
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。



AEON STORES (HONG KONG) CO., LIMITED

永旺(香港)百貨有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：984)

有關PP、OP及HZ補充協議的主要交易

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7至32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。

2024年12月6日

目 錄

釋義	1
董事會函件.....	7
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：

「AEON Co」	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	董事會
「本公司」	指	永旺(香港)百貨有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(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
「東站」	指	廣州東站，其位於廣州市天河區，為連接鐵路、地鐵及巴士總站的一個綜合車站。
「EBITDA」	指	未計利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利
「現有HZ租賃協議」	指	AEON SC與HZ業主於2020年7月8日就現有HZ處所簽訂的續租協議，租期自2023年11月27日起至2034年11月26日止(包括首尾兩天)，當中AEON SC以「AEON」及「永旺」名義經營零售店的租金總額約人民幣585百萬元及管理費總額約人民幣59.95百萬元
「現有HZ處所」	指	中國廣東省惠州市惠城區東湖花園八號小區商業裙樓地面一層至五層部分、地下一層卸貨區及地下一層、地下二層、地面六層的設備用房

釋 義

- 「現有OP租賃協議」 指 AEON GD與OP業主於2002年9月30日就現有OP處所簽訂的租賃協議，並由兩份日期分別為2004年8月28日及2015年6月28日的補充協議，以及一份並無日期合約編號為「GDA-開發-2021026」的補充協議所補充，租期於2025年12月31日屆滿，以供AEON GD經營零售店，當中於2025年12月31日屆滿的最後4年租期的租金總額約人民幣49.3百萬元及管理費總額約人民幣32.2百萬元
- 「現有OP處所」 指 中國廣東省佛山市禪城區錦華路81號「佛山市東方廣場」銀州城裙樓一至三層部分商場，總租賃面積約23,130平方米
- 「現有PP租賃協議」 指 AEON GD與PP業主就現有PP處所於2023年10月31日簽訂的現行租賃協議，租期自2024年5月7日起至2039年10月31日止(包括首尾兩天)，以供AEON GD經營零售店，而租期內應付租金總額(含稅)約人民幣327.7百萬元及租期內應付管理費總額(含稅)約人民幣79百萬元；及根據AEON GD與PP業主於2024年4月30日訂立的第一份補充協議，PP處所臨時租賃予AEON GD以供其於2024年5月7日至2024年8月6日期間持續經營零售店，短租三個月，三個月租期的應付租金總額(含稅)約人民幣0.65百萬元及應付管理費總額(含稅)約人民幣0.19百萬元，及根據AEON GD與PP業主於2024年8月1日訂立的第二份補充協議，PP處所進一步租賃予AEON GD，租期自2024年8月7日起至2024年11月6日止，短租三個月，租金總額及管理費總額與第一份補充協議項下的應付租金總額及管理費總額相同

釋 義

「現有PP處所」	指	中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商業處所，總租賃面積約16,157.85平方米，連同負一層若干面積，用作垃圾房及清潔房。
「第一份HZ補充協議」	指	AEON SC與HZ業主於2024年11月26日簽訂的第一份補充租賃協議
「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
「HZ補充協議」	指	第一份HZ補充協議及第二份HZ補充協議
「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，並非本集團關連人士且為獨立於本集團及其關連人士的任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人

釋 義

「HZ業主」	指	惠州市東湖資產運營有限公司(前稱東湖房產(惠州)開發有限公司)，一間於中國註冊成立之公司，其最終實益擁有人為Liu Xiaobo先生及Liu Fang先生，彼等分別間接持有HZ業主的60%及40%股份
「OP業主」	指	佛山市東建集團有限公司，一間於中國註冊成立之公司，其由唐志、張惠芳、鐘流漢及馮錦棠分別擁有12%、2%、76%及10%股權
「PP業主」	指	廣州東站天匯城有限公司，一間於中國註冊成立之公司，其為匯港(中國)有限公司(一間於香港註冊成立的公司)的間接全資附屬公司，而根據於最後實際可行日期在公眾領域所得的資料，匯港(中國)有限公司由Mercystone Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)全資擁有。根據公開查冊，並無發現Mercystone Limited股東相關資料的披露。經向業主查詢後，業主的最終實益擁有人為葉英強先生、姚永昇先生及陳振華先生(彼等間接持有PP業主合共100%股權)
「該等業主」	指	PP業主、OP業主及HZ業主
「最後實際可行日期」	指	2024年11月29日，為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃面積」	指	參考AEON SC佔用的商業大樓的實際建築面積後，所量度及計算業主HZ租賃予AEON SC的處所面積
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「要約函件」	指	AEON GD與PP業主就現有PP處所於2023年10月11日有條件訂立的要約函件
「OP補充協議」	指	AEON GD與OP業主於2024年11月26日簽訂的補充租賃協議
「PP、OP及HZ補充協議」	指	PP補充協議、OP補充協議及HZ補充協議
「PP補充協議」	指	AEON GD與PP業主於2024年11月6日簽訂的補充租賃協議
「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
「HZ處所」	指	根據第二份HZ補充協議，HZ業主將向AEON SC移交商業大樓4樓新改建的商業部分
「OP處所」	指	中國廣東省佛山市禪城區錦華路81號「佛山市東方廣場」銀州城裙樓一至二層部分商場，總租賃面積約11,942.71平方米
「PP處所」	指	新地區為中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商業物業，毗鄰現有PP處所，總租賃面積約2,417.53平方米
「出租面積」	指	用於計算AEON SC應向HZ業主支付之租金及管理費的面積，此乃經考慮該面積的實際使用情況及就計算租金及管理費雙方協定的百分比，例如裝卸區租賃面積乃按其50%租賃面積計算。

釋 義

「第二份HZ補充協議」	指	AEON SC與HZ業主於2024年11月26日簽訂的第二份補充租賃協議
「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
「已交還PP部分」	指	包括總樓面面積約10,884.5平方米之天匯城廣場負一層及負二層之若干部分
「已交還OP部分」	指	佛山市東方廣場銀州城裙樓三層部分商場，總樓面面積約為11,187.29平方米
「%」	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

非執行董事：

後藤俊哉先生(主席)

猪原弘行先生

藤田健二先生

橫地庸利先生

註冊辦事處：

香港

康山道2號

康怡廣場(南)

地下至4樓

獨立非執行董事：

周志堂先生

水野英人先生

沈詠婷女士

敬啟者：

有關PP、OP及HZ補充協議的主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2024年11月6日及2024年11月26日有關(其中包括)PP、OP及HZ補充協議的公告。

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

PP補充協議

茲提述本公司日期為2023年10月11日之公告及日期為2023年10月16日之通函，內容有關AEON GD與PP業主訂立要約函件，據此，AEON GD向PP業主交還已交還PP部分及續租現有PP處所。茲提述本公司於2023年10月31日刊發的公告，內容有關股東特別大會的投票結果，即要約函件及據此擬進行的交易已獲全體出席股東一致批准。

於2024年11月6日，AEON GD(作為承租人)與PP業主(作為業主)有條件訂立PP補充協議，以租賃PP處所(與現有PP處所相鄰但不重疊)，租期自2024年11月7日起至2039年10月31日止。自2009年9月25日起，AEON GD已向PP業主租用PP處所及現有PP處所，以在其中經營其零售業務。

PP補充協議的主要條款如下：

日期：	2024年11月6日
訂約方：	(a) AEON GD(作為承租人)；及 (b) PP業主(作為業主)
PP處所：	中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商業物業，總租賃面積約2,417.53平方米
總租賃面積：	PP處所總租賃面積約2,417.53平方米
移交：	PP處所將於2024年11月7日以「現狀」移交AEON GD
租期：	就PP處所而言，自2024年11月7日起至2039年10月31日止(包括首尾兩天)

租期內的租金和
管理費：

PP補充協議項下租期內應付的租金總額(含稅)約人民幣47.7百萬元(不包括管理費、其他費用及開支)。租賃期間第1個月至第6個月的每月應付租金約為人民幣174,000元，第2至第6個月應付月租金約為人民幣217,000元，而第7個月至第30個月的每月應付租金約為人民幣228,000元，之後則每2年以約5%的增長率增加。

PP補充協議項下租期內應付的管理費及冷氣費(含稅)總金額約為人民幣12.2百萬元。於首年的每月管理費及冷氣費約為人民幣0.70百萬元，而第31個月、第67個月、第103個月、第139個月則分別以3.85%、3.70%、3.57%及3.45%增幅遞增。

租金、管理費及冷氣費用由AEON GD在收到PP業主發出計入增值稅的發票(PP業主須於不遲於相關月份的第10日內提供)的日期起10個工作天內向PP業主支付。

PP補充協議項下租期內的租金及管理費均由AEON GD與PP業主經考慮(i)PP處所附近可資比較的處所(即類似面積、設施/設備及質素)的現行市值租金及管理費；(ii)潛在通脹壓力；及(iii)與現有PP租賃協議同時生效的PP補充協議項下的長期租約後，以公平磋商形式釐定。

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天河區內類似用途物業(即零售店)的租賃交易／報價。AEON GD在PP補充協議的整段長期租期內應付租金及管理費的單位價格在本公司考慮的參考租賃交易的市場租金及管理費水平範圍內，以及PP處所屬黃金地段(位於東站附近，為主要交通樞紐，設有本地及城際列車及高人流)，本公司認為，PP補充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。為便於說明，根據廣州市住房和城鄉建設局於2023年公佈的統計數據，PP處所所在地區的購物中心的每月單位租金(每平方米)為AEON GD根據PP補充協議在租賃期第一年和最後一年分別為應付單位租金費的5.3倍及3.8倍。本公司亦指出，(作參考之用)首102個月的月租(以不含稅的相同準則)低於載於本通函附錄二第II-6頁中估值報告所列於2024年9月30日的月租人民幣254,000元。經考慮上述因素，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。

