
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)

主要交易 有關租賃協議條款變更及 延長期限之歷史交易

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4至16頁。

根據上市規則，交易（即本通函之主體事項）已獲控股股東以書面形式批准，以代替召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考用途。

二零二六年六月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 公明物業之財務資料	II-1
附錄三 — 本集團未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 公明物業之管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 二零二三年估值報告	V-1
附錄六 — 二零二五年估值報告	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-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：

「公告」	指	本公司就交易刊發的日期為二零二六年六月四日之公告
「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
「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
「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%
「最後實際可行日期」	指	二零二六年六月二十三日，即本通函付印前為確認載入本通函若干資料的最後實際可行日期
「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

釋 義

「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，於最後實際可行日期持有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，於最後實際可行日期持有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，就本通函而言，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

釋 義

「交易」 指 訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II

「%」 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

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：

主要交易
有關租賃協議條款變更及
延長期限之歷史交易

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二六年六月四日的公告，內容有關二零二三年的補充租賃協議I及二零二五年的補充租賃協議II對租賃協議條款變更及延長期限。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關補充租賃協議I、補充租賃協議II及其項下擬進行交易的進一步詳情、公明物業之財務資料、公明物業之估值報告及上市規則規定的其他資料。

2. 租賃協議

於二零一七年十一月八日訂立之租賃協議(其後經補充租賃協議I及補充租賃協議II補充)之主要條款載列如下：

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，即中華人民共和國廣東省深圳市光明區公明街道長春南路西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。

董事會函件

- 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，業主任有權要求租戶支付相應的拆除費用。

董事會函件

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原因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。

3. 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，以下調自二零二三年十一月十六日起之租金，並將租期再延長兩年至二零二九年十一月十五日(包括首尾兩日)止。

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。

4. 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。

董事會函件

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。

5. 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及物資供銷業。

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。

6. 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，位於中華人民共和國廣東省深圳市光明區公明街道長春南路西1號。

7. 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	43.7
除稅前淨(虧損)	(9.8)	(13.0)
除稅後淨(虧損)	(9.8)	(13.0)

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	33.9	32.4
除稅前淨(虧損)	(12.5)	(12.3)
除稅後淨(虧損)	(12.5)	(12.3)

訂立補充租賃協議I及補充租賃協議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。

8. 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，並參考本公司行政部門對當時類似物業市場租金的研究、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。

9. 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。

10. 書面股東批准

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。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於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。

11. 監督

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。

12. 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。

具體而言，本公司已實施或將實施以下措施，以加強內部監控並防止該事件再次發生，從而確保本公司所有現有及進一步交易均完全符合上市規則：

- (i) 董事會亦已於二零二六年六月九日向行政部門發出備忘錄(「**備忘錄**」)，重申所有租賃協議(包括任何補充協議或對現有租賃條款的變更)必須在擬定簽署日期前不少於一個月提交予財務部門及本公司的公司秘書(「**公司秘書**」)審閱；
- (ii) 行政部將編製一份內部審閱及批准備忘錄(「**審批備忘錄**」)，並將其附於每份呈送以供內部批准的租賃相關協議草案。審批備忘錄將連同租賃相關協議草案一併呈送至財務部門。財務部門在審閱租賃相關協議草案、相關規模測試及使用權資產計算後，將在審批備忘錄上加蓋部門印章，以確認其已審閱並批准簽署相關租賃相關協議；
- (iii) 一份關於使用權資產的確認及終止確認以及各自上市規則規定(包括但不限於會計準則香港財務報告準則第16號之詮釋、規模測試計算詳情、披露及批准規定)之指引(「**該指引**」)，將提供予行政部門及董事會成員，供其持續參考相關上市規則合規事宜；

董事會函件

- (iv) 將向行政部門及相關人員(包括所有董事)提供關於租賃條款對使用權資產的影響以及上市規則的培訓。此舉將加強對租賃協議批准及簽署流程的內部監督，並將於二零二六年八月底前完成；
- (v) 董事會將確保財務部門及公司秘書可隨時諮詢外部專業顧問，以就租賃安排的適當會計處理以及適用的上市規則披露及股東批准規定等事項進行諮詢。本公司已與各財務顧問保持密切聯繫，並將於必要時就上市規則的相關問題積極諮詢彼等的意見；
- (vi) 本公司正計劃盡快尋求另一名具備豐富上市規則合規知識及深厚財務顧問背景的新任獨立非執行董事，以接替在任已久的董事，從而加強本公司在上市規則合規方面的專業知識；
- (vii) 本公司正計劃在二零二六年底或之前成立合規委員會，初步由執行董事莊沛忠先生、獨立非執行董事邢紫君女士以及本公司公司秘書何悅利先生組成，以在簽署前對本公司所有即將訂立的租賃協議(包括任何條款變動)進行最終審閱。合規委員會應由兩名董事(其中至少一名應為獨立非執行董事)及公司秘書組成；及
- (viii) 審批備忘錄連同租賃相關協議草案、規模測試及使用權資產計算將提交予合規委員會審閱。除非及直至獲得合規委員會批准，否則不得簽署任何租賃相關協議。在獲得合規委員會批准後，租賃相關協議將由其中一名執行董事簽署。

