

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)

### 有關投資基金之 須予披露交易

#### 認購事項

於二零二零年十二月三十日(交易時段後)，本公司已訂立認購協議，據此，本公司按私募配售備忘錄之條款及條件申請認購合共17,000,000港元之參與股份。於二零二零年十二月三十日(交易時段後)，本公司亦就其透過認購事項投資子基金與(其中包括)華僑城(亞洲)及管理人訂立書面協議。

#### 上市規則之涵義

由於有關認購事項之一項或多項適用百份比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，認購事項構成本公司之須予披露交易，且須遵守申報及公告規定。

#### 認購事項

於二零二零年十二月三十日(交易時段後)，本公司已訂立認購協議，據此，本公司按私募配售備忘錄之條款及條件申請認購合共17,000,000港元之參與股份。於二零二零年十二月三十日(交易時段後)，本公司亦就其透過認購事項投資子基金與(其中包括)華僑城(亞洲)及管理人訂立書面協議。

## 認購事項之主要條款

認購協議、私募配售備忘錄及書面協議之主要條款概述如下：

- 基金名稱： HNW Investment Fund Series SPC
- 子基金名稱： Serica Segregated Portfolio
- 最低認購金額： 10,000,000港元(就子基金之每名投資者而言)
- 認購價及費用： 認購價為每股參與股份1,000港元。將不會就認購事項收取任何認購費用。
- 認購金額： 本公司根據認購協議申請認購總金額為17,000,000港元之參與股份。
- 參與股份： 參與股份指子基金中無投票權參與股份，即HNW Investment Fund之獨立投資組合。參與股份以港元計值。
- 分派： 向子基金每名股東作出之分派將根據彼等各自向子基金支付之認購金額及基於相同回報率(「目標回報率」)計算。
- 子基金旨在每年產生7.2%之整體目標回報率。然而，各項分配適用之目標回報率須根據以下計劃基於項目公司物業產生之年度租金收入淨額之經審核金額釐定：
- (a) 倘項目公司物業於相關財政年度產生之年度租金收入淨額不超過人民幣100,000,000元，目標回報率將為每年7.2%；

- (b) 倘項目公司物業於相關財政年度產生之年度租金收入淨額超過人民幣100,000,000元但不超過人民幣115,000,000元，目標回報率將為每年7.25%；或
- (c) 倘項目公司物業於相關財政年度產生之年度租金收入淨額超過人民幣115,000,000元但不超過人民幣130,000,000元，目標回報率將為每年7.3%。

子基金收到的任何收入不得用於再投資。子基金自項目公司物業產生之租金收入中收取之金額(在各情況下均扣除結欠管理人之任何應付但未支付管理費、其他責任及負債以及任何所需預扣稅項，且須遵守所有適用法律及法規)，將根據子基金每名股東於作出有關分派時所持參與股份數目按比例分配予該名股東。分派按每半年基準支付。

投資目標： 子基金之投資目標是主要通過直接或間接投資中國商業房地產項目控股公司之股權獲取長期穩定回報(「**投資目標**」)。

投資策略： 子基金之資金將用於收購目標公司之全部已發行股份，而目標公司持有項目公司之全部股權。子基金無法從事任何循環投資。然而，經管理人同意，子基金之附屬公司所持現金將獲准用於中低風險且高流動性之財富管理投資(如流動性較高之存款及投資級債券)。此外，子基金將不時檢討及評估其是否應投資其他可滿足子基金要求之商業房地產投資機會。

子基金將主要專注股權投資。然而，倘管理人認為該策略於任何時期屬審慎且符合上述投資目標，則子基金亦可投資於債務證券及債務工具。

投資限制：

子基金受以下投資限制規限：

- (a) 子基金僅可投資目標公司及位於中國11個城市之其他商業房地產項目，即南京、天津、成都、杭州、武漢、瀋陽、蘇州、西安、重慶、長沙及青島；及
- (b) 收購前後任何目標商業房地產項目之加權平均貸款對價值比率不得超過65%。

倘子基金因任何原因未完成收購目標公司，則本公司作為投資者應有權(但無義務)要求終止認購協議，且向本公司發行及配發之所有參與股份將由HNW Investment Fund強制贖回。

