

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)

### 有關租賃要約

### 之可能須予披露交易

董事會欣然宣佈，於 2021 年 12 月 7 日，本公司（作為承租人）簽署要約函件以租用該處所經營其零售業務，租賃年期由 2022 年 1 月 1 日起至 2026 年 4 月 15 日為止。

有關要約函件須待代理人作為業主之代理人簽署。當代理人簽署要約函件後，要約函件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，於要約函件訂立後，本公司須確認該處所為使用權資產。故此，根據上市規則，要約函件項下擬進行的交易將被視為本公司收購資產。本公司根據要約函件所確認之使用權資產價值約為港幣 22.6 百萬元。

由於按要約函件項下擬進行的交易，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%，要約函件（在訂立後）將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 2021 年 12 月 7 日，本公司（作為承租人）簽署要約函件以租用該處所經營其零售業務，由 2022 年 1 月 1 日起至 2026 年 4 月 15 日為止。

有關要約函件須待代理人作為業主之代理人簽署。當代理人簽署要約函件後，要約函件將對業主及本公司具有法律約束力。

## 要約函件

要約函件之主要條款載列如下：

- 日期： 本公司於 2021 年 12 月 7 日簽署
- 訂約方： (a) 本公司 (作為承租人) ；及  
(b) 信和地產代理有限公司 (業主之代理人)
- 該處所： 香港新界屯門屯盛街 1 號屯門市廣場 1 期 1 樓 1139 號舖
- 年期： 由 2022 年 1 月 1 日起至 2026 年 4 月 15 日為止
- 用途： 僅可由本公司及本公司的特許經營商 (經業主許可) 用作經營以 AEON 為商業名稱或事先經業主許可 (有關許可不得無理拒絕) 的其他名稱之百貨商店，包括超級市場及餐廳
- 應付代價  
總值： 根據要約函件應付的基本租金總額約為港幣 24.7 百萬元，而該金額取決於根據要約函件之條款及條件而可能徵收的營業額租金以及該金額不包括政府差餉、管理費、冷氣費、其他費用及支出。要約函件項下的租金乃由本公司與業主經公平磋商並考慮該處所附近可資比較處所的現行市值租金後釐定
- 代價將由本集團以內部資源支付
- 付款期  
限： 每月基本租金須提前在每個曆月第一天按月支付  
營業額租金 (倘根據要約函件之條款及條件而應予支付) 須每年支付
- 按金： 約為港幣 1.8 百萬元，其中約港幣 1.56 百萬元從現行租賃協議轉帳，而餘額約港幣 0.27 百萬元由本公司於簽訂要約函件時支付

## 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。

業主及代理人分別主要從事物業投資及房地產代理業務。

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

## 訂立協議之理由及裨益

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。

在簽訂要約函件之前，本公司現時依據現行租賃協議，正作為承租人租用該處所連同屯門處所，以營運其百貨商店（為本集團主要業務的一部分）已超過 20 年。因應現行租賃協議將於 2021 年 12 月 31 日屆滿，要約函件讓本集團得以繼續營運其主要業務至 2026 年 4 月 15 日，並在已有強大和穩固客戶基礎的地方維持經營規模。

要約函件之條款（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，訂立要約函件對於零售業務之營運實屬必要。因此，董事會認為，要約函件之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立要約函件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，於該處所依據要約函件訂立後，本公司須確認該處所為使用權資產。故此，根據上市規則，要約函件項下擬進行的交易將被視為本公司收購資產。本公司根據要約函件所確認之使用權資產價值約為港幣 22.6 百萬元。

由於按要約函件項下擬進行的交易，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%，要約函件(在訂立後)將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。

由於要約函件須待業主之代理人簽署，在收到代理人正式簽署的要約函件仍有一段時間，若發生任何重大變動，本公司將適時根據上市規則刊登公告，以提供有關要約函件事宜的最新信息。

## 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。

「代理人」	指	信和地產代理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為業主之代理人，由信和置業持有 50% 股權，而尖沙咀置業持有信和置業 57.04% 股權，而代理人餘下的 50% 股權由黃志祥先生（為信和置業執行董事兼主席及尖沙咀置業執行董事兼主席）全資控股的 Deansky Investments Limited 所持有。
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	永旺（香港）百貨有限公司，一家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

「現行租賃協議」	指	本公司作為承租人與業主作為業主分別於 2014 年 11 月 5 日和 2018 年 11 月 13 日就租用該處所及屯門處所簽訂現行租賃協議及延長信函，而其中於 2020 年 3 月 20 日（其相應租賃協議日期為 2021 年 5 月 10 日）、2020 年 12 月 16 日和 2021 年 6 月 28 日就延長租用該處所而簽訂一系列的短期租賃協議和延長信函。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「業主」	指	娛樂天地有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為該處所的業主，由信和置業持有 100% 股權，而信和置業則由尖沙咀置業持有其 57.04% 股權。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「要約函件」	指	本公司作為承租人和代理人作為業主之代理人就續租該處所於 2021 年 12 月 7 日簽訂的要約函件
「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	香港新界屯門屯盛街 1 號屯門市廣場 1 期 1 樓 1139 號舖
「股東」	指	本公司股份不時之持有人
「信和置業」	指	信和置業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市（股份代號：83），為尖沙咀置業的非全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「屯門處所」	指	香港新界屯門屯盛街 1 號屯門市廣場 1 期 UG 層 082-120 號舖、G 層 081-112 號舖和 1 樓 1301-1350

	號舖
「尖沙咀置業」	指 尖沙咀置業集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市（股份代號：247）
「%」	指 百分比。

承董事會命  
永旺（香港）百貨有限公司  
主席  
中川伊正

香港，2021年12月7日

於本公佈日期，執行董事為菅原功先生、翟錦源先生、長島武德先生以及久永晋也先生；非執行董事為中川伊正先生、羽生有希女士及福田真先生；及獨立非執行董事為陳怡蓁女士、羅妙嫦女士、周志堂先生及水野英人先生。