

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
有關若干租賃協議

租賃協議I

於二零一六年八月二十五日(交易時段後)，業主I(本公司之全資附屬公司)與租戶I(本公司控股股東持有之一間公司)訂立租賃協議I，據此，業主I同意向租戶I出租物業I，租期為自二零一六年九月一日起至二零二六年八月三十一日(包括首尾兩日)為期十年，初始租金為每月人民幣182,740.80元並根據租賃協議I所載遞增。

租賃協議II

於二零一六年八月二十五日(交易時段後)，業主II(本公司控股股東持有之一間公司)與租戶II(本公司之全資附屬公司)訂立租賃協議II，據此，業主II同意向租戶II出租物業II，租期為自二零一七年一月一日起至二零三一年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期15年，初始租金為每月人民幣1,806,668.24元並根據租賃協議II所載遞增。

租賃協議III

於二零一六年八月二十五日(交易時段後)，業主I(本公司之全資附屬公司)與租戶III(本公司控股股東持有之一間公司)訂立租賃協議III，據此，業主I同意向租戶III出租物業III，租期為自二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日(包括首尾兩日)為期三年，根據租賃協議III所載租金為每月人民幣60,836.67元。

上市規則涵義

於本公告日期，控股股東、執行董事兼本公司主席莊先生擁有685,485,000股股份權益(佔本公司全部已發行股份約66.07%)，為本公司關連人士。由於業主II(亦為租戶III)及租戶I乃由莊先生及其配偶莊女士實益擁有之公司，故根據上市規則，業主II及租戶I亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議I、租賃協議II及租賃協議III構成本公司之持續關連交易。

由於租賃協議I及租賃協議III的年度上限I及年度上限III合計後的最高金額均超過3,000,000港元及根據上市規則第14.07條規定計算的有關適用百分比率超過0.1%但所有適用百分比率均低於5%，故根據上市規則14A.76(2)條，訂立租賃協議I及租賃協議III僅須遵守申報、公告及年度審核規定，而可豁免遵守獨立股東批准規定。

就租賃協議II項下擬進行之交易而言，由於租賃協議II的年度上限II最高金額按上市規則界定的適用百分比率超過5%及年度上限II超過10,000,000港元，故根據上市規則，租賃協議II項下擬進行之交易(包括年度上限II)須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

此外，由於租賃協議I及租賃協議II之租期超過三年，根據上市規則第14A.52條規定，本公司將須委任獨立財務顧問就租賃協議I及租賃協議II作出審核，並確認協議的期限合乎業內該類協議的一般業務慣例。

租賃期：	二零一六年九月一日至二零二六年八月三十一日 (包括首尾兩日)，為期十年
租金：	初始月租人民幣182,740.80元，每三年月租遞增5%
稅費及其他費用：	業主I須支付物業I的土地使用費及基於房屋租賃產生的稅款 租戶I須支付就物業I耗用的電、水、物業管理費及其他服務而產生的費用
按金：	於移交物業I時，租戶I須向業主I支付租金按金人民幣365,481.60元
用途：	作商業用途
條件：	須取得獨立財務顧問的意見，以確定協議的期限合乎業內該類協議的一般業務慣例並符合本公司及其股東之整體利益

年度上限I

截至以下日期止年度	年度上限 (人民幣元)
二零一六年十二月三十一日	730,963.20
二零一七年十二月三十一日	2,192,889.60
二零一八年十二月三十一日	2,192,889.60
二零一九年十二月三十一日	2,229,437.76
二零二零年十二月三十一日	2,302,534.08
二零二一年十二月三十一日	2,302,534.08
二零二二年十二月三十一日	2,340,909.65
二零二三年十二月三十一日	2,417,660.78
二零二四年十二月三十一日	2,417,660.78
二零二五年十二月三十一日	2,457,955.13
二零二六年十二月三十一日	1,692,362.55

