

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



AEON STORES (HONG KONG) CO., LIMITED

永旺(香港)百貨有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：984)

有關提前終止租賃協議之 主要交易

終止協議

於2026年5月4日(交易時段後)，本公司(作為承租人)與業主就提前終止租賃該處所訂立終止協議。根據終止協議，本公司同意提前終止租賃協議，並於原租賃屆滿日期(即2027年7月31日)前將該處所騰空交吉交還業主。

終止協議之財務影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，建議提前終止該處所將導致本公司確認之使用權資產金額減少。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條之涵義，終止協議項下擬進行之交易將被視為本集團出售資產。經參考租賃協議餘下年期之每月租金付款總額並按貼現率進行貼現後，本公司將予出售之使用權資產金額約為港幣17.7百萬元。截至2026年12月31日止年度，本集團將予確認之因簽署終止協議而產生之出售使用權資產之實際金額，須待本公司核數師最終審核後方可作實。於終止協議完成後，本集團預期將確認虧損約港幣9.2百萬元，當中包括於終止日期之使用權資產估計賬面淨值與估計租賃負債間之差額；協定補償及其他已產生開支。

上市規則之涵義

由於按本集團根據香港財務報告準則第16號將予終止確認的使用權資產價值計算，終止協議項下擬進行交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上，但低於75%，訂立終止協議構成本公司一項主要出售，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事所知，概無股東於終止協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會批准上述事項，概無股東須於該本公司股東大會上就批准有關事項放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，本公司可接受股東的書面批准，以代替舉行股東大會批准終止協議。本公司已取得AEON Co., Ltd.的書面批准，AEON Co., Ltd.持有本公司155,760,000股已發行普通股(佔本公司於本公告日期全部已發行股本的59.91%)。因此，本公司獲豁免召開股東大會以批准終止協議及其項下擬進行之交易。

本公司載有(其中包括)有關終止協議及其項下擬進行交易的進一步資料的通函將於2026年5月26日或之前根據上市規則寄發予股東，以供參考。

背景

根據租賃協議，本公司(作為承租人)租用該處所以經營本集團之零售店舖，並須支付基本租金及按年度總收益計算之額外租金。

於2026年5月4日(交易時段後)，本公司(作為承租人)與業主就提前終止租賃該處所訂立終止協議。根據終止協議，本公司同意提前終止租賃協議，並於原租賃屆滿日期(即2027年7月31日)前將該處所騰空交吉交還業主。

終止協議

終止協議之主要條款概述如下：

日期： 2026年5月4日

訂約方： (i) 本公司(作為承租人)；及
(ii) Good Focus Holdings Limited(作為業主)

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，於本公告日期，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

該處所： 香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場2樓、3樓、1樓及4樓部分，總面積約114,026平方英尺。

終止日期： 2026年5月15日或之前。

結算金額及支付 本公司應付業主之結算金額為港幣52,987,403.46元。

條款：

結算金額須由本公司分三期向業主支付：

(i) 港幣14,121,595.40元，須於2026年5月29日或之前支付；

(ii) 港幣16,000,000.00元，須於2026年8月31日或之前支付；
及

(iii) 港幣22,865,808.06元，須於2026年11月30日或之前支付。

該處所之狀況： 本公司須按「現狀」基準將該處所騰空交吉，移走該處所內所有動產、設備及可移動的添置物（惟業主另行同意保留者除外），並向業主交還該處所的所有鎖匙、門卡及密碼（倘適用）。為免生疑，本公司毋須將該處所恢復原狀及／或進行修葺，而與恢復原狀及／或修葺該處所有關的成本及開支，概由業主承擔。

現金按金： 於計算結算金額時已計及現金按金港幣8,013,829.64元，且現金按金不會退還或退回予本公司。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一家投資控股公司。本集團之主要業務為於香港及中國經營百貨商店。

業主

Good Focus Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，已發行股本為1.00美元。業主之主要業務為物業管理，其主要營業地點位於香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場4樓405號舖。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行交易之理由及裨益

本集團之主要業務為在香港及中國通過以「AEON STYLE」、「AEON」及「AEON SUPERMARKET」之商店名稱命名之連鎖店，經營零售業務。

訂立終止協議之決定主要由於本集團因應財務表現而急需優化其店舖組合所致。九龍城廣場店現時每月產生巨額基本租金及經營開支承擔約港幣4.8百萬元。透過提前終止租賃，本集團可即時終止該等重大經常性現金流出，從而強化其現金流狀況及提升整體經營效益。

