

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CENTURY GINWA RETAIL HOLDINGS LIMITED

世紀金花商業控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：162)

**有關出售目標公司的
股權及債權之
非常重大出售事項及關連交易**

出售事項

於二零二六年五月二十一日，曲江商管(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)、買方及目標公司訂立該協議，據此，(i)曲江商管已有條件同意出售及買方已有條件同意收購目標股權；及(ii)曲江商管亦已有條件同意轉讓及買方已有條件同意受讓目標債權，總代價為人民幣761,932,148.27元，由買方以現金支付，惟須於股東特別大會上取得股東之批准。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。因此，其業績、資產及負債將不再綜合計入本集團的財務報表。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過75%，故出售事項構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

此外，買方為曲江金融控股的附屬公司，而於本公告日期，曲江金融控股於336,166,156股股份中擁有實益權益，約佔已發行股份總數29.24%。因此，曲江金融控股為本公司主要股東，買方為其聯繫人，故根據上市規則第14A章，為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般事項

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該協議提呈之決議案如何投票向獨立股東提供推薦建議。

一份載有(其中包括)(i)訂立該協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件(就訂立該協議向獨立股東提供推薦建議)；(iii)獨立財務顧問函件(載有其就相同事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見)；(iv)目標公司的財務資料；(v)餘下集團的備考財務資料；(vi)目標股權評估報告；(vii)目標債權評估報告；(viii)目標公司持有的該物業權益估值報告；(ix)股東特別大會通告；及(x)上市規則規定之其他資料之通函，將根據上市規則提供給股東。由於本公司需要更多時間落實載入通函的若干資料，因此，預計通函之日期將為二零二六年六月十一日或之前。

股東及本公司潛在投資者務請注意，該協議須待條件獲達成後方可生效，因此出售事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣或擬買賣本公司證券時務請審慎行事。

I. 出售事項

於二零二六年五月二十一日，曲江商管(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)、買方及目標公司訂立該協議，據此，(i)曲江商管已有條件同意出售及買方已有條件同意收購目標股權(即目標公司全部股權)；及(ii)曲江商管亦已有條件同意轉讓及買方已有條件同意受讓目標債權，總代價為人民幣761,932,148.27元，由買方以現金支付，惟須於股東特別大會上取得股東之批准。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。因此，其業績、資產及負債將不再綜合計入本集團的財務報表。

II. 該協議

下文載列該協議之主要條款：

日期

二零二六年五月二十一日

訂約方

- (i) 曲江商管(作為賣方)；
- (ii) 買方；及
- (iii) 目標公司。

主要事項

曲江商管有條件同意出售及買方有條件同意收購目標股權及目標債權，總代價為人民幣761,932,148.27元。

(I). 目標股權轉讓

曲江商管有條件同意出售及買方有條件同意收購目標股權，代價為人民幣661,263,396.36元。該代價乃賣方及買方經公平磋商後釐定，並經考慮(其中包括)以下各項：(i)目標公司於二零二五年十二月三十一日的未經審核淨資產為人民幣549,251,000元；(ii)獨立物業估值師對該物業於二零二六年三月三十一日的估值為人民幣783,000,000元；及(iii)獨立股權估值師以二零二六年三月三十一日為基準日對目標公司100%股權的估值約為人民幣691,000,000元。

受宏觀經濟下行的影響，為改善流動性並獲得資金以提高資產利用效率，本公司一直積極制定多項經營提升計劃及措施，包括按符合本公司及其持份者的整體最佳利益的條款為其資產尋找潛在買家。該物業地處西安市中心鐘鼓樓商圈，地理環境優渥，因此物業估值較高。董事會認為，儘管代價較該物業之市場估值及目標股權估值有所折讓，惟董事會認為，基於以下原因，代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益：

- (i) 該物業自1998年起作為百貨商場(世紀金花鐘樓店)運營，至今已發展及運營28年，其設施及設備老化，若進行改造及升級，將會投入更多資金；
- (ii) 於完成時除了可以悉數償還借款約人民幣7億元後，出售事項能為本公司減少借款之財務費用壓力，可大幅改善本集團之營運資金及加強其財務狀況；
- (iii) 於完成時該物業相關折舊費用將相應減少，可提升本公司未來淨利潤水平；
- (iv) 從評估報告基準日至本公告日，目標公司的業務及營運未有任何重大不利變動；
及

