

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之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



天禧海嘉控股集團有限公司

SKY CHINA FORTUNE HOLDINGS GROUP LIMITED

香港聯合交易所上市公司 (股票代碼:141)

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期業績公告

天禧海嘉控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務業績連同去年之相應比較數字。本集團本年度之經審核綜合財務報表已由本公司之審核委員會(「審核委員會」)審閱。

合併損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
持續經營業務			
收入	2	24,044	24,349
銷售成本		<u>(2,173)</u>	<u>(2,486)</u>
毛利		21,871	21,863
其他收入	4	1,640	1,738
管理費用		(24,115)	(21,413)
投資性房地產估值淨收益／(虧損)		<u>10,621</u>	<u>(3,824)</u>
經營利潤／(虧損)		10,017	(1,636)
財務費用	5(a)	<u>(85)</u>	<u>—</u>
稅前利潤／(虧損)	5	9,932	(1,636)
所得稅	6	<u>(5,395)</u>	<u>(2,278)</u>
持續經營業務之本年度利潤／(虧損)		4,537	(3,914)
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度稅後淨虧損	7	<u>(9,707)</u>	<u>(2,782)</u>
歸屬於本公司權益股東之本年度虧損		<u>(5,170)</u>	<u>(6,696)</u>
持續經營業務及已終止經營業務之每股虧損			
— 基本及攤薄 (港仙)	8	<u>(1.50)</u>	<u>(1.94)</u>
持續經營業務之每股盈利／(虧損)			
— 基本及攤薄 (港仙)		<u>1.31</u>	<u>(1.13)</u>

附註：

- (a) 本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第16號。根據此方法，比較資料不作重列，而首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響，則於首次應用日期的未分配利潤中確認。由於有業務已告終止，故此比較資料已作重列。請參閱附註1及7。

合併全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度淨虧損	<u>(5,170)</u>	<u>(6,696)</u>
本年度其他全面收益(稅後)		
以後可重分類進損益的其他全面收益(包括重分類調整):		
境外司法權區業務外幣財務報表折算差額	<u>(10,628)</u>	<u>(22,356)</u>
本年度其他全面收益	<u>(10,628)</u>	<u>(22,356)</u>
歸屬於本公司權益股東之本年度全面收益總額	<u>(15,798)</u>	<u>(29,052)</u>

附註:

- (a) 本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不作重列，而首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響，則於首次應用日期的未分配利潤中確認。請參閱附註1。

合併財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

(以港幣列示)

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
投資性房地產	10	571,095	544,491
物業、廠房及設備		2,577	9,390
使用權資產		4,990	—
商標		152	108
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	11	9,584	6,678
遞延所得稅資產		—	87
		<u>588,398</u>	<u>560,754</u>
流動資產			
持有待售房地產		1,189	6,437
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	11	6,756	3,357
可收回稅項		92	269
短期銀行存款		56,616	81,722
銀行存款及現金		46,389	59,038
		<u>111,042</u>	<u>150,823</u>

合併財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

(以港幣列示)

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
	附註	
流動負債		
其他應付款及預提費用	23,979	25,987
收到的租務按金	134	265
租賃負債	2,234	—
應交稅項	—	207
	<u>26,347</u>	<u>26,459</u>
流動資產淨值	<u>84,695</u>	<u>124,364</u>
總資產減流動負債	<u>673,093</u>	<u>685,118</u>
非流動負債		
其他應付款及預提費用	—	1,403
收到的租務按金	4,210	4,050
租賃負債	2,790	—
遞延所得稅負債	80,279	77,938
	<u>87,279</u>	<u>83,391</u>
資產淨值	<u>585,814</u>	<u>601,727</u>
資本及儲備		
股本	193,246	193,246
儲備	392,568	408,481
權益合計	<u>585,814</u>	<u>601,727</u>

附註：

- (a) 本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不作重列，而首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響，則於首次應用日期的未分配利潤中確認。請參閱附註1。

合併權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	法定 公積金 港幣千元	未分配 利潤 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一八年一月一日	193,246	92,571	72	344,890	630,779
本年度虧損	—	—	—	(6,696)	(6,696)
本年度其他全面收益					
— 境外司法權區業務外幣 財務報表折算差額	—	(22,356)	—	—	(22,356)
本年度全面收益總額	—	(22,356)	—	(6,696)	(29,052)
轉撥自未分配利潤	—	—	61	(61)	—
於二零一八年十二月三十一日	193,246	70,215	133	338,133	601,727

合併權益變動表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	法定 公積金 港幣千元	未分配 利潤 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日之 結餘	<u>193,246</u>	<u>70,215</u>	<u>133</u>	<u>338,133</u>	<u>601,727</u>
初步應用香港財務報告準則 第16號的調整	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(115)</u>	<u>(115)</u>
於二零一九年一月一日之 已調整結餘	<u>193,246</u>	<u>70,215</u>	<u>133</u>	<u>338,018</u>	<u>601,612</u>
本年度虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5,170)</u>	<u>(5,170)</u>
本年度其他全面收益 — 境外司法權區業務外幣 財務報表折算差額	<u>—</u>	<u>(10,628)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(10,628)</u>
本年度全面收益總額	<u>—</u>	<u>(10,628)</u>	<u>—</u>	<u>(5,170)</u>	<u>(15,798)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>193,246</u>	<u>59,587</u>	<u>133</u>	<u>332,848</u>	<u>585,814</u>

附註：

- (a) 本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不作重列，而首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響，則於首次應用日期的未分配利潤中確認。請參閱附註1。

附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 編製基準及會計政策

本截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績之初步公告所載有關截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司該等年度之法定全年合併財務報表，惟源自該等財務報表。按照香港法例第622章公司條例（「**公司條例**」）第436條須披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部規定，向公司註冊處處長交付截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表尚未但將會於適當時候按公司條例第662(3)條及附表6第3部規定交付予公司註冊處處長。

本公司核數師已就本集團兩個年度之財務報表發出報告。獨立核數師報告並無保留意見；在並無於報告提出保留意見下，亦無提述核數師強調注意之任何事宜；亦無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所作之聲明。

1.1 會計政策

(i) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈新訂香港財務報告準則、香港財務報告準則第16號「租賃」，及若干於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則之修訂，當中與本集團財務報表有關之變化如下：

- 香港財務報告準則第16號「租賃」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號「所得稅處理的不確定性」
- 二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進：香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第11號「合營安排」、香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第23號「借貸成本」之修訂本

除香港財務報告準則第16號「租賃」外，該等變動對本集團本期間或過往期間業績及財務狀況的編製或呈列方式概無重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.1 會計政策(續)

