

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有世紀金花商業控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**CENTURY GINWA RETAIL HOLDINGS LIMITED**

**世紀金花商業控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：162)

### 有關租賃協議之非常重大收購事項 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第3至12頁。

本公司將於二零二三年六月三十日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心24樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本通函隨附供股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照本通函隨附的代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟於任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。

閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

#### 股東特別大會之預防措施

為保障股東健康安全及防止新型冠狀病毒(COVID-19)流行病擴散，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施：

1. 於股東特別大會會場入口對各與會者進行強制體溫檢測。任何體溫攝氏37.4度或以上的人士將被拒進入會場；
2. 各與會者將須於股東特別大會期間全程佩戴外科口罩；及
3. 將不會向與會者提供禮品、茶點或飲品。

未有遵照上述第(1)至(2)項所述預防措施的與會者將會被拒絕進入股東特別大會會場。為了股東的健康安全起見，本公司提醒所有股東，就行使表決權而言，親身出席大會並非必要。股東可透過委任股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會行使表決權，按其指定投票指示進行投票，以代替親身出席股東特別大會。

二零二三年六月十五日

---

## 目 錄

---

釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「本公司」	指	世紀金花商業控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主機板上市(股份代號：162)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號租賃
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二三年六月十三日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃協議」	指	咸陽世紀金花(作為承租人)與出租人(作為出租人)訂立之日期為二零二三年五月十五日之租賃協議，內容有關租賃該物業，租期為十五年九個月
「出租人」	指	陝西金方圓實業開發有限公司，於中國成立之公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	出租人及咸陽世紀金花，各為「訂約方」

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於陝西省咸陽市秦都區人民西路29號金方圓廣場1號樓地下負一層至地上五層部分租賃房屋、部分外立面、外廣場及配套設施
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年六月三十日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心24樓召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准租賃協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「咸陽世紀金花」	指	咸陽世紀金花鼎尚商貿有限公司，於中國成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米



**CENTURY GINWA RETAIL HOLDINGS LIMITED**

**世紀金花商業控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：162)

執行董事：

姚建鋼先生(主席)  
秦川先生(行政總裁)  
宛慶女士

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

非執行董事：

黃致華先生  
陳帥先生

香港主要營業地點：

香港  
灣仔軒尼詩道303號  
協成行灣仔中心3樓301室

獨立非執行董事：

曾國偉先生  
阮曉峰先生  
宋紅女士

敬啟者：

**有關租賃協議之非常重大收購事項  
及  
股東特別大會通告**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為二零二三年五月十五日之公告。本通函旨在向閣下提供有關(i)租賃協議及其項下擬進行之交易之進一步資料；及(ii)股東特別大會通告。

## 2. 租賃協議

日期：二零二三年五月十五日

訂約方：

- (1) 陝西金方圓實業開發有限公司，作為出租人
- (2) 咸陽世紀金花鼎尚商貿有限公司，作為承租人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

將租賃之該物業：中國陝西省咸陽市人民西路29號金方圓廣場1號樓地下負一層至地上五層部分租賃房屋、部分外立面、外廣場及配套設施。

該物業之實際產權證建築面積為48,582.47平方米，部分外立面及外廣場面積、配套設施以雙方書面確認的界面劃分面積為準。根據租賃協議訂約方已協定用於計算租金之建築面積(計租面積)為48,582.47平方米。如交付時，咸陽世紀金花發現出租人交付的該物業的實際使用面積與前述約定使用總面積差異超過5%，咸陽世紀金花可選擇：(1)繼續履行租賃協議，但對租金做出同比例調整或雙方認為適合的調整；或(2)終止租賃協議。咸陽世紀金花如選擇終止協議，出租人應立即退還咸陽世紀金花已支付但未實際發生的租金、物業費、保證金和所有費用，並依租賃協議之其他條款約定承擔違約責任。

---

## 董事會函件

---

租期及免租期：

根據租賃協議，租期自出租人向咸陽世紀金花初始交付該物業(最遲為二零二三年六月一日)，且經咸陽世紀金花驗收合格及雙方簽署正式書面初始交付文件當日起計十五年九個月(「租期」)。租期之首五個月為第一期免租期「**第一期免租期**」，自咸陽世紀金花預交租金、物業費抵扣完畢之日起四個月期間為第二期免租期(與第一期免租期合稱「**免租期**」)。

倘存在出租人延遲交付該物業等情形，則租期及免租期將相應延長。截至最後實際可行日期，出租人已將該物業初步交付予咸陽世紀金花，並且如上文所協定，初步交付日期(作為租期的開始)須為於咸陽世紀金花對該物業驗收合格後(預期將於二零二三年六月底前發生，視乎咸陽世紀金花驗收之實際進度而定)訂約方簽署初步書面交付文件之日期。

租金：

於免租期，咸陽世紀金花將不會支付租金及物業費。

物業費指咸陽世紀金花於租期內就物業管理服務應付出租人指定的物業服務公司的物業管理費。

---

## 董事會函件

---

租期內租金及物業費合共為約人民幣459,468,710元(含稅)。初始租金和物業費費率分別為每月每平方米人民幣40.00元(即每年人民幣約23,319,586元)和每月每平方米人民幣10.00元(即每年人民幣約5,829,896元)。每五年為一個價格單元,每價格單元租金和物業費標準在上一個價格單元標準的基礎上遞增百分之五(5%),初始價格單位為五年九個月(包含九個月免租期)。

咸陽世紀金花將負責支付就該物業於免租期及租期內所產生的公用事業費用(如水電費及空調費)。

### 支付條款：

於租賃協議生效後七個工作日內,咸陽世紀金花將通過轉賬方式向出租人支付履約保證金人民幣5,000,000元(「履約保證金」)及人民幣20,000,000元作為預付租金及物業費(「預付款項」),自第一期免租期屆滿的次日起開始抵扣。履約保證金之性質是保證咸陽世紀金花履行租賃協議項下之責任。如其未能履行租賃協議項下之責任,則出租人有權自履約保證金中扣除由此所產生之費用及損失。

倘租期屆滿或租賃協議被解除、終止且雙方履行交還義務後,則在租賃協議之其他條款規限下,履約保證金須於五個工作日內退還予咸陽世紀金花。

---

## 董事會函件

---

於租期內，租金及物業費須每一個月支付（「租金支付期」）。咸陽世紀金花須於當前租金支付期屆滿前10日支付下一個租金支付期之租金及物業費。

倘咸陽世紀金花無正當理由逾期支付租金、物業費、公共事業費並且於收到出租人之書面通知後10個工作日內未能糾正逾期付款，咸陽世紀金花將須按逾期金額之0.03%繳納每日違約金。

優先購買權：

租期內及租期屆滿或終止之日的六十(60)日內，如出租人擬向任何第三方出售全部或部分該物業，出租人應通知咸陽世紀金花，而咸陽世紀金花應有權優先購買該部分之該物業並在收到該等通知後十五(15)天內決定是否購買，未在前述期限內答覆的，視為放棄優先購買權。

續期或終止租賃協議：

訂約雙方應於租賃期屆滿前六個月就是否重續租賃協議達成一致。租期屆滿前，在同等商業條件下，咸陽世紀金花擁有優先租賃該物業的權利。在租賃協議有效期內，出租人同意咸陽世紀金花以相當于第三方之商業條件優先承租該物業相鄰的物業。

