

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)

二零二六年度業績公佈

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」)截至二零二六年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表，連同二零二五年之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
持續經營之業務			
收益	4	116,914	81,240
銷售成本		(54,001)	(29,396)
毛利		62,913	51,844
其他收入及其他收益及虧損	5	71,311	100,765
行政開支		(25,462)	(34,319)
應收貸款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備		(303)	—
租賃按金之(預期信貸虧損撥備)／ 預期信貸虧損撥備撥回		(34,664)	12,352
應收貿易賬款及其他應收款項之 (預期信貸虧損撥備)／預期信貸虧損撥 備撥回		(100)	861
投資物業公平值變動之收益／(虧損)	12	3,236	(56,476)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產公平值變動之虧損		(2,866)	—
議價收購之收益		—	10,576
財務費用	6	(23,555)	(25,147)

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
除稅前溢利		50,510	60,456
所得稅費用	7	<u>(34,026)</u>	<u>(15,456)</u>
來自持續經營之業務之本年度溢利	9	16,484	45,000
終止經營之業務			
來自終止經營之業務之本年度虧損	8	<u>(27)</u>	<u>(5,973)</u>
本年度溢利		<u>16,457</u>	<u>39,027</u>
其他全面收益：			
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>2,547</u>	<u>1,327</u>
本年度其他全面收益		<u>2,547</u>	<u>1,327</u>
本年度全面收益總額		<u>19,004</u>	<u>40,354</u>
以下應佔本年度溢利／（虧損）：			
本公司擁有人		(17,763)	41,892
非控股權益		<u>34,220</u>	<u>(2,865)</u>
		<u>16,457</u>	<u>39,027</u>
以下應佔本年度全面收益／（開支）總額：			
本公司擁有人		(16,416)	43,217
非控股權益		<u>35,420</u>	<u>(2,863)</u>
		<u>19,004</u>	<u>40,354</u>

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
每股(虧損)／盈利	11		
來自持續及終止經營之業務			
基本(港仙)		<u>(0.66)</u>	<u>1.56</u>
攤薄(港仙)		<u>(0.66)</u>	<u>1.55</u>
來自持續經營之業務			
基本(港仙)		<u>(0.66)</u>	<u>1.67</u>
攤薄(港仙)		<u>(0.66)</u>	<u>1.66</u>

綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,836	5,298
使用權資產		3,846	5,481
投資物業	12	694,483	466,154
租賃按金		1,833	51,505
預付租賃款項		6,299	4,703
按公平值計入損益之金融資產		4,979	—
		<u>716,276</u>	<u>533,141</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	13	17,874	19,657
應收貸款	14	31,918	8,026
受限制銀行結餘		20,093	—
銀行結餘及現金		52,889	44,404
		<u>122,774</u>	<u>72,087</u>
流動負債			
其他應付款項		82,646	68,732
合約負債		17,160	14,358
租賃負債	15	93,990	72,637
借貸	16	40,000	—
應付股東款項		12,593	9,751
債券		7,895	10,005
稅項負債		1,694	—
		<u>255,978</u>	<u>175,483</u>
流動負債淨額		<u>(133,204)</u>	<u>(103,396)</u>
總資產減流動負債		<u><u>583,072</u></u>	<u><u>429,745</u></u>

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
股本及儲備			
股本		26,888	26,888
儲備		<u>(8,025)</u>	<u>8,391</u>
本公司擁有人應佔權益		18,863	35,279
非控股權益		<u>33,252</u>	<u>(2,750)</u>
總權益		<u>52,115</u>	<u>32,529</u>
非流動負債			
租賃負債	15	475,484	374,743
遞延稅項負債		<u>55,473</u>	<u>22,473</u>
		<u>530,957</u>	<u>397,216</u>
		<u>583,072</u>	<u>429,745</u>

綜合財務報表附註

截至二零二六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截至二零二五年六月三十日止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二零二五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：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

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 ¹
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
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20號	監管資產及監管負債 ⁴
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ³

附註：

- ¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。
- ² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- ⁴ 於二零二九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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*會計政策、會計估計變動及錯誤*（其標題將於香港財務報告準則第18號生效時更改為*財務報表編製基礎*）及香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*。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號及其他準則的後續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。就確認及計量而言，預期應用新訂準則將不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。然而，預期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

鑒於截至二零二六年六月三十日，本集團擁有流動負債淨額約港幣133,204,000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支持其持續經營的能力，本公司董事已實施以下措施：

於報告日期後，本集團與獨立第三方訂立多項貸款融資及取得到期延長，以紓緩流動資金壓力並提升財務靈活性。部分款項已用於繼續支持本集團於Edgeon Data Co., Ltd.的投資及向其提供之股東貸款(詳情載於綜合財務報表附註14)，餘下部分用於再融資及償還現有借貸。有關該等融資及延期之進一步詳情載於綜合財務報表附註19。

於二零二六年九月，本集團與一名獨立第三方訂立兩份補充協議，將兩批面值總額約港幣7,895,000元之非上市及不可轉讓債券之還款期限延長至二零二九年十二月三十一日。債券的所有其他條款均維持不變。

此外，本公司一名股東及一名董事(彼等已墊款本集團應付彼等的款項)已承諾提供充足的財務支援，使本集團能夠履行其負債及於到期時清償對第三方的財務責任，並同意自本公佈日期起十二個月內不會要求償還應付彼等的款項，從而使本集團能夠持續經營。

本公司董事將持續採取措施改善本集團的營運資金及現金流量，包括密切監控一般行政開支及營運成本。董事認為，本集團將能於自本公佈日期起未來12個月內產生足夠的經營現金流入以應付其經營現金流出，包括由本集團留作自用的購物中心、工業園區及辦公物業的租賃付款。

董事亦已積極考慮出售或處置附帶負債的資產，預期於可見將來將導致本集團出現淨現金流出。

經考慮上述措施後，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12個月的現金流量預測。董事認為，本集團擁有充足的現金資源滿足未來營運資金需要及於可見將來履行到期的財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。儘管如此，仍存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑慮。綜合財務報表並無計入倘本集團無法持續經營而產生之任何調整。

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。

就按公平值進行交易之金融工具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，以使初步確認時估值方法的結果與交易價格相同。

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)；(ii)已收及應收物業管理及相關服務費；及(iii)已收及應收煤炭貿易收益。

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 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>47,727</u>	<u>37,776</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	61,966	41,906
物業管理－其他相關服務	1,922	1,558
煤炭貿易收益	<u>5,299</u>	<u>—</u>
	<u>69,187</u>	<u>43,464</u>
	<u>116,914</u>	<u>81,240</u>
按收益確認時間分類：		
<i>隨時間：</i>		
物業管理費收入	61,966	41,906
物業管理－其他相關服務	<u>1,922</u>	<u>1,558</u>
	<u>63,888</u>	<u>43,464</u>
<i>於某一個時間點：</i>		
煤炭貿易收益	<u>5,299</u>	<u>—</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。

