
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的佳華百貨控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部分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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



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

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至10頁。

本通函所述之出售事項已獲控股股東根據上市規則以書面批准方式代替舉行股東大會，擬向股東寄發的本通函僅供參考。

二零二六年七月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「公佈」	指	本公司於二零二六年六月三十日刊發有關出售事項的公佈
「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
「坂田超市」	指	於訂立先前處置事項前由本公司於坂田物業經營的超市
「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	根據轉租協議處置租賃裝修及設備
「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

釋 義

「公明超市」	指	於訂立出售事項前由本公司於公明物業經營的超市
「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
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二六年七月十四日，即本通函付印前為確認載入本通函若干資料之最後實際可行日期
「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，於本通函日期持有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，於本通函日期持有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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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，於本通函日期由莊先生持有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

釋 義

「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
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

莊陸坤先生(董事長)

莊沛忠先生

莊小雄先生

獨立非執行董事：

錢錦祥先生

孫聚義先生

艾及先生

邢紫君女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道5號

海港城海洋中心

7樓715室

敬啟者：

有關處置租賃裝修及
設備的重大交易

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二六年六月三十日有關處置租賃裝修及設備之公佈。

本通函旨在向閣下提供有關處置租賃裝修及設備及其項下擬進行交易之進一步詳情、本集團之財務資料及上市規則所規定之其他資料。

董事會函件

業主與深圳百佳華(即轉租人)曾訂立日期為二零一七年十一月八日的租賃協議(經二零二三年十一月十五日及二零二五年七月十五日的兩份租賃協議補充)，內容有關租賃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號之若干零售空間，租期為自二零一七年十一月十六日至二零三一年十一月十五日，為期14年。

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)就轉租公明物業的部分空間訂立轉租協議，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物業的租賃裝修及設備。

2. 轉租協議

下文載列於二零二六年六月三十日訂立的轉租協議之主要條款：

日期：二零二六年六月三十日

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：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。於最後實際可行日期，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

董事會函件

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。鑒於商標並未於本集團綜合財務報表錄得任何賬面值，在釐定人民幣6.86百萬元的轉租轉讓費

時，本集團管理層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。由於公明超市處於虧損狀態，而轉租轉讓費乃經參考最新重置成本得出，高於將轉讓的固定資產賬面值，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。

3. 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，於最後實際可行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。

4. 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、設備及可轉讓商標使用權。

董事會函件

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(其中包括支付員工成本、租金開支及其他行政開支)。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。

5. 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。於最後實際可行日期，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。

6. 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、公佈、通函及股東批准規定。

7. 股東書面批准

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。

董事會函件

於公佈日期，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，故出售事項已於公佈日期獲莊先生及莊太以股東書面批准方式批准。

8. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項及其項下擬進行交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

倘已就批准出售事項召開股東大會，董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成出售事項。

9. 其他資料

閣下務請注意本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
佳華百貨控股有限公司
主席
莊陸坤先生
謹啟

二零二六年七月二十一日

1. 本集團的財務資料

本集團財務資料：

- (i) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二四年四月二十九日刊發之本公司二零二三年年報第67至190頁中披露。
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二五年四月二十九日刊發之本公司二零二四年年報第65至182頁中披露。
- (iii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二六年四月二十一日刊發之本公司二零二五年年報第70至186頁中披露。

上述本公司財務資料可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.szbjh.com/>) 上查閱。

本公司有關財務資料之超連結如下：

- (i) 本公司於二零二四年四月二十九日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042900468_c.pdf

- (ii) 本公司於二零二五年四月二十九日刊發之截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042900760_c.pdf

- (iii) 本公司於二零二六年四月二十一日刊發之截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0421/2026042100860_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二六年五月三十一日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

		於二零二六年 五月三十一日 附註 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款，有抵押及有擔保	1	159,792
應付一名董事的款項，無抵押及無擔保		59
租賃負債，無抵押及無擔保		561,538
		<u>721,389</u>

