

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)

公佈

有關補充租賃協議之持續關連交易

謹提述於 2007 年 6 月 21 日就廣東吉之島（本公司之非全資附屬公司）與天河城集團訂立之租賃協議刊發之本公司公佈。根據租賃協議，天河城集團同意向廣東吉之島出租該物業，至 2013 年 6 月 30 日止。

董事會欣然公佈，於 2010 年 6 月 9 日，訂約方已訂立補充租賃協議，以（其中包括）延長租約至 2025 年 6 月 30 日。

根據上市規則第 14A.35(2)條，截至 2025 年 12 月 31 日止財政年度各年根據補充租賃協議應付租金及其他費用之年度上限已定為人民幣 70,000,000 元。

由於本公司於補充租賃協議年期內須向天河城集團及天河城物業支付租金及其他費用年度上限之有關百分比率超過 0.1%但少於 5%，因此，訂立補充租賃協議及據此擬進行之交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定，但須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.47 條所載申報及公佈規定。

緒言

謹提述於 2007 年 6 月 21 日就廣東吉之島（本公司之非全資附屬公司）與天河城集團訂立之租賃協議刊發之本公司公佈。根據租賃協議，天河城集團同意向廣東吉之島出租該物業，至 2013 年 6 月 30 日止。

董事會欣然公佈，於 2010 年 6 月 9 日，訂約方已訂立補充租賃協議，以（其中包括）延長租約至 2025 年 6 月 30 日。

補充租賃協議

年期

租賃協議之年期由 2006 年 7 月 1 起至 2013 年 6 月 30 日止。根據補充租賃協議，年期延長至 2025 年 6 月 30 日。

租金及其他應付費用

租金及管理費

根據補充租賃協議，廣東吉之島須就該物業分別向天河城集團及天河城物業（天河城集團之全資附屬公司）支付租金及管理費。儘管租金及初步管理費已釐定，但管理費可跟隨適用於天河城廣場（該物業為其中一部分）之整體調整。由 2010 年 7 月 1 日起期間之租金及初步協定管理費（每月以現金支付）如下：

| 期間 | 應付年度金額 |
|---------------------|----------|
| (7 月 1 日至 6 月 30 日) | (人民幣百萬元) |
| 2010 年 – 2011 年 | 37.2 |
| 2011 年 – 2013 年 | 39.0 |
| 2013 年 – 2015 年 | 40.8 |
| 2015 年 – 2017 年 | 42.8 |
| 2017 年 – 2019 年 | 44.9 |
| 2019 年 – 2021 年 | 47.1 |
| 2021 年 – 2023 年 | 49.5 |
| 2023 年 – 2025 年 | 52.0 |

公用事業開支、臨時陳列室、倉庫設施及特別設備

此外，廣東吉之島根據補充租賃協議須向天河城物業支付公用事業開支。公用事業開支乃根據於該物業裝置的獨立儀錶上之讀錶數（廣東吉之島之實際使用量）計算，惟可跟隨天河城物業對天河城廣場作出之整體調整，或公用事業公司不時作出之調整。

此外，根據補充租賃協議，廣東吉之島須就其不時可能選擇租用或天河城集團同意使用之任何臨時陳列室、倉庫地方、其他設施及特別設備支付相關租金、使用費及其他費用。

獨立財務顧問之意見

上市規則第 14A.35(1)條就不獲豁免持續關連交易之規定，因交易性質需要協議之有效期為三年以上之特別情況下，本公司獨立財務顧問須說明該協議需要較長期間之原因，並確認該類型協議需要該段有效期乃屬於正常商業慣例。因此，新百利已獲委任以說明補充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有效期乃屬於正常商業慣例。

新百利乃依據本公佈、補充租賃協議及本集團與獨立第三方訂立之現時類似租賃協議所載之資料達致其意見。於考慮性質類似補充租賃協議之協議年期是否屬正常商業慣例時，新百利曾審閱涉及零售連鎖店或百貨店營運商租賃物業之多項可資比較交易（「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) 有關交易其中一方於聯交所上市；(ii) 有關交易透過根據上市規則以刊發公佈或通函或招股章程方式公佈；及(iii) 有關交易關乎零售連鎖店或百貨店營運商租賃物業。新百利注意到，可資比較交易之年期介乎 5 至 20 年。因此，補充租賃協議之年期處於可資比較交易年期之範圍內。根據上述各項及考慮到本集團成員公司（作為承租人）與第三方（作為出租人）所訂立現時租賃協議之年期介乎 9 至 15.5 年，新百利認為，零售連鎖店或百貨店營運商與業主訂立長租約以確保營運順利乃正常及慣常做法，使本集團可盡量提升其投資之潛在回報。新百利認為，根據補充租賃協議之 15 年租期乃同樣性質交易之正常商業條款，以及該類租期相若之合約之正常業務慣例。

