

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。



Yi Hua Department Store Holdings Limited

益華百貨控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2213)

持續關連交易 租賃協議

該等租賃協議

董事會欣然宣佈，於2014年12月16日(交易時間後)：

- (i) 京華世紀酒店與廣東益華就租賃該等物業訂立益華世紀租賃協議，租期由2015年1月1日起至2017年12月31日止(包括首尾兩日)；
- (ii) 益華管理與廣東益華訂立停車場租賃協議，據此，益華管理同意將該等泊車位租予廣東益華，租期由2015年1月1日起至2015年12月31日止(包括首尾兩日)；及
- (iii) 益華廣場實業與廣東益華訂立倉庫租賃協議，據此，益華廣場實業同意將該倉庫租予廣東益華，租期由2015年1月1日起至2017年12月31日止(包括首尾兩日)。

上市規則涵義

於本公告日期，京華世紀酒店和益華管理均為益華投資的非全資附屬公司，而益華投資是非執行董事陸先生、非執行董事兼控股股東陳先生，以及執行董事兼本公司主席陳健仁先生的聯繫人。益華管理亦是本公司執行董事兼行政總裁范先生的聯繫人。益華廣場實業是陳先生及陳健仁先生的聯繫人。因此，京華世紀

酒店、益華管理和益華廣場實業均為本公司的關連人士，而根據益華世紀租賃協議、停車場租賃協議及倉庫租賃協議分別擬進行的交易均構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

根據上市規則第14A章，該等租賃協議項下合共擬進行之交易按年度基準計算的最高適用百分比率超過1%但少於5%，因此，根據上市規則，該等租賃協議將須遵守申報、公告及年度審閱規定，但可獲豁免遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

緒言

謹此提述招股章程中有關(其中包括)：(i)第一份租賃補充協議(其為第一份租賃協議的一部份)；及(ii)第二份租賃補充協議(其為第二份租賃協議的一部份)。除非本公告內另有指明，否則本公告所用詞彙具有招股章程賦予該等詞語的相同涵義。

誠如招股章程所披露，第一份租賃補充協議及第二份租賃補充協議項下位於怡華商業中心的若干物業之租約將於2014年12月31日屆滿。就此而言，於2014年12月16日(交易時間後)，本公司的間接全資附屬公司廣東益華與京華世紀酒店就租賃該等物業(包括重續根據第一份租賃補充協議及第二份租賃補充協議租賃的物業以及租賃新物業)訂立益華世紀租賃協議，租期由2015年1月1日起至2017年12月31日止(包括首尾兩日)。

同日，廣東益華亦訂立下列租賃協議：

- (i) 廣東益華與益華管理訂立停車場租賃協議，據此，益華管理同意將該等泊車位租予廣東益華，租期由2015年1月1日起至2015年12月31日止(包括首尾兩日)；及
- (ii) 廣東益華與益華廣場實業訂立倉庫租賃協議，據此，益華廣場實業同意將該倉庫租予廣東益華，租期由2015年1月1日起至2017年12月31日止(包括首尾兩日)。

益華世紀租賃協議

益華世紀租賃協議的詳情載列如下：

- 日期： 2014年12月16日
- 訂約方： (1) 京華世紀酒店，作為出租人
(2) 廣東益華，作為承租人
- 物業： 租賃物業將包括下列位於中國廣東省中山市東區中山三路怡華商業中心的物業：
- (i) 東座201室；
 - (ii) 東座501室；
 - (iii) 西座501室；及
 - (iv) 西座901室。
- 東座201室現時並不包括在本集團任何租約裏。東座501室是根據第二份租賃補充協議租賃的物業，而西座501及901室是根據第一份租賃補充協議租賃的物業。
- 租用面積： (i) 東座201室：455平方米；
(ii) 東座501室：1,063平方米；
(iii) 西座501室：2,497平方米；及
(iv) 西座901室：1,888平方米。
- 租期： 由2015年1月1日起至2017年12月31日止（包括首尾兩日）的期間
- 允許用途： 僅可作商業及辦公室用途

