

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**  
**有關**  
**收購肇慶市華萊置業發展有限公司之**  
**全部權益**

**收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零一六年十一月八日（聯交所交易時間後）：(i)買方（其為本公司之非全資附屬公司）；(ii)賣方；(iii)肇慶市萬高（賣方之唯一股東）；(iv)王先生（持有肇慶市萬高65%股權之股東）；(v)許先生（持有肇慶市萬高35%股權之股東）；及(vi)目標公司訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方亦有條件同意出售目標公司之全部股權，總代價為人民幣1.00元（相當於約1.15港元）。

目標公司為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發與管理以及物業管理業務。目標公司現時正在進行一個位於中國廣東省肇慶市端州區端州一路東側（127區）名為「羚溪谷花園一期」的物業項目。

在收購事項完成後，目標公司將會成為本公司之非全資附屬公司，而目標公司之財務業績亦將會綜合列入本集團之賬目內。

## 上市規則的涵義

由於與收購事項有關的一個或以上之適用百分比率(見上市規則之定義)乃高於5%但低於25%，故此，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第十四章所載的申報及公告規定。

本公司股東及潛在投資者應注意，收購事項須待股權轉讓協議項下的先決條件達成(或(視情況而定)獲豁免)後，方告完成。收購事項不一定會進行。因此，本公司股東及潛在投資者務請於買賣本公司股份或其他證券時審慎行事。

## 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一六年十一月八日(聯交所交易時間後)：(i)買方(其為本公司之非全資附屬公司)；(ii)賣方；(iii)肇慶市萬高(賣方之唯一股東)；(iv)王先生(持有肇慶市萬高65%股權之股東)；(v)許先生(持有肇慶市萬高35%股權之股東)；及(vi)目標公司訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方亦有條件同意出售目標公司之全部股權，總代價為人民幣1.00元(相當於約1.15港元)。股權轉讓協議的主要條款概述如下。

## 股權轉讓協議

日期：二零一六年十一月八日聯交所交易時間後)

- 訂約方：
- (i) 肇慶益華商業投資有限公司，其為本公司之非全資附屬公司，作為買方；
  - (ii) 肇慶市華生投資發展有限公司，作為賣方；
  - (iii) 肇慶市萬高房地產開發有限公司，其為賣方之唯一股東，作為擔保人；

- (iv) 王炳奎，其為持有肇慶市萬高65%股權之股東，作為擔保人；
- (v) 許志賢，其為持有肇慶市萬高35%股權之股東，作為擔保人；及
- (vi) 目標公司－肇慶市華萊置業發展有限公司。

賣方為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事的業務為房地產開發、物業管理及房地產項目投資。肇慶市萬高為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發及管理業務，亦為賣方之唯一股東，而王先生及許先生則為分別持有肇慶市萬高65%及35%股權之股東。就董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、肇慶市萬高、王先生、許先生、目標公司及彼等各自之聯繫人士均為獨立第三方，並非本公司之關連人士。

根據股權轉讓協議，肇慶市萬高、王先生及許先生各自均已無條件及不可撤回地同意：(i)向買方擔保賣方妥善及準時履行其根據股權轉讓協議須承擔之所有責任，而假若基於賣方無法履行或因延誤其根據股權轉讓協議所須履行之任何責任而令到或因此而導致買方蒙受或令其產生任何負債、損失、損害、費用及開支，則須向買方作出全數賠償；及(ii)就目標公司及根據股權轉讓協議而提供就類似交易而言屬慣常的若干擔保、聲明、承諾及彌償保證。

### **將予收購之資產**

根據股權轉讓協議，買方有條件同意收購，而賣方亦有條件同意出售目標公司之全部股權。目標公司之資料載於本公告「目標公司之資料」各段。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，而目標公司之財務業績亦將綜合列入本集團之賬目內。

### **代價**

進行收購事項所涉及之代價為人民幣1.00元（相當於約1.15港元），須由買方以現金在完成收購事項的所有先決條件達成（或（視情況而定）獲買方豁免）後的十個營業日之內支付予賣方。

代價乃經由買方及賣方參考目標公司於二零一六年八月三十一日之負債淨額人民幣26,200,000元(相當於約30,130,000港元)以及目標公司之尚未償還貸款及由目標公司提供的公司擔保(有關的詳情載於本公告標題為「目標公司之資料 – 尚未償還貸款、抵押及其他證券」各段)後,公平磋商而釐定。

### 先決條件

收購事項的完成須待以下先決條件達成(或(視情況而定)獲買方豁免)後,方可作實:

