
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，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、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、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。



有關提前終止租賃協議之 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4至11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7月24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 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

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公司」	指	AEON Co., Ltd.，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
「董事會」	指	不時之董事會
「現金按金」	指	港幣8,013,829.64元，即業主目前持有之按金
「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	董事，包括本公司不時之獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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會計準則
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	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人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「日圓」	指	日圓，日本的法定貨幣
「業主」	指	Good Focus Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為獨立第三方

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2026年7月22日，即本通函付印前就確認其中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
「要約函」	指	業主發出之日期為2011年5月31日及本公司於2011年6月2日接獲之要約函
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該處所」	指	香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場2樓、3樓、1樓及4樓部分，總面積約114,026平方英尺
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「結算金額」	指	港幣52,987,403.46元
「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
「該等補充協議」	指	(i)業主與本公司簽訂之補充協議(該協議由本公司於2012年7月16日簽署)；及(ii)業主與本公司於2013年簽訂之第二份補充協議之統稱
「租賃協議」	指	要約函及該等補充協議
「終止協議」	指	本公司與業主於2026年5月4日就終止租賃協議而簽訂之終止協議
「終止日期」	指	於2026年5月15日或之前

釋 義

「交易」	指	本公司根據終止協議所載條款提前終止租賃協議，並將該處所騰空交吉
「%」	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：

金野司先生(主席)

魏愛國先生

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：

有關提前終止租賃協議之 主要交易

背景

茲提述本公司日期為2026年5月4日的公告。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)終止協議的進一步詳情；及(ii)上市規則的其他規定。

於2026年5月4日(交易時段後)，本公司(作為承租人)與業主就提前終止租賃該處所訂立終止協議。根據終止協議，本公司同意提前終止租賃協議，租期為15年5個月，於2027年7月31日終止，並於原租賃屆滿日期(即2027年7月31日)前將該處所騰空交吉交還業主。

終止協議之主要條款載列如下：

終止協議

終止協議之主要條款概述如下：

日期：2026年5月4日

訂約方：(i) 本公司(作為承租人)；及
(ii) Good Focus Holdings Limited (作為業主)

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，於本公告日期，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

該處所：香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場2樓、3樓、1樓及4樓部分，總面積約114,026平方英尺。

終止日期：2026年5月15日或之前。

租賃協議已於2026年5月15日終止。

結算金額及支付條款：本公司應付業主之結算金額為港幣52,987,403.46元。

結算金額須由本公司分三期向業主支付：

- (i) 港幣14,121,595.40元，須於2026年5月29日或之前支付；
- (ii) 港幣16,000,000.00元，須於2026年8月31日或之前支付；及
- (iii) 港幣22,865,808.06元，須於2026年11月30日或之前支付。

租賃協議中並無預設合約公式明確計算提前終止的結算金額。此外，租賃協議亦無任何條款允許提前終止租約。提前終止乃透過雙方協議訂立終止協議而達成，作為就租賃協議所產生或與其有關的一切申索、爭議及責任的全面及最終商業和解。

結算金額乃由本公司與業主經公平磋商後達致，主要基於(i)原定於2027年7月31日屆滿之剩餘租期約14.5個月的「收購」金額；(ii)本公司於基本租金及營運開支方面的每月現金承擔總額約港幣4.8百萬元；(iii)餘下租期內未貼現剩餘現金支出總額約港幣68百萬元至70百萬元；(iv)本公司消除虧損店舖的經常性現金流出所帶來的即時現金流利益；及(v)將業主持有的港幣8,013,829.64元留存現金按金納入結算金額總額的一部分。經考慮上述因素後，董事會認為結算金額屬公平合理。董事會權衡了立即結算與原租期剩餘年期所帶來的持續財務負擔，特別是考慮到該店舖表現欠佳，以及九龍城廣場的住宅重建計劃即將造成的干擾。此外，透過豁免業主所有恢復原狀及修葺責任而大幅減少成本，本集團得以按「現狀」基準撤離該處佔地114,026平方英尺的龐大物業，並保留資金以供在更具發展潛力的地區進行策略性拓展，因此結算金額屬合理。

