
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。



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)

(1) 關連交易

接受關於訂立第二份延期協議的財務資助

及

(2) 股東特別大會通告

**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5至13頁。

獨立董事委員會之推薦建議函件載於本通函第14至15頁。嘉林資本就訂立第二份延期協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第16至31頁。

本公司將於二零二五年三月十七日(星期一)上午十時假座香港灣仔告士打道66號筆克大廈3樓302室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2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。

二零二五年二月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
嘉林資本函件	16
附錄一 — 一般資料	I-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：

「協議」	指	本公司與榮建訂立之日期為二零二二年六月十五日之協議，內容有關本公司自榮建購回優先股以註銷(根據股份回購守則第2條其構成本公司之場外股份回購)，代價為247,184,318港元，已透過本公司於二零二三年一月六日發行承兌票據結償
「該公告」	指	本公司日期為二零二五年一月二十七日有關訂立第二份延期協議之公告
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易的日子
「本公司」	指	世紀金花商業控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：162)
「完成」	指	完成協議，日期為二零二三年一月六日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「提早到期日」	指	榮建及／或其股東達致協定清算條件或其他必須進行清算或清盤的情況時，榮建向本公司發出強制贖回通知的日期後(不含通知發出日)的第五日
「第一份延期協議」	指	本公司與榮建訂立之日期為二零二四年二月八日之協議，以將承兌票據之到期日延長至二零二五年一月六日

釋 義

「高新店購物中心」	指	西安鴻輝物業管理有限公司擁有之高新店購物中心，位於中國陝西省西安市雁塔區科技路33號世紀金花購物中心1-4層，總建築面積為29,565.9平方米
「GCX」	指	Golden Chance (Xian) Limited，於英屬處女群島註冊成立之本公司之全資附屬公司
「GCX股份押記」	指	本公司於完成時已簽立及交付之股份押記，據此，本公司持有之GCX全部已發行股本將受以榮建為受益人而作出之押記所規限，旨在確保本公司就承兌票據妥為履責
「榮建」	指	榮建控股有限公司，本公司之主要股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	根據上市規則已成立之董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士組成，以就訂立第二份延期協議向獨立股東提供推薦建議
「獨立財務顧問」或 「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司所委聘的獨立財務顧問，以就訂立第二份延期協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	除於訂立第二份延期協議中擁有重大權益之股東以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二五年二月二十八日，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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「優先股」	指	本公司向榮建發行之1,177,068,181股每股面值0.10港元之無投票權及永久可換股優先股，已由本公司於二零二三年一月六日根據協議予以註銷
「承兌票據」	指	本公司以榮建為受益人發行之本金金額為247,184,318港元之免息承兌票據，其到期日將根據第二份延期協議進一步延後。截至最後實際可行日期，訂約雙方確認本公司已向榮建償還5,360,000港元，且將予支付之結餘為241,824,318港元
「曲江金融控股」	指	西安曲江文化金融控股(集團)有限公司，曲江文化金融國際投資有限公司之控股股東，一間於最後實際可行日期持有已發行股份總數約29.24%之公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份延期協議」	指	本公司與榮建訂立之日期為二零二五年一月二十七日之協議，以將承兌票據之到期日進一步延長至二零二七年一月六日
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年三月十七日(星期一)上午十時假座香港灣仔告士打道66號筆克大廈3樓302室舉行之股東特別大會，以考慮及酌情通過批准訂立第二份延期協議之決議案
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份回購守則」	指	香港公司股份回購守則
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「咸陽百貨人民店」	指	本集團營運之位於咸陽的一家百貨商店
「%」	指	百分比



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：

姚建鋼先生(主席)

鄭開杰先生(行政總裁)

宛慶女士

張偉女士

黃致華先生

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

中環德輔道中61至65號

華人銀行大廈11樓1106至08室

(1) 關連交易

接受關於訂立第二份延期協議的財務資助

及

(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)訂立第二份延期協議。本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)下列各項之進一步詳情：(i)第二份延期協議；(ii)獨立董事委員會就訂立第二份延期協議致獨立股東之推薦建議函件；(iii)嘉林資本就訂立第二份延期協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

背景

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

茲亦提述(i)本公司日期為二零二四年二月八日之公告；及(ii)本公司日期為二零二四年二月十四日之通函，內容有關第一份延期協議，據此，訂約雙方已同意(其中包括)將承兌票據之到期日延長至完成日期之第二週年當日(即二零二五年一月六日)。

截至最後實際可行日期，訂約雙方確認本公司已向榮建償還5,360,000港元，且將予支付之結餘為241,824,318港元。

第二份延期協議

於二零二五年一月二十七日，本公司與榮建訂立第二份延期協議，據此，訂約雙方已同意(其中包括)將承兌票據之到期日進一步延長兩年，即承兌票據之到期日將變更為二零二七年一月六日或提早到期日(以較早者為準)。