- (v) 於完成時出售事項將激活本公司資產活力，減少非核心資產佔用，以更高效率配置本公司資源，從而進一步提升資產運營質量與本公司整體效益。

(II). 目標債權轉讓

曲江商管有條件同意轉讓及買方有條件同意受讓目標債權，代價為人民幣100,668,751.91元。該代價乃賣方及買方經考慮由獨立債權估值師以二零二六年三月三十一日為基準日就目標債權進行估值，估值為人民幣100,668,751.91元後，經公平磋商後釐定。於本公告日期，目標債權的賬面值金額為人民幣100,668,751.91元，與評估基準日（即二零二六年三月三十一日）相比並無變動。

該協議生效後，買方對目標公司享有上述人民幣100,668,751.91元的債權，曲江商管不再對目標公司享有上述轉讓給買方的債權，該等債權的清償事宜由買方和目標公司自行協商確定，曲江商管對此不承擔任何義務或責任。

代價支付

代價分兩期支付，具體支付安排如下：

(1) 第一期代價及支付

- (i) 第一期代價為：目標股權轉讓價款人民幣361,932,148.27元。
- (ii) 自該協議達成生效條件之日起1個月內，及於曲江商管完成將目標公司之公司證照及印鑑移交予買方的程序後，買方應將第一期代價支付至曲江商管指定賬戶。

(2) 第二期代價及支付

- (i) 第二期代價為人民幣400,000,000.00元。其中：目標股權轉讓價款為人民幣299,331,248.09元；目標債權轉讓價款為人民幣100,668,751.91元。
- (ii) 自第一期代價支付之日起1個月內，買方應將第二期代價支付至曲江商管指定賬戶。

上述代價包含曲江商管應承擔的目標股權轉讓所得稅費，不包含雙方各自承擔的印花稅。

目標公司交接

- (1) 第一期代價支付前10個工作日內，曲江商管應將目標公司之公司證照及印鑑移交予買方；目標公司之常規審批電子密鑰(U盾)將由曲江商管及買方雙方共同持有(各持一枚)。
- (2) 第一期代價支付後10個工作日內，曲江商管應將目標公司項下資產向買方或買方指定的第三人，辦理第一順位抵押。
- (3) 於第二期代價支付當日，曲江商管應向目標公司發送債權轉讓書面通知，明確買方已取得目標公司債權的所有權。
- (4) 第二期代價支付後10個工作日內，各方應共同配合將目標公司的100%股權轉讓變更登記所需的全部資料遞交市場監督管理部門預審，預審通過後正式遞交股權變更登記申請。
- (5) 第二期代價支付後30個工作日內，曲江商管應將目標公司的100%股權轉讓變更登記至買方名下。

交割日指登記機關將目標公司全部股權變更至買方名下當日。

交割日前目標公司的損益、收益及目標公司股東權益由曲江商管享有，交割日後的目標公司的損益、收益及目標公司股東權益由買方享有。

- (6) 自目標公司100%股權變更登記完成後30日內曲江商管按該協議約定將目標公司資產及資料移交給買方。

生效

該協議自本公司完成上市公司合規審批程序且買方國資監督管理部門審批同意後生效。如自簽訂該協議之日起180日仍未滿足上述生效條件，雙方同意解除該協議，互不承擔違約責任。

III. 該物業估值、目標股權估值及目標債權估值

該物業估值乃獨立物業估值師根據投資法作出，即透過對現有租賃(如有)所產生的租金收入進行資本化，並充分考慮各組成部分的未來升值潛力，同時採用適當的資本化率。在使用投資法時，獨立物業估值師主要參考了該物業內的租賃情況，以及其他類似用途物業的相關可比租金證據，並進行了適當的調整，包括但不限於地段、便利性、樓齡、質素、面積、時間和其他相關因素。該物業估值中所採用的資本化率，是基於獨立物業估值師對類似用途物業的收益進行分析並作適當調整後得出的。此等資本化率是參照市場對類似用途的可比物業普遍預期的收益率來估計的，這些收益率隱含地反映了該物業的類型和質素、未來潛在租金增長、資本增值及相關風險因素的預期。

目標股權估值乃獨立股權估值師根據資產基礎法作出。資產基礎法的應用始於公司財務報表。透過對賬面值進行必要及適當的調整以反映公司的公允價值。資產基礎法透過考慮各項資產及負債的價值來計量企業實體的價值。根據資產及負債的公允價值與賬面值之間的差額對資產負債表進行調整。經調整資產負債表中的資產淨值為企業實體的公允價值。

