
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或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承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並表明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
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)

關連交易

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

 **taifook**
大福融資有限公司

永旺(香港)百貨有限公司之董事會函件載於本通函第4頁至第9頁。載有獨立董事委員會致獨立股東之意見函件載於本通函第10頁。載有大福融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第11頁至第19頁。

2008年2月6日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	10
大福函件	11
附錄 – 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：

「收購事項」	指	建議由本公司根據買賣協議之條款收購有關股權之事項
「AEON Co.」	指	AEON Co., Ltd., 一間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，而於最後可行日期，實益擁有本公司已發行股本約71.64%
「深圳永旺」	指	深圳永旺友誼商業有限公司(前稱深圳吉之島友誼百貨有限公司)，一間在中國成立之中外合資合營企業，於最後可行日期，由本公司持有其65%股權、由深圳友誼持有其25.01%股權，另由深圳中洲持有其9.99%股權
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	一般的營業日，不包括星期六、星期日及中國的其他法定假日
「本公司」	指	永旺(香港)百貨有限公司(股份代號：984)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	買賣協議根據其條款及條件而完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予此詞語之定義
「代價」	指	人民幣94,500,000元(約101,100,000港元)，即根據買賣協議收購有關股權之代價
「深圳中洲」	指	深圳中洲城市廣場有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於最後可行日期，持有深圳永旺之繳足註冊股本之9.99%，並為獨立第三方
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「有關股權」	指	深圳友誼所持深圳永旺之繳足註冊股本之25.01%及深圳中洲所持深圳永旺之繳足註冊股本之9.99%之統稱
「深圳友誼」	指	深圳市友誼貿易中心有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於最後可行日期，持有深圳永旺之繳足註冊股本之25.01%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	由林貝聿嘉女士、沈瑞良先生及鄭燕菁女士組成之董事會獨立委員會，成立之目的為就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	本公司之股東，惟不包括根據上市規則須放棄就買賣協議及據此擬進行之交易而投票之股東(如有)
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司各董事、行政總裁或主要股東(見上市規則之定義)或彼等各自之聯繫人士概無關連之人士或公司
「最後可行日期」	指	2008年2月1日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	本公司(作為買方)及深圳友誼及深圳中洲(作為賣方)於2008年1月18日訂立之有條件協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「大福」	指	大福融資有限公司，根據證券及期貨條例可經營第六類受規管活動(就企業融資提供意見)之持牌法團，並為本公司委任之獨立財務顧問，就買賣協議之條款及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「賣方」	指	深圳友誼及深圳中洲之統稱
「%」	指	百分比

僅就參考而言，在本通函內，以人民幣計值之款項已按人民幣1.00元兌1.07港元之匯率換算為港元。該項換算不應闡釋為有關款項已經、可能已經或可能按任何特定匯率或按任何匯率兌換。



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：

林文鈿先生(董事總經理)

福本裕先生(副董事總經理)

黃敏儒先生

阿川裕先生

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：

田中秋人先生(主席)

豐島正明先生

石井和正先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

鰂魚涌

英皇道738號

樂基中心3樓

獨立非執行董事：

林貝聿嘉女士

沈瑞良先生

鄭燕菁女士

敬啟者：

關連交易

緒言

本公司於二零零八年一月二十三日宣佈，本公司已經於二零零八年一月十八日與賣方訂立買賣協議。據此，本公司已有條件同意以總代價人民幣94,500,000元向賣方收購有關股權，相等於深圳永旺全部註冊股本之35%。

根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之一項關連交易，須待獨立股東在股東特別大會上批准後，方可作實。本公司已根據上市規則向聯交所申請批准豁免本公司舉行股東特別大會以敦請獨立股東批准買賣協議及據此擬進行之交易。聯交所已授予本公司該項豁免。

董事會函件

刊發本通函之目的乃旨在向閣下提供：(a)買賣協議之進一步資料；(b)本公司獨立董事委員會就買賣協議及據此擬進行之各項交易而致獨立股東之推薦意見函件；及(c)大福就買賣協議及據此擬進行之各項交易而致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見書。

