

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有世紀金花商業控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



- (1) 場外回購無投票權可換股優先股
- (2) 關連交易
- (3) 股東特別大會通告

守則獨立董事委員會、上市規則獨立董事委員會  
及獨立股東之獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第6至28頁。

守則獨立董事委員會之推薦建議函件載於本通函第29至30頁。上市規則獨立董事委員會之推薦建議函件載於本通函第31至32頁。嘉林資本就股份回購致守則獨立董事委員會、上市規則獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第33至75頁。

本公司將於二零二二年十二月二十九日(星期四)上午十一時三十分假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心3樓301室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-I至SGM-III頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照本通函隨附的代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟於任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二二年十二月二十七日(即十二月二十七日)上午十一時三十分前)交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

二零二二年十二月七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
守則獨立董事委員會函件 .....	29
上市規則獨立董事委員會函件 .....	31
嘉林資本函件.....	33
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1
附錄三 — 估值報告.....	III-1
附錄四 — 估值師之確認函件 .....	IV-1
附錄五 — 嘉林資本之報告 .....	V-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零二二年六月十五日有關場外回購無投票權可換股優先股及關連交易之公告
「協議」	指	本公司與榮建就股份回購訂立的日期為二零二二年六月十五日的協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「回購價」	指	股份回購項下每股優先股約0.21港元
「公司細則」	指	本公司之公司細則，經不時修訂
「守則獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全體非執行董事及獨立非執行董事李陽先生、曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士(惟榮建提名之非執行董事陳帥先生除外)組成，彼等均無參與股份回購及／或於其中擁有權益，根據股份回購守則成立以就協議及股份回購向獨立股東提供推薦建議
「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，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：162)

---

## 釋 義

---

「完成」	指	根據協議之條款及條件完成股份回購
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「現有GCX股份押記」	指	本公司訂立之日期為二零一二年十二月二十七日之股份押記，據此本公司持有之GCX全部已發行股本須設立以榮建為受益人之押記，作為本公司就發行優先股妥為履約之擔保
「GCX」	指	Golden Chance (Xian) Limited，為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	本公司於完成時將予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，以確保本公司就本公司將予發行之免息承兌票據妥為履行結付股份回購代價
「榮建」	指	榮建控股有限公司，優先股之認購人及本公司之主要股東，最終實益擁有人為趙令歡先生、曹永剛先生及徐敏生先生
「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

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第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，以就協議及其項下擬進行之交易(包括股份回購及GCX股份押記)向守則獨立董事委員會、上市規則獨立董事委員會及獨立股東(倘適用)提供意見
「獨立股東」	指	除以下各項外的股東：(i)榮建及其一致行動人士；(ii)涉及協議及其項下擬進行之交易(包括股份回購及GCX股份押記)或於其中擁有權益之股東；及(iii)於協議及其項下擬進行之交易中擁有不同於所有其他股東之權益之重大權益，並須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票之股東
「最後交易日」	指	二零二二年六月十五日，即緊接訂立協議前普通股之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月二日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「上市規則獨立董事委員會」	指	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，根據上市規則成立以就協議及其項下擬進行之交易(包括股份回購及GCX股份押記)向獨立股東提供推薦建議
「最後截止日期」	指	二零二二年十二月三十一日
「普通股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國
「優先股」	指	本公司根據認購協議向榮建發行之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
「曲江投資」	指	曲江文化金融國際投資有限公司，一間於最後實際可行日期持有已發行普通股總數約29.24%之公司
「有關期間」	指	自二零二一年十二月十五日(即緊接該公告日期前六個月之日期)起至最後實際可行日期止期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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	本公司將於二零二二年十二月二十九日(星期四)上午十一時三十分假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心3樓301室舉行之股東特別大會，以考慮及酌情通過批准協議及其項下擬進行之交易(包括股份回購及GCX股份押記)之決議案
「股份回購」	指	本公司根據協議之條款及條件自榮建回購優先股予以註銷，其構成股份回購守則第2條項下本公司之場外股份回購
「股份回購守則」	指	香港公司股份回購守則
「股份」	指	普通股及優先股
「股東」	指	普通股持有人

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	本公司(作為發行人)與榮建(作為認購人)就發行優先股訂立之日期為二零一二年十月二十二日之認購協議
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「估值師」	指	亞太評估諮詢有限公司，本公司就優先股之估值而委聘之獨立估值師
「%」	指	百分比



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)

執行及非執行董事：

黃順緒先生(主席)  
秦川先生(行政總裁)  
宛慶女士  
李陽先生  
陳帥先生

獨立非執行董事：

曾國偉先生  
阮曉峰先生  
宋紅女士

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
灣仔軒尼詩道303號  
協成行灣仔中心3樓301室

(1)場外回購無投票權可換股優先股

(2)關連交易

(3)股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)協議。



---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)協議及股份回購之詳情；(ii)守則獨立董事委員會就協議及股份回購致獨立股東之推薦建議函件；(iii)上市規則獨立董事委員會就協議及股份回購致獨立股東之推薦建議函件；(iv)嘉林資本就協議及股份回購致守則獨立董事委員會、上市規則獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(v)根據股份回購守則及上市規則所規定之有關協議及股份回購之其他資料；及(vi)股東特別大會通告。

### 協議

#### 主要事項

於二零二二年六月十五日，本公司及榮建訂立協議，據此，本公司有條件同意自榮建回購，且榮建有條件同意向本公司出售優先股，回購價為每股優先股約0.21港元(即股份回購)。

協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零二二年六月十五日

#### 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 榮建。

#### 主要事項

1,177,068,181股優先股可按一股優先股兌1.1股普通股之轉換比率轉換為1,294,774,999股普通股，約佔於最後實際可行日期已發行普通股總數的112.62%及經轉換優先股後所發行之普通股數目擴大之普通股總數的約52.97%。本公司將予回購之優先股數目相當於最後實際可行日期所有已發行優先股。

## 代價

回購價每股優先股約0.21港元乃由協議訂約方參考(其中包括)(i)優先股轉換價每股優先股1.00港元(就按認購價1.10港元發行之886,818,181股優先股而言)及優先股轉換價每股優先股1.456港元(就按認購價1.60港元發行之290,250,000股優先股而言)；(ii)自二零二一年七月至最後交易日(包括該日)普通股股價之下行變動(股價跌至於二零二二年四月二十五日之最低價每股普通股0.083港元)；(iii)較下文第(vii)及(ix)段所述之本集團每股資產淨值成比例折讓約78.40至89.84%；及(iv)較下文第(xi)段所述估值師釐定之優先股估值折讓約83.59%後經公平磋商釐定。經考慮上述因素後，董事會認為，回購價屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。股份回購代價247,184,318港元為回購價每股優先股約0.21港元與榮建持有之1,177,068,181股優先股的乘積，且本公司將透過發行於完成日期一週年到期之免息承兌票據向榮建結償。

回購價每股優先股約0.21港元較：

- (i) 根據於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股普通股0.132港元計算之每1.1股普通股0.145港元溢價約44.83%；
- (ii) 根據於最後交易日在聯交所所報收市價每股普通股0.11港元計算之每1.1股普通股0.121港元溢價約73.55%；
- (iii) 根據於截至最後交易日止(包括當日)前最後五個交易日在聯交所所報普通股收市價之平均值每股普通股約0.106港元計算之每1.1股普通股0.117港元溢價約79.49%；
- (iv) 根據於截至最後交易日止(包括當日)前最後10個交易日在聯交所所報普通股收市價之平均值每股普通股約0.104港元計算之每1.1股普通股0.114港元溢價約84.21%；

---

## 董事會函件

---

- (v) 根據於截至最後交易日止(包括當日)前最後30個交易日在聯交所所報普通股收市價之平均值每股普通股約0.101港元計算之每1.1股普通股0.111港元溢價約89.19%；
- (vi) 根據於截至最後交易日止(包括當日)前最後90個交易日在聯交所所報普通股收市價之平均值每股普通股約0.117港元計算之每1.1股普通股0.129港元溢價約62.79%；
- (vii) 股東應佔本集團綜合資產淨值每1.1股普通股約2.066港元(根據於二零二一年十二月三十一日股東應佔本集團綜合資產淨值約人民幣1,756,880,000元(相當於約2,159,130,000港元)及於最後實際可行日期已發行1,149,694,715股普通股計算)折讓約89.84%；
- (viii) 股東應佔本集團綜合資產淨值每1.1股普通股約1.782港元(根據於二零二二年六月三十日股東應佔本集團綜合資產淨值約人民幣1,593,170,000元(相當於約1,862,920,000港元)及於最後實際可行日期已發行1,149,694,715股普通股計算)折讓約88.22%；
- (ix) 股東應佔本集團每1.1股普通股綜合資產淨值約0.972港元(根據於二零二一年十二月三十一日股東應佔本集團綜合資產淨值約人民幣1,756,880,000元(相當於約2,159,130,000港元)及2,444,469,714股普通股(假設優先股已悉數轉換為普通股,而於最後實際可行日期已發行普通股數目並無其他變動)計算)折讓約78.40%；
- (x) 股東應佔本集團每1.1股普通股綜合資產淨值約0.838港元(根據於二零二二年六月三十日股東應佔本集團綜合資產淨值約人民幣1,593,170,000元(相當於約1,862,920,000港元)及2,444,469,714股普通股(假設優先股已悉數轉換為普通股,而於最後實際可行日期已發行普通股數目並無其他變動)計算)折讓約74.94%；

---

## 董事會函件

---

- (xi) 每股優先股之估值人民幣1.04元(相當於約1.28港元)(即估值師釐定之優先股之價值,乃經考慮(其中包括)整體經濟前景及本集團之業務性質及過往財務表現後根據資產估值法估值。詳情請參閱附錄三所載之估值師之估值報告)折讓約83.59%。

倘本公司宣派任何優先股股息或分派及其記錄日期為完成日期之前,則股份回購之代價247,184,318港元將根據本公司宣派及已付或應付榮建之任何股息/分派之金額作出扣減。

於最後實際可行日期,本公司並未宣派任何股息、無意於完成日期前就優先股作出、宣派或支付任何未來股息或作其他分派,且並無已宣派但未分派股息。

### 禁售

榮建向本公司承諾,自協議日期起至完成日期及協議終止日期(以較早者為準)期間,除本公司根據協議規定購買優先股外,其不會行使任何優先股所附轉換權,亦不會出售、轉讓、設立產權負擔或以其他方式出售任何優先股。

### GCX股份押記

股份回購代價將由本公司透過向榮建發行於完成日期第一週年到期之免息承兌票據結償。考慮到代價將不會於完成後以現金結償,本公司同意於完成後以榮建為受益人訂立並交付GCX股份押記,據此,須以榮建為受益人對GCX之全部已發行股本設立第一固定衡平法押記,以確保本公司妥為履行就發行金額為247,184,318港元之免息承兌票據。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。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，GCX之全部已發行股本根據現有GCX股份押記以榮建為受益人已予押記，作為本公司就發行優先股妥為履約之擔保，且現有GCX股份押記將於優先股註銷後解除，且GCX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，該投資物業之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。

於二零二二年六月三十日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，GCX之財務資料及所佔本集團之百分比載列如下：

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	3,185,664	3,134,836	3,668,711
佔本集團百分比	44.58%	43.48%	51.79%
資產淨值	1,545,423	1,574,518	1,666,438
佔本集團百分比	94.79%	87.07%	81.77%

現有GCX股份押記於二零一二年簽立，作為本公司就發行優先股妥為履約之擔保。在關於股份回購之磋商過程中，榮建之立場是為便於其退出，本公司須提供GCX股份押記以確保免息承兌票據之履約，因此根據優先股向榮建提供之現有擔保安排屬複製做法。榮建已明確向本公司表示其不會接受替代或其他削減形式的擔保以取代現有GCX股份押記。

鑒於GCX相對於本集團之總資產及資產淨值之規模，倘出現由榮建行使GCX股份押記之情形，董事會認為本集團之營運及財務狀況可能受到不利影響。然而，董事會認為有關情形不大可能出現，乃由於本公司已取得曲江投資(持有約29.24%之普通股)之控股股東西安曲江文化金融控股(集團)有限公司之財務支持函件。西安曲江文化金融控股(集團)有限公司已承諾其將向本集團提供金額為人民幣40億元之財務支持以支持本集團之持續營運。該承諾將於二零二四年三月三十一日之前有效。

---

## 董事會函件

---

經計及上述因素，董事會認為，提供GCX股份押記屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 先決條件

完成須於達成以下各項先決條件後方可作實：

- (i) 執行人員已根據股份回購守則第2條批准股份回購(且有關批准未被撤回)及有關批准的條件(若有)已獲達成；
- (ii) 親身出席或由受委代表代為出席股東特別大會的獨立股東以至少四分之三票數投票批准股份回購；
- (iii) 簽立及交付GCX股份押記及解除現有GCX股份押記；及
- (iv) 榮建根據協議作出之各項保證在所有方面仍屬真實、準確且無誤導性。

上述(i)及(ii)所載先決條件不得由協議之訂約方豁免。上述(iii)所載先決條件可獲榮建豁免及上述(iv)所載之先決條件可獲本公司豁免。倘上述任何條件未於最後截止日期或之前獲達成或豁免(倘適用)，協議將告失效，且不再具有效力。截至最後實際可行日期，上文第(i)至(iii)項所載之先決條件概無獲達成或豁免，而上文第(iv)項所載之先決條件已達成。

### 完成

完成將於上述(i)及(ii)所載先決條件獲達成後第五個營業日落實。

於完成後，本公司將註銷優先股。

## 董事會函件

### 對本公司股權架構的影響

下表說明本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後的股權架構，並假設於最後實際可行日期至完成日期期間本公司已發行股本及股權架構將不會有其他變動。

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	所持股份數目	概約百分比	所持股份數目	概約百分比
<b>普通股</b>				
曲江投資(附註1) 榮建及其一致行動 人士(附註2)	336,166,156	29.24	336,166,156	29.24
葛新先生	123,500	0.01	123,500	0.01
公眾股東	490,677,787	42.68	490,677,787	42.68
<b>總計</b>	<b>1,149,694,715</b>	<b>100</b>	<b>1,149,694,715</b>	<b>100</b>
<b>優先股</b>				
榮建(附註2)	1,177,068,181	100	—	—
<b>總計</b>	<b>1,177,068,181</b>	<b>100</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

附註：

- 曲江投資持有336,166,156股普通股。西安曲江文化金融控股(集團)有限公司持有曲江投資之全部已發行股本。西安曲江新區管理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)有限公司之80.05%及19.95%權益。西安曲江新區管理委員會及西安曲江文化產業發展中心分別擁有西安曲江文化控股有限公司之99.90%及0.10%股權。因此，西安曲江文化金融控股(集團)有限公司及西安曲江新區管理委員會(均為國有企業)因於曲江投資之股權而被視作擁有336,166,156股普通股之權益。

2. 長倉322,727,272股普通股指榮建所持有322,727,272股普通股。Hony Capital Fund 2008, L.P.持有榮建之全部已發行股本。Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.為Hony Capital Fund 2008, L.P.之唯一普通合夥人。Hony Capital Fund 2008 GP Limited為Hony Group Management Limited之全資附屬公司，且為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擁有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。上述各方因而被視為於榮建所持有之權益中擁有權益。

於最後實際可行日期，葛新先生乃執行董事宛慶女士之配偶，實益擁有123,500股股份。因此，根據證券及期貨條例，宛慶女士被視為於本公司擁有123,500股股份之權益，約佔已發行普通股總數的0.01%。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於任何股份中擁有任何權益。於最後實際可行日期，葛新先生已向本公司表示彼不擬於股東特別大會就其普通股進行投票表決，因為彼僅持有很小百分比數量之已發行普通股。

於最後實際可行日期，本公司已發行1,149,694,715股普通股。除優先股外，於最後實際可行日期，本公司並無任何可轉換或可交換為普通股或本公司其他類別股本權益的尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於完成後，優先股將予以註銷，且將概無任何已發行優先股。於完成後不少於25%的已發行普通股仍將由公眾人士持有。

此外，本公司擬於完成後繼續符合上市規則第8.08條項下之公眾持股量規定。



## 股份回購之財務影響

### 每股基本虧損

假設完成已於二零二一年一月一日落實<sup>1</sup>，假設於截至二零二一年十二月三十一日止年度開始時所有優先股已予悉數回購及註銷，本集團於該年度之股東應佔每股基本虧損將由每股約人民幣0.158元增加約102.53%至每股約人民幣0.320元(並未計及下文所述之本集團融資開支之潛在增加)。

### 每股資產淨值

假設完成已於二零二二年六月三十日落實，本集團於二零二二年六月三十日之綜合資產淨值將由人民幣1,630,310,000元減少約人民幣211,390,000元至人民幣1,418,920,000元，差額即免息承兌票據之賬面值247,184,318港元。每股普通股資產淨值相應由人民幣1.42元減至人民幣1.23元。

### 負債總額

假設股份回購已於二零二二年六月三十日完成，本集團之負債總額將由於二零二二年六月三十日之約人民幣5,515,870,000元增加約人民幣211,390,000元至約人民幣5,727,260,000元。

---

<sup>1</sup> 為證明股份回購對截至二零二一年十二月三十一日止全年股東應佔每股基本虧損之財務影響，假設完成已於二零二一年一月一日落實。為清楚起見，如假設完成於二零二一年十二月三十一日落實，完成將不會影響截至二零二一年十二月三十一日止年度之計算每股基本虧損所用之已發行普通股加權平均數。

### 營運資金

假設本集團將繼續獲取外部債務融資(可能用於(其中包括)償還免息承兌票據),預期本集團將可繼續滿足其營運資金需求,且於其一般營業過程中償還到期債務。外部融資之潛在增加預期亦會增加本集團之融資開支每年約人民幣12,070,000元至人民幣16,090,000元,乃基於本集團現有外部借貸之現有利率介乎每年6%至8%計算。

假設股份回購已於二零二二年六月三十日完成,本集團流動資產與流動負債之比率將由約0.033降至約0.032。本集團的資產負債比率(即銀行及其他借貸、免息承兌票據及租賃負債減銀行及手頭現金除以總權益)將由約2.47增加至約2.99。

本公司認為,上述影響將不會對本集團之每股盈利/虧損、每股資產淨值、負債及營運資金需求造成重大不利影響。

### 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陝西省經營百貨商場、購物中心及超級市場。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日,股東應佔本集團綜合資產淨值分別約為人民幣1,987,340,000元、人民幣1,756,880,000元及人民幣1,593,170,000元。

於最後實際可行日期,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。

---

## 董事會函件

---

於二零二二年六月三十日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，GCX之財務資料及所佔本集團之百分比載列如下：

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	3,185,664	3,134,836	3,668,711
佔本集團百分比	44.58%	43.48%	51.79%
資產淨值	1,545,423	1,574,518	1,666,438
佔本集團百分比	94.79%	87.07%	81.77%

### 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。

於最後實際可行日期，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。

於最後實際可行日期，榮建於322,727,272股普通股(約佔已發行普通股總數之28.07%)及1,177,068,181股優先股(佔已發行優先股總數之100%)中擁有實益權益。

## 股份回購之撥付

股份回購之代價將由本公司透過向榮建發行於完成日期第一週年到期之免息承兌票據247,184,318港元支付。本公司擬通過預期將自貸款人(包括銀行)取得之債務融資(包括但不限於銀行及金融機構之融資)撥付償還承兌票據。

## 股份回購及GCX股份押記之理由及裨益

本公司已根據認購協議向榮建發行優先股，以為本集團之二零一二年業務擴展籌集額外股本資金。886,818,181股優先股乃按認購價1.10港元發行及290,250,000股優先股乃按認購價1.60港元發行。

優先股不計息、無投票權、屬永久並可按一股優先股兌1.1股普通股之轉換比率轉換為普通股。根據公司細則賦予優先股持有人之權利及特權包括但不限於以下各項：

### (1) 地位

優先股構成本公司之直接、無條件、無抵押及非後償責任，彼此均享有同等地位，且不附帶任何優先權。

### (2) 負抵押

只要任何優先股仍未兌換為普通股，本公司將不會(並將確保其附屬公司亦不會)以其全部或任何部分現有或未來之業務、資產或收入(包括任何未催繳資本)，設立或允許存在或持有未履行的任何產權負擔，藉以取得任何未來及現有債務或就任何未來及現有債務取得任何擔保或彌償，除非於同一時間或在此之前，本公司於優先股項下之責任有相等及相等級之抵押，或以於優先股持有人之股份類別會議上經優先股持有人批准之有關其他抵押、擔保或彌償或其他安排作擔保。

**(3) 兌換**

在優先股之條款規限下及於遵守該等條款時，優先股各持有人有權隨時及按相關持有人之全權選擇權兌換該持有人持有之優先股，惟(a)兌換優先股將不會直接導致本公司違反根據上市規則第8.08條不時就最低規定證券百分比之上市規則規定；及(b)兌換優先股將不會導致優先股持有人或與其一致行動之任何人士持有本公司已發行普通股本之30%或以上，或另須根據收購守則對普通股作出強制性全面要約。

**(4) 股息權利**

優先股持有人就有權享有本公司股息或其他分派方面，與其他股東具有同等地位，惟如本公司清盤除外。

**(5) 轉讓**

受限於在上市規則以及公司細則中任何限制，優先股可遵照公司細則中之程序進行自由轉讓。根據公司細則，股份之註冊持有人可通過由或代表轉讓人及轉讓人簽立之轉讓文據轉讓其全部或任何股份。

