

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，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## ART GROUP HOLDINGS LIMITED

### 錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

## 二零二零年年度業績公佈

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」）截至二零二零年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表，連同二零一九年之比較數字如下：

### 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

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	4	159,547	211,818
出售成本		<u>(63,598)</u>	<u>(63,683)</u>
毛利		95,949	148,135
其他收入	5	14,764	16,066
行政開支		(29,946)	(26,722)
投資物業公平值變動之虧損		(77,778)	(19,541)
生物資產公平值變動之收益		744	-
出售附屬公司之收益		-	4,400
財務費用	6	<u>(61,942)</u>	<u>(29,416)</u>

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利		(58,209)	92,922
所得稅抵免/(開支)	7	<u>22,496</u>	<u>(16,483)</u>
本年度(虧損)/溢利	8	(35,713)	76,439
其他全面開支：			
將不會重新分類至損益的項目			
由功能貨幣換算至呈列貨幣的匯兌差額		<u>(61,261)</u>	<u>(84,328)</u>
本年度其他全面開支(已扣除所得稅)		<u>(61,261)</u>	<u>(84,328)</u>
本年度全面開支總額		<u><b>(96,974)</b></u>	<u><b>(7,889)</b></u>
以下應佔本年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(30,658)	55,925
非控股權益		<u>(5,055)</u>	<u>20,514</u>
		<u><b>(35,713)</b></u>	<u><b>76,439</b></u>
以下應佔本年度全面(開支)/收益總額：			
本公司擁有人		(79,731)	(11,273)
非控股權益		<u>(17,243)</u>	<u>3,384</u>
		<u><b>(96,974)</b></u>	<u><b>(7,889)</b></u>
每股(虧損)/盈利	10		
基本(港仙)		<u><b>(1.14)</b></u>	<u><b>2.08</b></u>
攤薄(港仙)		<u><b>(1.14)</b></u>	<u><b>2.08</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		8,609	4,482
使用權資產		7,595	–
投資物業		2,637,363	2,806,818
商譽		34,764	34,764
		<u>2,688,331</u>	<u>2,846,064</u>
<b>流動資產</b>			
生物資產		1,418	–
應收貿易賬款及其他應收款項	11	37,031	278,114
銀行結餘及現金		419,095	32,377
		<u>457,544</u>	<u>310,491</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	12	57,012	65,309
合約負債		23,876	31,814
租賃負債		1,315	–
應付主要股東款項		–	239,497
有抵押銀行借貸		74,713	89,773
債券		9,999	–
稅項負債		–	9,046
		<u>166,915</u>	<u>435,439</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>290,629</u>	<u>(124,948)</u>
總資產減流動負債		<u>2,978,960</u>	<u>2,721,116</u>

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
股本及儲備		
股本	26,888	26,888
儲備	<u>1,374,869</u>	<u>1,454,600</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,401,757</u>	<u>1,481,488</u>
非控股權益	<u>346,645</u>	<u>375,138</u>
總權益	<u>1,748,402</u>	<u>1,856,626</u>
非流動負債		
租賃負債	4,935	–
遞延稅項負債	391,469	424,658
有抵押銀行借貸	799,810	404,545
債券	<u>34,344</u>	<u>35,287</u>
	<u>1,230,558</u>	<u>864,490</u>
	<u><u>2,978,960</u></u>	<u><u>2,721,116</u></u>

附註

# 綜合財務報表附註

截至二零二零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，彼亦為本公司董事。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。其附屬公司從事物業營運及生物科技業務。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及修訂本

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，本集團已首次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16號	租賃
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
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
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或結算
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
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

除香港財務報告準則第9號（修訂本）、香港會計準則第19號（修訂本）及香港會計準則第28號（修訂本）以及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與編製本集團財務報表無關外，新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

**(a) 香港財務報告準則第16號租賃**

香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」）取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包含租賃、香港（常務詮釋委員會）－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人將所有租賃按單一的資產負債表內模式入賬，確認並計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。根據香港財務報告準則第16號的出租人會計處理與香港會計準則第17號大致維持不變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相若的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘本集團為出租人，香港財務報告準則第16號不會對租賃產生重大影響。

本集團使用經修訂追溯法於二零一九年七月一日首次應用日期採納香港財務報告準則第16號。按照此方法，二零一九年的比較資料不予重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

*租賃之新定義*

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內所識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用所識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權支配所識別資產的使用，則表示擁有控制權。本集團選擇應用過渡可行權宜方法使該準則僅適用於先前於首次應用日期已採用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號確定為租賃的合約。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年七月一日或之後訂立或變更的合約。

