
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應需採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商、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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。


世紀金花
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)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
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

 **金融有限公司**
OCTAL Capital Limited

董事會函件載於本通函第5至19頁。

獨立董事委員會之推薦建議函件載於本通函第20至21頁。八方金融就訂立該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21至42頁。

本公司謹訂於二零二六年六月十八日(星期四)上午九時正假座香港灣仔告士打道66號筆克大廈4樓401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。亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論 閣下能否出席股東特別大會，務請 閣下按照隨附代表委任表格印備之指示填妥代表委任表格，盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，並無論如何須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。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

二零二六年六月三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	20
八方金融函件.....	21
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料.....	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 餘下集團之管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 該物業之估值報告.....	V-1
附錄六 — 根據上市規則第5.07條之對賬表.....	VI-1
附錄七 — 目標股權之估值報告.....	VII-1
附錄八 — 目標債權之估值報告.....	VIII-1
附錄九 — 一般資料.....	IX-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：

「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，一間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為人民幣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

釋 義

「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
「獨立財務顧問」或 「八方金融」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司所委聘的獨立財務顧問，以就訂立該協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二六年六月三日，即就確定本通函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
「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，一間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

釋 義

「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	本公司將於二零二六年六月十八日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(即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
「該物業之估值報告」	指	獨立物業估值師於二零二六年三月三十一日編製之該物業之估值報告，其全文載於本通函附錄五

釋 義

「目標債權之估值報告」	指	獨立債權估值師編製之目標債權之估值報告，其全文載於本通函附錄八
「目標股權之估值報告」	指	獨立股權估值師編製之目標股權之估值報告，其全文載於本通函附錄七
「%」	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)

執行董事及非執行董事：

馬文忠先生(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

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

(1)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
及
(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年五月二十一日的公告，內容有關(其中包括)訂立該協議。本通函旨在向閣下提供(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)目標股權之估值報告；(vii)目標債權之估值報告；(viii)該物業之估值報告；(ix)股東特別大會通告；及(x)上市規則規定之其他資料。

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)由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，該物業因持續虧損，加上受疫情影響導致客流量大幅下降，已於二零二一年六月關閉，但該物業中少數臨街單位仍繼續營業。由於其設施及設備老化，若進行改造及升級，將會投入更多資金。據一家專業機構估計，所需資本開支約為人民幣2億元，這無可避免地將對本集團造成財務負擔。鑒於該物業長期關閉及翻新成本高昂，現階段本公司僅出租該物業部分臨街單位以維持基本營運，而大部分可出租面積則仍處於空置狀態；

董事會函件

- (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。根據截至最後實際可行日期的平均借款利率約6.5%，估計財務成本可減少約人民幣4,550萬元，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約人民幣3,000萬元，可提升本公司未來淨利潤水平；
- (iv) 從評估報告基準日起至最後實際可行日期，目標公司的業務及營運並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。於最後實際可行日期，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。本公司預期，於出售事項完成之前，目標債權不會有任何變動。

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；及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)。本公司認為，基於以下原因，目標公司在過渡期間仍由本公司充分控制：(i)於過渡期間，目標公司現有管理層成員及管理權限均維持不變；(ii)在移交證照及印鑑時，須簽署一份交接清單，以明確相應的法律責任。任何未經授權使用

董事會函件

公司證照及印鑑的行為，均將構成違約，並須就所有損失承擔賠償責任；及(iii)雙方各持有一枚電子密鑰(U盾)，一枚用於建立訂單，另一枚用於驗證，此意味著在過渡期間，目標公司進行任何款項支付時，必須獲得雙方的批准，從而從根本上確保資金安全，並防止不當操作的風險。

- (2) 第一期代價支付後10個工作日內，曲江商管將以目標公司之資產，向買方或買方指定的第三方辦理第一順位抵押(「該抵押」)，該抵押將於下文詳述之該物業現有抵押獲解除後設立，作為曲江商管於收到第二期代價後完成股份轉讓登記之履約保證。於收到第一期代價後，本公司擬透過償還東亞銀行(中國)有限公司西安分行之貸款之未償還本金連同利息(截至二零二六年六月十八日(即預期償還貸款之日期)預期總金額約為人民幣300,841,700元)，以立即解除目標公司之該物業之現有抵押。考慮到以下因素，本公司認為該抵押乃按正常商業條款設立：(i)於該抵押存續期間，賣方繼續擁有目標公司資產的100%所有權、使用權及實際控制權；(ii)該抵押為一項過渡性安排，旨在確保交易的有序進行。該抵押乃因賣方已收到第一期代價但股份轉讓登記尚未完成而產生，且該抵押旨在確保賣方於收到第二期代價後完成股份轉讓登記；(iii)就賣方而言，該抵押的存續期限有限且明確。該抵押應於支付第一期代價後10個工作日內設立，且於支付第二期代價後30個工作日內完成股份轉讓登記後，目標股權的100%所有權將轉讓予買方，其後該抵押將與賣方無關。鑑於第二期代價應於第一期代價支付日期後1個月內支付，故該抵押的存續期限對賣方而言相對較短；及(iv)倘該協議的生效條件於簽署該協議後180日內仍未獲達成，則訂約雙方同意終止該協議。在該情況下，賣方應退還已收到的代價，且該抵押應相應解除。
- (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。

董事會函件

- (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。

基於本節上文所披露之理由及代價之付款安排，本公司認為目標公司之整體交接安排乃按正常商業條款訂立，且並非對買方更為有利。

生效

該協議自本公司完成上市公司合規審批程序(即獲得獨立股東批准)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。該協議受中國法律管轄，在此法律下，並無先決條件之法定概念。該協議直接具體規定協議生效的條件及履行合約義務的條件，詳見該協議的條款。該等條件僅能透過各方達成一致協議進行修改，任何一方均不得單方面豁免。除買方已取得國有資產監督管理部門的批准外，其餘條件均尚未達成。

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。

為免生疑問，於二零二六年三月三十一日，目標公司已根據中國企業會計準則將其自身持有之物業分類為固定資產，採用成本模式計量及賬面值為約人民幣116,218,061元。根據該等準則，固定資產(樓宇)按成本計量，其後於其可使用年期內計提折舊。在本集團層面，該物業亦分類為固定資產並採用重估模式計量，仍然計提折舊。在目標公司層面，根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，由於該物業出租予集團公司並產生租金收入，故其分類為投資物業，並採用公允值模式計量，估值約為人民幣783,000,000元。公允值模式要求定期重估資產以反映市場水平。兩者之間之差異主要源於中國企業會計準則下之成本法保留歷史成本基準，並計提固定年度折舊，而香港財務報告準則下之公允值模式則要求定期重估以反映最新之市場估值。

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分別載於本通函附錄五、附錄七及附錄八。

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。

於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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。於二零二五年十二月三十一日，(i)目標股權之淨賬面值(即人民幣549,251,000元)及(ii)目標債權之淨賬面值(即人民幣100,668,751.91元)總額約為人民幣649,920,000元。出售事項的總代價約為人民幣761,932,000元，溢價約為人民幣112,012,000元，溢價比率為17.2%。

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。於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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(包括償還目標公司以該物業作為抵押，向東亞銀行(中國)有限公司西安分行所借貸款的未償還本金連同利息(截至二零二六年六月十八日(即預期償還貸款之日期)預期總金額約為人民幣300,841,700元))；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，其中約人民幣1,340,000元將用於支付出售事項的交易費用，約人民幣4,600,000元將用於日常行政開支，其餘約人民幣26,721,000元將用於支付供應商款項。

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。

董事會函件

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，另行考慮及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。在現階段，本公司對於回租安排並無明確意向，亦無就本事宜與買方進行任何磋商。

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。一方面，出售事項所得款項約人民幣700,000,000元用於償還未償還貸款後，本集團的計息債務將大幅減少，毋需在後續年度繼續支付巨額貸款利息，因此出售事項可從根本上改善經營活動產生的淨現金流量。根據於最後實際可行日期的平均借款利率約6.5%，估計財務成本可減少約人民幣45,500,000元，這將大幅提升本集團的營運資金及加強其財務狀況。另一方面，該物業已長期處於關門狀態。目前，該物業僅有部分臨街商舖已出租，而大部分可出租面積仍處於空置狀態。任何翻新或升級工程均需投入資本開支，以支付裝修、物業維護及相關固定成本。據專業機構估計，所需資本支出約為人民幣200,000,000元，這將不可避免地對本集團造成財務負擔。透過出售這項表現欠佳的資產，本集團將不再承擔後續資本投資、維護成本及相應財務開支所帶來的持續現金流出，從而緩解本集團的長期現金流壓力。

此外，如上文所披露，於出售事項完成後，該物業的折舊開支將相應減少約人民幣30,000,000元，這將提升本公司未來的純利水平。

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。

董事會函件

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%)；(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%；及(iii)出售事項不會導致本集團的總資產、經營收入或經營表現出現重大波動，亦不會削弱本集團持續經營的整體能力，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。出售事項完成後，本公司將繼續現有業務運營(包括營運兩家百貨商場、兩家購物中心、一家社區超級市場、三家綜合超級市場及一家生鮮超級市場)，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(包括獨立董事委員會之成員，彼等於考慮八方金融意見後提供之見解載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，惟不包括放棄表決權之董事)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，而於最後實際可行日期，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。

VIII. 股東特別大會

本公司將自二零二六年六月十五日(星期一)至二零二六年六月十八日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記,以釐定股東出席股東特別大會之權利。於此期間內概不會登記股份過戶。於二零二六年六月十八日(星期四)(「即記錄日期」)名列本公司於本公司香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司存置之登記冊之股份持有人有權出席股東特別大會。

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)訂立該協議之決議案。獨立股東方有權於股東特別大會上就批准訂立該協議之決議案投票。

於股東特別大會上就訂立該協議作出表決將以投票方式進行。於最後實際可行日期,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。

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,故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。

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證券登記有限公司,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。

IX. 一般事項

八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就訂立該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. 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，彼等經考慮八方金融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，儘管該協議並未於本集團之一般及日常業務過程中進行，但該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，彼等經考慮八方金融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20至21頁之獨立董事委員會函件以及載於本通函第21至42頁之八方金融函件，當中載有彼等就訂立該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。

XI. 其他事項

就詮釋而言，除另有所指外，本通函之中英文文本如有歧異，概以英文文本為準。

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
馬文忠

二零二六年六月三日

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，當中載列其就訂立該協議及其項下擬進行之交易（包括出售事項）向獨立股東提供之推薦建議。



敬啟者：

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

吾等謹此提述本公司日期為二零二六年六月三日致股東之通函（「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，以就訂立該協議向閣下提供意見。八方金融已獲委任為獨立財務顧問以就此向吾等提供意見。其意見詳情連同達致有關意見時所考慮之主要因素載於通函第20至21頁。

閣下亦請垂注通函第5至19頁所載的董事會函件及通函附錄所載的其他資料。

經考慮八方金融之意見，吾等認為(i)該協議之條款乃按正常商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)儘管該協議並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，該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該協議。

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

二零二六年六月三日



八方金融有限公司
香港
德輔道中308號
5樓504-505室

敬啟者：

有關出售目標公司之
股權及債權之
非常重大出售事項及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘以就該協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二六年六月三日之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件構成其中的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於二零二六年五月二十一日，曲江商管(貴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，由買方以現金分期支付，惟須於股東特別大會上取得股東之批准。

由全體獨立非執行董事(即曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就該協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，並就擬於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案如何投票向獨立股東作出推薦建議。吾等(八方金融有限公司)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。

八方金融函件

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、曲江商管、買方或目標公司，以及(如適用)任何彼等各自之主要股東、董事、主要行政人員或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人並無關連，且吾等並無直接或間接於 貴集團任何成員公司擁有任何股權或擁有任何權利(不論可否依法強制執行)以認購或提名人士認購 貴集團任何成員公司之證券。於過去兩年， 貴公司與吾等之間並無其他委聘。因此，吾等認為吾等適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除就本次委任 貴公司應付吾等之正常專業費用外，概不存在任何安排可令吾等據以向 貴公司或 貴公司或曲江商管或買方或目標公司或其各自任何附屬公司或聯繫人之任何董事、主要行政人員及主要股東收取任何可被合理視為與吾等獨立性相關之費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等具備擔任獨立財務顧問之獨立性。

於達致吾等之意見時，吾等依賴通函所載資料及陳述之準確性，並假設通函所作出或提述之所有資料及陳述於作出時乃屬真實及準確，並於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦依賴吾等與 貴公司管理層就 貴集團(包括通函內所載之資料及陳述)所進行之討論。吾等進一步假設董事及 貴公司管理層於通函內所作有關信念、意見及意向之所有陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠資料，以達致知情意見並為吾等之意見提供合理基礎，該等資料包括(其中包括)：(i)該協議；(ii)貴公司截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之年報(分別為「二零二四年年報」及「二零二五年年報」)；(iii)通函附錄二所披露目標公司之財務資料；(iv)通函附錄五所披露之該物業之估值報告；(v)通函附錄三所披露餘下集團之未經審核備考財務資料；及(vi)吾等對相關公開資料之審閱。吾等並無理由懷疑通函所載資料遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、曲江商管、買方或目標公司及彼等各自之控股股東及聯繫人之業務及事務進行獨立深入調查，亦無對吾等獲提供之資料進行任何獨立核證。

倘於最後實際可行日期至股東特別大會日期期間發生任何其後重大變動，吾等將盡快通知獨立董事委員會以及獨立股東。

主要考慮因素及理由

吾等就出售事項達致吾等之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景

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。於最後實際可行日期，貴集團於西安經營兩間百貨商場(包括該物業)、一座購物中心及一家生鮮超級市場，並於咸陽經營一間百貨商場、一座購物中心、一間社區超市及三間綜合超市。西安及咸陽位於中華人民共和國陝西省。

貴集團之財務資料

貴集團財務表現之回顧

下表載列 貴集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度(分別為「二零二三財年」、「二零二四財年」及「二零二五財年」)之主要經審核財務資料，乃摘錄自二零二四年年報及二零二五年年報。

	二零二三財年 人民幣千元	二零二四財年 人民幣千元	二零二五財年 人民幣千元
商品銷售	191,395	174,183	166,925
特許專櫃銷售淨收入	82,344	70,318	65,854
管理及行政服務費收入	44,782	54,831	57,431
總租金收入	45,305	58,202	57,033
收益	363,826	357,534	347,243
其他收入及其他收益	6,685	1,030	234,968
經營開支總額	(603,531)	(611,187)	(719,548)
經營虧損	(233,020)	(252,623)	(137,337)
投資物業估值收益/(虧損)	1,270	(17,131)	(1,733)
分佔合營公司業績	–	2,408	52
財務費用淨額	(231,802)	(283,651)	(308,835)
除稅前虧損	(463,552)	(550,997)	(447,853)
所得稅	3,409	10,923	63,465
本年度虧損	(460,143)	(540,074)	(384,388)

二零二四財年與二零二三財年比較

根據二零二四年年報，由於二零二四財年門店數量增加，管理及行政服務費收入以及租金收入均有所增長。然而，商品銷售收益及特許專櫃銷售淨收入則分別減少約9.0%及14.6%。該減少主要由於消費者消費意願下降。因此，貴集團之總收益由二零二三財年約人民幣3.638億元減少至二零二四財年之約人民幣3.575億元。二零二四財年百貨商場之年度化總收益與平均經營面積之比為約每平方米人民幣9,723元，而二零二三財年則約為每平方米人民幣11,746元。坪效下降主要由於(i)二零二四財年之收益減少；及(ii)該物業及一座購物中心於二零二四財年逐步恢復營運，導致平均坪效降低。

貴集團二零二四財年之經營開支主要包括已售商品之成本、員工成本、折舊開支、應收賬款及其他應收款預期信貸虧損以及收購物業預付款項之減值虧損，總計為約人民幣5.479億元。貴集團二零二四財年之總經營開支增加約人民幣770萬元，增幅約1.3%。此增加主要由於收購物業預付款項之減值虧損增加約人民幣2,140萬元。

貴集團二零二四財年之財務費用淨額約為人民幣2.837億元，較二零二三財年增加約人民幣5,180萬元或22.4%。該增加主要由於銀行及其他借貸之本金金額增加所致。

因此，貴集團之年內虧損由於二零二三財年之約人民幣4.601億元增加約17.4%至二零二四財年之約人民幣5.401億元。年內虧損增加主要由於(i)上文所討論之收購物業預付款項之減值虧損以及財務費用淨額增加；及(ii)確認投資物業之估值虧損約人民幣1,710萬元。

二零二五財年與二零二四財年比較

根據二零二五年年報，由於向特許經營商收取之管理及行政服務費增長，來自管理及行政服務費收入之收益有所增加。然而，商品銷售收益、特許專櫃銷售淨收入以及租金收入則分別減少約4.2%、6.3%及2.0%。有關減少主要由於促銷活動減少，導致貴集團及其特許經營商之銷售額下降，以及貴集團收取之營業額租金減少。因此，貴集團之總收益由二零二四財年約人民幣3.575億元減少至二零二五財年之約人民幣3.472億元。二零二五財年百貨商場之年度化總收益與平均經營面積之比為約每平方米人民幣8,400元，而二零二四財年則約為每平方米人民幣9,723元。坪效下降主要由於二零二五財年收益減少所致。

二零二五財年之其他收入及其他收益增加約人民幣2.339億元。該增加主要由於根據日期為二零二五年十二月二十九日就開發位於西安市西安高新技術產業開發區之「西安中心物業」之商業部份之最終法院判決所判定之違約賠償金收入約人民幣1.699億元。

貴集團二零二五財年之經營開支主要包括已售商品之成本、員工成本、折舊開支、應收賬款及其他應收款預期信貸虧損以及年內確認之減值虧損，總計為約人民幣6.573億元。貴集團二零二五財年之總經營開支增加約人民幣1.084億元，增幅約17.7%。此增加主要由於商譽及無形資產之減值虧損增加約人民幣1.224億元，乃因於咸陽經營百貨商場、購物中心及超市之一間附屬公司之表現未達預期所致。

貴集團二零二五財年之財務費用淨額約為人民幣3.088億元，較二零二四財年增加約人民幣2,520萬元或8.9%，主要由於銀行及其他借貸之本金金額增加所致。

因此，貴集團之年內虧損由二零二四財年之約人民幣5.401億元減少約28.8%至二零二五財年之約人民幣3.844億元。年內虧損減少主要因上文所討論之其他收入及其他收益增加。

