



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)

2024

年報





目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	7
董事	15
董事會報告	17
企業管治報告	24
環境、社會及管治報告	38
獨立核數師報告	54
綜合損益及其他全面收益表	61
綜合財務狀況表	62
綜合權益變動報表	64
綜合現金流動表	66
綜合財務報表附註	68
財務概要	135
租賃投資物業附錄	136

公司資料

董事會

陳錦艷先生 (主席)

蘇培欣先生 (行政總裁)

(於二零二四年八月二十一日獲委任)

陳錦東先生

(於二零二四年八月二十一日辭任)

姚霖穎先生

(於二零二四年六月二十四日獲委任)

蔡文曉女士*

(於二零二三年十一月二十八日獲委任)

並於二零二四年一月二十三日辭任)

莊瀚宏先生**

(於二零二四年七月二十五日獲委任)

關志輝先生**

(於二零二四年七月二十五日辭任)

張詩培女士**

王玉琴女士**

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

公司秘書

邱梅美女士

(於二零二三年十二月一日辭任)

並於二零二四年一月二十三日獲委任)

沈靜宜女士

(於二零二三年十二月一日獲委任)

並於二零二四年一月二十三日辭任)

核數師

天健國際會計師事務所有限公司

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

總辦事處及香港主要營業地點

香港九龍蕪湖街70-74號

潤達商業大廈1樓A室

網址：<https://artgroup.etnet.com.hk>

註冊辦事處

3rd Floor, Century Yard

Cricket Square

P.O. Box 902

Grand Cayman KY1-1103

Cayman Islands

股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited

3rd Floor, Century Yard

Cricket Square

P.O. Box 902

Grand Cayman KY1-1103

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

主要往來銀行

鄭州銀行

中國銀行

恒生銀行

股份上市

香港聯合交易所有限公司

(股份代號：565)



主席報告

本人謹代表錦藝集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），匯報本集團錄得收益港幣111,160,000元（二零二三年：港幣143,233,000元）及年內虧損港幣270,792,000元（二零二三年：港幣683,448,000元）。

業務回顧

為擴大本公司發展潛力及股東回報，本集團將業務重心及資源放在物業營運範疇，以期成為輕資產及服務為本的物業營運商，深入探索前景和開發相關市場。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（卡拉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。

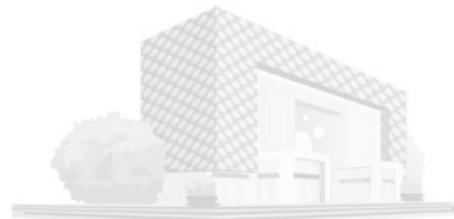
主席報告

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145.7百萬元之進一步付款。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。



主席報告

基於上述優勢，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。鄭州英睿於河南省新密市工業園區錦藝智雲城租賃42套房屋，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。

憑藉既有優勢、經驗及遠見，本集團繼續滲透物業營運市場、開拓其他新市場潛力及實施嚴格之成本控制政策及財務規劃，以期增加利潤率。本公司董事（「董事」）相信，本集團將於日後實現更穩健的業績表現。

策略及展望

在經歷了數年的疫情及中國經濟復甦低於預期後，本集團調整其未來營運規劃，通過為更多流行品牌提供租賃以升級其物業營運分類，並將繼續擴展租戶類型，以滿足不同年齡及背景的客戶需求及利益。為達至該等目的，本集團增加了於中西節日的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。

因此，本集團所管理之租賃物業一直為本集團產生穩定、源源不斷的收入及穩定的現金流，最終令本公司及其股東整體受惠。然而，自二零二零年初發生疫情以來，資金回流放緩，整體現金流對本集團之財務狀況產生了一定的影響。本集團管理層定期評估現有租賃物業之表現，並將根據本公司及其股東的最佳及長遠利益釐定必要的安排。此外，在一帶一路倡議及內／外循環經濟影響下，本集團會竭力探索物業營運業務之任何可能投資機遇，因為中國擁有龐大的人口及強勁的消費力，因此，預期會帶來雄厚的市場潛力。

為應對接踵而來的挑戰，本集團專注於維持物業營運業務之可持續財務業績，開拓更具盈利前景的局面。董事會對釐定本集團策略發展及規劃之過程，以及如何創造及保留本集團長遠價值，投入不少精力。因此，董事會會密切監察及定期檢討實施有關策略之成效，以期重振本集團表現、提升其競爭力及提高股份價值。

主席報告

本集團繼續推行審慎成本管理政策，藉以提升營運效率，及維持合理財務狀況，務求抓緊業務發展及新湧現之機遇，增強其業務發展勢頭。本集團之財務狀況穩中有升，旗下物業營運業務繼續帶來穩定持續現金流。本集團將一如既往，採納審慎及周詳之財務管理政策，並深信其能夠提高長遠股份價值。

展望未來，預期本集團之業務日後將平穩發展。我們將於發展現有項目及開拓新機遇（包括與業務夥伴合作）時採取審慎方法。我們將繼續物色及投放資源至適合的物業營運項目以拓寬收益來源、提高盈利能力及豐富業務類型，從而進一步發展本集團業務及提升股東回報。

致謝

本人謹代表董事會，對本公司租戶、客戶、往來銀行、業務夥伴及股東一直以來之支持及信賴，致以衷心感謝，並對本集團旗下員工辛勤工作衷心致謝。本集團之成就及隨時能夠以空前之速度及規模持續應對最大挑戰乃各員工盡展所長和盡忠職守之功勞。

主席
陳錦艷

香港，二零二四年十月十七日



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（卡拉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。

管理層討論及分析

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。



管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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34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，有關修訂構成截至二零二四年六月三十日止年度的租賃修訂。

就租賃修訂而言，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，該金額經計算約為人民幣195百萬元（相當於約港幣212,350,000元）。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本集團投資物業金額，原因為佳潮租賃合約項下租賃面積減少。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（相當於約港幣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確認租賃修訂收益約港幣41,698,000元（二零二三年：無）。

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。



管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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失放緩，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。



管理層討論及分析

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）。

管理層討論及分析

員工政策

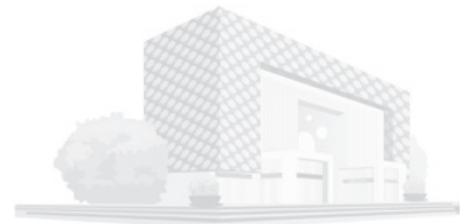
於二零二四年六月三十日，本集團於中國及香港合共僱用132名僱員。本集團僱員享有本集團提供之全面而具競爭力之薪酬、退休計劃及福利組合。本集團員工可按彼等表現獲發放酌情花紅。本集團須向中國之社會保障計劃供款。此外，本集團與其中國僱員須分別按有關中國法律及法規所規定之比率就養老保險、失業保險、醫療保險、僱員賠償保險及生育保險（僅限僱主）供款。本集團已按香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定，為香港僱員設立公積金計劃。

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。



董事

執行董事

陳錦艷先生，55歲，本集團創始人、本公司執行董事兼主席，負責本集團之營運。陳先生於物業營運方面擁有逾十年經驗。陳先生取得江西紡織工業學院紡織工程系紡織品設計文憑，其後在紡織行業累積逾28年經驗。彼為中國僑商聯合會常務理事兼常務副會長及河南省僑商聯合會會長。彼為陳錦東先生之兄長。

蘇培欣先生，34歲，於二零二四年八月獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，負責本集團之行政及財務工作。蘇先生擁有逾14年物業開發行業經驗。蘇先生於二零一零年五月至二零一四年十二月於福建泉州南安市鑫溢房地產開發有限公司任職，擔任項目副總兼監事，於二零一四年十二月至二零一八年十二月擔任董事兼銷售總監，於二零一八年十二月至二零二一年六月擔任董事兼運營總監。於加入本公司前，蘇先生自二零二一年八月起擔任河北鴻樸置業有限公司之行政總裁。

姚霖穎先生，38歲，於二零二四年六月獲委任為本公司執行董事，負責本公司對外投資項目的篩選、審核、研究與分析，以及投資後管理與跟進。姚先生在投資領域擁有逾十年經驗。姚先生於二零一二年十一月畢業於英國考文垂大學，獲全球金融服務工商管理碩士學位。

陳錦東先生（於二零二四年八月二十一日辭任），53歲，本公司前任執行董事兼行政總裁，曾負責本集團之行政及財務工作。陳先生於物業營運方面擁有逾十年經驗。陳先生獲福州工業學院頒發工業與財務會計文憑，其後在紡織行業累積逾25年經驗。彼為陳錦艷先生之胞弟。

董事

獨立非執行董事

莊瀚宏先生，50歲，於二零二四年七月獲委任為獨立非執行董事。莊先生現為國際可持續發展協進會認可ESG策劃師及香港稅務學會特許稅務師。莊先生亦持有會計及財務匯報局頒發之註冊會計師（執業）證書。莊先生於一九九六年在香港理工大學取得會計學文學士學位，隨後於一九九八年以校外學生身份在倫敦大學取得財務管理理學碩士學位。莊先生亦於二零零五年在中國清華大學取得法學學士學位。莊先生於審計及會計服務方面擁有逾27年經驗。

張詩培女士，51歲，自二零一六年十二月獲委任為獨立非執行董事。張女士為香港會計師公會之執業會計師、加拿大安大略特許會計師公會之註冊會計師及美國會計師公會之執業會計師。張女士於一九九四年獲得澳洲墨爾本大學商學學士學位。張女士於審計、稅務及業務發展方面擁有超過23年經驗。

王玉琴女士，69歲，自二零二一年九月獲委任為獨立非執行董事。王女士於二零零六年五月退任前於會計方面擁有逾25年經驗。王女士取得河南財經學院（現稱河南財經政法大學）會計學之畢業證書。於一九八二年至一九九六年，王女士為河南嵩嶽集團鄭州豫豐紡織有限公司（「豫豐」）之財務經理，並於一九九六年至二零零六年為豫豐之財務總監。

關志輝先生（於二零二四年七月二十五日辭任），60歲，自二零一六年四月獲委任為獨立非執行董事。關先生為香港註冊會計師（執業）。關先生亦為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員及註冊稅務師。關先生於審計及會計服務方面擁有逾28年經驗。



董事會報告

董事謹此提呈本集團截至二零二四年六月三十日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司於二零二四年六月三十日之業務載於綜合財務報表附註33。

根據香港法例第622章公司條例附表5的規定作出的該等業務的進一步討論及分析（包括對本集團面對的主要風險及不明朗因素的說明以及揭示本集團業務可能進行的未來發展），載於本年報第3頁至第14頁的主席報告及管理層討論及分析。該討論組成本董事會報告的一部分。

業績及分配

本集團截至二零二四年六月三十日止年度之業績載於第61頁之綜合損益及其他全面收益表。

特別股息每股港幣0.001元（二零二三年：無）已於二零二四年三月派付。董事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。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的業績及資產負債概要載於年報第135頁。

投資物業

本集團投資物業於截至二零二四年六月三十日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零二四年六月三十日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註28。

本公司可供分派儲備

本公司儲備及權益變動於截至二零二四年六月三十日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註32。

董事會報告

董事

於年內及截至本報告日期，董事如下：

執行董事 (各自為一名「執行董事」)：

陳錦艷先生

陳錦東先生 (於二零二四年八月二十一日辭任)

蘇培欣先生 (於二零二四年八月二十一日獲委任)

姚霖穎先生 (於二零二四年六月二十四日獲委任)

非執行董事：

蔡文曉女士 (於二零二三年十一月二十八日獲委任並於二零二四年一月二十三日辭任)

獨立非執行董事：

關志輝先生 (於二零二四年七月二十五日辭任)

莊瀚宏先生 (於二零二四年七月二十五日獲委任)

張詩培女士

王玉琴女士

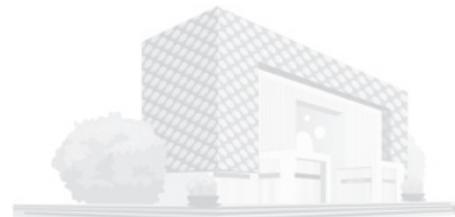
按照本公司之組織章程細則第86及87條，蘇培欣先生、姚霖穎先生、莊瀚宏先生及王玉琴女士將於即將舉行之股東週年大會上輪席告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

董事服務合約

陳錦艷先生之服務協議於二零二四年八月三十一日屆滿，彼已於二零二四年九月一日獲董事會續任為本公司執行董事，為期兩年。蘇培欣先生已與本公司訂立固定任期之服務協議，自二零二四年八月二十一日開始並於二零二五年八月二十日屆滿 (包括首尾兩日)，為期一年，且如雙方協商一致，彼之委任之後將繼續有效。姚霖穎先生已與本公司訂立固定任期之服務協議，自二零二四年六月二十四日開始並於二零二五年六月二十三日屆滿 (包括首尾兩日)，為期一年，且如雙方協商一致，彼之委任之後將繼續有效。陳錦艷先生之服務協議可由任何一方預先發出三個月書面通知予以終止。蘇培欣先生之服務協議及姚霖穎先生之服務協議可由任何一方預先發出一個月書面通知予以終止。

各獨立非執行董事與本公司訂立為期一年之服務協議。本公司或獨立非執行董事莊瀚宏先生均可於任期屆滿前預先向對方發出一個月書面通知予以終止。本公司或獨立非執行董事張詩培女士及王玉琴女士均可於任期屆滿前預先向對方發出兩個月書面通知予以終止。

除上文披露者外，並無擬於即將舉行之股東週年大會上獲提名重選連任之董事與本公司訂立任何本公司不可於一年內免付賠償 (法定賠償除外) 而終止之服務協議。



董事會報告

董事於股份及相關股份之權益

於二零二四年六月三十日，董事及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之股份及相關股份擁有已記錄於本公司按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定存置之股東名冊內之權益，或已根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益如下：

好倉

本公司每股面值港幣0.01元之普通股

董事姓名	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
陳錦東先生	由其配偶持有 (附註1)	369,100,000	13.73%
陳錦艷先生	實益擁有人及由受控制法團持有 (附註2)	597,280,000	22.21%

附註：

- (1) 369,100,000股股份中，324,340,000股股份由錦階有限公司（一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦東先生之配偶林琳女士實益擁有）持有，而44,760,000股股份由林琳女士持有。陳錦東先生被視作擁有本公司369,100,000股股份之權益。
- (2) 597,280,000股股份中，593,480,000股股份由盛多有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦艷先生實益擁有）持有，而3,800,000股股份由陳錦艷先生持有。陳錦東先生為陳錦艷先生之胞弟。

除上文披露者外，概無董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於二零二四年六月三十日擁有本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份之任何權益或淡倉。

董事會報告

購入股份或債權證之安排

除下文「購股權」一節所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於重要合約之權益

於年末或於截至二零二四年六月三十日止年度內任何時間，概無本公司、其控股公司或其任何附屬公司為其中一方且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

管理合約

於截至二零二四年六月三十日止年度，概無就本公司全部或任何主要部分業務之管理及行政訂立合約或該等合約於截至二零二四年六月三十日止年度內存在，惟與任何董事或受聘於本公司全職工作之任何人士訂立之服務合約除外。

關連人士交易

關連人士交易之詳情載於綜合財務報表附註30。

董事薪酬

薪酬委員會就本公司支付予董事之薪酬及其他福利向董事會提出建議。全體董事之薪酬由薪酬委員會定期監督，以確保彼等之薪酬及補償水平屬適合。董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註12。



董事會報告

主要股東

於二零二四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定由本公司存置之主要股東名冊顯示，除上文「董事於股份及相關股份之權益」一節所披露之權益外，下列股東已知會本公司擁有本公司已發行股本之相關權益。

好倉—本公司每股面值港幣0.01元之普通股

股東姓名／名稱	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
林琳女士	實益擁有人及於受控制法團之 權益	369,100,000	13.73%
陳錦慶先生	實益擁有人及於受控制法團之 權益 (附註)	188,315,000	7.00%
Dresdner VPV N. V.	投資經理	139,755,200	5.20%

附註： 188,315,000股股份中，166,000,000股股份由名崇有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦慶先生實益擁有）持有，而22,315,000股股份由陳錦慶先生持有。陳錦慶先生為陳錦艷先生及陳錦東先生之胞弟。

除上文所披露者外，本公司並無獲悉有關本公司於二零二四年六月三十日已發行股本之任何其他相關權益或淡倉。

購股權

本公司之購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註29。

下表披露本公司購股權於年內之變動：

承授人	授出日期	行使期	行使價 港幣元	於二零二三年	於年內 已授出	於年內 已行使	於年內 已沒收	於二零二四年
				七月一日 尚未行使				六月三十日 尚未行使
僱員	二零一八年 一月十五日	二零一八年一月十五日 至二零二八年一月十四日	0.430	26,850,000	-	-	-	26,850,000
授出總計				26,850,000	-	-	-	26,850,000

董事會報告

委任獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.13條發出之獨立身份年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

主要客戶及供應商

於截至二零二四年六月三十日止年度，本集團五大客戶之銷售額合共佔本集團之銷售總額11%（二零二三年：29%），而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團之銷售總額約5%（二零二三年：17%）。本集團五大供應商於年內之採購額合共佔本集團之採購總額44%（二零二三年：37%），而本集團最大供應商之採購額則佔本集團之採購總額約15%（二零二三年：14%）。

就董事所知，本公司董事、彼等之聯繫人或任何擁有本公司已發行股本5%以上之股東，概無擁有本集團任何五大客戶或供應商之任何權益。

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。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權之規定，致令本公司須按比例向現有股東發售新股。

獲准許彌償條文

根據本公司組織章程細則，各董事有權就所有在執行及履行本身職責時或就此蒙受或招致或與之有關之成本、收費、損失、傷害及開支，獲得本公司從本公司之資產中撥付彌償。截至二零二四年六月三十日止年度，本公司已就本公司董事及高級人員投購適當的董事及高級人員責任保險。

薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策由薪酬委員會按僱員之表現、資格及能力而訂立。董事酬金由董事會經股東於股東週年大會上授權，並參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字而釐定。

本公司已採納購股權計劃作為對董事及合資格僱員之獎勵，該等計劃詳情載於截至二零二四年六月三十日止年度之綜合財務報表附註29。



董事會報告

足夠公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料及據董事所知，於截至二零二四年六月三十日止整個年度，本公司已發行股份維持上市規則規定之充足公眾持股量。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於本年報第24頁至第37頁之企業管治報告。

社會責任及環境政策

有關本公司就環境保護及本集團業務可持續增長及發展的其他方面已完成工作及作出努力的資料載於本年報第38頁至第53頁的環境、社會及管治報告。

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。

核數師

在開元信德會計師事務所有限公司及鵬盛會計師事務所有限公司分別於二零二四年八月二十日及二零二四年九月十六日辭任本公司核數師後，董事會已於二零二四年九月十六日委任天健國際會計師事務所有限公司（「天健」）為本公司新核數師，以填補臨時空缺。

本公司截至二零二四年六月三十日止年度之綜合財務報表已由天健審核。

代表董事會

主席
陳錦艷

香港
二零二四年十月十七日

企業管治報告

本集團秉承「實業報國」的宗旨，樹立「誠信、敬業、合作、共贏」的價值觀，始終堅持做大做強實業的業務發展方向。目前，本集團已透過其現有的人力及財力資源及優勢，成功發展其核心物業營運業務。此外，作為一間上市公司，本集團承諾實現最佳企業管治常規。企業管治政策旨在透過規管本集團之企業管治常規提高本集團之公信力及透明度。於截至二零二四年六月三十日止年度內，本集團應用上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）內之原則，並符合當中之守則條文。

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。

董事會

董事會每年檢討該政策的有效性，以確保其符合本集團的文化，並信納其行之有效。於回顧年內，董事會最少有三分之一成員為獨立非執行董事，載列如下：

陳錦艷先生	(主席、執行董事)
陳錦東先生	(行政總裁、執行董事)
姚霖穎先生	(執行董事，於二零二四年六月二十四日獲委任)
蔡文曉女士	(非執行董事，於二零二三年十一月二十八日獲委任 並於二零二四年一月二十三日辭任)
關志輝先生	(獨立非執行董事)
張詩培女士	(獨立非執行董事)
王玉琴女士	(獨立非執行董事)

