

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的佳華百貨控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部分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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

---



# 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及

### 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

 軟庫中華 SBI China

軟庫中華香港證券有限公司

---

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至20頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第21至22頁。獨立財務顧問的函件載於本通函第23至51頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零二六年四月二十日（星期一）下午二時三十分假座中國深圳市寶安中心區新湖路246號佳華名苑4樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格，此代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.szbj.com>)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印列的指示將表格填妥及簽署，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前送達，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已撤銷論。

二零二六年三月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件 .....	21
獨立財務顧問函件 .....	23
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團管理層討論及分析.....	II-1
附錄三 — 估值報告.....	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，否則下列詞彙具以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「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，成立目的為就租賃協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」或「軟庫中華」	指	軟庫中華香港證券有限公司，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
「獨立股東」	指	莊先生及其聯繫人以外的股東
「個別業主」	指	個別物業的所有業主
「個別租賃協議」	指	個別業主與租戶就租賃個別物業訂立的租賃協議，並經補充租賃協議補充
「個別租賃協議I」	指	李先生與租戶就租賃個別物業I訂立的租賃協議並經補充租賃協議補充
「個別租賃協議II」	指	深圳坪山新和與租戶就租賃個別物業II訂立的租賃協議並經補充租賃協議補充
「個別租賃協議III」	指	林女士與租戶就租賃個別物業III訂立的租賃協議並經補充租賃協議補充
「個別租賃協議IV」	指	林女士與租戶就租賃個別物業IV訂立的租賃協議並經補充租賃協議補充
「個別租賃協議V」	指	深圳坪山六聯與租戶就租賃個別物業V訂立的租賃協議並經補充租賃協議補充

---

## 釋 義

---

「個別租賃協議VI」	指	深圳坪山六和與租戶就租賃個別物業VI訂立的租賃協議並經補充租賃協議補充
「個別物業」	指	個別租賃協議項下的零售物業
「個別物業I」	指	由李先生擁有的個別租賃協議I項下的零售物業
「個別物業II」	指	由深圳坪山新和擁有的個別租賃協議II項下的零售物業
「個別物業III」	指	由林女士擁有的個別租賃協議III項下的零售物業
「個別物業IV」	指	由林女士擁有的個別租賃協議IV項下的零售物業
「個別物業V」	指	由深圳坪山六聯擁有的個別租賃協議V項下的零售物業
「個別物業VI」	指	由深圳坪山六和擁有的個別租賃協議VI項下的零售物業
「佳華集團」	指	深圳市百佳華集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由莊先生持有90%及莊女士持有10%權益
「業主」	指	深圳創健科技實業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期由廖宇鋒先生持有100%權益
「最後實際可行日期」	指	二零二六年三月二十四日，即本通函付印前為確認載入本通函若干資料之最後實際可行日期
「租賃協議」	指	長期租賃協議及個別租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「長期租賃協議」	指	業主與租戶就租賃該等物業訂立的租賃協議，並經補充租賃協議補充
「李先生」	指	李錦新先生，個別租賃協議I的業主，獨立於本公司及本公司關連人士的第三方
「莊先生」	指	執行董事莊陸坤先生
「莊女士」	指	莊素蘭女士，莊先生之配偶
「林女士」	指	林盈彤女士，個別租賃協議III及個別租賃協議IV的業主，獨立於本公司及本公司關連人士的第三方
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	租賃協議項下的商業物業
「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
「深圳市百佳利華」	指	深圳市百佳利華投資有限公司，一家於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期分別由黃慰欣及深圳市佳華房地產持有26%及74%權益
「深圳市佳華房地產」	指	深圳市佳華房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期由莊女士持有18%權益及佳華集團持有82%權益

---

## 釋 義

---

「深圳坪山六和」	指	深圳市坪山六和股份合作公司，個別租賃協議VI的業主，獨立於本公司及本公司關連人士的第三方
「深圳坪山六聯」	指	深圳市坪山六聯股份合作公司，個別租賃協議V的業主，獨立於本公司及本公司關連人士的第三方
「深圳坪山新和」	指	深圳市坪山新和股份合作公司，個別租賃協議II的業主，獨立於本公司及本公司關連人士的第三方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	深圳市百佳華商業管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

莊陸坤先生(董事長)

莊沛忠先生

莊小雄先生

非執行董事：

閻小民女士

獨立非執行董事：

錢錦祥先生

孫聚義先生

艾及先生

邢紫君女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道5號

海港城海洋中心

7樓715室

敬啟者：

有關租賃協議的非常重大收購及關連交易

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二六年一月二十六日、二零二六年二月二十七日及二零二六年三月十七日有關訂立租賃協議之公佈。

---

## 董事會函件

---

於二零二六年一月二十六日(交易時段後)，租戶就租賃若干物業(連同個別租賃物業)以經營本集團購物中心、零售店及其他商業用途與業主訂立長期租賃協議。

本通函旨在向閣下提供有關將於股東特別大會上提呈之決議案之資料，內容有關(i)租賃協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)載有獨立董事委員會就租賃協議向獨立股東提供之意見及建議之函件；(iii)獨立財務顧問就租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iv)有關該等物業市場租金之估值報告及；(v)召開股東特別大會之通告。

### 2. 租賃協議

正在訂立的長期租賃協議之主要條款概述如下：

#### 長期租賃協議

訂約方： 業主(作為該等物業的業主)

租戶(作為該等物業的承租人)

物業： 該等物業包括若干商業空間，位於中國廣東省深圳市坪山區蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側區佳華領悅廣場(「佳華領悅廣場」)負一樓、負二樓以及一樓至五樓(不包括受個別租賃協議規限的單位)，總面積為33,812.46平方米，由業主租用作轉租用途。

租期： 由二零二五年十二月一日至二零四零年十一月三十日(包括首尾兩日)，為期15年。倘該等物業延遲交付，長期租賃協議之租期將相應順延。

長期租賃協議的租期僅在股東特別大會上獲獨立股東批准後方會生效，屆時長期租賃協議的租期將應用追溯至二零二五年十二月一日起生效。

## 董事會函件

免租期：二零二五年十二月一日至二零二六年十二月三十一日

租金：初始月租每月人民幣1,014,373.8元(每月每平方米約人民幣30元)(含9%增值稅)，月租每5年遞增10%

期間	每平方米租金 (人民幣元)	每月租金 (人民幣元)
二零二五年十二月一日 至二零二六年十二月 三十一日*	-	-
二零二七年一月一日至 二零三一年十二月 三十一日	30	1,014,373.8
二零三二年一月一日至 二零三六年十二月 三十一日	33	1,115,811.18
二零三七年一月一日至 二零四零年十一月 三十日	36.3	1,227,392.298

\* 免租期

每月租金須於每月5日前支付

按金：租戶須向業主支付租賃按金人民幣1,014,373.8元

管理及維修費：管理費：  
每月每平方米人民幣10元(含6%增值稅)

維修費：  
每月每平方米人民幣0.25元

自二零二六年一月一日起支付

用途：商業及配套商業設施用途

轉租：業主允許租戶向其他獨立方轉租該等物業之任何部分，惟前提是该等物業之用途及結構保持不變

---

## 董事會函件

---

終止： 長期租賃協議可由(其中包括)租戶與業主透過相互協定予以終止

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

先決條件： 長期租賃協議之生效須待於股東特別大會上獲得批准後，方告作實

將於該等物業及個別物業經營的購物中心乃向不同業主租賃，惟租期各異。倘該等物業及個別物業所屬之租賃協議提前終止或無法續期，租戶亦可相應終止長期租賃協議。

於最後實際可行日期，該等物業已移交予本公司，尚待正式開業。

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。於最後實際可行日期，長期租賃協議的先決條件均未獲達成。

長期租賃協議的條款(包括租金)乃經訂約方之間公平磋商後釐定，參考物業租賃所採用的租賃協議標準條款，並考慮到該等物業的初步市場租金。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的租賃協議條款，並注意到該等遞增調整條款亦已納入該等租賃協議。租金將由本公司內部資源及／或外部借款撥付。

## 董事會函件

### 個別租賃協議(經補充租賃協議補充)

下文載列租戶與各業主訂立的個別租賃協議(經各自補充協議補充)的主要條款：

	個別租賃協議I	個別租賃協議II	個別租賃協議III	個別租賃協議IV	個別租賃協議V	個別租賃協議VI						
日期：	二零二四年五月二十四日	二零二五年九月二日	二零二五年十月十一日	二零二五年十月十一日	二零二五年十一月二十七日	二零二五年十二月五日						
業主：	李先生	深圳坪山新和	林女士	林女士	深圳坪山六聯	深圳坪山六和						
租期 (附註1)：	二零二四年六月一日至 二零二九年六月一日	二零二五年十月一日至 二零三五年九月三十日	二零二五年十月一日至 二零三零年九月三十日	二零二五年十月一日至 二零三三年九月三十日	二零二五年十二月一日至 二零三五年十一月三十日	二零二五年十二月一日至 二零三五年十一月三十日						
物業：	個別物業I	個別物業II	個別物業III	個別物業IV	個別物業V	個別物業VI						
免租期：	二零二四年六月一日至 二零二四年十月三十一日	不適用	不適用	不適用	二零二五年十二月一日至 二零二七年五月三十一日	二零二五年十二月一日至 二零二七年五月三十一日						
租金 (附註2)：	自二零二四年十一月一日至二零二五年二月一日的初始月租為人民幣24,798元，隨後於餘下租期月租為人民幣30,000元	期間 二零二五年 十月一日至 二零二八年 九月三十日 二零二八年 十月一日至 二零三一年 九月三十日 二零三一年 十月一日至 二零三四年 九月三十日 二零三四年 十月一日至 二零三五年 九月三十日	月租 (人民幣元) 203,119	月租人民幣24,000元	自二零二五年十月一日至二零三零年九月三十日的初始月租為人民幣24,000元，隨後於餘下租期月租為人民幣25,200元	期間 二零二七年 六月一日至 二零二八年 十一月三十日 二零二八年 十二月一日至 二零三一年 十一月三十日 二零三一年 十二月一日至 二零三四年 十一月三十日 二零三四年 十二月一日至 二零三五年 十一月三十日	月租 (人民幣元) 82,333	期間 二零二七年 六月一日至 二零二八年 十一月三十日 二零二八年 十二月一日至 二零三一年 十一月三十日 二零三一年 十二月一日至 二零三四年 十一月三十日 二零三四年 十二月一日至 二零三五年 十一月三十日	月租 (人民幣元) 56,315	月租 (人民幣元) 59,131	月租 (人民幣元) 62,088	月租 (人民幣元) 65,192
按金：	人民幣90,000元	人民幣500,000元	人民幣72,000元	人民幣72,000元	人民幣164,665元	人民幣112,630元						
用途：	商業用途											
轉租：	在符合(其中包括)(i)遵守相關法規、(ii)物業用途保持不變；及(iii)未經業主批准不得進一步轉租物業的前提下，租戶獲准將該等物業的任何部分轉租予其他獨立方											
終止：	個別租賃協議可由(其中包括)租戶與各業主透過相互協定予以終止											
	倘租戶因遵守上市規則而終止個別租賃協議，則租戶概不負責向各業主支付任何損害賠償或款項											
先決條件：	個別租賃協議之生效須待租戶履行相關上市規則規定(包括但不限於在股東特別大會上獲得批准)及長期租賃協議生效後，方告作實。											

附註：

1. 個別租賃協議之租期僅在訂立長期租賃協議及長期租賃協議於股東特別大會上獲獨立股東批准生效後方會生效，屆時個別租賃協議之租期將追溯自個別租賃協議各自的簽署日期起計。
2. 於個別租賃協議生效日期前，所有已付款項將作為支付予個別租賃協議各業主的預付款項，以鎖定該等物業。該等款項將於股東特別大會上獲獨立股東批准後視為租金。

根據各個別物業協議租賃的物業地址載於下文「有關該等物業、個別物業、租戶、業主及個別業主的資料」一節。

除上述先決條件外，個別物業協議不受任何其他先決條件所限。於最後實際可行日期，個別物業協議的先決條件均未獲達成。

個別物業協議的條款(包括租金)乃經訂約方之間公平磋商後釐定，參考物業租賃所採用的租賃協議標準條款，並考慮到個別物業的初步市場租金。在釐定月租每3年遞增的基準時，本公司已考慮本集團與其他獨立第三方就出租本集團投資物業訂立的租賃協議條款，並注意到該等遞增調整條款亦已納入有關租賃協議。租金將由本公司內部資源及／或外部借款撥付。

### 3. 該等物業及個別物業的財務資料

根據香港財務報告準則第16號，根據租賃協議租賃的該等物業及個別物業的使用權將確認為使用權資產。於租賃開始後，該等物業及個別物業的價值將參考固定租賃付款的總現值計算，並按本公司於最後實際可行日期的理論增量借款利率(介乎5.627%至6.429%)作為貼現率進行貼現。本集團將確認的該等物業及個別物業使用權資產的估計總值將為人民幣181.4百萬元，概述如下：

	人民幣百萬元
個別物業I	1.4
個別物業II	19.1
個別物業III	1.3
個別物業IV	1.8
個別物業V	6.3
個別物業VI	4.3
	<hr/>
個別物業	34.2
該等物業	147.2
	<hr/>
總計	181.4
	<hr/> <hr/>

連同該等物業及個別物業使用權資產的估計總值人民幣181.4百萬元，本集團亦將確認估計租賃負債總額約人民幣181.4百萬元。使用權資產及租賃負債將按確認當時的貼現率確認。

### 4. 訂立租賃協議之財務影響

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將該等物業確認為使用權資產，其總代價約為人民幣181.4百萬元，因此，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團視同收購資產。於租期生效後，本集團於確認使用權資產人民幣181.4百萬元同時，亦將確認租賃負債人民幣181.4百萬元。

---

## 董事會函件

---

下文載列本集團有關使用權資產之會計處理方法：

使用權資產初步按租賃負債金額加承租人產生之任何初步直接成本計量。亦可能需要就租賃優惠、於開始時或之前支付之款項及復原義務或類似事項作出調整。於租賃開始(即租賃協議生效)後，承租人應使用成本模型計量使用權資產，除非：

- (i) 使用權資產為投資物業，且承租人根據香港會計準則第40號對其投資物業採用公允價值；或
- (ii) 使用權資產涉及承租人對其採用香港會計準則第16號之重新估值模型之物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)類別，在此情況下，與該類別物業、廠房及設備相關之所有使用權資產均可重新估值。

在成本模型下，使用權資產按成本減累計折舊及累計減值計量。租賃負債初步按租期內應付租賃付款之現值計量，並按租賃中隱含之利率(倘該利率能輕易釐定)進行貼現。倘該利率未能輕易釐定，承租人應使用其增量借款利率。

取決於指數或利率之可變租賃付款計入租賃負債之初步計量，並初步使用開始日期之指數或利率計量。承租人根據餘值擔保預期應付之金額亦計入在內。

未計入租賃負債計量之可變租賃付款於觸發付款之事件或情況發生之期間計入損益，除非該等成本根據另一項標準計入另一項資產之賬面值。

經本集團管理層確認，租賃協議並不包含有關可變租賃付款之條款。

租賃負債隨後重新計量以反映以下變動：

租期(使用經修訂貼現率)；採購權的評估(使用經修訂貼現率)；剩餘價值擔保下預期的應付金額(使用未更改貼現率)；或因用於釐定該等付款的指數或比率變動而產生的未來租賃費用(使用未更改貼現率)。該等重新計量作為使用權資產的調整處理。

租賃修訂亦可能促進租賃負債的重新計量，除非其被視為獨立租賃處理。

## 5. 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，於深圳開設其首間購物中心。於最後實際可行日期，本集團經營9家零售店及3家購物中心。

為進一步擴大本集團的零售網絡，本集團會不時尋找合適物業並訂立租賃協議以經營零售店及購物中心。

於二零二四年，本集團考慮在位於中國廣東省深圳市坪山區的一個商業綜合體開設新購物中心及零售店。本集團了解到其物色的綜合體內的商業物業由多名業主持有，且最終受益人超過100名，磋商租賃條款安排可能耗時。為鎖定目標綜合體內的商業空間以開設購物中心及零售店，本集團與目標綜合體內的多名業主開始就租賃條款進行磋商，並於二零二四年第二季度至二零二五年十二月期間與綜合體內的多名業主訂立多份個別租賃協議，涉及總商業面積超過10,000平方米。所有個別租賃協議將在長期租賃協議訂立及生效後方會生效，而長期租賃協議涉及約34,000平方米的大量商業空間。

考慮到訂立租賃協議將為本集團鎖定約44,000平方米的商業空間，董事（經獨立財務顧問提供意見後，包括獨立非執行董事）認為租賃協議項下擬進行交易乃(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)租賃協議項下擬定條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 6. 有關該等物業、個別物業、租戶、業主及個別業主的資料

租戶租賃該等物業及個別物業，旨在於位於中國廣東省深圳市坪山區佳華領悅廣場（即佳華領悅廣場）負一樓、負二樓及一樓至五樓的零售綜合體經營購物中心。該等物業及個別物業由佳華領悅廣場內的不同單位組成。

### 該等物業

該等物業包括若干零售空間，位於中國廣東省深圳市坪山區蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側區佳華領悅廣場（即佳華領悅廣場）負一樓、負二樓以及一樓至五樓（不包括受個

---

## 董事會函件

---

別租賃協議規限的單位)，總面積為33,812.46平方米，由業主向六名所有人租用作轉租用途。該等物業已竣工，於最後實際可行日期可供使用。該等物業已移交予本公司，尚待正式開業。

該等物業的業主包括深圳市百佳利華，該公司由深圳市佳華房地產持有74%權益，而深圳市佳華房地產由莊女士持有18%及佳華集團(該公司由執行董事莊先生擁有90%權益及莊先生配偶莊女士擁有10%權益)持有82%權益。因此，深圳市百佳利華為本公司之關連人士。深圳市百佳利華餘下的26%權益由黃慰欣(獨立於本公司及本公司關連人士的第三方)持有。深圳市百佳利華擁有的物業總面積超過8,793.06平方米。為便於管理，深圳市百佳利華連同佳華領悅廣場的其他業主將相關物業一併出租予業主，以便安排較大規模的零售租賃空間，從而更好地吸引零售租戶。業主支付予深圳市百佳利華的租金為每平方米人民幣27.0元，與租戶支付予業主的該等物業租金相若。

除深圳市百佳利華外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等物業的其他業主及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

### 業主

深圳創健科技實業有限公司為一家於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期由廖宇鋒先生持有100%權益，彼為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

深圳創健科技實業有限公司主要從事(其中包括)投資及設立工業企業，並參與特定項目。

---

## 董事會函件

---

### 個別物業及個別業主

下文載列各個別物業及個別業主的詳細資料摘要：

物業	地址	面積 (平方米)	業主	背景
個別物業I	佳華領悅廣場102號舖	309.98	李先生	一家獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。
個別物業II	佳華領悅廣場103、 104、105、202、 203、303、304、 305a、305b號舖	5,345.24	深圳坪山 新和	深圳坪山新和為一間於中國註冊成立的公司，主要從事(其中包括)國內貿易，由超過60名個人股東透過個人持股集體持有合共62.7%權益(每名個人股東持有深圳坪山新和少於2%權益)，以及由深圳市坪山新和集體資產管理委員會透過集體股份持有37.3%權益，該委員會由該地區全體村民共同控制，包括不少於100名個人。  深圳坪山新和及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

## 董事會函件

物業	地址	面積 (平方米)	業主	背景
個別物業III	佳華領悅廣場3棟裙樓 商業02層201號舖	599.54	林女士	一家獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。
個別物業IV	佳華領悅廣場3棟裙樓 商業03層301號舖	595.35	林女士	一家獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。
個別物業V	佳華領悅廣場3棟 107、205、226、 302號舖	2,166.65	深圳坪山 六聯	深圳坪山六聯為一間主要從事(其中包括)貿易、投資管理、諮詢及物業租賃的公司, 由7名個人股東透過合作公司持股集體持有合共30.0%權益(每名個人股東持有深圳坪山六聯少於10%權益), 以及由深圳市坪山六聯集體資產管理委員會持有70%權益, 該委員會由該地區全體村民共同控制, 包括不少於100名個人。  深圳坪山六聯及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

## 董事會函件

物業	地址	面積 (平方米)	業主	背景
個別物業VI	佳華領悅廣場3棟 106、204、306號舖	1,481.98	深圳坪山 六和	深圳坪山六和為一間主要從事國內貿易的公司，由6名個人股東透過合作公司持股集體持有合共30.0%權益（每名個人股東持有深圳坪山六和少於10%權益），以及由深圳市坪山六和集體資產管理委員會持有70%權益，該委員會由該地區全體村民共同控制，包括不少於100名個人。  深圳坪山六和及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

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

### 租戶

租戶為本公司的全資附屬公司，主要於中國從事購物中心經營及管理。

## 7. 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（連同個別租賃協議）將要求本集團於其綜合財務狀況表上將該等物業的使用權確認為估計總價值約為人民幣181.4百萬元的使用權資產。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。

---

## 董事會函件

---

由於按綜合基準計算，就本集團根據租賃協議將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、通函及獨立股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，該等物業的業主包括深圳市百佳利華，該公司由深圳市佳華房地產(一間於中國註冊成立的公司)持有74%權益，而深圳市佳華房地產由莊女士持有18%及佳華集團(該公司由執行董事莊先生擁有90%權益及莊先生配偶莊女士擁有10%權益)持有82%權益。因此，深圳市百佳利華為本公司之關連人士。因此，訂立租賃該等物業及個別物業之長期租賃協議(連同僅在長期租賃協議生效後方會生效之個別租賃協議)構成本公司之關連交易。由於租賃協議涉及的總租賃付款超過10百萬港元，故訂立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。

由於莊先生及莊小雄先生為關連人士，並於該交易中擁有重大權益，彼等已就董事會決議放棄投票。

已成立獨立董事委員會以就租賃協議的條款向獨立股東提供意見，軟庫中華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租賃協議及其項下擬進行的交易。有鑒於莊先生及莊女士於該等物業中擁有權益，莊先生、莊女士及彼等各自的聯繫人(包括莊先生及莊女士之兒子莊小雄先生、莊先生及莊女士之兒媳陳麗君女士及莊先生及莊女士之女兒莊小雲女士)將於股東特別大會上就批准租賃協議的決議案放棄投票。

### **8. 以投票方式表決**

根據上市規則第13.39(4)條，除主席基於忠誠態度決定允許僅與程序或行政事項有關的決議案以舉手方式進行表決之外，股東於股東大會上所作的任何表決須以投票方式進行。因此，股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式進行。股東特別大會主席將於股東特別大會開始時解釋投票表決的詳細程序。

