

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  
出售物業**

**出售事項**

茲提述本公司日期為二零二一年十月八日之公告，內容有關(其中包括)潛在出售物業二。董事會欣然宣佈，於二零二三年六月十四日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方(一名自然人獨立第三方)就出售物業二訂立買賣合同，據此，賣方同意向買方出售，買方同意向賣方收購物業二，代價為人民幣12,000,000元。

**上市規則涵義**

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，訂立買賣合同及其項下擬進行之出售事項構成本公司於上市規則項下之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

茲提述本公司日期為二零二一年十月八日之公告，內容有關(其中包括)潛在出售物業二。董事會欣然宣佈，於二零二三年六月十四日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方(一名自然人獨立第三方)就出售物業二訂立買賣合同，據此，賣方同意向買方出售，買方同意向賣方購買物業二，代價為人民幣12,000,000元。

## 買賣合同

### 日期

二零二三年六月十四日

### 訂約方

- (i). 鴻輝物業，本公司之全資附屬公司，即賣方；及
- (ii). 買方。

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，買方為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

### 定金

簽訂買賣合同前，買方應向賣方支付定金人民幣1,000元，該定金於買賣合同簽訂時抵作出售事項之代價。

### 代價及支付

出售事項之總代價為人民幣12,000,000元，乃(i)由賣方與買方根據西安二手房代理發佈之市場標價按公平原則磋商；(ii)經計及本公司董事會於二零二一年十月八日授予的出售授權要求物業二的出售價將不低於人民幣11,542,200元；及(iii)經參考獨立估值師於二零二三年三月十五日評估物業二於二零二三年一月十五日之評估價值人民幣12,000,000元後釐定。前述代價已由買方一次性支付予賣方。於本公告日期，本集團已收到全部代價。

考慮到西安房地產市場與物業二類似的房地產交易活躍，可比交易的必要信息可以獲得，前述評估採用市場法進行，主要評估假設為：(i)交易假設：假設標的房產已在交易的過程中，評估師依據資產的交易條件模擬市場進行評估；(ii)公開市場假設：假設資產交易的雙方地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，能夠對資產的功能、用途、價格做出理智判斷；及(iii)持續使用假設：假設資產按現行用途繼續使用。

## 完成

物業二之風險責任自所有權轉移之日起將轉移給買方。

## 物業二之資料

物業二位於中國西安市曲江新區北池頭二路2號華僑城108坊3幢2單元20101號。物業二的總建築面積為461.93平方米。在緊接出售事項前的兩個財政年度，由於物業二一直處於閒置狀態，歸屬於物業二的稅前及稅後淨利潤／虧損均為零。

## 出售事項之財務影響

根據本集團之管理賬目，物業二於二零二三年五月三十一日之未經審核賬面淨值為約人民幣7,969,487.03元。本集團預期就出售事項錄得除稅前淨收益約人民幣3,619,218.23元，乃參考物業二前述未經審核賬面淨值人民幣7,969,487.03元及出售事項之代價淨額(扣除相關交易成本后)人民幣11,588,705.26元計算得出。有關計算乃僅供說明而提供之估計，出售事項之會計處理須經本公司核數師進一步審閱／審核。

## 進行出售事項之理由及裨益

該物業由賣方於2015年1月收購。於收購物業二之時，鑒於西安物業市場之上升趨勢，本公司原計劃為動用本集團之部分閒置現金購買物業二作投資用途。物業二一直空置數年。因此，本公司認為，出售事項將不會對本集團之營運造成任何重大不利影響。此外，經參考物業二之代價釐定基準，出售事項之代價屬公平合理。本公司認為，出售事項之所得款項可以提供額外現金流，並增強本集團之營運資金狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

本公司計劃，出售事項之所得款項淨額將用於本集團一般營運資金。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，訂立買賣合同及其項下擬進行之出售事項構成本公司於上市規則項下之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

## 一般資料

鴻輝物業，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。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。

買方為一名居於中國之人士。

## 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	本公司董事會
「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公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣合同向買方出售，買方根據買賣合同向賣方收購物業二
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業二」	指	位於中國西安市曲江新區北池頭二路2號華僑城108坊3幢2單元20101號的物業
「買方」	指	孫巧云，一名居於中國之人士
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣合同」	指	買方及賣方就出售事項訂立之日期為二零二三年六月十四日之存量房買賣合同

「股東」	指	股份之持有人
「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
「賣方」或「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全資附屬公司

承董事會命  
世紀金花商業控股有限公司  
主席  
姚建鋼

香港，二零二三年六月二十日

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。