

---

## 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份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。

---



### 有關租賃協議及 倉庫協議的 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4至16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1月30日

---

## 目 錄

---

釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
緒言 .....	4
租賃協議 .....	5
訂約方的資料 .....	7
訂立租賃協議之理由及裨益 .....	8
倉庫協議 .....	8
訂約方的資料 .....	11
訂立倉庫協議之理由及裨益 .....	11
協議項下擬進行交易之財務影響 .....	12
上市規則之涵義 .....	13
推薦意見 .....	14
未能遵守上市規則 .....	14
其他資料 .....	16
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

---

## 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：

「附加倉庫」	指	即(i)物流園A1庫一樓1-2號單元、(ii)物流園A1庫一樓3-4號單元及(iii)物流園A1庫一樓4號單元(部分)
「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
「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
「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
「業主」	指	佛山普豐倉儲經營有限公司，一間於中國註冊成立之公司，由以下人士實益擁有：(i)普洛斯的基金(持股60%並對於現場運營有控制及管理權)與(ii)陳健濤(持股40%)。普洛斯的基金為普洛斯中國物流(GCP China Logistics Value Partners)增值基金。普洛斯指普洛斯投資(上海)有限公司，為一間於中國註冊成立之公司，由GLP China Holdings Limited(一間於香港註冊成立之公眾有限公司)實益擁有
「最後實際可行日期」	指	2026年1月26日，為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「物流園」	指	即中國廣東省普洛斯順德陳村物流園，倉庫及附加倉庫為其中一部分
「原有處所」	指	中國廣東省廣州市天河區天河路208號天河城廣場負一層
「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	中國廣東省廣州市天河區天河路208號天河城購物中心負一層B113及B114號商舖(連同負二層和負三層的倉庫)
「過往補充租賃協議」	指	AEON GD與業主於2022年12月1日就包括倉庫在內的處所所訂立的補充租賃協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「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
「補充租賃協議」	指	AEON GD 與天河城集團於 2010 年 6 月 9 日訂立的補充租賃協議
「天河城集團」	指	廣東粵海天河城(集團)股份有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為該物業之出租人及粵海投資有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：270))之非全資附屬公司
「天河城」	指	該處所位於的商業處所
「天河城物業」	指	廣東粵海天河城商業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為廣東粵海控股集團有限公司之間接全資附屬公司。廣東粵海控股集團有限公司為粵海投資有限公司的最終控股股東，而粵海投資有限公司則為天河城集團的控股股東
「天河城百貨」	指	廣東粵海天河城百貨發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司及天河城集團之全資附屬公司
「租賃協議」	指	AEON GD 與天河城集團於 2025 年 6 月 24 日訂立之租賃協議及增加租賃倉庫的補充協議
「倉庫」	指	物流園 A2 庫一樓 3-4 號單元，為本公司於 2022 年 12 月 1 日之公告中所提及的補充租賃協議項下該處所 I 的一部分
「倉庫協議」	指	AEON GD 與業主於 2025 年 9 月 30 日訂立的新補充租賃協議
「%」	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)

猪原弘行先生

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：**

**有關租賃協議及  
倉庫協議的  
主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為2025年6月24日及2025年9月30日有關(其中包括)租賃協議及倉庫協議的公告。

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

---

## 董事會函件

---

### 租賃協議

茲提述本公司日期為2010年6月9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)與天河城集團(作為出租人)就已於2025年6月30日屆滿的原有處所訂立補充租賃協議。

於2025年6月24日，AEON GD(作為承租人)與天河城集團(作為出租人)就租賃該處所訂立租賃協議，自2025年7月1日起至2033年6月30日止(包括首尾兩日)為期8年。AEON GD自1996年以來一直租賃原有處所以經營其零售業務。

租賃協議之主要條款載列如下：

日期： 2025年6月24日

訂約方： (a) AEON GD(作為承租人)；及  
(b) 天河城集團(作為出租人)

該處所： 中國廣東省廣州市天河區天河路208號天河城購物中心負一層B113及B114號商舖(連同負二層和負三層的倉庫)。

總租賃面積： B113及B114號商舖：約3,908.00平方米；負層倉庫：約928.83平方米

年期： 自交付日(2025年7月1日)起計8年。

出租人給予AEON GD自交付日起90天的裝修期。

AEON GD須於完成裝修後翌日開始在該處所營業；惟如天河城負一層尚未開業，AEON GD可將其營業日期延至天河城負一層開業之日期，延期期間無需支付租金或管理費。

---

## 董事會函件

---

- 租金： 租賃協議項下年期內的應付總租金(不含稅)約為人民幣101.61百萬元(不包括管理費、其他費用及支出)。該處所的商舖月租金自年期開始直至2029年6月30日期間為每月人民幣0.93百萬元，自2029年7月1日直至年期屆滿期間則為每月人民幣1.04百萬元。該處所的倉庫單位月租金自年期開始直至2029年6月30日期間為每月人民幣0.07百萬元，自2029年7月1日直至年期屆滿期間則為每月人民幣0.09百萬元。
- 管理費： 租賃協議項下年期內的應付管理費(不含稅)約為每年人民幣3.02百萬元(包括空調費)。該處所整個年期的月度管理費為人民幣0.25百萬元。
- 公用事業開支： 根據租賃協議，AEON GD須向天河城物業支付公用事業費用。該等公用事業費用將根據安裝於該處所的獨立計量表的讀數計算，即AEON GD的實際使用量，並須受天河城物業就天河城整體所作的調整及公用事業公司不時作出的調整所規限。AEON GD每年應支付的公用事業費用(不含稅)估計約為人民幣2.71百萬元。
- 其他費用： AEON GD應就其不時在獲得天河城集團及／或天河城物業同意的情況下選擇租用或使用的任何短期／臨時陳列室、倉庫、廣告牌、其他設施及專用設備，向天河城物業支付相關租金、使用費及其他費用。AEON GD每年支付的其他費用(不含稅)估計約為人民幣2.33百萬元。
- 支付條款： 租金及管理費須在每月7日或之前支付。
- 用途： 供AEON GD以AEON STYLE為商號經營超級市場業務之用。
- 保證金： 金額為人民幣3.38百萬元，管理費保證金為人民幣0.80百萬元。