用途： AEON GD以「AEON」及「永旺」名義經營零售店

免租期： AEON GD享有自2024年11月7日至21日的免租期，期間無須支付租金、管理費及冷氣費。

董事會函件

額外指示牌： PP業主進一步為AEON GD提供三個新的廣告牌

先決條件： PP補充協議將於本公司(i)取得股東批准PP補充協議及(ii)符合上市規則項下所有適用規定後生效。於符合先決條件後5天內，AEON GD應以書面通知PP業主。

其他條款及條件： 除非PP補充協議中另有協定(即增加PP處所面積、其租期、租金、管理費及冷氣費以及額外指示牌)，否則現有PP租賃協議中包含的條款及條件(就現有PP處所而言)應保持不變。

供參考之用，現有PP租賃協議的主要條款概述如下：

日期： 2023年10月31日

訂約方： (a) AEON GD(作為承租人)；及
(b) PP業主(作為業主)

租期： 自2024年5月7日起至2039年10月31日止(包括首尾兩天)

現有PP處所： 中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商業物業，總租賃面積約16,157.85平方米。

此外，PP業主亦將在負一層提供約117.31平方米的部分區域，供AEON GD用作垃圾房及清潔房。

董事會函件

租金和管理費： 根據現有PP租賃協議，租賃期間應付的租金總額(含稅)約為人民幣327.7百萬元(不含管理費、其他費用及開支)。根據現有PP租賃協議，租賃期間應付的管理費(含稅)總額約為人民幣79百萬元，其中包括冷氣費及污水池使用費。

租金和管理費由AEON GD每月於收到PP業主發出計入增值稅的發票(PP業主須於不遲於相關月份的第10日內提供)的日期起10個工作天內向PP業主支付。

租金擔保： AEON GD應在租約簽訂後60個工作天內以銀行擔保書的形式向PP業主提供人民幣3百萬元的租金擔保。

用途： AEON GD以「AEON」及「永旺」名義經營零售店

專用貨梯： PP業主將在租賃期間提供兩部全新貨梯供AEON GD專用。

OP補充協議

於2024年11月26日，AEON GD(作為承租人)與OP業主(作為業主)訂立OP補充協議(實質為續訂協議)，以續租OP處所，租期自2026年1月1日起至2035年3月31日止。自2002年9月30日起，AEON GD已向OP業主租用現有OP處所，以在其中經營其零售業務。現有OP租賃協議於2025年12月31日屆滿。

OP補充協議的主要條款如下：

日期： 2024年11月26日

訂約方： (a) AEON GD(作為承租人)；及

(b) OP業主(作為業主)

董事會函件

- 現有OP處所： 中國廣東省佛山市禪城區錦華路81號「佛山市東方廣場」銀州城裙樓一至三層部分商場，總租賃面積約23,130平方米
- 部分交還： AEON GD須於2025年4月1日按「現狀」遷出及交付已交還OP部分給OP業主。
- 由於本公司將終止確認因部分交還已交還OP部分而產生的使用權資產，故部分交還將被視為本集團出售使用權資產。
- 進行部分交還後，OP處所將繼續受現有OP租賃協議規限，直至2025年12月31日現有租賃期結束為止。
- OP處所： 中國廣東省佛山市禪城區錦華路81號「佛山市東方廣場」銀州城裙樓一至二層部分商場
- 總租賃面積： OP處所總租賃面積約11,942.71平方米
- 已續訂的租期： 就OP處所而言，一共111個月的租期自2026年1月1日起至2035年3月31日止(包括首尾兩天)

租期內的租金和
管理費：

OP補充協議項下已延長租期內應付的租金總額(含稅)約人民幣56.10百萬元(不包括管理費、其他費用及開支)。首51個月每月應付租金(含稅)約為人民幣501,000元，較現有OP租賃協議租期最後一年應付每月租金減少12.4%，而隨後60個月每月應付租金約為人民幣525,000元。該續租期間111個月的平均月租(含稅)約為人民幣505,000元。

OP補充協議項下租期內應付的管理費總額(含稅)約人民幣38.4百萬元，其中包括冷氣費。整段已延長租期內每月管理費約為人民幣0.35百萬元，與現有OP租賃協議項下的收費率相同。

AEON GD每月須於相關月份的首10天內向OP業主支付租金。

OP補充協議項下續租期的租金及管理費均由AEON GD與OP業主經考慮(i)OP處所附近可資比較的處所(即類似面積、設施／設備及質素)的現行市場租金及管理費；(ii)現有OP租賃協議項下的現有租金(包括每年租金遞增率)；(iii)潛在通脹壓力；及(iv)OP補充協議項下的長期租期後，以公平磋商形式釐定。

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佛山市內類似用途物業(即零售店)的租賃交易／報價。由於AEON GD在OP補充協議的整段長期租期內應付租金及管理費的單位價格在本公司考慮的參考租賃交易的市值租金及管理費水平範圍內，尤其是考慮到(i)OP補充協議項下的租金單位價格較現有OP租賃協議項下的現有租金公平下調，以及OP處所屬黃金地段，本公司認為，OP補充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。為便於說明，根據廣州市住房和城鄉建設局公佈於2023年10月31日評估的統計數據，OP處所所在地區的購物中心的每月單位租金(每平方米)為AEON GD根據OP補充協議在租賃期第一年和最後一年分別為應付單位租金費的1.9倍及1.8倍(就OP處所第一層而言)，以及1.4倍及1.4倍(就OP處所第二層而言)。本公司亦指出，(作參考之用)續租期間的平均每月租金(以不含稅的相同金額，即人民幣481,000元)稍低於載於本通函附錄二第II-10頁中估值報告所列2024年9月30日的月租人民幣502,000元。經考慮上述因素，本公司認為租金乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

董事會函件

租金及管理費將以本集團內部資源支付。

- 免租期： AEON GD享有三個月的免租期，且於2025年4月、2026年4月及2027年4月毋須支付租金。免租期乃為支持AEON GD於簽訂OP補充協議後兩年內進行翻新工程而授予，因此，倘AEON GD未能進行翻新工程，AEON GD須就免租期支付每月租金。
- 保證金： 金額為人民幣1百萬元，由於AEON GD已支付人民幣2.08百萬元保證金，OP業主須於2025年4月1日或之前向AEON GD退還人民幣1.08百萬元餘額。
- 其他條款及條件： 除非OP補充協議中另有協定(即部分交還、續訂租期、租金、管理費及減少按金)，否則現有OP租賃協議中包含的其他條款及條件應保持不變。
- 供參考之用，現有OP租賃協議的主要條款概述如下：
- 日期： 2002年9月30日(由日期為2004年8月28日及2015年6月28日的補充協議，以及合約編號為「GDA-開發-2021026」的合約予以補充)。
- 訂約方： (a) AEON GD(作為承租人)；及
(b) OP業主(作為業主)
- 現行租期： 目前自2016年1月1日延長至2025年12月31日(首個租期自2004年9月1日起生效至2015年12月31日止)
- 用途： AEON GD經營大型購物中心，包括AEON GD營業執照訂明及經相關政府部門批准的業務範圍

董事會函件

以下現有OP租賃協議的條款由OP補充協議予以補充。

現有OP處所： 中國廣東省佛山市禪城區錦華路81號「佛山市東方廣場」銀州城裙樓一至三層部分商場，總租賃面積約23,130平方米

租金和管理費： 根據現有OP租賃協議，目前租賃期間應付的租金總額(含稅)約為人民幣138.3百萬元(不含管理費、其他費用及開支)。根據現有OP租賃協議，租賃期間應付的管理費(含稅)總額約為人民幣77.6百萬元，其中包括冷氣費及污水池使用費。

按金： 一共約人民幣2.08百萬元

HZ補充協議

茲提述本公司日期為2020年7月8日之公告及日期為2020年9月18日之通函，內容有關AEON SC與HZ業主就現有HZ處所訂立現有HZ租賃協議，租期自2023年11月27日起至2034年11月26日止，為期十一年。

於2024年11月26日，本公司全資附屬公司AEON SC(作為承租人)與HZ業主(作為業主)有條件訂立第一份HZ補充協議，以確認租賃面積較現有HZ租賃協議項下的租賃面積減少(雙方在現有HZ租賃協議協定的單位租金沒有任何變化)，並有條件訂立第二份HZ補充協議，以在現有HZ處所以外租賃HZ處所(根據雙方在現有HZ租賃協議協定的相同單位租金)，租期自2024年11月27日起至2034年11月26日止。HZ處所由HZ業主新改建為商業用途，毗鄰現有HZ處所(但不與之重疊)。AEON SC自2007年起向HZ業主租用現有HZ處所，以於其中經營其零售業務。

董事會函件

供參考之用，現有HZ租賃協議的主要條款概述如下：

- 日期： 2020年7月8日
- 訂約方： (a) AEON SC (作為承租人)；及
(b) HZ業主 (作為業主)
- 租期： 自2023年11月27日起至2034年11月26日止 (包括首尾兩天)
- 付款條款： AEON SC須於每個月第10天內向HZ業主預付每月的租金及管理費，而HZ業主須於每月第5天內發出計入增值稅的發票。倘付款期限恰逢公眾假期，則公眾假期後的第二天為支付租金的限期。
- 用途： AEON SC作商業用途，包括其獨自營運 (或由其被許可人或委任人經營) 的百貨公司、購物中心、超市、熟食中心等。

