

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）

有關租賃協議之主要交易、豁免關連交易 及持續關連交易

茲提述本公司日期為 2010 年 6 月 9 日就本公司非全資附屬公司永旺廣東（作為承租人）與天河城集團（作為出租人）就租賃原有處所訂立補充租賃協議，租賃期將於 2025 年 6 月 30 日屆滿。

董事會欣然宣佈，於 2025 年 6 月 24 日，永旺廣東（作為承租人）與天河城集團（作為出租人）就租賃該處所訂立租賃協議，租期為 8 年，自 2025 年 7 月 1 日起至 2033 年 6 月 30 日止（包括首尾兩日）。永旺廣東一直以來租賃原有處所以經營其零售業務。

根據香港財務報告準則第 16 號，永旺廣東作為承租人訂立租賃協議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，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產（作為一次性的交易）。本集團根據租賃協議所確認之使用權資產價值約為人民幣 88.34 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 25%或以上，但低於 100%，訂立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 章項下通知、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 公司的書面批准，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 2025 年 7 月 16 日或之前寄發予股東以供參考。

截至本公告日期，永旺廣東由本公司持有 65%權益，及由天河城百貨（作為天河城集團之全資附屬公司）持有 35%權益。天河城集團為本公司附屬公司主要股東的聯繫人，故天河城集團構成本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，租賃協議及其項下擬進行之交易根據上市規則，既構成本公司的關連交易（就收購使用權資產而言），亦構成持續連交易（就管理費、公用事業開支及其他費用的支出而言）。

由於 (i) 天河城集團為本公司附屬公司層面的關連人士; (ii) 董事會已批准租賃協議及其項下擬進行之交易; (iii) 獨立非執行董事認為租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，因此，根據上市規則第 14A.101 條，租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

緒言

茲提述本公司日期為 2010 年 6 月 9 日就本公司非全資附屬公司永旺廣東（作為承租人）與天河城集團（作為出租人）就租賃原有處所訂立補充租賃協議，租賃期將於 2025 年 6 月 30 日屆滿。

董事會欣然宣佈，於 2025 年 6 月 24 日，永旺廣東（作為承租人）與天河城集團（作為出租人）就租賃該處所訂立租賃協議，租期為 8 年，自 2025 年 7 月 1 日起至 2033 年 6 月 30 日止（包括首尾兩日）。永旺廣東自 1996 年起租賃原有處所以經營其零售業務。

租賃協議

租賃協議之主要條款載列如下：

日期： 2025 年 6 月 24 日

訂約方： (a) 永旺廣東（作為承租人）；及
(b) 天河城集團（作為出租人）

- 該處所： 中國廣東省廣州市天河區天河路 208 號天河城購物中心負一層 B113 及 B114 號商鋪（連同負二層和負三層的倉庫）
- 年期： 自交付日起計 8 年，暫定交付日期為 2025 年 7 月 1 日。如出租人因天河城負一層裝修需要提前或延後交付日期，出租人須提前 15 日給予書面通知。交付日期的變更不得超過 60 日。
出租人給予永旺廣東自交付日起 90 天的裝修期。
永旺廣東須於完成裝修後翌日開始在該處所營業；惟如天河城負一層尚未開業，永旺廣東可將其營業日期延至天河城負一層開業之日期，延期期間無需支付租金及管理費。
- 租金： 租賃協議項下年期內的應付總租金（不含稅）約為人民幣 101.61 百萬元（不包括管理費、其他費用及支出）。
- 管理費： 租賃協議項下年期內的應付管理費（不含稅）約為每年人民幣 3.02 百萬元（包括空調費）。
- 公用事業開支： 根據租賃協議，永旺廣東須向天河城物業支付公用事業費用。該等公用事業費用將根據安裝於該處所的獨立計量錶的讀數計算，即永旺廣東的實際使用量，並須受天河城物業就天河城整體所作的調整及公用事業公司不時作出的調整所規限。永旺廣東每年應支付的公用事業費用（不含稅）約為人民幣 2.71 百萬元。
- 其他費用： 永旺廣東應就其不時在獲得天河城集團及/或天河城物業同意的情況下選擇租用或使用的任何短期/臨時陳列室、倉庫、廣告牌、其他設施及專用設備，向天河城物業支付相關租金、使用費及其他費用。永旺廣東每年支付的其他費用（不含稅）約為人民幣 2.33 百萬元。
- 支付條款： 基本租金及管理費須在每月 7 日或之前支付。
- 用途： 供永旺廣東以「AEON STYLE」為商號經營超級市場業務之用。
- 保證金： 金額為人民幣 3.38 百萬元，管理費保證金為人民幣 0.80 百萬元。