各執行董事（「執行董事」）均具備足夠經驗勝任，能夠快速有效地履行彼等之職務。

根據上市規則第3.13條，各獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）已確認彼等乃獨立於本公司，故本公司認為，各獨立非執行董事均屬獨立人士。每名獨立非執行董事之任期為一年。除陳錦艷先生為陳錦東先生之長兄外，董事會成員之間概無任何財政、業務或其他重大／相關之關係。

根據守則條文第B.2.2條，各董事（包括有指定任期的董事）須最少每三年輪值退任一次。



企業管治報告

董事會 (續)

董事會已有效地監察及監控本公司之業務，並以本公司及其股東之整體最佳利益作出各項決定。董事會於截至二零二四年六月三十日止年度內曾舉行十次董事會會議，所有董事出席董事會會議之情況如下：

董事姓名	出席次數
陳錦艷先生	10/10
陳錦東先生	10/10
姚霖穎先生	0/0
蔡文曉女士	0/1
關志輝先生	10/10
張詩培女士	10/10
王玉琴女士	10/10

附註：截至二零二四年六月三十日止年度內，於二零二三年十一月二十八日至二零二四年一月二十三日期間共舉行一次董事會會議，及於二零二四年六月二十四日至二零二四年六月三十日並無舉行董事會會議。

董事會召開董事會會議履行職責，以考慮、批准及審閱(其中包括)：

- 截至二零二三年十二月三十一日止期間之中期審閱費用及截至二零二四年六月三十日止年度之年度核數費用；
- 本公司會計及財務報告部門員工之資源、資歷及經驗，以及其培訓課程及預算是否足夠；
- 刊發中期及年度業績公佈；
- 宣派、建議及支付中期、末期及特別股息；及
- 本公司之內部監控審閱報告。

董事培訓是持續的過程，而其目的是提升董事於業務營運及合規事宜的知識及表現。於截至二零二四年六月三十日止年度，董事定期收到有關本集團業務及本集團營運所在的立法及監管環境的變動及發展之最新情況及簡介。所有董事均應參加相關培訓課程，費用由本公司支付。此外，所有董事須向本公司提供其相關培訓記錄。截至二零二四年六月三十日止年度，董事已接受有關董事職務以及監管規例及業務發展的持續專業發展培訓記錄概述如下：(i)參加簡報會、研討會、會議、講習班等培訓；及(ii)閱讀／研究相關材料，如報紙、期刊、雜誌及其他出版物。

本集團設有機制確保董事會可獲取獨立意見及資料，董事會將每年檢討該等機制，鼓勵包括獨立非執行董事在內的所有董事在董事會／董事委員會會議上公開發表意見；同時，全體獨立非執行董事亦為董事委員會成員，以便能夠對本公司事務發表各種獨立意見。

企業管治報告

董事會 (續)

此外，全體董事（包括獨立非執行董事）有權就董事會會議上討論的事項向管理層尋求進一步資料及文件。彼等亦可尋求公司秘書（「公司秘書」）協助及（於必要時）外部專業顧問的獨立意見，費用由本公司承擔。

董事會認為上述機制行之有效。

董事會之運作

董事會之主要職能是監察本公司之業務、行政及財務，設計和制定公司政策及發展策略，以及推行及監控本公司之業務計劃（如擴展物業營運市場、增加租戶及提升購物者滿意度）；而高級管理人員則負責執行董事會之決定，以實現本公司之目的和目標。董事會亦個別及獨立聯絡高級管理人員，以搜集業務方面之資料。

董事會亦負責每年檢討本集團內部監控制度之效益。外界專業人士已審閱本集團內部監控制度之效益。董事會轄下之審核委員會則已審閱外界專業人士對本集團內部監控制度效益之發現及意見。就截至二零二四年六月三十日止年度而言，董事會認為其內部監控制度為有效及充足。概無發現任何可能影響股東之重大事宜。

本公司已就彌償董事因從事企業活動所產生的責任而安排適當的責任保險。本公司會定期檢討保險範圍，以確保保險屬有效及充足。

舉報政策

本公司已採取舉報政策，允許並鼓勵所有員工第一時間對財務報告、犯罪行為、環保、合規及其他不當行為提出關切。員工可以保密方式對任何不當行為（如與本集團有關的任何事項中的不當行為及瀆職行為）提出關切。本公司將及時、公正、保密地處理接獲的所有關切。該政策旨在保護舉報人免受不公平解僱、傷害及不恰當的紀律處分。

反腐敗政策

反腐敗政策乃作為僱員指引的一部分而制定。員工應將反腐敗政策作為日常工作指引。本集團在業務營運中保持高水平的誠信、公開及紀律。本集團對商業道德的期望及要求連同舉報政策適用於全體僱員。

此外，董事會檢討本集團會計及財務報告部門員工之資源、資歷及經驗，以及其培訓課程及預算是否足夠。審核委員會亦檢討並滿意財務報告部門之員工人數足夠。



企業管治報告

董事會之運作 (續)

反腐敗政策 (續)

董事會大多數成員為獨立非執行董事，彼等相互獨立且概無關聯，亦獨立於高級管理層任何成員及與其概無關聯。獨立非執行董事為所有相關委員會成員。主席與行政總裁的角色區分確保權力及權限的平衡。提名政策規定，獨立非執行董事的任期最長為連續九年，並須合資格獲董事會提名，由股東重選。獨立非執行董事作為董事會成員可收取固定袍金。於評估候選人是否適合時，提名委員會將根據董事會的組成、董事的技能、董事會批准的遴選標準、提名政策及董事會成員多元化政策，審查候選人的簡歷，包括彼等的資質及投入時間。

董事就有關財務報表之財務報告之責任

董事明白須負責編製各財政年度的財務報表，真實公正反映本公司及本集團的財務狀況及本集團截至二零二四年六月三十日止年度的財務表現及現金流量。董事確保截至二零二四年六月三十日止年度之財務報表乃按法定規定及適用會計準則編製。財務報表須按持續經營基準編製。本公司並無面臨可能對本公司持續經營業務之能力產生極大疑慮之重大不確定事件或情況。核數師須負責就該等報表向本集團提出獨立意見，並就彼等的意見向本集團提交報告。

主席及行政總裁之獨立角色

主席及行政總裁各自擔當不同角色，以確保董事會管理與日常業務管理之間之權力和權限取得平衡。陳錦艷先生為本公司主席及陳錦東先生（為陳錦艷先生之胞弟）為本公司行政總裁。主席之職責包括：

- (a) 確保所有董事適當地獲悉董事會會議上提出之事項；
- (b) 確保所有董事能夠及時取得全面可靠而充足的資料；
- (c) 領導董事會；
- (d) 每年在無其他董事出席的情況下與獨立非執行董事舉行會議；
- (e) 確保已採取適當步驟，與股東之間保持有效溝通，例如發佈網頁公佈、通函、中期報告及年報，以及舉行股東週年大會等；
- (f) 確保制定良好企業管治常規及程序；及
- (g) 遵從可能由董事會不時指定，或載於本公司章程文件或上市規則或其他適用法律、規則及規例施加之任何要求、指示及規例。

企業管治報告

主席及行政總裁之獨立角色 (續)

行政總裁之職責包括：

- (a) 負責管理本集團之日常業務；
- (b) 制定策略及政策供董事會批准；
- (c) 負責本集團之業績，並推行董事會之策略及政策；
- (d) 維持有效之內部監控及風險管理制度；
- (e) 確保財務記錄及賬目存置妥當；及
- (f) 確保遵守所有適用法律、規則及規例以及其他有關最佳應用聲明。

本公司之委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，該等委員會各自的權力及職責載於特定書面職權範圍內，並已於董事會會議上討論及獲批准。

審核委員會

本公司之審核委員會(「審核委員會」)具有特定書面職權範圍，由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，包括關志輝先生、張詩培女士及王玉琴女士。關志輝先生為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員及註冊稅務師，且為審核委員會主席。審核委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網頁。

審核委員會之主要角色與功能為：

- (a) 就本公司之外聘核數師而言，就其委任、續任及罷免、外聘核數師之酬金及委聘年期、其獨立性、核數程序之有效性以及核數工作開始前之核數性質及範疇及申報責任向董事會提供推薦建議；
- (b) 監察本集團財務報表、年報及中期報告之完整性，特別針對會計政策及慣例之任何更改、涉及重要判斷之地方、因核數而出現之重大調整、持續經營之假設及保留意見、遵守會計準則及上市規則之情況；



企業管治報告

審核委員會 (續)

- (c) 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度，並提出推薦建議；
- (d) 應董事會之委派或主動就有關風險管理及內部監控事宜之重要調查結果及管理層對該等調查結果之回應進行研究；
- (e) 如本公司設有內部核數職能，須檢討內部核數程序，確保內部和外聘核數師之工作得到協調；也須確保內部核數職能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當之地位；以及檢討及監察內部核數職能是否有效；
- (f) 與管理層商討有關內部監控制度，確保管理層履行其職責，維持有效內部監控制度；
- (g) 檢查外聘核數師給予管理層之函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應；
- (h) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層之函件中提出之事宜；及
- (i) 檢討本集團之財務及會計政策及慣例。

此外，審核委員會受董事會委派負責履行下列企業管治職責：

- (a) 制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會提出推薦建議；
- (b) 履行本公司企業管治之職能；
- (c) 檢討及監察本公司董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (d) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (e) 制訂、檢討及監察適用於本公司的僱員及董事的操守準則和合規手冊；及
- (f) 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及本企業管治報告所作之披露。

企業管治報告

審核委員會 (續)

於截至二零二四年六月三十日止年度，共舉行七次審核委員會會議，各成員之出席情況如下：

成員姓名	出席次數
關志輝先生	7/7
張詩培女士	7/7
王玉琴女士	7/7

為履行於企業管治守則載列之責任及職責，審核委員會於截至二零二四年六月三十日止年度之工作概要如下：

- 審閱年報及中期報告，特別針對會計政策及慣例之任何變動、涉及重要判斷之地方、因核數而出現之重大調整、持續經營之假設、遵守會計準則之情況及遵守上市規則及香港公司條例之情況；
- 評估風險環境及風險管理制度並檢討本集團內部監控程序手冊及核數師就本集團內部監控制度之發現及意見，並認為內部監控制度及風險管理制度為有效及充足且不需要立即於本集團設立內部核數職能。審核委員會將適時檢討及考慮設立相關部門；
- 檢討本集團會計及財務報告部門員工之資源、資歷及經驗，以及其培訓課程及預算是否足夠，並對此感到滿意；
- 檢討外聘核數師之重大審核事宜；
- 考慮及批准年度核數費用及中期審閱費用；及
- 檢討及監察外聘核數師的獨立性及其所提供的非審核服務及舉行董事會會議前截至二零二三年十二月三十一日止期間之中期審閱。

審核委員會主席於每次會議後向董事會匯報審核委員會之發現及推薦建議。審核委員會已就截至二零二三年六月三十日止年度之年度審核與核數師進行商討。

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已由審核委員會審閱，其認為已遵照適用會計準則、上市規則及法定規定編製有關財務報表，並已作出足夠之披露。

審核委員會認為本集團外聘核數師之現有建議委任年期屬公平合理。



企業管治報告

薪酬委員會

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）具有特定書面職權範圍，所有成員均為獨立非執行董事，包括關志輝先生、張詩培女士及王玉琴女士。關志輝先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網頁。

薪酬委員會之角色與功能包括：就本公司有關所有本公司主要行政人員薪酬之政策及結構向董事會提供推薦建議；考慮各種因素（如可資比較公司所支付薪金、董事所付出時間及職責及本公司業績）以建議彼等之特定薪酬待遇；及確保任何董事或其任何聯繫人概無參與釐定本身薪酬之工作。薪酬委員會擔當董事會顧問的角色，而董事會保留批准主要行政人員薪酬之最終授權。薪酬委員會亦應檢討及／或批准與上市規則第17章項下之股份計劃有關的事項。

薪酬委員會主席於每次會議後向董事會匯報薪酬委員會之發現及推薦建議。於截至二零二四年六月三十日止年度，曾舉行三次薪酬委員會會議，各成員之出席情況如下：

成員姓名	出席次數
關志輝先生	3/3
張詩培女士	3/3
王玉琴女士	3/3

截至二零二四年六月三十日止年度薪酬委員會之工作包括檢討本財政年度之薪酬政策以及執行董事及獨立非執行董事之薪酬。

企業管治報告

提名委員會

本公司提名委員會（「提名委員會」）具有特定書面職權範圍，所有成員均為獨立非執行董事，包括關志輝先生、張詩培女士及王玉琴女士。關志輝先生為提名委員會主席。提名委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網頁。

提名委員會之角色與功能包括：

- (a) 至少每年一次檢討董事會之架構、規模及組成（包括技能、知識、多元化及經驗方面），並就任何建議改動向董事會提出推薦建議以補足本公司的企業策略；
- (b) 物色適合之合資格人士出任董事會成員，並甄選可獲提名為董事之個別人士，或就此向董事會提出推薦建議，並參考董事會成員多元化政策適當考慮董事會多元化的好處；
- (c) 就董事委任或續任以及董事（尤其是本公司主席及行政總裁）繼任計劃向董事會提出推薦建議；與董事會酌情考慮本公司的企業戰略以及未來所需的技能、知識、經驗和多元化的組合；
- (d) 根據上市規則及其他有關法律、規則及規例的規定評核獨立非執行董事之獨立性；
- (e) 審查多元化政策，制定和審查實施多元化政策的可衡量目標，並監測實現這些目標的進展情況；及
- (f) 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任個別人士為獨立非執行董事，於有關股東大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中，提名委員會應該列明董事會認為應選任該名人士的理由，以及彼等認為該名人士屬獨立人士的原因。

提名委員會主席於每次會議後向董事會匯報提名委員會之發現及推薦建議。截至二零二四年六月三十日止年度，曾舉行三次提名委員會會議，各成員之出席情況如下：

成員姓名	出席次數
關志輝先生	3/3
張詩培女士	3/3
王玉琴女士	3/3



企業管治報告

提名委員會 (續)

提名委員會建議重選一名執行董事陳錦艷先生及一名獨立非執行董事張詩培女士，彼等於二零二三年十一月舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任。提名委員會乃基於彼等對董事會之貢獻及盡忠職守而作出此續任推薦建議。董事會已接納提名委員會之推薦建議，因此，上述執行董事及獨立非執行董事於二零二三年十一月舉行之股東週年大會上膺選連任。提名委員會亦已考慮每位董事對董事會之效益所作之貢獻，檢討董事於董事會及董事會會議之出席率和參與程度。

於截至二零二四年六月三十日止年度，提名委員會檢討董事會的結構、規模及多元化，以及董事會成員多元化政策，以確保董事會之組成符合上市規則，並反映與本公司戰略、管治及業務相關且有助於提高董事會有效性及效率的適當技能、經驗及多元化組合。

於二零二四年六月三十日，董事會共有兩名女性董事，女性代表比例佔董事會三分之一。董事會目標是至少保持目前的女性代表比例，最終目標是實現性別平等。於考慮董事會繼任時，提名委員會將在適當的時候協助識別潛在獨立非執行董事候選人。長期而言，董事會將繼續在合適候選人出現時藉機提高女性成員比例。

提名政策

提名委員會向董事會推薦提名候選人，由董事會通過最終人選。提名委員會負責維持本公司的提名政策(「提名政策」)，並定期對提名政策進行檢討。提名政策目標為協助本公司履行其職權範圍規定的職務及職責。此提名政策載列(其中包括)提名候選人獲委任或續任本公司董事的甄選標準及評估程序。

根據組織章程細則，提名委員會應考慮由本公司任何董事或股東向委員會推薦的任何及所有董事候選人。提名委員會亦可自行物色候選人，並聘請專業調查公司或其他第三方協助物色及評估有潛在候選人。提名委員會致力物色誠實可靠並擁有相關資歷、素質、技能、經驗及獨立性(倘為獨立非執行董事)的人士，以有效代表全體股東的最佳利益。甄選候選人時將根據彼等行使良好判斷力、提供實用見解以及多元化觀點的能力。

提名委員會可採用其認為適當的任何程序評估候選人，當中包括個人訪談、背景調查、候選人書面陳述及第三方推薦。在實際可行的範圍內，應使用大致相似的程序對每次甄選或委任董事的候選人進行評估。提名委員會應不時檢討提名政策。

企業管治報告

核數師之服務

(a) 審核服務

開元信德會計師事務所有限公司（「開元信德」）所報之年度審核費用已由董事會及審核委員會審批。於截至二零二四年六月三十日止年度之核數師酬金為港幣1,200,000元。

於二零二四年八月二十日，開元信德辭任核數師及鵬盛會計師事務所有限公司（「鵬盛」）獲委任為核數師。有關核數師變動的更多資料請參閱日期為二零二四年八月二十日的公佈。

鵬盛所報之年度審核費用已由董事會及審核委員會審批。於截至二零二四年六月三十日止年度之核數師酬金為港幣600,000元。

於二零二四年九月十六日，鵬盛辭任核數師及天健國際會計師事務所有限公司（「天健」）獲委任為核數師。有關核數師變動之更多資料請參閱日期為二零二四年九月十六日之公佈。

天健所報之年度審核費用已由董事會及審核委員會審批。於截至二零二四年六月三十日止年度之核數師酬金為港幣1,200,000元。

(b) 非審核服務

開元信德就截至二零二三年十二月三十一日止期間收取中期審閱費用港幣280,000元。開元信德已審閱中期財務報表。

董事會成員多元化政策

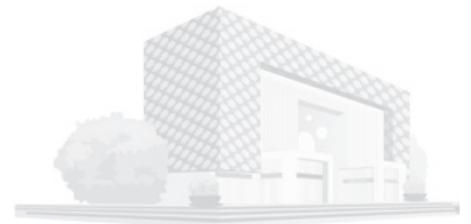
董事會及提名委員會採納及批准多元化政策，以支持達致本公司之策略目標及可持續及均衡發展。多元化政策概要以及就實施該政策而設定之可計量目標及達致有關目標之進程於下文披露。

可計量目標

設計董事會之組成時，所有董事會委任將依據用人唯才基準進行，並會根據客觀標準考慮董事會成員之候選人，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，以達致董事會成員多元化。董事會認為依據用人唯才基準選任人才有助於本公司最高效服務其股東。於本報告日期，董事會董事包括四名男士及兩名女士，分別佔董事會總人數約67%及33%，並具有不同年齡、經驗、背景及多元化觀點，均已於本年報董事履歷詳情中披露。

監察及報告

提名委員會每年均於企業管治報告內報告董事會之組成。提名委員會亦將檢討多元化政策之目標，並密切監察，以確保該政策之執行。此外，提名委員會將就任何必需之修訂進行討論，亦會向董事會建議任何有關修訂，以供其考慮及批准。



企業管治報告

董事會成員多元化政策 (續)

監察及報告 (續)

於本報告日期，董事會由六名董事組成，三名為獨立非執行董事，據此促進關鍵審核及監控管理程序。董事會在性別、年齡、經驗、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期方面亦極為多元化。

股息政策

本公司已制定股息政策。任何宣派及派付股息應由董事會全權酌情釐定，長遠目標為使本公司的股東價值最大化。

根據股息政策，董事會在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，須考慮 (其中包括) 以下因素：

- (a) 經營和財務業績；
- (b) 現金流量情況；
- (c) 業務狀況和策略；
- (d) 未來經營和收益；
- (e) 稅務考慮；
- (f) 資本需求和支出計劃；
- (g) 股東利益；
- (h) 派付股息的任何限制；及
- (i) 董事會可能認為相關的任何其他因素。

本公司宣派及派付股息亦須受開曼群島公司法、任何適用法律、規則及法規及本公司組織章程細則的任何限制所規限。

根據股息政策宣派及派付任何未來股息須遵守董事會的決定，即該等股息將符合本集團及本公司股東的整體最佳利益。董事會將不時檢討股息政策，並可全權酌情決定在其認為合適及必要時隨時更新、修訂及／或修改股息政策。概不保證在任何特定期間內將以任何特定金額派付股息。

企業管治報告

與股東之溝通

董事會透過股東週年大會與股東溝通並鼓勵彼等參與。於二零二三年十一月舉行之股東週年大會上，主席就每項主要獨立事宜提呈一項獨立決議案。主席亦安排一名審核委員會成員及核數師於大會上回答提問。此外，本公司於刊載於本公司及聯交所網頁之年報、中期報告、公佈及通函中向股東提供廣泛資料。股東可於任何時間傳真或郵寄至本公司總辦事處及香港主要營業地點，透過本公司之公司秘書向董事會提出查詢及表達意見。本公司總辦事處及香港主要營業地點的聯絡方法如下：

