

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



ART GROUP HOLDINGS LIMITED 錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

二零二四年中期業績公佈

錦藝集團控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止六個月(「中期期間」)之未經審核簡明綜合財務報表(已由本公司核數師及審核委員會審閱)連同二零二三年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	89,296	70,311
銷售成本		(62,873)	(18,821)
毛利		26,423	51,490
其他收入及其他收益及虧損		6,962	7,908
行政開支		(17,468)	(11,380)
租賃按金之預期信貸虧損撥備撥回		6,740	132
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)		3,888	(393)
應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回		-	37,310

		截至十二月三十一日 止六個月	
		二零二四年	二零二三年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
	附註		
投資物業公平值變動之虧損	9	(36,058)	(134,783)
取消確認投資物業之虧損	9	(276,087)	–
終止租賃之收益	11	302,912	–
議價收購之收益	12	10,576	–
財務費用	4	(12,951)	(18,964)
除稅前溢利／(虧損)		14,937	(68,680)
所得稅抵免	5	11,717	30,390
期內溢利／(虧損)	6	26,654	(38,290)
其他全面開支：			
將不會重新分類至損益的項目			
由功能貨幣換算至呈列貨幣的匯兌差額		(582)	(8,401)
期內其他全面開支		(582)	(8,401)
期內全面收入／(開支)總額		26,072	(46,691)
應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		26,587	(38,290)
非控股權益		67	–
		26,654	(38,290)
應佔期內全面收入／(開支)總額：			
本公司擁有人		26,005	(38,290)
非控股權益		67	–
		26,072	(38,290)
每股盈利／(虧損)	8		
基本(港仙)		0.99	(1.42)
攤薄(港仙)		0.99	(1.42)

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

		二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,565	3,301
使用權資產		6,053	3,592
投資物業	9	406,702	568,817
租賃按金		47,935	47,045
遞延稅項資產		4,185	—
		<u>470,440</u>	<u>622,755</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	10	30,231	29,793
應收貸款		17,073	18,327
銀行結餘及現金		35,974	40,239
		<u>83,278</u>	<u>88,359</u>
流動負債			
其他應付款項		53,428	57,932
合約負債		18,099	11,301
租賃負債	11	61,174	66,138
應付主要股東款項		13,500	4,164
稅項負債		—	18
		<u>146,201</u>	<u>139,553</u>
流動負債淨額		<u>(62,923)</u>	<u>(51,194)</u>
總資產減流動負債		<u>407,517</u>	<u>571,561</u>

	二零二四年 十二月三十一日 附註 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
股本及儲備		
股本	26,888	26,888
儲備	<u>(8,821)</u>	<u>(34,826)</u>
公司擁有人應佔權益／(虧絀)	18,067	(7,938)
非控股權益	<u>72</u>	<u>—</u>
總權益／(虧絀)	<u>18,139</u>	<u>(7,938)</u>
非流動負債		
租賃負債	11 378,056	564,856
遞延稅項負債	925	4,638
債券	<u>10,397</u>	<u>10,005</u>
	<u>389,378</u>	<u>579,499</u>
	<u>407,517</u>	<u>571,561</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

合規聲明

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2之適用披露規定及由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

持續經營

鑒於於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有流動負債淨額約港幣62,923,000元，本公司董事已審慎考慮本集團的持續經營狀況。該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。

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：

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有合約負債及預收款項合共港幣35,001,000元，最終不會導致本集團出現任何現金流出。此外，本集團亦擁有已收租戶按金約港幣13,663,000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現金流入以彌補經營現金流出，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）、智雲城工業園區單位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簡明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，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟投資物業按公平值計量則除外。

除應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本及航空貨運包機分類之新營運所引致之新增會計政策外，截至二零二四年十二月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二零二四年六月三十日止年度的本集團全年綜合財務報表所呈列者一致。

應用新訂香港財務報告準則及修訂本

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

於本中期期間，本集團首次應用以下香港會計師公會頒佈的新訂香港財務報告準則及修訂本（於二零二四年七月一日開始的本集團年度期間強制生效），以編製簡明綜合財務報表：

香港詮釋第5號（經修訂）	財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類
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號之相關修訂（二零二零年）
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契約的非流動負債
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
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回的租賃負債

