

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)

須予披露交易

收購目標公司17.90%股權

及

提供股東貸款

收購事項

於二零二六年六月十六日(聯交所交易時段後)，買方(本公司間接非全資附屬公司)與賣方訂立股份購買協議，據此，買方已同意購買而賣方已同意出售銷售股份(佔目標公司已發行股本約17.90%)，代價為1,526,825,250韓元(相當於約港幣7,634,000元)，須由賣方以按適用匯率計算的美元或港幣支付。

提供股東貸款

於二零二六年六月十六日(聯交所交易時段後)，

- (i) 貸款人(即買方)、借款人(即目標公司)、擔保人(即賣方)訂立股東貸款協議，據此，貸款人同意向借款人提供本金為8,986,000美元(相當於約港幣70,405,000元)的貸款，自墊款日期起為期五年，年利率為15%；及

- 訂約方：
- (i) 藝能企業(國際)有限公司(作為買方)；及
 - (ii) Divine Consulting Group Limited(作為賣方)。
- 將予收購的資產：
- 根據股份購買協議的條款及條件，買方已同意購買而賣方已同意出售銷售股份(佔目標公司已發行股本約17.90%，相當於目標公司1,521,500股股份)。
- 代價：
- 代價為1,526,825,250韓元(相當於約港幣7,634,000元)，須以按韓亞銀行於交割日期上午十時正(韓國標準時間)公佈的相關匯率(「適用匯率」)計算的美元或港幣支付，並應由買方於交割日期以現金結清。
- 代價基準：
- 代價乃由買方與賣方經公平磋商後按正常商業條款釐定，並已考慮(其中包括)(i)目標公司每股面值1,000韓元(因此，目標公司1,521,500股股份的價值相當於1,521,500,000韓元)；(ii)目標公司的未來前景；及(iii)本公佈「進行收購事項及提供股東貸款的理由及裨益」一節所載的其他因素。
- 經考慮上述因素，董事會(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件： 交割須待以下條件獲達成後方告完成(除非另行豁免)：

- (i) 賣方(作為賣方)與第三方投資人(作為買方)就買賣目標公司部分股份訂立的股份購買協議已成為無條件。

上述條件可由買方豁免。倘於二零二六年十二月十八日或之前，上述先決條件未經買方豁免亦未全部達成(視情況而定)，則股份購買協議立即終止。訂約方於協議項下之所有責任將告解除，惟先前違反協議條款之任何責任除外。

交割： 交割將於股份購買協議項下之先決條件獲達成或豁免之日起10日內進行(視情況而定)，或買方與賣方以書面形式共同協定的其他日期進行。

(2) 提供股東貸款

於二零二六年六月十六日(聯交所交易時段後)，(i)貸款人(即買方)、借款人(即目標公司)、擔保人(即賣方)訂立股東貸款協議，據此，貸款人同意向借款人提供本金為8,986,000美元(相當於約港幣70,405,000元)的貸款，自墊款日期起為期五年，年利率為15%；及(ii)擔保人已以貸款人為受益人簽立擔保契據，作為借款人於股東貸款協議項下還款責任的抵押。

股東貸款協議及擔保契據的主要條款及條件載列如下：

股東貸款協議

- 日期：二零二六年六月十六日（聯交所交易時段後）
- 訂約方：
- (i) 藝能企業（國際）有限公司（作為貸款人）；
 - (ii) Edgeon Data Co., Ltd（作為借款人）；及
 - (iii) Divine Consulting Group Limited（作為擔保人）。
- 本金：8,986,000美元（相當於約港幣70,405,000元）
- 用途：借款人將貸款用於收購土地及該項目的商業權利。
- 利率：每年15%
- 違約利率：每年3%
- 期限：自墊款日期起為期五(5)年，或貸款人與借款人書面協定的其他日期
- 還款：借款人須(i)於墊款日期後每個曆季的最後一個營業日支付利息；及(ii)於到期日支付貸款本金連同所有未付利息。

