

## 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14頁。

本公司將於二零二一年十二月二十八日(星期二)上午十一時正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43至44頁。本通函隨附供股東特別大會使用的代表委任表格。有意委任代表出席股東特別大會的股東，須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香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟於任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)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(視乎情況而定)，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。

#### 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。任何體溫為攝氏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；
3. 為配合香港政府的指引，本公司將於會場維持適當距離及空間；及
4. 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(3)項所述預防措施的與會者或屬香港政府規定須接受任何指定檢疫的人士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。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一—本集團之財務資料 .....	15
附錄二—一般資料 .....	35
股東特別大會通告 .....	43

---

## 釋 義

---

在本通函內，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的相同涵義
「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
「百貨商場」	指	人民路百貨，咸陽附屬公司現時於該等物業處經營之百貨商場(一個時尚百貨商場)
「董事」	指	本公司董事
「金花投資」	指	金花投資控股集團有限公司，於中國成立之公司及由吳一堅先生及徐珊珊女士(均為與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方)分別實益擁有96%及4%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十二月三日，為本通函刊印前就確定本通函所述若干資料之最後實際可行日期
「租賃協議」	指	咸陽附屬公司(作為承租人)與出租人(作為出租人)訂立之日期為二零二一年十一月十六日之租賃協議，內容有關租賃該等物業，租期自二零二一年九月十六日起計為期十年
「出租人」	指	陝西東銀實業有限公司，根據中國法律成立之公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「訂約方」	指	出租人及咸陽附屬公司，各為「訂約方」
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	中國咸陽市秦都區人民中路3號東銀大廈主樓地下一層至地上五層及主樓其他區域及綜合樓二層至四層，以及東銀大廈之若干外牆
「先前租賃協議」	指	日期為二零零六年七月十九日之租賃協議，內容有關租賃該等物業，租期自二零零六年七月十六日至二零二一年七月十五日
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年十二月二十八日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心24樓舉行之股東特別大會，以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
「租期」	指	租賃協議之正式租期，自二零二一年九月十六日起計為期10年
「咸陽附屬公司」	指	咸陽世紀金花商貿有限公司，根據中國法律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：

黃順緒先生(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 HM 11  
Bermuda

非執行董事：

李陽先生  
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

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十一月十六日之公告。本通函旨在向閣下提供下列事項之進一步資料：(i)租賃協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；及(ii)股東特別大會通告。

---

## 董事會函件

---

鑒於有關租賃該等物業(本集團經營一家百貨商場所在地)之先前租賃協議於二零二一年七月十五日屆滿,於二零二一年十一月十六日,本公司之間接全資附屬公司咸陽附屬公司(作為承租人)與出租人(作為出租人)訂立租賃協議,以續期租賃該等物業,租期為十年,惟須於股東特別大會上取得股東之批准。

### 租賃協議

租賃協議之主要條款載列如下。

#### 訂約方

- (1) 陝西東銀實業有限公司,作為出租人
- (2) 咸陽世紀金花商貿有限公司,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。

#### 該等物業

中國咸陽市秦都區人民中路3號東銀大廈主樓地下一層至地上五層及主樓其他區域以及綜合樓二層至四層

根據租賃協議,東銀大廈之前、北及南面外牆亦將出租予咸陽附屬公司,用作展示標牌、百貨商場標誌及廣告。

該等物業之實際出租建築面積為25,438.62平方米,但根據租賃協議訂約方已協定用於計算租金之建築面積為25,200.00平方米。

#### 過渡期間

訂約方已同意二零二一年七月十六日至二零二一年九月十五日(包括首尾兩日)期間之租金按先前租賃協議項下所規定期限最後一個月之相同費率計算。

---

## 董事會函件

---

**租期** 租期為十(10)年，自二零二一年九月十六日起至二零三一年九月十五日止。

**租金** 根據租賃協議應付之租金包括管理費及稅費。

於自二零二一年九月十六日起十年租期內，租金合共為約人民幣238,654,080元，並將按以下費率計算：

- (1) 自二零二一年九月十六日起至二零二三年九月十五日止期間，費率為每月每平方米人民幣70.00元(即每年人民幣21,168,000元)；
- (2) 自二零二三年九月十六日起至二零二五年九月十五日止期間，費率為每月每平方米人民幣74.20元(即每年人民幣22,438,080元)；
- (3) 自二零二五年九月十六日起至二零二七年九月十五日止期間，費率為每月每平方米人民幣78.65元(即每年人民幣23,783,760元)；
- (4) 自二零二七年九月十六日至二零二九年九月十五日止期間，費率為每月每平方米人民幣83.37元(即每年人民幣25,211,088元)；及
- (5) 自二零二九年九月十六日起至二零三一年九月十五日止期間，費率為每月每平方米人民幣88.38元(即每年人民幣26,726,112元)。

咸陽附屬公司將負責支付就該等物業所產生的公用事業費用(如水電費及空調費)，其將由咸陽附屬公司與管理該等物業之物業公司將訂立之獨立物業服務協議所規管。

### 支付條款

於租期內，租金須於每個曆月之前30天支付，並受下文所述之抵銷安排所規限。

根據租賃協議，咸陽附屬公司須分兩期向出租人預付租金金額人民幣42,336,000元。於自二零二一年九月十六日起至二零二七年九月十五日止72個月期間內，應付之每月租金將按每月平均基準透過預付租金款項予以抵銷(即預付款項人民幣42,336,000元除72個月)，抵銷之後應付每月租金之餘額須由咸陽附屬公司於每個曆月之前30天支付。

### 抵押按金

為保證咸陽附屬公司妥為遵守及履行其於租賃協議項下之責任，將向出租人存放一筆總金額人民幣5,000,000元之免息抵押按金。

根據先前租賃協議已支付之抵押按金人民幣1,500,000元將重新轉撥作為租賃協議項下抵押按金之部分付款，而非於先前租賃協議屆滿時退還予咸陽附屬公司。抵押按金之餘額人民幣3,500,000元須由咸陽附屬公司於二零二七年六月十五日之前以一次性付款方式結付。

