

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)

關連交易 終止租賃合同

於二零二二年七月二十八日，本公司之間接全資附屬公司鴻輝物業與金美達訂立解除協議以提前終止租賃合同，自二零二二年六月十六日起生效。自同日起，鴻輝物業不再履行租賃合同項下義務，鴻輝物業及金美達亦無須就解除租賃合同向對方支付任何違約金或費用。

於本公告日期，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，因此訂立解除協議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。

根據香港財務報告準則第16號，本集團已就根據租賃合同租用物業於其綜合財務狀況報表確認使用權資產之價值。簽訂解除協議將導致本集團確認的使用權資產金額減少人民幣82.50百萬元，因此，訂立解除協議及其項下擬進行的交易將被視作本集團出售資產。由於訂立解除協議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0.1%，惟低於5%，故訂立解除協議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，並須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章下的通函(包括獨立財務顧問意見)及股東批准規定。

茲提述本公司日期為二零二一年十一月三十日之公告及日期為二零二二年一月十一日之通函，內容有關鴻輝物業及金美達就該物業訂立租賃合同。根據租賃合同，租賃期為兩年，即二零二二年二月一日至二零二四年一月三十一日，本集團在租賃期內應支付的租金總額為人民幣95.7243百萬元。

終止租賃合同

於二零二二年七月二十八日，本公司之間接全資附屬公司鴻輝物業與金美達訂立解除協議以提前終止租賃合同，自二零二二年六月十六日起生效。解除協議之主要條款載列如下：

| | |
|---------|--|
| 日期： | 二零二二年七月二十八日 |
| 該物業： | 西安市曲江新區雁南一路659號曲江海港城9街商業街區，總面積約81,998平方米(含商場配套所有地面、地下停車位) |
| 租賃合同解除： | 租賃合同自二零二二年六月十六日起解除，鴻輝物業不再履行租賃合同項下義務，並於該日起向金美達移交房屋及設施設備 |
| 過渡期： | 二零二二年六月十六日至二零二二年九月十五日，過渡期內鴻輝物業協助金美達辦理移交工作；過渡期內所有收支均由金美達自行負責，且在此期間鴻輝物業無需向金美達支付租金及任何費用 |

自解約之日起，鴻輝物業不再履行租賃合同項下義務，鴻輝物業及金美達亦無需就解除租賃合同向對方支付任何違約金或費用，此乃彼等按公平原則磋商後釐定。根據香港財務報告準則第16號，本集團根據解除協議將出售之使用權資產賬面值約為人民幣82.50百萬元(按公允值)，比對租賃合同確認租賃負債未償還結餘為約人民幣70.13百萬元(按攤銷成本)。於訂立解除協議後本集團預期錄得淨虧損約人民幣12.37百萬元(即已確認租賃負債之未償還結餘減使用權資產賬面值之間之差額)。

另外，預計本集團會因訂立解除協議而減少淨虧損約人民幣24百萬元(按已經營期間實際虧損作估算)。

上述計算乃僅供說明而提供之估計，訂立解除協議之會計處理須經本公司核數師進一步審閱／審核。

一般資料

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。截至本公告日期，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。西安曲江新區管理委員會實益擁有曲江金控80.05%之權益。

訂立解除協議之理由及裨益

本公司於租賃期間持續評估該物業的經營策略，並經過多項措施的實施得以提升其在本地的商界影響力。然而該物業緊鄰西安市雁塔區大唐不夜城景區，遊客絡繹不絕，因此受新冠疫情不斷反復的影響，所在區域多次被劃入新冠疫情中高風險地區，本集團目前承受該物業客流下滑幅度超過預期及可能需向商戶減免租金的雙重財務壓力，且本集團計畫運營的賽高、大明宮等項目需要大量人力及物力資源進行開店運營，因此從長遠考慮，本公司認為簽訂解除協議以提前終止租賃

合同，有助於減輕本公司的財務負擔，保護本公司及股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，解除協議乃於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，該協議條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，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，因此訂立解除協議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。

根據香港財務報告準則第16號，本集團已就根據租賃合同租用物業於其綜合財務狀況報表確認使用權資產之價值。簽訂解除協議將導致本集團確認的使用權資產金額減少人民幣82.50百萬元，因此，訂立解除協議及其項下擬進行的交易將被視作本集團出售資產。由於訂立解除協議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0.1%，惟低於5%，故訂立解除協議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，並須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章下的通函(包括獨立財務顧問意見)及股東批准規定。

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(於解除協議日期為董事)亦分別為曲江金控之主席及總經理，故彼等被視為於解除協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並已就批准簽訂解除協議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解除協議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。

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 |
| 「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 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「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 |
| 「租賃合同」 | 指 | 日期為二零二一年十一月三十日的租賃合同，其主要條款載列於本公司日期為二零二一年十一月三十日的公告 |
| 「解除協議」 | 指 | 日期為二零二二年七月二十八日的解除協議，其主要條款載列於本公告 |
| 「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 |
| 「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」 |
| 「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」或「該物業」 | 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，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，一家於香港註冊成立之公司及為本公司之主要股東 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予之相同涵義 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
世紀金花商業控股有限公司
主席
黃順緒

香港，二零二二年七月二十八日

於本公告日期，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。