

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**ART GROUP HOLDINGS LIMITED**

**錦藝集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

**二零二二年年度業績公佈**

錦藝集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表，連同二零二一年之比較數字如下：

**綜合損益及其他全面收益表**

截至二零二二年六月三十日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	4	<b>184,601</b>	188,634
出售成本		<b>(37,311)</b>	(82,286)
毛利		<b>147,290</b>	106,348
其他收入及其他收益及虧損	5	<b>33,156</b>	30,150
行政開支		<b>(23,617)</b>	(31,564)
應收貸款之減值虧損		<b>(51,551)</b>	(460)
投資物業公平值變動之虧損		<b>(162,651)</b>	(260,550)
出售一間附屬公司之虧損		-	(30,602)
財務費用	6	<b>(47,711)</b>	(65,877)

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
除稅前虧損		(105,084)	(252,555)
所得稅抵免	7	<u>27,401</u>	<u>56,180</u>
來自持續經營業務之本年度虧損	8	(77,683)	(196,375)
<b>已終止經營業務</b>			
來自己終止經營業務之本年度虧損		<u>(10,476)</u>	<u>(31,517)</u>
本年度虧損		(88,159)	(227,892)
其他全面(開支)／收益： 將不會重新分類至損益的項目			
由功能貨幣換算至呈列貨幣的匯兌差額		<u>(28,968)</u>	<u>163,826</u>
本年度其他全面(開支)／收益		<u>(28,968)</u>	<u>163,826</u>
本年度全面開支總額		<u>(117,127)</u>	<u>(64,066)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損：			
—來自持續經營業務		(86,409)	(158,831)
—來自己終止經營業務		<u>(10,263)</u>	<u>(19,488)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損		<u>(96,672)</u>	<u>(178,319)</u>
非控股權益應佔本年度溢利／(虧損)：			
—來自持續經營業務		8,726	(37,544)
—來自己終止經營業務		<u>(213)</u>	<u>(12,029)</u>
非控股權益應佔本年度溢利／(虧損)		<u>8,513</u>	<u>(49,573)</u>
		<u>(88,159)</u>	<u>(227,892)</u>

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
以下應佔本年度全面(開支)／收益總額：			
—本公司擁有人		(127,796)	(47,206)
—非控股權益		<u>10,669</u>	<u>(16,860)</u>
		<u><b>(117,127)</b></u>	<u><b>(64,066)</b></u>
本公司擁有人應佔本年度全面開支總額：			
—來自持續經營業務		(117,154)	(34,271)
—來自已終止經營業務		<u>(10,642)</u>	<u>(12,935)</u>
		<u><b>(127,796)</b></u>	<u><b>(47,206)</b></u>
每股虧損	10		
來自持續經營及已終止經營業務			
基本(港仙)		<u><b>(3.60)</b></u>	<u><b>(6.63)</b></u>
攤薄(港仙)		<u><b>(3.60)</b></u>	<u><b>(6.63)</b></u>
來自持續經營業務			
基本(港仙)		<u><b>(3.21)</b></u>	<u><b>(5.91)</b></u>
攤薄(港仙)		<u><b>(3.21)</b></u>	<u><b>(5.91)</b></u>
來自已終止經營業務			
基本(港仙)		<u><b>(0.38)</b></u>	<u><b>(0.72)</b></u>
攤薄(港仙)		<u><b>(0.38)</b></u>	<u><b>(0.72)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,786	11
使用權資產		5,336	298
投資物業		1,843,529	2,050,602
租賃按金		186,623	185,540
		<u>2,039,274</u>	<u>2,236,451</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	11	22,949	296,331
應收貸款		213,709	304,694
銀行結餘及現金		21,526	16,693
		<u>258,184</u>	<u>617,718</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	12	43,656	35,126
合約負債		9,881	20,651
租賃負債		88,808	22,270
應付主要股東款項		47,496	47,888
債券		15,341	24,349
稅項負債		2,621	5,600
		<u>207,803</u>	<u>155,884</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>50,381</u>	<u>461,834</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>2,089,655</u></u>	<u><u>2,698,285</u></u>

