
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，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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通函全部或任何部分內容所產生或因倚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；
(III)關於租賃合約(C區)之非常重大收購事項；及
(IV)股東特別大會通告

本公司之財務顧問



中毅資本有限公司
Grand Moore Capital Limited

董事會函件載於本通函第5至32頁。

本公司謹訂於二零二一年六月十八日(星期五)下午三時二十分假座香港銅鑼灣軒尼詩道489號銅鑼灣廣場一期16樓1603-1604室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印備之指示將代表委任表格填妥並交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

股東特別大會之預防措施

為防止及控制COVID-19之傳播，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，包括：

- (i) 所有出席者將須於股東特別大會場地入口進行強制體溫檢查；
- (ii) 所有出席者將須於股東特別大會舉行期間佩戴外科口罩；
- (iii) 席間保持適當距離；及
- (iv) 股東特別大會上概不供應茶點及派發公司禮品。

任何違反預防措施或現受到香港政府任何規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司提醒股東可委任股東特別大會主席為其受委代表，根據彼等之投票指示進行投票，藉此行使彼等之投票權，以代替親身出席股東特別大會。

視乎COVID-19疫情之發展情況，本公司可能實施及／或調整股東特別大會之預防措施，並會於適當時候就有關措施另行刊發公佈。

二零二一年五月二十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二A — 目標公司之財務資料	IIA-1
附錄二B — 佳潮購物中心之未經審核損益表.....	IIB-1
附錄二C — 購物中心C區之未經審核損益表	IIC-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-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，以下詞彙應具有以下涵義：

「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
「股東特別大會」	指	本公司擬於二零二一年六月十八日(星期五)下午三時二十分假座香港銅鑼灣軒尼詩道489號銅鑼灣廣場一期16樓1603-1604室召開之股東特別大會，以批准(其中包括)該等交易
「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)

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二一年五月二十五日，即本通函付印前就確定本通函當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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

釋 義

「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
「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
「股份」	指	本公司每股面值港幣0.01元之普通股
「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

釋 義

「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

* 僅供說明

除非另有說明，否則在本通函內以人民幣計值的金額均按港幣1.00元兌人民幣0.84元之匯率換算為港幣，僅供說明用途。有關換算不應視作有關款額已、可能已或可按任何特定匯率兌換，或定能兌換。



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：

陳錦艷先生 (主席)

陳錦東先生

獨立非執行董事：

關志輝先生

林野先生

楊澤強先生

張詩培女士

註冊辦事處：

2nd Floor, Century Yard

Cricket Square

P.O. Box 902

Grand Cayman KY1-1103

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

14樓1407室

敬啟者：

(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

緒言

謹此提述本公司日期為二零二一年四月二十六日之公告，內容有關該等交易。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。此外，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

董事會函件

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。另外，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。

本通函旨在向股東提供有關該等交易之進一步詳情，以及上市規則規定之有關其他資料。

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)時或之前支付；
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

董事會函件

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(定義見下文)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)根據目標公司當時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. 聯交所已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，以及本公司已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；

董事會函件

3. 賣方及買方已取得一切必要同意、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. 目標公司已簽立並向賣方提交正式簽署之租賃合約(佳潮)，及股東已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。

為方便參考，經調整經常賬與紅利股息的總額為約人民幣307,529,000元，等於於二零二一年三月三十一日應付直接控股公司之款項約人民幣316,848,000元與於二零二一年三月三十一日應收最終控股公司之款項約人民幣9,318,000元的差異(差額約人民幣1,000元乃經四捨五入所致)。

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

董事會函件

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。

紅利股息已根據目標公司於二零二零年七月一日至二零二一年三月三十一日止期間內的表現予以宣派，並將從目標公司的保留溢利中支付。目標公司已按賣方與河南第一紡織有限公司各自於目標公司之股權向彼等宣派並支付截至二零二零年六月三十日止財政年度及截至二零二一年三月三十一日止九個月的紅利股息。

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管理當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，惟終止前發生之違反產生之任何權利除外。

董事會函件

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綜合財務報表內。

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，請參閱本函件「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，請參閱本函件「有關購物中心C區之資料」一節。

董事會函件

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 二零二一年 三月三十一日 止九個月 港幣千元 (未經審核)	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	143,329	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	(1,102,782)*	(41,079)*	98,541
除稅後(虧損)／溢利	(820,940)*	(18,583)*	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650,113,000元。

* 上述截至二零二零年六月三十日止財政年度及截至二零二一年三月三十一日止九個月分別錄得除稅前及除稅後虧損乃由於佳潮購物中心的公允值虧損所致。欲了解更多詳情，請參閱「訂立該等交易之理由及裨益以及所得款項用途」一段「目標公司因佳潮購物中心之公允值虧損而錄得虧損」分段。

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。

董事會函件

誠如摘錄自本通函附錄四之內容所示，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)。在評估佳潮購物中心時，估值師採用(i)每平方米公開市值及每月每平方米公開市場租金得出4.5%的資本化率；及(ii)自當地可比較案例的招租／出租記錄得出的每月每平方米人民幣152.2元的公開市場租金。

董事知悉佳潮購物中心(本集團將予出售)於二零二一年三月三十一日的市值約人民幣1,436,000,000與佳潮購物中心(本集團將予租賃)於二零二一年三月三十一日的市值約人民幣1,107,000,000元之間存在差異。誠如本通函第IV-11頁所示，該差異乃由於得出佳潮購物中心(本集團將予租賃)的市值與佳潮購物中心(本集團將予租賃)的市值過程中所採用的假設不同所致。

董事認為達致佳潮購物中心(本集團將予租賃)的市值與佳潮購物中心(本集團將予租賃)的市值過程中所採用的假設乃屬公平合理。

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及截至二零二一年三月三十一日止九個月之可識別淨收益流之未經審核損益表：

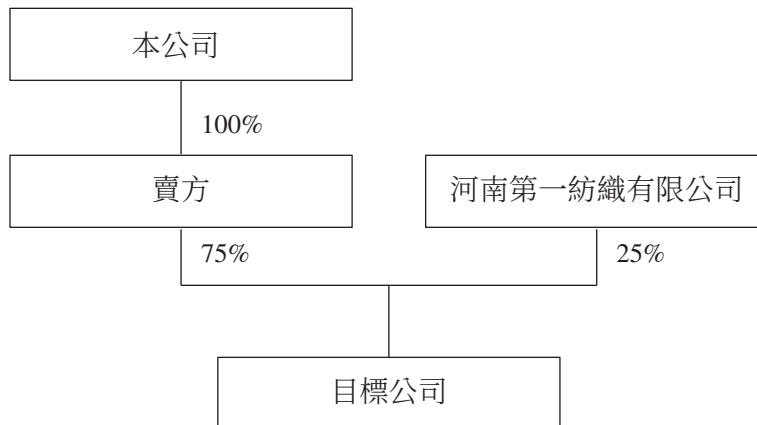
	截至 二零二一年 三月三十一日 止九個月 港幣千元 (未經審核)	截至六月三十日止年度 二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
收益	94,362	105,423	148,351
除稅前(虧損)／溢利	(1,112,082)*	(56,423)*	77,004
除稅後(虧損)／溢利	(827,915)*	(30,091)*	65,904

* 上述截至二零二零年六月三十日止財政年度及截至二零二一年三月三十一日止九個月分別錄得除稅前及除稅後虧損乃由於佳潮購物中心的公允值虧損所致。欲了解更多詳情，請參閱「訂立該等交易之理由及裨益以及所得款項用途」一段「目標公司因佳潮購物中心之公允值虧損而錄得虧損」分段。

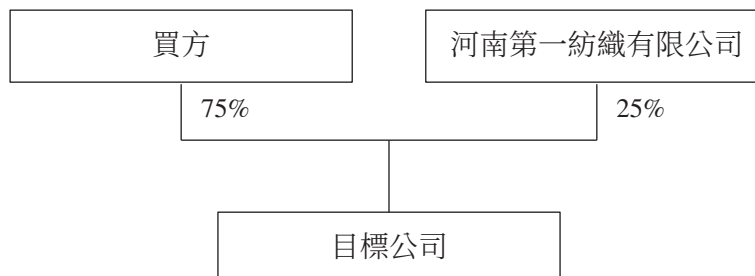
董事會函件

目標公司之股權架構

以下載列目標公司於本最後實際可行日期之簡化組織圖：



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)

董事會函件

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 租金單價 (每平方米 人民幣元)	每月租金 (人民幣元)	總租金 (人民幣元)
1, 2		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	125,188.32	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	59,189,037.72
總計				<u>744,099,344.04</u>

董事會函件

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% (資料來源：http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202104/t20210416_1816309.html)；(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% (資料來源：http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202104/t20210416_1816309.html)；(iii)中國政府預測二零二一年國內生產總值增長超過6% (資料來源：<https://finance.sina.com.cn/china/2021-03-08/doc-ikknscsh9057068.shtml>)；(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% (資料來源：<https://www.macrotrends.net/countries/CHN/china/inflation-rate-cpi>)；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，而餘下款項將於租賃合約(佳潮)到期時退還予承租人。

根據行業慣例，按金將不用於支付租金。相反，按金將在租賃合約到期/終止時由出租人退還給承租人。因此，董事認為上述按金安排對本集團乃屬公平合理。

用途

承租人租賃、營運及管理購物中心。

董事會函件

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%。

根據行業慣例，倘承租人擬終止租賃合約，則承租人須按租賃合約剩餘租期內的租金向出租人作出補償。因此，董事認為，相當於剩餘租期租金20%的補償對本集團乃屬公平合理。

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)

董事會函件

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 租金單價 (每平方米 人民幣元)	每月租金 (人民幣元)	總租金 (人民幣元)
1, 2		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	80,117.99	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	37,879,785.72
總計				<u>476,208,513.72</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。

董事會函件

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% (資料來源：http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202104/t20210416_1816309.html)；(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% (資料來源：http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202104/t20210416_1816309.html)；(iii)中國政府預測二零二一年國內生產總值增長超過6% (資料來源：<https://finance.sina.com.cn/china/2021-03-08/doc-ikknscsh9057068.shtml>)；(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% (資料來源：<https://www.macrotrends.net/countries/CHN/china/inflation-rate-cpi>)；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，而餘下款項將於租賃合約(C區)到期時退還予承租人。

根據行業慣例，按金將不用於支付租金。相反，按金將在租賃合約到期／終止時由出租人退還給承租人。因此，董事認為上述按金安排對本集團乃屬公平合理。

董事會函件

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%。

根據行業慣例，倘承租人擬終止租賃合約，則承租人須按租賃合約剩餘租期內的租金向出租人作出補償。因此，董事認為，相當於剩餘租期租金20%的補償對本集團乃屬公平合理。

董事會函件

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。

誠如摘錄自本通函附錄四之內容所示，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)涵蓋之租期內之市場估值約為人民幣927,000,000元(相當於約港幣1,103,571,000元)。在評估購物中心C區時，估值師採用(i)每平方米公開市值及每月每平方米公開市場租金得出4.5%的資本化率；及(ii)自當地可比較案例的招租／出租記錄得出的每月每平方米人民幣152.2元的公開市場租金。董事認為，為達致購物中心C區的市值所採用的假設乃屬公平合理。

董事會函件

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及截至二零二一年三月三十一日止九個月之可識別淨收益流之未經審核損益表：

	截至	截至六月三十日止年度	
	二零二一年 三月三十一日 止九個月 港幣千元 (未經審核)	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	48,967	54,124	59,400
除稅前溢利	9,300	15,344	21,537
除稅後溢利	6,975	11,508	16,153

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。

董事會函件

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。

董事會函件

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 二零二零年 十二月 三十一日止 六個月		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。

董事會函件

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。於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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。

根據本通函附錄三所列餘下集團之未經審核備考財務資料，(i)假設完成於二零一九年七月一日發生，截至二零二零年六月三十日止年度未經審核備考綜合收益仍為約港幣159,547,000元，乃由於誠如上文所討論，完成前後餘下集團之業務及營運規模並無重大變化，及餘下集團截至二零二零年六月三十日止年度的未經審核備考綜合除稅前溢利／虧損將由除稅前虧損約港幣58,209,000元改善為除稅前溢利約港幣611,384,000元，及(ii)假設完成於二零二零年十二月三十一日發生，於二零二零年十二月三十一日餘下集團擁有人應佔的未經審核備考綜合權益約為港幣1,275,515,000元；而餘下集團將擁有使用權資產、租賃按金、投資物業以及銀行結餘及現金約港幣6,780,000元、港幣177,934,000元、港幣1,757,313,000元、港幣530,620,000元，而餘下集團的總資產將約為港幣2,504,096,000元。

誠如董事在本通函附錄一中確認，經考慮該等交易、餘下集團的內部資源、目前確認的可用銀行融資以及倘未發生不可預見的情況，餘下集團有足夠的營運資金滿足其自本通函發佈之日起至少未來12個月的當前所需。

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。

董事會函件

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68,984,000元(相當於約港幣82,124,000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116,494,000元(相當於約港幣138,683,000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。

董事會函件

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。於最後實際可行日期，本集團尚未物色到合適之購物中心／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。

董事會函件

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初始將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區初始將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95,240,000元(相當於約港幣113,381,000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。

董事會函件

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。

買方主要從事物業投資、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529,638,000元(相當於約港幣630,521,000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。

董事會函件

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338,957,000元 (相當於約港幣403,520,000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

本公司謹訂於二零二一年六月十八日 (星期五) 下午三時二十分假座香港銅鑼灣軒尼詩道489號銅鑼灣廣場一期16樓1603-1604室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。會上將提呈普通決議案以審議及酌情批准該等交易。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。

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交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54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，上述決議案將於股東特別大會上以按股數投票之方式表決，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。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二一年六月十五日(星期二)至二零二一年六月十八日(星期五)(包括首尾兩日在內)期間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表決，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票，須不遲於二零二一年六月十一日(星期五)下午四時三十分，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

推薦建議

董事會認為買賣協議、租賃合約(佳潮)及租賃合約(C區)之條款誠屬公平合理，訂立買賣協議、租賃合約(佳潮)及租賃合約(C區)亦符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議、租賃合約(佳潮)及租賃合約(C區)及其項下擬進行交易之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
錦藝集團控股有限公司
主席
陳錦艷

