

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)

**公佈  
持續關連交易  
租賃協議**

董事會謹此宣佈，於2015年11月23日，永旺夢樂城(作為出租人)與廣東永旺(作為承租人)訂立該租賃協議，據此，永旺夢樂城同意分租該物業予廣東永旺，自開業日期起計為期二十(20)年。

於本公佈日期，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(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，永旺夢樂城有權分租購物中心。

董事會謹此宣佈，於2015年11月23日，永旺夢樂城(作為出租人)與廣東永旺(作為承租人)訂立該租賃協議，據此，永旺夢樂城同意分租購物中心一部份(即該物業)予廣東永旺，自開業日期起計為期二十(20)年。

## 2. 該租賃協議

- 日期** : 2015年11月23日
- 訂約方** : 永旺夢樂城(作為出租人)與廣東永旺(作為承租人)
- 該物業** : 位於中國廣東省廣州市番禺區大龍街亞運大道1號負1層及負2層之B1F0078、1F1008及2F2028單位
- 總建築面積** : 總建築面積為22,554平方米，包括：
- (i) B1F0078單位：13,406平方米；
  - (ii) 1F1008單位：4,695平方米；及
  - (iii) 2F2028單位：4,453平方米。
- 總建築面積可於廣東永旺與永旺夢樂城雙方同意下因應廣東永旺之業務需求重新界定。
- 用途** : 百貨店、超級市場、餐館、康樂設施、臨時展銷廳
- 年期** : 自開業日期起計二十(20)年
- 終止及續期** : 於首五個租賃年度，廣東永旺可向永旺夢樂城發出六個月的事先書面通知及支付固定賠償人民幣3千315萬元終止該租賃協議。自第六個租賃年度起，毋須支付有關賠償，而廣東永旺可向永旺夢樂城發出六個月通知終止該租賃協議。
- 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重續該租賃協議，惟須待永旺夢樂城取得其分租權、訂約雙方就重續條款及條件進行磋商以及遵守上市規則後方可進行。

- 租金** : 廣東永旺應付之租金(不包括管理費及公用事業支出)包括:
- (i) 每月租金乃根據該租賃協議所載之比率(人民幣/每平方米)計算,於首個租賃年度每月每平方米人民幣34.0元,並將定期逐步增加至最後租賃年度每月每平方米人民幣118.7元。第五個租賃年度後,第六至第十個租賃年度之適用比率須於訂約雙方同意下予以檢討及調整。第十個租賃年度後,第十一至第二十個租賃年度之適用比率須於訂約雙方同意下作進一步檢討及調整。廣東永旺須於每月第十日前預先向永旺夢樂城支付每月租金。
  - (ii) 年度佣金乃按廣東永旺自於該物業經營業務產生之實際銷售所得款項(不包括轉租予其他各方之該物業部份(如有))與該租賃協議所載之銷售所得款項基準之間的淨結餘(經扣除稅項及銷售所得款項稅款)之4.5%計算。佣金不應就於該租賃協議首三年予以支付。自第四個租賃年度起,佣金須於下個租賃年度首個月份第十五日前予以支付。
- 該租賃協議項下應付之租金乃經參考於相關時間在該地區之可資比較物業之現行市價後釐定。
- 管理費** : 廣東永旺就該物業按固定比率每平方米人民幣10元每月應付物業管理公司之管理費,有關管理費於該租賃協議年期內每三(3)年予以檢討。
- 公用事業支出** : 廣東永旺須按其實際用途支付公用事業支出(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、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。

- 免租期** : 免租期為開業日期起計六十(60)日。於該期間，廣東永旺毋須支付租金，惟仍須根據該租賃協議支付管理費及公用事業支出。
- 按金** : 廣東永旺須於簽訂該租賃協議後十五(15)日內向永旺夢樂城支付按金人民幣4,820,000元。倘廣東永旺並無違反該租賃協議，有關按金將於該租賃協議屆滿或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。

新百利乃依據本公佈、該租賃協議及本集團與獨立第三方訂立之現有租賃協議所載的資料達致其意見。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，新百利曾物色及審閱涉及零售連鎖店或百貨店或大型超級市場營運商租賃物業之42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佈、通函、招股章程或年報方式公佈；及(iii)有關交易關乎零售連鎖店或百貨店或大型超級市場營運商租賃物業以經營大型超級市場或百貨店，且於本公佈日期仍然生效。新百利注意到，可資比較交易之年期介乎1至20年。34項可資比較交易之租期至少為10年，而當中15項該等可資比較交易之租期為20年。因此，該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）所訂立現有租賃協議之年期介乎6至19年，且本公司可選擇將租期額外延長3年，新百利認為，零售連鎖店或百貨店或大型超級市場營運商與業主訂立長租約以確保營運順利穩妥，乃正常及慣常做法，並讓本集團可盡量提升其投資（包括初次建設成本及內部裝璜）之潛在回報。新百利認為，該租賃協議項下之20年租期乃同樣性質交易之正常商業條款，並為該類租期相若之合約之正常商業慣例。

#### 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：

財政年度／期間	2015年11月23日至										
	2015年12月31日	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
年度上限 (人民幣百萬元)	4.5	25.0	27.1	30.6	34.4	37.9	40.6	45.7	49.6	51.8	
財政年度／期間	2025年										
	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	
年度上限 (人民幣百萬元)	54.0	56.7	57.8	60.8	62.0	63.3	67.2	69.1	71.0	75.5	77.6

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、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，按廣東永旺根據該租賃協議應付之固定租金及管理費以及本公司估計廣東永旺之銷售營業額、業務增長及其他開支計算。

#### 5. 訂立該租賃協議之原因及裨益

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得出，而基於本公司所得資料，本公司明白，該租賃協議之主要條款並不遜於永旺夢樂城與樓宇發展商就該物業訂立之租賃協議之主要條款。根據(i)新百利就該租賃協議年期之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，水島吉章先生、谷島英明先生、羽生有希女士及若生信弥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. 訂約方的資料

本集團之主要業務為於香港、澳門及中國經營零售店。永旺夢樂城主要從事開發及租賃業務。

## 7. 上市規則之涵義

於本公佈日期，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。

## 8. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載各自的涵義：

「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(廣東)商業有限公司，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
「董事會」	指	本公司董事會
「樓宇發展商」	指	廣州榮雅投資有限公司，根據中國法律於中國註冊成立之公司
「開業日期」	指	廣東永旺於該物業開展其業務之日期，預期為2016年第一季度，惟須待翻新工程完成後方可作實
「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，其已發行股份於聯交所上市
「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

「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
「該物業」	指	位於中國廣東省廣州市番禺區大龍街亞運大道1號負1層及負2層之B1F0078、1F1008及2F2028單位
「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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「購物中心」	指	位於中國廣東省廣州市番禺區大龍街亞運大道1號之物業
「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2015年11月23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**  
 董事總經理  
**陳佩雯**

香港，2015年11月23日

於本公佈日期，執行董事為陳佩雯女士、水島吉章先生、翟錦源先生及谷島英明先生；非執行董事為羽生有希女士及若生信弥先生；及獨立非執行董事為鄭燕菁女士、陳怡蓁女士及羅妙嫦女士。