

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)

須予披露交易 收購一項位於恩平市的物業

於2014年9月29日(交易時間後)，買方(其為本公司的全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意收購該物業及其土地使用權，而有關買賣將以於該物業落成前預售的方式進行，代價為人民幣99,200,000元(相當於約125,569,620港元)(可予調整)。

由於其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

買賣協議

謹此提述本公司日期分別為2014年1月24日及2014年7月31日的公告，內容有關訂立收購事項的框架協議。

董事會欣然宣佈，於2014年9月29日(交易時間後)，買方(其為本公司的全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意收購該物業及其土地使用權，而有關買賣將以於該物業落成前預售的方式進行，代價為人民幣99,200,000元(相當於約125,569,620港元)(可予調整)。

買賣協議的主要條款概述如下：

日期：2014年9月29日（交易時間後）

訂約方：(i) 恩平益華，其為本公司的全資附屬公司，作為買方；及
(ii) 廣東康盛投資有限公司，作為賣方

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，賣方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。賣方主要從事房地產開發。

將予收購的資產

在買賣協議的條款及條件的規限下，賣方已同意出售而買方已同意收購該物業及其土地使用權。

該物業包括一座名為「錦江國際廣場」的四層高購物商場中D區的一部份，錦江國際廣場屬綜合發展項目「錦江國際新城」的一部份，而錦江國際新城包含住宅、寫字樓、商場及酒店，位於中國廣東省江門市恩平市錦江區，總樓面面積約為31,000平方米。

根據恩平市國土資源局發出日期為2011年6月2日的國有土地使用權證恩府國用(2011)第00962號，該物業的土地使用權（地盤面積約48,269.70平方米）已授予賣方，為期50年，將於2061年2月1日屆滿，作商業及住宅用途。

目前該物業仍在建設中，預計將於2015年4月30日或之前落成，而賣方已獲恩平市住房和城鄉建設局授出商品房預售許可證。

賣方已向買方承諾，將於2014年12月31日或之前完成該物業的規定設施、電氣和機械系統的裝置。

截至2014年8月31日，該物業的估值由獨立物業估值師評定為人民幣101,000,000元（相當於約127,848,101港元）。

代價

代價為人民幣99,200,000元(相當於約125,569,620港元)(即協定地盤面積乘以每平方米人民幣3,200元)，並須以下列方式支付：

- (i) 當中的人民幣33,000,000元(相當於約41,772,151港元)已於2014年1月24日由買方支付予賣方，作為可獲退還按金(「**初步按金**」)；
- (ii) 當中的人民幣30,000,000元(相當於約37,974,683港元)須於買賣協議日期起計的7天內由買方支付予賣方，作為可獲退還按金(「**買賣協議按金**」，連同初步按金統稱為「**該等按金**」)；及
- (iii) 代價的餘額須與該等按金抵銷並於該物業交付日期起計的7天內由買方應付予賣方。

倘若買方未有於買賣協議規定的到期付款日後30天內支付代價，則買方須根據未付金額按每日逾期利率0.0003%向賣方支付逾期利息，直至付清款項為止。倘若買方未有如期支付代價超過30天，賣方有權終止買賣協議，並須於終止後的7天內將其自買方收到的所有款項(包括該等按金)退還予買方，而買方須向賣方支付相等於全部逾期付款的5%的算定損害賠償。

倘若買方願意繼續進行收購事項，則在賣方同意下，買賣協議當繼續有效，而買方須向賣方支付相等於全部逾期付款的0.0005%的算定損害賠償(自到期日的翌日起計，直至付清款項為止)。

董事認為按公平原則商定的代價對本集團有利，當中已考慮以下因素：(i)根據一間獨立專業估值師行按市場價值基準就該物業編製的估值報告，該物業的估計市場價值約為人民幣101,000,000元(相當於約127,848,101港元)；(ii)該物業的潛力；及(iii)本集團附近具備相若能力的其他百貨店的表現。

代價的調整

代價須按以下方式調整：

1. 倘若實際地盤面積與協定地盤面積之間的偏差百分比（「**偏差百分比**」）在0.6%之內（包括0.6%），則不會調整代價。
2. 倘若偏差百分比下跌至0.6%至3%的範圍之內（包括3%），代價須按每平方米人民幣3,200元（「**單價**」）作相應調整（「**經調整代價**」）。倘若實際地盤面積少於協定地盤面積，賣方須於面積測繪報告（「**測繪報告**」）發出後的30天內，將相等於按下文所述計算之「**A**」的款額退還予買方：

$$A = (\text{協定地盤面積} - \text{實際地盤面積}) \times \text{單價}$$

3. 倘若實際地盤面積大於協定地盤面積，買方須於測繪報告發出後的30天內支付相等於按下文所述計算之「**B**」的額外款額：

$$B = (\text{實際地盤面積} - \text{協定地盤面積}) \times \text{單價}$$

4. 倘若偏差百分比大於3%，買方擁有唯一酌情權以決定按經調整代價繼續進行收購事項或透過於測繪報告發出後的14天內向賣方發出書面通知（「**選擇通知**」）而撤銷購買該物業一事。倘若買方選擇繼續進行收購事項，則在選擇通知日期後的30天內，賣方／買方（視情況而定）須按上文所述的計算方式支付額外款項／作出退款，惟於其時有關額外款項／退款不得超過人民幣3,000,000元（相當於約3,797,468港元）（意味著經調整代價最多為人民幣102,200,000元（相當於約129,367,088港元）以及經調整代價最低為人民幣96,200,000元（相當於約121,772,151港元））。
5. 倘若買方選擇撤銷購買該物業一事，賣方須在選擇通知日期後的30天內將其自買方收到的所有款項（包括該等按金）退還予買方，並向買方支付買方因搬遷該物業以及該物業的建設及／或交付後的翻新所實際錄得的一切費用或開支或虧損，連同就選擇通知日期起計的30天開始，直至賣方實際付款日期止期間的一切應計利息（根據銀行就固定資產所報的借貸利率計算）。