煤炭貿易收益

煤炭貿易收益於煤炭控制權轉移到客戶之時點確認，通常是在實物煤炭轉移到客戶時。本集團根據合約向客戶收取預付款項。分配至尚未轉移控制權之煤炭的預付代價確認為合約負債，並於煤炭控制權轉移到客戶時轉撥至收益。

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，本集團有一個持續經營業務可呈報分類：物業營運分類（二零二五年：一個持續經營業務可呈報分類：物業營運分類）。該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，管理層評估物業營運分類之表現時會考慮其貢獻。

航空貨運包機分類由本集團於上一個報告期間成立，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類為終止經營之業務。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

截至二零二六年六月三十日止年度	物業營運 港幣千元	可呈報分類 總計 港幣千元	其他 (附註) 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	<u>111,615</u>	<u>111,615</u>	<u>5,299</u>	<u>116,914</u>
分類業績	<u>68,895</u>	<u>68,895</u>	<u>(23)</u>	<u>68,872</u>
所得稅費用				(34,026)
貸款利息收入				451
應收貸款之預期信貸虧損撥備				(303)
按公平值計入損益之金融資產公平 值變動之虧損				(2,866)
未分配行政費用				<u>(15,644)</u>
來自持續經營之業務之本年度溢利				<u><u>16,484</u></u>

分類收益與業績

	物業營運 港幣千元	其他 (附註) 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	12	—	15	27
利息開支	(22,557)	—	(998)	(23,555)
終止租賃之收益	272,847	—	—	272,847
取消確認投資物業之虧損	(208,778)	—	—	(208,778)
投資物業公平值變動之收益	3,236	—	—	3,236
租賃按金之預期信貸虧損撥備	(34,664)	—	—	(34,664)
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備	(90)	—	—	(90)
其他應收款項之預期信貸虧損撥備	(10)	—	—	(10)
物業、廠房及設備之折舊	(235)	—	(551)	(786)
使用權資產之折舊	(196)	—	(1,582)	(1,778)
<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>405,542</u>	<u>—</u>	<u>190</u>	<u>405,732</u>

附註：

其他指於中華人民共和國(「中國」)的煤炭貿易業務。

截至二零二五年六月三十日止年度

	物業營運 港幣千元	可呈報分類 總計 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	81,240	81,240	81,240
分類業績	76,286	76,286	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
利息開支	(24,251)	(896)	(25,147)
議價收購收益	10,576	—	10,576
租賃終止收益	717,538	—	717,538
終止確認投資物業之虧損	(628,370)	—	(628,370)
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減值 虧損／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	570,940	2,645	573,585

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、按公平值計入損益之金融資產公平值變動之虧損及未分配行政費用)。

分類資產及負債

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
分類資產		
持續經營之業務		
物業營運	725,111	547,396
可呈報分類資產總額	725,111	547,396
按公平值計入損益之金融資產	4,979	—
應收貸款	31,918	8,026
受限制銀行結餘	20,093	—
銀行結餘及現金	52,889	44,404
其他經營分類資產	812	—
其他未分配資產	3,248	5,397
	839,050	605,223
終止經營之業務有關之資產	—	5
綜合資產	839,050	605,228
分類負債		
持續經營之業務		
物業營運	712,271	545,299
可呈報分類負債總額	712,271	545,299
應付股東款項	12,593	9,751
借貸	40,000	—
債券	7,895	10,005
其他經營分類負債	828	—
其他未分配負債	11,907	6,707
	785,494	571,762
終止經營之業務有關之負債	1,441	937
綜合負債	786,935	572,699

有關地區之資料

本集團之物業營運分類於中國營運，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*	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
中國	116,914	81,240	697,477	469,248
香港	—	—	—	—
	<u>116,914</u>	<u>81,240</u>	<u>697,477</u>	<u>469,248</u>

* 非流動資產不包括終止經營之業務有關之資產、按公平值計入損益之金融資產、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

概無客戶或租戶貢獻了截至二零二六年六月三十日止年度本集團總收益港幣116,914,000元的10%或以上(二零二五年：航空貨運包機分類(已分類為終止經營之業務)的單一客戶貢獻了本集團總收益港幣140,350,000元的10%或以上。來自航空貨運包機分類之該客戶的總收益為港幣52,845,000元)。

5. 其他收入及其他收益及虧損

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
持續經營之業務		
銀行利息收入	27	55
貸款利息收入	451	1,399
停車場收入	1,157	2,986
服務收入	2,309	4,595
匯兌虧損淨額	—	(87)
租賃按金之推算利息收入	1,167	2,231
沒收已收客戶按金之收入	982	—
退還訟費	538	—
終止確認投資物業之虧損－佳潮購物中心 (附註12(i)、附註12(ii))	—	(383,805)
終止確認投資物業之虧損－購物中心C區 (附註12(iii)、附註12(iv))	(208,778)	(244,565)
終止租賃收益－佳潮購物中心(附註12(i)、附註12(ii))	—	409,439
終止租賃收益－購物中心C區(附註12(iii)、附註12(iv))	272,847	308,099
其他	611	418
	71,311	100,765

6. 財務費用

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
持續經營之業務		
下列項目之利息		
－來自獨立第三方之貸款	118	—
－債券	800	800
－租賃負債	22,637	24,347
	23,555	25,147

7. 所得稅費用

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 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	3,083	1,426
— 過往年度撥備不足	—	206
遞延稅項	<u>30,943</u>	<u>13,824</u>
	<u>34,026</u>	<u>15,456</u>

香港利得稅按財政年度內估計應課稅溢利之16.5%（二零二五年：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。

截至二零二六年及二零二五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%計算，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。

於二零二六年及二零二五年六月三十日，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，決定於上一個報告期間終止航空貨運包機業務（「終止經營之業務」）。

截至二零二六年及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：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
收益 (附註(i))	—	59,110
銷售成本 (附註(ii))	—	(57,838)
毛利	—	1,272
其他收入及其他收益及虧損	—	223
行政開支	(5,027)	(351)
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)	5,000	(7,117)
終止經營之業務之除稅前虧損	(27)	(5,973)
所得稅費用	—	—
來自終止經營之業務之本年度虧損	(27)	(5,973)
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	(14)	(3,047)
非控股權益	(13)	(2,926)
	(27)	(5,973)

附註：

- (i) 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。去年的金額中包括來自一間關聯公司（「關聯公司」）約港幣875,000元的營運支援服務收入。本公司其中一間附屬公司與關聯公司擁有共同董事。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的預付代價確認為合約負債，並於服務期間解除。

