

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，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，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須予披露及關連交易； 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

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5至13頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第14頁。獨立財務顧問的函件載於本通函第15至34頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零二二年一月十一日(星期二)下午二時三十分假座中國深圳市寶安中心區新湖路2146號佳華名苑4樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格，此代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.szbj.com)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印列的指示將表格填妥及簽署，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間最少48小時前送達，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已撤銷。

股東特別大會的預防措施

為預防及控制新型冠狀病毒(COVID-19)擴散而在股東特別大會採取的措施，請見本通函第1頁，當中包括：

- 強制量度體溫
- 每名出席人士均須佩戴外科口罩
- 不會提供公司禮品或茶點
- 保持適當距離及間隔

如任何人士未有遵守預防措施，或正在接受任何政府規定的隔離檢疫，則可能被拒絕進入大會會場。本公司謹此提醒股東，彼等可委任大會主席為受委代表，就相關決議案投票，作為親身出席大會的替代方案。

二零二一年十二月二十二日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	1
釋義	2
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
紅日函件	15
附錄一 – 估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會的預防措施

視乎新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的持續發展，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保障所有出席人士免受感染風險。所有出席人士務須遵守以下措施：

- (i) 所有出席人士均須於股東特別大會會場入口進行強制體溫檢查。如任何人士體溫高於攝氏37.3度，彼等會被拒絕進入股東特別大會會場，或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 所有出席人士均可能須被問及彼等是否(a)曾於緊接股東特別大會前14日期間內離開中國外遊；及(b)須接受任何政府規定的隔離檢疫或曾與任何接受隔離檢疫人士有密切接觸。任何人士如對上述問題回答「是」，則會被拒絕進入大會會場，或被要求離開大會會場。
- (iii) 所有出席人士於股東特別大會會場內須時刻佩戴外科口罩，座位之間亦須保持安全距離。
- (iv) 所有出席人士於進入股東特別大會會場前須填妥健康申報表。概不會提供茶點及公司禮品。
- (v) 為保障出席股東特別大會人士的安全，本公司保留權利於股東特別大會或之前的任何時間內拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場。

在中國法律許可的範圍內，本公司保留權利限制股東特別大會會場的出席人士數目。股東特別大會會場可容納的出席人士數目受中國相關規則及法規項下的規定及限制所限。有意親身出席股東特別大會的股東將按「先到先得」的原則獲安排進入股東特別大會會場。為保障股東的健康與安全，本公司提醒所有股東，毋須親身出席股東特別大會以行使投票權。作為替代方案，股東可使用載有投票指示的代表委任表格，委任股東特別大會主席為受委代表，就相關決議案於股東特別大會上投票，而毋須親身出席股東特別大會。

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：

「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
「董事會」	指	董事會
「百佳華百貨」	指	本公司在中國經營的百貨公司
「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
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「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

釋 義

「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太分別持有90%及10%
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十二月十六日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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，於最後實際可行日期由莊太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

釋 義

「莊太」	指	莊素蘭女士，莊先生的配偶
「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	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
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	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

獨立非執行董事：

錢錦祥先生

孫聚義先生

艾及先生

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須予披露及關連交易

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十一月十五日的公告，內容有關訂立長期租賃協議。

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。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關將於股東特別大會上提呈的決議案，內容有關(i)長期租賃協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)載有獨立董事委員會就長期租賃協議向獨立股東提供意見及推薦建議的函件；(iii)獨立財務顧問就長期租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)召開股東特別大會的通告。

2. 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日前繳付
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

董事會函件

- 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失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。於最後實際可行日期，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(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，並考慮到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公平租金函件認證，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)。

3. 本公司採取以釐定長期租賃協議的價格及條款的方法及程序

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。

本公司在訂立租賃協議前對相關物業進行盡職審查，並於長期租賃協議下對相關物業進行盡職審查。董事信納，根據中國法律、規則及法規，有關各方有權各自訂立長期租賃協議，並有權租賃有關物業。

有關長期租賃協議之條款(包括月租)乃經本集團與各有關出租人在參考附近類似物業的當時的市場價格後公平磋商而釐定。

在判斷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接近時，本集團會於訂立任何物業租賃協議前委任獨立專業估值師，以進行市場調查，並得出相關租賃協議中所支付的租金將符合市場價格的意見。

4. 本集團物業的財務資料及訂立長期租賃協議的財務影響

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賃款項現值總額計算，並按相當於本公司於日期為二零二一年十一月十五日的公告日期的理論增量借款率的貼現率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貼現率確認。

董事會函件

下表載列截至二零一九年及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

5. 訂立長期租賃協議的理由及裨益

本集團向業主租賃物業超過15年，以經營本集團的石岩零售店。鑒於與業主就物業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。

基於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，長期租賃協議項下擬進行交易乃(i)於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款進行；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，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。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本通函日期，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太實益擁有的公司，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。

由於莊先生及莊小雄先生為關連人士，並於長期租賃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。鑒於莊先生及莊太於業主擁有權益，莊先生、莊太及彼等各自之聯繫人(包括莊先生及莊太的兒子莊小雄先生、莊先生及莊太的兒媳陳麗君女士以及莊先生及莊太的女兒莊小雲女士)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。

除上文所述者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於長期租賃協議擁有重大權益，因此，概無其他股東須在股東特別大會就批准長期租賃協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

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。本集團於二零一七年開始涉足經營購物中心，深圳開設其於的首間購物中心。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。

8. 有關物業、租戶及業主的資料

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的評估，估計價值約為人民幣24.3百萬元。

租戶

租戶為本公司的全資附屬公司，主要於中國從事經營和管理零售店。

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，於最後實際可行日期，業主由莊太及佳華集團分別持有18%及82%，而佳華集團則由莊先生及莊太分別持有90%及10%。

9. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二二年一月十一日(星期二)下午二時三十分假座中國深圳市寶安中心區新湖路2146號佳華名苑4樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格，該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.szbjh.com)。代表委任表格須根據其上所列印指示填妥及簽署，並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的該等授權書或授權文件副本交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據將被視作撤回論。身為名列寄存名冊的寄存人的股東有權委任受委代表代其出席及表決。委任代表毋須為本公司股東。

10. 推薦建議

閣下務請注意本通函第14頁所載的獨立董事委員會函件及本通函第15至34頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容有關長期租賃協議項下擬進行交易及獨立財務顧問達成該意見的主要因素及考慮原因。莊先生及莊小雄先生於長期租賃協議及據此擬進行交易中擁有重大權益，已就批准長期租賃協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

因此，獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為長期租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立。此外，獨立董事委員會認為長期租賃協議及其項下擬進行交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成通過決議案批准長期租賃協議及其項下擬進行交易。董事會(包括獨立非執行董事)亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成通過股東特別大會通告上所載的決議案批准長期租賃協議及其項下擬進行交易。

11. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席基於忠誠態度決定允許僅與程序或行政事項有關的決議案以舉手方式進行表決之外，股東於股東大會上所作的任何表決須以投票方式進行。因此，股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式進行。股東特別大會主席將於股東特別大會開始時解釋投票表決的詳細程序。

於股東特別大會結束後，投票結果將於聯交所及本公司各自的網站上刊載。

董事會函件

12. 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

二零二一年十二月二十二日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

有關長期租賃協議的 須予披露及關連交易

吾等提述本公司日期為二零二一年十二月二十二日的通函(「通函」)，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以考慮吾等認為長期租賃協議及其項下擬進行交易是否在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，以及長期租賃協議的條款及其項下擬進行交易是否屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見。

經考慮長期租賃協議的條款及獨立財務顧問就此提供的意見(載於本通函第15至34頁)後，吾等認為長期租賃協議乃在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且長期租賃協議的條款及其項下擬進行交易符合本公司及其股東的整體利益，且對獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准長期租賃協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
孫聚義先生
謹啟

錢錦祥先生

艾及先生

二零二一年十二月二十二日

紅日函件

以下為紅日資本有限公司編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入有關須予披露及關連交易的本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港干諾道中168-200號
信德中心西座33樓3303室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

有關長期租賃協議的 須予披露及關連交易

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就長期租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。長期租賃協議的詳情載於日期為二零二一年十二月二十二日致獨立股東的通函(「通函」)的董事會函件(「董事會函件」)，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年十一月十五日(於交易時段後)，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 貴集團的零售店。

根據香港財務報告準則第16號， 貴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 貴集團資產收購。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 貴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。此外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信， 貴公司控股股東、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 貴公司之關

連人士。由於業主為莊先生及其配偶莊太實益擁有的公司，故根據上市規則，業主亦為 貴公司的關連人士。因此，訂立長期租賃協議構成 貴公司的關連交易。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。

鑒於莊先生及莊太於業主擁有權益，莊先生、莊太及彼等各自之聯繫人(包括莊先生及莊太的兒子莊小雄先生、莊先生及莊太的兒媳陳麗君女士以及莊先生及莊太的女兒莊小雲女士)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。

II. 獨立董事委員會

董事會成員包括六名董事，為執行董事莊陸坤先生(董事長)、莊沛忠先生(財務總監)及莊小雄先生；以及獨立非執行董事錢錦祥先生、孫聚義先生及艾及先生。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即錢錦祥先生、孫聚義先生及艾及先生)組成的獨立董事委員會，以就長期租賃協議之條款是否於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，是否公平合理以及是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任就該等方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，以及提供有關長期租賃協議之意見，以供獨立董事委員會向獨立股東作出建議時考慮。

III. 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司及彼等各自的股東、董事或最高行政人員或任何彼等各自聯繫人，且與上述各方概無關連，故符合資格就長期租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過往兩年，吾等並未就任何交易擔任 貴公司、 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的財務顧問。

除就是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的一般諮詢費用外，概不存在吾等藉此向 貴公司已收取或將收取任何費用或利益而可能合理地被視為與評估吾等獨立性相關的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立。

IV. 意見的基準及假設

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等僅倚賴通函所載有關 貴集團及管理層事宜的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及由 貴集團及／或其高級管理層（「管理層」）及／或董事向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設通函（包括本函件）所載或所述，或由 貴集團及／或管理層及／或董事另行提供或作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明（彼等須就此負全責）於作出及給予時於所有重大方面均為真實、準確及有效且完備，且於通函日期於所有重大方面仍屬真實、準確及有效且完備。吾等已假設通函所載管理層及／或董事作出或提供的所有有關 貴集團事宜的意見、信念及聲明乃經作出審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函所提供及提述的資料概無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且管理層已向吾等保證並無對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就獲提供的資料進行任何獨立核實，亦無就 貴公司及彼等各自之股東及附屬公司或聯屬人士的業務及事務，以及彼等各自之歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景展開任何獨立調查。

V. 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所披露，貴集團主要從事位於中國的物業投資及經營和管理零售店。

下表載列貴集團(i)載列於貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零二零年年度報告」)之截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度經審核綜合損益及全面收益表及綜合財務狀況表；及(ii)載列於貴集團截至二零二一年六月三十日止六個月中期報告(「二零二一年中期報告」)之貴集團截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月未經審核綜合財務業績：

