

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分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。



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)

二零一九年年度業績公佈

錦藝集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表，連同二零一八年之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	4	211,818	199,219
銷售成本		<u>(63,683)</u>	<u>(61,080)</u>
毛利		148,135	138,139
其他收入	5	16,066	13,481
行政開支		(26,719)	(26,971)
以股份為基礎的付款開支		-	(54,022)
其他開支		(3)	(792)
投資物業之公平值變動		(19,541)	107,143
出售附屬公司之收益		4,400	1,697
財務費用	6	<u>(29,416)</u>	<u>(32,693)</u>

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利		92,922	145,982
所得稅開支	7	<u>(16,483)</u>	<u>(33,787)</u>
本年度溢利	8	76,439	112,195
其他全面收益：			
其後將不會重新分類至損益的項目			
換算產生之匯兌差額		<u>(84,328)</u>	<u>57,007</u>
本年度其他全面（虧損）／收益（已除稅）		<u>(84,328)</u>	<u>57,007</u>
本年度全面（虧損）／收益總額		<u><u>(7,889)</u></u>	<u><u>169,202</u></u>
以下應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		55,925	67,599
非控股權益		<u>20,514</u>	<u>44,596</u>
		<u><u>76,439</u></u>	<u><u>112,195</u></u>
以下應佔本年度全面（虧損）／收益總額：			
本公司擁有人		(11,273)	113,325
非控股權益		<u>3,384</u>	<u>55,877</u>
		<u><u>(7,889)</u></u>	<u><u>169,202</u></u>
每股盈利	10		
基本（每股港仙）		<u><u>2.08</u></u>	<u><u>2.52</u></u>
攤薄（每股港仙）		<u><u>2.08</u></u>	<u><u>2.51</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,482	6,757
投資物業		2,806,818	3,208,333
商譽		34,764	63,549
		<u>2,846,064</u>	<u>3,278,639</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	11	278,114	20,016
銀行結餘及現金		32,377	18,121
		<u>310,491</u>	<u>38,137</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	12	65,309	77,958
合約負債		31,814	–
應付主要股東款項		239,497	264,537
有抵押銀行借貸		89,773	85,714
稅務債項		9,046	836
		<u>435,439</u>	<u>429,045</u>
流動負債淨值		<u>(124,948)</u>	<u>(390,908)</u>
總資產減流動負債		<u><u>2,721,116</u></u>	<u><u>2,887,731</u></u>

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
附註		
股本及儲備		
股本	26,888	26,888
股份溢價及儲備	<u>1,454,600</u>	<u>1,465,873</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,481,488</u>	<u>1,492,761</u>
非控股權益	<u>375,138</u>	<u>371,754</u>
總權益	<u>1,856,626</u>	<u>1,864,515</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	424,658	480,122
有抵押銀行借貸	404,545	517,857
債券	<u>35,287</u>	<u>25,237</u>
	<u>864,490</u>	<u>1,023,216</u>
	<u>2,721,116</u>	<u>2,887,731</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

1. 一般事項

本公司為於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之直接及最終控股公司為盛多有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司）。其最終控股人士為陳錦艷先生。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節披露。

綜合財務報表乃以港幣（「港幣」）呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。因本公司股份於香港上市，故綜合財務報表以港幣呈列，以方便股東理解。

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要從事物業營運業務及生物科技業務。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本年度，本集團已初步應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號（修訂本）	一併應用香港財務報告準則第9號財務工具與香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號（修訂本）	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進的一部分
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業

除下文所述外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表載列之披露資料並無構成重大影響。

2.1 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

於本年度，本集團已初步應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初步應用該準則之累計影響已於初步應用日期二零一八年七月一日確認。初步應用日期之任何差額於年初保留溢利確認，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年七月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

本集團確認與客戶訂立之合約所產生來自以下主要來源之收益：

- 租金收入（不屬香港財務報告準則第15號範圍內）；及
- 物業管理費收入及其他相關服務（屬於香港財務報告準則第15號範圍內）。

初步應用香港財務報告準則第15號所產生之影響概要

以下為作出之調整。

	根據香港會計 準則第18號 於二零一八年 六月三十日 之賬面值 港幣千元	重新計量 港幣千元	根據香港財務 報告準則 第15號 於二零一八年 七月一日 之賬面值 港幣千元
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	77,958	(21,621)	56,337
合約負債	<u>—</u>	<u>21,621</u>	<u>21,621</u>

