
要 件

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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，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)

有關租賃協議之主要交易

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至10頁。

根據上市規則，本通函的主要事項已取得股東書面批准，而寄發本通函予股東僅供參照。

本通函所載的時間及日期，是指香港時間及日期。

2021年12月7日

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

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「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
「董事會」	指	董事會
「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，其已發行股份在聯交所上市(股份代號：984)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞彙之涵義
「百貨商店／超市」	指	租賃協議項下以售出一般供給、健康與美容商品、家居用品、生鮮食品、葡萄酒與烈酒、乳製品及冷凍食品、新鮮農產品、鮮肉及鮮魚、便利包裝生鮮食品、電器、食品及飲料，僅與知名購物中心類似規模超市出售商品可媲美的其他高檔超市商品以及業主批准的其他有關商品及服務之指定交易，惟用作食品及飲料門店的面積不超過物業I內部建築面積的20%
「董事」	指	本公司董事
「總收入」	指	本公司於該物業之業務應佔之總收入
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	根據上市規則獨立於本公司及其關連人士的人士或公司
「業主」	指	香港房屋委員會，根據香港法律第283章房屋條例成立的法定機構

釋 義

「最後實際可行日期」	指	12月1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
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	該物業包括 香港九龍油塘大本型 I. 一樓101、102、106及107號舖，二樓201、202及208號舖，及 II. 地下的一個室內廣告燈箱及LG2樓及一樓建築外牆外的兩個戶外廣告橫額空間。
「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	本公司股份不時之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	業主與本公司訂立日期為2021年11月1日的租賃協議，內容有關租賃該物業，須待業主簽署
「%」	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

菅原功先生(董事總經理)

翟錦源先生

長島武德先生

久永晋也先生

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

中川伊正先生(主席)

羽生有希女士

福田真先生

獨立非執行董事

陳怡蓁女士

羅妙嫦女士

周志堂先生

水野英人先生

敬啟者：

有關租賃協議之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2021年10月28日之公佈，內容有關(其中包括)租賃協議。

於2021年11月1日，本公司(作為承租人)與業主(作為業主)訂立租賃協議，內容有關就本公司新零售業務營運租賃該物業，自2021年11月1日起為期9年。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)租賃協議詳情，(ii)該物業租賃權益之估值及(iii)本集團財務資料。

租賃協議

租賃協議之主要條款載列如下：

日期	2021年11月1日
訂約方	本公司(作為承租人)；及 業主(作為業主)
該物業	該物業包括 香港九龍油塘大本型 I. 一樓101、102、106及107號舖，二樓201、202及208號舖，及 II. 地下的一個室內廣告燈箱及LG2樓及一樓建築外牆外的兩個戶外廣告橫額空間。
年期	固定期限為九年，自2021年11月1日起至2030年10月31日，前提為承租人不能在期限屆滿前終止租賃。期限屆滿後並無續期規定。
用途	物業I僅可用作以「AEON STYLE」為商號經營百貨商店／超市，且用作食品及飲料門店的面積不超過物業I內部建築面積的20%。 物業II僅可用作於該場所展示公司名稱及本公司業務廣告。

董事會函件

應付代價	<p>本公司應付每月租金包括每月基礎租金及營業額租金。期限內租賃協議項下應付基礎租金總額約為港幣147.2百萬元，包括期限首年每月租金約每月港幣1.201百萬元(首三個月為免租期)，期限第二及第三年約每月港幣1.293百萬元，期限第四及第五年約每月港幣1.386百萬元，期限第六及第七年約每月港幣1.478百萬元，期限第八及第九年約每月港幣1.524百萬元。</p> <p>每月營業額租金應為每月總收入3%減該月每月基礎租金的金額。</p> <p>每月租金不包括政府差餉、管理費、冷氣費、其他費用及支出。租金乃由本公司考慮該物業附近可資比較物業的現行市價後提供。</p> <p>代價將由本集團以內部資源支付。</p>
付款期限	<p>每月基本租金、差餉及冷氣費須提前在每個曆月第一天按月支付。營業額租金(倘根據租賃要約之條款及條件而應予支付)須在下一個曆月的第十五日支付。</p>
免租期	<p>由承租期開始之日起計三(3)個月。</p>
按金	<p>港幣4百萬元的按金已由本公司於簽訂租賃協議後支付。</p>

