
重要提示

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)

有關續租協議之主要交易

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9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。

本通函內所提述的時間及日期均指香港時間及日期。

2020年9月18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，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
「永旺華南」	指	永旺華南商業有限公司，於中國註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「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，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：984)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃協議」	指	永旺華南與業主就現有處所訂立日期為2007年4月4日之現有租賃協議，經日期為2010年8月6日之確認函及日期分別為2011年5月12日及2018年12月27日之補充協議修訂及補充
「現有處所」	指	中國惠州市惠城區東湖花園8號小區商業裙樓地下1層及1至5層
「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
「業主」	指	東湖房產(惠州)開發有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「最後實際可行日期」	指	2020年9月15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

釋 義

「續租協議」	指	永旺華南與業主就該處所訂立日期為2020年7月8日之續租協議
「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，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該處所」	指	中國惠州市惠城區東湖花園8號小區商業裙樓1至5層的商業部份、地下1層的卸貨區及地下1及2層及商業樓6層的設備用房
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「%」	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：

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

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：

羽生有希女士(主席)

山下昭典先生

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：

有關續租協議之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2020年7月8日之公告，內容有關(其中包括)續租協議。

董事會函件

於2020年7月8日，本公司全資附屬公司永旺華南(作為承租人)與業主(作為業主)就該處所的租賃訂立續租協議，租期自2023年11月27日起至2034年11月26日止，為期十一年。永旺華南自2007年起向業主租賃現有處所，以經營其於現有租賃協議項下之零售業務。由於現有租賃協議將於2023年11月26日到期，永旺華南與業主已訂立續租協議，以延長及修訂現有租賃協議條款。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)續租協議之詳情；(ii)該處所之租賃權益估值；及(iii)本集團財務資料。

續租協議

續租協議之主要條款載列如下：

- 日期： 2020年7月8日
- 訂約方： (a) 永旺華南(作為承租人)；及
(b) 業主(作為業主)
- 該處所： 中國惠州市惠城區東湖花園8號小區商業裙樓1至5層的商業部份、地下1層的卸貨區及地下1及2層及商業樓6層的設備用房
- 年期： 2023年11月27日起至2034年11月26日止(包括首尾兩天)
- 租金及管理費： 於年期內該續租協議項下之應付總租金(除稅後)約為人民幣585百萬元(不包括管理費、其他費用及支出)。於年期內續租協議項下之應付管理費總額(除稅後)約為人民幣59.95百萬元。續租協議項下的租金及管理費乃由永旺華南與業主經公平磋商並考慮該處所附近可資比較處所的現行市價及現有租賃協議的現行租金後釐定。

董事會函件

付款期限： 永旺華南須提前在每個月第10天前向業主支付每月租金。倘交租截止日期為公眾假期，則租金應於公眾假期後第二天支付。

按金： 永旺華南須於2023年11月27日前30個工作日內支付相當於續租協議年期內首個月應付租金及管理費總和之三倍之按金。

有關訂約方之資料

本集團主要從事於經營香港及中國的百貨商店。

業主主要從事住宅樓、商業建築、商務公寓及配套設施的開發、租賃及出售。業主之最終實益擁有人為Liu Xiaobo先生及Liu Fang先生，彼等分別間接持有業主60%及40%的股份。

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獨立於本公司及其關連人士。

訂立續租協議之理由及裨益

本集團之主要業務為透過以「AEON STYLE」、「AEON」及「AEON SUPERMARKET」之商店名稱命名的連鎖店經營香港及中國的零售業務。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。

永旺華南自2007年起向業主租賃現有處所，以經營其於現有租賃協議項下之零售業務。由於現有租賃協議將於2023年11月26日到期，永旺華南與業主已訂立續租協議，以延長及修訂現有租賃協議條款。

董事會認為，續租協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立續租協議符合本公司及股東之整體利益。

續租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，永旺華南以承租人身份訂立續租協議將令本集團須確認該處所為使用權資產。故此，根據上市規則，訂立續租協議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。

