

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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)

主要交易
有關租賃協議條款變更及
延長期限之歷史交易

有關租賃協議條款變更及延長期限之歷史交易

於二零一七年十一月八日，本集團與業主(獨立第三方)就租賃公明物業訂立租賃協議，租期為期10年，由二零一七年十一月十六日起至二零二七年十一月十五日止(包括首尾兩日)。

就補充租賃協議I而言

於二零二三年十一月十五日，租戶與業主訂立補充租賃協議I，以自二零二三年十一月十六日起下調租金，並將租期延長額外兩年至二零二九年十一月十五日止(包括首尾兩日)。

根據香港財務報告準則第16號，租戶訂立補充租賃協議I構成租賃修訂。租戶須重新計量因修訂而產生的租賃負債，並對使用權資產作出相應調整。該修訂導致租賃負債及使用權資產均減少約人民幣11.6百萬元。

由於就本集團根據補充租賃協議I將終止確認之修訂使用權資產而言，按上市規則定義之若干適用百分比率超過25%但低於75%，訂立補充租賃協議I構成本公司一項重大交易，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。

就補充租賃協議II而言

於二零二五年七月十五日，租戶與業主訂立補充租賃協議II，以將租期進一步延長額外兩年至二零三一年十一月十五日止。

根據香港財務報告準則第16號，租戶訂立補充租賃協議II構成租賃修訂。租戶須重新計量因修訂而產生的租賃負債，並對使用權資產作出相應調整。修訂導致租賃負債及使用權資產均增加約人民幣12.6百萬元，而使用權資產的有關增加將被視為根據上市規則收購本集團的使用權資產。

由於就本集團根據補充租賃協議II將確認之收購使用權資產而言，按上市規則定義之若干適用百分比率超過25%但低於100%，訂立補充租賃協議II構成本公司一項重大交易，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。

根據上市規則第14.44條，倘(1)本公司擬召開股東大會以批准交易，則概無股東須放棄投票；及(2)於批准交易的股東大會上已取得合共持有50%以上投票權的一名股東或一組緊密聯繫股東的書面股東批准，則交易的股東批准可透過書面股東批准的方式取得，以代替舉行股東大會。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期以及訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II的當時日期，概無股東於補充租賃協議I及補充租賃協議II及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會，概無股東將須於本公司股東大會上就批准該等事宜放棄投票。

於本公告日期及訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II之當時日期，莊先生及莊女士合共持有535,485,000股股份，相當於本公司已發行股份總數及於本公司股東大會上的投票權約51.61%。

由於倘本公司召開股東大會以批准交易，概無股東須就交易放棄投票，故交易可以且已於本公告日期獲得莊先生及莊女士的書面股東批准。

由於疏忽，本公司未能及時就訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II作出披露及尋求股東批准。該違規並非故意，乃由於本公司管理層之誤解所致。租賃協議於二零一七年訂立，根據當時的會計準則，有關租賃安排被分類為經營租賃，並不構成上市規則項下的須予公佈交易，故本公司管理層並未意識到租金的變更會構成本公司的須予公佈交易。此外，由於兩項延長期限自二零二七年起方才開始，故本公司管理層認為訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II不會立即構成上市規則項下的須予公佈交易，因此並未意識到上市規則第14章項下的規定適用。

本公司對疏忽及無意中遺漏上市規則之規定深表遺憾。本公司並無意隱瞞任何有關補充租賃協議I及補充租賃協議II之資料。

一般事項

一份載有(其中包括)補充租賃協議I及補充租賃協議II條款的進一步資料的通函預期將根據上市規則向股東寄發。

根據第14.41(a)條，倘交易根據第14.44條以股東書面批准之方式獲或將獲一名股東或一組有密切聯繫的股東批准，預期將於本公告刊發後15個營業日內向股東寄發通函(即通函將不遲於二零二六年六月二十五日寄發)。

補充租賃協議I

於二零二三年十一月十五日，租戶與業主訂立補充租賃協議I，以自二零二三年十一月十六日起下調租金，並將租期延長額外兩年至二零二九年十一月十五日止(包括首尾兩日)。

於二零一七年十一月八日訂立之租賃協議之主要條款載列如下，僅供參考：

訂約方： (i) 業主(作為公明物業的業主)；及

(ii) 租戶(作為公明物業的承租人)

