

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)

有關租賃協議之非常重大收購事項

租賃協議

鑒於有關租賃該等物業(本集團經營一家百貨商場所在地)之先前租賃協議於二零二一年七月十五日屆滿，於二零二一年十一月十六日，本公司之間接全資附屬公司咸陽附屬公司(作為承租人)與出租人(作為出租人)訂立租賃協議，以續期租賃該等物業，租期為十年，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，咸陽附屬公司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等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價值約為人民幣176,420,000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二零二一年十二月七日或之前寄發予股東。

緒言

鑒於有關租賃該等物業(本集團經營一家百貨商場所在地)之先前租賃協議於二零二一年七月十五日屆滿，於二零二一年十一月十六日，本公司之間接全資附屬公司咸陽附屬公司(作為承租人)與出租人(作為出租人)訂立租賃協議，以續期租賃該等物業，租期為十年，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

訂約方 :

- (1) 陝西東銀實業有限公司，作為出租人
- (2) 咸陽世紀金花商貿有限公司，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。

該等物業 : 中國咸陽市秦都區人民中路3號東銀大廈主樓地下一層至地上五層及主樓其他區域以及綜合樓二層至四層。

根據租賃協議，東銀大廈之前、北及南面外牆亦將出租予咸陽附屬公司，用作展示標牌、百貨商場標誌及廣告。

該等物業之實際出租建築面積為25,438.62平方米，但根據租賃協議訂約方已協定用於計算租金之建築面積為25,200.00平方米。

過渡期間：訂約方已同意二零二一年七月十六日至二零二一年九月十五日（包括首尾兩日）期間之租金按先前租賃協議項下所規定期限最後一個月之相同費率計算。

租期：租期為十(10)年，自二零二一年九月十六日起至二零三一年九月十五日止。

租金：根據租賃協議應付之租金包括管理費及稅費。

於自二零二一年九月十六日起十年租期內，租金合共為約人民幣238,654,080元，並將按以下費率計算：

- (1) 自二零二一年九月十六日起至二零二三年九月十五日止期間，費率為每月每平方米人民幣70.00元（即每年人民幣21,168,000元）；
- (2) 自二零二三年九月十六日起至二零二五年九月十五日止期間，費率為每月每平方米人民幣74.20元（即每年人民幣22,438,080元）；
- (3) 自二零二五年九月十六日起至二零二七年九月十五日止期間，費率為每月每平方米人民幣78.65元（即每年人民幣23,783,760元）；
- (4) 自二零二七年九月十六日至二零二九年九月十五日止期間，費率為每月每平方米人民幣83.37元（即每年人民幣25,211,088元）；及

- (5) 自二零二九年九月十六日起至二零三一年九月十五日止期間，費率為每月每平方米人民幣88.38元(即每年人民幣26,726,112元)。

咸陽附屬公司將負責支付就該等物業所產生的公用事業費用(如水電費及空調費)，其將由咸陽附屬公司與管理該等物業之物業公司將訂立之獨立物業服務協議所規管。

支付條款 : 於租期內，租金須於每個曆月之前30天支付，並受下文所述之抵銷安排所規限。

根據租賃協議，咸陽附屬公司須分兩期向出租人預付租金金額人民幣42,336,000元。於自二零二一年九月十六日起至二零二七年九月十五日止72個月期間內，應付之每月租金將按每月平均基準透過預付租金款項予以抵銷(即預付款項人民幣42,336,000元除72個月)，抵銷之後應付每月租金之餘額須由咸陽附屬公司於每個曆月之前30天支付。

抵押按金 : 為保證咸陽附屬公司妥為遵守及履行其於租賃協議項下之責任，將向出租人存放一筆總金額人民幣5,000,000元之免息抵押按金。

根據先前租賃協議已支付之抵押按金人民幣1,500,000元將重新轉撥作為租賃協議項下抵押按金之部分付款，而非於先前租賃協議屆滿時退還予咸陽附屬公司。抵押按金之餘額人民幣3,500,000元須由咸陽附屬公司於二零二七年六月十五日之前以一次性付款方式結付。

