
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) 有關租賃續訂的要約書的非常重大收購事項
及
(2) 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第4頁至第16頁。

本公司謹定於2023年10月31日(星期二)上午10時正以混合會議形式舉行股東特別大會，與會者可親身來到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(主要會議地點)出席股東特別大會，或選擇透過網上會議系統(<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/984>)以網上虛擬方式出席及參與。大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3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，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，仍可依願親身或透過網上(如適用)出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2023年10月16日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
緒言	4
要約書	5
擬訂的正式租賃協議	10
有關訂約方的資料	12
訂立要約書的理由及裨益	12
要約書項下擬進行交易的財務影響	13
上市規則之涵義	14
股東特別大會	15
暫停辦理股份過戶登記	16
推薦意見	16
其他資料	16
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 本集團一般資料	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 Co」	指	AEON Co., Ltd.，一間於日本註冊成立的有限公司，其已發行股份在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65%權益
「AEON集團」	指	AEON Co及其附屬公司，除文義另有所指，不包括本集團成員公司
「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）
「先決條件」	指	本公司股東批准要約書，以及要約書訂約方符合上市規則的所有適用規定
「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
「股東特別大會」	指	謹訂於2023年10月31日（星期二）上午10時正以混合會議形式舉行的股東特別大會及其任何續會（與會者可親身來到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（主要會議地點）出席股東特別大會，或選擇透過網上會議系統(https://spot-emeeting.tricor.hk/#/984)以網上虛擬方式出席及參與），以審議有關要約書及其項下擬進行交易的決議案，以及該股東特別大會的任何續會
「股東特別大會通告」	指	本通函所載有關股東特別大會（以考慮及酌情批准要約書及其項下擬進行的交易）的通告

釋 義

「現行租賃協議」	指	AEON GD與業主就租用現有物業於2009年3月9日簽訂現行租賃協議，租期自2009年9月25日起至2024年10月31日止（包括首尾兩天），租金總額約人民幣437.9百萬元，以及AEON GD以「AEON」及「永旺」名義經營零售店的管理費總額為人民幣101.3百萬元（分別經日期為2009年12月25日、2011年5月13日及2021年4月16日的4份補充協議予以修訂及補充）
「現有物業」	指	中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負一層和負二層部分商業物業，總租賃面積約26,649.8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的香港財務報告準則
「港幣」	指	港幣，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	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人，根據上市規則並不屬於本集團的關連人士，且為獨立於本集團及其關連人士的第三方
「業主」	指	廣州東站天匯城有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「最後實際可行日期」	指	2023年10月10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

釋 義

「要約書」	指	AEON GD與業主就該等物業有條件簽訂日期為2023年10月11日的要約書
「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
「物業」	指	中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商業物業，為現有物業扣除交回部分但計入若干新部分使總租賃面積約16,157.85平方米（連同負一層部分區域用作垃圾房及清潔房）
「擬訂的正式租賃協議」	指	AEON GD與業主適時就續租該等物業擬訂的正式租賃續訂協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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。

* 中文公司名稱為其英文名稱的翻譯，僅供識別之用



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）

久永晋也先生

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：

(1) 有關租賃續訂的要約書的非常重大收購事項

及

(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2023年10月11日之公告，內容有關（其中包括）AEON GD有條件與業主簽訂要約書，以延長該等物業的租賃。

董事會函件

於2023年10月11日，本公司之非全資附屬公司AEON GD（作為承租人）與業主（作為業主）有條件地簽訂要約書，以交回部分現有租賃協議項下的租賃面積（自2024年5月6日起生效），並延長對該物業的租賃期限，由2024年5月7日生效至2039年10月31日屆滿。AEON GD根據現有租賃協議由2009年9月25日起向業主租賃現有物業，以經營其零售業務。

要約書構成AEON GD與業主之間的有效且具有約束力的安排，直至簽訂擬訂的正式租賃協議而被取代為止，以便根據要約書所載的條款及條件續訂該物業的租賃。

本通函旨在向閣下提供(i)有關要約書及其項下擬進行交易的詳情的進一步資料；(ii)該等物業租賃權益的估值；(iii)本集團財務資料；及(iv)股東特別大會通告。

要約書

要約書的主要條款如下：

日期：	2023年10月11日
訂約方：	(a) AEON GD（作為承租人）；及 (b) 業主（作為業主）
現有物業：	中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負一層和負二層部分商業物業，總租賃面積約26,649.8平方米
部分交還：	現行租賃協議（原定於2024年10月31日到期）將於2024年5月6日，並於2024年5月6日24:00之前提前屆滿，AEON GD須向業主交回現有物業的一部分（包括天匯城廣場負一層和負二層的若干部分，總建築面積約10,884.5平方米）（「交回部分」），並須移走所有可移動的貨架、商品和設備，但不須被要求拆除原有的裝飾。

董事會函件

由於本公司將終止確認因交還交回部分而產生的使用權資產，因此交回部分將被視為本集團出售使用權資產。本公司預期因該項出售而確認收益約人民幣4.6百萬元（此金額按就執行要約書而交還交回部分所抵銷的(i)租賃負債（金額約人民幣16.2百萬元）及(ii)使用權資產（金額約人民幣11.6百萬元）的帳面值而計算）。

租賃期限： 就該物業而言，由2024年5月7日起至2039年10月31日止（包括首尾兩天）

物業： 中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商業物業，總租賃面積約16,157.85平方米（已計及交回部分及若干新增部份）。

此外，業主亦會在地庫一樓提供若干面積約117.31平方米的區域，供AEON GD用作垃圾房及清潔房。

租賃期內的租金及管理費： 要約書項下租賃期應付的租金總額（包含稅項）約人民幣327.7百萬元（不包括管理費、其他費用及開支），租金由AEON GD每月於收到業主發出計入增值稅的發票（業主須於不遲於相關月份的第10日內提供）的日期起10個工作天內向業主支付。

要約書訂明的租賃期內應付的管理費（包含稅項）總額約人民幣79百萬元，其中包括冷氣費及污水池使用費。

要約書項下的租金及管理費均由AEON GD與業主經考慮(i)該物業附近可資比較的物業（即類似面積、設施／設備及質素）的現行市值租金及管理費；(ii)現行租賃協議下現時租金（包括年度化租金增長率）；及(iii)擬訂的正式租賃協議下的長期租約後以公平磋商形式釐定。

董事會函件

於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，例如得公開資料中獲取天河區內類似用途物業（即零售店）的租賃交易／報價。此外，本集團亦已知悉，（作參考之用）要約書項下租期第一年的月租約人民幣1.45百萬元，低於估值報告所載於2023年8月15日所得的市值月租人民幣1.7百萬元。