- (ii) 終止經營之業務的銷售成本指本集團航空貨運包機服務所產生的直接成本。該等成本主要包括透過中介機構向航空營運商支付以確保航空貨運艙位的款項。截至二零二五年六月三十日止年度，銷售成本總額中約港幣52,591,000元乃來自向擔任中介機構的關聯公司購買貨運艙位所產生。

來自終止經營之業務之年度虧損經扣除下列項目後得出：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 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
	<u>-</u>	<u>313</u>

終止經營之業務之現金流量：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
經營活動之淨現金流出	(2)	(184)
投資活動之淨現金流入	<u>-</u>	<u>187</u>
淨現金(流出)／流入	<u>(2)</u>	<u>3</u>

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

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 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		
乃經扣除下列各項得出：		
員工成本(附註)		
— 董事酬金	3,363	3,830
— 其他員工之薪酬及其他福利	15,752	14,135
— 其他員工退休福利計劃供款	1,940	1,685
	<u>21,055</u>	<u>19,650</u>
核數師酬金		
— 審核服務	1,600	1,200
— 非審核服務	300	300
確認為銷售成本之存貨成本	5,250	—
物業、廠房及設備之折舊	786	723
使用權資產之折舊	1,778	1,463
有關租賃場所的短期租賃相關開支	9,557	2,697
龍湖錦藝城之過渡期經營管理服務費	6,672	—

附註：

在綜合損益及其他全面收益表中，員工成本中的港幣7,408,000元(二零二五年：港幣6,487,000元)已計入銷售成本，及港幣13,647,000元(二零二五年：港幣13,163,000元)已計入行政開支。

10. 股息

董事會不建議就截至二零二六年六月三十日止年度派發任何中期或末期股息(二零二五年：無)。

11. 每股(虧損)/盈利

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(虧損)/盈利乃按以下數據計算：

(虧損)/盈利

	二零二六年 千股	二零二五年 千股
本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利	(17,763)	41,892
減：本公司擁有人應佔來自終止經營之業務之本年度虧損	(14)	(3,047)
就計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之本公司擁有人應佔 持續經營之業務之本年度(虧損)/溢利	<u>(17,749)</u>	<u>44,939</u>

股份數目

	二零二六年 千股	二零二五年 千股
就計算每股基本(虧損)/盈利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(附註)	—	14,413
就計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>2,688,805</u>	<u>2,703,218</u>

來自持續及終止經營之業務

(虧損)/盈利

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
就計算基本及攤薄每股(虧損)/盈利之本公司 擁有人應佔之本年度(虧損)/溢利	<u>(17,763)</u>	<u>41,892</u>

所使用之分母與上文詳述每股基本及攤薄(虧損)/盈利所使用者相同。

附註：

截至二零二六年六月三十日止年度，由於本公司未行使購股權具備反攤薄效應，故計算每股攤薄虧損時並無假設該等購股權已獲轉換。

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0.0005港仙(二零二五年：0.11港仙)，而終止經營之業務的每股攤薄虧損為每股0.0005港仙(二零二五年：0.11港仙)，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14,000元(二零二五年：港幣3,047,000元)及上述每股基本與攤薄(虧損)／盈利分母計算得出。

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之零售店舖及工業園區內單位，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(vi)) 港幣千元	工業園區 港幣千元	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
公平值				
年初結餘	305,495	160,659	466,154	568,817
租賃終止後取消確認－佳潮購物中心 (附註(i)；附註(ii))	—	—	—	(383,805)
租賃終止後取消確認－購物中心C區 (附註(iii)；附註(iv))	(208,778)	—	(208,778)	(244,565)
新增－佳潮購物中心 (附註(i)；附註(ii))	—	—	—	181,871
新增－購物中心C區(附註(iii)；附註(iv))	245,110	—	245,110	296,413
新增－工業園區	—	—	—	59,714
新增－龍湖錦藝城(附註(v))	160,432	—	160,432	—
收購一間附屬公司之添置	—	—	—	32,935
投資物業公平值變動之收益／(虧損)	28,457	(25,221)	3,236	(56,476)
匯兌調整	21,812	6,517	28,329	11,250
年末結餘	<u>552,528</u>	<u>141,955</u>	<u>694,483</u>	<u>466,154</u>

附註：

- (i) 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物業服務有限公司（「鄭州佳潮」）發出日期為二零二五年一月二十三日之通知，通知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」）：(a)自二零二四年十月一日起，鄭州佳潮（作為出租方）與中原錦藝（作為承租方）就佳潮購物中心所訂立日期為二零二一年四月二十六日之租賃合約項下的租賃面積（經中原錦藝與鄭州佳潮根據河南省鄭州市中原區人民法院作出的(2024)豫0102民初4142號判決，訂立自二零二四年六月二十二日起生效之補充協議（「補充協議」）修訂後，已由原租賃面積125,188.32平方米扣減50,532.48平方米）將不再包括佳潮購物中心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（經補充協議修訂）項下的租賃面積將進一步修訂為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（經補充協議修訂）。在此情況下，佳潮租賃合約（經補充協議修訂）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（經補充協議修訂）而言，本集團於二零二四年九月三十日終止確認與該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，該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）。

- (ii) 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)。

- (iii) 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」)、中原錦藝及本公司另一附屬公司鄭州正旭商業運營管理有限公司(「鄭州正旭」)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，鄭州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，租期逾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)。

- (iv) 於二零二六年四月二十七日，經購物中心C區1樓新業主中國東方資產管理股份有限公司海南省分公司（「**中國東方海南**」）、中原錦藝及本公司附屬公司鄭州義尺商業運營管理有限公司（「**鄭州義尺**」）共同協定，決定終止原購物中心C區租賃協議中涉及1樓的租賃關係，自二零二五年十二月三十一日起生效。其後，鄭州義尺與中國東方海南就該區域簽訂新租賃協議，自二零二六年一月一日起生效，涵蓋可租賃面積15,318.48平方米，租期為5年，自二零二六年一月一日起至二零三零年十二月三十一日止。由於原租賃協議自二零二六年一月一日起不再涵蓋購物中心C區1樓的租賃面積，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十二月三十一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245百萬元（相當於約港幣272,847,000元）。該金額已於截至二零二六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十二月三十一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188百萬元（相當於約港幣208,778,000元）。因此，本集團於截至二零二六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208,778,000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1樓的新租賃協議，導致本集團於其投資物業中確認總額約人民幣221百萬元（相當於約港幣245,110,000元）的新租賃負債及相應金額。於二零二六年一月一日，本集團確認投資物業總公平值為人民幣166百萬元（相當於約港幣184,444,000元）。

- (v) 於二零二五年八月二十七日，本公司之間接非全資附屬公司鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司（「**鄭州龍啟翔**」）與中國東方資產管理股份有限公司安徽省分公司就租賃名為龍湖錦藝城之購物中心物業訂立租賃協議（「**龍湖租賃協議**」），該等物業位於中國河南省鄭州市龍湖鎮雙湖大道150號龍湖錦藝城1座負105室、101室、201室及529室，總租賃面積約為62,583平方米。合約租期為120個月，自二零二五年七月一日起至二零三五年六月三十日止。