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>股本及儲備</b>		
股本	26,888	26,888
儲備	<u>985,536</u>	<u>1,327,663</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,012,424</u>	<u>1,354,551</u>
非控股權益	<u>–</u>	<u>160,207</u>
<b>總權益</b>	<u>1,012,424</u>	<u>1,514,758</u>
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	887,292	948,620
遞延稅項負債	179,936	224,904
債券	<u>10,003</u>	<u>10,003</u>
	<u>1,077,231</u>	<u>1,183,527</u>
	<u><b>2,089,655</b></u>	<u><b>2,698,285</b></u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

## 1. 一般事項

本公司為於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。本公司之直接及最終控股公司為盛多有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司）。其最終控股人士為陳錦艷先生，彼亦為本公司董事。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節披露。

綜合財務報表乃以港幣（「港幣」）呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。因本公司股份於香港聯交所上市，故綜合財務報表以港幣呈列，以方便股東理解。

本公司為投資控股公司。其附屬公司從事物業營運。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及修訂本

### 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用於二零二一年七月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的以下香港財務報告準則的修訂本，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告 準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號（修訂本）	二零二一年六月三十日後的Covid-19 相關租金寬減

於本年度應用香港財務報告準則的修訂本對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間之 資產出售或出資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋 第5號相關修訂(二零二零年) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生資產及負債有關的 遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得 款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計應用所有新訂香港財務報告準則及修訂本於可見將來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(有關統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。此外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例之披露規定要求之適用披露資料。

綜合財務報表乃根據歷史成本編製，惟若干投資物業於各報告期末以公平值計量則除外。

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務之代價之公平值計算。

公平值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是否為直接觀察到的結果，或是採用其他估值方法作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。於此等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款範圍內的以股份為基礎的付款交易、按照香港財務報告準則第16號租賃列賬的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（例如香港會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

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

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

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

#### 4. 收益及分類資料

收益指(i)於日常營業過程中已收及應收租賃付款(已扣除本年度相關稅項)；及(ii)已收及應收物業管理及相關服務費。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
主要業務服務之收益：		
<i>香港財務報告準則第16號範圍內的收益</i>		
物業租賃之租金收入	<u>74,516</u>	<u>77,014</u>
<i>香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約之收益</i>		
物業管理費收入	<u>107,556</u>	<u>109,501</u>
物業管理—其他相關服務	<u>2,529</u>	<u>2,119</u>
	<u>110,085</u>	<u>111,620</u>
	<u><b>184,601</b></u>	<u><b>188,634</b></u>
按收益確認時間分類：		
<i>隨時間：</i>		
物業管理費收入	<u>107,556</u>	<u>109,501</u>
物業管理—其他相關服務	<u>2,529</u>	<u>2,119</u>
	<u><b>110,085</b></u>	<u><b>111,620</b></u>

## 來自客戶合約之收益之履約責任

### 物業管理費

物業管理費於服務期內確認。本集團根據合約提前一至三個月向客戶收取每月物業管理費付款。分配至物業管理服務的預付代價確認為合約負債，並於服務期間解除。

### 分類資料

就資源分配及評估分類表現而向董事會（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））報告之資料乃集中於交付貨物或所提供服務之類別。

截至二零二一年六月三十日止年度，由於本集團從事物業營運及生物科技業務，並以此作為主要營運決策者所用的基礎，故本公司管理層釐定，本集團有兩個經營分類。就產品角度審視而言，管理層評估物業營運及生物科技分類之表現。

截至二零二二年六月三十日止年度，生物科技分類因出售相關附屬公司而終止經營。

於終止經營生物科技分類後，本集團於中華人民共和國（「中國」）僅有一個單一可呈報分類（即物業營運分類）。過往年度分類披露資料已重列以符合本年度之呈列方式。所呈報之分類資料不包括此已終止經營業務任何金額。

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、出售一間附屬公司之虧損、應收貸款之減值虧損、應收貸款之修改虧損及未分配行政費用）。

物業營運分類之單一租戶佔本集團截至二零二二年六月三十日止年度之收益10%或以上（二零二一年：一名）。來自該租戶之總收益為港幣33,531,000元（二零二一年：港幣33,019,000元）。

主要營運決策者根據銷量及純利評估物業營運分類之表現。

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

**截至二零二二年六月三十日止年度**

**持續經營業務**

**物業營運**  
**港幣千元**

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

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

截至二零二一年六月三十日止年度(經重列)

