

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份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 Holdings Limited 益華控股有限公司

(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 出售物業控股公司

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零一九年十一月二十五日（聯交所交易時段後），賣方（為本公司的間接全資附屬公司）與買方及目標公司就出售事項訂立股權轉讓協議，代價為人民幣80,000,000元（相當於約88,800,000港元）。目標公司的主要資產為該等土地及該等物業。

土地甲為位於中國廣東省恩平市恩城錦江新城南區總面積37,265平方米的地塊，而土地乙為位於中國廣東省東安鎮總面積14,322.4平方米的地塊。該等物業由位於土地甲之三幢樓宇組成，包括：(i) 1號樓，為一幢總樓面面積65,998.41平方米之酒店；(ii) 2號樓，為一幢總樓面面積6,551.57平方米之酒店（不包括由獨立第三方擁有的5樓至21樓）；及(iii)服務設施大樓，為一幢總樓面面積5,085.55平方米之娛樂設施。

於完成時，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再綜合計入本集團的財務報表內。

進行出售事項的理由及裨益

預期出售事項的所得款項淨額將用作償還貸款。董事認為出售事項一經落實，乃本集團將其於目標公司（實際上為該等土地及該等物業）的投資變現的良機，使本集團得以籌集資金償還貸款，從而削減本集團之債務水平及融資成本，並且增強本集團之財務狀況。

董事會認為，股權轉讓協議的條款誠屬公平合理，而出售事項乃符合本公司及本公司股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下的適用百分比率乃高於5%但低於25%，故此，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守通知及公告規定。

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零一九年十一月二十五日（聯交所交易時段後），賣方（為本公司的間接全資附屬公司）與買方及目標公司就出售事項訂立股權轉讓協議。目標公司的主要資產為該等土地及該等物業。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

二零一九年十一月二十五日

訂約方

賣方： 恩平市益華百貨有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

買方： 恩平市華盛酒店管理有限公司

目標公司： 恩平市康盛酒店管理有限公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均並非本公司的關連人士，且為獨立第三方。買方為一間於中國成立的有限公司，主要從事酒店管理。

將予出售的資產

賣方有條件同意出售、而買方則有條件同意收購目標公司的全部已發行股本。

目標公司的主要資產為該等土地及該等物業。有關該等土地及該等物業的進一步資料載於本公告「有關目標公司的資料」一節。

代價

買方就出售事項應向賣方支付的代價為人民幣80,000,000元（相當於約88,800,000港元），買方須按下列方式清償：

- (1) 為數人民幣10,000,000元（相當於約11,100,000港元）的按金（「按金」）須由買方於簽署股權轉讓協議起計10個營業日內支付予賣方，於完成時將被視為支付同等價值的代價；及
- (2) 餘款人民幣70,000,000元（相當於約77,700,000港元）須由買方於完成起計10個營業日內支付予賣方。

代價乃由賣方與買方按正常商業條款經公平磋商後釐定，並主要參考本公司委聘之一名獨立專業估值師對目標公司於二零一九年九月三十日之估值為人民幣77,900,000元（相當於約86,469,000港元）。

先決條件

出售事項須待下列先決條件達成（或豁免）後，方告完成：

- (a) （倘若必要）股東（不包括根據上市規則或根據其他適用的法例及法規須放棄投票的股東）於本公司的股東特別大會上通過批准股權轉讓協議及據此擬進行的交易的普通決議案；
- (b) 買方信納目標公司並無任何重大不利變動；

- (c) 賣方已就股權轉讓協議及據此擬進行的交易取得一切必要許可、同意及批准；
- (d) 賣方及目標公司已就股權轉讓協議及據此擬進行的交易向該銀行取得一切必要許可、同意及批准；及
- (e) 買方已就股權轉讓協議及據此擬進行的交易取得一切必要許可、同意及批准。

買方可於任何時間藉著向賣方發出書面通知以豁免上文(b)所載的任何條件。除上述者外，股權轉讓協議的訂約方概不得豁免上文所載的任何條件。

倘上述任何條件未能於二零一九年十二月十五日下午十二時正（或買方與賣方可能書面協定的較後日期）或之前達成或豁免（視情況而定），則股權轉讓協議將予停止及終止（惟有關退回按金、保密性、通知、規管法律及司法管轄權以費用的條款除外），而賣方須在五個營業日內將按金（不計利息）全數退回予買方，此後訂約各方均毋須向對方承擔任何義務及責任，惟先前違反股權轉讓協議除外。

完成

股權轉讓協議的所有先決條件達成或豁免（視情況而定）後，賣方及目標公司應就登記目標公司股權由賣方轉讓予買方一事與買方合作。完成將於轉讓登記完成當日作實。

於完成時，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再綜合計入本集團的財務報表內。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為持有物業，而其主要資產為該等土地及該等物業。該等土地及該等物業的詳情載列如下。