### 逾期付款

租金或抵押按金之任何逾期付款將須按逾期金額之0.05%繳納每日罰款。

倘付款逾期超過30天，則出租人有權單方面終止租賃協議，及有關終止將於出租人發出終止通知後立即生效。於咸陽附屬公司收到終止通知後30天內，咸陽附屬公司及其供應商須自該等物業搬離，並且咸陽附屬公司須根據租賃協議之條款向出租人支付直至實際搬離日期之租金。

倘搬離並未於30天時限內發生，則咸陽附屬公司須根據租賃協議向出租人支付自時限屆滿日期至實際搬離日期之雙倍租金作為補償。咸陽附屬公司出資於該等物業內安裝之不可拆卸設備亦將被沒收。

### 優先購買權

如出租人擬向任何第三方出售全部或部分該等物業，出租人應向咸陽附屬公司提供擬出售書面通知，而咸陽附屬公司應有權於其接獲出租人通知後30日內優先購買該部分之該等物業。

### 終止

訂約方同意於租期的前五年內不會單方面終止租賃協議。倘任一訂約方於該期間內單方面終止租賃協議，則違約一方須向未違約方支付兩倍之抵押按金（即人民幣10,000,000元）作為罰款。

---

## 董事會函件

---

倘咸陽附屬公司擬於租期的第五年後終止租賃協議，則其必須提前六個月以書面形式通知出租人。存於出租人處之抵押按金將不計利息及扣除結欠出租人之費用後退還予咸陽附屬公司。咸陽附屬公司出資於該等物業內安裝之不可拆卸設備亦將被沒收。

倘咸陽附屬公司決定於未來行使上述優先購買權，咸陽附屬公司及出租人應訂立正式協議，載明購置有關物業部分之具體條款且本公司應遵守上市規則項下之所有適用規定。

租賃協議須於訂約方就租賃協議取得各自內部批准後生效，其中包括本公司(作為咸陽附屬公司之控股股東)根據上市規則之相關規定召開股東特別大會，且就租賃協議及於股東特別大會上以投票方式通過普通決議案擬進行之交易獲得股東批准。如一方無法就租賃協議獲得其內部批准，則租賃協議將不再具有任何效力且不再生效，且訂約方不得向任何一方提出任何申索，並應恢復至其原狀，猶如並未訂立租賃協議。恢復可能涉及退還任何預付費用，如租金及按金(如已預付)以及將空置之該等物業交還出租人，且訂約方須根據符合中國法律《民法典》解決該等已發生事項。

於最後實際可行日期，除本公司已於股東特別大會上就租賃協議獲得股東批准外，租賃協議生效之所有條件均已獲達成。

---

## 董事會函件

---

租金及其付款安排乃由訂約方經公平磋商後釐定，並經參考(i)先前租賃協議項下之歷史交易金額；(ii)毗鄰該等物業之可資比較物業之現行市場租金，按一名獨立專業估值師西安天正房地產資產評估顧問有限公司(為一家中國註冊房地產估價公司及中估聯行不動產估價聯盟之成員機構)之估值為每月每平方米人民幣67.17元；及(iii)考慮到咸陽市及陝西省商業物業市場之租金增長趨勢約為每年3%(由當地物業代理根據可資比較物業之市場租金憑證觀察得出)，租金之增幅為每兩年增加6%。租金預期將透過本集團之內部資源撥付。

下文載列對可資比較物業之現行市場租金進行估值之估值方法(摘錄自上述估值師編製之估值報告)：

根據《房地產估價規範》，估值方法主要包括比較法、收益法、成本法及假設開發法。比較法適用於同類房地產交易案例較多的房地產估值；收益法適用於有收益或潛在收益性的房地產估值；可作為獨立的開發建設項目進行重新開發建設的，應選用成本法；假設開發法適用於具有開發或再開發潛力的房地產估值。

估值對象為非住宅用房，具體方法選用分析如下：

假設開發法：本次估值目的是評估估值對象在現委託條件下的市場租金，不考慮假設開發情況，故不適用假設開發法。

收益法：本次估值目的是為求取估值對象市場租金，市場租金釐定不適用收益法。

比較法：同一供需圈內與估值對象非住宅用房在價值時點的類似的房地產租賃實例較多，適宜採用比較法。

---

## 董事會函件

---

比較法是指選取一定數量的可資比較實例，將其與估值對象進行比較，根據其間的差異對可資比較實例成交價格進行處理後得到估值對象價值或價格的方法。其公式為：

比較價值=可資比較實例價格x交易情況修正係數x市場狀況調整係數x房地產狀況調整係數

成本法：估值對象為非住宅用房，現實中該類房地產租賃價格與成本關聯性弱，故不適宜采用成本法。

綜上所述，本次估值採用比較法進行租金測算。

本公司知悉上述估值師於估值時已參考於二零二一年進行之三項有關陝西省咸陽市物業租賃之可資比較交易。

### 使用權資產

本集團根據租賃協議將予確認之使用權資產之未經審核價值為約人民幣176,420,000元，參考租賃協議項下應付租金總額之現值以及對根據香港財務報告準則第16號於初始確認租金付款時之公允值作調整計算。7.02%之增量借貸利率已應用於計算租賃協議項下應付租金總額之現值。股東應注意，上述數字未經審核並且可能會作出調整。

### 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公司。出租人主要從事商業管理、物業租賃及物業管理。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，出租人由張勇擁有51%及由譚啟芳擁有49%，彼等均為與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方。

