

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分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。



**佳華百貨控股有限公司**  
**Jiahua Stores Holdings Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00602)

**有關租賃協議的非常重大收購及  
關連交易**

**租賃協議**

於二零二三年四月二十七日(交易時段後)，租戶分別與關連業主及獨立業主就租賃若干物業以經營本集團購物中心及轉租用途訂立租賃協議。

根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租人訂立租賃協議，須於其綜合財務狀況表中將估計總值約為人民幣127.8百萬元的物業使用權確認為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議及其項下擬進行交易將被視為本集團資產收購。

就綜合基準而言，就本集團根據零售租賃協議確認的收購使用權資產而言，若干適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，因此，訂立零售租賃協議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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，本公司控股股東、執行董事兼主席莊先生於535,485,000股股份擁有權益，相當於已發行股份總數約51.61%，並為本公司之關連人士。由於關連業主為莊先生及其配偶莊女士實益擁有的公司，故根據上市規則，關連業主亦為本公司的關連人士。因此，訂立關連租賃協議(包括長期租賃協議及商業租賃協議)構成本公司的關連交易。由於關連租賃協議涉及的租賃款項總額超過10百萬港元，故訂立關連租賃協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，以就關連租賃協議的條款向獨立股東提供意見，而紅日已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供相關股東考慮及酌情批准關連租賃協議及其項下擬進行交易。鑑於莊先生及莊女士於關連業主擁有權益，莊先生、莊女士及彼等各自之聯繫人(包括莊先生及莊女士的兒子莊小雄先生、莊先生及莊女士的兒媳陳麗君女士以及莊先生及莊女士的女兒莊小雲女士)將於股東特別大會上就批准關連租賃協議之決議案放棄投票。

### 一般事項

一份載有(其中包括)租賃協議條款的進一步資料、獨立董事委員會就關連租賃協議發出的函件、獨立財務顧問就關連租賃協議的意見，連同召開股東特別大會以批准租賃協議的通告，預期將盡快且無論如何不遲於二零二三年六月二日寄發予股東，原因為本公司需要額外時間編製若干相關資料以供載入通函。

### 緒言

於二零二三年四月二十七日(交易時段後)，租戶分別與關連業主及獨立業主就租賃若干物業以經營本集團購物中心及轉租用途訂立租賃協議。

## 租賃協議

正在簽訂的租賃協議的主要條款概述如下。

### 長期租賃協議

|      |   |
|------|---|
| 訂約方： | 關連業主(作為零售物業的業主)   |
|      | 租戶I(作為零售物業的租戶)  |
| 物業：  | 由關連業主擁有，位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售空間，總面積為34,945.39平方米 |
| 租期：  | 由二零二三年五月一日至二零三八年四月三十日(包括首尾兩日)                                 |
| 免租期： | 二零二三年五月一日至二零二四年十月三十一日   |
| 租金：  | 初始月租每月人民幣1,223,088.65元(每月每平方米約人民幣35元)，月租每5年遞增10%              |

| 期間                             | 每平方米租金        | 每月租金                 |
|--------------------------------|---------------|----------------------|
| 二零二三年五月一日<br>至二零二四年十月<br>三十一日  | -             | -                    |
| 二零二四年十一月<br>一日至二零二九年<br>十月三十一日 | 人民幣<br>35元    | 人民幣<br>1,223,088.65元 |
| 二零二九年十一月<br>一日至二零三四年<br>十月三十一日 | 人民幣<br>38.5元  | 人民幣<br>1,345,397.52元 |
| 二零三四年十一月<br>一日至二零三八年<br>四月三十日  | 人民幣<br>42.35元 | 人民幣<br>1,479,937.26元 |

倘租戶I以低於長期租賃協議規定的每平方米月租向獨立第三方租用位於同一地區的物業，則該物業的每平方米月租將作調整，以符合獨立第三方提供的金額

每月租金須於每月5日前以銀行轉帳方式支付，並由本公司內部資源提供資金

按金：租戶I須向關連業主支付租賃按金人民幣1,223,088.65元

用途：商業用途

(租戶I擬將零售物業連同獨立物業出租，以經營本集團的購物中心)

