

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)

持續關連交易

2020年怡華大廈租賃協議

謹此提述本公司日期為2015年11月18日之公告以及日期為2015年12月14日之通函，內容有關(其中包括)2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議。

由於2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議之租賃年期將會於2019年12月31日屆滿，因此，有關各方已於2019年12月31日(聯交所交易時間後)訂立2020年怡華大廈租賃協議。將根據2020年怡華大廈租賃協議租用之地方包括2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議之東座1至3層地方以及怡華大廈之其他地方。

一個月怡華大廈租賃協議

由於2020年怡華大廈租賃協議之年期須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可開始，而大會預期將會於2020年1月左右舉行，因此，2020年怡華大廈租賃協議訂約各方已經於2019年12月31日訂立一個月怡華大廈租賃協議。除租賃年期為2020年1月1日起一個月期間以及其無須獨立股東批准外，一個月怡華大廈租賃協議之所有其他條款與2020年怡華大廈租賃協議之條款大致相同。

上市規則的涵義

於本公告日期，益華投資分別由順益實業（而其由非執行董事及控股股東陳達仁先生擁有90%權益）、陸先生（前董事）、陳正陶先生（前董事）及陳達仁先生擁有其49.6%、28.22%、11.09%及11.09%權益。中山市永德則由益華投資擁有其90%權益及由順益實業擁有其10%權益。因此，根據上市規則，益華投資及中山市永德各自均為本公司之關連人士。

根據上市規則第十四A章，根據2020年怡華大廈租賃協議擬進行之交易的最高適用百分比率（按全年基準計算）預期將會超過5%，而全年總代價亦將會超過10,000,000港元，因此，根據2020年怡華大廈租賃協議擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第十四A章，根據一個月怡華大廈租賃協議擬進行之交易總額的最高適用百分比率為0.1%以上但低於5%，因此，根據一個月怡華大廈租賃協議擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章有關公告的規定，而可獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會（成員包括全體獨立非執行董事）負責考慮2020年怡華大廈租賃協議的條款以及在考慮獨立財務顧問作出之有關推薦意見後向獨立股東提供有關意見，內容包括2020年怡華大廈租賃協議的條款（包括其年度上限）以及據此擬進行之交易是否按一般商務條款制定、是否公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益，並向獨立股東提供應如何投票表決的建議。本公司將會委聘獨立財務顧問，負責就2020年怡華大廈租賃協議之條款（包括其年度上限）以及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會召開及舉行股東特別大會，會上，獨立股東將會考慮及酌情批准2020年怡華大廈租賃協議（包括（但不限於）其年度上限）以及據此擬進行之交易。

本公司將遵守上市規則之規定，在2020年1月22日或之前向股東寄發通函，其內容將會包括2020年怡華大廈租賃協議及據此擬進行之交易之進一步詳情、獨立董事委員會之推薦意見函件、獨立財務顧問就2020年怡華大廈租賃協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件以及召開股東特別大會之通告。

緒言

謹此提述本公司日期為2015年11月18日之公告以及日期為2015年12月14日之通函，內容有關(其中包括)2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議。

由於2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議之租賃年期將會於2019年12月31日屆滿，因此，有關各方已於2019年12月31日(聯交所交易時間後)訂立2020年怡華大廈租賃協議。將根據2020年怡華大廈租賃協議租用之地方包括2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議之東座1至3層地方以及怡華大廈之其他地方。

2020年怡華大廈租賃協議之詳情載列如下：

2020年怡華大廈租賃協議

日期： 2019年12月31日

訂約各方： (1) 益華投資(作為獲授權代理人)代表中山市永德(作為出租人)；及

(2) 廣東益華百貨(作為承租人)

