

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)

有關長期租賃協議的主要交易

長期租賃協議

租戶與獨立業主就租賃物業以經營本集團零售店訂立日期為二零二四年七月十三日的長期租賃協議。

根據香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立長期租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表上將物業的使用權確認為估計總價值約為人民幣14.38百萬元的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立長期租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

由於上市規則項下就收購本集團根據香港財務報告準則第16號基於長期租賃協議項下的代價確認的使用權資產的最高適用百分比率超過25%但低於100%，訂立長期租賃協議構成本公司一項主要交易，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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無股東於長期租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會，概無股東將須於本公司該股東大會上就批准該等事宜放棄投票。

於本公告日期，莊先生與莊女士合共持有535,485,000股股份，相當於本公司已發行股份總數及可在本公司股東大會上行使投票權約51.61%。倘本公司召開股東大會以批准交易，由於概無股東須就交易放棄投票，則交易已獲由莊先生與莊女士發出的股東書面批准方式批准。

一般事項

一份載有(其中包括)長期租賃協議條款及其項下擬進行交易進一步資料的通函，預期將盡快且無論如何於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東。

緒言

租戶與獨立業主就租賃物業以經營本集團零售店訂立日期為二零二四年七月十三日的長期租賃協議。

長期租賃協議

正在簽訂的長期租賃協議的主要條款概述如下：

訂約方： (i) 獨立業主(作為物業的業主)；及

(ii) 租戶(作為物業的租戶)

物業： 物業包括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(「該場地」)B1層B1-28/B1-29/B1-30號舖位的若干零售空間，總面積為4,157平方米，由獨立業主擁有。

租賃期限： 由二零二四年七月十五日至二零三九年七月十四日(包括首尾兩日)

免租賃期限： 二零二四年七月十五日至二零二四年十一月十四日

租金： 初始月租每月人民幣145,495.00元。

除下列調整外，獨立業主於租賃期限內不得增加租金：

初始月租每3年遞增6%如下表所示：

期間	每月租金
二零二四年七月十五日至 二零二七年七月十四日	人民幣145,495.00元
二零二七年七月十五日至 二零三零年七月十四日	人民幣154,224.70元
二零三零年七月十五日至 二零三三年七月十四日	人民幣163,478.18元
二零三三年七月十五日至 二零三六年七月十四日	人民幣173,286.87元
二零三六年七月十五日至 二零三九年七月十四日	人民幣183,684.09元

月租須於下一個月每月第20日以銀行轉賬方式支付，並由本公司內部資源提供資金。

租賃押金： 長期租賃協議簽署後5日，租戶須向獨立業主支付租賃按金人民幣290,990.00元。

其他費用： 於租賃期限內，獨立業主應負責繳納法律及法規規定應由獨立業主繳納的與租賃物業有關的稅費。

租戶應負責承擔其因使用物業而產生的水、電、電視、電話、網絡及空調費用。

用途： 物業所在土地的土地使用權列為工業用途，後變更為商業用途。

租戶擬租用物業以經營本集團的零售店。

董事已取得中國律師的法律意見，確認物業合法獲准經營零售店。

轉租： 除非租戶與供應商就於零售店內開設攤位簽訂櫃檯租賃合約等合約，否則租戶不得轉租。

裝飾裝修： 在不影響建築結構的前提下，獨立業主同意租戶對物業進行裝修及改造，有關裝修及改造須按規定報經相關部門批准，並由獨立業主或租戶(受獨立業主委託)報經相關部門批准。

續租： 租賃期限屆滿後，租戶如決定繼續租用物業，應於租賃期限屆滿日期前90日以書面形式向獨立業主提出續租申請。在同等條件下，租戶應享有優先續租權。

優先購買權： 獨立業主於租賃期限內出售物業時應事先通知租戶，而租戶在價格及付款方式同等的條件下就物業購買享有優先購買權。然而，倘獨立業主出售整個或部分該場地(物業構成其一部分)，則租戶將不享有優先購買權。

歸還物業： 租賃期限屆滿或長期租賃協議終止後7日內，租戶應及時騰出及搬離物業，並將物業及附屬設施歸還予獨立業主。

終止： 長期租賃協議可由(其中包括)租戶與獨立業主透過互相協定予以終止。

租戶有下列情形之一的，獨立業主有權終止長期租賃協議並佔有物業：(i)並無或無力根據長期租賃協議條款按協定於長達30日的期間內支付租金或其他費用；(ii)於物業已達到協定的交付標準的情況下無正當理由拒絕簽署交付確認書；(iii)未經授權拆除及改造建築物主體結構；(iv)未經授權變更物業用途；(v)未經授權將物業轉租予第三方；及(vi)利用物業從事非法活動。

獨立業主有下列情形之一的，租戶有權單方面終止合約，包括：(i)超過7日未能按期交付物業；(ii)獨立業主無權租賃物業或所交付物業不符合合約條款及條件，並將嚴重妨礙租戶使用物業或危及租戶的安全或健康；及(iii)因獨立業主未承擔約定的維護義務或並無支付應由獨立業主承擔的費用，導致租戶無法正常使用物業。

有下列情形之一的，獨立業主及租戶均有權終止合約，包括：(i)因公共利益或城市建設等原因徵收及拆除物業；(ii)物業因地震、火災等不可抗力因素而損壞、滅失，或屬於危險品而無法使用；及(iii)若租戶被告知物業在租賃期限內已被抵押並受到相關方的處罰。

