

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分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)

有關租賃及許可的續訂的要約書 之非常重大收購事項

續訂要約

董事會欣然宣佈，於2026年8月14日(交易時段後)，本公司接獲代理(作為AP Properties之代理)正式接納之續訂要約，以(i)續訂該處所之租賃；及(ii)續訂該等車位之許可，兩者均為固定期限五(5)年，自2026年9月5日起至2031年9月4日止(包括首尾兩日)。自2011年9月5日起，本公司一直租賃該處所及獲許可該等車位，以於該處所經營其零售業務。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司(作為承租人及獲許可人)訂立續訂要約使本集團須予確認因租賃及許可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69.7百萬元。

上市規則之涵義

由於本集團根據香港財務報告準則第16號將予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之交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，概無股東或彼等各自之聯繫人於該處所之租賃或該等車位之許可中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准續訂要約及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)有關續訂要約及其項下擬進行之交易的進一步資料；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2026年8月19日)寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈，於2026年8月14日(交易時段後)，本公司接獲代理(作為AP Properties之代理)正式接納之續訂要約，以(i)續訂該處所之租賃；及(ii)續訂該等車位之許可，兩者均為固定期限五(5)年，自2026年9月5日起至2031年9月4日止(包括首尾兩日)。自2011年9月5日起，本公司一直租賃該處所及獲許可該等車位，以於該處所經營其零售業務。

續訂要約在本公司及代理(作為AP Properties之代理)之間具有法律約束力，直至按續訂要約所載條款及條件分別簽立(i)有關續訂該處所租賃之正式租賃協議；及(ii)有關續訂該等車位許可之正式許可協議而被取代為止。

續訂要約

續訂要約之主要條款如下：

開始日期：2026年9月5日

訂約方：(a) 本公司(作為該處所之承租人及該等車位之獲許可人)；及
(b) 代理(作為AP Properties之代理)。

該處所租期及該等車位
許可期限：固定期限五(5)年，自2026年9月5日(「開始日期」)起至2031年9月4日止(包括首尾兩日)(「期限」)。

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2026年10月30日或之前未獲達成，業主有權於自2026年10月30日起計超過一(1)個月出現不當延誤時終止續訂要約，本公司將自2026年10月30日起根據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。

租賃該處所

該處所： 香港九龍深盛路8號碧海藍天地下、一樓及二樓(包括機房)之商業區域全部該等部分。

移交條件： 本公司須自費將該處所恢復至「毛坯」狀況，並於租賃屆滿或提早終止時，將該處所騰空交回業主，且狀況良好、整潔及適宜租用(惟合理損耗、結構性及潛在缺陷除外)，達致業主滿意的程度。

基本租金： 期限內之基本租金(不包括管理費(定義見下文)、空調費(定義見下文)、政府差餉(定義見下文)、其他公共設施費用及支出)為每個曆月港幣1,251,372元。

基本租金須由本公司於每個曆月之首日預付。

額外租金(每年)： 除本公司每個曆月應付的基本租金外，本公司亦須就期限內每個由某年9月5日至翌年9月4日止的期間(「週轉期」)，按週轉期之總營業額向業主支付額外租金。

總營業額指本公司於該處所內或從該處所進行所有行業及業務所收取或將予收取之總金額或代價，並應包括但有限於：

- (1) 因銷售貨品及履行或提供服務或設施(如有)而收取或將予收取之金額(扣除按此徵收之10%服務費)，包括在該處所內就貨品或服務、設施及各類業務活動所作出的訂單，而在其他地方執行或提供者；

(2) 在該處所內通過機器及其他設備進行銷售及提供服務所收取或將予收取之金額；

(3) 根據任何性質之信貸安排（包括但不限於信用卡設施、自動轉賬及不時以書面通知業主之其他延期付款安排），就本公司售出之貨品或提供之服務或設施而表明應付予本公司之金額或代價，經扣除本公司根據該信貸安排應付之佣金貼現管理及其他費用後，不論本公司能否向客戶或已承擔客戶就本公司所售出貨品及所提供服務或設施之債務的其他人士、商號或公司收回上述金額或代價；

