

## 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或註冊證券機構、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、註冊證券機構或其他代理商，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)

主要及關連交易  
以承租人身份就位於中國西安的物業訂立租賃合同  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會之獨立財務顧問



嘉林資本有限公司

董事會函件載於本通函第3至12頁。

本公司將於二零二二年一月三十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳三號舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第38至39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。任何體溫超過攝氏37.3度的人士將被拒絕進入會場；
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
獨立董事委員會函件 .....	13
嘉林資本函件 .....	15
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	25
附錄二 — 一般資料 .....	29
股東特別大會通告 .....	38

---

## 釋 義

---

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
「本公司」	指	世紀金花商業控股有限公司，一間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之相同涵義
「關連交易」	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
「鴻輝物業」	指	西安鴻輝物業管理有限公司曲江新區分公司，一家於中國成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士)組成之董事會獨立委員會
「獨立財務顧問」或 「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即就租賃合同及其項下擬進行之交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除於交易擁有重大權益之股東以外之股東
「香港財務報告準則 第16號」	指	由香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則第16號「租賃」
「金美達」	指	西安金美達商業地產開發有限公司，一家於中國成立的公司

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零二二年一月七日，為本通函刊印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃合同」	指	鴻輝物業與金美達於二零二一年十一月三十日訂立的租賃合同
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	西安市曲江新區雁南一路659號曲江海港城9街商業街區(由不同樓宇構成)，可出租面積約81,998平方米
「曲江金控」	指	西安曲江文化金融控股(集團)有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司主要股東
「曲江投資」	指	曲江文化金融國際投資有限公司，一家於中國成立之公司及為本公司之主要股東
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年一月三十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳三號舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准租賃合同及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司普通股股份
「股東」	指	本公司之股份持有人
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



**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)

執行及非執行董事：

黃順緒先生(主席)  
秦川先生(行政總裁)  
宛慶女士  
李陽先生  
陳帥先生

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

獨立非執行董事：

曾國偉先生  
阮曉峰先生  
宋紅女士

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

敬啟者：

**主要及關連交易**  
**以承租人身份就位於中國西安的物業訂立租賃合同**  
**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三十日之公告，內容有關以承租人身份就位於中國西安的物業訂立租賃合同。

本通函旨在向閣下提供：(i)有關租賃合同之資料；(ii)獨立董事委員會之意見函件；(iii)嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告。

## 董事會函件

### 租賃合同

於二零二一年十一月三十日，本公司之間接全資附屬公司鴻輝物業與金美達就位於中國西安的物業訂立租賃合同，據此，金美達同意向鴻輝物業出租，而鴻輝物業同意承租該物業。租賃合同之主要條款載列如下：

日期	:	二零二一年十一月三十日
訂約方	:	鴻輝物業，作為承租方 金美達，作為出租方
租賃物業	:	西安市曲江新區雁南一路659號曲江海港城9街商業街區 (由不同樓宇構成)，總面積約81,998平方米(含商場配套所有地面、地下停車位)。物業用途為商業
租賃期	:	兩年，即二零二二年二月一日至二零二四年一月三十一日
租金及支付方式	:	承租方在租賃期內應支付的租金總額為人民幣95,724,300元(含稅)，並將以下述租期分期以轉帳方式支付。各期租金金額如下所示：

期間	金額 (人民幣千元)
2022年02月01日-2022年03月15日	5,274.3
2022年03月16日-2022年06月15日	11,100.0
2022年06月16日-2022年09月15日	11,100.0
2022年09月16日-2022年12月15日	11,100.0
2022年12月16日-2023年03月15日	12,450.0
2023年03月16日-2023年06月15日	12,700.0
2023年06月16日-2023年09月15日	12,700.0
2023年09月16日-2023年12月15日	12,700.0
2023年12月16日-2024年01月31日	6,600.0
合計	95,724.3

---

## 董事會函件

---

首期租金應於二零二二年三月十五日前支付，其後租金將於當期租期結束前15日支付。

較二零二二年九月十六日至二零二二年十二月十五日期間而言，自二零二二年十二月十六日至二零二三年三月十五日期間租金上漲(「租金上漲」)主要乃由於考慮到該物業於二零二二年處於招租狀態，並預期於二零二二年年末前基本處於滿鋪狀態，金美達同意根據租金總額(其基準載列於「租金的釐定基準」一節)逐步調整租賃期間的租金，即二零二二年收取相對較低的租金並於其後租賃期間上調租金。

