

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)

有關新租賃的 非常重大收購事項

新租賃

本公司欣然宣佈，於2026年9月7日，本公司(作為租戶)簽訂有條件之新租賃，以租賃該等物業，租期為9年，自2026年5月1日起至2035年4月30日止(包括首尾兩日)。新租賃有待業主(作為業主)簽立。待新租賃的先決條件獲達成後，新租賃將取代本公司與業主之間先前就該等物業及／或該等物業的任何租賃事宜所作出之一切陳述、安排、諒解及協議。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司訂立新租賃構成一項租賃修改。本公司須重新計量因租賃修改而產生之租賃負債，並對使用權資產作出相應調整。該租賃修改倘生效，將導致確認使用權資產約港幣256百萬元(根據第4年至第9年之最低每月租金計算)及約港幣304百萬元(根據第4年至第9年之最高每月租金計算)。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號就新租賃確認使用權資產的上市規則項下最高適用百分比率超過100%，故訂立新租賃構成本公司一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准新租賃及其項下擬進行的交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其各自的聯繫人於新租賃及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准新租賃及其項下擬進行交易的決議案放棄投票贊成。

載有(其中包括)(i)有關新租賃及其項下擬進行交易的進一步資料；及(ii)股東特別大會通告的通函將根據上市規則於可行情況下盡快(但不遲於2026年9月28日)寄發予股東。

背景

於2017年10月18日，本公司(作為租戶)與業主(作為業主)訂立原租賃，以租賃該等物業，租期為160個月，自2016年1月1日起至2029年4月30日止(包括首尾兩日)。該等物業由本集團用作經營其零售業務。鑑於在原租賃日期，香港財務報告準則第16號尚未生效，故訂立原租賃並不構成本公司根據上市規則第14章須予披露交易。

本公司欣然宣佈，於2026年9月7日，本公司(作為租戶)簽訂有條件之新租賃，以租賃該等物業，租期為9年，自2026年5月1日起至2035年4月30日止(包括首尾兩日)。新租賃有待業主(作為業主)簽立。待新租賃的先決條件獲達成後，新租賃將取代本公司與業主之間先前就該等物業及／或該等物業的任何租賃事宜所作出之一切陳述、安排、諒解及協議。

原租賃

原租賃的主要條款如下：

日期	: 2017年10月18日
訂約方	: 本公司(作為租戶) 業主(作為業主)
該等物業	: 黃埔花園第5期及第6期商業平台(「商業平台」)之地面及地庫一樓部分(「樓宇」)，可出租面積約184,169平方呎
租期	: 160個月，自2016年1月1日起至2029年4月30日止(包括首尾兩日)

- 租金 : 原租賃項下應付的每月基本租金(不包括差餉、管理費、額外空調費、公用設施費用及其他支出)如下:
- (a) 自2016年1月1日至2016年6月30日, 約為港幣5百萬元;
 - (b) 自2016年7月1日至2017年4月30日, 約為港幣7百萬元;
 - (c) 自2017年5月1日至2020年4月30日, 約為港幣8百萬元;
 - (d) 自2020年5月1日至2023年4月30日, 約為港幣9百萬元;
 - (e) 自2023年5月1日至2026年4月30日, 約為港幣10百萬元; 及
 - (f) 自2026年5月1日至2029年4月30日, 約為港幣11百萬元。
- 營業額租金 : 本公司須就每年總銷售額超過港幣970百萬元之部分, 按6.5%至7.5%之累進比率支付額外營業額租金。
- 管理費及空調費 : 空調供應及提供管理服務所收取的服務費約為每曆月港幣1百萬元。
- 按金 : 約港幣76百萬元
- 本公司亦須向業主交付由香港一家銀行所發出以業主為受益人金額約港幣76百萬元之保證。
- 使用者 : 該等物業須完全及獨家用作為經營一般商品銷售之店舖, 並提供與百貨公司營運正常相關之附屬服務, 包括超級市場、餐廳及美食廣場, 以及業主可能批准之其他用途, 且以「AEON(永旺)」之商號經營, 不得使用或准許或容受該等物業或其任何部分用作任何其他用途, 或未經業主書面同意使用任何其他商號; 惟提供餐廳及／或美食廣場及／或餐飲服務(「餐飲經營」)之總面積不得超過該等物業可出租樓面面積之15%, 且本公司須就餐飲經營取得業主事先書面批准(不得無理拒絕有關批准)。

