

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。

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)

**(1) 有關租賃及許可的續訂的要約書
之非常重大收購事項
及
(2) 股東特別大會通告**

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20頁。

本公司謹訂於2026年9月29日(星期二)上午九時正假座香港新界荃灣青山公路388號中染大廈26樓07-11室的會議室舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-2頁。無論閣下能否親身或透過網上出席股東特別大會並於會上投票，務請盡快按照隨附之代表委任表格所列印之指示填妥表格，並交回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，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48小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，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。

本通函中提及的時間和日期均為香港時間和日期。

2026年8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 — 本集團之一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

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
「代理」	指	恒隆地產代理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為恒隆地產有限公司(一間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：101))之全資附屬公司
「AP Properties」或 「業主」或「許可人」	指	AP Properties Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為恒隆集團有限公司(一間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：10))之非全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	香港九龍深盛路8號名為碧海藍天之樓宇
「該等車位」	指	位於該樓宇一樓之編號為P001至P062(包括首尾兩號)之六十二(62)個車位
「本公司」	指	永旺(香港)百貨有限公司，一間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	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	董事，包括本公司不時之獨立非執行董事
「股東特別大會」	指	將於2026年9月29日(星期二)舉行之股東特別大會(及其任何續會)，以考慮有關續訂要約及其項下擬進行交易之決議案

釋 義

「現有租賃」	指	本公司與代理(作為AP Properties之代理)就該等物業所訂立日期為2011年9月28日之現有租賃，為期十五(15)年，自2011年9月5日起至2026年9月4日屆滿
「現有許可協議」	指	本公司與代理(作為AP Properties之代理)就該等車位所訂立日期為2011年9月28日之現有許可協議，為期十五(15)年，自2011年9月5日起至2026年9月4日屆滿
「機房」	指	空氣處理機組房、升降機機房、風扇房、冷凝器房、燃氣設施房、電錶房、水錶房、污水處理房、泵房、總掣房、糞便污水井
「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	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何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
「最後實際可行日期」	指	2026年8月17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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「該處所」	指	該樓宇地下、一樓及二樓(包括機房)之商業區域全部該等部分，根據本公司所得資料，總租賃面積約為208,097平方呎
「續訂要約」	指	本公司與代理(作為AP Properties之代理)簽署的有關續訂(i)該處所之租賃；及(ii)該等車位之許可的有條件要約函件
「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	本公司不時之股份持有人
「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：

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：

**(1)有關租賃及許可的續訂的要約書
之非常重大收購事項
及
(2)股東特別大會通告**

背景

茲提述本公司日期為2026年8月14日有關續訂要約的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關續訂要約之進一步資料；(ii)該處所及該等車位之租賃權益估值；及(iii)上市規則的其他規定。

於2026年8月14日(交易時段後)，本公司接獲代理(作為AP Properties之代理)正式接納之續訂要約，以(i)續訂該處所之租賃；及(ii)續訂該等車位之許可，兩者均為固定期限五(5)年，自2026年9月5日起至2031年9月4日止(包括首尾兩日)。

董事會函件

自2011年9月5日起，本公司一直租賃該處所及獲許可該等車位，以於該處所經營其零售業務。

續訂要約在本公司及代理(作為AP Properties之代理)之間具有法律約束力，直至按續訂要約所載條款及條件分別簽立(i)有關續訂該處所租賃之正式租賃協議；及(ii)有關續訂該等車位許可之正式許可協議而被取代為止。

續訂要約

續訂要約之主要條款載列如下：

開始日期： 2026年9月5日

訂約方： (a) 本公司(作為該處所之承租人及該等車位之獲許可人)；及
(b) 代理(作為AP Properties之代理)。

該處所租期及該等車位許可期限： 固定期限五(5)年，自2026年9月5日(「開始日期」)起至2031年9月4日止(包括首尾兩日)(「期限」)。

先決條件： 續訂要約須待本公司於股東特別大會上就續訂要約取得股東批准及遵守上市規則項下所有適用規定後，方可作實。倘先決條件於2026年10月30日或之前未獲達成，業主有權於自2026年10月30日起計超過一(1)個月出現不當延誤時終止續訂要約，本公司將自2026年10月30日起根據租賃協議所載條款及條件按月佔有該等物業，直至先決條件獲達成為止。

租賃該處所

該處所： 香港九龍深盛路8號碧海藍天地下、一樓及二樓(包括機房)之商業區域全部該等部分。

董事會函件

移交條件： 本公司須自費將該處所恢復至「毛坯」狀況，並於租賃屆滿或提早終止時，將該處所騰空交回業主，且狀況良好、整潔及適宜租用(惟合理損耗、結構性及潛在缺陷除外)，達致業主滿意的程度。

基本租金： 期限內之基本租金(不包括管理費(定義見下文)、空調費(定義見下文)、政府差餉(定義見下文)、其他公共設施費用及支出)為每月港幣1,251,372元。

基本租金須由本公司於每個曆月之首日預付。

額外租金(每年)： 除本公司每個曆月應付的基本租金外，本公司亦須就期限內每個由某年9月5日至翌年9月4日止的期間(「週轉期」)，按該週轉期之總營業額向業主支付額外租金。

