萬元(2024年上半年：虧損港幣37.0百萬元)。

儘管中國內地經濟環境仍面臨多重不確定性，本集團對中國內地業務的未來發展持審慎樂觀態度。隨著中國內地經濟穩步恢復，預計政府推出的多項刺激消費措施將有效提振零售需求，特別在大灣區等重點區域帶來增長機遇。

除上述策略外，本集團將繼續加快佈局大灣區市場，積極擁抱港人「北上」熱潮，預計2025年下半年本集團將按計劃在大灣區開設3間AEON新店(即AEON廣州番禺K11店、AEON江門利和店和AEON廣州塔廣場店)，進一步拓展大灣區的店舖網絡，提升零售覆蓋。

財務回顧

於2025年上半年，本集團收益按年減少3.0%至港幣3,930.7百萬元(2024年上半年：港幣4,052.1百萬元)。毛利率下跌0.4%至28.0%(2024年上半年：28.4%)。

其他收入方面，分租租金收入減少港幣3.1百萬元(2024年上半年：減少港幣6.3百萬元)。然而，由於期內平台協作收入下降港幣10.5百萬元，其他收入整體較去年減少7.0%。

至於回顧期內的營運費用，本集團員工成本減少14.4%，佔收益百分比增加至10.6%（2024年上半年：12.0%）。租賃有關的開支亦下降1.6%，而租賃開支佔收益的比率上升至13.0%（2024年上半年：12.8%）。其他營運費用，包括廣告、促銷和銷售費用、維護和修理費用（包括物業管理費）、公用事業費用、行政費用及其他費用亦按年增加3.8%，其他費用佔收益的比率為13.4%（2024年上半年：12.5%）。

其他收益及虧損項目中包括匯兌虧損港幣21.1百萬元（2024年上半年：匯兌收益港幣11.3百萬元）。此外，於截至2025年6月30日止六個月及2024年6月30日止六個月兩個期間內並未分別就物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值確認減值虧損。

由於上述變動，回顧期內本公司擁有人應佔虧損為港幣217.4百萬元（2024年上半年：虧損港幣171.2百萬元），虧損增加港幣46.2百萬元。

期內本集團的調整後EBITDA為虧損港幣158.3百萬元（2024年上半年：虧損港幣145.8百萬元），虧損增加港幣12.5百萬元。

董事會已審查了股息政策，且考慮了本公司的以下因素：公司的財務業績、現金流量狀況、業務狀況和戰略、未來經營和收益、資本要求和支出計劃、股東利益、對股息分配的任何限制以及董事會認為相關的任何其他因素，並決議不宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息（2024年上半年：港幣零元）。

回顧期內，本集團在香港及中國內地開設新店及改裝現有店舖，以及升級資訊科技系統的資本開支為港幣73.1百萬元。

本集團亦於回顧期內訂立新租賃協議及修訂租賃，並確認額外使用權資產港幣170.0百萬元（2024年上半年：港幣787.3百萬元）及租賃負債港幣172.3百萬元（2024年上半年：港幣826.8百萬元）。

本集團維持淨現金狀況，於2025年6月30日的現金及銀行結存及短期定期存款達港幣814.9百萬元（2024年12月31日：港幣830.6百萬元）。於2025年6月30日，負債比率（定義為以最終控股公司貸款除以總虧絀計算）為-57.23%（2024年12月31日：-53.32%）。負債比率上升是由於本集團向最終控股公司AEON Co., Ltd新增借款港幣145.7百萬元，進一步增強了本集團的財務資源，為未來業務營運提供資金。

於2025年6月30日，本集團存款中的港幣34.4百萬元（2024年12月31日：港幣36.8百萬元）已抵押予銀行，為業主的租賃按金作擔保。而存款中的港幣7.1百萬元（2024年12月31日：港幣7.0百萬元）已抵押予監管機構，為已售儲值卡作擔保。

本集團於2025年6月30日的租賃負債總額為港幣3,261.2百萬元(2024年12月31日：港幣3,463.9百萬元)，其中港幣722.7百萬元(2024年12月31日：港幣757.6百萬元)須於一年內支付。