- 特許安排及／或授權安排：本公司獲准與第三方訂立特許安排及／或授權安排，惟指定作授權安排之總樓面面積不得超過該等物業可出租面積之30%。
- 出售及重建：倘業主決議出售該等物業或重建該等物業或商業平台或樓宇或其任何部分，業主有權通過給予本公司六個月事先書面通知而終止原租賃，惟終止通知不得於租期第96個月最後一日或之前送達，且終止生效日期不得早於租期第102個月最後一日。

新租賃

新租賃的主要條款如下：

- 日期：本公司於2026年9月7日簽訂
- 訂約方：本公司（作為租戶）
業主（作為業主）
- 該等物業：黃埔花園第5期及第6期商業平台之地面及地庫一樓部分，可出租面積約184,169平方呎
- 租期：9年，自2026年5月1日起至2035年4月30日止（包括首尾兩日）
- 租金：新租賃項下應付的每月基本租金（不包括差餉、管理費、額外空調費、公用設施費用及其他支出）如下：
- (a) 自2026年5月1日至2029年4月30日（第1年至第3年），為港幣7.5百萬元；
 - (b) 自2029年5月1日至2032年4月30日（第4年至第6年），按以下分段所評估及釐定的公開市場租金計算，惟該租金(i)不得低於每曆月港幣8.3百萬元，且(ii)不得高於每曆月港幣9.2百萬元：
 - (i) 業主須不遲於第4年開始前四個月，向本公司送達書面通知，列明業主評估得出的第4年至第6年之每月租金金額。

- (ii) 本公司須於接獲業主的評估通知後十四日內，向業主提交書面通知，接納或拒絕業主的評估。倘本公司未有提交前述有關通知，則業主作出的評估即為並被視作第4年至第6年之每月租金。
 - (iii) 倘本公司與業主未能或無法就第4年至第6年之每月租金達成共識，任何一方均可透過書面通知，要求由具合適資格的測量師擔任的獨立估值師就此作出釐定，其決定將為最終決定，對本公司及業主均具有約束力；
- (c) 自2032年5月1日至2035年4月30日（第7年至第9年），按以下分段所評估及釐定的公開市場租金計算，惟該租金(i)不得低於每曆月港幣8.8百萬元或第6年之每月租金（以較高者為準），且(ii)不得超過港幣8.8百萬元或第6年之每月租金（以較高者為準）的110%：
- (i) 業主須不遲於第7年開始前四個月，向本公司送達書面通知，列明業主評估得出的第7年至第9年之每月租金金額。
 - (ii) 本公司須於接獲業主的評估通知後十四日內，向業主提交書面通知，接納或拒絕業主的評估。倘本公司未有提交前述有關通知，則業主作出的評估即為並被視作第7年至第9年之每月租金。
 - (iii) 倘本公司與業主未能或無法就第7年至第9年之每月租金達成共識，任何一方均可透過書面通知，要求由具合適資格的測量師擔任的獨立估值師就此作出釐定，其決定將為最終決定，對本公司及業主均具有約束力。

本公司須於每曆月之首日向業主預付每月基本租金。

- 營業額租金 : 本公司須就每年總銷售額超過港幣730百萬元之部分，按6.5%至7.5%之累進比率支付額外營業額租金。本公司須於各財政年度屆滿後一個曆月內，向業主支付營業額租金(如有)。
- 管理費及空調費 : 該等物業的空調供應及提供管理服務所收取的費用約為每曆月港幣1.6百萬元，可予調整。所有管理費及／或額外空調費均須按月預付。
- 按金 : 約港幣61百萬元
- 本公司亦須向業主交付由香港一家銀行所發出以業主為受益人金額約港幣61百萬元之保證。
- 使用者 : 該等物業須完全及獨家用作為經營一般商品銷售之店舖，並提供與百貨公司營運正常相關之附屬服務，包括超級市場、餐廳及美食廣場，以及業主可能批准之其他用途，且僅以「AEON(永旺)」之商號經營，不得使用或准許或容受該等物業或其任何部分用作任何其他用途，或未經業主書面同意使用任何其他商號；惟餐飲經營之總面積不得超過該等物業可出租樓面面積之15%(即約27,625平方呎)，且本公司須就餐飲經營取得業主事先書面批准。
- 特許安排及／或授權安排 : 本公司獲准與第三方訂立特許安排及／或授權安排，惟指定作授權安排之總樓面面積不得超過該等物業可出租面積之30%。
- 出售及重建 : 倘業主決議出售該等物業或重建該等物業或商業平台或樓宇或其任何部分，業主有權透過給予租戶六個月事先書面通知而終止新租賃，而新租賃將於終止通知屆滿時終止，惟不損害任何一方就任何先前申索或違反其中所載任何協議或規定而對另一方享有的權利及補救措施。本公司須於終止通知屆滿時向業主交還該等物業的空置管有權，且無權就該項提前終止申索任何損害賠償或補償。本公司並無任何相應的提前終止權利。