---

## 董事會函件

---

於股東特別大會結束後，投票結果將於聯交所及本公司各自的網站上刊載。

### 9. 其他資料

閣下務請注意本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
佳華百貨控股有限公司  
主席  
莊陸坤先生  
謹啟

二零二六年三月二十七日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的意見函件，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

**有關租賃協議的非常重大收購及關連交易**

吾等提述本公司日期為二零二六年三月二十七日的通函(「**通函**」)，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以考慮吾等認為租賃協議及其項下擬進行交易是否在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，以及租賃協議的條款及其項下擬進行交易是否屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見。

經考慮租賃協議的條款及獨立財務顧問就此提供的意見(載於本通函第23至51頁)後，吾等認為租賃協議乃在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且租賃協議的條款及其項下擬進行交易符合本公司及其股東的整體利益，且對獨立股東而言屬公平合理。

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准租賃協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事

錢錦祥先生

孫聚義先生

艾及先生

邢紫君女士

謹啟

二零二六年三月二十七日

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問軟庫中華香港證券有限公司發出之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

### 軟庫中華 SBI China

敬啟者：

#### 有關租賃協議的非常重大收購及關連交易

##### 緒言

吾等謹此提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就訂立租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二六年三月二十七日的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二六年一月二十六日（交易時段後），租戶就租賃若干物業（連同個別租賃物業）以經營 貴集團購物中心、零售店及其他商業用途與業主訂立長期租賃協議。

根據香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立租賃協議（連同個別租賃協議）將要求 貴集團於其綜合財務狀況表將該等物業的使用權確認為估計總價值約為人民幣181.4百萬元的使用權資產。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 貴集團收購資產。

由於按綜合基準計算，就 貴集團根據租賃協議將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%，訂立租賃協議構成 貴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、通函及獨立股東批准規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，該等物業的業主包括深圳市百佳利華，該公司由深圳市佳華房地產(一間於中國註冊成立的公司)持有74%權益，而深圳市佳華房地產由莊女士持有18%及佳華集團(該公司由執行董事莊先生擁有90%權益及莊先生配偶莊女士擁有10%權益)持有82%權益。因此，深圳市百佳利華為 貴公司之關連人士。訂立租賃該等物業及個別物業之長期租賃協議(連同僅在長期租賃協議生效後方會生效之個別租賃協議)構成 貴公司之關連交易。由於租賃協議涉及的總租賃付款超過10百萬港元，故訂立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。

於莊先生及莊小雄先生為關連人士，並於該交易中擁有重大權益，彼等已就董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事(即錢錦祥先生、孫聚義先生、艾及先生及邢紫君女士)組成，旨在就(i)租賃協議項下擬進行之交易(「該等交易」)是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行及按一般商業條款訂立，以及租賃協議之條款是否屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)如何就該等交易之相關決議案進行投票向獨立股東提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之角色乃就(i)該等交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行及按一般商業條款訂立；及租賃協議之條款就獨立股東而言是否公平合理；及彼等是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)獨立股東應如何於股東特別大會上就有關該等交易之決議案進行投票而提供獨立意見。吾等已獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問，就該等交易向獨立董事委員會提供意見。

於過去兩年內，吾等概無與 貴公司或任何其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關的人士存在任何關係或於當中擁有任何權益。除就是次委聘應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何安排令吾等曾自或將自 貴公司或任何其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關的人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於達致吾等的意見時，吾等依賴 貴集團管理層所提供的資料和事實以及所發表的意見。吾等已假設 貴集團管理層所提供的所有資料及陳述(由彼等全權負責)於編製或作出時均屬真實及準確，並且直至最後實際可行日期將仍屬真實及準確。倘自通函日期起直至股東特別大會日期期間出現任何其後重大變動且該等變動將影響或改變吾等之意見，則吾等將盡快通知獨立董事委員會及獨立股東。吾等並無理由懷疑 貴集團管理層向吾等作出的資料及陳述的真實性、準確性或完整性。吾等獲告知，所提供的資料及所發表的意見並無遺漏任何重大事實。因此，吾等並無理由懷疑通函所提供及提述之資料隱瞞或遺漏任何相關資料或懷疑 貴集團管理層向吾等提供之意見及聲明之合理性，吾等亦不知悉任何事實或情況會導致吾等獲提供之資料及向吾等所作出之聲明失實、不準確或具誤導性。

吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情觀點、證明可依賴通函所載資料的準確性及為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無就 貴集團業務及事務或未來前景開展任何獨立調查，吾等亦無就 貴集團管理層所提供的資料進行任何獨立核證。

全體董事願就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函概無遺漏任何其他事實，足以令致通函內任何陳述產生誤導。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關該等交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### (1) 貴公司的背景資料

貴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。 貴集團於二零一七年開始涉足經營購物中心，於深圳開設其首間購物中心。於最後實際可行日期， 貴集團經營9家零售店及3家購物中心。

## 獨立財務顧問函件

### 財務表現

下表概述 貴集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月之財務表現，分別摘錄自 貴公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之年報（分別為「二零二三年年報」及「二零二四年年報」）以及 貴公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告（「二零二五年中期報告」）。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)
<b>收入</b>	<b>177,580</b>	<b>207,763</b>	<b>378,901</b>	<b>353,966</b>
— 經營及管理零售門店 及其他相關業務	177,580	207,763	378,901	351,428
— 提供融資服務	—	—	—	2,538
銷售貨品成本	(56,555)	(83,256)	(151,121)	(139,169)
其他經營收入及收益	36,780	23,193	37,918	35,213
投資物業公平值減少	—	—	(19,500)	(12,600)
銷售及分銷成本	(124,254)	(130,973)	(215,734)	(266,797)
行政開支	(17,356)	(15,613)	(35,123)	(42,532)
應收貸款減值虧損	—	—	—	(36,377)
財務成本	(18,697)	(25,004)	(48,423)	(46,859)
其他經營開支	(1,026)	(1,079)	(2,156)	(1,177)
所得稅(開支)/抵免	(53)	(498)	(489)	3,754
<b>期內/年內虧損</b>	<b>(3,581)</b>	<b>(25,467)</b>	<b>(55,727)</b>	<b>(152,578)</b>

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月

截至二零二五年六月三十日止六個月，收入約為人民幣177.6百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣207.8百萬元減少約人民幣30.2百萬元（或約14.5%）。誠如二零二五年中期報告所述，收入減少主要由於整體經濟狀況疲弱及居民消費意欲下降。此外，由於門店及購物中心周邊競爭加劇、消費模式及態度轉變，以及外商撤資導致工廠關閉及常住人口減少，大部分門店的收入因而受限。商品銷售減少約人民幣22.2百萬元，專櫃銷售所得佣金減少約人民幣0.6百萬元，分租店舖物業的租金收入減少約人民幣2.3百萬元，投資物業的租金收入減少約人民幣0.1百萬元，以及分租購物中心的租金收入減少約人民幣5.0百萬元。

截至二零二五年六月三十日止六個月，銷售貨品成本約為人民幣56.6百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣83.3百萬元減少約人民幣26.7百萬元（或約32.1%）。銷售貨品成本減少主要由於商品銷售減少所致。

其他經營收入由二零二四年同期的約人民幣23.2百萬元增加約58.6%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣36.8百萬元，主要由於確認提前終止租賃收益約人民幣13.9百萬元所致。

誠如二零二五年中期報告所述，員工成本由二零二四年同期的約人民幣35.2百萬元減少約人民幣1.6百萬元至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣33.6百萬元，主要由於精簡員工人數。使用權資產折舊由二零二四年同期的約人民幣26.7百萬元減少約人民幣2.4百萬元至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣24.3百萬元，主要由於去年採購中心規模縮減及舊租約到期所致。物業、廠房及設備折舊由二零二四年同期的約人民幣27.0百萬元減少約人民幣3.4百萬元至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣23.6百萬元，主要由於固定資產增加減少所致。經營租賃租金開支由二零二四年同期的約人民幣6.0百萬元減少約人民幣2.1百萬元至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣3.9百萬元，主要由於業主減租所致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

財務成本由二零二四年同期的約人民幣25.0百萬元減少約人民幣6.3百萬元至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣18.7百萬元。誠如二零二五年中期報告所述，截至二零二五年六月三十日止六個月，租賃負債利息約為人民幣15.8百萬元，銀行借款利息約為人民幣2.9百萬元，而二零二四年同期則分別約為人民幣21.7百萬元及約人民幣3.3百萬元，分別減少約人民幣5.9百萬元及約人民幣0.4百萬元。租賃負債利息減少主要由於(i)去年採購中心規模縮減；及(ii)舊租約到期，而銀行借款利息減少主要由於銀行利率下降及未償還貸款本金餘額減少所致。

鑒於上述情況，淨虧損由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣25.5百萬元收窄至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣3.6百萬元。

### 截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度

截至二零二四年十二月三十一日止年度，收入約為人民幣378.9百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣354.0百萬元增加約人民幣24.9百萬元（或約7.0%）。收入增加主要歸因於(i)銷售貨品增加約人民幣7.4百萬元，主要由於二零二四年七月於中國深圳開設一家新店；以及生鮮專櫃由專櫃改為自營；(ii)分租店舖物業租金收入增加約人民幣0.3百萬元；及(iii)分租購物中心租金收入增加約人民幣24.6百萬元，主要由於沙井購物中心全年營運所致。該增幅被以下各項抵銷：(i)專櫃銷售所得佣金減少約人民幣4.2百萬元，主要由於生鮮專櫃由專櫃改為自營；(ii)投資物業租金收入減少約人民幣0.6百萬元，主要由於若干租戶提前終止；及(iii)並無錄得融資服務利息收入，而截至二零二三年十二月三十一日止年度為約人民幣2.5百萬元，主要由於一名主要客戶停止業務所致。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，銷售貨品成本約為人民幣151.1百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣139.2百萬元增加約人民幣12.0百萬元（或約8.6%）。誠如二零二四年年報所述，銷售貨品成本增加主要由於開設新店及生鮮專櫃由專櫃改為自營所致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

其他經營收入及收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣35.2百萬元增加約人民幣2.7百萬元至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣37.9百萬元。誠如二零二四年年報所述，增加主要由於新產生的提前終止租賃收益約人民幣5.5百萬元，被專櫃銷售佣金下降對應的行政及管理費收入減少約人民幣0.7百萬元、由於地方政府預算收緊導致政府補助減少約人民幣0.6百萬元、利息收入減少約人民幣0.4百萬元及其他減少約人民幣1.3百萬元部分抵銷。

誠如二零二四年年報所述，員工成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣72.2百萬元減少約人民幣2.2百萬元至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣70.0百萬元，主要由於精簡人手所致。使用權資產折舊由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣59.2百萬元減少約人民幣13.2百萬元至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣46.0百萬元，主要由於過往年度對虧損門店計提減值虧損後折舊費用減少。使用權資產減值虧損撥備(淨額)約為人民幣10.7百萬元，較二零二三年的約人民幣26.6百萬元有所減少，乃由於過往年度已計提充足減值虧損撥備。物業、廠房及設備折舊由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣55.4百萬元減少約人民幣13.0百萬元至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣42.4百萬元，主要由於過往年度對虧損門店計提減值虧損後折舊費用減少。物業、廠房及設備減值虧損撥回(淨額)約為人民幣0.5百萬元，而二零二三年的減值虧損撥備約為人民幣11.4百萬元，乃由於過往年度已計提充足減值虧損撥備。

截至二零二四年十二月三十一日止年度並無錄得應收貸款減值虧損，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約為人民幣36.4百萬元，指融資服務業務之應收貸款預期信貸虧損。

其他經營開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣1.2百萬元增加約人民幣1.0百萬元至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣2.2百萬元。誠如二零二四年年報所述，此乃主要由於處置若干汽車所致。

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，財務成本分別維持在約人民幣46.9百萬元及約人民幣48.4百萬元的相若水平。

## 獨立財務顧問函件

鑒於上述情況，淨虧損由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣152.6百萬元收窄至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣55.7百萬元。

### 財務狀況

下表載列 貴集團於二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年六月三十日之財務狀況概要，分別摘錄自二零二三年年報、二零二四年年報及二零二五年中期報告：

	於六月三十日 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	於十二月三十一日 二零二四年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)
資產總值	779,600	809,748	897,375
負債總額	852,076	878,643	910,543
負債淨額	(72,476)	(68,895)	(13,168)

### 二零二四年十二月三十一日與二零二五年六月三十日之比較

資產總值由於二零二四年十二月三十一日的約人民幣809.7百萬元減少約人民幣30.1百萬元至於二零二五年六月三十日的約人民幣779.6百萬元。該減少主要歸因於物業、廠房及設備減少約人民幣21.9百萬元及使用權資產減少約人民幣24.3百萬元，惟被現金及現金等價物增加約人民幣15.7百萬元所部分抵銷。

負債總額由於二零二四年十二月三十一日的約人民幣878.6百萬元減少約人民幣26.6百萬元至於二零二五年六月三十日的約人民幣852.1百萬元。該減少主要由於租賃負債由於二零二四年十二月三十一日的約人民幣441.2百萬元減少約人民幣21.1百萬元至於二零二五年六月三十日的約人民幣420.1百萬元；及借款由於二零二四年十二月三十一日的約人民幣145.8百萬元減少約人民幣3.6百萬元至於二零二五年六月三十日的約人民幣142.2百萬元。

鑒於上述情況，負債淨額由於二零二四年十二月三十一日的約人民幣68.9百萬元增加約人民幣3.6百萬元至於二零二五年六月三十日的約人民幣72.5百萬元。

## 獨立財務顧問函件

二零二三年十二月三十一日與二零二四年十二月三十一日之比較

資產總值由於二零二三年十二月三十一日的約人民幣897.4百萬元減少約人民幣87.6百萬元至於二零二四年十二月三十一日的約人民幣809.8百萬元。該減少主要歸因於(i)物業、廠房及設備減少約人民幣12.3百萬元及使用權資產減少約人民幣20.1百萬元；(ii)由於投資物業公平值減少導致投資物業減少約人民幣19.5百萬元；(iii)遞延稅項資產減少約人民幣10.3百萬元；(iv)主要由於購貨產生的應收增值稅減少約人民幣9.2百萬元導致已付按金、預付款項及其他應收款項減少約人民幣11.9百萬元；及(v)現金及現金等價物減少約人民幣14.9百萬元。

負債總額由於二零二三年十二月三十一日的約人民幣910.5百萬元減少約人民幣31.9百萬元至於二零二四年十二月三十一日的約人民幣878.6百萬元。該減少主要由於租賃負債由於二零二三年十二月三十一日的約人民幣481.0百萬元減少約人民幣39.8百萬元至於二零二四年十二月三十一日的約人民幣441.2百萬元。

鑒於上述情況，負債淨額由於二零二三年十二月三十一日的約人民幣13.2百萬元增加約人民幣55.7百萬元至於二零二四年十二月三十一日的約人民幣68.9百萬元。

### (2) 訂立租賃協議之理由及裨益

誠如董事會函件所述，為進一步擴大 貴集團之零售網絡， 貴集團將不時尋求合適物業並訂立租賃協議以經營零售店及購物中心。

吾等從董事會函件中注意到，於二零二四年， 貴集團考慮在中華人民共和國廣東省深圳市坪山區的一個商業綜合體開設新購物中心及零售店。 貴集團了解到其所物色的綜合體內之商業物業由多名業主持有，且最終受益人超過100名，磋商租賃條款安排可能耗時。為鎖定目標綜合體內之商業空間以開設購物中心及零售店， 貴集團與目標綜合體內的多名業主開始就租賃條款進行磋商，並於二零二四年第二季度至二零二五年十二月期間與多名業主就該綜合體訂立多份個別租賃協議，涉及商業面積合共超過10,000平方米。所有個別租賃協議將在長期租賃協議訂立及生效後方會生效，其中約34,000平方米的大量商業空間將受租約約束。訂立租賃協議將為 貴集團鎖定約44,000平方米的商業空間。

---

## 獨立財務顧問函件

---

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等交易乃(i)於 貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款訂立；且(iii)租賃協議項下擬進行條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

根據中國國家統計局於二零二五年十二月十六日發佈題為「二零二五年十一月份社會消費品零售總額」的文章([https://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202512/t20251218\\_1962115.html](https://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202512/t20251218_1962115.html))，十一月份，中國社會消費品零售總額達人民幣43,898億元，同比增長1.3%。其中，除汽車以外的消費品零售額達人民幣39,444億元，增長2.5%。一月至十一月，社會消費品零售總額達人民幣456,067億元，增長4.0%；除汽車以外的消費品零售額達人民幣411,637億元，增長4.6%。

參照倫敦證券交易所上市公司及全球房地產服務提供商 Savills plc. 發佈題為「深圳零售」的文章(<https://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/asia-pacific-research/acr---sz-ret-2h-2025.pdf>)，於二零二零年至二零二四年期間，深圳在幾乎所有影響零售需求的關鍵經濟及人口指標方面均持續優於其他一線城市。該市受益於深厚的技術驅動型經濟基礎、高價值就業集群及大灣區獨特的經濟定位。過去十年國內生產總值(「GDP」)平均增長率為6.6%，過去五年平均增長率為5.0%，均為同類城市中最高。預測顯示，在其他一線城市預計將降至4.0%以下之際，深圳於二零二五年可能維持約5.0%的同比增長。此持續的經濟動力加強了該市零售市場的消費能力及長期穩定性。收入趨勢進一步鞏固深圳的地位。城鎮居民人均可支配收入在過去十年增長82%，遙遙領先於其他頂尖城市。該市的支出收入比亦攀升至63.4%，反映出較高的消費能力及較強的消費傾向(相比之下，其他市場的比率仍低於60%)。該等基本面指向強勁的長期零售潛力。

此外，根據《深圳日報》於二零二五年十二月二日的文章([https://www.eyeshenzhen.com/content/2025-02/12/content\\_31464054.htm](https://www.eyeshenzhen.com/content/2025-02/12/content_31464054.htm))，坪山區二零二四年的國內生產總值同比增長9%，連續第三年增速超過深圳其他行政區(包括大鵬新區)。吾等亦從坪山區人民政府網站來源自二零二五年十二月七日的《深圳日報》發佈題為「坪山在會議上簽署價值人民幣40億元協議」的文章([https://www.szpsq.gov.cn/english/News/LocalNews/content/post\\_12537001.html](https://www.szpsq.gov.cn/english/News/LocalNews/content/post_12537001.html))獲悉，坪山區於二零二五年十二月五日在深圳會

展中心舉行的二零二五年深圳全球招商大會上落實了四個項目，總額達人民幣40億元。該區共展示了23個項目，計劃總投資額達人民幣300億元。坪山區聚焦新能源及智能網聯汽車、生物醫藥、半導體及人工智能，簽署了多個規模宏大且具戰略意義的重大項目。預計該等投資將帶動就業及可支配收入，為坪山區的零售商場創造有利條件。

經考慮(i)中國社會消費品零售總額整體呈上升趨勢；(ii)深圳強勁的經濟基本面，包括其國內生產總值增長及不斷增長的可支配收入；(iii)坪山區的國內生產總值增速已超過深圳其他行政區，且預計戰略性產業的新投資將進一步提升就業及家庭收入，從而可能刺激對購物中心內零售、餐飲及娛樂選擇的需求；及(iv)租賃協議符合 貴集團擴大零售店網絡及購物中心營運之業務策略，以捕捉 貴集團之額外收入。吾等贊同董事之意見，認為租賃協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東之整體利益。

### (3) 租賃協議之主要條款

#### 3.1 長期租賃協議

長期租賃協議之主要條款概述如下。詳情請參閱董事會函件內「2.租賃協議」一節項下「長期租賃協議」。

訂約方：	業主(作為該等物業的業主)
	租戶(作為該等物業的承租人)
物業：	該等物業包括若干商業空間，位於中國廣東省深圳市坪山區蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側區佳華領悅廣場(「佳華領悅廣場」)負一樓、負二樓以及一樓至五樓(不包括受個別租賃協議規限的單位)，總面積為33,812.46平方米，由業主租用作轉租用途。

## 獨立財務顧問函件

租期：由二零二五年十二月一日至二零四零年十一月三十日(包括首尾兩日)，為期15年。倘該等物業延遲交付，長期租賃協議之租期將相應順延。

長期租賃協議的租期僅在股東特別大會上獲獨立股東批准後方會生效，屆時長期租賃協議的租期將應用追溯至二零二五年十二月一日起生效。

免租期：二零二五年十二月一日至二零二六年十二月三十一日

租金：初始月租每月人民幣1,014,373.8元(每月每平方米約人民幣30元)(含9%增值稅)，月租每5年遞增10%

期間	每平方米	
	租金	每月租金
二零二五年十二月一日至二零二六年十二月三十一日*	-	-
二零二七年一月一日至二零三一年十二月三十一日	30	1,014,373.8
二零三二年一月一日至二零三六年十二月三十一日	33	1,115,811.18
二零三七年一月一日至二零四零年十一月三十日	36.3	1,227,392.298

\* 免租期

每月租金須於每月5日前支付

按金：租戶須向業主支付租賃按金人民幣1,014,373.8元



## 獨立財務顧問函件

### 3.2 個別租賃協議

個別租賃協議(經各自補充協議補充)之主要條款概述如下。詳情請參閱董事會函件內「2.租賃協議」一節項下「個別租賃協議(經補充租賃協議補充)」。

	個別租賃協議I	個別租賃協議II	個別租賃協議III	個別租賃協議IV	個別租賃協議V	個別租賃協議VI
日期：	二零二四年五月二十四日	二零二五年九月二日	二零二五年十月十一日	二零二五年十月十一日	二零二五年十一月二十七日	二零二五年十二月五日
業主：	李先生	深圳坪山新和	林女士	林女士	深圳坪山六聯	深圳坪山六和
租期 (附註1)：	二零二四年六月一日至 二零二九年六月一日	二零二五年十月一日至 二零三五年九月三十日	二零二五年十月一日至 二零三零年九月三十日	二零二五年十月一日至 二零三三年九月三十日	二零二五年十二月一日至 二零三五年十一月三十日	二零二五年十二月一日至 二零三五年十一月三十日
物業：	個別物業I	個別物業II	個別物業III	個別物業IV	個別物業V	個別物業VI
免租期：	二零二四年六月一日至 二零二四年十月三十一日	不適用	不適用	不適用	二零二五年十二月一日至 二零二七年五月三十一日	二零二五年十二月一日至 二零二七年五月三十一日
租金 (附註2)：	自二零二四年十一月一日至二零 二五年二月一日的初始月租為 人民幣24,798元，隨後於餘下 租期月租為人民幣30,000元	期間 月租 (人民幣元) 二零二五年 十月一日至 二零二八年 九月三十日 203,119 二零二八年 十月一日至 二零三一年 九月三十日 213,275 二零三一年 十月一日至 二零三四年 九月三十日 223,939 二零三四年 十月一日至 二零三五年 九月三十日 235,136	月租人民幣24,000元	自二零二五年十月一日至二零 三零年九月三十日的初始月 租為人民幣24,000元，隨後 於餘下租期月租為人民幣 25,200元	期間 月租 (人民幣元) 二零二七年 六月一日至 二零二八年 十一月三十日 82,333 二零二八年 十二月一日至 二零三一年 十一月三十日 90,772 二零三一年 十二月一日至 二零三四年 十一月三十日 95,310	期間 月租 (人民幣元) 二零二七年 六月一日至 二零二八年 十一月三十日 56,315 二零二八年 十二月一日至 二零三一年 十一月三十日 62,088 二零三一年 十二月一日至 二零三四年 十一月三十日 65,192
按金：	人民幣90,000元	人民幣500,000元	人民幣72,000元	人民幣72,000元	人民幣164,665元	人民幣112,630元
用途：	商業用途					
轉租：	在符合(其中包括)(i)遵守相關法規、(ii)物業用途保持不變；及(iii)未經業主批准不得進一步轉租物業的前提下，租戶獲准將該等物業的任何部分轉租予其他獨立方					
終止：	個別租賃協議可由(其中包括)租戶與各業主透過相互協定予以終止					
	倘租戶因遵守上市規則而終止個別租賃協議，則租戶概不負責向各業主支付任何損害賠償或款項					
先決條件：	個別租賃協議之生效須待租戶履行相關上市規則規定(包括但不限於在股東特別大會上獲得批准)及長期租賃協議生效後，方告作實					

