

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)

二零二四年年度業績公佈 及 恢復買賣

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」)截至二零二四年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表，連同二零二三年之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	4	111,160	143,233
銷售成本		<u>(39,503)</u>	<u>(37,521)</u>
毛利		71,657	105,712
其他收入及其他收益及虧損	5	13,253	28,476
行政開支		(24,742)	(21,766)
應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回/ (預期信貸虧損撥備)		37,310	(184,361)
租賃按金之預期信貸虧損撥備		(89,712)	(19,247)
應收貿易賬款及其他應收款項之 預期信貸虧損撥備		(2,430)	(2,225)
投資物業公平值變動之虧損		(260,870)	(720,225)
租賃修訂收益		41,698	—
財務費用	6	<u>(39,485)</u>	<u>(43,761)</u>

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除稅前虧損		(253,321)	(857,397)
所得稅(費用)／抵免	7	<u>(17,471)</u>	<u>173,949</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損		(270,792)	(683,448)
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>(2,899)</u>	<u>(60,534)</u>
本年度其他全面開支		<u>(2,899)</u>	<u>(60,534)</u>
本公司擁有人應佔本年度全面開支總額		<u><u>(273,691)</u></u>	<u><u>(743,982)</u></u>
每股虧損	10		
基本(港仙)		<u><u>(10.07)</u></u>	<u><u>(25.42)</u></u>
攤薄(港仙)		<u><u>(10.07)</u></u>	<u><u>(25.42)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,301	3,467
使用權資產		3,592	3,809
投資物業		568,817	995,699
租賃按金		47,045	157,481
遞延稅項資產		–	8,996
		<u>622,755</u>	<u>1,169,452</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	11	29,793	30,538
應收貸款		18,327	–
銀行結餘及現金		40,239	33,152
		<u>88,359</u>	<u>63,690</u>
流動負債			
其他應付款項		57,932	47,365
合約負債		11,301	11,017
租賃負債		66,138	120,545
應付主要股東款項		4,164	192
稅項負債		18	1,572
		<u>139,553</u>	<u>180,691</u>
流動負債淨額		<u>(51,194)</u>	<u>(117,001)</u>
總資產減流動負債		<u><u>571,561</u></u>	<u><u>1,052,451</u></u>

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
附註		
股本及儲備		
股本	26,888	26,888
儲備	<u>(34,826)</u>	<u>241,554</u>
總(虧絀)／權益	<u>(7,938)</u>	<u>268,442</u>
非流動負債		
租賃負債	564,856	773,081
遞延稅項負債	4,638	925
債券	<u>10,005</u>	<u>10,003</u>
	<u>579,499</u>	<u>784,009</u>
	<u><u>571,561</u></u>	<u><u>1,052,451</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

1. 一般事項

錦藝集團控股有限公司(「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(「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新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團已首次應用於二零二三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」)頒佈的以下新訂香港財務報告準則及修訂本，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號二零二零年十月及二零二二年二月的修訂本)	保險合約及相關修訂本
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
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—支柱二立法模板

除下文所披露者外，於本年度應用其他新訂香港財務報告準則及修訂本對本集團當前及過往年度的財務表現及狀況及／或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

以下與本集團綜合財務報表潛在相關之經修訂香港財務報告準則已經頒佈但尚未生效，本集團並未提早採納。本集團目前擬於有關變動各自生效日期應用該等變動。

香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂本 ³
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)	售後租回的租賃負債 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ⁴
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊 ³
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) ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²

附註：

- ¹ 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。
- ² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。
- ³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。
- ⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。
- ⁵ 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。

香港會計師公會就廢除強積金－長期服務金抵銷機制的會計影響作出新指引

於二零二二年六月，香港特別行政區政府（「政府」）刊憲公佈將於二零二五年五月一日（「轉制日」）生效的《二零二二年香港僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「修訂條例」）。

一旦修訂條例生效，僱主不可再使用其強制性公積金（「強積金」）計劃中的強制性供款所產生的任何累算權益，扣減就僱員自轉制日起的服務應付的長期服務金（「長期服務金」）（廢除「抵銷機制」）。此外，就轉制日前的服務應付的長期服務金將根據緊接轉制日前的僱員月薪及截至該日止的服務年期計算。

於二零二三年七月，香港會計師公會刊發上述有關廢除抵銷機制的會計指引。尤其是，該指引指出，實體可以將其強制性強積金供款的累算權益（預期將用於扣減應付予僱員的長期服務金）視為僱員對長期服務金的供款。