(i) 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號「釐定安排是否包含租賃」、香港(準則詮釋委員會)第15號「經營租賃 — 優惠」及香港(準則詮釋委員會)第27號「評估涉及租賃法律形式之交易之內容」。該準則為承租人引入單一會計模式，要求承租人確認所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟租賃期限為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。出租人會計要求由香港會計準則第17號提出，大致維持不變。

本集團自二零一九年一月一日起應用香港財務報告準則第16號。本集團選擇採用經修訂的追溯法，因此將初步應用的累積影響確認為對於二零一九年一月一日期初權益結餘的調整。比較資料並無重列，並繼續按照香港會計準則第17號列報。

有關過往會計政策的變動性質及影響以及所應用過渡選擇的進一步詳情載列如下：

(1) 租賃新定義

租賃定義之變更主要涉及控制之概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否在某一段時間內控制已識別資產之使用(其可由指定使用量釐定)定義租賃。在客戶有權指示使用已識別資產且有權從該用途獲得絕大部分經濟利益的情況下，即表示擁有控制權。

本集團僅將香港財務報告準則第16號中租賃之新定義應用於於二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。就於二零一九年一月一日前訂立之合約而言，本集團已使用過渡性權宜實行方法豁免屬租賃或包含租賃之現有安排之過往評估。

因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃之合約繼續按香港財務報告準則第16號入賬為租賃，而先前評估為非租賃服務安排之合約繼續入賬為待履行合約。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.1 會計政策(續)

(i) 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(2) 承租人會計處理

香港財務報告準則第16號消除先前香港會計準則第17號要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。反之，當本集團為承租人，其須將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟該等短期租賃及低價值資產租賃除外。

當租賃已資本化，租賃負債初步按租賃期應付租賃付款現值確認，並按租賃中所隱含的利率貼現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關遞增借款利率貼現。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用有效利率法計算。租賃負債的計量並不包括不依賴指數或利率的可變租賃付款，因此可變租賃付款於其產生的會計期間在損益中扣除。

於資本化租賃時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款以及任何所產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在工地而產生的估計成本，按其現值貼現並扣減任何所收的租賃優惠。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.1 會計政策(續)

(i) 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(2) 承租人會計處理(續)

倘指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動，或本集團預期根據剩餘價值擔保應付之估計金額產生變化，或就本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則租賃負債將重新計量。倘以此方式重新計量租賃負債，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或倘使用權資產賬面值已調減至零，則記入損益列賬。

(3) 出租人會計處理方法

本集團亦作為經營租賃之出租人出租若干物業。適用於本集團作為出租人之會計政策大致與香港會計準則第17號者維持不變。就此而言，採納香港財務報告準則第16號對本集團的財務報表並無重大影響。

(ii) 應用以上會計政策時作出之主要會計判斷及估計不確定因素之來源

釐定租賃期

誠如以上會計政策所闡述，租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初步確認。於開始日期釐定包含本集團可行使續租權或終止權之租賃之租賃期時，本集團會評估行使續租權或終止權之可能性，並考慮到所有能形成經濟誘因促使本集團行使或不行使續租權之相關事實及情況。倘發生重大事件或情況出現重大變動而該等事件或變動受本集團控制，則將重新評估租賃期。租賃期的任何延長或縮短均會影響於來年確認之租賃負債及使用權資產金額。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.1 會計政策(續)

(iii) 過渡性影響

於過渡至香港財務報告準則第16號當日(即二零一九年一月一日)，本集團就先前分類為經營租賃之租賃釐定餘下租賃期及按餘下租賃付款現值計量租賃負債，並已使用二零一九年一月一日之相關遞增借款利率進行貼現。已用於釐定餘下租賃付款現值的加權平均遞增借款利率為4.9%。

為緩解香港財務報告準則第16號的過渡，本集團已選擇不應用香港財務報告準則第16號之規定，以就餘下租賃期於首次應用香港財務報告準則第16號當日起計12個月內屆滿(即租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前完結)之租賃確認租賃負債及使用權資產。

下表為於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔與於二零一九年一月一日所確認租賃負債之期初結餘之對賬：

	二零一九年 一月一日 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	17,519
減：豁免資本化之租賃承擔：	
— 餘下租賃期於二零一九年十二月三十一日或 之前屆滿之短期租賃及其他租賃	(584)
— 低價值資產租賃	(17)
	<u>16,918</u>
減：未來利息開支總額	(2,584)
	<u><u>14,334</u></u>

本集團於財務狀況表分別呈列使用權資產及租賃負債。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.1 會計政策(續)

(iii) 過渡性影響(續)

下表概述採用香港財務報告準則第16號對本集團合併財務狀況表的影響：

	於二零一八年 十二月三十一日 之賬面值 港幣千元	經營租賃合 約資本化 港幣千元	於二零一九年 一月一日之 賬面值 港幣千元
受採納香港財務報告準則第16號 影響之合併財務狀況表細項：			
使用權資產	—	12,553	12,553
非流動資產總額	560,754	12,553	573,307
其他應付款及預提費用	25,987	(1,666)	24,321
租賃負債(流動)	—	746	746
流動負債	26,459	(920)	25,539
流動資產淨值	124,364	920	125,284
總資產減流動負債	685,118	13,473	698,591
租賃負債(非流動)	—	13,588	13,588
非流動負債總值	83,391	13,588	96,979
資產淨值	601,727	(115)	601,612
未分配利潤	338,133	(115)	338,018
權益合計	<u>601,727</u>	<u>(115)</u>	<u>601,612</u>

對本集團財務業績及現金流量之影響

於二零一九年一月一日初步確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債未償還結餘之預提利息開支及使用權資產折舊，而非根據過往政策於租賃期內按直線基準確認經營租賃所產生之租金費用。與倘於年內應用香港會計準則第17號之業績相比，此項規定對本集團合併損益表中呈報之持續經營業務溢利產生負面影響。

於現金流量表內，本集團(作為承租人)須將資本化租賃項下所支付之租金分為彼等之本金部份及利息部份。該等部份分類為融資現金流出(類似於先前香港會計準則第17號項下租賃分類為融資租賃的做法)而非經營現金流出(誠如香港會計準則第17號項下有關於經營租賃之做法)。儘管現金流量總額不受影響，採納香港財務報告準則第16號導致現金流量表內現金流量之呈列產生重大變化。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.1 會計政策(續)

(iii) 過渡性影響(續)

對本集團財務業績及現金流量之影響(續)

