

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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。

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)

**主要收購及關連交易
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**



VINC 城高
大唐城高融資有限公司
(城高金融集團有限公司的全資附屬公司)

董事會函件載於本通函第4至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17至18頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問函件載於本通函第19至33頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的建議。

本公司謹訂於二零一二年三月十二日(星期一)下午二時三十分，假座中國深圳市寶安區寶民一路深圳都之都大酒店三樓1號會議廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，閣下須按本通函隨附的代表委任表格印列的指示填妥並盡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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。填妥及交回隨附代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

二零一二年二月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	17
域高融資函件	19
附錄一 — 有關本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 本集團未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 估值報告	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除另有說明外，否則下列詞彙具以下涵義：

「收購」	指	根據收購協議收購物業
「收購協議」	指	佳華房地產(作為賣方)與百佳華百貨(作為買方)就收購所訂立日期為二零一二年一月九日的有條件協議
「該公告」	指	本公司就收購刊發日期為二零一二年一月九日的公告
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「百佳華百貨」 或「買方」	指	深圳市百佳華百貨有限公司，本公司的全資附屬公司，及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，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，於最後可行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
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子，不包括星期六及星期日
「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
「代價」	指	初步代價人民幣270,000,000元(相當於約332,100,000港元)
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一二年三月十二日(星期一)假座中國深圳市寶安區寶民一路深圳都之都大酒店三樓1號會議廳召開及舉行的股東特別大會，藉以考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行交易的條款
「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	由獨立非執行董事組成的董事委員會，成立目的為就收購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 「域高融資」	指	大唐域高融資有限公司，為域高金融集團有限公司(股份代號：8340)的全資附屬公司，可進行證券及期貨條例項下第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，及為本公司獨立董事委員會及獨立股東就有關收購協議及其項下擬進行交易提供建議的獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	與董事、本公司或任何其附屬公司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)概無關連的一名(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」 或「賣方」	指	深圳市佳華房地產開發有限公司，於最後可行日期分別由莊太及百佳華實業擁有60%及40%權益
「最後可行日期」	指	二零一二年二月二十三日，即本通函付印前確定本通函若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「莊先生」	指	莊陸坤先生，執行董事兼控股股東，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
「物業」	指	位於中國廣東省深圳市寶安中心區N1區佳華名苑零售商業裙樓一至四層，總建築面積約為7,760.30平方米，作商業用途
「證券期貨條例」	指	香港法例第571章證券期貨條例
「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
「主要股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「估值師」	指	保柏國際評估有限公司，本公司有關物業估值的獨立估值師
「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

除本通函另有註明者外，本通函內人民幣已按匯率人民幣1元兌1.23港元換算為港元，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該等匯率或任何其他匯率兌換。



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)

執行董事：

莊陸坤先生(董事長)
莊沛忠先生
顧衛明先生
莊小雄先生

獨立非執行董事：

錢錦祥先生
郭正林博士
艾及先生

註冊辦事處：

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

中國總辦事處

及主要營業地點：

中國
深圳市
寶安區
寶安大道3008號
百佳華大廈1棟
3樓301號

香港總辦事處

及主要營業地點：

九龍
尖沙咀
廣東道5號
海港城海洋中心
12樓1216室

敬啟者：

主要收購及關連交易

緒言

茲提述該公告，內容有關百佳華百貨於二零一二年一月九日訂立收購協議，以代價人民幣270,000,000元(相當於約332,100,000港元)收購物業。

董事會函件

於最後可行日期，佳華房地產主要於中國從事物業發展及物業管理業務，分別由莊太(莊先生的聯繫人士)及百佳華實業擁有60%及40%，百佳華實業主要於中國從事物業發展及物業管理業務，分別由莊先生及莊太擁有90%及10%。因此，佳華房地產為本公司的關連人士，故根據上市規則，收購協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於有關收購的上市規則第14.07條規定的若干適用百分比率超過25%但不足100%，故收購作為一項關連交易須遵守上市規則第14A章所載有關申報、公告及獨立股東批准的規定。此外，根據上市規則項下的相關百分比率計算，收購亦構成上市規則第14章項下本公司的一項主要交易。

本通函旨在(i)向股東提供有關收購、物業及收購協議項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)載列獨立董事委員會就收購協議及其項下擬進行交易的條款致獨立股東的推薦意見；(iii)載列本公司獨立財務顧問域高融資就收購協議及其項下擬進行交易的條款致獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見；(iv)載列有關估值師所評估物業的物業估值報告；及(v)載列有關本集團的財務資料；及(vi)發出股東特別大會通告。

收購協議

日期

二零一二年一月九日(交易時段後)

訂約方

賣方：佳華房地產

買方：百佳華百貨

將予收購資產

根據收購協議的條款及條件，百佳華百貨同意自佳華房地產收購物業，總代價為人民幣270,000,000元(相當於約332,100,000港元)，乃根據深圳市地籍測繪大隊所編製的日期為二零零九年十一月十二日的深圳市房屋建築面積測繪報告所示總建築面積約8,080.46平方米計算。

物業位於中國廣東省深圳市寶安中心區N1區佳華名苑零售商業裙樓一至四層，根據日期為二零一二年一月十七日的建設工程竣工測量報告，總建築面積約為7,760.30平方米。總建築面積為約14,154.55平方米之15層住宅單位建於物業之上。物業所在地塊乃由賣方於一九九六年購入。於二零一一年十二月三十一日，賣方投資於發展物業的歷史成本及物業於未經審核管理層賬目所錄得的賬面值約人民幣73,100,000元。物業現正發展中，須待機電安裝、裝潢及粉飾工程完成，預計於二零一二年六月三十日前竣工。預期佳華房地產完成物業發展的估計成本將約為人民幣15,000,000元。根據獨立專業估值師發出的估值報告(詳情載於本通函附錄三)，物業在現況下於二零一一年十一月三十日的估計資本價值約為人民幣251,000,000元。由於物業將基於完成基準收購，本公司毋須就物業發展的任何資本成本負責。換言之，所有該等資本成本(如有)將全數由佳華房地產承擔。本公司擬將物業第四層約2,326.26平方米用作本集團行政辦公室，物業第一至三層約5,434.04平方米則作租賃用途。

根據本公司之獨立中國律師(「中國律師」)之法律意見，(1)佳華房地產於中國註冊成立並於截至法律意見日期為止合法存在，已遵照適用法律程序，取得物業的土地使用權，並已根據中國法律辦妥一切必須之行政及法律程序；(2)中國律師沒有發現有關物業之留置權、抵押、產權負擔及其他權利限制事宜或潛在法律糾紛；(3)除物業第四層超出原規劃許可所述面積外，物業第一至三層已獲授預售許可證；(4)於預售許可之物業面積顯示建造面積超逾規劃許可所述面積。倘竣工計量之結果顯示該情況仍存在，則佳華房地產將需要於支付該款項後就超出面積支付額外地價，買方獲取房地產證將不會有任何法律障礙(然而，根據深圳市規劃和

董 事 會 函 件

國土資源委員會刊發的日期為二零一二年一月十七日的建設工程竣工測量報告，並經中國律師確認，物業的建築面積已由約8,080.46平方米調整至約7,760.30平方米，該面積未超過規劃批准的限額。因此佳華房地產毋須支付任何額外地價。)；及(5)物業第四層之買賣乃被認為預約買賣並符合相關中國法律。

誠如中國律師所建議，根據相關中國法律，發出相關竣工驗收報告前，向建築商支付物業代價，該買賣則分類為預售；並且僅在發出相關房地產證後，向建築商支付物業代價，該買賣則分類為預約買賣。有見上述種種，(i)鑑於物業第四層的代價將僅於取得相關房地產證後清付，物業第四層因而被認作為房地產預約買賣，因此預售許可證非屬必要；及(ii)鑑於物業第一至三層的代價將於佳華房地產取得竣工驗收報告前清付，物業第一至三層因而被認作為房地產預售。

以下為摘錄自附錄三估值報告的物業截至最後可行日期所需的許可證／執照狀況之概要：

	持牌狀況			
	第一層	第二層	第三層	第四層
國有土地使用證	是	是	是	是
房地產證 ⁽ⁱ⁾	否	否	否	否
建設用地規劃許可證	是	是	是	是
建設工程規劃許可證	是	是	是	是
建設工程施工許可證 ⁽ⁱⁱ⁾	是	是	是	是
預售許可證 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	是	是	是	不適用

附註：

- i. 截至最後可行日期，佳華房地產尚未取得房地產證，乃待取得竣工驗收報告。本公司可於收購協議的所有先決條件達成後取得房地產證，且據中國律師意見，取得房地產證並無法律障礙。

董事會函件

- ii. 誠如建設工程施工許可證所述，建設須於二零一一年三月二十日竣工。然而，主要由於中國政府變更土地使用規劃及其後需要修改建設計劃，物業的建設工程因而被推遲。根據中國律師發出的法律意見，延緩竣工將導致對佳華房地產的行政罰金，然而，於佳華房地產支付該行政罰金(如有)後，其將不會對物業銷售的行政及／或法律程序產生任何重大影響。
- iii. 由於買賣物業的第四層根據相關中國法律乃被認為預約買賣，故根據相關中國法律，預售許可證就物業第四層而言非屬必要。

代價

根據收購協議，初步代價人民幣270,000,000元(相當於約332,100,000港元)已由百佳華百貨及佳華房地產參照獨立專業估值師對物業評估的估值人民幣275,000,000元(相當於約338,300,000港元)後公平磋商釐定，較物業估值折讓約1.8%。董事知悉佳華房地產投資於物業的應佔歷史成本約人民幣73,100,000元低於初步代價。鑑於佳華房地產開始收購物業的相關土地時為一九九六年，或逾15年前，因此多年內得以升值並非異乎尋常。當時的物業市況並不可與當前中國物業市況直接相比。因此，董事認為參考物業的公平值而非直接參考佳華房地產所投資的應佔歷史成本以釐定物業的代價更為合適。摘錄自收購協議的物業各層代價明細如下：

