

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)

**公告  
持續關連交易  
租賃協議**

董事會欣然宣佈，於2020年8月17日，永旺夢樂城(作為出租人)與廣東永旺(作為承租人)訂立租賃協議，據此，永旺夢樂城同意分租該物業予廣東永旺，租期自移交日期起計二十(20)年。

於本公告日期，廣東永旺由本公司持有65%權益。永旺夢樂城為本公司控股股東AEON Co之間接附屬公司，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立該租賃協議構成本公司一項持續關連交易。

由於根據上市規則第14.07條所界定，有關該租賃協議之年度上限之適用百分比率超過0.1%但少於5%，因此，該租賃協議項下之交易須遵守上市規則第14A章之年度審閱及適用披露規定，另獲豁免遵守上市規則第14A章之股東批准規定。

## **1. 緒言**

永旺夢樂城(廣東)(作為租戶)與樓宇發展商(作為業主)就購物中心訂立租賃協議，為期二十(20)年，據此，永旺夢樂城有權行使永旺夢樂城(廣東)之所有權利及義務以及分租購物中心。

董事會欣然宣佈，於2020年8月17日，永旺夢樂城(作為出租人)與廣東永旺(作為承租人)訂立租賃協議，據此，永旺夢樂城同意分租部分購物中心(即該物業)予廣東永旺，租期自移交日期起計二十(20)年。

## 2. 租賃協議

- 日期 : 2020年8月17日
- 訂約方 : 永旺夢樂城(作為出租人)及廣東永旺(作為承租人)
- 該物業 : 中國廣東省廣州市增城區永寧街香山大道2號, 現暫定名稱為永旺夢樂城廣州增城購物中心1層, 自編1000房號
- 建築面積 : 總建築面積為5,277.12平方米
- 用途 : 商業用途(例如百貨店、超級市場、餐館、康樂設施及服務)
- 年期 : 自移交日期起計二十(20)年
- 終止及續期 : 於自開業起計首九十六個月內, 訂約各方不得終止該租賃協議, 惟廣東永旺可透過向永旺夢樂城發出六個月事先書面通知並作出總金額為終止前最後十二個月內已付平均月租金之六倍之賠償終止該租賃協議。於自開業起計首九十六個月之後, 廣東永旺可隨時透過向永旺夢樂城發出六個月事先通知並毋需任何賠償終止該租賃協議。

廣東永旺可於該租賃協議屆滿前最少六個月向永旺夢樂城發出書面通知續期該租賃協議, 惟須待永旺夢樂城取得其分租權、訂約各方就續期條款及條件進行磋商以及遵守上市規則後方可進行。

- 租金 : 根據下列廣東永旺之每月直接銷售營業額(於上述免租期屆滿後)計算之廣東永旺應付之租金(含增值稅)載列如下:

| 月份            | 直接銷售營業額比率 |
|---------------|-----------|
| 第1個月-第4個月     | 1.8%      |
| 第5個月-第36個月    | 2.0%      |
| 第37個月-第72個月   | 3.4%      |
| 第181個月-第240個月 | 3.5%      |

廣東永旺之直接銷售營業額指廣東永旺根據該租賃協議自該物業(不包括轉租予其他各方(倘有)之部分該物業,以及由此產生之租金、銷售所得款項及其他收入)進行之直接銷售業務所得之實際銷售所得款項(經扣除銷售所得款項之稅項)。廣東永旺須於自每月末起計5日內向永旺夢樂城提供其開展之直接銷售所得款項及當月應付租金之經簽署銷售報告。租金須於自每月末起計10日內支付。

該租賃協議項下之應付租金乃經參考於相關時間該地區可資比較物業之當前市場價格後釐定。

- 管理費 : 廣東永旺就該物業按固定比率每平方米人民幣10元每月應付予永旺夢樂城之管理費,在雙方同意的情況下,有關管理費可於該租賃協議年期內每三(3)年予以檢討。
- 公用事業開支 : 廣東永旺須按其實際用途支付公用事業開支(包括水電及空調)。
- 其他費用 : 廣東永旺須就其可能不時在永旺夢樂城同意下租用或使用之任何臨時展銷廳、儲存空間、服務、其他設施及特殊設備(根據實際使用情況)向永旺夢樂城支付其他租金、使用費及費用。
- 裝修期 : 自購物中心移交日期起直至開業日期不少於180日之期間,在此期間,廣東永旺毋須支付租金及管理費,但須承擔其自身的公用事業開支;倘廣東永旺較購物中心更早開業,則須支付管理費。
- 免租期 : 免租期為自裝修期屆滿起計四(4)個月,在此期間,廣東永旺毋須支付租金及管理費,但須承擔其自身公用事業開支。
- 按金 : 廣東永旺須於簽署該租賃協議後十五(15)日內向永旺夢樂城支付人民幣440,000元之按金。倘廣東永旺並未違反該租賃協議,該按金須於該租賃協議屆滿或予以終止時退還予廣東永旺。

