

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)

二零二一年年度業績公佈

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」)截至二零二一年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表，連同二零二零年之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	4	188,634	159,547
出售成本		<u>(82,286)</u>	<u>(63,598)</u>
毛利		106,348	95,949
其他收入	5	30,280	14,764
行政開支		(37,696)	(29,946)
其他資產之減值虧損	6	(22,160)	–
應收貸款之減值虧損		(460)	–
投資物業公平值變動之虧損		(260,550)	(77,778)
生物資產公平值變動之(虧損)/收益		(2,989)	744
出售一間附屬公司之虧損		(30,602)	–
財務費用	7	<u>(66,243)</u>	<u>(61,942)</u>

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前虧損		(284,072)	(58,209)
所得稅抵免	8	<u>56,180</u>	<u>22,496</u>
本年度虧損	9	(227,892)	(35,713)
其他全面收益／(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>163,826</u>	<u>(61,261)</u>
本年度其他全面收益／(開支)		<u>163,826</u>	<u>(61,261)</u>
本年度全面開支總額		<u><u>(64,066)</u></u>	<u><u>(96,974)</u></u>
以下應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(178,319)	(30,658)
非控股權益		<u>(49,573)</u>	<u>(5,055)</u>
		<u><u>(227,892)</u></u>	<u><u>(35,713)</u></u>
以下應佔本年度全面開支總額：			
本公司擁有人		(47,206)	(79,731)
非控股權益		<u>(16,860)</u>	<u>(17,243)</u>
		<u><u>(64,066)</u></u>	<u><u>(96,974)</u></u>
每股虧損	11		
基本 (港仙)		<u><u>(6.63)</u></u>	<u><u>(1.14)</u></u>
攤薄 (港仙)		<u><u>(6.63)</u></u>	<u><u>(1.14)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		11	8,609
使用權資產		298	7,595
投資物業		2,050,602	2,637,363
租賃按金		185,540	–
商譽		–	34,764
		<u>2,236,451</u>	<u>2,688,331</u>
流動資產			
生物資產		–	1,418
應收貿易賬款及其他應收款項	12	296,331	37,031
應收貸款		304,694	–
銀行結餘及現金		16,693	419,095
		<u>617,718</u>	<u>457,544</u>
流動負債			
其他應付款項	13	35,126	57,012
合約負債		20,651	23,876
租賃負債		22,270	1,315
應付主要股東款項		47,888	–
有抵押銀行借貸		–	74,713
債券		24,349	9,999
稅項負債		5,600	–
		<u>155,884</u>	<u>166,915</u>
流動資產淨值		<u>461,834</u>	<u>290,629</u>
總資產減流動負債		<u><u>2,698,285</u></u>	<u><u>2,978,960</u></u>

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
股本及儲備		
股本	26,888	26,888
儲備	<u>1,327,663</u>	<u>1,374,869</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,354,551</u>	<u>1,401,757</u>
非控股權益	<u>160,207</u>	<u>346,645</u>
總權益	<u>1,514,758</u>	<u>1,748,402</u>
非流動負債		
租賃負債	948,620	4,935
遞延稅項負債	224,904	391,469
有抵押銀行借貸	–	799,810
債券	<u>10,003</u>	<u>34,344</u>
	<u>1,183,527</u>	<u>1,230,558</u>
	<u><u>2,698,285</u></u>	<u><u>2,978,960</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二一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

於本年度，本集團已首次應用於二零二零年七月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則中對概念框架提述的修訂、香港會計準則（「香港會計準則」）及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的以下香港財務報告準則的修訂本，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號（修訂本）	利率基準改革
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第16號（修訂本）	Covid-19相關租金寬減

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則中對概念框架提述的修訂及香港財務報告準則的修訂本對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)重大的定義的影響

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)。該等修訂本提供重大之新定義，列明「倘遺漏、錯誤陳述或隱瞞資料可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，而該等財務報表提供特定報告實體的財務資料，則有關資料屬重大」。該等修訂本亦澄清重大與否視乎資料的性質或幅度，在財務報表(作為整體)中以單獨或與其他資料結合考慮。於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