層數	建築面積 (約平方米)	平均單位價格 (約人民幣元／ 平方米)	代價 (約人民幣 百萬元)
一	1,635.6	55,825.0	91.4
二	2,204.7	33,400.0	73.6
三	1,961.9	27,023.9	53.0
第一至三層小計	5,802.2	37,565.6	218.0
四	2,278.3	22,840.5	52.0
第一至四層總計	8,080.5	33,413.9	270.0

董事會函件

代價將按下列時間表支付：

- (i) 約人民幣109,000,000元(相當於約134,100,000港元)，即物業第一至三層之代價50%，將於本通函「先決條件」一節所載的第(1)項及(2)項先決條件達成後三日內以現金支付；
- (ii) 約人民幣87,200,000元(相當於約107,300,000港元)，即物業第一至三層之代價40%，將於自有關國土資源部取得收購協議備案回執後十日內以現金支付；
- (iii) 約人民幣73,800,000元(相當於約90,800,000港元)，即物業第一至三層之代價10%及物業第四層之全部代價，將於本通函「先決條件」一節所載的第(3)項先決條件達成後三日內由本公司向佳華房地產發行一年無息票據支付；及
- (iv) 一年無息票據僅可於佳華房地產就百佳華百貨已獲得物業的房地產證後方可兌換為現金。

本集團擬透過其內部資源及／或銀行借貸(如需要)撥付收購。

根據深圳市規劃和國土資源委員會刊發的日期為二零一二年一月十七日的建設工程竣工測量報告，物業的總建築面積為7,760.30平方米，物業的各層明細面積如下：

- | | | | |
|----|----|---|-------------|
| a) | 一層 | : | 1,671.84平方米 |
| b) | 二層 | : | 1,812.13平方米 |
| c) | 三層 | : | 1,950.07平方米 |
| d) | 四層 | : | 2,326.26平方米 |

根據收購協議，倘房地產證所述的實際建築面積偏離收購協議所述的建築面積，則(i)倘房地產證所述的實際建築面積不足收購協議所述的建築面積，代價將透過削減百佳華百貨的付款責任而下調(受下文代價調整機制限制)；及(ii)倘房地

董事會函件

產證所述的實際建築面積超出收購協議所述的建築面積，代價將透過增加百佳華百貨的付款責任而上調(受下文代價調整機制限制)。以下為代價調整機制：

情況	代價調整
倘房地產證所述的實際建築面積不足收購協議所述的建築面積超過3%	按相當於實際建築面積與收購協議所述的建築面積差額乘以物業相關樓層的平均單位價格的200%作出下調
倘房地產證所述的實際建築面積不足收購協議所述的建築面積為3%或少於3%	按相當於實際建築面積與收購協議所述的建築面積差額乘以物業相關樓層的平均單位價格作出下調
倘房地產證所述的實際建築面積超出收購協議所述的建築面積超過3%	不作調整
倘房地產證所述的實際建築面積超出收購協議所述的建築面積為3%或少於3%	按相當於實際建築面積與收購協議所述的建築面積差額乘以物業相關樓層的平均單位價格作出上調

董 事 會 函 件

基於上文代價調整機制及更新資料，據中國律師的意見，預計代價將下調約人民幣21,200,000元，而有關調整將於一年無息票據中扣除。下文載列代價調整的計算：

層數	實際建築		基於代價
	面積與收購	協議所述的	調整所計算的
	建築面積的	差額	平均
	(A)	(B)	(B) ÷ (A)
	約平方米	約人民幣	每平方米
		百萬元	約人民幣元
一	36.21	2.02	55,825.0
二	(392.55)	(24.01)	61,172.5
三	(11.83)	(0.32)	27,023.9
四	48.01	1.1	22,840.5
總計	(320.16)	(21.2)	66,263.7

先決條件

收購協議須待以下先決條件達成後方告完成：

- (1) 佳華房地產取得有關物業第一至三層的深圳市房地產預售許可證；
- (2) 獨立股東於股東特別大會上透過按股數投票表決方式批准收購協議及其項下擬進行交易；
- (3) 佳華房地產預計於二零一二年六月三十日前後取得竣工驗收報告；及
- (4) 佳華房地產就建築面積超逾規劃許可所述面積支付額外地價。

以上條件於任何情況下不得免除。倘條件未有於二零一二年十二月三十日（或收購協議訂約各方可能以書面同意的其他日期）前完成，收購協議須因此宣告終止。倘收購協議宣告終止，佳華房地產（作為賣方）須向百佳華百貨（作為買方）全數歸還所收現金金額及票據（不計所產生的任何利息）。

董事會函件

於收購協議日期，佳華房地產已取得有關物業第一至三層的深圳市房地產預售許可證。根據深圳市規劃和國土資源委員會刊發的日期為二零一二年一月十七日的建設工程竣工測量報告，物業之建築面積已由約8,080.5平方米調整至約7,760.3平方米，該面積未超過規劃批准的限額，故佳華房地產毋須支付任何額外地價。

根據收購協議並據中國律師發出的法律意見，倘賣方無法於房產向深圳寶安區建設局竣工驗收備案後交付入伙360日內代表買方取得房地產證，則百佳華百貨可：

1. 於房產向深圳寶安區建設局竣工驗收備案後交付入伙361日起計6個月內全權隨時終止收購協議，而賣方須：
 - i. 退還買方已支付的所有代價連同應計利息，利率為中國人民銀行所報相同到期日的利率；及
 - ii. 支付總代價或買方所產生的應計損失的10% (以較高者為準) 的罰金；
2. 要求賣方執行收購協議，並根據支付時間表(iii)及(iv)項推遲一年無息票據的現金兌換，直至賣方代表買方取得房地產證並有權：
 - i. 倘賣方於房產竣工驗收備案後交付入伙360日內取得房地產證，則自房產向深圳寶安區建設局竣工驗收備案後交付入伙第240日起至買方取得房地產證的日期向賣方收取總代價0.03%的每日罰金；及
 - ii. 倘賣方於房產竣工驗收備案後交付入伙360日後取得房地產證，則自房產向深圳寶安區建設局竣工驗收備案後交付入伙第240日起至買方取得房地產證的日期向賣方收取總代價0.04%的每日罰金。

根據中國律師發出的法律意見，於收購協議的所有先決條件獲達成(待行政手續辦妥後，即深圳市房地產產權登記中心就物業的初始登記)後，獲取房地產證將不會有任何法律障礙，因此，獲取物業房地產證毋須納入完成收購協議的先決條件。

完成收購

收購將根據收購協議達成條件後於第七個營業日或之前完成，或於收購協議訂約各方可能同意的其他日期完成。

進行收購的原因及裨益

本公司主要從事投資控股業務，而本公司其中一間附屬公司百佳華百貨則主要從事投資控股及於中國經營及管理零售店業務。

董事認為收購對本集團有利，原因如下：(i)收購可讓本集團覓得物業長期作行政辦公室用途，並避免業務因市租波動而受到不必要的中斷及將來物業市價上漲時帶來資本收益；(ii)代價乃經參考獨立專業估值師對物業進行估值後所得估值人民幣275,000,000元(相當於約338,300,000港元)釐定，較物業估值折讓約1.8%；(iii)收購協議的條款由相關訂約方按公平基準協定，屬一般商業條款；及(iv)位於深圳市新商業及住宅地區之物業，由各種社區商業設施包圍，鄰近深圳地鐵，備有完善的大型公共運輸網絡。憑藉其優越地段，由租金收入所帶來的潛在回報將令人滿意。因此，雖然本集團可能面對物業未能達致最佳佔用率及物業市值變動之風險，經計及因物業所在位置優越而帶來的潛在公平值升值以及若干物業代理就物業區域良好佔用率的意見，董事(不包括獲獨立財務顧問提供意見的獨立董事委員會成員)認為收購的益處多於其弊處且收購協議的條款屬公平合理，及收購對本集團有利，並符合本公司及股東整體利益。

收購的財務影響

誠如載於本通函附錄二的本集團未經審核備考財務資料所述，收購完成後，預期本集團的資產總值將增加約人民幣69,000,000元(相當於約84,800,000港元)，主要來自物業、廠房及設備以及預付土地租賃增加約人民幣51,100,000元(相當於約62,800,000港元)與投資物業增加約人民幣214,100,000元(相當於約263,300,000港元)，扣除現金及銀行結餘減少下約人民幣196,200,000元(相當於約241,300,000港元，即代價首兩期)。用作本公司行政辦公室的物業第四層(約2,278.3平方米)將被確認為本集團分別約人民幣29,600,000元(相當於約36,400,000港元)及約人民幣21,500,000元(相當於約26,400,000港元)的物業、廠房及設備以及預付土地租賃，而作租賃用途的物業第一至三層(約5,802.2平方米)，將被確認為本集團約人民幣214,100,000元(相當於約263,300,000港元)的投資物業。由於增加的物業、廠房及設備、預付土地租賃及投資物業將受本集團減少的現金結餘及因承兌票據所增加的負債所抵銷，故本集團的資產淨值於完成收購時預計將維持不變。待票據兌換成現金並假設其他因素不變，經年度審計之覆閱後，本集團之資產總值於收購完成時預計將維持不變。

