
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)

**有關租賃要約的
主要交易**

本公司財務顧問



本封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，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。

2020年2月14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	11
附錄二 — 估值報告	14
附錄三 — 本集團之一般資料	20

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.，一家於日本註冊成立之有限公司，其已發行股份在東京證券交易所上市(股份代號：8267)
「代理人」	指	信和地產代理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為業主之代理人
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「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)
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃」	指	本公司(作為承租人)與業主(作為業主)分別於2014年11月5日及2018年11月13日就租賃該處所而訂立之現有租賃協議及其延期函件
「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	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及其關連人士之獨立第三方
「業主」	指	娛樂天地有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司)及麗賢有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司)，為該處所之業主

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2020年2月10日，即本通函付印前就確定當中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
「租賃要約」	指	本公司(作為承租人)於2019年11月15日發出及獲代理人(作為業主之代理)於2019年11月27日接受之租賃要約，內容有關該處所之租賃
「訂約方」	指	本公司(作為承租人)及代理人(作為業主之代理)
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該處所」	指	香港新界屯門屯盛街1號屯門市廣場一期01層1301-1350舖、G層081-112舖及UG層082-120舖
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	股份不時之註冊持有人
「信和置業」	指	信和置業有限公司，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：83)，為尖沙咀置業集團之非全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「尖沙咀置業」	指	尖沙咀置業集團有限公司，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：247)



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：

中川伊正先生(董事總經理)

翟錦源先生

劉志森先生

長島武德先生

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：

羽生有希女士(主席)

山下昭典先生

總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

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：

有關租賃要約的 主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2019年11月27日之公佈，內容有關訂立租賃該處所之租賃要約。

於2019年11月27日，本公司(作為承租人)已接獲來自代理人(作為業主之代理)就租賃該處所而正式接受之租賃要約(由本公司於2019年11月15日發出)。在訂立租賃要約前，本公司一直以承租人身份佔用該處所，並在該處所經營其中一間百貨商店。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供(其中包括)有關租賃要約及其項下擬進行之交易詳情之進一步資料,及上市規則項下規定之其他資料。

租賃要約

租賃要約之主要條款載列如下:

- 接受日期: 2019年11月27日
- 訂約方: 承租人: 永旺(香港)百貨有限公司, 作為承租人
代理人: 信和地產代理有限公司, 作為業主之代理
- 該處所: 香港新界屯門屯盛街1號屯門市廣場一期01層1301-1350舖、G層081-112舖及UG層082-120舖
- 年期: 2020年4月16日至2026年4月15日(包括首尾兩天)
- 用途: 僅可由本公司及本公司的特許經營商(經業主許可)用作經營以AEON為商業名稱或事先經業主許可(有關許可不得無理拒絕)的其他名稱之百貨商店, 包括超級市場及餐廳
- 應付總代價: 根據租賃要約就整個年期應付之基本租金總額約為6億1千8百20萬港元, 而該金額取決於根據租賃要約之條款及條件而可能徵收之年度營業額租金(不包括差餉、地租、管理費、冷氣費、其他費用及其他支出)
代價將由本集團以內部資源支付
- 付款期限: 每月基本租金須提前在每個曆月第一天按月支付

年度營業額租金(倘根據租賃要約之條款及條件而應予支付)須按年於期末支付；年度營業額租金乃根據本公司年度總銷售營業額其超過10億港元之有關部分(包括(i)本公司、其特許經營商、寄售經營商或任何其他佔用人在該處所出售、租賃、租用或以其他方式處置的所有商品或提供的服務而所收及／或應收款項；及(ii)本公司因任何其他人士或法人團體使用及／或佔用該處所或其任何部分而所收及／或應收款項之總和)之規定百分比(按6%至7%之累進比率)釐定

按金： 約3千3百70萬港元(即三個月之每月基本租金、管理費、冷氣費、差餉及地租)，部分以現金支付，部分以銀行擔保支付(作為本公司在整個租賃要約期間妥善履約和履行其義務之保證)

訂立租賃要約之理由及裨益

本集團之主要業務為在香港及中國通過以「AEON STYLE」、「AEON」、「AEON SUPERMARKET」和「MaxValu」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，特別是與該處所類似之大型商店，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單位經營成本，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。

本公司為現有租賃下該處所的現有承租人，且一直以承租人身份佔用該處所超過20年。於最後實際可行日期，本集團佔用該處所作經營及管理百貨商店(如超級市場及餐廳)，為本集團部分主要業務。由於現有租賃將於2020年4月15日屆滿，本租賃要約(年期為六年並至2026年4月15日止)能使本集團在擁有紮實且已建立客戶基礎的地方繼續經營其主要業務。

