

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)

有關租賃續訂的要約書的非常重大收購事項

董事會欣然宣佈，於2023年10月11日，本公司之非全資附屬公司AEON GD（作為承租人）與業主（作為業主）有條件地簽訂要約書，以交回部分現有租賃協議項下的租賃面積（自2024年5月6日起生效），並延長對該物業的租賃期限，由2024年5月7日生效至2039年10月31日屆滿。AEON GD根據現有租賃協議由2009年9月25日起向業主租賃現有物業，以經營其零售業務。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，AEON GD（作為承租人）訂立要約書使本集團須予終止確認因所交回的部分租賃面積而產生的使用權資產，並因租賃期限延長而確認額外的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立要約書將被視為本集團出售及收購資產。本集團根據要約書就出售及收購而終止確認及確認的使用權資產的價值分別約人民幣11.6百萬元及約人民幣207.7百萬元。

由於要約書涉及出售及收購，根據上市規則第14.24條，要約書項下的交易按出售或收購較大面積者作分類。由於上市規則就收購本集團根據香港財務報告準則第16號以要約書的代價確認的使用權資產規定的最高適用百分比率超過100%，故訂立要約書構成本公司一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准要約書及其項下擬進行的交易。

載有(其中包括)(i)有關要約書及其項下擬進行交易的進一步資料及(ii)股東特別大會通告的通函將根據上市規則於可行情況下盡快(但不遲於2023年10月16日)寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈,於2023年10月11日,本公司之非全資附屬公司AEON GD(作為租戶)與業主(作為業主)有條件地簽訂要約書,以交回部分現有租賃協議項下的租賃面積(自2024年5月6日起生效),並延長對該物業的租賃期限,由2024年5月7日生效至2039年10月31日屆滿。AEON GD根據現有租賃協議由2009年9月25日起向業主租賃現有物業,以經營其零售業務。

要約書構成AEON GD與業主之間的有效且具有約束力的安排,直至簽訂擬訂的正式租賃協議而被取代為止,以便根據要約書所載的條款及條件續訂該物業的租賃。

要約書

要約書的主要條款概述如下:

日期: 2023年10月11日

訂約方: (a) AEON GD(作為承租人);及
(b) 業主(作為業主)

現有物業: 中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負一層和負二層部分商業物業,總租賃面積約26,649.8平方米

部分交還: 現行租賃協議將於2024年5月6日,並於2024年5月6日24:00之前提前屆滿,AEON GD須向業主交回現有物業的一部分(包括天匯城廣場負一層和負二層的若干部分,總建築面積約10,884.5平方米)(「交回部分」),並須移走所有可移動的貨架、商品和設備,但不須被要求拆除原有的裝飾。

由於本公司將終止確認因交還交回部分而產生的使用權資產，因此交回部分將被視為本集團出售使用權資產。本公司預期因該項出售而確認收益約人民幣4.6百萬元（此金額按就執行要約書而交還交回部分所抵銷的(i)租賃負債（金額約人民幣16.2百萬元）及(ii)使用權資產（金額約人民幣11.6百萬元）的帳面值而計算）。

租賃期限： 就該物業而言，由2024年5月7日起至2039年10月31日止（包括首尾兩天）

物業： 中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商業物業，總租賃面積約16,157.85平方米（已計及交回部分及若干新增部份）。

此外，業主亦會在負一層提供若干面積約117.31平方米的區域，供AEON GD用作垃圾房及清潔房。

租賃期內的租金及管理費： 要約書項下租賃期應付的租金總額（包含稅項）約人民幣327.7百萬元（不包括管理費、其他費用及開支），租金由AEON GD每月於收到業主發出計入增值稅的發票（業主須於不遲於相關月份的第10日內提供）的日期起10個工作天內向業主支付。

要約書訂明的租賃期內應付的管理費（包含稅項）總額約人民幣79百萬元，其中包括冷氣費及污水池使用費。

要約書項下的租金及管理費均由AEON GD與業主經考慮(i)該物業附近可資比較的物業（即類似面積、設施／設備及質素）的現行市值租金及管理費；(ii)現行租賃協議下現時租金（包括年度化租金增長率）；及(iii)擬訂的正式租賃協議下的長期租約後以公平磋商形式釐定。

於釐定現行市值租金及管理費以供比較時，本集團已進行市場調查，例如得公開資料中獲取天河區內類似用途物業（即零售店）的租賃交易／報價。由於AEON GD在擬訂的正式租賃協議的整段長期租約期間內應付租金及管理費的單位價格在本公司考慮的參考租賃交易的市值租金及管理費水平範圍內，尤其是考慮到(i)可資比較物業的預期年度化通脹率和市值租金的預期年度化增長率；(ii)在擬訂的正式租賃協議的整段租期的每年租金增長率低於現行租賃協議項下的每年租金增長；及(iii)該物業屬黃金地段（位於車站附近，為主要交通樞紐，設有本地及城際列車及高人流），本公司認為，要約書項下應付的租金及管理費對本集團而言不遜於現行市值租金及管理費。

