

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I的非常重大收購事項

董事會欣然宣佈，於2024年5月9日，本公司（作為承租人）接獲代理（作為業主的代理）正式接納之續訂要約以續訂該等物業的租賃，固定期限為四(4)年，自2024年6月1日起至2028年5月31日止（包括首尾兩日），並擁有進一步續訂三(3)年期限的選擇權。本公司自1987年起租賃該等物業，以於該等物業經營其零售業務。

根據香港財務報告準則第16號，本公司（作為承租人）訂立續訂要約使本集團須予確認因租賃期限延長而產生的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立續訂要約將被視為本集團收購資產。本集團根據續訂要約將確認的使用權資產的價值約港幣587.4百萬元。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號確認的收購使用權資產（以續訂要約項下的代價為基準）的上市規則項下最高適用百分比率超過100%，故訂立續訂要約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，以尋求股東批准續訂要約及其項下擬進行的交易。

載有（其中包括）(i)有關續訂要約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2024年5月16日）寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈，於2024年5月9日，本公司（作為承租人）與代理（作為業主的代理）簽訂續訂要約以續訂該等物業的租賃，固定期限為四(4)年，自2024年6月1日起至2028年5月31日止（包括首尾兩日），並擁有進一步續訂三(3)年期限的選擇權。本公司自1987年起租賃該等物業，以於該等物業經營其零售業務。

續訂要約在本公司與代理（作為業主的代理）之間具有法律約束力，直至簽訂正式租約而被取代為止，以便根據續訂要約所載的條款及條件續訂該等物業的租賃。

續訂要約

續訂要約的主要條款如下：

日期： 本公司及代理於2024年5月9日簽訂

訂約方： (a) 本公司（作為承租人）；及

(b) 代理（作為業主的代理）

該等物業： 香港康山道2號康怡廣場地下、一樓、二樓、三樓及四樓之所有部分，包括空調機組室、五樓之升降機機房、六樓之通風機房及電容器室及七樓之通風機房

移交條件： 按「現狀」條件連同業主的固定裝置及配件

租賃期限： 固定期限為四(4)年，自2024年6月1日起至2028年5月31日止（包括首尾兩日），並擁有進一步續訂三(3)年期限的選擇權。倘先決條件於2024年6月1日或之前未獲達成，則四(4)年的固定租期將僅於達成日期開始。

租期內的租金： 續訂要約項下就固定租期應付之基本租金總額約為港幣683.3百萬元（不包括管理費、空調費、政府差餉、其他公用設施費用及支出）。租賃期第一年應付之每月基本租金為港幣13,955,200.00元，租賃期第二至第三年應付之每月基本租金為港幣14,234,300.00元，租賃期第四年應付之每月基本租金為港幣14,519,000.00元。基於上文所述，租賃期第一年的應付基本年度租金約為港幣167.5百萬元，租賃期第二至第三年的應付基本年度租金約為港幣170.8百萬元及租賃期第四年的應付基本年度租金約為港幣174.2百萬元。基本租金須於每個曆月首日預先支付。

本公司須於整個固定租期內就本公司年度總營業額超過港幣1,300百萬元的一部分按5%至6%的累進率支付額外營業額租金。額外營業額租金（如應付）須於租賃期每12個月期間結束後兩(2)個月內支付。

續訂要約項下的租金（包括基本租金及額外營業額租金）乃由本公司與業主經考慮該等物業附近可資比較物業（即類似面積、設施／設備及質量）的現行市價及現有租賃協議項下的現有租金後公平磋商釐定。於釐定現行市場租金以作比較時，本公司已進行市場研究，例如取得康山區域內類似用途物業的公開可得租賃交易資料。作為比較，於現有租賃協議及續訂要約中，租金單價的增長率維持於低個位數。由於本公司根據續訂要約於整個租賃期內應付的租金單價處於本公司考慮的參考租賃交易的市場租金水平範圍內，尤其是考慮到該等物業的黃金地段（即位於太古站正上方，周圍有密集的住宅區）及該等物業通過行人天橋連接至其他商業發展項目，本公司認為，根據續訂要約應付的租金對本公司而言不遜於現行市場租金。經考慮上述所有因素，尤其是本公司於整個租賃期內根據續訂要約應付租金的租金單價處於本公司考慮的參考租賃交易的市場租金範圍內，本公司認為租金屬公平合理，且按一般商業條款訂立。