- (a) 於二零一八年七月一日，物業管理費收入之應付貿易賬款及其他應付款項約港幣21,621,000元於應用香港財務報告準則第15號後重新分類至合約負債。

就受影響之各個項目而言，下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表及其本年度綜合損益及其他全面收益表之影響。不受變動影響之項目並無包括在內。

對財務狀況表之影響

	呈報金額 港幣千元	調整 港幣千元	未應用 香港財務 報告準則 第15號之金額 港幣千元
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	65,309	31,814	97,123
合約負債	<u>31,814</u>	<u>(31,814)</u>	<u>-</u>

對現金流動表之影響

	呈報金額 港幣千元	調整 港幣千元	未應用香 港財務報告 準則第15號 之金額 港幣千元
經營活動			
應付貿易賬款及其他應付款項增加	103,724	11,303	115,027
合約負債增加	<u>11,303</u>	<u>(11,303)</u>	<u>-</u>

2.2 香港財務報告準則第9號財務工具

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號財務工具及其他香港財務報告準則之有關後續修訂本。香港財務報告準則第9號就(1)財務資產及財務負債之分類及計量，(2)財務資產之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及貸款承擔及(3)一般對沖會計法引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年七月一日（初步應用日期）尚未取消確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下之減值），惟並無對於二零一八年七月一日已取消確認之工具應用有關規定。於二零一八年六月三十日之賬面值與於二零一八年七月一日之賬面值的差額乃於年初保留溢利及其他權益部分內確認，而比較資料未予重列。

因此，若干比較資料可能無法用作比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第39號財務工具：確認及計量編製。

初步應用香港財務報告準則第9號之影響概要

本公司董事認為，初步應用香港財務報告準則第9號對本集團綜合財務報表中有關財務工具分類及計量並無重大影響，亦無確認額外減值虧損撥備，原因為所涉金額並不重大。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理方式不確定因素 ¹
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務定義 ⁴
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 注資 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大性定義 ⁵
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或結算 ¹
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之 年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間或之後開始之業務合併的收購日期生效

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

除香港財務報告準則第16號外，本公司董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本於可預見將來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露資料。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干投資物業於各報告期末以公平值計量則除外（如以下列載會計政策之闡釋）。歷史成本一般基於用作交換貨品及服務之代價之公平值計算。

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是否為直接觀察到的結果，或是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。於此等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎的支付交易、香港會計準則（「香港會計準則」）第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（例如香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

4. 收益及分類資料

收益指於日常營業過程中已收及應收租賃款項（已扣除本年度相關稅項）。本集團於年內從事物業營運。

就資源分配及評估分類表現而向本公司董事會（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））報告之資料乃集中於交付貨物或所提供服務之類別。

於報告期間，由於本集團從事物業營運及生物科技，並以此作為主要營運決策者用於分配資源及評估表現的基礎，故本公司管理層釐定，本集團有兩個經營分類（二零一八年：一個）。就產品角度審視而言，管理層評估物業營運及生物科技於截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止年度之表現。

經營分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類業績指分類之損益（並未計及所得稅開支及中央行政費用）。

來自物業營運分類之一名單一租戶佔本集團截至二零一九年六月三十日止年度之收益10%或以上（二零一八年：一名）。來自該租戶之總收益為港幣29,118,000元（二零一八年：港幣31,851,000元）。

主要業務服務之收益：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
主要業務服務之收益：		
香港會計準則第17號範圍內的收益		
物業租賃之租金收入	<u>74,570</u>	<u>72,876</u>
香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約之收益		
物業管理費收入	<u>111,520</u>	<u>97,828</u>
物業管理－其他相關服務	<u>25,728</u>	<u>28,515</u>
	<u>137,248</u>	<u>126,343</u>
	<u>211,818</u>	<u>199,219</u>

按收益確認時間分類：

隨時間：

物業管理費收入	<u>111,520</u>	<u>97,828</u>
物業管理－其他相關服務	<u>25,728</u>	<u>28,515</u>
	<u>137,248</u>	<u>126,343</u>

