

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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)

- (I)關於建議出售附屬公司之75%股權之非常重大出售事項；**
- (II)關於租賃合約(佳潮)之非常重大收購事項；及**
- (III)關於租賃合約(C區)之非常重大收購事項**

本公司之財務顧問



中毅資本有限公司
Grand Moore Capital Limited

買賣協議

於二零二一年四月二十六日(交易時段後)，賣方(即本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股權。

賣方將予收取之代價為人民幣429,540,000元(相當於約港幣511,357,000元)。

租賃合約(佳潮)

於二零二一年四月二十六日(交易時段後)，承租人(即本公司之間接非全資附屬公司)與出租人(佳潮)訂立租賃合約(佳潮)，據此，承租人已有條件同意租賃而出租人(佳潮)已有條件同意出租佳潮購物中心，租期為15年。

佳潮購物中心之每月租金單價開始為每平方米人民幣28元(含增值稅)，並每月租金單價將每兩個租賃年度增加5%。

租賃合約(C區)

於二零二一年四月二十六日(交易時段後)，承租人(即本公司之間接非全資附屬公司)與出租人(C區)訂立租賃合約(C區)，據此，承租人已有條件同意租賃而出租人(C區)已有條件同意出租購物中心C區，租期為15年。

購物中心C區之每月租金單價開始為每平方米人民幣28元(含增值稅)，並每月租金單價將每兩個租賃年度增加5%。

上市規則之涵義

買賣協議

由於本公司之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

租賃合約 (佳潮)

根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃合約(佳潮)(作為承租人)及分租佳潮購物中心將要求承租人(即本集團)初步按成本約人民幣391,850,000元(相當於約港幣466,488,000元)確認為使用權資產。其後，根據香港會計準則第40號，佳潮購物中心將按租賃合約(佳潮)下作為投資物業的公允值模型約人民幣1,107,000,000元(相當於約港幣1,317,857,000元)計量，因此訂立租賃合約(佳潮)及其項下擬進行之交易將被當作視為本集團收購資產。

由於訂立租賃合約(佳潮)(作為視為收購投資物業)按合併基準計算之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，訂立租賃合約(佳潮)構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

租賃合約 (C區)

根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃合約(C區)(作為承租人)及分租購物中心C區將要求承租人(即本集團)初步按成本約人民幣250,776,000元(相當於約港幣298,543,000元)確認為使用權資產。其後，根據香港會計準則第40號，購物中心C區將按租賃合約(C區)下作為投資物業的公允值模型約人民幣927,000,000元(相當於約港幣1,103,571,000元)計量，因此訂立租賃合約(C區)及其項下擬進行之交易將被當作視為本集團收購資產。

由於訂立租賃合約(C區)(作為視為收購投資物業)按合併基準計算之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，訂立租賃合約(C區)構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會及通函

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該等交易。由於需要額外時間編製相關資料以供載入通函，本公司將於二零二一年五月二十八日（星期五）或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)該等交易之進一步資料；(ii)佳潮購物中心之估值報告；(iii)購物中心C區之估值報告；(iv)有關目標公司之財務資料；(v)有關購物中心C區之財務資料；(vi)本集團因該等交易而編製之未經審核備考財務資料；及(vii)上市規則規定之其他資料。

一般事項

務請注意完成須待買賣協議、租賃合約（佳潮）及租賃合約（C區）之先決條件達成後方可作實，而先決條件未必會達成。由於該等交易未必會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二一年四月二十六日（交易時段後）：

- 1) 賣方（即本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股權；
- 2) 承租人（即本公司之間接非全資附屬公司）與出租人（佳潮）訂立租賃合約（佳潮），據此，承租人已有條件同意租賃而出租人（佳潮）已有條件同意出租佳潮購物中心；及
- 3) 承租人（即本公司之間接非全資附屬公司）與出租人（C區）訂立租賃合約（C區），據此，承租人已有條件同意租賃而出租人（C區）已有條件同意出租購物中心C區。

買賣協議

日期

二零二一年四月二十六日 (交易時段後)

訂約方

買方 (作為買方)

賣方 (作為賣方)

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予出售之資產

待售股權

代價

賣方將予收取之代價為人民幣429,540,000元 (相當於約港幣511,357,000元)，將按以下方式以現金結付：

1. 人民幣214,770,000元 (相當於約港幣255,679,000元) 將於申請工商變更登記 (定義見下文) 或之前支付；
2. 人民幣128,862,000元 (相當於約港幣153,407,000元) 將於完成工商變更登記 (定義見下文) 後第10個營業日或之前支付；及
3. 餘下人民幣85,908,000元 (相當於約港幣102,271,000元) 將於完成工商變更登記 (定義見下文) 後第40個營業日或之前支付。

於完成工商變更登記(定義見下文)後,倘買方未能支付餘下代價,則於不損害其他補救權利之情況下,買方須就未付代價按每日0.05%之利率向賣方支付損害賠償。

倘買賣協議因工商變更登記未完成而終止,則賣方將於10個營業日內向買方退還已收部分代價,而目標公司將向買方退還買方向目標公司墊付或代目標公司向賣方支付之經調整經常賬(定義見下文)及紅利股息(定義見下文)。倘未能退款,則賣方或目標公司(視乎情況而定)須就相關金額按每日0.05%之利率向買方支付損害賠償。