未經子基金全體股東事先書面同意，子基金不得將子基金股東向子基金支付之任何認購金額用於投資其他上市股票或任何其他上市證券。

借貸／槓桿化：

目標公司可透過抵押或質押資產貸款方式進行借貸，金額不超過項目公司物業估值淨額之65%，惟子基金不得為目標公司之借貸提供任何擔保或任何增信措施。

除貨幣對沖工具外，子基金將不會從事任何槓桿活動，亦不會投資任何金融衍生工具。有關貨幣對沖工具之名義金額將不會超過子基金之投資金額。

現金管理：	<p>於子基金完成收購目標公司時，項目公司之現金結餘淨額不得低於金額人民幣210,000,000元，且項目公司須於其中國在岸銀行賬戶至少存有人民幣60,000,000元，以作營運用途。項目公司須就子基金成立之首兩年每年向子基金匯款不少於人民幣60,000,000元。倘向子基金匯款資金不足，項目公司可動用其儲備基金人民幣60,000,000元。倘動用該儲備基金會導致項目公司營運困難，則華僑城(亞洲)為HNW Investment Fund、子基金、投資者及管理人利益擔保，並向彼等承諾，其將或其將促使其指定第三方為項目公司墊付任何有關差額，用作項目公司之營運資金。當項目公司擁有充足現金流時，其應優先償還華僑城(亞洲)或其任何指定第三方墊付之有關款項。</p>
目標公司及項目公司之管理層：	<p>目標公司及項目公司各自之董事會須由五(5)名董事組成，其中兩(2)名應由HNW Investment Fund(為及代表子基金行事)提名、兩(2)名應由華僑城(亞洲)提名及一(1)名應由本公司提名，惟各提名人仍為子基金應佔參與股份之持有人。</p>
轉讓參與股份：	<p>由於HNW Investment Fund屬封閉式，故子基金之股東在正常情況下無法要求變現其股份。</p>
贖回：	<p>於截止日期後，將有兩年一次的變現期，即自截止日期起每兩年(「開放期限」)，期間管理人可允許子基金之股東退出子基金。每個開放期限將持續90天，期間投資者可要求轉讓予管理人批准之承讓人或由華僑城(亞洲)強制贖回。有關變現可予批准，惟須獲管理人酌情同意及遵守所有適用法律及法規。於釐定是否接受變現要求時，管理人將考慮相關股東之權益以及子基金之整體利益(包括餘下股東之利益)。</p>

- 強制贖回參與股份： 經投資者一致同意，子基金可於截止日期後滿第二周年之日清盤及終止。子基金可於截止日期後七周年時要求贖回投資者所持之所有參與股份。
- 表現目標及回購選擇權： 根據書面協議，華僑城(亞洲)承諾，項目公司於二零二一年、二零二三年及二零二五年之年租金收入(不含稅)將分別不少於人民幣85,000,000元、人民幣93,000,000元及人民幣100,000,000元(「表現目標」)。倘相關年度之實際年租金收入低於表現目標，則將觸發回購機制，據此，本公司有權(但無義務)要求華僑城(亞洲)或其指定人士回購本公司持有之參與股份(全部或部分)或要求HNW Investment Fund出售其部分或全部目標公司持股。
- 回購價格將由各方於行使回購選擇權時經參考本公司(或管理人，倘就此獲本公司委任為其代理)與華僑城(亞洲)協定之子基金估值後共同確認，並應於觸發回購機制且本公司已向華僑城(亞洲)或其指定第三方提供書面請求行使回購選擇權後120天內完成，否則華僑城(亞洲)將向本公司支付賠償，金額相當於自本公司送達書面請求之日起計每日認購金額之0.03%。
- 管理費： 管理人有權收取管理費，最高為每年向子基金支付之認購總額之1.3%，每年支付一次，首次於管理人向投資者發出之催繳資本通知規定之注資日期起十個工作日內支付，隨後於每個曆年之一月三十一日或之前支付。
- 子基金當前並不打算收取任何表現費。

知情權： 定期向子基金股東報告。報告應包括(i)年度經審核財務報表，包括子基金於該財政年度所開展活動之一般描述，及(ii)與項目公司物業有關之年度估值報告。

管理人將竭盡所能於各財政年度結束後起計120天內提供年度經審核財務報告及估值報告。管理人亦將酌情不時向子基金股東提供最新資料。

本公司根據認購協議將予認購之參與股份佔子基金總權益之2%，並將列作本公司按公允值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產。

## **有關本公司、HNW INVESTMENT FUND、子基金及管理人之資料**

### **本公司**

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。

### **HNW Investment Fund及子基金**

HNW Investment Fund為一間根據開曼群島法律註冊為獨立投資組合公司之獲豁免有限公司。其最終實益擁有人為建銀國際(控股)有限公司，主要從事直接投資、資產管理以及提供保薦人及包銷、財務諮詢及證券經紀服務。子基金將為HNW Investment Fund之獨立投資組合，且私募配售備忘錄已根據開曼群島之適用法律向開曼群島金融管理局註冊。

### **有關管理人之資料**

子基金之管理人建銀國際資產管理有限公司為一間於香港註冊成立之公司，並根據證券及期貨條例持牌進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。其主要從事資產管理及投資業務，涉及醫療、消費及零售、能源與運輸、信息技術、媒體及房地產等各個領域。根據其網站所載，管理人於管理證監會授權基金及私募股權基金方面經驗豐富，有能力投資所有主要資產類別，包括私募及公募以及固定收益產品。

建銀國際資產管理有限公司由建銀國際(控股)有限公司全資擁有，而建銀國際(控股)有限公司為中國建設銀行股份有限公司之間接全資附屬公司。中國建設銀行股份有限公司為於中國註冊成立之股份有限公司，其股份於聯交所主板(股份代號：00939)及上海證券交易所(股份代號：601939)上市。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，HNW Investment Fund、子基金、管理人及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