### 咸陽附屬公司

咸陽附屬公司為根據中國法律成立之有限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及超級市場。

### 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。

百貨商場自其於二零零五年十月開業以來已營業超過16年。自本公司收購Ideal Mix Limited(如本公司日期為二零一一年一月三十一日之公告及本公司日期為二零一一年四月二十六日之通函進一步闡述)後本集團一直經營百貨商場。百貨商場位於咸陽人民中路，地處繁華的咸陽市中心區。百貨商場500米半徑範圍內為咸陽市人流量最大的核心商務區，擁有眾多大型商業企業，商業氛圍良好。截至二零二零年十二月三十一日止九個月，百貨商場之年銷售額佔本集團總收益之10.26%。經過長期業務積累，百貨商場成為咸陽附屬公司之核心資產，就人流量、銷售及樓面面積效率等主要指標而論於陝西省同類經營商中位居前列。

先前租賃協議項下有關該等物業之租賃已於二零二一年七月十五日屆滿。鑒於運營該等物業之傑出表現以及先前租賃協議之屆滿，本集團自二零二一年二月起一直與出租人磋商以續期物業租約，以便繼續其於該等物業之經營。然而，由於出租人最初明確表示其希望自行經營該等物業及不會向咸陽附屬公司續租，於當地政府積極協調之後，出租人才重新考慮與咸陽附屬公司續租。

---

## 董事會函件

---

截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度及自二零二一年一月一日至二零二一年七月十五日期間，先前租賃協議項下之租金付款分別為人民幣13,574,972元、人民幣13,724,912元及人民幣8,057,220元。董事注意到，與先前租賃協議之租賃預付款人民幣42,336,000元相比，租賃協議項下之租金付款大幅增加，以及租賃協議之期限短於先前租賃協議(即15年租期)。董事進一步注意到，租賃協議項下之租金高於該等物業附近可資比較物業之現行市場租金。因此，於評估選擇根據租賃協議續租該等物業或為搬遷百貨商場而租賃新物業時，董事已考慮(i)該等物業之優越位置以及鄰近區域缺少與該等物業相若之可用新物業以供搬遷百貨商場；(ii)搬遷百貨商場相關之估計成本約人民幣70,440,000元，包括但不限於就撇銷現有租賃物業裝修及傢私及裝置之資產減值費用，由於提早終止該等物業之分租安排而將支付予分租承租人之補償費用，以及根據新租賃於新位置有關物業之翻新成本；(iii)自二零零五年以來於同一位置經營百貨商場所獲得之客戶粘性，以及倘百貨商場搬遷保留相同客戶群之可能性；(iv)倘續租該等物業，營運百貨商場獲確保之穩定性及連續性；(v)倘百貨商場搬遷，在達到於該等物業之現百貨商場相若之最佳經營水準之前，於新位置經營百貨商場之溢利損失；及(vi)該等物業與位於該等物業附近之大唐購物中心由咸陽附屬公司擁有之商業物業(已用作一個超級市場)之間產生之現有協同效應之連續性，並認為租賃協議之條款屬公平合理，且訂立租賃協議符合本公司及股東之利益。

如上文所述，出租人原打算於先前租賃協議屆滿後自行經營該等物業，而非將其租予本集團。在與出租人經過長時間磋商後，出租人同意按現行條款(包括租金預付款安排)訂立租賃協議。儘管一般物業租賃之慣例是按月或季度預付租金，而不是預付其他大量租金預付款，董事會注意到，存在一些個案為出租人長期出租佔地面積大之物業而要求大量租金預付款。由於租賃協議之條款由訂約方經公平磋商後協定並已計及前述理由，董事認為，租賃協議之條款(包括租金預付款安排)按一般商業條款訂立，且屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

### 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確認之使用權資產價值約為人民幣176,420,000元，經參考租賃協議項下應付總租金之現值計算並根據香港財務報告準則第16號對於首次確認租金付款時之公允值進行調整。增量借貸利率7.02%用於計算租賃協議項下應付總租金之現值。使用權資產將按其估計可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。租賃負債之利息開支將按年利率7.02%確認。在租賃開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

於租賃協議項下之租期開始後，本集團之綜合總資產將增加約人民幣176,420,000元，同時將確認租賃負債之相關金額約人民幣176,420,000元的。本集團預計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5,740,000元，以及租賃協議首個年度之租賃負債相關融資成本增加約人民幣8,170,000元。

### 上市規則項下之涵義

根據香港財務報告準則第16號，咸陽附屬公司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等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價值約為人民幣176,420,000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。

### 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。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

本公司將於二零二一年十二月二十八日(星期二)上午十一時正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43至44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。有意委任代表出席股東特別大會的股東，須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香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟於任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)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(視乎情況而定)，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。

### 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。

### 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。

### 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  
黃順緒  
謹啟

二零二一年十二月七日

## 1. 財務概要

本集團截至二零一九年及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以及截至二零二一年六月三十日止六個月之已刊發經審核綜合財務報表分別載列於本公司截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度各年及截至二零二零年十二月三十一日止九個月之年報以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告，已載入本通函作為參考。前述年報及中期報告可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cgrh.com.hk](http://www.cgrh.com.hk))查閱。

以下為本公司於二零一九年七月二十九日刊發的本公司年報快速鏈接，其截至二零一九年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於第109至256頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0729/ltn20190729339.pdf>

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>

以下為本公司於二零二一年九月二十八日刊發的本公司中期報告快速鏈接，其截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表載於第6至57頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0928/2021092800445.pdf>

## 2. 本集團的財務及貿易前景

二零二一年上半年，面對複雜多變的國內外環境，各地區各部門持續鞏固拓展疫情防控和經濟社會發展成果，我國經濟持續穩定恢復，發展基礎更加鞏固；農業經濟形勢穩中向好，畜牧業保持穩定增長；工業生產穩定增長，企業經營狀況繼續改善；能源生產穩中有增，能源消費增速回落；服務業恢復態勢穩定向好，新業態發展活躍。

總體來看，我國服務業經濟延續穩定恢復態勢，但當前國內外不確定、不穩定因素依然較多，服務業恢復基礎有待鞏固。下階段，要加快激發內需潛力，暢通經濟循環，鞏固服務業整體穩定恢復態勢，促進國民經濟穩中向好發展。