## 作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

### 採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團有多項涉及物業項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前按租賃是否評估為已將資產擁有權的絕大部分回報及風險轉移予本集團，而將租賃分類為經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及租賃期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）的兩項選擇豁免除外。本集團確認使用權資產折舊（及減值（如有））及尚未償還租賃負債的應計利息（作為財務費用），而非於自二零一九年七月一日開始的租賃期內按直線法於經營租賃項下確認租金費用。

### 過渡之影響

管理層按剩餘租賃付款的現值量化及評估於二零一九年七月一日的租賃負債，並使用於二零一九年七月一日的增量借貸利率貼現。使用權資產按租賃負債的金額計量，並以與緊接二零一九年七月一日前在財務狀況表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款的金額予以調整。

所有使用權資產於該日根據香港會計準則第36號作任何減值評估。

於二零一九年七月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租賃期由首次應用日期起計12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免；
- 倘合約包含延期／終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租賃期；及
- 於計量二零一九年七月一日的租賃負債時，對具合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率。

於二零一九年七月一日之財務影響

本集團認為，於二零一九年七月一日首次採納香港財務報告準則第16號對本集團產生的財務影響並不重大，故本集團於二零一九年七月一日應用香港財務報告準則第16號並無於當日產生任何額外租賃負債。採納香港財務報告準則第16號並無對本集團於二零一九年七月一日的股本產生影響。

應用過往準則披露並使用於二零一九年七月一日之增量借貸利率貼現的於二零一九年六月三十日經營租賃承擔金額，與已量化及獲管理層評估的於二零一九年七月一日的租賃負債金額之間並無重大差異。

**(b) 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**

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號提供稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性（通常稱為「不確定稅務狀況」）時對所得稅（即期及遞延）的會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。本集團認為該詮釋不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。



## 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17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬減 <sup>4</sup>
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 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>6</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：於作擬定用途前之所得款項 <sup>6</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個期間或之後之業務合併及資產收購生效。

<sup>3</sup> 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除上文所述的新訂香港財務報告準則及修訂本外，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其相應修訂本，即提述香港財務報告準則概念框架之修訂本將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計應用所有新訂香港財務報告準則及修訂本於可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（有關統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）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」）及香港公司條例之披露規定要求之適用披露資料。

綜合財務報表乃根據歷史成本編製，惟若干投資物業及生物資產於各報告期末以公平值計量則除外。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，或是採用其他估值方法作出的估計。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付款交易、按照香港財務報告準則第16號租賃（自二零一九年七月一日起）或香港會計準則第17號（於應用香港財務報告準則第16號前）列賬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。

非財務資產之公平值計量考慮了市場參與者可透過按該資產的最高及最佳用途使用該資產，或將該資產售予另一可按該資產的最高及最佳用途使用該資產的市場參與者，從而產生經濟利益的能力。

就按公平值進行交易之投資物業以及於隨後期間將使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值方法而言，估值方法會予以校準，以使於初步確認時估值方法的結果與交易價格相等。

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付款（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業務，並以此作為主要營運決策者所用的基礎，故本公司管理層釐定，本集團有兩個經營分類（二零一九年：兩個）。就產品角度審視而言，管理層評估物業營運及生物科技分類於截至二零二零年六月三十日及二零一九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（抵免）／開支及中央行政費用）。

物業營運分類之單一租戶佔本集團截至二零二零年六月三十日止年度之收益10%或以上（二零一九年：一名）。來自該租戶之總收益為港幣28,260,000元（二零一九年：港幣29,118,000元）。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
主要業務服務之收益：		
<i>香港財務報告準則第16號／香港會計準則第17號</i>		
<i>範圍內的收益</i>		
物業租賃之租金收入	<u>65,826</u>	<u>74,570</u>
<i>香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約之收益</i>		
物業管理費收入	<u>91,269</u>	111,520
物業管理－其他相關服務	<u>2,452</u>	<u>25,728</u>
	<u>93,721</u>	<u>137,248</u>
	<u><b>159,547</b></u>	<u><b>211,818</b></u>
按收益確認時間分類：		
<i>隨時間：</i>		
物業管理費收入	<u>91,269</u>	111,520
物業管理－其他相關服務	<u>2,452</u>	<u>25,728</u>
	<u>93,721</u>	<u>137,248</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。

## 二零二零年

	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>159,547</u>	<u>-</u>	<u>159,547</u>
分類業績	<u>(41,078)</u>	<u>(1,022)</u>	<u>(42,100)</u>
所得稅抵免	<u>22,496</u>	<u>-</u>	<u>22,496</u>
中央行政費用			<u>(16,109)</u>
本年度虧損			<u>(35,713)</u>
計入計量分類虧損之金額			
物業、廠房及設備之折舊	<u>2,104</u>	<u>27</u>	
使用權資產折舊	<u>-</u>	<u>76</u>	

