

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 2025 年 9 月 29 日，本公司非全資附屬公司永旺廣東（作為承租人）與出租人（作為出租人）就租賃該處所訂立租賃協議，租期由承租日起計 12 年 6 個月。永旺廣東向出租人租賃該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。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 9.51 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%，訂立租賃協議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 2025 年 9 月 29 日，本公司非全資附屬公司永旺廣東（作為承租人）與出租人（作為出租人）就租賃該處所訂立租賃協議，租期由承租日起計 12 年 6 個月。永旺廣東向出租人租賃該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 9 月 29 日
- 訂約方： (a) 永旺廣東 (作為承租人)；及
(b) 出租人 (作為出租人)
- 該處所： 中國廣東省東莞市南城街道宏偉六路 1 號鵬瑞天玥廣場 2 號商業樓 B117-B119 商鋪
- 年期： 由承租日起計 12 年 6 個月
- 交付日期 出租人按租賃協議條款將該處所交付給永旺廣東的日期。協定交付日期為 2026 年 6 月 1 日。
- 交付條件 出租人保證，截至交付日期，購物中心正式租賃簽約率（不包括永旺廣東的租賃範圍）在出租商鋪數量和出租商鋪面積方面均不低於 70%。短期租約（12 個月或以下）或進行臨時簡單裝修、簡單陳列或臨時租戶的商鋪，不計入正式租賃簽約率。
- 租金和管理費： 租賃協議項下年期內的應付總基本租金(含稅)約為人民幣 14.37 百萬元及按該租賃協議項下的營業額提成租金（不包括管理費、其他費用及支出）。於年期內根據租賃協議之應付管理費總額(含稅)約為人民幣 7.49 百萬元，該費用已包含空調費。租賃協議項下的租金及管理費乃由永旺廣東與出租人經公平磋商並考慮該處所附近可資比較處所的現行市價後釐定。
- 本集團將以內部資源支付代價。
- 支付條款： 基本租金及管理費須在每月 10 日或之前支付。出租人應在收到每月基本租金和管理費後的五個工作日內，向永旺廣東提供相應金額的稅務發票。若出租人延遲提供稅務發票，永旺廣東有權暫停付款。

免租期： 租金自裝修免租期結束之次日起支付，免租期為自該處所實際交付日期的次日起計算 180 天，在此期間內不需支付租金及管理費。若永旺廣東在免租期間開始營業，永旺廣東無需支付租金，但須支付管理費及公用事業費用。

用途： 作為永旺廣東以「永旺/AEON」名義經營超級市場之用途。

保證金： 金額為人民幣 0.6 百萬元，以銀行擔保方式支付。

開業日期： 在年期內，出租人應確保該建築物地下一層至四層的開業率，按正式開業商鋪實用面積的比例及營業店鋪數量的比例均不低於 80%。

雙方應於永旺廣東開始營業前 30 天以書面形式確認開業率。倘若開業率低於 80%，永旺廣東有權延遲開業日期，出租人須延長免租期，直至開業率達到上述水平，而租金應在開業率達到 80%之日起開始支付。如果永旺廣東選擇與出租人合作開業，則永旺廣東自開業之日起至開業率達到 80%之日止，無需支付租金；同時，租金將自開業率達到 80%之日起開始支付，且永旺廣東開始支付租金後的第 7 至 12 個月將享有租金 50% 折扣優惠。

在永旺廣東開始營業後，若任意一個月的開業率低於 50%（不包括 50%），出租人須豁免收取永旺廣東該月的租金。若此情況發生在免租期內，出租須額外給予與未達到開業率月份數相對應的免租期。

若連續 6 個月的開業率高於 50%（包括 50%）但低於 70%（不包括 70%），出租人須在該期間內給予永旺廣東租金 50% 折扣優惠。

若連續 6 個月的開業率低於 50%（不包括 50%），永旺廣東有權終止租賃協議。

提前終止合約： 在永旺廣東於該處所正式開業的首 60 個月內，永旺廣東可提前終止租賃協議，但需向出租人發出 6 個月事前通知及支付相當於交回該處所當月的四倍租金給出租人作為賠償。在上述

租賃年期的首 60 個月後，永旺廣東可隨時向出租人發出 6 個月的事前通知以提前終止租賃協議，且無需支付任何賠償或損害賠償。出租人須無息退還永旺廣東支付的所有保證金。

設施：在租賃期限內，出租人須自費為永旺廣東提供以下設施的使用權：專用商業貨物裝卸區、作為員工入口的通道、地下一層的專用裝卸區、2 個專用貨車停車位、戶外廣告柱的廣告牌（首五年免費）、到店指示牌及外牆指示牌。

訂約方的資料

本集團主要於香港及中國經營零售商店。

出租人主要從事物業投資與開發、物業管理以及私募股權投資。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，該等出租人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

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討能力、擴大商店網絡及市場份額。

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，且訂立租賃協議乃於本集團日常業務過程中，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「租賃」，永旺廣東訂立租賃協議將使本集團須就由此產生的租賃條款確認使用權資產。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。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 9.51 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%，訂立租賃協議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。

「永旺廣東」	指	廣東永旺天河城商業有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並由本公司擁有其 65%權益
「董事會」	指	董事會
「承租日」	指	該處所實際交付日期後的裝修期結束後次日，暫定為 2026 年 6 月 1 日，且開業率達到 80%。
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布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

「出租人」	指	東莞市瑞冠置業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，由深圳市深恒達投資發展有限公司持有 100% 股權（由徐航先生間接及實益擁有）。出租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方
「租賃協議」	指	永旺廣東與出租人就該處所於 2025 年 9 月 29 日訂立之租賃協議
「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	中國廣東省東莞市南城街道宏偉六路 1 號鵬瑞天玥廣場 2 號商業樓 B117-B119 商舖
「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
「%」	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 9 月 29 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、豬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。