

---

此乃要件 請即處理

---

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面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。

閣下如已出售或轉讓名下所有本公司股份，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，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

---



**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)

**(I) 持續關連交易：租賃協議；**

**及**

**(II) 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

**VEDA | CAPITAL**

**智略資本**

---

本封面頁所用詞彙與本通函內標題為「釋義」一節所定義者具有相同涵義。

本通函第7至21頁載有董事會函件。本通函第22至23頁載有獨立董事委員會的意見函件。本通函第24至39頁所載的獨立財務顧問智略資本有限公司的意見函件，當中載有其對獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及建議。

本公司謹訂於2014年6月10日(星期二)下午三時正假座香港德輔道中302號華傑商業中心8A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第45至47頁。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥及簽署，並盡早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22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2014年5月23日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	22
獨立財務顧問函件 .....	24
附錄 一 一般資料 .....	40
股東特別大會通告 .....	45

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「年度上限」	指	鎮江租賃年度上限及廣東租賃年度上限的統稱
「廣東租賃年度上限」	指	就截至2015年12月31日止兩個年度各年，廣東益華根據廣東租賃協議應付予益華管理的預期最高年度總租金及管理費，定義見本通函「董事會函件」一節中「廣東租賃協議－廣東租賃年度上限」一段
「鎮江租賃年度上限」	指	就截至2017年12月31日止四個年度各年，鎮江益華根據鎮江租賃協議（經補充協議所修訂及補充）應付予鎮江華龍的預期最高年度總租金及管理費，定義見本通函「董事會函件」一節中「鎮江租賃協議－鎮江租賃年度上限」一段
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	不時的董事會
「華龍國際」	指	華龍國際投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，分別由陳廣仁先生（陳先生及陳健仁先生的胞弟）、王深全先生及王建球先生擁有65%、28%及7%權益
「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，其已發行股份於聯交所主板上市
「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，而除非文義另有所指，否則此詞是指陳先生及Jaguar Asian

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司不時的董事
「Eaglepass」	指	EAGLEPASS DEVELOPMENTS LIMITED，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的主要股東，並分別由陸先生及益升擁有15.66%及84.34%權益
「股東特別大會」	指	將召開以考慮及酌情批准租賃協議(包括年度上限)及據此擬進行的交易的本公司股東特別大會
「首份補充協議」	指	鎮江華龍與鎮江益華於2014年5月13日就修訂鎮江租賃協議的若干條款而訂立的補充租賃協議
「益升」	指	益升管理有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，本公司的主要股東，並由盈利豐發展全資擁有
「廣東租賃生效日期」	指	廣東租賃協議根據廣東租賃協議的條款而生效的日期
「國貿大酒店租賃協議」	指	招股章程所披露的國貿大酒店租賃框架協議、國貿大酒店租賃租金協議及國貿大酒店租賃補充協議的統稱
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「廣東租賃協議」	指	益華管理(作為出租人)與廣東益華(作為承租人)就廣東物業訂立日期為2014年3月31日的租賃協議，租期為廣東租賃生效日期起至2015年12月31日
「廣東物業」	指	怡華商業中心東座第907及916室
「古鎮益華商業」	指	中山市古鎮益華商業管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，現正進行註銷登記
「廣東益華管理租賃協議」	指	招股章程所披露的第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議的統稱

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事孫洪先生、徐印州先生及梁維君先生組成的董事會轄下的獨立董事委員會，其成立目的是就租賃協議(包括年度上限)及據此擬進行的交易是否公平合理而向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「智略資本」	指	智略資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任向獨立董事委員會及獨立股東就租賃協議、年度上限及據此擬進行的交易提供意見
「獨立股東」	指	除陸先生、陳先生、陳健仁先生、范先生、彼等各自的聯繫人以及於租賃協議及據此擬進行之交易中擁有權益的所有其他股東以外的股東
「驗收工作」	指	有關鎮江物業的工程主體驗收及消防驗收
「Jaguar Asian」	指	JAGUAR ASIAN LIMITED，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，本公司的控股股東，並由陳先生全資擁有
「金匯世紀租賃協議」	指	招股章程所披露的金匯世紀租賃框架協議、金匯世紀租賃租金協議及金匯世紀租賃補充協議的統稱
「金匯置業租賃協議」	指	招股章程所披露的金匯置業租賃框架協議、金匯置業租金協議、金匯置業管理協議、金匯置業租賃補充協議的統稱
「最後實際可行日期」	指	2014年5月20日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃協議」	指	鎮江租賃協議(經補充協議所修訂及補充)及廣東租賃協議的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「陳先生」	指	陳達仁先生，非執行董事及控股股東以及陳健仁先生的胞弟
「陳健仁先生」	指	陳健仁先生，本公司的執行董事兼主席，並為陳先生的胞兄
「陳正陶先生」	指	陳正陶先生，彼為陳先生的侄以及陳健仁先生之子
「范先生」	指	范新培先生，本公司的主要股東、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，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2013年11月26日的招股章程
「第二份補充協議」	指	鎮江華龍與鎮江益華於2014年5月20日就修訂鎮江租賃年度上限而訂立的補充租賃協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「順益實業」	指	中山市順益實業發展有限公司，於中國成立的有限責任公司，由陳先生擁有90%權益以及由陳健仁先生的妹夫及益華投資集團若干成員公司的股東及董事余華興先生擁有其餘10%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「補充協議」	指	首份補充協議及第二份補充協議的統稱

---

## 釋 義

---

「泰安管理協議」	指	泰安益華置業開發有限公司與本公司的全資附屬公司泰安益華商業有限公司(「泰安益華商業」)所訂立日期為2013年6月14日的物業管理協議，內容有關於2013年6月15日至2015年12月31日期間，就位於中國山東省泰安市龍潭路211-88號的物業向泰安益華商業提供物業管理服務
「怡華商業中心」	指	位於中國廣東省中山市東區中山三路的怡華商業中心
「廣東益華」	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，於中國成立的有限責任公司，分別由順益實業、陸先生、陳正陶先生及陳先生擁有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，於中國成立的有限責任公司，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
「鎮江益華」	指	鎮江益華百貨有限公司，於中國成立的有限責任公司，本公司的間接全資附屬公司
「盈利豐發展」	指	中山市盈利豐商貿發展有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司的主要股東，並分別由范先生、林光正先生、執行董事蘇偉兵先生、王古坪女士、張蓉女士及羅成文先生(即本公司的董事或高級管理層成員)擁有66.33%、9.62%、9.62%、4.81%、4.81%及4.81%權益

---

## 釋 義

---

「鎮江華龍」	指	鎮江華龍廣場置業有限公司，於中國成立的有限責任公司，分別由益華投資及華龍國際擁有63.47%及36.53%權益
「鎮江租賃協議」	指	鎮江華龍(作為出租人)與鎮江益華(作為承租人)就鎮江物業訂立日期為2014年3月31日的租賃協議(經補充協議所修訂及補充)，租期為鎮江租賃生效日期起計為期三年
「鎮江物業」	指	中國江蘇省鎮江市新區大港片區鎮江益華廣場第1層至第3層的商業平台
「中山益華世家」	指	中山市益華世家家居有限公司，於中國成立的有限責任公司，本公司的全資附屬公司
「鎮江租賃生效日期」	指	鎮江租賃協議根據鎮江租賃協議的條款而生效的日期
「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

就本通函而言，除另有指明外，人民幣兌港元的換算乃以人民幣1.00元兌1.25港元的概約匯率計算。此匯率僅為說明而採用，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。





**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)

**執行董事：**

陳健仁先生 (主席)  
范新培先生 (行政總裁)  
蘇偉兵先生  
林光正先生

**非執行董事：**

陳達仁先生  
陸漢興先生

**獨立非執行董事：**

孫洪先生  
徐印州先生  
梁維君先生

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Clifton House  
75 Fort Street  
P.O. Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

**總辦事處及**

**香港主要營業地點：**

香港  
皇后大道中九號  
22樓2205A室

**持續關連交易：**  
**租賃協議**

**緒言**

謹此提述(i)本公司日期為2014年3月31日有關租賃協議的公告；(ii)本公司日期為2014年5月13日有關(其中包括)首份補充協議的公告；及(iii)本公司日期為2014年5月20日有關第二份補充協議的公告(統稱為「該等公告」)。誠如該等公告所披露：

- (i) 鎮江華龍與鎮江益華訂立鎮江租賃協議(經補充協議所修訂及補充)，據此，鎮江華龍同意將鎮江物業租予鎮江益華，租期為鎮江租賃生效日期起計為期三年；及

---

## 董事會函件

---

- (ii) 益華管理與廣東益華訂立廣東租賃協議，據此，益華管理同意將廣東物業租予廣東益華，租期為廣東租賃生效日期起至2015年12月31日（包括首尾兩日）。

於最後實際可行日期，鎮江益華是廣東益華的直接全資附屬公司，而廣東益華則是本公司的間接全資附屬公司。

刊發本通函旨在向閣下提供（其中包括）有關租賃協議的進一步資料以及據此擬進行的交易。

### 鎮江租賃協議

鎮江租賃協議（經補充協議所修訂及補充）的主要條款載列如下：

- 日期： 2014年3月31日（經日期為2014年5月13日的首份補充協議及日期為2014年5月20日的第二份補充協議所補充）
- 訂約方： (1) 鎮江華龍，作為出租人  
(2) 鎮江益華，作為承租人
- 物業： 中國江蘇省鎮江市新區大港片區鎮江益華廣場第1層至第3層的商業平台
- 租用面積： 約29,207平方米，當中約6,965平方米將用於經營超市
- 租期： 鎮江租賃生效日期起計為期三年。