八方金融函件

貴集團之財務狀況回顧

貴集團於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況之主要項目於下表概述：

	於十二月三十一日		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
物業及設備	4,085,901	3,517,687	3,449,633
投資物業	834,400	1,345,377	1,343,644
物業及設備	2,189,475	2,217,041	2,213,179
無形資產	244,482	244,482	157,234
商譽	35,129	35,129	–
其他非流動資產	10,358	17,147	16,840
非流動資產	7,399,745	7,376,863	7,180,530
應收賬款及其他應收款	166,375	137,395	338,601
銀行及手頭現金	49,725	10,710	4,091
其他流動資產	76,242	72,568	37,852
流動資產	292,342	220,673	380,544
承兌票據	–	–	208,587
銀行及其他借貸	3,448,513	4,256,919	4,436,612
其他非流動負債	1,035,484	1,035,795	1,010,943
非流動負債	4,483,997	5,292,714	5,656,142
應付賬款及其他應付款	544,263	578,068	616,795
銀行及其他借貸	1,042,885	596,769	745,700
其他流動負債	672,366	618,406	307,417
流動負債	2,259,514	1,793,243	1,669,912
總資產	7,692,087	7,597,536	7,561,074
總負債	6,743,511	7,085,957	7,326,054
總權益	948,576	511,579	235,020
銀行及其他借貸總額	4,491,398	4,853,688	5,182,312
資本負債比率 ¹	58.4%	63.9%	68.5%

¹ 即銀行及其他借貸總額除以總資產。

八方金融函件

貴集團總資產由於二零二四年十二月三十一日之約人民幣75.975億減少至於二零二五年十二月三十一日之約人民幣75.611億元。減少約人民幣3,640萬元，主要由於(i)物業及設備以及無形資產計提折舊及攤銷；(ii)存貨減少；及(iii)預付款項減少；惟部分被因日期為二零二五年十二月二十九日之最終法院判決所判定之違約賠償金收入導致其他應收款項增加所抵銷。

總負債由於二零二四年十二月三十一日之約人民幣70.86億元增加至於二零二五年十二月三十一日之約人民幣73.261億元。總負債增加主要由於銀行及其他借貸增加約人民幣3.286億元，以及借貸之利息開支及交易成本之應付款項增加所致。資產負債比率亦由於二零二四年十二月三十一日之約63.9%上升至於二零二五年十二月三十一日之約68.5%。

貴集團於二零二五年十二月三十一日之淨資產狀況約為人民幣2.35億元，較於二零二四年十二月三十一日之人民幣5.116億元減少約人民幣2.766億元。

貴集團之現金流量回顧

貴集團於二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年之綜合現金流量表主要項目於下表概述：

	二零二三財年 人民幣千元	二零二四財年 人民幣千元	二零二五財年 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	20,563	(111,166)	40,303
投資活動所得／(所用)現金淨額	10,704	(7,007)	7,389
融資活動所得／(所用)現金淨額	171	80,561	(49,750)
現金及現金等值項目之淨減少	31,438	(37,612)	(2,058)
年初現金及現金等值項目	11,484	42,931	5,314
外幣兌換率變動之影響	9	(5)	(3)
年末現金及現金等值項目	<u>42,931</u>	<u>5,314</u>	<u>3,253</u>

八方金融函件

貴集團之現金及現金等值項目由於二零二三財年之約人民幣4,290萬元大幅減少至於二零二四財年之約人民幣530萬元，主要由於(i)營運資金減少導致經營活動之淨現金流出；及(ii)由於購買物業及設備付款以及向關聯方還款導致投資活動淨現金流出。

儘管於二零二五財年 貴集團錄得經營活動之淨現金流入約人民幣4,030萬元，其取得新銀行貸款及其他借貸約人民幣9.759億元，同時償還債務約人民幣9.778億元，導致產生融資活動之淨現金流出。因此，現金及現金等值項目由二零二四財年之約人民幣530萬元進一步減少至於二零二五財年之約人民幣330萬元。

目標公司

目標公司主要從事該物業之管理及相關配套服務及房產諮詢服務。於最後實際可行日期，目標公司之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以及 貴公司之間接全資附屬公司。

目標公司之主要資產為該物業，其為一個位於西安市中心鐘鼓樓商圈之商業房地產。該物業包含一棟商業樓宇之地下兩層，總建築面積約為30,184.94平方米。於最後實際可行日期，約3,351平方米已出租予26名租戶作零售業務用途，餘下面積則空置。根據 貴公司提供之現有租戶概要，吾等注意到大多數租賃協議之租期為六個月，於二零二六年六月三十日屆滿。

八方金融函件

下表概述如通函附錄二所披露根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則編製之目標公司於二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年之未經審核財務資料，載列如下：

	二零二三財年 人民幣千元	二零二四財年 人民幣千元	二零二五財年 人民幣千元
收入	–	3,501	11,548
總經營開支	<u>(3,196)</u>	<u>(2,248)</u>	<u>(142,451)</u>
經營虧損／溢利	(3,196)	1,253	(130,903)
投物業之估值收益／(虧損)	5,132	(9,766)	(6,376)
財務費用	<u>(27,450)</u>	<u>(12,979)</u>	<u>(1)</u>
除稅前虧損	(25,514)	(21,492)	(137,280)
所得稅抵免	<u>(2,883)</u>	<u>843</u>	<u>(5)</u>
年度／期間虧損	<u><u>(28,397)</u></u>	<u><u>(20,649)</u></u>	<u><u>(137,285)</u></u>

據 貴公司管理層告知，目標公司之收入主要來自該物業之租金。由於持續虧損及在疫情影响下客流量大幅下降，於該物業經營之百貨商場已於二零二一年六月關閉。目標公司之一間附屬公司已將該物業的小部分臨街單位出租。於此期間，目標公司之該附屬公司僅產生極少收入並於其賬目中入賬。由於該附屬公司與目標公司之間並無安排，故目標公司並無錄得任何收入直至二零二四年下半年。

於二零二四年下半年，為優化該物業之利用及改善目標公司與其附屬公司之管理架構， 貴公司管理層重新分配兩間實體之間之資源。自此次重新分配後，約70%之租金收入由目標公司確認。在此背景下，目標公司於二零二四財年及二零二五財年分別錄得租金收入約人民幣350萬元及人民幣1,150萬元。於二零二五財年之租金收入增長，主要因租戶數目增加以及每月租金增長所致。

八方金融函件

經營開支主要包括與該物業相關之折舊開支。根據 貴公司之管理層，公司重組已於二零二五年三月進行，據此目標公司之附屬公司已轉移至由賣方直接持有（「公司重組」）。由於公司重組，二零二五財年之總經營開支大幅增加，主要由於二零二五財年確認出售該附屬公司之虧損約人民幣1.392億元所致。

於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，目標公司錄得淨虧損，乃由於該物業之大部分可租賃面積仍處於空置。撇除出售附屬公司確認之一次性虧損，目標公司錄得淨溢利約人民幣190萬元。

下表概述如通函附錄二所披露之目標公司於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日之未經審核財務狀況：

	於十二月三十一日		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
長期投資	1,081,837	176,637	–
物業及設備	2,625	2,625	–
投資物業	837,068	827,302	820,926
非流動資產	1,921,530	1,006,564	820,926
應收賬款及其他應收款	9	5	4,950
應收餘下集團款項	898,526	3,364	–
預付款項	143	–	–
受限制現金	250	250	250
銀行結存及手頭現金	20,400	9	13
流動資產	919,328	3,628	5,213
銀行及其他借貸	140,000	–	–
遞延稅項負債	176,606	175,763	175,768
非流動負債	316,606	175,763	175,768
應付賬款及其他應付款	1,769	2,536	451
應付餘下集團款項	1,607,298	145,357	100,669
銀行及其他借貸	160,000	–	–
流動負債	1,769,067	147,893	101,120

八方金融函件

	於十二月三十一日		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
流動負債淨額	(849,739)	(144,265)	(95,907)
總資產	2,840,858	1,010,192	826,139
總負債	2,085,673	323,656	276,888
總權益	755,185	686,536	549,251

目標公司之總資產由於二零二四年十二月三十一日之約人民幣10.102億元減少至於二零二五年十二月三十一日之約人民幣8.261億元。減少約人民幣1.841億元，主要因如上文所討論之於二零二五年三月完成之公司重組所致。於二零二五年十二月三十一日，目標公司之核心資產為該物業，其根據香港財務報告準則會計準則按公允值列賬，約為人民幣8.209億元。該物業已抵押以作為 貴集團自東亞銀行(中國)有限公司西安分行獲得之銀行貸款(「東亞銀行貸款」)之擔保。於收到第一期代價後， 貴公司擬透過償還東亞銀行貸款之未償還本金連同利息(截至二零二六年六月十八日(即預期償還東亞銀行貸款之日期)預期總金額約為人民幣300,841,700元)，以立即解除目標公司之該物業之現有抵押。

於二零二五年十二月三十一日，目標公司之總負債主要包括(i)應付餘下集團款項約人民幣1.007億元；及(ii)該物業之公允值調整產生之遞延稅項負債約人民幣1.758億元。於二零二五年十二月三十一日，目標公司並無銀行及其他借貸。

於二零二五年十二月三十一日，目標公司錄得流動負債淨額約人民幣9,590萬元，以及淨資產狀況約為人民幣5.493億元。

買方

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之資產管理服務。買方為 貴公司主要股東曲江金融控股之附屬公司，曲江金融控股為一家於中國註冊成立之由西安市曲江新區出資設立之國有企業，主要從事金融投資業務。於最後實際可行日期，曲江新區管委會實益擁有曲江金融控股80.05%之權益，買方之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。

2. 訂立該協議及其項下擬進行交易之理由及裨益

根據國家統計局之數據，自二零二三年至二零二五年城鎮居民之人均可支配收入之增長率分別約為4.8%、4.4%及4.2%。此增長與城鎮居民人均消費支出之增長相比保持相對穩定。於二零二三年，城鎮居民之人均消費支出增長率約為8.3%，於二零二四年放緩至約4.5%，並於二零二五年進一步下降至約3.7%。此表明消費者變得愈加審慎且消費情緒疲弱。

同時，購物中心之間之競爭加劇，同質化現象日益增加，從而增加營運壓力。購物中心須降低租金以提高佔用率。根據戴德梁行有限公司發佈之《二零二五年第四季度西安寫字樓與零售市場概況》，儘管零售空置率由二零二四年第四季度之約15.9%下降至於二零二五年第四季度之約14.2%，二零二五年第四季度西安零售物業之平均租金較二零二四年第四季度下降約2.2%。

該物業於一九九八年建成，曾由 貴集團用作經營一間百貨商場，直至於二零二一年六月關閉。此後，該物業一直空置，僅有小部分臨街單位出租，且大部分為短期租約（少於一年）。鑒於經營環境充滿挑戰，以及西安零售市場疲弱及零售物業租金放緩， 貴集團已考慮重新分配資源，以專注於其他門店之經營。此外，董事預期該物業之翻新及設施升級將需要投入大量資金，因為該物業已開發及經營超過28年。據一家專業機構估計，所需之資本開支將為約人民幣2億元。因此，繼續持有該物業將需要大量資本開支及持續之維護成本，包括物業稅以及因設施老化產生之潛在安全合規成本。該等支出無疑將增加 貴集團之營運負擔。

此外， 貴集團正面臨流動性壓力。於二零二五年十二月三十一日， 貴集團之銀行及其他借貸約為人民幣51.823億元，其中約人民幣7.457億元將於一年內到期。二零二五財年，銀行及其他借貸之利息開支約為人民幣3.157億元，佔 貴集團二零二五財年收入之90%以上。 貴集團之現金及現金等值項目約為人民幣410萬元。因此， 貴集團需出售非核心資產以緩解流動性壓力。誠如董事會函件所載，出售事項之所得款項淨額中約人民幣7億元將用於償還 貴集團之未償還貸款（包括東亞銀行貸款），其可減少 貴集團計息貸款之本金金額，從而降低利息開支並改善整體盈利能力。 貴公司估計，按於最後實際可行日期之平均借貸利率約6.5%計算，償還未償還貸款後，每年可減少之財務成本約人民幣4,550萬元。

八方金融函件

於完成後，貴集團之折舊開支亦將減少。根據董事會函件，貴公司預期折舊開支將減少約人民幣3,000萬元，這將進一步改善貴集團之財務表現。

誠如通函附錄二所披露，長青(香港)會計師事務所有限公司於其結論中提及與目標公司之持續經營有關之重大不確定性。據報告，目標公司(i)於二零二五財年錄得虧損約人民幣1.373億元；(ii)錄得流動負債淨額約人民幣9,590萬元；及(iii)擁有應付餘下集團款項約人民幣1.007億元，而目標公司之銀行結存及手頭現金為約人民幣13,000元。

董事會已探索多種替代方案，包括試圖將該物業整體出租或出售。根據貴公司管理層提供之資料，吾等了解到貴公司曾於二零二四年五月委聘一名具國際物業代理背景之顧問，以協助物色及接洽該物業之潛在買家。然而，該顧問未能按貴公司認為合適之條款及價格物色到任何感興趣之買家，原因可能為該物業之設施老化且翻新可能需要投入大量資金。

鑒於上文所述，吾等同意董事之意見，即通過訂立該協議，貴集團可以處置該物業(多年來大部分空置並且產生極少租金收入)，以換取即時可用之現金。出售該物業可避免與該物業相關之額外資本開支及持續之維護成本。此外，出售事項之所得款項可藉降低貴集團之整體負債水平而增強貴集團之營運資金狀況，從而減輕利息成本負擔。因此，吾等認為訂立該協議在商業上屬合理。

3. 該協議之主要條款

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。

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之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進行之估值(「該物業估值」)，於二零二六年三月三十一日為人民幣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估值日期對目標公司100%股權之估值約為人民幣691,000,000元。

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估值日期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。

待完成後，買方對目標公司享有上述人民幣100,668,751.91元之債權，曲江商管不再對目標公司享有上述轉讓給買方之債權。該等債權之清償事宜由買方和目標公司自行協商確定。曲江商管對前述債權概不承擔任何義務或責任。

目標公司交接

- (i) 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)。

八方金融函件

- (ii) 第一期代價支付後10個工作日內，曲江商管將以目標公司之資產，向買方或買方指定的第三方辦理第一順位抵押(「該抵押」)，該抵押將於下文詳述之該物業現有抵押獲解除後設立，作為曲江商管於收到第二期代價後完成股份轉讓登記之履約保證。於收到第一期代價後，貴公司擬透過償還東亞銀行貸款之未償還本金連同利息(截至二零二六年六月十八日(即預期償還東亞銀行貸款之日期)預期總金額約為人民幣300,841,700元)，以立即解除目標公司之該物業之現有抵押。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 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。

完成日期前目標公司之損益、收益及目標公司股東權益由曲江商管享有，完成日期後目標公司的損益、收益及目標公司股東權益由買方享有。

- (vi) 於目標公司100%股權轉讓變更登記完成後30日內，曲江商管須根據該協議將目標公司之資產及資料移交予買方。

參考董事會函件，吾等了解到(i)於出售事項完成前曲江商管能夠保留資金轉移之控制權；及(ii)倘該協議終止，曲江商管須退還已收取之代價，而買方須退還目標公司之公司證照、印鑑及U盾並解除該抵押。吾等亦注意到，中國法律顧問認為，隨支付第一期代價後授出該抵押符合中國民法，並且屬正常商業條款，而非僅僅擬為保障買方之利益。因此，吾等同意董事會之觀點，於過渡期間內目標公司仍由 貴公司充分控制。此外，上述交接安排擬定作為一項過渡性措施，以確保出售事項有序進行，其按正常商業條款訂立且並非對買方更為有利。

有關該協議之詳情，請參閱董事會函件。

4. 代價評估

該協議之總代價為人民幣761,932,148.27元，包括：

- 人民幣661,263,396.36元為目標股權之代價(「**股權代價**」)；及
- 人民幣100,668,751.91元為目標債權之代價(「**債權代價**」)。

該物業之獨立估值

為進行盡職審查，吾等已審閱通函附錄五所述由獨立物業估值師編製之該物業之估值報告，並已與獨立物業估值師就該物業之估值報告進行討論(包括以下各項)。

(a) 獨立物業估值師之工作範圍及資格

獨立物業估值師已獲委聘編製該物業之估值報告，當中載列該物業於二零二六年三月三十一日之市價之獨立估值。為評估獨立物業估值師之專業知識及獨立性，吾等已(i)審閱獨立物業估值師與 貴公司之間之委聘函；(ii)與獨立物業估值師之核心團隊成員進行電話討論，以了解其經驗、與 貴公司之關係以及估值方法；及(iii)與獨立物業估值師討論其過往參與估值項目之經驗。根據如上文所述吾等進行之工作，吾等了解到該物業之估值報告由獨立物業估值師之高級董事林淑敏女士編製。林女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，於大中華區物業估值領域擁有逾30年經驗。團隊之其他成員亦具備相關教育背景以及於香港及中國之物業估值項目之工作經驗。獨立物業估值師確認其為 貴公司、曲江商管、買方、目標公司以及彼等之關連人士之獨立第三方，且本次委聘之工作範疇就編製該物業之估值報告而言屬適當及合適。因此，吾等並不知悉可能導致吾等對獨立物業估值師之專業知識及獨立性產生懷疑之任何事項。

(b) 估值方法

吾等已與獨立物業估值師討論該物業之估值報告中所採用之方法、基準及假設。

誠如通函附錄五所披露，獨立物業估值師已於二零二六年四月三十日對該物業進行實地視察，以檢查該物業之外部及(倘可能)內部狀況，並未發現任何嚴重缺陷。

根據對該物業之估值報告之審閱以及與獨立物業估值師之討論，吾等注意到，獨立物業估值師就該物業估值已考慮資產估值法之三種基本方法，包括市場法、收益法及資產基礎法。市場法通過與可比參考對象進行比較，並基於其市場價格以釐定標之資產之價值。據獨立物業估值師告知，由於中國之可比交易稀缺，且該等物業之狀況及特征存在差異，故市場法並非適用於該物業估值之合適方法。

資產基礎法從資產重置角度反映資產之公平市場價值。據獨立物業估值師告知，資產基礎法並未考慮最新之物業市場狀況及物業產生之未來收入，因此並非適用於該物業估值之合適方法。

八方金融函件

獨立物業估值師認為，收益法下之投資法為對該物業進行估值之最合適方法，原因為(i)該物業正產生租金收入；及(ii)該物業所在之租賃市場相對穩定及成熟，並且租金可比對象最易獲得。對該物業進行估值時，已採用收益法下之投資法，當中計及該物業來自其現有租約及／或在現有市場可收取之租金收入，並就租賃之復歸收入潛力給予適當考慮，再按適當之資本化率進行資本化以釐定市值。

為評估模型整體是否合適，吾等已取得並審閱該物業估值之詳細明細，當中已列示獨立物業估值師所使用之假設及參數之全部詳情。經與獨立物業估值師討論，在進行實地視察並與 貴公司管理層討論後，獨立物業估值師已將可租賃面積分類為(i)可直接從該物業周邊街道進入之可租賃面積(「**臨街面積**」)；及(ii)位於該物業內部之可租賃面積(「**內部面積**」)。吾等進一步注意到，該模型乃參考多項因素得出，包括(a)現有租賃協議下之租金；(b)該物業之可租賃面積；(c)基於現行市場租金，該物業空置可租賃面積及現有已出租面積(相關租賃協議屆滿後)之預期租金；及(d)基於可比交易市場收益率之分析之資本化率。