再者，AEON GD 在擬訂的正式租賃協議的整段長期租約期間內應付租金及管理費的單位價格在本公司考慮的參考租賃交易的市值租金及管理費水平範圍內。（作為說明）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，該物業所在購物中心的每月單位租金（每平方米）分別是AEON GD 根據要約書分別就租期第一年和最後一年應付租金的5.3倍及3.8倍。因此，考慮到(a)可資比較物業的預期年度化通脹率和市值租金的預期年度化增長率；(b)在擬訂的正式租賃協議的整段租期的每年租金增長率低於現行租賃協議項下的每年租金增長；及(c)該物業屬黃金地段（位於東站附近，為主要交通樞紐，設有本地及城際列車及高人流），本公司認為，要約書項下應付的租金及管理費對本集團而言不遜於現行市值租金及管理費。

董事會函件

如上文所述，本公司在釐定要約書項下應付費用時已考慮現行租賃協議項下的現行租金及管理費（包括每年增長率）。要約書項下租期第一年的每月每平方米租金及管理費相較現行租賃協議項下同期的每月每平方米租金及管理費有23%折扣。此外，就增長率而言，根據現行租賃協議，租期最後一年的每月租金及管理費的單位價格約為現行租期第一年其單位價格的2.7倍。另一方面，要約書項下租期最後一年的每月租金和管理費單位費率約為新租期第一年其單位價格的1.35倍，此乃相對較低的增幅。

因此，儘管要約書項下應付租金及管理費的平均單位價格（整個租期而言）高於現行租賃協議所載的平均單位價格，但考慮到上述因素（例如可資比較物業的預期年度化通脹率和市值租金的預期年度化增長率，以年度化租金增長率），並考慮到該物業所在商場的發展情況與15年前訂立現行租賃協議時的比較，以及尤其是AEON GD在擬訂的正式租賃協議的整段長期租約內應付租金和管理費的單位價格在本公司考慮的參考租賃交易中的市值租金和管理費水平範圍內，本公司認為，要約書項下應付的租金及管理費為公平合理且不遜於原有的條件。

租金及管理費將以本集團內部資源支付。

董事會函件

- 租金優惠： 業主已同意向AEON GD提供總額約人民幣4.3百萬元的租金優惠，該優惠將以等額扣除2023年10月至2024年4月期間每月應付租金，但若雙方未能於2023年12月31日或雙方書面同意的其他延長期限或之前簽訂擬訂的正式租賃協議（並相應終止現有租賃協議），則租金優惠將失效，且AEON GD將有責任償還已授予的任何該等租金優惠，同時，若擬訂的正式租賃協議一經簽訂，除因業主的因素而提前終止外，否則AEON GD須退還授予的租金優惠。
- 用途： AEON GD以「AEON」及「永旺」名義經營零售店
- 履約擔保書： AEON GD須於擬訂的正式租賃協議日期起60個工作天內提供銀行發出的金額為人民幣3百萬元的履約擔保書。履約擔保書須自其發出日期起至租期屆滿後180天內生效，倘AEON GD發出提前終止租賃的通知，業主將有權行使履約擔保書並要求付款。
- 履約擔保書乃訂約方經公平磋商後達成，符合在中國的商用物業長期租約的一般市場慣例。本公司認為，租賃期結束後180天的期限為訂約方提供更大的靈活性和充足的時間以清償任何未償還債務或解決任何未決事宜（使業主無須在租期結束後短期內行使履約擔保書（如有必要））。
- 專用貨物升降機： 業主須自費將AEON GD專用的2部貨物升降機全新更換。

董事會函件

先決條件： 要約書將於本公司(i)取得股東對要約書的批准及(ii)符合上市規則列明的所有適用規定後生效。於達成該先決條件後5天內，AEON GD須以書面形式通知業主。

雙方均同意在先決條件達成後並於2023年12月31日或雙方均同意的該等其他延長期限或之前簽訂要約書所附的擬訂的正式租賃協議(或AEON GD與業主可能進一步同意的版本)，否則將被視為AEON GD拒絕提前交還交回部分，並被視為AEON GD放棄(i)延長該物業的租期及(ii)租金優惠的權利。倘要約書與擬訂的正式租賃協議的條款及條件不一致，均以擬訂的正式租賃協議為準。

擬訂的正式租賃協議

擬訂的正式租賃協議的主要條款與要約函的主要條款一致，其概述如下：

訂約方： (a) AEON GD(作為承租人)；及
(b) 業主(作為業主)

租賃期限： 就該等物業而言，由2024年5月7日起至2039年10月31日止(包括首尾兩天)

物業： 中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商業物業，總租賃面積約16,157.85平方米。

此外，業主亦會在負一層提供若干面積約117.31平方米的區域，供AEON GD用作垃圾房及清潔房。

董事會函件

- 租金及管理費： 擬訂的正式租賃協議列明的租賃期限內應付的租金總額（包含稅項）約人民幣327.7百萬元（不包括管理費、其他費用及支出）。擬訂的正式租賃協議列明的租賃期限內應付的管理費（包含稅項）總額約人民幣79百萬元，其中包括冷氣費及污水池使用費。
- 租金及管理費由AEON GD每月於收到業主發出計入增值稅的發票（業主須於不遲於相關月份的第10日內提供）的日期起10個工作天內向業主支付。
- 租金保證： AEON GD須於簽訂擬訂的正式租賃協議後60個營業日內以銀行擔保書形式向業主提供人民幣3百萬元的租金擔保。倘AEON GD未能根據擬訂的正式租賃協議的條款按時付款，業主有權從租金擔保金額中扣除任何未償還款項。
- 用途： AEON GD以「AEON」及「永旺」名義經營零售店
- 專用貨物升降機： 業主於租賃期間內提供兩部全新貨物升降機供AEON GD專用。

有關訂約方的資料

本集團主要於香港及中國從事百貨公司經營業務。

業主為匯港（中國）有限公司（一間於香港註冊成立的公司）的間接全資附屬公司，而根據於最後實際可行日期在公眾領域所得的資料，匯港（中國）有限公司由 Mercystone Limited（慈悲石有限公司*，一間於英屬處女群島註冊成立的公司）全資擁有。根據公開查冊，並無發現 Mercystone Limited 股東相關資料的披露。經向業主查詢後，業主的最終實益擁有人為葉英強先生、姚永昇先生及陳振華先生（彼等間接持有業主合共100%股權）。業主主要從事物業投資。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其最終實益擁有人均為本公司及其聯繫人的獨立第三方。