收購完成後，透過租出物業之第一至三層，物業將可對本集團之收入及盈利作出貢獻。

上市規則涵義

於最後可行日期，佳華房地產主要於中國從事物業發展及物業管理業務，分別由莊太(莊先生的聯繫人士)及百佳華實業擁有60%及40%權益，百佳華實業主要於中國從事物業發展及物業管理業務，分別由莊先生及莊太擁有90%及10%權益。因此，佳華房地產為本公司的關連人士，故根據上市規則，收購協議項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。由於有關收購的上市規則第14.07條規定的若干適用百分比率超過25%但不足100%，故收購作為一項關連交易須遵守上市規則第14A章所載有關申報、公告及獨立股東批准的規定。此外，根據上市規則項下的相關百分比率計算，收購亦構成上市規則第14章項下本公司的一項主要交易。另外，就莊先生於收購協議中的重大權益而言，莊先生及其聯繫人士莊小雄先生已於就批准收購協議及其項下擬進行交易的有關董事會決議案放棄投票。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就有關收購協議條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將召開股東特別大會以讓獨立股東考慮批准收購協議及其項下擬進行的交易。莊先生及其聯繫人士合共持有本公司73.3%權益，將於股東特別大會就批准上述事宜的普通決議案放棄投票。獨立股東於股東特別大會就批准收購協議及其項下擬進行的交易進行投票時，將以按股數方式表決。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年三月十二日(星期一)下午二時三十分假座中國深圳市寶安區寶民一路深圳都之都大酒店三樓1號會議廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行的交易，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

根據上市規則第2.15條，於交易擁有重大權益的本公司關連人士須就批准該等交易的決議案放棄投票。經本公司作出一切合理查詢後所知悉，莊先生及其聯繫人士持有760,257,500股股份的投票權，相當於本公司於最後可行日期已發行普通股股本約73.3%，故將須就將於股東特別大會提呈有關批准收購協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，有關收購協議及其項下擬進行的交易的決議案必須按股數投票方式於股東特別大會上表決。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格，該表格亦刊載於本公司網站(www.szbj.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk/index.htm)。無論閣下能否親身出席大會，閣下須按照本代表委任表格印列的指示將表格填妥，並盡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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。填妥及交回隨附的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會，並於會上投票。

董事會函件

推薦意見

因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關普通決議案。

務請閣下垂注本通函第17至18頁所載的獨立董事委員會推薦意見及第19至33頁所載的域高融資函件。

其他資料

另請閣下垂注本通函各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
董事長
莊陸坤
謹啟

二零一二年二月二十四日

以下為獨立董事委員會就收購協議及其項下擬進行交易的條款向獨立股東發出的推薦建議函件全文，以供載入本通函內：



敬啟者：

主要收購及關連交易

吾等茲提述本公司向其股東所發出日期為二零一二年二月二十四日的通函（「通函」），本函件構成當中一部分。除文義另有所指外，通函已界定的詞彙與函件所使用者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，負責就收購協議及其項下擬進行交易的條款向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函的董事會函件內。

吾等另請 閣下垂注通函第19頁至33頁所載獨立財務顧問域高融資就收購協議及其項下擬進行交易的條款提出的意見。

作為獨立董事委員會，吾等已就訂立收購協議的理由及通函所載董事會函件所述確定條款的基準與本公司管理層進行討論。吾等亦已考慮通函內域高融資函件所載域高融資就收購協議及其項下擬進行交易的條款達至意見時所考慮的主要因素，謹請 閣下細閱該通函。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)本公司獨立財務顧問域高融資的意見後，吾等認為，收購協議乃(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)屬於正常商業條款及對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准收購及收購協議項下擬進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

佳華百貨控股有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
錢錦祥先生、郭正林博士及艾及先生
謹啟

二零一二年二月二十四日

以下為域高融資就收購致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製：



大唐域高融資有限公司
香港皇后大道中99號
中環中心49樓4909-4910室

敬啟者：

主要收購及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，負責就收購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一二年二月二十四日致股東之通函（「通函」）「董事會函件」一節內，而本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件採用之專用詞彙具有其於通函賦予之相同涵義。

於二零一二年一月九日（交易時段後）， 貴公司宣佈百佳華百貨（作為買方）與佳華房地產（作為賣方）已簽訂收購協議，並於同日就以人民幣270,000,000元（相當於約332,100,000港元）之代價收購物業。

於最後可行日期，主要於中國從事物業開發及物業管理之佳華房地產由莊先生之聯繫人士莊太持有60%及由百佳華實業持有40%權益，而主要於中國從事物業開發及物業管理之百佳華實業由莊先生持有90%及由莊太持有10%權益。就此，佳華房地產為 貴公司之關連人士，故根據上市規則，收購協議下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條規定有關收購之適用百分比率超過25%但少於100%，作為主要關連交易之收購須遵守上市規則第14及14A章所載有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

鑑於莊先生於收購協議中擁有重大利益，持有 貴公司合共73.3%權益之莊先生及彼之聯繫人士莊小雄先生已就有關批准收購協議及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄表決。

董事會已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事錢錦祥先生、郭正林博士及艾及先生，以就收購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等就上市規則而言身為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，負責就收購協議之條款是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益，以及獨立股東是否應投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准收購協議下擬進行之收購提供獨立意見。

吾等提供意見及推薦建議之基準

於制定意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載列或提述之資料、事實及聲明以及董事與 貴集團管理層所提供之資料、事實及聲明，以及彼等所發表之意見。吾等假設通函所作出或提述之一切資料、事實、意見及聲明於作出當時以至通函刊發日期均屬真實、準確及完整，且董事與 貴集團管理層之所有預期及意向將得以達成或履行(按情況而定)。吾等並無理由懷疑董事與 貴集團管理層向吾等提供之資料、事實、意見及聲明之真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，彼等提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑通函所提供及提述之資料隱瞞或遺漏任何相關重大事實，亦無理由懷疑董事與 貴集團管理層所提供之意見及聲明之合理性。

董事共同及個別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所發表之意見乃經審慎仔細考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，以致通函所載任何內容有誤導成份。

吾等依賴該等資料及意見，惟並無獨立核實所提供資料，亦無獨立調查 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景。

根據上文所述，吾等確認吾等已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述適用於收購協議及其項下擬進行之交易之一切合理措施。

就本函件而言，除非另有所指，已採納人民幣1.00元兌1.23港元之匯率，僅供說明。並無作出任何聲明，表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按上述匯率或按任何其他匯率兌換。

刊發本函件之目的純粹在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮收購協議及其項下擬進行之交易時參考，故除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意下，本函件全部或部分不得引述或轉述，亦不得作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東制定意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

背景資料

貴集團之資料

如通函中董事會函件所述，貴集團主要從事投資控股及百佳華百貨，而百佳華百貨為其附屬公司之一，主要於中國從事投資控股以及零售店舖之營運及管理。

域 高 融 資 函 件

以下載列截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務業績概要，乃摘錄自二零零九年及二零一零年之年報（「二零零九年年報」及「二零一零年年報」）；以及截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績，乃摘錄自二零一一年中期報告（「二零一一年中期報告」）：

綜合全面收益表	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	二零一一年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	935,067	819,381	849,265	416,939	402,406
年度溢利					
(虧損)	24,351	(21,139)	11,494	3,302	44,441

綜合財務狀況表	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	六月三十日止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總額	640,673	642,070	656,251	646,087
負債總額	232,174	266,849	269,536	218,319
貴公司擁有人應佔				
資產淨值	408,499	375,221	386,715	427,768

誠如上述所示，吾等得悉 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之營業額為約人民幣819,380,000元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度減少約12.37%。根據二零零九年年報，該減少主要由於外圍環境影響，深圳一二線城市仍受著金融海嘯而令外資撤出或縮減規模之影響，涉及當地經濟之批發及零售業。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團錄得虧損約人民幣21,140,000元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度則錄得溢利約人民幣24,350,000元。誠如二零零九年年報所述，錄得虧損主要由於：(1)有關兩家虧損店舖之無形資產、固定資產、租金押金、關閉店舖成本撥備及撥回經營租賃租金之一次過撇賬約人民幣40,900,000元；及(2)沙井、西鄉及布吉店舖於二零零九年五月至九月進行大規模店舖裝修，致使其貨品銷售額、專賣銷售所得佣金及分租店舖物業租金收入有所影響。於二零零九年十二月三十一日，貴集團錄得資產總額、負債總額及股東應佔資產淨值分別約為人民幣642,070,000元、人民幣266,850,000元及人民幣375,220,000元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團之營業額約人民幣849,270,000元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度增加約3.65%。如二零一零年年報所指明，該增加主要由於：(1)調整經營模式，減少超市面積以增加專櫃經營面積比例；及(2)本地經濟在中央政府之刺激內需政策慢慢恢復。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團錄得轉虧為盈之業績，由二零零九年之虧損約人民幣21,140,000元轉為二零一零年之溢利約人民幣11,490,000元。誠如二零一零年年報所述，盈利能力有所改善主要由於二零零九年度蒙受虧損之店舖並無無形資產、已付租金押金、關閉店舖成本撥備及撥回經營租賃租金之一次過撇賬。於二零一零年十二月三十一日，貴集團錄得資產總額、負債總額及股東應佔資產淨值分別約為人民幣656,250,000元、人民幣269,540,000元及人民幣386,720,000元。

截至二零一一年六月三十日止六個月（「二零一一年期間」），貴集團之營業額為約人民幣402,410,000元，較截至二零一零年六月三十日止六個月（「二零一零年期間」）減少約3.49%。於二零一一年期間，貴集團錄得溢利由截至二零一零年六月三十日止六個月約人民幣3,300,000元增加至截至二零一一年六月三十日止六個月約人民幣44,440,000元。該溢利之增加主要由於出售蒙受虧損之店舖，以減低整體營運負擔，並推行多項成本控制措施以減少零售店舖之開支。於二零一一年六月三十日，貴集團錄得未經審核資產總額、負債總額及股東應佔資產淨值分別約人民幣646,090,000元、人民幣218,320,000元及人民幣427,770,000元。