就該物業之預期租金而言，獨立物業估值師已參考西安市場內之可比交易，以釐定現行市場租金。據獨立物業估值師告知，該等可比交易之選取標準為(i)交易案例或要價案例於估值日期起兩年內發生；(ii)可比物業位於西安市雁塔區、未央區、碑林區或新城區；(iii)可比物業之性質與該物業相若。經考慮(i)自估值日期起兩年之期間可反映近期市況；(ii)獨立物業估值師所選之位置毗鄰該物業；及(iii)可比物業之性質與該物業相若，吾等認為獨立物業估值師設定之選取標準適合用於評估現行市場租金。由可比交易得出之每月單位租金介乎每平方米人民幣124元至每平方米人民幣807元。吾等注意到，獨立物業估值師已就可比物業與該物業於位置、通達性、裝修、樓齡及保養、餘下土地使用權及其他特徵方面之差異作出適當調整，以得出該物業之市值。誠如通函附錄五所示，倘可比物業之相關狀況優於該物業，則會作出向下調整，反之亦然。計算該物業之評估價值所採用之租金介乎約人民幣80元至約人民幣760元。由於臨街面積之通達性，採用之單位租金較高。較小可租賃面積相比較大之可租賃面積通常具有更高之單位租金。

吾等注意到，獨立物業估值師於該物業估值中，對大於100平方米之可租賃面積採用5.0%至5.5%之資本化率，而對小於100平方米之可租賃面積則採用6.5%至7.0%之資本化率。資本化率由獨立物業估值師參考市場上類似用途之可比物業釐定，其隱含反映物業之類型及質量、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。經與獨立物業估值師討論後，吾等了解到，於釐定資本化率時，獨立物業估值師已參考該物業周邊地區附帶租賃協議之物業銷售交易之要價。獨立物業估值師所選取之可比物業之收益率介乎約5.0%至約7.2%。吾等進一步注意到，獨立物業估值師對現有租賃協議下之租金採用資本化率範圍之下限，原因為獲擔保租金收入之風險水平低於未來期間之預期租金。

吾等同意獨立物業估值師之意見，認為獨立物業估值師所採用之估值方法，乃獨立物業估值師之專業領域內用以釐定該物業市值之常用方法及正常市場慣例。

(c) 估值假設

參考估值報告，獨立物業估值師採用之主要估值假設包括(i)估計價格不包括價格上升或下跌；(ii)目標公司於各自未屆滿之土地使用年期的整個期間內，擁有該物業之可強制執行業權，並有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該物業；(iii)已獲得相關政府機關的所有同意書、批文及執照，且並無任何繁苛條件或延誤；(iv)該物業之設計及建設符合當地規劃法規，並已獲得相關部門批准；及(v)該物業不附帶任何繁重之產權負擔、限制及支出。

吾等已與獨立物業估值師討論，並從獨立物業估值師了解到，該等假設於相若資產之其他估值中普遍採用，並且該物業估值過程中並無採用任何異常假設。吾等亦認為，該物業之估值報告中採用之假設屬一般性質，且並不知悉有任何重大事實導致吾等對獨立物業估值師採用之假設產生懷疑。

在吾等與獨立物業估值師討論之過程中，吾等並未識別任何重大因素導而導致吾等對該物業估值所採用之主要基準及假設之公平性及合理性產生懷疑。經考慮(i)採用投資法之理由；(ii)為釐定單位租金及資本化率之可比交易之選取基準；(iii)物業估值中採用之假設屬一般性質，吾等認為釐定物業估值之理據屬公平及合理。

股權代價

參考董事會函件，股權代價乃由賣方及買方經公平磋商後釐定，並經考慮(其中包括)(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5.493億元；(ii)獨立物業估值師對該物業於二零二六年三月三十一日進行之估值約人民幣7.83億元(「物業評估價值」)；及(iii)獨立股權估值師對目標股權於二零二六年三月三十一日進行的估值約人民幣6.91億元(「股權評估價值」)。

吾等注意到，股權評估價值乃由獨立股權估值師編製，經參考根據中國企業會計準則編製之目標公司於二零二六年三月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣2,390萬元(「中國GAAP資產淨值」)。中國GAAP資產淨值與通函附錄二所披露之資產淨值(「香港GAAP資產淨值」)有所不同，主要由於中國GAAP資產淨值按成本模式確認該物業，因此不會確認該物業重估收益所產生之企業稅項。如通函附錄二所披露，目標公司之財務資料根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則編製，與 貴公司編製 貴公司之年度綜合財務報表時所採用之會計政策一致。因此，吾等認為，考慮物業評估價值之目標公司之經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)為分析股權代價之公平及合理性之合理基礎。

	人民幣千元
目標公司於二零二五年十二月三十一日之資產淨值	549,251
減：該物業於二零二五年十二月三十一日之賬面淨值	(820,926)
加：物業評估價值	<u>783,000</u>
經調整資產淨值	<u><u>511,325</u></u>

經調整資產淨值約為人民幣5.113億元。因此，股權代價人民幣661,263,396.36元較經調整資產淨值溢價約29.3%。

債權代價

參考董事會函件，債權代價乃賣方及買方經考慮由獨立債權估值師就目標債權於二零二六年三月三十一日進行之估值，估值為人民幣100,668,751.91元後，經公平磋商後釐定。

吾等了解到：(i)目標債權於二零二六年三月三十一日之金額約為人民幣100,668,751.91元；(ii)獨立信貸估值師對目標債權之評估並無產生任何估值收益或虧損，詳情載於通函附錄七；(iii)貴公司管理層告知，自二零二六年三月三十日以來目標債權之金額保持不變；及(iv)債權代價按等額基準釐定。

經考慮(i)物業估值屬公平合理；(ii)股權代價較經調整資產淨值有溢價；及(iii)債權代價按等額基準釐定，吾等認為股權代價及債權代價之釐定屬公平合理。

5. 出售事項對 貴集團之財務影響

於完成後，目標公司將不再為 貴公司之附屬公司。因此，目標公司之業績、資產及負債將不再於 貴集團之財務報表綜合入賬。財務影響載於通函附錄三。

盈利

誠如通函附錄三所示，假設出售事項已於二零二五年一月一日完成(公司重組尚未完成)，則餘下集團於二零二五財年之年內虧損將由人民幣3.844億元增加至人民幣3.945億元，此乃由於確認出售事項未經審核虧損約人民幣2,660萬元所致，其參照股權代價與債權代價之總和(約人民幣7.619億元)減去以下各項計算得出：(i)目標公司於二零二五年一月一日之未經審核資產淨值(約人民幣6.865億元)；(ii)貴集團綜合財務報表所載目標債權於二零二五年一月一日之賬面值(約人民幣1.007億元)；及(iii)估計交易開支(約人民幣130萬元)。

餘下集團將確認之實際收益或虧損，僅當於完成日期目標股權之賬面值以及與出售事項直接相關之有關費用及開支確定後方可釐定。

八方金融函件

資產淨值

誠如通函附錄三所示，假設出售事項已於二零二五年十二月三十一日完成(公司重組已完成)，預期餘下集團之資產淨值將由人民幣2.35億元增加至人民幣3.18億元，主要歸因於出售事項之估計收益約人民幣8,300萬元。預期每股資產淨值將由人民幣0.20元增加至人民幣0.28元。

流動性／流動負債淨額

誠如通函附錄三所示，貴集團之流動性預期將會改善。預期餘下集團之流動負債淨額將由人民幣12.894億元減少至人民幣5.612億元，主要歸因於收取出售事項之所得款項淨額(經扣除目標公司之銀行及現金結餘)。

敬請注意，上述分析僅作說明用途，並不旨在代表 貴集團於完成時之實際財務結果以及財務業績及狀況。

推薦建議

經考慮上文討論之主要因素及理由，吾等認為，儘管訂立該協議及其項下擬進行之交易並非於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，惟該協議符合 貴公司及獨立股東之整體利益，且該協議之條款按一般商業條款訂立，並屬公平及合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
八方金融有限公司

董事總經理
馮智明

執行董事
黃偉亮

謹啟

二零二六年六月三日

註：馮智明先生自二零零三年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面累積逾28年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司多項有關合併及收購、關連交易及受上市規則及收購守則所規限交易的顧問交易。黃偉亮先生為第1類(證券交易)、第6類(就機構融資提供意見)以及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。黃先生曾參與及完成香港上市公司多項有關上市規則及收購守則的顧問交易。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度之已刊發經審核綜合財務報表分別載列於本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年之年報，已載入本通函作為參考。前述年報可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cgrh.com.hk)查閱。

以下為本公司於二零二六年四月三十日刊發的本公司年報快速鏈接，其截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於第79至208頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0430/2026043001266.pdf>

以下為本公司於二零二五年四月三十日刊發的本公司年報快速鏈接，其截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於第136至264頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0430/2025043000979.pdf>

以下為本公司於二零二四年四月三十日刊發的本公司年報快速鏈接，其截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載於第149至282頁：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043002136.pdf>

2. 本集團的財務及營運前景

於最後實際可行日期，本集團之主要業務為於中國經營百貨商場、購物中心及超級市場以及物業管理。

誠如本公司二零二五年年報所披露，未來本集團將以「止損扭虧、高質量發展」為總目標，直面經營痛點，聚焦招商精準化、運營精細化、服務高品質、管理提質化四大發展方向，推動各區域、各板塊協同升級。持續深化業態創新，築牢現金流安全防線，西安區域強化家庭生活體驗場景打造、打造體驗式消費標杆，咸陽區域以城市奧萊為核心打造差異化商業名片，充分釋放西安都市圈消費潛力；推進體驗業態與零售業態深度聯動，實現從「商品售賣」向「生活方式引導」的轉型，同時穩步推進數字化轉型，提升線上線下一體化服務能力，構建適配市場變化的商業生態。

百貨商場、購物中心業務

2025年西安、咸陽門店啟動精細化運營，落地「一店一策」差異化升級，依託營采合一體系清退低效品牌、引入流量業態，規範招商與租金管理，經營收益穩步增長；初步融合零售與運動、親子、餐飲等體驗業態，在商場核心區打造基礎沉浸式場景拉動零售銷售，業務開始從傳統賣貨向生活方式運營過渡，搭建居家、親子、休閒消費場景，落地基礎主題活動與分層會員運營，初步確立「有機生活方式中心」定位。

2026年持續深化精細化運營，迭代品牌矩陣、嚴控招商租金，進一步提升門店收益；深挖體驗業態與零售融合價值，升級核心區沉浸式場景，提升體驗客流轉化效率；全面完成戰略轉型，以引導品質生活方式為核心，完善一站式消費綜合體配套，升級主題活動與精細化會員營銷，充分釋放消費潛力，穩固有機生活中心品牌形象，構築長期差異化競爭優勢。

超級市場業務

2025年結合周邊家庭、中端、高淨值居民需求優化生鮮日用商品結構，借助營采合一供應鏈清退滯銷單品、引進引流爆品，規範供應商及陳列費用管理，門店盈利改善；打破傳統貨品銷售模式，增設輕食、食材品鑒體驗區，以線下體驗帶動生鮮餐廚消費；啟動向社區生活運營平臺轉型，圍繞三餐剛需打造一站式消費空間，常態化開展品鑒、烘焙活動，落地分層會員運營，初步樹立社區有機生活中心形象，搭建板塊基礎競爭力。

2026年持續根據社區消費動態調整商品結構，優化供應鏈周轉，常態化汰換滯銷品、上新引流爆品，完善供應商與費用標準化管理，持續增厚利潤；擴容升級線下體驗場景，強化體驗對民生商品的帶動作用；全面落地社區品質生活服務商轉型，深耕居民日常剛需消費，迭代會員精準營銷深挖社區消費，鞏固社區有機生活中心標籤，建立超市板塊獨有競爭壁壘。

物業管理業務

物業管理業務主要為集團內部關聯商業項目提供自有產權物業管理及樓宇配套服務，涵蓋公共設施日常運維、安保秩序管理、能耗控制等工作。於2025年，本業務為旗下百貨商場及購物中心實施精細化樓宇管理與設施維護，並落實全方位安保管控，優化設備運行模式，有效實現能耗節約與成本管控。2026年，本集團將持續深化精細化物業管理模式，持續優化公共設施維保體系，強化安防管理標準，持續推行節能降耗措施，進一步提升商業項目運營品質、優化商戶及顧客消費體驗。

3. 債務聲明

於二零二六年四月三十日(即本通函付印前就確定本債務聲明所載資料而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之債務詳情如下:

	二零二六年 四月三十日 人民幣千元
有抵押及有擔保	
銀行及其他借貸	2,028,071
無抵押及無擔保	
銀行及其他借貸	3,180,341
租賃負債	302,379
承兌票據	213,729
撥備	130,975
	<u>3,827,424</u>
未償還債務總額	<u>5,855,495</u>

除上文所披露者以及集團內公司間負債以及於本集團日常業務過程中的一般應付賬款外,於二零二六年四月三十日(即編製本債務聲明之最後實際可行日期),本集團並無任何已發行但尚未償還、或已獲授權發行或以其他方式設立但尚未發行之債務證券,亦無任何其他有擔保、無擔保、有抵押或無抵押之定期貸款、任何其他借款或具有借款性質之債務(包括但不限於銀行透支和承兌債務(一般貿易票據除外))、承兌信貸、融資租賃或租購承諾、任何其他按揭及押記或任何其他重大或然負債或擔保。

4. 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營運狀況自二零二五年十二月三十一日(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。

5. 營運資金

董事認為，經計及內部產生的資金、本集團可用之現時融資及本集團目前可用之財務資源，在並無任何不可預見狀況的情況下，本集團將具備充足營運資金應付自本通函日期起計至少十二個月之需求。本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

以下載列西安億鑫物業管理有限公司(「西安億鑫」)(「目標公司」)於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日之未經審核財務狀況表，以及目標公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年(「相關期間」)之未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表，以及解釋附註(以下統稱為「目標公司之未經審核財務資料」)。

目標公司之未經審核財務資料根據本通函第App II-2至App II-8頁目標公司之未經審核財務資料附註2所載之編製基準以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列，董事編製未經審核財務資料僅供載入就出售事項而刊發之本通函。

本公司核數師長青(香港)會計師事務所有限公司已獲委聘，根據香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」以及參考香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則審閱非常重大出售事項的財務資料」，審閱本通函第App II-2至App II-8頁所載目標公司之未經審核財務資料。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行之審核為小，故無法使核數師保證其可獲悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，核數師不發表審核意見。核數師已於其審閱報告中載入一項強調事項段落(不附帶修訂)。

根據對目標公司之未經審核財務資料之審閱，核數師未有注意到任何事項使彼等相信未經審核財務資料並無在所有重大方面按照未經審核財務資料附註2所載之編製基準編製。

未經審核損益及其他全面收益表

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度

	十二月三十一日		
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	–	3,501	11,548
其他收入及其他虧損	3	4	(139,219)
銷售及其他稅項及附加稅	(3,056)	(2,085)	(570)
其他經營開支	(143)	(167)	(2,662)
經營虧損	(3,196)	1,253	(130,903)
投資物業之估值收益/(虧損)	5,132	(9,766)	(6,376)
財務費用	(27,450)	(12,979)	(1)
除稅前虧損	(25,514)	(21,492)	(137,280)
所得稅	(2,883)	843	(5)
本年度虧損及全面收益總額	(28,397)	(20,649)	(137,285)

未經審核財務狀況表

於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日

	於十二月三十一日		
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產			
長期投資	1,081,837	176,637	–
物業及設備	2,625	2,625	–
投資物業	837,068	827,302	820,926
	<u>1,921,530</u>	<u>1,006,564</u>	<u>820,926</u>
流動資產			
其他應收款	9	5	4,950
應收餘下集團款項	898,526	3,364	–
預付款項	143	–	–
受限制現金	250	250	250
銀行結存及手頭現金	20,400	9	13
	<u>919,328</u>	<u>3,628</u>	<u>5,213</u>
流動負債			
其他應付款	1,252	2,536	451
應付餘下集團款項	1,607,815	145,357	100,669
銀行及其他借貸	160,000	–	–
	<u>1,769,067</u>	<u>147,893</u>	<u>101,120</u>
流動負債淨額	<u>(849,739)</u>	<u>(144,265)</u>	<u>(95,907)</u>
總資產減流動負債	<u>1,071,791</u>	<u>862,299</u>	<u>725,019</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸	140,000	–	–
遞延稅項負債	176,606	175,763	175,768
	<u>316,606</u>	<u>175,763</u>	<u>175,768</u>
資產淨額	<u><u>755,185</u></u>	<u><u>686,536</u></u>	<u><u>549,251</u></u>
股本及儲備			
股本	536,886	488,886	488,886
儲備	218,299	197,650	60,365
權益總額	<u><u>755,185</u></u>	<u><u>686,536</u></u>	<u><u>549,251</u></u>

未經審核權益變動表

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度

	股本 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	累計溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	536,886	1,631	245,065	783,582
本年度虧損及全面收益總額	—	—	(28,397)	(28,397)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	536,886	1,631	216,668	755,185
本年度虧損及全面收益總額	—	—	(20,649)	(20,649)
股本削減	(48,000)	—	—	(48,000)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	488,886	1,631	196,019	686,536
本年度虧損及全面收益總額	—	—	(137,285)	(137,285)
於二零二五年十二月三十一日	<u>488,886</u>	<u>1,631</u>	<u>58,734</u>	<u>549,251</u>

未經審核現金流量表

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
經營活動			
除稅前虧損	(25,514)	(21,492)	(137,280)
<u>調整：</u>			
投資物業之公允值變動	(5,132)	9,766	6,376
出售一間附屬公司之虧損	–	–	139,219
利息收入	(3)	(4)	–
利息開支	27,450	12,979	1
撇銷物業及設備	–	–	2,625
<u>營運資金變動：</u>			
其他應收款項以及預付款項之 (增加)/減少	(5)	147	(4,945)
其他應付款之(減少)/增加	(2)	1,745	(1,959)
經營所得/(所用)現金淨額	(3,206)	3,141	4,037
已支付稅項	–	–	–
經營活動所得/(所用)現金淨額	<u>(3,206)</u>	<u>3,141</u>	<u>4,037</u>
投資活動			
已收利息	3	4	–
出售於一間附屬公司投資之所得款項	–	–	40,782
投資活動所得現金淨額	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>40,782</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
融資活動			
償還銀行貸款	(200,000)	(300,000)	–
就銀行借貸已支付之利息	(27,864)	(13,408)	(159)
來自餘下集團之還款	112,741	895,162	3,364
來自餘下集團之墊款／(還款)	<u>138,719</u>	<u>(605,290)</u>	<u>(48,020)</u>
融資活動所得／(所用)現金淨額	<u>23,596</u>	<u>(23,536)</u>	<u>(44,815)</u>
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	20,393	(20,391)	4
年初現金及現金等值項目	<u>7</u>	<u>20,400</u>	<u>9</u>
年末現金及現金等值項目	<u><u>20,400</u></u>	<u><u>9</u></u>	<u><u>13</u></u>