錦藝集團控股有限公司
香港九龍
蕪湖街70-74號
潤達商業大廈
1樓A室
傳真號碼：+852 3106 6987

公司秘書

公司秘書為邱梅美女士。公司秘書為本公司僱員，熟悉本集團事務。彼向主席及行政總裁報告。董事會可以獲得公司秘書的建議及服務，以確保遵守董事會程序以及所有適用法律、規則及法規。彼已於截至二零二四年六月三十日止年度內根據上市規則第3.29條之規定接受不少於15個小時的相關專業培訓。

於截至二零二四年六月三十日止年度，沈靜宜女士於二零二三年十二月一日至二零二四年一月二十三日期間為公司秘書。

股東召開股東特別大會之權利

根據本公司組織章程細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（賦有於本公司股東大會上的投票權）十分之一之股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出（郵寄至本公司總辦事處及香港主要營業地點）書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一(21)日內董事會未能召開有關大會，則要求人可以相同方式自行召開大會，且要求人因董事會未能召開大會產生的所有合理開支將由本公司補償予要求人。



企業管治報告

按股數投票表決

本公司組織章程細則載有須以投票方式表決之程序、規定及情況。根據上市規則第13.39條，股東於股東大會上之任何投票均須以投票方式表決。

投票結果將於股東大會結束後盡快刊載於聯交所及本公司的網頁，惟無論如何不遲於股東大會後首個營業日之早上交易時段或任何開市前時段（以較早者為準）開始前三十分鐘。

憲章文件的變更

本公司於截至二零二四年六月三十日止年度並無對憲章文件作出任何修訂。

環境、社會及管治報告

本集團致力於其營運所在地之環境及社區之長遠可持續發展。本著對環境負責的態度，本集團致力於確定及採取有效措施，以達致有效運用資源、節能及減排。本報告乃由本集團遵循上市規則附錄C2所載環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告指引（「環境、社會及管治報告指引」）編製。於截至二零二四年六月三十日止年度，本報告遵守環境、社會及管治報告指引所載「不遵守就解釋」之條文，對環境及社會資料作出一般披露。

企業管治乃實行有效環境、社會及管治管理的關鍵。董事會承擔環境、社會及管治的全部責任，並致力於提高環境、社會及管治表現。董事會舉行會議，評估環境、社會及管治風險，制定環境、社會及管治策略與政策，並確保就其業務及營運的環境、社會及管治層面設立及維持有效的內部監控程序。董事會亦定期與管理層討論，以檢查策略及政策的執行，並收集持份者的反饋意見。本集團亦委聘獨立評估機構以就其業務及營運的環境層面作出進一步評估。憑藉有關管治結構，董事會可於同時考慮內部及外部觀點的情況下有效監督環境、社會及管治事宜。

本集團於編製報告時已遵循下列報告原則。

重要性：本集團透過內部檢討及與持份者溝通以了解其關注事項及預期，確定與其發展及營運有關的重大環境、社會及管治議題。

定量：本集團以定量的方式對關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）進行核算及披露，以妥善評估環境、社會及管治政策與行動的成效。

均衡：該報告旨在客觀地披露數據，以期為持份者提供本集團整體環境、社會及管治表現的均衡概覽。

一致性：本集團採取一致的計量方法，藉以於實際可行的情況下對一段時間內的環境、社會及管治表現進行有意義的比較。本集團將會披露所採用方法或關鍵績效指標的任何更新。

本集團透過擴展及優先安排整個集團有關環境、社會及管治的工作與活動，進一步加強環境、社會及管治報告。本集團現正審閱、更新及完善環境、社會及管治相關事宜，以確保其政策、制度、流程及標準與全球最佳慣例及趨勢一致。隨著環境、社會及管治評定及披露準則的發展，本集團將作出相應披露。

董事會聲明

董事會（「董事會」）認為，良好的環境條件、社會影響及管治結構對本集團的發展十分重要。本集團應具備長期策略管理使命，並堅信積極實現環境、社會及管治是可持續發展的基石。為實現本集團對長期營運及可持續發展的承諾，本集團採用不同的指導與監控體系，以確保營運有效率，並將營運風險降至最低。董事會定期檢討可持續發展的目標及政策，並實施適當的管理措施，以確保本集團與時俱進，對可持續發展的承諾不僅是一個企業的使命，更是我們在市場上取得成功的驅動力。



環境、社會及管治報告

董事會聲明 (續)

由於本集團的重要持份者包括社區成員、客戶、僱員、政府及監管機構、股東及投資者、供應商及租戶，本集團於其業務過程中與該等持份者保持溝通以了解彼等的觀點及滿足彼等的預期。本集團致力於其日常物業營運中考慮環境、社會及管治方面。本集團的首要任務仍是透過制定特定範疇的政策及指標，鼓勵減少廢物、循環利用及可持續發展，從而減少及控制廢氣及廢物的排放。

下表呈列本集團的主要持份者，以及本集團通過各種渠道與持份者進行溝通：

持份者	溝通渠道
社區成員	— 參與社區活動 — 慈善及社會捐獻
客戶	— 公司網站 — 年報、中期報告、環境、社會及管治報告及其他公開資料 — 電郵及客戶支援熱線 — 客戶反饋表
僱員	— 培訓 — 會議 — 表現評估 — 電郵
政府及監管機構	— 現場檢驗及檢查 — 定期對話及資料呈交 — 年報、中期報告、環境、社會及管治報告及其他公開資料 — 電郵
股東及投資者	— 股東週年大會及其他股東大會 — 公司網站 — 年報、中期報告、環境、社會及管治報告及其他公開資料 — 傳真及郵遞 — 電郵
供應商	— 會議 — 定期評核 — 電郵
租戶	— 會議 — 電郵

本集團的業務影響著不同持份者，而持份者對本集團也有著不同期望。展望未來，本集團將繼續加強與持份者的溝通，透過不同形式更廣泛地收集持份者的意見，令重要性分析更完備。同時，本集團也會提升定量、均衡及一致性的匯報原則，以更符合持份者期望的方式，界定報告的內容及資訊的呈現。

環境、社會及管治報告

重要性評估

為更好地了解持份者對本集團的環境、社會及管治表現的意見及期望，本集團每年進行重要性評估，評估環境、社會及管治議題對持份者的重要性並識別環境、社會及管治相關風險及機遇。本集團以各種溝通方式評估所有潛在環境、社會及管治議題對持份者及本集團的重要性，從而考慮其重要性。

中華人民共和國（「中國」）一家資深檢測公司的合格檢測人員根據投資物業的營運狀況確定及篩選環境、社會及管治因素，隨後提供定量資料以供報告排放情況。檢測設備運作環境良好，並會定期檢查及維護。檢測工作乃根據《環境監測品質管制技術導則》開展。排放密度及資源使用量乃採用投資物業的總建築面積進行計算。

為保證可進行有意義的比較，本集團於截至二零二三年六月三十日或二零二四年六月三十日止年度採用的方法或關鍵績效指標概無重大變動。本集團的環境、社會及管治報告並無任何報告範圍。此外，本集團確定將物業營運範疇列入環境、社會及管治報告，因該範疇為本集團的主要業務活動。

下表說明本集團的重要性評估結果。所列議題亦被認為屬最重要，或會對本集團的環境、社會及管治表現有重大影響。

層面	重要議題
環境	氣體排放
僱傭及勞工	職業健康與安全僱員關係
營運	供應商管理
社區	社區投資

聯繫我們

本集團重視閣下對可持續發展表現的反饋與意見。閣下可透過以下聯繫方式就本環境、社會及管治報告或本集團的可持續發展表現提供寶貴意見：

錦藝集團控股有限公司
香港九龍
蕪湖街70-74號
潤達商業大廈
1樓A室
傳真號碼：+852 3106 6987



環境、社會及管治報告

環境

排放

本集團氣體排放

根據《中華人民共和國環境保護法》及《建設項目環境保護管理條例》，建造項目之污染防治設施須同時作為主要項目予以設計、建造及投入使用。污染防治設施（如「三同時」概念）被視為嚴格控制新污染源及污染物排放以及遏制環境惡化趨勢的有效措施。於項目建造及營運期間，本集團之污染防治措施嚴格遵守中國政府之相關法規及標準。

於報告期間，本集團的排放物主要為地下車庫及汽車尾氣，一氧化碳總量達約0.84噸（二零二三年：0.9噸）。就本集團所知，房地產開發商於地下停車場建立獨立送風及排風系統後，汽車廢氣對周遭環境的影響微乎其微。地下車庫安裝的11個排氣管每年排放約2,900個小時（二零二三年：每年2,900個小時）的廢氣。儘管本集團僅負責地下車庫的營運，但仍不時監察廢氣排放的狀況。

本集團租戶氣體排放

為防止餐飲業油煙對大氣環境及居住環境造成污染，本集團之餐飲租戶根據《中華人民共和國大氣污染防治法》及中國環境保護部特定之《飲食業油煙排放標準》，安裝油煙淨化設施及採用污染防治措施以達到污染物排放標準。經中國政府授權機構檢查及批准後，餐飲租戶方可安裝及使用油煙淨化設施。就本集團所知，油煙淨化設施之規格符合相關標準，且環境保護行政主管部門負責監察執行。本集團亦不時監察餐飲商舖單位之油煙排放情況。

本集團亦鼓勵飲食業減少油煙排放，並建議飲食業開發「無煙菜」作為菜單的一部分。本集團亦歡迎公眾監督任何餐廳排放任何油煙及異味的情況。

污水排放

透過使用雨污水分流系統及遵循使用化糞池進行污水處理，本集團按照有關中國政府部門頒佈的污水標準，藉助市政污水管網處理污水排放。房地產開發商合共建造7個排污口，用於購物中心的污水排放。污水排入五龍口污水處理廠之前，本集團排放的污水質量須符合《污水綜合排放標準》(GB8978-1996)之三級標準及《污水排入城市下水道水質標準》(CJ343-1996)之B級標準。根據一間檢測公司的測試數據，於整個報告期間測量的污水排放約為105千克（二零二三年：100千克）。

環境、社會及管治報告

環境 (續)

排放 (續)

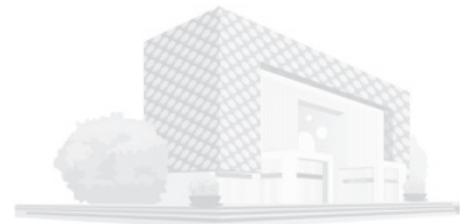
廢物管理

於本集團管理的購物中心的公共區域，本集團已設立廢物分類箱，及時處理廢物並保持回收箱周圍環境衛生。本集團集中處理於其所管理的購物中心公共區域收集的廢物以供出售。根據政府部門規定，本集團開展乾濕生活廢物收集並於指定區域將其分類，該等廢物隨後運往市固體廢物回收站進行統一銷毀。此外，本集團開展以下程序：(i)與鄭州市政府指定的一間廚餘垃圾處理公司簽署協議；(ii)取得生活垃圾傾倒證書；(iii)與一間消毒及殺蟲劑公司簽署協議，以定期對公共區域及商舖進行消毒；(iv)於集中回收站集中收集商業廢物；及(v)集中處理泔水。

於報告期間，本集團產生三類無害廢物，即(i) 6,600立方米建築垃圾(二零二三年：6,900立方米)，如來自租戶及推廣活動的翻新及裝飾材料；(ii) 7,900立方米生活廢物(二零二三年：8,000立方米)，如包裝材料及雜物等；及(iii) 2,190,000升廚餘垃圾(二零二三年：1,900,000升)。該等三類無害廢物產生的密度分別為0.03立方米/平方米(二零二三年：0.03立方米/平方米)、0.04立方米/平方米(二零二三年：0.04立方米/平方米)及10.67升/平方米(二零二三年：9.25升/平方米)。就董事所知，本集團營運並無產生有害廢物。

氣體排放目標為1.5噸(二零二三年：1.5噸)。本集團會加強宣傳及引導，倡導綠色出行、推廣使用新能源汽車、引進新能源汽車品牌及在停車場安裝新能源汽車充電樁。污水排放目標為150千克(二零二三年：150千克)。本集團會加強推動餐飲租戶的污水減排及管理，確保餐飲租戶排放的污水已經過油水分離及殘渣過濾等若干措施。三類無害廢物的排放目標為7,000立方米建築垃圾(二零二三年：6,000立方米)、15,000立方米生活廢物(二零二三年：15,000立方米)及2,500,000升廚餘垃圾(二零二三年：2,500,000升)。於報告期間，建築垃圾增至7,000立方米，乃由於本集團已預計部分租戶合約期滿及部分新租戶加入購物中心。本集團建議所有租戶努力減少、重用及回收裝修及裝飾材料。然而，各租戶均有本身的設計風格；部分新租戶或會使用現有裝修及裝飾材料。此外，本集團會做好垃圾分類並將其交由供應商統一處理，加強宣傳及引導，穩定租戶業務經營以減少換舖，開展線上推廣活動，倡導低碳綠色生活方式，減少使用一次性筷子及塑膠袋等塑膠製品，並推行適度點餐，以節省食物及減少浪費。

於報告期間，上述排放之測量值均處於規定標準範圍內。本集團已遵守有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排放以及有害及無害廢棄物的產生之政策以及相關法律及法規。



環境、社會及管治報告

環境 (續)

使用資源

1. 電力：溫室氣體排放與能源消耗密切相關，本集團認識到能源消耗的主要來源為電力。本集團針對並鼓勵其租戶實施節能措施並支持緩解全球變暖，如下班後關燈及盡可能使用有效節能燈泡。於報告期間，本集團耗電量包括向投資物業提供的商業用電，詳情載列如下。於報告期間，本集團耗電量約為33,199,000千瓦時（二零二三年：26,076,000千瓦時），能耗密度為161.70千瓦時／平方米（二零二三年：127.01千瓦時／平方米）。

河南省電力公司鄭州分公司為本集團投資物業提供商業用電。辦公、公共設施（如景觀區域、公共通道等）的用電費用由本集團承擔，而各商業單位的租戶乃基於獨立電表計數自行承擔費用。於報告期間，本集團由河南省電力公司鄭州分公司供應的耗電量約為33,190,000千瓦時（二零二三年：26,076,000千瓦時）。

本集團響應國家號召，積極參與由鄭州市政府及國家發展和改革委員會聯合組織的鄭州市電力銷售平台。本集團簽署一份電力銷售協議，該協議有利於本集團減少電費及節省能源。此外，本集團配合落實鄭州市政府發佈的《對大型商業、企業鼓勵用電，降低用電費用》文件。

本集團將能源使用效益目標定為32,000,000千瓦時（二零二三年：32,000,000千瓦時），仍然繼續致力降低未來成本。本集團會加強宣傳及引導，提高租戶的節能降耗意識，選擇節能設備及設施，並於辦公時間後關閉所有照明，減少無效照明。此外，本集團會根據購物商場的營業時間合理安排電梯及其他設備的運行，根據天氣狀況及購物商場內的溫度調節空調的運行及溫度，並在出入口安裝透明門簾，以確保購物商場能耗較低及溫度適宜。

環境、社會及管治報告

環境 (續)

使用資源 (續)

2. 天然氣：房地產開發商於購物中心安裝11台鍋爐，以於二零二三年十一月十五日至二零二四年三月十五日期間向辦公及公共區域供暖。該等鍋爐以由鄭州華潤燃氣股份有限公司供應的天然氣為燃料，供暖費用概由本集團承擔。於報告期間內，本集團天然氣消耗量約為194,000立方米(二零二三年：256,000立方米)，而天然氣消耗密度為0.94立方米／平方米(二零二三年：1.25立方米／平方米)。

於二零二三年十一月十五日至二零二四年三月十五日期間，僅於投資物業開放時方會打開供暖，於投資物業關閉時斷開供暖。天然氣流量視乎天氣透過調節閥門大小而定。本集團將能源使用效益目標定為456,000立方米(二零二三年：456,000立方米)，繼續致力降低成本，根據天氣狀況及購物商場內的溫度調整供暖時間及流量，在購物商場營業結束前及時切斷供暖，並在出入口安裝棉布門簾以減少能耗，同時確保購物商場溫度適宜。本集團亦歡迎公眾報告任何門窗洩漏情況以防止購物商場出現任何進一步暖氣流失。此外，本公司與河南鼎誠能源有限公司(「鼎誠」)簽訂合作協議，將購物商場的供暖耗氣量與鼎誠的服務收入掛鉤，以減少報告期間內的過度耗氣及節省成本。

3. 耗水量：鄭州自來水投資控股有限公司為辦公及公共設施(如公共休息室)提供城市商用水。該等水費由本集團承擔，而各個商業單位之租戶乃基於獨立水表計數自行承擔水費。水費包括支付予政府之排污費。於報告期間，本集團耗水量約為254,000立方米(二零二三年：241,000立方米)，而耗水密度約為1.24立方米／平方米(二零二三年：1.17立方米／平方米)。

本集團於求取適用水源上並無任何問題。為注重衛生及良好的服務質素，本集團將能源使用效益目標定為320,000立方米(二零二三年：320,000立方米)，繼續致力透過下列政策降低耗水量。佳潮購物中心已於部分洗手間安裝節水水龍頭。為長遠計，本集團將於所有休息室全面安裝節水設備。本集團亦收集雨水作為灰水以作園藝之用，從而實現節水。其次，本集團於購物商場張貼更多「節水」標識，服務台會不時廣播節水宣傳資料以增強客戶及租戶的節水意識。



環境、社會及管治報告

環境 (續)

使用資源 (續)

4. 於截至二零二四年六月三十日止年度，資源使用（電力及水耗用）增加乃由於截至二零二三年六月三十日止年度的COVID-19疫情管控政策導致兩個購物中心定期強制停業。短期內，本集團的資源使用（天然氣及水耗用）應維持在相同水平，而資源使用（電力）計劃透過上述一系列嚴格措施降低消耗。此外，本集團採取良好政策或營運策略以減少資源使用，確保為兩個購物中心的客戶及租戶提供綠色清潔的環境。
5. 本集團注意到，新能源汽車未來會更受歡迎，政府亦出台若干政策以促進使用新能源汽車。未來或會禁止銷售燃油汽車。隨著兩個購物中心的停車場安裝新能源汽車充電樁，客戶可使用充電樁為新能源汽車充電。本集團認為，未來電力使用水平可能會保持不變或有所增加。

環境及自然資源

本集團於實施大規模營銷及推廣活動時嚴格遵守相關環保法律法規、部門規章制度及地方性法規的規定。該等活動中使用的設備均採用環保材料製成，概無廢煙、廢水、垃圾及噪音等污染。概無違反污染排放規定或環境污染等污染事件及非法活動發生。

營銷及推廣活動

1. 於大規模營銷及推廣活動中，僅使用環保材料及設備，而煙花及爆竹等產生廢煙及廢氣的危險物品則限制使用。
2. 音頻及照明均嚴格遵循國家政策的相關規定。合資格人員隨時控制及監控音量分貝，亦對照明進行控制，禁止照明直射住宅區。晚上九點過後必須關閉音頻及照明，避免產生光污染及噪音污染。
3. 於該等活動結束後，活動材料及生活垃圾得以妥善處理，以減少環境污染。
4. 用於搭建舞台的支撐及固定材料可回收及環保。大部分材料為鋁或鋼，亦易於回收。
5. 本集團於設計及製作上均採用實用新型專利，其中環保展臺搭建系統採用先進工藝結構及專利廣告牌基本材料，可在整個展臺搭建過程中免用膠水、油漆、中密度纖維板等傳統材料。因此，該過程幾乎零污染，且材料可回收利用。
6. 本集團倡導環保無紙化辦公，通過電子方式發送文件、合理使用草紙，並於列印文件以供內部使用時，盡量減少文件內容的頁眉、頁腳、行距、字距及字體大小。

環境、社會及管治報告

環境 (續)

環境及自然資源 (續)

生態環境

本集團的綠化面積為2,550平方米(二零二三年：2,550平方米)，以期改善生態環境。於報告期間，本集團不僅保留原有的綠化地帶，更增加盆景種植，並定期進行打理及修剪。

