

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

接受關於訂立延期協議的財務資助

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



延期協議

於二零二四年二月八日，本公司與榮建訂立延期協議，據此，訂約雙方已同意(其中包括)將承兌票據之到期日延長至完成日期之第二週年當日(即二零二五年一月六日)或提早到期日(以較早者為準)。因此，協議、承兌票據、本公司票據持有人登記冊以及GCX股份押記內承兌票據之期限及到期日之所有相關提述將相應作出修訂。協議、承兌票據及GCX股份押記之其他條款將保持不變。待本公司償還承兌票據項下之所有未償付金額後，GCX股份押記將獲解除。

上市規則涵義

於本公告日期，榮建於322,727,272股股份中擁有實益權益，約佔已發行股份總數28.07%。因此，榮建為主要股東，故根據上市規則第14A章，為本公司之關連人士，而訂立延期協議構成本公司接受財務資助。

由於有關訂立延期協議之一項或多項適用百分比率為5%或以上，故訂立延期協議構成本公司之關連交易，且須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般事項

獨立財務顧問已獲委任，以就訂立延期協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士組成)已告成立，以就擬於股東特別大會上就訂立延期協議提呈之決議案如何投票向獨立股東提供推薦建議。

一份載有(其中包括)(i)訂立延期協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件(就訂立延期協議向獨立股東提供推薦建議)；(iii)獨立財務顧問函件(載有其就相同事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見)；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函，將根據上市規則於本公告日期起15個營業日內提供給股東。因此，預計通函之日期將為二零二四年三月四日或之前。

I. 背景

茲提述(i)本公司日期為二零二二年六月十五日及二零二三年一月六日之公告；及(ii)本公司日期為二零二二年十二月七日之通函，內容有關(其中包括)協議，據此，本公司有條件同意自榮建回購優先股，代價為247,184,318港元，由本公司透過發行於完成日期一週年到期之免息承兌票據結償。本公司於完成時亦已訂立並交付GCX股份押記，以確保本公司妥為履行承兌票據，而GCX股份押記將於本公司償還承兌票據項下所有未償還金額後解除。協議之完成已於二零二三年一月六日作實，以及優先股已由本公司於二零二三年一月六日註銷。

II. 延期協議

於二零二四年二月八日，本公司與榮建訂立延期協議，據此，訂約雙方已同意(其中包括)將承兌票據之到期日延長至完成日期之第二週年當日(即二零二五年一月六日)或提早到期日(以較早者為準)。

榮建已確認，其將不會於原到期日至二零二四年三月三十一日或延期協議經獨立股東批准生效之日(以較早者為準)期間強制執行GCX股份押記。

下文載列延期協議之主要條款：

日期

二零二四年二月八日

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 榮建。

主要事項

承兌票據之到期日將延長至完成日期之第二週年當日(即二零二五年一月六日)或提早到期日(以較早者為準)。因此，協議、承兌票據、本公司票據持有人登記冊以及GCX股份押記內承兌票據之期限及到期日之所有相關提述將相應作出修訂，因此根據GCX股份押記及延期協議之條款，GCX股份押記不可執行(除非並直至提早到期日或二零二五年一月六日(以較早者為準))。協議及GCX股份押記之其他條款將保持不變。待本公司償還承兌票據項下之所有未償付金額後，GCX股份押記將獲解除。

上述承兌票據之經延長到期日乃由榮建與本公司經公平磋商後釐定。作為第二大股東，榮建願為本公司提供該等財務資助。就本公司而言，延長承兌票據之到期日可為業務營運提供更多營運資金且有更多時間尋求低成本融資進行還款。

償還安排

根據延期協議，承兌票據項下應付之未償還金額247,184,318港元之償還安排如下：

- (i) 不遲於二零二四年二月二十九日，本公司須向榮建償還不少於人民幣15,000,000元；
- (ii) 不遲於二零二四年七月三十一日，本公司須向榮建償還合共不少於人民幣50,000,000元(即包括根據上文(i)分段已償還之金額)；及
- (iii) 不遲於二零二五年一月六日，本公司須向榮建償還所有未償還金額。

有關金額須以港元支付並按於還款日期榮建之銀行匯率之中間價計算。本公司可於前述日期或之前作出還款。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之未經審核銀行結存及手頭現金約為人民幣54,700,000元，足以結付首期款項。本公司亦正在制定融資計劃，並與金融機構溝通，以持有的物業資產為基礎，爭取較低成本的融資。此外，本集團已取得曲江金融控股之財務支援函，其同意於二零二四年六月三十日前向本集團提供財務支援人民幣1,050,000,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團已提取年利率介乎6.40%至7.77%之無擔保貸款約為人民幣6.3億元，及本集團根據曲江金融控股財務支援函可提取之未動用貸款金額約為人民幣4.2億元。本公司將綜合考慮並選擇合適且低成本融資方式，以確保落實上述償還安排。

