

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)

## 二零二三年年度業績公佈

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」)截至二零二三年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表，連同二零二二年之比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收益	4	143,233	184,601
出售成本		<u>(37,521)</u>	<u>(37,311)</u>
毛利		105,712	147,290
其他收入及其他收益及虧損	5	28,476	33,156
行政開支		(21,766)	(23,617)
應收貸款之減值虧損		(184,361)	(51,551)
租賃按金之減值虧損		(19,247)	–
應收貿易賬款之減值虧損		(2,225)	–
投資物業公平值變動之虧損		(720,225)	(162,651)
財務費用	6	<u>(43,761)</u>	<u>(47,711)</u>

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
除稅前虧損		(857,397)	(105,084)
所得稅抵免	7	<u>173,949</u>	<u>27,401</u>
來自持續經營業務之本年度虧損		(683,448)	(77,683)
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之本年度虧損		<u>-</u>	<u>(10,476)</u>
本年度虧損	8	(683,448)	(88,159)
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>(60,534)</u>	<u>(28,968)</u>
本年度其他全面開支		<u>(60,534)</u>	<u>(28,968)</u>
本年度全面開支總額		<u><b>(743,982)</b></u>	<u><b>(117,127)</b></u>
本公司擁有人應佔本年度虧損：			
來自持續經營業務		(683,448)	(86,409)
來自已終止經營業務		<u>-</u>	<u>(10,263)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損		<u><b>(683,448)</b></u>	<u><b>(96,672)</b></u>
非控股權益應佔本年度溢利／(虧損)：			
來自持續經營業務		-	8,726
來自已終止經營業務		<u>-</u>	<u>(213)</u>
非控股權益應佔本年度溢利		<u>-</u>	<u>8,513</u>
		<u><b>(683,448)</b></u>	<u><b>(88,159)</b></u>

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
以下應佔本年度全面(開支)／收益總額：			
本公司擁有人		(743,982)	(127,796)
非控股權益		—	10,669
		<u>(743,982)</u>	<u>(117,127)</u>
本公司擁有人應佔本年度全面開支總額：			
來自持續經營業務		(743,982)	(117,154)
來自已終止經營業務		—	(10,642)
		<u>(743,982)</u>	<u>(127,796)</u>
每股虧損	10		
來自持續經營及已終止經營業務			
基本(港仙)		<u>(25.42)</u>	<u>(3.60)</u>
攤薄(港仙)		<u>(25.42)</u>	<u>(3.60)</u>
來自持續經營業務			
基本(港仙)		<u>(25.42)</u>	<u>(3.21)</u>
攤薄(港仙)		<u>(25.42)</u>	<u>(3.21)</u>
來自已終止經營業務			
基本(港仙)		<u>—</u>	<u>(0.38)</u>
攤薄(港仙)		<u>—</u>	<u>(0.38)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,467	3,786
使用權資產		3,809	5,336
投資物業		995,699	1,843,529
租賃按金		157,481	186,623
遞延稅項資產		8,996	—
		<u>1,169,452</u>	<u>2,039,274</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	11	30,538	22,949
應收貸款		—	213,709
銀行結餘及現金		33,152	21,526
		<u>63,690</u>	<u>258,184</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		47,365	43,656
合約負債		11,017	9,881
租賃負債		120,545	88,808
應付主要股東款項		192	47,496
債券		—	15,341
稅項負債		1,572	2,621
		<u>180,691</u>	<u>207,803</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(117,001)</u>	<u>50,381</u>
總資產減流動負債		<u><u>1,052,451</u></u>	<u><u>2,089,655</u></u>

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>股本及儲備</b>		
股本	26,888	26,888
儲備	<u>241,554</u>	<u>985,536</u>
<b>總權益</b>	<u>268,442</u>	<u>1,012,424</u>
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	773,081	887,292
遞延稅項負債	925	179,936
債券	<u>10,003</u>	<u>10,003</u>
	<u>784,009</u>	<u>1,077,231</u>
	<u><u>1,052,451</u></u>	<u><u>2,089,655</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二三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」）。因本公司股份於聯交所上市，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香港財務報告準則修訂本

