
此 乃 要 件 請 即 處 理

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。

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，應立即將本通函交予買主或經手買賣之銀行或股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。



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：00984)

**主要交易
出售物業**

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 3 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | 9 |
| 附錄二 — 物業估值 | 10 |
| 附錄三 — 一般資料 | 17 |

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：

| | | |
|------------|---|---|
| 「聯繫人士」 | 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，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：00984) |
| 「完成交易」 | 指 | 出售事項根據正式買賣協議完成交易 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據買賣協議出售該物業 |
| 「正式買賣協議」 | 指 | 一份就買賣該物業所訂立日期為2014年10月23日的正式買賣協議，並根據香港慣常及一般物業轉易慣例取代買賣協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2014年11月21日，即本通函付印前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 |
| 「澳門」 | 指 | 中國澳門特別行政區 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言不包括台灣、香港及澳門 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「該物業」 | 指 | 葵涌市地段第289號，連同座落該幅土地上之院宅及樓宇，現稱為威信物流中心，位於香港新界葵涌工業街第24-28號 |
| 「收購價」 | 指 | 633,800,000港元，即該物業之總收購價 |
| 「買方」 | 指 | Prosperity Development Limited，於香港註冊成立之有限公司 |
| 「買賣協議」 | 指 | 由本公司與買方之間於2014年8月28日由買方向賣方發出的要約及由賣方向買方於2014年10月9日發出的接受通知書接受該要約構成買賣該物業的有條件協議 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股東」 | 指 | 本公司普通股之登記持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | 本公司 |
| 「%」 | 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：00984)

執行董事：

陳佩雯女士 (董事總經理)

鈴木順一先生 (副董事總經理)

水島吉章先生 (副董事總經理)

翟錦源先生

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：

奧野善德先生 (主席)

阿川裕先生

羽生有希女士

安川和彥先生

獨立非執行董事：

沈瑞良先生

鄭燕菁女士

陳怡蓁女士

羅妙嫦女士

敬啟者：

主要交易 出售物業

I. 緒言

茲提述本公司於2014年10月9日之公告。董事會宣佈於同日，本公司作為賣方，已與買方訂立有條件買賣協議，據此，本公司已同意出售及買方已同意購買該物業，收購價為633,800,000港元。該物業位於香港新界葵涌工業街第24-28號。根據香港的慣常物業轉易慣

董事會函件

例，本公司與買方其後於2014年10月23日訂立正式買賣協議，當中載有慣常物業轉易條款及條件的進一步詳情，並取代買賣協議。

本通函旨在為股東提供有關出售事項及本集團財務資料及該物業估值之進一步資料。

出售事項之詳情如下：

II. 買賣協議

日期：2014年10月9日

各訂約方：

(1) 賣方：本公司；及

(2) 買方：Prosperity Development Limited

根據香港慣常物業轉易慣例，於簽立買賣協議後，各訂約方訂立正式買賣協議，當中載有慣常物業轉易條款及條件的進一步詳情，並取代買賣協議。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。

買方之主要業務為投資控股。在過去12個月，本公司與買方及其聯繫人士之間並無其他交易及關係，否則根據上市規則第14.22條須將該等交易合併計算。

該物業信息

該物業位於香港新界葵涌工業街第24-28號。本公司在2011年1月收購該物業作為長期投資。

該物業受現行截至2016年3月31日止之三年租賃協議約束，按目前的租賃協議，該物業的每月實際租金(不包括差餉及地租)約為165萬港元。根據上述租賃協議，各訂約方(即本公司或租戶)可於2014年10月1日後，透過向另一方發出不少於六個月之事先書

面通知終止租賃協議，而不須支付任何補償(不得早於2015年4月1日屆滿)。根據正式買賣協議，本公司同意於收取買方進一步按金當日起計五個營業日內，向上述租戶發出並已發出上述將於2015年4月30日屆滿的終止通知。

於截至2014年6月30日止6個月中期報告披露，該物業之賬面值約為5億9千萬港元。

代價及付款條款

出售事項代價為633,800,000港元，其中已經或將要以下述方式支付：

- (1) 20,000,000港元，作為第一筆按金及支付部分的收購價，由買方於2014年10月9日支付予本公司；
- (2) 43,380,000港元，作為進一步按金及支付部分的收購價，已於2014年10月23日由買方支付予本公司；及
- (3) 570,420,000港元，作為收購價的餘額，將於2015年4月29日或之前完成交易時由買方支付本公司。