氣候

於報告期間，本集團並無受到極端氣候的影響。暴雨、地震、冰雹、水災、滑坡等氣候相關的主要事宜日後可能會影響本集團。董事會注意到，氣候變化以及管理相關風險及機遇或會對業務的可持續性及成功產生影響。董事會將氣候變化相關風險分為兩類：物理風險及過渡風險。

物理風險：

極端氣候強度的增加或會對購物商場造成不同損害(如窗戶破裂、玻璃門損壞及購物商場內洪水泛濫)，從而可能對業務營運產生干擾，造成收益損失。此外，由於營運方面受到影響，租戶可能不會重續租賃合約。

氣候變化亦導致酷熱及極端寒冷天氣。購物商場需提高能源使用水平以為客戶維持舒適的室溫。因此，其可能會增加運營成本、增加用電量及增加溫室氣體排放。

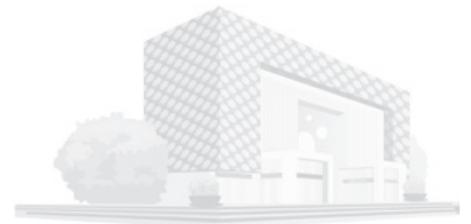
過渡風險：

未來，政府將出臺更多有關排放監管及資源使用的政策(如使用更多節能設備及減少空氣污染排放)，其可能會增加運營成本，客戶越發偏好環保建築或會產生壓力及增加成本。

降低風險的應對措施

商場物業部門對極端天氣的處理流程是：(1)增加留守人員24小時值班，以確保現場排污泵能夠正常使用；(2)在匝道入口設置擋水牆及防洪沙袋，以防止停車場被淹；(3)定期檢查屋頂排水系統，以確保水流暢通；及(4)時刻關注官方部門發佈的天氣報告。

本集團亦盡快採納最新政府政策及監管規定。此外，本集團促使租戶使用節能設備，租戶應遵守租賃協議中訂明的最新政府政策及監管規定。



環境、社會及管治報告

社會

僱傭

本集團遵守及執行中國相關法律及法規，包括有關招聘、僱傭、工作時長及辭職之《中華人民共和國勞動法》（「《勞動法》」）、《招聘管理辦法》、《薪酬管理辦法》、《考勤管理辦法》及《晉升管理辦法》，且迄今並無違反《勞動法》。本集團設定同等薪酬待遇之基層崗位，且為僱員提供從高層至低層均可享受的標準福利。本集團制定公平公正之晉升機制，以確保於僱傭時並無對年齡、性別、地理等存有歧視或偏見。此外，僱傭法律及法規（包括香港法例第57章《僱傭條例》及香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》）適用於香港的僱員。於報告期間，本集團已遵守有關薪酬、招聘及晉升、工作時長、假期、同等機會、多元化、反歧視及僱傭終止之政策以及相關法律及法規。

於報告期間，本集團有132名僱員，全部均為全職合約員工。其中，83名男性僱員及49名女性僱員，平均年齡為39歲。30%僱員為45歲以上及49%僱員來自鄭州。本年度的僱員流失率為15%，包括14名男性僱員及6名女性僱員，平均年齡為33歲。15%離職僱員為45歲以上及33%離職僱員來自鄭州。

健康及安全

本集團已嚴格遵守中國及香港相關法律及法規，包括《用人單位職業病危害防治八條規定》，據此，體檢、為工程及技術崗位僱員之個人詳情建檔以及為僱員購買保險實屬必要。本集團於作業期間提供合資格防護設備及於施工期間豎立警告通知，以確保僱員安全。此外，本集團須於香港嚴格遵守有關法律及法規（包括香港法例第282章《僱員補償條例》及香港法例第509章《職業安全及健康條例》）。本集團亦在不同層級的僱員中廣泛採納安全第一的文化。僱員在工作中亦將安全放在首位。此外，本集團亦為僱員提供健康及安全培訓。於報告期間，本集團已遵守有關安全工作環境及防止工作場所職業危害之政策以及相關法律及法規。於報告期間內，本集團概無報告僱員工傷事故及傷害，亦無錄得任何因工傷損失工作日數。於過往三年（包括報告期間），每年的工傷死亡人數及發生率均為零。

環境、社會及管治報告

社會 (續)

發展及培訓

為培養內部員工，根據本集團之《內部培訓及培訓點管理制度》之相關條文，本集團採用內部培訓及外部培訓相結合之方式。內部培訓類型分為兩種，即內部講師及外部講師舉辦之培訓。該等培訓之主題及內容乃專門針對中高層及基層員工而定。二零一七年以來，本集團已為僱員設立培訓卡系統，各僱員應於一年內累計至少12分以滿足一項評估標準。外部培訓將劃分為兩個類別：第一個類別為每年組織活動以提升員工凝聚力(如遠足、登山及其他戶外團建活動)；第二個類別為技術／專業培訓。本集團全力支持物業及工程部門僱員獲取其職位所需證書，如消防及電力證書。本集團亦為僱員承擔培訓費用及提供時間參加外部培訓，從而提升其專業技能。

於報告期間，本集團的年度培訓課程包括業務技能培訓、管理能力培訓及法律事務培訓等。本年度組織了15次培訓課，有208人次參加培訓。其中，115人次為男性僱員，93人次為女性僱員。男女培訓參與者的比例為1.2:1。根據管理層級別，42人次參加中級管理層及以上(包括主管)的培訓，166人次參加基層僱員(包括一線保安)的培訓。僱員的平均培訓時間為2小時，其中，男性僱員平均接受1.8小時培訓，女性僱員平均接受1.3小時培訓。中級管理層及以上平均接受2.9小時培訓，而基層僱員平均接受1.5小時培訓。

勞工準則

本集團於中國招聘僱員時全面遵守《勞動法》或於香港招聘僱員時全面遵守香港法例第57章《僱傭條例》的標準規定，以篩選簡歷及進行面試。結構化面試方式及書面測試均用於面試流程。本集團透過背景核查進一步確認候選僱員之年齡等資料之準確性。本集團禁止僱傭任何童工或強制勞工，且本集團並無任何童工或強制勞工之情形。於報告期間，本集團已遵守有關禁止使用童工及強制勞工之政策以及相關法律及法規。

供應鏈管理

根據《供應鏈管理七項原則》，本集團基於所需服務特性將供應商分成不同類別，即採購供應商、建造商及外部保安及清潔供應商。本集團透過統一的投標形式進行篩選以甄選供應商及建造商，及明確載列標準規範。本集團亦定期評估採購供應商、建造商及外部保安及清潔供應商的環境、社會及管治表現。本集團將不會聘請或終止任何在環境或社會問題上聲譽不佳的供應商、服務提供商或業務合作夥伴。多個部門按投標要求統一評定方法。於合作過程中，本集團多個部門設定多個鏈接以便進行監控及審核，並設立供應鏈信息系統以實現合作雙贏。於年末，所有供應商及建造商將接受調查以審查其服務質素。就外部保安及清潔供應商而言，本集團制定一項評估系統以進行評估及監察。評估系統與薪資掛鈎，而實施獎罰制度可提高現場服務質素。



環境、社會及管治報告

社會 (續)

供應鏈管理 (續)

於報告期間，本集團自超過160個供應商取得服務，均位於中國，普遍分佈於河南、福建、江蘇等城市。若干專業設計類則主要以擁有一線城市典型案例服務經驗的供應商為基礎。於工程部、工程耗材、電梯維修、空調維修、高壓檢測、電力銷售、規劃及印刷宣傳材料、廣告活動策劃、消防、保安、清潔、石材保養、垃圾清除、消毒服務、環境檢測及資訊等方面有長期合作關係的供應商數量介乎3至11個。

所有與本集團合作的供應商均須提供營業執照、專業資格證書、開戶許可證及其他與本集團所在行業相關的公司合作案例(所有情況均需進行工商、銀行及行業調查以核查真實性)。就供應商提供的貨品而言，本集團已設立三方驗收流程，於入庫之前會嚴格檢查貨品的品牌、商標、防偽及環保標誌，而所有不合格貨品均會退回。於施工過程中，施工單位須採取防塵及降噪等一系列措施，而專業的環境改造施工單位須提供安全生產許可證及環保工程專業資格後方可開展施工作業。

產品責任

根據《產品責任保險》條文，租戶出售之產品須為正版產品，不得銷售假冒偽劣產品。飲食業應持有營業執照及《食品安全許可證》及僱員應持有有關其崗位之健康證明。本集團作為投資物業之營運商，須購買公眾責任險。於通常營運過程中，購物中心設有少數客戶服務台，旨在處理客戶投訴及解決任何疑難問題。為保障租戶的合法及安全營運，本集團亦定期向其提供廣告及消防安全知識培訓。除向租戶提供上述服務外，本集團亦於通常業務營運過程中對其進行全面監察及管理。本集團的使命在於為租戶之業務營運提供安全有效的場所，亦為客戶提供一個安全、舒適及健康的購物環境。於報告期間，本集團已遵守有關所提供產品及服務之健康及安全、廣告、標籤及隱私事宜以及糾正方法之政策以及相關法律及法規。一旦收到投訴，本集團會一視同仁地處理每一起投訴，並解決相關問題。於報告期間內，本集團並未收到租戶有關其服務的任何投訴。

本集團會在租戶於購物商場營運前檢查其相關營業執照、授權書及其他相關資格證書。與租戶簽訂的租賃合約對租期內的質素維護載有相關規定，並向租戶收取適量的質素按金。產品召回主要由租戶按照其自有程序進行。本集團負責通過在其公共宣傳渠道發佈召回產品信息進行監督及管控。

環境、社會及管治報告

社會 (續)

產品責任 (續)

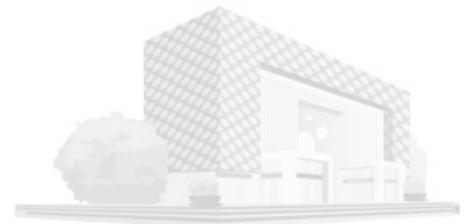
於報告期間，概無產品因安全及健康原因而被回收。於店舖或售貨亭租賃初期，潛在合作品牌須向本集團提供相關資格證書，例如品牌營業執照、商標註冊證書、授權書、身份證及產品質量檢驗證書。本集團會與租戶簽訂租賃合約，其中明確規定本集團須對自租賃合約中獲得的銷售數據及其他商業秘密承擔保密責任。本集團嚴格遵守合約條款。於日常工作中，商戶的賬目及銷售數據由相關部門統一管理。

反腐敗

為防止僱員、供應商及租戶存在賄賂行為，本集團就此採用若干措施。首先，本集團與僱員及租戶簽訂《誠實協議》。其次，本集團設立投訴熱線，倘發現任何僱員有賄賂行為，則本集團將嚴格遵守《獎罰管理制度》及對所涉僱員作出相應懲罰。此外，本集團須於中國及香港嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反洗錢法》、香港法例第201章《防止賄賂條例》及香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》。於報告期間，本集團概無任何腐敗訴訟案件。本集團將相關事宜詳細告知董事及僱員，並不時提供相關培訓。

社區投資

購物中心不僅完善了附近居民之設施，亦為大量不同類別的消費者提供便利的購物環境，以及帶來逾7,000個工作機會。此無疑為社區(尤其是在兒童娛樂、教育及文化方面)作出積極貢獻，預計社區於未來數十年將更加繁榮。毋庸置疑，購物中心營業將帶動鄭州市西區的消費水平。本集團鼓勵員工參與社區服務，包括各類文化活動、社區義工、員工郊遊及支持慈善機構。於報告期間，本集團在兒童日及自習室為公眾提供不同的兒童活動，讓學生有更好的學習環境。此外，本集團亦組織了不同的社區及僱員活動。本集團相信，不同的活動能建立更好的和諧關係。本集團希望培養員工的社會責任感，故鼓勵員工積極參與社會公益活動，為社會作出更大貢獻。



環境、社會及管治報告

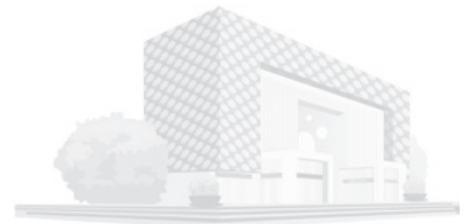
報告披露索引

主題範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／陳述	頁次
A.環境			
A1排放物			
A1	一般披露	排放	41
A1.1	排放物種類及相關排放數據	排放	41
A1.2	直接及能源間接溫室氣體排放量及(如適用)密度	排放	41
A1.3	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度	不適用。於本集團營運中並無產生有害廢棄物。	-
A1.4	所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度	排放	41
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟	排放	42
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟	排放	42
A2使用資源			
A2	一般披露	使用資源	43
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	使用資源	43
A2.2	總耗水量及密度	使用資源	44
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	使用資源	44
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	使用資源	44
A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量	不適用。於本集團營運中並無使用包裝材料。	-
A3環境及自然資源			
A3	一般披露	環境及自然資源	45
A3.1	描述業務活動對環境及自然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	環境及自然資源	45
A4氣候變化			
A4	一般披露	氣候變化	46
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動	氣候變化	46

環境、社會及管治報告

報告披露索引 (續)

主題範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／陳述	頁次
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
B1 僱傭			
B1	一般披露	僱傭	47
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	僱傭	47
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	僱傭	47
B2 健康及安全			
B2	一般披露	健康及安全	47
B2.1	於過往三個年度(包括報告年度)每年因工亡故的人數及比率	健康及安全	47
B2.2	因工傷損失工作日數	健康及安全	47
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施, 以及相關執行及監察方法	健康及安全	47
B3 發展及培訓			
B3	一般披露	發展及培訓	48
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	發展及培訓	48
B3.2	按性別及僱員類別劃分, 每名僱員完成受訓的平均時數	發展及培訓	48
B4 勞工準則			
B4	一般披露	勞工準則	48
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	勞工準則	48
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	勞工準則	48
B5 供應鏈管理			
B5	一般披露	供應鏈管理	48
B5.1	按地區劃分的供應商數目	供應鏈管理	48
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例, 向其執行有關慣例的供應商數目, 以及有關慣例的執行及監察方法	供應鏈管理	48
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例, 以及有關慣例的執行及監察方法	供應鏈管理	48
B5.4	描述在篩選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例, 以及有關慣例的執行及監察方法	供應鏈管理	48



環境、社會及管治報告

報告披露索引 (續)

主題範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／陳述	頁次
B6產品責任			
B6	一般披露	產品責任	49
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	不適用於本集團之營運	-
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	產品責任	49
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	不適用於本集團之營運	-
B6.4	描述質量檢定過程及回收程序	產品責任	49
B6.5	描述客戶資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	產品責任	49
B7反腐敗			
B7	一般披露	反腐敗	50
B7.1	於報告期間對發行人或其僱員提出並已審結的腐敗訴訟案件的數目及案件結果	反腐敗	50
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	反腐敗	50
B7.3	描述向董事及員工提供的反腐敗培訓	反腐敗	50
B8社區投資			
B8	一般披露	社區投資	50
B8.1	專注貢獻範疇	社區投資	50
B8.2	在專注範疇所動用資源	社區投資	50

獨立核數師報告



天健國際會計師事務所有限公司
Confucius International CPA Limited

Certified Public Accountants

香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-08室
Rooms 1501-08, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel: (852) 3103 6980
傳真 Fax: (852) 3104 0170

致錦藝集團控股有限公司列位股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審核列載於第61頁至第134頁的錦藝集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此等綜合財務報表包括於二零二四年六月三十日的綜合財務狀況表,以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流動表以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

吾等認為,綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二四年六月三十日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見的基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。吾等在該等準則下之責任已於吾等之報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(以下簡稱「守則」),吾等獨立於 貴集團,並已根據守則履行其他道德責任。吾等認為吾等所獲得的審核憑證屬充足及適當以為吾等的意見提供基準。

持續經營的重大不確定性

截至二零二四年六月三十日止年度的隨附綜合財務報表乃假設 貴集團將按持續經營基準繼續經營編製。吾等提請注意綜合財務報表附註3,其中顯示(i) 貴集團於截至二零二四年六月三十日止年度產生 貴公司擁有人應佔虧損淨額約港幣270,792,000元;(ii)截至該日, 貴集團之負債淨額約為港幣7,938,000元及流動負債淨額約為港幣51,194,000元。該等情況顯示存在重大不確定性,可能對 貴集團的持續經營能力構成重大疑慮。管理層就解決持續經營問題作出的安排亦於綜合財務報表附註3中說明。綜合財務報表並不包括不確定性結果可能導致的任何調整。吾等的意見並無就此事項作出修訂。



獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項為就吾等之專業判斷而言，對吾等審核本期間之綜合財務報表最為重要的事項。該等事項乃於吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，且吾等不會對該等事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項

投資物業之估值

參閱綜合財務報表附註17。

吾等確定 貴集團投資物業之估值為關鍵審核事項，乃由於其結餘對整體綜合財務報表的重要性，加上在釐定估值所使用的輸入數據時所作出的重要判斷。

管理層估計 貴集團投資物業於二零二四年六月三十日的公平值約為港幣568,817,000元（二零二三年：港幣995,699,000元），佔 貴集團總資產的80%（二零二三年：81%）。

截至二零二四年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表內確認投資物業之公平值虧損約港幣260,870,000元（二零二三年：港幣720,225,000元）。

投資物業以 貴集團委聘之獨立專業估值師（「估值師」）進行估值所得出的公平值列賬。

貴集團投資物業之公平值乃採用具重大不可觀察輸入數據的估值方法、有關市況的假設及判斷而釐定。

吾等的審核如何處理關鍵審核事項

吾等就管理層對投資物業之估值的主要程序：

- 評估估值師的資歷、能力和客觀性；
- 獲取並審閱估值師編製之估值報告；
- 與管理層及估值師討論估值，並對估值所採用的關鍵估計以及所使用的輸入數據及數據提出質詢；
- 根據吾等對中國物業行業的了解評估所使用的估值方法，並考慮關鍵假設及參數的合理性；及
- 檢查估值所使用的關鍵輸入數據的準確性及相關性，包括月單位租金和收益率。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備

請參閱綜合財務報表附註18、附註19及附註20。

吾等確定 貴集團的應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之預期信貸虧損撥備為關鍵審核事項，乃由於其對綜合財務報表的重要性以及管理層於評估應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金的可收回性時運用判斷。

貴集團的應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金分別約為港幣29,793,000元、港幣18,327,000元及港幣47,045,000元(二零二三年：港幣30,538,000元、港幣零元及港幣157,481,000元)，包括預期信貸虧損撥備分別約港幣4,533,000元、港幣185,951,000元及港幣107,166,000元(二零二三年：港幣2,129,000元、港幣222,859,000元及港幣18,419,000元)。

於釐定應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之減值時，管理層根據不同債務人的信貸狀況、應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之賬齡、過往結算記錄、後續結算狀況、預期時間及未償還結餘變現金額及與相關債務人的持續企業關係等資料對應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金的可收回性及預期信貸虧損撥備的充足性進行定期評估。

吾等的審核如何處理關鍵審核事項

吾等就應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之預期信貸虧損撥備的估計採取的程序包括：

- 了解及評估管理層對有關信貸控制、債務收回及預期信貸虧損估計的主要內部控制的設計及實施；
- 按抽樣基準在相關財務記錄檢查於二零二四年六月三十日之應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之賬齡狀況以及年終後的銀行收據結算；
- 就於年終逾期重大應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金各自之狀況以及管理層附支持性證據的關聯解釋詢問管理層，例如基於貿易記錄了解與債務人的持續業務關係、檢查債務人的過往及後續結算記錄及與客戶的其他書信往來；
- 評估、評價及質詢應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金之預期信貸虧損撥備方法是否適當及評估管理層用於釐定預期信貸虧損之假設是否合理，包括過往及前瞻性資料；



獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項 (續)

管理層亦考慮到可能影響債務人償還未償還結餘的能力之前瞻性資料，就評估預期信貸虧損模型下的減值評估估計預期信貸虧損。

吾等的審核如何處理關鍵審核事項 (續)

