

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的佳華百貨控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本通函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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

---



# 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)

## 有關長期租賃協議的主要交易

---

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。

根據上市規則，交易（即本通函之主體事項）已獲控股股東以書面形式批准，以代替召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考用途。

二零二四年九月二十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，否則下列詞彙具以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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：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
「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之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
「獨立業主」	指	深圳市沃華技術有限公司，一家於中國註冊成立的公司，於本通函日期由董飛躍先生、嚴益斌先生、陳寧女士、羅有富先生及潘明河先生分別持有約25.6%、23.4%、21.8%、19.2%及10.0%
「最後實際可行日期」	指	二零二四年九月二十日，即本通函付印前為確認載入本通函若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「長期租賃協議」	指	獨立業主與租戶就租賃物業於二零二四年七月十三日訂立及經補充的長期租賃協議
「莊先生」	指	莊陸坤先生，執行董事、莊女士的配偶，於最後實際可行日期持有467,985,000股股份，連同莊女士持有535,485,000股股份，相當於本公司已發行股份總數約51.61%
「莊女士」	指	莊素蘭女士，莊先生的配偶，於最後實際可行日期持有67,500,000股股份，連同莊先生持有535,485,000股股份，相當於本公司已發行股份總數約51.61%
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	獨立業主擁有位於中國廣東省深圳市龍崗區坂田街道坂雪崗大道4033號江南時代廣場B1層B1-28/B1-29/B1-30號舖位的若干零售空間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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，本公司全資附屬公司及一家於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業

---

## 釋 義

---

「租賃期限」	指	長期租賃協議年期，即二零二四年七月十五日至二零三九年七月十四日(包括首尾兩日)
「交易」	指	訂立長期租賃協議以自獨立業主租賃物業
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

莊陸坤先生(董事長)

莊沛忠先生

莊小雄先生

非執行董事：

閻小民女士

獨立非執行董事：

錢錦祥先生

孫聚義先生

艾及先生

邢紫君女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道5號

海港城海洋中心

7樓715室

敬啟者：

**有關長期租賃協議的主要交易**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為二零二四年七月十三日的公佈，內容有關訂立長期租賃協議。

---

## 董事會函件

---

於二零二四年七月十三日，租戶與獨立業主就租賃物業以經營本集團零售店訂立長期租賃協議。

本通函旨在向閣下提供有關長期租賃協議及其項下擬進行交易的進一步詳情、有關物業市場租金的估值報告及上市規則規定的其他資料。

### 2. 長期租賃協議

正在簽訂的長期租賃協議的主要條款概述如下：

訂約方： (i) 獨立業主(作為物業的業主)；及

(ii) 租戶(作為物業的租戶)

物業： 物業包括位於中國廣東省深圳市龍崗區坂田街道坂雪崗大道4033號江南時代廣場B1層B1-28/B1-29/B1-30號舖位的若干零售空間，總面積為4,157平方米，由獨立業主擁有。

租賃期限： 由二零二四年七月十五日至二零三九年七月十四日(包括首尾兩日)

免租期限： 二零二四年七月十五日至二零二四年十一月十四日

租金： 初始月租每月人民幣145,495.00元。

除下列調整外，獨立業主於租賃期限內不得增加租金：

初始月租每3年遞增6%如下表所示：

期間	每月租金
二零二四年七月十五日至二零二七年七月十四日	人民幣145,495.00元
二零二七年七月十五日至二零三零年七月十四日	人民幣154,224.70元
二零三零年七月十五日至二零三三年七月十四日	人民幣163,478.18元
二零三三年七月十五日至二零三六年七月十四日	人民幣173,286.87元
二零三六年七月十五日至二零三九年七月十四日	人民幣183,684.09元

---

## 董事會函件

---

須於每月第20日以銀行轉賬方式支付下一個月的租金，並由本公司內部資源提供資金。

- 租賃押金： 長期租賃協議簽署後5日，租戶須向獨立業主支付租賃按金人民幣290,990.00元。
- 其他費用： 於租賃期限內，獨立業主應負責繳納法律及法規規定應由獨立業主繳納的與租賃物業有關的稅費。
- 租戶應負責承擔其因使用物業而產生的水、電、電視、電話、網絡及空調費用。
- 用途： 物業所在土地的土地使用權列為工業用途，後變更為商業用途。
- 租戶擬租用物業以經營本集團的零售店。
- 董事已取得中國律師的法律意見，確認物業合法獲准經營零售店。
- 轉租： 除非租戶與供應商就於零售店內開設攤位簽訂櫃檯租賃合約等合約，否則租戶不得轉租。
- 裝飾裝修： 在不影響建築結構的前提下，獨立業主同意租戶對物業進行裝修及改造，有關裝修及改造須按規定報經相關部門批准，並由獨立業主或租戶(受獨立業主委託)報經相關部門批准。