榮建已確認，其將不會於二零二五年一月六日至第二份延期協議經獨立股東批准生效之日期間強制執行GCX股份押記。

下文載列第二份延期協議之主要條款：

日期

二零二五年一月二十七日

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 榮建。

主要事項

承兌票據之到期日將進一步延長兩年，即承兌票據之到期日將變更為二零二七年一月六日或提早到期日(以較早日期為準)。因此，協議、承兌票據、本公司票據持有人登記冊以及GCX股份押記內承兌票據之年期及到期日之所有相關提述將相應作出修訂，因此根據GCX股份押記及第二份延期協議之條款，GCX股份押記不可執行(除非並直至二零二七年一月六日或提早到期日(以較早日期為準))。協議、承兌票據及GCX股份押記之其他條款將保持不變及繼續有效。倘第二份延期協議與協議及第一份延期協議之間存在不一致，則將以第二份延期協議之條文為準。待本公司償還承兌票據項下之所有未償付金額後，GCX股份押記將獲解除。

上述承兌票據之經延長到期日乃基於原到期日、本集團之現金水平及本集團日常營運所需之現金以及為還款進行融資之潛在成本由榮建與本公司經公平磋商後釐定。作為第二大股東，榮建願為本公司提供該等財務資助。就本公司而言，延長承兌票據之到期日可為業務營運提供更多營運資金且有更多時間尋求低成本融資進行還款。

償還安排

根據第二份延期協議，承兌票據項下之更新償還安排如下：本公司須於二零二七年一月六日或之前向榮建全部償還241,824,318港元。本公司可根據其自身資金情況，分期或一次性、以港幣進行還款。

董事會函件

本公司將繼續制定融資計劃，並與金融機構溝通，以持有的物業資產為基礎，爭取較低成本的融資。此外，本集團已取得曲江金融控股之財務支援函，其同意於二零二五年六月三十日前向本集團提供財務支援人民幣26億元。於二零二四年十二月三十一日，本集團已提取年利率7%之無擔保貸款約為人民幣5.3億元，及本集團根據曲江金融控股財務支援函可提取之未動用貸款金額約為人民幣20.7億元。本公司將綜合考慮並選擇合適且低成本融資方式，以確保落實上述償還安排。

強制贖回

當且僅當榮建及／或其股東達到約定清算條件或其他情況需要清算或清盤時，其有權以書面形式向本公司宣布票據提前到期，強制要求本公司贖回全部未償還的票據（「**強制贖回通知**」），並行使任何股份質押相關權利或採取一切救濟措施，榮建向本公司發出強制贖回通知的日期後（不含通知發出日）的第五日為票據提前到期日。截至最後實際可行日期，董事會並不知悉榮建及／或其股東達到約定清算條件或其他情況需要清算或清盤。儘管本公司認為強制執行GCX股份押記的風險較低，本公司已採取並將繼續採取以下措施以降低有關風險：(a)密切監察榮建及其股東的情況，以在出現任何潛在強制贖回通知的情況下提前作好準備；及(b)盡力避免強制執行GCX股份押記，與榮建溝通並取得其同意，於其發出正式強制贖回通知前提前知會本公司，從而使本公司能夠及時償還未償還金額及贖回承兌票據。此外，倘GCX股份押記執行，本公司有權獲取清償所有費用及承兌票據之未償還款項後之剩餘款項。

稅項及開支

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

生效

第二份延期協議將於訂約雙方簽署後以及本公司就第二份延期協議完成上市規則項下相關適用批准及披露程序（包括但不限於於股東大會上獲股東批准）後生效。

董事會函件

於最後實際可行日期，訂約雙方已簽署第二份延期協議且待獨立股東於股東特別大會上批准。

有關訂約方之資料

有關本集團及GCX之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本集團主要從事於中國經營百貨商場、購物中心及超級市場。

於最後實際可行日期，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投資物業之投資控股公司，該投資物業部分被本集團用於經營其自有百貨商場及部分出租作為商業用途(購物中心)之經營租賃。

GCX之財務資料及其所佔本集團之百分比載列如下：

	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	48,080	78,640	3,063
佔本集團收入之百分比	21.33%	21.61%	0.81%
年度／期間虧損	(29,618)	(116,402)	(62,313)
佔本集團虧損之百分比	12.38%	25.30%	16.44%

	於 二零二四年 九月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	2,855,974	3,489,862	3,601,379	3,433,790
佔本集團總資產之百分比	41.76%	45.34%	46.82%	45.46%
資產淨值	1,495,121	1,510,881	1,699,447	1,569,337
佔本集團資產淨值之百分比	350.09%	205.46%	179.16%	104.13%

董事會函件

鑒於GCX相對於本集團之收入、虧損、總資產及資產淨值之規模，如本公司無法延長承兌票據之到期日或未能根據償還安排清償未償還結餘，且GCX股份押記已獲榮建行使，則董事會認為本集團之經營及財務狀況可能受到不利影響。考慮到上文「償還安排」一節之融資計劃以及下文「訂立第二份延期協議之理由及裨益」一節之業務發展計劃，本公司認為此種情形的風險較低。

有關榮建之資料

榮建為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事項目投資。於最後實際可行日期，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股普通股中擁有實益權益，約佔已發行股份總數28.07%。