綜合損益及全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收入				
—經營及管理零售店及 其他相關業務	638,441	422,052	221,600	243,715
—提供金融服務	6,888	6,005	3,032	3,283
總收入	<u>645,329</u>	<u>428,057</u>	<u>224,632</u>	<u>246,998</u>
除稅前虧損	(49,771)	(193,527)	(50,233)	(29,253)
貴公司擁有人應佔虧損	(52,342)	(194,461)	(51,371)	(30,364)

紅日函件

截至二零二一年六月三十日止六個月與截至二零二零年六月三十日止六個月之比較

截至二零二一年六月三十日止六個月，收入由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣224.6百萬元增加約人民幣22.4百萬元或約10.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月之約人民幣247.0百萬元。

誠如二零二一年中期報告所載，經營及管理零售店及其他相關業務所得收入由二零二零年六月三十日止六個月約人民幣221.6百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣243.7百萬元，同比增加約10.0%。有關增加乃主要由於(i)線上及線下業務銷售貨品增加及(ii)投資物業租金收入增加。除此之外，提供金融服務所得收入由二零二零年六月三十日止六個月約人民幣3.0百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣3.3百萬元，同比增加約10.0%。該增加乃主要由於一位主要客戶之業務增加。

吾等注意到 貴公司擁有人應佔虧損由截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣51.4百萬元減少約人民幣21.0百萬元或約40.9%至截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣30.4百萬元。有關減少乃主要由於誠如二零二一年中期報告所載二零二零年同期產生與固定資產撤銷開支及固定資產出售虧損有關的其他營運開支減少。

截至二零二零年十二月三十一日止年度與截至二零一九年十二月三十一日止年度之比較

截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣645.3百萬元減少約人民幣217.2百萬元或約33.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣428.1百萬元。

紅日函件

誠如二零二零年年度報告所披露，經營及管理零售店及其他相關業務收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣638.4百萬元減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣422.1百萬元。有關減少乃主要由於(i)基於因應COVID-19疫情爆發而採取的措施導致門店客流減少，從而導致銷售貨品減少；及(ii)兩份租約提前終止導致投資物業租金收入減少。此外，提供金融服務收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣6.9百萬元減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣6.0百萬元，減少約13.0%。有關減少乃主要由於一位主要客戶業務受COVID-19疫情影響而減少。

吾等注意到，貴公司擁有人應佔虧損由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣52.3百萬元增加約人民幣142.2百萬元或271.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣194.5百萬元。有關增加乃主要由於二零二零年年度報告所載就現有虧損商店或購物中心提供減值虧損，以及年內關閉三間商舖時撤銷資產。

綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
總資產	1,505.6	1,192.1	1,127.3
總負債	971.7	852.7	818.2
資產淨值	533.9	339.4	309.1

貴集團於二零二一年六月三十日與於二零二零年十二月三十一日的財務狀況比較

貴集團總資產由二零二零年十二月三十一日約人民幣1,192.1百萬元減少約人民幣64.8百萬元或約5.4%至二零二一年六月三十日約人民幣1,127.3百萬元。有關減少乃主要由於使用權資產由二零二零年十二月三十一日約人民幣437.4百萬元減少至二零二一年六月三十日約人民幣398.0百萬元。於二零二一年六月三十日，貴集團資產主要包括使用權資產約人民幣398.0百萬元、投資物業約人民幣284.6百萬元以及物業、廠房及設備約人民幣216.4百萬元，即分別佔總資產約35.3%、25.2%及19.2%。

貴集團總負債由二零二零年十二月三十一日約人民幣852.7百萬元減少約人民幣34.5百萬元或約4.0%至二零二一年六月三十日約人民幣818.2百萬元。有關減少乃主要由於已收按金、其他應付款項及應計費用減少，由二零二零年十二月三十一日約人民幣119.6百萬元減少約人民幣31.1百萬元至二零二一年六月三十日約人民幣88.5百萬元。於二零二一年六月三十日，貴集團負債主要包括租賃負債約人民幣506.2百萬元、已收按金、其他應付款項及應計費用約人民幣88.5百萬元及應付貿易款項約人民幣79.1百萬元，即分別佔總負債約61.9%、10.8%及9.7%。

貴集團於二零二零年十二月三十一日與於二零一九年十二月三十一日的財務狀況比較

貴集團總資產由二零一九年十二月三十一日約人民幣1,505.6百萬元減少約人民幣313.5百萬元或約20.8%至二零二零年十二月三十一日約人民幣1,192.1百萬元。有關減少乃主要由於使用權資產由二零一九年十二月三十一日約人民幣643.8百萬元減少至二零二零年十二月三十一日約人民幣437.4百萬元。於二零二零年十二月三十一日，貴集團資產主要包括使用權資產約人民幣437.4百萬元、投資物業約人民幣284.6百萬元以及物業、廠房及設備約人民幣217.2百萬元，即分別佔總資產約36.7%、23.9%及18.2%。

貴集團總負債由二零一九年十二月三十一日約人民幣971.7百萬元減少約人民幣119.0百萬元或約12.2%至二零二零年十二月三十一日約人民幣852.7百萬元。有關減少乃主要由於租賃負債由二零一九年十二月三十一日約人民幣681.8百萬元減少約人民幣143.0百萬元至二零二零年十二月三十一日約人民幣538.8百萬元。於二零二零年十二月三十一日，貴集團負債主要包括租賃負債約人民幣538.8百萬元、已收按金、其他應付款項及應計費用約人民幣119.6百萬元，以及應付貿易款項約人民幣75.1百萬元，即分別佔總負債約63.2%、14.0%及8.8%。