誠如該等公告所披露，鎮江華龍最初同意將鎮江物業租予鎮江益華，租期為鎮江租賃生效日期起計為期15年。根據首份補充協議，鎮江租賃協議的年期已修訂為鎮江租賃生效日期起計為期三年。

雖然中國的百貨店連鎖營運商通常確定長期租約以減少因租約期滿而搬遷的風險，惟因本集團在重續鎮江租賃協議時享有優先購買權，董事認為此方面的風險已經減低。此外，董事亦認為，鎮江租賃協議的經修訂年期將讓本集團可於重續租賃時根據門店的最新營運業績而靈活地檢討租賃條款（包括每月租金及管理費）。因此，董事認為，鎮江租賃協議的經修訂年期仍然符合正常商業慣例。

---

## 董事會函件

---

每月租金 (不包括：管理費) 免租期：  
鎮江租賃協議生效日期起計12個月。

*免租期後的租金：*

- (i) 緊接免租期後至2015年12月31日：人民幣531,900.85元（相當於約664,876港元），釐定基準為(i)將用於經營超市的面積的租金為每平方米人民幣12.5元（相當於約15.6港元）；(ii)其餘面積的租金為每平方米人民幣20元（相當於約25港元）；
- (ii) 2016年1月1日至2016年12月31日：人民幣642,550.04元（相當於約803,188港元），釐定基準為整項鎮江物業的租金為每平方米人民幣22元（相當於約27.5港元）；及
- (iii) 2017年1月1日至鎮江租賃協議屆滿日期：人民幣788,584.14元（相當於約985,730港元），釐定基準為整項鎮江物業的租金為每平方米人民幣27元（相當於約33.8港元）。

為免生疑問，鎮江租賃協議中協定首月應付租金將根據免租期後的實際經營日數而計算。

倘若鎮江益華超過30天未能支付每月租金（不包括管理費），鎮江益華須就逾期總額支付由到期付款日至實際付款日止期間按每月利率6%（或相關中國法律允許的較高數額）計算的欠款利息。

*釐定每月租金的基準*

於釐定鎮江物業的每月租金時，本公司已考慮下列因素：

- (a) 獨立估值師意見函所列中國附近一帶用於相近用途的相若物業的通行市值租金（介乎每月每平方米人民幣23元至人民幣28元）；
- (b) 鎮江租賃協議的免租期是參考本集團最近開設的百貨店的免租期（介乎無至39個月）而釐定；

---

## 董事會函件

---

- (c) 超市營運於緊接免租期後享有的每月租金折扣，是為了反映鎮江物業內不同地點的人流差異。由於指定作超市營運的地方遠離鎮江物業的正門，董事預期，在營運初期，超市的人流會比百貨店其他地方的平均人流為低。然而，董事認為，隨著門店發展日趨成熟，超市的人流最終可與鎮江物業其他地方的平均人流看齊；及
- (d) 2015年至2017年內每月租金的每年遞增是參考以下各項而釐定：(i)於免租期後首兩年（不包括超市營運部份）較通行市值租金的較低端範疇折讓約15%及約4.5%，以計及營運早期的低人流以及與當地人口的客戶關係尚未穩定；(ii)鎮江物業的每月租金須逐步增加以抵銷鎮江租賃協議下最初的每月租金折扣以及配合隨著門店發展成熟市值租金於2014年至2017年期間的預期上升；(iii)董事預期，鎮江物業的人流將隨著鎮江物業以內及附近將成立及營運的門店數目增加而進一步上升；及(iv)鎮江物業的每月租金將逐漸與鎮江市內可比較物業的市值租金水平看齊。

根據上述因素，董事認為，每月租金不會遜於鎮江華龍向第三方承租人所提供者。

### *獨立估值師的工作*

在釐定通行市值租金時，獨立估值師已考慮規模、特點和地點與鎮江物業類近的可比較物業的通行市值租金。獨立估值師亦已分析市值租金的範圍及衡量可比較物業各自的所有優點缺點，從而達致鎮江物業的市值租金的可能範圍。鎮江物業的市值租金可能範圍介乎每月每平方米人民幣23元至人民幣28元，此容許與市值租金有10%的偏差，並與鎮江市內可比較物業的通行市值租金（介乎每月每平方米人民幣23元至人民幣28元）一致。

管理費： 鎮江華龍將負責管理鎮江物業。由鎮江華龍提供的管理服務範圍包括（除其他以外）提供保安警衛和巡邏服務、維修及保養樓宇設備和消防系統、定期清潔和衛生服務，以及投購保險。鎮江益華

---

## 董事會函件

---

須就整項鎮江物業按每平方米人民幣6元(相當於約7.5港元)的費率向鎮江華龍支付管理月費。由於(i)鎮江華龍是鎮江物業的物業經理，並負責向承租人提供上述物業管理服務；及(ii)就本集團為經營百貨店而租用的其他物業而言，亦須向相關物業之物業經理支付管理費，因此，董事認為，向鎮江華龍支付管理費屬正常市場慣例。

為免生疑問，鎮江租賃協議中協定首月管理費將根據鎮江租賃生效日期後的實際經營日數而計算。

*釐定管理費的基準：*

鎮江物業的管理費是本集團與鎮江華龍經公平磋商並參考獨立估值師意見函所列中國附近一帶的相若物業的通行市場管理費(介乎每月每平方米人民幣3元至人民幣8元)而釐定。

因此，董事認為，管理費屬公平合理，不遜於鎮江華龍向獨立第三方收取者。

租賃按金： 人民幣2,000,000元(相當於約2,500,000港元)，此金額相當於鎮江益華於緊接免租期後根據鎮江租賃協議應付的每月租金的金額的3.76倍。該按金須於鎮江租賃生效日期起計10天內支付。於鎮江租賃協議屆滿後，鎮江益華須將鎮江物業交吉予鎮江華龍，結清所有未付租金以及全面遵守鎮江租賃協議的所有條款和條件，而鎮江華龍將於鎮江租賃協議屆滿後30天內將該按金(不計利息)退還予鎮江益華。

租賃按金乃參考市場慣例及鎮江物業於免租期後的每月租金及管理費而釐定。

---

## 董事會函件

---

進行翻新 人民幣4,000,000元(相當於約5,000,000港元)，須於鎮江租賃生效工程的按金：日期起計10天內支付。翻新工程的按金乃參考重修成本的估計金額(倘鎮江物業於翻新期間有任何結構損毀)而釐定。

鎮江華龍須於鎮江物業內的百貨店投入營運後將該按金(不計利息)退還予鎮江益華。

先決條件： 鎮江租賃協議將於以下先決條件達成後生效：

- (a) 已經遵守及取得上市規則規定的所有規定及批准；
- (b) 已經在股東特別大會上獲得獨立股東批准鎮江租賃協議；及
- (c) 完成驗收工作。

倘(i)任何上述條件未能於2014年7月31日下午4時正或之前或鎮江華龍與鎮江益華可能書面協定的其他日期達成；或(ii)本公司未能於股東特別大會上取得獨立股東批准；或(iii)驗收工作未能於二零一四年七月三十一日下午4時正前完成，則鎮江租賃協議將即時終止，其時鎮江華龍須將鎮江益華就翻新鎮江物業而預付予鎮江華龍的款項立即退回(不計利息)予鎮江益華。

重續： 鎮江益華在重續鎮江租賃協議方面擁有優先權

購買鎮江物業的優先權： 倘若鎮江華龍擬出售鎮江物業，則鎮華益華享有根據任何人士向鎮江華龍可能提出的條款及不遜於獨立第三方提供的條款購買鎮江物業的優先權。本公司將向獨立第三方取得估值報告以在行使優先權前釐定鎮江物業的價值。

本公司在行使購買鎮江物業的優先權時將遵守上市規則的相關規定。

---

## 董事會函件

---

彌償保證： 鎮江華龍同意，倘若鎮江租賃協議被中國有關當局宣佈為無效，其將就鎮江益華因此蒙受的任何法律責任、損失或損害（包括但不限於鎮江益華已付的所有按金（不計利息）、於租期內為鎮江物業內的百貨店所投入的資本，以及相等於鎮江益華於緊接免租期後應付每月租金12倍的賠償）提供彌償保證。由鎮江華龍提供之彌償保證金額並無設限。

鎮江租賃 鎮江租賃協議將從獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案  
生效日期： 以批准鎮江租賃協議、鎮江租賃年度上限（定義見下文）及據此擬進行的交易；及完成驗收工作（以較後者為準）當日起生效。

### 鎮江租賃年度上限

就截至2017年12月31日止四個年度各年，鎮江益華應付予鎮江華龍的最高年度總額（「鎮江租賃年度上限」）（乃參考鎮江益華根據鎮江租賃協議（經補充協議所修訂及補充）應付予鎮江華龍的租金及管理費而釐定）如下：

期間	鎮江租賃年度上限（概約）
鎮江租賃生效日期 （假設由2014年6月1日起生效）起 至2014年12月31日止期間	人民幣1,227,000元 （相當於約1,534,000港元）
截至2015年12月31日止年度	人民幣5,827,000元 （相當於約7,284,000港元）
截至2016年12月31日止年度	人民幣9,814,000元 （相當於約12,268,000港元）
截至2017年12月31日止年度	人民幣4,820,000元 （相當於約6,025,000港元）

---

## 董事會函件

---

在達致上述鎮江租賃年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (a) 中國江蘇省鎮江市內可比較物業的通行市值租金（介乎每月每平方米人民幣23元至人民幣28元）及管理費（介乎每月每平方米人民幣3元至人民幣8元）；及
- (b) 鎮江益華根據鎮江租賃協議（經補充協議所修訂及補充）就鎮江租賃生效日期起計三個年度應付的協定每月租金、管理費及其他款項。