百佳華實業之資料

百佳華實業為於一九九五年八月二十四日於中國註冊成立之有限公司，截至最後可行日期，由莊先生持有90%及由莊太持有10%權益。百佳華實業之主要業務為在中國進行物業開發及物業管理。

佳華房地產之資料

截至最後可行日期，佳華房地產主要於中國從事物業開發及物業管理，並由莊太持有60%及由百佳華實業持有40%權益。

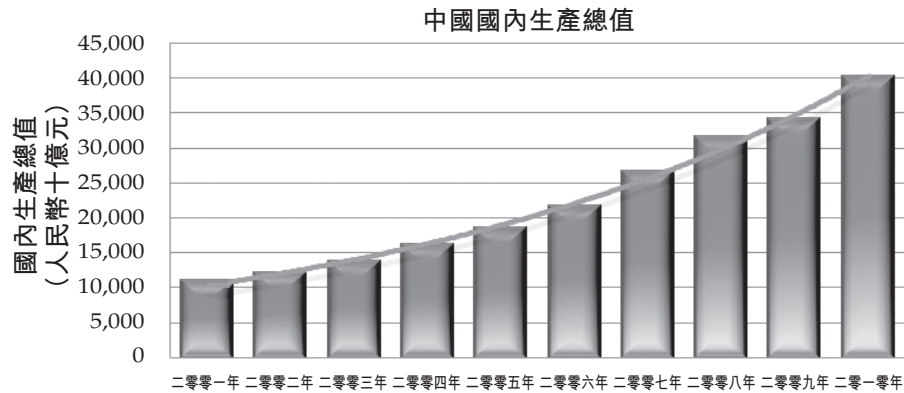
百佳華百貨之資料

百佳華百貨為貴公司之全資附屬公司，為一間於中國註冊成立之外商獨資企業，主要於中國從事投資控股以及零售店舖之營運及管理。

進行收購之理由及得益

(i) 中國經濟

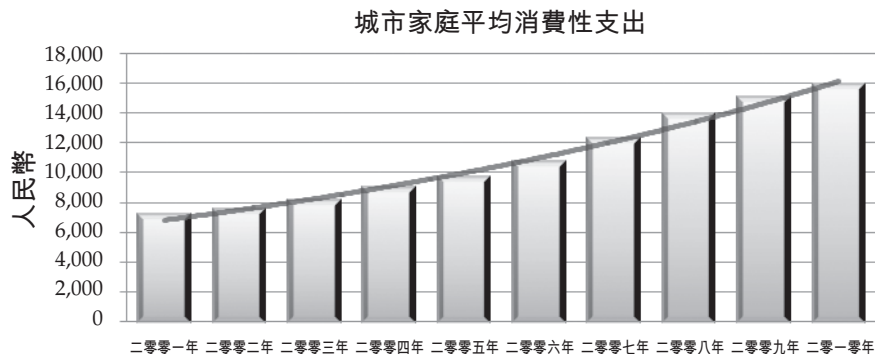
中國經濟於過去十年加速起飛。根據中國國家統計局之數據，中國國內生產總值（「國內生產總值」）由二零零一年約人民幣109,660億元增加至二零一零年之401,200億元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為15.50%。下表展示中國由二零零一年至二零一零年之國內生產總值：



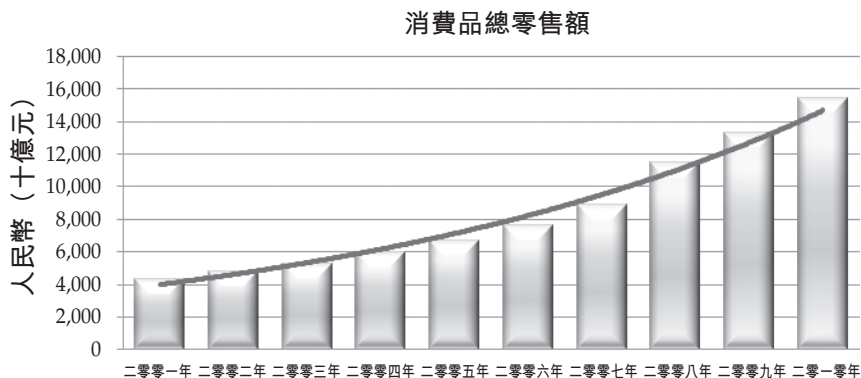
中國經濟亦預期將於未來數年維持其快速增長步伐。根據國際貨幣基金組織發出之二零一一年九月世界經濟展望，中國經濟於二零一一年、二零一二年及二零一六年之預測年增長率分別為9.5%、9.0%及9.5%。

(ii) 中國之零售業

由於中國經濟蓬勃發展，中國家庭之消費品市場及購買力於過去十年逐漸上升。下表展示出由二零零一年至二零一零年期間中國之消費品銷售總額及城市家庭平均消費性支出：



如上表所示，城市家庭平均消費性開支由二零零一年約人民幣7,161元增加至二零一零年約人民幣15,907元，於前述期間之複合年增長率為9.27%。



資料來源：中國國家統計局

如上表所示，中國之消費品總銷售額由二零零一年約人民幣43,060億元增加至二零一零年約人民幣154,550億元，期內複合年增長率為15.26%。

鑑於經濟及零售市場有顯著增長，預期中國之零售物業之租金會持續上升。根據世邦魏理仕出版之MarketView，深圳主要零售市場於最近數季仍然蓬勃。特別是新落成購物商場，市場已經歷租金激增之情況。主要購物商場之地面層自二零一零年第三季度至二零一一年第三季度止四個季度之平均租金分別增加5.8%、5.3%、2.6%及5.8%，並創記錄達到每日每平方米人民幣29元。與此同時，空置率由二零一零年首季9.7%下滑至二零一一年第二季之8.5%，並於二零一一年第三季度最終達到6.4%。位於相同物業區域之相近零售物業之租金回報依現時年租金收入除以相近零售物業現時之賣出價，介乎1.25%至4.97%不等。

基於中國經濟之快速發展及內需增加，零售界預期會持續增長，中國零售物業之租賃業務將可受惠於中國經濟之發展及增長。

(iii) 長期辦公室物業之撥備

誠如通函中董事會函件所述，物業第四層將用作 貴集團之行政辦事處，為 貴集團提供長期辦公室物業，並避免因租賃市場之波動而導致業務不必要之中斷。誠如二零一一年中期報告所述， 貴集團有意保留其於深圳之基地，並開放

鄰近區域。因此，吾等認為自置辦公室之發展配合 貴集團之策略方向，令 貴集團能於其主要業務中維持其行政功能。

(iv) 擴大收益來源及朝多元化發展業務

參照二零一零年年報及二零一一年中期報告，可得悉 貴集團收益主要來自銷售貨品，佔相關期間之總收益約84.07%及81.90%。分租店舖物業之租金收入佔 貴集團整體收益較少部分，只佔 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月總收益約4.58%及5.07%。

誠本如通函內董事會函件所述，物業位於深圳市之新商業及住宅區，由多項社區商業設施包圍，鄰近深圳地鐵，配有龐大公共交通網絡。由於位處重心位置，估計租金收入之潛在回報甚為可觀。因此，於收購完成後， 貴公司將可租出店舖物業，並產生更多租金收入，令 貴集團業務可更多元化發展。

考慮到(i)簽訂收購協議與 貴集團業務發展策略一致；(ii)中國經濟及零售業前景可觀；(iii)收購可為 貴集團提供長期辦公室物業；及(iv)收購可擴大收益來源及令 貴集團業務多元化發展，吾等與董事一致認為收購是 貴集團於零售業發展之商業機遇，乃在 貴集團一般日常業務中按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東整體利益。

收購協議之主要條款

於二零一二年一月九日(交易時段後)，佳華房地產及百佳華百貨就收購物業簽訂收購協議。收購協議之主要條款如下：

(i) 將予收購資產

根據收購協議之條款及條件，百佳華百貨同意向佳華房地產收購物業，總代價為人民幣270,000,000元(相當於約332,100,000港元)，乃根據由深圳市地籍測繪大隊所編製日期為二零零九年十一月十二日之深圳市房屋建築面積測繪報告所示總建築面積約8,080.46平方米計算。

誠如董事會函件所載，根據日期為二零一二年一月十七日之建築工程竣工報告，物業位於中國廣東省深圳市寶安中心區N1區佳華名苑零售商業裙樓一至四層，總建築面積約為7,760.30平方米。總建築面積為14,154.55平方米之15層住宅單位位於物業之上。物業所在地塊乃由賣方於一九九六年購入。於二零一一年十二月三十一日，賣方投資於發展物業的歷史成本及物業於未經審核管理層賬目所錄得的賬面值約人民幣73,100,000元。物業現正發展中，須待機電安裝、裝潢及粉飾工程完成，預計於二零一二年六月三十日前竣工。佳華房地產完成物業發展的估計成本將約為人民幣15,000,000元。根據保柏國際評估有限公司（「獨立估值師」）發出的估值報告，物業在現況下於二零一一年十一月三十日的估計資本價值約為人民幣251,000,000元。物業將以完成基準收購，任何用以發展的資本成本將由佳華房地產全數承擔。貴公司擬將物業第四層（約2,326.26平方米）用作貴集團行政辦事處，物業第一至三層約5,434.04平方米則作租賃用途。

根據貴公司獨立中國律師（「中國律師」）之法律意見，(1)佳華房地產於中國註冊成立並於截至法律意見日期為止合法存在，已遵照適用法律程序取得土地使用權，並已根據中國法律辦妥一切必須之行政及法律程序；(2)中國律師沒有發現有關物業之留置權、抵押、產權負擔及其他權利限制事宜或潛在法律糾紛；(3)除物業第四層超出原規劃許可所述面積外，物業第一至三層已獲授預售許可證；(4)於預售許可之物業面積顯示建造面積超逾規劃許可所述面積。倘竣工計量之計量結果顯示該情況仍存在，則佳華房地產將需要就超出面積支付額外地價，而於佳華房地產支付後，買方獲取房地產證將不會有任何法律障礙；及(5)物業第四層之買賣乃被認為預約買賣並符合相關中國法律。