年度上限I乃參考租賃協議I訂明的月租釐定。

租賃協議II

於二零一六年八月二十五日(交易時段後)，業主II與租戶II訂立租賃協議II，租賃協議II的主要條款概述如下：

- 日期：二零一六年八月二十五日
- 訂約方：業主II(作為業主)
- 租戶II(作為租戶)
- 物業：物業II，即現稱「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」的樓宇
- 租賃期：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
- 租金：初始月租人民幣1,806,668.24元，每三年月租遞增5%
- 稅費及其他費用：業主II須支付物業II的土地使用費及基於房屋租賃產生的稅款
- 租戶II須支付就物業II耗用的電、水、物業管理費及其他服務而產生的費用
- 按金：於移交物業II時，租戶II須向業主II支付租金按金人民幣3,613,336.48元
- 使用者：作商業用途
- 條件：須取得獨立財務顧問的意見，以確定協議的期限合乎業內該類協議的一般業務慣例並符合本公司及其股東之整體利益，以及於股東特別大會上取得獨立股東批准

年度上限II

截至以下日期止年度	年度上限 (人民幣元)
二零一七年十二月三十一日	21,680,018.88
二零一八年十二月三十一日	21,680,018.88
二零一九年十二月三十一日	21,680,018.88
二零二零年十二月三十一日	22,764,019.82
二零二一年十二月三十一日	22,764,019.82
二零二二年十二月三十一日	22,764,019.82
二零二三年十二月三十一日	23,902,220.82
二零二四年十二月三十一日	23,902,220.82
二零二五年十二月三十一日	23,902,220.82
二零二六年十二月三十一日	25,097,331.86
二零二七年十二月三十一日	25,097,331.86
二零二八年十二月三十一日	25,097,331.86
二零二九年十二月三十一日	26,352,198.45
二零二零年十二月三十一日	26,352,198.45
二零三一年十二月三十一日	26,352,198.45

年度上限II乃參考租賃協議II訂明的月租釐定。

租賃協議III

於二零一六年八月二十五日(交易時段後)，業主I與租戶III訂立租賃協議III，租賃協議III的主要條款概述如下：

日期：二零一六年八月二十五日

訂約方：業主I(作為業主)

租戶III(作為租戶)

物業：物業III，即位於中國廣東省深圳市寶安中心區N1區佳華名苑第4層的辦公區

租賃期：	二零一七年一月一日至二零一九年十二月三十一日 (包括首尾兩日)，為期三年
租金：	月租人民幣60,836.67元
稅費及其他費用：	業主I須支付物業III的土地使用費及基於房屋租賃產生的稅款 租戶III須支付就物業III耗用的電、水、物業管理費及其他服務而產生的費用
按金：	於移交物業III時，租戶III須向業主I支付租金按金人民幣121,673.34元
用途：	寫字樓
終止：	倘簽署租賃協議III或其條款不能符合上市規則之規定，業主I有權透過向租戶III發出書面通知終止租賃協議III而毋須支付任何賠償

年度上限III

截至以下日期止年度	年度上限 (人民幣元)
二零一七年十二月三十一日	730,040.04
二零一八年十二月三十一日	730,040.04
二零一九年十二月三十一日	730,040.04

年度上限III乃參考租賃協議III訂明的月租釐定。

訂立租賃協議I、租賃協議II及租賃協議III之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業投資及經營和管理零售店業務。

業主I及租戶II為本公司之全資附屬公司。業主I主要於中國從事經營和管理零售店，而租戶II於中國從事管理購物中心業務。

本集團於二零一二年一月收購位於中國廣東省深圳市寶安中心區N1區的佳華名苑，總建築面積約為7,687.25平方米。佳華名苑第1至3層及第4層的一部分由本集團持有作投資物業。佳華名苑第4層的一部分亦由本集團持有作行政辦事處。自二零一六年三月初起，位於佳華名苑第2層的第MY-PT2號舖零售商舖空置，董事會認為，鑒於租戶I將向本集團支付市場租金，與租戶I訂立為期十年的租賃協議I將可提高本集團投資物業的出租率並為本集團帶來穩定的收入。另外，由於先前就物業III訂立的租賃協議將於二零一六年十二月三十一日屆滿，而租戶III擬續期三年，業主I與租戶III亦訂立租賃協議III，將物業III的租期續延至二零一九年十二月三十一日。