- (a) 買方信納對目標公司所有資產(包括但不限於有關土地使用權的所有相關許可證及文件)及事務(包括但不限於法律及財務事務等)進行盡職審查的結果;
- (b) (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)於本公司之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;
- (c) 賣方、肇慶市萬高、王先生、許先生及目標公司於股權轉讓協議作出之陳述、擔保及承諾仍屬真實、準確、完整及不存在誤導成份以及並無情況、事實或情形將令到或可能令到有關陳述、保證及承諾被違反;
- (d) 簽署補充協議(有關的詳情載於本公告「有關目標公司之資料 – 尚未償還貸款、抵押及其他證券」各段);
- (e) 取得買方(或本公司)委任之中國法律顧問對目標公司及根據股權轉讓協議擬進行的交易所出具之中國法律意見(按買方信納之形式及內容);
- (f) 自股權轉讓協議日期起,目標公司及其股權並無出現任何重大不利變動,亦不存在任何或會導致目標公司及其股權出現重大不利變動的事實或情況;

- (g) 賣方、肇慶市萬高、王先生、許先生及目標公司已就股權轉讓協議及據此擬進行之交易取得其必須取得之一切所需同意書及批文；及
- (h) 買方已就股權轉讓協議及據此擬進行之交易取得其必須取得之一切所需同意書及批文。

買方有權豁免上文(a)、(c)、(e)及(f)各段所載之先決條件。其他先決條件均屬不可豁免。

倘若任何先決條件並無於簽署股權轉讓協議後的三個月內達成(或(視情況而定)獲買方豁免)，則除非股權轉讓協議之訂約各方另行協定，否則，買方有權透過向其他訂約方發出書面終止通知而終止股權轉讓協議，在此情況下，股權轉讓協議將告終止及終結(惟有關肇慶市萬高、王先生及許先生提供的擔保條文、各有關通知、違約責任、終止、監管法律和司法管轄權以及費用之相關規定將繼續具備十足效力及作用)，此時任何訂約方均毋須再就此承擔任何義務和責任，惟在此之前倘有任何相關條款曾被違反則作別論。

#### **完成收購事項**

股權轉讓協議之訂約方均須盡力促使根據股權轉讓協議擬轉讓目標公司股權之所有批准及商業登記手續在完成收購事項之所有先決條件達成(或(視情況而定)獲買方豁免)後的十個營業日(或買方及賣方可能以書面方式協定之其他期間)之內取得或完成。

倘若有關轉讓目標公司股權之所有批准及商業登記手續在完成收購事項之所有先決條件達成(或(視情況而定)獲買方豁免)後的十個營業日(或買方及賣方可能以書面方式協定之其他期間)內並未取得或完成，或根據股權轉讓協議而完成收購事項一事受到嚴重影響，則買方有權透過向其他訂約方發出書面終止通知而終止股權轉讓協議，在此情況下，股權轉讓協議將告終止及終結(惟有關肇慶市萬高、王先生及許先生提供的擔保條文、各有關通知、違約責任、終止、管限法律和司

法管轄權以及費用之相關規定將繼續具備十足效力及作用)，此時任何訂約方均毋須再就此承擔任何義務和責任，惟在此之前倘有任何相關條款曾被違反則作別論。

此外，倘若基於賣方之原因而令到有關轉讓目標公司股權之所有批准及商業登記手續在完成收購事項之所有先決條件達成(或(視情況而定)獲買方豁免)後的十個營業日(或買方及賣方可能以書面方式協定之其他期間)之內並未取得或辦妥，則賣方亦須就買方因此而蒙受的任何損失向買方作出彌償。

### **有關目標公司之資料**

目標公司是一間於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發與管理以及物業管理業務。

目標公司現時正在進行一個座落於中國廣東省肇慶市端州區端州一路東側(127區)的該幅土地上，名為「羚溪谷花園一期」之物業項目。該幅土地的地盤面積為34,920平方米(國有土地使用權證書肇國用(2011)第00786號)，指定作商住用途。在該幅土地上建有三幢樓宇(總建築面積約共58,500平方米)以及一個建築面積約為14,200平方米之地庫，可供出售的住宅單位合共有494個，每個單位的建築面積由約90.2平方米至約135平方米不等，另有可供出租的商場(總樓面面積約共2,687平方米)。根據本公司委聘的獨立估值師進行的初步估值，於二零一六年八月三十一日，該幅土地(連同三幢在該幅土地上興建的樓宇)的價值約為人民幣270,900,000元(相當於約311,535,000港元)。於二零一六年八月三十一日，該物業項目的建築工程已經落成，尚待完成建築工程竣工驗收程序，而截至二零一六年八月三十一日為止，物業項目當中合共有301個住宅單位已經預售，其總銷售額合共約人民幣137,550,000元，相當於每平方米的平均價約人民幣4,225元。