2. 中國零售業背景資料

誠如中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)所載，儘管中國二零二零年國內生產總值(「國內生產總值」)同比增長約為2.3%，由於受COVID-19疫情的負面影響，故遠低於二零一九年之6.0%。根據中國國家統計局公佈的初步數據，截至二零二一年九月三十日止九個月，中國經濟急速復甦，國內生產總值錄得較過往年間同比增長約9.8%。

此外，根據十四五規劃，中國政府已公佈，自二零二一年起未來五年，常住人口城鎮化率的目標約為65.0%。就此，中國政府透過(其中包括)(i)通過實施深化戶籍制度改革及健全促進農業轉移人口城鎮化的機制這兩項主要戰略，加快農業轉移人口城鎮化；及(ii)通過實施推動城市群一體化發展、建設現代化都市圈、優化提升超大城市中心城區功能、完善大中城市宜居宜業功能及推進以縣城為重要載體的城鎮化建設這五項戰略，完善城鎮化空間佈局，從而促進中國城鎮化發展。物業位於深圳區中心的外界。儘管如此，其仍有自深圳核心市鎮的正面人口流入，乃由於開始營運城際列車，以便利城市交通。

此外，根據麥肯錫公司於二零二一年五月新型冠狀病毒期間就中國消費者情緒進行的問卷調查¹，幾乎所有消費者已回復正常外出活動，65%受訪者選擇「去購物中心」為其於過去兩星期的外出活動，零售市場因此而得益。此外，根據中國百貨商業協會於二零二一年十一月刊發的行業研究²，消費品的總零售銷售較上年同期增加4.9%。百貨公司兩年期零售銷售的平均增長率加快0.3%，顯示消費者市場正持續復甦。

鑒於前者所述，吾等認同管理層，中國物業市場及中國城區零售市場受益，尤其是位於深圳一線城市的物業。吾等認同管理層，冒起的中等收入階層消費者，借助其消費能力，將為物業市場發展以及中國零售市場及物業的主要驅動力，而物業於未來將為 貴集團帶來合理收入。

1. <https://www.mckinsey.com/business-functions/marketing-and-sales/our-insights/survey-chinese-consumer-sentiment-during-the-coronavirus-crisis>

2. <http://www.ccagm.org.cn/bg-yj/6701.html>

3. 訂立長期租賃協議的理由及裨益

貴集團主要於中國從事物業投資及經營和管理零售店。貴集團於二零一七年開始涉足經營購物中心，開設其於深圳的首間購物中心。

誠如董事會函件所示，貴集團已向業主租賃物業逾15年，以營運貴集團石岩零售店。鑒於與業主訂立有關物業的現有租賃協議已於二零二一年十一月十五日屆滿，貴集團擬繼續租賃物業，以繼續營運深圳石岩零售店。

長期租賃協議(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，並考慮到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(「估值師」)編製日期為二零二一年十一月十五日的公平租金函件認證，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)。

有見及此，董事(不包括獨立非執行董事)認為長期租賃協議項下交易乃(i)於貴集團一般及日常業務過程中進行；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)長期租賃協議項下擬訂條款屬公平合理，並符合貴公司及獨立股東整體利益。

為評估長期租賃協議的公平性及合理性，吾等已進行有關深圳寶安區(物業所在地)的相關研究。

根據深圳統計局及中國國家統計局深圳調查辦公室編製日期為二零二零年十二月三十一日的二零二零深圳統計年鑒，於二零一九年，寶安區為深圳最大的區，總面積約396.61平方公里，二零一九年人口約為3.34百萬，較二零一八年的3.26百萬人增加約2.5%。此外，寶安區的年度國內生產總值為約人民幣3,847億元，較二零一九年的約人民幣3,853億元略減約0.2%，乃由於經濟受COVID-19疫情爆發的暫時及負面的影響。然而，經濟自當時起已持續復甦，根據寶安區當地政府於二零二一年八月十三日發佈的初步數據，截至二零二一年六月三十日止六個月，相較上年期間同期，寶安區錄得國內生產總值同比增長約20.7%。

此外，根據寶安區發展和改革局於二零二一年第一季印發的計劃「寶安區2021年重大專案計劃」，如該計劃所述，將有153項重大專案，投資金額合共約人民幣3,067億元，目標為於二零二一年完成約人民幣322億元。另外，共有124項初步專案已予宣佈，投資金額合共約人民幣1,789億元。誠如寶安發改委一則通告進一步所述，加速將寶安區實現為(i)嶄新國際現代城市中心；及(ii)世界級電子信息產業集群以進一步增加公司與人口數目，乃屬必要。

鑒於該大規模長期專案計劃有望為百貨公司帶來優勢及帶動相關需求，吾等同意管理層認為該計劃如上所述將裨益 貴集團。

經考慮(i)中等收入階層消費者的興起與增長，以及彼等增長中的消費力；(ii)零售及消費市場的持續復甦；(iii)上述寶安區專案計劃；(iv)公司與人口數目增長帶動對百貨公司的需求；及(v)長期租賃協議將維持 貴公司收益來源及可為獨立股東產生更大潛在回報，吾等同意董事之意見，認為長期租賃協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，裨益 貴集團於寶安區之長期發展，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

4. 長期租賃協議之主要條款

以下資料摘自董事會函件：

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

紅日函件

- 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日前繳交
- 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 貴公司履行上市規則規定責任(包括但不限於取得獨立股東批准)後，方告生效

5. 吾等對長期租賃協議之分析

5.1 租金及條款之基準

長期租賃協議之月租將為人民幣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%。月租乃業主與租戶參考(i)類似物業租賃採用的租賃協議標準條款；及(ii)物業的初步市場租金(經估值師(一名獨立專業物業估值師)編製日期為二零二一年十一月十五日的公平租金函件認證，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)後公平磋商釐定。

