
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下所有錦藝集團控股有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ART GROUP HOLDINGS LIMITED

錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

主要交易 有關延長貸款之第二份補充協議 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第4至16頁。

本公司謹訂於二零二二年八月三十一日(星期三)上午十一時正以電子方式(ZOOM會議)舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。股東特別大會僅接受委任代表投票。股東若有意於股東特別大會上就任何或全部決議案投票，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及簽署，並盡快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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或使用本公司寄發之通知信函上所提供之用戶名及密碼，透過指定網站(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)交回，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(即香港時間二零二二年八月二十九日(星期一)上午十一時正)前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席股東特別大會或其任何續會。

二零二二年八月十二日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「細則」	指	本公司經不時修訂、補充或修改之組織章程細則
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	福建千城綠景觀工程有限公司，一間於中國成立之有限公司
「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獲豁免有限公司，其證券於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「已解除押記股權」	指	擔保人所提供的鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司25%股權的股份押記將於第一份補充協議日期後20個營業日內免除及解除
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二二年八月三十一日(星期三)上午十一時正舉行之股東特別大會，以批准第二份補充協議，其通告載於本通函
「第一份補充協議」	指	貸款人、借款人、擔保人及新擔保人訂立日期為二零二一年十一月十九日之補充貸款協議，以修訂及補充貸款協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「擔保人」	指	河南第一紡織有限公司，一間於中國成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「貸款人」	指	鄭州昌盾資產管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後實際可行日期」	指	二零二二年八月九日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「貸款」	指	貸款人根據貸款協議之條款向借款人授出本金額為人民幣210,000,000元（相當於約港幣247,059,000元）之貸款
「貸款協議」	指	貸款人、借款人及擔保人就提供貸款訂立日期為二零二一年四月二十八日之貸款協議（經第一份補充協議及第二份補充協議修訂）
「新擔保人」	指	福建瑞朗裝飾工程有限公司，一間於中國成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣

釋 義

「第二份補充協議」	指	貸款人、借款人、擔保人及新擔保人訂立日期為二零二二年六月二十九日之補充協議，以修訂及補充貸款協議及第一份補充協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

除另有說明外，本通函內以人民幣計值之金額乃按港幣1.00元兌人民幣0.85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。



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

張詩培女士

王玉琴女士

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：

主要交易
有關延長貸款之第二份補充協議
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述錦藝集團控股有限公司日期為二零二一年四月二十八日、二零二一年五月十三日、二零二一年十一月十九日、二零二二年五月二十七日及二零二二年六月二十九日之公告(「該等公告」)，內容有關貸款協議、第一份補充協議及第二份補充協議。

董事會函件

於二零二一年四月二十八日，貸款人、借款人及擔保人訂立貸款協議，據此，貸款人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。

於二零二一年十一月十九日，貸款人、借款人、擔保人及新擔保人訂立第一份補充協議，據此，貸款的未償還本金額由人民幣250,000,000元修訂為人民幣210,000,000元，並免除及解除已解除押記股權。

於二零二二年六月二十九日，貸款人、借款人、擔保人及新擔保人訂立第二份補充協議，以(i)延長貸款的還款日期至二零二三年四月二十七日；(ii)修訂貸款利率為年利率4.785厘，自二零二二年四月二十八日至二零二三年四月二十七日(包括該日)生效；及(iii)修訂貸款之還款為分三期還款。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)貸款(經第二份補充協議修訂)之詳情、上市規則規定之其他資料及股東特別大會通告。

除文義另有所指外，本通函所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

2 貸款主要條款

下文載列貸款的主要條款(經第一份補充協議及第二份補充協議修訂)：

	貸款協議	第一份補充協議	第二份補充協議
日期：	二零二一年 四月二十八日	二零二一年 十一月十九日	二零二二年 六月二十九日
訂約方：	(1) 貸款人 (2) 借款人；及 (3) 擔保人	(1) 貸款人 (2) 借款人； (3) 擔保人；及 (4) 新擔保人	(1) 貸款人 (2) 借款人； (3) 擔保人；及 (4) 新擔保人