二零二一年五月二十八日

* 僅供說明

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度的財務資料分別披露於本公司截至二零一八年六月三十日止年度的年報第44至106頁、本公司截至二零一九年六月三十日止年度的年報第46至120頁及本公司截至二零二零年六月三十日止年度的年報第48至124頁。本集團截至二零二零年十二月三十一日止期間的財務資料披露於本公司截至二零二零年十二月三十一日止六個月的中報第4至24頁。上述資料均刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://artgroup.etnet.com.hk>)。本公司於聯交所網站刊載的年報及中報的快速鏈接於下文載列。概無就本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度的經審核財務資料發表保留意見。

本公司截至二零一八年六月三十日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1010/ltn20181010470_c.pdf

本公司截至二零一九年六月三十日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1025/ltn20191025072_c.pdf

本公司截至二零二零年六月三十日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1023/2020102300361_c.pdf

本公司截至二零二零年十二月三十一日止六個月的中報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0309/2021030900558_c.pdf

2. 債務

銀行借款

於二零二一年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團有未償還有抵押及有擔保銀行借款之本金約港幣868,452,000元(須於九年內悉數償還，由若干投資物業作抵押)及約港幣311,905,000元(須於一年內悉數償還，由若干定期銀行存款作抵押)。

租賃負債

於二零二一年四月三十日，本集團有無抵押及無擔保租賃負債約港幣5,346,000元。

債券

於二零二一年四月三十日，本集團發行的無抵押及無擔保債券之本金總額約為港幣34,340,000元。

除上文披露者及本通函其他章節提述者，以及除於一般業務過程中之一般應付貿易賬款外，概無餘下集團成員公司於二零二一年四月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）有任何未償還按揭、押記、債券、已發行及未償還或同意將發行之貸款資本、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

或然負債

於二零二一年四月三十日，餘下集團並無重大或然負債。

3. 營運資金

經計及該等交易、餘下集團之內部資源、現時確認可動用之銀行融資，倘不發生未預見情況，董事認為餘下集團將具有充裕之營運資金以應付本通函日期起計未來至少十二個月之目前所需。

4. 重大不利變動

本集團截至二零二零年六月三十日止年度之年度業績相較截至二零一八年及二零一九年六月三十日止年度有所虧損，此乃由於多項不利因素所致，包括(1)由於COVID-19疫情，於二零二零年一月至六月期間，按不同基準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；(2)房地產公司對廣告板的使用率下降導致租金收入減少；(3)本集團投資物業（佳潮購物中心）之公允值減少；及(4)財務費用大幅增加，主要由於新取得兩筆銀行借款以及銀行在截至二零二零年六月三十日止的整個年度收取較高的利率所致。除上文所述外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年六月三十日（本公司最近期經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務狀況或業務前景有任何重大不利變動。

5. 或然負債

本集團並無其他重大或然負債。本集團並無牽涉任何正在進行的重大法律訴訟，本集團亦不知悉有關重大法律訴訟。本集團將於可能產生虧損及虧損金額可合理估計時，根據當時可得資料記錄任何或然虧損。本集團確認，自二零二零年六月三十日起直至最後實際可行日期，其或然負債水平並無任何重大變動。

6. 餘下集團之管理層討論及分析

以下為截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止各年度（「報告期間」）餘下集團之管理層討論及分析。就本通函而言，餘下集團之財務數據乃摘錄自本公司報告期間之綜合財務報表。

營運及財務回顧

截至二零一八年六月三十日止年度，餘下集團透過本公司位於中國的一間間接全資附屬公司所持鄭州佳聰物業服務有限公司（「鄭州佳聰」）的全部股權，擁有位於中國河南省鄭州市之一間大型主題購物商場內164間店舖（「佳聰商舖」）。佳聰商舖位於一間售賣紡織材料、配件及產品之大型主題購物商場，總建築面積約6,931平方米。於二零一八年六月三十日，佳聰商舖已全部出租，以營運紡織業務。

截至二零一八年六月三十日止年度，本集團訂立一項買賣協議以向獨立第三方（「買方」）出售其於前附屬公司多得創投有限公司（「多得創投」）、星冠有限公司及河南錦藝商業運營管理有限公司（統稱「二零一八年出售集團」）之全部股權。二零一八年出售集團之擬定主要業務為向位於鄭州市郊區龍湖鎮的一間購物中心（「龍湖購物中心」）提供租賃、管理及營運服務，期限自二零一八年年中起計十年。二零一八年出售集團自二零一七年七月簽訂租約起已開展若干前期推廣籌備工作。然而，龍湖購物中心之房地產開發商隨後決定將其於龍湖購物中心之業權及權益轉讓予買方。經房地產開發商、買方及本集團磋商，各方協定由買方以1.00美元（相當於約港幣7.80元）代價收購多得創投之全部已發行股本。該代價乃經公平磋商並參考(i)二零一八年出售集團於二零一八年五月三十一日之負債淨值約港幣1,697,000元；及(ii)買方同意於該出售事項

完成後結清二零一八年出售集團於二零一八年五月三十一日結欠本集團之未償還負債總額約港幣40,000元而釐定。該出售事項已於二零一八年五月三十一日完成。

營業額

截至二零一八年及二零一九年六月三十日止年度，餘下集團錄得來自已收及應收佳聰商舖租戶之每月租金、管理及營運服務收入的營業額分別約港幣3,772,000元及港幣4,067,000元。餘下集團於截至二零二零年六月三十日止年度概無錄得任何營業額，原因乃佳聰商舖已於二零一九年六月被出售，且生物科技業務因處於初步設立階段，尚未產生任何收益。

分類業績

截至二零一八年及二零一九年六月三十日止年度，餘下集團物業營運業務錄得來自全數出租佳聰商舖的溢利分別約港幣3,095,000元及港幣3,928,000元。餘下集團於截至二零二零年六月三十日止年度概無錄得任何分類業績，原因乃本集團從事僅由目標公司營運的物業營運業務且生物科技業務因處於初步設立階段，尚未產生任何收益。

年內虧損

截至二零一八年六月三十日止年度，餘下集團錄得虧損約港幣66,190,000元，原因乃本集團因授出268,500,000份購股權而產生以股份為基礎的付款開支。截至二零一九年及二零二零年六月三十日止年度，餘下集團錄得虧損分別約港幣5,615,000元及港幣17,130,000元。截至二零二零年六月三十日止年度虧損增加的原因乃截至二零一九年六月三十日止年度出售鄭州佳聰取得收益，且生物科技業務因處於初步設立階段，未於兩個年度產生任何收益。

展望

為實現本公司及其股東的整體最佳利益，本集團一直積極擴大物業營運業務。本集團已投入大量資源至物業營運業務，藉此發掘有關市場的未來前景並加以發展，務求增強本公司的發展及最大化股東回報。

長遠而言，本集團擬專注於物業營運，而非物業持有。本集團旨在從事向位於不同地區的各類購物中心的更多租戶提供租賃、管理及營運服務。因此，本公司與佳潮少數股東以於佳潮的相同持股比例於中國成立鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司（「**中原錦藝**」，即承租人），以簡化本集團的物業營運業務。所有佳潮的前租戶均於二零二一年第一季度轉移至中原錦藝。隨後，中原錦藝分別與佳潮及購物中心C區的房地產開發商訂立兩項短期租賃協議，以租賃其持有的購物中心。本集團擬通過不時開展大型營銷及推廣活動，為更多知名品牌提供租賃服務，多樣化租戶類型，以滿足不同年齡及背景的客户的需求及利益，從而為本集團持續創造穩定、源源不斷的收入及相對穩定的現金流。

本集團自二零一九年六月起開拓生物科技業務，以使業務種類多元化及增加股東回報。隨後，若干生產製成品大麻二酚（「**大麻二酚**」）的附屬公司已於中國雲南省紅河州成立，包括一間負責提供原材料藉以穩定供應大麻二酚及確保其質量的附屬公司。本集團已租賃一間面積約2,904平方米的工廠及總面積約1,028,133平方米的大幅土地，分別用於建造生產線及種植原材料。此外，中國監管機構已授出《工業大麻種植許可證》及《工業大麻試生產許可證》。本集團隨後開展試生產，相關結果已提交予中國監管機構。一旦獲授《工業大麻生產許可證》，本集團預期將相應地開始商業生產。

於疫情結束後，世界將不同往昔，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所有手頭資源以應付日後在中國出現的困難及不明朗因素。值此前所未見的時期，本集團須格外審慎。就現時及長遠而言，本集團均可藉增加推廣活動以提升購物商場的知名度、密切關注業務營運、為主要商戶提供援助政策及實時緊貼市場趨勢及政府相關政策，以便及時作出適當的管理決策，為租戶提供支持。

憑藉本集團現行的戰略規劃及所蓄積的實力、經驗及遠見，本集團將繼續把握機會滲透物業營運及生物科技市場的不同領域、發掘其他新的市場潛力並提高利潤率。此外，本集團透過附屬公司之現任優秀管理層及得力僱員管理及經營物業營運業務，並利用現有及新資源逐步建立生物科技業務。與此同時，本集團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。本公司將不時檢討本集團之營運（包括其業務、資產及財務狀況），並採納董事會認為將符合本集團及其股東整體最佳利益的有關計劃及行動，以盡可能最大化股東回報。

展望未來，本集團將繼續投放額外資源，力求實現物業營運及生物科技市場發展的增長動力。拓展生物技術業務旨在多元化本集團業務種類，及增加給予股東的回報。目前概無出售或縮減其現有物業營運業務規模的計劃。佳潮購物中心及購物中心C區均位於鄭州市。該城市地處中國中心且為區域中心城市之一，其經濟及人口結構等基本面比較好，令本集團能夠多元化其業務經營，涉足物業營運市場。就物業營運業務的發展而言，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。由於澳洲、歐洲及北美的監管機構已通過規則及法規，承認大麻的法律地位，而除醫療及工業用途外，大麻亦開始廣泛用於食品及飲品領域，故本集團認為，大麻二酚的未來前景將愈趨樂觀。預計本集團的業務將會加快增長，因此，隨著中國政府倡導的一帶一路倡議及內／外循環經濟的持續發展，日後將逐步呈現正面結果。透過繼續多元化本集團業務，本公司的市值及股東回報長遠而言將獲最大化。

流動資金及財政資源

於二零一八年六月三十日，餘下集團的流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為港幣871,973,000元及港幣1,148,398,000元。於二零一八年六月三十日，餘下集團的現金及銀行存款約為港幣761,070,000元。餘下集團的流動比率約為382.2%。餘下集團於二零一八年六月三十日的股東資金約為港幣1,091,669,000元。於二零一八年六月三十日，餘下集團有三筆按攤銷成本約港幣25,237,000元計量的債券，因此，其總負債比率(即借貸總額除股東資金)約為2.3%。

於二零一九年六月三十日，餘下集團的流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為港幣1,106,755,000元及港幣1,106,784,000元。於二零一九年六月三十日，餘下集團的現金及銀行存款約為港幣771,491,000元。餘下集團的流動比率約為560.3%。餘下集團於二零一九年六月三十日的股東資金約為港幣1,070,247,000元。於二零一九年六月三十日，餘下集團有五筆按攤銷成本約港幣35,287,000元計量的債券，因此，其總負債比率(即借貸及債券總額除股東資金)約為3.3%。

於二零二零年六月三十日，餘下集團的流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為港幣1,100,939,000元及港幣1,114,905,000元。於二零二零年六月三十日，餘下集團的現金及銀行存款約為港幣761,662,000元。餘下集團的流動比率約為8,580.5%。餘下集團於二零二零年六月三十日的股東資金約為港幣1,074,376,000元。於二零二零年六月三十日，餘下集團有六筆按攤銷成本約港幣44,343,000元計量的債券，因此，其總負債比率(即借貸及債券總額除股東資金)約為3.2%。

融資

截至二零一八年六月三十日止年度，餘下集團與三名獨立第三方安排三筆債券，均按攤銷成本計量，約為港幣25,237,000元。截至二零一九年六月三十日止年度，餘下集團與四名獨立第三方安排五筆債券，均按攤銷成本計量，約為港幣35,287,000元。截至二零二零年六月三十日止年度，餘下集團與五名獨立第三方安排六筆債券，均按攤銷成本計量，約為港幣44,343,000元。

財政政策

於報告期間，餘下集團採納保守的財政政策及收緊其對現金管理之控制。餘下集團之現金及現金等值項目以港幣及人民幣持有。餘下集團之債券以港幣計價，乃按固定利率基準作出安排。

資本架構

於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日，本公司之股本僅包括普通股。

外匯風險及利率風險

於報告期間，由於其大部分交易以人民幣結算，故餘下集團毋須承擔任何重大匯率風險。因此，並無運用任何金融工具作對沖。

餘下集團之資產抵押

於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日，餘下集團並無任何資產抵押。

資本開支

於報告期間內，餘下集團並無任何重大資本開支。

於二零一八年及二零一九年六月三十日，餘下集團並無任何資本承擔。於二零二零年六月三十日，餘下集團於購買物業、廠房及設備之資本承擔約為港幣8,548,000元。截至二零二零年六月三十日止年度之資本承擔由內部資源提供資金。

重大投資或資本資產之未來計劃

於最後實際可行日期，餘下集團並無重大投資或資本資產計劃。

附屬公司之重大收購及出售事項

於報告期間，餘下集團無任何重大收購及出售附屬公司事項，惟以下兩項出售事項除外。

於二零一八年五月三十一日，本集團訂立一項買賣協議以向獨立第三方（「多得創投資買方」）出售其於前附屬公司多得創投有限公司（「多得創投」）、皇冠有限公司及河南錦藝商業運營管理有限公司（統稱「二零一八年出售集團」）之全部股權。二零一八年出售集團之擬定主要業務為向位於鄭州市郊區龍湖鎮的一間購物中心（「龍湖購物中心」）提供租賃、管理及營運服務，期限自二零一八年年中起計十年。二零一八年出售集團自二零一七年七月簽訂租約起已開展若干前期推廣籌備工作。然而，於截至二零一八年六月三十日止年度，龍湖購物中心之房地產開發商決定將其於龍湖購物中心之業權及權益轉讓予多得創投資買方。經房地產開發商、多得創投資買方及本集團磋商，各方協定由多得創投資買方以1.00美元（相當於約港幣7.80元）代價收購多得創投之全部已發行股本。該代價乃經公平磋商並參考(i)二零一八年出售集團於二零一八年五月三十一日之負債淨值約港幣1,697,000元；及(ii)多得創投資買方同意於該出售事項完成後結清二零一八年出售集團於二零一八年五月三十一日結欠本集團之未償還負債總額約港幣40,000元而釐定。該出售事項已於二零一八年五月三十一日完成。