下表顯示採納香港財務報告準則第16號對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績以及現金流量產生的估計影響，方法為調整此等合併財務報表中根據香港財務報告準則第16號所呈報的金額，以計算倘香港會計準則第17號(而非香港財務報告準則第16號)繼續於二零一九年應用而根據該已被取代準則本應確認的估計假設金額，並將該等二零一九年假設金額與根據香港會計準則第17號編製的二零一八年實際相應金額進行比較。

	二零一九年			二零一八年	
	加上：	扣減：		二零一八年呈報之金額比較	
根據香港財務報告準則第16號呈報之金額	香港財務報告準則第16號折舊、利息開支及提早終止租賃的收益	估計租金費用及提早終止租賃的收益(猶如根據香港會計準則第17號)	二零一九年之假設金額(猶如根據香港會計準則第17號)	(根據香港會計準則第17號)	
(A)	(B)	(C)	(D=A+B+C)		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
受採納香港財務報告準則第16號影響之截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務業績：					
持續經營業務：					
管理費用	(24,115)	1,461	(1,514)	(24,168)	(21,413)
經營利潤／(虧損)	10,017	1,461	(1,514)	9,964	(1,636)
財務費用	(85)	85	—	—	—
稅前利潤／(虧損)	9,932	1,546	(1,514)	9,964	(1,636)
持續經營業務之本年度淨利潤／(虧損)					
	4,537	1,546	(1,514)	4,569	(3,914)
已終止經營業務之本年度虧損	(9,707)	(811)	696	(9,822)	(2,782)
歸屬於本公司權益股東之本年度淨虧損					
	<u>(5,170)</u>	<u>735</u>	<u>(818)</u>	<u>(5,253)</u>	<u>(6,696)</u>

1. 編製基準及會計政策(續)

1.1 會計政策(續)

(iii) 過渡性影響(續)

	二零一九年		二零一九年之 二零一九年之	二零一八年 二零一八年
	根據香港財務 報告準則第16號 呈報之金額 (A)	估計金額 (猶如根據香港 會計準則第17號) (B)	假設金額(猶如 根據香港會計 準則第17號) (C=A+B)	呈報之金額比較 (根據香港會計 準則第17號)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
受採納香港財務報告準則第16號影響之 截至二零一九年十二月三十一日 止年度合併現金流量表細項：				
經營活動使用之現金淨額	(10,860)	(2,474)	(13,334)	(2,714)
已付租賃租金之本金部份	(2,383)	2,383	—	—
已付租賃租金之利息部分	(91)	91	—	—
融資活動使用之現金淨額	(2,474)	2,474	—	—

2. 收入

收入指於本年度賺取之租金收入。

本集團之收入分析如下：

來自持續經營業務	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
商舖	21,175	21,377
住宅	2,350	2,430
停車位	519	542
	<u>24,044</u>	<u>24,349</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於中國分部之房地產投資來自兩名(二零一八年：兩名)客戶之收入分別為港幣14,153,000元及港幣3,450,000元(二零一八年：港幣14,058,000元及港幣3,599,000元)，各佔本集團收入之10%以上。

3. 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，向本公司執行董事（即主要營運決策者）報告之資料乃集中於本集團之經營部門。

執行董事已就本集團之經營分部識別下列報告分部。由於各業務提供之產品及服務不同且需要不同之業務策略，故該等分部乃分開管理。

持續經營業務

- (1) 於中國之房地產投資 — 位於中國之房地產租賃
- (2) 房地產銷售 — 位於中國之房地產銷售，包括持有待售房地產之短期租賃
- (3) 零售業務 — 出售中國酒品及酒品，以及日常用品

本集團已於二零一九年年末決定開展零售業務及於二零一九年將此業務分類為新分部。

已終止經營業務

- (1) 汽車業務 — 位於中國之汽車銷售及提供第三產業服務

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度終止汽車業務分部。本分部內實體取消註冊事宜將於二零二零年上半年完成。因此，汽車業務分部於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日之業績相應劃分為已終止經營業務。已終止經營業務導致本集團架構變動，故報告分部組成亦出現變動。分部披露資料之比較數字已重列，以符合本年度之呈列方式。

報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零一九年十二月三十一日止年度，不同經營分部之間並無進行分部間銷售（二零一八年：無）。分部收入指來自外部客戶之收入。稅後分部淨利潤或虧損指各報告分部賺取之淨利潤或產生之淨虧損，且未分配本集團總部之收入及費用、企業收入及費用以及未分配所得稅費用。

3. 分部資料(續)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 除本集團總部之企業資產外，所有資產均分配至報告分部；及
- 除本集團總部之企業負債外，所有負債均分配至報告分部。

有關上述分部之資料呈報如下。

分部收入及業績

	持續經營業務			總計 港幣千元	已終止 經營業務
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	零售業務 港幣千元		汽車業務 港幣千元
截至二零一九年 十二月三十一日止年度					
報告分部收入	<u>23,753</u>	<u>291</u>	<u>—</u>	<u>24,044</u>	<u>—</u>
稅後報告分部利潤／ (虧損)	21,583	242	(1,627)	20,198	(9,707)
企業費用淨額				(15,518)	—
未分配財務費用				(72)	—
未分配所得稅費用				<u>(71)</u>	<u>—</u>
本年度利潤／(虧損)				<u><u>4,537</u></u>	<u><u>(9,707)</u></u>
					已終止 經營業務
					汽車業務 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
報告分部收入		<u>23,819</u>	<u>530</u>	<u>24,349</u>	<u>—</u>
稅後報告分部利潤／(虧損)		11,559	(206)	11,353	(2,782)
企業費用淨額				(15,201)	—
未分配所得稅費用				<u>(66)</u>	<u>—</u>
本年度虧損				<u><u>(3,914)</u></u>	<u><u>(2,782)</u></u>

3. 分部資料(續)

分部資產及負債

	持續經營業務				已終止 經營業務	
	於中國之 房地產 投資 港幣千元	房地產 銷售 港幣千元	零售業務 港幣千元	小計 港幣千元	汽車業務 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年 十二月三十一日						
報告分部資產	589,393	1,195	7,963	598,551	1,346	599,897
未分配企業資產				99,543	—	99,543
合併總資產				<u>698,094</u>	<u>1,346</u>	<u>699,440</u>
報告分部負債	90,045	15,344	3,409	108,798	—	108,798
未分配企業負債				4,828	—	4,828
合併總負債				<u>113,626</u>	<u>—</u>	<u>113,626</u>
於二零一八年十二月三十一日						
報告分部資產	590,688	6,470		597,158	14,699	611,857
未分配企業資產				99,720	—	99,720
合併總資產				<u>696,878</u>	<u>14,699</u>	<u>711,577</u>
報告分部負債	87,779	15,816		103,595	3,568	107,163
未分配企業負債				2,687	—	2,687
合併總負債				<u>106,282</u>	<u>3,568</u>	<u>109,850</u>

3. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

未分配企業資產主要包括本集團總部所使用之物業、廠房及設備、作為本集團整體一般營運資金而持有之若干銀行存款及現金以及短期銀行存款，以及本集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之其他企業資產。

未分配企業負債主要包括本集團整體之其他應付款及預提費用以及本集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之其他企業負債。

其他分部資料

	持續經營業務				總計 港幣千元	已終止
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	零售業務 港幣千元	企業/ 未分配 港幣千元		經營業務 汽車業務 港幣千元
截至二零一九年						
十二月三十一日止年度						
購建物業、廠房及設備	55	—	90	1,445	1,590	395
購建投資性房地產	22,850	—	—	—	22,850	—
購建商標	—	—	—	62	62	—
商標攤銷	—	—	—	17	17	—
物業、廠房及設備折舊	173	—	3	839	1,015	6
使用權資產折舊	—	—	52	1,409	1,461	988
提早終止租賃的收益	—	—	—	—	—	(2,159)
處置物業、廠房及設備損失	—	—	—	—	—	7,722
撤銷其他應收款	—	—	—	—	—	262
投資性房地產估值淨收益	(10,621)	—	—	—	(10,621)	—
折算淨虧損	—	—	—	237	237	—
銀行利息收入(附註4)	(49)	—	—	(1,582)	(1,631)	(11)
所得稅費用/(抵免)(附註6)	5,409	(87)	2	71	5,395	—

3. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

	持續經營業務			總計 港幣千元	已終止 經營業務
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	企業/ 未分配 港幣千元		汽車業務 港幣千元
截至二零一八年					
十二月三十一日止年度					
購建物業、廠房及設備	36	—	209	245	7,642
商標攤銷	—	—	13	13	—
物業、廠房及設備折舊	282	—	665	947	1
處置物業、廠房及設備損失	1	—	—	1	—
投資性房地產估值淨虧損	3,824	—	—	3,824	—
折算淨虧損	1	—	778	779	—
銀行利息收入(附註4)	(352)	—	(1,208)	(1,560)	(13)
其他利息收入(附註4)	—	—	(163)	(163)	—
所得稅費用(附註6)	2,102	110	66	2,278	—

地區資料

由於本集團於中國境外並無重大營運，故並無呈列地區分部資料。

4. 其他收入

來自持續經營業務

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
銀行利息收入	1,631	1,560
其他利息收入	—	163
雜項	9	15
	<u>1,640</u>	<u>1,738</u>

5. 稅前利潤／(虧損)

來自持續經營業務

稅前利潤／(虧損)經已扣除／(計入)以下各項：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
(a) 財務費用		
租賃負債利息	<u>85</u>	<u>—</u>
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	11,871	11,680
設定供款退休計劃供款(附註)	<u>928</u>	<u>714</u>
	<u>12,799</u>	<u>12,394</u>

附註：

本集團於二零零零年十二月參與根據香港法例第485章強制性公積金條例在香港設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃之資產於受託人控制之基金與本集團之資產分開持有。

作為強積金計劃成員，本集團及僱員均按僱員月薪5%或每月港幣1,500元(二零一八年：港幣1,500元)(以較低者為準)向強積金計劃供款。向該計劃作出的供款立即歸屬。於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無可供扣減應付供款的已沒收供款。

本集團於中國經營之子公司之僱員須參與當地市政府營運之中央退休金計劃。該等中國子公司須按其工資成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。供款將根據中央退休金計劃之規則應付時於損益扣除。

持續經營業務於損益扣除之總成本港幣928,000元(二零一八年：港幣714,000元)指本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度已付／應付上述退休受益計劃之供款。

5. 稅前利潤／(虧損)(續)

來自持續經營業務(續)

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重列)
(c) 其他項目		
核數師酬金	1,450	1,350
商標攤銷(附註3)	17	13
折舊		
— 擁有的物業、廠房及設備	1,015	947
— 使用權資產	1,461	—
處置物業、廠房及設備損失	—	1
土地及樓宇經營租賃費用	—	1,442
土地及樓宇短期租賃費用	960	358
折算淨虧損	237	779
	<u> </u>	<u> </u>
租金收入總額	(24,044)	(24,349)
減：直接營業費用	2,173	2,486
	<u> </u>	<u> </u>
租金收入淨額	(21,871)	(21,863)

6. 所得稅

來自持續經營業務

所得稅指：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期所得稅 — 中國企業所得稅	1,330	1,690
遞延所得稅	4,065	558
過往年度撥備不足	—	30
	<u> </u>	<u> </u>
所得稅費用	5,395	2,278

於二零一八年三月，香港政府通過制訂2018年稅務(修訂)(第3號)條例(「條例」)，引進一項兩級制利得稅率制度。於兩級制利得稅率制度下，合資格公司應納稅利潤首港幣2,000,000元乃按8.25%繳納稅款，而餘下之應納稅利潤則按16.5%繳納稅款。

6. 所得稅(續)

來自持續經營業務(續)

因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃按兩級制利得稅率制度(二零一八年：應用單一稅率16.5%)計算。遞延所得稅亦已重新估計。由於本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應納稅利潤，故並無計提香港利得稅。

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，中國子公司須按稅率25%繳納企業所得稅。

若干香港子公司於中國之營運產生之企業所得稅根據該等香港子公司本年度賺取之租金收入按稅率10%(二零一八年：10%)計算。

7. 已終止經營業務

中國汽車零售市場因新能源汽車之政府補助減少及中美貿易衝突受到嚴重影響，本集團於二零一九年終止汽車業務分部之營運。組成此分部之實體已於二零一九年向相關中國當局進行取消註冊工作，預期取消註冊工作將於二零二零年上半年完成。根據香港財務報告準則第5號持有作銷售及已終止經營業務的非流動資產，已終止經營業務於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間的合併業績已於合併財務報表呈列為已終止經營業務，以及合併損益表的比較數字及相關附註已重列，分別呈列已終止經營業務及持續經營業務。

(a) 已終止經營業務的業績：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	—	—
銷售成本	—	—
毛利	—	—
其他收入	2,170	13
管理費用	(11,517)	(2,795)
業務虧損	(9,347)	(2,782)
財務費用	(360)	—
稅前虧損	(9,707)	(2,782)
所得稅	—	—
已終止經營業務之本年度虧損	(9,707)	(2,782)
每股基本及攤薄虧損(港仙)	(2.81)	(0.81)

7. 已終止經營業務(續)

(a) 已終止經營業務的業績：(續)