本公司根據續租協議所確認之使用權資產價值約為人民幣410.5百萬元。訂立續租協議後，連同確認使用權資產，亦將確認租賃負債約人民幣403.6百萬元。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續租協議而有所增加。

董事會函件

經與戴德梁行有限公司(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戴德梁行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(2017年版)	香港財務報告準則第16號
估值金額及會計數字	(i)每月市場租金為人民幣4.3百萬元(不包括增值稅、樓宇管理費用及公共服務費)，租賃期為十一年，與續租協議相同；及(ii)十一年租賃期的資本化價值約為人民幣420百萬元。	根據續租協議確認使用權資產約為410.5百萬港元。
有關續租協議之物業估值方法與會計處理之間的差異	採納市場比較法，參考同類物業的近期市場租賃憑據，與評估中的該處所進行比較。此比較法乃根據各種因素，包括但不限於時間、租期、位置及環境、交通便利程度、樓齡及維護、車位供應、面積及容積、裝修標準、能見度等，對單位租金作出調整。	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。

董事會函件

	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) 租賃期內每月人民幣4.3百萬元之市場租金；</p> <p>(ii) 該處所的估計市場資本化率為5.25%，參照市場對類似用途的可資比較物業的一般預期收益率釐定，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。</p>	<p>(i) 根據續租協議協定之租金現值總和(最初約為每月人民幣3.8百萬元)；及</p> <p>(ii) 基於每年約6.97%增量借貸利率之折現率。</p>

續租協議之十一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，例如續租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

根據香港財務報告準則第16號，永旺華南以承租人身份訂立續租協議將令本集團須確認該處所為使用權資產。故此，根據上市規則，訂立續租協議將被視為本集團收購資產。本公司根據續租協議所確認之使用權資產價值約為人民幣410.5百萬元。

由於按續租協議下之代價計算，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，但低於100%，訂立續租協議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、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

據董事所深知，由於概無股東於續租協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，倘本公司就批准上述事項召開股東大會，概無股東須於會上放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，就批准續租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.關於續租協議的書面批准，該公司持有本公司155,760,000股已發行普通股(佔其於本公告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，以批准續租協議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，續租協議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續租協議，則董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成續租協議。

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
羽生有希
謹啟

2020年9月18日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及2020年6月30日止六個月之財務資料已於下列文件中披露，而該等文件已於聯交所及本公司網站刊載。請參閱下文所示之超連結：

本公司截至2017年12月31日止年度之年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0417/ltn201804171124_c.pdf (第43至98頁)

本公司截至2018年12月31日止年度之年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0410/ltn20190410429_c.pdf (第44至110頁)

本公司截至2019年12月31日止年度之年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042201203_c.pdf (第50至126頁)

本公司截至2020年6月30日止六個月之中期業績：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0827/2020082700317_c.pdf (第1至9頁)

2. 債務聲明

於2020年7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2020年7月31日，本集團未償還銀行擔保總額約為136.7百萬港元，其中約30.8百萬港元以已抵押銀行存款作為抵押，約105.9百萬港元並無抵押。於2020年7月31日，上述各項均無擔保。

租賃負債

於2020年7月31日，本集團未償還之租賃負債本金約為4,847.7百萬港元。

除上述者或本通函其他部份所披露者及集團內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2020年7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。

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2019年12月31日止年度之年度報告中的截至2019年12月31日止年度的財務報表附註44。

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。

流動資金

本集團於2020年6月30日的負債總額主要包括租賃負債4,527,500,000港元,其中775,600,000港元於一年內支付。本集團於2020年6月30日的租賃負債權益比率(定義為總租賃負債除以本公司擁有人應佔權益)為660%。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日,本集團於香港及中國共聘用約6,500名全職員工及3,900名兼職員工。截至2020年6月30日止六個月的總員工成本約為534,468,000港元。

在「一切為了顧客」的永旺集團理念下,為了繼續向顧客提供最佳服務,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,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。我們將努力建立對顧客作出貢獻的永旺品牌。

