

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)

公告

有關租賃協議之非常重大收購事項

租賃協議

於二零二三年五月十五日，本公司之間接全資附屬公司咸陽世紀金花(作為承租人)與出租人(作為出租人)訂立租賃協議，以租賃該物業，租期為十五年九個月，惟須於股東特別大會上取得股東之批准。

上市規則項下之涵義

根據香港財務報告準則第16號，咸陽世紀金花作為承租人訂立租賃協議將令本集團須於其綜合財務狀況表中就該物業確認一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。根據租賃協議本集團將確認之使用權資產之價值約為人民幣209,722,000元。

由於就收購本集團根據租賃協議將確認之使用權資產有關之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故訂立租賃協議構成本公司之一項非常重大收購事項，且須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會以尋求股東批准租賃協議及其項下擬進行之交易。由於需要更多時間編製以下資料以載入通函，其中包括(i)有關租賃協議及其項下擬進行之交易之進一步資料及(ii)股東特別大會通告，本公司預期通函將根據上市規則於二零二三年六月十五日或之前寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二三年五月十五日，本公司之間接全資附屬公司咸陽世紀金花(作為承租人)與出租人(作為出租人)訂立租賃協議，以租賃該物業，租期為十五年九個月，惟須於股東特別大會上取得股東之批准。租賃協議之主要條款載列如下。

租賃協議

日期：二零二三年五月十五日

訂約方：

- (1) 陝西金方圓實業開發有限公司，作為出租人
- (2) 咸陽世紀金花鼎尚商貿有限公司，作為承租人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

將租賃之該物業：中國陝西省咸陽市人民西路29號金方圓廣場1號樓地下負一層至地上五層部分租賃房屋、部分外立面、外廣場及配套設施。

該物業之實際產權證建築面積為48,582.47平方米，部分外立面及外廣場面積、配套設施以雙方書面確認的界面劃分面積為準。根據租賃協議訂約方已協定用於計算租金之建築面積(計租面積)為48,582.47平方米。如交付時，咸陽世紀金花發現出租人交付的該物業的實際使用面積與前述約定使用總面積差異超過5%，咸陽世紀金花可選擇：(1)繼續履行租賃協議，但對租金做出同比例調整或雙方認為適合的調整；或(2)終止租賃協議。咸陽世紀金花如選擇終止協議，出租人應立即退還咸陽世紀金花已支付但未實際發生的租金、物業費、保證金和所有費用，並依租賃協議之其他條款約定承擔違約責任。

租期及免租期：

根據租賃協議，租期自出租人向咸陽世紀金花初始交付該物業(最遲為二零二三年六月一日)，經咸陽世紀金花驗收合格及雙方簽署正式書面初始交付文件當日起計十五年九個月(「**租期**」)。租期之首五個月為第一期免租期「**第一期免租期**」，自咸陽世紀金花預交租金、物業費抵扣完畢之日起四個月期間為第二期免租期(與第一期免租期合稱「**免租期**」)。

倘存在出租人延遲交付該物業等情形，則租期及免租期將相應延長。

租金： 於免租期，咸陽世紀金花將不會支付租金及物業費。

物業費指咸陽世紀金花於租期內就物業管理服務應付出租人指定的物業服務公司的物業管理費。

租期內租金及物業費合共為約人民幣459,468,710元(含稅)。初始租金和物業費費率分別為每月每平方米人民幣40.00元(即每年人民幣約23,319,586元)和每月每平方米人民幣10.00元(即每年人民幣約5,829,896元)。每五年為一個價格單元，每價格單元租金和物業費標準在上一個價格單元標準的基礎上遞增百分之五(5%)，初始價格單位為五年九個月(包含九個月免租期)。

咸陽世紀金花將負責支付就該物業於免租期及租期內所產生的公用事業費用(如水電費及空調費)。

支付條款： 於租賃協議生效後七個工作日內，咸陽世紀金花將通過轉賬方式向出租人支付履約保證金人民幣5,000,000元(「履約保證金」)及人民幣20,000,000元作為預付租金及物業費(「預付款項」)，自第一期免租期屆滿的次日起開始抵扣。履約保證金之性質是保證咸陽世紀金花履行租賃協議項下之責任。如其未能履行租賃協議項下之責任，則出租人有權自履約保證金中扣除由此所產生之費用及損失。

倘租期屆滿或租賃協議被解除、終止且雙方履行交還義務後，則在租賃協議之其他條款規限下，履約保證金須於五個工作日內退還予咸陽世紀金花。

於租期內，租金及物業費須每一個月支付(「租金支付期」)。咸陽世紀金花須於當前租金支付期屆滿前10日支付下一個租金支付期之租金及物業費。

倘咸陽世紀金花無正當理由逾期支付租金、物業費、公共事業費並且於收到出租人之書面通知後10個工作日內未能糾正逾期付款，咸陽世紀金花將須按逾期金額之0.03%繳納每日違約金。

優先購買權：

租期內及租期屆滿或終止之日的六十(60)日內，如出租人擬向任何第三方出售全部或部分該物業，出租人應通知咸陽世紀金花，而咸陽世紀金花應有權優先購買該部分之該物業並在收到該等通知後十五(15)天內決定是否購買，未在前述期限內答覆的，視為放棄優先購買權。

續期或終止租賃協議：

訂約雙方應於租賃期屆滿前六個月就是否重續租賃協議達成一致。租期屆滿前，在同等商業條件下，咸陽世紀金花擁有優先租賃該物業的權利。在租賃協議有效期內，出租人同意咸陽世紀金花以相當于第三方之商業條件優先承租該物業相鄰的物業。

