

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下永旺(香港)百貨有限公司之所有股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

AEON STORES (HONG KONG) CO., LIMITED
永旺(香港)百貨有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：984)

**(1)有關新租賃之非常重大收購事項
及
(2)股東特別大會通告**

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至14頁。

本公司謹訂於2026年10月29日(星期四)上午九時三十分假座香港新界荃灣青山公路388號中染大廈26樓07-11室的會議室舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-2頁。無論閣下能否親身或透過網上出席股東特別大會並於會上投票，務請盡快按照隨附之代表委任表格所列印之指示填妥表格，並交回本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本通函中提及的時間和日期均為香港時間和日期。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 本集團之一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

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公司」	指	AEON Co., Ltd.，於日本註冊成立之有限公司，其已發行股份於東京證券交易所上市
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將於2026年10月29日(星期四)舉行之股東特別大會(及其任何續會)，以考慮有關新租賃及其項下擬進行交易之決議案
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「日圓」	指	日圓，日本的法定貨幣

釋 義

「業主」	指	Glenfuir Investments Limited，一間在香港註冊成立之有限公司，其為長江實業集團有限公司的間接全資附屬公司，長江實業集團有限公司為一間在開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市(股份代號：1113)
「最後實際可行日期」	指	2026年10月7日，即本通函付印前就確認其中若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新租賃」	指	由本公司(作為租戶)簽訂、惟須待業主(作為業主)正式簽立後方告作實的有條件租賃協議，以租賃該等物業，租期9年，自2026年5月1日至2035年4月30日止(包括首尾兩日)
「原租賃」	指	由本公司(作為租戶)與業主(作為業主)就租賃該等物業而訂立日期為2017年10月18日的租賃協議，租期為160個月，自2016年1月1日起至2029年4月30日止(包括首尾兩日)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司不時之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



AEON STORES (HONG KONG) CO., LIMITED

永旺(香港)百貨有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：984)

執行董事：

長島武德先生(董事總經理)

久永晉也先生

註冊辦事處：

香港

康山道2號

康怡廣場(南)

地下至4樓

非執行董事：

金野司先生(主席)

魏愛國先生

橫地庸利先生

獨立非執行董事：

水野英人先生

沈詠婷女士

黃美玲女士

敬啟者：

**(1)有關新租賃之非常重大收購事項
及
(2)股東特別大會通告**

背景

茲提述本公司日期為2026年9月7日有關新租賃的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關新租賃之進一步資料；(ii)該等物業之租賃權益估值；及(iii)上市規則的其他規定。

於2017年10月18日，本公司(作為租戶)與業主(作為業主)訂立原租賃，以租賃該等物業，租期為160個月，自2016年1月1日起至2029年4月30日止(包括首尾兩日)。該等物業由本集團用作經營其零售業務。鑑於在原租賃日期，香港財務

董事會函件

報告準則第16號尚未生效，故訂立原租賃並不構成本公司根據上市規則第14章須予披露交易。

本公司欣然宣佈，於2026年9月7日，本公司(作為租戶)簽訂有條件之新租賃，以租賃該等物業，租期為9年，自2026年5月1日起至2035年4月30日止(包括首尾兩日)。本公司理解，於股東特別大會上取得股東對新租賃及其項下擬進行之交易的批准後，業主(作為業主)將正式簽立新租賃，並安排為新租賃辦理加蓋印花手續。待新租賃的先決條件獲達成後，新租賃將取代本公司與業主之間先前就該等物業及／或該等物業的任何租賃事宜所作出之一切陳述、安排、諒解及協議。

原租賃

原租賃的主要條款如下：

- | | | |
|------|---|--|
| 日期 | : | 2017年10月18日 |
| 訂約方 | : | (a) 本公司(作為租戶)；及
(b) 業主(作為業主) |
| 該等物業 | : | 黃埔花園第5期及第6期商業平台(「商業平台」)之地面及地庫一樓部分(「樓宇」)，可出租面積約184,169平方呎 |
| 租期 | : | 160個月，自2016年1月1日起至2029年4月30日止(包括首尾兩日) |
| 租金 | : | 原租賃項下應付的每月基本租金(不包括差餉、管理費、額外空調費、公用設施費用及其他支出)如下：

(a) 自2016年1月1日至2016年6月30日，約為港幣5百萬元；

(b) 自2016年7月1日至2017年4月30日，約為港幣7百萬元；

(c) 自2017年5月1日至2020年4月30日，約為港幣8百萬元；

(d) 自2020年5月1日至2023年4月30日，約為港幣9百萬元； |

董事會函件

(e) 自2023年5月1日至2026年4月30日，約為港幣10百萬元；及

(f) 自2026年5月1日至2029年4月30日，約為港幣11百萬元。

營業額租金 : 本公司須就每年總銷售額超過港幣970百萬元之部分，按6.5%至7.5%之累進比率支付額外營業額租金。

管理費及空調費 : 空調供應及提供管理服務所收取的服務費約為每曆月港幣1百萬元。

按金 : 約港幣76百萬元。

本公司亦須向業主交付由香港一家銀行所發出以業主為受益人金額約港幣76百萬元之保證。

使用者 : 該等物業須完全及獨家用作為經營一般商品銷售之店舖，並提供與百貨公司營運正常相關之附屬服務，包括超級市場、餐廳及美食廣場，以及業主可能批准之其他用途，且以「AEON(永旺)」之商號經營，不得使用或准許或容受該等物業或其任何部分用作任何其他用途，或未經業主書面同意使用任何其他商號；惟提供餐廳及／或美食廣場及／或餐飲服務(「餐飲經營」)之總面積不得超過該等物業可出租樓面面積之15%，且本公司須就餐飲經營取得業主事先書面批准(不得無理拒絕有關批准)。