---

## 董事會函件

---

續租： 租賃期限屆滿後，租戶如決定繼續租用物業，應於租賃期限屆滿日期前90日以書面形式向獨立業主提出續租申請。在同等條件下，租戶應享有優先續租權。

優先購買權： 獨立業主於租賃期限內出售物業時應事先通知租戶，而租戶在價格及付款方式同等的條件下就物業購買享有優先購買權。然而，倘獨立業主出售整個或部分該場地(物業構成其一部分)，則租戶將不享有優先購買權。

歸還物業： 租賃期限屆滿或長期租賃協議終止後7日內，租戶應及時騰出及搬離物業，並將物業及附屬設施歸還予獨立業主。

終止： 長期租賃協議可由租戶與獨立業主透過互相協定予以終止。

租戶有下列情形之一的，獨立業主有權終止長期租賃協議並佔有物業：(i)並無或無力根據長期租賃協議條款按協定於長達30日的期間內支付租金或其他費用；(ii)於物業已達到協定的交付標準的情況下無正當理由拒絕簽署交付確認書；(iii)未經授權拆除及改造建築物主體結構；(iv)未經授權變更物業用途；(v)未經授權將物業轉租予第三方；及(vi)利用物業從事非法活動。

---

## 董事會函件

---

獨立業主有下列情形之一的，租戶有權單方面終止合約，包括：(i) 超過7日未能按期交付物業；(ii) 獨立業主無權租賃物業或所交付物業不符合合約條款及條件，並將嚴重妨礙租戶使用物業或危及租戶的安全或健康；及(iii) 因獨立業主未承擔約定的維護義務或並無支付應由獨立業主承擔的費用，導致租戶無法正常使用物業。

有下列情形之一的，獨立業主及租戶均有權終止合約，包括：(i) 因公共利益或城市建設等原因徵收及拆除物業；(ii) 物業因地震、火災等不可抗力因素而損壞、滅失，或屬於危險品而無法使用；及(iii) 若租戶被告知物業在租賃期限內已被抵押並受到相關方的處罰。

長期租賃協議的條款(包括租金)的條款乃經訂約方之間公平磋商後釐定，參考租賃類似物業所採用的租賃協議標準條款，並已考慮物業的初步市場租金(經獨立專業物業估值師滙來評估及顧問有限公司編製日期為二零二四年七月十三日的公平租金函件背書，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)。

在釐定月租每3年遞增6%的基準時，本公司已考慮本集團與其他訂約方就出租本集團投資物業訂立租賃協議的條款，並注意到有關遞增調整條款亦已納入有關租賃協議。

在釐定月租每3年遞增6%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，並注意到有關遞增調整條款亦已納入有關租賃協議。根據本集團管理層，調整百分比取決於(其中包括)租賃物業的面積及初始租金等因素。在估算6%的增租率時，本公司已考慮與獨立第三方訂立的租賃協議的增租率，其增租率設定為相若水平或超過6%。

### 3. 本公司為釐定長期租賃協議的價格及條款所採用的方法及程序

本集團於租賃物業前將對其進行盡職調查，以確保業主為真正的擁有人，並有權根據中國法律、規則及法規出租該物業。

本公司在訂立長期租賃協議前已對相關物業進行盡職調查，並已根據長期租賃協議對相關物業進行盡職調查。董事信納，根據中國法律、規則及法規，有關各方有權訂立長期租賃協議，並有權租賃物業。

長期租賃協議之條款(包括月租)乃經本集團與有關出租人在參考附近類似物業的當前市場價格後公平磋商釐定。

在釐定長期租賃協議項下的租金是否與有關地點類似物業之市場水平相若時，於訂立任何物業租賃協議前，本集團已委任獨立專業估值師滙來評估及顧問有限公司進行相關的市場調查，並得出相關租賃協議所收取的租金將符合市場價格的意見。

### 4. 物業的財務資料及長期租賃協議對本集團的財務影響

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，並按相當於本公司的理論增量借款利率的貼現率約9.133%進行貼現。本集團不僅會確認物業的使用權資產估計價值約人民幣14.38百萬元，亦將於租賃期間開始之日確認物業的估計租賃負債約人民幣14.38百萬元。使用權資產及租賃負債將按確認當時的現行貼現率確認。

由於物業近期才開始投入營運，故過往三個財政年度並無就物業產生實質收入。

### 5. 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及購物中心。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9家零售店及3家購物中心。