**(6) 清盤優先**

倘本公司清盤，則優先股持有人將有權優先於普通股持有人收取根據公司細則內優先股之條款釐定之有關金額。

**股份回購之理由**

當就股份回購訂立認購協議時，本公司已考慮下列因素：

### 潛在攤薄影響

於最後實際可行日期，已發行1,177,068,181股優先股。倘優先股悉數兌換為普通股，本公司將發行1,294,774,999股新普通股，佔於最後實際可行日期已發行普通股總數之約112.62%以及經兌換優先股所發行之普通股數目擴大之普通股總數之約52.97%。兌換優先股對普通股具有重大攤薄影響。

於協議日期，鑒於榮建擁有已發行普通股總數約28.07%權益，榮建可將優先股兌換為普通股（即將28,806,679股優先股（相當於已發行優先股總數之約2.45%）兌換為31,687,346股普通股）而不觸發根據收購守則對普通股作出強制性全面要約（其受優先股之條款所限制）之空間有限。然而，榮建為一家金融投資者，並由一隻期限已屆滿的基金全資擁有。榮建已知會本公司倘股份回購未完成，則在遵守優先股之條款（包括第19頁第(5)轉讓一段所載的條款）規限下，其擬出售其所持有之全部普通股及優先股。倘出售向彼此並非一致行動之多個獨立投資者作出，則優先股持有人可能夠兌換部分或全部優先股，而不觸發對普通股作出強制性全面要約或不會導致本公司違反上市規則項下之最低公眾持股量規定。

### 對股價表現之影響

本公司認為優先股之潛在重大攤薄影響在市場上對本公司投資者及潛在投資者造成負面投資偏好，因而抑制了普通股過往在股價方面的表現。在於二零一二年十二月二十七日發行優先股後之大多數時間內，普通股之股價一直低於1.747港元（即發行優先股當日普通股之股價）。普通股之股價亦呈下行趨勢，於二零一三年六月十日錄得最高價格每股普通股1.922港元及於二零二二年四月二十五日、四月二十六日及四月二十七日錄得最低價格每股普通股0.083港元。董事會認為，於切實可行情況下盡快消除優先股之潛在重大攤薄影響將提升本公司的市場信心，從長遠而言符合本公司及股東之利益。

隨於二零二二年六月十五日刊發該公告後，在建議股份回購之重要性消化後，普通股股價之表現出現積極的發展。自二零二二年六月十六日至最後實際可行日期止期間，普通股之平均收市價為約每股0.139港元，較普通股截至最後交易日（包括該日）止30個交易日之平均收市價約每股0.101港元高出約37.62%。本公司相信股東及本公司投資者普遍已接納建議股份回購。

### 對股東回報之影響

根據公司細則，優先股持有人就有權享有本公司股息或其他分派方面，與其他股東具有同等地位，惟如本公司清盤除外。優先股於悉數兌換為普通股後，約佔於最後實際可行日期已發行普通股總數之約112.62%以及經兌換優先股所發行之普通股數目擴大之普通股總數之約52.97%。隨股份回購完成後，倘本集團之財務狀況獲得改善，對普通股持有人之回報將顯著增加。由於優先股與普通股就享有股息權利方面具有同等地位，因此，在不進行股份回購情況下，優先股持有人將有權按兌換後基準與普通股持有人分享股息。倘股份回購完成以及所有優先股已回購並註銷，則普通股持有人將有權享有更高水平之股息分配，因為有權享有分配之股票數目將會減少。

### 對本集團籌集資金能力之影響

本公司認為優先股妨礙了本公司通過股權及債務融資方式籌集資金的能力，進而已阻礙本集團之發展。由於優先股之潛在重大攤薄影響，本公司對股權投資者已失去吸引力。自發行優先股以後，本公司未能獲得任何股權投資者。

根據優先股之條款，只要任何優先股仍未兌換為普通股，本公司或其附屬公司以其現有或未來之業務、資產或收入設立產權負擔藉以取得任何未來及現有債務或就任何未來及現有債務取得任何擔保或彌償均受到限制。該等限制對本集團自貸款人取得有抵押貸款之能力產生限制。

### 增加普通股應佔有形資產淨值

於二零二二年六月三十日，本公司之綜合有形資產淨值為人民幣1,350,700,000元（相當於約1,579,390,000港元）（基於經扣除無形資產及商譽後本公司之經調整綜合資產淨值計算）。假設所有優先股獲兌換為普通股，本公司將有2,444,469,714股已發行普通股以及按兌換後基準每股普通股應佔之有形資產淨值的金額將為每股普通股0.65港元。於完成股份回購後，每股普通股應佔之有形資產淨值將增加至每股普通股1.16港元，相當於增加每股0.51港元。

### 可用財務資源

本公司一直尋求解決方案，透過本集團持續致力訂立各種類型之融資安排以增強其財務狀況。如本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報所述，本集團已於報告期末後獲得一間銀行之短期貸款金額為人民幣90,000,000元，按年利率約6%計息。

西安曲江文化金融控股(集團)有限公司已承諾其將向本集團提供金額為人民幣40億元之財務支持以支持本集團之持續營運。該承諾將於二零二四年三月三十一日之前有效。西安曲江文化金融控股(集團)有限公司亦已承諾向本集團提供之約人民幣1,550,000,000元之現有貸款可於其到期時予以延期。

在股東給予之持續支持(包括但不限於曲江投資控股股東提供之財務支持)下，榮建及本公司已進行討論，以就榮建退出於本公司之投資制定計劃。

股份回購之代價將由本公司通過發行於完成日期一週年到期之免息承兌票據支付，其將由GCX股份押記提供擔保。本公司毋須立即以現金結付代價。

基於上述理由，本公司認為其應購回榮建所持有之全部已發行優先股，並相信認購協議項下之安排及股份回購為解決長期已發行優先股問題的最佳解決方案。本公司執行董事兼行政總裁秦川先生及本公司首席財務官兼公司秘書梁基偉先生已向榮建確認股份回購的商業條款。除與董事會進行討論外，曲江投資及其提名董事，即黃順緒先生及李陽先生，並未與榮建就股份回購進行討論或磋商。



---

## 董事會函件

---

基於上述理由，董事會(包括守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會成員，經考慮嘉林資本之意見及推薦建議後，彼等之意見載列於彼等各自之函件)認為，協議及GCX股份押記之條款及條件乃按正常商業條款訂立，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。

### 監管規定

#### 股份回購守則

根據股份回購守則，股份回購構成本公司的場外股份回購。本公司已根據股份回購守則第2條向執行人員申請批准股份回購。執行人員的批准(倘獲授出)通常將須待(其中包括)親身出席或由受委代表代為出席股東特別大會的獨立股東以至少四分之三票數投票批准股份回購後，方可作實。

#### 其他安排

於最後實際可行日期，就本公司所盡悉，榮建或其一致行動人士均無：

- (i) 持有、擁有、控制或可指示任何普通股、可換股證券、認股權證、購股權或有關股份之衍生工具，惟(a)榮建擁有之本公司現有已發行普通股股本總額約28.07%權益；及(b)本公司根據協議擬回購之優先股除外；
- (ii) 已就投票贊成或反對協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於股份回購)取得不可撤回承諾；
- (iii) 持有普通股有關之未行使認股權證、購股權或可轉換為普通股或衍生工具之證券，惟(a)榮建擁有之本公司現有已發行普通股股本總額約28.07%權益；及(b)本公司根據協議擬回購之優先股除外；
- (iv) 根據收購守則規則22註釋8擁有任何有關普通股，且對協議及／或股份回購而言可能屬重大之安排(不論為以購股權、彌償保證或其他方式作出)或合約；

---

## 董事會函件

---

- (v) 除協議外，擁有榮建或其一致行動人士訂立，且與彼等可能但未必援引或尋求援引協議及／或股份回購事宜之先決條件或條件之情況有關之任何協議或安排；或
- (vi) 借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，本公司及其一致行動人士概無：

- (i) 持有、擁有、控制或指示任何普通股、與普通股有關的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (ii) 已獲得投票贊成或反對協議及其項下擬進行交易的不可撤回承諾(包括但不限於股份回購)；
- (iii) 持有可轉換為普通股的未行使認股權證、期權或證券或與普通股有關的衍生工具；
- (iv) 擁有任何收購守則規則22註釋8項下有關普通股的安排(不論為以購股權、彌償保證或其他方式作出)或合約，其對協議及／或股份回購而言可能屬重大；
- (v) 除協議外，訂有本公司或其一致行動人士為其中訂約方並與其可能會或可能不會於當中援引或尋求援引協議及／或股份回購先決條件或條件的情況有關的任何協議或安排；或
- (vi) 借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

(i)除本通函「代價」一段規定之代價外，本集團就股份回購概無已付或將付予或應付予榮建或其任何一致行動人士之任何形式之代價、補償或利益；(ii)除協議之外，本集團與榮建及其任何一致行動人士之間並無就股份回購訂立任何諒解、安排、協議或特別交易；及(iii)(1)任何股東；與(2)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無就股份回購訂立任何諒解、安排或協議或特別交易。

### 上市規則

榮建於322,727,272股普通股中擁有實益權益，約佔已發行普通股總數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。由於有關股份回購及訂立GCX股份押記各自之一項或多項適用百分比率為5%或以上，故股份回購及訂立GCX股份押記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。

### 股東特別大會

本公司將自二零二二年十二月二十二日(星期四)至二零二二年十二月二十九日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定出席股東特別大會之權利。於此期間內概不會登記股份轉讓。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過批准(其中包括)協議之決議案。獨立股東方有權於股東特別大會上就批准協議及股份回購之決議案投票。

於股東特別大會上就協議及其項下擬進行之交易(包括股份回購及GCX股份押記)作出表決將以投票方式進行。於最後實際可行日期，榮建直接持有322,727,272股普通股，約佔本公司現有已發行普通股本的28.07%。(i)榮建連同其聯繫人及一致行動人士；(ii)於協議及其項下擬進行之交易(包括股份回購及GCX股份押記)中擁有權益或參與其中之股東；及(iii)於協議及其項下擬進行之交易中擁有與所有其他股東權益不同之重大權益之股東，將須根據股份回購守則及上市規則就批准協議及其項下擬進行之交易(包括股份回購及GCX股份押記)之決議案放棄投票。除榮建外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東須於股東特別大會上就協議及其項下擬進行之交易(包括股份回購及GCX股份押記)之決議案放棄投票。

除榮建提名之非執行董事陳帥先生外，概無其他董事於股份回購中擁有重大權益，因此概無董事於批准股份回購之有關董事會會議上放棄投票。

---

## 董事會函件

---

本通函隨附供股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於大會指定舉行時間至少48小時前(即二零二二年十二月二十七日上午十一時三十分前)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷。

### 以投票方式進行表決

於股東特別大會上之所有表決將根據股份回購守則第2條以投票方式進行。

### 一般事項

守則獨立董事委員會(由全體非執行及獨立非執行董事李陽先生、曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士(惟榮建提名之非執行董事陳帥先生除外)組成)已告成立，以就協議及股份回購向獨立股東提供意見及推薦建議。

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，以就協議向獨立股東提供意見及推薦建議。

經守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會批准，嘉林資本已獲委任，以就此向守則獨立董事委員會、上市規則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 估值報告

估值師已獲委聘以就股份回購編製估值報告，以供董事會及股東考慮。估值師之責任為進行估值活動，旨在提供優先股於二零二一年十二月三十一日之價值之獨立評估。估值師已參照國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則進行估值。

根據估值報告，估值師認為於二零二一年十二月三十一日每股優先股之估值為人民幣1.04元。估值師確認，根據本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核業績，其認為於二零二二年六月三十日每股優先股之估值相較於估值報告所載於估值日期(即二零二一年十二月三十一日)之估值並無重大變動。因此，回購價較估值師釐定之優先股價值折讓約83.59%。董事會進一步注意到，嘉林資本已審閱並從估值師之背景、估值報告中所採用之方法以及於達致優先股之估值所使用基準及假設方面評估估值報告。另注意到嘉林資本認為估值師具備適當之資格及經驗，並具有足夠的知識、技能及理解，足以勝任編製估值報告，並且認

---

## 董事會函件

---

為估值師已採取必要步驟及進行盡職調查工作以編製估值報告。由於估值師採納資產基礎法對公司進行估值屬常見，特別是針對涉及資本密集型行業的公司(包括本公司)，並且亦經考慮估值師的資格及經驗後，嘉林資本亦認為估值師就本公司之估值採用資產基礎法屬合理。獨立股東務請審閱嘉林資本函件連同估值報告。

有關詳情，請參閱附錄三所載估值師之估值報告以及附錄四所載估值師之確認函件。

### 推薦建議

基於本通函所載之資料，董事(包括守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會之成員，彼等經考慮嘉林資本之意見及推薦建議後之意見載列於其各自之函件)認為，儘管股份回購並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，惟其仍符合本公司及股東之整體利益且按正常商業條款訂立。因此，董事(包括守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會之成員，彼等經考慮嘉林資本之意見及推薦建議後之意見載列於其各自之函件)推薦獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

敬請閣下垂注分別載於本通函第29至30頁以及第31至32頁之守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會函件以及載於本通函第33至75頁之嘉林資本函件，當中載有彼等就協議及股份回購致獨立股東之推薦建議。獨立股東於決定如何就於股東特別大會上提呈之相關決議案投票之前，務請細閱前述函件。

### 股東特別大會之預防措施

本公司無意削弱股東行使其權利及投票之機會，但意識到有迫切需要保障股東免於可能暴露於COVID-19疫情之風險。鑒於COVID-19疫情之近期發展情況，為更好保障與會股東、員工及其他利益相關者的安全及健康，本公司將於股東特別大會實施以下預防措施：

- (i) 於股東特別大會會場入口對各位人士進行強制體溫檢測。任何體溫高於攝氏37.5度或須遵守香港政府實施的強制隔離命令的人士，將被拒絕進入或被要求離開大會會場，並且本公司將要求該等人士留在隔離場所以完成投票程序；
- (ii) 每位人士在股東特別大會會場均須佩戴口罩；
- (iii) 本公司於股東特別大會上將不提供禮品、茶點或飲品，以免與會者之間相互密切接觸；及
- (iv) 並非股東或其受委代表之人士將不獲准進入股東特別大會會場。

---

## 董事會函件

---

本公司謹此提醒將親身出席股東特別大會的股東及其他出席者做好個人預防措施並須遵守股東特別大會會場的防控要求。為了所有利益相關者的健康和 safety 著想，並符合近期 COVID-19 防控指引，本公司亦提醒所有股東，行使投票權毋須親身出席股東特別大會。股東可以選擇填寫並提交有關股東特別大會適用之代表委任表格，並委任股東特別大會主席出任其代表並按有關代表委任表格的指示就相關決議案進行投票，而非親身出席股東特別大會。

本公司將密切監察 COVID-19 疫情發展及香港政府就 COVID-19 疫情所頒佈或將頒佈的任何規例或措施。本公司將確保股東特別大會將遵照香港政府的規例或措施進行，且股東將不會被剝奪就將於股東特別大會上提呈的決議案的投票權。倘上述預付措施有任何更新，本公司將盡快刊發進一步公告。

### 額外資料

另請 閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
世紀金花商業控股有限公司  
主席  
黃順緒

二零二二年十二月七日

於本董事會函件內，人民幣兌港元之匯率分別為人民幣0.8137元兌1港元（於二零二一年十二月三十一日）及人民幣0.8552元兌1港元（於二零二二年六月三十日）。所採用匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可按該等匯率換算。

以下為守則獨立董事委員會意見函件全文，當中載列其就協議向獨立股東提供之推薦建議。



敬啟者：

**(1)場外回購無投票權可換股優先股**  
**(2)關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零二二年十二月七日致股東之通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成守則獨立董事委員會，就吾等認為協議及股份回購以及其項下擬進行之交易就獨立股東及投票而言是否屬公平合理向閣下提供意見。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問以就此向吾等提供意見。嘉林資本有限公司之意見連同達致有關意見時所考慮之主要因素載於本通函第33至75頁。

閣下亦請垂注本通函第6至28頁所載的董事會函件及本通函附錄所載的其他資料。

---

## 守則獨立董事委員會函件

---

經考慮嘉林資本之意見，吾等認為協議及股份回購之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案以批准協議及股份回購。

此 致

列位獨立股東 台照

代表守則獨立董事委員會

非執行董事

李陽先生、曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士

二零二二年十二月七日



以下為上市規則獨立董事委員會意見函件全文，當中載列其就協議向獨立股東提供之推薦建議。



敬啟者：

**(1)場外回購無投票權可換股優先股**  
**(2)關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零二二年十二月七日致股東之通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成上市規則獨立董事委員會，就吾等認為協議以及其項下擬進行之交易就獨立股東而言是否屬公平合理及是否按一般商業條款訂立且符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見，儘管股份回購並非於本集團之一般及日常業務過程中進行。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問以就此向吾等提供意見。嘉林資本有限公司之意見連同達致有關意見時所考慮之主要因素載於本通函第33至75頁。

閣下亦請垂注本通函第6至28頁所載的董事會函件及本通函附錄所載的其他資料。

---

## 上市規則獨立董事委員會函件

---

經考慮嘉林資本之意見，吾等認為儘管股份回購並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，協議之條款就獨立股東而言屬公平合理及按一般商業條款訂立，並且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案以批准協議及股份回購。

此 致

列位獨立股東 台照

代表上市規則獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士

二零二二年十二月七日

下文載列獨立財務顧問嘉林資本就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



香港  
干諾道中88號／  
德輔道中173號  
南豐大廈12樓1209室

敬啟者：

場外回購無投票權可換股優先股  
及  
關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行之交易（包括股份回購及GCX股份押記）（「該等交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發之日期為二零二二年十二月七日之通函（「通函」）所載之董事會函件內，本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年六月十五日， 貴公司及榮建訂立協議，據此， 貴公司有條件同意自榮建回購，且榮建有條件同意向 貴公司出售優先股，回購價為每股優先股約0.21港元（即股份回購）。股份回購之代價將由 貴公司透過向榮建發行於完成日期一週年到期之免息承兌票據結償。考慮到代價將不會於完成後以現金結償， 貴公司同意於完成後以榮建為受益人訂立並交付GCX股份押記，據此，須以榮建為受益人對GCX之全部已發行股本設立第一固定衡平法押記，以確保 貴公司妥為履行就發行金額為247,184,318港元之免息承兌票據。GCX股份押記將於 貴公司償還承兌票據項下所有未償還金額後解除。

參考董事會函件，該等交易構成 貴公司之關連交易，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。

根據股份回購守則，股份回購亦構成 貴公司的場外股份回購。 貴公司已根據股份回購守則第2條向執行人員申請批准股份回購。執行人員的批准(倘獲授出)通常將須待(其中包括)親身出席或由受委代表代為出席股東特別大會的獨立股東以至少四分之三票數投票批准股份回購後，方可作實。

根據股份回購守則，守則獨立董事委員會(由全體非執行董事李陽先生、曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士(惟榮建提名之非執行董事陳帥先生除外)組成)已告成立，以就股份回購之條款是否屬公平合理以及應如何於股東特別大會上就股份回購投票向獨立股東提供意見。

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(i)該等交易之條款是否按正常商業條款訂立及是否屬公平合理；(ii)該等交易是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)應如何於股東特別大會上就該等交易投票向獨立股東提供意見。

經守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會批准，吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員以及獨立股東提供意見。

### 獨立性

嘉林資本曾獲委聘就 貴公司之一項主要及關連交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問(詳情載於 貴公司日期為二零二二年一月十一日之通函)。除上述委聘外，於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，嘉林資本並無向 貴公司提供其他服務。

除上述委聘外，吾等並不知悉緊接最後實際可行日期前過去兩年內嘉林資本與 貴公司或任何其他人士之間存在任何關係或利益，而可被合理視為妨礙嘉林資本擔任獨立財務顧問之獨立性。

經考慮上文所述及(i)於最後實際可行日期概無存在上市規則第13.84條所載之任何情況；及(ii)上述先前委聘僅為擔任獨立財務顧問及不會影響吾等擔任獨立財務顧問之獨立性，吾等認為吾等具備擔任獨立財務顧問的獨立性。

### 吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函內所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事提供之所有資料及聲明(董事須就此獨自及全權負責)於作出時均屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關觀點、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函內所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及向吾等表達之意見之合理性。吾等之意見乃基於董事之聲明及確認概無與任何人士就該等交易訂立有任何未披露之私人協議／安排或推定諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條及收購守則第2條採取足夠及必需之步驟，以為吾等之意見提供合理基礎並達致知情見解。

除估值師就優先股之價值編製之估值報告(「估值報告」)(載列於通函附錄三)外，吾等並無對 貴集團之資產及負債進行任何獨立估值或評估，而吾等尚未獲得任何該等估值或評估。由於吾等並非企業估值之專家，故吾等於如本函件「D.股份回購之主要條款」一節項下「估值報告」分節所載對估值報告履行吾等之獨立工作(包括審閱及查詢 貴公司委聘估值師之條款、估值師於編製估值報告之資格、估值師進行估值所採取的步驟及盡職調查措施以及須進行估值之資產及負債之範疇，並且評估估值方法之合理性、估值中採納之假設及參數)後，僅依賴估值報告以取得優先股於二零二一年十二月三十一日(「估值日期」)之價值。

敬請 閣下垂注通函附錄二「責任聲明」一節所載之責任聲明。吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責，惟本意見函件除外。

---

## 嘉林資本函件

---

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、榮建或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮該等交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必然以於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他實際狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。根據收購守則第9.1條，將盡快向股東知會任何重大變動。此外，本函件之任何內容不應詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

