

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，並表明概不就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）

持續關連交易

董事會謹此宣佈，於2006年11月10日，天河城集團（作為業主）與廣東吉之島（作為租戶）訂立租賃協議，據此天河城集團已向廣東吉之島提供有關該物業之租賃，條款則按租賃協議所規定。

於本公佈日期，廣東吉之島由本公司與天河城百貨分別持有65%及35%權益。該物業（即租賃協議之主要事項）由天河城集團擁有，而天河城集團為天河城百貨之控股公司。因此，根據上市規則，天河城集團為本公司之關連人士，而訂立租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於本公司於租賃協議年期內須向天河城集團及天河城物業支付之租金、管理費及公用事業開支年度上限之有關百分比率超過0.1%但少於2.5%，因此，訂立租賃協議及據此擬進行之交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定，但須遵守上市規則第14A.45至14A.47條所載申報及公佈規定。

租賃協議

日期

2006年11月10日

業主

天河城集團

租戶

廣東吉之島

該物業

廣東吉之島天河城廣場店，如租賃協議詳述，位於中國廣州市天河路208號天河城廣場負一層

租約年期

2006年7月1日至2013年6月30日

租金、管理費及公用事業開支

根據租賃協議，廣東吉之島與天河城物業(天河城集團之附屬公司)已就管理該物業訂立管理協議。根據管理協議，廣東吉之島須向天河城物業支付管理費及公用事業開支(包括水、電及煤氣(如有))。

廣東吉之島須向天河城集團支付租務保證金人民幣3,300,000元，該保證金將於租賃協議屆滿或提早終止起計15日內不計利息退還廣東吉之島，惟以廣東吉之島並無違反協議為限。管理費及公用事業開支可跟隨天河城物業對天河城廣場作出的整體調整，或相關公用事業公司不時作出的調整。

租賃協議之條款(包括租金、管理費及公用事業開支)乃廣東吉之島與天河城集團於參考其時區內的可比較物業當時之市場價格後，按公平原則磋商釐定。廣東吉之島於租賃協議年期內須向天河城集團及天河城物業支付之商定租金以及估計管理費及公用事業開支載列如下：

期間	每個曆月之 商定租金 (港元)	每個曆月之 估計管理費及 公用事業開支 (人民幣)	每年應付 總額 (港元)
(i) 2006年7月1日至2009年6月30日			
2006年7月1日至2007年6月30日	2,493,180	857,505	40,414,021
2007年7月1日至2008年6月30日	2,493,180	900,380	40,938,811
2008年7月1日至2009年6月30日	2,493,180	945,399	41,489,844
(ii) 2009年7月1日至2011年6月30日			
2009年7月1日至2010年6月30日	2,617,839	992,669	43,564,337
2010年7月1日至2011年6月30日	2,617,839	1,042,302	44,171,844
(iii) 2011年7月1日至2013年6月30日			
2011年7月1日至2012年6月30日	2,748,731	1,094,417	46,380,436
2012年7月1日至2013年6月30日	2,748,731	1,149,138	47,050,221

獨立財務顧問之意見

根據上市規則第14A.35(1)條，租賃協議之有效期不得超過三年，惟於特殊情況下除外，而有關情況則局限於交易性質需要租賃協議之有效期為三年以上。根據上市規則第14A.35(1)條之規定，大福已獲委任以說明租賃協議需要較長期間之原因，並確認該類型協議需要該段有效期乃屬於正常商業慣例。

大福已審閱由估值師所提供有關其他百貨店在中國所租賃物業之租約有效期之已知公開資料，並注意到大型百貨店業務在中國之租約之有效期一般為10至20年。因此，大福同意董事之意見，即本公司之業務性質需要本公司或其附屬公司訂立長期租約，原因在於：

- (i) 租賃協議之長期性質將能夠令廣東吉之島在中國廣州建立據點，並避免在短期內因搬遷而產生不必要之費用、人力、時間及業務中斷；
- (ii) 租賃協議之長期性質將避免在短期內再度產生初期投資費用，例如初期開辦費用及內部裝修；
- (iii) 百貨店業務在進駐新租用物業時無法保證客戶基礎及在該物業之現有百貨店業務表現能夠持續；
- (iv) 廣東吉之島需要為該物業爭取長期租約，以吸引與其業務模式一致之零售專賣商或特許權商店及分租租戶；及
- (v) 租賃協議之長期性質可提升客戶之忠誠程度，並替廣東吉之島保持穩定之銷售收入。

根據上文所述，大福認為廣東吉之島訂立長期租賃協議乃屬公平合理，而以長期性質訂立該類租約亦符合中國之正常商業慣例。

上限

根據上市規則第14A.35(2)條，截至2007年12月31日止財政年度至截至2013年12月31日止財政年度期間內之年度上限已定為47,500,000港元。該年度上限乃根據本公司於租賃協議年期內須向天河城集團及天河城物業支付之商定租金以及估計管理費及公用事業開支而釐定。