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。

業主乃根據房屋條例(第283章)成立的法定機構。其發展及推行一項旨在實現香港政府政策目標的公共房屋政策。

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

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團之主要業務為在香港及中國通過以「AEON STYLE」、「AEON」及「AEON SUPERMARKET」之商號命名之連鎖店，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，促進本集團與其商業夥伴商討、擴大商店網絡及市場份額。

租賃協議之條款(包括租金)乃經參考可資比較物業之公開市場租金以及本集團所經營之其他零售店所支付之租金，經計及未來年度預期增加。九年期內租賃協議項下應付每月基礎租金總額約為每年3%的平均增幅，董事經計及可資比較物業過往年度租金增加及未來年度預期增加後認為合理。就零售店運營而言，租賃協議乃於本集團之一般及日常業務過程中訂立。根據上文，董事會認為，租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立租賃協議符合本公司及股東之整體利益。

租賃協議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，本公司作為承租人訂立的租賃協議將要求本集團將該物業確認為使用權資產。因此，訂立租賃協議將視為本集團根據上市規則之資產收購。下文載列本集團有關使用權資產之會計處理。

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：

- (1) 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；
- (2) 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。

董事會函件

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。

本公司根據租賃協議所確認之使用權資產價值約為港幣112.8百萬元。由於該物業將用作零售商店，本集團總租賃開支將因訂立租賃協議而有所增加。

董事會函件

經與本公司估值師及核數師討論後，董事了解，就確認該物業之使用權資產之會計處理與由估值師對該物業進行之估值有所不同，這是由於該兩組數字乃根據兩種用作不同用途之不同專業標準編製。下表概述就該物業之使用權資產的該物業之物業估值與會計處理之間的差異：

	物業估值	會計處理
所採納之專業標準	香港測量師學會估值準則(2020年版)	香港財務報告準則第16號
估值金額及會計數字	(i)每月市場租金為港幣1.2百萬元(不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費)；及(ii)九年租賃期的資本化價值約為港幣106百萬元	根據租賃協議確認使用權資產約為港幣112.8百萬元。
有關租賃協議之物業估值方法與會計處理之間的差異	採納市場法。已分析可資比較物業之近期租賃交易以及按單位租金基準與目標物業比較。已作出適當調整以反映重大差異。	租賃負債按租賃期內應付租賃款項之現值進行初始確認，並使用增量借款利率折現。 使用權資產按成本進行初始計量，該成本包括租賃負債的初始金額加上按金付款所需調整金額。 使用權資產隨後以成本減去累計折舊及減值損失呈列。
資本化價值及使用權資產計算中所使用之主要參數	該物業的資本化率為4.25%，乃經參照市場對類似用途的一般預期收益率估計得出，隱含地反映該物業的類型及質素。	(i) 根據租賃協議協定之租金現值總和(最初約為港幣1.2百萬元)；及 (ii) 基於每年約6.76%增量借貸利率之折現率。

董事會函件

租賃協議之資本化價值乃根據市場數據及估值師調整計算得出，且僅用於說明可資比較租賃之公平市場水平，而使用權資產乃根據本公司數據計算得出，例如租賃協議下之協定租金以及為本公司會計目的而產生之其他相關成本。因此，上述計算不一定會產生相同結果。

上市規則之涵義

本公司之收購資產

根據香港財務報告準則第16號，於訂約各方簽立租賃協議後，本公司應將該物業確認為使用權資產。因此，租賃協議項下擬進行交易將根據上市規則視為本集團之收購資產。本集團根據租賃協議將予確認的使用權資產價值預期約為港幣112.8百萬元。

主要交易

由於根據本集團將予確認的使用權資產價值，就租賃協議項下擬進行交易之最高適用百分比率根據香港財務報告準則第16號為25%或以上，但低於100%，租賃協議構成本公司之主要交易並須根據上市規則第14章遵守通知、公佈、通函及股東批准規定。