租賃協議可於若干情況下終止，且守約方有權提前單方解除租賃協議並要求違約方賠償造成的損失。

有下列情形之一的，租賃協議終止，雙方互不承擔責任：

- (1) 該物業佔用範圍內的土地使用權被依法提前收回的。
- (2) 該物業房屋或其四周紅線範圍內土地因社會公共利益或城市建設需要被政府依法佔用、徵用導致咸陽世紀金花無法繼續使用該物業的。
- (3) 該物業毀損、滅失或者被鑒定為危險房屋的(雙方有過錯除外)。

租賃協議生效日期：

租賃協議經訂約雙方法定代表人或授權代表簽字並蓋章後成立，於出租方獲得該物業全部所有權或轉租權且本公司履行完畢其於上市公司相關監管要求項下相關披露及批准要求(包括但不限於股東大會批准)後生效。

截至最後實際可行日期，出租人尚未獲得該物業之全部所有權或轉租權，並預期將於二零二三年六月底前獲得該等相關權利，惟視乎獲得回購及轉租權利之實際進度而定。有待出租人取得完全所有權或轉租權的相關總樓面面積為1,304.34平方米。出租人並不知悉其任何法律障礙。

根據本公司法律顧問泰和泰(西安)律師事務所的中國法律意見，就出租人尚未取得完全所有權或轉租權利的部分而言，倘出租人與個別業主協商並通過取消以前的銷售合約取得轉租同意或恢復單位的所有權，出租人行使該部分出租權利不存在法律障礙。

---

## 董事會函件

---

倘出租人不能取得該物業的完全所有權或轉租權，咸陽世紀金花可與出租人協商降低租金、相應延長免租期或獲取其他救濟。

倘咸陽世紀金花日後決定終止、修訂或續期租賃協議，或行使其上述優先購買權，則本公司須遵守上市規則下之所有適用規定。

租金及其付款安排乃由訂約方經公平磋商後厘定，並經參考(i)該物業之現行市場租金，即一名獨立專業估值師經考慮毗鄰該物業之可資比較物業後使用市場比較法作出之估值於二零二三年三月三十一日每月人民幣40.16元／平方米；(ii)該物業之可出租面積、地理位置及周圍情況；及(iii)租金之增幅為每五年5%，此乃計及咸陽市及陝西省商業物業市場租金之增長趨勢。董事會亦已發現一名獨立專業估值師提供之陝西市場的其他物業租賃活動的案例，該等案例於租賃期內具有協定租金增幅(每兩至五年增加一定百分比)。有關條款將依據出租人與承租人之間的商業磋商而各不相同。租金增幅的一般幅度百分比為5%至8%(亦可發現高於或低於所述幅度的百分比)。董事會注意到每五年5%之租金增幅屬於上述類別範疇之內。租金預期將透過本集團之內部資源撥付。

經參考及考慮以下因素後，本公司認為預付款項安排符合類似物業租賃的市場慣例：(i)根據獨立專業估值師收集及分析的市場資料，類似物業租賃的市場平均預付款項佔租期內總租金(包括物業費、倘適用)的3%至34%。根據租賃協議，咸陽世紀金花應付的預付款項約佔租期內租金及物業費總額的4%，屬上述範疇；(ii)商業物業屬重資產投資，而出租人的資金周轉完全取決於穩定的租金收入。因此，出租人通常透過預付款項補充更換承租人過渡期內的收入不足，及維持資金周轉；及(iii)商業物業的租期通常較長。為了增加承租人的違約成本及降低違約風險，出租人通常會於長租期的協議中規定較高的預付款項。

### 3. 有關訂約方之資料

#### 出租人

出租人為根據中國法律成立之有限責任公司，主要從事房地產開發銷售、物業管理及房屋租賃業務。於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人由陝西中昊實業有限責任公司和陝西方圓實業集團股份有限公司各擁有約50%股權，最終實益擁有人為張繼軍。

#### 咸陽世紀金花

咸陽世紀金花為根據中國法律成立之有限責任公司及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事經營百貨商場。

### 4. 訂立租賃協議之理由及裨益

本集團主要從事於中國經營百貨商場、購物中心及超級市場。金方圓廣場購物中心地處商業黃金地段，周邊客戶之消費能力較強。該項目定位為咸陽市場高端購物中心，計劃通過經營業態與品牌創新，與其他商業形成差異化、特色化優勢，突破成熟商業市場的同質競爭，在零售業態基礎上增加餐飲、休閒、娛樂占比，豐富業態內容，滿足不同客層的消費需求，打造咸陽市商業一站式購物社交中心。初步預計百貨零售和特殊業態占比分別為55%和45%，包括運動休閒、服裝、美妝飾品、各類餐飲等。訂立租賃協議以將該物業作為一個全新全客戶智能綜合購物中心運營，符合本公司戰略規劃，為本公司現有規模較小且屬傳統百貨商場業務模式的商業項目提供有意義補充，有利於盤活本公司於咸陽市場的品牌定位，且對本集團整體業績有利。

於最後實際可行日期，本公司現時無意且並未訂立任何備忘錄或協議以收購任何新業務或出售其現有業務。

經考慮上述因素後，董事認為，租賃協議於本公司一般及日常業務過程按一般商業條款訂立，並且其條款(包括預付款項安排)屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 5. 租賃協議項下擬進行之交易之財務影響

本集團根據租賃協議將予確認之使用權資產之價值為約人民幣209,722,000元，參考租賃協議項下應付租金總額之現值以及根據香港財務報告準則第16號於開始日期或之前作出之租賃付款計算。6.81%之增量借貸利率（該利率為與租賃期相同的國債利率加增量利率，增量利率為本集團借款利率與同期國債利率的差額）已應用於計算租賃協議項下應付租金總額之現值。待租賃協議項下之租期開始後，本集團之綜合資產總值將增加約人民幣187,579,000元（即使用權資產之價值約人民幣209,722,000元減預付租金（未計增值稅）約人民幣18,868,000元以及減履約保證金之面值與現值之間之差額約人民幣3,275,000元），同時將確認相應金額之租賃負債約人民幣187,579,000元。本集團預期於租賃協議之首個年度，租賃協議項下擬進行之交易將令使用權資產之年度折舊費用增加約人民幣13,316,000元以及令租賃負債有關之融資成本增加約人民幣13,059,000元。

## 6. 上市規則項下之涵義

根據香港財務報告準則第16號，咸陽世紀金花作為承租人訂立租賃協議將令本集團須於其綜合財務狀況表中就該物業確認一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。根據租賃協議本集團將確認之使用權資產之價值約為人民幣209,722,000元。

由於就收購本集團根據租賃協議將確認之使用權資產有關之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過100%，故訂立租賃協議構成本公司之一項非常重大收購事項，且須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

## 7. 一般事項

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於租賃協議中擁有任何重大權益。因此，概無股東或彼之緊密聯繫人將須於股東特別大會上就批准租賃協議之決議案放棄投票。

## 8. 股東特別大會

本公司將於二零二三年六月三十日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心24樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。於股東特別大會上，將提呈普通決議案以考慮及酌情批准租賃協議及其項下擬進行之交易。

本通函隨附供股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印備之指示填妥及簽署表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格會被視作撤銷論。

## 9. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上股東表決必須以投票方式進行，除非主席真誠決定允許僅涉及程序或行政事項的決議案以舉手方式表決。按照本公司經修訂及經重列的公司細則第66條，股東特別大會主席將因此要求將於股東特別大會上提呈的決議案以投票方式表決。

## 10. 推薦建議

董事認為，租賃協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案，以批准租賃協議及其項下擬進行之交易。

## 11. 額外資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
世紀金花商業控股有限公司  
主席  
姚建鋼  
謹啟

二零二三年六月十五日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度、截至二零二零年十二月三十一日止九個月、截至二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表載列於本公司之各份年報，已載入本通函作為參考。前述年報可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cgrh.com.hk](http://www.cgrh.com.hk))查閱。