根據正式買賣協議，倘買方未能完成出售事項(因本公司違約而導致未能完成出售事項除外)，本公司將有權從買方支付之按金中沒收最多10%之收購價，並在不損害本公司對買方之其他權利及補救措施的前提下，釐定正式買賣協議。倘本公司未能完成出售事項(因買方違約而導致未能完成出售事項除外)，買方支付之所有按金將會退還予買方，而買方有權在不損害買方對賣方之其他權利及補救措施的前提下，向本公司追討因本公司未能完成而可能蒙受之進一步損害賠償(如有)。本公司及買方仍可就強制履行正式買賣協議提出訴訟或獲取判令，以代替上述之損害賠償，或附加於因其中一方違反協議而導致提出訴訟之一方所蒙受之損害賠償。

收購價乃本公司與買方參考當時的市場情況、該物業的位置及其他市場可比的交易價格，包括相對該物業的位置、特性以及優點及缺點)，按公平合理原則磋商後釐定。

條件

買賣協議項下該物業買賣的條件是本公司獲得大多數股東在其股東大會上以普通決議案通過的批准或股東書面批准。於公告日期(即2014年10月9日)，本公司已經滿足該條件。

完成交易

出售事項將於2015年4月29日或之前或於經由買方與本公司共同商定的日期，並須待買方全數支付收購價後方告完成交易。

根據正式買賣協議，本公司於完成交易日期不須向買方交吉該物業。

其他規定

就出售事項，正式買賣協議亦載有在同等性質和規模的交易中所通常和習慣附帶的陳述、保證、承諾及彌償保證條款。

根據正式買賣協議，本公司須按物業轉易及財產條例第13條(有關就證明業權須提供的業權文件)及第13A條(有關買方有權就提供業權要求出示原業權文件)證明及提供該物業之業權。

此外，根據正式買賣協議，有關出售事項的所有土地註冊費及應付印花稅應完全由買方承擔，買方須彌償因買方未有繳足任何該等印花稅及／或未有準時支付印花稅而導致本公司可能蒙受或與之相關之任何虧損、損害賠償、申索、訴訟、成本、開支及罰款，並確保本公司獲得彌償。

訂約方進一步同意，倘買方要求本公司就該物業提供並非僅與該物業有關的業權契據或文件之經核實副本(根據正式買賣協議，本公司有責任向買方提供該等副本)，則買方須接受影印本，即使買方於完成交易前未曾獲提供任何該等經核實副本亦然。買方亦須根據正式買賣協議完成出售事項，惟前提是本公司或本公司律師須向買方或買方律師承諾於完成交易後30天內向買方律師提供該等經核實副本。

III. 進行出售事項之理由及得益

董事認為，出售事項乃本公司將其投資變現的好機會。此外，買方的要約乃本公司自有意各方取得的所有要約中收購價最高的書面要約。

本公司預期，如交易如期完成，本集團將於其截至2014年12月31日止年度的年度業績錄得約3千9百萬港元(未經審核)的額外收益，即為收購價及該物業於截至2014年6月30日止6個月中期報告披露之賬面值之間的差額，再扣除任何交易成本(如有)。出售事項之所得款項淨額擬用作本集團一般營運資金。

董事會(包括獨立非執行董事)認為出售事項之條款為正常商業條款，公平合理以及符合股東及本公司之整體利益。

IV. 出售事項之財務影響

該物業現時已租出以換取租金收入，直至完成交易當日為止，惟各訂約方有權提早終止。

截至2012年及2013年12月31日止兩個財政年度，該物業之除稅前純利分別約為119,515,000港元及59,765,000港元。而截至2012年及2013年12月31日止財政年度，該物業之除稅後純利分別約為117,435,000港元及57,699,000港元。

於截至2014年6月30日止6個月中期報告披露，該物業之賬面值約為5億9千萬港元。

董事會預期，如交易如期完成，本集團將於其截至2014年12月31日止年度的年度業績錄得約3千9百萬港元(未經審核)的額外收益，即為收購價及該物業於截至2014年6月30日止6個月中期報告披露之賬面值之間的差額，再扣除任何交易成本(如有)。

