

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**華夏控股**

**CATHAY GROUP HOLDINGS INC.**

**華夏集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1981)

## **關連交易— 重續集團總部租約**

茲提述本公司日期為2022年12月9日的公告，據此，本集團自2023年1月1日起至2025年12月31日止期間已向蒲先生租賃物業。

### **2026年租賃協議**

於2025年12月16日，本集團透過本公司之附屬公司及綜合聯屬實體（作為租戶）與執行董事及控股股東蒲先生（作為業主）訂立2026年租賃協議，以重續物業的租約，自2026年1月1日起至2028年12月31日止，為期三年。物業現用作本集團的總部。2026年租賃協議的合共租金金額相比於2023年租賃協議將減少約47%。

### **上市規則的涵義**

根據香港財務報告準則第16號，本集團（作為承租人）須將物業租賃確認為使用權資產。因此，訂立2026年租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

於本公告日期，蒲先生為執行董事兼控股股東。因此，蒲先生及其聯繫人為本公司的關連人士，及根據上市規則第14A章，訂立2026年租賃協議構成本公司的關連交易。

由於所有有關本集團根據2026年租賃協議確認的使用權資產價值的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但低於5%，訂立2026年租賃協議屬於上市規則第14A.76(2)(a)條的適用範圍，須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

茲提述本公司日期為2022年12月9日的公告，據此，本集團自2023年1月1日起至2025年12月31日止期間已向蒲先生租賃物業。

## 2026年租賃協議

為繼續使用物業作為本集團的總部，於2025年12月16日，本集團（透過本公司之附屬公司及綜合聯屬實體（作為租戶））與蒲先生（作為業主）訂立2026年租賃協議。2026年租賃協議的合共租金金額相比於2023年租賃協議將減少約47%。2026年租賃協議的主要條款載列如下：

**日期：** 2025年12月16日

**訂約方：** (a) 2026年租賃協議A—華夏視聽環球傳媒（北京）股份有限公司（「**華夏視聽**」），作為租戶；

2026年租賃協議B—南京碧城教育諮詢有限公司（「**碧城教育諮詢**」），作為租戶；

2026年租賃協議C—北京華夏互娛文化傳媒有限公司（「**華夏互娛**」），作為租戶；

2026年租賃協議D—東陽華夏視聽影視文化有限公司（「**東陽華夏**」），作為租戶；

2026年租賃協議E—南京碧城職業技能培訓學校有限公司（「**碧城職業培訓**」），作為租戶；

2026年租賃協議F—南京碧城榮創文化產業有限公司（「**碧城榮創**」），作為租戶；及

(b) 蒲先生作為上述各份2026年租賃協議之業主。

**期限：** 自2026年1月1日起至2028年12月31日止

**物業：** 2026年租賃協議A—中國北京市朝陽區建國路93號院萬達廣場12棟22層2201單元148.69平方米的辦公室空間

2026年租賃協議B—中國北京市朝陽區建國路93號院萬達廣場12棟22層2202及2203單元463.46平方米的辦公室空間

2026年租賃協議C—中國北京市朝陽區建國路93號院萬達廣場12棟22層2205單元97.81平方米的辦公室空間

2026年租賃協議D —中國北京市朝陽區建國路93號院萬達廣場12棟22層2206單元97.81平方米的辦公室空間

2026年租賃協議E —中國北京市朝陽區建國路93號院萬達廣場12棟22層2207及2208單元458.27平方米的辦公室空間

2026年租賃協議F —中國北京市朝陽區建國路93號院萬達廣場12棟22層2209單元95.46平方米的辦公室空間

**用途：**辦公室—用作本集團總部

**租金：**簽訂2026年租賃協議後，由本集團悉數支付有關2026年租賃協議A、2026年租賃協議B、2026年租賃協議C、2026年租賃協議D、2026年租賃協議E及2026年租賃協議F的一次性付款分別約人民幣800,000元、人民幣2,500,000元、人民幣600,000元、人民幣600,000元、人民幣2,500,000元及人民幣500,000元（均相當於三年的租金，合共約人民幣7,500,000元）。

租金乃參照以下方式經公平磋商釐定(i)按一般商業條款向獨立第三方租賃同區或鄰近地區相似物業的當前市場租金，(ii)根據2026年租賃協議產生的使用權資產價值，及(iii)物業的狀況（包括物業的位置、與物業有關的施設及管理服務）。

獨立物業估值師Colliers Appraisal & Advisory Services Co., Ltd.已確認，認為2026年租賃協議項下的條款及條件（包括租金）屬公平合理，且於相似物業的當前市場租金一致。

本集團預計，本集團根據2026年租賃協議將予確認的使用權資產的價值將約為人民幣7,500,000元。使用權資產的價值乃基於董事會的初步評估且可予修訂。

## 訂立2026年租賃協議的理由及裨益

本集團已根據2023年租賃協議向蒲先生租賃物業，而物業現用作本集團總部。由於2023年租賃協議將於2025年12月31日到期，蒲先生同意重續物業的租賃協議，以繼續本集團目前將物業用作其一般及日常業務過程的本集團總部。2026年租賃協議的合共租金金額相比於2023年租賃協議將減少約47%。本集團認為，此舉將節省與第三方出租人磋商及訂立新合約所花費的行政成本及時間以及翻新成本。