訂立第二份延期協議之理由及裨益

董事認為，通過訂立第二份延期協議及於第二份延期協議生效後，承兌票據之到期日將按免息基準予以進一步延長，因此可讓本集團進一步節省融資成本、維持充足資金用於其一般營運，以持續提升本集團之收益及盈利。此外，本集團可以有更多時間以促進本集團之業務發展及補充營運資金，這將對本集團之營運及發展產生正面影響。如本公司日期為二零二三年十二月二十八日之公告所披露，一間合營企業已告成立，並獲委託經營及管理高新店購物中心，以推動營業收入增長。此外，咸陽百貨人民店於咸陽地區擁有穩定客戶群，且其收入持續增長。咸陽新天地項目於二零二四年四月底盛大開業，與現有咸陽百貨人民店形成聯動，並進一步擴大了本公司銷售規模。

董事會函件

儘管GCX於二零二四年九月三十日之未經審核資產淨值遠超承兌票據之未償還金額，基於以下原因，根據第二份延期協議轉結GCX股份之相同押記屬合理：(a)倘承兌票據未獲清償且榮建未執行GCX股份押記，GCX股份押記將繼續存在；(b)只要GCX股份押記未獲強制執行，現有GCX股份押記將不會影響GCX名下相關資產之管理及營運；(c)進一步延長的兩年期限長於先前延長的一年期限；(d)本公司已考慮以下替代方案：利用曲江金融控股的財務支持，惟須承擔資金成本；或自外部各方物色融資，一方面缺乏充足適當抵押品，另一方面需要資金成本、充足時間及借款額度。因此，就時間及資金成本而言，該等替代方案對本公司不太有利；及(e)由於GCX之全部已發行股本已根據免息承兌票據進行押記作為本公司履約擔保，並且相關情況並無重大變化(即已償還之金額5,360,000港元僅佔承兌票據總金額之約2%)，故榮建的立場為維持與GCX相同的相關資產及相同權益百分比，作為在不增加額外利息開支的情況下延長到期日之擔保。因此，董事會(包括獨立董事委員會成員，彼等經考慮嘉林資本之意見及推薦建議後之意見載列於「獨立董事委員會函件」)認為，第二份延期協議之條款及條件乃按正常或更佳商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，榮建於322,727,272股普通股中擁有實益權益，約佔已發行股份總數28.07%。因此，榮建為主要股東，故根據上市規則第14A章為本公司之關連人士，而訂立第二份延期協議構成本公司接受財務資助。

由於有關訂立第二份延期協議之一項或多項適用百分比率為5%或以上，故訂立第二份延期協議構成本公司之關連交易，且須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將自二零二五年三月十二日(星期三)至二零二五年三月十七日(星期一)(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。

董事會函件

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)訂立第二份延期協議之決議案。獨立股東方有權於股東特別大會上就批准訂立第二份延期協議之決議案投票。

於股東特別大會上就訂立第二份延期協議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股本的28.07%並將於股東特別大會上放棄投票。除榮建外，概無其他股東須於股東特別大會上就訂立第二份延期協議之決議案放棄投票。

除榮建提名之非執行董事陳帥先生外，概無其他董事於訂立第二份延期協議中擁有重大權益，因此概無董事於批准訂立第二份延期協議之有關董事會會議上放棄投票。

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，地址為香港夏慤道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。

一般事項

嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就訂立第二份延期協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士組成)已告成立，以就擬於股東特別大會上就訂立第二份延期協議提呈之決議案如何投票向獨立股東提供推薦建議。

董事會函件

推薦建議

基於本通函所載之資料，董事（包括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「獨立董事委員會函件」）認為，儘管第二份延期協議並未於本集團之一般及日常業務過程中進行，但第二份延期協議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。因此，董事（包括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「獨立董事委員會函件」）推薦獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

敬請閣下垂注載於本通函第14至15頁之獨立董事委員會函件以及載於本通函第16至31頁之嘉林資本函件，當中載有彼等就訂立第二份延期協議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。

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
姚建鋼
謹啟

二零二五年二月二十八日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會意見函件全文，當中載列其就訂立第二份延期協議向獨立股東提供之推薦建議。



敬啟者：

關連交易 接受關於訂立第二份延期協議的財務資助

吾等謹此提述本公司日期為二零二五年二月二十八日致股東之通函(「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。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以就第二份延期協議向閣下提供意見。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通函第16至31頁。

閣下亦請垂注通函第5至13頁所載的董事會函件及通函附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮嘉林資本之意見，吾等認為(i)第二份延期協議之條款乃按正常商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)儘管第二份延期協議並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，第二份延期協議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擬於股東特別大會提呈之決議案以批准訂立第二份延期協議。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
獨立非執行董事
曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士

二零二五年二月二十八日

嘉林資本函件

下文載列獨立財務顧問嘉林資本就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：

關連交易 接受關於訂立第二份延期協議的財務資助

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就第二份延期協議項下擬進行之交易（「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二零二五年二月二十八日之通函（「通函」）所載之董事會函件（「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。

於二零二五年一月二十七日， 貴公司與榮建訂立第二份延期協議，據此，訂約雙方已同意（其中包括）將承兌票據之到期日進一步延長兩年，即承兌票據之到期日將變更為二零二七年一月六日或提早到期日（以較早者為準）。因此，協議、承兌票據、貴公司票據持有人登記冊以及GCX股份押記內承兌票據之期限及到期日之所有相關提述將相應作出修訂。協議、承兌票據及GCX股份押記之其他條款將保持不變及繼續有效。待 貴公司償還承兌票據項下之所有未償付金額後，GCX股份押記將獲解除。