由於終止汽車業務分部，本集團分別就汽車業務分部預期不能收回港幣7,722,000元及港幣262,000元之物業、廠房及設備以及其他應收款作出全額撥備及撇銷。

本集團首次就租賃應用香港財務報告準則第16號。本集團就汽車分部行使租賃協議之提早終止選擇權。因提早終止而已於損益中確認轉回租賃負債港幣13,682,000元，高於港幣11,523,000元之使用權資產賬面值，錄得的收益為港幣2,159,000元。

已終止經營業務的每股基本虧損為2.81港仙(2018年：0.81港仙)乃根據附註8所披露的本公司歸屬權益股東之已終止經營業務之年度虧損港幣9,707,000元(2018年：港幣2,782,000元)及普通股之每股基本虧損之加權平均數計算所得。

由於所呈列之年度並無已發行潛在攤薄股份，故每股基本及攤薄虧損並無差異。

(b) 已終止經營業務產生的現金流量：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營活動使用之現金淨值	(3,914)	(3,119)
投資活動使用之現金淨值	(384)	(3,925)
融資活動使用之現金淨值	(963)	—
本年度之已終止經營業務使用之淨現金流量	<u>(5,261)</u>	<u>(7,044)</u>

8. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據以下歸屬於本公司普通股權益股東之(虧損)/利潤以及於本年度已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一九年 持續經營 業務 港幣千元	二零一九年 已終止經營 業務 港幣千元	二零一九年 總計 港幣千元	二零一八年 持續經營 業務 港幣千元	二零一八年 已終止經營 業務 港幣千元	二零一八年 總計 港幣千元
本年度歸屬於本公司權益 股東之利潤/(虧損)	<u>4,537</u>	<u>(9,707)</u>	<u>(5,170)</u>	<u>(3,914)</u>	<u>(2,782)</u>	<u>(6,696)</u>

股份數目

	二零一九年	二零一八年
於本年度已發行普通股之加權平均數	<u>345,374,910</u>	<u>345,374,910</u>

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，由於並無已發行潛在攤薄普通股，故每股基本及攤薄虧損相同。

9. 股息

董事會並未建議就截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息。

10. 投資性房地產

於二零一九年四月，本集團於鞍山市從遼寧集佳房屋開發有限公司(「遼寧集佳」)收購11個相鄰的雙層商鋪單位，金額為港幣22,850,000元，並分類該等房地產為投資性房地產。江天先生(「江先生」)(本公司主席、執行董事及控股股東)之母親為遼寧集佳之監事。遼寧集佳由呂林橋先生及杜巧玲女士兩名人士間接持有。呂先生為江先生母親堂伯之孫子，而杜女士為江先生母親之表姨女兒。儘管存在以上所披露之關係，本公司管理層認為遼寧集佳為獨立第三方。

11. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收租金淨額(附註(a))	2,305	1,430
累計應收租金(附註(b))	8,134	6,494
預付款項、按金及其他應收款淨額(附註(b))	<u>5,901</u>	<u>2,111</u>
於十二月三十一日之賬面值	16,340	10,035
減：流動部分	<u>(6,756)</u>	<u>(3,357)</u>
非流動部分	<u><u>9,584</u></u>	<u><u>6,678</u></u>

除預期於一年後收回或確認為費用之非流動部分餘額外，所有其他應收賬款及其他應收款、預付款項及按金預期於一年內收回或確認為費用。

(a) 應收賬款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收租金	2,305	1,532
減：損失準備	<u>—</u>	<u>(102)</u>
應收租金淨額	<u><u>2,305</u></u>	<u><u>1,430</u></u>

應收賬款指根據租賃協議所載之付款時間表，應收租戶之應收租金。租賃投資性房地產之租金一般預先收取，不會向租戶提供任何信用期。接納任何新客戶前，本集團會對新客戶進行信用調查以及評估該潛在客戶之信貸質素，並釐定該客戶之信貸限額。客戶之信貸限額每年審查一次。

應收賬款(扣除損失準備)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
零至三十日	1,337	1,430
三十一至六十日	<u>968</u>	<u>—</u>
	<u><u>2,305</u></u>	<u><u>1,430</u></u>

11. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金(續)

(b) 預付款項、按金及其他應收款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
預付款項及按金	4,372	1,728
累計應收租金	8,134	6,494
其他應收款	1,529	383
	<u>14,035</u>	<u>8,605</u>

累計應收租金指租期涵蓋之會計期間，按相等期數確認之應收租金以外之租金收入。

12. 報告日期後事項

冠狀病毒病(COVID-19)於二零二零年初在中國爆發(「冠狀病毒爆發」)，此後若干預防及控制措施於中國全國推行。應租戶要求，本集團正與租戶進行商討，探求暫時紓緩租戶短期負擔的可能安排，與租戶一同應對艱難時期。上述正在進行的商討，其結果及因而作出的安排預期對截至二零二零年十二月三十一日止年度之收益造成影響。本集團將密切監察冠狀病毒爆發之事態發展，並評估其對本集團財務表現之影響。

管理層討論及分析

集團回顧

於本年度，來自中華人民共和國（「中國」）房地產之租金收入依然為本集團總收入之主要來源。本集團持續經營業務應佔之收入減少約港幣0.31百萬元至約港幣24.04百萬元。

於本年度，本集團與獨立第三方就位於中國上海之兩項房地產訂立為期十年的租約，此外，鑒於一項位於中國海南的房地產之擬定用途有所變動，該項房地產已重新分類為長期投資目的。上述三項房地產過往以成本及可變現淨值兩者之較低者計量，鑒於上述情況，現時則根據香港財務報告準則重新分類為投資性房地產，並以公允價值計量。房地產由持有待售房地產轉為投資性房地產之公允價值變動約為港幣14.33百萬元。因此，來自持續經營業務之年度利潤增加約215.92%。

本年度，來自持續經營業務之每股本公司股份（「股份」）基本及攤薄盈利為港幣1.31仙（二零一八年：來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損為港幣1.13仙）。

業務回顧

持續經營業務

房地產業務

住宅物業

於本年度，本集團來自住宅物業租賃之收入約為港幣2.35百萬元（二零一八年：約港幣2.43百萬元）。本年度之平均每單位出租率約為86.98%（二零一八年：約85.42%）。於二零一九年十二月三十一日之每單位出租率約為93.75%（於二零一八年十二月三十一日：81.25%）。於二零一九年十二月三十一日，15項住宅物業（於二零一八年十二月三十一日：12項住宅物業）劃分為投資性房地產，並經獨立專業估值師進行估值。本年度之投資性房地產公允價值收益約為港幣11.80百萬元（二零一八年：投資性房地產公允價值虧損約港幣8.00百萬元）。於二零一九年十二月三十一日，1項住宅物業（於二零一八年十二月三十一日：4項住宅物業）劃分為一項持有待售房地產，以成本及可變現淨值兩者之較低者計量。