租賃協議之條款（包括租金、管理費、公用事業費用及其他費用）是由永旺廣東及天河城集團經公平磋商後釐定，並經參考可資比較物業之公開市值租金以及天河城集團於天河城所經營之其他零售店所收取之租金。

本集團預計將以內部資源支付永旺廣東根據租賃協議應付的租金、管理費、公用事業費用及其他費用。

過往交易額及年度上限：

截至2024年12月31日止三年及2025年1月1日至2025年5月31日期間，補充租賃協議相關的歷史交易金額分別如下：

期間	支付金額 (人民幣百萬元)
2022年1月1日至2022年12月31日	54.1
2023年1月1日至2023年12月31日	55.5
2024年1月1日至2024年12月31日	56.4
2025年1月1日至2025年5月31日	23.45

董事預估，永旺廣東按租賃協議每年應向天河城集團支付的最高金額（包括管理費、公用事業費用及其他費用）將不超過以下年度上限（「年度上限」）：

	截至12月31日的財政年度								
	2025 ⁽¹⁾	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 ⁽²⁾
年度上限 (人民幣百萬元)	3.85	7.55	7.62	7.70	7.77	7.89	7.97	8.06	4.07

附註：(1) 於2025年7月1日至2025年12月31日期間；(2) 於2033年1月1日至2033年6月30日期間。

在釐定年度上限時，董事已考慮永旺廣東根據租賃協議應向天河城集團及天河城物業支付的預估管理費、預估公用事業費用及其他臨時陳列室、倉庫、廣告牌、其他設施及專用設備的預估費用，並已預留一定幅度的空間作出調整。

獨立財務顧問之意見

根據上市規則第 14A.52，協議期限不得超過三年，惟交易性質需要較長期限的特殊情況除外。於此情況下，第一瑞興已獲委任以：

- (i) 解釋為何租賃協議需要訂立多於三年的期限；及
- (ii) 確認就此類協議而言訂立的上述期限屬正常商業慣例。

在作出其意見時，第一瑞興依據本公司提供的資料，包括本公告、租賃協議草稿、以及本集團與獨立第三方訂立的可比較協議。第一瑞興已取得並審閱本集團與獨立第三方就位於中國具類似用途的物業訂立的五份租賃協議，並注意到租期介乎九年三個月至十五年不等。

在評估租賃協議期限的公平性及合理性時，第一瑞興亦識別並審閱了市場上的可資比較交易（「可資比較交易」），該等交易涉及零售店、百貨公司、超級市場或商場營運商租賃物業。選取可資比較交易的準則如下：

- 1. 該租賃協議由在聯交所上市的發行人訂立；
- 2. 各項交易均於 2022 年 6 月至本公告日期期間根據上市規則作出公告；及
- 3. 各項交易均涉及營運商租賃物業作為零售店、百貨公司、超級市場或商場之用。

除上述準則外，第一瑞興並無施加其他篩選條件。鑑於該等可資比較交易已涵蓋所有根據上述準則並經其最大努力所識別的相關交易，第一瑞興認為可資比較交易為公平且具代表性的樣本，可供進行比較分析。

第一瑞興注意到，可資比較交易的租期介乎五年至二十年，其中 17 宗交易中有 13 宗租期為十年或以上。該 17 宗可資比較交易的平均租期約為 12.9 年，較租賃協議的租期為長。

因此，第一瑞興認為，長期租賃用作零售店、百貨公司、超級市場或商場之物業屬行業常態，並相信主要基於以下商業考慮（包括但不限於）：

- (i) 鑑於涉及大量前期及固定成本，購物中心、商場、百貨公司或超級市場營運商一般需較長時間以達致投資收支平衡並實現後續回報；
- (ii) 營運商傾向於維持原有地點以鞏固顧客忠誠度、確保業務存在感及維持銷售收入；及
- (iii) 長期租賃可避免因搬遷而產生的重大成本，以及短期安排所涉及的行政及時間成本。