董事會函件

	貸款協議	第一份補充協議	第二份補充協議
貸款金額：	人民幣250,000,000元	人民幣210,000,000元	人民幣210,000,000元(相當於約港幣247,059,000元)
利率：	年利率7.5厘	年利率7.5厘	年利率4.785厘，自二零二二年四月二十八日至二零二三年四月二十七日(包括首尾兩日)生效
期限／ 還款日期：	自貸款的提取日期起計12個月，及可於貸款協議生效後提取	二零二二年四月二十八日	二零二三年四月二十七日
目的：	貸款將由借款人用作其營運資金，以撥付其日常資金需求。		

董事會函件

	貸款協議	第一份補充協議	第二份補充協議
還款：	借款人應於還款日期悉數償還貸款應計利息及貸款本金額。		本金額及其應計利息將按以下方式償還： (1) 人民幣20,000,000元(相當於約港幣23,530,000元)應於二零二二年九月三十日或之前償還； (2) 人民幣90,000,000元(相當於約港幣105,882,000元)應於二零二三年一月三十一日或之前償還；及 (3) 人民幣100,000,000元(相當於約港幣117,647,000元)(連同所有貸款應計利息)應於二零二三年四月二十七日或之前償還。

董事會函件

	貸款協議	第一份補充協議	第二份補充協議
抵押：	(a) 擔保人同意就借款人根據貸款協議妥善履約及付款提供擔保；及	(a) 股份押記將於第一份補充協議日期後20個營業日內免除及解除；	(a) 新擔保人同意就借款人根據貸款協議妥善履約及付款提供擔保；及
	(b) 擔保人以貸款人為受益人提供股份押記。	(b) 新擔保人同意就借款人根據貸款協議妥善履約及付款提供擔保；及	(b) 擔保人同意就借款人根據貸款協議妥善履約及付款提供擔保。
		(c) 擔保人同意就借款人根據貸款協議妥善履約及付款提供擔保。	

董事會函件

	貸款協議	第一份補充協議	第二份補充協議
提前還款：	於還款日期前任何時間：		
	(a) 借款人可透過向貸款人發出不少於三個營業日的還款事先通知要求提前還款，且於獲得貸款人書面同意後，借款人可提前償還貸款及其應計利息；及		
	(b) 貸款人可透過向借款人發出不少於三十個營業日的還款事先通知要求提前還款，且於獲得借款人書面同意後，借款人須償還貸款及其應計利息。		
違約利息：	倘借款人未能支付貸款協議項下到期應付的任何金額，其須自到期日(包括該日)起至實際支付日期(包括該日)按每年12%的違約利率就有關結欠金額支付利息。		
生效日期：	貸款協議將於在相關機關完成股份押記登記／備案之日生效。	簽訂當日	第二份補充協議須待下列條件達成後方告生效： (i) 各方已簽署第二份補充協議； (ii) 本公司已根據上市規則刊發公告；及

董事會函件

貸款協議

第一份補充協議

第二份補充協議

(iii) (如必要)已召開股東特別大會及股東已批准第二份補充協議。

如前提條件未能於二零二二年八月三十一日(或各方書面協定的其他日期)或之前達成,則第二份補充協議將自動終止且對各方不再具有約束力。

概無條件可予豁免。

於最後實際可行日期,條件(i)及(ii)已達成,而就條件(iii)而言,股東特別大會將會召開。

3. 訂立第二份補充協議的理由及裨益

第二份補充協議的條款(包括利率)乃各方參考現行市場利率及慣例並經公平磋商釐定。經考慮貸款的延長期限、經修訂還款時間安排以及若干商業銀行就短期貸款提供的利率等因素,各方同意修訂貸款利率。相較中國的若干商業銀行(如中國銀行、中國建設銀行、興業銀行、中國工商銀行及平安銀行等)就短期貸款向公眾提供的4.35厘現行利率,第二份補充協議項下的利率4.785厘對於本集團產生穩定利息收入而言仍然具有吸引力。貸款協議的年利率為7.5厘,並於第二份補充協議修訂為4.785厘。誠如本公司日期為二零二一年五月十三日有關貸款協議的補充公告所披露,當時的利率乃經參考若干商業銀行就短期貸款提供的年利率5厘至7.5厘後釐定。第二份補充協議中的經修訂年利率4.785厘乃經參考中國若干商業銀行就短期貸款提供的當前年利率4.35厘後釐定。董事認為第二份補充協議對本集團整體而言有利。經慮及(i)本集團將收取的利息收入約人民幣10,000,000元(港幣12,000,000元);(ii)與借款人保持長期業務關係的意向。由於本公司時刻追求改善盈利能力,以及擴闊其業務類型以進一步發展本集團的業務,提高股東回報,而借款人主要從事園藝、綠化景觀設計及建設業務,本公司可在出現適合機遇時與借款人建立進一步業務關係;及(iii)借款人、擔保人及新擔保人的信貸評估(如管理賬目及合約等)及還款能力,董事認為第二份補充協議的條款及條件(包括經修訂利率)乃按正常商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