轉租：關連業主允許租戶I向其他獨立人士轉租任何部分物業，惟前提為零售物業的用途及結構不變

終止：長期租賃協議可由(其中包括)租戶I與關連業主透過互相協定予以終止

倘租戶因遵守上市規則而終止長期租賃協議，則租戶I毋須就任何損害承擔責任或向關連業主支付款項

將通過佔用零售物業及獨立物業經營購物中心。因此，倘獨立業主提前終止獨立租賃協議或不續訂獨立租賃協議，則租戶I將有權終止長期租賃協議，而則租戶I毋須就任何損害承擔責任或向關連業主支付款項

先決條件：長期租賃協議須待於股東特別大會上獲批准後，方告生效

除上述先決條件外，長期租賃協議不受任何其他先決條件所限。於本公告日期，長期租賃協議的先決條件均未獲達成。

在釐定月租每5年遞增10%的基準時，本公司已考慮本集團與獨立第三方就出租本集團投資物業訂立租賃協議的條款，並注意到有關遞增調整條款亦已納入有關租賃協議。

長期租賃協議(包括租金)的條款乃經訂約方之間公平磋商後釐定，參考租賃類似物業所採用的租賃協議標準條款，並考慮到物業的初步市場租金價格。

於釐定長期租賃協議的租金時，本公司考慮與獨立業主就租賃位於零售物業同一建築群的獨立物業所協定的租金。獨立物業的初始租金(經獨立專業物業估值師匯來評估及顧問有限公司編製日期為二零二三年四月二十七日的租金公平值函件認證)，於估值證書日期，獨立物業的初始月租符合市場合理水平，並屬一般商業條款。

由於零售物業面積大於獨立物業，本公司進一步協商在獨立物業初始租金(每平方米人民幣42元)的基礎上給予折扣，並同意零售物業的初始租金為每平方米人民幣35元。

#### 商業租賃協議

|      |  |
|------|--|
| 訂約方： | 關連業主(作為商業物業的業主)  |
|      | 租戶II(作為商業物業的租戶)  |
| 物業：  | 該商業物業位於中國廣東省深圳市新安街道大寶路南側佳華書苑雅閣1棟商場01層，總面積為2,693.69平方米。 |
| 租期：  | 由二零二三年六月一日至二零二六年五月三十一日(包括首尾兩日)起計三年                     |
| 租金：  | 月租每月人民幣62,224.23元(每月每平方米約人民幣23.1元)                     |
|      | 每月租金須於每月5日前以銀行轉帳方式支付，並由本公司內部資源提供資金                     |

- 按金： 租戶II於交房時須向關連業主支付租賃按金人民幣62,224.23元
- 用途： 商業用途  
(租戶II擬將商業物業轉租予獨立第三方)
- 轉租： 關連業主允許租戶II在關連業主的書面批准下將部分或全部商業物業轉租予其他獨立人士，惟前提為租期須在商業租賃協議的租期內
- 優先購買權 倘關連業主擬將其於商業物業之部分或全部權益轉讓予另一方，業主應於擬轉讓前一個月以書面通知方式將其意向告知租戶II，在收到通知後十日內，租戶II應有權優先購買商業物業的權益
- 終止： 商業租賃協議可予終止，其中包括租戶II與關連業主之間之共同協議  
  
倘租戶II因遵守上市規則而以書面通知方式終止商業租賃協議，則租戶II毋須就任何損害承擔責任或向業主支付款項
- 其他： 倘商業租賃協議在三年後續簽，租金將遞增5%

商業租賃協議的條款(包括租金)的條款乃經訂約方之間公平磋商後釐定，參考租賃類似物業所採用的租賃協議標準條款，並考慮到物業的初步市場租金(經獨立專業物業估值師匯來評估及顧問有限公司編製日期為二零二三年四月二十七日的公平租金函件認證，於估值證書日期，有關月租金符合市場合理水平，並屬一般商業條款)。

## 獨立租賃協議

訂約方：獨立業主為獨立物業的業主

租戶I作為獨立物業的租戶

物業：獨立物業包括由獨立業主擁有，位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售空間，總面積為18,730.09平方米

租期及租金支付期：二零二四年四月一日至二零三四年二月二十八日(包括首尾兩日)