結算金額(連同保留現金按金港幣8,013,829.64元)較租賃協議項下餘下合約現金支出總額折讓約港幣8百萬元。董事會認為，約港幣8百萬元的折讓反映了交易的商業變現，包括業主擬提早收回空置物業及豁免恢復原狀責任(否則本公司將須承擔巨額資本開支)。

本通函附錄二所載之估值報告僅供參考，董事會於釐定結算金額或交易條款時並未以此報告為依據。如本通函附錄二所載之估值報告所載，該處所於2026年4月30日之市場租金約為每月港幣2.9百萬元，僅供參考。董事會已知悉相關市場租金。然而，結算金額並非參考當前市場租金釐定，而是就餘下租期內本公司的合約租賃責任，連同上述其他商業利益而達致的經協商「收購」金額。董事會認為，繼續租賃將要求本集團繼續為其長期經營可行性因獲批改作住宅用途而受限的處所支付高於市場水平的支出，同時亦可能面臨日後任何重建活動的干擾。經協商的結算金額雖高於按當前市場租金計算的14.5個月租金，但低於合約現金支出總額，乃一項公平的商業妥協，符合本公司及股東的整體利益。

該處所之狀況：

本公司須按「現狀」基準將該處所騰空交吉，移走該處所內所有動產、設備及可移動的添置物(惟業主另行同意保留者除外)，並向業主交還該處所的所有鎖匙、門卡及密碼(倘適用)。為免生疑，本公司毋須將該處所恢復原狀及／或進行修葺，而與恢復原狀及／或修葺該處所有關的成本及開支，概由業主承擔。

董事會函件

現金按金：於計算結算金額時已計及現金按金港幣8,013,829.64元，且現金按金不會退還或退回予本公司。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一家投資控股公司。本集團之主要業務為於香港及中國經營百貨商店。

業主

Good Focus Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，已發行股本為1.00美元並由Master Portrait Limited全資擁有。業主之主要業務為物業管理，其主要營業地點位於香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場4樓405號舖。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行交易之理由及裨益

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。

訂立終止協議之決定主要由於本集團因應財務表現而急需優化其店舖組合所致。九龍城廣場店現時每月產生巨額基本租金及其他經營開支承擔約港幣4.8百萬元。透過提前終止租賃，本集團可即時終止該等重大經常性現金流出，從而強化其現金流狀況及提升整體經營效益。

此外，董事會已考慮不斷變化之商業環境及九龍城廣場之重建計劃。業主已申請改劃該地段(包括九龍城廣場)，以興建兩座22層住宅大廈，設有一層住客會所、三層零售平台及五層地庫停車場設施(「建議」)，並已於2026年5月6日作出澄清(「澄清」)，表示目前並無任何重建計劃，亦無已確認之重建時間表。儘管如此，建議已於2020年8月獲城市規劃局批准。鑑於該地段已獲批改作住宅用途，店舖之長遠經營可行性受限，且本集團或會因業主之重建工程而面臨日益加劇之干擾。儘管目前並無具體的重建計劃，董事會認為，九龍城廣場預

期在可見將來仍會改作住宅用途。是次提早撤出讓本集團得以避免與重建時間表相關之不確定因素，並避免進一步投資不再符合現代零售標準之陳舊基礎設施。

終止協議亦透過豁免恢復原狀責任，大幅節省資本開支。通常而言，恢復超過114,000平方英呎零售空間將涉及巨額資本開支。根據終止協議之條款，本公司將按「現狀」基準將該處所騰空交吉，而業主將承擔所有與恢復原狀有關之費用。此項安排讓本集團得以保留資本採取策略性措施，例如其進行中之「數字轉型」及於如啟德等新興發展區擴展盈利更高之小規模專營店及「AEON Style」分店。

最後，董事會認為，提前終止租約乃一項積極舉措，以適應「北向消費」趨勢及香港零售市場之結構性轉變。透過將人力及財務資源由該傳統百貨店模式轉向更靈活、高收益之零售概念，本集團將能更好地實現其扭虧為盈之長遠目標。