於本公告刊發日期，該幅土地仍有16,791平方米尚未使用，而倘若收購事項能落實進行，現擬由目標公司負責：(i)在該幅土地的尚未使用部份開展名為「羚溪谷花園二期」的發展項目，當中包括兩幢住宅樓宇；及(ii)開發一間商務酒店。



下文載列目標公司於截至二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度各年根據中國公認的會計準則編製之未經審核財務資料概要：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)
除稅及非經常項目前之虧損淨額	2,803	13,600
除稅及非經常項目後之虧損淨額	2,803	13,600

根據目標公司截至二零一六年八月三十一日止八個月之經審核財務報表，目標公司於二零一六年八月三十一日之負債淨額約為人民幣26,200,000元（相當於約30,130,000港元）。

#### **尚未償還貸款，抵押及其他證券**

於股權轉讓協議的訂立日期，由於目標公司曾獲一家銀行提供多筆貸款，因此，目標公司已向該家銀行抵押其資產作為抵押品。於二零一六年九月三十日，此等尚未償還貸款（「尚未償還貸款」）的總額約為人民幣116,000,000元（相當於約133,400,000港元）。完成收購事項的其中一項先決條件為目標公司與有關銀行須訂立補充協議，把尚未償還貸款之還款日期延長（並無規定利息、罰款或其他費用）至二零一八年四月三十日。根據補充協議，目標公司與有關銀行亦將會協定，在補充協議訂立日期起至二零一八年四月三十日止期間，目標公司將會從銷售物業項目下各物業所得的款項撥出35%以償還尚未償還貸款之本金額，而目標公司在「矜溪谷花園二期」（將於該幅土地的未使用部份發展興建）項下各物業開始銷售之時，把不少於銷售所得款項的65%撥作每月償還尚未償還貸款的本金額。買方及本公司亦將會根據補充協議，在收購事項完成後，就上文所述的貸款向有關銀行提供公司擔保並以有關銀行為受益人。倘若收購事項能落實完成，按現時的計劃，

銷售物業項目下各物業所得的款項將會部份用作償還尚未償還貸款，而部份則用作在該幅土地的未使用部份發展「羚溪谷花園二期」及一間商務酒店。按現時的估計，該幅土地上的所有發展項目的銷售款項將足夠償還尚未償還貸款。

尚未償還貸款亦獲一間由賣方全資擁有的公司向該家銀行抵押其資產作為抵押品並以該家銀行為受益人。根據股權轉讓協議，賣方、王先生及許先生均同意，在收購事項完成後，由賣方全資擁有的公司將會繼續以無償方式提供上述的抵押，以為尚未償還貸款作保證。賣方、王先生及許先生及彼等的配偶亦就尚未償還貸款提供公司／個人擔保並以該家銀行為受益人，此等擔保將會在收購事項完成後解除，並以將由買方及本公司提供的公司擔保取而代之。

於股權轉讓協議訂立日期，由於一家由賣方全資擁有的公司曾獲一家銀行提供貸款，因此，目標公司已向該家銀行提供公司擔保，並以該家銀行為受益人，於二零一六年八月三十一日，有關的尚未償還貸款額約為人民幣27,636,000元（相當於約31,781,000港元）。鑑於在收購事項完成後，由賣方全資擁有的公司將會就尚未償還貸款提供上述的抵押，股權轉讓協議之訂約方亦同意，目標公司提供之公司擔保在收購事項完成後將會繼續生效。根據股權轉讓協議，賣方、王先生及許先生亦已承諾，假若因依法執行上文所述由目標公司提供之公司擔保而導致目標公司及／或買方蒙受任何損失，則彼等將獲賣方、王先生及許先生全數彌償有關損失。

為配合中國的市場慣例，目標公司亦安排一間銀行向目標公司發展的物業的買方提供按揭貸款，並就此等按揭貸款向該家銀行提供擔保並以該家銀行為受益人，直至按揭文件已經送交有關的政府機關存檔而房屋他項權證亦已送交該間銀行存置為止。

### **進行收購事項的理由及裨益**

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。本公司在二零一六年六月二十四日完成收購恩平市康盛酒店管理有限公司（有關的詳情載於本公司刊發日期為二零一六年五月二十日之通函及本公司刊發日期為二零一六年六月二十四日之公告）之後，亦已擴充業務以包括物業租賃業務。



本公司透過獨立第三方的介紹而遇上進行收購事項的機會。目標公司現時正在進行一個位於中國廣東省肇慶市的住宅區物業項目，其中可供出售的住宅單位合共有494個，每個單位的建築面積由約90.2平方米至約135平方米不等，另有可供出租的商場（總樓面面積約共2,687平方米）。於本公告刊發日期，物業項目所在地面積為16,791平方米的該幅土地仍未使用，而倘若收購事項能落實完成，按現時的計劃，目標公司將負責：(i)在該幅土地的未使用部份展開名為「羚溪谷花園二期」的發展項目，當中包括兩幢住宅樓宇；及(ii)開發一間商務酒店。

