

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之有限公司)
(股份代號：00602)

持續關連交易

概覽

謹此提述售股章程，當中本公司已披露(其中包括)有關受租賃協議及安排管轄的持續關連交易的資料。

租賃協議及安排分別涉及百佳華百貨(本公司的全資附屬公司)及莊先生(本公司的控股股東)、百佳華實業及佳華房地產，並於本公司上市之前訂立，為期十五年。誠如售股章程披露，股份上市前，本公司已申請而聯交所已授予豁免，讓本公司毋須就持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下的適當公告、申報及獨立股東批准規定。由於上述豁免將於二零零九年十二月三十一日屆滿，為遵守上市規則，本公司建議根據租賃協議及安排的條款修改年度上限。

於本公告日期，百佳華實業(其主要於中國從事房地產發展及房地產管理)由莊先生及莊太分別持有90%及10%權益，而佳華房地產(其主要於中國從事房地產發展及房地產管理)則由莊太(莊先生的聯繫人士)及百佳華實業分別持有60%及40%權益。據此，百佳華實業及佳華房地產是本公司的關連人士，根據上市規則，相關租賃協議及安排項下的交易因而構成本公司的持續關連交易。由於持續關連交易的若干相關適用百分比率超逾2.5%而相關年度租金開支合共多於10,000,000港元，經修訂年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會將予成立，以便就持續關連交易項下的經修訂年度上限向獨立股東提供意見，而獨立財務顧問將就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將為獨立股東召開股東特別大會，以考慮酌情批准經修訂年度上限。莊先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准上述事宜的普通決議案放棄投票。

載有(其中包括)持續關連交易之詳情、獨立董事委員會及獨立財務顧問函件之通函以及向股東發出召開股東特別大會之通告，將在刊發本公告後於實際可行之情況下盡快寄發予股東。

1. 背景資料

謹此提述售股章程，當中本公司已披露(其中包括)有關受以下各項租賃協議及安排管轄的持續關連交易的資料：

- (1) 寫字樓租賃協議；
- (2) 龍華百貨店租賃協議；
- (3) 松崗百貨店租賃協議；
- (4) 公明百貨店租賃安排；及
- (5) 石岩百貨店租賃協議。

租賃協議及安排分別涉及百佳華百貨(本公司的全資附屬公司)及莊先生(本公司的控股股東)、百佳華實業及佳華房地產，並於本公司上市之前訂立，為期十五年。誠如售股章程披露，股份上市前，本公司已申請而聯交所已授予豁免，讓本公司毋須就持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下的適當公告、申報及獨立股東批准規定。由於上述豁免將於二零零九年十二月三十一日屆滿，為遵守上市規則，本公司建議根據租賃協議及安排的條款修改年度上限。

於本公告日期，百佳華實業(其主要於中國從事房地產發展及房地產管理)由莊先生及莊太分別持有90%及10%權益，而佳華房地產(其主要於中國從事房地產發展及房地產管理)則由莊太(莊先生的聯繫人士)及百佳華實業分別持有60%及40%權益。據此，百佳華實業及佳華房地產是本公司的關連人士，根據上市規則，相關租賃協議及安排項下的交易因而構成本公司的持續關連交易。由於持續關連交易的若干相關適用百分比率超逾2.5%而相關年度租金開支合共多於10,000,000港元，經修訂年度上限須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

2. 租賃協議及安排的條款

寫字樓租賃協議

日期	:	二零零六年十一月六日，並經於二零零六年十一月六日訂立的補充協議所補充
出租人	:	莊先生
承租人	:	百佳華百貨
物業	:	中國廣東省深圳市寶安區西鄉鎮河東路百佳華大廈1棟3樓301號
建築面積	:	647.84平方米
租期	:	15年(自二零零六年六月一日起並於二零二一年五月三十一日屆滿)
月租	:	人民幣16,843元(相等於約19,201港元)，可每三年加租5%
其他	:	訂約雙方同意倘本公司未能遵守有關寫字樓租賃協議項下的交易的規定(包括但不限於取得獨立股東批准)，百佳華百貨有權向莊先生發出書面通知，毋須任何付款或賠償終止該等交易
過往租金開支	:	二零零七年：約人民幣202,000元(相等於約230,000港元) 二零零八年：約人民幣202,000元(相等於約230,000港元) 截至二零零九年九月三十日止九個月期間：約人民幣155,000元(相等於約177,000港元)