據董事所深知，股東或其任何各自的聯繫人並無於租賃協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此，倘本公司將舉行有關股東大會，概無股東須就批准上述事項於本公司股東大會上放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，就批准租賃協議可接納書面股東批准以代替舉行股東大會。本公司已獲得AEON Co.的書面批准，該公司持有本公司155,760,000股已發行普通股(佔其於本公佈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，以批准租賃協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

其他資料

務請閣下留意本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

為及代表董事會
永旺(香港)百貨有限公司
主席
中川伊正
謹啟

2021年12月7日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月之財務資料披露於聯交所及本公司網站。請參閱以下超連結：

- 截至2018年12月31日止年度之財務資料：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0410/ltn20190410429_c.pdf
- 截至2019年12月31日止年度之財務資料：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042201203_c.pdf
- 截至2020年12月31日止年度之財務資料：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300818_c.pdf
- 截至2021年6月30日止六個月之財務資料：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0917/2021091700486_c.pdf

2. 債務聲明

於2021年10月15日(即本通函付印前確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束前，本集團之債務詳情如下。

銀行擔保

於2021年10月15日，本集團未償還銀行擔保總額約為港幣136.7百萬元，其中約港幣31.4百萬元以已抵押銀行存款作為質押，約港幣105.3百萬元並無抵押。於2021年10月15日，上述各項均無擔保。

租賃負債

於2021年10月15日，本集團未償還之租賃負債本金約為港幣4,535.1百萬元。

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2021年10月15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

經考慮租賃協議及本集團可動用之財務資源(包括內部產生的資金及可動用的銀行融資)，董事認為本集團具備充裕營運資金應付目前自本通函日期起計未來至少12個月之所需。本公司已根據上市規則第14.66(12)條要求自其核數師獲得相關確定。

4. 持有之重大投資

本公司及其附屬公司乃從事零售百貨業務。本公司附屬公司的主要業務及其他詳情載於本公司截至2020年12月31日止年度之年度報告中的截至2020年12月31日止年度的財務報表附註43。

5. 外幣風險及對沖

本集團若干採購乃以外幣(即並非有關採購所涉及的業務之功能貨幣)計值，因而導致本集團面對外幣風險。本集團目前並無任何外幣對沖政策。本公司管理層監察外幣匯兌風險及倘有需要，將考慮對沖重大外幣風險。本集團並無訂立任何買賣金融工具作對沖或投機用途。

6. 流動資金

本集團於2021年6月30日的總負債主要包括租賃負債港幣4,723.1百萬元，其中港幣785.0百萬元於一年內支付。本集團於2021年6月30日之租賃負債權益比率(定義為總租賃負債除以權益總數)為829%。

7. 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團於香港及中國共聘用約6,900名全職員工及2,600名兼職員工。截至2021年6月30日止六個月的總員工成本約為港幣565.8百萬元。

在「一切為了顧客」的理念下，為了繼續向顧客提供最佳服務，本集團積極提供必要的教育機會以提升每位員工的技能和專業知識。在公平公正的人事制度之下，本集團為員工創造充滿活力的工作環境，並加強現場同事與後方支援部門的溝通，期望建立盡快解決問題的體制。本集團將努力建立對顧客作出貢獻的永旺品牌。

8. 未來計劃

根據本集團於2021年的投資計劃，本年度下半年的預計總資本開支約為港幣90百萬元。

9. 本集團之財務及貿易前景

2019冠狀病毒病（「**2019冠狀病毒**」）於2021年上半年持續蔓延。儘管有緩和的跡象，但世界各地的日常活動仍受到影響，零售市場不可避免地受到不同程度的打擊。為應對疫情帶來的挑戰及疫情下客戶行為的持續變化，本集團因應市場變化而採取適當的經營策略，以維持其競爭力。

香港業務

隨著第四波2019冠狀病毒疫情擾亂客戶活動，尤其是於審查初期，出境旅遊陷入停滯，加上嚴格的社交距離措施，第一季度的私人消費開支僅按年小幅增長1.6%*，儘管比較基礎相當微薄。香港經濟於2021年上半年持續疲弱。