預期該物業於2014年12月31日被分類為流動資產，賬面值約為6億2千9百萬港元，相當即收購價減所有相關開支約4百80萬港元之差額，因此，非流動資產相應減少。於2015年4月完成交易後，該物業的賬面值將予變現為現金，而由於該物業並非以任何信貸融通的所得款項購買，故本公司的流動負債將不會出現變動。

V. 上市規則之含義

由於就出售事項之本公司一項或以上適用百分比率超過25%但少於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14.40條之股東批准規定。就董事作出一切合理查詢後所知及所信，於最後實際可行日期，概無股東及其聯繫人士須於本公司就批准出售事項而召開之股東特別大會放棄投票。

於最後實際可行日期，本公司已獲得本公司之主要股東AEON Co., Ltd. (持有及實益擁有本公司177,500,000股發行股份，佔已發行總股本約68.27%) 就出售事項之書面批准。由於已獲本公司主要股東之書面批准，根據上市規則第14.44條規定，本公司無需及將不會就批准出售事項要求召開股東特別大會。

於最後實際可行日期，誠如董事所知悉，並無投票權信託或其他協議或安排或諒解(直接出售除外)由股東訂立或對彼等具約束力，亦無任何股東有責任或權利致使其已經或可能已暫時或永久將其於本公司股份之投票控制權轉移至第三方。

VI. 一般事項

本集團主要從事於香港、澳門及中國經營零售店。

VII. 其他事項

務請閣下留意本通函附錄所載之資料。

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
陳佩雯
謹啟

2014年11月25日

1. 營運資金

董事經作出適當審慎查詢後認為，經計及現有內部財務資源以及出售事項所得款項淨額，本集團具備足夠營運資金應付現時(即本通函日期起計至少未來12個月)所需。

2. 債務聲明

於2014年9月30日(即本通函付印前確定本債項聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還有抵押銀行擔保約為44,805,000港元(由銀行存款作質押)、無抵押銀行擔保約為63,717,000港元、無抵押銀行透支約為28,302,000港元及融資租賃債務約為2,923,000港元(以租賃資產作抵押)。於2014年9月30日，上述各項均無擔保。

除上述或本通函所披露者以及集團內債務外，本集團於2014年9月30日營業時間結束時並無任何已發行未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 財務及營運前景

誠如本集團於截至2014年6月30日止6個月的最近期中期報告所披露，本集團錄得收益約為4,393,855,000港元，較2013年同期的4,150,944,000港元增加5.9%。本公司控股股東應佔溢利升至約81,937,000港元，2013年同期則為本公司控股股東應佔虧損約26,341,000港元。本集團於2014年6月30日的現金及現金等額約為2,248,659,000港元。董事預期本集團將繼續維持良好財務狀況，以支持其業務營運。

展望未來，本集團預期香港及中國市場的經營環境依然充滿挑戰。香港及華南的零售行業及消費氣氛將受到經濟增長放緩的負面影響，而本集團在兩地的業務亦面對不同方面成本上漲所帶來的壓力。於2014年下半年，本集團將繼續執行加強及改善現有店舖銷售表現的策略，同時密切留意擴充店舖網絡的潛在機會，例如開設在選址上彈性較大及投資成本較低的新店。本集團對前景仍然謹慎樂觀，並會繼續審慎地擴展業務。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司於2014年10月9日就物業進行估值而發出的估值函件及證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際物業顧問

香港九龍觀塘道398號

嘉域大廈10樓

電話：(852) 2342-2000 傳真：(852) 3101-9041 電郵：gp@vigers.com

www.vigers.com



敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對「永旺(香港)百貨有限公司」(「貴公司」，並統稱為「貴集團」)將予出售之物業(「威信物流中心」)，位於香港新界葵涌工業街第24-28號)進行估值。吾等確認已視察物業之若干部分、作出有關查詢及調查，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以提供吾等對物業於2014年10月9日(「估值日」)之價值之意見。

估值基準

吾等之估值代表吾等對物業權益市值之意見，而市值之定義為「自願買家及自願賣家經適當之推銷後於估值日按公平原則達成資產或負債之估計款額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。吾等乃按照香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則(2012年版)》、公司條例相關條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(主板)編製估值。