- 提前還款：** 借款人有權於到期日前，透過向貸款人發出不少於七(7)個營業日的事先書面通知(當中列明擬還款金額及提前還款日期)，向貸款人提前償還全部或部分貸款，而借款人須於提前還款日期，向貸款人支付擬提前還款金額的所有應計利息。
- 即時催繳：** 貸款人可於墊款日期起計六(6)個月當日或之後的任何時間，透過向借款人發出書面通知，要求立即償還全部或任何部分未償還貸款本金，連同所有應計及未付利息以及股東貸款協議項下的任何其他到期款項。
- 先決條件：** 授出貸款須待下列先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：
- (i) 股份購買協議已正式簽立且收購事項已完成，而貸款人已成為借款人的股東；
 - (ii) 擔保人已簽立並交付以貸款人為受益人的擔保契據；
 - (iii) 自交割日期以來，借款人的業務、資產、財務狀況或營運並無重大不利變動；
 - (iv) 已就股東貸款協議項下擬進行的交易取得所有必要批准、同意、授權及許可；

(v) 參考當時存續之事實及情況，借款人於股東貸款協議內或就此作出之所有聲明及保證應屬真實及正確，並與於墊款日期及截至該日所作出者具有相同效力；及

(vi) 於墊款日期前及截至該日，並無發生違約事件。

貸款人可隨時全權酌情書面豁免上述任何條件。於本公佈日期，除上文條件(ii)外，上述條件均未達成。

抵押： 貸款以擔保人以貸款人為受益人簽立的擔保契據作抵押。

擔保契據

日期： 二零二六年六月十六日（聯交所交易時段後）

訂約方： (i) Divine Consulting Group Limited（作為擔保人）；

(ii) 藝能企業（國際）有限公司（作為貸款人）。

擔保： 擔保人已不可撤銷及無條件地以主債務人身份向貸款人擔保，借款人將按時全面履行其於股東貸款協議項下的所有義務。

擔保期： 擔保契據將具有十足效力及作用，直至借款人全面履行於股東貸款協議項下的所有義務為止。

股東貸款的資金

本公司將以本集團的內部及外部融資為股東貸款提供資金。

進行收購事項及提供股東貸款的理由及裨益

進行收購事項及提供股東貸款的理由及裨益

本集團主要從事物業營運業務及煤炭業務。

董事一直積極在尚未開發的領域尋求具有可觀回報的投資機會，以期實現本集團投資組合多元化，並為股東爭取最大回報。截至本公佈日期，目標公司已訂立房產買賣協議及經營權買賣協議，據此，目標公司已同意收購(其中包括)(i)土地及其上的樓宇；及(ii)在土地上開發、建造及營運數據中心項目的項目權利(「該項目」)。收購土地及該項目的經營權預期將於二零二六年七月三十一日前完成。

目標公司計劃將該項目打造並定位為釜山的超大規模數據中心，具備270,000千伏安(相當於約200兆瓦)的簽約電力容量，主要面向全球雲服務提供商、人工智能(AI)企業以及大型互聯網與科技公司等核心客戶。此外，本公司已獲目標公司告知，截至本公佈日期，目標公司已接獲多份不具法律約束力的意向書，據此，待該等意向書所載若干條件達成後，(i)Hyundai Asset Management Co., Ltd及SV Investment Corporation均已表示有意收購目標公司股份，代價不少於60,000,000,000韓元(相當於約300,000,000港元)；(ii)Mirae Asset Securities Co., Ltd及Consus Asset Management Co., Ltd分別願意向目標公司提供資金約1,000,000,000,000韓元(相當於約5,000,000,000港元)及約350,000,000,000韓元(相當於約1,800,000,000港元)以支持該項目；及(iii)LG CNS有意參與數據中心基礎設施的設計、建設及運營，並於該項目完成後租用土地約20%的部分作進行運營。經考慮(其中包括)(i)釜山作為主要國際數字樞紐及連接亞洲、歐洲與美國的雲端及內容流量重要門戶的定位；(ii)在機構級人工智能及超大規模投資推動下，釜山數據中心市場已進入新增長階段；(iii)當地對數據中心的支持性許可框架；及(iv)目標公司在數據基礎設施領域的戰略計劃及業務前景，本公司認為，收購事項為本集團投資於數據中心行業提供寶貴的機會。