紅日函件

經審閱(i)估值師編製之長期租賃協議月租公平租金函件；及(ii)長期租賃協議之標準條款(與深圳市住房和建設局印發之《深圳市房屋租賃合同》樣本比較)，吾等從(i)管理層和法律意見了解到這些條款在深圳的租賃協議中很常見；及(ii)從估值師了解到長期租賃協議之月租較該範圍內類似物業更為優厚。

吾等已審閱及查詢估值師有關估值的資格及經驗。估值師確認其為 貴公司的獨立第三方。吾等亦已取得及審閱委聘估值師的條款，尤其為彼等之工作範圍，並注意到其就要求將予提供之意見而言乃屬合適，且概無或對彼等於公平租金函件中所給予之評估有不利影響的工作範圍限制。

吾等已審閱估值師發出日期為二零二一年十一月十五日之公平租金函件，並注意到估值師已採用直接比較方法，就目標地區中可得可比較市場租金進行參照。此方法乃基於廣泛接受市場租金為最佳指標，並預設市場內相關租金可作為憑據外推至類似物業(惟受制於諸如地點及大小等可變動因素及調整而有所容差)。鑒上所述，吾等認為公平租金意見乃合理編製並屬正常而無任何不尋常前設，且相關基準乃公平合理。

此外，吾等已取得及審閱 貴集團與獨立第三方就營運百貨公司租用物業的一份租賃協議(「獨立第三方樣本」)。樣本數量有限，乃因為 貴集團於深圳只營運有限的百貨公司，吾等認為深圳外地區的其他樣本並非可比較樣本，因為與其他區的價格與條款與寶安區的市場規範相比可能甚為不同。吾等已進一步審閱有關(i)物業的相關用途之合規及(ii)長期租賃協議所載條款的法律意見，並明白長期租賃協議之條款於市場內屬正常普遍。

吾等注意到，誠如長期租賃協議所規定，貴公司已計及目標物業月租每三年遞增5%(相等於複合年均增長率約1.64%)。承接吾等與估值師及管理層之討論，吾等同意彼等之意見，認為釐定月租每三年遞增5%(如長期租賃協議之條款所述)之合理性，應參考中國國家統計局公佈的居民消費價格指數(「居民消費價格指數」)及中國通脹率。因此，吾等已審閱公開可得資料，並注意到居民消費價格指數於二零一八年、二零一九年及二零二零年分別增加2.1%、2.9%及2.5%及世界銀行公佈的中國通脹率，並注意到中國通脹率於二零一八年、二零一九年及二零二零年分別為2.1%、2.9%及2.4%。鑒於上述居民消費價格指數增長率及通脹率，吾等同意管理層及估值師認為每3年遞增5%乃公平合理。

吾等亦已與管理層討論及明白貴公司有一系列內部控制程序，在訂立長期租賃協議前審閱及批准定價、條款及挑選準則，包括市場比較研究、委任估值師進行估值、就條款尋求專業意見(即法律意見)。此外，吾等亦已就長期租賃協議及獨立第三方樣本取得內部審批表格。吾等認為所採用之內部審批程序乃屬合理，並經已有效實行。

鑒上所述，吾等認為長期租賃協議之租金及條款乃一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及獨立股東整體利益。

5.2 釐定期限之基準

長期租賃協議自二零二一年十一月十六日起至二零三一年十月十五日止。長期租賃協議期限乃租戶與業主公平磋商後釐定。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。

紅日函件

於評估長期租賃協議期限超過三年之合理性時，吾等已考慮下列因素：

- (i) 貴集團於開設石岩分店時已投放大量金額作資本投資，若該分店須予搬遷，則將產生巨額搬遷金額及其他相關成本；
- (ii) 長期租賃協議中超過九年之租期可預防在開設另一所石岩分店時再次產生搬遷成本及巨額初始投資成本；
- (iii) 長期租賃協議中超過九年之租期將保證 貴公司取得有利位置(即現時營運石岩分店之位置)；
- (iv) 長期租賃協議之長期性質乃符合 貴公司之利益，因為倘若租期較短， 貴公司或面臨須選定其他類似物業及其位置之風險，此或妨礙 貴集團未來業務營運及發展；及
- (v) 經審閱 貴集團與獨立第三方就租賃一所物業以營運百貨公司所訂立之租賃協議後，吾等注意到有關租賃協議之租賃條款相當於長期租賃協議之有關條款。

於評估長期租賃協議租賃期期間，除租賃期為10年之獨立第三方樣本外，吾等已進行獨立研究且進一步辨析及審閱列有10項可資比較交易(「可資比較交易」)之列表，當中涉及租賃物業作零售店／百貨公司，就此吾等認為在吾等最大努力下已屬詳盡無遺。選擇可資比較交易之準則為(i)涉及在內的交易方中起碼有一方於聯交所上市；(ii)交易規模屬須予披露級別或以上；及(iii)有關交易與中國租賃零售店／百貨公司有關。

紅日函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	租賃協議日期	租賃期	
			(年)	地方
百盛商業集團有限公司(3368)	二零二一年七月十二日	二零二一年七月十一日	20	中國
百盛商業集團有限公司(3368)	二零二零年十二月二十三日	二零二零年十二月二十三日	15	中國
新世界百貨中國有限公司(825)	二零二零年九月二十三日	(i) 二零零八年九月三日	(i) 10	中國
		(ii) 二零零八年九月五日	(ii) 10	
百盛商業集團有限公司(3368)	二零二零年六月一日	二零二零年六月一日	20	中國
歲寶百貨控股(中國)有限公司 (312)	二零一九年十月十五日	二零一九年十月十五日	20	中國
百盛商業集團有限公司(3368)	二零一九年六月十四日	二零一九年六月十二日	12	中國
百盛商業集團有限公司(3368)	二零一九年四月三日	二零一九年二月二十六日	10	中國
益華控股有限公司(2213)	二零一五年四月十三日	二零一五年四月十三日	13	中國
益華控股有限公司(2213)	二零一四年三月三十一日	二零一四年三月三十一日	15	中國
利福國際集團有限公司(1212)	二零零八年九月二十二日	二零零四年十一月二十六日	20	中國