以下為本公司於二零二零年七月三十日刊發的本公司年報快速鏈接，其截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於第119至264頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0730/2020073001154.pdf>

以下為本公司於二零二一年四月二十九日刊發的本公司年報快速鏈接，其截至二零二零年十二月三十一日止九個月的經審核綜合財務報表載於第133至268頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901027.pdf>

以下為本公司於二零二二年四月二十八日刊發的本公司年報快速鏈接，其截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於第146至288頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800762.pdf>

以下為本公司於二零二三年四月二十七日刊發的本公司年報快速鏈接，其截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於第149至288頁：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042700648\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042700648_c.pdf)

## 2. 本集團的財務及貿易前景

2022年伴隨著電商滲透和疫情反復，嚴峻的外部市場環境讓商貿零售行業發展面臨極大挑戰，同時也在一定程度上影響了消費者信心。但隨著2022年12月國內的疫情防控進入新的階段，政府印發並著力推動《擴大內需戰略規劃綱要(2022-2035年)》(「《綱要》」)，可以預見到2023年的實體零售經濟將逐步復蘇。《綱要》中提出：“全面促進消費，加快消費提質升級，順應消費升級趨勢，提升傳統消費，培育新型消費，擴大服務消費，適當增加公共消費，著力滿足個性化、多樣化、高品質消費需求”，“提高吃穿等基本消費品質。推動增加高品質基本消費品供給，促進餐飲業健康發展。更好滿足中高端消費品消費需求。促進民族品牌加強同國際標準接軌，充分銜接國內消費需求，增加中高端消費品國內供應。培育建設國際消費中心城市，打造一批區域消費中心”。西安是第九個全國中心城市，具備建設國際消費中心城市的潛力。本公司多年來深耕高端消費品零售市場，所處行業符合《綱要》鼓勵發展的行業範疇。2023年以來，新冠疫情防控進入新階段，疫情預計將不再對線下零售行業產生重大衝擊。2023年一季度，西安市社會消費品零售總額人民幣1260.02億元，同比增長10.1%；限額以上單位中，商品零售同比增長10.8%；餐飲收入同比增長56.2%，從經濟大環境來看，零售行業正在逐步復蘇。

2023年一季度，本公司順應「新場域、新需求、新習慣、新期待」的消費者之變，回歸「創造顧客價值、引領美好生活」的商業本質，圍繞「打造商業運營+資產管理的新商業鏈」的戰略定位，在市場信心恢復、經營模式創新、組織效能升級、創新驅動迭代等方面取得了一定的成績。

作為公司對西安市城北區域的重要戰略佈局，大明宮項目將圍繞創新型城市綜合體的定位，集文創商業、品牌旗艦店、生活主題館等多元零售形式，打造沉浸式、深度互動的全方位娛樂體驗，創造一個購物休閒、社交溝通、親子同樂的共享藝術空間。租賃大明宮購物中心之交易於2022年7月獲股東大會批准，但由於物業狀態尚未滿足合同約定的交付標準，因此截至目前物業尚未完成交付。就此，本公司正在與業主方協商獲取更長的免租期。延遲交付實際上並未影響本公司相關工作的推進，對本公司業務並無重大不利影響。預計2023年完成交付並實施項目整體施工改造和品牌引進，2024年正式開業。同時，為鞏固咸陽地區中高端零售市場的領先優勢，公司將在咸陽進行充分市場調研和區位優勢分析，挖掘細分市場空間，尋找新的商業投資項目，進一步提升咸陽地區市場份額。

超市業務將持續深耕西咸兩地，做好存量業務的升級，以精選品類為切入口發掘優質供應鏈，提升核心競爭力；同時超市業務將積極拓展門店周邊三公里以內的toB業務，提升銷售規模。在西安地區，以成熟的業務模式拓展社區生鮮便利店，通過規模效應和強供應鏈管理釋放經營利潤，在實現規模大幅增長的同時也為豐富融資渠道帶來更多可能性。

公司將進一步利用數字化管理工具提升運營效率，深入開展與業內頭部數字化運營企業天虹集團的業務合作，對消費者進行精準畫像，實現導購數字化、商品數字化和服務數字化，持續優化分銷激勵體系。

圍繞卓越的效能組織，以奮鬥者精神為指引，公司將持續推進學習力和創新力建設，培養學習文化、吸納創新人才。加強企業文化建設，以創造城市美好生活的理想社區為使命，以區域中心城市值得信賴的共享商業服務平臺為願景，堅持顧客至上、用心傳遞、崇尚美好的價值觀，激活企業發展的深層次文化動力。

## 3. 債務聲明

世紀金花商業控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)  
於二零二三年四月三十日之債務聲明

	二零二三年 四月三十日 之餘額 人民幣千元
<b>銀行貸款</b>	
— 有抵押及有擔保	793,000
— 無抵押及有擔保	98,550
	<u>891,550</u>
<b>來自其他金融機構之貸款</b>	
— 有抵押及有擔保	560,000
— 無抵押及有擔保	45,976
— 無抵押及無擔保	2,668,504
	<u>3,274,480</u>
<b>租賃負債</b>	
— 無抵押及無擔保	179,730
	<u>179,730</u>
<b>承兌票據</b>	
— 有抵押及無擔保	218,031
	<u>218,031</u>
<b>未償還債務總額</b>	<u><u>4,563,791</u></u>

**重大或然負債**

於二零二三年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有以下重大擔保:

本公司之一間附屬公司就本公司當時之主要股東金花投資控股集團有限公司(「金花投資」)於二零零五年八月收購一項物業之應付款項而提供之擔保。金花投資自二零二零年六月起不再為本公司之主要股東。金花投資已拖欠支付上述應付款項。董事認為不大可能根據擔保對本集團作出索償。於二零二三年四月三十日,本集團於擔保項下之最大負債為未償還負債金額人民幣9,500,000元加應計利息。

除上文所述者及集團內公司間負債及於日常業務過程中之一般應付賬款外，於二零二三年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將發行之貸款資本、銀行透支、抵押或債權證、按揭、有期貸款（不論有擔保、無擔保、有抵押及無抵押），債務證券或任何其他類似債務（不論有擔保、無擔保、有抵押及無抵押），或任何融資租賃承諾、租購承諾、承兌負債（不包括一般貿易票據）、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

#### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）起有任何重大不利變動。

#### 5. 營運資金

董事認為，經計及內部產生的資金、本集團可用之現時融資及本集團目前可用之財務資源，尤其是本公司中間股東曲江文化金融控股（集團）有限公司之財務支持，在並無任何不可預見狀況的情況下，本集團將具備充足營運資金應付自本通函日期起計至少十二個月之需求。本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

#### 6. 管理層討論及分析

下文載列本集團於截至二零二零年十二月三十一日止九個月、截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司之各份年報。除本通函內另行界定者外或除非文義另有所指，本節所用詞彙具有前述本公司之年報所賦予之相同涵義。

##### 截至二零二零年十二月三十一日止九個月

##### 財務業績

於回顧期內，本集團的表現如下所示。

- (i) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月之總收益減少至人民幣1,282,000,000元，而截至二零二零年三月三十一日止年度為人民幣1,812,700,000元。下滑主要由於特許專櫃銷售及商品銷售下降。

- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止九個月之年度化坪效(百貨商場年度化總收益除以平均經營面積)為每平方米人民幣20,600元,而截至二零二零年三月三十一日止年度為每平方米人民幣21,200元。
- (iii) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月之收益下降至人民幣397,000,000元,而截至二零二零年三月三十一日止年度為人民幣642,000,000元。下滑主要由於特許專櫃銷售及商品銷售下降。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月