附註：

1. 個別租賃協議之租期僅在訂立長期租賃協議及長期租賃協議於股東特別大會上獲獨立股東批准生效後方會生效，屆時個別租賃協議之租期將追溯自個別租賃協議各自的簽署日期起計。
2. 於個別租賃協議生效日期前，所有已付款項將作為支付予個別租賃協議各業主的預付款項，以鎖定該等物業。該等款項將於股東特別大會上獲獨立股東批准後視為租金。

根據各個別物業協議租賃的物業地址載於董事會函件內「6.有關該等物業、個別物業、租戶、業主及個別業主的資料」一節。

除上述先決條件外，個別物業協議不受任何其他先決條件所限。於最後實際可行日期，個別物業協議的先決條件均未獲達成。

#### (4) 租賃協議條款之評估

##### 4.1 租金及租賃條款

###### 長期租賃協議

長期租賃協議的初始月租將為每月人民幣1,014,373.8元(每月每平方米約人民幣30元)(含9%增值稅)，月租每5年遞增10%。

吾等從董事會函件中注意到，該等物業包括若干零售空間，位於中華人民共和國廣東省深圳市坪山區蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側區佳華領悅廣場(即佳華領悅廣場)負一樓、負二樓以及一樓至五樓(不包括受個別租賃協議規限的單位)，總面積為33,812.46平方米，由業主向六名所有人租用作轉租用途。該等物業已竣工，於最後實際可行日期可供使用。該等物業已移交予 貴公司，尚待正式開業。

深圳市百佳利華擁有的物業總面積超過8,793.06平方米。為便於管理，深圳市百佳利華連同佳華領悅廣場的其他業主將相關物業一併出租予業主，以便

---

## 獨立財務顧問函件

---

安排較大規模的零售租賃空間，從而更好地吸引零售租戶。業主支付予深圳市百佳利華的租金為每平方米人民幣27.0元，與租戶支付予業主的該等物業租金相若。

吾等亦從董事會函件中注意到，長期租賃協議的條款(包括租金)乃經訂約方之間公平磋商後釐定，參考物業租賃所採用的租賃協議標準條款，並考慮到該等物業的初步市場租金。在釐定月租每5年遞增10%的基準時，貴公司已考慮貴集團與獨立第三方就出租貴集團投資物業訂立的租賃協議條款，並注意到該等遞增調整條款亦已納入該等租賃協議。租金將由貴公司內部資源及/或外部借款撥付。

吾等將長期租賃協議的條款與深圳市住房和建設局官方網站(<https://zjj.sz.gov.cn/xxgk/szzfzljgfwpt/fwzlhts/>)發佈的標準模板《深圳市房屋租賃合同(非住宅)》進行了比較。吾等的審閱顯示，長期租賃協議所載條款與深圳租賃協議常用的條款一致，包括：(i)租期不超過適用法律法規允許的最長期限。根據中華人民共和國最高人民法院發佈的《中華人民共和國民法典》第七百零五條，任何超過20年的租賃均被視為無效；(ii)租期包含免租期；(iii)按租賃協議預定時間遞增月租；及(iv)按金額不超過兩個月租金的等值金額。此外，吾等已審閱估值師編製的獨立估值；並注意到長期租賃協議項下每月每平方米約人民幣30元的初始月租低於鄰近可資比較物業每月每平方米人民幣69.0元至人民幣93.0元的現行市場範圍；且每月人民幣1,014,373.8元的初始月租低於估值師所評估於二零二五年十二月三十一日的市場租金每月人民幣1,309,000元。

在評估長期租賃協議條款中所述每五年月租遞增10%的合理性時，吾等參考了世界銀行集團網站(<https://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG?locations=CN&utm>)上的通貨膨脹率(即中國居民消費價格指數(「居民消費價格指數」)的年度百分比變動)。吾等注意到，自二零一五年起的過去十年，中國的通貨膨脹率介乎約0.2%至約2.9%，平均約為1.6%。自COVID-19以來，疲弱的消費者支出一直受到抑制；然而，一旦信心及消費回升，預計其將不會持續。根據中國國家統計局關於二零二五年十一月份居民消費價格指數的報告([https://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202512/t20251211\\_1962020.html](https://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202512/t20251211_1962020.html))，二零二五年十一

---

## 獨立財務顧問函件

---

月，中國居民消費價格指數同比上漲0.7%，且據ING Bank N.V.報導(<https://think.ing.com/snaps/chinas-escapes-2025-deflation-as-december-cpi-moves-to-34-month-high/>)，二零二五年十二月居民消費價格指數同比上漲0.8%；而二零二五年八月、九月及十月，居民消費價格指數僅分別同比上漲0.4%、0.3%及0.2%。每五年月租遞增10%相當於約1.92%的複合年增長率，高於自二零一五年起過去十年中國約1.6%的平均居民消費價格指數通脹率。經考慮(i)倘扣除二零二一年1%及二零二三年與二零二四年各自0.2%的極低水平，平均居民消費價格指數通脹率將約為2.1%，高於每五年月租遞增10%的1.92%複合年增長率。預計源自COVID-19的通縮壓力將不會持續，由於COVID-19後經濟顯示出逐漸復蘇的跡象；(ii)物業所有者傾向於尋求更高的租金收入，以抵銷因通貨膨脹而增加的成本；及(iii)租金遞增乃經訂約方公平磋商後達成的長期租賃協議約定條款；且如本函件上文「(2)訂立租賃協議的理由及裨益」一節所述，訂立長期租賃協議符合 貴公司及股東的整體利益，吾等贊同 貴集團管理層的意見，認為每五年月租遞增10%屬公平合理。吾等已獲取並審閱了 貴集團與獨立第三方訂立的兩份長期租賃協議。吾等注意到，該等租賃條款包含每兩年或每三年遞增租金。 貴公司確認，該兩份協議於最後實際可行日期為 貴集團與獨立第三方訂立的僅有的兩份商業用途物業租賃協議。

## 獨立財務顧問函件

### 個別租賃協議

個別物業I、個別物業II、個別物業III、個別物業IV、個別物業V及個別物業VI的初始月租／月租、免租期及月租遞增情況如下：

	初始月租／ 月租	面積 (平方米)	初始月租／ 每平方米月租 (概約)	租期	免租期	月租遞增
個別物業I	人民幣24,798元	309.98	人民幣80.0元	61個月	5個月	三個月後遞增 約20%
個別物業II	人民幣203,119元	5,345.24	人民幣38.0元	120個月	不適用	每三年遞增5%
個別物業III	人民幣24,000元	599.54	人民幣40.0元	60個月	不適用	不適用
個別物業IV	人民幣24,000元	595.35	人民幣40.3元	96個月	不適用	每五年遞增5%
個別物業V	人民幣82,333元	2,166.65	人民幣38.0元	120個月	18個月	每三年遞增5%
個別物業VI	人民幣56,315元	1,481.98	人民幣38.0元	120個月	18個月	每三年遞增5%

吾等從董事會函件中注意到，個別物業協議的條款(包括租金)乃經訂約方之間公平磋商後釐定，參考物業租賃所採用的租賃協議標準條款，並考慮到個別物業的初步市場租金。在釐定月租每3年遞增的基準時，貴公司已考慮貴集團與其他獨立第三方就出租貴集團投資物業訂立的租賃協議條款，並注意到該等遞增調整條款亦已納入有關租賃協議。租金將由貴公司內部資源及／或外部借款撥付。有關個別物業IV每5年遞增5%(即低於10%的遞增百分比)月租的合理性，請參閱本函件上文「長期租賃協議」項下的段落。個

---

## 獨立財務顧問函件

---

別物業I在短短三個月後即面臨約20%的遞增。經考慮(i)個別物業I的面積僅為309.98平方米。根據董事在作出合理查詢後所深知，承租人對購物中心內較小單位的租賃條款議價能力有限；及(ii)如本函件上文「(2)訂立租賃協議的理由及裨益」一節所述，訂立個別租賃協議(包括物業I)符合 貴公司及股東的整體利益，特別是如 貴集團管理層所述，個別物業I位於購物中心入口處，擁有較佳的外部景觀，對顧客及訪客更具吸引力，吾等贊同，為鎖定個別物業I，上述租金遞增屬可以接受。

吾等將個別租賃協議的條款與深圳市住房和建設局官方網站(<https://zjj.sz.gov.cn/xxgk/szzfzljgfwpt/fwzlhts/>)發佈的標準模板《深圳市房屋租賃合同(非住宅)》進行了比較。吾等的審閱顯示，個別租賃協議所載條款與深圳租賃協議常用的條款一致，包括：(i)租期不超過適用法律法規允許的最長期限。根據中華人民共和國最高人民法院發佈的《中華人民共和國民法典》第七百零五條，任何超過20年的租賃均被視為無效；(ii)租期包含免租期(視情況而定)；及(iii)按租賃協議預定時間遞增月租(如有)。然而，雖然標準模板《深圳市房屋租賃合同(非住宅)》規定按金不應超過兩個月租金的等值金額，但個別物業的按金介乎2個月至約3.6個月。如 貴集團管理層所述，若干個別物業的按金超過兩個月租金乃由於相關個別業主的特定要求。

## 獨立財務顧問函件

吾等已審閱估值師編製的獨立估值；並將估值師評估的市場租金與租賃協議項下各物業的初始月租或月租進行比較。根據從估值報告提取的資料，下表載列可資比較物業經調整的每平方米每月市場租金與長期租賃協議項下物業及各個別物業的每平方米初始月租之概要：

	估值師 所評估之 於二零二五年 十二月三十一日 的每月市場租金 (人民幣元)	估值師所報之 於二零二五年 十二月三十一日 可資比較物業 經調整的 每平方米 每月市場租金 (人民幣/ 平方米)	初始每月 單位租金 (人民幣/ 平方米)
長期租賃協議項下 物業	33,812.46	1,014,374	30
個別物業I	309.98	24,798	80
個別物業II	5,345.24	203,119	38
個別物業III	599.54	24,000	40
個別物業IV	595.35	24,000	40
個別物業V	2,166.65	82,333	38
個別物業VI	1,481.98	56,315	38

如上表所示，租賃協議項下各物業的初始月租均低於估值師所評估的於二零二五年十二月三十一日各自每月市場租金；及初始每月單位租金均低於估值師所報的於二零二五年十二月三十一日可資比較物業各自經調整的每月單位租金。有關估值師選擇可資比較物業的討論，請參閱本函件下文「估值報告」項下各段。

---

## 獨立財務顧問函件

---

在評估個別租賃協議條款中所述每三年或五年月租遞增5%的合理性時，吾等參考了世界銀行集團網站 (<https://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG?locations=CN&utm>) 上的通貨膨脹率(即中國居民消費價格指數的年度百分比變動)。吾等注意到，自二零一五年起的過去十年，中國的通貨膨脹率介乎約0.2%至約2.9%，平均約為1.6%。自COVID-19以來，疲弱的消費者支出一直受到抑制；然而，一旦信心及消費回升，預計其將不會持續。根據中國國家統計局關於二零二五年十一月份居民消費價格指數的報告 ([https://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202512/t20251211\\_1962020.html](https://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202512/t20251211_1962020.html))，二零二五年十一月，中國居民消費價格指數同比上漲0.7%，且據ING Bank N.V.報導 (<https://think.ing.com/snaps/chinas-escapes-2025-deflation-as-december-cpi-moves-to-34-month-high/>)，二零二五年十二月居民消費價格指數同比上漲0.8%；而二零二五年八月、九月及十月，居民消費價格指數僅分別同比上漲0.4%、0.3%及0.2%。每三年月租遞增5%相當於約1.64%的複合年增長率；而每五年遞增5%相當於約0.98%的複合年增長率。每三年月租遞增5%略高於自二零一五年起過去十年中國約1.6%的平均居民消費價格指數通脹率。經考慮(i)倘扣除二零二一年1%及二零二三年與二零二四年各自0.2%的極低水平，平均居民消費價格指數通脹率將約為2.1%，高於每三年月租遞增5%的1.64%複合年增長率及每五年月租遞增5%的0.98%複合年增長率。預計源自COVID-19的通縮壓力將不會持續，由於COVID-19後經濟顯示出逐漸復蘇的跡象；(ii)物業所有者傾向於尋求更高的租金收入，以抵銷因通貨膨脹而增加的成本；及(iii)租金遞增乃經訂約方公平磋商後達成的個別租賃協議項下相關物業(即個別物業II、IV、V及VI)的約定條款；且如本函件上文「(2)訂立租賃協議的理由及裨益」一節所述，訂立個別租賃協議符合 貴公司及股東的整體利益，吾等贊同 貴集團管理層的意見，認為每三年或五年月租遞增5%屬公平合理。

### 估值報告

為了評估估值師的專業能力及獨立性，吾等已獲取並審閱了(i)估值師的委聘函；及(ii)從其官方網站(<https://valorappraisal.com/aboutus/>)獲取的估值師相關資格及經驗詳情。吾等獲悉，估值師為一家成立於二零一三年的專業估值公司，為上市公司及私營企業提供估值、風險諮詢及ESG諮詢服務，並具備編製估值報告的相關經驗。負責估值的個人李殷霽先生為英國皇家特許測量師學會專業會員、特許金融分析師及澳洲特許會計師公會會員。據估值師告知，李殷霽先生在香港及中國擁有逾10年的物業估值經驗。為進行盡職調查，吾等與估值師進行了電話討論，以了解其過往估值經驗、估值報告所採用的方法、基準及假設，以及進行估值時採取的程序及措施。吾等進一步注意到，估值師已對物業外部進行了實地視察，並在可能的情況下對內部進行了視察，但未進行結構調查。在視察過程中，其未發現任何嚴重缺陷。估值師確認：(i)除曾擔任 貴集團內若干公司的物業估值師外，其獨立於 貴集團、深圳市百佳利華、深圳市佳華房地產、莊先生、莊女士、黃慰欣、佳華集團、業主、廖宇鋒先生、李先生、林女士、深圳坪山新和、深圳坪山六聯及深圳坪山六和；及(ii)除就其獲委任為獨立估值師而已付或應付予彼等的正常專業費用外，概無任何安排使其將從 貴集團收取任何費用或利益。基於上述，吾等認為獨立估值師具備進行估值的資格及相關經驗，且 貴公司與獨立估值師之間的委聘條款及範圍屬適當；因此，依賴其工作及意見屬適當。

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論了所採用的方法、基準及假設。在評估相關物業的市場租金時，估值師採用了市場比較法，該方法被公認為評估大多數形式房地產租金最可接受的方法。其涉及分析近期同類物業的租賃證據，以與進行估值的物業進行比較。每項可資比較物業均按其單位租金進行分析；隨後將可資比較物業的各項屬性與相關物業進行比較，倘存在差異，則對單位租金進行調整，以得出相關物業的適當單位租金。

吾等已審閱估值師就各項該等物業及個別物業(統稱「經評估物業」)確定的可資比較物業清單，選取標準如下：(i)具有租賃證據的物業；(ii)位於深圳坪山區的物業；(iii)商業用途物業；(iv)一樓物業；及(v)建築面積超過200平方米的物業(「經選定可資比較物業」)。吾等注意到，經選定可資比較物業均為位於深圳坪山區的商業用途物業。估值師已考慮可資比較物業與各項經評估物業之間的差異並作出相關調整，包括位置、面積及樓層(如適用)；並對可資比較物業的報價性質作出5%的折讓。據估值師告知，位置、面積及報價調整乃基於其專業判斷。至於樓層調整，估值師已參考深圳市規劃和自然資源局於二零二零年十二月三十一日發佈的《深圳市地價計算規則》附表中有關商業物業的樓層調整係數。

吾等於二零二六年一月在網上房地產中介平台(即58同城·房產，(<https://www.58.com/house/>))根據以下標準對各項經評估物業的可資比較物業進行了搜索：(i)可資比較物業的地理位置位於深圳坪山區；及(ii)可資比較物業為作零售用途的商業物業(不包括酒店、麻將館及桌球室)。吾等注意到：(i)長期租賃協議項下該等物業月租約人民幣30.0元每平方米低於面積1,000平方米以上可資比較物業約人民幣32.0元每平方米至約人民幣39.5元每平方米的範圍；(ii)個別租賃協議項下個別物業I約人民幣80.0元每平方米的月租處於面積250至350平方米可資比較物業約人民幣21.2元每平方米至約人民幣87.0元每平方米範圍內，但趨向該範圍的上限；(iii)個別租賃協議項下個別物業II約人民幣38.0元每平方米、個別物業V約人民幣38.0元每平方米及個別物業VI約人民幣38.0元每平方米的月租，分別處於面積1,000平方米以上可資比較物業約人民幣32.0元每平方米至約人民幣39.5元每平方米的範圍內；及(iv)個別租賃協議項下個別物業III約人民幣40.0元每平方米及個別物業IV約人民幣40.0元每平方米的月租，略高於面積500至700平方米可資比較物業範圍的上限(即約人民幣36.0元

每平方米)。 貴公司認為個別物業I、個別物業III及個別物業IV的月租屬可接受，原因為：(i)該等物業涉及小面積租賃(300至600平方米)的業主。吾等從估值師處獲悉，購物中心內較小單位的租金率通常較高，且承租人為維護商場整體形象及定位，議價能力有限；及(ii)據 貴集團管理層所告知，該等物業位於購物中心入口處，擁有較佳的外觀視野，尤其是餐飲店，對顧客及訪客更具吸引力，故可收取較高租金。基於此，吾等認為估值師所採用的經評估物業每平方米月租屬合理。

鑑於上述情況，吾等認為所採用的估值方法連同評估經評估物業的基準及假設均屬合理且可接受。

#### 4.2 租賃協議項下租期之期限

長期租賃協議的租期將為15年，而個別租賃協議的租期由5年至10年不等。

為了評估租賃協議租期的合理性，吾等已獲取並審閱 貴集團與獨立第三方訂立的兩份租賃協議。吾等注意到，該等租賃協議的租期分別為9年及10年。 貴公司確認，該兩份協議為 貴集團與獨立第三方訂立的僅有的兩份商業用途物業租賃協議。

此外，吾等已盡力利用聯交所網站的公開資料，對涉及商業用途物業租賃的公司所公佈的可資比較交易進行了獨立研究。甄選可資比較交易(「可資比較交易」)的標準如下：(i)交易規模達到非常重大收購事項層面；(ii)與商業用途物業租賃有關的交易(不包括涉及售後租回安排的交易)；及(iii)於二零二三年一月一日起至該公告日期止期間公佈的交易。吾等認為，約36個月的期間為商業物業關鍵條款的近期市場慣例提供了適當參考，原因為其提供了足夠數量的具意義樣本進行分析，並能真實公平地反映香港其他上市發行人進行類似交易的現行市場趨勢。根據上述甄選標準，吾等已確定六項可資比較交易。

## 獨立財務顧問函件

據吾等所深知、盡力及根據上述標準進行的搜索，可資比較交易清單乃屬詳盡。然而，獨立股東應注意，貴公司的規模、業務性質、經營規模及前景與可資比較交易並不完全相同，且吾等並未對可資比較交易的該等方面進行任何深入調查。儘管如此，由於此項分析旨在為同類交易的現行市場慣例提供一般參考，吾等認為在不限於與貴集團規模、業務性質及經營規模相似的公司的情況下，吾等的可資比較分析屬公平合理，且對獨立股東具參考價值。有關可資比較交易租期期限的資料載列如下：

公司(股份代號)	公告日期	租賃協議日期	租期期限	地點	關連交易 (是/否)
信基沙溪集團股份有限公司(3603)	二零二五年十月三十一日	二零二五年十二月二十五日至二零二五年十二月三十一日期間的一個營業日	20年	中國廣州市番禺區洛浦街道上澱村迎賓路101號	否
偉源控股有限公司(1343)	二零二五年二月二十六日	二零二五年二月二十六日	20年	18 Chin Bee Drive Singapore 619865	否

## 獨立財務顧問函件

公司(股份代號)	公告日期	租賃協議日期	租期期限	地點	關連交易 (是/否)
北京京客隆商業集團 股份有限公司(814)	二零二四年五月十日	二零二四年五月十日	(i) 5年	(i) 中國北京市朝陽區 高家園二區14號；	是
			(ii) 5年	(ii) 中國北京市朝陽區 32處物業；	
			(iii) 5年	(iii) 中國北京市朝陽區 雙龍南里204號樓；	
			(iv) 1年	(iv) 中國北京市朝陽區 姚家園西口(食品公 司)九棟樓(包括1號 樓)；及	
			(v) 5年	(v) 中國北京市朝陽區 望京南湖中園211號 樓	

## 獨立財務顧問函件

公司(股份代號)	公告日期	租賃協議日期	租期期限	地點	關連交易 (是/否)
永旺(香港)百貨 有限公司(984)	二零二四年五月九日	二零二四年五月九日	(i) 4年(可選擇 續期3年)	(i) 香港康山道2號康怡 廣場地下、一樓、 二樓、三樓及四 樓；包括五樓的空 調機房、升降機機 房；六樓的風機房 及冷凝器房以及七 樓的風機房；	否
			(ii) 6年	(ii) 香港新界荃灣大河 道88號海灣花園 購物商場地下、一 樓、二樓及三樓	
世紀金花商業控股 有限公司(162)	二零二三年五月 十五日	二零二三年五月十五日	15年零9個月	中國陝西省咸陽市人民西 路29號金方圓廣場1號 樓地下負一層至地上五 層部分租賃房屋、部分 外立面、外廣場及配套 設施	否

