

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)

- (I)有關長期租賃協議的須予披露及關連交易；**
及
(II)有關使用停車場的持續關連交易

長期租賃協議

於二零二一年十一月十五日(交易時段後)，租戶與業主訂立長期租賃協議，年期由二零二一年十一月十六日起至二零三一年十月十五日止(包括首尾兩日)，以重續將於二零二一年十一月十五日屆滿的現有租賃協議，以經營本集團的零售店。

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，須將估計總值約為人民幣24.3百萬元的物業使用權確認為使用權資產。因此，訂立長期租賃協議及其項下擬進行交易將被視為本集團資產收購。由於考慮到使用權資產收購的物業使用權之所有適用百分比率低於25%，長期租賃協議及其項下擬進行交易構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

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，本公司控股股東、執行董事兼主席莊先生於535,485,000股股份擁有權益，相當於已發行股份總數約51.61%，並為本公司之關連人士。由於業主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，業主亦為本公司的關連人士。因此，訂立長期租賃協議構成本公司的關連交易。由於長期租賃協議涉及的租賃款項總額超過10百萬港元，故訂立長期租賃協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，以就長期租賃協議的條款向獨立股東提供意見，而紅日已獲委任為獨立財務顧問，以就相同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其項下擬進行交易。鑑於莊先生及莊女士於業主擁有權益，莊先生、莊女士及彼等各自之聯繫人(包括莊先生及莊女士的兒子莊小雄先生、莊先生及莊女士的兒媳陳麗君女士以及莊先生及莊女士的女兒莊小雲女士)將於股東特別大會上就批准長期租賃協議之決議案放棄投票。

停車場費用協議

同日，物業管理人與百佳華商業管理及租戶就使用位於佳華領域廣場二期及佳華領匯廣場二期的停車位訂立停車場費用協議，由二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期3年。百佳華商業管理及租戶根據停車場費用協議支付的費用將視乎實際使用情況而定，而各訂約方協定，百佳華商業管理及租戶就兩個停車場應付物業管理人的每月最高費用合共不會超過人民幣180,000.00元。

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，物業管理人分別由業主及佳華集團擁有95%及5%。因此，物業管理人為本公司的關連人士，故根據上市規則，與物業管理人訂立停車場費用協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於停車場費用協議項下擬使用的相關停車場區域的最高年度上限金額合共低於上市規則項下適用百分比率的5%，停車場費用協議(包括年度上限)項下擬進行交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

一般事項

一份載有(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、獨立財務顧問意見的通函，連同召開股東特別大會以批准長期租賃協議的通告，預期將盡快且無論如何不遲於二零二一年十一月三十日寄發予股東，原因為本公司需要額外時間編製若干相關資料以供載入通函。

緒言

於二零二一年十一月十五日(交易時段後)，租戶與業主訂立長期租賃協議，年期由二零二一年十一月十六日起至二零三一年十月十五日止(包括首尾兩日)，以重續已於二零二一年十一月十五日屆滿的現有租賃協議，以經營本集團的零售店。同日，物業管理人與百佳華商業管理及租戶就使用位於佳華領域廣場二期及佳華領匯廣場二期的停車位訂立停車場費用協議，由二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期3年。百佳華商業管理及租戶根據停車場費用協議支付的費用將視乎實際使用情況而定，而各訂約方協定，百佳華商業管理及租戶就兩個停車場應付物業管理人的每月最高費用合共不會超過人民幣180,000.00元。

已訂立的長期租賃協議及停車場費用協議詳情及主要條款概述如下。

長期租賃協議

訂約方：	業主(作為物業的業主)
	租戶(作為物業的租戶)
物業：	中國廣東省深圳市寶安區石岩鎮石岩大道西側佳華豪苑大廈(工業區)1棟商場01層，總面積為5,851.50平方米
租期：	由二零二一年十一月十六日起至二零三一年十月十五日止(包括首尾兩日)為期9年11個月
租金：	初始月租每月人民幣296,861.50元(每月每平方米約人民幣50.73元)，月租每3年遞增5%
	月租須於每月第10日前支付
按金：	長期租賃協議簽立後5日，租戶須向業主支付租賃按金人民幣593,723元
用途：	商業用途
轉租：	業主允許租戶向其他人士轉租部分物業，惟前提為有關年期須在長期租賃協議的租期之內
終止：	長期租賃協議可由(其中包括)租戶與業主透過互相協定予以終止