估值方法

物業已租出，吾等在進行估值時，按將現有租賃的租金收入淨額撥充資本之基準，並已計及物業的復歸權益撥備（假設現有租賃屆滿時交吉出售）及參考可資比較市場交易。吾等會分析特性、用途、地點及樓宇設施等相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，惟未有查閱文件正本以確定所有權或核實是否有並未載於吾等所獲副本上之任何租賃修訂。所有文件均作參考之用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

物業的土地租約已於1997年6月30日前屆滿，吾等已考慮《中華人民共和國政府和英聯邦政府關於香港問題的聯合聲明》附件三及《1988年新界土地契約（續期）條例》所載條文，該土地租約可毋須補地價續期至2047年6月30日。

估值假設

吾等之估值乃假設物業可於現況在現有市場連租約出售，而除非另有說明或註明，並無受足以影響物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排影響。此外，吾等並無考慮涉及任何有關或影響出售物業之選擇權或優先購買權。

進行估值時，吾等假設物業擁有人有權於獲授之整段未屆滿年期內自由及不受干擾地使用及轉讓物業，惟須支付常規地租。

吾等並無就建於物業上之任何物業發展項目視察土地狀況或樓宇設施之合適程度。吾等進行估值時假設有關方面均屬良好。吾等亦假設已經或將會獲授有關政府當局之一切必要同意、批准及許可，而並無繁苛條件或延誤。

吾等之估值並無計入物業之任何抵押、按揭或結欠款項，或在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設物業並無附帶任何影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業之其他特定假設(如有)已載於物業之估值證書內。

估值考慮因素

劉可為先生 (FRICS, FHKIS, RPS(GP)) 及鄧偉立先生 (BSc(Hons), MRICS) 已於2014年10月8日就物業的若干部分進行視察。吾等進行視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量或測試任何樓宇設備，因此無法報告物業是否無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構損壞。

經審閱所有有關文件後，吾等極為依賴 貴集團所提供之資料，尤其是規劃批文、法定通告、地役權、土地使用權、地盤面積、樓面面積、佔用情況及物業之識別。

除非另有說明，否則估值證書所載之一切尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載之資料為根據，因此均為約數。吾等並無理由懷疑吾等所得資料之真實及準確性，而吾等亦獲 貴集團告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

備註

吾等謹此聲明，吾等獨立於 貴集團，且並無直接或間接擁有 貴集團任何成員公司任何股份之權益。吾等並無權利或購股權(不論可否依法執行)可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之任何股份。

除非另有註明，否則本文所載之所有貨幣金額，均以香港法定貨幣港元(「港元」)列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

九龍荔枝角
長義街9號
D2 Place 7樓
永旺(香港)百貨有限公司
董事會 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司

助理董事
劉可為
英國皇家特許測量師學會資深會員
香港測量師學會資深會員
香港註冊專業測量師(產業測量)
中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員
土地經濟學士，城市設計碩士
法律學學士，法律學(國際商業法)碩士
應用會計與金融理學碩士

助理董事
鄧偉立
(榮譽)理學士
英國皇家特許測量師學會會員

謹啟

2014年11月25日

附註：劉可為先生為產業測量組之註冊專業測量師，於多個地區(包括香港、澳門及中國)擁有逾23年之物業估值經驗。彼名列於香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會發佈可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊，符合資格從事有關上市活動之估值，劉先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已有6年。

鄧偉立先生為英國皇家特許測量師學會會員，於多個地區(包括香港、澳門及中國)擁有逾10年之物業估值經驗。鄧先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已有6年。

估值證書

貴集團出售之持作投資物業

| 物業 | 概況 | 估用詳情 | 於估值日期之市值 |
|-------------------------------|---|--|---------------|
| 「威信物流中心」，位於香港新界葵涌工業街第24-28號 | 該物業包括於1976年7月落成的整幢「威信物流中心」。地面樓層提供裝卸台及停車場泊位。物業之14及15樓層用作行政辦公室，而餘下部分用作工廠及倉庫。物業有4部載貨升降機、1部載客升降機及兩條樓梯。 | 根據所提供之租約，該物業已出租，租期自2013年4月1日起為期三年，並於2016年3月31日屆滿。自2013年4月1日起至2015年3月31日之月租為2,202,222港元；及自2015年4月1日起至2016年3月31日之月租為1,651,666港元。2014年11月1日起至2014年11月30日及2015年3月1日起至2015年3月31日為免租期。 | 615,000,000港元 |
| 於土地註冊處註冊為葵涌市地段第289號之所有該等部分或地塊 | 誠如獲批建築圖則以及獲批改建及加建工程計劃所示，物業的總地盤面積約為30,665.000平方呎(2,848.87平方米)及總建築面積約為282,130.349平方呎(26,210.80平方米)或左右。建築面積明細載列如下： | | |