根據日期為二零二五年九月二十九日之補充租賃協議，出租人確認龍湖租賃協議須待本公司股東於股東特別大會上批准後，方可作實。於二零二六年一月二十日，有關批准、確認及追認龍湖租賃協議之普通決議案已獲股東正式通過。龍湖租賃協議亦於同日成為無條件及生效。進一步詳情載於本公司日期為二零二五年九月二十九日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年一月二十日之公佈。

由於股東批准屬先決條件，根據香港財務報告準則第16號，就會計而言，租賃之開始日期為二零二六年一月二十日。合約屆滿日期仍為二零三五年六月三十日，並無延長。

於開始日期，鄭州龍啟翔確認租賃負債約人民幣140百萬元（相當於約港幣155,753,000元）及使用權資產約人民幣144百萬元（相當於約港幣160,432,000元）。就訂立龍湖租賃協議而言，鄭州龍啟翔與前管理公司訂立共同承擔安排，據此，鄭州龍啟翔承擔原應由前管理公司繳付二零二四年十二月二十三日至二零二五年五月九日期間之未支付租金約人民幣4,211,000元（相當於約港幣4,679,000元）。該承擔金額為取得租賃之增量成本，已於開始日期計入使用權資產計量之初始直接成本。

由於龍湖錦藝城乃持作賺取租金，故使用權資產根據香港會計準則第40號分類為投資物業。根據獨立合資格專業估值師之估值，投資物業於二零二六年一月二十日之公平值為人民幣251百萬元（相當於約港幣278,889,000元）。

- (vi) 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公佈日期均維持有效。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
應收貿易賬款	12,483	10,642
減：預期信貸虧損撥備	(5,554)	(5,301)
	<u>6,929</u>	<u>5,341</u>
預付款項 (附註(i))	6,077	5,568
其他應收款項 (附註(ii))	4,868	8,748
	<u>17,874</u>	<u>19,657</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4,574,000元及煤炭採購之預付款項約港幣759,000元(二零二五年：預付租賃款項約港幣4,548,000元)。

於截至二零二六年六月三十日止年度內，本集團就預付款項作出零元(二零二五年：約港幣220,000元)的減值虧損。

- (ii) 本集團其他應收款項結餘主要包括已付按金約港幣1,851,000元及其他可收回稅項約港幣3,040,000元(二零二五年：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)。

於截至二零二六年六月三十日止年度內，本集團就其他應收款項作出約港幣4,990,000元的預期信貸虧損撥備撥回(二零二五年：約港幣5,359,000元的預期信貸虧損撥備)。

於二零二六年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二四年七月一日，來自客戶合約的應收貿易賬款分別為港幣5,381,000元、港幣6,963,000元及港幣13,732,000元。

於二零二六年及二零二五年六月三十日，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：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
0至60日	3,212	2,660
61至90日	803	79
超過90日	2,914	2,602
	<u>6,929</u>	<u>5,341</u>
應收貿易賬款	<u>6,929</u>	<u>5,341</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。

於二零二六年六月三十日，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2,914,000元(二零二五年：港幣2,602,000元)，該等賬款已逾期但未減值。本集團已評估相關客戶或租戶的信貸質素，並根據歷史及前瞻性資料，確定該等客戶或租戶的信貸質素並無重大變化，且相關賬款結餘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結餘持有任何抵押品。

本集團於二零二六年六月三十日之應收貿易賬款及其他應收款項結餘，包括已就關聯公司確認預期信貸虧損撥備之款項。該等款項包括約港幣875,000元(二零二五年：港幣875,000元)之營運支援服務應收貿易賬款，以及約港幣305,000元(二零二五年：港幣5,305,000元)之其他應收款項(作為航空貨運艙位之擔保)。

14. 應收貸款

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
應收貸款及利息之賬面總值	230,996	198,064
減：預期信貸虧損撥備	(199,078)	(190,038)
	<u>31,918</u>	<u>8,026</u>

於二零二六年六月三十日，本集團持有兩筆應收貸款，即應收貸款(a)及(c) (二零二五年：兩筆，即應收貸款(a)及(b))，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25%股權及中原錦藝25%股權作抵押。

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。

借款人I於二零二三年四月違約後，本集團透過鄭州中級人民法院啟動法律程序追討未償還貸款。雙方其後經法院調解達成和解，並於二零二五年六月簽發的《民事調解書》中正式確認。根據調解協議，首期款項最遲須於二零二五年十二月三十一日前支付，後續還款安排將持續至二零三零年六月。協議規定惟當**借款人I**完全履行所有還款條款時，方可豁免利息義務。

倘借款人I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，本集團有權向人民法院申請強制執行下列事項：(i)借款人I欠付之本金及利息（利息包括約人民幣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3.10%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)本集團有權就本案涉及之貸款範圍內，就鄭州佳潮25%股權之股權折讓、拍賣或出售所得款項，享有優先償付權；及(iii)擔保人I及擔保人II就借款人I本案涉及之貸款承擔連帶責任。

由於借款人I未能按時償還首筆預定款項（即於二零二五年十二月三十一日前償還本金人民幣5,000,000元），本集團已於二零二六年一月就強制執行向人民法院提出申請。該案件已進入財產查控階段。經法院採取各項全面調查措施（包括網上資產查詢及向相關地方人民法院進行查詢）後，未發現債務人擁有任何具重大價值可予執行之資產。於二零二六年五月二十九日，人民法院作出執行裁定，終結本次執行程序，並確認債務人於當時並無可予強制執行之資產。

於二零二六年六月三十日，本集團持有本公司前附屬公司鄭州佳潮25%股權作為抵押品，以擔保本金總額為人民幣140,021,000元（相當於約港幣160,944,000元）（二零二五年六月三十日：人民幣140,021,000元（相當於約港幣153,870,000元））的應收貸款及相關應收利息總額人民幣32,913,000元（相當於約港幣37,831,000元）（二零二五年六月三十日：人民幣32,913,000元（相當於約港幣36,168,000元））。應收貸款由擔保人I及擔保人II全數擔保。並無額外預期信貸虧損撥備或撥備撥回於截至二零二六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（二零二五年六月三十日：無）。儘管人民法院已作出裁定，本集團仍維持對該應收貸款的全額減值，以貫徹審慎財務原則。倘未來發現借款人I、擔保人I或擔保人II擁有任何可收回資產，本集團保留追索全額債務及行使擔保權之法律權利，並將持續監察有關情況。

