

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)

二零二五年度業績公佈

錦藝集團控股有限公司(「本公司」)董事(「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」)截至二零二五年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表，連同二零二四年之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
持續經營之業務			
收益	4	81,240	111,160
銷售成本		(29,396)	(39,503)
毛利		51,844	71,657
其他收入及其他收益及虧損	5	100,765	54,951
行政開支		(34,319)	(24,742)
應收貸款之預期信貸虧損撥備撥回		—	37,310
租賃按金之預期信貸虧損撥備撥回／(預期信貸虧損撥備)		12,352	(89,712)
應收貿易賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備撥回／(預期信貸虧損撥備)		861	(2,430)
投資物業公平值變動之虧損	12	(56,476)	(260,870)
議價收購之收益	15	10,576	—
財務費用	6	(25,147)	(39,485)

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)		60,456	(253,321)
所得稅費用	7	<u>(15,456)</u>	<u>(17,471)</u>
來自持續經營之業務之本年度溢利／(虧損)		45,000	(270,792)
終止經營之業務			
來自終止經營之業務之本年度虧損	8	<u>(5,973)</u>	<u>—</u>
本年度溢利／(虧損)	9	<u>39,027</u>	<u>(270,792)</u>
其他全面收入／(開支)：			
其後可能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>1,327</u>	<u>(2,899)</u>
本年度其他全面收入／(開支)		<u>1,327</u>	<u>(2,899)</u>
本年度全面收入／(開支)總額		<u>40,354</u>	<u>(273,691)</u>
以下應佔本年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		41,892	(270,792)
非控股權益		<u>(2,865)</u>	<u>—</u>
		<u>39,027</u>	<u>(270,792)</u>
以下應佔本年度全面收入／(開支)總額：			
本公司擁有人		43,217	(273,691)
非控股權益		<u>(2,863)</u>	<u>—</u>
		<u>40,354</u>	<u>(273,691)</u>

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
每股盈利／(虧損)	11		
來自持續及終止經營之業務			
基本 (港仙)		<u>1.56</u>	<u>(10.07)</u>
攤薄 (港仙)		<u>1.55</u>	<u>(10.07)</u>
來自持續經營之業務			
基本 (港仙)		<u>1.67</u>	<u>(10.07)</u>
攤薄 (港仙)		<u>1.66</u>	<u>(10.07)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,298	3,301
使用權資產		5,481	3,592
投資物業	12	466,154	568,817
租賃按金		51,505	47,045
預付租賃款項		4,703	—
		<u>533,141</u>	<u>622,755</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	13	19,657	29,793
應收貸款		8,026	18,327
銀行結餘及現金		44,404	40,239
		<u>72,087</u>	<u>88,359</u>
流動負債			
其他應付款項		68,732	57,932
合約負債		14,358	11,301
租賃負債	14	72,637	66,138
應付主要股東款項		9,751	4,164
債券		10,005	—
稅項負債		—	18
		<u>175,483</u>	<u>139,553</u>
流動負債淨額		<u>(103,396)</u>	<u>(51,194)</u>
總資產減流動負債		<u>429,745</u>	<u>571,561</u>

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
股本及儲備			
股本		26,888	26,888
儲備		8,391	(34,826)
本公司擁有人應佔權益／(虧絀)		35,279	(7,938)
非控股權益		(2,750)	—
總權益／(虧絀)		32,529	(7,938)
非流動負債			
租賃負債	14	374,743	564,856
遞延稅項負債		22,473	4,638
債券		—	10,005
		397,216	579,499
		429,745	571,561

綜合財務報表附註

截至二零二五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。其附屬公司從事物業營運業務。航空貨運包機業務於本年度分類為終止經營之業務，詳情載於綜合財務報表附註8。

2. 應用新訂香港財務報告準則會計準則(「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二零二四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
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)
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

於本年度應用該等新訂香港財務報告準則及修訂本對本集團當前及過往年度的財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

以下與本集團綜合財務報表潛在相關之新訂香港財務報告準則及修訂本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。

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 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 ²
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)	涉及依賴自然電力之合約 ²
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 ⁴
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則會計準則的修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊 ²

附註：

- ¹ 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。
- ² 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。
- ³ 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。
- ⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納。

除下文所述新訂香港財務報告準則外，本公司董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本於可見將來將不太可能會對本集團的財務狀況及表現以及披露產生重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露載列財務報表的呈報及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表呈報*。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計，於財務報表附註中提供管理層界定績效衡量的披露，並改善財務報表中呈列的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦有修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新訂準則將會影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

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

鑒於截至二零二五年六月三十日，本集團擁有流動負債淨額約港幣103,396,000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問。

為改善本集團的流動性並確保本集團持續經營的能力，本公司董事已實施以下措施：

經本公司董事審閱及評估後，於二零二五年六月三十日，本集團已產生合約負債及預收款項合共港幣39,522,000元，最終不會導致本集團出現任何現金流出。此外，本集團亦已產生已收租戶按金約港幣13,603,000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，本集團擁有足夠的現金經營流入以彌補現金經營流出，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)、工業園區及香港辦公物業的租賃付款。

為紓緩流動資金壓力並提升財務靈活性，本集團於二零二五年八月與獨立第三方訂立兩份補充協議，將兩項非上市及不可轉讓債券(總面值為港幣10,000,000元)的還款期限延長一年。所有其他條款均維持不變。

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。

另一方面，於二零二五年八月二十七日，本集團就租賃位於中國河南省鄭州市龍湖鎮的龍湖購物中心四層樓面與業主訂立租賃協議，租期將於二零三五年中屆滿，總樓面面積約62,583平方米。該租賃物業預期將進一步提升本集團的資產營運能力及現金流穩定性，同時提供持續租金收入並確保正向現金流。有關龍湖購物中心租賃之詳情，請參閱綜合財務報表附註17及本公司於二零二五年九月二十九日刊發之公佈。