於本期間應用該等新訂香港財務報告準則及修訂本並無對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載列之披露造成重大影響。

3. 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款項(已扣除期內相關稅項)；(ii)已收及應收物業管理及相關服務費用；及(iii)已收及應收航空貨運包機服務費用。

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
主要業務服務之收益：		
香港財務報告準則第16號範圍內的收益		
物業租賃之租金收入	<u>20,267</u>	<u>30,089</u>
香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約之收益		
物業管理費收入	25,819	39,395
物業管理—其他相關服務	942	827
航空貨運包機服務費用收入	<u>42,268</u>	<u>—</u>
	<u>69,029</u>	<u>40,222</u>
	<u>89,296</u>	<u>70,311</u>
按收益確認時間分類：		
隨時間：		
物業管理費收入	25,819	39,395
物業管理—其他相關服務	942	827
航空貨運包機服務費用收入	<u>42,268</u>	<u>—</u>
	<u>69,029</u>	<u>40,222</u>

來自客戶合約之收益之履約責任

物業管理費收入

物業管理費收入於服務期內確認。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。

航空貨運包機服務費用收入

航空貨運包機服務費用收入於履約義務完成後隨時間確認。分配至航空貨運包機服務費用的預付代價確認為合約負債，並於服務期間解除。

分類資料

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

於報告期間，本集團有兩個可呈報分類：物業營運分類及航空貨運包機分類（截至二零二三年十二月三十一日止六個月：一個可呈報分類，即物業營運分類）。就產品角度審視而言，管理層評估兩個分類之表現時，會考慮物業營運分類及航空貨運包機分類的貢獻。

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）。

航空貨運包機分類之單一客戶佔本集團截至二零二四年十二月三十一日止六個月之收益10%或以上（截至二零二三年十二月三十一日止六個月：一名物業營運分類之單一客戶）。來自該航空貨運包機分類之顧客之總收益為港幣37,017,000元（截至二零二三年十二月三十一日止六個月：來自該物業營運之顧客之總收益為港幣13,495,000元）。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月	物業營運 港幣千元	航空貨運包機 港幣千元	總計 港幣千元	
收益	47,028	42,268	89,296	
分類業績	21,706	138	21,844	
所得稅抵免			11,717	
貸款利息收入			946	
未分配行政費用			(7,853)	
期內溢利			26,654	
截至二零二四年十二月三十一日止六個月	物業營運 港幣千元	航空貨運包機 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	14	–	22	36
物業、廠房及設備之折舊	(114)	–	(194)	(308)
使用權資產之折舊	(96)	–	(452)	(548)
議價收購之收益	10,576	–	–	10,576
終止租賃之收益	302,912	–	–	302,912
利息開支	(12,528)	–	(423)	(12,951)
取消確認投資物業之虧損	(276,087)	–	–	(276,087)
投資物業公平值變動之虧損	(36,058)	–	–	(36,058)
租賃按金之預期信貸虧損撥備撥回	6,740	–	–	6,740
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備撥回	3,888	–	–	3,888
<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>				
添置非流動資產	152,689	–	2,603	155,292

截至二零二三年十二月三十一日止六個月	物業營運 港幣千元		
收益			<u>70,311</u>
分類業績			(102,264)
所得稅抵免			30,390
應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回			37,310
未分配行政費用			<u>(3,726)</u>
期內虧損			<u>(38,290)</u>
截至二零二三年十二月三十一日止六個月	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	24	12	36
物業、廠房及設備之折舊	(114)	(5)	(119)
使用權資產之折舊	(96)	(246)	(342)
利息開支	(18,567)	(397)	(18,964)
投資物業公平值變動之虧損	(134,783)	–	(134,783)
租賃按金之預期信貸虧損撥備撥回	132	–	132
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備	(393)	–	(393)
<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>			
添置非流動資產	<u>–</u>	<u>63</u>	<u>63</u>

