

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－該等租賃協議

#### 該等租賃協議

董事會欣然宣佈，於2016年12月30日（聯交所交易時段後）：

- (i) 江門益華百貨（本公司之全資附屬公司）（作為承租人）與金匯世紀（作為出租人）訂立2016年金匯世紀租賃租金協議，據此，有關各方協定金匯世紀物業於截至2018年12月31日止兩個年度之月租；
- (ii) 江門益華百貨（作為承租人）與金匯世紀（作為出租人）亦訂立2016年金匯世紀租賃額外協議，據此，金匯世紀同意向江門益華百貨出租金匯世紀額外物業，年期由2017年1月1日起至2018年12月31日止（首尾兩天包括在內）；
- (iii) 益華萬果（本公司之非全資附屬公司）（作為承租人）與益華管理（作為獲授權代理人）代表中山市永德及中山市瑞昌（作為出租人）訂立益華萬果辦公室租賃協議，據此，中山市永德及中山市瑞昌同意向益華萬果出租益華萬果辦公室，年期由2017年1月1日起至2018年12月31日止（首尾兩天包括在內）；及

(iv) 廣東益華百貨(本公司之全資附屬公司)(作為承租人)與益華管理(作為獲授權代理人)代表中山市怡俊、中山市永德及中山市朗瑪(作為出租人)訂立廣東益華物業租賃協議，據此，中山市怡俊、中山市永德及中山市朗瑪同意向廣東益華百貨出租廣東益華物業，年期由2017年1月1日起(怡華大廈西座9樓9A室的租約由2017年3月1日開始除外)至2018年12月31日止(首尾兩天包括在內)。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，金匯世紀由順益實業擁有90%權益，而順益實業則由陳達仁先生(非執行董事兼控股股東)擁有90%權益及由陳正陶先生(執行董事)擁有10%權益。金匯世紀因此為本公司之關連人士，而根據上市規則第十四A章，按照2016年金匯世紀租賃租金協議及2016年金匯世紀租賃額外協議各自擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於本公告日期，益華管理、中山市永德、中山市瑞昌、中山市怡俊及中山市朗瑪均為益華投資的非全資附屬公司，而益華投資則分別由順益實業、陸先生(前非執行董事，其已經辭任，由2015年5月4日起生效)、陳達仁先生及陳正陶先生擁有其49.60%、約28.22%、約11.09%及約11.09%權益。順益實業由陳達仁先生擁有90%權益及由陳正陶先生擁有10%權益。因此，益華管理、中山市永德、中山市瑞昌、中山市怡俊及中山市朗瑪是本公司的關連人士，而根據上市規則第十四A章，根據益華萬果辦公室租賃協議及廣東益華物業租賃協議擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第十四A章，按照該等租賃協議擬進行之交易總額的最高適用百分比率(按全年基準計算)超過1%但低於5%，因此，按照該等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、公告及年度審核規定，而可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### 該等租賃協議

董事會欣然宣佈，於2016年12月30日(聯交所交易時段後)：

- (i) 江門益華百貨(本公司之全資附屬公司)(作為承租人)與金匯世紀(作為出租人)訂立2016年金匯世紀租賃租金協議，據此，有關各方協定金匯世紀物業於截至2018年12月31日止兩個年度之月租；

- (ii) 江門益華百貨(作為承租人)與金匯世紀(作為出租人)亦訂立2016年金匯世紀租賃額外協議，據此，金匯世紀同意向江門益華百貨出租金匯世紀額外物業，年期由2017年1月1日起至2018年12月31日止(首尾兩天包括在內)；
- (iii) 益華萬果(本公司之非全資附屬公司)(作為承租人)與益華管理(作為獲授權代理人)代表中山市永德及中山市瑞昌(作為出租人)訂立益華萬果辦公室租賃協議，據此，中山市永德及中山市瑞昌同意向益華萬果出租益華萬果辦公室，年期由2017年1月1日起至2018年12月31日止(首尾兩天包括在內)；及
- (iv) 廣東益華百貨(本公司之全資附屬公司)(作為承租人)與益華管理(作為獲授權代理人)代表中山市怡俊、中山市永德及中山市朗瑪(作為出租人)訂立廣東益華物業租賃協議，據此，中山市怡俊、中山市永德及中山市朗瑪同意向廣東益華百貨出租廣東益華物業，年期由2017年1月1日起(怡華大廈西座9樓9A室的租約由2017年3月1日開始除外)至2018年12月31日止(首尾兩天包括在內)。