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

綜合財務報表編製基準

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

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務之代價之公平值計算。

公平值計量

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

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

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

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

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

4. 收益及分類資料

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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
持續經營之業務		
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>37,776</u>	<u>41,577</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>41,906</u>	<u>67,887</u>
物業管理－其他相關服務	<u>1,558</u>	<u>1,696</u>
	<u>43,464</u>	<u>69,583</u>
	<u>81,240</u>	<u>111,160</u>
按收益確認時間分類：		
<i>隨時間：</i>		
物業管理費收入	<u>41,906</u>	<u>67,887</u>
物業管理－其他相關服務	<u>1,558</u>	<u>1,696</u>
	<u>43,464</u>	<u>69,583</u>
來自客戶合約之收益之履約責任		
物業管理費收入		

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

分類資料

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

於本報告期間，本集團有兩個營運及可呈報分類：物業營運分類及航空貨運包機分類(二零二四年：一個營運及可呈報分類：物業營運分類)。該等分類乃根據符合香港財務報告準則之會計政策編製之內部管理報告而釐定，並由主要營運決策者定期檢討。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。

航空貨運包機分類由本集團於本報告期間成立，旨在營運及管理部分特定航空貨運包機業務，包括但不限於香港至邁阿密及其他地點的貨運安排。由於美國關稅政策持續存在不確定性，對全球經濟及航空貨運營運造成重大影響，本集團決定於同期將航空貨運包機分類分為終止經營之業務。下文所呈報之分類資料並不包括任何與此終止經營之業務有關之金額，進一步詳情載於綜合財務報表附註8。

持續經營之業務之分類資料呈列如下：

分類收益與業績

截至二零二五年六月三十日止年度

物業營運
港幣千元

收益	81,240
分類業績	76,286
所得稅費用	(15,456)
貸款利息收入	1,399
未分配行政費用	(17,229)
來自持續經營之業務之本年度溢利	45,000

分類收益與業績

	物業營運 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
計入計量分類損益之金額			
銀行利息收入	21	34	55
議價收購之收益	10,576	–	10,576
終止租賃之收益	717,538	–	717,538
取消確認投資物業之虧損	(628,370)	–	(628,370)
利息開支	(24,251)	(896)	(25,147)
投資物業公平值變動之虧損	(56,476)	–	(56,476)
租賃按金之預期信貸虧損撥備撥回	12,352	–	12,352
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備撥回	1,132	–	1,132
預付款項及其他應收款項之預期信貸虧損撥備	(271)	–	(271)
物業、廠房及設備之折舊	(228)	(495)	(723)
使用權資產之折舊	(192)	(1,271)	(1,463)
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			
添置非流動資產	<u>570,940</u>	<u>2,645</u>	<u>573,585</u>

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)
來自持續經營之業務之本年度虧損	(270,792)

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

*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*

添置非流動資產	7	438	445
---------	---	-----	-----

分類業績指分類之損益（並未計及所得稅費用、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）。

分類資產及負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
分類資產		
持續經營之業務		
物業營運	547,396	652,213
分類資產總額	547,396	652,213
應收貸款	8,026	18,327
銀行結餘及現金	44,404	40,239
其他未分配資產	5,397	335
	605,223	711,114
終止經營之業務有關之資產	5	—
綜合資產	605,228	711,114
分類負債		
持續經營之業務		
物業營運	545,299	701,161
分類負債總額	545,299	701,161
應付主要股東款項	9,751	4,164
債券	10,005	10,005
其他未分配負債	6,707	3,722
	571,762	719,052
終止經營之業務有關之負債	937	—
綜合負債	572,699	719,052

有關地區之資料

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(已分類為終止經營之業務)於香港營運。

本集團來自持續經營之業務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*	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
中國	81,240	111,160	469,248	572,064
香港	—	—	—	—
	<u>81,240</u>	<u>111,160</u>	<u>469,248</u>	<u>572,064</u>

* 非流動資產不包括終止經營之業務有關之資產、預付租賃款項、租賃按金、使用權資產及其他未分配非流動資產。

有關主要客戶之資料

航空貨運包機分類(已分類為終止經營之業務)的單一客戶貢獻了截至二零二五年六月三十日止年度本集團總收益港幣140,350,000元的10%或以上(二零二四年：概無客戶或租戶貢獻本集團總收益港幣111,160,000元的10%或以上)。來自航空貨運包機客戶分類的總收益為港幣52,845,000元。

5. 其他收入及其他收益及虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
持續經營之業務		
銀行利息收入	55	127
停車場收入	2,986	6,259
服務收入	4,595	3,945
匯兌虧損淨額	(87)	(20)
貸款利息收入	1,399	327
租賃按金之推算利息收入	2,231	2,164
終止確認投資物業之虧損－佳潮購物中心(附註12(ii)、12(iii))	(383,805)	－
終止確認投資物業之虧損－購物中心C區(附註12(iv))	(244,565)	－
租賃修訂收益(附註12(i))	－	41,698
終止租賃收益－佳潮購物中心(附註12(ii)、12(iii))	409,439	－
終止租賃收益－購物中心C區(附註12(iv))	308,099	－
其他	418	451
	<u>100,765</u>	<u>54,951</u>

6. 財務費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
持續經營之業務		
下列項目之利息		
－ 債券	800	802
－ 租賃負債	24,347	38,683
	<u>25,147</u>	<u>39,485</u>

7. 所得稅費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
持續經營之業務 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	1,426	4,612
— 過往年度撥備不足	206	11
遞延稅項	<u>13,824</u>	<u>12,848</u>
	<u>15,456</u>	<u>17,471</u>

香港利得稅按財政年度內估計應課稅溢利之16.5%(二零二四年：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。

截至二零二五年及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。

於二零二五年及二零二四年六月三十日，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. 終止經營之業務

鑑於美國關稅政策持續存在不確定性，對全球經濟及航空貨運市場造成重大影響，本集團經全面審視市場狀況及評估各項策略方案後，決定於本報告期間終止航空貨運包機業務（「終止經營之業務」）。

