

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)

有關補充租賃協議之須予披露交易

董事會欣然宣佈，於 2023 年 8 月 18 日，本公司非全資附屬公司永旺廣東（作為承租人）與業主（作為出租人）就該處所的租賃訂立補充租賃協議，以延長自 2023 年 9 月 1 日至 2033 年 8 月 31 日的租賃期限。永旺廣東自 2011 年 9 月起向業主租賃該處所，根據現有租賃協議於其中經營其零售業務。

根據香港財務報告準則第 16 號，永旺廣東以承租人身分訂立補充租賃協議將令本集團須確認因延長該處所租賃期限的額外使用權資產。故此，根據上市規則，訂立補充租賃協議將被視為本集團收購資產。本集團根據補充租賃協議所確認之使用權資產價值約為人民幣 23.48 百萬元。

由於按補充租賃協議項下擬進行的交易，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%，訂立補充租賃協議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 2023 年 8 月 18 日，本公司非全資附屬公司永旺廣東（作為承租人）與業主（作為出租人）就該處所的租賃訂立補充租賃協議，以延長自 2023 年 9 月 1 日至 2033 年 8 月 31 日的租賃期限。永旺廣東自 2011 年 9 月起向業主租賃該處所，根據現有租賃協議於其中經營其零售業務。

補充租賃協議

補充租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期： 2023年8月18日
- 訂約方： (a) 永旺廣東（作為承租人）；及
(b) 業主（作為出租人）
- 該處所： 中國廣東省廣州市越秀區農林下路37號負1層103房和104房，自2023年9月1日起至延長年期屆滿，新增1個廣告位置和促銷臨時場地
- 延長年期： 由2023年9月1日至2033年8月31日（包括首尾兩天）的額外年期
- 租金及管理費： 延長年期內該補充租賃協議項下的應付總租金(含稅)約為人民幣32.3百萬元（不包括管理費、其他費用及支出），而該金額取決於根據補充租賃協議之條款及條件而可能徵收的營業額租金。於年期內根據補充租賃協議之應付管理費總額(含稅)約為人民幣1.9百萬元。補充租賃協議項下的租金及管理費乃由永旺廣東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厘定。
代價將由本集團以內部資源支付。
- 付款期限： 租金按月結算，每月十五日前，支付上月租金，業主在收到租金後及時開具發票，否則永旺廣東可以暫緩支付租金，直至業主開具發票。
- 用途： 供永旺廣東以“AEON”、“永旺”名義經營零售店。
- 免租期： 自永旺廣東裝修圍蔽日起算90天免租期。
- 手扶電梯、專用貨梯、觀光梯 業主負責更換租賃場地內全新手扶梯2台和專用貨梯1台，並獨立承擔更換產生的全部費用，同時開通租賃場地內的2台觀光梯。
永旺廣東負責扶梯的電費、專用貨梯的電費及日常維護保養，而業主負責扶梯的日常維護保養、維修費用以及整機的更新及費用，專用貨梯的維修費用以及整機的更新及費用，以及觀光梯的電費、日常維護保養、維修費用以及整機的更新及費用。

保證金：	人民幣 30 萬元。
提前解除 合同：	<p>延長年期內未滿 72 個月的，永旺廣東需提前 6 個月書面通知業主，業主有權沒收租賃保證金，永旺廣東支付約相當於 6 個月租金的補償金即可解除合同，而不需支付其他違約金或賠償金。</p> <p>滿 72 個月後，永旺廣東需提前 6 個月書面通知業主即可解除合同，業主有權沒收租賃保證金，除此之外永旺廣東不需支付其他違約金、賠償金和補償金。</p>
其他條 款：	現有租賃協議內的其他條款維持不變，仍然持續有效。如有衝突，以補充租賃協議為準。

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。

業主分別主要從事房屋租賃、投資諮詢、企業管理、批發貿易、綜合零售等業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，業主及其最終實益擁有人均獨立第三方，獨立於本公司及其關連人士。

訂立補充租賃協議之理由及裨益

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。

永旺廣東自 2011 年 9 月起向業主租賃該處所，根據現有租賃協議於其中經營其零售業務。由於現有租賃協議將於 2023 年 8 月 31 日到期，永旺廣東與業主已訂立補充租賃協議，以延長及修訂現有租賃協議。

補充租賃協議之條款（包括租金）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，訂立補充租賃協議對於零售業務之營運實屬必要。因此，董事會認為，補充租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立補充租賃協議乃於本集團日常業務過程中，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，永旺廣東以承租人身份訂立補充租賃協議將令本集團須確認因延長該處所租賃期限的額外使用權資產。故此，根據上市規則，訂立補充租賃協議將被視為本集團收購資產。本集團根據補充租賃協議所確認之使用權資產價值約為人民幣 23.48 百萬元。

由於按補充租賃協議項下擬進行的交易，本集團根據香港財務報告準則第 16 號確認之使用權資產，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%，訂立補充租賃協議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。

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。

「永旺廣東」	指	廣東永旺天河城商業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由本公司擁有 65%權益
「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（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	永旺廣東就該處所訂立日期 2010 年 3 月 23 日之現有租賃協議，經日期分別為 2010 年 9 月 18 日、2011 年 5 月 8 日、2012 年 4 月 1 日、2017 年 1 月 1 日及 2017 年 1 月 12 日的 5 份補充協議修訂及補充

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「業主」	指	廣州外海置業投資有限公司及廣州匯鯤投資有限公司分別為該處所的104房和103房的產權人。 廣州外海置業投資有限公司為一間於中國註冊成立之有限公司，其股東為新餘匯投資管理中心(持股50%，為一間於中國註冊成立之有限合夥企業，其合夥人為劉偉先生(持股99%)及劉達源先生(持股1%))及廣州佳豪裝飾設計有限公司(持股50%，為一間於中國註冊成立之有限合夥企業，其股東為睦傑鑫先生(持股51%)及劉瑞麗女士(持股49%))。 廣州匯鯤投資有限公司為一間於中國註冊成立之有限公司，其股東為劉偉先生(持股50%)及廣州市凌輝房地產開發有限公司(持股50%，為一間於中國註冊成立之有限公司，其全資控股公司為錦揚投資有限公司(Soaraway Investment Limited)，在香港特別行政區註冊成立，其全資控股公司為Smooth Noble International Limited為一間英屬維京群島註冊的公司)。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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	中國廣東省廣州市越秀區農林下路37號負1層103房和104房，自2023年9月1日起至延長年期屆滿，新增1個廣告和促銷臨時場地
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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

「補充租賃協議」 指 永旺廣東與業主就該處所訂立日期為 2023 年 8 月 18 日
之補充租賃協議

「%」 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，2023 年 8 月 18 日

於本公佈日期，執行董事為長島武德先生及久永晋也先生；非執行董事為中川伊正先生、福田真先生、後藤俊哉先生及猪原弘行先生；及獨立非執行董事為周志堂先生、水野英人先生及沈詠婷女士。