考慮到有關調整帶來的租金上漲及租賃期間物業的平均單位租金低於獨立估值師評估的公平租金，本集團認為租金上漲屬公平合理。

- 續租 :
- 租賃期限屆滿後，如鴻輝物業需續租，應於租賃期限屆滿前3個月向金美達提出；在同等的商業條件下，鴻輝物業對該物業享有優先承租的權利。續租期間的各年度租金標準由鴻輝物業與金美達另行協商。
- 租賃合同生效日期 :
- 租賃合同經雙方法定代表人或合法授權人簽字並蓋章，並經本公司股東大會批准同意後生效

## 訂立租賃合同之財務影響

本集團根據租賃合同將確認之使用權資產之價值為約人民幣92,380,000元，乃參考根據租賃合同應付租金總額之現值計算，並根據香港財務報告準則第16號對初始確認租金付款時之公允值進行調整。增量借貸利率7.02%用於計算根據租賃合同應付租金總額之現值。使用權資產將按直線基準於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。租賃負債將按年利率7.02%確認利息開支。於租賃開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

於租賃合同項下之租期開始後，本集團之綜合資產總值將增加約人民幣92,380,000元，而同時將確認租賃負債之相應金額約為人民幣92,380,000元。本集團預期租賃合同項下擬進行之交易於租賃合同之首個年度，將增加使用權資產之年度折舊支出約人民幣46,190,000元，以及增加租賃負債有關之財務費用約人民幣5,190,000元。然而，租賃合同將於租賃合同之首個年度減少本集團之租金開支約人民幣25,730,000元。

## 租金的釐定基準

該物業之租金總額人民幣95,724,300元（含稅）（「租金總額」）乃由鴻輝物業與金美達按公平基準釐定，彼等已參考(i)獨立估值師西安天正房地產資產評估顧問有限公司所評估該物業可資比較的其他物業的現行市場租金；及(ii)該物業的可出租面積、地理位置及周圍情況。董事認為租金總額屬公平合理。

上述估值師計及上述因素評估之物業於二零二一年十一月一日之公平租金為每月每平方米人民幣49.88元，乃由公平租金每年人民幣49,079,000元除以總面積約81,998平方米以及每年12個月租期計算得出。公平租金高於租賃合同項下物業之實際平均單位租金。

下文載列對可資比較物業之公平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。

---

## 董事會函件

---

估值對象為商業用房，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商業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。

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×交易情況修正係數×市場狀況調整係數×房地產狀況調整係數

成本法：估值對象為商業用房，現實中該類房地產租賃價格與成本關聯性弱，故不適宜採用成本法。

綜上所述，本次估值採用比較法進行租金測算。

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二零二一年產生；(ii)可資比較物業與物業位於相同區域內(即曲江新區)；及(iii)可資比較物業之性質與物業相似(即作商業用途之物業)。

---

## 董事會函件

---

根據獨立估值師的確認，獨立估值師已按上述標準選取三個可資比較物業。就比較法中的「交易情況修正係數」而言，由於可資比較物業的租賃價格均為正常市場租賃價格，且租賃價格無異常，故對交易情況不作修正。就「市場狀況調整係數」而言，由於可資比較物業的租賃日期與物業的估值日期相距不遠，且於此期間，商業物業租賃市場的租賃價格相對平穩，故對市場狀況不作修正。就比較法中的「房地產狀況調整係數」而言，獨立估值師(i)根據可資比較物業之物業狀況(如運營條件、建築結構、空間佈局、市場承接能力、外觀及新舊程度)及區位狀況對各項可比較物業進行評分；(評分結果為：物業狀況：102、102、105；區位狀況：均為99.5)；(ii)根據相關可資比較物業之評分結果及實際租賃價格(分別為每月每平方米人民幣200元、人民幣240元及人民幣220元)計算之經修訂租金分別為每月每平方米人民幣197元、人民幣236元及人民幣211元。