隨著上述措施的實施，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)。

董事會函件

13. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立補充租賃協議I及補充租賃協議II以及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

倘須召開股東大會以批准補充租賃協議I及補充租賃協議II，則董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成補充租賃協議I及補充租賃協議II。

14. 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

二零二六年六月二十五日

1. 本集團的財務資料

本集團財務資料：

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二一年四月二十三日刊發之本公司二零二零年年報第70至214頁中披露。
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二二年四月二十七日刊發之本公司二零二一年年報第69至202頁中披露。
- (iii) 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190頁中披露。
- (iv) 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190頁中披露。
- (v) 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182頁中披露。
- (vi) 截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二六年四月二十一日刊發之本公司二零二五年年報第70至186頁中披露。

上述本公司財務資料可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.szbjh.com/>) 上查閱。

本公司有關財務資料之超連結如下：

- (i) 本公司於二零二一年四月二十三日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300796_c.pdf

- (ii) 本公司於二零二二年四月二十七日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700163_c.pdf

- (iii) 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

- (iv) 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

- (v) 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

- (vi) 本公司於二零二六年四月二十一日刊發之截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0421/2026042100860_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二六年五月三十一日(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 五月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款，有抵押及有擔保	1	159,792
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		561,538
		<u>721,389</u>

附註：

- 銀行借款結餘中，其中分別有人民幣135,792,000元以本集團於二零二六年五月三十一日的若干投資物業及貿易應收款項作抵押，並由本集團一名關聯方提供擔保；及人民幣24,000,000元以本集團若干物業、廠房及設備作抵押，並由本集團若干附屬公司提供擔保。

除上文所披露者外，於二零二六年五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」）編製了涵蓋自本通函刊發日期起計未來十二個月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) 於二零二六年五月三十一日，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80,000,000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；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，本集團的財務或貿易狀況自二零二五年十二月三十一日（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

除由深圳市百佳華商業管理有限公司(「**深圳市百佳華商業**」，作為承租人)與深圳創健科技實業有限公司(作為業主)訂立的長期租賃協議，以及由深圳市百佳華商業(作為承租人)與六名相關業主訂立的6份個別租賃協議(其詳情於本公司日期為二零二六年三月二十七日的通函披露)項下擬進行的交易外，自二零二五年十二月三十一日(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對本集團核數師報告或下一次刊發的賬目中的數字作出或將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，中國零售業將繼續面臨挑戰和機遇。在性價比時代，消費者更加注重產品的性價比和價值，零售營運商需要更加精準地把握消費者的需求，提供更加優質的產品和服務。同時，新興管道的崛起亦為零售企業帶來了新的發展機遇，零售商需要積極拓展新興管道，提升市場份額。此外，零售企業還需要加強產品創新和供應鏈管理，提高效率，降低成本，以應對激烈的市場競爭。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團總收入約為人民幣402.9百萬元，同比(「**同比**」)上升約6.3%；商品銷售毛利約為人民幣31.7百萬元，同比上升約29.6%。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣70.0百萬元，同比上升約25.6%。年末集團營運9家零售門店及3個購物中心。收入增加乃主要由於透過舉辦推廣活動、增加銷售激勵及積極開展店舖物業租賃招商，加大力度促進商品直接銷售。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團主要為升級門店以增加收入，及精簡人手及保留重要員工，以保持實力迎接未來挑戰。商品銷售增加約人民幣39.5百萬元，專櫃銷售所得佣金減少約人民幣4.2百萬元，店舖物業分租收入增加約人民幣1.8百萬元，投資物業租金收入增加約人民幣0.2百萬元，及購物中心分租收入減少約人民幣13.3百萬元。本集團採取積極穩健的經

營策略，對實體零售門店提供增值服務，對其他投資項目找尋及發展潛在利潤機會，及開始計劃來年之分店網絡及購物中心拓展之籌備工作。

二零二六年機遇與挑戰並存，本集團已做好準備，以面對一切困難，充分利用本集團在行業中的核心競爭力。展望未來，中國仍處於快速發展階段。宏觀經濟狀況對零售業有重大影響。資訊科技的迅速發展對零售行業產生直接及重大影響。董事對未來充滿信心。本集團的任務乃成為零售業中的主要營運商之一。

公明物業的未經審核損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本公司須於本通函內提供有關該等資產可識別淨收入來源的過往三個財政年度的損益表，並須經申報會計師審閱以確保有關資料已妥為編製以及摘錄自相關賬冊及記錄。

本公司董事所編製公明物業於截至二零二二年、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二零二五年六月三十日止六個月（「**相關期間**」）的可識別淨收入來源未經審核損益表（「**未經審核損益表**」）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日止
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	六個月
				人民幣千元
				(未經審核)
收益	43,747	33,877	32,357	13,755
已售存貨成本	(37,947)	(20,483)	(19,167)	(7,037)
	5,800	13,394	13,190	6,718
其他營運收入及收益	7,383	6,609	5,596	3,625
銷售及分銷成本	(20,232)	(27,633)	(27,602)	(10,666)
行政開支	(187)	(103)	(197)	(30)
其他營運開支	(114)	(7)	(52)	(1,853)
財務成本	(5,605)	(4,718)	(3,261)	(940)
除所得稅開支前虧損	<u>(12,955)</u>	<u>(12,458)</u>	<u>(12,326)</u>	<u>(3,146)</u>