代價基準

代價乃買方與賣方經公平磋商,並經參考(i)根據目標公司之最新未經審核管理賬目(已計及根據獨立估值師編製之收入資本化法得出之佳潮購物中心於二零二一年三月三十一日之初步估值(假設租賃合約(佳潮)存續)約人民幣1,436,000,000元(相當於約港幣1,709,524,000元)),目標公司於二零二一年三月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣545,448,000元(相當於約港幣649,342,000元)之75%為人民幣409,086,000元(相當於約港幣487,007,000元);及(ii)較以上第(i)項溢價5%,即約人民幣20,454,000元(相當於約港幣24,350,000元)後釐定。

買賣協議之先決條件

完成須待下列條件達成後方可作實:

1. 聯交所審閱並確認上市規則所規定關於買賣協議、租賃合約(佳潮)及其項下擬進行之交易之相關公告及通函,以及本公司刊發有關公告及通函;

2. 股東於本公司將予召開之股東特別大會上批准買賣協議、租賃合約(佳潮)及其項下擬進行之交易；
3. 賣方及買方取得一切必要同意、批准、備案或登記(但不包括待售股權之工商變更登記(「**工商變更登記**」))，以完成買賣協議及租賃合約(佳潮)項下擬進行之交易。一切有關同意、批准、備案或登記仍屬完整及有效，且任何有關同意、批准、備案或登記並無抵觸、更改買賣協議之任何條款或使之無效；
4. 概無政府部門、監管機構、法院或其他司法機關頒佈任何命令或作出任何決定以致買賣協議、租賃合約(佳潮)及／或其項下擬進行之交易無效、不可執行或非法；
5. 目標公司簽立並向賣方提交正式簽署之租賃合約(佳潮)，及股東於本公司將予召開之股東特別大會上批准租賃合約(佳潮)及其項下擬進行之交易；及
6. 以下付款於提交工商變更登記申請前獲償付：
 - a. 目標公司於二零二一年三月三十一日向賣方償還經常賬人民幣272,472,178.13元(相當於約港幣324,372,000元)(「**經調整經常賬**」)；及
 - b. 目標公司於二零二一年三月三十一日向賣方派發紅利股息人民幣35,056,406.81元(相當於約港幣41,734,000元)(「**紅利股息**」)。

「經調整經常賬」指自於二零二一年三月三十一日應付賣方款項人民幣305,821,135元中扣除應付目標公司款項人民幣33,348,956.87元後所得金額。

倘目標公司未能於上文第2項條件所述之本公司將予召開之股東特別大會後3個營業日當日或之前向賣方支付經調整經常賬及／或紅利股息，買方須(i)向目標公司墊付經調整經常賬及紅利股息之等額款項作為貸款，而目標公司須使用買方墊付之款項向賣方支付上文第6(a)及(b)項條件所載之款項；或(ii)代目標公司償付／支付經調整經常賬。

於上文第1至5項條件達成後3個營業日內，賣方及買方將向相關工商行政管理局辦理工商變更登記。

以上條件均不可豁免。

賣方及買方各自己承諾，並竭誠促使上文第1至5項條件於最後截止日期或之前（或賣方與買方協定之其他日期）達成。

倘(i)上文第1至5項條件於最後截止日期或之前未達成；(ii)目標公司或買方於規定時限或之前未支付第6項條件中的金額；或(iii)工商變更登記並未於上文第1至5項條件達成後60日內（或訂約方協定之其他日期）完成，買賣協議將自動終止並告失效。終止後，訂約雙方於買賣協議項下概無任何權利及義務，惟終止前發生之任何違反權利除外。

完成

完成將於工商變更登記完成之日落實。

完成後，目標公司將不再為本公司之間接非全資附屬公司，而目標公司之財務業績將不再併入本集團之財務報表內。

完成後，本集團將透過承租人繼續(i)佳潮購物中心(因租賃合約(佳潮)生效)；及(ii)購物中心C區(因租賃合約(C區)生效)之營運及管理業務。有關進一步詳情，請參閱本公告「有關目標公司及佳潮購物中心之資料」、「租賃合約(C區)」及「有關購物中心C區之資料」各章節。

有關目標公司及佳潮購物中心之資料

目標公司

目標公司為於中國註冊之有限公司，由賣方及河南第一紡織有限公司分別擁有75%及25%權益，而河南第一紡織有限公司亦持有承租人之25%股權並為本集團於附屬公司層面之關連人士。目標公司主要從事物業投資及其主要資產為佳潮購物中心。誠如本公司於二零一四年十二月十八日之公告所宣佈，本集團以現金代價人民幣591,660,000元(於收購時相當於約港幣748,937,000元)收購目標公司之75%權益。有關收購事項已於二零一五年完成。

根據現有租賃合約(C區)，目標公司亦向出租人(C區)租賃毗鄰佳潮購物中心之購物中心C區之商舖單位，以拓展其物業營運業務。現有租賃合約(C區)將於二零二一年十二月三十一日到期，可予重續或終止。

有關購物中心C區之進一步資料，請參閱「有關購物中心C區之資料」一節。

以下載列目標公司截至二零一九年及二零二零年六月三十日止年度及截至二零二一年三月三十一日止九個月之財務概要：

	截至	二零二零年	
	三月三十一日	截至六月三十日止年度	
	止九個月	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	143,337	159,547	207,751
投資物業之公允值減少	(1,147,619)	(77,778)	(19,540)
除稅前(虧損)／溢利	(1,103,554)	(41,078)	98,540
除稅後(虧損)／溢利	(821,713)	(18,582)	82,057