參考董事會函件，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、公告及獨立股東批准規定。

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)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)交易是否符合 貴公司及股東的整體利益以及是否於 貴集團之一般及日常業務過程中進行;及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就批准交易之決議案投票向獨立股東提供意見。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問,以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年內,嘉林資本曾就第一份延期協議獲委聘為獨立財務顧問(詳情載列於 貴公司日期為二零二四年二月十四日之通函)。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董事委員會及獨立股東之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/或董事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。

嘉林資本函件

本通函載有遵照上市規則所提供的有關 貴公司之資料。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。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。

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。倘於股東特別大會之前發生任何重大變動，將盡快知會股東。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經營百貨商場、購物中心及超級市場。

財務表現

下文載列 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年六月三十日止六個月(連同截至二零二三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 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(「二零二三年年報」)及 貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二四年中期報告」):

	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	同比變動 %	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	同比變動 %
總收益(附註)	496,770	512,332	(3.04)	976,706	847,756	15.21
收益	225,411	190,378	18.40	363,826	376,070	(3.26)
—百貨商場及購物中心	138,254	92,625	49.26	193,102	158,611	21.75
—超級市場	87,157	97,753	(10.84)	170,724	217,459	(21.49)
貴公司股東應佔年度/期間虧損	(238,457)	(200,090)	19.17	(453,250)	(361,737)	25.30

附註:總收益指銷售商品、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。

貴集團之總收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)之約人民幣847,800,000元增長至截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)之約人民幣976,700,000元,增幅約15.21%。參考二零二三年年報,該總收益增加乃主要由於新專櫃的總收益增加所致。儘管如前述 貴集團之總收益增長, 貴集團之收益由二零二二財年之約人民幣376,100,000元減少至二零二三財年之約人民幣363,800,000元,減少約3.26%。參考二零二三年年報,該減少主要由於超級市場運營收益減少,部分被特許專櫃銷售淨收入、管理及行政服務費收入及總租金收入增加所抵銷。

嘉林資本函件

貴集團二零二三財年之 貴公司股東應佔虧損較二零二二財年增加約25.30%，主要由於(i)二零二三財年確認應收賬款及其他應收款預期信貸虧損；(ii)二零二三財年確認收購物業預付款項之減值虧損；及(iii)財務費用淨額增加，部分被撥回有關就 貴集團之百貨商場、購物中心及超級市場發行之商聯卡之撥備以及二零二三財年並無商譽及無形資產之減值虧損所抵銷。

貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四上半年」)之總收益較截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三上半年」)減少約3.04%；而 貴集團二零二四上半年之收益較二零二三上半年增長約18.40%。參考二零二四年中期報告， 貴集團之總收益減少主要由於自營銷售收入下降所致；而 貴集團之收益增加主要由於租金收入增加。

貴集團二零二四上半年之 貴公司股東應佔虧損較二零二三上半年增加約19.17%。參考二零二四年中期報告，上述增加主要由於(i)折舊開支增加；(ii)二零二四上半年確認收購物業之預付款項之減值虧損；及(iii)財務費用淨額增加所致。

財務狀況

下文載列 貴集團於二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日之綜合財務狀況，摘錄自二零二三年年報及二零二四年中期報告：

	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業及設備	4,052,109	4,085,901	3,983,742
佔 貴集團總資產%	52.65%	53.12%	52.74%
投資物業	836,130	834,400	728,772
佔 貴集團總資產%	10.86%	10.85%	9.65%
收購物業之預付款項	2,200,300	2,189,475	2,128,943
佔 貴集團總資產%	28.59%	28.46%	28.19%
銀行結存及手頭現金	18,391	49,725	19,542
佔 貴集團總資產%	0.24%	0.65%	0.26%

嘉林資本函件

	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及其他借貸	4,475,252	4,491,398	4,068,605
佔 貴集團總負債%	64.29%	66.60%	67.29%
流動負債淨額	(2,066,153)	(1,967,172)	(4,242,470)
總資產	7,696,273	7,692,087	7,553,105
總負債	6,960,923	6,743,511	6,046,073

如上表所示：

- (1) 貴集團之銀行及其他借貸由於二零二二年十二月三十一日之約人民幣4,068,600,000元增加至於二零二三年十二月三十一日之約人民幣4,491,400,000元，並輕微減少至於二零二四年六月三十日之約人民幣4,475,300,000元。參考二零二四年中期報告，於二零二四年六月三十日，賬面淨值總額約人民幣3,640,700,000元之物業及設備、約人民幣836,100,000元之投資物業及約人民幣19,000元之銀行結存(總計約人民幣4,476,800,000元)已被抵押以作為 貴集團之銀行及其他借貸之擔保；及
- (2) 於二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日， 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二零二二年十二月三十一日之約人民幣4,242,500,000元減少至於二零二三年十二月三十一日之約人民幣1,967,200,000元，並輕微增加至於二零二四年六月三十日之約人民幣2,066,200,000元。