總營業額指本公司於該處所內或從該處所進行所有行業及業務所收取或將予收取之總金額或代價，並應包括但不限於：

- (1) 因銷售貨品及履行或提供服務或設施(如有)而收取或將予收取之金額(扣除按此徵收之10%服務費)，包括在該處所內就貨品或服務、設施及各類業務活動所作出的訂單，而在其他地方執行或提供者；
- (2) 在該處所內通過機器及其他設備進行銷售及提供服務所收取或將予收取之金額；

- (3) 根據任何性質之信貸安排(包括但不限於信用卡設施、自動轉賬及不時以書面通知業主之其他延期付款安排)，就本公司售出之貨品或提供之服務或設施而表明應付予本公司之金額或代價，經扣除本公司根據該信貸安排應付之佣金貼現管理及其他費用後，不論本公司能否向客戶或已承擔客戶就本公司所售出貨品及所提供服務或設施之債務的其他人士、商號或公司收回上述金額或代價；
- (4) 該處所內訂立之任何租購或租賃安排所收取之金額；及
- (5) 在電訊及電腦業務過程中收取或將予收取之金額。

額外租金按以下方式計算：

第1個週轉期(2026年9月5日至2027年9月4日)；

第2個週轉期(2027年9月5日至2028年9月4日)；

第3個週轉期(2028年9月5日至2029年9月4日)；

第4個週轉期(2029年9月5日至2030年9月4日)；及

第5個週轉期(2030年9月5日至2031年9月4日)。

- (i) 若某一週轉期之總營業額(「**年度總營業額**」)等於或少於港幣6億元，則該週轉期毋須支付額外租金；或

董事會函件

- (ii) 若週轉期之年度總營業額(a)多於港幣6億元及(b)等於或少於港幣7億元，則該週轉期之額外租金應為相等於年度總營業額超出港幣6億元部分之7%之款項；或
- (iii) 若週轉期之年度總營業額(a)多於港幣7億元及(b)等於或少於港幣8億元，則該週轉期之額外租金應為以下兩項之總和：
 - (1) 港幣7,000,000元；及
 - (2) 年度總營業額超出港幣7億元部分之7.5%。
- (iv) 若週轉期之年度總營業額(a)多於港幣8億元及(b)等於或少於港幣8.5億元，則該週轉期之額外租金應為以下兩項之總和：
 - (1) 港幣14,500,000元；及
 - (2) 年度總營業額超出港幣8億元部分之8%。
- (v) 若週轉期之年度總營業額(a)多於港幣8.5億元及(b)等於或少於港幣9億元，則該週轉期之額外租金應為以下兩項之總和：
 - (1) 港幣18,500,000元；及
 - (2) 年度總營業額超出港幣8.5億元部分之8.5%。
- (vi) 若週轉期之年度總營業額(a)多於港幣9億元及(b)等於或少於港幣10億元，則該週轉期之額外租金應為以下兩項之總和：
 - (1) 港幣22,750,000元；及
 - (2) 年度總營業額超出港幣9億元部分之8.75%。

董事會函件

(vii) 若週轉期之年度總營業額多於港幣10億元，則該週轉期之額外租金應為以下兩項之總和：

(1) 港幣31,500,000元；及

(2) 年度總營業額超出港幣10億元部分之9%。

為免生疑問，倘毋須支付額外租金，則本公司應付之租金即為基本租金，且不作任何扣減。

上述額外租金之計算適用於期限內各個及每個週轉期。

管理費：每月港幣254,328元，由本公司獨自承擔，該等費用須於每個曆月之首日預付，且不得作出任何扣減或抵銷。

空調費：每月港幣494,300元，由本公司獨自承擔，該等費用須於每個曆月之首日預付，且不得作出任何扣減或抵銷。

政府差餉：由本公司獨自承擔。有關金額將由香港政府通知，估計每季約為港幣187,706元。

中斷條款：(i) 業主有權透過發出不少於9個月之書面通知，要求本公司將該處所一樓不超過30,000平方呎之可出租樓面面積(「退還區域」)以「現狀」及可供租賃狀況交還業主，並達致業主合理滿意的程度。儘管本協議載有任何相反規定，惟業主不得於期限首十二(12)個月內送達該通知。於收回退還區域後，業主須自費負責在退還區域與本公司於該處所一樓之租賃區域之間建造間隔牆。

- (ii) 倘全部或任何部分退還區域交還業主(無論實際交還的可出租樓面面積為何)，該處所餘下部分之經修訂基本租金、管理費及空調費為每月港幣1.71百萬元。

經修訂的基本租金、管理費及空調費每月港幣1.71百萬元，乃按交還退還區域後該處所餘下可出租樓面面積釐定。具體計算如下：

$(208,097 \text{ 平方呎} - 30,000 \text{ 平方呎}) \times \text{每平方呎港幣} 9.61 \text{ 元} = \text{每月約港幣} 1.71 \text{ 百萬元}。$

