
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)

**(1) 有關透過公開招標收購AEON GD股權之
可能關連交易及非常重大收購事項
及
(2) 股東特別大會通告**

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第5至15頁。

本公司謹訂於2026年5月15日(星期五)上午10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至EGM-3頁。無論閣下能否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任何續會並於會上投票。

本通函內所提述之時間及日期均指香港時間及日期。

2026年4月29日

目 錄

釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – AEON GD 之會計師報告	II-1
附錄三 – AEON GD 之管理層討論及分析	III-1
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 – AEON GD 之估值報告	V-1
附錄六 – 本集團之一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-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.，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，並為本公司之控股股東
「AEON GD」或「目標公司」	指	廣東永旺天河城商業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，由本公司持有65%股權及由天河城百貨持有35%股權
「該公佈」	指	本公司日期為2026年4月13日之公佈
「產權交易所」	指	廣東聯合產權交易中心，為中國中央政府轄下國有企業資產及股權交易之交易平台
「招標」	指	本公司擬於公開招標中就向天河城百貨收購目標權益而提交之投標
「董事會」	指	董事會
「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、折舊及攤銷前盈利
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行以考慮及酌情批准向董事授出建議授權之股東特別大會

釋 義

「經擴大集團」	指	緊隨建議收購完成後之本集團
「大灣區」	指	粵港澳大灣區
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東省政府」	指	中國廣東省人民政府
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「粵海投資」	指	粵海投資有限公司，一間於聯交所上市的公司(股份代號：270)
「粵海投資公告」	指	粵海投資於2026年3月30日刊發的公告
「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會計準則
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「日圓」	指	日圓，日本之法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	2026年4月29日，即本通函付印前為確定當中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
「最高投標價」	指	本公司就向天河城百貨收購目標權益而提交之最高投標價

釋 義

「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
「建議收購」	指	本公司就可能向天河城百貨收購目標權益而提交投標
「建議授權」	指	股東擬於股東特別大會上預先授予董事訂立及完成建議收購之一般授權
「公開招標」	指	透過產權交易所就目標權益進行之建議公開招標
「底價」	指	賣方所設定於公開招標中目標權益之最低投標價人民幣152,184,700元(誠如粵海投資公告所披露)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「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
「目標權益」	指	天河城百貨持有之AEON GD合共35%股權
「天河城百貨」或「賣方」	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，並為AEON GD之股東
「天河城(集團)股份」	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
「交易憑證」	指	具有「代價支付」一段所賦予該詞之涵義

釋 義

「估值報告」 指 獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所編製之估值報告

「%」 指 百分比

除另有指明外，僅就說明用途而言，於適用情況下，本公告已採用港幣1.13元兌人民幣1.00元之匯率。該匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、應可或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。



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

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：

註冊辦事處：

香港

康山道2號

康怡廣場(南)

地下至4樓

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

**(1) 有關透過公開招標收購AEON GD股權之可能關連交易
及非常重大收購事項
及**

(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司就建議收購刊發之該公佈。

董事會函件

誠如該公佈所披露，於2026年4月13日(交易時段後)，董事會議決透過公開招標方式提交標書，以收購天河城百貨所持AEON GD合共35%股權，總代價不超過人民幣170,269,000元。誠如粵海投資公告所披露，天河城百貨擬轉讓其所持有之AEON GD合共約35%股權，而有關轉讓將根據《中華人民共和國公司法》、《企業國有資產交易監督管理辦法》以及天河城百貨與AEON GD各自之公司章程，透過產權交易所以公開招標方式進行。根據上市規則第14章，建議收購將構成本公司之一項非常重大收購事項。

根據《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會及財政部第32號令)，作為國有企業之天河城百貨轉讓目標權益須透過產權市場公開進行，而天河城百貨已選定於產權交易所轉讓目標權益。

作為持有AEON GD 65%股權之現有股東，本公司根據AEON GD之公司章程享有優先購買權，可按公開招標中最高出價之相同條款收購目標權益。然而，董事會認為，本公司參與公開招標之投標程序在商業上屬可取之舉。倘本公司不參與公開招標之投標程序，而公開招標中亦無第三方投標者，則公開招標將告失敗，賣方須重新啟動招標程序，從而延誤出售目標權益之進度。於出售目標權益期間，本公司為提升AEON GD盈利能力而制定之計劃中，多項實施步驟將須擱置，直至出售事項完成為止。因此，董事會認為，盡快完成出售事項符合本公司利益，以便本公司可於其後盡快開始實施有關計劃。有鑑於此，由於本公司認為以不超過最高投標價收購目標權益符合本公司及股東之整體利益，故本公司相信，與其待中標者獲確認後方行使優先購買權，參與競標程序對本公司而言在策略上更為有利。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議授權、建議收購及相關股權轉讓協議之進一步詳情；(ii) AEON GD之財務資料；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)估值報告之詳情；(v)上市規則所規定之其他資料；及(vi)股東特別大會通告。

建議收購

本公司擬參與產權交易所就出售目標權益所進行之競標。

建議收購之主要條款載列如下：

標的事項

待股東批准建議授權後，本公司擬根據產權交易所之規則，於公開招標中提交標書，以收購目標公司35%股權。

訂約方

投標者及／或買方： 本公司

賣方： 天河城百貨

本集團主要於香港及中國經營零售店舖。

天河城百貨主要從事百貨店經營及非住宅物業租賃。天河城百貨為天河城(集團)股份之全資附屬公司，而天河城(集團)股份則為粵海投資之非全資附屬公司。粵海投資之最終實益擁有人兼控股股東為粵海控股，而粵海控股由廣東省政府持有90%權益及由廣東省財政廳持有10%權益。

於建議收購完成後，本公司將持有AEON GD全部股權。AEON GD將繼續為本公司之附屬公司，其財務業績亦將繼續於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

董事會函件

目標公司之資料

AEON GD為一間於中國註冊成立之公司，主要於中國從事零售店舖經營。AEON GD為本公司之非全資附屬公司，其財務業績已於本集團之綜合財務報表綜合入賬。於本通函日期，AEON GD由本公司持有65%股權及由天河城百貨持有35%股權。AEON GD之註冊資本為人民幣247.156百萬元(相當於約279.29百萬港元)。

AEON GD於1995年成立。天河城百貨向AEON GD作出之出資額為人民幣86,504,600元(已悉數繳足)，相當於AEON GD註冊資本之35%。

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度，以下載列本通函附錄二所載目標公司之會計師報告所摘錄之若干主要項目：

	截至2024年 12月31日 止年度/ 於2024年 12月31日 (附註) 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度/ 於2025年 12月31日 (附註) 人民幣千元
收入	3,477,927	3,456,207
虧損淨額(除稅前)	(4,951)	(75,653)
虧損淨額(除稅後)	(6,912)	(77,749)
資產總值	2,098,544	2,172,493
資產淨值	267,161	189,412

附註：本通函附錄二所載目標公司之會計師報告之主要項目乃按香港財務報告準則編製，其於該公佈所披露目標公司截至2024年及2025年12月31日止兩個年度之主要項目則按中國公認會計原則編製。有關目標公司之會計師報告所採納之會計政策詳情，請參閱附錄二歷史財務資料附註之附註3(重大會計政策)。

最高投標價

本公司擬提交之投標總代價不超過人民幣170,269,000元。

底價為人民幣152,184,700元，即賣方就公開招標所設定之最低價格。誠如粵海投資公告所披露，此乃根據天河城百貨委聘之獨立專業估值師就目標權益所編製估值報告之評估價值而釐定。最高投標價乃由本公司經考慮多項因素後釐定，包括(i)底價；(ii)本公司委聘之獨立專業估值師採用市場法編製之估值報告所載於2025年12月31日目標權益之評估值人民幣170,269,000元；(iii) AEON GD之業務營運；(iv) AEON GD之資產淨值；及(v)本通函「建議收購之理由及裨益」一節所載之其他因素。根據零售業務性質，AEON GD之盈利能力取決於其零售門店之銷售量、定價能力及成本結構。AEON GD產生收益及溢利之能力與其資產及資產淨值並無重大關聯。因此，AEON GD之資產淨值不應為釐定目標權益總代價之唯一因素。

經考慮上述因素後，董事認為，以不超過最高投標價收購目標權益屬公平合理，並符合本公司及其股東整體之最佳利益。

投標按金

預期本公司於投標時須向產權交易所支付相當於底價30%之按金。

公開招標程序

於2026年4月27日，賣方向產權交易所提交投標通告，當中列明本公司就購買目標權益享有持續有效之優先購買權，公開招標之公告期自投標通告日期起計為期20個工作日。於公告期內，合資格投標者可表示其購買目標權益之意向，並登記成為意向投標者。目標權益之公告期預期將於2026年5月26日屆滿。倘只有一名已登記投標者(受本公司之優先購買權所規限)，轉讓則將按該名已登記投標者所提交之價格進行。倘有兩名或以上已登記投標者，則將進行網上集中投標程序，以釐定最高投標價。公開招標之中標者將根據產權交易所之規則接獲產權交易所通知。

董事會函件

倘本公司未能於公開招標中成功中標，董事會將考慮是否根據AEON GD之公司章程，按最高投標價之相同條款行使本公司之優先購買權以收購目標權益。倘本公司決定行使有關優先購買權，本公司將於行使該權利前遵守適用之上市規則規定，包括但不限於公佈、通函及股東批准規定。

倘本公司於公開招標中成功中標，賣方將於4個工作日內填妥交易詳情、取得內部批准，並向產權交易所提交規定格式的股權轉讓協議以辦理相關手續，而本公司將於其後4個工作日內與天河城百貨就建議收購訂立股權轉讓協議。該規定格式不可協商或修訂，而產權交易所亦不容許本公司加入以本公司已就建議收購取得股東批准作為完成先決條件之條款。因此，倘本公司成為公開招標之中標者，本公司將有責任完成建議收購。故此，本公司將無法按上市規則第14章之規定及時就建議收購尋求股東批准。因此，董事會擬於股東特別大會上預先尋求股東批准建議授權，以便進行建議收購。

股權轉讓協議

規定格式的股權轉讓協議之主要條款如下：

代價支付

代價(經扣除投標時支付之按金後)須於簽署股權轉讓協議後5個工作日內悉數支付予產權交易所，並將由本集團內部資源撥付。於收到代價後，產權交易所將出具交易憑證(「交易憑證」)，並將於交易憑證日期起計3個工作日內，在不計利息之情況下，將全部代價轉付予天河城百貨。

損益分配

目標公司於2025年6月30日後至建議收購相關工商變更登記完成(包括當日)止期間所產生之損益，將由完成工商變更登記後的目標公司股東按彼等各自之股權比例享有及承擔。

目標權益轉讓登記

有關建議收購之相關工商變更登記須由AEON GD於收到交易憑證後30個工作日內完成。

建議收購之理由及裨益

本集團之主要業務為於香港及中國透過以「AEON STYLE」、「AEON」及「AEON SUPERMARKET」為商號之連鎖店經營零售業務。於2025年，本集團制訂策略以提升其於大灣區之市場份額，並把握外部環境變化(包括香港居民「北上消費」趨勢)所帶來之顧客流量增長。年內，本集團將對廣州天河城店(由AEON GD經營之一間AEON STYLE門店)進行活化及翻新，以迎合顧客不斷轉變之需求，並提供差異化之購物體驗。建議收購事項與本集團鞏固其於大灣區之業務版圖及為本公司及股東整體創造長遠價值之策略相一致。

於2025年12月31日，AEON GD於廣東省擁有及經營41家大型門店，為本集團之經營規模作出貢獻並有助維持其規模效益，而此有利於本集團降低整體營運成本、增強本集團與業務夥伴磋商之能力，以及擴展其門店網絡及市場份額。AEON GD自1995年起一直於廣東省經營零售業務，已成功累積龐大而有價值之客戶基礎，並取得理想之經營業績。建議收購事項為本集團提供極佳機會，以全面控制AEON GD，從而保障其長期投資及市場地位。

基於上述理由，本公司已決定進行建議收購。就本公司截至2025年12月31日止年度全年業績公告及本通函附錄一所披露之持續經營事項而言，董事已審慎考慮本集團營運所需之流動資金需求，並審閱管理層編製涵蓋自本通函日期起至少十二個月期間之本集團現金流量預測。根據預期現金流量、其直接控股公司及最終控股公司AEON Co持續提供之財務支持，以使本集團得以繼續經營業務並於負債到期時償還有關負債，以及假設公司間貸款可於到期時獲續期，董事認為，經計及建議收購後，本集團可動用之營運資金足以應付其自本通函日期起至少十二個月之所需。本集團已採取並將繼續採取若干計劃及措施，以紓緩流動資金壓力、改善財務狀況，並維持本集團持續經營。

董事會函件

本公司正積極推行轉虧為盈計劃，以重振及改善本集團之業務表現。就此而言，本公司現正制訂提升AEON GD盈利能力之計劃，包括於中國進行策略性重組，以及優化店舖選址及營運。倘目標權益由新加入者收購，則轉虧為盈計劃之實施或會受阻，此乃由於有效落實有關計劃將須取得新加入者之同意。董事會認為，於建議收購完成後，本公司將持有AEON GD之100%股權，從而令本公司可更有效地將AEON GD所經營店舖之營運與本集團於中國之其他店舖營運對齊、整合及整頓，藉此提升營運效率及取得規模經濟效益。

經考慮上述因素後，董事認為，建議收購之條款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。概無董事於建議收購中擁有重大權益，故概無董事須就有關建議收購之董事會決議案放棄投票。

收購對本公司盈利以及資產及負債之財務影響

於建議收購完成後，本公司於AEON GD之股權將由65%增至100%，而AEON GD將繼續為本集團之附屬公司，其財務業績將繼續綜合併入本集團之綜合財務報表。

由於AEON GD於完成前已為一間附屬公司，其財務業績已連同非控股權益全數綜合入賬，故建議收購事項將不會改變綜合入賬基準。鑒於該交易之架構為收購非控股權益而並無導致控制權變動，預期不會產生商譽。

主要財務影響將為對現有非控股權益之抵銷(從而令本公司擁有人應佔AEON GD盈利增至100%)，以及本集團就支付代價而導致現金狀況減少。

盈利

根據經擴大集團之未經審核備考綜合損益表，本集團除稅後虧損按備考基準將由約港幣354.1百萬元增加至約港幣362.9百萬元。誠如本通函附錄二所載AEON GD之會計師報告所示，AEON GD截至2025年12月31日止年度之除稅後虧損淨額約為人民幣77.7百萬元(約港幣87.8百萬元)。經擴集團除稅後虧損增加，主要由於就收購相關成本約港幣2.3百萬元作出之備考調整，以及就融資成本約港幣6.6百萬元作出之備考調整所致。

資產及負債

根據經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，本集團之總資產按備考基準將由約港幣4,909.6百萬元減少至約港幣4,903.7百萬元，而本集團之總負債按備考基準將由約港幣5,695.5百萬元增加至約港幣5,882.9百萬元，及本集團之淨負債按備考基準將由約港幣785.9百萬元增加至約港幣979.2百萬元。

有關建議收購之潛在財務影響，以及編製經擴大集團未經審核備考財務資料之基準之進一步詳情載於本通函附錄四。

由於合營協議(其於1995年訂立並訂明AEON GD之經營期限，並經不時修訂)將於2026年6月30日屆滿，賣方與本公司將真誠磋商，以尋求短期延長合營協議，從而避免AEON GD可能被清盤，而對本集團造成重大不利財務影響。

上市規則涵義

附屬公司層面之關連交易

於本通函日期，AEON GD由本公司持有65%股權及由天河城百貨持有35%股權。AEON GD為本公司之非全資附屬公司，因此天河城百貨為本公司附屬公司之主要股東。據此，根據上市規則第14A.07(1)條，天河城百貨為本公司於附屬公司層面之關連人士。倘本公司於公開招標成功中標，根據上市規則第14A章，建議收購將構成本公司之關連交易。由於(i)天河城百貨為本公司於附屬公司層面之關連人士；及(ii)董事會(包括獨立非執行董事)已審議、確認及批准建議收購乃按一般商業條款進行，且建議收購之條款屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益，故根據上市規則第14A.101條，建議收購事項須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准規定。

非常重大收購

由於有關建議收購項下擬進行之交易之適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故建議收購構成本公司之一項非常重大收購事項，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將於股東特別大會上尋求股東批准建議授權。據董事經作出一切合理查詢後所知，概無股東於建議授權中擁有與其他股東不同之重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准建議授權之建議決議案放棄投票。於股東特別大會上，將提呈普通決議案，以批准建議授權及其項下擬進行之交易，並由股東酌情考慮及批准。

由於建議收購須視乎公開招標之結果而定，故建議收購可能進行或可能不進行。股東及潛在投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

本公司謹訂於2026年5月15日(星期五)上午10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-3頁。本公司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。

董事會函件

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。

暫停辦理股份過戶及登記手續

本公司將於2026年5月12日至2026年5月15日(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5月11日下午4時30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5月15日(星期五)。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，建議授權屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准建議授權及其項下擬進行之交易。

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
董事總經理
長島武德
謹啟

2026年4月29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日止年度的全年業績公告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0327/2026032700839_c.pdf
(第1頁至10頁)

2. 債務聲明

於2026年3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，本集團之債務詳情如下：

銀行擔保

於2026年3月31日，本集團之尚未償還銀行擔保總額約為港幣154.3百萬元，其中約港幣44.8百萬元以已抵押銀行存款作抵押，而約港幣109.5百萬元為無抵押。上述項目於2026年3月31日均無任何擔保。

其他借款

於2026年3月31日，應付其直接控股公司及最終控股公司之集團間貸款為10,693.7百萬日圓(約港幣545.0百萬元)，按年利率3.45%至3.48%計息，其中(i) 1,279.6百萬日圓(約港幣65.6百萬元)須於2026年6月30日償還；及(ii) 9,414.1百萬日圓(約港幣479.3百萬元)須於2027年2月28日償還。該貸款為無抵押及無擔保。

租賃負債

於2026年3月31日，本集團之租賃負債未償還本金額約為港幣3,014.6百萬元。

除上述或本通函其他部分所披露者及集團內公司間負債以及於日常業務過程中的一般應付貿易賬項及其他應付賬項外，於2026年3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12月31日止年度，本集團產生年內虧損港幣354,054,000元以及經營活動及租賃負債產生的現金淨流出港幣255,382,000元。於2025年12月31日，本集團的流動負債淨額為港幣1,560,104,000元。於本通函日期，應付其直接及最終控股公司之公司間貸款為港幣745,692,000元，其中(i)於2026年2月提取之港幣65,632,000元須於2026年6月30日償還；及(ii)港幣680,060,000元須於2027年2月28日償還。本集團將需其直接及最終控股公司持續提供財務支持，以令其得以持續經營。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。

鑒於該等情況，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十二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745,692,000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，且假設公司間貸款可至少延長其到期日，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。本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定，取得其核數師就營運資金聲明發出之函件。

4. 重大不利變動

茲提述本公司截至2025年12月31日止年度全年業績公告。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)以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團財務及業務展望

於2025年，在地緣政治緊張局勢及高關稅的背景下，全球經濟展現出強勁韌性，整體保持穩定及溫和增長。香港經濟呈現顯著復甦，但本地零售業仍受多種因素影響。而中國內地營商環境複雜，消費者心態仍偏謹慎。面對多變的市場環境，本集團積極應對市場變化，持續推動商品改革、店舖網絡優化及數碼化轉型，致力提升營運效率及保持業務韌性。

香港業務

於2025年，香港經濟展現穩健增長，實質本地生產總值增長3.5%，較2024年錄得之2.6%增幅有所加快。然而，受多項結構性挑戰影響，包括香港居民「北上消費」趨勢加劇、中國內地電子商務平台進軍香港所帶來之競爭加劇，以及旅客消費模式轉變，香港零售業總銷貨價值之臨時估計為港幣3,805億元，僅較2024年輕微上升1.0%，本地消費壓力持續。在此營商環境下，本集團主動調整業務模式，並推進涵蓋商品策略、店舖網絡及營運管理等多個範疇之改革。

年內，本集團加快推進商品改革，包括重整自家品牌佈局與加強產品差異化。除TOPVALU、HÓME CÓORDY及PEACE FIT WARM/COOL外，本集團於年內引入時尚品牌ESSEME及進一步擴展SELF+SERVICE，均深受顧客歡迎，帶動自家品牌全年銷售額顯著增長逾21%。於商品組合方面，本集團緊貼市場熱潮，成功推出如「Opanchu Usagi褲褲兔」等熱門IP商品；同時進一步擴大從日本、東南亞的直接進口商品範圍，為顧客提供更豐富的商品選擇。此外，集團亦透過舉行AEON「越南越滋味」、「日本食品節」、「韓國節」、「TOPVALU生活應援」和「TOPVALU生活小確幸」等主題推廣活動，持續為顧客帶來特色商品與嶄新購物體驗，落實商品差異化策略。

本集團持續擴展不同店舖業態，靈活拓展小型專門店。年內，除完成AEON STYLE啟德的開幕及AEON STYLE康怡的升級改造外，本集團集中資源發展「差異化+高收益」的小型專門店模式，包括開設DAISO Japan和富店和逸峰店及AEON Mono Mono「ものもの」牛頭角店、大埔大元邨店和青衣店。憑藉小型專門店選址靈活、整體營運成本降低、租金也相對較低等優勢，再配合本集團高性價比的商品組合，有助帶動盈利表現。

為提升營運效率，本集團持續推進數碼化轉型，包括擴大電子貨架標籤、自助收銀系統與「Mobile Assistant」等的應用範圍。本集團更於12月引入的全港首架X-Trolley智能購物車於AEON STYLE啟德試行，透過貨品定位技術及快速的自助付款功能，簡化顧客購物流程，減少人工化作業。年內，本集團繼續完善網上平台如AEON APP的推廣及營運，以加強電子商務方面的表現。此外，本集團亦從多方面改革以提升整體效益，包括提高倉儲及物流效率、整合人力資源配置及檢視並調整租賃安排等。

於回顧年內，集團的香港業務全年收益錄得下跌約4.1%至港幣3,592.3百萬元(2024年：港幣3,746.0百萬元)；錄得虧損港幣192.4百萬元，對比去年同期有所減少(2024年：虧損港幣288.2百萬元)。

展望2026年，香港經濟預期將延續2025年之復甦趨勢。受惠於中國內地經濟回升、人民幣轉強及刺激消費措施，零售業有望重拾增長動力。本集團將透過一系列營運改革及策略舉措推動銷售及盈利能力，同時加強成本管理及制度改革，以實現整體業務目標。

就產品結構而言，本集團將優化自家品牌產品組合並加強其銷售表現，藉以提升市場差異化、鞏固差異化競爭優勢，並以該等產品作為盈利增長引擎。此外，本集團將聚焦增長品類及市佔率仍有提升空間之品類，透過更精準之商品策略及資源配置，改善銷售結構及毛利率表現。本集團亦將透過全球採購及增加直接進口，持續提供突顯AEON獨特特色且具高度價格競爭力之商品。同時，本集團將探索新業務增長機遇，以填補現有商品組合之空缺，並提供切合顧客需要之專屬商品。

本集團將繼續加快拓展專門店，目標於2026年新開設10間AEON Mono Mono店，並透過優化商品組合、供應鏈及推廣活動以提升盈利能力。此外，本集團將持續檢視店舖組合，按需要作出靈活調整，並主動監察店舖表現。如有需要，本集團將精簡零售網絡，以提升營運效率。

面對固定成本上升之壓力，本集團將專注改善庫存管理及存貨周轉效率，以提升毛利率及現金流。同時，本集團將透過重整供應鏈、引入新物流模式、啟用深圳倉庫，以及加強與AEON TOPVALU Co., Ltd.之合作，致力降低整體物流成本及提升營運效率。