此外，本集團一直專注於物業營運業務，並於購物中心及工業園區的租賃、管理及營運方面積累了豐富經驗。目標公司擬從事的數據中心業務，本質上亦屬於物業營運業務的範疇，即透過持有或租賃土地及樓宇，向客戶提供場地及配套服務，並從中產生租金及服務費收入。本集團將此項投資視為其物業營運業務的延伸，亦為其數據中心業務的開端。

此外，由於目標公司需要額外資金以完成收購土地及推進該項目，本公司認為股東貸款對於填補該等收購事項的資金缺口及為該地塊奠定基礎結構至關重要。通過落實該項目，本公司預期可把握目標公司所產生的潛在正面收益。再者，鑒於全球經濟的不確定性，本公司認為貸款乃為產生額外收入的具吸引力的機會，因為股東貸款協議下15%的利率普遍高於銀行設定的利率，並以利息收入的形式提供持續及穩定的回報。

年利率15%乃貸款人與借款人經公平磋商後釐定，並已參考(其中包括)(i)現行市場利率；(ii)為股東貸款提供資金的外部融資利率；及(iii)合理的利潤加成，該加成將加計於本集團的貸款成本，以確保本集團就提供股東貸款可賺取淨收入。

基於上述理由，董事會(包括獨立非執行董事)認為，儘管收購事項及提供股東貸款並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟股份購買協議及股東貸款協議的條款以及其項下擬進行的各項交易乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關股東貸款的內部控制措施

本公司已實施並將實施以下有關股東貸款的主要程序及風險緩解措施：

- (a) 根據本公司貸款安排內部程序，所有貸款墊付均須遵循以下部門及管理層審批流程：貸款須首先由本公司執行董事及／或高級管理層批准，其後由資金支付部門辦理(須經股東批准(如適用)及遵守上市規則的義務)。股東貸款申請材料包括但不限於借款人及擔保人的財務報表及信貸評估、借款人及擔保人的盡職調查報告及過往交易記錄(如適用)；

- (b) 本公司財務部門已設立追蹤台賬，以標記股東貸款安排的關鍵日期，包括墊付及還款到期日，以便本公司能夠在關鍵日期臨近時及時提醒借款人的還款義務，以最大程度降低違約風險及影響。追蹤台賬亦將涵蓋還款行為的任何異常情況以及導致明顯及潛在違約風險的情況，例如涉及借款人及擔保人的訴訟。任何延遲還款或異常情況將由負責人員即時上報管理層及／或董事會以採取後續行動；
- (c) 本公司財務部門將編製月度貸款監控報告，當中包括(其中包括)借款人的還款狀況，並向管理層及董事會提交該報告；及
- (d) 財務部門將記錄股東貸款還款的詳細資料(當中包括(其中包括)還款日期及金額)，並就該等還款取得正式簽署的確認收據。所有相關文件須由該部門妥善保存，保存期限自墊付日期起不少於五年。

倘借款人於還款日期違約，本公司將與借款人進行商討，並考慮向其發出要求函，要求即時還款。同時，本公司將根據擔保契據向擔保人追索，要求由擔保人全額償還。於本公司法律顧問認為必要及適當的情況下，本公司可於適當司法管轄區對借款人及擔保人採取法律行動，以收回所有到期及未償還款項，包括但不限於本金、利息及其他附帶成本。

有關訂約方的資料

買方

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

賣方(及擔保人)

賣方(及擔保人)為一間於香港註冊成立的有限公司。其主要從事投資控股。截至本公佈日期，賣方由HI Investment SPV 1 Limited持有約96.83%權益，而HI Investment SPV 1 Limited則由商人Kwong Soo Hwan先生全資及實益擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，截至本公佈日期，賣方(及擔保人)及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

目標公司

目標公司為一間在韓國註冊成立的有限公司。其主要從事投資控股。截至本公佈日期，目標公司由賣方全資及實益擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，截至本公佈日期，目標公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

目標公司計劃將該項目打造並定位為超大規模數據中心，具備270,000千伏安（相當於約200兆瓦）的簽約電力容量，主要面向全球雲服務提供商、人工智能(AI)企業以及大型互聯網與科技公司等核心客戶。該項目利用釜山作為連接亞洲、歐洲與美國之國際數位樞紐的戰略地位，預期將能把握該區域對人工智能計算能力、雲服務及高密度數據處理日益增長的需求。

