

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
須予披露交易**

有關處置租賃裝修及設備的須予披露交易

於二零二六年九月三十日，深圳百佳華(即轉租人)(本公司的全資附屬公司)與深圳茂佳(即承租人)就轉租龍華物業訂立轉租協議，期限為自二零二六年十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II重續至二零三八年九月三十日以後之日期時，將自動延長至二零三八年九月三十日。根據轉租協議，轉租人須按轉租轉讓費人民幣3.57百萬元向承租人轉讓租賃裝修及設備。

上市規則之涵義

轉租龍華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該等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十四章項下的本公司須予公佈交易。

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訂立日期為二零一九年二月十五日的租賃協議II，內容有關租賃租賃空間(即位於中國廣東省深圳市龍華區龍華街道龍園社區人民路4241號的龍華佳華商場，總面積為24,549.25平方米)，日期為二零一九年二月十五日，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)。

有關處置租賃裝修及設備的須予披露交易

轉租協議的主要條款

(ii) 深圳茂佳(作為承租人)

物業：	龍華物業，位於中國廣東省深圳市龍華區龍華街道龍園社區龍華人民路4241號二樓。於本公佈日期，本公司於龍華物業經營龍華超市。
面積：	1,932平方米(不包括倉庫空間)
租期：	租期為自二零二六年十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II重續至二零三八年九月三十日以後之日期時，將自動延長至二零三八年九月三十日。
租金：	每月每平方米人民幣40元，即月租人民幣77,280元(含稅)。
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：	自二零二六年十月一日至二零二七年二月二十八日(包括首尾兩日)起計五個月。於租賃協議II重續後，免租期應延長至二零二七年六月三十日。
空調費：	空調費每年人民幣165,534元(含稅)，相當於每月人民幣13,794.5元，連同租金按月支付。
	水電費及其他營運費用須由承租人根據轉租協議承擔。
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154,560元，並須於租期結束時結清所有款項後15個營業日內退還
交付：	龍華物業將於轉租人收到各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：	原位於龍華超市外總面積為132平方米的四家商舖，將由承租人與超市合併經營，條款由承租人釐定。 未經授權，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3,570,000元，付款時間表如下：

- (i) 人民幣1,785,000元須於簽署轉租協議後10個工作日內結付；
- (ii) 人民幣892,500元於轉租協議生效滿一年之日結付；及
- (iii) 人民幣892,500元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(其中包括)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約人民幣3.168百萬元，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的經營及管理。

承租人的資料

深圳茂佳為一家於中國註冊成立的公司，於本公佈日期由安國彬先生持有100%權益，彼為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。承租人主要從事(其中包括)批發及零售業務。

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。此外，承租人及其最終實益擁有人為獨立於本公司日期為二零二六年五月三日、二零二六年六月三十日及二零二六年九月一日的公佈所披露於二零二六年先前處置其他四家超市的承租人的第三方。

有關龍華物業、租賃裝修及設備的資料及處置事項的財務影響

龍華物業資料

龍華物業包括零售空間，即位於中國廣東省深圳市龍華區龍華街道龍園社區龍華人民路4241號二樓，建築面積約為1,932平方米(不包括倉庫空間)。於本公佈日期，本集團於龍華物業經營龍華超市。

租賃裝修及設備資料

租賃裝修及設備包括現有租賃裝修、固定裝置及配件、設施及設備、商標使用權以及與本集團於龍華物業經營超市相關的其他相關資產。於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約為人民幣3.168百萬元。

以下載列本集團於龍華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：

	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	9.8	13.0
除稅前淨溢利／(虧損)	1.1	(0.3)
除稅後淨溢利／(虧損)	0.825	(0.3)

處置事項的財務影響

基於轉租轉讓費人民幣3.57百萬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人民幣3.168百萬元，本集團目前預計就處置事項錄得輕微收益約人民幣0.402百萬元(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，本集團將終止於龍華物業經營龍華超市，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物業投資以及零售店經營及管理。

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。於二零二六年首三季，本集團已終止4家超市的營運，並分別向向本集團分租超市空間的相關方處置相關租賃物業裝修及設備。於訂立轉租協議前，本集團經營5家超市，當中(其中包括)龍華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龍華超市的營運，並將龍華物業轉租予承租人，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龍華超市的營運，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龍華超市。

龍華超市一直處於虧損狀態，龍華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，終止龍華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

轉租龍華物業構成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十四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的一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，其項下擬進行的交易構成一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的公告規定，惟獲豁免遵守上市規則項下的股東批准規定。

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：

「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
「處置事項」	指	根據轉租協議處置租賃裝修及設備
「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
「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
「租賃協議II」	指	深圳百佳華集團與深圳百佳華就租賃龍華佳華商場(位於中國廣東省深圳市龍華區龍華街道人民路，總面積為24,549.25平方米)將訂立日期為二零一九年二月十五日的租賃協議，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
「租賃裝修及設備」	指	龍華超市的現有固定裝置及配件、設備及可轉讓業務牌照
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍華物業」	指	位於龍華佳華商場二樓的零售空間，建築面積約為1,932平方米(不包括倉庫空間)
「龍華超市」	指	本公司於本公佈日期位於龍華物業所經營的超市
「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
「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
「深圳茂佳」	指	深圳茂佳優選商貿有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公佈日期由安國彬先生持有100%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉租轉讓費」	指	人民幣3,570,000元，即處置事項的代價
「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龍華物業及處置租賃裝修及設備訂立日期為二零二六年九月三十日的轉租協議

「承租人」 指 深圳茂佳，即轉租協議項下的承租人

「%」 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。