

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)

有關可能收購一項中國物業的 框架協議

本公告乃本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文而作出。

董事會謹此宣佈，於2014年1月24日（交易時間後），廣東益華百貨（其為本公司的全資附屬公司）與廣東康盛就可能進行的收購事項訂立不具法律約束力的框架協議。

董事會謹此強調，於本公告日期並未就可能進行的收購事項訂立具約束力協議。因此，可能進行的收購事項可能會或可能不會進行。倘若可能進行的收購事項成事，則或會構成本公司一項須予公佈交易。股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

框架協議

本公告乃本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文而作出。

董事會謹此宣佈，於2014年1月24日（交易時間後），廣東益華百貨（其為本公司的全資附屬公司）與廣東康盛就可能進行的收購事項訂立不具法律約束力的框架協議。框架協議的主要條款載列如下：

- 日期：2014年1月24日（交易時間後）
- 訂約方：(i) 廣東益華百貨有限公司，其為本公司的全資附屬公司，為建議買方；及
- (ii) 廣東康盛投資有限公司，作為建議賣方

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，廣東康盛及其最終實益擁有人以及彼等各自的聯繫人士均不是本公司的關連人士，並且是與本公司及其關連人士並無關連的獨立第三方。

將予收購的資產

根據框架協議，目前建議廣東康盛將出售而廣東益華百貨將收購一項物業（「該物業」）的若干土地使用權，該物業的建築面積約為31,000平方米，位於一幢樓宇（「相關樓宇」）內的地庫1層以及零售商業平台的1至3層，而相關樓宇則建於一幅位於中國廣東省錦江區江門市恩平，地盤面積約為48,000平方米的土地（「該土地」）之上。

目前建議廣東康盛須於2014年8月31日或之前完成該物業的建設，其時廣東康盛須以約人民幣99,200,000元（相當於約125,984,000港元）的代價（「代價」）把該物業將建於其上而面積為14英畝的地塊的土地使有權以及該物業轉讓；代價是建基於對該物業的總建築成本及該物業將建於其上的該土地部份的原收購成本的估計，並須待廣東康盛與廣東益華百貨作進一步磋商並將於正式協議中敲定。

經考慮根據一間獨立專業估值師行按市值基準進行的初步估值，該物業於2014年1月24日的估計市值約人民幣188,000,000元（相當於約238,760,000港元）後，董事認為經公平磋商後達致的代價為對本集團有利。

按金

根據框架協議，廣東益華百貨須於簽訂框架協議後的7天內向廣東康盛支付人民幣33,000,000元（相當於約41,910,000港元）的可退還按金（「初步按金」），而廣東益華百貨須於2014年5月31日或之前或於簽訂正式協議後7天內（以較後者為準）向廣東康盛支付人民幣30,000,000元（相當於約38,100,000港元）的進一步按金（「進一步按金」），連同初步按金統稱為「該等按金」。該等按金將由本集團以內部資源撥付。

排他期

根據框架協議，考慮到廣東益華百貨在磋商框架協議及其進行盡職審查過程中所承擔的開支，廣東康盛在框架協議日期至2014年7月31日（或框架協議訂約各方可能協定的其他較後日期）期間不會自行或促使其董事、高級職員、僱員、代表及代理直接或間接就出售或轉讓該土地的任何部份以及將於其上興建的任何物業（惟靠近主路並在地面（深度不超過10米）的店舖除外）(i)游說、主動作出或鼓勵向廣東益華百貨以外的任何人士或實體查詢或獲彼等要約；或(ii)主動作出或繼續與廣東益華百貨以外的任何人士或實體協商或討論或提交任何資料予廣東益華百貨以外的任何人士或實體；或(iii)與廣東益華百貨以外的任何人士或實體訂立任何協議或意向聲明或共識聲明。

約束力

除有關支付及退還該等按金的規定、廣東益華百貨的獨家磋商權和保密條款外，框架協議並不具有任何法律約束力。

正式協議

廣東益華百貨及廣東康盛須進行磋商以於2014年7月31日（「到期日」）（或訂約各方可能協定的較後時間或日期）下午5時正或之前達成具法律約束力的正式協議。

倘若未有於到期日前訂立正式協議，廣東康盛須立即將該等按金（不計利息）退還予廣東益華百貨。

條件

預期可能進行的收購事項須待下列先決條件達成後，方告完成：

- (a) 取得廣東益華百貨委聘的中國法律顧問事務所就建議轉讓該物業及據此擬進行的交易出具的中國法律意見(其形式及內容為廣東益華百貨所信納)(包括但不限於(i)核實賣方為該物業的合法擁有人；(ii)確認正式協議為有效及可強制執行；及(iii)確認是否有關於該物業的任何產權負擔或情況可使其業權欠妥，如必要，就糾正該物業業權欠妥而建議時間表)；
- (b) 取得廣東益華百貨將委聘的獨立專業估值師行出具的估值(其形式及內容為廣東益華百貨所信納)，顯示該估值為不低於代價；及
- (c) 如需要，股東於本公司股東特別大會上通過普通決議案(或(如合適)根據上市規則取得一位股東或一組緊密聯繫股東(彼等合共持有有權出席股東大會以批准交易的證券面值的50%或以上)的書面批准)批准正式協議及據此擬進行的交易。

完成

根據框架協議，目前建議可能進行的收購事項須於正式協議的所有先決條件達成(或獲豁免)後的第二個營業日完成。

於完成後，廣東康盛須將有關該土地及該物業的所有土地使用權證及房屋所有權證移交廣東益華百貨或其代名人。

租賃協議

目前亦已協定廣東益華百貨與廣東康盛將訂立租賃協議，把該土地的其餘商業部份(惟該土地的住宅部份及靠近主路並在地面(深度不超過10米)的店舖除外)出租予廣東益華百貨(或其代名人)以供本集團營運之用。租賃面積、租期、租金及其他條款須待訂約各方進一步磋商。