	百貨商場及		總計
	購物中心	超級市場	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總收入	223,973	173,048	397,021
分部業績	(124,888)	1,107	(123,781)

- (iv) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月之總租金收入及管理及行政服務費收入為人民幣77,600,000元,而截至二零二零年三月三十一日止年度為人民幣114,500,000元。
- (v) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月之經營虧損(稅息前盈利)為人民幣603,000,000元,而截至二零二零年三月三十一日止年度為虧損人民幣1,169,300,000元。經營溢利率(經營虧損除以總收益)由-64.5%變為-47.0%。
- (vi) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月之財務費用淨額為人民幣115,800,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度:人民幣118,500,000元)。
- (vii) 截至二零二零年十二月三十一日止九個月,本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣665,200,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度:人民幣1,312,600,000元)及人民幣635,100,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度:人民幣1,279,100,000元)。本集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月之虧損主要由於商譽及無形資產減值虧損人民幣365,900,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度:人民幣470,600,000元)以及將予消費之商聯卡(於本集團百貨商場、購物中心及超級市場內之客戶預付卡)責任撥備增加人民幣194,500,000元(截至二零二零年三月三十一日止年度:人民幣94,000,000元)。

### 流動資金及財政資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之綜合資產淨值為人民幣2,038,000,000元（二零二零年三月三十一日：人民幣2,708,700,000元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行結存及手頭現金為人民幣393,600,000元（二零二零年三月三十一日：人民幣500,800,000元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動比率為0.25（二零二零年三月三十一日：0.27）。於二零二零年十二月三十一日之資本負債比率（即銀行及其他借貸及租賃負債減銀行結存及手頭現金後除以權益總額）為1.38（二零二零年三月三十一日：0.85）。

### 銀行及其他借貸

本集團銀行結餘及現金包括現金及現金等價物、初始期限為三個月以上之銀行存款及受限制銀行存款。於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為人民幣393,600,000元（二零二零年三月三十一日：人民幣500,800,000元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行及其他借貸為人民幣3,115,500,000元（包括定息借貸人民幣2,000,000,000元）（二零二零年三月三十一日：人民幣2,707,400,000元）。該等借貸之到期情況載列如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 三月三十一日 人民幣千元
一年內	1,766,455	1,465,886
一年後但兩年內	465,000	707,000
兩年後但五年內	704,000	315,517
五年後	180,000	219,000
	<u>3,115,455</u>	<u>2,707,403</u>

### 重大收購及出售及重大投資

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，本公司未進行有關附屬公司、聯營公司或合營企業的任何重大收購或出售。於二零二零年十二月三十一日，本集團概無持有任何重大投資。

### 本集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面淨值總額約人民幣2,743,000,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣2,857,700,000元)之物業、廠房及設備、人民幣1,265,300,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣1,265,300,000元)之投資物業及人民幣282,900,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣443,100,000元)之銀行結存及手頭現金已被抵押以作為本集團之銀行及其他借貸之擔保。

### 投資或資本資產之重大計劃

本集團擬通過開設新分店拓展其零售業務。資金來源將主要來自銀行及其他借貸之所得款項。

### 或然負債

金花鐘樓就金花投資於二零零五年八月收購一項物業之應付款項而提供之擔保。金花投資已拖欠支付上述應付款項。於二零二零年十二月三十一日，本公司董事認為不大可能根據擔保對本集團作出索償。於二零二零年十二月三十一日，本集團於擔保項下之最大負債為未償還負債金額人民幣9,500,000元(二零二零年三月三十一日：人民幣70,180,000元)加應計利息。

### 人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團合計員工約6,100名(二零二零年三月三十一日：6,500名)，其中，直接聘用約1,300名(二零二零年三月三十一日：1,500名)全職僱員，其餘為代供應商管理的特許專櫃員工。大部份僱員均受僱於中國內地。直接聘用僱員(包括董事)之薪酬、晉升及加薪幅度乃根據本集團之表現及僱員之專業及工作經驗、並參考當時市場慣例及標準來評估釐定。除了一般薪酬計劃外，本集團亦根據合資格僱員之表現及其對本集團之貢獻，向其授出購股權及酌情花紅。本集團認為優秀僱員是企業能成功發展之關鍵因素。截至二零二零年十二月三十一日止九個月本集團之員工成本為人民幣76,600,000元。

### 外匯風險

於截至二零二零年十二月三十一日止九個月內，本集團經營的百貨商場、購物中心及超級市場業務，其所賺取之收益及產生之費用均以人民幣計算。董事認為本集團並無蒙受任何重大外匯風險，乃由於多數交易、資產及負債乃以人民幣列值。

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 財務業績

於回顧期內，本集團的表現如下所示。

- (i) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之總收益為人民幣1,316.4百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止九個月為人民幣1,282.0百萬元。
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度化坪效(百貨商場年度化總收益除以平均經營面積)為每平方米人民幣21,800元，而截至二零二零年十二月三十一日止九個月為每平方米人民幣20,600元。
- (iii) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之收益為人民幣494.3百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止九個月為人民幣397.0百萬元。

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度

	截至二零二一年十二月三十一日止年度		
	百貨商場及 購物中心 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	總計 人民幣千元
總收入	250,237	244,043	494,280
分部業績	27,387	12,736	40,123

- (iv) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之總租金收入及管理及行政服務費收入為人民幣110.0百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止九個月為人民幣77.6百萬元。
- (v) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經營虧損(稅息前盈利)為人民幣189.1百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止九個月為虧損人民幣603.0百萬元。經營溢利率(經營虧損除以總收益)由-47.0%變為-14.4%。
- (vi) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務費用淨額為人民幣169.8百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止九個月：人民幣115.8百萬元)。

- (vii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣381.4百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止九個月：人民幣665.2百萬元)及人民幣368.0百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止九個月：人民幣635.1百萬元)。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之虧損顯著地減少乃主要由於商譽及無形資產減值虧損減少至人民幣72.0百萬元(截至二零二零年十二月三十一日止九個月：人民幣365.9百萬元)以及並無再次發生將予消費之商聯卡(於本集團百貨商場、購物中心及超級市場內之客戶預付卡)責任撥備(截至二零二零年十二月三十一日止九個月：人民幣194.5百萬元)。

### 流動資金及財政資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之綜合資產淨值為人民幣1,808.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,038.0百萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行結存及手頭現金為人民幣36.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣393.6百萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動比率為0.05(二零二零年十二月三十一日：0.25)。於二零二一年十二月三十一日之資本負債比率(即銀行及其他借貸及租賃負債減銀行結存及手頭現金後除以權益總額)為2.13(二零二零年十二月三十一日：1.38)。

### 銀行及其他借貸

本集團銀行結餘及現金包括現金及現金等價物、初始期限為三個月以上之銀行存款及受限制銀行存款。於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為人民幣36,500,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣393,600,000元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行及其他借貸為人民幣3,611,100,000元(包括定息借貸人民幣2,711,100,000元)(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,115,500,000元)。該等借貸之到期情況載列如下：

	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	2,151,486	1,766,455
一年後但兩年內	844,000	465,000
兩年後但五年內	511,576	704,000
五年後	104,000	180,000
	<u>3,611,062</u>	<u>3,115,455</u>

### 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團已發出下列擔保：

金花鐘樓就金花投資於二零零五年八月收購一項物業之應付款項而提供之擔保。金花投資已拖欠償還上述應付款項。

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事認為將不大可能會根據擔保而對本集團提出索償。於二零二一年十二月三十一日，本集團根據已發出擔保承擔之最高負債為負債之未償還金額人民幣9,500,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣9,500,000元)加應計利息。