倘租戶因遵守上市規則而終止長期租賃協議，則租戶毋須就任何損害承擔責任或向業主支付款項

先決條件： 長期租賃協議須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，方告生效

除上述先決條件外，長期租賃協議不受任何其他先決條件所限。於本公告日期，長期租賃協議的先決條件均未獲達成。

在釐定月租每3年遞增5%的基準時，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，並注意到遞增條款亦已納入有關租賃協議。

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，已參考類似物業租賃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二零二一年十一月十五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）。

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，並按相當於本公司於本公告日期的理論增量借款利率的貼現率9.31%進行貼現。本集團不僅會確認使用權資產估計價值約人民幣24.3百萬元，亦將確認估計租賃負債約人民幣24.3百萬元。使用權資產及租賃負債將按確認當時的現行貼現率確認。

下表載列截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度物業應佔的可識別收入淨額來源的未經審核損益表：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	105,946	81,401
除所得稅開支前溢利	22,111	23,409
除所得稅開支後溢利	16,583	17,557

停車場費用協議

訂約方：物業管理人(作為兩家購物中心內停車場的物業管理人)

租戶及百佳華商業管理(作為使用位於佳華領域廣場二期及佳華領匯廣場二期的停車位的人士)

停車場：佳華領域廣場二期位於中國廣東省深圳市龍華區觀瀾街道觀瀾大道

佳華領匯廣場二期位於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

租期：由二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期3年

費用：	小型車輛 人民幣	大型車輛* 人民幣	電單車 人民幣
首一小時	10	30	-
其後每一小時	3	10	-
每日最高	25	50	2
每月費用	每月250	每月500	每月50

* 7座位或以上、巴士及貨車

百佳華商業管理及租戶就每個停車場的最高應付款項將分別為每月人民幣150,000元及人民幣30,000元。

付款：款項須於下月15日或之前支付

用途：車輛停泊，以滿足租戶及百佳華商業管理的營運需要

終止：倘租戶與百佳華商業管理因遵守上市規則而終止停車場費用協議，則租戶與百佳華商業管理毋須就任何損害承擔責任或向業主支付款項

先決條件：停車場費用協議須待本公司履行上市規則規定的責任(包括但不限於刊發相關公告)後，方告生效

除上述先決條件外，停車場費用協議不受任何其他先決條件所限。於本公告日期，停車場費用協議的所有先決條件已獲達成。

停車場費用協議的條款(包括年度上限)乃經訂約方公平磋商後釐定，已參考停車位的初步市場費用。

年度上限

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
停車場費用協議I	2,160	2,160	2,160
停車場費用協議II	2,160	2,160	2,160
總計	<u>4,320</u>	<u>4,320</u>	<u>4,320</u>

根據停車場費用協議支付的費用將視乎實際使用情況而定，年度上限乃由本公司基於停車場費用協議項下每月最高應付費用釐定。

訂立長期租賃協議及停車場費用協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業投資及經營和管理零售店。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。於最後實際可行日期，本集團經營8家零售店及2家購物中心。

本集團自業主租賃物業超過15年，以經營本集團的石岩零售店。由於與業主就物業所訂立的現有租賃協議已於二零二一年十一月十五日屆滿，本集團擬繼續租賃物業，以繼續經營於深圳的石岩零售店。

此外，為向本集團購物中心及超級市場的顧客提供更佳購物體驗，本集團將與物業管理人訂立停車場費用協議，以撥出停車位，為本集團購物中心及超級市場達到若干消費目標的顧客提供免費泊車。本集團亦會為購物中心租戶提供大型停車位，滿足其物流及送貨的需求。停車位亦將會提升購物中心的客流量。

基於上述理由，董事（不包括獨立非執行董事）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，且符合本公司及其股東的整體利益。

此外，董事（包括獨立非執行董事）認為，停車場費用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)停車場費用協議項下擬定的條款（包括年度上限）屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

有關物業、停車位、租戶、業主、物業管理人及百佳華商業管理的資料

物業

物業位於中國廣東省深圳市寶安區石岩鎮石岩大道西側佳華豪苑大廈（工業區）1棟商場01層，自二零零七年起由本集團佔用以作經營石岩分店（百佳華百貨的分店）。物業由業主於二零零四年發展，總成本約人民幣14.8百萬元。物業將會確認為使用權資產，根據獨立專業估值師於二零二一年十一月十五日作出的評估，估計價值約為人民幣24.3百萬元。

