

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，並明確表示概不就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)

有關補充租賃協議的主要交易

董事會欣然宣佈，於2023年12月29日，本公司非全資附屬公司AEON GD（作為承租人）與業主（作為業主）訂立補充租賃協議，以自2024年3月1日將部份現有租賃協議訂明的租賃面積交還業主，並將該等物業的租期延長至由2025年1月23日起至2034年1月22日為止。AEON GD自2010年1月23日起根據現有租賃協議在現有物業內經營其零售業務。

根據香港財務報告準則第16號，AEON GD以承租人身份訂立補充租賃協議將令本集團須撤銷確認因交還部份租賃面積的相應使用權資產及確認因延長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出售及收購資產。本集團根據補充租賃協議所撤銷確認及確認之使用權資產價值分別約為人民幣1.15百萬元及約為人民幣55.60百萬元。

由於補充租賃協議同時涉及出售及收購，根據上市規則第14.24條，補充租賃協議項下之交易將參考出售及收購兩者數額中較大者來分類。本集團根據香港財務報告準則第16號確認之收購使用權資產，其最高適用百分比率（定義見上市規則）為25%或以上，但低於100%，訂立補充租賃協議構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事所知，概無股東於補充租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會，概無股東須於本公司股東大會上就批准上述事項而須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，股東的書面批准可代替舉行股東大會以批准補充租賃協議。由於本公司已就補充租賃協議取得持有本公司155,760,000股已發行普通股（於本公告日期佔全部股本59.91%）的AEON Co的書面批准，本公司獲豁免召開股東大會以批准補充租賃協議及其項下擬進行的交易。

本公司載有（其中包括）有關補充租賃協議及其項下擬進行交易的進一步資料的通函預期將於2024年1月17日或之前根據上市規則寄發予股東，以供參考。

緒言

董事會欣然宣佈，於2023年12月29日，本公司非全資附屬公司AEON GD（作為承租人）與業主（作為業主）訂立補充租賃協議，以自2024年3月1日起將部份現有租賃協議訂明的租賃面積交還業主，並將該等物業的租期延長至由2025年1月23日起至2034年1月22日為止。AEON GD自2010年1月23日起根據現有租賃協議在現有物業內經營其零售業務。

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12月29日

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

現有物業： 中國廣東省廣州市白雲區廣州大道北1811、1813號嘉裕太陽城廣場負一層及首層部分商業物業

部分交還：

AEON GD 將於2024年3月1日將現有物業首層部分的商業物業（「交還部分」）交還予業主，並就此，自2024年2月24日後終止其在當中的業務，並清理當中所有可移除的貨架、商品和設備，但毋須拆除固定裝置（「部分交還」）。

於2024年2月25日至2024年2月29日的搬遷期間，AEON GD 無需就交還部分支付租金，但須負責管理費及其他支出。

自進行部分交還後，於現有租賃協議的剩餘期間內現有物業（即該等物業）的租金及管理費的單位價格由2024年3月1日起將會降低。AEON GD 有關現有租賃協議的剩餘期間的租賃將根據補充租賃協議訂明的延長年期予以延期。

於進行部分交還前，AEON GD 已授權三名特許推銷商，允許各特許推銷商在支付各自的授權費用的情況下，於各自的授權期限直至現有租賃協議的原定到期日期間使用交還部分的若干部分。AEON GD 與三名特許推銷商訂立的授權協議包含相關條款，讓AEON GD 可於AEON GD 與業主訂立的租賃期滿時終止或提前終止相關授權協議，而無須作出任何賠償。AEON GD 與業主已達成協議，於2024年2月29日終止與三名特許推銷商各自的特許推銷權，而業主則同意承接與相關特許推銷商簽訂的相關特許推銷協的相同條款及地點的分租租賃，以避免不必要的糾紛。

與三名特許推銷商訂立的授權協議終止後，AEON GD 將不會就現有租賃協議的剩餘期間向三名特許推銷商收取授權費用。由於授權予三名特許推銷商使用的面積僅佔交還部分約23%，因此現有租賃協議的剩餘期間的總授權費用少於(i)在現有租賃協議同期，就交還部分應付的租金及管理費總額；及(ii)在現有租賃協議同期，因現有物業剩餘部分的租金及管理費單位價格降低而節省的總金額之總和。因此，進行部分交還及就三名特許推銷商作出的安排符合本公司股東之利益。

延長年期： 與該等物業有關由2025年1月23日起至2034年1月22日止（包括首尾兩天）的額外年期

該等物業： 中國廣東省廣州市白雲區廣州大道北1811、1813號嘉裕太陽城廣場負一層部分商業物業

延長年期內的租金及管理費： 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77.48百萬元（不包括管理費、其他費用及支出）。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24.85百萬元。