來自客戶合約之收益之履約責任

(i) 物業管理費

物業管理費於服務期內確認。本集團根據合約提前一至三個月向客戶收取每月物業管理費付款。

(ii) 生物科技

於報告期間，生物科技分類並無產生收益。

分類資料

主要營運決策者根據銷量及純利評估物業營運及生物科技分類之表現。

二零一九年

	物業 營運 港幣千元	生物 科技 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	<u>211,818</u>	<u>-</u>	<u>211,818</u>
分類業績	<u>102,651</u>	<u>(600)</u>	<u>102,051</u>
所得稅開支	<u>(16,483)</u>	<u>-</u>	<u>(16,483)</u>
出售一間附屬公司之收益			<u>4,400</u>
中央行政費用			<u>(13,529)</u>
本年度溢利			<u>76,439</u>
計入分類溢利計量之金額：			
折舊	<u>3,154</u>	<u>-</u>	

二零一八年

	物業 營運 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	<u>199,219</u>	<u>199,219</u>
分類業績	<u>211,382</u>	211,382
所得稅開支	<u>(33,787)</u>	(33,787)
出售附屬公司之收益		1,697
中央行政費用		<u>(67,097)</u>
本年度溢利		<u>112,195</u>
計入分類溢利計量之金額		
折舊	<u>2,573</u>	

本集團收益及分類業績貢獻絕大部分源自中國租戶，而其資產絕大部分位於中國，因此亦無呈列地域市場分析。

5. 其他收入

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行利息收入	60	57
停車場收入	7,110	6,219
服務收入	8,223	7,192
匯兌收益	565	—
其他	<u>108</u>	<u>13</u>
	<u>16,066</u>	<u>13,481</u>

6. 財務費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
下列項目之利息		
— 須於五年後悉數償還之銀行及其他借貸	26,640	30,620
— 債券	2,776	2,073
	<u>29,416</u>	<u>32,693</u>

7. 所得稅開支

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於損益確認之所得稅		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）		
— 即期所得稅	21,368	14,165
— 過往年度超額撥備	—	(8,414)
遞延稅項	<u>(4,885)</u>	<u>28,036</u>
	<u>16,483</u>	<u>33,787</u>

香港利得稅乃以財政年度內估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一八年：16.5%）計算。由於本集團在兩個年度內並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率為25%。

8. 本年度溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利乃經扣除／（計入）下列各項得出：		
員工成本		
—董事酬金	4,008	4,016
—其他員工之薪酬及其他福利	15,583	14,057
—其他員工退休福利計劃供款	2,032	2,008
—以股份為基礎的付款開支	—	54,022
	<u>21,623</u>	<u>74,103</u>
核數師酬金	1,100	1,090
物業、廠房及設備之折舊	3,164	2,581
匯兌（收益）／虧損	(565)	705
出售物業、廠房及設備之收益	(6)	—
	<u>(6)</u>	<u>—</u>

9. 已付股息

截至二零一九年六月三十日止年度並無派付或擬派任何股息，而自報告期末以來，亦無擬派任何股息（二零一八年：無）。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
盈利		
就計算每股基本及攤薄盈利之 本公司擁有人應佔本年度溢利及盈利	<u>55,925</u>	<u>67,599</u>
股份數目	千股	千股
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,688,805	2,685,432
本公司發行有關購股權之普通股潛在攤薄影響	<u>1,795</u>	<u>4,508</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,690,600</u>	<u>2,689,940</u>

11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貿易賬款	31,409	3,716
預付款項及其他應收款項	16,888	16,300
應收代價(附註)	<u>229,817</u>	<u>—</u>
	<u>278,114</u>	<u>20,016</u>

附註：應收代價指於二零一九年六月二十八日出售鄭州佳聰物業服務有限公司之代價。隨後至財政年度結束，應收代價於二零一九年九月六日悉數收取。

於二零一九年六月三十日，本集團全部應收貿易賬款按相關集團實體之功能貨幣呈列。

租戶並無獲得特定信貸期。零售物業之月租由租戶根據租約預先支付。應收貿易賬款通常由相應租戶的租賃按金悉數撥付。以下為於報告期末（與各收益確認日期相若）呈列應收貿易賬款減呆賬撥備之賬齡分析：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至60日	29,489	3,516
61至90日	1,053	26
超過90日	<u>867</u>	<u>174</u>
應收貿易賬款	<u><u>31,409</u></u>	<u><u>3,716</u></u>

本集團按等於全期預期信貸虧損之金額計量應收貿易賬款虧損撥備，有關金額乃使用撥備矩陣計算得出。鑑於本集團過往並無任何重大信貸虧損，且持有租戶之租賃按金足以抵禦潛在信貸風險，故預期信貸虧損撥備並不重大。