目標公司於二零二一年三月三十一日之未經審核資產淨值約為港幣649,342,000元。

佳潮購物中心

佳潮購物中心為位於中國河南省鄭州市中原區棉紡西路36號之購物中心，並為目標公司之主要資產。

佳潮購物中心包括一座4層高的整幢購物商場，其下建有一層地下商業區域，總註冊建築面積約為125,188.32平方米。於二零二一年三月三十一日，佳潮購物中心之約99.8%可出租面積已出租予零售店舖、餐廳及／或作娛樂及休閒用途。佳潮購物中心為一站式購物天堂，共有152名租戶，當中包括知名百貨商店、電影院、超市、KTV、美容店舖、家電商舖、國際時尚品牌、生活時尚、休閒／運動服裝、兒童天地及食肆，向消費者及購物者提供廣泛服務及商品。佳潮購物中心之若干面積按短期租賃租予租戶，用於潮流單品攤位等。

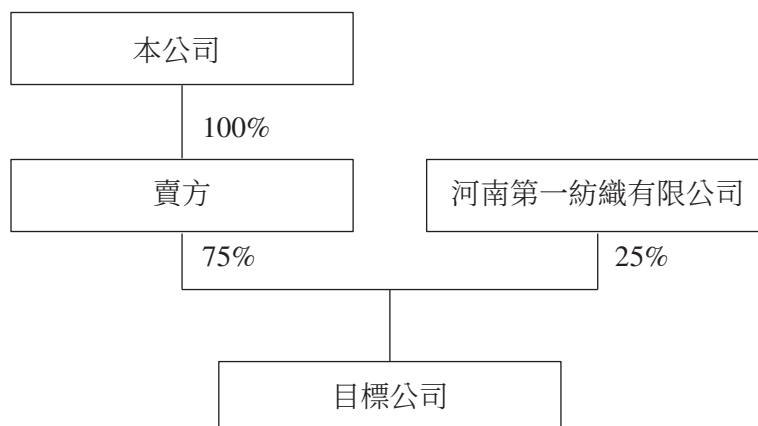
獨立估值師於二零二一年三月三十一日根據收入資本化法所評估佳潮購物中心之初步市場估值(假設租賃合約(佳潮)存續)約為人民幣1,436,000,000元(相當於約港幣1,709,524,000元),可予調整。

以下載列有關佳潮購物中心截至二零一九年及二零二零年六月三十日止年度之可識別淨收益流之未經審核損益表:

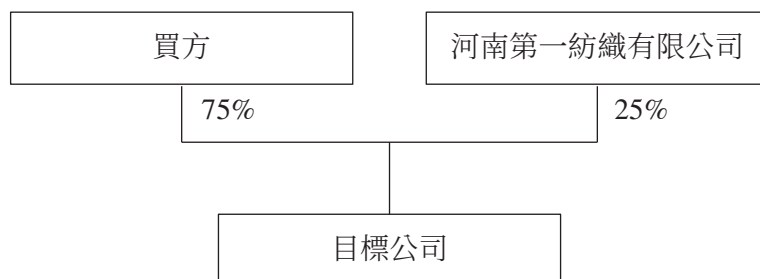
	截至六月三十日止年度	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
收益	105,423	148,351
除稅前(虧損)/溢利	(53,837)	85,105
除稅後(虧損)/溢利	(28,151)	71,981

目標公司之股權架構

以下載列目標公司於本公告日期之簡化組織圖:



以下載列目標公司於緊隨完成後之簡化組織圖：



租賃合約 (佳潮)

日期

二零二一年四月二十六日 (交易時段後)

訂約方

出租人 (佳潮) (作為出租人)

承租人 (作為承租人)

出租人 (佳潮) (即目標公司) 於完成前為本公司之間接非全資附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於完成後，出租人 (佳潮) 及其最終實益擁有人將為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

物業

佳潮購物中心

租期

出租人(佳潮)與承租人於租賃合約(佳潮)生效日期後一致同意之租賃開始日期起計15年。

出租人(佳潮)與承租人之間之現有集團內公司間現有租賃合約(佳潮)將於上述租賃開始日期終止。

租金付款

概無免租期。

佳潮購物中心之每月租金單價開始為每平方米人民幣28元(含增值稅)，並每兩個租賃年度增加5%。租金付款安排如下：

租賃年度	租賃面積 (平方米)	每月租金	每月租金 (人民幣元)	總租金 (人民幣元)
		單價 (每平方米 人民幣元)		
1, 2	125,188.32	28.00	3,505,272.96	84,126,551.04
3, 4		29.40	3,680,536.61	88,332,878.64
5, 6		30.87	3,864,563.44	92,749,522.56
7, 8		32.41	4,057,353.45	97,376,482.80
9, 10		34.03	4,260,158.53	102,243,804.72
11, 12		35.73	4,472,978.67	107,351,488.08
13, 14		37.52	4,697,065.77	112,729,578.48
15		39.40	4,932,419.81	<u>59,189,037.72</u>
總計				