根據獨立估值師的確認，公平租金人民幣49.88元乃按如下計算得出：(i)以經修訂租金之簡單算術平均價確定標準房屋之客觀租金人民幣215元；(ii)以物業1層其中一間商舖為標準單位，參考物業1層不同可出租商舖的特點，如建築面積、是否臨街、進深、戶型及其根據各自之面積確定之權重等因素，由獨立估值師根據其專業經驗確定調整係數0.7，再乘以標準房屋之客觀租金以確定物業1層經修訂租金為每月每平方米人民幣150.50元；(iii)經參考所處樓層、室內交通便捷度、建築面積、室內佈局及可利用方式，由獨立估值師根據其專業經驗確定1層之租金係數為1；2至5層之租金係數為0.6至0.3；地下1至3層之租金係數為0.5至0.15；以及剩餘面積(如配套用房等)之租金係數為0；(iv)將物業1層之經修訂租金每月每平方米人民幣150.50元與各樓層之係數、面積及租期12個月相乘得出各樓層之年租金，並將各樓層年租金金額匯總得出總年租金金額；及(v)考慮對外整體出租之裨益(即整體出租可降低投資風險、減少管理費用、付款方式折讓、降低空置率等)，估值師根據其專業經驗對年度租金總額採用20%之對外整體出租折扣率得出物業之公平租金每年人民幣49,079,000元，並以年度公平租金除以總面積約81,998平方米以及每年12個月租期得出每月每平方米之公平租金。

### 有關訂約各方的資料

#### 鴻輝物業

西安鴻輝物業管理有限公司曲江新區分公司，一家於中國成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要提供物業管理服務。

#### 金美達

西安金美達商業地產開發有限公司，主要從事商業地產項目投資。截至最後實際可行日期，曲江金控間接持有金美達約88.28%股權。

#### 本公司及本集團

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。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。

#### 曲江金控

西安曲江文化金融控股(集團)有限公司，一家於中國成立的由西安市曲江新區出資設立的國有企業，主要從事金融投資業務。

### 訂立租賃合同的理由及裨益

本公司認為，該物業地理位置優越、街區優勢突出，且擁有大量優質商鋪。曲江海港城9街項目位於被譽為西安城市名片的亞洲最大唐朝風格商業文化步行街曲江大唐不夜城，乃西安著名商業綜合體。該項目位於曲江商業區重要交通樞紐，距大雁塔南廣場800米及距大唐芙蓉園西門300米，處大唐不夜城中心位置。該項目契合大唐不夜城文化旅遊及休閒娛樂定位，擁有獨立街區及花園娛樂場所、餐廳及酒店、KTV、餐飲、休閒及其他室內街區商業，為大眾享受休閒娛樂時光，社交聚會，盡享時尚休閒生活的理想場所。

---

## 董事會函件

---

本公司位於西安的三個百貨商場主要從事百貨零售業務，餐飲、娛樂及休閒業務很少。曲江海港城9街項目擁有逾50,000平方米體量，可豐富世紀金花業態。通過共享營銷資源、聯動推廣及共用會員積分，該項目將為世紀金花會員帶來更為豐富的購物體驗，提高世紀金花會籍價值及為零售業務引入客流。因此，交易有助於本公司經營零售業務。

董事認為，租賃合同於本公司一般及日常業務過程按一般商業條款訂立，該合同條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會(包括全部獨立非執行董事，即曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士)，以就租賃合同之條款及條件是否公平合理及符合本公司及獨立股東整體利益而向獨立股東提供意見。

嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就租賃合同及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，曲江金控透過曲江投資間接持有本公司已發行普通股股份約29.24%，為本公司之主要股東；同時，曲江金控間接持有金美達約88.28%股權，故根據上市規則第14A章，金美達為本公司之關連人士，訂立租賃合同及其項下擬進行交易構成本公司於上市規則項下的關連交易。

---

## 董事會函件

---

根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租人訂立租賃合同須將約為人民幣92,380,000元確認為使用權資產(乃參考總租金計算得出並按貼現率貼現)，因此，訂立租賃合同及其項下擬進行的交易將被視作本集團收購資產。由於訂立租賃合同及其項下擬進行之交易之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，惟低於100%，故訂立租賃合同及其項下擬進行交易構成本公司於上市規則項下的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 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，黃順緒先生及李陽先生(於租賃合同日期為董事)亦分別為曲江金控之主席及總經理，故彼等被視為於租賃合同及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並已就批准簽訂租賃合同及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事被視為於租賃合同及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且須就相關董事會決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司將於二零二二年一月三十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳三號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第38至39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合同及其項下擬進行之交易。

曲江投資控制其於本公司股份之投票權。鑒於上述權益，曲江投資於股東特別大會上須就批准租賃合同及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。除前述者外以及據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無其他股東於租賃合同及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上就批准租賃合同及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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至少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。

---

## 董事會函件

---

### 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每項決議案以投票方式表決。

### 推薦建議

董事會認為，租賃合同及其項下擬進行之交易對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，因此推薦所有股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。

### 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

承董事會命  
世紀金花商業控股有限公司  
主席  
黃順緒  
謹啟

二零二二年一月十一日

以下為獨立董事委員會函件全文，其中載列其就租賃合同及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦建議。