## 獨立財務顧問函件

公司(股份代號)	公告日期	租賃協議日期	租期期限	地點	關連交易 (是/否)
貴公司	二零二三年四月 二十四日	二零二三年四月二十七日	(i) 15年	(i) 中國廣東省深圳市 寶安區新橋街道中 心路以西與蠔鄉路 以南交匯處；	是
			(ii) 3年	(ii) 中國廣東省深圳市 寶安區新安街道大 寶南路佳華書苑雅 閣1棟1層；	
			(iii) 10年	(iii) 中國廣東省深圳市 寶安區新橋街道中 心路以西與蠔鄉路 以南交匯處	

如上表所示，可資比較交易的期限介乎1年至20年。因此，長期租賃協議及個別租賃協議的租期期限均處於可資比較交易租期的範圍內；故此屬市場慣例。

### 建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：(i)該等交易乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立租賃協議乃於貴集團日常及一般業務過程中進行，且符合貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該等交易的決議案，而吾等亦建議獨立股東投票贊成該等決議案。

此 致

佳華百貨控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

軟庫中華香港證券有限公司

董事總經理

關卓啟

執行董事

范靜怡

謹啟

二零二六年三月二十七日

關卓啟先生及范靜怡女士分別自二零零五年及二零一二年起為香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。彼等曾參與就涉及香港上市公司的多種類型的交易提供獨立財務顧問服務。

## 1. 本集團的財務資料

本集團財務資料：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二三年四月二十六日刊發之本公司二零二二年年報第68至189頁中披露；
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二四年四月二十九日刊發之本公司二零二三年年報第67至189頁中披露；
- (iii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二五年四月二十九日刊發之本公司二零二四年年報第65至181頁中披露；及
- (iv) 截至二零二五年六月三十日止六個月之財務資料已於二零二五年九月二十二日刊發之本公司二零二五年中期報告第33至61頁中披露。

上述本公司年報已於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.szbjh.com/>) 刊發。

本公司有關年報之快速連結如下：

- (i) 本公司於二零二三年四月二十六日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042602016\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042602016_c.pdf)

- (ii) 本公司於二零二四年四月二十九日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042900468\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042900468_c.pdf)

- (iii) 本公司於二零二五年四月二十九日刊發之截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042900760\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042900760_c.pdf)

- (iv) 本公司於二零二五年九月二十二日刊發之截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0922/2025092200659\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0922/2025092200659_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二六年一月三十一日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

	附註	於二零二六年 一月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款，有抵押及有擔保	1	137,925
應付一名董事的款項，無抵押及無擔保		59
租賃負債，無抵押及無擔保		394,477
		<u>532,461</u>

附註：

1. 銀行借款以本集團於二零二六年一月三十一日的若干投資物業及本集團若干貿易應收款項作抵押，並由本集團一名關聯方提供擔保。

除上文所披露者外，於二零二六年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及未償還或同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、抵押、質押、租賃負債、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金充足

在評估本集團的營運資金充足性時，本公司董事（「董事」）編製了涵蓋自報告期末至二零二七年六月止期間的現金流量預測（「現金流量預測」）。董事已仔細考慮本集團的未來流動資金、營運表現及可用融資來源。現金流量預測已考慮以下因素：

- (i) 於二零二六年一月三十一日，本集團尚未提取一家關聯公司深圳市百佳華集團有限公司（「百佳華集團」）的循環貸款融資人民幣50,000,000元，而莊陸坤先生及其配偶莊素蘭女士於其中擁有實益權益。其後於二零二六年三月，本集團進一步從百佳華集團獲得另一項循環貸款融資人民幣30,000,000元；及
- (ii) 本集團亦已獲得百佳華集團的財務支持為本公司提供持續財務支持，包括但不限於在需要時向百佳華集團及其附屬公司追加資金借貸及延期租賃付款，以期使本集團能夠在到期時履行其義務和負債，並在當前或未來出現任何財務困難的情況下，作為可行的持續經營業務繼續其日常業務運營。

經審慎周詳考慮後，董事認為，考慮到該等交易並假設上文所述計劃及措施得以成功實施，本集團將有充足的財務資源履行到期的財務責任，且自本通函刊發日期起計至少未來十二個月將有充足的營運資金滿足其目前需求。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得相關函件。

### 4. 重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務業績的編製日期）起直至（包括）最後實際可行日期並無出現重大不利變動。

### 5. 最新刊發的經審核賬目日期後的收購事項

除租賃協議項下擬進行的交易（其詳情於本通函內披露）外，自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期）起，本集團概無任何成員公司收購或同意收購或擬

收購業務或其溢利或資產或可能對本集團核數師報告或下一次刊發的賬目中的數字作出重大貢獻的公司的股本權益。

## 6. 本集團的財務及貿易前景

二零二五年上半年，儘管外部壓力持續及貿易磨擦風險增大，中國經濟仍展現出韌性與復蘇勢頭。根據國家統計局數據，二零二五年上半年國內生產總值達到約人民幣66.1萬億元，較去年同期增長約5.3%。此外，社會消費品零售總額亦錄得按年增長4.8%，其中商品零售額增長5.1%，餐飲收入按年增長4.3%。

儘管面對貿易磨擦壓力，中國出口仍然保持韌性，結構不斷優化。中國積極拓展出口管道，多元化市場策略有效對沖了傳統市場萎縮帶來的壓力。工業體系保持穩定，新能源汽車及工業機器人等戰略性新興產業持續增長。

此外，受政策驅動增長及節日效應帶動，消費市場顯著回暖。以舊換政策帶動了家電及數碼產品的銷售。電子商務促銷與文旅融合進一步釋放了零售潛力。於二零二五年期間，零售業呈現出政策紅利深耕、電商與實體店融合加速，以及跨界文旅消費興起等主要特徵。隨著消費需求多元化及體驗升級，購物中心正向場景化及沉浸式體驗演變，形成了全國性的「體驗經濟」網絡。

於最後實際可行日期，本集團擁有9家零售門店及三家購物中心，經營總面積約219,000平方米。受宏觀經濟疲弱及激烈競爭影響，導致本集團於二零二五年上半年錄得營運虧損。於二零二五年上半年，本集團總收入達到約人民幣177.6百萬元，較去年同期減少約14.5%。二零二五年上半年股東應佔虧損總額約為人民幣3.6百萬元，而二零二四年同期則錄得虧損約人民幣25.4百萬元。此外，預期本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度可能繼續錄得虧損。

展望未來，中國零售業可能繼續面臨挑戰與機遇。消費者愈加關注成本及價值，零售商需提供更高品質的產品及服務。本集團將繼續穩步推進並合理利用其核心優勢。本集團將於傳統零售方面積極開源節流，並將繼續尋求合適的投資機會，以擴大零售業務的範圍及多樣化。

## 本集團管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各自的管理層討論及分析，分別摘自本集團相關的年報。

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度

#### 業務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團總收入約為人民幣3億3,530萬元，同比下降約22.8%；銷售貨品毛利額約為人民幣1,480萬元，同比上升約4.0%；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1億790萬元，同比上升約7.8%。年末7家零售門店及兩個購物中心。收入減少，主要由於新冠疫情持續影響整體經濟環境氣氛，門店調整升級局部影響營運，及去年關閉了兩家門店等因素。年內主要為升級轉營保持營運能力以增加收入，及精簡人手及保留重要員工，以保持實力迎接未來的挑戰。商品銷售減少約人民幣6,800萬元，專櫃銷售所得佣金減少約人民幣390萬元，分租店舖物業的租金收入減少約人民幣1,840萬元，分租購物中心的租金收入減少約人民幣800萬元，投資物業收入減少約人民幣2萬元及來自金融服務之利息收入減少約人民幣60萬元。集團採取積極穩健的經營策略，對實體零售作增值服務，亦對其他投資項目找尋及發展潛在利潤機會，並開始計劃來年之分店網路及購物中心拓展之籌備工作。

回顧二零二二年，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

#### (1) 購物中心營運不斷進步，獲得行業聯會頒發殊榮

集團目前營運兩個大型購物中心，坐落於深圳市中高檔新型住宅區，以迎合新零售時代。百佳華領匯廣場位於深圳市龍崗區坂田街道，是粵港澳大灣區科技產業與城市融合發展示範基地。相繼獲評「廣東省智慧製造示範基地」及「深圳市首批創新創業基地」。百佳華領域廣場位於深圳市觀瀾街道，作為深圳、寶安區發展迴圈經濟的試點示範街道。觀瀾經濟保持了良好的發展態勢，迴圈經濟、原創版畫、觀瀾湖高爾夫球場、永豐源國瓷成為觀瀾四大亮點。該區現有富士康

等多家大型企業。購物中心業績不斷進步，營運模式亦已作整合梳理。預計下半年開業的深圳百佳華沙井購物中心亦已作積極籌備，增加市場佔有率。深圳百佳華沙井領創廣場憑藉不斷優化品牌組合及設計內容，於期內榮膺「中購聯2021年待開業購物中心星秀大獎」，為未來開業打下了強心針。

### **(2) 打造行銷吸引標籤，提升到店銷售客流**

為增加賣場之吸引力，期內集團與授權方簽訂授權展合作協定，於旗下購物中心及商場舉辦線上線下授權策展活動。核桃小鴨(Walnut Duck)來自英國的潮流智慧財產權，憑藉其「英國鴨」的屬性和朝氣蓬勃的形象吸引了大批年輕人的關注。核桃小鴨是福爾摩斯的熱衷粉絲，勇敢、行動派、博學是核桃小鴨獨特個性的標籤。「盡我所能，做我自己」是它的座右銘。集團憑藉這授權展，以趣味熱浪夏日為主題，結合核桃小鴨智慧財產權延伸一系列萌趣打卡點及美工陳列：巨型氣模鴨鴨、十層鴨鴨蛋糕塔、露營鴨鴨、泳池鴨鴨、水果鴨鴨、甜筒鴨鴨、及草裙鴨鴨等。合作期間由本年六月至八月，利用暑期檔期，吸引家庭客群及年輕時尚群到店互動打卡，配合各分店及購物中心之促銷活動，直播間，積分兌換活動，及購物儲分換禮物等。活動期間，客流及銷售額有所提升，新會員數目亦有所增加，及媒體曝光率提高。

### **(3) 加強企業文化，推動團結及關愛精神**

集團支持建立良好工作團隊，發展員工個人之潛能及培養對企業之歸屬感。除每年舉行之活動，包括運動會，生日慶祝派對，及旅遊活動外，期內舉辦員工競技比賽，於分店設立臨時競技舞臺，給員工參加特定之比賽專案，在工餘提供一點輕鬆時間，並增強員工之自信心及展現他們的表演才能。另外，集團對社區表達關愛及責任。期內，深圳城市受疫情解封，策劃社區專場活動，向疫情醫護人員、外賣快遞員、環衛工作人員及志願者致贈禮物包，作為一點心意。另針對疫情緊張而實行禁足，期內與供應商合作，聯動周邊社區，於街道開展社區便民生活服務，設立臨時售賣攤檔，精選「高顏值」、「高品質」、「高性能」商品，讓居民足不出門亦可體驗實惠方便的購物服務。

**(4) 舉辦一系列行銷活動，刺激顧客消費**

年內集團積極舉辦營銷活動，並實行異業合作，以提供多元購物氛圍。順應潮流，集團開始舉行直播銷售，由直播構建的虛擬購物場景，將曾經在市場的叫賣聲帶到了現場互動的直播間裡。在直播帶貨的過程中，主播扮演線下服裝店的銷售員、導購員、美容顧問。推行垂直直播，加強主題性及互動性，增加吸引力。增加對會員專項活動，以保持一班穩定的顧客群。現場小手作攤位、顧客滿意度調查，及客戶關係管理系統優化。公眾號推文、推出線上小遊戲及互動話題，以迎合不同層面的顧客。另製作短視頻、在抖音號及視頻號作廣播招徠，以生動手法吸引關注，結合品牌活動作直播宣傳。於宣傳物料方面，集團生產了多項視覺識別設計及管理，視覺平面設計及延展以新穎及輕鬆手法，加入歡樂及色彩卡通及文字，放入節日店面宣傳圖、公眾號長圖、直播相關畫面及會員活動宣傳設計。另外，對線下包裝物料、環保購物袋，及員工制服等亦作時尚設計。對賣場裝飾、貨架、購物禮券，及宣傳貨品枱的設計亦引入節日、品類，及季節性的主題。

**(5) 加強執行分店安全管理，減少安全隱患**

年內，集團對分店消防系統、電工網路及配套、運營設備(包括人貨電梯、空調系統、排煙管等)進行徹底檢查及維修工作，並對全體員工提供安全知識培訓及演練，增強防災意識。另每月召開定期安全例會，解決門店安全隱患事項，並作設施全面檢查，確保運行正常，以免影響日常營運。對冷卻塔及風櫃進行零件更換，令場地正常運作不受影響外，更節省電力消耗及費用。對門店進行裝修現場不定時進行檢查，防止施工人員在過程中違規作業。繼承前年開始之加強內控工作，本公司對各分店、配送中心、購物中心及集團總部之所有固定資產作定期盤點，確保賬目對應及合理報廢，並更新系統資料及保存相關準確記錄。另加強管理職能流程，設立有效崗位定編機制，減低營運及人為損失，保障集團財產。

對人員崗位調整、輪換，及作詳細分配計劃、深化績效考核、完善人資激勵方案。另外，將安全管理概念引入老店調整升級計劃及預算新店設計籌備內，充分利用資源及減低工程成本。強化維護保護工作及機制，引入有效警報系統。各店亦進行防恐防汛災害演練及培訓，保障員工、顧客及集團財產之安全。

## 財務回顧

### 收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的收入約人民幣3億3,530萬元，較二零二一年同期約人民幣4億3,420萬元下跌22.8%。收入減少主要由於銷售貨品下降約人民幣6,800萬元，專賣銷售所得佣金下跌約人民幣390萬元，分租店舖物業的租金收入下跌約人民幣1,840萬元，分租購物中心租金收入下降約人民幣800萬元、投資物業的租金收入減少約人民幣2萬元，及來自金融服務之利息收入下跌約人民幣60萬元。

銷售貨品由二零二一年同期人民幣2億5,080萬元減少約27.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣1億8,280萬元，主要由於新冠疫情持續令國內實施封城封關及小區人流管理措施令到店人流減少。而且，於二零二一年集團關閉了佛山鹽步及廣西桃源兩家零售店舖，令本年銷售收入減少。截至二零二二年十二月三十一日止年度銷售貨品佔本集團總收入的百分比為54.5%，而二零二一年同期則為57.7%。

專賣銷售所得佣金由二零二一年同期人民幣2,700萬元下跌14.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣2,310萬元，主要由於新冠疫情持續令國內實施封城封關及小區人流管理措施令到店人流減少。而且，於二零二一年集團關閉了佛山鹽步及廣西桃源兩家零售店舖，令本年銷售收入減少。截至二零二二年十二月三十一日止年度，專賣銷售所得佣金佔本集團總收入的百分比為6.9%，而二零二一年同期則為6.2%。

分租店舖物業的租金收入由二零二一年同期人民幣6,090萬元減少30.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣4,250萬元，主要由於新冠疫情持續令國內實施封城封關及小區人流管理措施令到店人流減少。而且，去年集團關閉了佛山鹽步及廣西桃源兩家零售店舖，令本年銷售收入減少。分租店舖物業的租金收入佔截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為12.7%，而二零二一年同期則為14.0%。

分租購物中心的租金收入截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣7,260萬元，比二零二一年同期人民幣8,060萬元減少9.9%。主要由於疫情持續所致。分租購物中心租金的收入佔截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為21.7%，而二零二一年同期則為18.7%。

投資物業租金收入由二零二一年同期人民幣910萬元微跌0.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣908萬元，主要由於疫情持續而提供免租期給長期租賃客戶所致。投資物業租金收入佔截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為2.7%，而二零二一年同期則為2.1%。

來自金融服務之利息收入由二零二一年同期人民幣580萬元減少10.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣520萬元，主要由於主要客戶之業務受疫情而減少所致。來自金融服務之利息收入佔截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為1.5%，而二零二一年同期則為1.3%。

### 存貨採購及變動

截至二零二二年十二月三十一日止年度，存貨採購及變動金額人民幣1億6,800萬元，較二零二一年同期人民幣2億3,660萬元減少約29.0%，主要由於銷售貨品下降所致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，存貨採購及變動佔銷售貨品百分比為91.9%，而二零二一年同期佔94.3%。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零二一年同期人民幣4,720萬元增加9.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣5,180萬元。銀行利息收入由於全年銀行存款降低而減少約人民幣50萬元。政府補助收入由於地區政府刺激措施而增加約人民幣60萬元。行政及管理費收入受專賣銷售減少而下跌約人民幣560萬元。及由於疫情持續部分店舖因疫情租金寬免增加約人民幣1,000萬元。

### 員工成本

員工成本由二零二一年同期人民幣7,590萬元減少8.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣萬6,930萬元，主要由於二零二一年集團關閉了兩家零售店舖及本年精簡人手所致。

### 使用權資產折舊

使用權資產折舊由二零二一年同期人民幣6,960萬元減少16.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣5,840萬元，主要由於二零二一年集團關閉了兩家零售店舖所致。

### 物業、廠房及設備折舊

截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備折舊由二零二一年同期人民幣5,930萬元微升1.3%至人民幣6,010萬元。主要由於深圳主力店升級調整及深圳觀瀾購物中心尾期工程所致。

### 應收貸款(減值虧損)/減值虧損撥回

截至二零二二年十二月三十一日止年度，應收貸款減值虧損約人民幣90萬元指年內來自金融服務業務之應收貸款預期信貸虧損。截至二零二一年十二月三十一日止年度，應收貸款減值虧損撥回約人民幣210萬元。

### 其他經營開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度的其他經營開支人民幣230萬元，較二零二一年同期人民幣890萬元減少約人民幣660萬元，主要由於二零二一年同期產生其他應收款項撇銷人民幣380萬元。

### 財務成本

截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於採用香港財務報告準則16而產生的租賃負債利息，由二零二一年同期約人民幣3,730萬元減少約人民幣410萬元，至本年約人民幣3,320萬元，主要由於年內租賃負債賬齡所致。

銀行借款產生的財務成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣470萬元增加至二零二二年同期的約人民幣620萬元，增加約人民幣150萬元。由於本年銀行貸款增加所致。

### 所得稅抵免

截至二零二二年十二月三十一日止年度的所得稅抵免約人民幣250萬元，由於年內投資物業之公平值減少所致。二零二一年同期產生所得稅抵免約人民幣10萬元。截至二零二二年十二月

三十一日止年度，適用於本集團一般附屬公司的實際稅率為25%（廣西及合資格高新科技企業之附屬公司稅率為15%）。此外，根據中國企業所得稅法，本集團須就於中國成立的附屬公司所分派的股息繳付預扣稅，適用稅率為10%。

### 本公司股東應佔虧損

基於上文所述，截至二零二二年十二月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣1億790萬元，較二零二一年同期虧損約人民幣1億10萬元有所增加。

### 資本架構、流動資金、財務資源及資本負債水平

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約人民幣6,620萬元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,610萬元），而受限制銀行存款約人民幣200萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣200萬元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團借款總額包括銀行貸款約人民幣1億5,720萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣9,340萬元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約人民幣7,160萬元，而於二零二一年十二月三十一日之金額則約人民幣1億200萬元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的負債比率約為3.86（二零二一年十二月三十一日：2.25）。基礎計算以淨債務除以總資本。債務淨額的計算方法是借款總額（包括流動和非流動銀行貸款和租賃負債）減去現金總額（包括現金和現金等價物以及受限制的銀行存款）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有由一家銀行向本公司一間附屬公司授出總計約人民幣180,000,000元（二零二一年：人民幣180,000,000元）之銀行融資及提取約人民幣170,000,000元（二零二一年：人民幣97,513,000元）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團未動用的銀行融資為約人民幣10,000,000元（二零二一年：人民幣82,487,000元）。於二零二二年十二月三十一日之後及直至最後實際可行日期，本集團並無進一步提取銀行融資。於二零二二年十二月三十一日，銀行融資由本集團約人民幣242,700,000元（二零二一年：人民幣257,300,000元）的若干部分投資物業作抵押及約人民幣28,000元（二零二一年：人民幣67,000元）的貿易應收款項作抵押，並由百佳華集團提供擔保（二零二一年：百佳華集團）。銀行貸款的利息為浮動，按全國銀行間同業拆借中心發佈的五年期貸款最優惠利率加0.25%年率計息。於二零二二年十二月三十一日，實際利率為4.59%（二零二一年：4.90%）。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團並無違反銀行融資的任何契約。銀行貸款按浮動利率安排，使本集團面臨現金流利率風險。

## 風險管理

本集團業務承受各種財務風險，包括外匯風險、信貸風險、利率風險及流動性風險。

### (i) 外匯風險

本集團於中國經營業務，故本集團大部分收入、開支及現金流量均以人民幣計值，而本集團大部分資產及負債均以人民幣或港元計值。外幣兌人民幣匯率的任何重大波動可能對本集團造成財務影響。

### (ii) 信貸風險

就經營及管理零售店及其他相關業務而言，本集團的信貸風險並無出現重大集中情況。大部分銷售交易以現金或信用卡付款結算(或經網上付款平台)。現金及銀行結餘的信貸風險已因現金存於享有高度信貸評級的銀行而減低。

本集團面對的信貸風險主要來自金融業務及供應鏈借貸業務的應收貸款產生。就應收貸款而言，本集團的政策規定所有擬向本集團獲得貸款的客戶須經管理層審核。本集團直接或間接持有抵押物以涵蓋其與應收貸款有關的風險。

信貸及投資政策在過往年度一直由本集團沿用，有效地將本集團承擔之信貸風險限制在理想水平。

### (iii) 利率風險

本集團面對的利率風險主要因銀行結餘，借款應收借貸款項以及租賃負債產生。本集團並無採用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本集團並無制定管理利率風險的政策。

### (iv) 流動性風險

本集團的政策為維持充足現金及銀行結餘，並取得資金以配合其營運資金需要。本集團的流動資金依賴自其客戶收取的現金。本公司董事信納，本集團將能於可見未來全數履行其到期財務承擔。