於2025年6月30日，本集團的流動負債超過其流動資產港幣1,414.1百萬元(2024年12月31日：流動負債淨額港幣1,199.3百萬元)。董事認為，本集團有足夠的資金來源為其可預見未來的業務提供資金，並將能夠履行到期的財務責任。

註1：管理層認為調整後EBITDA更準確地反映了本集團的營運收益。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 6月30日 港幣千元	2024年 6月30日 港幣千元
調整後EBITDA調節表		
本期間虧損	(226,372)	(174,188)
需調整的EBITDA項目		
所得稅支出	743	748
投資物業折舊	36,429	37,659
物業、廠房及設備折舊	70,791	67,231
使用權資產折舊	334,687	320,461
租賃負債利息	110,010	96,616
投資收入	(5,432)	(7,790)
租賃按金利息收入	(6,032)	(5,236)
其他收益及虧損	21,866	(11,939)
財務費用	2,987	—
已調整的EBITDA項目		
償還租賃負債(已包括在綜合現金流量表)*	(387,997)	(372,751)
租賃負債利息*	(110,010)	(96,616)
湊整	5	5
調整後EBITDA	(158,325)	(145,800)

* 租賃負債利息和償還租賃負債之和即為租賃協議中規定的租賃付款。這兩個項目都被歸類為融資業務而不是經營業務的現金流量。

人力資源

於2025年6月30日，本集團於香港及中國內地共聘用約4,929名全職員工及4,023名兼職員工。在「一切為了顧客」的理念之下，為了繼續向顧客提供最佳服務，本集團持續提供教育及職業發展的機會，以提升每位員工的技能和專業知識。在公平的人事制度之下，本集團為員工創造一個正面的工作環境，並加強現場同事與後勤支援部門的溝通，期望建立能盡快解決問題的體制。本集團的最終目標是將永旺建立成為惠及所有顧客的品牌。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團租用的物業於2025年12月15日的租金估值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：中華人民共和國廣東省珠海市香洲區珠海大道8號南灣華發商都二層A2001號店舖
(「該物業」)

指示、目的及估值日期

吾等遵照永旺(香港)百貨有限公司(「貴公司」)之指示，對出租予 貴公司或其附屬公司(「貴集團」)位於中華人民共和國(「中國」)之該物業之市值租金(詳情載於隨函附奉的估值報告)提供意見，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 貴公司提供吾等對該物業截至2025年12月15日(「估值日期」)市值租金之意見。

估值基準

吾等的該物業估值指其市場租金，根據香港測量師學會刊發之2024年香港測量師學會估值標準，其界定為「根據自願出租人與自願承租人按適當租期經適當營銷及各方擁有適當交易後按公平估值日期租賃的估計金額明智、謹慎及不受脅迫」。

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章及應用指引12所載規定、香港測量師學會估值標準、英國皇家特許測量師學會全球估值準則及國際估值準則進行。

估值假設

吾等就該物業之估值不包括因非典型融資、售後租回安排、任何與出租有關之人士給予之特別代價或特許權等特殊條款或情況，或僅向特定出租人或承租人提供之任何價值因素而誇大或貶損之估計租金。

吾等的估值乃假設出租人在市場上出租或租借該物業，而並無受惠於可能影響該物業市場租金的遞延條款合約、回租、合資經營、管理協議或任何類似安排。

除另有說明外，吾等就該物業之估值按100%權益進行。

吾等並無就該物業的任何收費、按揭或欠款作出估值，亦未就進行銷售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。

除另有說明外，吾等假設該物業並無可影響其市場租金之保留款項、限制及繁重性質。

估值方法

於該物業估值時，吾等已採用市場比較法，該方法乃普遍認為評估大多數形式房地產租金之最可接受方法。此舉涉及分析類似物業近期之市場租金證據，以與評估中之該物業作比較。各可比較項目按其單位租金分析；比較的每項屬性隨後與該物業進行比較，倘有差異，則調整單位租金以達致該物業的適當單位租金。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並已接受就計劃批文或法定通知書、地役權、年期、該物業識別資料、租賃資料、佔用資料、土地及樓面面積及所有其他相關事宜向吾等提供的意見。