此外，本集團將加快數碼轉型，透過科技推動長遠競爭力提升。本集團將與AEON Digital Management Center緊密合作，將數碼技術應用於商品管理、供應鏈、店舖營運、推廣及管理範疇，包括人工智能保安系統、智能購物車、ONE AEON會員系統、電子優惠券及「Mobile Assistant」，以提升顧客體驗及本集團之營運效率。同時，本集團將擴大AEON APP之規模及增加自提點數目，以優化現有服務及提升本集團之市場競爭力。

中國內地業務

於2025年，在政策措施支持下，中國內地經濟保持平穩增長。然而，其仍面對「供強需弱」失衡、房地產市場調整所帶來之波動，以及外部貿易環境更趨複雜等挑戰。去年，中國內地本地生產總值超過人民幣140萬億元，按年增長5.0%。於2025年，廣東省本地生產總值按年增長3.9%至人民幣14.58萬億元。全年社會消費品零售總額按年增長2.8%，增速較上年加快2.0個百分點。

年內，本集團把握「港人北上」等外部環境變化帶來的客流機遇，新開設8間新店，包括廣州恆寶店、廣州領展店、廣州城光薈店、廣州漢溪大道店、廣州塔店、深圳龍崗仁恆店、佛山萬象匯店和江門利和廣場店，成功實現集團致力提升大灣區市場份額的目標。另一方面，集團於年內對佛山東方廣場店、東莞第一國際店及廣州天河城店進行活性化改造，以迎合顧客不斷變化的需求及提供差異化的購物體驗。其中，AEON STYLE廣州天河城店更是突破傳統百貨分類界限，通過商品、服務、環境及體驗四大要素的升級改良，為顧客提供個性化、場景化的幸福購物體驗。然而，由於顧客結構及需求轉變，以及行業競爭加劇，該分部表現有所下滑。

中國內地業務全年收益錄得下跌約3.4%至港幣4,202.9百萬元(2024年：港幣4,349.3百萬元)；錄得虧損為港幣159.7百萬元(2024年：虧損港幣65.8百萬元)。

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

在業態佈局及商品結構方面，本集團繼續拓展超級市場，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，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舖運營效率。

財務回顧

於2025年，本集團收益按年下跌3.7%至港幣7,795.2百萬元(2024年：港幣8,095.3百萬元)。毛利率下跌0.5個百分點至28.4%(2024年：28.9%)。

其他收入方面，轉租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)。同時，已收政府補助減少港幣7.0百萬元至港幣0.4百萬元(2024年：港幣7.4百萬元)，令其他收入整體較去年下跌8.8%。

就回顧年度之營運開支而言，本集團員工成本下跌12.1%，其佔收益比率亦輕微下降至10.9%(2024年：11.9%)。與租賃有關之開支下跌5.1%，而相關開支佔收益比率增至12.7%(2024年：12.9%)。其他營運開支(包括廣告、推廣及銷售開支、維修及保養開支、公用事業開支、行政開支及其他開支)按年增加1.2%，其他開支佔收益比率為13.5%(2024年：12.8%)。

其他收益及虧損中(其中包括)匯兌收益港幣24.9百萬元(2024年：匯兌虧損港幣5.9百萬元)。此外，年內確認物業、廠房及設備減值虧損港幣0.2百萬元(2024年：港幣2.2百萬元)。

基於上述變動，本公司股東應佔年內虧損為港幣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。

本集團年內經調整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，主要由於收益下跌所致。

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，並不建議派付截至2025年12月31日止年度之末期股息(2024年末期股息：港幣零元)。

年內，就香港及中國內地開設新店、店舖翻新以及資訊科技系統升級之資本開支為港幣183.4百萬元。

本集團於年內亦訂立新租賃協議及租賃修訂，並確認新增使用權資產港幣382.1百萬元(2024年：港幣970.0百萬元)。

於2025年12月31日，本集團維持淨現金狀況，現金及銀行結存以及短期定期存款合共為港幣608.8百萬元(2024年：港幣830.6百萬元)。於2025年12月31日，資本負債比率(按最終控股公司貸款除以總虧絀計算)為-52.98%(2024年：-53.32%)。

於年末日，港幣36.1百萬元之存款(2024年：港幣36.8百萬元)已抵押予銀行，為業主租賃按金作擔保。另有港幣7.2百萬元之存款(2024年：港幣7.0百萬元)已抵押予監管機構，作為所售預付儲值卡之擔保。

於2025年12月31日，本集團流動負債超出流動資產港幣1,560.1百萬元(2024年：流動負債淨額港幣1,199.3百萬元)。董事認為，本集團具備充足財務資源以應付可見將來之營運需要，並將能於財務責任到期時履行有關責任。

於2025年12月31日，應付其直接控股公司及最終控股公司之集團內公司間貸款為港幣416.4百萬元，按年利率2.50%至2.55%計息，並須於2026年2月28日償還。於截至2025年12月31日止年度後，本公司已與其最終控股公司訂立協議，將貸款到期日由2026年2月28日延長至2027年2月28日。該貸款為無抵押及無擔保。

於2025年12月31日，本集團並無任何佔本集團總資產5%以上之重大投資。本集團並無訂立或買賣金融工具(包括衍生金融工具)作對沖或投機用途。

截至2025年12月31日止年度，本集團並無任何有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售事項。於2025年12月31日，本集團並無任何重大投資或資本資產之具體計劃。

本集團已建立合適之流動資金風險管理架構，以管理本集團短期、中期及長期之資金及流動資金管理需求。本集團透過維持充足儲備、營運資金及銀行融資管理流動資金風險。

由於本集團總採購額中少於5%以港元及人民幣以外之外幣結算，故匯率波動於截至2025年12月31日止年度對本集團零售業務並無重大影響。本集團並無外幣對沖政策，並將於有需要時考慮訂立對沖工具。

於2025年12月31日，本集團之資本承擔為港幣11.8百萬元。於2025年12月31日，本集團並無任何或然負債。

附註1：管理層認為經調整EBITDA更準確地反映了本集團的營運收益。

調整後EBITDA調節表	2025財年 港幣千元	2024財年 港幣千元
年內虧損	(354,054)	(340,721)
需調整的EBITDA項目		
所得稅開支	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
經調整EBITDA項目		
償還租賃負債(已包括在綜合現金流量表)*	(764,925)	(755,518)
租賃負債利息*	(210,044)	(214,798)
已披露經調整EBITDA	<u>(283,725)</u>	<u>(246,652)</u>

* 租賃負債利息與償還租賃負債之總額指租賃協議所列示之租金付款。兩者均分類為融資活動之現金流，而非經營活動之現金流。

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名全職員工及3,767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。

6. 本集團之管理層討論及分析

下文載列本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度之管理層討論及分析。就本通函而言，有關本集團之財務資料乃源自本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度之經審核綜合財務報表。

截至2023年12月31日止年度

2023年，全球經濟在通貨膨脹和地緣政治局勢緊張的情況下錄得溫和增長，顯示各地經濟正逐步調整恢復。然而整體貿易及投資不振，香港及中國內地經濟增長恢復力弱，集團業務因而受到影響，復甦步伐遜於預期。有見及此，集團積極調整經營戰略及實行一系列改革，以應對不同的市場變化與挑戰。

香港業務

2023年香港本地生產總值增長由去年的負數升至3.2%，本港零售業總銷貨價值上升16.2%，無疑是經濟復甦的好開始，然而宏觀環境依舊複雜多變。年初，中港兩地通關，內地來港遊客數量及消費未如預期，加上大量港人「報復式」外遊，本地商業活動未見活躍。為刺激本地消費，政府於7月派發消費券，短暫帶動集團下半年銷售表現。唯因內地物價低、品種多、服務好、交通便利等因素，港人赴深圳購物消費已成潮流。在「北上」熱潮下，年內「北上」「南下」人次逆差甚大，對本港零售及餐飲業造成沉重打擊，集團業務表現亦受到影響，全年表現稍遜往年。

店舖網絡方面，集團繼續推進小型專賣店業務，於黃大仙開設一家 Daiso Japan 新店，以提供「高質量、多樣性與獨特性」的產品。同時，為加快 AEON 香港在餐飲連鎖專門店業態方面的發展，集團更於6月先後於屯門及尖沙咀開設「珈琲所 コメダ 珈琲店」(KOMEDA'S Coffee)，為顧客提供「放鬆、休閒的最佳場所」，讓其品嚐到來自名古屋的美味。另一方面，集團亦作出新嘗試，除了於旺角開設快閃店 (Pop-up Store) 外，亦引進了新租戶如「SUKIYA」及「牛繁」等，期以嶄新形象及體驗吸引更多顧客，提升業績。

集團策略性地對銷售表現良好的商品種類加強推廣，當中旅行相關、健康相關、化妝品等類別的商品銷售額有明顯提升。集團繼續增加直接進口的商品種類，並提高自家品牌產品的比例，例如 TOPVALU、HÓME CÓORDY 及 PEACE FIT COOL and WARM，以降低採購成本及提升毛利率。

年內，集團優化了供應商挑選標準，成功節省採購成本；集團亦進行了 AEON App 的升級工程，同時新增了 AEON β 會員體系，改善了原有設計及服務，以提供更佳的用戶體驗，並推出覆蓋香港島、九龍及新界(最快5小時送到)的 Net Super 網上超市業務，增強線上業務的表現。營運管理方面，集團成功透過「Mobile Assistant」／「移動助手」增強後台營運支援，簡化日常工作流程，提升員工的工作效率。

於回顧年內，本集團的香港業務錄得減少9.7%至港幣4,140.9百萬元(2022年：4,585.3百萬元)。分部業績錄得虧損港幣149.9百萬元(2022年：港幣124.2百萬元)。

在2023年經濟增長緩慢和市場逐步復甦的情況下，預計全球經濟狀況和香港商業環境將有所改善。然而，高利率環境持續及資產市場價格調整或將繼續影響本地經濟，面對生活成本的增加，相信消費者情緒將保持理性審慎。另一方面，訪港遊客偏向文化及體驗式旅遊而非以購物為主，加上港人出境旅遊代替留港消費的情況增加，為本地零售業前景形成下行風險。

縱然旅遊發展局延續去年「香港夜繽紛」計劃，於去年底及2024年1月派發20萬份「香港夜饗樂」餐飲消費券，但相信只會為零售及餐飲企業帶來短暫的提振作用，集團2024年的經營仍將面對許多挑戰。

有見及此，集團已制定不同策略以作應對。針對業務表現上，集團將繼續：一) 提高TOPVALU及HÓME CÓORDY等自家品牌的佔比；二) 利用AEON日本集團的優勢和各種不同渠道，為香港店舖引進更多日本知名品牌，同時擴大直接入口日本及東南亞地區的商品範圍；三) 加強Living PLAZA by AEON、Daiso Japan、「ものもの」(Mono Mono)及KOMEDA'S Coffee的發展，務求充分發揮集團的協同效應、並更有效地提升整體利潤率；及四) 進一步擴大Net Super網上超市業務，提升線上業務的競爭力。

內部管理方面，集團於2024年將持續檢視各部門之工作流程與績效，避免不必要的程序，以更有效地運用資源，提高營運效率及生產力。另外，集團將繼續推進數碼化轉型，如擴大電子貨架標籤、自動收銀機、手機「快付通」以及現金循環系統的應用，配合「Mobile Assistant」／「移動助手」的支援及AEON App推出的配送服務，將能簡化店舖日常及後勤工作，同時為顧客提供更方便舒適的購物體驗。

預計來年集團將完成2間店舖的升級改裝工程，並開設1間AEON STYLE，3間KOMEDA'S Coffee及多間Daiso Japan，擴展香港的營運網絡。

中國內地業務

長達數年的疫情過去，2023年中國內地經濟的年增長率未如預期般出現強勁反彈，主要由於房地產市場嚴重衰退，牽連多個行業致整體經濟陷入困境。隨著就業市場走向低迷，居民消費情緒謹慎。於出口及內需疲弱的情況下，2023年全年國內生產總值為5.2%，2023年全年社會消費品零售總額同比增長7.2%，顯示出市場正處「弱復甦」階段。

年內，集團持續調整營運網絡及審查店舖銷售表現，多間店舖如廣州光大店及惠州店經過大型活性化改裝後的銷售表現取得不俗成績。而集團亦於大灣區開設3間店舖，包括AEON廣州中山四路店、AEON廣州南沙悅方城店及AEON珠海十字門店。

中國內地業務全年收益為港幣4,552百萬元(2022年：港幣4,986百萬元)。年內中國內地業務錄得虧損港幣61.5百萬元(2022年：虧損港幣117.5百萬元)。

中國內地的房地產危機未除、青年失業率高企等因素進一步打擊消費者的信心，而中國人民銀行下調存款準備金率並調降支農支小再貸款，將有助鞏固和增強經濟回升態勢，持續推動經濟發展，預計2024年中國內地經濟將逐步改善。

來年，集團將透過四大方針改善業績，實現成長：一)推進數碼化轉型。通過針對不同店舖實行不同管理以提升效率及收益。同時，集團亦將於線上平台推出不同優惠及活動，加強線上線下的銷售表現。二)進行商品改革。集團將一方面優化現有供應鏈，以降低採購成本；另一方面提升自家品牌如TOPVALU的商品佔比，並重點推廣銷售表現強勁的商品，改善盈利表現。三)改革店舖業態。集團將打造新型的綜合購物百貨店業態，並改革社區食品超市的運作模式等，以新面貌提供更優質及更切合顧客需要的服務，增強集團的競爭力。四)提升內部管理。集團將從多方面審視整體收支的同時著重人才培訓與管理，通過一系列降本增效的措施改革收益結構，提升績效。

預計來年集團將繼續在大灣區開設3間AEON新店，不斷挖掘大灣區的擴張機遇。

財務回顧

本集團2023全年收益同比減少9.2%至港幣8,692.9百萬元(2022年：港幣9,571.3百萬元)。毛利率減少0.3%到29.2%(2022年：29.5%)。

至於其他收入，從分承租人所得的收入及其他增加港幣27.6百萬元(2022年：減少港幣34.9百萬元)，這是受益於年內與平台協作的收入。可是收取政府補助減少港幣28.2百萬元至港幣0.7百萬元(2022年：港幣28.9百萬元)。其他收入較去年整體減少0.1%。

回顧年內的營運費用，本集團員工成本減少7.9%至港幣1,013.1百萬元(2022年：港幣1,100.5百萬元)，佔收益百分比稍微上升至11.7%(2022年：11.5%)。租賃有關的開支減少7.2%，佔收益百分比增加至11.9%(2022年：11.6%)。其他營運費用，包括廣告、推廣和銷售費用、維護、維修及物業管理費用、公用事業費用、行政支出及其他費用等成本亦按年減少5.3%，佔收益百分比為12.2%(2022年：11.7%)。

其他收益及虧損項目其中包括匯兌收益達港幣6.1百萬元(2022年：匯兌虧損港幣25.5百萬元)。此外，年內亦確認就物業、廠房及設備之減值虧損港幣2.2百萬元(2022年：港幣26.7百萬元)及就使用權資產之減值虧損港幣零元(2022年：港幣1.9百萬元)。

由於上述變動，年內錄得本公司控股股東權益應佔虧損港幣188.7百萬元(2022年：虧損港幣219.9百萬元)，減少港幣31.2百萬元。

年內本集團的調整後EBITDA¹為虧損港幣157.8百萬元(2022年：虧損港幣60.8百萬元)，虧損增加港幣97.0百萬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2023年12月31日止年度的任何末期股息(2022年：每股港幣0.02元)。連同2023年度派發之中期股息每股港幣0.02元(2022年：每股港幣0.03元)，2023年度之股息總額為每股港幣0.02元(2022年：每股港幣0.05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110.1百萬元。

本集團亦於回顧年內訂立店舖經營的新租賃協議及修訂租賃，並確認額外使用權資產港幣574.6百萬元(2022年：港幣173.5百萬元)。

本集團維持淨現金狀況，於2023年12月31日的現金及銀行結存及短期定期存款達港幣1,149.6百萬元(2022年：港幣1,423.4百萬元)。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擴張。

本集團已建立適當的流動資金風險管理框架，以管理本集團短期、中期及長期資金及流動資金管理需要。本集團透過維持充足儲備、營運資金及銀行融資，以管理流動資金風險。

本集團以香港及中國功能貨幣以外的外匯結算的貨品採購佔集團採購總額5%以下，因此匯率波動對本集團截至2023年12月31日止年度之零售業務並無任何重大影響。本集團並無任何外幣對沖政策，並於需要時考慮訂定對沖工具。

截至2023年12月31日止年度，本集團的資本結構全部由股本組成，無任何銀行借款。

於年末日，本集團存款中的港幣97.2百萬元(2022年：港幣23.7百萬元)已抵押予銀行，為業主的租賃按金作擔保。而存款中的港幣6.7百萬元(2022年：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2023年12月31日的租賃負債總額為港幣3,208.8百萬元(2022：港幣3,481.3百萬元)，其中港幣676.0百萬元(2022：港幣827.0百萬元)於一年內支付。本集團於2023年12月31日的租賃負債權益比率(定義為總租賃負債除以(赤字)/權益總數)為負3,398%(2022：3,417%)。

截至2023年12月31日，本集團的流動負債超過其流動資產港幣683.7百萬元(2022年12月31日：流動負債淨額港幣615.8百萬元)。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。

於2023年12月31日，除已抵押銀行存款港幣103.9百萬元外，本集團並無就銀行擔保或其他目的抵押資產，亦無任何重大或然負債。於2023年12月31日，本集團並無任何佔本集團總資產5%以上的重大投資。

截至2023年12月31日止年度，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

本集團計劃於2024年投資約港幣160百萬元用於開設新店及店舖裝修，資金將以內部資源撥付。

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。

經調整EBITDA的對賬	2023財政年度 港幣千元	2022財政年度 港幣千元
年度虧損	(187,802)	(224,716)
EBITDA調整項目		
所得稅費用	2,522	5,198
投資性房地產折舊	65,878	68,861
物業、廠房及設備折舊	147,012	179,290
使用權資產折舊	702,484	733,304
租賃負債利息	188,676	236,545
投資收益	(26,137)	(22,215)
租賃按金利息收入	(11,215)	(10,802)
其他收益及虧損	(14,505)	39,186
經調整EBITDA項目		
償還租賃負債*	(836,048)	(828,937)
租賃負債利息*	(188,676)	(236,545)
經調整EBITDA	(157,811)	(60,831)

* 租賃負債利息及償還租賃負債總額指租賃協議所述的租金付款。兩個項目均分類為融資活動而非經營活動項下的現金流量。

人力資源

於2023年12月31日，本集團於香港及中國內地共聘用約5,200名全職及3,700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。我們的最終目標是將永旺建立成惠及所有顧客的品牌。

截至2024年12月31日止年度

業務回顧

2024年，全球政治經濟格局正經歷重大調整，外部需求疲軟疊加地緣政治風險上升為全球經濟添上陰霾，令香港及中國內地零售百貨業務帶來了前所未有的不確定性，市場環境依然嚴峻。集團因此積極調整經營策略及實行一系列改革，以適應市場變化。

香港業務

過去一年，香港經濟表現仍然疲弱，全年本地生產總值為2,860億美元，2024年全年零售業總銷貨價值較去年同期下跌7.3%。在疫情管控放寬之後，訪港遊客數量迅速回升，2024年訪港人次同比上漲了31.0%，其中，非中國內地訪港遊客同比上升44%。不過，訪港遊客的消費模式經歷了根本性的轉變，他們不再像疫情前那樣熱衷於「品嚐美食、購物消費、遊玩娛樂」，而是對深度文化遊覽展現出濃厚的興趣，這導致遊客消費總額的回升步伐比預期緩慢。與此同時，跨境交通日趨便利，促使香港居民形成了一股北上消費的新潮流，這在一定程度上削弱了市民在港本地的消費動力，對香港的零售業界帶來了相應的影響。

年內，集團通過一系列有效的市場策略和產品優化，成功提升了自家品牌例如TOPVALU、HÓME CÓORDY及PEACE FIT WARM/COOL的銷售表現。透過深入分析消費者的需求，集團推出了多款符合潮流且品質優良的商品，促進了品牌知名度的提升和銷售額的增長。

店舖網絡方面，集團於年內通過改裝升級，開設了新界區首間AEON STYLE－「AEON STYLE荃灣」；於北角開設了「ものもの」(Mono Mono)，及於啟德開設「AEON STYLE啟德」，為顧客提供更豐富的生活提案。另一方面，集團除了在荃灣、啟德及康怡開設了3間「珈琲所コマダ珈琲店」KOMEDA'S Coffee，更在青衣開設了全球首間日式外賣店JELYCO DO By KOMEDA'S Coffee，進一步豐富集團的餐飲業態。新店選址均經過精心考量，旨在覆蓋更廣泛的消費群體並提升品牌影響力。新店自開業以來，深受顧客歡迎，銷售表現超出預期。為維持集團業績表現，年內我們優化了整體的內部管理。門店方面，集團對裝修改裝及開店成本進行了改革，有效降低相關成本。此外，我們還積極推廣和應用電子設備，如在3間店舖超市引進電子貨架標籤，成功簡化營運的工作流程；而門市的自助收銀系統使用率已提高至55%，不僅提高了員工的工作效率，同時有助我們更精準地把握市場動態與消費者需求。同時，集團亦加強了對經常性費用的管控，透過精細化管理和流程優化，有效降低了各項運營開支，並通過結構性改革項目和培訓，以提升員工的生產力。

於回顧年內，本集團的香港業務錄得9.5%的下跌，至港幣3,746.0百萬元(2023年：港幣4,140.9百萬元)。分部業績錄得虧損港幣288.2百萬元(2023年：虧損港幣150.0百萬元)。

香港政府近期推出的多項措施，如舉辦一系列盛事活動以吸引更多旅客、優化旅遊簽證政策、加強與內地的交流合作、提升城市基礎設施及公共服務水平等，為零售業及旅遊業的復甦注入了強勁動力。集團將積極把握機遇，並秉持著創新與務實並重的原則，全力推動一系列策略，以期提升業績。

商品改革方面，集團將根據市場需求，對有增長潛力以及一直備受歡迎的商品類別加以推廣，提升其及自家品牌的銷售構成比例，以進一步強化品牌影響力及市場競爭力。同時，集團將積極推進以「ものもの」(Mono Mono) 為主的小型專門店的開設工作，預期能為集團帶來較高的投資回報。

集團將繼續加大在電子商務領域的投入，持續加強數碼化轉型。集團將在香港店舖逐步引入智能防損系統，並於個別分店試點引入智能購物車，以提升顧客購物體驗及店舖營運安全。此外，集團將繼續在超市增加電子貨架標籤的運用，並繼續提高自助收銀系統及自動現金處理系統的使用率，進一步方便顧客的同時亦能以科技改善集團營運表現。

另一方面，集團將優化內部管理，對現有制度進行全面審視與改革，並通過結構性改革項目，以及細緻的財務管理與成本控制，減少開支，提高營運效率及生產力。

中國內地業務

2024年，中國內地的國內生產總值比去年增長5.0%，但增速較2023年的5.2%有所放緩，社會消費品零售總額同比增長3.5%，而廣東省生產總值比去年增長3.5%，全省社會消費品零售總額比去年增長0.8%，其中，商品零售增長僅0.6%。國內消費和房地產市場依舊疲軟，拖累了整體經濟復甦的步伐。

年內，集團積極調整店舖佈局，為廣州寶泰店與廣州太陽城店進行了大型活性化工程；集團亦成功開設了兩家新店－中山富逸城店與廣州百信廣場店，銷售業績均達到了預期，為集團業務拓展注入了新的活力。我們亦審視了現有的店舖結構，針對顧客消費模式打造重點賣場，以提升顧客的線下消費體驗。

在商品策略上，集團分析過往數據，聚焦推廣重點產品種類，這些產品種類不僅保持了強勁的增長趨勢，其銷售額更是超越了去年同期水平。此外，集團致力於新商品的開發，這些商品在市場上的取得不錯表現，銷售額和毛利額均順利達到預期。