(4) 該處所內訂立之任何租購或租賃安排所收取之金額；及

(5) 在電訊及電腦業務過程中收取或將予收取之金額；

額外租金按以下方式計算：

第1個週轉期（2026年9月5日至2027年9月4日）；

第2個週轉期（2027年9月5日至2028年9月4日）；

第3個週轉期（2028年9月5日至2029年9月4日）；

第4個週轉期（2029年9月5日至2030年9月4日）；及

第5個週轉期（2030年9月5日至2031年9月4日）；

(i) 若某一週轉期之總營業額（「**年度總營業額**」）等於或少於港幣6億元，則該週轉期毋須支付額外租金；或

(ii) 若週轉期之年度總營業額(a)多於港幣6億元及(b)等於或少於港幣7億元，則該週轉期之額外租金應為相等於年度總營業額超出港幣6億元部分之7%之款項；或

(iii) 若週轉期之年度總營業額(a)多於港幣7億元及(b)等於或少於港幣8億元，則該週轉期之額外租金應為以下兩項之總和：

(1) 港幣7,000,000元；及

(2) 年度總營業額超出港幣7億元部分之7.5%。

(iv) 若週轉期之年度總營業額(a)多於港幣8億元及(b)等於或少於港幣8.5億元，則該週轉期之額外租金應為以下兩項之總和：

(1) 港幣14,500,000元；及

(2) 年度總營業額超出港幣8億元部分之8%。

(v) 若週轉期之年度總營業額(a)多於港幣8.5億元及(b)等於或少於港幣9億元，則該週轉期之額外租金應為以下兩項之總和：

(1) 港幣18,500,000元；及

(2) 年度總營業額超出港幣8.5億元部分之8.5%。

(vi) 若週轉期之年度總營業額(a)多於港幣9億元及(b)等於或少於港幣10億元，則該週轉期之額外租金應為以下兩項之總和：

(1) 港幣22,750,000元；及

(2) 年度總營業額超出港幣9億元部分之8.75%。

(vii) 若週轉期之年度總營業額多於港幣10億元，則該週轉期之額外租金應為以下兩項之總和：

(1) 港幣31,500,000元；及

(2) 年度總營業額超出港幣10億元部分之9%。

為免生疑問，倘毋須支付額外租金，則本公司應付之租金即為基本租金，且不作任何扣減。

上述額外租金之計算適用於期限內各個及每個週轉期。

管理費：每個曆月港幣254,328元，由本公司獨自承擔，該等費用須於每個曆月之首日預付，且不得作出任何扣減或抵銷。

空調費：每個曆月港幣494,300元，由本公司獨自承擔，該等費用須於每個曆月之首日預付，且不得作出任何扣減或抵銷。

政府差餉：由本公司獨自承擔。有關金額將由香港政府通知，估計每季約為港幣187,706元。

中斷條款：

- (i) 業主有權透過發出不少於9個月之書面通知，要求本公司將該處所一樓不超過30,000平方呎之可出租樓面面積(「退還區域」)以「現狀」及可供租賃狀況交還業主，並達致業主合理滿意的程度。儘管本協議載有任何相反規定，惟業主不得於期限首十二(12)個月內向本公司送達該通知。於收回退還區域後，業主須自費負責在退還區域與本公司於該處所一樓之租賃區域之間建造間隔牆。
- (ii) 倘全部／或任何部分退還區域交還業主(無論實際交還的可出租樓面面積如何)，該處所餘下部分之經修訂基本租金、管理費及空調費為每月港幣1.71百萬元。

經修訂的基本租金、管理費及空調費每月港幣1.71百萬元，乃按交還退還區域後該處所餘下可出租樓面面積釐定。具體計算如下：

$(208,097 \text{ 平方呎} - 30,000 \text{ 平方呎}) \times \text{每平方呎港幣} 9.61 \text{ 元} =$
每月約港幣1.71百萬元。

