

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分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。



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)

**須予披露交易
成立合營企業**

成立合營企業

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十八日(交易時段後)，曲江世紀金花集團(本公司的全資附屬公司)就成立合營企業與文斐商業及卓群泰合訂立合營細則。合營企業將由曲江世紀金花集團持有40%、由文斐商業持有30%及由卓群泰合持有30%。合營企業將主要從事高新店購物中心的營運及管理。

上市規則涵義

由於根據合營細則有關曲江世紀金花集團的資本承擔總額的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則，成立合營企業構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章所載之申報及公告規定。

緒言

於二零二三年十二月二十八日(交易時段後)，曲江世紀金花集團(本公司的全資附屬公司)就成立合營企業與文斐商業及卓群泰合訂立合營細則。合營細則的主要條款概述如下。

合營細則

簽立合營細則之日期

二零二三年十二月二十八日

訂約方

- (i) 曲江世紀金花集團；
- (ii) 文斐商業；及
- (iii) 卓群泰合

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，文斐商業、卓群泰合及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

擬定業務範圍

合營企業將主要從事高新店購物中心的營運及管理。

股權架構及資本承擔

根據合營細則，合營企業將由曲江世紀金花集團持有40%、由文斐商業持有30%及由卓群泰合持有30%。合營企業的註冊資金將為人民幣20,000,000元，其中曲江世紀金花集團、文斐商業及卓群泰合將分別以現金出資人民幣8,000,000元、人民幣6,000,000元及人民幣6,000,000元。根據合營細則，各訂約方須於二零二四年六月三十日或之前繳足其各自的承諾註冊資金。

資本承擔的金額乃由訂約方經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)合營企業的預期資本需求以及訂約方的出資意向。

曲江世紀金花集團根據合營細則將出資的註冊資金將通過本集團的內部資源撥付。

合營企業的管理層

合營企業的董事會將由三(3)名董事組成。各訂約方將有權委任一(1)名董事。各董事的任期為三年，並且董事可於任期屆滿時重選。合營企業的主席將由合營企業的董事會選舉。合營企業的主席將擔任合營企業的法定代表人。

合營企業不設監事會，但擁有一名監事，其須由合營企業的股東大會選舉產生。監事的任期為三年，並且監事可於任期屆滿時重選。

合營企業將設一名總經理，須通過合營企業董事會的決定委任。總經理將負責(其中包括)主管合營企業的管理及營運，執行合營企業董事會釐定的年度業務計劃、投資建議及決議。

股權轉讓限制

各訂約方均可將其於合營企業的全部或任何部分股權轉讓予任何其他訂約方。倘任一訂約方擬向第三方轉讓其於合營企業的股權，則根據中國公司法其他訂約方對該股權擁有優先購買權。倘其他兩名訂約方均擬行使優先購買權，則該等訂約方有權購買於轉讓日期擬按彼等各自於合營企業的股權比例轉讓的合營企業股權。

有關訂約方之資料

曲江世紀金花集團為一間於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司並為持有本集團內附屬公司股權的投資控股公司。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。

文斐商業為一間於中國成立的有限公司，及其業務範圍包括但不限於提供商業綜合體管理服務、企業管理諮詢及策劃服務。據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於本公告日期，文斐商業由馬文忠（「馬先生」，為文斐商業的法定代表人）擁有70%、由曹媛擁有20%及由楊誠擁有10%。馬先生擁有豐富且長期穩定的品牌資源及商戶關係，且曾負責福建東百集團股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的公司，股票代碼：600693）的附屬公司多個商業項目的營運及管理。

卓群泰合為一間於中國成立的有限公司，及其業務範圍包括但不限於銷售建築材料、銷售日用商品及辦公用品以及服裝與服飾零售。據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於本公告日期，卓群泰合由朱建秦先生（「朱先生」，為卓群泰合的法定代表人）擁有60%、由王春生擁有16%、由劉勇前擁有16%及由霍蕾擁有8%。朱先生於餐飲行業擁有豐富的投資經驗，並擁有豐富且長期穩定的品牌資源及商戶關係。朱先生曾負責咸陽民生百貨的多個商業項目以及超市的營運及管理。

