

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份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。



### 有關收購商標之 主要及關連交易

#### 收購事項

於二零二零年五月八日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立商標轉讓協議，代價為人民幣100,000,000元(相當於約109,529,000港元)。

#### 上市規則之涵義

賣方由金花投資全資擁有。金花投資由吳先生實益擁有96%權益。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，訂立商標轉讓協議構成關連交易，且須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

由於商標轉讓協議項下擬進行之交易之一項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，訂立商標轉讓協議亦構成一項主要交易。

## 一般事項

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)將告成立,以(i)就商標轉讓協議及其項下擬進行之交易(包括貸款轉讓)之公平性及合理性以及相關交易是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見;及(ii)於考慮本公司將委任之獨立財務顧問之推薦建議後,就如何對有關商標轉讓協議及其項下擬進行之交易(包括貸款轉讓)之決議案進行投票向獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會以考慮並酌情通過相關決議案以批准商標轉讓協議及其項下擬進行之交易(包括貸款轉讓)。由於賣方被視為於商標轉讓協議擁有權益,故MCL(由金花投資控股集團有限公司(由吳一堅先生擁有96%權益)全資擁有之公司,於本公告日期,持有本公司已發行普通股總數之29.24%)被視為於商標轉讓協議項下擬進行之交易中擁有權益,且將於股東特別大會上就批准商標轉讓協議及其項下擬進行之交易(包括貸款轉讓)之決議案放棄投票。

由於需更多時間以編製相關資料載入通函,其中包括:(i)有關商標轉讓協議及貸款轉讓協議及其項下擬進行之交易之資料;(ii)商標之獨立物業估值報告;(iii)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件;(iv)本公司將委任之獨立財務顧問致獨立股東及獨立董事委員會之意見函件;及(v)召開股東特別大會之通告,故通函將延期至二零二零年七月十日或之前寄發。

收購事項生效須待本公告「生效日期」一節所載條件獲達成後,方可作實。因此,收購事項未必會進行。因此,股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

## 收購事項

董事會宣佈,於二零二零年五月八日,買方(本公司之全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立商標轉讓協議,代價為人民幣100,000,000元(相當於約109,529,000港元)。

## 商標轉讓協議

商標轉讓協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零二零年五月八日

### 訂約方

- (1) 買方：西安世紀金花購物有限公司，為本公司之全資附屬公司及主要從事在中國經營百貨商場。
- (2) 賣方：西安金花商務管理服務有限公司，主要從事管理服務。

賣方由金花投資(吳先生實益擁有其96%權益)全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士。

### 將予收購之商標

根據商標轉讓協議，買方已有條件同意自賣方收購，而賣方已有條件同意向買方出讓及轉讓商標及其全部權利、所有權及權益及其相關註冊以及正在辦理註冊之申請，免除及解除任何限制。

於訂立商標轉讓協議前，賣方為商標之擁有人。根據本公司與賣方訂立之商標許可協議，商標已由賣方授權予本集團，自商標許可協議日期起及於二零二一年七月十九日屆滿，為期10年。

### 代價

代價為人民幣100,000,000元(相當於約109,529,000港元)，將由買方透過貸款轉讓方式向賣方結付。

就貸款轉讓而言，貸款轉讓協議將由買方、賣方及債務人訂立，據此，債務人已同意出讓及轉讓，而賣方已同意接納轉讓貸款之權益。將轉讓之轉讓貸款金額為人民幣100,000,000元(相當於約109,529,000港元)，即轉移貸款之未償還之本金額。

代價人民幣100,000,000元(相當於約109,529,000港元)乃由買方與賣方經參考獨立估值師編製之商標於二零一九年九月三十日之估值人民幣103,840,000元(相當於約113,735,000港元)後經公平磋商釐定，而代價較該估值有輕微折讓。此外，收購事項將由買方以貸款轉讓方式結付，且將不會對本集團之現金流量狀況造成任何影響及亦令本集團將轉讓貸款之信貸風險轉移予賣方。因此，經考慮本公告「收購事項之理由及裨益」一段所述之收購之裨益後，董事(不包括獨立非執行董事，其意見將載於寄發予股東之通函所載之獨立董事委員會函件)認為，透過貸款轉讓結付符合本公司及其股東之整體利益。

