

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)

- (1) 有關處置租賃裝修及設備的重大交易；  
及  
(2) 有關延長租賃協議的持續關連交易

**有關處置租賃裝修及設備的重大交易**

於二零二六年六月三十日，深圳百佳華(即轉租人)(本公司的全資附屬公司)與深圳佳漾(即承租人)就轉租公明物業訂立轉租協議，期限為自二零二六年七月一日至二零三一年十一月十五日(包括首尾兩日)。根據轉租協議，轉租人須按轉租轉讓費人民幣6.86百萬元向承租人處置租賃裝修及設備。

**有關延長租賃協議的持續關連交易**

茲提述本公司日期為二零一六年八月二十五日的公佈，內容有關租戶I與業主I就租賃物業I訂立的二零一六年租賃協議，物業I位於中國廣東省深圳市寶安中心區N1區佳華名苑第2層，租期為自二零一六年九月一日至二零二六年八月三十一日(包括首尾兩日)，初始月租為人民幣182,740.80元，初始月租每三年遞增5%。

於二零二六年六月三十日，租戶I與業主I訂立持續關連交易補充協議，以將租期延長額外三年，自二零二六年九月一日至二零二九年八月三十一日(包括首尾兩日)。

## 上市規則之涵義

### 就出售事項而言

轉租公明物業為轉租人向承租人提供經營租賃服務。由於(i)其為本公司日常及一般業務過程中的收益性質；及(ii)涉及的轉租為經營租賃，對本公司的營運並無重大影響，且涉及的轉租金額或價值將不會導致本公司透過相關租賃安排擴大其現有營運規模達200%或以上，故董事會認為其並不構成香港上市規則第14章項下的本公司須予公佈交易。

由於有關處置租賃裝修及設備(連同先前處置事項合併計算)的一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，其項下擬進行的交易構成一項重大處置事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，(1)倘本公司召開股東大會批准有關交易，概無股東須放棄投票；及(2)倘已向在批准有關交易的股東大會上持有或合共持有50%以上投票權的一名股東或一組有密切聯繫的股東取得有關股東書面批准，則可採取股東書面批准方式代替舉行股東大會以批准出售事項。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，概無股東於轉租協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，且倘本公司召開股東大會以批准上述事項，概無股東須於該股東大會上放棄投票。

於本公佈日期，莊先生及莊太合共持有535,485,000股股份，佔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批准出售事項，概無股東須就出售事項放棄投票，故出售事項已獲莊先生及莊太以股東書面批准方式批准。

一份載有(其中包括)有關出售事項條款進一步資料的通函，預計將根據上市規則寄發予股東。根據第14.41(a)條，倘交易已或將根據第14.44條獲一名股東或一組有密切聯繫的股東以股東書面批准方式批准，則通函預計將於本公佈刊發後15個營業日內寄發予股東(即通函將不遲於二零二六年七月二十一日寄發)。



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

- 物業：公明物業，即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號的若干零售空間。於本公佈日期，本公司於公明物業經營公明超市。
- 面積：3,403平方米(不包括倉庫)
- 租期：自二零二六年七月一日至二零三一年十一月十五日(包括首尾兩日)
- 租金：初始月租人民幣136,120元
- 續期：倘承租人欲續租，須於租期屆滿前三個月書面通知轉租人，並在同等條件下享有優先承租權。
- 免租期：自二零二六年七月一日至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩日)起計6個月
- 稅項及其他費用：承租人須每年支付有關公明物業空調費人民幣291,576元。
- 按金：承租人須於簽署轉租協議後五個工作日內向轉租人支付租賃按金人民幣272,240元
- 用途：超市營運用途
- 轉租：未經轉租人書面批准，承租人不得更改物業用途、轉租或轉讓租賃。
- 其他條款：倘本集團未能就轉租協議遵守上市規則的規定，轉租人有權透過書面通知承租人終止交易而毋須作出任何補償

## 轉租轉讓費

根據轉租協議，承租人須就租賃裝修及設備向轉租人以現金支付轉租轉讓費人民幣6,860,000元，付款時間表如下：

二零二六年七月一日至 二零二六年七月十日	人民幣3,430,000元須於簽署轉租協議後10個工作日內結付
二零二七年七月一日	人民幣1,720,000元須於轉租協議生效滿一年之日結付
二零二八年七月一日	人民幣1,710,000元須於轉租協議生效滿兩年之日結付