### 廣東租賃協議

日期： 2014年3月31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： 中國廣東省中山市東區中山三路怡華商業中心東座第907及916室

租用面積： 653平方米

租期： 廣東租賃生效日期起至2015年12月31日（包括首尾兩日）的期間

允許用途： 僅作辦公室用途

每月租金： 廣東租賃生效日期起的租金：人民幣39,180元（相當於約48,975港元）（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）

倘若廣東益華未能於到期日支付應付的尚欠款項，則將就應付的尚欠款項按每日欠款利率每年0.3%累計欠款利息。

為免生疑問，廣東租賃協議中協定首月應付租金將根據實際經營日數而計算。

租賃按金： 人民幣83,360元（相當於約104,200港元），此金額相當於兩個月租金再加上就電力供應所應付的按金人民幣5,000元，須於廣東租賃生效日期後的10天內支付。於廣東租賃協議屆滿後的10天內，益華管理須將該按金（不計利息）退還予廣東益華。



---

## 董事會函件

---

先決條件： 廣東租賃協議將於以下先決條件達成後生效：

- (a) 已經遵守及取得上市規則規定的所有規定及批准；及
- (b) 已經在股東特別大會上獲得獨立股東批准廣東租賃協議。

倘(i)任何上述條件未能於2014年7月31日下午4時正或之前或益華管理與廣東益華可能書面協定的其他日期達成；或(ii)本公司未能於股東特別大會上取得獨立股東批准，則廣東租賃協議將即時終止。

廣東租賃 廣東租賃協議將從獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案  
生效日期： 以批准廣東租賃協議、廣東租賃年度上限(定義見下文)及據此擬進行的交易當日起生效。

### 廣東租賃年度上限

就截至2015年12月31日止兩個年度各年，廣東益華應付予益華管理的最高年度總額(「廣東租賃年度上限」)(乃參考廣東益華根據廣東租賃協議應付予益華管理的租金及管理費而釐定)如下：

期間	廣東租賃年度上限(概約)
廣東租賃生效日期 (假設由2014年5月1日起生效)起 至2014年12月31日止期間	人民幣314,000元 (相當於約393,000港元)
截至2015年12月31日止年度	人民幣471,000元 (相當於約589,000港元)

在達致上述廣東租賃年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (a) 中國廣東省中山市內可比較物業的通行市值租金；及
- (b) 廣東益華根據廣東租賃協議就截至2015年12月31日止兩個年度應付的協定每月租金及其他款項。

### 租賃協議的共同條款

各租賃協議均包含以下條款：

1. 本集團將有權於租賃協議各自的到期日或之前延長租賃協議，並將採取可能屬合適的行動以遵守上市規則。在不損害任何一方根據各自的條款終止租賃協議的權利下，倘若出現以下情況，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：
  - (i) 本集團認為在有關時間遵守上市規則是不可行的；或
  - (ii) 為了遵守上市規則而需要對租賃協議作出任何訂約方所不能接受的更改。
2. 對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. 本集團根據租賃協議應付或應收的總年度代價須受到訂約各方於各租賃協議中訂定的相關年度上限所規限。

### 訂立租賃協議的理由及裨益

本集團的主要業務是經營百貨店。鎮江益華是廣東益華的直接全資附屬公司，而廣東益華是本公司的間接全資附屬公司。

鎮江華龍的主要業務是在中國江蘇省鎮江市發展及銷售物業。鎮江華龍由益華投資及華龍國際分別擁有63.47%及36.53%權益。益華投資由順益實業、非執行董事陸先生、陳正陶先生（彼為陳先生的侄及陳健仁先生之子，而陳健仁先生是執行董事及本公司主席以及陳先生的胞兄）及非執行董事陳先生分別擁有49.6%、28.22%、11.09%及11.09%權益。華龍國際由陳廣仁先生（陳先生及陳健仁先生的胞弟）、王深全先生及王建球先生分別擁有65%、28%及7%權益。

益華管理主要從事物業租賃及管理服務。益華管理由益華投資、徐成海先生、范先生、陸先生及陳正陶先生分別擁有60%、10%、10%、10%及10%權益。

---

## 董事會函件

---

謹此提述招股章程中有關本集團未來計劃的內容。誠如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述，本公司擬進一步維持及提升於其中國廣東省的零售業務市場地位，以及擴展其零售網絡至具長期增長潛力的中國其他地區，包括但不限於在中國江蘇省鎮江市開設新店。

訂立鎮江租賃協議是為了在中國江蘇省鎮江市開設新店。由於鎮江益華廣場位於中國江蘇省鎮江市新區大港片區的黃金地段，董事會相信，訂立鎮江租賃協議將有助本集團擴展其業務營運，並將會增加其於中國江蘇省鎮江市的地位及市場份額。本公司認為鎮江物業是本公司在鎮江經營新百貨店的最佳可得選項，因為鎮江物業附近並無其他物業的樓面面積相若及提供租金折扣。

廣東物業將用作辦公室以支持本集團目前在中國廣東省的業務運作。

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物業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、規則及法規出租該物業。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（倘彼等認為合適，其他專業顧問和專家）意見，而有關中國法律顧問將獲委聘，就業權欠妥的原因出具報告、核實據稱為業主人士為物業的合法所有人及審查糾正業權欠妥的預計時間表。

因此，本集團已於訂立租賃協議前對鎮江物業及廣東物業進行盡職調查。當中，獨立非執行董事已取得有關鎮江物業的中國法律意見。由於鎮江物業的竣工驗收手續（包括驗收工作）仍在進行，因此鎮江華龍尚未取得所有權證。驗收工作正如期進行並預計將於2014年5月中完成，而竣工驗收手續則預計將於2015年初完成。本公司的中國法律顧問表示，於完成驗收工作後，鎮江華龍在取得所有權證前須安排竣工驗收手續和測繪手續。

由於鎮江物業的樓面面積視為適合於經營新百貨店，而相關租金折扣超出中國江蘇省鎮江市內可比較物業的一般租金折扣，為確保取得鎮江物業的租賃，本公司遂於鎮江物業的竣工驗收手續前訂立鎮江租賃協議。

---

## 董事會函件

---

鎮江益華已收到鎮江新區管理委員會、鎮江新區規劃局及鎮江工商行政管理局新區分局發出的確認函(「**確認函**」)，確認彼等不會就於竣工驗收手續前在鎮江物業開展營運而對鎮江益華採取任何法律行動。鎮江新區城鄉建設局確認，鎮江益華在鎮江物業開展營運前須完成驗收工作。本公司的中國法律顧問表示，(i)此等機關為可發出有關確認的主管機關；及(ii)根據有關當局的確認，除非鎮江益華在驗收工作完成前於鎮江物業開展營運，否則本公司將不會被有關中國當局徵收任何罰款。

考慮到(i)鎮江華龍是鎮江物業的房地產開發商；(ii)有關中國當局已在確認函中確認，彼等不會就驗收工作完成後於鎮江物業開展營運而對鎮江益華採取任何法律行動；(iii)鎮江華龍承諾於2014年7月31日之前完成驗收工作而預期驗收工作將於2014年5月中完成；及(iv)鎮江華龍同意，倘若鎮江租賃協議被中國有關當局宣佈為無效，其將就鎮江益華因此蒙受的任何法律責任、損失或損害提供彌償保證，有鑑於此，儘管有關鎮江物業的竣工驗收手續尚未完成，但訂立鎮江租賃協議一事已獲全體獨立非執行董事批准。

租賃協議(包括每月租金)的條款乃本集團與相關出租人參考根據獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具的意見函中的通行市值租金後，按公平原則商定。董事(包括獨立非執行董事)認為(i)各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)各租賃協議的條款及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

於最後實際可行日期，鎮江華龍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、非執行董事及控股股東陳先生，以及執行董事及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。因此，鎮江華龍和益華管理是本公司的關連人士，而根據鎮江租賃協議及廣東租賃協議分別擬進行的交易均構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

---

## 董事會函件

---

謹此提述招股章程中有關(其中包括)廣東益華管理租賃協議、金匯世紀租賃協議、國貿大酒店租賃協議、金匯置業租賃協議及泰安管理協議的內容。除非本文內另有指明,否則本節「上市規則涵義」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,本公司已向聯交所申請,而聯交所已向本公司授出豁免(「豁免」)嚴格遵守(其中包括)廣東益華管理租賃協議、金匯世紀租賃協議、國貿大酒店租賃協議、金匯置業租賃協議及泰安管理協議項下擬進行交易涉及的上市規則第14A.42(3)條的相關公告及獨立股東批准規定,前提是該等協議項下擬進行的交易總額於截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年將不得超逾其各自的年度上限(「初步年度上限」)分別為人民幣47.4百萬元、人民幣55.3百萬元及人民幣54.4百萬元。

根據上市規則第14A.25條,租賃協議、廣東益華管理租賃協議、金匯世紀租賃協議、國貿大酒店租賃協議、金匯置業租賃協議及泰安管理協議(統稱「租賃及管理協議」)所指的持續關連交易應合併計算,並視作猶如一項交易處理。

根據上市規則第十四A章,租賃及管理協議項下擬進行交易的最高適用百分比率按年度基準計算預期超過5%及總年度代價超過10,000,000港元。因此,根據上市規則第十四A章,租賃協議將須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

### 一般事項

本公司謹訂於2014年6月10日(星期二)下午三時正假座香港德輔道中302號華傑商業中心8A室舉行股東特別大會,大會通告載於本通函第45至47頁;股東特別大會上將提呈相關決議案,以批准(其中包括)(i)租賃協議及據此擬進行的交易(包括但不限於年度上限)。將於股東特別大會上提呈批准的所有決議案將以投票方式表決,於股東特別大會後,本公司將就股東特別大會的結果作出公告。