於二零一九年六月二十七日，本集團訂立買賣協議以向一名獨立第三方（「佳聰買方」）出售其於附屬公司鄭州佳聰物業服務有限公司（「鄭州佳聰」）的全部股權。鄭州佳聰之主要業務為持有位於中國河南省鄭州市之一間大型主題購物商場內164間店舖（「佳聰商舖」）。然而，由於中美貿易糾紛及其持續影響，本集團管理層對中國紡織業批發市場之未來並不樂觀；因此，本集團管理層決定出售鄭州佳聰以變現本集團之投資。經本集團與佳聰買方磋商協定，佳聰買方以代價人民幣212,239,000元（相當於約港幣241,180,000元）收購鄭州佳聰之全部股權。該代價乃經計及鄭州佳聰擁有之佳聰商舖價值並參考一般商業條款公平磋商後釐定。該出售事項已於二零一九年六月二十八日完成，而代價已於二零一九年九月六日悉數收取。

本公司日期為二零一九年六月二十七日之公佈：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0627/ltn201906271240_c.pdf

本公司日期為二零一九年七月十八日之補充公佈：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0718/ltn20190718590_c.pdf

員工政策

於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日，餘下集團於中國及／或香港分別僱用7名僱員、7名僱員及26名僱員。於報告期間，餘下集團向其僱員提供全面而具吸引力之薪酬、退休計劃及福利待遇，並可按表現獲發放酌情花紅。餘下集團須向中國之社會保障計劃作出供款。此外，餘下集團與其國內僱員須分別按中國有關法律及法規所規定之比率就養老保險、失業保險、醫療保險、工傷保險及生育保險（僅僱主繳納）分別作出供款。餘下集團已按香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定，為香港僱員設立公積金計劃且亦提供購股權計劃以向對本集團有貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報，及／或讓本集團能招聘及挽留具才能之僱員以及招攬對本集團及其持有任何股權之任何實體具有價值之人力資源。此外，餘下集團亦定期為僱員提供內部培訓。

或然負債

於各報告期間結束時，餘下集團並無任何重大或然負債。

7. 前景及展望

為實現本公司及其股東的整體最佳利益，本集團一直積極擴大物業營運業務。本集團已投入大量資源至物業營運業務，藉此發掘有關市場的未來前景並加以發展，務求增強本公司的發展及最大化股東回報。

長遠而言，本集團擬專注於物業營運，而非物業持有。本集團旨在從事向位於不同地區的各類購物中心的更多租戶提供租賃、管理及營運服務。因此，本公司透過與佳潮少數股東以於佳潮的相同持股比例於中國成立鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司（「中原錦藝」），以簡化本集團的物業營運業務。所有佳潮的前租戶均於二零二一年第一季度轉移至中原錦藝。隨後，中原錦藝分別與佳潮及購物中心C區的房地產開發商訂立兩項短期租賃協議，以租賃其持有的購物中心。本集團擬通過不時開展大型營銷及推廣活動，為更多知名品牌提供租賃服務，多樣化租戶類型，以滿足不同年齡及背景的客戶的需求及利益，從而為本集團持續創造穩定、源源不斷的收入及相對穩定的現金流。

本集團自二零一九年六月起開拓生物科技業務，以使業務種類多元化及增加股東回報。隨後，若干生產製成品大麻二酚的附屬公司已於中國雲南省紅河州成立，包括一間負責提供原材料藉以穩定供應大麻二酚及確保其質量的附屬公司。本集團已租賃一間面積約2,904平方米的工廠及總面積約1,028,133平方米的大幅土地，分別用於建造生產線及種植原材料。此外，中國監管機構已授出《工業大麻種植許可證》及《工業大麻試生產許可證》。本集團隨後開展試生產，相關結果已提交予中國監管機構。一旦獲授《工業大麻生產許可證》，本集團預期將相應地開始商業生產。

於疫情結束後，世界將發生很大變化，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所有手頭資源以應付日後在中國出現的困難及不明朗因素。值此前所未見的時期，本集團須格外審慎。就現時及長遠而言，本集團均可藉增加推廣活動以提升購物商場的知名度、密切關注業務營運、為主要商戶提供援助政策及實時緊貼市場趨勢及政府相關政策，以便及時作出適當的管理決策，為租戶提供支持。

憑藉本集團現行的戰略規劃及蓄積的實力、經驗及遠見，本集團將繼續把握機會滲透物業營運及生物科技市場的不同領域、發掘其他新的市場潛力並提高利潤率。此外，本集團透過附屬公司之現任優秀管理層及得力僱員管理及經營物業營運業務，並利用現有及新資源逐步建立生物科技業務。與此同時，本集團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。本公司將不時檢討本集團營運（包括其業務、資產及財務狀況），並採納董事會認為將符合本集團及其股東整體最佳利益的有關計劃及行動，以盡可能最大化股東回報。

於二零二一年四月二十八日（收市後），賣方與獨立第三方福建千城綠景觀工程有限公司（「**借款人**」）訂立貸款協議，據此，賣方同意向借款人貸出本金額為人民幣250,000,000元的貸款，自提取日期起計為期12個月，年利率為7.5厘。

本集團將其資源集中於物業經營業務，及無意開展放債業務。借款人曾與本集團接洽尋找資金來源。訂立上述貸款協議乃由於(i)本集團的盈餘現金狀況，(ii)本集團將收取的利息收入及(iii)借款人及擔保人的信用及還款能力。亦請參閱本公司日期為二零二一年四月二十八日及二零二一年五月十三日之公告。

經考慮上述貸款的現金流出，於二零二一年四月三十日，本集團的現金頭寸約為港幣24,029,000元。本集團預計未來十二個月不會產生重大資本開支，及根據董事按（其中包括）以下資料作出之估計：(i)本集團物業營運業務的目前表現；(ii)現金流出（根據租賃合約（佳潮）及租賃合約（C區））及(iii)出售事項的所得款項，本集團自二零二一年五月至二零二二年四月的現金流入淨額將約為港幣251,000,000元及本集團自二零二一年五月至二零二二年四月每個月底的現金及現金等值項目均為正數結餘。因此本集團無需外界提供信貸額，故董事認為，本集團有足夠的營運資金滿足未來12個月之所需。

展望未來，本集團將繼續投放額外資源，力求實現物業營運及生物科技市場發展的增長動力。佳潮購物中心及購物中心C區均位於鄭州市。該城市位於中國中心且為區域中心城市之一，其經濟及人口結構等基本面比較好，令本集團能夠多元化其業務經營，涉足物業營運市場。由於澳洲、歐洲及北美的監管機構已通過規則及法規，承認大麻的法律地位，而除醫療及工業用途外，大麻亦開始廣泛用於食品及飲品領域，故本集團認為，大麻二酚的未來前景將愈趨樂觀。預計本集團的業務將會加快增長，因此，隨著中國政府倡導的一帶一路倡議及內／外循環經濟的持續發展，日後將逐步呈現正面結果。透過繼續多元化本集團業務，本公司的市值及股東回報長遠而言將獲最大化。

以下為目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日及二零二一年三月三十一日之未經審核財務狀況表；目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止各年度及截至二零二一年三月三十一日止九個月之未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及若干解釋附註（統稱「財務資料」）。財務資料乃根據本附錄附註2所載基準及本集團採納之會計政策及上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製。財務資料乃由董事編製，僅為載入就出售事項而刊發之本通函。本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司（「申報會計師」）獲委聘根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體獨立申報會計師對中期財務資料之審閱」及參考香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第IIA-2至IIA-10頁所載之目標公司財務資料包含之財務資料。

審閱之範圍遠小於根據香港審計準則進行審計之範圍，故申報會計師無法保證申報會計師知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審計意見。

申報會計師已發表不附修訂結論的審閱報告。

未經審核財務狀況表

	於六月三十日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	5,659	3,918	2,037	59
投資物業	2,487,000	2,470,000	2,400,000	1,436,000
	<u>2,492,659</u>	<u>2,473,918</u>	<u>2,402,037</u>	<u>1,436,059</u>
流動資產				
應收貿易賬款及其他應收款項	49,427	75,552	26,348	31,187
應收最終控股公司款項	–	–	9,318	9,318
應收同系附屬公司款項	85,000	–	–	–
銀行結餘及現金	5,030	8,644	369,796	271,333
	<u>139,457</u>	<u>84,196</u>	<u>405,462</u>	<u>311,838</u>
流動負債				
其他應付款	61,656	56,623	50,363	41,549
合約負債	–	27,996	21,727	1,850
有抵押銀行借貸	72,000	79,000	67,989	78,971
應付直接控股公司款項	436,950	337,450	321,234	316,848
稅項負債	565	7,961	–	1,548
	<u>571,171</u>	<u>509,030</u>	<u>461,313</u>	<u>440,766</u>
流動負債淨值	<u>(431,714)</u>	<u>(424,834)</u>	<u>(55,851)</u>	<u>(128,928)</u>
總資產減流動負債	<u>2,060,945</u>	<u>2,049,084</u>	<u>2,346,186</u>	<u>1,307,131</u>

	於六月三十日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	三月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	三十一日
				人民幣千元
權益				
股本及儲備				
實繳股本	20,000	20,000	20,000	20,000
儲備	<u>1,229,096</u>	<u>1,300,485</u>	<u>1,243,260</u>	<u>526,095</u>
總權益	<u>1,249,096</u>	<u>1,320,485</u>	<u>1,263,260</u>	<u>546,095</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	376,849	372,599	355,099	114,099
有抵押銀行借貸	<u>435,000</u>	<u>356,000</u>	<u>727,827</u>	<u>646,937</u>
	<u>811,849</u>	<u>728,599</u>	<u>1,082,926</u>	<u>761,036</u>
	<u>2,060,945</u>	<u>2,049,084</u>	<u>2,346,186</u>	<u>1,307,131</u>

未經審核損益及其他全面收益表

	截至六月三十日止年度			截至三月三十一日止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	164,175	180,744	143,592	106,540	120,396
銷售成本	<u>(51,062)</u>	<u>(55,284)</u>	<u>(57,238)</u>	<u>(45,668)</u>	<u>(59,160)</u>
毛利	113,113	125,460	86,354	60,872	61,236
其他收入	11,317	13,470	12,994	9,848	17,621
行政開支	(11,585)	(13,023)	(13,857)	(8,694)	(3,447)
投資物業公允值變動之					
收益／(虧損)	90,000	(17,000)	(70,000)	–	(964,000)
財務費用	<u>(25,721)</u>	<u>(23,177)</u>	<u>(52,462)</u>	<u>(37,156)</u>	<u>(37,747)</u>
除稅前溢利／(虧損)	177,124	85,730	(36,971)	24,870	(926,337)
所得稅(開支)／抵免	<u>(27,280)</u>	<u>(14,341)</u>	<u>20,246</u>	<u>2,957</u>	<u>236,747</u>
目標公司擁有人應佔					
本年度／期間溢利／					
(虧損)及全面收益／					
(開支)總額	<u>149,844</u>	<u>71,389</u>	<u>(16,725)</u>	<u>27,827</u>	<u>(689,590)</u>

未經審核權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	法定 儲備金 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年七月一日	20,000	1,079,252	–	1,099,252
本年度溢利及全面收益總額	–	149,844	–	149,844
於二零一八年六月三十日及 二零一八年七月一日	20,000	1,229,096	–	1,249,096
本年度溢利及全面收益總額	–	71,389	–	71,389
於二零一九年六月三十日及 二零一九年七月一日	20,000	1,300,485	–	1,320,485
本年度虧損及全面開支總額	–	(16,725)	–	(16,725)
已付股息	–	(40,500)	–	(40,500)
分派	–	(4,500)	4,500	–
於二零二零年六月三十日及 二零二零年七月一日	20,000	1,238,760	4,500	1,263,260
本期間虧損及全面開支總額	–	(689,590)	–	(689,590)
已付股息	–	(27,575)	–	(27,575)
分派	–	(3,064)	3,064	–
於二零二一年三月三十一日	20,000	518,531	7,564	546,095

	實繳股本 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	法定 儲備金 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年三月三十一日 止九個月				
於二零一九年七月一日	20,000	1,300,485	–	1,320,485
本期間溢利及全面收益總額	–	27,827	–	27,827
已付股息	–	(40,500)	–	(40,500)
分派	–	(4,500)	4,500	–
於二零二零年三月三十一日	<u>20,000</u>	<u>1,283,312</u>	<u>4,500</u>	<u>1,307,812</u>

未經審核現金流量表

	截至六月三十日止年度			截至三月三十一日止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營活動之現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	177,124	85,730	(36,971)	24,870	(926,337)
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊	2,159	2,743	1,893	1,588	582
出售物業、廠房及 設備之(收益)／虧損	—	(5)	—	—	1,402
於損益內確認之 財務費用	25,721	23,177	52,462	37,156	37,747
投資物業公允值變動之 (收益)／虧損	(90,000)	17,000	70,000	—	964,000
營運資金變動前之					
經營現金流量	115,004	128,645	87,384	63,614	77,394
應收貿易賬款及其他					
應收款項減少／(增加)	5,013	(26,125)	49,204	16,555	(4,839)
其他應付款項增加／ (減少)	8,532	(5,033)	(6,260)	(2,932)	(10,106)
合約負債增加／(減少)	—	27,996	(6,269)	(14,303)	(19,877)
經營所得之現金					
已付所得稅	128,549	125,483	124,059	62,934	42,572
	(11,282)	(11,195)	(5,215)	(4,179)	(2,705)
經營活動所得之現金淨額	117,267	114,288	118,844	58,755	39,867

	截至六月三十日止年度			截至三月三十一日止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
投資活動之現金流量					
購買物業、廠房及設備	(1,336)	(1,062)	(12)	(12)	(6)
出售物業、廠房及設備之 所得款項	-	65	-	-	-
應收最終控股公司款項 減少	-	85,000	-	-	-
應收同系附屬公司款項 增加	-	-	(9,318)	-	-
投資活動(所耗)／所得之 現金淨額	(1,336)	84,003	(9,330)	(12)	(6)
融資活動之現金流量					
有抵押銀行借貸之 所得款項	-	-	800,000	800,000	-
償還有抵押銀行借貸	(61,000)	(72,000)	(442,500)	(441,210)	(69,908)
已付股息	-	-	(40,500)	(40,500)	(27,575)
已付利息	(25,721)	(23,177)	(49,146)	(35,866)	(36,455)
應付直接控股公司款項 減少	(32,000)	(99,500)	(16,216)	(2,966)	(4,386)