月租：

應付的月租(包括管理費，但不包括將由廣東益華負責的公用開支及稅項)如下：

- (i) 截至2015年12月31日止年度：人民幣314,806元(相當於約398,489港元)，釐定基準為(a)東座201室的租金為每平方米人民幣65元(相當於約82.3港元)；(b)東座501室及西座501室的租金為每平方米人民幣47.6元(相當於約60.3港元)；及(c)西座901室的租金為每平方米人民幣61.3元(相當於約77.6港元)；
- (ii) 截至2016年12月31日止年度：人民幣324,432.25元(相當於約410,674港元)，釐定基準為：(a)東座201室的租金為每平方米人民幣66.95元(相當於約84.7港元)；(b)東座501室及西座501室的租金為每平方米人民幣49.1元(相當於約62.2港元)；及(c)西座901室的租金為每平方米人民幣63.1元(相當於約79.9港元)；及
- (iii) 截至2017年12月31日止年度：人民幣333,919.17元(相當於約422,682港元)，釐定基準為：(a)東座201室的租金為每平方米人民幣68.96元(相當於約87.3港元)；(b)東座501室及西座501室的租金為每平方米人民幣50.5元(相當於約63.9港元)；及(c)西座901室的租金為每平方米人民幣65元(相當於約82.3港元)。

倘若廣東益華未能於到期日支付結欠的款項，則須就結欠的款項按每日0.3%的利率累計支付欠款利息。

益華世紀租賃年度上限

截至2012年及2013年12月31日止年度各年及截至2014年10月31日止十個月，廣東益華就租賃該等物業已付的過往款額，以及截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，廣東益華應付予京華世紀酒店的最高年度總額（「益華世紀租賃年度上限」）如下：

	過往金額			年度上限(概約)		
	截至12月31日止年度		截至10月31日止十個月	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
益華世紀租賃協議	零	2,626	2,594	3,778	3,894	4,008

附註：截至2012年及2013年12月31日止兩個年度及截至2014年10月31日止十個月的過往金額僅包括東座501室以及西座501及901室，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的年度上限則將會包括東座201及501室以及西座501及901室。

在達致上述益華世紀租賃年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (a) 中國廣東省中山市內可比較物業當時的市值租金；
- (b) 廣東益華根據益華世紀租賃協議就截至2017年12月31日止三個年度應付的協定月租、管理費及其他款項；及
- (c) 由獨立估值師利駿行測量師有限公司就位於中國廣東省中山市可作比較用途之物業的現行市值租金而出具的估值報告。

停車場租賃協議

停車場租賃協議的詳情載列如下：

日期： 2014年12月16日

訂約方：
(1) 益華管理，作為出租人
(2) 廣東益華，作為承租人

物業：	位於中國廣東省中山市東區中山三路世紀廣場B2層的150個泊車位
租用面積：	約5,386平方米
租期：	由2015年1月1日起至2015年12月31日止(包括首尾兩日)的期間
允許用途：	僅作停泊車輛用途
月租：	月租(不包括將由廣東益華負責的政府徵費)將為人民幣45,000元(相當於約56,962港元)，釐定基準為每個泊車位人民幣300元(相當於約380港元)。
	倘若廣東益華未能於到期日支付結欠的款項，則須就應付的尚欠款項按每日0.3%的利率累計支付欠款利息。

停車場租賃年度上限

就截至2015年12月31日止年度，廣東益華應付予益華管理的最高年度總額(「停車場租賃年度上限」)(乃參考廣東益華根據停車場租賃協議應付予益華管理的租金而釐定)為人民幣540,000元。

在達致上述停車場租賃年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (a) 中國廣東省中山市內可比較泊車位當時的市值租金；及
- (b) 廣東益華根據停車場租賃協議就截至2015年12月31日止年度應付的協定月租。

倉庫租賃協議

倉庫租賃協議的詳情載列如下：

日期：	2014年12月16日
訂約方：	(1) 益華廣場實業，作為出租人
	(2) 廣東益華，作為承租人

物業：中國廣東省中山市中山火炬開發區創業路3號

租用面積：7,466平方米

租期：由2015年1月1日起至2017年12月31日止(包括首尾兩日)的期間

允許用途：僅可作：(i)物流倉庫或(ii)轉租或分租予第三方之用

月租：月租(不包括將由廣東益華負責的公用開支及地租)如下：

(i) 截至2015年12月31日止年度：人民幣74,660元(相當於約94,506港元)，釐定基準為整個倉庫的租金為每平方米人民幣10元(相當於約12.7港元)；

