

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



ART GROUP HOLDINGS LIMITED

錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

有關租賃協議之須予披露交易

租賃協議

於二零二六年四月二十七日，出租人(1)與承租人(1)就標的部分物業(1)訂立租賃協議。

先前租賃協議

於二零二五年五月二十二日，出租人(2)與承租人(2)就標的部分物業(2)訂立先前租賃協議。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號，承租人(1)作為承租人訂立租賃協議，將需要本集團確認使用權資產（於本集團綜合財務報表中於初步確認時分類為投資物業）。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。本集團根據租賃協議確認於估值日期二零二六年一月一日的使用權資產公平值約為人民幣39.5百萬元。

根據香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號，承租人(2)作為承租人訂立先前租賃協議，需要本集團確認使用權資產（於本集團綜合財務報表中於初步確認時分類為投資物業）。因此，根據上市規則，訂立先前租賃協議被視為本集團收購資產。本集團根據先前租賃協議確認於估值日期二零二五年二月二十八日及二零二五年十二月三十一日的使用權資產公平值分別約為人民幣22.8百萬元及人民幣25.1百萬元。

由於上市規則第14.07條項下有關先前租賃協議(以獨立基準計算)的任何適用百分比率並不超過5%，故先前租賃協議(以獨立基準計算)並不構成上市規則第14章項下的須予披露交易。

由於一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，租賃協議、先前租賃協議及其項下擬進行的交易均構成本公司之須予披露交易，因此須遵守通知及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

背景

茲提述本公司日期為二零二一年四月二十六日之公佈(「**該公佈**」)以及本公司日期為二零二一年五月二十八日之通函(「**該通函**」)，內容有關(其中包括)租賃合約(C區)。除本公佈文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該公佈及該通函所界定者具有相同涵義。

於二零二三年十一月二十三日，河南省鄭州市中級人民法院發出強制執行判決(2023)豫01執恢829號之三)(「**法院命令(1)**」)，據此命令作為出租人(C區)的債務清償，自二零二三年十一月二十七日起，購物中心C區1樓總樓面面積15,318.48平方米(房屋所有權證編號：1601236964)之所有權(「**標的部分物業(1)**」)應移轉予出租人(1)。

於二零二三年十二月六日，河南省鄭州市中級人民法院發出強制執行判決(2023)豫01執恢839號之三)(「**法院命令(2)**」)，據此命令作為出租人(C區)的債務清償，自二零二三年十二月八日起，購物中心C區1樓總樓面面積6,692.93平方米(房屋所有權證編號：1601236963)之所有權(「**標的部分物業(2)**」)應移轉予出租人(2)。

租賃期： 租賃期自二零二六年一月一日起計，初步為期五年。初始租期屆滿後，除非任何一方提出異議，否則租賃期將自動延長五年。

用途： 承租人(1)進行商業用途、營運及管理。

終止： 租賃協議應經訂約各方同意方可修訂或解除。

於發生下列任一事件時，出租人(1)可單方面解除租賃協議：

- 承租人(1)逾期30日未支付租金，經催繳後仍未於10個工作日內支付
- 承租人(1)未經授權擅自改動或損壞標的部分物業(1)之結構部分
- 承租人(1)將標的部分物業(1)用於非法活動
- 承租人(1)於接獲違約通知後，未能就租賃協議的違約行為進行糾正

其他條款： 承租人(1)應於租賃協議簽訂後三十(30)日內，向出租人(1)繳存人民幣350,000元作為押金。

第一至第五年的租金載列如下：

租賃年限	租賃面積 (平方米)	單位價格 (人民幣/平方米)	每年租金 (人民幣)
1年		30	5,514,652.80
2年		30	5,514,652.80
3年	15,318.48	31.5	5,790,385.44
4年		31.5	5,790,385.44
5年		33.075	6,079,904.76

