

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢 閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有**錦藝集團控股有限公司**股份**出售或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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依賴該等內容而引致之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

#### 本公司財務顧問

**GM** | 中毅資本有限公司  
Grand Moore Capital Limited

---

除文義另有所指外，此封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至19頁。

本公司謹訂於二零二六年一月二十日（星期二）下午三時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈4610-4619室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

無論 閣下能否出席大會，務請按照隨附代表委任表格印備之指示將代表委任表格填妥，並於切實可行情況下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，惟無論如何須於股東特別大會（或其任何續會）指定舉行時間四十八小時前送達。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視作已撤回論。

股東特別大會上不會提供飲品或茶點，亦不會派發公司禮品。

二零二五年十二月三十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 財務資料 .....	I-1
附錄二 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-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：

「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 香港財務報告準則會計準則第16號—租賃
「港幣」	指 香港法定貨幣港幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指 二零二五年十二月二十四日，即就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「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（經補充租賃協議補充）
「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 中國東方資產管理股份有限公司安徽省分公司，中國東方資產管理股份有限公司（一間於中國註冊成立的中央國有金融企業）之地方辦事處

---

## 釋 義

---

「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 購物中心一座負105室、101室、201室及529室
「中國」	指 中華人民共和國
「中國法律顧問」	指 北京康德(鄭州)律師事務所
「中國法律意見」	指 中國法律顧問的法律意見
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指 證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「補充租賃協議」	指 日期為二零二五年九月二十九日之補充租賃協 議，內容有關租賃協議之股東特別大會之先決條 件
「平方米」	指 平方米
「%」	指 百分比



**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)

**執行董事：**

蘇培欣先生 (主席)  
黃浩賢博士 (行政總裁)  
姚霖穎先生  
陳錦艷先生

**獨立非執行董事：**

莊瀚宏先生  
莊賢琳女士  
王玉琴女士

**註冊辦事處：**

P.O. Box 31119  
Grand Pavilion  
Hibiscus Way  
802 West Bay Road  
Grand Cayman  
KY1-1205  
Cayman Islands

**總辦事處及香港主要營業地點：**

香港灣仔  
告士打道178號  
華懋世紀廣場  
31樓

**敬啟者：**

**有關租賃協議之主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二五年九月二十九日有關租賃協議之公告，據此，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。

## 董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)租賃協議及其項下擬進行的交易的進一步信息,以及上市規則規定的其他信息。

### 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>	

由於出租人具有國有背景，且出租的樓層為商場8個樓層中的4個樓層（而非僅商場中的1個或2個樓層），出租人在與管理公司協商租賃條款時具有相對較高的議價能力。在租賃協議的談判過程中，出租人提出十年的租金方案供承租人考慮。於物業管理及分租行業中，主要出租人與承租人（即物業管理公司）之間的租金方案屬機密，無法公開進行比較。因此，承租人透過以下方式（其中包括）：(i)由於龍湖鎮內龍湖物業附近缺乏適於比較的購物中心可供比較用，比較龍湖物業第一年每月單位租金與本集團同系附屬公司另一物業應付的現行單位租金（內部可取得資料）；(ii)鄭州市中心與龍湖鎮（位於新鄭市）地價比較；及(iii)本集團作為分租及管理公司因簽訂租賃協議而產生的預計收入以及相關成本及開支，評估提出的十年租金方案之公平性及合理性。另一方面，出租人與現有分租戶間的大部分分租協議，其租期均為三年或五年。因此，租賃協議項下的10年租期乃屬合理租期年限，以確保向分租戶提供穩定的管理服務。

新鄭市龍湖鎮內龍湖物業附近沒有適於比較的購物中心可供比較用。第一年之龍湖物業(i)地庫及五樓與(ii)（一樓及二樓）每月單位租金分別為每平方米人民幣14元及每平方米人民幣20元，均由出租人在談判過程中提出。承租人已將建議租金與其同系附屬公司於本集團現時在鄭州市中心營運之位於中國河南省鄭州市中原區棉紡西路40號的購物中心地庫及一樓（「**市中心商場**」）應付的單位租金（「**市區現行單位租金**」）進行比較，並注意到龍湖物業(i)地庫及五樓與(ii)（一樓及二樓）的建議單位租金均較市區現行單位租金低約13%。鄭州市中心和龍湖鎮近期均無土地交易記錄，因此，承租人分析了市中心商場和龍湖物業所在位置的商業用地基準地價<sup>(附註)</sup>。市中心商場（位於鄭州市四級土地區域）的商業用地基準地價約為每平方米人民幣2,280元，而龍湖物業（位於新鄭市三級土地區域）的商業用地基準地價約為每平方米人民幣1,890元。龍湖物業的商業用地基準地價比市中心商場低約17%（「**地價折讓**」）。基於本集團物業營運團隊的專業經驗，當購物商場的物業規模較小（例如低於40,000平方米）時，可能難以吸引多元化的商戶進駐，導致客群基礎薄弱，且難以吸引頭部商戶及品牌。由於客流量（以及相關商場相應的消費額）相對較低，此類物業的租金價值更易出現折讓，故使得購物中心營運困難。反之，當購物商場的物業規

---

## 董事會函件

---

模較大時，更有利於租賃及營運。更大的可租賃面積能吸引更多優質商戶與品牌進駐，從而提供更豐富多元的商品與服務品類。這吸引了多元化的消費者群體，進而帶來更優質的租戶及品牌，逐步提升物業管理公司的租金收入與管理費收入。此舉亦吸引了眾多有意向的物業管理公司競逐此類優質商場。

龍湖物業具備較大的佔地面積及知名租戶(例如耐克、優衣庫等)，從而使出租人在與有意向的物業管理公司洽談時具備較強的議價能力。在眾多有意向的物業管理公司競逐有關優質商場長期租賃合約的情況下，出租人擁有更強的議價能力來制定租金方案，有意向的物業管理公司爭取折扣的空間有限。考慮到(i)如上所述，由於出租人具有國有背景，且出租的樓層為商場8個樓層中的4個樓層(而非僅商場中的1個或2個樓層)，出租人在與管理公司協商租賃條款時具有相對較高的議價能力；(ii)租金方案由出租人提出，承租人幾乎沒有協商餘地；(iii)龍湖物業位於新鄭市龍湖鎮(非鄭州市中心區域)，且存在稍低但與地價折讓相若的前述較市區現行單位租金13%的折讓；及(iv)本集團於評估租賃協議的盈利能力時所考慮的代價(如下文所述)，董事會認為第一年龍湖物業(i)地庫及五樓與(ii)(一樓及二樓)的每月單位租金屬公平合理。

附註：

- 1) 鄭州市土地區域等級及基準地價由鄭州市人民政府出台並實施；新鄭市土地區域等級及基準地價則由新鄭市人民政府出台並實施。
- 2) 基準地價乃指在正常市場條件下，於各土地使用類別及土地區域等級內，並符合特定條件(如容積率)下授予土地使用權的平均價格。
- 3) 土地等級越高(一級為最高)，表示其位置越接近核心地段。
- 4) 位置越核心(具備便利交通、完善的社區設施及強勁市場需求)，通常被劃分的地段等級越高，其基準地價亦隨之提升。
- 5) 因此，兩處位置基準地價的差異反映其吸引力因素的區別，進而導致物業價格的差異。