估值報告中所載尺寸、量度及面積乃基於提供予吾等之資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所獲資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等所獲之文件副本主要為中文版，英文音譯僅代表吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司僅參考文件之中文原版，並就該等文件之合法性及解釋向 閣下法律顧問諮詢。

可持續性與環境、社會及管治

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

業權調查

吾等已獲提供有關中國該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。吾等亦無法確定該物業之業權，因此，吾等依賴 貴公司就 貴集團於該物業的權益所提供的建議。

在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等依賴 貴公司及 貴公司於中國的法律顧問(「法律顧問」)廣東華法律師事務所就該物業的業權所提供的資料及建議。除法律意見書中另有所指，於評估該物業時，吾等假設該物業之業主擁有該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、轉讓或租賃該物業。吾等尚未核實房地產權證之認證，吾等認為 貴公司提供之相關文件副本真實準確。

實地視察

於2025年3月20日，吾等於廣州辦事處之魏建宇先生(於中國擁有5年物業估值經驗)視察了該物業之外部及內部(在可能情況下)。然而，吾等並未進行結構性調查，惟於檢查中沒有發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該物業是否沒有腐爛、侵擾或任何其他結構缺陷。吾等並未有就任何設施進行測試。

除另有說明外，吾等未能進行詳細之現場測量以核實該物業之土地及樓面面積，吾等亦假設交予吾等之文件副本所顯示之面積為正確無誤。

貨幣

除另有說明外，吾等估值中所述的所有款項均以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為中國官方貨幣。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行該估值之估值師並無涉及任何金錢或其他利益，以可能對該物業之適當估值構成衝突，或可合理地被視為能影響吾等發表不偏不倚意見的能力。吾等確認，吾等為獨立合資格估值師（詳見香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條）。

報告的擬定用途及使用者

本估值報告僅就供 貴公司用於載入其通函而發出。

隨函附奉估值報告供 閣下參閱。

此 致

新界
荃灣
青山道388號
中染大廈
26樓07-11室
永旺(香港)百貨有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MHKIS, MRICS, R.P.S. (GP)
謹啟

2026年3月10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）。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方面擁有逾30年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有市場知識、技能及理解。

估值報告

貴集團於中國租用之該物業

物業	描述及租期	佔用詳情	於2025年 12月15日 按現時狀況 之市場租金
中華人民共和國 廣東省 珠海市 香洲區 珠海大道8號 南灣華發商都二層 A2001號店舖	<p>南灣華發商都位於珠海市香洲區，該區為當地較為富裕的住宅社區。該物業為一座綜合購物中心，樓高四層(包括地下一層，樓層為B1至L3)。</p> <p>該商場於2014年左右落成。南灣華發商都坐落於珠海大道，為集購物、餐飲及娛樂於一體的區域商業中心，交通便利，臨近主要道路及公共交通設施。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅項目、教育機構及工業物業。</p> <p>該物業為南灣華發商都二樓之一個零售單位。</p> <p>業主與承租人(貴公司)已於2025年12月15日訂立租賃協議，租期約15年。</p> <p>根據 貴公司提供的租賃協議，現時佔用的總租賃面積約為3,886平方米。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>每月人民幣294,400元(人民幣貳拾玖萬肆仟肆佰元整)，不含增值稅(「增值稅」、物業管理費及水電費，租期自估值日期起15年(見附註1)。</p>