轉租轉讓費乃由承租人與轉租人經計及截至二零二五年十二月三十一日租賃裝修及設備的未經審核賬面值；及構成租賃裝修及設備資產的現行市價經公平磋商後釐定。董事認為轉租轉讓費的代價屬公平合理，並按一般商業條款訂立。

## 有關訂約方的資料

### 轉租人的資料

深圳百佳華(轉租人)為本公司的全資附屬公司，主要於中國從事零售店經營及管理以及其他相關業務。

### 承租人的資料

深圳佳漾為一家於中國註冊成立的公司，於本公佈日期由莫達香先生持有60%及張義春先生持有40%權益，彼為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。承租人主要從事(其中包括)批發及零售業務。張義春先生亦持有深圳市佳漾茂華商貿有限公司(為先前處置事項的承租人)的100%權益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承租人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、租賃裝修及設備的資料及出售事項的財務影響

### 物業資料

公明物業指由轉租人轉租的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號經營公明超市的若干零售空間。

### 租賃裝修及設備資料

租賃裝修及設備包括公明超市的現有固定裝置及配件、設備及可轉讓商標。於二零二五年十二月三十一日，由於公明超市的虧損業績，就財務報告目的而言，租賃裝修及設備的未經審核賬面值為已於本公司的綜合財務報表中的約人民幣3.6百萬元。

以下載列公明超市截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
收益	22.8	34.3
除稅前淨(虧損)	(8.3)	(15.9)
除稅後淨(虧損)	(8.3)	(15.9)

### 出售事項的財務影響

基於人民幣6.86百萬元的代價及截至二零二五年十二月三十一日的租賃裝修及設備的未經審核賬面淨值約為人民幣3.6百萬元，本集團目前預計於出售事項完成後錄得出售收益約人民幣3.26百萬元。預期出售事項的所得款項將分配用作一般營運資金。於出售事項後，本集團將不再經營公明超市，故本集團預期公明超市的營運將不會產生進一步虧損。反而，本集團將錄得因轉租協議產生的租金收入。

## 出售事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事經營及管理零售店及其他相關業務。

本集團一直於中國深圳經營多家超市。為精簡本集團營運及提高盈利能力，本集團一直考慮處置虧損及／或利潤微薄的業務。由於坂田超市處於虧損狀態，本集團於二零二六年五月根據坂田轉租協議就坂田超市進行了先前處置事項。於本公佈日期，本集團目前經營7家超市，其中公明超市亦處於虧損狀態，因此本公司擬透過將公明物業轉租予承租人以終止公明超市的營運。鑒於訂立轉租協議將產生租金收入並改善本公司的現金流，轉租公明物業對本公司有利。由於租賃裝修及設備對承租人經營超市至關重要，且轉讓租賃裝修及設備構成轉租協議的一部分，董事因此認為轉讓租賃裝修及設備予承租人在商業上屬必要。此外，考慮到公明超市的租賃裝修及設備毋須再進行減值，且本公司將於出售事項後錄得收益，董事會認為訂立轉租協議及出售事項符合本集團利益。

董事認為轉租協議的條款乃按一般商業條款訂立，而出售事項的轉租轉讓費乃經公平磋商後釐定，屬公平合理且按一般商業條款訂立。董事相信出售事項的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 就出售事項而言的上市規則之涵義

轉租公明物業為轉租人向承租人提供經營租賃服務。由於(i)其為本公司日常及一般業務過程中的收益性質；及(ii)涉及的轉租為經營租賃，對本公司的營運並無重大影響，且涉及的轉租金額或價值將不會導致本公司透過相關租賃安排擴大其現有營運規模達200%或以上，故董事會認為其並不構成香港上市規則第14章項下的本公司須予公佈交易。

由於有關處置租賃裝修及設備(連同先前處置事項合併計算)的一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，其項下擬進行的交易構成一項重大處置事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，(1)倘本公司召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票；及(2)倘已向在批准有關交易的股東大會上持有或合共持有50%以上投票權的一名股東或一組有密切聯繫的股東取得有關股東書面批准，則可採取股東書面批准方式代替舉行股東大會以批准有關交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，概無股東於出售事項及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，且倘本公司召開股東大會以批准上述事項，概無股東須於該股東大會上放棄投票。

