

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**

於二零二二年六月十七日，本公司之間接全資附屬公司西安世紀金花(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，租期為二十年，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，西安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829,910,000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二零二二年六月三十日或之前寄發予股東。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二二年六月十七日，本公司之間接全資附屬公司西安世紀金花(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，租期為二十年，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

- 日期：二零二二年六月十七日
- 訂約方：
- (1) 陝西大明宮投資發展有限責任公司，作為出租人
  - (2) 西安世紀金花購物有限公司，作為承租人
- 將租賃之該物業：
- 名為「大明宮購物中心」之商業物業，位於西安市未央區太華北路359號，地下兩層及地上七層。該物業作商業用途。
- 該物業之實際出租建築面積為212,814.89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167,313.16平方米。
- 籌備期、免租期及租期：
- 西安世紀金花有權享有16個月之籌備期以進行該物業之重新裝修及翻新(「籌備期」)，自租賃協議生效日期起計。

根據租賃協議租期自籌備期屆滿後當日起計20年(「租期」)。  
租期之首六個月期間為免租期(「免租期」)。

倘出租人延遲交付該物業，則籌備期、免租期及租期將相應延長。

租金：

於籌備期及免租期，西安世紀金花將不會支付租金。

於免租期後之租期，租金合共為約人民幣1,669,977,800元(含稅)，並將按各個期間以下費率計算：

期限	每月租金 (人民幣萬元)	每年總租金 (人民幣萬元)	增量
第1年	610.69	3,664.16 <sup>附註</sup>	/
第2至第3年	610.69	7,328.32	/
第4至第6年	641.23	7,694.73	5%
第7至第9年	673.29	8,079.47	5%
第10至第12年	710.32	8,523.84	5.5%
第13至第15年	749.39	8,992.65	5.5%
第16至第18年	794.35	9,532.21	6%
第19至第20年	842.01	10,104.14	6%

附註：租期第一年之首六個月為免租期。

西安世紀金花將負責支付就該物業於籌備期及租期內所產生的公用事業費用(如水電費及空調費)以及物業管理服務費。

支付條款：

於簽署租賃協議後七日內，西安世紀金花將通過轉賬方式向出租人支付誠意金人民幣70,000,000元(「誠意金」)。於籌備期屆滿後，租期內，人民幣20,000,000元之誠意金將重新分配作為履約保證金(「履約保證金」)及人民幣50,000,000元將重新分配作為租期內之預付租金(「預付租金」)。履約保證金之性質是保證西安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終止，則在租賃協議之其他條款規限下，誠意金、履約保證金及預付租金之餘下部分須於十日內退還予西安世紀金花。

倘租賃協議於簽署租賃協議後90日內並未生效或倘租賃協議於籌備期內解除，則誠意金之總金額須於西安世紀金花通知出租人後七日內退還予西安世紀金花。

於租期內，租金須每三個月支付(「租金支付期」)。西安世紀金花須於當前租金支付期屆滿前15日內支付下一個租金支付期之租金。

倘存在任何逾期支付租金並且西安世紀金花於收到出租人之書面通知後90個工作日內未能糾正逾期付款，西安世紀金花將須按逾期金額之0.02%繳納每日違約金。

優先購買權： 如出租人擬向任何第三方出售全部或部分該物業，出租人應於簽署銷售合約之前三個月通知西安世紀金花，而西安世紀金花應有權於租期內優先購買該部分之該物業。

續期或終止租賃協議： 訂約雙方應於租賃期屆滿前三個月就是否重續租賃協議達成一致。在同等商業條件下，西安世紀金花擁有優先租賃該物業的權利。

租賃協議可於若干情況下終止，且違約方須根據租賃協議之條款向守約方支付違約金。此外，考慮到該物業不斷變化之營商環境(包括人流量、周邊人口密度、交通狀況、商業及住宅環境等)，西安世紀金花租賃及經營該物業之經營狀況可能會受到影響。訂約雙方同意，倘租賃予西安世紀金花之該物業於租期內其開始經營後連續三個月錄得虧損，則西安世紀金花有權終止租賃協議，而毋須承擔違約責任，且西安世紀金花就該物業作出之所有裝修及添附物均歸出租人所有。

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，且訂約方完成該物業交付，經股東於本公司股東大會批准後生效。

倘西安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釐定，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二零二二年三月三十一日每月人民幣6,195,000元；(ii)該物業之可出租面積、地理位置及周圍情況；及(iii)租金之增幅為每三年5%至6%，此乃計及西安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。

## 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，主要從事投資管理業務。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，出租人由西安曲江新區管理委員會（「委員會」）最終控制，其透過所控制之附屬公司間接擁有出租人之約95.56%股權。具體而言，出租人由西安曲江大明宮建設開發有限公司直接全資擁有，後者主要從事基礎設施建設、旅遊景區開發及管理。西安曲江大明宮建設開發有限公司由西安曲江大明宮投資(集團)有限公司直接全資擁有，後者主要從事房地產開發及文化旅遊等。西安曲江大明宮投資(集團)有限公司(i)由西安曲江文化控股有限公司擁有約70.37%，而西安曲江文化控股有限公司由委員會直接擁有99.9%及主要從事文化、城市建設、交通、旅遊及其他相關領域的投資；(ii)由西安曲江文化產業投資(集團)有限公司擁有約25.19%，西安曲江文化產業投資(集團)有限公司為西安曲江文化控股有限公司之直接全資附屬公司；及(iii)由國開發展基金有限公司擁有約4.44%，其為國家開發銀行(中國國務院直接領導的政策性金融機構)之直接全資附屬公司。於本公告日期，曲江文化金融國際投資有限公司直接持有本公司已發行普通股約29.24%，故為本公司之一名主要股東。西安曲江文化金融控股(集團)有限公司持有曲江文化金融國際投資有限公司全部已發行股本。委員會及西安曲江文化控股有限公

司分別實益擁有西安曲江文化金融控股(集團)有限公司80.05%及19.95%股權。因此，委員會間接控制本公司已發行普通股約29.24%。其為西安市人民政府之一個派出行政機構，並為上市規則第19A.04條所界定之中國政府機關，因此，根據上市規則第14A.10條，其並非本公司之關連人士。除上文所披露者外，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其關連人士之第三方，而現時持有出租人股權之委員會所控制之附屬公司與本公司及其關連人士並無任何其他正式或非正式關係(如股權或業務)。

## 西安世紀金花

西安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。大明宮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西安市場的品牌定位，且對本集團整體業績有利。

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829,910,000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。6.70%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。使用權資產將按其估計使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。租賃負債之利息開支將按年利率6.70%確認。在租賃開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。於租賃協議項下之租期開始後，本集團之綜合資產總值將增加約人民幣782,740,000元，同時將確認相應的租賃負債金額約人民幣782,740,000元。本集團預期租賃協議項下擬進行之交易將於租賃協議之第一年增加使用權資產之年度折舊支出約人民幣41,500,000元及租賃負債有關之財務費用約人民幣54,080,000元。

## 上市規則項下之涵義

根據香港財務報告準則第16號，西安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829,910,000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二零二二年六月三十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之相同涵義
「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	西安世紀金花(作為承租人)與出租人(作為出租人)訂立之日期為二零二二年六月十七日之租賃協議，內容有關租賃該物業，租期為二十年
「出租人」	指	陝西大明宮投資發展有限責任公司，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	出租人及西安世紀金花，各為「訂約方」

「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於西安市未央區太華北路359號名為「大明宮購物中心」之商業物業，地下兩層及地上七層
「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
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「西安世紀金花」	指	西安世紀金花購物有限公司，於中國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，二零二二年六月十七日

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。