經作出一切合理查詢後,就董事所深知、盡悉及確信,於最後實際可行日期,(i)概無任何股東訂立或受制於投票委託或其他協議或安排或約定;及(ii)於最後實際可行日期,概無任何股東有責任或權利,使其暫時或永久把行使其持有的股份的投票權的控制權轉移予第三方(不論屬一般性或按個別事項)。

於最後實際可行日期,陸先生、陳先生、陳健仁先生、范先生及彼等各自的聯繫人實益擁有270,000,000股股份(佔本公司已發行股本約75%)的權益。根據上市規則,陸先生、陳先生、陳健仁先生、范先生及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就批准租賃協議及據此擬進行的交易(包括但不限於年度上限)的決議案放棄投票,而獨立

---

## 董事會函件

---

股東於股東特別大會上行使的任何表決須以投票表決方式進行。除上文披露者外，概無股東於租賃協議中擁有重大權益而須放棄表決及計入股東特別大會上相關決議案的法定人數。

陸先生、陳先生、陳健仁先生和范先生在租賃協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益，彼等已就批准租賃協議及據此擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，董事會確認並無董事於根據租賃協議據此擬進行的交易中擁有重大權益而須就批准租賃協議的董事會決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，請將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，並盡早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22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 獨立董事委員會

本公司已成立由全體獨立非執行董事孫洪先生、徐印州先生及梁維君先生組成的獨立董事委員會，以在考慮獨立財務顧問就以下各項提供的推薦意見後，就租賃協議的條款(包括年度上限)及據此擬進行的交易是否屬於正常商業條款、對獨立股東是否屬公平合理以及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並且就投票取向向獨立股東提供意見。

本公司已委聘智略資本有限公司為獨立財務顧問，以就租賃協議的條款(包括年度上限)及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮智略資本的意見，獨立董事委員會及董事認為各租賃協議、年度上限及據此分別擬進行的交易對獨立股東屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准租賃協議、年度上限及據此分別擬進行的交易。

獨立董事委員會函件全文載於本通函第22至23頁，而獨立財務顧問函件全文，當中載有其意見，則載於本通函第24至39頁。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

經考慮上文「訂立租賃協議的理由及裨益」一段所載的理由，以及獨立董事委員會及獨立財務顧問的推薦意見後，董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議及據此分別擬進行的交易是按一般商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准租賃協議、年度上限及據此擬進行的交易。

### 額外資料

務請垂注(i)本通函第22至23頁所載的獨立董事委員會函件，載有其有關租賃協議及據此擬進行的交易的意見；及(ii)本通函第24至39頁所載的獨立財務顧問函件，載有其就租賃協議及據此擬進行的交易而向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議，以及其達致意見時曾考慮的主要因素及理由。

本通函附錄載有其他額外資料，敬希垂注。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
益華百貨控股有限公司  
行政總裁兼執行董事  
范新培  
謹啟

2014年5月23日



**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)

敬啟者：

**持續關連交易：**  
**租賃協議**

吾等謹此提述本公司日期為2014年5月23日致股東的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就租賃協議、年度上限及據此分別擬進行的交易是否按正常商業條款及就獨立股東整體而言是否公平合理，並符合本公司及股東的整體利益向閣下提出意見。

智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就該等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。通函第24至39頁載有其建議，以及達致其建議時所考慮的主要因素及理由的詳情。吾等亦請閣下垂注通函第7至21頁所載的董事會函件及於通函的附錄中所載的額外資料。



---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮租賃協議的條款及條件，智略資本有限公司所考慮的主要因素及理由以及其建議後，吾等認為，租賃協議、年度上限及據此分別擬進行的交易的條款屬正常商業條款，就獨立股東整體而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准租賃協議、年度上限及據此分別擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

益華百貨控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

徐印州先生

謹啟

獨立非執行董事

孫洪先生

獨立非執行董事

梁維君先生

2014年5月23日

以下為智略資本為載入本通函而編製的函件全文，當中載有其就租賃協議(包括年度上限)及據此擬進行的交易而向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

**VEDA | CAPITAL**  
**智 略 資 本**

智略資本有限公司  
香港  
銅鑼灣勿地臣街1號  
時代廣場第二座  
37樓3711室

敬啟者：

**持續關連交易：**  
**租賃協議**

**緒言**

茲提述吾等獲委任就租賃協議(包括年度上限)及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於日期為2014年5月23日的股東通函(「**通函**」)內，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於2014年3月31日(交易時間後)：

- (i) 鎮江華龍與鎮江益華訂立鎮江租賃協議(經補充協議所補充)，據此，鎮江華龍同意將鎮江物業租予鎮江益華，租期為鎮江租賃生效日期起計為期三年；及
- (ii) 益華管理與廣東益華訂立廣東租賃協議，據此，益華管理同意將廣東物業租予廣東益華，租期為廣東租賃生效日期起至2015年12月31日(包括首尾兩日)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，鎮江華龍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、非執行董事及控股股東陳先生，以及執行董事及貴公司主席陳健仁先生的聯繫人。益華管理亦是貴公司執行董事兼行政總裁范先生的聯繫人。因此，鎮江華龍和益華管理是貴公司的關連人士，而根據鎮江租賃協議及廣東租賃協議分別擬進行的交易均構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

誠如董事會函件（「董事會函件」）所載，根據上市規則第14A.25條，租賃協議、廣東益華管理租賃協議、金匯世紀租賃協議、國貿大酒店租賃協議、金匯置業租賃協議及泰安管理協議（統稱「租賃及管理協議」）所指的持續關連交易應合併計算，並視作猶如一項交易處理。根據上市規則第十四A章，租賃及管理協議項下擬進行交易的最高適用百分比率按年度基準計算預期超過5%及總年度代價超過10,000,000港元。因此，根據上市規則第十四A章，租賃協議將須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

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

貴公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會以考慮租賃協議的條款並就租賃協議的條款（包括年度上限）及據此擬進行的交易是否屬於正常商業條款、公平合理以及符合貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

### 吾等意見的基礎

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴通函所載資料及聲明以及由貴公司、董事及貴公司管理層向吾等提供的資料的準確性。吾等假設通函所作出或所提述的所有陳述、資料及聲明以及由貴公司、董事及貴公司管理層所提供的資料及聲明（彼等須對此負全責）於作出時為真實，並且於最後實際可行日期仍然真實。吾等亦假設董事於通函所作出一切信念、意見及意向的陳述，均經作出周詳查詢後始合理作出並以持平意見為依據。

董事共同及個別對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，並無遺漏其他事實致使通函內任何陳述有所誤導。吾等並無理由相信吾等所倚賴據以達致吾等意見的任何資料及陳述失實、不準確或具有誤導成份，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致提供予吾等的資料及陳述失實、不準確或產生誤導。然而，吾等並無就 貴集團的業務、財務狀況或未來前景作出任何獨立深入調查，亦無獨立核證董事及 貴公司管理層所提供的資料。

### 所考慮的主要因素及理由

在吾等向獨立董事委員會及獨立股東就租賃協議(包括年度上限)及據此擬進行的交易提供推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 背景資料及訂立租賃協議的理由

貴集團的主要業務是經營百貨店。鎮江益華是廣東益華的直接全資附屬公司，而廣東益華是 貴公司的間接全資附屬公司。

鎮江華龍的主要業務是在中國江蘇省鎮江市發展及銷售物業。鎮江華龍由益華投資及華龍國際分別擁有63.47%及36.53%權益。益華投資由順益實業、非執行董事陸先生、陳正陶先生(彼為陳先生的侄及陳健仁先生的子，而陳健仁先生是執行董事及 貴公司主席以及陳先生的胞兄)及非執行董事陳先生分別擁有49.6%、28.22%、11.09%及11.09%權益。華龍國際由陳廣仁先生(陳先生及陳健仁先生的胞弟)、王深全先生及王建球先生分別擁有65%、28%及7%權益。

益華管理主要從事物業租賃及管理服務。益華管理由益華投資、徐成海先生、范先生、陸先生及陳正陶先生分別擁有60%、10%、10%、10%及10%權益。

誠如董事會函件所載，按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露， 貴公司擬進一步維持及提升於其中國廣東省的零售業務市場地位，以及擴展其零售網絡至具長期增長潛力的中國其他地區，包括但不限於在中國江蘇省鎮江市開設新店。

訂立鎮江租賃協議是為了在中國江蘇省鎮江市開設新店。由於鎮江益華廣場位於中國江蘇省鎮江市新區大港片區的黃金地段，董事會相信，訂立鎮江租賃協議將有助貴集團擴展其業務營運，並將會增加其於中國江蘇省鎮江市的地位及市場份額。廣東物業將用作辦公室以支持貴集團目前在中國廣東省的業務運作。貴公司認為鎮江物業是貴公司在鎮江經營新百貨店的最佳可得選項，因為鎮江物業附近並無其他物業的樓面面積相若及提供租金折扣。

吾等從招股章程中留意到，於招股章程日期，貴集團的零售網絡由十間百貨店和三間社區店組成，當中十二間門店位於中國廣東省。吾等亦從招股章程中留意到，貴公司的零售業務以經營百貨店為主要重心，門店定位的目標顧客是中國人均可支配收入高企並且迅猛增長的城市的中高收入階層。貴集團旗下百貨店的商品一應俱全，涵蓋手錶及珠寶首飾等奢侈品到電器及家庭用品等日常必需品。

