

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)

## 公告

### 有關 PP 補充協議的主要交易

茲提述本公司日期為 2023 年 10 月 11 日之公告及日期為 2023 年 10 月 16 日之通函，內容有關 AEON GD 與 PP 業主訂立要約函件，據此，AEON GD 向 PP 業主交回已交還 PP 部分及續租現有 PP 處所。茲提述本公司於 2023 年 10 月 31 日刊發的公告，內容有關股東特別大會的投票結果，即要約函件及據此擬進行的交易已獲全體出席股東一致批准。

董事會欣然宣佈，於 2024 年 11 月 6 日，AEON GD(作為承租人)及 PP 業主(作為業主)有條件地簽署 PP 補充協議以租用 PP 處所(毗鄰現有 PP 處所)，自 2024 年 11 月 7 日起至 2039 年 10 月 31 日為止。自 2009 年 9 月 25 日起，AEON GD 已向 PP 業主租用 PP 處所及現有 PP 處所，以在其中經營其零售業務。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，於 AEON GD (作為承租人)訂立 PP 補充協議，本集團須確認該補充協議項下租賃條款產生的使用權資產。故此，根據上市規則，PP 補充協議項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。本集團根據 PP 補充協議所確認之使用權資產價值約為人民幣 33.9 百萬元。

由於本集團根據香港財務報告準則第 16 號，以 PP 補充協議項下代價為基準確認使用權資產的上市規則項下最高適用百分比率為 25%或以上但低於 100%，故 PP 補充協議構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

據董事所知，概無股東於 PP 補充協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東會，概無股東須於本公司股東大會上就批准上述事項須放棄投票。因此，根據上市規則第 14.44 條，股東的書面批准可代替舉行股東大會以批准 PP 補充協議。由於本公司已就 PP 補充協議取得持有本公司 155,760,000 股已發行普通股(於本公告日期佔全部股本 59.91%)的 AEON Co 的書面批准，本公司獲豁免召開股東大會以批准 PP 補充協議及其項下

擬進行的交易。

本公司載有(其中包括)有關 PP 補充協議及其項下擬進行交易的進一步資料的通函預期將於 2024 年 11 月 27 日或之前根據上市規則寄發予股東，以供參考。

## 緒言

茲提述本公司日期為 2023 年 10 月 11 日之公告及日期為 2023 年 10 月 16 日之通函，內容有關 AEON GD 與 PP 業主訂立要約函件，據此，AEON GD 向 PP 業主交回已交還 PP 部分及續租現有 PP 處所。茲提述本公司於 2023 年 10 月 31 日刊發的公告，內容有關股東特別大會的投票結果，即要約函件及據此擬進行的交易已獲全體出席股東一致批准。

董事會欣然宣佈，於 2024 年 11 月 6 日，AEON GD(作為承租人)及 PP 業主(作為業主)有條件地簽署 PP 補充協議以租用 PP 處所(毗鄰現有 PP 處所)，自 2024 年 11 月 7 日起至 2039 年 10 月 31 日為止。自 2009 年 9 月 25 日起，AEON GD 已向 PP 業主租用 PP 處所及現有 PP 處所，以在其中經營其零售業務。

## PP 補充協議

PP 補充協議之主要條款載列如下：

日期： 2024 年 11 月 6 日

訂約方： AEON GD (作為承租人)；及  
PP 業主 (作為業主)

PP 處所： 中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商業物業，總租賃面積為 2,417.53 平方米

交付： PP 處所於 2024 年 11 月 7 日以「現狀」條件交付予 AEON GD

租期： 就租用 PP 處所，自 2024 年 11 月 7 日起至 2039 年 10 月 31 日止(包括首尾兩天)

租賃期內的租金和管理費： PP 補充協議項下租期內應付的租金總額(含稅)約人民幣 47.7 百萬元(不包括管理費、其他費用及開支)，租金由 AEON GD 每月於收到業主發出計入增值稅的發票(業主須於不遲於相關月份的第 10 日內提供)的日期起 10

個工作天內向業主支付。

PP 補充協議項下租期內應付的管理費總額（含稅）約人民幣 12.2 百萬元，其中包括空調費。

PP 補充協議項下的租金及管理費均由 AEON GD 與 PP 業主經考慮(i)PP 處所附近可資比較的處所（即類似面積、設施／設備及質素）的現行市值租金及管理費；及(ii)與現有 PP 租賃協議同時生效的 PP 補充協議項下的長期租約後以公平磋商形式釐定。

於釐定現行市場租金及管理費以供比較時，本集團已進行市場調查，例如從公開資料中獲取天河區內類似用途物業（即零售店）的租賃交易／報價。AEON GD 在 PP 補充協議的整段長期租期內應付租金及管理費的單位價格在本公司考慮的參考租賃交易的市場租金及管理費水平範圍內，(ii) 以及 PP 處所屬黃金地段（位於車站附近，為主要交通樞紐，設有本地及城際列車及高人流），本公司認為，PP 補充協議項下應付的租金及管理費對本集團而言不遜於現行市場租金及管理費。

租金和管理費將由本集團以內部資源支付。

免租期： AEON GD 享有自 2024 年 11 月 7 日至 21 日的免租期，期間無須支付租金、管理費及空調費。

額外指示牌： PP 業主進一步為 AEON GD 提供三個新的廣告牌。

其他條款及條件： 除非 PP 補充協議中另有協定，否則現有 PP 租賃協議中包含的其他條款和條件應保持不變

## 訂約方的資料

本集團主要於香港及中國經營零售商店。

PP 業主主要從事物業投資。

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

## 訂立協議之理由及裨益

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 PP 處所的大型店舖）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舖網絡和市場佔有率。