### 3. 獨立財務顧問之意見

根據上市規則第14A.52條，該租賃協議之年期不得超過三年，惟因交易性質需要該租賃協議之年期為三年以上之特別情況除外。因此，新百利已獲委任以說明該租賃協議需要較長期間之原因，並確認該類型協議需要該段年期乃屬於正常商業慣例。

新百利乃依據本公司提供之資料，包括但不限於本公告、該租賃協議草案及本集團與獨立第三方訂立之可資比較協議達致其意見。於考慮性質類似該租賃協議之協議年期是否屬正常商業慣例時，新百利已審閱本集團(作為一方)與獨立第三方(作為另一方)就位於中國的具類似用途之物業訂立的三份租賃協議，並注意到各協議租期均為20年。此外，新百利亦物色及審閱涉及於中國經營零售店、百貨店或大型超級市場之物業租賃之55項可資比較交易(「可資比較交易」)。新百利乃根據下列標準揀選可資比較交易：(i)各項有關交易其中一方涉及一間於聯交所上市之公司；(ii)有關交易根據上市規則以刊發公告、通函、招股章程或年報方式公佈；及(iii)有關交易關乎營運商租賃物業以經營零售店、大型超級市場或百貨店，且於本公告日期仍然生效。新百利注意到，可資比較交易之年期介乎3至25年，當中43項之租期超過3年，而當中至少16項之租期為20年或以上。

根據上述各項以及本公司提供之資料，新百利認為：

- (i) 該租賃協議之年期與本集團與獨立第三方訂立之租賃協議年期相同，且物業用途相同；
- (ii) 該租賃協議之年期處於可資比較交易年期之範圍內；
- (iii) 該租賃協議之長期性質將能夠確保本集團於中國劇烈競爭之零售行業中建立戰略性及較合適場所的據點；
- (iv) 該租賃協議之長期性質將能夠使本集團避免因短期租約而搬遷而產生之不必要成本、人力、時間及業務中斷；
- (v) 該租賃協議之長期性質將避免因短期租約而再度產生初期投資費用，例如初期開辦費用及內部裝修費用；

- (vi) 本公司與於任何特定地點之店舖客戶(視情況而定)建立關係需要時間。任何上述搬遷可能對搬遷後的市場或店舖之客戶基礎及業務表現產生負面影響。該租賃協議的長期性質可提升客戶之忠誠程度，並有助於維持本集團穩定銷售收入；及
- (vii) 該租賃協議項下之20年租期屬同樣性質交易之正常商業條款，並屬該類租期相若協議之正常商業慣例。

#### 4. 年度上限

估計廣東永旺根據該租賃協議應付永旺夢樂城之總額將不超過下文所載之年度上限(「年度上限」)：

|                    |                    |       |       |       |       |       |                    |
|--------------------|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------|
| 財政年度 (1月1日至12月31日) | 2020年 <sup>1</sup> | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年              |
| 年度上限 (人民幣百萬元)      | 0.2                | 1.5   | 2.9   | 3.4   | 3.9   | 4.2   | 4.3                |
| 財政年度 (1月1日至12月31日) | 2027年              | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年              |
| 年度上限 (人民幣百萬元)      | 6.1                | 7.1   | 7.3   | 7.5   | 7.7   | 7.9   | 8.1                |
| 財政年度 (1月1日至12月31日) | 2034年              | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 <sup>2</sup> |
| 年度上限 (人民幣百萬元)      | 8.3                | 8.5   | 8.9   | 9.2   | 9.5   | 9.8   | 7.5                |

附註：1 由移交日期起至年底；

2 由1月1日起至該租賃協議屆滿

年度上限乃經參考本集團其他店舖之表現、就廣東永旺可能不時在永旺夢樂城同意下租用或使用之任何臨時展銷廳、儲存空間、服務、其他設施及特殊設備(根據實際使用情況)應付之其他租金、使用費及費用並計及若干預留額度後，按根據廣東永旺估計銷售營業額之估計應付租金、廣東永旺根據該租賃協議應付之管理費、公用事業開支及其他費用以及廣東永旺之業務增長計算。