- 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。

於二零二四年七月至十一月期間，根據承諾，借款人II出售本公司全部股份以償還部分逾期貸款金額。還款總額為港幣2,200,000元。

於二零二四年十一月二十五日，本集團與借款人II及擔保人III訂立補充協議，以(i)將應收貸款之到期日延長至二零二五年六月三十日；(ii)將應收貸款之年利率由8.500%修訂為11.000%；及(iii)更新承諾狀況，據此，擔保人III無條件及不可撤回地承諾在任何情況下不出售本公司15,000,000股股份，直至悉數償還貸款及利息為止。

於二零二五年四月三十日，本集團與借款人II及擔保人III訂立進一步補充協議，修訂條款如下：(i)應收貸款之到期日進一步延長至二零二六年二月二十八日；(ii)自二零二五年一月一日起，年利率由11.000%調整為8.000%；及(iii)擔保人III繼續向本集團抵押兩張債券（總面值港幣10,000,000元）之所有權益作為擔保，但無須再持有本公司股份作為抵押品。據此，有關股份處置限制及強制出售之承諾得以解除。

於二零二五年六月三十日（即去年末），應收貸款尚未償還，包括本金總額為港幣6,300,000元及相關應收總利息港幣1,726,000元。該貸款按年利率8.000%計息，由擔保人III全數擔保，並以擔保人III持有之兩筆債券作為抵押。

於本年度，借款人II已償還港幣6,300,000元。其後，餘下未償還本金及應計利息根據由本集團、借款人II及擔保人III訂立之協議，以擔保人III所持有債券的抵銷安排方式清償。於二零二六年六月三十日，本金及利息已悉數結清。

- (c) 於二零二六年六月十六日，本公司間接全資附屬公司藝能企業（國際）有限公司（「藝能」）已完成自獨立第三方Divine Consulting Group Limited（「擔保人IV」）收購Edgeon Data Co., Ltd.（「借款人III」）17.90%股權。

於同日，藝能（作為貸款人）、借款人III（作為借款人）及擔保人IV（作為擔保人）訂立股東貸款協議（「股東貸款協議」），據此，藝能同意向借款人III提供本金額8,986,000美元（相當於約港幣70,405,000元）的股東貸款（「股東貸款」），自墊款日期起為期五年，年利率為15%。擔保人IV亦以藝能為受益人簽立擔保契據（「擔保契據」），作為借款人III於股東貸款協議項下還款責任的抵押。股東貸款將由借款人III用於收購位於韓國釜山機張郡Jangan-eup, Banyong-ri 875號及876號的一幅地塊及該項目的商業權利，該項目為超大規模數據中心項目，具備270,000千伏安（相當於約200兆瓦）的簽約電力容量。授出股東貸款須待若干先決條件達成或獲豁免後，方可作實，包括（其中包括）股份購買協議已正式簽立且收購事項已完成，而藝能已成為借款人III的股東，以及擔保人IV已簽立並交付以藝能為受益人的擔保契據。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二六年六月十七日及二零二六年七月二十一日之公佈。

根據股東貸款協議，借款人III須(i)於墊款日期後每個曆季的最後一個營業日支付利息；及(ii)於到期日支付股東貸款本金連同所有未付利息。藝能可於墊款日期起計六個月當日或之後的任何時間，透過向借款人III發出書面通知，要求立即償還全部或任何部分未償還股東貸款本金，連同所有應計及未付利息以及股東貸款協議項下的任何其他到期款項。該催繳權屬絕對及無條件，不論是否已發生違約事件，均可行使。因此，應收貸款呈列為流動資產。

於二零二六年六月二十六日，本集團根據股東貸款協議向借款人III墊付本金約4,089,000美元（相當於約港幣32,154,000元）。

於二零二六年六月三十日，應收貸款之未償還本金約為4,089,000美元（相當於約港幣32,154,000元），而相關應收利息約為8,000美元（相當於約港幣67,000元），合共約4,097,000美元（相當於約港幣32,221,000元）。根據擔保契據，應收貸款由擔保人IV全數擔保。

本集團根據香港財務報告準則第9號評估該應收貸款之減值風險，並採用預期信貸虧損模型計量相關預期信貸虧損撥備。本集團已委聘獨立估值師計量於二零二六年六月三十日應收借款人III貸款之預期信貸虧損撥備。評估已考慮借款人III之還款能力及財務狀況、擔保安排，以及與借款人III及擔保人IV之溝通情況。於二零二六年六月三十日，貸款屬新發放、未逾期，亦不存在不利跡象或違約事件。因此，應收貸款分類為第一階段，並按12個月預期信貸虧損基準計量。

根據上述參數並經考慮前瞻性調整後，獨立估值師釐定，於二零二六年六月三十日，應收貸款之預期信貸虧損約為38,000美元（相當於約港幣303,000元）。截至二零二六年六月三十日止年度，本集團已於綜合損益及其他全面收益表確認上述金額之預期信貸虧損撥備。本集團將持續監察借款人III之還款能力及財務狀況、擔保人IV所提供擔保之有效性，以及該項目其後之發展進度。

應收貸款(a)以相關集團實體之功能貨幣人民幣計值，應收貸款(b)則以港幣計值，而應收貸款(c)則以美元計值。

截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止年度的應收貸款（包括應收利息）賬面總值之對賬如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
於七月一日	198,064	204,278
新增	32,154	—
還款	(6,300)	(11,700)
應收利息	451	1,399
抵銷債券	(2,110)	—
匯兌調整	8,737	4,087
	<u>230,996</u>	<u>198,064</u>
於六月三十日	<u>230,996</u>	<u>198,064</u>

15. 租賃負債

本集團的租賃負債披露如下：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
流動	93,990	72,637
非流動	475,484	374,743
	<u>569,474</u>	<u>447,380</u>
— 一年內	93,990	72,637
— 一年以上但不多於兩年	60,427	47,924
— 兩年以上但不多於三年	59,532	40,164
— 三年以上但不多於五年	108,587	74,957
— 五年以上	246,938	211,698
	<u>569,474</u>	<u>447,380</u>
一年內到期償還款項 (於流動負債下列示)	<u>(93,990)</u>	<u>(72,637)</u>
一年後到期償還款項 (於非流動負債項下列示)	<u>475,484</u>	<u>374,743</u>

於二零二六年六月三十日，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% (二零二五年：2.49%至6.70%)。

本集團的租賃負債對賬如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元	二零二五年 六月三十日 港幣千元
年初結餘	447,380	630,994
租賃終止－購物中心C區 (附註(i)；附註(vi))	(272,847)	(308,099)
租賃終止－佳潮購物中心 (附註(v))	–	(409,439)
新增－購物中心C區 (附註(i)；附註(vi))	245,110	296,413
新增－佳潮購物中心 (附註(v))	–	181,871
新增－龍湖錦藝城 (附註(ii))	155,753	–
新增－工業園區	–	59,714
新增－其他	–	3,280
收購一間附屬公司之添置	–	17,985
抵銷租賃按金 (附註(iii)；附註(iv)；附註(viii))	(17,445)	(12,367)
抵銷其他應收款項 (附註(vii))	–	(13,733)
利息開支	22,637	24,347
還款	(35,020)	(35,280)
匯兌調整	23,906	11,694
年末結餘	<u>569,474</u>	<u>447,380</u>