誠如上文結果所示，可資比較交易之租賃期界乎10年至20年。因此，長期租賃協議的租期落在可資比較交易的租賃期間範圍內。

考慮到上文所述的主要因素，吾等認同管理層及估值師，長期租賃協議的租期為一般租期，於市場內亦為常見。

5.3 估值報告

為評估釐定長期租賃協議市值(使用權資產價值)的基準，吾等已審閱估值師所編製的估值報告，並已與估值師及 貴公司管理層進行討論。吾等注意到，估值師對物業進行估值時已考慮到收入資本化法計算的市值。彼等亦已參考市場上銷售類似物業的收益率。評估市場租金時已採用直接比較法。

對物業進行估值時，估值師亦已採納以下假設：

- (i) 物業將於其現況下在公開市場上出售，而並無憑藉任何可能影響有關物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合營經營、管理協議或其他類似安排而得益；
- (ii) 物業的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權年費出讓，並已悉數支付任何應付溢價；
- (iii) 物業的擁有人擁有物業的可執行業權，並有權於獲批年期屆滿前的整段期間內，自由且不受干預地使用、佔用或轉讓物業；
- (iv) 物業並無附帶可能影響物業價值的繁重產權負擔、限制及支銷；及
- (v) 向估值師提供的所有有關物業的資料均屬真實及準確。

吾等與估值師進行討論時了解到，估值乃按市場基準進行。市值被界定為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期交易資產或負債之估計金額」。

吾等已就選擇估值方法與估值師進行討論。考慮到對特別性質物業進行估值時使用成本法，且一般可獲得租金可資比較證據，估值師因而並無採用成本法。鑒於物業為租賃權益，為期約10年，且於寶安區無法獲取可比較銷售交易或相似於有關銷售交易的資料，在此等限制下，估值師因而並無就整體估值採用直接比較法。

在對物業進行估值時，估值師已採用收入資本化法，並參考深圳類似物業的收益率應用市場租金收益率(回報率或貼現率)。收益率經參考(i)世邦魏理仕於二零二一年第二季度進行的研究報告中有關深圳的物業之最佳零售收益率約3.9%；及(ii)由於物業並非位於深圳黃金地段，故由估值師憑藉其專業經驗及判斷而應用於最佳零售收益率之溢價為1%後達致。於獲取物業估值結果後，估值師已採用直接比較法評估市場租金，以就長期租賃協議的租金之公平性發表意見。誠如與估值師、董事及管理層進行的討論，吾等認為採用有關估值方法屬合理。

此外，吾等已獲取及審閱估值師所採用的可比較標的，吾等已進一步與董事會、管理層及估值師進行討論，以了解可比較標的之篩選準則，並因而了解到於市場選擇可比較標的乃基於(i)物業的土地使用須作商業用途；及(ii)物業必須位於同一市鎮石岩。鑒於物業所在地理位置被視作寶安區之非黃金地段，而寶安區亦位於深圳邊緣區域，故吾等認為上述篩選準則合理。

紅日函件

為進一步核實估值所考慮的資料來源，吾等亦已就參考資料自行進行研究，以將有關資料與估值報告所考慮之參數的合理性進行交叉核對。就最佳零售收益率而言，吾等已對由全球市場五大物業估值師於二零一九年至二零二一年編製及刊發的報告自行進行研究，惟並無識別相關資料。因此，吾等已擴大吾等就中國主要城市以及其各自黃金及非黃金地段的投資物業收益率的搜索範圍之篩選準則，識別到三項吾等認為就公開可得資料而言屬合理比較的結果。該三項結果包括(i)中國華東地區零售物業市場收益率約5.4%，摘取自一名信譽國際物業估值師有關二零二零年六月亞太房地產的報告；(ii)深圳零售收益率約5.2%，摘取自一名信譽國際物業估值師有關二零一八年中國主要城市的投資物業淨收益率；及(iii)根據由一家於聯交所主板上市的公司於二零二一年六月收購一項位於廣州的零售物業的收益率約4.0%。

鑒於估值報告所採用的最佳零售收益率介乎上述搜索結果的收益率約4.0%至約5.4%，故吾等認為採用有關最佳零售收益率合理。

吾等已進一步審閱估值表，包括所考慮的參考資料及估值師於估值報告提供的計算基礎，並基於類似篩選準則將有關資料與吾等自行進行的研究進行比較。吾等並不知悉研究結果與估值之間存在任何重大差異。

因此，吾等認為估值報告所考慮的參考資料真實公平，且估值師所選取的可比較標的就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

紅日函件

同時，吾等已與估值師就其經驗進行討論，並知悉估值師的聯席董事兼本估值負責人吳國輝先生為於香港、澳門及中國的物業估值方面擁有逾10年經驗的專業測量師。吳先生為香港測量師學會專業會員。鑒於吳先生在香港及中國的物業估值方面擁有豐富的實地經驗，吾等認為，彼符合資格為物業的估值提供可靠估值。誠如吾等與估值師所討論，彼等先前與 貴集團或長期租賃協議的其他訂約方及關連人士概無任何關係。吾等認為，估值師的獨立性及客觀性就進行估值而言屬公平公正。吾等亦已審閱物業估值委聘的條款。估值師進行的工作範圍與市場慣例一致，並適宜給予意見。