最後，倘本函件內之資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，嘉林資本之責任為確保有關資料準確地摘錄自有關來源。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就該等交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### A. 有關 貴集團之資料

參考董事會函件， 貴公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。 貴集團主要從事於中國陝西省(包括西安市及咸陽市)經營百貨商場、購物中心及超級市場。

於最後實際可行日期，已發行1,149,694,715股普通股及1,177,068,181股優先股。

財務表現

下文載列 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止九個月、截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)及截至二零二二年六月三十日止六個月(連同截至二零二一年六月三十日止六個月之比較數字)之綜合財務資料,乃摘錄自 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(「二零二一年年報」)(註:董事會已決議將 貴公司之財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日,自二零二零年九月三日起生效)及 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二二年中期報告」):

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	同比變動 %	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止九個月 人民幣千元 (經審核)
總收益(附註)	495,294	832,620	(40.51)	1,316,396	1,282,002
收益	230,610	288,920	(20.18)	494,280	397,021
—百貨商場及購物中心	99,326	149,521	(33.57)	250,237	223,973
—超級市場	131,284	139,399	(5.82)	244,043	173,048
貴公司股東應佔年度/期間溢利/(虧損)	(185,817)	(133,430)	39.26	(367,967)	(635,095)

附註:總收益指與 貴集團之百貨商場及購物中心以及超級市場業務有關之銷售商品、計入零售客戶之特許專櫃銷售、總租金收入以及向租戶收取之管理及行政服務費收入之總額。

截至二零二一年十二月三十一日止年度, 貴集團之 貴公司股東應佔虧損為約人民幣368,000,000元(截至二零二零年十二月三十一日止九個月: 人民幣635,100,000元)。 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之 貴公司股東應佔虧損顯著地減少乃主要由於商譽及無形資產減值虧損減少至人民幣72,000,000元(截至二零二零年十二月三十一日止九個月: 人民幣365,900,000元)以及並無再次發生將予消費之商聯卡(於 貴集團百貨商場、購物中心及超級市場內之客戶預付卡)責任撥備(截至二零二零年十二月三十一日止九個月: 人民幣194,500,000元)。

## 嘉林資本函件

截至二零二二年六月三十日止六個月，貴集團之貴公司股東應佔虧損較截至二零二一年六月三十日止六個月增加約39.26%。根據二零二二年中期報告以及據董事告知，上述增加主要是由於(i)貴集團之收入下跌約20.18%，乃因貴集團於中國西安市之兩間百貨商場及一間購物中心實施翻新計劃導致特許專櫃銷售之淨收入下降所致；(ii)商譽及無形資產減值撥備約人民幣30,200,000元，此乃基於下述各項釐定：(a)第(i)項所述之其中一家百貨商場延遲開業(於最後實際可行日期據董事告知，其預計將於二零二三年七月重新開業)；及(b)對該百貨商場開業後的銷售情況進行的保守估計；及(iii)財務費用淨額較二零二一年同期增加約36.36%，為貸款金額(即未償還銀行及其他借貸)以及租賃負債(即貴集團訂立之租賃合約有關之租賃付款之財務責任)增加所致。

### 財務狀況

下文載列貴集團於二零二零年及二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日之綜合財務狀況，摘錄自二零二一年年報及二零二二年中期報告：

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業及設備	3,171,775	3,134,933	2,998,451
佔貴集團總資產%	44.38%	43.48%	42.32%
投資物業	1,265,300	1,347,798	1,265,300
佔貴集團總資產%	17.71%	18.69%	17.86%
收購物業之預付款項	2,058,088	1,982,153	1,555,682
佔貴集團總資產%	28.80%	27.49%	21.96%
銀行結存及手頭現金	33,280	36,520	393,556
佔貴集團總資產%	0.47%	0.51%	5.56%
銀行及其他借貸(附註)	3,874,206	3,611,062	3,115,455
佔貴集團總負債%	70.24%	66.86%	61.73%
流動負債淨額	(3,352,262)	(2,638,621)	(2,046,659)
總資產	7,146,177	7,209,445	7,084,498
總負債	5,515,868	5,401,185	5,046,526

附註：於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，貴集團之銀行及其他借貸包括應付一名主要股東西安曲江文化金融控股(集團)有限公司(「曲江金融控股」)之款項分別約人民幣690,000,000元、人民幣1,221,500,000元及人民幣1,550,100,000元。



如上表所示，於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，貴集團之物業及設備、投資物業及預付款項分別佔貴集團總資產之約82.14%、89.66%及90.89%。貴集團之(i)物業及設備以及投資物業合共由於二零二零年十二月三十一日之約人民幣4,263,800,000元增加至於二零二一年十二月三十一日之約人民幣4,482,700,000元(相當於增幅約5.14%)，以及與於二零二一年十二月三十一日相比，於二零二二年六月三十日保持在相若水平；及(ii)貴集團收購物業之預付款項由於二零二零年十二月三十一日之約人民幣1,555,700,000元增加至於二零二一年十二月三十一日之約人民幣1,982,200,000元(相當於增幅約27.41%)，並進一步增加至於約人民幣2,058,100,000元(相當於增幅約3.83%)。

據董事告知，收購物業之預付款項指貴集團就其擬收購位於中國之發展中商業物業而作出之部分付款，該等商業物業之收購協議由世紀金花股份有限公司(貴公司之非全資附屬公司)與一名賣方於二零一四年十二月四日訂立。根據收購協議，賣方同意促使一間項目公司根據世紀金花股份有限公司之要求發展該等物業，而世紀金花股份有限公司同意購買部分該等物業。該等商業物業之實質工程已於二零一六年十月展開，以及根據日期為二零二一年九月二十日之補充協議，商業物業之交付須不遲於二零二二年十二月三十一日。該等商業物業擬由貴集團用於擴充其零售業務營運。

參考二零二一年年報及據董事告知，上述貴集團之物業及設備以及投資物業總計增加乃主要由於二零二一財年添置租賃作自用之物業及投資物業所致，以及貴集團收購物業之預付款項增加主要是由於二零二一財年貴集團、賣方及貴集團之一名債務人訂立協議，據此該債務人同意透過支付就收購項目公司發展之商業物業之最後一期款項以結付其付款責任約人民幣414,200,000元，以及利息開支資本化所致。

貴集團之銀行及其他借貸亦由於二零二零年十二月三十一日之約人民幣3,115,500,000元增加至於二零二一年十二月三十一日之約人民幣3,611,100,000元，並進一步增加至於二零二二年六月三十日之約人民幣3,874,200,000元。據董事告知，於二零二二年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣2,844,000,000元之物業及設備、約人民幣1,265,300,000元之投資物業及約人民幣1,000,000元之銀行結存及手頭現金(總計約人民幣4,110,300,000元)已被抵押以作為貴集團之銀行及其他借貸之擔保。

如上表所示，於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，貴集團錄得流動負債淨額狀況。貴集團之流動負債淨額由於二零二零年十二月三十一日之約人民幣2,046,700,000元增加至於二零二一年十二月三十一日之約人民幣2,638,600,000元，相當於增幅約28.92%，並進一步增加至於二零二二年六月三十日之約人民幣3,352,300,000元，相當於進一步增加約27.05%。

儘管出現(其中包括)上述狀況，參考二零二二年中期報告，根據貴集團管理層編製之截至二零二三年六月三十日止十二個月之現金流預測，當中已計及曲江金融控股(為一間國有企業及主要股東之一)之財務支持函件，其同意(a)為貴集團提供人民幣40億元之貸款融資以及為銀行或任何其他金融機構貸款融資提供擔保；及(b)於到期時延長其授予貴集團之短期貸款約人民幣15.5億元，董事認為，貴集團將有足夠資金應付其自二零二二年六月三十日起至少十二個月到期之負債，並且認為不存在可能對貴集團持續經營能力構成重大疑問之具有重大不確定性相關之事項或狀況。由於免息承兌票據以榮建為受益人將於完成日期第一週年(即二零二三年六月三十日)到期，故承兌票據之影響並未計入截至二零二三年六月三十日止十二個月之現金流預測。然而，基於截至承兌票據之到期日之現金流量預測<sup>(附註)</sup>並考慮到財務支持函件(定義見下文)，董事認為，貴集團將有足夠資金以應付其到期之負債(包括承兌票據)，並且認為並不存在可能會令貴集團持續經營能力造成重大疑慮的事件或情況相關的重大不確定性。

### 有關GCX之資料

GCX為貴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，該投資物業部分被貴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。

附註：截至承兌票據之到期日之現金流量預測中已考慮(i)貴公司訂立之日期為二零二二年六月十七日之租賃協議(構成貴公司之非常重大收購及由貴公司於二零二二年六月十七日公佈)；及(ii)貴公司可能出售最多30,000,000股金花企業(集團)股份有限公司(股份代號：600080)之A股股份(構成貴公司之非常重大出售事項及於二零二二年四月七日公佈)之影響。

## 嘉林資本函件

於最後實際可行日期，GCX之全部已發行股本根據現有GCX股份押記以榮建為受益人已予押記，作為 貴公司就發行優先股妥為履約之擔保。

下文載列截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度GCX之未經審核財務資料：

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
投資物業	1,265,300	1,265,300	1,265,300
佔 貴集團投資物業%	100%	93.88%	100%
物業及設備	1,134,601	1,071,660	1,076,787
佔 貴集團物業及設備%	35.77%	34.18%	35.91%
銀行及其他借貸	531,685	548,000	990,000
佔 貴集團銀行及其他借貸%	13.72%	15.18%	31.78%
總資產	3,185,664	3,134,836	3,668,771
佔 貴集團總資產%	44.58%	43.48%	51.79%
資產淨值	1,545,423	1,574,518	1,666,438
佔 貴集團資產淨值%	94.79%	87.07%	81.77%

### 優先股之主要條款

優先股之主要條款概要載列於董事會函件「股份回購及GCX股份押記之理由及裨益」一節。

### 行業概覽

#### 中國零售價格指數

以下載列截至二零二一年十二月三十一日止五個年度內中國的零售價格指數(即中國國家統計局公佈的最近期五個完整年度的統計數字)：

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
中國零售價格指數	453.60	462.20	471.40	478.0	485.60
增長率(%)		1.90	1.99	1.40	1.59

如上述統計數字所示，於二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年各個年度，零售價格指數均錄得同比增長。儘管中國零售價格指數之增長率相比二零一八年及二零一九年之分別約1.90%及1.99%，輕微下降至於二零二零年之約1.40%，但於二零二一年中國零售價格指數之增長率略微回升至約1.59%。

#### 中國消費品零售總額

以下載列截至二零二一年十二月三十一日止五個年度內中國的消費品零售總額(即中國國家統計局公佈的最近期五個完整年度的統計數字)：

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
中國消費品零售總額 (人民幣十億元)	32,432.67	37,778.31	40,801.72	39,198.06	44,082.30
增長率(%)		16.48	8.00	(3.93)	12.46

如上述統計數字所示，於二零一八年、二零一九年及二零二一年各個年度，中國消費品零售總額均錄得同比增長。儘管二零二零年中國消費品零售總額輕微減少至約人民幣391,980.6億元或減少約3.93%，但於二零二一年中國消費品零售總額回升至約人民幣440,823.0億元，相較於二零二零年增長約2.46%及較二零一九年高出約8.04%。

中國消費品零售總額由二零一七年之約人民幣324,326.7億元增加至於二零二一年之約人民幣440,823.0億元，相當於複合年增長率(「複合年增長率」)為約7.97%。

中國居民人均可支配收入及消費支出

以下載列截至二零二一年十二月三十一日止五個年度內中國居民人均可支配收入及消費支出(即中國國家統計局公佈的最近期五個完整年度的統計數字):

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
<b>中國居民人均可支配</b>					
<b>收入(人民幣元)</b>	25,974	28,228	30,733	32,189	35,128
<b>增長率(%)</b>		8.68	8.87	4.74	9.13
<b>中國居民人均消費支出</b>					
<b>(人民幣元)</b>	18,322	19,853	21,559	21,210	24,100
<b>增長率(%)</b>		8.36	8.59	(1.62)	13.63

如上述統計數字所示，於二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年各個年度，中國居民人均可支配收入均錄得同比增長，以及於二零一八年、二零一九年及二零二一年各個年度，中國居民人均消費支出均錄得同比增長，儘管中國居民人均消費支出輕微減少至二零二零年之人民幣21,210元或較二零一九年減少約1.62%，但於二零二一年中國居民人均消費支出回升至人民幣24,100元，相較於二零二零年增長約13.63%及較二零一九年高出約11.79%。

中國居民人均可支配收入由二零一七年之人民幣25,974元增加至於二零二一年之人民幣35,128億元，相當於複合年增長率為約7.84%，以及中國居民人均消費支出由二零一七年之人民幣18,322元增加至於二零二一年之人民幣24,100元，相當於複合年增長率為約7.09%。

根據陝西省統計局發佈的《2021年全省國民經濟運行情況》，於二零二一年，陝西省批發及零售業的營業收入同比增長5.6%，陝西省消費品零售總額達約人民幣10,250.5億元，同比增長6.7%，而商品零售額達約人民幣9,101.7億元，同比增長5.5%。

經考慮上述與中國及陝西省(貴集團百貨商場、購物中心及超級市場所在地)零售業有關之統計數據,吾等認為中國(包括陝西省)零售業之前景總體上保持積極。

### B. 有關榮建之資料

參考董事會函件,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。於最後實際可行日期,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。

於最後實際可行日期,榮建於(i)322,727,272股普通股(約佔已發行普通股總數之28.07%);及(ii)1,177,068,181股優先股(佔已發行優先股總數之100%)中擁有實益權益。

### C. 股份回購之理由及裨益

參考董事會函件,貴公司已根據認購協議向榮建發行優先股,以為貴集團之二零一二年業務擴展籌集額外股本資金。於二零一二年十二月二十七日,886,818,181股優先股乃按認購價每股優先股1.10港元發行及290,250,000股優先股乃按認購價每股優先股1.60港元發行。優先股不計息、無投票權、屬永久並可按一股優先股兌1.1股普通股之轉換比率轉換為普通股。

根據優先股之條款，榮建將僅獲准行使其優先股之轉換權，惟：(a)優先股之轉換不會直接導致 貴公司違反根據上市規則第8.08條不時就最低規定證券百分比之規定；及(b)優先股之轉換將不會導致優先股持有人或任何與其一致行動人士持有 貴公司已發行普通股本之30%或以上，或另須根據收購守則對 貴公司之普通股作出強制性全面要約者。

於最後實際可行日期，榮建於(i)322,727,272股普通股(約佔已發行普通股總數之28.07%)；及(ii)1,177,068,181股優先股(佔已發行優先股總數之100%)中擁有實益權益。鑒於榮建於 貴公司之現有股權，榮建可將優先股兌換為普通股(即將28,806,679股優先股(相當於已發行優先股總數之約2.45%)兌換為31,687,346股普通股)而不觸發根據收購守則對普通股作出強制性全面要約(其受優先股之條款所限制)之空間有限。參考董事會函件，受限於上市規則以及公司細則中任何限制，優先股可遵照公司細則中之程序進行自由轉讓(例如可通過由或代表轉讓人及承讓人簽立之轉讓文據)。

### 對 貴集團籌集資金能力之影響

參考董事會函件， 貴公司認為優先股妨礙了 貴公司通過股權及債務融資方式籌集資金的能力，進而已阻礙 貴集團之發展。由於優先股之潛在重大攤薄影響， 貴公司對股權投資者已失去吸引力。自發行優先股以後， 貴公司未能獲得任何股權投資者。

儘管榮建無法根據優先股之條款將優先股轉換為普通股，但優先股可遵照公司細則中之程序進行自由轉讓(例如受限於上市規則以及公司細則中任何限制，可通過由或代表轉讓人及承讓人簽立之轉讓文據)。可能轉讓以及後續轉換優先股產生之潛在攤薄，已造成積壓並影響 貴集團進行股權集資之能力。

吾等自 貴公司日期為二零一五年九月四日及二零一八年五月十五日之公告中注意到， 貴公司自於二零一二年十二月二十七日發行優先股之後曾嘗試但未能進行股權集資。 貴公司未能利用聯交所平台及普通股之上市地位進行股權集資活動。

如上文「有關 貴集團之資料」一節項下「財務狀況」分節項下所詳述， 貴集團於二零二二年六月三十日之銀行及其他借貸為約人民幣3,874,200,000元，佔 貴集團總負債之約70.24%。亦從二零二二年中期報告注意到， 貴集團於二零二二年六月三十日之資本負債比率為約2.47倍(247%)。 貴集團之資本債務比過高且其資本負債比率遠遠超過可資比較公司的資本負債比率(不包括異常值)(詳見下文「代價」一節項下「其他方法」分節)。

吾等已進一步徵詢董事有關 貴集團銀行及其他借貸之詳情。根據董事提供之資料，吾等注意到，於二零二二年六月三十日，(i)貴集團賬面值約人民幣1,550,100,000元之其他借貸由曲江金融控股提供；(ii)曲江金融控股或其聯營公司為 貴集團賬面值約人民幣1,155,500,000元之若干銀行及其他借貸提供擔保；及(iii)貴集團賬面值約人民幣1,168,500,000元之銀行及其他借貸為無抵押或由 貴集團之資產作抵押。 貴集團高度依賴曲江金融控股取得債務融資。

根據優先股之條款，只要任何優先股仍未兌換為普通股， 貴公司或其附屬公司以其現有或未來之業務、資產或收入設立產權負擔藉以為任何未來及現有債務作抵押或就任何未來及現有債務取得任何擔保或彌償均受到限制。該等限制對 貴集團自貸款人取得有抵押貸款之能力產生限制。

經考慮下列因素後，吾等同意 貴公司之觀點，即優先股妨礙 貴公司通過股權及債務融資方式籌集資金的能力：

- 存在與優先股相關之潛在重大攤薄影響，於優先股獲兌換後其將即時攤薄潛在股權投資者於 貴公司之股權，因此使 貴公司於市場條件下失去吸引力；及
- 現有GCX股份押記於二零一二年簽立，作為 貴公司就發行優先股妥為履約之擔保，以及倘優先股未註銷其將繼續存在。現有GCX股份押記之相關資產為GCX之全部已發行股本。於二零二二年六月三十日，GCX之資產總值為約人民幣3,185,660,000元，佔 貴集團資產總值之約44.58%；而GCX之資產淨值為約人民幣1,545,400,000元，佔 貴集團資產淨值之約94.79%。



### 對 貴集團資本負債比率之影響

參考二零二二年中期報告，於二零二二年六月三十日，貴集團之銀行結存及手頭現金、銀行及其他借款、租賃負債以及權益總額分別為約人民幣33,300,000元、人民幣3,874,200,000元、人民幣191,800,000元及人民幣1,630,300,000元，而 貴集團於二零二二年六月三十日之資本負債比率為約2.47倍(247%)。

基於 貴公司提供之計算，倘股份回購於二零二二年六月三十日完成，則 貴集團之銀行及其他借款將增加約人民幣211,400,000元(即代價之人民幣等值金額)，而 貴集團之權益總額將減少約人民幣211,400,000元。此外，於二零二二年六月三十日， 貴集團之資本負債比率將由約2.47倍(247%)提高至約2.99倍(299%)。

儘管股份回購將導致於完成時 貴集團之資本負債比率提高，如上文「對 貴集團籌集資金能力之影響」一節所討論，優先股妨礙了 貴公司通過股權及債務融資方式籌集資金的能力。倘 貴公司日後通過股權融資方式成功進行集資活動(由於存在優先股此方面的能力受到了妨礙)，則於有關股權融資完成後 貴集團之資本負債比率將會下降。

### 股份回購之時間

參考董事會函件，榮建為一家金融投資者，並由一隻期限已於二零二零年六月屆滿的基金全資擁有。因此，據董事告知，榮建於二零二一年三月開始退出其於 貴公司之投資。

吾等亦已審閱自優先股發行日期至協議日期止期間普通股於聯交所所報之每日收市價。普通股之每日收市價、優先股之認購價以及回購價之比較闡釋如下：



來源：聯交所網站及Wind Financial Terminal

如上表所示，普通股於聯交所所報之最低收市價為於二零二二年四月二十五日、二零二二年四月二十六日及二零二二年四月二十七日錄得之每股0.083港元（相當於每1.1股普通股0.0913港元），以及普通股於聯交所所報之最高收市價為於二零一三年三月二十七日錄得之每股2.01港元（相當於每1.1股普通股2.211港元）。回購價0.21港元位於自發行優先股之後普通股之過往收市價之較低端。

據董事告知，自榮建於二零二一年三月知會其有意退出其於 貴公司之投資後， 貴公司於協議日期之前已與榮建就有關條款（特別是回購價）進行過持續討論（「討論期間」），而回購價每股優先股0.21港元為 貴公司於該等討論過程中能夠議價之最低價格之結果。吾等注意到，協議乃於普通股於討論期間內錄得其最低收市價（即二零二二年四月底）後兩個月內簽署。儘管優先股屬永久、不計息及無投票權，經考慮(i)上述自發行優先股後普通股之表現；及(ii)回購價每股優先股0.21港元乃為 貴公司與榮建之間進行討論之過程中 貴公司所能夠議價之最低價格之結果，吾等認為於該等時間以有關價格簽訂協議誠屬合理。