租金 首期月租金為每月人民幣786,663.78元(約每平方米每月人民幣42元)，每3年月租遞增10%

| 期間                            | 每平方米租金        | 每月總租金                |
|-------------------------------|---------------|----------------------|
| 二零二四年四月一日<br>至二零二七年三月<br>三十一日 | 人民幣<br>42.0元  | 人民幣<br>786,663.78元   |
| 二零二七年四月一日<br>至二零三零年三月<br>三十一日 | 人民幣<br>46.2元  | 人民幣<br>865,330.16元   |
| 二零三零年四月一日<br>至二零三三年三月<br>三十一日 | 人民幣<br>50.82元 | 人民幣<br>951,863.17元   |
| 二零三三年四月一日<br>至二零三四年二月<br>二十八日 | 人民幣<br>55.90元 | 人民幣<br>1,047,012.03元 |

首筆月租金須於二零二四年四月十日或之前通過銀行轉賬支付，並將由本公司內部資源撥付。

每月10日之前支付月租金。將收取未付租金金額0.5%的滯納金。

- 按金： 租戶I須於獨立租賃協議簽立3天后向獨立業主支付租金按金人民幣2,359,991.34元
- 保險： 租戶I須於簽署獨立租賃協議後30日內為獨立業主的利益就獨立物業及附屬設施購買相關財產保險
- 裝修與安全： 租戶I須遵守有關消防安全規定
- 任何裝修不得改變獨立物業的結構，廣告牌須在符合政府相關規定及登記程序後豎立。
- 用途： 商業用途
- (租戶I擬將獨立物業連同零售物業出租，以經營本集團的購物中心)
- 在獲得獨立業主的批准並遵守相關規則和監管要求之前，不得改變獨立物業的用途
- 轉租： 獨立業主允許租戶I將物業的任何部分轉租予其他獨立人士，前提是獨立物業的用途和結構不變，符合相關規則及法規，轉租期限不得超過獨立租賃協議的期限
- 終止及續約： 獨立租賃協議僅可在以下情況下終止(其中包括)：  
(i) 承租人I和獨立業主之間의 共同協議；(ii) 發生不可抗力事件；以及(iii) 任何規則及法規的變化。
- 倘租戶I有意延續獨立租賃協議，租戶I須於獨立租賃協議屆滿前12個月以書面通知方式通知獨立業主

倘租戶I所提供的條款與其他訂約方所提供的條款相若，租戶I將擁有優先延續獨立租賃協議的權利

先決條件： 獨立租賃協議的有效性需於股東特別大會上獲得批准後，方可作實

除上述先決條件外，獨立租賃協議不受任何其他先決條件所限。於本公告日期，長期租賃協議的先決條件均未獲達成。

在釐定每三年月租金增加10%的基礎時，本公司已考慮本集團與獨立第三方就出租本集團投資物業訂立租賃協議的條款，並注意到遞增條款亦已納入有關租賃協議。

獨立租賃協議的條款(包括租金)的條款乃經訂約方之間公平磋商後釐定，參考租賃類似物業所採用的租賃協議標準條款，並考慮到物業的初步市場租金(經獨立專業物業估值師匯來評估及顧問有限公司編製日期為二零二三年四月二十七日的公平租金函件認證，於估值證書日期，有關月租金符合市場合理水平，並屬一般商業條款)。

## **本集團物業的財務資料**

根據香港財務報告準則第16號，根據租賃協議租賃的物業使用權將確認為使用權資產。於租賃開始後，使用權資產的價值將會參考固定租賃款項現值總額計算，並按相當於本公司於本公告日期的理論增量借款率的貼現率介乎13.095%至13.647%進行貼現。連同就零售物業、商業物業及獨立物業確認使用權資產的估計價值分別約為人民幣72.1百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣53.9百萬元，本集團將就零售物業、商業物業及獨立物業確認估計租賃負債分別約為人民幣72.1百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣53.9百萬元。使用權資產及租賃負債將按確認當時的貼現率確認。

## 訂立租賃協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業投資及經營和管理零售店及購物中心。本集團於二零一七年開始涉足經營購物中心，深圳開設其於的首間購物中心。於本公告日期，本集團經營8家零售店及2家購物中心。