為進一步擴大本集團的零售網絡，本集團與獨立業主訂立長期租賃協議，租用相關零售空間以於中國廣東省深圳市龍崗區開設新零售店。

基於上述理由，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，且符合本公司及股東的整體利益。

### 6. 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立長期租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表上將物業的使用權確認為估計總價值約為人民幣14.38百萬元的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立長期租賃協議將被視為本集團收購資產。

由於上市規則項下就本集團根據香港財務報告準則第16號基於長期租賃協議項下的代價確認的使用權資產的最高適用百分比率超過25%但低於100%，訂立長期租賃協議構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘(1)本公司擬召開股東大會以批准交易，則概無股東須放棄投票；及(2)於批准交易的股東大會上已取得合共持有50%以上投票權的一名股東或一組緊密聯繫股東的書面股東批准，則交易的股東批准可透過書面股東批准的方式取得，以代替舉行股東大會。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於長期租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會，概無股東將須於本公司該股東大會上就批准該等事宜放棄投票。

於最後實際可行日期，莊先生與莊女士合共持有535,485,000股股份，相當於本公司已發行股份總數及可在本公司股東大會上行使投票權約51.61%。倘本公司召開股東大會以批准交易，由

於概無股東須就交易放棄投票，則交易已獲由莊先生與莊女士發出的股東書面批准方式批准。

### 7. 有關本集團的資料

本集團主要於中國從事物業投資及經營和管理零售店及購物中心。本集團於深圳開設首家購物中心，於二零一七年開始涉及購物中心業務。於最後實際可行日期，本集團經營9家零售店及3家購物中心。

### 8. 有關物業、租戶及獨立業主的資料

#### 物業

物業位於中國廣東省深圳市龍崗區坂田街道坂雪崗大道4033號江南時代廣場B1層。物業將會確認為使用權資產，根據獨立專業估值師滙來評估及顧問有限公司作出的評估，估計價值約為人民幣14.38百萬元。

由於物業近期開始投入營運，故過往三個財政年度並無就物業產生實質收入。

#### 租戶

租戶為本公司之全資附屬公司及於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業，主要於中國從事零售店的營運及管理。

#### 獨立業主

獨立業主主要在中國從事輕型環保包裝製品、重型環保包裝製品、包裝材料的技術開發及銷售以及一體化包裝解決方案的技術開發。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立業主於最後實際可行日期分別由董飛躍先生、嚴益斌先生、陳寧女士、羅有富先生及潘明河先生持有約25.6%、23.4%、21.8%、19.2%及10.0%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立業主及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

---

## 董事會函件

---

### 股東書面批准

據董事經作出一切合理查詢後所深知，盡悉及確信，概無股東於長期租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准長期租賃協議，則概無股東須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，召開股東大會將可以股東書面批准代替，以批准長期租賃協議。

本公司已接獲莊先生及莊女士的書面批准，以批准長期租賃協議，彼等合共持有535,485,000股股份，相當於於最後實際可行日期本公司已發行股份總數及本公司股東大會投票權約51.61%。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會就尋求股東批准訂立長期租賃協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會。

### 9. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立長期租賃協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

倘須召開股東大會以批准長期租賃協議，則董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成長期租賃協議。

### 10. 其他資料

閣下務請注意本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
佳華百貨控股有限公司  
主席  
莊陸坤先生  
謹啟

二零二四年九月二十三日

## 1. 本集團的財務資料

本集團財務資料：

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二二年四月二十七日刊發之本公司二零二一年年報第69至202頁中披露；
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二三年四月二十六日刊發之本公司二零二二年年報第68至189頁中披露；
- (iii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二四年四月二十九日刊發之本公司二零二三年年報第67至189頁中披露；
- (iv) 截至二零二四年六月三十日止六個月之財務資料已於二零二四年八月二十九日刊發之二零二四年中期業績公佈中披露；

上述本公司財務資料可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.szbjh.com/>) 上查閱。

本公司有關財務資料之快速連結如下：

- (i) 本公司於二零二二年四月二十七日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700163\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700163_c.pdf)

- (ii) 本公司於二零二三年四月二十六日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042602016\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042602016_c.pdf)

- (iii) 本公司於二零二四年四月二十九日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042900468\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042900468_c.pdf)

- (iv) 本公司於二零二四年八月二十九日刊發之截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公佈：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0829/2024082901133\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0829/2024082901133_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二四年七月三十一日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

	附註	於二零二四年 七月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款，有抵押及有擔保	1	148,608
應付一名董事的款項，無抵押及無擔保		59
租賃負債，無抵押及無擔保		462,199
		<u>610,866</u>