### 代價之結算

如上文所述，於二零二二年六月三十日，貴集團錄得銀行結存及手頭現金約人民幣33,300,000元。根據協議，股份回購之代價247,184,318港元將由貴公司透過發行於完成日期一週年到期之免息承兌票據向榮建結償。因此，貴公司將不會有即時需要以現金結算代價。考慮到代價將不會於完成後以現金結償，貴公司同意於完成後以榮建為受益人訂立並交付GCX股份押記，據此，須以榮建為受益人對GCX之全部已發行股本設立第一固定衡平法押記，以確保貴公司妥為履行就發行金額為247,184,318港元之免息承兌票據。

### 結論

經考慮上述因素，尤其是：

- (i) 可能轉讓以及後續轉換優先股產生之潛在攤薄已影響貴集團進行股權集資之能力；及貴集團自於二零一二年十二月二十七日發行優先股之後未能進行股權集資；
- (ii) 貴集團之資本債務比過高且其資本負債比率(即約2.47倍(247%))遠遠超過可資比較公司的資本負債比率(不包括異常值)(詳見下文「代價」一節項下「其他方法」分節)，貴集團高度依賴曲江金融控股取得債務融資；
- (iii) 優先股條款施加之限制妨礙了貴公司通過股權及債務融資方式籌集資金的能力，進而阻礙貴集團之發展；
- (iv) 儘管股份回購將導致於完成時貴集團之資本負債比率將提高，但優先股之存在妨礙了貴公司通過股權及債務融資方式籌集資金的能力。倘貴公司日後通過股權融資方式成功進行集資活動，則於有關股權融資完成後貴集團之資本負債比率將會下降；

---

## 嘉林資本函件

---

- (v) 鑒於(a)自發行優先股後普通股之收市價變動；及(b)協議乃於普通股於討論期間內錄得其最低收市價後兩個月內簽署，故訂立協議之時間屬合理。回購價每股優先股0.21港元乃為 貴公司與榮建之間進行討論之過程中 貴公司所能夠議價之最低價格之結果。

吾等認為，儘管股份回購並非於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，股份回購符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。

儘管如上文「有關GCX之資料」分節所闡述GCX對 貴集團之重要性，亦考慮到：

- (i) 簽立GCX股份押記為榮建要求之現有付款安排之一項先決條件(即以榮建為受益人發行於完成日期一週年到期之免息承兌票據)。誠如董事會函件所述，榮建已明確向 貴公司表示其不會接受替代或其他削減形式的擔保以取代現有GCX股份押記；
- (ii) 基於以下理由，就股份回購結轉GCX股份之相同押記屬合理：(a)倘優先股不註銷，現有GCX股份押記將繼續存在。另一方面，訂立GCX股份押記將容許該押記於 貴公司履行承兌票據項下之付款責任(無論是否透過 貴集團之自有資金或債務融資)後獲解除；及(b)現有GCX股份押記項下之相關資產與GCX股份押記相同，因此，獨立股東之權益在此方面並未受到損害；
- (iii) 貴集團於二零二二年六月三十日之現金狀況(不足以結算股份回購之代價，因此榮建需要一種形式之擔保，以擔保 貴公司於承兌票據項下之責任)；及
- (iv) 如下文「GCX股份押記」一節所載吾等對 貴集團履行其於承兌票據項下責任之能力的分析，

吾等認為，儘管GCX股份押記並非於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，GCX股份押記連同股份回購符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。

**D. 股份回購之主要條款**

下文載列協議之主要條款概要，有關詳情載列於董事會函件「協議」一節。

**日期**

二零二二年六月十五日

**訂約方**

(i) 貴公司；及

(ii) 榮建

**主要事項**

1,177,068,181股優先股可按一股優先股兌1.1股普通股之轉換比率轉換為1,294,774,999股普通股，約佔於最後實際可行日期已發行普通股總數的112.62%及經轉換優先股後所發行之普通股數目擴大之普通股總數的約52.97%。貴公司將予回購之優先股數目相當於最後實際可行日期所有已發行優先股。

**代價**

回購價為每股優先股約0.21港元。股份回購之代價247,184,318港元為回購價每股優先股約0.21港元與榮建持有之優先股數目1,177,068,181股的乘積，貴公司將透過發行於完成日期一週年到期之免息承兌票據向榮建結償。

參考董事會函件，回購價每股優先股約0.21港元乃由協議訂約方參考(其中包括)(i)優先股轉換價每股優先股1.00港元(就按認購價1.10港元發行之886,818,181股優先股而言)及優先股轉換價每股優先股1.456港元(就按認購價1.60港元發行之290,250,000股優先股而言)；(ii)自二零二一年七月直至最後交易日(包括該日)普通股股價之下行變動(股價跌至於二零二二年四月二十五日之最低價每股普通股0.083港元)；(iii)較 貴集團每股資產淨值成比例折讓約78.40至89.84%(即每1.1股普通股之當時最新資產淨值，根據於最後交易日之已發行普通股數目及經擴大普通股(定義見下文)計算)；及(iv)較基於估值報告優先股於二零二一年十二月三十一日之價值約每股優先股人民幣1.04元(相當於每股優先股約1.28港元，按匯率1港元兌人民幣0.8137元計算)折讓約83.59%後經公平磋商釐定。

### 回購價分析

回購價每股優先股約0.21港元較：

- (a) 根據於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股普通股0.132港元計算之每1.1股普通股0.145港元溢價約44.83%；
- (b) 根據於最後交易日在聯交所所報收市價每股普通股0.11港元計算之每1.1股普通股0.121港元溢價約73.55%；
- (c) 根據於截至最後交易日止(包括當日)前最後五個交易日在聯交所所報普通股收市價之平均值每股普通股約0.106港元計算之每1.1股普通股約0.117港元溢價約79.49%；
- (d) 根據於截至最後交易日止(包括當日)前最後10個交易日在聯交所所報普通股收市價之平均值每股普通股約0.104港元計算之每1.1股普通股約0.114港元溢價約84.21%；
- (e) 根據於截至最後交易日止(包括當日)前最後30個交易日在聯交所所報普通股收市價之平均值每股普通股約0.101港元計算之每1.1股普通股約0.111港元溢價約89.19%；

- (f) 根據於截至最後交易日止(包括當日)前最後90個交易日在聯交所所報普通股收市價之平均值每股普通股約0.117港元計算之每1.1股普通股約0.129港元溢價約62.79%；
- (g) 股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值每1.1股普通股約2.066港元(根據於二零二一年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約人民幣1,756,880,000元(按1港元兌人民幣0.8137元,相當於約2,159,130,000港元)及於最後實際可行日期已發行1,149,694,715股普通股計算)折讓約89.84%；
- (h) 股東應佔 貴集團每1.1股普通股未經審核綜合資產淨值約1.782港元(根據於二零二二年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約人民幣1,593,170,000元(按1港元兌人民幣0.8552元,相當於約1,862,920,000港元)及於最後實際可行日期已發行1,149,694,715股普通股計算)折讓約88.22%**(「資產淨值折讓」)**；及
- (i) 股東應佔 貴集團每1.1股普通股綜合資產淨值約0.838港元(根據於二零二二年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約人民幣1,593,160,000元(按1港元兌人民幣0.8552元,相當於約1,862,900,000港元)及2,444,469,714股普通股(假設優先股已悉數轉換為普通股,而於最後實際可行日期已發行普通股數目並無其他變動)**(「經擴大普通股」)**計算)折讓約74.94%。

為評估回購價之公平性及合理性,吾等已審閱自二零二一年六月一日(即約為最後交易日前一年,通常獲採納為分析期)起至最後實際可行日期(包括當日)止期間**(「回顧期間」)**內普通股於聯交所所報之每日收市價。普通股每日收市價與回購價之比較闡釋如下:



來源：聯交所網站

於回顧期間內，普通股於聯交所所報之最低收市價為於二零二二年四月二十五日、二零二二年四月二十六日及二零二二年四月二十七日錄得之每股0.083港元(相當於每1.1股普通股0.0913港元)，普通股於聯交所所報之最高收市價為於二零二一年六月二十五日、二零二一年六月二十八日、二零二一年六月二十九日及二零二一年六月三十日錄得之每股0.193港元(相當於每1.1股普通股0.2123港元)。回購價0.21港元處於回顧期間內每1.1股普通股之最低及最高收市價範圍之內，但高於回顧期間內共計375個交易日當中368個交易日每1.1股普通股之收市價。

每1.1股普通股之收市價自回顧期間開始至二零二二年三月初於0.1518港元至0.2123港元間之範圍內浮動。此後，每1.1股普通股之收市價大幅下跌及於二零二二年三月初至二零二二年四月初期間內回升，並於最後交易日達致收市價為每1.1股普通股0.121港元。據管理層告知，彼等無法識別導致上述股份收市價波動之任何具體原因。



隨於二零二二年六月十五日刊發該公告後及截至最後實際可行日期，普通股收市價於0.094港元至0.18港元(相當於每1.1股普通股約0.103港元至每1.1股普通股0.198港元)之間浮動。

### 估值報告

吾等注意到，貴公司委聘估值師進行估值以就優先股於二零二一年十二月三十一日之價值發表獨立意見。作為吾等盡職調查工作的一部分，吾等已取得並審閱估值報告。

吾等自估值報告注意到，優先股於二零二一年十二月三十一日(即估值日期)之價值為每股優先股約人民幣1.04元(相當於每股優先股約1.28港元，基於匯率1港元兌人民幣0.8137元)。因此，回購價較優先股之價值折讓約83.59%。估值報告之詳情載列於通函附錄三。

#### 1. 估值師之背景

就吾等之盡職調查而言，吾等已審閱及查詢(i)貴公司委聘估值師之條款；(ii)估值師就編製估值報告之資格；及(iii)估值師就進行估值所採用之步驟及盡職調查措施。通過估值師提供之授權函件，吾等信納委聘估值師之條款。吾等亦已進行查證以評估估值師之相關資格及經驗，包括審閱有關估值師資格之證明文件並與估值師就彼等之資格及經驗進行討論。

根據估值師提供之資料，吾等注意到估值師註冊為一間受皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)規管之公司，以及估值報告之簽署人為一名特許金融分析師、皇家特許測量師學會之專業會員及註冊為中國資產評估協會之公眾估值師，而負責編製估值報告之其他主要成員均為皇家特許測量師學會之專業會員，亦註冊為中國資產評估協會之公眾估值師。估值師及前述人員具備對上市及非上市公司進行商業估值之經驗。根據收購守則規則11.1(b)吾等就估值師之資格及經驗之報告載列於通函附錄五。

經吾等查詢後，估值師告知吾等，彼等已(i)與 貴公司管理層討論以了解經營狀況及各類型資產之狀況；(ii)取得並審閱 貴集團於二零二一財年經審核綜合財務報表及相關明細；(iii)執行核實程序，例如與 貴集團之供應商進行發函詢證，並通過相關所有權證書及收購文件交叉核對物業及其他非流動資產之賬面值；及(iv)對 貴集團之物業及其他非流動資產進行實地視察，以核實其存在、狀況及成新率。

在上述基礎上，吾等認為估值師具備編製估值報告所需的適當資格及經驗以及足夠的知識、技能及理解力，並且估值師已進行必要步驟及盡職調查工作以編製估值報告。

估值師亦已確認彼等獨立於 貴集團、榮建及其一致行動人士。

## 2. 估值方法

於釐定 貴公司之價值時，估值師使用資產基礎法編製估值報告。經吾等向估值師作進一步查詢後，吾等了解到就估值而言，市場法、成本法及收益法為三種通常採用的方法。參照估值報告及經估值師確認，估值師已考慮三種通常採用方法的每一種且吾等了解到：

- 市場法考慮近期就類似資產支付之價格，並對市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場可資比較者之狀況及效用。使用市場法並不依賴假設的使用，因為與使用市場法相關之固有假設是相關資產具有一個活躍且有效的市場。然而，經考慮(a)由於普通股之交易流通量低，交易倍數分析並不適用於本次估值；及(b)截至估值日期並無識別到就業務性質而論具有可比性之充足上市公司或市場交易，估值師考慮不採用市場法。

- 收益法乃將擁有權之預期定期利益轉換為價值指標。此乃以知情買方將不會就有關項目支付超過相等於具有相若風險概況之相同或大致相若項目之預期未來利益(收益)之現值金額為原則。由於使用收益法需要使用高度敏感的主觀假設以及必需的詳盡營運資料及長期財務預測，而鑒於短期內中國零售業將繼續受到內部及外部因素的影響以及存在COVID-19疫情持續所引起的不確定因素，有關資料於估值日期並不可獲得。因此，就估值並無採用收益法。
- 資產基礎法為一項在合理基準上通過評估企業在資產負債表內外所有資產及負債(以評估目標於估值日期之資產負債表計算)當中所佔之價值，以釐定估值目標之價值之估值方法。當缺少相同或相若資產之市場交易時，一般採用資產基礎法進行估值。

由於估值師通常採用資產基礎法對公司進行估值，尤其是涉及資本密集型行業之公司(包括 貴公司，因 貴集團有必要持有物業權益(為經營其百貨商場及購物中心，以自有物業或 貴集團租賃之使用權資產形式)，並通過 貴集團之物業及設備、投資物業以及收購物業之預付款項總計佔其總資產之百分比(於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日分別為約82.14%、89.66%及90.89%)所證實)，以及經考慮估值師之資格及經驗，吾等認為採用資產基礎法對 貴公司進行估值屬合理。

### 3. 估值之基準及假設

於達致 貴公司之估值時，估值師將 貴集團之資產及負債分為以下類別：(1)銀行結存及手頭現金；(2)存貨；(3)投資物業以及物業及設備；(4)無形資產；(5)遞延稅項負債；及(6)其他資產及負債。

### 3.1 銀行結存及手頭現金

貴集團之銀行結存及手頭現金之賬面值及公允值相同，於估值日期為約人民幣36,520,000元。吾等自估值報告注意到及自估值師了解到彼等已交叉核對銀行對賬單並進行現金盤點以核實 貴集團之銀行結存及手頭現金之餘額。

經考慮(i)估值師已進行核證工作以核實 貴集團於估值日期之銀行結存及手頭現金之結餘；及(ii)有關金額與計入 貴集團財務報表之 貴集團銀行結存及手頭現金之賬面值相符，吾等認為估值師採納之方法屬公平合理。

### 3.2 存貨

貴集團之存貨於估值日期之賬面值及公允值分別為約人民幣24,520,000元及人民幣31,920,000元。吾等自估值報告注意到存貨主要包括持作銷售存貨及原材料，而就賬面值而言持作銷售存貨佔 貴集團存貨之約91.73%及就公允值而言佔 貴集團存貨之約93.64%。

持作銷售存貨之公允值乃根據彼等之相應市場價格及數量，減去銷售該等存貨有關之相應稅費後釐定。就臨近估值日期收購之存貨而言，公允值乃參考其賬面值釐定。

經考慮估值師已計及 貴集團按截至估值日期之近期市價替換持作銷售存貨之成本，以及持作銷售存貨佔 貴集團於估值日期之存貨逾90%，吾等認為估值師採納之方法屬公平合理。

### 3.3 投資物業以及物業及設備

於估值日期，(i)貴集團之投資物業之賬面值及公允值分別為約人民幣1,347,800,000元及人民幣1,332,500,000元；及(ii)貴集團之物業及設備之賬面值及公允值分別為約人民幣3,134,930,000元及人民幣3,075,990,000元。吾等自估值報告注意到，投資物業，以及物業及設備主要包括(i)機器及設備；及(ii)貴集團持有及佔用之投資物業及物業(連同投資物業統稱為「**標的物業**」)。

吾等自估值報告注意到，估值師已採用重置成本法釐定機器及設備的公允值。根據重置成本法，一項資產之公允值乃參考相同資產或具有相同功能之類似資產之購買價、使該等資產達致其擬定運營狀況相關之成本(即運費及雜項開支)以及綜合成新率(反映機器及設備於估值日期之實際、功能及經濟狀況)釐定。

吾等自估值報告注意到，估值師採用市場法項下之市場比較法釐定投資物業及標的物業之公允值。根據市場比較法，估值師物色與標的物業具有可比性且位於類似區域之待售物業(「**可比較物業**」)。

就吾等之盡職調查而言，吾等已取得可比較物業之詳盡資料以及標的物業之公允值計算。吾等自可比較物業之詳盡資料重注意到，估值師已為各項標的物業識別到三項可比較物業。經估值師確認，可比較物業的選擇標準為(i)可比較物業於二零二二年提供；(ii)可比較物業位於與標的物業相同的城市／地區；及(iii)可比較物業的擬定用途與標的物業相同。

吾等自標的物業之公允值計算中注意到，估值師已(i)根據(a)用途；(b)交易日期；(c)交易狀態；(d)相關土地使用權的性質；(e)土地使用權的餘下年期；及(f)具體因素，如可達性、完工年份、裝修、佈局、樓層、朝向及總建築面積，對各項可比較物業與標的物業一樓(「標準樓層」)的可比性進行比較；(ii)對可比較物業之每米交易價運用調整係數(根據可比較物業之可比性釐定)；(iii)根據可比較物業之每米經調整交易價及各項可比較物業之權重(參考可比性釐定)計算標準樓層之每米公平價格；及(iv)根據標準樓層之每米公平價格以及因標的物業樓層與標準樓層之間之差異(如有)所產生之調整係數，調整標的物業之每米公平價格。

吾等注意到，一層樓差異之樓層差異調整係數為標準樓層每米公平價格之80%，兩層樓差異為標準樓層每米公平價格之60%，以及三層或以上樓層差異為標準樓層每米公平價格之55%(統稱為「調整係數」)。吾等進一步查詢調整係數之假設基準並從估值師了解到，由於客戶之可達性及可獲得性差異，商業物業一樓之價格高於其他樓層，並且所述樓層離一樓越遠，則其公平價格將越低。

吾等已就調整係數之釐定基準向估值師作出進一步查詢，並且吾等了解到估值師已對涉及相同物業內不同樓層之物業單位銷售(該等物業與標的物業位於相似區域)之物業銷售交易價格進行市場研究，以達致調整係數(即一樓、二樓或三樓之物業銷售價格對比標準樓層之物業銷售價格)。為吾等之盡職調查目的，吾等已取得該等物業銷售交易之詳情，並注意到各樓層之價格差異平均值符合估值師採納之調整係數。

基於上文詳述之吾等之盡職調查工作，吾等認為估值師採納之方法及假設屬公平合理。

### 3.4 無形資產

於估值日期，貴集團無形資產之賬面值及公允值分別為約人民幣274,650,000元及人民幣275,500,000元。吾等自估值報告注意到，無形資產指「金花」商標。

吾等自估值報告注意到，估值師採用寬免特許權使用費法釐定無形資產之公允值。根據寬免特許權使用費法，無形資產之公允值按如下方式計算：

- 1) 自二零二二年至二零二六年期間自無形資產產生之預測收益，自二零二七年以後應用3%的增長率；
- 2) 根據預測收益及基準特許權費率計算估計特許權使用費收入，按貼現率16%予以資本化；及
- 3) 其稅務影響。

吾等已自估值師取得無形資產之公允值之詳細計算方式。

就吾等之盡職調查而言，吾等已向董事查詢估計收益有關之假設。吾等了解到，當訂定預測期間（即自二零二二年至二零二六年）之估計收益時，董事已計及(i)現有百貨商場；(ii)翻新中之百貨商場；及(iii)預期將開業之新百貨商場。此外，吾等亦已取得並審閱前述估計之詳細計算方法。

無形資產估值所運用之貼現率為16%。據估值師告知，16%之貼現率乃根據貴公司之加權平均資本成本（包括權益成本及債務成本）計算。吾等已取得貼現率之詳細計算方法，並注意到估值師已(i)採用資本資產定價模型（「**資本資產定價模型**」）評估權益成本；及(ii)參考貴集團截至估值基準日期之借貸成本（按加權平均基準）經扣除稅務影響後釐定債務成本。

吾等從Corporate Finance Institute®(成立於二零一六年，為一家領先的線上金融認證課程、培訓及人力發展提供商)發佈的一篇文章中注意到，權益成本可以使用資本資產定價模型或股息資本化模型(僅適用於支付股息的公司)計算。鑒於貴公司自二零一五年以來未派付過股息，吾等認為股息資本化模型不適用，以及使用資本資產定價模型計算權益成本屬合理。

於達致權益成本時，估值師按以下公式計算權益成本：

權益成本=無風險利率+貝他值\*股權風險溢價+規模溢價+特定風險

就吾等之盡職調查而言，吾等就前述參數已進行下列工作：

- 吾等注意到估值師參考20年期中國政府債券的收益率釐定無風險利率。吾等自估值師瞭解到，由於無形資產指「金花」商標，其可使用年期在性質上屬無限期，估值師採納中國政府債券之長期收益率，其代表中國最安全投資之回報率。吾等亦注意到，估值師採用之無風險利率與中央國債登記結算有限責任公司運作之網站(<https://www.chinabond.com.cn/>)上所報截至估值日期20年期中國政府債券之收益率相同。
- 吾等已取得估值師為計算去槓桿貝塔值而選擇之可資比較公司名單，以及通過Wind金融終端(基於Wind之網站([www.wind.com.cn](http://www.wind.com.cn)))，Wind金融終端為投資專業人士提供股票、債券、期貨、外匯、基金、指數、期權、大宗商品等所有資產類別之全球金融數據、資訊及見解，以及宏觀經濟、行業部門及公司運營方面之商業數據)對該等可資比較公司的貝塔值進行了交叉檢查。吾等注意到估值師所採用的貝塔值與吾等的調查結果基本一致。