租賃協議之條款(包括租金、管理費、公用事業費用及其他費用)均由AEON GD及天河城集團經公平磋商後釐定，並經參考(a)該處所附近可資比較物業的現行市場價格。特別是參考租賃交易的單位租金價格介乎約每平方米人民幣284.73元至每平方米人民幣345.67

元，且基於 AEON GD 就天河城所收集數據計算的店舖租金每平方米月租單位價格(現行租賃資料主要由 AEON GD 租賃團隊自租賃市場收集)，約為 AEON GD 就該處所店舖應付最高租金單位價格的 1.1 至 1.3 倍(自 2029 年 7 月 1 日至租期於 2033 年屆滿期間)；及 (b) 天河城集團就天河城其他區域所收取的類似費用。較參考租賃交易而言，(i) 管理費的每月單位租金價格折讓約 7.7%；(ii) 公用事業開支按實際消耗基準收取，並與各公用事業服務提供商採納的單位價格相同；及 (iii) 倉庫費用自起始日期 2025 年 7 月按每平方米約人民幣 98 元的相同單位價格收取，並調整為每平方米約人民幣 103 元；該調整自 2026 年 1 月起適用於其他方，而僅自 2029 年下半年起方適用於 AEON GD。鑑於 (i) AEON GD 於整個租賃協議期內應付的單位租金價格位於本公司所考慮之該處所附近可資比較物業的參考租賃交易的市場租金範圍內；(ii) 基於 AEON GD 就天河城所收集數據計算的店舖租金每平方米月租單位價格(現行租賃資料主要由 AEON GD 租賃團隊自租賃市場收集)，約為 AEON GD 就該處所店舖應付最高租金單位價格的 1.1 至 1.3 倍(自 2029 年 7 月 1 日至租期於 2033 年屆滿期間)；(iii) 根據公開可得資料，天河城平均每平方米月租單位價格約為 AEON GD 就該處所店舖應付最高租金單位價格的 2.2 倍(自 2029 年 7 月 1 日至租期於 2033 年屆滿期間)；及 (iv) AEON GD 就該處所倉庫單位應付最高租金的單位價格(自 2029 年 7 月 1 日至租期於 2033 年屆滿期間)，與基於 AEON GD 就天河城於 2026 年 1 月 1 日至 6 月 30 日期間所收集數據計算的同類倉庫單位每平方米月租單位價格(現行租賃資料主要由 AEON GD 租賃團隊自租賃市場收集)相同，本公司認為，租賃協議項下應付的租金對本集團而言不遜於現行市場租金及管理費。本公司亦指出，(作參考之用)AEON GD 就該處所店舖於整個租期內應付的每月租金，低於本通函附錄二第 1 頁估值報告所載截至 2025 年 11 月 30 日之每月市場租金人民幣 1,052,400 元；而 AEON GD 就該處所倉庫單位於租期開始至 2029 年 6 月 30 日期間應付的每月租金，亦低於本通函附錄二第 1 頁估值報告所載截至 2025 年 11 月 30 日之市場租金人民幣 94,600 元。

AEON GD 根據租賃協議應付的租金、管理費、公用事業費用及其他費用，預期將以本集團內部資源支付。

### 訂約方的資料

本集團主要於香港及中國經營零售商店。AEON GD 由本公司持有 65% 權益，及由天河城百貨(作為天河城集團之全資附屬公司)持有 35% 權益。

天河城集團及其附屬公司主要從事物業投資及投資控股業務。天河城集團為本公司附屬公司主要股東的聯繫人，故天河城集團構成本公司於附屬公司層面的關連人士。

---

## 董事會函件

---

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，天河城集團及其附屬公司以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 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。

AEON GD為一家在中國之中外合資合營企業(其65%權益由本公司持有，35%權益由天河城百貨(天河城集團之全資附屬公司)持有)，於1995年根據訂約方訂立之合營企業協議成立。AEON GD自1996年起已在原有處所經營零售業務，並已成功建立龐大而寶貴之客戶基礎，以及取得令人滿意之業務成績。補充租賃協議已於2025年6月30日到期。AEON GD及天河城集團訂立租賃協議以延長該處所之租賃期限。租賃協議之條款(包括租金及管理費)是由AEON GD及天河城集團經公平磋商後釐定，並經參考該處所附近的可資比較物業之現行市場價格以及天河城集團就天河城其他區域所收取之租金及管理費。

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。

### 倉庫協議

茲提述本公司日期為2022年12月1日的公告，內容有關(其中包括)AEON GD與業主就租賃倉庫訂立的過往補充租賃協議，租賃期將於2025年11月30日屆滿。

於2025年9月30日，AEON GD(作為租戶)及業主(作為業主)訂立倉庫協議(實質為續訂協議)，以續租倉庫，租期自2025年12月1日起，及租賃附加倉庫，租期自2025年12

---

## 董事會函件

---

月1日或2026年1月1日起(視乎情況而定)。自2016年11月14日起，AEON GD已租用倉庫，作為倉庫用途，以支援AEON GD的零售業務。

倉庫協議之主要條款載列如下：

日期： 2025年9月30日

訂約方： AEON GD(作為租戶)；及  
業主(作為業主)

倉庫及租期： 物流園A2庫一樓3-4號單元自2025年12月1日起至2033年11月30日止(包括首尾兩日)

附加倉庫及租期： (i) 物流園A1庫一樓1-2號單元自2025年12月1日起至2033年11月30日止(包括首尾兩日)

(ii) 物流園A1庫一樓3-4號單元(部分)自2025年12月1日起至2033年11月30日止(包括首尾兩日)

(iii) 物流園A1庫一樓4號單元(部分)自2026年1月1日起至2033年11月30日止(包括首尾兩日)