該等租賃協議之詳情載列如下：

#### **2016年金匯世紀租賃租金協議**

誠如該招股章程及2015年通函內所披露，本集團根據金匯世紀租賃框架協議、2013年金匯世紀租賃租金協議及2015年金匯世紀租賃租金協議而租賃金匯世紀物業。於2016年12月30日(聯交所交易時段後)，江門益華百貨與金匯世紀訂立2016年金匯世紀租賃租金協議以訂定金匯世紀物業於截至2018年12月31日止兩個年度之每月租金。

金匯世紀租賃框架協議及2016年金匯世紀租賃租金協議之詳情載列如下：

金匯世紀租賃框架                      2009年8月10日  
協議日期：

2016年金匯世紀租賃                      2016年12月30日  
租金協議日期：

- 訂約方：
- (i) 金匯世紀(作為出租人)；及
  - (ii) 江門益華百貨(本公司之全資附屬公司)(作為承租人)。

於本公告日期，金匯世紀由順益實業擁有90%權益，而順益實業則由陳達仁先生(非執行董事兼控股股東)擁有90%權益及由陳正陶先生(執行董事)擁有10%權益。金匯世紀因此為本公司之關連人士。

物業： 金匯世紀物業，即金匯世紀廣場地庫第1層及地面第1至3層之物業(總面積約40,178平方米，其中合共約32,520平方米作商業用途，當中金匯世紀廣場地庫第1層11,603平方米之約66%(即約7,658平方米)用作車位)。

本集團一直使用金匯世紀物業作經營百貨公司業務及泊車用途。

年期： 金匯世紀租賃框架協議之有效期為十年，由2009年9月17日起至2019年9月16日止。

每月租金： 根據2016年金匯世紀租賃租金協議，於截至2018年12月31日止兩個年度內租賃金匯世紀物業之每月租金為人民幣1,982,774元(相等於約2,220,700港元)。

上述費用已包括管理費，但不包括水電費用，其須由江門益華百貨承擔。

倘若江門益華百貨未能於到期日支付應付的尚欠款項，則須就應付的尚欠款項按每日欠款利率0.03%累計欠款利息。

## 實際交易金額及過往年度上限

### 實際交易金額

有關租賃金匯世紀物業於截至2015年12月31日止兩個年度及截至2016年10月31日止十個月之實際交易金額載列如下：

	截至 2014年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)	截至 2015年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)	截至 2016年 10月31日 止十個月 (人民幣千元) (概約)
租賃金匯世紀物業	18,155	19,062	19,249

### 過往年度上限

根據2013年金匯世紀租賃租金協議及2015年金匯世紀租賃租金協議，於截至2016年12月31日止三個年度租賃金匯世紀物業之過往年度上限載列如下：

	截至 2014年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)	截至 2015年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)	截至 2016年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)
租賃金匯世紀物業	18,155	19,062	23,100

董事一直均有監察根據2013年金匯世紀租賃租金協議及2015年金匯世紀租賃租金協議於截至2015年12月31日止兩個年度進行交易的金額，截至2015年12月31日止兩個年度均無超出有關的年度上限。於本公告日期，根據2015年金匯世紀租賃租金協議，截至2016年12月31日止年度租賃金匯世紀物業並無超出有關的年度上限。

## 建議年度上限

江門益華百貨應付之最高年度總額乃根據江門益華百貨按照2016年金匯世紀租賃租金協議應付之每月租金(包括管理費)而釐定，於截至2018年12月31日止兩個年度各年，有關最高年度總額如下：

	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)
2016年金匯世紀租賃租金協議	23,793 <sup>(附註)</sup>	23,793 <sup>(附註)</sup>

