

---

**此乃要件 請即處理**

---

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

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

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

---



**AEON STORES (HONG KONG) CO., LIMITED**  
**永旺(香港)百貨有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：984)

**有關補充租賃協議的主要交易**

---

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至13頁。

根據上市規則，作為本通函主體事項之交易已透過股東書面批准之方式獲批准，而向股東寄發本通函乃僅供參考。

本通函中提及的時間和日期均為香港時間和日期。

2024年1月15日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
緒言 .....	4
補充租賃協議 .....	5
有關訂約方之資料 .....	9
訂立補充租賃協議的理由及裨益 .....	10
補充租賃協議項下擬進行交易的財務影響 .....	11
上市規則之涵義 .....	12
推薦建議 .....	13
進一步資料 .....	13
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 本集團之一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「AEON Co」	指	AEON Co., Ltd.，於日本註冊成立之有限公司，其已發行股份於東京證券交易所上市
「AEON GD」	指	廣東永旺天河城商業有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並由本公司擁有其65% 權益
「AEON集團」	指	AEON Co 及其附屬公司（除文義另有所指外，不包括本集團之成員）
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	永旺（香港）百貨有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：984）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃協議」	指	AEON GD 與業主於2009年3月31日就租用現有物業訂立的現有租賃協議，其自2010年1月21日至2025年1月22日（包括首尾兩天）期間生效，當中AEON GD 以「AEON」及「永旺」名義經營零售店的租金總額約人民幣113.3百萬元及管理費總額人民幣49.9百萬元（現有租賃協議經日期分別為2009年8月29日、2010年3月10日、2011年4月21日及2013年3月1日的一份備忘錄及三份補充協議予以修訂及補充）

---

## 釋 義

---

「現有物業」	指	中國廣東省廣州市白雲區廣州大道北1811、1813號嘉裕太陽城廣場負一層及首層部分商業物業，總租賃面積約13,772.8平方米
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本集團關連人士且為獨立於本集團及其關連人士的任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「業主」	指	廣州市嘉裕房地產發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為廣州市嘉盛創富投資有限公司（一間於中國註冊成立的公司，其股東為李玉珍（持股85.46%）及李根長（持股14.54%））的全資附屬公司。
「最後實際可行日期」	指	2024年1月9日，為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

---

## 釋 義

---

「該等物業」	指	中國廣東省廣州市白雲區廣州大道北1811、1813號嘉裕太陽城廣場負一層部分商業物業，總租賃面積約11,720.8平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份不時之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充租賃協議」	指	AEON GD 與業主於2023年12月29日就該等物業訂立的補充租賃協議
「交還部分」	指	AEON GD 於2024年3月1日向業主交還現有物業首層部分商業物業的部分
「%」	指	百分比。



AEON STORES (HONG KONG) CO., LIMITED

永旺(香港)百貨有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：984)

執行董事：

長島武德先生(董事總經理)

久永晉也先生

非執行董事：

中川伊正先生(主席)

福田真先生

後藤俊哉先生

豬原弘行先生

註冊辦事處：

香港

康山道2號

康怡廣場(南)

地下至4樓

獨立非執行董事：

周志堂先生

水野英人先生

沈詠婷女士

敬啟者：

## 有關補充租賃協議的主要交易

### 緒言

茲提述本公司日期為2023年12月29日有關補充租賃協議的公告。

於2023年12月29日，本公司非全資附屬公司AEON GD(作為承租人)與業主(作為業主)訂立補充租賃協議，以自2024年3月1日將部份現有租賃協議訂明的租賃面積交還業主，並將該等物業的租期延長至由2025年1月23日起至2034年1月22日為止。AEON GD自2010年1月23日起根據現有租賃協議在現有物業內經營其零售業務。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(i)補充租賃協議的詳情；(ii)該等物業租賃權益的估值；及(iii)本集團財務資料。

### 補充租賃協議

補充租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期： 2023年12月29日
- 訂約方： (a) AEON GD (作為承租人)；及  
(b) 業主 (作為業主)
- 現有物業： 中國廣東省廣州市白雲區廣州大道北1811、1813號嘉裕太陽城廣場負一層及首層部分商業物業
- 部分交還： AEON GD將於2024年3月1日將現有物業首層部分的商業物業(「交還部分」)交還予業主，並就此，自2024年2月24日後終止其在當中的業務，並清理當中所有可移除的貨架、商品和設備，但毋須拆除固定裝置(「部分交還」)。

於2024年2月25日至2024年2月29日的搬遷期間，AEON GD無需就交還部分支付租金，但須負責管理費及其他支出。

自進行部分交還後，於現有租賃協議的剩餘期間內現有物業(即該等物業)的租金及管理費的單位價格由2024年3月1日起將會降低。AEON GD有關現有租賃協議的剩餘期間的租賃將根據補充租賃協議訂明的延長年期予以延期。

