

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)

有關新店物業的再特許協議

之須予披露交易

董事會欣然宣佈，於 2021 年 11 月 11 日，本公司（作為再受許人）簽署意向書以獲再特許使用該處所經營新零售業務，使用年期為自預計起始日起計算，為期九年。

有關意向書須待再特許持有人簽署。當再特許持有人簽署意向書後，意向書將對再特許持有人及本公司具有法律約束力。

根據香港財務報告準則第 16 號，於該處所依據意向書在預計起始日交付後，本公司須確認該處所為使用權資產。故此，根據上市規則，意向書項下擬進行的交易將被視為本公司收購資產。本公司根據意向書所確認之使用權資產價值約為港幣 27.9 百萬元。

由於按意向書項下擬進行的交易，本集團根據香港財務報告準則第 16 號確認之使用權資產的價值計算，其最高適用百分比率（定義見上市規則）為 5%或以上，但低於 25%，意向書(在訂立後)將構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章項下通知及公告規定，惟獲豁免股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於 2021 年 11 月 11 日，本公司（作為再受許人）簽署意向書以獲再特許使用該處所經營新零售業務，使用年期為自預計起始日起計算，為期九年。

有關意向書須待再特許持有人簽署。當再特許持有人簽署意向書後，意向書將對再特許持有人及本公司具有法律約束力。

意向書

意向書之主要條款載列如下：

- 日期： 本公司於 2021 年 11 月 11 日簽署
- 訂約方： (a) 本公司（作為再受許人）；及
(b) 再特許持有人（作為再特許持有人）
- 該處所： 香港九龍城啟德啟德體育園室內體育館 B1 層 ISCW-B101 舖
- 使用年期： 固定使用年期合共九年，自預計起始日起計算
- 用途： 僅可由本公司用作經營以“AEON STYLE”為商號之零售商店
- 應付代價
總值： 根據意向書項下的基本特許權費總額約為港幣 37.3 百萬元，而該金額取決於根據意向書之條款及條件而可能徵收的營業額特許權費以及該金額不包括政府差餉、管理費、推廣費、其他費用及支出。意向書項下的特許權費乃由本公司與再特許持有人經公平磋商並考慮該處所附近可資比較處所的現行市值租金後釐定。
- 代價將由本集團以內部資源支付
- 付款期限： 每月基本特許權費須在每個曆月的第一天按月支付
營業額特許權費（倘根據意向書之條款及條件而應予支付）須在收到再特許持有人發出的繳款通知書七個曆日內支付

- 特許權費免繳期：由使用年期開始之日起計一百二十(120)日
- 按金：約為港幣 2 百萬元的按金將由本公司於簽訂正式再特許協議時支付及約為港幣 0.5 百萬元的預付款，由本公司於簽訂意向書時支付。
- 其他條件：
- (i) 雙方應在收到再特許持有人的正式再特許協議的四十五(45)天內簽訂再特許協議。
 - (ii) 意向書及再特許協議可(a)在業主和再特許持有人的合約屆滿或之前或(b)不論任何原因而提前終止的情況下被終止而不作任何補償。
 - (iii) 再特許持有人有權將意向書和再特許協議轉讓給任何第三方。
 - (iv) 意向書和再特許協議須以本公司滿足遵守上市規則有關須予公佈交易的規定為前提條件。

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。

再特許持有人為新世界發展及新創建集團的聯營公司，其已獲得設計、建造和營運啟德體育園的合約。新世界發展主要從事物業發展、物業投資及商用飛機租賃投資、酒店營運及其他策略性業務。新創建集團主要從事 (i) 道路的開發、投資和/或營運、商用飛機租賃和建造；(ii) 環境項目、港口和物流設施的投資和/或營運。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，再特許持有人及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立協議之理由及裨益

本集團之主要業務為在香港及中國通過以「AEON STYLE」、「AEON」及「AEON SUPERMARKET」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。

意向書之條款（包括特許權費）是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值租金以及本集團所經營之其他零售店所支付之租金。在本集團之一般及日常業務過程中，訂立意向書對於零售業務之營運實屬必要。因此，董事會認為，意向書之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立意向書符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，於該處所依據意向書在預計起始日交付後，本公司須確認該處所為使用權資產。故此，根據上市規則，意向書項下擬進行的交易將被視為本公司收購資產。本公司根據意向書所確認之使用權資產價值約為港幣 27.9 百萬元。

由於按意向書項下擬進行的交易，本集團根據香港財務報告準則第 16 號確認之使用權資產的價值計算，其最高適用百分比率（定義見上市規則）為 5%或以上，但低於 25%，意向書(在訂立後)將構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章項下通知及公告規定，惟獲豁免股東批准規定。

由於意向書須待再特許持有人簽署，在收到再特許持有人正式簽署的意向書仍有一段時間，若發生任何重大變動，本公司將適時根據上市規則刊登公告，以提供有關意向書事宜的最新信息。

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。

「董事會」	指	董事會
「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
「業主」	指	香港特別行政區政府
「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、全悉及確信，根據上市規則並非本集團關連人士且為獨立於本集團及其關連人士的任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「意向書」	指	本公司於 2021 年 11 月 11 日簽署以獲再特許使用該處所的意向書，有關意向書須待再特許持有人簽署。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家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：0017）
「新創建集團」	指	新創建集團有限公司，一家於百慕達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：659）

「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	香港九龍城啟德啟德體育園室內體育館 B1 層 ISCW-B101 舖
「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
「再特許持有人」	指	啟德體育園有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為新世界發展及新創建集團的聯營公司。再特許持有人及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。
「預計起始日期」	指	再特許的預計起始日期暫定為 2023 年第二季，受再特許持有人延後權利所規限，但不得遲於 2024 年 6 月 30 日。
「%」	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 11 月 11 日

於本公佈日期，執行董事為菅原功先生、翟錦源先生、長島武德先生以及久永晋也先生；非執行董事為中川伊正先生、羽生有希女士及福田真先生；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。