本集團已首次應用於二零二二年七月一日開始的年度期間強制生效的香港會計師公會（「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：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	引用概念框架
香港會計準則（「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
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約—履行合約的成本
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

於本年度應用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表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

## 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	保險合約及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 相關修訂(二零二零年) <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 <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間之 資產出售或出資 <sup>3</sup>

附註：

- <sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。
- <sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。
- <sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可予採納。

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太可能會對本集團的財務狀況及表現以及披露產生重大影響。

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策

#### 綜合財務報表編製基準

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。

於二零二三年六月三十日，本公司已產生流動負債淨額港幣117,001,000元，包括合約負債、預收款項及已收租戶按金合共港幣50,891,000元，該等款項最終不會導致本集團現金流出。本公司董事認為，於二零二三年六月三十日起未來十二個月，本集團有充足的營運流入可撥付營運流出，包括支付兩座購物中心（即佳潮購物中心及購物中心C區）及香港辦公物業的租金。

本公司董事已檢討管理層編製的本集團自二零二三年六月三十日起不少於十二個月的現金流預測。經計及內部可用資金及銀行借貸，本公司董事相信本集團能夠於可見將來履行到期的財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本編製，惟若干投資物業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)已收及應收物業管理及相關服務費。

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
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>60,174</u>	<u>74,516</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>81,312</u>	107,556
物業管理—其他相關服務	<u>1,747</u>	<u>2,529</u>
	<u>83,059</u>	<u>110,085</u>
	<b><u>143,233</u></b>	<b><u>184,601</u></b>
按收益確認時間分類：		
<i>隨時間：</i>		
物業管理費收入	<u>81,312</u>	107,556
物業管理—其他相關服務	<u>1,747</u>	<u>2,529</u>
	<u>83,059</u>	<u>110,085</u>

## 來自客戶合約之收益之履約責任

### 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。分配至物業管理服務的預付代價確認為合約負債，並於服務期間解除。

### 分類資料

就資源分配及評估分類表現而向董事會（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，本集團於中華人民共和國（「中國」）僅有一個單一可呈報分類（即物業營運分類）。就產品角度審視而言，管理層僅評估物業營運分類之表現。

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、貸款利息收入、應收貸款之減值虧損及未分配行政費用）。

物業營運分類之一名單一租戶佔本集團截至二零二三年六月三十日止年度之收益10%或以上（二零二二年：一名）。來自該租戶之總收益為港幣24,781,000元（二零二二年：港幣33,531,000元）。

主要營運決策者根據銷量及純利評估物業營運分類之表現。

主要營運決策者根據物業營運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。

截至二零二三年六月三十日止年度  
持續經營業務

物業營運  
港幣千元

收益	<u>143,233</u>
分類業績	(674,864)
所得稅抵免	173,949
貸款利息收入	13,964
應收貸款之減值虧損	(184,361)
未分配行政費用	<u>(12,136)</u>
來自持續經營業務之本年度虧損	<u>(683,448)</u>

	物業營運 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
<i>計入計量分類損益之金額</i>			
利息收入	55	2	57
利息開支	(41,989)	(1,772)	(43,761)
投資物業公平值變動之虧損	(720,225)	-	(720,225)
租賃按金之減值虧損	(19,247)	-	(19,247)
應收貿易賬款之減值虧損	(2,225)	-	(2,225)
<i>定期向主要營運決策者提供 但不計入計量分類損益之金額</i>			
物業、廠房及設備之折舊	(192)	(4)	(196)
使用權資產之折舊	(198)	(985)	(1,183)
添置非流動資產	<u>203</u>	<u>-</u>	<u>203</u>