每平方呎港幣9.61元的單位費率，為適用於該處所餘下部分的基本租金、管理費及空調費的綜合費率。

業主有單方面權利要求本公司交還退還區域，而本公司無權拒絕該要求。因此，倘業主行使中斷條款項下之權利，且本公司交還最高退還區域30,000平方呎，則每月基本租金、管理費及空調費將修訂為港幣1.71百萬元。根據香港財務報告準則第16號，本公司交還退還區域將要求本集團於本公司綜合財務報表中終止確認相應使用權資產，而按照上述續訂要約的中斷條款，該交還將被視為本集團根據上市規則出售使用權資產(「**潛在出售事項**」)。基於計算本集團根據續訂要約將確認的使用權資產價值(約港幣69.7百萬元)時所用的相同方法，潛在出售事項導致使用權資產的終止確認金額最高約為港幣6.0百萬元。

以使用權資產的最高終止確認金額作為計算基準，潛在出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%。因此，根據上市規則第14章，潛在出售事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14章項下的股東批准規定。本公司將於適當時候根據上市規則另行刊發公告。

用途：

僅限於本公司以「AEON STYLE」商號經營「百貨商店」(「**百貨商店**」)，且不得用於任何其他用途或任何其他商號，包括超級市場、餐飲、時尚服飾及配件、兒童玩具及服裝、遊樂中心、家居用品、電器及影音產品，以及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)。除非業主事先書面同意(該項同意不得被無理拒絕或延誤)，否則不得用於任何其他用途、商業交易或商號。

按金：

本公司須隨時向業主存放及維持三(3)個月租金作為租金按金、三(3)個月管理費作為管理費按金、三(3)個月空調費作為空調費按金，以及租金按金的5%作為差餉按金，其現行金額載列如下：

1.	租金按金	港幣	3,754,116元
2.	管理費按金	港幣	762,984元
3.	空調費按金	港幣	1,482,900元
4.	差餉按金	港幣	187,706元
	按金總額	港幣	6,187,706元

以擔保(i)本公司妥善遵守及履行其責任；及(ii)妥善遵守及履行租賃。

倘本公司未能遵守或履行本文所載之條款及條件，或倘本公司未能簽署及交還租賃協議，則在不影響業主向本公司追討任何損失及損害賠償之權利的情況下，業主有權終止續訂要約，而已付之按金及預付款項將被全數沒收歸業主所有。當業主行使此條款項下之權利時，倘該處所已交付本公司，則本公司須將該處所騰空交還業主，且不得就該處所向業主提出任何申索。

租賃：

本公司須於業主或其律師通知後或於開始日期前（以較早者為準）之十四(14)天內簽署租賃協議並交還業主，惟租賃協議須採用業主指定之格式（可應要求提供副本）。倘本公司因任何理由未能在本公告所訂明的時間內簽署租賃協議，則在不影響業主所有其他權利及補救措施的情況下，業主有權：

- (1) 要求本公司強制執行續訂要約之所有條款及條件；
及／或

- (2) 終止續訂要約。在此情況下，倘該處所已交付本公司，本公司須立即騰空及將該處所恢復至良好、清潔及適宜租用之修葺及狀況（合理損耗及因固有缺陷造成之損壞除外），並修復所有因此造成之損壞，達致業主滿意的程度。業主有權按其絕對酌情權認為合適之條款及方式將該處所或其任何部分重新出租；及／或
- (3) 沒收本公司已付之按金及預付款項；及／或
- (4) 向本公司追討業主因本公司違約而可能蒙受之所有損失及損害賠償。

法律費用及支出：訂約方各自須承擔其就編製及完成續訂要約、租賃及有關續訂要約之其他文書及文件所產生之法律費用及支出。

印花稅由業主與本公司平均分擔。

該等車位之許可

待簽立獨立許可協議後，本公司將獲授予位於該樓宇一樓之編號為P001至P062（包括首尾兩號）的六十二(62)個車位（「該等車位」）之獨家使用權，車位費為每月港幣122,990元，包括管理費但不包括政府差餉，須按月預付，不包括所有其他支出，且不得作出任何扣減或抵銷，僅供本公司及／或其顧客停放汽車之用。本公司有權釐定該等車位之營運機制。