持續經營業務

物業營運  
港幣千元

收益	188,634
分類業績	(206,358)
所得稅抵免	56,180
貸款利息收入	3,868
出售一間附屬公司之虧損	(30,602)
應收貸款之減值虧損	(460)
未分配行政費用	(19,003)
來自持續經營業務之本年度虧損	(196,375)

	物業營運 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
<i>計入計量分類損益之金額</i>			
利息收入	3,549	-	3,549
利息開支	(63,092)	(2,785)	(65,877)
投資物業公平值變動之虧損	(260,550)	-	(260,550)
<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	(2,268)	(8)	(2,276)
使用權資產之折舊	-	(1,193)	(1,193)

## 5. 其他收入及其他收益及虧損

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
銀行利息收入	572	3,549
停車場收入	6,653	8,526
服務收入	4,709	10,248
匯兌收益	1,187	–
政府補助(附註)	176	1,798
貸款利息收入	20,923	3,868
租賃按金利息收入	5,580	207
其他	168	1,954
應收貸款之修改虧損	(6,812)	–
	<b>33,156</b>	<b>30,150</b>

附註： 於截至二零二二年六月三十日止年度，本集團確認香港特別行政區政府（「香港政府」）根據防疫抗疫基金提供的保就業計劃相關的COVID-19相關政府補助約港幣104,000元，而餘下結餘約港幣72,000元為中國政府就鄭州水災所提供的補助。收取該等補貼概無未滿足的條件及其他附帶或然事項。

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

## 6. 財務費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
下列項目之利息		
—有抵押銀行借貸	—	61,818
—債券	2,080	2,756
—租賃負債	45,631	1,303
	<u>47,711</u>	<u>65,877</u>

## 7. 所得稅抵免

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
於損益確認之所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
—即期所得稅	16,478	8,957
—過往年度超額撥備	(3,216)	—
遞延稅項	<u>(40,663)</u>	<u>(65,137)</u>
	<u>(27,401)</u>	<u>(56,180)</u>

香港利得稅按財政年度內估計應課稅溢利之16.5% (二零二一年：16.5%) 計算。由於本集團在兩個年度內於香港並無產生任何應課稅溢利，故並無於綜合財務報表中作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率為25% (二零二一年：25%)。

於二零二二年及二零二一年六月三十日，並無就根據企業所得稅法本集團應佔中國附屬公司之未分配保留盈利確認遞延稅項負債，而倘該等溢利分派予中國以外之股東，則須繳交預扣稅。

## 8. 本年度虧損

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
來自持續經營業務之本年度虧損乃經扣除／(計入)		
下列各項得出：		
員工成本		
—董事酬金	3,961	4,008
—其他員工之薪酬及其他福利	16,378	16,890
—其他員工退休福利計劃供款	2,240	1,355
	<u>22,579</u>	<u>22,253</u>
核數師酬金	1,300	1,200
物業、廠房及設備之折舊	115	2,276
使用權資產之折舊	1,140	1,193
出售物業、廠房及設備之虧損	—	65
有關租賃場所的短期租賃相關開支	—	29,306
匯兌(收益)／虧損淨額	<u>(1,187)</u>	<u>1,302</u>

## 9. 股息

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
特別股息—每股港幣0.08元	<u>215,104</u>	<u>—</u>

董事會不建議就截至二零二二年六月三十日止年度派發任何末期股息(二零二一年：無)。

## 10. 每股虧損

### 來自持續經營業務

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>虧損</b>		
就計算每股基本及攤薄虧損之 本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(86,409)</u>	<u>(158,831)</u>
	二零二二年 千股	二零二一年 千股

### 股份數目

就計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>2,688,805</u>	<u>2,688,805</u>
-----------------------	------------------	------------------

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

### 來自持續經營業務及已終止經營業務

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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>虧損</b>		
就計算每股基本及攤薄虧損之 本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(96,672)</u>	<u>(178,319)</u>

所用分母與上文就每股基本及攤薄虧損詳列之分母相同。

## 來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.38港仙(二零二一年：每股0.72港仙)，乃根據本公司擁有人應佔來自已終止經營業務之年內虧損約港幣10,263,000元(二零二一年：港幣19,488,000元)及上文就每股基本及攤薄虧損詳列之分母計算得出。

