

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)

有關租賃該物業開設新店之須予披露交易

董事會欣然宣佈，於2026年9月2日，本公司(作為承租人)就租賃該處所簽署租賃協議，租期為五年，自2027年2月2日起至2032年2月1日屆滿(包括首尾兩日)，租用該處所經營零售業務。此外，本公司作為特許持有人，就該處所的商業用途簽署許可協議，期限為五個月，自2026年9月2日起至2027年2月1日屆滿(包括首尾兩日)，該期間為租賃協議租期開始前之期間。

租賃協議及許可協議須待業主簽署。當業主簽署後，根據其條款及條件，租賃協議及許可協議將對業主及本公司具有法律約束力。

根據香港財務報告準則第16號，本公司訂立租賃協議(作為承租人)及許可協議(作為特許持有人)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，訂立租賃協議及許可協議將被視為本集團收購資產。本集團根據租賃協議及許可協議所確認之未經審核使用權資產價值約為港幣7.2百萬元。

由於租賃協議下的業主與許可協議下的特許人為同一方，根據上市規則第14.22條，交易應合併計算。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號將予確認之使用權資產的價值計算，有關交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）為5%以上，但低於25%，訂立租賃協議及許可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。

背景

董事會欣然宣佈，於2026年9月2日，本公司（作為承租人）就租賃該處所簽署租賃協議，租期為五年，自2027年2月2日起至2032年2月1日屆滿（包括首尾兩日），租用該處所經營零售業務。此外，本公司作為特許持有人，就該處所的商業用途簽署許可協議，期限為五個月，自2026年9月2日起至2027年2月1日屆滿（包括首尾兩日），該期間為租賃協議租期開始前之期間。

租賃協議及許可協議須待業主簽署。當業主簽署後，根據其條款及條件，租賃協議及許可協議將對業主及本公司具有法律約束力。

租賃協議及許可協議

日期：2026年9月2日

訂約方：(a) 頂邦有限公司（作為業主及特許人）；及
(b) 永旺（香港）百貨有限公司（作為承租人及特許持有人）。

該處所：香港英皇道101號一樓101號舖

租期／許可期：租賃協議：自2027年2月2日起至2032年2月1日止（包括首尾兩日）為期五(5)年。

許可協議：自2026年9月2日起至2027年2月1日止（包括首尾兩日）為期五(5)個月，此期間為租賃協議租期開始前之期間。

用途：僅限於本公司以「Mono Mono もの もの」為商號經營百貨商店之用。

應付代價總值：

租賃協議：

根據租賃協議，租期內應付的基本租金總額約為港幣9.02百萬元，該金額須視乎根據租賃協議的條款及條件可能徵收的營業額租金而定，且不包括地租及差餉、管理費、空調費、其他費用及雜項開支。根據租賃協議應付的初始管理費總額約為港幣2.02百萬元。

租金及管理費乃經本公司與業主經考慮該處所附近可資比較物業的現行市價後公平磋商釐定。

代價將由本集團的內部資源支付。

許可協議：

許可費總額為每月港幣1.00元。在許可期內，地租、差餉及管理費均由業主承擔及支付。

付款期限：

每月基本租金應於每個曆月的第一天預先支付，且不得有任何扣除、減免、減額、扣留、反訴或抵銷。營業額租金(如應根據租賃協議的條款及條件支付)須於期滿後支付。

按金：

港幣635,052.00元，即不低於租賃協議租期內三個月的最高基本租金，加差餉及管理費。

終止：

在租賃協議租期內，倘業主與買方簽訂合約，將該處所或其任何部分出售予買方，或業主的股東決議轉讓業主或其控股公司之任何或全部股權，或業主於樓宇業主大會上投票贊成重新發展、翻新、裝修或拆卸樓宇，則在該等情況下，業主有權行使終止租賃協議之權利，透過向承租人發出不少於六(6)個月之書面通知，該通知之有效期至租賃協議租期內任何月份之最後一日屆滿，以終止租賃。

免租期：承租人有權享有五(5)個免租期(包括首尾兩日)：(i)自2027年2月2日起至2027年3月1日止；(ii)自2028年2月2日起至2028年3月1日止；(iii)自2029年2月2日起至2029年3月1日止；(iv)自2030年2月2日起至2030年3月1日止；及(v)自2031年2月2日起至2031年3月1日止。

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。

業主為一間於香港註冊成立之公司，由宏安地產有限公司(一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1243))間接擁有50%權益，及由Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool(為於荷蘭成立的Pool之存託機構及APG Strategic Real Estate Pool的受託公司)間接擁有50%權益。業主主要從事物業開發。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主、擁有人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

交易之理由及裨益

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議能力、擴大商店網絡及市場份額。透過就新的該處所訂立租賃協議及許可協議，本集團得以在戰略地點獲取合適的零售空間，用以經營其以「Mono Mono もの もの」為商號的業務。

租賃協議之條款(包括租金及管理費)乃經參考可資比較物業的公開市場租金，以及本集團經營的其他零售店舖所支付的租金及管理費後，經公平磋商釐定。訂立租賃協議及許可協議旨在於本集團的日常及一般業務過程中經營零售業務。因此，董事會認為，租賃協議及許可協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且訂立租賃協議及許可協議以及據此擬進行的交易符合本公司及股東之整體利益。

使用權資產

根據本公司初步估計，本集團根據租賃協議及許可協議將予確認之未經審核使用權資產價值約為港幣7.2百萬元，即根據香港財務報告準則第16號，租賃協議及許可協議期限內應付之總付款現值。採用貼現率8.24%計算租賃協議及許可協議項下之總付款現值。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司訂立租賃協議（作為承租人）及許可協議（作為特許持有人）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，訂立租賃協議及許可協議將被視為本集團收購資產。本集團根據租賃協議及許可協議所確認之未經審核使用權資產價值約為港幣7.2百萬元。

由於租賃協議下的業主與許可協議下的特許人為同一方，根據上市規則第14.22條，交易應合併計算。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號將予確認之使用權資產的價值計算，有關交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）為5%以上，但低於25%，訂立租賃協議及許可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：

「董事會」	指	不時之董事會
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「業主」	指	頂邦有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為該處所的業主
「許可協議」	指	本公司就該處所的商业用途於2026年9月2日簽署之許可協議，須待業主簽署
「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	香港英皇道101號一樓101號舖
「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
「租賃協議」	指	本公司就租賃該處所於2026年9月2日簽署之租賃協議，須待業主簽署
「交易」	指	租賃協議及許可協議項下擬進行的交易
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「%」	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9月2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。