截至二零二五年六月三十日止年度，終止經營之業務之業績已計入綜合損益及其他全面收益表，以及綜合現金流量表，詳情載列如下：

	港幣千元
收益 (附註)	59,110
銷售成本	<u>(57,838)</u>
毛利	1,272
其他收入及其他收益及虧損	223
行政開支	(351)
應收貿易賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備	<u>(7,117)</u>
終止經營之業務之除稅前虧損	(5,973)
所得稅費用	<u>—</u>
來自終止經營之業務之本年度虧損	<u>(5,973)</u>
以下應佔來自終止經營之業務之本年度虧損：	
本公司擁有人	(3,047)
非控股權益	<u>(2,926)</u>
	<u><u>(5,973)</u></u>

附註：

終止經營之業務之收入包括航空貨運包機服務費用收入，該收入根據香港財務報告準則第15號列賬為客戶合約收入。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。

來自終止經營之業務之本年度虧損經扣除下列項目後得出：

港幣千元

核數師酬金	—
員工成本	
— 董事酬金	—
— 其他員工之薪酬及其他福利	301
— 其他員工退休福利計劃供款	12
	313

終止經營之業務之現金流量：

港幣千元

經營活動之淨現金流出	(184)
投資活動之淨現金流入	187
淨現金流入	3

與終止經營之業務相關的資產及負債均未分類為持有待售。

9. 本年度溢利／(虧損)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
持續經營之業務		
來自持續經營之業務之本年度溢利／(虧損)		
乃經扣除下列各項得出：		
員工成本		
－ 董事酬金	3,830	3,972
－ 其他員工之薪酬及其他福利	14,135	14,480
－ 其他員工退休福利計劃供款	1,685	1,923
	<u>19,650</u>	<u>20,375</u>
核數師酬金		
－ 審核服務		
－ 核數師一	1,200	1,200
－ 核數師二	－	600
－ 非審核服務		
－ 核數師一	300	－
－ 核數師三	－	280
物業、廠房及設備之折舊	723	239
使用權資產之折舊	1,463	594
有關租賃場所的短期租賃相關開支	2,697	6

10. 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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>－</u>	<u>2,689</u>

董事會不建議就截至二零二五年六月三十日止年度派發任何中期或末期股息(二零二四年：無)。

11. 每股盈利／(虧損)

持續經營之業務

本公司擁有人應佔持續經營之業務每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

盈利／(虧損)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)	41,892	(270,792)
減：本公司擁有人應佔來自終止經營之業務之本年度虧損	(3,047)	—
就計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之本公司擁有人應佔 持續經營之業務之本年度溢利／(虧損)	<u>44,939</u>	<u>(270,792)</u>

股份數目

	二零二五年 千股	二零二四年 千股
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	14,413	—
就計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數	<u>2,703,218</u>	<u>2,688,805</u>

來自持續及終止經營之業務

盈利／(虧損)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
就計算基本及攤薄每股盈利／(虧損)之本年度溢利／(虧損)	<u>41,892</u>	<u>(270,792)</u>

所使用之分母與上文詳述每股基本及攤薄盈利／(虧損)所使用者相同。

來自終止經營之業務

終止經營之業務的每股基本虧損為每股0.11港仙(二零二四年：無)，而終止經營之業務的每股攤薄虧損為每股0.11港仙(二零二四年：無)，此乃基於本公司擁有人應佔來自終止經營之業務之本年度虧損約為港幣3,047,000元(二零二四年：無)及上述每股基本與攤薄盈利／(虧損)分母計算得出。

12. 投資物業

本集團承租購物商場及工業園區，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15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。

	購物商場 (附註(v)) 港幣千元	工業園區 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
公平值				
年初結餘	568,817	—	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－佳潮購物中心 (附註(ii)；附註(iii))	(383,805)	—	(383,805)	—
租賃終止後取消確認－購物中心C區 (附註(iv))	(244,565)	—	(244,565)	—
新增－佳潮購物中心 (附註(ii)；附註(iii))	181,871	—	181,871	—
新增－購物中心C區 (附註(iv))	296,413	—	296,413	—
新增－工業園區	—	59,714	59,714	—
收購一間附屬公司之添置 (附註15)	—	32,935	32,935	—
投資物業公平值變動之(虧損)／收益	(122,740)	66,264	(56,476)	(260,870)
匯兌調整	9,504	1,746	11,250	4,640
年末結餘	<u>305,495</u>	<u>160,659</u>	<u>466,154</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（作為出租方）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」）（作為承租方）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修訂。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，其業權及所有權已轉讓予河南建投商業服務有限公司；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（「佳潮補充租賃合約」），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）。該金額於截至二零二五年六月三十日止年度的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，本集團於截至二零二五年六月三十日止年度的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。

根據佳潮補充租賃合約，本集團確認新租賃負債約人民幣103百萬元（相當於約港幣111,734,000元）及投資物業項下之相應金額。新確認投資物業於二零二四年十月一日的公平值為人民幣100百萬元（相當於約港幣108,696,000元）。

- (iii) 於二零二五年六月二十七日，河南省鄭州市中原區人民法院向鄭州佳潮送達河南省鄭州市中原區人民法院(2023)豫01執恢355號《限期遷出公告》，要求佔用或租賃位於B區地下空間地下1層（經核實建築面積為16,311.24平方米，下稱「**B區地下層**」）之所有實體及個人，須於公告張貼後30日內遷出。

該區域為佳潮補充租賃合約所租賃物業構成的一部分。前終端租戶河南世紀聯華超市有限公司已於二零二五年二月二十八日遷離該物業，致使該區域處於空置狀態。經協商後，中原錦藝之轉租租戶河南中豫中原商業運營管理有限公司於二零二五年六月三十日向中原錦藝提交指定地下區域之正式撤場文件。中原錦藝於同日通知鄭州佳潮騰退場地，並透過法院正式文件確認釋出租賃區域。此舉使佳潮補充租賃合約中對應部分自二零二五年六月三十日起終止。

基於本次終止，本集團自二零二五年六月三十日起終止確認與佳潮補充租賃合約相關的租賃負債，金額約人民幣98百萬元（相當於約港幣106,527,000元）。該金額已於截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表中確認為終止租賃收益。相關投資物業賬面值已作相應減少，終止確認之公平值約為人民幣99百萬元（相當於約港幣107,718,000元）。因此，於截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表中，產生約港幣107,718,000元之終止確認投資物業之虧損。