敬啟者：

**(1) 主要及關連交易**  
**以承租人身份就位於中國西安的物業訂立租賃合同**  
**及**  
**(2) 股東特別大會通告**

吾等謹此提述本公司日期為二零二二年一月十一日之通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就(i)本公司訂立租賃合同、其條款以及其項下擬進行之交易是否符合一般商業條款、是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益；及(ii)如何就租賃合同及其項下擬進行之交易投票而向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注(i)通函第3至12頁所載之董事會函件；及(ii)嘉林資本有限公司之意見函件，其詳情載列於通函第15至24頁。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮租賃合同及其項下擬進行之交易之條款，以及嘉林資本之意見函件所載其已考慮之主要因素及理由以及其意見後，吾等認為租賃合同及其項下擬進行之交易之條款於本集團之日常及一般業務過程中訂立，租賃合同及其項下擬進行之交易之條款屬一般商業條款、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。吾等認為訂立租賃合同符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案以批准租賃合同及其項下擬進行之交易之條款。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會  
獨立非執行董事

曾國偉先生

阮曉峰先生

宋紅女士

謹啟

二零二二年一月十一日

---

## 嘉林資本函件

---

以下為獨立財務顧問嘉林資本就租賃合同及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港  
干諾道中88號／  
德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209室

敬啟者：

### 主要及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就租賃合同及其項下擬進行之交易（「交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司刊發日期為二零二二年一月十一日致股東之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年十一月三十日， 貴公司之間接全資附屬公司鴻輝物業與金美達就位於中國西安的物業訂立租賃合同，據此，金美達同意向鴻輝物業出租，而鴻輝物業同意承租該物業，租賃期為自二零二二年二月一日起至二零二四年一月三十一日止。

參考董事會函件，根據上市規則第14章及14A章，交易構成 貴公司之主要交易及關連交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

---

## 嘉林資本函件

---

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士組成)經已成立,以就以下各項向獨立股東提供意見:(i)交易之條款是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理;(ii)交易是否符合 貴公司及股東之整體利益並且是否於 貴集團之一般及日常業務過程中進行;及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准交易之決議案投票。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問,以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 獨立性

吾等並不知悉於緊接最後實際可行日期前過往兩年(i)嘉林資本與 貴公司之間有任何關係或利益;或(ii)嘉林資本向 貴公司提供之任何服務,或任何可能被合理視為妨礙嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性之其他人士。

### 吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時,吾等依賴通函內所載或提述之陳述、資料、意見及聲明,以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事提供之所有資料及聲明(董事須就此獨自及全權負責)於作出時均屬真實及準確,且於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關觀點、意見、預期及意向之所有陳述,乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞,或質疑通函內所載資料及事實之真實性、準確性及完整性,或 貴公司、其顧問及/或董事向吾等表達之意見之合理性。吾等之意見乃基於董事之聲明及確認概無與任何人士就交易訂立有任何未披露之私人協議/安排或推定諒解而作出。吾等認為,吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需之步驟,以為吾等之意見提供合理基礎並達致知情見解。

除西安天正房地產資產評估顧問有限公司(「估值師」)就物業編製之市場租金意見(「市場租金意見」)外,吾等並無對物業作出任何獨立估值或評估。由於吾等並非土地及物業估值方面之專業人士,故吾等僅依賴市場租金意見以取得物業之市場租金。

---

## 嘉林資本函件

---

通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司之資料，董事願就通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致令通函中所載任何陳述或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、金美達或彼等各自之附屬公司或聯營公司(倘適用)之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必然以於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他實際狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。股東應留意隨後之發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新此意見以將於最後實際可行日期後所發生之事件納入考慮，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件之任何內容不應詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

最後，倘本函件內之資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，嘉林資本之責任為確保有關資料準確地摘錄自有關來源，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 有關 貴集團之資料

參考董事會函件， 貴公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。 貴集團主要從事於中國經營百貨商場、購物中心及超級市場。

## 有關金美達之資料

參考董事會函件，金美達主要從事商業地產項目投資。於最後實際可行日期，曲江金控（貴公司之一名主要股東）間接持有金美達約88.28%股權。金美達為 貴公司之關連人士。

## 進行交易之理由及裨益

參考董事會函件， 貴公司認為，物業地理位置優越、街區優勢突出，且擁有大量優質商鋪（「商鋪」）。交易有利於 貴公司開展零售業務。進行交易之理由及裨益之詳情載於董事會函件「訂立租賃合同的理由及裨益」一節。

