

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本公佈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)

關連交易

董事會謹此宣佈，本公司與賣方已經於2008年1月18日訂立買賣協議。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%。

於本公佈發表日期，深圳永旺之65%股權乃由本公司擁有、25.01%股權由深圳友誼擁有，另9.99%股權則由深圳中洲擁有。緊隨完成後，深圳永旺將會成為本公司之全資附屬公司。

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.(於本公佈發表日期，AEON Co.實益持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之規定，舉行股東特別大會以徵求股東批准買賣協議及據此擬進行之交易。

本公司將會成立一個獨立董事委員會，就買賣協議及據此擬進行之各項交易向獨立股東提供意見。本公司亦會委聘獨立財務顧問，就買賣協議之條款及根據買賣協議擬進行之各項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會遵照上市規則之規定，在可行情況下盡快向股東寄發通函，其中將會載有：
(a)買賣協議之進一步資料；(b)獨立財務顧問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之意見書；及(c)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。

買賣協議

日期： 2008年1月18日

訂約方：

(a) 賣方： 深圳友誼
深圳中洲

(b) 買方： 本公司

將予收購之權益： 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： 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，並會由完成日期起計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(按彼等各自於本公佈發表日期於深圳永旺之持股比例)以現金於2008年1月向深圳永旺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。

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，於本公佈發表日期，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。於本公佈發表日期，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)

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。有關股權並非深圳友誼及深圳中洲之已購入權益，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、澳門及中國經營百貨店。於本公佈發表日期，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、十二間「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。

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。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發展潛力，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相關數據相若。

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。

一般資料

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.(於本公佈發表日期，AEON Co.實益持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之規定，舉行股東特別大會以徵求股東批准買賣協議及據此擬進行之交易。

本公司將會成立一個獨立董事委員會，就買賣協議及據此擬進行之各項交易向獨立股東提供意見。本公司亦會委聘獨立財務顧問，就買賣協議之條款及根據買賣協議擬進行之各項交易向本公司之獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會遵照上市規則之規定，在可行情況下盡快向股東寄發通函，其中將會載有：(a)買賣協議之進一步資料；(b)獨立財務顧問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之意見書；及(c)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。

釋義

在本公佈內，除文義別有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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，並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，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，於本公佈發表日期，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

「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，於本公佈發表日期，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	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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
「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
「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
「賣方」	指	深圳友誼及深圳中洲之統稱
「%」	指	百分比

於本公佈發表日期，本公司之執行董事為林文鈿先生、福本裕先生、黃敏儒先生及阿川裕先生；非執行董事為田中秋人先生、豐島正明先生及石井和正先生；及獨立非執行董事為林貝聿嘉女士、沈瑞良先生及鄭燕菁女士。

僅就參考而言，在本公佈內，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。

承董事會命
董事總經理
林文鈿

香港，2008年1月23日