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
分類資產		
物業營運	484,217	652,213
航空貨運包機	<u>10,595</u>	<u>—</u>
分類資產總額	494,812	652,213
應收貸款	17,073	18,327
銀行結餘及現金	35,974	40,239
其他未分配資產	<u>5,859</u>	<u>335</u>
綜合資產	<u>553,718</u>	<u>711,114</u>
分類負債		
物業營運	500,961	701,161
航空貨運包機	<u>5,379</u>	<u>—</u>
分類負債總額	506,340	701,161
應付主要股東款項	13,500	4,164
債券	10,397	10,005
其他未分配負債	<u>5,342</u>	<u>3,722</u>
綜合負債	<u>535,579</u>	<u>719,052</u>

經營地區分類資料

本集團之物業營運分類於中華人民共和國（「中國」）營運，而航空貨運包機分類於香港營運。

本集團來自外部客戶之收益按經營位置劃分及其非流動資產按資產位置劃分之資料，詳述如下：

	外部客戶之銷售收益		非流動資產*	
	截至以下日期止六個月			
	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
中國	47,028	70,311	409,803	572,064
香港	42,268	-	-	-
	<u>89,296</u>	<u>70,311</u>	<u>409,803</u>	<u>572,064</u>

* 非流動資產不包括遞延稅項資產、租賃按金、使用權資產及其他未分配非流動資產

4. 財務費用

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
下列項目之利息		
— 債券	393	394
— 租賃負債	12,558	18,570
	<u>12,951</u>	<u>18,964</u>

5. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
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	50	3,306
遞延稅項	(11,767)	(33,696)
	<u>(11,717)</u>	<u>(30,390)</u>

香港利得稅按兩個期間內估計應課稅溢利之16.5%計算，惟合資格實體應課稅溢利的首港幣2,000,000元則根據利得稅兩級制按8.25%計算。

截至二零二四年十二月三十一日止期間及截至二零二四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。

於二零二四年十二月三十一日，並無就根據企業所得稅法本集團應佔中國附屬公司之未分配保留盈利確認遞延稅項負債(二零二四年六月三十日：無)，而倘該等溢利分派予中國以外之股東，則須繳交預扣稅。

6. 期內溢利／(虧損)

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利／(虧損) 乃經扣除下列各項得出：		
物業、廠房及設備之折舊	308	119
使用權資產之折舊	548	342
有關租賃場所的短期租賃相關開支	1,824	66
匯兌虧損淨額	13	—
	<u>13</u>	<u>—</u>

7. 股息

於中期期間並無派付、宣派或建議派發任何股息，自中期期末以來亦無建議派發任何股息(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：無)。

8. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
溢利／(虧損)		
就計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之本公司擁有人 應佔期內溢利／(虧損)	26,587	(38,290)
	2,688,805	2,688,805
	10,204	-
股份數目		
就計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	2,688,805	2,688,805
本公司發行有關購股權之普通股潛在攤薄影響	10,204	-
就計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數	2,699,009	2,688,805

9. 投資物業

本集團承租購物商場及工業園區內單位，並根據經營租賃轉租購物商場及工業園區內單位之零售店舖，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 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初結餘	568,817	995,699
租賃修訂時取消確認 (附註(i))	-	(170,652)
租賃終止後取消確認 (附註(ii))	(276,087)	-
添置	119,754	-
收購一間附屬公司之添置	32,935	-
投資物業公平值變動之虧損	(36,058)	(260,870)
匯兌調整	(2,659)	4,640
	<u>406,702</u>	<u>568,817</u>
期／年末結餘	<u>406,702</u>	<u>568,817</u>

附註：

- (i) 誠如本公司日期為二零二四年十月九日的公佈所述，由於佳潮購物中心的若干區域涉及與其業主鄭州佳潮物業服務有限公司（「鄭州佳潮」）的債權人進行訴訟，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）與本公司之全資附屬公司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。鑒於上述情況，中原錦藝與鄭州佳潮簽訂了補充協議（「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，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的綜合損益及其他全面收益表確認租賃修訂收益約港幣41,698,000元。