| 部分 | 建築面積 | |
|----------|-------------|-----------|
| | (平方呎) | (平方米) |
| 地面 | 7,846.946 | 729.01 |
| 2及3樓 | 40,969.900 | 3,806.23 |
| 4至14樓 | 215,864.374 | 20,054.48 |
| 15樓 | 16,933.148 | 1,573.14 |
| 地面危險品儲存室 | 515.981 | 47.94 |
| 合計 | 282,130.349 | 26,210.80 |

該物業相關部分的裝載量及天花高度概述如下：

| 部分 | 裝載量 | 天花高度 |
|--------|-------|-------|
| | 每平方呎磅 | (呎) |
| 地面： | 不適用 | 15.00 |
| 2及3樓： | 250 | 15.00 |
| 4至14樓： | 150 | 11.00 |
| 15樓： | 100 | 11.67 |

葵涌市地段第289號(稱為「該地段」)乃根據第5313號批地書持有，自1898年7月1日起為期99年，根據法定規例毋須補地價續期至2047年6月30日，但須繳付相當於該物業應課差餉租值3%之年度政府租金(經修訂)。

附註

1. 根據吾等之土地查冊記錄，該物業之現有註冊業主為AEON STORES (HONG KONG) CO., LIMITED永旺(香港)百貨有限公司，詳情見日期為2011年1月20日之註冊摘要編號11021501110020。
2. 根據吾等之土地查冊記錄，該物業受下列主要產權負擔規限：
 - i) 於1975年6月26日登記展示該地段停車場規劃之停車場藍圖(註冊摘要編號為TW123858)；
 - ii) Manhattan Garments Limited就日期為1975年10月4日的樓宇按揭(其後已於1977年5月14日經贖回安排解除)以The Chartered Bank為受益人而於1975年10月23日登記向新界政務司作出之承諾(註冊摘要編號為TW126079)；
 - iii) 於1976年11月26日登記展示該地段停車場發展規劃之停車場發展藍圖(註冊摘要編號為TW137004)；
 - iv) 日期為1981年12月9日之不反對通知書(備註：有關：13樓部分)(註冊摘要編號為TW239860)，其為香港政府所發出確認不反對該地段之上樓宇13樓部分用作提供食堂設施之函件；及
 - v) 日期為2004年12月1日之易名備忘(註冊摘要編號為TW1614591)，其為更改該地段之上樓宇名稱為「威信物流中心」的通知。
3. 於2014年10月8日，劉可為先生(*FRICS, FHKIS, RPS(GP)*)及鄧偉立先生(*BSc(Hons), MRICS*)對該物業若干部分(包括外部及室內部分範圍)進行視察。於視察過程中，並無發現有嚴重損壞，而物業狀況被視為合理。該物業之主要部分備有供水、電力、自動灑水系統、消防喉及空調系統等樓宇設施。然而，並無對任何設施進行結構測量或測試，故吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構損毀。
4. 該物業位於葵涌分區計劃大綱草圖第S/KC/28號劃為「工業」分區內。
5. 根據日期為1974年11月23日之第5313號批地書，有關該地段用途及發展之主要條件摘錄如下：
 - i) 「該地段僅限作工業或倉庫用途或兩者兼用，惟不包括現時或日後根據公眾衛生及市政條例可能被宣佈為厭惡性行業之任何行業...」
 - ii) 「該地段上之樓宇僅限作工廠或倉庫用途或兩者兼用、輔助辦公室及看守員或管理員所需之宿舍...有關宿舍無論如何不得超過45平方呎...且有關宿舍僅可供該等看守員或管理員住宿之用」
 - iii) 「...未經事先書面同意，不得安裝任何火爐、鍋爐或其他廠房或設備，亦不得使用在任何情況下會產生煙霧之燃料...」