截至二零二二年六月三十日止年度  
持續經營業務

物業營運  
港幣千元

收益	184,601
分類業績	(53,220)
所得稅抵免	27,401
貸款利息收入	20,923
應收貸款之減值虧損	(51,551)
應收貸款之修改虧損	(6,812)
未分配行政費用	(14,424)
來自持續經營業務之本年度虧損	(77,683)

	物業營運 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
<i>計入計量分類損益之金額</i>			
利息收入	29	543	572
利息開支	(45,542)	(2,169)	(47,711)
投資物業公平值變動之虧損	(162,651)	-	(162,651)
<i>定期向主要營運決策者提供 但不計入計量分類損益之金額</i>			
物業、廠房及設備之折舊	(111)	(4)	(115)
使用權資產之折舊	(103)	(1,037)	(1,140)
添置非流動資產	8,287	1,971	10,258

## 5. 其他收入及其他收益及虧損

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
銀行利息收入	57	572
停車場收入	7,159	6,653
服務收入	2,895	4,709
匯兌(虧損)/收益	(1,724)	1,187
政府補助(附註)	99	176
貸款利息收入	13,964	20,923
租賃按金之推算利息收入	5,570	5,580
其他	456	168
應收貸款之修改虧損	—	(6,812)
	<b>28,476</b>	<b>33,156</b>

### 附註：

於截至二零二三年六月三十日止年度，本集團確認香港特別行政區政府(「香港政府」)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52,000元，而餘下結餘約港幣47,000元為中國政府就保就業計劃所提供的補助。收取該等補貼概無未滿足的條件及其他附帶或然事項。

於截至二零二二年六月三十日止年度，本集團確認香港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104,000元，而餘下結餘約港幣72,000元為中國政府就鄭州水災所提供的補助。收取該等補貼概無未滿足的條件及其他附帶或然事項。

## 6. 財務費用

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
下列項目之利息		
—有抵押銀行借貸	19	—
—債券	1,706	2,080
—租賃負債	42,036	45,631
	<u>43,761</u>	<u>47,711</u>

## 7. 所得稅抵免

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
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	4,792	16,478
—過往年度撥備不足／(超額撥備)	1,640	(3,216)
遞延稅項	<u>(180,381)</u>	<u>(40,663)</u>
	<u>(173,949)</u>	<u>(27,401)</u>

香港利得稅按財政年度內估計應課稅溢利之16.5% (二零二二年：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。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度，中國企業所得稅可就中國法定財務報告目的按溢利的25%徵收，並就中國企業所得稅目的對不應課稅或不可抵扣項目作出調整。本公司附屬公司鄭州旭福商業運營管理有限公司為小微企業，可享5%的優惠企業所得稅率。

於二零二三年及二零二二年六月三十日，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，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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
來自持續經營業務之本年度虧損乃 經扣除／(計入)下列各項得出：		
員工成本		
—董事酬金	3,929	3,961
—其他員工之薪酬及其他福利	14,679	16,378
—其他員工退休福利計劃供款	2,027	2,240
	<u>20,635</u>	<u>22,579</u>
核數師酬金	1,200	1,300
物業、廠房及設備之折舊	196	115
使用權資產之折舊	1,183	1,140
匯兌虧損／(收益)淨額	1,724	(1,187)
有關租賃場所的短期租賃相關開支	571	—

## 9. 股息

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
特別股息—每股港幣0.08元	—	215,104

董事會不建議就截至二零二三年六月三十日止年度派發任何末期股息(二零二二年：無)。

## 10. 每股虧損

### 來自持續經營業務

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>虧損</b>		
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>(683,448)</u>	<u>(86,409)</u>

二零二三年 千股	二零二二年 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。

### 來自持續經營業務及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>虧損</b>		
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>(683,448)</u>	<u>(96,672)</u>

所用分母與上文就每股基本及攤薄虧損詳列之分母相同。



## 來自已終止經營業務

截至二零二二年六月三十日止年度，來自已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.38港仙，乃根據本公司擁有人應佔來自已終止經營業務之年內虧損約港幣10,263,000元及上文就每股基本及攤薄虧損詳列之分母計算得出。