租賃要約之條款(包括租金)乃由訂約方經公平磋商後釐定，並經參考可資比較物業之公開市場租金以及本集團根據現有租賃所支付之租金。訂立租賃要約對於本集團零售業務之營運實屬必要，且為在本集團一般及日常業務過程中訂立。因此，董事會認為，租賃要約之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立租賃要約符合本公司及股東之整體利益。

租賃要約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，以承租人身份訂立租賃要約將令本集團須確認使用權資產。故此，根據上市規則，訂立租賃要約將被視為本集團收購資產。以下載列本集團就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承租人產生的任何初始直接費用進行初始計量。可能亦須對租賃優惠、在開始時或之前之付款及恢復義務或類似義務作出調整。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。

本公司根據租賃要約所確認之使用權資產價值約為5億3千9百70萬港元。訂立租賃要約後，連同確認使用權資產，亦將確認租賃負債約5億1千6百40萬港元。由於該處所一直及將繼續被佔用以經營本集團的百貨商店，預期本集團之總租賃開支將因訂立租賃要約而有所增加。

董事會函件

經與世邦魏理仕有限公司(獨立物業估值師)及德勤•關黃陳方會計師行(本公司核數師)討論後,董事了解,就確認該處所之使用權資產之會計處理與由世邦魏理仕有限公司對該處所進行之估值有所不同,這是由於該兩組數字乃根據兩種供用作不同用途之不同專業標準編製。下表概述就該處所之使用權資產的該處所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;皇家特許測量師學會估值—全球準則(2017年版);國際估值準則委員會估值準則(在適用及適當之情況下)	香港財務報告準則第16號
估值金額及會計數字	(i)根據租賃要約,租賃期為六年,每月市場租金為8百62萬港元(不包括地租、差餉及管理費);及(ii)六年租賃期的資本化價值約為5億6千2百30萬港元	根據租賃要約確認使用權資產約為5億3千9百70萬港元。
有關租賃要約之物業估值方法與會計處理之間的差異	採納直接比較法,參考可資比較物業的實際租金交易所變現之單位租金,對高度相似之可資比較物業進行分析,並權衡每項物業各自的所有優點及缺點,以便公平比較租金價值。	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在開始日期或之前支付的任何租賃付款,以及所產生的任何初始直接成本。 使用權資產隨後以成本減去累計折舊及減值損失呈列。

	物業估值	會計處理
資本化價值及使用 權資產計算中所 使用之主要參數	<p>i) 租賃期內每月8百62萬港元之市值租金現值總和；</p> <p>ii) 該處所之折現率或估計市場收益率為3.40%，乃經參考差餉物業估價署公布之私人非住宅物業市場收益率釐定，並進行調整以反映該處所之位置、規模及性質。</p>	<p>i) 根據租賃要約協定之租金現值總和(最初約為每月7百80萬港元)；</p> <p>ii) 預付款項約為1千1百70萬港元，相等於首1.5個月之初始租金；</p> <p>iii) 與租賃要約有關之其他成本，例如恢復成本及專業費用；及</p> <p>iv) 基於每年約4.79%增量借款利率之折現率。</p>

租賃要約之六年期租賃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，例如租賃要約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。

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。

業主及代理人分別主要從事物業投資及房地產代理活動。於最後實際可行日期，信和置業(其已發行股份在聯交所上市)持有業主100%權益及代理人50%權益，而信和置業則由尖沙咀置業(其已發行股份在聯交所上市)持有54.69%權益。代理人餘下50%股權由Deansky Investments Limited持有，該公司由黃志祥先生(信和置業執行董事兼主席以及尖沙咀置業執行董事兼主席)全資控制。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，代理人、業主及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

本公司收購資產

根據香港財務報告準則第16號，以承租人身份訂立租賃要約將令本集團須確認使用權資產。故此，根據上市規則，訂立租賃要約將被視為本集團收購資產。本公司根據租賃要約所確認之使用權資產價值約為5億3千9百70萬港元。

主要交易

由於按租賃要約下之代價計算，本集團根據香港財務報告準則第16號確認之收購使用權資產，其最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上，惟低於100%，訂立租賃要約構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下通告、公佈、通函及股東批准規定。