特許安排及／或授權安排 : 本公司獲准與第三方訂立特許安排及／或授權安排，惟指定作授權安排之總樓面面積不得超過該等物業可出租面積之30%。

董事會函件

出售及重建 : 倘業主決議出售該等物業或重建該等物業或商業平台或樓宇或其任何部分，業主有權通過給予本公司六個月事先書面通知而終止原租賃，惟終止通知不得於租期第96個月最後一日或之前送達，且終止生效日期不得早於租期第102個月最後一日。

新租賃

新租賃的主要條款如下：

日期 : 本公司於2026年9月7日簽訂

訂約方 : (a) 本公司(作為租戶)；及
(b) 業主(作為業主)

該等物業 : 黃埔花園第5期及第6期商業平台之地面及地庫一樓部分，可出租面積約184,169平方呎

租期 : 九(9)年，自2026年5月1日起至2035年4月30日止(包括首尾兩日)

租金 : 新租賃項下應付的每月基本租金(不包括差餉、管理費、額外空調費、公用設施費用及其他支出)如下：

(a) 自2026年5月1日至2029年4月30日(第1年至第3年)，為港幣7.5百萬元；

(b) 自2029年5月1日至2032年4月30日(第4年至第6年)，按以下分段所評估及釐定的公開市場租金計算，惟該租金(i)不得低於每曆月港幣8.3百萬元，且(ii)不得高於每曆月港幣9.2百萬元：

(i) 業主須不遲於第4年開始前四個月，向本公司送達書面通知，列明業主評估得出的第4年至第6年之每月租金金額。

- (ii) 本公司須於接獲業主的評估通知後十四日內，向業主提交書面通知，接納或拒絕業主的評估。倘本公司未有提交前述有關通知，則業主作出的評估即為並被視作第4年至第6年之每月租金。
 - (iii) 倘本公司與業主未能或無法就第4年至第6年之每月租金達成共識，任何一方均可透過書面通知，要求由具合適資格的測量師擔任的獨立估值師就此作出釐定，其決定將為最終決定，對本公司及業主均具有約束力；
- (c) 自2032年5月1日至2035年4月30日(第7年至第9年)，按以下分段所評估及釐定的公開市場租金計算，惟該租金(i)不得低於每曆月港幣8.8百萬元或第6年之每月租金(以較高者為準)，且(ii)不得超過港幣8.8百萬元或第6年之每月租金(以較高者為準)的110%：
- (i) 業主須不遲於第7年開始前四個月，向本公司送達書面通知，列明業主評估得出的第7年至第9年之每月租金金額。
 - (ii) 本公司須於接獲業主的評估通知後十四日內，向業主提交書面通知，接納或拒絕業主的評估。倘本公司未有提交前述有關通知，則業主作出的評估即為並被視作第7年至第9年之每月租金。
 - (iii) 倘本公司與業主未能或無法就第7年至第9年之每月租金達成共識，任何一方均可透過書面通知，要求由具合適資格的測量師擔任的獨立估值師就此作出釐定，其決定將為最終決定，對本公司及業主均具有約束力。

董事會函件

本公司須於每曆月之首日向業主預付每月基本租金。

營業額租金 : 本公司須就每年總銷售額超過港幣730百萬元之部分，按6.5%至7.5%之累進比率支付額外營業額租金。本公司須於各財政年度屆滿後一個曆月內，向業主支付營業額租金(如有)。

管理費及空調費 : 該等物業的空調供應及提供管理服務所收取的費用約為每曆月港幣1.6百萬元，可予調整。所有管理費及／或額外空調費均須按月預付。

按金 : 約港幣61百萬元。

本公司亦須向業主交付由香港一家銀行所發出以業主為受益人金額約港幣61百萬元之保證。

使用者 : 該等物業須完全及獨家用作為經營一般商品銷售之店舖，並提供與百貨公司營運正常相關之附屬服務，包括超級市場、餐廳及美食廣場，以及業主可能批准之其他用途，且僅以「AEON(永旺)」之商號經營，不得使用或准許或容受該等物業或其任何部分用作任何其他用途，或未經業主書面同意使用任何其他商號；惟餐飲經營之總面積不得超過該等物業可出租樓面面積之15%(即約27,625平方呎)，且本公司須就餐飲經營取得業主事先書面批准。