附註：

1. 銀行借款以本集團於二零二四年七月三十一日的若干投資物業及本集團若干貿易應收款項作抵押，並由本集團關聯方提供擔保。

除上文所披露者外，於二零二四年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還、已授權或以其他方式創設但未發行的債務證券、定期貸款、銀行透支、其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、租購承諾、債券、質押、抵押、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金充足

董事經審慎查詢後認為，經考慮長期租賃協議的影響、本集團可用的財務資源(包括但不限於本集團營運產生的現金流量)、現金及現金等價物、銀行融資及自一家關聯公司獲得的信貸融資(取決於該關聯公司能夠於本集團提取款項時提供所需資金)後，在並無不可預見之情況下，本集團將具備足夠營運資金可滿足目前及自本通函日期起計未來至少十二個月之需求。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得相關函件。

## 4. 重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經

審核財務業績的編製日期)起直至(包括)最後實際可行日期並無出現重大不利變動。

## 5. 最新刊發的經審核賬目日期後的收購事項

除長期租賃協議項下擬進行的交易(其詳情於本通函內披露)外,自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期)起,本集團概無任何成員公司收購或同意收購或擬收購業務或其溢利或資產或可能對本集團核數師報告或下一次刊發的賬目中的數字作出重大貢獻的公司的股本權益。

## 6. 本集團的財務及貿易前景

二零二四年上半年,中國零售業將繼續面臨挑戰和機遇。在高性價比時代,消費者更加注重產品的成本和價值,零售運營商需精準把握消費者的需求,提供更加優質的產品和服務。同時,新興渠道的崛起亦為零售企業帶來了新的發展機遇,零售商需積極拓展新興渠道,提升市場份額。此外,零售公司亦需加強產品創新和供應鏈管理,提高效率,降低成本,以應對激烈的市場競爭。

截至二零二四年六月三十日止六個月,本集團總收入約為人民幣207.8百萬元,同比(「同比」)上升約30.5%;毛利約為人民幣6.4百萬元,同比下跌約47.8%;經營虧損約為人民幣24.9百萬元,同比下跌約24.5%;母公司權益持有人應佔虧損約為人民幣25.4百萬元,同比下降約25.1%。期末有九家零售門店及三個購物中心。收入增加,主要由於去年七月沙井佳漾匯購物中心開始營業。但隨著商場及購物中心周邊地方競爭加劇,普遍社會消費氣氛下降,消費模式及態度轉變,及外商撤資而關閉工廠使常住人口減少等因素,其他分店之收入有所限制。

期內主要為加強購物中心的吸引力及商場升級轉營保持營運能力以增加收入,及精簡人手及保留重要員工,以保持實力迎接未來的挑戰。商品銷售增加約人民幣9.0百萬元,專櫃銷售所得備金減少約人民幣1.4百萬元,店舖物業分租收入減少約人民幣0.4百萬元,投資物業收入減少

約人民幣0.1百萬元，商場物業租金收入增加約人民幣43.2百萬元，及來自金融服務之利息收入減少約人民幣1.7百萬元。

二零二四年機遇與挑戰並存，本集團已做好一切準備，以面對一切困難，充分利用本集團在行業中的實力優勢，脫穎而出。展望未來，中國仍處於發展階段。宏觀經濟環境對零售行業影響深遠。近年資訊科技的迅速發展及擴張，對零售行業具有直接重大影響。董事對本集團的業務前景充滿信心。本集團的任務乃成為中國零售業中的主要綜合企業之一。

本集團將積極緊隨當今零售業變革潮流，積極創新，並繼續透過合併與收購來改善營運表現及擴大收入，從而進一步加強其核心競爭力。本集團亦將繼續開發新商機，以擴充資產，提高本公司之價值。

董事相信，機遇與挑戰並存，零售業將會在更加完善的市場環境中競爭發展。

以下為自獨立物業估值師滙來評估及顧問有限公司接獲之估值報告全文，當中內容有關其就擬出租予本集團的物業權益於二零二四年六月三十日的市場租金所發表的意見，乃為載入本通函而編製。

**Valor Appraisal & Advisory Limited**

Unit C, 4/F, China Insurance Building,  
48 Cameron Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon,  
Hong Kong  
Tel: +852 3468 8488 Fax: +852 3971 0998