據董事所深知，由於概無股東或其任何相關聯繫人於租賃要約及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，概無股東須於本公司股東大會上就批准上述事項放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，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，該公司直接持有本公司155,760,000股已發行普通股(佔其於最後實際可行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，以批准租賃要約及其項下擬進行之交易。

建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃要約之條款乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理，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租賃要約，則董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成租賃要約。

董事會函件

進一步資料

務請閣下留意本通函附錄所載之「本集團之財務資料」及「本集團之一般資料」。

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
羽生有希
謹啟

2020年2月14日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度之經審核財務資料之詳情分別於本公司以下截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度之年度報告中披露，而本集團截至2019年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料之詳情於本公司以下截至2019年6月30日止六個月之中期報告中披露，並已刊發並登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.aeonstores.com.hk)：

- (a) 於2017年4月24日刊發日期為2017年3月22日之本公司截至2016年12月31日止年度之年度報告（第36至91頁），內容有關本集團同年之財務資料（可於<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0424/ltn20170424357.pdf>查閱）；
- (b) 於2018年4月17日刊發日期為2018年3月23日之本公司截至2017年12月31日止年度之年度報告（第37至97頁），內容有關本集團同年之財務資料（可於<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0417/ltn201804171123.pdf>查閱）；
- (c) 於2019年4月10日刊發日期為2019年3月20日之本公司截至2018年12月31日止年度之年度報告（第38至109頁），內容有關本集團同年之財務資料（可於<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0410/ltn20190410428.pdf>查閱）；及
- (d) 於2019年9月18日刊發日期為2019年8月23日之本公司截至2019年6月30日止年度之中期報告（第2至24頁），內容有關本集團同期之財務資料（可於<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0918/2019091800223.pdf>查閱）。

2. 債務聲明

於2019年12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）營業時間結束時，本集團之債務詳情如下：

銀行擔保

於2019年12月31日，本集團未償還銀行擔保總額約為1億6千2百40萬港元，其中約3千2百萬港元以已抵押銀行存款作為質押，約1億3千40萬港元並無抵押。於2019年12月31日，上述各項均無擔保。

租賃負債

於2019年1月1日首次確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃期內未償還之租賃負債之應計利息開支。於2019年12月31日，本集團未償還之租賃負債本金約為48億7千6百50萬港元。

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2019年12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. 重大不利變動

茲提述日期為2019年7月16日之盈利警告公告、日期為2019年8月23日之截至2019年6月30日止六個月中期報告(內容有關本集團截至2019年6月30日止六個月之業績及其中所載的相關資料)及日期為2020年2月7日之盈利警告公告。除上述公佈所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉，自2018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日期)起，本集團之財政或經營狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，在計及本集團的可用財務資源後，在無不可預見之情況下，本集團具備充裕營運資金應付目前及由本通函刊發日期起計最少12個月之所需。

5. 本集團之財務及貿易前景

在中國與美利堅合眾國之間貿易摩擦不斷升級以及全球經濟前景不穩之環境下，金融市場波動導致香港及中國的經濟表現轉差與零售市場萎縮，從而對消費及零售情緒產生負面影響。

香港業務

根據香港政府統計處數據，受到宏觀經濟因素之不利影響，2019年上半年香港零售業銷貨價值錄得同比下降約2.6%。身處充滿挑戰的商業環境，本集團努力實施有效

的營銷及推廣策略，積極調整商品組合併改善供應鏈管理。特別是本集團計劃逐步在其他商店複製「AEON STYLE」的成功要素(其於香港開業以來一直廣受顧客歡迎)，以便為顧客提供更優越的購物體驗。

儘管本集團繼續積極改善現有店舖之業績，然而為了在選址及租賃條款方面更為靈活，本集團會堅持其核心戰略，在香港繁華街區開設小型專門店以擴大經營規模。此外，身處數碼化時代，本集團計劃通過在日常業務中擴大應用資訊技術系統以提高營運效率，例如增加自助收銀系統的數量及引入流動支付方式。

中國業務

本集團預期全球市場環境將繼續阻礙中國經濟發展。儘管如此，根據國家統計局數據，憑藉2019年上半年中國全國人均支出同比增長約5.2%(扣除價格因素)的支撐下，本集團認為中國人民的消費能力將繼續提高。因此，中國業務將繼續作為本集團其中一股主要的增長動力。

鑑於市場環境不穩，本集團將以審慎的態度開設新店，檢視及調整現有店舖組合，並從戰略上關閉表現不佳的店舖，以改善中國業務的整體業績。因此，本集團將專注於增加其現有店舖的收益，例如進一步在中國店舖推廣「AEON STYLE」概念，為中國客戶帶來全新購物體驗。就內部而言，本集團亦將努力提高營運效率及加強控制成本，以提高盈利能力。