### 11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收貿易賬款	15,290	11,036
減：減值虧損撥備	<u>(2,129)</u>	<u>-</u>
	13,161	11,036
預付款項	1,064	1,185
其他應收款項	<u>16,313</u>	<u>10,728</u>
	<u><b>30,538</b></u>	<u><b>22,949</b></u>

於二零二三年及二零二二年六月三十日，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(未扣除減值虧損撥備)賬齡分析：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至60日	4,938	7,196
61至90日	3,214	1,449
超過90日	<u>7,138</u>	<u>2,391</u>
應收貿易賬款	<u><b>15,290</b></u>	<u><b>11,036</b></u>

## 管理層討論及分析

### 營運及財務回顧

本集團透過持有鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(「中原錦藝」)、鄭州金福商業管理有限公司(「鄭州金福」)及鄭州旭福商業運營管理有限公司(「鄭州旭福」)全部股權於中國主要從事物業營運業務。中原錦藝、鄭州金福及鄭州旭福的主要活動為物業營運業務。作為長期策略規劃，截至二零二三年六月三十日止年度，本集團根據物業所在地將過去由中原錦藝單獨經營的物業營運業務擴展至另外兩間中國附屬公司，以便管理及開發潛在新物業。截至二零二二年六月三十日止年度，本公司收購中原錦藝25%的股權。於完成後，中原錦藝成為本公司的間接全資附屬公司。詳情請參閱日期為二零二一年十一月十五日的公佈。

中原錦藝出租佳潮購物中心，租期於二零三六年中屆滿，包括一座4層高的整幢購物商場，其下建有一層地下商業區，建築面積約為125,188平方米，位於中國河南省鄭州市。本集團自根據相關租賃協議應收租戶的每月租金、管理及營運服務的收入產生收益，餘下租期介乎一年至十一年。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及商品，例如一間知名百貨商店、電影院、超市、KTV(卡啦OK店)、珠寶、美容店舖、家電商舖、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、兒童學習及食肆。於二零二三年六月三十日，佳潮購物中心約99.0%可出租面積已租予約134名租戶。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層高的綜合商業中心，其下建有一層地下商業區，建築面積約80,118平方米，位於鄭州市。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向多個獨立租戶推廣及轉租購物中心C區，餘下租期介乎一年至八年。於二零二三年六月三十日，購物中心C區約95.0%可出租面積已租予約106名租戶作零售店舖、餐廳及／或作娛樂及休閒用途。購物中心C區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、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地、兒童學習及食肆。購物中心C區的若干面積按短期租約租予租戶，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就越多，從而吸引更多顧客，以供彼等選購多元的知名品牌。佳潮購物中心及購物中心C區同時由中原錦藝管理，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。

截至二零二二年六月三十日止年度，本集團出售了位於中國雲南省紅河州的生物科技分類（本公司持有該分類60%的股權）。由於中國監管機構並未授出大麻二酚（「大麻二酚」）的生產許可證，故自二零一九年成立以來尚未開始商業生產，董事會決定停止營運該分類，以免產生進一步費用。

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250百萬元的貸款，年利率為7.5厘，自提取日期起計為期12個月。截至二零二二年六月三十日止年度，本金額修訂為人民幣210百萬元，年利率為4.785厘。本集團集中資源用於物業營運業務，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)本集團有盈餘現金；(ii)本集團將收取利息收入；及(iii)借款人及其擔保人的信貸及償還能力。於二零二二年六月二十九日，訂約雙方同意延長貸款的還款日期至二零二三年四月二十七日（「經續期貸款」）。於延長經續期貸款前，本公司已進行若干工作以評估借款人及擔保人的信貸風險及還款能力，有關工作包括(i)取得及審查當時可獲得的借款人最新管理層賬戶；(ii)了解借款人的最新業務、營運及預測；(iii)取得及審查借款人及擔保人的若干現有業務合約；及(iv)對借款人及擔保人開展最新背景及企業查詢。截至二零二三年六月三十日止年度，借款人已結清人民幣10百萬元。於二零二三年六月三十日，本集團尚未收到於二零二三年四月二十七日到期的人民幣180百萬元剩餘本金付款。本集團已與借款人進行商討，且雙方已就經續期貸款之經修訂還款時間表達成一致，最後還款日期為二零二四年一月三十一日。詳情請同時參閱本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、二零二二年六月二十九日及二零二三年二月二十三日的公佈以及本公司日期為二零二二年八月十二日的通函。

