

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)

有關租賃續訂的要約書II的非常重大收購事項

董事會欣然宣佈，於2024年5月9日，本公司（作為承租人）簽訂有條件續訂要約以續訂該等物業的租賃，固定期限為六(6)年，自2024年6月1日起至2030年5月31日止（包括首尾兩日）。續訂要約須待代理（作為業主的代理）簽訂後，方可作實。本公司自2012年6月1日起租賃該等物業，以於該等物業經營其零售業務。

根據香港財務報告準則第16號，本公司（作為承租人）訂立續訂要約使本集團須予確認因租賃期限延長而產生的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立續訂要約將被視為本集團收購資產。本集團根據續訂要約將確認的使用權資產的價值約港幣243.8百萬元。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號將予確認的收購使用權資產（以續訂要約項下的代價為基準）的上市規則項下最高適用百分比率超過100%，故訂立續訂要約構成本公司一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准續訂要約及其項下擬進行的交易。

載有（其中包括）(i) 有關續訂要約及其項下擬進行交易的進一步資料；及(ii) 股東特別大會通告的通函將根據上市規則於2024年5月16日或之前寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈，於2024年5月9日，本公司（作為承租人）簽訂有條件續訂要約以續訂該等物業的租賃，固定期限為六(6)年，自2024年6月1日起至2030年5月31日止（包括首尾兩日）。本公司自2012年6月1日起租賃該等物業，以於該等物業經營其零售業務。

續訂要約須待代理（作為業主的代理）簽訂後，方可作實。於簽訂後，續訂要約在本公司與代理（作為業主的代理）之間具有法律約束力，直至簽訂正式租約而被取代為止，以便根據續訂要約所載的條款及條件續訂該等物業的租賃。

續訂要約

續訂要約的主要條款如下：

- 日期： 本公司於2024年5月9日簽訂
- 訂約方： (a) 本公司（作為承租人）；及
(b) 代理（作為業主的代理）
- 該等物業： 香港新界荃灣大河道88號灣景廣場購物中心地下、一樓、二樓及三樓之所有區域
- 移交條件： 按「現狀」條件連同業主的固定裝置及配件
- 租賃期限： 固定期限為六(6)年，自2024年6月1日起至2030年5月31日止（包括首尾兩日）
- 租期內的租金： 續訂要約項下就租期應付之基本租金總額約為港幣314.6百萬元（不包括政府差餉、服務費、其他費用及支出）。租賃期第一至第三年應付之每月基本租金為港幣4,330,000元，租賃期第四至第六年應付之每月基本租金為港幣4,830,000元。基於上文所述，租賃期第一至第三年的基本年度租金約為港幣52.0百萬元，租賃期第四至第六年的基本年度租金約為港幣58.0百萬元。

本公司須於整個固定期限內支付額外營業額租金(a)即每月總營業額的8%減每月基本租金（「額外營業額租金A」）；及(b)本公司獲許可持牌人餐飲業務每月總營業額的3%（「額外營業額租金B」）。

續訂要約項下的租金（包括基本租金及額外營業額租金）乃由本公司與業主經考慮該等物業附近可資比較物業（即類似面積、設施／設備及質量）的現行市價及現有租賃協議項下的現有租金後公平磋商釐定。於釐定現行市場租金以作比較時，本公司已進行市場研究，例如取得荃灣區域內類似用途物業的公開可得租賃交易資料。由於本公司根據續訂要約於整個租賃期內應付的租金單價處於本公司考慮的參考租賃交易的市場租金水平範圍內，尤其是考慮到該等物業的黃金地段（即鄰近荃灣西站，周圍有密集的住宅區）及該等物業與區內廣泛的人行天橋系統的連接，本公司認為，根據續訂要約應付的租金對本公司而言不遜於現行市場租金。儘管續訂要約項下租期首三年的租金單價較現有租賃協議項下最近三年的租金單價增加約14.6%，續訂要約項下租期第四至第六年的租金單價增幅與現有租賃協議項下的租金單價增幅相同。經考慮上述所有因素，並考慮到與現有租賃協議於12年前訂立的情況相比，該等物業附近各種住宅物業的發展，尤其是續訂要約項下整個租期的租金單價處於本公司考慮的參考租賃交易的市場租金範圍內，本公司認為租金屬公平合理，且按一般商業條款訂立。

基本租金須於每個曆月首日按月預付。額外營業額租金A及額外營業額租金B按月分開計算，並由本公司於緊接下一個曆月的第30日前支付，惟毋須就赤字結果（即倘每月總營業額的8%不超過每月基本租金）支付額外營業額租金A，且不得結轉至下一個月。於各曆年結束後四個月內或租期提前終止時，本公司須向業主提供一份由其核數師核證的聲明，內容有關本公司於相關年度的營業額的實際金額。倘本公司支付的實際金額超過或低於根據上述聲明計算的額外營業額租金，則任何超出金額將由業主退還，而任何差額將由本公司於業主收到上述聲明後三十(30)日內支付。

續訂要約項下的應付租金將由本集團的內部資源支付。

- 服務費： 每月港幣106,673.00元，須於每個曆月首日按月預付予業主（須由業主或樓宇管理人定期檢討）
- 政府差餉： 每月港幣181,000.00元，須於每個曆月首日按月預付予業主（可由香港政府調整）
- 免租期： 自2024年6月1日至2024年9月15日止（包括首尾兩日）為期三(3)個月及十五(15)日，惟本公司將繼續支付於此免租期內應付之政府差餉、服務費及所有其他支出（如有）
- 用途： 供本公司以「AEON」及／或「AEON STYLE」的名義經營百貨商店
- 按金： 現金按金總額約港幣9.9百萬元、裝修按金總額約港幣0.4百萬元及銀行擔保總額約港幣4.9百萬元。
- 租賃： 該等物業的租賃應屬於業主的標準備考租賃，並應包含續訂要約的條款及條件。倘本公司未能簽立上述租約，業主可選擇繼續執行具約束力的續訂要約。
- 印花稅： 是次續訂要約及租賃產生的印花稅應由訂約方平均承擔及支付