**滙來評估及顧問有限公司**

香港九龍尖沙咀金馬倫道48號  
中國保險大廈4樓C室  
電話: +852 3468 8488 傳真: +852 3971 0998

敬啟者：

**指示**

根據閣下的指示，吾等就已租賃／將租賃予佳華百貨控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的該等中華人民共和國（「中國」）物業（「物業」）的市場租金提供吾等的意見，吾等確認吾等已就物業進行檢查，作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以為閣下提供吾等對物業於二零二四年六月三十日的市場租金之意見。

本函件為吾等估值報告之一部份，解釋估值之基準及方法，闡明估值中的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

**估值基準**

吾等之估值乃按市場租金基準進行。市場租金定義為「經適當市場營銷後，自願出租人及自願承租人各自於知情、審慎及不受脅迫之情況下，在公平交易中按適當租賃條款於估值日期租賃房地產權益之估計金額」。

## 估值方法

對該物業的市場租金進行估值時，吾等已採納市場比較法，該方法被普遍認為是評估大部分形式的房地產租金的最可接受方法。當中涉及分析類似物業的近期市場租金證據，以與接受評估的該物業進行比較。各可資比較物業按其單位租金進行分析；可資比較物業的各項屬性其後與該物業進行比較，如有差異，則調整單位租金以得出該物業的適當單位租金。

## 估值考慮因素

對該物業的市場租金進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第12號；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則。

## 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售該物業而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排得益，以影響該物業之價值及市場租金。

進行估值時，吾等已假設，除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已獲批准可在指定年期以象徵式土地使用年費出讓，亦已悉數繳付任何應付溢價。吾等亦已假設物業擁有人有權就物業執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受幹預自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等之估值並無計及估值之該物業之任何未支付或額外土地溢價、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值及市場租金之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 業權調查

吾等已在若干情況下獲出示有關該物業之多份業權文件及其他文件的文本，並已作出相關查詢。吾等並未查閱文件正本，以核實該物業之現有業權及物業權益可能附有之任何重大產權負

擔或任何租賃修訂。然而，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問廣東品方律師事務所提供的，關於深圳市沃華技術有限公司(「業主」)對位於中國的物業的所有權有效性之資料。

所有由 貴公司提供的法律文件僅供參考。本估值報告概不對物業的法定業權承擔任何責任。

### 限制條件

吾等已視察物業之外貌，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇服務。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地計量以核實物業佔地面積及建築面積，並已假設交予吾等之文件文本上所示之面積均屬準確無誤。

物業的實地視察由李殷霽先生於二零二四年七月十三日進行，彼為英國皇家特許測量師學會專業會員、特許金融分析師及澳洲特許會計師公會會員，於香港特別行政區及中國內地擁有逾10年的物業估值經驗。

吾等在很大程度上依賴 貴公司及業主提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，尤其是(但不限於)有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積及一切其他與識別該物業相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴公司及業主向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司及業主告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本估值報告收件人之客戶及僅為編製本估值報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本估值報告僅用於本文所指定之目的，閣下或第三方將本估值報告作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本報告均為無效。未經吾等書面同意，不得於 閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或估值報告之全部或部份內容。

匯率

除另有指明外，本估值報告所載之所有貨幣均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉「物業詳情及估值意見」。

此 致

香港九龍  
尖沙咀廣東道5號  
海洋中心7樓715室  
佳華百貨控股有限公司  
董事會 台照

為及代表  
滙來評估及顧問有限公司

董事  
李殷霽  
*MRICS CFA CPA (Aust.)*

日期：二零二四年九月二十三日

李殷霽先生為英國皇家特許測量師學會專業會員、特許金融分析師及澳洲特許會計師公會會員。彼於香港特別行政區及中國內地擁有逾10年的物業估值經驗。

## 物業詳情及估值意見

將由 貴集團於中國出租供業主自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年
			六月三十日 現況下的 市場租金
中國廣東省深圳市 龍崗區 坂田街道 坂雪崗大道 4033號	該物業包括於二零一六年竣工的四層(包括一個地下室)購物中心B1層的3個單位。	於估值日，該物業處於閒置狀態。	每月人民幣 166,000元 (人民幣 壹佰陸拾萬 陸仟元)
江南時代廣場B1層 B1-28/B1-29/ B1-30號舖位	該物業的總建築面積約為4,157平方米。  該物業位於龍崗區坂田街道坂雪崗大道。附近的發展項目主要是不同年代的住宅和商業發展項目。該物業可直達深圳地鐵崗頭站。		

## 附註：

- (1) 根據於二零二零年四月一日註冊的粵(2020)深圳市不動產第0048378號不動產權證，總建築面積約19,988.63平方米的江南時代廣場的土地使用權及房屋所有權乃授予深圳市沃華技術有限公司，年期至二零四二年十二月十七日屆滿，作工業用途。
- (2) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 深圳市沃華技術有限公司合法擁有該物業並有權出租該物業；
  - (ii) 該物業已抵押予交通銀行深圳分行，該分行已向深圳市沃華技術有限公司出具出租該物業的同意書；及