為了進一步提升經營效率，集團大力推進數碼化建設。在O2O領域，集團憑藉線上線下融合，提升了顧客的消費體驗，降低行銷成本，展現了數碼化轉型的初步成效。同時，集團自有的電商平台也取得了顯著進展，其銷售構成比有所提升，進一步增強了公司的線上競爭力。

除此之外，集團還積極拓展租戶收入，通過優化租賃策略和提升服務品質，成功達成了預算目標，該部分收入超過了去年同期水平。

中國內地業務全年收益為港幣4,349.3百萬元(2023年：港幣4,552.0百萬元)，下跌4.5%；錄得虧損為港幣65.9百萬元(2023年：虧損港幣61.5百萬元)。

自2025年初以來，中國內地的經濟與零售市場呈現出複雜多變的態勢。除要面對地緣政治風險加劇對國際貿易帶來的影響外，中國內地亦面臨人口單身及老齡化的結構問題，加上消費者購物趨向理性，令零售百貨市場持續低迷。與此同時，直播電商等新興業態的崛起對傳統零售業造成了巨大衝擊，促使行業加速推進數碼化投入及轉型，實現線上線下深度融合的全方位發展。

為應對瞬息萬變的市場環境及挑戰，集團致力提高其市場競爭力，除了提高自家品牌及備受歡迎的產品銷售構成比例外，亦會不斷審視產品組合配置以改善毛利表現。另外，集團將繼續打造核心賣場並加以優化，例如新潮玩賣場、童玩賣場、水果賣場、烘焙賣場、寵物賣場等，以提升賣場魅力。集團亦將在內地店舖逐步導入人工智能防損系統和智能定價系統，並於個別分店試點引入智能購物車，以提升顧客購物體驗及店舖營運效率。

集團計劃於2025年在大灣區開設8家新店，包括在廣州、佛山、深圳和江門等的獨立超級市場，以滿足當地消費者的多元化需求。另一方面，集團將通過優化租戶結構及提升租戶服務品質等手段，增加租戶收入，實現共贏發展。同時，集團將在2025年內推進工作流程改革，提升員工工作效率和滿意度，為未來幾年的發展奠定基礎。

財務回顧

本集團2024全年收益同比減少6.9%至港幣8,095.3百萬元(2023年：港幣8,692.9百萬元)。毛利率減少0.3%到28.9%(2023年：29.2%)。

至於其他收入，從分承租人所得的收入及其他減少港幣10.8百萬元(2023年：增加港幣27.6百萬元)。然而收取政府補助增加港幣6.7百萬元至港幣7.4百萬元(2023年：港幣0.7百萬元)，因此其他收入較去年整體減少0.9%。

回顧年內的營運費用，本集團員工成本減少4.7%，佔收益百分比稍微上升至11.9%(2023年：11.7%)。租賃有關的開支增加1.3%，佔收益百分比增加至12.9%(2023年：11.9%)。其他營運費用，包括廣告、促銷和銷售費用、維護及維修費用、公用事業費用、行政費用及其他費用等成本亦按年減少2.4%，佔收益百分比為12.8%(2023年：12.2%)。

其他收益及虧損項目其中包括匯兌虧損達港幣5.9百萬元(2023年：匯兌收益港幣6.1百萬元)。此外，年內亦確認就物業、廠房及設備之減值虧損港幣2.2百萬元(2023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338.1百萬元(2023年：虧損港幣188.7百萬元)，虧損增加港幣149.4百萬元。

年內本集團的調整後EBITDA¹為虧損港幣246.7百萬元(2023年：虧損港幣157.8百萬元)，虧損增加港幣88.9百萬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2024年12月31日止年度的任何末期股息(2023年：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155.4百萬元。

本集團亦於回顧年內訂立店舖經營的新租賃協議及修訂租賃，並確認額外使用權資產港幣970.0百萬元(2023年：港幣574.6百萬元)。

本集團維持淨現金狀況，於2024年12月31日的現金及銀行結存及短期定期存款達港幣830.6百萬元(2023年：港幣1,149.6百萬元)。截至2024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53.32%(2023年：無)。資產負債比率上升是由於集團向最終控股公司AEON Co借入相等於港幣229.7百萬元貸款，進一步增強了集團的財務資源，為未來業務營運提供支持。

於2024年12月31日，本集團存款中的港幣36.8百萬元(2023年：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7.0百萬元(2023年：港幣6.7百萬元)已抵押予監管機構，為已售儲值卡作擔保。

截至2024年12月31日，本集團的流動負債超過其流動資產港幣1,199.3百萬元(2023年12月31日：流動負債淨額港幣683.7百萬元)。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。

於2024年12月31日，應付其直接控股公司及最終控股公司之集團內公司間貸款為港幣229.7百萬元，按年利率1.89%計息，並須於2025年6月30日償還。

於2024年12月31日，本集團並無任何佔本集團總資產5%以上之重大投資。本集團並無訂立或買賣金融工具(包括衍生金融工具)作對沖或投機用途。

截至2024年12月31日止年度，本集團並無任何有關附屬公司或聯營公司之重大收購或出售事項。於2024年12月31日，本集團並無任何重大投資或資本資產之具體計劃。

本集團已建立合適之流動資金風險管理架構，以管理本集團短期、中期及長期之資金及流動資金管理需求。本集團透過維持充足儲備、營運資金及銀行融資管理流動資金風險。

由於本集團總採購額中少於5%以港元及人民幣以外之外幣結算，故匯率波動於截至2024年12月31日止年度對本集團零售業務並無重大影響。本集團並無外幣對沖政策，並將於有需要時考慮訂立對沖工具。

於2024年12月31日，本集團之資本承擔為港幣29.5百萬元。於2024年12月31日，本集團並無任何或然負債。

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	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本年度虧損	(340,721)	(187,802)
需調整的EBITDA項目		
所得稅支出	2,187	2,522
投資物業折舊	64,862	65,878
物業、廠房及設備折舊	135,126	147,012
使用權資產折舊	676,758	702,484
租賃負債利息	214,798	188,676
投資收入	(16,715)	(26,137)
租賃按金利息收入	(11,023)	(11,215)
其他收益及虧損	(2,844)	(14,505)
財務費用	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)*	(755,518)	(836,048)
租賃負債利息*	(214,798)	(188,676)
已披露的調整後EBITDA	(246,652)	(157,811)

* 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12月31日，本集團於香港及中國內地共聘用約4,900名全職及3,900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。

截至2025年12月31日止年度，請參閱本附錄內「本集團財務及業務展望」一段。

下文第II-1頁至II-59頁所載內容乃自目標公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)收到之報告，以供載入本通函。



就廣東永旺天河城商業有限公司歷史財務資料出具的會計師報告致永旺(香港)百貨有限公司董事

緒言

我們就廣東永旺天河城商業有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料(載於第II-4至第II-59頁)作出報告，該等歷史財務資料包括目標公司於2023年、2024年及2025年12月31日的財務狀況表以及截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策資料及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第II-4頁至第II-59頁之歷史財務資料構成本報告之一部分，而本報告乃為收錄於永旺(香港)百貨有限公司(「貴公司」)日期為2026年4月29日有關收購目標公司35%股權之通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載之編製及呈列基準，編製真實公平地反映情況之歷史財務資料。

歷史財務資料所依據的第II-4頁所定義的目標公司的相關財務報表乃由目標公司董事擬備。目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則擬備真實而中肯的相關財務報表，並負責落實目標公司董事認為必要的內部控制，以確保於編製相關財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則要求我們須遵從道德準則，並規劃及開展我們的工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露有關的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料存在重大錯誤陳述(不論是由欺詐還是錯誤引起)的風險。在進行該等風險評估時，申報會計師會考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製作出真實而公平反映的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的適當性及所作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列情況。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供依據。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料足以真實及公平地反映目標公司於2023年、2024年及2025年12月31日之財務狀況，以及目標公司於有關期間根據歷史財務資料附註1所載之編製及呈列基準編製之財務業績及現金流量。

強調事項

我們提請垂注歷史財務資料附註1，當中提述目標公司股東之間之合營安排訂於2026年6月30日屆滿，惟須待目標公司股東就Guangdong Yuehai Teemall Department Stores Holdings Limited持有之35%股權轉讓是否已於該日或之前完成而進一步磋商。我們就此事項之意見並無作出修訂。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無就相關財務報表(定義見第II-4頁)作出調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2026年4月29日

歷史財務資料

以下載列之歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

目標公司於有關期間的財務報表(歷史財務資料以此為依據)(「相關財務報表」)乃由畢馬威會計師事務所根據與目標公司另行訂立的委聘條款，按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

損益及其他全面收益表

		2023年	2024年	2025年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	5	3,471,508	3,477,927	3,456,207
其他收入	6	170,142	184,338	170,472
投資收入	7	12,990	10,280	6,071
租賃按金利息收入		1,084	940	846
採購貨品及存貨變動		(2,693,041)	(2,695,952)	(2,693,104)
員工成本		(324,801)	(330,530)	(342,233)
投資物業折舊	17	(16,796)	(17,974)	(17,350)
物業、廠房及設備折舊	14	(57,368)	(54,890)	(60,286)
使用權資產折舊	15	(135,844)	(133,252)	(125,990)
租賃費用		(31,932)	(31,490)	(29,275)
其他費用	8	(351,341)	(358,642)	(381,298)
開業前支出	9	(3,512)	(3,478)	(8,564)
其他收益及虧損	10	922	(196)	(2,853)
租賃負債利息		(37,966)	(52,032)	(48,296)
除稅前溢利／(虧損)		4,045	(4,951)	(75,653)
所得稅支出	11	(1,840)	(1,961)	(2,096)
年內溢利／(虧損)及廣泛收入	12	2,205	(6,912)	(77,749)

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

財務狀況表

		2023年	2024年	2025年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	170,913	171,062	243,211
使用權資產	15	755,793	712,520	881,756
投資物業	17	116,477	119,241	140,247
已抵押銀行存款	18	12,510	24,340	27,795
定期存款	24	6,190	4,990	2,690
遞延稅項資產	20	21,597	19,636	17,540
已付租賃及相關按金	21	15,793	9,690	13,342
		<u>1,099,273</u>	<u>1,061,479</u>	<u>1,326,581</u>
流動資產				
存貨	22	310,056	312,882	291,484
應收貿易賬項、預付款項及按金	21	42,538	37,699	33,685
應收關連方款項	23	13,106	23,811	22,697
已抵押銀行存款	18	9,004	750	1,350
定期存款	24	329,940	291,157	189,300
銀行結存及現金	25	397,413	370,766	307,396
		<u>1,102,057</u>	<u>1,037,065</u>	<u>845,912</u>
流動負債				
應付貿易賬項	26	429,098	408,825	390,292
其他應付賬項、應計費用及其他負債	26	188,605	163,999	159,818
租賃負債	27	150,137	131,253	120,443
合約負債	26	294,256	284,006	256,869
欠最終控股公司之款項	28	8,138	7,836	7,711
應付關連方款項	28	8,601	8,249	10,094
應付稅項	19	171	171	171
		<u>1,079,006</u>	<u>1,004,339</u>	<u>945,398</u>

		2023年	2024年	2025年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產／(負債)淨額		<u>23,051</u>	<u>32,726</u>	<u>(99,486)</u>
總資產減流動負債		<u>1,122,324</u>	<u>1,094,205</u>	<u>1,227,095</u>
非流動負債				
已收租賃按金及其他負債	26	21,567	24,416	28,873
租賃負債	27	<u>825,703</u>	<u>802,628</u>	<u>1,008,810</u>
		<u>847,270</u>	<u>827,044</u>	<u>1,037,683</u>
資產淨額		<u><u>275,054</u></u>	<u><u>267,161</u></u>	<u><u>189,412</u></u>
資本及儲備				
註冊資本	29	247,156	247,156	247,156
儲備		<u>27,898</u>	<u>20,005</u>	<u>(57,744)</u>
權益總額		<u><u>275,054</u></u>	<u><u>267,161</u></u>	<u><u>189,412</u></u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

權益變動表

	註冊資本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	累計虧損／ 保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	247,156	51,570	(25,877)	272,849
年內溢利及其他廣泛收入	—	—	2,205	2,205
儲備轉撥	—	(30,682)	30,682	—
於2023年12月31日	<u>247,156</u>	<u>20,888</u>	<u>7,010</u>	<u>275,054</u>
於2023年12月31日及 2024年1月1日	247,156	20,888	7,010	275,054
年內虧損及其他廣泛收入	—	—	(6,912)	(6,912)
已支付股息	—	—	(981)	(981)
於2024年12月31日	<u>247,156</u>	<u>20,888</u>	<u>(883)</u>	<u>267,161</u>
於2024年12月31日及 2025年1月1日	247,156	20,888	(883)	267,161
年內虧損及其他廣泛收入	—	—	(77,749)	(77,749)
於2025年12月31日	<u>247,156</u>	<u>20,888</u>	<u>(78,632)</u>	<u>189,412</u>

法定儲備指適用於目標公司相關中國法律規定之儲備。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

現金流動表

		2023年	2024年	2025年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動				
除稅前溢利／(虧損)		4,045	(4,951)	(75,653)
經下列之調整：				
投資物業折舊	17	16,796	17,974	17,350
物業、廠房及設備折舊	14	57,368	54,890	60,286
使用權資產折舊	15	135,844	133,252	125,990
租賃負債利息		37,966	52,032	48,296
租賃按金利息收入		(1,084)	(940)	(846)
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	10	1,967	1,963	145
投資收入	7	(12,990)	(10,280)	(6,071)
出售／撇銷物業、廠房及設備之虧損	10	2,188	315	134
存貨(撥回)／撇減	12	(955)	(329)	562
租賃修訂之收益	10	(4,918)	(2,083)	(1)
租金按金之虧損撥備	10	—	—	2,581
未計營運資金變動之經營現金流量		236,227	241,843	172,773
存貨(增加)／減少		(7,369)	(2,497)	20,836
應收賬項、預付款項及按金減少／(增加)		3,882	8,558	(1,077)
應收關連方款項減少／(增加)		3,948	(10,565)	1,261
應付貿易賬項增加／(減少)		40,015	(20,273)	(18,533)
其他應付賬項、應計費用及其他負債增加／(減少)		3,511	(15,022)	(2,198)
合約負債減少		(26,685)	(10,250)	(27,137)
應付直接控股公司款項		(11)	(303)	(125)
應付關連方款項(減少)／增加		(4,859)	(352)	1,845

	2023年 附註 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
經營所得現金	248,659	191,139	147,645
已收銀行存款及定期存款之利息	<u>11,443</u>	<u>11,867</u>	<u>6,701</u>
經營業務所得現金淨額	<u>260,102</u>	<u>203,006</u>	<u>154,346</u>
投資業務			
存置已抵押銀行存款	(3,430)	(7,783)	(5,237)
提取已抵押銀行存款	3,590	4,207	1,182
購置物業、廠房及設備	(44,702)	(64,050)	(130,241)
租賃按金付款淨額	(1,101)	(415)	(3,971)
存置定期存款	(300,590)	(291,207)	(529,350)
提取定期存款	<u>180,000</u>	<u>331,190</u>	<u>633,507</u>
投資業務所用現金淨額	<u>(166,233)</u>	<u>(28,058)</u>	<u>(34,110)</u>
融資活動			
已付股息	–	(981)	–
租賃負債利息	(37,966)	(52,032)	(48,296)
償還租賃負債	<u>(163,683)</u>	<u>(148,582)</u>	<u>(135,310)</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(201,649)</u>	<u>(201,595)</u>	<u>(183,606)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(107,780)	(26,647)	(63,370)
於1月1日之現金及現金等價物	<u>505,193</u>	<u>397,413</u>	<u>370,766</u>
於12月31日之現金及現金等價物， 包括銀行結存及現金	<u><u>397,413</u></u>	<u><u>370,766</u></u>	<u><u>307,396</u></u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料的一般資料及編製基準

廣東永旺天河城商業有限公司(「目標公司」)乃根據中國《公司法》於中華人民共和國(「中國」)成立的私人有限公司。其直接控股公司為永旺(香港)百貨有限公司(「貴公司」)，香港註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。目標公司的最終控股公司為AEON Co., Ltd.，於日本註冊成立，其股份於東京證券交易所上市。目標公司的註冊辦事處及主要營業地點地址為中國廣東省廣州市天河區天河路208號天河城廣場地庫一層113及114號舖。

目標公司乃根據股東之間訂立的合營協議成立為一家中外合資經營企業，其中貴公司持有65%股權，而廣東粵海天河城百貨發展有限公司(「天河城百貨」)(一間中國國有企業)持有35%股權。根據中國相關法律法規及股東之間訂立的合營協議，天河城百貨擬轉讓其於目標公司的股權，而有關轉讓將透過產權交易所公開招標方式進行(「公開招標」)。貴公司董事會已議決投標，透過參與公開招標收購天河城百貨持有的35%股權。

合營協議將於2026年6月30日屆滿，惟須待目標公司股東就天河城百貨持有之35%股權轉讓是否已於該日或之前完成而進一步磋商。

於有關期間內，目標公司主要於中國從事零售店舖經營業務。

目標公司截至2023年及2024年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於中國企業的相關會計原則及財務規定編製。於本報告日期，截至2025年12月31日止年度的法定財務報表仍在編製中，尚未刊發。目標公司的法定核數師為畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)，其為於中國註冊的執業會計師事務所。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為目標公司的功能貨幣。

財務報表之編製基準

歷史財務資料呈列目標公司於有關期間之財務往績記錄，乃為載入永旺(香港)百貨有限公司就收購目標公司35%股權而向股東刊發之通函而編製，並採用於歷史財務資料所呈列各有關期間一致應用之會計政策。

歷史財務資料乃根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則之會計政策編製，該統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露規定。

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製，惟重大會計政策另有說明者除外。

於2025年12月31日，目標公司之流動負債淨額為港幣99,486,000元。貴公司董事已評估目標公司涵蓋自本報告日期起計十二個月期間之現金流量預測，並認為目標公司將具備充足營運資金，以於負債及責任到期時履行有關責任，並於自本報告日期起未來十二個月維持其營運。因此，貴公司董事已按持續經營基準編製歷史財務資料。

編製歷史財務資料所採用之重大會計政策資料載列如下。

2 採納香港財務報告準則會計準則

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。為編製本歷史財務資料，目標公司已採納於有關期間適用之所有新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則，惟於有關期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。

已頒佈但於有關期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能造成之影響

截至本報告日期，香港會計師公會已頒佈若干於有關期間尚未生效且並未於歷史財務資料中採納之新訂或經修訂準則。該等發展包括下列可能與目標公司有關的項目。

於以下日期或之後
開始之會計期間生效

香港財務報告準則第9號(修訂本)，金融工具，及 香港財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具： 披露－涉及依賴自然電力之合約	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號(修訂本)，金融工具，及 香港財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具： 披露－金融工具分類及計量之修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11冊	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號，財務報表之呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號，不具公眾問責的 附屬公司：披露	2027年1月1日

目標公司現正評估該等發展於首次應用期間預期將造成之影響。迄今，其認為採納該等發展不大可能對財務報表造成重大影響，惟香港財務報告準則第18號除外(預期財務報表之呈列及披露將因而有所改變)。

3 重大會計政策

客戶合約收益

目標公司於完成履約責任時(或就此)確認收益，指的是特定履約責任相關的貨物或服務的「控制權」轉讓予客戶時，即當客戶取得並接受目標公司出售的貨物時。客戶於商店購買貨物時，交易價格之支付即時到期。

履約責任指一項明確的貨物或服務(或一組貨物或服務)或一系列大致相同的明確貨物或服務。

來自確認舊有預付卡的未使用餘額之收入

來自確認舊有預付卡的未使用餘額之收入根據「低可能性確認」法確認。根據該政策，卡片中未使用之餘額將在可能性足夠高的情況下判定未來獲使用的可能性極低時，確認為收入。

具有多項履約責任的合約(包括交易價格的分配)

對於包含一項以上履約責任的合約(包括銷售貨物及目標公司客戶忠誠度計劃項下的積分)而言，目標公司按相對獨立的售價基準將交易價格分配至各項履約責任，惟分配折扣除外。

不同貨物或服務相關的各項履約責任之單獨售價於合約成立時釐定，其指目標公司將承諾的貨物或服務單獨出售予客戶的價格。倘獨立的售價不能直接觀察，目標公司採用適當的技術進行估計，以便最終分配至任何履約責任之交易價格反映目標公司預期將承諾的貨物或服務轉讓予客戶有權換取的代價金額。

主事人與代理人

倘向客戶提供貨品或服務涉及另一方，目標公司會釐定其承諾性質是否為其本身提供指定貨品或服務的履約責任(即就直接銷售而言，目標公司為主事人)，或安排另一方提供該等貨品或服務(即就專櫃銷售收入而言，目標公司為代理人)。

倘目標公司於向客戶轉移指定貨品或服務之前控制該貨品或服務，則為主事人。

倘目標公司的履約責任為安排另一方提供指定貨品或服務，則為代理人。在此情況下，目標公司於指定貨品或服務轉讓予客戶之前，不控制由另一方提供的該貨品或服務。倘目標公司作為代理人行事，其所確認收益的金額為就安排另一方提供指定貨品或服務予客戶作為交換預期有權收取的任何費用或佣金。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，目標公司根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期或收購日期(如適用)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後大幅變動，否則有關合約將不予重新評估。

目標公司作為承租人

將代價分配至合約部分

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，目標公司將合約的代價分配至各租賃部分，基準是租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格。

非租賃部分有別於租賃部分，並透過應用其他適用標準進行會計處理。

短期租賃及低價值資產租賃

目標公司將短期租賃確認豁免應用於租賃期為自開始日期起12個月或以下並且不包括購買選擇權之員工宿舍、辦公設備及廣告牌租賃。其亦應用確認豁免於低價值資產租賃。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租賃期內按直線法或另一系統基準確認為支出。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 目標公司產生的任何初始直接成本；及
- 目標公司於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並於租賃負債重新計量時作出調整。

目標公司於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期以較短者為準內計提折舊。

目標公司呈列不符合投資物業定義的使用權資產為綜合財政狀況報表中的獨立項目。符合投資物業定義的使用權資產則呈列於「投資物業」。

可退回租賃按金

已付的可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具列賬，並初步按公允值計量。初始確認公允值的調整被視為額外租賃款項，並計入使用權資產的成本內。

租賃負債

於租賃開始日期，目標公司按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含的利率難以釐定，則目標公司會使用租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款的現值。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或比率而定的可變租賃付款，採用開始日期的指數或比率進行初步計量；
- 根據剩餘價值擔保預期目標公司應付的金額；
- 於目標公司合理確定行使購買權時的購買權行使價；及
- 於租期反映目標公司會行使選擇權終止租賃時，終止租賃的相關罰款。

反映市場租金變化的可變租賃付款於開始日期使用市場租金初步計量。並不視乎指數或比率而定的可變租賃付款並不計入租賃負債及使用權資產計量，而於觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

當發生以下情況，目標公司對租賃負債(並對相關的使用權資產進行相應調整)進行重新計量：

- 當租賃期限發生變化或購買選擇權的行使評估發生變化時，在此情況下，相關的租賃負債為透過在重新評估之日使用修訂後的貼現率貼現修訂後的租賃付款來重新計量。

- 當市場租金檢討後市場租金率的變化導致租賃付款發生變化時，在此情況下，相關的租賃負債為透過使用初始貼現率貼現修訂後的租賃付款來重新計量。

目標公司在財政狀況報表中將租賃負債以單獨項目呈列。

租賃修訂

倘出現以下情況，目標公司會將租賃的修訂作為單獨租賃入賬：

- 該項修訂透過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的實際情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，目標公司基於透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