訂立要約書的理由及裨益

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」之商用名稱經營零售業務。由於其零售業務的性質，本集團須不時訂立租賃協議以租用零售店。各零售店（尤其如該等物業的大型店鋪）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鋪網絡和市場佔有率。

現有物業由 AEON GD 根據現行租賃協議自2009年9月25日起向業主租用，以經營其零售業務。部分交還現行租賃協議剩餘期限內的交回部分將導致租賃總面積減少，進而導致於該物業經營的業務規模減少。然而，部分交還預期預期有助 AEON GD 提升其在該等物業的營運效率（透過精簡和整合本集團過往業績較好的部分零售店／業務上的工作），且不會對本公司零售業務的整體營運產生重大影響。由於現有租賃協議於2024年5月6日終止，AEON GD 已與業主有條件訂立要約書，以延長及修訂現行租賃協議的條款。

董事會函件

要約書的條款(包括租金開支)乃訂約方參考可資比較物業(即類似面積、設施/設備及質素)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釐定。訂立要約書乃(i)本集團零售業務營運所需及(ii)屬於本集團正常及一般業務過程。因此,董事會認為,要約書(及其項下擬進行的交易)的條款乃按正常商業條款訂立,屬公平合理,而訂立要約書(及其項下擬進行的交易)乃於本集團正常及一般業務過程中進行,因此符合本公司及股東的整體利益。

要約書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(作為承租人)訂立要約書使本集團須予終止確認因交回部分而產生的使用權資產,並因租賃期限延長而確認額外的使用權資產。本集團對有關使用權資產之會計處理如下:

使用權資產按租賃負債金額加上按金付款所需調整金額進行初始計量。租賃生效後,承租人須使用成本模式計算使用權資產,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,本集團按要約書就部分交還及延長租期而終止確認及確認的使用權資產價值約人民幣11.6百萬元及約人民幣207.7百萬元。

董事會函件

因此，在簽訂要約書後：

- (i) 由於(i)部分交還而終止確認使用權資產約人民幣16.2百萬元及(ii)初始確認因要約書項下租期延長而產生使用權資產，本集團綜合資產總額預期將增加約人民幣191.5百萬元；及
- (ii) 由於(i)部分交還租賃負債減少約人民幣16.2百萬元及(ii)初始確認因要約書項下租期延長而產生的租賃負債，本集團綜合負債總額預期將增加約人民幣196.1百萬元。

由於部分交還，本公司預期因該項出售而確認收益約人民幣4.6百萬元（此金額按就執行要約書而交還交回部分所抵銷的(i)租賃負債（金額約人民幣16.2百萬元）及(ii)使用權資產（金額約人民幣11.6百萬元）的帳面值而計算）。

使用權資產將按直線基準於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊，年度化折舊開支約人民幣13.4百萬元。租賃負債的利息開支將按本集團增量借款利率確認，預期每年約5.629%，預期總額約人民幣106.8百萬元。於租賃開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃款項作出調整。因使用權資產的折舊開支及租賃負債的利息開支產生的綜合影響，本集團預期盈利盈利將錄得下降。鑑於部分交還所產生的收益屬一次性，並在執行要約函時確認，本公司預期一次性收益不會對本集團的未來盈利產生重大影響。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，AEON GD（作為租戶）訂立要約書使本集團須予終止確認因部分交還而產生的使用權資產，並因租賃期限延長而確認額外的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立要約書將被視為本集團出售及收購資產。本集團根據要約書就出售及收購而終止確認及確認的使用權資產的價值分別約人民幣11.6百萬元及約人民幣207.7百萬元。

董事會函件

由於本集團按香港財務報告準則第16號就部分交還而確認所出售的使用權資產的最高適用百分比率（根據上市規則規定）超過5%，故出售使用權資產（因簽訂要約書）構成本公司一項須予披露交易。由於要約書涉及出售及收購，根據上市規則第14.24條，要約書項下的交易按出售或收購較大面積者作分類。由於上市規則就收購本集團根據香港財務報告準則第16號以要約書的代價確認的使用權資產規定的最高適用百分比率超過100%，故訂立要約書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。

據董事所知，概無股東於要約書及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄就批准要約書進行表決。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以尋求股東批准要約書。於股東特別大會上，將提交批准要約書及其項下擬進行交易的普通決議案，以供股東考慮及酌情批准。

本公司謹訂於2023年10月31日（星期二）上午10時正以混合會議形式舉行股東特別大會，與會者可親身來到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（主要會議地點）出席股東特別大會，或選擇透過網上會議系統(<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/984>)以網上虛擬方式出席及參與。大會通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會代表委任表格。無論閣下能否親身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，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，仍可依願親身或透過網上（如適用）出席大會或任何續會並於會上投票。

股東將可使用本公司所發送的通知內所提供的個人登入憑證，透過指定網址(<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/984>)以網上形式出席股東特別大會、投票及提交問題。以虛擬方式參與股東特別大會的股東亦將被計入法定人數。如閣下對使用卓佳電子

董事會函件

會議系統參與股東特別大會有任何疑問，可於星期一至星期五上午九時至下午五時（香港公眾假期除外）致電本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司熱線(852) 2975 0928查詢。

其股份透過銀行、經紀或託管人或香港中央結算（代理人）有限公司（統稱「中介人」）存放於中央結算及交收系統的非登記持有人亦可以網上形式出席股東特別大會、會上投票及提交問題。因此，彼等應直接與中介人協商作進一步安排，包括獲取登入憑證及網上投票。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2023年10月26日（星期四）至2023年10月31日（星期二）（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，期間將不會進行股份過戶登記。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2023年10月25日（星期三）下午4時30分前送達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。

推薦意見

董事認為，要約書的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東於股東特別大會上投票通過普通決議案，以批准要約書及其項下擬進行的交易。

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

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
中川伊正

2023年10月16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
(第55頁至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
(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
(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
(第2至20頁)

2. 債務聲明

於2023年8月31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2023年8月31日，本集團未償還銀行擔保總額約港幣140.0百萬元，其中約港幣107.5百萬元以銀行存款作抵押，以及約港幣32.5百萬元為無抵押。上述各項均無擔保。

租賃負債

於2023年8月31日，本集團未償還之租賃負債本金約為港幣2,957.0百萬元。

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2023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

經考慮要約書及本集團可動用之財務資源（包括內部產生的資金），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。

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%¹。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%¹。

¹ 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。

6. 集團管理層討論及分析

以下為本集團截至2020年12月31日、2021年、2022年12月31日止三個財政年度及截至2023年6月30日止六個月的管理層討論及分析的詳情。本通函中，有關本集團的財務資料源自於本公司年截至2020年12月31日、2021年及2022年12月31日止三個財政年度及截至2023年6月30日止六個月的年度報告。