---

## 董事會函件

---

於進行部分交還前，AEON GD已授權三名特許推銷商，允許各特許推銷商在支付各自的授權費用的情況下，於各自的授權期限直至現有租賃協議的原定到期日期間使用交還部分的若干部分。AEON GD與三名特許推銷商訂立的授權協議包含相關條款，讓AEON GD可於AEON GD與業主訂立的租賃期滿時終止或提前終止相關授權協議，而無須作出任何賠償。AEON GD與業主已達成協議，於2024年2月29日終止與三名特許推銷商各自的特許推銷權，而業主則同意承接與相關特許推銷商簽訂的相關特許推銷協的相同條款及地點的分租租賃，以避免不必要的糾紛。

與三名特許推銷商訂立的授權協議終止後，AEON GD將不會就現有租賃協議的剩餘期間向三名特許推銷商收取授權費用。由於授權予三名特許推銷商使用的面積僅佔交還部分約23%，因此現有租賃協議的剩餘期間的總授權費用少於(i)在現有租賃協議同期，就交還部分應付的租金及管理費總額；及(ii)在現有租賃協議同期，因現有物業剩餘部分的租金及管理費單位價格降低而節省的總金額之總和。因此，進行部分交還及就三名特許推銷商作出的安排符合本公司股東之利益。

延長年期： 與該等物業有關由2025年1月23日起至2034年1月22日止（包括首尾兩天）的額外年期

該等物業： 中國廣東省廣州市白雲區廣州大道北1811、1813號嘉裕太陽城廣場負一層部分商業物業



---

## 董事會函件

---

延長年期內的租金及  
管理費：

延長年期內該補充租賃協議項下的應付總租金（含稅）約為人民幣77.48百萬元（不包括管理費、其他費用及支出）。於延長年期內根據補充租賃協議之應付管理費總額（含稅）約為人民幣24.85百萬元。

補充租賃協議項下的租金及管理費乃由AEON GD與業主經公平磋商並考慮該等物業附近可資比較物業的現行市價及現有租賃協議的現行租金後釐定。

在釐定現行市值租金及管理費以供比較時，本集團已進行市場調查，例如在白雲區內作類似用途的物業（即零售店）的公開資料中索取租賃交易及報價資料。

在釐定補充租賃協議訂明的應付費用時，本集團已考慮現有租賃協議訂明的現行租金及管理費（包括每年加幅率）。補充租賃協議訂明的延長年期第一年的每月每平方米租金及管理費較現有租賃協議項下去年每月每平方米租金及管理費出現5.4%至9%折扣。就加幅率而言，現有租賃協議的租賃期最後一年的租金及管理費每月單位價格約為現行租賃期第一年單位價格的3.3倍。另一方面，補充租賃協議的延長年期最後一年的租金及管理費每月單位價格約為延長年期第一年單位價格的1.1倍（此乃相當低的加幅率）。

---

## 董事會函件

---

此外，AEON GD 根據補充租賃協議於整個延長年內應付的租金及管理費單位價格均於本公司已考慮的參考租賃交易的市值租金及管理費水平範圍內。為便於說明，根據廣州市住房和城鄉建設局公佈截至2022年12月31日止年度的統計數據，該等物業所在的商場每月租金（每平方米）的單位價格分別為AEON GD 就延長年期第一個月及最後一個月根據補充租賃協議應付的租金單位價格6.2倍及5.3倍。

作為參考，本集團注意到，補充租賃協議訂明的延長期限第一年的每月租金最初約人民幣602,170元<sup>#</sup>，隨後增加至約人民幣634,429元<sup>#</sup>，兩者均低於估值報告所載截至2023年11月15日的每月市值租金人民幣650,000元<sup>#</sup>。

<sup>#</sup> 不含增值稅、大廈管理費及水電費

租金及管理費將以本集團內部資源支付。

### 裝修及免租：

AEON GD 將於補充租賃協議日期起2年內對該等物業進行裝修（但不會完全關閉整個物業）。裝修計劃及其細節須經雙方共同協定。業主同意給予AEON GD 自2025年3月至2025年4月為期2個月的免租裝修期（總額約人民幣1.4百萬元），該期間不會受裝修工程動工或完成日期所影響。於裝修期間，AEON GD 無需支付租金，但須負責管理費及其他支出。若兩年內未有進行裝修工程，AEON GD 將向業主全數退還其所享有的免租期的租金；