- 吾等注意到，估值師採納股權風險溢價7.25%及第10等分公司規模溢價5.01%，二者均參考Duff & Phelps (Duff & Phelps，現稱為Kroll Inc.，成立於一九三二年，提供估值、合規及監管、公司融資及重組、網絡風險、環境、社會及管治、調查和糾紛以及商業服務。Kroll Inc.的客戶遍佈六大洲140個國家，幾乎遍及各行各業)刊發與規模溢價有關之「Duff & Phelps資本成本導航」。吾等亦注意到香港其他上市公司刊發之通函內所載的若干估值報告中採納了Kroll Inc.或Duff & Phelps關於股權風險溢價及規模溢價的刊物。
- 吾等已向估值師查詢釐定特定溢價7%之基準，並了解到估值師主要考慮與 貴集團營運狀況及營運地區有關之風險。 貴集團之營運主要集中在中國陝西省西安市及咸陽市。

經考慮上文所述及於吾等與估值師的討論中，吾等並未發現任何導致吾等懷疑無形資產估值所用假設之合理性的主要因素。

### 3.5 遞延稅項負債

於估值日期， 貴集團遞延稅項負債之賬面值及公允值分別為約人民幣630,010,000元及零。吾等自估值報告注意到， 貴集團之遞延稅項負債指資產之公允值調整及預付款項利息資本化所產生之稅務影響。估值師告知吾等，遞延稅項負債僅為會計處理項下之暫時差額，對根據資產基礎法釐定交易價格並無影響。因此，於估值日期，遞延稅項負債之公允值為零。

董事於尋求 貴公司核數師之意見後告知，遞延稅項負債在一間公司收購資產時產生，其按公允值計量基準入賬(而非按成本計量基準入賬)。擁有遞延稅項負債之公司只有在處置與該負債相對應之資產時方需要支付該等負債。董事亦確認，於估值日期 貴集團不擬處置任何該等資產。

經考慮遞延稅項負債僅為會計處理項下之暫時差額，對根據資產基礎法釐定交易價格並無影響以及於估值日期 貴集團不擬處置任何該等資產，吾等並不懷疑估值師所採納之假設之合理性。

### 3.6 其他資產及負債

吾等自估值報告注意到，其他資產及負債主要包括指定為按公允值計量且其變動計入其他全面收益之權益證券、應收賬款及其他應收款、預付款項、應付賬款及其他應付款以及銀行及其他借貸，其中估值師並無對其他資產及負債之賬面值作出調整(即其他資產及負債之賬面值與其於估值日期之公允值相同)。

根據估值師為編製估值報告所執行之步驟及盡職調查工作，尤其是，估值師已(i)取得 貴集團之經審核綜合財務報表及相關明細；(ii)執行核實程序，如債務人及債權人之發函詢證，吾等認為估值師所採納之方法屬公平合理，且吾等並不懷疑其他資產及負債於估值日期之公允值之合理性。

於達致截至估值日期 貴公司擁有人應佔 貴集團資產淨值之公允值(即 貴集團資產及負債之公允值減非控股權益應佔之金額後之結果)後，估值師根據(i)於估值日期已發行之普通股數目；(ii)於轉換優先股後將配發及發行之普通股數目；及(iii)1股優先股之價值等於1.1股普通股之價值(由於每1股優先股將可轉換為1.1股普通股)，計算 貴公司擁有人應佔每股優先股之資產淨值。

於吾等與估值師的討論中，吾等並未發現任何導致吾等懷疑 貴公司估值所用假設之合理性的主要因素。

其他方法

為進一步評估回購價之公平性及合理性，吾等已按如下所載進一步進行交易倍數分析，包括市銷率（「市銷率」）及市賬率（「市賬率」）。鑒於(i) 貴集團於二零二一財年錄得 貴公司權益股東應佔虧損淨額；(ii) 貴集團經營零售行業，而市銷率反映投資者為 貴公司每一元銷售額支付多少錢，吾等認為市銷率與 貴集團之業務相關且為一個合適的計量指標；及(iii)零售行業之公司通常屬於資本密集型，市賬率反映市場對 貴公司資產之估值，故吾等並無進行市盈率分析，並且吾等認為使用市銷率及市賬率進行交易倍數分析屬合理。

吾等已搜索於聯交所上市且具有與 貴集團類似業務範圍（即收益之50%以上來源於在中國經營百貨商場、購物中心及／或超級市場）之公司（「可資比較公司」）。吾等已找到6家公司符合上述標準且彼等屬詳盡無遺。

公司名稱 (股份代號)	主營業務	於協議 日期之市值 (概約 百萬港元)	市銷率 (附註1)	市賬率 (附註2)	於協議日期 之市值較 股東應佔 資產淨值 之溢價/ (折讓) (附註3) (%)	資本負債 比率 (附註4) %
新世界百貨中國 有限公司(825)	於中國內地從事百貨店 及物業投資業務	1,854.8	0.83	0.40	(59.62)	124.77
茂業國際控股有限公司(848)	於中國內地經營及管理 百貨店以及發展物業	1,213.1	0.19	0.07	(92.80)	93.28
永旺(香港)百貨 有限公司(984)	於香港及中國經營 零售商店	312.0	0.03	1.53	53.36	1,506.04 (附註5)
利福中國集團有限公司 (2136)	於中國經營百貨店及 相關零售業務以及 物業投資	1,171.6	0.74	0.10	(89.66)	9.63

## 嘉林資本函件

公司名稱 (股份代號)	主營業務	於協議 日期之市值 (概約 百萬港元)	市銷率 (附註1)	市賬率 (附註2)	於協議日期 之市值較 股東應佔 資產淨值 之溢價/ (折讓) (附註3) (%)	資本負債 比率 (附註4) %
金鷹商貿集團有限公司 (3308)	於中國從事發展及經營 全生活中心及時尚百貨連 鎖店、物業發展 及酒店營運	9,180.9	1.31	0.87	(12.61)	無
百盛商業集團有限公司 (3368)	於中國經營及管理主要位於 中國的百貨店網絡，以及 於馬來西亞提供信貸服務	453.1	0.09	0.09	(90.74)	118.49
	<b>最高值</b>		<b>1.31</b>	<b>1.53</b>	<b>53.36</b>	<b>124.77</b>
	<b>最低值</b>		<b>0.03</b>	<b>0.07</b>	<b>(92.80)</b>	<b>無</b>
	<b>平均值</b>		<b>0.53</b>	<b>0.51</b>	<b>(48.68)</b>	<b>69.23</b>
	<b>中位數</b>		<b>0.47</b>	<b>0.25</b>	<b>(74.64)</b>	<b>93.28</b>
股份回購(根據經擴大 普通股計算)(附註6)			<b>0.77</b>	<b>0.22</b>	<b>(78.40)</b>	<b>247.36</b>

來源：聯交所網站

附註：

1. 可資比較公司之市銷率乃按其各自當時最近期刊發之年度經審核收入、於協議日期聯交所所報其各自之收市價及已發行股份總數計算。
2. 可資比較公司之市賬率乃按其各自當時最近期刊發之股東應佔資產淨值、於協議日期聯交所所報其各自之收市價及已發行股份總數計算。
3. 可資比較公司市值較股東應佔資產淨值之溢價或折讓乃根據於協議日期其各自之市值以及當時最近期刊發之股東應佔資產淨值計算。

---

## 嘉林資本函件

---

4. 可資比較公司之資本負債比率乃根據截至最後實際可行日期彼等各自最近期刊發之債務總額(包括租賃負債)、現金及銀行結餘以及總權益計算。
5. 所述公司之總債務僅包括租賃負債及其資本負債比率異常高，因此吾等認為其為一個異常值。
6. 隱含市銷率乃按回購價、貴集團當時最近期刊發之年度經審核收入及經擴大普通股計算；隱含市賬率乃根據回購價、當時最近期刊發之 貴公司權益股東應佔資產淨值及經擴大普通股計算；以及回購價較 貴公司權益股東應佔資產淨值之隱含折讓乃根據回購價以及當時最近期刊發之 貴公司權益股東應佔資產淨值計算。
7. 就上表而言，人民幣兌港元之匯率為人民幣0.8137元兌1港元。採用此匯率僅供參考，並不表示任何金額已經、可能已經或可按該匯率換算。

從上表得出，可資比較公司之市銷率介乎約0.03倍至1.31倍，平均值為約0.53倍及中位數為約0.47倍。可資比較公司之市賬率介乎約0.07倍至1.53倍，平均值為約0.51倍及中位數為約0.25倍，此亦指示與 貴集團業務類別相似之上市公司之股份，一般以較彼等資產淨值有折讓之價格買賣。

股份回購之隱含市銷率(基於經擴大普通股)處於可資比較公司之市銷率範圍內，且高於可資比較公司之平均值及中位數，而股份回購之隱含市賬率(基於經擴大普通股)處於可資比較公司之市賬率範圍內，且低於可資比較公司之平均值及中位數。此指示就市銷率及市賬率而言，回購價與可資比較公司相比並未定價過高。

### 結論

儘管回購價較1.1股普通股之近期收市價大幅溢價(即較每1.1股普通股溢價約73.55%(基於於最後交易日之收市價)，以及較每1.1股普通股分別溢價約79.49%、84.21%、89.19%及62.79%(分別基於截至最後交易日(包括該日)止最後五個、10個、30個及90個交易日之平均收市價))，經考慮上述分析及事實後，尤其是：

- 從定量方面，根據市場法進行交易倍數分析(包括本示例中之市賬率及市銷率分析)乃市場上普遍採納之估值方法。加上估值師為評估優先股之價值而採納之資產基礎法，三種普遍採用之方法中的兩種已用於吾等對回購價之公平性及合理性之分析過程中。下文第(i)至(iii)之結果指示從市賬率、市銷率以及優先股之價值三個方面而言，回購價並未定價過高：
  - (i) 回購價較資產淨值折讓約88.22%(基於現有普通股)以及較資產淨值折讓約74.94%(基於經擴大普通股)。其指示股份回購之成本大幅低於 貴集團每股的整體相關資產淨值。儘管擁有相似業務類別之上市公司之股份亦一般以較彼等資產淨值有折讓之價格買賣，經考慮股份回購之隱含市賬率(基於經擴大普通股)處於可資比較公司之市賬率範圍內，且低於可資比較公司之平均值及中位數，吾等認為就市賬率而言，回購價並未定價過高；
  - (ii) 回購價較估值報告所載優先股之價值每股優先股人民幣1.04元(根據1港元兌人民幣0.8137元之匯率，相當於每股優先股約1.28港元)折讓約83.59%；及
  - (iii) 股份回購之隱含市銷率(基於經擴大普通股)處於可資比較公司之市銷率範圍內，且高於可資比較公司之平均值及中位數，此指示就市銷率而言，回購價並未定價過高，
- 從定性方面，上文「股份回購之理由及裨益」一節項下「結論」分節所總結之股份回購之理由及裨益，尤其是消除妨礙 貴公司通過股權及債務融資方式籌集資金的能力；以及訂立協議之時間(即協議乃於普通股於討論期間內錄得其最低收市價後兩個月內簽署，以及回購價0.21港元位於自發行優先股之後普通股之過往收市價之較低端)，

吾等認為回購價屬公平合理。

### GCX股份押記

參考董事會函件，股份回購之代價將由 貴公司透過向榮建發行於完成日期第一週年到期之免息承兌票據結償。考慮到代價將不會於完成後以現金結償， 貴公司同意於完成後以榮建為受益人訂立並交付GCX股份押記，據此，須以榮建為受益人對GCX之全部已發行股本設立第一固定衡平法押記，以確保 貴公司妥為履行就發行金額為247,184,318港元之免息承兌票據。GCX股份押記將於 貴公司償還承兌票據項下所有未償還金額後解除。

吾等自董事會函件注意到，GCX之全部已發行股本根據現有GCX股份押記以榮建為受益人已予押記，作為 貴公司就發行優先股妥為履約之擔保，且現有GCX股份押記將於優先股註銷後解除。誠如董事會函件所述以及經董事確認，在關於股份回購之磋商過程中，榮建之立場是為便於其退出， 貴公司須提供GCX股份押記以確保免息承兌票據之履約，因此根據優先股向榮建提供之現有擔保安排屬複製做法。榮建已明確向 貴公司表示其不會接受替代或其他削減形式的擔保以取代現有GCX股份押記。經考慮(i)倘優先股不註銷，則現有GCX股份押記將繼續存在。另一方面，訂立GCX股份押記將容許該押記於 貴公司履行承兌票據項下之付款責任後獲解除；及(ii)現有GCX股份押記項下之相關資產與GCX股份押記相同，因此，獨立股東之權益在此方面並未受到損害，吾等認為就股份回購而言結轉相同之GCX股份之押記誠屬合理。

參考董事會函件，鑒於GCX相對於 貴集團之總資產及資產淨值之規模，倘出現由榮建行使GCX股份押記之情形，董事會認為 貴集團之營運及財務狀況可能受到不利影響。然而，董事會認為有關情形不大可能出現，乃由於 貴公司已取得曲江金融控股之財務支持函件。

參考董事會函件，貴公司擬通過預期將自貸款人(包括銀行)取得之債務融資(包括但不限於銀行及金融機構之融資)撥付償還承兌票據。吾等自董事了解到，貴集團已取得曲江金融控股(曲江投資之控股股東)之財務支持函件(「財務支持函件」)，其已同意向貴集團提供(其中包括)人民幣40億元(包括擔保金額約人民幣11.56億元)之貸款融資。就吾等之盡職調查而言，吾等已取得該財務支持函件之副本並確認上述貸款融資金額。據董事進一步告知，(i)約人民幣15.5億元之無抵押貸款(按年利率7%計息)已由貴集團提取(附註：於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，貴集團借貸之實際利率分別介乎每年5.8%至7.9%)；及(ii)於二零二二年六月三十日，貴集團根據貸款融資可以提取之未動用貸款金額為約人民幣12.94億元。經考慮憑藉曲江金融控股之財務支持，貴集團將可減少與其他貸款人(包括銀行)之現有未償還負債，以及此後可以動用其財務資源(原本可能用於償還其他貸款人之未償還債務)，吾等並不懷疑貴集團履行其於承兌票據項下之責任之能力。

### 結論

儘管截至二零二二年六月三十日，GCX之資產淨值(即約人民幣1,545,400,000元)遠超過有關承兌票據代價(即約247,000,000港元)之付款責任並且將存在執行GCX股份押記之風險(倘出現榮建行使GCX股份押記所產生的情形，貴集團之營運及財務狀況可能受到不利影響)，經考慮(i)由於下述原因就股份回購而言結轉相同之GCX股份之押記屬合理：(a)倘優先股不註銷，則現有GCX股份押記將繼續存在。另一方面，訂立GCX股份押記將容許該押記於貴公司履行承兌票據項下之付款責任後獲解除；及；(b)根據現有GCX股份押記項下之相關資產與GCX股份押記相同，因此，獨立股東之權益在此方面並未受到損害；(ii)倘GCX股份押記獲執行，貴公司有權獲得支付成本及承兌票據之尚未償還金額後之剩餘款項；(iii)GCX股份押記將於貴公司償還承兌票據項下所有未償還金額後解除；及(iv)根據曲江金融控股提供之貸款融資，貴集團履行其於承兌票據項下之責任之能力，其可減低執行GCX股份押記有關之風險，吾等認為GCX股份押記屬公平合理。



### 股份回購之可能股權及財務影響

參考董事會函件，於最後實際可行日期，已發行1,149,694,715股普通股。除優先股外，於最後實際可行日期，貴公司並無任何可轉換或可交換為普通股或貴公司其他類別股本權益的尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於完成後，優先股將予以註銷，且將概無任何已發行優先股。於完成後不少於25%的已發行普通股仍將由公眾人士持有。

於完成前後普通股持有人之股權之間並無差別(假設自最後實際可行日期至完成日期普通股並無其他變動)。

有關對每股基本虧損、每股資產淨值、負債總額及營運資金之財務影響，亦請參閱董事會函件「股份回購之財務影響」一節。

### 有關交易之推薦建議

經考慮上述因素及理由，尤其是：

#### 關於該等交易之理由及裨益

- (i) 可能轉讓以及後續轉換優先股產生之潛在攤薄已影響貴集團進行股權集資之能力；貴集團自於二零一二年十二月二十七日發行優先股之後未能進行股權集資；
- (ii) 貴集團之資本債務比過高且其資本負債比率(即約2.47倍(247%))遠遠超過可資比較公司的資本負債比率(不包括異常值)(詳見上文「代價」一節項下「其他方法」分節)，貴集團高度依賴曲江金融控股取得債務融資；
- (iii) 優先股條款施加之限制妨礙了貴公司通過股權及債務融資方式籌集資金的能力，進而阻礙貴集團之發展；
- (iv) 儘管股份回購將導致於完成時貴集團之資本負債比率將提高，但優先股之存在妨礙了貴公司通過股權及債務融資方式籌集資金的能力。倘貴公司日後通過股權融資方式成功進行集資活動，則於有關股權融資完成後貴集團之資本負債比率將會下降；

---

## 嘉林資本函件

---

- (v) 鑒於(a)自發行優先股後普通股之收市價變動；及(b)協議乃於普通股於討論期間內錄得其最低收市價後兩個月內簽署。回購價每股優先股0.21港元為 貴公司於 貴公司與榮建之討論過程中能夠議價之最低價格之結果，故訂立協議之時間屬合理；
- (vi) 設立GCX股份押記為榮建要求之現有付款安排之一項先決條件(即以榮建為受益人發行於完成日期一週年到期之免息承兌票據)。誠如董事會函件所述，榮建已明確向 貴公司表示其不會接受替代或其他削減形式的擔保以取代現有GCX股份押記；
- (vii) 基於以下理由，就股份回購結轉GCX股份之相同押記屬合理：(a)倘優先股不註銷，現有GCX股份押記將繼續存在。另一方面，訂立GCX股份押記將容許該押記於 貴公司履行承兌票據項下之付款責任(無論是否透過 貴集團之自有資金或債務融資)後獲解除；及(b)現有GCX股份押記項下之相關資產與GCX股份押記相同，因此，獨立股東之權益在此方面並未受到損害；
- (viii) 貴集團於二零二二年六月三十日之現金狀況(不足以結算股份回購之代價，因此榮建需要一種形式之擔保，以擔保 貴公司於承兌票據項下之責任)；及
- (ix) 如上文「GCX股份押記」一節項下所載吾等對 貴集團履行其於承兌票據項下責任之能力的分析，

### 關於該等交易之條款

- (i) 儘管回購價較每1.1股普通股之近期收市價有大幅溢價(即較每1.1股普通股溢價約73.55%(基於於最後交易日之收市價)，以及較每1.1股普通股分別溢價約79.49%、84.21%、89.19%及62.79%(分別基於截至最後交易日(包括該日)止最後五個、10個、30個及90個交易日之近兩個月平均收市價))，經考慮下列各項後，回購價屬公平合理：

- (從定量方面)上文「代價」一節所詳述吾等之分析以及事實，尤其是根據市場法進行交易倍數分析(包括本示例中之市賬率及市銷率分析)乃市場上普遍採納之估值方法。加上估值師為評估優先股之價值而採納之資產基礎法，三種普遍採用之方法中的兩種已用於吾等對回購價之公平性及合理性之分析過程中。下文第(a)至(c)項之結果指示從市賬率、市銷率以及優先股之價值三個方面而言，回購價並未定價過高：
  - (a) 回購價較資產淨值折讓約88.22%(基於現有普通股)以及較資產淨值折讓約74.94%(基於經擴大普通股)。其指示股份回購之成本大幅低於 貴集團每股的整體相關資產淨值。儘管擁有與 貴集團相似業務類別之上市公司之股份亦一般以較彼等資產淨值有折讓之價格買賣，經考慮股份回購之隱含市賬率(基於經擴大普通股)處於可資比較公司之市賬率範圍內，且低於可資比較公司之平均值及中位數，吾等認為就市賬率而言，回購價並未定價過高；
  - (b) 回購價較估值報告所載優先股於二零二一年十二月三十一日之價值人民幣1.04元(根據1港元兌人民幣0.8137元之匯率，相當於每股優先股約1.28港元)折讓約83.59%；及
  - (c) 股份回購之隱含市銷率(基於經擴大普通股)處於可資比較公司之市銷率範圍內，且高於可資比較公司之平均值及中位數，此指示就市銷率而言，回購價並未定價過高；
- (從定性方面)上文「股份回購之理由及裨益」一節項下「結論」分節所總結之股份回購之理由及裨益，尤其是避免損害獨立股東之現有權益；消除妨礙 貴公司通過股權及債務融資方式籌集資金的能力；以及訂立協議之時間(即協議乃於普通股於討論期間內錄得其最低收市價後兩個月內簽署，以及回購價0.21港元位於自發行優先股之後普通股之過往收市價之較低端)；及

- (ii) 儘管截至二零二二年六月三十日，GCX之資產淨值(即約人民幣1,545,400,000元)遠超過有關承兌票據代價(即約247,000,000港元)之付款責任並且將存在執行GCX股份押記之風險(倘出現榮建行使GCX股份押記所產生的情形，貴集團之營運及財務狀況可能受到不利影響)，經考慮下列因素後，GCX股份押記屬公平合理：
- (a) 由於下述理由，就股份回購而言結轉相同之GCX股份之押記屬合理：
- 倘優先股不註銷，則現有GCX股份押記將繼續存在。另一方面，訂立GCX股份押記將容許該押記於 貴公司履行承兌票據項下之付款責任後獲解除；及
  - 現有GCX股份押記項下之相關資產與GCX股份押記相同，因此，獨立股東之權益在此方面並未受到損害；
- (b) 倘GCX股份押記獲執行， 貴公司有權獲得支付成本及承兌票據之尚未償還金額後之剩餘款項；
- (c) GCX股份押記將於 貴公司償還承兌票據項下所有未償還金額後解除；及
- (d) 根據曲江金融控股提供之貸款融資 貴集團履行其於承兌票據項下之責任之能力，其可減低執行GCX股份押記有關之風險，