截至2020年12月31日止年度

2020年1月 COVID-19 疫情爆發，由此引起的長期疫情控制措施於回顧年內為本集團的香港及中國內地（「中國」）業務帶來嚴峻挑戰。為應對此等挑戰，本集團推行一系列措施，以減低疫情為業務營運帶來的影響。

香港業務

於2020年，顧客的消費習慣大幅轉變，由於他們長時間留在家中，對生活環境的改善，以及健康及安全等方面的關注度提升。為了應對顧客的需要，本集團不單確保本地商品的供應，更活用永旺集團的商品採購網絡，從日本、東南亞、中國等國家搜購市民所需的用品，從而發揮支援社區的使命。集團的超級市場業務銷售同比增長錄得比香港市場的同比銷售增長高10–20%，這歸功於集團在超級星期三銷售期間加強商品配置的能力並拓寬集團自家品牌Topvalu 商品的供應。

於2020年期間內，本集團完成核心店舖之一的屯門店大型改裝工程。為了提升本地顧客的銷售佔比，本集團加強了食品部門的獨特性，增加了魚、肉、蔬菜等生鮮食品的多樣性，並擴大了以日本製造為中心的加工食品商品組合。此外亦重新整頓以家庭顧客為中心的服裝、家居用品的商品種類及店舖結構，積極引入日本永旺集團品牌。本集團亦完成了本港三間分店的小型改裝工程，並同時在合適的店舖中引入「HÓME CÓORDY」、「iC innercasual」及「KIDS REPUBLIC」等自家品牌，務求為顧客帶來高質素商品及嶄新的購物體驗。

「HÓME CÓORDY」以提供家居生活用品為主，揉合日本的簡約設計、合理價格、多功能性、顏色豐富，以及容易配搭等元素，深受客人喜愛，（於本集團各店舖內已開設合共4間專門店）。另外，「iC innercasual」以提供功能性休閒內衣、舒適家居服及休閒服為主，銷售成績亦較預期理想，（於本集團各店舖內已開設合共2間專門店）。

為配合本集團加快小型專賣店增長的業務計劃，本集團於年內開設11間 Living Plaza 及一間生活用品專賣店「ものもの (Mono Mono)」，同時檢視及強化其開店、建設及營運體制。

日常營運方面，本集團亦在合適的店舖中引入更多自助收銀系統及「快付通」手機支付系統，以提高付款速度及方便顧客使用。

2020年內，本集團的香港業務錄得收益增長15.5%至港幣48億9千430萬元（2019年：港幣42億3千900萬元）。分部業績由去年錄得虧損港幣1億1千480萬元改善至本年錄得溢利港幣6千230萬元，增幅為港幣1億7千710萬元，主要由於銷售增長、推行有效的業務計劃及獲得政府資助所致。

中國業務

2020年上半年在疫情下，本集團獲得政府許可，繼續營運食品業務，支援社區商品需求，並為因疫情防控措施未能外出的顧客加強網上超市的服務。於本年下半年，隨著疫情逐漸受控，到訪店舖的顧客數目回升，惟復甦速度仍較預期緩慢。

2020年內，本集團繼續推行其開店計劃，淨增加3間超市。

於2020年11月29日，本集團在東莞市一間店舖的後倉發生火災（「店舖」）。有關事故沒有造成人身傷害或死亡。若干庫存、固定裝置、設施和設備受損壞。該店舖的食品區域於2020年12月25日已經恢復營運，而其他受影響的區域亦已於2021年1月底恢復營運。儘管物業損壞所致的大部分損失獲保險公司賠償，但本集團於該店舖停業期間仍然蒙受收益損失。

於2020年內，中國業務的收益減少3.6%至港幣50億6千760萬元（2019年：52億5千480萬元），虧損減少至港幣7千300萬元（2019年：虧損港幣8千零60萬元）。

財務回顧

截至2020年12月31日止年度，在艱難的營商境中，本集團全年收益同比增長4.9%達港幣99億6千190萬元（2019年：94億9千380萬元）。毛利率下降1%至28.9%（2019年：29.9%）。

至於其他收入，受COVID-19影響，從分承租人所得的收入及其他收入減少港幣1億零110萬元。而收取來自香港政府及中國大陸市政府支持本集團業務的政府補助合共港幣1億4千640萬元，其他收入與去年同期相比整體增長了7.0%。

回顧年內成本控制方面，本集團員工成本下降1.5%，佔收益百分比減少至10.7%（2019年：11.3%）。租賃有關的開支亦下降2.5%，佔收益百分比減少至12.0%（2019年：12.9%）。其他營運費用，包括廣告、促銷和銷售費用、維護和修理費用、公用事業費用、行政費用及其他費用等成本按年下降2.2%，佔收益百分比為10.4%（2019年：11.2%）。

其他收益及虧損項目其中包括匯兌收益港幣1千160萬元（2019年：匯兌虧損港幣900萬元）及火災和水浸事故造成的損失扣除損失後的保險索賠港幣1千170萬元（2019年：無）。此外，年內亦就商譽確認之減值虧損港幣3千200萬元（2019年：無）。那是因為商譽所依附的那些在中國大陸經營的相關店舖的業績上半年受到疫情影響，以及在下半年到訪店舖的顧客數目復甦速度緩慢的影響。

由於上述原因，年內錄得本公司控股股東權益應佔虧損港幣3千680萬元（2019年：虧損港幣1億8千870萬元），減少港幣1億5千190萬元。

董事會建議派發截至2020年12月31日止年度的末期股息每股0.05港元（2019年：0.05港元）。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。連同本年度派發的中期股息每股0.05港元（2019年：0.22港元），本年度的總股息為每股0.10港元（2019年：0.27港元）。

年內，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1億5千650萬元。

本集團亦於回顧年內訂立店舖經營的新租賃協議及修訂租賃，並確認額外使用權資產港幣5億7千680萬元。

本集團維持淨現金狀況，於2020年12月31日的現金及銀行結存及短期定期存款達港幣20億零160萬元（2019年：港幣17億9千810萬元）。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擴張。

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2020年12月31日止年度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2020年12月31日止年度，本集團的資本結構全部由股本組成，無任何銀行借款。

於2020年12月31日，本集團存款中的港幣2千500萬元（2019年：港幣2千410萬元）已抵押予銀行，為業主的租賃按金作擔保。而存款中的港幣760萬元（2019年：港幣790萬元）已抵押予監管機構，為已售儲值卡作擔保。