商舖及停車場

於本年度，本集團訂立銷售協議以收購位於中國遼寧省一個新落成私人屋苑的兩層高零售物業中11個相鄰的雙層商舖，現金代價(含税)約為港幣22.85百萬元(「**收購事項**」)。收購事項將有助擴展本集團的物業相關業務、透過產生更多租金收入及增強本集團的物業組合以擴闊收益。

於本年度，本集團來自商舖舖位及停車位租賃之收入約為港幣21.69百萬元(二零一八年：約港幣21.92百萬元)。由於收購事項下已收購的商舖於相關時間仍然空置及有待出租，本年度之平均每單位出租率下跌至約51.47%(二零一八年：100.00%)。於二零一九年十二月三十一日，所有商舖舖位及停車位均屬投資性房地產，並經獨立專業估值師進行估值。本年度錄得投資性房地產公允價值虧損約港幣1.18百萬元(二零一八年：投資性房地產公允價值收益約港幣4.18百萬元)。

零售業務

本集團亦於二零一九年年末就新業務分部開展籌備工作，例如(a)於上海物色合適地點以(i)作不同種類中國酒品及酒品的零售銷售，及(ii)籌備開設首間便利店，及(b)為上述新業務聘請員工。便利店原定於二零二零年上半年開張，然而，由於冠狀病毒病(COVID-19)於二零一九年十二月起在中國爆發(「**冠狀病毒爆發**」)，業務活動受到嚴重影響，當中以零售業務為甚，直接影響便利店的開張時間。於本年度，本業務分部並無產生任何收入(二零一八年：無)，並錄得除稅後虧損約港幣1.63百萬元(二零一八年：無)，主要與所產生的租金費用及員工成本有關。

已終止經營業務

汽車業務

由於中美貿易緊張局勢持續，中國經濟面臨眾多不明朗因素，而中國汽車零售市場亦受到不利影響，銷量大幅下跌。由於汽車業整體面對消費者需求疲弱情況，加上新能源汽車(「**新能源汽車**」)零售市場因政府大幅削減對新能源汽車補助而受到進一步打擊，迫使電動車製造商在需求疲弱下仍然將價格上調至超出大部分入門級買家可承擔的範圍，中國汽車零售商正面臨困境。經考慮有關不利因素，本集團已於本年度下半年決定退出此業務分部及終止相關營運。於本年度，此業務分部並無產生任何收

入，並錄得稅後虧損約港幣9.71百萬元(二零一八年：約港幣2.78百萬元)，主要由於就物業、廠房及設備及其他應收款項作出全額撥備及撇銷約港幣7.98百萬元(二零一八年：無)所致。

地區資料

由於本集團於本年度在中國境外並無重大業務，故並無呈列地區分部資料。

前景

在本年度，全球政治關係及經濟環境更形波動，不明朗因素日增，並令全球經濟前景受到影響。如中美貿易衝突持續加劇，將不單影響中國及香港的出口及零售市場，亦會令本地投資及私人消費受打擊。

因應近期冠狀病毒爆發，中國商業活動預期於二零二零年上半年遭受程度不一之暫時性不利影響。為控制冠狀病毒爆發，除其他措施外，中國政府已將農曆新年假期後之復工日期推遲至二零二零年二月下旬／三月初、對不同城市實行若干檢疫措施，而不少企業亦容許僱員在家工作，以將影響盡量減到最少(「**控制措施**」)。儘管此等控制措施開始控制國內冠狀病毒爆發，惟外地輸入個案風險正不斷增加，中國政府正審慎持續觀察情況，以於實際可行情況下盡快恢復經濟活動。中美貿易關係緊張預期令業務環境充滿挑戰，而冠狀病毒爆發令業務環境需時復元，本集團將繼續審慎行事，應對未來之挑戰。在租戶要求下，本集團正與商戶進行商討，探求暫時紓緩租戶短期負擔的可能安排，以與租戶一同應對冠狀病毒爆發導致的艱難時期。本集團將按冠狀病毒爆發之疫情發展以及中國政府施行的措施，持續評估安排的可行性。視乎該等安排的最終定案及條款，上述舉措預期影響本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得之收入。

此外，本集團將繼續密切監察及不時檢討租賃策略。本集團正積極發掘其他業務機會(如中國國內零售市場)，零售業務方面，出售中國酒品及酒品的零售店已於二零二零年初開業，而本集團已展開便利店的籌備工作，以求於二零二零年開設便利店，同時致力於分散收入流，以進一步提升本公司之表現，提高股東回報。

展望二零二零年，董事會將繼續致力於良好企業管治實務，以促進持份者長期利益，加強董事會及管理層之間責，並有助建立公眾信任。董事會嚴格遵從企業操守及管治標準之最新發展及趨勢。此外，本集團亦履行企業社會責任，回應員工需要，回饋社會。管理層與僱員於本年度均踴躍投入公益及其他社區活動。

最後，鑑於本集團之經營業績，董事會不建議就本年度派付末期股息。

儘管如此，本公司將努力進一步提升本公司之表現，提高股東回報。

財務回顧

持續經營業務

於本年度，本集團之收入輕微減少約港幣0.31百萬元至約港幣24.04百萬元(二零一八年：約港幣24.35百萬元)。本集團收入維持穩定，有關收入乃來自截至二零一八年十二月三十一日止年度之租金收入。

本年度之毛利約為港幣21.87百萬元(二零一八年：約港幣21.86百萬元)，而毛利率約為90.96%(二零一八年：約89.79%)。毛利率較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加乃由於中國房產稅激勵所致。

本年度之其他淨收入約為港幣1.64百萬元(二零一八年：約港幣1.74百萬元)。有關減少乃主要由於於二零一八年獨立第三方之有抵押三個月短期貸款所得的一次性利息收入。

管理費用主要指薪金及福利(包括董事酬金)、物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊費用、法律及專業費用以及其他辦公室費用。本年度及截至二零一八年十二月三十

一日止年度之管理費用分別約為港幣24.12百萬元及港幣21.41百萬元，較去年上升約港幣2.71百萬元。有關增加乃主要由於(i)平均工資及薪金上升；及(ii)使用權資產折舊費用因零售業務之場地增加而上升所致。

歸屬於本公司擁有人之本年度來自持續經營業務之利潤約為港幣4.54百萬元(二零一八年：虧損約港幣3.91百萬元)。持續經營業務財務業績顯著改善乃主要由於由持有待售房地產轉入投資性房地產之房地產公允價值之上升約港幣14.33百萬元，但為零售業務涉及之開支約港幣1.63百萬元所部份抵銷。

