

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 8 月 16 日，本公司非全資附屬公司永旺廣東（作為承租人）與出租人（作為出租人）就租賃該處所訂立租賃協議，租期由承租日起計 12 年。永旺廣東向出租人租賃該處所以經營其零售業務。

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 16.2 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 8 月 16 日，本公司非全資附屬公司永旺廣東（作為承租人）與出租人（作為出租人）就該處所的租賃訂立租賃協議，租期由承租日起計 12 年。永旺廣東租賃該處所以經營其零售業務。

### 租賃協議

租賃協議之主要條款載列如下：

日期： 2024 年 8 月 16 日

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： 中國廣東省廣州市番禺區漢溪大道東路 178 號廣州 K11 Select 負二層 B201 號商鋪

年期： 由承租日起計 12 年

租金及管理費： 年期內租賃協議項下的應付總基本租金(含稅)約為人民幣 25.3 百萬元及按該租賃協議項下的營業額提成租金（不包括管理費、其他費用及支出）。於年期內根據租賃協議之應付管理費總額(含稅)約為人民幣 6.9 百萬元，該費用已包含空調費。租賃協議項下的租金及管理費乃由永旺廣東與出租人經公平磋商並考慮該處所附近可資比較處所的現行市價後釐定。  
本集團將以內部資源支付代價。

支付條款： 永旺廣東應在收到出租人發出的稅務發票之日起的 10 個工作天內支付每月的的基本租金和管理費，而出租人須在每月的第 5 天或之前開出發票。否則，永旺廣東有權推遲下次支付的基本租金和管理費。

免租期： 該處所交付日起的六個月裝修期內，永旺廣東無需支付任何租金或管理費。若永旺廣東在上述六個月期間內開業，免租期不會因此縮短。

用途： 供永旺廣東以「AEON」、「永旺」名義經營超級市場。

保證金： 須於簽訂租賃協議的 30 天內，以銀行保證書方式繳納為人民幣 430,987.5 元

提前解約： 在承租日後的首 60 個月內，永旺廣東可向出租人提出解約，須給予出租人 6 個月的預先通知書並向其支付解約前六個月實際繳付的平均月租金金額的六倍的補償金，其後不須再支付任何賠償或補償。在上述的首 60 個月的期限結束後，永旺廣東可以隨時向出租人給予 6 個月的解約通知書，而不須支付其他損害賠償或補償。

設施： 出租人應在承租期內提供給永旺廣東使用的設施：供永旺廣東客戶使用的手扶電梯、垂直客梯，各個於商場外部、入口、地下 1 層的廣告位、地下 3 層停車位、商場地下及地下 1 層的到店指引牌和垃圾處理點。

## 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。

出租人之主要業務為從事房地產開發。

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 16.2 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
「承租日」	指	由交付日起六個月後，即雙方協定的交付日為 2025 年 4 月 30 日或出租人按租賃協議條款實際交付日期。
「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	廣州耀勝房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其 65% 權益由廣州新沛投資有限公司（為新世界發展有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：17）之間接全資子公司）所持有，餘下 35% 權益由廣州地鐵集團有限公司（為廣州市人民政府全資子公司）所持有。出租人及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方
「租賃協議」	指	永旺廣東與出租人就該處所於 2024 年 8 月 16 日訂立之租賃協議
「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	中國廣東省廣州市番禺區漢溪大道東路 178 號廣州 K11 Select 負二層 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
「%」	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 8 月 16 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；非執行董事為後藤俊哉先生、豬原弘行先生、藤田健二先生及橫地庸利先生；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。