本集團於2020年12月31日的租賃負債總額為港幣48億7千零60萬元（2019：港幣48億零70萬元），其中港幣7億1千110萬元（2019：港幣7億6千210萬元）於一年內支付。本集團於2020年12月31日的租賃負債權益比率（定義為總租賃負債除以權益總數）為573%（2019：530%）。

截至2020年12月31日，本集團的流動負債超過其流動資產港幣9千430萬元（2019年12月31日：流動負債淨額港幣3億6千160萬元）。

本集團計劃於2021年投資約港幣186百萬元開設六間超級市場，資金將以內部資源撥付。

人力資源

於2020年12月31日，本集團於香港及中國共聘用約6,500名全職及3,100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業務問題的體制。

截至2021年12月31日止年度

2021年，2019冠狀病毒病（「COVID-19」）疫情持續，拖慢環球經濟，並對集團的香港及中國內地（中國）業務帶來不利影響。縱然挑戰不斷，本集團仍對業務前景持保守樂觀的態度，並將繼續密切留意市場變化，作出適當反應並調整經營戰略，以減低疫情為業務營運帶來的衝擊。

香港業務

於2021年，隨著COVID-19疫情逐漸就到控制，日常的社交及經濟活動得以恢復，因此部份因疫情所帶動的商品銷售表現亦受影響——市民外出用餐的限制得到放寬致食品相關的銷售額與2020年相比有所下降；而清潔和衛生相關產品的銷售額亦因大眾對相關物品的需求減少而有所下降。

同時，由於疫情反覆持久，並已對大眾造成嚴重影響，致本地經濟復甦緩慢，市民普遍對消費持審慎態度，例如集團的服飾商品作為非必需品，其需求仍然未有明顯改善；而近年本港出生率持續下降，嬰兒相關產品的銷售需求處於較低水準。

2021年第三季度，在第一輪政府消費券計劃推出及疫情環境相對穩定的幫助下，銷售表現錄得輕微改善，但在2021年第四季度推出的後續幾輪消費券計劃中所得的改善相對較弱。

另一方面，市場不斷出現許多新開商店，加上電子商務的滲透，加劇了零售業線上及線下的業務競爭。有見及此，集團積極提升顧客的購物體驗，向大眾提供豐富且優質的產品及服務。為了進一步加強集團的線上業務，於2021年2月，集團與foodpanda mall合作，提供Topvalu食品、HÓME CÓORDY家居用品及冷凍食品等。至6月時全線超市上線，提供多樣超市單品於網上銷售及送貨到家服務。

2021年內，集團於旺角家樂坊開設了全港第三間「AEON STYLE」，是近年來的大型店舖開設；而將軍澳、荔枝角、荃灣的店舖亦進行了小型改裝工程。

為推進小型專賣店業務，集團與日本大創產業（「DAISO」）簽訂長期許可合同，於香港展開全新戰略合作。集團將繼續擴展小型專賣店的網路，加速AEON香港在專賣店業態方面的發展。

於2021年內，本集團的香港業務錄得收益減少7.7%至港幣4,516.2百萬元（2020年：4,894.3百萬元）。分部業績由去年錄得盈利港幣62.3百萬元跌至本年的虧損港幣184.1百萬元，主要由於集團在本年度沒有從香港政府獲得與去年相同數額的政府補助所致。

中國業務

根據國家統計局發佈的數據，全年國內生產總值雖然比上年增長8.1%，但經濟逐季快速走低，特別是四季度4%的中低速增長，而2021年社會消費品零售總額增速亦有所放緩，暗示著國內經濟正受著不容忽視的下行壓力。

受到疫情反覆、電商行銷力度加強及新業態不斷反覆運算等方面的衝擊，集團的購物中心及店舖客流均呈下降趨勢，恢復低於預期。疫情影響下，除了令顧客購物意欲降低及變得更保守外，亦促使他們進一步趨向鄰近店舖或網上購物；其次部分地區競爭進入白熱化，舊的購物中心吸引力明顯下降，對既存大型店舖銷售造成較大衝擊。

而為配合政府的防疫措施，集團部分店鋪亦有短暫停業。開設新店方面，集團將專注於超級市場並於期內開設6間超市。

期內，集團通過改進電商行銷活動、提升生鮮商品集客力，加強商品差異化等措施來不斷嘗試，並完善會員管理、提升銷售及改善收益。

中國業務全年收益下降0.6%至港幣5,038.7百萬元（2020年：港幣5,067.6百萬元）。期內中國業務錄得虧損港幣265.0百萬元（2020年：虧損港幣73.0百萬元）。

財務回顧

本集團2021全年收益同比下降4.1%至港幣9,554.9百萬元（2020年：9,961.9百萬元）。毛利率維持於28.9%（2020年：28.9%）。

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52.2百萬元（2020年：減少港幣101.1百萬元），這是由於年內分承租人業務復甦所致，而該業務在去年2019冠狀病毒病爆發期間受到嚴重影響。可是收取來自香港政府及中國大陸市政府的政府補助減少港幣136.4百萬元至港幣10.0百萬元（2020年：港幣146.4百萬元）。其他收入較去年整體減少14.4%。

回顧年內的營運費用，本集團員工成本增加3.8%，佔收益百分比增加至11.5%（2020年：10.7%）。租賃有關的開支增加1.6%，佔收益百分比亦增加至12.7%（2020年：12.0%）。其他營運費用，包括廣告、促銷和銷售費用、維護和修理費用、公用事業費用、行政費用及其他費用等成本亦按年增加6.7%，佔收益百分比為11.6%（2020年：10.4%）。

其他收益及虧損項目其中包括匯兌收益港幣15.6百萬元（2020年：匯兌收益港幣11.6百萬元）。此外，年內亦確認就商譽之減值虧損港幣62.8百萬元（2020年：32.0百萬元），就物業、廠房及設備之減值虧損港幣31.1百萬元（2020年：1.0百萬元）及就使用權資產之減值虧損港幣97.2百萬元（2020年：5.4百萬元）。

由於上述原因，年內錄得本公司控股股東權益應佔虧損港幣470.0百萬元（2020年：虧損港幣36.8百萬元），增加港幣433.2百萬元。

董事會建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息每股0.02港元（2020年：0.05港元）。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。連同本年度派發的中期股息每股0.03港元（2020年：0.05港元），本年度的總股息為每股0.05港元（2020年：0.10港元）。

2021年內，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165.5百萬元。

本集團亦於回顧年內訂立店舖經營的新租賃協議及修訂租賃，並確認額外使用權資產港幣268.3百萬元（2020年：港幣576.8百萬元）。

本集團維持淨現金狀況，於2021年12月31日的現金及銀行結存及短期定期存款達港幣1,833.6百萬元（2020年：港幣2,001.6百萬元）。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擴張。