(ii) 截至2016年12月31日止年度：人民幣76,899.8元(相當於約97,342港元)，釐定基準為整個倉庫的租金為每平方米人民幣10.3元(相當於約13.0港元)；及

(iii) 截至2017年12月31日止年度：人民幣79,139.6元(相當於約100,177港元)，釐定基準為整個倉庫的租金為每平方米人民幣10.6元(相當於約13.4港元)。

倘若廣東益華未能於到期日支付結欠的款項，則須就應付的結欠款項按每日0.3%的利率累計支付欠款利息。

租金按金：人民幣223,980元(相當於約283,519港元)，此金額相當於三個月租金，須於倉庫租賃協議訂立日期起計30天之內支付。於倉庫租賃協議屆滿或在提早終止後的30天之內，益華廣場實業須將該筆按金(不計利息)退還予廣東益華。

倉庫租賃年度上限

就截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年，廣東益華應付予益華廣場實業的最高年度總額（「倉庫租賃年度上限」）（乃參考廣東益華根據倉庫租賃協議應付予益華廣場實業的租金而釐定）如下：

	年度上限(概約)		
	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
倉庫租賃協議	896	923	950

在達致上述倉庫租賃年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (a) 中國廣東省中山市內可比較物業當時的市值租金；
- (b) 廣東益華根據倉庫租賃協議就截至2017年12月31日止三個年度應付的協定月租；及
- (c) 由獨立估值師利駿行測量師有限公司就位於中國廣東省中山市可作比較用途之物業的現行市值租金而出具的估值報告。

該等租賃協議的共同條款

該等租賃協議各自包含以下條款：

1. 在不損害任何一方根據各自的條款終止該等租賃協議的權利下，倘若出現以下情況，該等租賃協議須於各自的到期日（或上述協議的訂約各方可能協定的較後日期）之前自動終止：
 - (a) 本集團認為在有關時間遵守上市規則是不可行的；或
 - (b) 為了遵守上市規則而需要對該等租賃協議作出任何訂約方所不能接受的更改。
2. 對該等租賃協議作出的所有更改須待本公司遵守上市規則後，方可作實。

3. 本集團根據該等租賃協議應付或應收的總年度代價須受到訂約各方於該等租賃協議中各自訂定的相關年度上限所規限。

訂立該等租賃協議的理由及裨益

本集團的主要業務是經營百貨店。廣東益華是本公司的間接全資附屬公司。

京華世紀酒店的主要業務是經營與酒店相關之業務、物業管理及租賃商用物業。京華世紀酒店由益華投資擁有80%權益，另由逸豪酒店擁有20%權益。益華投資由順益實業擁有49.6%權益、由非執行董事陸先生擁有28.22%權益、由陳正陶先生擁有11.09%權益，另由非執行董事陳先生擁有11.09%權益。逸豪酒店由益華投資擁有98.33%權益，另由順益實業擁有1.67%權益。

益華管理的主要業務涉及物業租賃及管理服務。益華管理分別由益華投資擁有60%權益、由徐成海先生擁有10%權益、由范先生擁有10%權益、由陸先生擁有10%權益、另由陳正陶先生擁有10%權益。

益華廣場實業的主要業務為生產浴室潔具設備。益華廣場實業由順益實業擁有46.5%權益，另由粵光企業擁有53.5%權益。粵光企業由陳正陶先生（其為非執行董事兼控股股東陳先生之侄兒、亦為執行董事兼本公司主席陳健仁先生（其為陳先生之胞兄）之兒子）擁有2%權益、另由Higson Holdings Limited（由陳廣仁先生（其為陳健仁先生及陳先生之胞弟）全資擁有）擁有98%權益。

益華世紀租賃協議涉及根據第一份租賃補充協議以及第二份租賃補充協議而重續現有租約。本集團一直使用益華商業中心東座501室及西座501及901室（統稱「該等單位」）作百貨店業務及辦公室用途。誠如招股章程所披露，益華管理為第一份租賃補充協議及第二份租賃補充協議項下的該等單位之出租人。於2014年11月28日該等單位各自之業主授權京華世紀酒店出租該等單位並為該等單位提供物業管理服務。董事認為繼續租用該等單位以避免不必要的搬遷及隨之而來的裝修費用乃符合本集團之商業利益。

