

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份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)

### **有關租賃該物業開設新店之主要交易**

董事會欣然宣佈，於2021年10月28日，本公司(作為承租人)簽署租賃協議以租賃該物業經營新零售業務，租賃年期為自2021年11月1日起計九年。

租賃協議待業主簽署。當業主簽署租賃協議後，根據其條款及條件，租賃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，於雙方簽署租賃協議後，本公司須確認該物業為使用權資產。故此，根據上市規則，租賃協議項下擬進行的交易將被視為本公司收購資產。本集團根據租賃協議所確認之使用權資產價值約為港幣112.8百萬元。

由於按本集團根據香港財務報告準則第16號確認之使用權資產價值計算，租賃協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上，但低於100%，訂約雙方簽署租賃協議後，租賃協議構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下通告、公佈、通函及股東批准規定。

據董事所深知，由於概無股東或其任何相關聯繫人於租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘本公司將召開有關股東大會，概無股東須於本公司股東大會上就批准上述事項放棄投票，因此，根據上市規則第14.44條，可接納代替舉行股東大會之股東書面批准以批准租賃協議。本公司已獲得AEON Co.的書面批准，該公司持有本公司155,760,000股已發行普通股(佔於本公佈日期全部已發行股本的59.91%)。因此，本公司獲豁免召開股東大會批准租賃協議及其項下擬進行之交易之股東大會。

根據上市規則，本公司一份載有(其中包括)租賃協議及其項下擬進行的交易之進一步資料之通函，預期將於2021年11月18日或之前寄發予股東以供參考。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2021年10月28日，本公司(作為承租人)簽署租賃協議以租賃該物業經營新零售業務，租賃年期為自2021年11月1日起計九年。

租賃協議待業主簽署。當業主簽署租賃協議後，根據其條款及條件，租賃協議將對業主及本公司具有法律約束力。

## 租賃協議

租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期： 本公司於2021年10月28日簽署，日期為2021年11月1日
- 訂約方： 本公司(作為承租人)；及  
業主(作為業主)
- 該物業： 香港九龍油塘大本型
- I. 一層101、102、106、107舖、二層201、202、208舖、及
- II. 一層的內部廣告燈箱及LG2層及一層建築外牆外的兩個戶外廣告橫幅空間。
- 年期： 固定期限為九年，自2021年11月1日起至2030年10月31日，前提為承租人不能在期限屆滿前終止租賃。
- 用途： 物業I僅可用作以「AEON STYLE」為商號經營百貨商店／超市，且用作食品及飲料門店的面積不超過物業I內部建築面積的20%。  
物業II僅可用作於該場所展示公司名稱及本公司業務廣告。

應付代價總值： 根據租賃協議項下的基本租金總額約為港幣147.2百萬元，而該金額取決於根據租賃協議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。租金乃由本公司考慮該物業附近可資比較物業的現行市價後提供。

代價將由本集團以內部資源支付。

付款期限： 每月基本租金、差餉及冷氣費須提前在每個曆月第一天按月支付。營業額租金(倘根據租賃要約之條款及條件而應予支付)須在下一個曆月的第十五日支付。

免租期： 由承租期開始之日起計三(3)個月。

按金： 約為港幣4百萬元的按金及約為港幣2.3百萬元的預付款，由本公司於簽訂租賃協議後支付。

### **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。

業主乃根據房屋條例成立的法定機構。其發展及推行一項旨在實現香港政府政策目標的公共房屋政策。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### **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」之商號命名之連鎖店，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，特別是與該物業類似之大型商店，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，促進本集團與其商業夥伴商討、擴大商店網絡及市場份額。

租賃協議之條款(包括租金)乃經參考可資比較物業之公開市場租金以及本集團所經營之其他零售店所支付之租金。就零售店運營而言，租賃協議乃於本集團之一般及日常業務過程中訂立。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，且訂立租賃協議符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

### 本公司收購資產

根據香港財務報告準則第16號，於雙方簽署租賃協議後，本公司須確認該物業為使用權資產。故此，根據上市規則，租賃協議項下擬進行的交易將被視為本公司收購資產。本公司根據租賃協議所確認之使用權資產價值約為港幣112.8萬元。

### 主要交易

由於按本集團根據香港財務報告準則第16號確認之使用權資產價值計算，租賃協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上，但低於100%，於訂約雙方簽署租賃協議後，租賃協議構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下通告、公佈、通函及股東批准規定。

據董事所深知，由於概無股東或其任何相關聯繫人於租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘本公司將召開有關股東大會，概無股東須於本公司股東大會上就批准上述事項放棄投票，因此，根據上市規則第14.44條，可接納代替舉行股東大會之股東書面批准以批准租賃協議。本公司已獲得AEON Co.的書面批准，該公司持有本公司155,760,000股已發行普通股(佔於本公佈日期全部已發行股本的59.91%)。因此，本公司獲豁免召開批准租賃協議及其項下擬進行之交易之股東大會。

根據上市規則，本公司一份載有(其中包括)租賃協議及其項下擬進行的交易之進一步資料之通函，預期將於2021年11月18日或之前寄發予股東以供參考。

租賃協議待業主簽署，而該物業有望於2021年11月1日交付予本公司。若發生任何重大變動，本公司將於適時根據上市規則刊登公告以提供租賃協議的最新資訊。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「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，其已發行股份在聯交所上市(股份代號：984)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞彙之涵義
「百貨商店／超市」	指	租賃協議項下以售出一般供給、健康與美容商品、家居用品、生鮮食品、葡萄酒與烈酒、乳製品及冷凍食品、新鮮農產品、鮮肉及鮮魚、便利包裝生鮮食品、電器、食品及飲料，僅與知名購物中心類似規模超市出售商品可媲美的其他高檔超市商品以及業主批准的其他有關商品及服務之指定交易，惟用作食品及飲料門店的面積不超過物業I內部建築面積的20%
「董事」	指	本公司董事
「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	根據上市規則獨立於本公司及其關連人士的人士或公司
「業主」	指	香港房屋委員會，根據香港法律第283章房屋條例成立的法定機構
「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，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	香港九龍油塘大本型 I. 一層101,102,106及107舖，二層201,202及208舖，及 II. 一層的內部廣告燈箱及LG2層及一層建築外牆外的兩個戶外廣告橫幅空間。
「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	由本公司於2021年10月28日簽署及日期為2021年11月1日的租賃協議，內容有關租賃該物業，須待業主簽署
「%」	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10月28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。