為了更能反映廢除抵銷機制的實質內容，本公司已採用上述香港會計師公會指引，並已變更其與長期服務金負債相關的會計政策。

本公司董事預計廢除抵銷機制並無對本公司截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止年度的損益以及本公司於二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日的財務狀況產生重大影響。

鑒於影響並不重大，本公司並無追溯應用會計政策的變動。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料

合規聲明

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。

持續經營

鑒於(i)截至二零二四年六月三十日止年度，本集團產生本公司擁有人應佔虧損淨額約港幣270,792,000元；(ii)截至該日，本集團擁有負債淨額約港幣7,938,000元及流動負債淨額約港幣51,194,000元，本公司董事已審慎考慮本集團的持續經營狀況。該等情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

為改善本集團的流動性並確保本集團持續經營的能力，本公司董事已實施以下措施：

於二零二四年六月三十日，本集團已產生合約負債及預收款項合共港幣23,329,000元，最終不會導致本集團出現任何現金流出。此外，本集團亦已產生已收租戶按金約港幣25,843,000元。根據與租戶簽訂的現有租賃協議，本公司董事對該按金水平能於短期維持充滿信心。本公司董事將持續實施旨在改善本集團營運資金及現金流量的措施，包括密切監控一般行政開支及營運成本。本公司董事認為，本集團擁有足夠的經營流入以彌補經營流出，其中包括自本報告日期起於未來十二個月內兩間購物中心（即佳潮購物中心及購物中心C區）及香港辦公物業的租賃付款。

此外，本公司主要股東已承諾提供充足的資金，使本集團能夠履行其負債並在到期時清償對第三方的財務責任，以便本集團能夠繼續於自該等綜合財務報表批准之日起十二個月內持續經營並在不大幅削減營運的情況下繼續開展業務。

本公司董事已檢討管理層編製的本集團自本報告日期起不少於十二個月的現金流量預測，並考慮到上述措施的影響。本公司董事對本集團擁有充足的現金資源可滿足未來營運資金及於可見將來履行到期的財務責任充滿信心。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

綜合財務報表編製基準

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。

公平值計量

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，無論該價格是否為可直接觀察到的結果，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。於該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。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
主要業務服務之收益：		
香港財務報告準則第16號範圍內的收益		
物業租賃之租金收入	<u>41,577</u>	<u>60,174</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>67,887</u>	<u>81,312</u>
物業管理—其他相關服務	<u>1,696</u>	<u>1,747</u>
	<u>69,583</u>	<u>83,059</u>
	<u>111,160</u>	<u>143,233</u>
按收益確認時間分類：		
隨時間：		
物業管理費收入	<u>67,887</u>	<u>81,312</u>
物業管理—其他相關服務	<u>1,696</u>	<u>1,747</u>
	<u>69,583</u>	<u>83,059</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所交付或所提供貨物或服務之類別。

於報告期間，本集團於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、應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回及未分配行政費用）。

概無物業營運分類之租戶佔本集團截至二零二四年六月三十日止年度之收益10%或以上（二零二三年：物業營運分類之一名單一租戶佔本集團之收益10%或以上，且來自該租戶之總收益為港幣24,781,000元）。

主要營運決策者根據收益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。

截至二零二四年六月三十日止年度

物業營運
港幣千元

收益	111,160
分類業績	(279,557)
所得稅費用	(17,471)
貸款利息收入	327
應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回	37,310
未分配行政費用	(11,401)
本年度虧損	(270,792)

	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>			
銀行利息收入	33	94	127
租賃修訂收益	41,698	-	41,698
利息開支	(38,667)	(818)	(39,485)
投資物業公平值變動之虧損	(260,870)	-	(260,870)
租賃按金之預期信貸虧損撥備	(89,712)	-	(89,712)
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備	(2,430)	-	(2,430)
<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	(227)	(12)	(239)
使用權資產之折舊	(192)	(402)	(594)
添置非流動資產	7	438	445

截至二零二三年六月三十日止年度

物業營運
港幣千元

收益	143,233
分類業績	(674,864)
所得稅抵免	173,949
貸款利息收入	13,964
應收貸款之預期信貸虧損撥備	(184,361)
未分配行政費用	(12,136)
本年度虧損	(683,448)

	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>			
銀行利息收入	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)
租賃按金之預期信貸虧損撥備	(19,247)	-	(19,247)
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備	(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	203	-	203