吾等已研究中國國家統計局([www.stats.gov.cn](http://www.stats.gov.cn))網站所載的資料(「統計局的數據」)，留意到2009至2013年過去五年中國的國內生產總值持續增長，增幅分別是約9.2%、約10.4%、約9.3%、約7.7%及約7.7%。於2013年，中國消費品的零售總額較上年增長約13.1%，而城市地區於2013年1月至12月的消費品累計零售額較上年增加約12.9%。根據統計局的數據，2013年居民消費價格按年上漲約2.6%，具體而言，城市地區的價格按年上漲約2.6%而農村地區則上漲約2.8%，而2012年居民消費價格按年上漲約2.6%，具體而言，城市地區的價格按年上漲約2.7%而農村地區則上漲約2.5%。

誠如貴公司截至2013年12月31日止年度的年報(「**2013年年報**」)所載，貴集團於截至2013年12月31日止年度錄得收益約人民幣714.0百萬元，較截至2012年12月31日止年度的收益約人民幣678.9百萬元增加約5.2%。貴公司表示，於2013年度貴集團有五間合計總樓面面積逾100,000平方米的新店投入營運，而收益增加主要是來自上述新店帶來的經營收益。

貴集團於截至2013年12月31日止年度錄得股東應佔溢利約人民幣15.1百萬元，較截至2012年12月31日止年度的股東應佔溢利約人民幣42.6百萬元減少約64.6%。誠如2013年年報所載，減少主要是由於(i) 貴集團新店的一次性開辦費用；(ii) 貴公司進行配售及公開發售所錄得的上市費用；及(iii) 貴集團現有店鋪的經營租賃租金開支及物業管理費上升。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如董事會函件所述，貴公司已於訂立租賃協議前對鎮江物業及廣東物業進行盡職調查。當中，獨立非執行董事已取得有關鎮江物業的中國法律意見（「法律意見」）。法律意見提及，由於鎮江物業的竣工驗收手續（包括驗收工作）仍在進行，因此鎮江華龍尚未取得擁有權證；而於完成驗收工作後，鎮江華龍在取得所有權證前須安排竣工驗收手續和測繪手續。誠如董事會函件所進一步載述，驗收工作正如期進行並預計將於2014年5月中完成，而竣工驗收手續則預計將於2015年初完成。

根據鎮江租賃協議之條款，鎮江華龍同意，倘若鎮江租賃協議被中國有關當局宣佈為無效，其將就鎮江益華因此蒙受的任何法律責任、損失或損害（包括但不限於鎮江益華已付的所有按金（不計利息）、於租期內為鎮江物業內的百貨店所投入的資本，以及相等於鎮江益華於緊接免租期後應付每月租金12倍的賠償）提供彌償保證（「彌償」）。

由於鎮江物業的樓面面積視為適合於經營新百貨店，而相關租金折扣超出中國江蘇省鎮江市內可比較物業的一般租金折扣，為確保取得鎮江物業的租賃，貴公司遂於鎮江物業的竣工驗收手續前訂立鎮江租賃協議。

鎮江益華已收到鎮江新區管理委員會、鎮江新區規劃局及鎮江工商行政管理局新區分局發出的確認函（「確認函」），確認彼等不會就於竣工驗收手續前在鎮江物業開展營運而對鎮江益華採取任何法律行動。鎮江新區城鄉建設局確認，鎮江益華在鎮江物業開展營運前須完成驗收工作。貴公司的中國法律顧問表示，(i)此等機關為可發出有關確認的主管機關；及(ii)根據有關當局的確認，除非鎮江益華在驗收工作完成前於鎮江物業開展營運，否則貴公司將不會被有關中國當局徵收任何罰款。

誠如董事會函件所載，考慮到(i)鎮江華龍是鎮江物業的房地產開發商；(ii)有關中國當局已在確認函中確認，彼等不會在驗收工作完成後就於鎮江物業開展營運而對鎮江益華採取任何法律行動；(iii)鎮江華龍承諾於2014年7月31日之前完成驗收工作而預期驗收工作將於2014年5月中完成；及(iv)鎮江華龍同意，倘若鎮江租賃協議被中國有關當局宣佈為無效，其將就鎮江益華因此蒙受的任何法律責任、損失或損害提供彌償

保證，有鑑於此，儘管有關鎮江物業的竣工驗收手續尚未完成，但訂立鎮江租賃協議一事已獲全體獨立非執行董事批准。

吾等已審閱了法律意見並留意到鎮江華龍是鎮江物業的開發商，擁有發展鎮江物業的法定權利。鎮江華龍尚未取得所有權證，主要因為驗收工作尚未完成。吾等亦已審閱確認函並留意到有關中國當局已經確認，鎮江益華有權租賃及使用鎮江物業以開設新店，而有關中國當局不會對鎮江益華在驗收工作完成後於鎮江物業開展業務而採取任何法律行動。根據鎮江租賃協議，完成驗收工作是必須達成的其中一項先決條件，因此鎮江華龍未能完成驗收工作將違反鎮江租賃協議並將受到彌償所規限。貴公司表示，預計驗收工作將於2014年5月中完成。就此而言，鎮江華龍已向鎮江益華提供日期為2014年3月31日的書面彌償承諾（「彌償承諾」），而吾等留意到彌償承諾提及，倘若鎮江租賃協議被有關中國當局宣佈為無效，鎮江華龍已承諾向鎮江益華償還鎮江益華已付的所有按金（不計利息）、向鎮江益華彌償於租期內為鎮江物業內的百貨店所投入的全部資本，以及相等於鎮江益華於緊接免租期後應付每月租金12倍的賠償（「賠償」）。倘若賠償無法彌償鎮江益華所蒙受的實際損失或損害，鎮江益華已同意提供相應彌償。

經考慮(i)由主體驗收和消防驗收此兩項必須安全事務組成的驗收工作必須待鎮江物業完成翻新後方能展開；(ii)相關翻新及裝置工作正如期進行並預計將於2014年5月中完成，而其時將能夠開展驗收工作；(iii)根據鎮江租賃協議之條款，鎮江華龍完成驗收工作是其中一項先決條件，若未能達成此項條件將違反鎮江租賃協議；(iv)驗收工作預計將於2014年5月中完成；及(v)鎮江益華已取得彌償承諾，據此，鎮江益華將獲彌償一切已付按金及於百貨店已投入之資本連同賠償，因此，吾等認為有關安排是有理據支持的。

吾等亦得悉，除了鎮江華龍所提供者外，貴集團並無收到任何其他可得選項，而誠如上文所述，鎮江物業附近並無其他物業的樓面面積相若及提供租金折扣。貴集團亦已進行評估，包括但不限於該城市的地理位置、鎮江物業的條件、人口、四周的建築物類型和鎮江物業的交通。貴公司表示，鎮江物業屬大型商業綜合廣場，其中包括五星級酒店、購物中心、娛樂和餐飲企業進駐其中及設於鎮江物業附近地區。吾等已審閱貴公司就鎮江物業以內及附近地區所提供的相片，而吾等留意到有建築

物及／或業務與 貴集團的零售業務起相輔相承之效。鑑於吾等的研究結果以及上述有關確認函及彌償承諾的理由，吾等認為，租用鎮江物業的理據和決定是合理並且符合 貴公司及其股東的整體利益。

經進一步考慮(i) 貴集團與鎮江華龍的主要業務；(ii) 貴公司擬擴展其零售網絡至具長期增長潛力的中國其他地區，而訂立鎮江租賃協議將支持及有助 貴集團擴展其業務營運，並將會增加其於中國的市場份額；(iii) 貴公司在訂立鎮江租賃協議之前已對鎮江物業進行盡職調查；(iv)所取得的法律意見和確認函；及(v)根據鎮江租賃協議的條款，完成驗收工作是其中一項先決條件；倘鎮江租賃協議被宣佈無效則可獲得彌償，因此，吾等認同董事的看法，認為鎮江租賃協議是於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，符合 貴公司及股東的整體利益。

貴公司表示， 貴公司正在尋找增加其用作辦公室的地方，而廣東物業的租賃面積接近其在中山店的總辦事處。吾等得悉， 貴集團已進行實地考察並檢視廣東物業的物業所有權證，並已在訂立廣東租賃協議前確保並不會產生重大問題。經考慮(i) 貴集團與廣東益華的主要業務；(ii) 貴公司的主要零售業務位於廣東省；(iii) 貴集團計劃支持目前在廣東省的業務營運；及(iv) 貴公司在訂立廣東租賃協議之前已對廣東物業進行盡職審查，因此，吾等認同董事的看法，認為廣東租賃協議是於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，符合 貴公司及股東的整體利益。

## 2. 租賃協議的年期和年度上限

### I. 鎮江租賃協議

於2014年3月31日，鎮江華龍與鎮江益華訂立鎮江租賃協議（經日期為2014年5月13日的首份補充協議及日期為2014年5月20日的第二份補充協議所補充），據此，鎮江華龍同意將鎮江物業租予鎮江益華，租期為鎮江租賃生效日期起計為期三年。

鎮江物業的租用面積約為29,207平方米，當中約6,965平方米將用於經營超市。

誠如董事會函件所載，每月租金將自鎮江租賃協議生效日期起計滿12個月（「免租期」）後收取。 貴公司表示，鎮江租賃協議包含的免租期是鎮江益華與鎮江華龍按公平原則商定，以支持開設百貨店的程序並提供了額外的時間以減少鎮江益華零售業務的經營風險。



