

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)

**自願公佈
租賃面積減少
及
業務營運之最新情況**

茲提述本公司日期為二零二一年四月二十六日、二零二四年十月九日及二零二四年十月二十九日之公佈，內容有關(其中包括)佳潮租賃合約。

租賃面積減少

本公司知悉，根據中國河南省鄭州市中級人民法院(2023)豫01執恢323號《執行裁定書》，於二零二四年六月，佳潮購物中心30,595.51平方米的租賃面積(「**減少區域**」)的業權及所有權已轉讓予佳潮租賃合約的業主鄭州佳潮的債權人河南建投。中原錦藝收到鄭州佳潮日期為二零二五年一月二十三日的通知，通知中原錦藝：(i)自二零二四年十月一日起，佳潮租賃合約項下的租賃面積將不包括減少區域；(ii)於二零二四年十月一日或之前，中原錦藝應將減少區域上的物業移交予河南建投或其指示的實體，協助河南建投就減少區域與租戶變更租賃的業主，且本集團與減少區域租戶的租金及其他費用的截止日期為二零二四年九月三十日；及(iii)自二零二四年十月一日起，佳潮租賃合約項下的租賃面積將修訂為44,060.33平方米(「**餘下區域**」)，餘下區域的租金付款被修訂為每月每平方米人民幣23.5元，將用於抵銷中原錦藝向鄭州佳潮支付的佳潮租賃合約項下的按金。鄭州佳潮單方面減少餘下區域之租金付款被視為鄭州佳潮就違反佳潮租賃合約而向中原錦藝作出之補償。

與減少區域有關的狀況

鄭州佳潮與中原錦藝之間

根據本集團中國法律顧問，自於二零二四年六月將減少區域的業權及所有權變更為河南建投後，河南建投擁有佔用及使用減少區域的獨家權利。自此，未經河南建投允許，鄭州佳潮無權佔用、租賃及使用減少區域。本集團中國法律顧問進一步告知，佳潮租賃合約仍然有效。鄭州佳潮未能將減少區域出租予中原錦藝構成違反鄭州佳潮對其為減少區域的擁有人並有權出租減少區域這一契諾。由於有關違約，根據佳潮租賃合約第12條，(1)中原錦藝有權解除佳潮租賃合約；(2)鄭州佳潮應補償中原錦藝因鄭州佳潮未能交付減少區域而造成的一切損失（包括中原錦藝因違反中原錦藝與其租戶的租賃合約而將向其租戶作出的補償）；(3)鄭州佳潮須向中原錦藝支付違約期租金付款的20%作為違約損害賠償。根據佳潮租賃合約第18條，違約方應補償非違約方因向違約方提出索賠而產生的一切成本及費用，包括但不限於訴訟成本及法律費用。

根據本集團中國法律顧問的上述意見，本公司正考慮對鄭州佳潮採取法律行動。本公司將於適當時候就此作出進一步公佈。

中原錦藝與其租戶之間

本集團中國法律顧問告知，儘管中原錦藝與其租戶之間的租賃合約仍然有效，但未經物業擁有人允許，中原錦藝無權佔用、使用、分租減少區域。中原錦藝無權向其租戶交付減少區域，故可能面臨違反與其租戶的租賃合約之風險。

就向其租戶退還按金而言，存在兩個可能的選擇：(1)中原錦藝提前終止與其租戶的租賃合約並退還按金，且租戶隨後與河南建投（或其受委派實體）訂立新租賃合約。於此情況下，中原錦藝可能須就提前終止租賃合約補償其租戶（儘管中原錦藝可能最終向鄭州佳潮索賠）。(2)訂約方可透過磋商解決有關事宜。中原錦藝、河南建投（或其受委派實體）及租戶可訂立補充租賃合約，以修訂出租人並向河南建投（或其受委派實體）轉讓租戶按金。

河南建投已委派河南中豫接管減少區域之運營。中原錦藝與河南中豫已訂立協議，據此，訂約方同意，於二零二四年十月一日，減少區域之現有租戶轉讓予河南中豫。減少區域之現有租戶已同意將出租人變更為河南中豫，並確認彼等概不會就提早終止與中原錦藝之租賃合約而向中原錦藝索賠。

租賃面積減少的財務影響

潛在財務影響乃經參考本集團截至二零二四年六月三十日止年度之財務業績後評估。

減少區域分類為本集團投資物業。截至二零二四年六月三十日，與減少區域有關之賬面值及租賃負債分別約為人民幣142百萬元及人民幣119百萬元。因減少區域減少而終止確認之投資物業約為人民幣142百萬元，而終止確認之租賃負債約為人民幣119百萬元。此導致截至二零二四年六月三十日止年度之除稅前虧損約為人民幣23百萬元。

自二零二四年十月一日起，減少區域之租金收入將不再予以確認，同時，本集團有關租賃負債及租賃付款之義務將會終止。

截至二零二四年六月三十日止年度，減少區域產生之收入佔本集團總收益的百分比及減少區域賬面值佔本集團總資產的百分比分別約為35.5%及21.5%。佳潮租賃合約項下的減少區域減少導致本集團收入及資產損失。該損失預計將被工業園區新租賃物業的運營及本集團的其他潛在新商機所部分抵銷。

業務營運之最新情況

繼續發展及開拓物業營運項目及新商機

本集團的業務發展策略之一是發展及開拓新的物業營運項目及商機，以達致本集團的穩健增長。

誠如本公司二零二四年年報「未來計劃及展望」一段及日期為二零二四年十二月十三日之公佈所披露，本集團已訂立新租賃，本集團於工業園區租用總建築面積212,400.05平方米，該等新租賃項下介乎約44.3%至73.2%之可出租面積已租予租戶。

本集團繼續採取審慎態度發展現有項目及發掘新機遇。本集團將繼續尋求及投放資源於合適的物業營運項目，以擴大收益來源、提高盈利能力及多元化業務種類，從而進一步發展本集團業務及增加本公司股東回報。

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河南建投」	指	河南建投商業服務有限公司，一間於中國成立之公司
「河南中豫」	指	河南中豫中原商業運營管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「工業園區」	指	位於中國河南省鄭州市新密市之工業園區
「佳潮租賃合約」	指	鄭州佳潮（作為出租人）與中原錦藝（作為承租人）就租賃面積為125,188.32平方米之佳潮購物中心訂立之日期為二零二一年四月二十六日之租賃合約，經補充協議修訂及補充
「佳潮購物中心」	指	位於中國河南省鄭州市中原區棉紡西路36號之購物中心
「中國」	指	中華人民共和國

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	鄭州佳潮與中原錦藝就佳潮購物中心訂立之日期為二零二四年十月九日之補充協議，詳情載於本公司日期為二零二四年十月九日及二零二四年十月二十九日之公佈
「鄭州佳潮」	指	鄭州佳潮物業服務有限公司，一間於中國成立之公司
「中原錦藝」	指	鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米

承董事會命
錦藝集團控股有限公司
 執行董事
陳錦艷

香港，二零二五年二月二十一日

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、張詩培女士及王玉琴女士。