未來計劃

根據2020年的投資計劃,下半年的預期總資本開支約為227,100,000港元。

3. 營運資金聲明

經考慮續租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。

4. 重大不利變動

茲提述日期為2020年7月28日之盈利警告公告、日期為2020年8月27日之截至2020年6月30日止六個月之中期業績公告(內容有關本集團截至2020年6月30日止六個月之業績及其中所載的相關資料)。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日)起，本集團之財政或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

2020年上半年，自1月份起新型冠狀病毒疫情爆發，作為經濟的重要一環，人與人之間以及貨物的流動均受限制，導致全球經濟受創。香港及中國的消費行為及消費模式亦出現變化，作為零售業的一員，亦需按照變化作出應對。

香港業務

上半年顧客的消費習慣大幅轉變，留在家中生活的比率上升，對生活環境的改善，健康及安全等方面的關注度提升，為了應對客人的需要，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。

上半年本集團完成核心店舖之一的屯門店大型改裝工程，且為了提升本地顧客的銷售佔比，增強食品部門的獨特性，強化魚部、肉部、菜部等生鮮食品種類，並加強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。本集團亦完成在本港的3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，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，日本的簡約設計、合適價格、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）。為加強Living Plaza業務的成長速度及擴大其收益能力，本集團於回顧期內開設2間Living Plaza分店並同時檢視及強化開店、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，提高付款速度及方便顧客使用。本集團上半年香港業務收益因此錄得增長15.9%至港幣24億2千330萬元（2019年：港幣20億9千160萬元）。在銷售增長及持續嚴謹的成本控制下，香港業務虧損收窄至港幣6千660萬元（2019年：虧損港幣8千900萬元）。

集團預計於2020年第三季內加快開設Living Plaza分店，於本年度目標開設15間分店，預期2020年的Living Plaza分店數目將大幅超越2019年。

集團亦會繼續強化網上銷售從而改善業績，較2019年進一步發展網上平台，提供商品預約服務，同時，亦有便當、壽司等送貨服務。集團期望於今年下半年促進及加強網上平台的使用，為顧客提供更多元化的服務，帶動2021年的發展。

中國業務

在疫情下，本集團獲得政府的許可，繼續營運食品業務，支援社區商品需求；又為不方便外出的顧客充實網上超市的服務。此外本集團於3月份，於華南地區開設超市的新店。中國業務上半年收益增加部分被人民幣兌港幣較去年同期貶值4.6%抵銷，微降至港幣27億3千440萬元（2019年：港幣27億3千820萬元）。在優化店舖組合及成本控制下，期內中國業務業績大幅改善至溢利港幣210萬元（2019年：虧損港幣6千560萬元）。

集團將繼續精簡營運網絡，務求提高營運效率，推動業績持續改善。長遠而言，集團仍然相信中國市場具龐大增長潛力，將繼續成為集團業務發展的重要動力。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)就其對 貴公司將於2020年7月8日租用的物業權益之租值意見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
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：中國廣東省惠州市惠城區東湖西路東湖花園八號永旺惠州購物中心(「該物業」)之部分

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，就該物業於中華人民共和國(「中國」)之市場租金(估值報告載有更詳細說明)提供意見。吾等確認已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向 貴公司提供吾等對該物業於2020年7月8日的市場租金之意見，以供規管通函之用。

估值基準

吾等對該物業的估值指其市場租金，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2017年版)，該市場租金定義為「物業權益經過適當推銷後，自願出租人及自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期按適當租賃條款以公平交易方式出租之估計金額」。

估值假設

吾等的估值不計及因特別條款或情況引致的估計租金上升或下跌，如非典型融資、出售及回租安排、與租賃有關的任何人士給予的特別代價或優惠，或僅供特定出租人或承租人使用的任何價值元素。