誠如董事會函件所載，物業第四層被認為預售許可證非屬必要之房地產預約買賣，而物業第一至三層被認為房地產預售。收購的完成將取決於（其中包括先決條件）佳華房地產就建築面積超逾規劃許可所述面積支付之額外地價（如有）。誠如中國律師所建議，佳華房地產須支付行政處罰及額外地價（如有）。然而，根據深圳市規劃和國土資源委員會刊發的日期為二零一二年一月十七日的建設工程竣工測量報告並經中國律師確認，物業之建築

面積已由約8,080.46平方米調整至約7,760.3平方米，該面積未超過規劃批准的限額。故佳華房地產毋須支付任何額外地價。

吾等留意到取得房地產證並非收購的先決條件之一。然而，誠如董事告知，於收購協議中有保護性條款。根據收購協議及中國律師發出的法律意見，佳華房地產(代表 貴公司)須對於房產竣工驗收備案後向深圳寶安區建設局交付入伙第360日內取得房地產證負責。倘該條件未能達成，一年無息票據將不能兌換為現金，而 貴公司將有權終止收購協議。誠如上文所述，中國律師認為，於收購協議中所有先決條件滿足後取得房地產證應無法律障礙。經計及上述各項，吾等認為儘管就完成收購而言取得房地產證並非先決條件， 貴公司的利益將不會受到危害。

(ii) 代價

根據收購協議，初步代價人民幣270,000,000元(相當於約332,100,000港元)已由百佳華百貨及佳華房地產參照獨立估值師對物業評估的估值人民幣275,000,000元(相當於約338,300,000港元)後經公平磋商釐定，較物業估值折讓約1.8%。代價將按下表時間支付：

- (a) 約人民幣109,000,000元(相當於約134,100,000港元)，即物業第一至三層之代價50%，將於本通函「先決條件」一節所載的第(1)及(2)項達成後三日內以現金支付；
- (b) 約人民幣87,200,000元(相當於約107,300,000港元)，即物業第一至三層之代價40%，將於自有關國土資源部取得收購協議備案回執後十日內以現金支付；

- (c) 約人民幣73,800,000元(相當於約90,800,000港元)，即物業第一至三層之代價10%及物業第四層之全部代價，將於本通函「先決條件」一節所載的第(3)項先決條件達成後三日內由 貴公司向佳華房地產發行一年無息票據支付；及
- (d) 一年無息票據僅可於佳華房地產就百佳華百貨已獲得物業的房地產證後方可兌換為現金。

誠如本通函內董事會函件所述， 貴集團擬以其內部資源及／或銀行借貸之方式(如需要)支付收購。

根據收購協議，倘實際建築面積不足收購協議所述的建築面積，則就代價設有調整機制。鑑於建築面積已由約8,080.46平方米調整至約7,760.30平方米，誠如中國律師所建議，預期代價將向下調整約人民幣21,200,000元。該調整將從一年無息票據中扣除。據中國律師的意見，調整機制乃根據商品房銷售管理辦法釐定。吾等亦留意到(i)倘房地產證上所述的實際建築面積低於收購協議上所述的建築面積，則 貴公司受向下調整代價的保護，(ii)另一方面，倘房地產證上所述的實際建築面積高於收購協議上所述的建築面積3%或以下，則 貴公司須向上調整代價，及(iii)調整機制已限制代價向上調整上限，倘房地產證上所述的實際建築面積高於收購協議上所述的建築面積多於3%，則毋須進行調整。鑑於調整機制乃由相關中國法律所規定並就與收購協議所述建築面積的任何偏離對 貴公司提供足夠保障，吾等認為調整機制乃屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

(iii) 估值

根據通函附錄三所披露由獨立估值師(附註)就物業發出之估值報告(「估值報告」)，物業於二零一一年十一月三十日之公平市值為人民幣275,000,000元。

誠如吾等函件所述，賣方於二零一一年十二月三十一日的未經審核管理賬目所記錄的物業投資歷史成本及賬面值均為約人民幣73,100,000元。據董事告知，物業於一九九六年購入，因此多年內得以升值並非異乎尋常。當時的物業市況不可與中國當前物業市況直接相比。因此，吾等與董事的意見一致，認為參考物業的公平值以釐定物業的代價更為合適。

為評估代價是否公平合理，吾等已審閱估值報告並就(其中包括)獨立估值師進行物業評估時使用之基準及假設及所採用之方法與獨立估值師進行討論。吾等獲獨立估值師(吾等信納其資質及經驗)建議，共有三個一般認可的物業估值方法進行物業估值，分別為市場法、成本法及收益法。獨立估值師於市場法下採用直接比較法進行物業估值。根據此方法，物業估值乃假設物業於估值日已竣工及假設物業可交吉出售，並參考有關市場可供比較之銷售個案或求售案例下進行。

於釐定物業估值時，吾等已獲獨立估值師告知市場法為最適當之方法，因為可輕易進行市場比較，而物業亦將竣工及可交吉出售。

附註：岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾30年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面積逾15年經驗。岑先生為中華人民共和國建設部註冊房地產估價師及中國房地產估價師。

至於成本法，獨立估值師認為成本法並不適用於估值，物業價值相當於土地作目前用途之價值加上用作取代之建築之預計成本或就相同用途重建建築之成本。一般而言，成本法於欠缺可資比較銷售之已知市場的情況下，仍能為物業的估值提供最可靠之指標，同時亦常用較少易手或只有少數或無可資比較銷售之指定物業之估值。因此，採用成本法可能會低估物業之現有市值。

至於收入法，獨立估值師亦認為此法不適用於估值，因為物業並非一經營實體，即其收益與管理層之表現息息相關，同時收益有較大波動。此外，由於物業為新落成，並無過去租金可作參考。

鑑於物業之價值事實上普遍可由參考臨近區域已售之可資比較物業之代價反映，而 貴公司將收購之物業乃基於竣工基準，因此吾等與獨立估值師之意見一致，認為使用市場法乃為對物業市場價值之公平且合理之評估。吾等亦曾與董事進行討論，並無發現任何事項可能令吾等相信獨立評估師所編製之物業估值報告為不準確或遺漏重大事實。有鑒於上文，吾等認為估值報告乃合理編製，屬正常性質，並無作出任何異常假設，且估值報告基準屬公平合理。經考慮(i)獨立評估師所採用之估值標準；(ii)使用直接比較法釐定估值之基準及假設；(iii)獨立評估師之工作情況(吾等信納其資質及經驗)；及(iv)估值乃遵照普遍採納之估值程序進行並符合上市規則第5章及應用指引第12項，以及香港測量師學會物業估值準則所載規定，吾等認為估值報告為董事及獨立股東提供有效基準，以評估代價之公平性及合理性。

吾等留意到於估值日與物業預期竣工日期之間有大約七個月之間隔期間。誠如獨立估值師建議，中國政府近期發佈之控制及政策無可避免地對中國物業市場帶來不利影響。然而，該等措施主要針對冷卻過熱的住宅物業市場，而對零售及商業物業市場並無明顯影響。吾等留意到，物業投資者正將焦點轉向零售及商業物業市場。此外，深圳的優越零售物業市場空置率已不斷下跌，而租金則於近幾個季度持續攀升。物業之租金被認為影響物業價值之最重要因素之一。經計及該等市場因素，獨立估值師並不預期於間隔期間

零售物業市場有任何重大衰退。鑑於上文所述，吾等與獨立估值師之意見一致，認為物業之價值已公平合理反映於估值中，並且代價人民幣270,000,000元較物業市值折讓約1.8%乃屬公平合理。

經計及上述各點後，吾等認為收購協議之條款及代價乃按一般商業條款訂立，且對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

對收購造成之財產影響

盈利

收購完成後，貴集團將出租第一至三層以獲取租金收入。吾等認為，收購將為貴集團帶來租金收益，且物業一經租賃將為貴集團日後收益帶來正面影響。另一方面，貴集團所支付之租金開支將因貴集團使用其自身物業為辦事處而減少，而貴集團之折舊將因貴集團於物業使用年期確認物業之折舊而增加。

資產淨值

誠如摘錄自本通函附錄二所載之貴集團未經審核備考財務資料所載，收購完成後，貴集團之總資產預期會增加約人民幣69,000,000元(相當於約84,800,000港元)，主要來自物業、廠房及設備以及預付土地租賃增加約人民幣51,100,000元(相當於約62,800,000港元)與投資物業增加約人民幣241,100,000元(相當於約263,300,000港元)，扣除現金或銀行結餘減少下約人民幣196,200,000元(相當於約241,300,000港元，即代價首兩期)。用作貴公司行政辦公室的物業第四層(約2,278.3平方米)將被確認為貴集團分別約人民幣29,600,000元(相當於約36,400,000港元)及約人民幣21,500,000元(相當於約26,400,000港元)的物業、廠房及設備以及預付土地租賃，而作租賃用途的物業第一至三層(約5,802.2平方米)，將被確認為貴集團約人民幣214,100,000元(相當於約263,300,000港元)的投資物業。

由於增加的物業、廠房及設備、預付土地租賃及投資物業將受貴集團因票據而減少的現金及銀行結餘及所增加的負債所抵銷，故貴集團的資產淨值於收購完成時預計將維持不變。待票據兌換成現金並假設其他因素不變，經年度審計之覆閱後貴集團之資產總值於收購完成時預計將維持不變。