成立合營企業之理由及裨益

高新店購物中心自二零零五年起由西安世紀金花管理及經營。近年來，2019冠狀病毒病疫情的爆發以及周邊購物中心的激烈競爭對高新店購物中心之營運及財務表現帶來巨大挑戰及影響。通過成立合營企業，本集團將能夠與馬先生及朱先生合作以提升營運管理及品牌採購的能力與效率，並就高新店購物中心的營運及管理彼此之間優勢互補，並且共享資源及專長。隨成立合營企業後擬定：(i)西安世紀金花將與合營企業訂立委託營運及管理協議（「管理協議」），據此合營企業將受託為高新店購物中心提供品牌營運及管理服務，為期10年；及(ii)鴻輝物業（作為出租人）將與西安世紀金花（作為共同承租人）及合營企業（作為共同承租人）訂立租賃合同（「租賃合同」），以將高新店購物中心及其附屬設施租賃予西安世紀金花及合營企業以供營運，租金總額約為人民幣177,395,400元及租期為10年，由西安世紀金花向鴻輝物業支付。初始租金費率擬定為人民幣50元／平方米／月（「初始租金費率」），並且將予調整及每五年增加人民幣5元／平方米／月。自租賃合同簽訂之日起第一年，擬定租金費率將為初始租金費率的一半。

憑藉馬先生及朱先生於商業零售業務方面的豐富經驗，特別是大型購物中心的營運及管理經驗，根據管理協議，合營企業將委任總經理以及經驗豐富的管理人員團隊(由馬先生及朱先生領導)以實施高新店購物中心的整體營運，當中包括但不限於品牌採購、營運管理、市場營銷及推廣、項目改造以及維護外部社會關係。根據管理協議，合營企業擬分三期向西安世紀金花支付總金額為人民幣20,000,000元的保證金，其中第一期人民幣10,000,000元將於管理協議訂立後7日內支付，第二期人民幣5,000,000元將於管理協議訂立後3個月內支付，剩餘餘額人民幣5,000,000元將於管理協議訂立後6個月內支付，旨在確保合營企業於管理協議項下之責任獲得妥為履行。此外，根據管理協議之條款，擬定合營企業將每6個月按相當於EBIDTA的金額收取與高新店購物中心之營運及管理有關的管理費。倘於相關期間EBIDTA錄得虧損，則西安世紀金花將有權從合營企業支付的保證金中扣除該虧損。倘於管理協議期限內高新店購物中心繼續錄得虧損而導致保證金之金額被全額扣除，則合營企業須於接獲西安世紀金花通知後60日內向西安世紀金花支付人民幣2,000,000元作為一筆補充保證金。倘於相關期間EBIDTA錄得溢利，則於先前期間已扣除的保證金須以當期溢利補償及補足該等金額，而餘額(如有)須一次性支付予合營企業作為管理費。董事認為，前述安排將不僅能最大化激勵合營企業的管理團隊以投入更多努力提升高新店購物中心的營運管理及財務業績，亦允許本集團(作為合營企業的成員之一)受益於自管理費產生之收益(倘高新店購物中心於相關期間能夠錄得正EBITDA)。

鑒於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為成立合營企業及合營細則之條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

由於根據合營細則有關曲江世紀金花集團的資本承擔總額的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則，成立合營企業構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章所載之申報及公告規定。

由於管理協議項下擬進行之交易將為本公司在一般及日常業務過程中進行屬收益性質之交易，因此其將豁免遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

鴻輝物業、西安世紀金花與合營企業根據租賃合同將予訂立的租賃將為經營租賃，且由於租賃所涉總金額或數目佔本集團透過該類租賃安排進行的現有業務規模的200%以下，故根據上市規則第14.04(1)(d)條，租賃合同項下擬進行的交易並不構成本公司的「交易」。

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	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：162)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「EBIDTA」	指	根據管理協議之條款約定的有關高新店購物中心之未計利息、稅項、折舊及攤銷的盈利公式
「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」	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之人士
「合營企業」	指	將於中國成立之一間擬定名稱為西安世紀金花卓合商業管理有限公司的有限公司
「合營細則」	指	訂約各方訂立之日期為二零二三年十二月二十八日之合營企業之組織章程細則
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	合營細則之訂約方，即曲江世紀金花集團、文斐商業及卓群泰合，各自為「訂約一方」
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「高新店購物中心」	指	鴻輝物業擁有之高新店購物中心，位於中國陝西省西安市雁塔區科技路33號世紀金花購物中心1-4層，總建築面積29,565.9平方米

「鴻輝物業」	指	西安鴻輝物業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「曲江世紀金花集團」	指	西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「文斐商業」	指	西安文斐商業運營管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「西安世紀金花」	指	西安世紀金花購物有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「卓群泰合」	指	西安卓群泰合商貿有限公司，一間於中國成立之有限公司

承董事會命
世紀金花商業控股有限公司
主席
姚建鋼

香港，二零二三年十二月二十八日

於本公告日期，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。