### 本集團資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面淨值總額約人民幣2,844.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,743.0百萬元)之物業及設備、人民幣1,265.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,265.3百萬元)之投資物業及人民幣1.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣282.9百萬元)之銀行結存及手頭現金已被抵押以作為本集團之銀行及其他借貸之擔保。

### 重大收購及出售及重大投資

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司未進行有關附屬公司、聯營公司或合營企業的任何重大收購或出售。於二零二一年十二月三十一日，本集團概無持有任何重大投資。

### 投資或資本資產之重大計劃

本集團擬通過開設新分店拓展其零售業務。資金來源將主要來自銀行及其他借貸之所得款項。

### 人力資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團合計員工約2,500名(二零二零年十二月三十一日：6,100名)，其中，直接聘用約1,050名(二零二零年十二月三十一日：1,300名)全職僱員，其餘為代供應商管理的特許專櫃員工。大部份僱員均受僱於中國內地。直接聘用僱員之薪酬、晉升及加薪幅度乃根據本集團之表現及僱員之專業及工作經驗、並參考當時市場慣例及標準來評估釐定。除了一般薪酬計劃外，本集團亦根據合資格僱員之表現及其對本集團之貢獻，向其授出購股權及酌情花紅。本集團認為優秀僱員是企業能成功發展之關鍵因素。截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團之員工成本為人民幣113,500,000元。

## 外匯風險

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團經營的百貨商場、購物中心及超級市場業務，其所賺取之收益及產生之費用均以人民幣計算。董事認為本集團並無蒙受任何重大外匯風險，乃由於多數交易、資產及負債乃以人民幣列值。

## 截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 財務業績

於回顧期內，本集團的表現如下所示。

- (i) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之總收益為人民幣847.8百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度為人民幣1,316.4百萬元。
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度化坪效(百貨商場年度化總收益除以平均經營面積)為每平方米人民幣12,400元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度為每平方米人民幣21,800元。
- (iii) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之收益為人民幣376.1百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度為人民幣494.3百萬元。

#### 截至二零二二年十二月三十一日止年度

	截至二零二二年十二月三十一日止年度		
	百貨商場及 購物中心 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	總計 人民幣千元
總收入	158,611	217,459	376,070
分部業績	(16,313)	(2,186)	(18,499)

- (iv) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之總租金收入及管理及行政服務費收入為人民幣68.6百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度為人民幣110.0百萬元。

- (v) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經營虧損(稅息前盈利)為人民幣211.6百萬元,而截至二零二一年十二月三十一日止年度為虧損人民幣189.1百萬元。經營溢利率(經營虧損除以總收益)由-14.4%變為-25.0%。
- (vi) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務費用淨額為人民幣204.1百萬元(二零二一年:人民幣169.8百萬元)。
- (vii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣378.9百萬元(二零二一年:人民幣381.4百萬元)及人民幣361.7百萬元(二零二一年:人民幣368.0百萬元)。

### 流動資金及財政資源

於二零二二年十二月三十一日,本集團之綜合資產淨值為人民幣1,507.0百萬元(二零二一年十二月三十一日:人民幣1,808.3百萬元)。於二零二二年十二月三十一日,本集團之銀行結存及手頭現金為人民幣19.5百萬元(二零二一年十二月三十一日:人民幣36.5百萬元)。於二零二二年十二月三十一日,本集團之流動比率為0.04(二零二一年十二月三十一日:0.05)。於二零二二年十二月三十一日之資本負債比率(即銀行及其他借貸及租賃負債減銀行結存及手頭現金後除以權益總額)為2.81(二零二一年十二月三十一日:2.13)。

### 銀行及其他借貸

本集團銀行結餘及現金包括現金及現金等價物、初始期限為三個月以上之銀行存款及受限制銀行存款。於二零二一年十二月三十一日,本集團銀行結餘及現金為人民幣19,500,000元(二零二一年十二月三十一日:人民幣36,500,000元)。於二零二二年十二月三十一日,本集團銀行及其他借貸為人民幣4,068,600,000元(包括定息借貸人民幣3,388,600,000元)(二零二一年十二月三十一日:人民幣3,611,100,000元)。該等借貸之到期情況載列如下:

	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	3,290,748	2,151,486
一年後但兩年內	310,876	844,000
兩年後但五年內	422,981	511,576
五年後	44,000	104,000
	<u>4,068,605</u>	<u>3,611,062</u>

### 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團已發出下列擔保：

金花鐘樓就金花投資於二零零五年八月收購一項物業之應付款項而提供之擔保。金花投資拖欠償還該筆應付款項。

於二零二二年十二月三十一日，本公司董事認為將不大可能會根據擔保而對本集團提出索償。本集團於報告期末之已發出擔保項下之最高負債為尚未償還之負債人民幣9,500,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣9,500,000元)加應計利息。

### 本集團資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面淨值總額約人民幣3,734百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,844.0百萬元)之物業及設備、人民幣728.8百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,265.3百萬元)之投資物業及人民幣2.7百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1.0百萬元)之銀行結存及手頭現金已被抵押以作為本集團之銀行及其他借貸之擔保。於二零二三年二月十三日，本集團已質押其持有的金花企業(集團)股份有限公司12,980,000股A股，質押融資資金的用途為經營資金周轉。質押起始日為二零二三年二月十三日，到期日為二零二三年八月九日。

### 重大收購及出售及重大投資

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司未進行有關附屬公司、聯營公司或合營企業的任何重大收購或出售。於二零二二年十二月三十一日，本集團概無持有任何重大投資。

### 投資或資本資產之重大計劃

本集團擬通過開設新分店拓展其零售業務。資金來源將主要來自銀行及其他借貸之所得款項。

## 人力資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團合計員工約2,000名(二零二一年十二月三十一日：2,500名)，其中，直接聘用約1,000名(二零二一年十二月三十一日：1,050名)全職僱員，其餘為代供應商管理的特許專櫃員工。大部份僱員均受僱於中國內地。直接聘用僱員之薪酬、晉升及加薪幅度乃根據本集團之表現及僱員之專業及工作經驗、並參考當時市場慣例及標準來評估釐定。除了一般薪酬計劃外，本集團亦根據合資格僱員之表現及其對本集團之貢獻，向其授出購股權及酌情花紅。本集團認為優秀僱員是企業能成功發展之關鍵因素。截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團之員工成本為人民幣98,900,000元。

## 外匯風險

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團經營的百貨商場、購物中心及超級市場業務，其所賺取之收益及產生之費用均以人民幣計算。董事認為本集團並無蒙受任何重大外匯風險，乃由於多數交易、資產及負債乃以人民幣列值。

以下為就獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對將出租予 貴集團之物業租金價值於二零二三年三月三十一日之意見所編製之函件及估值報告，以供本通函轉載。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：位於中國陝西省咸陽市秦都區人民西路29號金方圓廣場1號樓地下負一層至地上五層部分租賃房屋、部分外立面、外廣場及配套設施(「該物業」)

說明、用途及估值日期

根據世紀金花商業控股有限公司(「貴公司」)的指示，吾等須就 貴公司或其於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司(「貴集團」)租賃之該物業的市場租金提供意見(詳見附件估值報告)，吾等確認，吾等已進行檢查、作出相關查詢及取得吾等認為宜屬必要的進一步資料，以向 貴公司提供於二零二三年三月三十一日(「估值日期」)該物業的市場租金意見。

## 估值基準

吾等就該物業之估值指市場租金，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發之二零二零年香港測量師學會估值標準，其界定為「根據自願出租人與自願承租人按適當租期經適當營銷及各方擁有適當交易後按公平估值日期租賃的估計金額明智、謹慎及不受脅迫」。