	截至六月三十日止年度			截至三月三十一日止九個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
融資活動(所耗)／ 所得之現金淨額	<u>(118,721)</u>	<u>(194,677)</u>	<u>251,638</u>	<u>279,458</u>	<u>(138,324)</u>
現金及現金等值項目 (減少)／增加淨額	(2,790)	3,614	361,152	338,201	(98,463)
年／期初之現金及現金 等值項目	<u>7,820</u>	<u>5,030</u>	<u>8,644</u>	<u>8,644</u>	<u>369,796</u>
年／期終之現金及現金 等值項目，指銀行結餘 及現金	<u><u>5,030</u></u>	<u><u>8,644</u></u>	<u><u>369,796</u></u>	<u><u>346,845</u></u>	<u><u>271,333</u></u>

目標公司之財務資料附註

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止各年度及截至二零二一年三月三十一日止九個月

1. 一般資料

鄭州佳潮物業服務有限公司(「**目標公司**」)為一間於中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點地址為中國河南省鄭州市中原區桐柏路178號4號樓1105及1106室。目標公司主要從事物業營運。其直接控股公司為鄭州昌盾資產管理有限公司(「**鄭州昌盾**」)，後者為最終控股公司錦藝集團控股有限公司(「**本公司**」)之間接全資附屬公司。

於二零二一年四月二十六日，鄭州昌盾(「**賣方**」)與鄭州豐祥投資有限公司(「**買方**」)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購目標公司之75%股權(「**出售事項**」)。

完成出售事項後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。

2. 編製基準

目標公司之財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製，僅為載入本公司就出售事項將予刊發之本通函。就編製及呈列截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止各年度及截至二零二一年三月三十一日止九個月之財務資料而言，目標公司乃貫徹應用本公司及其附屬公司編製本公司有關年度及期間之綜合財務報表時所採用符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策。

目標公司之財務資料乃根據歷史成本法按持續經營基準編製。除另有指明外，財務資料以人民幣呈列，所有金額均四捨五入至最接近千位(人民幣千元)。

目標公司之財務資料並無足夠資料以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號(修訂)「呈列財務報表」所界定之完整財務報表，亦不足以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。

附錄二B

佳潮購物中心之未經審核損益表

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，本公司須於本通函載列有關該等資產之可識別淨收入流於前三個財政年度之損益表，有關損益表必須由申報會計師審閱，以確保有關資料妥為編製及源自相關分類賬。

由本公司董事編製視作被收購之佳潮購物中心(在本通函內自鄭州佳潮物業服務有限公司(「鄭州佳潮」)剝離)於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度以及截至二零二一年三月三十一日止九個月(「相關期間」)應佔可識別淨收入流之未經審核損益表(「未經審核損益表」)載列如下：

	截至六月三十日止年度			截至 二零二一年 三月 三十一日止 九個月
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	港幣千元
收益	136,251	148,351	105,423	94,362
銷售成本	<u>(23,865)</u>	<u>(24,784)</u>	<u>(23,205)</u>	<u>(28,623)</u>
毛利	112,386	123,567	82,218	65,739
其他收益(附註)	10,004	11,044	10,488	17,159
行政開支	(9,550)	(11,427)	(13,060)	(2,424)
財務成本	<u>(30,620)</u>	<u>(26,640)</u>	<u>(58,291)</u>	<u>(44,937)</u>
除稅及投資物業公允值 變動前溢利	<u>82,220</u>	<u>96,544</u>	<u>21,355</u>	<u>35,537</u>
投資物業公允值變動 產生的收益／(虧損)	<u>107,143</u>	<u>(19,540)</u>	<u>(77,778)</u>	<u>(1,147,619)</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u><u>189,363</u></u>	<u><u>77,004</u></u>	<u><u>(56,423)</u></u>	<u><u>(1,112,082)</u></u>

附註：其主要指向租戶提供停車、電及水而產生的收入。

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，本公司董事委聘本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料之協定程序」，對編製上文所示之未經審核損益表進行若干據實調查結論程序。有關程序僅為協助錦藝集團控股有限公司（「本公司」）董事評估未經審核損益表所示數額是否妥為編製及源自相關分類賬，以符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.69(4)(b)(i)條之規定而進行，並概述如下：

1. 取得由本公司管理層編製之未經審核損益表，並查核其計算是否準確；
2. 就取得之各未經審核損益表，未經審核損益表所示收益與本公司管理層提供的鄭州佳潮於相關期間之相關分類賬之相關數額進行比較；
3. 將佳潮購物中心及購物中心C區之未經審核損益表所載其他經營開支（收入）總額與本公司管理層所提供鄭州佳潮於有關期間之相關分類賬之總相關結餘進行比較；及
4. 按照本公司管理層所釐定之分配基準重新計算佳潮購物中心之未經審核損益表所載其他經營開支（收入），以確保相關金額在佳潮購物中心與購物中心C區之間之分配之計算準確。

申報會計師之據實調查結論如下：

1. 就第1項而言，吾等取得由 貴公司管理層編製之未經審核損益表，並認為未經審核損益表之數額計算準確。
2. 就第2項而言，吾等將未經審核損益表所示收益與 貴公司管理層所提供鄭州佳潮於相關期間之相關分類賬之相關數額進行比較，發現兩者一致。

3. 就第3項而言，吾等已將佳潮購物中心及購物中心C區之未經審核損益表所載其他經營開支(收入)總額與 貴公司管理層所提供鄭州佳潮於有關期間之相關分類賬之總相關結餘進行比較，及發現彼等一致。
4. 就第4項而言，吾等已按照 貴公司管理層所釐定之分配基準重新計算佳潮購物中心之未經審核損益表所載其他經營開支(收入)，以確保相關金額在佳潮購物中心與購物中心C區之間之分配之計算準確，及發現彼等一致。

申報會計師已進行與本公司訂立之相關委聘函所載之上述協定程序，並基於協定程序向本公司董事報告其據實調查結論。根據本公司與申報會計師訂立之相關委聘函之條款，任何其他人士不應使用所申報之據實調查結論作任何用途或加以依賴。本公司董事認為，未經審核損益表已妥為編製及源自相關分類賬。申報會計師就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則、香港核證聘用準則或香港投資通函呈報聘用準則作出之核證聘用，故開元信德會計師事務所有限公司概無就佳潮購物中心之未經審核損益表發出核證。

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，本公司須於本通函載列有關該等資產之可識別淨收入流於前三個財政年度之損益表，有關損益表必須由申報會計師審閱，以確保有關資料妥為編製及源自相關分類賬。

由本公司董事編製視作被收購之購物中心C區（在本通函內自鄭州佳潮物業服務有限公司（「鄭州佳潮」）剝離）於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年六月三十日止年度以及截至二零二一年三月三十一日止九個月（「相關期間」）應佔可識別淨收入流之未經審核損益表（「未經審核損益表」）載列如下：

	截至六月三十日止年度			截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	三月
				三十一日止
				九個月
				港幣千元
收益	59,195	59,400	54,124	48,967
銷售成本	(36,923)	(38,761)	(40,393)	(41,806)
毛利	22,272	20,639	13,731	7,161
其他收益 (附註)	3,469	4,440	3,950	3,819
行政開支	(4,242)	(3,542)	(2,337)	(1,680)
除稅前溢利	<u>21,499</u>	<u>21,537</u>	<u>15,344</u>	<u>9,300</u>

附註：其主要指向租戶提供電及水而產生的收入。

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，本公司董事委聘本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料之協定程序」，對編製上文所示之未經審核損益表進行若干據實調查結論程序。有關程序僅為協助錦藝集團控股有限公司（「本公司」）董事評估未經審核損益表所示數額是否妥為編製及源自相關分類賬，以符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.69(4)(b)(i)條之規定而進行，並概述如下：

1. 取得由本公司管理層編製之未經審核損益表，並查核其計算是否準確；及

2. 就取得之各未經審核損益表，將未經審核損益表所示收益與本公司管理層提供的鄭州佳潮於相關期間之相關分類賬之相關數額進行比較；
3. 將購物中心C區及佳潮購物中心之未經審核損益表所載其他經營開支(收入)總額與本公司管理層所提供鄭州佳潮於有關期間之相關分類賬之總相關結餘進行比較；及
4. 按照本公司管理層所釐定之分配基準重新計算購物中心C區之未經審核損益表所載其他經營開支(收入)，以確保相關金額在購物中心C區與佳潮購物中心之間之分配之計算準確。

申報會計師之據實調查結論如下：

1. 就第1項而言，吾等取得由 貴公司管理層編製之未經審核損益表，並認為未經審核損益表之數額計算準確。
2. 就第2項而言，吾等比較未經審核損益表所示收益與 貴公司管理層提供的鄭州佳潮於相關期間之相關分類賬之相關數額，及發現兩者一致。
3. 就第3項而言，吾等已將購物中心C區及佳潮購物中心之未經審核損益表所載其他經營開支(收入)總額與 貴公司管理層所提供鄭州佳潮於有關期間之相關分類賬之總相關結餘進行比較，及發現彼等一致。
4. 就第4項而言，吾等已按照 貴公司管理層所釐定之分配基準重新計算購物中心C區之未經審核損益表所載其他經營開支(收入)，以確保相關金額在購物中心C區與佳潮購物中心之間之分配之計算準確，及發現彼等一致。

申報會計師已進行與本公司訂立之相關委聘函所載之上述協定程序，並基於協定程序向本公司董事報告其據實調查結論。根據本公司與申報會計師訂立之相關委聘函之條款，任何其他人士不應使用所申報之據實調查結論作任何用途或加以依賴。本公司董事認為，未經審核損益表已妥為編製及源自相關分類賬。申報會計師就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則、香港核證聘用準則或香港投資通函呈報聘用準則作出之核證聘用，故開元信德會計師事務所有限公司概無就購物中心 C 區之未經審核損益表發出核證。

餘下集團之未經審核備考財務資料

下文所呈列之未經審核備考財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)乃按照上市規則第4.29條編製,旨在說明(a)假設建議出售鄭州佳潮物業服務有限公司(「**目標公司**」)之75%股權及與租賃合約(佳潮)及租賃合約(C區)有關之非常重大收購事項(「**收購事項**」)(下文統稱「**該等交易**」)已於二零二零年十二月三十一日完成,餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表;(b)假設該等交易已於二零一九年七月一日完成,餘下集團截至二零二零年六月三十日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表;及(c)未經審核備考綜合現金流量表。本未經審核備考財務資料乃僅作說明用途編製,且由於其假設性質使然,其未必能真實反映餘下集團於二零二零年十二月三十一日或未來任何日期(假設該等交易已於二零二零年十二月三十一日完成)之財務狀況或餘下集團截至二零二零年六月三十日止年度或未來任何期間(假設該等交易已於二零一九年七月一日完成)之業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二零年十二月三十一日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司中報所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表)、本集團截至二零二零年六月三十日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司年報所載本集團截至二零二零年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表)以及本通函附錄二A所載目標公司之未經審核財務資料經作出附註所述之備考調整而編製,並按照上市規則第4.29條及14.68(2)(a)(ii)條編製。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二零年十二月三十一日止六個月之已刊發中報及本集團截至二零二零年六月三十日止年度之已刊發年報所載本集團之歷史財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	備考調整							餘下集團 港幣千元	
	本集團 (未經審核)	目標公司		港幣千元 附註4	港幣千元 附註5	港幣千元 附註2(b)	港幣千元 附註6		港幣千元 附註7
	港幣千元 附註1	人民幣千元 附註2(a)	港幣千元 附註3						
非流動資產									
物業、廠房及設備	18,716	(59)	(70)	-	-	-	-	18,646	
使用權資產	6,780	-	-	-	-	-	-	6,780	
租賃按金	-	-	-	-	-	-	(112,614)	290,548	
投資物業	2,432,795	(1,436,000)	(1,709,524)	-	-	-	1,034,042	1,757,313	
商譽	34,764	-	-	-	-	(34,764)	-	-	
	<u>2,493,055</u>	<u>(1,436,059)</u>	<u>(1,709,594)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(34,764)</u>	<u>921,428</u>	<u>290,548</u>	
流動資產									
存貨	72	-	-	-	-	-	-	72	
應收貿易賬款及其他應收款項	49,858	(31,187)	(37,127)	-	-	-	-	12,731	
銀行結餘及現金	352,311	(271,333)	(323,015)	-	366,105	507,891	(82,124)	(290,548)	
	<u>402,241</u>	<u>(302,520)</u>	<u>(360,142)</u>	<u>-</u>	<u>366,105</u>	<u>507,891</u>	<u>(82,124)</u>	<u>(290,548)</u>	
流動負債									
其他應付款	61,654	(41,549)	(49,463)	-	-	-	-	12,191	
合約負債	22,101	(1,850)	(2,202)	-	-	-	-	19,899	
租賃負債	1,017	-	-	-	-	-	19,231	20,248	
有抵押銀行借貸	80,819	(78,971)	(94,013)	13,194	-	-	-	-	
債券	9,000	-	-	-	-	-	-	9,000	
應付控股公司款項	-	(307,530)	(366,105)	-	366,105	-	-	-	
稅項負債	2,365	(1,548)	(1,845)	-	-	-	-	520	
	<u>176,956</u>	<u>(431,448)</u>	<u>(513,628)</u>	<u>13,194</u>	<u>366,105</u>	<u>-</u>	<u>19,231</u>	<u>-</u>	
流動資產/(負債)淨值	<u>225,285</u>	<u>128,928</u>	<u>153,486</u>	<u>(13,194)</u>	<u>-</u>	<u>507,891</u>	<u>(101,355)</u>	<u>(290,548)</u>	
總資產減流動負債	<u>2,718,340</u>	<u>(1,307,131)</u>	<u>(1,556,108)</u>	<u>(13,194)</u>	<u>-</u>	<u>473,127</u>	<u>820,073</u>	<u>-</u>	
權益									
股本及儲備									
股本	26,888	-	-	-	-	-	-	26,888	
股份溢價及儲備	1,263,211	-	-	(126)	-	(14,458)	-	1,248,627	
本公司擁有人應佔權益	<u>1,290,099</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(126)</u>	<u>-</u>	<u>(14,458)</u>	<u>-</u>	<u>1,275,515</u>	
非控股權益	296,282	-	-	-	-	(162,528)	-	133,754	
總權益	<u>1,586,381</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(126)</u>	<u>-</u>	<u>(176,986)</u>	<u>-</u>	<u>1,409,269</u>	
非流動負債									
租賃負債	4,854	-	-	-	-	-	820,073	824,927	
遞延稅項負債	318,534	(114,099)	(135,832)	-	-	-	-	182,702	
有抵押銀行借貸	783,231	(646,937)	(770,163)	(13,068)	-	-	-	-	
債券	25,340	-	-	-	-	-	-	25,340	
	<u>1,131,959</u>	<u>(761,036)</u>	<u>(905,995)</u>	<u>(13,068)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>820,073</u>	<u>-</u>	
	<u>2,718,340</u>	<u>(761,036)</u>	<u>(905,995)</u>	<u>(13,194)</u>	<u>-</u>	<u>(176,986)</u>	<u>820,073</u>	<u>-</u>	

餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	備考調整									
	本集團 (經審核)	目標公司						餘下集團		
		港幣千元 附註1	人民幣千元 附註8(a)	港幣千元 附註3	港幣千元 附註8(c)	港幣千元 附註8(b)	港幣千元 附註9	港幣千元 附註10	港幣千元 附註11	港幣千元 附註12
收益	159,547	(143,592)	(159,547)	-	-	159,547	-	-	-	159,547
銷售成本	(63,598)	57,238	63,598	-	-	(63,598)	-	-	-	(63,598)
毛利	95,949	(86,354)	(95,949)	-	-	95,949	-	-	-	95,949
其他收益	14,764	(12,994)	(14,438)	-	-	14,438	-	-	6,856	21,620
行政開支	(29,946)	13,857	15,397	-	-	(15,397)	-	-	-	(29,946)
出售一間附屬公司之虧損	-	-	-	-	(767,012)	-	-	-	-	(767,012)
投資物業公允值變動之(虧損)/收益	(77,778)	70,000	77,778	-	-	-	1,294,894	-	-	1,294,894
生物資產公允值變動之收益	744	-	-	-	-	-	-	-	-	744
財務費用	(61,942)	52,462	58,291	-	-	-	-	(1,214)	-	(4,865)
除稅前(虧損)/溢利	(58,209)	36,971	41,079	-	(767,012)	94,990	1,294,894	(1,214)	6,856	611,384
所得稅抵免/(開支)	22,496	(20,246)	(22,496)	-	-	3,051	(323,724)	-	-	(320,673)
本年度(虧損)/溢利	(35,713)	16,725	18,583	-	(767,012)	98,041	971,170	(1,214)	6,856	290,711
其他全面(開支)/收益										
後續可能重新分類至損益之項目：										
由功能貨幣換算至呈列貨幣產生之										
匯兌差額	(61,261)	-	48,770	-	-	-	-	-	-	(12,491)
出售外國業務時回收匯兌差額	-	-	-	-	91,494	-	-	-	-	91,494
本年度其他全面(開支)/收益 (扣除稅項)	(61,261)	-	48,770	-	91,494	-	-	-	-	79,003
本年度全面(開支)/收益總額	(96,974)	16,725	67,353	-	(675,518)	98,041	971,170	(1,214)	6,856	369,714
以下人士應佔(虧損)/溢利：										
本公司擁有人	(30,658)	16,725	18,583	(4,646)	(767,012)	73,531	728,377	(910)	5,142	22,407
非控股權益	(5,055)	-	-	4,646	-	24,510	242,793	(304)	1,714	268,304
	(35,713)	16,725	18,583	-	(767,012)	98,041	971,170	(1,214)	6,856	290,711
以下人士應佔本年度全面(開支)/ 收益總額：										
本公司擁有人	(79,731)	16,725	67,353	(16,837)	(675,518)	73,531	728,377	(910)	5,142	101,407
非控股權益	(17,243)	-	-	16,837	-	24,510	242,793	(304)	1,714	268,307
	(96,974)	16,725	67,353	-	(675,518)	98,041	971,170	(1,214)	6,856	369,714

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止年度

	備考調整										
	本集團 (經審核)	目標公司									餘下集團
		港幣千元 附註1	人民幣千元 附註13(a)	港幣千元 附註3	港幣千元 附註5	港幣千元 附註14	港幣千元 附註8(b)	港幣千元 附註9	港幣千元 附註10	港幣千元 附註11	
經營活動之現金流量											
除稅前(虧損)/溢利	(58,209)	36,971	41,079	-	-	(767,012)	94,990	1,294,894	(1,214)	6,856	611,384
就以下各項作出調整：											
利息收入	(126)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,856)	(6,982)
物業、廠房及設備折舊	2,142	(1,893)	(2,104)	-	-	-	-	-	-	-	38
出售物業、廠房及設備之虧損	1,144	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,144
出售一間附屬公司之虧損	-	-	-	-	-	767,012	-	-	-	-	767,012
於損益內確認之財務費用	61,942	(52,462)	(58,291)	-	-	-	-	-	1,214	-	4,865
投資物業公允值變動之虧損/(收益)	77,778	(70,000)	(77,778)	-	-	-	-	(1,294,894)	-	-	(1,294,894)
生物資產公允值變動之收益	(744)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(744)
營運資金變動前之經營現金流量	83,927	(87,384)	(97,094)	-	-	-	94,990	-	-	-	81,823
生物資產增加	(690)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(690)
應收貿易賬款及其他應收款項減少/(增加)	12,284	(49,204)	(54,670)	-	-	-	54,670	-	-	-	12,284
其他應付款項(減少)/增加	(6,243)	6,260	6,956	-	-	-	(6,956)	-	-	-	(6,243)
合約負債(減少)/增加	(6,966)	6,269	6,966	-	-	-	(6,966)	-	-	-	(6,966)
經營所得/(所耗)之現金	82,312	(124,059)	(137,842)	-	-	-	135,738	-	-	-	80,208
已付所得稅	(5,792)	5,215	5,792	-	-	-	(5,792)	-	-	-	(5,792)
經營活動所得/(所耗)之現金淨額	76,520	(118,844)	(132,050)	-	-	-	129,946	-	-	-	74,416

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	備考調整									
	本集團 (經審核)	目標公司								餘下集團
		港幣千元 附註1	人民幣千元 附註13(a)	港幣千元 附註3	港幣千元 附註5	港幣千元 附註14	港幣千元 附註8(b)	港幣千元 附註9	港幣千元 附註10	
投資活動之現金流量										
購買物業、廠房及設備	(6,463)	12	13	-	-	-	-	-	-	(6,450)
已收利息	126	-	-	-	-	-	-	-	-	126
出售一間附屬公司之現金流入淨額	224,710	-	-	-	-	474,838	-	-	-	699,548
目標公司退還之公司間結餘	-	-	-	349,464	-	-	-	-	-	349,464
支付租賃按金	-	-	-	-	(277,341)	-	-	-	-	(277,341)
預付租金	-	-	-	-	(78,390)	-	-	-	-	(78,390)
應收最終控股公司款項增加	-	9,318	10,353	-	-	-	-	-	-	10,353
投資活動產生之現金淨額	218,373	9,330	10,366	349,464	(355,731)	474,838	-	-	-	697,310
融資活動之現金流量										
應付一名主要股東款項減少	(234,312)	-	-	-	-	-	-	-	-	(234,312)
有抵押銀行貸款之所得款項	888,890	(800,000)	(888,890)	-	-	-	-	-	-	-
償還有抵押銀行貸款	(491,667)	442,500	491,667	-	-	-	-	-	-	-
償還租賃負債	(2,503)	-	-	-	-	-	-	(17,948)	-	(20,451)
發行債券之所得款項	9,000	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000
已付非控股權益股息	(11,250)	40,500	45,000	-	-	-	-	-	-	33,750
已付利息	(58,202)	49,146	54,607	-	-	-	-	-	(1,214)	(4,809)
應付直接控股公司之款項減少	-	16,216	18,018	-	-	-	-	-	-	18,018
融資活動產生/(所耗)之現金淨額	99,956	(251,638)	(279,598)	-	-	-	-	-	(19,162)	(198,804)
現金及現金等值項目增加淨額	394,849	(361,152)	(401,282)	349,464	(355,731)	474,838	129,946	-	(19,162)	572,922
年初之現金及現金等值項目	32,377	(8,644)	(9,822)	-	-	9,822	-	-	-	32,377
外匯兌換率變動之影響	(8,131)	-	4,736	-	-	-	-	-	-	(3,395)
年終之現金及現金等值項目， 指銀行結餘及現金	419,095	(369,796)	(406,368)	349,464	(355,731)	484,660	129,946	-	(19,162)	601,904

附註：

1. 有關款項乃摘錄自本公司已刊發二零二零年中報(「中期簡明財務報表」)所載本集團於二零二零年十二月三十一日之未經審核簡明綜合財務狀況表以及本公司已刊發二零二零年年報(「年度財務報表」)所載本集團截至二零二零年六月三十日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
2. 假設出售事項已於二零二零年十二月三十一日發生，餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表已作出以下備考調整：
 - (a) 該調整代表終止綜合將予出售目標公司之資產及負債。該等金額乃摘錄自本通函附錄二A所載目標公司於二零二一年三月三十一日之未經審核財務資料，並進行若干重新分類，以使其與餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表的列報一致(如適當)。
 - (b) 該調整代表出售事項之估計虧損淨額，其計算方法如下：

	港幣千元
代價(附註i)	511,357
減：出售事項之估計成本及開支(附註ii)	<u>(3,466)</u>
自出售事項收取之估計所得款項淨額	507,891
減：目標公司於二零二一年三月三十一日之資產淨值(附註iii)	(650,113)
加：於二零二一年三月三十一日之非控股權益(附註iv)	<u>162,528</u>
	20,306
減：於二零二零年十二月三十一日之商譽	<u>(34,764)</u>
出售事項之估計虧損淨額	<u><u>(14,458)</u></u>

- (i) 買方根據買賣協議就出售事項應付餘下集團之代價為人民幣429,540,000元。
- (ii) 該金額包括因出售事項直接產生之估計專業費用及印花稅為數約港幣3,466,000元，其將由餘下集團於出售事項完成後承擔及假設將以現金結算。
- (iii) 該金額乃摘錄自本通函附錄二A所載目標公司於二零二一年三月三十一日之未經審核財務資料。
- (iv) 該金額代表非控股權益應佔目標公司於二零二一年三月三十一日之資產淨值之25%。

出售事項之實際財務影響將根據代價及目標公司於完成日期之資產淨值賬面值釐定，可能與編製未經審核備考財務資料所用估計金額存有重大差異。

3. 就編製未經審核備考財務資料而言，所採用之匯率如下：

於二零二一年三月三十一日	港幣1.00元 = 人民幣0.84元
於二零二零年六月三十日	港幣1.00元 = 人民幣0.91元
於二零一九年七月一日	港幣1.00元 = 人民幣0.88元
截至二零二零年六月三十日止年度之平均匯率	港幣1.00元 = 人民幣0.90元

概不表示任何人民幣(「人民幣」)金額已經按、能夠按或可能按此等匯率或其他匯率兌換為港幣(「港幣」)，或定能夠兌換。反之亦然。

4. 該調整代表撥回有抵押銀行借款於期內之利息。
5. 該等調整代表出售事項完成後根據買賣協議結算目標公司與餘下集團之間之公司間結餘，猶如出售事項已於二零二零年十二月三十一日(就餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言)或二零一九年七月一日(就餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表而言)發生。
6. 該調整代表完成收購事項後初步確認與租賃合約(佳潮)及租賃合約(C區)(「主租賃」)有關之租賃負債約人民幣705,015,000元(相當於約港幣839,304,000元)、使用權資產約人民幣868,595,000元(相當於約港幣1,034,042,000元)、預付租金約人民幣68,984,000元(相當於約港幣82,124,000元)及已付租賃按金之估算利息調整約人民幣94,596,000元(相當於約港幣112,614,000元)，猶如收購事項已於二零二零年十二月三十一日發生。

由於餘下集團擬訂立安排以向第三方分租租賃資產，假設分租已獲訂立並分類為經營租賃，餘下集團(作為中介出租人)將繼續根據香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)將租賃負債及使用權資產計入主租賃。

假設使用權資產根據香港會計準則第40號投資物業(「香港會計準則第40號」)符合投資物業之定義，使用權資產將列為投資物業及後續按公允值計量。就收購事項之調整僅供說明用途而編製，而由於其假設性質使然，倘收購事項於實際完成日期完成，其可能無法真實反映對本集團之影響。

由於投資物業公允值變動、租賃按金及租賃負債之利息部分之年度攤銷，該調整預期將會對餘下集團產生持續財務影響。

7. 該調整代表餘下集團於租賃協議開始時支付之租賃按金約人民幣244,060,000元(相當於約港幣290,548,000元)，猶如收購事項已於二零二零年十二月三十一日發生。由於租賃按金可於該等租賃協議屆滿後退還，該調整預期將會對餘下集團產生持續財務影響。

8. 假設出售事項已於二零一九年七月一日發生，餘下集團之未經審核備考綜合損益賬及全面收益表已作出以下備考調整：

- (a) 該調整代表剔除將予出售之目標公司於截至二零二零年六月三十日止年度之收入及開支。該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司於截至二零二零年六月三十日止年度之未經審核財務資料。
- (b) 該調整代表出售事項之估計虧損：

	港幣千元
代價 (附註i)	488,114
減：出售事項之估計成本及開支 (附註ii)	<u>(3,454)</u>
自出售事項收取之估計所得款項淨額	484,660
減：目標公司於二零一九年六月三十日之資產淨值 (附註iii)	(1,500,552)
加：於二零一九年六月三十日之非控股權益 (附註iv)	375,138
減：外匯儲備 (附註v)	<u>(91,494)</u>
	(732,248)
減：於二零一九年六月三十日之商譽	<u>(34,764)</u>
出售事項之估計虧損淨額	<u><u>(767,012)</u></u>

- (i) 買方根據買賣協議就出售事項應付餘下集團之代價為人民幣429,540,000元。
- (ii) 該金額包括因出售事項直接產生之估計專業費用及印花稅為數約港幣3,454,000元，其將由餘下集團承擔及假設將以現金結算。
- (iii) 該金額代表目標公司於二零一九年六月三十日之資產淨值賬面值，乃摘錄自本通函附錄二A所載目標公司於二零一九年六月三十日之未經審核財務資料。
- (iv) 該金額代表非控股權益應佔目標公司於二零一九年六月三十日之資產淨值之25%。
- (v) 該等調整代表因出售事項於二零一九年七月一日完成而將其他全面收益之外匯儲備撥回至損益。
- (c) 該調整代表將應佔業績及其他全面收益撥回至非控股權益。
9. 該等調整代表租賃資產之經營業績，乃包括在本通函附錄二B及二C所載佳潮購物中心及購物中心C區截至二零二零年六月三十日止年度之未經審核損益表內。