財務資料附註

1. 一般事項

於二零二六年五月二十一日，西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司（「曲江商管」）（本公司之間接全資附屬公司，作為賣方）、買方與目標公司訂立協議，據此(i)曲江商管已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購目標股權（即目標公司之全部股權）；及(ii)曲江商管亦有條件同意轉讓，而買方已有條件同意收購目標債權，總代價約為人民幣761,932,000元（「出售事項」）。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。因此，其業績、資產及負債將不再綜合至本集團之財務報表。

目標公司為本公司之間接全資附屬公司，以及其為一間於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之公司。其註冊辦事處地址位於中國陝西省西安市蓮湖區西大街1號鐘鼓樓廣場負一層101室。目標公司主要從事物業管理。

未經審核財務資料以人民幣呈列，與目標公司之功能貨幣相同。

2. 未經審核財務資料之編製基準

目標公司之未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條而編製，且僅為載入本公司將就出售事項刊發之本通函而編製。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年未經審核財務資料所載之金額已按本公司於編製其年度綜合財務報表所採納之相關會計政策確認及計量，而該等會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則會計準則。

未經審核財務資料並未載有充足資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告，並應與本集團之年度綜合財務報表一併閱讀。

與持續經營有關之重大不確定性

儘管存在以下情況，但目標公司之未經審核財務資料仍按持續經營基準編製（當中假設其於日常業務過程中變現資產及清償負債）：目標公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣137,285,000元；以及於該日目標公司之流動負債淨額為約人民幣95,907,000元；及目標公司應付餘下集團之款項為約人民幣100,669,000元，而目標公司之銀行結存及手頭現金為約人民幣13,000元。該等事件或條件表明存在重大不確定性，可能會對目標公司之持續經營能力產生重大疑問，因此，目標公司可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

董事經考慮下列因素後，認為目標公司將擁有充足營運資金，以應付其現時及自本通函刊發日期起計至少未來十二個月之營運需求。因此，董事信納按持續經營基準編製目標公司之未經審核財務資料乃屬恰當。

董事相信，於出售事項完成後，目標公司將能夠獲得買方之持續支持。董事認為，買方及其母公司具備財務能力，並將提供充足資金，使目標公司可全面履行其於出售事項後期間（直至本通函刊發日期後十二個月末止）到期應付之財務責任（經計及於出售事項完成後獲豁免之應付餘下集團之款項）。

然而，倘出售事項未能完成，董事相信目標公司將繼續獲得本集團之持續支持。本集團已同意向目標公司提供充足的財務支持，以全面履行其於本通函日期後不少於十二個月期間內到期之財務責任。

儘管如上文所述，董事所考慮之計劃及措施之未來結果存在固有之不確定性，取決於(i)買方及其母公司將提供充足資金，使目標公司可於出售事項後期間（直至本通函刊發日期後十二個月末止）履行其到期財務責任；及(ii)倘出售事項未能完成，本集團在財務方面可提供充足資金，使目標公司可於本通函刊發日期後不少於十二個月期間內全面履行其到期之財務責任。

倘目標公司未能持續經營業務，則將須對目標公司之未經審核財務資料作出調整，將資產價值撇減至其可變現淨值，就任何可能產生之進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於此份目標公司之未經審核財務資料中反映。

致世紀金花商業控股有限公司董事會之獨立審閱報告
(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱載於第II-2至II-8頁之西安億鑫物業管理有限公司(「目標公司」)之未經審核財務資料,當中包括目標公司於二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日之未經審核財務狀況表,以及截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之未經審核損益表、未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表,連同解釋附註。未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製,僅供載入世紀金花商業控股有限公司(「貴公司」)就出售目標公司而刊發之日期為二零二六年六月三日之通函內。

貴公司董事負責根據未經審核財務資料附註2所載之編製基準以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列目標公司之未經審核財務資料。未經審核財務資料並未載有充足資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。吾等之責任乃根據吾等之審閱對此未經審核財務資料發表結論,並根據吾等之協定委聘條款將吾等之結論僅向閣下報告而不作其他用途。吾等不就此報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等根據香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」以及參考香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則審閱非常重大出售事項的財務資料」進行審閱。審閱未經審核財務資料包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行之審核為小，故不能保證吾等可發現所有可能於審核中發現之重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

與持續經營基準有關之重大不確定性

在無保留審閱結論之情況下，吾等謹請注意未經審核財務資料附註2，當中指示目標公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣137,285,000元；以及於該日目標公司之流動負債淨額為約人民幣95,907,000元；及目標公司應付餘下集團之款項為約人民幣100,669,000元，而目標公司之銀行結存及手頭現金為約人民幣13,000元。該等事件或條件表明存在重大不確定性，可能會對目標公司之持續經營能力產生重大疑問。

結論

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，致使吾等相信目標公司於相關期間之未經審核財務資料於各重要方面未有根據未經審核財務資料附註2所載之編製基準編製。

長青(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港灣仔
駱克道188號
兆安中心24樓

二零二六年六月三日

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料之緒言

隨附之餘下集團未經審核備考財務資料已予編製，以闡明出售事項可能對本集團財務資料造成之影響。

餘下集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃根據本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報)編製，猶如出售事項已於二零二五年一月一日完成。

餘下集團於二零二五年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零二五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報)編製，猶如出售事項已於二零二五年十二月三十一日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及現時可得資料編製，且僅供說明用途。因此，由於餘下集團之未經審核備考財務資料之性質，其可能無法真實反映倘出售事項於本通函所示日期實際發生的情況下餘下集團之實際財務狀況、經營業績或現金流量。此外，餘下集團之未經審核備考財務資料並非旨在預測餘下集團之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與附錄一所載之本集團財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

B. 餘下集團之未經審核備考綜合損益

	本集團 於截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註1	不包括 於目標公司的 股權 人民幣千元 附註2	物業及設備在 綜合層面與投 資物業在公司 層面分類之間 差額之調整 人民幣千元 附註3	確認對 代價的影響及 出售事項的 估計虧損 人民幣千元 附註4	重述集團內 公司間結餘 人民幣千元 附註5	餘下集團 於出售事項 完成後 人民幣千元
收益	347,243	(11,548)	-	-	11,463	347,158
其他淨收益及其他收益/(虧損)	234,968	139,219	-	(25,273)	(139,219)	209,695
製成品存貨變動	(124,878)	-	-	-	-	(124,878)
銷售及其他稅項及附加稅	(7,112)	570	-	-	-	(6,542)
員工成本	(58,029)	-	-	-	-	(58,029)
折舊開支	(196,440)	-	30,922	-	-	(165,518)
公共事業開支	(35,371)	-	-	-	-	(35,371)
廣告開支	(5,823)	-	-	-	-	(5,823)
撥回撥備	31,650	-	-	-	-	31,650
應收賬款及其他應收款之預期信貸 虧損	(63,130)	-	-	-	-	(63,130)
商譽及無形資產之減值虧損	(122,377)	-	-	-	-	(122,377)
物業及設備之減值虧損	(3,903)	-	-	-	-	(3,903)
收購物業預付款項之減值虧損	(88,562)	-	-	-	-	(88,562)
其他經營開支	(45,573)	2,662	-	(1,340)	(11,463)	(55,714)
經營虧損	(137,337)	130,903	30,922	(26,613)	(139,219)	(141,344)
投資物業之估值虧損	(1,733)	6,376	(6,376)	-	-	(1,733)
分佔合營公司業績	52	-	-	-	-	52
財務費用淨額	(308,835)	1	-	-	-	(308,834)
除稅前虧損	(447,853)	137,280	24,546	(26,613)	(139,219)	(451,859)
所得稅	63,465	5	(6,136)	-	-	57,334
本年度虧損	(384,388)	137,285	18,410	(26,613)	(139,219)	(394,525)

C. 餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 於截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核) 附註1	不包括 於目標公司的 股權 人民幣千元 附註2	物業及設備在 綜合層面與投 資物業在公司 層面分類之間 差額之調整 人民幣千元 附註3	確認對 代價的影響及 出售事項的 估計虧損 人民幣千元 附註4	重述集團內 公司間結餘 人民幣千元 附註5	餘下集團 於出售事項 完成後 人民幣千元
本年度虧損	(384,388)	137,285	18,410	(26,613)	(139,219)	(394,525)
本年度其他全面收益(除稅後):						
將不會重新分類至損益之項目:						
— 重估持作自用之土地及樓宇盈餘 (扣除稅項)	95,166	-	(18,410)	-	-	76,756
— 指定為按公允值計量且其變動計 入其他全面收益(「按公允值計 量且其變動計入其他全面收 益」)之權益證券—公允值儲備 變動淨額	229	-	-	-	-	229
— 換算為呈列貨幣之匯兌差額	12,434	-	-	-	-	12,434
本年度其他全面收益	107,829	-	(18,410)	-	-	89,419
本年度全面開支總額	(276,559)	137,285	-	(26,613)	(139,219)	(305,106)

D. 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核) 附註6	不包括於 目標公司的 股權 人民幣千元 附註7	確認對 代價的影響及 出售事項的 估計收益 人民幣千元 附註8	物業及設備 在綜合層面 與投資物業 在公司層面 分類之間差 額之調整 人民幣千元 附註3	餘下集團 於出售事項 完成後 人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	3,449,633	-	-	(820,926)	2,628,707
投資物業	1,343,644	(820,926)	-	820,926	1,343,644
無形資產	157,234	-	-	-	157,234
商譽	-	-	-	-	-
投資合營公司	6,460	-	-	-	6,460
收購物業之預付款項	2,213,179	-	-	-	2,213,179
遞延稅項資產	10,380	-	-	-	10,380
非流動資產總額	7,180,530	(820,926)	-	-	6,359,604
流動資產					
存貨	17,166	-	-	-	17,166
應收賬款及其他應收款	338,601	(4,950)	400,000	-	733,651
預付款項	20,386	-	-	-	20,386
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	300	-	-	-	300
銀行結存及手頭現金	4,091	(263)	360,592	-	364,420
流動資產總額	380,544	(5,213)	760,592	-	1,135,923
流動負債					
應付賬款及其他應付款	616,795	(451)	-	-	616,344
應付餘下集團款項	-	(100,669)	100,669	-	-
合同負債	136,939	-	-	-	136,939
銀行及其他借貸	745,700	-	-	-	745,700
租賃負債	24,626	-	-	-	24,626
應付所得稅	-	-	27,668	-	27,668
撥備	145,852	-	-	-	145,852
流動負債總額	1,669,912	(101,120)	128,337	-	1,697,129

	本集團 於二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核) 附註6	不包括於 目標公司的 股權 人民幣千元 附註7	確認對 代價的影響及 出售事項的 估計收益 人民幣千元 附註8	物業及設備 在綜合層面 與投資物業 在公司層面 分類之間差 額之調整 人民幣千元 附註3	餘下集團 於出售事項 完成後 人民幣千元
流動負債淨額	(1,289,368)	95,907	632,255	-	(561,206)
總資產減流動負債	5,891,162	(725,019)	632,255	-	5,798,398
承兌票據	208,587	-	-	-	208,587
銀行及其他借貸	4,436,612	-	-	-	4,436,612
租賃負債	285,290	-	-	-	285,290
遞延稅項負債	725,653	(175,768)	-	-	549,885
非流動負債總額	5,656,142	(175,768)	-	-	5,480,374
資產淨額	<u>235,020</u>	<u>(549,251)</u>	<u>632,255</u>	<u>-</u>	<u>318,024</u>
股東權益					
股本	103,602	-	-	-	103,602
儲備	88,233	(549,251)	632,255	-	171,237
本公司股東應佔權益總額	191,835	(549,251)	632,255	-	274,839
非控股權益	43,185	-	-	-	43,185
股東權益總額	<u>235,020</u>	<u>(549,251)</u>	<u>632,255</u>	<u>-</u>	<u>318,024</u>

E. 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 於截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	不包括於 目標公司的 股權 人民幣千元 附註2	物業及設備在 綜合層面與投 資物業在公司 層面分類之間 差額之調整 人民幣千元 附註3	確認對 代價的影響及 出售事項的 估計虧損 人民幣千元 附註4	重述集團內 公司間結餘 人民幣千元 附註5	餘下集團 於出售事項 完成後 人民幣千元
經營活動						
除稅前虧損	(447,853)	137,280	24,546	(26,613)	(139,219)	(451,859)
調整：						
折舊開支	196,440	-	(30,922)	-	-	165,518
應收賬款及其他應收款預期 信貸虧損	63,130	-	-	-	-	63,130
處置物業及設備及投資物業之 收益淨額	(3)	-	-	-	-	(3)
利息收入	(33)	-	-	-	-	(33)
財務費用淨額	308,835	(1)	-	-	-	308,834
出售附屬公司虧損	-	(139,219)	-	25,273	139,219	25,273
分佔合營公司業績	(52)	-	-	-	-	(52)
投資物業估值虧損	1,733	(6,376)	6,376	-	-	1,733
撥回撥備	(31,650)	-	-	-	-	(31,650)
提早終止租賃之收益	(7,566)	-	-	-	-	(7,566)
承兌票據修訂之收益	(28,569)	-	-	-	-	(28,569)
撤銷物業及設備	2,625	(2,625)	-	-	-	-
物業及設備之減值虧損	3,903	-	-	-	-	3,903
商譽及無形資產之減值虧損	122,377	-	-	-	-	122,377
收購物業之預付款項之減值虧損	88,562	-	-	-	-	88,562
營運資金變動：						
存貨之減少	6,233	-	-	-	-	6,233
貿易及其他應收款項以及 預付款項之增加	(233,304)	4,945	-	-	-	(228,359)
其他應付款之增加	12,819	1,959	-	-	-	14,778
合約負債之減少	(17,318)	-	-	-	-	(17,318)
經營所得現金淨額	40,309	(4,037)	-	(1,340)	-	34,932
已支付所得稅淨額	(6)	-	-	-	-	(6)
經營活動所得現金淨額	40,303	(4,037)	-	(1,340)	-	34,926

	本集團 於截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	不包括於 目標公司的 股權 人民幣千元 附註2	物業及設備在 綜合層面與投 資物業在公司 層面分類之間 差額之調整 人民幣千元 附註3	確認對 代價的影響及 出售事項的 估計虧損 人民幣千元 附註4	重述集團內 公司間結餘 人民幣千元 附註5	餘下集團 於出售事項 完成後 人民幣千元
投資活動						
購置物業及設備付款	(14,491)	-	-	-	-	(14,491)
處置物業及設備之所得款項	7,172	-	-	-	-	7,172
已收利息	33	-	-	-	-	33
出售指定為按公允值計量且其 變動計入其他全面收益之 權益證券之所得款項	10,117	-	-	-	-	10,117
出售一間附屬公司投資所得款項	-	(40,782)	-	-	40,782	-
出售目標公司所得款項	-	-	-	761,923	-	761,923
受限制現金變動淨額	4,558	-	-	-	-	4,558
投資活動所得現金淨額	7,389	(40,782)	-	761,923	40,782	769,312
融資活動						
新增銀行貸款所得款項	307,305	-	-	-	-	307,305
新增其他借貸所得款項	668,632	-	-	-	-	668,632
償還銀行貸款	(271,312)	-	-	-	-	(271,312)
償還其他借貸	(376,001)	-	-	-	-	(376,001)
已付銀行借貸利息	(330,454)	159	-	-	-	(330,295)
已付租金之資本部分	(24,573)	-	-	-	-	(24,573)
已付租金之利息部分	(23,347)	-	-	-	-	(23,347)
餘下集團之墊款	-	(3,364)	-	-	3,364	-
向餘下集團還款	-	48,020	-	-	(48,020)	-
融資活動所用現金淨額	(49,750)	44,815	-	-	(44,656)	(49,591)
現金及現金等值項目之減少淨額	(2,058)	(4)	-	760,583	(3,874)	754,647
年初現金及現金等值項目	5,314	(9)	-	9	-	5,314
外幣兌換率變動之影響	(3)	-	-	-	-	(3)
年末現金及現金等值項目	3,253	(13)	-	760,592	(3,874)	759,958

F. 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

1. 該等金額摘錄自本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核簡明綜合損益及其他全面收益及現金流量表。
2. 該調整指終止確認目標公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之損益及其他全面收益及現金流量表，以及對目標公司擁有人應佔儲備之影響。目標公司之損益及其他全面收益及現金流量表摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核損益及其他全面收益表。
3. 該調整反映了物業在附屬公司層面由「投資性物業」重新分類至綜合報表層面的「物業、廠房及設備」，因為從本集團的角度來看，該等物業屬自用性質，但從目標公司角度來看，則被分類為出租予集團公司的投資性物業。兩者均採用相同的估值方法，因此期末賬面值相同；惟呈列方式有所不同。該調整逆轉目標公司的公允價值變動，恢復折舊費用及重估儲備，並根據本集團的會計政策調整相應的所得稅費用。截至於二零二五年十二月三十一日止年度，在物業、廠房及設備項下計提了約人民幣30,922,000元的折舊，在投資物業項下確認的約人民幣6,376,000元公允價值虧損被轉回，並確認了約人民幣6,136,000元的所得稅支出（其乃按資產重新分類產生的稅前會計溢利調整淨額人民幣24,546,000元的企業所得稅稅率25%計算，且指已支銷遞延稅項的淨影響），導致淨影響約為人民幣18,410,000元。於公司層面確認的儲備實際上已重新分配至集團層面的保留盈利，且在處置時，任何重估儲備結餘將轉撥至保留溢利。

4. 該調整指對確認出售事項所得款項淨額及對儲備之影響(假設出售事項已於二零二五年一月一日落實), 及按如下計算:

	人民幣千元
現金代價(附註(a))	761,932
減:	
目標公司於二零二五年一月一日之資產及負債	(686,536)
分配予買方之應付餘下集團款項(附註b)	<u>(100,669)</u>
於二零二五年一月一日出售事項之估計虧損	(25,273)
減:	
有關出售事項之估計所得稅開支(附註(c))	-
出售事項應佔估計交易成本(附註(d))	<u>(1,340)</u>
對本年度及本公司擁有人應佔虧損之淨影響	<u><u>(26,613)</u></u>

人民幣千元

現金代價(附註(a))	761,932
減:	
目標公司於二零二五年一月一日持有之現金及現金等值項目	<u>(9)</u>
出售目標公司之所得款項	761,923
減:	
出售事項應佔估計交易成本(附註(d))	<u>(1,340)</u>
出售事項所得現金流入淨額	<u><u>760,583</u></u>

- (a). 該金額指出售事項之現金代價約人民幣761,932,000元, 其中包括約人民幣361,932,000元作為轉讓目標公司股權之首期代價, 將於股權及債權轉讓協議生效日期起一個月內收取; 以及人民幣400,000,000元作為代價餘額, 將於首期款項支付日期起一個月內收取。

