

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。



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：602)

主要收購及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



大唐域高融資有限公司

(域高金融集團有限公司的全資附屬公司)

收購物業

於二零一二年一月九日交易時段後，百佳華百貨(作為買方)，同意自佳華房地產(作為賣方)收購物業，總代價為人民幣270,000,000元(相當於約332,100,000港元)。

物業位於中國廣東省深圳市寶安中心區N1區佳華名苑零售商業裙樓第一至四層，總建築面積約為8,080.5平方米。建築面積約為14,154.6平方米的15層高住宅單位建於物業之上。物業所在地塊乃由賣方於一九九六年購入。賣方投資於發展物業的歷史成本約人民幣73,100,000元。物業現正發展中，預計於二零一二年六月三十日竣工。本公司擬將物業第四層(約2,278.3平方米)用作本集團行政辦事處，物業第一至三層約5,802.2平方米則作租賃用途。

代價人民幣270,000,000元(相當於約332,100,000港元)已由百佳華百貨及佳華房地產參照獨立估值師對物業評估的估值人民幣275,000,000元(相當於約338,300,000港元)後公平磋商釐定，較物業估值折讓約1.8%。

於本公告日期，佳華房地產主要於中國從事物業發展及物業管理業務，分別由莊太(莊先生的聯繫人士)及百佳華實業擁有60%及40%，百佳華實業主要於中國從事物業發展及物業管理業務，分別由莊先生及莊太擁有90%及10%。因此，佳華房地產為本公司的關連人士，故根據上市規則，根據收購協議擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於有關收購的上市規則第14.07條規定的若干適用百分比率超過25%但不足100%，故收購作為一項關連交易須遵守上市規則第14A章所載有關申報、公告及獨立股東批准的規定。此外，根據上市規則項下的相關百分比率計算，收購亦構成上市規則第14章項下本公司的一項主要交易。

獨立董事委員會將告成立，以就有關收購協議條款及據其擬進行的交易向獨立股東提供意見。域高融資已獲委任以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將召開股東特別大會以讓獨立股東考慮批准收購協議及據其擬進行的交易。莊先生及其聯繫人士將於股東特別大會就批准上述事宜的普通決議案放棄投票。獨立股東於股東特別大會就批准收購協議及據其擬進行的交易的決議案進行投票時，將以按股數方式表決。

載有(其中包括)(i)收購協議及據其擬進行的交易的條款的進一步資料；(ii)獨立財務顧問有關收購協議及據其擬進行的交易的條款的意見；(iii)獨立董事委員會有關收購協議及據其擬進行的交易的條款的推薦意見；(iv)物業的物業估值報告；及(v)召開股東特別大會的股東通告及批准(特別是)收購協議及據其擬進行的交易的條款的代表委任表格的通函將於二零一二年一月二十日或之前寄發予股東。

董事會欣然宣佈，百佳華百貨於二零一二年一月九日訂立收購協議，以代價人民幣270,000,000元(相當於約332,100,000港元)收購物業。

收購協議

日期

二零一二年一月九日交易時段後

訂約方

賣方：佳華房地產

買方：百佳華百貨

將予收購資產

根據收購協議的條款及條件，百佳華百貨同意自佳華房地產收購物業，總代價為人民幣270,000,000元(相當於約332,100,000港元)。

物業位於中國廣東省深圳市寶安中心區N1區佳華名苑零售商業裙樓第一至四層，總建築面積約為8,080.5平方米。建築面積約為14,154.6平方米的15層高住宅單位建於物業之上。物業所在地塊乃由賣方於一九九六年購入。賣方投資於發展物業的歷史成本約人民幣73,100,000元。物業現正發展中，預計於二零一二年六月三十日竣工。本公司擬將物業第四層約2,278.3平方米用作本集團行政辦事處，物業第一至三層約5,802.2平方米則作租賃用途。

