

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



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)

持續關連交易- 出租商業物業

概要

董事會宣佈，於二零二五年十二月三十一日，百佳華百貨（作為出租人）與佳華房地產（作為承租人）簽訂租賃協議。據此，佳華房地產同意以月租人民幣67,072.43元（約相當於73,705.89港元）向百佳華百貨租賃該等物業，租賃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，為期三年。

於本公告日期，佳華房地產分別由莊太及百佳華集團擁有18%及82%權益，而百佳華集團則分別由莊先生及莊太擁有90%及10%權益。因此，佳華房地產為本公司關連人士，故根據上市規則，與佳華房地產簽訂租賃協議及據此擬進行交易構成本公司之持續關連交易。

由於該租賃協議項下擬進行交易之各個適用百分比率均低於5%，且相關年度代價低於3,000,000港元，故該擬進行交易被分類為符合最低豁免水平的交易。但若將互相關連之有關交易合併計算，各個適用百分比率均只低於5%，故該等擬進行交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

租賃協議

租賃協議主要條款載列如下：

日期 : 二零二五年十二月三十一日

出租人 : 百佳華百貨

承租人 : 佳華房地產，為本集團之關連人士

物業 : 中國廣東省深圳市寶安中心區新湖路246號佳華名苑大廈四樓部份，建築面積約751.07平方米

租賃期 : 二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日，為期三年

租金 : 月租人民幣67,072.43元（約相當於73,705.89港元），須於每月首五日內以現金支付

租賃按金 : 兩個月租金人民幣134,144.86元（約相當於147,411.78港元）

其他 : 倘本集團因租賃協議未能遵守上市規則之規定，百佳華百貨有權向佳華房地產發出書面通知，終止租賃協議項下交易，而毋須支付任何款項或作出賠償。

有關本集團之資料

本集團之主要業務為於中國經營及管理零售店。

有關佳華房地產之資料

佳華房地產之主要業務為於中國進行房地產發展及房地產管理。

擬定的年度上限

於截至二零二六，二零二七及二零二八年十二月三十一日止三個財政年度每年之擬定年度上限分別為人民幣1,000,000元（約相當於1,098,899.95港元）。

擬定的年度上限屬公平合理，乃由本公司根據該租賃協議項下須收取之議定月租釐定。

進行持續關連交易之理由

該租賃協議規限之該等物業乃本集團於2012年2月之主要收購及關連交易中作為辦公用途之部份物業。考慮到本公司未能用盡該辦公用途之物業部份，分租該等物業之部份地方，以為其關連方之辦公室用途。由於雙方訂立之每平米租金合理，在考慮履行該租賃協議可以增加本集團之租金收入，亦同時增加集團之現金流。該租賃協議之條款（包括每月租金）乃按公平原則磋商及參考鄰近同類物業之市值租金釐定。

本集團已採納一套訂立新租賃協議之機制，任何涉及日後可能從控股股東及／或其聯繫人士租賃物業之決策將由獨立董事會決定。據董事所確認，獨立董事會已告成立，以就該租賃協議進行審閱。獨立董事會已獲提供一份租金水平資料，以便獨立董事會作比較及作出相關決定。獨立董事會認為，租賃協議項下擬進行持續關連交易之條款乃經租賃協議訂約方參考中國當時市場租值後，經公平磋商釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為該租賃協議乃在本集團之日常業務過程中按一般商業條款

訂立，實屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

一般資料

於本公告日期，佳華房地產分別由莊太及百佳華集團擁有18%及82%權益，而百佳華集團則分別由莊先生及莊太擁有90%及10%權益。因此，佳華房地產為本公司關連人士，故根據上市規則，與佳華房地產訂立租賃協議及據此擬進行交易構成本公司之持續關連交易。

由於該租賃協議項下擬進行交易之各個適用百分比率均低於5%，且相關年度代價低於3,000,000港元，故該擬進行交易被分類為符合最低豁免水平的交易。但若將互相關連之有關交易合併計算，各個適用百分比率均只低於5%，故該等擬進行交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

董事於交易中佔重大利益聲明

由於莊陸坤先生及莊小雄先生於本交易中為關連人士而佔重大利益，他們已於本交易之董事會決議上放棄表決權利。

釋義

| | | |
|---------|---|--|
| 「百佳華百貨」 | 指 | 深圳市百佳華百貨有限公司，本公司全資附屬公司為於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業 |
| 「百佳華集團」 | 指 | 深圳市百佳華集團有限公司，於一九九五年八月二十四日在中國註冊成立之有限公司，於本公告日期分別由莊先生及莊太擁有90%及10%權益 |
| 「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：602），於二零零六年九月四日在開曼群島註冊成立之獲豁免公司，其已發行股份於聯交所主板上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立董事會」 | 指 | 董事會小組委員會，惟不包括莊先生及莊小雄先生 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及本公司關連人士之第三方及其最終實益擁有人 |
| 「佳華房地產」 | 指 | 深圳市佳華房地產開發有限公司，於本公告日期分別由莊太及百佳華集團擁有18%及82%權益 |
| 「租賃協議」 | 指 | 百佳華百貨與佳華房地產就租賃該等物業所簽訂日期為二零二五年十二月三十一日之租賃協議 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「莊先生」 | 指 | 莊陸坤先生，執行董事兼控股股東，亦為本集團之創辦人兼董事長 |
| 「莊太」 | 指 | 莊素蘭女士，莊先生之配偶 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「該等物業」 | 指 | 中國廣東省深圳市寶安中心區新湖路246號佳華名苑大廈四樓部份，建築面積約751.07平方米 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之股份 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

除非於本公告另有註明，本公告內人民幣按人民幣1元兌1.099港元之匯率換算為港元，僅供說明用途，並不表示任何人民幣款額可能已經或可能按有關匯率或任何其他匯率兌換。

代表董事會
佳華百貨控股有限公司
 董事長
莊陸坤

中國深圳，二零二五年十二月三十一日

於本公告日期，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，壹名非執行董事，分別為閻小民女士；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。