- iv) 「...不得安裝或使用該地段或其任何部分之上且在任何情況下可能會導致釋出或排放任何有毒、有害或腐蝕性物質之機器、火爐、鍋爐或其他廠房或設備...」
6. 該物業位於葵涌區工業街，其為工業／商業用地，主要有不同樓齡之工業／倉庫及商業樓宇。葵涌及荃灣區附近之工業樓宇最近交易之單位價格按建築面積基準為每平方呎介乎1,045港元至4,434港元。目前夷平工廠物業的市場收益率為2.9%，而私人夷平工廠的平均租金為每平方呎約10.3港元。
7. 誠如 貴集團所確認， 貴集團並不知悉該物業於直至估值日期有任何構成違反環境法規之用途。
8. 誠如 貴集團所確認，該物業於直至估值日期概無涉及待決之訴訟、違反法例或業權缺陷。

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，本公司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，就彼等所知及所信，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. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及短倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益或短倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入登記冊之權益及短倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載，本公司已採納的上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

(a) 董事於本公司股份及相關股份的權益（長倉）

| 董事姓名 | 股份數目 | | | 於本公司 所佔股份 概約百分比 | |
|-------|--------|------|------------------------|-----------------------|--------|
| | 個人權益 | 公司權益 | 權益衍生 工具下持有 的相關股份 | | |
| 陳佩雯女士 | 6,000 | 零 | 零 | 6,000 | 0.002% |
| 阿川裕先生 | 12,000 | 零 | 零 | 12,000 | 0.005% |

(b) 董事於AEON Co., Ltd.(本公司的控股公司)股份及相關股份的權益(長倉)

| 董事姓名 | AEON Co.,Ltd.股份數目(附註1) | | | 持有 股份總數 | 於本公司 所佔股份 概約百分比 |
|--------|------------------------|------|------------------------|------------|-----------------------|
| | 個人權益 | 公司權益 | 權益衍生 工具下持有 的相關股份 | | |
| 鈴木順一先生 | 4,000 | 零 | 零 | 4,000 | 0.00047% |
| 水島吉章先生 | 3,788 | 零 | 零 | 3,788 | 0.00045% |
| 奧野善德先生 | 2,000 | 零 | 零 | 2,000 | 0.00024% |
| 阿川裕先生 | 19,017 | 零 | 零 | 19,017 | 0.00225% |
| 羽生有希女士 | 7,708 | 零 | 零 | 7,708 | 0.00091% |
| 安川和彥先生 | 4,000 | 零 | 零 | 4,000 | 0.00047% |

附註：

1. 於最後實際可行日期，AEON Co., Ltd.持有及乃本公司177,500,000股已發行股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本總額約68.27%。

(c) 董事於本公司相聯法團股份及相關股份的權益(長倉)

| 董事姓名 | 本公司相聯法團名稱 | 股份數目 | | 權益衍生 工具下持有 的相關股份 | 持有 股份總數 | 所佔股份 概約百分比 |
|--------|--|--------|------|------------------------|------------|---------------|
| | | 個人權益 | 公司權益 | | | |
| 鈴木順一先生 | AEON Thana Sinsap (Thailand) Public Co., Ltd.(附註2) | 15,000 | 零 | 零 | 15,000 | 0.006% |
| 阿川裕先生 | AEON Co. (M) Bhd.(附註3) | 40,000 | 零 | 零 | 40,000 | 0.011% |

附註：

2. AEON Thana Sinsap (Thailand) Public Co., Ltd.乃AEON Co., Ltd.(本公司的控股公司)的間接非全資附屬公司。
3. AEON Co. (M) Bhd.乃AEON Co., Ltd.(本公司的控股公司)的直接非全資附屬公司。

除上文披露外，於最後實際可行日期，本公司董事或彼等的聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何股份、相關股份及債券之任何權益或短倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益或短倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記入本公司所保存登記冊之權益或短倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或短倉。