於對借款人、擔保人及新擔保人進行信貸評估及還款能力評估時,董事開展的工作包括:

- (i) 與借款人、擔保人及新擔保人討論其業務、營運、財務狀況及貸款目的;

董事會函件

- (ii) 取得並檢討借款人、擔保人及新擔保人的若干現有業務合約，表明借款人、擔保人及新擔保人各自正在營運，且預期各自將產生足夠現金；
- (iii) 對借款人、擔保人及新擔保人進行背景及企業查詢，而並無揭露借款人、擔保人及新擔保人之任何過往違約情況；及
- (iv) 取得並檢討借款人、擔保人及新擔保人之最新經審核報告及最新管理賬目，而並無揭露借款人、擔保人及新擔保人有任何異常負債。

4. 有關本集團及貸款人之資料

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。

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

5. 有關借款人之資料

借款人為於中國成立之有限公司。其由平潭盛暢投資管理合夥企業（有限合夥）（「平潭合夥企業」）及陳依瑞分別持有59%及41%股權。平潭合夥企業為一間於中國成立之有限合夥企業，由陳依瑞、陳璋及刁銘仁分別持有41%、29.5%及29.5%股權。

借款人主要於中國從事園林及綠化景觀設計與建築。

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

6. 有關擔保人之資料

擔保人為一間於中國成立之有限公司，由鄭州偉盛投資有限公司（「鄭州偉盛」）持有其全部股權。鄭州偉盛由陳偉及吳美林分別持有80%及20%股權。

擔保人主要從事棉紗及紡織產品銷售。

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

7. 有關新擔保人之資料

新擔保人為一間於中國成立之有限公司，由陳依瑞及陳良金分別持有90%及10%股權。陳依瑞為借款人之控股股東。新擔保人主要從事建築裝飾工程。

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

8. 上市規則的涵義

由於有關貸款的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%，故根據上市規則第14章，訂立貸款協議（經第一份補充協議及第二份補充協議修訂及補充）及其項下擬進行交易構成本公司的主要交易，須經股東於股東特別大會批准。

董事會函件

9. 提供貸款及延長貸款對本集團之財務影響

提供貸款約港幣247,059,000元相當於本集團於二零二一年十二月三十一日的資產淨值約17.64% (摘錄自本集團的未經審核簡明綜合財務報表)。提供貸款及延長貸款將不會對本集團的資產總值、負債總額及資產淨值造成任何重大影響。於確認相關期間的利息收入後，本集團將產生盈利約人民幣10,000,000元 (港幣12,000,000元)。

10. 其他資料

敬希 閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

11. 股東特別大會及委任代表安排

本公司謹訂於二零二二年八月三十一日 (星期三) 上午十一時正以電子方式 (ZOOM會議) 舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。並無進行股東週年大會之實際地點。

股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以批准第二份補充協議及其項下擬進行的交易 (包括貸款)。由於概無股東於第二份補充協議及其項下擬進行的交易 (包括貸款) 擁有任何權益，故概無股東須於股東特別大會上就提呈批准第二份補充協議的普通決議案放棄投票。

本通函亦附奉股東特別大會適用之代表委任表格。股東特別大會僅接受委任代表投票。股東若有意於股東特別大會上就任何或全部決議案投票，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及簽署，並盡快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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或使用本公司寄發之通知信函上所提供之用戶名及密碼，透過指定網站 (<https://spot-emeeting.tricor.hk>) 交回，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 (即香港時間二零二二年八月二十九日 (星期一) 上午十一時正) 前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會。