目標債權估值乃獨立債權估值師根據成本法作出。獨立債權估值師首先通過核查債權財務記錄、債權協議等資料確認其真實性，核實債權人截至評估基準日的債權帳面價值；然後，獨立債權估值師根據債權人提供的債權資料，結合債務人的資產構成及經營情況，具體分析債務人的償債能力；最後，獨立債權估值師根據核實的債權價值結合債務人的償債能力，綜合分析確定委估債權的評估價值。

有關該物業估值、目標股權估值及目標債權估值之進一步詳情將於通函中披露。

IV. 有關訂約方之資料

有關本集團、曲江商管及目標公司之資料

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

於本公告日期，曲江商管為本公司之間接全資附屬公司及持有目標公司之所有權益。曲江商管主要從事商業綜合體管理服務、規劃設計管理及物業管理。

目標公司主要從事自有物業的管理及相關配套服務及房產諮詢服務。於本公告日期，目標公司的註冊及實繳資本為人民幣492,000,000元。目標公司為曲江商管之全資附屬公司。

該物業的土地使用權歸屬予目標公司，而該物業由曲江商管之另一附屬公司根據一項租賃安排將該物業作為百貨商場(世紀金花鐘樓店)經營。

下文載列目標公司截至二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣元 (未經審核)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣元 (未經審核)
除稅前淨虧損	(21,492,000)	(137,280,000)
除稅後淨虧損	(20,649,000)	(137,285,000)

目標公司於二零二五年十二月三十一日的未經審核總資產和淨資產分別為人民幣826,139,000元及人民幣549,251,000元。

有關買方之資料

買方為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事自有資金投資的資產管理服務。買方為本公司主要股東曲江金融控股的附屬公司，曲江金融控股為一家於中國註冊成立的由西安市曲江新區出資設立的國有企業，主要從事金融投資業務。於本公告日期，曲江新區管委會實益擁有曲江金融控股80.05%之權益，買方的最終實益擁有人為曲江新區管委會，為西安市人民政府之一個派出行政機構。

V. 出售事項的財務影響及所得款項用途

於出售事項完成後，本公司將不再擁有目標公司任何權益。

估計本集團將就出售事項錄得未經審核利潤約人民幣83,004,000元，其乃參考目標股權及目標債權的代價淨額（即約人民幣761,932,000元）減(i)本集團對目標股權的長期股權投資於二零二五年十二月三十一日的經審核賬面值（即約人民幣549,251,000元）；(ii)本集團綜合財務報表所載目標債權於二零二五年十二月三十一日的賬面值約人民幣100,669,000元；(iii)資產處置相關的估計所得稅費用約人民幣27,668,000元；及(iv)估計交易開支約人民幣1,340,000元計算所得。

本集團將因出售事項錄得的實際損益金額可能與上文所述者不同且將須經本集團核數師的審閱及最終審核後，方可作實。

出售事項之所得款項淨額（經扣除估計交易開支、所得稅及目標公司持有的賬面現金及現金等價物後）約為人民幣732,661,000元，其中(i)約人民幣700,000,000元將用於償還本集團未償還貸款；及(ii)約人民幣32,661,000元將用於補充本集團的一般營運資金，包括但不限於支付工程款、支付供應商款項及行政開支。

VI. 訂立該協議之理由及裨益

本集團已實施審慎的財務管理政策，並繼續從不同途徑獲取營運資金，包括出售非核心資產以改善財務狀況。

受宏觀經濟整體下行及複雜多變的市場環境影響，為積極應對此情況及改善流動性，本公司一直試圖將該物業整體出租或出售，但鑒於其已發展及運營多年，其設施及設備老化，若進行改造及升級，將需投入相當規模的資金。經過董事會的審慎評估與綜合考量，出售該物業被認為是當前最為合適的戰略決策。為達致最佳的交易條款，本公司與多家潛在買家進行了初步接洽。買方是唯一一家在認真評估該物業的狀況及其潛在的未來發展後，明確表示願意並提出具有吸引力的條件，以收購目標公司及該物業的買方。

