
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。



有關倉庫租賃協議的 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9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6月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團之財務資料	10
附錄二 — 估值報告	16
附錄三 — 一般資料	22

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
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	不時之董事會
「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
「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	Omaha Investments Limited，一間於1986年10月28日在香港註冊成立之有限公司，為長江實業集團有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：1113))之附屬公司，為獨立第三方

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2026年6月26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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該處所」	指	新界葵涌貨櫃碼頭南路18號和黃物流中心2樓208、215及216室
「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
「交易」	指	本公司根據倉庫租賃協議所載條款租賃倉庫
「倉庫」	指	位於該處所之倉庫
「倉庫租賃協議」	指	本公司(作為承租人)就租賃倉庫與業主於2026年4月15日訂立之租賃協議
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	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：

有關倉庫租賃協議的 主要交易

背景

茲提述本公司日期為2026年4月15日的公告。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)倉庫租賃協議的進一步詳情；(ii)該處所租賃權益的估值；及(iii)上市規則的其他規定。

於2026年4月15日(交易時段後)，本公司(作為承租人)與業主就租賃倉庫訂立倉庫租賃協議，租期自2026年4月15日起至2029年4月14日屆滿，為期三(3)年。

倉庫租賃協議之主要條款載列如下：

董事會函件

倉庫租賃協議

- 日期： 2026年4月15日
- 業主： Omaha Investments 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。
- 承租人： 本公司(作為承租人)
- 該處所： 新界葵涌貨櫃碼頭南路18號和黃物流中心2樓208、215及216室
- 可租賃面積： 約103,524平方英尺。
- 租期： 自2026年4月15日起至2029年4月14日屆滿，為期三(3)年。
- 月租： 月租為港幣1,428,631.20元(不包括差餉、地租、管理費及其他開支，該等費用應由本公司(作為承租人)支付)。
- 月管理費： 月管理費為港幣227,752.80元，惟倘於倉庫租賃協議租期內任何時間，與提供管理服務相關的營運成本(包括(其中包括)業主的營運成本(以及空調費用及/或冷水供應費用(倘適用))較業主當時所收取的營運成本有所增加，則可按業主不時決定的增幅調整。根據倉庫租賃協議的條款，倉庫租賃協議的管理費及其他費用(倘適用)經參考業主就該處所應佔的實際營運成本而釐定。
- 付款條款： 租金及管理費須於每個曆月的1日，以港幣提前支付。

董事會函件

- 該處所用途： 該處所僅限用作倉庫及貨櫃貨運站。
- 保證金： 約港幣4,969,152元，相當於三個月的月租及月管理費總和。保證金將於倉庫租賃協議屆滿後30日內或提早終止時不計利息退還予本公司，惟所有承租人協議、條款及條件均須妥為履行及遵守。
- 續租選擇權： 倉庫租賃協議屆滿時，承租人有權選擇續租，續租期限為兩年。

本公司應於倉庫租賃協議期限屆滿前不少於六個月且不超過七個月，向業主發出書面通知。業主隨後應發出反通知，載明業主認為能表明續租期間之市場租金之金額。倘訂約雙方未能在倉庫租賃協議期限屆滿前兩個月內達成協議，則應由獨立估值師以專家身份釐定市場租金(其決定為最終且具約束力)。訂約方將於行使選擇權後訂立新的租賃協議(條款及條件與倉庫租賃協議相同，惟免租期(如有)及續租選擇權除外)。本公司將於行使續租選擇權時遵守上市規則項下的所有適用規定。

倉庫租賃協議項下的租金乃由訂約方經計及倉庫附近類似物業的現行市場租金及租賃條款後公平磋商釐定。具體而言，月租港幣1,428,631.20元(相當於可租賃面積每平方英尺約港幣13.80元)乃經參考獨立物業估值師宏展國際評估有限公司就該處所於2026年3月30日之市場租金作出的獨立估值約每月港幣1.43百萬元而釐定。估值的全部詳情(包括估值方法、假設及可資比較證據)載於本通函附錄二的估值報告。

董事會函件

誠如估值報告所披露，估值師採用直接比較法評估該處所的市場租金，並參考了同一棟建築(即和黃物流中心)2樓及3樓六個近期可資比較倉庫物業的租金交易。該等交易於2025年11月至2026年2月期間訂立，租期為一至三年，可租賃面積介乎約21,517平方英尺至194,776平方英尺。可資比較物業的單位租金介乎每平方英尺每月港幣11.5元至港幣13.1元(不包括差餉、地租、管理費及其他開支)。