- (iii) 於二零一六年六月二十七日，深圳市沃華技術有限公司向坂田街道辦事處辦公室提交坂田街道既有建築功能改變消防申報意見表2016版，其中，深圳市沃華技術有限公司申請將江南時代廣場由工業用途變更為商業用途。上述申請已獲有關政府部門審批。

於二零一六年七月二十八日，坂田街道辦事處頒發關於深圳市坂田實業集團股份有限公司等申辦消防審核手續現場會會議紀要，上述會議紀要第2條明確同意深圳市沃華技術有限公司就江南時代廣場的用途變更為商業綜合體的計劃向有關部門申辦消防安全審批手續。

因此，於深圳市百佳華百貨有限公司合法取得二次裝修驗收手續及相關批文後，江南時代廣場由工業用途變更為商業用途及深圳市百佳華百貨有限公司擬在該物業經營超市並不違反中國法律，且該物業獲准合法經營零售店。

- (3) 租金估值乃假設該物業自二零二四年七月十五日起出租15年，租賃詳情如下：

業主：                  深圳市沃華技術有限公司  
租戶：                  深圳市百佳華百貨有限公司  
租賃期限：              15年(二零二四年七月十五日至二零三九年七月十四日)  
免租賃期限：            首四個月  
第一年的月租：          人民幣145,495.00元，含增值稅

- (4) 吾等已採用市場比較法選擇相關可資比較租金。吾等已參考部分可與標的物業及附近發展項目可資比較的租金。由於無法獲得鄰近地區B1層商業物業的可資比較租金憑據，吾等已收集並考慮鄰近地區3處1層商業物業的可資比較租金憑證，其標準是該等物業與標的物業具有相似商業用途且位於同一城市同一區域。

可資比較物業的選擇標準如下：

1. 具有租金憑據的物業；
2. 位於深圳市龍崗區坂田街道的物業；
3. 具有商業用途的物業；
4. 1層物業；及
5. 總建築面積超過500平方米的物業。

根據上述選擇標準選擇了3個詳盡的可資比較物業。吾等注意到鄰近地區1層商業物業商業空間的單位月租金介乎每平方米人民幣60元至人民幣93元之間。於對可資比較物業與標的物業進行比較時，已考慮樓層、面積及位置等各種因素。調整的一般依據為倘標的物業優於可資比較物業，則向上調整。相反，倘標的物業遜於可資比較物業或不如可資比較物業理想，則向下調整。吾等認為可資比較物業與標的物業的位置因素相似。吾等認為可資比較物業的面積優於標的物業，因此向下調整5%至15%。吾等認為可資比較物業的樓層高於標的物業，因此向下調整40%。考慮到可資比較物業的報價性質，吾等進一步應用5%折讓。面積及報價調整乃基於專業判斷。關於樓層調整，我們參考

了深圳市規劃與自然資源局於二零二零年十二月三十一日發佈的《深圳市地價計算規則》(「《計算規則》」)附表中的商業物業樓層調整係數。由於《計算規則》中並無B1層樓層調整係數，吾等參考2層商業物業較1層商業物業的40%折讓。根據吾等之經驗，B1層商業物業通常較2層商業物業的折讓更大。然而，考慮到物業可直達深圳地鐵崗頭站，吾等認為40%的折讓屬足夠且公平。為計算標的物業市場租金而採用的單位月租金為每平方米人民幣40元，此乃可資比較物業的平均經調整單位月租金。

可資比較物業的詳情載列如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
位置	深圳市龍崗區和成嘉業名園楊美路1層商舖	深圳市龍崗區佳兆業中央廣場一期1層商舖	深圳市龍崗區大和超市五和大道店
用途	商業	商業	商業
距該物業的大致步行距離 (千米)	3.1	0.8	4.9
建築面積(平方米)	2,000	621	550
月租金(人民幣元)	120,000	58,000	50,000
單位月租金 (人民幣/平方米)	60	93	91
報價調整	-5%	-5%	-5%
面積調整	-5%	-15%	-15%
1層物業經調整月租金 (人民幣/平方米)	54	75	73
樓層調整	-40%	-40%	-40%
B1層物業經調整月租金 (人民幣/平方米)	32	45	44