偏差百分比須按以下方式計算：

$$\text{偏差百分比} = \frac{\text{實際地盤面積} - \text{協定地盤面積}}{\text{協定地盤面積}} \times 100\%$$

因此，收購事項的代價最低為人民幣96,200,000元（相當於約121,772,151港元）而收購事項的代價最高為人民幣102,200,000元（相當於約129,367,088港元），乃由代價及經調整代價的最高金額人民幣3,000,000元（相當於約3,797,468港元）所組成。

條件

該物業的交付須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 取得買方委聘的中國法律顧問事務所就收購事項及據此擬進行的交易出具的中國法律意見（其形式及內容為買方所信納）（包括但不限於(i)核實賣方為該物業的合法擁有人；(ii)確認買賣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）；
- (b) 取得買方將委聘的獨立專業估值師行出具的估值（其形式及內容為買方所信納），顯示該估值為不低於代價；
- (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）批准買賣協議及據此擬進行的交易。
- (d) 賣方須解除該物業和該土地的所有產權負擔，包括但不限於現有的按揭；及
- (e) 買方須根據買賣協議將代價（包括該等按金）支付予賣方指定的銀行賬戶。買方須繼而將相關銀行發出的付款單交付予賣方以換取付款收據。

該物業的交付

該物業的交付須於2015年4月30日(「交付日期」)前作實，而該物業須根據相關中國法律獲得中國有關政府部門或監管機構發出的遵例證書。

賣方已向買方承諾，其將於就該物業獲得中國有關政府部門或監管機構發出的遵例證書後的60天內解除該物業和該土地的所有產權負擔，否則買方將有權不接受該物業的交付以及採取行動以就損害賠償或任何其他權利及補救措施提出申索。

倘若賣方未能於交付日期後的30天內向買方交付該物業，則賣方須根據其自買方收到的款項(包括該等按金)按每日逾期利率0.0003%向買方支付逾期利息，而買賣協議須繼續有效。

倘若賣方未能於交付日期向買方交付該物業超過30天，買方有權透過向賣方發出書面通知而終止買賣協議，而賣方須於上述通知發出日期後的30天內將其自買方收到的所有款項連同按每日逾期利率5%計算的一切應計利息退還予買方。

倘若買方願意繼續進行收購事項，買賣協議當繼續有效，而賣方須向買方支付相等於其已自買方收到的款項的0.0005%的算定損害賠償(自交付日期的翌日起計，直至該物業的實際交付日期為止)。

完成

就上文「代價的調整」分節所載的情況1及2而言，完成日期應指測繪報告發出日期。對於上文「代價的調整」分節所載的情況3而言，完成日期應指選擇通知的日期。

登記

於買賣協議日期起計的30天內，賣方須向恩平市住房和城鄉建設局申請辦理買賣協議的登記。

除買方選擇撤銷並終止買賣協議外，賣方須於交付日期起計的360天內向中國有關政府當局辦理該物業的房產權的登記。倘若純粹因為賣方的違約而令到買方無法取得房地產權屬證書，則賣方須向買方支付相等於其自買方收到的款項(包括該等按金)的0.0005%的算定損害賠償(自上述期間屆滿的翌日起計，直至成功辦妥登記當日為止)

賣方作出的承諾

賣方已向買方承諾，就位於該土地用於商業用途的物業(不包括該物業)而言，賣方將僅有權出售靠近主路並在地面(深度不超過10米)的店舖。

訂立買賣協議的理由

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30,000,000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，買方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，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。

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，以就收購事項取得銀行借貸。倘若收購事項成事，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市錦江區的一個新商業及住宅區。根據賣方提供的資料，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。就該物業進行一切必須的盡職審查後，董事會認為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，包括一間超市。

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。賣方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2015年4月30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，買賣協議如成事，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，買賣協議的條款符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

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：

「實際地盤面積」	指	有關該物業的房屋所有權證所訂明的該物業的地盤面積(將授予買方)
「收購事項」	指	按買賣協議所擬進行，建議收購該物業、其房屋所有權及土地使用權
「協定地盤面積」	指	買賣協議中訂明的該物業的協定地盤面積
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「代價」	指	買賣該物業的房屋所有權及土地使用權的初步代價人民幣99,200,000元(可予調整)
「關連人士」	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	賣方與買方所訂立日期為2014年1月24日的不具法律約束力的框架協議(經日期為2014年7月31日的補充框架協議所補充)，當中載列有關收購事項的初步理解
「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
「該土地」	指	一幅位於中國廣東省江門市恩平市錦江區的土地
「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
「該物業」	指	一座將建設的商業平台樓宇的地下1層至第4層，包括如買賣協議所協定的所有建築面積，其外牆、其外部空間和廣告空間的使用權、房屋所有權及其他地方和設施
「買方」	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
「買賣協議」	指	賣方與買方根據框架協議所訂立日期為2014年9月29日的商品房買賣合同
「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

「賣方」	指	廣東康盛投資有限公司，於中國成立的有限責任公司
「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0.79元兌1.00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9月29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。