每平方呎港幣9.61元的單位費率，為適用於該處所餘下部分的基本租金、管理費及空調費的綜合費率。

業主有單方面權利要求本公司交還退還區域，而本公司無權拒絕該要求。因此，倘業主行使中斷條款項下之權利，且本公司交還最高退還區域30,000平方呎，則每月基本租金、管理費及空調費將修訂為港幣1.71百萬元。根據香港財務報告準則第16號，本公司交還退還區域將要求本集團於本公司綜合財務報表中終止確認相應使用權資產，而按照上述續訂要約的中斷條款，該交還將被視為本集團根據上市規則出售使用權資產(「潛在出售事項」)。基於計算本集團根據續訂要約將確認的使用權資產價值(約港幣69.7百萬元)時所用的相同方法，潛在出售事項導致使用權資產的終止確認金額最高約為港幣6.0百萬元。

以使用權資產的最高終止確認金額作為計算基準，潛在出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%。因此，根據上市規則第14章，潛在出售事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14章項下的股東批准規定。本公司將於適當時候根據上市規則另行刊發公告。

用途：

僅限於本公司以「AEON STYLE」商號經營「百貨商店」（「百貨商店」），且不得用於任何其他用途或任何其他商號，包括超級市場、餐飲、時尚服飾及配件、兒童玩具及服裝、遊樂中心、家居用品、電器及影音產品，以及業主批准（該項批准不得被無理拒絕）的百貨商店附帶的其他業務。除非業主事先書面同意（該項同意不得被無理拒絕或延誤），否則不得允許任何其他用途業務、行業或商號。

按金：

本公司須隨時向業主存放及維持三(3)個月租金作為租金按金、三(3)個月管理費作為管理費按金、三(3)個月空調費作為空調費按金，以及租金按金的5%作為差餉按金，其現行金額載列如下：

1. 租金按金	港幣3,754,116元
2. 管理費按金	港幣762,984元
3. 空調費按金	港幣1,482,900元
4. 差餉按金	港幣187,706元
按金總額	港幣6,187,706元

以擔保(i)本公司妥善遵守及履行其責任；及(ii)妥善遵守及履行租賃。

倘本公司未能遵守或履行本文所載之條款及條件，或倘本公司未能簽署及交還租賃協議，則在不影響業主向本公司追討任何損失及損害賠償之權利的情況下，業主有權終止續訂要約，而已付之按金及預付款項將被沒收歸業主所有。當業主行使此條款項下之權利時，倘該等物業已交付本公司，則本公司須將該處所騰空交還業主，且不得就該處所向業主提出任何申索。

租賃：

本公司須於業主或其律師通知後或於開始日期前(以較早者為準)之十四(14)天內簽署租賃協議並交還業主，惟租賃協議須採用業主指定之格式(可應要求提供副本)。倘本公司因任何理由未能在本通函所訂明的時間內簽署租賃協議，則在不影響業主所有其他權利及補救措施的情況下，業主有權：

- (1) 要求本公司強制執行續訂要約之所有條款及條件；及／或
- (2) 終止續訂要約。在此情況下，倘該處所已交付本公司，本公司須立即騰空及將該處所恢復至良好、清潔及適宜租用之修葺及狀況(合理損耗及因固有缺陷造成之損壞除外)，並修復所有因此造成之損壞，達致業主滿意的程度。業主有權按其絕對酌情權認為合適之條款及方式將該處所或其任何部分重新出租；及／或
- (3) 沒收本公司已付之按金及預付款項；及／或
- (4) 向本公司追討業主因本公司違約而可能蒙受之所有損失及損害賠償。

董事會函件

法律費用及支出：訂約方各自須承擔其就編製及完成續訂要約、租賃及其他文書及文件所產生之法律費用及支出。

印花稅由業主與本公司平均分擔。

該等車位之許可

待簽立獨立許可協議後，本公司將獲授予位於該樓宇一樓之編號為P001至P062(包括首尾兩號)的六十二(62)個車位(「該等車位」)之獨家使用權，車位費為每月港幣122,990元，包括管理費但不包括政府差餉，須按月預付，不包括所有其他支出，且不得作出任何扣減或抵銷，僅供本公司及／或其顧客停放汽車之用。本公司有權釐定該等車位之營運機制。

本公司須隨時向許可人存放及維持以下款項：

1. 許可費按金	港幣368,970元
2. 差餉按金	港幣23,250元
按金總額	港幣392,220元

以擔保(i)按時支付許可費及所有應付款項；及(ii)妥善遵守及履行許可之條款。

續訂要約項下的應付許可費將由本集團之內部資源撥付。

建議租賃

有關該處所的建議租賃協議的主要條款與續訂要約一致，概述如下：

訂約方：(a) 本公司(作為承租人)；及

(b) 代理(作為業主之代理)