吾等的估值乃假設出租人於公開市場租入或租出該物業，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。

除非另有說明，吾等對該物業的估值以100%權益為基礎。

吾等的報告並無就該估物業所欠的任何費用、按揭或款項，亦無就訂立租約可能招致的任何開支或稅項作出撥備。

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。

市場不確定性

近期爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)對全球金融市場造成高位波動，給物業市場帶來不確定性。預計物業價值將對疫情的發展及金融市場的變化十分敏感。對市場不同界別的影響程度不同，推銷及磋商出租物業的時間會較平常更長。估值維持時間的確定性將會降低，物業租金可能會在短期內迅速且大幅波動。吾等對該物業的估值僅於估值日期有效，其後市況的任何變化以及估值日期後對物業價值的影響不會納入考慮之列。倘任何一方擬在進行任何交易時參考吾等的估值，彼須緊記這段時間的市場波幅甚大，而物業價值自估值日期起可能或可能不產生變化。

估值方法

在對該物業進行估值時，吾等採納了市場比較法。

市場比較法被普遍認為是評估大多數形式的房地產租金公認的評估方法。這涉及分析類似物業的近期市場租金證據，以便於評估該物業時進行比較。每個可資比較物業根據其單位租金進行分析，然後將可資比較物業的每個屬性與該物業進行比較，如有差異，則調整單位租金，以得出該物業的適當單位租金。吾等所確認的所有可資比較租金均具有類似於AEON的大型品牌，目前在租賃中。考慮到該物業的地理位置及大小，吾等從惠州的大型可資比較

物業開始比較，然後比較廣東省的大型可資比較物業。當僅有少數可資比較物業時，吾等繼續於其他城市尋求。另外，優先選擇具有五年內近期租賃開始日期的可資比較物業。然而，大型品牌通常與業主訂立逾十年的長期租賃且大型品牌的數目有限，此類型的租賃交易於市場上並不常見。鑒於大型品牌的知名度及穩定的營運現金流，吾等觀察到於過去十年中此等長期租賃的租金相當穩定。時效並無對可資比較物業的租金造成重大影響。吾等已確認總共五項可資比較物業，包括惠州可資比較物業、廣州可資比較物業、深圳A項可資比較物業、深圳B項可資比較物業及哈爾濱可資比較物業。倘可資比較物業優於該物業，則向下調整。倘次於該物業，則向上調整。所有可資比較物業均採納單位租金每月每平方米人民幣作分析。估值該物業所用的比較的主要因素包括城市、區域(位置及環境、交通、便利程度及客戶基礎)、百貨商店／購物中心自身的質素(裝修標準、能見度等)、樓層、樓齡、大小及租賃開始日期。

吾等已分析可資比較物業在上述因素方面的差異。就城市因素而言，廣州可資比較物業、深圳A項可資比較物業及深圳B項可資比較物業位於一線城市，其優於該物業，因此，吾等已向下調整。惠州可資比較物業及哈爾濱可資比較物業位於二線城市，具有與該物業所在城市類似的經濟水平，因而無需調整。就區域因素而言，哈爾濱可資比較物業位於與該物業所在區域相似的區域，傳統發達的城市中心樞紐，交通便利，因此，並未進行調整。惠州可資比較物業、廣州可資比較物業、深圳A項可資比較物業及深圳B項可資比較物業位於位置及環境、交通、便利程度及客戶基礎較差的地區。吾等已向上調整，以反映此等不利之處。就百貨商店／購物中心在其裝修標準及能見度方面的質素而言，哈爾濱可資比較物業具有與該物業類似的質素，因此，並未作出調整。廣州可資比較物業、深圳A項可資比較物業及深圳B項可資比較物業在質素方面稍微次於該物業，因此，吾等已略微向上調整。惠州可資比較物業與該物業相較在裝修標準及能見度方面的質素相對較差，因此，吾等已在一定程度上向上調整。由於豎向交通流線通常隨著樓層增高而減少，因而須調整以區分不同的樓層。通常，一樓的單位租金最高，乃由於人群進入百貨商店或購物中心的大門後，首先到達一樓。負一樓及二樓的單位租金第二高。人群乘坐自動扶梯易於進入此等兩個樓層。隨著樓層增高，垂直可達性降低，因此，單位租金相應減少。單位租金須就不同的樓層組合進行調整。該物業擁有一樓至五樓的五層零售樓層。廣州可資比較物業具有負一樓至二樓的三層樓層，深圳A項可資比較物業具有一樓至三樓的三層樓層，以及深圳B項可資比較物業具有負二樓至二樓的四層樓層。廣州可資比較物業、深圳A項可資比較物業及深圳B項可資比較物業的平均單位租金高於該物業。因此，吾等已向下調整。惠州可資比較物業具有與該物業相同的樓層數目，因此無需進行調整。哈爾濱可資比較物業具有負二樓至七樓的九層樓層，哈爾濱