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於本年度受到購物中心關閉及疫情管控的重大影響。本集團為受疫情影響的佳潮購物中心及購物中心C區（包括潮流單品攤位）逾275名（二零二二年：275名）租戶提供支援，於截至二零二三年六月三十日止年度按不同基準降低其租金、管理及營運服務費用，總額約港幣23,025,000元（二零二二年：港幣8,087,000元）。本集團將降低成本作為關鍵策略重點，以助應對因COVID-19疫情而導致的業務不確定因素。此外，本集團亦致力於在此困難時期保護及提升租戶及客戶利益，同時以其僱員及業務合作夥伴的安全及福祉為首要任務。

## 持續經營業務

### 收益

截至二零二三年六月三十日止年度，本集團錄得收益約港幣143,233,000元（二零二二年：港幣184,601,000元），較二零二二年減少約22.4%。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。本年度收益減少乃歸因於按不同基準減免受疫情影響的佳潮購物中心及購物中心C區（包括潮流單品攤位）逾275名租戶（二零二二年：275名租戶）的租金、管理及營運服務費用，總額約港幣23,025,000元（二零二二年：港幣8,087,000元）。

### 毛利

截至二零二三年六月三十日止年度，毛利率約73.8%（二零二二年：79.8%）。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。毛利率下降乃由於截至二零二三年六月三十日止年度，減免受疫情影響的佳潮購物中心及購物中心C區逾275名租戶的租金、管理及營運服務費用，導致收益減少。

### 本年度虧損

本集團於截至二零二三年六月三十日止年度產生虧損約港幣683,448,000元（二零二二年：港幣77,683,000元）。截至二零二三年六月三十日止年度虧損率為477.2%（二零二二年：42.1%）。虧損及虧損率於截至二零二三年六月三十日止年度均大幅下降乃主要歸因於(1)二零二二年十月至十一月期間的COVID-19疫情管控政策導致兩個購物中心強制停業，以及截至二零二三年六月三十日止年度全年中國房地產市場低迷，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720,225,000元（二零二二年：港幣162,651,000元）；及(2)拖欠經續期貸款，產生應收貸款之減值虧損約港幣184,361,000元（二零二二年：港幣51,551,000元）。

## 其他收入及其他收益及虧損

截至二零二三年六月三十日止年度，其他收入及其他收益及虧損約為港幣28,476,000元(二零二二年：港幣33,156,000元)，包括利息收入及物業營運分類產生的其他收入，例如汽車停車費及向租戶提供的其他服務。其他收入及其他收益及虧損減少乃主要由於應收貸款於二零二三年四月二十七日期到期，而截至二零二二年六月三十日止年度全年產生貸款利息收入。

## 開支

行政開支約為港幣21,766,000元(二零二二年：港幣23,617,000元)，佔截至二零二三年六月三十日止年度之收益約15.2%(二零二二年：12.8%)。截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止兩個年度，行政開支持平，乃由於截至二零二三年六月三十日止年度全年實施嚴格的成本控制政策。

