

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，概不對因本公佈全部或任何部分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)

有關租賃要約的主要交易

董事會欣然宣布，於2019年11月27日，本公司(作為承租人)已接獲來自代理人(作為業主之代理)就租賃該處所而正式接受之租賃要約(由本公司於2019年11月15日提交)。在訂立租賃要約前，本公司一直以承租人身份佔用該處所，並在該處所經營其中一間百貨商店。

根據香港財務報告準則第16號，以承租人身份訂立租賃要約將讓本集團須確認該處所為使用權資產。故此，根據上市規則，訂立租賃要約將被視為本集團收購資產。本公司根據租賃要約所確認之使用權資產價值約為5億3千9百70萬港元。

由於按租賃要約下之代價計算，本集團根據香港財務報告準則第16號確認之收購使用權資產，其最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上，但低於100%，訂立租賃要約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要約及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，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，可接納書面股東批准以代替舉行股東大會。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(佔其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，以批准租賃要約及其項下擬進行之交易。

根據上市規則，一份載有(其中包括)租賃要約及其項下擬進行的交易之進一步資料之本公司通函，預期將於2019年12月18日或之前寄發予股東以供參考。

緒言

董事會欣然宣布，於2019年11月27日，本公司(作為承租人)已接獲來自代理人(作為業主之代理)就租賃該處所而正式接受之租賃要約(由本公司於2019年11月15日提交)。在訂立租賃要約前，本公司一直以承租人身份佔用該處所，並在該處所經營其中一間百貨商店。

租賃要約之主要條款載列如下：

租賃要約

接受日期： 2019年11月27日

訂約方： 承租人：永旺(香港)百貨有限公司，作為承租人
代理人：信和地產代理有限公司，作為業主之代理

該處所： 香港新界屯門屯盛街1號屯門市廣場一期01層1301-1350舖、
G層081-112舖及UG層082-120舖

年期： 2020年4月16日至2026年4月15日(包括首尾兩天)

- 用途： 僅可由本公司及本公司的特許經營商(經業主許可)用作經營以AEON為商業名稱或事先經業主許可(有關許可不得無理拒絕)的其他名稱之百貨商店，包括超級市場及餐廳
- 應付總代價： 根據租賃要約應付之基本租金總額約為6億1千820萬港元，而該金額取決於根據租賃要約之條款及條件而可能徵收之年度營業額租金(不包括差餉、地租、管理費、冷氣費、其他費用及其他支出)
- 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
- 年度營業額租金(倘根據租賃要約之條款及條件而應予支付)須按年於期末支付
- 按金： 約3千370萬港元(即三個月之每月基本租金、管理費、冷氣費、差餉及地租)，部分以現金支付，部分以銀行擔保支付(作為本公司在整個租賃要約期間妥善履約和履行其義務之保證)

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。

業主及代理人分別主要從事物業投資及房地產代理活動。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，代理人、業主及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立租賃要約之理由及裨益

本集團之主要業務為在香港及中國通過以「AEON STYLE」、「AEON」、「AEON SUPERMARKET」和「MaxValu」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。

租賃要約之條款(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場租金以及本集團根據現有租賃所支付之租金。在本集團之一般及日常業務過程中，訂立租賃要約對於零售業務之營運實屬必要。因此，董事會認為，租賃要約之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立租賃要約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，以承租人身份訂立租賃要約將令本集團須確認該處所為使用權資產。故此，根據上市規則，訂立租賃要約將被視為本集團收購資產。本公司根據租賃要約所確認之使用權資產價值約為5億3千9百70萬港元。

主要交易

由於按租賃要約下之代價計算，本集團根據香港財務報告準則第16號確認之收購使用權資產，其最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上，但低於100%，訂立租賃要約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要約及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，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，可接納書面股東批准以代替舉行股東大會。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(佔其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，以批准租賃要約及其項下擬進行之交易。

根據上市規則，一份載有(其中包括)租賃要約及其項下擬進行之交易之進一步資料之本公司通函，預期將於2019年12月18日或之前寄發予股東以供參考。

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。

「AEON Co.」	指	AEON Co., Ltd.，一家於日本註冊成立之有限公司，其已發行股份在東京證券交易所上市
「代理人」	指	信和地產代理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為業主之代理人
「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
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃」	指	本公司(作為承租人)與業主(作為業主)分別於2014年11月5日及2018年11月13日就租賃該處所而訂立之現有租賃協議及其延期函件
「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、所悉及確信，獨立於本公司及其關連人士之獨立第三方
「業主」	指 娛樂天地有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司)及麗賢有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司)，為該處所之業主
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「租賃要約」	指 本公司(作為承租人)於2019年11月15日發出及獲代理人(作為業主之代理)於2019年11月27日接受之租賃要約，內容有關該處所之租賃
「訂約方」	指 本公司(作為承租人)及代理人(作為業主之代理)
「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
「該處所」	指 香港新界屯門屯盛街1號屯門市廣場一期01層1301-1350舖、G層081-112舖及UG層082-120舖
「股東」	指 本公司股份不時之註冊持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「%」	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，2019年11月27日

於本公佈日期，執行董事為中川伊正先生、翟錦源先生、劉志森先生及長島武德先生；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。