訂立租賃協議之理由及利益

該物業之前租賃協議為期10年又5個月，由1996年2月1日開始至2006年6月30日屆滿。於2003年7月1日至2004年6月30日、2004年7月1日至2005年6月30日及2005年7月1日至2006年6月30日止期間已付之租金分別為人民幣31,641,172元、人民幣33,087,710元及人民幣35,223,839

元。廣東吉之島自1996年起已在該物業經營百貨店，並已成功建立龐大而寶貴之客戶基礎，以及於過去數年內取得令人滿意之業務成績。董事會認為，重續該物業之租約對本集團為其中國廣州之百貨店維持相對穩定之經營環境至為重要。

根據估值師之意見，即(i)租賃協議之年期與正常商業慣例一致及(ii)應付租金與現時市場水平一致，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議之條款乃屬正常商業條款，對本集團而言亦不遜於向獨立第三方提供之條款，租賃協議之條款及上限乃公平合理及符合本公司及股東之整體利益，而租賃協議項下之交易屬於本集團之日常及一般業務範圍。

有關本集團及天河城集團之資料

本集團主要從事於香港、澳門及中國經營百貨店。於本公佈日期，本集團經營(i)在香港之七間百貨店、兩間超級市場及十一間「10元廣場」；及(ii)在中國廣東省之十間百貨店及一個購物中心。

天河城集團及其附屬公司之主要業務為物業投資、投資控股、零售、廣告、酒店投資及建築業務。

一般資料

於本公佈日期，廣東吉之島由本公司與天河城百貨分別持有65%及35%權益。該物業(即租賃協議之主要事項)由天河城集團擁有，而天河城集團為天河城百貨之控股公司。因此，根據上市規則，天河城集團為本公司之關連人士，而訂立租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於本公司於租賃協議年期內須向天河城集團及天河城物業支付之租金、管理費及公用事業開支年度上限之有關百分比率超過0.1%但少於2.5%，因此，訂立租賃協議及據此擬進行之交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定，但須遵守上市規則第14A.45至14A.47條所載申報及公佈規定。訂立租賃協議時原應發表公佈。然而，由於廣東吉之島的管理層於2006年4月出現變動，廣東吉之島於2006年11月簽訂租賃協議時未有即時通知本公司。本公司於2007年6月得悉租賃協議之簽訂後立即委聘獨立財務顧問及估值師審議租賃協議之條款及就此提供意見。此外，本公司已加強其監察及申報程序，包括：(i)與廣東吉之島及其他附屬公司之管理層進行討論，特別強調遵守上市規則所載規定之重要性；(ii)檢討本集團之內部申報及遵例系統；(iii)為本集團管理層安排研討會及培訓課程，確保彼等掌握上市規則之最新規定；及(iv)要求涉及持續關連交易之各間附屬公司定期向管理層匯報。本公司將繼續監察及審閱關連交易，並將會遵守上市規則第14A章所載之規定。

釋義

「董事會」	指	本公司董事會
「上限」	指	根據租賃協議廣東吉之島須向天河城集團及／或其附屬公司支付之租金、管理費及公用事業開支之年度最高總值
「本公司」	指	永旺(香港)百貨有限公司(股份代號：984)，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「廣東吉之島」	指	廣東吉之島天貿百貨有限公司，在中國之中外合資合營企業，其65%權益由本公司持有及35%權益由天河城百貨持有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	廣東吉之島天河城廣場店，位於中國廣州市天河路208號天河城廣場負一層
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「大福」	指	大福融資有限公司，根據證券及期貨條例可經營第6類受規管活動(企業融資顧問)之持牌法團，並就租賃協議之有效期擔任本公司之獨立財務顧問
「天河城百貨」	指	廣東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
「天河城集團」	指	廣東天河城(集團)股份有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為天河城百貨之控股公司及該物業之業主
「天河城物業」	指	廣東天河城物業管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為天河城集團之全資附屬公司

- 「租賃協議」 指 廣東吉之島(作為租戶)與天河城集團(作為業主)於2006年11月10日訂立之租賃協議
- 「估值師」 指 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立估值師
- 「%」 指 百分比

僅就參考而言，以人民幣計值之款項已按人民幣1.00元兌1.02港元之匯率換算為港元。該項換算不應闡釋為有關款項已經、可能已經或可能按任何特定匯率或按任何匯率兌換。

承董事會命
董事總經理
林文鈿

香港，2007年6月21日

於本公佈發表日期，本公司之執行董事為林文鈿先生、福本裕先生、黃敏儒先生及阿川裕先生；非執行董事為田中秋人先生、豐島正明先生及石井和正先生；及獨立非執行董事為林貝聿嘉女士、沈瑞良先生及鄭燕菁女士。

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。