買賣協議

日期：

2008年1月18日

訂約方：

深圳友誼及深圳中洲，作為賣方

本公司，作為買方

將予收購之權益

根據買賣協議，本公司已有條件同意收購深圳永旺之35%股權，其中25.01%將向深圳友誼收購，另9.99%則將向深圳中洲收購。

代價人民幣94,500,000元(約相等於101,100,000港元)將會按賣方各自佔深圳永旺之有關股權比例，以現金支付，並會由完成日期後八個營業日之內全數付清。

代價乃在訂約方參考深圳永旺之業務前景及收購事項之市賬率(見下文「進行收購事項之理由及利益」一節所詳述)及深圳永旺於2007年11月30日之未經審核資產淨值(已根據本公司及賣方(按彼等各自於深圳永旺之持股比例)以現金於2008年1月進行之股本注資約共人民幣4,800,000元(約5,100,000港元)作出調整)後，經公平磋商而釐定。本集團將會以內部資源提供支付代價所需之資金。

買賣協議之先決條件

完成須待(其中包括)下列條件獲履行後,方可作實:

- (A) 本公司獲得獨立股東(不包括根據上市規則須放棄投票之股東(如有))就買賣協議及據此擬進行之交易作出之批准;
- (B) 賣方同意轉讓彼等各自於深圳永旺之一切擁有權及彼等各自應佔深圳永旺之繳足註冊股本之權利,並就轉讓深圳永旺之有關權益而簽署一切所需文件;及
- (C) 本公司取得所有中國有關政府機關就買賣協議擬進行之交易作出之一切所需批准或同意。

倘任何先決條件在買賣協議之訂立日期起計六個月之內不獲履行,則本公司或賣方均有權向對方發出書面通知,終止買賣協議。

完成

待買賣協議所載之先決條件獲履行後,完成將會在賣方向本公司提供買賣協議所載之各有關文件(其中包括確認所有先決條件均已獲履行之通知)後,始行作實。

深圳永旺之資料

深圳永旺乃一間於2002年在中國註冊成立之有限公司,於最後可行日期,由本公司擁有65%股權、由深圳友誼擁有25.01%股權,另由深圳中洲擁有9.99%股權。於最後可行日期,深圳永旺在深圳經營五間綜合購物百貨店。緊隨完成後,深圳永旺將會成為本公司之全資附屬公司。

下表載列深圳永旺截至2006年12月31日止兩個年度及截至2007年11月30日止11個月之未經審核管理賬目:

	截至12月31日止年度		截至 11月30日 止11個月
	2005年	2006年	2007年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
收入	184.1	290.7	362.8
除稅前虧損	(12.5)	(9.8)	(1.1)
除稅後虧損	(12.5)	(9.8)	(1.1)

董事會函件

於2007年11月30日，深圳永旺有未經審核資產淨值約18,500,000港元，而經計入於2008年1月進行之股本注資約人民幣4,800,000元(約5,100,000港元)而調整後之未經審核資產淨值則約為23,600,000港元。

賣方之資料

深圳友誼乃一間在中國註冊成立之有限公司，在中國以經營百貨公司之形式，主要經營零售業務。由於深圳友誼乃深圳永旺之主要股東，因此根據上市規則第14A章，深圳友誼乃本公司之關連人士。

深圳中洲乃一間在中國註冊成立之外資投資企業，主要在中國經營房地產開發業務。深圳中洲乃獨立第三方。

深圳友誼及深圳中洲自深圳永旺成立以來一直均為深圳永旺之股東。有關股權並非由深圳友誼及深圳中洲購入，實乃深圳友誼及深圳中洲各自向深圳永旺作出之註冊股本的注資，分別為人民幣14,955,980元及人民幣5,974,020元。

進行收購事項之理由及利益

本集團主要從事於香港、澳門及中國經營綜合購物百貨店。於最後可行日期，本集團經營：(i)在香港之六間綜合購物百貨店、三間超級市場、十三間「10元廣場」及兩間「Bento Express」；及(ii)在中國廣東省之十一間綜合購物百貨店及一個購物中心。