為進一步擴大本集團的零售網絡，本集團與關連業主及獨立業主訂立零售租賃協議，租用相關零售空間以於中國廣東省深圳市寶安區開設新購物中心。

自二零零九年以來，本集團亦一直向業主出租商業物業，以將該等空間轉租予本集團的租戶。由於目前的商業租賃協議將於二零二三年五月屆滿，租戶II與關連業主訂立商業租賃協議，以延續商業物業的持續轉租租期。

有鑒於此，董事(不包括就關連租賃協議而言的獨立非執行董事)認為，該等租賃協議項下擬進行的交易為(i)於本集團日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款訂立及(iii)該等租賃協議項下條款屬公平合理，及符合本公司及股東之整體利益。

## 物業、租戶及業主的資料

### 零售及獨立物業

零售及獨立物業位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處。零售及獨立物業由關連業主開發，於二零二二年八月竣工，總成本分別約為人民幣294.3百萬元及人民幣157.7百萬元，合計為人民幣452.0百萬元。零售及獨立物業將被確認為使用權資產，根據獨立專業估值師於二零二三年四月的評估，其估計價值約為人民幣126.0百萬元。租戶I預計將於二零二三年入駐零售及獨立物業，並開始營運新購物中心。

## 商業物業

商業物業位於中國廣東省深圳市寶安區新安街道大寶路南側佳華書苑雅閣1棟商場01層。商業物業由關連業主於二零零八年開發，總成本約為人民幣47百萬元。商業物業將被確認為使用權資產，經獨立專業估值師於二零二三年四月評估，估計價值約為人民幣1.8百萬元。商業物業已由租戶II轉租予獨立第三方作商業用途。

由於預定於零售及獨立物業營運的購物中心尚未開始投入營運，故並無就零售及獨立物業識別可識別收入淨額。下表載列截至及二零二二年十二月三十一日止兩個年度商業物業應佔的可識別收入淨額來源的損益表：

|            | 截至十二月三十一日止年度 |       |
|------------|--------------|-------|
|            | 2021         | 2022  |
|            | 人民幣千元        | 人民幣千元 |
| 收益         | 807          | 820   |
| 除所得稅開支前的溢利 | 33           | 93    |
| 除所得稅開支後的溢利 | 25           | 70    |

## 該等租戶

租戶I為本公司的全資附屬公司，主要於中國從事購物中心的營運及管理。

租戶II為本公司之全資附屬公司及於中國註冊成立之外商獨資企業，主要於中國從事零售店的營運及管理。

## 關連業主

關連業主主要於中國從事物業發展及物業管理。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，關連業主由莊太持有18%及由佳華集團持有82%，而佳華集團由莊先生及莊太持有90%及10%。

## 獨立業主

獨立業主主要於中國從事貿易、物業出租及樓宇管理。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期分別由沙一村村合作社及深圳市沙一資產管理協會持有約85%及15%。

據董事所知，沙一村的鄉村合作社(「合作社」)由超過500名個別人士擁有，並無個別人士持有獨立業主超過0.55%的權益，而深圳沙一資產管理協會由深圳市市場監督管理局實益持有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立業主及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表上將物業的使用權確認為估計總價值約為人民幣127.8百萬元的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

就綜合基準而言，就本集團根據零售租賃協議確認的收購使用權資產而言，若干適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，訂立零售租賃協議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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，本公司控股股東、執行董事兼主席莊先生擁有535,485,000股股份，佔已發行股份總數約51.61%，為本公司關連人士。

由於關連業主為莊先生及其配偶莊太實益擁有的公司，因此根據上市規則，關連業主亦為本公司的關連人士。因此，訂立關連租賃協議構成本公司的關連交易。由於關連租賃協議的總租賃付款超過10百萬港元，訂立關連租賃協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於莊先生及莊小雄先生為關連人士，並於關連租賃協議項下交易中擁有重大權益，故彼等已放棄就董事會決議案投票。

已成立獨立董事委員會以就關連租賃協議的條款向獨立股東提供意見，紅日已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

將召開及舉行股東特別大會，供相關股東考慮及酌情批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易。有鑒於莊先生及莊太於關連業主的權益，莊先生、莊太及彼等各自的聯繫人(包括莊先生及莊太之兒子莊小雄先生、莊先生及莊太之兒媳陳麗君女士及莊先生及莊太之女兒莊小雲女士)將於股東特別大會上就批准關連租賃協議的決議案放棄投票。