因此，董事會認為，終止協議(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，且訂立終止協議(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。

終止協議之財務影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司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載列如下：

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。

根據本公司截至2025年12月31日止年度之年報，本集團就根據租賃協議租賃該處所而確認之使用權資產價值約為港幣22.36百萬元。

由於訂立終止協議，終止租賃協議將被視為本集團出售使用權資產，並將終止確認與租賃協議相關的租賃負債。

經參考租賃協議餘下年期之每月租金付款總額並按貼現率進行貼現後，本公司將予出售之使用權資產金額約為港幣17.7百萬元。根據香港財務報告準則第16號，本集團終止確認約港幣17.7百萬元的使用權資產（即於終止日期餘下固定租賃付款的現值，參考餘下租期的每月租金付款總額計算並按適當比率貼現）。相應的租賃負債亦終止確認。終止確認的會計影響淨額，連同支付結算金額港幣52,987,403.46元、沒收現金按金港幣8,013,829.64元及其他調整（包括應計費用及豁免恢復原狀責任），導致於截至2026年12月31日止年度的綜合損益表內確認虧損淨額約港幣9.2百萬元。截至2026年12月31日止年度，本集團將予確認之因簽署終止協議而產生之出售使用權資產之實際金額，須待本公司核數師最終審核後方可作實。

於終止協議完成後，本集團預期將確認虧損約港幣9.2百萬元，當中包括於終止日期之使用權資產估計賬面淨值與估計租賃負債間之差額、協定補償及其他已產生開支。終止確認使用權資產減少非流動資產。終止確認租賃負債減少非流動負債。對本集團資產淨值的淨影響為減少約港幣9.2百萬元。結算金額的現金支付（部分由內部資源撥付及部分由母公司財務支持提供）將反映為現金及現金等價物減少。

上市規則之涵義

由於按本集團根據香港財務報告準則第16號將予終止確認的使用權資產價值計算，終止協議項下擬進行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75%，訂立終止協議構成本公司一項主要出售，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事所知，概無股東於終止協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會批准上述事項，概無股東須於該本公司股東大會上就批准有關事項放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，本公司可接受股東的書面批准，以代替舉行股東大會批准終止協議。本公司已取得AEON公司的書面批准，AEON公司持有本公司155,760,000股已發行普通股(佔本公司於本公告日期全部已發行股本的59.91%)。因此，本公司獲豁免召開股東大會以批准終止協議及其項下擬進行之交易。

推薦建議

董事認為，終止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終止協議，董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成批准終止協議。

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
金野司

2026年7月24日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度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12月31日止年度的年度報告：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0427/2026042700984_c.pdf
(第78頁至145頁)

2. 本集團之債務聲明

於2026年5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，本集團的債務詳情如下：

銀行擔保

於2026年5月31日，本集團未償還銀行擔保總額約港幣177.2百萬元，其中約港幣45.7百萬元以已抵押銀行存款作抵押，以及約港幣131.5百萬元為無抵押。於2026年5月31日，上述各項均無擔保。

其他借貸

於2026年5月31日，應付其直接及最終控股公司的公司間貸款為14,755.2百萬日圓(約港幣751.0百萬元)，年利率為3.45%至3.53%，其中(i)1,279.7百萬日圓(約港幣65.1百萬元)將於2026年6月30日償還，(ii)13,475.6百萬日圓(約港幣685.9百萬元)將於2027年2月28日償還。該貸款乃無抵押及無擔保。

租賃負債

於2026年5月31日，本集團未償還之租賃負債本金額約為港幣2,951.4百萬元。

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5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. 本集團之營運資金

截至2025年12月31日止年度，本集團的虧損為港幣354,054,000元及經營活動及租賃負債產生的現金淨流出為港幣255,382,000元。於2025年12月31日，本集團的淨流動負債為港幣1,560,104,000元。截至本通函之日，本集團應付其直接及最終控股公司的公司間貸款合共為港幣853,344,000元，須於2027年2月28日償還。本集團將需要其直接及最終控股公司持續提供財務支持以持續經營。這些條件表明存在重大不確定性，這可能會對本集團的持續經營能力產生重大疑問。