如本公司於截至2006年12月31日止年度之年報所述，中國的零售市場氣氛暢旺，惠及本集團的業務發展。在中國零售市道方面，宏觀經濟持續向好亦成為零售業的利好因素。本集團相信深圳永旺的綜合購物百貨店業務表現將會隨着客戶對優質商品及服務的殷切需求而更好。此外，董事亦認為深圳的零售業前景十分樂觀。就此而言，董事認為深圳永旺的業務蘊藏着上佳的商業潛力，因此，增持深圳永旺的股權乃符合本集團之利益。

董事認為深圳永旺截至2005年及2006年12月31日止兩個年度及截至2007年11月30日止11個月之歷史虧損乃主要由於第三間及第四間百貨店僅分別於2005年9月及2007年4月開始營運所致。雖然深圳永旺以往錄得虧損，惟董事認為深圳永旺之財務業績在截至2006年12月31日止兩個年度內已出現實質改善，而深圳永旺截至2007年11月30日止11個月之除稅後虧損已經隨着其4間百貨店開始營運數年之後而大幅減少。

董事會函件

董事知悉代價(相等於按2007年11月30日應佔之深圳永旺未經審核資產淨值(已根據於2008年1月向深圳永旺股本注資而調整)計算之市賬率約12.2倍)與多家在中國主要經營百貨店業務之公司之市賬率相若。

在過去數年來，本集團與賣方偶然會在深圳永旺的業務決策上(例如有關商品陳列、新百貨店的地點及業務擴充速度等決定)較難以達成共識。董事會相信，進行收購事項有助本公司全權控制深圳永旺，因此能夠更有效率地落實執行深圳永旺的業務及營運決定。

此外，董事認為在獲得深圳永旺的全部控制權後，本公司可以把深圳永旺與本集團的若干營運功能統一綜合，藉着精簡業務上各方面的運作程序，改善物流效率、發揮大批量採購所產生的經濟效益及向供應商取得更高折扣率，從而達到節省成本(特別在地區辦事處行政及存貨管理方面)的效益，而預期亦可在市場推廣及宣傳策略上收到相輔相承之效。鑑於上文所述之各種理由，加上深圳之零售業暢旺，董事預期深圳永旺的財務表現將會在完成後進一步提升。

根據上文所述，董事認為買賣協議之條款及條件(包括代價)乃公平合理，亦符合本集團及獨立股東之整體利益。

上市規則之含義

由於深圳友誼乃深圳永旺之主要股東，因此，根據上市規則第14A章，深圳友誼乃本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之一項關連交易，須根據上市規則第14A.17條之規定，待獨立股東在股東特別大會上批准後，方可作實。由於並無任何股東須放棄就收購事項投票，而AEON Co.(於最後可行日期，AEON Co.實益擁有本公司已發行股本約71.64%)已承諾會投票贊成收購事項，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請批准豁免本公司遵照上市規則有關舉行股東特別大會(藉以敦請獨立股東批准買賣協議及據此擬進行之交易)之規定。聯交所已授予本公司該項豁免。

大福已獲委聘為獨立財務顧問，就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。謹請閣下留意本通函所載之大福意見書。

董事會函件

本公司已成立一個獨立董事委員會，成員包括三名獨立非執行董事，分別為林貝聿嘉女士、沈瑞良先生及鄭燕菁女士，旨在就買賣協議及據此擬進行之各項交易而向獨立股東提供意見。謹請閣下留意本通函所載之推薦建議函件。

一般事項

謹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

承董事會命
永旺(香港)百貨有限公司
董事總經理
林文鈿
謹啟

2008年2月6日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會編製之推薦建議函件全文，以供載入本通函。


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)