假設該等交易已於二零一九年七月一日發生且目標公司與承租人就租賃租賃資產而訂立之現有租賃(「原租賃」)已被餘下集團與承租人於二零一九年七月一日按原租賃所載之相同條款訂立之新租賃(「新租賃」)取代，董事認為，就編製備考財務資料而言，截至二零二零年六月三十日止年度原租賃與新租賃之預期現金流量及財務表現並無變動。

所得稅乃根據25%之中華人民共和國企業所得稅稅率計算。

10. 該調整代表投資物業之公允值變動，猶如收購事項已於二零一九年七月一日完成。假設使用權資產根據香港會計準則第40號符合投資物業之定義，使用權資產將列為投資物業。使用權資產初步按成本計量及後續按公允值計量。投資物業之公允值變動將在損益中確認。

在編製未經審核備考財務資料時，由獨立專業估值師編製分類為投資物業之使用權資產之估值，並採用收入法計算於二零二零年六月三十日之公允值。租賃資產於二零二零年六月三十日之公允值計算乃假設除了調整剩餘租期，租賃資產之收益率、市場租金及出租率與收購事項於二零二一年三月三十一日之估值日期相同。該調整預期將會對本集團產生持續影響。

假設收購事項已於二零一九年七月一日完成，投資物業於二零一九年七月一日與二零二零年六月三十日之公允值差異載列如下：

	港幣千元
投資物業	
於二零一九年七月一日之首次確認	987,040
投資物業之公允值收益	1,294,894
匯兌調整	(46,769)
	<hr/>
二零二零年六月三十日之結餘	<u>2,235,165</u>

11. 該等調整代表就租賃負債發生之利息開支約人民幣1,093,000元(相當於約港幣1,214,000元)，猶如收購事項已於二零一九年七月一日完成。根據香港財務報告準則第16號，所有租賃均須資本化為使用權資產及租賃負債。租賃負債應按租賃開始日期尚未支付之租賃付款之現值確認。開始日期後，餘下集團應通過以下方式計量租賃負債：(i)調高賬面值以反映租賃負債之利息；及(ii)調低賬面值以反映所作出之租賃付款。截至二零二零年六月三十日止年度將作出租賃付款之本金部分約人民幣16,153,000元(相當於約港幣17,948,000元)，猶如收購事項已於二零一九年七月一日完成。該調整預期將會對本集團產生持續影響。

12. 該調整代表就租賃按金發生之利息收入，猶如收購事項已於二零一九年七月一日完成。已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，及初步按公允值計量。租賃按金按租賃開始日期已支付之租賃按金之現值確認。初始確認時之公允值調整被視為額外之租賃付款，並計入使用權資產（即投資物業）之成本中。於生效日期後，餘下集團將通過調高賬面值計量租賃按金以反映租賃按金之利息收入。該調整預期將會對本集團產生持續影響。
13. 假設出售事項已於二零一九年七月一日發生，未經審核備考綜合現金流量表已作出以下備考調整：
- (a) 該調整代表剔除目標公司於截至二零二零年六月三十日止年度之現金流量（猶如出售事項已於二零一九年七月一日完成）。該等金額乃摘錄自本通函附錄二A所載目標公司截至二零二零年六月三十日止年度之未經審核現金流量表。
- (b) 該調整代表來自出售事項之現金流入淨額。

港幣千元

代價 (附註i)	488,114
減：出售事項之估計成本及開支 (附註ii)	(3,454)
自出售事項收取之估計所得款項淨額	484,660
減：目標公司於二零一九年七月一日持有之現金及現金等值項目	(9,822)
完成交易產生之所得現金淨額	<u>474,838</u>

- (i) 買方根據買賣協議就出售事項應付餘下集團之代價為人民幣429,540,000元。
- (ii) 該金額包括因出售事項直接產生之估計專業費用及印花稅為數約港幣3,454,000元，其將由餘下集團承擔及假設將以現金結算。
14. 該調整代表餘下集團於租賃協議開始時分別支付之租賃按金約人民幣244,060,000元（相當於約港幣277,341,000元）及預付租金約人民幣68,984,000元（相當於約港幣78,390,000元），猶如收購事項已於二零一九年七月一日發生。由於租賃按金可於該等租賃協議屆滿後退還，該調整預期將會對餘下集團產生持續財務影響。
15. 概無就本集團或餘下集團於二零二零年六月三十日及二零二零年十二月三十一日後之任何貿易業績或其他交易作出任何調整。
16. 除附註所述者外，所有備考調整均不會在後續報告期間對餘下集團產生持續影響。

獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料之核證報告



香港
九龍尖沙咀
天文臺道8號10樓

吾等已完成就錦藝集團控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編撰 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告之核證委聘，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二零年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二零年六月三十日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註，詳情載於 貴公司所刊發內容有關建議出售目標公司之75%股權及關於租賃合約之非常重大收購事項(「該等交易」)之 貴公司日期為二零二一年五月二十八日之通函(「通函」)附錄三第III-2至III-10頁。董事編撰未經審核備考財務資料所依據之適用標準於通函附錄三第III-2至III-10頁詳述。

未經審核備考財務資料乃由董事編撰，以說明該等交易對 貴集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況之影響(猶如該等交易已於二零二零年十二月三十一日進行)及對 貴集團截至二零二零年六月三十日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量之影響(猶如該等交易已於二零一九年七月一日進行)。作為此過程之一部分，有關綜合財務狀況之資料乃由董事自 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中報所載未經審核簡明綜合財務報表(已就此刊發審閱報告)中摘錄，而有關 貴集團之綜合財務表現及綜合現金流量之資料乃由董事自 貴集團截至二零二零年六月三十日止年度之年報所載綜合財務報表(已就此刊發審核報告)中摘錄。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」（「會計指引第7號」）編撰未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務聘用之事務所之質量控制」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定之政策及程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等並不就先前吾等為編撰未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而提供之任何報告承擔任何責任，惟吾等於該等報告刊發日期須對該等報告之收件人負上之責任則除外。

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編撰招股章程所載備考財務資料作出報告之核證委聘」進行委聘工作。該準則要求申報會計師遵守道德規範，並策劃及執行程序，以合理確定董事是否已按照上市規則第4.29段，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料。

就是項委聘工作而言，吾等並不負責更新有關編撰未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料之任何報告或意見或再次發表任何報告或意見，於進行是項委聘工作期間亦無審核或審閱編撰未經審核備考財務資料時所用之財務資料。

通函所載之未經審核備考財務資料純粹為說明該等交易對 貴集團之未經調整財務報表之影響，猶如該等交易已於所選定之較早日期進行，以作說明之用。因此，吾等並不保證於二零二零年十二月三十一日及截至二零二零年六月三十日止年度之事件或交易之實際結果會與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥善編撰作出報告之合理核證委聘涉及執行程序，以評估董事於編撰未經審核備考財務資料時所用之適用標準是否為呈列該事件或交易直接引致之重大影響提供合理基準，並就以下各項取得充分適當之證據：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準之影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、編撰未經審核備考財務資料所涉及事件或交易以及其他相關委聘工作情況之了解。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈報方式。

吾等相信，吾等所取得之證據充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 董事已按照所列基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

香港

干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈

14樓1407室

錦藝集團控股有限公司3

董事會 台照

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

蕭俊武

執業證書P05898

香港

二零二一年五月二十八日

以下為獨立估值師國際評估有限公司就其對物業權益於二零二一年三月三十一日之估值所編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED
國際評估有限公司

香港
九龍
尖沙咀
麼地道63號
好時中心
12樓1213室

敬啟者：

有關：以下各項之估值：

- (1) 將予出售位於中華人民共和國（「中國」）河南省鄭州市中原區棉紡西路36號之購物中心之物業權益；
- (2) 將予出租位於中國河南省鄭州市中原區棉紡西路36號之購物中心之物業權益；
及
- (3) 將予出租位於中國河南省鄭州市中原區棉紡西路40號之購物中心之物業權益

1. 指示、目的及估值日期

吾等遵照錦藝集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之指示，對位於中國之物業權益進行估值，吾等確認已作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要之進一步資料，以就交易目的向閣下提供吾等對物業權益於二零二一年三月三十一日的市值之意見。

2. 估值基準

吾等對物業權益之估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫之情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得之估計金額」。

吾等之估值乃根據普遍採納之估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定。

3. 估值方法

吾等已按公開市場基準對物業權益進行估值，而該等物業權益須受現有各項租賃協議之規限，並將受長期租賃協議之規限。吾等採用收入資本化法，方法是將租期內現有各項租約（如有）所得租金收入資本化，並按市場資本化率按市場租金對物業各組成部分之潛在歸復作出適當撥備。在採用收入資本化法過程中，物業之市場租金乃根據相關地區之可資比較出租證據得出，而市場資本化率乃根據市場法得出。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主按物業權益之現況下在公開市場上出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益之價值而獲益。

除另有說明外，吾等已假設，物業在建築、佔用及使用上已完全符合及並無違反所有法例（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物業用途的一切所需執照、許可證、證書及授權均已取得。

此外，吾等已假設該等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，且並無任何繁重條件或延誤。吾等亦已假設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。

除另有說明外，吾等在對物業權益進行估值時，已假設 貴集團擁有物業權益之可強制執行業權及有權於所獲授相關土地使用權期限未屆滿之整段期間，自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓物業權益，而任何應付地價已獲繳足。

5. 業權調查

吾等已獲提供有關物業之業權文件副本。由於中國土地註冊制度之限制，吾等尚未在中國進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核實呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等亦未能確定中國物業之業權，故倚賴 貴公司法律顧問河南睿翼律師事務所就物業權益之法定業權提出之法律意見。本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等對於本報告所載有關物業法定業權之任何法律事宜概不負責。

由於不動產權證或國有土地使用權證項下之物業以長期土地使用權持有，吾等已假設物業權益擁有人有權於相關土地使用權期限未屆滿之整段期間，自由且不受干擾地使用或轉讓物業權益。於進行估值時，吾等已假設物業權益可於公開市場轉讓、分租或抵押，而毋須向相關政府機關支付任何額外地價。

6. 限制條件

Patrick Lee先生已於二零二零年一月進行物業視察，然而，由於冠狀病毒疾病可能會擴散，吾等近期並無進行視察。根據香港測量師學會估值準則(二零二零年)，吾等倚賴 貴公司提供之物業資料及相片。吾等已假設於二零二零年一月之最後視察至本估價之估值日期止期間物業並無重大差異。吾等無法對物業作出報告及評論。吾等已假設物業已落成及維持於符合其樓齡及用途之合理狀況。然而，吾等並未呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

除另有說明外，吾等未能進行詳細實地測量，以核實物業之地盤及樓面面積，吾等已假設交予吾等之文件副本所示之面積均為正確。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並接納當中有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用、租約詳情、樓面面積及識別物業等事宜之資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司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 貴公司告知所得資料並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情之觀點，吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

吾等進行估值時，並無就物業之任何押記、抵押或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等已假設物業權益並無附帶繁重產權負擔、限制及支銷以致影響其價值。

估值結論乃根據普遍採納之估值程序及慣例而作出，而該等程序及慣例在頗大程度上倚賴假設及考慮因素，惟並非所有假設及考慮因素均可輕易量化或準確確定。吾等已作出專業判斷以達致吾等之估值，惟務請 閣下仔細考慮本報告所披露之假設的性質，並應審慎地理解本報告。

本估值僅作本文所指定之目的， 閣下或第三方均不得將本報告作為任何其他用途或為任何其他用途而倚賴本估值。在未取得書面同意前，不得於 閣下編製及／或派發予第三方之任何文件內引述吾等之名稱或估值之全部或部分。

本函件及附帶的經核證之估值意見之全部或任何部分或對其作出之任何提述於未經吾等就其各自將載述之形式及文義作出事先書面批准，均不得載入任何文件、通函或聲明。本函件及經核證之估值意見僅供其所致之人士使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

吾等謹此證實，吾等現時或日後並無於 貴公司或所呈報之價值中擁有任何權益。

7. 一般服務條件

本報告乃根據本報告末所附奉之一般服務條件發出。

8. 備註

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。

隨函附奉吾等之「物業詳情及估值意見」。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈
14樓1407室
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)
Patrick Lee
BSc., MHKIS
謹啟

二零二一年五月二十八日

*Patrick Lee*先生為香港測量師學會產業測量組正式會員。彼於香港及中國取得資格後擁有逾20年物業估值經驗。

物業詳情及估值意見

第一類－貴集團將出售之中國物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 三月三十一日 現況下之市值																																
1.	位於中國河南省鄭州市中原區棉紡西路36號之購物中心(「佳潮購物中心」)	<p>該購物中心為兩幢4層高商業樓宇，外帶3層地庫，及於二零一二年竣工。</p> <p>該物業包括兩幢商業樓宇(分別為A區及B區)之1、2、3及4層整層以及購物中心之地庫1層商業區域，總建築面積約為125,188.32平方米，其面積明細列示如下：</p>	<p>於估值日期，該物業中除面積約472.99平方米之部分為空置外，該物業其他部分均由出租人(佳潮)根據多項租約出租予多間商舖，最遲屆滿日期為二零三三年十二月三十一日，每月租金總額為人民幣4,035,733元，不包括市場推廣費、管理費及服務費。</p>	<p>人民幣 1,436,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔75%權益： 人民幣 1,077,000,000元)</p>																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">A區</td> </tr> <tr> <td>1層</td> <td>11,650.00</td> </tr> <tr> <td>2層</td> <td>12,131.34</td> </tr> <tr> <td>3層</td> <td>12,239.91</td> </tr> <tr> <td>4層</td> <td>12,263.62</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>48,284.87</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B區</td> </tr> <tr> <td>1層</td> <td>9,523.61</td> </tr> <tr> <td>2層</td> <td>10,631.62</td> </tr> <tr> <td>3層</td> <td>10,440.28</td> </tr> <tr> <td>4層</td> <td>11,754.40</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>42,349.91</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地庫</td> </tr> <tr> <td>1層</td> <td>34,553.54</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>125,188.32</td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	A區		1層	11,650.00	2層	12,131.34	3層	12,239.91	4層	12,263.62	小計：	48,284.87	B區		1層	9,523.61	2層	10,631.62	3層	10,440.28	4層	11,754.40	小計：	42,349.91	地庫		1層	34,553.54	總計：	125,188.32		
部分	建築面積 (平方米)																																			
A區																																				
1層	11,650.00																																			
2層	12,131.34																																			
3層	12,239.91																																			
4層	12,263.62																																			
小計：	48,284.87																																			
B區																																				
1層	9,523.61																																			
2層	10,631.62																																			
3層	10,440.28																																			
4層	11,754.40																																			
小計：	42,349.91																																			
地庫																																				
1層	34,553.54																																			
總計：	125,188.32																																			
		<p>該物業獲授之土地使用權年期於二零五二年三月二十九日及二零五三年七月三十日屆滿，作商業服務用途。</p>																																		