可資比較物業的平均單位租金低於該物業，因此，吾等已向上調整。由於一項物業具有其使用週期以及於竣工日期後逐年折舊，因而一項舊物業應減值。所有五項可資比較物業均於該物業竣工日期後建造，因此，對五項可資比較物業作出向下調整以反映樓齡因素。所有五項可資比較物業的大小及規模均小於該物業，考慮到量子效應，吾等已向下調整。所有五項可資比較物業的租賃開始日期各不相同但均處於該物業租賃續新日期之前，因此，吾等已就租賃開始日期因素相應作出向上調整。

吾等對惠州可資比較物業的依賴性最大，乃由於其為與該物業最接近的可資比較物業，作出的淨調整最少。吾等對廣州可資比較物業、深圳A項可資比較物業及深圳B項可資比較物業的依賴性次之，並已於吾等的分析中相應調整。吾等亦已為哈爾濱可資比較物業分配較小的加權平均比例，其於城市中的位置與該物業相較最類似。

資料來源

估值過程中，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。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在任何並無出現於呈交予吾等的副本之修訂。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均基於 貴公司提供的資料。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料之真實性及準確性，而該等資料對估值極為重要。 貴公司亦告知吾等，所提供的資料並無遺漏重大事實。

業權調查

吾等已就該物業的目前業權接獲 貴公司提供的房地產業權證書之副本。租賃協議的出租人為該物業的合法業主。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。吾等並無核實房地產業權證書的真偽，並假設 貴公司提供的相關文件之副本均屬真實及準確。

實地考察

吾等的廣州辦事處估值師張枝玲女士已於2020年6月30日視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。張枝玲女士為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(中房學)的合資格估價師，彼於中國物業估值方面具有約6年經驗。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。吾等未能進行實地量度，以核實該物業之佔地及樓面面積，而吾等已假設呈交予吾等之文件所示面積均正確無誤。

貨幣

除另有說明者外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

獨立確認

吾等謹此確認，戴德梁行及進行估值的估值師並無涉及金錢或其他利益，而該等利益可能與該物業的適當估值有所衝突，或可合理被視為會影響其提供不偏不倚意見之能力。

吾等謹此附上一份估值報告，以供閣下參閱。

此 致

香港
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

董事會 台照

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

2020年9月18日

附註：林淑敏女士為註冊專業測量師，於中國、香港及其他亞洲國家之物業估值領域擁有逾25年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值報告

貴公司將於中國租賃該物業

該物業	描述及租期	估用詳情	2020年7月8日 於現況下之 市場租金
中國廣東省惠州市 惠城區東湖西路 東湖花園八號 永旺惠州購物中心 之部分	<p>永旺惠州購物中心為一幢樓高8層的購物中心，由零售、配套及停車場組成。該物業於2008年開業，由地下2層至6層的部分區域組成。</p> <p>該物業位於惠城區一處名為「東湖九區」的大型成熟住宅區。惠城區為惠州最早開發及最成熟的地區。作為惠州的經濟中心，惠州市政府位於該區域。根據 貴公司提供的國有土地使用權證，該物業的土地用途為城鎮混合住宅用地。良好開發的大型住宅項目(即東湖花園)九期環繞該物業。該物業附近有眾多住宅項目，例如東城新苑、頤景明珠、和慶花園，以及附近的幾個購物中心，例如向日葵商業中心及隆生廣場。該物業的便利程度較好。附近有兩條主幹道，即東湖西路及惠州大道，距離該物業均不到500米。東平公園公交站距離該物業100米，距離該物業僅5分鐘的步行路程。6、9、13、14、16、20、30、38及201路等眾多公交路線均易於到達該物業附近。該物業距離惠州汽車站約6公里。</p> <p>就購物中心的一小部分而言，該物業的現有租約為期15年，將於2023年11月26日屆滿。業主與租戶(貴公司)已於2020年7月8日訂立一份續租協議，於租賃期屆滿後就下文所述相對較大的部分續租11年。</p> <p>根據 貴公司提供的續租協議，可出租總面積約為70,886平方米被估用。詳情如下：</p>	<p>於估值日期，該物業已出租予 貴公司並由 貴公司(永旺百貨)估用。於2020年7月8日每月應付租金約為每平方米人民幣38.66元，不包括樓宇管理費及公共服務費。據 貴公司所告知，該租金已包括增值稅。</p> <p>該物業中主要品牌包括肯德基、華為、優衣庫、麥當勞、阿迪達斯、巴拉巴拉等。</p> <p>考慮到最近爆發的COVID-19疫情，根據政府的要求，位於4層的百譽影城現已關閉。</p>	<p>每月人民幣 4,300,000元 (四百三十萬)， 不含增值稅、 樓宇管理費及 公共服務費 (見下文附註(1))</p>

