

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)

**有關租賃協議**

**之須予披露交易**

董事會欣然宣佈，於 2023 年 5 月 12 日，本公司（作為承租人）接獲來自業主的確  
認已正式接受租賃協議(由本公司於 2023 年 4 月 24 日提交)以租用該處所經營其零  
售業務，租賃年期為三年，由 2023 年 4 月 26 日起至 2026 年 4 月 25 日止。

根據香港財務報告準則第 16 號，於租賃協議訂立後，本公司須確認該處所為使用  
權資產。故此，根據上市規則，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 21.5 百萬元。

由於按租賃協議項下擬進行的交易，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%，租賃協議(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 2023 年 5 月 12 日，本公司（作為承租人）接獲來自業主的確  
認已正式接受租賃協議(由本公司於 2023 年 4 月 24 日提交)以租用該處所經營其零售業  
務，租賃年期為三年，由 2023 年 4 月 26 日起至 2026 年 4 月 25 日為止(包含首尾兩  
天)。

## 租賃協議

租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期： 本公司於 2023 年 4 月 24 日簽署
- 訂約方： (a) 本公司 (作為承租人) ；及  
(b) 業主 (作為業主)
- 該處所： 香港九龍尖沙咀彌敦道 100 號 The ONE LG1 全層及 LG2 全層
- 年期： 年期為三年，由 2023 年 4 月 26 日起至 2026 年 4 月 25 日為止(包含首尾兩天)
- 用途： 僅可由本公司用作經營以「AEON」及/或「AEON Supermarket」為商業名稱之零售商店及供本公司的特許經營商的商業營運，該處所內任何業務性質的改變需事先經業主許可（有關許可不得無理拒絕）
- 應付代價  
總值： 根據租賃協議應付的基本租金總額約為港幣 24.2 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，而營業額租金（倘根據租賃協議之條款及條件而應予支付）須在到期後支付
- 按金： 約為港幣 2.9 百萬元，部份從現行租賃協議轉帳，作為本公司於租賃協議項下支付的按金，而部份以現金由本公司於簽訂租賃協議支付

## 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。

業主為一間根據香港法律註冊成立的有限公司，由一間於英屬處女群島註冊成立的公司 Asian East Limited 全資擁有。據董事所深知、全悉及確信，(i) 業主的主要活動為房地產投資及租賃；及(ii) 根據公眾可得資料，The ONE 由陳凱韻女士（劉鑾雄先生的妻子）持有。

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」、「AEON SUPERMARKET」及「DAISO JAPAN」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。

在簽訂租賃協議之前，本公司現時依據現行租賃協議，正作為承租人租用該處所，而且自 2011 年起已經於該處所營運其零售商店（為本集團主要業務的一部分）。因應現行租賃協議將於 2023 年 4 月 25 日屆滿，租賃協議讓本集團得以繼續營運其主要業務至 2026 年 4 月 25 日，並在已有強大和穩固客戶基礎的地方維持經營規模。

租賃協議之條款（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，訂立租賃協議對於零售業務之營運實屬必要。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

根據香港財務報告準則第 16 號，於該處所依據租賃協議訂立後，本公司須確認該處所為使用權資產。故此，根據上市規則，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 21.5 百萬元。

由於按租賃協議項下擬進行的交易，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%，租賃協議(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。

## 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。

「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於 2020 年 7 月 13 日就租用該處所簽訂現行租賃協議租賃期限至 2023 年 4 月 25 日為止
「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	The One Property Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，為該處所的業主
「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，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	香港九龍尖沙咀彌敦道 100 號 The ONE LG1 全層及 LG2 全層
「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」		本公司作為承租人就租用該處所於 2023 年 4 月 24 日簽發的租賃協議
「%」	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，2023 年 5 月 12 日

於本公佈日期，執行董事為長島武德先生及久永晋也先生；非執行董事為中川伊正先生、福田真先生、後藤俊哉先生及猪原弘行先生；及獨立非執行董事為周志堂先生、水野英人先生及沈詠婷女士。