- (b). 該金額指目標公司結欠餘下集團之應收款項(債權),其已進行估值並按相同金額轉讓予買方。轉讓後,買方取代餘下集團成為債權人,而餘下集團不再享有該應收款項之任何權利。
 - (c). 並無就中國企業所得稅計提撥備,原因為出售事項產生虧損。
 - (d). 該金額指出售事項直接應佔之估計交易成本,包括法律顧問、估值師、本公司申報會計師之專業費用及其他雜項成本約人民幣1,340,000元,並預期將於完成時以現金結算。
5. 該調整指重述集團內公司間交易(已於綜合時對銷)。約人民幣11,463,000元為目標公司向餘下集團收取作為收益之租金收入,該金額確認為餘下集團之其他經營開支。約人民幣139,219,000元之其他虧損為目標公司向餘下集團出售一間附屬公司所產生之出售一間附屬公司之虧損。
6. 該等金額摘錄自本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團於二零二五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
7. 該調整指終止確認於二零二五年十二月三十一日目標公司之資產及負債,以及對本公司擁有人應佔儲備之影響。目標公司之資產及負債摘錄自本通函附錄二所載目標公司於二零二五年十二月三十一日之未經審核財務狀況表。

8. 該調整指確認出售事項所得款項淨額及對儲備之影響(假設出售事項已於二零二五年十二月三十一日落實), 及按如下計算:

	人民幣千元
現金代價(附註4(a))	761,932
減:	
目標公司於二零二五年十二月三十一日之資產及負債	(549,251)
分配予買方之應付餘下集團款項(附註4(b))	<u>(100,669)</u>
於二零二五年十二月三十一日出售事項之估計收益	112,012
減:	
出售事項應佔估計交易成本(附註4(d))	<u>(1,340)</u>
於二零二五年十二月三十一日出售事項之估計收益減出售事項應佔交易成本	110,672
減:	
有關出售事項之估計所得稅開支(附註(a))	<u>(27,668)</u>
對本年度及本公司擁有人應佔溢利之淨影響	<u><u>83,004</u></u>
	人民幣千元
現金代價(附註4(a))	761,932
減:	
目標公司於二零二五年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目	<u>(263)</u>
出售目標公司之所得款項	761,669
減:	
有關出售事項之估計所得稅開支(附註a)	(27,668)
出售事項應佔估計交易成本(附註4(d))	<u>(1,340)</u>
出售事項所得現金流入淨額	<u><u>732,661</u></u>

- (a). 該金額指就出售事項收益之估計中國企業所得稅約人民幣27,668,000元，乃按出售事項產生的估計應課稅出售收益的25%稅率計算，並假設於完成後一年內結算。
 - (b). 於二零二五年十二月三十一日之銀行結存及手頭現金中約人民幣250,000元為受限銀行現金。該等受限銀行現金已用作銀行融資之抵押，因此本公司無法即時動用。
 - (c). 該金額為出售目標公司之所得款項經扣除有關出售事項之估計所得稅開支以及出售事項應佔之估計交易成本後之淨額。人民幣400,000,000元為自第一期代價支付之日起一個月內將收取之最後一期付款（即代價餘額）。因此，人民幣400,000,000元屆時將確認為應收買方款項。
9. 上述出售事項之估計收益、出售事項之現金流入淨額及代價金額均可能出現變動。目標公司資產及負債的實際賬面值、出售事項所得款項淨額以及因此於完成日期出售事項之收益可能會與未經審核備考財務資料所列示者有所不同。
10. 概無就未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表作出任何調整，以反映本集團於二零二五年十二月三十一日之後進行的任何貿易或其他交易。

G. 未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師長青(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。

McMillan Woods (Hong Kong) CPA Limited
長青(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

香港灣仔
駱克道188號
兆安中心
24樓

敬啟者：

吾等已完成鑒證工作，以就世紀金花商業控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議出售西安億鑫物業管理有限公司(「目標公司」)股權(「出售事項」)而刊發之日期為二零二六年六月三日之通函(「通函」)第III-2至III-12頁所載於二零二五年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函附錄三第III-8至III-12頁。

未經審核備考財務資料已由董事編製，以說明出售目標公司100%股權對 貴集團於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況之影響(猶如該交易已於二零二五年十二月三十一日落實)以及 貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響(猶如該交易已於二零二五年一月一日落實)。作為該過程的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報所載 貴集團之綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段,及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範,而該守則以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量管理準則(「香港質量管理準則」)第1號執行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務業務的會計師事務所層面的質量管理,要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統,包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段的規定,就未經審核備考財務資料發表意見,以及向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料發表之任何報告,除於該等報告發出日期對報告之收件人所負之責任外,吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序,以合理核證董事是否已根據上市規則第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且於是項工作過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函，僅旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於選定以作說明的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證出售事項於二零二五年十二月三十一日及二零二五年一月一日的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，且涉及执行程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料所採用之適用標準是否提供合理基準以呈列出售事項直接造成之重大影響，並就下列各項取得充分適當之憑證：

- 相關未經備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就按照上市規則第4章第29(1)段而披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

此 致

世紀金花商業控股有限公司

董事會 台照

長青(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二六年六月三日

餘下集團的管理層討論及分析

下文載列截至2025年、2024年及2023年12月31日止3個年度各年就餘下集團的經營業績的管理層討論及分析。下文載列資料主要分別摘錄自2025年年報、2024年年報及2023年年報。

下文對餘下集團管理層討論及分析乃不包括目標公司的情況，僅就本通函及說明用途下作出。餘下集團的主要業務不會因出售事項而改變。出售事項後，餘下集團包含營運兩家百貨商場及兩家購物中心，一家社區超級市場、三家綜合超級市場及一家生鮮超級市場，並將繼續開展其現有業務。

(A) 截至2025年12月31日止年度

財務業績

餘下集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之總收益⁽¹⁾為人民幣713.8百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度為人民幣846.2百萬元。

餘下集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之收益為人民幣347.1百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度為人民幣357.5百萬元。

	截至二零二五年十二月三十一日止年度		
	百貨商場及 購物中心 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	221,769	125,389	347,158
可報告分部溢利(經調整 息稅折舊及攤銷前利潤)	21,024	11,584	32,608

附註：⁽¹⁾ 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。

餘下集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之總租金收入及管理及行政服務費收入為人民幣142.4百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度為人民幣113.0百萬元。

餘下集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經營虧損(息稅前利潤)為人民幣141.3百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度為虧損人民幣223.8百萬元。經營溢利率(經營虧損除以總收益)由-26.4%變為-19.8%。

餘下集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經調整經營利潤(經調整息稅折舊及攤銷前利潤)約為人民幣29.2百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度約為虧損人民幣19.0百萬元。較年度之息稅前利潤剔除收購物業西安中心項目之預付款減值、商譽及無形資產減值等非經營性因素，管理層認為經調整的息稅折舊及攤銷前利潤更能真實反映公司的經營業績及狀況。

餘下集團截至二零二五年十二月三十一日止年度收購物業預付款項之減值虧損，約為人民幣88.6百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度收購物業預付款項之減值虧損，約為人民幣57.1百萬元。增加乃由於借貸成本資本化後導致該收購物業預付款項增加額超過估值增加額所致。

餘下集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度商譽及無形資產之減值虧損合計約人民幣122.4百萬元；而截至二零二四年十二月三十一日止年度餘下集團未發生商譽及無形資產減值之虧損。

餘下集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度物業及設備之減值虧損合計約人民幣3.9百萬元；而截至二零二四年十二月三十一日止年度餘下集團未發生物業及設備之減值虧損。

餘下集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務費用淨額約為人民幣308.8百萬元(二零二四年：人民幣270.7百萬元)。乃由於銀行及其他借貸本金增加所致。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，餘下集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣394.5百萬元(二零二四年：人民幣504.2百萬元)及人民幣428.0百萬元(二零二四年：人民幣502.2百萬元)。

流動資金及財政資源

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團之銀行結存及手頭現金為人民幣3.8百萬元(不包括本次出售取得之現金流入)(二零二四年十二月三十一日：人民幣10.4百萬元)。餘下集團銀行結餘及現金包括現金及現金等價物、銀行存款及受限制銀行存款。截至二零二五年十二月三十一日，餘下集團的現金及其等價物主要以人民幣的形式存在，有部份美元、港幣。於二零二五年十二月三十一日，餘下集團淨借貸比率約為15.1(即貸款總額減去銀行結存及手頭現金再除以權益總額)(二零二四年十二月三十一日：13.9)。

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團銀行及其他借貸為人民幣5,182,312,000元(包括定息借貸人民幣519,500,000元)(二零二四年十二月三十一日：人民幣4,853,688,000元)。於二零二五年十二月三十一日，銀行及其他借貸之實際利率介乎3.0%至9.5%。該等借貸之到期情況載列如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	745,700	596,769
一年後但兩年內	4,114,804	4,056,919
兩年後但五年內	321,808	200,000
五年後	—	—
	<u>5,182,312</u>	<u>4,853,688</u>

資本結構

截至二零二五年十二月三十一日止年度，餘下集團資本結構並無變動。於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股本為114,969,471.5港元，分為1,149,694,715股每股面值0.1港元的股份(「股份」)。

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團之銀行及其他借貸為5,182,312,000元人民幣。截至二零二五年十二月三十一日，餘下集團的現金及其等價物主要以人民幣的形式存在，有部份美元、港幣。於二零二四年一月六日，本公司向持有本公司已發行股份總數約28.07%的主要股東榮建控股有限公司（「榮建」）發行免息承兌票據，金額為247,184,318港元（「承兌票據」）。

於二零二四年二月八日，本公司與榮建訂立協議，以延長承兌票據之到期日（「**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二零二五年一月六日或隨本公司未能根據延期協議所訂明之償還安排作出還款後，榮建宣佈承兌票據提早到期之日期（以較早者為準）。根據延期協議，承兌票據項下應付之未償還金額247,184,318港元之償還安排如下：(i)不遲於二零二四年二月二十九日，本公司須向榮建償還不少於人民幣15,000,000元；(ii)不遲於二零二四年七月三十一日，本公司須向榮建償還合共不少於人民幣50,000,000元（即包括根據上文(i)分段已償還之金額）；及(iii)不遲於二零二五年一月六日，本公司須向榮建償還所有未償還金額。

於二零二五年一月二十七日，本公司與榮建訂立協議以進一步延長承兌票據之到期日（「**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至二零二七年一月六日或當榮建及／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宣佈承兌票據提早到期後第五日（以較早者為準）。根據第二份延期協議，本公司須於二零二七年一月六日或之前向榮建償還全部未償還金額241,824,318港元（即承兌票據之餘額）。

待本公司償還承兌票據項下之所有未償付金額後，股份押記（定義見下文）將獲解除。

重大收購及出售及重大投資

截至二零二五年十二月三十一日止年度，餘下集團未進行有關附屬公司、聯營公司或合營企業的任何重大收購或出售，亦概無持有任何重大投資。

餘下集團資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團賬面淨值總額約人民幣2,277.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣2,288.8百萬元)之物業及設備、人民幣1,343.6百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,345.4百萬元)之投資物業已被抵押以作為餘下集團之銀行及其他借貸之擔保。

為確保本公司妥為履行承兌票據，本公司簽立並交付股份押記，其為本公司以所持本公司全資附屬公司Golden Chance (Xian) Limited之全部已發行股本向榮建作出之押記(「股份押記」)。

投資或資本資產之重大計劃

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團於收取本次轉讓代價後，並無任何重大投資或資本資產的計劃。

外匯風險

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，餘下集團經營的百貨商場、購物中心及超級市場業務，其所賺取之收益及產生之費用均以人民幣計算。董事認為餘下集團並無蒙受任何重大外匯風險，乃由於多數交易、資產及負債乃以人民幣列值。

或然負債

餘下集團已發出以下擔保：金花鍾樓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。金花投資已拖欠償還上述應付款項。

於二零二五年十二月三十一日，本公司董事認為將不大可能會根據上述擔保而對餘下集團提出索償。餘下集團於二零二五年十二月三十一日之已發出擔保項下之最高負債為尚未償還之負債人民幣9,500,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣9,500,000元)加應計利息。

人力資源

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團合計員工約2,954名(二零二四年十二月三十一日：3,296名)，其中，直接聘用565名(二零二四年十二月三十一日：627名)全職僱員，其餘為代供應商管理的特許專櫃員工；男性員工668人，佔比約23%，女性員工2,286人，佔比約77%。大部份僱員均受僱於中國內地。直接聘用僱員之薪酬、晉升及加薪幅度乃根據餘下集團之表現及僱員之專業及工作經驗、並參考當時市場慣例及標準來評估釐定。除了一般薪酬計劃外，餘下集團亦根據合資格僱員之表現及其對餘下集團之貢獻，向其授出酌情花紅。餘下集團認為優秀僱員是企業能成功發展之關鍵因素。

(B) 截至2024年12月31日止年度

財務業績

餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之總收益為人民幣846.2百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度為人民幣976.7百萬元。

餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之收益為人民幣357.5百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度為人民幣363.8百萬元。

	截至二零二四年十二月三十一日止年度		
	百貨商場及		
	購物中心	超級市場	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	212,633	144,901	357,534
可報告分部溢利(經調整 息稅折舊及攤銷前利潤)	3,230	19,548	22,778

餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之總租金收入及管理及行政服務費收入為人民幣113.0百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度為人民幣90.1百萬元，增加乃由於新開業商場租金及管理服務費所致。

餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經營虧損(息稅前利潤)為人民幣223.8百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度為虧損人民幣201.0百萬元。經營溢利率(經營虧損除以總收益)由-20.6%變為-26.4%。

餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經調整經營利潤(經調整息稅折舊及攤銷前利潤)約為人民幣19.0百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度約為虧損人民幣3.4百萬元。較年度之稅息前利潤剔除收購物業西安中心項目之預付款減值此項非經營性因素，管理層認為經調整的稅息折舊攤銷前盈利更能真實反映公司的經營業績及狀況。

餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度收購物業預付款項之減值虧損，約為人民幣57.1百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度收購物業預付款項之減值虧損，約為人民幣35.7百萬元。增加乃由於借貸成本資本化後導致該收購物業預付款項增加額超過估值增加額所致。

餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務費用淨額約為人民幣270.7百萬元(二零二三年：人民幣204.4百萬元)。乃由於銀行及其他借貸本金增加所致。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣504.2百萬元(二零二三年：人民幣406.3百萬元)及人民幣502.2百萬元(二零二三年：人民幣399.4百萬元)。

流動資金及財政資源

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團之銀行結存及手頭現金為人民幣10.4百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣29.1百萬元)。餘下集團銀行結餘及現金包括現金及現金等價物、銀行存款及受限制銀行存款。截至二零二四年十二月三十一日，餘下集團的現金及其等價物主要以人民幣的形式存在，有部份美元、港幣。於二零二四年十二月三十一日，餘下集團淨借貸比率約為13.9(即貸款總額減去銀行結存及手頭現金再除以權益總額)(二零二三年十二月三十一日：3.8)。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團銀行及其他借貸為人民幣4,853,688,440元(包括定息借貸人民幣612,000,000元)(二零二三年十二月三十一日：人民幣4,191,397,457元)。於二零二四年十二月三十一日，銀行及其他借貸之實際利率介乎3.85%至9.5%。該等借貸之到期情況載列如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	596,769	882,885
一年後但兩年內	4,056,919	3,108,123
兩年後但五年內	200,000	192,800
五年後	—	7,590
	4,853,688	4,191,398

資本結構

截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團資本結構並無變動。於二零二四年十二月三十一日，本公司已發行股本為114,969,471.5港元，分為1,149,694,715股每股面值0.1港元的股份(「股份」)。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團之銀行及其他借貸為4,853,688,440元人民幣。截至二零二四年十二月三十一日，餘下集團的現金及其等價物主要以人民幣的形式存在，有部份美元、港幣。於二零二四年一月六日，本公司向持有本公司已發行股份總數約28.07%的主要股東榮建控股有限公司(「榮建」)發行免息承兌票據，金額為247,184,318港元(「承兌票據」)。

於二零二四年二月八日，本公司與榮建訂立協議，以延長承兌票據之到期日（「**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二零二五年一月六日或隨本公司未能根據延期協議所訂明之償還安排作出還款後，榮建宣佈承兌票據提早到期之日期（以較早者為準）。根據延期協議，承兌票據項下應付之未償還金額247,184,318港元之償還安排如下：(i)不遲於二零二四年二月二十九日，本公司須向榮建償還不少於人民幣15,000,000元；(ii)不遲於二零二四年七月三十一日，本公司須向榮建償還合共不少於人民幣50,000,000元（即包括根據上文(i)分段已償還之金額）；及(iii)不遲於二零二五年一月六日，本公司須向榮建償還所有未償還金額。

於二零二五年一月二十七日，本公司與榮建訂立協議以進一步延長承兌票據之到期日（「**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至二零二七年一月六日或當榮建及／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宣佈承兌票據提早到期後第五日（以較早者為準）。根據第二份延期協議，本公司須於二零二七年一月六日或之前向榮建償還全部未償還金額241,824,318港元（即承兌票據之餘額）。

待本公司償還承兌票據項下之所有未償付金額後，股份押記（定義見下文）將獲解除。

重大收購及出售及重大投資

截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團未進行有關附屬公司、聯營公司或合營企業的任何重大收購或出售，亦概無持有任何重大投資。

餘下集團資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團賬面淨值總額約人民幣2,288.8百萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣2,804.4百萬元）之物業及設備、人民幣1,345.4百萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣834.4百萬元）之投資物業已被抵押以作為餘下集團之銀行及其他借貸之擔保。

為確保本公司妥為履行承兌票據，本公司簽立並交付股份押記，其為本公司以所持本公司全資附屬公司Golden Chance (Xian) Limited之全部已發行股本向榮建作出之押記（「股份押記」）。

投資或資本資產之重大計劃

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大投資或資本資產的計劃。

外匯風險

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，餘下集團經營的百貨商場、購物中心及超級市場業務，其所賺取之收益及產生之費用均以人民幣計算。董事認為餘下集團並無蒙受任何重大外匯風險，乃由於多數交易、資產及負債乃以人民幣列值。

或然負債

餘下集團已發出以下擔保：金花鍾樓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。金花投資已拖欠償還上述應付款項。

於二零二四年十二月三十一日，本公司董事認為將不大可能會根據上述擔保而對餘下集團提出索償。餘下集團於二零二四年十二月三十一日之已發出擔保項下之最高負債為尚未償還之負債人民幣9,500,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣9,500,000元）加應計利息。

人力資源

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團合計員工約3,296名（二零二三年十二月三十一日：3,435名），其中，直接聘用627名（二零二三年十二月三十一日：767名）全職僱員，其餘為代供應商管理的特許專櫃員工；男性員工495人，佔比約15%，女性員工2,801人，佔比約85%。大部份僱員均受僱於中國內地。直接聘用僱員之薪酬、晉升及加薪幅度乃根據餘下集團之表現及僱員之專業及工作經驗、並參考當時市場慣例及標準來評估釐定。除了一般薪酬計劃外，餘下集團亦根據合資格僱員之表現及其對餘下集團之貢獻，向其授出酌情花紅。餘下集團認為優秀僱員是企業能成功發展之關鍵因素。