租金應於相關季度第二個月第十日前按季支付。

---

## 董事會函件

---

單價之增幅乃由出租人提出，最終由出租人與承租人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協定。董事會亦審閱了(其中包括)：(i)前管理公司與現有分租戶之間的租賃協議；(ii)龍湖物業的現行營運狀況及租戶組合；及(iii)中國城鎮居民人均可支配收入的歷史趨勢(由二零一八年的人民幣39,251元增長至二零二四年人民幣54,188元，年均增長率約為5.5%)。

本集團已根據(其中包括)以下因素考慮訂立租賃協議對本集團的裨益：(i)根據前管理公司與現有分租戶間之租賃協議應收租金及管理收入；(ii)根據建議十年租金表應向出租人支付之租金；(iii)未付租金承擔(定義見下文)；及(iv)十年租賃期內的相關營運開支及財務費用。經計及上述考慮因素，本集團預計租賃協議將為本集團帶來利潤。

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。

承租人已與龍湖物業的各分租戶簽訂新的分租及管理協議。於最後實際可行日期，(i)龍湖物業內有89家固定商鋪分租戶及30家快閃店／攤位臨時分租戶；及(ii)承租人已成功與超過97%的現有分租戶簽訂新的分租及管理協議，餘下3%分租戶仍在協商過程中(待分租戶完成內部程序及簽署後方可落實)。該等已簽訂／將簽訂的新分租及管理協議的條款與前管理公司與現有分租戶之間的協議條款基本相同，預計有關協議項下的應收月度租金收入約為人民幣2.4百萬元。根據承租人與分租戶之間已簽訂／將簽訂的每份新分租及管理協議，承租人依法及根據合約有權向分租戶收取按金及租金，並已根據新分租管理協議向分租戶收取有關按金。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**」)。承租人的財務部(由財務總監、財務及會計經理以及出納員組成)負責銀行賬戶的運作與監控。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。承租人及出租人約定：(i)營業執照正本及銀行賬戶私章由出租人保管，而營業執照副本由承租人保管；(ii)銀行賬戶訪問秘鑰由出租人與承租人各自保管；及(iii)承租人的公章、法人章及財務章均由承租

---

## 董事會函件

---

人保管（「**銀行賬戶共管安排**」）。銀行賬戶共管安排並非法律要求，而是由出租人提出的一致安排。為從銀行賬戶轉出資金，承租人財務部需依據設立的內部權責指引啟動付款批准流程。經財務總監批准後，出納員編製銀行對賬單並將付款流程導出為PDF檔案，然後通知出租人指定審核人進行審核。待出租人指定審核人確認資料後，出租人與承租人將共同通過網上銀行轉出銀行賬戶內的資金。實際操作中，出納員（即文件編製人）使用銀行賬戶訪問秘鑰在銀行支付介面錄入付款信息。出租人隨後使用其銀行賬戶訪問秘鑰確認付款，資金隨即從銀行賬戶支出。由於出租人持有的訪問秘鑰無法發起任何付款請求，未經承租人發起付款指令，出租人無法單方面使用該資金，因此，出租人無法獨自從銀行賬戶中提取資金。根據《中華人民共和國市場主體登記管理條例實施細則》，市場主體（即承租人）必須在其主要營業地點的顯著位置展示其營業執照（包括電子版副本）。基於上述情況，本公司認為出租人持有承租人的營業執照正本對本集團的營運不會造成任何重大影響。

變更銀行賬戶訪問秘鑰的授權或註銷承租人或出租人持有的銀行賬戶私章時，須親臨銀行並提交(i)營業執照正本（由出租人保管）及營業執照副本（由承租人保管）；(ii)承租人公章（由承租人保管）；(iii)承租人法人章（由承租人保管）；(iv)承租人財務章（由承租人保管）；及(v)法人的中國身份證（由承租人保管）。出租人保管承租人營業執照正本之安排旨在防止承租人透過變更上述事項單方面違反租賃協議。從理論上而言，若承租人有意透過變更銀行賬戶訪問秘鑰授權或使出租人保管的銀行賬戶私章失效以違反租賃協議，承租人只需申請註銷出租人保管的營業執照正本，再重新辦理營業執照即可。因此，銀行賬戶共管安排促進了出租人與承租人之間信任，且將不會使承租人處於不利地位。本集團對銀行賬戶擁有絕對所有權和控制權，並認為根據銀行賬戶共管安排，對第三方挪用資產的風險控制已落實生效。

---

## 董事會函件

---

鑑於承租人的業務性質(物業轉租及管理)，於租賃協議年期內，租金收入及相應租金費用同時產生。如先前所述，由於出租人具有國有背景，且出租的樓層為商場8個樓層中的4個樓層(而非僅商場中的1個或2個樓層)，出租人在與管理公司協商租賃條款時具有相對較高的議價能力。此外，相關地方政策已明確引導並規範租賃行業中資本監管賬戶(實質上屬共同託管的典型形式)的應用，此舉促進了此類安排的普及。<sup>(附註)</sup>此外，由於出租人與前管理公司之間的不愉快經歷(見下文進一步所述)，出租人於租賃協議條款談判中要求對租金收取提供更強保障。銀行賬戶共管安排乃由出租人與承租人根據租賃協議協定，以確保承租人根據租賃協議及時清償應付出租人的租金及相關開支。出租人擁有一個銀行賬戶訪問秘鑰及銀行賬戶私章，而承租人擁有另一個銀行賬戶訪問秘鑰及數個承租人的公章。所有網上銀行交易需以承租人之銀行賬戶訪問秘鑰進行操作，並獲出租人的銀行賬戶訪問秘鑰批准，且所有於銀行櫃台進行的銀行交易需加蓋出租人及承租人雙方的印章及公章。此外，雙方需為每筆交易創建並留存可核查審計記錄，將所有付款與相關商業目的及支持文件(如轉租協議、發票、賬單等)相關聯。根據銀行賬戶共管安排，出租人無法動用本集團資產，因其將絕無權限自行決定從承租人銀行賬戶中提取資金。

附註：

例如，鄭州市發佈《關於進一步加強鄭州市房屋租賃市場管理工作的通知》(自二零二五年四月起實施)，要求從事分租業務的房屋租賃企業開設資金監管專用賬戶。該政策規定企業不得一次性收取超過3個月的租金或超過1個月租金的押金且所有相關資金須存入監管賬戶(根據後續細則由住房保障部門與合作銀行共同管理)。

儘管該政策主要針對住宅租賃，但其資金聯合監管(通過多方共同管理的專用賬戶)的核心邏輯已在商業物業管理及分租領域(如購物中心、寫字樓)得到廣泛借鑒。於中國住宅租賃市場中，由於(其中包括)近期的經濟狀況，出現了許多物業管理中介捲走終端租戶的押金及租金後潛逃的案例。因此，政府推出了上述政策以保護業主及終端租客免受損失。