以下現有HZ租賃協議的條款由HZ補充協議予以補充。

- 現有HZ處所： 中國廣東省惠州市惠城區東湖花園八號小區商業裙樓地面一層至五層商業部分、地下一層卸貨區及地下一層、地下二層、地面六層的設備用房，暫定租賃面積為70,886平方米及暫定出租面積為68,845平方米，惟(i)地下一層卸貨區、地下一層、地下二層、地面六層的設備用房按各自租賃面積50%計算其出租面積；及(ii)四層及五層商業部分正待修復，因此不計算在內。

董事會函件

租金和管理費： 租期內根據現有HZ租賃協議應付的租金總額(不含稅)約為人民幣585百萬元，不包括管理費、其他費用及開支。租期首年每月應付租金約為人民幣3.80百萬元，其每年按約3%增幅增加。(作參考之用)租期首年應付月租(以不含稅的相同準則)低於載於本公司日期為2020年9月18日的通函附錄二中估值報告所列2020年7月8日的月租人民幣4,300,000元。

租期內應付管理費總額(不含稅)約為人民幣59.95百萬元。租期首年每月應付管理費約人民幣0.39百萬元，每年按約3%增幅增加。

按金： AEON SC須於2023年11月27日之前30個工作天內支付相當於現有HZ租賃協議期限第一個月應付租金及管理費總和3倍的按金。

第一份HZ補充協議的主要條款如下：

日期： 2024年11月26日

訂約方： (a) AEON SC(作為承租人)；及
(b) HZ業主(作為業主)

減少面積：

現有HZ處所的暫定租賃面積70,886平方米及暫定出租面積68,845平方米在現有HZ租賃協議中列明以最終測量為準。訂約雙方已於第一份HZ補充協議中，最終確定相關處所的租賃面積為67,449.45平方米(減少3,436.55平方米)及相關處所的出租面積為65,251.23平方米(減少3,593.77平方米)，該等面積將適用於根據現有HZ租賃協議訂立的整個租期，即自2023年11月27日起至2034年11月26日止。

地下一層的卸貨區及商業電梯／扶手電梯大堂及商業大樓地面四層的儲物室的面積已分別確定為2,311.62平方米及371.61平方米。

根據現有HZ租賃協議，商業大樓地面五層的面積並未計入現有HZ租賃協議所述租賃面積或出租面積(即租賃面積及出租面積均為0.00平方米)，並自2023年11月27日起交回HZ業主作其自身業務營運之用。

減少面積後的處所：

現有HZ處所被重新定義為中國廣東省惠州市惠城區東湖花園八號小區商業裙樓地面一層至三層商業部分、地面四層部分商業部分、地下一層卸貨區及商業電／扶梯廳以及地下一層、地下二層、地面六層的設備用房。各處所的租賃面積如下：

董事會函件

處所	租賃面積 (約千平方米)
地面一層商業部分	19.5
地面二層商業部分	20.0
地面三層商業部分	19.5
地面四層商業部分	3.9
地下一層卸貨區	0.7
商業電／扶梯廳	0.1
地下一層的設備用房	2.1
地下二層的設備用房	1.2
六層的設備用房	0.3
(獲分配的共享商業空間)	0.2
總數=	67.5

租金和管理費：

AEON SC須根據(i)現有HZ租賃協議所協定的相同租金單位價格(即租金單位價格不變動)；及(ii)第一份HZ補充協議所協定的出租面積(即已減少的面積65,251.23平方米)支付租金及管理費。由於面積減少(即使訂約雙方在現有HZ租賃協議協定的單位租金沒有任何變動)，為符合先決條件，租期首年每月應付的租金及管理費將分別減少至約人民幣3,620,000元及人民幣369,000元，兩者均根據現有HZ租賃協議協定按每年約3%的增幅增加。

為符合先決條件，生效日期會追溯至自2023年11月27日起，(i)就地下一層的卸貨區及商用電梯／電扶梯大堂而言，應付單位租金減少至每月每平方米人民幣5.00元(即租期第一年的單位租金減少約83%)，且毋須支付管理費；(ii)就商業大樓地面四層的儲物室而言，應付單位租金減少至每月每平方米人民幣15.00元(即租期第一年的單位租金減少約48%)，且毋須支付管理費。倘上述商業大樓地面4層的儲物室轉為商業用途，則現有HZ租賃協議就相應期間所協定的租金及管理費的單位價格應適用。

在上述減幅生效之前，AEON SC自2023年11月27日起，根據現有HZ租賃協議，按協定的單位租金支付該等面積的租金及全額管理費。符合先決條件後，HZ業主應向AEON SC交還多付的租金及管理費(AEON SC須於先決條件達成後與業主HZ核實)。

第一份HZ補充協議項下的應付租金及管理費乃基於：(i)AEON SC及HZ業主經參考組成現有HZ處所的實際面積(減少面積後)的量度及使用後根據HZ補充協議確認的出租面積；及(ii)現有HZ租賃協議項下的租金及管理費單位格，該價格由AEON SC及HZ業主按公平原則磋商，並由本公司於日期為2020年9月18日之通函中披露。

第一份HZ補充協議項下租期的租金及管理費均由AEON SC與HZ業主經考慮(i)位於現有HZ處所附近的可資比較物業(即類似面積、設施／設備及質素)的現行市場租金及管理費；(ii)現有HZ租賃協議項下的現行租金(包括每年租金增幅)；及(iii)潛在通脹壓力；及(iv)第一份HZ補充協議的長期租約以公平磋商形式釐定。作為說明之用，根據惠州市惠城區人民政府辦公室目前提供及於2022年7月31日公佈的《惠城區房屋市場租金標準》的統計數字，現有HZ處所所在地區的一樓商舖的每月租金(每平方米)單位價格分別為AEON SC根據第一份HZ補充協議於租期內首月及最後一個月分別為應付租金單位價格的2.2倍及1.7倍。(供參考之用)本公司亦注意到，租期內首年應付的月租(以不含稅的相同準則，並從現有HZ租賃協議項下應付的租金中扣減)亦低於載於本公司日期為2020年9月18日的通函附錄二中估值報告所列2020年7月8日的月租人民幣4,300,000元。此外，由於(i)第一份HZ補充協議及第二份HZ補充協議採用相同的租金單位價格；及(ii)第二份HZ補充協議項下首六年租賃期應付的月租(以相同單位價格計算)低於2024年9月30日所評估的月租(載於本通函附錄二第II-14頁之估值報告)，因此第一份補充協議協定的租金單位價格不遜於市場租金。本公司認為，第一份HZ補充協議項下應付的租金及管理費乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

董事會函件

對價將以本集團內部資源支付。

保證金： 就現有HZ處所而言，保證金金額已確認約為人民幣12.5百萬元，其中AEON SC根據現有HZ租賃協議之前的租賃協議支付的金額約人民幣6.7百萬元將轉為現有HZ租賃協議項下應付保證金的一部分，而餘額約人民幣5.8百萬元將由AEON SC於第一份HZ補充協議生效日期起計五個工作日內支付。

先決條件： 第一份HZ補充協議將於本公司(i)取得股東批准第一份HZ補充協議及(ii)符合上市規則項下所有適用規定後生效。於符合先決條件後5天內，AEON SC應以書面通知HZ業主。

其他條款： 除非第一份HZ補充協議另有協定(即減少面積、處所描述、減低卸貨區、商業電／扶梯大堂和儲物區的租金和管理費及上述按金)，否則HZ租賃協議的條款及條件(如上文所載)應繼續有效。

第二份HZ補充協議的主要條款如下：

日期： 2024年11月26日

訂約方： (a) AEON SC(作為承租人)；及
(b) HZ業主(作為業主)

董事會函件

- HZ處所：** 中國廣東省惠州市惠城區東湖花園八號小區商業裙樓地面四層部分，租賃面積為10,557.58平方米，出租面積為9,429.65平方米(自減少面積後屬現有HZ處所以外的部分)，自HZ業主將HZ處所移交AEON SC之日起，HZ處所將構成租賃處所的一部分。
- 移交條件：** 根據雙方同意的安裝工程分配表，HZ業主應負責的工程項目竣工後，應將HZ處所交付給AEON SC。由於HZ業主已完成所有工程項目，HZ處所已於2024年11月27日移交。
- 租期：** 自2024年11月27日起至2034年11月26日止(包括首尾兩天)
- 租金和管理費：** AEON SC須根據(i)現有HZ租賃協議所協定的租金單位價格(即租金單位價格不變動)；及(ii)第二份HZ補充協議所協定的出租面積支付租金及管理費。租金及管理費須於2024年11月27日或AEON SC開業當日(以較早者為準)起支付。根據第二份HZ補充協議，租期首年應付的每月租金及每月管理費(不含稅)分別約為人民幣520,000元及人民幣53,000元，兩者每年均按約3%增幅增加(根據現有HZ租賃協議協定)。