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料。各董事願共同及個別就本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項，致使本通函所作出任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益或淡倉，或(c)根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	股份數目			總計	估已發行 股份數目的 概約百分比
		個人權益	家族權益			
莊先生	實益擁有人	467,985,000	67,500,000 (附註1)	535,485,000	51.61%	
莊小雄先生	實益擁有人	75,000,000	-	75,000,000	7.23%	

附註：

- (1) 67,500,000股股份由莊素蘭女士(「莊女士」)持有。由於莊女士為莊先生之配偶，故根據證券及期貨條例，莊先生被視作於莊女士持有之上述股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期

貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益：

#### 於股份及相關股份的好倉

股東姓名	權益類型	身份	個人／		總計	估已發行股份
			公司權益	家族權益		數目的 概約百分比
莊女士	個人	實益擁有人	67,500,000	467,985,000 (附註1)	535,485,000	51.61%
莊小雲女士	個人	實益擁有人	75,000,000 (附註2)	-	75,000,000	7.23%
陳麗君女士	個人	實益擁有人	75,000,000 (附註3)	-	75,000,000	7.23%

附註：

- (1) 467,985,000股股份由莊先生持有。由於莊先生為莊女士之配偶，故根據證券及期貨條例，莊女士被視作於莊先生持有的上述股份中擁有權益。
- (2) 莊小雲女士為莊先生及莊女士之女兒。
- (3) 陳麗君女士為莊先生及莊女士之兒媳。

除上文披露者外，董事並不知悉任何人士於最後實際可行日期於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或本公司候選董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉之本公司(或其附屬公司)的董事或僱員。

#### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉彼等或彼等各自的任何緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予披露的任何權益。

#### 5. 重大合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本集團成員公司並無於緊接本通函刊發日期前兩年訂立任何重大合約(並非於一般業務過程中訂立)：

- (i) 本公司全資附屬公司深圳市百佳華商業管理有限公司(「百佳華商業管理」)與深圳市佳華房地產開發有限公司就租賃若干物業以經營本集團購物中心而訂立之日期為二零二三年四月二十七日的租賃協議，租期由二零二三年五月一日起至二零三八年四月三十日止，深圳市佳華房地產開發有限公司為一間於中國註冊成立之公司，分別由莊先生及深圳市百佳華集團有限公司持有18%及82%，而深圳市百佳華集團有限公司為一間於中國註冊成立之有限公司，分別由莊先生及莊女士(「**關連業主**」)持有90%及10%。

所訂立租賃協議的詳情概述如下：

物業： 該零售物業包括位於深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處若干零售舖位，總面積為34,945.39平方米，由關連業主擁有

租金： 初始月租金為每月人民幣1,223,088.65元(每月每平方米約人民幣35元)，每5年月租金遞增10%

倘百佳華商業管理(於中國註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司)以低於租賃協議規定的每平方米月租金從獨立第三方租用位於同一區域的物業，則該物業的每平方米月租金將根據獨立第三方的報價進行調整

百佳華商業管理應向關連業主支付租金按金人民幣1,223,088.65元

- (ii) 本公司之全資附屬公司及於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業深圳市百佳華百貨有限公司與關連業主就租賃若干物業以經營本集團購物中心而訂立之日期為二零二三年四月二十七日的商業租賃協議，租期由二零二三年六月一日起至二零二六年五月三十一日止為期3年。

所訂立的商業租賃協議詳情概述如下：

物業： 商業物業位於深圳市新安街道大寶路南側佳華書苑雅閣1棟商場01層，總面積2,693.69平方米

租金： 月租金為每月人民幣62,224.23元(每月每平方米約人民幣23.1元)

深圳市百佳華百貨有限公司須於交房時向關連業主支付租金按金人民幣62,224.23元

- (iii) 本公司全資附屬公司百佳華商業管理與獨立第三方深圳市沙井沙一股份合作公司就租賃若干物業以經營本集團購物中心而訂立之日期為二零二三年四月二十七日的租賃協議，租期由二零二四年四月一日起至二零三四年二月二十八日止。

所訂立的獨立租賃協議的詳情概述如下：

物業：獨立物業包括位於深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售店舖，總面積為18,730.09平方米，由獨立第三方深圳市沙井沙一股份合作公司擁有

租金：初始月租金為每月人民幣786,663.78元(每月每平方米約人民幣42元)，每3年月租金遞增10%

第一筆月租金應於2024年4月10日或之前通過銀行轉賬支付，並由本公司內部資源撥付

百佳華商業管理須於簽署獨立租賃協議3天後向深圳市沙井沙一股份合作公司支付租金按金人民幣2,359,991.34元

## 6. 董事於資產或合約的權益

於最後實際可行日期，董事及候任董事概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有或曾擁有任何直接或間接權益。