已終止經營業務

中國汽車零售市場因新能源汽車之政府補助減少及中美貿易衝突受到嚴重影響。本集團於二零一九年終止汽車業務分部之營運。組成此分部之實體預期於二零二零年上半年完成取消註冊工作。汽車業務分部於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間的業績因此被分類為已終止經營業務。於本年度，本業務分部並無產生收入，並錄得稅後虧損約港幣9.71百萬元(二零一八年：約港幣2.78百萬元)。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動比率約為4.21(二零一八年：約5.70)，乃按流動資產約港幣111.04百萬元(二零一八年：約港幣150.82百萬元)除以流動負債約港幣26.35百萬元(二零一八年：約港幣26.46百萬元)計算。

於二零一九年十二月三十一日，主要以港幣及人民幣計值之短期銀行存款、銀行存款及庫存現金總額約為港幣103.01百萬元(二零一八年：約港幣140.76百萬元)。

資本負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為無(二零一八年：無)，乃由於本集團並無銀行借款(二零一八年：無)，而本集團總資產約為港幣699.44百萬元(二零一八年：約港幣711.58百萬元)。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團就零售業務之資本承擔約為港幣0.11百萬元(二零一八年：就租賃物業裝修之資本承擔約為港幣1.52百萬元)。

資產押記

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何資產押記(二零一八年：無)。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

本集團正積極於中國國內市場中發掘其他業務機會。本集團已於二零二零年在上海：
(i)開設售賣中國酒品及酒品之零售店舖；及(ii)開展籌備便利店的工作。本集團相信，儘管冠狀病毒爆發，透過進軍零售業，本集團可把握此行業國內需求不斷增長的優勢，並為本集團提供優良機會，以為本集團帶來多元的收入流、為本公司股東帶來更佳回報，並預期可令本公司及本公司股東整體受惠。

除上文所披露者外，董事目前並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。董事將繼續監察行業發展，定期檢討其業務擴充計劃，以採取符合本集團最佳利益之必要措施。

主要風險及不明朗因素

本集團之財務狀況、經營業績及業務前景或會受多項與本集團業務有關之風險及不明朗因素直接或間接影響。本集團已識別之主要風險及不明朗因素如下。除下文所列者外，尚可能存在本集團未知，或目前可能並不重大，惟未來可能屬重大之其他風險及不明朗因素。

外匯風險

於本年度，本集團之業務交易主要以港幣及人民幣進行。本集團定期檢討外匯風險承擔。於本年度，本集團預期匯率波動風險並不重大，故並無進行任何對沖活動。

流動資金風險

流動資金風險是本集團因未能取得足夠資金或變現資產而無法履行到期責任之潛在風險。本集團通過監控現金流量，維持充足現金及現金等價物水平，確保本集團能夠為營運提供資金，減輕現金流量波動之影響，從而管理流動資金風險。

營運風險

營運風險為因內部程序、人事及制度不足或失效，或者因外部事件而招致損失之風險。初級部門均須承擔管理營運風險責任。本集團管理團隊將定期識別及評估關鍵營運風險，以便採取適當回應行動。

政府政策及規例之影響

本集團之業務營運亦須符合監管機關發出之政府政策、相關規例及指引。未有遵守有關規則及規定可能導致有關機關勒令罰款或更改或暫停業務營運。本集團密切監察政府政策、規例及市場變動，並進行研究，評估有關變動之影響。

人才及挽留風險

本集團可能面對未能吸引及挽留具備充分技能、經驗及才能之主要人員及人才，因而未能達成其業務目標之風險。本集團向合適人選及人員提供具吸引力之薪酬待遇。

第三方風險

本集團業務部分環節依賴第三方服務供應商改善本集團表現及效益。得益於外聘服務供應商之同時，管理團隊清楚營運方面有所依賴，或會令本集團在服務突然轉差或出現真空期時，容易受到不利影響，包括聲譽受損、業務中斷及金錢損失。針對有關不明朗因素，本集團僅會聘請信譽良好之第三方服務供應商，並會密切監察彼等之表現。

業務風險

本集團核心業務之表現受多種因素影響，包括但不限於投資所在地區之經濟環境、本地消費及房地產市場表現，即使投資策略小心審慎及監控程序嚴謹，亦未必一定能規避。

重大投資

於本年度，本集團並無任何重大投資(二零一八年：無)。

重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業

除收購事項外，於本年度，並無重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業。

遵守法律及法規

於本年度，就董事會所知，本集團並無嚴重違反或不符合適用法律及法規，對本集團業務及營運造成嚴重影響。

與持份者之關係

本公司深知僱員乃寶貴資產。因此，本集團提供切合個別僱員需要之全面福利待遇、事業發展機會及內部培訓，表彰僱員成就。本集團定期檢討僱員薪酬待遇，按照市場水平作出所需調整。

本集團亦瞭解與業務夥伴及銀行企業維持良好關係對達成長遠目標之重要性。於本年度，本集團與其業務夥伴或銀行企業之間概無出現嚴重或重大糾紛。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱員總數為31人(二零一八年：21人)，本年度之員工(不包括非執行董事及獨立非執行董事)成本約為港幣12.72百萬元(二零一八年：約港幣11.93百萬元)。本公司之管理層每年檢討薪酬政策。薪酬待遇是基於市場上可供比較之薪金水平，以及本集團當前之業務規模制定。本公司亦設有一項購股權計劃(「該計劃」)，以向對本集團業務之成功有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃由本公司之股東於二零一零年五月十四日採納及批准，且(除另行取消或修訂外)將自該日期起計有效十年。

採納該計劃後，概無根據該計劃授出任何購股權。

或有負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或有負債(二零一八年：無)。

環境政策

本集團清楚在業務營運中保護環境之責任。本集團不斷力求識別並管理經營活動對環境之影響，從而盡可能減輕有關影響。本集團致力提倡善用資源及採用綠色科技，於辦公室節能。

庫務政策

本集團所採納之庫務政策旨在加強管理庫務運作並降低借貸成本。因此，本集團致力維持充足現金及現金等價物水平，以應付短期資金需要。董事會亦會視乎本集團之需要考慮各種資金來源，確保以最具成本效益及效率之方式運用財政資源，以應付本集團之財務責任。本集團已經並將繼續根據其庫務政策於多間持牌銀行存置定期存款。董事會不時檢討並評估本集團之庫務政策，確保有關政策足夠且行之有效。