因此，根據本集團物業運營團隊的觀察，於中國商業物業市場的業主已採用該政策，將自分租戶收取的押金及租金進行託管。在商業租賃場景中，業主、租戶及銀行常通過合約協議採用類似的專用監管賬戶(如基於租金支付週期或履約條款釋放資金)，與鄭州市政策的風險控制框架契合。相關政策指引不僅規範了共管賬戶的運作，更使其成為行業實體普遍的風控安排。據租賃協議所載，承租人銀行賬戶中的資金應優先用於支付應付予出租人的租金及相關費用，剩餘資金可供承租人用於其日常營運。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，本集團其他租賃物業（包括市中心商場）的銀行賬戶共管安排尚未落實。本集團預期潛在租賃物業的出租人日後將要求／建議類似條款。

出租人將批准並配合將承租人銀行賬戶中的資金用於日常業務營運，（例如支付工資、購買固定資產，乃至向其股東分派股息），惟承租人需按照租賃協議的條款及時向出租人結算租金且無欠款。於假設且極端的情況下，倘承租人已履行租賃協議項下的所有義務，但出租人未允許／配合承租人從銀行賬戶中提取資金，承租人可向法院申請並起訴出租人違反租賃協議。倘出租人於法院判決後仍拒絕配合，承租人可向法院申請單方面更改由出租人保管的銀行賬戶訪問密鑰及銀行賬戶私章，從而使承租人能夠收回銀行賬戶。

據董事所知，於分租及管理行業中，主要出租人通常提出(i)指派租金收繳人員與承租人會計部門協同工作或，(ii)倘若租賃面積廣大及／或出租人要求租金收取的較強保障，則採用類似銀行賬戶共管安排的託管安排。於租賃協議的協商過程中，出租人並未提出指派承租人財務部分配收租人員，而是提議銀行賬戶共管安排。承租人認為銀行賬戶共管安排屬可接受的及並無反對出租人指派收租人員。於二零二五年三月二十六日，鄭州市人民政府辦公室發佈《關於進一步加強鄭州市房屋租賃市場管理工作的通知》，其中包含強化住房租賃交易資金監管的安排。這是全市推廣資金監管的政策信號，使銀行賬戶共管安排於物業管理及分租行業變得更為普遍。儘管資金提取需經出租人批准，承租人仍為所有線上交易的唯一操作人（即發起交易者），而所有銀行櫃台交易需加蓋出租人與承租人雙方的印章及公章。銀行賬戶乃為租賃協議專設，除應自分租戶收取的租金收入外，本集團將不會向銀行賬戶存入任何資金。

---

## 董事會函件

---

首先，商業物業的價值與其租金及營運表現呈正相關。作為龍湖物業的業主，出租人擁有維持及提升龍湖物業價值的商業利益。因此，除非承租人違反租賃協議條款，否則出租人對承租人的運營概無商業干擾。其次，作為一家中央管理的國有企業，出租人於中國所有國內企業中擁有最高的國家信譽背景及經濟實力。國有企業員工須嚴格遵守規定及建立極其嚴格的問責及責任制度。此外，出租人為一家金融機構，擁有更強的信譽背景。承租人相信出租人會嚴格履行租賃協議的條款。最後但同樣重要的是，出租人僅擁有一個銀行賬戶訪問密鑰及一個銀行賬戶私章，因此出租人不可能單方面從銀行賬戶轉移承租人的資金。

經考慮上述情況，承租人有合理理由預期將不會於自分租戶收取供本集團營運的資金時受到任何來自出租人的干擾，因為龍湖物業之順暢優質管理及營運將使出租人及承租人共同受益。出租人無理由干擾龍湖物業的營運，因：(i)根據租賃協議，出租人將無法享有來自承租人的被動租金收入，及(ii)出租人需耗費時間物色另一家優質且值得信賴的物業管理公司。董事會認為，本集團資產設有充分保障。經計及承租人業務性質、上述本集團資產保障及租賃協議的理由及裨益，董事會認為銀行賬戶共管安排屬公平合理。

### 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。

---

## 董事會函件

---

### 條件

根據補充租賃協議的條款，出租人確認租賃協議須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。

倘未能達成於股東特別大會上取得股東批准之條件，本公司將(i)與出租人重新協商以終止租賃協議或(ii)向包括但不限於鄭州龍振東商業運營管理有限公司（「鄭州龍振東」）（為承租人30%股權持有人）的意向買家出售其於承租人之70%股權（「出售事項」）。

本公司將根據上市規則於必要時就出售事項或採納的其他選擇作出公告並獲得股東批准。

### 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負105室、101室、201室及529室的購物中心。

截至最後實際可行日期，龍湖物業已出租予119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。

### 中國法律意見關鍵摘要

本公司已委聘中國法律顧問就龍湖物業的物業權益出具中國法律意見。中國法律意見的關鍵摘要如下：

- a) 因出租人與龍湖物業原業主間存在債務爭議，出租人向法院申請對龍湖物業實施強制執行。經由執行程序中的以債換產程序，出租人取得龍湖物業所有權。根據最高人民法院關於適用《中國民事訴訟法》的解釋第四百九十一條規定，拍賣成交或法院依法定程序裁定以物抵債的，物業所有權自拍賣成交裁定或抵債裁定送達買受人或接受抵債物的債權人時轉移。因此，出租人於二零二四年十二月二十三日取得龍湖物業之所有權。

---

## 董事會函件

---

- b) 根據不動產登記暫行條例實施細則第十九條規定，出租人可憑藉人民法院出具的生效法律文書單方申請不動產登記。因此，產權變更登記不存在法律障礙，且無論是否向登記機關辦理登記，均不影響產權變更。
- c) 儘管中國民法典第二百一十四條規定，不動產物權的變更須自記載於不動產登記簿時發生效力，然特別法優先於一般法之原則仍適用。由於出租人係依據法定以債換產程序經法院裁定取得龍湖物業，故物權轉移之生效日期應受上述(a)項所述法律規定規限。因此，出租人簽訂租賃協議將龍湖物業出租予承租人之行為合法有效。依據租賃協議，承租人依法享有使用龍湖物業或轉租予第三方的權利。

### 有關各方之資料

#### 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。

出租人在中華人民共和國國務院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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，出租人及其有關最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### 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。

---

## 董事會函件

---

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持有，鄭州龍振東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。

### 收購使用權資產的財務影響

預期於完成租賃協議項下交易後及根據香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號，本集團將確認使用權資產（於本集團綜合財務報表中於初步確認時分類為投資物業）。此舉將導致總資產增加約人民幣254百萬元，反映出已確認使用權資產之公平值。相應地，總負債將增加約人民幣138百萬元，反映關聯租賃負債。

本集團預期交易於租賃協議之首個年度將增加財務費用約人民幣7百萬元。

### 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。

根據中國法律意見，出租人於法院判決之日（即二零二四年十二月二十三日）取得龍湖物業的所有權。據此，董事會認為(i)出租人具有合法權利於二零二五年八月二十七日簽訂租賃協議；及(ii)根據租賃協議，承租人有合法權利使用龍湖物業或將其轉租予第三方。