#### 5. 持續關連交易之原因及裨益

本公司認為，該物業之位置適合開設新永旺店舖，其同時整體擴大本集團的店舖網絡及覆蓋範圍。本公司亦認為，由於永旺夢樂城為購物中心之主租戶，該物業及購物中心其他部份將按類似之永旺標準經營業務，此將形成綜合購物環境，從而為本集團顧客提供優質永旺服務及提升顧客滿意度。

該租賃協議之條款乃經由永旺夢樂城與廣東永旺公平磋商後釐定。根據(i)新百利就該租賃協議年期合理性提出之上述意見及(ii)上文所載商業理由，董事(包括獨立非執行董事)認為：

- (1) 該租賃協議項下之交易乃按正常商業條款進行，且屬於本集團之日常及一般業務範圍；及
- (2) 該等交易及年度上限屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

於為考慮該租賃協議而召開的董事會會議上，羽生有希女士、中川伊正先生、長島武德先生、久永晋也先生及山下昭典先生被視為於該租賃協議中擁有潛在重大利益，故須放棄就有關決議案投票。

## 6. 上市規則之涵義

於本公告日期，廣東永旺由本公司持有65%權益。永旺夢樂城為本公司控股股東AEON Co之間接附屬公司，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立該租賃協議構成本公司一項持續關連交易。

由於根據上市規則第14.07條所界定，有關該租賃協議之年度上限之適用百分比率超過0.1%但少於5%，因此，該租賃協議項下之交易須遵守上市規則第14A章之年度審閱及適用披露規定，另獲豁免遵守上市規則第14A章之股東批准規定。

## 7. 有關訂約方之資料

本集團主要從事於經營香港及中國的百貨商店。

永旺夢樂城主要從事開發及租賃業務。

## 8. 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。

- |           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「AEON Co」 | 指 | AEON Co., Ltd.，於日本註冊成立之有限公司，其已發行股份於東京證券交易所上市 |
| 「廣東永旺」    | 指 | 廣東永旺天河城商業有限公司，於中國註冊成立之公司，由本公司擁有65%權益         |

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「永旺夢樂城」     | 指 | 永旺夢樂城(廣州增城)商業管理有限公司，根據中國法律於中國註冊成立之公司，為AEON Co之間接附屬公司           |
| 「永旺夢樂城(廣東)」 | 指 | 永旺夢樂城(廣東)商業管理有限公司，根據中國法律於中國註冊成立之公司，為AEON Co之間接附屬公司且為永旺夢樂城之控股公司 |
| 「董事會」       | 指 | 董事會  |
| 「樓宇發展商」     | 指 | 廣州市安晟名創實業有限公司，根據中國法律於中國註冊成立之公司                                 |
| 「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 | 具上市規則所賦予之涵義  |
| 「持續關連交易」    | 指 | 具上市規則所賦予之涵義  |
| 「控股股東」      | 指 | 具上市規則所賦予之涵義  |
| 「董事」        | 指 | 本公司董事  |
| 「本集團」       | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「移交日期」      | 指 | 暫定日期為2020年10月31日，惟須待工程竣工且訂約方於該租賃協議中訂明的移交條件獲滿足後，方告完成            |
| 「香港」        | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「上市規則」      | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「中國」        | 指 | 中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣                               |
| 「該物業」       | 指 | 中國廣東省廣州市增城區永寧街香山大道2號，現暫定名稱為永旺夢樂城廣州增城購物中心1層，自編1000房號            |
| 「物業管理公司」    | 指 | 永旺夢樂城委託以為購物中心提供物業管理服務之公司                                       |
| 「人民幣」       | 指 | 人民幣，中國法定貨幣   |

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 「購物中心」  | 指 | 中國廣東省廣州市增城區永寧街香山大道2號，現暫定名稱為永旺夢樂城廣州增城購物中心   |
| 「新百利」   | 指 | 新百利融資有限公司，獲證券及期貨事務監察委員會許可從事香港法例第572章證券及期貨條例所載第1類(買賣證券)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並就該租賃協議之年期擔任本公司之獨立財務顧問 |
| 「聯交所」   | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「該租賃協議」 | 指 | 永旺夢樂城(作為出租人)與廣東永旺(作為承租人)訂立日期為2020年8月17日之分租協議   |
| 「%」     | 指 | 百分比  |

承董事會命  
永旺(香港)百貨有限公司  
主席  
羽生有希

香港，2020年8月17日

於本公告日期，執行董事為中川伊正先生、翟錦源先生、劉志森先生、長島武德先生及久永晋也先生；非執行董事為羽生有希女士及山下昭典先生；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。