

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

**有關倉庫租賃協議的  
主要交易**

**倉庫租賃協議**

於2026年4月15日(交易時段後)，本公司(作為承租人)與業主就租賃倉庫訂立倉庫租賃協議，租期自2026年4月15日起至2029年4月14日屆滿，為期三(3)年。

**上市規則之涵義**

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於其財務報表中確認與倉庫租賃協議項下倉庫租賃相關的使用權資產價值。因此，根據上市規則，倉庫租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。本集團根據倉庫租賃協議所確認之使用權資產價值約為港幣42.36百萬元。

由於按本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，倉庫租賃協議項下擬進行交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上，但低於100%，訂立倉庫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章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事所知，概無股東於倉庫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倉庫租賃協議。本公司已取得AEON公司的書面批准，AEON公司持有本公司155,760,000股已發行普通股(佔本公司於本公告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倉庫租賃協議及其項下擬進行之交易。

本公司載有(其中包括)有關倉庫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5月7日或之前根據上市規則寄發予股東，以供參考。

## 背景

於2026年4月15日(交易時段後)，本公司(作為承租人)與業主就租賃倉庫訂立倉庫租賃協議，租期自2026年4月15日起至2029年4月14日屆滿，為期三(3)年。

## 倉庫租賃協議

倉庫租賃協議之主要條款概述如下：

日期：2026年4月15日

業主：Omaha Investments Limited(作為業主)

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，於本公告日期，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

承租人：本公司(作為承租人)

倉庫地點：新界葵涌貨櫃碼頭南路18號和黃物流中心2樓208、215及216室。

可租賃面積：約103,524平方英尺。

租期：自2026年4月15日起至2029年4月14日屆滿，為期三(3)年。

- 月租：月租為港幣1,428,631.20元(不包括差餉、地租、管理費及其他開支，該等費用應由本公司(作為承租人)支付)。
- 月管理費：月管理費為港幣227,752.80元，須根據倉庫租賃協議的條文予以檢討。
- 保證金：港幣4,969,152元，相當於三個月的月租及月管理費總和。保證金將於倉庫租賃協議屆滿後30日內或提早終止時不計利息退還予本公司，惟所有承租人協議、條款及條件均須妥為履行及遵守。
- 續租選擇權：倉庫租賃協議屆滿時，承租人有權選擇續租，續租期限為兩年。
- 釐定月租之基準：倉庫租賃協議項下的租金乃由訂約方經計及倉庫附近類似物業的現行市場租金及租賃條款後公平磋商釐定。
- 預期月租將以本集團內部資源撥付。

## 有關訂約方的資料

### 本公司

本公司為一家投資控股公司。本集團之主要業務為於香港及中國經營百貨商店。

### 業主

Omaha Investments Limited，一間於1986年10月28日在香港註冊成立之有限公司，為長江實業集團有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：1113))之附屬公司。其集團多元化業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、飛機租賃、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 進行交易之理由及裨益

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，本集團須每日向供應商採購商品以供銷售予顧客。集中式倉庫容許本集團與供應商就商品交付和交付後的處理作出更佳的物流安排。配合完善的運輸安排，將有助本集團優化其零售店的銷售樓面與後倉比率，從而提升本集團的業務表現及客戶服務質素。

倉庫租賃協議之條款(包括租金)乃由訂約方經公平磋商並參考可資比較物業各自之現行市價後釐定。訂立倉庫租賃協議(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，倉庫租賃協議(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，且訂立倉庫租賃協議(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。

## 使用權資產

根據本公司初步估計，本集團根據倉庫租賃協議將予確認使用權資產之未經審核價值約為港幣42.36百萬元，為根據香港財務報告準則第16號計算之倉庫租賃協議條款下應付的租賃付款總額之現值。採用貼現率8.19%用於計算倉庫租賃協議項下租賃付款總額之現值。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於其財務報表中確認與倉庫租賃協議項下倉庫租賃相關的使用權資產價值。因此，根據上市規則，倉庫租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。本集團根據倉庫租賃協議所確認之使用權資產價值約為港幣42.36百萬元。

由於按本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，倉庫租賃協議項下擬進行交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上，但低於100%，訂立倉庫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章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事所知，概無股東於倉庫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倉庫租賃協議。本公司已取得AEON公司的書面批准，AEON公司持有本公司155,760,000股已發行普通股(佔本公司於本公告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倉庫租賃協議及其項下擬進行之交易。

本公司載有(其中包括)有關倉庫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5月7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，以下詞彙於本公告使用時具有以下涵義：

「AEON公司」	指	AEON Co., Ltd.，於日本註冊成立之有限公司，其已發行股份於京東證券交易所上市
「董事會」	指	不時之董事會
「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
「董事」	指	董事，包括本公司不時之獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「業主」	指	Omaha Investments Limited，一間於1986年10月28日在香港註冊成立之有限公司，為長江實業集團有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：1113））之附屬公司，為獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「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
「交易」	指	本公司根據倉庫租賃協議所載條款租賃倉庫
「倉庫」	指	位於新界葵涌貨櫃碼頭南路18號和黃物流中心2樓208、215及216室之倉庫
「倉庫租賃協議」	指	本公司（作為承租人）就租賃倉庫與業主於2026年4月15日訂立之租賃協議
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「%」	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，2026年4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。