---

## 董事會函件

---

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（「**未付租金**」）將由承租人與前管理公司（與本公司及其核心關連人士並無關聯的獨立第三方）共同承擔（「**未付租金承擔**」）。儘管存在未付租金承擔，前管理公司仍為未付租金債務人。除未付租金外，本集團不會承擔前管理公司的任何其他負債。倘前管理公司未支付任何未付租金，承租人的最大債務風險將為人民幣4.2百萬元（即未付租金的100%）。經協定未付租金清償時間表如下：

還款時間	金額 (概約) (人民幣千元) 支付狀態
二零二五年九月	1,190 已由承租人支付
二零二五年十二月三十日前	755 已由承租人支付
二零二六年六月三十日前	755 待前管理公司及／或
二零二六年十二月三十日前	755 承租人支付
二零二七年六月三十日前	755
<hr/>	
<b>4,210</b>	

---

## 董事會函件

---

未付租金承擔是出租人在租賃協議協定過程中提出的協議條款之一。本集團已根據(其中包括)以下因素就訂立未付租金承擔之租賃協議編製財務分析:(i)根據前管理公司與現有分租戶間之租賃協議應收租金及管理收入;(ii)根據租賃協議應向出租人支付之租金;及(iii)截至二零二六年十二月三十一日止十八個月期間之相關營運開支及財務成本。本集團預計於前述期間租賃協議將產生淨利潤。由於租賃協議年期持續10年,本集團預計於租賃協議年期內,龍湖物業轉租及管理之淨利潤將超過未付租金承擔。此外,根據本集團過往經驗,倘承租人從零開始營運一個規模與結構類似的購物中心,預計的啟動成本將超過人民幣8百萬元(包括營運團隊六個月的薪金開支,以及在提供予各租戶的免租期與裝修期內所放棄的租金)。預期租賃協議所帶來的潛在利益將高於未付租金承擔,董事會認為未付租金承擔(出租人要求協議條款之一),屬可接受、公平且合理之安排。

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。

鑑於(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。

### 上市規則之涵義

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254百萬元。

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。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二六年一月二十日(星期二)下午三時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈4610-4619室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。會上將提呈普通決議案以審議及酌情批准租賃協議及其項下擬進行的交易。據董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准租賃協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。本通函附奉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，務請按照隨附代表委任表格印備之指示填妥及簽署代表委任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，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。根據上市規則第13.39(4)條之規定，決議案將於股東特別大會上以投票方式表決，而本公司將依照上市規則第13.39(5)條規定之方式公佈有關投票結果。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二六年一月十五日(星期四)至二零二六年一月二十日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票必須不遲於二零二六年一月十四日(星期三)下午四時三十分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。確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格之記錄日期為二零二六年一月二十日(星期二)。

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 一般資料

敬請 閣下垂注本通函之附錄一「財務資料」及附錄三「一般資料」。

### 其他事項

就詮釋而言，本通函之中英文文本如有歧義，概以英文文本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
錦藝集團控股有限公司  
董事  
陳錦艷  
謹啟

二零二五年十二月三十一日

## **1. 本公司之財務資料**

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止年度的財務資料披露於下列文件中，該等文件已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<https://artgroup.etnet.com.hk>)刊登：

本公司截至二零二三年六月三十日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1030/2023103000705\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1030/2023103000705_c.pdf)

本公司截至二零二四年六月三十日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1030/2024103000237\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1030/2024103000237_c.pdf)

本公司截至二零二五年六月三十日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1030/2025103000474\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1030/2025103000474_c.pdf)

## **2. 重大不利變動**

截至最後實際可行日期，董事確認，自二零二五年六月三十日（即最近期經審核綜合財務報表的日期）以來本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

## **3. 債務**

於二零二五年十一月三十日，即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期，本集團之債務如下：

### **租賃負債**

於二零二五年十一月三十日，本集團未償還租賃負債約為港幣440,445,000元。適用於租賃負債的加權平均增量借款利率介乎2.49%至6.70%。該等租賃負債未獲任何形式的擔保、抵押或第三方保證。

### **債券**

於二零二五年十一月三十日，本集團有兩筆尚未償還的非上市及不可轉讓債券，本金總額為港幣10,000,000元。債券按年利率8.00%計息，屬無抵押性質，並應於二零二七年二月償還。

### **應付主要股東款項**

於二零二五年十一月三十日，本集團應付主要股東款項約為港幣15,399,000元，該款項為無抵押、不計利息及須按要求償還。

### 未決訴訟及或然負債

有關本集團未決訴訟及或然負債之資料載於本通函附錄三「8.未決訴訟及或然負債」一段。於二零二五年十一月三十日，除該段所披露事項外，本集團並無涉及其他重大訴訟、仲裁或或然負債程序。本集團及本公司並無任何其他重大或然負債。

### 免責聲明

於二零二五年十一月三十日營業結束時，除上述事項及集團內公司間負債以及一般業務過程中的一般貿易應付款項外，本集團並無任何尚未償還銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌或承兌信貸之負債、債券、抵押、押記、融資租賃、租購承擔（不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

除本債務聲明的前述事項外，據董事經作出一切合理查詢後所深知，自二零二五年十一月三十日起至最後實際可行日期（包括該日）止，本集團債務或或然負債並無重大變動。

### 4. 營運資金

董事經審慎周詳考慮並計及本集團目前可用之內部財務資源及租賃協議項下交易之影響後信納，本集團將擁有充足的營運資金以滿足自最後實際可行日期起計未來至少十二個月之所需。本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

### 5. 本集團之財務及貿易前景

為實現本公司及其股東的整體最佳利益，本集團一直著力發展並擴大營運動業營運業務。本集團已投入大量資源，藉此發掘有關市場的未來前景並加以發展。

本集團旨在從事向位於不同地區的各類物業的更多租戶提供租賃、管理及營運服務。本集團堅持通過為更多流行品牌提供租賃及擴展租戶類型，升級租賃物業的租戶，以滿足不同年齡及背景的客戶需求及利益。為達致該等目的，本集團於東西方節慶期間開展大型營銷及推廣活動以提高購物中心知名度，每年參與工業園區餐飲供應商舉辦的美食交流論壇以提升其市場競爭力與專業度，並於工業園區內提供小型廣告位及噴漆橫幅，密切關注業務經營情況，及時幫助關鍵商戶，並緊跟市場趨勢，以及時作出適當管理決策，從而為本集團持續創造穩定、源源不斷的收入及穩定的現金流。

由於地緣政治局勢緊張、法規變動及浮動利率環境，世界不斷改變，未來一年全球經濟仍將大幅波動，且其從經濟不確定性中復甦的步伐持續波動，這令本集團面臨巨大挑戰。儘管如此，本集團致力於靈活運用其手頭全部資源以應付面臨的困難，並持續致力於有效應對複雜的地緣政治與經濟局勢。憑藉本集團現行的策略規劃及所蓄積的實力、經驗及遠見，本集團繼續把握機會滲透物業營運市場的不同領域、發掘其他新的市場潛力並提高利潤率。此外，本集團將尋求與業主重新協商條款欠佳的現有租約，以進一步降低租金水平。

