

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:00602)

有關訂立長期租賃協議的主要及關連交易

長期租賃協議

於二零一九年二月十五日（交易時段後），租戶 A 及租戶 B 與業主 A 及業主 B（視乎情況而定）訂立長期租賃協議（包括租賃協議 I、租賃協議 II 及租賃協議 III），年期由二零一九年三月一日至二零二七年二月二十八日止（包括首尾兩日），以重續將於二零一九年二月二十八日到期的現有租賃協議，並租賃物業 III 以經營本集團第二家購物中心。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，本集團作為承租人訂立長期租賃協議須將代價總額約人民幣 224.7 百萬元的物業確認為使用權資產，因此，訂立長期租賃協議及據此擬進行的交易將被視為本集團收購資產。由於被視為收購使用權資產的物業的若干適用百分比超過 25%，惟均低於 100%，故根據上市規則第 14 章，長期租賃協議及據此擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第 14 章申報、公告及股東批准的規定。

據董事所深知、盡悉及確信，並已作出一切合理查詢，於本公告日，本公司控股股東、執行董事及主席莊先生持有 535,485,000 股股份權益，佔本公司已發行股份總數約 51.61%，為本公司關連人士。由於業主 A 及業主 B 為莊先生及其配偶莊女士實益擁有的公司，故根據上市規則，業主 A 及業主 B 亦為本公司關連人士。因此，長期租賃協議及據此擬進行的交易亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第 14A 章申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已成立，以就長期租賃協議條款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長期租賃協議及據此擬進行的交易。由於莊先生及莊女士於業主 A 及業主 B 擁有權益，莊先生、莊女士及其各自的聯繫人（包括莊先生與莊女士之子莊小雄先生、莊先生與莊女士之子莊小寶先生及莊先生與莊女士之女莊小雲女士）將於股東特別大會上就批准長期租賃協議的決議案放棄投票。

一般資料

預期載有（其中包括）長期租賃協議條款的進一步資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問的意見，連同就批准長期租賃協議召開股東特別大會的通告的通函，將盡快並無論如何不遲於二零一九年二月二十八日寄發予股東。

緒言

於二零一九年二月十五日（交易時段後），租戶 A 及租戶 B 與業主 A 及業主 B（視乎情況而定）訂立長期租賃協議（包括租賃協議 I、租賃協議 II 及租賃協議 III），年期由二零一九年三月一日至二零二七年二月二十八日止（包括首尾兩日），以重續將於二零一九年二月二十八日到期的現有租賃協議，並租賃物業 III 以經營本集團第二家購物中心。

擬訂立的長期租賃協議的主要條款概述如下。

長期租賃協議

1. 租賃協議 I

| | |
|-------|--|
| 簽立日期： | 二零一九年二月十五日 |
| 訂約方： | 業主 A（作為業主） 租戶 A（作為租戶） |
| 物業： | 中國廣東省深圳市寶安區松崗街道松明大道松崗佳華商場，總面積為 23,134 平方米 |
| 租期： | 由二零一九年三月一日至二零二七年二月二十八日止（包括首尾兩日） |
| 租金： | 自二零一九年三月一日開始，租金將按初始月租每月每平方米人民幣 35 元（合共每月約人民幣 809,690 元）收取，月租每三年遞增 5% |

按金：租賃協議生效時，租戶 A 須向業主 A 支付租金按金人民幣 1,619,380 元

由於租賃協議 I 將重續業主 A 與租戶 A 之前訂立的租賃協議，根據之前的租賃協議，已支付租金按金人民幣 1,000,000 元，因此，餘下按金將為人民幣 619,380 元