目標公司透過對相關使用權資產進行相應調整來對租賃負債進行重新計量。當經修訂合約包含租賃部分以及一個或多個其他租賃或非租賃部分時，目標公司根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的獨立總價格，將經修訂合約中的代價分配至每個租賃部分。

目標公司作為出租人

租賃的分類及計量

目標公司作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。只要租賃條款將與相關資產所有權有關的幾乎所有風險及回報轉移至承租人，合約將被分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入按直線法在有關租賃期間於損益確認。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本加入租賃資產的賬面值，而有關費用在租賃期內按直線法確認為費用。視乎指數或比率而定的經營租賃可變租賃付款估計並包括在整個租賃期內將以直線法確認的租賃付款總額中。不視乎指數或比率而定的可變租賃付款在產生時確認為收入。

分配合約部分的代價

倘合約同時包含租賃及非租賃部分，則目標公司應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益分配合約中的代價至各租賃及非租賃部分。非租賃部分根據彼等各自的獨立售價獨立於租賃部分。

可退回租賃按金

已收的可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號列賬，並初步按公允值計量。初始確認公允值的調整被視為來自承租人的額外租賃款項。

分租

當目標公司為中間出租人時，主租賃及分租作為兩項單獨合約列賬。分租參考主租賃的使用權資產，而非參考相關資產，分類為融資或經營租賃。

租賃修訂

不屬於原始條款和條件的租賃合約的代價變更將作為租賃修訂處理，包括透過寬減租金提供的租賃優惠。

目標公司將修訂經營租賃視為自修訂生效日期起計的新租賃，並視與原本租賃相關的任何預付或應計租賃款項為新租賃的租賃款項的一部分。

外幣

於編製目標公司的財務報表時，以該實體之功能貨幣以外的貨幣列值之交易(外幣)則按交易日期通行的匯率確認。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日通行的匯率重新換算。以外幣列值並以歷史成本計量的非貨幣項目則不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額於產生期間於損益確認。

政府補助

除非能合理確定目標公司將遵守政府補助所附帶的條件及將獲發有關補助，否則不會確認政府補助。

政府補助於目標公司將該補助擬用於補償的相關成本確認為開支的期間內，有系統地於損益確認。

與收入有關的應收政府補助是作為已產生的開支或虧損的補償，或是旨在給予目標公司即時財務支援且無未來相關成本於其應收期間在損益確認。該等補助於「其他收入」下呈列。

開業前支出

開業前支出於產生時直接於損益扣除。

退休福利成本

向界定供款退休福利計劃所作之供款，於僱員提供服務後有權獲得供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利是在員工提供服務時預期支付的福利的未貼現金額。所有短期僱員福利均被確認為開支，除非另有香港財務報告準則會計準則要求或允許在資產成本中納入福利。

負債於扣除任何已支付金額後就僱員的福利(如袍金及薪金、年假及病假)確認。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項按截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前虧損不同，此乃由於其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目及永不課稅或可扣減之項目。目標公司即期稅項負債乃按於報告期末已執行或實質上已執行之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表的資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利採用的相應稅基的暫時差異予以確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項資產通常會於可能有應課稅溢利以抵銷可扣稅暫時差異時確認所有可扣稅暫時差異。

遞延稅項乃就作財務報告用途的資產及負債賬面值與作稅項用途的金額之間的暫時差異確認。並無就以下各項確認遞延稅項：

- 初始確認非業務合併交易中的資產或負債的暫時差異，該暫時差異既不影響會計亦不影響應課稅溢利或虧損，且不會產生同等的應課稅溢利及可抵扣暫時差異；
- 初始確認商譽時產生的應課稅暫時差異。

目標公司就其租賃負債及使用權資產單獨確認遞延稅項資產與遞延稅項負債。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃以預期於償付負債或變現資產之期間應用之稅率，根據於報告期末已執行或實質上已執行之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債與資產之計算結果反映目標公司於報告期末預期就收回或償付其資產與負債賬面值可能引致之稅務後果。

倘有可依法執行權利動用即期稅項資產以抵銷即期稅項負債，而遞延稅項與由同一稅務機構向同一應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可以互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(下文所述在建工程除外)乃在財政狀況報表，按成本值減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。

在建工程乃按成本值減任何已確認之減值虧損列賬。根據目標公司會計政策，成本包括直接歸因於將資產轉移至能夠以管理層預期的方式營運的必要地點及條件的任何成本及(就合資格資產而言)資本化借貸成本。該等資產之折舊於資產可作擬定用途時開始按與其他物業資產相同之基準計算。

資產(在建工程除外)之折舊乃按其估計可使用年期，並使用直線法撇銷成本確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，任何估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢一項物業、廠房及設備而產生之任何收益或虧損釐定為銷售所得款項及資產賬面值之間之差額，並於損益確認。

投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本增值而持有的物業。

投資物業亦包括租賃物業，其被確認為使用權資產，並由目標公司根據經營租賃進行分租。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初始確認後，投資物業以成本減其後累計折舊及任何已確認減值虧損列賬。折舊乃按投資物業的估計可使用年限，並在考慮其估計剩餘價值後，以直線法撇銷其成本而確認。

倘投資物業因其使用用途發生改變而變為使用權資產(自擁有人佔用開始時)，則該物業在轉讓之日的賬面值將轉移至使用權資產。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用並預期其出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。倘目標公司作為中間出租人將分租分類為融資租賃，則確認為使用權資產的租賃物業將終止確認。物業終止確認時產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間之差額計算)，乃計入該物業終止確認期間內的損益。

物業、廠房及設備、投資物業以及使用權資產減值

於報告期末，目標公司檢討其物業、廠房及設備、投資物業以及使用權資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則會估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

物業、廠房及設備、投資物業以及使用權資產的可收回金額乃個別估計。倘無法個別估計可收回金額，則目標公司會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

就減值測試現金產生單位時，公司資產將分配至相關現金產生單位，否則將其分配至可以建立合理及一致的分配基礎的最小公司的現金產生單位。可收回金額乃就公司資產所屬的現金產生單位或公司現金產生單位釐定，並與相關現金產生單位或公司現金產生單位的賬面值進行比較。

可收回金額為公允值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流以稅前貼現率貼現至現值，稅前貼現率反映貨幣時間價值之現時市場評估及資產(或現金產生單位)特有之風險(尚未就其估計未來現金流量予以調整)。

倘某項資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則該項資產(或現金產生單位)之賬面值減至其可收回金額。對於無法合理及一致分配予現金產生單位的公司資產或公司資產的一部分，目標公司將公司現金產生單位的賬面值(包括分配予該組現金產生單位的公司資產或公司資產的賬面值)，與該組現金產生單位的可收回金額進行比較。分配減值虧損時，減值虧損首先被分配以減少任何商譽(如適用)的賬面值，隨後根據該單位各項資產或公司現金產生單位的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不低於其公允值減出售成本(如可計量)，其使用價值(如可釐定)與零之中的最高值。原應分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或一組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，而目標公司認為有充分證據斷定減值跡象不再存在，則該項資產(或現金產生單位或公司組現金產生單位)之賬面值會增加至其可收回金額之經修訂估計值，惟增加後之賬面值不得超出假設過往年度並無就該項資產(或現金產生單位或公司現金產生單位)確認減值虧損原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

存貨

存貨指持作零售之商品，乃按成本值與可變現淨值兩者中之較低值列賬。損益報表中所報告的「採購貨品及存貨變動」採用零售價方法計算。

可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成成本及作出銷售的所需成本。進行銷售所需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及目標公司為進行銷售而必須產生的非增量成本。

撥備

當目標公司因過往事件而承擔現有責任(法律上或推定上)，且目標公司可能被要求履行該責任，及可以可靠地估算該責任金額，則會確認撥備。

確認為撥備之金額乃經考慮有關責任之風險及不確定性，於報告期末對履行現有責任所需代價作出之最佳估計而計量。倘按履行現有責任估計所需之現金流量計算撥備，則其賬面金額為該等現金流量之現值(倘金錢的時間值影響重大)。

當結算撥備所需的部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘大致確定將獲償付及應收款項金額能可靠計量，則將應收款項確認為資產。

根據租賃條款及條件的要求，還原租賃資產至其原始狀態的費用的撥備於租賃開始日期按董事對還原資產所需開支的最佳估計進行確認。定期審閱估計值並根據新情況進行調整。

金融工具

金融資產及金融負債於公司實體成為工具合約條文之一方時確認。所有常規購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及終止確認。常規購買或出售乃需要於市場上按規則或慣例設定之時限內交付資產之金融資產購買或出售。

金融資產及金融負債初步按公允值計量，惟根據香港財務報告準則第15號初步計量的客戶合約產生的應收貿易賬項除外。購置或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本乃於初始確認時從金融資產或金融負債之公允值加入或扣除(如適用)。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率乃確切將估計日後現金收入及付款(包括組成實際利率的主要部分的全部已付或已收費用及點數、交易成本或其他溢價或折讓)按金融資產或金融負債之預期使用年期或較短期間(倘合適)貼現至初始確認時的賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產隨後按攤銷成本計量：

- 目的是持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式內持有的金融資產；及
- 該合約條款於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金額的利息。

符合下列條件的金融資產其後以按公允值計入其他廣泛收入的方式計量：

- 該金融資產以透過同時出售及收取合約現金流量達成目的的業務模式持有；及
- 該合約條款於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金額的利息。

所有其他金融資產隨後會按公允值透過損益計量，惟於首次確認金融資產之日，倘股本投資並非持作買賣用途或收購方於香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，則目標公司可不可撤銷地選擇於其他廣泛收入中呈列有關股權投資公允值的其後變動。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入透過實際利率法就其後按攤銷成本計量的金融資產確認。利息收入乃應用金融資產的總賬面值的實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過自下一報告期間起按攤銷成本應用實際利率確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險得到改善，致使金融資產不再出現信貸減值，則利息透過金融資產於資產不再出現信貸減值後且報告期間開始時的總賬面值應用實際利率確認。

根據香港財務報告準則第9號對金融資產進行減值評估

目標公司按香港財務報告準則第9號的減值評估根據預期信用損失（「預期信用損失」）模式對金融資產進行減值評估（包括已抵押銀行存款、應收賬項、其他應收賬項、應收關連方款項、定期存款以及銀行結餘）。預期信用損失的金額於每個報告日期更新，以反映信貸風險自初次確認以來的變動。

全期預期信用損失指相關工具估計年期內，所有可能違約事件導致的預期信用損失。相反，12個月預期信用損失（「12個月預期信用損失」）指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的全期預期信用損失的部分。評估乃根據目標公司歷史信用損失經驗為基準進行，並按債務人特定因素、一般經濟狀況，以及於報告日期的現時情況以及對未來狀況的預測的評估等而作出調整。

目標公司一直為應收貿易賬項確認全期預期信用損失。

就所有其他工具而言，目標公司計量相等於12個月預期信用損失的損失撥備，除非信貸風險自初始確認後大幅增加，目標公司則確認全期預期信用損失。評估應否確認全期預期信用損失，乃按自初始確認以來違約的可能性或風險大幅增加為基礎。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否已大幅增加，目標公司將於報告日期金融工具發生違約的風險，與於首次確認日期金融工具發生違約的風險進行比較。於作出此評估時，目標公司考慮合理而具理據，且毋須付出不必要成本或資源而可取得的定量及定質資料，包括過往經驗及前瞻性資料。

特別是，當評估信貸風險是否大幅增加時，將考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如可取得)或內部信用評級實際或預期大幅惡化；
- 業務、財務或經濟狀況現時或預期的不利變動，預期大幅降低債務人償還債務的能力；
- 債務人營運業績實際或預期大幅惡化；
- 債務人法規、經濟或技術環境實際或預期出現大幅不利變動，導致債務人償還債務能力大幅降低。

不論上述評估的結果為何，當合約款項逾期超過30日，目標公司即假設信貸風險已大幅增加，除非目標公司有合理及具理據的資料，則作別論。

目標公司定期監察用以識別信貸風險有否大幅增加的標準的效用，並適時修訂該等標準，確保彼等可於金額逾期前識別大幅增加的信貸風險。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，目標公司認為由內部發現或從外部資源取得的資料顯示債務人不可能向其債權人(包括目標公司)悉數付款(不計及目標公司持有的任何抵押品)時，即屬發生違約事件。

除上文所述外，當金融資產逾期逾90日，目標公司即認為已發生違約，除非目標公司有合理而具理據的資料，表明更為寬鬆的違約標準更為適合，則作別論。

(iii) 信貸減值的金融資產

當發生一件或以上事件對金融資產的估計未來現金流量造成不利影響時，該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借貸人遭遇重大財政困難；
- (b) 違約，例如拖欠或逾期付款事件；

- (c) 借貸人的放貸人就經濟或與借貸人財務困難有關的合約理由，給予借貸人在一般情況下放貸人不予考慮之優惠條件；
- (d) 借貸人可能破產或進行其他財務重組；或
- (e) 因財務困難而導致該項金融資產失去活躍市場。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手方有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，例如對交易對手方處於清盤或進入破產程序，或應收賬項逾期超過一年（較早發生者）時，目標公司會把該金融資產撤銷。根據目標公司收回程序並考慮法律建議（如適用），金融資產撤銷可能仍受到執法活動的約束。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回均於損益確認。

(v) 預期信用損失的計量及確認

預期信用損失的計量為違約概率、違約損失率（即倘出現違約時損失的程度）以及違約風險之函數。違約概率及違約損失率的評估乃以經前瞻性資料調整之歷史數據為基礎進行評估。預期信用損失之估計反映無偏頗及概率加權之數額，其乃根據加權之相應違約風險而確定。

一般而言，預期信用損失以根據合約應付目標公司之所有現金流，與目標公司預期收取的所有現金流之間的差異，並經於初始確認時釐定的實際利率貼現後估計。

應收賬項的全期預期信用損失乃計及逾期資料及相關信貸資料（例如前瞻性宏觀經濟資料）按整體基準考慮。

為了進行整體評估，目標公司於制定歸類時會考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信用評級（如有）。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成分仍具有類似信貸風險特性。

利息收入乃根據金融資產賬面總值計算，除非金融資產已出現信貸減值，在此情況下，利息收入基於金融資產的攤銷成本計算。

目標公司於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，並透過虧損準備賬相應調整其賬面值，惟以公允值計量且其變動計入其他廣泛收入(可劃轉)的債務證券投資除外，目標公司在其他廣泛收入中確認其虧損準備，並在公允值儲備(可劃轉)中累計。

終止確認金融資產

目標公司僅在收取資產所得現金流量之合約權利屆滿，或在其轉讓金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收取代價及應收賬項總和的差額於損益確認。

終止確認目標公司於應用香港財務報告準則第9號後選擇於首次確認時按公允值計入其他廣泛收入計量的權益工具投資時，先前於投資重估儲備內積存的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至累計虧損。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具根據合約安排之實質內容以及金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明實體於扣減其所有負債後於資產中擁有剩餘權益之任何合約。目標公司發行之權益工具確認為收取之所得款項扣除直接發行成本。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當目標公司之責任獲解除、取消或屆滿時，目標公司方會終止確認金融負債。被終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價兩者之差額於損益確認。

4 會計判斷及估計

(i) 應用目標公司會計政策時之關鍵會計判斷

於應用目標公司會計政策的過程中，管理層作出以下會計判斷：

釐定租賃期

誠如政策附註3所闡釋，租賃負債按租賃期內應付租賃款項的現值進行初始確認。於開始日期釐定包含目標公司可行使續租選擇權之租賃之租賃期時，目標公司會評估行使續租選擇權之可能性，並考慮所有能形成經濟誘因促使目標公司行使該選擇權之相關事實及情況(包括有利條款、已作出之租賃物業裝修及該相關資產對目標公司經營之重要性)。倘於目標公司可控範圍內發生重大事件或情況出現重大變動，則將重新評估租賃期。租賃期的任何增減均會影響於未來年度確認的租賃負債及使用權資產之金額。

(ii) 估計不確定因素之主要來源

於應用目標公司的會計政策(見附註3)時，目標公司董事須就未能從其他地方輕易得到資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被視為有關的因素。實際結果可能與估計有異。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘修訂僅影響估計獲修訂的期間，則對會計估計的修訂於該期間確認；或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

物業、廠房及設備以及使用權資產減值

物業、廠房及設備以及使用權資產乃按成本減累計折舊及減值(如有)呈列。於釐定資產是否出現減值時，目標公司須行使判斷及進行估計，尤其是評估：(1)是否已發生可能影響資產價值的事件或任何跡象；(2)資產賬面值是否由可收回金額(使用價值與公允值減出售成本兩者之間的較高者)支持，當中使用價值即按持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值，以及公允值減出售成本即參考可資比資產的近期市場租金採用收益法計量；及(3)估計可收回金額時將應用之適當關鍵假設(包括增長率、預算銷售額、毛利、現金流量預測中之適當貼現率以及釐定公允值時之市場租金及市場收益率)。假設及估計變動可能對可收回金額產生重大影響。此外，由於金融市場波動，年內現金流量預測、增長率及貼現率存在較大不確定性。

物業、廠房及設備、投資物業以及使用權資產之減值評估詳情於附註16及17中披露。

存貨之可變現淨值

目標公司之存貨按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。倘有客觀證據顯示若干項目之存貨成本或不能收回，則將有關項目之存貨成本撇減至可變現淨值。倘若干存貨項目損壞、完全或局部陳舊或售價下跌，則可能不能收回有關存貨成本。倘進行銷售將予產生的估計成本增加，亦可能導致不能收回存貨成本。

釐定撥備金額需管理層評估存貨的可變現淨值並考慮存貨的狀況及年期、消費者需求及其後的銷售資料。倘關於消費者需求的估計不準確，存貨撥備可能相應地增加或減少。

5 收益

收益指年內售予顧客之貨物減去折扣之發票值及特許專營銷售收入。收益於客戶取得貨品的控制權時確認。

(i) 分類來自客戶合約收益

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
直接銷售	3,297,385	3,310,455	3,305,656
特許專營銷售收入	<u>174,123</u>	<u>167,472</u>	<u>150,551</u>
	<u><u>3,471,508</u></u>	<u><u>3,477,927</u></u>	<u><u>3,456,207</u></u>

(ii) 客戶合約的履約責任

直接銷售

目標公司直接透過其自有零售店及網路銷售其商品。

就銷售予零售客戶的商品而言，收益於貨品控制權轉移時確認，即客戶可在零售店購品時。交易價格須於客戶購買貨品時即時支付。

就網路銷售而言，收益於貨品控制權轉移予客戶時確認，即貨品被客戶接受的時候。交付於交貨品付運予客戶的特定地點時發生。倘客戶初次於網路購買貨品，目標公司則確認交易價格為合約負債，直至貨品已交付予客戶。

目標公司亦根據客戶忠誠度計劃向客戶授出積分，收益於貨品的控制權轉移時確認，即客戶於零售店以積分購買貨品時。

目標公司的標準合約一概無有關退回貨品的條款，惟目標公司一般允許客戶於一週內退換損毀貨品。由於退回貨品多年來一直穩定，於累計收入發生重大轉回很大可能不會發生。

特許專營銷售收入

根據特許經銷售，目標公司負責安排特許經銷商在目標公司的零售店出售其自家貨品。特許經銷商銷售收入在特許經銷貨物出售時基於銷售額的若干百分比確認。

(iii) 交易價格分配至客戶合約尚未履行的履約責任

截至2023年、2024年及2025年12月31日，剩餘履約義務(未滿足或部分不滿足)涉及部分原預期期限為一年或以下之合約。根據香港財務報告準則第15號的准許，分配至該等未獲滿足合約的交易價格並未披露。

6 其他收入

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
投資物業租金收入	94,290	101,097	97,825
政府補助	638	6,763	339
分租之管理費及其他收入	22,854	25,389	26,972
平台協作收入	38,301	38,853	32,144
其他	14,059	12,236	13,192
	<u>170,142</u>	<u>184,338</u>	<u>170,472</u>

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，目標公司就來自中國內地市級政府資助之補貼分別確認人民幣638,000元、人民幣6,763,000元及人民幣339,000元。

7 投資收入

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
銀行及定期存款之利息	<u>12,990</u>	<u>10,280</u>	<u>6,071</u>

8 其他費用

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
廣告、推廣及銷售費用	94,676	103,290	105,633
維護、維修及物業管理費用	91,420	96,078	98,642
公用事業費用	61,702	56,824	63,942
行政支出	98,856	99,010	109,178
其他費用	4,687	3,440	3,903
	<u>351,341</u>	<u>358,642</u>	<u>381,298</u>

9 開業前支出

該等金額指設立新店舖的成本。截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，開業前開支包括員工成本分別為人民幣3,512,000元、人民幣3,478,000元及人民幣8,564,000元。

10 其他收益及虧損

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
匯兌收益／(虧損)，淨額	159	(1)	6
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	(1,967)	(1,963)	(145)
物業、廠房及設備之出售／撇減虧損	(2,188)	(315)	(134)
租賃修改收益	4,918	2,083	1
租金按金之虧損撥備	—	—	(2,581)
	<u>922</u>	<u>(196)</u>	<u>(2,853)</u>

11 所得稅支出

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
開支包括：			
遞延稅項(附註20)			
產生及撥回暫時差額	1,840	1,961	2,096
年內所得稅支出	<u>1,840</u>	<u>1,961</u>	<u>2,096</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度之稅率為25%。由於目標公司於有關期間錄得虧損或並無須繳納企業所得稅之應課稅溢利，故並無就企業所得稅作出撥備。

有關期間之所得稅支出與除稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	4,045	(4,951)	(75,653)
按有關稅項司法權區適用稅率計算之除稅 前溢利／(虧損)之名義稅項	1,011	(1,238)	(18,913)
釐定稅務時不可扣減支出之稅務影響	609	405	415
未確認稅項虧損之稅務影響	4,735	5,239	18,095
未確認暫時差異的稅務影響	(4,515)	(2,445)	2,499
所得稅支出	<u>1,840</u>	<u>1,961</u>	<u>2,096</u>

12 有關期間之溢利／(虧損)

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
有關期間之溢利／(虧損)已扣除／(計入)：			
開支有關			
－短期租賃及低價值資產租賃	4,797	5,424	4,621
－可變租賃付款(附註)	27,135	26,066	24,654
	31,932	31,490	29,275
界定供款計劃供款	42,117	44,159	50,434
投資物業租金收入總額			
－固定	(90,927)	(98,361)	(95,386)
－可變(附註)	(3,363)	(2,736)	(2,439)
減：年內產生租金收入之投資物業所產生 之直接營運開支	24,173	25,351	28,097
	(70,117)	(75,746)	(69,728)
確認為開支之存貨成本	2,693,041	2,695,952	2,693,104
存貨(撥回)／撇減(計入「採購貨品及 存貨變動」)	(955)	(329)	562

附註：可變租賃付款乃有關租賃協議列明之最低租賃付款之超出額，其計算乃按照佔用場地有關業務之營業額某百分比為基準。

13 股息

董事會建議派付截至2024年12月31日止年度之末期股息人民幣981,000元。董事會並不建議派付截至2023年及2025年12月31日止年度之任何股息。

14 物業、廠房及設備

	樓宇裝置 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本					
於2023年1月1日	479,546	224,322	1,670	5,321	710,859
增添	40	1,531	-	47,607	49,178
轉撥	22,944	12,769	-	(35,713)	-
出售/撤銷	(43,755)	(10,542)	(221)	-	(54,518)
於2023年12月31日	458,775	228,080	1,449	17,215	705,519
增添	-	8,834	215	48,268	57,317
轉撥	34,100	27,702	-	(61,802)	-
出售/撤銷	(23,932)	(8,351)	(222)	-	(32,505)
於2024年12月31日	468,943	256,265	1,442	3,681	730,331
增添	1,962	25,505	439	104,808	132,714
轉撥	51,016	53,195	-	(104,211)	-
出售/撤銷	(42,751)	(19,050)	(467)	-	(62,268)
於2025年12月31日	479,170	315,915	1,414	4,278	800,777
折舊及減值					
於2023年1月1日	356,345	169,586	1,670	-	527,601
年內撥備	36,368	21,000	-	-	57,368
出售/撤銷時抵銷	(41,600)	(10,509)	(221)	-	(52,330)
已確認減值虧損(附註16)	1,967	-	-	-	1,967
於2023年12月31日	353,080	180,077	1,449	-	534,606
年內撥備	33,628	21,244	18	-	54,890
出售/撤銷時抵銷	(23,743)	(8,225)	(222)	-	(32,190)
已確認減值虧損(附註16)	1,963	-	-	-	1,963
於2024年12月31日	364,928	193,096	1,245	-	559,269
年內撥備	33,003	27,159	124	-	60,286
出售/撤銷時抵銷	(42,741)	(18,926)	(467)	-	(62,134)
已確認減值虧損(附註16)	8	137	-	-	145
於2025年12月31日	355,198	201,466	902	-	557,566