附註：

- (1) 根據鄭州市國土資源局於二零一九年六月二十五日及二十六日發出之4份不動產權證—豫(2019)鄭州市不動產權第0232365號、第0232906號、第0233721號及第0233675號，該物業A區1、2、3及4層總建築面積約48,284.87平方米之土地使用權乃由鄭州佳潮物業服務有限公司(「出租人(佳潮)」，貴公司於其中間接擁有75%權益)持有，年期於二零一二年三月三十日開始至二零五二年三月二十九日屆滿，作商業服務用途。
- (2) 根據鄭州市國土資源局於二零一九年六月二十四日、二十五日及二十六日發出之89份不動產權證，該物業B區1、2、3及4層總建築面積約42,349.91平方米之土地使用權乃由出租人(佳潮)持有，年期於二零一二年三月三十日開始至二零五二年三月二十九日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 根據鄭州市自然資源和規劃局於二零一九年七月二日發出之3份不動產權證—豫(2019)鄭州市不動產權第0241450號、第0241107號及第0241110號，該物業地庫1層商業區域D02、D03及D04總建築面積約34,553.54平方米之土地使用權乃由出租人(佳潮)持有，年期於二零一三年七月三十一日開始至二零五三年七月三十日屆滿，作商業服務用途。
- (4) 根據出租人(佳潮)與中原銀行股份有限公司鄭州分行(「中原銀行」)於二零一九年七月二十九日訂立之固定資產貸款合同—中原銀(鄭州)物業字2019第080020號及出租人(佳潮)與中原銀行於二零一九年八月一日訂立之最高額抵押合同—中原銀(鄭州)最抵字2019第080020-2號，除A區3及4層、B區4層及地庫1層D02、D03及D04外，該物業其他76個單位受限於以中原銀行為受益人金額為人民幣800,000,000元之抵押，期限由二零一九年七月二十九日至二零二九年七月二十九日止。
- (5) 根據出租人(佳潮)與鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(「承租人」，貴公司於其中間接擁有75%權益)於二零二一年四月二十六日訂立之租賃合約(「租賃合約(佳潮)」)，該物業權益將由承租人租賃，租期為15年，第一及第二年每月租金為人民幣3,505,272.96元(含稅)，其後每兩年租金增加5%，及如貴公司所告知，假設租賃開始日期為二零二一年七月一日。承租人可選擇透過於租賃合約(佳潮)屆滿前提前六個月向出租人(佳潮)發出書面通知而重續租賃合約(佳潮)。
- (6) 根據租賃合約(佳潮)，承租人有權分租、營運及管理該物業，惟與多間商舖訂立或將予訂立之多項租約的屆滿日期不得為租賃合約(佳潮)的屆滿日期之後。

- (7) 於評估物業權益之市值時，吾等基於出租人(佳潮)將收取租賃合約(佳潮)之未來租金收入以及出租人(佳潮)於租賃合約(佳潮)屆滿後將收取之市場租金，而並無考慮承租人於租賃合約(佳潮)之租期內將收取與多間商舖之現有租約或未來租約之租金收入。
- (8) 在評估物業權益的市值時，吾等採用每平方米公開市值及每月每平方米公開市場租金得出4.5%的資本化率，以及自當地可比較案例的招租／出租記錄得出的每月每平方米人民幣152.2元的公開市場租金。
- (9) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發出有關該物業之法律意見，概述如下：
- a) 根據屬合法有效之96份不動產權證，該物業之土地使用權乃由出租人(佳潮)持有；
 - b) 出租人(佳潮)可佔用、轉讓、分租或抵押該物業之土地使用權；
 - c) 該物業之76個單位受限於以中原銀行為受益人之抵押；及
 - d) 根據屬合法有效之租賃合約(佳潮)，承租人已獲得分租、營運及管理該物業之權利，並享有相應經營溢利。

第二類－承租人將於中國租賃之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 三月三十一日 現況下之市值																																
2.	位於中國河南省鄭州市中原區棉紡西路36號之購物中心(佳潮購物中心)	<p>該購物中心為兩幢4層高商業樓宇，外帶3層地庫並於二零一二年竣工。</p> <p>該物業包括兩幢商業樓宇(分別為A區及B區)之1、2、3及4層整層以及購物中心之地庫1層商業區域，總建築面積約為125,188.32平方米，其面積明細列示如下：</p>	<p>於估值日期，除該物業面積約472.99平方米之部分為空置外，該物業其他部分乃由出租人(佳潮)根據多項租約出租予多間商舖，最遲屆滿日期為二零三三年十二月三十一日，每月租金總額為人民幣4,035,733元，不包括市場推廣費、管理費及服務費。</p>	<p>人民幣 1,107,000,000元</p>																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">A區</td> </tr> <tr> <td>1層</td> <td>11,650.00</td> </tr> <tr> <td>2層</td> <td>12,131.34</td> </tr> <tr> <td>3層</td> <td>12,239.91</td> </tr> <tr> <td>4層</td> <td><u>12,263.62</u></td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>48,284.87</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">B區</td> </tr> <tr> <td>1層</td> <td>9,523.61</td> </tr> <tr> <td>2層</td> <td>10,631.62</td> </tr> <tr> <td>3層</td> <td>10,440.28</td> </tr> <tr> <td>4層</td> <td><u>11,754.40</u></td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>42,349.91</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">地庫</td> </tr> <tr> <td>1層</td> <td><u>34,553.54</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>125,188.32</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	A區		1層	11,650.00	2層	12,131.34	3層	12,239.91	4層	<u>12,263.62</u>	小計：	<u>48,284.87</u>	B區		1層	9,523.61	2層	10,631.62	3層	10,440.28	4層	<u>11,754.40</u>	小計：	<u>42,349.91</u>	地庫		1層	<u>34,553.54</u>	總計：	<u><u>125,188.32</u></u>		
部分	建築面積 (平方米)																																			
A區																																				
1層	11,650.00																																			
2層	12,131.34																																			
3層	12,239.91																																			
4層	<u>12,263.62</u>																																			
小計：	<u>48,284.87</u>																																			
B區																																				
1層	9,523.61																																			
2層	10,631.62																																			
3層	10,440.28																																			
4層	<u>11,754.40</u>																																			
小計：	<u>42,349.91</u>																																			
地庫																																				
1層	<u>34,553.54</u>																																			
總計：	<u><u>125,188.32</u></u>																																			
		<p>該物業獲授之土地使用權年期於二零五二年三月二十九日及二零五三年七月三十日屆滿，作商業服務用途。</p>																																		

附註：

- (1) 根據鄭州市國土資源局於二零一九年六月二十五日及二十六日發出之4份不動產權證—豫(2019)鄭州市不動產權第0232365號、第0232906號、第0233721號及第0233675號，該物業A區1、2、3及4層總建築面積約48,284.87平方米之土地使用權乃由出租人(佳潮)持有，年期於二零一二年三月三十日開始至二零五二年三月二十九日屆滿，作商業服務用途。
- (2) 根據鄭州市國土資源局於二零一九年六月二十四日、二十五日及二十六日發出之89份不動產權證，該物業B區1、2、3及4層總建築面積約42,349.91平方米之土地使用權乃由出租人(佳潮)持有，年期於二零一二年三月三十日開始至二零五二年三月二十九日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 根據鄭州市自然資源和規劃局於二零一九年七月二日發出之3份不動產權證—豫(2019)鄭州市不動產權第0241450號、第0241107號及第0241110號，該物業地庫1層商業區域D02、D03及D04總建築面積約34,553.54平方米之土地使用權乃由出租人(佳潮)持有，年期於二零一三年七月三十一日開始至二零五三年七月三十日屆滿，作商業服務用途。
- (4) 根據出租人(佳潮)與中原銀行於二零一九年七月二十九日訂立之固定資產貸款合同—中原銀(鄭州)物業字2019第080020號及出租人(佳潮)與中原銀行於二零一九年八月一日訂立之最高額抵押合同—中原銀(鄭州)最抵字2019第080020-2號，除A區3及4層、B區4層及地庫1層D02、D03及D04外，該物業其他76個單位受限於以中原銀行為受益人金額為人民幣800,000,000元之抵押，期限由二零一九年七月二十九日至二零二九年七月二十九日止。
- (5) 根據出租人(佳潮)與承租人於二零二一年四月二十六日訂立之租賃合約(佳潮)，該物業權益將由承租人租賃，租期為15年，第一及第二年每月租金為人民幣3,505,272.96元(含稅)，其後每兩年租金增加5%，及如 貴公司所告知，假設租賃開始日期為二零二一年七月一日。承租人可選擇透過於租賃合約(佳潮)屆滿前提前六個月向出租人(佳潮)發出書面通知而重續租賃合約(佳潮)。
- (6) 根據租賃合約(佳潮)，承租人有權分租、營運及管理該物業，惟與多間商舖訂立或將予訂立之多項租約的屆滿日期不得為租賃合約(佳潮)的屆滿日期之後。
- (7) 於評估承租人將予租賃的物業權益之市值時，吾等基於承租人將收取多間商舖之現有租約自租賃開始日期直至租賃合約(佳潮)屆滿日期之租金收入，而並無考慮承租人將支付有關租賃合約(佳潮)之租金成本。
- (8) 在評估承租人將租入的物業權益的市值時，吾等採用每平方米公開市值及每月每平方米公開市場租金得出4.5%的資本化率，以及自當地可比較案例的招租／出租記錄得出的每月每平方米人民幣152.2元的公開市場租金。

- (9) 佳潮購物中心(本集團將予出售)(物業1)的市值與佳潮購物中心(本集團將予租賃)(物業2)的市值過程中所採用的假設之差異如下：

	物業1	物業2
初始租金	佳潮出租人(房東)根據自二零二一年七月一日起生效的15年租賃合約(佳潮)收取的租金	於租賃合約(佳潮)二零二一年七月一日開始的15年租賃期內本集團將從現有個別租戶的租賃中收取的租金
後續租金	二零三六年七月一日直至土地使用期結束(即二零五二年三月二十九日)出租人佳潮(房東)將收取的公開市場租金	不適用
租期	二零二一年七月一日至二零五二年三月二十九日,約31年	二零二一年七月一日至二零三六年六月三十日,15年
資本化率	4.5%	4.5%

- (10) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發出有關該物業之法律意見,概述如下：

- a) 根據屬合法有效之96份不動產權證,該物業之土地使用權乃由出租人(佳潮)持有；
- b) 出租人(佳潮)可佔用、轉讓、分租或抵押該物業之土地使用權；
- c) 該物業之76個單位受限於以中原銀行為受益人之抵押；及
- d) 根據屬合法有效之租賃合約(佳潮),承租人已獲得分租、營運及管理該物業之權利,並享有相應經營溢利。

第二類—承租人將於中國租賃之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 三月三十一日 現況下之市值																		
3.	位於中國河南省鄭州市中原區棉紡西路40號之購物中心(購物中心C區)	<p>該購物中心包括一幢28層高綜合樓宇(含2層地庫)之一座5層高商業裙樓加2層地庫，及於二零一五年竣工。</p> <p>該物業包括一幢商業樓宇(即C區)之1、2、3、4及5層整層以及購物中心地庫1層商業區域，總建築面積約為80,117.99平方米，其面積明細列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5層</td> <td>14,374.98</td> </tr> <tr> <td>4層</td> <td>14,111.14</td> </tr> <tr> <td>3層</td> <td>15,037.58</td> </tr> <tr> <td>2層</td> <td>14,582.88</td> </tr> <tr> <td>1層</td> <td>15,318.48</td> </tr> <tr> <td>地庫1層</td> <td>6,692.93</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>80,117.99</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授之土地使用權年期於二零五二年六月二十九日屆滿，作商業服務用途。</p>	部分	建築面積 (平方米)	C區		5層	14,374.98	4層	14,111.14	3層	15,037.58	2層	14,582.88	1層	15,318.48	地庫1層	6,692.93	小計：	<u>80,117.99</u>	<p>於估值日期，除該物業面積約157.93平方米之部分為空置外，該物業其他部分乃由出租人(佳潮)根據多項租約出租予多間商舖，最遲屆滿日期為二零三一年一月二十二日，每月租金總額為人民幣1,559,796元，不包括市場推廣費、管理費及服務費。</p>	人民幣 927,000,000元
部分	建築面積 (平方米)																					
C區																						
5層	14,374.98																					
4層	14,111.14																					
3層	15,037.58																					
2層	14,582.88																					
1層	15,318.48																					
地庫1層	6,692.93																					
小計：	<u>80,117.99</u>																					

附註：

- (1) 根據鄭州市國土資源局於二零一二年九月十七日發出之一份國有土地使用權證—鄭國用(2012)第0308號，該物業C區之土地使用權乃由鄭州翰園置業有限公司(「出租人(C區)」)持有，年期於二零五二年六月二十九日屆滿，作商業服務用途。

- (2) 根據以下全部於二零一六年八月十一日註冊之六份房屋所有權證，該物業之房屋所有權歸屬於出租人(C區)並作商業服務用途。該物業之總建築面積約為80,117.99平方米。

層數	編號	建築面積
5層	1601236968	14,374.98
4層	1601236967	14,111.14
3層	1601236966	15,037.58
2層	1601236965	14,582.88
1層	1601236964	15,318.48
-1層	1601236963	6,692.93
		80,117.99

- (3) 根據出租人(C區)與承租人於二零二一年四月二十六日訂立之租賃合約(「租賃合約(C區)」)，該物業權益將由承租人租賃，租期為15年，第一及第二年每月租金為人民幣2,243,303.72元(含稅)，其後每兩年租金增加5%，及如 貴公司所告知，假設租賃開始日期為二零二一年七月一日。承租人可選擇透過於租賃合約(C區)屆滿前提前六個月向出租人(C區)發出書面通知而重續租賃合約(C區)。
- (4) 根據租賃合約(C區)，承租人有權分租、營運及管理該物業，惟與多間商舖訂立或將予訂立之多項租約的屆滿日期不得為租賃合約(C區)的屆滿日期之後。
- (5) 於評估承租人將予租賃的物業權益之市值時，吾等基於承租人將收取多間商舖之現有租約自租賃開始日期直至租賃合約(C區)屆滿日期之租金收入，而並無考慮承租人將支付有關租賃合約(C區)之租金成本。
- (6) 在評估承租人將租入的物業權益的市值時，吾等採用每平方米公開市值及每月每平方米公開市場租金得出4.5%的資本化率，以及自當地可比較案例的招租／出租記錄得出的每月每平方米人民幣152.2元的公開市場租金。
- (7) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發出有關該物業之法律意見，概述如下：
- a) 根據該國有土地使用權證及六份房屋所有權證，該物業之土地使用權及房屋所有權乃由出租人(C區)持有；
 - b) 出租人(C區)可佔用、轉讓、分租或抵押該物業之土地使用權；及
 - c) 根據屬合法有效之租賃合約(C區)，承租人已獲得分租、營運及管理該物業之權利，並享有相應經營溢利。