5. 其他收入及其他收益及虧損

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行利息收入	127	57
停車場收入	6,259	7,159
服務收入	3,945	2,895
匯兌虧損淨額	(20)	(1,724)
政府補助(附註)	-	99
貸款利息收入	327	13,964
租賃按金之推算利息收入	2,164	5,570
其他	451	456
	<u>13,253</u>	<u>28,476</u>

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。

6. 財務費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
下列項目之利息		
—有抵押銀行借貸	—	19
—債券	802	1,706
—租賃負債	38,683	42,036
	<u>39,485</u>	<u>43,761</u>

7. 所得稅費用／(抵免)

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	4,612	4,792
—過往年度撥備不足	11	1,640
遞延稅項	12,848	(180,381)
	<u>17,471</u>	<u>(173,949)</u>

香港利得稅按財政年度內估計應課稅溢利之16.5% (二零二三年：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。

截至二零二四年及二零二三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。

於二零二四年及二零二三年六月三十日，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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度虧損乃經扣除下列各項得出：		
員工成本		
—董事酬金	3,972	3,929
—其他員工之薪酬及其他福利	14,480	14,679
—其他員工退休福利計劃供款	1,923	2,027
	<u>20,375</u>	<u>20,635</u>
核數師酬金		
—審核服務		
—核數師一	1,200	—
—核數師二	600	—
—核數師三	—	1,200
—非審核服務		
—核數師三	280	—
物業、廠房及設備之折舊	239	196
使用權資產之折舊	594	1,183
有關租賃場所的短期租賃相關開支	6	571

9. 股息

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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0.001元	<u>2,689</u>	<u>—</u>

董事會不建議就截至二零二四年六月三十日止年度派發任何末期股息(二零二三年：無)。

10. 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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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>(270,792)</u>	<u>(683,448)</u>
	二零二四年 千股	二零二三年 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。

11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收貿易賬款	16,802	15,290
減：預期信貸虧損撥備	<u>(4,533)</u>	<u>(2,129)</u>
	12,269	13,161
預付款項	1,226	1,064
其他應收款項(附註)	<u>16,298</u>	<u>16,313</u>
	<u>29,793</u>	<u>30,538</u>

附註：

其主要包括代表業主付款約港幣7,502,000元、其他可收回稅項約港幣1,163,000元及已付按金約港幣1,325,000元(二零二三年：代表業主付款約港幣5,317,000元、其他可收回稅項約港幣1,645,000元及已付按金約港幣1,561,000元)。

於二零二四年及二零二三年六月三十日，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(未扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至60日	3,614	4,938
61至90日	3,704	3,214
超過90日	<u>9,484</u>	<u>7,138</u>
應收貿易賬款	<u>16,802</u>	<u>15,290</u>

12. 報告期後事項

本公司了解到佳潮購物中心的業主鄭州佳潮物業服務有限公司(「鄭州佳潮」)已向債權人貸款並抵押其物業(包括佳潮購物中心)。本公司亦了解到若干債權人已就拖欠付款對鄭州佳潮提起訴訟。根據河南省鄭州市中原區人民法院(2024)豫0102民初4142號《民事判決書》，佳潮購物中心50,532.48平方米的租賃面積已自鄭州佳潮(作為出租人)與鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(「中原錦藝」)(作為承租人)就租賃面積為125,188.32平方米之佳潮購物中心訂立之日期為二零二一年四月二十六日之租賃合約(「佳潮租賃合約」)中扣除，該等租賃面積的轉租戶租金收入應支付予法院。鑒於上述情況，訂約方簽訂了補充協議(「補充協議」)，自二零二四年六月二十二日開始修訂佳潮租賃合約項下的租賃面積。詳情請同時參閱本公司日期為二零二四年十月九日的公佈。

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」)全部股權於中華人民共和國(「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。

本集團自若干業主租賃部分佳潮購物中心及整個購物中心C區，購物中心均位於中國河南省鄭州市。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及一層地下商業區。由於佳潮購物中心的若干區域涉及與其業主債權人的訴訟，本集團無法就有關區域產生任何收入。自二零二四年六月二十二日起，本集團之佳潮購物中心的租賃面積由125,188.32平方米減至74,655.84平方米。本集團自根據相關租賃協議每月應收租戶的租金、管理及營運服務收入產生收益，有關租賃協議的餘下租期介乎一年至十一年。儘管如此，本集團向約119名租戶推廣及轉租佳潮購物中心的餘下部分，且截至二零二四年六月三十日，約87.5%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。佳潮購物中心是一站式購物天堂，向消費者及購物者提供各種服務及商品，包括電影院、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。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，購物中心C區的租期於二零三六年中屆滿，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。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。本集團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十二年。截至二零二四年六月三十日，購物中心C區約91名租戶及約85.0%可出租面積已出租作零售店舖及餐廳及／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、照相館、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。