董事(不包括須放棄投票的蒲先生及羅女士，但包括獨立非執行董事)認為2026年租賃協議乃於本集團的一般及日常業務過程中根據一般商業條款訂立的，該等條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關各方的資料

本集團主要在中國從事傳媒及藝術高等教育、職業教育及國際教育，以及娛樂及直播電商。

2026年租賃協議的所有租戶均為本公司的附屬公司或綜合聯屬實體，其主要業務如下：

租戶名稱	主要業務
華夏視聽	影視製作
碧城教育諮詢	教育諮詢服務
華夏互娛	直播電商及藝人經紀
東陽華夏	投資控股以及影視製作
碧城職業培訓	職業技能培訓
碧城榮創	企業管理諮詢服務及後勤管理服務

本公司創辦人兼行政總裁蒲先生為執行董事兼董事會主席。於本公告日期，Cathay Media Holding持有1,208,000,000股股份(約佔本公司已發行股本的72.99%)，而該公司由蒲先生通過全權信託控制的Winning Global全資擁有，因此，蒲先生為控股股東。

## 上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團（作為承租人）須將物業租賃確認為使用權資產。因此，訂立2026年租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

於本公告日期，蒲先生為執行董事兼控股股東。因此，蒲先生及其聯繫人為本公司的關連人士，及根據上市規則第14A章，訂立2026年租賃協議構成本公司的關連交易。

由於所有有關本集團根據2026年租賃協議確認的使用權資產價值的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但低於5%，訂立2026年租賃協議屬於上市規則第14A.76(2)(a)條的適用範圍，須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

蒲先生及羅女士（蒲先生的配偶及執行董事）已就批准2026年租賃協議的本公司相關董事會決議案放棄投票權。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除蒲先生及羅女士外，概無董事於2026年租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，且概無董事須就有關董事會決議案放棄投票。

## 釋 義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- |                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| 「 <b>2023年租賃協議</b> 」  | 指 | 本集團（作為租戶）與蒲先生（作為業主）就自2023年1月1日起至2025年12月31日止期間租賃物業訂立的日期為2022年12月9日的協議，條款摘要載於本公司日期為2022年12月9日的公告內 |
| 「 <b>2026年租賃協議</b> 」  | 指 | 2026年租賃協議A、2026年租賃協議B、2026年租賃協議C、2026年租賃協議D、2026年租賃協議E及2026年租賃協議F                                |
| 「 <b>2026年租賃協議A</b> 」 | 指 | 華夏視聽（作為租戶）與蒲先生（作為業主）訂立的日期為2025年12月16日的租賃協議，詳情載於本公告「2026年租賃協議」一節                                  |
| 「 <b>2026年租賃協議B</b> 」 | 指 | 碧城教育諮詢（作為租戶）與蒲先生（作為業主）訂立的日期為2025年12月16日的協議，詳情載於本公告「2026年租賃協議」一節                                  |



「2026年租賃協議C」	指	華夏互娛(作為租戶)與蒲先生(作為業主)訂立的日期為2025年12月16日的協議，詳情載於本公告「2026年租賃協議」一節
「2026年租賃協議D」	指	東陽華夏(作為租戶)與蒲先生(作為業主)訂立的日期為2025年12月16日的協議，詳情載於本公告「2026年租賃協議」一節
「2026年租賃協議E」	指	碧城職業培訓(作為租戶)與蒲先生(作為業主)訂立的日期為2025年12月16日的協議，詳情載於本公告「2026年租賃協議」一節
「2026年租賃協議F」	指	碧城榮創(作為租戶)與蒲先生(作為業主)訂立的日期為2025年12月16日的協議，詳情載於本公告「2026年租賃協議」一節
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「Cathay Media Holding」	指	Cathay Media Holding Inc.，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由Winning Global全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	華夏集團控股有限公司，一家於2017年1月4日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司、其不時的附屬公司及綜合聯屬實體
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「蒲先生」	指 蒲樹林先生，本公司創始人兼行政總裁、執行董事、董事會主席及控股股東
「羅女士」	指 羅佳女士，蒲先生之配偶，執行董事及控股股東
「物業」	指 中國北京市朝陽區建國路93號院萬達廣場12棟22樓2201單元、2202單元及2203單元、2205單元、2206單元、2207單元及2208單元、以及2209單元
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「股東」	指 股份持有人
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「Winning Global」	指 Winning Global Ventures Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由蒲先生（作為財產託管人）透過全權信託控制
「%」	指 百分比

承董事會命  
**華夏集團控股有限公司**  
 董事長兼執行董事  
**蒲樹林**

中國，2025年12月16日

於本公告日期，執行董事為蒲樹林先生、羅佳女士、吳曄先生及劉志雄先生；及獨立非執行董事為張紀中先生、李卓然先生及黃煜先生。