總租賃面積： 倉庫：約9,180.00平方米  
附加倉庫：約21,628.00平方米

租期內的租金和管理費： 倉庫協議項下就倉庫及附加倉庫於整個租期內應付的租金總額(含稅)約為人民幣96.13百萬元(不包括管理費、其他費用及開支)。倉庫及附加倉庫之月租分別為介乎每月人民幣0.30百萬元至每月人民幣0.35百萬元及介乎每月人民幣0.62百萬元至每月人民幣0.70百萬元，均值分別為每月人民幣0.33百萬元及人民幣0.67百萬元。

倉庫協議項下就倉庫及附加倉庫於整個租期內應付的管理費總額(含稅)約為人民幣41.59百萬元。每月管理費介乎每月人民幣0.39百萬元至每月人民幣0.45百萬元，平均為每月人民幣0.42百萬元。

---

## 董事會函件

---

租金及管理費均由 AEON GD 與業主經公平磋商及考慮倉庫及附加倉庫附近可資比較的物業(即類似面積、設施／設備及質素)的現行市場租金及管理費後釐定。特別是，AEON GD 於整個租賃期內應付的合計月租及每月管理費處於本公司所考慮參考租賃交易的市場租金水平範圍內(為約每月每平方米人民幣 45 元至每平方米人民幣 48 元)。

於釐定現行市場租金及管理費以供比較時，本集團已進行市場調查，例如從公開資料中獲取類似用途物業(即倉庫)的租賃交易／報價。由於 AEON GD 於整個租賃期內應付的合計月租及每月管理費之平均單位價格處於市場租金水平範圍內(為本公司考慮的參考租賃交易的市場租金的 92.6% 至 96.2%)，及由於 AEON GD 於租賃期最後一年應付的合計月租及每月管理費之最高單位價格介乎本公司考慮的參考租賃交易的市場租金的 96.2% 至 102.6% 範圍內，本公司認為，倉庫協議項下應付的租金及管理費對本集團而言不遜於現行市場租金及管理費。本公司亦指出，(作參考之用)八(8)年租期前六(6)年的月租低於本通函附錄二第 1 頁中估值報告所載 2025 年 11 月 30 日的市場租金每月人民幣 988,900 元。儘管餘下兩(2)年的租金高於參考市場租金，但租期內的整體租金結構安排屬平衡且商業上屬合理。經考慮上述所有因素，本公司認為租金乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

租金及管理費將以本集團內部資源支付。

支付條款：

租金及管理費須在每曆月首日支付。

用途：

作為倉庫用途

保證金：

金額為人民幣 2.9 百萬元，由於 AEON GD 已支付人民幣 1.07 百萬元的保證金，餘額約人民幣 1.8 百萬元將由 AEON GD 簽訂倉庫協議後 30 日內支付

---

## 董事會函件

---

裝修：  
業主須按 AEON GD 要求，於 2025 年 8 月 1 日至 2025 年 11 月 30 日期間對倉庫進行裝修，費用自行承擔

免費泊車：  
業主將向 AEON GD 提供 20 個小型車位及 60 個配備裝卸區的 10 米長車位 (5,500 個免費泊車編碼)。如物流園要求，AEON GD 支付車輛使用費，該等費用將由業主承擔

### 訂約方的資料

本集團主要於香港及中國經營零售商店。

業主主要從事物流管理及相關的顧問服務業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其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。

### 訂立倉庫協議之理由及裨益

本集團之主要業務為在香港及中國通過以「AEON STYLE」、「AEON」及「AEON SUPERMARKET」為商店名稱經營連鎖店零售業務。鑑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。

AEON GD 自 2016 年 1 月 14 日起根據過往補充租賃協議向業主租賃倉庫，用於經營其倉庫。由於過往補充租賃協議將於 2025 年 11 月 30 日屆滿，AEON GD 與業主已訂立倉庫協議，以延長租期並租賃附加倉庫。

倉庫協議之條款(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後釐定。訂立倉庫協議(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。

### 協議項下擬進行交易之財務影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，AEON GD (作為承租人或租戶(視情況而定))分別訂立租賃協議及倉庫協議使本集團須予確認因延長據此設立的租賃期限而產生的使用權資產。本集團對有關使用權資產之會計處理如下：

使用權資產按租賃負債金額加上按金付款及復原成本所需調整金額進行初始計量。於租賃開始後，租戶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，且租戶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，而租戶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，則租戶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，本集團按以下所述確認使用權資產價值：

- (i) 就租賃協議項下的租賃條款而言，本集團將確認的使用權資產價值約為人民幣88.34百萬元；及
- (ii) 就倉庫協議項下的租賃條款而言，本集團將確認的使用權資產價值分別約為人民幣80.83百萬元。

因此，於訂立租賃協議及倉庫協議後：

- (i) 由於根據租賃協議及倉庫協議設立租賃期限，本集團之綜合資產總額於初始確認使用權資產時預計將增加約人民幣169.17百萬元；及
- (ii) 由於根據租賃協議及倉庫協議設立租賃期限，本集團之綜合負債總額於初始確認租賃負債時預計將增加約人民幣166.24百萬元。

---

## 董事會函件

---

使用權資產將按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊，租賃協議及倉庫協議的年化折舊開支分別約人民幣 10.96 百萬元及人民幣 10.11 百萬元。租賃負債的利息開支將按本集團增量借款利率(就租賃協議及倉庫協議而言，預計年利率分別約為 4.025% 及 3.603%)確認，預期總額約為人民幣 26.92 百萬元。於租賃開始日期後，租賃負債按利息增值及租賃款項作出調整。因使用權資產的折舊開支及租賃負債的利息開支產生的綜合影響，預期本集團盈利將下降。

### 上市規則之涵義

#### 獲豁免關連交易及持續關連交易

於最後實際可行日期，AEON GD 由本公司持有 65% 權益，及由天河城百貨(作為天河城集團之全資附屬公司)持有 35% 權益。天河城集團為本公司附屬公司主要股東的聯繫人，故天河城集團構成本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，租賃協議項下擬進行之交易根據上市規則，既構成本公司的關連交易(就使用權資產而言)，亦構成持續關連交易(就管理費、公用事業開支及其他費用的支出而言)。