該處所：香港九龍深盛路8號碧海藍天地下、一樓及二樓(包括機房)之商業區域全部該等部分

租期：固定期限五(5)年，自2026年9月5日起至2031年9月4日止(包括首尾兩日)。

董事會函件

基本租金： 期限內之基本租金(不包括管理費(定義見下文)、空調費(定義見下文)、政府差餉(定義見下文)、其他公共設施費用及支出)為每月港幣1,251,372元。

基本租金須由本公司於每個曆月之首日預付。

續訂要約項下的應付租金將由本集團之內部資源撥付。

用途： 僅限於本公司以「AEON STYLE」商號經營「百貨商店」(「百貨商店」)，且不得用於任何其他用途或任何其他商號，包括超級市場、餐飲、時尚服飾及配件、兒童玩具及服裝、遊樂中心、家居用品、電器及影音產品，以及業主批准的百貨商店附帶的其他業務(有關批准不得被不合理地拒絕)。除非業主事先書面同意(該項同意不得被無理拒絕或延誤)，否則不得允許任何其他用途、商業交易或商號。

按金： 本公司須隨時向業主存放及維持三(3)個月租金作為租金按金、三(3)個月管理費作為管理費按金、三(3)個月空調費作為空調費按金，以及租金按金的5%作為差餉按金，其現行金額載列如下：

1. 租金按金	港幣3,754,116元
2. 管理費按金	港幣762,984元
3. 空調費按金	港幣1,482,900元
4. 差餉按金	港幣187,706元
按金總額	港幣6,187,706元

以擔保(i)本公司妥善遵守及履行其責任；及(ii)妥善遵守及履行租賃。

建議許可協議

- 訂約方： (a) 本公司(作為獲許可人)；及
(b) 代理(作為許可人之代理)
- 該等車位： 位於該樓宇一樓之編號為P001至P062(包括首尾兩號)的六十二(62)個車位
- 許可期限： 固定期限五(5)年，自2026年9月5日起至2031年9月4日止(包括首尾兩日)
- 用途： 僅供本公司及／或其顧客停放汽車之用
- 許可費： 車位費為每月港幣122,990元，包括管理費但不包括政府差餉，須按月預付，不包括所有其他支出，且不得作出任何扣減或抵銷。
- 續訂要約項下的應付許可費將由本集團之內部資源撥付。
- 按金： 本公司須隨時向許可人存放及維持以下款項：
- | | |
|----------|------------|
| 1. 許可費按金 | 港幣368,970元 |
| 2. 差餉按金 | 港幣23,250元 |
| 按金總額 | 港幣392,220元 |
- 以擔保(i)按時支付許可費及所有應付款項；及(ii)妥善遵守及履行許可之條款。

訂約方之資料

本集團之主要業務為於香港及中國經營零售商店。

AP Properties及代理分別主要從事物業發展及房地產代理業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，業主、代理及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

續訂要約的理由及裨益

本集團的主要業務為透過連鎖店在香港及中國以「AEON STYLE」、「AEON」及「AEON SUPERMARKET」之商用名稱經營零售業務。由於其零售業務的性質，本集團須不時訂立租賃協議以租賃零售店。各零售店(尤其如該處所的大型店鋪)均有助於並維持本集團的經營規模，從而有利於本集團降低整體運營成本，加強本集團與商業夥伴的議價能力以及擴大其店鋪網絡和市場佔有率。

自2011年9月5日起，本公司一直向AP Properties租賃該處所及獲許可該等車位，以於該處經營其零售業務。現有租賃協議下的現有租金為每月港幣3,300,000元，而現有許可協議(經修訂及補充)項下的現有許可費為每月港幣190,200元(涵蓋62個車位)。由於現有租賃及現有許可協議將於2026年9月4日屆滿，本公司與代理(作為AP Properties之代理)已有條件地訂立續訂要約，以將該處所之租賃及該等車位之許可續訂至2031年9月4日(包括首尾兩日)。

續訂要約之條款(包括該處所之租金及該等車位之許可費)乃由訂約方經公平磋商後釐定。於釐定續訂要約項下之經修訂基本租金(代表較現有租賃項下之現有租金每月港幣3,300,000元有所下調)及該等車位之許可費(代表較現有許可協議(經修訂及補充)項下的現有許可費每月港幣190,200元有所下調)時，本公司已考慮該處所附近可資比較物業(即地點、規模、設施及質素相若)之現行市場價格，以及本公司根據現有租賃及現有許可協議所支付之租金以及相關零售物業市場和經濟狀況的波動。於釐定用作比較的現行市場租金時，本公司已進行市場研究，包括考慮及分析荔枝角區內具有類似特徵(如用途、位置、品質、租賃時間等)的零售物業的市場租賃交易資訊。鑑於續訂要約下的單位租金率與可資比較租賃交易中觀察到的市場水平相符，尤其考慮到該處所位於人口稠密的住宅區內，本公司認為續訂要約的條款及租金屬公平、合理，且具競爭力，符合現行市場狀況，例如，續訂要約下第一年的每月基本租金及許可費分別為港幣1.25百萬元及港幣122,990元，均低於截至2026年6月30日的估值分別港幣1.30百萬元及港幣130,000元。董事會認為，續訂要約之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，以及訂立續訂要約乃於本集團日常及一般業務過程中進行，且為本集團經營零售業務所必需，並符合本公司及股東之整體利益。