---

## 嘉林資本函件

---

吾等認為(i)該等交易之條款按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)儘管該等交易並非於 貴公司之一般及日常業務過程中進行，該等交易仍符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等交易之決議案，且吾等就此推薦獨立股東投票贊成該決議案。

此 致

世紀金花商業控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

嘉林資本有限公司

董事總經理

林家威

謹啟

二零二二年十二月七日

附註：林家威先生為證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人及嘉林資本有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾25年經驗。

## 1. 財務資料概要

以下為本集團截至二零二零年三月三十一日止年度、截至二零二零年十二月三十一日止九個月及截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務資料概要，乃摘錄自本公司之相關年報（董事會於二零二零年決議將本公司之財政年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日。有關更多資料，請參閱本公司日期為二零二零年九月三日之公告）：

### 綜合業績

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	494,280	397,021	642,012
其他收入	10,371	12,164	10,629
貨品銷售成本	(215,501)	(161,264)	(252,183)
銷售及其他稅項及附加稅	(16,897)	(15,334)	(19,810)
員工成本	(113,537)	(76,552)	(125,151)
折舊開支	(156,145)	(116,028)	(165,095)
公共事業開支	(26,940)	(21,490)	(34,032)
廣告開支	(11,599)	(8,048)	(6,361)
應收賬款及其他應收款預期信貸虧損	(2,523)	(4,905)	(604,716)
商譽及無形資產減值虧損	(72,000)	(365,855)	(470,605)
其他經營開支	(78,611)	(242,701)	(143,978)
<b>經營虧損</b>	<b>(189,102)</b>	<b>(602,992)</b>	<b>(1,169,290)</b>
投資物業之估值虧損	–	–	(28,700)
財務費用淨額	(169,760)	(115,798)	(118,509)
<b>除稅前虧損</b>	<b>(358,862)</b>	<b>(718,790)</b>	<b>(1,316,499)</b>
所得稅	(22,581)	53,611	3,909
<b>年內／期內虧損</b>	<b>(381,443)</b>	<b>(665,179)</b>	<b>(1,312,590)</b>

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
由以下人士應佔：			
本公司股東	(367,967)	(635,095)	(1,279,095)
非控股權益	(13,476)	(30,084)	(33,495)
年內／期內虧損	(381,443)	(665,179)	(1,312,590)
每股基本及攤薄虧損(人民幣元)	(0.158)	(0.273)	(0.550)
年內／期內全面收益總額	(229,712)	671,138	(1,380,084)
由以下人士應佔：			
本公司股東	(230,454)	(634,933)	(1,336,970)
非控股權益	742	(36,205)	(43,114)
已分派股息金額	—	—	—
每股股息(人民幣元)	—	—	—
<b>綜合資產及負債</b>			
	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 三月三十一日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
非流動資產	7,058,735	6,397,191	6,669,619
流動資產	150,710	687,307	721,565
減：			
流動負債	2,789,331	2,733,966	2,645,748
流動負債淨額	(2,638,621)	(2,046,659)	(1,924,183)
總資產減流動負債	4,420,114	4,350,532	4,745,436
減：			
非流動負債	2,611,854	2,312,560	2,036,718
資產淨額	1,808,260	2,037,972	2,708,718

## 中期業績

以下財務資料摘錄自本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	230,610	288,920
其他收入	126	5,772
貨品銷售成本	(122,901)	(123,452)
銷售及其他稅項及附加稅	(6,697)	(10,969)
員工成本	(51,329)	(60,446)
折舊開支	(78,015)	(77,003)
公共事業開支	(10,898)	(15,805)
廣告開支	(2,561)	(8,597)
應收賬款及其他應收款預期信貸虧損	306	(219)
無形資產減值虧損	(30,164)	–
其他經營開支	(28,590)	(53,934)
<b>經營虧損</b>	<b>(100,113)</b>	<b>(55,733)</b>
財務費用淨額	(101,885)	(74,719)
<b>除稅前虧損</b>	<b>(201,998)</b>	<b>(130,452)</b>
所得稅	6,442	(7,749)
<b>期內虧損</b>	<b>(195,556)</b>	<b>(138,201)</b>
由以下人士應佔：		
本公司股東	(185,817)	(133,430)
非控股權益	(9,739)	(4,771)
<b>期內虧損</b>	<b>(195,556)</b>	<b>(138,201)</b>
<b>每股基本及攤薄虧損(人民幣元)</b>	<b>(0.08)</b>	<b>(0.06)</b>
期內全面收入總額	(177,951)	(43,397)
由以下人士應佔：		
本公司股東	(163,711)	(46,605)
非控股權益	(14,240)	3,208
已分派股息金額	–	–
每股股息(人民幣元)	–	–



## 2. 經審核財務報表

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度、截至二零二零年十二月三十一日止九個月以及截至二零二一年十二月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表載列於本公司之各份年報以及本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之已刊發綜合財務報表載列於本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告，已載入本通函作為參考。前述年報及中期報告可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cgrh.com.hk](http://www.cgrh.com.hk))查閱。

以下為本公司於二零二零年七月三十日刊發的本公司年報快速鏈接，其截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於第119至264頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0730/2020073001154.pdf>

以下為本公司於二零二一年四月二十九日刊發的本公司年報快速鏈接，其截至二零二零年十二月三十一日止九個月的經審核綜合財務報表載於第133至268頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901027.pdf>

以下為本公司於二零二二年四月二十八日刊發的本公司年報快速鏈接，其截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於第146至288頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800762.pdf>

以下為本公司於二零二二年九月二十七日刊發的本公司中期報告(「二零二二年中期報告」)快速鏈接，其截至二零二二年六月三十日止六個月之綜合財務報表載列於第6至55頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0819/2022081901394.pdf>

根據本公司之已刊發年報，本公司核數師畢馬威認為，本集團截至二零二零年三月三十一日止年度、截至二零二零年十二月三十一日止九個月以及截至二零二一年十二月三十一日止年度各自之綜合財務報表，已根據香港財務報告準則真實而公允地反映本集團於二零二零年三月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及本集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之適用披露要求妥為編製。自其於聯交所上市以來，本公司核數師於獨立核數師報告中概無對持續經營發表保留意見、強調事項或重大不確定性。

## 3. 債務聲明

世紀金花商業控股有限公司(「本公司」)  
及其附屬公司(「本集團」)

於二零二二年九月三十日之債務聲明

	於二零二二年 九月三十日 之餘額 人民幣千元
<b>銀行貸款</b>	
— 有抵押及有擔保	929,000
— 無抵押及有擔保	50,000
	<u>979,000</u>
<b>來自其他金融機構之貸款</b>	
— 有抵押及有擔保	600,000
— 無抵押及有擔保	55,536
— 無抵押及無擔保	2,333,116
	<u>2,988,652</u>
<b>租賃負債</b>	
— 無抵押及無擔保	872,954
	<u>872,954</u>
<b>未償還債務總額</b>	<u>4,840,606</u>
<b>重大或然負債</b>	

於二零二二年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有以下重大擔保:

本公司之一間附屬公司就金花投資控股集團有限公司(「金花投資」)於二零零五年八月收購一項物業之應付款項而提供之擔保。金花投資已拖欠支付上述應付款項。董事認為不大可能根據擔保對本集團作出索償。於二零二二年九月三十日，本集團於擔保項下之最大負債為未償還負債金額人民幣9,500,000元加應計利息。金花投資由吳一堅先生(本公司前執行董事及前主要股東)擁有96%。

除上文所述者及集團內公司間負債及於日常業務過程中之一般應付賬款外，於二零二二年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將發行之貸款資本、銀行透支、抵押或債權證、按揭、有期貸款(不論有擔保、無擔保、有抵押及無抵押)，債務證券或任何其他類似債務不論有擔保、無擔保、有抵押及無抵押)，或任何融資租賃承諾、租購承諾、承兌負債(不包括一般貿易票據)、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

#### 4. 重大變動

除下文所述者外：

- 根據截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告，截至二零二二年六月三十日止六個月本公司股東應佔本集團虧損較截至二零二一年六月三十日止六個月增加約39.26%。上述增加乃主要由於(i)本集團收入減少約20.18%，此乃由於本集團於中國西安市之兩間百貨商場及一間購物中心實施翻新計劃導致特許專櫃銷售淨收入下降；(ii)商譽及無形資產減值撥備約人民幣30,200,000元，此乃基於以下各項釐定：(a)第(i)項所述之其中一間百貨商場延遲開業之情況(於最後實際可行日期據董事告知其預期將於二零二三年七月重新開業)；及(b)對該百貨商場開業後的銷售情況進行的保守估計；及(iii)財務費用淨額較二零二一年同期增加約36.36%，此乃由於貸款金額(即未償還銀行及其他借貸)及租賃負債(即就本集團訂立之租賃合同有關之租賃付款之財務責任)增加；

- 根據截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告，本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的其他經營開支較截至二零二一年六月三十日止六個月大幅減少，主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月並無就關閉兩間百貨商場及一間購物中心進行翻新及升級而向租戶及特許專櫃銷售之供應商提供補償；
- 以下各項：
  - (i) 由於本集團於二零二二年六月十七日訂立之租賃協議(租賃位於中國西安市未央區太華北路359號之商業物業，地下兩層及地上七層，租賃期二十年，租金合共為約人民幣1,669,980,000元)，本集團於二零二二年九月三十日之物業、廠房及設備較截至二零二一年十二月三十一日增加約24.70%，而本集團於二零二二年九月三十日之租賃負債較截至二零二一年十二月三十一日增加約205.67%；
  - (ii) 本集團於二零二二年九月三十日之銀行及其他借貸較截至二零二一年十二月三十一日增加約10.83%，主要因西安曲江文化金融控股(集團)有限公司(曲江投資之控股股東)提供之貸款所致；及
  - (iii) 本公司已於二零二二年七月七日獲股東批准於授權期間(自通過有關可能出售事項之決議案日期(即二零二二年七月七日)起12個月期間)不時可能出售金花企業(集團)股份有限公司(股份代號：SH600080)之最多30,000,000股A股(構成本公司之非常重大出售事項，「可能出售事項」)。每股A股之出售價將為以下各項的最高者：(a)不低於每股A股人民幣8.5元；(b)緊接金花企業(集團)股份有限公司就出售事項將予刊發之提示性公告日期前30個交易日之每日加權平均價格之算術平均值；及(c)金花企業(集團)股份有限公司於最近一個財政年度之每股A股經審核資產淨值。本公司已於二零二二年四月七日及二零二二年七月七日公佈可能出售事項之詳情，

本集團的財務或貿易狀況或前景自二零二一年十二月三十一日(即本公司截至最後實際可行日期(包括當日)最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起並無出現重大變動。

## 5. 財務及貿易前景

二零二二年一季度，新冠疫情持續爆發，本輪疫情對個別城市影響較為明顯，全國總體經濟趨勢仍逐漸向好，國內消費市場持續恢復，因疫情間歇性影響，線下實體零售額增速明顯緩於線上，但得益於政府一系列促進消費的舉措，以及更加精準有效的防疫措施，線下實體零售經營整體向好。本集團經營主要所在地西安市在疫情防控形勢基本穩定的大環境下，消費需求不斷釋放，全市消費市場保持恢復鞏固態勢。

本集團基於本集團存量商業項目所在商圈的特點，明確了「一店一策」的戰略定位；啟動並穩步推進位於西安的二處門店全面改造升級，分別打造具有影響力的城市生活藝術中心和全國性文旅標杆項目。在立足核心業務的同時，本集團重點培育和拓展輕資產業務與社區生鮮業務。於二零二一年，海港城項目在運營團隊的努力下，多個品牌入駐，其中包括6個首進西安品牌，並通過打造原創IP，提升街區主題化氛圍、結合時下熱點開展異業活動，迅速提升項目影響力，成為集娛樂體驗、社交歡聚、小資生活夜間文化為一體的PLAY商業街區，吸引了大批追求潮流的年輕客戶群體。西安金花優鮮超市年內累計開業5家門店，聚焦社區生鮮業務，配合精選商品，為高層級客群提供購物便利的同時引領品質生活。隨著疫情防控常態化，本集團加快數位化升級進程。到家業務上半年正式上線後快速推廣，實現銷售額近千萬元人民幣；「世紀金花+」「金花優鮮」等微信小程序為顧客提供更加超值的購物體驗與便捷的服務。

展望未來，本集團將在深耕百貨與購物中心主業的同時，圍繞鄰里中心型生活便利店的發展思路，努力拓展社區生鮮業務，擴大輻射面積，緊緊圍繞健康有機、營養滋補和生活服務三個維度，打造社區半徑內的生活集合中心。

輕資產項目亦將與本集團主業並行，本集團著眼於未來城市發展和消費能力分佈，將積極獲取具有一定體量規模的輕資產項目，向外輸出卓越的經營能力，確保未來世紀金花在市場中的絕對份額，提升品牌影響力。

未來，本集團將繼續加速數位化業務進程，提升使用者體驗感，創新行銷、互動模式，完善會員體系。本集團將持續打磨資訊的獲取能力，資源整合以及建立敏銳的洞察力。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供的有關本集團之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，本通函並無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

董事共同及個別地就本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認就其所知，本通函內所表達意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏任何其他事實，足以令致本通函所載任何陳述有所誤導。

## 2. 股本

### 法定及已發行股本

本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成股份回購後(假設於完成股份回購之前本公司不會進一步發行或購回股份)闡釋如下：

#### (a) 於最後實際可行日期

	法定	港元
	<u>15,000,000,000股股份</u>	<u>1,500,000,000</u>
	已發行及繳足	港元
	普通股	
	<u>1,149,694,715股普通股</u>	<u>114,969,471.5</u>
	優先股	
	<u>1,177,068,181股優先股</u>	<u>117,706,818.1</u>

(b) 緊隨完成股份回購後(假設於完成股份回購之前本公司不會進一步發行或購回股份)

	法定	港元
	<u>15,000,000,000股股份</u>	<u>1,500,000,000</u>
	已發行及繳足	港元
	<u>1,149,694,715股普通股</u>	<u>114,969,471.5</u>

於最後實際可行日期，本公司已發行1,149,694,715股普通股。除優先股外，於最後實際可行日期，本公司並無任何可轉換或可交換為普通股或本公司其他類別股本權益的尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

所有已發行普通股彼此之間於所有方面享有同等權利，包括有關投票權、股息及資本回報之權利。所有優先股相互之間享有同等權益及地位，而每股優先股擁有權利及利益，並受制於認購協議中所載之限制。

自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期，本公司概無發行或購回股份。

此外，於緊接該公告日期前12個月至最後實際可行日期止期間，本公司概無購回股份。

於緊接該公告日期前兩個財政年度及直至最後實際可行日期，本公司資本概無重組。

### 3. 股息

於緊接本通函日期前兩年內，本公司概無向股東宣派任何股息。董事認為，本公司派付股息的能力將取決於(其中包括)本集團的運營及財務表現、現金流量、營運及資本要求以及適用法律法規的規定。本公司並無計劃或擬更改其現有股息政策。

#### 4. 市場價格

下表載列於以下日期股份於聯交所所報的收市價：(i)於有關期間曆月各月末；(ii)該公告日期；及(iii)最後實際可行日期：

日期	每股收市價 港元
二零二一年十二月三十一日	0.163
二零二二年一月三十一日	0.148
二零二二年二月二十八日	0.138
二零二二年三月三十一日	0.148
二零二二年四月二十九日	0.109
二零二二年五月三十一日	0.107
二零二二年六月十五日(最後交易日)	0.11
二零二二年六月三十日	0.148
二零二二年七月二十九日	0.134
二零二二年八月三十一日	0.18
二零二二年九月三十日	0.14
二零二二年十月三十一日	0.13
二零二二年十一月三十日	0.13
二零二二年十二月二日(最後實際可行日期)	0.132

於有關期間股份於聯交所錄得之每股最高及最低收市價分別為於二零二二年八月三十日、八月三十一日、九月二日、九月五日、九月六日、九月七日、九月八日及九月九日錄得之0.18港元及於二零二二年四月二十五日、四月二十六日及四月二十七日錄得之0.083港元。

#### 5. 權益披露

##### (a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及短倉(包括根據證券及期貨條例的相關條文董事或主要行政人員被當作或視為擁有的權益或短倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記本公司所存置之登記冊；(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所；或(iv)根據股份回購守則須予披露的權益及短倉如下：



董事姓名	長倉／短倉	權益性質	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 普通股本的 概約百分比
宛慶女士	長倉	配偶權益	123,500(附註1)	0.01%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，葛新先生乃執行董事宛慶女士之配偶，實益擁有123,500股普通股。因此，根據證券及期貨條例，宛慶女士被視為擁有123,500股本公司普通股之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記入本公司所存置之登記冊；(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所；或(iv)根據股份回購守則須予披露的任何權益或短倉。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，身為一間公司之董事或僱員之其他董事概無於股份及相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或短倉：

董事姓名	職銜	於最後實際可行日期董事 曾為其董事或僱員之公司
黃順緒先生	董事會主席	西安曲江文化金融控股(集團)有限公司
李陽先生	總經理	西安曲江文化金融控股(集團)有限公司
陳帥先生	董事總經理	弘毅投資

## (b) 主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，下列股東（不包括董事或本公司主要行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之股份及相關股份之權益或短倉：

## (i) 於股份之長倉／短倉

股東名稱	長倉／短倉	權益性質	所持已發行普通股數目	估本公司 已發行 普通股本的 概約百分比
曲江文化金融國際投資 有限公司	長倉	公司權益	336,166,156 (附註1)	29.24%
西安曲江文化金融控股(集團) 有限公司	長倉	於受控制法團持有權益	336,166,156 (附註1)	29.24%
西安曲江新區管理委員會	長倉	於受控制法團持有權益	336,166,156 (附註1)	29.24%
榮建控股有限公司(「榮建」)	長倉	公司權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
Hony Capital Fund 2008, L.P.	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
Hony Capital Fund 2008 GP Limited	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
Hony Group Management Limited	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
Hony Managing Partners Limited	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
Exponential Fortune Group Limited	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%
趙令歡先生	長倉	於受控制法團持有權益	322,727,272 (附註2)	28.07%

## (ii) 於股權衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)之相關股份之長倉／短倉

股東名稱	長倉／短倉	權益性質	所持已發行普通股數目	估本公司 已發行 普通股本的 概約百分比
Hony Capital Fund 2008, L.P.	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
Hony Capital Fund 2008 GP Limited	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
Hony Group Management Limited	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
Hony Managing Partners Limited	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
Exponential Fortune Group Limited	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%
趙令歡先生	長倉	於受控制法團持有權益	1,294,774,999 (附註3)	112.62%

附註：

- (1) 曲江文化金融國際投資有限公司持有336,166,156股普通股。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之全部已發行股本。西安曲江新區管理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)有限公司之80.05%及19.95%權益。西安曲江新區管理委員會擁有西安曲江文化控股有限公司之99.9%股權。因此，西安曲江文化金融控股(集團)有限公司及西安曲江新區管理委員會因其在曲江文化金融國際投資有限公司之股權而被視作擁有336,166,156股股份之權益。
- (2) 長倉322,727,272股普通股指榮建所持有322,727,272股普通股。Hony Capital Fund 2008, L.P.持有榮建之全部已發行股本。Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.為Hony Capital Fund 2008, L.P.之唯一普通合夥人。Hony Capital Fund 2008 GP Limited為Hony Group Management Limited之全資附屬公司，且為Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.之唯一普通合夥人。Hony Managing Partners Limited擁有80% Hony Group Management Limited之股本權益。Hony Managing Partners Limited為Exponential Fortune Group Limited之全資附屬公司。趙令歡先生持有Exponential Fortune Group Limited 49%已發行股本。上述各方因而被視為於榮建所持有之權益中擁有權益。
- (3) 長倉1,294,774,999股相關股份指於根據優先股而可能予以發行之1,294,774,999股兌換股份之權益。行使優先股附帶之兌換權受本公司日期為二零一二年十一月十九日之通函「認購協議」一節項下「優先股之其他條款」一段所載之限制規限。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，概無任何其他人士(不包括董事或本公司主要行政人員)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之權益或短倉。

## 6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立服務合約(於一年內屆滿或可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

## 7. 董事於本集團資產或合約或對本集團屬重大的安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零二一年十二月三十一日起本集團任何成員公司已收購或出售或租賃予本集團任何成員的任何資產或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員的任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期存續且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 8. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事、控股股東或彼等各自之聯繫人於與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 額外權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，本公司概無收到不可撤回承諾以投票贊成或反對批准協議及其項下擬進行之交易之決議案。
- (b) 於有關期間，榮建或其一致行動人士概無借入或借出本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