目標公司之財務資料

由於目標公司於二零二六年一月六日新註冊成立，且尚未開展任何業務活動，故自註冊成立以來尚未編製經審核財務報表，且本公佈亦無呈列目標公司過去兩個財政年度的財務資料。

目標公司自其註冊成立日期（即一月六日）起至二零二六年六月十五日止期間之未經審核財務資料如下。

	截至二零二六年 六月十五日止期間 千韓元
除稅前淨虧損	(987,232) (相當於約 港幣4,936,000元)
除稅後淨虧損	(987,232) (相當於約 港幣4,936,000元)

根據目標公司截至二零二六年六月十五日止期間的未經審核財務報表，截至二零二六年六月十五日，目標公司的資產總值及資產淨值分別約為223億韓元（相當於約港幣111,300,000元）及約7,500,000,000韓元（相當於約港幣37,600,000元）。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故收購事項(以獨立基準計算)並不構成上市規則第14章項下之須予披露交易。由於有關提供股東貸款的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)(以獨立基準計算)超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，提供股東貸款構成本公司之一項須予披露交易。

由於收購事項與提供股東貸款關聯，並且將於 12 個月期間內完成，且有關收購事項及提供股東貸款之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)於合併計算時超過 5% 但均低於 25%，故根據上市規則第14章，收購事項及提供股東貸款共同構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

此外，根據上市規則第13.13條，倘本集團授予實體的相關墊款按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率計算超過8%，即產生一般披露責任。由於提供股東貸款構成向實體墊款且股東貸款資產比率(定義見上市規則)超過8%，故股東貸款協議須遵守上市規則第13.13條及第13.15條項下的一般披露責任。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據股份購買協議的條款及條件自賣方收購銷售股份
「墊款日期」	指	作出股東貸款的日期
「適用匯率」	指	具有本公佈「(1) 收購事項－股份購買協議」一段所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會

「交割」	指	根據股份購買協議的條款及條件完成收購事項
「交割日期」	指	交割發生的日期
「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，其證券於聯交所主板上市（股份代號：565）
「完成」	指	根據股份購買協議的條款及條件完成買賣銷售股份
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方就買賣銷售股份而須支付的代價
「擔保契據」	指	擔保人於二零二六年六月十六日簽立的以貸款人為受益人的擔保契據，內容有關擔保借款人在股東貸款協議項下的還款義務
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則，屬獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「韓國」	指	大韓民國
「土地」	指	位於韓國釜山機張郡Jangan-eup, Banyong-ri875號及876號的一幅地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「到期日」	指	於墊款日期後五(5)年的日期，或由貸款人及借款人書面同意的有關其他日期
「買方」或「貸款人」	指	藝能企業(國際)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「銷售股份」	指	即1,521,500股普通股，約佔目標公司已發行股本的17.90%，截至本公佈日期，目標公司由賣方合法及實益擁有
「賣方」或「擔保人」	指	Divine Consulting Group Limited，為一間於香港註冊成立的有限公司，截至本公佈日期為目標公司全部已發行股本之合法及實益擁有人
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	買方根據股東貸款協議提供予目標公司的金額為8,986,000美元的股東貸款
「股東貸款協議」	指	貸款人與借款人於二零二六年六月十六日就股東貸款而訂立的股東貸款協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元的普通股
「股份購買協議」	指	買方與賣方於二零二六年六月十六日就收購事項而訂立的股份購買協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或「借款人」	指	Edgeon Data Co., Ltd，一間於韓國註冊成立的有限公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣

「韓元」	指	韓國法定貨幣韓元
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本公佈而言，除另有說明，韓元兌換港幣及美元兌換港幣分別以1韓元兌港幣0.005元及1美元兌港幣7.835元的匯率計算。該等匯率(如適用)僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能已經以此匯率或任何其他匯率兌換，或已予兌換。

承董事會命
錦藝集團控股有限公司
 主席
蘇培欣

香港，二零二六年六月十六日

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。