續訂要約項下擬進行交易之財務影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司訂立續訂要約(及租賃及許可協議(如適用))將使本集團須確認因續訂要約所設立之期限延長而產生之使用權資產。本集團有關該使用權資產之會計處理載列如下：

使用權資產初始按租賃負債金額計量，並就按金付款及復原成本作出所需調整。於租賃開始後，本公司應採用成本模式計量使用權資產，惟以下情況除外：

- (i) 使用權資產為投資物業，且本公司根據香港會計準則第40號對其投資物業採用公平值計量；或
- (ii) 使用權資產與某一類物業、廠房及設備相關，而本公司對該類物業、廠房及設備採用香港會計準則第16號之重估模型，在此情況下，所有與該類物業、廠房及設備相關之使用權資產均可進行重估。

根據成本模式，使用權資產按成本減累計折舊及累計減值計量。租賃負債初始按租賃期內應付租賃款項的現值計量，倘租賃隱含利率可輕易釐定，則以該利率折現；倘該利率無法輕易釐定，則本公司應採用其增量借款利率。本公司已評估使用權資產的可收回金額，並認為於初始確認時並無出現使用權資產減值虧損。

根據本公司的初步估算(假設續訂要約的中斷條款未獲行使)，本集團根據續訂要約將予確認的使用權資產價值約為港幣69.7百萬元。

本集團的盈利預期將受以下各項影響：

(i) 使用權資產折舊

使用權資產的價值將於期限內按直線法計提折舊。因此，本集團預期每年將產生折舊約港幣13.9百萬元(即每月約港幣1.16百萬元)。

(ii) 租賃負債利息開支

期限內的利息開支總額估計約為港幣14.2百萬元。由於租賃負債於期限初期將較高，預期利息開支於較早年度較高，並將於租賃剩餘期限內逐漸減少。

以上數字乃基於假設整個期限內保留全部租賃面積而初步確認使用權資產及租賃負債所作的估算。倘業主行使中斷條款(導致該處所部分退還)或估算或貼現率其後出現任何變動，則本集團盈利的實際影響或會有所不同。

基於上述會計處理及本公司的初步估算，本集團根據續訂要約將予確認的使用權資產的未經審核價值約為港幣69.7百萬元。

因此，於訂立續訂要約時：

- (i) 本集團綜合總資產估計增加約港幣69.7百萬元，此乃由於續訂要約所產生之租賃條款初始確認使用權資產所致；及
- (ii) 本集團綜合總負債估計增加約港幣66.9百萬元，此乃由於續訂要約所產生之租賃條款初始確認租賃負債所致。

使用權資產將按其估計可使用年期與租期兩者中的較短者以直線法計提折舊，年度折舊費用約為租賃協議項下的港幣1.2百萬元。於租賃開始日期後，租賃負債將按租賃付款予以調整。本集團的盈利預期因使用權資產折舊費用及租賃負債利息開支的綜合影響而出現減少。

業主有單方面權利要求本公司交還退還區域，而本公司無權拒絕該要求。因此，倘業主行使中斷條款項下之權利，且本公司交還最高退還區域30,000平方呎，則每月基本租金、管理費及空調費將修訂為港幣1.71百萬元。根據香港財務報告準則第16號，本公司交還退還區域將要求本集團於本公司綜合財務報表中終止確認相應使用權資產，而按照上述續訂要約的中斷條款，該交還將被視為本集團根據上市規則出售使用權資產。基於計算本集團根據續訂要約將確認的使用權資產價值(約港幣69.7百萬元)時所用的相同方法，潛在出售事項導致使用權資產的終止確認金額最高約為港幣6.0百萬元。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司(作為承租人及獲許可人)訂立續訂要約使本集團須予確認因租賃及許可期限延長而產生的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立續訂要約將被視為本集團收購資產。本集團根據續訂要約將予確認的使用權資產的價值約為港幣69.7百萬元。

上市規則涵義

由於有關本集團根據香港財務報告準則第16號將予確認的收購使用權資產(以續訂要約項下的代價為基準)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故訂立續訂要約構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

以使用權資產的最高終止確認金額作為計算基準，潛在出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%。因此，根據上市規則第14章，潛在出售事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14章項下的股東批准規定。本公司將於適當時候根據上市規則另行刊發公告。

據董事所深知，概無股東於續訂要約及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准上述事宜於本公司股東大會上放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以尋求股東批准續訂要約。於股東特別大會上，將提呈普通決議案，以批准續訂要約及其項下擬進行之交易，並由股東酌情考慮及批准。

本公司謹訂於2026年9月29日(星期二)上午九時正假座香港新界荃灣青山公路388號中染大廈26樓07-11室的會議室召開股東特別大會。大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東務請細閱隨附於本通函之股東特別大會通告及代表委任表格，並按照其印列之指示填妥及交回以供股東特別大會使用之代表委任表格。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並盡快交回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，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48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

暫停辦理股份過戶及登記手續

本公司將於2026年9月24日(星期四)至2026年9月29日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，於該期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東須於2026年9月23日(星期三)下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票送交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。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票資格之記錄日期將為2026年9月29日(星期二)。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為，續訂要約乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會(包括獨立非執行董事)建議股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之相關決議案，以批准續訂要約及於股東特別大會上擬進行之建議交易。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載之其他資料。