(C) 截至2023年12月31日止年度

財務業績

餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之總收益為人民幣976.7百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度為人民幣847.8百萬元。總收益增加乃主要由於新專櫃的總收益增加所致。

餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之收益為人民幣363.8百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度為人民幣376.1百萬元。

	截至二零二三年十二月三十一日止年度		
	百貨商場及 購物中心 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	193,102	170,724	363,826
可報告分部溢利(經調整息稅 折舊及攤銷前利潤)	1,131	6,981	8,112

餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之總租金收入及管理及行政服務費收入為人民幣90.1百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度為人民幣68.6百萬元。增加乃由於新商場租金及管理服務費所致。

餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經營虧損(息稅前利潤)為人民幣201.0百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度為虧損人民幣178.4百萬元。經營溢利率(經營虧損除以總收益)由-21.0%變為-20.6%。

餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務費用淨額為人民幣204.4百萬元(二零二二年：人民幣169.2百萬元)。財務費用增加乃由於借貸之利息開支增加所致。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣406.3百萬元(二零二二年：人民幣316.5百萬元)及人民幣399.4百萬元(二零二二年：人民幣299.3百萬元)。

流動資金及財政資源

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團之銀行結存及手頭現金為人民幣29.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣19.3百萬元)。餘下集團銀行結餘及現金包括現金及現金等價物、銀行存款及受限制銀行存款。截至二零二三年十二月三十一日，餘下集團的現金及其等價物主要以人民幣的形式存在，有部份美元、港幣。於二零二三年十二月三十一日，餘下集團淨借貸比率約為3.8(即貸款總額減去銀行結存及手頭現金再除以權益總額)(二零二二年十二月三十一日：1.9)。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團銀行結餘及現金約為人民幣29,075,000.00元(二零二二年十二月三十一日：人民幣19,285,000.00元)。於二零二三年十二月三十一日，餘下集團銀行及其他借貸為人民幣4,191,397,457元(包括定息借貸人民幣260,000,000元)(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,568,605,324元)。於二零二三年十二月三十一日，銀行及其他借貸之實際利率介乎3.85%至9%。該等借貸之到期情況載列如下：

	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
一年內	882,885	3,090,748
一年後但兩年內	3,108,123	10,876
兩年後但五年內	192,800	422,981
五年後	7,590	44,000
	<u>4,191,398</u>	<u>3,568,605</u>

重大收購及出售及重大投資

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團未進行有關附屬公司、聯營公司或合營企業的任何重大收購或出售，亦概無持有任何重大投資。

餘下集團資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團賬面淨值總額約人民幣2,804.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,899.8百萬元)之物業及設備、人民幣834.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣728.8百萬元)之投資物業及人民幣1.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2.7百萬元)之銀行現金已被抵押以作為餘下集團之銀行及其他借貸之擔保。

投資或資本資產之重大計劃

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大投資或資本資產的計劃。

外匯風險

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，餘下集團經營的百貨商場、購物中心及超級市場業務，其所賺取之收益及產生之費用均以人民幣計算。董事認為餘下集團並無蒙受任何重大外匯風險，乃由於多數交易、資產及負債乃以人民幣列值。

或然負債

餘下集團之或然負債：金花鐘樓就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。金花投資已拖欠償還上述應付款項。於報告期末，本公司董事認為將不大可能會根據擔保而對餘下集團提出索償。餘下集團於報告期末之已發出擔保項下之最高負債為尚未償還之負債人民幣9,500,000元(二零二二年：人民幣9,500,000元)加應計利息。

人力資源

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團合計員工3,435名(二零二二年十二月三十一日：2,000名)，其中，直接聘用767名(二零二二年十二月三十一日：1,000名)全職僱員，其餘為代供應商管理的特許專櫃員工；男性員工580人，佔比約17%，女性員工2,855人，佔比約83%。大部份僱員均受僱於中國內地。直接聘用僱員之薪酬、晉升及加薪幅度乃根據餘下集團之表現及僱員之專業及工作經驗、並參考當時市場慣例及標準來評估釐定。除了一般薪酬計劃外，餘下集團亦根據合資格僱員之表現及其對餘下集團之貢獻，向其授出酌情花紅。餘下集團認為優秀僱員是企業能成功發展之關鍵因素。

本公司已實施公平就業常規，在招聘過程中採取擇優錄取及適才適用原則且並無任何性別歧視。

(D) 餘下集團之財務及營運前景

餘下集團之主要業務為於中國經營百貨商場、購物中心及超級市場以及物業管理。

展望未來，儘管受國內外經濟諸多不確定因素的影響，內地百貨業仍深陷業態分化、競爭加劇的市場困局，行業發展持續受消費市場理性化、消費習慣與經營模式深度變革等內外因素掣肘。餘下集團堅定秉持「提質增效、風險化解、管理重塑」核心目標，穩步推進既定四輪驅動發展戰略，聚力深化組織與成本管控、重塑營銷秩序、攻堅歷史遺留問題、推進業態差異化升級，在各關鍵經營領域實現突破性進展，成功推動經營效益穩步改善，於行業挑戰中築牢發展根基，持續為消費者打造優質消費體驗，為股東創造長期穩定價值。

餘下集團將以「止損扭虧、高質量發展」為總目標，直面經營痛點，聚焦招商精準化、運營精細化、服務高品質、管理提質化四大方向，推動各區域、各板塊協同升級，持續深化業態創新，築牢現金流安全防線，構建適應市場變化的商業生態，透過這些努力，本集團尋求在區域市場競爭中進一步鞏固優勢、實現突破。在區域發展上西安區域將持續強化家庭生活體驗場景打造，成為區域內體驗式消費的標杆；咸陽區域將以城市奧萊為核心，打造差異化商業名片，充分釋放西安都市圈的消費潛力。在業態融合上，將持續推進運動、娛樂、親子、餐飲等體驗業態與零售業態的深度聯動，真正實現從「商品售賣」向「生活方式引導」的轉型。在企業運營上，本集團將穩步推進數字化轉型，提升線上線下一體化服務能力，構建更加靈活、高效、及具韌性、適應市場變化的商業生態。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於中國所持若干物業於二零二六年三月三十一日之市值意見發出之函件全文、估值報告，乃為載入本通函而編制。



香港
鰂魚湧
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」)遵照世紀金花商業控股有限公司(「**貴公司**」)的指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)持有之若干物業(「**該物業**」)進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為屬必要的有關其他資料，以就該物業於二零二六年三月三十一日(「**估值日期**」)的價值向 閣下提供意見。

估值基準

吾等對該物業的估值指其市值，根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)刊發之二零二四年香港測量師學會估值準則，其界定為「資產或負債經適當營銷後，由自願買方與自願賣方于雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。

于估值該物業時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第5章及應用指引12，以及香港測量師學會刊發之二零二四年香港測量師學會估值準則所載規定。

吾等對該物業之估值乃按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對該物業的估值並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特定擁有人或買方可獲得之價值因素)所引致的估計價格上升或下跌。

吾等於對該物業進行估值時已倚賴 貴集團及 貴公司的中國法律顧問(「中國法律顧問」)錦天城律師事務所就該物業的業權及 貴集團於該物業的權益所提供的資料及建議。除法律意見另有指明外,對該物業進行估值時,吾等已基於擁有人於各獲批土地使用年期尚未屆滿,且已悉數繳清任何應付地價的整個期間內,擁有該物業的可強制執行業權,並有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該物業編制吾等的估值。

根據 貴公司提供的資料,業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告附注。吾等假設該等發展項目已獲得相關政府機關的所有同意書、批文及執照,且並無任何繁苛條件或延誤。此外,吾等假設該物業的設計及建設符合當地規劃法規,並已獲得相關部門批准。

吾等之估值並無就任何該物業的任何押記、質押或所欠付之債項,或于出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外,估值乃基於該物業不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支進行。

估值方法

于達致吾等對該物業市值的意見時,吾等採用投資法,將現有租約(如有)產生的租金收入資本化,並以適當的資本化率對該物業的返還潛力作出適當撥備。由於該物業透過出租安排產生租金收入,且有關可資比較租金最易於取得,故吾等認為投資法是對該物業進行估值的最佳方法,且亦常用於對作投資目的之物業進行估值。

于採用投資法時，吾等主要參考該物業以及用途相若物業的其他相關可資比較租金憑證的出租情況作出，惟須作出適當調整，包括但不限於位置、通達性、樓齡、質量、大小、時間及其他相關因素。吾等進行估值時採用的資本化率乃基於吾等經適當調整後對分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的整體預期收益率而估計所得，其隱含反映出該物業的類型及質量、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。經考慮相關用途交易的經分析收益率，所採用的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

就該物業投資法中所採納之主要假設如下：

部分	可出租面積 (平方米)	資本化率	市場單位租金 (人民幣/ 平方米/月)
B1零售	9,342.94	5.5%-7%	150-760
B2零售	12,765.00	5.5%-7%	80-270

在吾等之估值過程中，吾等已考慮標的物業與可比物業在多個因素上之差異，並據此作出適當調整，包括但不限於交易狀況、位置及環境、規模等。倘可比物業與標的物業相若，則不需作出調整。然而，倘標的物業遜於可比物業，則將作出向下調整以得出標的物業之較低單位價格。同樣地，倘標的物業優於可比物業，則將作出向上調整。

資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、租賃詳情、竣工日期、地盤及樓面面積、貴集團應佔權益等事宜以及所有其他有關事宜的意見。吾等並未依賴關連人士所提供之資料。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲得充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

業權調查

吾等獲 貴公司提供與該物業現有業權相關的文件摘要，但並未進行調查。吾等亦無法確定該物業的業權，故吾等依賴 貴公司或 貴公司中國法律顧問就 貴集團於該物業中的權益提供的建議。於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司及其中國法律顧問就該物業業權所提供的資料。

然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查證任何修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等西安辦事處的估值師Dean Wang(經理，擁有12年物業估值經驗的中國房地產估價師)於二零二六年四月三十日檢查該物業的外部以及內部(如可能)。儘管並無進行結構測量，在視察過程中，吾等未有發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該物業並無腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷。概無對任何服務進行測試。

該物業為一幢下沉式地下商業樓宇，共兩層(局部三層)，位於地下一層及地下二層(部分區域延伸至地面一層)。該樓宇於一九九八年前後建成並運營。

該物業之結構為鋼筋混凝土，外立面採用干掛石材板結合玻璃幕牆元素。內部公共區域鋪設石材及瓷磚地板，牆壁塗乳膠漆，並採用石膏板吊頂。

該物業配備齊全的設施及系統，包括水電、電訊網絡、消防、保安系統、空調及電梯。

購物中心的絕大部分已自二零二一年六月起關閉。除部分周邊空間仍出租外，該物業仍處於空置。截至估值日期，內部裝修及設施已出現正常損壞及磨損。倘全面恢復營運，則需要進行整修及翻新。

除另有指明外，吾等並無進行實地測量以核實該物業的地盤及樓面面積，且吾等已假設交付予吾等的文件副本上所示面積正確無誤。

貨幣及匯率

除另有指明外，吾等估值中所述的所有金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行及進行估值的估值師概無金錢或其他可能與該物業適當估值構成衝突，或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響的利益。吾等確認，吾等為上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等之估值報告，以供閣下垂注。

此 致

香港

中環德輔道中61至65號

華人銀行大廈

11樓1106至08室

世紀金花商業控股有限公司

董事會 台照

代表

戴德梁行有限公司

大中華區估價及顧問服務部

高級董事

林淑敏

MHKIS, MRICS, R.P.S. (GP)

謹啟

二零二六年六月三日

附注：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士于大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾30年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有全國市場知識、技能及理解。

貴集團於中國持有作投資之物業權益

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年三月三十一日 現況下之市值												
中華人民共和國陝西省西安市蓮湖區西大街1號世紀金花鐘樓店地下二層至地下一層商業房地產	<p>該物業包括一棟建在於一幅占地面積約16,455.7平方米的地塊及於一九九八年竣工的商業樓宇的地下2層。</p> <p>該物業的總建築面積約為30,184.94平方米，詳情如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1</td> <td>零售</td> <td>11,791.94</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>零售</td> <td><u>18,393.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td>30,184.94</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	用途	建築面積 (平方米)	B1	零售	11,791.94	B2	零售	<u>18,393.00</u>	總計：		30,184.94	<p>於估值日期，該物業總可出租面積為3,351平方米的部分已出租予多家租戶作零售用途，最晚於二零二六年九月到期，每月租金總額約為人民幣1,007,000元（不包括增值稅及管理費）。該物業餘下部分仍處於空置狀態。</p>	<p>人民幣783,000,000元 (人民幣柒億捌仟三百萬元整) (貴集團應占100%權益：人民幣783,000,000元)</p>
樓層	用途	建築面積 (平方米)													
B1	零售	11,791.94													
B2	零售	<u>18,393.00</u>													
總計：		30,184.94													
	<p>該物業位於西安市中心，毗鄰鐘鼓樓廣場，周邊環繞西安著名地標景點鐘鼓樓等歷史建築。此外，其亦臨近西安核心商業區回民街，毗鄰開元商城、中大國際購物中心、中央廣場等商業綜合體項目。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出，期限至二零五零年六月十九日屆滿，作零售及公共福利用途。</p>														

附注：

- (1) 根據日期為二零零七年十月二十三日的房地產所有權證第1100108015III-47-1~1號，該物業的房地產所有權已歸屬予西安億鑫物業管理有限公司（貴集團的全資附屬公司），總建築面積約為30,184.94平方米，作零售用途。
- (2) 根據日期為二零零七年十一月二十七日的國有土地使用權證第(2007) 960號，該物業的土地使用權已授予西安億鑫物業管理有限公司（貴集團的全資附屬公司），占地面積約為16,455.7平方米，土地使用期限將於二零五零年六月十九日屆滿，作零售及公共福利用途。
- (3) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a) 根據國有土地使用權證(西蓮國用2007第960號)及西安市房權證蓮湖區字第1100108015III-47-1~1號，西安億鑫物業管理有限公司為該國有土地使用權及房地產所有權之登記持有人。
 - b) 於本法律意見出具日期，西安億鑫物業管理有限公司已合法取得並合法擁有上述國有土地使用權及房地產所有權。西安億鑫物業管理有限公司有權于房地產權證所述期限內合法佔有、使用及通過出租方式處置該國有土地使用權及房地產所有權。
 - c) 根據西安市不動產登記冊(第610104007009GB00008F00010000號)，東亞銀行(中國)有限公司西安分行有權享有西安億鑫物業管理有限公司所擁有之該物業(房地產所有權證第1100108015III-47-1~1號)之抵押權。
 - d) 根據西安億鑫物業管理有限公司與東亞銀行(中國)有限公司西安分行簽訂之西安市房地產抵押合同，西安億鑫物業管理有限公司僅可于事先獲得東亞銀行(中國)有限公司西安分行之書面同意後，方可對標的物進行轉讓、贈與、出售、交換、設置信託、確立居住權或增設擔保權益。西安市房地產抵押合同受中國法律管轄。據本公司中國法律顧問告知，根據中國相關法律及法規，股東(即西安億鑫物業管理有限公司的西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司)轉讓股權及債權並不構成西安億鑫物業管理有限公司轉讓抵押物業。因此，出售事項無須經東亞銀行(中國)有限公司西安分行同意。

- (4) 對該物業進行估值時，吾等已採用投資法。吾等已計及可參考之現有租約及可比較案例，包括西安市場之交易案例及要價案例。可比物業根據以下標準選取：(i)交易案例於估值日期起2年內發生；(ii)可比物業位於西安市雁塔區、未央區、碑林區、新城區或蓮湖區；(iii)可比物業之性質與該物業相若。吾等已檢視當前市場，而吾等識別之租金可比較對象乃基於前述標準予以考慮。有關詳情列示如下：

可比物業之每月單位租金介乎每平方米人民幣405元至每平方米人民幣504元(不含增值稅及管理費)。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	位於慈恩西路的零售單位	位於太華北路的零售單位	位於唐延路的零售單位
地區	雁塔區	未央區	雁塔區
用途	零售	零售	零售
樓層	1樓	1樓	1樓
單位租金(人民幣/平方米/月)	461	504	405
交易狀況	成交	成交	成交
調整			
商業繁榮程度	與該物業相若	遜於該物業	遜於該物業
鄰近區域中心	遜於該物業	遜於該物業	遜於該物業
交通便利性	遜於該物業	遜於該物業	遜於該物業
公共設施	遜於該物業	遜於該物業	遜於該物業
臨街狀況	與該物業相若	優於該物業	與該物業相若
裝修	優於該物業	優於該物業	優於該物業
樓齡與保養	優於該物業	優於該物業	優於該物業
物業管理	優於該物業	優於該物業	優於該物業
餘下土地使用權	與該物業相若	優於該物業	優於該物業

對於遜於該物業之屬性，已作向上調整，而對於優於該物業之屬性，已作向下調整。對於與該物業相若之屬性，則不需作調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
商業繁榮程度	0%~5%
鄰近區域中心	0%~5%
交通便利性	0%~4%
公共設施	0%~2%
臨街狀況	-5%~0%
裝修	-10%~0%
樓齡與保養	-5%~0%
物業管理	-2%~0%
餘下土地使用權期限	-2%~0%

對賬表

獨立專業估值師戴德梁行有限公司已對目標公司持有之物業進行估值，並認為該等物業於二零二六年三月三十一日之市值總額約為人民幣783,000,000元。該物業估值報告之詳情載於本通函附錄五。

根據上市規則第5.07條，以下報表列示本通函附錄二所載目標公司於二零二五年十二月三十一日之財務資料中所反映目標公司持有物業之賬面淨值，與本通函附錄五所載物業估值報告中載列之於二零二六年三月三十一日目標公司持有之物業估值之對賬：

	總計 人民幣千元
該等物業於二零二五年十二月三十一日之賬面淨值	820,926
估值虧絀淨額	<u>(37,926)</u>
按物業估值報告中所載該等物業於二零二六年三月三十一日之估值	<u><u>783,000</u></u>



香港
鰂魚湧
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：西安億鑫物業管理有限公司(「目標公司」)100%股權的市場價值

指示、目的及估值日期

吾等茲提述世紀金花商業控股有限公司(「貴公司」)向吾等發出的指示，對目標公司100%股權的市場價值進行估值。吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢及取得必要資料，以向閣下提供吾等對目標公司100%股權截至二零二六年三月三十一日(「估值日期」)的估計市場價值。

此估值目的乃為 貴公司通函提供參考之用。

市場價值的定義

吾等之估值乃按市場價值基準進行。市場價值定義為「經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行的公平交易中交換資產或負債的估計金額」。