應收貸款之減值虧損約為港幣184,361,000元(二零二二年：港幣51,551,000元)。大幅增加乃由於經續期貸款於到期日尚未結清，令信貸風險大幅增加。

截至二零二三年六月三十日止年度，租賃按金之減值虧損為約港幣19,247,000元(二零二二年：無)，乃主要由於若干銀行及金融機構扣押部分店舖，而佳潮購物中心及購物中心C區各自的擁有人向該等銀行及金融機構質押該等購物中心，在一定程度上增加信貸風險。儘管如此，兩個購物中心(包括標的店舖)於報告日期正常營運。

減值虧損乃基於本集團委聘的獨立估值師所編製的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)評估進行估計。應收貸款及租賃按金的預期信貸虧損乃以三個參數(即違約風險敞口(「違約風險敞口」)、違約概率(「違約概率」)及違約損失率(「違約損失率」))進行估計。



違約風險敞口乃基於本集團按攤銷成本計量的經貼現應收貸款。違約概率乃參考借款人的信貸評級分析及借款人的最新財務表現進行估計，並就前瞻性因素作進一步調整。根據借款人的信貸評級分析並於整個期間採用一致方法，估值師認為，借款人於截至二零二三年六月三十日止年度的信貸評級低於截至二零二二年六月三十日止年度。違約損失率乃以一減回收率計算，而回收率乃基於抵押品對貸款的比值。倘借款人違約，則採用擔保人根據貸款協議所提供抵押品的公平值估計回收率。

本集團投資物業佳潮購物中心及購物中心C區於二零二三年六月三十日之賬面值約港幣995,699,000元(二零二二年：港幣1,843,529,000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約港幣720,225,000元(二零二二年：港幣162,651,000元)。此項投資物業公平值變動之虧損主要反映截至二零二三年六月三十日止年度投資物業之租金增長持續放緩。扣除相關遞延稅項負債後之應佔投資物業公平值變動之虧損淨額約港幣540,169,000元(二零二二年：港幣121,988,000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及消費增長繼續顯著下滑。此外，於二零二三年上半年，中國宏觀經濟穩步復甦，但復甦基礎尚不牢固。樓市恢復不如預期。若干房地產公司仍面臨財務壓力。在多重因素的影響下，商業地產市場供需兩端仍偏弱。因此，商業租金表現下滑。中國政府已將擴大內需及增加消費作為二零二三年政府工作的首要任務。隨著客戶消費逐步恢復，商業地產市場亦有望在二零二四年復甦。此外，客戶消費需求不斷升級，更加注重消費體驗。綠色、健康、人文及藝術等概念的融合符合年輕客戶(Z世代)的興趣、愛好及生活方式，因而更受彼等青睞。本集團已開展大規模營銷推廣活動，以迎合及吸引不同類型的客戶。

財務費用約為港幣43,761,000元(二零二二年：港幣47,711,000元)，佔截至二零二三年六月三十日止年度之收益約30.6% (二零二二年：25.8%)。財務費用與截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止兩個年度持平。

## **股息**

董事會不建議就截至二零二三年六月三十日止年度派付末期股息(二零二二年：無)。

截至二零二二年六月三十日止年度，董事會向本公司股東宣派及派付特別股息每股港幣0.08元。

## **已終止經營業務**

### **本年度虧損**

由於在截至二零二二年六月三十日止年度出售生物科技分類，已終止經營業務於截至二零二三年六月三十日止年度並無產生收益及虧損。截至二零二二年六月三十日止年度，來自已終止經營業務之虧損為約港幣10,476,000元，且由於並未獲得中國監管機構頒授大麻二酚生產許可證，故並無產生收益。因此，該分類尚未開始商業生產。

## **未來計劃及展望**

為實現本公司及其股東的整體最佳利益，本集團一直專注並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。因此，本集團於截至二零二三年六月三十日止年度將過去由本公司於中國之間接全資附屬公司中原錦藝單獨經營的物業營運業務擴展至本公司另外兩間中國間接全資附屬公司(即鄭州金福及鄭州旭福)，在管理、決策及長期策略制定中提高靈活性及效率，並致力促進本集團的發展及為股東提供最佳回報。