根據益華世紀租賃協議，怡華商業中心東座201室將租予本集團作經營百貨店業務用途，以支持現時在怡華商業中心經營之現有業務。與該等單位類似，東座201室之業主授權京華世紀酒店把東座201室出租及提供管理服務。

該等泊車位將作業務推廣用途，藉此當VIP客戶在本集團位於世紀廣場的百貨店購物時，向彼等提供免費泊車優惠。董事預期提供免費泊車優惠將能提升消費者的消費意欲，從而令本集團之收益增加。

該倉庫將用作本集團之物流倉庫或將會分租予第三方，藉以支持本集團現時在中國廣東省之業務運作。由於本集團現時在廣東省租賃之貨倉的租約將於2014年12月屆滿，本公司擬把現時之貨倉運作遷往該倉庫，因為兩者相較而言，該倉庫之樓面面積更大，此舉亦更加能夠節省成本。

誠如招股章程「業務」一節中「獨立非執行董事的批准及有關業權欠妥的其他措施」一段所披露，當中提及本集團於租賃各物業之前將對其進行盡職調查，以確保業主為真正的所有人，並有權根據相關中國法律、規則及法規出租有關物業。於訂立未獲業主提供房屋所有權證的未來租賃前，本集團將徵求全體獨立非執行董事的批准，而獨立非執行董事將可就彼等的疑問徵詢中國法律顧問（在彼等認為合適的情況下，亦可徵詢其他專業顧問和專家）意見，而有關中國法律顧問將獲委聘並負責就業權欠妥的原因出具報告、核實自稱為業主人士的物業所有人合法身份及審查糾正業權欠妥的預計時間表。

因此，本公司已於訂立該等租賃協議前對該等物業、該等泊車位及該倉庫進行盡職調查，而獨立非執行董事亦信納該等租賃協議之各出租人均有權根據中國法律、規則及法規租賃該等物業、該等泊車位及該倉庫。

該等租賃協議（包括月租）的條款乃本集團與相關出租人參考根據獨立估值師利駿行測量師有限公司出具的估值報告中的現行市值租金後，按公平原則商定。董事（包括獨立非執行董事）認為：(i)該等租賃協議均於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii)該等租賃協議的條款及該等年度上限均為公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

陸先生、陳先生、陳健仁先生和范先生在該等租賃協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益，彼等已就批准該等租賃協議及據此擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

於本公告日期，京華世紀酒店和益華管理均為益華投資的非全資附屬公司，而益華投資是非執行董事陸先生、非執行董事兼控股股東陳先生，以及執行董事兼本公司主席陳健仁先生的聯繫人。益華管理亦是本公司執行董事兼行政總裁范先生的聯繫人。益華廣場實業是陳先生及陳健仁先生的聯繫人。因此，京華世紀酒店、益華管理和益華廣場實業是本公司的關連人士，而根據益華世紀租賃協議、停車場租賃協議及倉庫租賃協議分別擬進行的交易均構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

根據上市規則第14A章，該等租賃協議項下合共擬進行之交易按年度基準計算的最高適用百分比率超過1%但少於5%，因此，根據上市規則，該等租賃協議將須遵守申報、公告及年度審閱規定，但可獲豁免遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙及詞句具有以下涵義。

「該等年度上限」	指	益華世紀租賃之年度上限、停車場租賃之年度上限以及倉庫租賃之年度上限之統稱
「停車場租賃之年度上限」	指	預期由廣東益華根據停車場租賃協議在截至2015年12月31日止年度須支付予益華管理之每年租金總額之上限，詳見本公告「停車場租賃協議－停車場租賃之年度上限」一節之定義
「倉庫租賃之年度上限」	指	預期由廣東益華根據倉庫租賃協議在截至2017年12月31日止三個年度各年須支付予益華廣場之每年租金總額上限，詳見本公告「倉庫租賃協議－倉庫租賃之年度上限」一節之定義