- (ii) 誠如本公司日期為二零二五年二月二十一日的公佈所述，本公司接獲鄭州佳潮日期為二零二五年一月二十三日的通知，通知中原錦藝：(a)自二零二四年十月一日起，佳潮租賃合約項下的租賃面積將不包括佳潮購物中心30,595.51平方米的租賃面積（「減少區域」），其業權及所有權已轉讓予河南建投商業服務有限公司（「河南建投」）；及(b)自二零二四年十月一日起，佳潮租賃合約項下的租賃面積將修訂為44,060.33平方米（「餘下區域」），餘下區域的租金被修訂為每月每平方米人民幣23.5元，將用於抵銷中原錦藝向鄭州佳潮支付的佳潮租賃合約項下的按金。於二零二五年一月二十六日，中原錦藝與鄭州佳潮進一步就租賃餘下區域訂立補充租賃合約，取代佳潮租賃合約。在此情況下，佳潮租賃合約被視為於二零二四年九月三十日終止。

就終止原佳潮租賃合約而言，本集團於二零二四年九月三十日終止確認與佳潮租賃合約相關的租賃負債約人民幣279百萬元（相當於約港幣302,912,000元）。該金額於簡明綜合損益及其他全面收益表確認為終止租賃收益。同時，佳潮租賃合約的終止要求本集團於二零二四年九月三十日終止確認投資物業的相關金額。本集團終止確認的投資物業的公平值約為人民幣254百萬元（相當於約港幣276,087,000元）。因此，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表確認取消確認投資物業的虧損約港幣276,087,000元。

本集團投資物業於二零二四年十二月三十一日及二零二四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」）於期末／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。

10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	10,908	16,802
減：預期信貸虧損撥備(「預期信貸虧損」)	(680)	(4,533)
	10,228	12,269
預付款項	6,215	1,226
其他應收款項	13,788	16,298
	30,231	29,793

於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，本集團全部應收貿易賬款按相關集團實體之功能貨幣呈列。

以下為根據提供服務日期呈列的應收貿易賬款(未扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0至60日	3,658	3,614
61至90日	1,453	3,704
超過90日	5,797	9,484
應收貿易賬款	10,908	16,802

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預期信貸虧損撥備。

11. 租賃負債

本集團的租賃負債披露如下：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
流動	61,174	66,138
非流動	378,056	564,856
	439,230	630,994
- 一年內	61,174	66,138
- 一年以上但不多於兩年	52,072	57,483
- 兩年以上但不多於三年	40,849	55,494
- 三年以上但不多於五年	74,079	107,462
- 五年以上	211,056	344,417
	439,230	630,994
一年內到期償還款項(於流動負債下列示)	(61,174)	(66,138)
	378,056	564,856
一年後到期償還款項(於非流動負債項下列示)		

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為3.95%至6.77% (二零二四年六月三十日：3.95%至5.88%)。

本集團的租賃負債對賬如下：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
期／年初結餘	630,994	893,626
租賃修訂 (附註(i))	-	(212,350)
抵銷其他應收款項 (附註(iv))	(13,733)	-
抵銷租賃按金 (附註(ii)；附註(v))	(6,753)	(24,088)
重新分類至其他應付款項 (附註(iii))	-	(10,722)
終止租賃 (附註(vi))	(302,912)	-
添置	122,796	375
收購一間附屬公司的添置	17,985	-
利息開支	12,558	38,683
還款	(19,075)	(57,384)
匯兌調整	(2,630)	2,854
	<u>439,230</u>	<u>630,994</u>
期／年末結餘	<u>439,230</u>	<u>630,994</u>

附註(i)： 有關租賃修訂之詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註9(i)。

附註(ii)： 購物中心C區之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抵銷。

附註(iii)： 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(佳潮購物中心之業主)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。於二零二四年十二月三十一日，訴訟撥備結餘約為港幣10,494,000元(二零二四年六月三十日：港幣10,607,000元)。

附註(iv)： 鄭州佳潮同意約人民幣12,635,000元(相當於約港幣13,733,000元)的租金付款以截至二零二四年十二月三十一日止期間應收業主的其他應收款項抵銷。