強制贖回

倘本公司未能按照上述償還安排進行還款，則榮建有權宣佈承兌票據提早到期，強制要求本公司贖回所有未支付的承兌票據，並行使GCX股份押記項下之任何權利或救濟，包括出售GCX全部或任何部分已發行股本之權利，以滿足承兌票據項下之未償還款項。倘GCX股份押記執行，本公司有權獲取清償所有費用及承兌票據之未償還款項後之剩餘款項。榮建要求本公司強制贖回之日期為提早到期日。

稅項及開支

本公司將承擔延長承兌票據之到期日所產生之任何開支，並且就任何增加的稅費或可能由此產生之其他負擔向榮建作出補償。

生效

延期協議將於訂約雙方簽署延期協議以及本公司完成上市規則項下相關適用批准及披露程序後生效。

於本公告日期，訂約雙方已簽署延期協議且待獨立股東於股東特別大會上批准。

III. 有關訂約方之資料

有關本集團及GCX之資料

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。

於本公告日期，GCX為本公司之全資附屬公司及持有金鼎百貨有限公司之所有權益，該公司為一間間接持有中國西安市一項投資物業之投資控股公司，該投資物業部分被本集團用於經營其自有百貨商場及部分出租作為商業用途(購物中心)之經營租賃。於二零二三年九月三十日、二零二三年六月三十日、二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，GCX之財務資料及其所佔本集團之百分比載列如下：

| | 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 | 截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 |
|------------|---------------------------------------|--|--|
| 收入 | 33,826 | 3,063 | 28,105 |
| 佔本集團收入之百分比 | 17.77% | 0.81% | 5.69% |
| 年度／期間虧損 | (55,781) | (62,313) | (122,742) |
| 佔本集團虧損之百分比 | 27.88% | 17.23% | 33.36% |

| | 於 二零二三年 九月三十日 人民幣千元 | 於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 | 於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 | 於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 總資產 | 3,096,537 | 3,611,071 | 3,433,790 | 3,134,836 |
| 佔本集團總資產之百分比 | 47.83% | 47.17% | 45.46% | 43.48% |
| 資產淨值 | 1,637,504 | 1,526,839 | 1,569,337 | 1,574,518 |
| 佔本集團資產淨值之百分比 | 126.76% | 135.74% | 104.13% | 87.07% |

鑒於GCX相對於本集團之收入、虧損、總資產及資產淨值之規模，如本公司無法延長承兌票據之到期日或未能根據償還安排清償未償還結餘，且GCX股份押記已獲榮建行使，則董事會認為本集團之經營及財務狀況可能受到不利影響。考慮到上文「償還安排」一節之融資計劃以及下文「訂立延期協議之理由及裨益」一節之業務發展計劃，本公司認為此種情形的風險較低。

有關榮建之資料

榮建為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事項目投資。

於本公告日期，榮建由Hony Capital Fund 2008, L.P.全資擁有。Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.為Hony Capital Fund 2008, L.P.之唯一普通合夥人。Hony Group Management Limited之全資附屬公司Hony Capital Fund 2008 GP Limited為Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.之唯一普通合夥人。Hony Managing Partners Limited及南明有限公司分別擁有Hony Group Management Limited之80%及20%股本權益。Hony Managing Partners Limited為Exponential Fortune Group Limited之全資附屬公司。Exponential Fortune Group Limited由趙令歡先生、曹永剛先生及徐敏生先生分別持有49%、25.5%及25.5%權益。南明有限公司為一間由聯想控股股份有限公司(一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其境外上市股份於香港聯交所主板上市(股份代號：03396))全資擁有之公司。

於本公告日期，榮建於322,727,272股股份中擁有實益權益，約佔已發行股份總數28.07%。

IV. 訂立延期協議之理由及裨益

董事認為，通過訂立延期協議及於延期協議生效後，承兌票據之到期日將按免息基準予以延長，因此可讓本集團維持充足資金用於其一般營運，以持續提升本集團之收益及盈利。此外，本集團可以有更多時間以促進本集團之業務發展及補充營運資金，這將對本集團之營運及發展產生正面影響。如本公司日期為二零二三年十二月二十八日之公告所披露，一間合營企業已告成立，並獲委託經營及管理高新店購物中心，以推動營業收入增長。此外，咸陽百貨人民店於咸陽地區擁有穩定客戶群，且其收入持續增長。籌備項目咸陽新天地預期將於二零二四年四月底開業，本公司相信該項目將與現有咸陽百貨人民店形成聯動，並進一步擴大本公司銷售規模。儘管GCX於二零二三年十二月三十一日之未經審核資產淨值遠超承兌票據之未償還金額，基於以下原因，根據延期協議轉結GCX股份之相同押記屬合理：(a)倘承兌票據未獲清償且榮建未執行GCX股份押記，GCX股份押記將繼續存在；(b)GCX股份押記項下相關資產將維持不變；及(c)由於GCX之全部已發行股本已根據免息承兌票據進行押記作為本公司履約擔保，榮建的立場為維持與GCX相同的相關資產及相同權益百分比，作為在不增加額外利息開支的情況下延長到期日之擔保。因此，董事會（不包括獨立董事委員會成員，彼等於聽取獨立財務顧問之意見後將保留其判斷）認為，延期協議之條款及條件乃按正常或更佳商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