廣東益華百貨為本公司之全資附屬公司。

根據上市規則，益華投資及中山市永德各自為本公司的關連人士。有關詳情，請參閱本公告下文「上市規則的涵義」一節。

- 物業： 怡華大廈以下地方：
- (i) 東座1至3層，有關總樓面面積約為4,444平方米（即東座1至3層地方）；
 - (ii) 東座4至10樓，有關總樓面面積約為14,920平方米；
 - (iii) 東座中庭1至10樓，有關總樓面面積約為3,078平方米；
 - (iv) 西座6至8樓，有關總樓面面積約為7,585平方米；及
 - (v) 西座中庭1至9樓，有關總樓面面積約為3,078平方米。

年期： 在取得獨立股東批准的規限下（如需要），年期應由2020年1月1日起至2022年12月31日止之期間。屆滿後，廣東益華百貨有權優先續約。

許可用途： 一般商業用途。

每月租金： 每月租金（包括管理費）將按下列方式支付：

- (i) 截至2020年12月31日止年度：約人民幣1,890,000元（相等於約2,100,000港元）（根據租金每平方米人民幣34.0元以及管理費每平方米人民幣23.0元計算）；
- (ii) 截至2021年12月31日止年度：約人民幣1,910,000元（相等於約2,120,000港元）（根據租金每平方米人民幣34.4元以及管理費每平方米人民幣23.2元計算）；及
- (iii) 截至2022年12月31日止年度：約人民幣2,020,000元（相等於約2,240,000港元）（根據租金每平方米人民幣36.6元以及管理費每平方米人民幣24.4元計算）。

每月租金須於當月20日或之前繳交。

終止：

2020年怡華大廈租賃協議將會於到期時、經互相同意、在其中一方違約時或存在不可抗力情況時終止。

在不損害任何一方根據2020年怡華大廈租賃協議的條款終止有關協議的權利下，倘若出現以下情況，2020年怡華大廈租賃協議須自動終止：

- (a) 廣東益華百貨認為履行其於2020年怡華大廈租賃協議的責任會導致不能在有關時間遵守上市規則的規定；或
- (b) 為了遵守上市規則而需要對2020年怡華大廈租賃協議作出任何訂約方所不能接受的更改。

定價基準：

截至2020年12月31日止年度的每月租金（包括管理費）乃經參考中國廣東省中山市的可比較物業的市場租金，並根據獨立估值師利駿行測量師有限公司發出的意見函件，基於公平原則釐定。

截至2021年12月31日止年度的每月租金（包括管理費）乃基於每月租金之增長率約為1%以及管理費之增長率約為0.9%計算。截至2022年12月31日止年度的每月租金（包括管理費）乃基於每月租金之增長率約為6%以及管理費之增長率約為5%計算。

於釐定2021年及2022年的每月租金及管理費增長百分比時，董事會認為，經參考本集團支付予獨立第三方的租金及百貨公司業務的整體趨勢，增幅符合鄰近物業租賃市場趨勢。

實際交易金額及過往年度上限

實際交易金額

有關於截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年10月31日止十個月根據2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議（僅就租賃東座1至3層地方）支付之實際交易金額載列如下：

	截至2016年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)	截至2017年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)	截至2018年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)	截至2019年 10月31日 止十個月 (人民幣千元) (概約)
租金費用	4,032	4,080	4,202	3,502

過往年度上限

根據2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議（僅就租賃東座1至3層地方）進行之交易於截至2018年12月31日止三個年度之過往年度上限載列如下：

	截至2016年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2017年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2018年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
租金費用	4,175	4,300	4,429

董事一直均有監察根據2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議進行交易的交易金額，截至2018年12月31日止三個年度各年均無超出有關的年度上限。

本公司未有就根據2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議租賃東座1至3層地方取得截至2019年12月31日止年度之年度上限。有關詳情，敬請參閱本公告內「上市規則的涵義」一節。

建議年度上限

根據2020年怡華大廈租賃協議擬進行之交易於截至2022年12月31日止三個年度之建議年度上限載列如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
租金費用	22,644	22,882	24,233

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年的年度上限乃按照協定每月租金(包括管理費)乘以12個月計算。