現金狀況

於二零一一年六月三十日，貴集團未經審核之現金及銀行結餘為約人民幣310,817,000元。根據收購協議，將由三期總額為人民幣270,000,000元之付款支付代價。首兩期付款總額為人民幣196,200,000元以現金支付，而第三期付款人民幣73,800,000元(受調整機制規限)，將由於通函「先決條件」一節所載之第(3)項完成後三日內發行之一年無息票據支付。一年無息票據僅可於發行日期起計一年後及佳華房地產就百佳華百貨已獲得物業的房地產證後方可兌換為現金。經考慮代價之付款條款、貴集團於二零一一年六月三十日之現金狀況及將自貴集團業務產生之經營現金流量後，吾等與董事之意見一致，認為貴集團有充足財務資源支付代價。

結論

經考慮(i)中國深圳零售物業之租賃業務預期將有進一步增長；(ii)收購符合貴集團之戰略方向並為貴集團之行政職能提供長期辦事處；(iii)收購將擴大貴集團之收益來源並多元化發展其業務組合；(iv)代價對貴公司及獨立股東整體而言乃屬公平合理及(v)收購將可能對貴集團帶來正面財務影響，吾等認為收購協議及據此擬進行之交易為(i)於貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)屬正常商業條款及對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)符合貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准收購協議及據此擬進行之交易之決議案。

此致

佳華百貨控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大唐域高融資有限公司
董事總經理
鍾浩仁
謹啟

二零一二年二月二十四日

1. 本集團的財務概況摘要

本集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年的財務報表並無保留意見。

以下為本集團於以下各個期間的業績及負債概要：(i)截至二零一一年六月三十日及二零一零年六月三十日止各六個月期間(摘錄自本公司二零一一年度的中期報告)；及(ii)截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年(摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度報告)。

綜合收益表

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)	二零零八年 人民幣千元 (經審核)
收入	402,406	416,939	849,265	819,381	935,067
已售存貨成本	(278,365)	(305,843)	(605,232)	(576,418)	(727,278)
	124,041	111,096	244,033	242,963	207,789
其他經營收入	63,769	39,373	71,202	62,761	100,973
分銷成本	(120,426)	(125,661)	(261,461)	(254,225)	(236,710)
行政開支	(18,033)	(18,529)	(32,345)	(27,496)	(36,970)
其他經營開支	—	—	(4,400)	(40,918)	(2,441)
除所得稅前溢利／(虧損)	49,351	6,279	17,029	(16,915)	32,641
所得稅開支	(4,910)	(2,977)	(5,535)	(4,224)	(8,290)
期／年內溢利／(虧損)	44,441	3,302	11,494	(21,139)	24,351
期／年內全面收益總額	44,441	3,302	11,494	(21,139)	22,644
年內本公司擁有人 應佔溢利／(虧損)的 每股盈利／(虧損)					
—基本(人民幣分)	4.28	0.32	1.11	(2.04)	2.35
—攤薄(人民幣分)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

2. 本集團的財務資料

本集團截至二零一零年、二零零九年及二零零八年十二月三十一日止三個年度的已刊發的經審核綜合財務報表分別於本公司截至二零一零年、二零零九年及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度的年報內披露，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月已刊發的未經審核綜合財務報表亦於本公司二零一一年的中期報告內披露，詳情請參閱聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.szbjh.com。

3. 重大不利變動

董事確認，自二零一零年十二月三十一日(即本集團編製最近期經審核綜合財務報表日期)以來，本集團的財務或貿易狀況並無發生任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事在並無不可預見情況下及經考慮本集團業務前景及內部資源後認為，本集團具備充裕營運資金應付自本通函日期起未來十二個月的目前所需。

5. 債務

截至二零一一年十二月三十一日(於印副本通函前本債務聲明之最後可行日期)辦公時間結束，除集團成員之間之負債、一般應付款項、息票負債及其他應付款項外，本集團並無未償還按揭、質押、債券或借貸資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、融資租賃承擔、任何擔保或重大或然負債。

董事已確認本集團自二零一一年十二月三十一日起並無產生任何重大債務、質押及或然負債。

6. 本集團財務及經營前景

本集團之主要業務為經營及管理零售店及批發易耗品。本集團將繼續經營其主要業務，並將於機會來臨時進一步發展其他業務。

二零一一年是中國第十二個五年規劃的首年，中國政府在「十二五」時期主要是把國家經濟發展的重點由出口及投資轉移至內部消費，並將重心由追求城市和沿海地區增長，轉至開發農村與內陸地區。對於本集團於二、三線城市的消費業務，可以直接受惠於該政策，而房地產市場會跟隨本土之消費業不斷健康發展。是項目標物業位於城市之重心區，預計投資該房地產物業會提供本集團另一穩定而可觀之收入。

董事相信收購將成為本集團日後收入及盈利增長的另一主要其他收入。由於物業需求不斷增加，以及受國內新一代物業用家入市的帶動，董事對本集團在國內物業的投資感到樂觀。董事相信物業價格長遠而言將繼續上升。

本集團的財務狀況仍然穩健。本集團營運資金維持充裕而負債比率亦維持於低水平。

董事認為收購為一項明智的投資。董事對國內商業物業市場充滿信心，並相信長遠而言，位於該等主要商業地區的商業物業將會繼續升值。董事亦相信收購除取得租金收入外，亦可於未來透過物業的升值而帶來潛在的資本得益。

以下為本集團未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，其乃根據上市規則第4.29段編製，以說明對經擴大集團之財務狀況的影響，猶如佳華明苑一至四層之收購(「收購」)(位於中華人民共和國廣東省深圳市寶安中心區N1區(「物業」))於二零一一年六月三十日已完成。

由於未經審核備考財務資料的編製僅為說明用途，且基於其假設性質，有關資料可能未能真實全面反映本集團於收購完成後的財務狀況及業績。

未經審核備考財務資料以本集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值(乃摘錄自本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之已刊發未經審核中期財務報告)為基礎，於(i)直接歸因收購且與未來事件或決策無關；及(ii)獲事實支持有關收購的備考調整影響後作出。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及不確定因素編製。因此，未經審核備考財務資料無意描述假設收購於二零一一年六月三十日已完成，本集團會達到的實際財務狀況。未經審核備考財務資料無意預測本集團之未來財務狀況或業績。

A. 未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於二零一一年 六月三十日 人民幣千元	備考調整 附註1 人民幣千元	備考集團 於二零一一年 六月三十日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	115,184	29,553	144,737
預付土地租賃	—	21,515	21,515
投資物業	—	214,104	214,104
已付按金及預付款項	64,148		64,148
	<u>179,332</u>		<u>444,504</u>
流動資產			
存貨及易耗品	104,008		104,008
應收貿易賬款	780		780
已付按金、預付款項及 其他應收款項	51,150		51,150
現金及銀行結餘	310,817	(196,200)	114,617
	<u>466,755</u>		<u>270,555</u>
流動負債			
應付貿易賬款	(146,243)		(146,243)
承兌票據	—	(68,972)	(68,972)
息票負債、已收按金、其他 應付款項及應計費用	(67,721)		(67,721)
應付一名董事款項	(738)		(738)
稅項撥備	(3,617)		(3,617)
	<u>(218,319)</u>		<u>(287,291)</u>
流動資產／(負債)淨值	<u>248,436</u>		<u>(16,736)</u>
總資產減流動負債	<u>427,768</u>		<u>427,768</u>
資產淨值	<u>427,768</u>		<u>427,768</u>

附註：

- (1) 收購物業的代價人民幣270,000,000元乃經公平原則磋商後達成。該代價將以現金人民幣196,200,000元及面值為人民幣73,800,000元的一年無息票據償付。票據的公平值約人民幣68,972,000元(以實際年息率為7厘貼現之估計未來現金流量的現值)。該調整反映收購物業的成本，猶如其於二零一一年六月三十日已被收購，即所支付的現金金額及已發行票據之公平值，連同於當日有效取得之相關房地產證。物業第一至第三層將由本集團持作投資用途，因而列為投資物業(即人民幣214,104,000元)，並隨後將以公平值計量。物業第四層將由本集團持有自用，因而列為金額達29,553,000元之物業、廠房及設備(大廈成本部分)及金額達人民幣21,515,000元之預付土地租賃(土地成本部分)，並將以成本分別減累計折舊及攤銷，及任何累計減值虧損列值。



Tel: +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港干諾道中111號
永安中心25樓

B. 未經審核備考財務資料之會計師報告

敬啟者：

吾等謹此呈報佳華百貨控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供建議收購佳華明苑一至四層(位於中華人民共和國廣東省深圳市寶安中心區N1區)可能如何影響貴集團所呈報之財務資料有關的資料，以供載入貴公司日期為二零一二年二月二十四日發出之通函(「通函」)內附錄二。貴集團未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄二「本集團未經審核備考財務資料」一節。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等負責根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。除於報告刊發日期對該等報告的發出對象負責外，吾等概不就編製未經審核備考財務資料時所採用吾等過往發出的報告的財務資料承擔任何責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函中備考財務資料的會計師報告」行事。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮支持調整的憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。委聘並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱。

吾等策劃及進行工作旨在取得吾等認為必要的資料及解釋，以便獲得充分證據可合理確定未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準妥善編製，有關基準與貴集團會計政策一致，所作調整亦符合上市規則第4.29(1)段有關未經審核備考財務資料的披露要求。

貴集團之未經審核備考財務資料乃基於貴公司董事的判斷及假設編製，僅供說明，且基於其假設性質，並不保證或表示日後會出現任何事項，亦可能未能反映：貴集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期的財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按照所述基準妥善編製貴集團的未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與貴集團會計政策一致；及
- (c) 對根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料所作調整恰當。