儘管要約書項下應付租金及管理費的平均單位價格高於現行租賃協議所載的平均單位價格，但考慮到上述因素（例如可資比較物業的預期年度化通脹率和市值租金的預期年度化增長率），並考慮到該物業所在商場的發展情況與15年前訂立現行租賃協議時的比較，本公司認為，要約書項下應付的租金及管理費為合理且不遜於原有的條件。

租金及管理費將以本集團內部資源支付。

租金優惠：

業主已同意向AEON GD提供總額約人民幣4.3百萬元的租金優惠，該優惠將以等額扣除2023年10月至2024年4月期間每月應付租金，但若雙方未能於2023年12月31日或雙方書面同意的其他延長期限或之前簽訂擬訂的正式租賃協議（並相應終止現有租賃協議），則租金優惠將失效，且AEON GD將有責任償還已授予的任何該等租金優惠，同時，若擬訂的正式租賃協議一經簽訂，除因業主的因素而提前終止外，否則AEON GD須退還授予的租金優惠。

- 用途： AEON GD以「AEON」及「永旺」名義經營零售店
- 履約擔保書： AEON GD須於擬訂的正式租賃協議日期起60個工作天內提供銀行發出的金額為人民幣3百萬元的履約擔保書。履約擔保書須自其發出日期起至租期屆滿後180天內生效，倘AEON GD發出提前終止租賃的通知，業主將有權行使履約擔保書並要求付款。
- 履約擔保書乃訂約方經公平磋商後達成，符合在中國的商用物業長期租約的一般市場慣例。本公司認為，租賃期結束後180天的期限為訂約方提供更大的靈活性和充足的時間以清償任何未償還債務或解決任何未決事宜（使業主無須在租期結束後短期內行使履約擔保書（如有必要））。
- 專用貨物升降機： 業主須自費將AEON GD專用的2部貨物升降機全新更換。
- 先決條件： 要約書將於本公司(i)取得股東對要約書的批准及(ii)符合上市規則列明的所有適用規定後生效。於達成該先決條件後5天內，AEON GD須以書面形式通知業主。

雙方均同意在先決條件達成後並於2023年12月31日或雙方均同意的該等其他延長期限或之前簽訂要約書所附的擬訂的正式租賃協議（或AEON GD與業主可能進一步同意的版本），否則將被視為AEON GD拒絕提前交還交回部分，並被視為AEON GD放棄(i)延長該物業的租期及(ii)租金優惠的權利。倘要約書與擬訂的正式租賃協議的條款及條件不一致，均以擬訂的正式租賃協議為準。

擬訂的正式租賃協議

擬訂的正式租賃協議的主要條款與要約函的主要條款一致，其概述如下：

- 訂約方： (a) AEON GD (作為承租人)；及
(b) 業主 (作為業主)
- 租賃期限： 就該等物業而言，由2024年5月7日起至2039年10月31日止 (包括首尾兩天)
- 物業： 中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商業物業，總租賃面積約16,157.85平方米。
此外，業主亦會在負一層提供若干面積約117.31平方米的區域，供AEON GD用作垃圾房及清潔房。
- 租金及管理費： 擬訂的正式租賃協議列明的租賃期限內應付的租金總額 (包含稅項) 約人民幣327.7百萬元 (不包括管理費、其他費用及支出)。擬訂的正式租賃協議列明的租賃期限內應付的管理費 (包含稅項) 總額約人民幣79百萬元，其中包括冷氣費及污水池使用費。
租金及管理費由AEON GD每月於收到業主發出計入增值稅的發票 (業主須於不遲於相關月份的第10日內提供) 的日期起10個工作天內向業主支付。
- 租金保證： AEON GD須於簽訂擬訂的正式租賃協議後60個營業日內以銀行擔保書形式向業主提供人民幣3百萬元的租金擔保。倘AEON GD未能根據擬訂的正式租賃協議的條款按時付款，業主有權從租金擔保金額中扣除任何未償還款項。
- 用途： AEON GD以「AEON」及「永旺」名義經營零售店
- 專用貨物升降機： 業主於租賃期間內提供兩部全新貨物升降機供AEON GD專用。

有關訂約方的資料

本集團主要於香港及中國從事百貨公司經營業務。

業主為匯港(中國)有限公司(一間於香港註冊成立的公司)的間接全資附屬公司，而根據於本公告日期在公眾領域所得的資料，匯港(中國)有限公司由Mercystone Limited(慈悲石有限公司*，一間於英屬處女群島註冊成立的公司)全資擁有。根據公開查冊，並無發現Mercystone Limited股東相關資料的披露。經向業主查詢後，業主的最終實益擁有人為葉英強先生、姚永昇先生及陳振華先生(彼等間接持有業主合共100%股權)。業主主要從事物業投資。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立要約書的理由及裨益