### 11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收貿易賬款	11,036	3,972
預付款項	1,185	6,165
其他應收款項	10,728	27,435
應收代價(附註)	—	258,759
	<u>22,949</u>	<u>296,331</u>

附註：應收代價指於二零二一年六月二十二日出售本公司間接擁有75%權益的附屬公司鄭州佳潮物業服務有限公司(「鄭州佳潮」)之代價。截至二零二二年六月三十日止年度，應收代價獲悉數收取。

於二零二二年及二零二一年六月三十日，本集團全部應收貿易賬款按相關集團實體之功能貨幣呈列。

以下為根據提供服務日期呈列的應收貿易賬款賬齡分析：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至60日	7,196	3,305
61至90日	1,449	667
超過90日	2,391	—
應收貿易賬款	<u>11,036</u>	<u>3,972</u>

## 12. 其他應付款項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
預收款項	11,339	12,273
已收租戶按金	27,488	14,503
應計費用及其他應付款項	4,814	8,350
應付股息	15	-
	<u>43,656</u>	<u>35,126</u>

## 管理層討論及分析

### 營運及財務回顧

本集團透過持有鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(「中原錦藝」)全部股權於中國主要從事物業營運業務，而中原錦藝的主要業務為物業營運業務。於本年度，本公司透過一家間接全資附屬公司收購中原錦藝25%的股權。於完成後，中原錦藝成為本公司的間接全資附屬公司。詳情請參閱日期為二零二一年十一月十五日的公佈。

中原錦藝出租佳潮購物中心，租期於二零三六年中屆滿，包括一座4層高的整幢購物商場，其下建有一層地下商業區，建築面積約為125,188平方米，位於中國河南省鄭州市。本集團自超過134名獨立租戶根據相關租賃協議應付的每月租金、管理及營運服務的收入產生收益，餘下租期介乎1年至12年。佳潮購物中心是一站式購物天堂，提供購物、餐飲及娛樂等各項服務及商品，例如一間知名百貨商店、電影院、超市、KTV（卡拉OK店）、珠寶、美容店舖、家電商舖、國際名牌時裝、健身、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地及食肆。於二零二二年六月三十日，佳潮購物中心約94.9%可出租面積已租出。佳潮購物中心的若干面積按短期租賃租予租戶，用於潮流單品攤位等。

此外，中原錦藝向一名房地產開發商租賃購物中心C區，租期至二零三六年中屆滿，該商場乃一座5層高的綜合商業中心，其下建有一層地下商業區，建築面積約80,118平方米，位於鄭州市。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。中原錦藝根據相關租賃協議向多個獨立租戶推廣及轉租購物中心C區，餘下租期介乎一年至九年。於二零二二年六月三十日，購物中心C區約92.7%可出租面積已租出作零售店舖、餐廳及／或作娛樂及休閒用途，約112名租戶提供各種服務及商品，包括電影院、水族館、珠寶、美容店舖、汽車銷售、國際名牌時裝、健身、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地及食肆。購物中心C區的若干面積按短期租約租予租戶，用於潮流單品攤位等。

中原錦藝擁有由能幹及資深管理層及員工組成的現有團隊同時經營兩座購物中心之優勢。因此，經營購物中心之額外成本對中原錦藝而言屬微不足道，而向租戶招租該等購物中心則可賺取可觀的收入。董事會相信可供購物的面積越大，可經營相近類型商舖就越多，從而吸引更多顧客，以供彼等選購多元的知名品牌。佳潮購物中心及購物中心C區同時由中原錦藝管理，將對本集團客流量及租戶等級帶來積極好處及協同影響，並最終為本集團的物業營運業務之收益及利潤率作出貢獻。

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

於二零二一年四月二十八日，本公司的間接全資中國附屬公司與獨立第三方福建千城綠景觀工程有限公司（「借款人」）訂立貸款協議，據此，其同意向借款人提供本金額為人民幣250,000,000元（相當於約港幣294,118,000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210,000,000元（相當於約港幣247,059,000元），年利率為4.785厘。本集團將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。詳情請同時參閱本公司日期為二零二一年四月二十八日、二零二一年五月十三日、二零二一年十一月十九日、二零二二年五月二十七日及二零二二年六月二十九日的公佈以及本公司日期為二零二二年八月十二日的通函。