根據本公司之獨立中國律師之法律意見，(1)佳華房地產於中國註冊成立並於截至法律意見日期為止合法存在，已遵照適用法律程序，取得土地使用權，並已根據中國法律辦妥一切必須之行政及法律程序；(2)中國律師沒有發現有留置權、抵押、產權負擔及其他權利限制事宜或潛在法律糾紛；(3)除物業第四層因建築面積超出原預售許可所述面積外，物業第一至三層已獲授預售許可證；(4)於預售許可中所計量之物業面積顯示建造面積超逾規劃許可所述面積。倘竣工驗收之計量結果顯示該情況仍存在，則佳華房地產將需要就超出面積支付額外地價，於佳華房地產支付後，買方獲取房地產證將不會有任何法律障礙；及(5)物業第四層之買賣乃被認為預約買賣並符合相關中國法律。

代價

根據收購協議，代價人民幣270,000,000元(相當於約332,100,000港元)已由百佳華百貨及佳華房地產參照獨立專業估值師對物業評估的估值人民幣275,000,000元(相當於約338,300,000港元)後公平磋商釐定，較物業估值折讓約1.8%。物業各層的代價的明細如下：

層數	建築面積 (約平方米)	平均單位 價格 (約人民幣/ 平方米)	代價 (約人民幣 百萬元)
一	1,635.6	55,825.0	91.4
二	2,204.7	33,400.0	73.6
三	1,961.9	27,023.9	53.0
第一至三層小計	5,802.2	37,565.6	218.0
四	2,278.3	22,840.5	52.0
第一至四層總計	8,080.5	33,413.9	270.0

代價將按下表時間支付：

- (i) 約人民幣109,000,000元(相當於約134,100,000港元)，即物業第一至三層的代價50%，將於本公告「先決條件」一節所載的第(1)項及(2)項先決條件完成後三日內以現金支付；
- (ii) 約人民幣87,200,000元(相當於約107,300,000港元)，即物業第一至三層的代價40%，將於自有關國土資源部取得收購協議備案回執後十日內以現金支付；及
- (iii) 約人民幣73,800,000元(相當於約90,800,000港元)，即物業第一至三層的代價10%及物業第四層的全部代價，將於本公告「先決條件」一節所載的第(3)項先決條件完成後三日內由本公司向佳華房地產發行一年無息票據支付；及

- (iv) 一年無息票據僅可於佳華房地產已就百佳華百貨取得物業的房屋擁有權證後方可轉換成現金。

本集團擬透過其內部資源及／或銀行借貸(如需要)撥付收購。

先決條件

收購協議須待以下先決條件達成後方告完成：

- (1) 佳華房地產取得有關物業第一至三層的深圳市房地產預售許可證；
- (2) 獨立股東於股東特別大會上透過按股數投票表決方式批准收購協議及據其擬進行的交易；
- (3) 佳華房地產取得竣工驗收報告；及
- (4) 佳華房地產就建築面積超逾規劃許可所述面積支付額外地價。

以上條件於任何情況下不得免除。於收購協議日期，佳華房地產已取得有關物業第一至三層的深圳房地產預售許可證。

倘條件未有於二零一二年十二月三十日(或收購協議訂約各方可能以書面同意的其他日期)前完成，收購協議須因此宣告終止。

倘收購協議宣告終止，佳華房地產(作為賣方)須向百佳華百貨(作為買方)全數歸還所收現金金額及票據(不計所產生的任何利息)。

完成收購

收購將根據收購協議達成條件後於第七個營業日或之前完成，或於收購協議訂約各方可能同意之其他日期完成。

進行收購的原因及裨益

本公司主要從事投資控股業務，而本公司其中一間附屬公司百佳華百貨則主要從事投資控股及於中國經營及管理零售店業務。

董事認為收購屬對本集團有利，原因如下：(i)收購可讓本集團覓得物業長期作辦事處用途，並避免業務因市租波動而受到不必要的中斷及將來物業市價上漲時帶來資本收益；(ii)代價乃經參考獨立專業估值師對物業進行估值後所得估值人民幣275,000,000元(相當於約338,300,000港元)釐定，較物業估值折讓約1.8%；(iii)收購協議的條款由相關訂約方按公平基準協定，屬一般商業條款；及，(iv)物業位於深圳市新商業及住宅地區，由各種社區商業設施包圍，鄰近深圳地鐵，備有完善的大型公共運輸網絡。憑藉其優越地段，由租金收入所帶來的潛在回報將會增加。因此，董事(不包括獲獨立財務顧問提供意見的獨立董事委員會成員)認為收購協議的條款屬公平合理，及收購對本集團有利，並符合本公司及股東整體利益。