應用香港財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本澄清，儘管業務通常具有產出，但產出毋須為一組完整的活動及資產，方才成為一項業務。為被視作一項業務，所收購的一組活動及資產必須至少包括投入及實質流程，且兩者結合能顯著促進創造產出的能力。該等修訂本移除對市場參與者能否取代失去的任何投入或流程及繼續提供產出的評估。該等修訂本亦引入額外指引，有助釐定是否已收購實質流程。此外，該等修訂本引入一項可選之集中性測試，允許對所收購之一組活動及資產是否屬於業務作出簡化評估。根據該可選之集中性測試，倘所收購的總資產之絕大部分公平值集中於單個可識別資產或一組類似資產，則所收購之一組活動及資產並非業務。評估下之總資產不包括現金及現金等值項目、遞延稅項資產及因遞延稅項負債的影響而產生之商譽。可按個別交易基準選擇是否應用該可選之集中性測試。該等修訂本對本集團之綜合財務報表並無影響，惟倘本集團作出任何收購，則可能會影響日後期間。

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	保險合約及相關修訂本 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架 ³
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2階段 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間之資產出售或出資 ⁵
香港財務報告準則第16號(修訂本)(二零二一年)	二零二一年六月三十日之後Covid-19相關租金寬減 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ⁴
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露 ⁴
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生資產及負債有關的遞延稅項 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本 ³
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 ³

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於特定日期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(誠如下文所載會計政策所述)。

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(i)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）；及(ii)已收物業管理及相關服務費。

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（二零二零年：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二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止年度之表現。

經營分類之會計政策與附註3所述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二零二一年六月三十日止年度之收益10%或以上（二零二零年：一名）。來自該租戶之總收益為港幣33,019,000元（二零二零年：港幣28,260,000元）。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
主要業務服務之收益：		
<i>香港財務報告準則第16號範圍內的收益</i>		
物業租賃之租金收入	<u>77,014</u>	<u>65,826</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>109,501</u>	91,269
物業管理—其他相關服務	<u>2,119</u>	<u>2,452</u>
	<u>111,620</u>	<u>93,721</u>
	<u>188,634</u>	<u>159,547</u>
按收益確認時間分類：		
<i>隨時間：</i>		
物業管理費收入	<u>109,501</u>	91,269
物業管理—其他相關服務	<u>2,119</u>	<u>2,452</u>
	<u>111,620</u>	<u>93,721</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虧損淨額評估物業營運及生物科技分類之表現。

主要營運決策者根據各分類的經營業績作出決策。由於主要營運決策者並無就分配資源及評估表現而定期審閱該等資料，概無呈列分類資產及分類負債的分析。因此，僅呈列分類收益及分類業績。

二零二一年

	物業營運 港幣千元	生物科技 港幣千元	總計 港幣千元
收益	<u>188,634</u>	<u>-</u>	<u>188,634</u>
分類業績	(206,358)	(30,070)	(236,428)
所得稅抵免	56,180	-	56,180
貸款利息收入			3,868
出售一間附屬公司之虧損			(30,602)
應收貸款之減值虧損			(460)
中央行政費用			<u>(20,450)</u>
本年度虧損			<u>(227,892)</u>

	物業營運 港幣千元	生物科技 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
計入計量分類業績之金額				
利息收入	3,549	3	-	3,552
利息開支	(63,092)	(366)	(2,785)	(66,243)
物業、廠房及設備之折舊	(2,268)	(592)	(8)	(2,868)
使用權資產之折舊	-	(1,301)	(1,193)	(2,494)
其他資產之減值虧損	-	(22,160)	-	(22,160)
投資物業公平值變動	(260,550)	-	-	(260,550)
生物資產公平值變動	<u>-</u>	<u>(2,989)</u>	<u>-</u>	<u>(2,989)</u>

二零二零年

	物業營運 港幣千元	生物科技 港幣千元		總計 港幣千元
收益	<u>159,547</u>	<u>-</u>		<u>159,547</u>
分類業績	(41,078)	(1,022)		(42,100)
所得稅抵免	22,496	-		22,496
中央行政費用				<u>(16,109)</u>
本年度虧損				<u>(35,713)</u>
	物業營運 港幣千元	生物科技 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
計入計量分類業績之金額				
利息收入	118	3	5	126
利息開支	(58,291)	(61)	(3,590)	(61,942)
物業、廠房及設備之折舊	(2,104)	(27)	(11)	(2,142)
使用權資產之折舊	-	(76)	(895)	(971)
投資物業公平值變動	(77,778)	-	-	(77,778)
生物資產公平值變動	<u>-</u>	<u>744</u>	<u>-</u>	<u>744</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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行利息收入	3,552	126
停車場收入	8,526	6,151
服務收入	10,248	7,667
匯兌收益	-	317
政府補助(附註)	1,798	-
貸款利息收入	3,868	-
其他	2,288	503
	30,280	14,764