本公司須隨時向許可人存放及維持以下款項：

1. 許可費按金	港幣368,970元
2. 差餉按金	港幣23,250元
按金總額	港幣392,220元

以擔保(i)按時支付許可費及所有應付款項；及(ii)妥善遵守及履行許可之條款。

續訂要約項下的應付許可費將由本集團之內部資源撥付。

建議租賃

有關該處所的建議租賃協議的主要條款與續訂要約一致，概述如下：

- 訂約方： (a) 本公司(作為承租人)；及
(b) 代理(作為業主之代理)
- 該處所： 香港九龍深盛路8號碧海藍天地下、一樓及二樓(包括機房)之全部商業區域
- 租期： 固定期限五(5)年，自2026年9月5日起至2031年9月4日止(包括首尾兩日)。
- 基本租金： 期限內之基本租金(不包括管理費、空調費、政府差餉、其他公共設施費用及支出)為每個曆月港幣1,251,372元。
- 除本公司每個曆月應付之基本租金外，本公司亦須就期限內每個周轉期，按該周轉期之總營業額向業主支付額外租金。
- 續訂要約項下的應付租金將由本集團之內部資源撥付。
- 用途： 僅限於本公司以「AEON STYLE」商號經營百貨商店，且不得用於任何其他用途或任何其他商號，包括超級市場、餐飲、時尚服飾及配件、兒童玩具及服裝、遊樂中心、家居用品、電器及影音產品，以及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)。除非業主事先書面同意(該項同意不得被無理拒絕或延誤)，否則不得用於任何其他用途、商業交易或商號。

按金：本公司須隨時向業主存放及維持三(3)個月租金作為租金按金、三(3)個月管理費作為管理費按金、三(3)個月空調費作為空調費按金，以及租金按金的5%作為差餉按金，其現行金額載列如下：

1.	租金按金	港幣	3,754,116元
2.	管理費按金	港幣	762,984元
3.	空調費按金	港幣	1,482,900元
4.	差餉按金	港幣	187,706元
	按金總額	港幣	6,187,706元

以擔保(i)本公司妥善遵守及履行其責任；及(ii)妥善遵守及履行租賃。

建議許可協議

訂約方：(a) 本公司(作為獲許可人)；及

(b) 代理(作為許可人之代理)

該等車位：位於該樓宇一樓之編號為P001至P062(包括首尾兩號)的六十二(62)個車位

許可期限：固定期限五(5)年，自2026年9月5日起至2031年9月4日止(包括首尾兩日)

用途：僅供本公司及／或其顧客停放汽車之用。

許可費：車位費為每月港幣122,990元，包括管理費但不包括政府差餉，須按月預付，不包括所有其他支出，且不得作出任何扣減或抵銷。

續訂要約項下的應付許可費將由本集團之內部資源撥付。

按金： 本公司須隨時向許可人存放及維持以下款項：

1.	許可費按金	港幣	368,970 元
2.	差餉按金	港幣	23,250 元
	按金總額	港幣	392,220 元

以擔保(i)按時支付許可費及所有應付款項；及(ii)妥善遵守及履行許可之條款。

訂約方之資料

本集團之主要業務為於香港及中國經營零售商店。

AP Properties 及代理分別主要從事物業發展及房地產代理業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，業主、代理及彼等各自之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，本集團須不時訂立租賃協議以租賃零售店。各零售店（尤其如該處所的大型店鋪）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鋪網絡和市場佔有率。

自2011年9月5日起，本公司一直向AP Properties租賃該處所及獲許可該等車位，以於該處經營其零售業務。現有租賃協議下的現有租金為每月港幣3,300,000元，而現有許可協議下的現有許可費為每月港幣190,200元（涵蓋62個車位）。由於現有租賃及現有許可協議將於2026年9月4日屆滿，本公司與代理（作為AP Properties之代理）已有條件地訂立續訂要約，以將該處所之租賃及該等車位之許可續訂至2031年9月4日（包括首尾兩日）。