概無董事於租賃協議中擁有重大權益或須就批准租賃協議的董事會決議案放棄投票。由於(i)天河城集團為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准租賃協議項下擬進行之交易；(iii)獨立非執行董事已確認租賃協議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，並符合本公司及其股東之整體利益，因此，根據上市規則第 14A.101 條，租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。租賃協議的詳情將載於本公司截至 2025 年 12 月 31 日止年度的年報。就管理費、公用事業開支及其他費用的支出而言，有關年度上限(包括釐定年度上限的基準)及獨立財務顧問對超過三年的租賃協議條款的意見的詳情，請參閱本公司日期為 2025 年 6 月 24 日的公告。

#### 主要交易

根據香港財務報告準則第 16 號，AEON GD 作為承租人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的交易將被視為本集團收購資產(作為一次性的交易)。本集團根據租賃協議所確認之使用權資產價值約為人民

---

## 董事會函件

---

幣 88.34 百萬元。AEON GD 作為租戶訂立倉庫協議使本集團須予確認據此設立的租賃期限而產生的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立倉庫協議將被視為本集團收購資產。本集團就收購事項根據倉庫協議確認的使用權資產價值約為人民幣 80.83 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的價值計算，租賃協議及倉庫協議各自項下擬進行的交易有關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%，訂立租賃協議及倉庫協議各自構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第 14 章項下通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事所深知，概無股東於租賃協議及倉庫協議以及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘本公司將召開有關股東大會，概無股東須於本公司股東大會上就批准上述事項放棄投票。因此，根據上市規則第 14.44 條，可就批准租賃協議及倉庫協議接納股東書面批准以代替舉行股東大會。本公司已獲得 AEON Co 的書面批准，該公司持有本公司 155,760,000 股已發行普通股(佔於最後實際可行日期全部已發行股本的 59.91%)。因此，本公司獲豁免召開批准租賃協議及倉庫協議以及其項下擬進行之交易的股東大會。

### 推薦意見

董事認為，租賃協議及倉庫協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。倘召開股東大會批准租賃協議及倉庫協議，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及倉庫協議。

### 未能遵守上市規則

於 2025 年 6 月 24 日，本公司宣佈訂立租賃協議，其構成本公司主要交易並已獲得股東書面批准。根據上市規則第 14.41(a) 條，若一項交易獲股東書面批准，本公司須於刊發公告後 15 個營業日內(即 2025 年 7 月 16 日前)向股東寄發本通函，或若此時間表無法達成，則應向聯交所尋求豁免。

本公司最初預期於 2025 年 7 月 16 日或之前寄發本通函。於 2025 年 7 月 21 日，本公司宣佈本通函預期延後至 2025 年 8 月 29 日寄發，且隨後宣佈預期進一步延遲至 2025 年 9 月 30 日

及10月31日。由於本公司誤以為刊發關於預期延遲的公告已足夠，且豁免申請應於更接近通函草擬本核准時作出以提供確認的寄發日期，故並無就該等延遲提交豁免申請。

此外，於2025年9月30日，本公司宣佈訂立倉庫協議，其亦構成本公司主要交易並已獲得股東書面批准。根據上市規則第14.41(a)條，寄發本通函截止時間為2025年10月23日。基於上述誤解，本公司並無就延遲寄發本通函作出豁免申請。

本公司對本通函(有關租賃協議及倉庫協議)之延後發佈深感遺憾。延後乃主要由於需要額外時間搜集編製通函所用補充資料及就完成估值報告及編製載於通函內所需財務資料與估值師及外部核數師協調。此外，此方法乃基於本公司於2024年一項過往主要交易的經歷，本公司於預審查過程的後期階段方尋求該交易的豁免。此後，本公司已澄清其對相關規定的誤解，並已採取措施加強內部程序以避免未來出現類似延遲。

為避免再度延後刊發通函，本公司已採取下列補救措施：

- (a) 本公司已加強其就須予公佈交易，特別是主要交易之內部程序，包括：(i)制定載有所有主要階段及截止日期之詳細時間表；(ii)於早期階段聘用及諮詢外部專業顧問；及(iii)與所有內部及外部相關方協調，以確保遵守該時間表。於刊發經股東書面批准的關於主要交易的公告後，倘本公司預期編製通函可能需要額外時間，其將於規定時限屆滿前及時根據第14.41(a)條申請豁免。
- (b) 本公司已提醒負責員工遵守上市規則之規定，特別是通函刊發時限，以及就根據第14.41(a)條申請豁免的適用程序及時間。本公司將每年為負責員工、管理層及董事定期安排有關須予公佈交易(尤其是主要交易)的培訓，以加強其對由刊發公告至通函刊發各項程序的認識。
- (c) 本公司已委聘外部法律顧問及將來會就合規事宜與法律顧問保持更緊密的合作。本公司將就未來主要交易諮詢法律顧問，以確保及時及妥為遵守上市規則。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

謹請 閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

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1月30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](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](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](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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0925/2025092501204_c.pdf)  
(第 2 頁至 19 頁)

## 2. 債務聲明

於 2025 年 12 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 3,713.1 百萬元。本集團之債務詳情如下：

### 銀行擔保

於 2025 年 12 月 31 日，本集團未償還銀行擔保總額約港幣 152.3 百萬元，其中約港幣 43.2 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 2025 年 12 月 31 日，本集團未償還之租賃負債賬面值約為港幣 3,144.5 百萬元。

### 其他借貸

於 2025 年 12 月 31 日，本集團向直接及最終控股公司 AEON Co 取得貸款 8,171.9 百萬日圓(約港幣 416.4 百萬元)，年利率介乎 2.50% 至 2.55%，須於 2026 年 2 月 28 日償還。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 2025 年 12 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，本集團產生期內虧損港幣 343,068,000 元以及經營活動及租賃負債產生的現金淨流出港幣 212,949,000 元，而截至該日的流動負債淨額為港幣 1,080,445,000 元。於 2025 年 9 月 30 日，本集團來自其直接及最終控股公司 AEON Co 的公司間貸款為港幣 451,982,000 元，須於 2026 年 2 月 28 日償還，但本集團的銀行結餘及現金僅有港幣 448,825,000 元，考慮到經營活動及租賃負債產生的現金淨流出，該筆款項可能不足以償還貸款。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。