敬啟者：

關連交易

吾等謹提述 貴公司於2008年2月6日刊發之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部份。除非文義另有所指，否則於通函界定之詞彙與本函件所使用者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，就買賣協議之條款及據此擬進行之交易向 閣下提供意見。大福已獲委任為獨立財務顧問，就此向 閣下及吾等提供意見。獨立財務顧問之意見與及彼等在構思有關意見時所考慮之主要因素及理由均載於彼等之函件(收錄於本通函)內。謹請 閣下留意本通函所載之董事會函件及本通函附錄所載之其他資料。

經考慮買賣協議之條款及據此擬進行之交易，及考慮到由大福提供之獨立意見(特別是本通函所收錄彼等之函件所載經彼等考慮之主要因素及理由，及彼等提供之推薦建議)後，吾等認為(i)買賣協議之條款及據此擬進行之交易乃根據一般商業條款及過程訂立及進行，對獨立股東而言誠屬公平合理；而(ii)訂立買賣協議亦符合本集團及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成有關根據買賣協議擬進行之交易而提呈之決議案，猶如須遵照規定舉行股東大會無異。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會
獨立非執行董事

林貝聿嘉

沈瑞良

鄭燕菁

謹啟

2008年2月6日

大福函件

以下為大福編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見書全文，以供載入本通函。



香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈25樓

敬啟者：

關連交易

吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，就收購事項之條款提供意見。收購事項之詳情載於 貴公司於2008年2月6日所刊發致股東之通函（「通函」，本函件為其中一部分）內。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函已各自界定者具有相同涵義。

如通函「董事會函件」所述，深圳友誼以深圳永旺主要股東之身份，乃 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成 貴公司之關連交易，須待獨立股東在根據上市規則第14A.17條而舉行之股東特別大會上批准後，方可作實。由於並無任何股東須放棄就收購事項投票，而AEON Co.（於最後可行日期實益擁有 貴公司全部已發行股本約71.64%）已承諾投票贊成收購事項， 貴公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請批准 貴公司豁免 貴公司遵照上市規則有關舉行股東特別大會（藉以敦請獨立股東批准買賣協議及據此擬進行之交易）之規定。聯交所已授予 貴公司該項豁免。

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，負責就買賣協議之條款對獨立股東及 貴集團之利益是否公平合理及是否符合獨立股東及 貴集團之整體利益而向閣下提供獨立意見及推薦建議。

貴公司已成立獨立董事委員會（其成員資料已載於通函「獨立董事委員會函件」），負責就收購事項之條款向獨立股東提供意見。

基準及假設

在構思吾等之推薦建議時，吾等依據董事及／或 貴集團之高級管理層所提供之資料、財務資料及事實以及所發表之聲明，並假設向吾等提供或通函所載之該等一切資料、財務資料、事實及任何聲明於作出當時直至通函寄發日期一直為完整、真實及準確，並已妥善摘取自相關基本會計紀錄(就財務資料而言)及已由董事及／或 貴集團高級管理層作出仔細審慎查詢。吾等亦假設吾等所獲提供或通函所載述之資料、財務資料、事實以及所發表之聲明在彼等作出之時乃屬完整、真實及準確，而在通函刊發日期仍然如此。吾等亦得到董事及／或 貴集團高級管理層告知，彼等向吾等提供之資料及發表之聲明並無遺漏重大事實，且就吾等所知，亦無任何事實或情況將導致該等資料及聲明失實、不確或有所誤導。

吾等之審閱及分析乃基於下列 貴公司提供之資料，其中包括：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 截至2006年12月31日止年度之 貴公司年報(「年報」)；
- (iii) 截至2007年6月30日止六個月之 貴公司中期報告(「中期報告」)；及
- (iv) 通函。

除 貴公司提供之資料外，吾等亦曾參閱：

- (i) 中國國家統計局之官方網站於2008年1月3日登載之統計數據及資料；及
- (ii) 中國深圳市統計局官方網站於2008年1月3日登載之統計數據及資料。

吾等亦曾與董事及／或 貴集團之管理層討論買賣協議之條款及訂立買賣協議之理由，並認為吾等已審閱充分資料以達致知情之觀點，亦並無理由懷疑向吾等提供之資料及事實以及發表之聲明並非完整、真實及準確。吾等亦認為吾等已按照上市規則第13.80條(包括其附註)採取一切合理措施以達致吾等之意見及推薦建議。然而，吾等並無就 貴集團之業務及財務狀況進行獨立調查。