- 逾期付款 : 租金或抵押按金之任何逾期付款將須按逾期金額之0.05%繳納每日罰款。
- 倘付款逾期超過30天，則出租人有權單方面終止租賃協議，及有關終止將於出租人發出終止通知後立即生效。於咸陽附屬公司收到終止通知後30天內，咸陽附屬公司及其供應商須自該等物業搬離，並且咸陽附屬公司須根據租賃協議之條款向出租人支付直至實際搬離日期之租金。
- 倘搬離並未於30天時限內發生，則咸陽附屬公司須根據租賃協議向出租人支付自時限屆滿日期至實際搬離日期之雙倍租金作為補償。咸陽附屬公司出資於該等物業內安裝之不可拆卸設備亦將被沒收。
- 優先購買權 : 如出租人擬向任何第三方出售全部或部分該等物業，出租人應向咸陽附屬公司提供擬出售書面通知，而咸陽附屬公司應有權於其接獲出租人通知後30日內優先購買該部分之該等物業。
- 終止 : 訂約方同意於租期的前五年內不會單方面終止租賃協議。倘任一訂約方於該期間內單方面終止租賃協議，則違約一方須向未違約方支付兩倍之抵押按金(即人民幣10,000,000元)作為罰款。
- 倘咸陽附屬公司擬於租期的第五年後終止租賃協議，則其必須提前六個月以書面形式通知出租人。存於出租人處之抵押按金將不計利息及扣除結欠出租人之費用後退還予咸陽附屬公司。咸陽附屬公司出資於該等物業內安裝之不可拆卸設備亦將被沒收。

倘咸陽附屬公司日後決定行使其上述優先購買權，則咸陽附屬公司與出租人須訂立正式協議，載明購買該等物業有關部分之具體條款，而本公司須遵守上市規則下之所有適用規定。

租賃協議須於訂約方就租賃協議取得各自內部批准後生效，其中包括本公司（作為咸陽附屬公司之控股股東）根據上市規則之相關規定召開股東特別大會，且就租賃協議及於股東特別大會上以投票方式通過普通決議案擬進行之交易獲得股東批准。如一方無法就租賃協議獲得其內部批准，則租賃協議將不再具有任何效力且不再生效，且訂約方不得向任何一方提出任何申索，並應恢復至其原狀，猶如並未訂立租賃協議。恢復可能涉及退還任何預付費用，如租金及按金（如已預付）以及將空置之該等物業交還出租人，且訂約方須根據符合中國法律《民法典》解決該等已發生事項。

租金及其付款安排乃由訂約方經公平磋商後釐定，並經參考(i)先前租賃協議項下之歷史交易金額；及(ii)毗鄰該等物業之可資比較物業之現行市場租金，按一名獨立專業估值師之估值為每月每平方米人民幣67.17元。租金預期將透過本集團之內部資源撥付。

使用權資產

本集團根據租賃協議將予確認之使用權資產之未經審核價值為約人民幣176,420,000元，參考租賃協議項下應付租金總額之現值以及對根據香港財務報告準則第16號於初始確認租金付款時之公允值作調整計算。7.02%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。股東應注意，上述數字未經審核並且可能會作出調整。

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公司。出租人主要從事商業管理、物業租賃及物業管理。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，出租人由張勇擁有51%及由譚啟芳擁有49%。

