

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)

截至二零二零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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核合併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合併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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
持續經營業務			
收入	2	44,863	24,044
銷售成本		<u>(19,893)</u>	<u>(2,173)</u>
毛利		24,970	21,871
其他收入	4	1,617	1,640
管理費用		(23,891)	(24,115)
銷售及分銷開支		(2,927)	—
投資性房地產估值淨收益		<u>954</u>	<u>10,621</u>
經營利潤		723	10,017
財務費用	5(a)	<u>(516)</u>	<u>(85)</u>
稅前利潤	5	207	9,932
所得稅	6	<u>(3,797)</u>	<u>(5,395)</u>
持續經營業務之本年度(虧損)／利潤		(3,590)	4,537
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度稅後虧損		<u>—</u>	<u>(9,707)</u>
本年度虧損		<u>(3,590)</u>	<u>(5,170)</u>
歸屬於以下人士之虧損			
— 本公司權益股東		(3,527)	(5,170)
— 非控股權益		<u>(63)</u>	<u>—</u>
本年度虧損		<u>(3,590)</u>	<u>(5,170)</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)	7	<u>(1.02)</u>	<u>(1.50)</u>
持續經營業務之每股(虧損)／盈利			
— 基本及攤薄 (港仙)	7	<u>(1.02)</u>	<u>1.31</u>

合併全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度虧損	<u>(3,590)</u>	<u>(5,170)</u>
本年度其他全面收益(稅後及重新分類調整) 以後可重分類進損益的項目		
境外司法權區業務外幣財務報表折算差額	<u>37,268</u>	<u>(10,628)</u>
本年度其他全面收益	<u>37,268</u>	<u>(10,628)</u>
本年度全面收益總額	<u>33,678</u>	<u>(15,798)</u>
歸屬於以下人士：		
— 本公司權益股東	33,739	(15,798)
— 非控股權益	<u>(61)</u>	<u>—</u>
本年度全面收益總額	<u>33,678</u>	<u>(15,798)</u>

合併財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

(以港幣列示)

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
投資性房地產	9	606,764	571,095
物業、廠房及設備		9,652	2,577
使用權資產		24,883	4,990
無形資產		1,677	—
商標		134	152
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	10	13,495	9,584
		<u>656,605</u>	<u>588,398</u>
流動資產			
持有待售房地產		1,269	1,189
存貨		3,905	—
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	10	4,891	6,756
可收回稅項		10	92
短期銀行存款		69,476	56,616
銀行存款及現金		28,554	46,389
		<u>108,105</u>	<u>111,042</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款及預提費用	11	26,001	23,979
收到的租務按金		113	134
租賃負債		4,108	2,234
應交稅項		18	—
		<u>30,240</u>	<u>26,347</u>
流動資產淨值		<u>77,865</u>	<u>84,695</u>
總資產減流動負債		<u>734,470</u>	<u>673,093</u>

合併財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

(以港幣列示)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動負債		
收到的租務按金	4,666	4,210
租賃負債	20,972	2,790
遞延所得稅負債	88,446	80,279
	<u>114,084</u>	<u>87,279</u>
資產淨值	<u>620,386</u>	<u>585,814</u>
資本及儲備		
股本	193,246	193,246
儲備	426,307	392,568
歸屬於本公司權益股東之總權益	<u>619,553</u>	<u>585,814</u>
非控股權益	833	—
總權益	<u>620,386</u>	<u>585,814</u>

合併權益變動表

截至二零二零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
於二零一九年一月一日之 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>

合併權益變動表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	股本	匯兌儲備	法定 公積金	未分配 利潤	合計	非控股 權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年一月一日之結餘	<u>193,246</u>	<u>59,587</u>	<u>133</u>	<u>332,848</u>	<u>585,814</u>	<u>—</u>	<u>585,814</u>
本年度虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,527)</u>	<u>(3,527)</u>	<u>(63)</u>	<u>(3,590)</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>37,266</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>37,266</u>	<u>2</u>	<u>37,268</u>
本年度全面收益總額	<u>—</u>	<u>37,266</u>	<u>—</u>	<u>(3,527)</u>	<u>33,739</u>	<u>(61)</u>	<u>33,678</u>
轉讓自未分配利潤	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19</u>	<u>(19)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
子公司非控股權益之出資	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>894</u>	<u>894</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>193,246</u>	<u>96,853</u>	<u>152</u>	<u>329,302</u>	<u>619,553</u>	<u>833</u>	<u>620,386</u>

附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 編製基準及會計政策

本截至二零二零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二零二零年及二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。截至二零二零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3號修訂本「**業務之定義**」
- 香港財務報告準則第16號修訂本「**與新型冠狀病毒病相關的租金優惠**」

除香港財務報告準則第16號修訂本外，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。採納香港財務報告準則修訂本之影響討論如下：

香港財務報告準則第3號修訂本「**業務之定義**」

香港財務報告準則第3號修訂本釐清業務之定義，旨在協助實體釐定交易該以業務合併或資產收購列賬。此外，有關修訂引入選擇性的「集中度測試」，當所收購的總資產絕大部分公允價值都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產時，該測試可簡化評估所收購的一組業務活動及資產是否為資產而非業務收購。

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號修訂本「與新型冠狀病毒病相關的租金優惠」

有關修訂提供權宜實行方法，讓承租人毋須就因新型冠狀病毒病疫情而直接產生的若干合資格租金優惠（「與新型冠狀病毒病相關的租金優惠」）評估其是否屬租賃修訂，取而代之是以該等租金優惠猶如並非租賃修訂般列賬。