吾等自董事了解到， 貴集團將於租賃合同之租期內運營物業，並有權自商鋪收取租費及物業管理費，因此 貴集團之收入將提升。通過中短期的租賃安排， 貴集團亦能夠及時調整業務策略（即是否繼續以該等業務模式運營物業）。

經考慮上文所述，吾等同意董事之意見，認為交易乃於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 1. 交易之主要條款

下文概述租賃合同之主要條款，有關詳情載列於董事會函件「租賃合同」一節項下。

#### 日期：

二零二一年十一月三十日

#### 訂約方：

鴻輝物業（貴公司之間接全資附屬公司），作為承租方；及

金美達，作為出租方

### 將租賃之物業

西安市曲江新區雁南一路659號曲江海港城9街商業街區(由不同樓宇構成),總面積約81,998平方米(含商場配套所有地面、地下停車位)。物業用途為商業。

### 租賃期

兩年,即二零二二年二月一日至二零二四年一月三十一日。

### 租金及支付方式

承租方在租賃期內應支付的租金總額為人民幣95,724,300元(含稅),並將以租期分期以銀行轉賬方式支付。支付條款之詳情載列於董事會函件「租賃合同」一節。

參考董事會函件,物業之租金乃由鴻輝物業與金美達按公平基準釐定,彼等已參考(i)獨立估值師所評估該物業可比較的其他物業的現行市場租金;及(ii)該物業的可出租面積、地理位置及周圍情況。

估值師評估之該物業於二零二一年十一月一日之公平租金為每月每平方米約人民幣49.88元(乃由公平租金每年人民幣49,079,000元除以總租賃面積約81,998平方米以及每年12個月租期計算得出)。

### 市場租金意見

為評估物業之租金之公平性及合理性,吾等已取得估值師所編製之市場租金意見,並注意到物業之平均年租金(就物業應付之租金總額除以租期2年)低於市場租金意見所載之年市場租金。

就吾等進行之盡職調查而言,吾等已審閱及查詢(i) 貴公司委聘估值師之條款;(ii) 估值師有關編製市場租金意見之資格;及(iii)估值師就編製市場租金意見所採用之步驟及盡職調查措施。就估值師所提供之授權函件及其他相關資料以及根據吾等與其進行之會談,吾等信納委聘估值師之條款以及彼等就編製市場租金意見之資格。估值師亦確認彼等獨立於 貴集團及金美達。

市場租金意見由估值師編製，乃經參考按估值師以「市場租金」基準釐定之位於物業鄰近區域之類似物業於二零二一年十一月一日之現行市場租金(即比較法)。經估值師確認，估值師已考慮所有估價方法(即比較法、收益法、成本法及假設開發法)。經吾等進一步查詢後，吾等自估值師了解到：

- 根據比較法，估值師將會選擇符合前提條件且與估價目標可比較之實際交易，並依據估價目標之規格及條件調整可比較交易之交易價格。由於近期有毗鄰物業所在位置之類似物業的交易，故就市場租金意見而言，比較法適用。
- 根據收益法，估價目標之未來淨收入將予以估算，並根據合適之回報率進行調整及折現至其現值。由於收益法需要估算未來收入及營運開支以達致淨收入，而歸屬於物業之淨收入難以準確估算，因此就市場租金意見而言，收益法不適用。
- 根據成本法，估值師評估估價目標之重置／重建成本，並根據估價目標之現狀扣除合適之折舊，以達致估價目標之公允值。由於物業屬於商業物業，物業之租金與建設成本之間的相關性較弱並且租金主要受市場波動所影響，因此就市場租金意見而言，成本法不適用。
- 根據假設開發法，估值師將會在估價目標經開發後評估其價值，以及扣除若干因素(如預期開發成本、稅項及溢利)以達致估價目標之公允值。由於物業不符合重新開發之前提條件，故就市場租金意見而言，假設開發法不適用。

經考慮上文所述，尤其是(i)收益法下之參數難以準確估計；(ii)成本法專注於資產之重置／改建成本，以及租金價格與建設成本之間之相關性較弱；(iii)就假設開發法而言，物業不符合重新開發之前提條件；及(iv)基於吾等之獨立研究，根據香港上市公司之通函所載之估值報告／市場租金函件，對租賃合同之相關物業之租金估值採納過比較法，因此吾等認為按市場租金意見採納比較法屬合理。

