

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

董事會欣然宣佈，於 2025 年 12 月 15 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 15 年。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 38.8 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。

據董事所知，概無股東於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會批准上述事項，概無股東須於該本公司股東大會上就批准有關事項放棄投票。因此，根據上市規則第 14.44 條，本公司可接受股東的書面批准，以代替舉行股東大會批准租賃協議。本公司已取得 AEON Co 的書面批准，AEON Co 持有本公司 155,760,000 股已發行普通股（佔本公司於最後實際可行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協議及其項下擬進行之交易。

本公司載有(其中包括)有關租賃協議及其項下擬進行之交易的進一步資料的通函預期將於 2026 年 1 月 8 日或之前根據上市規則寄發予股東，以供參考。

緒言

董事會欣然宣佈，於 2025 年 12 月 15 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 15 年。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 12 月 15 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：	中國廣東省珠海市香洲區珠海大道 8 號 1 號樓二層 A2001 號店舖
年期：	由承租日起計 15 年，承租日為裝修期屆滿後的翌日或永旺廣東在該處所開始營業之日，以較早者為準。
交付日期	出租人根據租賃協議條款將該處所交付予永旺廣東之日期。雙方協定的交付日期為 2026 年 3 月 9 日。經雙方同意，交付日期可延長至 2026 年 9 月 30 日。實際交付日期將由出租人以書面形式提前 90 日通知。
交付條件	出租人保證，截至交付日期為止，該商場（扣除永旺廣東租賃範圍後）的正式租約簽署率，不論以已出租店舖數量或以已出租店舖面積計算，均不得低於 70%。惟租賃意向書或租期少於 12 個月（不含 12 個月）的短期租約，均不計入正式租約簽署率之內。
裝修期：	永旺廣東有權自該處所實際交付之日起享有六個月的裝修期。於裝修期內，永旺廣東須支付租金總額（含稅）約為人民幣 23,000 元及管理費總額（含稅）約為人民幣 210,000 元。
租金和管理費：	租賃協議項下年期內的應付基本租金總額(含稅)約為人民幣 55.1 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 15.3 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租金及管理費。

- 支付條款：永旺廣東須於每月 8 日或之前向出租人提供上一個月的銷售額。出租人須就上一個月的每月基本租金及營業額提成租金（如有）向永旺廣東提供相應的稅務發票。永旺廣東須於收到出租人發出的該稅務發票後 5 個工作日內，支付上一個月的每月基本租金及營業額提成租金（如有）。若出租人未能、拒絕或延遲提供稅務發票，永旺廣東有權暫停支付租金。出租人須於每月 10 日或之前向永旺廣東提供管理費的稅務發票。永旺廣東須於收到該稅務發票後 5 個工作日內支付管理費。
- 用途：為了永旺廣東經營以「永旺/AEON」名義的零售店鋪的用途。
- 保證金：金額為人民幣 0.6 百萬元，以銀行擔保方式支付，並須於租賃協議簽訂後 60 日內提供。
- 開業率：出租人保證，商場一樓至三樓(不包括永旺廣東租賃區域)之商舖開業率(按面積及商舖數量計算)如下：
- (i) 若於永旺廣東開始營業前，開業率低於 80%（不包括 80%），永旺廣東有權延遲開業，並延長租金優惠期；
 - (ii) 若於永旺廣東開始營業後，任何一個月的開業率低於 60%（不包括 60%），該月無需支付租金，並延長租金優惠期；
 - (iii) 若上述(ii)項下的租金優惠期屆滿後，開業率高於 60%（包括 60%）但低於 80%（不包括 80%），租金將減半；
 - (iv) 若上述(ii)項下的租金優惠期屆滿後，開業率連續六個月低於 60%（不包括 60%），永旺廣東有權終止租賃協議，並有權獲退還保證金、獲得相等於保證金金額的損害賠償、非可移動裝置及設備的折舊補償，以及合理的法律費用。
- 提早終止合約：自永旺廣東於該處所正式開始營業之日起首 60 個月內，永旺廣東可提前 6 個月書面通知出租人終止租賃，並向出租人支付一筆相當於終止前六個月內永旺廣東所付平均月租金四倍的賠償金，其後無須再支付任何其他損失或賠償。上述首 60 個月租期屆滿後，永旺廣東可隨時提前 12 個月向出租人發出通知終止租賃，且無須支付任何損失或賠償。
- 設施：在租賃期內，出租人須自費提供電動扶梯、貨運電梯、消防電梯及顧客電梯供永旺廣東使用；戶外廣告柱上的兩個廣告燈箱；以及從停車場至店鋪的指示標誌。

訂約方的資料

本集團主要於香港及中國經營零售商店。

出租人主要從事建築工程、建築管理及物業租賃業務。

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 38.8 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。

據董事所知，概無股東於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會批准上述事項，概無股東須於該本公司股東大會上就批准有關事項放棄投票。因此，根據上市規則第 14.44 條，本公司可接受股東的書面批准，以代替舉行股東大會批准租賃協議。本公司已取得 AEON Co 的書面批准，AEON Co 持有本公司 155,760,000 股已發行普通股（佔本公司於最後實際可行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協議及其項下擬進行之交易。

本公司載有(其中包括)有關租賃協議及其項下擬進行交易的進一步資料的通函預期將於 2026 年 1 月 8 日或之前根據上市規則寄發予股東，以供參考。

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 Co」	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，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	裝修期屆滿後的翌日或永旺廣東在該處所開始營業之日，以較早者為準。
「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	珠海華福商貿發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為珠海華發實業股份有限公司之間接全資附屬公司。珠海華發實業股份有限公司為於中國註冊成立之有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號:600325)。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 12 月 15 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	中國廣東省珠海市香洲區珠海大道 8 號 1 號樓二層 A2001 號店舖
「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 12 月 15 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。