租金及管理費均由AEON SC與HZ業主經考慮(i) HZ處所附近可資比較的處所(即類似面積、設施/設備及質素)的現行市場租金及管理費；(ii) 現有HZ租賃協議項下的現有租金(包括每年租金增幅)；(iii) 潛在通脹壓力；及(iv) 與現有HZ租賃協議同時生效的第二份HZ補充協議項下的長期租約後以公平磋商形式釐定。(供說明之用) 根據惠州市惠城區人民政府辦公室目前提供及於2022年7月31日公佈的《惠城區房屋市場租金標準》的統計數字，現有HZ處所所在地區的一樓商舖的每月租金(每平方米)單位價格分別為AEON SC根據第二份HZ補充協議於租期內首月及最後一個月分別為應付租金單位價格的2.2倍及1.7倍。(供參考之用) 本公司亦注意到，租期內首六年應付的月租(以不含稅的相同準則)亦低於低於載於本通函附錄二第II-14頁中估值報告所列2024年9月30日的月租人民幣621,000元。本公司認為，第二份HZ補充協議項下應付的租金及管理費乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

對價將以本集團內部資源支付。

付款條款：

AEON SC須於每個月第10天內向HZ業主預付每月的租金及管理費，而HZ業主須於每月第5天內發出計入增值稅的發票。

保證金：

就HZ處所而言，保證金金額約為人民幣1.8百萬元，須於第二份HZ補充協議生效日期起計五日內支付。

先決條件： 第二份HZ補充協議將於本公司(i)取得股東批准第二份HZ補充協議及(ii)符合上市規則項下所有適用規定後生效。於符合先決條件後5天內，AEON SC應以書面通知HZ業主。

其他條款： 除非第二份HZ補充協議另有協定(即增加HZ處所面積、移交、租金、其管理費及按金)，否則HZ租賃協議的條款及條件(如上文所載)應繼續有效。

訂約方的資料

本集團主要於香港及中國從事經營零售商店。

PP業主主要從事物業投資。

OP業主主要從事物業開發、投資及管理。

HZ業主主要從事住宅樓宇、商業大樓、商務公寓及配套設施的開發、租賃及銷售。

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

訂立PP、OP及HZ補充協議的理由及裨益

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，本集團須不時租賃零售店經營其零售業務。各零售店(尤其如PP處所、OP處所及HZ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。

AEON GD自2009年9月起向PP業主租賃現有PP處所及PP處所，以於該處所經營其零售業務。對現有PP租賃協議進行磋商期間，因PP業主計劃對PP處所作其他用途，因此要求AEON GD交還有關部分(作為已交還PP部分的一部分)。與已交還PP部分的其他部分不同，該PP處所與現有PP處所為相鄰且無隔牆的區域，形成一個歸一且規模較大的銷售區域，可靈活開展各種零售活動及促銷活動。經進一步游說PP業主及與其協商後，AEON GD得以續租PP物業，租賃期與現有PP租賃協議一致。

AEON GD自2002年9月起向OP業主租賃現有OP處所，以於該處所經營其零售業務。現有OP租賃協議將於2025年12月31日屆滿。為了搶佔市場先機，AEON GD與業主OP訂立OP補充協議，以延長租期及就現有OP處所修訂現有OP租賃協議的條款。部分交還現有OP租賃協議最後9個月的已交還OP部分將導致總租賃面積減少，從而導致現有OP處所的業務經營規模縮減。然而，AEON GD可藉此機會透過精簡及整合其過往表現較佳的零售業務部分以提升其營運效率。預計部分交還不會對本集團零售業務的整體營運造成任何重大影響。

AEON SC自2007年起向HZ業主租賃現有HZ處所，以於其中經營其零售業務。AEON SC與HZ業主訂立現有HZ租賃協議，將租賃期延長至2034年11月26日。透過第一份HZ補充協議，業主HZ確定已縮減的租賃面積及出租面積對AEON SC有利。由於HZ業主已將HZ處所改為商業用途，而HZ處所毗鄰現有HZ處所及位於同一樓層，HZ處所可擴大AEON SC於該樓層的零售面積，並讓AEON SC利用新租賃面積豐富其零售活動。

PP、OP及HZ補充協議之條款(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以及現有PP租賃協議及現有HZ租賃協議項下之現有租金後釐定。訂立PP、OP及HZ補充協議(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，PP、OP及HZ補充協議(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PP、OP及HZ補充協議(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。

PP、OP及HZ補充協議項下擬進行交易的財務影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，AEON GD及AEON SC(作為承租人)訂立PP、OP及HZ補充協議，本集團須確認因延長據此設立的租期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保證金付款所需調整金額進行初始計量。租賃生效後，承租人須使用成本模式計算使用權資產，除非：

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

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

根據上述會計處理，本集團根據按以下所述確認使用權資產價值：

- (i) 就PP補充協議的租賃條款而言，本集團將確認的使用權資產價值約為人民幣33.9百萬元；
- (ii) 就根據OP補充協議有關部分交還及續租的租賃條款而言，本集團將終止確認及確認的使用權資產價值分別約為人民幣3.9百萬元及人民幣44.8百萬元；及

- (iii) 就根據HZ補充協議減少面積及擴大HZ處所而言，本集團將終止確認及確認的使用權資產價值分別約為人民幣13.9百萬元及人民幣53.4百萬元。

因此，於訂立PP、OP及HZ補充協議後：

- (i) 於(i)因部分退還及面積減少而終止確認使用權資產分別約人民幣3.9百萬元及人民幣13.9百萬及(ii)因PP、OP及HZ補充協議項下訂立的租賃條款而初始確認使用權資產後，本集團的綜合資產總值估計將增加約人民幣114.3百萬元；及
- (ii) 於(i)因部分退還及面積減少而減少租賃負債約人民幣5.8百萬元及人民幣9.9百萬元及(ii)因PP、OP及HZ補充協議項下訂立的租賃條款而初始確認租賃負債後，本集團的綜合負債總值估計將增加約人民幣114.9百萬元。

由於部分交還及面積減少，本集團預期將就出售事項確認一次性虧損約人民幣2.1百萬元，該虧損金額乃根據簽訂OP及HZ補充協議後抵銷(i)租賃負債(金額約人民幣15.7百萬元)及(ii)已交還部分的使用權資產(金額約人民幣17.8百萬元)的賬面值而計算。

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，PP、OP及HZ補充協議的年度折舊開支分別約人民幣2.3百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣3.9百萬元。租賃負債的利息開支將按本集團增量借款利率(就PP、OP及HZ補充協議而言，預計年利率分別約為4.1051%、4.1029%及6.46%)確認，預期總額約為人民幣204.6百萬元。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，本集團預期盈利將錄得下降。鑑於部分交還所產生的虧損將為一次性虧損，並於簽立OP及HZ補充協議時確認，本公司預期該一次性虧損不會對本集團的未來盈利造成重大影響。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，AEON GD(作為承租人)訂立PP補充協議，本集團須確認該補充協議項下租賃條款產生的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立PP補充協議將視為本集團收購資產。本集團根據PP補充協議將確認的使用權資產價值約為人民幣33.9百萬元。AEON GD(作為承租人)訂立OP補充協議後，本集團須終止確認因部分交還而產生的使用權資產，並確認該補充協議項下租賃條款產生的額外使用權資產。因此，根據上市規則，訂立OP補充協議將視為本集團出售及收購資產。本集團根據OP補充協議就出售及收購終止確認及確認的使用權資產價值分別約人民幣3.9百萬元及約人民幣44.8百萬元。AEON SC(作為承租人)訂立HZ補充協議後，將導致本集團須終止確認因面積減少而產生的使用權資產，並確認該補充協議項下租賃條款產生的額外使用權資產。因此，根據上市規則，訂立HZ補充協議將視為本集團出售及收購資產。本集團根據HZ補充協議就出售及收購終止確認及確認的使用權資產價值分別約人民幣13.9百萬元及約為人民幣53.4百萬元。

由於OP及HZ補充協議同時涉及出售及收購，根據上市規則第14.24條，OP及HZ補充協議項下的交易按出售或收購的較大金額者分類。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號，就部分交還及面積減少確認出售使用權資產的上市規則項下最高適用百分比率低於5%，故根據上市規則第14章，出售使用權資產(因訂立OP補充協議)並不構成須予公佈交易。由於本集團根據香港財務報告準則第16號，就部分交還及面積減少確認出售使用權資產的上市規則項下最高適用百分比率超過5%但低於25%，故出售使用權資產(因訂立HZ補充協議)構成本公司的須予披露交易。由於本集團根據香港財務報告準則第16號，以PP、OP及HZ補充協議各自項下代價為基準確認使用權資產的上市規則項下最高適用百分比率為25%或以上但低於100%，故PP、OP及HZ補充協議各自構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

董事會函件

據董事所知，概無股東於PP、OP及HZ補充協議及據此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PP、OP及HZ補充協議。本公司已取得AEON Co的書面批准，AEON Co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PP、OP及HZ補充協議及據此擬進行之交易。

推薦意見

董事認為，PP、OP及HZ補充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PP、OP及HZ補充協議，董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成批准PP、OP及HZ補充協議。

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

2024年12月6日

1. 本集團財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度及截至2024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2021年12月31日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042502015_c.pdf
(第57頁至127頁)

本公司截至2022年12月31日止年度的年報：

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日止年度的年報：

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6月30日止六個月的中期報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0924/2024092401242_c.pdf
(第2頁至19頁)

2. 債務聲明

於2024年10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3,777.7百萬元。本集團之債務詳情如下：

銀行擔保

於2024年10月31日，本集團未償還銀行擔保總額約港幣149.9百萬元，其中約港幣43.1百萬元以銀行存款作抵押，以及約港幣106.8百萬元為無抵押。上述各項均無擔保。