本集團並無使用任何財務工具作對沖用途，且本集團在截至二零二二年十二月三十一日止年度並無使用任何對沖工具。

本集團的資金管理旨在保障本集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團有618名全職僱員(截至二零二一年十二月三十一日止年度：660名)。本集團僱員的薪酬乃按有關僱員的個人表現、專業資格、行業經驗及相關市場趨勢釐定。管理層定期檢討本集團的薪酬政策，並評估僱員的工作表現。僱員薪酬包括薪金、津貼、年終花紅、社會保險或強制性退休金等。於二零二二年十二月三十一日，概無根據本公司採納的購股權計劃(「計劃」)授出及尚未行使的購股權所涉股份(截至二零二一年十二月三十一日止年度：無)。

### 資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有已訂約但未撥備之資本承擔：約人民幣204萬元(二零二一年：約人民幣601萬元)。

### 股息政策

根據該股息政策，股息的宣派、支付和金額將根據香港法例第622章《公司條例》及本公司章程由董事會酌情決定，並取決於本集團當年及近期財務業績、現金流狀況、資金需求及支出計劃、派付股息的相關法律法規限制及董事會可能認為適當的任何其他因素。

董事會在釐定某個年度或中期的任何股息金額之時，會考慮(其中包括)歸屬於本公司權益持有人應佔綜合利潤、期間已分派的股息以及可分派的保留利潤。

董事會將定期檢討該股息政策，不保證會在任何既定期間派發任何特定金額的股息，抑或不派發股息。董事會並不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息。

### 重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資、重大投資、收購及出售附屬公司及聯屬公司。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

董事會目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。董事將繼續觀察行業，並定期檢討其業務計劃，以採取符合本集團及股東最佳利益的必要措施。

### 資本開支

於本年度，物業、廠房及設備增加的總支出約人民幣960萬元(二零二一年：約人民幣5,030萬元)。

### 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，賬面值為約人民幣2億4,270萬元(二零二一年：人民幣2億5,730萬元)投資物業已予抵押，以作為就本集團零售業務獲授之銀行貸款的抵押品。

### 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二一年：無)。

### 截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

集團截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)，集團總收入約為人民幣35,400萬元，同比(「同比」)上升約5.6%；銷售毛利額約為人民幣2,900萬元，同比上升約95.6%；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣15,260萬元，同比上升約46.9%。期末9家零售門店及三個購物中心。收入增加乃主要由於沙井購物中心及超市開業。年內主要為升級轉營保持營運能力以增加收入，及精簡人手及保留重要員工，以保持實力迎接未來的挑戰。商品銷售減少約人民幣1,460萬元，專櫃銷售所得佣金減少約人民幣860萬元，店舖物業分租收入增加約人民幣200萬元，投

資物業收入增加約人民幣40萬元，商場物業租金收入增加約人民幣4,220萬元，及來自金融服務之利息收入減少約人民幣270萬元。集團採取積極穩健的經營策略，對實體零售作增值服務，亦對其他投資項目找尋及發展潛在利潤機會，並開始計劃來年之分店網路及購物中心拓展之籌備工作。

回顧二零二三年，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

#### (1) 籌備寶安沙井購物中心及超市，拓展新零售市場份額

年內，集團積極籌備將開立之購物中心。沙井購物中心已於二零二三年七月二十八日正式開業，選址深圳寶安區沙井街道。沙井歷史悠久，被譽為蠔鄉。轄區總面積35.79平方公里，普人口約為548,000人。發展定位為「西部中心、智造重鎮、魅力蠔鄉」。沙井是工業重鎮，產業基礎雄厚。現有法人單位約1.9萬家，已形成新一代資訊技術、高端裝備製造、線路板等主導行業。二零二二年，街道實現規模以上工業總產值人民幣1,400億元。沙井位於寶安區西北部，東臨新橋街道，南靠福海街道，西為海堤，北接松崗街道，是粵港澳大灣區的核心區域，空港新城主要輻射和服務區，廣深科技走廊的關鍵節點，離南沙開發區、前海國家級高新區各30分鐘車程。臨近海上田園為「寶安十景」之一，面積約163公頃，是深圳西部唯一的國家4A級綜合性景區。購物中心取名「百佳華佳漾匯」，集購物及美食總匯。項目位於寶安新橋街道，商業面積約5.4萬平米，定位「精緻型時尚生活中心」，商場融合了蠔鄉特色與文化，圍繞著不同圈層消費者的需求，設計夜市主題街、屋頂露營區、網紅菜市、趣味打卡點等主題場景，集結了140+家品牌，20+區域首店進駐，充分填補了商圈內生活方式業態的缺口。該專案是百佳華全新旗艦產品「佳漾匯」的首秀。

## (2) 調整精品超市陳設及面積，應對市場競爭對手

集團對各超市部門進行調整，以提高生產效率及顧客舒適度。於生鮮陳列作升級，主通道道具升級輔助陳列；商品包裝陳列改善，商品價格、毛利結構進行調整；加入主題陳列，季節性突出、商品性價比突出；另各類教導認識持續完善，增加商品的互動性。於食品陳列作升級，根據協力廠商現場教學進行陳列升級，主要整體改善部分道具的升級，重點突出季節性、主題性、關聯性；從商品陳列美觀上進行場景優化(規格、色系、分類)；毛利結構搭配，動態銷售考慮，優先考慮顧客需求；擴大進口品類陳列面積，持續跟進進口品類優化。於日用品陳列作升級，主要整體改善包括突出季節性、主題性、關聯性；重點品牌、品類集中陳列；考慮毛利結構搭配，商品動態銷售；視覺美感的調整，各類教導知識的增加。於動靜態宣傳，通過動靜態教導知識、短視頻等提升宣傳，持續保持教導知識的更新，短視頻的宣傳頻率，形成重點工作計劃。於其他形象調整，完成了超市指引的增加，賣場牆面視覺身份升級。經營面積方面，由大賣場模式調整為精品生活超市，面積後作其他招商項目，開源節流。

## (3) 增加主力店升級服務，提供顧客一站式消閒點

於二零二三財年，集團增加商場內之增值服務，以提高顧客之滿意度。石岩分店主力店升級服務洽談20個專案，已上線百佳華小程序推廣宣傳；升級服務內容包括：乾洗服務、家政服務、修理鐘表、裁改衫褲、配對鑰匙、洗車服務、免費文件列印、寵物救助中心、舊衣物回收、電動車充電、預訂鮮花、預訂生日蛋糕、房產資訊收集、代訂交通車票、搬家服務、快遞服務、自助飲料機、免費包裝禮品、疏通下水道等。另制定服務獎罰制度，以提高服務之質素及顧客之滿意度。

## (4) 舉辦行銷活動，刺激顧客消費

於二零二三財年，集團積極舉辦營銷活動，並實行多業態合作，以提供多元購物氛圍。順應潮流，集團開始舉行直播銷售，由直播構建的虛擬購物場景，將曾經在市場的叫賣聲帶到了現場互動的直播售賣場裡。在直播帶貨的過程中，主播扮演線下服裝店的銷售員、導購員、美容顧問。推行垂直直播，加強主題性及互動性，增加吸引力。增加對會員專項活動，以保持一班穩定的顧客群。現場小手作攤位、顧客滿意度調查，及客戶關係管理系統優化。公眾號推文、推出線

上小遊戲及互動話題，以迎合不同層面的顧客。另製作短視頻、在抖音號及視頻號作廣播招徠，以生動手法吸引關注，結合品牌活動作直播宣傳。於宣傳物料方面，集團生產了多項視覺識別設計及管理，視覺平面設計及延展以新穎及輕鬆手法，加入歡樂及色彩卡通及文字，放入節日店面宣傳圖、公眾號頭像圖、直播相關畫面及會員活動宣傳設計。另外，對線下包裝物料、環保購物袋，及員工制服等亦作時尚設計。對賣場裝飾、貨架、購物禮券，及宣傳貨品枱的設計亦引入節日、品類，及季節性的主題。

#### **(5) 加強執行分店安全管理，減少安全隱患**

於二零二三財年，集團對分店消防系統、電工網路及配套、運營設備(包括人貨電梯、空調系統、排煙管等)進行徹底檢查及維修工作，並對全體員工提供安全知識培訓及演練，增強防災意識。另每月召開定期安全例會，解決門店安全隱患事項，並作設施全面檢查，確保運行正常，以免影響日常營運。對冷卻塔及風櫃進行零件更換，令場地正常運作不受影響外，更節省電力消耗及費用。對門店進行裝修現場不定時進行檢查，防止施工人員在過程中違規作業。繼承前年開始之加強內控工作，對各分店、配送中心、購物中心及集團總部之所有固定資產作定期盤點，確保賬目對應及合理報廢，並更新系統資料及保存相關準確記錄。另加強管理職能流程，設立有效崗位編定機制，減低營運及人為損失，保障集團財產。對人員崗位調整、輪換，及作詳細分配計劃、深化績效考核、完善人資激勵方案。另外，將安全管理概念引入老店調整升級計劃及預算新店設計籌備內，充分利用資源及減低工程成本。強化維護保護工作及機制，引入有效警報系統。各店亦進行防恐防汛災害演練及培訓，保障員工、顧客及集團財產之安全。

## 財務回顧

### 收入

本集團於二零二三財年的收入約人民幣3億5,400萬元，較二零二二年同期約人民幣3億3,530萬元上升約5.6%。收入增加主要由於分租商場物業租金收入上升約人民幣4,220萬元，分租店舖物業的租金收入上升約人民幣200萬元，投資物業的租金收入上升約人民幣40萬元。不過，銷售貨品下降約人民幣1,460萬元，專賣銷售所得佣金下跌約人民幣860萬元，及來自保理業務之利息收入下跌約人民幣270萬元，抵銷了整體收入上升。

銷售貨品由二零二二年同期人民幣1億8,280萬元減少約8.0%至二零二三財年約人民幣1億6,820萬元，主要由於(i)來自電商的持續競爭；(ii)疫情期間當地政府強制分配銷售；(iii)居民在疫情期間普遍儲存食物和物資的習慣；以及(iv)工廠關閉和失業率上升令社區消費氣氛普遍下降。另外，外商撤資而關閉工廠使常住人口減少。截至二零二三年十二月三十一日止年度，銷售貨品佔本集團總收入的百分比為47.5%，而二零二二年同期則為54.5%。

專賣銷售所得佣金由二零二二年同期約人民幣2,310萬元下跌37.2%至二零二三財年約人民幣1,450萬元，主要由於(i)來自電商的持續競爭；及(ii)工廠關閉及失業率增加而令普遍社會消費氣氛下降影響所致。截至二零二三年十二月三十一日止年度，專賣銷售所得佣金佔本集團總收入的百分比為4.1%，而二零二二年同期則為6.9%。

分租店舖物業的租金收入由二零二二年同期約人民幣4,250萬元上升4.7%至二零二三財年約人民幣4,450萬元，主要由於疫情後空置租賃單位減少所致。二零二三財年分租店舖物業的租金收入佔本集團總收入的百分比為12.6%，而二零二二年同期則為12.7%。

投資物業租金收入由二零二二年同期人民幣900萬元微升4.4%至二零二三財年人民幣940萬元，主要由於增加出租租賃面積所致。二零二三財年投資物業租金收入佔本集團總收入的百分比為2.6%，而二零二二年同期則為2.7%。

分租商場物業的租金收入於二零二三財年約人民幣1億1,490萬元，比二零二二年同期約人民幣7,270萬元大增58.0%。主要由於疫情後空置租舖減少及於二零二三年七月開業之沙井購物中心所致。二零二三財年分租商場物業租金的收入佔本集團總收入的百分比為32.5%，而二零二二年同期則為21.7%。

來自金融服務之利息收入由二零二二年同期約人民幣520萬元減少51.9%至二零二三財年約人民幣250萬元，主要由於一個主要客戶違約還款所致。二零二三財年來自金融服務之利息收入佔本集團總收入的百分比為0.7%，而二零二二年同期則為1.5%。

### 存貨採購及變動

於二零二三財年，存貨採購及變動金額人民幣1億3,920萬元，較二零二二年同期約人民幣1億6,800萬元減少17.1%，主要由於銷售貨品下降所致。二零二三財年，存貨採購及變動佔銷售貨品百分比為82.7%，而二零二二年同期佔91.9%。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零二二年同期的人民幣5,180萬元減少32.0%至二零二三財年的人民幣3,520萬元。政府補助收入由於地區政府預算收緊而減少約人民幣280萬元。行政及管理費收入受專賣銷售減少而下跌約人民幣100萬元。及由於疫情緩和，店舖及商場因疫情租金寬免減少約人民幣1,080萬元。

### 員工成本

員工成本由二零二二年同期約人民幣6,930萬元增加4.2%至二零二三財年約人民幣7,220萬元，主要由於二零二三年七月開業的沙井新購物中心新招聘員工所致。

### 租賃使用權攤銷

租賃使用權攤銷由二零二二年同期約人民幣5,840萬元輕微增加1.4%至二零二三財年約人民幣5,920萬元，主要由於新增二零二三年七月開業的沙井購物中心項目。然而，由於去年對虧損零售門店的使用權資產減值準備計提約人民幣1,290萬元，攤銷費用大幅下降。

### 物業、廠房及設備折舊

於二零二三財年，固定資產折舊由二零二二年同期約人民幣6,010萬元下降7.8%至約人民幣5,540萬元。此增加主要與二零二三年七月開業的沙井購物中心有關，但為虧損零售門店提列的廠房物業和設備減損準備約人民幣390萬元已減少本年度折舊費用。

### 應收貸款減值損失

於二零二三財年，集團產生的應收貸款減值損失約人民幣3,640萬元來自金融服務業務之預期信貸損失。截至二零二二年十二月三十一日止年度，集團產生的應收貸款減值損失約人民幣90萬元。主要由於一位主要客戶違約還款所致。

### 其他經營開支

二零二三財年的其他經營開支約人民幣120萬元，較二零二二年同期約人民幣230萬元減少約人民幣110萬元，主要由於嚴格成本控制所致。

### 財務成本

於二零二三財年，由於採用香港財務報告準則16而產生的租賃負債利息，由二零二二年同期約人民幣3,320萬元增加約人民幣710萬元，至本年約人民幣4,030萬元，主要由於二零二三年七月開業的沙井購物中心項目所致。銀行借款產生的財務成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣620萬元增加至二零二三年同期的約人民幣650萬元，增加約人民幣30萬元。由於本年銀行貸款減少還款所致。

### 所得稅抵免

二零二三財年的所得稅抵免約人民幣380萬，二零二二年同期產生所得稅抵免約人民幣650萬元(重列)，由於年內期內附屬公司之評稅利潤減少約人民幣50萬元及引用香港會計準則第12號(修訂本)於有關租賃交易之臨時差異約人民幣320萬元所致。於二零二三財年，適用於本集團一般附屬公司的實際稅率為25%(廣西及合資格高新科技企業之子公司稅率為15%)。此外，根據中國企業所得稅法，本集團須就於中國成立的附屬公司所分派的股息繳付預扣稅，適用稅率為10%。

### 本公司權益股東應佔虧損

基於上文所述，二零二三財年股東應佔虧損約人民幣1億5,260萬元，較二零二二年同期虧損約人民幣1億390萬元(重列)有所增加。

### 資本架構、流動資金、財務資源及資本負債水平

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約人民幣40,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣66,200,000元)，而受限制銀行存款約人民幣2,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,000,000元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團借款總額包括銀行貸款約人民幣151,500,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣157,176,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約人民幣138,900,000元，而於二零二二年十二月三十一日之金額則約人民幣71,600,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的負債比率為負數由於本集團之資本虧絀(二零二二年十二月三十一日：3.86)。基礎計算以淨債務除以總資本。債務淨額的計算是藉款總額(包括流動和非流動銀行貸款和租賃負債)減去現金總額(包括現金和現金等價物以及受限制的銀行存款)。總資本計算為權益加債務淨額。

### 風險管理

本集團業務承受各種財務風險，包括外匯風險、信貸風險、利率風險及流動性風險。

#### (i) 外匯風險

本集團於中國經營業務，故本集團大部分收入、開支及現金流量均以人民幣計值，而本集團大部分資產及負債均以人民幣或港元計值。外幣兌人民幣匯率的任何重大波動可能對本集團造成財務影響。

#### (ii) 信貸風險

就經營及管理零售店及其他相關業務而言，本集團的信貸風險並無出現重大集中情況。大部分銷售交易以現金或信用卡付款結算(或經網上付款平台)。現金及銀行結餘的信貸風險已因現金存於享有高度信貸評級的銀行而減低。

本集團面對的信貸風險主要來自金融業務及供應鏈借貸業務的應收貸款產生。就應收貸款而言，本集團的政策規定所有擬向本集團獲得貸款的客戶須經管理層審核。本集團直接或間接持有抵押物以涵蓋其與應收貸款有關的風險。

信貸及投資政策在過往年度一直由本集團沿用，有效地將本集團承擔之信貸風險限制在理想水平。

### **(iii) 利率風險**

本集團面對的利率風險主要因銀行結餘，借款應收借貸款項以及租賃負債產生。本集團並無採用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本集團並無制定管理利率風險的政策。

### **(iv) 流動性風險**

本集團的政策為維持充足現金及銀行結餘，並取得資金以配合其營運資金需要。本集團的流動資金依賴自其客戶收取的現金。本公司董事信納，本集團將能於可見未來全數履行其到期財務承擔。

本集團並無使用任何財務工具作對沖用途，且本集團在截至二零二三年十二月三十一日止年度並無使用任何對沖工具。

本集團的資金管理旨在保障本集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

## **僱員及薪酬政策**

二零二三財年，本集團於中國內地及香港平均擁有647名全職僱員。本集團持續招聘高質素人才，並為僱員提供持續教育及培訓，以幫助彼等不斷提升技能及知識，並持續培養團隊精神。年內，員工成本總額約為人民幣7,220萬元。具競爭力的薪酬組合乃根據個人職責、資歷、經驗及表現而制定。

### 資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備的資本承擔約為人民幣8,900,000元（二零二二年：約人民幣2,400,000元）。

### 股息政策

根據該股息政策，股息的宣派、支付和金額將根據香港法例第622章《公司條例》及本公司章程由董事會酌情決定，並取決於本集團當年及近期財務業績、現金流狀況、資金需求及支出計劃、派付股息的相關法律法規限制及董事會可能認為適當的任何其他因素。

董事會在釐定某個年度或中期的任何股息金額之時，會考慮（其中包括）歸屬於本公司權益持有人應佔綜合利潤、年內已分派的股息以及可分派的保留利潤。

董事會將定期檢討該股息政策，不保證會在任何既定期間派發任何特定金額的股息，抑或不派發股息。

### 資本開支

於二零二三財年，本集團就物業、廠房及設備及無形資產的資本開支分別約為人民幣28,400,000元及約人民幣3,000,000元（二零二二年：約人民幣9,600,000元及約人民幣1,800,000元）。

### 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，賬面值為約人民幣230,800,000元（二零二二年：人民幣242,700,000元）投資物業已予抵押，以作為就本集團零售業務獲授之銀行貸款的抵押品。

### 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

**截至二零二四年十二月三十一日止年度**

截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財年」)，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

**(1) 加強庫存和訂貨管理，減少資金佔用問題**

二零二四財年，集團針對庫存管理作品類優化及訂貨管理。對倉儲貨物的收發、結存等活動有效控制，為企業保證倉儲貨物的完好無損，確保生產經營活動的正常進行，並在此基礎上對各類貨物的活動狀況進行分類記錄，以明確的圖表方式表達倉儲貨物在數量、品質方面的狀況，以及所在的地理位置、部門、訂單歸屬和倉儲分散程度等情況的綜合管理形式。於老店品類優化，對新鮮品類的專櫃化。除散裝蔬菜、鮮肉品類自營，其他品類逐漸專櫃化，鼓勵和發動全員的力量尋找合適資源；另外，根據總綱領對各分店定位的持續優化。年初制定各分店定位，從品類結構、行銷策略、產品差異化及顧客服務等方面持續改善；根據顧客產品對分類，按照喜好強化一線品牌，優化二線品牌，清退三線的品類管理方向優良品類結構，對三線品牌進行評估，對滯銷、大庫存品類進行清理；對銷售不佳的產品持續關注品質提升，並跟進生鮮專櫃的引入。同時，集團爭取供應商資源，對頭部品牌，有潛力、願投入資源的品牌供應商進行銷售扶持，爭取供應商促銷資源。另一方面，對庫存進行訂貨管控。總部營運中心對分店訂單進行有效管控，不合理訂單進行駁回，分店的上櫃品類作每日分配等措施。

**(2) 籌備坂田新店探索新營運模式及優化經營策略**

二零二四財年，集團積極計劃開立新店，搜索可行及具有經營潛力之新店位置。於七月中旬，與一名獨立第三方業主簽訂租賃協議，以合理價格租賃龍崗坂田區之物業，以作集團營運超級市場之加盟新店。該店位於深圳地鐵崗頭站直達的江南時代廣場，距離現時坂田領匯購物中心約3公里步程，負一樓，面積約4,100平米，租賃期15年，附近有深圳華為坂田基地，天安雲穀產業園(聚集安防、通訊、電子、智慧硬體四大產業類型的國家級戰略性新興產業示範基地)及坂田佳兆業城市廣場多期。該店引用樂友樂採用獨特的硬折扣經營模式，通過降低商品售價、提高商品品質、優化購物體驗等方式，吸引了大量消費者的關注和購買。首先加大會員宣傳和行銷，以商品的硬折扣為核心，以「買越多，省越多」為噱頭，通過線下地推和線上新媒體宣傳會員價優勢同時售賣會員卡，發展會員福利群。結合時代廣場和時代大廈寫字樓的客群基數和會員，轉換為

我們的付費會員。同時，持續發展付費會員，加大挖掘批發會員；打造硬折扣模式，從品質、價格、行銷、品類和專櫃項目引進，培養消費者的忠誠度。跟進後續線上會員的同步開發，付費會員線上購物同步享受會員價；每月進行復盤，參與對方店長月度會，溝通並協調難題點，完善合作模式。