附註：

1. 銀行借款結餘中，其中分別有人民幣135,792,000元以本集團於二零二六年五月三十一日的若干投資物業及貿易應收款項作抵押，並由本集團一名關聯方提供擔保；及人民幣24,000,000元以本集團若干物業、廠房及設備作抵押，並由本集團若干附屬公司提供擔保。

除上文所披露者外，於二零二六年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及未償還或同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、抵押、質押、租賃負債、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充足

在評估本集團的營運資金充足性時，本公司董事(「董事」)編製了涵蓋自本通函刊發日期起計未來十二個月期間的現金流量預測(「現金流量預測」)。董事已仔細考慮本集團的未來流動資金、營運表現及可用融資來源。現金流量預測已考慮以下因素：

- (i) 於二零二六年五月三十一日，本集團尚未提取一家關聯公司深圳市百佳華集團有限公司(「百佳華集團」)的循環貸款融資人民幣80,000,000元，而莊陸坤先生及其配偶莊素蘭女士於其中擁有實益權益；及

- (ii) 本集團亦已獲得百佳華集團的財務支持為本公司提供持續財務支持，包括但不限於在需要時向百佳華集團及其附屬公司追加資金借貸及延期租賃付款，以期使本集團能夠在到期時履行其義務和負債，並在當前或未來出現任何財務困難的情況下，作為可行的持續經營業務繼續其日常業務運營。

經審慎周詳考慮後，董事認為，考慮到出售事項並假設上文所述計劃及措施得以成功實施，本集團將有充足的財務資源履行到期的財務責任，且自本通函刊發日期起計至少未來十二個月將有充足的營運資金滿足其目前需求。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得相關函件。

4. 重大不利變動

董事確認，本集團的財務或貿易狀況自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務業績的編製日期)起直至(包括)最後實際可行日期並無出現重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

二零二五年，中國零售業將繼續面臨挑戰和機遇。在性價比時代，消費者更加注重產品的成本和價值，零售營運商需要更加精準地把握消費者的需求，提供更加優質的產品和服務。同時，新興管道的崛起亦為零售企業帶來了新的發展機遇，零售商需要積極拓展新興管道，提升市場份額。此外，零售企業還需要加強產品創新和供應鏈管理，提高效率，降低成本，以應對激烈的市場競爭。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團總收入約為人民幣402.9百萬元，同比(「同比」)上升約6.3%；商品銷售毛利約為人民幣31.7百萬元，同比上升約29.6%。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣70.0百萬元，同比上升約25.6%。年末集團營運9家零售門店及3個購物中心。收入增加乃主要由於透過舉辦推廣活動、增加銷售激勵及積極開展店鋪物業租賃招商，加大力度促進商品直接銷售。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團主要為升級門店以增加收入，及精簡人手及保留重要員工，以保持實力迎接未來挑戰。商品銷售增加約人民幣39.5百萬元，專櫃銷售所得

佣金減少約人民幣4.2百萬元，店舖物業分租收入增加約人民幣1.8百萬元，投資物業租金收入增加約人民幣0.2百萬元，及購物中心分租收入減少約人民幣13.3百萬元。

二零二六年上半年，本集團面臨門店及購物中心周邊地方競爭加劇，消費者消費模式及態度轉變，及外商撤資而關閉工廠使常住人口減少，使大部份分店之收入有所減少。為應對收入下降的影響，本集團專注於調整商場營運模式及加強推廣活動以吸引市民到場參與並作出消費，及精簡人手及保留重要員工，以保持實力迎接未來的挑戰。

於二零二六年五月及二零二六年六月，本集團訂立轉租協議以轉讓坂田及公明超市之租賃裝置及設備，以減輕營運負擔。於出售事項完成後，本集團將不再營運坂田超市及公明超市，故此坂田超市及公明超市之營運將不會為本公司產生進一步虧損。相反，本集團將錄得來自該等轉租協議之租金收入。為精簡本集團之營運及提高盈利能力，本集團將繼續考慮出售虧損及／或利潤率微薄之業務。

本集團亦實行開源節流措施，以應對日益加劇的市場競爭。主要工作方向為擴闊收入渠道，提升現有業務收益，通過業態聯動與增值服務增加現金流，強化「超市帶購物中心」的增收效應。同時，本公司亦專注於精簡行銷物料成本，嚴格控制非必要費用，優先削減低效推廣費，及實行行銷費用聯動。