用途	樓層	概約可 出租面積 (平方米)
零售	1至5層	66,804
配套	B2至B1層、6層	4,082
總計		70,886

根據 貴公司提供的續租協議，評估應付租金的總面積為68,845平方米，其中66,804平方米用作零售用途及一半可出租面積2,041平方米用作配套用途。

附註：

- (1) 租金估值乃假設該物業由估值日期起計租期為11年，而租金、營業額租金或租金優惠並無變動。
- (2) 吾等已考慮市場上可供比較之各種租金，並作出適當調整，以反映該物業與可資比較物業在不同方面(包括但不限於城市、區域(位置及環境、交通、便利程度及客戶基礎)、百貨商店／購物中心自身的質素(裝修標準、能見度等)、樓層、樓齡、大小及租賃開始日期等)的差異。

假設該物業的續租於評估日開始，且可自由處置及轉讓，則該11年租約下的市場租金資本化價值將在人民幣420,000,000元之間。所採用的資本化率乃參照市場對類似用途類型可資比較物業的一般預期收益率而估算，隱含物業類型及質素、未來潛在租金增長預期、資本增值及相關風險因素的反映。考慮到相關用途類型交易的經分析收益率，所採用的資本化率屬合理且符合市場規範。

- (3) 貴公司已向吾等提供與該物業目前業權有關的房地產業權證書及國有土地使用權證之副本。租賃協議的出租人是該物業的合法業主。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。吾等並無核實房地產業權證書及國有土地使用權證的真偽，並假設 貴公司提供的相關文件之副本均屬真實及準確。

根據國有土地使用權證，該物業的土地使用權將於2062年9月15日到期，用作城鎮混合住宅用途。

- (4) 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。

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 %
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	
	普通股數目	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)	20,630	0.00237
久永晋也 (附註4)	2,030	0.00023

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20,630股股份。
- (4) 經久永晋也先生確認，彼於AEON Co., Ltd.之持股量為2,030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	18,017,500 (附註2)	6.93

附註：

- (1) 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。
- (2) 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18,017,500股股份(佔本公司已發行股份總數的6.93%)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.	執行役副社長 數碼事業及中國事業擔當
山下昭典	Aeon Co., Ltd.	董事、高級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

2019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，根據上市規則第8.10條，董事及彼等各自之緊密聯繫人士概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

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) 本公司秘書為陳鄺良先生，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。

12. 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：

- (1) 本公司組織章程細則；
- (2) 現有租賃協議及續租協議；
- (3) 本公司截至2017年12月31日止年度之年度報告；
- (4) 本公司截至2018年12月31日止年度之年度報告；
- (5) 本公司截至2019年12月31日止年度之年度報告；
- (6) 本公司截至2020年6月30日止六個月之中期業績；
- (7) 董事會函件，其全文載於本通函第3頁至9頁；
- (8) 戴德梁行有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (9) 本附錄「10.專家及同意書」一節所述之書面同意書；及
- (10) 本通函。