估值方法

于達致吾等對股權之估值時，吾等曾考慮過三種公認的估值方法，分別為市場法、資產基礎法以及收益法。選擇估值方法時乃基於(其中包括)所提供資料之數量及質量、公開資料之獲取途徑、相關市場交易之可獲得性、標的資產之類別與性質、估值目的與目標、專業判斷及技術知識。對於該三種方法，吾等認為此次估值採用資產基礎法更為適當。

資料來源

于達致吾等之估值意見時，吾等在頗大程度上倚賴 貴公司管理層(「管理層」)提供之資料。吾等無法核實吾等獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有任何重大事實遭遺漏。吾等不會就任何未向吾等提供之營運及財務資料承擔責任。

吾等對市場價值之意見乃根據公認估值程序及慣例得出，而該等程序及慣例很大程度上依賴使用多種假設並考慮眾多不確定因素，且當中部分不確定因素難以量化或確定。吾等於執行本此估值中，恪守獨立、客觀、公正之原則。根據吾等於估值過程中收集之資料，估值報告陳述之內容屬客觀。估值結論不應被認為對估值對象可實現價格之任何保證。

除另有說明外，本估值報告所列之所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

基於本報告中所概述吾等之調查及分析結果，吾等認為目標公司100%股權於估值日期之市場價值可合理載述如下：

估值日期	二零二六年三月三十一日
目標公司100%股權之市場價值	人民幣691,000,000元 (人民幣陸億玖仟壹佰萬圓整)

下文概述于達致吾等之意見及結論時所考慮的因素、使用之方法及假設。所有意見均基於本文所載各項假設及限制條件而作出。

此 致

香港
中環德輔道中61至65號
華人銀行大廈
11樓1106至08室
世紀金花商業控股有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

大中華區估價及顧問服務部
高級董事
翁振德
註冊會計師

本報告審閱人：

大中華區估價及顧問服務部
高級董事
林淑敏
英國皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會會員、
註冊專業測量師(產業測量組)

二零二六年六月三日

1. 引言

本報告乃根據 貴公司之指示編制，以就目標公司之100%股權於二零二六年三月三十一日的市場價值發表獨立意見。

2. 估值目的

此次估值目的乃為 貴公司通函提供參考之用。

3. 估值基準

吾等之估值乃按市場價值基準進行。市場價值定義為「經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行的公平交易中交換資產或負債的估計金額」。

吾等已根據國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則進行估值。吾等計劃並進行吾等之估值，以獲取吾等認為必要的所有資料及解釋，從而向吾等提供充足證據，以對目標公司發表吾等之意見。吾等相信，吾等所採用之估值程序為吾等之意見提供合理基礎。

4. 背景

目標公司於二零零六年於中華人民共和國（「中國」）成立，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。目標公司持有該商業物業，其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（以下簡稱為「世紀金花項目」）。

5. 資格

本次估值工作由翁振德先生主導並簽署，以及由林淑敏女士審閱。

翁先生為戴德梁行有限公司高級董事。彼為加拿大註冊會計師，擁有超過十八年的業務估值經驗。

林女士為戴德梁行有限公司高級董事。彼為註冊專業測量師，亦為英國皇家特許測量師學會會員，並為香港測量師學會會員，擁有超過三十年的物業估值經驗。

6. 工作範圍

於吾等之估值工作過程中，吾等進行以下程序以評估由管理層提供之被採用的基礎及假設之合理性：

- 與管理層討論並獲取目標公司之相關財務資料；
- 審閱有關目標公司財務資料之相關基礎及假設；
- 進行適當研究以獲取足夠之市場資料及統計數據，並以公認估值程序及慣例為基準編制估值；及
- 於本報告陳列估值目的及基準、工作範圍、目標公司概覽、相關主要業務介紹、資料來源、主要假設、估值方法及吾等之估值意見。

7. 資料來源

為評估目標公司股權的市場價值，吾等依賴管理層提供之以下資料以及吾等透過自行研究所收集之其他公開資料，包括但不限於下列各項：

- 目標公司之營業執照副本及其他相關文件；
- 管理層提供之目標公司於估值日期之未經審核財務報告；及
- 其他有關估值的公開資料。

吾等並無獨立核實吾等獲提供之任何資料。于分析有關資料時，吾等已與管理層進行討論。吾等並無理由懷疑向吾等提供之對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

8. 估值方法

一般而言，有三種公認方法獲取目標公司100%股權之市場價值，即市場法、收益法及資產基礎法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或多種方法。是否採納某一種方法將取決於對從事類似性質業務之實體進行估值所最常採納之做法而定。

市場法

市場法透過比較於公平交易中轉手之其他類似性質業務實體之價格，對業務實體進行估值。此方法之相關理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。市場法包括兩種方法，分別為指引上市公司法及指引交易法。

指引上市公司法注重分析視為可與估值對象比較之公司之數據及估值倍數。就可資比較公司與標的公司之間之差異對可資比較公司作出調整。最後，對標的公司之正常化財務數據運用適當估值倍數，以達致對標的公司之估值。

指引交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若之公司所付價格而計量價值。採用指引交易法時，收集就合理可資比較公司所付價格之數據。就可資比較公司與所估值標的公司之間的差異對可資比較公司作出調整。應用指引交易法需估計合理預期可從標的公司出售而變現之價格。

收益法

收益法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期獲得經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化比率將下一期間將獲得之經濟利益資本化以計算此現值。此現值須假設業務實體將可繼續維持穩定經濟利益及增長率。

資產基礎法

資產基礎法乃按業務實體之盈利能力主要源自其現有資產之一般概念為基準。此方法假設對各營運資金、有形與無形資產項目個別進行估值時，其總和指業務實體之價值，並相等於其投入資金之價值。換言之，商業實體之價值乃以提供作購買所需業務資產之款項代表。該款項源自購入該商業實體股份之投資者以及向該商業實體貸款之投資者。于收取源自權益及債務之款項總金額，並轉換成該商業實體各種資產以進行營運後，有關總額相等於該商業實體之價值。

估值方法選擇

選擇估值法乃基於(其中包括)所提供資料之數量及質量、公開資料之獲取途徑、有關市場交易之可獲得性、標的資產之類別與性質、估值目的與目標以及專業判斷與技術知識。對於該三種方法，吾等認為資產基礎法更適合用於評估目標公司之股權價值，原因為目標公司所擁有之主要資產為房地產資產。

9. 主要假設

為厘定目標公司100%股權之市場價值，已採用以下主要假設：

- 所提供資料乃經管理層審慎周詳考慮後按合理基準編制；
- 已正式取得目標公司經營或擬經營所在地經營業務之所有相關法律批文及營業證書或牌照，並可于屆滿時重續；
- 目標公司經營或擬經營所在地之現行稅務法將不會出現重大變動，而應付稅率將維持不變，並將遵守所有適用法律及法規；
- 目標公司經營或擬經營所在地之政治、法律、經濟或財務狀況將不會出現對目標公司應占收益及盈利能力造成不利影響之重大變動；

- 目標公司經營所在地之利率及匯率將不會與現行者有重大差異；
- 目標公司之核心業務營運將不會與現時或預期者有重大差異；及
- 管理層所提供有關目標公司之資料屬真實及準確。

估值概要

就目標公司各資產負債表項目所採用之價值及估值方法列載如下：

	於二零二六年 三月三十一日 之賬面值 (人民幣元)	於二零二六年 三月三十一日 之市場價值 (人民幣元)	備註
流動資產			
現金及現金等價物	265,573	265,573	1
其他應收款項	6,550,400	6,550,400	1
流動資產合計	6,815,973	6,815,973	
非流動資產			
固定資產	116,218,061	783,000,000	2
遞延所得稅資產	2,220,000	2,220,000	1
非流動資產合計	118,438,061	785,220,000	
資產總額	125,254,035	792,035,973	
流動負債			
應付稅項	329,911	329,911	1
其他應付款項	100,668,752	100,668,752	1
流動負債合計	100,998,662	100,998,662	
非流動負債			
遞延所得稅負債	375,226	375,226	1
非流動負債合計	375,226	375,226	
負債合計	101,373,888	101,373,888	
資產淨值	23,880,147	691,000,000	約整

備註：

1. 吾等已採納管理層所提供目標公司截至估值日期之管理帳目中所示之賬面值。吾等並無進行任何估值工作。
2. 就固定資產之市場價值，請參閱戴德梁行有限公司單獨編制之世紀金花項目之估值報告。於二零二六年三月三十一日，根據中國企業會計準則該物業分類為固定資產並按照成本計量。根據西安億鑫物業管理有限公司與東亞銀行(中國)有限公司西安分行簽訂之西安市房地產抵押合同，西安億鑫物業管理有限公司僅可於事先取得東亞銀行(中國)有限公司西安分行書面同意後，對標的物進行轉讓、贈與、出售、交換、設置信託、確立居住權或增設擔保權益。西安市房地產抵押合同受中國監管。據 貴公司中國法律顧問告知，根據中國相關法律法規，西安億鑫物業管理有限公司股東(即西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司)轉讓股權及債權並不構成西安億鑫物業管理有限公司轉讓抵押物業。因此，出售事項無須取得東亞銀行(中國)有限公司西安分行同意。本次估值中並無考慮與該按揭有關之額外負債。

10. 限制條件

估值反映於估值日期存在之事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且經準確厘定。制定是次分析時所採用由其他人士提供之數據、意見或所識別估計均收集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致其估值意見時在頗大程度上依賴 貴公司管理層提供之資料。吾等無法核實吾等獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有任何重大事實遭遺漏。吾等不會就任何未向吾等提供之營運及財務資料承擔責任。

吾等對市場價值之意見乃根據公認估值程序及慣例得出，而該等程序及慣例很大程度上依賴使用多種假設並考慮眾多不確定因素，且當中部分不確定因素難以量化或確定。

可持續性與環境、社會及管治(「ESG」)因素為部分市場參與者於決策時可能會考慮的因素，並可能反映於定價。於估值過程中，吾等已(如適用)於當前市場參與者會考慮的範圍內考慮從 貴公司所提供或知會吾等的資料中觀察到的目標公司的重大可持續發展特徵。為免生疑問，吾等的估值並不構成ESG風險評估或評級，因為此等評估或評級不屬於吾等的專業範疇，需要估值師專業範疇以外的專家提供額外意見。

於獲得吾等事先書面批准所示形容及內容之前，本報告之全部或任何部分內容或其中內容之任何提述均不得載列於任何已刊發文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發。

最後按照吾等之標準慣例，吾等須聲明本報告及估值僅供收件人使用且僅用於本報告所述目的。吾等概不就本報告全部或任何部分內容對任何第三方負責。

11. 備註

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於目標公司中擁有任何權益。

12. 估值意見

基於本報告中所概述吾等之調查及分析結果，吾等認為目標公司100%股權於估值日期之市場價值可合理載述如下：

估值日期	二零二六年三月三十一日
目標公司100%股權之市場價值	人民幣691,000,000元 (人民幣陸億玖仟壹佰萬圓整)

代表
戴德梁行有限公司

大中華區估價及顧問服務部
高級董事
翁振德
註冊會計師

本報告審閱人：

大中華區估價及顧問服務部
高級董事
林淑敏
英國皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會會員、註冊專業測量師
(產業測量組)

本資產評估報告依據中國資產評估準則編制

西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司
擬股權轉讓涉及的其持有的
西安億鑫物業管理有限公司債權市場價值項目
資產評估報告

新蘭特評報字[2026]第428號

(共1冊, 第1冊)



新蘭特房地產資產評估有限公司

2026年6月3日

資產評估報告目錄

資產評估報告聲明	1
資產評估報告摘要	3
資產評估報告正文	5
一、 委託人、被評估單位及其他資產評估報告使用人.....	5
二、 評估目的.....	6
三、 評估對象和評估範圍	6
四、 價值類型.....	7
五、 評估基準日.....	8
六、 評估依據.....	8
七、 評估方法.....	9
八、 評估程序實施過程和情況	11
九、 評估假設.....	12
十、 評估結論.....	13
十一、 特別事項說明.....	14
十二、 資產評估報告使用限制說明	16
十三、 資產評估報告日	17
十四、 簽名蓋章.....	17
資產評估報告附件	18

資產評估報告聲明

- 一、 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編制。
- 二、 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- 三、 本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四、 本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五、 本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六、 評估對象涉及的資產清單由委託人、產權持有人申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 七、 本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 八、 資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

- 九、 本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司
擬股權轉讓涉及的其持有的
西安億鑫物業管理有限公司債權市場價值項目
資產評估報告摘要

新蘭特評報字[2026]第428號

新蘭特房地產資產評估有限公司接受西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司的委託，對西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司持有的西安億鑫物業管理有限公司債權市場價值進行了評估。現將資產評估報告正文中的主要信息及評估結論摘要如下。

經濟行為：西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司因股權轉讓事宜，擬將持有的西安億鑫物業管理有限公司債權轉讓給西安曲江金控資產運營管理有限公司。

評估目的：西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司擬股權轉讓。本次評估目的是對該經濟行為所涉及的西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司持有的西安億鑫物業管理有限公司債權市場價值進行評估，提供其截至評估基準日的市場價值，為股權轉讓工作提供價值參考。

評估對象：西安億鑫物業管理有限公司申報的債權市場價值。

評估範圍：與評估對象相關的西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司持有的西安億鑫物業管理有限公司債權(其他應收款)，合計金額100,668,751.91元。

價值類型：市場價值。

評估基準日：2026年3月31日。

評估方法：採用成本法。

評估結論：截至評估基準日，西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司持有的西安億鑫物業管理有限公司債權賬面價值為100,668,751.91元，評估價值為100,668,751.91元，評估無增減值變動。

評估結論使用有效期：自評估基準日至經濟行為實現日相距不超過一年，即自2026年3月31日起至2027年3月30日止。超過一年，需重新進行資產評估。

對評估結論產生影響的特別事項內容：資產評估報告的使用人應注意本報告正文中的特別事項對評估結論所產生的影響。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲瞭解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司
擬股權轉讓涉及的其持有的
西安億鑫物業管理有限公司債權市場價值項目
資產評估報告正文
新蘭特評報字[2026]第428號

西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司：

新蘭特房地產資產評估有限公司接受 貴公司的委託，根據法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用成本法，按照必要的評估程序，對西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司擬實施股權轉讓行為涉及的其持有的西安億鑫物業管理有限公司債權在2026年3月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、 委託人、產權持有人、債務人及其他資產評估報告使用人

本次評估的委託人與產權持有人為同一單位，即西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司，債務人為西安億鑫物業管理有限公司。其他資產評估報告使用人為資產評估委託合同中約定的使用人和法律、行政法規規定的使用人。

(一) 委託人暨產權持有人

名稱：西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司

法定住所：西安曲江新區雁南一路659號海港城9街C2棟4層

經營場所：西安曲江新區雁南一路659號海港城9街C2棟4層

法定代表人：宛慶

註冊資本：30,500.00萬元

成立日期：2023年2月22日

經營範圍：一般項目：商業綜合體管理服務；規劃設計管理；物業管理。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。

(二) 債務人

1. 基本情況

名稱：西安億鑫物業管理有限公司

法定住所：陝西省西安市蓮湖區西大街1號鐘鼓樓廣場負一層101室

經營場所：西安市高新區高新二路16號三樓

法定代表人：宛慶

註冊資本：49,200.00萬元

成立日期：2006年8月16日

經營範圍：自有物業的管理及相關配套服務，房產諮詢服務(涉及前置許可的取得許可後方可經營)。

2. 委託人和產權持有人之間的關係

產權持有人與委託人為同一公司。

(三) 其他資產評估報告使用人

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

二、 評估目的

西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司擬股權轉讓。本次評估目的是對該經濟行為所涉及的西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司持有的西安億鑫物業管理有限公司債權市場價值進行評估，提供其截至評估基準日的市場價值，為股權轉讓工作提供價值參考。

本次經濟行為已獲批准，相關經濟行為文件為：《中共西安曲江文化金融控股(集團)有限公司委員會會議紀要》(2025年9月15日)。

三、 評估對象和評估範圍

根據本次評估目的，本次評估對象為委託人所指定的應用於本次經濟行為所涉及的西安億鑫物業管理有限公司申報的債權市場價值。評估範圍為與評估對象相關的西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司持有的西安億鑫物業管理有限公司債權(其他應收款)，金額合計100,668,751.91元。

該債權於2025年4月至2026年3月累計發生，具體組成內容為：

序號	欠款對象名稱	是否關聯	業務內容	發生日期	賬齡(月)	金額(元)	債權人
		單位					
1	西安億鑫物業管理有限公司	是	無息出借資金	2025年4月	3	49,726,905.86	西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司
2	西安億鑫物業管理有限公司	是	無息出借資金	2025年6月	1	50,941,846.05	西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司
			合計			100,668,751.91	

債權一為西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司與西安億鑫物業管理有限公司雙方於2025年4月30日簽訂編號為2025-01《資金提供協議》，約定西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司向西安億鑫物業管理有限公司無息出借資金合計人民幣49,726,905.86元，借款期限自資金提供之日起至2027年6月30日。

債權二為西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司與西安億鑫物業管理有限公司雙方於2025年6月24日簽訂編號為2025-02《資金提供協議》，約定西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司向西安億鑫物業管理有限公司無息出借資金人民幣50,941,846.05元，借款期限自資金提供之日起至2027年6月30日。

- (一) 本次評估對象和評估範圍與委託人擬實施本次經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。
- (二) 引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額(或者評估值)

本次評估未有引用其他機構報告結論的情況。

四、 價值類型

根據本次評估目的、市場條件以及評估對象自身特點等因素，確定本次評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、 評估基準日

本項目評估基準日是2026年3月31日。由委託人根據經濟行為、會計期末等因素確定。

六、 評估依據

我們在本次評估過程中所遵循的國家、地方政府和有關部門的法律法規、準則依據、權屬依據、取價依據，以及在評估中參考的文件資料、依據主要有：

(一) 經濟行為依據

《中共西安曲江文化金融控股(集團)有限公司委員會會議紀要》(2025年9月15日)。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
3. 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議通過修正)；
4. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第三次會議通過)；
5. 《國有資產評估管理辦法》(國務院第91號令，2020年11月20日根據國務院令第732號修訂)；
6. 《國有資產評估管理辦法實施細則》(國資辦發[1992]第36號)；
7. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院第378號令，2019年修訂)；
8. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委第12號，2005年)；

9. 財政部令第14號《國有資產評估管理若干問題的規定》；
10. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
11. 其他相關的法律法規。

(三) 準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
4. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
7. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
8. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
9. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
10. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
11. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
12. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(四) 權屬依據

1. 委託人提供的其他權屬證明文件(轉帳憑證、協議)；
2. 債權轉讓合同等。

(五) 取價依據

1. 其他與企業取得、使用資產等有關的合同、會計憑證等其他資料。

(六) 其他參考依據

1. 產權持有人提供的資產評估申報明細表；
2. 與債權人債權形成等有關合同及其他資料；
3. 委託人提供的其他與評估有關的資料；
4. 其他有關參考資料。

七、 評估方法

(一) 評估方法介紹

《資產評估基本準則》和《資產評估執業準則－資產評估方法》中確定資產價值的評估方法包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。