附註：於截至二零二一年六月三十日止年度，本集團確認香港特別行政區政府根據防疫抗疫基金提供的保就業計劃相關的COVID-19相關政府補助約港幣339,000元，而餘下結餘為中國政府作為就業保障補貼所提供的補助。收取該等補貼概無未滿足的條件及其他附帶或然事項。

6. 其他資產之減值虧損

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業、廠房及設備之減值虧損	16,926	-
使用權資產之減值虧損	5,234	-
	22,160	-

7. 財務費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
下列項目之利息		
—有抵押銀行借貸	61,818	58,291
—債券	2,756	3,550
—租賃負債	1,669	101
	<u>66,243</u>	<u>61,942</u>

8. 所得稅抵免

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	8,957	2,443
—過往年度超額撥備	—	(5,495)
遞延稅項	<u>(65,137)</u>	<u>(19,444)</u>
	<u>(56,180)</u>	<u>(22,496)</u>

香港利得稅按財政年度內估計應課稅溢利之16.5% (二零二零年：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，中國附屬公司之稅率為25% (二零二零年：25%)。

於二零二一年六月三十日，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(二零二零年：無)，而倘該等溢利分派予中國以外之股東，則須繳交預扣稅。

9. 本年度虧損

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度虧損乃經扣除／(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	19,203	17,374
—其他員工退休福利計劃供款	1,509	1,267
	<u>24,720</u>	<u>22,649</u>
核數師酬金	1,200	1,200
物業、廠房及設備之折舊	2,868	2,142
使用權資產之折舊	2,494	971
出售物業、廠房及設備之虧損	65	—
有關租賃場所的短期租賃相關開支	29,334	21,981
匯兌虧損淨額	<u>1,302</u>	<u>—</u>

10. 已付股息

截至二零二一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(二零二零年：無)。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
虧損		
就計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人 應佔本年度虧損	<u>(178,319)</u>	<u>(30,658)</u>
	二零二一年 千股	二零二零年 千股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>2,688,805</u>	<u>2,688,805</u>

計算每股攤薄虧損未假設本公司尚未行使購股權獲行使，原因為假設購股權獲行使將導致兩個年度的每股虧損減少。

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收貿易賬款	3,972	3,769
預付款項及其他應收款項	33,600	33,262
應收代價(附註)	<u>258,759</u>	<u>—</u>
	<u>296,331</u>	<u>37,031</u>

附註：應收代價指於二零二一年六月二十二日出售本公司間接擁有75%權益的附屬公司鄭州佳潮物業服務有限公司之代價。於截至二零二一年六月三十日止年度後，應收代價悉數收取。

於二零二一年及二零二零年六月三十日，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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至60日	3,305	3,532
61至90日	667	104
超過90日	-	133
	<u> </u>	<u> </u>
應收貿易賬款	<u>3,972</u>	<u>3,769</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。83%（二零二零年：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。

13. 其他應付款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
預收款項	12,273	16,681
已收租戶按金	14,503	32,804
應計費用及其他應付款項	8,350	7,527
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>35,126</u>	<u>57,012</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業務及將進一步發展之新分類生物科技業務。

於本年度，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，透過(i)出售本公司間接擁有75%權益的中國附屬公司鄭州佳潮物業服務有限公司（「鄭州佳潮」）的75%股權；及(2)持有中國鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司（「中原錦藝」）75%股權，當中鄭州佳潮的少數股東持有與鄭州佳潮同等股權比例，使業務由物業持有及營運轉為僅從事物業營運。鄭州佳潮的主要資產為佳潮購物中心。中原錦藝的主要業務為物業營運業務。