用途：作商業及商業配套用途

權利及責任：倘租戶 A 因遵守上市規則而終止租賃協議 I，則租戶 A 毋須就任何損害承擔責任或向業主 A 支付款項

租戶 A 可在並無更改物業 I 的結構及物業用途的情況下，轉租物業 I 的任何部分

先決條件：待本公司履行上市規則規定的責任（包括但不限於取得獨立股東批准）後，租賃協議 I 方生效

2. 租賃協議 II

簽立日期：二零一九年二月十五日

訂約方：業主 A（作為業主）

租戶 A（作為租戶）

物業：中國廣東省深圳市龍華區龍華街道人民路龍華佳華商場，總面積為 24,549.25 平方米

| | |
|--------|--|
| 租期： | 由二零一九年三月一日至二零二七年二月二十八日止（包括首尾兩日） |
| 租金： | 自二零一九年三月一日開始，租金將按初始月租每月每平方米人民幣 35 元（合共每月約人民幣 859,224 元）收取，月租每三年遞增 5% |
| 按金： | 租賃協議生效時，租戶 A 須向業主 A 支付租金按金人民幣 1,718,447.5 元 由於租賃協議 II 將重續業主 A 與租戶 A 之前訂立的租賃協議，根據之前的租賃協議，已支付租金按金人民幣 1,000,000 元，因此，餘下按金將為人民幣 718,447.5 元 |
| 用途： | 作商業及商業配套用途 |
| 權利及責任： | 倘租戶 A 因遵守上市規則而終止租賃協議 II，則租戶 A 毋須就任何損害承擔責任或向業主 A 支付款項 租戶 A 可在並無更改物業 II 的結構及物業用途的情況下，轉租物業 II 的任何部分 |
| 先決條件： | 待本公司履行上市規則規定的責任（包括但不限於取得獨立股東批准）後，租賃協議 II 方生效 |

3. 租賃協議 III

| | |
|-------|------------------------------|
| 簽立日期： | 二零一九年二月十五日 |
| 訂約方： | 業主 B（作為業主） 租戶 B（作為租戶） |

| | |
|---------|--|
| 物業： | 中國廣東省深圳市龍華區觀瀾街道觀瀾大道佳華 領域廣場一期（1棟）和二期商業部分觀瀾商場，總 面積為 25,167.63 平方米 |
| 租期： | 由二零一九年三月一日至二零二七年二月二十八 日止（包括首尾兩日）；由二零一九年三月一日至二 零一九年八月三十一日期間免租 |
| 租金： | 初始月租為每月每平方米人民幣 45 元（合共每月約人 民幣 1,132,543 元），月租每三年遞增 5% |
| 租金調整機制： | 倘租戶 B 亦於物業 III 所在地自獨立第三方租賃其他物 業，而獨立第三方就有關物業收取的每平方米月租 低於業主 B 向租戶 B 收取的每平方米月租，則物業 III 的每平方米月租將調整為與獨立第三方收取的每平 方米月租一樣的價格 |
| 按金： | 租賃協議生效時，租戶 B 須向業主 B 支付租金按金人 民幣 1,132,543 元 |
| 用途： | 作商業及商業配套用途 |
| 權利及責任： | 倘租戶 B 因遵守上市規則而終止租賃協議 III，則租戶 B 毋須就任何損害承擔責任或向業主 B 支付款項 租戶 B 可在並無更改物業 III 的結構及物業用途的情況 下，轉租物業 III 的任何部分 |
| 先決條件： | 待本公司履行上市規則規定的責任（包括但不限於取 得獨立股東批准）後，租賃協議 III 方生效 |

除上文先決條件外，長期租賃協議並不受任何其他先決條件限制。於本公告日期，概無長期租賃協議先決條件獲達成。

釐定月租每三年遞增 5% 的準則時，本公司已考慮本集團與獨立第三方就出租本集團投資物業訂立租賃協議的條款，並知悉遞增條款亦納入有關租賃協議。

此外，本公司亦參考中國廣東省過去三年的居民消費價格指數增長，知悉廣東省居民消費價格指數於二零一五年、二零一六年及二零一七年分別上升約 1.5%、2.3% 及 1.5%。計及上述因素，董事（除獨立非執行董事外）認為，月租每三年遞增 5%（相等於複合年增長率約 1.64%）屬可接受。

長期租賃協議的條款（包括租金）乃經訂約方公平磋商後釐定，已參考類似物業租約採用的租賃協議標準條款，並計及物業的初步市場租金（經獨立物業估值師中衍評值有限公司編製日期為二零一九年一月七日的租金公平值函件認證，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）。

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將確認為使用權資產，用於確認長期租賃協議所述物業為使用權資產的代價總額約人民幣 224.7 百萬元，乃參考長期租賃協議整段期間按相等於本公司借貸率（即中國人民銀行為期超過五年的貸款的基準貸款率）的貼現率 4.9% 貼現的固定租金現值總額計算。