每兩個租賃年度每月租金單價增幅5%乃由買方、出租人(佳潮)與承租人經公平磋商後釐定，當中已參考(i)據國家統計局公佈，於二零二一年第一季度，中國全國人均消費性支出較上年同期名義增長17.6%；(ii)據國家統計局公佈，於二零二一年第一季度，中國全國人均可支配收入較上年同期名義增長13.7%；(iii)中國政府預測二零二一年國內生產總值增長超過6%；(iv)根據世界銀行的數據，二零一八年及二零一九年中國的歷史通貨膨脹率分別約為2.07%及2.90%；及(v)自二零一五年八月訂立現有租賃合約(C區)以來，本集團在購物中心C區之物業經營業務已實現盈利，而購物中心C區於二零二一年之最新每月租金單價為每平方米人民幣28元，較二零一六年每月租金單價每平方米人民幣20元之複合年增長率約為7%。

基於上述情況，董事認為每兩個租賃年度每月租金單價增幅5%屬公平合理，且符合本公司與股東之整體利益。

按金

於租賃合約(佳潮)生效日期起計10個營業日內，承租人將向出租人(佳潮)支付一筆按金人民幣148,820,000元(相當於約港幣177,167,000元)，即整個租期內總租金之20%。按金將用於償付第14個租賃年度及第15個租賃年度之租金付款，故餘下款項將於租賃合約(佳潮)到期時退還予承租人。

用途

承租人租賃、營運及管理購物中心。

租賃合約(佳潮)之先決條件

於出租人(佳潮)與承租人正式簽署並執行租賃合約(佳潮)後，租賃合約(佳潮)將待下列條件達成後方可生效：

1. 股東於本公司股東特別大會上批准租賃合約(佳潮)及其項下擬進行之交易；及
2. 完成工商變更登記。

租賃合約(佳潮)之生效日期

待租賃合約(佳潮)之先決條件達成後，租賃合約(佳潮)之生效日期為工商變更登記完成之日，即完成日期。

終止

經承租人與出租人(佳潮)一致同意後，租賃合約(佳潮)可予終止。

倘承租人認為佳潮購物中心並無產生承租人合理預期之經濟效益，承租人有權終止租賃合約(佳潮)，而於終止後，承租人應向出租人(佳潮)支付租賃合約(佳潮)項下餘下租期租金付款之20%。

租賃合約 (C區)

日期

二零二一年四月二十六日 (交易時段後)

訂約方

出租人 (C區) (作為出租人)

承租人 (作為承租人)

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人 (C區) 及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

物業

購物中心C區

租期

出租人 (C區) 與承租人於租賃合約 (C區) 生效日期後一致同意之租賃開始日期起計 15年。

出租人 (C區) 與承租人之間之現有租賃合約 (C區) 將於上述租賃開始日期終止。

租金付款

概無免租期。

購物中心C區之每月租金單價開始為每平方米人民幣28元(含增值稅)，並每兩個租賃年度增加5%。租金付款安排如下：

租賃年度	租賃面積 (平方米)	每月租金	每月租金	總租金
		單價 (每平方米 人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
1, 2	80,117.99	28.00	2,243,303.72	53,839,289.28
3, 4		29.40	2,355,468.91	56,531,253.84
5, 6		30.87	2,473,242.35	59,357,816.40
7, 8		32.41	2,596,624.06	62,318,977.44
9, 10		34.03	2,726,415.20	65,433,964.80
11, 12		35.73	2,862,615.78	68,702,778.72
13, 14		37.52	3,006,026.98	72,144,647.52
15		39.40	3,156,648.81	<u>37,879,785.72</u>
總計				<u><u>476,208,513.72</u></u>

根據現有租賃合約(C區)，自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間，每月租金單價為每平方米人民幣28元，按購物中心C區之租賃面積80,117.99平方米計算，每月租金為人民幣2,243,303.72元。

每兩個租賃年度每月租金單價增幅5%乃由出租人(C區)與承租人經公平磋商後釐定，當中已參考(i)據國家統計局公佈，於二零二一年第一季度，中國全國人均消費性支出較上年同期名義增長17.6%；(ii)據國家統計局公佈，於二零二一年第一季度，中國全國人均可支配收入較上年同期名義增長13.7%；(iii)中國政府預測二零二一年國內生產總值增長超過6%；(iv)根據世界銀行的數據，二零一八年及二零一九年中國的歷史通貨膨脹率分別約為2.07%及2.90%；及(v)自二零一五年八月訂立現有租賃合約(C區)以來，本集團在購物中心C區之物業經營業務已實現盈利，而購物中心C區於二零二一年之最新每月租金單價為每平方米人民幣28元，較二零一六年每月租金單價每平方米人民幣20元之複合年增長率約為7%。

基於上述情況，董事認為每兩個租賃年度每月租金單價增幅5%屬公平合理，且符合本公司與股東之整體利益。

按金

於租賃合約(C區)生效日期起計10個營業日內，承租人將向出租人(C區)支付一筆按金人民幣95,242,000元(相當於約港幣113,383,000元)，即整個租期內總租金之20%。按金將用於償付第14個租賃年度及第15個租賃年度之租金付款，餘下款項因此將於租賃合約(C區)到期時退還予承租人。

用途

承租人租賃、營運及管理購物中心。

租賃合約 (C區) 之先決條件

於出租人 (C區) 與承租人正式簽署並執行租賃合約 (C區) 後，租賃合約 (C區) 將待股東於本公司股東特別大會上批准租賃合約 (C區) 及其項下擬進行之交易後，方可生效。