續訂要約之條款（包括租金）乃由訂約方經公平磋商後釐定。於釐定續訂要約項下之經修訂基本租金（代表較現有租賃及現有許可協議項下之現有租金水平有所下調）及該等車位之許可費時，本公司已考慮該處所附近可資比較物業（即地點、規模、設施及質素相若）之現行市場價格，以及本公司根據現有租賃及現有許可協

議所支付之租金以及相關零售物業市場和經濟狀況的波動。於釐定用作比較的現行市場租金時，本公司已進行市場研究，包括考慮及分析荔枝角區內具有類似特徵(如用途、位置、品質、租賃時間等)的零售物業的市場租賃交易資訊。鑑於續訂要約下的單位租金率與可資比較租賃交易中觀察到的市場水平相符，尤其考慮到該處所位於人口稠密的住宅區內，本公司認為續訂要約的條款及租金屬公平、合理，且具競爭力，符合現行市場狀況，例如，續訂要約下第一年的每月基本租金及許可費分別為港幣1.25百萬元及港幣122,990元，均低於截至2026年6月30日的估值分別港幣1.30百萬元及港幣130,000元。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，以及訂立續訂要約乃於本集團日常及一般業務過程中進行，且為本集團經營零售業務所必需，並符合本公司及股東之整體利益。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司作為承租人及獲許可人訂立續訂要約，將要求本集團確認因延長租賃及許可期限而產生之使用權資產。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予確認之使用權資產價值約為港幣69.7百萬元。

上市規則之涵義

由於本集團根據香港財務報告準則第16號將予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。

以使用權資產的最高終止確認金額作為計算基準，潛在出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%。因此，根據上市規則第14章，潛在出售事項構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14章項下的股東批准規定。本公司將於適當時候根據上市規則另行刊發公告。

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之交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，概無股東或彼等各自之

聯繫人於該處所之租賃或該等車位之許可中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准續訂要約及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)有關續訂要約及其項下擬進行交易之進一步資料；及(ii)股東特別大會通告之通函，將根據上市規則盡快但無論如何不遲於2026年8月19日寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2026年8月31日(星期一)至2026年9月3日(星期四)(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2026年8月28日(星期五)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，下列詞彙具有以下涵義：

「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，並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
「AP Properties」或「業主」或「許可人」	指	AP Properties Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為恒隆集團有限公司(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：10))之非全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	香港九龍深盛路8號名為碧海藍天之樓宇
「該等車位」	指	位於該樓宇一樓之編號為P001至P062(包括首尾兩號)之六十二(62)個車位

「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	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將於2026年9月3日(星期四)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」	指	本公司與代理(作為AP Properties之代理)就該處所訂立日期為2011年9月28日之現有租賃，為期十五(15)年，自2011年9月5日起至2026年9月4日屆滿
「現有許可協議」	指	本公司與代理(作為AP Properties之代理)就該等車位所訂立日期為2011年9月28日之現有許可協議，為期十五(15)年，自2011年9月5日起至2026年9月4日屆滿
「機房」	指	空氣處理機組房、升降機機房、風扇房、冷凝器房、燃氣設施房、電錶房、水錶房、污水處理房、泵房、總掣房、糞便污水井
「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	港元，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「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	該樓宇地下、一樓及二樓(包括機房)之商業區域全部該等部分，根據本公司所得資料，總租賃面積約為208,097平方呎
「續訂要約」	指	本公司與代理(作為AP Properties之代理)簽署的有關續訂(i)該處所之租賃；及(ii)該等車位之許可的有條件要約函件
「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
金野司

香港，2026年8月14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；非執行董事為金野司先生、魏愛國先生及橫地庸利先生；及獨立非執行董事為水野英人先生、沈詠婷女士及黃美玲女士。