附註： 於截至2018年12月31日止兩個年度各年之租金總額：人民幣1,982,774元 x 12個月 = 人民幣23,793,288元。

根據2016年金匯世紀租賃租金協議之月租(包括管理費)乃經由本集團與金匯世紀在參考附近類似物業的當前市場租金及管理費後，透過公平磋商而釐定。在達致2016年金匯世紀租賃租金協議的每月租金(包括管理費)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就附近類似物業提出之租金；
- (b) 金匯世紀就附近類似物業向其他第三方提出之租金；
- (c) 租賃金匯世紀物業之歷史數字；及
- (d) 獨立物業估值師利駿行測量師有限公司認為，根據2016年金匯世紀租賃租金協議租賃金匯世紀物業之租金(包括管理費)與有關地點類似物業之市場水平接近，屬公平合理。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2016年金匯世紀租賃租金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2016年金匯世紀租賃租金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。

## 2016年金匯世紀租賃額外協議

誠如該招股章程及2015年通函內所披露，本集團亦根據2013年金匯世紀租賃額外協議及2015年金匯世紀租賃額外協議而租賃金匯世紀額外物業，而2015年金匯世紀租賃額外協議將於2016年12月31日到期。於2016年12月30日（聯交所交易時段後），江門益華百貨與金匯世紀訂立2016年金匯世紀租賃額外協議以繼續租賃金匯世紀額外物業。

2016年金匯世紀租賃額外協議之詳情載列如下：

- 日期： 2016年12月30日
- 訂約方： (i) 金匯世紀（作為出租人）；及  
(ii) 江門益華百貨（本公司之全資附屬公司）（作為承租人）。
- 物業： 金匯世紀額外物業，即(i)金匯世紀廣場地庫第1層的剩餘部份（即約11,603平方米之34%，亦即約3,945平方米）作車位；及(ii)迎賓大道118號一層的露天用地（面積約為15,640平方米）。
- 年期： 年期由2017年1月1日起至2018年12月31日止（首尾兩天包括在內）。
- 在取得獨立股東批准的規限下（如需要），有關各方可在2016年金匯世紀租賃額外協議之到期日或之前延長有關的年期，並採取適當的行動以遵守上市規則之規定。
- 允許用途： 僅可作商業用途及車位。

每月租金： 人民幣405,803元（相等於約454,500港元）

上述費用已包括管理費，但不包括水電費用，其須由江門益華百貨承擔。

倘若江門益華百貨未能於到期日支付應付的尚欠款項，則須就應付的尚欠款項按每日欠款利率0.03%累計欠款利息。

為免生疑問，2016年金匯世紀租賃額外協議內協定，就任何不足一個月應付之租金（包括管理費）須參考2016年金匯世紀租賃額外協議在有關月份內生效之實際日數按比例計算。

終止： 倘若：(i)有關各方於2016年金匯世紀租賃額外協議到期時未有續訂；(ii)有關各方互相同意終止2016年金匯世紀租賃額外協議；(iii)其中一方因另一方違反2016年金匯世紀租賃額外協議之條款而終止協議；及(iv)存在不可抗力情況以致不能履行2016年金匯世紀租賃額外協議，則2016年金匯世紀租賃額外協議將會終止。

在不損害任何一方根據2016年金匯世紀租賃額外協議的條款終止有關協議的權利下，倘若出現以下情況，2016年金匯世紀租賃額外協議須自動終止：

- (a) 江門益華百貨認為履行其於2016年金匯世紀租賃額外協議項下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2016年金匯世紀租賃額外協議作出任何訂約方所不能接受的更改。



## 實際交易金額及過往年度上限

### 實際交易金額

有關租賃金匯世紀額外物業於截至2015年12月31日止兩個年度及截至2016年10月31日止十個月之實際交易金額載列如下：

	截至 2014年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)	截至 2015年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)	截至 2016年 10月31日 止十個月 (人民幣千元) (概約)
租賃金匯世紀額外物業	3,538	3,735	3,940

### 過往年度上限

根據2013年金匯世紀租賃額外協議及2015年金匯世紀租賃額外協議，於截至2016年12月31日止三個年度租賃金匯世紀額外物業之過往年度上限載列如下：

	截至 2014年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)	截至 2015年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)	截至 2016年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (概約)
租賃金匯世紀額外物業	3,635	3,748	4,728

董事一直均有監察根據2013年金匯世紀租賃額外協議及2015年金匯世紀租賃額外協議於截至2015年12月31日止兩個年度進行交易的金額，截至2015年12月31日止兩個年度均無超出有關的年度上限。於本公告日期，根據2015年金匯世紀租賃額外協議，截至2016年12月31日止年度租賃金匯世紀額外物業並無超出有關的年度上限。