接納任何新租戶前，本集團會評估潛在租戶之信貸質素。94%（二零一八年：95%）並無逾期或減值之應收貿易賬款在本集團所採納之內部信貸評估下處於良好信貸評級。

於二零一八年六月三十日，本集團之應收貿易賬款結餘乃計入賬面總值為港幣200,000元之應收款項，有關款項於報告期末已逾期但未視作減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未視作減值之應收貿易賬款之賬齡如下：

	二零一八年 港幣千元
1至60日	-
61至90日	26
超過90日	<u>174</u>
總計	<u><u>200</u></u>

本集團於截至二零一八年六月三十日止年度並無計提減值虧損。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

12. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
預收款項	20,944	29,535
已收租戶按金	32,496	31,203
應計費用及其他應付款項	<u>11,869</u>	<u>17,220</u>
	<u>65,309</u>	<u>77,958</u>

管理層討論及分析

營運及財務回顧

本集團主要從事物業營運及新引入正進一步發展之生物科技分類業務。

本集團於本年度內透過本公司於中國註冊之間接全資附屬公司於鄭州佳潮物業服務有限公司（「佳潮」）持有75%股權，從事物業營運分類業務。佳潮的主要資產為位於中國河南省鄭州市的一座購物商場（「佳潮購物中心」）。本集團擁有佳潮購物中心，並根據年期介於一至十五年之各租賃協議，從多名租戶支付的每月租金、管理及經營服務收入中賺取收益。佳潮購物中心為一站式購物天堂，擁有逾140名租戶，該等租戶提供廣泛服務及商品，包括購物、餐飲及娛樂，如知名百貨商店、電影院、KTV、珠寶、美容、家電商舖、國際時尚品牌、生活時尚、休閒服裝／運動、兒童天地及食肆。於二零一九年六月三十日，佳潮購物中心店舖已全部租出。

此外，佳潮向一名房地產開發商租賃購物中心店舖（「購物中心C區」）至二零二零年底。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。佳潮就購物中心C區向獨立租戶推廣及進一步招租。佳潮擁有由能幹及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區之額外成本對佳潮而言微不足道，而向租戶招租購物中心C區則可賺取可觀的租金收入。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，向彼等提供多樣化及知名品牌選擇。由佳潮管理佳潮購物中心及購物中心C區，將對本集團客流量及租戶等級帶來積極好處及協同影響，並最終為本集團的物業營運業務之收益及利潤率作出貢獻。於二零一九年六月三十日，購物中心C區全部商業區域已出租作零售店舖、餐廳及／或作娛樂及休閒用途，其中有超過130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、休閒服裝／運動、兒童天地及餐廳。

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（「佳聰」）全部股權。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佳聰以變現本集團之投資。由於本集團與佳聰買方進行磋商，經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）收購於佳聰之全部股權。代價乃經計及佳聰擁有之佳聰商舖價值參考一般商業條款公平磋商後釐定。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。請參閱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佈。

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「出售集團」）之全部股權。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。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買方。經房地產開發商、多得創投買方及本集團磋商，各方協定由多得創投買方以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。該代價乃經公平原則磋商並參考(i)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)多得創投買方同意於出售事項完成後結清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。出售事項於二零一八年五月三十一日完成。

收益

截至二零一九年六月三十日止財政年度，本集團錄得收益約港幣211,818,000元（二零一八年：港幣199,219,000元），較二零一八年增加約6.3%。由於本集團於本年度將佳潮購物中心及佳聰商舖持作投資物業，故本集團之收益包括已收及應收租戶之每月租金、管理及營運服務收入。本集團之收益亦包括向租戶招租購物中心C區而賺取的收入。本年度收益增加乃由於佳潮購物中心、佳聰商舖及購物中心C區租金及物業管理費收入輕微增加所致。於截至二零一八年及二零一九年六月三十日止年度，生物科技分類概無錄得收益。

毛利

截至二零一九年六月三十日止年度，毛利率約為69.9%（二零一八年：69.3%）。毛利率較高乃由於其按業務性質劃分之銷售成本（如供水、供電及供熱收費、公共安全及衛生開支、維修及保養費等）較簡單。兩個年度之毛利率維持於相若水平。