董事認為收購事項為一個難得機會，本集團藉此可開拓現有業務並進軍物業投資業務以擴闊收入來源，為本集團及股東爭取利潤及回報。此機會亦是本集團在中國廣東省肇慶市進一步擴充連鎖百貨店業務以及物業租賃業務的大好商機。本集團在去年已經在廣東省肇慶市大旺高新區開設一家連超市的綜合商鋪（總樓面面積約共23,836平方米）作為其核心業務，此商鋪其中一部份撥作經營電器及服裝業務。董事認為，收購事項倘落實完成，將會產生有利本集團的協同效應，並會提升本集團在中國廣東省肇慶市的策略性地位。

經考慮上文所述以及預期該幅土地上的發展項目的銷售款項後，董事認為，股權轉讓協議的條款及據此擬進行交易乃按一般商業條款而制定，誠屬公平合理，而訂立股權轉讓協議乃符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於與收購事項有關的一個或以上之適用百分比率（見上市規則之定義）乃高於5%但低於25%，故此，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第十四章所載的申報及公告規定。

本公司股東及潛在投資者應注意，收購事項須待股權轉讓協議項下的先決條件達成（或（視情況而定）獲豁免）後，方告完成。收購事項不一定會進行。因此，本公司股東及潛在投資者務請於買賣本公司股份或其他證券時審慎行事。

## 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：

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議的條款及條件建議收購目標公司的全部股權
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國法定假日或假日以外的日子
「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
「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
「股權轉讓協議」	指	(i)買方、(ii)賣方、(iii)肇慶市萬高、(iv)王先生、(v)許先生、及(vi)目標公司就收購事項而訂立日期為二零一六年十一月八日的有條件股權轉讓協議
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「該幅土地」	指	位於中國廣東省肇慶市端州區端州一路東側（127區），地盤面積為34,920平方米之一幅土地（國有土地使用權證書肇國用(2011)第00786號）

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王先生」	指	王炳奎，持有肇慶市萬高65%股權之股東
「許先生」	指	許志賢，持有肇慶市萬高35%股權之股東
「尚未償還貸款」	指	具有本公告「有關目標公司之資料 – 尚未償還貸款、抵押及其他證券」各段賦予該詞的涵義
「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
「物業項目」	指	指座落於該幅土地，名為「羚溪谷花園一期」的物業發展項目，有關詳情載於本公告「目標公司之資料」各段
「買方」	指	肇慶益華商業投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，其為本公司的間接非全資附屬公司，由廣東益華商業發展有限公司（其為一間於中國註冊成立之有限公司）全資擁有。此廣東益華商業發展有限公司則由益華萬果商業科技有限公司（其為一間於香港註冊成立之有限公司）全資擁有。此益華萬果商業科技有限公司由本公司擁有70%股權，其餘30%股權則由香港益泰利華投資集團有限公司（其為一間於香港註冊成立之有限公司，並由中山益泰利華投資有限公司全資擁有）持有，而中山益泰利華投資有限公司則由四名個人分別擁有40%、25%、25%及10%（彼等全部均為獨立第三方）

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01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
「補充協議」	指	將由目標公司與一家銀行訂立的補充協議，旨在把尚未償還貸款（於二零一六年九月三十日，合共的人民幣116,000,000元（相當於約133,400,000港元））之還款日期延長（並無規定利息、罰款或其他費用）至二零一八年四月三十日。據此，各訂約方將會協定，由該補充協議訂立日期起至二零一八年四月三十日止期間內，目標公司將會把銷售物業項目下各物業所得的款項其中的35%撥作償還尚未償還貸款的本金額之用。而目標公司在「羚溪谷花園二期」（將會在該幅土地的尚未使用部份發展興建）項下各物業開始銷售時，把有關的銷售款項其中不少於65%撥作每月償還尚未償還貸款的本金額之用，而買方及本公司亦將會在收購事項完成後，就尚未償還貸款向該家銀行提供公司擔保並以該家銀行為受益人
「目標公司」	指	肇慶市華萊置業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，其於本公告日期由賣方全資擁有
「賣方」	指	肇慶市華生投資發展有限公司，一間於中國成立之有限公司
「肇慶市萬高」	指	肇慶市萬高房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，其為賣方之唯一股東

「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1.15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  
益華控股有限公司  
行政總裁兼執行董事  
范新培

香港，二零一六年十一月八日

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、林光正先生、陳正陶先生及梁維君先生；非執行董事為陳達仁先生；獨立非執行董事為孫洪先生、徐印州先生、洪緝舫女士及黎莆琳女士。