鑑於該等情況，董事已仔細考慮本集團營運的流動資金需求，並審閱管理層編製的涵蓋自本通函日期起至少十二個月期間的本集團現金流量預測。管理層的現金流量預測包括對本集團從營運中所得及所用預期現金流量及相關資本支出的假設，以及來自本集團直接及最終控股公司AEON Co., Ltd.的持續財務支持，包括延長償還集團內借款港幣853,344,000元及額外充足財務資源，以使本集團能夠繼續營運並償還到期債務。董事經計及本集團可動用之財務資源審慎周詳考慮，並假設集團內借款可於到期時延期後，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。根據上市規則第14.66(12)條的規定，本公司已取得核數師發出的有關營運資金報表的函件。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2025年12月31日(即本公司最近期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. 本集團之財務及貿易前景

香港業務

展望2026年，香港經濟預期將延續2025年的復甦趨勢。受惠於內地經濟復甦、人民幣走強及消費刺激措施，零售業有望重拾動力。本集團將透過一系列經營改革及策略部署推動銷售與盈利表現，同時加強成本管理及制度革新，以實現整體經營目標。

商品結構方面，本集團將透過優化自家品牌商品的種類並加強其銷售力度，以突出其市場獨特性，鞏固差異化競爭優勢，並發揮其作為利潤增長引擎的角色。此外，本集團將聚焦成長品類及份額差距品類，透過更精準的商品策略及資源配置，改善銷售結構和毛利表現。本集團亦將繼續通過全球採購及增加直接進口商品，提供能突顯「AEON」特色的產品及極具競爭力的產品價格；同時，針對目標顧客群的需求，增補目前缺乏的品類，並提供適合的獨家產品，積極發掘新的業務增長機會。

本集團將繼續加速小型專門店的拓展，目標於2026年新開10間AEON Mono Mono「ものもの」店鋪，並透過完善產品組合、供應鏈以及促銷活動等，強化盈利基礎。此外，本集團將不斷審視旗下店鋪組合，靈活作出相應部署，並積極審視店鋪表現，必要時精簡零售網絡，以提高營運效率。

面對固定成本上升的壓力，本集團將著力改善庫存管理及周轉效率，以提升毛利率和現金流；同時，透過供應鏈重整、新物流模式導入、啟用深圳倉庫以及加強與AEON TOPVALU Co., Ltd的合作，以降低整體物流成本及提高運作效能。

此外，本集團將加快數碼化轉型，以科技驅動長遠競爭力。本集團將與永旺數字科技有限公司緊密合作，把數字技術應用至商品管理、供應鏈、門店營運、促銷及管理層面，包括智能防損系統(AI security system)、智能購物車、ONE AEON會員系統、電子禮券及「Mobile Assistant」等，提升顧客體驗及集團營運效率。同時，本集團將擴大AEON APP的規模及進一步擴展自提取貨點，進一步優化現有服務，提高本集團的市場競爭力。

中國內地業務

2026年是中國內地經濟「十五五」規劃的開局之年，宏觀政策將聚焦在擴大內需。本集團將把握相關機遇，重構經營基礎及加速業態轉型步伐。本集團將清晰界定目標客群，並針對其特色定位提供需要的產品及服務；同時重點強化會員經營，持續增加會員數量與會員購買頻率。另一方面，透過擴大永旺APP銷售規模及完善即時配送服務，深化線上線下一體化體驗，提升顧客黏性與終身價值。

在業態佈局及商品結構方面，本集團除繼續拓展超級市場，以擴大市場佔有率為目標，依託既有TOPVALU商品作為賣場基礎，確立低成本營運模式，並同步開發新商品，以在價格及品質上建立競爭優勢。本集團計劃來年開設3間超級市場。

