

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)

有關租賃協議之須予披露交易

董事會欣然宣佈，於 2024 年 1 月 26 日，本公司非全資附屬公司永旺廣東已收到交易通知，其作為承租人與出租人（作為出租人）透過公開市場交易，就租賃該處所達成租賃協議，租期由承租起始日起計共 11 年 3 個月。永旺廣東向出租人租賃該處所以經營其零售業務。雙方將據此簽訂租賃協議。

根據香港財務報告準則第 16 號，永旺廣東訂立租賃協議將令本集團須確認該處所為使用權資產。故此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。本集團根據租賃協議所確認之使用權資產價值約為人民幣 14.03 百萬元。

由於按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 2024 年 1 月 26 日，本公司非全資附屬公司永旺廣東已收到交易通知，其作為承租人與出租人（作為出租人）透過公開市場交易，就租賃該處所達成租賃協議，租期由承租起始日起計共 11 年 3 個月。永旺廣東向出租人租賃該處所以經營其零售業務。雙方將據此簽訂租賃協議。

租賃協議

租賃協議之主要條款載列如下，乃永旺廣東考慮該處所附近可資比較處所的現行市價後，透過公開市場方式，在 2024 年 1 月 18 日 準備並提交的提案所釐定：

- 訂約方： (a) 永旺廣東（作為承租人）；及
(b) 出租人（作為出租人）
- 該處所： 中國廣東省廣州市海珠區廣州塔路 8 號廣州塔廣場地下二層自編 B201 號商鋪
- 租賃年期： 由承租起始日起計共 11 年 3 個月，承租起始日為實際交付日起滿六個月後的次日
- 交付日： 為出租人按租賃協議交付該處所予承租人的日期，協定的交付日為 2024 年 7 月 31 日
- 免租期： 該處所交付日後九個月，在此期間永旺廣東無需繳付租金。若永旺廣東在此期間正式營運，並不會縮短免租期。
- 租金及管理費： 租賃年期內該租賃協議項下的應付總基本租金(含稅)約為人民幣 22.5 百萬元（不包括管理費、其他費用及支出）及按該租賃協議項下的營業額提成租金。於租賃年期內根據租賃協議之應付管理費總額(含稅)約為人民幣 8.2 百萬元，該費用已包含空調費。
本集團將以內部資源支付代價。
- 支付條款： 按月支付租金。永旺廣東須在每月 5 日或之前提交上月的銷售額報告。出租人須在收到相關報告的 3 個工作天內，向永旺廣東發出應付的基本租金及營業額提成租金(如有)的稅務發票，永旺廣東應在收到正確的稅務發票的 5 個工作天繳交有關款項，但若永旺廣東並未接收稅務發票時，永旺廣東有權延遲付款。
- 用途： 供永旺廣東以“AEON”及/或「永旺」名義經營零售店
- 保證金： 以銀行擔保函方式繳納人民幣 402,120 元之保證金
- 提早終止合約： 在永旺廣東在該處所正式開業的首 60 個月內，永旺廣東可提早終止租賃協議，但需向出租人發出六個月事先通知及向出租人繳付相當於永旺廣東在提出終止租賃協議前六個月期間的每月平均租金的三倍作為補償，而無需作出其他損害賠償或補償。在上述的首 60 個月後，永旺廣東可隨時向出租人發出六個月的事先通知以提前終止租賃協議，而無需作出其他損害賠償或補償。

設施： 出租人須在租賃年期內向永旺廣東提供：扶手電梯 2 對、載客電梯 4 台、廣告塔廣告牌 2 個、塔南面入口的多個廣告牌、指示牌 7 個、不少於 20 平方米的垃圾處理場、空調系統及其安裝、不超過 100 平方米用於安置冷凝機組的場地、員工入口、優先使用卸貨位置、共用卸貨車位 6 個、共用貨梯 2 台及面積為 300 平方米的倉庫。

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。

出租人主要從事物業管理及其相關的輔助服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，出租人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。

租賃協議之條款（包括租金）是由訂約方經公平磋商後釐定，並經永旺廣東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，訂立租賃協議對於零售業務之營運實屬必要。因此，董事會認為，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租賃協議將令本集團須確認該處所為使用權資產。故此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。本集團根據租賃協議所確認之使用權資產價值約為人民幣 14.03 百萬元。

由於按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 |
| 「承租起始日」 | 指 | 廣東永旺於該處所開業的當日 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「出租人」 | 指 | 廣州塔旅游文化發展股份有限公司經營管理分公司，為廣州塔旅游文化發展股份有限公司的分公司，一家於中國註冊成立之公司，由廣州城市建設投資集團有限公司持股 90% (其由廣州市人民政府國有資產監督管理委員會持股 90%及廣東省財政廳持股 10%)及由廣州廣播電視台持股 10%，全為國有企業 |
| 「租賃協議」 | 指 | 永旺廣東與出租人於雙方同意之日就該處所簽訂的租賃協議 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「租賃交易」 | 指 | 租賃協議項下擬進行有關該處所的租賃交易 |
| 「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 | 中國廣東省廣州市海珠區廣州塔路 8 號廣州塔廣場地下二層自編 B201 號商鋪 |
| 「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 |
| 「交易通知」 | 指 | 由廣州產權交易所有限公司通過公開市場交易就租賃交易於 2024 年 1 月 26 日所發出的通知書 |
| 「%」 | 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，2024 年 1 月 26 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。