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>	102,051
所得稅開支	<u>(16,483)</u>	<u>-</u>	(16,483)
出售附屬公司之收益			4,400
中央行政費用			<u>(13,529)</u>
本年度溢利			<u>76,439</u>
計入計量分類溢利之金額			
物業、廠房及設備之折舊	<u>3,154</u>	<u>-</u>	

本集團收益及分類業績貢獻絕大部分源自中華人民共和國（「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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行利息收入	126	60
停車場收入	6,151	7,110
服務收入	7,667	8,223
匯兌收益	317	565
其他	<u>503</u>	<u>108</u>
	<u>14,764</u>	<u>16,066</u>

## 6. 財務費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
下列項目之利息		
—須於五年後悉數償還之有抵押銀行借貸	58,291	26,640
—債券	3,550	2,776
—租賃負債	101	—
	<u>61,942</u>	<u>29,416</u>

## 7. 所得稅(抵免)/開支

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	2,443	21,368
—過往年度超額撥備	(5,495)	—
遞延稅項	<u>(19,444)</u>	<u>(4,885)</u>
	<u>(22,496)</u>	<u>16,483</u>

香港利得稅按財政年度內估計應課稅溢利之16.5%(二零一九年:16.5%)計算。由於本集團在兩個年度內於香港並無產生任何應課稅溢利,故並無於綜合財務報表中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,中國附屬公司在兩個年度內之稅率為25%。

於二零二零年六月三十日,並無就根據企業所得稅法本集團應佔中國附屬公司之未分配保留盈利確認遞延稅項負債(二零一九年:無),而倘該等溢利分派予中國以外之股東,則須繳交預扣稅。

## 8. 本年度(虧損)/溢利

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列各項得出:		
員工成本		
—董事酬金	4,008	4,008
—其他員工之薪酬及其他福利	17,374	15,583
—其他員工退休福利計劃供款	1,267	2,032
	<u>22,649</u>	<u>21,623</u>
核數師酬金	1,200	1,100
物業、廠房及設備之折舊	2,142	3,164
使用權資產之折舊	971	—
短期租賃	21,981	—
有關租賃物業之最低租賃付款	—	18,940
匯兌收益	(317)	(565)
出售物業、廠房及設備之收益	—	(6)

## 9. 已付股息

截至二零二零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(二零一九年:無)。



## 10. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下數據計算：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
(虧損)/盈利		
就計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之本公司 擁有人應佔本年度(虧損)/溢利	<u>(30,658)</u>	<u>55,925</u>
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目		
就計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	2,688,805	2,688,805
本公司發行有關購股權之普通股潛在攤薄影響	<u>-</u>	<u>1,795</u>
就計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>2,688,805</u>	<u>2,690,600</u>

## 11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收貿易賬款	3,769	31,409
預付款項、按金及其他應收款項	33,262	16,888
應收代價(附註)	<u>-</u>	<u>229,817</u>
	<u>37,031</u>	<u>278,114</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。應收代價於二零一九年九月六日悉數收回。

於二零二零年六月三十日及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。

以下為根據提供服務日期呈列的應收貿易賬款賬齡分析：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0至60日	3,532	29,489
61至90日	104	1,053
超過90日	133	867
	<u>3,769</u>	<u>31,409</u>
應收貿易賬款	<u>3,769</u>	<u>31,409</u>

本集團按等於全期預期信貸虧損（「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%（二零一九年：94%）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。

## 12. 其他應付款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
預收款項	16,681	20,944
已收租戶按金	32,804	32,496
應計費用及其他應付款項	7,527	11,869
	<u>57,012</u>	<u>65,309</u>
其他應付款項	<u>57,012</u>	<u>65,309</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正進一步發展之新分類生物科技業務。

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。佳潮的主要資產為中國河南省鄭州市的一間購物商場（「佳潮購物中心」）。本集團擁有佳潮購物中心，並根據餘下年期介乎於一至十四年之各租賃協議，從多名租戶應付的每月租金、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，場內逾140名租戶，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、超級市場、KTV、珠寶、美容、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。於二零二零年六月三十日，佳潮購物中心店舖已全部租出。佳潮購物中心的若干面積按短期租賃租予租戶，用於潮流單品攤位等。

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」），租期直至二零二一年年底。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。佳潮購物中心及購物中心C區同時隸屬佳潮管理，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。於二零二零年六月三十日，購物中心C區全部商業區域已出租作零售店舖、食肆及／或作娛樂及休閒用途，其中有約120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。