佳潮補充租賃合約項下剩餘租賃面積27,749.09平方米已重組為新租賃安排。此舉導致本集團確認新租賃負債約人民幣65百萬元（相當於約港幣70,137,000元），並於其投資物業中確認相應金額。本集團確認之投資物業公平值為人民幣63百萬元（相當於約港幣68,478,000元）。

- (iv) 購物中心C區之租賃合約原由中原錦藝與鄭州翰園置業有限公司（「鄭州翰園」）於二零二一年四月二十六日簽訂，租期為15年。因鄭州翰園遭遇債務問題，其將購物中心C區內若干樓層之所有權轉讓予相關債權人以清償債務，致使相關產權依法轉移至各債權人名下。根據《中華人民共和國民法典》第七百二十五條「所有權變動不破租賃」之原則，原租賃合約之效力不受租期內產權變更影響。因此，中原錦藝與鄭州翰園原簽訂之租賃協議持續有效，而中原錦藝之租賃權利雖因所有權變更而未受影響。據此，中原錦藝繼續以承租方身份按原租賃條款行使權利並履行義務，而新業主則承接了鄭州翰園在租賃合同中作為出租方的地位與責任。

然而，於二零二五年五月二十二日，經購物中心C區地下層新業主中國東方資產管理股份有限公司福建省分公司（「中國東方福建」）、中原錦藝及本集團另一附屬公司鄭州正旭商業運營管理有限公司（「正旭」）共同協定，決定終止原購物中心C區租賃協議中涉及地下層的租賃關係，自二零二五年二月二十八日起生效。其後，正旭與中國東方福建就該區域簽訂新租賃協議，自二零二五年三月一日起生效，涵蓋可租賃面積6,692.93平方米，租期為15年，自二零二五年三月一日起至二零四零年十月三十一日止。鄭州翰園已透過正式通知確認上述原租賃協議之變更。由於原租賃協議自二零二五年三月一日起不再涵蓋購物中心C區地下層的租賃面積，故此項安排被視為終止原租賃協議。

基於該終止，本集團已於二零二五年二月二十八日終止確認與原租賃協議相關的租賃負債，金額約為人民幣283百萬元（相當於約港幣308,099,000元）。該金額已於截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表中確認為終止租賃收益。同時，原租賃協議的終止要求本集團於二零二五年二月二十八日終止確認相關投資物業金額。本集團終止確認的投資物業公平值約為人民幣225百萬元（相當於約港幣244,565,000元）。因此，本集團於截至二零二五年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益表中，確認約港幣244,565,000元的投資物業終止確認虧損。

購物中心C區剩餘區域的原租賃協議，連同購物中心C區地下層的新租賃協議，導致本集團於其投資物業中確認總額約人民幣273百萬元（相當於約港幣296,413,000元）的新租賃負債及相應金額。於二零二五年三月一日，本集團確認投資物業總公平值為人民幣225百萬元（相當於約港幣244,565,000元）。

- (v) 根據本集團中國法律顧問的法律意見，鄭州佳潮（作為出租方）與中原錦藝（作為承租方）就佳潮購物中心訂立日期為二零二一年四月二十六日的租賃合約，以及鄭州翰園（作為出租方）與中原錦藝（作為承租方）就購物中心C區訂立日期為二零二一年四月二十六日的租賃合約，以及其後擬訂立的補充協議或安排於本報告日期均維持有效。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收貿易賬款	10,642	16,802
減：預期信貸虧損撥備	(5,301)	(4,533)
	<u>5,341</u>	<u>12,269</u>
預付款項 (附註(i))	5,568	1,226
其他應收款項 (附註(ii))	8,748	16,298
	<u>19,657</u>	<u>29,793</u>

附註：

- (i) 本集團預付款項結餘主要包括預付租賃款項約港幣4,548,000元。

年內，本集團就預付款項作出約港幣220,000元（二零二四年：零）的預期信貸虧損撥備。

- (ii) 本集團其他應收款項結餘主要包括已付按金約港幣5,228,000元及其他可收回稅項約港幣3,317,000元（二零二四年：代表業主支付款項約港幣7,502,000元、已付按金約港幣1,325,000元及其他可收回稅項約港幣1,163,000元）。

年內，本集團就其他應收款項作出約港幣5,359,000元（二零二四年：零）的預期信貸虧損撥備。

於二零二五年六月三十日、二零二四年六月三十日及二零二三年七月一日，來自客戶合約的應收貿易賬款分別為港幣6,963,000元、港幣13,732,000元及港幣12,078,000元。

於二零二五年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(扣除預期信貸虧損撥備後)賬齡分析：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至60日	2,660	3,613
61至90日	79	3,542
超過90日	<u>2,602</u>	<u>5,114</u>
應收貿易賬款	<u><u>5,341</u></u>	<u><u>12,269</u></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預期信貸虧損撥備。

於二零二五年六月三十日，逾期超過90日之應收貿易賬款(扣除預期信貸虧損撥備後)為港幣2,602,000元(二零二四年：港幣5,114,000元)，該等賬款已逾期但未減值。本集團已評估相關租戶的信貨質素，並根據歷史及前瞻性資料，確定該等租戶的信貨質素並無重大變化，且相關賬款餘額仍被視為可全數收回。除已收取租戶按金外，本集團並無就該等賬款餘額持有任何抵押品。

14. 租賃負債

本集團的租賃負債披露如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動	72,637	66,138
非流動	<u>374,743</u>	<u>564,856</u>
	<u>447,380</u>	<u>630,994</u>
— 一年內	72,637	66,138
— 一年以上但不多於兩年	47,924	57,483
— 兩年以上但不多於三年	40,164	55,494
— 三年以上但不多於五年	74,957	107,462
— 五年以上	<u>211,698</u>	<u>344,417</u>
	<u>447,380</u>	<u>630,994</u>
一年內到期償還款項 (於流動負債下列示)	<u>(72,637)</u>	<u>(66,138)</u>
一年後到期償還款項 (於非流動負債項下列示)	<u><u>374,743</u></u>	<u><u>564,856</u></u>