吾等確認，估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引12所載規定及二零二零年香港測量師學會估值標準進行。

## 估值假設

吾等就該物業之估值不包括因非典型融資、售後租回安排、任何與出租有關之人士給予之特別代價或特許權等特殊條款或情況，或僅向特定出租人或承租人提供之任何價值因素而誇大或貶損之估計租金。

吾等的估值乃假設出租人租賃或讓該物業在市場上出售，而無遞延定期合約、租回、合營企業、管理協議或任何類似安排之利益，可影響該物業的市場租金。

參考 貴公司法律顧問泰和泰(西安)律師事務所之中國法律意見，除非另有所述，吾等編製吾等估值之基準為就該物業特定年期之可轉讓土地使用權已以每年象征式土地使用費批出，而任何應付地價已悉數繳足。吾等已倚賴 貴公司提供之資料及意見以及日期為二零二三年六月五日及二零二三年六月九日有關該物業之所有權以及業主於該物業之權益之中國法律意見。吾等已基於業主對該物業擁有可強制執行之所有權，並於所獲授之整段未屆滿期限內擁有自由及不受干擾之權利以使用、佔用或租賃該物業而編製吾等之估值。

除另有說明外，吾等就該物業之估值按100%利率計息。

吾等並無就該物業的任何收費、按揭或欠款作出估值，亦未就進行租賃時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。

除另有說明外，吾等假設該物業並無可影響市場租金之保留款項、限制及繁重性質。

## 估值方法

於對該物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，該方法乃普遍認為評估大多數形式房地產租金之最可接受方法。此舉涉及分析類似物業近期之市場租金證據，以與評估中之該物業作比較。各可比較項目按其單位租金分析；比較的每項屬性隨後與該物業進行比較，倘有差異，則調整單位租金以達致該物業的適當單位租金。

## 資料來源

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並已接受就計劃批文或法定通知、地役權、該物業身份、租賃資料、佔用資料、地盤及樓面面積及所有其他相關事宜向吾等提供的意見。

估值報告中所載尺寸、量度及面積乃基於提供予吾等之資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實及準確性。吾等亦獲告知，所獲資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等所獲之文件副本主要為中文版，英文音譯僅代表吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司僅參考文件之中文原版，並就該等文件之合法性及解釋向 閣下法律顧問諮詢。

## 所有權調查

吾等已獲提供有關中國物業的業權文件副本。吾等未能進行所有權之搜索，也未檢查原始文件，以確定任何可能未出現在交付予吾等之副本中之修訂。吾等亦無法確定該物業於中國之業權，因此，吾等依賴 貴公司就 貴集團於中國物業之權益提供之意見。

於對該物業進行估值時，吾等假設該物業之業主擁有該物業之可強制執行所有權，並擁有自由及無間斷權利，可就所授出未屆滿年期之全部或部分使用、佔用、轉讓或租賃該物業。吾等尚未核實房地產權證之認證，吾等認為 貴公司提供之相關文件副本真實準確。

### 實地調查

於二零二三年四月十八日，吾等於西安之辦事處之隋明玉女士(於中國擁有2年物業估值經驗)於可能情況下視察了該物業之外部及內部。然而，吾等並未作出進行結構性調查，惟於檢查中沒有發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該物業沒有腐爛、侵擾或任何其他結構缺陷。吾等並未有就任何設施進行測試。

除另有說明外，吾等未能進行詳細之現場測量以核實該物業之場地及樓層面積，吾等亦假設交予吾等之文件副本所顯示之面積為正確無誤。

### 貨幣

除另有說明外，本估值所示金額均以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為中國官方貨幣。

### 其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行該估值之估值師並無涉及任何金錢或其他利益，以可能對該物業之適當估值構成衝突，或可合理地被視為能影響吾等發表不偏不倚意見的能力。吾等確認，吾等為獨立合資格估值師(詳見香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條)。

### 預期用途及報告使用者

本估值報告僅就 貴公司載入本通函之目的而刊發。

隨函附奉估值報告供 閣下參閱。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道303號  
協成行灣仔中心  
3樓301室  
世紀金花商業控股有限公司

列位董事 台照

為及代表  
戴德梁行有限公司  
林淑敏  
MHKIS、MRICS、RPS(GP)  
大中華區估價及顧問服務部  
高級董事

二零二三年六月十五日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值及諮詢服務擁有逾30年經驗。林女士具備充足的當前國內市場知識以及可勝任估值工作的技能及理解。

## 估值報告

## 貴集團將於中國租賃之物業

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 三月三十一日 按現時狀況之 市場租金
位於中國陝西省咸陽市秦都區人民西路29號金方圓廣場1號樓地下負一層至地上五層部分租賃房屋、部分外立面、外廣場及配套設施	<p>金方圓廣場是一個綜合性商業、寫字樓、住宅開發項目，約於二零一八年竣工。</p> <p>該物業包括位於金方圓廣場1號樓地下負一層至地上五層部分租賃房屋、部分外立面、外廣場及配套設施。</p> <p>該物業總可出租建築面積為48,582.47平方米，詳情如下：</p>	截至估值日期，該物業處於空置狀況，且公共區域已裝修，而其餘部分為無裝修。	每月人民幣1,950,000元（人民幣壹佰玖拾伍萬元，包括增值稅（見附註1））
	樓層	可出租總樓面面積（平方米）	
	L5	8,710.51	
	L4	8,524.88	
	L3	8,312.16	
	L2	8,326.43	
	L1	6,644.38	
	B1	8,064.11	
	<b>總計</b>	<b>48,582.47</b>	

請參閱以下頁面之附註。

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 三月三十一日 按現時狀況之 市場租金
----	-------	------	------------------------------------

該物業位於咸陽市秦都區人民西路以北，秦皇北路交界處以西。附近之發展項目主要為商業、寫字樓、酒店及住宅項目。

該物業已獲授土地使用權，期限自二零一三年十二月一日起至二零五三年十二月一日屆滿，作商業服務用途。

附註：

- (1) 租金估值乃基於 貴公司擬定的基準(租金除外)進行，即該物業於估值日期可予租賃為期15年9個月，租賃詳情如下：

該物業：	中國陝西省咸陽市秦都區人民西路29號金方圓廣場1號樓地下負一層至地上五層部分租賃房屋、部分外立面、外廣場及配套設施
可出租總樓面面積：	48,582.47平方米
租期：	初始交付該物業日期(最遲為二零二三年六月一日)且經承租人驗收合格及雙方簽署正式書面初始交付文件當日起計15年9個月
免租期：	九個月
第1年月租金：	人民幣1,950,000元，包括增值稅(「增值稅」)

期限	應付月租金 (包括增值稅) (人民幣元)	第6個及 第11個期限之 租金增幅	備註
第1個期限 為21個月； (此後第2至 第15個期 限為12個月)	1,950,000	-	免租9個月 (第1至第 5個月及 第14至 第17個月)
第2個	1,950,000	-	
第3個	1,950,000	-	
第4個	1,950,000	-	
第5個	1,950,000	-	
第6個	2,047,500	5%	
第7個	2,047,500	-	
第8個	2,047,500	-	
第9個	2,047,500	-	
第10個	2,047,500	-	
第11個	2,149,875	5%	
第12個	2,149,875	-	
第13個	2,149,875	-	
第14個	2,149,875	-	
第15個	2,149,875	-	