市場法也稱交易案例比較法、市場比較法，是指通過將評估對象與可比參照物進行比較，以可比參照物的市場價格為基礎確定評估對象價值的評估方法的總稱。市場法要求充分利用類似資產成交價格信息，並以此為基礎判斷和估測被評估資產的價值。

收益法是指通過將評估對象的預期收益資本化或者折現，來確定其價值的各種評估方法的總稱。該方法採用資本化或折現的途徑及其方法來判斷和估算資產價值。

成本法是指按照重建或者重置被評估對象的思路，將重建或者重置成本作為確定評估對象價值的基礎，扣除相關貶值，以此確定評估對象價值的評估方法的總稱。

(二) 評估方法選用

按照《資產評估基本準則》、《資產評估執業準則—資產評估方法》、《資產評估執業準則—資產評估報告》的規定，資產評估專業人員應當熟知、理解並恰當選擇評估方法。資產評估專業人員在選擇評估方法時，應當充分考慮評估目的、價值類型、評估對象、適用條件、資料情況等影響評估方法選擇的因素，分析上述三種基本方法的適用性，依法選擇評估方法。

1. 市場法

市場法也稱比較法、市場比較法，是指通過將評估對象與可比參照物進行比較，以可比參照物的市場價格為基礎確定評估對象價值的評估方法的總稱。市場法要求充分利用類似資產成交價格信息，並以此為基礎判斷和估測被評估資產的價值。

本次委託評估的資產為債權，委估債務不具有活躍的公開交易市場，市場上無法獲取與待估債權類似交易案例，不具備採用市場法評估的條件，故本次評估不採用市場法進行評估。

2. 收益法

收益法是指通過將評估對象的預期收益資本化或者折現，來確定其價值的各種評估方法的總稱。該方法採用資本化或折現的途徑及其方法來判斷和估算資產價值。

納入本次評估範圍內的資產為債權，本次評估的債權未規定明確的還款計劃未來收益難以預測，因此本次評估不採用收益法進行評估。

3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置被評估對象的思路，將重建或者重置成本作為確定評估對象價值的基礎，扣除相關貶值，以此確定評估對象價值的評估方法的總稱。

由於債權人有完備的財務資料和資產管理資料可以利用，並且與債務人償還債權的相關資產，債務人提供成本的有關數據和信息來源較廣，可以合理估算相關償還資產價值，因此本次評估可以採用成本法。

(三) 評估方法的具體運用

本次評估首先通過核查委託人提供的債權財務記錄、債權協議等資料確認其真實性，核實債權人在評估基準日的債權賬面價值；然後，評估專業人員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，評估專業人員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。

八、 評估程序實施過程和情況

整個評估工作分四個階段進行：

(一) 前期準備階段

在接受資產評估業務委託之前，採取與委託人討論、閱讀資料等方式，明確評估目的、評估對象、評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，並對自身專業勝任能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，決定接受委託，簽訂資產評估委託合同；根據項目具體情況，確定項目負責人，組成評估項目組，編制評估計劃；佈置資產評估工作，指導產權持有人填報資產評估申報表，準備評估所需資料。

(二) 現場工作階段

根據此次評估業務的具體情況，按照《資產評估執業準則- 資產評估程序》和其他相關規定的要求，評估人員採取詢問、核對等方式，對各項資產進行必要的核查驗證，索取歷史期評估資料，瞭解主要資產的經濟和法律權屬狀況，確定資產的存在性、真實性、完整性，核實申報的評估資料與提供的會計資料是否相符，關注資產法律權屬狀況。

(三) 評定估算階段

按照評估相關的法律、準則的規定，收集市場價格信息資料，並對收集的評估資料進行必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據；根據評估對象、價值類型、評估資料收集情況等，選擇適用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，進行評定估算，形成初步評估結果。

(四) 提交報告階段

匯總各類資產的評估結果，對形成的評估結論進行分析，確定最終評估結論，撰寫資產評估報告，形成評估報告初稿。按照法律、行政法規、資產評估準則和資產評估機構內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核。出具資產評估報告前，在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通。在完成上述資產評估程序後，出具並提交正式資產評估報告。

九、評估假設

本項目評估結論是在以下假設前提、限制條件成立的基礎上得出的，如果這些前提、條件不能得到合理滿足，本報告所得出的評估結論一般會有不同程度的變化。本次評估中，評估人員遵循了以下評估假設：

(一) 前提假設

1. 交易假設：交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。
2. 公開市場假設：公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

(二) 一般假設

1. 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
2. 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對債務人造成重大不利影響。
3. 假設評估基準日後債務人採用的會計政策和編寫本資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
4. 假設債務人保持現有的管理方式和管理水平，經營範圍、方式與目前方向保持一致。
5. 假設債務人的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務。

(三) 具體假設

1. 假設債務人以現有資產出售償債，但資產的出售不是立即的，而可以允許在一定時間內進行出售；
2. 假設債權清收所採用的方法為市場公認的資產清償方式，以資產整體出售方式清償債務；
3. 從委託人或產權持有人處及其他第三方獲取的資料真實、有效。

評估人員根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，評估人員將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、 評估結論

我們根據國家有關資產評估的法律、行政法規和資產評估準則，本著獨立、客觀、公正的原則，履行了資產評估法定的和必要的程序，採用成本法，對西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司持有的西安億鑫物業管理有限公司債權市場價值於評估基準日2026年3月31日的市場價值進行了評估。評估結論如下。

西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司持有的西安億鑫物業管理有限公司債權市場價值為100,668,751.91元。大寫：人民幣壹億零陸拾陸萬捌仟柒佰伍拾壹元玖角壹分。

本評估結論使用有效期：自評估基準日至經濟行為實現日相距不超過一年，即自2026年3月31日起至2027年3月30日止。超過一年，需重新進行資產評估。

本評估結論系根據本資產評估報告所列示的目的、假設及限制條件、依據、方法、程序得出，本評估結論只有在上述目的、依據、假設、前提存在的條件下成立，且評估結論僅為本次評估目的服務。

十一、 特別事項說明

本評估報告中陳述的特別事項是指在已確定評估結論的前提下，評估人員已發現的可能影響評估結論，但非評估人員執業水平和能力所能評定的有關事項。

(一) 引用其他機構出具的報告結論的情況說明

本次評估未有引用其他機構出具的報告結論的情況。

(二) 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形

按照《資產評估對象法律權屬指導意見》的規定，委託人和其他相關當事人委託資產評估業務，應當依法提供資產評估對象法律權屬等資料，並保證其真實性、完整性、合法性。執行資產評估業務的目的是對資產評估對象價值進行估算並發表專業意見，對資產評估對象法律權屬確認或者發表意見超出資產評估專業人員的執業範圍。本機構資產評估專業人員不對資產評估對象的法律權屬提供保證，對因產權問題發生的法律糾紛不承擔任何責任。

評估人員對委託人和產權持有人提供的有關評估對象法律權屬的資料和資料來源進行了必要的核查驗證，並對查驗的情況予以披露。經查，委託人和產權持有人提供的評估對象法律權屬資料中均載明相關資產的權利人為產權持有人。

(三) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

本次評估，未發現產權持有人在評估基準日存在法律、經濟等未決事項。

(四) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項

本次評估，未發現產權持有人在評估基準日存在擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項。

(五) 重大期後事項

重大期後事項是指評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項。

在評估基準日至本評估報告日之間，委託人及產權持有人未申報產生重大影響的期後事項，資產評估專業人員亦未發現產生重大影響的期後事項。

(六) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

本次評估，未發現本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形。

(七) 需要說明的其他事項

1. 評估報告成立的前提條件和假設條件：本評估結論是以本報告設定的假設為前提，確定的被評估資產在評估基準日時點上的市場價值，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估價值的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有自然力和其他不可抗力對評估對象價值的影響。當前述條件以及評估中遵循的持續經營原則等其它情況發生變化時，評估結論一般會失效。評估機構不承擔由於這些條件的變化而導致評估結果失效的相關法律責任。
2. 對企業存在的可能影響資產評估值的其他瑕疵事項，在企業未作特殊說明而評估人員根據專業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構和評估人員不承擔相關責任。
3. 評估對象涉及的資產清單由委託人、產權持有人申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
4. 在評估報告日至評估報告有效期內如資產數量發生重大變化，應對資產數額進行相應調整；若資產價格標準發生變化，並對評估結論產生明顯影響時，應重新評估。

對上述特別事項的處理方式、特別事項對評估結論可能產生的影響，提請資產評估報告使用人關注其對經濟行為的影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

- (一) 本資產評估報告僅用於本評估報告載明的評估目的和用途，不能用於其他目的和用途。
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 未征得資產評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。
- (六) 本資產評估報告的評估結論使用有效期自評估基準日至經濟行為實現日相距不超過一年，即自2026年3月31日起至2027年3月30日止。超過一年，需重新進行資產評估。
- (七) 本評估報告包含若干備查文件及評估明細表，亦為本報告之組成部分，與本報告正文是一個完整的整體，且備查文件、評估明細表均不能單獨使用，只能與評估報告正文配套使用方為有效。
- (八) 資產評估報告如需按國家現行規定提交相關部門進行核准或備案，則在取得批復後方可正式使用。

十三、資產評估報告日

資產評估報告日為2026年6月3日。

十四、簽名蓋章

新蘭特房地產資產評估有限公司

資產評估師：

資產評估師：

2026年6月3日

(本報告需在評估結論頁和本簽章頁同時蓋章時生效)

資產評估報告附件

目錄

1.	與評估目的相對應的經濟行為文件	19
2.	委託人和產權持有人法人營業執照副本	20
3.	委託人和產權持有人承諾函	21
4.	簽字資產評估師承諾函	22
5.	資產評估機構備案公告	23
6.	資產評估機構營業執照副本	24
7.	簽字資產評估師職業資格證書登記卡	25
8.	資產評估結果匯總及明細表	26

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：

於本公司股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司已 發行股本之 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有條件同意自榮建控股有限公司購買合共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。

於相聯法團普通股之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持 股份數目	佔相聯法團 股本之 概約百分比
鄭開杰先生	Acme Gear Global Limited	實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他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) 於股份之好倉／短倉

股東名稱	好倉／ 短倉	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
曲江文化金融國際投資有限公司	好倉	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	好倉	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	好倉	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	好倉	實益擁有人	322,727,272 ^(附註2)	28.07%
Hony Capital Fund 2008, L.P.	好倉	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.	好倉	於受控制法團 持有權益	322,727,272 ^(附註2)	28.07%
Hony Capital Fund 2008 GP Limited	好倉	於受控制法團 持有權益	322,727,272 ^(附註2)	28.07%
Hony Group Management Limited	好倉	於受控制法團 持有權益	322,727,272 ^(附註2)	28.07%

股東名稱	好倉/ 短倉	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
Hony Managing Partners Limited	好倉	於受控制法團 持有權益	322,727,272 ^(附註2)	28.07%
Exponential Fortune Group Limited	好倉	於受控制法團 持有權益	322,727,272 ^(附註2)	28.07%
趙令歡先生	好倉	於受控制法團 持有權益	322,727,272 ^(附註2)	28.07%
Acme Gear Global Limited	好倉	實益擁有人	322,727,272 ^(附註3)	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) 好倉322,727,272股股份指榮建控股有限公司所持有322,727,272股股份。Hony Capital Fund 2008, L.P.持有榮建控股有限公司之全部已發行股本。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控股有限公司所持有之權益中擁有權益。
- (3) 根據訂約各方於二零二四年七月三日訂立之買賣協議，榮建控股有限公司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(不包括董事及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營運狀況自二零二五年十二月三十一日(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)自二零二五年十二月三十一日(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
八方金融有限公司	獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團
戴德梁行有限公司	獨立專業物業估值師及股權估值師
新蘭特房地產資產評估有限公司	獨立專業債務估值師
長青(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (1) 已分別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二零二五年十二月三十一日(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。

上述專家乃於本通函日期提供函件及／或報告，以供納入本通函。

8. 訴訟

除下文所披露者外，據董事所知，截至最後實際可行日期，本集團任何成員公司均未涉及任何具重大影響之訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何已知之待決或面臨之具重大影響之訴訟或索償。

大明宮購物中心

茲提述本公司日期為二零二二年六月十七日及二零二四年三月二十五日之公告以及本公司日期為二零二二年六月三十日之通函。

本公司間接附屬公司西安世紀金花鼎耀購物有限公司(「世紀金花鼎耀」)向西安市未央區人民法院遞交了民事起訴狀，訴稱：(i)判令本公司之間接全資附屬公司西安世紀金花購物有限公司(「西安世紀金花」)(作為原承租主體)與陝西大明宮投資發展有限責任公司(「出租人」)(作為出租人)訂立之租賃協議(以租賃位於西安市未央區太華北路359號名為「大明宮購物中心」之商業物業，地下兩層及地上七層(「該西安物業」)，租期為20年)(「租賃協議」)(經西安世紀金花與出租人訂立之租賃協議的補充協議(以將承租主體由西安世紀金花變更為世紀金花鼎耀)補充)於二零二三年十一月二十七日終止，以及出租人向世紀金花鼎耀返還誠意金人民幣7,000萬元及相關利息；及(ii)出租人賠償世紀金花鼎耀交還該西安物業產生的費用，並承擔作為原告實現債權產生的相關成本及費用。

於二零二四年三月十九日，世紀金花鼎耀接獲西安市未央區人民法院有關訴訟案件的傳票，據此，該訴訟案件已於二零二四年四月三十日在西安市未央區人民法院大明宮人民法庭進行第一次聆訊。

於二零二四年七月二十六日，訴訟案件已進行兩次開庭審理，庭審均主要為舉證與辯論，未有實質性推進。於二零二四年八月十四日世紀金花鼎耀撤回起訴處理，經過雙方努力溝通，未達成有效的和解方案。世紀金花鼎耀於二零二六年一月四日重新向西安市未央區人民法院遞交訴訟材料。

西安中心發展項目

茲提述本公司日期為二零一四年十二月四日、二零一七年七月二十日、二零二一年九月二十日、二零二一年十二月二十九日、二零二四年五月二十三日、二零二四年六月三日、二零二五年八月二十六日、二零二五年十月二十二日及二零二六年一月七日之公告，以及本公司日期為二零一五年一月二十二日之通函。

本公司擁有83.88%權益之附屬公司世紀金花股份有限公司(「世紀金花」或「金花鐘樓」)向西安市雁塔區人民法院遞交民事起訴狀，並於二零二四年四月收到聆訊傳票。世紀金花要求西安億高置業有限公司(「項目公司」)繼續履行雙方訂立的協議(以根據世紀金花要求開發位於中華人民共和國(「中國」)西安市西安高新技術產業開發區之「西安中心」之商業部份，包括總建築面積約69,061平方米及457個停車位(「西安中心物業」)以及世紀金花其後購買西安中心物業)及相關補充協議。世紀金花亦要求項目公司承擔違約金人民幣368,808,000元及相關訴訟費用。該違約金暫計算至二零二四年一月十九日並持續主張計算至實際交付之日。

二零二四年六月二十日訴訟案件第一次開庭。對方代理人表示需要更多時間梳理案件資料因而提出延期申請，並獲法院批准。

二零二四年八月二十一日再次開庭，庭上僅進行舉證，雙方提供並交換證據核查。

金花鐘樓於二零二五年八月二十五日收到雁塔區人民法院日期為二零二五年七月二十一日的判決書，判決如下：

- 一、 項目公司於判決生效之日起十日內向金花鐘樓支付違約金人民幣200,376,000元；及
- 二、 駁回金花鐘樓的其餘訴訟請求。

如項目公司未按照判決書指定的期間履行金錢給付義務，應當依照《中國民事訴訟法》第二百六十四條之規定，加倍支付遲延履行期間的債務利息。案件受理費人民幣1,885,840元，由項目公司承擔人民幣1,043,680元，由金花鐘樓承擔人民幣842,160元。

於二零二五年十月十三日，本公司收到項目公司向西安市中級人民法院遞交的民事上訴狀(「上訴狀」)副本。根據上訴狀，項目公司要求：(i)將案件發回重審或改判駁回金花鐘樓全部訴訟請求；及(ii)判令案件一、二審訴訟費用均由金花鐘樓承擔。

本公司於二零二五年十二月三十日收到陝西省西安市中級人民法院日期為二零二五年十二月二十九日(2025)陝01民終19796號判決書(「本判決」)，判決如下：

- 一、 撤銷西安市雁塔區人民法院(2024)陝0113民初11843號民事判決第二項。
- 二、 改判西安市雁塔區人民法院(2024)陝0113民初11843號民事判決第一項為：項目公司於本判決生效之日起十日內向金花鐘樓支付違約金人民幣169,897,357.5元。如果未按照本判決指定的期間履行上述給付金錢義務，應當依照《中國民事訴訟法》第二百六十四條的規定，加倍支付遲延履行期間的債務利息。
- 三、 駁回金花鐘樓的其餘訴訟請求。

金花鐘樓已於二零二六年二月十日向法院提出強制執行申請。

9. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內曾訂立下列屬或可能屬重大的合約(並非於本集團一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 日期為二零二五年一月二十七日之協議，據此本公司及榮建控股有限公司已同意(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(榮建控股有限公司及／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，榮建控股有限公司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)(以較早者為準)。

10. 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銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座31樓。

- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，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潘健希先生，彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會士。
- (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。

11. 展示文件

下列文件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)刊載：

- (1) 協議；
- (2) 獨立財務顧問八方金融有限公司之函件，其全文載列於本通函「八方金融函件」一節；
- (3) 目標公司財務資料之審閱報告，其全文載列於本通函附錄二；
- (4) 餘下集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載列於本通函附錄三；
- (5) 該物業之估值報告，其全文載列於本通函附錄五；
- (6) 目標股權之估值報告，其全文載列於本通函附錄七；
- (7) 目標債權之估值報告，其全文載列於本通函附錄八；及
- (8) 本附錄上文「專家資格及同意書」一節所述專家之同意書。

股東特別大會通告



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」)將於二零二六年六月十八日(星期四)上午九時正假座香港灣仔告士打道66號筆克大廈4樓401室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過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、追認及確認西安曲江金控資產運營管理有限公司、西安億鑫物業管理有限公司及西安曲江世紀金花商業管理集團有限公司訂立之日期為二零二六年五月二十一日之股權及債權轉讓協議(「該協議」)(註有「A」字樣之該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，以執行該協議並使自該協議所產生、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
馬文忠

香港，二零二六年六月三日

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

香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

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(或其任何續會)並於會上表決的股東,均有權委任一名或(如該股東持有兩股或以上股份)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證券登記有限公司,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. 本公司將於二零二六年六月十五日(星期一)至二零二六年六月十八日(星期四)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。於二零二六年六月十八日(星期四)(即記錄日期)名列本公司於本公司香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司存置之登記冊之股份持有人有權出席股東特別大會。為確定有權出席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二零二六年六月十二日(星期五)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證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
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。

* 僅供識別