自二零二零年初起，COVID-19疫情在全球範圍內蔓延，此後，全球各地的情況持續迅速變化。董事會認為本集團的業務在一定程度上受到當前公共衛生狀況的影響。本集團為租戶提供支持，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，總額約港幣17,705,000元。本集團亦准許少數有困難的商戶延遲支付租金，並以按月預付租金代替原來的按季度預付租金。此外，本集團將降低成本作為關鍵戰略重點，以助應對因COVID-19疫情而導致的業務不確定因素，並確保在此困難時期繼續保護及提升租戶及客戶利益，同時以本集團僱員及業務合作夥伴的安全及福祉為首要任務。

本集團已於截至二零一九年六月三十日止年度開始涉足生物科技分類。本集團透過本公司於本年度內在中國註冊之間接全資附屬公司持有紅河乾林生物科技有限公司（「乾林生物科技」）60%股權進一步發展該分類。於本年度內，乾林生物科技持有紅河乾林農業有限公司的全部股權。此外，本集團已租賃位於中國雲南省紅河州的一間面積約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。於本年度內，工廠亦已逐步安裝用於蒸餾、提純及提取等生產過程的相關機械設備。該工廠的製成品將為經加工作工業用途的大麻二酚（「大麻二酚」），其市場位於北美及歐洲。預期目標年產量約為2,000公斤。

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並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。有關詳情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。

## 收益

截至二零二零年六月三十日止財政年度，本集團錄得收益約港幣159,547,000元（二零一九年：港幣211,818,000元），較二零一九年減少約24.7%。由於本集團於本年度將佳潮購物中心持作投資物業，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。本年度收益減少乃歸因於(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，總額約港幣17,705,000元；(2)房地產公司對廣告板的使用率下降導致租金收入減少約港幣23,422,000元；及(3)佳聰商舖於二零一九年六月二十七日出售後未產生任何收益（二零一九年：港幣4,067,000元）。此外，於截至二零一九年及二零二零年六月三十日止年度，生物科技分類概無錄得收益，原因為於初創階段尚未開始生產並正在興建工廠。

## 毛利

截至二零二零年六月三十日止年度，毛利率約60.1%（二零一九年：69.9%）。毛利率相對較高，乃由於其按業務性質劃分之銷售成本（如物業營運分類之供水、供電及供熱收費、公共安全及衛生開支、維修及保養費等）較簡單所致。毛利率下降乃主要歸因於(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，總額約港幣17,705,000元；(2)房地產公司對廣告板的使用率下降導致租金收入減少約港幣23,422,000元；(3)佳聰商舖於二零一九年六月二十七日出售後未產生任何收益（二零一九年：港幣4,067,000元）；及(4)本年度購物中心C區的租賃付款增加約港幣6,379,000元。

## 本年度虧損

本集團於截至二零二零年六月三十日止年度產生虧損約港幣35,713,000元（於二零一九年產生的溢利：港幣76,439,000元）。本年度虧損率為22.4%（二零一九年利潤率：36.1%）。溢利及利潤率於截至二零二零年六月三十日止年度均大幅下降乃歸因於(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，總額約港幣17,705,000元；(2)房地產公司對廣告板的使用率下降導致租金收入減少約港幣23,422,000元；(3)佳聰商舖於二零一九年六月二十七日出售後未產生任何收益（二零一九年：港幣4,067,000元）；(4)本集團投資物業佳潮購物中心的公平值減少約港幣77,778,000元；及(5)財務費用大幅增加約港幣32,526,000元，主要是由於兩筆本金總額為人民幣8億元的新銀行借貸用於償還應付一名主要股東款項及先前的銀行借貸，以及銀行於截至二零二零年六月三十日止年度全年就新銀行借貸收取較高的利率。

## 其他收入

截至二零二零年六月三十日止年度之其他收入約為港幣14,764,000元（二零一九年：港幣16,066,000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。其他收入減少乃由於佳潮購物中心客戶之停車場使用率降低，尤其是受COVID-19疫情影響，佳潮購物中心及購物中心C區（超級市場除外）被強制關閉數月。

## 開支

行政開支約為港幣29,946,000元（二零一九年：港幣26,722,000元），佔截至二零二零年六月三十日止年度之收益約18.8%（二零一九年：12.6%）。行政開支增加約12.1%，乃由於本年度成立若干從事生物科技分類之附屬公司所致。

財務費用約為港幣61,942,000元（二零一九年：港幣29,416,000元），佔截至二零二零年六月三十日止年度之收益約38.8%（二零一九年：13.9%）。此項重大增加乃由於本年度銀行就兩筆本金總額為人民幣8億元的新銀行借貸收取較高的利率所致。