### 生效日期

商標轉讓協議須於：

- (i) MCL出售事項完成；及
- (ii) 商標轉讓協議及其項下擬進行之交易(包括貸款轉讓)獲獨立股東於股東特別大會上批准後，方會生效。

### 有關商標之資料

於訂立商標轉讓協議前，賣方為商標之擁有人。根據本公司與賣方訂立之商標許可協議，商標已由賣方授權予本集團，自商標許可協議日期起及於二零二一年七月十九日屆滿，為期10年。

根據二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日之已刊發財務報表，截至二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止兩個年度各年及截至二零一九年九月三十日止六個月之除稅前純利及透過使用商標分部溢利之應佔除利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利(「經調整EBITDA」)純利(即經扣除營運開支後，商標產生之收入淨額)載列如下：

	截至二零一八年 三月三十一日止 年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零一九年 三月三十一日止 年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零一九年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
除稅前純利／(虧損)	46,660	(247,807)	(292,091)
透過使用商標分部溢利之應佔純利 (經調整EBITDA)*	296,325	196,156	41,493
透過使用商標分部溢利之應佔除稅後 純利(經調整EBITDA減去稅項)	273,313	180,138	41,325

\* 其指於百貨商場及購物中心與超級市場之可報告分部溢利。

商標現由本集團用於其百貨商場、購物中心及超級市場業務。所有商標之註冊期限均為10至30年，且商標之註冊期限介乎二零二四年至二零二九年。

#### 有關本公司及買方之資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司。本集團主要從事在中國經營百貨商場、購物中心及超級市場。

買方為於中國成立之公司及為本公司之全資附屬公司，且主要從事在中國經營百貨商場。

#### 有關賣方之資料

賣方為於中國成立之公司及由金花投資(吳先生實益擁有其96%權益)全資擁有。賣方之主要業務為管理服務。

## 進行收購事項之理由及裨益

本集團根據與賣方訂立之商標許可協議一直享有商標之使用權。自一九九八年第一家百貨商場鐘樓店開業以來，商標已被本集團之百貨商場使用。自二零一一年起，本集團一直將商標用於其門標、商函、商業登記及公司標誌。過去20年，商標已獲得消費者廣泛認可，且本集團消費者已將商標視作質量保證及象徵消費者對本集團之信賴。於收購事項完成後，本集團將成為商標之擁有人而非獲授權人。因此，收購事項將令本集團對商標擁有絕對及持續控制權，從而令本集團可為商標制定更長遠之商業策略。董事會進一步認為，收購商標將令本集團鞏固其於中國百貨商場之地位。倘MCL出售事項根據其條款及條件並未完成，則本公司與賣方將進行進一步磋商，以進一步協商商標許可協議之條款。本公司將根據上市規則之規定於適當時候刊發進一步公告。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將載於寄發予股東之通函所載之獨立董事委員會函件)認為，商標轉讓協議及其項下擬進行交易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股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

賣方由金花投資全資擁有。金花投資由吳先生實益擁有96%權益。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，訂立商標轉讓協議構成關連交易，且須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

由於商標轉讓協議項下擬進行之交易之一項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，訂立商標轉讓協議亦構成一項主要交易。

## 一般事項

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)將告成立，以(i)就商標轉讓協議及其項下擬進行之交易(包括貸款轉讓)之公平性及合理性以及相關交易是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見；及(ii)於考慮本公司將委任之獨立財務顧問之推薦建議後，就如何對有關商標轉讓協議及其項下擬進行之交易(包括貸款轉讓)之決議案進行投票向獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會以考慮並酌情通過相關決議案以批准商標轉讓協議及其項下擬進行之交易(包括貸款轉讓)。由於賣方被視為於商標轉讓協議擁有權益，故MCL(由金花投資控股集團有限公司(由吳一堅先生擁有96%權益)全資擁有之公司，於本公告日期，持有本公司已發行普通股總數之29.24%)被視為於商標轉讓協議項下擬進行之交易中擁有權益，且將於股東特別大會上就批准商標轉讓協議及其項下擬進行之交易(包括貸款轉讓)之決議案放棄投票。