本集團的主要業務為透過連鎖店在香港及中國以「AEON STYLE」、「AEON」及「AEON SUPERMARKET」之商用名稱經營零售業務。由於其零售業務的性質，本集團須不時訂立租賃協議以租用零售店。各零售店(尤其如該等物業的大型店舖)均有助於並維持本集團的經營規模，從而有利於本集團降低整體運營成本，加強本集團與商業夥伴的議價能力以及擴大其店舖網絡和市場佔有率。

現有物業由AEON GD根據現行租賃協議自2009年9月25日起向業主租用，以經營其零售業務。部分交還現行租賃協議剩餘期限內的交回部分將導致租賃總面積減少，進而導致於該物業經營的業務規模減少。然而，部分交還預期預期有助AEON GD提升其在該等物業的營運效率(透過精簡和整合本集團過往業績較好的部分零售店/業務上的工作)，且不會對本公司零售業務的整體營運產生重大影響。由於現行租賃協議於2024年5月6日終止，AEON GD已與業主有條件訂立要約書，以延長及修訂現有租賃協議的條款。

要約書的條款(包括租金開支)乃訂約方參考可資比較物業(即類似面積、設施/設備及質素)的公開市場租金及本集團根據現有租賃協議支付的租金後經公平磋商釐定。訂立要約書乃(i)本集團零售業務營運所需及(ii)屬於本集團正常及一般業務過程。因此，董事會認為，要約書(及其項下擬進行的交易)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，而訂立要約書(及其項下擬進行的交易)乃於本集團正常及一般業務過程中進行，因此符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，AEON GD（作為承租人）訂立要約書使本集團須予終止確認因所交回的部分租賃面積而產生的使用權資產，並因租賃期限延長而確認額外的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立要約書將被視為本集團出售及收購資產。本集團根據要約書就出售及收購而終止確認及確認的使用權資產的價值分別約人民幣11.6百萬元及約人民幣207.7百萬元。

由於本集團按香港財務報告準則第16號就部分交還而確認所出售的使用權資產的最高適用百分比率（根據上市規則規定）超過5%，故出售使用權資產（因簽訂要約書）構成本公司一項須予披露交易。由於要約書涉及出售及收購，根據上市規則第14.24條，要約書項下的交易按出售或收購較大面積者作分類。由於上市規則就收購本集團根據香港財務報告準則第16號以要約書的代價確認的使用權資產規定的最高適用百分比率超過100%，故訂立要約書構成本公司一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將於2023年10月31日（星期二）召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准要約書及其項下擬進行的交易。

載有（其中包括）（i）有關要約書及其項下擬進行交易的進一步資料及（ii）股東特別大會通告的通函將根據上市規則於可行情況下盡快（但不遲於2023年10月16日）寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2023年10月26日（星期四）至2023年10月31日（星期二）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶及登記手續，以便確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，期間將不會進行股份過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，股東應確保所有過戶文件連同相關股票最遲於2023年10月25日（星期三）下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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。

「AEON Co」	指	AEON Co., Ltd.，一間於日本註冊成立的有限公司，其已發行股份在東京證券交易所上市
「AEON GD」	指	廣東永旺天河城商業有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並由本公司擁有65%權益
「AEON集團」	指	AEON Co及其附屬公司，除文義另有所指，不包括本集團成員公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	永旺（香港）百貨有限公司，一間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）
「先決條件」	指	本公司股東批准要約書，以及要約書訂約方符合上市規則的所有適用規定
「關連人士」	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
「現行租賃協議」	指	AEON GD與業主就租用現有物業於2009年3月9日簽訂現行租賃協議，租期自2009年9月25日起至2024年10月31日止（包括首尾兩天），租金總額約人民幣437.9百萬元，以及AEON GD以「AEON」及「永旺」名義經營零售店的管理費總額為人民幣101.3百萬元（分別經日期為2009年12月25日、2011年5月13日及2021年4月16日的4份補充協議予以修訂及補充）
「股東特別大會」	指	將於2023年10月31日（星期二）舉行的股東特別大會及其任何續會（以審議有關要約書及其項下擬進行交易的決議案），該大會的任何延會

「現有物業」	指	中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負一層和負二層部分商業物業，總租賃面積約26,649.8平方米
「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的香港財務報告準則
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人，根據上市規則並不屬於本集團的關連人士，且為獨立於本集團及其關連人士的第三方
「業主」	指	廣州東站天匯城有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「要約書」	指	AEON GD與業主就該等物業有條件簽訂日期為2023年10月11日的要約書
「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	中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商業物業，為現有物業扣除交回部分但計入若干新部分使總租賃面積約16,157.85平方米（連同負一層部分區域用作垃圾房及清潔房）
「擬訂的正式租賃協議」	指	AEON GD與業主適時就續租該等物業擬訂立的正式租賃續訂協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股東」 指 本公司不時之股份持有人
「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司
「%」 指 百分比。

* 中文公司名稱為其英文名稱的翻譯，僅供識別之用

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10月11日

於本公告日期，執行董事為長島武德先生及久永晉也先生；非執行董事為中川伊正先生、福田真先生、後藤俊哉先生及豬原弘行先生；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。