雖然受疫情影響國內外經濟環境受到巨大衝擊且國內零售市場競爭日趨激烈，但隨著國內疫情防控工作有序推進，黨中央、國務院實施的經濟復蘇工作的有效手段，以及近期西安市政府、曲江新區管委會通過消費券等一系列舉措，加大了對宏觀經濟復蘇及消費市場回暖的拉動及刺激。隨著國家體制轉型和改革的縱向深入，國家政策上一定會創造更有利於企業發展的宏觀環境。我們也將在與時俱進的情況下，及時調整戰略和制定相應政策以提高我們的經營能力、業務規模以及在西安、陝西乃至全國的影響力及競爭力。

本公司確立了扁平化管理方案，優化工作流程，提高工作時效性。同時，公司新的管理團隊按照「立足西安、加大周邊市場覆蓋」的原則，先後與陝西省延安市、咸陽市、榆林市等地政府部門及潛在投資、收購對象加強聯繫逐步擴大世紀金花的品牌影響力及規模。

### 3. 債務聲明

於二零二一年  
十月十二日  
之餘額  
人民幣千元

#### 銀行貸款

— 有抵押及有擔保	1,098,000
— 無抵押及有擔保	160,000
— 無抵押及無擔保	190,000
	1,448,000

	於二零二一年 十月十二日 之餘額 人民幣千元
<b>其他金融機構之貸款</b>	
— 有抵押及有擔保	1,000,000
— 無抵押及無擔保	986,009
	<u>1,986,009</u>
<b>租賃負債</b>	
— 無抵押及無擔保	87,781
	<u>87,781</u>
<b>未償還債務總額</b>	<u><u>3,521,790</u></u>

#### 重大或然負債

於二零二一年十月十二日(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,本集團已發出以下重大擔保:

本公司一間附屬公司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。

董事認為不大可能會根據擔保而對本集團提出索償。本集團於二零二一年十月十二日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,於二零二一年十月十二日營業時間結束時,本集團並無任何已發行及未償還,及經授權或以其他方式設立但未發行之任何債務證券,或具有本集團借款性質的定期貸款或其他借款或債務,包括銀行透支及承兌負債或承兌信貸或租購承擔,或未償還的按揭、質押或擔保或者其他重大或然負債。

#### 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二零二零年十二月三十一日（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. 營運資金聲明

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，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。

#### 6. 管理層討論及分析

下文載列本集團於截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止兩個年度各年、截至二零二零年十二月三十一日止九個月及截至二零二一年六月三十日止六個月之管理層討論及分析，乃分別摘錄自本公司於截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度各年及截至二零二零年十二月三十一日止九個月之年報，以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告。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及中期報告（視情況而定）所賦予之相同涵義。

##### 截至二零一九年三月三十一日止年度

##### 財務業績

於回顧年度內，本集團的表現如下所示。

- (i) 本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之總收益減少至人民幣2,729,100,000元，而截至二零一八年三月三十一日止年度為人民幣3,093,100,000元。減少主要由於周邊購物中心和網上零售店鋪之市場競爭加劇導致年內特許專櫃銷售減少所致。
- (ii) 截至二零一九年三月三十一日止年度之年度化坪效（年度化總收益除以百貨商場平均經營面積）為每平方米人民幣31,600元，而截至二零一八年三月三十一日止年度為人民幣36,300元。

- (iii) 本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之收益下降至人民幣1,054,100,000元，而截至二零一八年三月三十一日止年度為人民幣1,159,100,000元。下降是由於相比去年同期特許專櫃銷售淨收入下降16%。
- (iv) 截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團之租金收入及管理及行政服務費收入為人民幣133,600,000元，而截至二零一八年三月三十一日止年度為人民幣127,700,000元。
- (v) 本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經營虧損為人民幣159,700,000元，而截至二零一八年三月三十一日止年度為經營溢利人民幣143,500,000元。不考慮本年度錄得之商譽減值虧損人民幣194,700,000元，經營溢利率（經營溢利除以總收益）由4.6%下降至1.3%。
- (vi) 截至二零一九年三月三十一日止年度，財務費用淨額為人民幣88,100,000元（二零一八年：人民幣97,000,000元）。財務費用淨額變動乃主要由於利息開支資本化增加所致。
- (vii) 截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣263,800,000元（二零一八年溢利：人民幣23,600,000元）及人民幣261,600,000元（二零一八年本公司股東應佔溢利：人民幣27,200,000元）。

#### 流動資金及財政資源

於二零一九年三月三十一日，本集團之綜合資產淨值為人民幣4,088,200,000元（二零一八年：人民幣4,385,600,000元）。於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行結存及手頭現金為人民幣544,700,000元（二零一八年：人民幣614,700,000元）。於二零一九年三月三十一日，本集團之流動比率為0.52（二零一八年：0.62）。於二零一九年三月三十一日之資本負債比率（即銀行及其他貸款減銀行結存及手頭現金及短期投資後除以權益總額）為0.45（二零一八年：0.36）。

#### 或然負債

本集團之或然負債於財務報表附註30中披露。

#### 股息

董事不建議就本報告年度派付任何股息（二零一八年：零港元）。

## 人力資源

於二零一九年三月三十一日，本集團合計員工約7,000名(二零一八年：6,900名)，其中，直接聘用約1,700名(二零一八年：1,800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個人及本集團之表現、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。