- 檢查於預期信貸虧損模式下確認預期信貸虧損撥備之數學計算方法及基準；
- 評估外部估值師於所估值預期信貸虧損撥備之資格、經驗及專業知識並考慮其客觀性；
- 在外部估值專家的協助下，按照現行會計準則，根據管理層的預測樣本，對編製貼現現金流量所用的方法進行評估。此乃透過將同行業其他公司及外部市場數據進行比較，以評估貼現現金流量預測所用的貼現率的合理性；
- 取得及查閱由外部估值師編製的應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金的預期信貸虧損撥備之估值報告，管理層據此評估應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金的預期信貸虧損，並審閱該等估值所採用的主要假設(包括市價)的合理性；及
- 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表內就應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及租賃按金的預期信貸虧損撥備所作的披露。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司之董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載之資料，惟不包括綜合財務報表及吾等就此之核數師報告。

吾等有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，吾等亦並不就此發表任何形式之核證結論。

就吾等對綜合財務報表之審核而言，吾等之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若吾等基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告此一事實。吾等就此並無報告事項。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實而公平地反映綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

於編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非貴公司董事有意將貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層須負責監督貴集團的財務報告流程。



獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照委聘之協定條款僅向閣下（作為整體）出具包括吾等意見的核數師報告，除此以外，吾等的報告不作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審核在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

作為根據香港核數準則進行審核的一部分，吾等運用專業判斷，在整個審核過程中持職業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價貴公司董事所使用的會計政策的恰當性及所作出的會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團的持續經營能力構成重大疑慮。如果吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請對綜合財務報表中的相關披露的關注。倘有關的披露資料不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表（包括披露資料）的整體列報方式、結構和內容，以及綜合財務報表是否公平反映有關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充分及適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行集團審核。吾等僅對吾等之審核意見承擔責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任 (續)

吾等與治理層溝通 (其中包括) 審核的計劃範圍、時間安排、重大審核發現等事項, 包括吾等在審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向治理層提交聲明, 說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求, 並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的關係和其他事項, 以及為消除威脅採取的行動或採納的防範措施 (倘適用)。

從與治理層溝通的事項中, 吾等決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審核最為重要, 因而構成關鍵審核事項。吾等會在核數師報告中描述這些事項, 惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露, 或在極端罕見的情況下, 若合理預期在吾等的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益, 則吾等將不會在報告中溝通該事項。

其他事項

貴集團截至二零二三年六月三十日止年度的綜合財務報表已由另一名核數師審計, 該核數師於二零二三年九月二十八日對該等報表發表無保留意見。

天健國際會計師事務所有限公司
執業會計師

陳立志
執業證書編號: P04084

香港, 二零二四年十月十七日



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	7	111,160	143,233
銷售成本		(39,503)	(37,521)
毛利		71,657	105,712
其他收入及其他收益及虧損	8	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	17	(260,870)	(720,225)
租賃修訂收益		41,698	-
財務費用	9	(39,485)	(43,761)
除稅前虧損		(253,321)	(857,397)
所得稅(費用)／抵免	10	(17,471)	173,949
本公司擁有人應佔本年度虧損		(270,792)	(683,448)
其他全面開支：			
後續可能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		(2,899)	(60,534)
本年度其他全面開支		(2,899)	(60,534)
本公司擁有人應佔本年度全面開支總額		(273,691)	(743,982)
每股虧損	14		
基本(港仙)		(10.07)	(25.42)
攤薄(港仙)		(10.07)	(25.42)

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	15	3,301	3,467
使用權資產	16	3,592	3,809
投資物業	17	568,817	995,699
租賃按金	18	47,045	157,481
遞延稅項資產	27	–	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	19	29,793	30,538
應收貸款	20	18,327	–
銀行結餘及現金	21	40,239	33,152
		<u>88,359</u>	<u>63,690</u>
流動負債			
其他應付款項	22	57,932	47,365
合約負債	23	11,301	11,017
租賃負債	24	66,138	120,545
應付主要股東款項	25	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>571,561</u>	<u>1,052,451</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
股本及儲備			
股本	28	26,888	26,888
儲備		(34,826)	241,554
總(虧絀)／權益		(7,938)	268,442
非流動負債			
租賃負債	24	564,856	773,081
遞延稅項負債	27	4,638	925
債券	26	10,005	10,003
		579,499	784,009
		571,561	1,052,451

第61頁至第134頁之綜合財務報表已於二零二四年十月十七日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

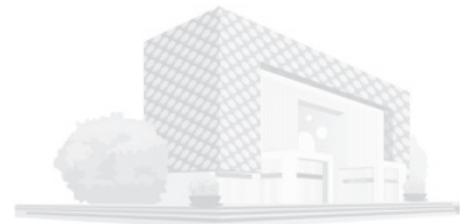
陳錦艷
董事

姚霖穎
董事

綜合權益變動報表

截至二零二四年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔							總計 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元 (附註a)	合併儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元 (附註b)	購股權儲備 港幣千元 (附註c)	法定儲備 港幣千元 (附註d)	保留溢利 港幣千元	
於二零二二年七月一日	26,888	48,746	136	(30,072)	5,557	1,232	959,937	1,012,424
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(683,448)	(683,448)
本年度其他全面開支 —由功能貨幣換算至 呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	(60,534)	-	-	-	(60,534)
本年度全面開支總額	-	-	-	(60,534)	-	-	(683,448)	(743,982)
沒收僱員購股權計劃 項下購股權	-	-	-	-	(155)	-	155	-
於二零二三年 六月三十日及 二零二三年七月一日	26,888	48,746	136	(90,606)	5,402	1,232	276,644	268,442
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(270,792)	(270,792)
本年度其他全面開支 —由功能貨幣換算至 呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	(2,899)	-	-	-	(2,899)
本年度全面開支總額	-	-	-	(2,899)	-	-	(270,792)	(273,691)
特別股息 (附註13)	-	-	-	-	-	-	(2,689)	(2,689)
於二零二四年六月三十日	26,888	48,746	136	(93,505)	5,402	1,232	3,163	(7,938)



綜合權益變動報表

截至二零二四年六月三十日止年度

儲備之性質及用途

(a) 股份溢價

股份溢價指按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價，該等溢價不予分派，惟可用於支付將發行予本公司股東作為繳足紅股之本公司未發行股份，或提供購回股份應付之溢價。

(b) 匯兌儲備

匯兌儲備指有關本集團海外業務之資產淨值由其功能貨幣換算為本集團之呈列貨幣（即港幣）產生之匯兌差額，直接於其他全面收益中確認及於匯兌儲備中累計。該等於匯兌儲備累計之匯兌差額於出售海外業務時重新分類至損益。

(c) 購股權儲備

購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權之公平值，金額將於有關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於有關購股權屆滿或被沒收時轉撥至保留溢利。

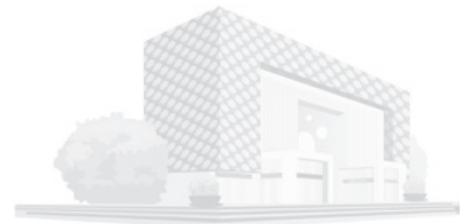
(d) 法定儲備

法定儲備指一般儲備及企業發展基金，由於中華人民共和國（「中國」）成立及營運之附屬公司根據中國有關法律及法規規定自除稅後溢利中撥款設立。一般儲備及企業發展基金之撥款比率由中國附屬公司之董事會釐定，惟一般儲備之最低撥款比率為每年除稅後溢利之10%，直至累積結餘達該附屬公司之總註冊資本50%為止。根據中國有關法律及法規，若取得有關政府當局批准，則一般儲備可用作抵銷累計虧損或增加資本，而企業發展基金則可用作增加資本。

綜合現金流動表

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
經營活動產生之現金流量			
除稅前虧損		(253,321)	(857,397)
就下列各項作出調整：			
投資物業公平值變動之虧損	17	260,870	720,225
物業、廠房及設備之折舊	15	239	196
使用權資產之折舊	16	594	1,183
應收貸款之(預期信貸虧損撥備撥回)／ 預期信貸虧損撥備	20	(37,310)	184,361
租賃按金之預期信貸虧損撥備	6	89,712	19,247
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備	6	2,430	2,225
租賃修訂收益		(41,698)	—
財務費用	9	39,485	43,761
利息收入		(2,618)	(19,591)
營運資金變動前之經營現金流量		58,383	94,210
應收貿易賬款及其他應收款項增加		(1,664)	(42,648)
其他應付款項(減少)／增加		(54)	14,464
合約負債增加		283	2,075
經營所得之現金		56,948	68,101
已繳所得稅		(6,194)	(7,293)
經營活動所得之現金淨額		50,754	60,808
投資活動產生之現金流量			
購買物業、廠房及設備	15	(70)	(203)
已收利息		127	57
新增應收貸款	20	(18,000)	—
償還應收貸款	20	37,310	33,708
投資活動所得之現金淨額		19,367	33,562



綜合現金流動表

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
融資活動產生之現金流量			
主要股東墊款	31	4,164	9,058
向主要股東還款	31	(194)	(55,548)
有抵押銀行借貸之所得款項		–	6,404
償還有抵押銀行借貸		–	(6,423)
償還租賃負債	31	(57,384)	(16,913)
償還債券	26	(800)	(17,047)
已付特別股息	13	(2,689)	–
		(56,903)	(80,469)
融資活動所耗之現金淨額			
		13,218	13,901
現金及現金等值項目增加淨額			
		33,152	21,526
年初之現金及現金等值項目			
		(6,131)	(2,275)
外匯兌換率變動之影響			
		40,239	33,152
年終之現金及現金等值項目， 呈列為銀行結餘及現金			

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，而本集團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。本公司附屬公司（統稱為「本集團」）的主要業務詳情載於附註33。

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。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

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（續）

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

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（續）

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慮。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

持續經營 (續)

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，本集團的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，本集團亦有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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

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。

非金融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。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司所控制實體(包括結構實體)之財務報表。當本公司符合以下要素時，則本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

綜合基準 (續)

倘本集團於投資對象並無大多數投票權，則本集團僅在投票權足以賦予其實際能力可單方面指示投資對象的相關活動時方對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮一切相關事實及情況，包括：

- 本集團所持投票權的規模相對於其他投票權持有人所持投票權的規模及分散程度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他各方持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 於需要作出決定時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動的能力之任何額外事實及情況，包括先前股東大會上的投票模式。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

當必要時，會對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團之會計政策一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支於綜合時對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，其指於清盤時賦予其持有人權利按比例分佔有關附屬公司資產淨值之擁有權權益。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何已確定減值虧損計入本公司財務狀況表。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

來自客戶合約之收益

本集團於或當完成履約責任時(即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」移交客戶之時)確認收益。

履約責任指明確之貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件,則控制權隨時間轉移,而收益則參考完全達成相關履約責任之進度隨時間確認:

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供之利益;
- 本集團之履約創建或增強客戶於本集團履約時控制之資產;或
- 本集團之履約未創建對本集團具有替代用途之資產,而本集團有強制執行權收取至今已履約部分之款項。

否則,收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時於某一個時間點確認。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價金額逾期)而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

來自客戶合約之收益 (續)

本集團因應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益所產生的有關來自客戶合約之收益之履約責任的詳情載於附註7。

隨時間確認收益：計量完全達成履約責任之進度

產出法

完全達成履約責任之進度按產出法計量，即根據直接計量至今已轉讓予客戶之服務之價值與合約項下承諾之餘下服務之價值相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移服務控制權之履約情況。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本升值之物業。

投資物業亦包括確認為使用權資產而本集團根據經營租賃轉租的租賃物業。

投資物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益及虧損計入產生期間之損益。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時取消確認。倘本集團作為中間出租人將分租分類為融資租賃，則取消確認於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產的租賃物業。因取消確認物業而產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)計入取消確認該項目期間之損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為就生產用途或供應貨品或服務或行政目的持有之有形資產(下述在建工程除外)。物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

當本集團就物業(包括租賃地土地及樓宇部分)擁有權益作出付款時，全部代價會根據租賃土地及樓宇部分於初始確認時的相對公平值按比例在兩者之間作出分配。在相關付款能可靠地作出分配的情況下，於租賃土地的權益在綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」。當代價不能可靠地在非租賃樓宇部分及相關租賃土地的不分割權益作出分配的情況下，整項物業分類為物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

物業、廠房及設備 (續)

資產(在建工程除外)之折舊乃以直線法確認,以撇銷其估計可使用年期內的資產成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末檢討,而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期並無未來經濟利益自繼續使用資產中產生時取消確認。出售或停止使用物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面值間的差額,並於損益確認。

物業、廠房及設備及使用權資產之減值

於報告期末,本集團檢討其物業、廠房及設備以及使用權資產之賬面值,以確定是否存在任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若存在任何相關跡象,則會估計有關資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之程度。

物業、廠房及設備以及使用權資產之可收回金額單獨估算。倘無法估計個別可收回金額,本集團估計該資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時,估計未來現金流量利用稅前貼現率貼現至其現值,該貼現率反映當前市場對貨幣時間價值及未調整估計未來現金流量之資產(或現金產生單位)之特定風險之評估。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值,則該項資產(或現金產生單位)之賬面值應扣減至其可收回金額。分配減值虧損時,該減值虧損首先分配以降低任何商譽(倘適用)的賬面值,而後基於該單位內或該組現金產生單位各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會扣減至低於其公平值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零中的最高者。本將分配至該資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回,則該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值須增加至其經修訂之估計可收回金額,惟增加後之賬面值不得超過倘若於過往年度未有就該項資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用香港財務報告準則第16號日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期或收購日期（倘適用）評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益內確認。於磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本計入租賃資產之賬面值，而有關成本於租期內以直線法確認為開支，惟按公平值模式計量之投資物業除外。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於其產生時確認為收入。

來自本集團日常業務過程的租金收入乃呈列為收益。

可退還租賃按金

已收取之可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值作出之調整被視為承租人之額外租賃付款。

分配代價至合約組成部分

當合約包括租賃及非租賃組成部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號以分配合約之代價至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分基於其相對單獨售價與租賃組成部分分開。

分租

當本集團為中間出租人時，其就原租賃及分租入賬為兩份獨立合約。分租乃參考原租賃之使用權資產（而非參考相關資產）分類為融資或經營租賃。

本集團作為承租人

分配代價至合約組成部分

倘合約包含一個租賃組成部分以及一個或多個額外的租賃或非租賃組成部分，則本集團應基於租賃組成部分的相關單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和，將合約中的代價分配至各租賃組成部分。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

短期租賃

本集團對租賃期為自開始日期起計十二個月或以下並且不包含購買選擇權的租賃物業的租賃採用短期租賃確認豁免。

短期租賃的租賃付款乃於租賃期內按直線法或其他系統性基準確認為開支。

可退還租賃按金

已付之可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值作出之調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時估計產生的成本。

除獲分類為投資物業及按公平值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

倘本集團合理確信在租賃期屆滿時取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租賃期的較短者以直線法折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產 (除分類為投資物業者外) 呈列為一項單獨項目。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日期採用增量借貸利率。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

租賃付款包括：

- 固定付款 (包括實質固定付款)，減去任何應收租賃獎勵；
- 取決於指數或費率的可變租賃付款，使用開始日期的指數或費率進行初步計量；
- 本集團根據剩餘價值保證預期應支付的金額；
- 倘本集團合理確定將行使購買選擇權，該選擇權的行權價；及
- 倘租賃條款反映本集團行使終止租賃的選擇權，終止租賃的罰金付款。

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債 (並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新計量日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。本集團釐定經修訂貼現率為租賃中內含的剩餘租期的利率 (倘該利率能較容易地確定)，或重新計量日期的增量借款利率 (倘租賃中內含的利率不能較容易地確定)。
- 租賃付款因市場租金審查後的市場租金變化而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

倘同時符合下列條件，則本集團會將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該項修訂通過增加一項或多項相關資產使用權而擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上反映特定合約的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

對於不作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂，本集團會在租賃修訂生效日：(a)將代價分配至經修訂的合約；(b)確定經修訂租賃的租期；及(c)使用經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現，重新計量租賃負債。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為一項單獨項目。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按於交易日期之通行匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按當日之通行匯率重新換算。以外幣計值並按公平值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平值之日期之通行匯率重新換算。根據以外幣為單位之歷史成本計量之非貨幣項目並不予以重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目之匯兌差額乃於其產生期間內於損益確認，惟以下各項例外：

- 當有關日後生產使用之在建資產之外幣借貸匯兌差額被視為該等外幣借貸之利息成本之調整時，匯兌差額計入該等資產之成本；及
- 應收或應付一項海外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算，或發生結算之可能性亦不大，故為海外業務投資淨額之一部份，並初步於其他全面(開支)／收益確認，且於償還貨幣項目時由權益重新分類為損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按各報告期末的通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港幣)。收入及支出項目乃按該期間的平均匯率換算，惟倘匯率於該期間內出現大幅波動則除外，在此情況下，採用交易日的匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面(開支)／收益確認並於權益的匯兌儲備項下累計。

借貸成本

所有借貸成本一律於其產生期間在損益確認。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

退休福利成本及離職福利

本集團按照《香港強制性公積金計劃條例》為合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員營運定額供款強積金計劃。供款按僱員基本薪金的一定百分比作出，並根據強積金計劃的規定於其成為應付款項時從綜合損益及其他全面收益表中扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產於獨立管理的資金中分開持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃供款時起全歸僱員所有。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員有關收入的5%向強積金計劃供款，但每月有關收入上限為港幣30,000元。強積金計劃供款即時歸屬。

本集團於中華人民共和國（「中國」）的附屬公司旗下僱員為中國政府所營運的國家管理退休福利計劃成員。該等附屬公司須按僱員薪金的指定百分比向退休福利計劃支付供款，藉此為福利撥資。本集團就中國政府所營運的退休福利計劃所負唯一責任乃向該等計劃作出特定供款。

短期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時將予支付的利益的未折現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一項香港財務報告準則規定或許可將福利計入資產成本中。

負債乃於扣除已付的任何金額後就僱員應計福利（如工資及薪金、年假及病假）予以確認。

以股份為基礎之付款

以股權結算以股份為基礎之付款交易

向僱員授出之購股權

向僱員及提供類似服務之其他人士作出之以股權結算以股份為基礎之付款乃按股本工具於授出日期之公平值計量。

於授出日期釐定的以股權結算以股份為基礎之付款的公平值（不考慮所有非市場歸屬條件）乃根據本集團對最終歸屬股本工具的估計，於歸屬期內按直線法支銷，並在權益（購股權儲備）內計入相應增量。於各報告期末，本集團會根據對所有相關非市場歸屬條件的評估修訂其預期歸屬股本工具的估計數目。修訂原有估計的影響（如有）於損益內確認，令累計開支可反映經修訂的估計，並相應調整購股權儲備。就於授出日期即時歸屬之購股權而言，已授出之購股權之公平值即時於損益支銷。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

以股份為基礎之付款 (續)

以股權結算以股份為基礎之付款交易 (續)

向僱員授出之購股權 (續)

購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認的款額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，先前於購股權儲備確認之款額將轉撥至保留溢利。

稅項

所得稅開支乃現行應付稅項及遞延稅項之總額。

現行應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利因其他年度應課稅或可扣減之收支以及從不課稅或不能扣稅之項目而與除稅前虧損有所不同。本集團之即期稅項負債按於報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額時，就所有可扣減暫時差額確認。倘於一項交易中，因商譽或初步確認(業務合併時除外)其他資產及負債引致之暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，且於交易時不會產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。另外，倘初步確認商譽產生暫時差額，則不會確認遞延稅項負債不予確。

遞延稅項負債乃按與於附屬公司之投資相關之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回之情況則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作出檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利以收回全部或部份該項資產之情況下調低。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產之期內所預期之適用稅率，根據報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或結算其資產及負債之賬面值之方式計算而得出之稅務結果。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

稅項 (續)

就計量採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業之賬面值乃假設透過銷售 (或轉讓租賃 (倘投資物業為確認為使用權資產且本集團根據經營租賃轉租的租賃物業)) 全數收回，除非該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊及於目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式內持有時，則有關假設會被推翻。

為計量本集團於其中確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團會首先釐定稅務扣減項目是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減乃因租賃負債而產生的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債單獨應用香港會計準則第12號*所得稅*的規定。由於應用初始確認豁免，故相關使用權資產及租賃負債於初始確認及租期內之暫時差額不予確認。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，除非該等稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時確認金融資產及金融負債。金融資產之所有正常買賣均按結算日基準確認及取消確認。正常買賣乃指須按規定或市場慣例規定之時間內交收資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初步根據香港財務報告準則第15號計量之客戶合約所產生之應收貿易賬款除外。收購或發行金融資產及金融負債 (按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」) 之金融資產或金融負債除外) 的直接應佔交易成本，於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或從中扣減 (如適用)。購入按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