租賃合約 (C區) 之生效日期

租賃合約 (C區) 之生效日期為股東於本公司股東特別大會上批准租賃合約 (C區) 及其項下擬進行之交易之日。

終止

經承租人與出租人 (C區) 一致同意後，租賃合約 (C區) 可予終止。

倘承租人認為購物中心C區並無產生承租人合理預期之經濟效益，承租人有權終止租賃合約 (C區)，而於終止後，承租人應向出租人 (C區) 支付租賃合約 (C區) 項下餘下租期租金付款之20%。

有關購物中心C區之資料

購物中心C區為位於中國河南省鄭州市中原區棉紡西路40號之購物中心，毗鄰佳潮購物中心。

根據現有租賃合約 (C區)，購物中心C區現正由出租人 (C區) 向目標公司租出。現有租賃合約 (C區) 將於二零二一年十二月三十一日到期，可予重續或終止。於租賃合約 (C區) 生效後，現有租賃合約 (C區) 將告終止。

目標公司就購物中心C區向獨立租戶推廣及進一步招租。目標公司擁有由具備高質素之資深管理層及員工組成的現有團隊經營購物中心C區之優勢。因此，經營購物中心C區之額外成本對目標公司而言微不足道，而向租戶出租購物中心C區則可賺取可觀的收入。董事會相信可供購物的面積越大，可經營相近類型商舖越多，從而吸引更多顧客，以供選購多元的知名品牌。現時由目標公司及完成後由承租人共同管理佳潮購物中心及購物中心C區將為本集團客流量及租戶等級帶來積極好處及協同影響，預期最終將為本集團物業營運業務之收益及利潤率作出貢獻。於二零二一年三月三十一日，購物中心C區約99.4%之可出租面積已出租作零售店舖、食肆及／或作娛樂及休閒用途，其中有逾113名租戶提供各種服務及商品，包括電影院、水族館、珠寶、美容店舖、國際時尚品牌、健身、時尚生活、休閒／運動服裝、兒童天地及食肆。購物中心C區的若干面積按短期租賃租予租戶，用於潮流單品攤位等。

獨立估值師於二零二一年三月三十一日根據收入資本化法所評估購物中心C區於租賃合約(C區)涵蓋之租期內之初步市場估值約為人民幣927,000,000元(相當於約港幣1,103,571,000元)，可予調整。

以下載列有關購物中心C區截至二零一九年及二零二零年六月三十日止年度之可識別淨收益流之未經審核損益表：

	截至六月三十日止年度	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
收益	54,124	59,400
除稅前溢利	12,759	13,435
除稅後溢利	9,569	10,076

訂立該等交易之理由及裨益以及所得款項用途

本集團主要從事物業營運業務及將進一步發展之新分類生物科技業務。

於物業營運業務方面具備高質素之資深管理層及員工組成之現有團隊

本集團擁有於物業營運業務方面具備高質素之資深管理層及員工組成之現有團隊之優勢。本集團之物業營運業務乃由總經理領導，彼為一名資深商業房地產管理人員，於商業企業管理及全面商業營運、商業房地產開發、規劃及營運以及投資推廣能力方面擁有25年經驗，並於中國擁有可出租總面積約兩百萬平方米之大型綜合商業項目之成功案例。本集團共有138名員工負責物業營運業務，其中28名擁有逾10年中國物業營運及管理業務經驗。自二零一五年完成收購目標公司以來，本集團物業營運部門成功錄得逾98%之出租率。於二零二一年三月三十一日，佳潮購物中心有152名租戶，空置單位僅佔可出租面積約0.2%。於二零二一年三月三十一日，購物中心C區有113名租戶，空置單位僅佔可出租面積約0.6%。鑒於現有團隊於物業營運業務方面之傑出表現，本集團除營運自有佳潮購物中心外，亦與出租人(C區)訂立現有租賃合約(C區)，且目前正管理及營運毗鄰佳潮購物中心之購物中心C區。本集團可透過以最低增量成本向購物中心C區租戶提供租賃、管理及營運服務而獲得收入。

目標公司因佳潮購物中心之公允值虧損而錄得虧損

佳潮購物中心為目標公司之主要資產。

誠如上文所披露，目標公司由截至二零一九年六月三十日止年度之盈利狀況扭轉為截至二零二零年六月三十日止年度之虧損狀況，且目標公司於截至二零二零年十二月三十一日止六個月錄得未經審核虧損約港幣274,096,000元。目標公司於截至二零二零年六月三十日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止六個月之虧損主要歸因於投資物業（即佳潮購物中心）之公允值減少。儘管根據香港會計準則第40號—投資物業，投資物業將按租賃合約（佳潮）及租賃合約（C區）於本集團之財務報表中確認，預計投資物業之可能公允值波動將大大降低，波幅(i)取決於（其中包括）類似物業之市場租金價格及現有租金價格，及(ii)乘以餘下租期。租賃合約（佳潮）及租賃合約（C區）下之租期為15年，而當前投資物業公允值波幅(i)取決於（其中包括）類似物業之市場租金價格及現有租金價格，及(ii)乘以目標公司現時擁有之佳潮購物中心之土地使用權之餘下租期（將於31年內到期，即二零五二年）。因此，董事會預期，佳潮購物中心之出售事項將降低本集團未來有關公允值大幅減少所帶來之風險。倘不計投資物業（即佳潮購物中心）之公允值虧損，本集團將於截至二零二零年六月三十日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止六個月分別錄得經調整未經審核除稅前溢利約港幣19,569,000元及港幣17,117,000元，僅供說明用途。就現金流量而言，於完成及收取代價人民幣429,540,000元後，除根據租賃合約（佳潮）預付首年租金約人民幣42,063,000元及總租金的20%按金人民幣148,820,000元外，本集團的現金流出將為第二個租賃年度起之季度租金支付。租金收入將按目前方式向租戶收取。於完成後，本集團並無未償還貸款或借款，故本集團將不會產生任何利息開支。