附註：

- (i) 有關購物中心C區租賃終止之詳情，請參閱綜合財務報表附註12(iv)。
- (ii) 有關龍湖錦藝城新增新租賃之詳情，請參閱綜合財務報表附註12(v)。
- (iii) 鄭州佳潮同意約人民幣7,825,000元（相當於約港幣8,695,000元）的租金付款以截至二零二六年六月三十日止年度應收業主的租賃按金抵銷。
- (iv) 鄭州翰園同意約人民幣7,875,000元（相當於約港幣8,750,000元）的租金付款以截至二零二六年六月三十日止年度應收業主的租賃按金抵銷。
- (v) 有關佳潮購物中心租賃終止之詳情，請參閱綜合財務報表附註12(i)及附註12(ii)。
- (vi) 有關購物中心C區租賃終止之詳情，請參閱綜合財務報表附註12(iii)。

- (vii) 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。
- (viii) 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。

16. 借貸

	二零二六年 六月三十日 港幣千元	二零二五年 六月三十日 港幣千元
來自獨立第三方之貸款(附註)	<u>40,000</u>	<u>—</u>
	<u>40,000</u>	<u>—</u>

附註：

於二零二六年六月三十日，該借貸為來自獨立第三方之貸款，按年利率12%計息，並須於一個月內償還。

該貸款由本公司一名董事擔保，該董事為借貸提供個人共同及個別擔保。

17. 訴訟撥備

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)。有關金額於去年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。於二零二六年六月三十日，訴訟撥備結餘尚未結清，金額約為港幣17,025,000元(二零二五年：港幣16,277,000元)。

18. 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需公司擔保，要求本公司支付2,000,000美元之擔保金額。該擔保涉及MSC與本公司之非全資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。根據該法律意見及管理層評估，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。於截至二零二六年六月三十日止年度內及截至綜合財務報表批准之日，訴訟並無任何重大進展。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，於截至二零二六年六月三十日止年度內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。

19. 報告期後事項

於二零二六年七月，本集團向獨立第三方取得合共港幣20,000,000元及3,000,000美元的貸款融資，均按年利率12%計息，原訂於二零二七年七月償還。有關款項已以股東貸款形式墊付予Edgeon Data Co., Ltd.。有關該等股東貸款之進一步詳情，請參閱綜合財務報表附註14(c)。

於二零二六年九月，本集團向獨立第三方取得港幣10,000,000元的融資，按年利率12%計息，並須於二零二七年九月償還，及取得港幣40,000,000元的融資，按年利率8%計息，並須於二零二八年九月償還。有關款項已用於償還本集團於二零二六年六月三十日應付一名獨立第三方之借貸，以及繼續支持本集團於Edgeon Data Co., Ltd.的投資及向其提供之股東貸款。於二零二六年六月三十日，本集團之未償還借貸為港幣40,000,000元，截至本公佈日期已悉數結清。

其後於二零二六年九月，本集團與上述於二零二六年七月及二零二六年九月獲得的貸款融資的獨立第三方貸款人訂立進一步延期協議，據此，原定於二零二七年到期的各項融資之到期日均延長至二零二八年六月三十日，而所有其他條款及條件則維持不變。

於二零二六年九月，本集團與一名獨立第三方訂立兩份補充協議，將兩批面值總額約港幣7,895,000元之非上市及不可轉讓債券之還款期限延長至二零二九年十二月三十一日。債券的所有其他條款均維持不變。

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

截至二零二六年六月三十日止年度，本集團主要從事物業營運業務（二零二五年：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116,914,000元（二零二五年：港幣140,350,000元）及溢利約港幣16,457,000元（二零二五年：港幣39,027,000元）。

物業營運分類

為充分釋放本集團的發展潛力並提升股東回報，本集團已將業務重心及資源放在物業營運範疇，致力調整物業組合，深化整合及探索市場前景，並拓展相關業務。

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**」）及鄭州金福商業管理有限公司（「**鄭州金福**」）及三間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**」）、鄭州義尺商業運營管理有限公司（「**鄭州義尺**」）及鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司（「**鄭州龍啟翔**」）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、鄭州正旭、鄭州義尺及鄭州龍啟翔的主要活動為購物中心物業營運業務。

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，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，餘下租期介乎四至十四年（B1樓一於二零四零年十月三十一日屆滿；1樓一於二零三零年十二月三十一日屆滿；2樓至5樓一於二零三六年六月十七日屆滿）。於二零二六年六月三十日，購物中心C區約138名租戶及約65%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，本集團自一位原業主租賃部分佳潮購物中心（位於中國河南省鄭州市），租期於二零三六年中屆滿。受該業主及多位原債權人的訴訟影響，部分區域無法產生收入。於截至二零二六年六月三十日止年度內，本集團之實際租賃面積為27,749.09平方米。該區域已分租予同一管理公司以便統一營運，而本集團將收取固定租金收入而毋須承擔營運及維修成本。

此外，於二零二五年八月二十七日，本公司之間接非全資中國附屬公司鄭州龍啟翔（作為承租方）與一名業主就租賃中國河南省鄭州市龍湖鎮龍湖錦藝城四層樓面簽訂租賃協議，租期至二零三五年中屆滿，總樓面面積約62,583平方米。於二零二六年六月三十日，本集團推廣及轉租龍湖錦藝城予逾118家租戶，約98%的可出租面積已出租作零售店舖、餐廳及／或娛樂及休閒活動等用途。龍湖錦藝城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。龍湖錦藝城內部分區域亦以短期租約形式出租予攤位及小店舖，專售潮流單品。

本集團透過持有鄭州英睿物業服務有限公司(「鄭州英睿」)、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」)全部股權於中華人民共和國(「中國」)從事物業營運業務。鄭州英睿、鄭州英浩及鄭州英瀚的主要活動為工業園區物業營運業務。

鄭州英睿於中國河南省鄭州市新密市工業園區(即智雲城)租賃42個物業，租期於二零二七年上半年屆滿，總樓面面積約130,873平方米。截至二零二六年六月三十日，本集團將智雲城推廣及轉租予約74名租戶，及約72.54%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。

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。截至二零二六年六月三十日，本集團已向約165名租戶推廣及轉租鄭州英浩租賃的面積，約50.63%的可出租面積已租出作批發零食、文具及玩具用途。

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。截至二零二六年六月三十日，本集團已向約188名租戶推廣及轉租鄭州英瀚租賃的面積，約45.87%的可出租面積已租出作批發零食、文具、玩具及糖以及銷售鞋飾用途。