## 截至二零二零年三月三十一日止年度

### 財務業績

於回顧年度內，本集團的表現如下所示。

- (i) 本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之總收益減少至人民幣1,812,700,000元，而截至二零一九年三月三十一日止年度為人民幣2,729,100,000元。減少主要由於周邊購物中心和網上零售店鋪之市場競爭加劇導致年內特許專櫃銷售減少所致。
- (ii) 截至二零二零年三月三十一日止年度之年度化坪效(年度化總收益除以百貨商場平均經營面積)為每平方米人民幣21,200元，而截至二零一九年三月三十一日止年度為人民幣31,600元。
- (iii) 本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之收益下降至人民幣642,000,000元，而截至二零一九年三月三十一日止年度為人民幣1,054,100,000元。下滑主要由於商品銷售及特許專櫃銷售下降。
- (iv) 截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團之租金收入及管理及行政服務費收入為人民幣114,500,000元，而截至二零一九年三月三十一日止年度為人民幣133,600,000元。

- (v) 本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經營虧損為人民幣1,169,300,000元，而截至二零一九年三月三十一日止年度為經營虧損人民幣159,700,000元。不考慮本年度錄得之商譽減值虧損人民幣470,600,000元及應收預付卡管理公司之預期信貸虧損人民幣586,500,000元，經營溢利率（經營溢利除以總收益）由1.3%下降至-6.2%。
- (vi) 截至二零二零年三月三十一日止年度，財務費用淨額為人民幣118,500,000元（二零一九年：人民幣88,100,000元）。財務費用淨額增加乃主要由於銀行及其他借貸餘額增加所致。
- (vii) 截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣1,312,600,000元（二零一九年：人民幣263,800,000元）及人民幣1,279,100,000元（二零一九年：人民幣261,600,000元）。

#### 流動資金及財政資源

於二零二零年三月三十一日，本集團之綜合資產淨值為人民幣2,708,700,000元（二零一九年：人民幣4,088,200,000元）。於二零二零年三月三十一日，本集團之銀行結存及手頭現金為人民幣500,800,000元（二零一九年：人民幣544,700,000元）。於二零二零年三月三十一日，本集團之流動比率為0.27（二零一九年：0.52）。於二零二零年三月三十一日之資本負債比率（即銀行及其他借貸減銀行結存及手頭現金後除以權益總額）為0.81（二零一九年：0.45）。

#### 或然負債

本集團之或然負債於財務報表附註30中披露。

#### 股息

董事不建議就本報告年度派付任何股息（二零一九年：零港元）。

## 人力資源

於二零二零年三月三十一日，本集團合計員工約6,500名(二零一九年：7,000名)，其中，直接聘用約1,500名(二零一九年：1,700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個人及本集團之表現、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

### 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。
- (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)。

### 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。

### 持作投資物業

本集團出租一處經營租約項下之投資物業作商業用途(購物中心)。該物業根據中期租約持有及位於中國陝西省西安市經濟技術開發區未央大道以西鳳城五路以南賽高購物中心1座及3座。

### 或然負債

本集團之或然負債於財務報表附註31中披露。

### 股息

董事不建議就本報告期派付股息(截至二零二零年三月三十一日止年度：零港元)。

### 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。

### 截至二零二一年六月三十日止六個月

### 業務回顧

二零二一年上半年，面對複雜多變的國內外環境，各地區各部門持續鞏固拓展疫情防控和經濟社會發展成果，我國經濟持續穩定恢復，發展基礎更加鞏固；農業經濟形勢穩中向好，畜牧業保持穩定增長；工業生產穩定增長，企業經營狀況繼續改善；能源生產穩中有增，能源消費增速回落；服務業恢復態勢穩定向好，新業態發展活躍。

服務業恢復態勢穩定向好。初步核算，上半年，服務業增加值296611億元，同比增長11.8%，兩年平均增長4.9%。服務業增加值占國內生產總值比重為55.7%，對國民經濟增長的貢獻率為53.0%，拉動國內生產總值增長6.7個百分點，分別高出第二產業16.8個、9.4個和1.2個百分點。服務業投資保持增長。上半年，服務業完成固定資產投資同比增長10.7%，兩年平均增長4.8%。服務貿易逆差大幅減少。一月份至五月份，服務出口增幅趨穩，進口降幅有所縮小，服務貿易逆差同比減少2355.9億元。現代服務業保持穩定增長。上半年，信息傳輸、軟件和信息技術服務業，房地產業，金融業增加值同比分別增長20.3%、13.6%和4.7%，兩年平均分別增長17.3%、6.1%和5.6%，合計拉動服務業增加值增長4.1個百分點。服務業新業態發展活躍。上半年，實物商品網上零售額同比增長18.7%，兩年平均增長16.5%，占同期社會消費品零售總額的比重為23.7%。快遞業保持強勁增長態勢。移動互聯網流量持續快速增長。重點領域發展穩步增強。上半年，高技術服務業固定資產投資保持較快增長，同比增長12.0%，高出全部服務業固定資產投資1.3個百分點，兩年平均增長9.5%。

企業預期有所改善。從預期情況看，服務業業務活動預期指數上半年均值為61.2%，一、二季度均值分別為60.5%和61.8%，表明服務業企業對未來市場發展普遍持積極樂觀預期。

總體來看，我國服務業經濟延續穩定恢復態勢，但當前國內外不確定、不穩定因素依然較多，服務業恢復基礎有待鞏固。下階段，要加快激發內需潛力，暢通經濟循環，鞏固服務業整體穩定恢復態勢，促進國民經濟穩中向好發展。

二零二一年七月份，社會消費品零售總額34925億元，同比增長8.5%；比二零一九年七月份增長7.2%，兩年平均增速為3.6%。其中，除汽車以外的消費品零售額31578億元，增長9.7%。扣除價格因素，七月份社會消費品零售總額實際增長6.4%。一至七月份，社會消費品零售總額246829億元，同比增長20.7%，兩年平均增速為4.3%。其中，除汽車以外的消費品零售額221631億元，增長20.2%。

按經營單位所在地分，七月份，城鎮消費品零售額30379億元，同比增長8.4%；鄉村消費品零售額4547億元，增長8.8%。一至七月份，城鎮消費品零售額214476億元，同比增長20.9%；鄉村消費品零售額32353億元，增長19.4%。

