

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：602)

持續關連交易

補充協議及經修訂年度上限

概要

茲提述本公司日期為二零零九年二月二十三日及二零零九年五月一日之公告。第一份公告有關百佳華百貨(作為承租人)與佳華房地產(作為出租人)訂立的租賃協議(「第一份租賃協議」)，據此，百佳華百貨同意以月租人民幣80,810.7元(約相當於92,124港元)向佳華房地產租賃第一項物業，租期自二零零九年三月一日起至二零一二年二月二十八日止，為期三年。第二份公告有關百佳華百貨(作為承租人)與百佳華實業(作為出租人)訂立的租賃協議(「第二份租賃協議」)，據此，百佳華百貨同意以月租人民幣130,696元(約相當於148,994港元)向百佳華實業租賃第二項物業，租期自二零零九年六月一日起至二零一二年五月三十一日止，為期三年。

於二零一零年一月二十八日，百佳華百貨分別與佳華房地產及百佳華實業訂立兩份補充租賃協議(「補充租賃協議」)，以自二零一零年二月一日起至各自的租約年期屆滿止減低第一項物業及第二項物業的月租。根據上市規則，補充租賃協議構成本公司的持續關連交易。

根據與佳華房地產訂立的第一份補充租賃協議(「第一份補充租賃協議」)的條款，月租將獲下調至人民幣53,873.8元(約相當於61,417港元)。根據與百佳華實業訂立的第二份補充租賃協議(「第二份補充租賃協議」)的條款，月租將獲下調至人民幣84,320元(約相當於96,125港元)。

因此，本公司建議修訂截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的年度上限。

根據上市規則第14A.36(2)條，倘有關協議獲更新或協議的條款有重大變動，本公司必須再次遵守上市規則第14A.35(3)條及第14A.35(4)條的申報、公告及／或獨立股東批准的規定(按適用者)。由於第一份補充租賃協議及第二份補充租賃協議項下擬進行之交易各自的適用百分比率均低於2.5%，而相關年度代價超出1,000,000港元但少於10,000,000港元，故擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關本集團的資料

本集團的主要業務為於中國經營及管理零售店。

有關出租人的資料

佳華房地產的主要業務為於中國進行房地產發展及房地產管理。

百佳華實業的主要業務為於中國進行房地產發展及房地產管理。

經修訂年度上限

按第一份補充租賃協議所訂明月租人民幣53,873.8元(約相當於61,417港元)為基準計算，於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限將分別約為人民幣593,000元(約相當於676,000港元)、人民幣566,000元(約相當於645,000港元)及人民幣95,000元(約相當於108,000港元)。

按第二份補充租賃協議所訂明月租人民幣84,320元(約相當於96,125港元)為基準計算，於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限將分別約為人民幣928,000元(約相當於1,058,000港元)、人民幣882,000元(約相當於1,005,000港元)及人民幣368,000元(約相當於420,000港元)。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，上述兩份補充租賃協議的經修訂年度上限總額分別為人民幣1,521,000元(約相當於1,734,000港元)、人民幣1,448,000元(約相當於1,650,000港元)及人民幣463,000元(約相當於528,000港元)。

除上述變動外，第一份租賃協議及第二份租賃協議的條款及條件並無其他重大變動。

訂立補充租賃協議的原因及好處

由於廣東省的經濟狀況自環球金融海嘯爆發至今仍然疲弱，尤以深圳、東莞及佛山為甚，董事正嘗試以不同渠道維持及控制成本。參照本公司若干店舖可比的地點的銷售營業額及近期租金水平，本公司已與業主(包括彼等之關連人士)協定，租金尚有下列空間，以調整至雙方協定的合理水平。

書苑雅閣及前進的店舖位於中國深圳市寶安區新安街道的住宅區，地方消費力部份受到外資撤出的影響，該等物業的業主同意租金可往下調整，以反映該等店舖的盈利實力。本公司作為該兩項物業的承租人，亦同意租金下調有利於本公司的業績，並符合股東及本集團的最佳利益。

據本公司日期為二零零七年五月八日的售股章程所載，本集團已採納一套訂立新租賃協議及重續現行租賃協議的機制，任何涉及日後可能向控股股東及／或其聯繫人士租賃物業的決策將由獨立董事會決定。據董事所確認，獨立董事會已告成立，以就訂立第一份補充租賃協議及第二份補充租賃協議進行審閱。獨立董事會已獲提供可比的地點現時的單位市值租金資料，該等地點的面積及用途相近，可作為修訂該兩項物業租金參考之用。此外，合資格估值師所編製的公平租函亦能證明建議租金誠屬公平。獨立董事會認為，第一份補充租賃協議及第二份補充租賃協議項下擬進行的持續關連交易之條款乃經第一份補充租賃協議及第二份補充租賃協議訂約方參考中國當時市場租值後，經公平磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，第一份補充租賃協議及第二份補充租賃協議乃按一般商業條款訂立，而訂立第一份補充租賃協議及第二份補充租賃協議及據此擬進行的交易屬公平合理，且符合股東及本集團整體利益。

一般事項

於本公告日期，佳華房地產分別由莊太及百佳華實業擁有60%及40%權益。因此，佳華房地產為本公司關連人士，故根據上市規則，與佳華房地產訂立第一份補充租賃協議及據此擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

於本公告日期，百佳華實業分別由莊先生及莊太擁有90%及10%權益。因此，百佳華實業為本公司關連人士，故根據上市規則，與百佳華實業訂立第二份補充租賃協議及據此擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於第一份補充租賃協議及第二份補充租賃協議項下擬進行交易的各個適用百分比率均低於2.5%，且相關年度代價超過1,000,000港元惟少於10,000,000港元，故交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

釋義

「百佳華百貨」	指	深圳市百佳華百貨有限公司，本公司全資附屬公司，為於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
「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有限公司，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
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「第一份租賃協議」	指	百佳華百貨與佳華房地產就租賃第一項物業訂立日期為二零零九年二月二十三日之租賃協議

「第一項物業」	指	中國廣東省深圳市寶安區新安街道大寶路西南側佳華書苑雅閣商業平台一樓，建築面積約2,693.69平方米
「第一份補充租賃協議」	指	百佳華百貨與佳華房地產就租賃第一項物業所訂立日期為二零一零年一月二十八日的租賃協議
「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
「獨立董事會」	指	董事會小組委員會，惟不包括莊先生及莊小雄先生
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的第三方及其最終實益擁有人
「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%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，執行董事兼主要股東，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
「第二份租賃協議」	指	百佳華百貨與百佳華實業就租賃第二項物業訂立日期為二零零九年五月一日之租賃協議
「第二項物業」	指	中國廣東省深圳市寶安區新安街道前進路寶城三十區泰華大廈一棟第一、二層，建築面積約4,216平方米

「第二份補充租賃協議」	指	百佳華百貨與百佳華實業就租賃第二項物業所訂立日期為二零一零年一月二十八日的租賃協議
「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
「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港元的匯率換算為港元，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，二零一零年一月二十八日

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。