長期租賃協議的條款(包括租金)的條款乃經訂約方之間公平磋商後釐定，參考租賃類似物業所採用的租賃協議標準條款，並已考慮物業的初步市場租金(經獨立專業物業估值師匯來評估及顧問有限公司編製日期為二零二四年七月十三日的公平租金函件背書，於估值證書日期，有關月租符合市場合理水平，並屬一般商業條款)。

在釐定月租每3年遞增6%的基準時，本公司已考慮本集團與其他訂約方就出租本集團投資物業訂立租賃協議的條款，並注意到有關遞增調整條款亦已納入有關租賃協議。

物業的財務資料

根據香港財務報告準則第16號，根據長期租賃協議租賃的物業使用權將確認為使用權資產。於租賃開始後，使用權資產的價值將會參考固定租金現值總額計算，並按相當於本公司的理論增量借款利率的貼現率約9.133%進行貼現。本集團不僅會確認物業的使用權資產估計價值約人民幣14.38百萬元，亦將於租賃期間開始之日確認物業的估計租賃負債約人民幣14.38百萬元。使用權資產及租賃負債將按確認當時的現行貼現率確認。

訂立長期租賃協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業投資及經營和管理零售店及購物中心。本集團於深圳開設首家購物中心，於二零一七年開始涉足購物中心業務。於本公告日期，本集團經營9家零售店及3家購物中心。

為進一步擴大本集團的零售網絡，本集團與獨立業主訂立長期租賃協議，租用相關零售空間以於中國廣東省深圳市龍崗區開設新零售店。

基於上述理由，董事認為，長期租賃協議項下擬進行交易(i)於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款進行；及(iii)長期租賃協議項下擬定的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

有關物業、租戶及獨立業主的資料

物業

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B1層。物業將會確認為使用權資產，根據獨立專業估值師於匯來評估及顧問有限公司作出的評估，估計價值約為人民幣14.38百萬元。

由於物業營運的零售店尚未開始投入營運，故並無就物業產生可識別收入淨額。

租戶

租戶為本公司之全資附屬公司及於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業，主要於中國從事零售店的營運及管理。

獨立業主

獨立業主主要在中國從事輕型環保包裝製品、重型環保包裝製品、包裝材料的技術開發及銷售以及一體化包裝解決方案的技術開發。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立業主於本公告日期分別由董飛躍先生、嚴益斌先生、陳寧女士、羅有富先生及潘明河先生持有約25.6%、23.4%、21.8%、19.2%及10.0%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立業主及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立長期租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表上將物業的使用權確認為估計總價值約為人民幣14.38百萬元的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立長期租賃協議將被視為本集團收購資產。

由於上市規則項下就本集團根據香港財務報告準則第16號基於長期租賃協議項下的代價確認的使用權資產的最高適用百分比率超過25%但低於100%，訂立長期租賃協議構成本公司一項主要交易，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，倘(1)本公司擬召開股東大會以批准交易，則概無股東須放棄投票；及(2)於批准交易的股東大會上已取得合共持有50%以上投票權的一名股東或一組緊密聯繫股東的書面股東批准，則交易的股東批准可透過書面股東批准的方式取得，以代替舉行股東大會。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無股東於長期租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會，概無股東將須於本公司該股東大會上就批准該等事宜放棄投票。

於本公告日期，莊先生與莊女士合共持有535,485,000股股份，相當於本公司已發行股份總數及可在本公司股東大會上行使投票權約51.61%。倘本公司召開股東大會以批准交易，由於概無股東須就交易放棄投票，則交易已獲由莊先生與莊女士發出的股東書面批准方式批准。

一般事項

一份載有(其中包括)長期租賃協議條款及其項下擬進行交易進一步資料的通函預期將根據上市規則向股東寄發。根據第14.41(a)條，倘交易根據第14.44條以股東書面批准之方式獲或將獲一名股東或一組有密切聯繫的股東批准，預期將於本公告刊發後15個營業日內向股東寄發通函(即通函將不遲於二零二四年八月二日寄發)。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「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
「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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立業主」	指	深圳市沃華技術有限公司，一家於中國註冊成立的公司，於本公告日期由董飛躍先生、嚴益斌先生、陳寧女士、羅有富先生及潘明河先生分別持有約25.6%、23.4%、21.8%、19.2%及10.0%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「長期租賃協議」	指	獨立業主與租戶就租賃物業於二零二四年七月十三日訂立及經補充的長期租賃協議
「莊先生」	指	莊陸坤先生，執行董事、莊女士的配偶，於本公告日期持有467,985,000股股份，連同莊女士持有535,485,000股股份，相當於本公司已發行股份總數約51.61%
「莊女士」	指	莊素蘭女士，莊先生的配偶，於本公告日期持有67,500,000股股份，連同莊先生持有535,485,000股股份，相當於本公司已發行股份總數約51.61%
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	獨立業主擁有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B1層B1-28/B1-29/B1-30號舖位的若干零售空間
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「租戶」	指	深圳市百佳華百貨有限公司，本公司全資附屬公司及一家於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業
「租賃期限」	指	長期租賃協議年期，即二零二四年七月十五日至二零三九年七月十四日(包括首尾兩日)
「交易」	指	訂立長期租賃協議以自獨立業主租賃物業
「%」	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，二零二四年七月十三日

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；一名非執行董事，為閔小民女士；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。