業務重心及資源轉向輕資產及服務導向型物業營運商

於截至二零一五年六月三十日止年度，本集團完成收購目標公司75%股權，以便本集團涉足物業營運市場。於截至二零一六年六月三十日止年度，本集團終止經營及出售表現不佳的紡織品業務，並決定將其資源集中於物業營運業務。

本集團於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止財政年度以及截至二零二零年十二月三十一日止六個月之財務業績概要如下：

	截至	截至六月三十日止年度				
	二零二零年 十二月三十一日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (經審核)	二零一九年 港幣千元 (經審核)	二零一八年 港幣千元 (經審核)	二零一七年 港幣千元 (經審核)	二零一六年 港幣千元 (經審核)
收益	92,000	159,547	211,818	199,219	185,422	164,160
年/期內(虧損)/溢利	(288,519)	(35,713)	76,439	112,195	126,563	500,487

誠如上文所披露，本集團物業營運業務一直令人滿意。然而，本集團於截至二零二零年六月三十日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止六個月轉為虧損狀況，原因為(其中包括)(i)由於COVID-19疫情，於二零二零年一月至九月期間，按不同基準臨時減免佳潮購物中心及購物中心C區逾280名租戶(包括短期租賃租戶)的租金、管理及營運服務費用，總額約港幣18,386,000元；及(ii)本集團投資物業(即佳潮購物中心)之公允值於截至二零二零年六月三十日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止六個月因上述狀況而分別大幅減少約港幣77,778,000元及港幣403,000,000元。

誠如本集團截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中期報告所披露，於有關期間內，本公司計劃將目標公司的物業持有業務及物業營運業務分開以簡化本集團業務。因此，本集團與目標公司少數股東按於目標公司的相同持股比例於中國成立承租人，而本公司間接擁有承租人75%權益。因此，在現有租賃合約(佳潮)的促進下，承租人從事物業營運業務，而目標公司從事物業持有業務。自二零二一年四月一日起，與目標公司及租戶訂立之租賃協議有關的所有利益及成本均轉讓予承租人。於本公告日期，佳潮購物中心租賃協議之92%現有租戶已透過三方協議由目標公司過渡至承租人，而購物中心C區租賃協議之88%現有租戶已透過三方協議由目標公司過渡至承租人。目標公司之所有餘下現有租戶將過渡至承租人，有關過渡預期將於完成前完成。目標公司及承租人同意，與該等租賃協議有關的所有利益及成本自二零二一年四月一日起由目標公司轉讓予承租人。所有物業營運人員之僱傭合同已於二零二一年四月一日由目標公司成功轉移至承租人。

本集團現時經營佳潮購物中心及購物中心C區，其服務包括(i)向知名品牌潛在新租戶進行廣告宣傳、招攬及磋商；(ii)管理戰略租戶組合以及維持與租戶關係；(iii)及時解決租戶要求；(iv)購物中心之清潔、維修及保養以及安保服務；及(v)定期組織促銷活動，以吸引遊客到購物中心，增加遊客流量及租戶收益。就佳潮購物中心而言，本集團收益來自根據相關租賃協議向租戶收取之每月租金及管理費以及若干租戶之利潤分成，而本集團之成本架構主要包括人力資源。就購物中心C區而言，本集團收益來自根據相關租賃協議向租戶收取之每月租金及管理費以及若干租戶之利潤分成，而本集團之成本架構主要包括租金支出(根據現有租賃合約(C區))及人力資源。

於完成後，本集團有關佳潮購物中心及購物中心C區之收益將來自根據相關租賃協議向租戶收取之每月租金及管理費以及若干租戶之利潤分成，而本集團之成本架構主要包括租金支出(根據租賃合約(佳潮)及租賃合約(C區))及人力資源。

誠如上文所述，於完成前後，本集團之日常業務營運將基本保持不變，而本集團業務模式之主要區別為，完成前本集團透過其於目標公司之股權擁有佳潮購物中心之法定所有權，而緊隨完成時及完成後本集團將不再擁有佳潮購物中心之法定所有權。本集團將按輕資產運營，且成本架構將發生變化，包括根據租賃合約(佳潮)之租金支出。鑑於佳潮購物中心之租賃協議下之現有租戶經已並將於完成前轉讓予本集團，且本集團營運所在物業規模於完成前後相同，董事預期完成後本集團之業務及經營規模不會發生重大變化。

根據現時可得資料，包括但不限於業務模式、業務經營規模、營運資金及物業估值，董事認為，完成後餘下集團之物業營運業務將符合上市規則第13.24條有關營運及資產充足性之規定。