董事會函件

股東需要完成以下步驟，才能進入本公司股東特別大會之程序：

透過ZOOM進行股東特別大會之程序

股東若有意透過網絡直播收看、發言及收聽股東特別大會，務須於營業時間（即週一至週五上午九時正至下午五時正（香港公眾假期除外））透過電郵至is-enquiries@hk.tricorglobal.com或透過撥打熱線電話(852) 2980 1333向股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司登記，惟不可遲於二零二二年八月二十九日（星期一）上午十一時正前（即不少於股東特別大會指定舉行時間四十八(48)小時前）提出，以便本公司核實股東身份。通過身份驗證之股東將於二零二二年八月三十日前接獲一封電郵確認函，其中載有透過ZOOM會議加入股東特別大會的鏈接。股東不得將鏈接轉發予非股東及無權出席股東特別大會之其他人士。

本公司不接受任何股東現場參會。

股東提問

股東可於二零二二年八月二十九日（星期一）上午十一時正前（即不少於股東特別大會指定舉行時間四十八(48)小時前）營業時間（即週一至週五上午九時正至下午五時正（香港公眾假期除外）），透過電郵至is-enquiries@hk.tricorglobal.com或透過撥打熱線電話(852) 2980 1333提前向股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司提交有關股東特別大會通告中所載任何決議案的任何疑問。董事會將於舉行股東特別大會時解答該等問題。

委任代表投票制

股東特別大會僅接受委任代表投票。股東若有意於股東特別大會上就任何或所有決議案投票，務須透過填妥股東特別大會適用之代表委任表格委任股東特別大會主席作為其代表。股東應具體註明其就股東特別大會通告所載之決議欲投贊成或反對票。閣下如對股東特別大會有任何疑問，務請於營業時間（即週一至週五上午九時正至下午五時正（香港公眾假期除外）），透過電郵至is-enquiries@hk.tricorglobal.com或透過撥打熱線電話(852) 2980 1333向股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司提出。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條及細則，股東於股東大會上之任何投票均須以投票方式表決，惟根據上市規則大會主席可秉持真誠原則容許以舉手方式僅就有關程序或行政事宜作出表決者除外。因此，股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式表決。

於股東特別大會結束後，投票結果將按上市規則第13.39(5)條規定之方式登載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://artgroup.etnet.com.hk>。

12. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，第二份補充協議(包括但不限於期限及利率)屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之相關決議案。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
錦藝集團控股有限公司
主席
陳錦艷
謹啟

二零二二年八月十二日

財務資料

本集團截至二零一九年六月三十日、二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止年度之財務資料已披露於本公司截至二零一九年六月三十日止年度之年報(第46至120頁)、截至二零二零年六月三十日止年度之年報(第48至124頁)及二零二一年六月三十日止年度之年報(第55至132頁),以及截至二零二一年十二月三十一日止六個月之財務資料已披露於本公司截至二零二一年十二月三十一日止六個月之中報(第4至30頁)。上述本集團之財務資料已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://artgroup.etnet.com.hk>)刊發。請參考下列超連結:

二零一九年年報(截至二零一九年六月三十日止年度)

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

二零二零年年報(截至二零二零年六月三十日止年度)

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

二零二一年年報(截至二零二一年六月三十日止年度)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1029/2021102900762_c.pdf

二零二一年中報(截至二零二一年十二月三十一日止六個月)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0316/2022031600483_c.pdf

債務

於二零二二年六月三十日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期),本集團之債務如下:

租賃負債

於二零二二年六月三十日,本集團之無抵押及無擔保租賃負債為約港幣988,470,000元。

債券

於二零二二年六月三十日,本集團發行之無抵押及無擔保債券之本金額合共約港幣25,340,000元。

免責聲明

除上文所述及集團內負債及正常應付賬款外，於二零二二年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還之銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債務、於承兌或承兌信用證下之負債、債權證、按揭、質押、融資租賃、租購承擔（無論已擔保、無擔保、已抵押或無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

