

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

公告  
持續關連交易  
分租協議

謹提述本公司日期為 2017 年 8 月 15 日之公告，內容有關就分租物業之過往分租協議，過往分租協議已於 2020 年 7 月 31 日屆滿。分租承租人 1、2 及 3 與廣東永旺續訂其分租協議，根據上市規則第 14A.76(1) 條，重續分租協議（不論單獨或合併計算）構成最低豁免水平交易。

董事會宣佈，於 2021 年 6 月 7 日，廣東永旺與分租承租人 2 就分租物業 2 的分租訂立 2021 分租協議。

由於 2021 分租協議項下擬進行的交易與重續分租協議項下擬進行的交易性質相似，且與 AEON 公司的附屬公司訂立，且 2021 分租協議與重續分租協議將於一段時間內持續進行，因此，根據上市規則第 14A.81 條將所有該等持續關連交易之年度上限合併處理。

於本公告日期，由於分租承租人 2 為本公司控股股東 AEON 公司之附屬公司，故此分租承租人 2 為本公司之關連人士。因此，按照上市規則，2021 分租協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第 14.07 條所界定，有關 2021 分租協議與重續分租協議的年度上限總額之適用百分比率合共超過 0.1% 但少於 5%，因此，2021 分租協議及其項下交易須遵守上市規則第 14A 章下之年度審核及適用披露規定，但獲豁免上市規則第 14A 章下之股東批准規定。

## 1. 背景資料

謹提述本公司日期為 2017 年 8 月 15 日之公告，內容有關就分租物業之過往分租協議，過往分租協議已於 2020 年 7 月 31 日屆滿。分租承租人 1、2 及 3 與廣東永旺續訂其分租協議，根據上市規則第 14A.76(1) 條，重續分租協議（不論單獨或合併計算）構成最低豁免水平交易。

董事會宣佈，於 2021 年 6 月 7 日，廣東永旺與分租承租人 2 就分租物業 2 的分租訂立 2021 分租協議。

## 2. 2021 分租協議

2021 分租協議之主要條款載列如下：

日期：	2021 年 6 月 7 日
訂約方：	廣東永旺（作為分租出租人）與分租承租人 2（作為分租承租人）
分租物業 2:	中國廣東省廣州市天河區體育東路 118 號財富廣場西塔 5 樓 502 室及 503 室
總建築面積：	578.8 平方米
用途：	辦公
期限：	自 2021 年 8 月 1 日起至 2022 年 7 月 31 日止（首尾兩日包括在內）的 12 個月。
租金：	分租承租人 2 在 2021 分租協議期間應付予廣東永旺每月人民幣 78,138 元（包括稅費但不包括管理費、公共事業費及與使用分租物業 2 有關的其他費用） 除首月租金應於簽署 2021 分租協議後 7 天內支付外，租金應於每月第五日前提前支付。
管理費、 公共事業 費及其他 費用：	按每平方米的固定月管理費人民幣 30 元計，於 2021 分租協議期間，分租承租人 2 應付予廣東永旺的費用為每月人民幣 17,364 元。 公共事業費（包括但不限於水費及電費）及與使用分租物業 2 有關的其他費用應基於實際消費量由分租承租人 2 承擔。 廣東永旺將代表分租承租人 2 向物業管理公司支付該月管理費、公共

事業費及其他費用。

除首月管理費應於簽署 2021 分租協議後 7 天內支付外，管理費應於每月第五日前提前支付。

初始付款及按金：分租承租人 2 應於簽署 2021 分租協議後 7 天內向廣東永旺支付合共人民幣 390,690 元，包括：

- (i) 人民幣 79,138 元，即首月租金；
- (ii) 人民幣 17,364 元，即首月物業管理費；
- (iii) 人民幣 234,414 元，即租金按金；
- (iv) 人民幣 52,092 元，即物業管理費按金；及
- (v) 人民幣 8,682 元，即公共事業費按金。