一般事項

於本公告日期，佳華房地產主要於中國從事物業發展及物業管理業務，分別由莊太(莊先生的聯繫人士)及百佳華實業擁有60%及40%，百佳華實業主要於中國從事物業發展及物業管理業務，分別由莊先生及莊太擁有90%及10%。因此，佳華房地產為本公司的關連人士，故根據上市規則，根據收購協議擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於有關收購的上市規則第14.07條規定的若干適用百分比率超過25%但不足100%，故收購作為一項關連交易須遵守上市規則第14A章所載有關申報、公告及獨立股東批准的規定。此外，根據上市規則項下的相關百分比率計算，收購亦構成上市規則第14章項下本公司的一項主要交易。此外，就莊先生於收購協議中的重大權益而言，莊先生及其聯繫人士合共持有本公司73.3%權益，已於就批准收購協議及據其擬進行交易的有關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會將告成立，以就有關收購協議條款及據其擬進行的交易向獨立股東提供意見。域高融資已獲委任以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將召開股東特別大會以讓獨立股東考慮批准收購協議及據其擬進行的交易。莊先生及其聯繫人士將於股東特別大會就批准上述事宜的普通決議案放棄投票。獨立股東於股東特別大會就批准收購協議及據其擬進行交易的決議案進行投票時，將以按股數方式表決。

載有(其中包括)(i)收購協議及據其擬進行交易的條款的進一步資料；(ii)獨立財務顧問有關收購協議及據其擬進行交易的條款的意見；(iii)獨立董事委員會有關收購協議及據其擬進行交易的條款的推薦意見；(iv)物業的物業估值報告；及(v)召開股東特別大會的股東通告及批准(特別是)收購協議及據其擬進行交易的條款的代表委任表格的通函將於二零一二年一月二十日或之前寄發予股東。

釋義

「收購」	指	根據收購協議收購物業
「收購協議」	指	佳華房地產(作為賣方)與百佳華百貨(作為買方)就收購所訂立日期為二零一二年一月九日的有條件協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「百佳華百貨」 或「買方」	指	深圳市百佳華百貨有限公司，本公司的全資附屬公司，及在中國註冊成立的有限責任外商獨資企業
「百佳華實業」	指	深圳市百佳華實業發展有限公司，於一九九五年八月二十四日在中國註冊成立的有限責任公司，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

「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的任何日子，不包括星期六及星期日
「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的獲豁免公司，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
「代價」	指	代價人民幣270,000,000元(相當於約332,100,000港元)
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一二年二月九日(星期四)假座中國深圳市寶安區寶民一路深圳都之都大酒店三樓1號會議廳召開及舉行的股東特別大會，藉以考慮並酌情批准收購協議及據其擬進行交易的條款
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的董事委員會，成立目的為就收購協議及據其擬進行交易的條款向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「域高融資」	指	大唐域高融資有限公司，為域高金融集團有限公司(股份代號：8340)的全資附屬公司，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，及為獨立董事委員會及獨立股東就有關收購協議及據其擬進行交易提供建議的獨立財務顧問

「獨立第三方」	指 與董事、本公司或任何其附屬公司最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人士(定義見上市規則)概無關連的一名(多名)獨立第三方
「獨立股東」	指 莊先生及其聯繫人士以外的股東
「佳華房地產」或「賣方」	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實業擁有60%及40%權益
「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，亦為本集團的創辦人兼董事長
「莊太」	指 莊素蘭女士，莊先生的配偶
「中國」	指 中華人民共和國
「物業」	指 位於中國廣東省深圳市寶安中心區N1區佳華名苑零售商業裙樓第一至四層，總建築面積約為8,080.5平方米，作商業用途
「證券期貨條例」	指 香港法例第571章證券期貨條例
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指 具上市規則所賦予涵義
「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

除本公告另有註明者外，人民幣已按匯率人民幣1元兌1.23港元換算為港元，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該等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，二零一二年一月九日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，分別為莊陸坤先生、莊沛忠先生、顧衛明先生及莊小雄先生；以及三名獨立非執行董事，分別為錢錦祥先生、郭正林博士及艾及先生。