為確保戰略目標實現，本集團將同步推進新系統、新物流及新架構建設，通過升級系統與物流中心，整合可支撐華南事業發展的新型區域配送中心，並透過數字化與基礎設施升級，全面提升現場工作與店鋪運營效率。

本集團

根據2026年投資計劃，預計總資本開支約為港幣110.84百萬元以開設新店及改裝店鋪。

除上文所述或以其他方式披露外，於2025年12月31日至授權發佈這些綜合財務報表之日為止，沒有發生影響本集團業務的重要事件。

財務回顧

本集團2025全年收益同比減少3.7%至港幣7,795.2百萬元(2024年：港幣8,095.3百萬元)。毛利率減少0.5%到28.4%(2024年：28.9%)。

至於其他收入，從分承租人所得的收入及其他收入減少港幣35.2百萬元(2024年：減少港幣10.8百萬元)。此外收取政府補助減少港幣7.0百萬元至港幣0.4百萬元(2024年：港幣7.4百萬元)，因此其他收入較去年整體減少8.8%。

回顧年內的營運費用，本集團員工成本減少12.1%，佔收益百分比稍微減少至10.9% (2024年：11.9%)。租賃有關的開支減少5.1%，佔收益百分比減少至12.7% (2024年：12.9%)。其他營運費用，包括廣告、促銷和銷售費用、維護和修理費用、公用事業費用、行政費用及其他費用等成本亦按年增加1.2%，佔收益百分比為13.5% (2024年：12.8%)。

其他收益及虧損項目其中包括匯兌收益達港幣24.9百萬元 (2024年：匯兌虧損港幣5.9百萬元)。此外，年內亦確認就物業、廠房及設備之減值虧損港幣0.2百萬元 (2024年：港幣2.2百萬元)。

由於上述變動，年內錄得本公司擁有人應佔虧損港幣324.4百萬元 (2024年：虧損港幣338.1百萬元)，虧損減少港幣13.7百萬元。

年內本集團的調整後EBITDA¹為虧損港幣283.7百萬元 (2024年：虧損港幣246.7百萬元)，虧損增加港幣37.0百萬元主要由於收益減少所致。

董事會已審查了股息政策，並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，並不建議發放截至2025年12月31日止年度的任何末期股息 (2024年末期：港幣零元)。

年內，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183.4百萬元。

本集團亦於年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382.1百萬元 (2024年：港幣970.0百萬元)。

本集團維持淨現金狀況，於2025年12月31日的現金及銀行結存及短期定期存款達港幣608.8百萬元 (2024年：港幣830.6百萬元)。於2025年12月31日，資產負債比率 (最終控股公司之借款除以虧絀總額計算) 為負52.98% (2024年：負53.32%)。

於年結日，本集團存款中的港幣36.1百萬元 (2024年：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7.2百萬元 (2024年：港幣7.0百萬元) 已抵押予監管機構，為已售儲值卡作擔保。

註1：管理層認為調整後EBITDA更準確地反映了本集團的收益

截至2025年12月31日，本集團的流動負債超過其流動資產港幣1,560.1百萬元(2024年：流動負債淨額港幣1,199.3百萬元)。董事們認為，本集團擁有若干可用資金來源為其業務提供資金，而本集團將於可見將來到期時履行其財務責任。

調整後EBITDA調節表

2025財政年度 2024財政年度
港幣千元 港幣千元

年內虧損 (354,054) (340,721)

需調整的EBITDA項目

所得稅支出	2,594	2,187
投資物業折舊	73,016	64,862
物業、廠房及設備折舊	140,072	135,126
使用權資產折舊	654,017	676,758
租賃負債利息	210,044	214,798
投資收入	(8,813)	(16,715)
租賃按金利息收入	(12,807)	(11,023)
其他收益及虧損	(21,015)	(2,844)
財務費用	8,190	1,236

已調整的EBITDA的項目

償還租賃負債(已包括在綜合現金流動表)*	(764,925)	(755,518)
租賃負債利息*	(210,044)	(214,798)

已披露的調整後EBITDA

(283,725) (246,652)