---

## 董事會函件

---

- 提前終止： 自2025年1月23日起計72個月後，即2031年1月23日後，倘AEON GD並無違反該租約任何條文，AEON GD有權提前六個月通知業主終止租約而毋須向業主作出任何補償。
- 按金： 總金額人民幣1.25百萬元並於補充租賃協議訂立後60天內以銀行擔保方式交付
- 送貨電梯、自動扶手  
電梯及行人輸送帶： 於2025年1月23日之前，業主須自費對指定AEON GD專用的兩台送貨電梯、自動扶手電梯及行人輸送帶進行一次全面檢查及維護服務，以確保該等設施在延長年期內正常運作。
- 額外指示牌： 業主同意於2024年3月1日或雙方另行同意的日期或之前將若干空間改建為圍牆結構，以便AEON GD安裝發光標誌或指示牌，詳情須提前交予業主作批准。
- 其他條款： 雙方已同意其他有關（其中包括）該等物業入口、提供商品／服務的責任、已安裝設施的維護、暫停或更改營業時間的預先通知、對他人的干擾、租金減免、保養及賠償以及延遲支付費用等與租賃相關的操作性條款。

### 有關訂約方之資料

本集團之主要業務為於香港及中國經營百貨商店。

業主主要從事物業投資、發展、租賃及代理服務。

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獨立第三方，獨立於本公司及其關連人士。

### 訂立補充租賃協議的理由及裨益

本集團之主要業務為在香港及中國通過以「AEON STYLE」、「AEON」及「AEON SUPERMARKET」之商店名稱命名之連鎖店，經營零售業務。基於其零售業務之性質，本集團須不時訂立租賃協議以租賃零售店。每間零售店，特別是與該物業類似之大型商店，均有助於並維持本集團之經營規模，進而有利於本集團降低總體經營成本，加強本集團與其商業夥伴之商討能力、擴大商店網絡及市場份額。

AEON GD自2010年1月23日起根據現有租賃協議一直在現有物業內經營其零售業務。於現有租賃協議的剩餘期限內部分交還現有物業首層部分商業物業，將使總租賃面積減少，進而導致於該等物業經營的規模減少。然而，部分交還預期可令AEON GD提高其於該等物業的營運效率（透過精簡工序並整合本集團資源用於過往業績較好的部分零售店／業務），且不會對本公司零售業務的整體營運產生重大影響。由於現有租賃協議將於2025年1月22日終止，AEON GD與業主已訂立補充租賃協議，以延長及修訂現有租賃協議的條款。

補充租賃協議的條款（包括租金費用）乃訂約方參考可資比較物業的公開市場租金及本集團根據現有租賃協議支付的租金後經公平磋商而釐定。訂立補充租賃協議對(i)本集團零售業務的經營；及(ii)本集團一般及日常業務而言屬有必要的。因此，董事會認為補充租賃協議（及其項下擬進行的交易）的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而訂立補充租賃協議（及其項下擬進行的交易）乃於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

### 補充租賃協議項下擬進行交易的財務影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，AEON GD以承租人身份訂立補充租賃協議將令本集團須終止確認與交還部份有關的使用權資產及確認因延長租賃期限的額外使用權資產。本集團對使用權資產進行的會計處理如下：

使用權資產按租賃負債的金額加上按金付款所需調整金額進行初始計量。租賃開始後，承租人須使用成本模式計量使用權資產，除非：

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

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

根據上述會計處理，本集團因部分交還及延長租賃期限而根據補充租賃協議所終止確認使用權資產及所確認使用權資產的價值約人民幣1.15百萬元及約人民幣55.60百萬元。

因此，訂立補充租賃協議後：

- (i) 由於(i)因部分交還而終止確認使用權資產約人民幣1.15百萬元；及(ii)因根據補充租賃協議延長租賃期限而初始確認使用權資產，本集團綜合資產總額預計將增加約人民幣54.45百萬元；及

---

## 董事會函件

---

- (ii) 由於(i)因部分交還租賃負債減少約人民幣1.47百萬元；及(ii)根據補充租賃協議延長租賃期限而初始確認租賃負債，本集團綜合負債總額預計將增加約人民幣54.13百萬元。

由於部分交還，本集團預計因出售而確認一次性收益約人民幣0.32百萬元，此乃根據(i)租賃負債(金額約人民幣1.47百萬元)與(ii)交還部分相關使用權資產(金額約人民幣1.15百萬元)兩者帳面值互相抵銷而計算所得。

使用權資產以估計可使用年期與租賃期間兩者中較短者以直線折舊法計算折舊，每年的折舊支出約人民幣6.18百萬元。租賃負債的利息支出將以本集團增量借貸利率(預計每年約5.6%)確認，預期合計約人民幣15.48百萬元。租賃生效當日後，租賃負債根據利息增值和租賃付款額進行調整。由於使用權資產折舊支出和租賃負債利息開支產生的綜合影響，本集團盈利預計將會減少。鑑於部分交還所產生的收益將為一次性並於補充租賃協議訂立時確認，本公司預計一次性收益不會對本集團的盈利產生重大影響。