第六至第十年的租金載列如下：

租賃年限	租賃面積 (平方米)	單位價格 (人民幣/平方米)	每年租金 (人民幣)
6年		33.075	6,079,904.76
7年	15,318.48	34.7288	6,383,909.16
8年		34.7288	6,383,909.16
9年		36.4652	6,703,097.28
10年		36.4652	6,703,097.28

租金應於相關季度首月起21日內按季度預付。

先前租賃協議

先前租賃協議之主要條款如下：

日期：二零二五年五月二十二日

訂約方：(i) 出租人(2)；及

(ii) 承租人(2)

出租物業：標的部分物業(2)

租賃期：自二零二五年三月一日至二零四零年十月三十一日

用途：承租人(2)進行商業用途、營運及管理。

終止：先前租賃協議應經訂約各方同意方可修訂或解除。

於發生下列任一事件時，出租人(2)有權單方面解除先前租賃協議：

— 承租人(2)逾期30日未支付租金

— 承租人(2)未能於協定時間內支付保證金

- 承租人(2)未經授權擅自改動或損壞標的部分物業(2)之結構部分
- 承租人(2)將標的部分物業(2)用於非法活動
- 承租人(2)於接獲違約通知後，未能就先前租賃協議的違約行為進行糾正

其他條款： 承租人(2)應於先前租賃協議簽訂後三十(30)日內，向出租人(2)繳存人民幣100,000元作為押金。

租金載列如下：

租賃期	支付租金 (人民幣)	相關租賃期支付 租金總額 (人民幣)
二零二五年三月一日—二零二六年十月三十一日	每月39,000元	780,000
二零二六年十一月一日—二零四零年十月三十一日	每季325,000元	18,200,000

租金應於相關季度最後一個月起25日內按季度預付。

有關訂約方之資料

有關本集團之資料

本集團主要從事物業營運業務。

有關出租人(1)及出租人(2)之資料

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，出租人(1)及出租人(2)為中國東方資產管理股份有限公司(一間於中國註冊成立之中央國有金融企業)之區域辦事處。出租人(1)及出租人(2)經中國東方資產管理股份有限公司之總辦事處授權營運，主要從事不良資產管理，包括收購、重組及處置不良資產。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，出租人(1)及出租人(2)及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關承租人(1)之資料

承租人(1)為於中國註冊成立之公司，為本公司之間接非全資附屬公司。本集團間接持有承租人(1) 90%股權。據董事所知、所悉及所信，承租人(1)餘下10%股權由鄭州正霖商業運營管理有限公司(「鄭州正霖」)持有(於中國註冊成立之公司，其股東包括河南九上商業運營管理有限公司(「河南九上」)(佔33%)、鄭州信而泰商業運營管理有限公司(「信而泰」)(佔22%)、李雨諶(佔22%)、袁利偉(佔12%)及王飛(佔11%))。河南九上為一間於中國註冊成立之公司，由張紅強擁有99%權益以及張藝齡擁有1%權益。信而泰為一間於中國註冊成立之公司，由杜艷平擁有90%權益以及杜文琪擁有10%權益。杜艷平及杜文琪分別為執行董事杜振鑾先生的妹妹及女兒。除此之外，其他最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

承租人(1)的主要業務為物業營運。

有關承租人(2)之資料

承租人(2)於中國註冊成立，為本公司之間接非全資附屬公司。本公司間接持有承租人(2) 77.78%股權。據董事所知、所悉及所信，承租人(2)餘下22.22%股權由鄭州正霖持有。

承租人(2)的主要業務為物業營運。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團根據租賃合約(C區)經營購物中心C區。標的部分物業(1)及標的部分物業(2)均屬購物中心C區的一部分。根據法院命令(1)及法院命令(2)，(i)標的部分物業(1)及標的部分物業(2)的業權及所有權分別轉讓予出租人(1)及出租人(2)；及(ii)租賃合約(C區)項下的租賃面積由總樓面面積80,117.99平方米減至58,106.58平方米。根據本集團中國法律顧問的意見，出租人(1)自二零二三年十一月二十七日起擁有標的部分物業(1)的業權及所有權；出租人(2)自二零二三年十二月八日起擁有標的部分物業(2)的業權及所有權。自此，出租人(C區)無權處理標的部分物業(1)及標的部分物業(2)。