於本公佈日期，莊先生及莊太合共持有535,485,000股股份，佔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批准出售事項，概無股東須就出售事項放棄投票，故出售事項已獲莊先生及莊太以股東書面批准方式批准。

一份載有(其中包括)有關出售事項條款進一步資料的通函，預計將根據上市規則寄發予股東。根據第14.41(a)條，倘交易已或將根據第14.44條獲一名股東或一組有密切聯繫的股東以股東書面批准方式批准，則通函預計將於本公佈刊發後15個營業日內寄發予股東(即通函將不遲於二零二六年七月二十一日寄發)。

### **有關延長二零一六年租賃協議的持續關連交易**

茲提述本公司日期為二零一六年八月二十五日的公佈，內容有關租戶I與業主I就租賃物業I訂立的二零一六年租賃協議，物業I位於中國廣東省深圳市寶安中心區N1區佳華名苑第2層，租期為自二零一六年九月一日至二零二六年八月三十一日(包括首尾兩日)，初始月租為人民幣182,740.80元，初始月租每三年遞增5%。

由於二零一六年租賃協議將於二零二六年八月屆滿，於二零二六年六月三十日，租戶I與業主I訂立持續關連交易補充協議，以將租期延長額外三年，自二零二六年九月一日至二零二九年八月三十一日（「**延長期限**」）。持續關連交易補充協議的主要條款載列如下：

訂約方： (i) 業主I；及

(ii) 租戶I

日期： 二零二六年六月三十日

租金： 月租應以持續關連交易補充協議日期之月租（即每月人民幣211,545.31元）為基準按5%的增幅進行調整，具體如下：

期間	月租
二零二六年九月一日至 二零二九年八月三十一日	人民幣 222,122.58元

於延長期限內，月租不應再作調整。

延長期限： 二零一六年九月一日至二零二九年八月三十一日

除上述者外，二零一六年租賃協議的其他條款保持不變。

### 過往交易金額

下文載列租戶I於二零一六年九月一日起至二零二六年六月三十日止租賃期間內，向業主I支付的過往租金總額：

期間	過往交易金額 人民幣百萬元
二零一六年九月一日至二零一六年十二月三十一日	0.73
截至二零一七年十二月三十一日止財政年度	2.19
截至二零一八年十二月三十一日止財政年度	2.19
截至二零一九年十二月三十一日止財政年度	2.23
截至二零二零年十二月三十一日止財政年度	2.30
截至二零二一年十二月三十一日止財政年度	2.30
截至二零二二年十二月三十一日止財政年度	2.34
截至二零二三年十二月三十一日止財政年度	2.42
截至二零二四年十二月三十一日止財政年度	2.42
截至二零二五年十二月三十一日止財政年度	2.46
二零二六年一月一日至二零二六年六月三十日	1.27

## 建議年度上限

協議期限的建議年度上限載列如下：

期間	建議年度上限 人民幣元
二零二六年九月一日至二零二六年十二月三十一日	977,000
二零二七年一月一日至二零二七年十二月三十一日	2,900,000
二零二八年一月一日至二零二八年十二月三十一日	2,900,000
二零二九年一月一日至二零二九年八月三十一日	1,776,000

年度上限乃根據業主I將自租戶I收取的總租金而釐定，該租金經雙方參考下列因素後公平磋商釐定：

- i. 根據持續關連交易補充協議應支付的實際每月租金；及
- ii. 為因應租賃面積變動所產生的任何額外租金而預留的少許緩衝空間。

## 有關訂約方的資料

租戶I(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)於本公佈日期由莊先生持有90%及莊太持有10%權益。其主要於中國從事物業發展及物業管理。

業主I(深圳市百佳華百貨有限公司，一家於中國註冊成立的公司)為本公司的全資附屬公司。其主要於中國從事零售店經營及管理。

## 訂立持續關連交易補充租賃協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事經營及管理零售店及其他相關業務。

業主I自二零一六年起一直將物業I出租予租戶I，而二零一六年租賃協議將於二零二六年八月屆滿。由於租戶I欲將租期再延長3年，業主I與租戶I訂立持續關連交易補充租賃協議，以將物業I的租期延長至二零二九年八月三十一日。與租戶I訂立延長期限至二零二九年八月的持續關連交易補充租賃協議，將提高本集團投資物業的出租率，並為本集團提供穩定收入。