物業： 公明物業，即位於中國廣東省深圳市寶安區公明鎮長春南路西1號，總面積為21,843平方米，由業主擁有

租期： 二零一七年十一月十六日至二零二七年十一月十五日(包括首尾兩日)。公明物業須於租賃協議簽立日期交付

租金： 初始月租每月人民幣2,184,300元。

初始月租每3年遞增5%，如下表所示：

期間	每月租金
二零二零年十一月十六日至 二零二三年十一月十五日	人民幣 2,293,515元
二零二三年十一月十六日至 二零二六年十一月十五日	人民幣 2,408,191元
二零二六年十一月十六日至 二零二七年十一月十五日	人民幣 2,528,600元

每月租金須於每個月開始前第5日以銀行轉賬方式支付，並由本公司內部資源提供資金

按金： 租戶須於租賃協議簽署後3日內向業主支付租賃按金人民幣4,368,600元。

用途： 作商業用途。不得變更公明物業之用途。

- 轉租： 倘租戶向第三方轉租公明物業之任何部分作經營用途，業主應提供協助，而租戶應向業主提供相關文件。租戶向第三方授出的任何轉租租期不得超過本租賃協議之餘下租期。租戶承諾，業主概不對租戶與第三方之間的轉租協議所引起的任何爭議承擔任何責任。
- 裝修： 倘租戶擬對公明物業進行翻新及裝修，租戶應向業主提交書面申請連同裝修方案及藍圖以供批准。翻新及裝修計劃須獲得相關部門的批准及竣工驗收。
- 續租： 倘租戶決定於租期屆滿後繼續租用公明物業，租戶須於租期屆滿日期前3個月向業主提交書面續租申請。在相同條件下，租戶應享有優先續期租賃協議之權利。倘訂約雙方未能於租賃協議屆滿前60日達成協議，則應被視為放棄續租權。
- 其他條款： 於租期屆滿或因租戶違約而提前終止租賃協議時，租戶於公明物業內新增的所有裝置均須無償歸業主所有。倘業主不接受該等裝置，租戶必須於指定期限內將其拆除；否則，業主有權要求租戶支付相應的拆除費用。
- 終止： 倘租戶引致下列任何情況，業主有權終止租賃協議並佔有公明物業：(i)並無或未能根據租賃協議條款按協定於長達15日的期間內支付租金或其他費用；(ii)未經授權拆除及變更建築物的主體結構；(iii)利用公明物業進行違法活動；(iv)租戶的牌照、許可證被國家機關吊銷、查封，導致無法進行經營；(v)未經授權將公明物業用作擔保；(vi)租戶任何根本性違約行為。倘發生上述情況，租戶須向業主賠償相當於三個月租金的損失及其他應付費用，且保證金按金須予沒收；及

倘租戶欲提前終止租賃協議，租戶須向業主提供90天事先書面通知，且不得干擾業主對租賃物業的持續且不中斷經營，而租賃協議須自業主書面同意終止之日起終止，且業主有權沒收保證金按金。倘租戶在未得業主同意的情況下單方面終止本協議，業主有權沒收保證金按金，且租戶亦須向業主賠償相當於六個月租金之損失；

倘業主引致下列任何情況，租戶有權在發出30天事先書面通知的情況下終止租賃協議：(i)租戶因破產而無法正常使用公明物業；(ii)租戶因解散而無法使用公明物業；(iii)租戶因業主的營業執照被吊銷而無法使用公明物業；(iv)租戶因可歸責於業主的或與公明物業所有權相關的問題而無法使用公明物業。訂約雙方應及時辦理相關結算手續；保證金按金須於扣除任何未付費用後無息退還；及

倘業主單方面提前終止協議，業主須向租戶提供90天事先書面通知，而協議須自租戶書面同意終止之日起終止，且業主須無息退還租戶的按金(扣除租戶拖欠的任何費用)。倘業主在未得租戶同意的情況下單方面終止協議，業主須退還雙倍保證金按金，且須向租戶賠償相當於六個月租金之損失。

補充租賃協議I之主要條款

訂約方： (i) 業主(作為公明物業的業主)；及
(ii) 租戶(作為公明物業的承租人)

日期： 二零二三年十一月十五日

租金： 月租須如下：

期間	每月租金
二零二三年十一月十六日至 二零二七年十一月十五日	人民幣 764,505元
二零二七年十一月十六日至 二零二九年十一月十五日	人民幣 802,730.25元

延長租期： 二零一七年十一月十六日至二零二九年十一月十五日
(包括首尾兩日)

除上述條款變更外，租賃協議之其他條款維持不變。

補充租賃協議II

於二零二五年七月十五日，租戶與業主訂立補充租賃協議II，以將租期進一步延長額外兩年至二零三一年十一月十五日止。

補充租賃協議II之主要條款

訂約方： (i) 業主(作為公明物業的業主)；及
(ii) 租戶(作為公明物業的承租人)

