

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)

有關租賃協議之主要交易

租賃協議

承租人(本公司之間接非全資附屬公司)就租借龍湖物業與出租人訂立租賃協議，為期十年。

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。預期本集團根據租賃協議確認的使用權資產公平值約為人民幣246百萬元。

由於上市規則第14.07條項下有關租賃協議的最高適用百分比率超過25%，故根據上市規則第14章，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，供股東考慮及酌情批准租賃協議及其項下擬進行的交易。

據董事經作出一切合理諮詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且概無股東須於股東特別大會上就租賃協議之決議案放棄投票。

一般事項

由於需要更多時間落實本公佈所載資料，一份載有(其中包括)(i)租賃協議詳情；(ii)龍湖物業估值報告；及(iii)股東特別大會通告的通函預計將於二零二五年十一月十三日或之前寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈，承租人與出租人訂立租賃協議，據此，出租人同意出租且承租人同意租借龍湖物業。

租賃協議

租賃協議之主要條款如下：

日期：二零二五年八月二十七日

訂約方：(1) 出租人；及
(2) 承租人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

出租物業： 龍湖物業

租賃期限： 自二零二五年七月一日起至二零三五年六月三十日屆滿，為期120個月（即10年）。

租金付款： 概無免租期。

租金載列如下：

租賃年度	龍湖物業 負一樓及五樓		龍湖物業 一樓及二樓		每月總租金	合計總租金
	租賃面積 (平方米)	每月單價 (人民幣元／ 平方米)	租賃面積 (平方米)	每月單價 (人民幣元／ 平方米)		
第1年		14		20	1,094,189.34	13,130,272.08
第2年		14		23	1,203,206.16	14,438,473.92
第3年		14		25	1,275,884.04	15,310,608.48
第4年		17		27	1,427,292.75	17,127,513.00
第5年	26,243.61	17	36,338.94	28	1,463,631.69	17,563,580.28
第6年		20		30	1,615,040.40	19,380,484.80
第7年		20		32	1,687,718.28	20,252,619.36
第8年		20		33.5	1,742,226.69	20,906,720.28
第9年		20		37	1,869,412.98	22,432,955.76
第10年		20		40.5	1,996,599.27	23,959,191.24
總計						<u>184,502,419.20</u>

租金應於相關季度第二個月第十日前按季支付。單價之增幅乃由出租人與承租人經公平磋商，並經參考當前物業市場及長期視角下物業價格的預期恢復及上漲趨勢後釐定。

董事認為每月租金單價增幅屬公平合理，且符合本公司與股東之整體利益。

龍湖物業之分租戶將支付按金及租金至承租人之銀行賬戶（「**銀行賬戶**」）。銀行賬戶之資金將優先用於支付承租人根據租賃協議應付之租金及相關費用。餘下資金（經扣除上述租金及相關費用後）將由承租人用於其營運。承租人的營業執照、銀行賬戶訪問秘鑰及用於銀行賬戶之印章將與出租人共享並供其使用。

保證金

於租賃協議日期起10個營業日內，承租人將向出租人支付總計人民幣1,000,000元作為租賃協議之違約保證金。

用途

龍湖物業將由承租人用於商業出租、營運及管理。

終止

經出租人與承租人一致同意後，租賃協議可予終止。倘若(i)承租人於相關到期日期10日內未能支付租金；(ii)承租人擅自破壞或改造龍湖物業結構性部分；(iii)承租人將龍湖物業用於違法活動；及(iv)承租人未能整改出租人通知之任何違約情況，則出租人可終止租賃協議並收回龍湖物業。

有關龍湖物業之資料

龍湖物業為位於中國河南省鄭州市龍湖鎮雙湖大道150號龍湖購物中心一座-105室、101室、201室及529室的購物中心。

截至二零二五年八月二十七日，龍湖物業已出租予超過120名租戶，約96.9%的可出租面積被零售店鋪、餐廳及／或娛樂休閒場所佔用。龍湖物業提供廣泛的服務及商品，包括KTV、超市及便利店、珠寶及手錶、美容、電器商鋪、國際時尚品牌、健身、生活體驗、休閒裝／運動裝、母嬰用品、兒童樂園、技術學習及餐廳。

訂立租賃協議的理由及裨益

董事獲悉，龍湖物業的原業主結欠出租人債務並存在還款違約情況。出租人已通過法院判決獲得龍湖物業的業權及所有權。

出租人接管龍湖物業時，該物業有分租戶。出租人於管理及經營商場方面並無充足經驗及資源，故出租人請求承租人經營龍湖物業。因此，出租人與承租人訂立一項臨時安排，期限自二零二五年五月十日起至二零二五年六月三十日止，於該期間內，龍湖物業獲出租予承租人，其中龍湖物業負一樓及五樓的租賃區域的每月單價為人民幣14元／平方米，龍湖物業一樓及二樓的租賃區域的每月單價為人民幣20元／平方米，並由承租人經營及管理。前管理公司自二零二四年十二月二十三日至二零二五年五月九日的到期應付的未付租金約人民幣4.2百萬元將由承租人與前管理公司共同承擔。