龍華百貨店租賃協議

日期	:	二零零五年四月五日，並經於二零零六年十一月十八日訂立的補充協議所補充
出租人	:	百佳華實業
承租人	:	百佳華百貨
物業	:	中國廣東省深圳市寶安區龍華街道人民北路291號佳華商場1至5層
建築面積	:	24,549.25平方米
租期	:	15年(自二零零四年三月一日起並於二零一九年二月二十八日屆滿)
月租	:	人民幣490,985元(相等於約560,000港元)，可每三年加租5%
其他	:	訂約雙方同意倘本公司未能遵守有關龍華百貨店租賃協議項下的交易的規定(包括但不限於取得獨立股東批准)，百佳華百貨有權向百佳華實業發出書面通知，毋須任何付款或賠償終止該等交易
過往租金開支	:	二零零七年：約人民幣5,892,000元(相等於約6,717,000港元) 二零零八年：約人民幣5,892,000元(相等於約6,717,000港元) 截至二零零九年九月三十日止九個月期間：約人民幣4,640,000元(相等於約5,290,000港元)

松崗百貨店租賃協議

日期	:	二零零五年四月三十日，並經分別於二零零六年十一月十八日及二零零七年三月二十九日訂立的兩份補充協議所補充
出租人	:	百佳華實業
承租人	:	百佳華百貨
物業	:	中國廣東省深圳市寶安區107國道松崗路段293號佳華商場1至5層
建築面積	:	23,134平方米
租期	:	15年(自二零零四年三月一日起並於二零一九年二月二十八日屆滿)
月租	:	<ul style="list-style-type: none">由二零零四年三月一日起至二零零五年四月三十日期內為人民幣458,260元(相等於約522,000港元)；由二零零五年五月一日起為人民幣462,680元(相等於約527,000港元)；由二零零八年三月一日起每三年加租5%
其他	:	訂約雙方同意倘本公司未能遵守有關松崗百貨店租賃協議項下的交易的規定(包括但不限於取得獨立股東批准)，百佳華百貨有權向百佳華實業發出書面通知，毋須任何付款或賠償終止該等交易
過往租金開支	:	二零零七年：約人民幣5,552,000元(相等於約6,329,000港元) 二零零八年：約人民幣5,552,000元(相等於約6,329,000港元) 截至二零零九年九月三十日止九個月期間：約人民幣4,372,000元(相等於約4,984,000港元)

公明百貨店租賃安排

公明百貨店租賃安排由原公明百貨店租賃協議、公明百貨店首份補充租賃協議及公明百貨店第二份補充租賃協議(各自之定義見下文)構成。截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年九月三十日止九個月期間，本公司錄得的相關年度租金開支分別約人民幣5,767,000元、人民幣5,510,000元及人民幣4,133,000元(分別相等於約6,574,000港元、6,281,000港元及4,712,000港元)。

根據中鵬展與百佳華實業於二零零二年四月二十八日訂立的租賃協議(「原公明百貨店租賃協議」)，百佳華實業租賃位於公明物業的店舖物業，租期自二零零二年十一月十六日起並於二零一七年十一月十五日屆滿，為期十五年，月租人民幣480,546元(相等於約548,000港元)。

根據中鵬展與百佳華實業於二零零四年三月一日訂立的補充租賃協議(「公明百貨店首份補充租賃協議」)，中鵬展已同意百佳華實業提供公明物業以供百佳華百貨佔用。中鵬展亦同意百佳華百貨須根據原公明百貨店租賃協議直接向中鵬展支付租金，而百佳華實業已保證百佳華百貨按時向中鵬展支付租金。

根據百佳華實業與百佳華百貨於二零零六年十二月八日訂立的另一位補充協議(「公明百貨店第二份補充租賃協議」)，百佳華實業確認其同意提供公明物業予百佳華百貨使用，而百佳華百貨確認其同意按照原公明百貨店租賃協議的相同條款使用公明物業(包括但不限於租期及租金)，倘本公司未能遵守公明百貨店租賃安排項下交易的規定(包括但不限於取得獨立股東的批准)，百佳華百貨有權向百佳華實業發出書面通知，毋須付款或賠償終止公明物業的租約。