另外，本集團持續著力拓展在廣東(包括深圳)及廣西等地區的業務，積極物色合適的零售店以擴大本集團百貨商店的網絡。董事會認為，鑒於物業II將於二零一七年一月交吉，並考慮到物業II有利的地理位置(周邊住宅物業林立)及面積適合作為百貨商店，租用物業II將可擴展本集團的百貨商店網絡。

租賃協議I、租賃協議II及租賃協議III的條款(包括租金)乃由訂約方進行公平磋商，經參考就租賃類似物業所採用的租賃協議的標準條款並經考慮物業I、物業II及物業III的初步市場租值(經由獨立物業估值師中衍評值有限公司編製之日期為二零一六年八月二十五日的估值證書認證，截至估值證書日期有關月租符合市場合理水平)後，按一般商務條款釐定。

基於上述理由，董事會(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議I及租賃協議III乃(i)於本集團的日常業務中；(ii)經訂約方公平磋商後按一般商務條款；及(iii)按公平合理且符合本公司及其股東整體利益的條款訂立。

此外，董事(不包括獨立非執行董事)認為，租賃協議II乃(i)於本集團的日常業務中；(ii)經訂約方公平磋商後按一般商務條款；及(iii)按公平合理且符合本公司及其股東整體利益的條款訂立。

組成獨立董事委員會的獨立非執行董事將於考慮獨立財務顧問的建議後提供彼等就租賃協議II的意見，而彼等的意見將載列於將向股東寄發的通函內。

上市規則涵義

於本公告日期，本公司控股股東莊先生擁有685,485,000股股份權益(佔本公司全部已發行股份約66.07%)，為本公司關連人士。由於業主II(亦為租戶III)及租戶I乃由莊先生及其配偶莊女士實益擁有之公司，故根據上市規則，業主II及租戶I亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議I、租賃協議II及租賃協議III構成本公司之持續關連交易。

由於租賃協議I的年度上限I及租賃協議III的年度上限III合計後的最高金額均超過3,000,000港元及根據上市規則第14.07條規定計算的有關適用百分比率超過0.1%但所有適用百分比率均低於5%，故根據上市規則14A.76(2)條，訂立租賃協議I及租賃協議III僅須遵守申報、公告及年度審核規定，而可豁免遵守獨立股東批准規定。

就租賃協議II項下擬進行之交易而言，由於租賃協議II的年度上限II最高金額按上市規則界定的適用百分比率超過5%及年度上限II超過10,000,000港元，故根據上市規則，租賃協議II項下擬進行之交易(包括年度上限II)須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

此外，由於租賃協議I及租賃協議II之租期超過三年，根據上市規則第14A.52條規定，本公司將須委任獨立財務顧問就租賃協議I及租賃協議II作出審核，並確認協議的期限合乎業內該類協議的一般業務慣例。有關獨立財務顧問對租賃協議I期限的意見的進一步詳情，請參閱下文「獨立財務顧問之意見」一節。獨立財務顧問對租賃協議II的意見將載於將寄發予股東之通函。

由於莊先生及莊女士於租戶I及業主II(亦為租戶III)擁有權益，莊先生及莊小雄先生(為莊先生與莊女士之子及一名執行董事)並無出席董事會會議並已就批准租賃協議I(包括年度上限I)、租賃協議II(包括年度上限II)及租賃協議III(包括年度上限III)的董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，以就租賃協議II之條款(包括年度上限II)向獨立股東提供意見，域高融資已獲委任為獨立財務顧問，以就同一事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情批准租賃協議II及其項下擬進行之交易(包括年度上限II)。由於莊先生及莊女士於業主II擁有權益，莊先生、莊女士及其各聯繫人(包括莊先生與莊女士之子莊小雄先生)將於股東特別大會上就批准租賃協議II(包括年度上限II)的決議案放棄投票。