本集團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本集團而言屬微不足道，且向兩座購物中心租戶提供租賃、管理及營運服務可為本集團帶來可觀收入。購物商場面積越大，可經營相近類型店舖越多，從而透過提供多元的知名品牌選擇吸引更多顧客。同時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，並最終為物業營運業務錄得正收益及利潤率作出貢獻。

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償還能力，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。

截至二零二四年六月三十日止年度，借款人已於到期日（即二零二三年四月二十七日）後結清人民幣20百萬元及港幣15百萬元。二零二四年六月三十日，本集團尚未收到剩餘本金約人民幣145.7百萬元的進一步付款。於本年度，本集團已與借款人進行商討以修訂經續期貸款之還款時間表。詳情請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、二零二三年二月二十三日及二零二三年十二月六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，全球各地的情況迅速變化。本集團的業務於過去幾年受到購物中心關閉及疫情管控的重大影響。COVID-19已成為地方病，因此，截至二零二四年六月三十日止年度，本集團不再向佳潮購物中心及購物中心C區租戶提供優惠費用。而截至二零二三年六月三十日止年度，本集團為受疫情影響的兩間購物中心（包括潮流單品攤位）逾275名租戶提供支援，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。本集團將降低成本作為關鍵策略重點，以助應對因疫情而導致的業務不確定因素。

收益

截至二零二四年六月三十日止年度，本集團錄得收益約港幣111,160,000元（二零二三年：港幣143,233,000元），較二零二三年減少約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。截至二零二四年六月三十日止年度之收益減少乃由於佳潮購物中心的若干區域涉及與業主債權人的訴訟，本集團因此無法就有關區域產生任何收入。

毛利

截至二零二四年六月三十日止年度，毛利率約為64.5%（二零二三年：73.8%）。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。毛利率下降乃由於收益減少，該收益減少乃由於佳潮購物中心的若干區域涉及與業主債權人的訴訟，本集團因此無法就有關區域產生任何收入。

本年度虧損

本集團於截至二零二四年六月三十日止年度產生虧損約港幣270,792,000元(二零二三年：港幣683,448,000元)。截至二零二四年六月三十日止年度，虧損率約為243.6%(二零二三年：477.2%)。虧損及虧損率於截至二零二四年六月三十日止年度均大幅減少乃主要由於本年度中國宏觀經濟緩慢復甦，尤其是房地產市場。部分房地產企業仍面臨資金壓力。在多重因素影響下，商業房地產市場供需兩端依然疲軟，令本集團投資物業佳潮購物中心及購物中心C區公平值變動虧損大幅減少約港幣260,870,000元(二零二三年：港幣720,225,000元)。

其他收入及其他收益及虧損

截至二零二四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13,253,000元(二零二三年：港幣28,476,000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截至二零二四年六月三十日止年度之貸款利息收入大幅減少。

開支

行政開支約為港幣24,742,000元(二零二三年：港幣21,766,000元)，佔截至二零二四年六月三十日止年度之收益約22.3%(二零二三年：15.2%)。本年度行政開支增加乃由於採納新購股權計劃、委任新董事及公司秘書等產生了更多的專業費用，以及新物業營運市場發展產生了更多的營運開支。

截至二零二四年六月三十日止年度，租賃按金之預期信貸虧損撥備約為港幣89,712,000元(二零二三年：港幣19,247,000元)，乃由於根據佳潮購物中心的擁有人就其設立的抵押，多家銀行及金融機構行使其權利而扣押該購物中心的若干區域及進行產權轉讓，在一定程度上增加了信貸風險。