鑑於該等情況，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用及所得預測現金流量、相關資本開支以及來自其直接及最終控股公司 AEON Co 的持續財務支持(包括延長償還金額達港幣 451,982,000 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，且假設於 2025 年 9 月 30 日之公司間貸款港幣 451,982,000 元可至少延長至 2027 年 1 月，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，2025年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ACS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，包括深圳龍崗仁恒店、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，投資物業租金收入減少港幣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蝕計算) 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 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。

調整後EBITDA 調節表	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	6月30日	6月30日
	港幣千元	港幣千元
本期間虧損	(226,372)	(174,188)
<b>需調整的EBITDA項目</b>		
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	—
<b>已調整的EBITDA項目</b>		
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
<b>調整後EBITDA</b>	<b>(158,325)</b>	<b>(145,800)</b>

\* 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涯發展的機會，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。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就目標公司將租賃之物業於2025年11月30日之市場租金的意見編製的估值函件及證書全文，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等已遵照永旺(香港)百貨有限公司(「貴公司」)指示，對廣東永旺天河城商業有限公司(「目標公司」)於中華人民共和國(「中國」)租賃之物業的市場租金發表吾等之意見。吾等確認曾視察物業、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2025年11月30日(「估值日期」)的市場租金之意見。

吾等對租金的估值指市場租金，就吾等所下定義而言，乃指「不動產的權益經過適當推銷後，自願出租人與自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租的估計金額」。

於達致吾等之市場租金意見時，吾等採用了比較法，並參考了相關市場可得的可資比較市場租賃證據。該方法建立於普遍認可的原則，即市場租賃交易作為最佳指標，並假定市場上有關交易之證據可用於推斷類似物業，惟需計入可變因素的影響。由於有足夠的相關可資比較市場租賃交易，因此吾等採用符合市場慣例的比較法。吾等就可資比較物業與標的物業在位置、面積、裝修、設施及其他特徵上的差異，作出了適當的調整與分析。

吾等之估值乃假設出租人於市場出租該等物業時，並無受惠於可能影響該等物業租金的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。該等物業可即時交付使用，租期一般為三至五年，物業狀況良好。租金不含增值稅、管理費、水電費及其他開支。

吾等並無考慮任何該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及該等物業在租賃時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有注明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其租金估值的繁重產權負擔、限制及支銷。

進行該等物業市場租金估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴公司及目標公司提供之資料，並接納就年期及一切其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲出示有關該等物業的業權文件副本，並已作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實該等中國物業之現有業權，以及該等物業可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問廣東華法律師事務所就 貴集團於中國之物業權益之業權有效性所提供之意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業之地盤面積是否正確，惟已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則載列之地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地度量。

吾等已視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行查核，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等之估值乃基於該等物業在上述方面情況屬良好的假設而編製。

陳澤鑫先生於2025年6月27日對物業進行了視察。陳澤鑫先生為中國註冊資產評估師，並於中國物業估值方面擁有逾6年經驗。

氣候的變化、可持續性要求、韌性發展和ESG(即環境、社會和公司管治)正日益影響著投資者對投資方法的選擇，這源於它們對租金和資本的增長前景，以及物業能否保持與時俱進的可能影響。與市場可持續性預期不符合的物業將可能具有較高的投資風險，特別是在物業使用者日益關注ESG對物業營運之影響的情況下，物業的空置率和租金水平亦會受到影響。皇家特許測量師學會在其最近發佈的指導文件《商業地產估值和戰略建議中的可持續性和ESG(第三版)》中亦提及了這一觀點。

有些可持續性和ESG的標準被認為是主觀和難以確定的，且並不均能得到可量化的證據予以論證。基於吾等的研究和本地市場信息，儘管人們承認在越來越多的投資委託中，符合ESG標準已經成為其中一部分，但尚無任何直接和確定性的證據表明ESG在特定的投資行為及／或對與標的物業性質相似的資產定價考量中得到反映。然而，更多可確定的利益，例如能源效率則可在運營成本中得以體現。吾等對此尚未進行全面的資產和市場調查。儘管目前還沒有直接和切實的證據表明市場正在根據現有的ESG標準調整市場價格，但吾等將持續監測市場走勢和觀點。

吾等並無理由懷疑 貴公司及目標公司提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司及目標公司確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

除非另有說明，本報告所列的一切金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，供 閣下參閱。

此 致

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

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS R.P.S.(GP)

謹啟

2026年1月30日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有32年香港及中國物業的估值經驗以及於亞太地區的相關經驗。

## 估 值 概 要

目標公司於中國租賃的物業

編號	物業	於	現況下的 市場租金* 人民幣元
		2025 年 11 月 30 日	
1.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河路 208 號 天河城購物中心負一層 113 及 114 商舖	1,052,400	
2.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河路 208 號 天河城購物中心倉庫 5 間倉庫單位 (C-B2005、C-B2024、C-B3003、C-B3009 及 C-B3048)	94,600	
總計：		<u>1,147,000</u>	

\* 每月市場租金不含增值稅、管理費、水電費及其他開支。

## 估 值 證 書

## 目標公司將於中國租賃的物業

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	於 2025 年 11 月 30 日 現況下的 市場租金 人民幣元
1.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河路 208 號 天河城購物中心負一層 113 及 114 商舖	天河城位於廣州市天河區天河路 208 號。公共交通配套完善，距廣州東站約 10 分鐘車程，距廣州南站約 40 分鐘車程。所處地段為成熟商業區，配套公共設施齊全，交通網絡便利。	目前，該物業由目標公司租用作商業用途。	每月 1,052,400 (不含增值稅、管理費、水電費及其他開支)
		天河城為一間商場，由一座 10 層(包括地下 3 層)之商場組成，於 1996 年建成。	根據 貴公司及目標公司提供之租賃協議，該物業包括天河城負一層 113 及 114 商舖，租賃面積約為 3,908.00 平方米。	