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，中原錦藝已與佳潮購物中心及購物中心C區業主各自訂立租賃協議。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。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。

疫情期間世界不斷改變，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全部資源以應付面臨的困難。值此前所未見的時期及後疫情時期，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。

憑藉本集團現行的策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。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，確保營運資金充裕並緩解物業營運業務的財務壓力。此外，適應新常態，企業韌性對於在後疫情時期利用新的機會並從前所未有的衝擊中迅速復甦至關重要。

中國政府於二零二三年年初開始解封並放寬管控限制，並於不同行業實施一系列經濟刺激政策。董事會認為，重新開放將在來年的經濟復甦中帶來積極影響。商品及服務的需求將有所恢復，價格將加快上漲，特別是家庭消費。購物商場的銷售額及客流將於日後逐步恢復。這種預計的穩健增長亦將帶動租戶信心隨之增加；因此，本集團日後將毋需再向租戶提供租金減免。

展望未來，本集團將繼續投放更多資源，充分利用物業營運市場發展帶來的增長動力。佳潮購物中心及購物中心C區均位於鄭州市。該城市地處中國中部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，令本集團能夠實現多元化業務經營，涉足物業營運市場。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以及區域全面經濟夥伴協定的有效性，日後將逐步呈現正面結果。透過繼續把握擴展機會及多元化本集團業務，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

於二零二三年六月三十日，本集團之流動負債淨額及總資產減流動負債分別約為港幣117,001,000元（二零二二年之流動資產淨值：港幣50,381,000元）及港幣1,052,451,000元（二零二二年：港幣2,089,655,000元）。本集團以出售一間中國附屬公司之所得款項、內部產生的資源及發行債券撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣33,152,000元（二零二二年：港幣21,526,000元）。本集團之流動比率約為35.2%（二零二二年：124.2%）。

於二零二三年六月三十日，本集團之總權益約為港幣268,442,000元（二零二二年：港幣1,012,424,000元）。於二零二三年六月三十日，兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二二年：四筆債券）合共約港幣10,003,000元（二零二二年：港幣25,344,000元），總負債比率（即債券除股東資金）約為3.7%（二零二二年：2.5%）。

儘管持續的COVID-19疫情引致二零二零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

於二零二三年六月三十日，本集團並無借貸融資（二零二二年：無）。此外，本集團已與一名獨立第三方（二零二二年：三名）安排兩筆按攤銷成本計量合共約港幣10,003,000元（二零二二年：港幣25,344,000元）之債券（二零二二年：四筆債券）。

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

於二零二三年六月三十日，本公司之股本全由普通股組成。

## 外匯風險及利率風險

截至二零二三年六月三十日止年度，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

於二零二三年六月三十日，本集團並無抵押任何資產予任何銀行或金融機構（二零二二年：無）。

## 資本開支

截至二零二三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203,000元(二零二二年：港幣3,981,000元)，均用於購買傢俬、裝置、辦公室設備及汽車。

於二零二三年六月三十日，本集團並無有關物業、廠房及設備之資本承擔(二零二二年：無)。

## 員工政策

於二零二三年六月三十日，本集團於中國及香港合共僱用144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。

本公司委任之三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

於截至二零二三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三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，包括截至二零二三年六月三十日止年度之綜合財務報表及年度業績之檢討。

## 報告期後事項

本集團已與借款人進行商討，並已就經續期貸款之經修訂還款時間表達成一致，最後還款日期為二零二四年一月三十一日。倘若借款人按照上述經修訂還款時間表償還經續期貸款本金，則貸款人將免除經續期貸款產生的所有利息（包括任何罰息）。雙方將適時就經修訂還款安排訂立正式協議且本公司將遵守上市規則的規定。

## 企業管治常規守則

董事會認為，本公司於截至二零二三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二零二三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(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://artgroup.etnet.com.hk>)。截至二零二三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，二零二三年九月二十八日

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、張詩培女士及王玉琴女士。