特許安排及／或授權安排 : 本公司獲准與第三方訂立特許安排及／或授權安排，惟指定作授權安排之總樓面面積不得超過該等物業可出租面積之30%。

出售及重建 : 倘業主決議出售該等物業或重建該等物業或商業平台或樓宇或其任何部分，業主有權透過給予租戶六個月事先書面通知而終止新租賃，而新租賃將於終止通知屆滿時終止，惟不損害任何一方就任何先前申索或違反其中所載任何協議或規定而對另一方享有的權利及補救措施。本公司須於終止通知屆滿時向業主交還該等物業的空置管有權，且無權就該項提前終止申索任何損害賠償或補償。本公司並無任何相應的提前終止權利。

先決條件 : 儘管新租賃的條款及條件(包括經修訂租金、租期及其項下擬訂的其他費用)自2026年5月1日起生效，惟新租賃須待本公司已就新租賃及其項下擬進行的交易作出所有必要公告並取得上市規則所規定的一切必要批准(包括(如適用)股東於股東特別大會上批准)後，方可作實。

倘上述先決條件未能於2026年10月30日(或業主與本公司可能書面協定的較後日期)或之前達成，則新租賃將自動失效，不再具有任何效力，而原租賃將繼續按其原有條款及條件全面有效，猶如新租賃從未訂立。在此情況下，任何一方均不得就新租賃向另一方提出任何索償。

訂約方的資料

本集團主要於香港及中國從事經營零售商店。

業主主要從事物業租賃活動。

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

交易的理由及裨益

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

本公司自1998年起已於該等物業經營零售業務。根據原租賃現行租金為每月港幣11百萬元。新租賃項下之租金(包括基本租金及營業額租金)乃經本公司與業主公平磋商後釐定，並已考慮該等物業鄰近地區可比較物業(即面積相若、設施／配套及質素相近)之現行市價及原租賃項下之現有租金。在釐定作比較之現行市場租金時，本公司已進行市場研究，例如取得黃埔區內類似用途物業之公開租賃交易資料。由於本公司於新租賃租期內應付之租金單位價格均在本公司所參考之租賃交易之市場租金水平範圍之內，尤其考慮到該等物業位處優越位置(位於黃埔站之上，並被密集住宅區包圍)，本公司認為，新租賃項下應付之租金與附錄二所載估值報告所評估的現行市場租金相比，對本公司而言並不遜色。例如，新租賃項下的首年每月基本租金為港幣7.5百萬元，低於上述估值報告所載於2026年7月31日之估值港幣8百萬元。董事會認為，新租賃的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且訂立新租賃符合本集團日常及一般業務過程，對本集團經營零售業務屬必不可少，並符合本公司及其股東整體利益。

新租賃項下擬進行交易之財務影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司訂立新租賃將規定本集團就新租賃項下的租期確認使用權資產及相應的租賃負債。本集團有關使用權資產的會計處理載列如下：

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

- (i) 使用權資產為投資物業，且本公司根據香港會計準則第40號對其投資物業採用公平值計量；或

- (ii) 使用權資產與某一類物業、廠房及設備相關，而本公司對該類物業、廠房及設備採用香港會計準則第16號之重估模型，在此情況下，所有與該類物業、廠房及設備相關之使用權資產均可進行重估。

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

根據本公司的初步估算，本集團根據新租賃將予確認的使用權資產價值介於約港幣256百萬元(根據第4年至第9年的最低每月租金計算)至約港幣304百萬元(根據第4年至第9年的最高每月租金計算)。

本集團的盈利預期將受下列因素影響：

(i) 使用權資產折舊

使用權資產的價值將於新租賃期限內按直線法計提折舊。因此，本集團預期每年將產生折舊介於約港幣55.7百萬元(根據第4年至第9年的最低每月租金計算)至約港幣61.0百萬元(根據第4年至第9年的最高每月租金計算)(即每月約港幣4.6百萬元(根據第4年至第9年的最低每月租金計算)至每月約港幣5.1百萬元(根據第4年至第9年的最高每月租金計算))。

(ii) 租賃負債利息開支

新租賃期限內的利息開支總額預計介於約港幣268.4百萬元(根據第4年至第9年的最低每月租金計算)至約港幣300.3百萬元(根據第4年至第9年的最高每月租金計算)。由於租賃負債於新租賃期限初期將較高，預期利息開支於較早年度較高，並將於租賃剩餘期限內逐漸減少。

以上數字乃基於假設在新租賃整個租期內保留全部租賃面積而初步確認使用權資產及租賃負債所作的估算。倘估算或貼現率其後出現任何變動，則本集團盈利的實際影響或會有所不同。

因此，於訂立新租賃時：

- (i) 因新租賃所產生的租賃條款，於初始確認使用權資產時，本集團的綜合總資產估計將增加，增幅介於約港幣256百萬元(根據第4年至第9年的最低每月租金計算)至約港幣304百萬元(根據第4年至第9年的最高每月租金計算)；及
- (ii) 因新租賃所產生的租賃條款，本集團於初步確認租賃負債後，總綜合負債預計將增加，增幅介於約港幣232.2百萬元(根據第4年至第9年的最低每月租金計算)至約港幣280.3百萬元(根據第4年至第9年的最高每月租金計算)的金額。