租賃負債

於2024年10月31日，本集團未償還之租賃負債賬面值約為港幣3,480.8百萬元。

其他貸款

於2024年10月31日，本集團向直接及最終控股公司AEON Co., Ltd取得貸款2,670,640,000日圓(約港幣147百萬元)，每年利息為1.825%，須於2024年12月31日償還。該貸款乃無抵押及無擔保。

除上述者或本通函其他部份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貿易及其他應付賬款外，於2024年10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券證券、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

經考慮本集團可動用之財務資源(包括內部產生的資金)，董事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12個月之所需。

4. 重大不利變動

茲提述本公司於2024年9月25日刊發的截至2024年6月30日止六個月之中期報告。除上述刊物中提及的外遊、消費者情緒謹慎、遊客及香港居民的消費模式改變、本地及中國內地經濟復甦緩慢以及減低零售業風險等因素及挑戰外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2023年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核合併財務報表的編製日期)以來，於財務或經營狀況方面有任何重大不利變動。

5. 本集團財務及業務展望

2024年上半年，在利率高企和地緣風險持續的背景下，環球經濟仍然充滿不確定性。受內外部因素影響，香港及中國內地經濟復甦進度緩慢，消費者信心下降，導致集團盈利表現未如理想。面對持續的市場變化和挑戰，本集團不時審視及調整自身的經營戰略，積極實行內部改革，力求保持市場競爭優勢。

香港業務

香港今年6月零售業總銷貨價值的臨時估計按年下跌9.7%，但較市場預期的11.8%跌幅少；而2024年上半年的零售業總銷貨價值的臨時估計按年下跌6.6%，體現香港整體經濟仍處復甦階段，市民消費意欲未有顯著改善。而港人「北上」及外遊熱潮持續，回顧期內，香港共有49.5百萬人次外遊，按年增長72.5%，其中約44.2百萬人次前往中國內地不同城市。雖然訪港旅客人次今年上半年亦大幅增加逾60%至約21百萬，但港人入境深圳人次較同期內地來港旅客多近一倍，逆差甚大，嚴重打擊香港本地的旅遊、餐飲、零售行業，對集團的香港業務表現造成不利影響。

回顧期內，本集團不斷增加自家品牌的佔比，推出更多TOPVALU、HÓME CÓORDY及PEACE FIT WARM/COOL的不同商品，並擴大直接進口日本及東南亞地區的商品範圍，舉辦了「日本食品節」、「韓國節」、「泰國食品節」、「越南物產展」和「AEON初夏生活應援TOPVALU FAIR」等推廣活動，令顧客身在香港也能享受外國風味。而本集團亦針對性改進了超市業務的「週三特價日」的商品組合，提高了顧客的到店次數及消費表現。透過以上措施，集團成功為顧客提供更多元化的商品及服務，同時亦能提升銷售表現及降低採購成本。

本集團繼續積極拓展店鋪網絡，豐富各業態的發展，滿足不同消費群的需求。今年6月，本集團在荃灣開設香港第4間的「珈琲所コメダ珈琲店」(KOMEDA'S Coffee)；本集團亦與日本IDEA Co., Ltd.達成戰略合作，於7月開設香港首家大阪燒日本連鎖餐飲店—「鶴橋風月」，致力加強飲食事業佈局。回顧期內，本集團亦完成荃灣店升級改裝為香港第五間及新界區首間AEON STYLE，而AEON STYLE荃灣及AEON STYLE康怡亦完成續約，繼續為區內顧客提供全面的生活提案。

回顧期內，本集團繼續推進電子商務的發展，網上銷售較去年同期明顯提高。其中，AEON App升級後成功為用戶提供了更佳的購物體驗，並吸引了更多顧客消費，因而貢獻相關收入較去年同期增加近三倍。而除了Foodpanda外，本集團也著手開展與Deliveroo的業務合作，透過第三方外賣平台為顧客提供更多的商品配送服務。營運管理方面，集團持續優化「Mobile Assistant」／「移動助手」、增加了自助收銀機的功能、於部分店舖實施全自助支付程序、及於AEON STYLE油塘的超市採用電子貨架標籤，成功增強後台營運支援、簡化工作流程、提高員工工作效率。

本集團上半年香港業務收益錄得減少9.74%至港幣1,897.4百萬元(2023年：港幣2,102.2百萬元)。香港業務虧損增加至港幣144.3百萬元(2023年：虧損港幣71.6百萬元)。

香港政府積極推動盛事經濟，2024年下半年預計舉行超過100項盛事，相信能吸引遊客來港消費和本地消費者購物，為香港零售業提供更大的復甦動力。而中國政府則提高內地居民從港澳兩地入境的免稅額度，並把香港個人遊城市增至59個，亦有利提振香港消費。同時，政府繼續推出多項措施，支援經營零售業的中小企業，期望協助本地零售業發展。

市場認為美國聯儲局今年下半年大有機會減息，有望為香港經濟復甦帶來進一步支持。而香港2024年6月零售業總銷貨價值的跌幅已收窄，反映零售活動有回穩跡象。但短期內，旅客和市民消費模式轉變以及港幣匯率高企仍影響香港零售市場，政府預計零售業的弱勢預計將會維持至今年底或明年初。

為應對緩慢的經濟復甦，集團將繼續實行以下策略應對，採購及銷售方面：1)發揮AEON集團的規模和供應鏈優勢，進一步提高自家品牌銷售，為顧客提供價格實惠、品質優良的商品的同時改善集團整體毛利率；2)調整店舖營運網絡，優化現有店舖，強化Living PLAZA by AEON、Daiso Japan、「ものもの」(Mono Mono)等高利潤小型專門店業務，並通過改進商品組合，提高銷售額；3)進一步擴大飲食業務版圖，包括繼續開設KOMEDA'S Coffee及新業態「JELYCO堂By KOMEDA」等，以覆蓋更廣更多的顧客群，達到跨業態的協同效應。

本集團將持續加強數碼化轉型，以提升電子商務的增長、強化營運管理水平。於下半年，本集團將與八達通合作，優化系統並引入樂悠卡優惠，並開發顧客APP自助功能以加快處理配送服務，和引入自助收銀機中央管理系統，以加快處理顧客查詢等，為顧客提供更優質、更方便的購物體驗。同時，本集團也將進一步優化「Mobile Assistant」／「移動助手」，讓店員更精準、快速查看各種數據，以提升員工的工作效率。

預計下半年集團將完成AEON STYLE荃灣的升級改裝，並分別開設1間AEON STYLE、1間「ものもの」(Mono Mono)、1間KOMEDA'S Coffee、1間JELYCO堂By KOMEDA及幾間Daiso Japan，不斷擴展香港的營運網絡。

中國內地業務

中國內地2024年二季度國內生產總值增速低於市場預期，較一季度有所回落。而上半年社會消費品零售總額同比增長3.7%，但6月社會消費品零售總額同比增速較5月下降1.7個百分點，為去年2月以來最低。房地產行業不景氣和消費疲軟仍然拖累國內經濟和零售業增長，疊加就業市場低迷，令整體顧客消費能力下降。

回顧期內，本集團自家品牌銷售額大幅增加，反映集團強調商品差異化的策略漸見成效。此外，集團持續審視現有店舖佈局並進行優化，於5月完成對廣州太陽城店的大型活性化改裝，並於期內成功簽約廣州塔廣場店(計劃2025開業)和廣州百信店兩家新店(計劃2024年9月開業)，進一步佈局大灣區市場。為增加本地吸客力和迎接港人「北上」消費熱潮，本集團不斷審視店舖的商品和商戶組合，並加強生鮮和熟食佈局，多間分店營業額均有改善，實現盈利。

中國內地業務上半年收益部分減少10.95%至港幣2,154.7百萬元(2023年：港幣2,419.6百萬元)。中國內地業務業績虧損港幣36.9百萬元(2023年：虧損港幣15.4百萬元)。

本集團預計短期內中國仍在消化房地產危機對整體經濟帶來的影響，就業市場依然充滿挑戰，而地緣政治風險亦存在變數。然而，隨着全球金融條件逐步寬鬆，加上中國政府持續落實利好地產的措施以及多項積極財政措施，以及央行降準、降息等，預計中國內地下半年經濟將有望改善。

本集團將積極調整經營策略，主動抓住港人「北上」熱潮帶來的機遇，提高大灣區店鋪的銷售額；通過加速商品改革並擴大差異化，強化重點商品品類，以提升對顧客的吸引力；同時進一步提高自家品牌銷售，提高利潤率。內部管理方面，本集團將繼續嚴控成本，降本增效以及簡化內部流程，致力於提高生產力。

預計下半年本集團將完成1間店鋪的升級改裝工程，並在大灣區開設2間AEON超級市場，進一步拓展大灣區的店鋪網絡。

財務回顧

於2024年上半年，本集團收益按年減少10.4%至港幣4,052.1百萬元（2023年：港幣4,521.8百萬元）。毛利率下跌0.4%至28.4%（2023：28.8%）。

其他收入方面，投資物業租金收入減少港幣6.3百萬元（2023年：減少港幣12.6百萬元）。然而，由於期內平台協作收入的貢獻，其他收入整體較去年增長7.5%。

至於回顧期內的營運費用，本集團員工成本減少1.4%，佔收益百分比增加至12%（2023年：10.9%）。租賃有關的開支亦下降0.9%，而租賃開支佔收益的比率上升至12.8%（2023年：11.6%）。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減少4.5%，其他費用佔收益的比率為12.5%（2023年：11.7%）。