上限

過往數字

租賃協議截至 2009 年 12 月 31 日止三個年度之過往交易金額如下：

| 期間 | 本公司應付費用 | |
|------------------------|------------|------------|
| | (港元) | (人民幣)* |
| 截至 2007 年 12 月 31 日止年度 | 42,509,000 | 37,194,000 |
| 截至 2008 年 12 月 31 日止年度 | 44,278,000 | 38,741,000 |
| 截至 2009 年 12 月 31 日止年度 | 45,828,000 | 40,098,000 |

根據上市規則第 14A.35(2)條，截至 2025 年 12 月 31 日止財政年度各年根據補充租賃協議應付租金及其他費用之年度上限已定為人民幣 70,000,000 元。

該年度上限乃根據本公司須向天河城集團及天河城物業就臨時陳列室、倉庫及其他設施應付之租金、估計管理費、估計公用事業開支及估計成本而釐定。

理由及利益

廣東吉之島為一家在中國之中外合資合營企業，其 65%權益由本公司持有及 35%權益由天河城百貨（天河城集團之全資附屬公司）持有，該公司於 1995 年根據訂約方訂立之合營企業協議成立。廣東吉之島自 1996 年起已在該物業經營百貨店，並已成功建立龐大而寶貴之客戶基礎，以及於過去數年內取得令人滿意之業務成績。誠如上述合營企業協議所注意者，合營企業之營運年期將於 2010 年 12 月 11 日屆滿。

於 2010 年 6 月 9 日，本公司與天河城百貨商議定，將與廣東吉之島訂立之合營企業協議之年期延長至 2025 年。由於廣東吉之島主要於該物業進行營運，故訂約方同意延長租賃協議，使其可為廣東吉之島提供穩定之營運平台，避免可能出現租金波動。此有助確保廣東吉之島之管理層集中注意經營、改善及開發其零售店業務。

根據(i)新百利上述就補充租賃協議年期之合理性作出之意見，及(ii)上述商業理由，董事（包括獨立非執行董事）認為：

- (1) 補充租賃協議之交易按正常商業條款進行，且屬於本公司之日常及一般業務範圍；
及
- (2) 該等交易及年度上限乃公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團及天河城集團之資料

本集團主要從事於香港、澳門及中國經營零售店。

天河城集團及其附屬公司之主要業務為物業投資、投資控股、零售、廣告、酒店投資及建築業務。

一般資料

天河城集團持有天河城百貨之全部股權，而天河城百貨為本公司附屬公司廣東吉之島之主要股東。因此，根據上市規則，天河城集團為本公司之關連人士，而訂立補充租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於本公司於補充租賃協議年期內須向天河城集團及天河城物業支付之租金及其他費用年度上限之有關百分比率超過 0.1%但少於 5%，因此，訂立補充租賃協議及據此擬進行之交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定，但須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.47 條所載申報及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 永旺（香港）百貨有限公司（股份代號：984），於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「廣東吉之島」 | 指 | 廣東吉之島天貿百貨有限公司，在中國之中外合資合營企業，其 65%權益由本公司持有及 35%權益由天河城百貨持有 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「該物業」 | 指 | 廣東吉之島天河城廣場店，位於中國廣州市天河路 208 號天河城廣場負一層 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國之法定貨幣 |
| 「股東」 | 指 | 本公司之股東 |
| 「新百利」 | 指 | 新百利有限公司，獲證券及期貨事務監察委員會許可從事證券及期貨條例所載第1類（買賣證券）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，並就補充租賃協議之有效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 |
| 「補充租賃協議」 | 指 | 廣東吉之島與天河城集團於 2010 年 6 月 9 日訂立之補充租賃協議 |
| 「天河城百貨」 | 指 | 廣東天河城百貨發展有限公司，於中國註冊成立之有限公司及天河城集團之全資附屬公司 |

| | | |
|---------|---|--|
| 「天河城集團」 | 指 | 廣東天河城（集團）股份有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為天河城百貨之控股公司及該物業之業主 |
| 「天河城物業」 | 指 | 廣東天河城物業管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為天河城集團之全資附屬公司 |
| 「租賃協議」 | 指 | 廣東吉之島（作為租戶）與天河城集團（作為業主）於 2006 年 11 月 10 日訂立之租賃協議 |

承董事會命
永旺（香港）百貨有限公司
董事總經理
林文鈿

香港，2010 年 6 月 9 日

*本公佈內人民幣金額按匯率人民幣 1.00 元兌 1.1429 港元兌換為港元，但並非表示任何款項曾經、應能或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。

於本公佈日期，本公司之執行董事為林文鈿先生、陳佩雯女士、米田裕二先生及藤田健二先生；非執行董事為田中秋人先生、豐島正明先生、石井和正先生及折口史明先生；及獨立非執行董事為林貝聿嘉教授、沈瑞良先生、鄭燕菁女士及邵公全博士。