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2021年12月31日止年度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2021年12月31日止年度，本集團的資本結構全部由股本組成，無任何銀行借款。

於2021年12月31日，本集團存款中的港幣28.0百萬元（2020年：港幣25.0百萬元）已抵押予銀行，為業主的租賃按金作擔保。而存款中的港幣8.0百萬元（2020年：港幣7.6百萬元）已抵押予監管機構，為已售儲值卡作擔保。

本集團於2021年12月31日的租賃負債總額為港幣4,366.3百萬元(2020:港幣4,870.6百萬元),其中港幣833.9百萬元(2020:港幣711.1百萬元)於一年內支付。本集團於2021年12月31日的租賃負債權益比率(定義為總租賃負債除以權益總數)為1,353%(2020:573%)。

截至2021年12月31日,本集團的流動負債超過其流動資產港幣461.3百萬元(2020年12月31日:流動負債淨額港幣94.3百萬元)。

本集團計劃於2022年投資約港幣180百萬元用於開設新店及店鋪裝修,資金將以內部資源撥付。

人力資源

於2021年12月31日,本集團於香港及中國共聘用約5,900名全職及3,900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業務問題的體制。

截至2022年12月31日止年度

隨著2019冠狀病毒(「COVID-19」)疫情持續爆發,加上地緣政治局勢不穩、能源價格波動以及供應鏈中斷等問題,各國增長動力顯著放緩,集團的香港及中國業務於過去一年亦難免繼續受影響。幸而集團適時靈活調整經營戰略,積極應對宏觀環境的種種變化與挑戰。

香港業務

隨著第五波COVID-19疫情的爆發,集團在2022年度過了艱難的一年,但亦同時抓住了政府發放消費券所帶來的商機。於2022年1月,第五波疫情的爆發為逐漸復甦的經濟帶來打擊,零售行業持續疲弱,集團第一季度之銷售表現亦因此受影響。2022年第二季度,在新一輪政府消費券計劃推出及疫情環境相對穩定的幫助下,銷售表現錄得輕微改善;而發放第二輪政府消費券時的當月銷售

表現亦較其他月份理想。於下半年，外圍環境惡化、股票市場下滑以及主要央行大幅加息，在全球通脹壓力下，港元借貸利率上升，金融狀況收緊，市民消費意欲未有明顯改善。而在下半年政府發放其他幾輪消費券的幾個月裡，集團的銷售表現趨於穩定。

面對商品成本增加的壓力，集團繼續增加自家品牌產品的比例，例如 Topvalu 和 HomeCoordy，以提高其毛利率。

繼2021年於旺角開設 AEON STYLE 後，集團於2022年2月在油塘大本型開設了全港第四間 AEON STYLE，為鄰近地區的顧客提供更優質、更便利與更開心的購物體驗。為整合及優化其資源配置，集團於3月關閉了藍田店。

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 Industries Co., Ltd」）（「DAISO」）的戰略合作，擴展小型專賣店的網絡。6月，集團於旺角開設了 DAISO 旗艦店，並首次引入全新品牌 Threppy，期以「300日元開始的快樂生活」為主題，於 DAISO 原有的基礎上，涵蓋更多日本直送商品，品類更豐富，滿足不同顧客的日常生活需要。

為加快 AEON 香港在餐飲連鎖專門店業態方面的發展，集團於2022年5月與起源自日本名古屋的知名咖啡連鎖店 KOMEDA Co., Ltd 訂立區域特許經營協定，旨在於香港開設 KOMEDA's Coffee，並於10月選址 AEON STYLE 黃埔店開設全港首間店舖，為顧客提供「放鬆的最佳場所」及嶄新的日本餐飲體驗。

為發展數碼升級，集團於2022年內第四季引入具備為顧客收銀及兌換現金的機器，從而減少收銀員的工作量，更好地利用現有資源提高服務品質。年內，集團亦進行了 AEON App 的升級工程，更新及改善原有設計及服務，透過提供更佳的用戶體驗優化顧客關係管理、提高營運效率並降低成本，預計將進一步帶動電子業務表現。

於2022年內，本集團的香港業務收益達到了第二高記錄，增加1.5%至港幣4,585.3百萬元（2021年：港幣4,516.2百萬元）。分部業績錄得虧損港幣124.2百萬元（2021年：港幣184.1百萬元）。

中國業務

年內，以快速封控、大規模檢測、較長隔離為特徵的「動態清零」防疫策略對中國經濟造成了重大打擊；此外，在中國經濟中佔比四分之一的房地產業遭遇的危機，令整體經濟環境惡化加劇。根據國家統計局發佈的數據，2022年全年國內生產總值為3.0%，遠低於當局預設的5.5%增長目標。由於內需疲弱，國際形勢動盪，引致國內經濟復甦步伐緩慢。

2022年上半年，疫情在國內多處爆發，當中廣東省及深圳均有確診個案。為配合地方政府的防疫措施，集團於年內實行階段性閉店和縮短營業時間，導致整體客流量的減少，業務受到一定程度的影響。

下半年，隨著全國疫情升溫及確診病例增加，國內經濟持續放緩。而年末中國政府接連公布放寬防疫措施後，疫情立刻反彈。在社區醫療負荷增加、社會運行尚未恢復的情況下，市民消費情緒仍然低落。

2022年內，集團繼續審查店鋪組合的表現，於2022年5月及2022年12月關閉表現不佳之東莞大朗店及位於廣州的1間超市，以減低集團的財務負擔。此外，集團落實早前的開店計劃，於2022年12月在廣州開設1間超市。

中國業務2022年收益下降1.0%至港幣4,986.0百萬元（2021年：港幣5,038.7百萬元）。年內中國業務錄得虧損港幣117.5百萬元（2021年：虧損港幣265.0百萬元）。

財務回顧

本集團2022全年收益同比增加0.2%至港幣9,571.3百萬元（2021年：港幣9,554.9百萬元）。毛利率達到29.5%（2021年：28.9%）。

至於其他收入，從分承租人所得的收入及其他減少港幣34.9百萬元（2021年：增加港幣52.2百萬元），這是由於年內分承租人業務受到2019冠狀病毒疫情爆發影響。可是收取來自香港政府及中國大陸市政府的政府補助增加港幣18.9百萬元至港幣28.9百萬元（2021年：港幣10.0百萬元）。其他收入較去年整體減少3.2%。