其他收益及虧損項目中包括匯兌收益港幣11.3百萬元(2023年：匯兌收益港幣4.4百萬元)。此外，於截至2024年6月30日止6個月及2023年6月30日止6個月兩個期間內並沒有就使用權資產確認減值虧損，及沒有就物業、廠房及設備確認減值虧損。

由於上述變動，回顧期內本公司控股股東應佔虧損為港幣171.1百萬元(2023年：虧損港幣78.2百萬元)，虧損增加港幣92.9百萬元。

期內本集團的調整後EBITDA¹為虧損港幣145.8百萬元(2023年：虧損港幣55.2百萬元)，虧損增加港幣90.6百萬元。

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2024年6月30日止6個月的中期股息(2023年：港幣0.02元)。

期內，本集團在香港及中國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77.3百萬元。

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787.3百萬元(2023年：港幣77.3百萬元)及租賃負債港幣826.8百萬元(2023年：港幣74.4百萬元)。

本集團維持淨現金狀況，於2024年6月30日的現金及銀行結存及短期定期存款達港幣931.2百萬元(2023年12月31日：港幣1,149.6百萬元)。本集團沒有銀行借款，因此沒有披露任何資本與負債的比率(定義為銀行借款除以權益)，並擁有足夠的內部資源支持未來的業務營運。

於2024年6月30日，本集團存款中的港幣40.0百萬元(2023年12月31日：港幣97.2百萬元)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(2023年12月31日：港幣6.7百萬元)已抵押予監管機構，為已售儲值卡作擔保。

本集團於2024年6月30日的租賃負債總額為港幣3,664.7百萬元(2023年12月31日：港幣3,208.8百萬元)，其中港幣774.4百萬元(2023年12月31日：港幣676.0百萬元)須於一年內支付。

截至2024年6月30日，本集團的流動負債超過其流動資產港幣1,024.7百萬元(2023年12月31日：流動負債淨額港幣683.7百萬元)。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更準確地反映了集團的營運收益。

調整後EBITDA調節表	截至6月30日止6個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本期間虧損	(174,188)	(76,553)
需調整的EBITDA項目		
所得稅支出	748	1,033
投資物業折舊	37,659	32,543
物業、廠房及設備折舊	67,231	75,310
使用權資產折舊	320,461	355,893
租賃負債利息	96,616	98,745
投資收入	(7,790)	(11,537)
租賃按金利息收入	(5,236)	(5,797)
其他收益及虧損	(11,939)	(9,359)
已調整的EBITDA項目		
償還租賃負債(已包括在 綜合現金流動表)*	(372,751)	(416,639)
租賃負債利息*	(96,616)	(98,745)
湊整	5	(94)
調整後EBITDA	<u>(145,800)</u>	<u>(55,200)</u>

* 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動。

人力資源

於2024年6月30日，本集團於香港及中國共聘用約5,050名全職及3,920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業務問題的體制。本集團的最終目標是將永旺建立成惠及所有顧客的品牌。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對本集團予以租用的物業於2024年9月30日的租金估值的意見發出之函件全文、估值概要及估值報告，為供載入本通函而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：資產組合的估值－於中華人民共和國廣東省予以租賃物業（「該等物業」）

指示、目的及估值日期

吾等遵照永旺（香港）百貨有限公司（「貴公司」）之指示，對出租予 貴公司或其附屬公司（「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）之物業之市值租金（詳情載於隨函附奉的估值報告）提供意見，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向 貴公司提供吾等對該物業於2024年9月30日（「估值日期」）市值租金之意見。

估值基準

吾等對各項物業的估值指其市場租金，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發之2020年香港測量師學會估值標準，其界定為「根據自願出租人與自願承租人按適當租期經適當營銷及各方擁有適當交易後按公平估值日期租賃的估計金額明智、謹慎及不受脅迫」。

吾等確認，估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引12所載規定及2020年香港測量師學會估值標準進行。

估值假設

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

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

除另有說明外，吾等就各項物業之估值按100%利率計息。

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

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

估值方法

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

資料來源

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

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

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

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關中國物業的業權文件副本。吾等無法進行業權查冊且並無查證文件正本以確定是否存在任何可能未載於交予吾等之副本之修訂。吾等亦無法確定物業於中國之業權，因此，吾等依賴 貴公司提供的建議及中國法律意見。

在吾等對該等物業進行估值的過程中，吾等依賴 貴公司及貴公司於中國的法律顧問（「法律顧問」）金鎬律師事務所就該等物業的業權所提供的資料及建議。除法律意見書中另有所指，於評估該等物業時，吾等假設該等物業之業主擁有該等物業之可強制執行業權，並擁有自由及無間斷權利，可就所授出未屆滿年期之全部或部分使用、佔用、轉讓或租賃該等物業。吾等尚未核實房地產權證之認證，吾等認為 貴公司提供之相關文件副本真實準確。

實地視察

於2024年9月，吾等於廣州辦事處之吳慧琳女士（於中國擁有5年物業估值經驗）於可能情況下視察了該等物業之外部及內部。然而，吾等並未作出進行結構性調查，惟於檢查中沒有發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業並無腐爛、侵擾或任何其他結構缺陷。吾等並未有就任何設施進行測試。吾等之估值乃假設該等方面符合要求。

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

貨幣

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

其他披露

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

報告的擬定用途及使用者

本估值報告僅就供 貴公司用於載入其通函而發出。

敬請 閣下垂注隨函附奉的估值概要及估值報告。

此 致

新界
荃灣
青山道388號
中染大廈
26樓7-11室
永旺(香港)百貨有限公司

列位董事 台照

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

2024年12月6日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾30年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有市場知識、技能及理解。

估值概要

於
2024年9月30日
按現時狀況的
市值租金
(人民幣)

貴集團將於中國租用的物業

物業

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | 中國
廣東省廣州市
天河區
東站天匯城廣場
負二層部份商業物業 | 每月 254,000 |
| 2. | 中國
廣東省佛山市
禪城區錦華路81號
佛山東方廣場
銀州城裙樓
一至二層部份商場 | 每月 502,000 |
| 3. | 中國
廣東省惠州市
惠城區
東湖花園八號小區
商業裙樓四層部份 | 每月 621,000 |

估值報告

貴集團將於中國租用的物業

於2024年8月31日
按現時狀況的
市值租金

物業	描述及租期	佔用詳情	於2024年8月31日 按現時狀況的 市值租金
1. 中國 廣東省廣州市 天河區東站 天匯城廣場 負二層部份商業物業	<p>天匯城廣場位於廣州中心商業區天河區，是一座綜合購物中心，樓高4層。</p> <p>天匯城廣場於2009年左右落成，其位於鐵路東路，坐落於天河北的商業中心。東方寶泰南鄰廣州火車東站及中信廣場。附近的發展項目主要包括商業、辦公、酒店及住宅項目。</p> <p>附近的發展項目主要包括商業及住宅樓宇，有不同公共巴士路線、火車及地鐵提供服務。</p> <p>該物業包括天匯城廣場負二層部分。</p> <p>業主與承租人(貴公司)已於2024年11月6日訂立補充協議，為期約15年，至2039年10月31日屆滿。</p> <p>根據 貴公司提供的補充協議，總租賃總面積約2,417.53平方米被佔用。</p>	<p>於估值日期，該物業由 貴公司租用作AEON店的一部份。</p>	<p>每月人民幣254,000元(人民幣二十五萬四千元)，不含增值稅、物業管理費及水電費，租期約15年 (見附註1)</p>

附註：

- (1) 租金估值乃假設該物業租期為約15年，而租金、營業額租金或租金優惠並無變動。
- (2) 吾等已考慮市場上可供比較之各種租金，並作出適當調整，以反映該物業與可資比較物業在不同方面(包括但不限於城市、區域(位置及環境、交通、便利程度及客戶基礎)、百貨商店／購物中心自身的質素(裝修標準、能見度等)、樓層、樓齡、大小及租賃開始日期等)的差異。於估值日期，假設該物業可隨意出售及轉讓該項約15年的租約下的市場租金資本化價值將在人民幣31,440,000元之間。所採用的資本化率乃參照市場對類似用途類型可資比較物業的一般預期收益率而估算，隱含物業類型及質素、未來潛在租金增長預期、資本增值及相關風險因素的反映。考慮到相關用途類型交易的經分析收益率，所採用的資本化率屬合理且符合市場規範。
- (3) 貴公司已向吾等提供與該物業目前業權有關的房地產業權證書及／或國有土地使用權證之副本。租賃協議的出租人受該物業的合法擁有人委託簽訂補充協議。在對該物業進行估值時，吾等假設該物業的業主擁有可執行的業權，並擁有在全部或部分未屆滿年期內使用、佔用、轉讓或租賃該物業的自由及不受侵犯的權利。吾等並無核實房地產業權證書及國有土地使用權證的真偽，並假設 貴公司提供的相關文件之副本均屬真實及準確。根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權將自1996年4月22日起為分別為70年、40年及50年，用於住宅、商業、旅遊及娛樂及其他用途。
- (4) 吾等已假設就該發展項目取得有關政府機關的所有同意書、批准書及牌照，並無繁複的條件或延誤。吾等已假設該物業的設計及建造符合當地的規劃規例，並已獲有關當局批准。