本集團將繼續投放其資源於物業營運業務，包括但不限於(i)除其附屬公司之現任優秀管理層及得力僱員外，招聘更多於物業營運業務方面具備高質素及經驗之人選；(ii)開拓合適物業以拓展本集團之物業管理及營運組合；(iii)可能併購中國之輕資產物業營運業務，以進一步拓展本集團之物業管理及營運組合；及(iv)持續實施保守且嚴格的成本控制政策，透過對營運成本及資本開支加以管控及加強應收賬款管理，確保營運資金充裕並緩解物業營運業務的財務壓力。

根據國家統計局的資料，二零二五年上半年，國內生產總值約為人民幣660,536億元，較二零二四年同期增長約5.3%。中國政府亦逐步實施政策，擴大國內對商品和服務的需求並促進消費，預計將繼續有效刺激消費潛力（特別是家庭消費），推動消費需求釋放，從而增強商戶信心。預計各個城市的商舖租賃市場將繼續恢復。

展望未來，本集團將繼續透過提升現有租賃物業的價值及經濟回報、擴大本集團營運的物業及於機遇出現時實現本集團業務的多元化，以加強其物業營運業務。透過繼續把握機遇，以靈活及高效率的管理、決策及長遠策略更加審慎地擴展及多元化本集團業務，本公司的市值及股東回報從長遠而言將獲最大化。

## **6. 重大貸款確認**

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，目前及過去十二個月內，(a)出租人、其任何董事及法定代表人及／或任何可對租賃協議項下擬進行之交易施加影響的出租人的最終實益擁有人；與(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士（以該附屬公司涉及租賃協議項下擬進行之交易為限）之間，概無重大貸款安排。

以下為獨立物業估值師國際評估有限公司就其對物業於二零二五年十月三十一日之估值所編製之函件全文及估值報告，以供載入本文件。



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED  
國際評估有限公司

國際評估有限公司  
香港九龍  
尖沙咀東麼地道62號  
永安廣場9樓907室  
電話：3708 7922

敬啟者：

關於：中國河南省鄭州市龍湖鎮雙湖大道150號龍湖購物中心（「該物業」）

### 指示及估值日期

吾等遵照錦藝集團控股有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持於中華人民共和國（「中國」）的該物業進行估值，吾等確認已作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的有關進一步資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零二五年十月三十一日（「**估值日期**」）的市值之意見，以載入 貴公司刊發的通函。

### 估值基準

吾等的估值乃以市值為基礎進行。市值之定義為「於估值日期，自願買方與自願賣方在公平交易中，經適當市場推廣後，及在各方均明智、審慎及不受強迫之情況下，交換資產或負債之估計金額」。

## **估值標準**

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之所有規定。吾等確認，估值乃遵照英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估值—全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則，及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行。

## **估值假設**

吾等之估值乃假設賣方按該物業之現況下在公開市場上出售該物業，且並無憑藉遞延條款合約、非典型融資、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響該物業的價值而獲益。

吾等的報告並無就任何所估值該物業之任何押記、抵押或欠款作出撥備，亦無就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，吾等假設該物業並無附帶繁重產權負擔、限制及支銷以致影響其價值。該物業的其他特別假設(如有)已於該物業估值報告的附註載述。

## **估值方法**

由於該物業須受各項租賃協議及長期租賃協議之規限。吾等採用收入法一年期及復歸法進行估值，方法是將租期內現有各項租約(如有)所得租金收入資本化，並按市場租金對該物業各組成部分之潛在復歸作出適當撥備。在採用年期及復歸法過程中，該物業之市場租金乃根據相關地區之市場可資比較出租證據得出。

## **資料來源**

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、法令、地役權、佔用詳情、租賃、識別物業、及樓面面積以及所有其他相關事宜的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以 貴集團提供予吾等的文檔副本及其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值至關重要之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。

### **業權調查**

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實擁有權，或核實呈交予吾等的副本中可能未有列出的任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團中國法律顧問北京康德（鄭州）律師事務所（「中國法律顧問」）就位於中國的該物業所有權所提供的意見。

本報告所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對於本報告所載有關該物業法定業權之任何法律事宜概不負責或承擔任何責任。

除另有說明外，吾等已假設，該物業擁有人有權及完全符合，以及並無違反所有法例以建築、佔用及使用該物業（惟另有說明除外）。吾等已進一步假設，吾等據此進行估值之任何該物業用途的一切所需執照、許可證、證書及授權均已取得。吾等已假設該物業擁有人有權在自由及不受干擾的情況下，於土地使有權的整個未屆滿期限內使用及出售該物業。

吾等已假設該物業之發展項目已獲得相關政府機關授予之所有同意、批文及執照，且並無繁重條件或延誤。吾等亦已假設該物業之設計及建造乃符合當地規劃條例，且已獲相關機關批准。

**實地視察**

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設該等方面均令人滿意，且施工期間概無產生預期之外的成本或延誤而編製。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

於二零二五年十月十五日，持有物業管理學士學位的司徒世傑先生在彭頌邦先生(香港測量師學會(產業測量組)會員、英國皇家特許測量師學會(估值)會員及註冊專業測量師(產業測量)，於中國物業估值方面擁有豐富經驗)的直接監督下對該物業進行實地視察。

吾等並無進行實地測量，以核實該物業之樓面面積，吾等已假設交予吾等之文件副本所示之面積均為正確。所有文件及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

**其他披露**

本估值僅作本文所指定的用途。吾等按指示僅提供吾等於估值日期的估值意見。此意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況及截至估值日期吾等可得的資料，且吾等並無義務就此後的事件更新或以其他方式修改該等資料。

吾等國際評估有限公司(作為本估值之獨立物業估值師)謹此確認，吾等現時或日後並無於 貴集團或所呈報之價值中擁有權益。吾等確認吾等為獨立合資格估值師(定義見上市規則第5.08條)。

貨幣

除另有說明外，吾等估值中所列之所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉估值報告以供 閣下垂注。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道178號  
華懋世紀廣場31樓  
**錦藝集團控股有限公司**  
董事會 台照

代表  
**國際評估有限公司**  
董事—房地產  
**彭頌邦先生**  
*MHKIS, MRICS, R.P.S. (GP)*  
謹啟

二零二五年十二月三十一日

附註：彭頌邦先生為香港測量師學會（產業測量組）會員、英國皇家特許測量師學會（估值）會員及註冊專業測量師（產業測量），於大中華地區及多個海外國家擁有逾28年物業估值及諮詢服務經驗。

## 估值報告

## 貴集團於中國持有之投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十月三十一日 現況下之市值 人民幣
----	-------	------	-----------------------------------

龍湖購物中心，中國河南省鄭州市龍湖鎮雙湖大道150號	該物業包括名為「龍湖購物中心」之購物商場的地庫一層、一樓、二樓及五樓，總建築面積（「建築面積」）約為62,582.55平方米。	根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積約60,641.29平方米訂有多份租約規限，最新屆滿日期為二零三九年九月二十八日，於估值日期，目前每月租金合共約為人民幣2,325,000元（含管理及營運費約人民幣1,691,000元，不含增值稅）。	254,000,000 (人民幣 貳億伍仟肆 佰萬元)
----------------------------	---	--	--------------------------------------

樓層	建築面積 (平方米)
5	3,517.51
2	18,178.98
1	18,159.96
-1	<u>22,726.10</u>
<b>總計：</b>	<b><u>62,582.55</u></b>