自二零二零年初起，COVID-19疫情在全球範圍內蔓延，此後，全球各地的情況持續迅速變化。董事會認為本集團的業務在一定程度上受到當前公共衛生狀況的影響。此外，本集團分別為受水災及疫情嚴重影響的佳潮購物中心及購物中心C區的約15名及260名租戶提供支援，於本年度按不同基準降低其租金、管理及營運服務費用，總額約港幣8,087,000元（二零二一年：港幣697,000元）。本集團將降低成本作為關鍵策略重點，以助應對因全球COVID-19疫情持續及自然災害而導致的業務不確定因素。此外，本集團亦致力於在此困難時期保護及提升租戶及客戶利益，同時以其僱員及業務合作夥伴的安全及福祉為首要任務。

## 持續經營業務

### 收益

截至二零二二年六月三十日止財政年度，本集團錄得收益約港幣184,601,000元（二零二一年：港幣188,634,000元），較二零二一年減少約2.1%。本集團之收益包括已收及應收佳潮購物中心及購物中心C區租戶之每月租金、管理及營運服務收入。本年度收益減少乃歸因於按不同基準減免受嚴重水災及疫情影響的佳潮購物中心及購物中心C區275名租戶（二零二一年：2名租戶）的租金、管理及營運服務費用，總額約港幣8,087,000元（二零二一年：港幣697,000元）。

### 毛利

截至二零二二年六月三十日止年度，毛利率約79.8%（二零二一年：56.4%）。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。毛利率大幅上升乃主要由於截至二零二一年六月三十日止年度有關購物中心C區之短期租賃計入出售成本，而於二零二一年六月簽立15年期租賃後，相關成本於截至二零二二年六月三十日止年度根據香港財務報告準則第16號租賃被分類為財務費用之租賃負債利息。

## **本年度虧損**

本集團於截至二零二二年六月三十日止年度產生虧損約港幣77,683,000元(二零二一年：港幣196,375,000元)。本年度虧損率為42.1%(二零二一年：104.1%)。虧損及虧損率於截至二零二二年六月三十日止年度均大幅下降乃主要歸因於COVID-19疫情持續，導致本集團投資物業佳潮購物中心及購物中心C區的公平值大幅減少約港幣162,651,000元(二零二一年：港幣260,550,000元)。

## **其他收入及其他收益及虧損**

截至二零二二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33,156,000元(二零二一年：港幣30,150,000元)，包括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增加乃主要由於截至二零二二年六月三十日止年度，應收貸款賺取利息收入。

## **開支**

行政開支約為港幣23,617,000元(二零二一年：港幣31,564,000元)，佔截至二零二二年六月三十日止年度之收益約12.8%(二零二一年：16.7%)。行政開支減少約25.2%，乃由於佳潮購物中心於二零二一年六月出售後於截至二零二二年六月三十日止年度產生有關其所有權之開支(如薪金及保險費等)減少。

應收貸款之減值虧損約為港幣51,551,000元(二零二一年：港幣460,000元)，佔截至二零二二年六月三十日止年度之收益約27.9%(二零二一年：0.2%)。大幅增加乃由於貸款於原到期日二零二二年四月二十七日後延長一年，因而在一定程度上增加了信貸風險。

本集團投資物業佳潮購物中心及購物中心C區於二零二二年六月三十日之賬面值約港幣1,843,529,000元(二零二一年：港幣2,050,602,000元)乃根據該日期之獨立估值所得出之公平值列賬，產生投資物業公平值變動之虧損約港幣162,651,000元(二零二一年：港幣260,550,000元)。此項投資物業公平值變動之虧損主要反映投資物業之租金增長放緩。扣除相關遞延稅項負債及非控股權益(僅於二零二一年六月三十日適用)後之應佔投資物業公平值變動之虧損淨額約港幣121,988,000元(二零二一年：港幣146,559,000元)已自綜合收益表扣除。賬面值減少乃由於COVID-19疫情自二零二零年年初以來在全球範圍內持續蔓延，導致投資物業之賬面值繼續顯著減少。