應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回約為港幣37,310,000元，乃由於借款人於截至二零二四年六月三十日止年度償還人民幣20百萬元及港幣15百萬元。截至二零二四年六月三十日止年度並無產生應收貸款之預期信貸虧損撥備（二零二三年：港幣184,361,000元）。經續期貸款於到期日尚未償還，故借款人於二零二三年四月二十八日被視作違約，因此，應收貸款於截至二零二三年六月三十日止年度轉至第三階段或撇銷，並確認全期預期信貸虧損。此外，截至二零二四年六月三十日止年度，概無另一筆應收貸款之預期信貸虧損撥備港幣18百萬元的安排，原因為其已抵押證券且於報告期後進行後續結算。

租賃修訂收益約為港幣41,698,000元（二零二三年：無）。誠如綜合財務報表附註12所述，由於佳潮購物中心的若干區域涉及與其業主債權人的訴訟，根據河南省鄭州市中原區人民法院《民事判決書》，佳潮購物中心50,532.48平方米的租賃面積已自佳潮租賃合約中扣除。鑒於上述情況，中原錦藝與鄭州佳潮簽訂了補充協議，自二零二四年六月二十二日開始修訂佳潮租賃合約項下的租賃面積，有關修訂構成本年度的租賃修訂。本集團已重新計量佳潮購物中心餘下租賃面積的相應租賃負債。重新計量得出而有別於原租賃負債的金額已自本集團的租賃負債中扣減。同時，中原錦藝作為租戶簽訂補充協議要求本集團終止確認因佳潮租賃合約項下租賃面積減少而產生的本集團投資物業金額。本集團根據補充協議終止確認的公平值約為人民幣157百萬元（約港幣170,652,000元）。藉此，本集團於截至二零二四年六月三十日止年度取得租賃修訂收益。

本集團投資物業（部分佳潮購物中心及購物中心C區）截至二零二四年六月三十日之賬面值約港幣568,817,000元（二零二三年：港幣995,699,000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260,870,000元（二零二三年：港幣720,225,000元）。投資物業賬面值及公平值變動之虧損減少乃主要由於本年度中國宏觀經濟緩慢復甦，尤其是房地產市場。部分房地產企業仍面臨資金壓力。在多重因素影響下，商業房地產市場供需兩端依然疲軟。因此，商業租金表現下滑。中國政府已採取若干措施擴大內需及增加消費。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39,485,000元(二零二三年：港幣43,761,000元)，佔截至二零二四年六月三十日止年度之收益約35.5% (二零二三年：30.6%)。財務費用減少主要是由於就涉及與其業主債權人的訴訟的佳潮購物中心的若干區域作出租賃修訂導致截至二零二四年六月三十日止年度產生的租賃負債的利息開支減少。

股息

董事會不建議就截至二零二四年六月三十日止年度派付末期股息(二零二三年：無)。

截至二零二四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0.001元。

未來計劃及展望

為實現本公司及其股東的整體最佳利益，本集團一直著力發展並擴大營運物業營運業務。本集團已投入大量資源，藉此發掘有關市場的未來前景並加以發展。因此，本公司於報告期後透過其持有鄭州英睿物業服務有限公司(「鄭州英睿」)全部股權的間接全資中國附屬公司擴展其物業營運業務。鄭州英睿於中國河南省新密市工業園區錦藝智雲城租賃42個單位，租期於二零二七年上半年屆滿，建築面積約130,873平方米。於報告期後，本集團將錦藝智雲城推廣及轉租予約79名租戶，及約73.2%的可出租面積已租出作生產、加工及銷售男鞋及女鞋、加工及銷售鞋飾及批發雜貨用途。本集團將透過發掘其他物業(包括類似的工業園區)繼續擴大其物業營運業務的物業範圍。

本集團旨在從事向位於不同地區的各類物業的更多租戶提供租賃、管理及營運服務。本集團堅持通過為更多流行品牌提供租賃及擴展租戶類型，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户需求及利益。為達至該等目的，本集團開展大型營銷及推廣活動，提高購物中心知名度，密切關注業務經營情況，及時幫助關鍵商戶，並緊跟市場趨勢，以及時作出適當管理決策，從而為本集團持續創造穩定、源源不斷的收入及穩定的現金流。

疫情期間及疫情後世界不斷改變(尤其是地緣政治局勢緊張、法規變動及高利率環境)，當中，未來一年全球經濟仍將大幅波動，且其從經濟不確定性中復甦的步伐持續波動，這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。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。

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)除其附屬公司之現任優秀管理層及得力僱員外，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)開拓合適購物中心／物業以拓展本集團之物業管理及營運組合；(iii)可能併購中國之輕資產物業營運業務，以進一步拓展本集團之物業管理及營運組合；及(iv)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。