### 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，AEON GD以承租人身份訂立補充租賃協議將令本集團須撤銷確認因交還部份租賃面積的相應使用權資產及確認因延長租賃期限的額外使用權資產。故此，根據上市規則，訂立補充租賃協議將被視為本集團出售及收購資產。本集團根據補充租賃協議所撤銷確認及確認之使用權資產價值分別約為人民幣1.15百萬元及約為人民幣55.60百萬元。

---

## 董事會函件

---

由於補充租賃協議同時涉及出售及收購，根據上市規則第14.24條，補充租賃協議項下之交易將參考出售及收購兩者數額中較大者來分類。由於本集團根據香港財務報告準則第16號就部分交還而確認的出售使用權資產的最高適用百分比率（定義見上市規則）低於5%，因此根據上市規則第14章，因訂立補充租賃協議而出售使用權資產不構成須予公佈交易。由於本集團根據香港財務報告準則第16號按補充租賃協議訂明的代價確認的收購使用權資產的最高適用百分比率（定義見上市規則）為25%或以上，但低於100%，因此根據上市規則第14章，訂立補充租賃協議構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關匯報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事所知，概無股東或其任何聯繫人於補充租賃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，概無股東須於本公司股東大會上就批准上述事項而須放棄投票。故此，根據上市規則第14.44條，股東的書面批准可代替舉行股東大會以批准補充租賃協議。本公司已取得持有本公司155,760,000股已發行普通股（於最後實際可行日期佔全部股本59.91%）的AEON Co的書面批准。因此，本公司獲豁免召開股東大會以批准補充租賃協議及其項下擬進行的交易。

### 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，補充租賃協議的條款乃一般商業條款、屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。倘須召開股東大會以批准補充租賃協議，則董事（包括獨立非執行董事）將建議股東投票贊成補充租賃協議。

### 進一步資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

承董事會命  
永旺（香港）百貨有限公司  
主席  
中川伊正

2024年1月15日

## 1. 本集團財務資料

本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度及截至2023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2020年12月31日止年度的年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300818\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300818_c.pdf)  
(第55至123頁)

本公司截至2021年12月31日止年度的年報：

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

本公司截至2022年12月31日止年度的年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042501660\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042501660_c.pdf)  
(第58至125頁)

本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0919/2023091900811\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0919/2023091900811_c.pdf)  
(第2至20頁)

## 2. 債務聲明

於2023年11月30日（即本通函付印前就確定本債務聲明所載資料的最後可行日期）營業時間結束時，有關本集團債務聲明的詳情載列如下：

### 銀行擔保

於2023年11月30日，本集團未償還銀行擔保總額約136.2百萬港元，當中約103.7百萬港元以已抵押銀行存款作擔保，約32.5百萬港元則並無抵押。上述各項均無擔保。

### 租賃負債

於2023年11月30日，本集團的租賃負債涉及未償還本金金額約2,980.4百萬港元。



除上述者或本通函其他部份所披露者及集團內公司間負債以及於日常業務過程中的一般貿易及其他應付賬款外，於2023年11月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還、已獲批准發行或已設立但未發行債券證券、定期貸款、任何其他未償還貸款資本、任何其他借貸或借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承諾、擔保或其他或然負債。

### 3. 營運資金聲明

經考慮租賃補充協議及本集團現有的財務資源（包括內部產生資金）後，董事認為本集團具備足夠的營運資金以應付其現時（即本通函日期起計未來至少12個月）所需。

### 4. 重大不利變動

茲提述本公司(i)日期為2023年8月3日的盈利警告的公告；(ii)日期為2023年8月25日的截至2023年6月30日止六個月的中期業績公告；及(iii)於2023年9月19日刊發的截至2023年6月30日止六個月的中期報告，有關本集團截至2023年6月30日止六個月的業績以及其中所包含的相關資料。除截至2023年6月30日止六個月股東應佔虧損錄得約港幣78百萬元外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2022年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核合併財務報表的編製日期）以來，於財務或經營狀況方面有任何重大不利變動。

### 5. 集團財務及業務展望

2023年上半年，2019冠狀病毒病（「COVID-19」）依舊反覆，加上國際間的政治角力未有消除，期內環球經濟雖有改善但未能完全恢復，零售市場復甦步伐緩慢。面對各種不確定因素，集團繼續採取靈活的經營戰略，以保持市場競爭力。