續訂要約項下的應付租金將由本集團的內部資源支付。

管理費及空調費：根據續訂要約於固定租賃期內應付的管理費及空調費總額約為港幣145.8百萬元。每月管理費及空調費須於每個曆月首日按月預付予業主（須由業主或樓宇管理人定期檢討）。

政府差餉：由本公司獨自承擔，並可由政府修訂。

- 用途： 供本公司以「AEON STYLE」的名義經營百貨商店，包括超市、餐飲、時裝及配飾、兒童玩具及服裝、娛樂中心、家居用品、電器及音視頻產品以及經業主批准的百貨商店附帶的其他業務（有關批准不得被不合理地拒絕或延誤）。
- 按金： 按金總額約為港幣52.8百萬元，其中約港幣50.8百萬元將自現有租賃協議轉撥，惟業主可根據現有租賃協議的條款作出任何扣減。
- 租賃： 本公司須於通知或呈報雙方協定的租約後十四(14)日內或租期開始前（以較早者為準）簽立及向業主歸還租賃。倘本公司未能於通知後十四(14)日內簽立上述租約，業主有權（其中包括）對本公司強制執行續訂要約的所有條款及條件。
- 續訂選擇權： 待本公司妥為履約後，本公司有權根據續訂要約所載行使選擇權及釐定基本租金及營業額租金的機制續訂租賃，自緊隨續訂要約項下固定租期屆滿日期起計進一步續訂三(3)年。為行使選擇權，本公司須於不早於租期第39個月屆滿後或不遲於租期第40個月屆滿的日期向業主發出書面續訂通知。在本公司遵守上市規則適用規定（包括本公司取得其股東批准）的前提下，業主同意向本公司授出自緊隨續訂要約屆滿日期起計三(3)年的進一步期限，而訂約方將訂立新租賃協議。訂約方其後應真誠及共同協商進一步期限的基本租金及額外營業額租金。倘未能達成共識，訂約雙方應共同委任一名獨立估值師評估公開市場租金，有關租金應以基本租金及額外營業額租金相結合的方式表達，且不得低於續訂要約項下租期最後一年的已付租金（就基本租金而言）及計算方法（就額外營業額租金而言）。
- 出售或重建： 倘業主(i) 訂立合約以向任何買方出售該等物業、該樓宇或其任何部分或(ii) 議決重建、翻新、拆除或改造該樓宇或其任何部分（包括該等物業），則業主有權透過向本公司發出不少於六(6)個月的事先書面通知終止續訂要約或租賃，而毋須作出任何賠償，業主不得於租期開始起計首四十二(42)個月內發出書面通知。

- 改造： 本公司將該等物業三樓進行改造工程，優化行業組合，以令業主滿意。
- 印花稅： 本公司同意與業主承擔及支付因續訂要約而產生的所有印花稅（按同等份額）。
- 交出物業： 本公司須自費將該等物業恢復至「毛坯」狀態，並於根據續訂要約條款屆滿或提早終止時將該等物業的空置佔有權交付予業主。
- 先決條件： 續訂要約須待本公司於股東特別大會上就續訂要約取得股東批准及遵守上市規則項下所有適用規定後，方可作實。倘先決條件於2024年6月1日或之前未獲達成，業主有權於自2024年6月1日起計超過一(1)個月出現不當延誤（達成先決條件）時終止續訂要約，本公司將自2024年6月1日起根據現有租賃協議所載條款及條件按月佔有該等物業，直至先決條件獲達成為止。

建議租賃

有關該等物業的建議租賃的主要條款與續訂要約的主要條款一致，概述如下：

- 訂約方： (a) 本公司（作為承租人）；及
(b) 代理（作為業主的代理）
- 租賃期限： 固定期限為四(4)年，自2024年6月1日起至2028年5月31日止（包括首尾兩日），並擁有進一步續訂三(3)年期限的選擇權
- 該等物業： 香港康山道2號康怡廣場地下、一樓、二樓、三樓及四樓之所有部分，包括空調機組室、五樓之升降機機房、六樓之通風機房及電容器室及七樓之通風機房
- 租期內的租金： 續訂要約項下就租期應付之基本租金總額約為港幣683.3百萬元（不包括管理費及空調費、政府差餉、其他公用設施費用及支出）。