賬面值	傢俬、裝置				總額 人民幣千元
	樓宇裝置 人民幣千元	及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
於2023年12月31日	<u>105,695</u>	<u>48,003</u>	<u>-</u>	<u>17,215</u>	<u>170,913</u>
於2024年12月31日	<u>104,015</u>	<u>63,169</u>	<u>197</u>	<u>3,681</u>	<u>171,062</u>
於2025年12月31日	<u>123,972</u>	<u>114,449</u>	<u>512</u>	<u>4,278</u>	<u>243,211</u>

物業、廠房及設備(在建工程除外)使用直線法按以下比率折舊：

樓宇裝置	以8年預期可使用年期或(如屬較短者)相關租約年期折舊
傢俬、裝置及設備	每年20%
汽車	每年20%

15 使用權資產

	已租賃物業 人民幣千元
於2023年12月31日	
賬面值	<u>755,793</u>
於2024年12月31日	
賬面值	<u>712,520</u>
於2025年12月31日	
賬面值	<u>881,756</u>

已租賃物業
人民幣千元

截至2023年12月31日止年度

折舊費 135,844

截至2024年12月31日止年度

折舊費 133,252

截至2025年12月31日止年度

折舊費 125,990

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
與短期租賃有關的費用	1,733	3,008	2,258
與低價值資產租賃有關的費用， 不包括低價值資產的短期租賃	3,064	2,416	2,363
可變租賃付款，不計入租賃負債的計量	27,134	26,066	24,654
租賃現金流出總額	233,580	232,104	212,881
添置使用權資產	<u>47,963</u>	<u>25,314</u>	<u>50,980</u>

目標公司租賃零售店舖、倉庫、辦公室、員工宿舍、辦公設備以及廣告牌以開展業務。截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，租賃合約的固定期限為一到二十年，惟可選擇按如下所述延期及終止。租賃期乃根據個別情況協商釐定，其中包含各種不同條款及條件。在釐定租賃期及評估不可撤銷期時，目標公司應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期限。

此外，由於租賃修訂使租賃期縮短，目標公司於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度分別已終止確認使用權資產人民幣12,796,000元、人民幣4,204,000元及人民幣12,000元，及相關租賃負債人民幣17,714,000元、人民幣6,287,000元及人民幣13,000元，因此在損益中確認租賃修訂之收益人民幣4,918,000元、人民幣2,083,000元及人民幣1,000元。

目標公司定期為員工宿舍、辦公設備以及廣告牌訂立短期租賃。於2023年、2024年及2025年12月31日，短期租賃投資組合與有關期間訂立之短期租賃投資組合類似。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，零售店舖的租賃為僅具有固定租賃付款額，或包含基於2.0%至4.5%（較高者）銷售額加上租賃期內固定之最低年度租賃付款額之可變租賃付款額。若干可變付款條款包括上限條款。付款條款於目標公司營運所在的中國的零售店舖屬普遍。於有關期間，已付／應付予有關出租人（不包括與短期租賃和低價值資產有關的出租人）的固定及可變租賃付款額如下：

截至2023年12月31日止年度

	物業數量	固定付款 人民幣千元	可變付款 人民幣千元	總付款 人民幣千元
並無可變租賃付款的零售 店舖、倉庫及辦公室	13	148,529	–	148,529
設有可變租賃付款的 零售店舖	20	53,120	27,134	80,254
	<u>33</u>	<u>201,649</u>	<u>27,134</u>	<u>228,783</u>

截至2024年12月31日止年度

	物業數量	固定付款 人民幣千元	可變付款 人民幣千元	總付款 人民幣千元
並無可變租賃付款的零售 店舖、倉庫及辦公室	13	143,272	–	143,272
設有可變租賃付款的 零售店舖	22	57,342	26,066	83,408
	<u>35</u>	<u>200,614</u>	<u>26,066</u>	<u>226,680</u>

截至2025年12月31日止年度

	物業數量	固定付款 人民幣千元	可變付款 人民幣千元	總付款 人民幣千元
並無可變租賃付款的零售 店舖、倉庫及辦公室	13	118,720	–	118,720
設有可變租賃付款的 零售店舖	30	64,886	24,654	89,540
	<u>43</u>	<u>183,606</u>	<u>24,654</u>	<u>208,260</u>

採用可變付款條款的總體財務影響為，銷售額較高的店舖將產生更高的租金成本。可變租金開支預期將於未來幾年繼續佔店舖銷售的類似比例。

目標公司於諸多租賃中具有延期及／或終止選擇權。該等選擇權旨在最大程度地提高營運靈活性，以管理目標公司營運中使用的資產。持有的大多數延期及終止選擇權僅可由目標公司行使，而並非由相應的出租人行使。

目標公司於租賃開始日期評估是否合理確定行使延期選擇權或不行使終止選擇權。以下概述就(i)目標公司不能合理確定行使的延期選擇權及(ii)目標公司不能合理確定不予行使的終止選擇權的該等未來租賃付款的潛在風險：

	2023年		2024年		2025年	
	未計入 租賃負債之 潛在未來 確認之 租賃負債 人民幣千元	租賃付款 (未貼現) 人民幣千元	未計入 租賃負債之 潛在未來 確認之 租賃負債 人民幣千元	租賃付款 (未貼現) 人民幣千元	未計入 租賃負債之 潛在未來 確認之 租賃負債 人民幣千元	租賃付款 (未貼現) 人民幣千元
零售店舖、倉庫及辦公室	<u>975,840</u>	<u>456,850</u>	<u>933,881</u>	<u>481,586</u>	<u>1,129,253</u>	<u>374,569</u>

租賃限制或契諾

除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契諾。租賃資產不得用作借貸擔保。

租賃負債的租賃期限分析詳情載於附註27及35。

16 物業、廠房及設備以及使用權資產減值評估

管理層認為若干店舖存在減值跡象，並因此對相關店舖進行減值評估，相關店舖就減值評估而言屬獨立的現金產生單位。相關現金產生單位之可收回金額按相關資產所屬之現金產生單位之公允值減出售成本與其使用價值兩者之間的較高者為準而釐定。

就根據使用價值估計可收回金額的現金產生單位而言，其根據管理層批准的最新預算(涵蓋相關店舖的未屆滿租期)使用現金流量預測計算，並截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，分別按稅前貼現率9.0%、9.91%及8.42%計算。預算期間之現金流量預測乃以預計收益及預期毛利率為基準，而預算收益增長及毛利率則根據過往表現及管理層對市場之未來變化之預期釐定。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，就根據公允值減出售成本估計可收回金額的現金產生單位而言，公允值乃基於獨立第三方合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(其擁有合適的專業資格及在相關地點的類似物業的近期估值經驗)進行之估值而得出。

用作釐定可收回金額之使用權資產公平值於2023年、2024年及2025年12月31日分類為第三級估值。於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，不同級別之間概無轉移。

	第三級 3		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
使用權資產	326,700	146,900	555,800

公允值乃根據收入法釐定，當中計入現金產生單位的使用權資產的所有可出租單位的市場租金按截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度市場年收益率5.0%–5.5%（投資者對類似資產的預期收益率）進行評估和貼現。市場租金乃參考該等資產可出租單位以及鄰近地區類似的其他出租物業的可收取租金予以評估。貼現率乃參考分析中國類似零售店的銷售交易所得收益率而釐定，並經調整以考慮物業投資者的市場預期以反映目標公司現金產生單位的特定因素。

根據評估結果，目標公司管理層認為若干現金產生單位的可收回金額低於其賬面值。減值金額已分配至各類已減值的現金產生單位（主要包括物業、廠房及設備以及使用權資產），因此，每類資產的賬面值不會減少至低於其公允值減出售成本、使用價值及零之最高者。根據該等分配，已就物業、廠房及設備賬面值分別確認的減值虧損載列如下：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
就物業、廠房及設備確認的減值虧損	<u>1,967</u>	<u>1,963</u>	<u>145</u>

17 投資物業

目標公司根據經營租賃以出租零售店舖，並按每月收取應付租金。截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，租賃的初始期限通常為一至十五年。截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，零售店舖的租賃分別包含基於5%至20%，6%至20%及5%至20%銷售額的可變租賃付款，以及在租賃期內固定的最低年度租賃付款。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，租賃現金流出分別為人民幣22,654,000元、人民幣25,292,000元及人民幣22,893,000元，即分租下已支付租賃物業之金額。

	已租賃物業 人民幣千元
成本	
於2023年1月1日	115,934
增添	76,340
自使用權資產重新分類(附註)	<u>10,030</u>

	已租賃物業 人民幣千元
於2023年12月31日	202,304
增添	10,906
自使用權資產重新分類(附註)	<u>20,269</u>
於2024年12月31日	233,479
增添	21,425
自使用權資產重新分類(附註)	<u>(7,971)</u>
於2025年12月31日	<u>246,933</u>
折舊	
於2023年1月1日	62,492
年內撥備	16,796
自使用權資產重新分類時抵銷(附註)	<u>6,539</u>
於2023年12月31日	85,827
年內撥備	17,974
自使用權資產重新分類時抵銷(附註)	<u>10,437</u>
於2024年12月31日	114,238
年內撥備	17,350
自使用權資產重新分類時抵銷(附註)	<u>(24,902)</u>
於2025年12月31日	<u>106,686</u>
賬面值	
於2023年12月31日	<u><u>116,477</u></u>
於2024年12月31日	<u><u>119,241</u></u>
於2025年12月31日	<u><u>140,247</u></u>

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，目標公司投資物業的公允值為人民幣422,249,000元、人民幣409,174,000元及人民幣423,100,000元。截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，公允值乃根據一名獨立第三方合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(其擁有合適的專業資格及在相關地點的類似物業的近期估值經驗)進行之估值而得出。

公允值乃根據收入法釐定，據此，該物業所有可出租單位的市場租金均按投資者對類似物業的預期市場收益進行評估及貼現。市場租金乃參考物業可出租單位及鄰近地區其他類似物業的出租所取得的租金進行評估。貼現率乃參考分析中國類似零售店舖銷售交易所得之收益而釐定，並經調整以考慮物業投資者之市場預期，以反映目標公司投資物業之特定因素。

估計物業的公允值時，該等物業的最高及最佳用途為其當前用途。

於報告期末，目標公司投資物業之詳情及有關公允值等級之資料如下：

	2023年		2024年		2025年	
	第三級		第三級		第三級	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零售店舖	<u>116,477</u>	<u>422,249</u>	<u>119,241</u>	<u>409,174</u>	<u>140,247</u>	<u>423,100</u>

附註：截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，投資物業的賬面值分別為人民幣3,491,000元、人民幣9,832,000元及人民幣16,951,000元已自使用權資產轉撥／(轉撥至使用權資產)，乃由於目標公司更改其自身營運用途。

18 已抵押銀行存款

銀行存款已就以下用途作抵押：

	2023年		2024年		2025年	
	非流動	流動	非流動	流動	非流動	流動
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
作為業主租賃按金的擔保	<u>12,510</u>	<u>9,004</u>	<u>24,340</u>	<u>750</u>	<u>27,795</u>	<u>1,350</u>

信貸風險之詳情載於附註35。

19 即期稅項

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，應付即期稅項指中國稅項撥備人民幣171,000元。

20 遞延稅項

以下為截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度確認之主要遞延稅項資產／(負債)的部分以及有關變動：

	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	(125,573)	157,396	(8,386)	23,437
計入／(扣除自)損益	<u>(91,430)</u>	<u>86,563</u>	<u>3,027</u>	<u>(1,840)</u>
於2023年12月31日	(217,003)	243,959	(5,359)	21,597
(扣除自)／計入損益	<u>9,953</u>	<u>(10,490)</u>	<u>(1,424)</u>	<u>(1,961)</u>
於2024年12月31日	(207,050)	233,469	(6,783)	19,636
(扣除自)／計入損益	<u>(47,377)</u>	<u>38,498</u>	<u>6,783</u>	<u>(2,096)</u>
於2025年12月31日	<u>(254,427)</u>	<u>271,967</u>	<u>-</u>	<u>17,540</u>

以下為就財務報告作出之遞延稅項結餘分析：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
遞延稅項資產	<u>21,597</u>	<u>19,636</u>	<u>17,540</u>

(a) 未確認遞延稅項資產

於2023年、2024年及2025年12月31日，目標公司分別有可扣減暫時差額人民幣225,932,000元、人民幣237,103,000元及人民幣319,301,000元。由於目標公司未來溢利之不確定性，故並無於財務狀況表內就該等金額確認遞延稅項資產。於2023年、2024年及2025年12月31日，該等結餘包括未動用稅項虧損分別為人民幣80,171,000元、人民幣101,125,000元及人民幣173,427,000元，以及於2023年、2024年及2025年12月31日，其他可扣減暫時差額分別為人民幣145,761,000元、人民幣135,978,000元及人民幣145,874,000元。未動用稅項虧損將於下列年度到期：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
將於以下日期到期：			
2024年12月31日	–	N/A	N/A
2025年12月31日	–	–	N/A
2026年12月31日	42,925	42,925	42,925
2027年12月31日	18,306	18,306	18,306
2028年12月31日	18,940	18,940	18,940
2029年12月31日	N/A	20,954	20,878
2030年12月31日	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>	<u>72,378</u>

21 應收賬項、預付款項及按金

目標公司的應收賬款均產生於以信用卡或其他電子支付方式結算的零售交易。從這些信用卡和其他電子支付服務提供商處收取的款項的平均結算期為3天。於2023年、2024年及2025年12月31日，根據發票日期釐定的應收賬款賬齡，人民幣23,010,000元、人民幣15,059,000元及人民幣13,271,000元將於30日內到期。相關報告期末該等應收賬款無重大逾期餘額，預計不存在違約情況。

應收賬項、預付款項及按金之分析如下：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
應收賬款	24,088	18,035	14,240
已付租金及相關按金	16,128	17,461	15,773
其他應收賬項、預付款項及其他按金	18,115	11,893	17,014
	58,331	47,389	47,027
減：非流動資產項下之已付租金及相關按金	(15,793)	(9,690)	(13,342)
應收賬項、預付款項及按金	42,538	37,699	33,685

信貸風險的詳情載於附註35。

22 存貨

存貨指持作零售的商品。

於有關期間，董事已考慮市場表現及存貨之預期可變現淨值。因此，目標公司於截至2023年及2024年12月31日止年度撥回存貨分別為人民幣955,000元及人民幣329,000元，及截至2025年12月31日止年度將存貨撇減人民幣562,000元至其可變現淨值，有關金額已計入「採購貨品及存貨變動」。

23 應付關連方款項

應收關連方款項與貿易有關、無抵押、免息，且於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度之信貸期為15日。於2023年、2024年及2025年12月31日，該等款項自發票日期起賬齡為15日至30日，且於各報告期末尚未到期。

有關信貸風險之詳情載於附註35。

24 定期存款

於2023年、2024年及2025年12月31日，定期存款指原到期日超過三個月以人民幣計值之存款，分別為人民幣336,130,000元、人民幣296,147,000元及人民幣191,990,000元。截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，該等以人民幣計值之定期存款之平均實際年利率分別為2.46%、2.07%及1.67%。

於2023年、2024年及2025年12月31日，除分別為人民幣6,190,000元、人民幣4,990,000元及人民幣2,690,000元之定期存款將於各相關報告期末起計一年後到期外，其餘存款均將於各相關報告期末起計一年內到期。剔除該等分別為人民幣6,190,000元、人民幣4,990,000元及人民幣2,690,000元之定期存款後，於2023年、2024年及2025年12月31日，該等款項均分類為流動資產。

有關信貸風險之詳情載於附註35。

25 銀行結存及現金

銀行結餘及現金包括目標公司手頭現金及原到期日為三個月或以下之短期銀行存款。於2023年、2024年及2025年12月31日，銀行結餘按市場利率分別介乎1.61%至3.85%、1.00%至1.75%及1.07%至2.75%計息。

於2023年、2024年及2025年12月31日，位於中國之銀行結存及現金分別為人民幣391,413,000元、人民幣370,766,000元及人民幣307,396,000元。資匯出中國境外的資金須遵守相關外匯管制規則及規例。

於有關期間內，目標公司並無持有以功能貨幣以外貨幣計值之銀行結存及現金。

有關信貸風險之詳情載於附註35。

26 應付貿易賬項、其他應付賬項、應計費用及其他負債以及合約負債

以下為應付貿易賬項於各個報告期末按發票日期呈列之賬齡分析，以及其他應付賬項、應計費用及其他負債之分析。

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
0至60日	360,305	340,623	315,265
61至90日	5,447	4,682	6,213
超過90日	63,346	63,520	68,814
	<u>429,098</u>	<u>408,825</u>	<u>390,292</u>
應付貿易賬項	<u>429,098</u>	<u>408,825</u>	<u>390,292</u>

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，採購貨品之平均信貸期分別為67日、70日及60日。

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
應計費用及其他負債	67,838	51,900	54,576
應計僱員成本	66,875	58,896	52,364
就預付購物卡預收款應付的增值稅	36,638	35,257	31,879
採購物業、廠房及設備之應付款項	1,493	4,254	6,866
修復成本撥備(附註)	2,424	4,193	6,012
已收租賃按金	34,904	33,915	36,994
	<u>210,172</u>	<u>188,415</u>	<u>188,691</u>
減：已收租賃按金及非流動負債項下 其他負債	<u>(21,567)</u>	<u>(24,416)</u>	<u>(28,873)</u>
其他應付賬項、應計費用及其他負債	<u>188,605</u>	<u>163,999</u>	<u>159,818</u>

附註：於租賃期末，修復成本撥備與修復店舖估計成本有關。於有關期間，修復成本撥備之變動如下：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
年初結餘	–	2,424	4,193
額外修復撥備	<u>2,424</u>	<u>1,769</u>	<u>1,819</u>
年末結餘	<u>2,424</u>	<u>4,193</u>	<u>6,012</u>

以下為合約負債分析：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
預付購物卡預收款	278,485	269,319	243,135
遞延收益	<u>15,771</u>	<u>14,687</u>	<u>13,734</u>
	<u>294,256</u>	<u>284,006</u>	<u>256,869</u>

合約負債指目標公司轉移履約責任予客戶的責任，而目標公司已就此向客戶收取代價。

合約負債的變動：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
年初結餘	320,941	294,256	284,006
合約負債因年內確認收益而減少	(320,941)	(294,256)	(270,057)
合約負債因收取代價而增加	<u>294,256</u>	<u>284,006</u>	<u>242,920</u>
年末結餘	<u><u>294,256</u></u>	<u><u>284,006</u></u>	<u><u>256,869</u></u>

影響合約負債金額的一般付款條款確認如下：

– 預付購物卡

目標公司收取預付購物卡的面值，而該等預付購物卡為不可撤回及並無到期日。

– 客戶忠誠度計劃

根據目標公司的客戶忠誠度計劃，目標公司向銷售額超過一定金額的客戶授出獎勵積分。客戶可於未來銷售中將獎勵積分當作現金使用，而獎勵積分有效期為兩年。

27 租賃負債

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
應付租賃負債：			
一年內	150,137	131,253	120,443
一年以上但不超過兩年	134,013	87,861	119,032
兩年以上但不超過五年	222,034	234,920	373,564
五年以上	469,656	479,847	516,214
	<u>975,840</u>	<u>933,881</u>	<u>1,129,253</u>
減：流動負債項下呈列於12個月內到期的 應結付金額	<u>(150,137)</u>	<u>(131,253)</u>	<u>(120,443)</u>
非流動負債項下呈列於12個月內到期的 應結付金額	<u>825,703</u>	<u>802,628</u>	<u>1,008,810</u>

28 與最終控股公司及關連方之結餘

應付直接控股公司及關連方款項與貿易有關、無抵押、免息，且於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度之信貸期為60日至90日。於各報告期末，該等款項按發票日期計算之賬齡為30日至90日。

29 註冊資本

於2023年、2024年及2025年12月31日，目標公司之核准註冊資本為人民幣247,156,000元。實繳註冊資本為人民幣247,156,000元。

30 承擔

(a) 資本承擔

有關物業、廠房及設備之資本承擔如下：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>10,540</u>	<u>10,377</u>	<u>2,361</u>

(b) 未來租賃承擔

目標公司已承諾訂立尚未開始之新租賃，其按年計之租賃付款總額如下：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
已訂立但尚未開始之新租賃之 每年租賃付款總額	<u>9,527</u>	<u>13,720</u>	<u>16,733</u>
已訂立但尚未開始之租期	9 to 15 years	11 to 15 years	5 to 15 years

31 經營租賃安排

目標公司作為出租人

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，目標公司持作出租用途之所有物業均已持有持牌人承諾分別於未來1至6年承租，並可於其後選擇續租，屆時所有條款將予重新協定。

租賃項下應收之未貼現租賃付款如下：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
一年內	85,591	89,136	84,031
第二年	48,265	50,631	56,081
第三年	20,685	24,993	32,623
第四年	7,634	10,941	13,849
第五年	3,363	5,611	6,793
五年後	5,052	4,413	5,217
	<u>170,590</u>	<u>185,725</u>	<u>198,594</u>

除最低租賃付款外，目標公司亦有權收取或然租金，金額乃按持牌人營業額超出相關租賃協議所訂明最低租賃付款之固定百分比計算。

32 退休福利計劃

(a) 界定供款退休計劃

目標公司聘用之僱員均為中國政府營辦之國家管理退休福利計劃之成員。目標公司須按僱員薪金之若干百分比向退休福利計劃作出供款，以為有關福利提供資金。目標公司就該等退休福利計劃承擔之唯一責任為根據該等計劃作出所需供款。截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，就該等退休福利計劃已付或應付之供款分別為人民幣42,117,000元、人民幣44,159,000元及人民幣50,434,000元。

33 關連方交易

年內，目標公司與關連方進行之交易如下：

關係	交易性質	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
關連方	其他開支	1,130	749	623
	其他收入	394	808	409
	購置貨品及物業、廠房 及設備	103,057	98,282	92,092
	租賃負債利息	6,195	15,340	13,851
	償還租賃負債	60,511	53,254	36,066
	管理費及公用事業費用	31,962	31,775	28,318
	租金收入	1,037	762	517
	銷售優惠券	58	97	38
	服務費開支	76,120	86,548	97,166
最終控股公司	專利支出	8,475	7,481	7,824
	利息支出	79	23	406

各報告期末由上述與關連方進行之交易所產生之未償還結餘已載列於財務狀況表內，惟下列結餘除外，該等結餘已計入其他應收款項、預付款項及按金以及租賃負債：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
應收關連方款項(計入其他應收賬項、 預付款項及按金)	<u>13,106</u>	<u>23,811</u>	<u>22,697</u>
應付關連方款項(計入租賃負債)	<u>242,726</u>	<u>231,572</u>	<u>221,481</u>

除計入租賃負債之款項外，應收關聯方款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

主要管理人員報酬

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
短期僱員福利	4,870	4,470	3,552
離職後福利	<u>192</u>	<u>170</u>	<u>170</u>
	<u>5,062</u>	<u>4,640</u>	<u>3,722</u>