展望未來，本集團預期全球經濟中的宏觀經濟因素及持續不確定性(特別是受中國與美利堅合眾國之間持續的貿易衝突所引起者)，將繼續影響中國及香港的經濟表現以及消費與零售情緒。同時，「新零售」業務模式的不斷發展導致零售行業競爭加劇。儘管如此，本集團相信長遠而言，消費者將繼續追求更優質的生活水平。因此，本集團將秉承「顧客至上」的理念，以合理價格向顧客提供優質的商品組合以及周到的購物經驗，從而在不斷變化的零售市場中保持其長遠的市場競爭力。

以下為世邦魏理仕有限公司(獨立估值師)所編製之估值報告全文，以供載入本通函，內容為對本集團將予收購之物業權益於2019年11月27日之估值。

世邦魏理仕有限公司

CBRE

參考編號：C1912-0684-MA/IYU/tyi/tcw

Suites 1204-06, 12/F, 3/F & 4/F
Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830
香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期
十二樓1204-06室, 三樓及四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830
www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

有關： 香港新界屯門屯盛街1號屯門市廣場一期01層1301-1350舖、G層081-112舖及UG層082-120舖(「該處所」)

吾等謹此根據永旺(香港)百貨有限公司(以下簡稱「貴公司」)之指示，於估值日期(定義見下文)對該處所的租賃權益進行估值，以供編製公開通函。詳情載於隨附之估值證書。吾等確認，已作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以向閣下提供吾等就有關標的物業權益於2019年11月27日(「估值日期」)之市場租金之意見。

估值基準及假設

吾等之估值乃根據香港測量師學會估值準則、皇家特許測量師學會估值——全球準則(2017版)以及國際估值準則委員會估值準則編製(倘適用及合適)。所有估值均由具適當資格的專業人士進行，且市場租金的定義及估值方法與上述準則一致。

吾等按市場租金基準進行估值，市場租金之定義為「物業權益經適當市場推銷後及自願出租人及自願承租人均在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租之估計金額」。

吾等對市場租金之評估假設不包括地租、差餉及管理費，且租賃期為自估值日期起為期六年及概無租金優惠。

市場狀況

本報告中所述之價值為吾等於估值日期根據上述之定義所得出之客觀價值意見。吾等之評估假設(其中包括)該物業已經適當市場推銷,且於該日期進行交換合約。展望未來,吾等謹提請閣下注意,當前的貿易戰波動及香港社會動盪為房地產市場帶來極大不確定性。資本市場近期缺乏流通性已在短期內打擊房地產銷售。因此,吾等建議定期審閱情況及估值,倘閣下希望進行出售或收購,則應獲取特定市場推銷建議。

資料來源

吾等已從土地註冊處獲得該處所之土地註冊記錄。然而,吾等並無查閱文件正本以核實有關業權或查明是否存在任何修改(該等修改可能不會出現在交予吾等之文件副本中)。吾等並無仔細查閱任何土地文件正本。吾等假設概無任何可能影響租金價值的地役權或產權負擔而未於土地註冊記錄中顯示。

吾等並無進行實地量度。估值證書所載之尺寸及面積乃根據吾等從貴公司所獲資料而作出。吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料(可能對估值至關重要)是否真實準確。謹請注意,所有量度僅為約數。

吾等假設該處所為在地段範圍內建立。概無進行實地勘察以確定地下土壤狀況、設備等對發展之適合性,且吾等假設該等方面令人滿意。本報告不考慮由於過去使用而可能產生之土地污染或污染物(如有)。

吾等無法就該處所有否存在任何嚴重缺陷發表意見。吾等並無對建築設備進行任何結構測量或任何測試,且吾等亦不能就該處所是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構上之損壞作出報告。在本估值中,吾等假設該處所處於合理狀況。

估值方法

吾等於本估值中採用了直接比較法。

直接比較法根據可資比較物業的實際租金交易所變現之單位租金進行比較。對與該標的物業高度相似之可資比較物業進行分析,並權衡每項物業各自之所有優點及缺點,以便公平比較租金價值。

鑑於該處所之性質,在評估該標的零售場所之市場租金時,吾等已參考面積較大規模之零售場所(實用面積介乎約2,800至18,600平方呎)及屯門地區該處所附近之購物中心之近期已登記租賃交易。