- (c) 於有關期間，任何董事或任何與董事一致行動人士概無借入或借出本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (d) 除本附錄「權益披露」一段所披露者外，董事或與董事一致行動人士及榮建或其一致行動人士於最後實際可行日期並無持有本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具，且董事或與董事一致行動人士及榮建或其一致行動人士於有關期間概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具的價值。
- (e) 於最後實際可行日期，概無任何人士作出不可撤回承諾以投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈的決議案。
- (f) 於最後實際可行日期，除優先股外，並無有關本公司證券之未償還衍生工具。
- (g) 於最後實際可行日期，除優先股外，榮建或其一致行動人士概無擁有或控制或指示股份或權利或購股權、衍生工具或認股權證或可轉換為股份的其他證券之任何投票權或權利。
- (h) 於最後實際可行日期，概無有關股份或榮建或其一致行動人士之股份且對股份回購而言可能屬重大的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式作出)。
- (i) 於最後實際可行日期，榮建或其一致行動人士概無訂立任何其他協議或安排，內容有關其未必會援引或尋求援引協議之先決條件或條件的情況。

## 10. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 11. 重大合約

除以下合約外，於緊接該公告日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司並未訂立重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司之全資附屬公司西安世紀金花購物有限公司與西安金花商務管理服務有限公司訂立之日期為二零二零年九月三十日之補充協議，乃為補充雙方於二零二零年五月八日訂立之商標轉讓協議（據此西安世紀金花購物有限公司已按代價人民幣100,000,000元自西安金花商務管理服務有限公司收購商標）；
- (b) 本公司訂立之日期為二零二零年十二月三十日之認購協議（「**認購協議**」）（經補充認購協議（定義見下文）補充及修訂），內容有關認購合共17,000,000港元之Serica Segregated Portfolio（「**子基金**」，由HNW Investment Fund Series SPC（「**HNW Investment Fund**」）創立之獨立投資組合）中每股面值0.001美元之無投票權參與股份；
- (c) 華僑城（亞洲）控股有限公司、本公司連同子基金之其他投資者、子基金、建銀國際資產管理有限公司、HNW Investment Fund、港名有限公司及西安華僑城置地有限公司訂立之日期為二零二零年十二月三十日之書面協議，以規管投資者於子基金作出之現有及日後投資之若干條款及條件；
- (d) 認購協議之訂約方為修訂認購協議之若干條款而訂立之日期為二零二一年四月九日之補充協議（「**補充認購協議**」）；
- (e) 世紀金花股份有限公司（本公司之非全資附屬公司）、西安尚雅商務管理有限公司、西安億高置業有限公司（「**項目公司**」）、上海花德投資有限公司及寧波行誼實業投資合夥企業（有限合夥）訂立之日期為二零二一年九月二十日之第二份補充協議，以進一步修訂日期為二零一四年十二月四日之協議之若干條款，二零一四年十二月四日之協議內容有關發展項目公司於中國西安市西安高新技術產業開發區開發之「西安中心」發展項目之商業部分，並且其於完成後將由世紀金花股份有限公司以總價人民幣1,651,112,750元購買；

- (f) 本公司之間接全資附屬公司咸陽世紀金花商貿有限公司(作為承租人)與陝西東銀實業有限公司(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以及東銀大廈之若干外牆，租期為自二零二一年九月十六日起計十年，總租金為約人民幣238,654,080元；
- (g) 本公司之間接全資附屬公司西安世紀金花購物有限公司(作為承租人)與陝西大明宮投資發展有限責任公司(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，內容有關租賃位於中國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，租期為二十年，總租金為約人民幣1,669,977,800元(含稅)；及
- (h) 協議。

## 12. 交易

- (i) 於有關期間，本公司投票權10%或以上持有人概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值。
- (ii) 於有關期間，董事或任何與彼等一致行動人士概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的價值。

## 13. 專家及同意書

以下為意見或建議載於本通函的專家的資格：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團
亞太評估諮詢有限公司	合資格獨立估值師

嘉林資本及估值師已發出書面同意書，同意刊發本通函，並以其各自於本通函呈列的形式及內容於本通函載入其報告或函件或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。各專家之報告、函件、意見或意見摘要（視情況而定）已於本通函日期發出，以供載入本通函。

嘉林資本及估值師並無於本集團任何成員公司中持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

嘉林資本及估值師並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日起（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 14. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心3樓301室。
- (c) 獨立財務顧問嘉林資本有限公司之辦事處位於香港德輔道中173號南豐大廈12樓1209室。
- (d) 榮建之地址位於Kingston Chambers, PO Box 173, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。榮建之香港通訊地址位於香港中環金融街8號國際金融中心二期70樓6-11室。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 本公司之公司秘書為梁基偉先生，彼為特許公司治理公會、香港公司治理公會之資深會員，彼亦為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。
- (g) 中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



## 15. 展示文件

下列文件之副本將於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止於本公司網站([www.cgrh.com.hk](http://www.cgrh.com.hk))及證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))刊載。

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度、截至二零二零年十二月三十一日止九個月及截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 董事會函件，全文載於本通函第6至28頁；
- (e) 守則獨立董事委員會函件，全文載於本通函第29至30頁；
- (f) 上市規則獨立董事委員會函件，全文載於本通函第31至32頁；
- (g) 嘉林資本函件，全文載於本通函第33至75頁；
- (h) 估值師之估值報告，全文載於本通函第III-1至III-18頁；
- (i) 嘉林資本之報告，全文載於本通函第V-1至V-2頁；
- (j) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (k) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (l) 本通函；及
- (m) 西安曲江文化金融控股(集團)有限公司向本公司發出之日期為二零二二年十二月一日之財務支持函件。



亞太評估諮詢有限公司  
香港灣仔  
駱克道300號  
僑阜商業大廈12樓A室

敬啟者：

吾等已遵照自世紀金花商業控股有限公司(「世紀金花」或「貴公司」)接獲之指示進行估值活動，其須由亞太評估諮詢有限公司(「亞太評估」)對 貴公司每股可換股優先股於二零二一年十二月三十一日(「估值日期」)之市場價值發表獨立意見。

是次估值之目的乃作為 貴公司之通函內之參考。

吾等之估值乃基於市場價值進行，市場價值被界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期的公平交易中達成的估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

### 貴公司之介紹

貴公司為一間投資控股公司，於中華人民共和國經營百貨商場、購物中心及超級市場。 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)擁有及經營五個百貨商場、一個購物中心及七個超級市場。 貴公司亦從事物業管理活動。 貴公司於二零零零年註冊成立。

截至估值日期， 貴公司已發行合共1,149,695,000股普通股(「普通股」)及1,177,068,000股可換股優先股(「可換股優先股」)。可換股優先股不附帶投票權。可換股優先股持有人有權於任何時間及按該持有人之全權選擇權，將全部或任何部分可換股優先股轉換為 貴公司之繳足普通股。轉換比率為1股可換股優先股轉成1.1股普通股。可換股優先股持有人與其他普通股持有人在有權享有 貴公司股息或其他分派方面具有同地位。倘發生 貴公司之任何清盤、清算或解散，則可換股優先股持有人將有權優先於普通股持有人收取根據公司細則內可換股優先股之條款釐定之有關金額。根據與管理層之討論， 貴公司發生因無力償債而清盤、清算或解散事件之概率極低且概率估計為零。

於估值日期，貴公司之綜合經審核總資產及資產淨值如下：

	綜合經審核 賬面值度 人民幣千元
物業及設備	3,134,933
投資物業	1,347,798
無形資產	274,646
商譽	35,129
收購物業之預付款項	1,982,153
指定為按公允值計量且其變動計入其他全面收益之權益證券	255,900
按公允值計量且其變動計入損益之金融資產	16,639
遞延稅項資產	11,537
<b>非流動資產</b>	<b>7,058,735</b>
存貨	24,523
應收賬款及其他應收款	59,595
預付款項	30,072
銀行結存及手頭現金	36,520
<b>流動資產</b>	<b>150,710</b>
應付賬款及其他應付款	416,496
合同負債	134,955
銀行及其他借貸	2,151,486
租賃負債	50,223
應付所得稅	36,171
<b>流動負債</b>	<b>2,789,331</b>
長期撥備	288,593
銀行及其他借貸	1,459,576
租賃負債	233,679
遞延稅項負債	630,006
<b>非流動負債</b>	<b>2,611,854</b>
貴公司股東應佔權益總額	1,756,883
非控股權益	51,377
<b>權益總額</b>	<b>1,808,260</b>

於本次估值時 貴集團擁有及將收購之主要物業資產列示如下：

編號	物業	擁有人	貴集團之 實際權益	總建築面積 (平方米)	資產負債表 上之性質
1.	世紀金花鐘樓購物中心 中國陝西省西安市蓮湖區西大街1號	西安億鑫物業管理 有限公司	100%	30,185.00	物業
2.	國際商務中心內天幕閣景數碼大廈 中國陝西省西安市國家級西安高新科技技術 產業開發區科技路33號國際商務中心內 天幕閣景10101、10201及10301室以及 數碼大廈10102、10103、10201及10202室	西安鴻輝物業管理 有限公司	100%	29,565.90	物業
3.	賽高 中國陝西省西安市經濟技術開發區未央 大道以西鳳城五路以南賽高購物中心3座 已佔用部分	陝西千匯置業 有限公司	100%	34,772.41	物業
4.	賽高 中國陝西省西安市經濟技術開發區未央 大道以西鳳城五路以南賽高購物中心1座 及3座之投資部分	陝西千匯置業 有限公司	100%	58,173.92	投資物業
5.	賽高 中國陝西省西安市經濟技術開發區未央 大道以西鳳城五路以南賽高購物中心1座及 3座地下2層之335個停車位	陝西弘廣德置業 有限公司	100%	8,452.38	物業
6.	華僑城 中國陝西省西安市雁塔區華僑城20102室	西安鴻輝物業 管理有限公司	100%	461.93	物業
7.	咸陽銀泰廣場 中國陝西省咸陽市秦都區人民路1號銀泰 購物中心1號1樓A-1-11及A-1-12室及 地下1層部分	咸陽世紀金花商貿 有限公司	100%	8,551.35	物業

編號	物業	擁有人	貴集團之 實際權益	總建築面積 (平方米)	資產負債表 上之性質
8.	鴻基紫韻 中國西安市曲江新區芙蓉西路東側鴻基紫 韻6幢2單元3號	西安鴻輝物業管理 有限公司	100%	319.09	物業
9.	西安中心 中國陝西省西安市高新區高新二路16號之 建議商業/住宅綜合開發項目之零售部分 及457個停車位	西安尚雅商務管理 有限公司	100%	57,165.00	將收購之 物業

### 估值方法

於吾等之估值中，吾等首先計算 貴公司於估值日期之權益價值，然後於可換股優先股及普通股中分配權益價值，進而得出各種證券於估值日期之公允值。

於達致吾等之評估價值時，吾等已考慮三項公認方法，即市場法、資產基礎法及收益法。

市場法考慮近期就類似資產支付之價格，並對市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場可資比較者之狀況及效用。當所評估資產具備既有二級市場，可採用此方法進行評估。使用該方法的好處為簡易、明確及快捷，以及只需作出小量或甚至毋須作出任何假設。由於該方法使用公開可得輸入數據，故應用該方法亦具備客觀性。然而，該等可資比較資產之價值中存在固有假設，故須注意該等輸入數據中亦含有隱藏假設。尋找可資比較資產亦存在困難。此外，該方法完全依賴有效率市場之假定。

資產基礎法為一項在合理基準上通過評估企業在資產負債表內外所有資產及負債(以評估目標於估值日期之資產負債表計算)當中所佔之價值，以釐定估值目標之價值之估值方法。

收益法乃將擁有權之預期定期利益轉換為價值指標。此乃以知情買方將不會就有關項目支付超過相等於具有相若風險概況之相同或大致相若項目之預期未來利益(收益)之現值金額為原則。該方法考慮未來溢利之預期價值，並有大量的經驗數值及理論解析可用以進行預期未來現金流量的現值計算。然而，該方法依賴於對未來一個較長時段內的大量假設，而結果可能受若干輸入數據的較大影響。此外，其僅可呈現單一情況。

鑒於 貴公司的特點，收益法及市場法在評估相關資產時均具有重大限制。首先，收益法須作出主觀假設，而估值極易受到假設影響。於達致價值指標時亦須運用詳盡營運資料及長期財務預測，但鑒於中國零售行業將繼續面臨挑戰，並受到內部及外部因素之影響，包括宏觀經濟波動、政府政策引導、其他零售管道如電子商務之快速增長、中國之COVID-19大流行持續及爆發以及政府為控制COVID-19傳播所採取之措施，對 貴公司於估值日期之未來現金流作出可靠預測將非常困難。其次，根據市場數據，於接近估值日期之期間， 貴公司股票之交易非常有限且不活躍。於二零二一年一月至二零二一年十二月期間，每日成交量佔已發行自由流通股份總數的平均百分比約為0.51%，且247個交易日中127個並無交易（約為51%）。鑒於該數據，交易價並非一個很好的估值指標。再者，截至估值日期並無識別到就業務性質而論具有可比性之充足上市公司或市場交易。此外， 貴公司連同其附屬公司主要經營百貨商場、購物中心以及超級市場，屬於資本密集型產業且核心資產為物業。 貴集團擁有之物業以及使用權資產之總價值金額為人民幣4,436,513,000元，佔 貴集團總資產之60%以上。

鑒於上文所述，吾等就估值採納資產基礎法。

於是次估值活動中，吾等應用資產基礎法計算 貴公司100%股權之市場價值。該方法需要吾等依據 貴公司之資產負債表對 貴公司資產負債表內外所有資產及負債進行估值。

於本報告內，吾等於釐定資產及負債之市場價值時，已考慮資產及負債之類型以及其狀況，並視乎資產及負債之類型採納適當的估值方法。有關詳情概述如下：

### 銀行結存及手頭現金

根據經審核賬面值，與銀行對賬單及現金盤點表進行核對。

### 存貨

存貨主要是於日常業務過程中持作銷售之產品（如個人護理產品、母親護理產品、家居產品、包裝食品、蔬菜、水果、食用油等）、於生產過程中或提供服務時將予耗用之材料或供應品（如耗材、辦公用品、包裝材料等）的資產。持作銷售存貨之公允值通過將其數量乘以相應市價再減去相關稅費後得出。根據管理層提供之資料，其他各類存貨（主要為原材料）乃為截至估值日期於一年內購買所得，該等資產之市價於期間內保持穩定。於本次估值中，其他各類存貨之公允值根據賬面值釐定。

## 投資物業

投資物業包括 貴集團擁有之一項投資物業(即第III-3頁第4項物業)(「自有投資物業」)，以及由西安鴻輝物業管理有限公司曲江新區分公司(「鴻輝物業」， 貴公司之間接全資附屬公司)承租，然後分租予第三方作商業運營之另一項投資物業(「租賃投資物業」)，該等物業於經審核會計報表內分類為投資物業。

自有投資物業已採用市場比較法進行估值，當中假設物業權益按現有狀況出售，並參考相關市場上可獲得之可資比較銷售證據，可就有關因素(包括但不限於位置、可達性、大小及其他相關因素)進行適當調整。

租賃投資物業根據經審核賬面值進行估值，並核對並查閱原文件及相關資料(包括租金合同以及經審核賬面值之計算表)。

## 物業及設備、無形資產－軟件及長期待攤費用

物業及設備包括設備資產及樓宇資產。

### (1) 機器及設備、軟件、長期待攤費用

就車輛及若干電子設備而言，倘存在活躍二級市場，則採納市場比較法。市場法考慮類似資產的近期成交價格，對市場指導價格進行調整，以反映被評估車輛相對於市場可比對象的條件和效用。

就並無活躍二級市場之其他機器及設備、軟件及長期待攤費用而言，按照持續使用原則並以估值日期之市場價格為依據，於本次評估內採納重置成本法以釐定該等機器及設備的公允值。

基本公式如下：

$$\text{評估價值} = \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}$$

$$\text{重置全價} = \text{設備採購價} + \text{運費及雜項開支}$$

$$\text{綜合成新率} = (1 - \text{實質損耗率}) \times (1 - \text{功能陳舊率}) \times (1 - \text{經濟陳舊率})$$

重置全價與任何額外材料成本的估計合併計算，如佈線、管道鋪設、地基、支撐構築物以及絕緣物及表面裝飾、直接成本(包括進口關稅以及運費及裝卸費)、安裝成本、總承包商費用及間接成本(如工程、設計及採購)。

資產的實際損耗程度通過釐定其實際年期進行評估。於釐定設備的實際年期時，吾等已考慮有關其實齡的可見狀況；使用期間的維護工作是否足夠；以及任何技術變更對設備預期年期的影響。實際年期為資產已獲使用的年數以及其為根據使用年期中磨損可見狀況及程度釐定的表面年期。

使用年期縮短通常透過年期分析來定量，有關分析衡量因一般使用年期縮短引致的減值，其為衡量實質損耗的首要誘因。經考慮已縮短使用年期及使用率下降，吾等得以量化資產的實質損耗程度。在此次情況下，實質損耗率的計算方式是資產的實際年期除以其可使用年期。

功能性貶值是由於物業之內在因素引致的功能性或效益性減值。此類因素包括但不限於當前技術變更、發現新型及改良材料、提高生產工藝、產能不足或過剩、生產率以及最高和最佳用途等。在此次情況下，並無技術、材料、工藝、能力經歷重大改變或改進，因此功能性貶值率視為零。

經濟性貶值為因資產外部因素引致的物業減值或有用性降低。該等因素包括原材料、勞工或水電成本上漲、產品需求減少、競爭加劇、環境或其他規例或類似因素。在此次情況下，並無指標顯示外部因素導致資產的有用性下降，因此經濟性貶值率視為零。

## (2) 貴集團持有及佔用之物業(「自有物業」)

自有物業為第III-3頁及第III-4頁所列示之物業(即第III-3頁及第III-4頁所示之第1至3項及5至8項物業)。

自有物業亦已採用市場比較法進行估值，當中假設物業權益按現有狀況出售，並參考相關市場上可獲得之可資比較銷售證據，可就有關因素(包括但不限於位置、可達性、大小及其他相關因素)進行適當調整。

## 無形資產

無形資產為「金花」商標(「該商標」)。吾等使用特許權使用費節省法釐定該商標之價值。吾等首先估計 貴公司因擁有該商標而免於支付之特許權使用費之價值。基準特許權使用費會進行估計以及乘積為許可主體商標名稱而假設可產生之估計特許權使用費收入。隨後將該等直接或間接源自該商標之名義收入流按可反映與該商標有關之所有業務風險、政治法律風險、經濟風險、營銷風險、管理風險以及其他經營風險之貼現率進行資本化。



### 遞延稅項負債

遞延稅項負債主要產生自可扣減及應課稅暫時差額(基於透過按自有物業及自有投資物業之公允值計量之增值以及收購物業之資本化權益)。這些僅為會計處理項下之暫時差額,不會對根據資產基礎法釐定交易價格產生影響。因此,於本次估值中,遞延稅項負債之估值為零。

### 其他資產及負債

吾等根據經審核賬面值對其他資產及負債進行估值,以及通過查詢及確認、計算核對及核實,以及複核相關會計賬簿及原始文件等。

### 意見基準

吾等參照國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則第11條及英國皇家特許測量師學會頒佈的RICS評估—全球標準進行估值。所採用之估值程序包括審閱 貴集團之法律狀況及經濟狀況以及評估經營者所作出之主要假設、估計及聲明。所有對妥善了解估值屬必要之事項已於本報告內披露。

以下因素構成吾等意見基礎之組成部分：

- 整體經濟前景；
- 貴集團之業務性質及歷史財務表現；
- 業務之財務及經營風險,包括收入之持續性及預計未來業績；
- 考慮及分析影響標的業務之微觀及宏觀經濟；及
- 貴集團業務之其他運營及市場資料。

吾等已計劃及進行估值,以取得吾等認為屬必要之一切資料及解釋,從而令吾等有充足憑證以發表吾等對 貴公司之意見。

## 估值假設

於釐定 貴公司股權之市場價值時，吾等作出之假設如下：

- 所有相關法律批文及 貴集團經營或擬經營業務相關的營業執照或經營許可證將在屆滿後重續。此乃一項基於正常商業常規的合理估計，並不需要由法律意見支持；
- 貴集團經營或擬經營業務所處政治、法律、經濟及社會環境將不會發生重大變動；
- 貴集團經營所在地區的利率及匯率將不會與現行利率及匯率相差甚遠；
- 假設將會遵守相關合約及協議(例如貸款合約、租賃合約、物業買賣合約)訂明的經營及合約條款；
- 貴公司提供的財務及經營資料準確無誤且可依賴；
- 不存在與已估值資產相關的隱含或意外情況而可能會對已報告之價值產生不利影響；
- 當前管理層專業知識及有效性水平將繼續保持，且通過出售、重組、交換或減少擁有人參與權後的 貴公司的特性及完整性不會發生實質性或重大變化；
- 假設 貴公司於任何維持所估值資產特性及完整的合理及必要時間內持續謹慎管理；
- 貴集團將成功開展所有必要活動以按持續經營基準發展其業務；
- 關鍵管理人員，有能力人士及技術人員支持 貴集團之持續營運；及
- 貴公司之競爭優勢及劣勢於所考慮期間並無顯著變化。

## 估值意見

估值之結論乃按照獲接納之估值程序及常規進行，在較大程度上依賴上文所載之估值假設。此外，儘管吾等認為假設及其他有關因素屬合理，惟該等假設及不確定因素本身在業務、經濟及競爭方面受重大不確定因素及或然因素影響，當中大部分超出 貴公司及亞太評估諮詢有限公司之控制範圍。