在達致2020年怡華大廈租賃協議之每月租金及年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (a) 本公司向物業代理查詢所取得由獨立第三方提供附近類似物業之租金，當中參考於2019年11月取得之兩個樣本；
- (b) 中山市永德就附近類似物業向其他第三方提供之租金，當中參考於2019年11月取得之兩個樣本；及
- (c) 獨立物業估值師利駿行測量師有限公司認為2020年怡華大廈租賃協議項下租金(包括管理費)與有關地點類似物業之市場水平接近，並且公平合理。

獨立估值師利駿行測量師有限公司認為，2020年怡華大廈租賃協議項下的租金為2019年12月17日的當前市場租金。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將會在考慮本公司獨立財務顧問之推薦意見後給予其意見)認為，2020年怡華大廈租賃協議乃在本集團日常業務過程中，根據一般商務條款訂立，及2020年怡華大廈租賃協議的條款及其年度上限均為公平合理，並且符合本公司及其股東的整體利益。

一個月怡華大廈租賃協議

由於2020年怡華大廈租賃協議之年期須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可開始，而大會預期將會於2020年1月左右舉行，因此，2020年怡華大廈租賃協議訂約各方已經於2019年12月31日訂立一個月怡華大廈租賃協議。除租賃年期為2020年1月1日起一個月期間以及其無須獨立股東批准外，一個月怡華大廈租賃協議之所有其他條款與2020年怡華大廈租賃協議之條款大致相同。

董事(包括獨立非執行董事)認為，一個月怡華大廈租賃協議乃在本集團日常業務過程中，根據一般商務條款訂立，及一個月怡華大廈租賃協議的條款為公平合理，並且符合本公司及其股東的整體利益。

訂立2020年怡華大廈租賃協議的理由及裨益

本集團主要在中國經營百貨店、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。

益華投資主要經營投資於企業(包括餐飲到會、娛樂、服務、加工及製造、酒店及商務)、室內裝修及設計、房地產投資顧問、房地產投資管理及知識產權服務等業務。

中山市永德之主要業務為房地產發展及租賃自置物業。

2020年怡華大廈租賃協議乃本集團為進行其日常業務而訂立。本集團一直租用怡華大廈東座1至3層地方作經營其百貨公司業務用途。

除怡華大廈東座1至3層地方外，根據2020年怡華大廈租賃協議，本集團擬租用額外地方，從而促進同一大廈內的平穩運營及更好的物流安排。

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，而該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。

本公司先前在訂立2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議前，曾對相關物業進行盡職審查。董事(包括獨立非執行董事)信納，根據中國法律、規則及法規，有關各方有權訂立2020年怡華大廈租賃協議，並有權租賃有關物業。

有關2020年怡華大廈租賃協議之條款(包括月租及管理費)乃經由本集團與有關出租人在參考附近類似物業的當前市場租金及管理費之後，透過公平磋商而釐定。獨立物業估值師利駿行測量師有限公司認為，2020年怡華大廈租賃協議之租金及管理費與有關地點類似物業之市場水平接近，屬公平合理。估值師在判斷2020年怡華大廈租賃協議項下的租金及管理費是否與有關地點類似物業之市場水平接近之時，曾進行有關的市場資料搜集，包括就同一城市同一地區的類似物業之當前租金水平及管理費向可作比較用途的發展項目的當地代理人及／或負責租賃的組別作口頭諮詢／研究。在中國，租金及管理費一般會分別向租戶收取／報價，而估值師亦已分別收集有關可作比較用途的物業之租金及管理費資料。估值師亦得悉市場參與者／租戶一般均會把租金與管理費綜合考慮而不會考慮單一因素。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將會在考慮本公司獨立財務顧問之推薦意見後給予其意見)認為：(i)2020年怡華大廈租賃協議乃在本集團日常業務過程中，根據一般商務條款訂立；及(ii)2020年怡華大廈租賃協議的條款及其年度上限均為公平合理，並且符合本公司及其股東的整體利益。