第(iii)至(v)項下的款項應於 2021 分租協議屆滿或終止後退還予分租承租人 2，前提是根據 2021 分租協議並無應收分租承租人 2 的尚未收取款項。

### 3. 年度上限

由於2021分租協議項下擬進行的交易與重續分租協議項下擬進行的交易性質相似，且與AEON公司的附屬公司訂立，且2021分租協議與重續分租協議將於一段時間內持續進行，因此，根據上市規則第14A.81條將所有該等持續關連交易之年度上限合併處理。

董事估計，根據2021分租協議及重續分租協議，由相關分租承租人交付予廣東永旺之最高總額將不會超過以下之年度上限：

以下各項的年度上限 (百萬人民幣)	2020年8月1日至 2020年12月31日	2021年1月1日至 2021年12月31日	2022年1月1日至 2022年7月31日
重續分租協議	1.14	2.34	1.01
2021分租協議	--	0.48	0.68
總計	1.14	2.82	1.69

在得出年度上限時，董事已考慮到(i) 截至 2020 年 12 月 31 日支付予廣東永旺的三個年度歷史交易金額，分別約為人民幣 2,600,000<sup>1</sup>、人民幣 2,600,000<sup>1</sup>、人民幣

2,600,000<sup>2</sup> 及(ii) 根據 2021 分租協議及重續分租協議項下分租承租人應付的定額租金、預期管理費、公共事業費及其他費用進行計算。

註 1：根據過往分租協議項下由相關分租承租人交付的金額

註 2：根據過往分租協議項下由相關分租承租人交付 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日的金額及根據重續分租協議項下由相關分租承租人交付 2020 年 8 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的金額

#### 4. 進行持續關連交易之原因及裨益

本公司知悉，在與業主磋商租賃協議條款時，倘廣東永旺同意租賃全部物業而非其所需要的部分物業，則廣東永旺可獲取更為有利的租金費率。因此，廣東永旺同意將全部物業及該等物業中其不需要的部分租賃及分租予亦需要辦公場所的分租承租人。

廣東永旺及分租承租人 2 經公平協商已達致分租協議條款。根據本公司可獲取之資料，本公司知悉 2021 分租協議與分租承租人 2 之主要條款就該等物業不比租賃協議之主要條款優越。實際上，廣東永旺向分租承租人 2 收取的租金費率甚至高於業主向廣東永旺收取的租金費率。

董事（包括獨立非執行董事）認為 2021 分租協議項下之交易乃按一般商業條款訂立且於本集團日常及慣常業務過程中進行及該等交易及年度上限總額均屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

於為考慮 2021 分租協議而召開之董事會會議上，羽生有希女士、中川伊正先生、長島武德先生、久永晋也先生及菅原功先生被視為於 2021 分租協議中擁有潛在重大利益，故已放棄就有關決議案投票。

#### 5. 上市規則之涵義

於本公告日期，由於分租承租人 2 為本公司控股股東 AEON 公司之附屬公司，故此分租承租人 2 為本公司之關連人士。因此，按照上市規則，2021 分租協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

由於 2021 分租協議項下擬進行的交易與重續分租協議項下擬進行的交易性質相似，且與 AEON 公司的附屬公司訂立，且 2021 分租協議與重續分租協議將於一段時間

內持續進行，因此，根據上市規則第 14A.81 條將所有該等持續關連交易之年度上限合併處理。

根據上市規則第 14.07 條所界定，有關 2021 分租協議與重續分租協議的年度上限總額之適用百分比率合共超過 0.1%但少於 5%，因此，2021 分租協議及其項下交易須遵守上市規則第 14A 章下之年度審核及適用披露規定，但獲豁免上市規則第 14A 章下之股東批准規定。

## 6. 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。

分租承租人 2 主要從事開發及租賃業務。

## 7. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義。

「2021 分租協議」	指 廣東永旺（作為分租出租人）與分租承租人 2（作為分租承租人）就物業 2 訂立的日期為 2021 年 6 月 7 日的分租協議，自 2021 年 8 月 1 日起至 2022 年 7 月 31 日止（首尾兩日包括在內），為期一年
「AEON 公司」	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
「廣東永旺」	指 廣東永旺天河城商業有限公司，於中國註冊成立的公司且由本公司控股 65%
「年度上限總額」	指 根據 2021 分租協議及重續分租協議應由相關分租承租人向廣東永旺支付的最高年度上限總額
「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，其股份於聯交所上市