## 建議年度上限

江門益華百貨應付之最高年度總額乃根據江門益華百貨按照2016年金匯世紀租賃額外協議應付之每月租金(包括管理費)而釐定，於截至2018年12月31日止兩個年度各年，有關最高年度總額如下：

	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)
2016年金匯世紀租賃額外協議	4,870 <sup>(附註)</sup>	4,870 <sup>(附註)</sup>

附註： 於截至2018年12月31日止兩個年度各年之租金總額：人民幣405,803元 x 12個月 = 人民幣4,869,636元。

根據2016年金匯世紀租賃額外協議之月租(包括管理費)乃經由本集團與金匯世紀在參考附近類似物業的當前市場租金及管理費後，透過公平磋商而釐定。在達致2016年金匯世紀租賃額外協議的每月租金(包括管理費)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就附近類似物業提出之租金；
- (b) 金匯世紀就附近類似物業向其他第三方提出之租金；
- (c) 租賃金匯世紀額外物業之歷史數字；及
- (d) 獨立物業估值師利駿行測量師有限公司認為，根據2016年金匯世紀租賃額外協議租賃金匯世紀額外物業之租金(包括管理費)與有關地點類似物業之市場水平接近，屬公平合理。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2016年金匯世紀租賃額外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2016年金匯世紀租賃額外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。

## 益華萬果辦公室租賃協議

日期： 2016年12月30日

訂約方：

- (i) 益華管理(作為獲授權代理人)代表中山市永德(有關怡華大廈東座8樓815室)及中山市瑞昌(有關怡華大廈東座9樓912室)(作為出租人)；及
- (ii) 益華萬果(本公司之非全資附屬公司)(作為承租人)。

於本公告日期，益華管理、中山市永德及中山市瑞昌均為益華投資的非全資附屬公司，而益華投資則分別由順益實業、陸先生(前非執行董事，其已經辭任，由2015年5月4日起生效)、陳達仁先生(非執行董事兼控股股東)及陳正陶先生(執行董事)擁有其49.60%、約28.22%、約11.09%及約11.09%權益。順益實業由陳達仁先生擁有90%權益及由陳正陶先生擁有10%權益。因此，益華管理、中山市永德及中山市瑞昌均是本公司的關連人士。

物業： 益華萬果辦公室，即怡華大廈東座8樓815室及9樓912室，總面積約為646平方米。

年期： 年期由2017年1月1日起至2018年12月31日止(首尾兩天包括在內)。

在取得獨立股東批准的規限下(如需要)，有關各方可在益華萬果辦公室租賃協議之到期日或之前延長有關的年期，並採取適當的行動以遵守上市規則之規定。

允許用途： 僅可作商業辦公室用途。

**每月租金：** 由2017年1月1日起至2017年12月31日止：人民幣43,154元  
(相等於約48,300港元)

由2018年1月1日起至2018年12月31日止：人民幣44,400元  
(相等於約49,700港元)

上述費用已包括管理費，但不包括水電費用及稅項，其須由益華萬果承擔。

倘若益華萬果未能於到期日支付應付的尚欠款項，則須就應付的尚欠款項按每日欠款利率0.03%累計欠款利息。

為免生疑問，益華萬果辦公室租賃協議內協定，就任何不足一個月應付之租金須參考益華萬果辦公室租賃協議在有關月份內生效之實際日數按比例計算。

**租金按金：** 人民幣86,308元(相等於約96,700港元)，相等於截至2017年12月31日止年度的兩(2)個月租金加電力供應按金人民幣10,000元(相等於約11,200港元)，其須於2017年1月1日或之前支付。

於益華萬果辦公室租賃協議到期或益華萬果辦公室租賃協議在出現以下情況時自動終止後，須於其後15個營業日內將有關按金(不計利息)退回益華萬果：(a)益華萬果認為履行其於益華萬果辦公室租賃協議項下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益華萬果辦公室租賃協議作出任何訂約方所不能接受的更改。

**終止：**

倘若：(i)有關各方於益華萬果辦公室租賃協議到期時未有續訂；(ii)有關各方互相同意終止益華萬果辦公室租賃協議；(iii)其中一方因另一方違反益華萬果辦公室租賃協議之條款而終止協議；及(iv)存在不可抗力情況以致不能履行益華萬果辦公室租賃協議，則益華萬果辦公室租賃協議將會終止。

