

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 12 月 11 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，自由承租起始日開始，租期為 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 13.26 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 12 月 11 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，自由承租起始日開始，租期為 15 年。永旺廣東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 11 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迎賓北路東側、梅華東面南側迎賓路華發商都購物中心負一層
年期：	由承租日開始，租期為 15 年
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。雙方約定的交付日期為 2026 年 11 月 1 日，如雙方一致同意，可以提前到 2026 年 8 月 1 日或延遲到 2027 年 6 月 1 日。實際交付日期將由出租人提前 90 日向永旺廣東發出書面通知。
交付條件	出租人保證，於交付日，購物中心（扣除永旺廣東該處所的範圍后）已經正式簽約的可出租店鋪的比例（同時按店鋪數量及面積計算）不低於 70%（含 70%），而租賃意向書及租賃期限短於 12 個月（不含 12 個月）的不視為已經正式簽約、不計算在簽約率、開業率內。
裝修期：	永旺廣東享有自該處所實際交付之日起六個月的裝修期。於裝修期內，永旺廣東須支付租金總額（含稅）約為人民幣 0.02 百萬元。
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 21.68 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 8.8 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：	出租人須就每月租金（每月基本租金和提成租金，如適用）及管理費金額，分別於收到每月銷售報告 3 個工作天內及每月 10 日向永旺廣東提供與相應的稅務發票。租金及管理費須於收到該稅務發票後 5 個工作日內支付。
用途：	為了永旺廣東經營超級市場的用途。
保證金：	金額為人民幣 0.6 百萬元，以銀行擔保方式支付。
開業率：	<p>出租人保證，購物中心內一層到四層的店鋪（扣除永旺廣東該處所的範圍后，同時按店鋪數量及店鋪面積計算）的開業率：</p> <p>（i）在永旺廣東開業前，如果開業率低於 80%（不含 80%），永旺廣東有權延遲開業，而且租金優惠期延長；</p> <p>（ii）在永旺廣東開業後，如果任何一個月的開業率低於 60%（不含 60%），該月不用繳付租金，而且租金優惠期延長；</p> <p>（iii）在上述第（ii）項的租金優惠期屆滿後，如果開業率高於 60%（含 60%）但低於 80%（不含 80%），出租方減半收取租金；</p> <p>（iv）在上述第（ii）項的租金優惠期屆滿後，如果開業率連續 6 個月低於 60%（不含 60%），則永旺廣東有權解除租賃合同、獲得退還保證金、違約金（等同保證金金額）、賠償等同不可拆除固定裝修折舊後的費用和合理律師費。</p>
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 6 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 24 小時專用裝卸場地、電動扶梯、貨運電梯、消防電梯及顧客電梯供永旺廣東使用；以及提供室外平面廣告位、室內柱位指引、室外標識位，電梯廳內外指示牌，停車場到店指示牌、及室內到店指示牌等顧客指引；棄置物暫存區域；2 個專用貨車車位及 3 個車位。

訂約方的資料

本集團主要於香港及中國經營零售商店。

出租人及開發商主要從事建築工程、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、開發商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 13.26 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	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
「開發商」		珠海華瓴建設工程有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為迎賓路華發商都購物中心的開發商及最終實益擁有人，開發商為珠海華發集團有限公司子公司，珠海華發集團有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為一間由珠海市人民政府國有資產監督管理委員會間接全資擁有的中國國有企業。開發商及其最終實益擁有人均為獨立協力廠商
「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	珠海華欣投資發展有限公司，一間於中國註冊成立之公司，獲開發商授權出租該處所予永旺廣東，其為珠海華發實業股份有限公司全資子公司，珠海華發實業

股份有限公司，一間於中國註冊成立之公司，其已發行股份於上海證券交易所上市（股票代碼：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 11 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迎賓北路東側、梅華東面南側迎賓路華發商都購物中心負一層
「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 11 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。