## 附註：

- 根據廣東永旺天河城商業有限公司(「目標公司」，作為承租人)與廣東粵海天河城(集團)股份有限公司(「天河城集團」，作為出租人)於 2025 年 6 月 24 日訂立之租賃協議，租賃面積約為 3,908.00 平方米之物業已租予目標公司作商業用途，租期由 2025 年 7 月 1 日起至 2033 年 6 月 30 日。租賃詳情載列如下：

租期	單位租金 <sup>*</sup> (人民幣元／平方米／月)
由 2025 年 7 月 1 日起至 2025 年 8 月 31 日(翻新期)	5.67
由 2025 年 9 月 1 日起至 2025 年 9 月 30 日(翻新期)	5.49
由 2025 年 10 月 1 日起至 2029 年 6 月 30 日	252.38
由 2029 年 7 月 1 日起至 2033 年 6 月 30 日	265.00

\* 每月單位租金不含增值稅、管理費、水電費及其他開支。

## 2. 吾等之估值乃基於以下基準及分析作出：

在釐定該物業之市場租金時，吾等已分析相關市場中類似物業之相關市場租賃證據。可資比較租賃乃基於以下因素挑選而出：(1)可資比較租賃位於廣州市；(2)可資比較租賃的面積較大(大於500平方米)；(3)可資比較租賃的性質與該物業相若(即出租予於類似品質購物中心的主要租戶)。吾等按上述因素挑選之可資比較租賃已盡列。

考慮該物業之樓齡、位置、面積及建築品質後，吾等識別出以下三個可資比較物業。該等可資比較物業之單位租金介乎每月每平方米人民幣200元至人民幣380元(不含增值税、管理費、水電費及其他開支)。針對可資比較物業與標的物業在位置、面積、樓層及建築品質等多方面之差異，吾等考慮進行適當調整與分析。調整以「倘可資比較物業優於該物業，則租金予以調低」或「倘可資比較物業不如該物業或較為遜色，則租金予以調高」為一般依據。

由於可資比較租賃選自吾等內部資料庫，基於與第三方之保密協議，該等可資比較物業之項目名稱不予披露。下文載列三個可資比較物業之部分資料及調整情況：

可資比較物業	A	B	C
項目名稱	商場 A	商場 B	商場 C
位置	廣州市天河區	廣州市天河區	廣州市天河區
用途	商用	商用	商用
完工年份	2021年	2009年	2009年
租賃面積(平方米)	1,300	600	800
樓層	3層	負2層	1層
調整前的單位租金 (人民幣元／平方米／月)	201.2	285.7	379.3
調整因素*			
位置及方便程度	10%	10%	15%
樓齡及建築品質	-4%	-2%	3%
面積	-8%	-14%	-12%
樓層	33%	9%	-40%
總調整	31%	3%	-34%
經調整後單位租金 (人民幣元／平方米／月)	263.2	294.5	250.3

\* 列示的調整百分比已四捨五入至整數百分比，總調整與經調整後單位租金的細微差異乃由於約整所致。

基於上述對可資比較物業之分析，該物業標的負一層商業單位之平均經調整後單位租金為每月每平方米人民幣269.3元，按租賃面積3,908.00平方米計算，相應總月租為人民幣1,052,400元(不含增值稅、管理費、水電費及其他開支)。

3. 貴公司於中國的法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見書，其載有(其中包括)以下內容：
  - a. 天河城集團為該物業的擁有人；
  - b. 天河城集團具合法權利佔有、使用、賺取租金或出售該物業，並有權自行出租或委託他人出租該物業；及
  - c. 目標公司(作為承租人)與天河城集團(作為出租人)就該物業訂立的租賃協議自承租人及出租人雙方蓋印當日起生效，其對雙方均具法律約束力。

## 估 值 證 書

於 2025 年  
11 月 30 日  
現況下的  
市場租金  
人民幣元

編號	物業	概況及租期	佔用詳情	每月 94,600 (不含增值税、管理費、水電費及其他開支)
2.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河路 208 號 天河城購物中心倉庫 5 間倉庫單位 (C- B2005、C-B2024、 C-B3003、C-B3009 及 C-B3048)	天河城位於廣州市天河區天河路 208 號。公共交通配套完善，距廣州東站約 10 分鐘車程，距廣州南站約 40 分鐘車程。其所處地段為成熟商業區，配套公共設施齊全，交通網絡便利。	目前，該物業由目標公司租用作倉庫用途。	

根據 貴公司及目標公司提供之租賃協議，該物業包括天河城 5 間倉庫單位 (負 2 層 C-B2005 及 C-B2024；負 3 層 C-B3003、C-B3009 及 C-B3048)，租賃面積約為 928.83 平方米。

## 附註：

- 根據廣東永旺天河城商業有限公司 (「目標公司」，作為承租人) 與廣東粵海天河城 (集團) 股份有限公司 (「天河城集團」，作為出租人) 於 2025 年 7 月 23 日訂立之租賃協議，總租賃面積約為 928.83 平方米之物業已租予目標公司作倉庫用途。租賃詳情載列如下：

單位	租賃面積 (平方米)	租期	單位租金 * (人民幣元/ 平方米/ 月)
C-B2024	88.33	自 2025 年 7 月 23 日起 至 2029 年 6 月 30 日 自 2029 年 7 月 1 日起 至 2033 年 6 月 30 日	98.06 102.96
C-B2005、 C-B3003、 C-B3009 及 C-B3048	840.50	自 2025 年 9 月 1 日起 至 2029 年 6 月 30 日 自 2029 年 7 月 1 日起 至 2033 年 6 月 30 日	98.06 102.96
總計	928.83		

\* 每月單位租金不含增值税、管理費、水電費及其他開支。

## 2. 吾等之估值乃基於以下基準及分析作出：

在釐定該物業之市場租金時，吾等已分析相關市場中類似物業之相關市場租賃證據。可資比較租賃乃基於以下因素挑選而出：(1)可資比較租賃位於廣州市；(2)可資比較租賃的面積較小(小於300平方米)；(3)可資比較租賃的性質與該物業相若(即於類似品質購物中心的倉庫單位)。吾等按上述因素挑選之可資比較租賃已盡列。