* 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支出。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12月31日，本集團於香港及中國內地共聘用約4,998名全職及3,767名兼職員工。在永旺集團「一切為了顧客」的理念之下，為了繼續向顧客提供最佳服務，本集團將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業務問題的體制。我們的最終目標是將永旺建立成惠及所有顧客的品牌。

以下為獨立估值師宏展國際評估有限公司就永旺(香港)百貨有限公司租賃之物業權益於2026年4月30日之市場租金提出之意見而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



宏展國際評估有限公司
香港灣仔莊士敦道181號
大有大廈12樓1205-06室
電話：(852)2916 2188
電郵：info@bonvision.com

2026年7月24日

永旺(香港)百貨有限公司
香港新界
荃灣青山公路388號
中染大廈26樓07-11室
董事會 台照

敬啟者：

關於：香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場2樓、3樓、1樓及4樓部分(「該物業」)的市場租金

指示、目的及估值日期

宏展國際評估有限公司(以下簡稱「宏展國際」或「吾等」)遵照永旺(香港)百貨有限公司(以下簡稱「貴公司」，連同其附屬公司，以下統稱為「貴集團」)的指示，對 貴公司租賃位於香港特別行政區(「香港」)的該物業的市場租金進行評估。吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於2026年4月30日(「估值日期」)的市場租金向 閣下提供吾等的意見，以供載入 貴公司日期為2026年7月24日的通函。

估值準則

此估值乃按照香港測量師學會發佈的2024年香港測量師學會估值準則及國際評估準則理事會發佈的國際評估準則編製。就是次估值而言，吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司發佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章的規定。

估值基準

是次估值乃按國際評估準則所界定及2024年香港測量師學會估值準則所採納的市場租金基準進行評估，市場租金定義為「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，於估值日期按適當租賃條款以公平交易方式租賃房地產權益的估計金額」。

估值方法

吾等採用直接比較法，並參考相關市場租金交易資料，以評估該物業的市場租金。吾等收集並分析與該物業具有相似特徵的物業的近期市場租賃交易證據。吾等會作出調整以反映可資比較物業與該物業之間的特徵差異，從而實現對市場租金的公平比較。

估值假設

吾等之估值乃假設業主於估值日期以該物業現況在公開市場上出租，且並無附帶任何可影響該物業市場租金之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其市場租金之繁重產權負擔、限制及支銷且業主對該物業擁有絕對業權。就租賃物業而言，假設業主在整個剩餘土地租賃期間有權自由且不受干擾地佔用及使用該租賃物業。

吾等對市場租金的意見不包括因特殊條款或情況而導致租金被高估或低估的部分，例如典型的融資、售後回租安排、與租賃相關人士所給予的特殊考量或優惠，或僅限特定出租人或承租人享有的任何價值要素。

吾等亦假設該物業的內部狀況維持在與其樓齡相稱的合理水平；且除非另有說明，該物業將以與相似物業類型相若的合理租期出租，不提供租金優惠，且不包括政府地租及差餉、管理費、服務費等。

資料來源

吾等頗為依賴 貴公司提供之資料，並已接納 貴公司提供予吾等有關該物業辨識、佔用詳情、樓面面積、規劃許可或法定通知、地役權、年期、樓齡及所有其他可影響該物業市場租金之有關事宜之意見。所有文件僅作參考用途。吾等並無理由懷疑吾等獲提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。吾

等亦已獲告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致對估值的知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。倘在任何情況下可獲得額外文件、資料或事實，吾等保留修改估值意見及本報告內容的權利。

本估值報告所載資料，若引用或摘錄自提供予吾等的文件，且原為其他語言並為披露而翻譯為英文，如有任何歧義，概以原文版本為準。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無查核所有文件正本以確定是否存在任何修訂未顯示在提供予吾等之副本上。本估值報告所披露的所有法律文件僅供參考，且吾等不會就有關該物業業權之任何現有或潛在法律事宜承擔任何責任。

