

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)

有關處置租賃裝修及設備的重大交易

有關處置租賃裝修及設備的重大交易

於二零二六年九月一日，深圳百佳華(作為轉租人)(本公司的全資附屬公司)與松崗承租人及觀瀾承租人分別就轉租松崗物業及觀瀾物業訂立松崗轉租協議及觀瀾轉租協議，期限為自二零二六年九月一日至二零二七年二月二十八日(包括首尾兩日)，而該期限於租賃協議I及租賃協議III重續至二零三八年八月三十一日以後之日期時，將自動延長至二零三八年八月三十一日。根據轉租協議，轉租人須按轉租轉讓費人民幣6百萬元及轉租轉讓費人民幣8百萬元分別向松崗承租人及觀瀾承租人轉讓松崗租賃裝修及設備以及觀瀾租賃裝修及設備。

上市規則之涵義

轉租松崗物業及觀瀾物業為轉租人向承租人提供經營租賃服務。由於(i)其為本集團日常及一般業務過程中的收益性質；及(ii)其對本集團的營運並無重大影響，且將不會導致本集團透過相關租賃安排擴大其現有營運規模達200%或以上，故董事會認為轉租本身並不構成上市規則第14章項下的本公司須予公佈交易。

就轉租轉讓費而言，由於有關轉讓租賃裝修及設備的若干適用百分比率(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，並須遵守上市規則第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處置事項。

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處置事項，概無股東須就處置事項放棄投票，故處置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)有關處置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九月二十一日寄發)。

茲提述本公司日期為二零一九年二月十五日的公佈，內容有關(其中包括)深圳百佳華與深圳百佳華集團所訂立日期為二零一九年二月十五日的租賃協議I及租賃協議III，內容有關租賃(i)位於中國廣東省深圳市寶安區松崗街道松明大道松崗佳華商場的租賃空間，總面積為23,134平方米；及(ii)位於中國廣東省深圳市龍華區觀瀾街道觀瀾大道佳華領域廣場一期(1棟)和二期商業部分觀瀾商場的租賃空間，總面積為25,167.63平方米，租期為自二零一九年三月一日至二零二七年二月二十八日(包括首尾兩日)，為期8年。

根據轉租協議，上述若干面積的租賃空間(即松崗物業及觀瀾物業)轉租予轉租人以經營松崗超市及觀瀾超市。

有關處置租賃裝修及設備的重大交易

於二零二六年九月一日，深圳百佳華(作為轉租人)(本公司的全資附屬公司)與松崗承租人及觀瀾承租人分別就轉租松崗物業及觀瀾物業訂立松崗轉租協議及觀瀾轉租協議，期限為自二零二六年九月一日至二零二七年二月二十八日(包括首尾兩日)，而該期限於租賃協議I及租賃協議III重續至二零三八年八月三十一日以後之日期時，將自動延長至二零三八年八月三十一日。根據轉租協議，轉租人須按轉租轉讓費人民幣6百萬元及轉租轉讓費人民幣8百萬元分別向松崗承租人及觀瀾承租人轉讓松崗租賃裝修及設備以及觀瀾租賃裝修及設備。

轉租協議的主要條款載列如下：

	松崗轉租協議	觀瀾轉租協議
日期：	二零二六年九月一日	
訂約方：	(i) 深圳百佳華(作為轉租人)；及 (ii) 松崗承租人(作為承租人)。	(i) 深圳百佳華(作為轉租人)；及 (ii) 觀瀾承租人(作為承租人)。

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：	中國廣東省深圳市寶安區松崗街道松濤社區廣深路293號佳漾鄰商場二樓。	中國廣東省深圳市龍華區觀湖街道觀城社區觀瀾大道388號負101二期。
	於本公佈日期，本集團於松崗物業經營松崗超市及於觀瀾物業經營觀瀾超市。	
面積：	約3,193平方米(不包括倉庫空間)	約4,240平方米(不包括倉庫空間)
租期：	期限為自二零二六年九月一日至二零二七年二月二十八日(包括首尾兩日)，該期限於租賃協議I及租賃協議III重續至二零三八年八月三十一日以後之日期時，將自動延長至二零三八年八月三十一日。	
租金：	每月每平方米人民幣40元，每月租金為人民幣127,720元(含税)。	每月每平方米人民幣40元，每月租金為人民幣169,600元(含税)。
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：	自二零二六年九月一日至二零二七年二月二十八日(包括首尾兩日)六個月。於租賃協議I重續時，免租期應延長至二零二七年五月三十一日。	自二零二六年九月一日至二零二七年二月二十八日(包括首尾兩日)六個月。於租賃協議III重續時，免租期應延長至二零二七年五月三十一日。