據董事經作出一切合理查詢後所知，自二零二二年六月三十日至最後實際可行日期，本集團之債務或或然負債無重大變動。

營運資金

經考慮目前之財務資源及借貸，董事認為本集團之可動用營運資金足以應付本集團由本通函日期起計至少十二個月的需要。本公司已取得上市規則第14.66 (12) 條項下所需的相關確認。

本集團之財務及經營前景

於二零二一年，本集團將業務重心及資源轉向成為輕資產及服務為本的物業營運商，使業務由物業持有及營運轉為僅從事物業營運。

收益

截至二零二一年六月三十日止年度，本集團錄得收益約港幣188,634,000元（二零二零年：港幣159,547,000元），較二零二零年增加約18.2%。該收益增加乃歸因於受COVID-19疫情影響，於二零二零年七月至九月期間，按不同基準減免因監管政策強制關閉的佳潮購物中心及購物中心C區2名租戶（二零二零年：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697,000元（二零二零年：港幣17,705,000元）。

毛利

截至二零二一年六月三十日止年度，毛利率約56.4%（二零二零年：60.1%）。物業營運分類之銷售成本（如經營購物中心產生之供水、供電及供熱收費、租金、薪金及工資、營銷及推廣開支、公共安全及衛生開支、維修及保養費等）較簡單，乃由於其業務性質所致。毛利率下降乃歸因於疫情得到良好控制，本年度購物中心恢復正常營業，因此可變銷售成本有所增加。

其他收入

截至二零二一年六月三十日止年度之其他收入約為港幣30,280,000元（二零二零年：港幣14,764,000元），主要包括其他收入，例如汽車停車費及向租戶提供的其他服務。其他收入增加乃由於：(1)由於疫情得到良好控制，本年度購物中心恢復正常營業，客戶對停車場的消費增加；(2)定期存款產生的利息收入；及(3)獲得地方政府的COVID-19疫情商業補貼。

業務回顧及未來計劃

本集團主要從事物業營運業務。於二零二一年十二月三十一日，佳潮購物中心可出租面積約99.0%已出租，而購物中心C區可出租面積約97.7%已出租。

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。本集團將通過為更多知名品牌提供租賃服務，擴展租戶類型，持續升級兩個購物中心的租戶，以滿足不同年齡及背景的客戶需求及利益。

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區之大小及規模相似之合適購物中心／物業以拓展本集團之物業管理及營運組合；及(iii)可能併購中國之輕資產物業營運業務，以增強本集團物業營運團隊的實力並進一步拓展本集團之物業管理及營運組合。

本集團的業務在一定程度上受到COVID-19疫情的影響。本集團將降低成本作為關鍵策略重點，以助應對因全球COVID-19疫情持續而導致的業務不確定因素。

本集團將繼續實施成本控制措施，以遏制不必要的開支，並致力於在此困難時期保護及提升租戶及客戶利益。為實現本公司及其股東的整體最佳利益，本集團將積極擴大營運物業營運業務。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，從而促進本集團的發展及最大化股東回報。

重大不利變動

董事確認，自二零二一年六月三十日（即本集團最新經審核綜合財務報表之編製日期）至最後實際可行日期（包括該日），本集團之財務或經營狀況或前景概無重大不利變動。

責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，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性，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。

權益披露

董事權益

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	持有股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
陳錦東先生	由其配偶持有(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。

(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

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。

主要股東及其他人士於股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊及據董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行投票股本10%或以上之權益：

好倉—本公司股份

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	實益擁有人及於受控制 法團之權益(附註)	188,315,000	7.00%
Dresdner VPV N. V.	投資經理	139,755,200	5.20%

附註：於188,315,000股股份中，166,000,000股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，而22,315,000股股份由陳錦慶先生持有。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。

董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有在一年內未到期並不可由本集團終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的任何現有或建議服務合約。

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本集團業務競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

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本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年六月三十日(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、租賃或擬由本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。

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(並非於本集團一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 貸款協議；
- (b) 第一份補充協議；
- (c) 第二份補充協議；