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本公司董事委聘本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司，根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的香港相關服務準則第4400號（經修訂）「協定程序業務」，就上文所示的未經審核損益表執行若干協定程序。

申報會計師已獲取由本公司管理層就有關公明物業補充租賃協議II的重大交易而編製的未經審核損益表，並發現其算術計算正確。

就未經審核損益表而言，申報會計師已將未經審核損益表所示金額與本集團於相關期間的相關賬冊及記錄內的相應金額進行比較，並發現兩者一致。

申報會計師執行的上述協定程序業務並不構成核證工作，因此，申報會計師概無就未經審核損益表發表任何意見或核證結論。

有關協定程序的發現僅供董事參考而匯報，任何其他各方不得就任何其他目的使用或依賴該等發現。

(A) 本集團未經審核備考財務資料**(1) 本集團未經審核備考財務資料簡介**

本節所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。以下為本集團用作說明的未經審核備考財務資料，包括本集團未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」），乃由本公司董事根據上市規則第4.29條，並基於下文載列的附註編製，以說明本集團完成與補充租賃協議II有關的主要收購事項（「交易」）後的影響，猶如其已於二零二五年十二月三十一日就未經審核備考綜合資產負債表而言已進行。

未經審核備考財務資料乃基於下列因素而編製：

- (a) 載於本集團日期為二零二六年三月二十六日之已刊發年度報告中本集團於二零二五年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表；
- (b) 與交易有關的未經審核備考調整，(i)直接歸因於交易，與未來事件或決定無關；及(ii)獲事實支持。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅供說明，並基於若干假設、估計、不確定因素及目前所得資料。

因此，未經審核備考財務資料無意描述假設交易已於二零二五年十二月三十一日完成，本集團的實際資產及負債以及財務表現，亦無意預測本集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之已刊發年度報告所載本集團過往財務資料以及通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料之編製僅供說明，且基於其假設性質，未必真實反映倘交易於二零二五年十二月三十一日（如適用）或任何未來日期完成，本集團的財務狀況。

(2) 本集團於二零二五年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團					本集團
	於二零二五年					於二零二五年
	十二月三十一日的					十二月三十一日的
資產及負債	備考調整					未經審核備考綜合資產負債表
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註1	附註2a	附註2b	附註2c	附註2d		
資產及負債						
非流動資產						
物業、廠房及設備	88,892	-	-	-	-	88,892
使用權資產	256,559	(270)	12,647	(12,377)	-	256,559
投資物業	214,300	-	-	-	-	214,300
無形資產	3,577	-	-	-	-	3,577
已付按金及預付款項	37,768	-	-	-	-	37,768
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	-
遞延稅項資產	65,721	-	-	-	(103)	65,618
	<u>666,817</u>	<u>(270)</u>	<u>12,647</u>	<u>(12,377)</u>	<u>(103)</u>	<u>666,714</u>
流動資產						
存貨及消耗品	2,638	-	-	-	-	2,638
應收貿易賬款及應收貸款	36,686	-	-	-	-	36,686
已付按金、預付款項及 其他應收款項	21,436	-	-	-	-	21,436
可收回稅項	66	-	-	-	-	66
質押銀行存款	2,000	-	-	-	-	2,000
現金及現金等價物	26,523	-	-	-	-	26,523
	<u>89,349</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>89,349</u>

	本集團					本集團
	於二零二五年					於二零二五年
	十二月三十一日的					十二月三十一日的
資產及負債	備考調整				未經審核	備考綜合
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註1	附註2a	附註2b	附註2c	附註2d		資產負債表
流動負債						
應付貿易賬款	72,414	-	-	-	-	72,414
合約負債	13,195	-	-	-	-	13,195
已收按金、其他應付款項 及應計費用	184,022	-	-	-	-	184,022
應付一名董事款項	59	-	-	-	-	59
租賃負債	69,485	1,060	647	-	-	71,192
借款	8,532	-	-	-	-	8,532
稅項撥備	8,900	-	-	-	-	8,900
	<u>356,607</u>	<u>1,060</u>	<u>647</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>358,314</u>
流動負債淨額	<u>(267,258)</u>	<u>(1,060)</u>	<u>(647)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(268,965)</u>
總資產減流動負債	<u>399,559</u>	<u>(1,330)</u>	<u>12,000</u>	<u>(12,377)</u>	<u>(103)</u>	<u>397,749</u>
非流動負債						
租賃負債	333,309	(14,121)	12,000	-	-	331,188
借款	135,893	-	-	-	-	135,893
遞延稅項負債	69,266	-	-	-	-	69,266
	<u>538,468</u>	<u>(14,121)</u>	<u>12,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>536,347</u>
負債淨額	<u>(138,909)</u>	<u>12,791</u>	<u>-</u>	<u>(12,377)</u>	<u>(103)</u>	<u>(138,598)</u>