#### 香港業務

香港的零售市場隨著疫情緩和及各地邊境重開而逐漸復甦，訪港旅客數量有所增加。6月本港零售業總銷貨價值按年上升19.6%<sup>1</sup>。扣除價格變動後，該月零售業總銷貨數量的臨時估計按年升17.5%<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> 香港特別行政區政府統計處

期內，主要受訪港旅遊業回暖及消費氣氛正面所帶動，與旅遊相關的貨品如珠寶鐘錶等的銷售表現大幅上升。然而本地市場表現依舊疲弱，日常消耗品如食品及超級市場貨品的銷售表現未見明顯改善。同時，多年受限於疫情而久未外出旅遊的本地顧客因為通關而「報復式」外遊消費，導致本地零售表現持續不景氣。

為吸引更多旅客來港，香港政府於2023年2月推出「你好，香港！」活動；並於2023年4月舉辦另一活動「開心香港」，以全港市民作對象的進行多方面推廣，配合推出今年首期消費券，以刺激零售餐飲等行業，帶旺本地消費及振興經濟，對零售業有一定的積極作用。

2023年上半年，集團強化「香港製造」商品，推出「Welcome To Hong Kong」大型主題促銷活動，為遊客和本地顧客提供香港獨有的特色商品。

集團小型專賣店業務方面，集團繼續推進與日本大創產業（「DAISO」）的戰略合作，擴展小型專賣店在香港的營運網絡。

2023年6月，集團先後於屯門及尖沙咀開設本港第二間及第三間充滿日本名古屋風味的「珈琲所コマダ（KOMEDA）珈琲店」，加快AEON香港在餐飲連鎖專門店業態方面的發展。

本集團上半年香港業務收益錄得10.4%的下跌，至港幣2,102.2百萬元（2022年：港幣2,347.2百萬元）。香港業務虧損減少至港幣71.6百萬元（2022年：虧損港幣76.1百萬元）。

拉動香港經濟的出口、固定投資及消費等因素分別因外圍地緣政治因素、歐洲經濟情況欠佳、美元匯率高企以及疫情等影響，本地物價依然高企，削弱旅客來港消費的吸引力。在內地旅客頻常訪港的情況下，零售市道或有起色，但整體經濟低迷將一定程度影響市民消費情緒。

2023年第二階段的消費券計劃已於2023年7月發放，但由於消費券計劃轉趨恆常化，加上在通脹的壓力下，市民消費比以往謹慎，相信其對帶動集團2023年第三季的銷售表現作用有限。而訪港的內地旅客的消費仍未回復疫前水平，加上零售業人手短缺，此消彼長下，集團2023年下半年的經營將面對許多不確定因素。

為應對挑戰，集團將積極推進數碼化轉型，從而減少重複的人工作業，更好地配置人力資源。例如透過「Mobile Assistant」／「員工經營助手」增強後台營運支援，提升工作效率及有效控制成本。同時，亦會擴大自動收銀機、「快付通」以及現金循環系統的應用，以簡化店舖日常及後勤工作、提升店舖營運效率。

另外，集團計劃加強線上超級市場的活動，以提升在電子商務領域的競爭力。而鼓勵顧客使用「AEON App」應用程式將有助推動線上銷售增長及維持顧客忠誠度。而於2023年下半年，集團將於「AEON App」應用程式中推出配送服務，務求為顧客提供更便捷及稱心滿意的購物體驗的同時，亦能透過線上平台提升銷售表現。

線下方面，集團將加速商品改革並擴大差異化，以滿足顧客不同需要，同時亦會進一步拓展小型專賣店網絡，深化與DAISO戰略合作，並計劃於適合地點開設快閃店(Pop-up Store)，以吸引更多顧客，提升業績。

## 中國業務

2023年上半年，隨著中國放鬆COVID-19的防控政策，整體消費情況包括商品零售及餐飲的按年表現均有所改善，升級類商品銷售增長較快。當中以位於繁華商圈的綜合百貨店及獨立超市的業務表現恢復得較明顯。然而，社區型店舖和網上零售的銷售表現仍然低迷。

整體來說，受地緣政治動盪和宏觀經濟前景不明朗等因素影響，大眾消費行為趨於保守，全國居民消費價格(CPI)同比上漲0.7%持平，反映市民對中長期的經濟復甦未有一定信心。

為針對目前消費情況，集團積極優化食品部門商品組合，尤其豐富蔬果及生鮮產品的種類，使期內銷售額有所提升。同時，集團繼續提高自家品牌的銷售佔比，提供更多直接進口商品，減少中間環節，以有效控制成本。