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業務。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，本集團經營十家零售店及一家購物中心。本集團的策略是通過持續升級改造及重新分配銷售區發揮本集團運營的舊零售店的優勢。此外，本集團持續探索開設新門店的新地點及新商業零售模式，包括購物中心、體驗模式及互聯網+。

本集團自業主 A 租賃物業 I 及物業 II 超過十年。由於與業主 A 就物業 I 及物業 II 訂立的租賃協議將於二零一九年二月二十八日到期，本集團擬繼續租賃物業 I 及物業 II，以繼續經營本集團於深圳的兩家零售店。

此外，本集團持續著力拓展在廣東（包括深圳）等地區的業務，積極物色合適的位置以擴大本集團購物中心的網絡。本集團認為，物業 III 的位置及面積理想，適合開設本集團第二家購物中心，租賃物業 III 將可擴展本集團的零售網絡。

基於上述理由，董事會（除獨立非執行董事外）認為，該長期租賃協議項下交易乃(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。

有關物業、租戶及業主的資料

物業 I 位於中國廣東省深圳市寶安區松崗街道松明大道松崗佳華商場。業主 A 於二零零四年以成本總額約人民幣 69.0 百萬元發展物業 I。獨立專業估值師於二零一九年一月三十一日就物業 I 估值，物業 I 目前估值約人民幣 76.9 百萬元。於本公告日，本集團於物業 I 經營零售店。

物業 II 位於中國廣東省深圳市龍華區龍華街道人民路龍華佳華商場。業主 A 於二零零四年以成本總額約人民幣 78.0 百萬元發展物業 II。獨立專業估值師於二零一九年一月三十一日就物業 II 估值，物業 II 目前估值約人民幣 84.9 百萬元。於本公告日，本集團於物業 II 經營零售店。

物業 III 位於中國廣東省深圳市龍華區觀瀾街道觀瀾大道佳華領域廣場一期（1 棟）和二期商業部分觀瀾商場。業主 B 於二零一八年以成本總額約人民幣 116.0 百萬元發展物業 III。獨立專業估值師於二零一九年一月三十一日就物業 III 估值，物業 III 目前估值約人民幣 95.6 百萬元。租賃協議 III 生效後，本集團擬於物業 III 經營本集團第二家購物中心。

租戶 A 及租戶 B 為本公司全資附屬公司，主要於中國從事零售店及購物中心營運及管理業務，以及其他相關業務。

業主 A 及業主 B 主要於中國從事物業發展及物業管理。據董事所深知、盡悉及確信，並已作出一切合理查詢，於本公告日期，莊先生及莊女士分別持有業主 A 90% 及 10% 股權，於本公告日期，莊女士及業主 A 分別持有業主 B 18% 及 82% 股權。

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將確認為使用權資產，用於確認長期租賃協議所述物業為使用權資產的總值約人民幣 224.7 百萬元，乃參考長期租賃協議整段期間按相等於本公司借貸率（即中國人民銀行為期超過五年的貸款的基準貸款率）的貼現率 4.9% 貼現的固定租金現值總額計算。租期開始後，本集團不僅確認使用權資產人民幣 224.7 百萬元，亦將確認租賃負債人民幣 224.7 百萬元。

以下為截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度將取得的各項使用權資產應佔的可識別收入淨額來源的未經審核損益表：

物業 I

| | 截至十二月三十一日 | |
|-----------|-----------|--------|
| | 止年度 | |
| | 二零一七年 | 二零一八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | 101,039 | 91,051 |
| 除所得稅開支前溢利 | 14,145 | 13,225 |
| 除所得稅開支後溢利 | 10,609 | 9,919 |

物業 II

| | 截至十二月三十一日 | |
|-----------|-----------|--------|
| | 止年度 | |
| | 二零一七年 | 二零一八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | 75,543 | 74,065 |
| 除所得稅開支前溢利 | 9,004 | 10,168 |
| 除所得稅開支後溢利 | 6,753 | 7,626 |

物業 III

由於本集團尚未取得物業 III（本集團將予新租賃以經營本集團新購物中心的物業），故於本公告日期，並無自物業 III 產生收益。因此，物業 III 於過往兩個財政年度並無可識別收入來源。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，本集團作為承租人訂立長期租賃協議須將代價總額約人民幣 224.7 百萬元的物業確認為使用權資產，因此，訂立長期租賃協議及據此擬進行的交易將被視為本集團收購資產。由於被視為收購使用權資產的物業的若干適用百分比超過 25%，惟均低於 100%，故根據上市規則第 14 章，長期租賃協議及據此擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第 14 章申報、公告及股東批准的規定。