市場租金乃通過對可資比較租賃交易的分析釐定，並對可資比較對象與該處所之間的各種特徵差異進行了調整。所考慮之調整因素包括租賃期之開始時間、位置、設施、商場質素、大小、天花板高度、樓宇狀況／樓齡以及租賃期限長短。

除非另有所指，否則所有金額均指香港元（「港元」）。

限制條件

本估值僅限整份使用，不得使用其中一部分而不計及整份報告。所載內容不可用作上文所述擬定目的之外的任何目的。管有證書或其任何副本並不附帶複製權利。吾等概不因是項估值而對任何第三方承擔責任，亦不對是項估值產生的任何直接或間接從屬損失或溢利損失承擔責任。

世邦魏理仕有限公司以及其董事及僱員僅對本報告之收件人承擔責任，概不向任何第三方承擔任何問責、義務或責任。

閣下同意就吾等是次委聘所引致之任何及所有損失、索償、訴訟、損害賠償、費用或負債（包括合理律師費用），向吾等作出彌償保證及確保吾等免受上述損失。閣下對吾等作出彌償保證及付還之責任，須擴展至世邦魏理仕有限公司之任何控制人士，包括任何董事、高級人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理人。倘吾等須就是次委聘承擔任何負債，則無論依據何等法律理據提出，該負債乃以吾等就是次委聘所收取費用之三倍為限。

吾等並無擁有該等物業之現在或未來權益，亦並非 貴公司之關連法團。吾等謹此確認，承接是次估值委聘之估值師已獲授權以獨立估值師之身份執業，並在估值類似類型之物業方面擁有必要專業知識及經驗。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港新界
屯門青山公路388號
中染大廈
26樓07-11室
永旺(香港)百貨有限公司

董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
高級董事
黃子才
MHKIS MRICS RPS(GP)
皇家特許測量師學會註冊估值師
謹啟

2020年2月14日

黃子才博士為香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會成員、註冊專業測量師(產業組)以及皇家特許測量師學會註冊估值師，彼擁有逾20年香港物業估值經驗。

附件

估值證書

該處所	描述	估用詳情	於2019年11月27日 之市場租金
香港新界屯門屯盛街1號屯門市廣場一期01層1301-1350舖、G層081-112舖及UG層082-120舖(「該處所」)	屯門市廣場一期(「發展項目」)為住宅兼商業發展項目，並以新界屯門區中部青山公路青山灣段、屯盛街、屯匯街、屯順街及屯隆街為界，從輕鐵杯渡站步行幾分鐘即可到達。	該處所目前出租予永旺百貨，並由永旺百貨估用。	每月8,620,000港元(八百六十二萬港元)(假設不包括地租、差餉及管理費，且租賃期為自估值日期起為期六年及概無租金優惠)
屯門市地段第209號之5,873/19,784份數(有關：發展項目之商業住所地下、高層地下及一樓)	根據第NT184/87號估用許可證，發展項目於1987年落成。 該處所包括發展項目商業住所之地下、高層地下及一樓之零售店舖單位，供非住宅用途。	根據 貴公司所提供的資料，該處所的總建築面積約為187,871平方呎(或約17,454平方米)。	

附註：

1. 該處所根據新批租約第TM2601號持有，自1898年7月1日起為期99年，並已依法續期至2047年6月30日。
2. 每年應付之地租為該處所應課差餉租值之3%。
3. 根據截至2019年12月9日之土地查冊記錄，該處所由Jade Mate Limited根據2003年7月18日註冊摘要編號為TM1071708的轉讓登記持有(有關：地下及高層地下)，以及由Entertainment City Limited根據屯門市地段第209號新批租約第TM2601號持有(有關：一樓)。
4. 發展項目之商業住所地下、高層地下及一樓受以下主要產權負擔所限。
 - 日期為1987年7月16日的修訂書連藍圖，註冊摘要編號為TM306037，其涉及新批租約中之特別批地條件更改，內容有關建築規約、最大建築面積、使用者、有關行人天橋之權利及義務等。
 - 日期為1987年10月30日的估用許可證，註冊摘要編號為TM315533，其為建築事務監督針對整個發展項目發出之估用許可證副本。