本集團未經審核備考財務資料附註：

1. 金額摘錄自載於本集團日期為二零二六年三月二十六日已刊發年度報告中本集團於二零二五年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(「綜合財務報表」)，即本集團最近期刊發之財務資料。
 2. 未經審核備考財務資料之編製方式與本集團於其綜合財務報表所採納格式及會計政策一致。
 - (a) 該等調整旨在說明排除交易對資產及負債產生結果之影響。由於交易已於二零二五年七月十五日完成，交易產生之資產及負債已於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中確認。具體而言，該等調整反映下列各項：
 - (i) 使用權資產減少約人民幣270,000元，此乃下列各項之綜合影響：(a)假設相關使用權資產已根據租賃協議條款計提折舊，則使用權資產計提之折舊減少約人民幣493,000元；(b)排除已確認之租賃修訂所產生之調整約人民幣12,647,000元；及(c)排除已確認之減值虧損約人民幣11,884,000元；
 - (ii) 租賃負債流動部分增加約人民幣1,060,000元及租賃負債非流動部分減少約人民幣14,121,000元，此乃下列各項之綜合影響：(a)根據租賃協議條款確認之利息開支減少約人民幣414,000元；及(b)排除已確認租賃修訂所產生之調整約人民幣12,647,000元。
 - (b) 調整代表假設交易已於二零二五年十二月三十一日完成，於二零二五年十二月三十一日確認交易產生之資產及負債。根據補充租賃協議II之條款，於完成後，交易屬租賃修訂，根據香港財務報告準則第16號租賃，其不作為一項單獨租賃進行會計處理。就未經審核備考財務資料而言，該等調整反映下列各項：
 - (i) 租賃負債增加約人民幣12,647,000元，包括流動部分約人民幣647,000元及非流動部分約人民幣12,000,000元，此乃假設交易已於二零二五年十二月三十一日完成，根據補充租賃協議II，於備考修訂生效日期使用經修訂折現率對經修訂租賃付款進行折現，從而對租賃負債進行重新計量之影響；
 - (ii) 使用權資產增加約人民幣12,647,000元，此乃因重新計量租賃負債而對使用權資產賬面值作出相應調整之影響。
- 交易之備考影響僅為說明目的而編製，由於其假設性質，未必能真實反映假設交易於實際完成日期完成時對本集團之影響。
- (c) 於編製本集團未經審核備考財務資料時，當於各報告期末存在減值跡象時，本公司董事已根據香港會計準則第36號資產減值對非金融資產(包括使用權資產)

進行減值評估。當無法單獨估計可收回金額時，減值乃透過評估該資產所屬現金產生單位之可收回金額而釐定。倘現金產生單位之可收回金額低於賬面值，則將確認減值虧損。

根據董事於編製未經審核備考財務資料時所得資料，假設交易已於二零二五年十二月三十一日完成，本集團已確認使用權資產減值約人民幣12,377,000元。減值乃根據現金產生單位之可收回金額(按使用價值計算)釐定。減值金額已按比例分配至各類非金融資產(包括使用權資產)。

- (d) 就編製未經審核備考財務資料而言，於交易完成後，就租賃負債而言遞延稅項資產已減少約人民幣103,000元，而就使用權資產而言，遞延稅項負債並無重大影響，此乃應用中華人民共和國企業所得稅稅率25%計算。該等調整乃假設租賃修訂已於二零二五年十二月三十一日生效而作出。
 - (e) 交易相關成本(包括法律顧問、估值師費用及其他開支)並不重大，且就編製未經審核備考財務資料而言並未計入在內。
3. 除上文所述者外，並無作出其他調整以反映本集團於二零二五年十二月三十一日後進行之任何交易結果或其他交易。

(B) 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料編製之獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告**致佳華百貨控股有限公司列位董事**

吾等已完成核證委聘，就佳華百貨控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零二五年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註，其載於 貴公司日期為二零二六年六月二十五日內容有關與日期為二零二五年七月十五日有關延長公明物業期限之補充協議之重大收購(「交易」)的通函(「通函」)附錄三第III-1至III-4頁。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函附錄三第III-1至III-4頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明交易對 貴集團於二零二五年十二月三十一日的資產及負債(猶如交易已於二零二五年十二月三十一日進行)的影響。作為此過程的部分，有關 貴集團資產及負債的資料已由 貴公司董事從 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中摘錄，核數師報告已就該報表刊發。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所採用香港會計師公會所頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及可適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於過往由吾等發出與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的任何報告，除於報告發出當日對該等報告收件人負有責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」執行委聘工作。該準則規定申報會計師計劃及執行有關程序，以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本次委聘而言，吾等概不負責更新或重新出具就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料而發表的任何報告或意見，且於本次委聘過程中，吾等亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對實體之未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明用途而選定的較早日期發生。因此，吾等概不保證於二零二五年十二月三十一日進行的交易的實際結果與所呈列者相同。

報告未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製的合理核證委聘工作涉及多項程序，旨在評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則有否提供合理基準以呈列事件或交易直接造成的重大影響，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當反映該等準則；及
- 未經審核備考財務資料反映未經調整財務資料是否已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對實體的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況之了解。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二六年六月二十五日