34 資本風險管理

目標公司管理資本乃確保目標公司可以持續方式經營，同時透過優化債務與權益結存，為股東帶來最大回報。

目標公司之資本結構包括淨債務，其包括附註27披露的租賃負債、已扣除現金及現金等額及目標公司擁有人應佔虧絀，包含已發行股本及其他儲備。

目標公司管理層定期檢討資本架構。作為是項檢討之一環，董事考量資金成本以及與實繳註冊資本有關之風險。根據董事之建議，目標公司將透過派付股息及發行新債務，平衡整體資本架構。

35 財務風險管理

目標公司之經營及融資活動令其承受多種財務風險，包括外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事就建立及監督目標公司之風險管理框架承擔整體責任。管理層管理及監察該等風險承擔，以確保適當措施得以及時及有效地實施。

目標公司並無為對沖或投機目的訂立或買賣金融工具(包括衍生金融工具)。用以減低上述財務風險之政策載列如下。

目標公司之風險管理政策旨在識別及分析目標公司所面對之風險、設定適當之風險限額及控制措施，以及監察風險及遵守市場狀況與目標公司業務活動之情況。目標公司透過培訓以及管理準則及程序，致力建立具紀律及建設性之監控環境，使全體僱員均了解其角色及責任。

董事透過分析風險之程度及重大性之內部風險報告，監察及管理與目標公司營運有關之財務風險。

目標公司管理層監察目標公司風險管理政策及程序之遵行情況，並就目標公司所面對之風險檢討風險管理框架是否足夠。內部審核進行定期及臨時之風險管理監控及程序檢討，而有關結果將呈報審核委員會。

(a) 外幣風險管理

目標公司若干採購乃以與相關業務之功能貨幣不同之貨幣計值，故令目標公司承受外幣風險。目標公司目前並無外幣對沖政策。

目標公司於報告日期以外幣計值之貨幣負債之賬面值如下：

	負債		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
港幣	48	68	200
日圓	391	588	320
	439	656	520

目標公司於各報告日期以外幣計值之貨幣資產之賬面值為零人民幣。由於目標公司之外幣交易甚少，董事認為目標公司承受之外幣波動風險有限。

(b) 利率風險管理

目標公司承受利率風險，主要來自按浮動利率計息之銀行結餘及現金。由於目標公司所承受之利率風險並不重大，故並無呈列銀行結餘及現金之敏感度分析。

(c) 信貸風險及減值評估

已抵押銀行存款、租金按金、其他應收款項、應收關聯方款項、定期存款及銀行結餘之賬面值最能代表其最大信貸風險承擔。目標公司並無重大集中信貸風險，原因為有關風險分散於多名交易對手，而應收款項主要為應收財務公司之信用卡款項。

應收金融機構之信用卡款項

零售銷售主要以現金方式進行，包括現金、扣賬卡、信用卡或電子支付方式。凡交易並非以現金方式進行，目標公司均會進行嚴格之信貸審查。目標公司就結餘重大之債務人個別地以及按整體基準採用全期預期信貸虧損進行減值評估。目標公司認為，應收款項之信貸風險有限，原因為交易對手均為獲國際信貸評級機構授予高外部信貸評級之銀行／金融機構。因此，貿易及其他應收款項之信貸虧損撥備並不重大。

應收關聯方款項

應收關聯方款項之信貸期乃根據相關協議釐定，且於報告期末並無重大逾期債項。目標公司就與貿易有關之應收關聯方款項採用全期預期信貸虧損進行減值評估，並就其他非貿易性質結餘個別採用12個月預期信貸虧損進行評估。目標公司認為所有交易對手之違約風險均屬低，且並無任何重大逾期款項。因此，應收關聯方款項之信貸虧損撥備並不重大，故並無作出撥備。

其他應收款項及租金按金

目標公司根據過往結算記錄、過往經驗及外部信貸評級(如有)，定期就其他應收款項及租金按金個別評估12個月預期信貸虧損。目標公司相信，自初始確認以來，該等款項之信貸風險並無顯著增加。截至2025年12月31日止年度，已就已違約之租金按金確認特定虧損撥備人民幣2,581,000元。除此之外，其他應收款項及租金按金被視為信貸風險偏低，因此並無確認預期信貸虧損。截至2023年及2024年12月31日止年度，目標公司評估其他應收款項及租金按金之信貸虧損撥備並不重大，故並無作出撥備。

已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘

由於交易對手均為獲國際信貸評級機構授予高信貸評級之信譽良好銀行，故已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘之信貸風險有限。目標公司參考外部信貸評級機構所刊發有關各信貸評級等級之違約概率及違約損失率之資料，就已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘評估12個月預期信貸虧損。相關12個月預期信貸虧損被認為並不重大，故並無作出撥備。

(d) 流動資金風險管理

目標公司流動資金風險管理之最終責任由董事承擔。目標公司已建立適當之流動資金風險管理框架，以管理目標公司之短期、中期及長期資金及流動資金管理需求。目標公司透過維持充足儲備、營運資金及銀行融資管理流動資金風險。

鑑於目標公司於2025年12月31日之流動負債超出其流動資產人民幣99,486,000元，目標公司董事已審慎考慮目標公司未來之流動資金狀況。目標公司董事已審閱管理層編製之現金流量預測，以評估目標公司持續經營之能力。根據現金流量預測，目標公司董事認為，目標公司具備充足資源於2025年12月31日起計未來十二個月繼續經營，並在財務責任到期時履行有關責任。附註3.1進一步闡述管理層為管理目標公司流動資金需求而制定之計劃，以使目標公司能夠在責任到期時履行有關責任。

下表詳列目標公司按協定還款條款計算之金融負債餘下合約到期情況。該等表格乃根據金融負債之未貼現現金流量編製，並按目標公司可能被要求付款之最早日期列示。倘利息流量按浮動利率計算，未貼現金額乃根據報告期末之利率曲線推算。

	加權平均 實際利率 %	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
2023年							
租賃負債	4.84%-7.893%	102,352	98,300	495,991	578,091	1,274,734	975,840
不計息金融負債		518,069	7,460	18,912	3,272	547,713	547,713
		<u>620,421</u>	<u>105,760</u>	<u>514,903</u>	<u>581,363</u>	<u>1,822,447</u>	<u>1,523,553</u>
2024年							
租賃負債	3.840%-7.893%	98,747	76,518	454,904	568,112	1,198,281	933,881
不計息金融負債		399,981	11,489	51,439	49,823	512,732	512,732
		<u>498,728</u>	<u>88,007</u>	<u>506,343</u>	<u>617,935</u>	<u>1,711,013</u>	<u>1,446,613</u>
2025年							
租賃負債	3.000%-7.893%	85,393	82,911	634,644	588,331	1,391,279	1,129,252
不計息金融負債		391,700	13,152	49,317	53,024	507,193	507,193
		<u>477,093</u>	<u>96,063</u>	<u>683,961</u>	<u>641,355</u>	<u>1,898,472</u>	<u>1,636,445</u>

(e) 金融工具之公允值

金融資產及金融負債之公允值乃根據公認定價模式按貼現現金流量分析釐定。

董事認為，於目標公司財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

公允值為市場參與者於計量日期進行有序交易時，出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付之價格，而不論該價格是否可直接觀察或是否使用另一估值技術估計。在估計資產或負債之公允值時，倘市場參與者於計量日期在為該資產或負債定價時會考慮該等特徵，則目標公司亦會考慮資產或負債之特徵。

非金融資產之公允值計量會考慮市場參與者透過以該資產之最高及最佳用途使用該資產，或將該資產出售予將以該資產之最高及最佳用途使用該資產之另一市場參與者，而產生經濟利益之能力。

36 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列目標公司融資活動所產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生之負債指其現金流量已經或未來將於目標公司現金流量表分類為融資活動所產生之現金流量之負債。

	租賃負債 人民幣千元
於2023年1月1日	629,587
融資現金流量	(201,649)
非現金變動	
新訂租賃／經修訂租賃	527,650
租約提前終止	(17,714)
租賃負債利息	37,966
	<u>975,840</u>
於2023年12月31日	<u>975,840</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	975,840
融資現金流量	(200,614)
非現金變動	
新訂租賃／經修訂租賃	112,910
租約提前終止	(6,287)
租賃負債利息	52,032
	<u>933,881</u>
於2024年12月31日	<u>933,881</u>
於2024年12月31日及2025年1月1日	933,881
融資現金流量	(183,606)
非現金變動	
新訂租賃／經修訂租賃	330,695
租約提前終止	(13)
租賃負債利息	48,296
	<u>1,129,253</u>
於2025年12月31日	<u>1,129,253</u>

37 報告期後事項

於2025年12月31日後，目標公司並無重大期後事項。

其後財務報表

目標公司並無就2025年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

以下載列根據本通函附錄二所載目標公司之財務資料編製之AEON GD截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度(統稱「有關期間」)之管理層討論與分析。

截至2023年12月31日止年度的管理層討論與分析

業務回顧

長達數年的疫情過去，2023年中國內地經濟的年增長率未如預期般出現強勁反彈，主要由於房地產市場嚴重衰退，牽連多個行業致整體經濟陷入困境。隨著就業市場走向低迷，居民消費情緒謹慎。於出口及內需疲弱的情況下，2023年本地生產總值為5.2%，2023全年社會消費品零售總額同比增長7.2%，顯示出市場正處「弱復甦」階段。

年內，本公司持續調整營運網絡及審查店舖銷售表現，多間店舖如廣州光大店及惠州店經過大型活性化改裝後的銷售表現取得不俗成績。而本公司亦於大灣區開設3間店舖，包括AEON廣州中山四路店、AEON廣州南沙悅方城店及AEON珠海十字門店。

年內收益為人民幣3,471百萬元(2022年：人民幣3,532百萬元)。

前景

中國內地的房地產危機未除、青年失業率高企等因素進一步打擊消費者的信心，而中國人民銀行下調存款準備金率並調降支農支小再貸款，將有助鞏固和增強經濟回升態勢，持續推動經濟發展，預計2024年中國內地經濟將逐步改善。

來年，本公司將透過四大方針改善業績，實現成長：一) 推進數碼化轉型。通過針對不同店舖實行不同管理以提升效率及收益。同時，本公司亦將於線上平台推出不同優惠及活動，加強線上線下的銷售表現。二) 進行商品改革。本公司將一方面優化現有供應鏈，以降低採購成本；另一方面提升自家品牌如TOPVALU的商品佔比，並重點推廣銷售表現強勁的商品，改善盈利表現。三) 改革店舖業態。本公司將打造新型的綜合購物百貨店業態，並改革社區食品超市的運作模式等，以新面貌提供更優質及更切合顧客需要的服務，增強本公司的競爭力。四) 提升內部管理。本公司將從多方面審視整體收支的同時著重人才培訓與管理，通過一系列降本增效的措施改革收益結構，提升績效。

預計來年本公司將繼續在大灣區開設3間AEON新店，不斷挖掘大灣區的擴張機遇。

財務回顧

於2023年，收益同比減少1.7%至人民幣3,471.5百萬元(2022年：人民幣3,531.8百萬元)。毛利率減少0.5%至18.7%(2022年：19.2%)。

至於其他收入，從分承租人所得的收入及其他增加人民幣30.6百萬元(2022年：增加人民幣21.5百萬元)，主要由於年內平台合作收入所帶動。已收平台合作收入增加人民幣38.2百萬元至人民幣38.3百萬元(2022年：人民幣0.04百萬元)。

回顧年內的營運費用，本公司員工成本增加1.97%，佔收益百分比稍微上升至9.36%(2022年：9.02%)。租賃有關的開支增加3.3%，佔收益百分比增加至0.92%(2022年：0.88%)。其他營運費用，包括廣告、推廣和銷售費用、維修及保養開支、公用事業費用、行政支出及其他費用等成本按年增加2.3%，而其他開支佔收益百分比為10.1%(2022年：9.7%)。

其他收益及虧損包括於年內確認之物業、廠房及設備減值虧損人民幣1.9百萬元(2022年：人民幣6.5百萬元)，以及使用權資產出售收益人民幣4.91百萬元(2022年：人民幣5.3百萬元)。

有鑒於上述變動，年內本公司擁有人應佔溢利為人民幣2.2百萬元(2022年：虧損人民幣11.87百萬元)，減少人民幣14.07百萬元。

本公司經考慮多項因素(包括其財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略、未來營運及收益、資金需求及資本開支計劃、股東利益、派付股息的任何限制以及其可能認為相關的任何其他因素)後，已檢討股息政策，建議派付截至2023年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.981元(2022年末期：人民幣零元)。

年內，用於開設新店、門店翻新及升級資訊科技系統的資本開支為人民幣49.1百萬元。

本公司亦於年內訂立新租賃協議及修訂現有租賃，並確認額外使用權資產人民幣532.6百萬元(2022年：人民幣69.0百萬元)。

於2023年12月31日，本公司維持淨現金狀況，現金及銀行結存以及短期定期存款合共為人民幣727.40百萬元(2022年：人民幣715.2百萬元)。本公司並無銀行借款及內部貸款，因此資產負債比率並不適用。本公司具備充足內部資源為未來業務擴展提供資金。本公司並無訂立或買賣金融工具(包括衍生金融工具)作對沖或投機用途。於截至2023年12月31日止年度內，本公司之資本架構全部由權益資本組成，且並無任何銀行借款。

於2023年12月31日，本公司並無任何佔本公司總資產5%以上之重大投資。

於年末，人民幣21.5百萬元之存款(2022年：人民幣21.7百萬元)已抵押予銀行，作為向業主支付租賃按金之擔保。

於2023年12月31日，本公司之租賃負債總額為人民幣976.0百萬元(2022年：人民幣630.0百萬元)，其中人民幣150.0百萬元(2022年：人民幣171.0百萬元)須於一年內償還。

於2023年12月31日，本公司之流動資產超過其流動負債人民幣23.1百萬元(2022年：流動負債淨額人民幣4.21百萬元)。

本公司已建立適當的流動資金風險管理框架，以管理本公司短期、中期及長期之資金需求及流動資金管理需要。本公司透過維持充足之儲備、營運資金及銀行融資額度管理流動資金風險。

本公司之外幣交易極少。本公司目前並無外幣對沖政策，而本公司及董事認為，本公司承受之外匯波動風險有限。

於2023年12月31日，本公司之資本承擔為人民幣9,000萬元。於2023年12月31日，本公司並無任何或然負債。

截至2023年12月31日止年度，本公司並無進行任何附屬公司或聯營公司之重大收購或出售事項。於2023年12月31日，本公司並無任何重大投資或資本資產之具體計劃。

人力資源

於2023年12月31日，本公司共聘用約2,618名全職及3,022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，本公司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，本公司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。本公司的最終目標是將永旺建立成惠及所有顧客的品牌。

截至2024年12月31日止年度的管理層討論及分析

業務回顧

於2024年，全球政治及經濟格局經歷重大調整。外部需求疲弱，加上地緣政治風險上升，為全球經濟蒙上陰影。在整體市場環境充滿挑戰之下，零售業務面對前所未有之不確定性。因此，本公司積極調整業務策略，並實施一系列改革措施，以應對市場變化。

中國內地國內生產總值較上年增長5.0%，惟低於2023年之5.2%。社會消費品零售總額按年增長3.5%，而廣東省本地生產總值較去年增加3.5%。全省社會消費品零售總額較上年增長0.8%，其中商品零售額僅增長0.6%。內需消費及房地產市場持續疲弱，拖累整體經濟復甦步伐。

年內，本公司積極調整門店佈局，並對廣州寶泰店及廣州太陽城店進行大規模升級及翻新。本公司亦開設兩家新店，分別為中山富逸城店及廣州百信店。兩店之銷售表現均符合預期，為本集團之業務拓展注入新動力。本公司亦檢討現有門店結構，因應顧客消費模式設立重點銷售區域，以提升顧客線下消費體驗。

在商品策略方面，本公司分析過往數據，並專注推廣重點商品類別，帶動相關產品維持強勁增長，銷售額超越去年同期水平。此外，本公司致力開發新產品，該等產品於市場上表現理想，並達到銷售及毛利預期。

本公司大力推進數碼化，以提升營運效率。例如，在O2O業務方面，本公司推行線上線下融合，以提升顧客消費體驗及降低營銷成本，初步取得數碼轉型成效。本公司自有電子商務平台亦取得顯著進展，銷售組合比例有所改善，令本公司線上業務之競爭力進一步提升。

此外，本公司積極拓展租戶收入，並透過優化租賃策略及提升服務質素達成預算目標。租戶收入超越去年同期水平。

年內收益為人民幣3,478百萬元(2023年：人民幣3,472百萬元)，按年增加0.2%。

展望

自2025年初以來，中國內地的經濟與零售市場呈現出複雜多變的態勢。除要面對地緣政治風險加劇對國際貿易帶來的影響外，中國內地亦面臨人口單身及老齡化的結構問題，加上消費者購物趨向理性，令零售百貨市場持續低迷。與此同時，直播電商等新興業態的崛起對傳統零售業造成了巨大衝擊，促使行業加速推進數碼化投入及轉型，實現線上線下深度融合的全方位發展。

為應對瞬息萬變的市場環境及挑戰，本公司致力提高其市場競爭力，除了提高自家品牌及備受歡迎的產品銷售構成比例外，本集團亦會不斷審視產品組合配置以改善毛利表現。另外，本公司將繼續打造核心賣場並加以優化，例如新潮玩賣場、童玩賣場、水果賣場、烘焙賣場、寵物賣場等，以提升賣場魅力。本公司亦將在內地店舖逐步導入人工智能防損系統和智能定價系統，並於個別分店試點引入智能購物車，以提升顧客購物體驗及店舖營運效率。

本公司計劃於2025年在大灣區開設8家新店，包括在廣州、佛山、深圳和江門等的獨立超級市場，以滿足當地消費者的多元化需求。另一方面，本公司將通過優化租戶結構及提升租戶服務品質等手段，增加租戶收入，實現共贏發展。同時，本公司將在2025年內推進工作流程改革，提升員工工作效率和滿意度，為未來幾年的發展奠定基礎。

財務回顧

於2024年，本公司收益按年增加0.18%至人民幣3,478百萬元(2023年：人民幣3,471百萬元)。毛利率上升0.2個百分點至18.9%(2023年：18.7%)。

其他收入方面，分租收入及其他收入增加人民幣14.2百萬元(2023年：增加人民幣30.6百萬元)。同時，已收政府補助增加人民幣6.1百萬元至人民幣6.76百萬元(2023年：人民幣0.64百萬元)，令其他收入整體較去年上升8.3%。

於回顧年內之經營開支方面，本集團之員工成本增加1.8%，其佔收益百分比輕微減少至0.16%(2023年：0.18%)。租賃相關開支減少1.4%，而有關開支佔收益比率下跌至0.91%(2023年：0.92%)。其他經營開支(包括廣告、推廣及銷售開支、維修及保養開支、水電費、行政開支及其他開支)按年增加0.19%，而其他開支佔收益百分比為10.31%(2023年：10.12%)。

其他收益及虧損包括年內確認之物業、廠房及設備減值虧損人民幣2.0百萬元(2023年：人民幣2.0百萬元)。

由於上述變動，本公司擁有人應佔本年度虧損為人民幣6.9百萬元(2023年：收益人民幣2.2百萬元)，虧損減少人民幣9.1百萬元。

本公司已檢討股息政策，並已考慮多項因素，包括其財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略、未來營運及收益、資金需求及資本開支計劃、股東利益、派付股息的任何限制，以及其可能視為相關的任何其他因素，並不建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年末期股息：每股人民幣0.981元)。

年內，用於開設新門店、門店翻新及資訊科技系統升級之資本開支為人民幣57.3百萬元。

本公司亦於年內訂立新租賃協議及修訂租賃，並確認新增使用權資產人民幣114.9百萬元(2023年：港幣532.0百萬元)。

於2024年12月31日，本公司維持淨現金狀況，現金及銀行結存以及短期定期存款合共為人民幣662.0百萬元(2023年：人民幣727.0百萬元)。於2024年12月31日，由於本公司並無任何銀行借款及內部貸款，因此資產負債比率並不適用。本公司並無訂立或買賣金融工具(包括衍生金融工具)作對沖或投機用途。於截至2024年12月31日止年度，本公司之資本架構全部由權益資本組成，且年內並無任何銀行借款。

於年末，人民幣25.1百萬元之存款(2023年：人民幣21.5百萬元)已抵押予銀行，作為向業主支付租賃按金之擔保。

於2024年12月31日，本公司之流動資產超出其流動負債人民幣32.7百萬元(2023年：人民幣23.1百萬元)。

於2024年12月31日，本公司並無持有任何佔本公司總資產5%以上之重大投資。

本公司已建立適當的流動資金風險管理框架，以管理本公司短期、中期及長期之資金需求及流動資金管理需要。本公司透過維持充足之儲備、營運資金及銀行融資額度，以管理流動資金風險。

本公司之外幣交易甚少。本公司目前並無外幣對沖政策，而本公司及董事認為，本公司面對之外匯波動風險有限。

於2024年12月31日，本公司之資本承擔為人民幣8,900萬元。於2024年12月31日，本公司並無任何或然負債。

截至2024年12月31日止年度，本公司並無進行任何附屬公司或聯營公司之重大收購或出售事項。於2024年12月31日，本公司並無任何重大投資或資本資產之具體計劃。

人力資源

於2024年12月31日，本公司共聘用約2,644名全職及3,219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，本公司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，本公司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。本公司的最終目標是將AEON建立成惠及所有顧客的品牌。

截至2025年12月31日止年度的管理層討論及分析

業務回顧

於2025年，在地緣政治緊張局勢及高關稅的背景下，營商環境持續複雜，消費情緒仍然審慎。面對多變的市場環境，本集團積極應對市場變化，持續推動商品改革、店舖網絡優化及數碼化轉型，致力提升營運效率及保持業務韌性。

在政策措施支持下，中國內地經濟維持穩定增長。然而，內地經濟仍面對「供強需弱」失衡、房地產市場調整所帶來的波動，以及對外貿易環境更趨複雜等挑戰。去年，中國內地國內生產總值超過人民幣140萬億元，按年增長5.0%。於2025年，廣東省國內生產總值按年增長3.9%至人民幣14.58萬億元。全年社會消費品零售總額按年增長2.8%，增速較上年加快2.0個百分點。

年內，本公司新開設8間新店，包括AEON廣州恆寶店、廣州領展店、廣州城光薈店、廣州漢溪大道店、廣州塔店、深圳龍崗仁恆店、佛山萬象匯店和江門利和廣場店，成功實現集團致力提升大灣區市場份額的目標。另一方面，本公司於年內對佛山東方廣場店、東莞第一國際店及廣州天河城店進行活性化改造，以迎合顧客不斷變化的需求及提供差異化的購物體驗。AEON STYLE廣州天河城店更是突破傳統百貨分類界限，通過商品、服務、環境及體驗四大要素的升級改良，為顧客提供個性化、場景化的幸福購物體驗。然而，由於顧客結構及需求變化，以及行業競爭加劇，該分部之表現有所下滑。

本年度收益為人民幣3,456百萬元(2024年：人民幣3,478百萬元)，下跌0.62%(2024年：下跌0.18%)。

展望

2026年為中國內地經濟「十五五」規劃的開局之年，預期宏觀政策將聚焦擴大內需。本公司將把握有關機遇，重建營運基礎，並加快業務轉型步伐。本公司將清晰界定目標客戶群，並按其特定需求提供度身訂造之產品及服務。與此同時，本公司將優先推進會員管理，穩步提升會員人數及購買頻率。此外，透過擴大AEON APP之銷售規模及完善即時配送服務，本公司將進一步深化線上線下融合體驗，從而提升顧客忠誠度及長遠價值。