咸陽附屬公司

咸陽附屬公司為根據中國法律成立之有限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及超級市場。

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。

百貨商場自其於二零零五年十月開業以來已營業超過16年。自本公司收購Ideal Mix Limited(如本公司日期為二零一一年一月三十一日之公告及本公司日期為二零一一年四月二十六日之通函進一步闡述)後本集團一直經營百貨商場。百貨商場位於咸陽人民中路，地處繁華的咸陽市中心區。百貨商場500米半徑範圍內為咸陽市人流量最大的核心商務區，擁有眾多大型商業企業，商業氛圍良好。截至二零二零年十二月三十一日止九個月，百貨商場之年銷售額佔本集團總收益之10.26%。經過長期業務積累，百貨商場成為咸陽附屬公司之核心資產，就人流量、銷售及樓面面積效率等指標而論於陝西省同類經營商中位居前列。先前租賃協議項下有關該等物業之租賃已於二零二一年七月十五日屆滿。鑒於運營該等物業之傑出表現以及先前租賃協議之屆滿，本集團自二零二一年二月起一直與出租人磋商以續期物業租約，以便繼續其於該等物業之經營。然而，由於出租人最初明確表示其希望自行經營該等物業及不會向咸陽附屬公司續租，於當地政府積極協調之後，出租人才重新考慮與咸陽附屬公司續租。截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度及自二零二一年一月一日至二零二一年七月十五日期間，先前租賃協議項下之租金付款分別為人民幣13,574,972元、人民幣13,724,912元及人民幣8,057,220元。董事注意到，與先前租賃協議之租賃預付款人民幣42,336,000元相比，租賃協議項下之租金付款大幅增加，以及租賃協議之期限短於先前租賃協議(即15年租期)。因此，於評估選擇根據租賃協議續租該等物業或為搬遷百貨商場而租賃新物業時，董事已考慮(i)該等物業之優越位置以及鄰近區域缺少與該等物業相若之可用新物業以供搬遷百貨商場，(ii)搬遷百貨商場相關之估計成本約人民幣70,440,000元，包括但不限於就撤銷現有租賃物業裝修及傢私及裝置之資產減值費用，由於提早終止該等物業之分租安排而將支付予分租承租人之補償費用，以及根據新租賃於新位置有關物業之翻新成本，(iii)自二零零五年以來於同一位置經營百貨商場所獲得之客戶粘性，以及倘百貨商場搬遷保留相同客戶群之可能性，(iv)倘續租該等物業，營運百貨商場獲確保之穩定性及連續性；(v)倘百貨商場搬遷，在達到於該等物業之現百貨商場相若之最佳經營水準之前，於新位置經營百貨商場之溢利損失；及(vi)該等物業與位於該等物業附近之大唐購物中心由咸陽附屬公司擁有之商業物業(已用作一個超級市場)之間產生之現有協同效應之連續性，並認為租賃協議之條款屬公平合理，且訂立租賃協議符合本公司及股東之利益。

如上文所述，出租人原打算於先前租賃協議屆滿後自行經營該等物業，而非將其租予本集團。在與出租人經過長時間磋商後，出租人同意按現行條款(包括租金預付款安排)訂立租賃協議。儘管一般物業租賃之慣例是按月或季度預付租金，而不是預付其他大量租金預付款，董事會注意到，存在一些個案為出租人長期出租佔地面積大之物業而要求大量租金預付款。由於租賃協議之條款由訂約方經公平磋商後協定並已計及前述理由，董事認為，租賃協議之條款(包括租金預付款安排)按一般商業條款訂立，且屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

上市規則項下之涵義

根據香港財務報告準則第16號，咸陽附屬公司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等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價值約為人民幣176,420,000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二零二一年十二月七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的相同涵義
「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
「百貨商場」	指	人民路百貨，咸陽附屬公司現時於該等物業處經營之百貨商場(一個時尚百貨商場)
「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」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃協議」	指	咸陽附屬公司(作為承租人)與出租人(作為出租人)訂立之日期為二零二一年十一月十六日之租賃協議，內容有關租賃該等物業，租期自二零二一年九月十六日起計為期十年
「出租人」	指	陝西東銀實業有限公司，根據中國法律成立之公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	出租人及咸陽附屬公司，各為「訂約方」
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	中國咸陽市秦都區人民中路3號東銀大廈主樓地下一層至地上五層及主樓其他區域及綜合樓二層至四層，以及東銀大廈之若干外牆
「先前租賃協議」	指	日期為二零零六年七月十九日之租賃協議，內容有關租賃該等物業，租期自二零零六年七月十六日至二零二一年七月十五日
「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
「租期」	指	租賃協議之正式租期，自二零二一年九月十六日起計為期十年
「咸陽附屬公司」	指	咸陽世紀金花商貿有限公司，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
黃順緒

香港，二零二一年十一月十六日

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。