此致

佳華百貨控股有限公司
列位董事台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
謹啟

香港，二零一二年二月二十四日



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 21277762 傳真：(852) 21379876

電郵：info@biappraisals.com.hk

網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

關於：中華人民共和國（「中國」）廣東省深圳市寶安中心區N1地塊佳華名苑一至四層裙樓

吾等遵照佳華百貨控股有限公司（下文統稱「貴公司」）之指示，對上述物業（下文統稱「該物業」）進行估值，並確認，吾等已作出有關查詢，且取得吾等認為必要之其他有關資料，以就該物業於二零一一年十一月三十日（下文統稱「估值日」）按完成基準之價值向閣下提供意見。

吾等瞭解到，本估值文件就可能收購該物業而言，乃供參考用途，另亦明白，吾等之估值及／或估值報告其後或會載入貴公司將就建議收購刊發之公告及／或通函內。

本函件構成估值報告其中部分，以識別所估物業、闡釋估值之基準及方法、列明吾等於估值中所作出假設及所進行業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等對該物業之估值乃指其市值，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，於估值日進行物業交易之估計金額。」

吾等獲責成於編製物業估值時，假設其會在估值日竣工。此外，吾等亦須提供物業於估值日現狀下之資本價值估計，以供參考。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒布之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第1版)及普遍採納之估值程序及慣例進行，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

估值假設

吾等之估值乃假設該物業於估值日已落成並可於公開市場出售，當中並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而受惠，從而影響該物業之價值。此外，於估值中並無計及任何有關或影響該物業出售之任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

吾等於估值中並無就所估物業結欠之任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何費用或稅項，計提任何撥備。除另有註明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

吾等主要以直接比較法評估該於收購後由 貴公司持有部分作業主佔用及部分作投資用途之物業之價值，即以該物業於估值日應已落成，且該物業能以即時交吉方式出售之假設，並參考有關市場現有之可比較銷售憑證或要約進行。

於評定物業於估值日現狀下之資本價值時，吾等已採納上述之直接比較法，並考慮到建成物業將花費之餘下建設成本。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該物業業權之文件副本。吾等並無查核文件正本，以核實擁有權及確定有否存在並無載於吾等所獲提供副本內之修訂。所有文件及契約乃僅供參考用途。

於估值中，就該物業之業權及權益而言，吾等依賴 貴公司給予之意見以及 貴公司中國法律之法律顧問廣東萬乘律師事務所(下文統稱「中國法律顧問」)所編製日期為二零一一年十一月三十日之法律意見。吾等概不就任何具法律性質的事項承擔任何責任，亦不會就該物業被假設為良好及可予出售之業權提供任何意見。

限制條件

吾等已視察該物業之外部，並於可行情況下視察其內部，惟吾等並無進行任何結構測量，亦無測試該物業任何樓宇設備。因此，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。然而，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無進行實地測量，以核實該物業樓面面積之準確性，惟已假設交付吾等之文件所示面積為準確。隨附估值證書所載尺寸、計量及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載資料編製，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行實地查驗，以確定土壤狀態是否適合使用或污染是否存在及有關設施是否獲提供或是否適合日後發展等。吾等之估值乃假設此等方面均屬滿意，且不會就任何發展產生任何額外開支或延誤。

有關物業之所有文件及描述性資料均由 貴公司提供。吾等確認，吾等概無依賴關連人士提供之任何資料，而吾等在頗大程度上依賴 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及就識別該物業之所有其他相關事項向吾等提供之資料及意見。吾等並無查閱原來規劃批文，亦已假設該物業乃根據該等批文建成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

吾等估值反映於估值日存在之事實及情況。吾等並未考慮後續事件，且毋須就有關事件及情況更新吾等之報告。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供 貴公司專用。本報告一經接納，即 貴公司明確同意，未經吾等事先書面同意，不會就任何其他用途使用或依賴本報告或其任何部分。

同樣，未經吾等書面同意，本報告全部或任何部分或當中任何提述概不會載入任何文件、通函或聲明，亦不會以任何方式按其現時格式或內容刊印。

貨幣

除另有說明外，本報告所載全部貨幣金額均以人民幣為單位。

備註

吾等謹此確認，吾等現時或日後於 貴公司、該物業、其業主或本報告所報價值中概無任何權益。

謹請 閣下留意隨函附奉估值證書。

此致

九龍
尖沙咀
廣東道5號
海港城海洋中心
12樓1216室
佳華百貨控股有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強 *MRICS, MHKIS, MCIREA*
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
謹啟

二零一二年二月二十四日

附註：岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾30年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面積逾15年經驗。

估值證書

			於二零一一年 十一月三十日 按落成基準 計算之市值																					
物業	概況及年期	佔用詳情																						
中國 廣東省 深圳市 寶安中心區 N1地塊佳華名苑 一至四層裙樓	佳華名苑為建於一幅地盤面積約6,022.56平方米(64,827平方呎)土地上之19層高商住綜合樓宇。 該物業包括有關開發項目內一至四層整個零售商業裙樓。 該物業總建築面積約為8,080.46平方米(86,978平方呎)，有關詳情如下： <table><tr><th colspan="3">建築面積</th></tr><tr><th></th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>一層</td><td>1,635.63</td><td>17,606</td></tr><tr><td>二層</td><td>2,204.68</td><td>23,731</td></tr><tr><td>三層</td><td>1,961.90</td><td>21,118</td></tr><tr><td>四層</td><td><u>2,278.25</u></td><td><u>24,523</u></td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>8,080.46</u></u></td><td><u><u>86,978</u></u></td></tr></table>	建築面積				平方米	平方呎	一層	1,635.63	17,606	二層	2,204.68	23,731	三層	1,961.90	21,118	四層	<u>2,278.25</u>	<u>24,523</u>	總計	<u><u>8,080.46</u></u>	<u><u>86,978</u></u>	該物業現時正在建設中，預計於二零一二年六月三十日落成。	人民幣 275,000,000元
建築面積																								
	平方米	平方呎																						
一層	1,635.63	17,606																						
二層	2,204.68	23,731																						
三層	1,961.90	21,118																						
四層	<u>2,278.25</u>	<u>24,523</u>																						
總計	<u><u>8,080.46</u></u>	<u><u>86,978</u></u>																						
該物業土地使用權年期由一九九六年六月二十八日起至二零六六年六月二十七日止，為期70年，可供作商住混合用途。																								

附註：

- 根據深圳市國土資源和房產管理局寶安分局所發出日期為二零零五年十一月二十四日之國有土地使用證(深房地字第5000175577號)，地盤面積為6,022.56平方米之該幅有關土地之土地使用權已授予深圳市佳華房地產開發有限公司，年期由一九九六年六月二十八日起至二零六六年六月二十七日止，為期70年，可供作商住混合用途。
- 根據深圳市規劃局寶安分局所發出日期為二零零五年二月五日之建設用地規劃許可證(編號：深規許字05-2005-0033號)，深圳市佳華房地產開發有限公司取得規劃批准進行有關開發項目。

- (3) 根據深圳市規劃局寶安分局所發出日期為二零零九年六月二十三日之建設工程規劃許可證(編號：深規建許字BA-2009-0050號)，深圳市佳華房地產開發有限公司取得規劃批准以進行有關開發項目。上述許可證所載主要規劃條件概述如下：
- a) 開發項目名稱 : 佳華名苑
 - b) 土地位置 : 寶安中心區
 - c) 地段編號 : A003-0307
 - d) 層數 : 19層
 - e) 建築面積 : 23,686.33平方米(計及容積率)，加7,837.23平方米
(不計及容積率)
 - f) 用途 : 商業／住宅
- (4) 深圳市地籍測繪大隊發出的日期為二零零九年十一月十二日的深圳市房屋建築面積測繪報告，物業的總建築面積為8,080.46平方米，細分如下：
- a) 一層 : 1,635.63平方米
 - b) 二層 : 2,204.68平方米
 - c) 三層 : 1,961.90平方米
 - d) 四層 : 2,278.25平方米
- (5) 根據深圳市寶安區建設局所發出日期為二零一零年一月十二日之建築工程施工許可證(編號：XK20100001)，有關開發項目之建設工程獲准展開。
- (6) 上述建築工程施工許可證指出，建設須於二零一一年三月二十日竣工。然而吾等被告知，主要由於政府變更土地使用規劃及需要修改建設計劃，物業之建設工程因而被推遲。
- (7) 根據由深圳市規劃和國土資源委員會寶安管理局發出的日期為二零一一年十一月二十九日的預售許可證深房許字(2011)寶安022號，總建築面積19,956.26平方米，包括住宅建築面積14,154.55平方米及商業建築面積5,802.21平方米之開發項目獲批准預售。物業第四層並未包括入預售中。
- (8) 根據深圳市規劃和國土資源委員會刊發之日期為二零一二年一月十七日之建設工程竣工測量報告，物業之總建築面積為7,760.30平方米，物業之各層明細面積如下：
- a) 一層 : 1,671.84平方米
 - b) 二層 : 1,812.13平方米
 - c) 三層 : 1,950.07平方米
 - d) 四層 : 2,326.26平方米
- (9) 吾等被告知，建成物業於估值日之餘下建設成本約為人民幣15,000,000元。物業於估值日現狀下之資本價值被合理估計為人民幣251,000,000元。
- (10) 中國法律顧問之意見概述如下：
- a) 深圳市佳華房地產開發有限公司乃於一九九三年十月二十日根據中國法律成立，並持有深圳市規劃和國土資源委員會發出之《房地產開發企業資質證書》編號：深房開字(2011) 207號。其根據中國法律規定合資格從事房地產開發。