吾等就市場租金意見中所採用之方法以及基準及假設向估值師作出進一步審閱及查詢，以便吾等理解市場租金意見。於吾等與估值師進行討論之過程中，吾等並無識別到任何主要因素致令吾等懷疑市場租金意見所採用之方法、主要基準、假設及參數的公平性及合理性。

經估值師確認，彼等依據下列基準為市場租金意見選擇市場租金可比較對象(「**可比較對象**」)(其中包括)：(i)可比較對象於二零二一年產生；(ii)可比較物業位於物業所在之相同區域內(即曲江新區)；及(iii)可比較物業之性質與物業相似(即作商業用途之物業)。吾等注意到，估值師為市場租金意見已選擇三項可比較對象，其屬全面詳盡及具有代表性。

就吾等之盡職調查而言，吾等已取得市場租金意見之計算結果，並注意到估值師(i)已根據可比較物業相較於該物業一樓<sup>(附註)</sup>一間商鋪(「**標準單位**」)之狀況(經營狀況、建築結構、空間佈局、市場承接能力、外觀及新舊程度)及區位狀況對各項可比較物業進行評分；(ii)根據前述評分表之結果對各項可比較對象租賃費進行調整；及(iii)根據(a)各可比較對象之平均調整後租金；及(b)如標準單位與物業一樓的可出租商鋪(「**可出租商鋪**」)之差異、物業之樓層及面積等其他因素釐定市場租金。

吾等注意到可比較對象之平均調整後租金為每月每平方米約人民幣215元。由於可比較對象之狀況與標準單位之狀況相似，吾等認為可比較物業具有代表性，因此吾等並無搜尋其他更多可比較交易。此外，吾等亦認為，可比較對象之調整後租金(平均：每月每平方米人民幣215元)接近可比較對象之原租金(平均：每月每平方米人民幣220元)屬合理。

附註：就本函件而言，為免存疑，底層指一樓。

經參考董事會函件，估值師通過將標準單位之租金價值乘以係數0.7（即人民幣215元乘以0.7）計算物業底層之公平租金。係數0.7乃根據估值師之專業經驗經參考該等物業不同可出租商鋪之特徵（如建築面積、是否臨街、進深、戶型及其根據各自之面積確定之權重等）後釐定。

根據吾等與估值師完成之獨立工作，吾等注意到係數0.7乃經以下各項達致：(i)可出租商鋪之建築面積越大，則作出更大幅度的向下調整（附註：吾等認為其屬合理，因為建築面積越大的可出租商鋪可能更加難以租出）；(ii)較標準單位（鄰近雁南一路）而言，(a)就距離雁南一路較遠之可出租商鋪作出更大幅度的向下調整；及(b)就鄰近較多街道（即雁南一路及慈恩西路）之可出租商鋪進行上調（附註：吾等認為由於(a)及(b)作出之調整屬合理，因為位置更佳之可出租商鋪可能更易於吸引承租人／客人）；(iii)除在一棟戶型不規則之樓宇內的可出租商鋪外（如已作出向下調整），並未對其他與標準單位戶型相似之樓宇內的可出租商鋪作出調整（附註：吾等認為其屬合理，因為相比規則戶型，不規則戶型之單位可能更難以租出）；及(iv)根據有關可出租商鋪之加權平均建築面積進一步考慮上述因素(i)至(iii)之影響。經考慮上述吾等之分析，吾等認為係數0.7屬合理。

經考慮(i)估值師之資格及經驗；(ii)該物業一樓之公平租金（即每月每平方米人民幣150.5元），租賃費較低對承租人而言更為有利；及(iii)吾等就係數0.7獨立完成之工作，吾等認為該物業一樓之公平租金（即每月每平方米人民幣150.5元）符合 貴集團（作為承租人）之利益。

此外，估值師已根據該物業一樓之公平租金每月每平方米人民幣150.5元評估不同樓層之公平租金（每月每平方米），並就樓層作出調整。吾等注意到，估值師將一樓之租金價值之租金係數設定為1，並採用(i) 0.6-0.3作為2樓至5樓租金價值之租金係數；(ii) 0.5-0.15作為地下1層至3層租金價值之租金係數；及(iii)0作為餘下區域（如配套用房等）（「餘下區域」）租金價值之租金係數。為評估前述租金係數之公平性及合理性，吾等已自 貴集團取得一份列示不同商鋪現行租金之清單。根據該清單（「該清單」），(i)2樓至5樓公平租金之租金係數（即0.6-0.3）基本與位於2樓至5樓商鋪之租金與位於一樓商鋪之租金之