實際利息法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃透過金融資產或金融負債之預期年期或 (如適用) 較短期間將估計未來現金收款及付款 (包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓) 準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產乃於旨在收取合約現金流量之業務模式內所持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟在初步確認金融資產時，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可能不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公平值變動。

攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之金融資產以實際利息法確認利息收入。除其後出現信貸減值之金融資產 (見下文) 外，利息收入乃透過就金融資產總賬面值應用實際利率計算。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃透過自下個報告期起就金融資產攤銷成本應用實際利率確認。如信貸減值金融工具之信貸風險改善以致金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自釐定資產不再出現信貸減值後之報告期初起就金融資產之總賬面值應用實際利率確認。

金融資產之減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號計提減值之金融資產 (包括租賃按金、應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款以及銀行結餘及現金) 按照預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來信貸風險之變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損 (「12個月預期信貸虧損」) 指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、整體經濟狀況以及對報告日期當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團一直就應收貿易賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損乃就全部債務人進行個別評估。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

就所有其他工具而言，本集團計量相等於12個月預期信貸虧損的預期信貸虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來大幅增加，在此情況下，本集團確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損乃視乎自初步確認以來發生違約之可能性或風險有否大幅增加。

根據金融工具自初始確認後信貸風險的變化情況，本集團按三個階段計算預期信貸虧損：

- 第一階段：自初始確認後信貸風險無顯著增加的金融工具納入第一階段，按等同於金融工具未來12個月內預期信貸虧損的金額計量其減值撥備；
- 第二階段：自初始確認起信貸風險顯著增加，但尚無客觀減值證據的金融工具納入第二階段等同於金融工具全期預期信貸虧損的金額計量其減值撥備；
- 第三階段：在財務報告日期存在客觀減值證據的金融資產納入第三階段，按等同於金融工具全期預期信貸虧損的金額計量其減值撥備。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初步確認以來是否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與該金融工具於初步確認日期發生違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外部市場指標顯著惡化，例如債務人之信貸息差、信貸違約掉期價格顯著上升；

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

(i) 信貸風險大幅增加 (續)

- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過60日時，信貸風險自初步確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及有據之資料證明並非如此則另當別論。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否大幅增加的標準之成效，並適時對其進行修改，以確保該標準可於金額逾期前確認信貸風險之大幅增加。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部產生或獲取自外部來源的資料表明債務人不太可能向債權人(包括本集團)全數還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)時，發生違約事件。

儘管有上文所述，本集團認為，當金融資產逾期超過90日時則發生違約，除非本集團有合理及有據之資料證明更滯後的違約標準更為合適則另當別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人陷入嚴重財務困難；

(b) 違反合約，例如違約或逾期事件；

(c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，向借款人授予貸款人不會另行考慮的優惠；

(d) 借款人可能破產或進行其他財務重組；或

(e) 金融資產之活躍市場因財務困境而消失。

(iv) 撤銷政策

本集團於有資料顯示交易方處於嚴重財政困難且無實際收回款項的可能時，例如交易方處於清盤程序或已進入破產程序時，或者就應收貿易賬款而言，相關金額逾期超過兩年(以較早者為準)時，撤銷金融資產。於計及法律意見(如適用)的情況下，已撤銷的金融資產仍可執行根據本集團的收回程序進行的強制執行工作。撤銷構成取消確認事件。任何後續收回款項於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即倘存在違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於就前瞻性資料調整的歷史數據評估。預期信貸虧損的估計反映以各自發生違約的風險為權重釐定的無偏概率加權數額。

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，根據香港財務報告準則第16號，用於釐定預期信貸虧損之現金流量與計量租賃應收款項所用之現金流量一致。

應收貿易賬款之全期預期信貸虧損乃按個別基準考慮，當中計及逾期資料及相關信貸資料，例如前瞻性宏觀經濟資料。

利息收入乃根據金融資產的總賬面值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團通過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，但相應調整通過預期信貸虧損撥備賬確認的應收貿易賬款及應收貸款除外。

取消確認／修改金融資產

本集團僅於從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或本集團將金融資產及有關資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時取消確認金融資產。倘本集團並無轉讓或保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制所轉讓資產，則本集團會確認其於該資產的保留權益及可能需要支付的相關負債款項。倘本集團保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，並就已收所得款項確認已抵押借貸。

於取消確認一項按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額於損益內確認。

倘重新議定或以其他方式修改合約現金流量，則金融資產會發生修改。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

取消確認／修改金融資產 (續)

當金融資產之合約條款發生修改時，本集團會在考慮所有相關事實及情況 (包括定性因素) 後，評估修改後的條款是否對原條款產生重大修改。倘定性評估並非具有決定性，當新條款下現金流量的貼現現值 (包括已支付的任何費用扣除已收取的任何費用，並使用原實際利率折現) 與原金融資產剩餘現金流量的貼現現值至少相差10%時，本集團認為該等條款出現重大修改。

對於不導致終止確認的金融資產的非重大修改，相關金融資產的賬面值將按照修改後的合約現金流量按金融資產原實際利率折現的現值計算。產生的交易成本或費用調整為修改後金融資產的賬面值，並在剩餘期限內攤銷。金融資產賬面值的任何調整均於修改日期於損益內確認。

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具根據合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義分類為金融負債或股本。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債 (包括其他應付款項、應付主要股東款項、有抵押銀行借貸及債券) 其後以實際利息法按攤銷成本計量。

取消確認金融負債

本集團於及僅於本集團之責任獲解除、取消或屆滿時取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

現金及現金等值項目

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等值項目包括現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘。就綜合現金流動表而言，現金及現金等值項目包括上文定義的現金及現金等值項目。

撥備

倘本集團須因過往事件承擔現時法定或推定責任，而本集團可能需要履行該責任且可對責任金額作出可靠估計時，即確認撥備。確認撥備之數額乃按報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計，並計及有關責任之風險及不確定性。倘撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量之現值（倘貨幣之時間價值影響重大）。當結算撥備所需之部份或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收款項金額可作可靠估算，則將應收款項確認為資產。

或然負債

或然負債指因過往事件而產生的現時責任，但由於可能不需要經濟利益流出資源以履行責任或責任金額未能充分可靠地計量而未予確認。

倘本集團對一項責任負有連帶責任，則預期由其他人士履行的責任部分被視為或然負債，並未於綜合財務報表中確認。

本集團持續評估以釐定帶有經濟利益的資源流出是否已成為可能。倘可能需要就一項先前作為或然負債處理之項目付出未來經濟利益，則除非在極少數情況下無法作出可靠估計，否則於可能出現變動的報告期的綜合財務報表內確認撥備。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘實體符合下列任何條件，即與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司 (即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業 (或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司；
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
- (vi) 實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所述人士對實體有重大影響力或為實體 (或實體之母公司) 之主要管理層成員；或
- (viii) 該實體或本集團之任何成員公司 (為本集團之一部分) 向本集團或本集團之母公司提供主要管理層成員服務。

某人士之近親是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員，包括：

- (a) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (c) 該人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明確因素之主要來源

於應用載於附註3之本集團會計政策時，本公司董事須對未能依循其他途徑取得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素作出。實際業績可能有別於該等估計。

本集團持續檢討估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計之期間內確認修訂，或倘修訂影響本期間及未來期間，則於作出修訂之期間及未來期間確認有關修訂。

於應用會計政策時之關鍵判斷

以下為本公司董事在應用本集團會計政策過程中作出並對綜合財務報表確認之金額具有最重大影響之關鍵判斷(涉及估計者(見下文)除外)。

計量預期信貸虧損

在應用計量預期信貸虧損之會計規定時，亦須作出多項重大判斷，如：

- 釐定信貸風險大幅增加之準則；
- 選擇計量預期信貸虧損之合適模型及假設；及
- 設立前瞻性情景之相關概率加權數。

信貸風險大幅增加

不同金融資產之預期信貸虧損由本集團按12個月或全期基準計量，視乎其是否處於附註3所界定之第一、第二或第三階段。倘一項金融資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，則該金融資產會轉入第二階段，而倘其出現信貸減值(惟不屬於購入源生已發生信貸減值之資產)，則該金融資產會轉入第三階段。在評估金融資產之信貸風險是否大幅增加時，本集團會考慮涉及重大判斷且在定性及定量方面屬合理及有據之前瞻性資料。

所使用之模型及假設

本集團在估計預期信貸虧損時會使用多種模型及假設。本集團在確定各類金融資產之適當模型以及該等模型所使用之假設時會應用判斷。有關預期信貸虧損之更多詳情，請參閱附註6。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不明確因素之主要來源 (續)

估計不明確因素之主要來源

以下為有關日後主要假設及於報告期末其他可致使下一個財政年度之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險之估計不明確因素主要來源。

根據預期信貸虧損模式對租賃按金及應收貸款進行減值評估

本集團根據預期信貸虧損模式個別對租賃按金及應收貸款進行減值評估。個別評估乃基於本集團之歷史違約率，並考慮毋須付出不必要之成本及努力即可獲得之合理及有據之前瞻性資料。於各報告日期會重新評估過往已觀察之違約率，並考慮前瞻性資料之變動情況。

預期信貸虧損撥備易受估計變動之影響。有關租賃按金及應收貸款之預期信貸虧損撥備之資料披露於附註6。

根據預期信貸虧損模式對應收貿易賬款進行減值評估

本集團使用可行權宜方法估計未使用撥備矩陣個別評估的應收貿易賬款之預期信貸虧損。撥備率乃基於多個債務人分組的債務人賬齡而定，並考慮本集團之過往違約率及毋需付出不必要之成本或努力即可獲得之合理及有據之前瞻性資料。於各報告日期會重新評估過往已觀察之違約率，並考慮前瞻性資料之變動情況。

預期信貸虧損撥備易受估計變動之影響。有關應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備之資料披露於附註6。

投資物業公平值的估計

投資物業於各報告期末重新估量，由獨立專業合資格估值師採用基於資本化現有租賃所產生的租金收入淨值並就該物業權益之可復歸收入潛力作出適當撥備之長期回歸方法，假設透過市場收益率撥作資本之經濟收益穩定之直接資本化法，及參考可比物業之銷售交易作出之直接比較法進行評估。該等估值基於若干假設，存在不確定性，且可能與實際結果存在重大差異。本集團於作出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格資料，且採用主要基於各報告期末的市況之假設。估值方法及假設之詳情於附註17中披露。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，確保本集團實體可按持續基準繼續營運，並透過優化債務及股本平衡為股東帶來最大回報。為維持或調整資本架構，本集團或會調整派付予股東之股息金額、返還股東之資本、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團之資本架構包括債務（包括附註24所披露之租賃負債、附註26所披露之債券、附註21所披露之銀行結餘及現金）及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及各項儲備）。

本公司董事定期檢討資本架構。作為此檢討的一部分，本公司董事計及資本成本及資本之相關風險。本集團將透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本架構。

除資本風險管理外，於本集團擁有之資產淨值所在地區亦有集中風險。本集團之資產主要位於中國，因此，該等資產淨值面臨於其位處之地方省市出現資產集中變現風險。本集團變現其大部分資產之能力與中國整體及其經營所在地區之經濟狀況有關。管理層透過於不同地區按不同風險狀況維持資產組合管理此項風險。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

6. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量：		
租賃按金	47,045	157,481
應收貸款	18,327	–
應收貿易賬款及其他應收款項	28,567	29,474
銀行結餘及現金	40,239	33,152
	134,178	220,107
金融負債		
按攤銷成本計量：		
其他應付款項	45,904	32,323
租賃負債	630,994	893,626
應付主要股東款項	4,164	192
債券	10,005	10,003
	691,067	936,144

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、租賃按金、應收貸款、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付主要股東款項及債券。該等金融工具之詳情於相關附註披露。

該等金融工具相關風險及有關如何減低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。本集團之整體政策與過往年度維持不變。

市場風險

(i) 貨幣風險

若干銀行結餘及債券乃以相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣港幣計值。

本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

敏感度分析

集團實體主要承受港幣兌人民幣之波動風險。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣增減5% (二零二三年：5%) 之敏感度。5% (二零二三年：5%) 為向主要管理層成員內部匯報外匯風險時使用之敏感度比率，亦即管理層對相關匯率可能出現合理變動之評估。敏感度分析僅包括尚未結算之外幣列值貨幣項目，並於年終按5% (二零二三年：5%) 之匯率變動調整換算。

敏感度分析包括以港幣計值之銀行結餘及債券 (按適用情況)。以下正數或負數顯示倘人民幣兌相關貨幣升值5% (二零二三年：5%)，則除稅後虧損之增加或減少金額。倘人民幣兌相關貨幣貶值5% (二零二三年：5%)，虧損將受到金額相同而效果相反之影響。

	港幣影響 (附註)	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
溢利或虧損	<u>(440)</u>	<u>(448)</u>

附註：有關影響主要來自本集團於報告期末之港幣銀行結餘及債券 (不受現金流量對沖所規限) 之風險。

(ii) 利率風險

本集團亦面對有關應收貸款、銀行結餘及債券之公平值利率風險，詳情分別載於附註20、21及26。

本集團有關金融負債之利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理部分。

本集團亦面對有關銀行結餘之現金流量利率風險。本集團目前並無就現金流量利率風險訂立任何對沖工具。董事認為，銀行結餘利率波動甚微，故整體利率風險並不重大。因此，概無編製及呈列敏感度分析。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估

信貸風險指交易方不履行其合約責任導致本集團出現財務虧損之風險。本集團的信貸風險主要產生自租賃按金、應收貿易賬款及其他應收款項、應收貸款及銀行結餘。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施，以為其金融資產相關信貸風險提供保障，惟與應收貸款相關的信貸風險已降低，因為其獲抵押及擔保(載於附註20)，以及與應收貿易賬款相關的信貸風險已降低，因為本集團持有租戶之租賃按金(載於附註22)。按地理位置劃分，本集團之信貸風險主要集中於中國。

將使本集團出現財務虧損之最高信貸風險源自綜合財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。

租賃按金

管理層根據業主於預計年期之過往觀察所得違約率估計租賃按金的估計損失率，並就前瞻性資料作出調整。管理層根據預期信貸虧損模式對租賃按金作出減值，截至二零二四年六月三十日止年度，於損益中確認租賃按金之預期信貸虧損撥備港幣89,712,000元(二零二三年：港幣19,247,000元)。本集團租賃按金的信貸風險集中度為100%(二零二三年：100%)，該租賃按金為應收兩名位於中國的業主的款項。

應收貿易賬款

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派小組負責釐定對客戶之信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。本集團於各報告期末檢討各個別債務之可收回金額，以確保就未能收回之金額作出足夠撥備。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號後個別或根據撥備矩陣對貿易結餘進行預期信貸虧損模式項下的減值評估。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

於二零二四年及二零二三年六月三十日，由於客戶群較大且並無關連，故本公司董事認為信貸風險集中有限。

其他應收款項

本集團已應用香港財務報告準則第9號的一般方法按12個月預期信貸虧損計量預期信貸虧損撥備，原因為本公司董事經評估後認為自初步確認以來信貸風險並無任何大幅增加。其他應收款項的信貸質素已參考有關交易方違約率及交易方財務狀況的過往資料進行評估。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

應收貸款

管理層根據借款人於預計年期之過往觀察所得違約率及抵押品的公平值估計應收貸款的估計損失率，並就前瞻性資料作出調整。管理層根據預期信貸虧損模式對應收貸款作出減值。截至二零二四年六月三十日止年度，於損益中確認應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回港幣37,310,000元(二零二三年：應收貸款之預期信貸虧損撥備港幣184,361,000元)。本集團應收貸款的信貸風險集中度為100%(二零二三年：100%)，該應收貸款為應收僅兩名(二零二三年：一名)債務人的款項。

銀行結餘

由於交易方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故銀行結餘之信貸風險有限。

本集團之內部信貸風險級別評估由以下類別組成：

內部信貸評級	描述	應收貿易賬款	其他金融資產
低風險	交易方違約風險低且並無任何逾期款項。	全期預期信貸虧損(無信貸減值)	12個月預期信貸虧損
可疑	自透過內部制訂之資料或外部資源進行初步確認以來，信貸風險大幅增加。	全期預期信貸虧損(無信貸減值)	全期預期信貸虧損(無信貸減值)
虧損	有證據顯示資產已發生信貸減值。	全期預期信貸虧損(信貸減值)	全期預期信貸虧損(信貸減值)
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團並無實際收回款項的可能。	款項已被撇銷	款項已被撇銷



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

下表詳述本集團須進行預期信貸虧損評估之金融資產所面臨之信貸風險：

二零二四年	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	賬面總值 港幣千元
按攤銷成本計量之 金融資產					
應收貿易賬款 (附註1)	19	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	16,802
其他應收款項 (附註2)	19	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	16,298
銀行結餘 (附註3)	21	Aa3或以上	低風險	12個月預期 信貸虧損	40,239
應收貸款 (附註4)	20	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	18,327
		不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	185,951
租賃按金 (附註5)	18	不適用	可疑	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	47,049
		不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	107,162
二零二三年	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	賬面總值 港幣千元
按攤銷成本計量之金 融資產					
應收貿易賬款 (附註1)	19	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	15,290
其他應收款項 (附註2)	19	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	16,313
銀行結餘 (附註3)	21	Aa3或以上	低風險	12個月預期 信貸虧損	33,152
應收貸款 (附註4)	20	不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	222,859
租賃按金 (附註5)	18	不適用	可疑	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	175,900

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)
信貸風險及減值評估 (續)

附註：

- (1) 就應收貿易賬款而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號之簡化方法按全期預期信貸虧損計量預期信貸虧損撥備。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團使用應收款項之賬齡及相應租賃按金評估來自有關其物業營運業務客戶之應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備，此乃由於該等客戶包括大量有共同風險特徵之小客戶，而該風險特徵代表客戶根據合約條款支付所有應付款項之能力。賬面值為港幣16,802,000元(二零二三年：港幣15,290,000元)之應收貿易賬款乃根據全期預期信貸虧損(無信貸減值)進行個別評估。

估計虧損率乃基於債務人於預計年期之過往觀察所得違約率估計，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得之前瞻性資料作出調整。於截至二零二四年六月三十日止年度，本集團分別按整體基準及個別評估就應收貿易賬款之預期信貸虧損撥回港幣3,000元(二零二三年：撥備港幣10,000元)及撥備港幣2,433,000元(二零二三年：撥備港幣2,215,000元)。

應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	全期預期信貸虧損 (無發生信貸減值) 港幣千元
於二零二二年七月一日	—
年內確認的預期信貸虧損撥備	2,225
匯兌調整	(96)
	<hr/>
於二零二三年六月三十日及二零二三年七月一日	2,129
年內確認的預期信貸虧損撥備	2,430
匯兌調整	(26)
	<hr/>
於二零二四年六月三十日	<hr/> 4,533

- (2) 其他應收款項所包含金額指可退還公用事業。本集團按12個月預期信貸虧損基準評估該等其他應收款項之預期信貸虧損撥備。於釐定預期信貸虧損撥備時，本集團已適當考慮過往違約情況及前瞻性資料。信貸風險自初步確認以來並無大幅增加。本集團考慮到與付款有關之過往違約率持續保持於低水平，認為本集團未收回結餘之固有信貸風險並不重大。
- (3) 由於交易方獲國際信貸評級機構給予高信貸評級，故銀行結餘之信貸風險有限。大部分銀行結餘存放於信譽良好之大型商業銀行(獲穆迪授予Aa3或以上(二零二三年：Aa3或以上)之信貸評級)。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

附註：(續)

- (4) 就應收貸款而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號之一般方法按全期預期信貸虧損計量預期信貸虧損撥備。本集團透過個別評估釐定應收貸款之預期信貸虧損撥備。

估計虧損率乃基於借款人於預計年期之過往觀察所得違約率及抵押品的公平值估計，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得之前瞻性資料作出調整。於截至二零二四年六月三十日止年度，本集團透過個別評估就應收貸款之預期信貸虧損撥回港幣37,310,000元（二零二三年：撥備港幣184,361,000元）。

- (5) 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）。預期信貸虧損撥備乃基於本集團委聘的獨立估值師所編製的預期信貸虧損評估進行估計。