根據國家統計局的資料，二零二四年上半年國內生產總值約為人民幣61.7萬億元，較二零二三年同期增長約5%。中國政府亦逐步實施政策，擴大國內對商品和服務的需求並促進消費，預計將繼續有效刺激消費潛力（特別是家庭消費），推動消費需求釋放，從而增強商戶信心。預計各個城市的商舖租賃市場將繼續恢復。

展望未來，本集團將繼續透過提升現有兩家購物中心的價值及經濟回報、擴大本集團營運的物業及於機遇出現時實現本集團業務的多元化，以加強其物業營運業務。透過繼續把握機遇，以靈活及高效率的管理、決策及長遠策略更加審慎地擴展及多元化本集團業務，本公司的市值及股東回報從長遠而言將獲最大化。

流動資金及財政資源

於二零二四年六月三十日，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51,194,000元（二零二三年：港幣117,001,000元）及港幣571,561,000元（二零二三年：港幣1,052,451,000元）。本集團以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。於二零二四年六月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣40,239,000元（二零二三年：港幣33,152,000元）。本集團之流動比率約為63.3%（二零二三年：35.2%）。

於二零二四年六月三十日，本集團之總虧絀約為港幣7,938,000元（二零二三年總權益：港幣268,442,000元）。於二零二四年六月三十日，兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二三年：兩筆債券）合共約港幣10,005,000元（二零二三年：港幣10,003,000元），總負債比率（即債券除股東資金）約為負126.0%（二零二三年：3.7%）。主要股東已同意向本公司提供足夠的財務支援，使本公司能夠履行對第三方到期的義務，並持續經營。

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主要股東之財務支援將可產生充足資源，以應付短期及長期義務。

融資

於二零二四年六月三十日，本集團概無借款融資。於二零二三年六月三十日，本集團總銀行融資約為港幣6,129,000元，當中概無融資獲動用。

此外，本集團已與一名(二零二三年：一名)獨立第三方安排兩筆按攤銷成本計量之債券(二零二三年：兩筆債券)合共約港幣10,005,000元(二零二三年：港幣10,003,000元)。

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

於二零二四年六月三十日，本公司之股本僅由普通股組成。

外匯風險及利率風險

截至二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團並無向任何銀行或融資機構抵押任何資產。

於二零二三年六月三十日，本集團賬面淨值分別約港幣3,278,000元及港幣3,563,000元之樓宇及租賃土地已抵押予一間銀行以取得授予本集團之銀行融資。

資本開支

截至二零二四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70,000元（二零二三年：港幣203,000元），均用於購買租賃樓宇裝修及辦公室設備。

於二零二四年六月三十日，本集團並無有關物業、廠房及設備之資本承擔（二零二三年：無）。

員工政策

於二零二四年六月三十日，本集團於中國及香港合共僱用132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。本集團員工可按彼等表現獲發放酌情花紅。本集團須向中國之社會保障計劃供款。此外，本集團與其中國僱員須分別按有關中國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七月二十五日、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

於截至二零二四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，包括截至二零二四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

請參閱綜合財務報表附註12。

企業管治常規守則

作為一家上市公司，本公司承諾實現最佳企業管治常規。董事會相信，高標準及嚴謹之企業管治常規能改善本公司接受問責的能力及透明度。因此，本公司於截至二零二四年六月三十日止年度遵守上市規則附錄C1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C3所載標準守則作為有關董事進行證券交易的操守守則。全體董事已確認彼等於截至二零二四年六月三十日止年度一直遵守載於標準守則內之規定標準。

本公司亦對有可能持有本公司未發佈價格敏感資料的僱員進行證券交易制定了嚴格程度不亞於買賣規定標準的書面指引（「僱員書面指引」）。本公司未發現員工違反僱員書面指引事件。

刊登業績公佈及年報

本公佈刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://artgroup.etnet.com.hk>)。截至二零二四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。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自二零二四年十月二日（星期三）上午九時正起於聯交所暫停買賣。

本公司已向聯交所申請自二零二四年十月十八日（星期五）上午九時正起恢復本公司股份於聯交所的買賣。

承董事會命
錦藝集團控股有限公司
主席
陳錦艷

香港，二零二四年十月十七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為陳錦艷先生、蘇培欣先生及姚霖穎先生；以及本公司之獨立非執行董事為莊瀚宏先生、張詩培女士及王玉琴女士。