3. 主要股東權益

| 股東姓名 | 實益擁有人 | 股份數目 | | | 持有 股份總數 | 所佔股份 概約百分比 |
|---|-------------|--------------------|---------------------|------------------------|-------------|---------------|
| | | 公司權益 | 以其他身份 持有股份 | 權益衍生 工具下持有 的相關股份 | | |
| AEON Co., Ltd. | 177,500,000 | 8,776,000 (附註4) | 零 | 零 | 186,276,000 | 71.64% |
| Aberdeen Asset Management Plc及其聯營公司(統稱「Aberdeen集團」)代表Aberdeen集團所管理之賬戶 | 零 | 零 | 32,804,500 (附註5) | Nil | 32,804,500 | 12.62% |

附註：

4. 該等股份中之7,000,000股股份由AEON (U.S.A.), Inc.持有及1,776,000股股份由AEON信貸財務(亞洲)有限公司持有。

AEON (U.S.A.), Inc.乃AEON Co., Ltd.之全資附屬公司，因此AEON Co., Ltd.被視作於AEON (U.S.A.), Inc.所擁有之7,000,000股股份中擁有權益。

AEON Co., Ltd.亦持有AEON信貸財務(亞洲)有限公司280,588,000股股份，佔已發行股份67%。因此AEON Co., Ltd.被視作於AEON信貸財務(亞洲)有限公司所擁有之1,776,000股股份中擁有權益。

5. 該等股份由Aberdeen Asset Management Plc及其聯營公司(統稱「Aberdeen集團」)代表Aberdeen集團所管理之賬戶以投資經理身份持有。Aberdeen集團有權就25,011,500股股份(佔本公司已發行股本9.62%)投票。

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，基於根據證券及期貨條例第XV部須由本公司保存的登記冊，概無任何人士(除上文披露之董事或本公司主要行政人員外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司

披露之權益或短倉，或於最後實際可行日期，直接或間接擁有在任何情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，本公司董事或候任董事與本公司或本集團任何成員公司之間概無現有或建議服務合約（不包括一年內屆滿或相關僱主可於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。

5. 董事於資產及／或安排中的權益

據董事所知及於最後實際可行日期：

- (a) 董事或彼等的聯繫人士自2013年12月31日（即本集團編製最近期刊發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購入或出售或租用或本集團任何成員公司擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 董事或彼等的聯繫人士概無於本集團任何成員公司訂立並於本通函日期仍然生效且對本集團的業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；及
- (c) 董事或彼等各自的聯繫人士（具有上市規則所賦予之涵義）概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭（不論直接或間接）之業務中擁有權益。

6. 重大合約

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，除於一般業務過程中訂立的合約外，本集團成員公司概無於最後實際可行日期前兩年內訂立任何屬重大或可能屬重大的合約。

7. 專家及同意書

以下為本通函收錄其意見或建議之專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|---------------|----------|
| 威格斯資產評估顧問有限公司 | 合資格獨立估值師 |

威格斯資產評估顧問有限公司確認其概無於本集團之任何成員公司擁有任何實益股權，亦無權（不論在法律上可強制執行與否）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，且自2013年12月31日（即本集團編製最近期刊發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購入或出售或租用的任何資產中或本集團成員公司擬購入或出售或租用的任何資產中擁有直接或間接權益。

威格斯資產評估顧問有限公司已就本通函之刊行發出書面同意書，同意按本通函所載個別形式及涵義，轉載其意見並引述其名稱及意見，且彼等迄今並無撤回其書面同意書。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2013年12月31日（即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來，本集團之財務或業務狀況有任何重大不利變動。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何待決或威脅本集團任何成員公司之重大訴訟或申索。

10. 一般資料

- (i) 本公司的公司秘書為陳勵良先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員；
- (ii) 本公司的註冊辦事處為香港康山道2號康怡廣場（南）地下至4樓；
- (iii) 本公司的股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (iv) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至2014年12月9日(包括該日)之一般營業時間內，於本公司之香港總辦事處及主要營業地點(地址為香港九龍荔枝角長義街9號D2 Place 7樓)可供查閱：

- (1) 本通函；
- (2) 本公司組織章程大綱及細則；
- (3) 本公司截至2012年12月31日及2013年12月31日止兩個年度的經審核綜合財務報表；及本公司截至2014年6月30日止6個月的中期報告；
- (4) 威格斯資產評估顧問有限公司就該物業編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (5) 本附錄三「專家及同意書」一節所述的書面同意書。