鑑於(i)國家統計局公佈且上文所討論之中國居民之強勁消費力；(ii)自收購目標公司並於二零一五年訂立現有租賃合約(C區)起，本集團對佳潮購物中心及購物中心C區之熟悉度；(iii)佳潮購物中心及購物中心C區空置率歷來較低，均由上文「於物業營運業務方面具備高質素之資深管理層及員工組成之現有團隊」一段所述本集團於物業營運業務方面具備高質素之資深管理層及員工組成之現有團隊進行管理；及(iv)本集團決定將業務重心及資源轉移至輕資產及服務導向型物業營運商，訂立租期為15年之租賃合約(佳潮)及租賃合約(C區)確保本集團繼續使用本集團熟悉之優質資產進行物業營運業務，並被董事認為對本集團及股東有利。

經考慮(i)本集團於物業營運業務方面具備高質素之資深管理層及員工組成之現有團隊之傑出表現；(ii)於管理購物中心C區(乃租賃予本集團而並非由本集團擁有)取得成功之物業營運業務；(iii)投資物業(即佳潮購物中心)公允值大幅減少對本集團於截至二零二零年六月三十日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止六個月之整體財務業績造成重大不利影響後，董事會認為，該等交易使本集團可(i)於完成後因租賃合約(佳潮)生效而繼續佳潮購物中心之營運及管理業務；(ii)將本集團由重資產物業持有業務重新定位為輕資產服務導向型業務，這將降低本集團未來有關公允值大幅減少所帶來之風險，並按下文所述方式應用出售事項之所得款項；(iii)最大程度地利用本集團於物業營運方面之核心優勢；及(iv)透過年期長達15年之租賃合約(佳潮)及租賃合約(C區)確保本集團作為物業營運商維持長期持續營運。

出售事項之所得款項用途

出售事項產生之所得款項將按以下方式使用：(i)人民幣244,062,000元(相當於約港幣290,550,000元)將根據租賃合約(佳潮)及租賃合約(C區)用於結付按金；(ii)約人民幣68,983,000元(相當於約港幣82,123,000元)將用於結付佳潮購物中心及購物中心C區首個租賃年度之預付租金；及(iii)餘下約人民幣116,495,000元(相當於約港幣138,684,000元)將用於撥付開拓／收購合適購物中心／物業及／或用作本集團之一般營運資金。

於完成後，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)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)開拓與佳潮購物中心及購物中心C區之規模相同之合適購物中心／物業以拓展本集團之物業營運組合；及(iii)可能併購中國之輕資產物業營運業務，以提升本集團之物業營運團隊並進一步拓展本集團之物業管理及營運組合。

本集團一直關注市場資訊，並尋找合適購物中心／物業以拓展其物業組合。於本公告日期，本集團尚未物色合適之購物中心／物業，亦無與潛在業主／購物中心擁有人就潛在合作進行磋商。使用所得款項並無明確時間表。所得款項將於未來合適商機出現之時使用，及本公司將於適當時候作出公告。

經考慮上述各項後，董事會認為，該等交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

該等交易之財務影響

出售事項

本集團預期確認出售事項之估計收益約人民幣11,574,000元（相當於約港幣13,779,000元），乃根據代價、待售股權應佔目標公司於二零二一年三月三十一日之未經審核資產淨值及與該等交易有關之相關成本及開支而計算得出。

緊隨完成後，目標公司將不再為本公司之非全資附屬公司，而目標公司之財務業績將不再併入本集團之綜合財務報表內。

於完成後，本集團將集中投放資源於其物業營運業務，而其財務表現將不再受投資物業公允值之潛在未來波動（可能屬重大）所影響。

租賃合約(佳潮)

根據香港財務報告準則第16號–租賃，將由承租人租用並分租予其他第三方以賺取租金收入之佳潮購物中心將初始按成本計量為財務項目「投資物業」所載之使用權資產。其後佳潮購物中心將根據香港會計準則第40號–投資物業以公允值模型按公允值計量，及任何公允值變動將於損益中確認。本公司核數師認可有關會計處理方法。

透過訂立租賃合約(佳潮)及分租購物中心，本集團之現金結餘預期將因向出租人(佳潮)轉入按金人民幣148,820,000元(相當於約港幣177,167,000元)而減少，及本集團預期於租賃合約(佳潮)涵蓋之租期內確認投資物業約人民幣1,107,000,000元(相當於約港幣1,317,857,000元)。

租賃合約(C區)

根據香港財務報告準則第16號–租賃，將由承租人租用並分租予其他第三方以賺取租金收入之購物中心C區將初始按成本計量為財務項目「投資物業」所載之使用權資產。其後購物中心C區將根據香港會計準則第40號–投資物業以公允值模型按公允值計量，及任何公允值變動將於損益中確認。本公司核數師認可有關會計處理方法。

透過訂立租賃合約(C區)及分租購物中心，本集團之現金結餘預期將因向出租人(C區)轉入按金人民幣95,242,000元(相當於約港幣113,383,000元)而減少，及本集團預期於租賃合約(C區)涵蓋之租期內確認投資物業約人民幣927,000,000元(相當於約港幣1,103,571,000元)。

整體影響

股東務請注意，上文所載之財務影響僅供說明，將須於完成後編製本公司之綜合財務報表時參考(其中包括)與該等交易有關之實際成本及開支而確定，並有待審核。

有關本集團、賣方、出租人(佳潮)及承租人之資料

本集團

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所上市(股份代號：565.hk)。

本集團主要從事物業營運業務及將進一步發展之新分類生物科技業務。

賣方

賣方為於中國成立之有限公司，並由本公司間接全資擁有。賣方之主要業務活動為投資控股。

出租人(佳潮)