按消費類型分，七月份，商品零售31174億元，同比增長7.8%；餐飲收入3751億元，增長14.3%。一至七月份，商品零售221366億元，同比增長18.7%；餐飲收入25463億元，增長42.3%。

一至七月份，全國網上零售額71108億元，同比增長21.9%。其中，實物商品網上零售額58130億元，增長17.6%，占社會消費品零售總額的比重為23.6%；在實物商品網上零售額中，吃類、穿類和用類商品分別增長23.7%、21.6%和15.8%。

總的來看，二零二一年度經濟運行持續穩定恢復，統籌防疫和發展成效顯著，除七月份因部分發生強降雨引起的災害以及部分城市疫情反復而導致經濟數據出現小幅下調，其他時間經濟總體穩中向上。但也要看到，國際環境仍然複雜嚴峻，不穩定性不確定性仍然較多；國內疫情外防輸入、內防擴散的壓力仍然不小，經濟仍處在恢復進程中，持續復蘇向好基礎仍需繼續鞏固。

就西安市情況來看，在疫情防控形勢基本穩定的大環境下，擴內需及促消費政策效果已經得到顯現，社會消費逐漸走向活躍，消費市場復蘇態勢不斷鞏固。二零二一上半年西安市生產總值5099.62億元，同比增長7.8%；兩年平均增長5.3%。其中，第一產業增加值109.05億元，同比增長3.0%，兩年平均增長2.3%；第二產業增加值1654.25億元，同比增長6.3%，兩年平均增長5.9%；第三產業增加值3336.32億元，同比增長8.8%，兩年平均增長5.0%。上半年，全市社會消費品零售總額2522.29億元，同比增長20.9%，比二零一九年上半年增長4.8%，兩年平均增長2.4%。其中，限額以上企業(單位)消費品零售額1279.93億元，同比增長18.4%，比二零一九年上半年增長5.3%，兩年平均增長2.6%。按經營單位所在地分，限額以上單位中，城鎮消費品零售額1277.55億元，同比增長18.5%，兩年平均增長2.7%；鄉村消費品零售額2.37億元，同比下降8.1%，兩年平均下降21.8%。按消費類型分，限額以上單位中，商品零售1219.72億元，同比增長16.6%，兩年平均增長2.7%；餐飲收入60.21億元，同比增長72.7%，兩年平均增長1.5%。按商品類別分，限額以上單位中，22類商品大類中14類零售額同比實現增長，其中11類增速超過10%。限額以上單位汽車類零售額同比增長18.8%，兩年平均增長0.5%；石油及制品類同比增長7.7%，兩年平均下降2.8%；服裝、鞋帽、針紡織品類同比增長28.0%，兩年平均增長5.2%。限額以上單位通過公共網絡實現的商品零售額356.20億元，同比增長27.8%，兩年平均增長29.3%；網上零售額占全市限額以上零售額的27.8%。

上半年，全市居民消費價格同比上漲1.3%，漲幅比一季度提高0.8個百分點，其中，六月份，同比上漲1.9%，環比下降0.7%。具體看，食品煙酒類價格上漲2.1%，衣著類上漲0.4%，居住類上漲1.3%，生活用品及服務類上漲0.3%，交通和通信類上漲2.2%，教育文化和娛樂類上漲2.3%，其他用品和服務類上漲3.4%，醫療保健類下降2.4%。上半年，全市服務價格同比上漲1.9%，消費品價格同比上漲0.9%。總的來說，二零二零年度，西安市生產總值增速仍然較高，社會消費品零售總額和限上消費品零售總額降幅快速收窄，商品零售增速明顯提高。消費刺激措施效果不斷發力，商品消費逐漸活躍，批發零售業恢復較快，帶動商品零售降幅快速收窄。表現出消費品市場積極恢復不斷向好，整體經濟環境較為樂觀。

西安百貨市場的競爭態勢在疫情的大環境下也仍然激烈，據統計，二零二零年及二零二一年已有及將有二十餘間百貨商場、購物中心在西安開業，其中既包括「龍湖·香醍天街」、「滄灞大融城」、「灃西吾悅廣場」、「立豐城市生活廣場」等有影響力的企業，也有「西安蘇寧廣場」在內的新入局者。另一方面，西安市傳統的百貨公司「百盛」、「民生」等也加快了老舊商圈門店關閉的進度。由此可以看出，西安市的商業零售市場在新企業不斷入駐、新的強勢玩家不斷入場的同時，老企業、喪失競爭力的企業也在陸續離場，體現出市場競爭激烈程度及淘汰率的提高。

在高強度的競爭環境下，公司一方面堅持尊享服務、堅持特色經營，力保銷售的穩定的同時，另一方面，在西安曲江文化金融控股集團實現對公司的控股之後，公司新的管理團隊在積極優化公司組織架構、合併相關職能、縮減人員成本、提高工作效率等方面加大了推進力度。建立了板塊化經營模式，將公司固有業務板塊及新業務板塊進行了明確，確立了扁平化管理方案，優化工作流程，提高工作時效性。同時，公司新的管理團隊按照「立足西安、加大周邊市場覆蓋」的原則，先後與陝西省延安市、咸陽市、榆林市等地政府部門及潛在投資、收購對象加強聯繫逐步擴大世紀金花的品牌影響力及規模。此外，公司在今年六月五日完成交割後，開展了包括「營銷攻堅」、「店面升級」、「激活會員」、「團隊賦能」、「線上業務」、「資金解困和金融創新」、「招商攻堅」等在內的七大戰役並取得了顯著效果。通過團隊的努力，在控股股東西安曲江文化金融控股集團的全力支持下，公司通過批次兌付和完善的金融方案，基本解決了供應商欠款問題，讓合作夥伴對我們重拾信心；之後招商團隊快速跟進，從接手之初的不到70%的滿鋪率，到現在已達到95%的滿鋪率。