主要考慮因素及理由

吾等就買賣協議構思推薦建議時，曾考慮下列主要因素及理由：

(I) 背景資料

1. 貴集團之資料

本集團主要從事於香港、澳門及中國經營百貨店。於最後可行日期，本集團經營：(i)在香港之六間綜合購物百貨店、三間超級市場、十三間「10元廣場」及兩間「Bento Express」；(ii)在中國廣東省之十一間綜合購物百貨店及一個購物中心。貴集團截至2006年12月31日止兩個年度各年在中國之收入及 貴集團之總收入如下：

	截至12月31日止年度	
	2005年 (百萬港元) (經審核)	2006年 (百萬港元) (經審核)
貴集團之總收入	3,919.7	4,287.0
貴集團在中國之收入	1,149.9	1,383.7

截至2006年12月31日止年度， 貴集團在中國之收入相較截至2005年12月31日止年度而言，增加約20%。截至 2006年12月31日止兩個年度各年， 貴集團在中國之總收入分別佔 貴集團總收入約29%及32%。

2. 零售業在全中國及中國深圳的前景

根據深圳市統計局官方網站於2008年1月3日登載的統計數據，2006年深圳的總人口約達16,900,000人，相較2005年增加約2.3%。2006年深圳之國民生總值(GDP)約為人民幣5,814億元，相較2005年增加約16.6%。2006年深圳之人均國民生產總值達人民幣69,450元，相較2005年增加約13.4%。根據此等已公佈之數據，深圳居民之消費力仍然在繼續增長之中。

根據中華人民共和國國家統計局於2008年1月3日的數據，2006年中國的消費品零售總額約人民幣76,410億元，相較2005年的相關數據人民幣67,180億元增加約13.7%。

根據深圳市統計局的官方網站登載之數據，2006年中國深圳消費品零售總額約為人民幣1,671億元，佔中國深圳國民生產總值約28.7%，相較2005年的相關數據人民幣1,438億元增加16.2%。由2007年1月至10月期間之中國深圳消費品零售總額約人民幣1,570億元，相較2006年同期的相關數據約人民幣1,377億元增加約14.0%。

鑑於上文所述，吾等認同董事之見解，即中國深圳之零售業前景秀麗，而收購事項實乃 貴集團之大好商機。

3. 深圳永旺之資料

如通函「董事會函件」所述，深圳永旺為一間於2002年在中國註冊之有限公司，於最後可行日期由 貴公司擁有65%、由深圳友誼擁有25.01%，另由深圳中洲擁有9.99%。於最後可行日期，深圳永旺在深圳經營五間綜合購物百貨品。

根據深圳永旺截至2006年12月31日止兩個年度之未經審核管理賬目及截至2007年11月30日止11個月：(i)深圳永旺在截至2005年及2006年度兩年及截至2007年11月30日止11個月分別錄得收入約184,100,000港元、290,700,000港元；及362,800,000港元；及(ii)深圳永旺在截至2005年及2006年度兩年及截至2007年11月30日止11個月錄得除稅後虧損分別約12,500,000港元、9,800,000港元及1,100,000港元。董事認為上文所述深圳永旺之歷史虧損主要由於第三間及第四間百貨店僅分別於2005年9月及2007年4月開始營運所致。第五間百貨店已於2007年12月開始營業，而董事預期第六間百貨店亦將於2009年初開始營業。

(II) 訂立買賣協議之理由及利益

如通函「董事會函件」所述，中國的零售市場氣氛暢旺，惠及本集團的業務發展。在中國零售市道方面，宏觀經濟持續向好亦成為零售業的利好因素。 貴集團相信深圳永旺的綜合購物百貨店業務表現將會隨着客戶對優質商品及服務的殷切需求而更上層樓。就此而言，董事認為深圳永旺的業務蘊藏着上佳的發展潛力，因此，增持深圳永旺的股權乃符合 貴集團之利益。