先決條件： 續訂要約須待本公司取得股東批准及遵守上市規則項下所有適用規定後，方可作實。

建議租賃

有關該等物業的建議租賃的主要條款與續訂要約的主要條款一致，概述如下：

訂約方： (a) 本公司（作為承租人）；及

(b) 代理（作為業主的代理）

租賃期限： 固定期限為六(6)年，自2024年6月1日起至2030年5月31日止（包括首尾兩日）

該等物業： 香港新界荃灣大河道88號灣景廣場購物中心地下、一樓、二樓及三樓之所有區域

租期內的租金： 續訂要約項下就租期應付之基本租金總額約為港幣314.6百萬元（不包括政府差餉、服務費、其他費用及支出）。

本公司須於整個固定期限內支付額外營業額租金(a)即每月總營業額的8%減每月基本租金；及(b)本公司獲許可持牌人餐飲業務每月總營業額的3%

按金： 現金按金總額約港幣9.9百萬元、裝修按金總額約港幣0.4百萬元及銀行擔保總額約港幣4.9百萬元。

用途： 供本公司以「AEON」及／或「AEON STYLE」的名義經營百貨商店

訂約方的資料

本集團主要於香港及中國從事經營零售商店。

業主及代理分別主要從事物業投資及房地產代理活動。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，業主、代理及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

續訂要約的理由及裨益

本集團的主要業務為透過連鎖店在香港及中國以「AEON STYLE」、「AEON」及「AEON SUPERMARKET」之商用名稱經營零售業務。由於其零售業務的性質，本集團須不時租賃零售店經營其零售業務。各零售店（尤其如該等物業的大型店鋪）均有助於並維持本集團的經營規模，從而有利於本集團降低整體運營成本，加強本集團與商業夥伴的議價能力以及擴大其店鋪網絡和市場佔有率。

根據現有租賃協議，本公司自2012年6月1日起租賃該等物業，以於該等物業經營其零售業務。由於現有租賃協議將於2024年5月31日屆滿，本公司與代理（作為業主的代理）已有條件訂立續訂要約，以將該等物業的租賃延長至2030年5月31日。

續訂要約之條款（包括租金）乃由訂約方經公平磋商並參考該等物業附近可資比較物業（即類似面積、設施／設備及質量）之現行市價及根據現有租賃協議之現有租金後釐定。訂立續訂要約對本集團於日常及一般業務過程中經營零售業務而言屬必要。因此，董事會認為，續訂要約之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立續訂要約乃於本集團日常及一般業務過程中進行，並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，本公司（作為承租人）訂立續訂要約使本集團須予確認因租賃期限延長而產生的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立續訂要約將被視為本集團收購資產。本集團根據續訂要約將確認的使用權資產的價值約港幣243.8百萬元。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號將予確認的收購使用權資產（以續訂要約項下的代價為基準）的上市規則項下最高適用百分比率超過100%，故訂立續訂要約構成本公司一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准續訂要約及其項下擬進行的交易。

載有（其中包括）(i)有關續訂要約及其項下擬進行交易的進一步資料；及(ii)股東特別大會通告的通函將根據上市規則於2024年5月16日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2024年5月29日（星期三）至2024年5月31日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東應確保所有過戶文件連同有關股票不遲於2024年5月28日（星期二）下午四時三十分送交本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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。

| | | |
|----------|---|--|
| 「代理」 | 指 | 恒基租務代理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為恒基兆業地產有限公司（一間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：12））之全資附屬公司 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「該樓宇」 | 指 | 香港新界荃灣大河道88號名為灣景廣場之樓宇 |
| 「本公司」 | 指 | 永旺（香港）百貨有限公司，一間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 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於2024年5月31日（星期五）舉行之股東特別大會（及其任何續會），以考慮有關續訂要約及其項下擬進行交易之決議案 |

| | | |
|------------|---|---|
| 「現有租賃協議」 | 指 | 本公司與前業主（其後轉讓予業主）就該等物業訂立日期為2015年4月9日之現有租賃協議，租期為自2012年6月1日起至2024年5月31日止（包括首尾兩日），以供本公司經營零售店，其租金包括每月基本租金及額外營業額租金，詳情如下：每月基本租金為第1至第3年為港幣2,800,000元；第4至第6年為港幣3,123,026.5元；第7至第9年為港幣3,435,329元及第10至第12年為港幣3,778,862元；及按本公司營業額及累進稅率應付之額外營業額租金介乎不同級別銷售營業額金額之0至5.5%，由港幣500百萬元至港幣1,100百萬元不等 |
| 「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 |
| 「港幣」 | 指 | 港幣，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人 |
| 「業主」 | 指 | 協浩有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為恒基兆業地產有限公司（一間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：12））之全資附屬公司 |
| 「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 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「該等物業」 | 指 | 根據本公司可得資料，為香港新界荃灣大河道88號灣景廣場購物中心地下、一樓、二樓及三樓之所有區域，可出租樓面面積約為165,749平方呎 |
| 「續訂要約」 | 指 | 本公司於2024年5月9日就續訂該等物業租賃簽署之有條件續訂要約，惟須待代理（作為業主之代理）簽立，方可作實 |
| 「股東」 | 指 | 本公司不時之股份持有人 |
| 「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
後藤俊哉

香港，2024年5月9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、中川伊正先生、福田真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。