停車位

停車位位於佳華領域廣場二期及佳華領匯廣場二期。位於佳華領域廣場二期及佳華領匯廣場二期的停車位分別包括307個停車位及298個停車位，可供本集團使用。

租戶及百佳華商業管理

租戶及百佳華商業管理為本公司的全資附屬公司，分別主要於中國從事經營和管理零售店及購物中心。

業主

業主主要於中國從事物業發展及物業管理。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，業主由莊女士及佳華集團分別持有18%及82%，而佳華集團則由莊先生及莊女士分別持有90%及10%。

物業管理人

深圳市佳華物業管理有限責任公司是一家房地產物業管理公司。其主要業務範圍包括物業管理、自有物業租賃、房地產經紀、房地產信息諮詢及園景設計等。物業管理人分別由業主及佳華集團持有95%及5%。

上市規則之涵義

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，須將估計總值約為人民幣24.3百萬元的物業使用權確認為使用權資產。因此，訂立長期租賃協議及其項下擬進行交易將被視為本集團資產收購。由於考慮到使用權資產收購的物業使用權之所有適用百分比率低於25%，長期租賃協議及其項下擬進行交易構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

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，本公司控股股東、執行董事兼主席莊先生於535,485,000股股份擁有權益，相當於已發行股份總數約51.61%，並為本公司之關連人士。由於業主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，業主亦為本公司的關連人士。因此，訂立長期租賃協議構成本公司的關連交易。由於長期租賃協議涉及的租賃款項總額超過10百萬港元，故訂立長期租賃協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

此外，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，物業管理人分別由業主及佳華集團擁有95%及5%。因此，物業管理人為本公司的關連人士，故根據上市規則，與物業管理人訂立停車場費用協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於停車場費用協議項下擬使用的相關停車場區域的最高年度上限金額合共低於上市規則項下適用百分比率的5%，停車場費用協議(包括年度上限)項下擬進行交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於莊先生及莊小雄先生為關連人士，並於長期租賃協議及停車場費用協議所訂明之交易中擁有重大權益，故彼等已就董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以就長期租賃協議的條款向獨立股東提供意見，而紅日已獲委任為獨立財務顧問，以就相同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其項下擬進行交易。鑑於莊先生及莊女士於業主擁有權益，莊先生、莊女士及彼等各自之聯繫人(包括莊先生及莊女士的兒子莊小雄先生、莊先生及莊女士的兒媳陳麗君女士以及莊先生及莊女士的女兒莊小雲女士)將於股東特別大會上就批准長期租賃協議之決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(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、獨立財務顧問意見的通函，連同召開股東特別大會以批准長期租賃協議的通告，預期將盡快且無論如何不遲於二零二一年十一月三十日寄發予股東，原因為本公司需要額外時間編製若干相關資料以供載入通函。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「年度上限」	指	於停車場費用協議期內進行的交易的建議最高年度總貨幣金額
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「百佳華商業管理」	指	深圳市百佳華商業管理有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「百佳華百貨」	指	本公司在中國經營的百貨公司
「董事會」	指	董事會
「停車場費用協議I」	指	物業管理人、百佳華商業管理及租戶將就使用位於佳華領匯廣場二期的停車位訂立的停車場費用協議
「停車場費用協議II」	指	物業管理人、百佳華商業管理及租戶將就使用位於佳華領域廣場二期的停車位訂立的停車場費用協議
「停車場費用協議」	指	停車場費用協議I及停車場費用協議II
「停車位」	指	位於佳華領域廣場二期及佳華領匯廣場二期的停車位
「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開以批准長期租賃協議及其項下擬進行交易的股東特別大會
「現有租賃協議」	指	業主與租戶就租賃物業訂立日期為二零零六年十一月六日的現有租賃協議

「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，成立目的為就長期租賃協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「紅日」	指	紅日資本有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第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，以及獲本公司委任之獨立財務顧問，以就長期租賃協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	莊先生及其聯繫人以外的股東
「佳華集團」	指	深圳市百佳華集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由莊先生及莊女士分別持有90%及10%

「業主」	指	深圳市佳華房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的公司，於本公告日期由莊女士及佳華集團分別持有18%及82%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「長期租賃協議」	指	業主與租戶將就租賃物業訂立的長期租賃協議
「莊先生」	指	莊陸坤先生，執行董事
「莊女士」	指	莊素蘭女士，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	中國廣東省深圳市寶安區石岩鎮石岩大道西側佳華豪苑大廈(工業區)1棟商場01層
「物業管理人」	指	深圳市佳華物業管理有限責任公司，一家於中國註冊成立的公司，由業主及佳華集團分別持有95%及5%
「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，一家於中國註冊成立
的公司，為本公司的全資附屬公司

「%」 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，二零二一年十一月十五日

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。