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於在本通函日期仍生效且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

本公司已根據上市規則第14A章訂立以下關連交易：

### A. 向佳華集團收取租金收入

深圳市百佳華集團有限公司(「佳華集團」)由莊先生及莊女士分別擁有90%及10%。

**租賃商業物業予佳華集團**

根據深圳市百佳華百貨有限公司與佳華集團訂立的租賃協議，若干商業物業租予佳華集團作商業用途。

**B. 向深圳市佳華房地產開發有限公司收取租金收入**

深圳市佳華房地產開發有限公司(「業主」)由莊女士及佳華集團(一家由莊先生及莊女士分別擁有90%及10%的公司)分別擁有18%及82%。由於莊女士為莊先生的配偶，彼為莊先生的聯繫人。由於莊女士於業主擁有股權，因而可在業主股東大會上行使或控制行使30%或以上的投票權，業主為莊先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

**租賃商業物業予業主**

根據深圳市百佳華百貨有限公司與業主訂立的租賃協議，若干商業物業租予業主作商業用途。

**C. 向佳華集團租賃兩項店舖物業**

佳華集團由莊先生及莊女士分別擁有90%及10%。本集團向佳華集團租賃兩項店舖物業，有關詳情載列如下：

- (i) 佳華集團(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)就龍華店租賃店舖物業；及
- (ii) 佳華集團(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)就松崗店租賃店舖物業。

**D. 向業主租賃四項店舖物業**

業主由莊女士及佳華集團(一家由莊先生及莊女士分別擁有90%及10%的公司)分別擁有18%及82%。由於莊女士為莊先生的配偶，彼為莊先生的聯繫人。由於莊女士於業主擁有股權，因而可在業主股東大會上行使或控制行使30%或以上的投票權，業主為莊先生的聯繫人，亦為本公司的關連人士。本集團向業主租賃三間店舖物業及出租一項物業，有關詳情載列如下：

- (i) 業主(作為業主)與本公司全資附屬公司深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)就書苑雅閣店租賃店舖物業；
- (ii) 業主(作為業主)與本公司全資附屬公司百佳華商業管理(作為租戶)就坂田購物中心租賃店舖物業；
- (iii) 業主(作為業主)與百佳華商業管理(作為租戶)就觀瀾購物中心租賃店舖物業；及
- (iv) 業主(作為業主)與百佳華商業管理(作為租戶)就沙井購物中心租賃店舖物業。

**E. 使用停車場及應付深圳市佳華物業管理有限責任公司的使用停車場費用**

深圳市佳華物業管理有限責任公司(「物業管理人」)為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%。

本集團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。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易的條款乃於本集團的一般及日常業務過程中，按照不遜於獨立第三方提供者的一般商業條款進行。董事(包括獨立非執行董事)確認，上述交易乃按規管有關交易之相關協議進行，並認為，此等交易的條款及條件誠屬公平合理，並符合本公司及股東整體的最佳利益。

## 7. 董事服務合同

每名執行董事均與本公司訂有服務合同，為期三年（非執行董事及獨立非執行董事為兩年），除非由董事或本公司發出不少於三個月（非執行董事及獨立非執行董事為兩個月）書面通知終止合同。每份服務合同進一步規定，服務合同期內以及服務終止後兩年內，執行董事不得直接或間接參與任何與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的業務。委任受本公司之組織章程細則下有關董事輪值退任的條文所規限。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有任何服務合同（但不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的合同）。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，且董事並不知悉本公司或本集團任何成員公司有任何重大尚未了結或面臨的訴訟或仲裁或索償。

## 9. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
滙來評估及顧問有限公司（「滙來」）	專業測量師及估值師

滙來已書面同意以本通函刊載的形式及涵義轉載其日期為二零二四年九月二十三日之函件及／或報告（視乎情況而定）及引述其名稱，且並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，滙來概無持有任何股份或本集團任何成員公司股份之任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份的權利（不論可依法執行與否）。

於最後實際可行日期，滙來概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日）起已收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港主要營業地點地址為香港九龍尖沙咀廣東道5號海港城海洋中心7樓715室。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司之公司秘書為何悅利先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。何先生在會計、審計及企業融資方面擁有逾二十一年經驗。何先生已於本集團服務逾十六年。
- (e) 本通函之中英文本倘有差異，概以英文本為準。

## 11. 展示文件

下列文件的文本將於本通函日期起計14日內於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.szbj.com>) 刊載：

- (a) 長期租賃協議；
- (b) 本通函所載之董事會函件；
- (c) 就物業出具的估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述書面同意書。