在2023年上半年，集團繼續調整營運網絡，於2023年1月關閉獨立超市廣州海港城店及於2023年2月關閉深圳新洲綜合百貨店，以減低集團的財務負擔。

中國業務在2023年上半年收益部分減少10.4%至港幣2,419.6百萬元（2022年：港幣2,701.5百萬元）。中國業務業績虧損縮減至港幣15.4百萬元（2022年：虧損港幣85.6百萬元）。

由於地緣政治不穩定，經濟前景不明朗，相信顧客短期內的消費模式將不會有大變化，零售市場縱然會逐步恢復，但步伐仍然緩慢。

集團將繼續採取謹慎態度以應對不明朗的經濟前景，並專注做好自身業務並審慎控制成本，推動業績持續改善。產品方面，集團將加速商品改革並擴大差異化，以滿足顧客於後疫情的購物需要；同時亦將積極運用AEON全球的供應鏈以提高自家品牌的佔比，改善盈利表現。

店舖網絡方面，集團已於2023年8月在廣州開設一間超級市場，並預期2023年9月按原定計劃於珠海再開設一間超級市場，並將選定部分店舖進行翻新改造，以提升顧客購物體驗。同時，集團亦將繼續審視現有店舖佈局並進行優化，務求提高營運效率及業務表現。

## 財務回顧

於2023年上半年，集團收益按年減少10.4%至港幣4,521.8百萬元（2022年：港幣5,048.7百萬元）。毛利率改善0.5%至28.8%（2022：28.3%）。

其他收入方面，由於期內沒有收取來自香港政府及中國大陸市政府的政府補助（2022年：港幣19.3百萬元），導致整體較去年減少9.0%。

至於回顧期內的營運費用，集團員工成本減少10.7%，佔收益百分比減少至10.9%（2022年：11.0%）。租賃有關的開支亦下降8.2%，而租賃開支佔收益的比率上升至11.6%（2022年：11.3%）。其他營運費用，包括廣告、促銷和銷售費用、維護和修理費用（包括物業管理費）、公用事業費用、行政費用及其他費用亦按年減少5.6%，其他費用佔收益的比率為11.7%（2022年：11.1%）。

其他收益及虧損項目中包括匯兌收益港幣4.4百萬元（2022年：匯兌虧損港幣11.9百萬元）。此外於回顧期內沒有就使用權資產確認減值虧損（2022年：港幣7.7百萬元），及沒有就物業、廠房及設備確認減值虧損（2022年：為港幣28.8百萬元）。

由於上述變動，回顧期內本公司控股股東應佔虧損為港幣78.2百萬元（2022年：虧損港幣144.6百萬元），減少港幣66.4百萬元。

期內本集團的調整後EBITDA（定義為EBITDA減去租賃負債利息和償還租賃負債）為虧損港幣55.2百萬元（2022年：虧損港幣26.7百萬元），虧損增加港幣28.5百萬元。

董事會宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息每股港幣0.02元（2022年：港幣0.03元）。在宣派股息時，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。

截至2023年6月30日止六個月內，本集團在香港及中國開設新店及改裝現有店舖，以及升級資訊科技系統的資本開支為港幣57.5百萬元。

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77.3百萬元（2022年：港幣64.8百萬元）及租賃負債港幣74.4百萬元（2022年：港幣66.9百萬元）。

本集團維持淨現金狀況，於2023年6月30日的現金及銀行結存及短期定期存款達港幣1,266.1百萬元（2022年12月31日：港幣1,423.4百萬元）。本集團沒有銀行借款，因此資本與負債的比率（定義為銀行借款除以權益）不適用。本集團擁有足夠的內部資源支持未來的業務營運。

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6月30日止六個月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6月30日止六個月，本集團的資本結構全部由股本組成，無任何銀行借款。

於2023年6月30日，本集團存款中的港幣124.2百萬元（2022年12月31日：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12月31日：港幣6.7百萬元）已抵押予監管機構，為已售儲值卡作擔保。

本集團於2023年6月30日的租賃負債總額為港幣3,077.0百萬元（2022年12月31日：港幣3,481.3百萬元），其中港幣795.4百萬元（2022年12月31日：港幣827.0百萬元）須於一年內支付。本集團於2023年6月30日的租賃負債權益比率（定義為總租賃負債除以權益總額）為14,628%（2022年12月31日：3,417%）。

截至2023年6月30日，本集團的流動負債超過其流動資產港幣662.5百萬元（2022年12月31日：流動負債淨額港幣615.8百萬元）。董事認為，本集團有足夠的資金來源為其可預見未來的業務提供資金，並將能夠履行到期的財務責任。