本公司須於整個固定租期內就本公司年度總營業額超過港幣1,300百萬元的一部分按5%至6%的累進率支付額外營業額租金。

按金：按金總額約為港幣52.8百萬元，其中約港幣50.8百萬元將自現有租賃協議轉撥，惟業主可根據現有租賃協議的條款作出任何扣減。

用途：供本公司以「AEON STYLE」的名義經營零售店，包括超市、餐飲、時裝及配飾、兒童玩具及服裝、娛樂中心、家居用品、電器及音視頻產品以及經業主批准的百貨商店附帶的其他業務（有關批准不得被不合理地拒絕或延誤）

訂約方的資料

本集團主要於香港及中國從事經營零售商店。

業主及代理分別主要從事物業租賃及房地產代理活動。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，業主、代理及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

續訂要約的理由及裨益

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，本集團須不時租賃零售店經營其零售業務。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。

本公司自1987年起向業主租賃該等物業，以於該等物業經營其零售業務。由於現有租賃協議將於2024年5月31日屆滿，本公司與代理（作為業主的代理）已有條件訂立續訂要約，以將該等物業的租賃續訂至2028年5月31日，而本公司擁有進一步續訂三(3)年期限的選擇權。

續訂要約之條款（包括租金）乃由訂約方經公平磋商並參考該等物業附近可資比較物業（即類似面積、設施／設備及質量）之現行市價及本公司根據現有租賃協議作出之租金付款後釐定。訂立續訂要約對本集團於日常及一般業務過程中經營零售業務而言屬必要。因此，董事會認為，續訂要約之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立續訂要約乃於本集團日常及一般業務過程中進行，並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，本公司（作為承租人）訂立續訂要約使本集團須予確認因租賃期限延長而產生的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立續訂要約將被視為本集團收購資產。本集團根據續訂要約將確認的使用權資產的價值約港幣587.4百萬元。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號確認的收購使用權資產（以續訂要約項下的代價為基準）的上市規則項下最高適用百分比率超過100%，故訂立續訂要約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

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准續訂要約及其項下擬進行的交易。

載有（其中包括）(i)有關續訂要約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2024年5月16日）寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2024年5月29日（星期三）至2024年5月31日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東應確保所有過戶文件連同有關股票不遲於2024年5月28日（星期二）下午四時三十分送交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。

「代理」	指	恒隆地產代理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為恒隆地產有限公司（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：101））之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	香港康山道2號名為康怡廣場之樓宇
「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）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	股東將於2024年5月31日（星期五）舉行之股東特別大會（及其任何續會），以考慮有關續訂要約及其項下擬進行交易之決議案
「現有租賃協議」	指	本公司與代理（作為業主之代理）就該等物業訂立日期為2018年11月23日之現有租賃協議及日期為2024年4月12日之延期函件，租期為自2018年4月1日起為期六（6）年，並延長兩個月至2024年5月31日（包括首尾兩日），以供本公司經營零售店，其租金包括每月基本租金及額外營業額租金，詳情如下：每月基本租金為第1至第2年為港幣12,420,000元；第3至第4年為港幣13,165,200元；及第5至第6年及上述兩個月延期為港幣13,955,112元；以及本公司須於整個固定期限內就本公司年度總營業額超過港幣900百萬元之部分按5%至8%之累進率支付之額外營業額租金
「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
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「業主」	指	恒快有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為恒隆地產有限公司（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：101））之全資附屬公司
「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	根據本公司可得資料，為香港康山道2號康怡廣場地下、一樓、二樓、三樓及四樓之所有部分，包括空調機組室、五樓之升降機機房、六樓之通風機房及電容器室及七樓之通風機房，總租賃面積約為260,000平方呎
「續訂要約」	指	本公司與代理（作為業主之代理）於2024年5月9日就續訂該等物業租賃簽署之有條件要約函件
「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

承董事會命
永旺（香港）百貨有限公司
主席
後藤俊哉

香港，2024年5月9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；非執行董事為後藤俊哉先生、中川伊正先生、福田真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。