公明物業之管理層討論及分析

以下是根據本通函附錄二所載公明物業的財務資料就截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二五年六月三十日止六個月(統稱「報告期間」)對公明物業進行的管理層討論及分析。

公明物業位於中華人民共和國廣東省深圳市光明區公明街道長春南路西1號，總面積為21,843平方米，用途為商業用途。自二零一七年以來，本集團一直向業主租用公明物業，以將該等空間轉租予本集團的租戶。

財務回顧

於報告期間，公明物業之收益主要來自(i)分租公明物業之租金收入；及(ii)超市經營，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以及截至二零二五年六月三十日止六個月，其金額分別為人民幣43.7百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣32.4百萬元及人民幣13.8百萬元。公明物業截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年六月三十日止六個月分別錄得其他營運收入及收益人民幣7.4百萬元、人民幣6.6百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣3.6百萬元，主要來自供應商行政及管理費收入及其他雜項收入。

公明物業之銷售及分銷成本主要包括水電費、折舊及員工成本，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以及截至二零二五年六月三十日止六個月，其金額分別為人民幣20.2百萬元、人民幣27.6百萬元、人民幣27.6百萬元及人民幣10.7百萬元。本集團亦錄得財務成本，主要包括公明物業產生之租賃負債利息，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以及截至二零二五年六月三十日止六個月，其金額分別為人民幣5.6百萬元、人民幣4.7百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣0.9百萬元。

考慮到公明物業產生之收益及相關直接成本，公明物業於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年六月三十日止六個月分別產生除所得稅開支前虧損人民幣13.0百萬元、人民幣12.5百萬元、人民幣12.3百萬元及人民幣3.1百萬元。

以下為獨立物業估值師滙來評估及顧問有限公司就其對 貴集團所租賃物業權益於二零二三年十一月十六日之市場租金之意見而編制之估值報告全文，以供載入本通函。

**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」）的該等中華人民共和國（「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二零二三年十一月十六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

對該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，以與接受評估的該物業進行比較。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該物業進行比較，如有差異，則調整單位租金以得出該物業的適當單位租金。

估值考慮因素

對該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該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，以影響該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該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，吾等假設該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該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，以核實該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，關於深圳市中鵬展實業有限公司(「業主」)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設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。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六月八日進行，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17年的物業估值經驗。

吾等在很大程度上依賴 貴公司及業主提供之資料，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該物業相關之事宜。

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，閣下或第三方將本估值報告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：二零二六年六月二十五日

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17年的物業估值經驗。

物業詳情及估值意見

貴集團於中國租賃作業主自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月十六日現況下的市場租金
中華人民共和國廣東省 深圳市光明區公明街道 長春南路西1號百佳華 商場(公明店)一至四層	<p>該物業包括於二零零二年竣工的四層購物中心的一至四層。</p> <p>該物業的總建築面積約為21,843平方米。</p> <p>該物業位於光明區公明街道長春南路西。附近的發展項目主要是不同年代的住宅和商業發展項目。</p>	於估值日，該物業由本集團佔用作商業用途。	<p>每月</p> <p>人民幣</p> <p>1,020,000元</p> <p>(人民幣</p> <p>壹佰零貳萬元)</p>

附註：

- (1) 該物業的使用權資產估計約為人民幣41.9百萬元。
- (2) 於估值日，該物業的不動產權證仍未辦理登記。
- (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)以下資料：
 - (i) 於二零零二年七月九日，深圳市規劃與國土資源局寶安分局、深圳市寶安區公明鎮合水口村委與深圳市中鵬展實業有限公司簽署了土地徵收補償協議(協議號：深圳市規劃與國土資源局寶安分局[2002]64號)。根據該協議，深圳市規劃與國土資源局寶安分局依法從深圳市寶安區公明鎮合水口村委徵收了該物業的土地使用權，並隨後將其轉讓予深圳市中鵬展實業有限公司。經核查，截至法律意見書出具之日，上述土地徵收補償協議(深圳市規劃與國土資源局寶安分局[2002]64號)生效後，並無進一步提交土地使用權出讓及不動產權證程序申請，且該物業的不動產權證尚未取得；
 - (ii) 儘管深圳市中鵬展實業有限公司尚未完成取得該物業土地使用權的所有必要行政及法律程序，但其已取得辦理土地使用權手續所需的相關批准。無論在程序或實質上，其繼續申請土地使用權出讓及不動產權證均不存在法律障礙。對於此類物業權利後續頒發證書並無特殊法律障礙；及

(iii) 經核查，該物業不附帶任何抵押、查封等法律障礙。深圳市中鵬展實業有限公司有權將該物業出租予深圳市百佳華百貨有限公司。

(4) 租金估值乃假設該物業自二零二三年十一月十六日起出租六年，租賃詳情如下：

業主：	深圳市中鵬展實業有限公司
租戶：	深圳市百佳華百貨有限公司
租賃期限：	六年(二零二三年十一月十六日至二零二九年十一月十五日)
第一年的月租：	人民幣764,505元，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。吾等已參考部分可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1層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. 具有租金憑據的物業；
2. 位於深圳市光明區的物業；
3. 具有商業用途的物業；
4. 1層物業；及
5. 總建築面積超過200平方米的物業。