吾等已假設該物業特定土地使用期的可轉讓土地使用權已以每年象征式土地使用費批出，而任何補地價已悉數繳足。

- (5) 貴公司於中國的法律顧問已向吾等提供有關該物業所有權的法律意見書，其載有(其中包括)以下內容：
- (a) 廣州市致威城市房產有限公司為該物業的擁有人；
 - (b) 該物業已作一項按揭抵押；
 - (c) 廣州市致威城市房產有限公司有權隨意佔有、使用、出租或出售該物業，並有權自行出租或委託他人出租該物業，惟行使上述權利亦須遵守廣州市致威城市房產有限公司與承按人及有關訂約方之間的協議；及
 - (d) 廣州市致威城市房產有限公司(業主)委託廣州東站天匯城有限公司(出租人)與廣東永旺天河城商業有限公司(承租人)就該物業的租賃協議訂立補充協議。補充協議自出租人及承租人雙方蓋印當日起生效，其對雙方均具法律約束力。
- (6) 吾等採用市場比較法(於附近發展項目找出相關可資比較租金。可資比較物業乃基於以下標準挑選：(a)可資比較物業位於廣州市；(b)面積較大的可資比較物業(不少於2,000平方米)；及(c)可資比較物業的性質與該物業類似(即分別租予與AEON類似的單一主流品牌)。吾等按上述標準方面找出的可資比較租金已盡列。

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

吾等已選擇三個相關的租金比較(下表分別稱為可資比較物業1、可資比較物業2及可資比較物業3)，該等可資比較物業經分析的月租介乎每平方米人民幣99元至人民幣216元。

可資比較物業	概約	
	租賃面積 (平方米)	單位月租 (人民幣/ 平方米)
1.天河區一個商場的地下二層	4,800	216
2.天河區一個商場的地下一層	3,600	99
3.荔灣區一個商場第二層	3,600	110

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

在吾等進行估值時作出(包括但不限於)以下調整：

調整	範圍
地點及環境	-9% 至 +1%
交通及方便程度	-8% 至 +1%
客戶群和客流量	-17% 至 -7%
樓齡	-3% 至 -1%
面積	+2% 至 +3%
裝修標準	+5%
樓層	-15% 至 0%
租期	-2% 至 +8%

就地點及環境而言，由於可資比較物業1乃高級商場並位於天河區中心地帶，因此可資比較物業1優於該物業，故予以調低。可資比較物業2及3則略遜於該物業，故輕微調高。

就交通及方便程度而言，可資比較物業2遜於該物業，因為其並未連接地鐵，故予以調高。因為可資比較物業1的出口與地鐵同層，且交通便利，該物業遜於可資比較物業1，故予以調低。

就客流量及客戶群而言，由於人口結構及附近居民的消費能力優於該物業，該物業遜於所有可資比較物業，故予以調低。

就樓齡而言，該物業均遜於可資比較物業1、2及3，已分別予以調低。

由於可資比較物業1、2及3規模較該物業較大，故予以調高。

所有可資比較物業均有較高裝修標準，該物業遜於所有可資比較物業，故整體予以調低。

由於可資比較物業2及3均較該物業更接近第一層，因此對可資比較物業2及3就樓層方面分別予以調低。由於可資比較物業1處於同層，因此未對可資比較物業1予以調低。

針對租賃條款的差異進行了調整。可資比較物業2的條款更為有利，予以調低。相反，可資比較物業3的條款不太有利，故予以調高。

經過吾等進行適當調整後，三個可資比較物業均佔有相同比重。因此，吾等所採用的市值租金為每平方米每月人民幣105元，當中不含增值稅、大廈管理費、水電費。

根據吾等對上述可資比較租賃進行的獨立調整，吾等認為該物業的市值租金屬公平合理。

估值報告

於2024年9月30日

按現時狀況的
市值租金

物業	描述及租期	佔用詳情	於估值日期， 該物業由 貴公司 租用作AEON店。 每月人民幣502,000元 (人民幣五十萬零二千元)， 不含增值稅、物業管理費 及水電費，租期約9年 (見附註1)
2. 中國 廣東省佛山市 禪城區錦華路81號 「佛山市東方廣場」 銀州城裙樓 一至二層部份商場	佛山東方廣場位於佛山市繁華商業區，是一座綜合購物中心，地面層以上4層高及地面層以下2層地庫。 佛山東方廣場於2001年左右落成，其位於錦華路，坐落於佛山市傳統商業中心。附近的發展項目主要包括商業及住宅項目。	於估值日期， 該物業由 貴公司 租用作AEON店。	每月人民幣502,000元 (人民幣五十萬零二千元)， 不含增值稅、物業管理費 及水電費，租期約9年 (見附註1)
	附近的發展項目主要包括商業及住宅樓宇，有不同公共巴士路線提供服務。		
	該物業包括佛山東方廣場一層及二層永旺東方廣場店部分。		
	該物業的現有租約為期10年，永旺東方廣場店的大部分將於2025年12月31日到期。業主與承租人(貴公司)已於2024年11月26日訂立一份續租協議，就相對較小的部分續租約9年，租期於2035年12月31日屆滿。		

於2024年9月30日
按現時狀況的
市值租金

物業 描述及租期 佔用詳情

根據 貴公司所提供的續租協議，
總租賃面積約為11,942.17平方米被
佔用。詳情如下：

樓層	概約租賃面積 (平方米)
1層	5,230.08
2層	6,712.63
總計	11,942.71

附註：

- (1) 租金估值乃假設該物業租期約9年，而租金、營業額租金或租金優惠並無變動。
- (2) 吾等已考慮市場上可供比較各種租金，並作出適當調整，以反映該物業與可資比較物業在不同方面(包括但不限於城市、區域(位置及環境、交通、便利程度及客戶基礎)、百貨商店／購物中心自身的質素(裝修標準、能見度等)、樓層、樓齡、大小及租賃開始日期等的差異。於估值日期，假設該物業可隨意出售及轉讓該項約9年租約下的市場租金資本化價值將在人民幣40,550,000元之間。所採用的資本化率乃參照市場對類似用途類型可資比較物業的一般預期收益率而估算，隱含物業類型及質素、未來潛在租金增長預期、資本增值及相關風險因素的反映。考慮到相關用途類型交易的經分析收益率，所採用的資本化率屬合理且符合市場規範。
- (3) 貴公司已向吾等提供與該物業目前業權有關的房地產業權證書及／或國有土地使用權證之副本。租賃協議的出租人是該物業的合法擁有人。在對該物業進行估值時，吾等假設該物業的業主擁有可執行的業權，並擁有在全部或部分未屆滿年期內使用、佔用、轉讓或租賃該物業的自由及不受侵犯的權利。吾等並無核實房地產業權證書及國有土地使用權證的真偽，並假設 貴公司提供的相關文件之副本均屬真實及準確。

- (4) 吾等已假設就該發展項目取得有關政府機關的所有同意書、批准書及牌照，並無繁複的條件或延誤。吾等已假設該物業的設計及建造符合當地的規劃規例，並已獲有關當局批准。

吾等已假設該物業特定土地使用期的可轉讓土地使用權已以每年象征式土地使用費批出，而任何補地價已悉數繳足。

- (5) 貴公司於中國的法律顧問已向吾等提供有關該物業所有權的法律意見書，其載有(其中包括)以下內容：
- (a) 佛山市東建集團有限公司為該物業的擁有人；
 - (b) 該物業已作不同按揭的抵押；
 - (c) 佛山市東建集團有限公司有權隨意佔有、使用、出租或出售該物業，並有權自行出租或委託他人出租該物業，惟行使上述權利亦須遵守佛山市東建集團有限公司與承按人及有關訂約方之間的協議；及
 - (d) 佛山市東建集團有限公司(業主)與廣東永旺天河城商業有限公司(承租人)就該物業的租賃協議訂立的補充協議，自業主及承租人雙方蓋印當日起生效，其對雙方均具法律約束力。
- (6) 吾等採用市場比較法(於附近發展項目找出相關可資比較租金。可資比較物業乃基於以下標準挑選：(a)可資比較物業位於佛山市；(b)面積較大的可資比較物業(不少於2,500平方米)；及(c)可資比較物業的性質與該物業類似(即分別租予與AEON類似的單一主流品牌)。吾等按上述標準方面找出的可資比較租金已盡列。

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

吾等已選擇三個相關的租金比較(下表分別稱為可資比較物業1、可資比較物業2及可資比較物業3)，該等可資比較物業經分析的月租介乎每平方米人民幣33元至人民幣51元。

可資比較物業	概約	
	租賃面積 (平方米)	單位月租 (人民幣/ 平方米)
1. 禪城區一個商場的地下二層	3,000	33
2. 南海區一個商場的地下一層	8,600	44
3. 南海區一個商場的一樓至三樓	11,000	51

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

在吾等進行估值時作出(包括但不限於)以下調整：

調整	範圍
地點及環境	-5% 至 -4%
交通及方便程度	-5% 至 +1%
客戶群和客流量	-8% 至 -5%
樓齡	-4% 至 -2%
面積	-7% 至 0%
樓層	+8% 至 +33%
租期	-8% 至 +8%

就地點及環境而言，可資比較物業1,2及3均優於該物業。可資比較物業1位於黃金地段，而可資比較物業2及3則位於較可資比較物業1稍差的地區，但仍優於該物業，因此整體進行下調。