大福函件

雖然深圳永旺一直錄得虧損，惟根據本函件「背景」一節「深圳永旺之資料」一段所詳述，董事認為深圳永旺之財務業績在截至2006年12月31日止兩個年度內已出現實質改善，而深圳永旺截至2007年11月30日止11個月之除稅後虧損已經隨着其四間百貨店開始營運數年之後而大幅減少。

在過去數年來，貴集團與賣方偶然會在深圳永旺的業務決策上(例如有關商品陳列、新百貨店的地點及業務擴充速度等決定)較難以達成共識。董事相信，進行收購事項有助貴公司全權控制深圳永旺，因此能夠更有效率地落實執行深圳永旺的業務及營運決定。

此外，董事認為在獲得深圳永旺的全部控制權後，貴公司可以把深圳永旺與貴集團的若干營運功能統一綜合，藉着精簡業務上各方面的運作程序，改善物流效率、發揮大批量採購所產生的經濟效益及向供應商取得更高折扣率，從而達到節省成本(特別在地區辦事處行政及存貨管理方面)的效益，而預期亦可在市場推廣及宣傳策略上收到相輔相承之效。鑑於上文所述之各種理由，加上深圳之零售業暢旺，董事預期深圳永旺的財務表現將會在完成後進一步提升。

根據上文所述，吾等認同董事之見解，即認為訂立買賣協議符合貴集團及獨立股東之整體利益。

(III) 買賣協議

1. 買賣協議之條款

根據買賣協議，貴公司已有條件同意以總代價人民幣94,500,000元(約相等於101,100,000港元)收購有關股權，亦即深圳永旺全部註冊股本之35%。代價將會按賣方各自佔深圳永旺之有關股權比例，以現金支付，並會由完成日期後八個營業日之內全數付清。

2. 代價之基準

如董事所述，代價乃在訂約方參考(其中包括)深圳永旺之業務前景及深圳永旺於2007年11月30日之未經審核資產淨值(已根據於2008年1月進行之股本注資作出調整)後，經公平磋商而釐定。下文載列根據董事提供之資料而編製之深圳永旺經調整未經審核資產淨值：

	款額 (百萬港元)
深圳永旺於2007年11月30日之未經審核資產淨值	18.5
加：於2008年1月作出之股本注資	5.1
深圳永旺之經調整未經審核資產淨值	23.6
(A) 深圳永旺之經調整未經審核資產淨值之35%	8.3
(B) 代價	101.1
市賬率 – (B)除以(A)	12.2倍

如上文所述，收購深圳永旺註冊股本之35%之代價約101,100,000港元(相等於按2007年11月30日應佔之深圳永旺未經審核資產淨值(已根據於2008年1月向深圳永旺股本注資而調整)計算之市賬率約12.2倍(「深圳永旺比率」)，與比較公司(「見下文之定義」)之可資比較比率相若。

就吾等對代價是否公平合理而進行之評估而言，就吾等所知悉及根據公開資料，吾等選出五間在聯交所上市並主要在中國經營百貨店業務之公司(「比較公司」)，分別為百盛商業集團有限公司、金鷹商貿集團有限公司、銀泰百貨(集團)有限公司、新世界百貨中國有限

大福函件

公司及時代零售集團有限公司。下表載列各比較公司於最後可行日期之市賬率相對彼等各自之賬面淨值(摘錄自彼等各自之最近期年報或中期報告或季度報告)：

	根據每股股份 於最後可行 日期之收市價 計算之市值 (百萬港元)	最近期 公佈之綜合 資產淨值 (百萬港元)	市賬率 (倍)
百盛商業集團有限公司 (股票編號：3368)	40,398.4	2,849.1	14.2
金鷹商貿集團有限公司 (股票編號：3308)	14,810.4	1,202.4	12.3
銀泰百貨(集團)有限公司 (股票編號：1833)	12,420.0	3,921.9	3.2
新世界百貨中國有限公司 (股票編號：825)	16,187.0	857.2	18.9
時代零售集團有限公司 (股票編號：1832)	2,534.6	182.5	13.9
簡單平均市賬率			12.5