本年度溢利

本集團於截至二零一九年六月三十日止年度產生溢利約港幣76,439,000元（二零一八年：港幣112,195,000元）。本年度利潤率為36.1%（二零一八年：56.3%）。溢利及利潤率於截至二零一九年六月三十日止年度均有所下降乃由於中國房地產市場降溫導致投資物業佳潮購物中心之公平值下跌所致。

其他收入

截至二零一九年六月三十日止年度之其他收入約為港幣16,066,000元（二零一八年：港幣13,481,000元），主要包括佳潮賺取的其他收入，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佳潮購物中心客戶之停車場使用率增加及其他服務收入適用的相關稅率減少所致。

開支

行政開支約為港幣26,719,000元(二零一八年:港幣26,971,000元),佔截至二零一九年六月三十日止年度之收益約12.6%(二零一八年:13.5%)。行政開支減少約0.9%,於兩個年度均維持在相近水平。

其他開支約為港幣3,000元(二零一八年:港幣792,000元),佔截至二零一九年六月三十日止年度之收益約0.001%(二零一八年:0.4%)。此項重大減少乃由於截至二零一八年六月三十日止年度人民幣貶值所導致之匯兌差額所致。

財務費用約為港幣29,416,000元(二零一八年:港幣32,693,000元),佔截至二零一九年六月三十日止年度之收益約13.9%(二零一八年:16.4%)。此項減少乃由於本年度定期償還銀行貸款本金導致年內收取的利息開支持續減少所致。

本集團投資物業於二零一九年六月三十日之賬面值約港幣2,806,818,000元(二零一八年:港幣3,208,333,000元)乃根據該日期之獨立估值所得出之公平值列賬,產生重估虧損港幣19,541,000元(二零一八年:重估收益港幣107,143,000元)。此項重估虧損主要反映投資物業之租金增長放緩。扣除相關遞延稅項負債及非控股權益後之應佔重估虧損淨額港幣10,992,000元(二零一八年:重估收益淨額港幣60,268,000元)已扣除自(二零一八年:計入)綜合收益表。賬面值減少亦由於本年度出售佳聰商舖。

股息

董事會不建議就截至二零一九年六月三十日止年度派付末期股息(二零一八年:無)。

未來計劃及展望

為了爭取本公司及其股東整體的最佳利益，本集團一直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，務求增強本公司的發展及最大化股東回報。透過此舉，本集團現從事物業營運業務，並擁有一項租賃物業，即佳潮購物中心。該項物業位於中國河南省鄭州市。

長遠而言，本集團擬透過向更多廣受歡迎品牌招租，提升佳潮購物中心的租戶等級，亦會繼續開拓租戶種類以達致多元化，可滿足不同年齡及背景客戶的需要及興趣。為達致該等目標，本集團會進行大規模的營銷推廣活動，務求令本集團繼續產生穩定持續的租金收入流及穩健的現金流。除投資佳潮購物中心以外，本集團向其房地產開發商租賃購物中心C區提供租賃、管理及經營服務以擴闊其收入來源。

於截至二零一八年及二零一九年六月三十日止年度，儘管本集團因龍湖購物中心房地產開發商變更計劃而出售出售集團及因本集團管理層對中國紡織業批發市場未來前景不甚樂觀而出售佳聰，該等出售事項並無對本集團物業營運業務（即向物業提供租賃、管理及營運服務）之發展造成重大影響。董事認為該等出售事項不會對本集團之財務狀況產生重大不利影響，此乃由於出售集團於截至二零一八年六月三十日止年度僅完成若干前期推廣籌備工作，而佳聰並不構成本集團截至二零一九年六月三十日止年度之業績之非常重大組成部分。

憑藉本集團現行策略計劃及穩健實力、經驗及遠見，本集團繼續抓緊機遇深入物業營運市場的不同領域、發掘其他市場的新契機並提高利潤率。此外，本集團擬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分類，並利用現有及新資源逐步建立生物科技分類。與此同時，本集團持續實施審慎嚴謹的成本控制政策，對營運成本及資本開支加以管控及加強應收賬管理，確保營運資金充裕。

展望未來，本集團繼續投放額外資源，力求實現物業營運及生物科技市場發展的增長動力。佳潮購物中心位於中國中心及全國中心城市之一的鄭州市，其經濟及人口結構基本因素理想，因此，本集團業務經營將可邁向多元化及深入伸展至物業營運市場。預計本集團的業務發展將會加快，因此，隨著中國政府倡導的一帶一路倡議持續發展，將逐步呈現正面結果。透過繼續推動本集團業務多元化，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