- b) 深圳市佳華房地產開發有限公司已遵照適用法律程序，取得位於中國廣東省深圳市寶安中心區N1地塊、地段編號A003-0307之土地使用權，並已根據中國法律辦妥一切必需之行政及法律程序。概無知悉任何留置權、抵押、產權負擔、其他權利限制事宜或潛在爭議。
- c) 有關項目之發展及建設已根據中國法律遵守一切必須之行政法律程序。然而，由於有關發展之建設未有於施工許可證所列之時限內完成，深圳市佳華房地產開發有限公司可能會受到政府之行政處罰。該處罰並不影響深圳市佳華房地產開發有限公司取得預售許可證及辦理其他房地產銷售行政法律程序。概無知悉任何其他權利限制事宜或潛在爭議。
- d) 深圳市佳華房地產開發有限公司擁有物業之擁有權，於有關政府部門完成審查預售許可後並取得預售許可證或通過竣工驗收後，深圳市佳華房地產開發有限公司即具備轉讓物業中國法律要求的所有條件。物業之轉讓合同為有效及對賣方及買方均具有法律約束力。於預售許可中所計量之面積顯示建築面積超逾規劃許可所述面積。倘竣工計量之計量結果顯示該情況仍存在，則深圳市佳華房地產開發有限公司將需要就超出面積支付額外地價。買方獲取房地產證將不會有任何法律障礙。
- e) 該物業獲批准作商業用途。
- (11) 吾等依賴 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，並基於以下假設編製估值：
- a) 物業已於估值日竣工。
- b) 深圳市地籍測繪大隊於二零零九年十一月十二日發出的報告所述之樓面面積計量及計算(見上文附註4)準確反映物業於估值日之建築面積。
- c) 已就物業取得政府部門之相關許可證及證書。
- d) 地價已悉數支付。
- e) 深圳市佳華房地產開發有限公司有權向其他第三方買方自由轉讓物業。
- (12) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，主要批文及授權之擁有權及授出情況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房地產證 | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證(不包括物業第四層) | 有 |

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詳細資料。各董事願共同及個別就本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本文件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實，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

- a. 於最後可行日期，本公司董事及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(定義見證券及期貨條例第XV部)(包括任何有關董事及最高行政人員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)，或根據證券及期貨條例第352條須載入本公司所存置登記冊內的權益及淡倉，或根據上市公司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及淡倉如下：

於股份及相關股份的權益

姓名	身分	持有或視作擁有權益的 股份及相關股份數目			於最後可行日期 佔本公司已發行 股本總額的 概約百分比
		個人權益	家族權益	權益總額	
莊先生	實益擁有人	617,757,500	67,500,000	687,257,500	66.24%
	實益擁有人	2,000,000	—	—	—
(附註2)					
莊沛忠先生	實益擁有人	1,000,000	—	1,000,000	0.10%
	實益擁有人	940,000	—	940,000	0.09%
(附註2)					
莊小雄先生	實益擁有人	75,000,000	—	77,000,000	7.42%
	實益擁有人	2,000,000	—	—	—
(附註2)					
錢錦祥先生	實益擁有人	36,666	—	36,666	0.00%
	實益擁有人	—	—	—	—
(附註2)					

姓名	身分	持有或視作擁有權益的 股份及相關股份數目			於最後可行日期 佔本公司已發行 股本總額的 概約百分比
		個人權益	家族權益	權益總額	
郭正林博士	實益擁有人	36,666 (附註2)	-	36,666	0.00%
艾及先生	實益擁有人	36,666 (附註2)	-	36,666	0.00%

附註：

- (1) 鑑於莊先生的配偶莊太持有67,500,000股股份，故根據證券及期貨條例，莊先生被視作於莊太持有的上述股份中擁有權益。
- (2) 相關股份指根據本公司所採納的購股權計劃向董事授予的購股權獲悉數行使時發行的新股份。

上文所披露的全部權益均指股份好倉。

於最後可行日期，除上文披露者外，本公司董事及最高行政人員概無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)的股份及相關股份中，擁有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(包括任何有關董事及最高行政人員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)，或根據證券及期貨條例第352條須載入本公司所存置登記冊內的權益或淡倉，或根據上市公司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。

- b. 於最後可行日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司自二零一零年十二月三十一日(即編製本集團最近期已刊發經審核綜合賬目的日期)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任何直接或間接權益。
- c. 於最後可行日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司訂立就本集團業務而言屬重大且仍然有效的任何合約或安排中擁有重大權益。

- d. 於最後可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有任何不會於一年內屆滿或僱主於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。
- e. 於最後可行日期，董事並不知悉有任何董事或彼等各自的聯繫人士於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益而根據上市規則須予披露。

3. 專家資格及同意書

獨立財務顧問域高融資為可進行證券及期貨條例項下第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。估值師保柏國際評估有限公司為獨立物業估值師，廣東萬乘律師事務所為中國法律顧問。香港立信德豪會計師事務所有限公司為執業會計師。

域高融資、保柏國際評估有限公司、廣東萬乘律師事務所及香港立信德豪會計師事務所有限公司各自已書面同意刊發本通函及其函件副本及以其各自出現的形式及涵義於本通函中引述其名稱，且並無撤回同意書。

於最後可行日期，域高融資、保柏國際評估有限公司、廣東萬乘律師事務所及香港立信德豪會計師事務所有限公司各自概無於任何股份或本集團任何成員公司股份中擁有權益，亦無擁有可認購或提名他人認購任何股份或本集團任何成員公司股份的權利或購股權(不論可依法執行與否)。於最後可行日期，域高融資、保柏國際評估有限公司及廣東萬乘律師事務所各自並無於本公司或其任何附屬公司自二零一零年十二月三十一日(即編製本集團最近期已刊發經審核綜合賬目的日期)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。

4. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且董事並不知悉本集團任何成員公司有任何重大尚未了結或面臨的訴訟、仲裁或索償。

5. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P. O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港總辦事處及主要營業地點為九龍尖沙咀廣東道5號海港城海洋中心12樓1216室。
- (c) 本公司的中國總辦事處及主要營業地點為中國深圳市寶安區寶安大道3008號百佳華大廈1棟3樓301號。
- (d) 香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本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英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (f) 本通函及隨附代表委任表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

6. 重大合約

以下合約並非於一般業務過程中訂立，由本集團成員公司於本通函日期前兩年至最後可行日期止期間訂立且或可能屬重大：

- (a) 由百佳華百貨(作為租戶)與佳華房地產(作為業主)所訂立日期為二零一零年一月二十八日的補充租賃協議，內容有關租賃位於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(「書苑雅閣物業」)，租期自二零一零年二月一日起至二零一二年二月二十八日止，月租人民幣53,873.8元；
- (b) 由百佳華百貨(作為租戶)與百佳華實業(作為業主)所訂立日期為二零一零年一月二十八日的補充租賃協議，內容有關租賃位於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(「前進物業」)，租期自二零一零年二月一日起至二零一二年五月三十一日止，月租人民幣84,320元，該租賃協議已自二零一一年十一月十五日起終止；

- (c) 由百佳華百貨(作為租戶)與佳華房地產(作為業主)所訂立日期為二零一一年五月三十日的租賃協議，內容有關租賃書苑雅閣物業，租期自二零一一年六月一日起至二零一四年五月三十一日止，為期三年，月租人民幣53,873.8元；
- (d) 由百佳華百貨(作為賣方)與深圳市恒創新投資有限公司(作為買方)所訂立日期為二零一一年六月八日的買賣協議，以買賣於深圳市百佳華超市有限公司及東莞市佳華百貨有限公司的全部已發行股本，總代價為人民幣26,000,000元；
- (e) 百佳華百貨與百佳華實業所訂立日期為二零一一年十一月十五日的終止函，內容有關終止租賃前進物業；及
- (f) 收購協議。

7. 備查文件

以下文件自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止平日(公眾假期除外)一般營業時間內，於本公司香港總辦事處及主要營業地點(地址為九龍尖沙咀廣東道5號海港城海洋中心12樓1216室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度的年度報告；
- (c) 本公司截至二零一一年六月三十日止六個月期間的中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (e) 域高融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函「域高融資函件」一節；
- (f) 日期為二零一二年二月二十四日之獨立董事委員會函件，全文載於本通函第16至17頁；
- (g) 載列於本通函附錄二之香港立信德豪會計師事務所有限公司刊發之本集團未經審核備考財務資料函件；

- (h) 由廣東萬乘律師事務所就收購及物業等若干事項而編製之中國法律意見；
- (i) 物業估值報告及證書，全文載於本通函附錄二；
- (j) 本附錄「專家資格及同意書」一段項下所述書面同意書；及
- (k) 本通函。



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)

茲通告佳華百貨控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年三月十二日(星期一)下午二時三十分假座中國深圳市寶安區寶民一路深圳都之都大酒店三樓1號會議廳舉行股東特別大會，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

「動議謹此批准、確認及追認深圳市百佳華百貨有限公司(作為買方)與深圳市佳華房地產開發有限公司(作為賣方)就(其中包括)收購(定義見本公司日期為二月二十四日致股東的通函(「通函」)，註有「B」字樣的通函副本已送呈大會，並由大會主席簽署以資識別)所訂立日期為二零一二年一月九日的有條件收購協議(「收購協議」，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)，及動議批准收購協議項下擬進行的交易；及謹此授權本公司任何一名董事或本公司董事會不時授權的任何其他人士就實行及完成收購協議及收購協議項下擬進行交易或所涉及交易及收購協議所涉及或相關的一切其他事項而簽署、執行、完成及交付，並在需要時加蓋本公司印章於一切認為屬必需、合適、適當或權宜的文件、文據及契據，及作出一切彼認為屬必需、合適、適當或適宜的行動，並同意修訂及豁免董事認為就收購而言屬合適、適當或權宜且符合本公司最佳利益的任何相關事宜。」

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，二零一二年二月二十四日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡任何有權出席大會並可於會上表決的本公司股東，均有權委任一名人士為代表，代其出席大會及表決。倘為持有兩股或以上股份的持有人，可委任多於一名代表出席大會並代其表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署表格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，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前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28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 填妥及交回隨附代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或任何續會及於會上投票。倘有關股東親身出席大會，其代表委任表格及／或補充代表委任表格將被視作撤銷論。