視察及調查

吾等已於2026年5月8日視察該物業，有關工作由Aden Ng先生領導進行，彼於香港擁有逾2年估值經驗。吾等已視察該物業外部，並盡力視察該物業可供通行的內部。於視察過程中，吾等概無就該物業進行結構調查，惟吾等並未發現任何明顯的嚴重缺陷。吾等無法呈報該物業是否並無腐朽、蟲害或任何其他結構性缺陷。吾等並無測試任何樓宇設施及設備，並假設該物業狀況於估值日期並無差異。

吾等並無進行實地測量以核實該物業的樓面面積，惟吾等已假設吾等獲提供的文件所示資料屬正確，且是項估值依賴該等資料。除另有說明外，本估值報告呈報的所有維度、計量及面積乃基於向吾等提供的文件所載資料作出，因此屬概約性質。

可持續性及環境、社會及管治考慮因素

是次估值已考慮從吾等對該物業的視察及吾等獲提供的資料(如有)中顯而易見的重大可持續性及環境、社會及管治因素。可持續性及環境、社會及管治事宜正日益影響市場參與者的決策，並可能影響市場租金及過時風險。吾等已於當前市場參與者合理考慮的範圍內將此等因素納入考量。然而，於估值日期，此市場領域內關於環境、社會及管治特徵能帶來一致價格調整的直接證據有限。為免存疑，吾等的估值意見並不構成一項正式的環境、社會及管治評估或審計。進行詳細的環境、社會及管治評估，應尋求專業意見。

貨幣

除另有說明外，吾等估值載列的所有貨幣金額均以香港法定貨幣港幣（「港幣」）為單位。

面積單位及換算

除另有說明外，樓面面積以平方米（「平方米」）或平方英尺（「平方英尺」）為單位，採用的換算率為1平方米=10.764平方英尺。

備註及限制條件

吾等確認，吾等獨立於貴公司的任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自的聯繫人，且與該等人士並無關連；吾等並無於所估物業中擁有任何權益；吾等並不知悉可能引致任何潛在利益衝突，並影響吾等提供公正客觀估值意見的立場的任何情況。

吾等確認，吾等在相關市場及物業性質方面具備充足的技能、知識、經驗及資格，有能力簽署及協助完成是項估值工作。

吾等謹此聲明，本估值報告僅供收件方使用並作上述指定用途。概不就其全部或任何部分內容對任何第三方承擔責任。本報告全部或任何部分內容，未經吾等事先書面同意其可能刊行之形式及涵義，不得納入任何已刊發文件或聲明，亦不得以任何形式刊發。吾等或吾等的人員毋須因本報告於法院或任何政府機構作證或出席，吾等概不對任何其他人士或各方承擔任何責任。

本報告僅以英文編製及簽署。倘本報告已翻譯為其他語言，則經翻譯報告僅可視為用於參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。本估值報告所載任何中文名稱或文字的英文翻譯（如有）僅供識別，不應視作正式英文翻譯。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

代表

宏展國際評估有限公司

Alex Ma

MHKIS MRICS RPS(GP) RICS 註冊估值師

物業估值及諮詢董事

謹啟

附註：馬先生為香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員及註冊估值師，以及根據測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）。彼於香港擁有逾10年物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年4月30日 現況下的市場租金
香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場2樓、3樓、1樓及4樓部分 新九龍內地段第6056號	該物業包括九龍城廣場整個2樓及3樓以及1樓及4樓部分。根據貴公司提供的平面圖及資料，該物業的總可租賃面積約為114,026平方英尺。 九龍城廣場是一座建於1993年的10層高購物中心，設有停車場設施。其位於傳統住宅區九龍城。鄰近地區主要包括樓齡各異及近年重建的住宅樓宇及社區設施。該區主要透過專營巴士到達，距離宋皇台港鐵站步行約500米路程。 新九龍內地段第6056號根據賣地條件第12078號持有，租期由1989年11月28日起至2047年6月30日止。	該物業由貴公司租賃，租期為15年5個月，於2027年7月31日屆滿，作百貨商店營運用途。 據貴公司告知，於估值日期應付的基本租金為港幣3,848,477.5元，不包括差餉、地租、管理費、其他開支及營業額租金。 經吾等視察，百貨商店營運已暫停，而該物業正在騰空。	每月港幣2,900,000元，不包括差餉、地租、管理費、其他開支及營業額租金