## 一般資料

一份載有(其中包括)該等租賃協議條款的進一步資料、獨立董事委員會就關連租賃協議發出的函件的通函，連同召開股東特別大會以批准該等租賃協議的通告，預計將盡快且無論如何不遲於二零二三年六月二日寄發予股東，乃由於本公司需要更多時間以準備若干相關資料以納入通函。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

|          |   |                                    |
|----------|---|------------------------------------|
| 「聯繫人」    | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義                       |
| 「董事會」    | 指 | 董事會                                |
| 「商業租賃協議」 | 指 | 業主與租戶 <sup>II</sup> 就租賃商業物業訂立之租賃協議 |
| 「商業物業」   | 指 | 深圳市新安街道大寶路南側佳華書苑雅閣1棟商場01層          |

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 「本公司」          | 指 | 佳華百貨控股有限公司(股份代號：00602)，一家於二零零六年九月四日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，其已發行股份於聯交所主板上市 |
| 「關連業主」         | 指 | 深圳市佳華房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司，於本公告日期分別由莊太及佳華集團擁有18%及82%權益           |
| 「關連租賃協議」       | 指 | 商業租賃協議及長期租賃協議   |
| 「控股股東」         | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「董事」           | 指 | 本公司董事   |
| 「股東特別大會」       | 指 | 本公司將召開以批准該等租賃協議及其項下擬進行交易的股東特別大會                                   |
| 「本集團」          | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「港元」           | 指 | 香港法定貨幣港元  |
| 「香港財務報告準則第16號」 | 指 | 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號租賃  |
| 「香港」           | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區  |
| 「獨立董事委員會」      | 指 | 由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立董事委員會，成立目的為就該等租賃協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見            |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 「獨立財務顧問」或「紅日」 | 指 | 紅日資本有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，以及獲本公司委任之獨立財務顧問，以就該等租賃協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「獨立業主」        | 指 | 深圳市沙井沙一股份合作公司，一間於中國註冊成立的公司，於本公告日期分別由沙一村村合作社及深圳市沙一資產管理協會持有約85%及15%   |
| 「獨立租賃協議」      | 指 | 獨立業主與租戶I就租賃獨立物業訂立之租賃協議  |
| 「獨立物業」        | 指 | 由獨立股東擁有，位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售空間  |
| 「獨立股東」        | 指 | 莊先生及其聯繫人以外的股東   |
| 「佳華集團」        | 指 | 深圳市百佳華集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於本公告日期由莊先生及莊女士分別持有90%及10%之權益  |
| 「該等租賃協議」      | 指 | 商業物業租賃協議、長期租賃協議及獨立租賃協議  |
| 「上市規則」        | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「長期租賃協議」      | 指 | 關連業主與租戶I就租賃零售物業訂立之租賃協議  |

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「莊先生」    | 指 | 執行董事莊陸坤先生                                    |
| 「莊太」     | 指 | 莊素蘭女士，為莊先生之配偶                                |
| 「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 | 商業物業、零售物業及獨立物業                               |
| 「零售租賃協議」 | 指 | 長期租賃協議及獨立租賃協議                                |
| 「零售物業」   | 指 | 由關連業主擁有，位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售空間 |
| 「人民幣」    | 指 | 中國法定貨幣人民幣                                    |
| 「股份」     | 指 | 本公司股份  |
| 「股東」     | 指 | 股份持有人  |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                  |
| 「該等租戶」   | 指 | 租戶I及租戶II                                     |
| 「租戶I」    | 指 | 深圳市百佳華商業管理有限公司，於中國註冊成立之公司，為本公司的全資附屬公司        |
| 「租戶II」   | 指 | 深圳市百佳華百貨有限公司，本公司全資附屬公司，為於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業   |
| 「%」      | 指 | 百分比  |

承董事會命  
**佳華百貨控股有限公司**  
 董事長  
**莊陸坤**

中國深圳，二零二三年四月二十七日

於本公佈日期，(a)執行董事為莊陸坤先生、莊沛忠先生及莊小雄先生；(b)獨立非執行董事為錢錦祥先生、孫聚義先生及艾及先生。