隨著2019冠狀病毒疫情的逐步控制及外出就餐限制措施的放寬，居家相關物品需求低於去年同期，影響銷售業績。

繼2020年屯門店大規模翻新後，本集團於香港完成3家門店的小規模翻新。店舖的新佈局源於對當今消費者生活方式的思考，亦需要引入更多適合附近客戶需求和季節性產品選擇的產品，希望給客戶帶來全新的購物體驗，滿足不同客戶的特定日常需求。

就本集團的小型門店業務，本集團已推進相關的擴張計劃。於回顧期間，本集團開設2間「Living Plaza」門店及一件生活用品專賣店「ものもの (Mono Mono)」，審閱及加強店舖開設、建設及經營系統。

為進一步提升本集團線上業務服務，本集團於2021年2月與「foodpanda mall」合作，提供Topvalu食品、HÓME CÓORDY家居產品及冷凍食品。於6月，全線超市上線，提供多種超市商品的銷售和送貨上門服務。

* 香港特別行政區政府統計處

本集團香港業務於上半年錄得收入減少7.0%至港幣2,252.6百萬元(2020年：港幣2,423.3百萬元)，而香港業務虧損增加至港幣105.9百萬元(2020年：虧損港幣66.6百萬元)。

第一期及第二期消費券已於2021年8月及2021年10月派發，屆時相信2021年下半年本地消費激增。為把握相關機遇，本集團已組織多項促銷活動，並已推出不同的津貼優惠，以帶來收入並幫助刺激及振興當地經濟。

本集團於2021年8月初於旺角家樂坊開設第三家「AEON STYLE」門店。全新的「AEON STYLE」商業模式，旨在為客戶提供優質的購物體驗和全新的生活方式解決方案。新店將根據旺角客戶的特點，提供本集團專有的「TOPVALU」品牌和「TOPVALU Gurinai」天然食品，該等產品專注於健康及環境，以及其他來自日本的新產品，為客戶提供與日本產品相當的時尚及優質的豐富產品組合。此外，以永旺自有品牌的人氣家居產品「HÓME CÓORDY」為特色，為客戶提供多種便利、美味及健康的食品選擇，滿足客戶對優質食品和家居生活的追求。

本集團小型專賣店業務亦進入新的發展階段。本集團已與DAISO集團達成戰略協議，於香港以「DAISO」的名義開設店舖。本集團希望通過與DAISO集團的戰略合作，於將來加速開設小型門店。

本集團已就於油塘大本型的租賃於2021年10月簽署租賃協議，租期為9年，自2021年11月1日起，用於於不久的將來經營其第四家「AEON STYLE」門店。

中國業務

於2021年上半年，除對外關係緊張導致中國經濟增速放緩外，部分地區2019冠狀病毒疫情反彈亦直接影響到各行業復蘇步伐。

於2019冠狀病毒的影響下，客戶的生活方式及消費模式進一步傾向於就近及在線購物。於購物中心訪問及購物的客戶數量受到不利影響。於2021年5月和6月，廣州、佛山、東莞等城市報告的2019冠狀病毒病例出現反彈，對本集團於該等地區經營店舖業務產生重大影響。於當局的指揮下，若干該等店舖不得不暫時停止營業。

於上半年，中國業務收入下降6.6%至港幣2,554.5百萬元(2020年：港幣2,734.4百萬元)，錄得中國業務虧損港幣123.4百萬元(2020年：利潤港幣2.1百萬元)。

於2021年下半年，鑒於2019冠狀病毒疫情於廣東省持續活躍，本集團將謹慎應對不確定的經濟前景。

於產品方面，本集團將繼續優化改革並擴大差異化，如增加自有品牌份額，提高盈利能力。

然而，本集團將繼續推進門店擴張計劃，於上半年開設三家新門店的基礎上，下半年再開設三家新店，從而實現今年於大灣區開設六家門店的既定目標。

同時，本集團亦將加快數字化轉型，包括O2O的擴張和CRM的大力推廣。本集團亦將繼續鞏固及升級其他數字平台。例如，本集團將繼續完善「永旺到家」APP，提供永旺掃描買(Aeon Scan & Buy)、在線直播銷售及送貨上門等一系列服務。