- 日期為1987年12月1日的公契及管理大廈協議，註冊摘要編號為TM317590，其為涵蓋並影響整個發展項目之公契及管理大廈協議副本。
 - 日期為1987年12月7日的修訂書連藍圖，註冊摘要編號為TM317824，其涉及新批租約中之特別批地條件更改，允許標的地段之特定區域(不在該處所內)指定用作液化石油氣(LPG)儲存設施。
 - 由屯門區地政專員發出日期為2003年7月18日的修訂書，註冊摘要編號為TM1071995(有關：地下及高層地下)，其涉及新批租約中之特別批地條件更改，允許(a)在教育署署長之批准下，在發展項目中提供新的幼稚園，(b)在未經署長事先批准之情況下，發展項目內零售店舖每個個別單位之性質及使用者有所改變，及(c)在發展項目中提供市場靈活性。
5. 根據 貴公司所提供之資料，該處所可自2019年7月16日起延長租賃，並於2020年4月15日屆滿。根據現有租賃所租用之處所包括該處所，而與該處所相同之地區沒有單獨的租賃協議供參考。
 6. 根據2018年12月11日經批准屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/35，該建築物位於「住宅(甲類)6」區域內。
 7. 假設該處所之建議六年租約可自由處置及轉讓，則建議六年租約之資本化價值按約562,300,000港元計算，其為六年的每月折現市場租金之現值總和。所採納之折現系數為該處所之估計市場收益率，並經參考差餉物業估價署公布之私人非住宅物業市場收益率而作出考慮，並進行了上調以反映該處所之位置、規模及性質。
 8. 黃子才博士(MHKIS MRICS RPS (GP))於2019年11月28日已對該處所進行檢驗。

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（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的任何股份、相關股份及債券中擁有或被認為擁有(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）；或(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)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之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 %
羽生有希	20,000	0.00769

(b) 本公司之最終控股公司AEON Co. Ltd.

董事姓名	以個人權益持有之	
	股份數目	權益概約百分比 %
羽生有希 (附註1)	8,460	0.00097
中川伊正 (附註2)	2,400	0.00028
山下昭典 (附註3)	15,630	0.00179

附註：

1. 經羽生有希女士確認，彼於AEON Co., Ltd.之持股量為8,460股股份。
2. 經中川伊正先生確認，彼於AEON Co., Ltd.之持股量為2,400股股份。
3. 經山下昭典先生確認，彼於AEON Co., Ltd.之持股量為15,630股股份。

(c) 本公司之相聯法團

董事姓名	相聯法團	以個人權益持有之	
		股份數目	權益概約百分比 %
山下昭典 (附註1)	AEON Financial Services Co., Ltd.	10,976	0.00508

附註：

1. 經山下昭典先生確認，彼於AEON Financial Services Co., Ltd.之持股量為10,976股股份。

(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短倉，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., Ltd.	157,536,000 (附註1)	60.59
Standard Life Aberdeen plc及其聯屬投資管理 (統稱「Aberdeen集團」)代表Aberdeen集團所 管理之賬戶	22,122,000 (附註2)	8.51

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., Ltd.擁有ACS之280,588,000股股份，佔ACS已發行股本67.00%。AEON Co., Ltd.被視作於ACS所擁有之1,776,000股股份中擁有權益。

- 經Standard Life Aberdeen plc及其聯屬投資管理(統稱「Aberdeen集團」)確認，該等股份乃Aberdeen集團代表Aberdeen集團所管理之賬戶以投資經理身份持有。Aberdeen集團有權行使22,036,500股股份(佔本公司已發行股份總數的8.48%)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。

	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 Co., Ltd.	中國業務高級行政官
山下昭典	Aeon Co., Ltd.	董事、執行役副社長兼高級行政官、首席財務及經營管理官

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：

- (a) 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
- (b) 各董事概無在本集團任何成員公司自2018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. 重大訴訟

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。

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)進行或擬進行的合約除外。

9. 專家及同意書

本通函載有或提述曾發表意見或建議之專家之資歷如下：

名稱	資歷
世邦魏理仕有限公司	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2018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。

10. 一般資料

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 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

下列文件之副本將自本通函日期起計14日期間(包括首尾兩日)在一般辦公時間上午九時正至下午六時正內(星期六、星期日及公眾假期除外)，於本公司之主要營業地點(地址為香港新界荃灣青山公路388號中染大廈26樓07-11室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 租賃要約；
- (c) 本公司截至2016年12月31日止年度之年度報告；
- (d) 本公司截至2017年12月31日止年度之年度報告；
- (e) 本公司截至2018年12月31日止年度之年度報告；
- (f) 本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告；
- (g) 董事會函件，其全文載於本通函第3頁至10頁；
- (h) 世邦魏理仕有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (i) 本附錄「9. 專家及同意書」一節所述之書面同意書；及
- (j) 本通函。