平均百分比相符(即：2樓比1樓：約58%，3樓比1樓：約45%，4樓比1樓：約43%，5樓比1樓：約37%)；及(ii)地下1層公平租金之租金係數(即0.5)屬於位於地下1層商舖之租金佔位於1樓商舖之租金百分比範圍內。此外，由於餘下區域不符合 貴集團之出租條件及目前考慮不會由 貴集團租出，其表明餘下區域並無租賃價值，因此，吾等認為餘下區域租賃價值之租金係數為0屬合理。

根據上述吾等對租金係數之分析，吾等認為租金係數為合理。

該物業之公平租金(即每年人民幣49,079,000元)乃按該物業所有樓層之每月租金、各樓層之樓面面積及每年12個月租期計算得出，並且基於該物業將整體(而非該物業之單個單位)租賃予 貴集團因此就整體出租附有20%之折扣。為評估前述20%折扣之公平性及合理性，吾等已搜索於聯交所、上海證券交易所或深圳證券交易所上市之公司所發佈之公平租金意見。吾等發現超過10項已發佈之公平租金意見，惟前述意見概無明確陳述是否考慮整體出租之折扣/溢價。吾等進一步從該清單中注意到，租賃多個樓層之單位租金相較於租賃相同樓層一間商舖之單位租金擁有約10%之折扣。經考慮(i)估值師通常採用之整體出租折扣範圍為0至20%；(ii)估值師之資格及經驗；(iii)租賃多個樓層之單位租金相較於租賃相同樓層一間商舖之單位租金之折扣；及(iv)更大幅度的向下調整將有利於 貴集團(作為承租人)，吾等認為整體出租折扣屬合理。估值師評估之該物業於二零二一年十一月一日之公平租金為每月每平方米約人民幣49.88元(乃由公平租金每年人民幣49,079,000元除以總租賃面積約81,998平方米以及每年12個月租期計算得出)。

基於如上文所述吾等對市場租金意見之獨立分析以及估值師之資格及經驗，吾等認為該物業之公平租金屬公平及合理。

經考慮(i)吾等就採納比較法屬合理之意見；及(ii)不採納其他方法之論據，吾等不考慮評估市場租金之其他方法。

---

## 嘉林資本函件

---

亦經考慮(i)物業之平均年租金較市場租金意見項下所載物業之年公平租金低約2%；及(ii)吾等對市場租金意見進行之獨立工作後，吾等認為承租方於租賃期內應付之總租金屬公平合理。

經考慮租賃合同之主要條款後，吾等認為交易之條款屬公平合理。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)交易之條款乃按一般商業條款訂立，並且屬公平合理；及(ii)交易乃於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准交易，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

世紀金花商業控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

二零二二年一月十一日

附註：林家威先生為證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人及嘉林資本有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾25年經驗。

## 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

二零二一年前三季度，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，國民經濟總體保持恢復態勢，結構調整穩步推進，推動高品質發展取得新進展。農業生產形勢較好，畜牧業生產快速增長；工業生產持續增長，企業效益穩步提升；服務業穩步恢復，現代服務業增勢較好。

前三季度我國服務業經濟穩定恢復，發展動能活躍。但當前全球疫情仍在持續演變，外部環境更趨複雜嚴峻，國內經濟恢復仍然不穩固、不均衡。下一步，要堅持穩中求進工作總基調，著力推動服務業經濟運行保持在合理區間，促進國民經濟持續穩定恢復、穩中向好。

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。公司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公司的經營能力、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。公司新的管理團隊重點關注現有門店業態提升，使其更加適應市場需求與公司定位，為未來效益流入打下堅實基礎。同時，公司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 十一月二十五日 之結餘 人民幣千元
<b>銀行貸款</b>	
— 有抵押及有擔保	1,098,000
— 無抵押及有擔保	100,000
— 無抵押及無擔保	<u>190,000</u>
	1,388,000
<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	<u>1,147,009</u>
	2,147,009
<b>租賃負債</b>	
— 無抵押及無擔保	<u>87,781</u>
<b>未償還債務總額</b>	<u><u>3,622,790</u></u>
<b>重大或然負債</b>	

於二零二一年十一月二十五日(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十一月二十五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，於二零二一年十一月二十五日營業時間結束時，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

由於西安市的COVID-19疫情於二零二一年十二月開始惡化，西安市於二零二一年十二月二十三日開始需要對外封鎖。本集團的百貨商場於二零二一年十二月中旬已開始暫時關閉，只有超市仍可以正常營業。目前西安市何時可以解封還沒有定論，但有專家估計到了二零二二年一月中旬疫情可以得到控制，董事預計一月末城市可以解封、實現人口的正常流動、商業重新開門營業。