在不損害任何一方根據益華萬果辦公室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，益華萬果辦公室租賃協議須自動終止：

- (a) 益華萬果認為履行其於益華萬果辦公室租賃協議項下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益華萬果辦公室租賃協議作出任何訂約方所不能接受的更改。

**建議年度上限**

益華萬果應付之最高年度總額乃根據益華萬果按照益華萬果辦公室租賃協議應付之每月租金(包括管理費)而釐定，於截至2018年12月31日止兩個年度各年，有關最高年度總額如下：

	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)
益華萬果辦公室租賃協議	518 <sup>1</sup>	533 <sup>2</sup>

*附註：*

1. 於截至2017年12月31日止年度之租金總額：人民幣43,154元 x 12個月 = 人民幣517,848元。
2. 於截至2018年12月31日止年度之租金總額：人民幣44,400元 x 12個月 = 人民幣532,800元。

根據益華萬果辦公室租賃協議之月租(包括管理費)乃經由本集團與中山市永德及中山市瑞昌在參考附近類似物業的當前市場租金及管理費後，透過公平磋商而釐定。在達致益華萬果辦公室租賃協議的每月租金(包括管理費)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就附近類似物業提出之租金；
- (b) 中山市永德及中山市瑞昌就附近類似物業向其他第三方提出之租金；及
- (c) 獨立物業估值師利駿行測量師有限公司認為，根據益華萬果辦公室租賃協議租賃益華萬果辦公室之租金(包括管理費)與有關地點類似物業之市場水平接近，屬公平合理。

董事(包括獨立非執行董事)認為，益華萬果辦公室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；及益華萬果辦公室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。

## 廣東益華物業租賃協議

日期： 2016年12月30日

訂約方：

- (i) 益華管理(作為獲授權代理人)代表中山市怡俊(有關怡華大廈東座5樓503室)、中山市永德(有關怡華大廈東座8樓818室及怡華大廈西座9樓9A室)及中山市朗瑪(有關怡華大廈西座7樓)(作為出租人);及
- (ii) 廣東益華百貨(本公司之全資附屬公司)(作為承租人)。

於本公告日期，益華管理、中山市怡俊、中山市永德及中山市朗瑪均為益華投資的非全資附屬公司，而益華投資則分別由順益實業、陸先生(前非執行董事，其已經辭任，由2015年5月4日起生效)、陳達仁先生(非執行董事兼控股股東)及陳正陶先生(執行董事)擁有其49.60%、約28.22%、約11.09%及約11.09%權益。順益實業由陳達仁先生擁有90%權益及由陳正陶先生擁有10%權益。因此，益華管理、中山市怡俊、中山市永德及中山市朗瑪均是本公司的關連人士。

物業： 廣東益華物業，即怡華大廈東座5樓503室及8樓818室以及怡華大廈西座7樓及9樓9A室，總面積約為3,967平方米。

年期： 年期由2017年1月1日起(怡華大廈西座9樓9A室的租約由2017年3月1日開始除外)至2018年12月31日止(首尾兩天包括在內)。

在取得獨立股東批准的規限下(如需要)，有關各方可在廣東益華物業租賃協議之到期日或之前延長有關的年期，並採取適當的行動以遵守上市規則之規定。

允許用途： 怡華大廈西座7樓，總面積約為2,528平方米–僅可作商業用途。

怡華大廈東座5樓503室、8樓818室以及怡華大廈西座9樓9A室，總面積約為1,440平方米–僅可作商業辦公室用途。

每月租金： 由2017年1月1日起 至2017年2月28日止：人民幣224,587元（相等於約251,500港元）。

由2017年3月1日起 至2018年12月31日止：人民幣277,717元（相等於約311,000港元）。

上述費用已包括管理費，但不包括水電費用及稅項，其須由廣東益華百貨承擔。

倘若廣東益華百貨未能於到期日支付應付的尚欠款項，則須就應付的尚欠款項按每日欠款利率0.03%累計欠款利息。

為免生疑問，廣東益華物業租賃協議內協定，就任何不足一個月應付之租金須參考廣東益華物業租賃協議在有關月份內生效之實際日數按比例計算。



終止：

倘若：(i)有關各方於廣東益華物業租賃協議到期時未有續訂；(ii)有關各方互相同意終止廣東益華物業租賃協議；(iii)其中一方因另一方違反廣東益華物業租賃協議之條款而終止協議；及(iv)存在不可抗力情況以致不能履行廣東益華物業租賃協議，則廣東益華物業租賃協議將會終止。