AEON GD 自 2009 年 9 月起向 PP 業主租賃現有 PP 處所及 PP 處所，以於該處所經營其零售業務。對現有 PP 租賃協議進行磋商期間，因 PP 業主計劃對 PP 處所作其他用途，因此要求 AEON GD 交還有關部分（作為已交還 PP 部分的一部分）。與已交還 PP 部分的其他部分不同，該 PP 處所與現有 PP 處所為相鄰且無隔牆的區域，形成一個歸一且規模較大的銷售區域，可靈活開展各種零售活動及促銷活動。經進一步游說 PP 業主及與其協商後，AEON GD 得以續租 PP 物業，租賃期與現有 PP 租賃協議一致。PP 補充協議之條款（包括租金）乃由相關訂約方經公平磋商並參考可資比較物業之現行市價以及現有 PP 租賃協議項下之現有租金後釐定。訂立 PP 補充協議(i) 對本集團經營零售業務而言屬必要及(ii)於本集團日常及一般業務過程中進行。因此，董事會認為， PP 補充協議（及其項下擬進行之交易）之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立 PP 補充協議（及其項下擬進行之交易）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「租賃」，AEON GD（作為承租人）訂立 PP 補充協議，本集團須確認該補充協議項下租賃條款產生的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立 PP 補充協議將視為本集團收購資產。本集團根據 PP 補充協議將確認的使用權資產價值約為人民幣 33.9 百萬元。

由於本集團根據香港財務報告準則第 16 號，以 PP 補充協議項下代價為基準確認使用權資產的上市規則項下最高適用百分比率為 25%或以上但低於 100%，故 PP 補充協議構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

據董事所知，概無股東於 PP 補充協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東會，概無股東須於本公司股東大會上就批准上述事項須放棄投票。因此，根據上市

規則第 14.44 條，股東的書面批准可代替舉行股東大會以批准 PP 補充協議。由於本公司已就 PP 補充協議取得持有本公司 155,760,000 股已發行普通股(於本公告日期佔全部股本 59.91%) 的 AEON Co 的書面批准，本公司獲豁免召開股東大會以批准 PP 補充協議及其項下擬進行的交易。

本公司載有(其中包括)有關 PP 補充協議及其項下擬進行交易的進一步資料的通函預期將於 2024 年 11 月 27 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
「AEON GD」	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
「AEON 集團」	指 AEON Co 及其附屬公司(除文義另有所指外，不包括本集團之成員)
「董事會」	指 董事會
「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
「控股股東」	指 具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指 本公司董事
「現有 PP 租賃協議」	指 AEON GD 與 PP 業主就現有 PP 處所於 2023 年 10 月 31 日簽訂的現行租賃協議，租期自 2024 年 5 月 7 日起 至 2039 年 10 月 31 日止(包括首尾兩天)，以供 AEON GD 經營零售店，而租期內應付租金總額(含稅)約人民幣 327.7 百萬元及租期內應付管理費總額(含稅)約人民幣 79 百萬元；及根據 AEON GD 與 PP 業主於 2024 年 4 月 30 日訂立的第一份補充協議，PP 處所臨時租賃予 AEON GD 以供其於 2024 年 5 月 7 日至 2024 年 8 月 6 日期間持續經營零售店，租期為三個月，三個月租期的應付租金總額(含稅)約人民幣 0.65 百萬元及應付管理費總額(含稅)約人民幣 0.19 百萬元，及根據 AEON GD 與 PP 業主於 2024 年 8 月 1 日訂立的第二

份補充協議，PP 處所進一步租賃予 AEON GD，租期自 2024 年 8 月 7 日起至 2024 年 11 月 6 日止，租期為三個月，租金總額及管理費總額與第一份補充協議項下的應付租金總額及管理費總額相同

「現有 PP 處所」	指	中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商業處所，總租賃面積約 16,157.85 平方米，連同負一層若干面積，用作垃圾房及清潔房。
「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
「港元」	指	港元，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
「PP 業主」	指	廣州東站天匯城有限公司，一間於中國註冊成立之公司，其為匯港（中國）有限公司（一間於香港註冊成立的公司）的間接全資附屬公司，而根據於最後實際可行日期在公眾領域所得的資料，匯港（中國）有限公司由 Mercystone Limited（一間於英屬處女群島註冊成立的公司）全資擁有。根據公開查冊，並無發現 Mercystone Limited 股東相關資料的披露。經向業主查詢後，業主的最終實益擁有人為葉英強先生、姚永昇先生及陳振華先生（彼等間接持有業主合共 100% 股權）
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「要約函件」	指	AEON GD 與 PP 業主就該 PP 處所於 2023 年 10 月 11 日簽訂的要約函件
「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
「PP 補充協議」	指	AEON GD 與 PP 業主於 2024 年 11 月 6 日簽訂的補充租賃協議
「PP 處所」	指	新地區為中國廣東省廣州市天河區東站天匯城廣場負二層部分商

業物業，毗鄰現有 PP 處所，總租賃面積約 2,417.53 平方米

「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
「已交還 PP 部分」	指	包括總樓面面積約 10,884.5 平方米之天匯城廣場地庫一及地庫二之若干部分
「%」	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 11 月 6 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、藤田健二先生及橫地庸利先生；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。