石岩百貨店租賃協議

- 日期 : 二零零六年十一月六日並經由日期為二零零六年十一月六日的補充協議所補充
- 出租人 : 佳華房地產
- 承租人 : 百佳華百貨
- 物業 : 中國廣東省深圳市寶安區石岩街石岩大道西側佳華豪苑商場裙樓1層
- 建築面積 : 5,851.50平方米
- 租期 : 十五年(自二零零六年十一月十六日起並於二零二一年十一月十五日屆滿)
- 月租 : 人民幣222,357元(相等於約253,000港元),可每三年加租5%
- 其他 : 訂約雙方同意倘本公司未能遵守石岩百貨店租賃協議項下交易的規定(包括但不限於取得獨立股東批准),百佳華百貨有權向佳華房地產發出書面通知,毋須付款或賠償終止該等交易
- 過往租金開支 : 二零零七年:約人民幣2,668,000元(相等於約3,042,000港元)
二零零八年:約人民幣2,668,000元(相等於約3,042,000港元)
截至二零零九年九月三十日止九個月期間:約人民幣2,001,000元(相等於約2,281,000港元)

3. 現有年度上限及經修訂年度上限

下表載列截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年十二月三十一日止年度各年各項持續關連交易的過往年度上限金額，及截至二零二一年十二月三十一日止十二個年度的經修訂年度上限。董事認為，訂為十二年之經修訂年度上限誠屬合適，此乃由於經修訂年度上限乃根據於本公司上市前已訂立或安排為期十五年之租賃協議及安排的條款(包括就應付租金的調整機制)訂立。

	寫字樓租賃 協議 人民幣千元	龍華百貨店 租賃協議 人民幣千元	松崗百貨店 租賃協議 人民幣千元	公明百貨店 租賃安排 人民幣千元	石岩百貨店 租賃協議 人民幣千元	年度上限 總額 人民幣千元
--	----------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	---------------------

截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年十二月三十一日止年度的現有年度上限

二零零七年	203	5,892	5,553	5,767	2,669	20,084
二零零八年	203	6,138	5,784	5,767	2,669	20,561
二零零九年	209	6,187	5,830	5,767	2,685	20,678

截至二零二一年十二月三十一日止十二個年度的經修訂年度上限

二零一零年	220	6,190	5,830	5,520	2,810	20,570
二零一一年	220	6,450	6,080	5,520	2,810	21,080
二零一二年	220	6,500	6,130	5,520	2,820	21,190
二零一三年	230	6,500	6,130	5,520	2,950	21,330
二零一四年	230	6,770	6,380	5,520	2,950	21,850
二零一五年	230	6,830	6,430	5,520	2,970	21,980
二零一六年	240	6,830	6,430	5,520	3,090	22,110
二零一七年	240	7,110	6,700	4,830	3,090	21,970
二零一八年	250	7,170	6,750	—	3,110	17,280
二零一九年	250	1,200	1,130	—	3,250	5,830
二零二零年	250	—	—	—	3,250	3,500
二零二一年	111	—	—	—	2,840	2,951

4. 進行持續關連交易之理由及裨益

本公司之主要業務為投資控股，而本公司其中一間附屬公司百佳華百貨之主要業務為投資控股，以及於中國經營及管理零售店。租賃協議及安排乃於本公司上市前訂立或安排，為期十五年。董事認為租賃協議及安排誠屬必要，此亦符合本公司之利益，理由如下：(i)租賃及安排可讓本集團確保長期持續進行其業務，以免不必要地中斷其業務，以及支付不必要的搬遷及裝修費用；及(ii)本集團得以物色合適地點，並可於較長時間保持穩定及可預測的租金開支，而不受任何市場租金波動影響。經考慮(i)經修訂年

度上限乃根據於本公司上市前已訂立或安排為期十五年之租賃協議及安排的條款(包括就應付租金的調整機制)訂立；(ii)本公司估值師確認百佳華百貨由二零一零一月一日起應付之租金與相似地點的類似物業的當前市值租金一致，並誠屬公平合理；及(iii)租賃協議及安排的條款乃由相關訂約各方按公平原則磋商，為一般商業條款，董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等將由獨立財務顧問給予意見)認為經修訂年度上限誠屬公平合理，而進行持續關連交易乃符合本公司及股東之整體利益。