如上文所述，所有比較公司之股份均在約3.2倍至18.9倍之市賬率範圍內買賣。比較公司之簡單平均市賬率約為12.5倍(「比較比率」)。

吾等知悉，在評估公司價值時一般會採用市盈率。然而，鑑於深圳永旺在截至2006年12月31日止年度及截至2007年11月30日止11個月分別錄得除稅後虧損約9,800,000港元及1,100,000港元(有關理由已於本函件「背景」一節「深圳永旺之資料」一段所詳述)，吾等認為在評估代價時並不適宜採用市盈率。

根據上文所述，特別是經計入下文所述，吾等認同董事之見解，即代價乃按一般商業條款而釐定，對獨立股東及 貴集團而言誠屬公平合理：

- (i) 深圳永旺比率落入比較公司之市賬率範圍內，並較大部份比較公司(在五間之中，較其中四間)之市賬率為低；

- (ii) 深圳永旺比率低於比較比率；
- (iii) 深圳永旺之財務業績在過往數年有實質改善，而在截至2007年11月30日止11個月錄得之除稅後虧損亦已大幅減少(見本函件「背景」一節「深圳永旺之資料」一段所詳述之理由)；及
- (iv) 董事預期深圳永旺之財務表現將會在完成後進一步改善(見本函件「訂立買賣協議之理由及利益」一節所詳述之理由)。

(IV) 完成時對 貴集團之財務影響

資產淨值

由於 貴公司擬以 貴集團之內部資源而不以發行股份之方式支付進行收購事項所需之資金，故此在緊隨完成後 貴集團之資產淨值不會受到任何重大不利影響。

財務資源

總代價約為101,100,000港元，將以 貴集團之內部資源提供資金。收購事項之總代價約佔 貴集團於2007年6月30日之銀行及現金結餘總額1,669,900,000港元之6.1%。就此而言，吾等認同董事之見解，即收購事項對 貴集團之財務資源不會造成任何重大不利影響。

資產負債比率

如中期報告所述， 貴集團於2007年6月30日之銀行及現金結餘總額約為1,669,900,000港元，而於2007年6月30日， 貴集團之銀行借款約共92,000,000港元。根據上文所述， 貴集團於2007年6月30日之現金淨額(即銀行及現金結餘減銀行借款)約為1,577,900,000港元。

董事預期 貴集團上述之現金淨額不會因完成而受到任何重大不利影響。

推薦建議

經考慮：

- (i) 訂立買賣協議之理由及利益；及
- (ii) 買賣協議之條款，

大福函件

經考慮買賣協議之條款乃按一般商業條款制定，對 貴集團及獨立股東乃公平合理，亦符合 貴集團及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成批准收購事項之決議案，猶如須遵照規定舉行股東大會無異。

此致

永旺(香港)百貨有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
大福融資有限公司
董事總經理 執行董事
陳志安 何焯然
謹啟

2008年2月6日

1. 責任聲明

本通函旨在遵照上市規則之規定以提供有關本集團之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，及經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，並無遺漏任何其他事實，致使本通函所作出之任何聲明產生誤導。

2. 披露權益

(a) 董事及主要行政人員於股份之權益

於最後可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）（包括根據證券及期貨條例之條文董事及主要行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條記入本公司須保存之登記冊之權益及淡倉（如有）；或須根據本公司所採納上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）如下：

(1) 於股份之好倉

董事姓名	持作個人權益 之普通股數目	佔本公司已發行股本 權益之概約百分比 %
林文鈿	20,000	0.008
福本裕	70,000	0.027
黃敏儒	18,000	0.007
阿川裕	12,000	0.005
田中秋人	50,000	0.019
石井和正	40,000	0.015
林貝聿嘉	200,000	0.077

(2) 於本公司之最終控股公司AEON Co., Ltd.之好倉

董事姓名	持作個人權益 之股份數目	佔權益 概約百分比 %
田中秋人	13,900	0.0017
豐島正明	9,300	0.0012
石井和正	9,000	0.0011