使用權資產將按其估計可使用年期與租期兩者中的較短者以直線法計提折舊，新租賃項下年度折舊費用介於約港幣55.7百萬元(根據第4年至第9年的最低每月租金計算)至約港幣61.0百萬元(根據第4年至第9年的最高每月租金計算)。於租賃開始日期後，租賃負債將按租賃付款予以調整。此外，由於第4年至第9年的租金估算可能出現變動，自初步確認後使用權資產及租賃負債於日後可能會有所調整，且本集團將於各報告期末進行重新評估。本集團的盈利預期因使用權資產折舊費用及租賃負債利息開支的綜合影響而出現減少。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司訂立新租賃構成一項租賃修改。本公司須重新計量因租賃修改而產生之租賃負債，並對使用權資產作出相應調整。該租賃修改倘生效，將導致確認使用權資產介於約港幣256百萬元(根據第4年至第9年的最低每月租金計算)至約港幣304百萬元(根據第4年至第9年的最高每月租金計算)。

上市規則涵義

由於本集團根據香港財務報告準則第16號就新租賃確認金額最高約港幣304百萬元之使用權資產的上市規則項下最高適用百分比率超過100%，故訂立新租賃構成本公司一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事所深知，概無股東於新租賃及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准有關事宜於本公司股東大會上放棄投票。

股東特別大會

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

本公司謹訂於2026年10月29日(星期四)上午九時三十分假座香港新界荃灣青山公路388號中染大廈26樓07-11室的會議室召開股東特別大會。大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東務請細閱隨附於本通函之股東特別大會通告及代表委任表格，並按照其印列之指示填妥及交回以供股東特別大會使用之代表委任表格。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並儘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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2026年10月26日(星期一)至2026年10月29日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為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10月23日(星期五)下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票資格之記錄日期將為2026年10月29日(星期四)。

推薦建議

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

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
永旺(香港)百貨有限公司
主席
金野司

2026年10月9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日止年度及截至2026年6月30日止六個月的財務資料已於以下文件中披露，該等文件在聯交所及本公司網站上登載。請參閱下列超連結：

本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042603808_c.pdf
(第61頁至129頁)

本公司截至2024年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042502344_c.pdf
(第59頁至127頁)

本公司截至2025年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0427/2026042700984_c.pdf
(第78頁至145頁)

本公司截至2026年6月30日止六個月的中期報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0924/2026092400789_c.pdf
(第2頁至19頁)

2. 債務聲明

於2026年8月31日(即本通函付印前就確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務詳情如下：

銀行擔保

於2026年8月31日，本集團未償還銀行擔保總額約港幣153.3百萬元，其中約港幣42.2百萬元以已抵押銀行存款作抵押，以及約港幣111.2百萬元為無抵押。於2026年8月31日，上述各項均無擔保。

來自最終控股公司貸款

於2026年8月31日，應付其直接及最終控股公司的公司間貸款為16,840.1百萬元(約港幣846.6百萬元)，年利率為3.45%至3.53%，將於2027年2月28日償還。該貸款乃無抵押及無擔保。

租賃負債

於2026年8月31日，本集團未償還之租賃負債本金額約為港幣2,859百萬元。

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8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. 本集團之營運資金

截至2026年6月30日止六個月，本集團的虧損為港幣274,522,000元及經營活動及租賃負債產生的現金淨流出為港幣177,911,000元。於2026年6月30日，本集團的淨流動負債為港幣1,995,773,000元。截至本通函之日，本集團應付其直接及最終控股公司的集團內借款合共為港幣844,699,000元，須於2027年2月28日償還。本集團將需要其直接及最終控股公司持續提供財務支持以持續經營。這些條件表明存在重大不確定性，這可能會對本集團的持續經營能力產生重大疑問。

鑑於該等情況，董事已仔細考慮本集團營運的流動資金需求，並審閱管理層編製的涵蓋自本通函日期起至少十二個月期間的本集團現金流量預測。管理層的現金流量預測包括對本集團從營運中所得及所用預期現金流量及相關資本支出的假設，以及來自本集團直接及最終控股公司AEON Co., Ltd.的持續財務支持，包括延長償還集團內借款港幣844,699,000元及額外充足財務資源，以使本集團能夠繼續營運並償還到期債務。董事經計及本集團可動用之財務資源審慎周詳考慮，並假設集團內借款可於到期時延期後，認為本集團可動用之營運資金足以應付自本通函日期起計至少十二個月之需求。根據上市規則第14.66(12)條的規定，本公司已取得核數師發出的有關營運資金報表的函件。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2025年12月31日(即本公司最近期經審核綜合財務報表之編製日期)以來，其財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

香港業務

展望下半年，本集團對香港市場保持審慎樂觀。儘管預期北上消費及跨境電商等結構性挑戰將會持續，但本集團相信，透過繼續推進商品差異化策略、深化會員參與及加速數碼化轉型，本集團仍有能力實現收入增長及改善盈利能力。我們將繼續秉持以客戶為中心的方針，透過改革推動發展，進一步提升本公司的長遠競爭力。

在銷售方面，本集團將繼續擴大其電商業務，深化線上線下一體化發展模式，並持續改善AEON APP、AEONCITY及其自提及送貨服務，以提升購物便利性及客戶參與度。同時，本集團將藉助AEON成立100週年推出一系列營銷舉措，包括大型主題宣傳活動、會員專享促銷及以熱門IP合作為特色的商品。這些舉措將吸引不同年齡層及消費群體的客戶，進一步帶動客戶流量及銷售。