土地甲

地點	中國廣東省恩平市恩城錦江新城南區
總面積	37,265平方米
土地使用權年期	商業面積：直至二零五一年二月一日；及 住宅面積：直至二零八一年二月一日
許可用途	商業及住宅
實際用途	該等物業由三幢樓宇組成，包括：(i) 1號樓，為一幢總樓面面積65,998.41平方米之酒店；(ii) 2號樓，為一幢總樓面面積6,551.57平方米之酒店（不包括由獨立第三方擁有的5樓至21樓）；及(iii)服務設施大樓，為一幢總樓面面積5,085.55平方米之娛樂設施。

土地乙

地點	中國廣東省東安鎮
總面積	14,322.4平方米
土地使用權年期	直至二零四七年四月八日
許可用途	工業
實際用途	停車場及綠化用地

目標公司於二零一九年九月三十日的未經審核資產總值及資產淨值分別為約人民幣390,800,000元（相當於約433,700,000港元）及約人民幣77,900,000元（相當於約86,500,000港元）。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標公司的經審核淨虧損（除稅項及非經常性項目前）及經審核淨虧損（除稅項及非經常性項目後）分別為約6,300,000港元及約1,300,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標公司的經審核純利（除稅項及非經常性項目前）及經審核純利（除稅項及非經常性項目後）分別為約16,500,000港元及約32,600,000港元。

於本公告日期，該等物業的1號樓乃就授予本集團的若干融資而按予該銀行。賣方及目標公司將就出售事項尋求該銀行同意。

進行出售事項的理由及裨益

本集團主要在中國經營連鎖百貨店、亦包括經營超市及電器店，以及從事物業投資及物業發展業務。

預期本公司將由於出售事項而錄得約2,300,000港元的淨賬面收益，乃參考代價減去目標公司之賬面淨值以及有關出售事項之相關開支而計算。

本公司將予入賬出售事項帶來的實際收益或虧損金額將待本公司核數師審閱及最終審核作實。預期出售事項的所得款項淨額將用作償還貸款。

董事認為出售事項一經落實，乃本集團將其於目標公司（實際上為該等土地及該等物業）的投資變現的良機，使本集團得以籌集資金償還貸款，從而削減本集團之債務水平及融資成本，並且增強本集團之財務狀況。

董事會認為，股權轉讓協議的條款誠屬公平合理，而出售事項乃符合本公司及本公司股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下的適用百分比率乃高於5%但低於25%，故此，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守通知及公告規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙用於本公告時具有下列涵義：

「聯繫人士」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

「該銀行」 指 一間於中國的商業銀行，為一名獨立第三方

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國法定假期以外之日子
「本公司」	指	益華控股有限公司，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
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	合共人民幣80,000,000元（相當於約88,800,000港元），即買方根據股權轉讓協議就目標公司的全部股本權益應向賣方支付的購買價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件出售目標公司的全部股本權益
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方及目標公司就目標公司的全部股本權益所訂立日期為二零一九年十一月二十五日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「土地甲」	指	由目標公司所持有位於中國廣東省恩平市恩城錦江新城南區總面積37,265平方米的地塊

「土地乙」	指	由目標公司所持有位於中國廣東省東安鎮總面積14,322.4平方米的地塊
「該等土地」	指	土地甲及土地乙的統稱
「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
「該等物業」	指	位於土地甲之三幢樓宇，包括：(i) 1號樓，為一幢總樓面面積65,998.41平方米之酒店；(ii) 2號樓，為一幢總樓面面積6,551.57平方米之酒店（不包括由獨立第三方擁有的5樓至21樓）；及(iii)服務設施大樓，為一幢總樓面面積5,085.55平方米之娛樂設施
「買方」	指	恩平市華盛酒店管理有限公司，為一名獨立第三方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.005港元的普通股
「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
「目標公司」	指	恩平市康盛酒店管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司，為出售事項的主體事項

「賣方」	指	恩平市益華百貨有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣金額乃按人民幣1.00元兌1.11港元之匯率換算為港元。此匯率僅供說明之用，不應被視為代表人民幣已按該匯率或其他匯率兌換為港元或可予兌換。

承董事會命
益華控股有限公司
 主席兼執行董事
陳健仁

香港，二零一九年十一月二十五日

於本公告日期，執行董事為陳健仁先生、范新培先生、梁維君先生、蕭曼平女士、王頌先生、魏超靈先生、謝永鑰先生及鄧志鵬先生；非執行董事為陳達仁先生；獨立非執行董事為毛丹先生、黃國偉先生及廖錫堯博士。