於釐定市場租金時，估值師對可資比較單位租金作出調整，以反映時間(0%至-1%)、規模(-1%至+6%)、樓層(0%至+5%)及佈局(0%至+15%)的差異。經該等調整後，估值師採用了每平方英尺每月港幣13.8元的加權市場單位租金。倉庫租賃協議下協定的月租港幣1,428,631.20元相當於可租賃面積約103,524平方英尺的每平方英尺約港幣13.80元，與估值師得出的市場租金一致。

董事認為，經計及該處所的面積、位置、狀況、租期及其他相關因素後，協定的月租與估值及可資比較市場交易相符。租金及其他費用(包括管理費)亦由訂約方經計及可資比較物業的現行市場價格後公平磋商釐定。

預期月租將以本集團內部資源撥付。

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

Omaha Investments Limited，一間於1986年10月28日在香港註冊成立之有限公司，為長江實業集團有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：1113))之附屬公司。其集團多元化業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、飛機租賃、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。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。基於其零售業務之性質，本集團須每日向供應商採購商品以供銷售予顧客。集中式倉庫容許本集

團與供應商就商品交付和交付後的處理作出更佳的物流安排。配合完善的運輸安排，將有助本集團優化其零售店的銷售樓面與後倉比率，從而提升本集團的業務表現及客戶服務質素。

倉庫租賃協議之條款(包括租金)乃由訂約方經公平磋商並參考可資比較物業各自之現行市價後釐定。訂立倉庫租賃協議(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，倉庫租賃協議(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，且訂立倉庫租賃協議(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。

倉庫租賃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」，本公司以承租人身份訂立倉庫租賃協議將令本集團須確認因倉庫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。

根據上述會計處理方法及本公司初步估計，本集團根據倉庫租賃協議將予確認使用權資產之未經審核價值約為港幣42.36百萬元。採用貼現率8.19%用於計算倉庫租賃協議項下租賃付款總額之現值。

董事會函件

因此，訂立倉庫租賃協議後：

- (i) 由於倉庫租賃協議設立的租賃條款初始確認使用權資產後，本集團綜合資產總值預計將增加約港幣42.36百萬元；及
- (ii) 由於倉庫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港幣42.36百萬元。

就倉庫租賃協議而言，使用權資產以估計可使用年期與租賃期間兩者中較短者按直線基準折舊，每年的折舊支出約港幣14.1百萬元。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8.19%)確認，預期約港幣5.6百萬元。租賃生效當日後，租賃負債根據利息增值和租賃付款進行調整。由於使用權資產折舊支出和租賃負債利息開支的綜合影響，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「租賃」，本集團將於其財務報表中確認與倉庫租賃協議項下倉庫租賃相關的使用權資產價值。因此，根據上市規則，倉庫租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。本集團根據倉庫租賃協議所確認之使用權資產價值約為港幣42.36百萬元。

由於按本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，倉庫租賃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100%，訂立倉庫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，概無股東於倉庫租賃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倉庫租賃協議。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(佔本公司於最後實際可行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倉庫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，倉庫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倉庫租賃協議，董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成批准倉庫租賃協議。

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
金野司

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. 債務聲明

於2026年4月30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4月30日，本集團未償還銀行擔保總額約港幣177.1百萬元，其中約港幣45.4百萬元以已抵押銀行存款作抵押，以及約港幣131.7百萬元為無抵押。於2026年4月30日，上述各項均無擔保。

其他借貸

於2026年4月30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744.2百萬元)，年利率為3.45%至3.53%，其中(i)1,279.7百萬日圓(約港幣65.6百萬元)將於2026年6月30日償還，(ii)13,475.6百萬日圓(約港幣679.6百萬元)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4月30日，本集團未償還之租賃負債本金額約為港幣3,041.6百萬元。

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4月30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797,131,000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797,131,000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，提升顧客體驗及本集團營運效率。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2025年12月31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 港幣千元	2024 財政年度 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)百貨有限公司將予租賃之物業權益於2026年3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6月30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：新界葵涌貨櫃碼頭南路18號和黃物流中心2樓208、215及216室(「該物業」)
之市場租金估值