根據二零二四年中期報告，於二零二四年六月三十日， 貴集團以公允值列賬之持作自用土地及樓宇(計入 貴集團之物業及設備項下)以及投資物業總計約人民幣4,476,800,000元，表明 貴集團擁有充足資產可變現以償還承兌票據(倘 貴集團選擇如此變現)。

有關GCX之資料

參考董事會函件，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。

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GCX股份押記以榮建為受益人已予押記。

下文載列截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年六月三十日止六個月GCX之未經審核財務表現(摘錄自董事會函件)：

	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	48,080	78,640	3,063
佔 貴集團收益%	21.33%	21.54%	0.81%
年/期內虧損	(29,618)	(116,402)	(62,313)
佔 貴集團虧損%	12.38%	25.30%	16.44%

下文載列於二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年六月三十日及二零二四年九月三十日GCX之未經審核財務狀況(摘錄自董事會函件)：

	於 二零二四年 九月三十日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元
總資產	2,855,974	3,489,862	3,601,379	3,433,790
佔 貴集團總資產%	41.76%	45.34%	46.82%	45.46%
資產淨值	1,495,121	1,510,881	1,699,447	1,569,337
佔 貴集團資產淨值%	350.09%	205.46%	179.16%	104.13%

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。

- 2) 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，其境外上市股份於聯交所主板上市(股份代號：03396))全資擁有之公司。
- 3) 於最後實際可行日期，榮建於322,727,272股股份中擁有實益權益，約佔已發行股份總數28.07%。

C. 交易之理由及裨益

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(「股份回購」)。根據協議，股份回購之代價(總計247,184,318港元)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(即承兌票據)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。於二零二四年二月八日，貴公司與榮建訂立第一份延期協議，據此，訂約雙方已同意(其中包括)將承兌票據之到期日延長至完成日期之第二週年當日(即二零二五年一月六日)或提早到期日(以較早者為準)。

於最後實際可行日期，將予支付之承兌票據之餘下未償還金額為241,824,318港元。

根據協議及第一份延期協議，承兌票據已於二零二五年一月到期。然而，於二零二四年十二月三十一日，貴集團錄得貨幣資金約人民幣8,800,000元，根據其現金水平及不承擔額外利息開支時，不足以結償承兌票據。儘管貴集團擁有充足資產可變現以償還承兌票據，吾等自董事獲悉，不變現該等資產以維持本集團之現有營運及產生未來現金流量以償還承兌票據符合貴公司及股東之利益。鑒於(i)貴集團的現金狀況及營運資金需求；(ii)承兌票據免息；以及(iii)GCX股份押記於悉數結償承兌票據之前將不會獲解除，董事並未考慮其他方式以償付承兌票據之餘下未償還金額。

如董事會函件所述，通過訂立第二份延期協議及於第二份延期協議生效後，承兌票據之到期日將按免息基準予以進一步延長，因此可讓貴集團進一步節省融資成本並維持充足資金用於其一般營運，以持續提升貴集團之收益及盈利。此外，貴集團可以有更多時間以促進貴集團之業務發展及補充營運資金，這將對貴集團之營運及發展產生正面影響。吾等亦認為進一步延長承兌票據之到期日以及GCX股份押記之可執行日期可讓貴公司有更多時間準備相關財務資源以結償承兌票據，而不會觸發強制執行GCX股份押記。

如董事會函件所述，榮建已確認，其將不會於二零二五年一月六日(即根據第一份延期協議之經延長到期日)至第二份延期協議經獨立股東批准生效之日期間強制執行GCX股份押記。因此，倘第二份延期協議於股東特別大會上未獲獨立股東批准，則(i)GCX股份押記將繼續存在，且如貴集團未能於股東特別大會日期前結清承兌票據金額，則GCX股份押記可能會被強制執行；或(ii)貴集團可透過提取貴集團根據財務援助函(定義見下文)可提取的未動用貸款金額或透過向金融機構貸款承擔額外的利息開支。

經考慮上述因素，包括(i)於二零二四年十二月三十一日，貴集團錄得貨幣資金約人民幣8,800,000元，其不足以結償餘下尚未償還之承兌票據金額；(ii)進一步延長承兌票據之到期日以及GCX股份押記之可執行日期可讓貴公司有更多時間準備相關財務資源以結償承兌票據，而不會觸發強制執行GCX股份押記；及(iii)承兌票據為免息，因此貴公司將不會因交易而產生額外財務費用，吾等認為，儘管交易並非於貴集團之一般及日常業務過程中進行，交易符合貴公司及股東之整體利益。

D. 交易之主要條款

下表載列交易之主要條款概要，有關詳情載列於董事會函件「第二份延期協議」一節：

日期

二零二五年一月二十七日

訂約方

- (1) 貴公司；及
- (2) 榮建。

主要事項

承兌票據之到期日將進一步延長兩年，即承兌票據之到期日將變更為二零二七年一月六日或提早到期日(以較早日期為準)。因此，協議、承兌票據、貴公司票據持有人登記冊以及GCX股份押記內承兌票據之年期及到期日之所有相關提述將相應作出修訂，因此根據GCX股份押記及第二份延期協議之條款，GCX股份押記不可執行(除非並直至二零二七年一月六日或提早到期日(以較早日期為準))。協議、承兌票據及GCX股份押記之其他條款將保持不變及繼續有效。倘第二份延期協議與協議及第一份延期協議之間存在不一致，則將以第二份延期協議之條文為準。待 貴公司償還承兌票據項下之所有未償付金額後，GCX股份押記將獲解除。