5. 一般事項

獨立董事委員會將予成立，以便就持續關連交易項下的經修訂年度上限向獨立股東提供意見，而獨立財務顧問將就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將為獨立股東召開股東特別大會，以考慮酌情批准經修訂年度上限。莊先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准上述事宜的普通決議案放棄投票。

載有(其中包括)持續關連交易之詳情、獨立董事委員會及獨立財務顧問函件之通函以及向股東發出召開股東特別大會之通告，將在刊發本公告後於實際可行之情況下盡快寄發予股東。

6. 釋義

「聯繫人士」	指	具備上市規則賦予該詞語的涵義
「百佳華百貨」	指	深圳市百佳華百貨有限公司，本公司的全資附屬公司，並為一家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，一家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%
「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)，一家於二零零六年九月四日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具備上市規則賦予該詞語的涵義
「持續關連交易」	指	百佳華百貨與莊先生、百佳華實業及佳華房地產訂立的非豁免關連交易，受租賃協議及安排管制
「控股股東」	指	具備上市規則賦予該詞語的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有年度上限」	指	截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的相關租賃協議及安排項下適用於各項持續關連交易的現有年度上限，詳情於售股章程內披露
「公明物業」	指	中國廣東省深圳市寶安區公明鎮長春南路西1號，建築面積約21,843平方米
「公明百貨店租賃協議」	指	由原公明百貨店租賃協議、公明百貨店首份補充租賃協議及公明百貨店第二份補充租賃協議(所有定義見公明百貨店租賃安排一段)構成
「公明百貨店租賃安排」	指	公明百貨店租賃協議項下擬進行的安排，使百佳華百貨能透過百佳華實業向獨立第三方深圳市中鵬展實業有限公司(「中鵬展」)租下公明物業
「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	董事委員會，由獨立非執行董事組成，將就持續關連交易項下的經修訂年度上限向獨立股東提供意見而成立

「獨立財務顧問」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以就持續關連交易項下之經修訂年度上限，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立第三方」	指	與本公司或任何其附屬公司董事、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)並無關連的一名(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」	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%
「租賃協議及安排」	指	包括寫字樓租賃協議、龍華百貨店租賃協議、松崗百貨店租賃協議、公明百貨店租賃安排及石岩百貨店租賃協議，所有協議均在本公司於二零零七年首次公開售股前已訂立或安排
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍華百貨店租賃協議」	指	百佳華實業與百佳華百貨訂立日期為二零零五年四月五日的租賃協議，並由百佳華實業與百佳華百貨訂立日期為二零零六年十一月十八日的協議所補充
「莊先生」	指	莊陸坤先生，一名執行董事及控股股東，亦為本集團的創辦人及董事長
「莊太」	指	莊素蘭女士，莊先生的配偶
「寫字樓租賃協議」	指	莊先生與百佳華百貨訂立日期為二零零六年十一月六日的租賃協議，並由莊先生與百佳華百貨訂立日期為二零零六年十一月六日的協議所補充
「中國」	指	中華人民共和國

「售股章程」	指	本公司就其股份初次於聯交所上市而刊發日期為二零零七年五月八日的售股章程
「經修訂年度上限」	指	截至二零二一年十二月三十一日止十二個年度的相關租賃協議及安排項下適用於各項持續關連交易的建議經修訂年度上限
「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
「石岩百貨店租賃協議」	指	佳華房地產與百佳華百貨訂立日期為二零零六年十一月六日的租賃協議，並由佳華房地產與百佳華百貨訂立日期為二零零六年十一月六日的協議所補充
「松崗百貨店租賃協議」	指	百佳華實業與百佳華百貨訂立日期為二零零五年四月三十日的租賃協議，並由百佳華實業與百佳華百貨訂立日期分別為二零零六年十一月十八日及二零零七年三月二十九日的兩份協議所補充
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

除非於本公告另有註明，本公告內人民幣按人民幣1元兌1.14港元之匯率換算為港元，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有關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，二零零九年十月二十七日

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。