期內，本集團於深圳坪山區開設其第一家門店。二零二五年坪山國民生產總值約為人民幣1,603億元，增長10.5%，社會消費品零售總額增長10.2%。縱觀整個「十四五」時期，坪山區國民生產總值較二零二零年翻一番，年均增長率為12.6%，社會消費品零售額年均增長率為12.2%。坪山區常住人口約63萬人，自二零一七年設區以來連續八年人口增長，總增量超過15萬。本集團認為，坪山區經濟指標與人口雙增長將為購物中心提供強大的客戶基礎。

本集團將繼續採取積極穩健的經營策略，對實體零售作增值服務，亦對其他投資項目找尋及發展潛在利潤機會，並計劃於年內餘下時間進行分店網路及購物中心拓展之籌備工作。

二零二六年機遇與挑戰並存，本集團已做好準備，以面對一切困難，充分利用本集團在行業中的核心競爭力。展望未來，中國仍處於快速發展階段。宏觀經濟狀況對行業有重大影響。資訊科技的迅速發展對行業產生直接及重大影響。董事對未來充滿信心。本集團的任務乃成為零售業中的主要營運商之一。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料。各董事願共同及個別就本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項，致使本通函所作出任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	個人權益	股份數目		總計	估已發行 股份數目的 概約百分比
			家族權益			
莊先生	實益擁有人	467,985,000	67,500,000 (附註1)	535,485,000		51.61%
莊小雄先生	實益擁有人	75,000,000	—	75,000,000		7.23%

附註：

- (1) 67,500,000股股份由莊素蘭女士（「莊太」）持有。由於莊太為莊先生之配偶，故根據證券及期貨條例，莊先生被視作於莊太持有之上述股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有任何(a)根據證券

及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益：

於股份及相關股份的好倉

股東姓名	權益類型	身份	個人／ 公司權益		總計	佔已發行 股份數目的 概約百分比
			個人／	家族權益		
莊太	個人	實益擁有人	67,500,000	467,985,000 (附註1)	535,485,000	51.61%
莊小雲女士	個人	實益擁有人	75,000,000 (附註2)	—	75,000,000	7.23%
陳麗君女士	個人	實益擁有人	75,000,000 (附註3)	—	75,000,000	7.23%

附註：

- (1) 467,985,000股股份由莊先生持有。由於莊先生為莊太之配偶，故根據證券及期貨條例，莊太被視作於莊先生持有的上述股份中擁有權益。
- (2) 莊小雲女士為莊先生及莊太之女兒。
- (3) 陳麗君女士為莊先生及莊太之兒媳。

除上文披露者外，董事並不知悉任何人士於最後實際可行日期於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或本公司候選董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉之本公司(或其附屬公司)的董事或僱員。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉彼等或彼等各自的任何緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予披露的任何權益。

5. 重大合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本集團成員公司並無於緊接本通函刊發日期前兩年訂立任何重大合約(並非於一般業務過程中訂立)：

- (i) 深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)與獨立業主深圳市沃華技術有限公司於二零二四年七月十三日訂立之長期租賃協議，租期自二零二四年七月十五日至二零三九年七月十四日，內容有關租賃物業以經營本集團零售店(如本公司日期為二零二四年七月十三日的公告所披露)，詳情概述如下：

物業：位於中國廣東省深圳市龍崗區坂田街道坂雪崗大道4033號江南時代廣場(「該地盤」)B1層B1-28/B1-29/B1-30號舖位之若干零售空間，總面積為4,157平方米。

租金：初始月租為每月人民幣145,495.00元，初始月租每3年遞增6%。

該長期租賃協議已根據日期為二零二五年一月三日的終止協議予以終止，其詳情已於本公司日期為二零二五年一月三日的公告中披露；

- (ii) 由(i)停車場管理人深圳市佳華物業服務有限責任公司(一間由深圳市佳華房地產開發有限公司(一間由莊太及佳華集團分別擁有18%及82%權益之公司)及佳華集團分別擁有95%及5%權益之公司)與(ii)深圳市百佳華商業管理有限公司及深圳市百佳華百貨有限公司(兩者均為本公司之全資附屬公司)於二零二五年三月二十一日就使用位於佳華領悅廣場二期及佳華領匯廣場二期之停車位而訂立之停車場費用協議(經補充協