由於需更多時間以編製相關資料載入通函，其中包括：(i)有關商標轉讓協議及貸款轉讓協議以及其項下擬進行之交易之資料；(ii)商標之獨立物業估值報告；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(iv)本公司將委任之獨立財務顧問致獨立股東及獨立董事委員會之意見函件；及(v)召開股東特別大會之通告，故通函將延期至二零二零年七月十日或之前寄發。

收購事項生效須待本公告「生效日期」一節所載條件獲達成後，方可作實。因此，收購事項未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據商標轉讓協議收購商標
「轉讓貸款」	指	債務人結欠本集團之貸款人民幣100,000,000元，根據貸款轉讓協議將由買方轉讓予賣方
「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公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「債務人」	指	西安世紀金花宜品生活用品有限公司，一間於中國成立之公司及主要從事於中國運營超級市場以及其最終實益擁有人及其本身為獨立第三方
「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先生及一名為獨立第三方之人士分別實益擁有96%及4%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成
「獨立股東」	指	除MCL及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則



「貸款轉讓」	指	買方根據貸款轉讓協議向賣方轉讓轉讓貸款
「貸款轉讓協議」	指	買方、賣方及債務人就貸款轉讓訂立之日期為二零二零年五月八日之貸款轉讓協議
「MCL」	指	Maritime Century Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立之公司，由金花投資全資及實益擁有，於本公告日期，MCL持有本公司之約29.24%已發行普通股股本及為本公司之主要股東
「MCL出售事項」	指	MCL根據MCL、西安曲江文化金融控股(集團)有限公司及曲江文化金融國際投資有限公司訂立之買賣協議出售336,166,156股每股面值為0.10港元之股份，代價為每股股份0.2123港元，進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十二月二日之公告內
「吳先生」	指	本公司執行董事兼主席吳一堅先生，並為金花投資之96%權益之實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	西安世紀金花購物有限公司，於本公告日期，為本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准商標轉讓協議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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「商標轉讓協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立之日期為二零二零年五月八日之商標轉讓協議

- 「商標許可協議」 指 本公司與賣方訂立之日期為二零一一年七月二十日之協議，內容有關賣方授權予本集團以使用商標，由商標許可協議日期起及於二零二一年七月十九日屆滿，為期10年
- 「商標」 指 於商標轉讓協議日期前賣方擁有及根據商標許可協議授權予本集團之67項商標
- 「轉移貸款」 指 轉讓予買方之未償還貸款的權利如下：
- (i) 世紀金花股份有限公司、買方及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，據此世紀金花股份有限公司於債務人應付世紀金花股份有限公司之未償還金額人民幣13,191,517元(即世紀金花股份有限公司應收之未償還租金)之權利已轉讓予買方；
  - (ii) 西安億鑫物業管理有限公司、買方及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，據此西安億鑫物業管理有限公司於債務人應付西安億鑫物業管理有限公司之未償還金額人民幣42,235,616元(即西安億鑫物業管理有限公司應收之未償還貸款)之權利已轉讓予買方；及
  - (iii) 西安鴻輝物業管理有限公司、買方及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，據此西安鴻輝物業管理有限公司於債務人應付西安鴻輝物業管理有限公司之未償還金額人民幣44,549,956元(即西安鴻輝物業管理有限公司應收之未償還貸款)之權利已轉讓予買方。

世紀金花股份有限公司，一間於中國成立之股份公司，為本公司之非全資附屬公司及由本公司擁有83.88%。西安億鑫物業管理有限公司，一間於中國成立之公司及為本公司之全資附屬公司。西安鴻輝物業管理有限公司，一間於中國成立之公司及為本公司之全資附屬公司

「賣方」 指 西安金花商務管理服務有限公司

「%」 指 百分比

本公告內人民幣按1.00港元兌人民幣0.913元兌換為港元。

承董事會命  
世紀金花商業控股有限公司  
執行董事  
吳一堅

香港，二零二零年五月八日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事吳一堅先生及秦川先生；一名非執行董事陳帥先生；以及三名獨立非執行董事曾國偉先生、阮曉峰先生及韓秦春博士組成。