於二零二五年六月三十日，適用於租賃負債的加權平均增量借款利率介乎2.49%至6.70% (二零二四年：3.95%至5.88%)。

本集團的租賃負債對賬如下：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 六月三十日 港幣千元
年初結餘	630,994	893,626
租賃終止－佳潮購物中心(附註(i))	(409,439)	－
租賃終止－購物中心C區(附註(ii))	(308,099)	－
租賃修訂(附註(vi))	－	(212,350)
新增－佳潮購物中心(附註(i))	181,871	－
新增－購物中心C區(附註(ii))	296,413	－
新增－工業園區	59,714	－
新增－其他	3,280	375
收購一間附屬公司之添置(附註(iii))	17,985	－
抵銷其他應收款項(附註(iv))	(13,733)	－
抵銷租賃按金(附註(v)；附註(vii))	(12,367)	(24,088)
重新分類至其他應付款項(附註(viii))	－	(10,722)
利息開支	24,347	38,683
還款	(35,280)	(57,384)
匯兌調整	11,694	2,854
	447,380	630,994

附註：

- (i) 有關佳潮購物中心租約終止之詳情，請參閱綜合財務報表附註12(ii)及附註12(iii)。
- (ii) 有關購物中心C區租約終止之詳情，請參閱綜合財務報表附註12(iv)。
- (iii) 有關詳情請參閱綜合財務報表附註15。
- (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)的租金付款以截至二零二五年六月三十日止年度應收業主的其他應收款項抵銷。
- (v) 鄭州佳潮同意約人民幣11,377,000元(相當於約港幣12,367,000元)的租金付款以截至二零二五年六月三十日止年度應收業主的租賃按金抵銷。
- (vi) 有關租賃修訂之詳情，請參閱綜合財務報表附註12(i)。
- (vii) 鄭州翰園同意約人民幣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。

(viii) 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。

於二零二五年六月二十日，根據河南省鄭州市中原區人民法院(2024)豫0102民初19276號《民事判決書》，中原錦藝與鄭州佳潮債權人之上訴案件告終。根據最新司法裁決，債權人有權向中原錦藝追討租金欠款人民幣14,812,000元。據此，訴訟撥備已按最新金額作出調整。於二零二五年六月三十日，訴訟撥備結餘約為港幣16,277,000元（二零二四年：港幣10,607,000元）。

15. 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。

於收購事項日期確認之收購資產及負債：

	港幣千元
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)
按公平值計量之可識別資產淨值	10,793

收購事項產生之議價收購：

	港幣千元
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	(217)
收購事項產生之議價收購收益	10,576

收購事項產生之議價收購收益約為港幣10,576,000元，已於綜合損益及其他全面收益表確認。

收購事項產生之現金流入淨額

港幣千元
(未經審核)

銀行結餘及已收購現金	3,611
減：已付現金代價	(217)
收購事項產生之現金流入淨額	3,394

本年度溢利包括來自鄭州英睿的額外物業營運業務約港幣5,360,780元。本年度收益包括來自鄭州英睿的港幣9,708,501元。

16. 未決訴訟

茲提述本公司日期為二零二五年九月二十六日之公佈，內容有關未決訴訟。

本公司分別於二零二五年六月二十五日及二零二五年七月三十日接獲MSC Air Cargo SA (「MSC」) 向香港特別行政區高等法院提交之傳票及申索陳述書。該索償基於本公司簽發之按揭公司擔保，要求本公司支付2,000,000美元之擔保金額。該擔保涉及MSC與本公司之附屬公司瓊港澳航空發展投資有限公司所訂立之貨機租賃協議項下之責任。

本公司已取得法律意見，並擬積極抗辯該項申索。根據該法律意見及初步評估，管理層認為本集團具備充分抗辯理由。

因此，管理層認為此訴訟結果不會對本集團財務狀況或經營業績構成重大不利影響。綜合財務報表中未就此事項計提任何負債撥備。

除上述訴訟外，本年度及截至綜合財務報表批准之日，本集團並無涉及其他重大訴訟或仲裁。

17. 報告期後事項

於二零二五年八月六日，本公司與獨立第三方訂立兩份補充協議，將兩項非上市及不可轉讓債券（總面值為港幣10,000,000元）的還款期限延長一年至二零二七年二月到期償付。所有其他條款均維持不變。

二零二五年八月二十七日，鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司（「鄭州龍啟翔」）（作為承租方）就中國河南省鄭州市龍湖鎮龍湖購物中心四層樓面簽訂租賃協議，租期為十年，將於二零三五年中屆滿，涵蓋總樓面面積約62,583平方米。

截至二零二五年八月二十七日，本集團已向逾120家租戶推廣及分租龍湖購物中心，約96.8%的可出租面積已出租作零售店鋪、餐廳、娛樂及休閒活動等用途。該購物中心提供多元化的服務與商品，包括KTV、超市、便利店、珠寶鐘錶、美容服務、電器店、國際時裝品牌、健身設施、生活用品、休閒運動服飾、孕嬰用品、兒童樂園、技術培訓服務及餐廳。中心內部分區域亦以短期租約形式出租予攤位及小店鋪，專售潮流單品。

鄭州龍啟翔已承擔原應由前管理公司繳付之未付租金約人民幣4,211,000元（相當於約港幣4,627,000元），該筆款項原由鄭州龍啟翔與前管理公司共同承擔責任。

該租賃協議為本集團整體帶來策略性及財務效益，因現有經驗豐富且能力卓越的管理團隊已於龍湖購物中心營運，可立即開展業務並節省招聘、培訓及新項目籌備費用。此外，在中國宏觀經濟環境改善的背景下，此安排憑藉現有租戶（平均租期為三年）提供穩定租金收入。