於最後實際可行日期，除於二零二一年十二月西安市當前之COVID-19相關封鎖外，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

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。

## 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，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有須載入根據證券及期貨條例第352條之規定所存置之登記冊之權益及短倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所之權益及短倉(包括根據證券及期貨條例相關規定被視作或當作擁有之權益及短倉)及／或根據上市規則當中上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及聯交所之權益及短倉載列如下：

董事姓名	權益性質	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行普通股 股本概約百分比
宛慶女士	配偶權益	123,500(附註1)	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，本公司董事或主要行政人員概無根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部擁有或根據證券及期貨條例相關規定而被視作或當作於本公司每股面值0.10港元之股份中擁有任何權益或短倉、本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)相關股份或債券的任何權益或短倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所的任何權益，或須載入本公司根據證券及期貨條例第352條之規定所存置之登記冊之任何權益。

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，就董事或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，或直接或間接持有附帶權利可在所有情形下於本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值之5%或以上之權益：

## 於股份之長倉／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 普通股數目	佔本公司 已發行 普通股股本的 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) 於股權衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)項下之相關股份之長倉／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 普通股股本的 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，據本公司董事及主要行政人員所知，概無任何人士於任何股份或相關股份中擁有任何權益或短倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定而向本公司披露，或直接或間接持有附帶權利可在任何情形下於本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值之5%或以上權益。

### 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(1)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. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於直接或間接與或可能與本集團業務競爭的業務(董事獲委任為董事，以代表本公司及／或本集團權益的業務除外)中擁有權益。

## 5. 董事於資產或合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於二零二零年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表編製日期）起本集團任何成員公司收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除本通函所披露者外，概無董事於最後實際可行日期存續的對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 重大不利變動

由於西安市的COVID-19疫情於二零二一年十二月開始惡化，西安市於二零二一年十二月二十三日開始需要對外封鎖。本集團的百貨商場於二零二一年十二月中旬已開始暫時關閉，只有超市仍可以正常營業。目前西安市何時可以解封還沒有定論，但有專家估計到了二零二二年一月中旬疫情可以得到控制，董事預計一月末城市可以解封、實現人口的正常流動、商業重新開門營業。

於最後實際可行日期，除於二零二一年十二月西安市當前之COVID-19相關封鎖外，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。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且董事並不知悉本公司或本集團任何成員公司牽涉任何尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

## 8. 重大合約

以下乃本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的屬或可能屬重大之合約（並非於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（「貸款轉讓協議」），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」）；及

- (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。

## 9. 專家

- (a) 以下為於本通函內作出意見或建議之專家(「專家」)之資格：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
西安天正房地產資產評估顧問有限公司	從事房地產價格評估、資產評估等業務的備案房地產資產評估公司

- (b) 於最後實際可行日期，各專家並無於本集團任何成員公司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(不論在是否可依法強制執行)。
- (c) 各專家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報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。
- (d) 於最後實際可行日期，各專家概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(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、出售或承租或建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何權益。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為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) 本公司之公司秘書為梁基偉先生，彼為特許公司治理公會、香港公司治理公會之資深會員，彼亦為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。
- (d) 本公司的百慕達股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司的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。

## 11. 展示文件

下列文件之副本於本通函日期起14日內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.cgrh.com.hk](http://www.cgrh.com.hk))刊載：

- (a) 日期為二零二二年一月十一日之獨立董事委員會函件，其全文載列於本通函第13至14頁；
- (b) 日期為二零二二年一月十一日之嘉林資本之推薦建議函件，其全文載列於本通函第15至24頁；
- (c) 西安天正房地產資產評估顧問有限公司編製之物業公平租金之估值報告；
- (d) 本附錄「9.專家」一段所述之書面同意書；及
- (e) 租賃合同。

---

## 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」)將於二零二二年一月三十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店B3層宴會廳三號舉行股東特別大會(「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：

謹此批准西安鴻輝物業管理有限公司曲江新區分公司(本公司之間接全資附屬公司)與西安金美達商業地產開發有限公司訂立之日期為二零二一年十一月三十日之租賃合同(「租賃合同」)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，以執行租賃合同及其項下擬進行之交易並使租賃合同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  
黃順緒

香港，二零二二年一月十一日

## 股東特別大會通告

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

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之條文所規限下代其投票。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,地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。
5. 本公司將於二零二二年一月二十六日至二零二二年一月三十一日期間(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二零二二年一月二十五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。
6. 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。