就門店佈局及商品結構而言，本公司將繼續擴展超級市場業務，以提升市場份額。憑藉現有TOPVALU產品作為門店商品組合之基礎，本公司致力建立低成本營運模式，同時開發新產品，以在價格及品質兩方面建立競爭優勢。本公司計劃於來年開設3間新超級市場。

為確保達成策略目標，本公司將同步推進新系統、物流及組織架構之發展。透過升級系統及物流中心，本公司將整合新的區域配送樞紐，以支持其於華南地區之業務增長，並藉由數碼化及基礎設施升級，全面提升現場營運及門店效率。

財務回顧

於2025年，本公司收益按年下跌1.2%至人民幣3,456百萬元(2024年：人民幣3,478百萬元)。毛利率下跌0.04個百分點至18.86%(2024年：18.9%)。

其他收入方面，分租收入及其他收入減少人民幣13.9百萬元(2024年：增加人民幣14.2百萬元)。推廣平台收入亦減少17.3%(2024年：增加1.4%)，令其他收入整體較去年下跌9.7%。

就回顧年度之營運開支而言，本公司員工成本增加3.5%，其佔收益比率輕微上升至0.40% (2024年：0.15%)。與租賃有關之開支減少7.0%，而相關開支佔收益比率下降至0.06% (2024年：0.01%)。其他經營開支，包括廣告、推廣及銷售開支、維修及保養開支、公用事業費用、行政開支及其他開支按年增加6.3%，其他開支佔收益比率為11.0% (2024年：10.3%)。

其他收益及虧損包括(其中包括)年內確認之物業、廠房及設備減值虧損人民幣0.1百萬元(2024年：人民幣2.0百萬元)。

由於上述變動，本年度本公司擁有人應佔虧損為人民幣77.7百萬元(2024年：虧損人民幣6.9百萬元)，較去年增加人民幣70.8百萬元。

本公司已檢討股息政策，並經考慮多項因素，包括其財務業績、現金流狀況、業務狀況及策略、未來營運及收益、資金需求及資本開支計劃、股東利益、派付股息的任何限制，以及其可能認為相關的任何其他因素後，不建議派付截至2025年12月31日止年度之末期股息(2024年末期股息：無)。

年內，用於開設新門店、門店翻新及資訊科技系統升級之資本開支為人民幣133.0百萬元。

本公司亦於年內訂立新租賃協議及修訂租賃，並確認新增使用權資產人民幣333.6百萬元(2024年：人民幣114.9百萬元)。

於2025年12月31日，本公司維持淨現金狀況，現金及銀行結存以及短期定期存款合共為人民幣497.0百萬元(2024年：人民幣662.0百萬元)。於2025年12月31日，本公司並無任何銀行借款及內部貸款，因此資產負債比率並不適用。本公司並無訂立或買賣金融工具(包括衍生金融工具)作對沖或投機用途。於截至2025年12月31日止年度，本公司之資本架構全部由權益資本組成，且年內並無任何銀行借款。

於年末，人民幣29.1百萬元之存款(2024年：人民幣25.1百萬元)已抵押予銀行，作為向業主支付租賃按金之擔保。

於2025年12月31日，本公司之流動負債超出其流動資產人民幣99.49百萬元(2024年：流動資產淨值為人民幣32.73百萬元)。

於2025年12月31日，本公司並無持有任何佔本公司總資產5%以上之重大投資。

本公司已建立適當的流動資金風險管理框架，以管理本公司短期、中期及長期之資金需求及流動資金管理需要。本公司透過維持充足之儲備、營運資金及銀行融資額度，以管理流動資金風險。

本公司之外幣交易甚少。本公司目前並無外幣對沖政策，而本公司及董事認為，本公司面對之外匯波動風險有限。

於2025年12月31日，本公司之資本承擔為人民幣9,200萬元。於2025年12月31日，本公司並無任何或然負債。

截至2025年12月31日止年度，本公司並無進行任何附屬公司或聯營公司之重大收購或出售事項。於2025年12月31日，本公司並無任何重大投資或資本資產之具體計劃。

人力資源

於2025年12月31日，本公司共聘用約2,756名全職及3,690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，本公司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，本公司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制度。本公司的最終目標是將AEON建立成惠及所有顧客的品牌。

以下為由申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的本集團未經審核備考財務資料之報告文本，以供載入本通函。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為 貴集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，乃假設建議收購廣東永旺天河城商業有限公司(「AEON GD」或「目標公司」)35%股權(目標公司為永旺(香港)百貨有限公司(「貴公司」)之直接非全資附屬公司)(「建議收購事項」)已就未經審核備考綜合財務狀況表而言於2025年12月31日完成，以及就未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言於2025年1月1日完成而編製。

貴集團之未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事(「董事」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段編製，僅為說明建議收購事項對 貴集團之影響，以供載入本通函。未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途。基於其假設性質， 貴集團之未經審核備考財務資料未必能反映倘建議收購事項已於2025年12月31日或2025年1月1日(如適用)完成， 貴集團之財務表現、現金流量或財務狀況，亦不擬預測 貴集團於任何未來日期之財務表現、現金流量或財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據於2025年12月31日之綜合財務狀況表及截至2025年12月31日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表編製，有關資料乃摘錄自 貴公司經審核財務報表。

貴集團之未經審核備考財務資料乃根據上述歷史數據編製，並已就隨附附註所述之備考調整作出調整。建議收購事項之備考調整之敘述說明(有關調整為(i)直接歸因於建議收購事項；及(ii)有事實依據支持)概述於隨附附註。

未經審核備考財務資料應與 貴集團截至2025年12月31日止年度之已刊發全年業績公告及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

貴集團於2025年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表

	貴集團 於2025年 12月31日 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2.1 及2.3)	備考調整 港幣千元 (附註2.2)	港幣千元 (附註3)	貴集團 於2025年 12月31日 港幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	453,930	–	–	–	453,930
使用權資產	2,284,677	–	–	–	2,284,677
投資物業	356,886	–	–	–	356,886
按公允值計入其他全面收益 之股本工具	5,819	–	–	–	5,819
已抵押銀行存款	30,585	–	–	–	30,585
定期存款	2,960	–	–	–	2,960
遞延稅項資產	19,301	–	–	–	19,301
已支付租金及相關按金	198,257	–	–	–	198,257
	<u>3,352,415</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,352,415</u>
流動資產					
存貨	773,021	–	–	–	773,021
應收款項、預付款項及按金	151,778	–	–	–	151,778
應收同系附屬公司款項	10,937	–	–	–	10,937
已抵押銀行存款	12,645	–	–	–	12,645
定期存款	208,304	–	–	–	208,304
銀行結餘及現金	400,541	(187,364)	187,364	(5,933)	394,608
	<u>1,557,226</u>	<u>(187,364)</u>	<u>187,364</u>	<u>(5,933)</u>	<u>1,551,293</u>
流動負債					
貿易應付款項	1,027,884	–	–	–	1,027,884
其他應付款項、應計費用及 其他負債	585,772	–	–	–	585,772
租賃負債	682,901	–	–	–	682,901
合約負債	352,458	–	–	–	352,458
應付股息	201	–	–	–	201
應付最終控股公司款項	26,415	–	–	–	26,415
來自最終控股公司之貸款	416,357	–	187,364	–	603,721
應付同系附屬公司款項	25,154	–	–	–	25,154
應付稅項	188	–	–	–	188
	<u>3,117,330</u>	<u>–</u>	<u>187,364</u>	<u>–</u>	<u>3,304,694</u>

	貴集團 於2025年 12月31日 港幣千元 (附註1)		備考調整 港幣千元 (附註2.2)		貴集團 於2025年 12月31日 港幣千元
	港幣千元 (附註2.1 及2.3)	港幣千元 (附註3)			
流動負債淨額	(1,560,104)	(187,364)	-	(5,933)	(1,753,041)
總資產減流動負債	<u>1,792,311</u>	<u>(187,364)</u>	<u>-</u>	<u>(5,933)</u>	<u>1,599,014</u>
非流動負債					
已收租賃按金及其他負債	116,619	-	-	-	116,619
租賃負債	<u>2,461,577</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,461,577</u>
	<u>2,578,196</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,578,196</u>
負債淨額	<u>(785,885)</u>	<u>(187,364)</u>	<u>-</u>	<u>(5,933)</u>	<u>(979,182)</u>
資本及儲備					
股本	115,158	-	-	-	115,158
儲備	<u>(971,535)</u>	<u>(116,872)</u>	<u>-</u>	<u>(5,933)</u>	<u>(1,094,340)</u>
貴公司股東應佔虧絀	(856,377)	(116,872)	-	(5,933)	(979,182)
非控股權益	<u>70,492</u>	<u>(70,492)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
虧絀總額	<u>(785,885)</u>	<u>(187,364)</u>	<u>-</u>	<u>(5,933)</u>	<u>(979,182)</u>

貴集團截至2025年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益表

	貴集團		備考調整		貴集團
	於2025年 12月31日 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2.1 及2.4)	港幣千元 (附註2.2)	港幣千元 (附註3)	於2025年 12月31日 港幣千元
收益	7,795,154	–	–	–	7,795,154
其他收入	436,700	–	–	–	436,700
投資收入	8,813	–	–	–	8,813
租賃按金利息收入	12,807	–	–	–	12,807
商品採購及存貨變動	(5,578,938)	–	–	–	(5,578,938)
員工成本	(847,924)	–	–	–	(847,924)
投資物業折舊	(73,016)	–	–	–	(73,016)
物業、廠房及設備折舊	(140,072)	–	–	–	(140,072)
使用權資產折舊	(654,017)	–	–	–	(654,017)
租賃開支	(54,976)	–	–	–	(54,976)
其他開支	(1,049,424)	–	–	(2,277)	1,051,701
開業前開支	(9,348)	–	–	–	(9,348)
其他收益及虧損	21,015	–	–	–	21,015
融資成本	(8,190)	–	(6,614)	–	(14,804)
租賃負債利息	(210,044)	–	–	–	(210,044)
除稅前虧損	(351,460)	–	(6,614)	(2,277)	(360,351)
所得稅開支	(2,594)	–	–	–	(2,594)
年內虧損	(354,054)	–	(6,614)	(2,277)	(362,945)
以下人士應佔年內虧損：					
本公司擁有人	(324,351)	(29,703)	(6,614)	(2,277)	(362,945)
非控股權益	(29,703)	29,703	–	–	–
	<u>(354,054)</u>	<u>–</u>	<u>(6,614)</u>	<u>(2,277)</u>	<u>(362,945)</u>

貴集團截至2025年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	貴集團			貴集團	
	於2025年 12月31日 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2.1 及2.5)	備考調整 港幣千元 (附註2.2)	港幣千元 (附註3)	於2025年 12月31日 港幣千元
年內虧損	(354,054)	—	(6,614)	(2,277)	(362,945)
其他全面收益					
其後不會重新分類至損益之項目： 按公允值計入其他全面收益 (「按公允值計入其他全面收益」) 計量之股本工具投資之公允值 收益	3,231	—	—	—	3,231
其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務所產生之匯兌差額	(4,321)	—	—	—	(4,321)
年內其他全面收益	(1,090)	—	—	—	(1,090)
年內全面收益總額	(355,144)	—	(6,614)	(2,277)	(364,035)
下列人士應佔年內全面收益總額：					
本公司擁有人	(326,792)	(28,352)	(6,614)	(2,277)	(364,035)
非控股權益	(28,352)	28,352	—	—	—
	<u>(355,144)</u>	<u>—</u>	<u>(6,614)</u>	<u>(2,277)</u>	<u>364,035</u>

貴集團截至2025年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	貴集團 於2025年 12月31日 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2.1)	備考調整 港幣千元 (附註2.2)	港幣千元 (附註3)	貴集團 於2025年 12月31日 港幣千元
經營活動					
除稅前虧損	(351,460)	–	(6,614)	(2,277)	(360,351)
就下列各項作出調整：					
投資物業折舊	73,016	–	–	–	73,016
物業、廠房及設備折舊	140,072	–	–	–	140,072
使用權資產折舊	654,017	–	–	–	654,017
租賃負債利息	210,044	–	–	–	210,044
融資成本	8,190	–	6,614	–	14,804
租賃按金利息收入	(12,807)	–	–	–	(12,807)
就物業、廠房及設備確認 之減值虧損	158	–	–	–	158
投資收入	(8,813)	–	–	–	(8,813)
出售／撇銷物業、廠房及 設備之虧損	989	–	–	–	989
存貨撇減	630	–	–	–	630
租賃修訂之收益	(1)	–	–	–	(1)
租賃按金之虧損撥備	2,818	–	–	–	2,818
營運資金變動前之經營現金流 量	716,853	–	–	(2,277)	714,576
存貨減少	77,985	–	–	–	77,985
應收款項、預付款項及按金增 加	(14,383)	–	–	–	(14,383)
應收同系附屬公司款項減少	9,806	–	–	–	9,806
貿易應付款項增加	14,604	–	–	–	14,604
其他應付款項、應計費用及其 他負債減少	(74,796)	–	–	–	(74,796)
合約負債減少	(23,312)	–	–	–	(23,312)
應付最終控股公司款項增加	7,307	–	–	–	7,307
應付同系附屬公司款項減少	(2,939)	–	–	–	(2,939)
經營業務所得現金	711,125	–	–	(2,277)	708,848
已付所得稅	(306)	–	–	–	(306)
已收銀行存款及定期存款利息	8,768	–	–	–	8,768
經營活動所得現金淨額	719,587	–	–	(2,277)	717,310

	貴集團 於2025年 12月31日 港幣千元 (附註1)	港幣千元 (附註2.1)	備考調整 港幣千元 (附註2.2)	港幣千元 (附註3)	貴集團 於2025年 12月31日 港幣千元
投資活動					
存放已抵押銀行存款	(5,716)	-	-	-	(5,716)
提取已抵押銀行存款	6,906	-	-	-	6,906
按公允值計入其他全面收益之 股本工具之股息	736	-	-	-	736
購置物業、廠房及設備	(181,324)	-	-	-	(181,324)
出售物業、廠房及設備之 所得款項	421	-	-	-	421
出售股本工具之所得款項	9,960	-	-	-	9,960
收購非控股權益之付款	-	(187,364)	-	(3,656)	(191,020)
已付租賃按金減少	3,426	-	-	-	3,426
存放定期存款	(577,816)	-	-	-	(577,816)
提取定期存款	691,510	-	-	-	691,510
投資活動所用現金淨額	(51,897)	(187,364)	-	(3,656)	(242,917)
融資活動					
已付利息	(2,987)	-	-	-	(2,987)
來自最終控股公司之 新貸款所得款項	195,008	-	187,364	-	382,372
租賃負債利息	(210,044)	-	-	-	(210,044)
償還租賃負債	(764,925)	-	-	-	(764,925)
融資活動所用現金淨額	(782,948)	-	187,364	-	(595,584)
現金及現金等價物減少淨額	(115,258)	(187,364)	187,364	(5,933)	(121,191)
於1月1日之現金及現金等價物	515,277	-	-	-	515,277
外幣匯率變動之影響	522	-	-	-	522
於12月31日之現金及現金 等價物，即銀行結餘及現金	400,541	(187,364)	187,364	(5,933)	394,608

貴集團未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額摘錄自永旺(香港)百貨有限公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於2025年12月31日及截至該日止年度之經審核綜合財務報表。

於建議收購前，目標公司為 貴公司之非全資附屬公司。目標公司於2025年12月31日及截至該日止年度之資產、負債及權益，以及財務表現及現金流量，已綜合計入 貴集團於2025年12月31日及截至該日止年度之綜合財務報表。

2. 有關調整指：

- 2.1 貴公司擬於公開招標程序中就建議收購目標公司提交之投標價不超過人民幣170,269,000元(約港幣187,364,000元)。就本備考財務資料而言，建議收購之代價乃按最高投標價計算。此項調整預期不會對 貴集團產生持續影響。

- 2.2 建議收購之代價將由其最終控股公司AEON Co., Ltd.向 貴公司提供之股東貸款撥付。該筆來自最終控股公司之貸款為計息貸款，屬無抵押，並須於2027年2月28日償還，而年利率為3.53%。此項調整預期會對 貴集團產生持續影響。

- 2.3 於建議收購完成後，已付代價超出非控股權益賬面值之部分將於權益內確認，金額為港幣116,872,000元。非控股權益之賬面值為港幣70,492,000元。此項調整預期將對本集團持續產生影響。

- 2.4 由於進行建議收購，非控股權益將被終止確認，而截至有關年度屬於非控股權益應佔之虧損港幣29,703,000元將因建議收購事項而全數歸屬於本公司擁有人。此項調整預期將對本集團產生持續影響。

3. 此項調整指就建議收購假設已支付之估計交易成本約港幣5,933,000元，並將以本集團之銀行結餘及現金支付。於該金額中，港幣3,656,000元為將於公開招標中產生並可直接因建議收購產生之交易成本，將入賬列作權益扣減；港幣2,277,000元為與建議收購有關之收購相關成本，包括審核、法律、估值及其他專業服務費用，將於損益中扣除。此項調整預期不會對本集團產生持續影響。

4. 就本未經審核備考財務資料而言，人民幣金額乃按約人民幣1.00元兌港幣1.1004元之匯率換算為港幣。概不表示以人民幣計值之金額已經、原可或可以按所採用匯率或任何其他匯率兌換為港幣，反之亦然。

5. 除上述者外，概無作出其他調整，以反映 貴集團或目標公司於2025年12月31日後所進行之任何經營業績或其他交易；就於2025年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表而言，乃假設建議收購已於2025年12月31日完成；而就截至2025年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，則假設建議收購事項已於2025年1月1日完成。

以下為本通函所載有關本集團備考財務資料之申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所發出報告之全文。



獨立申報會計師就編製備考財務資料致永旺(香港)百貨有限公司董事之鑒證報告

我們已完成鑒證工作，以就永旺(香港)百貨有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)董事(「董事」)僅作說明用途而編製之備考財務資料之編製作出報告。備考財務資料包括 貴公司刊發日期為2026年4月29日之通函(「通函」)附錄四A部分所載於2025年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至2025年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表，連同相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄四A部分。

董事編製備考財務資料，乃為說明建議收購廣東永旺天河城商業有限公司35%股權(「建議收購」)對 貴集團於2025年12月31日之財務狀況，以及對 貴集團截至2025年12月31日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議收購已分別於2025年12月31日及2025年1月1日進行。作為此程序之一部分，董事已自 貴公司截至該日止年度之綜合財務報表摘錄有關 貴集團於2025年12月31日之財務狀況之資料，而有關綜合財務報表已刊發審核報告。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)，編製備考財務資料。

我們之獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會頒布之專業會計師道德守則內有關獨立性及其他道德規定。該守則建基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為等基本原則。

本所應用香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審核或審閱或其他鑒證或相關服務工作實施之質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運作質量管理制度，包括有關遵守道德規定、專業準則以及適用法律及監管規定之政策或程序。

申報會計師之責任

我們之責任為根據上市規則第4.29(7)段就備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們之意見。對於我們先前就用於編製備考財務資料之任何財務資料所發出之任何報告，除於該等報告發出日期對該等報告之指定收件人所承擔之責任外，我們概不承擔任何其他責任。

我們已根據香港會計師公會頒布之香港鑒證業務準則第3420號「就編製載入章程之備考財務資料發出核證委聘報告」進行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃及執程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒布之會計指引第7號編製備考財務資料取得合理保證。

就此委聘而言，我們並無責任就用於編製備考財務資料之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，而於本委聘過程中，我們亦無就用於編製備考財務資料之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料之目的，僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件已發生或該交易已於為說明用途而選定之較早日期進行。因此，我們並不就有關事件或交易於2025年12月31日或2025年1月1日之實際結果會否如所呈列者發生提供任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為編製而作出報告之合理核證委聘而言，當中涉及執行情序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用標準有否提供合理基準，以呈列直接歸因於事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等標準帶來適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與已編製之備考財務資料有關之事件或交易、以及其他相關委聘情況。

有關委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信已取得足夠及恰當之憑證，為吾等之意見提供基準。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

畢馬威會計師事務

執業會計師

香港

2026年4月29日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對AEON GD 35%股權於2025年12月31日之估值所編製並就載入本通函而收取之報告。



仲量聯行

2026年4月29日

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

董事會 台照

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)已遵照永旺(香港)百貨有限公司(「HKA」或「貴公司」)指示，就廣東永旺天河城商業有限公司(「AEON GD」或「目標公司」)35%股權於2025年12月31日(「估值日期」)的市場價值發表獨立意見，相關報告簽發日為2026年4月29日(「報告日期」)。

估值目的

是次估值乃為供 貴公司內部參考及載入其公開披露資料。

意見基礎

吾等按市場價值基準進行估值，而市場價值的定義為「某項資產或負債於估值日期由自願買賣雙方經適當推銷後按公平原則交易所涉及之估計金額，而買賣雙方均在知情、審慎及無強迫之情況下作出交易」。

吾等參照國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等已規劃及進行估值以獲取吾等認為必要的所有資料及說明文件，從而提供充足憑證讓吾等就標的資產發表意見。吾等相信，吾等所採用估值程序已為吾等的意見提供合理基礎。

背景

廣東永旺天河城商業有限公司(「**AEON GD**」或「**目標公司**」)為一家由貴公司及廣東粵海天河城百貨發展有限公司根據訂約方訂立之合營企業協議在中國成立之中外合資合營企業。

AEON GD自1995年起便在廣東省經營零售業務，成功累積了龐大且寶貴的客群，並取得了令人滿意的經營成果。作為首家進軍廣東市場的日本零售企業，該公司率先引進先進的外國綜合購物百貨店商業模式，並於2010年推出食品超市商業模式。其經營業務涵蓋綜合購物百貨店業務、食品超市業務及小型食品超市業務。

截至估值日，貴公司與天河城百貨分別持有AEON GD的65%及35%權益。根據貴公司的介紹，由於中國國有企業天河城百貨擬透過公開招標退出其於AEON GD的部分投資，貴公司擬向天河城百貨收購AEON GD的35%股權。於建議收購事項完成後，假設貴公司在公開招標成功投標，貴公司於AEON GD的權益由65%增至100%。

目標公司之財務資料

目標公司截至12月31日止最近三個財政年度的主要財務資料載列如下：

	2023年	2024年	2025年
截至有關年度止之報告期間	12月31日	12月31日	12月31日
(人民幣千元為單位)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	3,471,508	3,477,927	3,456,207
淨溢利／(虧損)	2,205	(6,912)	(77,749)
EBITDA	30,965	55,384	140,153
非流動資產	1,099,273	1,061,479	1,326,581
資產淨值	275,054	267,161	189,412

於2023年至2025年三年間，AEON GD的收益維持相對穩定，約為人民幣35億元，2023年、2024年及2025年分別錄得人民幣3,471.5百萬元、人民幣3,477.9百萬元及人民幣3,456.2百萬元。收益輕微波動反映中國內地零售行業經營環境充滿挑戰，其特徵包括消費者信心疲弱、通縮壓力、內需不振，以及來自電子商務平台日益激烈的競爭。

盈利能力顯著轉弱，淨溢利由2023年的人民幣2.2百萬元下跌至2024年的虧損人民幣6.9百萬元，並於2025年進一步擴大至虧損人民幣77.7百萬元，主要由於經營開支上升、租賃負債增加，以及物業、廠房及設備出現減值虧損所致。然而，EBITDA則顯著改善，由2023年的人民幣31.0百萬元增至2024年的人民幣55.4百萬元，並進一步增至2025年的人民幣140.2百萬元，於該期間內增幅達353%，反映管理層推行成本優化及提升營運效率措施所取得的成效。

就財務狀況表而言，資產淨值由2023年的人民幣275.1百萬元下降31.1%至2025年的人民幣189.4百萬元，主要由於累計虧損所致。非流動資產則增加20.7%至人民幣1,326.6百萬元，主要由店舖網絡擴張及新增租賃安排所帶動，顯示儘管短期盈利能力面臨挑戰，貴公司仍致力於在大灣區推進其策略性增長。