- (2) 根據445份房地產權證，該物業可出租總樓面面積為47,528.04平方米的樓宇所有權歸屬於陝西金方圓實業開發有限公司(「出租人」)。該物業的佔地面積為17,612.30平方米，且出租人已獲授土地使用權，期限自二零一三年十二月一日起至二零五三年十二月一日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 據 貴公司告知，大部分該物業由出租人持有。若干小部分該物業(B1層可出租總樓面面積合共為1,304.43平方米)先前已出售予個別第三方買方；出租人須購回或取得已售部分的使用權／轉租權。出租人將合併並將該物業轉交承租人。截至 貴公司之通函所界定的最後實際可行日期，出租人尚未獲得該物業之全部所有權或轉租權，但預期將於二零二三年六月底前獲得該等相關權利，惟視乎獲得回購及轉租權利之實際進度而定。出租人並不知悉其任何法律障礙。

該物業的計租面積載列如下：

出租人持有之部分	計租面積 (平方米)	備註
附有房地產權證	47,528.04	上文附註2。
同意回購或取得使用權或轉租權	1,304.43	上文附註3。
減公攤面積	250.00	-
<b>總計</b>	<b>48,582.47</b>	

- (4) 吾等已採用市場比較法，並已於附近發展項目中搜索相關可資比較租金。可資比較物業乃依據以下標準選取：(i)可資比較物業之租金於二零二三年產生；(ii)可資比較物業位於咸陽市；及(iii)可資比較物業之性質與該物業相似(即作商業用途之物業)。吾等選定之可資比較租金被視為詳盡無遺。

我們已於一層物色三個相關可資比較租金；該等可資比較物業一層的單位租金介乎每月每平方米約人民幣103元至每月每平方米人民幣113元不等。傳統上，一層的單位租金通常高於商業樓宇地下層及地上層的租金。根據吾等的經調整一層單位租金，經下調的樓層折讓(層級越高，根據一層作出更多下調)屆時將用於達致該物業地下層及地上層各層的市場租金。

於達致吾等的估值所作的樓層調整如下：

因素	調整		
樓層	根據一層樓-40%至-60%		
樓層	可出租總樓面面積(平方米)	市場單位租金(每月每平方米人民幣元)	樓層調整(以L1單位租金為基準)
L5	8,710.51	40.47	40%
L4	8,524.88	45.52	45%
L3	8,312.16	50.58	50%
L2	8,326.43	60.70	60%
L1	6,644.38	101.16	100%
B1	8,064.11	55.64	55%
總計	<b>48,582.47</b>	<b>57.37</b> (整幢樓宇之整體平均值)	

各層總數的整體平均租金為整個物業的最終平均市場租金。經考慮該物業之規模遠大於可資比較租金，吾等已對整體平均值每月每平方米人民幣57.37元應用進一步折讓30%。吾等釐定該物業的最終市場租金約為每月每平方米人民幣40.16元。

於達致主要假設時，吾等已考慮允許就該物業與可資比較物業之間於若干方面的差異作出適當分析及調整，包括但不限於時間、地點及物理特徵。調整的一般基準為如該物業優於可資比較物業，則向上調整。反之，如該物業不及或不如可資比較物業理想，則向下調整。

根據吾等對上述可資比較租金的分析，吾等認為吾等對該物業經調整市場租金的意見屬公平合理。

- (5) 根據個別出租人與承租人之間的特定租賃架構及相互磋商，陝西及咸陽市場零售租賃的租金調整可整體為每2至5年每期增加5%至8%。
- (6) 根據 貴公司擬定的租賃架構，僅供參考，可租賃總樓面面積為48,582.47平方米的該物業的市場租金可合理視作包括以下各項：

期限	月租金(包括增值稅)(人民幣元)			第6個及第11個 期限之租金增幅
	(A) 該物業整體 (48,582.47平方米)	(B) 自第三方業主將予租 賃的該物業部分 (1,304.34平方米)	(A) – (B) 該物業餘下部分 (47,278.04 平方米)	
第1個期限為 21個月；(此後 第2至第15個 期限為12個月)	1,950,000	51,000	1,899,000	–
第2個	1,950,000	51,000	1,899,000	–
第3個	1,950,000	51,000	1,899,000	–
第4個	1,950,000	51,000	1,899,000	–
第5個	1,950,000	51,000	1,899,000	–
第6個	2,047,500	53,550	1,993,950	5%
第7個	2,047,500	53,550	1,993,950	–
第8個	2,047,500	53,550	1,993,950	–
第9個	2,047,500	53,550	1,993,950	–
第10個	2,047,500	53,550	1,993,950	–
第11個	2,149,875	56,200	2,093,675	5%
第12個	2,149,875	56,200	2,093,675	–
第13個	2,149,875	56,200	2,093,675	–
第14個	2,149,875	56,200	2,093,675	–
第15個	2,149,875	56,200	2,093,675	–

- (7) 根據 貴公司之中國法律顧問編製之法律意見：
- (a) 出租人建造之該物業已於二零一八年通過竣工驗收；
  - (b) 出租人已於二零一九年與長安銀行股份有限公司咸陽分行簽署按揭合約，並已將該物業用作一項按揭擔保質押；
  - (c) 長安銀行股份有限公司咸陽分行已出具不動產產權證書，原則上同意出租人可以將該物業出租給承租人；
  - (d) 咸陽市人民政府向出租人發出之土地使用證屬真實、合法及有效；
  - (e) 咸陽市不動產登記中心備案查詢確認445套租賃單位清單(包含向出租人發出之445份不動產產權證書，總樓面面積共計47,528.04平方米)屬真實、合法及有效；及
  - (f) 就出租人尚未取得完全所有權或轉租權利的部分而言：出租人可以設法獲得第三方個別業主的轉租同意。出租人亦可以嘗試取消之前與第三方個別業主簽訂的銷售合約，將已售單位的權利狀態恢復為未售狀態。倘出租人通過上述方式與第三方個別業主協商並取得轉租同意或恢復單位所有權，則出租人行使該部分出租權利不存在法律障礙。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供的有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，本通函並無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司股份、相關股份及債權證之權益及短倉

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及短倉（包括根據證券及期貨條例的相關條文董事或主要行政人員被當作或視為擁有的權益或短倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記入該條所述登記冊；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及短倉如下：

#### 於股份之長倉

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
宛慶女士	配偶權益	123,500 <sup>(附註1)</sup>	0.01%

#### 附註：

- (1) 葛新先生乃宛慶女士之配偶，實益擁有123,500股股份。因此，根據證券及期貨條例，宛慶女士被視為擁有123,500股本公司股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及短倉；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記入該條所述登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及短倉。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無其他董事為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或短倉的公司的董事或僱員：

董事姓名	職銜	於最後實際可行日期董事曾為其董事或僱員之公司
黃致華先生	黨委委員及投資總監	西安曲江文化金融控股(集團)有限公司
陳帥先生	董事總經理	弘毅投資

**(b) 主要股東及其他股東之權益**

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（不包括董事或本公司主要行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之股份及相關股份之權益或短倉，或記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置於登記冊之權益或短倉：

## (i) 於股份之長倉／短倉

股東名稱	長倉／短倉	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
曲江文化金融國際投資 有限公司	長倉	公司權益	336,166,156 <sup>(附註1)</sup>	29.24%
西安曲江文化金融控股 (集團)有限公司	長倉	於受控制法團持有權益	336,166,156 <sup>(附註1)</sup>	29.24%
西安曲江新區 管理委員會	長倉	於受控制法團持有權益	336,166,156 <sup>(附註1)</sup>	29.24%
榮建控股有限公司 (「榮建」)	長倉	公司權益	322,727,272 <sup>(附註2)</sup>	28.07%
Hony Capital Fund 2008 L.P.	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 <sup>(附註2)</sup>	28.07%
Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 <sup>(附註2)</sup>	28.07%
Hony Capital Fund 2008 GP Limited	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 <sup>(附註2)</sup>	28.07%
Hony Group Management Limited	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 <sup>(附註2)</sup>	28.07%
Hony Managing Partners Limited	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 <sup>(附註2)</sup>	28.07%
Exponential Fortune Group Limited	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 <sup>(附註2)</sup>	28.07%
趙令歡先生	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 <sup>(附註2)</sup>	28.07%