根據上述選擇標準選擇了3個可資比較物業。吾等注意到鄰近地區1層商業物業商業空間的單位月租金介乎每平方米人民幣94元至人民幣100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優於或遜於物業，因此調整-10%至+10%。吾等認為可資比較物業的面積優於物業，因此向下調整25%。考慮到可資比較物業的報價性質，吾等應用10%折讓。吾等認為可資比較物業與標的物業1層的樓層因素相似。位置、面積及報價調整乃基於專業判斷。為標的物業1層採用的現行單位月租金為每平方米人民幣67元，此乃可資比較物業的平均經調整單位月租金。由於尋找可資比較租金的工作於二零二六年六月初完成，吾等已應用時間調整，以反映估值日(二零二三年十一月十六日)的可資比較租金與現行可資比較租金(二零二六年六月初)之間的差異。參考全球房地產服務公司公佈的深圳零售物業平均季度租金，該時間調整計算為+12%。經時間調整後，為標的物業1層採用的單位月租金為每平方米人民幣75元。

關於樓層調整，我們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發佈的《深圳市地價計算規則》(「《計算規則》」)附表中商業物業樓層調整係數。《計算規則》中2層商業物業、3層商業物業及4層商業物業較1層商業物業的折讓分別為40%、50%及60%。為標的物業2層、3層及4層採用的單位月租金分別為每平方米人民幣45元、人民幣38元及人民幣30元。

可資比較物業的詳情載列如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
位置	深圳市光明區中糧雲景花園(南區)馬田街道1層商舖	深圳市光明區公明街道望勝路3號智谷豪庭1層商舖	深圳市光明區民生大道206-5號1層商舖
距該物業的大致步行距離 (千米)	0.8	0.6	0.8
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	270	260	320
月租金(人民幣元)	27,000	26,000	30,000
單位月租金 (人民幣/平方米)	100	100	94
位置調整	-10%	+10%	+10%
面積調整	-25%	-25%	-25%
報價調整	-10%	-10%	-10%
樓層調整	0%	0%	0%
二零二六年六月初1層物業經調整月租金 (人民幣/平方米)	55	75	70
時間調整	+12%	+12%	+12%
二零二三年十一月十六日1層物業經調整月租金 (人民幣/平方米)	62	84	79

(6) 可資比較物業之經調整單位月租金與物業之初始單位月租金概要載列如下：

物業 建築面積 (平方米)	於二零二三年 十一月十六日 現況下物業的 每月市場租金 (人民幣元)	物業的初始月租 (人民幣元)	於二零二三年 十一月十六日 可資比較物業1層 之經調整單位月租 (人民幣/平方米)	物業之初始 單位月租金 (人民幣/平方米)
21,843	1,020,000	764,505	62-84	35

以下為獨立物業估值師滙來評估及顧問有限公司就其對 貴集團所租賃物業權益於二零二五年七月十五日之市場租金之意見而編制之估值報告全文，以供載入本通函。

**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」）的該等中華人民共和國（「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七月十五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

對該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，以與接受評估的該物業進行比較。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該物業進行比較，如有差異，則調整單位租金以得出該物業的適當單位租金。

估值考慮因素

對該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該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，以影響該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該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，吾等假設該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該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，以核實該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，關於深圳市中鵬展實業有限公司(「業主」)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設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。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六月八日進行，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17年的物業估值經驗。

吾等在很大程度上依賴 貴公司及業主提供之資料，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該物業相關之事宜。

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，閣下或第三方將本估值報告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：二零二六年六月二十五日

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17年的物業估值經驗。

物業詳情及估值意見

貴集團於中國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
			七月十五日 現況下的市場租金
中華人民共和國廣東省 深圳市光明區公明街道 長春南路西1號百佳華 商場(公明店)一至四層	該物業包括於二零零二年竣工的四層購物中心的一至四層。 該物業的總建築面積約為21,843平方米。 該物業位於光明區公明街道長春南路西。附近的發展項目主要是不同年代的住宅和商業發展項目。	於估值日，該物業由本集團佔用作商業用途。	每月 人民幣939,000元 (人民幣玖拾叁萬 玖仟元)

附註：

- (1) 該物業的使用權資產估計約為人民幣45.2百萬元。
- (2) 於估值日，該物業的不動產權證仍未辦理登記。
- (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)以下資料：
 - (i) 於二零零二年七月九日，深圳市規劃與國土資源局寶安分局、深圳市寶安區公明鎮合水口村委與深圳市中鵬展實業有限公司簽署了土地徵收補償協議(協議號：深圳市規劃與國土資源局寶安分局[2002] 64號)。根據該協議，深圳市規劃與國土資源局寶安分局依法從深圳市寶安區公明鎮合水口村委徵收了該物業的土地使用權，並隨後將其轉讓予深圳市中鵬展實業有限公司。經核查，截至法律意見書出具之日，上述土地徵收補償協議(深圳市規劃與國土資源局寶安分局[2002]64號)生效後，並無進一步提交土地使用權出讓及不動產權證程序申請，且該物業的不動產權證尚未取得；
 - (ii) 儘管深圳市中鵬展實業有限公司尚未完成取得該物業土地使用權的所有必要行政及法律程序，但其已取得辦理土地使用權手續所需的相關批准。無論在程序或實質上，其繼續申請土地使用權出讓及不動產權證均不存在法律障礙。對於此類物業權利後續頒發證書並無特殊法律障礙；及