## 未來及展望

公司新的領導團隊確立了「做強、做大、成就人」的總目標，並在經營上設立了重回陝西市場龍頭老大的目標，在具體的經營工作、招商工作、會員招募、對外擴展、人才梯隊、業務模式等方面摒棄原有的方式，採用新思路、新方法在新的領域實現新的突破。

新業務佈局方面，我們的線上業務在已由集團高管牽頭重新啟動，完成後將讓我們在技術上全面趕超；金融創新業務在逐步實現的同時也讓我們和控股股東曲江文化金融控股集團建立更緊密的業務聯繫，也在競爭領域建立起獨特優勢；同時公司也在探索包括自營業務、商貿業務及超市業務等在內新的業務領域及方向。

客戶基礎方面，公司在二十二年的持續經營中積累了大量忠實、高購買力的客戶資源。疫情後在商業逐漸回暖的同時，公司將通過不斷創新的方法與一直保持的高品質服務，吸引老客戶回店購物、吸引新的目標客戶增加客戶基礎、會員數量。

經營能力方面，給客戶近乎完美的全程消費體驗是公司多年來的成功關鍵，對此，公司將逐步開始各門店店面裝修的改善工作及設施的提升工作，並在提升硬件設施水平的同時，開展員工FAB（即屬性，作用，益處）強化以提升員工對產品的瞭解並提高員工在銷售工作中的專業能力及服務水平，在軟、硬件服務能力上給客戶全新的體驗及至真至極的感受。

雖然受疫情影響國內外經濟環境受到巨大衝擊且國內零售市場競爭日趨激烈，但隨著國內疫情防控工作的有序推進，黨中央、國務院實施的經濟復蘇工作的有效手段，以及近期西安市政府、曲江新區管委會通過消費券等一系列舉措，加大了對宏觀經濟復蘇及消費市場回暖的拉動及刺激。隨著國家體制轉型和改革的縱向深入，國家政策上一定會創造更有利於企業發展的宏觀環境。我們也將在與時俱進的情況下，及時調整戰略和制定相應政策以提高我們的經營能力、業務規模以及在西安、陝西乃至全國的影響力及競爭力。

在現有業務拓展方面，公司將堅持在穩固西安市市場份額的基礎上，充分利用本公司成立二十餘年來的成功實踐和經驗積累，對現有業務進行整合優化的同時積極探索新業務模式的形態，並通過重資產投入、投資並購、輕資產運營、管理輸出、商譽輸出等多種形式，加大對陝西其他城市以及強縣的覆蓋，實現公司規模的有序增長及競爭力的不斷加強。

在品牌引進方面，公司將在堅持精品、高端的市場定位基礎上逐步擴展目標客群，在持續引進國內外知名品牌入駐、為消費者提供更多優質選擇的同時積極探索新的業務模式及渠道來將商品更直接地供應給消費者，從而改變業務模型及利潤分配的格局。我們相信公司在曲江新區管委會、控股股東曲江文化金融控股集團的支持下，在新的管理團隊的有效領導下，能夠憑藉雄厚的品牌實力、傑出的營運效率實現良好的財務表現，本公司將繼續在行業中保持領先地位，通過新的管理團隊和領導集體不懈的努力，為股東、投資者獲取應有的回報。

## 財務業績

於回顧期內，本集團的表現如下所示。

- (i) 截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團之總收益增加9%至人民幣832,600,000元，而截至二零二零年九月三十日止六個月為人民幣763,600,000元。上升主要由於特許專商品銷售上升。
- (ii) 截至二零二一年六月三十日止六個月期間之全年化坪效(百貨商場全年化總收益除以平均經營面積)為每平方米人民幣20,100元，而截至二零二零年九月三十日止六個月為每平方米人民幣18,300元。
- (iii) 截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團之收益增加9%至人民幣288,900,000元，而截至二零二零年九月三十日止六個月為人民幣264,900,000元。該增加主要由於商品銷售上升。
- (iv) 截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團之租金收入及管理及行政服務費收入增加至人民幣62,600,000元，而截至二零二零年九月三十日止六個月為人民幣52,600,000元。
- (v) 截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團之經營虧損(稅息前盈利)為人民幣55,700,000元，而截至二零二零年九月三十日止六個月虧損為人民幣572,700,000元。經營溢利率(經營虧損除以總收益)由-75.0%改變至-6.7%。
- (vi) 截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團之財務費用淨額為人民幣74,700,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：人民幣75,600,000元)。
- (vii) 截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣138,200,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：人民幣646,300,000元)及人民幣133,400,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：人民幣614,600,000元)。本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月虧損顯著地減少乃主要由於商譽及無形資產減值撥備人民幣零元(截至二零二零年九月三十日止六個月：人民幣365,900,000元)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)撥備增加人民幣零元(截至二零二零年九月三十日止六個月：人民幣194,500,000元)。

### 流動資金及財政資源

於二零二一年六月三十日，本集團之綜合資產淨值為人民幣1,994,600,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,038,000,000元)。於二零二一年六月三十日，本集團之銀行結存及手頭現金為人民幣447,300,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣393,600,000元)。於二零二一年六月三十日，本集團之流動比率為0.33(二零二零年十二月三十一日：0.25)。於二零二一年六月三十日之資本負債比率(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1.61(二零二零年十二月三十一日：1.38)

### 或然負債

於報告期末，本集團已發出以下擔保：

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。於報告期末，本公司董事認為將不大可能會根據上述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(二零二零年十二月三十一日：人民幣9,500,000元)加應計利息。

### 重大收購及出售及投資

截至二零二一年六月三十日止六個月，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。於二零二一年六月三十日，本集團概無持有任何重大投資。

### 本集團資產抵押

於二零二一年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣2,844,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,743,000,000元)之物業、廠房及設備、人民幣1,265,300,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,265,300,000元)之投資物業及人民幣291,078,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣282,900,000元)之銀行結存及手頭現金已提供作為銀行擔保品。

### 投資或資本資產之重大計劃

於二零二一年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產之任何其他計劃，惟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。