在商品策略及盈利能力方面，本集團將繼續提高其自家品牌商品的市場滲透率，並進一步擴大TOPVALU及其他核心自家品牌的商品組合。同時，本集團將積極拓展直接進口業務。透過加強全球採購能力及優化採購流程，本集團將提升商品差異化及採購效率，從而進一步改善商品的毛利率及整體盈利能力。

此外，本集團將繼續實施其「差異化 + 高回報」發展策略，積極擴展其專門店，並計劃於下半年新開5間AEON Mono Mono店舖。在租賃業務方面，本集團將積極提升租戶招攬效率並優化租戶組合，以增加穩定、經常性的非零售收入來源。

在成本管理及營運效率方面，本集團將進一步推進其營運改革措施。在物流方面，本集團將優化其分銷網絡及倉庫營運模式，以提升物流效率並降低相關成本。在行政方面，本集團將透過數碼化轉型、工作流程優化及組織重組提升營運效率，同時進一步改革店舖後勤營運。此外，本集團將繼續加強開支控制，以優化其成本結構。

在數碼化轉型方面，本集團將繼續推動數碼及智能技術在門市營運中的應用，以提升營運效率並改善顧客體驗。同時，本集團將加入由AEON信貸財務(亞洲)有限公司推出升級版AEON簽賬積分計劃，雙方攜手構建

AEON生態圈，進一步加強零售與金融服務之間的協同效應。此舉不僅是會員系統的整合，更是本集團發展統一客戶生態圈的重要里程碑。透過整合各業務分部的會員資源與消費數據，本集團將更能掌握客戶需求，提升個性化營銷能力並增加客戶終身價值，從而建立更具競爭力的全渠道零售模式，為未來可持續增長奠定更穩固的基礎。

中國內地業務

預期下半年全球地緣政治格局將保持複雜，國際貿易壁壘及關稅的不確定性持續存在，加上影響外部供應鏈及宏觀經濟環境的變數。在中國持續推出政策支持以提振內需及刺激消費的背景下，零售市場有望逐步改善。因此，我們相信中國內地零售市場正進入結構性調整的新階段。

隨著本集團於上半年推進收購永旺廣東的剩餘股權以實現全資擁有，其將進一步整合其於華南及廣東的業務，以提升營運效率及規模經濟。在此基礎上，本集團計劃於大灣區開設三間AEON超級市場(包括珠海、佛山及廣州)，以改善其在關鍵地區的零售網絡覆蓋。此外，本集團將繼續優化其產品及商戶組合，加強租賃管理，增加租戶收入及降低空置率。同時，其將竭盡全力透過提高自有品牌產品比例、加強產品差異化及深化成本控制來提升營運表現。

本集團堅持以客戶為中心，積極推進商品結構改革、擴展自有品牌、供應鏈優化、數碼轉型、店舖網絡重組及成本結構改善，以增強業務韌性及對市場變化的適應能力。展望未來，本集團將繼續獲得AEON CO., LTD.的支持，並積極推進資本結構及流動資金管理，以增強財務穩定性並支持未來發展。本集團將不再單純追求規模增長，而是更強調盈利能力、現金流及資本效率，並以提升長期企業價值為核心目標，力求為股東、客戶、員工及其他持份者創造可持續價值。

本集團

根據2026年投資計劃，下半年新店開張、店舖翻新及資訊科技系統升級的估計總開支約為港幣64.1百萬元。

除上文所述或另有披露者外，自2025年12月31日起直至授出批准刊發該等綜合財務報表日期止，並無發生任何對本集團業務構成重大影響的事件。

財務回顧

本集團於2026年上半年收益同比減少1.8%至港幣3,859.5百萬元(2025年：港幣3,930.7百萬元)。毛利率減少0.9個百分點至27.1%(2025年：28.0%)。

至於其他收入，從分承租人所得的收入及其他收入增加港幣8.7百萬元(2025年：減少港幣16.9百萬元)，此乃由於期內平台合作收入及其他收入增加所致。其他收入較去年同期整體增加3.8%。

回顧期內的營運費用，本集團員工成本增加13.5%，佔收益百分比增加至12.3%(2025年：10.6%)。租賃有關的開支減少5.4%，佔收益百分比減少至12.5%(2025年：13.0%)。其他營運費用(包括廣告、促銷和銷售費用、維護和修理費用(包括物業管理費)、公用事業費用、行政費用及其他費用)於2026年上半年較2025年同期減少0.9%，其他營運費用佔收益百分比為13.5%(2025年：13.4%)。

其他收益及虧損項目其中包括匯兌收益達港幣15.1百萬元(2025年：匯兌虧損港幣21.1百萬元)。截至2026年及2025年6月30日止六個月，分別未有就物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值確認任何減值虧損。

由於上述變動，期內錄得本公司擁有人應佔虧損港幣239.0百萬元(2025年：虧損港幣217.4百萬元)，虧損增加港幣21.6百萬元。期內本集團的調整後EBITDA¹為虧損港幣226.9百萬元(2025年：虧損港幣158.3百萬元)，虧損增加港幣68.6百萬元。