本集團投資物業於二零二零年六月三十日之賬面值約港幣2,637,363,000元（二零一九年：港幣2,806,818,000元）乃根據該日期之獨立估值所得出之公平值列賬，產生投資物業公平值變動之虧損港幣77,778,000元（二零一九年：港幣19,541,000元）。此項投資物業公平值變動之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投資物業公平值變動之虧損淨額港幣43,750,000元（二零一九年：港幣10,992,000元）已自綜合收益表扣除。賬面值減少乃由於COVID-19疫情於二零二零年上半年在全球範圍內蔓延，使投資物業之賬面值顯著減少。

## 股息

董事會不建議就截至二零二零年六月三十日止年度派付末期股息（二零一九年：無）。

## 未來計劃及展望

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，並擁有佳潮購物中心（位於中國河南省鄭州市）作租賃用途。

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、管理及營運服務以擴闊收入來源。

於截至二零一九年六月三十日止年度，儘管本集團因本集團管理層對中國紡織業批發市場前景不甚樂觀而出售佳聰，該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。董事認為該出售事項將不會對本集團之財務狀況產生重大不利影響，此乃由於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。



本集團自截至二零一九年六月三十日止年度起探索生物科技分類，以使業務種類多元化及增加股東回報。於截至二零二零年六月三十日止年度，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，中國監管機構已頒授《工業大麻種植許可證》。一旦中國監管機構頒授《工業大麻試生產許可證》及機械設備安裝齊全，預計將於二零二一年初開始試運行。

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及生物科技市場的不同領域、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目管理，確保營運資金充裕。

於疫情結束後，全球將呈現嶄新面貌，使本集團面臨巨大挑戰。儘管如此，本集團致力靈活運用其所有手頭資源以應付本年度及日後在中國面臨的困難。在此等前所未見的局勢下，本集團須採取額外的謹慎措施。就現時及長遠而言，本集團均可為租戶提供支持，方式為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。

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區域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。由於澳洲、歐洲及北美的監管機構已通過規則及法規，以認可大麻的法律地位，而除醫療及工業用途外，大麻亦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，日後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

於二零二零年六月三十日，本集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為港幣290,629,000元（二零一九年：流動負債淨值約港幣124,948,000元）及港幣2,978,960,000元（二零一九年：港幣2,721,116,000元）。本集團以內部產生的資源、債券及銀行借貸撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零二零年六月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣419,095,000元（二零一九年：港幣32,377,000元）。本集團之流動比率約為274.1%（二零一九年：71.3%）。

於二零二零年六月三十日，本集團之總權益約為港幣1,748,402,000元（二零一九年：港幣1,856,626,000元）。於二零二零年六月三十日，本集團須自報告期末起計十二個月至超過九年內償還以人民幣計值之總借貸人民幣795,816,000元，相當於約港幣874,523,000元（二零一九年：港幣494,318,000元），以及六筆按攤銷成本計量合共約港幣44,343,000元（二零一九年：港幣35,287,000元）之債券。於二零二零年六月三十日，總負債比率（即借貸及債券總額除股東資金）約為52.6%（二零一九年：28.5%）。

儘管COVID-19疫情引致二零二零年上半年資金回流失緩，本集團仍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

於二零二零年六月三十日，本集團之總借貸融資額度約為港幣874,523,000元（二零一九年：港幣494,318,000元），其中全部融資（二零一九年：全部融資）已動用。此外，本集團已與五名獨立第三方安排六筆（二零一九年：五筆）按攤銷成本計量合共約港幣44,343,000元（二零一九年：港幣35,287,000元）之債券。

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

於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，本集團賬面總值約港幣1,145,566,000元（二零一九年：港幣1,219,171,000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

截至二零二零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6,463,000元（二零一九年：港幣1,241,000元），均用於購買廠房及機械、傢俬、裝置、辦公室設備及汽車。

於二零二零年六月三十日，本集團有關物業、廠房及設備之資本承擔約為港幣8,548,000元（二零一九年：無）。

## 員工政策

於二零二零年六月三十日，本集團於中國及香港合共僱用143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

於截至二零二零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，包括截至二零二零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，本公司於截至二零二零年六月三十日止年度全年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二零二零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。

## 刊發業績公佈及年報

本公佈登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://artgroup.etnet.com.hk>)。截至二零二零年六月三十日止年度之年報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，二零二零年九月三十日

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；以及本公司之獨立非執行董事為關志輝先生、林野先生、楊澤強先生及張詩培女士。