憑藉其成熟的營運經驗及專業團隊，本集團有效整合購物中心及工業園區之資源，透過多元化品牌組合吸引客流，並於各項物業之間形成協同效應，以提高股東回報。

投資

於本年度，本集團收購Edgeon Data Co., Ltd (「**Edgeon**」，一間於韓國註冊成立的有限公司) 已發行股本約17.90%。Edgeon已訂立房產買賣協議及經營權買賣協議，據此，Edgeon已同意收購(其中包括)(i)土地及其上的樓宇；及(ii)在土地上開發、建造及營運數據中心項目的項目權利(「**該項目**」)，且計劃將該項目打造並定位為超大規模數據中心，具備270,000千伏安(相當於約200兆瓦)的簽約電力容量，主要面向全球雲服務提供商、人工智能(AI)企業以及大型互聯網與科技公司等核心客戶。該項目利用釜山作為連接亞洲、歐洲與美國之國際數位樞紐的戰略地位，預期將能把握該區域對人工智能計算能力、雲服務及高密度數據處理日益增長的需求。

收購土地及該項目的經營權預期將於二零二六年十二月三十一日前完成。於二零二六年九月，本集團錄得進一步收購及因其發行新股份而視作出售Edgeon股權。進一步收購可維持本集團於Edgeon的股權(尤其考慮到股份發行會導致股權攤薄)，從而維持本集團的應佔溢利，符合本集團的既定計劃及發展策略。就股份發行而言，由於Edgeon需要充足營運資金以推進該項目，預期股份發行將改善Edgeon的現金流量及／或降低其債務水平，從而支持其業務營運。

終止經營之業務

航空貨運包機分類

截至二零二五年六月三十日止年度，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，本集團決定終止航空貨運包機業務(「**終止經營之業務**」)。截至二零二六年六月三十日止年度，終止經營之業務的年度收益及虧損分別為無及約港幣27,000元(二零二五年：港幣59,110,000元及港幣5,973,000元)。

本年度溢利

本集團於截至二零二六年六月三十日止年度錄得溢利約港幣16,457,000元(二零二五年：港幣39,027,000元)。截至二零二六年六月三十日止年度之毛利率約為53.8%(二零二五年：63.8%)。利潤率約為14.1%(二零二五年：48.0%)。溢利及利潤率減少乃主要源於終止租賃及終止確認投資物業之若干一次性交易淨收益減少至約港幣25,099,000元所致。與截至二零二五年十二月三十一日止六個月相比，由於物業組合有變，故本集團在本年度下半年的財務表現顯著改善。

其他收入及其他收益與虧損

截至二零二六年六月三十日止年度，其他收入及其他收益及虧損約港幣71,311,000元(二零二五年：港幣100,765,000元)，包括終止確認投資物業之虧損、終止租賃收益、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減少，主要由於若干終止租賃及終止確認投資物業之一次性交易淨收益減少所致。

終止確認投資物業的虧損約港幣208,778,000元(二零二五年：港幣628,370,000元)，終止租賃之收益約港幣272,847,000元(二零二五年：港幣717,538,000元)。如綜合財務報表附註12所述，本集團於二零二一年四月二十六日與購物中心C區原業主訂立的租賃合約中，有關1樓(面積15,318.48平方米)的部分已由新業主終止，該業主與本集團非全資附屬公司鄭州義尺簽訂新租賃協議，租期將於二零三零年十二月屆滿。因此，於截至二零二六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。

開支

行政開支約港幣25,462,000元(二零二五年：港幣34,319,000元)，佔截至二零二六年六月三十日止年度之收益約21.8%(二零二五年：42.2%)。行政開支於截至二零二六年六月三十日止年度減少，乃由於(i)佳潮購物中心於二零二四年九月的租賃面積縮減，以致本年度租賃物業產生的營運開支下降，及(ii)本集團不再就中原錦藝須按法院判令向債權人支付租金的相關訴訟計提額外撥備所致。

截至二零二六年六月三十日止年度，租賃按金預期信貸虧損撥備約港幣34,664,000元(二零二五年預期信貸虧損撥備撥回：港幣12,352,000元)，此乃由於多家銀行及金融機構行使該等商場抵押項下的權利，對佳潮購物中心及購物中心C區大部分區域進行扣押及權屬轉讓(該等商場由其擁有人質押)，導致信貸風險大幅上升。

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、智雲城及龍湖錦藝城於二零二六年六月三十日之賬面值約港幣694,483,000元(二零二五年：港幣466,154,000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收益約港幣3,236,000元(二零二五年：虧損港幣56,476,000元)。投資物業賬面值及公平值變動收益增加乃由於新增龍湖錦藝城4層，總租賃面積約為62,583平方米，合約租期至二零三五年六月。本集團已積極推廣並進一步轉租龍湖購物中心予逾118家租戶，約98%的可出租面積已出租。物業組合的策略性調整已取得重大正面成效。

財務費用約港幣23,555,000元(二零二五年：港幣25,147,000元)，佔截至二零二六年六月三十日止年度之收益約20.1%(二零二五年：31.0%)。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10百萬元的本金。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。

由於借款人未能按時償還首筆預定款項（即於二零二五年十二月三十一日前償還本金人民幣5,000,000元），本集團已於二零二六年一月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（利息包括約人民幣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。該案件已進入財產查控階段。經法院採取各項全面調查措施（包括網上資產查詢及向相關地方人民法院進行查詢）後，未發現債務人擁有任何具重大價值可予執行之資產。於二零二六年五月二十九日，人民法院作出執行裁定，終結本次執行情序，並確認債務人於當時並無可予強制執行之資產。

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二十七日被視為違約，而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，並確認終生預期信貸虧損。儘管人民法院已作出裁定，本集團基於審慎財務原則，仍繼續維持對該應收貸款的全額減值。倘未來發現借款人或擔保人擁有任何可收回資產，本集團保留追索全額債務及行使擔保權之法律權利，並將持續監察有關情況。

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。

於二零二六年六月十六日，(i)本集團的全資附屬公司（「**貸款人**」）與一間於韓國註冊成立的有限公司（「**借款人1**」，本集團持有17.9%股權）訂立股東貸款協議（「**股東貸款協議**」），據此，貸款人同意向借款人1提供本金為8,986,000美元（相當於約港幣70,405,000元）的貸款（「**股東貸款**」），自提供股東貸款當日（「**墊款日期**」）起為期五年，年利率為15%；及(ii)一間於香港註冊成立的有限公司已以貸款人為受益人簽立擔保契據，作為借款人1於股東貸款協議項下還款責任的抵押。於年終，已提取約4,089,000美元（相當於約港幣32,154,000元）。截至本公佈日期，借款人1已悉數提取本金8,986,000美元（相等於約港幣70,405,000元）。截至二零二六年六月