董事會已審查了股息政策，並考慮了本公司的以下因素，包括其財務業績、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，並已決議不宣派派發截至2026年6月30日止六個月的中期股息(2025年：港幣零元)。

期內，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40.8百萬元。

本集團亦於回顧期內訂立新租賃協議及修訂租賃，並確認額外使用權資產港幣101.4百萬元(2025年：港幣170.0百萬元)及租賃負債港幣98.8百萬元(2025年：港幣172.3百萬元)。

於2026年6月30日，本集團持有現金及銀行結存及短期定期存款達港幣620.1百萬元(2025年12月31日：港幣608.8百萬元)，資產負債率(最終控股公司之借款除以虧絀總額計算)為-62.94%(2025年12月31日：-52.98%)。

於2026年6月30日，本集團存款中的港幣34.4百萬元(2025年12月31日：港幣36.1百萬元)已抵押予銀行，為業主的租賃按金作擔保。而存款中的港幣7.5百萬元(2025年12月31日：港幣7.2百萬元)已抵押予監管機構，為已售儲值卡作擔保。

於2026年6月30日，本集團的租賃負債總額為港幣2,977.6百萬元(2025年12月31日：港幣3,144.5百萬元)，其中港幣677.8百萬元(2025年12月31日：港幣682.9百萬元)須於一年內償還。

於2026年6月30日，本集團的流動負債超過其流動資產港幣1,995.8百萬元(2025年12月31日：流動負債淨額港幣1,560.1百萬元)。董事認為，本集團於可預見未來擁有充足的可用財務資源以資助其營運，並將能夠在財務責任到期時予以履行。

註1：管理層認為調整後EBITDA更準確地反映了本集團的收益。

調整後EBITDA調節表

	截至以下日期止六個月	
	2026年 6月30日 港幣千元	2025年 6月30日 港幣千元
本期虧損	(274,522)	(226,372)
需調整的EBITDA項目		
所得稅支出	3,536	743
投資物業折舊	36,382	36,429
物業、廠房及設備折舊	69,415	70,791
使用權資產折舊	306,808	334,687
租賃負債利息	93,872	110,010
投資收入	(2,040)	(5,432)
租賃按金利息收入	(6,840)	(6,032)
其他收益及虧損	(5,323)	21,866
財務費用	9,760	2,987
已調整EBITDA的項目		
償還租賃負債(已包括在綜合現金流量表)*	(364,071)	(387,997)
租賃負債利息*	(93,872)	(110,010)
約整	—	5
調整後EBITDA	(226,895)	(158,325)

* 租賃負債利息和償還租賃負債之和即為租賃協議中規定的租賃支出。這兩個項目都被歸類為融資業務而不是經營業務的現金流量。

人力資源

於2026年6月30日，本集團於香港及中國內地共聘用約4,923名全職及3,662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，期望建立能儘快解決業務問題的體制。我們的最終目標是將永旺建立成惠及所有顧客的品牌。

以下為獨立估值師宏展國際評估有限公司就永旺(香港)百貨有限公司所租賃之物業權益於2026年7月31日之市場租金提供意見而編製的估值報告全文，以供載入本通函。



宏展國際評估有限公司
香港灣仔莊士敦道181號
大有大廈12樓1205-06室
電話：(852) 2916 2188
電子郵件：info@bonvision.com

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

敬啟者：

有關：香港九龍紅磡德豐街7號黃埔花園第5期及第6期商業平台之地面及地庫一樓部分(「該物業」)之市場租金

指示、目的及估值日期

根據永旺(香港)百貨有限公司(以下統稱「貴公司」)對宏展國際評估有限公司(「宏展國際」、「吾等」或「我們」)評估 貴公司租賃位於香港特別行政區(「香港」)之該物業的市場租金的指示，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及研究，並取得吾等認為必要之其他資料，旨在就該物業於2026年7月31日(「估值日期」)之市場租金向 閣下提供吾等之意見，以供載入 貴公司日期為2026年10月9日之通函。

估值標準

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

估值基準

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

估值方法

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

估值假設

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

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

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

資料來源

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

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

業權調查

吾等已在土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無審閱文件正本，以核實吾等可獲得的副本可能不會顯示的任何修訂。本估值報告內披露的所有法律文件僅供參考，吾等概不就該物業業權的任何現有或潛在法律事宜承擔任何責任。

視察及調查

吾等已於2026年8月20日視察該物業，由在香港擁有逾兩年估值經驗的Aden Ng先生進行。吾等已視察該物業的外部，並盡力視察該物業可供通行的內部。於視察過程中，吾等並無對該物業進行結構調查，亦無發現任何明顯的嚴重缺陷。吾等無法報告該物業是否沒有腐朽、蟲害或任何其他結構性缺陷。並無對任何建築設備進行測試。已假設該物業的狀況與估值日期相同。

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

可持續發展以及ESG考量

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

貨幣

除非另有指明，本估值報告內所有貨幣金額均以香港法定貨幣港幣(「港幣」)為單位。

面積單位及換算

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

備註及限制條件

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

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

吾等謹此聲明，本估值報告僅供收件方使用及作上述指定用途。吾等對任何第三方就本報告全部或任何部分內容概不承擔任何責任。未經吾等事先書面同意其可能刊行之形式及涵義，本報告全部或任何部分內容不得納入任何已刊發文件或聲明，亦不得以任何形式刊發。吾等或吾等的人員毋須因本報告而在法院或任何政府機構作證或出席，且吾等對任何其他人士或各方概不承擔任何責任。