V. 上市規則涵義

於本公告日期，榮建於322,727,272股股份中擁有實益權益，約佔已發行股份總數28.07%。因此，榮建為主要股東，因此，根據上市規則第14A章，為本公司之關連人士，而訂立延期協議構成本公司接受財務資助。

由於有關訂立延期協議之一項或多項適用百分比率為5%或以上，故訂立延期協議構成本公司之關連交易，且須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

VI. 投票

除榮建提名之非執行董事陳帥先生外，概無其他董事於訂立延期協議中擁有重大權益，因此概無董事於批准訂立延期協議之董事會會議上放棄投票。

於股東特別大會上就延期協議作出表決將以投票方式進行。於本公告日期，榮建直接持有322,727,272股股份，約佔本公司現有已發行股份的28.07%，並將於股東特別大會上放棄投票。除榮建外，概無其他股東須於股東特別大會上就訂立延期協議之決議案放棄投票。

VII. 一般事項

獨立財務顧問已獲委任，以就訂立延期協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士組成)已告成立，以就擬於股東特別大會上就訂立延期協議提呈之決議案如何投票向獨立股東提供推薦建議。

一份載有(其中包括)(i)訂立延期協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件(就訂立延期協議向獨立股東提供推薦建議)；(iii)獨立財務顧問函件(載有其就相同事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見)；(v)股東特別大會通告及(vi)上市規則規定之其他資料之通函，將根據上市規則於本公告日期起15個營業日內提供給股東。因此，預計通函之日期將為二零二四年三月四日或之前。

VIII. 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：

| | | |
|---------|---|--|
| 「協議」 | 指 | 本公司與榮建訂立之日期為二零二二年六月十五日之協議，內容有關本公司自榮建購回優先股以註銷(根據股份回購守則第2條其構成本公司之場外股份回購)，代價為247,184,318港元，已透過本公司於二零二三年一月六日發行承兌票據結償 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 聯交所開門進行業務交易的日子 |
| 「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) |
| 「完成」 | 指 | 完成協議，日期為二零二三年一月六日 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「提早到期日」 | 指 | 隨本公司未能根據延期協議所訂明之償還安排作出還款後，榮建宣佈承兌票據提早到期之日期 |
| 「延期協議」 | 指 | 本公司與榮建訂立之日期為二零二四年二月八日之協議以延長承兌票據之到期日 |

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「高新店購物中心」 | 指 | 西安鴻輝物業管理有限公司擁有之高新店購物中心，位於中國陝西省西安市雁塔區科技路33號世紀金花購物中心1-4層，總建築面積為29,565.9平方米 |
| 「GCX」 | 指 | Golden Chance (Xian) Limited，於英屬處女群島註冊成立之本公司之全資附屬公司 |
| 「GCX股份押記」 | 指 | 本公司於完成時已簽立及交付之股份押記，據此，本公司持有之GCX全部已發行股本將受以榮建為受益人而作出之押記所規限，旨在確保本公司就承兌票據妥為履責 |
| 「榮建」 | 指 | 榮建控股有限公司，本公司之主要股東 |
| 「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 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 根據上市規則已成立之董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士組成，以就訂立延期協議向獨立股東提供推薦建議 |
| 「獨立財務顧問」或「嘉林資本」 | 指 | 嘉林資本有限公司，可從事證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司所委聘的獨立財務顧問，以就訂立延期協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「獨立股東」 | 指 | 除於訂立延期協議中擁有重大權益之股東以外之股東 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「優先股」 | 指 | 本公司向榮建發行之1,177,068,181股每股面值0.10港元之無投票權及永久可換股優先股，已由本公司於二零二三年一月六日根據協議予以註銷 |
| 「承兌票據」 | 指 | 本公司以榮建為受益人發行之本金金額為247,184,318港元之免息承兌票據，其到期日將根據延期協議予以延後 |
| 「曲江金融控股」 | 指 | 西安曲江文化金融控股(集團)有限公司，曲江文化金融國際投資有限公司之控股股東，一間於最後實際可行日期持有已發行股份總數約29.24%之公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開的股東特別大會，以便獨立股東考慮及酌情通過批准訂立延期協議之決議案 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股 |
| 「股份回購守則」 | 指 | 香港公司股份回購守則 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |

| | | |
|-----------|---|-------------------|
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「咸陽百貨人民店」 | 指 | 本集團營運之位於咸陽的一家百貨商店 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
世紀金花商業控股有限公司
主席
姚建鋼

香港，二零二四年二月八日

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。