同時，於出售後，中原錦藝向鄭州佳潮出租佳潮購物中心。佳潮購物中心的租期於二零三六年中屆滿，包括一座4層高的整個購物商場，其下建有一層地下商業區域，建築面積約為125,188平方米。本集團自超過140個租戶根據相關租賃協議應付的每月租金、管理及營運服務的收入產生收益，餘下租期介乎1年至13年。佳潮購物中心是一站式購物天堂，提供購物、餐飲及娛樂等各項服務，例如一間知名百貨商店、電影院、超市、KTV（卡拉OK店）、珠寶、美容店舖、家電商舖、國際名牌時裝、健身、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地及食肆。於二零二一年六月三十日，佳潮購物中心約96.3%可出租面積已租出。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，中原錦藝向一名房地產開發商租賃購物中心C區，租期至二零三六年中屆滿，該商場乃一座5層高的一體化商業商場，其下建有一層地下商業區域，建築面積約80,118平方米，位於中國河南省鄭州市。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。中原錦藝根據相關租賃協議就購物中心C區向多個獨立租戶推廣及進一步招租，餘下租期介乎1年至10年。於二零二一年六月三十日，購物中心C區約98.3%可出租面積已租出作零售店舖、餐廳及／或作娛樂及休閒用途，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、汽車銷售、國際名牌時裝、健身、時尚生活、休閒服裝／運動、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。

中原錦藝擁有由能幹及資深管理層及員工組成的現有團隊同時經營兩座購物中心之優勢。因此，經營購物中心之額外成本對中原錦藝而言屬微不足道，而向租戶招租該等購物中心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區同時隸屬中原錦藝管理，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。

自過去數年開始，本集團於中國雲南省紅河州開始涉足生物科技分類。本公司的間接全資中國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，而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，本集團已租賃用作建設生產線的工廠及少量種植原材料的地塊。工廠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。該工廠的製成品為海外市場作工業用途的大麻二酚。

於二零二一年四月二十八日，本公司的間接全資中國附屬公司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，其同意向借款人提供本金額為人民幣250,000,000元的貸款，年利率為7.5厘，自提取日期起計為期12個月。本集團將集中其資源於物業營運業務，且無意開展放貸業務。借款人與本集團接洽，尋求融資途徑。訂立上述貸款協議乃由於(i)本集團處於盈餘現金狀況；(ii)本集團將收取利息收入；及(iii)借款人及擔保人的信貸及償還能力。請同時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的公告。

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。於本年度，中國疫情逐漸好轉，商業活動亦回復正常。因此，本集團僅為少數佳潮購物中心及購物中心C區的租戶提供支持，於二零二零年七月至九月期間按不同基準降低其租金、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）。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。本集團將降低成本作為關鍵戰略重點，以助應對因全球COVID-19疫情持續而導致的業務不確定因素。此外，本集團致力於在此困難時期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。

收益

截至二零二一年六月三十日止財政年度，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%。本集團之收益包括已收及應收佳潮購物中心及購物中心C區租戶之每月租金、管理及營運服務收入。本年度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)。此外，於截至二零二零年及二零二一年六月三十日止年度，生物科技分類概無錄得收益，原因為自二零二零年十一月以來，大麻二酚生產批准仍在申請，商業生產尚未開始。

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。

本年度虧損

本集團於截至二零二一年六月三十日止年度產生虧損約港幣227,892,000元(二零二零年：港幣35,713,000元)。本年度虧損率為120.8%(二零二零年：22.4%)。虧損及虧損率於截至二零二一年六月三十日止年度均大幅下降乃主要歸因於COVID-19疫情持續，導致本集團投資物業佳潮購物中心及購物中心C區的公平值大幅減少約港幣260,550,000元(二零二零年：港幣77,778,000元)。

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)，主要包括中原錦藝及鄭州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：(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。

開支

行政開支約為港幣37,696,000元(二零二零年：港幣29,946,000元)，佔截至二零二一年六月三十日止年度之收益約20.0%(二零二零年：18.8%)。行政開支增加約25.9%，乃由於生物科技分類進行大麻二酚試生產以及本年度出售一間中國附屬公司產生專業費用。

其他資產減值虧損約港幣22,160,000元(二零二零年：無)乃與生物科技分類的使用權資產及物業、廠房及設備有關，由於自二零二零年十一月以來，大麻二酚生產批准仍在申請，故商業生產尚未開始。

本集團投資物業佳潮購物中心及購物中心C區於二零二一年六月三十日之賬面值約港幣2,050,602,000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虧損約港幣260,550,000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約港幣146,559,000元已自綜合收益表扣除。賬面值減少乃由於COVID-19疫情自二零二零年年初以來在全球範圍內蔓延，導致投資物業之賬面值繼續顯著減少。