本報告僅以英文編製及簽署。倘本報告已翻譯成其他語言，則翻譯版本僅供參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。本估值報告所載任何中文名稱或文字的英文翻譯(如有)僅供識別，不應視為官方英文翻譯。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

為及代表

宏展國際評估有限公司

Alex Ma

MHKIS MRICS R.P.S.(GP) 皇家特許測量師學會註冊估值師

物業估值及諮詢董事

謹啟

2026年10月9日

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

估值證書

該物業	描述及年期	佔用詳情	於2026年7月31日 現狀下的市場租金
香港九龍紅磡德豐街 7號黃埔花園第5期 及第6期商業平台之 地面及地庫一樓部分 九龍內地段10750號E 分段	該物業包括黃埔花園第5期 及第6期地面部分以及第5 期及第6期地庫一樓部分。 根據樓面平面圖及貴公 司提供的資料，該物業的 可出租總面積約為184,169 平方呎。 黃埔花園第5期(即「黃埔花 園第五期青樺苑」)包括建 於一個於1988年落成的商 業平台之上的九幢15層高 住宅大廈；而黃埔花園第6 期則包括一幢於1989年落 成、名為「黃埔天地」的四 層高購物中心。兩期共用 三層地庫，地庫主要作商 業用途。 九龍內地段10750號E分段 是根據換地條件第11766號 持有，租期為75年，自1984 年12月14日起計算，並可 續期75年。	該物業由 貴公司租 賃，租期自2016年1 月1日起至2029年4月 30日屆滿，作百貨商 店及相關配套服務用 途。 於估值日期，該物業 的現行應付基礎租金 為港幣11,418,478元， 不包括營業額租金、 差餉、服務費、額外 空調費及其他雜費。 據 貴公司告知，該 物業處於提前續約程 序中。	每月港幣8,000,000 元，不包括差餉、 地租、管理費、其他 雜費及營業額租金

附註：

1. 根據土地登記冊，該物業的註冊業主為GLENFUIR INVESTMENTS LIMITED。
2. 該物業位於2026年5月22日根據城市規劃條例第9(1)(a)條於憲報上刊登的紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/30號劃分的「綜合發展區」。
3. 該物業受以下在土地註冊處登記的重大產權負擔所規限：
 - a. 日期為1988年6月16日的佔用許可證(K15/88)，註冊摘要編號為UB3734735 (Site 5)。
 - b. 日期為1988年1月27日的副公契，註冊摘要編號為UB3618703。
 - c. 日期為1989年9月11日的佔用許可證(K33/89)，註冊摘要編號為UB4218046 (Site 6)。
4. 於本次租金估值過程中，我們採用了直接比較法，參考相關市場租金交易證據以評估該物業之市場租金。選取作比較之租金交易乃基於以下準則：(i)位於相同地區或鄰近該物業；(ii)作零售用途；(iii)租賃協議於估值日期起計兩年內訂立；(iv)公平交易。該等準則被認為合適，因其限制可資比較物業在位置、交通便利性、用途等方面與該物業具有相似特徵，便於比較。

經研究及分析，根據上述準則，我們識別出五宗租金交易。該等交易均為從經審閱來源中識別出並符合所述準則之所有交易。該等租賃協議及物業之詳細資料乃取自物業市場數據庫及土地註冊處資料(如適用)。主要資料概述如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
地址	崇志街5至37號及庇利街24至36A號	民泰街31號	寶其利街165至167號
樓層	地下	地下	地下
協議日期	2026年7月9日	2025年5月22日	2026年3月10日
租期	3年	不適用	2年
可出租面積(概約)	1,405平方呎	1,149平方呎	365平方呎
備註			
每月租金	港幣53,000元	港幣80,000元	港幣27,000元
單位租金(按可出租面積計)	每平方呎港幣37.7元	每平方呎港幣69.6元	每平方呎港幣74.0元
	可資比較物業4	可資比較物業5	
地址	蕪湖街46至56A號	民泰街55號	
樓層	地下	地下	
協議日期	2026年2月7日	2025年2月4日	
租期	3年	3年	
可出租面積(概約)	1,375平方呎	1,282平方呎	
備註		庭院面積約39平方呎	
每月租金	港幣67,000元	港幣113,000元	
單位租金(按可出租面積計)	每平方呎港幣48.8元	每平方呎港幣88.1元	

我們已就可資比較物業與該物業之間的特徵差異作出調整。調整因素概要如下：

因素	調整範圍
時間	0% ~ -4%
樓宇品質	+5% ~ +15%
樓齡	+1% ~ +3%
面積規模	-10% ~ -15%
地點	-5% ~ +20%
樓層	-30% ~ -40%