於二零一九年六月三十日，本集團之流動負債淨值及總資產減流動負債分別約為港幣124,948,000元（二零一八年：港幣390,908,000元）及港幣2,721,116,000元（二零一八年：港幣2,887,731,000元）。本集團以內部產生的資源、債券及銀行貸款撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣32,377,000元（二零一八年：港幣18,121,000元）。本集團之流動比率約為71.3%（二零一八年：8.9%）。

於二零一九年六月三十日，本集團之總權益約為港幣1,856,626,000元（二零一八年：港幣1,864,515,000元）。於二零一九年六月三十日，本集團須自報告期末起計十二個月至超過六年內償還以人民幣計值之總借貸人民幣435,000,000元，相當於約港幣494,318,000元（二零一八年：港幣603,571,000元），以及五筆按攤銷成本計量為港幣35,287,000元（二零一八年：港幣25,237,000元）之債券。於二零一九年六月三十日，總負債比率（即借貸及債券總額除股東資金）約為28.5%（二零一八年：33.7%）。

本集團已維持及將繼續維持合理手頭營運資金，務求維持其財務狀況，而本集團預計，其業務經營及本公司一名主要股東之財務支援將可產生充足資源，應付短期及長期承擔。

融資

於二零一九年六月三十日，本集團之總借貸融資額度約為港幣494,318,000元（二零一八年：港幣603,571,000元），其中全部融資（二零一八年：全部融資）已動用。此外，本集團已與四名獨立第三方安排五筆（二零一八年：三筆）合共約港幣35,287,000元（二零一八年：港幣25,237,000元）之債券，均按攤銷成本計量。

董事會相信，現有財務資源將足以應付未來擴展計劃所需，如有需要，本集團將可按優惠條款取得額外融資。

資本架構

於二零一九年六月三十日，本公司之股本全由普通股組成。

外匯風險及利率風險

本年度內，由於本集團之大部分交易以人民幣計值，故毋須承擔任何重大外匯風險。因此，本集團並無運用任何金融工具作對沖。

董事會監察利率變動風險，於需要時可考慮對沖政策。

本集團資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團賬面總值約港幣1,219,171,000元（二零一八年：港幣1,286,017,000元）之若干投資物業已抵押予銀行，換取本集團獲授之銀行融資。

資本開支

截至二零一九年六月三十日止年度，本集團於物業、廠房及設備投資約港幣1,241,000元（二零一八年：港幣1,598,000元），均用於購買傢俬、裝置、辦公室設備、汽車及租賃樓宇裝修。

於二零一九年六月三十日，本集團並無有關物業、廠房及設備之資本承擔（二零一八年：無）。

員工政策

於二零一九年六月三十日，本集團於中國及香港合共僱用159名僱員。本集團僱員享有本集團提供之全面而具競爭力之薪酬、退休計劃及福利組合，並可按彼等表現獲酌情發放花紅。本集團須向中國之社會保障計劃供款。此外，本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、僱員賠償保險及生育保險（僅限僱主）供款。本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。

本集團亦定期為僱員提供內部培訓。

本公司委任之四名獨立非執行董事（各自為一名「獨立非執行董事」）之任期分別由每年四月十一日、九月十九日、十月十五日及十二月一日開始為期一年。

或然負債

於報告期末，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九年六月三十日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會由本公司四名獨立非執行董事組成。審核委員會之主要職責包括審閱本集團財務報告程序、風險管理及內部監控及財務業績。審核委員會已連同管理層及外聘核數師審閱本集團所採用之會計原則及慣例，並已討論審核及財務報告事項，包括截至二零一九年六月三十日止年度之綜合財務報表及年度業績之檢討。

企業管治常規守則

董事會認為，本公司於截至二零一九年六月三十日止年度，已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則。

董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本集團已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司全體董事已確認彼等於截至二零一九年六月三十日止年度全年一直遵守載於標準守則內之規定標準。

刊發業績公佈及年度報告

本公佈登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://artgroup.etnet.com.hk>)。截至二零一九年六月三十日止年度之年度報告將於適當時候寄發予本公司股東並登載於上述網站。

承董事會命
錦藝集團控股有限公司
主席
陳錦艷

香港，二零一九年九月二十七日

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