附註(v)： 鄭州佳潮同意約人民幣6,213,000元(相當於約港幣6,753,000元)的租金付款以截至二零二四年十二月三十一日止期間應收業主的租賃按金抵銷。

附註(vi)： 有關終止租賃之詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註9(ii)。

12. 收購一間附屬公司

於二零二四年九月二日，本集團透過其全資附屬公司鄭州旭啟企業管理有限公司向獨立第三方收購鄭州英睿物業服務有限公司（「鄭州英睿」）全部股權，進一步擴展其物業營運業務，代價為人民幣200,000元（相當於約港幣217,000元）（「收購事項」）。收購事項完成後，本公司持有鄭州英睿全部已發行股本。

鄭州英睿主要從事物業營運業務。收購事項已採用收購法入賬為業務收購。

於收購日期確認之收購資產及負債：

	港幣千元 (未經審核)
投資物業	32,935
租賃按金	326
應收貿易賬款及其他應收款項	1,487
銀行結餘及現金	3,611
其他應付款項	(3,384)
合約負債	(2,460)
租賃負債	(17,985)
遞延稅項負債	(3,737)
	<hr/>
按公平值計量之可識別資產淨值	10,793
	<hr/> <hr/>

收購產生之議價收購

	港幣千元 (未經審核)
按公平值計量之可識別資產淨值	10,793
減：以現金支付之代價	<u>(217)</u>
收購產生之議價收購收益	<u>10,576</u>

收購產生之議價收購收益約為港幣10,576,000元，已於簡明綜合損益及其他全面收益表確認。

期內溢利包括來自鄭州英睿的額外物業營運業務約港幣769,000元。期內收益包括來自鄭州英睿的港幣3,988,000元。

13. 報告期後事項

於二零二五年二月二十一日，鄭州英瀚物業服務有限公司與業主訂立補充協議（「英瀚補充協議」），將日期為二零二四年十一月二十八日的租賃協議項下有關出租位於智雲城建築面積約41,385平方米的7處物業的租賃年期修訂為十五年。本集團認為，長期租賃協議可增強本集團對有關物業的權利確切性，並可規避重續租賃協議的磋商成本及開支。英瀚補充協議亦減少了不可預測的結果，如無法就重續達成協議及租金大幅上漲。英瀚補充協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定。董事會認為英瀚補充協議的條款乃一般商業條款，屬公平合理，且訂立英瀚補充協議符合本公司及其股東之整體利益。詳情請參閱本公司於二零二五年二月二十一日刊發的公佈。

管理層討論及分析

營運及財務回顧

截至二零二四年十二月三十一日止六個月（「中期期間」），本集團主要從事物業營運業務及航空貨運包機業務。本集團錄得收益約港幣89,296,000元（二零二三年：港幣70,311,000元）及期內溢利約港幣26,654,000元（二零二三年：虧損港幣38,290,000元）。

物業營運分類

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」）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。

本集團自一位業主租賃部分佳潮購物中心，佳潮購物中心位於中國河南省鄭州市，租期於二零三六年中屆滿。由於佳潮購物中心的若干區域涉及與其業主多位債權人的訴訟，本集團無法就有關區域產生任何收入，因此自二零二四年六月起至報告日期止，本集團之佳潮購物中心的租賃面積由125,188.32平方米減至44,060.33平方米（「餘下區域」）。由於餘下區域屬佳潮購物中心之一部分，倘若由同一個實體經營及管理，餘下區域將受益於為整個購物中心舉辦的促銷活動及事件。倘若佳潮購物中心被分割並由不同的實體營運，要同時或以統一的主題舉辦促銷活動及事件可能會變得困難。餘下區域的風格及定位可能有別於佳潮購物中心的其他區域，倘獨立營運及推廣，其吸引客流的能力堪憂。董事認為，將餘下區域分租予經營佳潮購物中心其他部分的同一管理公司，以達致統一營運及推廣的目的，將符合本公司及其股東的整體利益。因此，於中期期間，中原錦藝與該管理公司訂立一份分租協議，租期於二零三六年中屆滿，將餘下區域出租予該管理公司，由該管理公司與租戶共同經營及管理餘下區域，而本集團將從中收取固定租金收入而毋須承擔營運及維修成本及開支。詳情另請參閱本公司日期為二零二四年十月九日及二零二五年二月二十一日之公佈。