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8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. 債務聲明

於2026年6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6月30日，本集團未償還銀行擔保總額約港幣152.0百萬元，其中約港幣41.9百萬元以已抵押銀行存款作抵押，以及約港幣110.0百萬元為無抵押。於2026年6月30日，上述各項均無擔保。

其他借貸

於2026年6月30日，應付其直接及最終控股公司的公司間貸款為15,699.2百萬日圓(約港幣787.5百萬元)，年利率為3.45%至3.53%，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6月30日，本集團未償還之租賃負債本金額約為港幣2,938.7百萬元。

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6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843,683,000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843,683,000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AEON 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 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)百貨有限公司所租賃之物業權益於2026年6月30日之市場租金提供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
電子郵箱：info@bonvision.com

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：

有關：九龍深盛路8號碧海藍天(「該物業」)地下、一樓及二樓(包括機房)之商業區域全部該等部分之市場租金以及碧海藍天一樓之編號為P001至P062(包括首尾兩號)的全部該等六十二(62)個車位之許可費

指示、目的及估值日期

根據永旺(香港)百貨有限公司(以下統稱「貴公司」)對宏展國際評估有限公司(「宏展國際」、「吾等」或「我們」)評估 貴公司租賃位於香港特別行政區(「香港」)之該物業的市場租金的指示，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及研究，並取得吾等認為必要之其他資料，旨在就該物業於2026年6月30日(「估值日期」)之市場租金向 閣下提供吾等之意見，以供載入 貴公司日期為2026年8月24日之通函。

估值標準

本估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2024年版)及國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則編製。就本估值而言，吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

估值基準

本估值乃按市場租金基準進行，該基準由國際估值準則界定並獲香港測量師學會估值準則(2024年版)採納，定義為「一項不動產權益於估值日期，在適當市場推廣後，於適當租賃條款下，在自願出租人與自願承租人之間進行公平交易時，雙方均在知情、審慎及非強迫的情況下，估計應可租賃之金額」。

估值方法

吾等已採用直接比較法，參考相關市場租金交易證據以評估該物業之市場租金。吾等收集並分析了市場上與該物業特徵相似的近期物業租金交易證據。已對可資比較物業與該物業之間會影響市場租金之差異作出調整，以實現市場租金的公平比較。

估值假設

吾等之估值乃基於以下假設：業主於估值日期在公開市場按其現狀出租該物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響該物業市場租金之類似安排而獲益。除非另有說明，吾等已假設該物業概無附帶可能影響市場租金的繁重性質產權負擔、限制及開支，且業主對該物業擁有絕對業權。就租賃物業而言，已假設業主於整個剩餘土地租期內具有自由及不間斷地佔用及使用該租賃物業的權利。

吾等對市場租金之意見已排除因特殊條款或情況(如典型融資、售後租回安排、與租賃有關的任何人士授出的特別考慮或特許，或僅對特定出租人或承租人有價值的任何元素)而估計上升或下跌的租金。

吾等亦假設該物業的內部狀況保持在與其樓齡相稱的合理狀況；且該物業將按與同類物業類型相若的合理租期出租，並無租金優惠，且不包括政府地租及差餉、管理費、服務費等，除非另有說明。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司就該物業的識別、佔用詳情、樓面面積、規劃批准或法定通知、地役權、年期、樓齡及所有其他可能影響該物業市場租金的相關事宜所給予的意見。所有文件僅供參考。吾等並無理由懷疑向吾等提供的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，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的估值意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。倘在任何情況下可獲得額外文件、資料或事實，吾等保留修訂估值意見及本報告的權利。

當本估值報告所載資料乃引用或摘錄自己提供予吾等且原文以其他語言編製並翻譯為英文作披露用途的文件時，如有任何歧義，概以原始版本為準。

業權調查

吾等已在土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無審閱文件正本，以核實吾等可獲得的副本可能不會顯示的任何修訂。本估值報告內披露的所有法律文件僅供參考，吾等概不就該物業業權的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8月14日視察該物業，由在香港擁有逾兩年估值經驗的Aden Ng先生進行。吾等已視察該物業的外部，並盡力視察該物業可供通行的內部。於視察過程中，吾等並無對該物業進行結構調查，亦無發現任何明顯的嚴重缺陷。吾等無法報告該物業是否沒有腐朽、蟲害或任何其他結構性缺陷。並無對任何建築設備進行測試。已假設該物業的狀況與估值日期相同。

吾等並無進行實地測量以核實該物業的樓面面積，但吾等已假設吾等獲提供的文件所示資料屬正確，且本估值依賴該等資料。除另有說明外，本估值報告呈報的所有尺寸、計量及面積均基於向吾等提供的文件所載資料，因此屬約數。