就延長2年之到期期間而言，吾等已嘗試搜索自二零二二年一月二十八日至第二份延期協議日期期間上市公司進行之有關延長貸款或票據(不包括可換股證券)到期日之關連交易(當中標的上市公司為相關貸款／票據安排之借款人)(「可資比較交易」)。盡吾等最大努力以及就吾等所悉，吾等已識別七宗可資比較交易，其全部載列於下文(附有若干主要條款)：

嘉林資本函件

公告日期	公司名稱(股份代號)	延長 期限	利率	原始 有抵押/ 無抵押	貸款與 價值比率	有關延期 之後對擔保 要求之變化
二零二二年 三月三十一日	億達中國控股 有限公司(3639)	8個月	每年6%	有抵押	61%	無變化
二零二二年四月一日	麥迪森控股集團 有限公司(8057)	1年	無	無抵押	不適用	無變化
二零二三年 三月三十一日	億達中國控股 有限公司(3639)	6個月	每年2%	有抵押	61%	無變化
二零二三年六月八日	英記茶莊集團 有限公司(8241)	3年	無	無抵押	不適用	無變化
二零二四年八月八日	延長石油國際 有限公司(346)	3年	每年5.2%	有抵押	98%	無變化
二零二四年 十月十四日	京投軌道交通科技 控股有限公司(1522)	3年	每年5.07% (附註1)	有抵押	78%	減少擔保
二零二四年 十一月二十九日	大方廣瑞德集團 有限公司(755)	3年	每年11.90%	有抵押	不適用 (附註2)	無變化

附註：

1. 標的貸款之利率參考1個月香港銀行同業拆息加70個基點計算。僅供說明用途，相關利率乃根據於相關公佈日期1個月香港銀行同業拆息加70個基點計算。
2. 標的貸款由企業擔保以及相關上市公司及另一間非上市公司之股份押記組合擔保。

吾等注意到可資比較交易之延長期限介乎6個月至3年，吾等認為承兌票據之經延長到期期間並無異常。

利率

承兌票據為免息。

由於 貴公司將不承擔承兌票據的利息，吾等認為承兌票據之零利率安排將不會產生額外利息負擔，故其對 貴公司有利。

償還安排

根據第二份延期協議，承兌票據項下之更新償還安排如下：貴公司須於二零二七年一月六日或之前向榮建全部償還241,824,318港元。貴公司可根據其自身資金情況，分期或一次性、以港幣進行還款。

據董事告知，貴公司擬通過預期將從貸款人(包括銀行)獲得的債務融資(包括但不限於從銀行及金融機構融資)償還承兌票據。吾等從董事獲悉，貴集團已獲得曲江金融控股(曲江投資(貴公司最大股東)日期為二零二四年八月二十八日之控股股東)之財務援助函件(「財務援助函」)。吾等已審閱財務援助函並獲悉曲江金融控股同意於二零二五年六月三十日之前向貴集團提供(其中包括)人民幣26億元之額外無抵押貸款融資。

據董事進一步告知，於二零二四年十二月三十一日(i)貴集團已提取年利率7%之無擔保貸款約為人民幣5.3億元；及(ii)貴集團根據財務援助函可提取的未使用貸款金額約為人民幣20.7億元。此外，貴集團持續與金融機構磋商，以根據貴集團物業資產以較低借貸成本獲得融資。該等磋商仍在進行中，且相關條款尚未獲達成。連同財務援助函，董事認為，彼等預計於經延長到期日或之前獲得債務融資以償還承兌票據並無任何困難。

儘管貴集團根據財務援助函可提取的未動用金額足以償還承兌票據，但董事告知吾等，由於貴集團的高資本負債率以及將產生的額外利息負擔，故貴公司透過利用曲江金控的財務援助於第一次經延長到期日(即二零二五年一月六日)償還承兌票據並非最佳選擇。吾等從二零二四年中期報告中註意到，於二零二四年六月三十日，貴集團的資本負債比率(即銀行及其他借款及租賃負債減銀行結存及手頭現金後除以權益總額)約為6.52倍(二零二三年十二月三十一日：5.06倍)。

吾等亦自董事獲悉，曲江金控貸款的借貸成本為每年7%，倘貴集團透過根據財務援助函提取貸款結清承兌票據，則將較將免息承兌票據進一步延期增加貴集團之利息負擔。此外，如董事會函件所述，貴公司將綜合考慮並選擇合適且低成本融資方式，以確保落實上述償還安排。

就吾等進行之盡職審查而言，吾等取得 貴集團於二零二四年十二月三十一日之現有計息貸款及借貸之詳細分類。根據上述分類，吾等知悉，就計息貸款及借貸數量而言， 貴集團大部分計息貸款及借貸之利率低於曲江金融控股所提供者。此外，吾等自董事了解到，根據 貴集團與金融機構之持續討論，銀行融資機構借貸利率預期約為每年3.95%至9%。因此，吾等並不質疑 貴集團以較低借貸成本取得融資之能力。