本集團將繼續精簡營運網絡，旨在提高營運效率，改善經營業績。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其於2021年10月28日的物業權益估值而發出的函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



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： 九龍油塘大本型一樓101、102、106及107號舖及二樓201、202及208號舖、地下的一個室內廣告燈箱及LG2樓及一樓建築外牆外的兩個戶外廣告橫額空間。（「該物業」）

緒言

吾等謹此根據永旺(香港)百貨有限公司(「貴公司」)之指示，以就吾等提供該物業之市場租金意見。吾等確認，吾等已進行檢查、已作出相關查詢及搜索並獲得吾等認為必要之有關進一步資料，以向閣下提供吾等於2021年10月28日(「估值日期」)之估值。

估值基準

吾等對該物業的市場租金估值所代表的市場租金，是根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2020年版)，定義為「不動產的權益經過適當推銷後，自願出租人與自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租的估計金額」。

吾等確認吾等的估值遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)的規定。

估值假設

吾等的市場租金估值不計及因特別條款引致的估計租金上升或下跌、與租賃有關的任何人士給予的代價或優惠，或僅供特定出租人或承租人使用的任何特別價值元素。

吾等的估值乃假設出租人於公開市場出租該物業，且並無受惠於可能影響該物業市場租金之遞延條款合約、回租、合營、管理協議或任何類似安排的情況下作出。

吾等之估值並無計及任何物業所欠負之押記、按揭或欠款或任何在銷售時可能產生之支出或稅項。除非另有說明，吾等假設該物業並無繁重的產權負擔、限制及支出，這可能會影響其市場租金。

估值方法

在對該物業的市場租金進行估值時，吾等採納了市場比較法。吾等已收集登記於土地註冊處的近期租賃交易，並與該物業進行比較。分析每個可資比較物業後，基於其呎租作出適當調整以反映該物業與可資比較物業的差異。

資料來源

吾等極度倚賴 貴公司向吾等提供的資料，並接納就該物業的識別、佔用詳情、樓面面積及所有其他相關事宜向吾等提供的意見。尺寸及量度基於 貴公司向吾等提供的文件副本或其他資料，因此僅為近似值。吾等尚未進行現場測量以核實該物業面積的正確性。

業權調查

吾等並無獲提供有關該物業的業權文件副本，惟已於土地註冊處進行查冊。於估值過程中，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。

實地考察

吾等的估值師，林潔妮女士(香港測量師學會見習測量師)於2021年9月16日視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在吾等的視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。儘管如此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無測試任何公用設施。吾等編撰估值報告時，假設該等方面均符合要求。

市場不確定性

近期爆發的新型冠狀病毒(2019冠狀病毒)給全球金融市場帶來了巨大的波動，並為物業市場帶來了不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間將較正常時間長。無法確定估值可維持的時間及物業價格可能於短期內迅速大幅波動。吾等對該物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值之影響均不可計算在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考吾等之估值，彼必須留意該期間之市場波動，且物業價值自估值日期起可未必會變動。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值之估值師並無可能與對該物業進行適當估值有所衝突或可合理視為足以影響吾等提供無所偏頗意見之能力之金錢利益或其他利益。

報告

吾等謹此披露估值報告，敬請閣下垂注。

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
香港估價及顧問服務部
執行董事
黃儉邦
MRICS, FHKIS, RPS (GP)
謹啟

2021年12月7日

附註：黃儉邦先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師，於香港專業物業估值及諮詢方面擁有逾35年經驗。黃先生擁有充足之現有市場知識以及勝任估值工作所需之技能與見解。