### (3) 面對同業的持續競爭調整沙井佳漾匯購物中心之應對策略

二零二四財年，集團積極營運沙井佳漾匯購物中心。佳漾匯沙井店已於二零二三年七月正式開業。項目總商業面積5萬多平方米，位於寶安區沙井片區，開業率近100%。佳漾匯以精緻時尚、家庭休閒、社交娛樂三大生活方式為核心，帶來了140+品牌，包括超20家首進沙井品牌。沙井首個杜比音效巨幕IMAX影院—中影德金影城已於二零二三年十一月開業。集數位運動及虛擬實體電玩體驗的綜合型運動潮玩館，1,000多平超大面積，帶來20多種親子玩樂項目，打造年輕家庭客群的創意潮玩聚集地。商場第六層一整樓層的天臺露營美學日咖夜酒-51CAMP深圳城市營地，4,000多平方的營地用餐體驗區，將市外的露營之旅搬到繁華的市區天臺。主打特色創意菜、融合菜。業態表現形式上，餐飲與兒童業態做的比較突出。其中餐飲業態引入的品牌多為全國頭部連鎖品牌。負一樓以小吃、速食為主，聚集了誇父炸串、盛香亭、天美匯雞翅包飯、雲味館、丹葉牛雜、凱樂裡等品牌。四、五層則主要以正餐為主，引入了湊湊火鍋、四季椰林、哇來噠、京味張、綠茶、農耕記等品牌。在兒童業態上，除了balabala、361KIDS、以純童裝等兒童零售外，還引入了包括世紀風樂卡咖、就好潮玩、NATAKIDS、極客森、小星汽車小鎮等的兒童娛樂品牌。放在沙井新橋片區來看，佳漾匯的整體空間設計比較吸引，多場景打卡點位的設置大力提升了消費者的遊逛體驗。內部還以沙井蠓及多彩的海洋生物為設計項目，突顯在地性。據統計，二零二四年深圳將有25個商業零售體入市（商業建築面積≥2萬平方米），其中寶安區6個。位於沙井馬鞍山社區的萬豐海岸城購物中心，已於二零二四年七月開業。這座20萬平方米的商业航母實現了近300家品牌，店鋪數開業率高達95%，為深圳西部中心商圈注入新競爭。集團持續關注萬豐海岸城開業後行銷動態、商戶經營情況、宣傳覆蓋範圍；與對方找尋差異化，把佳漾匯的兒童樂園、異業資源做大，做穩，搭建異業和兒童聯盟；從多方面去提升佳漾匯與消費者的緊貼度。

#### (4) 配合經營方面調整持續優化人力資源系統

隨著近年國內零售業之變化，集團不斷改變營運模式以應對。於人力資源方面，胖東來的人文關懷學習和試驗運行，為員工減輕負面情緒，使員工工作感到快樂；該營運模式主要有四部份。第一為獨特的商業模式與多元化經營，業務覆蓋了消費者日常生活的所有方面。零售商對市場定位精準，通過深入了解當地市場需求和消費者偏好，提供符合當地消費者需求的商品和服務。第二為提供優質的顧客服務，無理由退貨政策。這種政策極大地增強了消費者的購物信心和滿意度。完善的售後服務體系，提供免費泊車、免費車軚打氣、免費提供修車工具等多項免費服務，讓消費者感受到無微不至的關懷。第三為員工的關懷與激勵，給予優厚的福利待遇，工資、假期、工作時間的限制以及員工福利政策，提升了員工的工作滿意度和幸福感。完善的培訓和發展機會，定期舉辦技能提升班、管理培訓班等培訓活動，為員工提供豐富的培訓和發展機會。第四為社會責任與公益活動，在社區關懷方面有著顯著的貢獻。積極參與各種救災活動和社會公益活動，展現了企業的社會責任感和道德擔當。

### 財務回顧

#### 收入

本集團的收入於二零二四財年約為人民幣378.9百萬元，較二零二三年同期約人民幣354.0百萬元上升約7.0%。收入增加主要由於銷售貨品上升約人民幣7.4百萬元，分租店舖物業的租金收入上升約人民幣0.2百萬元，分租商場物業租金收入上升約人民幣24.6百萬元。不過，專賣銷售所得佣金下跌約人民幣4.2百萬元，投資物業的租金收入下跌約人民幣0.6百萬元，及來自保理業務之利息收入下跌約人民幣2.5百萬元，抵銷了整體收入上升。

銷售貨品由二零二三年同期約人民幣168.2百萬元增加約4.4%至二零二四財年約人民幣175.6百萬元，主要由於(i)本年七月於深圳市龍崗區坂田街道坂雪崗大道江南時代廣場開設一家新店；及(ii)新鮮食品售賣由專櫃轉變為自營經營。於二零二四財年，銷售貨品佔本集團總收入的百分比為46.3%，而二零二三年同期則為47.5%。

專賣銷售所得佣金由二零二三年同期約人民幣14.5百萬元下跌29.0%至二零二四財年約人民幣10.3百萬元，主要由於新鮮食品售賣由專櫃轉變為自營經營。於二零二四財年，專賣銷售所得佣金佔本集團總收入的百分比為2.7%，而二零二三年同期則為4.1%。

分租店舖物業的租金收入由二零二三年同期約人民幣44.5百萬元輕微上升0.4%至二零二四財年約人民幣44.7百萬元，沒有主要變動。分租店舖物業的租金收入佔本集團二零二四財年總收入的百分比為11.8%，而二零二三年同期則為12.5%。

投資物業租金收入由二零二三年同期約人民幣9.4百萬元下跌6.4%至二零二四財年約人民幣8.8百萬元，主要由於若干租賃客戶提早退場所致。於二零二四財年，投資物業租金收入佔本集團總收入的百分比為2.3%，而二零二三年同期則為2.7%。

分租商場物業的租金收入於二零二四財年約人民幣139.5百萬元，比二零二三年同期約人民幣114.9百萬元增加21.4%。主要由於沙井購物中心全年營運所致。於二零二四財年，分租商場物業租金的收入佔本集團總收入的百分比為36.9%，而二零二三年同期則為32.5%。

來自金融服務之利息收入由二零二三年同期約人民幣2.5百萬元減少100.0%至於二零二四財年約人民幣零，主要由於一個主要客戶暫停業務所致。於二零二四財年，來自金融服務之利息收入佔本集團總收入的百分比為零，而二零二三年同期則為0.7%。

### 存貨採購及變動

於二零二四財年，存貨採購及變動金額約人民幣1億5,110萬元，較二零二三年同期約人民幣1億3,920萬元上升約8.5%，主要由於在江南時代廣場開設一家新店及新鮮食品售賣專櫃由特許經營轉為自營經營。於二零二四財年，存貨採購及變動佔銷售貨品百分比為86.1%，而二零二三年同期佔82.7%。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零二三年同期約人民幣3,520萬元增加7.7%至二零二四財年約人民幣3,790萬元。政府補助收入由於地區政府預算收緊而減少約人民幣60萬元。行政及管理費收入受專賣銷售減少而下跌約人民幣70萬元。不過，觀瀾店部份租賃及公明店員工宿舍提早終止租賃合共產生得益約人民幣550萬元抵銷下降幅度。

### 員工成本

員工成本由二零二三年同期約人民幣7,220萬元減少3.0%至二零二四財年約人民幣7,000萬元，主要由於精簡人手所致。

### 使用權資產折舊

使用權資產折舊由二零二三年同期約人民幣59.2百萬元減少22.3%至二零二四財年約人民幣46.0百萬元，主要由於先前年度對虧損門市提列減值損失後折舊費用減少。使用權資產減值損失準備(淨額)約人民幣10.7百萬元，較二零二三年的約人民幣26.6百萬元有所減少，主要由於先前年度已提列了充足的減值損失準備。

### 物業、廠房及設備折舊

於二零二四財年，物業、廠房及設備折舊由二零二三年同期約人民幣55.4百萬元下降23.5%至約人民幣42.4百萬元。主要由於先前年度對虧損門市提列減值損失後折舊費用減少。物業、廠房及設備減值損失沖回(淨額)約人民幣0.5百萬元，較二零二三年的物業、廠房及設備減值約人民幣11.4百萬元，主要由於先前年度已提列了充足的減值損失準備。

### 應收貸款減值損失

本年度，集團沒有產生應收貸款減值損失。於二零二四財年，集團產生的應收貸款減值損失約人民幣3,640萬元。主要由於一位主要客戶破產所致。

### 其他經營開支

於二零二四財年的其他經營開支約人民幣220萬元，較二零二三年同期約人民幣120萬元增加約人民幣100萬元，主要由於處置數輛汽車工具所致。

## 財務成本

截至二零二四年十二月三十一日止年度，由於採用香港財務報告準則16而產生的租賃負債利息，由二零二三年同期約人民幣4,030萬元增加約人民幣170萬元，至本年約人民幣4,200萬元，主要由於沙井購物中心項目全年計提租賃利息所致。銀行借款產生的財務成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣650萬元減少至二零二四年同期的約人民幣640萬元，減少約人民幣10萬元。由於本年銀行貸款利率及借款餘額減少所致。

## 所得稅開支／(抵免)

截至二零二四年十二月三十一日止年度的所得稅開支約人民幣50萬元，二零二三年同期產生所得稅抵免約人民幣370萬元，由於年內附屬公司之評稅利潤減少及根據香港會計準則第12號遞延稅項撥備政策變動所致。截至二零二四年十二月三十一日止年度，適用於本集團一般附屬公司的實際稅率為25% (廣西附屬公司及合資格高新科技企業之附屬公司稅率為15%)。此外，根據中國企業所得稅法，本集團須就於中國成立的附屬公司所分派的股息繳付預扣稅，適用稅率為10%。

## 本公司股東應佔虧損

基於上文所述，截至二零二四年十二月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣5,570萬元，較二零二三年同期虧損約人民幣1億5,260萬元有所減少。

## 資本架構、流動資金、財務資源及資本負債水平

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約人民幣25.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣40.0百萬元)，而已抵押銀行存款約人民幣2百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣2百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團借款總額包括銀行貸款約人民幣145.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣151.5百萬元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約人民幣176.2百萬元，而於二零二三年十二月三十一日之金額則約人民幣138.9百萬元。於二零二四年十二月三十一日，本集團的負債比率為負數由於本集團之資本虧絀(二零二三年十二月三十一日：資本虧絀)。基礎計算以淨債務除以總資本。債務淨額的計算是藉款總額(包括流動和非流動銀行貸款和租賃負債)減去現金總額(包括現金和現金等價物以及受限制的銀行存款)。總資本計算為權益加債務淨額。

## 風險管理

### (i) 外匯風險

本集團於中國經營業務，故本集團大部分收入、開支及現金流量均以人民幣計值，而本集團大部分資產及負債均以人民幣或港元計值。外幣兌人民幣匯率的任何重大波動可能對本集團造成財務影響。

### (ii) 信貸風險

就經營及管理零售店及其他相關業務而言，本集團的信貸風險並無出現重大集中情況。大部分銷售交易以現金或信用卡付款結算(或經網上付款平台)。現金及銀行結餘的信貸風險已因現金存於享有高度信貸評級的銀行而減低。

本集團面對的信貸風險主要來自金融業務及供應鏈借貸業務的應收貸款產生。就應收貸款而言，本集團的政策規定所有擬向本集團獲得貸款的客戶須經管理層審核。本集團直接或間接持有抵押物以涵蓋其與應收貸款有關的風險。

信貸及投資政策在過往年度一直由本集團沿用，有效地將本集團承擔之信貸風險限制在理想水平。

### (iii) 利率風險

本集團面對的利率風險主要因銀行結餘，借款應收借貸款項以及租賃負債產生。本集團並無採用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本集團並無制定管理利率風險的政策。

### (iv) 流動性風險

本集團的政策為維持充足現金及銀行結餘，並取得資金以配合其營運資金需要。本集團的流動資金依賴自其客戶收取的現金。本公司董事信納，本集團將能於可見未來全數履行其到期財務承擔。

本集團並無使用任何財務工具作對沖用途，且本集團在截至二零二四年十二月三十一日止年度並無使用任何對沖工具。

本集團的資金管理旨在保障本集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

### 僱員及薪酬政策

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團於中港兩地聘有平均約582名全職僱員。本集團繼續招聘優秀人才，並為僱員提供持續教育與培訓，以不斷提高僱員的技術及知識，並培養團隊精神。年內，員工總成本約為人民幣70百萬元。本集團按個別僱員的職責、資歷、經驗及表現訂立具競爭力的薪酬待遇。

### 資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備的資本承擔約為人民幣0.3百萬元（二零二三年：約人民幣8.9百萬元）。

### 股息政策

根據該股息政策，股息的宣派、支付和金額將根據香港法例第622章《公司條例》及本公司章程由董事會酌情決定，並取決於本集團當年及近期財務業績、現金流狀況、資金需求及支出計劃、派付股息的相關法律法規限制及董事會可能認為適當的任何其他因素。

董事會在釐定某個年度或中期的任何股息金額之時，會考慮（其中包括）歸屬於本公司權益持有人應佔綜合利潤、年內已分派的股息以及可分派的保留利潤。

董事會將定期檢討該股息政策，不保證會在任何既定期間派發任何特定金額的股息，抑或不派發股息。

### 資本開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就物業、廠房及設備及無形資產的資本開支分別約為人民幣31.8百萬元及約人民幣1.6百萬元（二零二三年：約人民幣28.4百萬元及約人民幣3百萬元）。

**資產抵押**

於二零二四年十二月三十一日，賬面值為約人民幣212.5百萬元(二零二三年：人民幣230.8百萬元)投資物業已予抵押，以作為就本集團零售業務獲授之銀行貸款的抵押品。

**或然負債**

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

以下為自獨立物業估值師滙來評估及顧問有限公司接獲之估值報告全文，當中內容有關其就擬出租予本集團的物業權益於二零二五年十二月三十一日的市場租金所發表的意見，乃為載入本通函而編製。

**Valor Appraisal & Advisory Limited**

Unit C, 4/F, China Insurance Building,  
48 Cameron Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon,  
Hong Kong  
Tel: +852 3468 8488 Fax: +852 3971 0998

**滙來評估及顧問有限公司**

香港九龍尖沙咀金馬倫道48號  
中國保險大廈4樓C室  
電話: +852 3468 8488 傳真: +852 3971 0998

敬啟者：

**指示**

根據閣下的指示，吾等就已租賃／將租賃予佳華百貨控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的中華人民共和國（「中國」）物業（「物業」）的市場租金提供吾等的意見，吾等確認吾等已就物業進行檢查，作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以為閣下提供吾等對物業於二零二五年十二月三十一日的市場租金之意見。

本函件為吾等估值報告之一部份，解釋估值之基準及方法，闡明估值中的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

**估值基準**

吾等之估值乃按市場租金基準進行。市場租金定義為「經適當市場營銷後，自願出租人及自願承租人各自於知情、審慎及不受脅迫之情況下，在公平交易中按適當租賃條款於估值日期租賃房地產權益之估計金額」。

## 估值方法

對物業的市場租金進行估值時，吾等已採納市場比較法，該方法被普遍認為是評估大部分形式的房地產租金的最可接受方法。當中涉及分析類似物業的近期市場租金證據，以與接受評估的物業進行比較。各可資比較物業按其單位租金進行分析；可資比較物業的各項屬性其後與物業進行比較，如有差異，則調整單位租金以得出物業的適當單位租金。

## 估值考慮因素

對物業的市場租金進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第12號；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則。

## 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售物業而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排得益，以影響物業之價值及市場租金。

進行估值時，吾等已假設，除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已獲批准可在指定年期以象徵式土地使用年費出讓，亦已悉數繳付任何應付溢價。吾等亦已假設物業擁有人有權就物業執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等之估值並無計及估值之物業之任何未支付或額外土地溢價、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業不附帶任何可能影響其價值及市場租金之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 業權調查

吾等已在若干情況下獲出示有關物業之多份業權文件及其他文件的文本，並已作出相關查詢。吾等並未查閱文件正本，以核實物業之現有業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。然而，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問廣東品方律師事務所提供

的，關於亞安信息科技(深圳)有限公司、深圳市智雲合創科技有限公司、深圳市甄山科技有限公司、深圳市青晟商貿有限公司、深圳市益城貿易有限公司、深圳市百佳利華投資有限公司、李錦新先生、深圳市坪山新和股份合作公司及深圳市坪山新區豐業模具加工部對位於中國的物業的所有權有效性之資料。

所有由 貴公司提供的法律文件僅供參考。本估值報告概不對物業的法定業權承擔任何責任。

### 限制條件

吾等已視察物業之外貌，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇服務。所有尺寸、量度及面積僅為約數值。吾等並無進行詳細實地計量以核實物業佔地面積及建築面積，並已假設交予吾等之文件文本上所示之面積均屬準確無誤。

物業的實地視察由李殷霽先生於二零二六年一月十五日及二零二六年一月二十五日進行，彼為英國皇家特許測量師學會專業會員、特許金融分析師及澳洲特許會計師公會會員，於香港特別行政區及中國內地擁有逾10年的物業估值經驗。

吾等在很大程度上依賴 貴公司及亞安信息科技(深圳)有限公司、深圳市智雲合創科技有限公司、深圳市甄山科技有限公司、深圳市青晟商貿有限公司、深圳市益城貿易有限公司、深圳市百佳利華投資有限公司、李錦新先生、深圳市坪山新和股份合作公司、深圳市坪山新區豐業模具加工部、深圳市坪山六聯股份合作公司及深圳市坪山六和股份合作公司(統稱「業主」)提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，尤其是(但不限於)有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積及一切其他與識別物業相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴公司及業主向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司及業主告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本估值報告收件人之客戶及僅為編製本估值報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本估值報告僅用於本文所指定之目的，閣下或第三方將其作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本報告均為無效。未經吾等書面同意，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或估值報告之全部或部份內容。

### 匯率

除另有指明外，本估值報告所載之所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉「物業詳情及估值意見」。

此 致

香港九龍  
尖沙咀廣東道5號  
海洋中心7樓715室  
佳華百貨控股有限公司  
董事會台照

為及代表  
滙來評估及顧問有限公司

董事  
李殷霽  
MRICS CFA CPA (Aust.)

日期：二零二六年三月二十七日

李殷霽先生為英國皇家特許測量師學會專業會員、特許金融分析師及澳洲特許會計師公會會員。彼於香港特別行政區及中國內地擁有逾10年的物業估值經驗。

## 價值摘要

物業	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之 市場租金 人民幣元	
	1	中華人民共和國廣東省深圳市坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處 西南側區佳華領悅廣場負一樓、負二樓以及一樓至五樓50個單位
2	中華人民共和國廣東省深圳市坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處 西南側區佳華領悅廣場102單位	每月人民幣 32,000元
3	中華人民共和國廣東省深圳市坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處 西南側區佳華領悅廣場103、104、105、202、203、303、304、 305a、305b單位	每月人民幣 323,000元
4	中華人民共和國廣東省深圳市坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處 西南側區佳華領悅廣場201單位	每月人民幣 38,000元
5	中華人民共和國廣東省深圳市坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處 西南側區佳華領悅廣場301單位	每月人民幣 31,000元
6	中華人民共和國廣東省深圳市坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處 西南側區佳華領悅廣場107、205、226、302單位	每月人民幣 136,000元
7	中華人民共和國廣東省深圳市坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處 西南側區佳華領悅廣場106、204、306單位	每月人民幣 93,000元

## 物業詳情及估值意見

## 貴集團於中國租賃／擬租賃作業主自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年
			十二月三十一日 現況下之市場租金
中華人民共和國廣東省 深圳市坪山蘭竹西路和 龍坪路交匯處西南側區 佳華領悅廣場負一樓、 負二樓以及一樓至五樓 50個單位	<p>該物業包括位於二零二五年竣工的綜合開發項目的負一樓、負二樓及一樓至五樓商業部分的50個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為33,812.46平方米。</p> <p>該物業位於坪山區蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側。附近的發展項目主要是不同樓齡的住宅和商業發展項目。</p>	於估值日，該物業處於閒置狀態。	<p>每月人民幣 1,309,000元 (人民幣一百三十萬 九千元)</p>

## 附註：

- (1) 該物業的使用權資產估計約為人民幣147.2百萬元。
- (2) 根據於二零二五年四月二十三日註冊的1份不動產權證，該物業佔地面積約28,031.7平方米之土地使用權及建築面積約8,403.80平方米之房屋所有權已授予亞安信息科技(深圳)有限公司，年期於二零八年十月二十九日屆滿，作商業或住宅用途。面積如下所示。

單位	建築面積 (平方米)(概約)
半地下101	8,403.80
總計：	<u>8,403.80</u>

根據 貴公司資料，半地下相當於負二樓。

- (3) 根據於二零二五年三月二十八日及二零二五年三月三十一日註冊的9份不動產權證，該物業佔地面積約28,031.7平方米之土地使用權及總建築面積約2,752.47平方米之房屋所有權已授予深圳市智雲合創科技有限公司，年期於二零八八年十月二十九日屆滿，作商業或住宅用途。面積明細如下所示。

單位	建築面積 (平方米)(概約)
一樓108	375.58
一樓109	545.38
一樓110	104.15
一樓111	76.02
一樓112	832.23
一樓113	37.02
一樓114	461.07
一樓115	54.2
一樓116	266.82
總計：	<u>2,752.47</u>

- (4) 根據於二零二五年三月二十八日及二零二五年三月三十一日註冊的20份不動產權證，該物業佔地面積約28,031.7平方米之土地使用權及總建築面積約6,416.83平方米之房屋所有權已授予深圳市甄山科技有限公司，年期於二零八八年十月二十九日屆滿，作商業或住宅用途。面積明細如下所示。

單位	建築面積 (平方米)(概約)
二樓207	178.80
二樓208	668.13
二樓209	120.24
二樓210	52.46
二樓211	285.89
二樓212	109.48
二樓213	100.93
二樓214	258.89
二樓215	378.78
二樓216	180.10
二樓217	393.06
二樓218	123.95
二樓219	1,627.61
二樓220	998.20
二樓221	61.45
二樓222	118.42
二樓223	86.79
二樓224	586.38
二樓225	56.62
二樓227	30.65
總計：	<u>6,416.83</u>

- (5) 根據於二零二五年四月二十三日註冊的15份不動產權證，該物業佔地面積約28,031.7平方米之土地使用權及總建築面積約3,863.50平方米之房屋所有權已授予深圳市青晟商貿有限公司，年期於二零八八年十月二十九日屆滿，作商業或住宅用途。面積明細如下所示。

單位	建築面積 (平方米)(概約)
三樓307	41.65
三樓308	52.46
三樓309	99.90
三樓310	87.75
三樓311	241.27
三樓312	344.92
三樓313	163.08
三樓314	355.78
三樓315	104.45
三樓316	1,164.62
三樓317	186.91
三樓318	80.21
三樓319	33.24
4樓402	822.65
4樓403	84.61
總計：	<u><u>3,863.50</u></u>

- (6) 根據於二零二五年四月九日註冊的1份不動產權證，該物業佔地面積約28,031.7平方米之土地使用權及建築面積約3,582.80平方米之房屋所有權已授予深圳市益城貿易有限公司，年期於二零八八年十月二十九日屆滿，作商業或住宅用途。面積如下所示。