持續關連交易補充租賃協議的條款(包括租金)乃經訂約方公平磋商後釐定，當中已參考類似物業租賃所採用的租賃協議標準條款，並考慮到物業I的初步市場租金，而該租金已獲獨立物業估值師滙來評估及顧問有限公司出具的日期為二零二六年六月三十日的公平租金函件確認，該函件表明截至公平租金函件日期的月租在市場上屬合理且按一般商業條款訂立。

鑒於上述情況，董事會(包括獨立非執行董事)認為持續關連交易補充租賃協議乃(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款經訂約方公平磋商後訂立；及(iii)按公平合理且符合本公司及其股東整體利益的條款訂立。

### **就延長二零一六年租賃協議而言的上市規則之涵義**

於本公佈日期，租戶I由莊先生持有90%及莊太持有10%權益，因此，根據上市規則，租戶I為本公司的關連人士。因此，訂立持續關連交易補充協議構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。由於莊先生及莊小雄先生為關連人士，且於持續關連交易補充協議所訂明之交易中擁有重大權益，彼等已就董事會決議案放棄表決。

由於有關建議年度上限金額的適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於10,000,000港元，持續關連交易補充協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### **釋義**

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「二零一六年租賃協議」	指	租戶I與業主I就租賃物業I所訂立日期為二零一六年八月二十五日的租賃協議，自二零一六年九月一日起生效，租期自二零一六年九月一日起至二零二六年八月三十一日為期10年
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「坂田物業」	指	由轉租人租賃的位於中國廣東省深圳市龍崗區坂田街道五和大道吉華路635號負一層佳漾優選超市的若干零售空間
「坂田超市」	指	於進行先前處置事項前由本公司於坂田物業經營的超市
「坂田轉租協議」	指	深圳百佳華與承租人就轉租坂田物業所訂立日期為二零二六年五月一日的轉租協議
「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
「出售事項」	指	根據轉租協議處置租賃裝修及設備
「公明超市」	指	於進行出售事項前由本公司於公明物業經營的超市
「公明物業」	指	由轉租人租賃的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號的若干零售空間
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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，由吳如鋒先生持有50%及莊潮明先生持有50%權益
「業主I」	指	深圳市百佳華百貨有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「租賃裝修及設備」	指	公明超市的現有固定裝置及配件、設備及可轉讓經營牌照
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「莊先生」	指	執行董事莊陸坤先生，莊太之配偶，於本公佈日期持有467,985,000股股份，連同莊太持有本公司已發行股份總數約51.61%
「莊太」	指	莊素蘭女士，莊先生之配偶，於本公佈日期持有67,500,000股股份，連同莊先生持有535,485,000股股份，佔本公司已發行股份總數約51.61%
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先前處置事項」	指	根據坂田轉租協議處置現有固定裝置及配件、設備及可轉讓經營牌照以及與經營坂田超市有關的其他相關資產

「物業I」	指	位於中國廣東省深圳市寶安中心區N1區佳華名苑第2層的若干物業
「建議年度上限」	指	二零一六年租賃協議(經持續關連交易補充協議補充)期限內交易的建議年度貨幣總額
「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
「深圳百佳華」	指	深圳市百佳華百貨有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司，即轉租人
「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，由莊太持有18%權益及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，於本公佈日期由莊先生持有90%及莊太持有10%權益)持有82%權益
「深圳佳漾」	指	深圳市佳漾茂華百貨有限公司，一家於中國註冊成立的公司，由莫達香先生持有60%及張義春先生持有40%權益，即承租人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉租轉讓費」	指	人民幣6,860,000元，即出售租賃裝修及設備的代價

「轉租人」	指	深圳百佳華，即轉租協議項下的轉租人
「轉租協議」	指	轉租人與承租人就轉租公明物業所訂立日期為二零二六年六月三十日的轉租協議
「承租人」	指	深圳佳漾，即轉租協議項下的承租人
「持續關連交易補充協議」	指	租戶I與業主I訂立以延長二零一六年租賃協議期限至二零二九年八月三十一日並調整月租的補充租賃協議
「租戶I」	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，於本公佈日期由莊先生持有90%及莊太持有10%權益
「%」	指	百分比

承董事會命  
佳華百貨控股有限公司  
主席  
莊陸坤

中國深圳，二零二六年六月三十日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事，分別為莊陸坤先生、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。