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佳潮購物中心相應租賃按金的信貸風險。本集團認為此乃有關租賃按金出現信貸減值的證據。

租賃按金之預期信貸虧損撥備變動如下：

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 港幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年七月一日	-	-	-
年內確認的預期信貸虧損撥備	19,247	-	19,247
匯兌調整	(828)	-	(828)
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日	18,419	-	18,419
轉撥至全期預期信貸虧損 (信貸減值)	(18,198)	18,198	-
年內確認的預期信貸虧損撥備	(417)	90,129	89,712
匯兌調整	200	(1,165)	(965)
於二零二四年六月三十日	4	107,162	107,166

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及維持管理層視為足夠之一定數量現金及現金等值項目，為本集團業務提供資金及減低現金流量波動之影響。

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表詳列本集團之金融負債基於議定還款期之餘下合約到期日。該表按照本集團可能被要求付款之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。其他金融負債的到期日以議定還款日期為基準。該表已計入利息及本金現金流量。就浮動利率之利息流量而言，未貼現金額來自報告期末之利率曲線。

	實際利率 %	按要或						於二零二四年	
		1個月以內 港幣千元	1至3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1至3年 港幣千元	3至5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	未貼現 現金流量總額 港幣千元	六月三十日 之賬面值 港幣千元
二零二四年									
其他應付款項	不適用	45,904	-	-	-	-	-	45,904	45,904
租賃負債	3.95%- 5.88%	8,025	14,728	44,918	124,102	130,259	490,189	812,221	630,994
應付主要股東款項	不適用	4,164	-	-	-	-	-	4,164	4,164
債券	8.00%	-	-	800	10,500	-	-	11,300	10,005
		<u>58,093</u>	<u>14,728</u>	<u>45,718</u>	<u>134,602</u>	<u>130,259</u>	<u>490,189</u>	<u>873,589</u>	<u>691,067</u>

	實際利率 %	按要或						於二零二三年	
		1個月以內 港幣千元	1至3個月 港幣千元	3個月至1年 港幣千元	1至3年 港幣千元	3至5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	未貼現 現金流量總額 港幣千元	六月三十日 之賬面值 港幣千元
二零二三年									
其他應付款項	不適用	32,323	-	-	-	-	-	32,323	32,323
租賃負債	4.71% - 8.45%	44,556	19,471	58,413	160,636	168,655	737,162	1,188,893	893,626
應付主要股東款項	不適用	192	-	-	-	-	-	192	192
債券	8.00%	-	-	800	11,303	-	-	12,103	10,003
		<u>77,071</u>	<u>19,471</u>	<u>59,213</u>	<u>171,939</u>	<u>168,655</u>	<u>737,162</u>	<u>1,233,511</u>	<u>936,144</u>

倘浮動利率變動與該等於報告期末釐定之估算利率出現差異，計入上述非衍生金融負債之浮動利率工具之金額則會變動。

(c) 金融工具之公平值計量

金融資產及金融負債之公平值乃按貼現現金流量分析之公認定價模式，使用可觀察現行市場交易之價格或數率作為輸入數據而釐定。

本公司董事認為，在綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

7. 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	41,577	60,174
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	67,887	81,312
物業管理—其他相關服務	1,696	1,747
	69,583	83,059
	111,160	143,233
按收益確認時間分類：		
隨時間：		
物業管理費收入	67,887	81,312
物業管理—其他相關服務	1,696	1,747
	69,583	83,059

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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

7. 收益及分類資料 (續)

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。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

7. 收益及分類資料 (續)

分類資料 (續)

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)

計入計量分類損益之金額

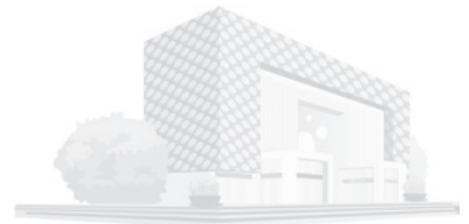
	物業營運 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
銀行利息收入	33	94	127
租賃修訂收益	41,698	—	41,698
利息開支	(38,667)	(818)	(39,485)
投資物業公平值變動之虧損	(260,870)	—	(260,870)
租賃按金之預期信貸虧損撥備	(89,712)	—	(89,712)
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備	(2,430)	—	(2,430)
定期向主要營運決策者提供 但不計入計量分類損益之金額			
物業、廠房及設備之折舊	(227)	(12)	(239)
使用權資產之折舊	(192)	(402)	(594)
添置非流動資產	7	438	445

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

7. 收益及分類資料 (續)
分類資料 (續)

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	<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
應收貸款之預期信貸虧損撥備	(184,361)
未分配行政費用	<u>(12,136)</u>
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>			
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	<u>203</u>	<u>–</u>	<u>203</u>



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

8. 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
	13,253	28,476

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。

9. 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
	39,485	43,761

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

10. 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(附註27)	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。

相應年度所得稅費用／(抵免) 與綜合損益及其他全面收益表所示除稅前虧損之對賬如下：

	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)
按所得稅率25% (二零二三年：25%) 計算之稅項	(63,330)	(214,349)
不可扣稅開支之稅務影響	14,493	3,689
未確認暫時差額之稅務影響	70,230	51,457
毋需課稅收入之稅務影響	(3,933)	(16,050)
過往年度撥備不足之稅務影響	11	1,640
不同司法管轄區不同稅率之影響	—	(336)
於損益確認之所得稅費用／(抵免)	<u>17,471</u>	<u>(173,949)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

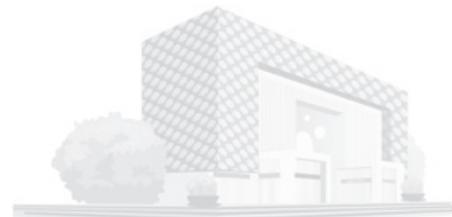
12. 董事及僱員酬金

董事及最高行政人員之本年度薪酬根據適用上市規則及香港公司條例披露如下：

(a) 董事酬金

二零二四年

	董事袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事				
陳錦艷先生 (主席)	—	1,800	23	1,823
陳錦東先生 (附註(a))	—	1,800	9	1,809
姚霖穎先生 (附註(b))	—	9	—	9
非執行董事				
蔡文曉女士 (附註(c))	55	—	—	55
獨立非執行董事				
莊瀚宏先生 (附註(d))	—	—	—	—
關志輝先生 (附註(e))	120	—	—	120
張詩培女士	120	—	—	120
王玉琴女士	36	—	—	36
	331	3,609	32	3,972



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

12. 董事及僱員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

二零二三年

	董事袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事				
陳錦艷先生 (主席)	–	1,800	34	1,834
陳錦東先生	–	1,800	9	1,809
獨立非執行董事				
關志輝先生	120	–	–	120
林野先生 (附註(f))	10	–	–	10
張詩培女士	120	–	–	120
王玉琴女士	36	–	–	36
	<u>286</u>	<u>3,600</u>	<u>43</u>	<u>3,929</u>

附註：

- 陳錦東先生於二零二四年八月二十一日辭任執行董事。
- 姚霖穎先生於二零二四年六月二十四日獲委任為執行董事。
- 蔡文曉女士分別於二零二三年十一月二十八日及二零二四年一月二十三日獲委任及辭任非執行董事。
- 莊瀚宏先生於二零二四年七月二十五日獲委任為獨立非執行董事。
- 關志輝先生於二零二四年七月二十五日辭任獨立非執行董事。
- 林野先生於二零二二年十月十五日辭任獨立非執行董事。

於截至二零二四年六月三十日止年度，本集團並無向本公司董事支付酬金，以吸引其加盟或作為加盟本集團時之獎勵或離職補償 (二零二三年：無)。於截至二零二四年六月三十日止年度，概無董事已放棄或同意放棄任何酬金 (二零二三年：無)。

上文所示執行董事的酬金主要就彼等管理本公司及本集團事務而提供。上文所示獨立非執行董事的酬金主要就彼等出任本公司董事而提供。陳錦東先生亦為本公司的前行政總裁，上文披露的其酬金包括就其擔任行政總裁所提供的服務而支付的酬金。

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

12. 董事及僱員酬金 (續)

(b) 僱員酬金

於截至二零二四年六月三十日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括兩名(二零二三年：兩名)本公司董事，有關彼等酬金之詳情載於上文。其餘三名(二零二三年：三名)人士之酬金如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
薪金及其他福利	2,530	2,494
退休福利計劃供款	43	30
	<u>2,573</u>	<u>2,524</u>

薪酬介乎下列範圍之非本公司董事之最高薪酬僱員人數如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
零至港幣1,000,000元	2	3
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	—
	<u>3</u>	<u>3</u>

於截至二零二四年六月三十日止年度，本集團並無向五名最高薪酬人士支付酬金，以吸引其加盟或作為加盟本集團時之獎勵或離職補償(二零二三年：無)。於截至二零二四年六月三十日止年度，五名最高薪酬人士概無已放棄或同意放棄任何酬金(二零二三年：無)。

13. 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)。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

14. 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>
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>

每股攤薄虧損以本公司應佔虧損淨額除以年內已發行普通股及攤薄同等普通股的加權平均數計算。攤薄同等普通股包括因行使或結算本公司發行的購股權而可發行的股份。

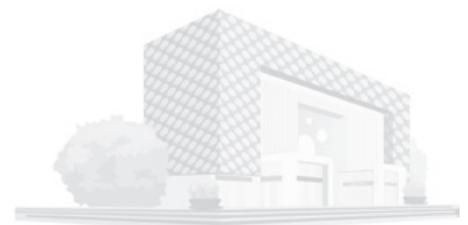
截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度，本公司發行的購股權由於具有反攤薄作用，並未計入每股攤薄虧損的計算。因此，截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度，每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 港幣千元	租賃 樓宇裝修 港幣千元	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元	總計 港幣千元
成本				
於二零二二年七月一日	3,886	304	278	4,468
添置	-	-	203	203
匯兌調整	(334)	-	(9)	(343)
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日	3,552	304	472	4,328
添置	-	59	11	70
撇銷	-	(304)	(255)	(559)
匯兌調整	-	-	-	-
於二零二四年六月三十日	3,552	59	228	3,839
累計折舊及減值				
於二零二二年七月一日	108	304	270	682
年內撥備	183	-	13	196
匯兌調整	(17)	-	-	(17)
於二零二三年六月三十日及二零二三年 七月一日	274	304	283	861
年內撥備	177	9	53	239
撇銷	-	(304)	(255)	(559)
匯兌調整	(2)	-	(1)	(3)
於二零二四年六月三十日	449	9	80	538
賬面淨值				
於二零二四年六月三十日	3,103	50	148	3,301
於二零二三年六月三十日	3,278	-	189	3,467

於二零二三年六月三十日，本集團質押樓宇以取得一般銀行融資。於二零二三年六月三十日，該銀行融資尚未動用。於二零二四年六月三十日，本集團尚未質押樓宇。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

15. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備項目經計及剩餘價值後以直線法折舊，每年折舊率如下：

樓宇	按租期
租賃樓宇裝修	20% - 25%
傢俬、裝置、辦公室設備及汽車 (包括5%之成本的剩餘價值)	20% - 33%
廠房及機械	10%

截至二零二四年六月三十日止年度，本集團管理層認為並無減值跡象，故概無確認減值（二零二三年：無）。

16. 使用權資產

	租賃土地 港幣千元	辦公室 港幣千元	總計 港幣千元
成本			
於二零二二年七月一日	4,206	1,970	6,176
匯兌調整	(362)	-	(362)
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日	3,844	1,970	5,814
添置	-	375	375
撤銷	-	(1,970)	(1,970)
於二零二四年六月三十日	3,844	375	4,219
累計折舊及減值			
於二零二二年七月一日	101	739	840
年內撥備	198	985	1,183
匯兌調整	(18)	-	(18)
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日	281	1,724	2,005
年內撥備	192	402	594
撤銷	-	(1,970)	(1,970)
匯兌調整	(2)	-	(2)
於二零二四年六月三十日	471	156	627
賬面淨值			
於二零二四年六月三十日	3,373	219	3,592
於二零二三年六月三十日	3,563	246	3,809

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

16. 使用權資產 (續)

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
有關短期租賃之開支	<u>6</u>	<u>571</u>
租賃 (包括短期租賃) 現金流出總額	<u>57,390</u>	<u>17,484</u>

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度，本集團租賃辦公室作營運用途。租賃合約乃按2年之固定期限訂立。

17. 投資物業

本集團根據經營租賃進行購物中心租賃並向租戶轉租購物中心的零售店舖，並按月/季收取租金。一般而言，轉租的初步租期為30日至20年。倘租戶行使延期選擇權，大部分轉租合約包含市場檢討條款。

由於所有轉租均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團不會因轉租安排而承受外幣風險。轉租合約並無載有剩餘價值擔保及/或租戶於轉租期結束時購買物業的選擇權。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
公平值		
年初結餘	995,699	1,843,529
投資物業公平值變動	(260,870)	(720,225)
取消確認 (附註)	(170,652)	-
匯兌調整	<u>4,640</u>	<u>(127,605)</u>
年末結餘	<u>568,817</u>	<u>995,699</u>

附註：

誠如綜合財務報表附註34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，有關修訂構成截至二零二四年六月三十日止年度的租賃修訂。

就租賃修訂而言，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，經計算約為人民幣195百萬元 (相當於約港幣212,350,000元)。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本集團投資物業金額，原因為佳潮租賃合約項下租賃面積減少。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 (相當於約港幣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確認租賃修訂收益約港幣41,698,000元 (二零二三年：無)。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

17. 投資物業 (續)

本集團投資物業於二零二四年及二零二三年六月三十日之公平值按與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師國際評估有限公司 (「估值師」) 於年末的估值達致。

估值師擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之投資物業乃按市場價值基準個別估值，符合香港測量師學會估值準則。公平值乃經參考有關市場上可比銷售交易，並以收入法將現有不同租期的租賃所產生之租金收入淨值撥作資本計算得出。

於估計投資物業之公平值時，在應用香港財務報告準則第13號公平值計量之後，本公司董事認為物業的最高及最佳用途為其現時用途。於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度，估值方法並無變動。

本集團所有投資物業均位於中國，並分類為公平值等級中之第三級。

於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度並無轉入或轉出第三級。

於報告期末，本集團管理層與估值師緊密合作，就第三級公平值計量確立及釐定適合估值方法及輸入數據。倘資產公平值有重大變動，有關變動原因將向本公司董事報告。

下表顯示就投資物業釐定公平值時所用估值方法及估值模型所用主要不可觀察輸入數據。

概況	於二零二四年 六月三十日之公平值	於二零二三年 六月三十日之公平值	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
商用一購物商場	人民幣529,000,000 元 (相當於約港幣 568,817,000元)	人民幣926,000,000 元 (相當於約港幣 995,699,000元)	結合資本化法與比較法	1) 復歸收益率，由市值租金及市場價格得出 2) 月租	二零二四年： 年率6.25%至6.75% (二零二三年： 年率5.50%至6.00%) 市場單位價格，經計及類似物業的近期交易價格並根據物業的性質、位置及情況進行調整，為每平方米 (「平方米」) 人民幣77元 (二零二三年：每平方米人民幣98元)	復歸收益率越高，公平值越低，反之亦然。 月租越高，公平值越高，反之亦然。

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

17. 投資物業 (續)

本集團作為出租人

年內賺取的物業租金收入、管理費收入及營運服務收入為港幣111,160,000元(二零二三年：港幣143,233,000元)。所有物業均已獲租戶承諾，年期介乎未來一至十二年(二零二三年：一至十一年)，並包含延期選擇權。

於報告期末，本集團與租戶就以下未來最低租賃付款訂約：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	30,855	70,500
第二至第五年內(包括首尾兩年)	71,927	164,391
五年以上	34,771	169,790
	137,553	404,681

18. 租賃按金

該款項指就租賃分類為附註17所載之投資物業之購物商場支付予業主之可退還按金。

租賃按金於預期信貸虧損模型下的減值評估詳情載於附註6。

19. 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	(4,533)	(2,129)
	12,269	13,161
預付款項	1,226	1,064
其他應收款項(附註)	16,298	16,313
	29,793	30,538

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。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

19. 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

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	9,484	7,138
應收貿易賬款	<u>16,802</u>	<u>15,290</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之預期信貸虧損撥備。

接納任何新租戶前，本集團會評估潛在租戶之信貸質素。22% (二零二三年：32%) 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。

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度之應收貿易賬款及其他應收款項於預期信貸虧損模型下之減值評估詳情載於附註6。

20. 應收貸款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收貸款及利息之賬面總值	204,278	222,859
減：預期信貸虧損撥備	<u>(185,951)</u>	<u>(222,859)</u>
	<u>18,327</u>	<u>-</u>

於二零二四年六月三十日，本集團持有兩筆 (二零二三年：一筆) 應收貸款，詳情如下：

- a) 於二零二一年四月二十八日，本集團與獨立第三方 (「借款人I」) 訂立協議，以借出人民幣250,000,000元 (相當於約港幣294,118,000元)。該貸款按年利率7.500%計息及於二零二二年四月二十七日到期。該貸款乃以一間附屬公司之一名前非控股股東 (「擔保人I」) 持有之鄭州佳潮物業服務有限公司 (「鄭州佳潮」) 25%股權及鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司 (「中原錦藝」) 25%股權作抵押。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

20. 應收貸款 (續)

a) (續)

於二零二一年十一月十九日，本集團與借款人I、擔保人I及新擔保人(為獨立第三方) (「擔保人II」) 訂立第一份補充協議。據此，應收貸款之本金額由人民幣250,000,000元(相當於約港幣294,118,000元)修訂為人民幣210,000,000元(相當於約港幣253,012,000元)，且以一間附屬公司之一名前非控股股東持有之中原錦藝25%股權作為押記之股份已獲解除。與此同時，本集團收到本金還款人民幣40,000,000元(相當於約港幣48,193,000元)，而應收利息仍未償還。

於二零二二年六月二十九日，本集團與借款人I訂立第二份補充協議，以(i)將應收貸款的到期日延長並同意分三期償還未償還結餘。最後一筆款項已於二零二三年四月二十七日到期；及(ii)修訂應收貸款利率為年利率4.785%，自二零二二年四月二十八日至二零二三年四月二十七日(包括該日)生效。

於二零二三年六月三十日，未償還應收貸款為人民幣174,346,000元(相當於約港幣187,469,000元)。本集團根據借款人I之還款能力、財務狀況及與借款人I之溝通評估經續期貸款之信貸風險。本集團尚未與借款人I就經續期貸款之經修訂還款時間表達成任何一致意見。因此，借款人I於二零二三年四月二十七日被視作違約，而應收貸款已於截至二零二三年六月三十日止年度轉移至第三階段全期預期信貸虧損，並全額計提減值。

於二零二四年六月三十日，本集團就本金總額合共為人民幣140,021,000元(相當於約港幣150,560,000元)(二零二三年：人民幣174,346,000元(相當於約港幣187,469,000元))的應收貸款及相關應收總利息人民幣32,913,000元(相當於約港幣35,390,000元)(二零二三年：人民幣32,913,000元(相當於約港幣35,390,000元))持有本公司前附屬公司鄭州佳潮25%股權的抵押品。應收貸款由擔保人I及擔保人II全數擔保。預期信貸虧損撥備撥回人民幣34,325,000元(相當於約港幣37,310,000元)(二零二三年：預期信貸虧損撥備人民幣164,081,000元(相當於約港幣184,361,000元))已於截至二零二四年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益表內確認，代表於截至二零二四年六月三十日止年度已收結算額。

賬面值人民幣172,934,000元(相當於約港幣185,951,000元)已於二零二三年四月二十七日到期，截至本報告日期仍未結算。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

20. 應收貸款 (續)

- b) 於二零二四年四月二十五日，本集團與一名訂約方（「借款人II」）訂立另一份協議，以借出港幣18,000,000元。該款項按年利率8.500%計息及於二零二四年六月三十日到期。該款項乃以另一名訂約方（「擔保人III」）持有之本公司兩筆面值分別為港幣7,000,000元及港幣3,000,000元之非上市及不可轉讓債券作抵押。借款人II及擔保人III均已無條件及不可撤銷地承諾，在貸款及利息全數償還前，於任何情況下均不會出售其持有的本公司股份。此外，在本集團要求下，彼等須立即出售本公司股份，並將所得款項全部或部分用於償還借款人II所結欠的任何逾期貸款（「承諾」）。截至協議日期，借款人II持有765,000股股份，而擔保人III持有63,800,000股股份。