「關連人士」	指 具有上市規則賦予之涵義
「持續關連交易」	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
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港幣」	指 港幣，香港法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 在作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，為上市規則項下獨立於本公司及其關連人士之第三方連同其實益擁有人（如有）
「業主」	指 物業業主，且為獨立第三方
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「中國」	指 中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業」	指 位於中國廣東省廣州市天河區體育東路 118 號財富廣場西塔 5 樓的辦公室的一部分
「過往分租協議」	指 於 2017 年 8 月 15 日簽訂的四份分租協議，由廣東永旺分別（i）就物業 1 與分租承租人 1 簽訂，（ii）就物業 2 與分租承租人 2 簽訂，（iii）就物業 3 與分租承租人 3 簽訂，以及（iv）就物業 4 與分租承租人 4 簽訂，且全部已於 2020 年 7 月 31 日屆滿，有關分租協議的詳情已在本公司 2017 年 8 月 15 日發出的公告中披露
「物業管理公司」	指 廣州怡城物業管理有限公司，於中國成立的公司，且為獨立第三方
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣

「重續分租協議」	<p>指 廣東永旺與下述的分租承租人簽訂的分租協議，詳情如下：</p> <p>(i) 與分租承租人 1 就物業 1 簽訂自 2020 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日的協議，為期兩年；</p> <p>(ii) 與分租承租人 2 就物業 2 簽訂自 2020 年 8 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日的協議，為期一年；</p> <p>及</p> <p>(iii) 與分租承租人 3 就物業 3 簽訂自 2020 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日的協議，為期兩年</p> <p>均按本公司 2017 年 8 月 15 日發出的公告中披露的相對應期間的相應租金額計租，而根據上市規則第 14A.76(1) 條，以上三份分租協議項下的交易（不論單獨或合併計算）構成最低豁免水平交易。</p>
「分租物業」	指 物業 1、物業 2、物業 3 及物業 4
「分租物業 1」	指 中國廣東省廣州市天河區體育東路 118 號財富廣場西塔 5 樓 501 室
「分租物業 2」	指 中國廣東省廣州市天河區體育東路 118 號財富廣場西塔 5 樓 502 室及 503 室
「分租物業 3」	指 中國廣東省廣州市天河區體育東路 118 號財富廣場西塔 5 樓 505 室
「分租物業 4」	指 中國廣東省廣州市天河區體育東路 118 號財富廣場西塔 5 樓 506 室
「分租承租人」	指 分租承租人 1、分租承租人 2、分租承租人 3 及/或分租承租人 4 (視情況而定)
「分租承租人 1」	指 永旺美思佰樂（廣州）商業有限公司，於中國成立的公司且為 AEON 公司的附屬公司
「分租承租人 2」	指 永旺夢樂城（廣東）商業管理有限公司，於中國成立的公司且為 AEON 公司的附屬公司
「分租承租人 3」	指 武漢小築物業管理有限公司廣州分公司，於中國成立的公司且為 AEON 公司的附屬公司
「分租承租人 4」	指 新腳步（北京）商貿有限公司，於中國成立的公司且為 AEON 公司的附屬公司

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指 廣東永旺與業主就租賃物業於 2017 年 5 月 31 日簽訂的租賃協議，年期自 2017 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日為止
「%」	指 百分比

承董事會命  
永旺(香港)百貨有限公司  
主席  
中川伊正

香港，2021 年 6 月 7 日

於本公告日期，本公司執行董事為菅原功先生、翟錦源先生、長島武德先生及久永晉也先生；非執行董事為羽生有希女士、中川伊正先生及福田真先生；及獨立非執行董事為陳怡蓁女士、羅妙嫦女士、周志堂先生及水野英人先生。