

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 2025 年 1 月 27 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 10 年 6 個月 27 日。自開始日期起計，並附帶一個為期 5 年的續租選擇權。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 17.9 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 2025 年 1 月 27 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 10 年 6 個月 27 日。永旺廣東向出租人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： 2025 年 1 月 27 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： 中國廣州市荔灣區寶華路 133 號恒寶廣場第二層 001A、001B、001C 號鋪位

年期： 由承租日起計 10 年 6 個月 27 日並附帶一個為期 5 年的續租選擇權

租金及管理費： 租賃協議項下年期內的應付總基本租金(含稅)約為人民幣 22.3 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： 基本租金及管理費須在每月 5 日或之前支付。出租人應在收到每月基本租金和管理費後的五個工作日內，向永旺廣東提供相應金額的稅務發票。

免租期： 免租金期為 2027 年 10 月 28 日至 2028 年 1 月 27 日。在整個免租金期間，永旺廣東仍需支付管理費、公用事業費及其他開支。

用途： 為了永旺廣東經營商業場所的用途。

保證金： 以銀行保證書方式繳納為人民幣 50 萬 5 千元

提早終止合約： 在永旺廣東於該處所正式開業的首 72 個月內，若永旺廣東任何連續三個月的每月營業額低於人民 4.5 百萬，永旺廣東可提早終止租賃協議，但需向出租人發出 12 個月事先通知及支付相當於永旺廣東支付的保證金的賠償金給出租人。在上述租賃年期的首 72 個月後，若永旺廣東在任何連續 3 個月的每月營業額低於人民幣 4.5 百萬，永旺廣東可隨時向出租人發出 6 個月的通知以提前終止租賃協議，且無需支付任何賠償或損害賠償。出租人應無息退還永旺廣東支付的所有保證金。

**續租選擇權：** 永旺廣東有權在租賃固定期限屆滿後立即續租五年，按照行使選擇權的機制進行。為了行使續租選擇權，永旺廣東應在租賃年期到期前至少 180 天向出租人發出書面續租通知。出租人應在收到永旺廣東書面通知後的不超過 90 天內給予永旺廣東書面回復。在遵守上市規則的相關要求的前提下，雙方應共同協商商業條款。

## 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。

出租人主要從事房地產投資及開發業務。

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 17.9 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	2025 年 4 月 1 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	廣州捷駿房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其為恒基兆業地產有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：12））之間接全資子公司，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 2025 年 1 月 27 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	中國廣州市荔灣區寶華路 133 號恒寶廣場第二層 001A、001B、001C 號鋪位
「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，2025 年 1 月 27 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、猪原弘行先生、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。