空調費及其他費用：	空調費每年人民幣273,576元(含稅)，相等於每月人民幣22,798元，連同租金按月支付。	空調費每年人民幣363,283元(含稅)，相等於每月人民幣30,273.6元，連同租金按月支付。
按金：	人民幣255,440元	人民幣339,200元
交付：	承租人須於簽署轉租協議後五個工作日內向轉租人支付按金	
交付：	松崗物業及觀瀾物業將於轉租人收到各自轉租轉讓費首期付款及租賃按金後五個工作日內交付。	
裝修：	承租人進行任何翻新或改造工程必須取得轉租人的書面同意，並應承擔相關費用。	
用途：	超市營運用途。	
轉租：	原位於松崗超市外總面積為385平方米的七間商舖，將由松崗承租人在超市內經營，條款由松崗承租人釐定。	原位於觀瀾超市外總面積為590平方米的八間商舖，將由觀瀾承租人在超市內經營，條款由觀瀾承租人釐定。
其他條款：	未經授權，承租人不得更改物業用途或結構，亦不得轉讓租賃。	
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

根據松崗轉租協議，松崗承租人須就與本集團於松崗物業經營超市相關的松崗租賃裝修及設備向轉租人以現金支付轉租轉讓費人民幣6,000,000元，付款時間表如下：

- (i) 於簽署松崗轉租協議後10個工作日內支付人民幣3,000,000元；
- (ii) 於松崗轉租協議生效滿一年之日支付人民幣1,500,000元；及
- (iii) 於松崗轉租協議生效滿兩年之日支付人民幣1,500,000元。

根據觀瀾轉租協議，觀瀾承租人須就與本集團於觀瀾物業經營超市相關的觀瀾租賃裝修及設備向轉租人以現金支付轉租轉讓費人民幣8,000,000元，付款時間表如下：

- (i) 於簽署觀瀾轉租協議後10個工作日內支付人民幣4,000,000元；
- (ii) 於觀瀾轉租協議生效滿一年之日支付人民幣2,000,000元；及
- (iii) 於觀瀾轉租協議生效滿兩年之日支付人民幣2,000,000元。

轉租轉讓費乃由承租人與轉租人經計及(其中包括)截至二零二六年六月三十日松崗租賃裝修及設備以及觀瀾租賃裝修及設備的未經審核賬面淨值分別約為人民幣4.7百萬元及人民幣3.2百萬元，以及構成租賃裝修及設備的相關資產的現行市價經公平磋商後釐定。鑒於商標於本集團綜合財務報表中並無錄得任何賬面值，於釐定轉租轉讓費時，本集團管理層乃參考將轉讓予承租人的所有固定資產的賬面淨值以及該等固定資產的最新相關重置成本。董事認為轉租轉讓費屬公平合理，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。

承租人的資料

松崗承租人深圳市佳漾茂華商城有限公司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。松崗承租人主要從事(其中包括)一般商品、家居用品及個人護理產品的銷售；(ii)新鮮水果及蔬菜的批發與零售；及(iii)農產品的零售(包括肉類及海鮮)。

觀瀾承租人深圳市佳漾茂華供應鏈有限公司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。觀瀾承租人主要從事(其中包括)(i)一般商品、家居用品及個人護理產品的銷售；(ii)新鮮水果及蔬菜的批發與零售；及(iii)農產品的零售(包括肉類及海鮮)。

張義春先生持有深圳市佳漾茂華商貿有限公司的100%權益，而莫達香先生及張義春先生分別持有深圳市佳漾茂華百貨有限公司的60%權益及40%權益，該等公司為本公司先前處置超市事項的承租人，有關詳情載於本公司日期為二零二六年五月一日及二零二六年六月三十日的公佈。

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。

有關物業、租賃裝修及設備的資料及處置事項的財務影響

物業資料

松崗物業包括位於中國廣東省深圳市寶安區松崗街道松濤社區廣深路293號佳漾鄰商場二樓的零售空間，建築面積約為3,193平方米(不包括倉庫空間)。於本公佈日期，本集團於松崗物業經營松崗超市。

觀瀾物業包括位於中國廣東省深圳市龍華區觀湖街道觀城社區觀瀾大道388號負101二期的零售空間，建築面積約為4,240平方米(不包括倉庫空間)。於本公佈日期，本集團於觀瀾物業經營觀瀾超市。

租賃裝修及設備資料

租賃裝修及設備包括與本集團於松崗物業及觀瀾物業經營超市相關的現有租賃裝修、固定裝置及配件、設施及設備、商標使用權及其他相關資產。於二零二六年六月三十日，松崗租賃裝修及設備以及觀瀾租賃裝修及設備的未經審核賬面淨值分別約為人民幣4.7百萬元及人民幣3.2百萬元。

以下載列本集團於松崗物業及觀瀾物業的超市營運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：

松崗物業

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (未經審核)
收益	14.7	17.7
除稅前淨利潤／(虧損)	8.3	(1.6)
除稅後淨利潤／(虧損)	6.2	(1.6)

觀瀾物業

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (未經審核)
收益	25.0	27.8
除稅前淨利潤／(虧損)	1.2	(5.8)
除稅後淨利潤／(虧損)	0.9	(5.8)

處置事項的財務影響

基於轉租轉讓費合共人民幣14百萬元及截至二零二六年六月三十日租賃裝修及設備的未經審核賬面淨值總額人民幣7.9百萬元，本集團目前預計就處置事項錄得輕微收益約人民幣6.1百萬元(未計相關交易成本及稅項，並有待審核)。