本集團計劃於2023年下半年投資約港幣56.2百萬元用於開設新店、店鋪裝修及數位轉型，相關經費將由內部資源撥付。

## 人力資源

於2023年6月30日，本集團於香港及中國共聘用約5,400名全職員工及3,900名兼職員工。在永旺本集團「一切為了顧客」的理念之下，為了繼續向顧客提供最佳服務，本集團提供教育及職涯發展的機會，以提升每位員工的技能和專業知識。在公平的人事制度之下，本集團為員工創造一個正面的工作環境，並加強現場同事與後勤支援部門的溝通，期望建立能盡快解決問題的體制。本集團的最終目標是將永旺建立成為惠及所有顧客的品牌。



以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團予以租用的物業於2023年11月15日的租金估值意見編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

關於： 中華人民共和國廣東省廣州市白雲區廣州大道北1811、1813號嘉裕太陽城廣場地下一層部分太陽城店) (「該物業」)

#### 指示、目的及估值日期

吾等遵照永旺(香港)百貨有限公司(「貴公司」)之指示，對出租予 貴公司或其附屬公司(「貴集團」)位於中華人民共和國(「中國」)之物業之市值租金(詳情載於隨函附奉的估值報告)提供意見，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向 貴公司提供吾等對該物業於2023年11月15日(「估值日期」)市值租金之意見。

## 估值基準

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

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

## 估值假設

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

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

除另有說明外，吾等就該物業之估值按100%利率計息。

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

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

## 估值方法

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



## 資料來源

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並已接受就計劃批文或物業識別資料、租賃資料、佔用資料、樓面面積及所有其他相關事宜向吾等提供的意見。然而，吾等並無查閱文件正本以核實是否存在所獲副本未有反映的任何修訂。

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

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

## 業權調查

吾等已獲 貴公司提供該物業的房地產權證副本。租賃協議的出租人乃該物業的合法擁有人。

於評估該物業時，吾等假設該物業之業主擁有該物業之可強制執行業權，並擁有自由及無間斷權利，可就所授出未屆滿年期之全部或部分使用、佔用、轉讓或租賃該物業。吾等尚未核實房地產權證之認證，吾等認為 貴公司提供之相關文件副本真實準確。

## 實地視察

於2023年10月30日，吾等於廣州辦事處之吳慧琳女士（於中國擁有4年物業估值經驗）於可能情況下視察了該物業之外部及內部。然而，吾等並未作出進行結構性調查，惟於檢查中沒有發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該物業是否沒有腐爛、侵擾或任何其他結構缺陷。吾等並未有就任何設施進行測試。

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

## 貨幣

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

## 其他披露

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

隨函附奉估值報告供閣下參閱。

此 致

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

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

2024年1月15日

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



物業	:	中華人民共和國廣東省廣州市白雲區廣州大道北1811、1813號嘉裕太陽城廣場地下一層部分
可出租面積	:	11,720.80平方米
租期	:	由2024年3月1日起至2034年1月22日止
月租*	:	2024年3月1日至2025年2月28日期間為人民幣602,170元 2025年3月1日至2027年1月22日期間為人民幣634,429元 2027年1月23日至2031年1月22日期間為人民幣666,688元 2031年1月23日至2034年1月22日期間為人民幣698,947元

\* 不含增值稅、大廈管理費、水電費

- (3) 根據日期為2010年2月11日第1040018409號房地產權證，一座總建築面積10,053.64平方米及佔地面積25,169.78平方米的3層高樓宇的土地使用權已歸於廣州市嘉裕房地產發展有限公司，土地使用年限為40年，自2010年1月20日起作批發及零售商業用途。
- (4) 貴公司僅向吾等提供與該物業目前擁有權相關的房地產權證副本及發展審批文件，但未獲提供中國法律意見。在對該物業進行估值時，吾等假設該物業的業主擁有可執行的業權，並擁有在全部或部分未屆滿年期內使用、佔用、轉讓或租賃該物業的自由及不受侵犯的權利。吾等並無核實國有土地使用權證及發展審批文件的真偽，並假設 貴公司提供的相關文件之副本均屬真實及準確。
- (5) 吾等已假設就該發展項目取得有關政府機關的所有同意書、批准書及牌照，並無繁複的條件或延誤。吾等已假設該物業的設計及建造符合當地的規劃規例，並已獲有關當局批准。
- 吾等已假設該物業特定土地使用期的可轉讓土地使用權已以每年象征式土地使用費批出，而任何補地價已悉數繳足。
- (6) 吾等採用市場比較法（於附近發展項目找出相關可資比較租金）。可資比較物業乃根據以下標準挑選：(i) 可資比較物業位於廣州；(ii) 可資比較物業的面積乃較大（不少於1,000平方米）；及(iii) 可資比較物業的性質與該等物業相若（即出租予與AEON類似的單一主流品牌）。吾等按上述標準方面找出的可資比較租金已盡列。