廣東康盛作出的承諾

廣東康盛已根據框架協議的條款向廣東益華百貨承諾，其將於廣東益華百貨支付進一步按金前解除該土地的全部現有抵押、按揭或其他第三方權利，並承擔本身就此錄得的費用及開支，否則廣東益華百貨將毋須支付進一步按金並有權就任何損害對廣東康盛提出申索。

訂立框架協議的理由

本集團主要從事百貨連鎖店營運，亦包括經營超市及電器店。

誠如本公司日期為2013年11月26日有關股份配售及公開發售（「**股份發售**」）的招股章程（「**招股章程**」）中「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，本集團擬以股份發售所得款項淨額中約24,000,000港元撥付於中國廣東省恩平開設百貨店的任何開支，該等開支乃因有關規劃、開設、翻新門店以及從專營銷售商及直接供應商獲取產品的任何成本而產生。

繼刊發招股章程後，本集團繼續為成立恩平店的租賃安排與廣東康盛進行磋商。在有關各方進行磋商期間，廣東康盛表示願意向本集團出售該物業。董事會認為，相比起原先租用該物業的計劃，可能進行的收購事項對本集團是更佳的選擇，因為可能進行的收購事項可讓本集團取得長期處所作其營運之用，並能夠避免任何市場租金波動對業務造成的不必要干擾。

本集團一直恪守以租賃物業來成立和經營百貨店的發展策略，讓本集團能夠將資本資源集中於經營百貨連鎖店此核心業務，毋須為建設自置物業令資金用途受限。對該土地進行初步市場評估（包括但不限於估計成本、投資及財務回報、地理位置及該區的發展計劃）後，董事會認為，可能進行的收購事項標誌著本集團向前邁進的一項可行商機，可加強本集團在中國廣東省恩平的業務發展，並可帶來不俗的投資回報。此外，考慮到本集團將就該土地的商業物業的其餘部份訂立租賃協議以供本集團營運之用而該物業僅代表該土地之上的全部處所的一小部份，董事確認，本集團的發展策略並無重大變動。

董事表示，目前計劃代價將由本集團將取得的銀行借貸撥付。於本公告日期，本集團仍與一間中國持牌銀行進行磋商，以就可能進行的收購事項取得銀行借貸。倘若可能進行的收購事項成事，其將全數由銀行貸款提供資金。此外，誠如招股章程所披露，股份發售的所得款項淨額主要用作（其中包括）恩平店的翻新以及購置傢具及裝置，董事確認，儘管本公司目前擬收購該物業而非租用該物業，上述所得款項淨額將繼續用於原先的既定用途。董事進一步確認，招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的所得款項用途並無變更。

該物業位於中國廣東省江門市恩平的一個新商業及住宅區。根據廣東康盛提供的資料，該物業構成錦江新城發展項目（其由酒店、住宅、零售及辦公用途處所組成）的一部份。該土地毗鄰錦江大橋和錦江大道，直達325國道和長堤路。該物業擁有將錦江和金坑河盡收眼底的景觀，高檔住宅物業及政府市政辦公室近在咫尺。待本集團於簽訂框架協議後進行進一步盡職審查後，董事會有信心，可能進行的收購事項將讓本集團在物業市道趨升時把握該物業所處黃金位置而可能帶來的資本收益。此外，鄰近的新建住宅及商業區的人流，亦會為本集團提供的產品創造不斷的需求。

目前計劃是該物業及本集團將租用的物業將由本集團用於經營大型百貨店，包括以「益華世家」品牌經營的傢具業態，以及超市。

該物業目前正在建設中。本公司預計將通過成立一間大型百貨店來擴展其於恩平的零售網絡。廣東康盛表示其已辦妥所有必要的登記手續，並已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，預期該物業將於2014年8月31日或之前建成。

在考慮本公司及股東的整體利益以及為推進本集團業務發展策略的同時，董事會已仔細研究和審視可能進行的收購事項的必要性、可行性及經濟效益，以力求擴大市場份額、提高盈利能力及減低成本，維持本集團的正常運作及財務狀況。

董事認為，框架協議如成事，將壯大本集團的百貨店業務規模，同時提升其在中國的戰略定位。因此，董事認為，框架協議的條款符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

根據上市規則，正式協議(如訂立)或會構成本公司一項須予公佈交易。本公司將根據上市規則於適當時候就可能進行的收購事項再作公告。

董事會謹此強調，於本公告日期並未就可能進行的收購事項訂立具約束力協議。因此，可能進行的收購事項可能會或可能不會進行。倘若可能進行的收購事項成事，則或會構成本公司一項須予公佈交易。股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	益華百貨控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司
「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
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	廣東益華百貨與廣東康盛於2014年1月24日訂立的不具法律約束力的框架協議，當中載列有關可能進行的收購事項的初步理解

「正式協議」	指	就可能進行的收購事項可能會或可能不會訂立的正式協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東康盛」	指	廣東康盛投資有限公司，於中國成立的有限責任公司
「廣東益華百貨」	指	廣東益華百貨有限公司，於中國成立的有限責任公司，本公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「可能進行的收購事項」	指	按框架協議所擬進行，廣東益華百貨可能收購該物業一事
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該估值」	指	將出具的估值報告所列示的該物業的價值
「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

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1.00元兌1.27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。

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1月24日

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。