「益華世紀租賃之年度上限」	指	預期由廣東益華根據益華世紀租賃協議在截至2017年12月31日止三個年度各年須支付予京華世紀酒店之每年租金及管理費總額之上限，詳見本公告「益華世紀租賃協議－益華世紀租賃之年度上限」一節之定義
「董事會」	指	董事會
「粵光企業」	指	粵光企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由陳正陶先生（其為陳先生之侄兒及陳健仁先生之兒子）擁有2%權益，另由Higson Holdings Limited（一家由陳廣仁先生（其為陳健仁先生及陳先生之胞弟）全資擁有之公司）擁有98%權益
「該等泊車位」	指	位於中國廣東省中山市東區中山三路世紀廣場B2層之150個泊車位
「停車場租賃協議」	指	由益華管理（作為出租人）與廣東益華（作為承租人）就租賃該等泊車位而於2014年12月16日訂立之租賃協議，租期由2015年1月1日起至2015年12月31日為止（包括首尾兩天）
「本公司」	指	益華百貨控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，而除非本公告另有所指，否則乃指陳先生及JAGUAR ASIAN LIMITED（其為一家由陳先生全資擁有之公司）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「京華世紀酒店」	指	中山市京華世紀酒店有限公司，一家於中國成立之有限公司，由益華投資擁有80%權益，另由逸豪酒店擁有20%權益
「租賃協議」	指	廣東益華租賃協議、停車場租賃協議以及貨倉租賃協議之統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳達仁先生，非執行董事兼控股股東
「陳健仁先生」	指	陳健仁先生，本公司之主席兼執行董事，亦為陳先生之胞兄
「范先生」	指	范新培先生，本公司之主要股東、執行董事兼行政總裁
「陸先生」	指	陸漢興先生，非執行董事
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	位於中國廣東省中山市東區中山三路益華商業中心東座201及501室以及西座501及901室之物業的統稱
「招股章程」	指	本公司刊發日期為2013年11月26日的招股章程
「股東」	指	已發行股份的持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股

「順益實業」	指	中山市順益實業發展有限公司，一家在中國成立的有限公司，由陳先生擁有90%權益，其餘10%權益由余華興先生（其為陳健仁先生之妹夫兼益華投資集團若干成員公司的股東及董事）擁有
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「貨倉租賃協議」	指	由益華廣場（作為出租人）與廣東益華（作為承租人）就租賃貨倉而於2014年12月16日訂立之租賃協議，租期由2015年1月1日起至2017年12月31日為止（包括首尾兩天）
「該倉庫」	指	位於中國廣東省中山市中山火炬開發區創業路3號之倉庫
「益華世紀租賃協議」	指	由京華世紀酒店（作為出租人）與廣東益華（作為承租人）就租賃該等物業而於2014年12月16日訂立之租賃協議，租期由2015年1月1日起至2017年12月31日為止（包括首尾兩天）
「廣東益華」	指	廣東益華百貨有限公司，一家於中國成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「益華投資」	指	廣東益華集團投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，分別由順益實業、陸先生、陳正陶先生及陳先生擁有其49.6%、28.22%、11.09%及11.09%權益
「益華投資集團」	指	益華投資及其附屬公司

「益華管理」	指	廣東益華廣場管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，分別由益華投資、徐成海先生、范先生、陸先生及陳正陶先生擁有60%、10%、10%、10%及10%權益，而陳正陶先生為陳先生的侄兒及陳健仁先生之兒子
「益華廣場實業」	指	中山市益華廣場實業有限公司，一家於中國成立的有限公司，分別由順益實業擁有46.5%權益及由粵光企業擁有53.5%權益
「逸豪酒店」	指	廣東逸豪酒店管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，由益華投資擁有98.33%權益，另由順益實業擁有1.67%權益
「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

承董事會命
益華百貨控股有限公司
 行政總裁兼執行董事
范新培

香港，2014年12月16日

就本公告而言，除另有指明外，人民幣兌港元的換算乃以人民幣0.79元兌1.0港元的概約匯率計算。此匯率僅供說明之用，並不表示任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

於本公告日期，執行董事為陳健仁先生、范新培先生、蘇偉兵先生及林光正先生；非執行董事為陳達仁先生及陸漢興先生；獨立非執行董事為孫洪先生、徐印州先生及梁維君先生。