議補充)，為期兩年(由二零二五年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止)，各停車場之每月最高付款額為人民幣180,000元，其詳情已於本公司日期為二零二五年三月二十一日的公告中披露；

- (iii) 深圳市百佳華百貨有限公司(作為出租人)與深圳市佳華房地產開發有限公司(由莊太擁有18%及深圳市百佳華集團有限公司(由莊先生擁有90%及莊太擁有10%的公司)擁有82%的公司)(作為承租人)於二零二五年十二月三十一日訂立之租賃協議，內容有關租賃若干物業，租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3年，月租為人民幣67,072.43元(相當於約73,705.89港元)，其詳情已於本公司日期為二零二五年十二月三十一日的公告中披露；及
- (iv) 深圳創健科技實業有限公司(一間於中國註冊成立之公司，由廖宇鋒先生持有100%權益)與深圳市百佳華商業管理有限公司(一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司)於二零二六年一月二十六日就租賃物業訂立之租賃協議(經補充租賃協議補充)(「**長期租賃協議**」)，其詳情已於本公司日期為二零二六年一月二十六日的公告中披露。

所訂立租賃協議之詳情概述如下：

租期：	自二零二五年十二月一日起至二零四零年十一月三十日止 (包括首尾兩日)，為期15年
物業：	位於中國廣東省深圳市坪山區蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側區佳華領悅廣場(「 佳華領悅廣場 」)負一樓、負二樓以及一樓至五樓之若干商業空間，總面積為33,812.46平方米
免租期：	二零二五年十二月一日至二零二六年十二月三十一日

租金： 二零二七年一月一日至二零三一年十二月三十一日，每月租金為人民幣1,014,373.8元

二零三二年一月一日至二零三六年十二月三十一日，每月租金為人民幣1,115,811.18元

二零三七年一月一日至二零四零年十一月三十日，每月租金為人民幣1,227,392.298元

按金： 人民幣1,014,373.8元

- (v) 深圳市百佳華商業管理有限公司(一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司)與六名個別人士就租賃位於中國廣東省深圳市坪山區蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側區佳華領悅廣場之零售物業訂立之六份個別租賃協議，生效日期為長期租賃協議生效當日，其詳情已於本公司日期為二零二六年一月二十六日的公告中披露。

所訂立租賃協議之詳情概述如下：

業主：	李錦新先生	深圳市坪山新和股份合作公司	林盈彤女士	林盈彤女士	深圳市坪山六聯股份合作公司	深圳市坪山六和股份合作公司
租期：	二零二四年 六月一日至 二零二九年 六月一日	二零二五年 十月一日至 二零三五年 九月三十日	二零二五年 十月一日至 二零三零年 九月三十日	二零二五年 十月一日至 二零三三年 九月三十日	二零二五年 十二月一日至 二零三五年 十一月三十日	二零二五年 十二月一日至 二零三五年 十一月三十日
免租期：	二零二四年 六月一日至 二零二四年 十月三十一日	不適用	不適用	不適用	二零二五年 十二月一日至 二零二七年 五月三十一日	二零二五年 十二月一日至 二零二七年 五月三十一日