(3) 於其他相聯法團股份之好倉

	田中秋人 股份數目	佔權益 概約百分比 %
AEON Fantasy Co., Ltd.	3,801	0.021
AEON Thana Sinsap (Thailand) Plc.	20,000	0.008
Aeonmall Co., Ltd.	4,000	0.003
AEON CO. (M) Bhd.	200,000	0.110
Ryukyu JUSCO Co., Ltd.	100	0.018

上述人士持有之股份全屬個人權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或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)之股份、相關股份及債權證中擁有或視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記入本公司須保存之登記冊之權益或淡倉；或須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

(a) 於股份之好倉

就任何董事或本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例XV部第2及第3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司所存置之登記冊之權益或淡倉之股東(董事或本公司主要行政人員除外)如下：

主要股東名稱	好倉 普通股數目	佔已發行股本 之概約百分比 %
AEON Co., Ltd.	186,276,000(附註1)	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	28,642,000(附註2)	11.02

附註1：於最後可行日期，該等股份中之177,500,000股乃由AEON Co., Ltd.持有、7,000,000股由AEON (U.S.A.), Inc.持有及1,776,000股由AEON 信貸財務(亞洲)有限公司(「ACS」)持有。

於最後可行日期，AEON (U.S.A.), Inc.乃AEON Co., Ltd.全資擁有之附屬公司，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。

於最後可行日期，AEON Co., Ltd.、AEON Credit Service Co., Ltd.及本公司分別持有ACS之55,990,000股股份、217,514,000股股份及3,784,000股股份，分別佔ACS已發行股本13.37%、51.94%及0.90%。

於最後可行日期，由於AEON Co., Ltd.分別持有AEON Credit Service Co., Ltd.及本公司已發行股本45.28%及71.64%，因此AEON Co., Ltd.被視作於ACS所擁有之1,776,000股股份中擁有權益。

附註2：於最後可行日期，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。

(b) 本集團之其他成員公司

就任何董事或本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，以下人士直接或間擁有有權於本集團以下成員公司股東大會上投票之股本10%或以上權益：

本集團成員公司名稱	主要股東名稱	佔持股量 概約百分比
廣東吉之島天貿 百貨有限公司	廣東天河城百貨發展 有限公司	35.00
深圳永旺友誼商業 有限公司	深圳市友誼貿易中心 有限公司	25.01

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司未獲任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)知會於本公司之股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或擁有附帶權利在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之面值10%或以上之任何類別股本之權益或有關此等股本之任何購股權。

3. 專家

以下為曾發出載於本通函之意見或建議之專家名稱及資格：

名稱	資格
大福	根據證券及期貨條例可經營第六類受規管活動(就企業融資提供意見)之持牌法團

大福已就刊發本通函而發出同意書，同意以現時所示之形式及涵義，在本通函轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，大福並無擁有本公司或其任何附屬公司之任何股權，亦無認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司證券之權利(不論是否可依法執行)。

4. 重大逆轉

於最後可行日期，董事確認，本集團之財務或貿易狀況自2006年12月31日(本集團最近期公佈經審核財務報表之結算日)以來概無任何重大逆轉。

5. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

6. 其他事項

- (a) 於最後可行日期，概無董事或大福於本集團任何成員公司自2006年12月31日(本公司最近期公佈經審核財務報表之結算日)以來收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中持有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後可行日期，概無董事或大福於本集團任何成員公司訂立之任何合約或安排(仍然有效及對本集團業務有重要影響)中擁有重大權益。
- (c) 本通函備有中英文本，如有歧義，概以英文本為準。

7. 備查文件

由本通函刊發日期起至2008年2月22日(包括該日)止之一般辦公時間內，以下文件之副本在本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港鰂魚涌英皇道738號樂基中心3樓)可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 獨立董事委員會於2008年2月6日發出之函件，全文載於本通函；及
- (c) 大福於2008年2月6日致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函。