單位	建築面積 (平方米)(概約)
三樓320	<u>3,582.80</u>
總計：	<u><u>3,582.80</u></u>

- (7) 根據於二零二二年九月三十日及二零二二年十月九日註冊的4份不動產權證，該物業佔地面積約28,031.7平方米之土地使用權及總建築面積約8,793.06平方米之房屋所有權已授予深圳市百佳利華投資有限公司，年期於二零八八年十月二十九日屆滿，作商業或住宅用途。面積明細如下所示。

單位	建築面積 (平方米)(概約)
負一樓-101	7,668.22
二樓206	54.67
五樓501	324.24
五樓502	745.93
總計：	<u><u>8,793.06</u></u>

(8) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (i) 亞安信息科技(深圳)有限公司、深圳市智雲合創科技有限公司、深圳市甄山科技有限公司、深圳市青晟商貿有限公司、深圳市益城貿易有限公司及深圳市百佳利華投資有限公司合法擁有總建築面積約33,812.46平方米之物業，並有權將該物業出租予深圳創健科技實業有限公司，後者隨後將該物業轉租予深圳市百佳華商業管理有限公司；及
- (ii) 亞安信息科技(深圳)有限公司、深圳市智雲合創科技有限公司、深圳市甄山科技有限公司、深圳市青晟商貿有限公司、深圳市益城貿易有限公司及深圳市百佳利華投資有限公司擁有之物業不受按揭規限。

(9) 租賃估值乃基於該物業自二零二五年十二月一日起計租期為15年之假設進行，租賃詳情如下：

業主：深圳創健科技實業有限公司

租戶：深圳市百佳華商業管理有限公司

租期：15年(二零二五年十二月一日至二零四零年十一月三十日)

免租期：首13個月

第一年的月租：人民幣1,014,373.8元，含增值稅

第一年的月管理費及專項維修資金：人民幣346,577.72元，含增值稅

(10) 吾等已採用市場比較法選擇相關可資比較租金。吾等已參考部分與標的物業及附近發展項目可資比較的租金。吾等已收集並考慮鄰近地區3處一樓商業物業的可資比較租金憑證，其標準是該等物業與標的物業具有相似商業用途且位於同一城市同一區域。

可資比較物業的選擇標準如下：

1. 具有租金憑證的物業；
2. 位於深圳市坪山區的物業；
3. 具有商業用途的物業；
4. 一樓物業；及
5. 建築面積超過200平方米的物業。

根據上述選擇標準選擇了3處可資比較物業。吾等注意到鄰近地區一樓商業物業商業空間的單位月租金介乎每平方米人民幣87元至人民幣116元之間。於對可資比較物業與標的物業進行比較時，已考慮位置、面積及樓層等各種因素。調整的一般依據為倘標的物業優於可資比較物業，則向上調整。相反，倘標的物業遜於可資比較物業或不如可資比較物業理想，則向下調整。吾等認為可資比較物業的位置遜於該物業，因此向上調整10%至20%。吾等認為可資比較物業的面積優於該物業，因此向下調整25%。亦應用5%折讓，以反映可資比較物業的報價性質。吾等認為可資比較物業與標的物業一樓之間的樓層因素相似。位置、面積及報價調整乃基於專業判斷。為標的物業一樓採用的單位月租金為每平方米人民幣80元，此乃可資比較物業的平均經調整單位月租金。

關於樓層調整，吾等已參考深圳市規劃與自然資源局於二零二零年十二月三十一日頒佈之《深圳市地價計算規則》（「《計算規則》」）附表中的商業物業樓層調整係數。《計算規則》中二樓商業物業、三樓商業物業及四樓或以上商業物業相對於一樓商業物業的折扣分別為40%、50%及60%。對於負一樓，由於《計算規則》中未提供負一樓樓層調整係數，吾等已參考三樓商業物業相對於一樓商業物業50%的折扣。根據吾等的經驗，負一樓商業物業通常與三樓商業物業具有相當的折扣。對於負二樓，由於《計算規則》中未提供負二樓樓層調整係數，吾等已參考四樓或以上商業物業相對於一樓商業物業60%的折扣。根據吾等的經驗，負二樓商業物業通常與四樓或以上商業物業具有相當的折扣。就標的物業負一樓、負二樓、二樓、三樓、四樓或以上採納的單位月租金分別為每平方米人民幣24元、每平方米人民幣32元、每平方米人民幣48元、每平方米人民幣40元及每平方米人民幣32元。

可資比較物業詳情列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
位置	深圳市坪山區和強路 財富城一期1層商舖	深圳市坪山區竹坑社 區第三工業區生活 中心綜合樓A棟東步 Vpark商場1層商舖	深圳市坪山區馬巒街 道坪環社區牛昌路 6號京基禦景印象 一期1層商舖
距該物業的大致步行 距離(千米)	0.3	6.8	3.6
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	211	253	300
月租金(人民幣元)	24,500	22,000	26,000
單位月租金(人民幣/ 平方米)	116	87	87
位置調整	10%	20%	10%
規模調整	-25%	-25%	-25%
報價調整	-5%	-5%	-5%
樓層調整	0%	0%	0%
一樓物業經調整月 租金(人民幣/ 平方米)	93	78	69

(11) 可資比較物業的經調整每月單位租金與該物業的初始每月單位租金概要載列如下：

該物業的 建築面積 (平方米)	該物業於 二零二五年 十二月三十一日 現況下之 每月市場租金 (人民幣)		可資比較物業 的一樓物業 於二零二五年 十二月三十一日之 經調整每月 單位租金 (人民幣/平方米)		該物業的 初始每月單位租金 (人民幣/平方米)
	該物業的 初始每月租金 (人民幣)	該物業的 經調整每月 單位租金 (人民幣/平方米)	該物業的 初始每月租金 (人民幣)	該物業的 經調整每月 單位租金 (人民幣/平方米)	
33,812.46	1,309,000	1,014,374	69-93	30	

## 物業詳情及估值意見

## 貴集團於中國租賃／擬租賃作業主自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十二月三十一日 現況下之市場租金
中華人民共和國廣東省 深圳市坪山蘭竹西路和 龍坪路交匯處西南側區 佳華領悅廣場102單位	<p>該物業包括位於二零二五年竣工的綜合開發項目的一樓商業部分的1個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為309.98平方米。</p> <p>該物業位於坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側。附近的發展項目主要是不同樓齡的住宅和商業發展項目。</p>	於估值日，該物業處於閒置狀態。	每月人民幣32,000元 (人民幣三萬二千元)

## 附註：

- (1) 該物業的使用權資產估計約為 人民幣1.4百萬元。
- (2) 根據於二零二四年六月十八日註冊的1份不動產權證，該物業佔地面積約28,031.7平方米之土地使用權及建築面積約309.98平方米之房屋所有權已授予李錦新先生，年期於二零八八年十月二十九日屆滿，作商業或住宅用途。面積如下所示。

單位	建築面積 (平方米)(概約)
一樓102	309.98
總計：	<u>309.98</u>

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (i) 李錦新先生合法擁有建築面積約309.98平方米之物業，並有權將該物業出租予深圳市百佳華商業管理有限公司；及
- (ii) 李錦新先生擁有之物業不受按揭規限。
- (4) 租賃估值乃基於該物業自二零二四年六月一日起計租期為5年之假設進行，租賃詳情如下：

業主：李錦新先生

租戶：深圳市百佳華商業管理有限公司

租期：5年(二零二四年六月一日至二零二九年六月一日)

免租期：首5個月

第一年的月租：人民幣24,798.40元，不含增值稅

- (5) 吾等已採用市場比較法選擇相關可資比較租金。吾等已參考部分與標的物業及附近發展項目可資比較的租金。吾等已收集並考慮鄰近地區3處一樓商業物業的可資比較租金憑證，其標準是該等物業與標的物業具有相似商業用途且位於同一城市同一區域。

可資比較物業的選擇標準如下：

1. 具有租金憑證的物業；
2. 位於深圳市坪山區的物業；
3. 具有商業用途的物業；
4. 一樓物業；及
5. 建築面積超過200平方米的物業。

根據上述選擇標準選擇了3處可資比較物業。吾等注意到鄰近地區一樓商業物業商業空間的單位月租金介乎每平方米人民幣87元至人民幣116元之間。於對可資比較物業與標的物業進行比較時，已考慮位置、面積及樓層等各種因素。調整的一般依據為倘標的物業優於可資比較物業，則向上調整。相反，倘標的物業遜於可資比較物業或不如可資比較物業理想，則向下調整。吾等認為可資比較物業的位置遜於該物業，因此向上調整10%至20%。吾等認為可資比較物業與標的物業的面積因素相似。應用5%折讓，以反映可資比較物業的報價性質。吾等認為可資比較物業與標的物業一樓之間的樓層因素相似。位置、面積及報價調整乃基於專業判斷。為標的物業一樓採用的單位月租金為每平方米人民幣104元，此乃可資比較物業的平均經調整單位月租金。

可資比較物業詳情列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
位置	深圳市坪山區和強路 財富城一期1層商舖	深圳市坪山區竹坑社 區第三工業區生活 中心綜合樓A棟東步 Vpark商場1層商舖	深圳市坪山區馬巒街 道坪環社區牛昌路 6號京基禦景印象 一期1層商舖
距該物業的大致步行 距離(千米)	0.3	6.8	3.6
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	211	253	300
月租金(人民幣元)	24,500	22,000	26,000
單位月租金(人民幣/ 平方米)	116	87	87
位置調整	10%	20%	10%
規模調整	0%	0%	0%
報價調整	-5%	-5%	-5%
樓層調整	0%	0%	0%
一樓物業經調整月 租金(人民幣/ 平方米)	122	100	91

(6) 可資比較物業的經調整每月單位租金與該物業的初始每月單位租金概要載列如下：

該物業的 建築面積 (平方米)	該物業於 二零二五年 十二月三十一日 現況下之 每月市場租金 (人民幣)	可資比較物業 的一樓物業 於二零二五年 十二月三十一日之 經調整每月 單位租金		該物業的 初始每月 單位租金 (人民幣/平方米)
		該物業的 初始每月租金 (人民幣)	(人民幣/平方米)	
309.98	32,000	24,798	91-122	80

## 物業詳情及估值意見

## 貴集團於中國租賃／擬租賃作業主自用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二五年十二月三十一日現況下之市場租金
中華人民共和國廣東省深圳市坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側區佳華領悅廣場103、104、105、202、203、303、304、305a、305b單位	<p>該物業包括位於二零二五年竣工的綜合開發項目的一樓、二樓及三樓商業部分的9個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為5,345.24平方米。</p> <p>該物業位於坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側。附近的發展項目主要是不同樓齡的住宅和商業發展項目。</p>	於估值日，該物業處於閒置狀態。	每月人民幣323,000元 (人民幣三十二萬三千元)

## 附註：

- 該物業的使用權資產估計約為人民幣19.1百萬元。
- 根據於二零二四年六月十六日、二零二四年六月十八日及二零二四年六月十八日註冊的9份不動產權證，該物業佔地面積約28,031.7平方米之土地使用權及總建築面積約5,345.24平方米之房屋所有權已授予深圳市坪山新和股份合作公司，年期於二零八八年十月二十九日屆滿，作商業或住宅用途。面積明細如下所示。

單位	建築面積 (平方米)(概約)
一樓103	969.69
一樓104	169.80
一樓105	373.94
二樓202	847.36
二樓203	696.18
三樓303	325.06
三樓304	544.20
三樓305a	923.47
三樓305b	495.54
總計：	<u>5,345.24</u>

(3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (i) 深圳市坪山新和股份合作公司合法擁有總建築面積約5,345.24平方米之物業，並有權將該物業出租予深圳市百佳華商業管理有限公司；及
- (ii) 深圳市坪山新和股份合作公司擁有之物業不受按揭規限。

(4) 租賃估值乃基於該物業自二零二五年十月一日起計租期為10年之假設進行，租賃詳情如下：

業主：深圳市坪山新和股份合作公司

租戶：深圳市百佳華商業管理有限公司

租期：10年(二零二五年十月一日至二零三五年九月三十日)

第一年的月租：人民幣203,119.12元，不含增值稅

(5) 吾等已採用市場比較法選擇相關可資比較租金。吾等已參考部分與標的物業及附近發展項目可資比較的租金。吾等已收集並考慮鄰近地區3處一樓商業物業的可資比較租金憑證，其標準是該等物業與標的物業具有相似商業用途且位於同一城市同一區域。

可資比較物業的選擇標準如下：

1. 具有租金憑證的物業；
2. 位於深圳市坪山區物業；
3. 具有商業用途的物業；
4. 一樓物業；及
5. 建築面積超過200平方米的物業。

根據上述選擇標準選擇了3處可資比較物業。吾等注意到鄰近地區一樓商業物業商業空間的單位月租金介乎每平方米人民幣87元至人民幣116元之間。於對可資比較物業與標的物業進行比較時，已考慮位置、面積及樓層等各種因素。調整的一般依據為倘標的物業優於可資比較物業，則向上調整。相反，倘標的物業遜於可資比較物業或不如可資比較物業理想，則向下調整。吾等認為可資比較物業的位置遜於該物業，因此向上調整10%至20%。吾等認為可資比較物業的面積優於該物業，因此向下調整15%。應用5%折讓，以反映可資比較物業的報價性質。吾等認為可資比較物業與標的物業一樓之間的樓層因素相似。位置、面積及報價調整乃基於專業判斷。為標的物業一樓採用的單位月租金為每平方米人民幣90元，此乃可資比較物業的平均經調整單位月租金。

關於樓層調整，吾等已參考深圳市規劃與自然資源局於二零二零年十二月三十一日頒佈之《計算規則》中的商業物業樓層調整係數。《計算規則》中二樓商業物業及三樓商業物業相對於一樓商業物業的折扣分別為40%及50%。就標的物業二樓及三樓採納的單位月租金分別為每平方米人民幣54元及每平方米人民幣45元。

可資比較物業詳情列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
位置	深圳市坪山區和強路 財富城一期1層商舖	深圳市坪山區竹坑社 區第三工業區生活 中心綜合樓A棟東步 Vpark商場1層商舖	深圳市坪山區馬巒街 道坪環社區牛昌路 6號京基禦景印象 一期1層商舖
距該物業的大致步行 距離(千米)	0.3	6.8	3.6
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	211	253	300
月租金(人民幣元)	24,500	22,000	26,000
單位月租金(人民幣/ 平方米)	116	87	87
位置調整	10%	20%	10%
規模調整	-15%	-15%	-15%
報價調整	-5%	-5%	-5%
樓層調整	0%	0%	0%
一樓物業經調整月 租金(人民幣/ 平方米)	105	87	78

(6) 可資比較物業的經調整每月單位租金與該物業的初始每月單位租金概要載列如下：

該物業的 建築面積 (平方米)	該物業於 二零二五年 十二月三十一日 現況下之 每月市場租金 (人民幣)		可資比較物業 的一樓物業 於二零二五年 十二月三十一日之 經調整每月 單位租金 (人民幣/平方米)		該物業的 初始每月 單位租金 (人民幣/平方米)
	該物業的 初始每月租金 (人民幣)	該物業的 經調整每月 單位租金 (人民幣/平方米)	該物業的 初始每月租金 (人民幣)	該物業的 經調整每月 單位租金 (人民幣/平方米)	
5,345.24	323,000	203,119	78-105	38	

## 物業詳情及估值意見

## 貴集團於中國租賃／擬租賃作業主自用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二五年
			十二月三十一日 現況下之市場租金
中華人民共和國廣東省 深圳市坪山蘭竹西路和 龍坪路交匯處西南側區 佳華領悅廣場201單位	<p>該物業包括位於二零二五年竣工的綜合開發項目的二樓商業部分的1個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為599.54平方米。</p> <p>該物業位於坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側。附近的發展項目主要是不同樓齡的住宅和商業發展項目。</p>	於估值日，該物業處於閒置狀態。	每月人民幣38,000元 (人民幣三萬八千元)

## 附註：

- (1) 該物業的使用權資產估計約為人民幣1.3百萬元。
- (2) 根據於二零二六年一月六日註冊的1份不動產權證，該物業佔地面積約28,031.7平方米之土地使用權及建築面積約599.54平方米之房屋所有權已授予深圳市坪山新區豐業模具加工部，年期於二零八八年十月二十九日屆滿，作商業或住宅用途。面積如下所示。

單位	建築面積 (平方米)(概約)
二樓201	599.54
總計：	<u>599.54</u>

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (i) 深圳市坪山新區豐業模具加工部合法擁有建築面積約599.54平方米之物業，並有權將該物業出租予深圳市百佳華商業管理有限公司；及
- (ii) 深圳市坪山新區豐業擁有之物業不受按揭規限。

(4) 租賃估值乃基於該物業自二零二五年十月一日起計租期為5年之假設進行，租賃詳情如下：

業主：深圳市坪山新區豐業模具加工部(林盈彤女士)

租戶：深圳市百佳華商業管理有限公司

租期：5年(二零二五年十月一日至二零三零年九月三十日)

第一年的月租：人民幣24,000元，不含增值稅

(5) 吾等已採用市場比較法選擇相關可資比較租金。吾等已參考部分與標的物業及附近發展項目可資比較的租金。吾等已收集並考慮鄰近地區3處一樓商業物業的可資比較租金憑證，其標準是該等物業與標的物業具有相似商業用途且位於同一城市同一區域。

可資比較物業的選擇標準如下：

1. 具有租金憑證的物業；
2. 位於深圳市坪山區의物業；
3. 具有商業用途的物業；
4. 一樓物業；及
5. 建築面積超過200平方米的物業。

根據上述選擇標準選擇了3處可資比較物業。吾等注意到鄰近地區一樓商業物業商業空間的單位月租金介乎每平方米人民幣87元至人民幣116元之間。於對可資比較物業與標的物業進行比較時，已考慮位置、面積及樓層等各種因素。調整的一般依據為倘標的物業優於可資比較物業，則向上調整。相反，倘標的物業遜於可資比較物業或不如可資比較物業理想，則向下調整。吾等認為可資比較物業的位置遜於該物業，因此向上調整10%至20%。吾等認為可資比較物業與標的物業之間的面積因素相似。應用5%折讓，以反映可資比較物業的報價性質。吾等認為可資比較物業的樓層優於該物業，因此向下調整40%。位置、面積及報價調整乃基於專業判斷。為標的物業二樓採用的單位月租金為每平方米人民幣63元，此乃可資比較物業的平均經調整單位月租金。

關於樓層調整，吾等已參考深圳市規劃與自然資源局於二零二零年十二月三十一日頒佈之《計算規則》中的商業物業樓層調整係數。《計算規則》中二樓商業物業相對於一樓商業物業的折扣為40%。

可資比較物業詳情列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
位置	深圳市坪山區和強路 財富城一期1層商舖	深圳市坪山區竹坑社 區第三工業區生活 中心綜合樓A棟東步 Vpark商場1層商舖	深圳市坪山區馬巒街 道坪環社區牛昌路 6號京基禦景印象 一期1層商舖
距該物業的大致步行 距離(千米)	0.3	6.8	3.6
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	211	253	300
月租金(人民幣元)	24,500	22,000	26,000
單位月租金(人民幣/ 平方米)	116	87	87
位置調整	10%	20%	10%
規模調整	0%	0%	0%
報價調整	-5%	-5%	-5%
樓層調整	-40%	-40%	-40%
二樓物業經調整月 租金(人民幣/ 平方米)	73	60	55

(6) 可資比較物業的經調整每月單位租金與該物業的初始每月單位租金概要載列如下：

該物業的 建築面積 (平方米)	該物業於 二零二五年 十二月三十一日 現況下之 每月市場租金 (人民幣)	該物業的 初始每月租金 (人民幣)	可資比較物業 的二樓物業 於二零二五年 十二月三十一日之 經調整每月 單位租金		該物業的 初始每月 單位租金 (人民幣/平方米)
			(人民幣/平方米)	(人民幣/平方米)	
599.54	38,000	24,000	55-73		40

## 物業詳情及估值意見

## 貴集團於中國租賃／擬租賃作業主自用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二五年
			十二月三十一日 現況下之市場租金
中華人民共和國廣東省 深圳市坪山蘭竹西路和 龍坪路交匯處西南側區 佳華領悅廣場301單位	<p>該物業包括位於二零二五年竣工的綜合開發項目的三樓商業部分的1個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為595.35平方米。</p> <p>該物業位於坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側。附近的發展項目主要是不同樓齡的住宅和商業發展項目。</p>	於估值日，該物業處於閒置狀態。	每月人民幣31,000元 (人民幣三萬一千元)

## 附註：

- (1) 該物業的使用權資產估計約為人民幣1.8百萬元。
- (2) 根據於二零二六年一月六日註冊的1份不動產權證，該物業佔地面積約28,031.7平方米之土地使用權及建築面積約595.35平方米之房屋所有權已授予深圳市坪山新區豐業模具加工部，年期於二零八八年十月二十九日屆滿，作商業或住宅用途。面積如下所示。

單位	建築面積 (平方米)(概約)
三樓301	595.35
總計：	<u>595.35</u>

- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (i) 深圳市坪山新區豐業模具加工部合法擁有建築面積約595.35平方米之物業，並有權將該物業出租予深圳市百佳華商業管理有限公司；及
- (ii) 深圳市坪山新區豐業擁有之物業不受按揭規限。

(4) 租賃估值乃基於該物業自二零二五年十月一日起計租期為8年之假設進行，租賃詳情如下：

業主：深圳市坪山新區豐業模具加工部(林盈彤女士)

租戶：深圳市百佳華商業管理有限公司

租期：5年(二零二五年十月一日至二零三三年九月三十日)

第一年的月租：人民幣24,000元，不含增值稅

(5) 吾等已採用市場比較法選擇相關可資比較租金。吾等已參考部分與標的物業及附近發展項目可資比較的租金。吾等已收集並考慮鄰近地區3處一樓商業物業的可資比較租金憑證，其標準是該等物業與標的物業具有相似商業用途且位於同一城市同一區域。

可資比較物業的選擇標準如下：

1. 具有租金憑證的物業；
2. 位於深圳市坪山區의物業；
3. 具有商業用途的物業；
4. 一樓物業；及
5. 建築面積超過200平方米的物業。

根據上述選擇標準選擇了3處可資比較物業。吾等注意到鄰近地區一樓商業物業商業空間的單位月租金介乎每平方米人民幣87元至人民幣116元之間。於對可資比較物業與標的物業進行比較時，已考慮位置、面積及樓層等各種因素。調整的一般依據為倘標的物業優於可資比較物業，則向上調整。相反，倘標的物業遜於可資比較物業或不如可資比較物業理想，則向下調整。吾等認為可資比較物業的位置遜於該物業，因此向上調整10%至20%。吾等認為可資比較物業與標的物業之間的面積因素相似。應用5%折讓，以反映可資比較物業的報價性質。吾等認為可資比較物業的樓層優於該物業，因此向下調整50%。位置、面積及報價調整乃基於專業判斷。為標的物業三樓採用的單位月租金為每平方米人民幣52元，此乃可資比較物業的平均經調整單位月租金。