在不損害任何一方根據廣東益華物業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，廣東益華物業租賃協議須自動終止：

- (i) 廣東益華百貨認為履行其於廣東益華物業租賃協議項下的責任會導致不能在有關時間遵守上市規則的規定；或
- (ii) 為了遵守上市規則而需要對廣東益華物業租賃協議作出任何訂約方所不能接受的更改。

## 建議年度上限

廣東益華百貨應付之最高年度總額乃根據廣東益華百貨按照廣東益華物業租賃協議應付之每月租金(包括管理費)而釐定，於截至2018年12月31日止兩個年度各年，有關最高年度總額如下：

	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)
廣東益華物業租賃協議	3,226 <sup>1</sup>	3,333 <sup>2</sup>

附註：

1. 於截至2017年12月31日止年度之租金總額：人民幣224,587元 x 2個月 + 人民幣277,717元 x 10個月 = 人民幣3,226,344元。
2. 於截至2018年12月31日止年度之租金總額：人民幣277,717元 x 12個月 = 人民幣3,332,604元。

根據廣東益華物業租賃協議之月租(包括管理費)乃經由本集團與中山市怡俊、中山市永德及中山市朗瑪在參考附近類似物業的當前市場租金及管理費後，透過公平磋商而釐定。在達致廣東益華物業租賃協議的每月租金(包括管理費)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就附近類似物業提出之租金；
- (b) 中山市怡俊、中山市永德及中山市朗瑪就附近類似物業向其他第三方提出之租金；及
- (c) 獨立物業估值師利駿行測量師有限公司認為，根據廣東益華物業租賃協議租賃廣東益華物業之租金(包括管理費)與有關地點類似物業之市場水平接近，屬公平合理。

董事(包括獨立非執行董事)認為，廣東益華物業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；及廣東益華物業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。

## 訂立該等租賃協議的理由及裨益

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2016年6月24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2016年5月20日之通函及本公司刊發日期為2016年6月24日之公告)之後，亦已擴充業務以包括物業租賃業務。江門益華百貨及廣東益華百貨為本公司之全資附屬公司，而益華萬果則為本公司之非全資附屬公司。

金匯世紀主要經營物業租賃、維修及管理、餐飲到會及會所項目策劃、香煙產品銷售及提供停車場服務等業務。

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。

中山市瑞昌之主要業務為投資於企業。

中山市怡俊之主要業務為銷售五金、電力、紡織品、裝修材料、機器及電器機械。

中山市朗瑪之主要業務為製造LCD螢幕及LED。

該等租賃協議乃本集團為進行其日常業務而訂立。本集團一直租用及使用金匯世紀物業及金匯世紀額外物業作經營百貨公司業務及泊車用途。廣東益華物業項下之商業物業將用作本集團之百貨公司業務。益華萬果辦公室及廣東益華物業項下之辦公室物業(鄰近本集團現有之辦公室)將會用作辦公室用途，以支援本集團於中國廣東省之現有業務經營。

董事認為，繼續租用金匯世紀物業及金匯世紀額外物業以避免不必要地浪費搬遷及其後裝修所引致之時間及成本，符合本集團的商業利益。

誠如該招股章程「業務」一節「獨立非執行董事的批准及有關業權欠妥的其他措施」一段所述，本集團於租賃此等物業之前將對其進行盡職審查，以確保業主為真正的物業所有人，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。

本公司先前曾對金匯世紀物業及金匯世紀額外物業進行盡職審查，而在訂立益華萬果辦公室租賃協議及廣東益華物業租賃協議前，亦曾對益華萬果辦公室及廣東益華物業進行盡職審查。董事（包括獨立非執行董事）信納，根據中國法律、規則及法規，(i)金匯世紀有權出租金匯世紀物業及金匯世紀額外物業，中山市永德及中山市瑞昌有權出租益華萬果辦公室，而中山市怡俊、中山市永德及中山市朗瑪有權出租廣東益華物業；及(ii)益華管理（作為中山市永德、中山市瑞昌、中山市怡俊及中山市朗瑪之獲授權代理人）有權代中山市永德、中山市瑞昌、中山市怡俊及中山市朗瑪訂立益華萬果辦公室租賃協議及廣東益華物業租賃協議。