鑒於估值報告中的收入資本化估值方法乃進行物業估值的常用及公認的方法，且與估值方法有關的主要假設屬合理。經審閱租金基準及釐定期限之基準後，吾等認同管理層及估值師，就 貴公司及獨立股東整體而言，釐定市值(使用權資產的價值)之基準屬公平合理。

VI. 推薦建議

考慮到本函件上文所載的因素後，尤其是，

- (i) 訂立長期租賃協議的理由及裨益；
- (ii) 長期租賃協議的條款屬公平合理；
- (iii) 長期租賃協議多於九年的長期期限為 貴集團一般商業慣例；及
- (iv) 釐定使用權資產的估計價值之基準屬公平合理，

吾等認為訂立長期租賃協議為 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且長期租賃協議之條款及其項下擬進行交易符合 貴公司及其股東之整體利益，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成通過普通決議案，以批准長期租賃協議。

此 致

佳華百貨控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理 董事
蕭永禧 邢紫君

二零二一年十二月二十二日

蕭永禧先生為證監會註冊之持牌人士，並為紅日資本有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業擁有逾20年經驗。

邢紫君女士為證監會註冊之持牌人士，並為紅日資本有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業擁有逾16年經驗。

以下為收取自獨立估值師匯來評估及顧問有限公司就本集團擬收購之物業權益於二零二一年十月三十一日而作出的估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下之指示，就佳華百貨控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擬收購之一項物業作出估值，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權益於二零二一年十月三十一日之市值的意見。

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

吾等對物業權益之估值乃指其市值，所謂市值，就吾等所下定義，指「自願買方與自願賣方於公平交易中，在知情、審慎及概無脅迫的情況下，經過適當推銷後，於估值日進行資產或負債交易之估計金額」。

估值方法

吾等已採納收入資本化法，應用市場租金收益率評估市值。為評估市場中隱含的合適收益，已參考市場上類似物業銷售所得收益率進行估計。市場租金採用直接比較法評估。

估值考慮因素

對物業權益進行估值時，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5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則所載之一切規定。

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有關物業權益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，以影響有關物業權益之價值。

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，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等之報告並無計及估值之物業權益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，吾等假設物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等已在若干情況下獲出示有關物業權益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，以核實物業權益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，吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問廣東品方律師事務所所提供有關深圳市佳華房地產開發有限公司（「業主」）位於中國之物業權益業權有效性之資料。

所有由 貴公司提供的法律文件僅供參考。本估值報告概不對該等物業權益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設備。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。

該物業的實地視察由梁志鵬先生(工商管理學士(會計))於二零二一年十月三十日進行，彼於物業估值方面擁有逾5年經驗。

吾等在很大程度上依賴業主提供之資料，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物業權益相關之事宜。

吾等並無理由懷疑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。

新型冠狀病毒病(COVID-19)打擊全球金融市場，而房地產市場正受到目前的不確定因素所影響。吾等的估值乃基於重大估值不確定因素呈報。吾等無法預測COVID-19的發展及其對房地產市場的影響。市況可能於相對較短期間內發生重大變化。吾等基於現行市況對市場價值的估計與物業的實際交易價格之間可能出現重大差異。鑒於COVID-19對市場產生的不確定影響，吾等建議更頻密地審閱物業的估值。

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
匯來評估及顧問有限公司

吳國輝
聯席董事
香港測量師學會會員

謹啟

日期：二零二一年十二月二十二日

吳國輝先生為專業測量師，擁有逾10年香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會專業會員。

物業詳情及估值意見

貴集團將於中國收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 十月三十一日 現況下之市值
中華人民共和國廣東省 深圳市寶安區石岩鎮石 岩大道西側佳華豪苑 1棟商場01層(宗地號： A711-0158)	該物業包括一幢位於商 業/住宅發展項目的商場 01層的購物中心，該項目 於二零零六年竣工。 物業的總建築面積約 5,851.5平方米。 該物業位於寶安區石岩鎮 石岩大道。鄰近發展項目 主要為不同樓齡的住宅及 商業發展項目。 該物業為期九年十一個月 的土地使用權及房屋所有 權將由 貴集團收購。	該物業目前由 貴集 團佔用作商業用途。	人民幣 31,400,000元 (人民幣 三千一百四十萬元)

附註：

- (1) 根據於二零零七年八月二十一日登記的房地產權證—深房地字第5000286886號，一幢建築面積約5,851.5平方米的購物中心之土地使用權及房屋所有權已授予深圳市佳華房地產開發有限公司，年期於二零七四年五月二十七日屆滿，用作商業及金融用途。
- (2) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) 深圳市佳華房地產開發有限公司合法擁有該物業並有權轉讓物業；及
 - (ii) 該物業受以中國工商銀行股份有限公司—深圳寶安支行為受益人之按揭規限，其已向深圳市佳華房地產開發有限公司發出向 貴集團轉讓該物業的同意函，為期九年十一個月。

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及淡倉(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	佔已發行 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(「莊太」)持有。由於莊太為莊先生之配偶，故根據證券及期貨條例，莊先生被視作於莊太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，概無董事或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/公司		總計	佔已發行 股份數目的 概約百分比
			權益	家族權益		
莊太	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。由於莊先生為莊太之配偶，故根據證券及期貨條例，莊太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太之女兒。
- (3) 陳麗君女士為莊先生及莊太之兒媳。