先決條件： 儘管新租賃的條款及條件(包括經修訂租金、租期及本公告項下擬訂的其他費用)自2026年5月1日起生效，惟新租賃須待本公司已就新租賃及其項下擬進行的交易作出所有必要公告並取得上市規則所規定的一切必要批准(包括(如適用)股東於股東特別大會上批准)後，方可作實。

倘上述先決條件未能於2026年10月30日(或業主與本公司可能書面協定的較後日期)或之前達成，則新租賃將自動失效，不再具有任何效力，而原租賃將繼續按其原有條款及條件全面有效，猶如新租賃從未訂立。在此情況下，任何一方均不得就新租賃向另一方提出任何索償。

訂約方的資料

本集團主要於香港及中國從事經營零售商店。

業主主要從事物業租賃活動。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

新租賃的理由及裨益

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(尤其如該等物業的大型店鋪)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鋪網絡和市場佔有率。

本公司自1998年起已於該等物業經營零售業務。新租賃項下之租金(包括基本租金及營業額租金)乃經本公司與業主公平磋商後釐定，並已考慮該等物業鄰近地區可比較物業(即面積相若、設施／配套及質素相近)之現行市價及原租賃項下之現有租金。在釐定作比較之現行市場租金時，本公司已進行市場研究，例如取得黃埔區內類似用途物業之公開租賃交易資料。由於本公司於新租賃租期內應付之

租金單位價格均在本公司所參考之租賃交易之市場租金水平範圍之內，尤其考慮到該等物業位處優越位置（位於黃埔站之上，並被密集住宅區包圍），本公司認為，新租賃項下應付之租金與現行市場租金相比，對本公司而言並不遜色。經考慮上述所有因素，特別是本公司於新租賃整個租期內應付之租金均在本公司所參考之租賃交易之市場租金範圍之內，本公司認為租金乃公平合理，並按正常商業條款釐定。

新租賃項下應付之租金將由本集團內部資源悉數撥付。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司訂立新租賃構成一項租賃修改。本公司須重新計量因租賃修改而產生之租賃負債，並對使用權資產作出相應調整。該租賃修改倘生效，將導致確認使用權資產分別約港幣256百萬元（根據第4年至第9年之最低每月租金計算）及約港幣304百萬元（根據第4年至第9年之最高每月租金計算）。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號就新租賃確認金額最高為約港幣304百萬元之使用權資產的上市規則項下最高適用百分比率超過100%，故訂立新租賃構成本公司一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以尋求股東批准新租賃及其項下擬進行的交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其各自的聯繫人於新租賃及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准新租賃及其項下擬進行交易的決議案放棄投票贊成。

載有（其中包括）(i)有關新租賃及其項下擬進行交易的進一步資料；及(ii)股東特別大會通告的通函將根據上市規則於可行情況下盡快（但不遲於2026年9月28日）寄發予股東。

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。

「董事會」 指 董事會

「本公司」	指	永旺(香港)百貨有限公司，一間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
「股東特別大會」	指	將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及(如認為適當)批准新租賃及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「業主」	指	Glenfuir Investments Limited，一間在香港註冊成立之有限公司，其為長江實業集團有限公司的間接全資附屬公司，長江實業集團有限公司為一間在開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市(股份代號：1113)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新租賃」	指	由本公司(作為租戶)就租賃該等物業而簽訂日期為2026年9月7日的有條件租賃協議(有待業主(作為業主)簽立)，租期為9年，自2026年5月1日起至2035年4月30日止(包括首尾兩日)

「原租賃」	指	由本公司(作為租戶)與業主(作為業主)就租賃該等物業而訂立日期為2017年10月18日的租賃協議，租期為160個月，自2016年1月1日起至2029年4月30日止(包括首尾兩日)
「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
「該等物業」	指	黃埔花園第5期及第6期商業平台之地面及地庫一樓部分，可出租面積約184,169平方呎
「股東」	指	本公司不時之股份持有人
「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
金野司
主席

香港，2026年9月7日

於本公告日期，執行董事為長島武德先生及久永晉也先生；非執行董事為金野司先生、魏愛國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。