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 貴公司將予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3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6月30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，該物業將以三年為租期出租，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7日視察該物業，有關工作由Alex Ma先生領導進行，彼擁有逾10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。

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：Ma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3月30日 現況下的 市場租金
新界葵涌貨櫃碼頭 南路18號 和黃物流中心2樓 208、215及216室	該物業由位於和黃物流中心2樓的 三個單位組成，用作倉庫及貨櫃貨 運站。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103,524平方英尺。	誠如 貴公司告 知，於估值日期， 該物業空置。	每月港幣 1,430,000元， 不包括差餉、 地租、管理費及 其他開支
葵涌地段第4號及 其延伸部分	和黃物流中心是一座13層高的工 業及物流發展項目，用作駕入式貨 運分銷中心。其毗鄰葵青貨櫃碼頭 第4號碼頭。佔用許可證已於1988 年7月18日取得。		
	葵涌地段第4號及其延伸部分根據 新批地第TW5381號持有，租期自 1898年7月1日起計99年，並已依法 續期至2047年6月30日。		

附註：

1. 根據土地註冊處的資料，該物業的登記擁有人為Omaha Investments Limited，參見日期為1989年8月14日註冊摘要編號TW608312（關於：根據圖則，涉及地下部分、中層部分、1樓至6樓、天台及外牆，份額為21,000/100,000）；以及香港國際貨櫃碼頭有限公司（前稱Mazeppa Limited），參見日期為1995年3月28日註冊摘要編號TW999300（關於：香港國際貨櫃碼頭有限公司轉讓79,000/100,000份份額）。
2. 該物業位於2023年10月13日根據城市規劃條例第9(1)(a)條於憲報上刊登的葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/32號劃分的「其他指定用途」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1989年8月11日關於葵涌地段第4號及其延伸部分之合規函，參見註冊摘要編號TW599955。
 - b. 日期為1989年8月14日之公契（連同圖則），參見註冊摘要編號TW608311。
 - c. 日期為1994年9月28日之修訂函（連同圖則），參見註冊摘要編號TW977652。
 - d. 日期為1995年12月12日之修訂函（連同圖則），參見註冊摘要編號TW1033314。
 - e. 日期為1996年6月10日之修訂函（連同圖則），參見註冊摘要編號TW1069562。

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)位於與該物業相同的建築物內，即和黃物流中心；(ii)位於同一樓層或上下相鄰樓層；(iii)租賃條款相若；及(iv)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、質素、設施、樓齡、交通便利性、樓面承載能力等方面與該物業具有相似特徵而被視為適合比較，同時亦能限制市場及經濟波動的影響。

經吾等研究及分析，根據上述準則，已識別出六宗完整的租金交易。租賃協議及物業的詳情源自和黃物流中心的土地登記冊。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
開發物業	和黃物流中心	和黃物流中心	和黃物流中心
樓層	3	3	2
協議日期	2026年2月4日	2026年2月4日	2025年11月3日
租期	1年	1年	3年
可租賃面積	35,078平方英尺	21,517平方英尺	194,776平方英尺
月租*	港幣247,446元	港幣2,546,834元	港幣819,143元
單位租金	每平方英尺港幣11.5元	每平方英尺港幣11.5元	每平方英尺港幣13.1元
	可資比較物業4	可資比較物業5	可資比較物業6
開發物業	和黃物流中心	和黃物流中心	和黃物流中心
樓層	2	2	3
協議日期	2025年11月3日	2025年11月3日	2025年11月3日
租期	3年	3年	3年
可租賃面積	62,615平方英尺	69,716平方英尺	116,704平方英尺
月租*	港幣819,143元	港幣911,586元	港幣1,517,152元
單位租金	每平方英尺港幣13.1元	每平方英尺港幣13.1元	每平方英尺港幣13.0元

* 月租不包括差餉、地租、管理費及其他開支。

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	0%
樓齡	0%
建築物位置	0%
規模	-1% ~ +6%
樓層	0% ~ +5%
佈局	0% ~ +15%

經考慮上述調整後，吾等採用每平方英尺每月港幣13.8元的加權市場單位租金(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103,524平方英尺的該物業於估值日期的市場租金為港幣1,430,000元(港幣13.8元 × 103,524平方英尺 = 港幣1,428,631元，四捨五入為港幣1,430,000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) 本公司秘書為陳勵良先生，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。
- (5) 本通函概以英文版本為準。

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) 倉庫租賃協議；
- (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。