於二零二四年六月三十日，本金總額為港幣18,000,000元的應收貸款及相關應收總利息港幣327,000元已到期，惟尚未償還。該貸款以年利率8.500%計息，並由擔保人III全數擔保，且本集團以擔保人III持有之兩筆債券的形式持有抵押品。該貸款亦由借款人II及擔保人III所作之承諾作抵押。截至二零二四年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益表並無確認任何預期信貸虧損撥備。

(a)項所述之應收貸款以相關集團實體之功能貨幣人民幣計值，而(b)項所述之應收貸款則以港幣計值。

應收貸款的預期信貸虧損撥備變動如下：

	第二階段 全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 港幣千元	第三階段 全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年七月一日	50,798	-	50,798
年內確認的預期信貸虧損撥備 轉撥至全期預期信貸虧損 (信貸減值)	-	184,361	184,361
匯兌調整	(48,515)	48,515	-
	(2,283)	(10,017)	(12,300)
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日	-	222,859	222,859
年內預期信貸虧損撥備撥回 匯兌調整	-	(37,310)	(37,310)
	-	402	402
於二零二四年六月三十日	-	185,951	185,951

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

20. 應收貸款 (續)

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應收貸款及應收利息賬面總值之對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於七月一日	222,859	264,507
新增	18,000	–
還款	(37,310)	(33,708)
應收利息	327	–
已收利息	–	13,964
匯兌調整	402	(21,904)
於六月三十日	204,278	222,859

21. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團持有之現金以及年利率介乎0.125%至0.875% (二零二三年：0.125%至0.350%) 之銀行結餘。

本集團以相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣計值之銀行結餘及現金如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
港幣	1,198	1,034



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

22. 其他應付款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租賃物業所得租金收入之預收款項	12,028	15,042
已收租戶按金	25,843	24,832
應計費用及其他應付款項	5,211	4,090
應付股息	192	3
其他應付稅項	4,051	3,398
訴訟撥備 (附註)	10,607	—
	<u>57,932</u>	<u>47,365</u>

附註：

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》，中原錦藝被判令向鄭州佳潮的債權人支付租金付款約人民幣9,864,000元(相當於約港幣10,722,000元)。有關金額隨後自租賃負債重新分類至其他應付款項並作為訴訟撥備呈列。於二零二四年六月三十日，訴訟撥備結餘約為港幣10,607,000元(二零二三年：無)。

23. 合約負債

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
物業管理費	<u>11,301</u>	<u>11,017</u>

合約負債主要與預收客戶代價有關，其收益乃按提供相關服務的進度確認。

預期將於本集團的正常營運週期內償付的本集團合約負債分類為流動負債。

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

23. 合約負債 (續)

合約負債變動

下表列示於本年度確認的收益中分別與結轉合約負債及於過往期間達成的履約責任有關的數額。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於七月一日	11,017	9,881
因以下各項而產生之合約負債減少		
— 計入年初合約負債結餘的已確認收益	(11,017)	(9,881)
因以下各項而產生之合約負債增加		
— 預收物業管理費	11,301	11,017
於六月三十日	11,301	11,017

24. 租賃負債

本集團的租賃負債披露如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動	66,138	120,545
非流動	564,856	773,081
	630,994	893,626
— 一年內	66,138	120,545
— 一年以上但不多於兩年	57,483	73,014
— 兩年以上但不多於三年	55,494	71,964
— 三年以上但不多於五年	107,462	136,654
— 五年以上	344,417	491,449
	630,994	893,626
一年內到期償還款項 (於流動負債下列示)	(66,138)	(120,545)
一年後到期償還款項 (於非流動負債項下列示)	564,856	773,081

於二零二四年六月三十日，適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為3.95%至5.88% (二零二三年：4.71%至8.45%)。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

25. 應付主要股東款項

應付主要股東款項為無抵押、不計利息及須按要求償還。於二零二四年六月三十日，該款項以港幣（二零二三年：人民幣）計值。

26. 債券

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	—	—
二至五年 (附註)	10,005	10,003
	10,005	10,003

附註：

於二零一八年八月八日及二零一八年八月二十九日，本公司按面值向一名獨立第三方發行兩批非上市及不可轉讓債券港幣7,000,000元及港幣3,000,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及須於各自發行日期之第七週年半償還。債券初步按港幣10,000,000元確認，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率為8.00%（二零二三年：8.00%）。

年內，本集團債券負債部分之變動如下：

	港幣千元
於二零二二年七月一日	25,344
償還到期債券	(15,341)
年內支出之實際利息	1,706
已付／應付票面利息	(1,706)
於二零二三年六月三十日及二零二三年七月一日	10,003
年內支出之實際利息	802
已付／應付票面利息	(800)
於二零二四年六月三十日	10,005

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

27. 遞延稅項資產／(負債)

以下為於本年度及過往年度本集團已確認之遞延稅項資產／(負債)及其變動。

	投資物業之 公平值調整 港幣千元	中國 附屬公司之 不可分派溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年七月一日	(178,686)	(1,250)	(179,936)
於損益沖回	180,056	325	180,381
匯兌調整	7,626	—	7,626
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日	8,996	(925)	8,071
於損益沖回 (附註(a))	—	—	—
在終止確認時解除 (附註(b))	(12,848)	—	(12,848)
匯兌調整	139	—	139
於二零二四年六月三十日	(3,713)	(925)	(4,638)

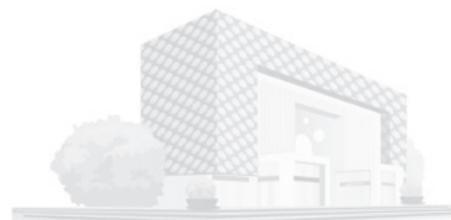
附註：

- (a) 於截至二零二四年六月三十日止年度，本集團之應課稅暫時差額約港幣226,087,000元(二零二三年：無)來源於投資物業之公平值調整，原因為其遞延稅項資產因未來溢利來源之不可預測性而無法確認。
- (b) 部份於過往年度投資物業之公平值調整所產生之遞延稅項負債因租賃修訂(誠如附註17所述)而在終止確認時解除。

本集團之未動用稅項虧損為港幣150,802,000元(二零二三年：港幣150,802,000元)，可用於抵銷未來溢利。其遞延稅項資產尚未確認，乃由於未來溢利來源之不可預測性。未確認稅項虧損包括將於二零二六年六月三十日到期的虧損港幣150,802,000元(二零二三年：港幣150,802,000元)。

本集團之可扣減暫時差額撥回約港幣37,310,000元(二零二三年：可扣減暫時差額港幣184,361,000元)、可扣減暫時差額約港幣89,712,000元(二零二三年：可扣減暫時差額港幣19,247,000元)及可扣減暫時差額港幣2,430,000元(二零二三年：可扣減暫時差額港幣2,225,000元)分別來源於應收貸款、租賃按金及應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備撥回／(預期信貸虧損撥備)。其遞延稅項資產尚未確認，乃由於未來溢利來源之不可預測性。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就本集團之中國附屬公司賺取之溢利宣派之股息徵收預扣稅。於二零二四年六月三十日，並未於綜合財務報表內就中國附屬公司賺取之保留溢利約港幣83,798,000元(二零二三年：港幣80,699,000元)產生之暫時差額計提遞延稅項，原因為本集團可控制暫時差額之撥回時間且該暫時差額在可預見將來不大可能撥回。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

28. 本公司股本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
法定： 5,000,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足： 2,688,805,163股每股面值港幣0.01元之普通股	<u>26,888</u>	<u>26,888</u>

29. 以股份為基礎的付款交易

本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），旨在鼓勵及回報合資格參與者為本集團作出之貢獻及／或使本集團可招攬及保留優秀員工，以及吸引對本集團及本集團於其中持有任何股本權益之任何實體（「投資實體」）而言之寶貴人力資源。該計劃之合資格參與者包括本公司、其附屬公司或任何投資實體之董事及僱員、本集團或任何投資實體之客戶、為本集團或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體，以及本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體所發行任何證券之任何持有人。該計劃已於二零一三年十一月二十三日（「生效日期」）生效，除另予終止或修訂外，有效期為十年。

於二零二四年六月三十日，根據該計劃授出及餘下尚未行使之購股權相關股份數目為26,850,000股（二零二三年：26,850,000股），相當於本公司於當日已發行股本約1%（二零二三年：1%）。因行使根據該計劃及本集團採納之任何其他購股權計劃已授出及尚未行使之所有未行使購股權而可能發行之股份數目，最多不得超過相等於本公司不時已發行股本30%之股份數目。因行使根據該計劃及本集團任何其他購股權計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份數目，合共不得超過本公司於生效日期已發行股份之10%。在未得到本公司股東事先批准之情況下，於任何一年向任何個別人士可能授出之購股權涉及之股份數目不得超過本公司於任何時候已發行股份之1%。倘向主要股東或獨立非執行董事授出之購股權超過本公司股本之0.1%及價值超過港幣5,000,000元，則須事先得到本公司股東批准。

獲授出之購股權須於授出日期起計28日內，於支付每份購股權港幣1元後接納。購股權可於購股權授出日期起至授出日期第十週年止期間內任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得低於本公司之股份面值及以下較高者：(i)本公司股份於授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所報之收市價；及(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報之平均收市價。

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

29. 以股份為基礎的付款交易 (續)

新購股權計劃(「新計劃」)已於二零二三年十一月二十三日舉行之股東週年大會上獲股東採納及批准,有效期為十年。新計劃與該計劃類似並大致符合市場形態。本公司董事現時並無於新計劃獲採納後向任何參與者授出任何購股權或獎勵之具體計劃。基於多種因素,包括(其中包括)本集團整體財務表現、參與者個人表現及彼等對本集團之收益、溢利或業務發展所作貢獻等,本公司董事將不時考慮是否向參與者授出任何購股權。

下表披露由獨立非執行董事及僱員所持有之本公司購股權於本年度及過往年度之變動情況:

(a) 授出條款及條件如下:

類別	授出日期	行使期	行使價 港幣元	於二零二二年	於二零二三年	於二零二四年
				六月三十日 尚未行使	六月三十日 尚未行使	六月三十日 尚未行使
獨立非執行董事	二零一四年 五月二十二日	二零一四年五月二十二日至 二零二四年五月二十一日	0.166	2,080,000	(2,080,000)	-
僱員	二零一八年 一月十五日	二零一八年一月十五日至 二零二八年一月十四日	0.430	26,850,000	-	26,850,000
已授出總數				<u>28,930,000</u>	<u>(2,080,000)</u>	<u>26,850,000</u>
於年終可行使				<u>28,930,000</u>	<u>26,850,000</u>	<u>26,850,000</u>

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下:

	二零二四年		二零二三年	
	購股權數目	加權平均 行使價 港幣元	購股權數目	加權平均 行使價 港幣元
於年初尚未行使	26,850,000	0.430	28,930,000	0.411
於年內已沒收	-	0.430	(2,080,000)	0.166
於年終尚未行使	<u>26,850,000</u>	<u>0.430</u>	<u>26,850,000</u>	<u>0.430</u>
於年終可行使	<u>26,850,000</u>	<u>0.430</u>	<u>26,850,000</u>	<u>0.430</u>

於報告期末,尚未行使購股權之加權平均剩餘合約年期為3.54年(二零二三年:4.54年),而行使價為港幣0.430元(二零二三年:港幣0.430元)。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

30. 關連人士交易

年內，董事（即主要管理層成員）之薪酬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
薪金及其他福利	3,940	3,886
退休福利計劃供款	32	43
	<u>3,972</u>	<u>3,929</u>

董事之薪酬乃由本公司薪酬委員會依據個人表現及市場趨勢釐定。

此外，除於綜合財務報表附註20(b)及附註25所披露者外，概無其他關連人士交易。

31. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃指其現金流量或未來現金流量於或將於綜合現金流動表中分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	債券 港幣千元	應付主要 股東款項 港幣千元	有抵押 銀行借貸 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年七月一日	25,344	47,496	-	976,100	1,048,940
融資現金流量變動：					
來自以下各項的墊款	-	9,058	6,404	-	15,462
還款	(17,047)	(55,548)	(6,423)	(16,913)	(95,931)
融資現金流量變動總額	(17,047)	(46,490)	(19)	(16,913)	(80,469)
匯率變動的影響	-	(814)	-	(83,966)	(84,780)
其他變動：					
利息開支	1,706	-	19	42,036	43,761
抵銷其他應收款項 (附註1)	-	-	-	(23,631)	(23,631)
其他變動的變動總額	1,706	-	19	18,405	20,130
於二零二三年六月三十日	<u>10,003</u>	<u>192</u>	<u>-</u>	<u>893,626</u>	<u>903,821</u>

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

31. 融資活動所產生負債之對賬 (續)

	債券 港幣千元	應付主要 股東款項 港幣千元	租賃負債 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年七月一日	10,003	192	893,626	903,821
融資現金流量變動：				
來自以下各項的墊款	-	4,164	-	4,164
添置	-	-	375	375
還款	(800)	(194)	(57,384)	(58,378)
融資現金流量變動總額	(800)	3,970	(57,009)	(53,839)
匯率變動的影響	-	2	2,854	2,856
其他變動：				
利息開支	802	-	38,683	39,485
租賃修訂 (附註2)	-	-	(212,350)	(212,350)
抵銷租賃按金 (附註3)	-	-	(24,088)	(24,088)
重新分類至其他應付款項 (附註4)	-	-	(10,722)	(10,722)
其他變動的變動總額	802	-	(208,477)	(207,675)
於二零二四年六月三十日	10,005	4,164	630,994	645,163

附註1：佳潮購物中心的業主鄭州佳潮同意約人民幣21,032,000元(相當於約港幣23,631,000元)的租金付款以截至二零二三年六月三十日止年度應收業主的其他應收款項作抵銷。

附註2：有關租賃修訂之詳情，請參閱綜合財務報表附註17。

附註3：購物中心C區的業主鄭州翰園置業有限公司同意約人民幣22,161,000元(相當於約港幣24,088,000元)的租金付款以截至二零二四年六月三十日止年度應收業主的租賃按金作抵銷。

附註4：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》，中原錦藝被判令向鄭州佳潮的債權人支付租金付款約人民幣9,864,000元(相當於約港幣10,722,000元)。有關金額隨後自租賃負債重新分類至其他應付款項並作為訴訟撥備呈列。於二零二四年六月三十日，訴訟撥備結餘約為港幣10,607,000元(二零二三年：無)。



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

32. 本公司之財務資料

	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		54	3
使用權資產		219	246
附屬公司之投資	33	—	—
		273	249
流動資產			
應收貸款	20	18,327	—
其他應收款項		62	325
應收附屬公司款項	33	296,218	555,461
銀行結餘及現金		1,093	975
		315,700	556,761
流動負債			
其他應付款項		2,571	1,424
租賃負債		190	262
應付一間附屬公司款項	33	309,743	277,321
應付主要股東款項	25	4,164	—
		316,668	279,007
流動(負債淨額)/資產淨值		(968)	277,754
總資產減流動負債		(695)	278,003
股本及儲備			
股本	28	26,888	26,888
股份溢價及儲備		(37,621)	241,112
總(虧絀)/權益(附註)		(10,733)	268,000
非流動負債			
債券	26	10,005	10,003
租賃負債		33	—
		10,038	10,003
		(695)	278,003

綜合財務報表附註
截至二零二四年六月三十日止年度

32. 本公司之財務資料 (續)

附註：本公司股本、股份溢價及儲備之變動詳情如下：

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	合併儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年七月一日	26,888	48,746	172,750	15,469	5,557	366,258	635,668
本年度虧損	-	-	-	-	-	(367,668)	(367,668)
沒收僱員購股權計劃項下購股權	-	-	-	-	(155)	155	-
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日	26,888	48,746	172,750	15,469	5,402	(1,255)	268,000
本年度虧損	-	-	-	-	-	(276,044)	(276,044)
特別股息 (附註13)	-	-	-	-	-	(2,689)	(2,689)
於二零二四年六月三十日	26,888	48,746	172,750	15,469	5,402	(279,988)	(10,733)



綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

33. 主要附屬公司

於二零二四年及二零二三年六月三十日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 註冊/營運地點	繳足/已發行股本/ 註冊資本	本公司所持已發行股本/ 註冊資本面值比例				主要業務
			直接		間接		
			二零二四年 %	二零二三年 %	二零二四年 %	二零二三年 %	
泰福國際(香港)有限公司	香港	港幣1元	-	-	100	100	投資控股
軒盛國際有限公司	英屬處女群島	30,000美元普通股	-	-	100	100	投資控股
Right Lane International Limited	英屬處女群島	30,000美元普通股	100	100	-	-	投資控股
Jelly Cage Limited	英屬處女群島	1美元普通股	-	-	100	100	投資控股
旭福有限公司	香港	港幣1元	-	-	100	100	投資控股
鄭州昌盾資產管理有限公司 (「鄭州昌盾」)**	中國	港幣10,000,000元	-	-	100	100	投資控股
鄭州旭啟企業管理有限公司 (「鄭州旭啟」)***,****	中國	人民幣500,000元	-	不適用	100	不適用	投資控股
鄭州金福商業管理有限公司 (「鄭州金福」)***	中國	人民幣7,700,000元	-	-	100	100	物業營運
鄭州中原錦藝商業運營管理有 限公司(「中原錦藝」)***	中國	人民幣5,000,000元	-	-	100	100	物業營運
鄭州旭福商業運營管理有限 公司(「鄭州旭福」)****,*****	中國	人民幣500,000元	-	-	100	100	物業營運

** 鄭州昌盾及鄭州旭啟乃根據中國有關法律及法規成立之外商獨資企業。

*** 鄭州金福、中原錦藝及鄭州旭福乃根據中國有關法律及法規成立之境內獨資企業。

**** 鄭州旭福乃於截至二零二三年六月三十日止年度新成立及註冊成立及鄭州旭啟乃於截至二零二四年六月三十日止年度新成立及註冊成立。

於兩個年度末及於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度，概無附屬公司發行任何債務證券。

應收/應付附屬公司款項為無抵押、不計利息及無固定還款期。

綜合財務報表附註

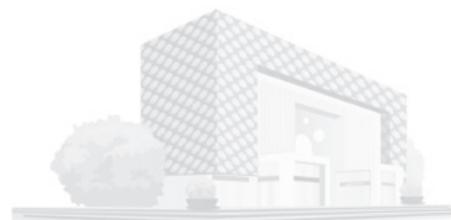
截至二零二四年六月三十日止年度

34. 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。

就上述情況的會計影響而言，有關詳情請參閱綜合財務報表附註17。



財務概要

業績

	截至六月三十日止年度				二零二四年 港幣千元
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	
收益	<u>159,547</u>	<u>188,634</u>	<u>184,601</u>	<u>143,233</u>	111,160
本年度虧損	<u>(35,713)</u>	<u>(227,892)</u>	<u>(88,159)</u>	<u>(683,448)</u>	(270,792)
每股虧損	<u>(1.14)港仙</u>	<u>(6.63)港仙</u>	<u>(3.60)港仙</u>	<u>(25.42)港仙</u>	(10.07)港仙

資產及負債

	於六月三十日				二零二四年 港幣千元
	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	
資產總值	<u>3,145,875</u>	<u>2,854,169</u>	<u>2,297,458</u>	<u>1,233,142</u>	711,114
負債總額	<u>(1,397,473)</u>	<u>(1,339,411)</u>	<u>(1,285,034)</u>	<u>(964,700)</u>	(719,052)
本公司擁有人應佔 總權益／(虧絀)	<u>1,748,402</u>	<u>1,514,758</u>	<u>1,012,424</u>	<u>268,442</u>	(7,938)

租賃投資物業附錄

於二零二四年六月三十日租賃投資物業之詳情：

地址	現有用途	截至二零二四年六月三十日止 租賃年度
中國河南省 鄭州市中原區 棉紡西路36號 A區地庫一層部分及4層部分以及 B區地庫一層、1至4層	購物商場	二零二一年六月二十二日至 二零三六年六月二十一日
中國河南省 鄭州市中原區 棉紡西路40號 C區地庫一層、1至5層	購物商場	二零二一年六月十八日至 二零三六年六月十七日

附註：上述租賃投資物業之租期為中等水平，即少於50年但不少於10年。