本集團自若干業主租賃位於中國河南省鄭州市的整個購物中心C區，租期於二零三六年中屆滿，購物中心C區乃一座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八年。截至二零二四年十二月三十一日，購物中心C區約97名租戶及約96.2%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、書店、珠寶、美容店舖、電器店、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。購物中心C區的若干面積按短期租約租予租戶，用於潮流單品攤位等。

本集團於中期期間透過其持有全部股權的間接全資中國附屬公司鄭州英睿物業服務有限公司（「鄭州英睿」）進一步擴展其物業營運業務。鄭州英睿於中國河南省鄭州市新密市工業園區智雲城租賃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。截至二零二四年十二月三十一日，本集團將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。

本集團亦於中期期間透過持有鄭州英浩物業服務有限公司（「鄭州英浩」）及鄭州英瀚物業服務有限公司（「鄭州英瀚」）的全部股權，擴大物業經營業務。鄭州英浩於智雲城租賃9個單位，租期於二零二七年中屆滿，建築面積約40,142平方米。截至二零二四年十二月三十一日，本集團已向約180名租戶推廣及轉租鄭州英浩租賃的面積，約52.3%的可出租面積已出租作為零食、文具及玩具批發。而鄭州英瀚租賃7個單位，租期於二零三九年上半年屆滿，建築面積約41,385平方米。截至二零二四年十二月三十一日，本集團已向約198名租戶推廣及轉租鄭州英瀚租賃的面積，約44.3%的可出租面積已出租作為零食、文具、玩具、糖及機器批發。

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購物中心及工業園區之優勢。因此，經營購物中心及工業園區之額外成本對本集團而言屬微不足道，且向購物中心及工業園區之租戶提供租賃、管理及營運服務可為本集團帶來可觀收入。購物商場及工業園區之面積越大，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。同時管理購物中心C區及智雲城，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。

於中期期間，本集團於物業營運業務錄得收益約港幣47,028,000元（二零二三年：港幣70,311,000元），較二零二三年減少約33.1%，及分類業績約港幣21,706,000元（二零二三年分類虧損：港幣102,264,000元）。於中期期間，物業營運分類收益減少及分類業績增加乃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及若干區域的利潤率相對較低。

航空貨運包機分類

於中期期間，本集團成立一間香港非全資附屬公司，瓊港澳航空發展投資有限公司（「瓊港澳航空」），以經營及管理若干航空貨運包機業務，包括但不限於由香港到邁阿密及其他地點的貨物安排（「航空貨運包機業務」）。本集團成功提供由香港至邁阿密的航空貨運包機服務，以運送航空貨物。於中期期間，航空貨運包機業務錄得收益約港幣42,268,000元及分類業績約港幣138,000元。受美國關稅政策影響，全球經濟及航空貨運營運均面臨不明朗因素。本集團將繼續通過拓展航線來鞏固我們的業務，以緩解市場的不確定性，並應對全球貿易和電子商務所帶來的需求。董事會相信，航空貨運包機的實施將成為本集團新的收益來源。

中期溢利

本集團於中期期間產生溢利約港幣26,654,000元（二零二三年虧損：港幣38,290,000元）。期內利潤率約為29.8%（二零二三年虧損率：54.5%）。溢利及利潤率於中期期間均大幅增加乃主要由於(i)一次性終止租約的收益約港幣302,912,000元及取消確認投資物業之遞延稅項負債撥回約港幣15,741,000元，由取消確認投資物業之虧損約港幣276,087,000元抵銷；及(ii)議價收購一間中國附屬公司之收益約港幣10,576,000元。

其他收入及其他收益及虧損

於中期期間，其他收入及其他收益及虧損約港幣6,962,000元（二零二三年：港幣7,908,000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由於中期期間租賃按金利息收入減少。