詳情請參閱本公司日期為二零二五年九月二十九日之公佈。

除上述事項外，自報告期末至綜合財務報表獲准刊發日期期間，並無發生其他須調整綜合財務報表或於綜合財務報表附註披露之事件。

管理層討論及分析

營運及財務回顧

截至二零二五年六月三十日止年度，本集團主要從事物業營運業務及航空貨運包機業務。本集團錄得總收益約港幣140,350,000元（二零二四年：港幣111,160,000元）及溢利約港幣39,027,000元（二零二四年：虧損港幣270,792,000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**」）及非全資附屬公司鄭州正旭商業運營管理有限公司（「**鄭州正旭**」）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、鄭州旭福及鄭州正旭的主要活動為物業營運業務。

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，租期不遲於二零四零年屆滿，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，總樓面面積約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。截至二零二五年六月三十日，購物中心C區約95名租戶及約89.6%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、KTV、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。

此外，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，因此於截至二零二五年六月三十日止年度內，本集團之佳潮購物中心的租賃面積由74,655.84平方米減至27,749.09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，於截至二零二五年六月三十日止年度內，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。

此外，本公司接獲佳潮購物中心及購物中心C區業主通知，為執行其債權人取得之相關判決，中國河南省鄭州市中級人民法院（「法院」）於二零二五年六月發出三份《限期搬遷通知書》（「通知書」），法院擬對兩間商場部分物業進行拍賣，並要求佔用人自通知書發出日期起30日內遷離。本公司進一步獲悉，佳潮購物中心及購物中心C區業主已向法院提出異議。截至報告日期，法院尚未就異議作出裁決。據本集團中國法律顧問表示，根據《最高人民法院關於人民法院辦理執行異議和覆議案件若干問題的規定》第31條規定，倘承租方簽訂合法租賃協議，且於法院查封前已實際佔用及使用該物業並按租賃協議繳納租金，法院應維持租賃關係。因此，中原錦藝有權繼續使用通知書所涉租賃區域。此外，自提出異議至法院裁決期間，通知書所涉物業之現有佔用人可繼續佔用及使用該物業，故本集團對該等物業之營運不受影響。本公司將於適當時候就法院對兩間商場業主所提異議申請之裁決另行作出公佈。

受通知書影響之佳潮購物中心總租賃面積為35,022.51平方米。受通知影響之購物中心C區總租賃面積為15,037.58平方米。在佳潮購物中心35,022.51平方米的總租賃面積中，16,311.24平方米（「終止區域」）自二零二五年三月起處於空置狀態。倘繼續出租，中原錦藝須投入龐大成本對終止區域進行翻新工程方能吸引租戶，包括電力分配系統改造、電流監測系統升級及消防系統翻新等。此外，中原錦藝亦須為租戶（特別是知名租戶）提供裝修期及免租期。此外，閒置期間中原錦藝須承擔管理責任，包括基本維護費用（如場地清潔、通風、水電供應、電梯運作、消防安全、管理及員工等）及區域安保責任。倘流浪者佔用終止區域或發生任何事故，中原錦藝須承擔法律責任。因此，基於高成本與低收益之考量，中原錦藝決定不再續租終止區域。因終止租賃，與佳潮購物中心業主訂立日期為二零二一年四月二十六日之租賃合約所涵蓋之總租賃面積變更為27,749.09平方米。詳情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。

據本集團中國法律顧問表示，鄭州佳潮物業服務有限公司（「鄭州佳潮」）（作為出租方）與中原錦藝（作為承租方）就佳潮購物中心訂立日期為二零二一年四月二十六日的租賃合約，以及鄭州翰園置業有限公司（作為出租方）與中原錦藝（作為承租方）就購物中心C區訂立日期為二零二一年四月二十六日的租賃合約，以及其後擬訂立的補充協議或安排均維持有效。

本集團於截至二零二五年六月三十日止年度內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，總樓面面積約130,873平方米。截至二零二五年六月三十日，本集團將智雲城推廣及轉租予約83名租戶，及約69.7%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。

本集團亦於截至二零二五年六月三十日止年度內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，總樓面面積約40,142平方米。截至二零二五年六月三十日，本集團已向約182名租戶推廣及轉租鄭州英浩租賃的面積，約53.0%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，總樓面面積約41,385平方米。截至二零二五年六月三十日，本集團已向約190名租戶推廣及轉租鄭州英瀚租賃的面積，約48.2%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，此為本集團能夠透過向購物中心及工業園區之租戶提供租賃、管理及營運服務帶來可觀收入的基本驅動力。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。同時有效管理佳潮購物中心、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。

截至二零二五年六月三十日止年度，本集團於物業營運分類錄得收益約為港幣81,240,000元，該收益源自向租戶收取的租金、管理及營運服務應收款項之定期收入，較二零二四年約港幣111,160,000元減少約26.9%，及正數分類業績約港幣76,286,000元（二零二四年負數分類業績：港幣279,557,000元）。截至二零二五年六月三十日止年度，物業營運分類收益減少及分類業績增加主要由於(1)物業組合調整；及(2)業務擴張的初期營運規模。

(1)截至二零二五年六月三十日止年度，佳潮購物中心與購物中心C區的營運表現出現顯著變化。佳潮購物中心的總租賃樓面面積由約64,916平方米減少至約44,776平方米，單位租金亦下跌38%。此外，儘管購物中心C區的出租率略有上升，其單位租金仍下跌17%。上述情況發生原因乃主要由於自二零二四年十月一日起，佳潮購物中心一至三樓不再計入出租面積，導致總出租面積與收入基礎縮減，此外，整體單位租金大幅下滑，反映鄭州市乃至全國當前經濟環境的影響。

單位租金下滑主要由於宏觀經濟疲軟。二零二五年中國經濟持續面臨通縮壓力，消費者物價指數仍然低迷。租戶透過降低租金預算控制營運成本，本集團為維持出租率不得不接受降租。市場競爭加劇亦帶來議價壓力，本集團旗下兩間購物中心周邊同類型商場數量增加，消費者傾向選擇折扣與低價服務。此趨勢迫使本集團引進更貼合客戶的品牌以吸引顧客，進而壓縮單位租金。此外，租戶結構變動亦影響租金水平。為配合消費偏好轉向體驗式與服務導向的生活模式，本集團透過增加餐飲及／或娛樂租戶比例調整商場租戶組合。然而，此類業務租金水平普遍較低，導致整體平均單位租金隨之下降。