預期處置事項的所得款項將用作本集團的一般營運資金。於處置事項完成後，本集團將終止於松崗物業及觀瀾物業經營松崗超市及觀瀾超市，並預期將錄得因轉租協議產生的租金收入。

處置事項的理由及裨益

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。

為精簡本集團營運及提高盈利能力，本集團一直並將繼續把本集團的資源由低利潤／虧損業務重新調配至其他盈利業務。於二零二六年四月及六月，本集團已終止2家超市的營運，並分別向向本集團分租超市空間的相關方出售相關租賃物業裝修及設備。於訂立轉租協議前，本集團經營7家超市，當中(其中包括)松崗超市及觀瀾超市於二零二五年一直處於虧損狀態，因此本公司決定終止松崗超市及觀瀾超市的營運，並將松崗物業及觀瀾物業轉租予承租人，此乃由於董事認為此舉將產生租金收入並改善本公司的現金流。

由於租賃裝修及設備僅用於松崗超市及觀瀾超市的營運，為向承租人經營超市提供便利，租賃裝修及設備的處置事項構成轉租協議項下商業安排的一部分，並將方便承租人經營松崗超市及觀瀾超市。

松崗超市及觀瀾超市一直處於虧損狀態，松崗超市及觀瀾超市的財務業績於處置事項完成後將不再併入本集團賬目。此外，終止松崗超市及觀瀾超市的營運將導致輕微處置收益，並為本集團產生持續租金收入。

鑒於上述情況，董事認為轉租協議的條款乃按一般商業條款訂立，而處置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。董事相信處置事項的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

轉租松崗物業及觀瀾物業為轉租人向承租人提供經營租賃服務。由於(i)其為本集團日常及一般業務過程中的收益性質；及(ii)其對本集團的營運並無重大影響，且將不會導致本集團透過相關租賃安排擴大其現有營運規模達200%或以上，故董事會認為轉租本身並不構成上市規則第14章項下的本公司須予公佈交易。

就轉租轉讓費而言，由於有關轉讓租賃裝修及設備的若干適用百分比率(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，並須遵守上市規則第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處置事項。

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處置事項，概無股東須就處置事項放棄投票，故處置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)有關處置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九月二十一日寄發)。

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：

「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)，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

「處置事項」	指	松崗處置事項及觀瀾處置事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「觀瀾處置事項」	指	轉讓觀瀾租賃裝修及設備
「觀瀾租賃裝修及設備」	指	與本集團經營觀瀾超市相關的現有租賃裝修、固定裝置及配件、設施及設備、可轉讓商標使用資格以及其他相關資產及經營權
「觀瀾物業」	指	中國廣東省深圳市龍華區觀湖街道觀城社區觀瀾大道388號負101二期，建築面積約為4,240平方米(不包括倉庫空間)
「觀瀾轉租協議」	指	轉租人與觀瀾承租人就轉租觀瀾物業及觀瀾處置事項所訂立日期為二零二六年九月一日的轉租協議
「觀瀾承租人」	指	深圳市佳漾茂華供應鏈有限公司，為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，為觀瀾轉租協議項下的承租人
「觀瀾超市」	指	於觀瀾物業經營的超市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃協議I」	指	深圳百佳華與深圳百佳華集團就位於中國廣東省深圳市寶安區松崗街道松明大道松崗佳華商場(總面積為23,134平方米)所訂立日期為二零一九年二月十五日的租賃協議

「租賃協議III」	指	深圳百佳華與深圳百佳華集團就位於中國廣東省深圳市龍華區觀瀾街道觀瀾大道佳華領域廣場一期(1棟)和二期商業部分觀瀾商場(總面積為25,167.63平方米)所訂立日期為二零一九年二月十五日的租賃協議
「租賃裝修及設備」	指	松崗租賃裝修及設備以及觀瀾租賃裝修及設備
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「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
「深圳百佳華集團」	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，於本公佈日期由莊先生持有90%及莊太持有10%權益
「松崗處置事項」	指	轉讓松崗租賃裝修及設備
「松崗租賃裝修及設備」	指	與本集團於松崗物業經營超市相關的現有租賃裝修、固定裝置及配件、設施及設備、可轉讓商標使用資格以及其他相關資產及經營權

「松崗物業」	指	位於中國廣東省深圳市寶安區松崗街道松濤社區廣深路293號101佳漾鄰商場二樓的零售空間，建築面積約為3,193平方米(不包括倉庫空間)
「松崗轉租協議」	指	轉租人與松崗承租人就轉租松崗物業及松崗處置事項所訂立日期為二零二六年九月一日的轉租協議
「松崗承租人」	指	深圳市佳漾茂華商城有限公司，為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，為松崗轉租協議項下的承租人
「松崗超市」	指	於本公佈日期由本公司於松崗物業經營的超市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉租轉讓費」	指	人民幣14,000,000元，即處置事項的代價總額
「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	松崗轉租協議及觀瀾轉租協議
「承租人」	指	松崗承租人及觀瀾承租人
「%」	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，二零二六年九月一日

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。