開支

行政開支約港幣17,468,000元（二零二三年：港幣11,380,000元），佔中期期間收益約19.6%（二零二三年：16.2%）。行政開支於中期期間增加，乃由於新物業營運及航空貨運包機市場發展產生更多營運開支所致。

於中期期間，租賃按金預期信貸虧損撥備撥回約港幣6,740,000元(二零二三年：港幣132,000元)。於過往年度就租賃按金之預期信貸虧損作出撥備，乃由於若干銀行及金融機構因行使其於業主所設立之商場質押項下之權利而查封及轉讓佳潮購物中心及購物中心C區之若干範圍之業權，從而在一定程度上增加了信貸風險。租賃按金預期信貸虧損撥備撥回增加，乃由於中期期間，佳潮購物中心業主通知本集團，餘下區域的租金付款以之前支付的租賃按金抵銷。

本集團投資物業，即佳潮購物中心、購物中心C區及智雲城於二零二四年十二月三十一日之賬面值約港幣406,702,000元(二零二四年六月三十日：港幣568,817,000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虧損約港幣36,058,000元(二零二三年：港幣134,783,000元)。投資物業賬面值及公平值變動虧損減少乃由於本集團租賃及經營的佳潮購物中心面積減少，以及中期期間中國宏觀經濟復甦緩慢，尤其是房地產市場。部分房地產公司仍面臨財務壓力。在多重因素的影響下，商業地產市場供需兩端仍偏弱。因此，商業租金表現下滑。中國政府已通過一些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。

終止確認投資物業的虧損約港幣276,087,000元(二零二三年：無)，終止租賃之收益約港幣302,912,000元(二零二三年：無)。如上文所述，由於佳潮購物中心的若干區域涉及與業主多位債權人的訴訟，於中期期間，佳潮購物中心81,127.99平方米的租賃面積已從於二零二一年四月二十六日與業主訂立有關佳潮購物中心125,188.32平方米租賃面積的租賃合同中扣除。因此，於中期期間同時導致終止確認投資物業及終止租賃。

議價收購收益約港幣10,576,000元(二零二三年：無)，乃於中期期間以低於其公平市值收購一間中國附屬公司，為本集團帶來收益。

財務費用約港幣12,951,000元(二零二三年：港幣18,964,000元)，佔中期期間之收益約14.5%(二零二三年：27.0%)。財務費用減少主要是由於中期期間與業主的多位債權人進行訴訟，終止有關佳潮購物中心若干區域的租約。

應收貸款

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。此後，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。鑒於中國房地產市場及經濟疲弱導致借款人及擔保人的財務狀況惡化，董事認為經續期貸款的信貸風險較高。根據中國律師的意見，將對借款人及擔保人採取法律行動。訴訟文件已於二零二四年十二月提交中國有管轄權之法院。本公司將於適當時候另行公佈有關收回經續期貸款的最新情況。詳情請同時參閱本公司日期為二零二一年四月二十八日、二零二一年五月十三日、二零二一年十一月十九日、二零二二年五月二十七日、二零二二年六月二十九日、二零二三年二月二十三日、二零二三年十二月六日及二零二四年十二月十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。

由於借款人於截至二零二三年十二月三十一日止六個月內結清人民幣20百萬元及港幣15百萬元，故中期期間並無就應收貸款之預期信貸虧損作出撥備或撥備撥回（二零二三年撥備撥回：港幣37,310,000元）。經續期貸款並未於到期日清償，因此，借款人於二零二三年四月二十八日被視為違約，因此，該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，並確認終生預期信貸虧損。此外，截至二零二四年六月三十日止年度安排的另一筆應收貸款約港幣16百萬元並無計提預期信貸虧損撥備，原因是其已抵押證券及其後於報告期後結算。

股息

董事會不建議就中期期間派付中期股息（二零二三年：無）。

報告期後事項

詳情請參閱簡明綜合財務報表附註13。

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及航空貨運包機業務。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。

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，升級租賃物業的租戶，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，本集團開展營銷及推廣活動，提高租賃物業知名度，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。