估值報告

該物業	描述及租期	佔用詳情	於2021年10月28日 在沒有內部裝修的狀況下 的市場租金
<p>九龍油塘大本型一樓101、102、106及107號舖及二樓201、202及208號舖、地下的一個室內廣告燈箱及LG2樓及一樓建築外牆外的兩個戶外廣告橫額空間</p> <p>位於新九龍內地段第6414號</p>	<p>大本型乃一個8層高的購物中心，包括零售、附屬設施、停車場和公共交通交匯處。其於2012年落成，是油塘重建四期的商業部分。主要服務於鄰近的住宅小區及鄰近地區。該地區亦提供數個私人住宅發展項目，若干已於近期完成，而其餘正在興建中，預計將於近期完成。</p> <p>該物業包括大本型一樓及二樓的多個商舖單位，地下的一個室內廣告燈箱及LG2樓及一樓建築外牆外的兩個戶外廣告橫額空間。該物業的商舖單位內有一對公共自動扶梯，供來往一樓及二樓。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業的商舖單位的內部樓面總面積為4,291平方米(46,188.32平方呎)</p> <p>該物業乃根據政府租契由香港房屋委員會持有50年，租期自2009年9月9日起。該地塊現時應付的地租相當於該物業現時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>於估值日期，物業空置。</p>	<p>每月港幣1,200,000元(港幣一百二十萬元)，不包括地租、差餉、管理費及公用設施收費</p> <p>(請參閱下文附註(2))</p>

附註：

- (1) 物業的登記擁有人為香港房屋委員會。該物業無附帶任何產權負擔。
- (2) 物業估值已假設該物業可自估值日期起按一般商業條款出租九年。
- (3) 根據於2017年4月28日公布的茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號S/K15/25，該物業的用途地帶區劃為「住宅(甲類)」。
- (4) 假設該物業的租約於估值日期開始，且可自由出售及轉讓，則九年租約下的市場租金資本化價值為港幣106,000,000元。吾等已採納4.25%之資本化率，其乃參照市場對類似用途類型可資比較物業的一般預期回報率而估算。已採納的資本化率隱含反映物業類型及質素、未來潛在租金增長預期、資本增值及相關風險因素。根據分析相關用途類型交易吾等認為該資本化率屬合理且符合市場規範。

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	以個人權益 持有之股份數目	權益概約百分比
中川伊正	15,000	0.00577%
翟錦源	10,000	0.00385%
長島武德	2,000	0.00077%
久永晋也	30,000	0.01154%
羽生有希	20,000	0.00769%

(b) 本公司之最終控股公司AEON公司

董事	持作個人權益之 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%
羽生有希	8,460	0.00097%

附註：上述股權資料由各董事確認。

(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	所持長倉 普通股數目	佔本公司已發行 股份總數之 概約百分比
AEON公司	157,536,000 ^{附註1}	60.59%
abr dn plc(前稱為Standard Life Aberdeen plc)及其聯屬投資管理 (統稱「 abr dn集團 」)代表abr dn集團 所管理之賬戶	15,032,000 ^{附註2}	5.78%

附註：

- (1) 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281,138,000股股份，佔ACS已發行股本67.13%。AEON公司被視作於ACS所擁有之1,776,000股股份中擁有權益。

- (2) 經abr dn集團確認，該等股份乃abr dn集團代表abr dn集團所管理之賬戶以投資經理身份持有。abr dn集團有權行使其持有之所有股份之表決權。

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。

董事	本公司主要股東名稱	在本公司主要股東中之職位
羽生有希	AEON公司	執行役副社長數碼事業
福田真	AEON公司	財務部總經理

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競爭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2020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競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

8. 重大不利變動

茲提述日期為2021年6月18日之盈利警告公告、日期為2021年8月20日之盈利補充公告、日期為2021年8月27日有關本集團截至2021年6月30日止六個月表現之截至2021年6月30日止六個月之中報及其所載相關資料。除上文刊物所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，自2020年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

9. 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。

10. 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。

11. 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：

專家	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：

- (1) 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意見函件及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (2) 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

- (3) 自2020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。

12. 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位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (4) 本公司秘書為陳勵良先生,彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (5) 本通函之中英文版本如有歧義,概以英文版本為準。

13. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日期間於聯交所網站及本公司網站刊登(包括首尾兩日):

- (1) 租賃協議;
- (2) 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
- (3) 本附錄「11.專家及同意書」一節所述之書面同意書。