租金： 月租須如下：

期間	每月租金
二零二九年十一月十六日至 二零三一年十一月十五日	人民幣 842,921.37元

續租： 自補充租賃協議II日期起計為期十年(即自二零二五年七月十五日至二零三五年七月十五日)，於租期屆滿時(即二零三一年十一月十五日)，租戶應享有優先續租權。

延長租期： 二零一七年十一月十六日至二零三一年十一月十五日

除上述條款變更外，租賃協議之其他條款維持不變。

有關訂約方之資料

租戶之資料

租戶深圳百佳華為本公司之全資附屬公司，主要在中國從事零售店及其他相關業務經營及管理。

業主之資料

業主(即深圳市中鵬展實業有限公司)為一家於中國註冊成立的公司，由吳如鋒先生持有50%權益及由莊潮明先生持有50%權益，其主要業務包括(但不限於)興辦實業；以及國內商業、物資供銷業。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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。

有關公明物業之資料

公明物業指由租戶承租作經營公明超市及公明購物中心之若干零售空間，位於中國廣東省深圳市寶安區公明鎮長春南路西1號。

公明物業之財務資料

下文載列公明物業截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度(即緊接二零二三年訂立補充租賃協議I前的兩個財政年度)的未經審核財務資料：

	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元
收益	91.8	66.3
除稅前淨(虧損)	(9.8)	(12.4)
除稅後淨(虧損)	(9.8)	(12.4)

下文載列公明物業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(即緊接二零二五年訂立補充租賃協議II前的兩個財政年度)的未經審核財務資料：

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元
收益	51.3	50.3
除稅前淨利潤(虧損)	0.7	(15.7)
除稅後淨利潤(虧損)	0.7	(15.7)

訂立補充協議I及補充協議II之財務影響

就補充租賃協議I而言

根據香港財務報告準則第16號，租戶訂立補充租賃協議I構成租賃修訂。租戶須重新計量因該修訂而產生的租賃負債，並對使用權資產作出相應調整。該修訂導致租賃負債及使用權資產均減少約人民幣11.6百萬元。

就補充租賃協議II而言

根據香港財務報告準則第16號，租戶訂立補充租賃協議II構成租賃修訂。租戶須重新計量因該修訂而產生的租賃負債，並對使用權資產作出相應調整。該修訂導致租賃負債及使用權資產均增加約人民幣12.6百萬元。

訂立交易的理由及裨益

本集團主要於中國從事零售店及其他相關業務經營及管理。

本集團一直於中國深圳經營多間購物中心及超市。本集團各租賃物業的租賃條款(包括租期及租金)將不時進行檢討，視乎當時市況而定。

由於本集團當時的管理層預期繼續租用公明物業以經營購物中心及超市，本集團決定於二零二三年及二零二五年延長租賃協議期限。此外，考慮到當時市況(處於新冠疫情爆發的影響中)，本集團於二零二三年在延長期限的同時就應付業主的租金重新進行磋商，並於二零二五年亦進一步延長租賃協議的期限。為落實該等變更及延長期限，本集團分別於二零二三年及二零二五年訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II。

補充租賃協議I及補充租賃協議II的條款(包括租金費用)乃由訂約方經公平磋商後，並參考租賃物業所採用的租賃協議標準條款以及本集團根據租賃協議支付的租金款項後釐定。訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II對本集團的經營屬必要，且於本集團日常及一般業務過程中進行。因此，董事會認為補充租賃協議I及補充租賃協議II的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II乃於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

補充租賃協議I

根據香港財務報告準則第16號，租戶訂立補充租賃協議I構成租賃修訂。租戶須重新計量因修訂而產生的租賃負債，並對使用權資產作出相應調整。該修訂導致租賃負債及使用權資產均減少約人民幣11.6百萬元。

由於就本集團根據補充租賃協議I將終止確認之修訂使用權資產而言，按上市規則定義之若干適用百分比率超過25%但低於75%，訂立補充租賃協議I構成本公司一項重大交易，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。

補充租賃協議II

根據香港財務報告準則第16號，租戶訂立補充租賃協議II構成租賃修訂。租戶須重新計量因修訂而產生的租賃負債，並對使用權資產作出相應調整。修訂導致租賃負債及使用權資產均增加約人民幣12.6百萬元，而使用權資產的有關增加將被視為根據上市規則收購本集團的使用權資產。