租金：	自二零二四年 十一月一日至 二零二五年 二月一日之 初始月租為 人民幣24,798元， 其後租期餘 下期限內月租為 人民幣30,000元	二零二五年 十月一日至 二零二八年 九月三十日， 每月租金為 人民幣203,119元	每月租金為 人民幣24,000元	自二零二五年 十月一日至 二零三零年 九月三十日之 初始月租為 人民幣24,000元， 其後於租期餘下 期限內月租為 人民幣25,200元	二零二七年 六月一日至 二零二八年 十一月三十日， 每月租金為 人民幣82,333元	二零二七年六月一 日至二零二八年 十一月三十日， 每月租金為 人民幣56,315元
		二零二八年 十月一日至 二零三一年 九月三十日， 每月租金為 人民幣213,275元		二零二八年 十二月一日至 二零三一年 十一月三十日， 每月租金為 人民幣86,449元		
		二零三一年 十月一日至 二零三四年 九月三十日， 每月租金為 人民幣223,939元			二零三一年 十二月一日至 二零三四年 十一月三十日， 每月租金為 人民幣90,772元	
		二零三四年 十月一日至 二零三五年 九月三十日， 每月租金為 人民幣235,136元			二零三四年 十二月一日至 二零三五年 十一月三十日， 每月租金為 人民幣65,192元	
					二零三四年 十二月一日至 二零三五年 十一月三十日， 每月租金為 人民幣95,310元	

- (vi) 深圳市百佳華百貨有限公司(一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司) (「轉租人」) 與深圳市佳漾茂華商貿有限公司(一間於中國註冊成立之公司，由張義春先生持有100%權益) (「承租人」) 就轉租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號負一層之物業訂立之轉租協議，租期自二零二六年五月一日起至二零三一年十二月三十一日止，且須向承租人支付人民幣6,000,000元之轉租轉讓費，其詳情已於本公司日期為二零二六年五月一日的公告中披露。

所訂立轉租協議之詳情概述如下：

免租期：自二零二六年五月一日起至二零二六年十月三十一日止(包括首尾兩日)，為期6個月

租金： 初始月租為人民幣140,000元。倘深圳市佳華房地產與深圳市百佳華商業訂立之租賃協議租期延長，則轉租協議之租期亦應延長至二零三八年四月三十日，且其後月租每6年遞增6%

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

- (vii) 深圳市中鵬展實業有限公司(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)於二零一七年十一月八日就租賃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號之物業訂立之租賃協議(經日期為二零二三年十一月十五日及二零二五年七月十五日之補充租賃協議補充)，其詳情載於本公司日期為二零二六年六月四日的公告：

所訂立經補充租賃協議補充的租賃協議之詳情概述如下：

延長租期(經補充)： 二零一七年十一月十六日至二零三一年十一月十五日

租金：	期間	每月租金
	二零二三年十一月十六日至 二零二七年十一月十五日	人民幣764,505元
	二零二七年十一月十六日至 二零二九年十一月十五日	人民幣802,730.25元
	二零二九年十一月十六日至 二零三一年十一月十五日	人民幣842,921.37元

按金： 租戶須於租賃協議簽署後3日內向業主支付租賃按金人民幣4,368,600元。

6. 董事於資產或合約的權益

除下文及本通函披露外，於最後實際可行日期，董事及候任董事概無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日（即編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的結算日）以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有或曾擁有任何直接或間接權益。

商業物業租賃

深圳市百佳華商業管理有限公司（「**深圳市百佳華商業**」，作為承租人）與深圳創健科技實業有限公司（作為業主）訂立的長期租賃協議，以及深圳市百佳華商業（作為承租人）與六名相關業主就位於中國廣東省深圳市坪山區蘭竹西路和龍坪路交匯處西南側區佳華領悅廣場負一樓、負二樓以及一樓至五樓之若干商業空間（「**領悅物業**」）訂立的6份個別租賃協議，其詳情於本公司日期為二零二六年一月二十六日的公告及本公司日期為二零二六年三月二十七日的通函披露。

領悅物業的擁有人包括深圳市百佳利華，該公司由深圳市佳華房地產（一家於中國註冊成立的公司）持有74%，而深圳市佳華房地產分別由莊太及佳華集團（一家分別由執行董事莊先生及莊先生的配偶莊太擁有90%及10%的公司）持有18%及82%。

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於在本通函日期仍生效且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

本公司已根據上市規則第14A章訂立以下持續關連交易：

A. 向佳華集團收取租金收入

深圳市百佳華集團有限公司（「**佳華集團**」）由莊先生及莊太分別擁有90%及10%。

租賃商業物業予佳華集團

根據深圳市百佳華百貨有限公司與佳華集團訂立的租賃協議，若干商業物業租予佳華集團作商業用途，詳情載於本公司日期為二零一六年八月二十五日及二零二六年六月三十日之公告。