(iii) 經核查，該物業不附帶任何抵押、查封等法律障礙。深圳市中鵬展實業有限公司有權將該物業出租予深圳市百佳華百貨有限公司。

(4) 租金估值乃假設該物業自二零二五年七月十五日起出租六年零四個月，租賃詳情如下：

業主： 深圳市中鵬展實業有限公司
租戶： 深圳市百佳華百貨有限公司
租賃期限： 六年及四個月(二零二五年七月十五日至二零三一年十一月十五日)
第一年的月租： 人民幣764,505元，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。吾等已參考部分可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1層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. 具有租金憑據的物業；
2. 位於深圳市光明區的物業；
3. 具有商業用途的物業；
4. 1層物業；及
5. 總建築面積超過200平方米的物業。

根據上述選擇標準選擇了3個可資比較物業。吾等注意到鄰近地區1層商業物業商業空間的單位月租金介乎每平方米人民幣94元至人民幣100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優於或遜於物業，因此調整-10%至+10%。吾等認為可資比較物業的面積優於物業，因此向下調整25%。考慮到可資比較物業的報價性質，吾等應用10%折讓。吾等認為可資比較物業與標的物業1層的樓層因素相似。位置、面積及報價調整乃基於專業判斷。為標的物業1層採用的現行單位月租金為每平方米人民幣67元，此乃可資比較物業的平均經調整單位月租金。由於尋找可資比較租金的工作於二零二六年六月初完成，吾等已應用時間調整，以反映估值日(二零二五年七月十五日)的可資比較租金與現行可資比較租金(二零二六年六月初)之間的差異。參考全球房地產服務公司公佈的深圳零售物業平均季度租金，該時間調整計算為+4%。經時間調整後，為標的物業1層採用的單位月租金為每平方米人民幣69元。

關於樓層調整，我們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發佈的《深圳市地價計算規則》(「《計算規則》」)附表中商業物業樓層調整係數。《計算規則》中2層商業物業、3層商業物業及4層商業物業較1層商業物業的折讓分別為40%、50%及60%。為標的物業2層、3層及4層採用的單位月租金分別為每平方米人民幣41元、人民幣35元及人民幣28元。

可資比較物業的詳情載列如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
位置	深圳市光明區中糧雲景花園(南區)馬田街道1層商舖	深圳市光明區公明街道望勝路3號智谷豪庭1層商舖	深圳市光明區民生大道206-5號1層商舖
距該物業的大致步行距離(千米)	0.8	0.6	0.8
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	270	260	320
月租金(人民幣元)	27,000	26,000	30,000
單位月租金 (人民幣/平方米)	100	100	94
位置調整	-10%	+10%	+10%
面積調整	-25%	-25%	-25%
報價調整	-10%	-10%	-10%
樓層調整	0%	0%	0%
二零二六年六月初1層物業經調整月租金 (人民幣/平方米)	55	75	70
時間調整	+4%	+4%	+4%
二零二五年七月十五日1層物業經調整月租金 (人民幣/平方米)	57	78	73

(6) 可資比較物業之經調整單位月租金與物業之初始單位月租金概要載列如下：

物業建築面積 (平方米)	於二零二五年 七月十五日 現況下物業的 每月市場租金 (人民幣元)	物業的初始月租 (人民幣元)	於二零二五年 可資比較物業1層之 經調整單位月租 (人民幣/平方米)	物業之 初始單位月租金 (人民幣/平方米)
21,843	939,000	764,505	57-78	35

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	估已發行 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	估已發行股份
			公司權益	家族權益		數目的 概約百分比
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(如本公司日期為二零二四年七月十三日的公告所披露)，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，其詳情已於本公司日期為二零二五年一月三日的公告中披露；

- (ii) 由(i)停車場管理人深圳市佳華物業服務有限責任公司(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，其詳情已於本公司日期為二零二五年三月二十一日之公告中披露；

- (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)，其詳情已於本公司日期為二零二五年十二月三十一日的公告中披露；及
- (iv) 深圳創健科技實業有限公司(一間於中國註冊成立之公司，由廖宇鋒先生持有100%權益)與深圳市百佳華商業管理有限公司(一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司)於二零二六年一月二十六日就租賃物業訂立之租賃協議(經補充租賃協議補充)(「**長期租賃協議**」)，其詳情已於本公司日期為二零二六年一月二十六日的公告中披露。

所訂立租賃協議之詳情概述如下：

- 租期： 自二零二五年十二月一日起至二零四零年十一月三十日止
(包括首尾兩日)，為期15年
- 物業： 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之若干商業空間，總面積為33,812.46平方米
- 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： 二零二七年一月一日至二零三一年十二月三十一日，每月租金為人民幣1,014,373.8元