本集團中國法律顧問認為，租賃協議、先前租賃協議與租賃合約(C區)為獨立協議，而租賃協議及先前租賃協議並非租賃合約(C區)的補充協議。

鑒於本集團自租賃合約(C區)起持續經營標的部分物業(1)及標的部分物業(2)，董事會認為總租賃協議將維持本集團營運購物中心C區之總樓面面積，並繼續為本集團產生與租賃合約(C區)相同之租金收入，故符合本公司及其股東之整體權益與裨益。董事認為，租賃協議及先前租賃協議之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號，承租人(1)作為承租人訂立租賃協議，將需要本集團確認使用權資產(於本集團綜合財務報表中於初步確認時分類為投資物業)。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。本集團根據租賃協議確認於估值日期二零二六年一月一日的使用權資產公平值約為人民幣39.5百萬元。

根據香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號，承租人(2)作為承租人訂立先前租賃協議，需要本集團確認使用權資產(於本集團綜合財務報表中於初步確認時分類為投資物業)。因此，根據上市規則，訂立先前租賃協議被視為本集團收購資產。本集團根據先前租賃協議確認於估值日期二零二五年二月二十八日及二零二五年十二月三十一日的使用權資產公平值分別約為人民幣22.8百萬元及人民幣25.1百萬元。

由於上市規則第14.07條項下有關先前租賃協議(以獨立基準計算)的任何適用百分比率並不超過5%，故先前租賃協議(以獨立基準計算)並不構成上市規則第14章項下的須予披露交易。

由於一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，租賃協議、先前租賃協議及其項下擬進行的交易均構成本公司之須予披露交易，因此須遵守通知及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「總租賃協議」	指	租賃協議及先前租賃協議之統稱
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	錦藝集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港會計準則第40號」	指	香港會計準則第40號「投資物業」
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士(具備上市規則賦予該詞之涵義)並無關連之獨立第三方
「租賃協議」	指	出租人(1)與承租人(1)就標的部分物業(1)所訂立日期為二零二六年四月二十七日之租賃協議
「租賃合約(C區)」	指	鄭州翰園置業有限公司(一間於中國成立之有限責任公司)(作為出租人)與中原錦藝(作為承租人)就購物中心C區訂立日期為二零二一年四月二十六日之租賃合約
「承租人(1)」	指	鄭州義尺商業運營管理有限公司於中國註冊成立，為本公司之間接非全資附屬公司
「承租人(2)」	指	鄭州正旭商業運營管理有限公司於中國註冊成立，為本公司之間接非全資附屬公司

「出租人(1)」	指	中國東方資產管理股份有限公司海南省分公司為中國東方資產管理股份有限公司(一間於中國註冊成立之中央國有金融企業)之區域辦事處
「出租人(2)」	指	中國東方資產管理股份有限公司福建省分公司為中國東方資產管理股份有限公司(一間於中國註冊成立之中央國有金融企業)之區域辦事處
「出租人(C區)」	指	鄭州翰園置業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「先前租賃協議」	指	出租人(2)與承租人(2)就標的部分物業(2)訂立日期為二零二五年五月二十二日之租賃協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中原錦藝」	指	鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「購物中心C區」	指	位於中國河南省鄭州市中原區棉紡西路40號的購物中心
「平方米」	指	平方米

「%」

指 百分比

承董事會命
錦藝集團控股有限公司
杜振鑾
董事

香港，二零二六年四月二十七日

於本公佈日期，執行董事為蘇培欣先生、黃浩賢博士、姚霖穎先生及杜振鑾先生；
以及獨立非執行董事為莊瀚宏先生、莊賢琳女士及王玉琴女士。