一般服務條件

國際評估有限公司提供之服務將根據專業估值標準進行。吾等之費用並不以任何方式因吾等對估值之結論而定。吾等在並無進行獨立核證之情況下假設所有獲提供數據均屬準確。吾等將以獨立估值師之身份行事，並保留使用分包顧問之權利（倘認為適當）。在吾等在執行委聘工作之過程中製作的所有檔案、工作文稿或文件將屬於吾等之財產。

除另有說明及界定者外，合約（第三者權利）條例（第623章）並不適用於本次服務委聘。吾等之報告僅用作本報告列明之特定用途，禁止作任何其他用途。未經吾等事先書面同意，任何第三方不得依賴本報告或其任何部分。閣下可向需要審閱其中所載資料之第三方展示本報告全部內容（包括本一般服務條件）。任何人均不應依賴本報告以代替本身之盡職審查。未經吾等書面同意，不得在閣下編製及／或向第三方派發之任何文件中引述吾等之名稱或本報告（不論全部或部分）。

閣下同意就吾等有關本次委聘工作所涉及之任何及所有損失、索償、行動、損害賠償、開支或負債（包括吾等一方及成功控告吾等之各方之所有律師費）向吾等作出彌償及使吾等免受有關損害。閣下將毋須就吾等之疏忽承擔責任。閣下對於賠償及彌償之責任將擴及至為國際評估有限公司工作之任何人士，包括任何董事、主管人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理。倘吾等因本次委聘工作而涉及任何責任，不論索償性質，有關責任將僅限於吾等就本次委聘工作收取之費用金額。

吾等保留權利將貴公司／商號名稱列入未來進行業務推廣之公司名單，但吾等將會對所獲提供之所有文件及吾等估值報告之內容保密，除非法律或行政訴訟程序另有規定。該等條件只可由雙方簽訂書面文件而加以修改。吾等亦保留權利收回本報告所有印刷本以改正任何錯誤或遺漏。除非吾等就本次委聘工作之服務費已獲悉數償付及在此之前，否則吾等之估值意見將屬無效。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知、全悉及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整且無誤導或欺騙成份，以及本通函並無遺漏其他事項，致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有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權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須於該條所指本公司存置之登記冊登記之權益及淡倉；或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

(a) 股份

董事姓名	身份	持有已發行 股份數目	佔本公司已發行 股本之百分比
陳錦東先生	由配偶持有 (附註1)	369,100,000	13.73%
陳錦艷先生	實益擁有人及由 受控制法團持有 (附註2)	597,280,000	22.21%

附註：

- (1) 369,100,000股股份中，324,340,000股股份由錦階有限公司持有，其為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦東先生之配偶林琳女士實益擁有，而44,760,000股股份由林琳女士持有。陳錦東先生被視作擁有369,100,000股股份之權益。
- (2) 597,280,000股股份中，593,480,000股股份由盛多有限公司持有，其為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦艷先生實益擁有，而3,800,000股股份由陳錦艷先生持有。陳錦東先生為陳錦艷先生之胞弟。

好倉

(b) 購股權

董事姓名	身份	持有 購股權數目	相關股份數目
林野先生	實益擁有人	2,080,000	2,080,000
楊澤強先生	實益擁有人	2,080,000	2,080,000

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，並無董事及本公司主要行政人員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）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括彼根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉）須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司之登記冊，或根據載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則之規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份中的須申報權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，本公司主要股東（定義見上市規則）及任何其他人士（除董事及本公司主要行政人員外）並無於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定由本公司存置之主要股東名冊顯示，下列股東已知會本公司擁有本公司已發行股本之相關權益。

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	持有股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
林琳女士	實益擁有人及於受控制 法團之權益	369,100,000	13.73%
陳錦慶先生	於受控制法團之權益 (附註)	166,000,000	6.17%
Dresdner VPV N. V.	投資經理	139,755,200	5.20%

附註：該等股份由名崇有限公司持有，其為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦慶先生實益擁有。陳錦慶先生為陳錦艷先生及陳錦東先生之胞弟。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何本公司主要股東（定義見上市規則）或其他人士（除本公司董事或主要行政人員外）於最後實際可行日期於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司的權益或淡倉。

(c) 於附屬公司10%或以上股份中擁有的權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（並非本集團的成員公司或董事或本公司主要行政人員）直接或間接擁有賦有權利可在任何情況下在本公司附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或有關股本的任何購股權權益。

附屬公司名稱	股東名稱	身份	股權百分比
鄭州佳潮物業服務有限公司	河南第一紡織有限公司	實益擁有人	25%
鄭州中原錦藝商業營運管理有限公司	河南第一紡織有限公司	實益擁有人	25%

3. 董事之服務合約**執行董事**

各執行董事均已與本公司訂立服務合約。陳錦艷先生之服務合約自二零二零年九月一日起計初步為期兩年，而陳錦東先生之服務合約自二零二零年九月一日起計初步為期一年，除非董事或本公司發出不少於三個月之書面通知予以終止。於若干其他情況下，各服務合約亦可由本公司終止，包括但不限於嚴重違反服務合約項下之董事責任或嚴重行為不當。

執行董事現時之基本年薪如下：

董事姓名	金額 (港幣元)
執行董事	
陳錦艷先生	1,800,000
陳錦東先生	1,800,000

概無就任何執行董事訂立任何酌情花紅安排。

獨立非執行董事

本公司已與四名獨立非執行董事簽訂委任函件。獨立非執行董事分別自每年四月十一日、九月十九日、十月十五日及十二月一日起獲委任，為期一年。除一名獨立非執行董事每年可獲取港幣36,000元、一名獨立非執行董事每年可獲取港幣96,000元及兩名獨立非執行董事每年可獲取港幣120,000元之董事袍金之外，預期概無獨立非執行董事將因彼等擔任獨立非執行董事之職位而獲取任何其他酬金。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與餘下集團訂立或建議訂立任何服務合約（不包括於一年內到期或可由僱主終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）於任何直接或間接與餘下集團業務競爭或可能構成競爭之業務（餘下集團之業務除外）中擁有權益。

5. 董事或專家於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本通函日期仍屬有效且對餘下集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；及

- (b) 概無董事或本附錄「8. 專家及同意」一節所述之專家於餘下集團任何成員公司自二零二零年六月三十日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售、租賃或擬由餘下集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年開始之期間，本公司及其附屬公司已訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於餘下集團一般業務過程中訂立的合約)：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 租賃合約(佳潮)；
- (iii) 租賃合約(C區)；
- (iv) 賣方(作為放款人)、福建千城綠景觀工程有限公司(作為借款人)及河南第一紡織有限公司就本金額為人民幣250,000,000元之借款訂立日期為二零二一年四月二十八日之借款協議。詳情載於本公司日期為二零二一年四月二十八日及二零二一年五月十三日之公告；及
- (v) 一名買方與賣方就出售鄭州佳聰(主要資產為鄭州市一間專賣紡織材料、配件及產品之大型主題購物商場內之164間商舖，主要用於收租)全部股權而訂立之日期為二零一九年六月二十七日之買賣協議，代價為人民幣212,239,000元((相當於約港幣241,180,000元)。詳情載於本公司日期為二零一九年六月二十七日及二零一九年七月十八日之公告。

7. 重大不利變動

本集團於截至二零二零年六月三十日止年度之年度業績與截至二零一八年及二零一九年六月三十日止年度相比產生虧損，乃由於多個不利因素所致，其中包括(1)受COVID-19疫情影響，於二零二零年一月至六月期間，按不同基準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；(2)房地產公司對廣告板的使用率下降導致租金收入減少；(3)本集團投資物業佳潮購物中心的公允值減少；及(4)由於新增兩筆銀行借貸，且該銀行於截至二零二零年六月三十日止年度全年收取較高的利率，財務費用大幅增加。除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年六月三十日(本公司最近期經審核財務報表之編製日期)以來，本集團之財務狀況或業務前景有任何重大不利變動。

8. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問的資格：

名稱	資格
開元信德會計師事務所有限公司	執業會計師
國際評估有限公司	獨立專業估值師
河南睿翼律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述各名專家已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載格式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各名專家並無擁有餘下集團任何成員公司之任何股權或可認購餘下集團任何成員公司證券之任何權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述各名專家並無於自二零二零年六月三十日(即本公司最近期經審核財務報表的編製日期)以來餘下集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或餘下集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁或索償要求，且據董事所知，本公司或餘下集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償要求。

10. 一般事項

- (1) 本公司之註冊辦事處位於2nd Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O.Box 902, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands。
- (2) 本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈14樓1407室。
- (3) 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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (4) 股份過戶登記總處為Tricor Services (Cayman Islands) Limited，地址為2nd Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands。
- (5) 本公司之公司秘書為邱梅美女士。邱女士，58歲，畢業於美國The University of Southwestern Louisiana，持工商管理學士學位。邱女士亦獲澳洲The University of New England頒授財務管理深造文憑。邱女士為香港會計師公會及澳洲會計師公會的執業會計師，擁有逾29年的香港稅務、審核及商業經驗。邱女士現時為一間香港管理顧問公司的董事。
- (6) 其中英文版本如有任何歧義，本通函及隨附代表委任表格概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本在截至股東特別大會日期(包括該日)止之一般辦公時間內，可於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈14樓1407室查閱：

- (a) 本公司之章程大綱及章程細則；
- (b) 關於目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二A；
- (c) 關於餘下集團未經審核備考財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 國際評估有限公司就佳潮購物中心及購物中心C區所編製之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「8. 專家及同意」一段所述之同意函件；
- (f) 本公司截至二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日止年度之年報；
- (g) 本附錄「3. 董事之服務合約」一段所述之服務合約；
- (h) 本附錄「6. 重大合約」一段所指之重大合約；及
- (i) 本通函。

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」)謹訂於二零二一年六月十八日(星期五)下午三時二十分假座香港銅鑼灣軒尼詩道489號銅鑼灣廣場一期16樓1603-1604室召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：
 - (a) 批准、追認及確認鄭州昌盾資產管理有限公司(作為賣方)與鄭州豐祥投資有限公司(作為買方)所訂立日期為二零二一年四月二十六日之買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽，以資識別)，內容有關以人民幣429,540,000元之代價買賣鄭州佳潮物業服務有限公司之75%股權，以及據此擬進行之交易；及
 - (b) 授權本公司任何一名或以上董事為及代表本公司作出彼等全權酌情認為就使買賣協議及據此擬進行之交易生效或與此有關屬必要、適合、適宜或權宜之一切行動及事情，簽署、執行及修訂一切有關文件，以及採取有關步驟。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認鄭州佳潮物業服務有限公司(作為出租人)與鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(作為承租人)所訂立日期為二零二一年四月二十六日之租賃合約(「**租賃合約(佳潮)**」)(註有「**B**」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽，以資識別)，內容有關租賃位於中華人民共和國河南省鄭州市中原區棉紡西路36號之一個購物中心，租期為雙方一致同意之日期起計15年，初始每月租金為人民幣3,505,272.96元，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或以上董事為及代表本公司作出彼等全權酌情認為就使租賃合約(佳潮)及據此擬進行之交易生效或與此有關屬必要、適合、適宜或權宜之一切行動及事情，簽署、執行及修訂一切有關文件，以及採取有關步驟。」

3. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認鄭州翰園置業有限公司(作為出租人)與鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(作為承租人)所訂立日期為二零二一年四月二十六日之租賃合約(「**租賃合約(C區)**」)(註有「**C**」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽，以資識別)，內容有關租賃位於中華人民共和國河南省鄭州市中原區棉紡西路40號之一個購物中心，租期為雙方一致同意之日期起計15年，初始每月租金為人民幣2,243,303.72元，以及據此擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名或以上董事為及代表本公司作出彼等全權酌情認為就使租賃合約(C區)及據此擬進行之交易生效或與此有關屬必要、適合、適宜或權宜之一切行動及事情，簽署、執行及修訂一切有關文件，以及採取有關步驟。」

代表董事會
錦藝集團控股有限公司
主席
陳錦艷
謹啟

香港，二零二一年五月二十八日

註冊辦事處：

2nd Floor, Century Yard
Cricket Square
P.O. Box 902
Grand Cayman KY1-1103
Cayman Islands

總辦事處兼於香港之主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
14樓1407室

附註：

1. 凡有權出席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上就該等股份親身或委派代表表決，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。

股東特別大會通告

3. 本公司將於二零二一年六月十五日(星期二)至二零二一年六月十八日(星期五)(包括首尾兩日在內)期間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表決,所有填妥之股份過戶表格連同有關股票,須不遲於二零二一年六月十一日(星期五)下午四時三十分,送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 按指定方式填妥之代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)必須於股東特別大會(或其任何續會)之指定舉行時間四十八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,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓,方為有效。
5. 代表委任文件必須由委任人或其正式書面授權之代理人親筆簽署,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. 交回代表委任表格後,股東仍可親身出席股東特別大會及於會上表決,於該情況下,代表委任表格將視作已撤回論。
7. 上述通告之中文譯本僅供參考之用。如有歧義,概以英文版本為準。
8. 為防止及控制COVID-19之傳播,本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施,包括:
 - (i) 所有出席者將須於股東特別大會場地入口進行強制體溫檢查;
 - (ii) 所有出席者將須於股東特別大會舉行期間佩戴外科口罩;
 - (iii) 席間保持適當距離;及
 - (iv) 股東特別大會上概不供應茶點及派發公司禮品。

任何違反預防措施或現受到香港政府任何規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司提醒股東可委任股東特別大會主席為其受委代表,根據彼等之表決指示進行表決,藉此行使彼等之表決權,以代替親身出席股東特別大會。

視乎COVID-19疫情之發展情況,本公司可能實施及/或調整股東特別大會之預防措施,並會於適當時候就有關措施另行刊發公佈。