考慮該物業之樓齡、位置、面積及建築品質後，吾等識別出以下三個可資比較物業。該等可資比較物業之單位租金介乎每月每平方米人民幣95元至人民幣115元(不含增值稅、管理費、水電費及其他開支)。針對可資比較物業與標的物業在位置、面積及建築品質等多方面之差異，吾等考慮進行適當調整與分析。調整以「倘可資比較物業優於該物業，則租金予以調低」或「倘可資比較物業不如該物業或較為遜色，則租金予以調高」為一般依據。

由於可資比較租賃選自吾等內部資料庫，基於與第三方之保密協議，該等可資比較物業之項目名稱不予披露。下文載列三個可資比較物業之部分資料及調整情況：

可資比較物業	A	B	C
項目名稱	商場A	商場B	商場C
位置	廣州市天河區	廣州市天河區	廣州市黃埔區
用途	倉庫	倉庫	倉庫
完工年份	2005年	1996年	2015年
租賃面積(平方米)	200	30	15
樓層	負1層	負1層	2層
調整前的單位租金 (人民幣元／平方米／月)	115.0	95.0	100.0
調整因素			
位置及交通	0%	0%	5%
樓齡及建築品質	-2%	0%	-4%
面積	-1%	-1%	-1%
樓層	0%	0%	0%
總調整	-3%	-1%	0%
經調整後單位租金 (人民幣元／平方米／月)	111.6	94.1	100.0

基於上述可資比較物業之分析，該物業之平均經調整後單位租金為每月每平方米人民幣 101.9 元，按租賃面積 928.83 平方米計算，相應總月租為人民幣 94,600 元(不含增值稅、管理費、水電費及其他開支)。

3. 貴公司於中國的法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見書，其載有(其中包括)以下內容：
  - a. 天河城集團為該物業的擁有人；
  - b. 天河城集團具合法權利佔有、使用、賺取租金或出售該物業，並有權自行出租或委託他人出租該物業；及
  - c. 目標公司(作為承租人)與天河城集團(作為出租人)就該物業訂立的租賃協議自承租人及出租人雙方蓋印當日起生效，其對雙方均具法律約束力。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就目標公司將租賃之物業於2025年11月30日之市場租金的意見編製的估值函件及證書全文，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等已遵照永旺(香港)百貨有限公司(「貴公司」)指示，對廣東永旺天河城商業有限公司(「目標公司」)於中華人民共和國(「中國」)租賃之物業的市場租金發表吾等之意見。吾等確認曾視察物業、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於2025年11月30日(「**估值日期**」)的市場租金的意見。

吾等對租金的估值指市場租金，就吾等所下定義而言，乃指「不動產的權益經過適當推銷後，自願出租人與自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租的估計金額」。

於達致吾等之市場租金意見時，吾等採用了比較法，並參考了相關市場可得的可資比較市場租賃證據。該方法建立於普遍認可的原則，即市場租賃交易作為最佳指標，並假定市場上有關交易之證據可用於推斷類似物業，惟需計入可變因素的影響。由於有足夠的相關可資比較市場租賃交易，因此吾等採用符合市場慣例的比較法。吾等就可資比較物業與標的物業在位置、面積、裝修、設施及其他特徵上的差異，作出了適當的調整與分析。

吾等之估值乃假設出租人於市場出租該物業時，並無受惠於可能影響該等物業租金的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。該物業可即時交付使用，租期一般為三至五年，物業狀況良好。租金不含增值稅、管理費、水電費及其他開支。

吾等並無考慮任何該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及該物業在租賃時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有注明者外，吾等假定該物業概不附帶可影響其租金估值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對該物業市場租金進行估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴公司及目標公司提供之資料，並接納就年期及一切其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲出示有關該物業的業權文件副本，並已作出有關查詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實該中國物業之現有業權，以及該物業可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問廣東華法律師事務所就 貴集團於中國之物業權益之業權有效性所提供之意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實物業之地盤面積是否正確，惟已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則載列之地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地度量。

吾等已視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行查核，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等之估值乃基於該物業在上述方面情況屬良好的假設而編製。

陳澤鑫先生於2025年4月30日對物業進行了視察。陳澤鑫先生為中國註冊資產評估師，並於中國物業估值方面擁有逾6年經驗。

氣候的變化、可持續性要求、韌性發展及 ESG (即環境、社會及公司管治) 正日益影響著投資者對投資方法的選擇，這源於它們對租金及資本的增長前景，以及物業能否保持與時俱進的可能影響。與市場可持續性預期不符合的物業將可能具有較高的投資風險，特別是在物業使用者日益關注 ESG 對物業營運的影響的情況下，物業的空置率及租金水平亦會受到影響。皇家特許測量師學會在其最近發佈的指導文件《商業地產估值和戰略建議中的可持續性和 ESG (第三版)》中亦提及了這一觀點。

部分可持續性及 ESG 的標準被認為屬主觀且難以確定，且並不均能得到可量化的證據予以論證。基於吾等的研究及本地市場信息，儘管人們承認在越來越多的投資委託中，符合 ESG 標準已經成為其中一部分，但尚無任何直接及確定性的證據表明 ESG 在特定的投資行為及／或對與標的物業性質相似的資產定價考量中得到反映。然而，更多可確定的利益 (例如能源效率) 則可在運營成本中得以體現。吾等對此尚未進行全面的資產及市場調查。儘管目前還沒有直接及切實的證據表明市場正在根據現有的 ESG 標準調整市場價格，但吾等將持續監測市場走勢及情緒。

吾等並無理由懷疑 貴公司及目標公司提供予吾等的資料真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司及目標公司確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

除非另有說明，本報告所列的一切金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值證書，供 閣下參閱。

此 致

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

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS R.P.S.(GP)  
謹啟

2026 年 1 月 30 日

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有 32 年香港及中國物業的估值經驗以及於亞太地區的相關經驗。