租賃協議可於若干情況下終止，且守約方有權提前單方解除租賃協議並要求違約方賠償造成的損失。

有下列情形之一的，租賃協議終止，雙方互不承擔責任：

- (1) 該物業佔用範圍內的土地使用權被依法提前收回的。
- (2) 該物業房屋或其四周紅線範圍內土地因社會公共利益或城市建設需要被政府依法佔用、徵用導致咸陽世紀金花無法繼續使用該物業的。
- (3) 該物業毀損、滅失或者被鑒定為危險房屋的(雙方有過錯除外)。

租賃協議生效日期：

租賃協議經訂約雙方法定代表人或授權代表簽字並蓋章後成立，於出租方獲得該物業全部所有權或轉租權且本公司履行完畢其於上市公司相關監管要求項下相關披露及批准要求(包括但不限於股東大會批准)後生效。

倘咸陽世紀金花日後決定終止、修訂或續期租賃協議，或行使其上述優先購買權，則本公司須遵守上市規則下之所有適用規定。

租金及其付款安排乃由訂約方經公平磋商後厘定，並經參考(i)該物業之現行市場租金，即一名獨立專業估值師經考慮毗鄰該物業之可資比較物業後使用市場比較法作出之估值於二零二三年三月三十一日每月人民幣40.16元/平方米；(ii)該物業之可出租面積、地理位置及周圍情況；及(iii)租金之增幅為每五年5%，此乃計及咸陽市及陝西省商業物業市場租金之增長趨勢。租金預期將透過本集團之內部資源撥付。

經參考及考慮以下因素後，本公司認為預付款項安排符合類似物業租賃的市場慣例：(i)根據獨立專業估值師收集及分析的市場資料，類似物業租賃的市場平均預付款項佔租期內總租金(包括物業費、倘適用)的3%至34%。根據租賃協議，咸陽世紀金花應付的預付款項約佔租期內租金及物業費總額的4%，屬上述範疇；(ii)商業物業屬重資產投資，而出租人的資金周轉完全取決於穩定的租金收入。因此，出租人通常透過預付款項補充更換承租人過渡期內的收入不足，及維持資金周轉；及(iii)商業物業的租期通常較長。為了增加承租人的違約成本及降低違約風險，出租人通常會於長租期的協議中規定較高的預付款項。

有關訂約方之資料

出租人

出租人為根據中國法律成立之有限責任公司，主要從事房地產開發銷售、物業管理及房屋租賃業務。於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人由陝西中昊實業有限責任公司和陝西方圓實業集團股份有限公司各擁有約50%股權，最終實益擁有人為張繼軍。

咸陽世紀金花

咸陽世紀金花為根據中國法律成立之有限責任公司及為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事經營百貨商場。

訂立租賃協議之理由及裨益

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。金方圓廣場購物中心地處商業黃金地段，周邊客戶之消費能力較強。訂立租賃協議以將該物業作為一個全新全客戶智能綜合購物中心運營，符合本公司戰略規劃，為本公司現有規模較小且屬傳統百貨商場業務模式的商業項目提供有意義補充，有利於盤活本公司於咸陽市場的品牌定位，且對本集團整體業績有利。

經考慮上述因素後，董事認為，租賃協議於本公司一般及日常業務過程按一般商業條款訂立，並且其條款(包括預付款項安排)屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

租賃協議項下擬進行之交易之財務影響

本集團根據租賃協議將予確認之使用權資產之價值為約人民幣209,722,000元，參考租賃協議項下應付租金總額之現值以及根據香港財務報告準則第16號於開始日期或之前作出之租賃付款計算。6.81%之增量借貸利率已應用於計算租賃協議項下應付租金總額之現值。

上市規則項下之涵義

根據香港財務報告準則第16號，咸陽世紀金花作為承租人訂立租賃協議將令本集團須於其綜合財務狀況表中就該物業確認一項使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。根據租賃協議本集團將確認之使用權資產之價值約為人民幣209,722,000元。

由於就收購本集團根據租賃協議將確認之使用權資產有關之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故訂立租賃協議構成本公司之一項非常重大收購事項，且須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會以尋求股東批准租賃協議及其項下擬進行之交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於租賃協議中擁有任何重大權益。因此，概無股東或彼之緊密聯繫人將須於股東特別大會上就批准租賃協議之決議案放棄投票。

由於需要更多時間編製以下資料以載入通函，其中包括(i)有關租賃協議及其項下擬進行之交易之進一步資料及(ii)股東特別大會通告，本公司預期通函將根據上市規則於二零二三年六月十五日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「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，其股份於聯交所主機板上市(股份代號：162)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈之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
「租賃協議」	指	咸陽世紀金花(作為承租人)與出租人(作為出租人)訂立之日期為二零二三年五月十五日之租賃協議，內容有關租賃該物業，租期為十五年九個月
「出租人」	指	陝西金方圓實業開發有限公司，於中國成立之公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	出租人及咸陽世紀金花，各為「訂約方」
「中國」	指	中華人民共和國

「該物業」	指	位於陝西省咸陽市秦都區人民西路29號金方圓廣場1號樓地下負一層至地上五層部分租賃房屋、部分外立面、外廣場及配套设施
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會以考慮及酌情批准租賃協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「咸陽世紀金花」	指	咸陽世紀金花鼎尚商貿有限公司，根據中國法律成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

承董事會命
世紀金花商業控股有限公司
主席
姚建鋼

香港，二零二三年五月十五日

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。