#### 有關華僑城(亞洲)、目標公司及項目公司之資料

華僑城(亞洲)為一間主要從事綜合開發、股權投資及基金管理之公司。

目標公司為一間於香港註冊成立之投資控股公司。於本公告日期，目標公司為華僑城(亞洲)之間接全資附屬公司，並持有項目公司之全部股權，而項目公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事提供物業租賃及管理服務。項目公司持有華僑城長安國際項目之全部權益，華僑城長安國際項目地處西安市中心的鐘樓商圈，是長安路沿線的商務地標型建築，項目總建築面積約為10.47萬平方米，包含二號樓及三號樓等高端寫字樓物業及部份停車位。

根據公開可得資料，目標公司於二零二零年六月十七日註冊成立。根據中國會計準則編製之目標公司於截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二零年七月三十一日止七個月之財務資料概要載於下文：

	截至 二零二零年 七月三十一日 止七個月		
	截至十二月三十一日止年度 二零一八年	二零一九年	
	(以人民幣計)		
收益	77,961,335.36	89,708,127.41	53,502,125.12
除稅前純利	9,094.49	30,934,259.39	11,807,881.72
除稅後純利	9,094.49	24,563,587.38	8,837,213.06

根據公開可得資料，項目公司於二零二零年七月三十一日之資產淨值為人民幣534,493,663.17元。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，華僑城(亞洲)、目標公司及項目公司及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

### 進行認購事項之理由及裨益

本集團致力探索潛在投資機會，以期為其股東帶來更佳回報。認購事項乃為庫務管理目的而作出，以盡量提高本集團之未動用資金回報，當中已計及(其中包括)風險水平、投資回報、流動性及到期期限。訂立認購協議及書面協議已考慮(i)即使於訂立認購協議及書面協議後仍可用於滿足本集團業務需求、經營活動及資本支出之營運資金水平；及(ii)根據子基金之贖回機制給予本公司之保護，使本公司有權收回認購金額。

經考慮根據私募配售備忘錄項下之條款及條件進行之認購事項之條款以及上文所載之潛在利益後，董事認為，認購協議及書面協議之條款屬公平合理並按一般商業條款訂立，故認購事項符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

由於有關認購事項之一項或多項適用百份比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，認購事項構成本公司之須予披露交易，且須遵守申報及公告規定。

### 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；

「營業日」 指 香港行業銀行一般開門辦理銀行業務之日(星期六及星期日除外)，惟因八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告或其他不利天氣狀況而，導致香港銀行於任何日子縮短開放時間，則該日不視為營業日，除非董事及管理人另行決定則作別論；

「截止日期」	指	二零二零年十二月三十一日或管理人可能全權酌情釐定之有關其他日期；
「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	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「HNW Investment Fund」	指	HNW Investment Fund Series SPC，一間根據開曼群島法律註冊為獨立投資組合公司之獲豁免有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「投資者」	指	持有參與股份之子基金投資者；
「書面協議」	指	華僑城(亞洲)、本公司連同子基金之其他投資者、子基金、管理人、HNW Investment Fund、目標公司及項目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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「管理費」	指	具有「認購事項之主要條款—管理費」一節賦予該詞的涵義；
「管理人」	指	建銀國際資產管理有限公司，就子基金獲委任為管理人之管理人；

「華僑城(亞洲)」	指	華僑城(亞洲)控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3366)。華僑城(亞洲)將為一名持有子基金約49%權益之投資者；
「參與股份」	指	子基金每股面值0.001美元之無投票權參與股份；
「中國」	指	中華人民共和國；
「項目公司」	指	西安華僑城置地有限公司，一間於中國成立之公司，及華僑城(亞洲)之間接全資附屬公司；
「項目公司物業」	指	項目公司擁有及維護之不動產；
「私募配售備忘錄」	指	HNW Investment Fund就私募配售其獨立投資組合內之股份所發出日期為二零二零年十二月之私募配售備忘錄及日期為二零二零年十二月載有子基金特定資料之補充文件；
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會；
「股份」	指	本公司普通股股份；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「子基金」	指	Serica Segregated Portfolio，HNW Investment Fund創立之獨立投資組合；
「認購事項」	指	本公司認購合共17,000,000港元之參與股份；
「認購協議」	指	本公司就認購事項訂立之日期為二零二零年十二月三十日之認購協議；

「認購金額」	指	本公司就認購參與股份已付及／或應付之金額；
「目標公司」	指	港名有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，及為華僑城（亞洲）之間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

於本公告內，美元乃按1美元兌7.8港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。概不表示任何金額可以或本應可以於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
世紀金花商業控股有限公司  
主席  
黃順緒

香港，二零二零年十二月三十日

於本公告日期，董事會由四名執行董事黃順緒先生、秦川先生、祁勇先生及宛慶女士；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。