## 估值證書

## 目標公司於中國租賃的物業

物業	概況及租期	佔用詳情	於 2025 年 11 月 30 日 現況下的 市場租金 人民幣元
中國 廣東省 佛山市 順德區 崗北工業區 國通大道西 2 號 普洛斯順德陳村物流園	普洛斯順德陳村物流園位於佛山市順德區國通大道西 2 號。公共交通配套完善，距廣州南站約 25 分鐘車程，距順德港約 35 分鐘車程。其所處地段為成熟工業區，配套公共設施齊全，交通網絡便利。	目前，該物業由目標公司租用作為倉庫用途。	每月 988,900 (不含增值稅、管理費、水電費及其他開支)
A1 庫及 A2 庫的部分區域	普洛斯順德陳村物流園擁有 6 棟 2 層帶斜坡倉庫，於 2015 年至 2018 年建成。	根據 貴公司及目標公司提供之租賃協議，該物業包括普洛斯順德陳村物流園 A1 庫 1 層 4 單元的部分區域（「A 區域」）以及 A1 庫 1 層 1、2、3 單元及 4 單元部分區域（「B 區域」）與 A2 庫 1 層 3 及 4 單元（「C 區域」），總租賃面積約為 30,808.00 平方米	

## 附註：

- 根據廣東永旺天河城商業有限公司（「目標公司」，作為承租人）及佛山普豐倉儲經營有限公司（「佛山普豐」，作為出租人）於 2025 年 9 月 30 日訂立之租賃協議，該物業的總租賃面積約為 30,808.00 平方米。租賃詳情載列如下：

區域	租賃面積 (平方米)	租期	單位租金* (人民幣元／平方米／月)
A	3,322.62	自 2026 年 1 月 1 日起至 2029 年 11 月 30 日	首年 27.12，每年增長 3%
		自 2029 年 12 月 1 日起至 2031 年 11 月 30 日	30.58
		自 2031 年 12 月 1 日起至 2033 年 11 月 30 日	30.89

區域	租賃面積 (平方米)	租期	單位租金* (人民幣元／平方米／月)
B	18,305.38	自 2025 年 12 月 1 日起至 2029 年 11 月 30 日	首年 27.12，每年增長 3%
		自 2029 年 12 月 1 日起至 2031 年 11 月 30 日	30.58
		自 2031 年 12 月 1 日起至 2033 年 11 月 30 日	30.89
		自 2025 年 12 月 1 日起至 2029 年 11 月 30 日	首年 31.51，每年增長 3%
C	9,180.00	自 2029 年 12 月 1 日起至 2031 年 11 月 30 日	35.47
		自 2031 年 12 月 1 日起至 2033 年 11 月 30 日	35.82
		總計	30,808.00

\* 每月單位租金不含增值税、管理費、水電費及其他開支。

2. 吾等之估值乃基於以下基準及分析作出：

在釐定該物業之市場租金時，吾等已分析相關市場中類似物業之相關市場租賃證據。可資比較租賃乃基於以下因素挑選而出：(1)可資比較租賃位於佛山市；(2)可資比較租賃的面積較大(大於 10,000 平方米)；(3)可資比較租賃的性質與該物業相若(即非保稅甲級倉庫物業)。吾等按上述因素挑選之可資比較租賃已盡列。

考慮該物業之樓齡、位置、面積及建築品質後，吾等識別出以下三個可資比較物業。該等可資比較物業之單位租金介乎每月每平方米人民幣 28 元至人民幣 34 元(不含增值税、管理費、水電費及其他開支)。針對可資比較物業與標的物業在位置、面積及建築品質等多方面之差異，吾等考慮進行適當調整與分析。調整以「倘可資比較物業優於該物業，則租金予以調低」或「倘可資比較物業不如該物業或較為遜色，則租金予以調高」為一般依據。

由於可資比較租賃選自吾等內部資料庫，基於與第三方之保密協議，該等可資比較物業之項目名稱不予披露。下文載列三個可資比較物業之部分資料及調整情況：

可資比較物業	A	B	C
項目名稱	倉庫 A	倉庫 B	倉庫 C
位置	佛山市順德區	佛山市南海區	佛山市順德區
用途	倉庫	倉庫	倉庫
完工年份	2017 年	2010 年	2009 年

可資比較物業	A	B	C
租賃面積(平方米)	19,000	11,000	24,000
樓層	1層	1層	1層
調整前的單位租金 (人民幣元／平方米／月)	34.0	34.5	28.5
<b>調整因素</b>			
位置及交通	0%	-3%	6%
樓齡及建築品質	-1%	2%	2%
面積	-2%	-4%	-1%
樓層	0%	0%	0%
總調整	-3%	-5%	+7%
經調整後單位租金 (人民幣元／平方米／月)	33.0	32.8	30.5

基於上述可資比較物業之分析，該物業之平均經調整後單位租金為每月每平方米人民幣32.1元，按總租賃面積30,808.00平方米計算，相應總月租為人民幣988,900元(不含增值稅、管理費、水電費及其他開支)。

3. 貴公司於中國的法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見書，其載有(其中包括)以下內容：
  - a. 佛山普豐為該物業的擁有人；
  - b. 該物業已作抵押；
  - c. 佛山普豐具合法權利佔有、使用、賺取租金或出售該物業，並有權自行出租或委託他人出租該物業，但前述權利的行使仍需遵守佛山普豐與承押人訂立的抵押協議；及
  - d. 目標公司(作為承租人)與佛山普豐(作為出租人)就該物業訂立的租賃協議自承租人及出租人雙方蓋印當日起生效，其對雙方均具法律約束力。

## 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	作為個人權益 持有的普通股 數量	權益概約 百分比
長島武德	12,000	0.00462%
久永晉也	30,000	0.01154%

#### (b) 本公司之最終控股公司AEON Co

董事姓名	作為個人權益 持有的普通股 數量 (附註)	權益概約 百分比
後藤俊哉	6,300	0.00072%
久永晉也	2,130	0.00024%

附註：以上有關股權的資料由相關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	所持普通股 數目(長倉)	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，董事或擬委任之董事及彼等各自的緊密聯繫人根據上市規則第8.10條並無於任何與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

#### 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日之公告))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
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	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及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有股權或權利(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) 本公司秘書為陳酈良先生，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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.aeonstores.com.hk](http://www.aeonstores.com.hk))刊登。

- (a) 租賃協議；
- (b) 倉庫協議；
- (c) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所提述之書面同意書。