附註：

1. 根據土地註冊處的資料，該物業的登記擁有人為GOOD FOCUS HOLDINGS LIMITED，參見日期為1998年9月17日之註冊摘要編號UB7667211。
2. 該物業位於2025年12月24日根據城市規劃條例第5條於憲報刊登的馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/31號劃分的「住宅(甲類)4」區。
3. 該物業受以下於土地註冊處登記之重大產權負擔所規限：
 - a. 日期為1993年5月27日之佔用許可證，參見註冊摘要編號UB5812316。
 - b. 日期為1993年8月25日之合規函，參見註冊摘要編號UB5812317。

4. 於是次租金估值過程中，吾等採用直接比較法，並參考相關市場租金交易證據，評估該物業的市場租金。選定用作比較的租金交易須符合以下準則：(i)位於臨近該物業的九龍城區；(ii)作零售用途；(iii)租賃協議於估值日期起計一年內訂立。該等準則因確保可資比較物業在建築物位置、交通便利性、用途等方面與該物業具有相似特徵而被視為適合比較。

經研究及分析，根據上述準則，已識別出四宗符合挑選準則的租金交易。租賃協議及物業的詳情源自物業市場數據庫及土地登記冊資料(倘適用)。主要資料概述如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
地址	福佬村道51-53號	打鼓嶺道39-41號	福佬村道1號	城南道46號
樓層	地下	地下	地下	地下
協議日期	2026年4月9日	2026年4月8日	2026年3月11日	2025年9月3日
租期	3年	不適用	3年	3年
可租賃面積(概約)	2,177平方英尺	800平方英尺	1,738平方英尺	1,351平方英尺
備註	附設閣樓面積 約971平方英尺		附設閣樓面積 約791平方英尺	附設閣樓面積 約454平方英尺
月租	港幣80,000元	港幣28,000元	港幣70,000元	港幣40,000元
單位租金	每平方英尺	每平方英尺	每平方英尺	每平方英尺
(按可租賃面積計)	港幣36.8元	港幣35.0元	港幣40.3元	港幣29.6元

已作出調整以反映可資比較物業與該物業之間的特徵差異。調整概要如下：

因素	調整範圍
時間	0% ~ -1%
建築物質素	+5% ~ +15%
樓齡	0% ~ +3%
位置	0% ~ +20%
規模	-5% ~ -10%
樓層	-30% ~ -50%

經考慮上述調整後，吾等採用每平方英尺每月港幣25.4元的加權平均市場單位租金(不包括差餉、地租、管理費及其他開支)，並據此得出總可租賃面積約114,026平方英尺的該物業於估值日期的市場租金為港幣2,900,000元。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料，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，概無董事及本公司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公司

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
金野司	10,000	0.00038%
久永晋也	6,390	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公司	157,536,000 (附註)	60.59%

附註：該等股份中之155,760,000股乃由AEON公司持有及1,776,000股由AEON信貸財務(亞洲)有限公司(「ACS」)持有。AEON公司擁有ACS之294,888,000股股份，佔ACS已發行股本70.42%。AEON公司被視作於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
橫地庸利	AEON公司	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2025年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）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)；及(ii)股權轉讓協議，內容有關以總代價人民幣152,184,700元收購廣東粵海天河城百貨發展有限公司所持廣東永旺天河城商業有限公司合共35%股權(詳情載於本公司日期為2026年4月13日及2026年6月15日的公告以及本公司日期為2026年4月29日的通函)外，本集團並無訂立任何屬或可能屬重大的合約，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前兩年內(包括該日)進行或擬進行的合約除外。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本公司或其附屬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
宏展國際評估有限公司	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2025年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)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，彼為特許秘書、公司治理師及香港公司治理公會及特許公司治理公會會員。

11. 展示文件

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) 終止協議；
- (b) 宏展國際評估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。