資料來源

本報告乃經考慮自 貴公司及其他公開來源取得的所有相關資料後編製而成。所取得文件包括但不限於：

- 目標公司之背景資料；
- 與目標公司有關之法律文件；
- 目標公司截至2023年、2024年及2025年12月31日止財政年度之過往財務資料；及
- 與目標公司業務有關之其他營運及市場資料。

吾等已與 貴公司管理層進行訪談及討論。於達致吾等之價值意見時，吾等在相當程度上依賴所提供之資料。吾等相信，貴公司所提供之資料屬合理及可靠。此外，吾等亦已利用多種來源進行研究，包括政府統計數據及其他刊物。

方法及方式

於達致目標公司35%股權的市場價值時，吾等曾考慮三種公認方法，分別為市場法、成本法及收入法。

市場法考慮近期就類似資產支付之價格，並對市價進行調整以反映所評估資產就狀況及用途而言與市場可比公司之差異。具備成熟二級市場之資產可採用此方法進行估值。

採用此方法之好處在於簡易、明確及快捷，且只需作出少量假設甚或無須作出假設。此外，該方法使用公開可得輸入數據，故亦具備客觀性。

然而，閣下須注意有關可比資產之價值存在固有假設，故有關輸入數據亦含有隱藏假設，且物色可比資產亦非易事。此外，此方法完全依賴有效市場假設。

成本法根據類似資產之現行市場價格考慮重造或重置所評估資產至全新狀況之成本，並就累計折舊或陳舊狀況(不論出於外觀、功能或經濟因素)計提撥備。成本法通常為欠缺已知二級市場之資產提供最可靠價值指標。

縱然此方法簡單且具透明度，惟當中並無直接納入有關標的資產所貢獻經濟利益之資料。

收入法將擁有權之預計定期利益轉換為價值指標，當中基於知情買方不會就有關項目支付超出相等於具有相若風險概況之相同或大致相若項目之預期未來利益(收入)之現值金額之原則。

此方法考慮未來利潤之預期價值，並有大量經驗數值及理論依據可用作計算預期未來現金流量之現值。然而，此方法依賴多項涉及較長時間範圍之假設，其結果可能受若干輸入數據嚴重影響，並只能反映單一情況。

選擇估值方法及方式

於選擇最合適的方法時，吾等已考慮估值委聘目的及因此使用的估值基準，以及吾等所獲提供的資料的可用度及可靠度，以進行分析。吾等亦已考慮各種方法對目標公司性質及情況的相對優點及缺點。吾等認為，成本法不適用於目標公司的評估，因為成本法並未直接納入有關目標公司所貢獻經濟利益的資料。收入法並非最佳方法，因為當中涉及長期財務預測，並須採納多項假設，而這並非全部可輕易量化或確定。另一方面，市場法乃依據可比公司或交易之市場數據，反映投資者目前就類似股權權益願意支付之價格。鑒於有足夠數目的上市公司在行業相關性及地域重點方面與目標公司具可比性，故吾等於本次估值中採納市場法。

市場法有兩種常用方法，即指引上市公司法及指引交易法。指引上市公司法要求識別合適指引上市公司及選取合適交易倍數，而指引交易法參照無關聯人士之間的近期併購交易及交易價格與目標公司財務指標的比率。

在是次估值中，目標公司股權的市場價值乃利用指引上市公司法得出。指引交易法因近期與目標公司性质相似的市場交易不足而未有採用。指引上市公司法需要研究可比公司的基準倍數，並選用適當的倍數。在是次估值中，吾等已考慮以下常用基準倍數：

基準倍數	簡稱	分析
市盈率	P/E	未有使用。P/E未獲選用，因其無法展現公司的財務槓桿及其他相關風險特徵。
市賬率	P/B	未使用。P/B未獲選用，因為P/B無法展現無形的公司特有能力及優點，因此股權賬面值一般與其公允價值關係不大。
市銷率及企業價值對銷售比率	P/S & EV/S	未使用。P/S & EV/S未用於本次估值，因為P/S & EV/S不計及公司的盈利能力。
企業價值對除息稅折舊攤銷前盈利比率	EV/EBITDA	獲採用。EV/EBITDA被視為最適合用於比較具有不同財務槓桿(債務)的公司之倍數，因為該指標較不易受到折舊及攤銷等非現金項目所扭曲，且同時涵蓋了目標公司的盈利能力與未來盈利預期，為其與其他可比公司提供了一個清晰的基準。

在是次估值中，EV/EBITDA比率界定為現有企業價值對目標公司於2025年1月1日至2025年12月31日期間之除息稅折舊攤銷前盈利。EV/EBITDA比率為資本架構中性比率，因其計及扣除利息開支前的債務及盈利，可讓吾等在不受各間可比公司如何撥資其營運影響的情況下對目標公司及可比公司進行比較。

假設

在是次估值中，吾等在計算目標公司35%股權於估值日期的市場價值時所用的假設如下。

一般假設

- 現行政治、法律、科技、庫務或經濟狀況不會發生可能對目標公司業務構成不利影響的重大變動；
- 相關合約及協議所訂明的營運及合約條款將會得到履行；
- 建議設施及系統足以應付未來擴展，藉以實現業務增長潛力及維持競爭優勢；及
- 吾等假設並無與目標公司相關的隱瞞或意外情況，而可能對所報告的價值產生不利影響。此外，吾等對估值日期後的市況變動概不承擔任何責任。

市場倍數

AEON GD主要從事零售業，主要提供超市及百貨服務。根據管理層提供的資料，於2022財政年度至2025財政年度期間，AEON GD的100%收入來自零售業務。另外，AEON GD全部收入均來自中國內地。

根據指引上市公司法，在釐定財務倍數時已識別一份可比公司列表。挑選準則包括以下各項：

- 有關公司在香港聯交所、深圳證券交易所或上海證券交易所公開上市不少於12個月；
- 根據《全球產業分類標準》(GICS)，該等公司的主要產業類別為「非必需消費品分銷及零售」、「綜合零售」、「必需消費品分銷及零售」或「必需消費品零售」，且根據從S&P Capital IQ摘錄的業務描述，其業務內容包含「超市」或「大型超市」等關鍵字；
- 該等公司逾90%的營收來自於在中國經營超市；及
- 於估值日期可獲得可比公司的足夠數據，包括EV/EBITDA比率。

以下是滿足上述準則的可比公司：

股票代號	名稱	公司簡介	來自零售業務及超市營運的收入 % ¹
SHSE:601116	三江購物俱樂部股份有限公司	三江購物俱樂部股份有限公司在中華人民共和國浙江省經營一連串食品超市。該公司經營社區店、盒馬店及鄰裡店。該公司成立於1995年，總部位於中華人民共和國寧波市。	約100%

股票代號	名稱	公司簡介	來自零售業務及超市營運的收入 % ¹
SEHK:6808	高鑫零售有限公司	高鑫零售有限公司是一家投資控股公司，於中華人民共和國境內經營實體店舖及線上銷售渠道。該公司以「大潤發」、「大潤發super」、「M會員店」等品牌經營大型超市、超級市場及會員商店。該公司於1998年創立，總部位於中國上海。	約100%
SHSE:605188	江西國光商業連鎖股份有限公司	江西國光商業連鎖有限公司在中國經營一連串的超市及百貨公司。其門市以生鮮食品 and 食品為核心品類。該公司成立於2005年，總部位於中國吉安。江西國光商業連鎖有限公司是江西國光工業有限公司的子公司。	約98%
SEHK:814	北京京客隆商業集團股份有限公司	北京京客隆股份有限公司從事日用消費品的零售及批發業務。該公司運營三個業務分部：零售、批發及其他。該公司經營大型超市、超級市場、便利商店及百貨公司。該公司於1994年創立，總部位於中國北京。	約100%
SHSE:603708	家家悅集團股份有限公司	家家悅集團股份有限公司主要從事在中華人民共和國境內經營連鎖超市。該公司於1981年成立，總部位於中華人民共和國威海市。	約97%

附註：

1. 來自零售業務及超級市場經營之收益佔比乃直接摘錄自可比公司之年報，或根據其年報所載資料計算得出。
2. 此可比公司清單為根據選取準則以及吾等對目標公司及可比公司的理解而列出的詳盡清單。

以下是可比公司的詳細財務信息及未經調整EV/EBITDA倍數：

股票代號	名稱	調整前 EV/EBITDA ¹
SHSE:601116	三江購物俱樂部股份有限公司	22.88
SEHK:6808	高鑫零售有限公司	2.69
SHSE:605188	江西國光商業連鎖股份有限公司	69.33
SEHK:814	北京京客隆商業集團股份有限公司	13.15
SHSE:603708	家家悅集團股份有限公司	7.04

附註：

1. 數據來自標普Capital IQ。可比公司的EV/EBITDA數據乃基於截至估值日之可得最新財務資料。

可比公司的規模通常與目標公司有顯著差異。規模較大的公司通常被視為於業務營運及財務表現方面承擔較少風險，因此預期回報較低，導致各項倍數較高。因此，吾等已對基本倍數作出調整，以反映可比公司與目標公司在規模方面的差異。

經調整EV/EBITDA比率採用以下公式計算：

$$\text{經調整EV/EBITDA比率} = 1 / ((1/M) + \alpha * \varepsilon * \theta)$$

其中：

M = 基本EV/EBITDA比率

α = 比例係數，將效益的基本衡量標準轉換為可比公司的效益的替代衡量標準

ε = 可比公司的股權價值對企業價值之比率

θ = 針對規模差異而需對股權貼現率進行的調整

M為基本EV/EBITDA比率，而我們取M的倒數得出1/M。價格倍數調整的邏輯是，基本倍數的倒數代表資本化率。於是次估值中，基本EV/EBITDA倍數的倒數代表企業價值的資本化率。

參數 θ 用於調整可比公司與目標公司之間的性質差異。參照Kroll Inc.(前為Duff & Phelps)出版的2024年SBBIR年鑒，吾等採用0.00%–1.64%的規模溢價差異來反映各間可比公司的市值較目標公司的市場價值多出多少。

吾等採用市值對企業價值的比率 ε 作為加權因子。如上文所述，該公式的邏輯乃價格倍數是資本化率的倒數。就企業價值倍數而言，資本化率由估值標的之加權平均資本成本(「WACC」)驅動。由於規模及國家風險溢價差異「 θ 」僅適用於股權部分(對上市公司而言，市值代表其股權的市場價值)，而不適用於WACC的債務部分，因此吾等僅調整該價格倍數調整公式中資本化率的股權部分。比率 ε 用於對參數 θ 應用適當的加權，以僅調整資本化率至其股權部分。換言之，比率 ε 考慮可比公司之間不同的資本架構。可比公司的市值及企業價值乃取自標普Capital IQ。

EBITDA對稅後淨營運利潤(「NOPAT」)的比率用作比例係數 α ，應用於調整EV/EBITDA倍數。企業價值效益的基本衡量標準被視作NOPAT (Hitchner, 2017)，其為顯示公司核心業務表現(不含稅)的財務衡量指標，不包括因現有債務及一次性虧損或費用而節約的稅款金額。由於本次估值採用EV/EBITDA作為價格倍數，因此EBITDA成為價格倍數調整公式中衡量企業價值效益的替代方法。因此， α 被用作衡量效益的替代比例係數。可比公司的EBITDA及NOPAT乃取自標普Capital IQ。

可比公司的調情詳情及經調整EV/EBITDA比率如下：

股票代號	名稱	總調整 ($\alpha * \varepsilon * \theta$)	經調整EV/ EBITDA比率
SHSE:601116	三江購物俱樂部股份有限公司	5.15%	10.50
SEHK:6808	高鑫零售有限公司	11.74%	2.05
SHSE:605188	江西國光商業連鎖股份有限公司	10.63%	8.29
SEHK:814	北京京客隆商業集團股份有限公司	0.00%	13.15
SHSE:603708	家家悅集團股份有限公司	7.25%	4.66

EV/EBITDA比率的中位數計算為8.29，並採用作為評估目標公司股權的市場價值所用的EV/EBITDA比率。

缺乏市場流通性折讓

對封閉式公司(例如目標公司)進行估值時需考慮的一個因素，是該等公司權益的市場流通性。市場流通性界定為以最低交易及行政成本將公司權益快速轉換為現金的能力，且所得款項淨額具高度確定性。物色對非上市公司權益有興趣及能力的買方一般涉及成本及時間，因並無可供買方及賣方參考的成熟市場。在所有其他因素相等的情況下，上市公司的市場流通性高，故其權益價值較高。相反，由於非上市公司並無成熟市場，因此權益價值較低。

《2024年Stout限制性股票研究報告》是一套廣為採用且具權威性的實證資料庫，旨在協助估值專業人士釐定市場流通性折讓。該報告收錄了逾750筆經過嚴格篩選的限制性股票交易案例，提供詳盡數據供與標的企業進行比較。此資源以其嚴謹性、可靠性及業界認可度而著稱，使專業人士得以做出具有說服力且量身訂製的折讓評估。在是次估值中，吾等參考Stout限制性股票研究報告2024年版(2024 Edition Stout Restricted Stock Study)中有關公開上市公司發行的非註冊普通股的779宗私人配售交易。其中，根據這些案例研究，企業按產業類別進行分類。折讓率是透過將私人配售價格與市場參考價格之間的差額除以市場參考價格來計算，而零售業的缺乏市場流通性折讓整體中位數折讓為13.20%。

計算估值結果

據指引上市公司法，市場價值取決於從標普Capital IQ推衍可比公司於估值日期的市場倍數。吾等亦已計及缺乏市場流通性折讓因素。於估值日期，目標公司的35%股權的市場價值計算如下：

	於2025年 12月31日 (人民幣千元)
目標公司過往12個月的EBITDA*	140,593
經調整EV/EBITDA比率	8.29
目標公司的企業價值	1,161,185
加：現金及現金等價物*	528,531
減：少數權益*	-
減：債務及租賃負債*	1,129,253
目標公司100%股權(可流通、非控股)	560,463
減：缺乏市場流通性折讓(13.20%)	73,981
目標公司100%股權(不可流通、非控股)	486,482
目標公司35%股權(不可流通、非控股)	170,269

附註：*目標公司過往12個月的EBITDA，以及現金及現金等價物(包括現金總額、短期投資、定期存款及已抵押銀行存款(如適用)、少數股東權益、債務及租賃負債等)數據，均摘錄自 貴公司提供目標公司截至2025年12月31日止年度之財務數據。

估值評論

價值結論乃根據公認估值程序及慣例作出，而該等程序及慣例在相當程度上依賴多項假設，並需考慮眾多不確定因素，其中並非所有因素均可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為該等假設及其他相關因素屬合理，惟彼等本質上仍受重大商業、經濟及競爭方面之不確定性及偶發因素所影響，而其中不少因素均非目標公司、貴公司及仲量聯行所能控制。

吾等無意就任何須依賴法律或其他專門專業知識或技能之事項發表意見，惟估值師於一般執業過程中慣常採用者除外。吾等之結論乃假設目標公司將於在合理及必要之期間內持續維持審慎管理，以保持所估值資產之性質及完整性。

本報告乃受隨附之限制條件所規限而出具。

獨立性聲明

吾等確認，據吾等所深知及確信，吾等獨立於貴公司及目標公司，且並無違反根據吾等專業會員資格所訂明之任何獨立性規定。吾等之費用並非取決於吾等對價值之結論。

估值意見

根據本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標公司35%股權於估值日期的市場價值可合理呈列為人民幣**170,269,000元**。

限制條件

本報告及估值意見受隨附的限制條件所規限。

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

陳銘傑

執行董事

謹啟

附註：陳銘傑先生為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之資深會員。彼亦為皇家特許測量師學會之資深會員。彼為國際認證評估專家以及新加坡特許估值師及評估師。彼監督仲量聯行之業務估值服務，並於會計、審計、企業諮詢及估值方面擁有逾20年經驗。彼曾為中國、香港、新加坡及美國境內不同行業之眾多已上市及現正上市公司提供廣泛估值服務。

限制條件

1. 於編製報告時，吾等依據 貴公司／委聘方及／或其代表向吾等提供之財務資料、預測、假設及其他數據之準確性、完整性及合理性。吾等並無開展任何審核性質工作，吾等亦無獲要求表達審核或可行性意見。吾等對該資料之準確性並不承擔任何責任。吾等之報告於 貴公司／委聘方達致其估值結論時作為分析之一部分使用，而基於上述理由，達致有關標的財產之價值之最終責任由 貴公司／委聘方獨力承擔。
2. 作為吾等服務委聘程序之一部分，吾等已解釋，董事之責任為確保妥善存置會計賬目，以及財務資料及預測須真實公允，並根據有關準則及公司條例編製。
3. 公開資料及行業和統計資料乃取自吾等視為可靠之來源；然而，吾等對有關資料之準確性或完整性並不作出任何聲明，並已在未經任何核實之情況下接受有關資料。
4. 貴公司之管理層及董事會／委聘方已審閱及同意報告，並確認該等基準、假設、計算及結果為恰當合理。
5. 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司無須因是次估值參照本文所述的項目在法院或向任何政府機關提供證供或出席。倘須任何形式之後續服務，相關開支及時間成本將由 閣下承擔。此類額外工作可能會在未經事先通知 閣下的情況下進行。
6. 吾等不擬就超出估值師能力範圍而須具備法律或其他特殊專業知識的事宜發表任何意見。

7. 報告的使用及／或有效性須受委聘函／建議書條款及悉數結清費用及所有開支規限。
8. 吾等的結論假定於維持所評估資產的特性和完整被視為必要的任何期間內，均持續實施審慎有效的管理政策。
9. 吾等假設審閱標的事宜並無隱瞞或出現意外情況，而可能對已報告之審閱結果產生不利影響。此外，吾等對估值／參考日期後的市況、政府政策或其他狀況之變動概不承擔任何責任。由於事件及情況經常不按預期發生，吾等對能否達到 貴公司／委聘方所預測之結果(如有)概不提供保證；實際及預期結果差異可能重大；能否達到預測結果(如有)取決於管理層之行動、計劃及假設。
10. 本報告僅為內部用途而編製。未經吾等事先書面同意，不應以任何方式在任何文件、通函或聲明中提述本報告的全部或部分內容，或以任何方式引用本報告，或向任何第三方分發本報告的全部或部分內容或複製本報告。即使事先得得到吾等書面同意，吾等也不對任何第三方負責，惟本報告客戶除外。吾等之客戶應提醒任何將收到本報告的第三方，而客戶需要承擔因第三方使用本報告而產生的任何後果。吾等在任何情況均不會對任何第三方負責。
11. 本報告乃客戶機密，所表達之價值計算僅就截至估值／參考日期於委聘函／或建議書所載之目的而言有效。根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件方使用，吾等不會就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。
12. 倘對所評估資產擁有權益之一名／多名人士向吾等作出任何特別或確定聲明，吾等有權依據該聲明而無須對該聲明之真實性開展進一步調查。

13. 閣下同意彌償及確保吾等及吾等之人員免受任何及所有損失、申索、行動、損害賠償、開支或責任，包括吾等就是次委聘可能成為當事人之合理律師費。吾等就是次委聘提供的服務所涉及責任上限(不論是否因合約、疏忽或其他形式採取的行動)乃以吾等就導致責任的服務或工作報告部分而獲支付的費用為限。吾等無論如何不會就任何相應而生、特殊、附帶或懲罰性損失、損害賠償或開支(包括但不限於失去的利潤、機會成本等)承擔任何責任，即使已獲告知可能存在上述情況亦如是。
14. 吾等並非環境、結構或工程顧問或核數師，吾等概不承擔任何相關的實際或潛在責任，並鼓勵就資產價值的影響獲取專業評估。吾等概不進行或提供此類評估，亦無考慮對標的財產之潛在影響。
15. 此估值部分以 貴公司／委聘方的管理層及／或其代表提供的過往財務資料及未來預測(如有)為依據。吾等已假設所提供資料之準確性及合理性，並於吾等的估值計算中於相當程度上依賴有關資料。由於預測與未來有關，預測與實際結果往往會出現差異，在部分情況下，該等差異或屬重大。因此，倘任何上述資料須予調整，得出的價值或會顯著不同。
16. 本報告及當中所達致之估值結論僅供吾等之客戶用於本報告內訂明之唯一及特定目的。此外，作者不擬將報告及估值結論作為任何形式之投資意見或融資或交易參考，而報告讀者不應以任何方式將其詮釋為投資意見或融資或交易參考。估值結論乃基於來自 貴公司／委聘方所提供及其他來源之資料而作出之考量。涉及標的資產／業務之實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易及業務之情況，以及買方及賣方當時掌握之資料及積極性而定。
17. 貴公司／委聘方之管理層或員工及／或其代表已向吾等確認，交易或彼等本身或涉及有關資產或交易的各方在本估值或計算過程中均獨立於本所及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司。倘存在可能影響吾等工作獨立性的利益衝突或潛在獨立性問題， 貴公司／委聘方及／或其代表應即時告知吾等，而吾等可能需要停止吾等的工作，且吾等可能會就吾等已進行之工作或預留或委聘的人手收取費用。

估值師的專業聲明

下列估值師謹此聲明，就彼等所知及所信：

- 資料乃取自吾等視為可靠的來源。估值師已考慮一切與所得出的估值有關的事實，且並無蓄意罔顧重要事實。
- 所報告的分析、意見及結論乃受到報告所載的假設規限，並根據估值師個人、公正的專業分析、意見及結論而得出。進行估值時亦受到限制條件約束。
- 所報告的分析、意見及結論均為獨立及客觀。
- 估值師於本報告所評估的資產中並無現有或預期權益，且就本報告所涉及人士並無存有個人利益或偏見。
- 估值師的報酬並非取決於評估價值的總量、達致規定結果、隨後發生事件或報告預先釐定的價值或有利於客戶的估值方向。
- 分析、意見及結論乃根據國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則而得出，本報告亦據此編製。
- 下列人士為編撰本報告提供專業協助。

陳銘傑
執行董事

鄭翀翌
經理

何展偉
高級董事

楊濠錯
助理分析員

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當作或視為擁有之權益及淡倉)；(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)根據上市規則所載之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%
久永晉也	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	權益概約 百分比
後藤俊哉	18,900	0.00072%
久永晉也	6,390	0.00024%

附註：上述股權資料已於最後實際可行日期獲各董事確認。

(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中持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及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持有及1,776,000股由AEON Credit Service (Asia) Company Limited (「ACS」)持有。AEON Co直接或間接擁有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，概無董事或擬任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的經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，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。

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，董事或擬任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 Credit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日之公佈)，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9,960,400.00元出售AEON Credit的1,346,000股股份(詳情載於本公司日期為2025年7月28日之公佈)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	獨立估值師
畢馬威會計師事務所	根據會計及財務匯報局條例註冊的執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

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及提述其名稱，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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (4) 本公司秘書為陳勵良先生，彼為特許秘書、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

以下文件各自的副本將於本通函日期起計14天內刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.aeonstores.com.hk)：

- (a) 產權交易所規定格式之股權轉讓協議；
- (b) 畢馬威會計師事務所就AEON GD出具之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 畢馬威會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料出具之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (d) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄五；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書。



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」)謹訂於2026年5月15日(星期五)上午10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4月29日致股東之通函所界定者具相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認預先授予董事之一般授權(「建議授權」)，以透過於公開招標投標，以代價不超過人民幣170,269,000元收購由廣東粵海天河城百貨發展有限公司持有之廣東永旺天河城商業有限公司合共35%股權；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司作出可能必要或合宜之一切有關行動及簽立一切有關文件以及訂立一切有關交易及安排，以確保投標及其項下擬進行之交易順利執行及生效。」

承董事會命
永旺(香港)百貨有限公司
公司秘書
陳勵良

香港，2026年4月29日

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)

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5月12日至2026年5月15日(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5月11日下午4時30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5月15日(星期五)。

股東特別大會通告

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5月15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。