吾等不擬就需要應用法律或其他專業技術或知識，且超越估值師一般使用之專業技術或知識之事宜發表任何意見。

本報告之刊發受隨附之吾等之限制條件所規限。

## 估值結果之計算

根據資產基礎法， 貴公司於估值日期之100%股權之市場價值計算如下：

	賬面值 (基於貴公司於二 零二一年十二月 三十一日之 經審核財務報表) 人民幣千元	市場價值 (基於資產 基礎法 估值) 人民幣千元
物業及設備	3,134,933	3,075,987
—物業(附註1)	2,860,917	2,817,109
—傢俬、裝置、設備及汽車(附註2)	10,267	5,869
—軟件	14,856	14,856
—在建工程	4,495	4,495
—長期遞延開支(附註3)	16,601	5,860
—使用權資產	227,797	227,797
投資物業	1,347,798	1,332,498
—自有投資物業(附註4)	1,265,300	1,250,000
—租賃投資物業	82,498	82,498
無形資產	274,646	275,500
—「金花」商標(附註5)	274,646	275,500
商譽	35,129	35,129
收購物業之預付款項(附註6)	1,982,153	1,982,153
指定為按公允值計量且其變動計入其他全面收益之權益證券	255,900	255,900
按公允值計量且其變動計入損益之金融資產	16,639	16,639
遞延稅項資產(附註7)	11,537	11,537
<b>非流動資產總額</b>	<b>7,058,735</b>	<b>6,985,343 (a)</b>

	賬面值 (基於貴公司於二 零二一年十二月 三十一日之 經審核財務報表) 人民幣千元	市場價值 (基於資產 基礎法 估值) 人民幣千元	
存貨	24,523	31,918	
— 商品(附註8)	22,494	29,889	
— 低值易耗品	2,029	2,029	
應收賬款及其他應收款	59,595	59,595	
預付款項	30,072	30,072	
銀行結存及手頭現金	36,520	36,520	
<b>流動資產總額</b>	<b>150,710</b>	<b>158,105</b>	(b)
應付賬款及其他應付款	416,496	416,497	
合同負債	134,955	134,955	
銀行及其他借貸	2,151,486	2,151,486	
租賃負債	50,223	50,223	
應付所得稅	36,171	36,171	
<b>流動負債總額</b>	<b>2,789,331</b>	<b>2,789,332</b>	(c)
長期撥備	288,593	288,593	
銀行及其他借貸	1,459,576	1,459,576	
租賃負債	233,679	233,679	
遞延稅項負債(附註9)	630,006	—	
<b>非流動負債總額</b>	<b>2,611,854</b>	<b>1,981,848</b>	(d)
<b>總權益</b>	<b>1,808,260</b>	<b>2,372,270</b>	(e)=(a)+(b)-(c)-(d)
非控股權益	51,377	53,214	(f)
貴公司股東應佔權益總額	1,756,883	2,319,056	(g)=(e)-(f)
普通股總數(假設可換股優先股已轉換)(包括1,149,695,000 股流通普通股以及按1:1.1之比率自1,177,068,000股可換 股優先股轉換之1,294,774,800股普通股)		2,444,469,800	(h)
每股普通股價值(人民幣元)		0.95	(i)=(g)*1000/(h)
轉換率(一股可換股優先股轉換之普通股數目)		1.10	(j)
每股可換股優先股價值(人民幣元)		1.04	(k)=(i)* (j)

附註：

(1) 計算自有物業之參數載列如下：

物業	可比較對象之單價(人民幣元/平方米或單位)	樓層	每層樓總樓面面積(平方米)	經調整平均值(人民幣元/平方米或單位)	於估值日期於現況下之市場價值(人民幣元)
世紀金花鐘樓購物中心 中國陝西省西安市蓮湖區西大街1號	38,100-41,900	-2 -1 1	18,490.00 11,136.00 559.00	23,400 31,200 39,000	
			小計		
			<b>30,185.00</b>		<b>802,000,000</b>
國際商務中心內天幕闊景數碼大廈 中國陝西省西安市國家級西安高新科技 產業開發區科技路33號國際商務中心內天幕 闊景10101、10201及10301室以及數碼大廈 10102、10103、10201及10202室	34,100-40,200	1 2 3	8,811.59 18,193.11 2,561.20	36,000 28,800 21,600	
			小計		
			<b>29,565.90</b>		<b>897,000,000</b>
賽高 中國陝西省西安市經濟技術開發區未央大道 以西鳳城五路以南賽高購物中心3座已佔用部 分	35,000-41,700(商 業單位)； 12,500-13,600 (住宅單位)；	-1 1 2 3 4 5 6	4,637.00 7,118.62 6,381.63 6,446.27 6,847.28 2,645.06 696.55	29,600 37,000 29,600 22,200 20,350 13,000 13,000	
			小計		
			<b>34,772.41</b>		<b>920,000,000</b>
賽高 中國陝西省西安市經濟技術開發區未央大道 以西鳳城五路以南賽高購物中心1座及3座地 下2層之335個停車位	200,000-240,000		335個	196,000	
			小計		
			<b>58,173.92</b>		<b>65,700,000</b>
華僑城 中國陝西省西安市雁塔區華僑城20102室	33,600-36,600	1-2	<b>461.93</b>	35,000	<b>16,168,000</b>
咸陽銀泰廣場 中國陝西省咸陽市秦都區人民路1號銀泰購物 中心1號1樓A-1-11及A-1-12室及地下1層部分	15,000-18,000	-1	<b>8,551.00</b>	13,400	<b>109,000,000</b>
鴻基紫韻 中國西安市曲江新區芙蓉西路東側鴻基紫韻 6幢2單元3號	22,700	3	<b>319.09</b>	22,700	<b>7,241,400</b>
總計			<b>162,029.25</b>		<b>2,817,109,000</b>

- (2) 傢俬、裝置、設備及汽車共計1,383項。於本次估值中，每個項目均單獨估值，以及此賬項之市場價值為1,383個項目之市場價值之總和。賬面價值與市場價值之差異主要歸因於：
- 1) 可分類至 貴集團所擁有物業之裝置(如電纜、中央空調系統、消防設備、電梯)之市值已在物業之市場價值中予以考慮。該等資產之賬面淨值總額為人民幣4,357,146.29元。
  - 2) 其他資產包括電梯、空調、消防設備、傢俬、辦公電子設備以及超級市場之設備以及汽車。該等資產於二零零零年至二零二一年期間購買。具有活躍二級市場之項目之市場價值參考市場價格釐定。並無活躍二級市場之項目之市場價值使用重置成本法估值。該等重置成本通過原收購價與物價指數調整之倍數釐定，參照物價指數調整範圍介乎0.61至1.25。
  - 3) 附註(2).1)中所述資產之會計折舊年限介乎1年至22年，根據各項資產之性質、截至估值日期之使用狀況以及估計剩餘可使用年期，該等資產於本次估值中採用之經濟年期介乎3年至25年。
- (3) 長期遞延開支之賬面價值與市場價值之差異，主要由於重新分類裝修之市場價值所致，其已於 貴集團所擁有物業之市場價值中予以考慮。該等資產之賬面淨值總額為人民幣11,134,267.59元。
- (4) 計算自有投資物業之參數載列如下：

物業	可比較對象之 單價(人民幣元/ 平方米或單位)	樓層	每層樓總樓面 面積(平方米)	經調整平均值 (人民幣元/ 平方米或單位)	於估值日期於現 況下之市場價值 (人民幣元)
賽高	35,000-41,700	-1	2,124.03	29,600	
中國陝西省西安市經濟技術開發區未央大道	(商業單位);	1	9,102.35	37,000	
以西鳳城五路以南賽高購物中心1座及3座之	12,500-13,600	2	10,987.24	29,600	
投資部分	(商業單位)及	3	10,966.54	22,200	
	200,000-240,000	4	10,710.56	20,350	
	(停車位)	5	772.76	20,350	
		5	252.44	13,000	
		停車位	13,258.00	180,000	
			(265個)		
			小計		
			58,173.92		1,250,000,000

(5) 計算「金花」商標之主要參數為貼現率、永久增長率及基準特許權使用費率，載列如下：

1) 無形資產估值所應用之貼現率為16%，乃根據 貴公司之加權平均資本成本（「加權平均資本成本」）計算。加權平均資本成本指權益成本與債務成本之加權平均數，權益成本通過資本資產定價模型（「資本資產定價模型」）釐定，而債務成本指 貴集團之借貸成本。於達致加權平均資本成本時，關鍵參數及計算方法列示如下：

(i) 無風險利率

採納的無風險利率3.16%代表20年期中國政府債券的收益率；

(ii) 股權風險溢價

採納的股權風險溢價7.25%參考「道衡資本成本導航」(Duff & Phelps Cost of Capital Navigator)；

(iii) Beta值

採納的貝他值1.06參考通過Capital IQ數據庫搜索的可比較公司的Beta值；

(iv) 規模溢價

規模溢價參考「道衡資本成本導航」(Duff & Phelps Cost of Capital Navigator)，其採納第10等分公司的規模溢價5.01%；

(v) 特定風險

特定風險釐定為6%，經考慮與 貴集團營運狀況及營運地區相關的風險。 貴集團之營運集中在中國陝西省西安市及咸陽市；

權益成本=(i)+(ii)\*(iii)+(iv)+(v)=3.16%+7.25%\*1.06+5.01%+6%=21.85%

(vi) 權益負債率

採納的權益負債率為0.54，參考通過Capital IQ數據庫搜索的可比較公司的比率；

採納的債務成本為5.25%，參考截至估值日期 貴集團的借貸成本（按加權平均基準）釐定，經扣除稅務影響。

貼現率=加權平均資本成本=權益成本/(1+(vi))+債務成本\*(vi)/(1+(vi))  
=(21.85%/(1+0.54)+ 5.25%\*0.54/(1+0.54))=16.00% (湊整)

- 2) 參考中國的長期CPI指數，永久增長率釐定為3%。
  - 3) 估計特許權使用費收入根據 貴公司提供之二零二二年至二零二六年期間從無形資產中獲得之預計收入計算，以及基準特許權使用費率2%根據自Royalty Source®(<https://royaltysource.com>)取得之過去25年全球與零售業務有關之11宗可比較許可交易(包括與 貴集團業務類似之銷售服裝、飾品、化妝品及個人護理用品、食品、家居用品、奢侈品或珠寶)收集之歷史數據計算，該等交易之特許權使用費率介乎0.25%至10%，中位數為2%。
- (6) 收購物業之預付款項與 貴集團將收購之物業(第III-4頁所列第9項物業)有關。 貴集團已向賣方支付部分款項以發展該物業，其於經審核報告內分類至「收購物業之預付款項」項下。據 貴公司告知，該物業於估值日期仍在建設當中，並計劃於二零二二年十二月完工。
- 貴集團未來將完成收購該物業。於估值日期， 貴集團僅向賣方支付部分款項，因此該物業應佔該物業價值並非該物業的全部價值，而是 貴公司經審核財務報表計提及入賬金額。
- (7) 遞延稅項資產源於歷史虧損，乃 貴公司擁有人之稅項抵免資產。稅項抵免之價值會對交易價格產生影響，因此於此次情況下已對其進行估值，遞延所得稅資產之價值為賬面值。
  - (8) 商品增值主要是因為其為向消費者出售之產品，其利潤率較高，因而銷售價格高於成本。
  - (9) 遞延稅項負債產生於倘資產於會計處理中按公允值計量基準(而非按成本計量基準入賬)入賬時。擁有遞延稅項負債之公司只有在處置與該負債相對應之資產時方需要支付該等負債。就轉讓股份(如股份回購)而言，遞延稅項負債與交易價格之釐定無關。於本次估值中為評估 貴公司之權益價值，該等遞延稅項負債已根據資產基礎法估值為零。



估值意見

根據吾等之調查及分析結果，吾等認為於估值日期 貴公司每股可換股優先股之市場價值可合理評定為約人民幣**1.04元**(人民幣壹元及四分)。

此 致

世紀金花商業控股有限公司  
董事會 台照

代表  
亞太評估諮詢有限公司

合夥人  
**Jack W. J. Li**  
特許金融分析師、英國皇家特許測量師、工商管理碩士  
謹啟

二零二二年十二月七日

附註：Jack W. J. Li為一名特許測量師，其在中國、香港及亞太地區擁有16年的資產估值經驗。

## 限制條件

1. 就吾等所知悉，吾等在達致本報告內之意見與結論或陳述時所依據的所有數據(包括歷史財務數據(如有))均屬真實及準確。儘管所收集的數據來自吾等認為屬可靠的來源，但吾等無法保證本分析所用由其他人士提供的任何數據、意見或估算的真實性或準確性，亦不就此承擔任何責任。
2. 本報告所達致之估值計算僅自計算生效日期起作所列明的用途而有效，不擬亦不得作任何其他用途。
3. 亞太評估諮詢有限公司無須就此估值以及參考本文所述的項目在法院或向任何政府機關提供證供或出席。
4. 閣下同意彌償及確使吾等及吾等之員工免受任何及全部之虧損、申索、行動、損失、開支或責任，包括可能成為與是次委聘有關之主體之合理律師費。吾等就是次委聘提供之服務所涉及責任上限(不論是否因合約、疏忽或其他形式採取之行動)乃以吾等就導致責任之服務或工作報告部分而獲支付之收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不會就任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於損失溢利、機會成本等)承擔任何責任。
5. 貴公司或其代表在是次委聘過程中提供的財務報表及其他相關資料並未經任何核實而已被完全接受，且正確反映了有關期間的公司業務狀況及經營業績，此處特別提及的除外。亞太評估諮詢有限公司未對提供予吾等的財務資料進行審核、審閱或編製，因此，吾等不對此資料發表任何審核意見或任何其他形式的保證。
6. 吾等概不保證可為標的公司取得預測結果，原因是有關事件及情況通常不會如預期發生；實際與預期結果之間的差異可能重大；能否取得預測結果取決於管理層的行動、計劃及假設。

7. 本報告及其內達致之估值計算僅為客戶就本報告內提及之單一及特定目的之用。彼等不得用於任何其他目的或被任何其他方用於任何目的。此外，編製本報告及估值計算並非作者作出之投資意見，本報告讀者不得以任何方式將其詮釋為投資建議。估值計算指亞太評估諮詢有限公司根據標的公司及其他來源提供予彼等之有限資料作出之考慮後意見。
8. 吾等無須就法律事宜本身負上任何責任。吾等並無調查所估物業的業權或任何負債。除本報告另有訂明者外，吾等假設業主的申索有效，業權完好並可出售，且該物業概無附帶任何在正常程序下無法清償的產權負擔。
9. 除本報告另有訂明者外，本分析所用有關物業的面積、尺寸及詳情(如有)並未獲得核實。本報告所載有關物業的任何面積、尺寸及詳情僅供識別之用，任何人士不得於轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告內的規劃圖則(如有)僅為了以可視化效果呈現有關物業及其周圍環境而呈列。儘管編製報告時已盡量利用可供使用的數據，惟不得視其為一項測量或符合比例。
10. 吾等已向吾等視為可靠之來源獲取公共資料及行業及統計資料；然而，吾等對該資料之準確性或完整性並無作出任何聲明，並於無任何核實之情況下接受該資料。
11. 貴公司之管理層及董事會已審閱並同意報告並確認該等基準、假設、計算及結果為恰當合理。



敬啟者：

吾等茲提述 貴公司就場外回購無投票權可換股優先股而刊發之日期為二零二二年十二月七日之通函(「**通函**」)。本函件所用詞彙具有通函所界定之相同涵義。

吾等茲提述亞太評估諮詢有限公司(「**估值師**」)發出之日期為二零二二年十二月七日有關 貴公司每股可換股優先股之市場價值之估值報告(「**估值報告**」)，其全文載列於通函附錄三。

吾等已比較 貴公司提供之 貴公司於二零二二年六月三十日之綜合未經審核資產負債表與 貴公司於二零二一年十二月三十一日之綜合經審核資產負債表，審閱估值報告所載之關鍵估值參數以及就估值報告中所應用與 貴公司有關之假設獲得 貴公司確認，並確認自二零二一年十二月三十一日至二零二二年六月三十日期間估值報告中所採納之估值假設及基準並無重大變動。

因此，基於上述資料，於二零二二年六月三十日 貴公司每股可換股優先股之市場價值相較於估值報告內所載列者並無重大變動。

此 致

世紀金花商業控股有限公司  
董事會  
香港  
灣仔軒尼詩道303號  
協成行灣仔中心3樓301室

代表  
亞太評估諮詢有限公司

合夥人  
**Jack W. J. Li**  
特許金融分析師、英國皇家特許測量師、工商管理碩士  
謹啟

二零二二年十二月七日

敬啟者：

茲提述亞太評估諮詢有限公司(「**估值師**」)發出之估值報告(「**估值報告**」)，其載於世紀金花商業控股有限公司日期為二零二二年十二月七日有關(1)場外回購無投票權可換股優先股；及(2)關連交易之通函(「**通函**」)之附錄三。除文義另有所指外，本函件所用詞彙各自具有通函所界定之相同涵義。

吾等根據收購守則第11.1(b)條之規定就編製估值報告之估值師之資格及經驗出具報告。

吾等已進行合理核查以評估估值師之相關資格、經驗及專業知識，包括審閱有關估值師資格之證明文件，並與估值師討論其資格及經驗。

吾等注意到，簽署估值報告之人士為估值師之一名合夥人，並為特許金融分析師(CFA)、英國皇家特許測量師學會(RICS)之專業成員，並於中國資產評估學會註冊為資產評估師。彼擁有超過15年為不同行業之上市公司提供商業估值服務之經驗(「**相關經驗**」)。除估值報告之簽署人外，估值師之另外兩名合夥人，其中一名為英國皇家特許測量師學會(RICS)之專業成員，擁有超過20年為不同行業之上市公司提供物業估值服務之經驗，以及另一名估值師之合夥人為英國皇家特許測量師學會(RICS)之專業成員，於中國資產評估學會註冊為資產評估師及擁有逾10年相關經驗，彼等亦參與估值報告之工作。上述負責人員曾參與於中國從事零售行業之公司或該等公司之資產之估值工作。經估值師確認，對參與估值報告之人員並無法律或監管規定。

基於上文所述，吾等認為估值師及參與估值報告之人員具備適當之資格及經驗，並具有足夠的知識、技能及理解，足以勝任編製估值報告。

吾等謹此同意刊發通函而載入本報告，且並無撤回吾等之同意。

此 致

世紀金花商業控股有限公司

香港

灣仔

軒尼詩道303號

協成行灣仔中心3樓301室

董事會 台照

代表

嘉林資本有限公司

董事總經理

林家威

謹啟

二零二二年十二月七日



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)

股東特別大會通告

茲通告世紀金花商業控股有限公司(「本公司」)將於二零二二年十二月二十九日(星期四)上午十一時三十分假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心3樓301室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司之特別決議案：

特別決議案

「動議：

- (a) 批准榮建控股有限公司(「榮建」)與本公司就按建議總代價247,184,318港元擬自榮建回購(「股份回購」)本公司發行之1,177,068,181股每股面值0.10港元之無投票權可換股優先股(「回購優先股」)而訂立之日期為二零二二年六月十五日之買賣協議(「協議」)(註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)；
- (b) 批准股份回購及協議項下擬進行的交易；及

## 股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事在其認為必須、合宜或適宜之情況下，作出一切行動及事項以及簽署一切文件，以落實及使協議及其項下擬進行的交易(包括但不限於註銷回購股份)生效。」

承董事會命  
世紀金花商業控股有限公司  
主席  
黃順緒

香港，二零二二年十二月七日

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上表決的本公司股東(「股東」)，均有權委任一名或(如該股東持有多於一股股份)多名受委代表出席大會及代其投票。受委代表毋須為股東。
2. 代表委任表格連同經簽署的任何授權文件或其他授權書或經公證人簽署的有關授權文件或授權書副本，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上表決的權利，本公司將於二零二二年十二月二十二日(星期四)至二零二二年十二月二十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行本公司股份過戶登記。為確保股東有權出席股東特別大會並於會上投票，股東必須不遲於二零二二年十二月二十一日(星期三)下午四時三十分將付訖印花稅之轉讓文書，連同相關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以登記有關轉讓。釐定股東出席大會並於會上投票之資格之記錄日期將為二零二二年十二月二十九日。
4. 為更好保障與會股東、員工及其他利益相關者的安全及健康，本公司將於股東特別大會實施以下預防措施：
  - (i) 於股東特別大會會場入口對各位人士進行強制體溫檢測。任何體溫高於攝氏37.5度或須遵守香港政府實施的強制隔離命令的人士，將被拒絕進入或被要求離開大會會場，並且本公司將要求該等人士留在隔離場所以完成投票程序；
  - (ii) 每位人士在股東特別大會會場均須佩戴口罩；
  - (iii) 本公司於股東特別大會上將不提供茶點，以免與會者之間密切接觸；及
  - (iv) 並非股東或其受委代表之人士將不獲准進入股東特別大會會場。



---

## 股東特別大會通告

---

5. 股東特別大會為現場會議，以及將不能選擇通過網上出席股東特別大會。本公司謹此提醒將親身出席股東特別大會的股東及其他出席者做好個人預防措施並須遵守股東特別大會會場的疫情防控要求。為了所有利益相關者的健康和 safety 著想，並符合近期COVID-19防控指引，**本公司亦提醒所有股東，行使投票權毋須親身出席股東特別大會**。股東可以選擇填寫並提交有關股東特別大會適用之代表委任表格，並委任股東特別大會主席出任其代表並按有關代表委任表格的指示就相關決議案進行投票，而非親身出席股東特別大會。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東之後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

於本通告日期，執行董事為黃順緒先生、秦川先生及宛慶女士；非執行董事為李陽先生及陳帥先生；以及獨立非執行董事為曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士。