2022年內的營運費用，本集團員工成本減少0.1%，佔收益百分比維持於11.5%（2021年：11.5%）。租賃有關的開支減少8.2%，佔收益百分比亦減少至11.6%（2021年：12.7%）。其他營運費用，包括廣告、促銷和銷售費用、維護、維修及物業管理費用、公用事業費用、行政費用及其他費用等成本亦按年增加1.1%，佔收益百分比為11.7%（2021年：11.6%）。

其他收益及虧損項目其中包括匯兌虧損港幣25.5百萬元（2021年：匯兌收益港幣15.6百萬元）。此外，年內亦確認就商譽之減值虧損港幣零百萬元（2021年：港幣62.8百萬元），就物業、廠房及設備之減值虧損港幣26.7百萬元（2021年：港幣31.1百萬元）及就使用權資產之減值虧損港幣1.9百萬元（2021年：港幣97.2百萬元）。

由於上述變動，年內錄得本公司控股股東權益應佔虧損港幣219.9百萬元（2021年：虧損港幣470.0百萬元），減少港幣250.1百萬元。

年內本集團的調整後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60.8百萬元（2021年：虧損港幣65.9百萬元），減少港幣5.1百萬元。

董事會建議派發截至2022年12月31日止年度的末期股息每股0.02港元（2021年：0.02港元）。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。連同本年度派發的中期股息每股0.03港元（2021年：0.03港元），本年度的總股息為每股0.05港元（2021年：0.05港元）。

年內，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94.3百萬元。

本集團亦於回顧年內訂立店舖經營的新租賃協議及修訂租賃，並確認額外使用權資產港幣173.5百萬元（2021年：港幣268.3百萬元）。

本集團維持淨現金狀況，於2022年12月31日的現金及銀行結存及短期定期存款達港幣1,423.4百萬元（2021年：港幣1,833.6百萬元）。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擴張。

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2022年12月31日止年度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2022年12月31日止年度，本集團的資本結構全部由股本組成，無任何銀行借款。

於2022年12月31日，本集團存款中的港幣23.7百萬元（2021年：港幣28.0百萬元）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（2021年：港幣8.0百萬元）已抵押予監管機構，為已售儲值卡作擔保。

本集團於2022年12月31日的租賃負債總額為港幣3,481.3百萬元（2021：港幣4,366.3百萬元），其中港幣827.0百萬元（2021：港幣833.9百萬元）於一年內支付。本集團於2022年12月31日的租賃負債權益比率（定義為總租賃負債除以權益總數）為3,417%（2021：1,353%）。

截至2022年12月31日，本集團的流動負債超過其流動資產港幣615.8百萬元（2021年12月31日：流動負債淨額港幣461.3百萬元）。董事們認為本集團擁有若干可用資金來源為其業務提供資金，而本集團將於可見將來到期時履行其財務責任。

本集團計劃於2023年投資約港幣128百萬元用於開設新店、店舖裝修及投資數位轉型，資金將以內部資源撥付。

人力資源

於2022年12月31日，本集團於香港及中國共聘用約5,600名全職及3,800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業務問題的體制。

截至2023年6月30日止六個月

請參閱本附錄「集團財務及業務展望」一段。

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8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天河區東站路1號東方寶泰（天匯城廣場）永旺寶泰店地下一、二層部分（「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8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公開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有關該物業的最新業權的房地產權證副本。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8月23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，本估值所示金額均以人民幣（「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
青山公路388號
中染大廈26樓07-11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

2023年10月16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。

估值報告

貴集團將於中國租用之物業

於2023年8月15日

按現時狀況之

物業	描述及租期	佔用詳情	市場租金
中華人民共和國廣東省 廣州市天河區東站路 1號東方寶泰(天匯城 廣場)永旺寶泰店地下 一、二層部分	<p>東方寶泰(又稱天匯城廣場)位於廣州市中心商業區。東方寶泰為一座4層高的綜合購物商場,其於2009年落成。東方寶泰位於鐵路東路,坐落於天河北的商業中心。東方寶泰南鄰廣州火車東站及中信廣場。附近的發展項目主要包括商業、辦公、酒店及住宅項目。</p> <p>附近的發展項目主要包括商業及住宅樓宇,有公共巴士路線及地鐵提供服務。</p> <p>該物業包括位於東方寶泰永旺寶泰店地下一、二層部分。</p> <p>永旺寶泰店受現行租約約束,其將於2024年10月31日到期,租期為15.5年。業主及承租人(貴公司)已於2023年10月11日就貴公司交回部分永旺寶泰店簽訂要約書,及為永旺寶泰店租用一個相對較小面積的部分(具體情況如下所述),租期為15.5年,於2039年10月31日到期。(見附註2)。</p>	於估值日期,該物業由貴公司租用作永旺店。	每月人民幣1,700,000元(人民幣一百七十萬元),不含增值稅、物業管理費及差水電費,租期自評估日起15.5年(見附註1)

附近的發展項目主要包括商業及住宅樓宇,有公共巴士路線及地鐵提供服務。

該物業包括位於東方寶泰永旺寶泰店地下一、二層部分。

永旺寶泰店受現行租約約束,其將於2024年10月31日到期,租期為15.5年。業主及承租人(貴公司)已於2023年10月11日就貴公司交回部分永旺寶泰店簽訂要約書,及為永旺寶泰店租用一個相對較小面積的部分(具體情況如下所述),租期為15.5年,於2039年10月31日到期。(見附註2)。

根據貴公司提供的要約書,已佔用的可出租總面積約16,275.16平方米,資料如下:

樓層	可出租面積 (平方米)
地下一層	117.31
地下二層	16,157.85
總面積	16,275.16

根據貴公司提供的要約書,所評估的應付租金涵蓋的面積為16,157.85平方米,不包括地下一層(由於該層指定用於廢棄物處理及清潔設施)。

附註：

(1) 租金估值乃假設該物業由估值日期起計租期為15.5年，而租金、營業額租金或租金優惠並無變動。

(2) 吾等已獲提供 貴集團發出的要約書，其主要條款如下：

業主	:	廣州東站天匯城有限公司
承租人	:	廣東永旺天河城商業股份有限公司
物業	:	中華人民共和國廣東省廣州市天河區廣州市天河區東站路1號東方寶泰地下一、二層部分
可出租面積	:	16,257.16平方米，包括於地下一層的117.31平方米（用於廢棄物處理和清潔設施）及於地下二層的16,157.85平方米（用於評估應付租金）
租期	:	由2024年5月7日起至2039年10月31日止
月租*	:	2024年5月7日至2025年5月6日期間為人民幣1,384,959元 2025年5月7日至2027年5月6日期間為人民幣1,454,207元 2027年5月7日至2029年5月6日期間為人民幣1,526,532元 2029年5月7日至2031年5月6日期間為人民幣1,603,474元 2031年5月7日至2033年5月6日期間為人民幣1,683,494元 2033年5月7日至2035年5月6日期間為人民幣1,768,130元 2035年5月7日至2037年5月6日期間為人民幣1,855,844元 2037年5月7日至2039年10月31日期間為人民幣1,948,175元