有關該等租賃協議之條款（包括月租及管理費）乃經由本集團與各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，該等租賃協議之租金（包括管理費）與有關地點類似物業之市場水平接近，屬公平合理。估值師在判斷該等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，曾對有關的物業進行

視察、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（包括獨立非執行董事）認為：(i)該等租賃協議各自乃在本集團日常業務過程中，根據一般商務條款訂立；及(ii)該等租賃協議各自的條款及其各自之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、陳正陶先生及陳達仁先生均於該等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該等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，金匯世紀由順益實業擁有90%權益，而順益實業則由陳達仁先生（非執行董事兼控股股東）擁有90%權益及由陳正陶先生（執行董事）擁有10%權益。金匯世紀因此為本公司之關連人士，而根據上市規則第十四A章，按照2016年金匯世紀租賃租金協議及2016年金匯世紀租賃額外協議各自擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於本公告日期，益華管理、中山市永德、中山市瑞昌、中山市怡俊及中山市朗瑪均為益華投資的非全資附屬公司，而益華投資則分別由順益實業、陸先生（前非執行董事，其已經辭任，由2015年5月4日起生效）、陳達仁先生及陳正陶先生擁有其49.60%、約28.22%、約11.09%及約11.09%權益。順益實業由陳達仁先生擁有90%權益及由陳正陶先生擁有10%權益。因此，益華管理、中山市永德、中山市瑞昌、中山市怡俊及中山市朗瑪是本公司的關連人士，而根據上市規則第十四A章，根據益華萬果辦公室租賃協議及廣東益華物業租賃協議擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第十四A章，按照該等租賃協議擬進行之交易總額的最高適用百分比率（按全年基準計算）超過1%但低於5%，因此，按照該等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、公告及年度審核規定，而可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 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：

「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
「怡華大廈東座」	指	中國廣東省中山市東區中山三路怡華大廈東座
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，本公司的全資附屬公司
「廣東益華物業」	指	怡華大廈東座5樓503室及8樓818室以及怡華大廈西座7樓及9樓9A室，總面積約為3,967平方米

「廣東益華物業租賃協議」	指	(i)益華管理(作為獲授權代理人)代表中山市怡俊、中山市永德及中山市朗瑪；與(ii)廣東益華百貨訂立日期為2016年12月30日的租賃協議，據此，中山市怡俊、中山市永德及中山市朗瑪同意向廣東益華百貨出租廣東益華物業，年期由2017年1月1日起(怡華大廈西座9樓9A室的租約由2017年3月1日開始除外)至2018年12月31日止(首尾兩天包括在內)。
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司之關連人士之第三方
「金匯世紀額外物業」	指	(i)金匯世紀廣場地庫第1層(約11,603平方米)之餘下部份(亦即34%，約3,945平方米)的車位；及(ii)迎賓大道118號一層的露天用地(面積約15,640平方米)
「金匯世紀物業」	指	金匯世紀廣場地庫第1層及地面第1至3層之物業(總面積約40,178平方米，其中合共約32,520平方米作商業用途，當中金匯世紀廣場地庫第1層11,603平方米之約66%(即約7,658平方米)用作車位)
「金匯世紀租賃框架協議」	指	由江門益華百貨及金匯世紀於2009年8月10日訂立之長期框架租賃協議，據此，金匯世紀同意向江門益華百貨出租金匯世紀廣場地庫第1層及地面第1至3層之物業，由2009年9月17日起為期十年至2019年9月16日止，詳情載於該招股章程及2015年通函內

「金匯世紀」	指	江門市金匯世紀廣場物業管理有限公司，一間在中國成立之有限公司，由順益實業擁有其90%權益及由徐成海先生擁有其10%權益
「金匯世紀廣場」	指	中國廣東省江門市蓬江區迎賓大道116號金匯世紀廣場
「江門益華百貨」	指	江門市益華百貨有限公司，在中國成立的有限公司，本公司的全資附屬公司
「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，執行董事，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，並已於2015年5月4日辭任
「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
「該招股章程」	指	本公司刊發日期為2013年11月26日之招股章程