由於就本集團根據補充租賃協議II將確認之收購使用權資產而言，按上市規則定義之若干適用百分比率超過25%但低於100%，訂立補充租賃協議II構成本公司一項重大交易，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。

根據上市規則第14.44條，倘(1)本公司擬召開股東大會以批准交易，則概無股東須放棄投票；及(2)於批准交易的股東大會上已取得合共持有50%以上投票權的一名股東或一組緊密聯繫股東的書面股東批准，則交易的股東批准可透過書面股東批准的方式取得，以代替舉行股東大會。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期以及訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II的當時日期，概無股東於補充租賃協議I及補充租賃協議II及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會，概無股東將須於本公司股東大會上就批准該等事宜放棄投票。

於本公告日期及訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II之當時日期，莊先生及莊女士合共持有535,485,000股股份，相當於本公司已發行股份總數及於本公司股東大會上的投票權約51.61%。

由於倘本公司召開股東大會以批准交易，概無股東須就交易放棄投票，故交易可以且已於本公告日期獲得莊先生及莊女士的書面股東批准。經莊先生及莊女士確認，倘本公司於訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II時要求書面批准，彼等將分別批准交易。

由於疏忽，本公司未能及時就訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II作出披露及尋求股東批准。該違規並非故意，乃由於本公司管理層之誤解所致。租賃協議於二零一七年訂立，根據當時的會計準則，有關租賃安排被分類為經營租賃，並不構成上市規則項下的須予公佈交易，故本公司管理層並未意識到租賃條款的變更會構成本公司的須予公佈交易。此外，由於兩項延長期限直至二零二七年方才開始，故本公司管理層認為訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II不會立即構成上市規則項下的須予公佈交易，因此並未意識到上市規則第14章項下的規定適用。

本公司對疏忽及無意中遺漏上市規則之規定深表遺憾。本公司並無意隱瞞任何有關補充租賃協議I及補充租賃協議II之資料。

補救措施

為遵守審慎的企業管治慣例，董事已確認、批准及追認交易及刊發本公告。為避免日後出現類似延遲，本公司已採取以下措施：

- (i) 本公司將審閱並加強監管合規程序及其內部監控，以確保本公司所有現有及進一步交易完全符合上市規則；
- (ii) 本公司將與其專業顧問就監管合規保持緊密合作；及
- (iii) 本公司將在訂立潛在須予公佈交易前，於適當及必要時諮詢外部法律顧問及／或其他專業顧問。

展望未來，本公司將及時作出適當披露及(如有必要)獲得股東批准，以符合上市規則的相關規定(倘適用)。

一般事項

一份載有(其中包括)補充租賃協議I及補充租賃協議II條款的資料的通函預期將根據上市規則向股東寄發。

根據第14.41(a)條，倘交易根據第14.44條以股東書面批准之方式獲或將獲一名股東或一組有密切聯繫的股東批准，預期將於本公告刊發後15個營業日內向股東寄發通函(即通函將不遲於二零二六年六月二十五日寄發)。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「公明物業」	指	租戶所租賃位於中國廣東省深圳市寶安區公明鎮長春南路西1號之若干零售空間
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈的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
「業主」	指	深圳市中鵬展實業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，由吳如鋒先生及莊潮明先生持有50%及50%
「租賃協議」	指	業主與租戶就租賃公明物業於二零一七年十一月八日訂立的租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「莊先生」	指	莊陸坤先生，執行董事、莊女士的配偶，於本公告日期持有467,985,000股股份，連同莊女士持有535,485,000股股份，相當於本公司已發行股份總數約51.61%
「莊女士」	指	莊素蘭女士，莊先生的配偶，於本公告日期持有67,500,000股股份，連同莊先生持有535,485,000股股份，相當於本公司已發行股份總數約51.61%
「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
「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
「深圳市百佳華」或「租戶」	指	深圳市百佳華百貨有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司，即租賃協議項下的租戶
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充租賃協議I」	指	業主與租戶就根據租賃協議下調租金及延長租賃公明物業的期限於二零二三年十一月十五日訂立的補充協議
「補充租賃協議II」	指	業主與租戶就根據租賃協議延長租賃公明物業的期限於二零二五年七月十五日訂立的補充協議

「交易」 指 訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II

承董事會命
佳華百貨控股有限公司
主席
莊陸坤

中國深圳，二零二六年六月四日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，即莊陸坤先生、莊沛忠先生及莊小雄先生；以及四名獨立非執行董事，分別為錢錦祥先生、孫聚義先生、艾及先生及邢紫君女士。