補充租賃協議項下的租金及管理費乃由AEON GD與業主經公平磋商並考慮該等物業附近可資比較物業的現行市價及現有租賃協議的現行租金後釐定。

代價將以本集團內部資源支付。

- 裝修及免租： AEON GD 將於補充租賃協議日期起2年內對該等物業進行裝修（不會完全關閉整個物業）。裝修計劃及其細節須經雙方共同協定。業主同意給予AEON GD 自2025年3月至2025年4月為期2個月的免租裝修期（總額約人民幣1.4百萬元），該期間不會受裝修工程動工或完成日期所影響。於裝修期間，AEON GD 無需支付租金，但須負責管理費及其他支出。若兩年內未有進行裝修工程，AEON GD 將向業主全數退還其所享有的免租期的租金；
- 提前終止： 自2025年1月23日起計72個月後，即2031年1月23日後，倘AEON GD 並無違反該租約任何條文，AEON GD 有權提前六個月通知業主終止租約而毋須向業主作出任何補償。
- 按金： 總金額人民幣1.25百萬元並於補充租賃協議訂立後60天內以銀行擔保方式交付
- 送貨電梯、自動扶手電梯及行人輸送帶： 於2025年1月23日之前，業主須自費對指定AEON GD 專用的兩台送貨電梯、自動扶手電梯及行人輸送帶進行一次全面檢查及維護服務，以確保該等設施在延長年期內正常運作。
- 額外指示牌： 業主同意於2024年3月1日或雙方另行同意的日期或之前將若干空間改建為圍牆結構，以便AEON GD 安裝發光標誌或指示牌，詳情須提前交予業主作批准。
- 其他條款： 雙方已同意其他有關（其中包括）該等物業入口、提供商品／服務的責任、已安裝設施的維護、暫停或更改營業時間的預先通知、對他人的干擾、租金減免、保養及賠償以及延遲支付費用等與租賃相關的操作性條款。

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。

業主主要從事物業投資、發展、租賃及代理服務。

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。

訂立補充租賃協議的理由及裨益

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，特別是與該物業類似之大型商店，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。

AEON GD自2010年1月23日起根據現有租賃協議一直在現有物業內經營其零售業務。於現有租賃協議的剩餘期限內部分交還現有物業首層部分商業物業，將使總租賃面積減少，進而導致於該等物業經營的規模減少。然而，部分交還預期可令AEON GD提高其於該等物業的營運效率（透過精簡工序並整合本集團資源用於過往業績較好的部分零售店／業務），且不會對本公司零售業務的整體營運產生重大影響。由於現有租賃協議將於2025年1月22日終止，AEON GD與業主已訂立補充租賃協議，以延長及修訂現有租賃協議的條款。

補充租賃協議的條款（包括租金費用）乃訂約方參考可資比較物業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而釐定。訂立補充租賃協議對本集團零售業務的經營及本集團一般及日常業務而言屬有必要的。因此，董事會認為補充租賃協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而訂立補充租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中進行，並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，AEON GD以承租人身份訂立補充租賃協議將令本集團須撤銷確認因交還部份租賃面積的相應使用權資產及確認因延長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出售及收購資產。本集團根據補充租賃協議所撤銷確認及確認之使用權資產價值分別約為人民幣1.15百萬元及約為人民幣55.60百萬元。

由於補充租賃協議同時涉及出售及收購，根據上市規則第14.24條，補充租賃協議項下之交易將參考出售及收購兩者數額中較大者來分類。本集團根據香港財務報告準則第16號確認之收購使用權資產，其最高適用百分比率（定義見上市規則）為25%或以上，但低於100%，訂立補充租賃協議構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事所知，概無股東於補充租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會，概無股東須於本公司股東大會上就批准上述事項而須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，股東的書面批准可代替舉行股東大會以批准補充租賃協議。由於本公司已就補充租賃協議取得持有本公司155,760,000股已發行普通股（於本公告日期佔全部股本59.91%）的AEON Co的書面批准，本公司獲豁免召開股東大會以批准補充租賃協議及其項下擬進行的交易。

一份載有（其中包括）有關補充租賃協議及其項下擬進行交易的進一步資料的通函預期將於2024年1月17日或之前根據上市規則寄發予股東，以供參考。

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.，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
「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，並由本公司擁有其65%權益

「AEON集團」	指	AEON Co及其附屬公司(除文義另有所指外,不包括本集團之成員)
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃協議」	指	AEON GD與業主於2009年3月31日就租用現有物業訂立的現有租賃協議,其自2010年1月21日至2025年1月22日(包括首尾兩天)期間生效,當中AEON GD以「AEON」及「永旺」名義經營零售店的租金總額約人民幣113.3百萬元及管理費總額人民幣49.9百萬元(現有租賃協議經日期分別為2009年8月29日、2010年3月10日、2011年4月21日及2013年3月1日的一份備忘錄及三份補充協議予以修訂及補充)
「現有物業」	指	中國廣東省廣州市白雲區廣州大道北嘉裕太陽城廣場負一層及首層部分商業物業,總租賃面積約13,772.8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之香港財務報告準則
「港元」	指	港元,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	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	廣州市嘉裕房地產發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為廣州市嘉盛創富投資有限公司（一間於中國註冊成立的公司，其股東為李玉珍（持股85.46%）及李根長（持股14.54%））的全資附屬公司
「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
「該等物業」	指	中國廣東省廣州市白雲區廣州大道北1811、1813號嘉裕太陽城廣場負一層部分商業物業，總租賃面積約11,720.8平方米
「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	AEON GD 與業主於2023年12月29日就該等物業訂立的補充租賃協議
「交還部分」	指	AEON GD 於2024年3月1日向業主交還現有物業首層部分商業物業的部分
「%」	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12月29日

於本公告日期，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。