貴公司已向吾等提供了在鎮江物業經營百貨店及／或超市的估計預算（「預算」）。吾等已審閱該預算並得知於經營百貨店及／或超市時，鑑於鎮江物業的租賃面積的規模，故需作出大額投資以應付高昂的初始開設成本，當中包括但不限於(i)百貨店的室內裝修（如自動扶手電梯、空調系統、防火系統等）；(ii)向各地方當局辦理相關文件（如需要）；及(iii)就經營百貨店所需而聘請和培訓員工以及購入相關工具及電腦軟件。吾等從該預算中留意到，其初步預計將聘請大約150名員工，而僅就此方面而言的總成本（包括招聘、培訓、保險、營銷等）將不低於人民幣2百萬元。貴公司表示，免租期讓鎮江益華可透過(i)於投入大規模初始投資後確保及維持現金流量（如需要）；及(ii)獲得更多時間與附近地區的人口建立客戶關係並更好地確保貴集團於鎮江市的百貨店及／或超市營運的可持續發展，利便鎮江益華於鎮江租賃協議首年的營運。此外，吾等已審閱2013年年報中提及的最近在2013年內開業的五間新店舖（「近期樣本」）的各份樣本協議。吾等留意到，四個近期樣本中提供免租期，分別達10個月、12個月、12個月及3.25年，而鎮江租賃協議的免租期與近期樣本的免租期可作比較。鑑於上文所述以及考慮到免租期事實上對貴公司更為有利，吾等認為免租期屬正常商業慣例並且符合貴公司及股東的整體利益。

吾等亦留意到，鎮江益華(i)在重續鎮江租賃協議方面擁有優先權；及(ii)在鎮江華龍擬出售鎮江物業時享有購買鎮江物業的優先權。吾等獲貴公司告知，倘若鎮江華龍有意出售鎮江物業，則行使優先權購入鎮江物業的代價將不單只由貴公司的管理層釐定，其時亦將參考通行市場水平（建基於獨立於貴公司的估值師所評定的當地市場水平）。因此，吾等認為貴公司行使優先權以購入鎮江物業的代價釐定機制屬公平合理。

此外，吾等從董事會函件中留意到，鎮江益華須於鎮江租賃生效日期起計10天內向鎮江華龍支付人民幣2,000,000元（相當於約2,500,000港元）的租賃按金（「租賃按金」），此金額相當於鎮江益華於緊接免租期後根據鎮江租賃協議應付的每月租金人民幣531,900.85元（即每平方米人民幣20元 x 22,242.08平方米 + 每平方米人民幣12.5元 x 6,964.74平方米）的約3.76倍）以及人民幣4,000,000元（相當於約5,000,000港元）的翻新工程按金（「翻新工程按金」）（即合共人民幣6,000,000元的按金）。誠如董事會函件所載，租賃按金乃參考市場慣例及鎮江物業於免租期後的每月租金而釐定，而翻新工程按金乃參考重修成本的估計金額（倘鎮江物業於翻新期間有任何結構損毀）而釐定。吾等留意到，近期樣本中亦有與租賃按金類似的安排，有關按金是根據各自的總每月租金計算。吾等留意到，就各項相關近期樣本而言，已付按金金額相對於總每月租金金額（於

---

## 獨立財務顧問函件

---

相關的免租期後)的比率介乎1.4倍至12.5倍，平均值為5.2倍。租賃按金相當於鎮江益華於緊接免租期後應付的每月租金約3.76倍，屬於近期樣本的範圍以內並且低於近期樣本的平均值。 貴公司表示，翻新工程按金的安排是與鎮江華龍磋商後釐定，原因為將於中國江蘇省開設的百貨店是鎮江益華在中國江蘇省首間成立的門店，鎮江益華將與新合作的當地特許經營夥伴合作，有關夥伴將負責百貨店內各相關店面的裝修和設置。為了應付鎮江物業於翻新期間有任何結構損毀的情況，翻新工程按金的安排應納入鎮江租賃協議。租賃按金及翻新工程按金將保障業主的利益並同時有助 貴公司訂立鎮江租賃協議。租賃按金及翻新工程按金將分別於鎮江租賃協議屆滿後30天內以及於鎮江物業內的百貨店投入營運後退還予承租人(不計利息)。

鎮江租賃協議的年期最初協定為鎮江租賃生效日期起計為期15年，其後根據補充協議修訂為鎮江租賃生效日期起計為期三年。吾等從董事會函件中留意到，董事認為，鎮江租賃協議的經修訂年期將讓 貴集團可於續租時根據門店的最新營運業績而靈活檢討條款(包括每月租金及管理費)。 貴公司表示， 貴集團已評審和評估在鎮江物業將零售業務擴大至江蘇省的好處和風險，並預計將取得正面收入。然而，鎮江市的物業租賃市場和百貨公司及／或超市的營運可能複雜而難以準確估計更長時期的情況，原因為有關百貨店及／或超市是鎮江益華在中國江蘇省成立的首家門店。誠如 貴公司進一步表示，補充協議經修訂條款下鎮江物業的每平方米租金將較估值師(定義見下文)得出的通行市場水平範圍有折讓或屬於該範圍內。鑑於上述原因，吾等認為，補充協議的經修訂年期屬正常商業慣例。

經考慮(i)鎮江租賃協議(經補充協議所補充)的年期屬正常商業慣例；(ii)免租期以及鎮江益華根據鎮江租賃協議享有的權利對 貴公司有利；(iii)租賃按金相當於緊接免租期後應付的每月租金約3.76倍，與近期樣本中應付的租賃按金可作比較；及(iv)租賃按金及翻新工程按金有助訂立鎮江租賃協議並將退還予承租人(不計利息)，吾等認為鎮江租賃協議是按一般商務條款訂立，對獨立股東屬公平合理。

II. 鎮江租賃協議(經日期為2014年5月13日的首份補充協議及日期為2014年5月20日的第二份補充協議所補充)的年度上限

誠如董事會函件所載，就截至2017年12月31日止四個年度各年，鎮江益華應付予鎮江華龍的最高年度總額(「鎮江租賃年度上限」)(乃參考鎮江益華根據鎮江租賃協議(經補充協議所補充)應付予鎮江華龍的租金及管理費而釐定)如下：

期間	鎮江租賃年度上限(概約)
鎮江租賃生效日期(假設由2014年6月1日起生效) 起至2014年12月31日止期間	人民幣1,227,000元 (相當於約1,534,000港元)
截至2015年12月31日止年度	人民幣5,827,000元 (相當於約7,284,000港元)
截至2016年12月31日止年度	人民幣9,814,000元 (相當於約12,268,000港元)
截至2017年12月31日止年度	人民幣4,820,000元 (相當於約6,025,000港元)

在達致上述鎮江租賃年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (a) 中國江蘇省鎮江市內可比較物業的通行市值租金(介乎每月每平方米人民幣23元至人民幣28元)及管理費(介乎每月每平方米人民幣3元至人民幣8元)；  
及
- (b) 鎮江益華根據鎮江租賃協議(經補充協議所補充)就鎮江租賃生效日期起計三個年度應付的協定每月租金、管理費及其他款項。

免租期後的租金將根據整項鎮江物業的面積計算。為免生疑問，鎮江租賃協議中協定首月應付租金將根據免租期後的實際經營日數而計算。此外，由於鎮江華龍將負責管理鎮江物業，亦須就整項鎮江物業按每平方米人民幣6元(相當於約7.5港元)的費率向鎮江華龍支付管理月費。為免生疑問，鎮江租賃協議中協定首月應付管理費將根據鎮江租賃生效日期後的實際經營日數而計算。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等得悉截至2017年12月31日止四個年度各年的鎮江租賃年度上限是根據以下各項計算：(i)協定每月租金將參考鎮江物業的每平方米價格以及總租賃面積約29,207平方米而按年增加；及(ii)整項鎮江物業的管理月費是定於每平方米人民幣6元的固定費率。

根據鎮江租賃協議(經補充協議所補充)並假設鎮江租賃生效日期為2014年6月1日，免租期已涵蓋從鎮江租賃生效日期起至2014年12月31日止期間，而2014年的鎮江租賃年度上限是僅基於鎮江物業每平方米人民幣6元的管理費(即每平方米人民幣6元 x 29,207平方米 x 7個月)。免租期亦涵蓋2015年的5個月，因此，2015年的鎮江租賃年度上限是根據七個月租金開支(即(每平方米人民幣20元 x 22,242平方米 + 每平方米人民幣12.5元 x 6,965平方米) x 7個月)和年度管理費(即每平方米人民幣6元 x 29,207平方米 x 12個月)計算。2016年的鎮江租賃年度上限是根據全年租金開支(即每平方米人民幣22元 x 29,207平方米 x 12個月)和年度管理費計算。因此，2017年的鎮江租賃年度上限是根據餘下五個月的租金開支(即每平方米人民幣27元 x 29,207平方米 x 5個月)和管理費(即每平方米人民幣6元 x 29,207平方米 x 5個月)計算。

誠如董事會函件所述，鎮江租賃年度上限乃 貴集團與出租人參考根據獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「估值師」)出具的意見函(「估值師的意見函」)中的通行市值租金後，按公平原則商定。董事認為鎮江租賃年度上限為公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等已審閱估值師的意見函並與估值師會面。吾等從估值師得悉其就鎮江物業及廣東物業的租金及管理費水平構思意見時是採用市場法。