就交通而言，可資比較物業3由於距離地鐵較遠，遜於該物業，故予以調高。由於可資比較物業1及2更靠近地鐵，該物業遜於可資比較物業1及2，故予以調低。

就客戶群而言，由於人口結構及附近居民的消費能力優於該物業，該物業遜於所有可資比較物業，故予以調低。

就樓齡而言，該物業較可資比較物業1、2及3樓齡大，故分別予以調低。

可資比較物業1及2的面積較該物業小得多，故可資比較物業1及2均予以調低。而可資比較物業3面積與該物業相若，故不須調整。

由於該物業較可資比較物業1、2及3更接近第一層，因此對可資比較物業1、2及3就樓層方面分別予以調高。

針對該物業及可資比較物業之間租賃條款的差異已作出調整。與該物業租賃條款相比，可資比較物業1及2的租賃條款較有利，但可資比較物業3的租賃條款則較遜色。因此，已相應地進行適當調整。

經過吾等進行適當調整後，三個可資比較物業均佔有相同比重。因此，吾等所採用的市值租金為每平方米每月人民幣42元，當中不含增值稅、大廈管理費、水電費。

根據吾等對上述可資比較租賃進行的獨立調整，吾等認為該物業的市值租金屬公平合理。

估值報告

於2024年9月30日

按現時狀況的
市值租金

物業	描述及租期	佔用詳情	於2024年9月30日 按現時狀況的 市值租金
3. 中國 廣東省惠州市 惠城區 東湖花園八號小區 商業裙樓四層部份	永旺惠州購物中心(位於東湖花園八號小區的商業大廈)為一幢樓高8層的購物中心，由零售、配套及停車場組成。該物業於2008年開業，包括永旺惠州購物中心第4層的部份。	於估值日期，該物業由 貴公司租用並佔用作AEON店。	每月人民幣621,000元(人民幣六十二萬一千元)，不含增值稅、物業管理費及水電費，租期10年 (見附註1)
	該物業位於惠城區一處名為「東湖九區」的大型成熟住宅區。惠城區為惠州最早開發及最成熟的地區。作為惠州的經濟中心，惠州市政府位於該區域。根據 貴公司提供的國有土地使用權證，該物業的土地用途為城鎮混合住宅用地。發展得完善的大型住宅項目(即東湖花園)九期環繞該物業。該物業附近有多個住宅項目。該物業的交通亦十分方便。		
	該物業連同永旺惠州購物中心的其餘部分(地下2層至第3層及第5層)的現有租約為期11年，將於2034年11月26日屆滿。業主與租戶(貴公司)已於2024年11月26日訂立補充續租協議，以進一步涵蓋永旺惠州購物中心第4層，租期約10年，將於2034年11月26日到期。		
	根據 貴公司提供的補充續租協議，於永旺惠州購物中心第4層被佔用的總租賃面積約10,557.58平方米，而用作評估應付租金的總面積為9,429.65平方米。		

附註：

- (1) 租金估值乃假設該物業租期為10年，而租金、營業額租金或租金優惠並無變動。
- (2) 吾等已考慮市場上可供比較各種租金，並作出適當調整，以反映該物業與可資比較物業在不同方面(包括但不限於城市、區域(位置及環境、交通、便利程度及客戶基礎)、百貨商店／購物中心自身的質素(裝修標準、能見度等)、樓層、樓齡、大小及租賃開始日期等的差異)。於估值日期，假設該物業可隨意出售及轉讓該10年租約下的市場租金資本化價值將在人民幣56,390,000元之間。所採用的資本化率乃參照市場對類似用途類型可資比較物業的一般預期收益率而估算，隱含物業類型及質素、未來潛在租金增長預期、資本增值及相關風險因素的反映。考慮到相關用途類型交易的經分析收益率，所採用的資本化率屬合理且符合市場規範。
- (3) 貴公司已向吾等提供與該物業目前業權有關的房地產業權證書及／或國有土地使用權證之副本。租賃協議的出租人是該物業的合法擁有人。在對該物業進行估值時，吾等假設該物業的業主擁有可執行的業權，並擁有在全部或部分未屆滿年期內使用、佔用、轉讓或租賃該物業的自由及不受侵犯的權利。吾等並無核實房地產業權證書及國有土地使用權證的真偽，並假設 貴公司提供的相關文件之副本均屬真實及準確。
- (4) 吾等已假設就該發展項目取得有關政府機關的所有同意書、批准書及牌照，並無繁複的條件或延誤。吾等已假設該物業的設計及建造符合當地的規劃規例，並已獲有關當局批准。

吾等已假設該物業特定土地使用期的可轉讓土地使用權已以每年象征式土地使用費批出，而任何補地價已悉數繳足。

- (5) 貴公司於中國的法律顧問已向吾等提供有關該物業所有權的法律意見書，其載有(其中包括)以下內容：
 - (a) 惠州市東湖資產運營有限公司為該物業的擁有人；
 - (b) 該物業已作不同按揭的抵押；

- (c) 惠州市東湖資產運營有限公司有權隨意佔有、使用、出租或出售該物業，並有權自行出租或委託他人出租該物業，惟行使上述權利亦須遵守惠州市東湖資產運營有限公司與承按人及有關訂約方之間的協議；及
- (d) 惠州市東湖資產運營有限公司(出租人)與永旺華南商業有限公司(業主)訂立有關該物業的補充續租協議，自業主及承租人雙方蓋印當日起生效，其對雙方均具法律約束力。
- (6) 吾等採用市場比較法(於附近發展項目找出相關可資比較租金。可資比較物業乃基於以下標準挑選：(a)可資比較物業位於廣東省內相同或鄰近城市；(b)面積較大的可資比較物業(不少於5,000平方米)；及(c)可資比較物業的性質與該物業類似(即分別租予與AEON類似的單一主流品牌)。吾等按上述標準方面找出的可資比較租金已盡列。

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

吾等已選擇三個相關的租金比較(下表分別稱為可資比較物業1、可資比較物業2及可資比較物業3)，該等可資比較物業經分析的月租介乎每平方米人民幣46元至人民幣64元。

可資比較物業	概約	
	租賃面積 (平方米)	單位月租 (人民幣/ 平方米)
1.清遠市清城區一個商場的第三層	7,000	46
2.肇慶市鼎湖區一個商場的地下一層	7,000	46
3.惠州市惠城區一個商場的地下二層至五層	68,000	64
調整	範圍	
城市	0%	至 +10%
地點及環境	0%	至 +8%
交通及方便程度	0%	至 +10%
客戶群和客流量	0%	至 +5%
樓齡	-2%	至 0%
面積	-1%	至 +30%
樓層	-13%	至 -7%
租期	+2%	至 +12%

就城市而言，由於惠州市比清遠市和肇慶市更為發達，因此對可資比較物業1及2進行上調。並無對可資比較物業3進行任何調整。

就地點及環境而言，由於該物業距離中央商業區較近，因此較可資比較物業1及2更理想，故予以調高。並無對可資比較物業3進行任何調整。

已就方便程度的差異進行調整。可資比較物業1及2較該物業連接更少交通網絡，因此較遜色，故予以調高。可資比較物業3無須進行任何調整。

已就客戶群的差異進行調整。可資比較物業1附近較少高尚住宅，顯示消費能力較低，故予以調高。可資比較物業2及3則無須作出調整。

就樓齡而言，該物業遜於可資比較物業1及2，並已分別予以調低。可資比較物業3無須進行任何調整。

可資比較物業1及2的面積較該物業小，故可資比較物業1及2均予以調低。而可資比較物業3面積較該物業大，故可資比較物業3予以調高。

由於可資比較物業1、2及3較該物業相比均較接近第一層，因此對可資比較物業1、2及3就樓層方面分別予以調低。

針對該物業及可資比較物業之間租賃條款的差異已作出調整。與該物業租賃條款相比，所有可資比較物業的租賃條款均較遜色。因此，已相應地進行適當調整。

由於該物業在大部分方面均優於所有可資比較物業，可資比較物業1、可資比較物業2及可資比較物業3分別對所有以上8項因素進行整體調高。最重大的調整是對可資比較物業3就面積方面的因數而調高30%，此乃由於可資比較物業3與該物業之間的面積有重大差異。在根據以上8個段落詳細討論的8項調整因素進行調整後，吾等對所有3項可資比較物業給予相同的比重。

因此，吾等所採用的市值租金為每平方米每月人民幣66元，當中不含增值稅、大廈管理費、水電費。

根據吾等對上述可資比較租賃進行的獨立調整，吾等認為該物業的市值租金屬公平合理。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，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 Co

董事姓名	以個人權益 持有之 普通股數目 (附註)	權益概約百分比
後藤俊哉	6,300	0.00072%
久永晋也	2,130	0.00024%
藤田健二	1,104	0.00013%

附註：上述股權資料已獲各董事於最後可行日期確認。

(B) 主要股東權益

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

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

附註：該等股份中之155,760,000股乃由AEON Co., Ltd.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286,088,000股股份，佔ACS已發行股本68.32%。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2023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，或建議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. 董事於競爭業務中之權益

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）外，本集團並無訂立屬於或可能屬於重大的任何合約，惟於日常業務過程中所訂立由本公司或其任何附屬公司於緊接最後實際可行日期（包括該日）前兩年內進行或擬進行的合約除外。

8. 訴訟

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

9. 專家及同意書

本通函載有曾發表意見或建議之專家之資歷如下：

名稱	資歷
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函發出書面同意書，同意以其現時所示格式及內容載入其函件或意見或建議並提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或權利(不論是否可合法強制執行)以認購或可委派他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (c) 自2023年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或於本集團任何成員公司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秘書商務有限公司，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、特許管治專業人員以及香港公司治理公會及特許公司治理公會會員。

11. 備查文件

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

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