此外，董事會已考慮不斷變化之商業環境及九龍城廣場之重建計劃。鑑於該地段已獲批改作住宅用途，店舖之長遠經營可行性受限，且本集團或會因業主之重建工程而面臨日益加劇之干擾。是次提早撤出讓本集團得以避免與重建時間表相關之不確定因素，並避免進一步投資不再符合現代零售標準之陳舊基礎設施。

終止協議亦透過豁免恢復原狀責任，大幅節省資本開支。通常而言，恢復超過114,000平方英尺零售空間將涉及巨額資本開支。根據終止協議之條款，本公司將按「現狀」基準將該處所騰空交吉，而業主將承擔所有與恢復原狀有關之費用。此項安排讓本集團得以保留資本採取策略性措施，例如其進行之「數字轉型」及於如啟德等新興發展區擴展盈利更高之小規模專營店及「AEON Style」分店。

最後，董事會認為，提前終止租約乃一項積極舉措，以適應「北向消費」趨勢及香港零售市場之結構性轉變。透過將人力及財務資源由該傳統百貨店模式轉向更靈活、高收益之零售概念，本集團將能更好地實現其扭虧為盈之長遠目標。

因此，董事會認為，終止協議（及其項下擬進行之交易）之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立終止協議（及其項下擬進行之交易）乃於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。

終止協議之財務影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，建議提前終止該處所將導致本公司確認之使用權資產金額減少。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條之涵義，終止協議項下擬進行之交易將被視為本集團出售資產。經參考租賃協議餘下年期之每月租金付款總額並按貼現率進行貼現後，本公司將予出售之使用權資產金額約為港幣17.7百萬元。截至2026年12月31日止年度，本集團將予確認之因簽署終止協議而產生之出售使用權資產之實際金額，須待本公司核數師最終審核後方可作實。於終止協議完成後，本集團預期將確認虧損約港幣9.2百萬元，當中包括於終止日期之使用權資產估計賬面淨值與估計租賃負債間之差額；協定補償及其他已產生開支。

上市規則之涵義

由於按本集團根據香港財務報告準則第16號將予終止確認的使用權資產價值計算，終止協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）為25%或以上，但低於75%，訂立終止協議構成本公司一項主要出售，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事所知，概無股東於終止協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會批准上述事項，概無股東須於該本公司股東大會上就批准有關事項放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，本公司可接受股東的書面批准，以代替舉行股東大會批准終止協議。本公司已取得AEON Co., Ltd.的書面批准，AEON Co., Ltd.持有本公司155,760,000股已發行普通股（佔本公司於本公告日期全部已發行股本的59.91%）。因此，本公司獲豁免召開股東大會以批准終止協議及其項下擬進行之交易。

本公司載有(其中包括)有關終止協議及其項下擬進行交易的進一步資料的通函將於2026年5月26日或之前根據上市規則寄發予股東,以供參考。

釋義

於本公告內,除文義另有所指外,以下詞彙於本公告使用時具有以下涵義:

「董事會」	指	不時之董事會
「現金按金」	指	港幣8,013,829.64元,即業主目前持有之按金
「本公司」	指	永旺(香港)百貨有限公司,一家於香港註冊成立之有限公司,其已發行股份於聯交所上市(股份代號:984)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	董事,包括本公司不時之獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,根據上市規則並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「業主」	指	Good Focus Holdings Limited,一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司,為獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約函」	指	業主發出之日期為2011年5月31日及本公司於2011年6月2日接獲之要約函
「該處所」	指	香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場2樓、3樓、1樓及4樓部分,總面積約114,026平方英尺

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「結算金額」	指	港幣52,987,403.46元
「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
「該等補充協議」	指	(i)業主與本公司簽訂之補充協議(該協議由本公司於2012年7月16日簽署)；及(ii)業主與本公司於2013年簽訂之第二份補充協議之統稱
「租賃協議」	指	要約函及該等補充協議
「終止協議」	指	本公司與業主於2026年5月4日就終止租賃協議而簽訂之終止協議
「交易」	指	本公司根據終止協議所載條款提前終止租賃協議，並將該處所騰空交吉
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
永旺(香港)百貨有限公司
主席
後藤俊哉

香港，2026年5月4日

於本公告日期，執行董事為長島武德先生及久永晋也先生；非執行董事為後藤俊哉先生、猪原弘行先生及橫地庸利先生；及獨立非執行董事為水野英人先生、沈詠婷女士及黃美玲女士。