## 附註：

- (1) 曲江文化金融國際投資有限公司持有336,166,156股股份。西安曲江文化金融控股(集團)有限公司持有曲江文化金融國際投資有限公司之全部已發行股本。西安曲江新區管理委員會及西安曲江文化控股有限公司分別實益擁有西安曲江文化金融控股(集團)有限公司之80.05%及19.95%權益。西安曲江新區管理委員會擁有西安曲江文化控股有限公司之99.9%股權。因此，西安曲江文化金融控股(集團)有限公司及西安曲江新區管理委員會因其在曲江文化金融國際投資有限公司之股權而被視作擁有336,166,156股股份之權益。

- (2) 長倉322,727,272股股份指榮建所持有322,727,272股股份。Hony Capital Fund 2008, L.P.持有榮建之全部已發行股本。Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.為Hony Capital Fund 2008, L.P.之唯一普通合夥人。Hony Capital Fund 2008 GP Limited為Hony Group Management Limited之全資附屬公司，且為Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.之唯一普通合夥人。Hony Managing Partners Limited擁有80% Hony Group Management Limited之股本權益。Hony Managing Partners Limited為Exponential Fortune Group Limited之全資附屬公司。趙令歡先生持有Exponential Fortune Group Limited 49%已發行股本。上述各方因而被視為於榮建所持有之權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何其他人士（不包括董事或本公司主要行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之股份或相關股份之權益或短倉，或記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置於登記冊之權益或短倉。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立任何現有服務合約或擬訂立任何服務合約，而有關合約於一年內不會屆滿或不可由本公司毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止。

### 4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於直接或間接與或可能與本集團業務競爭的任何業務中擁有任何權益。

### 5. 董事於重大資產或合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事(i)自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(ii)於仍然存續且就本集團的業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，本公司及本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且董事並不知悉本集團任何成員公司牽涉任何重大未決訴訟或索償或面臨該等訴訟或索償。

## 7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之對本集團而言屬重大或可能屬重大之合約(並非於本集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 世紀金花股份有限公司(本公司之非全資附屬公司)、西安尚雅商務管理有限公司、西安億高置業有限公司(「項目公司」、上海花德投資有限公司及寧波行誼實業投資合夥企業(有限合夥)訂立之日期為二零二一年九月二十日之第二份補充協議，以進一步修訂日期為二零一四年十二月四日之協議之若干條款，二零一四年十二月四日之協議內容有關發展項目公司於中國西安市西安高新技術產業開發區開發之「西安中心」發展項目之商業部分，並將於完成後由世紀金花股份有限公司以總代價人民幣1,651,112,750元購買；
- (b) 本公司與榮建就股份回購訂立的日期為二零二二年六月十五日的協議，據此，本公司有條件同意自榮建回購，且榮建有條件同意向本公司出售1,177,068,181股本公司無投票權及永久可換股優先股，回購價為每股優先股約0.21港元。
- (c) 西安鴻輝物業管理有限公司(「鴻輝物業」)(本公司之全資附屬公司)與買方(一名自然人獨立第三方)就出售位於中國西安市曲江新區芙蓉西路東側鴻基紫韻6幢2單元3號之物業(「物業一」)訂立的日期為二零二二年六月二十日的買賣合同，據此，鴻輝物業同意向買方出售物業一，買方同意向鴻輝物業購買物業一，代價為人民幣7,241,400元。

- (d) 本公司(作為賣方)與民銀國際投資(香港)有限公司(作為買方)訂立的日期為二零二三年二月二十一日之股份轉讓協議，據此，賣方同意向買方出售，且買方同意向賣方購買本公司於Serica Segregated Portfolio持有的合共17,000,000港元之無投票權參與股份，代價為17,000,000港元。由於股份轉讓協議項下的所有條件均已獲達成，該交易已於二零二三年三月十七日完成。

## 8. 專家

以下為於本通函內作出意見或建議之專家之資格：

專家	資格
戴德梁行有限公司	獨立合資格估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (1) 已就刊發本通函發出書面同意，同意按其各自所載之格式及內容在當中收錄其各自之意見函及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意；
- (2) 並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (3) 概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即最近期刊發之本集團經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、或出售或承租或建議收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心3樓301室。

- (c) 本公司的公司秘書為梁基偉先生，彼為特許公司治理公會、香港公司治理公會的資深會員，彼亦為英國特許公認會計師公會的資深會員及香港會計師公會的會員。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函及代表委任表格的中英文版本如有任何歧異，概以英文版為準。

## 10. 展示文件

下列文件之副本將於本通函日期起14日期間內於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cgrh.com.hk](http://www.cgrh.com.hk))展示及刊載：

- (a) 租賃協議；
- (b) 戴德梁行有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「8.專家」一段所指之書面同意書。

---

## 股東特別大會通告

---



**CENTURY GINWA RETAIL HOLDINGS LIMITED**

**世紀金花商業控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：162)

### 股東特別大會通告

茲通告世紀金花商業控股有限公司(「本公司」)將於二零二三年六月三十日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心24樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

#### 普通決議案

「動議：

謹此批准、追認及確認咸陽世紀金花鼎尚商貿有限公司(作為承租人)與陝西金方圓實業開發有限公司(作為出租人)訂立之日期為二零二三年五月十五日之租賃協議(「租賃協議」)及其項下擬進行之交易；並授權本公司任何董事作出彼認為必需、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，磋商、批准、簽署、簡簽、追認及／或簽立一切文件，以執行租賃協議及其項下擬進行之交易並使租賃協議及其項下擬進行之交易所產生、相關或附帶之任何事宜生效。」

代表董事會  
世紀金花商業控股有限公司  
主席  
姚建鋼

香港，二零二三年六月十五日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
灣仔  
軒尼詩道303號  
協成行灣仔中心3樓301室

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票之股東,均可委派一名或以上(如彼持有本公司兩股或以上股份)受委代表代其出席大會及在本公司之公司細則所規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附適用於股東特別大會(或其任何續會)之代表委任表格。
3. 如為任何股份之聯名登記持有人,則任何一名持有人均可親身或委派受委代表就有關股份於股東特別大會上投票,猶如其為唯一有權投票之人士,惟倘超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會,則只有就該等股份在股東名冊排名首位之聯名持有人方可親身或委派受委代表投票。
4. 代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署後連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本,最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓,方為有效。填妥及交回代表委任表格後,股東仍可依願親身出席上述會議或其任何續會,並於會上投票。

本公司將於二零二三年六月二十七日至二零二三年六月三十日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續,期間不會辦理股份過戶登記。為確定有權出席大會並於會上投票的股東資格,所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於二零二三年六月二十六日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定出席大會並於會上投票的股東資格的記錄日期將為二零二三年六月三十日。

5. 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告於大會當日上午八時正後任何時間生效,大會將延期舉行。本公司將會於本公司網站[www.cgrh.com.hk](http://www.cgrh.com.hk)及聯交所披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發公告,以通知股東重新安排之大會日期、時間及地點。

於本通告日期,董事會由三名執行董事姚建鋼先生、秦川先生及宛慶女士;兩名非執行董事黃致華先生及陳帥先生;以及三名獨立非執行董事曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士組成。

\* 僅供識別