5	3,517.51	根據 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業約1,941.26平方米的建築面積處於空置狀態。
2	18,178.98	
1	18,159.96	
-1	<u>22,726.10</u>	
<b>總計：</b>	<b><u>62,582.55</u></b>	

該物業於二零一九年十二月二十五日竣工。

根據 貴集團提供的資料，該物業的土地使用權獲批的期限至二零五三年五月二十八日屆滿，指定用途為商業服務用途。

## 附註：

- 該物業位於新鄭市南龍湖新城鄭新高速公路與雙湖大道交匯處，距鄭州中央商務區東南方向約30-40公里，是位於鄭州南部走廊、毗鄰鄭州新鄭國際機場經濟區的地標性綜合商業開發項目。該物業周邊配套設施完善，涵蓋教育機構、住宅社區及機場相關服務，周邊商業及住宅開發項目日漸擴展。交通便利，公交線路等公共交通選擇眾多，經規劃的地鐵延伸線將進一步提升連通性。

自二零二五年初以來，鄭州購物商場整體租賃市場保持平穩，但租金趨勢持續下行。隨著優衣庫及星巴克等若干知名品牌陸續進駐鄭州購物商場市場，購物商場租賃需求或將提升，為估值日期的市場帶來新的活力與機遇。

- 根據新鄭市自然資源和規劃局出具的日期為二零二零年七月二十一日的四份不動產權證書，已於二零一九年十二月二十五日竣工的該物業（總建築面積約62,582.55平方米）之房屋所有權及土地使用權已授出作商業服務用途，期限至二零五三年五月二十八日屆滿，詳情如下：

證書編號	建築面積		
	單位	(平方米)	樓層位置
豫(2020)新鄭市不動產權第6025110號	529	3,517.51	5
豫(2020)新鄭市不動產權第6024947號	201	18,178.98	2
豫(2020)新鄭市不動產權第6024474號	101	18,159.96	1
豫(2020)新鄭市不動產權第6025191號	-105	22,726.10	-1
總計：		<b><u>62,582.55</u></b>	

3. 根據由中國東方資產管理股份有限公司安徽省分公司（「中國東方資產」）與鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司（「鄭州龍啟翔」）訂立的日期為二零二五年八月二十七日的COAMC皖-FWZL-2025-01的租賃協議（「租賃協議」），該物業之物業權益自二零二五年七月一日起為期10年，已由鄭州龍啟翔按首年月租為人民幣1,094,189.34元（含增值稅），其後每年租金增幅介乎3%至12%進行租賃，詳情如下：

租賃期限	地庫		每月租金 (人民幣)	年度租金 (人民幣)		
	一層及五樓					
	可租賃面積 (平方米)	可租賃面積 (平方米)				
第1年	26,243.61	36,338.94	1,094,189.34	13,130,272.08		
第2年	26,243.61	36,338.94	1,203,206.16	14,438,473.92		
第3年	26,243.61	36,338.94	1,275,884.04	15,310,608.48		
第4年	26,243.61	36,338.94	1,427,292.75	17,127,513.00		
第5年	26,243.61	36,338.94	1,463,631.69	17,563,580.28		
第6年	26,243.61	36,338.94	1,615,040.40	19,380,484.80		
第7年	26,243.61	36,338.94	1,687,718.28	20,252,619.36		
第8年	26,243.61	36,338.94	1,742,226.69	20,906,720.28		
第9年	26,243.61	36,338.94	1,869,412.98	22,432,955.76		
第10年	26,243.61	36,338.94	1,996,599.27	23,959,191.24		
總計				<b>184,502,419.20</b>		

（附註：上述所列金額均已包含增值稅（稅率：9%）。）

鄭州龍啟翔應於每季度次月第10日前，向中國東方資產核算並支付該季度租金，每筆付款均須明確列示對應物業面積及月份。租賃協議生效後，鄭州龍啟翔應於二零二五年八月十日前向中國東方資產一次性支付租金，涵蓋二零二五年七月一日起至二零二五年九月三十日期間之租金，金額為人民幣3,282,568.02元。鄭州龍啟翔有權於租賃協議屆滿前六個月，以書面通知方式通知中國東方資產，選擇續簽租賃協議。

4. 根據 貴公司的指示，吾等已評定鄭州龍啟翔租賃的物業權益之市值。於吾等估值過程中，吾等僅涵蓋鄭州龍啟翔於租賃協議之租賃期內可收取之潛在租金收入，而鄭州龍啟翔根據租賃協議應承擔的相關成本則未予計入。
5. 根據由安徽省廬江縣人民法院出具的日期為二零二四年十二月二十三日之執行裁定書((2024)皖0124執恢488號之二)，該物業地庫一層及二樓之不動產所有權（分別經由附註1所述之兩份不動產權證書（豫(2020)新鄭市不動產權第6025191號及豫(2020)新鄭市不動產權第6024947號）予以確認），應於本裁定書送達後轉移予中國東方資產。中國東方資產可向登記機關提交此裁定書以辦理物業所有權轉移相關手續。

6. 根據由安徽省廬江縣人民法院出具的日期為二零二四年十二月二十三日之執行裁定書((2024)皖0124執恢508號之二)，該物業一樓及五樓之不動產所有權(分別經由附註1所述之兩份不動產權證書(豫(2020)新鄭市不動產權第6024474號及豫(2020)新鄭市不動產權第6025110號)予以確認)，應於本裁定書送達後轉移予中國東方資產。中國東方資產可向登記機關提交此裁定書以辦理物業所有權轉移相關手續。
7. 吾等獲 貴公司之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)以下各項：
  - a. 因中國東方資產與該物業原業主間存在債務糾紛，中國東方資產向法院申請對該物業實施強制執行。經由執行程序中的以債換產程序，中國東方資產取得該物業的所有權。根據最高人民法院關於適用《中華人民共和國民事訴訟法》的解釋第四百九十一條規定，拍賣成交或法院依法定程序裁定以物抵債的，物業所有權自拍賣成交裁定或抵債裁定送達買受人或接受抵債物的債權人時轉移。因此，中國東方資產於二零二四年十二月二十三日取得該物業之所有權。
  - b. 根據不動產登記暫行條例實施細則第十九條規定，中國東方資產可憑藉人民法院出具的生效法律文書單方申請不動產登記。因此，物業權益變更登記不存在法律障礙，且無論是否向登記機關辦理登記，均不影響物業權益變更的法律效力。
  - c. 在物業司法拍賣程序中，當物業未能拍出且人民法院裁定以物業抵償債務時，應視為判決債務人出售物業。因此，判決債務人應就處置物業繳納土地增值稅及其他適用稅費；以債務抵償方式取得該物業之受讓人(即中國東方資產)應繳納契稅。
  - d. 依據財政部及國家稅務總局關於繼續實施銀行業金融機構、金融資產管理公司不良債權以物抵債有關稅收政策的公告(公告二零二三年第35號)第三條規定，對銀行業金融機構、金融資產管理公司接收抵債資產免征契稅。中國東方資產據此無須繳納契稅。
  - e. 儘管中華人民共和國民法典第二百一十四條規定，不動產物權的變更須自記載於不動產登記簿時發生效力，然特別法優先於一般法之原則仍適用。由於中國東方資產係依據法定以債換產程序經法院裁定取得該物業，故物權轉移之生效日期應受附註7(a)所述法律規定規限。因此，中國東方資產與鄭州龍啟翔簽訂租賃協議之行為合法有效。依據租賃協議，鄭州龍啟翔依法享有使用該物業或轉租予第三方的權利。