於臨時安排期間，本集團通過接管龍湖物業現有管理人員對承租人提供了支持，並成功培養出了一支高質量、經驗豐富的物業營運團隊，節省了額外招聘及培訓所需的成本及時間。現有物業營運團隊與分租戶建立的穩固合作關係有助於龍湖物業持續穩定的營運。

除租賃協議符合本集團的業務戰略目標及支持其持續擴張外，董事會認為，租賃協議符合本公司及其股東的整體利益，並對彼等有利，原因如下：

- (i) 龍湖物業現已擁有一支高素質及經驗豐富的管理團隊，消除了招聘及培訓的需求及成本。相反，本集團將對現有人員實行自身營運標準。此外，現有員工維護著牢固的租戶關係，可為營運的持續性及穩定性提供支持。

接管附有分租戶及一支經驗豐富的管理運營團隊的龍湖物業可大幅降低本集團與招聘及培訓相關的成本，使物業作好即時運營準備，立即展開業務活動，而毋須滿足其他先決條件。

- (ii) 推出新的租賃項目通常需要一年的籌備時間，並為租戶提供三至六個月的免租期以供室內翻新及裝修。除於免租期損失租金外，本集團亦須耗資及投入以對新商場進行裝修，前期成本數額巨大。儘管本集團須與前管理公司共同承擔結欠出租人的約人民幣4.2百萬元，董事認為，租賃龍湖物業所減少的費用超過了推出全新商場項目的費用。

以現有品牌、裝修及租戶基礎經營物業可避免推出新項目所需的時間及成本，包括營銷、推廣及租賃傭金，並具備即時現金流及租戶關係的益處。

- (iii) 龍湖物業的現有分租戶訂有中長期租約，可確保未來三年的穩定租金收入。

總體而言，龍湖物業已擁有分租戶，加上具備成熟及經驗豐富的物業營運團隊，使接管龍湖物業大幅降低本集團在人力開發及培訓方面的支出。這使得龍湖物業得以迅速投入營運，且業務活動毋須滿足推出新物業營運項目的其他先決條件即可立即開展。

鑒於(i)已有一支經驗豐富、能力出眾的管理團隊負責運營龍湖物業；(ii)節省了招聘、培訓及新項目設立的成本；(iii)運營即時性；(iv)現有租戶(平均租期為三年)帶來的穩定租金收入；及(v)中國宏觀經濟情況正在改善，租賃協議總體上對本集團具有戰略及財務裨益。

有關本集團之資料

本集團主要從事物業營運業務。

有關出租人之資料

據董事所知，中國東方資產管理股份有限公司安徽省分公司為中國東方資產管理有限公司(於中國註冊成立的中央國有金融企業)的地方辦事處。

出租人在總部的授權下開展業務活動，主要從事不良資產管理，包括不良資產的收購、重組及出售。

有關承租人之資料

鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司乃於中國註冊成立，主要業務為商業綜合體營運及管理以及物業管理。

本集團間接持有承租人70%股權。據董事所深知，承租人餘下30%股權乃由鄭州龍振東商業運營管理有限公司持有，鄭州龍振東商業運營管理有限公司為於中國註冊成立的公司，其股東為五名人士，而有關人士為本集團員工以及獨立於本公司及其關連人士的第三方。

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。預期本集團根據租賃協議確認的使用權資產公平值約為人民幣246百萬元。

由於上市規則第14.07條項下有關租賃協議的最高適用百分比率超過25%，故根據上市規則第14章，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，供股東考慮及酌情批准租賃協議及其項下擬進行的交易。

據董事經作出一切合理諮詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且概無股東須於股東特別大會上就租賃協議之決議案放棄投票。

一般事項

由於需要更多時間落實本公佈所載資料，一份載有（其中包括）(i)租賃協議詳情；(ii)龍湖物業估值報告；及(iii)股東特別大會通告的通函預計將於二零二五年十一月十三日或之前寄發予股東。

釋義

在本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准租賃協議
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃協議」	指	出租人與承租人就龍湖物業所訂立日期為二零二五年八月二十七日的租賃合約
「承租人」	指	鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司，於中國註冊成立，並為本公司的非全資附屬公司

「出租人」	指	中國東方資產管理有限公司安徽省分公司，中國東方資產管理有限公司（一間於中國註冊成立的中央國有金融企業）之地方辦事處
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍湖物業」	指	位於中國河南省鄭州市龍湖鎮雙湖大道150號龍湖購物中心一座-105室、101室、201室及529室
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

代表董事會
錦藝集團控股有限公司
董事
陳錦艷

香港，二零二五年九月二十九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為蘇培欣先生、黃浩賢博士、姚霖穎先生及陳錦艷先生；以及本公司之獨立非執行董事為莊瀚宏先生、莊賢琳女士及王玉琴女士。