陳健仁先生、范先生及陳達仁先生均於2020年怡華大廈租賃協議及一個月怡華大廈租賃協議及據此擬進行之交易擁有重大權益，故此彼等均已放棄就批准2020年怡華大廈租賃協議及一個月怡華大廈租賃協議及據此擬進行之交易而提呈之董事會決議案投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，益華投資分別由順益實業(而其由非執行董事及控股股東陳達仁先生擁有90%權益)、陸先生(前董事)、陳正陶先生(前董事)及陳達仁先生擁有其49.6%、28.22%、11.09%及11.09%權益。中山市永德則由益華投資擁有其90%權益及由順益實業擁有其10%權益。因此，根據上市規則，益華投資及中山市永德各自均為本公司之關連人士。

根據上市規則第十四A章，根據2020年怡華大廈租賃協議擬進行之交易的最高適用百分比率（按全年基準計算）預期將會超過5%，而全年總代價亦將會超過10,000,000港元，因此，根據2020年怡華大廈租賃協議擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第十四A章，根據一個月怡華大廈租賃協議擬進行之交易總額的最高適用百分比率為0.1%以上但低於5%，因此，根據一個月怡華大廈租賃協議擬進行之交易須遵守上市規則第十四A章有關公告的規定，而可獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

謹此提述本公司日期為2015年11月18日之公告以及日期為2015年12月14日之通函，內容有關（其中包括）2015年補充國貿大酒店租賃框架協議之補充協議及2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議。

於董事會就訂立2020年怡華大廈租賃協議進行磋商時發現，由於無意的一時不察，未有就根據2015年補充國貿大酒店租賃框架協議之補充協議及2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議擬進行之交易取得截至2019年12月31日止年度之年度上限。2015年補充國貿大酒店租賃框架協議之補充協議及2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議之年期均將會於2019年12月31日屆滿，然而，只取得獨立股東批准有關交易於截至2018年12月31日止三個年度之年度上限。

本公司原應分別訂立根據2015年補充國貿大酒店租賃框架協議之補充協議及2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議擬進行之交易於截至2019年12月31日止年度之年度上限，其原應經獨立股東批准。本公司未有及時就訂立年度上限及獨立股東批准遵守上市規則第14A.53條。

為防止類似事件再次發生，經尋求專業意見後，本公司已經採取步驟以加強其合規程序，包括：(i)確保密切監察、搜集及評估有關持續關連交易之特定資料；及(ii)確保定期檢查現有租賃協議之年期（包括取得之年度上限），從而避免不符合有關規定。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會(成員包括全體獨立非執行董事)負責考慮2020年怡華大廈租賃協議的條款以及在考慮獨立財務顧問作出之有關推薦意見後向獨立股東提供有關意見，內容包括2020年怡華大廈租賃協議的條款(包括其年度上限)以及據此擬進行之交易是否按一般商務條款制定、是否公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益，並向獨立股東提供應如何投票表決的建議。本公司將會委聘獨立財務顧問，負責就2020年怡華大廈租賃協議之條款(包括其年度上限)以及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會召開及舉行股東特別大會，會上，獨立股東將會考慮及酌情批准2020年怡華大廈租賃協議(包括(但不限於)其年度上限)以及據此擬進行之交易。

本公司將遵守上市規則之規定，在2020年1月22日或之前向股東寄發通函，其內容將會包括2020年怡華大廈租賃協議及據此擬進行之交易之進一步詳情、獨立董事委員會之推薦意見函件、獨立財務顧問就2020年怡華大廈租賃協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件以及召開股東特別大會之通告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2015年補充國貿大酒店租賃框架協議之補充協議」	指	古鎮益華百貨公司與國貿酒店於2015年11月18日訂立之補充協議，內容有關由國貿酒店向古鎮益華百貨公司出租國貿廣場第B段第3層之部份，其乃為補充由古鎮益華百貨公司與國貿酒店訂立日期為2010年1月1日之長期框架租賃協議
---------------------------	---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