8. 於評估鄭州龍啟翔租賃之物業權益的市值時，吾等已參考龍湖購物中心周邊零售物業的租金水平。可資比較物業主要依據以下標準進行篩選：
- (i) 可資比較物業為近期租金要價憑證；
  - (ii) 可資比較物業位於與龍湖購物中心同一城市及區域；
  - (iii) 可資比較物業為位於購物中心的零售單位；
  - (iv) 可資比較物業與該物業用途相同；及
  - (v) 可資比較物業之發展規模與龍湖購物中心相近。

由於龍湖購物中心周邊零售物業的租賃交易記錄未公開，因此選取周邊零售物業的租金要價憑證。該等資料乃自二零二五年十二月初為期約一周的估值進展期間進行的搜索所收集。該一周的時間視窗涵蓋了所有符合上述選擇標準的活躍且具有代表性的掛牌房源，確保了估值日期的時效性。詢價房源本質上是短暫的（例如，於出租或撤回後會被移除），由於該等數據不可用，因此並無查閱屆滿記錄的歷史數據庫。現有的掛牌房源反映了估值日期的現有市場水準和狀況。根據上述選擇標準選出具代表性和詳盡的可資比較物業的詳情，連同相關調整列表如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
開發項目 (中文)	億佰佳生活廣場	龍湖萬佳商業廣場	龍湖萬佳商業廣場
開發項目 (英文)	Yibaijia Life Plaza	Longhu Wanjia Commercial Plaza	Longhu Wanjia Commercial Plaza
物業地址	龍湖鎮雙湖大道	龍湖鎮雙湖大道	龍湖鎮雙湖大道
城市	鄭州市	鄭州市	鄭州市
建築面積 (平方米)	40.00	75.00	30.00
用途	零售	零售	零售
移交狀況	備有傢俱	備有傢俱	備有傢俱
要價日期	二零二五年十一月十二日	二零二五年八月十九日	二零二五年八月十七日
租金要價 (人民幣元／月)	3,500	7,800	3,000
單位租金要價 (人民幣元／平方米／月)	88	104	100

可資比較物業2至3均位於河南省新鄭市龍湖鎮核心地段的龍湖萬佳商業廣場。該現代化商業開發項目與龍湖購物中心相似，採用融合零售、餐飲及服務設施的社區導向型設計。該廣場具備現代化建築、充足的停車位及活躍環境，進駐服飾精品店與超市等多元化租戶。坐落於距離鄭州經貿學院及河南省第二人民醫院等重要地標500米內，交通網絡完善，涵蓋新鄭323、12、15號公車路線，並鄰近G30連霍高速公路。

可資比較物業1位於河南省新鄭市龍湖鎮億佰佳生活廣場。該商業開發項目為傳統廣場，為當地居民提供融合零售、餐飲及日常生活服務的綜合服務。可資比較物業1租戶結構穩定，包含大型超市(為其主力店)、時尚精品店、飲料店及各類便利服務。可資比較物業1交通便利，周邊多個公交線路站點，毗鄰地鐵城郊線(距雙湖大道站約350米)，可便捷通達中州大道及G30連霍高速公路。

可資比較物業的每月單位租金要價範圍為每平方米人民幣80元至人民幣104元。吾等進行估值時，已考慮該物業與可資比較物業間的各項屬性，包括但不限於要價性質、地理位置及面積等因素，並作出相應調整。在對可資比較物業進行調整時，若可資比較物業在上述屬性方面優於標的物業，則會對可資比較物業的單位價格作出下調，反之亦然。經考慮上述對可資比較物業之調整後，吾等得出鄭州龍啟翔租賃之物業權益的市值之估值結論，經分析每月單位租金為每平方米人民幣89.91元。

適用於經考慮因素的調整載列如下：

#### 調整

要價憑證	-3.0%
時間	0.0%
位置	5.0%
樓層	0.0%
規模	-2.1%至-1.8%
移交狀況	0.0%
建築質素	0.0%至2.5%

9. 年期及復歸法是一種估值法，通過將物業收入拆分為兩部分來評估其權益價值：年期價值(即特定期間的當前租金收入)及復歸價值(基於年期結束後經分析的市場單位租金得出的物業未來價值)。總價值通過計算年期收入及復歸的當前價值得出，採用收益率將未來現金流折現至日前價值，同時考慮時間及投資風險。

該物業各單位的市場價值計算涉及年期及復歸。就年期價值而言，當前現有租賃項下的租金收入採用下列公式折現至其當前價值。

$$\text{年期價值} = R_t \times \frac{1 - (1 + Y_t)^{-N_t}}{Y_t}$$

$R_t$ —現有租賃項下的每月租金  $\times 12$

$Y_t$ —年期價值的收益率

$N_t$ —現有租賃屆滿日期與估值日期間的年數

就復歸價值而言，將經分析市場租金按收益率資金化以估算物業權益的未來收入潛力，並在必要時折現至估值日期的當前價值。復歸價值的計算公式如下。

$$\text{復歸價值} = \frac{R_m}{Y_r} \times (1 + Y_r)^{-N_t}$$

$R_m$ —基於經分析市場租金的年度租金

$Y_r$ —復歸價值的收益率

$N_t$ —現有租賃屆滿日期與估值日期間的年數

物業權益的價值等於年期價值與復歸價值之和。僅供參考，請看以下示例：某租賃項下物業出租，自估值日期起剩餘租期為2.5年，年度租金為10,000美元。物業於估值日期的經分析年度市場租金為12,000美元。倘若年期價值及復歸價值的收益率分別為6%及6.5%，物業的市場價值計算如下。

$$\text{年期價值} = 10,000 \times \frac{1 - (1 + 0.06)^{-2.5}}{0.06} \approx 22,593$$

$$\text{復歸價值} = \frac{12,000}{0.065} \times (1 + 0.065)^{-2.5} \approx 157,723$$

物業市場價值 = 22,593 + 157,723 = 180,316

資金化率參照已刊發市場報告中相似用途類型的可比物業預期市場收益率釐定。吾等亦已分析市場銷售及租金可比案例的市場收益率，所採納的資金化率被認為合理且符合當前市場水準。

**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，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺騙成份，且並無遺漏其他事實致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

**2. 董事服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由本集團有關成員公司終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的任何現有或擬訂立的服務合約。

**3. 董事於資產及合約的權益**

於最後實際可行日期，自二零二五年六月三十日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起，概無董事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直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於本通函日期仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

**4. 展示文件**

根據上市規則，租賃協議及補充租賃協議的副本將於本通函日期起計14日內於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<https://artgroup.etnet.com.hk>)刊發。