(2)智雲城為本集團於截至二零二五年六月三十日止年度新租賃之物業，鄭州英睿、鄭州英浩及鄭州英瀚之收益在總樓面面積、單位租金及出租率方面均呈現明顯差異。儘管鄭州英睿管理的租賃面積單位租金最低，但憑藉最大租賃面積及相對較高的出租率，其產生的收益在三家附屬公司中為最高。鄭州英浩的租賃面積單位租金與出租率居中，儘管面積最小，其產生的收益相對穩定。儘管鄭州英瀚擁有最高單位租金，但因租賃面積小且出租率低，其收益在三家附屬公司中為最低。本集團已審閱相關租賃數據，未來將調整租金水平以提升出租率，從而實現物業營運收入增長。

此外，(i)終止租賃及終止確認投資物業之若干一次性交易淨收益約港幣89,168,000元；(ii)投資物業公平值變動虧損約港幣56,476,000元；及(iii)收購一間附屬公司之議價收購收益約港幣10,576,000元，亦對該變動產生淨影響。

終止經營之業務

航空貨運包機分類

於本年度，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，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。然而，由於美國關稅政策持續存在不確定性，對全球經濟及航空貨運市場造成重大影響，本集團難以維持現有航空公司並拓展新航線，此亦導致本集團面臨訴訟。因此，本集團決定終止其航空貨運包機業務（「終止經營之業務」）。年內，終止經營之業務的年度收益及虧損分別約為港幣59,110,000元及港幣5,973,000元。詳情請參閱綜合財務報表附註8。

本年度溢利／（虧損）

本集團於截至二零二五年六月三十日止年度產生溢利約港幣39,027,000元（二零二四年虧損：港幣270,792,000元）。截至二零二五年六月三十日止年度之利潤率約為48.0%（二零二四年虧損率：243.6%）。溢利及利潤率於截至二零二五年六月三十日止年度均大幅增加乃主要源於以下因素之淨影響：(i)終止租賃及終止確認投資物業之若干一次性交易淨收益約港幣89,168,000元；(ii)投資物業公平值變動虧損約港幣56,476,000元；(iii)收購一間附屬公司之議價收購收益約港幣10,576,000元；及(iv)航空貨運包機業務終止經營之年度虧損約港幣5,973,000元。

其他收入及其他收益與虧損

截至二零二五年六月三十日止年度，其他收入及其他收益及虧損約港幣100,765,000元（二零二四年：港幣54,951,000元），包括終止確認投資物業之虧損、終止租賃收益、租賃修訂收益、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增加，主要由於截至二零二五年六月三十日止年度產生若干終止租賃及取消確認投資物業之一次性交易淨收益所致。

終止確認投資物業的虧損約港幣628,370,000元(二零二四年：無)，終止租賃之收益約港幣717,538,000元(二零二四年：無)。如綜合財務報表附註12所述，由於佳潮購物中心的若干區域涉及與業主多位債權人的訴訟，於截至二零二五年六月三十日止年度，佳潮購物中心46,906.75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的租賃合同中扣除。此外，於二零二一年四月二十六日與購物中心C區原業主就6,692.93平方米地下層簽訂的租賃合約，已由新業主終止，該業主與本集團非全資附屬公司鄭州正旭簽訂新租賃協議，租期將於二零四零年十月屆滿。因此，於截至二零二五年六月三十日止年度同時錄得終止確認投資物業及終止租賃。

截至二零二五年六月三十日止年度，租賃修訂並無產生任何收益或虧損(二零二四年收益：港幣41,698,000元)。誠如綜合財務報表附註12所述，由於佳潮購物中心部分區域涉及與其業主債權人之訴訟，根據中國河南省鄭州市中原區人民法院之判決，佳潮購物中心之50,532.48平方米租賃面積已自佳潮租賃合約中扣除。有鑒於此，中原錦藝與鄭州佳潮簽訂補充協議，自二零二四年六月二十二日起修訂佳潮租賃合約之租賃面積，此構成截至二零二四年六月三十日止年度之租賃修訂。

開支

行政開支約港幣34,319,000元(二零二四年：港幣24,742,000元)，佔截至二零二五年六月三十日止年度收益約42.2%(二零二四年：22.3%)。行政開支於截至二零二五年六月三十日止年度增加，乃由於新租賃物業營運及拓展航空貨運包機市場產生的營運開支增加所致。

截至二零二五年六月三十日止年度，租賃按金預期信貸虧損撥備撥回約港幣12,352,000元(二零二四年預期信貸虧損撥備：港幣89,712,000元)，此乃由於佳潮購物中心的業主通知本集團，租金款項已由先前支付的租賃按金抵銷。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。

本集團投資物業，即佳潮購物中心之餘下區域、購物中心C區及智雲城於二零二五年六月三十日之賬面值約港幣466,154,000元（二零二四年：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56,476,000元（二零二四年：港幣260,870,000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，以及截至二零二五年六月三十日止年度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。然而，中國政府已啟動並實施多項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。

議價收購收益約港幣10,576,000元（二零二四年：無），乃於截至二零二五年六月三十日止年度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25,147,000元（二零二四年：港幣39,485,000元），佔截至二零二五年六月三十日止年度之收益約31.0%（二零二四年：35.5%）。財務費用減少主要是由於截至二零二五年六月三十日止年度與業主的多位債權人進行訴訟，終止有關佳潮購物中心及購物中心C區若干區域的租約。