有關出租人(佳潮)之進一步資料，請參閱上文「目標公司」一段。

承租人

承租人為於中國成立之有限公司，並為本公司間接擁有75%權益之非全資附屬公司。承租人之主要業務活動為向購物中心租戶提供租賃、管理及營運服務。

有關買方之資料

買方為於中國成立之有限公司。其全部股權由陳劍雄先生擁有。

買方主要從事業務投資、投資諮詢及物業租賃。陳劍雄先生主要從事物業投資相關業務。

有關出租人 (C區) 之資料

出租人 (C區) 為於中國成立之有限公司。其全部股權由福建聰和投資有限公司持有，而福建聰和投資有限公司由王平女士及陳文蘭先生分別擁有60%及40%權益。

出租人 (C區) 主要從事物業開發及管理以及物業租賃。

上市規則之涵義

買賣協議

由於本公司之一項或多項適用百分比率 (定義見上市規則) 超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

租賃合約 (佳潮)

根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃合約 (佳潮) (作為承租人) 及分租佳潮購物中心將要求承租人 (即本集團) 初步按成本約人民幣391,850,000元 (相當於約港幣466,488,000元) 確認為使用權資產。其後，根據香港會計準則第40號，佳潮購物中心將按租賃合約 (佳潮) 下作為投資物業的公允值模型約人民幣1,107,000,000元 (相當於約港幣1,317,857,000元) 計量，因此訂立租賃合約 (佳潮) 及其項下擬進行之交易將被當作視為本集團收購資產。

由於訂立租賃合約(佳潮)(作為視為收購投資物業)按合併基準計算之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，訂立租賃合約(佳潮)構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

租賃合約(C區)

根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃合約(C區)(作為承租人)及分租購物中心C區將要求承租人(即本集團)初步按成本約人民幣250,776,000元(相當於約港幣298,543,000元)確認為使用權資產。其後，根據香港會計準則第40號，購物中心C區將按租賃合約(C區)下作為投資物業的公允值模型約人民幣927,000,000元(相當於約港幣1,103,571,000元)計量，因此訂立租賃合約(C區)及其項下擬進行之交易將被當作視為本集團收購資產。

由於訂立租賃合約(C區)(作為視為收購投資物業)按合併基準計算之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，訂立租賃合約(C區)構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於任何該等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該等交易之決議案放棄投票。

由於需要額外時間編製當中載有(其中包括)(i)該等交易之進一步資料；(ii)佳潮購物中心之估值報告；(iii)購物中心C區之估值報告；(iv)有關目標公司之財務資料；(v)有關購物中心C區之財務資料；(vi)本集團因該等交易而編製之未經審核備考財務資料；及(vii)上市規則規定之其他資料之通函，故通函將於二零二一年五月二十八日(星期五)或之前寄發予股東。

一般事項

務請注意完成須待買賣協議、租賃合約(佳潮)及租賃合約(C區)之先決條件達成後方可作實，而先決條件未必會達成。由於該等交易未必會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國商業銀行一般開門營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「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
「完成」	指	完成工商變更登記
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	有關出售事項之總代價人民幣429,540,000元(相當於約港幣511,357,000元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售待售股權
「現有租賃合約(佳潮)」	指	承租人與出租人(佳潮)就佳潮購物中心訂立之日期為二零二一年三月一日之現有集團內公司間租賃合約

「現有租賃合約(C區)」	指	承租人與出租人(C區)就購物中心C區訂立之日期為二零一五年八月十二日之租賃合約(經日期為二零一六年四月三十日、二零一六年九月十日、二零一七年八月二十二日、二零一九年六月三十日、二零一九年七月二十二日及二零二零年七月二十日之補充租賃合約所補充)
「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
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「租賃合約(佳潮)」	指	出租人(佳潮)與承租人就佳潮購物中心訂立之日期為二零二一年四月二十六日之有條件租賃合約
「租賃合約(C區)」	指	出租人(C區)與承租人就購物中心C區訂立之日期為二零二一年四月二十六日之有條件租賃合約
「承租人」	指	鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司，並為(i)佳潮購物中心(根據租賃合約(佳潮))及(ii)購物中心C區(根據租賃合約(C區))之承租人

「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公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年八月三十一日(或賣方與買方協定之其他日期)
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	鄭州豐祥投資有限公司
「餘下集團」	指	完成後本公司及其附屬公司(不包括目標公司)之統稱
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立之日期為二零二一年四月二十六日之有條件買賣協議
「待售股權」	指	目標公司之75%股權
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或 「出租人(佳潮)」	指	鄭州佳潮物業服務有限公司，一間於中國成立之有限公司，於完成前為本公司之間接非全資附屬公司

「該等交易」	指	出售事項、租賃合約(佳潮)、租賃合約(C區)及其項下擬進行之交易之統稱
「賣方」	指	鄭州昌盾資產管理有限公司，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號之購物中心

承董事會命
錦藝集團控股有限公司
 主席
陳錦艷

香港，二零二一年四月二十六日

除另有說明外，本公告內以人民幣計值之金額乃按港幣1.00元兌人民幣0.84元之匯率換算為港幣，僅供說明用途。該等換算不應詮釋為表示所述金額已經、應已或可以按任何特定匯率兌換。

於本公告日期，本公司之執行董事為陳錦艷先生及陳錦東先生；以及本公司之獨立非執行董事為關志輝先生、林野先生、楊澤強先生及張詩培女士。