## 5. 權益披露

### 董事權益披露

於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。於最後實際可行日期，概無董事為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及第3分部條文須向本公司披露權益或淡倉的公司的董事或僱員。

### 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，下列人士或法團（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有、或被視為或當作擁有已根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份中10%或以上之權益，或就有關證券擁有任何購股權：

#### 好倉－本公司每股面值港幣0.01元之普通股

股東姓名／名稱	身份	持有已發行普通股數目	佔本公司已發行股本百分比
SPR Trust Limited	信託之受託人	683,280,000	25.41%
林琳女士	實益擁有人及於受控制法團之權益（附註）	369,100,000	13.73%
Dresdner VPV N. V.	投資經理	139,755,200	5.20%

附註：369,100,000股股份中，324,340,000股股份由錦階有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由林琳女士實益擁有）持有，而44,760,000股股份由林琳女士持有。林琳女士為陳錦艷先生的弟婦。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士或法團(董事除外)於任何股份及相關股份中擁有、或被視為或當作擁有已根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份中5%或以上之權益，或就有關證券擁有任何購股權。

## **6. 董事於競爭業務之權益**

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益，倘彼等各自為控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露。

## **7. 重大合約**

於最後實際可行日期，以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立且屬重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 租賃協議；及
- (ii) 補充租賃協議。

## **8. 未決訴訟及或然負債**

### **關於公司擔保之法律申索**

本公司分別於二零二五年六月二十五日及二零二五年七月三十日接獲MSC Air Cargo SA(「MSC」)向香港特別行政區高等法院提交之傳票及申索陳述書。該索償基於本公司簽發之按需公司擔保，要求本公司支付2,000,000美元之擔保金額。該擔保涉及MSC與本公司之非全資附屬公司瓊港澳航空發展投資有限公司所訂立之貨機租賃協議項下之責任。

本公司已取得法律意見，並擬積極抗辯該項申索。根據該法律意見及初步評估，管理層認為本集團具備充分抗辯理由。

因此，管理層認為此訴訟結果不會對本集團財務狀況或經營業績構成重大不利影響。截至二零二五年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表中未就此事項計提任何負債撥備。

### 租金欠款判決書

根據河南省鄭州市中原區人民法院(2024)豫0102民初4142號《民事判決書》，全資附屬公司鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司（「中原錦藝」）被判令向鄭州佳潮物業服務有限公司（「鄭州佳潮」）（與中原錦藝訂立日期為二零二一年四月二十六日的租賃合約之出租人）的債權人支付租金付款約人民幣9,864,000元。因此，本集團就該金額確認訴訟撥備。

於二零二五年六月二十日，根據河南省鄭州市中原區人民法院(2024)豫0102民初19276號《民事判決書》，中原錦藝與鄭州佳潮債權人之上訴案件告終。根據最新司法裁決，債權人有權向中原錦藝追討租金欠款約人民幣14,812,000元，而中原錦藝擬於近期向管轄法院申請再審。儘管如此，訴訟撥備已按最新金額作出調整。於最後實際可行日期，訴訟撥備結餘約為人民幣14,812,000元（相當於約港幣16,100,000元）。

### 9. 專家及同意書

以下為專家之資格，彼等之意見已刊載於本通函內：

名稱	資格
國際評估有限公司	獨立估值師
北京康德（鄭州）律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述專家並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權利（無論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。自二零二五年六月三十日（即編製最近期刊發之本公司經審核賬目的日期）以來，彼等亦無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其報告、函件及引述其名稱，且至今並無撤回同意書。

## **10. 其他事項**

- (a) 本公司之公司秘書為邱梅美女士，彼為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會註冊會計師。
- (b) 本公司之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。
- (c) 本通函已編製中英文文本。倘有任何歧義，概以本通函之英文文本為準。

---

## 股東特別大會通告

---



**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)

### 股東特別大會通告

茲通告錦藝集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年一月二十日(星期二)下午三時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈4610-4619室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會,以討論下列事項:—

#### 普通決議案

「動議:

- (a) 謹此批准、確認及追認中國東方資產管理股份有限公司安徽省分公司(作為出租人)與鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司(作為承租人)就位於中華人民共和國河南省鄭州市龍湖鎮雙湖大道150號龍湖購物中心一座負105室、101室、201室及529室之物業所訂立日期為二零二五年八月二十七日之租賃協議(經修訂及補充),租賃期自二零二五年七月一日起為期10年(「租賃協議」)(其註有「A」字樣的副本已提呈大會,並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易;及

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 謹此授權本公司任何董事（「董事」）在彼可能全權酌情認為就使租賃協議生效及實施其項下擬進行之所有交易而言屬必要、適宜或權宜之情況下，作出一切有關進一步行動及事宜、磋商、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立有關進一步文件、文據及協議（不論是否加蓋公司印章），以及採取彼認為有關、涉及或關於租賃協議項下擬進行之事宜及其項下擬進行之交易之一切步驟及作出一切有關行動或事宜，並同意作出董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命  
**錦藝集團控股有限公司**  
董事  
**陳錦艷**

香港，二零二五年十二月三十一日

註冊辦事處：—

P.O. Box 31119  
Grand Pavilion  
Hibiscus Way  
802 West Bay Road  
Grand Cayman  
KY1-1205  
Cayman Islands

香港主要營業地點：—

香港灣仔  
告士打道178號  
華懋世紀廣場  
31樓

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席本公司股東特別大會並於會上表決之股東，均有權委任一名或（倘為一股以上股份之持有人）多名代表，代其出席及表決。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，任何一名有關人士皆可在上述大會或其任何續會就該等股份親身或委派代表投票，猶如彼為唯一有權表決者，但若超過一名此等聯名持有人親身或委派代表出席上述大會，則上述出席人士之中就該等股份在本公司股東名冊名列首位者，乃唯一有權就該等股份表決者。
3. 本公司將於二零二六年一月十五日（星期四）至二零二六年一月二十日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席本公司股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票必須不遲於二零二六年一月十四日（星期三）下午四時三十分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。確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格之記錄日期為二零二六年一月二十日（星期二）。
4. 按指定方式填妥之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）必須於本公司股東特別大會（或其任何續會）之指定舉行時間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。
5. 委任代表之文據必須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則必須蓋上公司印鑑或經由公司負責人或代理人或其他獲正式授權之人士簽署。
6. 倘股東特別大會當日下午一時正後但於大會開始前任何時間懸掛八號或以上颱風警告信號或「黑色」暴雨警告信號，股東特別大會將會延期。本公司將於聯交所披露易網站<https://www.hkexnews.hk>及本公司網站<https://artgroup.etnet.com.hk>登載公告，以通知股東重開會議之日期、時間及地點。
7. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席本公司所召開之股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。
8. 股東特別大會上不會提供飲品或茶點，亦不會派發公司禮品。
9. 以上通告的中文翻譯本僅作參考之用。如有任何歧義，概以英文本為準。

---

## 股東特別大會通告

---

於本通告日期，董事會由下列董事組成：

執行董事：

蘇培欣先生 (主席)  
黃浩賢博士 (行政總裁)  
姚霖穎先生  
陳錦艷先生

獨立非執行董事：

莊瀚宏先生  
莊賢琳女士  
王玉琴女士