經考慮上述調整後，我們已採納之加權平均市場單位租金為每月每平方呎港幣43.4元，不包括差餉、地租、管理費、其他雜費及營業額租金，而該物業(可出租總面積約為184,169平方呎)於估值日期之市場租金為每月港幣8,000,000元(港幣43.4元x 184,169平方呎=港幣7,992,935元，約整至港幣8,000,000元)。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏其他事實，致使本通函內任何陳述或本通函有所誤導。

2. 證券權益

(a) 董事及主要行政人員之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文而被視為或當作擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指本公司登記冊內的任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(a) 本公司

董事姓名	以個人權益 持有之 普通股數目	權益概約 百分比
長島武徳	12,000	0.00462%
久永晉也	30,000	0.01154%

(b) 本公司之最終控股公司AEON公司

董 事 姓 名	以 個 人 權 益 持 有 之 普 通 股 數 目 (附 註)	權 益 概 約 百 分 比
金 野 司	10,000	0.00038%
久 永 晉 也	6,390	0.00024%

附註：上述股權資料已獲各董事於最後實際可行日期確認。

(b) 主要股東權益

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

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

附註：該等股份中之155,760,000股乃由AEON公司持有及1,776,000股由AEON信貸財務(亞洲)有限公司(「ACS」)持有。AEON公司擁有ACS之294,888,000股股份，佔ACS已發行股本70.42%。AEON公司被視作於ACS所擁有之1,776,000股股份中擁有權益。

3. 董事與主要股東之僱傭關係

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或擬委任之董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

	本公司 主要股東名稱	在本公司 主要股東中之職位
橫地庸利	AEON公司	海外公司管理部 總經理

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或擬委任之董事已經或擬與本公司或其任何附屬公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

5. 董事於本集團合約及資產中之權益

於最後實際可行日期，各董事概無在任何於最後實際可行日期仍然生效，且與本集團的業務存有密切關係的合約或安排中擁有重大權益；及各董事或擬委任之董事概無在本集團任何成員公司自2025年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所購買或出售或租賃，或擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，董事或擬委任之董事及彼等各自之緊密聯繫人士概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

7. 重大合約

除(i)本公司(作為賣方)與永旺金融服務(香港)有限公司(作為買方)於2025年7月28日訂立的買賣協議，內容有關本公司以總代價港幣9,960,400元出售AEON信貸的1,346,000股股份(詳情載於本公司日期為2025年7月28日的公告)；及(ii)股權轉讓協議，內容有關以總代價人民幣152,184,700元收購廣東粵海天河城百貨發展有限公司所持廣東永旺天河城商業有限公司合共35%股權(詳情載於本公司日期為2026年4月13日及2026年6月15日的公告以及本公司日期為2026年4月29日的通函)；及(iii)本公司(作為賣方)與永旺金融服務(香港)有限公司(作為買方)於2026年8月12日訂立的買賣協議，內容有關本公司以總代價港幣6,035,305元出售AEON信貸的683,500股股份(詳情載於本公司日期為2026年8月12日的公告)外，本集團並無訂立任何屬或可能屬重大的合約，惟於日常業務過程中所訂立由本公司或其任何附屬公司於緊接最後實際可行日期前兩年內(包括該日)進行或擬進行的合約除外。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本公司或其附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

9. 專家及同意書

本通函載有曾發表意見或建議之專家之資歷如下：

名稱	資歷
宏展國際評估有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函發出書面同意書，同意以其現時所示格式及內容載入其函件或意見或建議並提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或權利(不論是否可合法強制執行)以認購或可委派他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (c) 自2025年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般資料

- (1) 本公司之註冊辦事處為香港康山道2號康怡廣場(南)地下至4樓。
- (2) 本公司之總辦事處及主要營業地點為香港新界荃灣青山公路388號中染大廈26樓07-11室。
- (3) 本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (4) 本公司秘書為陳鄺良先生，彼為特許秘書、公司治理師及香港公司治理公會及特許公司治理公會會員。
- (5) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 展 示 文 件

下 列 文 件 副 本 將 於 本 通 函 日 期 起 計 14 日 期 間 於 聯 交 所 網 站 (www.hkexnews.hk) 及 本 公 司 網 站 (www.aeonstores.com.hk) 刊 登：

- (a) 新 租 賃；
- (b) 宏 展 國 際 評 估 有 限 公 司 編 製 的 估 值 報 告，其 全 文 載 於 本 通 函 附 錄 二；
及
- (c) 本 附 錄「專 家 及 同 意 書」一 節 所 提 述 之 書 面 同 意 書。



AEON STORES (HONG KONG) CO., LIMITED

永旺(香港)百貨有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：984)

股東特別大會通告

茲通告永旺(香港)百貨有限公司(「本公司」)股東謹訂於2026年10月29日(星期四)上午九時三十分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10月9日致股東之通函所界定者具相同涵義。

普通決議案

「動議：

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

承董事會命
永旺(香港)百貨有限公司
主席
金野司

香港，2026年10月9日

股東特別大會通告

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

註冊辦事處：
香港
康山道2號
康怡廣場(南)
地下至4樓

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委派一名或多名代表(若其持有兩股或以上股份)代其出席及投票。代表不必為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 本公司將於2026年10月26日(星期一)至2026年10月29日(星期四)(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10月23日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票資格之記錄日期將為2026年10月29日(星期四)。
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10月29日(星期四)舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席股東特別大會。

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