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。根據中國河南省鄭州市中級人民法院民事調解協議（(2024)豫01民初1611號《民事調解書》），借款人應分別於二零二五年十二月三十一日前及二零二六年六月三十日前向本集團支付人民幣5百萬元及人民幣10百萬元本金。其後，借款人須分別於二零二六年十二月三十一日、二零二七年六月三十日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年六月三十日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年六月三十日及二零二九年十二月三十一日前分別支付人民幣15百萬元。借款人須於二零三零年六月三十日前向本集團支付本金約人民幣25,675,000元、利息約人民幣39,625,000元及案件處理費約人民幣484,000元。倘借款人能按上述時間表全數及時償還本金及案件處理費，本集團將豁免約人民幣39,625,000元之利息。

倘借款人未能根據調解協議協定的任何期限及金額履行其付款義務，中國附屬公司有權按下列方式向人民法院申請強制執行：(i)借款人欠付之本金及利息（利息包括人民幣39,625,000元，以及自二零二四年十二月十八日（起訴次日）起按年利率3.1%就未償還本金計算至實際還款日期之利息）及案件處理費；(ii)中國附屬公司有權就本案涉及之經續期貸款範圍內，其中一名擔保人持有的鄭州佳潮25%股權之股權之折讓、拍賣或出售所得款項，享有優先償付權；及(iii)擔保人就借款人本案涉及之經續期貸款承擔連帶責任。

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。

截至二零二四年六月三十日止年度，由於借款人於財政年度內結清人民幣20百萬元及港幣15百萬元，因此撥備撥回約港幣37,310,000元，故截至二零二五年六月三十日止年度並無就應收貸款之預期信貸虧損作出撥備或撥備撥回。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，有關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，於二零二四年四月安排的另一筆應收貸款港幣6.3百萬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間結算。

股息

董事會不建議就截至二零二五年六月三十日止年度派付末期股息（二零二四年：無）。

報告期後事項

詳情請參閱綜合財務報表附註17。

除綜合財務報表附註17所披露者外，董事並不知悉於二零二五年六月三十日後至本公佈日期期間發生任何須予披露之重大事件。

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，例如於本年度報告期後，透過間接非全資擁有中國附屬公司就龍湖購物中心簽訂租賃協議。鑒於：(i)龍湖購物中心現有經驗豐富且能力卓越的管理團隊；(ii)免除招聘、培訓及項目籌備費用所節省的成本；(iii)現有租戶提供中長期租約支撐的穩定租金收入；及(iv)中國宏觀經濟環境改善，特別是消費支出復甦及通縮壓力減緩，此項安排將為本集團帶來財務效益，並創造穩定回報與長期價值。

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户需求及利益。為達至該等目的，本集團於東西方節慶期間開展大型營銷及推廣活動，提高購物中心知名度，每年參與工業園區餐飲供應商舉辦的美食交流論壇以提升其市場競爭力與專業度，並於工業園區內提供小型廣告位及噴漆橫幅，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、法規變動及相對高利率環境，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，並持續致力於有效應對複雜的地緣政治與經濟局勢。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。此外，本集團將尋求與業主重新協商條款較不利的現有租約，以進一步降低租金水平。

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，二零二五年上半年，國內生產總值約為人民幣660,536億元，較二零二四年同期增長約5.3%。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。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

於二零二五年六月三十日，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103,396,000元（二零二四年：港幣51,194,000元）及港幣429,745,000元（二零二四年：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。於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行存款約為港幣44,404,000元（二零二四年：港幣40,239,000元）。本集團之流動比率約為41.1%（二零二四年：63.3%）。

於二零二五年六月三十日，本集團之總權益約為港幣32,529,000元（二零二四年總虧絀：港幣7,938,000元）。於二零二五年六月三十日，兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二四年：兩筆債券）合共約港幣10,005,000元（二零二四年：港幣10,005,000元），總負債比率（即債券除股東資金）約為正30.8%（二零二四年：負126.0%）。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。

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

融資

於二零二五年六月三十日，本集團概無銀行融資。此外，本集團已與一名（二零二四年：一名）獨立第三方安排兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二四年：兩筆債券）合共約港幣10,005,000元（二零二四年：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

於二零二五年六月三十日，本公司之股本僅由普通股組成。

外匯風險及利率風險

截至二零二五年六月三十日止年度，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

於二零二五年六月三十日，本集團並無向任何銀行或融資機構抵押任何資產（二零二四年：無）。

資本開支

截至二零二五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2,652,000元（二零二四年：港幣70,000元），均用於購買租賃樓宇裝修及辦公室設備。

於二零二五年六月三十日，本集團並無有關物業、廠房及設備之資本承擔（二零二四年：無）。

員工政策

於二零二五年六月三十日，本集團於中國及香港合共僱用104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三月二十六日、七月二十五日及九月十九日開始為期一年。

未決訴訟

詳情請參閱綜合財務報表附註16。

或然負債

除綜合財務報表附註14(viii)所披露者外，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

於截至二零二五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（包括出售庫存股份）。截至二零二五年六月三十日，本公司概無持有任何庫存股份。

審核委員會

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會之主要職責包括審閱本集團財務報告程序、風險管理及內部監控及財務業績。審核委員會已連同管理層及外聘核數師審閱本集團所採用之會計原則及慣例，並已討論審核及財務報告事項，包括截至二零二五年六月三十日止年度之綜合財務報表及年度業績之檢討。

天健國際會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團之核數師天健國際會計師事務所有限公司已就本集團截至二零二五年六月三十日止年度的初步年度業績公佈中所列財務數字與本集團截至二零二五年六月三十日止年度的經審核合併財務報表所載數字核對一致。天健國際會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此天健國際會計師事務所有限公司並無對初步年度業績公佈發出任何核證。

企業管治常規守則

作為一家上市公司，本公司承諾實現最佳企業管治常規。董事會相信，高標準及嚴謹之企業管治常規能改善本公司接受問責的能力及透明度。因此，本公司於截至二零二五年六月三十日止年度遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則。

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截至二零二五年六月三十日止年度一直遵守載於標準守則內之規定標準。

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

刊登業績公佈及年報

本公佈刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://artgroup.etnet.com.hk>)。截至二零二五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
蘇培欣

香港，二零二五年九月三十日

於本公佈日期，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；以及獨立非執行董事為莊瀚宏先生、莊賢琳女士及王玉琴女士。