* 不含增值稅、大廈管理費、水電費

(3) 根據國有土地使用權證穗府國用(2003)第252號(No. Sui Fu Gou Yong (2003) 252)，協議賦予的土地使用權（面積為33,322平方米）已屬於廣州市致威城市房產有限公司，協議期限自1996年4月22日起為分別為70年、40年及50年，用於住宅、商業、旅遊及娛樂及其他用途。

(4) 根據廣州市規劃局頒發的建設用地規劃許可證穗規徵字(1996)第345號(No. Sui Gui Jiang Zi (1996) 345)，站前廣場、地下停車場及名店區總樓面面積37,700平方米（地面）及106,000平方米（地下）符合城市規劃並已獲許可。

(5) 根據廣州市規劃局頒發的穗規驗證[2004]第264號(No. Sui Gui Yan Zheng [2004] 264)建設規劃竣工驗收證書，廣場、地下停車場、名店區等建設工程均符合城市規劃要求。

- (6) 根據於2009年3月5日就天匯城租賃訂立的承諾書，廣州市致威城市房產有限公司已向廣東永旺天河城商業有限公司就以下主要條款作出承諾：
- (a) 廣州市致威城市房產有限公司為天匯城的業主；
 - (b) 廣州市致威城市房產有限公司將整座天匯城租予廣州東站天匯城有限公司作營運及管理，其亦持有轉租權及經營權；及
 - (c) 於該承諾書發出當日，廣州市致威城市房產有限公司擁有天匯城的擁有權及土地使用權，且不受任何擁有權爭議。
- (7) 貴公司僅向吾等提供與該物業目前擁有權相關的國有土地使用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。
- (8) 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。

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）。

- (9) 可資比較物業乃根據以下標準選擇：(i) 可資比較物業的租賃於3年內進行；(ii) 可資比較物業位於廣州；(iii) 可資比較物業的性質與該物業類似（即分別租予與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平方米每月人民幣101元人民幣（地下一層）及每平方米每月人民幣205元（地下二層）。

所挑選的租金比較詳情載列如下：

租賃比較	租賃面積 (平方米)	單位租金 (人民幣/ 平方米/每月)
(1) 天河區7層高商場地下二層	4,800	205
(2) 天河區13層高商場地下一層	3,700	101
(3) 荔灣區8層高商場第二層	3,600	103

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	-5% 至 +1%
交通及方便程度	-5% 至 +1%
面積	-15% 至 -10%
樓層	-15% 至 0%
客戶群和客流量	-5% 至 0%
裝修標準及樓齡	-3% 至 -1%
輔助設施	+2%

就地點、交通、方便程度、客戶群和客流量而言，可資比較物業1最為優越，故整體予以調低。可資比較物業2及3與該物業的狀況相似，僅進行微小的調整。

由於所有可資比較物業的面積均較該物業的面積小，因此所有可資比較物業均須予調低。因該物業的主要零售區域位於地下二層，可資比較物業2及3較該物業更接近第一層，故對可資比較物業2及3在樓層方面予以調低。由於可資比較物業1位於同一層，因此未對可資比較物業1在樓層方面進行調整。由於該物業包括位於地下一層的非作租賃估值的輔助設施面積，因此所有可資比較物業在輔助設施方面均略有調高。

就樓齡及裝修標準而言，該物業均較三個可資比較物業遜色，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，吾等所採用的單位市值租金為每平方米每月人民幣105元，以及總出租面積16,275.16平方米（其中僅16,157.85平方米作租金稱估，且不含增值稅、大廈管理費、水電費）每月約人民幣1,700,000元。

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。

- (10) 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15.5年租期下的資本化市值租金約人民幣209,000,000元。吾等採用5.00%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：於最後實際可行日期，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信貸財務（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2019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)及本公司網站(www.aeonstores.com.hk)：

- (a) 要約書；
- (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。

股東特別大會通告



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」）謹訂於2023年10月31日上午10時正以混合會議形式舉行股東特別大會（「股東特別大會」），與會者可親身來到香港新界荃灣青山公路388號中染大廈26樓07-11室的會議室出席股東特別大會，或選擇透過網上會議系統(<https://spot-meeting.tricor.hk/#/984>)以網上虛擬方式出席及參與，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2023年10月16日致股東之通函所界定者具相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認要約書，註有「A」字樣的協議副本已提呈大會，並經大會主席簽署以資識別，以及要約書項下擬進行交易；及

股東特別大會通告

- (b) 追認、確認及批准就實施要約書及其項下擬進行的交易作出的一切行動及事宜，以及所訂立的全部文件或契據，並授權任何一名董事就實施要約書或其項下擬進行的交易作出其可能全權認為必要、恰當或適宜的一切行動及事宜，簽立全部有關文件或契據及採取一切有關措施，以及作出及同意董事認為必要或恰當的變更、修訂或豁免事宜。」

承董事會命
永旺(香港)百貨有限公司
公司秘書
陳鄺良

香港，2023年10月16日

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. 股東特別大會將以混合會議形式舉行。登記股東可(a)親身出席；或(b)使用由本公司股份登記分處卓佳秘書商務有限公司以郵寄方式提供的個人化的用戶名稱及密碼經卓佳電子會議系統(<https://spot-emeeting.tricor.hk/#/984>)出席股東特別大會。透過卓佳電子會議系統出席股東特別大會的登記股東可網上投票及提交問題。透過銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司持有其股份的非登記股東，如欲經網上出席股東特別大會，彼等應諮詢銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司(視情況而定)以作所需安排，而當收到銀行、經紀、託管商或香港中央結算(代理人)有限公司的請求後，將會向彼等發出個人化的用戶名稱及密碼。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或(如該股東持有兩股或以上股份)有權委任多名代表代其出席，並於會上投票，受委代表毋須為本公司之股東。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證的該授權書或授權文件副本必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司的辦事處，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，方可生效。

股東特別大會通告

4. 為確立股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年10月26日（星期四）至2023年10月31日（星期二）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將暫停辦理股份過戶登記手續為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東應確保所有過戶文件連同有關股票須於2023年10月25日下午4時30分前送達本公司的股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。
5. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人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。
6. 本通告所載之普通決議案將以投票方式表決。
7. 本通告中之時間及日期為香港時間及日期。
8. 若股東特別大會當日上午7時30分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2023年10月31日（星期二）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。