## 股息

本公司董事並不建議派付截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二零年九月三十日止六個月：人民幣零元)。

## 人力資源

於二零二一年六月三十日，本集團合計員工約4,000名(二零二零年十二月三十一日：6,100名)，其中，直接聘用約1,300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個人及本集團之表現、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。

## 外匯風險

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團經營的百貨商場、購物中心及超級市場業務，其所賺取之收入及產生之費用均以人民幣計算。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。因此，並無作出金融工具對沖。

## 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，身為本公司董事或僱員之其他董事概無於股份及相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或短倉：

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
黃順緒先生	董事會主席	西安曲江文化金融控股 (集團)有限公司
李陽先生	總經理	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 (附註1)	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 (附註1)	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 (附註1)	29.24%
榮建控股有限公司 (「榮建」)	長倉	公司權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
Hony Capital Fund 2008, L.P.	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
Hony Capital Fund 2008 GP Limited	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
Hony Group Management Limited	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
Hony Managing Partners Limited	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
Exponential Fortune Group Limited	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
趙令歡先生	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%

## (ii) 於本公司之股權衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)之相關股份之長倉/短倉

股東名稱	長倉/短倉	權益性質	所持相關 股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
榮建	長倉	公司權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
Hony Capital Fund 2008, L.P.	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
Hony Capital Fund 2008 GP Limited	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
Hony Group Management Limited	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
Hony Managing Partners Limited	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
Exponential Fortune Group Limited	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
趙令歡先生	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%

## 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。

- (3) 長倉1,294,774,999股相關股份指於分別根據弘毅可換股優先股而可能予以發行之1,294,774,999股兌換股份之權益。行使弘毅可換股優先股附帶之兌換權均須受日期為二零一二年十一月十九日之通函「認購協議」一節項下「優先股之其他條款」所載之限制規限。

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)自二零二零年十二月三十一日（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) 本公司之全資附屬公司西安世紀金花購物有限公司(「買方」)與西安金花商務管理服務有限公司(「賣方」)訂立之日期為二零二零年五月八日之商標轉讓協議(「商標轉讓協議」)，內容有關收購於商標轉讓協議(經補充商標協議(定義見下文)補充及修訂)日期前賣方擁有之67項商標，代價為人民幣100,000,000元，由買方通過貸款協議(定義見下文)向賣方結付；
- (b) 買方、賣方及西安世紀金花宜品生活用品有限公司(「債務人」)訂立之日期為二零二零年五月八日之貸款轉讓協議(「商標轉讓協議」)，內容有關轉讓債務人結欠本集團之金額為人民幣100,000,000元之貸款及由買方轉讓予賣方；
- (c) 買方與賣方為補充商標轉讓協議而訂立之日期為二零二零年九月三十日之協議(「補充商標協議」)；
- (d) 本公司訂立之日期為二零二零年十二月三十日之認購協議(「認購協議」)(經補充認購協議(定義見下文)補充及修訂)，內容有關認購合共17,000,000港元之Serica Segregated Portfolio(「子基金」)，由HNW Investment Fund Series SPC(「HNW Investment Fund」)創立之獨立投資組合)中每股面值0.001美元之無投票權參與股份；
- (e) 華僑城(亞洲)控股有限公司、本公司連同子基金之其他投資者、子基金、建銀國際資產管理有限公司、HNW Investment Fund、港名有限公司及西安華僑城置地有限公司訂立之日期為二零二零年十二月三十日之書面協議，以規管投資者於子基金作出之現有及日後投資之若干條款及條件；

- (f) 認購協議之訂約方為修訂認購協議之若干條款而訂立之日期為二零二一年四月九日之補充協議(「補充認購協議」)；
- (g) 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；及
- (h) 租賃協議。

## 8. 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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

## 9. 展示文件

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

- (a) 本附錄「7.重大合約」一段所述之重大合約；
- (b) 西安天正房地產資產評估顧問有限公司編製之估值報告；及
- (c) 本通函。



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)

茲通告世紀金花商業控股有限公司(「本公司」)將於二零二一年十二月二十八日(星期二)上午十一時正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商貿有限公司(作為承租人)與陝西東銀實業有限公司(作為出租人)訂立之日期為二零二一年十一月十六日之租賃協議(「租賃協議」)及其項下擬進行之交易；並授權本公司任何一名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  
執行董事  
黃順緒

香港，二零二一年十二月七日

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. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派另一名人士作為其代表，以代其出席及投票。受委代表毋須為股東。此外，代表為個人或公司之股東的受委代表，有權代表股東行使彼或彼等所代表有關股東可予行使之權力。
2. 委任代表之文據必須由委任人或其書面授權委託人親筆簽署，或倘委任人為公司，則必須加蓋公司印鑑或由公司之負責人、委託人或正式授權之其他人士親筆簽署。
3. 委任代表之文據及簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或授權書或授權文件之認證副本，須於大會或其續會指定舉行時間48小時前，或倘投票表決於大會或續會舉行日期後進行，則於進行投票表決指定時間24小時前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，否則受委代表文據將視作無效。
4. 於簽署表格日期後十二個月屆滿後，委任代表文據將視作無效，惟倘大會原訂於該日起計十二個月內舉行，則於續會或於大會或續會要求投票表決則作別論。
5. 送交委任代表之文據後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，屆時委任代表之文據將視作已撤銷論。
6. 倘為任何股份之聯名持有人，任何一名該等聯名持有人可親身出席或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。但如超過一名該等聯名持有人出席大會，則只會接納親身或委派代表之排名首位聯名持有人之投票，其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，排名就聯名持有股份於股東登記冊之排名先後次序而定。
7. 本公司將於二零二一年十二月二十二日至二零二一年十二月二十八日期間(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二零二一年十二月二十一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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
8. 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黃順緒先生、秦川先生及宛慶女士；兩名非執行董事李陽先生及陳帥先生；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。