財務費用約為港幣47,711,000元(二零二一年：港幣65,877,000元)，佔截至二零二二年六月三十日止年度之收益約25.8%(二零二一年：34.9%)。此項減少乃由於截至二零二一年六月三十日止年度，銀行就一間於二零二一年六月已出售的附屬公司兩筆本金總額為人民幣8億元的銀行借貸收取較高的利率所致。

## **股息**

董事會不建議就截至二零二二年六月三十日止年度派付末期股息(二零二一年：無)。

董事會就截止二零二二年六月三十日止年度向本公司股東宣派及派付特別股息每股港幣0.08元(二零二一年：無)。

## **已終止經營業務**

### **本年度虧損**

截止二零二二年六月三十日止年度，來自已終止經營業務之虧損為約港幣10,476,000元(二零二一年：港幣31,517,000元)。由於並未獲得中國監管機構頒授大麻二酚生產許可證，故商業生產尚未開始，生物科技分類於截至二零二一年及二零二二年六月三十日止年度並無產生收益。減少約66.8%乃由於本年度並無經營生物科技業務。

## 未來計劃及展望

為實現本公司及其股東的整體最佳利益，本集團一直積極擴大營運物業營運業務。本集團已投入大量資源至物業營運業務，藉此發掘有關市場的未來前景並加以發展。因此，本集團於截至二零二二年六月三十日止年度已收購中原錦藝25%的股權，透過該全資擁有的主要營運附屬公司在管理、決策及長期策略制定中提高靈活性及效率，並致力透過專注於物業營運範疇促進本集團的發展及為股東提供最佳回報。

本集團旨在從事向位於不同地區的各類購物中心的更多租戶提供租賃、管理及營運服務。因此，中原錦藝已與佳潮購物中心及購物中心C區業主各自訂立租賃協議。本集團將通過為更多知名品牌提供租賃服務，擴展租戶類型，持續升級兩個購物中心的租戶，以滿足不同年齡及背景的客戶需求及利益。為此，本集團開展大型營銷及推廣活動，從而為本集團持續創造穩定、源源不斷的收入及相對穩定的現金流。

本集團將繼續投放其資源於物業營運業務，包括但不限於(i)招聘更多於物業營運業務方面具備高質素及經驗之人選；(ii)開拓與佳潮購物中心及購物中心C區之大小及規模相似之合適購物中心／物業以拓展本集團之物業管理及營運組合；及(iii)可能併購中國之輕資產物業營運業務，以增強本集團物業營運團隊的實力並進一步拓展本集團之物業管理及營運組合。

在持續不斷的疫情期間，世界不斷發生改變，令本集團面臨巨大挑戰。儘管如此，本集團致力於靈活運用其手頭全部資源以應付面臨的困難。值此前所未見的時期，本集團須格外審慎。就現時及長遠而言，本集團均可藉增加推廣活動以提升購物商場的知名度、密切關注其業務營運、為主要商戶提供援助政策及實時緊貼市場趨勢及政府相關政策，以便及時作出適當的管理決策，為租戶提供支持。

憑藉本集團現行的策略規劃及所蓄積的實力、經驗及遠見，本集團將繼續把握機會滲透物業營運市場的不同領域、發掘其他新的市場潛力並提高利潤率。此外，本集團擬透過其附屬公司之現任優秀管理層及得力僱員管理及經營物業營運業務。與此同時，本集團持續實施保守且嚴格的成本控制政策，透過對營運成本及資本開支加以管控及加強應收賬款管理，確保營運資金充裕。

展望未來，本集團將繼續投放更多資源，充分利用物業營運市場發展帶來的增長動力。佳潮購物中心及購物中心C區均位於鄭州市。該城市地處中國中部且為區域中心城市之一，其經濟及人口結構等基本面比較好，令本集團能夠實現多元化業務經營，涉足物業營運市場。預計本集團的業務將會加快增長，因此，隨著中國政府倡導的一帶一路倡議及內／外循環經濟的持續發展，日後將逐步呈現正面結果。透過繼續多元化本集團業務，本公司的市值及股東回報長遠而言將獲最大化。