B. 向深圳市佳華房地產開發有限公司收取租金收入

深圳市佳華房地產開發有限公司(「業主」)由莊太及佳華集團(一家由莊先生及莊太分別擁有90%及10%的公司)分別擁有18%及82%。由於莊太為莊先生的配偶，彼為莊先生的聯繫人。由於莊太於業主擁有股權，因而可在業主股東大會上行使或控制行使30%或以上的投票權，業主為莊先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

租賃商業物業予業主

根據深圳市百佳華百貨有限公司與業主訂立的租賃協議，若干商業物業租予業主作商業用途，詳情載於本公司日期為二零二五年十二月三十一日之公告。

C. 向佳華集團租賃兩項店舖物業

佳華集團由莊先生及莊太分別擁有90%及10%。本集團向佳華集團租賃兩項店舖物業，有關詳情載於本公司日期為二零一九年二月十七日之公告，概述如下：

- (i) 佳華集團(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)就龍華店租賃店舖物業；及
- (ii) 佳華集團(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)就松崗店租賃店舖物業。

D. 向業主租賃四項店舖物業

業主由莊太及佳華集團(一家由莊先生及莊太分別擁有90%及10%的公司)分別擁有18%及82%。由於莊太為莊先生的配偶，彼為莊先生的聯繫人。由於莊太於業主擁有股權，因而可在業主股東大會上行使或控制行使30%或以上的投票權，業主為莊先生的聯繫

人，亦為本公司的關連人士。本集團向業主租賃四項店舖物業，有關詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十七日、二零一六年八月二十五日、二零一九年二月十五日及二零二三年四月二十七日之公告，概述如下：

- (i) 業主(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)就書苑雅閣店租賃店舖物業；
- (ii) 業主(作為業主)與深圳市百佳華商業管理有限公司(「百佳華商業管理」)(作為租戶)就坂田購物中心租賃店舖物業；
- (iii) 業主(作為業主)與百佳華商業管理(作為租戶)就觀瀾購物中心租賃店舖物業；及
- (iv) 業主與百佳華商業管理(作為租戶)就沙井購物中心租賃店舖物業。

E. 使用停車場及應付深圳市佳華物業管理有限責任公司的使用停車場費用

深圳市佳華物業管理有限責任公司(「物業管理人」)為一家於中國註冊成立的公司，由業主及佳華集團分別持有95%及5%。

本集團就使用位於佳華領悅廣場二期及佳華領匯廣場二期的停車位訂立停車場費用協議，由二零二五年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期兩年。有關交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二五年三月二十一日之公告。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易的條款乃於本集團的一般及日常業務過程中，按公平原則及不遜於獨立第三方提供者的一般商業條款磋商。董事(包括獨立非執行董事)確認，上述交易乃按規管有關交易之相關協議進行，並認為，此等交易的條款及條件誠屬公平合理，並符合本公司及股東整體的最佳利益。

7. 董事服務合同

每名執行董事均與本公司訂有服務合同，為期三年（獨立非執行董事為兩年），除非由董事或本公司發出不少於三個月（獨立非執行董事為兩個月）書面通知終止合同。每份服務合同進一步規定，服務合同期內以及服務終止後兩年內，執行董事不得直接或間接參與任何與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的業務。委任受本公司之組織章程細則下有關董事退任及輪值退任的條文所規限。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有任何服務合同（但不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的合同）。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，且董事並不知悉本公司或本集團任何成員公司有任何重大尚未了結或面臨的訴訟或仲裁或索償。

9. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港主要營業地點地址為香港九龍尖沙咀廣東道5號海港城海洋中心7樓715室。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司之公司秘書為何悅利先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。何先生在會計、審計及企業融資方面擁有逾二十一年經驗。何先生已於本集團服務逾十六年。
- (e) 本通函之中英文本倘有差異，概以英文本為準。

10. 展示文件

下列文件的文本將於本通函日期起計14日內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.szbjh.com>)刊載：

- (a) 轉租協議。