附註：

- 租金估值假設自估值日期起，物業租期十五年，租金固定，不設浮動租金、營業額租金或租金優惠。
- 吾等已考慮市場上可供比較之各種租金，並作出適當調整，以反映該物業與可資比較物業在不同方面(包括但不限於城市、區域(位置及環境、交通、便利程度及客戶基礎)、百貨商店/購物中心自身的質量(裝修標準、能見度等)、樓層、樓齡、大小及租賃開始日期等)的差異。於估值日期，假設該物業可隨意出售及轉讓，該項約15年的租約下的市場租金資本化價值將在人民幣34,730,000元之間。所採用的資本化率乃參照市場對類似用途類型可資比較物業的一般預期收益率而估算，隱含反映了該物業類型及質量、未來潛在租金增長預期、資本增值及相關風險因素。考慮到相關用途類型交易的經分析收益率，所採用的資本化率屬合理且符合市場規範。
- 根據第0096911號不動產權證書，華發商都的不動產權屬於珠海華福商貿發展有限公司，其佔地面積為140,781.40平方米，總建築面積為60,376.51平方米，土地使用權年期於2047年4月18日屆滿，土地用途為零售服務用地。

- (4) 貴公司於中國的法律顧問已向吾等提供有關該物業所有權的法律意見書，其載有(其中包括)以下內容：
- (a) 珠海華福商貿發展有限公司為該物業的擁有人；
 - (b) 該物業已作一項按揭抵押；
 - (c) 珠海華福商貿發展有限公司有權隨意佔有、使用、出租或出售該物業，並有權自行出租或委託他人出租該物業，惟行使上述權利亦須遵守珠海華福商貿發展有限公司與承按人之間的協議；及
 - (d) 珠海華福商貿發展有限公司(作為業主)與廣東永旺天河城商業有限公司(作為承租人)就該物業訂立的租賃協議，自雙方蓋印當日起生效，並對雙方具有法律約束力。
- (5) 吾等採用市場比較法於附近發展項目找出相關可資比較租金。可資比較物業乃基於以下標準挑選：(i)可資比較物業位於廣東省；(ii)面積較大的可資比較物業(不少於2,000平方米)；及(iii)可資比較物業的性質與該物業類似(即分別租予與AEON類似的單一主流品牌)。吾等按上述標準方面找出的可資比較租金已盡列。

我們已就該物業識別三項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單位租金介乎每月每平方米人民幣41元至每月每平方米人民幣63元。

所識別的可資比較租金的資料載列如下：

可資比較租金	租賃面積 (平方米)	單位租金
		(不含增值稅) (人民幣/ 平方米/每月)
珠海市某商場一樓	2,606	63
惠州市某商場負二層至第五層	67,934	57
佛山市某商場負一層至第二層	11,942	41

有關租金的可資比較資料乃來自內部專有資料庫，因此受保密協議限制，不得向第三方披露該樓宇的名稱。

在作出主要假設時，吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異(包括但不限於位置、面積、樓層及其他實際環境)而作出適當調整及分析。調整以「倘該物業較可資比較物業優質，租金則予以調高」或「倘該物業不如可資比較物業或較為遜色，租金則予以調低」為一般依據。

在吾等進行估值時作出(包括但不限於)以下調整：

調整	範圍
位置及交通	+5% 至 +12%
樓齡	-3% 至 +3%
面積	-1% 至 +10%
樓層	-25% 至 +43%
時間	-5% 至 +15%
遞變租金安排	0% 至 +18%

就位置及交通而言，由於該物業位於珠海市中心區域，整體位置優於三項可資比較物業，故作整體調高。可資比較物業1之位置與該物業相比較為遜色，故予以調高。可資比較物業2及3的位置與該物業相比亦較為遜色，且並非位於其各自城市的區級中心地帶，故同樣予以調高。

就樓齡而言，該物業樓齡與可資比較物業1相比較舊，但與可資比較物業2及3相比較新，因此對可資比較物業1予以調低，而對可資比較物業2及3分別予以調高。

就面積而言，可資比較物業1面積與該物業相比較小，故予以調低。可資比較物業2及3面積與該物業相比較大，故分別予以調高。

由於可資比較物業1較該物業更接近第一層，因此就樓層方面予以調低。可資比較物業2及3的樓層條件與該物業相比較為遜色，故分別予以調高。

就時間因素而言，對可資比較物業1予以調高，對可資比較物業2予以調低。可資比較物業3因時間相若，故未作調整。

就租金評估而言，可資比較物業1及2的遞變租金安排與該物業相比較為不利，故分別予以調高。可資比較物業3未作調整。

經適當調整後，吾等對三項可資比較物業賦予相同權重。據此，吾等所採用的市值租金為每平方米每月人民幣76元，按總租賃面積3,886平方米計算，相當於每月約人民幣294,400元(不含增值稅、大廈管理費及水電費)。