誠如董事會函件所載，在釐定通行市值租金時，估值師已考慮規模、特點和地點與鎮江物業類近的可比較物業的通行市值租金。估值師亦已分析市值租金的範圍及衡量可比較物業各自的所有優點缺點，從而達致鎮江物業的市值租金的可能範圍。誠如估值師的意見函所述，在估值師關於鎮江物業的租金及管理費水平的意見中，(i)在中國附近一帶用於相近用途的相若物業於相關租賃及服務日期的現時通行市值租金為介乎每平方米人民幣23元至人民幣28元(「**市值租金範圍**」)；(ii)根據鎮江租賃協議應付的管理費(不包括電費)反映類近地點相若物業於2014年3月15日的通行市場管理費(每月介乎每平方米人民幣3元至人民幣8元)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司表示，管理費是就著鎮江華龍為鎮江物業提供的管理服務而支付給鎮江華龍。提供管理服務並非 貴集團的主要業務，而在近期樣本的其中四項，有關服務通常由出租人向承租人提供。誠如 貴公司所說明，在近期樣本中，出租人並無提供管理服務所涉及的門店面積涵蓋了有關物業的大部份可用面積，而有關訂約方已協定有關管理服務將由 貴公司本身提供。鑑於上文所述，吾等認為，由出租人提供管理服務屬正常商業慣例。根據估值師的意見函，鎮江物業的管理費（不包括電費）屬於通行市場管理費的範圍（介乎每月人民幣3元至人民幣8元），吾等認為管理費以及由鎮江租賃生效日期（假設由2014年6月1日起生效）起至2014年12月31日止期間的年度上限的計算屬於正常商業慣例並符合 貴公司及其股東的整體利益。

貴公司表示，百貨店及／或超市在營運初期的客戶及收益增長一般較低，因為初時的人流較少而與區內的當地居民的客戶關係尚未穩定。經參考估值師的意見函後， 貴集團與鎮江華龍均已同意將鎮江物業每平方米的租金定於較通行市值租金有折讓的水平，以支持 貴集團的百貨店及／或超市的營運，以及增加租用鎮江物業的吸引力。

免租期後首年租金的計算基準為(i)將用於經營超市的面積的租金為每平方米人民幣12.5元；及(ii)其餘面積的租金為每平方米人民幣20元。免租期後的第二年及第三年租金的計算基準為整項鎮江物業的租金分別為每平方米人民幣22元及每平方米人民幣27元。因此，於2016年及2017年（即免租期後的第二年及第三年）的年度租金（不包括管理費）分別增加約20.8%及約22.7%。於免租期後首兩年（不包括超市營運部份）的每平方米租金較市值租金範圍的較低端範疇分別折讓約15%及約4.5%，以計及營運早期的低人流以及與當地人口的客戶關係尚未穩定。預期鎮江益華的百貨店及／或超市營運將隨經營時間漸長而日趨成熟而鎮江物業的人流將會增加，令到最初較通行市值租金有折讓的每平方米租金的按年增長幅度，將於其後較鎮江租賃協議內較早年期錄得相對較高的年度增幅。鎮江租賃協議（經補充協議所補充）最後一年的租金為每平方米人民幣27元，屬於市值租金範圍之內。經參考估值師的意見函，吾等認為2015年至2017年各年的租金金額不遜於鎮江華龍向第三方承租人提供者。考慮到每月租金因（除了其他原因外）鎮江物業在營運早期的預期低人流而較通行市場水平有折讓，吾等亦認為2016年及2017年各年的年度增幅為公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

然而，董事亦預期鎮江物業的人流將隨著鎮江物業內有更多店舖門業及經營而進一步增加。因此，貴集團的收益以及每月租金也預計將相應增加。貴公司表示，就鎮江物業釐定每月租金的過程中，貴公司亦已根據挑選標準進行評估，有關準則包括人口和鎮江物業的人流、可支配收入和支出、周邊建築物和交通、地區及／或省份的性質。

吾等根據統計局的數據進行研究，以得出有關江蘇省近年的進一步資料。吾等留意到，江蘇省的本地生產總值在2012年增長約10.1%，2011年增長約18.55%，2010年增長約20.2%。江蘇省的居民人口一直穩定增長，如下表所示，江蘇省於2012年是繼廣東省、山東省、河南省和四川省之後人口最稠密的省份之一。江蘇省城鎮居民人均家庭消費支出於2012年增長約12.2%，2011年增長約16.9%，2010年增長約9.2%。

表

省份	2012年居民人口(以百萬計)
廣東	105.94
山東	96.85
河南	94.06
四川	80.76
江蘇	79.20

資料來源：統計局

吾等亦從鎮江市的網站([www.zhenjiang.gov.cn](http://www.zhenjiang.gov.cn)) (「鎮江市網站」) 中留意到，鎮江在2013年的本地生產總值較上一年增長約12.1%，鎮江市於2013年的城市化比率約為65.4%，截至2013年底總居民人口為3,165,400人。

誠如董事會函件所載，超市營運於緊接免租期後享有的每月租金折扣，是為了反映鎮江物業內不同地點的人流差異。董事預期，隨著門店發展日趨成熟，超市的人流最終可與鎮江物業其他地方的平均人流看齊。吾等得悉，每平方米12.5港元的租金是參考貴公司估計超市營運的收益而釐定。貴公司預計超市營運可在免租期後的首年錄得收支平衡。吾等已審閱貴公司提供的收益和成本估計(「估計」)，吾等留意到，超市地方按年計的估計折扣讓貴公司可通過將其預期成本與免租期後在鎮江物業之首年營運所產生的預計收益相匹配而降低經營風險。得悉有關估計和人流較低的

事實，鑑於此情況，吾等認為，有關折扣是有理據支持及屬於正常商業條款。吾等無法預測超市最終會否發展成熟並達到鎮江物業其他部份人流的平均水平或超過平均水平，但是考慮到(i)免租期的年期；(ii)折扣對 貴集團有利，並會提升鎮江租賃協議的吸引力；及(iii)整項鎮江物業(包括超市)在免租期後的每平方米租金將低於市值租金範圍或屬於市值租金範圍之內，吾等認為，將有足夠時間經營超市至發展成熟階段，而每平方米租金只是在免租期後的首年較低，因此屬公平合理。

考慮到(i) 貴公司在鎮江租賃生效日期起的首12個月享有免租期；(ii)鎮江物業的市值租金和管理費與估值師的意見函所述的通行市值租金及管理費可作比較；(iii)參考鎮江市網站及統計局的數據，鎮江市、江蘇省和中國的整體經濟穩健增長；及(iv)該估計及吾等對鎮江物業內超市面積於免租期後首個營運年度的租金折讓之評估，因此，吾等認為，用以釐定鎮江租賃年度上限(包括免租期)的基準對獨立股東屬公平合理。

### III. 廣東租賃協議

於2014年3月31日，益華管理與廣東益華訂立廣東租賃協議，據此，益華管理同意將廣東物業租予廣東益華，租期為廣東租賃生效日期起至2015年12月31日(包括首尾兩日)。

廣東租賃協議的年期少於三年，為廣東租賃生效日期起至2015年12月31日(包括首尾兩日)。誠如董事會函件所載，廣東物業的租用面積為653平方米並僅作辦公室用途。

吾等從董事會函件及廣東租賃協議中留意到，人民幣83,360元(相當於約104,200港元)，此金額相當於兩個月租金再加上就電力供應所應付的按金人民幣5,000元(統稱為「該按金」)，須於廣東租賃生效日期後的10天內支付。於廣東租賃協議屆滿後的10天內，益華管理須將該按金(不計利息)退還予廣東益華。吾等已按抽樣基準審閱廣東門店租賃物業的租賃協議，並留意到在所有樣本協議中均設有租賃按金的安排。 貴公司表示，辦公室面積在需要時往往從租用作經營門店的地方中分隔出來(因為辦公室佔用較少面積)，而 貴公司以往並無與其他獨立第三方訂立僅作辦公室用途的物業租用或租賃協議。鑑於廣東物業的租用及出租與租賃其他物業享有相同的特性和風險(即裝修、違約風險)，而不論有關物業是用於經營門店或辦公用途，吾等認為，有關樣本屬公允並且具代表性。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如招股章程所述，貴集團是建基於中山市石岐成立已久的百貨連鎖店，歷史逾18年，主營地區在中國廣東省及山東省。貴集團是中國廣東省中以中國廣東省二三線城市為重心的綜合零售商。此外，貴公司表示，貴集團合共13間門店當中，中山店(主力店)以及另外11間門店是位於廣東省內的城市。

經考慮(i)該按金是正常商業慣例並將退還(不計利息)予廣東益華；及(ii)廣東租賃協議的年期與貴公司就租用物業經營門店而與貴公司的獨立人士訂立的其他樣本協議可作比較，吾等認為，廣東租賃協議是按正常商業條款訂立，對獨立股東為公平合理。

### 廣東租賃協議的年度上限

就截至2015年12月31日止兩個年度各年，廣東益華應付予益華管理的最高年度總額(「廣東租賃年度上限」)(乃參考廣東益華根據廣東租賃協議應付予益華管理的租金及管理費而釐定)如下：

期間	廣東租賃年度上限(概約)
廣東租賃生效日期(假設由2014年5月1日起生效)起至2014年12月31日止期間	人民幣314,000元 (相當於約393,000港元)
截至2015年12月31日止年度	人民幣471,000元 (相當於約589,000港元)

在達致上述廣東租賃年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (a) 中國廣東省中山市內可比較物業的通行市值租金及管理費；及
- (b) 廣東益華根據廣東租賃協議就截至2015年12月31日止兩個年度應付的協定每月租金及其他款項。

誠如上文所載，截至2014年12月31日止年度的廣東租賃年度上限已計及2014年5月1日起至2014年12月31日止(即8個月)的期間。因此，吾等留意到截至2014年12月31日止年度的廣東租賃年度上限按全年基準計算是與截至2015年12月31日止年度的廣東租賃年度上限相同(即人民幣314,000元/8個月x 12個月)。



---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如董事會函件所述，廣東租賃年度上限乃 貴集團與出租人參考估值師的意見函中的通行市值租金後，按公平原則商定。董事認為廣東租賃年度上限為公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