- (d) 河南第一紡織有限公司與鄭州昌盾資產管理有限公司就轉讓鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司的25%股權訂立日期為二零二一年十一月十五日之股權轉讓協議；
- (e) 鄭州昌盾資產管理有限公司(作為貸款人)、鄭州豐祥投資有限公司(作為借款人)及陳劍雄先生(作為擔保人)就人民幣215,000,000元的貸款訂立日期為二零二一年十月二十七日之貸款協議；及
- (f) 鄭州昌盾資產管理有限公司與鄭州豐祥投資有限公司就鄭州佳潮物業服務有限公司的75%股權訂立日期為二零二一年四月二十六日之買賣協議。

訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本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仲裁。

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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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，59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30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。

展示文件

以下文件將由本通函日期起不少於14日（包括首尾兩日）於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://artgroup.etnet.com.hk>)刊載：

- (i) 本公司截至二零一九年六月三十日、二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止年度之年報，以及本公司截至二零二一年十二月三十一日止六個月之中報；及
- (ii) 第二份補充協議。

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」)謹訂於二零二二年八月三十一日(星期三)上午十一時正以電子方式(ZOOM會議)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准第二份補充協議(定義見本公司日期為二零二二年八月十二日之通函)及其項下擬進行的交易(包括貸款)。
- (b) 授權本公司任何一名董事作出彼全權酌情認為就使第二份補充協議及其項下擬進行的交易(包括貸款)生效屬必要或適宜之一切行動或事情及簽立所有有關文件。」

承董事會命
錦藝集團控股有限公司
主席
陳錦艷

香港，二零二二年八月十二日

股東特別大會通告

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

附註：

1. 鑒於香港之COVID-19現況，股東特別大會將以電子方式（ZOOM會議）舉行。本公司股東（不論個人或法團）若有意於股東特別大會上行使其投票權，務須委任股東特別大會主席為其代表代其出席股東特別大會並於會上發言及投票。於委任股東特別大會主席為其代表時，本公司股東（不論個人或法團）務須給出有關委任代表投票或放棄投票的具體指示。否則，該委任將被視為無效。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之有關副本，最遲須於股東特別大會（或其任何續會）指定舉行時間四十八小時（即二零二二年八月二十九日（星期一）上午十一時正）前，送達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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或使用本公司寄發之通知信函上所提供之用戶名及密碼，透過指定網站(<https://spot-meeting.tricor.hk>)送達，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會。
4. 本公司將於二零二二年八月二十六日（星期五）至二零二二年八月三十一日（星期三）（包括首尾兩日）止期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶連同有關股票須不遲於二零二二年八月二十五日（星期四）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
5. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
6. 倘股東特別大會當日上午七時正後但於大會開始前任何時間懸掛八號或以上颱風警告信號或「黑色」暴雨警告信號，股東特別大會將會延期。本公司將於聯交所披露易網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://artgroup.etnet.com.hk>登載公告，以通知股東重開會議之日期、時間及地點。

股東特別大會通告

7. 股東若有意透過網絡直播收看、發言及收聽股東特別大會，務須於營業時間（即週一至週五上午九時正至下午五時正（香港公眾假期除外））透過電郵至is-enquiries@hk.tricorglobal.com或透過撥打熱線電話(852) 2980 1333向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（「**股份過戶登記處**」）登記，惟不可遲於二零二二年八月二十九日（星期一）上午十一時正前（即不少於股東特別大會指定舉行時間四十八(48)小時前）提出，以便本公司核實股東身份。通過身份驗證之股東將於二零二二年八月三十日前接獲一封電郵確認函，其中載有透過ZOOM會議加入股東特別大會的鏈接。股東不得將鏈接轉發予非股東及無權出席股東特別大會之其他人士。
8. 股東可於二零二二年八月二十九日（星期一）上午十一時正前（即不少於股東特別大會指定舉行時間四十八(48)小時前）營業時間（即週一至週五上午九時正至下午五時正（香港公眾假期除外）），透過電郵至is-enquiries@hk.tricorglobal.com或透過撥打熱線電話(852) 2980 1333提前向本公司股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司提交有關股東特別大會通告中所載決議案的任何疑問。董事會將於舉行股東特別大會時解答該等問題。

於本通告日期，董事會由下列董事組成：

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

張詩培女士

王玉琴女士