關於樓層調整，吾等已參考深圳市規劃與自然資源局於二零二零年十二月三十一日頒佈之《計算規則》中的商業物業樓層調整係數。《計算規則》中三樓商業物業相對於一樓商業物業的折扣為50%。

可資比較物業詳情列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
位置	深圳市坪山區和強路 財富城一期1層商舖	深圳市坪山區竹坑社 區第三工業區生活 中心綜合樓A棟東步 Vpark商場1層商舖	深圳市坪山區馬巒街 道坪環社區牛昌路 6號京基禦景印象 一期1層商舖
距該物業的大致步行 距離(千米)	0.3	6.8	3.6
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	211	253	300
月租金(人民幣元)	24,500	22,000	26,000
單位月租金(人民幣/ 平方米)	116	87	87
位置調整	10%	20%	10%
規模調整	0%	0%	0%
報價調整	-5%	-5%	-5%
樓層調整	-50%	-50%	-50%
三樓物業經調整月 租金(人民幣/ 平方米)	61	50	46

(6) 可資比較物業的經調整每月單位租金與該物業的初始每月單位租金概要載列如下：

該物業的 建築面積 (平方米)	該物業於 二零二五年 十二月三十一日 現況下之 每月市場租金 (人民幣)		可資比較物業 的三樓物業 於二零二五年 十二月三十一日之 經調整每月 單位租金 (人民幣/平方米)		該物業的 初始每月 單位租金 (人民幣/平方米)
	該物業的 初始每月租金 (人民幣)	該物業的 經調整每月 單位租金 (人民幣/平方米)	該物業的 初始每月租金 (人民幣)	該物業的 經調整每月 單位租金 (人民幣/平方米)	
595.35	31,000	24,000	46-61	40	

## 物業詳情及估值意見

## 貴集團於中國租賃／擬租賃作業主自用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二五年十二月三十一日現況下之市場租金
中華人民共和國廣東省 深圳市坪山蘭竹西路 和龍坪路交匯處西南側 區佳華領悅廣場107、 205、226、302單位	<p>該物業包括位於二零二五年竣工的綜合開發項目的一樓、二樓及三樓商業部分的4個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,166.65平方米。</p> <p>該物業位於坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側。附近的發展項目主要是不同樓齡的住宅和商業發展項目。</p>	於估值日，該物業處於閒置狀態。	每月人民幣 136,000元 (人民幣十三萬 六千元)

## 附註：

- (1) 該物業的使用權資產估計約為人民幣6.3百萬元。
- (2) 於估值日，該物業之不動產權證尚未註冊。
- (3) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - (i) 於二零二六年一月三十日，深圳市百佳利華投資有限公司就建築面積約221.04平方米之2樓226單位向深圳市坪山六聯股份合作公司申請辦理不動產權證變更登記。深圳市百佳利華投資有限公司已取得深圳市不動產登記中心出具之受理憑證(文件編號：9C-0926001205)。上述物業之不動產登記並不存在法律障礙，亦無任何法律意義上之特殊障礙致使其無法出租或使用。
- (4) 租賃估值乃基於該物業自二零二五年十二月一日起計租期為10年之假設進行，租賃詳情如下：
 

業主：深圳市坪山六聯股份合作公司

租戶：深圳市百佳華商業管理有限公司

租期：10年(二零二五年十二月一日至二零三五年十一月三十日)

免租期：首18個月

第一年的月租：人民幣82,332.70元，不含增值稅

- (5) 吾等已採用市場比較法選擇相關可資比較租金。吾等已參考部分與標的物業及附近發展項目可資比較的租金。吾等已收集並考慮鄰近地區3處一樓商業物業的可資比較租金憑證，其標準是該等物業與標的物業具有相似商業用途且位於同一城市同一區域。

可資比較物業的選擇標準如下：

1. 具有租金憑證的物業；
2. 位於深圳市坪山區的物業；
3. 具有商業用途的物業；
4. 一樓物業；及
5. 建築面積超過200平方米的物業。

根據上述選擇標準選擇了3處可資比較物業。吾等注意到鄰近地區一樓商業物業商業空間的單位月租金介乎每平方米人民幣87元至人民幣116元之間。於對可資比較物業與標的物業進行比較時，已考慮位置、面積及樓層等各種因素。調整的一般依據為倘標的物業優於可資比較物業，則向上調整。相反，倘標的物業遜於可資比較物業或不如可資比較物業理想，則向下調整。吾等認為可資比較物業的位置遜於該物業，因此向上調整10%至20%。吾等認為可資比較物業的面積優於該物業，因此向下調整15%。應用5%折讓，以反映可資比較物業的報價性質。吾等認為可資比較物業與標的物業一樓之間的樓層因素相似。位置、面積及報價調整乃基於專業判斷。為標的物業一樓採用的單位月租金為每平方米人民幣90元，此乃可資比較物業的平均經調整單位月租金。

關於樓層調整，吾等已參考深圳市規劃與自然資源局於二零二零年十二月三十一日頒佈之《計算規則》中的商業物業樓層調整係數。《計算規則》中二樓商業物業及三樓商業物業相對於一樓商業物業的折扣分別為40%及50%。就標的物業二樓及三樓採納的單位月租金分別為每平方米人民幣54元及每平方米人民幣45元。

可資比較物業詳情列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
位置	深圳市坪山區和強路 財富城一期1層商舖	深圳市坪山區竹坑社 區第三工業區生活 中心綜合樓A棟東步 Vpark商場1層商舖	深圳市坪山區馬巒街 道坪環社區牛昌路 6號京基禦景印象 一期1層商舖
距該物業的大致步行 距離(千米)	0.3	6.8	3.6
用途	商業	商業	商業

建築面積(平方米)	211	253	300
月租金(人民幣元)	24,500	22,000	26,000
單位月租金(人民幣／平方米)	116	87	87
位置調整	10%	20%	10%
規模調整	-15%	-15%	-15%
報價調整	-5%	-5%	-5%
樓層調整	0%	0%	0%
一樓物業經調整月租金(人民幣／平方米)	105	87	78

(6) 可資比較物業的經調整每月單位租金與該物業的初始每月單位租金概要載列如下：

該物業的 建築面積 (平方米)	該物業於 二零二五年 十二月三十一日 現況下之 每月市場租金 (人民幣)	該物業的 初始每月租金 (人民幣)	可資比較物業 的一樓物業 於二零二五年 十二月三十一日之 經調整每月 單位租金 (人民幣／平方米)	該物業的 初始每月 單位租金 (人民幣／平方米)
2,166.65	136,000	82,333	78-105	38

## 物業詳情及估值意見

## 貴集團於中國租賃／擬租賃作業主自用的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二五年十二月三十一日現況下之市場租金
中華人民共和國廣東省 深圳市坪山蘭竹西路 和龍坪路交匯處西南側 區佳華領悅廣場106、 204、306單位	<p>該物業包括位於二零二五年竣工的綜合開發項目的一樓、二樓及三樓商業部分的3個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,481.98平方米。</p> <p>該物業位於坪山蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側。附近的發展項目主要是不同樓齡的住宅和商業發展項目。</p>	於估值日，該物業處於閒置狀態。	每月人民幣93,000元 (人民幣九萬三千元)

## 附註：

- (1) 該物業的使用權資產估計約為人民幣4.3百萬元。
- (2) 於估值日，該物業之不動產權證尚未註冊。
- (3) 租賃估值乃基於該物業自二零二五年十二月一日起計租期為10年之假設進行，租賃詳情如下：
 

業主：深圳市坪山六和股份合作公司

租戶：深圳市百佳華商業管理有限公司

租期：10年(二零二五年十二月一日至二零三五年十一月三十日)

免租期：首18個月

第一年的月租：人民幣56,315.24元，不含增值稅
- (4) 吾等已採用市場比較法選擇相關可資比較租金。吾等已參考部分與標的物業及附近發展項目可資比較的租金。吾等已收集並考慮鄰近地區3處一樓商業物業的可資比較租金憑證，其標準是該等物業與標的物業具有相似商業用途且位於同一城市同一區域。

可資比較物業的選擇標準如下：

1. 具有租金憑證的物業；
2. 位於深圳市坪山區的物業；
3. 具有商業用途的物業；

4. 一樓物業；及
5. 建築面積超過200平方米的物業。

根據上述選擇標準選擇了3處可資比較物業。吾等注意到鄰近地區一樓商業物業商業空間的單位月租金介乎每平方米人民幣87元至人民幣116元之間。於對可資比較物業與標的物業進行比較時，已考慮位置、面積及樓層等各種因素。調整的一般依據為倘標的物業優於可資比較物業，則向上調整。相反，倘標的物業遜於可資比較物業或不如可資比較物業理想，則向下調整。吾等認為可資比較物業的位置遜於該物業，因此向上調整10%至20%。吾等認為可資比較物業的面積優於該物業，因此向下調整15%。應用5%折讓，以反映可資比較物業的報價性質。吾等認為可資比較物業與標的物業一樓之間的樓層因素相似。位置、面積及報價調整乃基於專業判斷。為標的物業一樓採用的單位月租金為每平方米人民幣90元，此乃可資比較物業的平均經調整單位月租金。

關於樓層調整，吾等已參考深圳市規劃與自然資源局於二零二零年十二月三十一日頒佈之《計算規則》中的商業物業樓層調整係數。《計算規則》中二樓商業物業及三樓商業物業相對於一樓商業物業的折扣分別為40%及50%。就標的物業二樓及三樓採納的單位月租金分別為每平方米人民幣54元及每平方米人民幣45元。

可資比較物業詳情列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
位置	深圳市坪山區和強路 財富城一期1層商舖	深圳市坪山區竹坑社 區第三工業區生活 中心綜合樓A棟東步 Vpark商場1層商舖	深圳市坪山區馬巒街 道坪環社區牛昌路 6號京基禦景印象 一期1層商舖
距該物業的大致步行 距離(千米)	0.3	6.8	3.6
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	211	253	300
月租金(人民幣元)	24,500	22,000	26,000
單位月租金(人民幣/ 平方米)	116	87	87
位置調整	10%	20%	10%
規模調整	-15%	-15%	-15%
報價調整	-5%	-5%	-5%
樓層調整	0%	0%	0%

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
一樓物業經調整月租金(人民幣/平方米)	105	87	78

(5) 可資比較物業的經調整每月單位租金與該物業的初始每月單位租金概要載列如下：

該物業的 建築面積 (平方米)	該物業於 二零二五年 十二月三十一日 現況下之 每月市場租金 (人民幣)	該物業的 初始每月租金 (人民幣)	可資比較物業 的一樓物業 於二零二五年 十二月三十一日之 經調整每月 單位租金 (人民幣/平方米)	該物業的 初始每月 單位租金 (人民幣/平方米)
1,481.98	93,000	56,315	78-105	38

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料。各董事願共同及個別就本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項，致使本通函所作出任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益或淡倉，或(c)根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	股份數目			總計	佔已發行 股份數目的 概約百分比
		個人權益	家族權益			
莊先生	實益擁有人	467,985,000	67,500,000 (附註1)	535,485,000	51.61%	
莊小雄先生	實益擁有人	75,000,000	—	75,000,000	7.23%	

附註：

- (1) 67,500,000股股份由莊素蘭女士(「莊女士」)持有。由於莊女士為莊先生之配偶，故根據證券及期貨條例，莊先生被視作於莊女士持有之上述股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期

貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益：

#### 於股份及相關股份的好倉

股東姓名	權益類型	身份	個人／		總計	佔已發行 股份數目的 概約百分比
			公司權益	家族權益		
莊女士	個人	實益擁有人	67,500,000	467,985,000 (附註1)	535,485,000	51.61%
莊小雲女士	個人	實益擁有人	75,000,000 (附註2)	—	75,000,000	7.23%
陳麗君女士	個人	實益擁有人	75,000,000 (附註3)	—	75,000,000	7.23%

附註：

- (1) 467,985,000股股份由莊先生持有。由於莊先生為莊女士之配偶，故根據證券及期貨條例，莊女士被視作於莊先生持有的上述股份中擁有權益。
- (2) 莊小雲女士為莊先生及莊女士之女兒。
- (3) 陳麗君女士為莊先生及莊女士之兒媳。

除上文披露者外，董事並不知悉任何人士於最後實際可行日期於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或本公司候選董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉之本公司(或其附屬公司)的董事或僱員。

#### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉彼等或彼等各自的任何緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予披露的任何權益。

#### 5. 重大合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本集團成員公司並無於緊接本通函刊發日期前兩年訂立任何重大合約(並非於一般業務過程中訂立)：

- (i) 深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)與獨立業主深圳市沃華技術有限公司於二零二四年七月十三日訂立之長期租賃協議，租期自二零二四年七月十五日至二零三九年七月十四日，內容有關租賃物業以經營本集團零售店，詳情概述如下：

物業：位於中國廣東省深圳市龍崗區坂田街道坂雪崗大道4033號江南時代廣場(「該地盤」)B1層B1-28/B1-29/B1-30號舖位之若干零售空間，總面積為4,157平方米。

租金：初始月租為每月人民幣145,495.00元，初始月租每3年遞增6%。

該長期租賃協議已根據日期為二零二五年一月三日的終止協議予以終止；

- (ii) 由(i)停車場管理人深圳市佳華物業管理有限責任公司(一間由深圳市佳華房地產開發有限公司(一間由莊女士及佳華集團分別擁有18%及82%權益之公司)及佳華集團分別擁有95%及5%權益之公司)與(ii)深圳市百佳華商業管理有限公司及深圳市百佳華百貨有限公司(兩者均為本公司之全資附屬公司)於二零二五年三月二十一日就使用位

於佳華領悅廣場二期及佳華領匯廣場二期之停車位而訂立之停車場費用協議(經補充協議補充)，為期兩年(由二零二五年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止)，各停車場之每月最高付款額為人民幣180,000元；

(iii) 深圳市百佳華百貨有限公司(作為出租人)與深圳市佳華房地產開發有限公司(由莊女士擁有18%及深圳市百佳華集團有限公司(由莊先生擁有90%及莊女士擁有10%的公司)擁有82%的公司)(作為承租人)於二零二五年十二月三十一日訂立之租賃協議，內容有關租賃若干物業，租期自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止為期3年，月租為人民幣67,072.43元(相當於約73,705.89港元)；及

(iv) 租賃協議。

## 6. 董事於資產或合約的權益

除本通函披露外，於最後實際可行日期，董事及候任董事概無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有或曾擁有任何直接或間接權益。

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於在本通函日期仍生效且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

本公司已根據上市規則第14A章訂立以下持續關連交易：

### A. 向佳華集團收取租金收入

深圳市百佳華集團有限公司(「佳華集團」)由莊先生及莊女士分別擁有90%及10%。

#### **租賃商業物業予佳華集團**

根據深圳市百佳華百貨有限公司與佳華集團訂立的租賃協議，若干商業物業租予佳華集團作商業用途，詳情載於本公司日期為二零一六年八月二十五日之公告。

**B. 向深圳市佳華房地產開發有限公司收取租金收入**

深圳市佳華房地產開發有限公司(「業主」)由莊女士及佳華集團(一家由莊先生及莊女士分別擁有90%及10%的公司)分別擁有18%及82%。由於莊女士為莊先生的配偶，彼為莊先生的聯繫人。由於莊女士於業主擁有股權，因而可在業主股東大會上行使或控制行使30%或以上的投票權，業主為莊先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

**租賃商業物業予業主**

根據深圳市百佳華百貨有限公司與業主訂立的租賃協議，若干商業物業租予業主作商業用途，詳情載於本公司日期為二零二五年十二月三十一日之公告。

**C. 向佳華集團租賃兩項店舖物業**

佳華集團由莊先生及莊女士分別擁有90%及10%。本集團向佳華集團租賃兩項店舖物業，有關詳情載於本公司日期為二零一九年二月十七日之公告，概述如下：

- (i) 佳華集團(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)就龍華店租賃店舖物業；及
- (ii) 佳華集團(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)就松崗店租賃店舖物業。

**D. 向業主租賃四項店舖物業**

業主由莊女士及佳華集團(一家由莊先生及莊女士分別擁有90%及10%的公司)分別擁有18%及82%。由於莊女士為莊先生的配偶，彼為莊先生的聯繫人。由於莊女士於業主擁有股權，因而可在業主股東大會上行使或控制行使30%或以上的投票權，業主為莊先生的聯繫人，亦為本公司的關聯人士。本集團向業主租賃四項店舖物業，有關詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十七日、二零一六年八月二十五日、二零一九年二月十五日及二零二三年四月二十七日之公告，概述如下：

- (i) 業主(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)就書苑雅閣店租賃店舖物業；
- (ii) 業主(作為業主)與深圳市百佳華商業管理有限公司(「百佳華商業管理」)(作為租戶)就坂田購物中心租賃店舖物業；
- (iii) 業主(作為業主)與百佳華商業管理(作為租戶)就觀瀾購物中心租賃店舖物業；及
- (iv) 業主與百佳華商業管理(作為租戶)就沙井購物中心租賃店舖物業。

**E. 使用停車場及應付深圳市佳華物業管理有限責任公司的使用停車場費用**

深圳市佳華物業管理有限責任公司(「物業管理人」)為一家於中國註冊成立的公司，由業主及佳華集團分別持有95%及5%。

本集團就使用位於佳華領悅廣場二期及佳華領匯廣場二期的停車位訂立停車場費用協議，由二零二五年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期兩年。有關交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二五年三月二十一日之公告。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易的條款乃於本集團的一般及日常業務過程中，按公平原則及不遜於獨立第三方提供者的一般商業條款磋商。董事(包括獨

立非執行董事)確認，上述交易乃按規管有關交易之相關協議進行，並認為，此等交易的條款及條件誠屬公平合理，並符合本公司及股東整體的最佳利益。

## 7. 董事服務合同

每名執行董事均與本公司訂有服務合同，為期三年(獨立非執行董事為兩年)，除非由董事或本公司發出不少於三個月(獨立非執行董事為兩個月)書面通知終止。每份服務合同進一步規定，服務合同期內以及服務終止後兩年內，執行董事不得直接或間接參與任何與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的業務。委任受本公司之組織章程細則下有關董事退任及輪值退任的條文所規限。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有任何服務合同(但不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合同)。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，且董事並不知悉本公司或本集團任何成員公司有任何重大尚未了結或面臨的訴訟或仲裁或索償。

## 9. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函提供自各自意見或建議之專家資格：

名稱	資格
軟庫中華	一家根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
匯來評估及顧問有限公司 (「匯來」)	專業測量師及估值師

軟庫中華及匯來各自己書面同意以本通函刊載的形式及涵義轉載其日期為二零二六年三月二十七日之函件及／或報告(視乎情況而定)及引述其名稱，且並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，軟庫中華及匯來各自概無持有任何股份或本集團任何成員公司股份之任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份的權利(不論可依法執行與否)

於最後實際可行日期，軟庫中華及匯來各自並無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)起已收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港主要營業地點地址為香港九龍尖沙咀廣東道5號海港城海洋中心7樓715室。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司之公司秘書為何悅利先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。何先生在會計、審計及企業融資方面擁有逾二十一年經驗。何先生已於本集團服務逾十七年。
- (e) 本通函之中英文本倘有差異，概以英文本為準。

## 11. 展示文件

下列文件的文本將於本通函日期起計14日內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.szbj.com>)刊載：

- (a) 租賃協議；
- (b) 物業之物業估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第21至22頁；

- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第23至51頁；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述各同意書。



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)

茲通告佳華百貨控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年四月二十日(星期一)下午二時三十分假座中國深圳市寶安中心區新湖路246號佳華名苑4樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案：

作為普通決議案

1. 「動議：

- a. 謹此批准、確認及追認由以下各方訂立之七份租賃協議：(i)深圳創健科技實業有限公司與本公司全資附屬公司深圳市百佳華商業管理有限公司(「租戶」)就租賃位於中國廣東省深圳市坪山區蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側區佳華領悅廣場(「佳華領悅廣場」)之物業訂立之租賃協議；(ii)李錦新先生(作為業主)與租戶就租賃位於佳華領悅廣場之物業訂立之租賃協議；(iii)深圳市坪山新和股份合作公司(作為業主)與租戶就租賃位於佳華領悅廣場之物業訂立之租賃協議；(iv)林盈彤女士與租戶就租賃位於佳華領悅廣場之物業訂立之兩份租賃協議；(v)深圳市坪山六聯股份合作公司與租戶就租賃位於佳華領悅廣場之物業訂立之租賃協議；及(vi)深圳市坪山六和股份合作公司與租戶就租賃位於佳華領悅廣場之物業訂立之租賃協議(「租賃協議」)(其註有「A」至「G」字樣的副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別)以及謹此批准其項下擬進行交易；

## 股東特別大會通告

- b. 授權本公司任何一名董事(或倘須加蓋本公司印鑑,則為任何兩名董事或任何一名董事及本公司公司秘書)從事並簽立(於需要時加蓋本公司印鑒)使有關租賃協議或其項下擬進行的所有交易生效或與之有關而言屬必要、權宜或適宜之行動、事項、契約、文件及事宜,並同意該名董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關變動、修訂、豁免或事項(包括與租賃協議訂明之條款並無重大差別之文件或其任何條款之任何變動、修訂或豁免)。」

代表董事會  
佳華百貨控股有限公司  
主席  
莊陸坤  
謹啟

中國深圳,二零二六年三月二十七日

註冊辦事處:

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點:

香港  
九龍  
尖沙咀  
廣東道5號  
海港城海洋中心  
7樓715室

附註:

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東,均有權委派一名代表或(倘彼持有兩股或以上股份)多名代表出席大會及代彼投票。受委代表毋須為本公司股東。所有代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或公證人簽署證明之副本必須於股東特別大會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (2) 本公司將於二零二六年四月十五日(星期三)至二零二六年四月二十日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為確定符合享有出席及於股東特別大會上投票之資格,所有過戶文件連同有關股票,必須於二零二六年四月十四日(星期二)下午四時正前,送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期將為二零二六年四月二十日(星期一)。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後,股東仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。倘有關股東親身出席股東特別大會,其委任代表表格將被視作已撤銷論。

---

## 股東特別大會通告

---

- (4) 倘屬聯名持有人，任何一名有關人士均可親身或委派代表於股東特別大會上投票，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則僅就有關聯名持股於本公司股東名冊上排名首位的上述人士方有權就此投票。
- (5) 倘於二零二六年四月二十日上午九時正至下午四時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或8號或以上熱帶氣旋警告信號，於該情況下將會發出公告知會股東舉行股東特別大會的任何其他日期。