於出售事項完成後，本公司將依據買方提供的商業條款及公開市場競價情況，另行決定是否實施該物業回租並繼續經營，並在適用的情況下完成需要的合規程序。

董事認為，通過訂立該協議及於該協議生效後，出售事項所得款項將提高本公司的現金流狀況，降低整體債務水平，補充一般營運資金用於本集團之一般營運，以持續提升本公司之收益及盈利。此外，本公司可以有更多時間以促進本公司之百貨零售、購物中心及超級市場業務發展及補充營運資金，這將對本公司之營運及發展產生正面影響。此外，基於根據香港財務報告準則會計準則編製之數據，由於(i)目標公司佔本集團整體資產及收益之較小部分(分別約佔本集團於二零二五年十二月三十一日之總資產之10.9%及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之總收益之3.3%)；及(ii)百貨商場(世紀金花鐘樓店)業務營運所產生之收入佔本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之總收益之約4.3%，董事認為，出售事項將不會對本集團之財務及經營狀況造成任何重大影響。於本公告日期，本公司將繼續現有業務運營，亦無縮減現有業務或運營的重大計劃。

因此，經對本交易進行審慎評估並考慮到本集團的流動資金和當前的市況，於平衡出售事項將給本集團帶來的即時利益及目標公司給本集團造成的虧損後，董事會(不包括(i)獨立董事委員會成員，彼等將於聽取獨立財務顧問之意見後在通函發表意見；及(ii)放棄表決權之董事)認為，該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。

VII. 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過75%，故出售事項構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

此外，買方為曲江金融控股的附屬公司，而於本公告日，曲江金融控股於336,166,156股股份中擁有實益權益，約佔已發行股份總數29.24%。因此，曲江金融控股為本公司主要股東，買方為其聯繫人，故根據上市規則第14A章，為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

VIII. 投票

由於執行董事張偉女士及非執行董事黃致華先生於曲江金融控股任職被視為於該協議中擁有重大權益，彼等於有關批准訂立該協議之董事會決議中放棄投票。除張偉女士及黃致華先生外，概無其他董事於該協議中擁有重大權益，因此概無其他董事於批准訂立該協議之董事會會議上放棄投票。

於股東特別大會上就該協議作出表決將以投票方式進行。於本公告日期，曲江文化金融國際投資有限公司(曲江金融控股的全資附屬公司)於336,166,156股股份中擁有實益權益，約佔已發行股份總數29.24%，並將於股東特別大會上放棄投票。除曲江文化金融國際投資有限公司外，概無其他股東須於股東特別大會上就訂立該協議之決議案放棄投票。

IX. 一般事項

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該協議提呈之決議案如何投票向獨立股東提供推薦建議。

X. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	曲江商管、買方及目標公司於二零二六年五月二十一日訂立之股權及債權轉讓協議，內容有關曲江商管向買方轉讓目標股權及目標債權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	世紀金花商業控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：162)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方根據該協議就收購目標股權和目標債權應支付賣方的總代價人民幣761,932,148.27元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議，賣方擬向買方出售目標股權及目標債權
「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，以就訂立該協議向獨立股東提供推薦建議
「獨立債權估值師」	指	新蘭特房地產資產評估有限公司，一家提供資產評估服務和諮詢服務的獨立專業公司
「獨立股權估值師」或 「獨立物業估值師」	指	戴德梁行有限公司，一家提供評估和諮詢服務的獨立專業公司
「獨立股東」	指	除於訂立該協議中擁有重大權益之股東以外之股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國陝西省西安市蓮湖區西大街1號世紀金花鐘樓店地下負二層至地下一層的商業房地產
「買方」	指	西安曲江金控資產運營管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「曲江商管」或「賣方」	指	西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司，於中國註冊成立之本公司之間接全資附屬公司

「曲江金融控股」	指	西安曲江文化金融控股(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，本公司之主要股東
「曲江新區管委會」	指	西安曲江新區管理委員會，本公司之主要股東
「餘下集團」	指	假設出售事項已完成的本集團(不包括目標公司)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以便獨立股東考慮及酌情通過(其中包括)批准訂立該協議之決議案
「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
「目標公司」	指	西安億鑫物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「目標債權」	指	截至債權評估基準日(二零二六年三月三十一日)，目標公司欠付曲江商管的往來款，共計人民幣100,668,751.91元

「目標股權」 指 曲江商管所持有之目標公司的100%股權

「%」 指 百分比

承董事會命
世紀金花商業控股有限公司
主席
馬文忠

香港，二零二六年五月二十一日

於本公告日期，董事會由四名執行董事馬文忠先生、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。