可持續發展以及ESG考量

吾等於本次估值中考慮了在視察該物業及獲提供資料時明顯可見的重大可持續發展及環境、社會及管治(ESG)因素(如有)。ESG事宜日益影響市場參與者的決策，並可能影響市場租金以及過時風險。吾等已在當前市場參與者合理考慮的範圍內將此納入考量。然而，於估值日期，此市場領域中缺乏一致的ESG特徵價格調整的直接證據。為免生疑問，吾等的估值意見並不構成正式的ESG評估或審計。詳細的ESG評估應尋求專業意見。

貨幣

除非另有指明，本估值報告內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

除非另有指明，樓面面積以平方米(「平方米」)或平方呎(「平方呎」)為單位表示，採用的換算率為1平方米=10.764平方呎。

備註及限制條件

吾等確認，吾等獨立於且與 貴公司任何董事、最高行政人員、主要股東或彼等各自的聯繫人概無關連；吾等於正在估值的該物業中並無任何權益；且吾等並不知悉任何可能產生潛在利益衝突並影響吾等提供公正客觀估值意見立場的情況。

吾等確認，簽署及協助完成本估值報告的人員在相關市場及該物業性質方面具備充足的技能、知識、經驗及資格，有能力承擔本次估值工作。

吾等謹此聲明，本估值報告僅供收件方使用及作上述指定用途。吾等對任何第三方就本報告全部或任何部分內容概不承擔任何責任。未經吾等事先書面同意其可能刊行之形式及涵義，本報告全部或任何部分內容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而在法院或任何政府機構作證或出席，且吾等對任何其他人士或各方概不承擔任何責任。

本報告僅以英文編製及簽署。倘本報告已翻譯成其他語言，則翻譯版本僅供參考。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，不應視為官方英文翻譯。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

為及代表
宏展國際評估有限公司
Alex Ma
MHKIS MRICS R.P.S.(GP) 皇家特許測量師學會註冊估值師
物業估值及諮詢董事
謹啟

2026年8月24日

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

估值證書

該物業	描述及年期	佔用詳情	於2026年6月30日 現狀下的市場租金
九龍深盛路8號碧海藍天地下、一樓及二樓(包括機房)之商業區域全部該等部分，以及碧海藍天一樓之編號為P001至P062(包括首尾兩號)的全部該等六十二(62)個車位	該物業包括碧海藍天地下、一樓及二樓(包括機房)之商業區域，以及一樓之編號為P001至P062的62個車位。根據樓面平面圖及貴公司提供的資料，該物業的可出租面積約為208,097平方呎。	該物業由貴公司租賃及獲許可，租期為十五年，自2011年9月5日起至2026年9月4日屆滿，作百貨店經營及停車場用途。	每月港幣1,300,000元，不包括政府差餉、空調費、管理費、公用及其他支出以及營業額租金(僅限商業部分)
九龍內地段6338號	碧海藍天是一個綜合發展項目，包括建於商業平台之上的五幢高層住宅大廈，平台設有零售、商業及停車場用途，於2003年落成。該物業位於九龍荔枝角，屬住宅及商業區域。鄰近地區主要包括住宅發展項目及零售設施。主要可透過專營巴士到達，荔枝角港鐵站距離約500米步行路程。	於估值日期，商業部分的基礎租金為每月港幣3,300,000元，62個車位的許可費為每月港幣190,200元，不包括政府差餉、空調費、管理費、水電雜費及營業額租金。 據貴公司告知，該物業的租賃及許可正處於提前續約程序中。	62個車位之許可費：每月港幣130,000元(不包括政府差餉、空調費、管理費、公用及其他支出)
	九龍內地段6338號是根據出售條件第UB12578號持有，租期為50年，自2000年7月3日起計算。		

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業的註冊業主為AP PROPERTIES LIMITED (備註：新九龍內地段6338號出售條件第12578號)。
2. 該物業位於2014年10月3日根據城市規劃條例第9(1)(a)條於憲報上刊登的西南九龍分區計劃大綱圖第S/K20/30號劃分的「住宅(甲類)4」區。
3. 該物業受以下在土地註冊處登記的重大產權負擔所規限：
 - a. 日期為2003年12月15日的佔用許可證(KN33/2003)，註冊摘要編號為UB9092211。
 - b. 日期為2004年8月19日的遵從條款證明書，註冊摘要編號為UB9307636。
 - c. 日期為2005年1月21日的公契及管理協議(附圖則)，註冊摘要編號為UB9476032。
4. 於本次租金估值過程中，我們採用了直接比較法，參考相關市場租金交易證據以評估該物業之市場租金。選取作比較之租金交易乃基於以下準則：(i)位於相同地區及鄰近該物業；(ii)作零售用途；(iii)租賃協議於估值日期起計一年內訂立。該等準則被認為合適，因其確保可資比較物業在位置、交通便利性、用途等方面與該物業具有相似特徵，便於比較。