載有(其中包括)租賃協議II之條款(包括年度上限II)的進一步資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問的意見連同就批准租賃協議II(包括年度上限II)而召開股東特別大會通告的通函預期將盡快並無論如何不遲於二零一六年九月十四日寄發予股東。

獨立財務顧問之意見

根據上市規則第14A.52條規定，規管發行人持續關連交易的協議期限不得超過三年，除非特別情況下因為交易的性質而需要有較長的合約期。由於租賃協議I的期限超過三年，域高融資已獲委任為獨立財務顧問以就租賃協議I的期限提供意見並確認租賃協議I的期限合乎業內該類協議的一般業務慣例。於評定租賃協議I期限超過三年的合理性時，域高融資已考慮下列因素：

- (i) 租賃協議I的期限較長可使本集團獲得為期十年的穩定租金收入來源，且每三年租金收入遞增5.0%；
- (ii) 物業I已經空置，而租賃協議可立即為本集團帶來租金收入。若不出租予租戶I，本集團再尋找合適的租戶可能需要一定時間。面積佔佳華名苑總面積約14.9%的物業I可能繼續空置一段時間，此從收入角度考慮對本集團不具效益；
- (iii) 本集團與獨立第三方就佳華名苑訂立的租賃協議的租賃期及租金遞增幅度與租賃協議I相近。

經考慮上述主要因素，域高融資認為租賃協議I的期限較長就本公司而言合乎業內的一般業務慣例並符合本公司及其股東之整體利益。

一般資料

租戶I及業主II的主要業務均為於中國從事物業發展及物業管理業務。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「年度上限I」	指	於租賃協議I之租期內進行之交易之建議最高年度總貨幣金額
「年度上限II」	指	於租賃協議II之租期內進行之交易之建議最高年度總貨幣金額
「年度上限III」	指	於租賃協議III之租期內進行之交易之建議最高年度總貨幣金額
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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：602)，一間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，而其已發行股份乃於聯交所主板上市
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開以批准租賃協議II及其項下擬進行之交易(包括年度上限II)之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「業主I」	指	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
「業主II」或「租戶III」	指	深圳市佳華房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之公司，於本公告日期由莊女士及租戶I分別持有36%及64%之權益
「租賃協議I」	指	業主I與租戶I就租賃物業I訂立之日期為二零一六年八月二十五日之租賃協議
「租賃協議II」	指	業主II與租戶II就租賃物業II訂立之日期為二零一六年八月二十五日之租賃協議
「租賃協議III」	指	業主I與租戶III就租賃物業III訂立之日期為二零一六年八月二十五日之租賃協議
「莊先生」	指	執行董事莊陸坤先生
「莊女士」	指	莊素蘭女士，為莊先生之配偶
「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I」	指	中國廣東省深圳市寶安中心區N1區佳華名苑第2層第MY-PT2號零售商舖
「物業II」	指	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

「物業III」	指	中國廣東省深圳市寶安中心區N1區佳華名苑第4層的辦公區
「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I」	指	深圳市百佳華集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於本公告日期由莊先生及莊女士分別持有90%及10%之權益
「租戶II」	指	深圳市百佳華商業投資管理有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司的一間全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立董事委員會，乃為就租賃協議II及其項下擬進行之交易(包括年度上限II)向獨立股東提供意見而成立
「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)之全資附屬公司，一間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，亦為本公司就租賃協議I(就期限而言)以及租賃協議II及其項下擬進行之交易(包括期限及年度上限II)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

「獨立股東」 指 除莊先生及其聯繫人外之股東

「%」 指 百分比

代表董事會
佳華百貨控股有限公司
主席
莊陸坤

除本公告另有說明外，於本公告內，人民幣乃按人民幣1元兌1.17港元之匯率換算為港元，僅供說明。此並不表示任何人民幣金額可能已或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。

中國深圳，二零一六年八月二十五日

於本公告日期，各董事為：

執行董事：

莊陸坤先生、莊沛忠先生、顧衛明先生及莊小雄先生

獨立非執行董事：

錢錦祥先生、孫聚義先生、艾及先生