## 流動資金及財政資源

於二零二二年六月三十日，本集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為港幣50,381,000元（二零二一年：港幣461,834,000元）及港幣2,089,655,000元（二零二一年：港幣2,698,285,000元）。本集團以出售一間中國附屬公司之所得款項、內部產生的資源及債券撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣21,526,000元（二零二一年：港幣16,693,000元）。本集團之流動比率約為124.2%（二零二一年：396.3%）。

於二零二二年六月三十日，本集團之總權益約為港幣1,012,424,000元（二零二一年：港幣1,514,758,000元）。於二零二二年六月三十日，四筆按攤銷成本計量之債券（二零二一年：五筆債券）合共約港幣25,344,000元（二零二一年：港幣34,352,000元），總負債比率（即債券除股東資金）約為2.5%（二零二一年：2.3%）。

儘管持續的COVID-19疫情引致二零二零年以來資金回流放緩，本集團仍維持及將繼續維持合理手頭營運資金，務求維持其財務狀況，而本集團預計，其業務經營及本公司一名主要股東之財務支援將可產生充足資源，應付短期及長期承擔。

## 融資

於二零二二年六月三十日，本集團並無借貸融資（二零二一年：無）。此外，本集團已與三名獨立第三方（二零二一年：四名）安排四筆按攤銷成本計量合共約港幣25,344,000元（二零二一年：港幣34,352,000元）之債券（二零二一年：五筆債券）。

董事會相信，現有財務資源將足以應付未來擴展計劃所需，如有需要，本集團將可按優惠條款取得額外融資。

## 資本架構

於二零二二年六月三十日，本公司之股本全由普通股組成。

## 外匯風險及利率風險

截至二零二二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

於二零二二年六月三十日，本集團並無抵押任何資產予任何銀行或金融機構（二零二一年：無）。

## 資本開支

截至二零二二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3,981,000元(二零二一年：港幣10,725,000元)，均用於購買樓宇、傢俬、裝置、辦公室設備及汽車。

截至二零二一年六月三十日止年度，約港幣7,000元添置屬於鄭州佳潮(於二零二一年六月二十二日出售)之傢俬、裝置、辦公室設備及汽車。請參閱本公司日期分別為二零二一年四月二十六日、二零二一年六月二十二日及二零二一年五月二十八日之公佈及通函。

於二零二二年六月三十日，本集團並無有關物業、廠房及設備之資本承擔(二零二一年：無)。

## 員工政策

於二零二二年六月三十日，本集團於中國及香港合共僱用141名僱員。本集團僱員享有本集團提供之全面而具競爭力之薪酬、退休計劃及福利組合，並可按彼等表現獲酌情發放花紅。本集團須向中國之社會保障計劃供款。此外，本集團與其國內僱員須分別按中國有關法律及法規所規定之比率就養老保險、失業保險、醫療保險、僱員賠償保險及生育保險(僅限僱主)供款。本集團已按香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定，為香港僱員設立公積金計劃。

本集團亦定期為僱員提供內部培訓。

本公司委任之四名獨立非執行董事(各自為一名「獨立非執行董事」)之任期分別由每年四月十一日、九月十九日、十月十五日及十二月一日開始為期一年。

## 或然負債

於報告期末，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

於截至二零二二年六月三十日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **審核委員會**

本公司之審核委員會由本公司四名獨立非執行董事組成。審核委員會之主要職責包括審閱本集團財務報告程序、風險管理及內部監控及財務業績。審核委員會已連同管理層及外聘核數師審閱本集團所採用之會計原則及慣例，並已討論審核及財務報告事項，包括截至二零二二年六月三十日止年度之綜合財務報表及年度業績之檢討。

## **企業管治常規守則**

董事會認為，本公司於截至二零二二年六月三十日止年度全年已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則。

## **董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）**

本集團已採納上市規則附錄十所載標準守則作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司全體董事已確認彼等於截至二零二二年六月三十日止年度全年一直遵守載於標準守則內之規定標準。

## 刊發業績公佈及年報

本公佈登載於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://artgroup.etnet.com.hk>)。截至二零二二年六月三十日止年度之年報將於適當時候寄發予本公司股東並登載於上述網站。

承董事會命  
錦藝集團控股有限公司  
主席  
陳錦艷

香港，二零二二年九月二十七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為陳錦艷先生及陳錦東先生；以及本公司之獨立非執行董事為關志輝先生、林野先生、張詩培女士及王玉琴女士。