謹此就廣東物業應付租金而提述估值師的意見函。誠如估值師的意見函所述，根據廣東租賃協議應付的租金較在中國用於相近用途而位於附近的相若物業於相關租賃及服務日期的通行市值租金為低。估值師表示，估值師已分析和審慎權衡各項的優點和缺點以達致通行市值租金。吾等留意到，估值師選擇的三項可比較物業的每平方米每月租金（「廣東可比較項目」）為人民幣52元、人民幣57元及人民幣63元。估值師表示，在選擇廣東可比較項目時的參數包括（其中包括）交通是否方便、樓層、佈局和坐向，而彼等認為廣東可比較項目是合適的市場可比較項目。廣東可比較項目是在鄰近廣東物業的三個其他物業分別選出，具備可比較的結構及規模。鑑於(i)廣東可比較項目是在鄰近廣東物業的三個不同物業分別選出，具備可比較的結構及規模；(ii)所選出的廣東可比較項目具備的元素最能反映廣東租賃協議的情況；及(iii)廣東物業的每平方米每月租金為人民幣60元（即人民幣39,180元/653平方米），與各項廣東可比較項目可作比較，吾等認為，廣東物業的每月租金是屬於正常商業條款及公平合理。

經考慮(i)截至2015年12月31日止兩個年度的廣東租賃年度上限是根據相同基準計算；及(ii)根據廣東租賃協議應付的租金低於估值師的意見函所述相近物業的通行市值租金，吾等認為廣東租賃年度上限對獨立股東是公平合理。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為租賃協議是於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，而租賃協議的條款屬正常商業條款，租賃協議的條款及條件（包括年度上限）及據此擬進行的交易對 貴公司及獨立股東為公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東，投票贊成相關決議案，以批准租賃協議（包括年度上限）及據此擬進行的交易。

此致

益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  
智略資本有限公司  
董事總經理  
方敏

2014年5月23日

## 1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此負全責)乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實致使本通函或當中所載任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團證券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(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須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則內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如下：

#### 於股份的權益：

董事姓名	本公司／ 相聯法團名稱	權益性質	所持 股份數目	持股概約 百分比或 應佔百分比 (%)
陳先生	本公司	受控制法團權益	208,116,000 (L) (附註1)	57.81%
范先生	本公司	受控制法團權益	61,884,000 (L) (附註2)	17.19%
林光正先生	古鎮益華商業	實益擁有人	20% (L)	20%
蘇偉兵先生 (L)代表好倉	古鎮益華商業	實益擁有人	20% (L)	20%

附註：

1. 該等股份以Jaguar Asian的名義登記，而Jaguar Asian乃由陳先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視作於Jaguar Asian擁有權益的所有股份中擁有權益。
2. 此等股份以Eaglepass的名義登記，而Eaglepass乃分別由陸先生及益升擁有15.66%及84.34%權益。益升由盈利豐發展全資擁有。盈利豐發展分別由范先生、林光正、蘇偉兵、王古坪、張蓉及羅成文擁有66.33%、9.62%、9.62%、4.81%、4.81%及4.81%權益。因此，根據證券及期貨條例，范先生被視作於Eaglepass擁有權益的所有股份中擁有權益。

**(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須披露權益或淡倉的人士**

據董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份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，或直接或間接持有附帶權利可在任何情況於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何股本類別面值10%或以上：

股東名稱	權益性質	所持股份數目	持股概約百分比或應佔百分比(%)
Jaguar Asian	實益擁有人	208,116,000 (L) (附註1)	57.81%
Eaglepass	實益擁有人	61,884,000 (L) (附註2)	17.19%
益升	受控制法團權益	61,884,000 (L) (附註2)	17.19%
盈利豐發展	受控制法團權益	61,884,000 (L)	17.19%

附註：

1. Jaguar Asian由陳先生全資擁有。
2. 此等股份以Eaglepass的名義登記，而Eaglepass乃分別由陸先生及益升擁有15.66%及84.34%權益。益升由盈利豐發展全資擁有。盈利豐發展分別由范先生、林光正、蘇偉兵、王古坪、張蓉及羅成文擁有66.33%、9.62%、9.62%、4.81%、4.81%及4.81%權益。

於最後實際可行日期，除上述披露外，並無任何人士於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須披露予本公司和聯交所的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。於最後實際可行日期，按董事或本公司行政總裁所知，概無董事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分部的條文須披露予本公司和聯交所的權益或淡倉的任何公司中擔任董事或僱員。

### 3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團的任何成員公司有任何現有或擬定不可在免付賠償的情況(法定賠償除外)由僱主於一年內終止的服務合約。

### 4. 於資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事、建議董事及本附錄「專家及同意書」一段提述之專家於自2013年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)本集團任何成員公司所收購或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。概無董事於對本集團業務屬重大而於最後實際可行日期仍然有效的合約或安排中擁有重大權益。

### 5. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
智略資本有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
君澤君律師事務所	中國註冊律師行
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師

上述各專家已就本通函的刊發發出同意書，同意按照本通函的形式及文義於本通函收錄其函件及報告並提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無持有本集團任何成員公司的股權或認購或提名任何人士認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論可否依法強制執行）。

## 6. 重大不利變動

據董事所知，並無任何情況或事件可令到本集團的財務或貿易狀況自2013年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日）以來出現重大不利變動。

## 7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或主要股東或彼等各自的聯繫人擁有於任何會或可能會與本集團業務構成競爭的業務中擁有權益或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

## 8. 其他資料

本通函及隨附的委任代表表格各自的中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至2014年6月10日（包括該日）止任何平日（公眾假期除外）的正常辦公時間在香港中環皇后大道中39號豐盛創建大廈19樓可供查閱：

- (a) 租賃協議；
- (b) 本公司截至2013年12月31日止年度的年報；
- (c) 本公司的組織章程大綱及組織章程細則；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所提述的同意書；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第22至23頁；
- (f) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，全文載於本通函第24至39頁；
- (g) 廣東益華管理租賃協議；

- (h) 金匯世紀租賃協議；
- (i) 國貿大酒店租賃協議；
- (j) 金匯置業租賃協議；
- (k) 泰安管理協議；及
- (l) 本通函。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告益華百貨控股有限公司(「本公司」)謹訂於2014年6月10日(星期二)下午三時正假座香港德輔道中302號華傑商業中心8A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司的普通決議案：

**普通決議案**

1. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認鎮江華龍廣場置業有限公司(作為出租人)與鎮江益華百貨有限公司(作為承租人)就租賃中華人民共和國(「中國」)江蘇省鎮江市新區大港片區鎮江益華廣場第1層至第3層的商業平台所訂立日期為2014年3月31日的租賃協議(經日期分別為2014年5月13日及2014年5月20日的補充租賃協議所修訂及補充)(「鎮江租賃協議」，其註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認本公司日期為2014年5月23日的通函(「該通函」)所述根據鎮江租賃協議擬進行的交易於截至2017年12月31日止四個年度的年度上限；及
- (c) 確認、追認及批准本公司任何一名或以上的董事(「董事」)獲授權在彼／彼等認為就實行鎮江租賃協議及據此擬進行的交易並使其生效或與此有關而屬必須、合宜或適宜的情況，採取及辦理所有有關行動及事宜以及簽立所有有關文件，以及豁免遵守鎮江租賃協議的任何條款或作出及同意就鎮江租賃協議的任何條款作出彼等可能酌情認為適當及符合本公司及前述所有董事行動利益的非重大修訂。」

---

## 股東特別大會通告

---

### 2. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認廣東益華廣場管理有限公司(作為出租人)與廣東益華百貨有限公司(作為承租人)就租賃中國廣東省中山市東區中山三路怡華商業中心東座第907及916室所訂立日期為2014年3月31日的租賃協議(「廣東租賃協議」，其註有「B」字樣的副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認該通函所述根據廣東租賃協議擬進行的交易於截至2015年12月31日止兩個年度的年度上限；及
- (c) 確認、追認及批准任何一名或以上的董事獲授權在彼／彼等認為就實行廣東租賃協議及據此擬進行的交易並使其生效或與此有關而屬必須、合宜或適宜的情況，採取及辦理所有有關行動及事宜以及簽立所有有關文件，以及豁免遵守廣東租賃協議的任何條款或作出及同意就廣東租賃協議的任何條款作出彼等可能酌情認為適當及符合本公司及前述所有董事行動利益的非重大修訂。」

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5月23日



---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Clifton House  
75 Fort Street  
P.O. Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：  
香港  
皇后大道中九號  
22樓2205A室

附註：

- (a) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東（「股東」），均可委派代表代其出席及投票。代表毋須為股東。持有兩股或以上股份的股東可委任超過一名代表代其出席及投票。倘超過一名代表獲委任，則委任書上須註明每名獲委任人士代表的股份數目與類別。
- (b) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，須儘早送達本公司在香港的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183號合和中心22樓，惟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小時前送達，方為有效。遞交代表委任表格後，股東仍可親自出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤回。
- (c) 本公司將於2014年6月3日（星期二）至2014年6月10日（星期二）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席本公司股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶文件連同有關股票，最遲須於2014年5月30日（星期五）下午四時三十分前送達本公司在香港的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183號合和中心22樓），以辦理股份過戶登記手續。
- (d) 若屬股份的聯名登記持有人，當中任何人士均可親身或委派代表於任何大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人出席大會（親身或委派代表），則上述出席人士中排名首位或視乎情況而定，排名較前的人士方有權就有關聯名持股進行投票。就此而言，排名次序須根據聯名持有人就有關聯名持股於股東名冊上的排名次序釐定。

於本通告日期，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。