根據吾等對上述可資比較租賃所作的獨立調整，吾等認為該物業之市值租金屬公平合理。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事願就本通函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，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏其他事實，致使本通函內任何陳述或本通函有所誤導。

2. 證券權益

(A) 董事及主要行政人員之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要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第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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之該等條文而被視為或當作擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指本公司登記冊內的任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(a) 本公司

董事姓名	以個人權益	
	持有之 普通股數目	權益概約 百分比
長島武德	12,000	0.00462%
久永晋也	30,000	0.01154%

(b) 本公司之最終控股公司 AEON Co

董事姓名	以個人權益	
	持有之 普通股數目 (附註)	權益概約 百分比
後藤俊哉	6,300	0.00072%
久永晋也	2,130	0.00024%

附註：上述股權資料已獲各董事於最後實際可行日期確認。

(B) 主要股東權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無股東(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊。

主要股東名稱	所持長倉 普通股數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
AEON Co	157,536,000 (附註)	60.59%

附註：該等股份中之155,760,000股乃由AEON Co持有及1,776,000股由AEON信貸財務(亞洲)有限公司(「ACS」)持有。AEON Co擁有ACS之294,888,000股股份，佔ACS已發行股本70.42%。AEON Co被視作於ACS所擁有之1,776,000股股份中擁有權益。

3. 董事與主要股東之僱傭關係

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或擬委任之董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

	本公司主要股東名稱	在本公司主要股東中之職位
後藤俊哉	AEON Co	執行役員
橫地庸利	AEON Co	海外公司管理部總經理

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或擬委任之董事已經或擬與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

5. 董事於本集團合約及資產中之權益

於最後實際可行日期，各董事概無在任何於最後實際可行日期仍然生效，且與本集團的業務存有密切關係的合約或安排中擁有重大權益；及各董事或擬委任之董事概無在本集團任何成員公司自2024年12月31日（即本公司編製最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來所購買或出售或租賃，或擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，董事或擬委任之董事及彼等各自之緊密聯繫人士概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

7. 重大合約

除(i)本公司(作為賣方)與永旺金融服務(香港)有限公司(作為買方)於2024年5月17日訂立的買賣協議，內容有關本公司以總代價港幣9,993,180元出售AEON信貸的1,654,500股股份(詳情載於本公司日期為2024年5月17日及2024年5月20日之公告)；及(ii)本公司(作為賣方)與永旺金融服務(香港)有限公司(作為買方)於2025年7月28日訂立的買賣協議，內容有關本公司以總代價港幣9,960,400元出售AEON信貸的1,346,000股股份(詳情載於本公司日期為2025年7月28日的公告)外，本集團並無訂立屬於或可能屬於重大的任何合約，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。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

9. 專家及同意書

本通函載有曾發表意見或建議之專家之資歷如下：

名稱	資歷
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函發出書面同意書，同意以其現時所示格式及內容載入其函件或意見或建議並提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或權利（不論是否可合法強制執行）以認購或可委派他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (c) 自2024年12月31日（即本公司編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般資料

- (1) 本公司之註冊辦事處為香港康山道2號康怡廣場（南）地下至4樓。
- (2) 本公司之總辦事處及主要營業地點為香港新界荃灣青山公路388號中染大廈26樓07-11室。
- (3) 本公司之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。
- (4) 本公司秘書為陳鄺良先生，彼為香港公司治理公會及特許公司治理公會之特許秘書、公司治理師及會員。

11. 備查文件

下列文件副本將於本通函日期起計14日期間於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.aeonstores.com.hk)刊登；

- (a) 租賃協議；
- (b) 戴德梁行有限公司編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所提述之書面同意書。