由於地緣政治局勢緊張、法規變動及高利率環境，世界不斷改變，當中，未來一年全球經濟仍將大幅波動，且其從經濟不確定性中復甦的步伐持續波動，這令本集團面臨巨大挑戰。儘管如此，本集團致力於靈活運用其手頭全部資源以應付面臨的困難。憑藉本集團現行的策略規劃及所蓄積的實力、經驗及遠見，本集團繼續把握機會滲透物業營運市場的不同領域、發掘其他新的市場潛力並提高利潤率。

本集團將繼續投放其資源於物業營運業務，包括但不限於(i)除其附屬公司之現任優秀管理層及得力僱員外，招聘更多於物業營運業務方面具備高質素及經驗之人選；(ii)開拓合適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，國內生產總值約為人民幣1,349億元，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租賃物業的價值及經濟回報、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。受美國關稅政策影響，全球經濟及航空貨運包機均面臨不明朗因素。本集團將繼續通過拓展航線來鞏固我們的業務，以緩解市場的不確定性，並應對全球貿易和電子商務所帶來的需求。董事會相信，航空貨運包機的實施將成為本集團新的收益來源。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

於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額及總資產減流動負債分別約港幣62,923,000元(二零二四年六月三十日：港幣51,194,000元)及港幣407,517,000元(二零二四年六月三十日：港幣571,561,000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。於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約港幣35,974,000元(二零二四年六月三十日：港幣40,239,000元)。本集團之流動比率約57.0%(二零二四年六月三十日：63.3%)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之總權益約港幣18,139,000元（於二零二四年六月三十日總虧絀：港幣7,938,000元）。於二零二四年十二月三十一日，兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二四年六月三十日：兩筆債券）合共約港幣10,397,000元（二零二四年六月三十日：港幣10,005,000元），總負債比率（即債券除股東資金）約為正57.3%（二零二四年六月三十日：負126.0%）。一名主要股東已同意向本公司提供充足的財務支持，使本公司能夠履行其對第三方到期的責任，並繼續持續經營。

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

融資

於二零二四年十二月三十一日，本集團概無融資（二零二四年六月三十日：無）。此外，本集團已與一名獨立第三方（二零二四年六月三十日：一名）安排兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二四年六月三十日：兩筆債券），合共約港幣10,397,000元（二零二四年六月三十日：港幣10,005,000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

於二零二四年十二月三十一日，本公司之股本全由普通股組成。

外匯風險及利率風險

於中期期間，由於本集團之大部分交易以人民幣及美元計值，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無向任何銀行或融資機構抵押任何資產（二零二四年六月三十日：無）。

員工政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團於中國及香港合共僱用79名僱員。本集團僱員享有本集團提供之全面而具競爭力之薪酬、退休計劃及福利組合，並可按彼等表現獲酌情發放花紅。本集團須向中國之社會保障計劃供款。此外，本集團與其國內僱員須分別按中國有關法律及法規所規定之比率就養老保險、失業保險、醫療保險、僱員賠償保險及生育保險（僅限僱主）供款。本集團已按香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定，為香港僱員設立公積金計劃。

本集團亦定期為僱員提供內部培訓。

本公司委任之三名獨立非執行董事之任期分別由每年七月二十五日、九月十九日及十二月一日開始為期一年。

或然負債

於報告期末，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於中期期間，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。

企業管治守則

作為一家上市公司，本公司承諾實現最佳企業管治常規。董事會相信，高標準及嚴謹之企業管治常規能改善本公司接受問責的能力及透明度。因此，本公司於中期期間遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則。

上市發行人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中期期間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。

審核委員會

本公司之審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。審核委員會之主要職責包括審閱本集團財務報告程序、風險管理及內部監控及財務業績。審核委員會已連同管理層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，包括中期期間本集團之未經審核簡明綜合中期財務報表之審閱。

獨立審閱

中期業績未經審核，但已由本公司獨立核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

刊登業績公佈及中期報告

本公佈刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://artgroup.etnet.com.hk>)。截至二零二四年十二月三十一日止六個月之中期報告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
蘇培欣

香港，二零二五年二月二十八日

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