財務費用約為港幣66,243,000元(二零二零年：港幣61,942,000元)，佔截至二零二一年六月三十日止年度之收益約35.1%(二零二零年：38.8%)。此項增加乃由於本年度銀行就鄭州佳潮兩筆本金總額為人民幣8億元的銀行借貸收取較高的利率所致。

股息

董事會不建議就截至二零二一年六月三十日止年度派付末期股息(二零二零年：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，並透過集中於物業營運範疇，而非業物持有範疇，藉此發掘有關市場的未來前景並加以發展，務求增強本集團的發展及最大化股東回報。

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，本公司透過與鄭州佳潮少數股東以於鄭州佳潮的相同持股比例於中國成立中原錦藝，以簡化本集團的物業營運業務。絕大部分鄭州佳潮的前租戶均於二零二一年首兩個季度轉移至中原錦藝。本集團與鄭州佳潮協定，就因自身內部管理理由而未轉移至中原錦藝的該等租戶而言，其所產生的收益及開支由中原錦藝確認。此外，中原錦藝與鄭州佳潮(在其於二零二一年六月出售後)及購物中心C區的房地產開發商各自訂立租賃協議，以租賃其持有的購物中心。本集團將通過為更多知名品牌提供租賃服務，多樣化租戶類型，持續升級佳潮購物中心及購物中心C區的租戶，以滿足不同年齡及背景的客戶的需求及利益。為此，本集團開展大型營銷及推廣活動，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。

自過去數年開始，本集團亦於中國雲南省紅河州開拓生物科技業務，以使業務種類多元化及增加股東回報。於二零二零年十一月，本集團已將試生產結果呈交予中國監管機構。一旦獲頒授《工業大麻生產許可證》，本集團將開始商業生產。

於持續不斷的疫情結束後，世界或許會發生改變，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手頭資源以應付面臨的困難。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、密切關注其業務營運、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，本集團擬透過其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。

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。由於大麻廣泛用於食品及飲品、醫療及工業領域，故預期大麻二酚的未來前景樂觀。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

於二零二一年六月三十日，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461,834,000元(二零二零年：港幣290,629,000元)及港幣2,698,285,000元(二零二零年：港幣2,978,960,000元)。本集團以出售一間中國附屬公司之所得款項、內部產生的資源及債券撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零二一年六月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣16,693,000元(二零二零年：港幣419,095,000元)。本集團之流動比率約為396.3%(二零二零年：274.1%)。

於二零二一年六月三十日，本集團之總權益約為港幣1,514,758,000元。於二零二一年六月三十日，五筆按攤銷成本計量之債券合共約港幣34,352,000元，總負債比率(即債券除股東資金)約為2.3%。

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。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，以及六筆按攤銷成本計量合共約港幣44,343,000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%。

儘管COVID-19疫情引致二零二零年上半年以來資金回流放緩，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

於二零二一年六月三十日，本集團並無借貸融資。此外，本集團已與四名獨立第三方安排五筆按攤銷成本計量合共約港幣34,352,000元之債券。

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，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按攤銷成本計量合共約港幣44,343,000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

於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，本集團概無投資物業抵押予任何銀行或金融機構。

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

截至二零二一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10,725,000元(二零二零年：港幣6,463,000元)，均用於購買廠房及機械、傢俬、裝置、辦公室設備、汽車及租賃樓宇裝修，其中約港幣7,000元添置屬於鄭州佳潮(於二零二一年六月二十二日出售)之傢俬、裝置、辦公室設備及汽車。請參閱本公司日期分別為二零二一年四月二十六日、二零二一年六月二十二日及二零二一年五月二十八日之公告及通函。

於二零二一年六月三十日，本集團並無有關物業、廠房及設備之資本承擔(二零二零年：港幣1,494,000元)。截至二零二零年六月三十日止年度之資本承擔由內部產生的資源撥付。

員工政策

於二零二一年六月三十日，本集團於中國及香港合共僱用148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

於截至二零二一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，包括截至二零二一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，本公司於截至二零二一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二零二一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)及本公司網站(<http://artgroup.etnet.com.hk>)。截至二零二一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，二零二一年九月三十日

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、張詩培女士及王玉琴女士。