二零三二年一月一日至二零三六年十二月三十一日，每月租金為人民幣1,115,811.18元

二零三七年一月一日至二零四零年十一月三十日，每月租金為人民幣1,227,392.298元

按金： 人民幣1,014,373.8元

- (v) 深圳市百佳華商業管理有限公司(一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司)與六名個別人士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之零售物業訂立之六份個別租賃協議，生效日期為長期租賃協議生效當日，其詳情已於本公司日期為二零二六年一月二十六日的公告中披露。

所訂立租賃協議之詳情概述如下：

業主：	李錦新先生	深圳市坪山新和 股份合作公司	林盈彤女士	林盈彤女士	深圳市坪山六聯 股份合作公司	深圳市坪山六和 股份合作公司
租期：	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
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：	自二零二四年	二零二五年	每月租金為	自二零二五年	二零二七年	二零二七年
	十一月一日至	十月一日至	人民幣24,000元	十月一日至	六月一日至	六月一日至
	二零二五年	二零二八年		二零三零年	二零二八年	二零二八年
	二月一日之初始	九月三十日，		九月三十日之	十一月三十日，	十一月三十日，
	月租為人民幣	每月租金為		初始月租為	每月租金為	每月租金為
	24,798元，其後	人民幣203,119元		人民幣24,000	人民幣82,333元	人民幣56,315元
	租期餘下期限內			元，其後於租期		
	月租為人民幣	二零二八年		餘下期限內	二零二八年	二零二八年
	30,000元	十月一日至		月租為人民幣	十二月一日至	十二月一日至
		二零三一年		25,200元	二零三一年	二零三一年
		九月三十日，			十一月三十日，	十一月三十日，
		每月租金為			每月租金為	每月租金為
		人民幣213,275元			人民幣86,449元	人民幣59,131元
		二零三一年			二零三一年	二零三一年
		十月一日至			十二月一日至	十二月一日至
		二零三四年			二零三四年	二零三四年
		九月三十日，			十一月三十日，	十一月三十日，
		每月租金為			每月租金為	每月租金為
		人民幣223,939元			人民幣90,772元	人民幣62,088元
		二零三四年			二零三四年十二月	二零三四年
		十月一日至			一日至	十二月一日至
		二零三五年			二零三五年	二零三五年
		九月三十日，			十一月三十日，	十一月三十日，
		每月租金為			每月租金為	每月租金為
		人民幣235,136元			人民幣95,310元	人民幣65,192元

- (vi) 深圳市百佳華百貨有限公司(一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司) (「轉租人」) 與深圳市佳漾茂華商貿有限公司(一間於中國註冊成立之公司，由張義春先生持有100%權益) (「承租人」) 就轉租位於中國廣東省深圳市龍崗區坂田街道五和大道西吉華路635號負一層之物業訂立之轉租協議，租期自二零二六年五月一日起至二零三一年十二月三十一日止，且須向承租人支付人民幣6,000,000元之轉租轉讓費，其詳情已於本公司日期為二零二六年五月一日的公告中披露。

所訂立轉租協議之詳情概述如下：

免租期： 自二零二六年五月一日起至二零二六年十月三十一日止(包括首尾兩日)，為期6個月

租金：	初始月租為人民幣140,000元。倘深圳市佳華房地產與深圳市百佳華商業訂立之租賃協議租期延長，則轉租協議之租期亦應延長至二零三八年四月三十日，且其後月租每6年遞增6%
按金：	承租人須於簽署轉租協議後三個工作日內向轉租人支付租賃按金人民幣280,000元

6. 董事於資產或合約的權益

除下文及本通函披露外，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二零二五年十二月三十一日（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。

商業物業租賃

深圳市百佳華商業管理有限公司（「**深圳市百佳華商業**」，作為承租人）與深圳創健科技實業有限公司（作為業主）訂立的長期租賃協議，以及深圳市百佳華商業（作為承租人）與六名相關業主就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負一樓、負二樓以及一樓至五樓之若干商業空間（「**領悅物業**」）訂立的6份個別租賃協議，其詳情於本公司日期為二零二六年一月二十六日的公告及本公司日期為二零二六年三月二十七日的通函披露。

領悅物業的擁有人包括深圳市百佳利華，該公司由深圳市佳華房地產（一家於中國註冊成立的公司）持有74%，而深圳市佳華房地產分別由莊女士及佳華集團（一家分別由執行董事莊先生及莊先生的配偶莊女士擁有90%及10%的公司）持有18%及82%。

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，亦為本公司的關連人士。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)書面通知終止合同。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意見或建議之專家資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)	執業會計師
滙來評估及顧問有限公司(「滙來」)	專業測量師及估值師

立信德豪及滙來已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六月二十五日之函件及／或報告(視乎情況而定)及引述其名稱，且並無撤回書面同意書。

於最後實際可行日期，立信德豪及滙來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，立信德豪及滙來概無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(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十六年。

- (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) 補充租賃協議I；
- (c) 補充租賃協議II；
- (d) 本通函附錄二所載香港立信德豪會計師事務所有限公司出具的公明物業的財務資料；
- (e) 有關公明物業之估值報告，其全文載於本通函附錄四及附錄五；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述書面同意書。