三十日止年度，已確認該應收貸款之預期信貸虧損撥備約為港幣303,000元（二零二五年：無）。根據股東貸款協議的條款及條件，借款人1須(i)於墊款日期後每個曆季的最後一個營業日支付利息；及(ii)於到期日（即於墊款日期後五年的日期）支付股東貸款本金連同所有未付利息。本集團將繼續監察還款時間表之執行情況。本集團認為此投資為其物業經營業務之延伸，亦為開展數據中心業務之開端。

此外，另一項剩餘本金額為港幣6,300,000元之應收貸款已於年內償還。其餘未償還本金及利息其後透過與擔保人所持有之債券進行抵銷安排結清。於二零二六年六月三十日，本金及利息已悉數結清。

股息

董事會不建議就截至二零二六年六月三十日止年度派付末期股息（二零二五年：無）。

報告期後事項

詳情請參閱綜合財務報表附註19。

除綜合財務報表附註19所披露者外，董事並不知悉於二零二六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

本集團始終致力於為所有持份者爭取最佳成果，並持續拓展傳統物業管理以外的收入來源。透過針對性配置重大資源，本集團積極把握高增長的新商機，使本集團免受房地產週期性波動的影響，並確保資產能持續長期增值。

本集團將繼續向不同類型物業及地點的更廣泛租戶提供租賃、管理及營運服務。本集團在已出租及營運之物業的基礎上，持續優化租戶組合，引入更多知名品牌及多元化租戶類型，以滿足不同年齡及背景客戶之需求與喜好。為此，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；於工業園區

內提供小型廣告位及噴漆橫幅；密切關注商戶營運情況；及時幫助關鍵商戶；及緊跟市場趨勢，以及時作出適當管理決策，從而為本集團持續創造穩定收入及持續現金流。

由於地緣政治局勢緊張、法規變動及利率波動環境，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。

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及調整本集團之物業管理及營運組合；及(iii)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，二零二六年上半年中國國內生產總值約為人民幣695,704億元，按不變價格計算，同比增長約4.7%，於官方全年增長目標約4.5%至5%的範圍內。第三產業增加值同比增長約5.2%，對經濟增長貢獻約66.1%。同期，商品和服務零售總額同比增長約2.7%，其中服務零售額增長約5.3%。中國政府持續實施政策，擴大內需及促進消費。儘管商品零售恢復仍屬溫和，惟服務消費增長相對穩健，預期將為本集團之購物中心及工業園區提供較有利的經營環境。

年內，本集團收購Edgeon已發行股本約17.90%。Edgeon已訂立房產買賣協議及經營權買賣協議，據此，Edgeon已同意收購(其中包括)(i)土地及其上的樓宇；及(ii)該項目的項目權利，並計劃將該項目打造並定位為超大規模數據中心，具備270,000千伏安(相當於約200兆瓦)的簽約電力容量，主要面向全球雲服務提供商、

人工智能(AI)企業以及大型互聯網與科技公司等核心客戶。該項目利用釜山作為連接亞洲、歐洲與美國之國際數位樞紐的戰略地位，預期將能把握該區域對人工智能計算能力、雲服務及高密度數據處理日益增長的需求。該投資標誌著本集團正式進軍數據中心業務領域，為未來發展帶來新增長動力。於二零二六年九月，本集團錄得進一步收購及因其發行新股份而視作出售Edgeon股權。進一步收購可維持本集團於Edgeon的股權（尤其考慮到股份發行會導致股權攤薄），從而維持本集團的應佔溢利，符合本集團的既定計劃及發展策略。就股份發行而言，由於Edgeon需要充足營運資金以推進該項目，預期股份發行將改善Edgeon的現金流量及／或降低其債務水平，從而支持其業務營運。

展望未來，本集團將繼續透過提升其現有租賃物業的價值及經濟回報、優化其營運物業組合及於機遇出現時實現業務多元化，以加強其物業營運業務。本集團將繼續致力推動多元化業務發展，以期拓寬收入來源，分散風險，並為股東創造可持續的長期價值。

流動資金及財政資源

於二零二六年六月三十日，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133,204,000元（二零二五年：港幣103,396,000元）及港幣583,072,000元（二零二五年：港幣429,745,000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。於二零二六年六月三十日，本集團之現金及銀行存款（不包括受限制銀行結餘約港幣20,093,000元）約為港幣52,889,000元（二零二五年：港幣44,404,000元）。本集團之流動比率約為48.0%（二零二五年：41.1%）。

於二零二六年六月三十日，本集團之總權益約為港幣52,115,000元（二零二五年總權益：港幣32,529,000元）。於二零二六年六月三十日，本集團概無銀行融資（二零二五年：無）。此外，本集團已與兩名（二零二五年：一名）獨立第三方分別安排兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二五年：兩筆債券）及一筆借貸合共約港幣7,895,000元及港幣40,000,000元（二零二五年：港幣10,005,000元及無）。總負債比率（即債券及借貸除股東資金）約為91.9%（二零二五年：30.8%）。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

於二零二六年六月三十日，本集團概無銀行融資(二零二五年：無)。此外，本集團已與兩名(二零二五年：一名)獨立第三方分別安排以港幣計值之兩筆按攤銷成本計量之債券(二零二五年：兩筆債券)及一筆借貸合共約港幣7,895,000元及港幣40,000,000元(二零二五年：港幣10,005,000元及無)。

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

於二零二六年六月三十日，本公司之股本僅由普通股組成。

外匯風險及利率風險

截至二零二六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

於二零二六年六月三十日，本集團並無向任何銀行或融資機構抵押任何資產(二零二五年：無)。

資本開支

截至二零二六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190,000元(二零二五年：港幣2,652,000元)，均用於購買租賃樓宇裝修及辦公室設備。

於二零二六年六月三十日，本集團並無有關物業、廠房及設備之資本承擔(二零二五年：無)。

員工政策

於二零二六年六月三十日，本集團於中國及香港合共僱用164名僱員。截至二零二六年六月三十日止年度，本集團之員工成本總額約為港幣21,055,000元（截至二零二五年六月三十日止年度：約港幣19,650,000元），包括退休金及住房公積金。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18。

或然負債

除綜合財務報表附註17所披露者外，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

截至二零二六年六月三十日止年度，本公司並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大投資或資本資產的未來計劃

於本公佈日期，本公司並無收購其他重大投資或資本資產的任何現有計劃。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二六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）。截至二零二六年六月三十日，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，包括截至二零二六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二零二六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二零二六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，本公司於截至二零二六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。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認其於截至二零二六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。

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>)。截至二零二六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，二零二六年九月三十日

於本公佈日期，執行董事為蘇培欣先生、黃浩賢博士、姚霖穎先生及杜振鑾先生；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。