吾等已選擇三個相關的租金比較，該等可資比較物業的單位租金介乎約每月每平方米人民幣48.9元（負二層）及每月每平方米人民幣67.0元（負二層至第一層）。

所挑選的可資比較租金的資料載列如下：

可資比較租金	租賃面積 (平方米)	單位租金 (人民幣/ 平方米/每月)
1. 番禺區一座6層高商場負一層	15,420	60.8
2. 白雲區一座10層高商場負二層至第一層	16,332	67.0
3. 海珠區一座5層高商場第二層	1,479	48.9

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

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

在吾等進行估值時作出（包括但不限於）以下調整：

調整	範圍
地點及環境	-2% 至0%
交通及方便程度	-2% 至0%
面積	-5% 至+3%
樓層	-8% 至+5%
樓齡	-4% 至0%

就地點及環境、交通及方便程度而言，可資比較物業1及2乃優於該物業，故整體予以調低。可資比較物業3與該物業的狀況相似。

由於可資比較物業1及2的面積較該物業面積大，故可資比較物業1及2予以調高；而可資比較物業3的面積較該物業面積小，故可資比較物業3予以調低。

對可資比較物業1在樓層方面予以調高，並對可資比較物業3在樓層方面予以調低，此乃由於其是否更接近第一層（與該物業相比）。由於可資比較物業1位於同一層，因此未就可資比較物業1在樓層方面進行調整。

就樓齡而言，該物業均較可資比較物業1及3遜色，均分別予以調低。

經過吾等進行適當調整後，三個可資比較物業均佔有相同比重。因此，吾等就總租賃面積11,720.80平方米採用單位市值租金每月每平方米人民幣55.8元，相當於每月總額約人民幣650,000元（不含增值稅、大廈管理費、水電費）。

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

- (7) 假設該物業的租期於估值日期生效，且可以自由出售及轉讓，則該10年租期下的資本化市值租金約人民幣59,000,000元（人民幣五千九百萬元）。吾等採用5.25%為資本化比率，此乃經參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率（乃隱含地反映該物業的類型及質素、潛在未來租金增長的預期、資本增值及相關風險因素）進行估算。於計及相關用途的交易經分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

## 1. 責任聲明

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

## 2. 證券權益

### (A) 董事及主要行政人員之權益

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

#### (a) 本公司

董事姓名	以個人權益	
	持有之 普通股數目	權益概約 百分比
中川伊正	15,000	0.00577%
長島武德	12,000	0.00462%
久永晋也	30,000	0.01154%

**(b) 本公司之最終控股公司AEON Co**

董事姓名	以個人權益 持有之 股份數目 (附註)	權益概約 百分比
中川伊正	2,400	0.00028%
久永晋也	2,030	0.00023%
福田真	1,000	0.00011%
後藤俊哉	6,300	0.00072%

附註： 上述股權資料已獲各董事確認。

**(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持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊。

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

附註： 該等股份中之155,760,000股乃由AEON Co., Ltd. 持有及1,776,000股由AEON 信託財務（亞洲）有限公司（「ACS」）持有。AEON Co 擁有ACS之281,138,000股股份，佔ACS已發行股本67.13%。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
福田真	AEON Co	財務部總經理
後藤俊哉	AEON Co	主管人員

### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無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. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自的緊密聯繫人根據上市規則第8.10條並無於任何與本集團的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

### 6. 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；及各董事概無在本集團任何成員公司自2022年12月31日（即本公司編製最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來所購買或出售或租賃，或建議購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 7. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自的緊密聯繫人根據上市規則第8.10條並無於任何與本集團的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

## 8. 重大合約

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可行日期（包括該日）前兩年內進行或擬進行的合約除外。

## 9. 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。

## 10. 專家及同意書

本通函載有曾發表意見或建議之專家之資歷如下：

名稱	資歷
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函發出同意書，同意以其現時所示格式及內容載入其函件或意見或建議及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (b) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有股權或權利（不論是否可合法強制執行）以認購或可委派他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (c) 自2022年12月31日（即本公司編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 一般資料

- (1) 本公司之註冊辦事處為香港康山道2號康怡廣場(南)地下至4樓。
- (2) 本公司之總辦事處及主要營業地點為香港新界荃灣青山公路388號中染大廈26樓07-11室。
- (3) 本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (4) 本公司秘書為陳鄭良先生，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。

## 12. 備查文件

下列文件的副本將於本通函日期起14天內刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.aeonstores.com.hk](http://www.aeonstores.com.hk))：

- (a) 補充租賃協議；
- (b) 戴德梁行有限公司編製的估值報告(其全文載於本通函附錄二)；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書。