經研究及分析，根據上述準則，我們識別出四宗租金交易，已屬詳盡無遺。該等租賃協議及物業之詳細資料乃取自物業市場數據庫及土地註冊處資料(如適用)。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	青山道468號	福榮街136號	長發街14號	福華街571號
樓層	地下	地下	地下	地下
協議日期	2025年11月26日	2026年6月4日	2026年1月26日	2026年1月5日
租期	不適用	不適用	3年	5年
可出租面積 (概約)	1,369平方呎	1,362平方呎	650平方呎	843平方呎
備註	—	—	附設約167平方呎天井	—
每月租金	港幣60,000元	港幣53,000元	港幣25,000元	港幣45,000元
單位租金(按 可出租面積計)	每平方呎港幣 43.8元	每平方呎港幣 38.9元	每平方呎港幣 38.5元	每平方呎港幣 53.4元

我們已就可資比較物業與該物業之間的特徵差異作出調整。調整因素概要如下：

因素	調整範圍
時間	0% ~ -2%
面積規模	-50% ~ -60%
地點	-15% ~ -20%
朝向	-5% ~ -10%
樓層	-50% ~ -65%

由於附近缺乏大型購物中心樓面面積之近期租賃成交，我們已轉為參考附近面積較小之分層街舖作為相對之可資比較交易，以評估該物業之市場租金。此外，由於該物業包括相當部分之上層樓面，其交通、朝向及營運潛力較地下及街舖遜色，故已作出重大樓層調整。同時，該物業包括大部分樓面面積，並作為購物中心之主力租戶，故已容許重大面積折扣。

經作出上述調整後，我們已採納之加權平均市場單位租金為每月每平方呎港幣6.25元。該物業商業部分於估值日期之市場租金為每月港幣1,300,000元。

至於車位許可費，由於附近缺乏車位之批量租賃，我們已參考附近商業發展項目中單個車位之近期租賃交易作為基準，載列如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
地址	永康街83號	江博士中心	環薈中心
協議日期	2026年6月4日	2026年5月21日	2026年2月10日
每月租金	港幣3,800元	港幣3,500元	港幣3,800元

已就可資比較車位與該物業車位之間的特徵差異作出調整。調整因素概要如下：

因素	調整範圍
時間	0% ~ -2%
地點(需求及供給、公共交通便利性)	-5% ~ -10%
樓宇品質	-5% ~ -10%
批量折扣	-25% ~ -30%

經作出上述調整後，該62個車位的市場許可費約為港幣130,000元，即每個車位平均約港幣2,100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)；及(iii)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2026年8月12日訂立的買賣協議，內容有關本公司以總代價港幣6,035,305元出售AEON信貸的683,500股股份(詳情載於本公司日期為2026年8月12日的公告)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。
- (5) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

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) 續訂要約；
- (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。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告永旺(香港)百貨有限公司(「本公司」)股東謹訂於2026年9月29日(星期二)上午九時正假座香港新界荃灣青山公路388號中染大廈26樓07-11室的會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論是否修訂)以下決議案為普通決議案。

本股東特別大會通告並無明確界定的詞彙與本公司日期為2026年8月24日致股東之通函所界定者具相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認續訂要約及其項下擬進行之交易；及
- (b) 追認、確認及批准就實施續訂要約及其項下擬進行之交易而作出的一切行動及事宜，以及訂立的一切有關文件或契據，以及謹此一般及無條件授權任何一名或多名本公司董事就使續訂要約及其項下擬進行之交易生效或與此相關而言作出其可能認為屬必要、合適、適宜或權宜之一切有關行動及事宜、為及代表本公司簽署及簽立一切有關文件，並作出及同意作出其可能酌情認為屬合適、必要或權宜並符合本公司及其股東之整體利益之續訂要約條款之有關修改。」

承董事會命
永旺(香港)百貨有限公司
公司秘書
陳鄺良

香港，2026年8月24日

股東特別大會通告

本公司辦事處及主要營業地點：
香港新界
荃灣青山公路388號
中染大廈
26樓07-11室

註冊辦事處：
香港
康山道2號
康怡廣場(南)
地下至4樓

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委派一名或多名代表(若其持有兩股或以上股份)代其出席及投票。代表不必為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回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，方為有效。
3. 本公司將於2026年9月24日(星期四)至2026年9月29日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶及登記手續，以便確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，股東應確保所有過戶文件連同相關股票最遲於2026年9月23日(星期三)下午四時三十分前送達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。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票資格之記錄日期將為2026年9月29日(星期二)。
4. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表就有關股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟如超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅於本公司股東名冊內就有關聯名持有股份排名首位之聯名持有人方有權投票。
5. 本通告所載之普通決議案將以投票方式表決。
6. 本通告中所提及之時間及日期為香港時間及日期。
7. 若股東特別大會當日上午7時正懸掛或保持懸掛八號或以上颱風信號，股東特別大會將延期舉行。本公司將於本公司網站(www.aeonstores.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上載公告，通知本公司股東重新安排的股東特別大會日期、時間及地點。

黃色或紅色暴雨警告信號或黑色暴雨警告信號於當日任何時候在香港生效時，股東特別大會將如期於2026年9月29日舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席股東特別大會。

於本通告日期，執行董事為長島武德先生及久永晉也先生；非執行董事為金野司先生、魏愛國先生及橫地庸利先生；及獨立非執行董事為水野英人先生、沈詠婷女士及黃美玲女士。