據董事所深知、盡悉及確信，並已作出一切合理查詢，於本公告日，本公司控股股東、執行董事及主席莊先生持有 535,485,000 股股份權益，佔本公司已發行股份總數約 51.61%，為本公司關連人士。由於業主 A 及業主 B 為莊先生及其配偶莊女士實益擁有的公司，故根據上市規則，業主 A 及業主 B 亦為本公司關連人士。因此，長期租賃協議及據此擬進行的交易亦構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第 14A 章申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

莊先生及莊小雄先生於長期租賃協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益，已於批准長期租賃協議及據此擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已成立，以就長期租賃協議條款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長期租賃協議及據此擬進行的交易。由於莊先生及莊女士於業主 A 及業主 B 擁有權益，莊先生、莊女士及其各自的聯繫人(包括莊先生與莊女士之子莊小雄先生、莊先生與莊女士之子莊小寶先生及莊先生與莊女士之女莊小雲女士)將於股東特別大會上就批准長期租賃協議的決議案放棄投票。

一般資料

預期載有(其中包括)長期租賃協議條款的進一步資料、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問的意見，連同就批准長期租賃協議召開股東特別大會的通告的通函，將盡快並無論如何不遲於二零一九年二月二十八日寄發予股東。

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：

| | | |
|----------|---|---|
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予的涵義 |
| 「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:602)，一間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 | 具有上市規則賦予的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開以批准長期租賃協議及據此擬進行的交易的股東特別大會 |

| | | |
|---------------------|---|---|
| 「現有租賃協議」 | 指 | 現有租賃協議 I 及現有租賃協議 II |
| 「現有租賃協議 I」 | 指 | 業主 A 與租戶 A 就租賃物業 I 訂立日期為二零零四年十一月十八日的現有租賃協議 |
| 「現有租賃協議 II」 | 指 | 業主 A 與租戶 A 就租賃物業 II 訂立日期為二零零五年四月五日的現有租賃協議 |
| 「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 |
| 「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，旨在就長期租賃協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」或 「域高融資」 | 指 | 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，一間根據證券及期貨條例獲准進行第 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，為本公司就長期租賃協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 莊先生及其聯繫人以外的股東 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |

| | | |
|------------|---|--|
| 「業主 A」 | 指 | 深圳市百佳華集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期，莊先生及莊女士分別持有其 90%及 10%權益 |
| 「業主 B」 | 指 | 深圳市佳華房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司，於本公告日期，莊女士及業主 A 分別持有其 18%及 82%權益 |
| 「租賃協議 I」 | 指 | 業主 A 與租戶 A 就租賃物業 I 重續現有租賃協議 I 訂立的租賃協議 |
| 「租賃協議 II」 | 指 | 業主 A 與租戶 A 就租賃物業 II 重續現有租賃協議 II 訂立的租賃協議 |
| 「租賃協議 III」 | 指 | 業主 B 與租戶 B 就租賃物業 III 訂立的租賃協議 |
| 「長期租賃協議」 | 指 | 租賃協議 I、租賃協議 II 及租賃協議 III |
| 「莊先生」 | 指 | 執行董事莊陸坤先生 |
| 「莊女士」 | 指 | 莊素蘭女士，為莊先生的配偶 |
| 「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」 | 指 | 物業 I、物業 II 及物業 III |
| 「物業 I」 | 指 | 中國廣東省深圳市寶安區松崗街道松明大道松崗佳華商場 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「物業 II」 | 指 | 中國廣東省深圳市龍華區龍華街道人民路龍華佳華商場 |
| 「物業 III」 | 指 | 中國廣東省深圳市龍華區觀瀾街道觀瀾大道佳華領域廣場一期（1 棟）和二期商業部分觀瀾商場 |
| 「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 A」 | 指 | 深圳市百佳華百貨有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司全資附屬公司 |
| 「租戶 B」 | 指 | 深圳市百佳華商業管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司全資附屬公司 |
| 「%」 | 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，二零一九年二月十五日

於本公告日期，(a)執行董事為莊陸坤先生、莊沛忠先生及莊小雄先生；(b)獨立非執行董事為錢錦祥先生、孫聚義先生及艾及先生。