強制贖回

經參考董事會函件，當且僅當榮建及／或其股東達到約定清算條件或其他情況需要清算或清盤時，其有權以書面形式向 貴公司宣布票據提前到期，強制要求 貴公司贖回全部未償還的票據(即強制贖回通知)，并行使任何股份質押相關權利或採取一切救濟措施。榮建向 貴公司發出強制贖回通知的日期後(不含通知發出日)的第五日為票據提前到期日。倘GCX股份押記執行， 貴公司有權獲取清償所有費用及承兌票據之未償還款項後之剩餘款項。

儘管強制贖回可於提前到期日進行，惟值得提出的是(i)承兌票據之原到期日為二零二五年一月六日，倘並無訂立第二份延期協議，則承兌票據已到期；(ii)相較於二零二五年一月六日之原到期日，交易可讓 貴公司有更多時間準備相關財務資源以結償承兌票據，而不會觸發執行GCX股份押記(即(a)榮建已確認其將不會於二零二五年一月六日至第二份延期協議經獨立股東批准生效之日期間強制執行GCX股份押記；及(b)提前到期日將為榮建向 貴公司發出強制贖回通知日期後的第五日，其僅將當榮建及／或其股東達到約定清算條件或其他情況需要清算或清盤時方會進行)。

如董事會函件所述，儘管 貴公司認為強制執行GCX股份押記的風險較低，但 貴公司已採取並將繼續採取若干措施以將與強制贖回承兌票據及強制執行GCX股份押記相關之風險減至最低，包括(a)密切監察榮建及其股東的情況，以在出現任何潛在強制贖回通知的情況下提前作好準備；及(b)盡力避免強制執行GCX股份押記，與榮建溝通並取得其同意，以於其發出正式強制贖回通知前提前知會 貴公司，從而 貴公司能夠及時償還未償還金額及贖回承兌票據及避免強制執行GCX股份押記(「**保障措施**」)。

鑒於榮建進行強制贖回僅會當達到約定清算條件或其他情況需要對榮建進行清算或清盤時方會發生，保障措施將在強制贖回情況下提前通知 貴公司，以及準備財務資源以償還承兌票據，以及鑒於存在財務援助函及截至二零二四年十二月三十一日財務援助函下剩餘可動用貸款融資之可用性，吾等並不懷疑 貴公司在發生強制贖回時償還承兌票據之能力，因此吾等認為與強制執行GCX股份押記相關之風險已減低。

股份押記

根據協議，股份回購之代價將由 貴公司透過發行承兌票據結償。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，以確保就發行承兌票據 貴公司妥為履責。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。

由於GCX間接持有位於中國西安之投資物業，該物業部分被 貴集團用於經營自有百貨商場，榮建強制執行GCX股份押記將對 貴集團經營造成不利影響。亦如董事會函件所述，鑒於GCX相對於 貴集團之收入、虧損、總資產及資產淨值之規模，倘 貴公司無法進一步延長承兌票據之到期日或未能根據償還安排清償未償還結餘，且GCX股份押記已獲榮建強制執行，則董事會認為 貴集團之經營及財務狀況可能受到不利影響。

嘉林資本函件

吾等自董事獲悉，於彼等與榮建就承兌票據進一步延期進行磋商期間，榮建之意向為保持GCX之全部已發行股本作為擔保。

經吾等進一步要求，貴公司已向其他獨立金融機構作出查詢，以尋求以GCX全部已發行股本作擔保從該等金融機構獲得貸款之可能性。然而，前述金融機構均表示，彼等通常會接納以資產(如物業)質押作擔保，並拒絕授出以一間公司之股權(包括GCX全部已發行股本)作擔保之貸款。

如上文所詳述，於二零二四年六月三十日，貴集團賬面值總計金額約人民幣4,476,800,000元之物業及設備、投資物業以及銀行及手頭現金已抵押作為貴集團借貸之擔保。為吾等之盡職審查目的，吾等已自貴公司取得於二零二四年十二月三十一日貴集團之借貸清單，並且吾等注意到，貴集團有抵押借貸之利率介乎每年3.95%至12%。

儘管GCX於二零二四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值遠超過有關承兌票據之付款責任(即約241,800,000港元之餘下未償還金額)，經考慮董事會函件「訂立第二份延期協議之理由及裨益」一節項下所詳述結轉相同押記之理由，以及(i)貴公司可按免息基準延長承兌票據之到期期限，然而貴公司不大可能可以利用其他融資方案如此行事(經董事確認，截至最後實際可行日期並不存在此類機會)；(ii)保障措施可減低與強制執行GCX股份押記相關之風險；及(iii)免息承兌票據所帶來之利益遠勝過GCX股份押記之規模(按賬面值計算)，吾等認為GCX股份押記之安排誠屬合理。