據此，第一瑞興認為租賃協議所載的八年租期屬於可資比較交易的租期範圍之內，並符合行業慣例。此外，如上所述，第一瑞興相信長期租賃用於購物中心、商場、百貨

公司或超級市場在中國屬標準商業做法，並據此認為租賃協議所載的八年期限屬於此類交易的一般商業條款及正常商業慣例。

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。

天河城集團及其附屬公司主要從事物業投資及投資控股業務。

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議能力、擴大商店網絡及市場份額。

永旺廣東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，35%權益由天河城百貨（天河城集團之全資附屬公司）持有），於 1995 年根據訂約方訂立之合營企業協議成立。永旺廣東自 1996 年起已在原有物業經營百貨店，並已成功建立龐大而寶貴之客戶基礎，以及取得令人滿意之業務成績。補充租賃協議將於 2025 年 6 月 30 日到期。永旺廣東及天河城集團訂立租賃協議以延續該物業之租賃期限。租賃協議之條款（包括租金及管理費）是由永旺廣東及天河城集團經公平磋商後釐定，並經參考可資比較物業之公開市值租金以及天河城集團於天河城所經營之其他零售店所收取之租金。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立租賃協議乃於本集團日常業務過程中。董事會（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議之條款及年度上限屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

收購資產

根據香港財務報告準則第 16 號，永旺廣東作為承租人訂立租賃協議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，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產（作為一次性的交易）。本集團根據租賃協議所確認之使用權資產價值約為人民幣 88.34 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 25%或以上，但低於 100%，訂立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 章項下通知、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 公司的書面批准，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之交易之進一步資料之通函，預期將於 2025 年 7 月 16 日或之前寄發予股東以供參考。

截至本公告日期，永旺廣東由本公司持有 65%權益，及由天河城百貨（作為天河城集團之全資附屬公司）持有 35%權益。天河城集團為本公司附屬公司主要股東的聯繫人，故天河城集團構成本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，租賃協議及其項下擬進行之交易根據上市規則，既構成本公司的關連交易（就收購使用權資產而言），亦構成持續連交易（就管理費、公用事業開支及其他費用的支出而言）。

由於 (i) 天河城集團為本公司附屬公司層面的關連人士; (ii) 董事會已批准租賃協議及其項下擬進行之交易; (iii) 獨立非執行董事認為租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，因此，根據上市規則第 14A.101 條，租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務見及獨立股東批准規定。

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。

「AEON 公司」	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
「永旺廣東」	指	廣東永旺天河城商業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由本公司擁有 65%權益

「董事會」	指	董事會
「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
「第一瑞興」	指	第一瑞興企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例（香港法例第 571 章）可進行第 6 類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團，並獲本公司委任為獨立財務顧問，就租賃協議的年期提供意見
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「原有處所」	指	中國廣東省廣州市天河區天河路 208 號天河城廣場負一層
「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	中國廣東省廣州市天河區天河路 208 號天河城購物中心負一層 B113 及 B114 號商鋪（連同負二層和負三層的倉庫）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「補充租賃協議」	指	永旺廣東與天河城集團就該處所於 2010 年 6 月 9 日訂立之補充租賃協議
「天河城集團」	指	廣東粵海天河城（集團）股份有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為粵海投資有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號:270）之非全資附屬公司及該物業之業主

「天河城物業」	指	廣東粵海天河城商業管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為廣東粵海控股集團有限公司之間接全資附屬公司，而廣東粵海控股集團有限公司為粵海投資有限公司的最終控股股東，粵海投資有限公司則為天河城集團的控股股東之
「天河城」	指	該處所所位於的商業處所
「天河城百貨」	指	廣東粵海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
「租賃協議」	指	永旺廣東與天河城集團就該處所於 2025 年 6 月 24 日訂立之租賃協議及增加租賃倉庫的補充協議
「%」	指	百分比。

承董事會命
永旺（香港）百貨有限公司
主席
後藤俊哉

香港，2025 年 6 月 24 日

於本公告日期，執行董事為長島武德先生及久永晋也先生；非執行董事為後藤俊哉先生、猪原弘行先生及橫地庸利先生；及獨立非執行董事為水野英人先生、沈詠婷女士及黃美玲女士。