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) 深圳市百佳華網絡科技有限公司與深圳市佳華房地產開發有限公司(「業主」)就銷售葡萄酒訂立日期為二零二零年十二月七日的銷售協議；
- (ii) 深圳市百佳華網絡科技有限公司與深圳市佳華房地產開發有限公司(「業主」)，及深圳市百佳華網絡科技有限公司與深圳市佳華物業管理有限責任公司(「物業管理人」)，就提供技術服務訂立日期為二零二零年十二月七日的技術服務協議；
- (iii) 深圳市百佳華網絡科技有限公司與深圳市佳華房地產開發有限公司(「業主」)，深圳市百佳華網絡科技有限公司與深圳市佳華物業管理有限責任公司(「物業管理人」)，及深圳市百佳華網絡科技有限公司與深圳市百佳華雲著酒店管理有限公司，就設備及軟件租賃服務訂立日期為二零二零年十二月七日的設備及軟件租賃協議。

- (iv) 深圳市百佳華百貨有限公司與深圳市佳華房地產開發有限公司(「業主」)就租賃中國深圳市寶安中心區新湖路2146號佳華名苑4樓部分的租金收入訂立日期為二零一九年十二月三十一日的租賃協議；
- (v) 深圳市百佳華網絡科技有限公司與深圳市百佳華雲著酒店管理有限公司就提供酒店服務訂立日期為二零二零年十一月十六日的服務協議；
- (vi) 深圳市百佳華網絡科技有限公司與深圳市佳華物業管理有限公司(「物業管理人」)就提供技術服務訂立日期為二零二一年一月八日的技術服務協議；及
- (vii) 深圳市佳華物業管理有限責任公司、深圳市百佳華商業管理有限公司與深圳市百佳華百貨有限公司就使用位於佳華領城廣場二期及佳華領匯廣場二期的停車位訂立日期為二零二一年十一月十五日的停車場費用協議，為期三年。

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二零二零年十二月三十一日(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章訂立以下持續關連交易：

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」)由莊先生及莊太分別擁有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」)由莊太擁有18%，並由佳華集團(分別由莊先生及莊太擁有90%及10%的公司)擁有82%。由於莊太為莊先生的配偶，彼為莊先生的聯繫人。由於莊太於業主擁有股權，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

深圳市百佳華集團有限公司(「佳華集團」)由莊先生及莊太分別擁有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. 向業主租賃三項店舖物業

深圳市佳華房地產開發有限公司(「業主」)由莊太及佳華集團(一家由莊先生及莊太分別擁有90%及10%的公司)分別擁有18%及82%。由於莊太為莊先生的配偶，彼為莊先生的聯繫人。由於莊太於業主擁有股權，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，亦為本公司的關聯人士。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)與深圳市百佳華商業管理有限公司(「百佳華商業管理」)(作為租戶)就坂田購物中心租賃店舖物業；及
- (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。

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滙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(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(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於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. 概無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日(即本集團的最近刊發合併財務報表的結算日)以來本集團的財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

9. 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，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索償。

10. 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
紅日	一家根據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)受規管活動之持牌法團
匯來評估及顧問有限公司(「匯來」)	專業測量師及估值師

紅日及匯來各自己書面同意以本通函刊載的形式及涵義轉載其日期為二零二一年十二月二十二日之函件及/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，紅日及匯來各自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，紅日及匯來各自並無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(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。

11. 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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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、香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及特許公司治理公會會員。何先生在會計、審計及企業融資方面擁有逾二十年經驗。何先生已於本集團服務逾十三年。
- e) 本通函之中英文本倘有差異，概以英文本為準。

12. 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) 物業之物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第14頁；
- d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第15至34頁；及
- e) 本附錄「專家及同意書」一段所述各同意書。



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)

茲通告佳華百貨控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年一月十一日(星期二)下午二時三十分假座中國深圳市寶安中心區新湖路2146號佳華名苑4樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案：

作為普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認深圳市佳華房地產開發有限公司(一家於中國註冊成立之公司)(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(一家於中國註冊成立之公司，為本公司之一家全資附屬公司)(作為租戶)訂立日期為二零二一年十一月十五日之租賃協議(「長期租賃協議」)，內容有關租賃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(其註有「A」字樣的副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別)以及謹此批准其項下擬進行交易；
- (b) 授權本公司任何一名董事(或倘須加蓋本公司印鑑，則為任何兩名董事或任何一名董事及本公司秘書)從事並簽立(於需要時加蓋本公司印鑒)使有關長期租賃協議或其項下擬進行的所有交易生效或與之有關而言屬必要、權宜或適宜之行動、事項、契約、文件及

股東特別大會通告

事宜，並同意該名董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關變動、修訂、豁免或事項(包括與長期租賃協議訂明之條款並無重大差別之文件或其任何條款之任何變動、修訂或豁免)。」

代表董事會
佳華百貨控股有限公司
主席
莊陸坤
謹啟

中國深圳，二零二一年十二月二十二日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要經營地點：

九龍
尖沙咀
廣東道5號
海洋中心
7樓715室

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委派一名代表或(倘彼持有兩股或以上股份)多名代表出席大會及代彼投票。受委代表毋須為本公司股東。所有代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或公證人簽署證明之副本必須於股東特別大會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，方為有效，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (2) 本公司將於二零二二年一月七日(星期五)至二零二二年一月十一日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為確定符合享有出席及於股東特別大會上投票之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零二二年一月六日(星期四)下午四時正前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。倘有關股東親身出席股東特別大會，其委任代表表格將被視作已撤銷論。
- (4) 倘屬聯名持有人，任何一名有關人士均可親身或委派代表於股東特別大會上投票，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則僅就有關聯名持股於本公司股東名冊上排名首位的上述人士方有權就此投票。
- (5) 倘於二零二二年一月十一日上午九時正至下午四時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或8號或以上熱帶氣旋警告信號，於該情況下將會發出公告知會股東舉行股東特別大會的任何其他日期。