考慮到交易條款，尤其是上文所述主要條款(包括延長期限以及承兌票據零利息(將使貴公司有更多時間可以零借貸成本償還承兌票據，因此對貴公司有利)、相關股份押記(就上文所分析其安排屬合理))且吾等並未發現異常條款，故吾等認為交易按一般商業條款訂立，屬公平合理。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)交易之條款按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)儘管交易並非於 貴公司之一般及日常業務過程中進行，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

二零二五年二月二十八日

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30年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供的有關本公司之資料。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。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司股份、相關股份及債權證之權益及短倉

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條須登記入該條所述登記冊；或(iii)根據上市規則附錄C3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的權益及短倉如下：

於股份之長倉

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
宛慶女士	配偶權益	123,500 ^(附註1)	0.01%
鄭開杰先生	受控制法團權益	322,727,272 ^(附註2)	28.07%
	實益擁有人	10,098,000	0.88%

- (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股股份。因此，根據證券及期貨條例，宛慶女士被視為擁有123,500股本公司股份之權益。
- (2) 於二零二四年七月三日，鄭開杰先生全資擁有之一間公司Acme Gear Global Limited有條件同意自榮建購買合共322,727,272股股份。因此，根據證券及期貨條例，鄭開杰先生被視為擁有322,727,272股本公司股份之權益。

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分部須通知本公司及聯交所的權益及短倉；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記入該條所述登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及短倉。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無其他董事為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或短倉的公司的董事或僱員：

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
黃致華先生	黨委委員及投資總監	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
鄭開杰先生	董事	Acme Gear Global Limited
張偉女士	黨委委員及副總經理	西安曲江文化金融控股(集團)有限公司

(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，下列人士(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 股份數目	佔本公司已發行 股本的概約百分比
曲江文化金融國際 投資有限公司	長倉	實益擁有人	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	長倉	實益擁有人	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%

股東名稱	長倉／短倉	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司已發行 股本的概約百分比
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%
Acme Gear Global Limited	長倉	實益擁有人	322,727,272	28.07%

附註：

- (1) 曲江文化金融國際投資有限公司持有336,166,156股股份。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股股份指榮建所持有322,727,272股股份。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。

根據訂約各方於二零二四年七月三日訂立之買賣協議，榮建已有條件同意出售及Acme Gear Global Limited有條件同意購買合共322,727,272股本公司普通股。

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。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）起有任何重大不利變動。

4. 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）。

5. 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(i)自二零二三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司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；及(ii)於仍然存續且就本集團的業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所深知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於直接或間接與或可能與本集團業務競爭的任何業務中擁有任何權益。

7. 專家

以下為於本通函內作出意見或建議之專家之資格：

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

於最後實際可行日期，嘉林資本：

- (1) 就刊發本通函發出書面同意，同意按其所載之格式及內容在當中收錄其意見函及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意；
- (2) 並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (3) 概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即最近期刊發之本集團經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、或出售或承租或建議收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 一般事項

- (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中環德輔道中61至65號華人銀行大廈11樓1106至08室。
- (c) 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。

- (d) 本公司的公司秘書為陳婉縈女士，彼為特許公司治理公會及香港公司治理公會資深會士，以及香港董事學會會員。
- (e) 本通函及代表委任表格的中英文版本如有任何歧異，概以英文版為準。

9. 展示文件

第二份延期協議之副本將於本通函日期起14日期間內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cgrh.com.hk)展示及刊載。



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」)將於二零二五年三月十七日(星期一)上午十時假座香港灣仔告士打道66號筆克大廈3樓302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普通決議案：

普通決議案

「動議：謹此批准、追認及確認榮建控股有限公司與本公司訂立之日期為二零二五年一月二十七日之延期協議(「第二份延期協議」)(註有「A」字樣之延期協議之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)；並授權本公司任何董事作出彼認為必需、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，磋商、批准、簽署、簡簽、追認及／或簽立一切文件，以執行第二份延期協議並使自第二份延期協議所產生、相關或附帶之任何事宜生效。」

承董事會命
世紀金花商業控股有限公司
主席
姚建鋼

香港，二零二五年二月二十八日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
中環德輔道中61至65號
華人銀行大廈
11樓1106至08室

股東特別大會通告

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在本公司之公司細則所規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附適用於股東特別大會（或其任何續會）之代表委任表格。
3. 如為任何股份之聯名登記持有人，則任何一名持有人均可親身或委派受委代表就有關股份於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則只有就該等股份在股東名冊排名首位之聯名持有人方可親身或委派受委代表投票。
4. 代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署後連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述會議或其任何續會，並於會上投票。
5. 本公司將於二零二五年三月十二日（星期三）至二零二五年三月十七日（星期一）期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於二零二五年三月十一日（星期二）下午四時三十分前送達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。釐定出席股東特別大會並於會上投票的股東資格的記錄日期將為二零二五年三月十二日（星期三）。
6. 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告於股東特別大會當日上午八時正後任何時間生效，股東特別大會將延期舉行。本公司將會於本公司網站www.cgrh.com.hk及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk刊發公告，以通知股東重新安排之股東特別大會日期、時間及地點。

於本通告日期，董事會由四名執行董事姚建鋼先生、鄭開杰先生、宛慶女士及張偉女士；兩名非執行董事黃致華先生及陳帥先生；以及三名獨立非執行董事曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士組成。