

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

於二零二六年五月一日，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)就轉租物業訂立轉租協議，期限為自二零二六年五月一日至二零三一年十二月三十一日(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6百萬元向承租人轉讓租賃裝修及設備(連同相關經營權)。

上市規則之涵義

轉租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本公司根據香港上市規則第十四章項下的須予公佈的交易。

就轉租轉讓費而言，由於有關轉讓租賃裝修及設備(連同相關經營權)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。

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(其中包括)深圳市佳華房地產與深圳百佳華商業訂立日期為二零一六年八月二十五日的租賃協議，內容有關租賃位於中國廣東省深圳市龍崗區坂田街道吉華路與五和西街交叉口西南佳華領匯廣場1-6層的物業，租期為自二零一七年一月一日至二零三一年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期15年。上述租賃空間的部分面積其後轉租予轉租人以經營坂田超市。

有關處置租賃裝修及設備的須予披露交易

於二零二六年五月一日，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)就轉租物業(部分空間於本公佈日期被佔用為坂田超市)訂立轉租協議，租期為自二零二六年五月一日至二零三一年十二月三十一日(包括首尾兩日)。根據轉租協議，轉租人亦須按轉租轉讓費人民幣6百萬元向承租人轉讓物業的租賃裝修及設備(連同相關經營權)。

轉租協議的主要條款

日期：二零二六年五月一日

訂約方：(i) 深圳百佳華(作為轉租人)；及

(ii) 深圳佳漾(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：物業，即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。本公司於該物業經營坂田超市。

面積：3,500平方米

租期：由二零二六年五月一日至二零三一年十二月三十一日(包括首尾兩日)

租金：	初始月租人民幣140,000元
續期：	倘深圳市佳華房地產與深圳百佳華商業訂立的租賃協議的租期獲延長，轉租協議的租期亦須延長至二零三八年四月三十日，而月租應每6年遞增6%
免租期：	由二零二六年五月一日至二零二六年十月三十一日(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物業空調費人民幣300,000元。
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
用途：	超市營運用途
轉租：	未經授權，承租人不得更改物業用途、轉租或轉讓租賃。

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6,000,000元，付款時間表如下：

二零二六年五月一日至 二零二六年五月十日	人民幣3百萬元須於簽署轉租協議後10個工作日內結付
二零二七年五月一日	人民幣1.5百萬元須於轉租協議生效滿一年之日結付
二零二八年五月一日	人民幣1.5百萬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賬面值已悉數減值；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的經營及管理。

承租人的資料

深圳佳漾為一家於中國註冊成立的公司，於本公佈日期由張義春先生持有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本公司關連人士的第三方。

有關物業、租賃裝修及設備的資料及出售事項的財務影響

物業資料

物業指由轉租人轉租的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號負一層經營坂田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坂田超市的現有固定裝置及配件、設備及可轉讓經營牌照。於二零二五年十二月三十一日，由於坂田超市的虧損業績，就財務報告目的而言，租賃裝修及設備的賬面值已於本公司的綜合財務報表中全面減值。

以下載列坂田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	9.5	16.2
除稅前淨(虧損)	(5.6)	(7.4)
除稅後淨(虧損)	(5.6)	(7.4)

出售事項的財務影響

基於人民幣6百萬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為零，本集團目前預計於出售事項完成後錄得出售收益人民幣6.0百萬元。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，本集團將不再經營坂田超市，故本集團預期坂田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。

於訂立轉租協議前，本集團經營8家超市，其中坂田超市處於虧損狀態，因此本公司終止坂田超市的營運並將物業轉租予承租人，原因為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供經營坂田超市之用，為方便承租人經營超市，轉讓租賃裝修及設備(連同經營牌照)應構成轉租協議的一部分。此外，鑒於轉租轉讓費及已全額減值的租賃裝修及設備的賬面淨值，終止坂田超市的營運將錄得收益，並為本集團帶來持續租金收入。

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。

上市規則之涵義

轉租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本公司根據香港上市規則第十四章項下的須予公佈的交易。

就轉租轉讓費而言，由於有關轉讓租賃裝修及設備(連同相關經營權)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
「坂田超市」	指	本公司於本公佈日期位於物業所經營的超市
「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	根據轉租協議轉讓租賃裝修及設備
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租賃裝修及設備」	指	坂田超市的現有固定裝置及配件、設備及可轉讓經營牌照以及與營運有關的其他相關資產
「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
「物業」	指	由轉租人轉租的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號負一層經營坂田超市的若干零售空間
「租賃空間」	指	位於中國廣東省深圳市龍崗區坂田街道吉華路與五和西街交叉口西南佳華領匯廣場1-6層
「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
「深圳百佳華商業」	指	深圳市百佳華商業管理有限公司(前稱深圳市百佳華商業投資管理有限公司)，一家於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，亦為轉租人的附屬公司

「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	深圳市佳漾茂華商貿有限公司，一家於中國註冊成立的公司，由張義春先生持有100%權益，即承租人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉租人」	指	深圳百佳華，即轉租協議項下的轉租人
「承租人」	指	深圳佳漾，即轉租協議項下的承租人
「轉租轉讓費」	指	人民幣6,000,000元，即出售租賃裝修及設備的代價
「%」	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，二零二六年五月一日

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。