「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
「該等租賃協議」	指	2016年金匯世紀租賃租金協議、2016年金匯世紀租賃額外協議、益華萬果辦公室租賃協議及廣東益華物業租賃協議之統稱
「怡華大廈西座」	指	中國廣東省中山市東區中山三路怡華大廈西座
「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
「益華管理」	指	廣東益華廣場管理有限公司，在中國成立的有限公司，由益華投資擁有其60%權益、由范先生擁有其10%權益、由陳正陶先生擁有其10%權益、由陸先生擁有其10%權益、另由徐成海先生擁有其10%權益

「益華萬果」	指	<p>中山益華萬果商貿有限公司，一家於中國成立的有限公司，其為本公司之間接非全資附屬公司，由廣東益華商業發展有限公司全資擁有，廣東益華商業發展有限公司為一家於中國註冊成立的有限公司，由益華萬果商業科技有限公司全資擁有，益華萬果商業科技有限公司為一家於香港註冊成立的有限公司。益華萬果商業科技有限公司由本公司擁有70%權益及由香港益泰利華投資集團有限公司擁有30%權益。香港益泰利華投資集團有限公司為一家於香港註冊成立的有限公司，由中山益泰利華投資有限公司全資擁有，而中山益泰利華投資有限公司則由4名為獨立第三方之個人分別擁有40%、25%、25%及10%權益</p>
「益華萬果辦公室」	指	<p>怡華大廈東座8樓815室及9樓912室，總面積約為646平方米</p>
「益華萬果辦公室租賃協議」	指	<p>(i)益華管理(作為獲授權代理人)代表中山市瑞昌及中山市永德；與(ii)益華萬果於2016年12月30日訂立之租賃協議，據此，中山市永德及中山市瑞昌同意向益華萬果出租益華萬果辦公室，年期由2017年1月1日起至2018年12月31日止(首尾兩天包括在內)</p>
「中山市朗瑪」	指	<p>中山市朗瑪光電器材有限公司，在中國成立的有限公司，其由益華投資擁有90%權益以及由順益實業擁有約10%權益</p>

「中山市瑞昌」	指	中山市瑞昌實業發展有限公司，一家於中國成立的有限公司，分別由益華投資及順益實業擁有90%及10%權益
「中山市怡俊」	指	中山市怡俊貿易有限公司，在中國成立的有限公司，其由益華投資擁有90%權益以及由順益實業擁有約10%權益
「中山市永德」	指	中山市永德房地產開發有限公司，一家於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
「迎賓大道118號一層」	指	中國廣東省江門市蓬江區迎賓大道118號一層
「2013年金匯世紀租賃額外協議」	指	江門益華百貨與金匯世紀於2013年6月1日訂立之租賃協議，據此，金匯世紀同意向江門益華百貨出租金匯世紀額外物業，年期由2013年6月1日起至2015年12月31日止，有關詳情載於該招股章程內
「2013年金匯世紀租賃租金協議」	指	江門益華百貨與金匯世紀分別於2013年1月1日及2013年11月1日訂立之協議，據此，有關各方協定金匯世紀物業於截至2015年12月31日止三個年度之月租，有關詳情載於該招股章程內
「2015年通函」	指	本公司刊發日期為2015年12月14日之通函

「2015年金匯世紀租賃額外協議」	指	江門益華百貨與金匯世紀於2015年11月18日訂立之租賃協議，據此，金匯世紀同意向江門益華百貨出租金匯世紀額外物業，年期由2016年1月1日起至2016年12月31日止，有關詳情載於2015年通函內
「2015年金匯世紀租賃租金協議」	指	江門益華百貨與金匯世紀於2015年11月18日訂立之協議，據此，有關各方協定金匯世紀物業於截至2016年12月31日止年度之月租
「2016年金匯世紀租賃額外協議」	指	江門益華百貨與金匯世紀於2016年12月30日訂立之租賃協議，據此，金匯世紀同意向江門益華百貨出租金匯世紀額外物業，年期由2017年1月1日起至2018年12月31日止（首尾兩天包括在內）
「2016年金匯世紀租賃租金協議」	指	江門益華百貨與金匯世紀於2016年12月30日訂立之協議，據此，有關各方協定金匯世紀物業於截至2018年12月31日止兩個年度之月租
「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1.12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，2016年12月30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。