股息

董事會議決不建議派付本年度之末期股息(二零一八年：無)。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席將於二零二零年六月五日(星期五)舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之資格，本公司將於二零二零年六月一日(星期一)至二零二零年六月五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何本公司之股份過戶登記。於二零二零年六月五日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東將有權出席股東週年大會並於會上投票。為符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，不遲於二零二零年五月二十九日(星期五)下午四時正前送交本公司之股份過戶登記處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，以辦理登記手續。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何子公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

集資活動

本公司於二零一七年根據一般授權兩次配售新股份（「該等配售事項」），詳情如下：

	配售協議日期	配售新股數目	配售價	淨配售價	所得款項總額及淨額	於釐定發行條款	
						當日股份之市價	完成日期
首次配售事項	二零一七年 二月十日	52,300,000股股份	港幣1.44元	港幣1.43元	約港幣75.31百萬元及 港幣74.42百萬元	港幣1.75元 (二零一七年 二月十日)	二零一七年 二月二十四日
第二次配售 事項	二零一七年 十一月三日	31,390,000股股份	港幣1.50元	港幣1.49元	約港幣47.09百萬元及 港幣46.67百萬元	港幣1.78元 (二零一七年 十一月三日)	二零一七年 十一月三十日

有關該等配售事項之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年二月十日、二零一七年二月二十四日、二零一七年十一月三日及二零一七年十一月三十日之公告。

截至二零一九年十二月三十一日，該等配售事項所得款項之建議及實際用途載列如下：

集資活動	籌集所得款項淨額	所得款項建議用途	截至二零一九年 十二月三十一日		未動用所得款項	已動用所得款項 淨額的預期時限
			所得款項的實際用途			
首次配售事項	約港幣74.72百萬元	用作				二零二一年內
		(i) 一般營運資金； 及／或	(i) 約港幣37.46百萬元已用 作本集團之一般營運資 金(即租金費用、 董事及僱員薪酬、法律 及專業費用及其他管理 費用)；及		約港幣14.41百萬元將用作 本集團之一般營運資金	
		(ii) 當機會出現時撥 資進行未來投資 或新業務發展	(ii) 約港幣22.85百萬元已用 於結付收購事項之代價 以及其相關稅款及費用		無	
第二次配售事項	約港幣46.67百萬元	用作				
		(i) 一般營運資金； 及／或	(i) 無；及			
		(ii) 當機會出現時撥 資進行未來投資 或新業務發展	(ii) 約港幣12.31百萬元已用 於汽車業務及車城		約港幣34.36百萬元將按計 劃於機會出現時撥資進行 新業務發展	二零二二年內

企業管治

本公司意識到良好之企業管治對加強本公司管理及保障股東整體利益方面至為重要。本公司於本年度已遵守香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載企業管治守則(「**企管守則**」)之全部守則條文，惟下述偏離守則條文第A.2.1條情況除外。

企管守則之守則條文A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應予區分，不應由同一人擔任。在本公司公司秘書協助下，主席致力確保全體董事知悉於董事會會議發生之事項，並適時獲得充分及可靠之資料。

江天先生曾於本年度內同時兼任主席及行政總裁，此舉偏離企管守則守則條文第A.2.1條。董事會相信，由同一人兼任主席及行政總裁之架構可有效執行本集團之業務策略和營運。

隨著江天先生於二零二零年一月六日不再擔任行政總裁，以及侯瓊萱女士於同日獲委任為行政總裁，本公司已遵守企管守則守則條文第A.2.1條。

董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為其董事進行本公司證券交易之自訂行為守則。經向全體董事進行具體查詢後，各董事已確認彼於本年度一直遵守標準守則所規定之準則。

董事會亦已採納標準守則作為相關僱員買賣本公司證券之指引。本公司於本年度並無得悉任何違反該等指引之事件。

畢馬威會計師事務所有關本末期業績公告之工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所，已就本末期業績公告中披露之本集團本年度合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表以及相關附註的財務數據與本集團該年度之經審核合併財務報表內之數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒布之《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行之審計、審閱或其他鑒證工作，所以核數師沒有提出任何鑒證結論。

審核委員會

由全體三名獨立非執行董事組成之審核委員會已審閱本集團本年度之經審核合併財務報表，並與本公司管理層就本集團所採納之會計原則及會計準則以及本集團之風險管理及內部監控系統以及財務匯報相關事宜進行討論。

更改公司名稱

本公司股東於二零一九年六月五日舉行的本公司股東特別大會上通過特別決議案批准建議更改公司名稱後，香港公司註冊處已出具日期為二零一九年六月二十八日的公司更改名稱證明書，確認本公司名稱由「大中華集團有限公司」更改為「天禧海嘉控股集團有限公司」，已於二零一九年六月二十八日生效。本公司的英文股票簡稱將由「GREAT CHINA」更改為「SKYCHINAFORTUNE」，而中文股票簡稱則由「大中華集團」更改為「天禧海嘉控股」，以供股份於聯交所買賣，並自二零一九年七月九日上午九時正起生效。本公司於聯交所的股票代碼「141」維持不變。本公司的網站已由「www.greatchina-holdings.com」更改為「www.skychinafortune.com」，並自二零一九年七月九日起生效。本公司將遞交以供於聯交所網站發佈的所有公告、通告或其他文件，亦將於本公司新網站發佈。更改本公司名稱詳情分別載於本公司日期為二零一九年五月十日的通函以及本公司日期為二零一九年五月八日、二零一九年六月五日及二零一九年七月四日的公告。

報告期後事項

於二零二零年初冠狀病毒爆發後，若干預防及控制措施於中國全國推行。應租戶要求，本集團正與商戶進行商討，探求暫時紓緩租戶短期負擔的可能安排，與租戶一同應對艱難時期。上述正在進行的商討，其結果及因而作出的安排預期對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得之收入造成影響。本集團將密切監察冠狀病毒爆發之事態發展，並評估其對本集團財務表現之影響。

於聯交所及本公司之網站登載末期業績及年報

本公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.skychinafortune.com登載。載有上市規則所規定之資料之本公司年報，將於適當時候寄發予本公司股東以及於聯交所及本公司之網站登載。

鳴謝

本人謹代表董事會感謝全體同寅勤勉工作、盡忠職守、忠誠効力及誠信操守。本人亦感謝各位股東、客戶、往來銀行及其他商界友好給予信任及支持。

代表董事會
天禧海嘉控股集團有限公司
董事會主席
江天先生

香港，二零二零年三月二十六日

於本公告日期，董事會成員包括四名執行董事，為江天先生、侯瓊萱女士、龔標先生及江嘉寶女士；一名非執行董事，為齊越先生；以及三名獨立非執行董事，為胡堅幸先生、蔣旭熙先生及季青先生。