「2015年補充第二份租賃框架協議之補充協議」	指	由廣東益華百貨與廣東益華管理於2015年11月18日訂立之補充協議，內容有關由廣東益華管理向廣東益華百貨出租位於東座1至3層地方之物業，其乃為補充廣東益華百貨與廣東益華管理於2012年9月1日訂立之長期框架租賃協議
「2020年怡華大廈租賃協議」	指	由廣東益華百貨與益華投資(作為獲授權代理人)代表中山市永德於2019年12月31日訂立之租賃協議，內容有關租賃位於怡華大廈東座1至3層、東座4至10樓、東座中庭1至10樓、西座6至8樓以及西座中庭1至9樓之物業
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	益華控股有限公司，一家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
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，旨在考慮及酌情批准2020年怡華大廈租賃協議(包括其年度上限)及據此擬進行之交易
「廣東益華百貨」	指	廣東益華百貨有限公司，在中國成立的有限公司，亦為本公司之全資附屬公司

「廣東益華管理」	指	廣東益華廣場管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，由益華投資擁有其60%權益、由徐成海先生擁有其10%權益、由范先生擁有其10%權益、由陸先生擁有其10%權益、另由陳正陶先生擁有其10%權益
「國貿酒店」	指	中山市古鎮國貿大酒店有限公司，一間於中國成立之有限公司，由益華投資擁有其64%權益
「國貿廣場」	指	中國廣東省中山市古鎮中興大道國貿廣場
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，成員包括全體獨立非執行董事，分別為毛丹先生、黃國偉先生、廖錫堯博士、曾志藝先生及唐儀先生。成立此委員會旨在就2020年怡華大廈租賃協議（包括其年度上限）以及據此擬進行之交易是否公平及合理向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除陳達仁先生、陳健仁先生、陳正陶先生、范先生及陸先生及彼等各自之聯繫人及所有其他於2020年怡華大廈租賃協議以及據此擬進行之交易中擁有權益之股東以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「京華世紀酒店」	指	中山市京華世紀酒店有限公司，一間於中國成立之有限公司，由益華投資擁有其80%權益

「東座1至3層地方」	指	怡華大廈東座1至3層，有關總樓面面積約為4,444平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳達仁先生」	指	陳達仁先生，非執行董事、控股股東，並為陳健仁先生的胞弟及陳正陶先生的叔父
「陳健仁先生」	指	陳健仁先生，本公司的執行董事兼主席，並為陳達仁先生的胞兄及陳正陶先生的父親
「陳正陶先生」	指	陳正陶先生，前執行董事，自2019年4月17日起不再擔任董事，並為陳健仁先生之子及陳達仁先生之侄
「范先生」	指	范新培先生，本公司的執行董事兼行政總裁
「陸先生」	指	陸漢興先生，前非執行董事，自2015年5月4日起不再擔任董事
「一個月怡華大廈租賃協議」	指	由廣東益華百貨與益華投資(作為獲授權代理人)代表中山市永德於2019年12月31日訂立之租賃協議，內容有關於2020年1月1日起一個月期間租賃位於怡華大廈東座1至3層、東座4至10樓、東座中庭1至10樓、西座6至8樓以及西座中庭1至9樓之物業
「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
「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，於中國成立的有限公司，其由陳達仁先生擁有90%權益以及由陳正陶先生擁有10%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「怡華大廈」	指	中國廣東省中山市東區中山三路怡華大廈
「益華投資」	指	廣東益華集團投資有限公司，於中國成立的有限公司，其分別由順益實業、陸先生、陳達仁先生及陳正陶先生擁有49.60%、約28.22%、約11.09%及約11.09%權益
「中山市永德」	指	中山市永德房地產開發有限公司，在中國成立之有限公司，由益華投資擁有其90%權益及由順益實業擁有其10%權益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米

就本公告而言，除另有表示者外，人民幣兌港元的換算乃以人民幣1.00元兌1.11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經、原可或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
益華控股有限公司
行政總裁兼執行董事
范新培

香港，2019年12月31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、廖錫堯博士、曾志藝先生及唐儀先生。