本集團已選擇提早採納有關修訂，於年內對所有本集團獲授之合資格與新型冠狀病毒病相關的租金優惠應用權宜實行方法。因此，已收租金優惠已於觸發該等款項的事件或條件發生的期間內於損益列賬並確認為負可變租賃付款。對二零二零年一月一日期初權益結餘概無影響。

2. 收入

本集團之收入分析如下：

來自持續經營業務	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租金收入		
商舖	21,640	21,175
住宅	2,419	2,350
停車位	501	519
	<u>24,560</u>	<u>24,044</u>
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約的收入		
零售銷售	18,301	—
房地產相關服務	2,002	—
	<u>44,863</u>	<u>24,044</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於中華人民共和國（「中國」）之房地產投資分部來自一名（二零一九年：兩名）客戶之收入分別為港幣14,338,000元（二零一九年：港幣14,153,000元及港幣3,450,000元），佔本集團收入之10%以上。

零售銷售之收入於我們的客戶佔有貨品之時點確認。房地產相關服務之收入於提供相關服務時隨時間確認。其餘履約責任屬於原預期年期為一年或以下之合約的一部分，故有關資料並無作為香港財務報告準則第15號第121段之實際權宜方法披露。

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) 房地產投資 — 位於中國之房地產租賃
- (2) 房地產銷售及房地產相關服務 — 位於中國之房地產銷售，包括於中國持有待售房地產之短期租賃及提供房地產相關服務
- (3) 零售業務 — 於中國出售中國酒品及酒品，以及日常用品

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之營運。本分部內實體取消註冊事宜已於二零二零年上半年完成。因此，汽車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分類為一項已終止經營業務。已終止經營業務自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在合併損益表呈列為已終止經營業務，且相應附註與持續經營業務分別呈列。

報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零二零年及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。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。

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。

3. 分部資料(續)

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	
	房地產投資 港幣千元	房地產銷售 及房地產 相關服務 港幣千元	零售業務 港幣千元		
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
報告分部收入	24,462	2,100	18,301	44,863	
稅後報告分部利潤／(虧損)	16,416	287	(6,173)	10,530	
企業費用淨額				(14,052)	
未分配財務費用				(68)	
本年度虧損				(3,590)	
				已終止 經營業務	
	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	總計 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	23,753	291	—	24,044	—
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				(71)	—
本年度利潤／(虧損)				4,537	(9,707)

3. 分部資料(續)

分部資產及負債

	持續經營業務			總計 港幣千元
	房地產投資 港幣千元	房地產銷售 及房地產 相關服務 港幣千元	零售業務 港幣千元	
於二零二零年十二月三十一日				
報告分部資產	635,333	1,713	42,409	679,455
未分配企業資產				85,255
合併總資產				<u>764,710</u>
報告分部負債	98,464	16,823	25,358	140,645
未分配企業負債				3,679
合併總負債				<u>144,324</u>

	持續經營業務				已終止 經營業務		總計 港幣千元
	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		
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>

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。

3. 分部資料(續)

其他分部資料

	持續經營業務				總計 港幣千元
	房地產投資 港幣千元	房地產銷售 及房地產 相關服務 港幣千元	零售業務 港幣千元	企業/ 未分配 港幣千元	
截至二零二零年					
十二月三十一日止年度					
購建物業、廠房及設備	—	14	3,252	655	3,921
購建無形資產	—	—	1,625	—	1,625
無形資產攤銷	—	—	41	—	41
商標攤銷	—	—	—	20	20
物業、廠房及設備折舊	98	2	53	986	1,139
使用權資產折舊	—	—	1,692	1,817	3,509
投資性房地產估值淨收益	(954)	—	—	—	(954)
折算淨虧損	1	—	—	510	511
銀行利息收入(附註4)	(76)	(1)	(15)	(1,085)	(1,177)
所得稅費用(附註6)	3,762	32	3	—	3,797

3. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

	持續經營業務				總計 港幣千元	已終止
	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
提早結束租賃的收益	—	—	—	—	—	(2,159)
處置物業、廠房及設備虧損	—	—	—	—	—	7,722
撇銷其他應收款	—	—	—	—	—	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	—

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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行利息收入(附註3)	1,177	1,631
政府補助	378	—
雜項	62	9
	<u>1,617</u>	<u>1,640</u>

5. 稅前利潤

來自持續經營業務

稅前利潤經已扣除／(計入)以下各項：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
(a) 財務費用		
租賃負債利息	<u>516</u>	<u>85</u>
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	14,011	11,871
設定供款退休計劃供款(附註)	<u>929</u>	<u>928</u>
	<u>14,940</u>	<u>12,799</u>

5. 稅前利潤(續)

來自持續經營業務(續)

附註：

本集團於二零零零年十二月參與根據香港法例第485章強制性公積金計劃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(二零一九年：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。於截至二零二零年及二零一九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924,000元(二零一九年：港幣928,000元)指本集團於年內已付／應付上述退休受益計劃之供款。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
(c) 其他項目		
核數師酬金	1,450	1,450
商標攤銷	20	17
無形資產攤銷	41	—
折舊		
— 擁有的物業、廠房及設備	1,139	1,015
— 使用權資產	3,509	1,461
確認為開支計入銷售成本之存貨成本	16,429	—
短期租賃費用	738	960
折算淨虧損	511	237
	<u> </u>	<u> </u>
租金收入總額	(24,560)	(24,044)
減：直接營業費用	2,090	2,173
	<u> </u>	<u> </u>
租金收入淨額	<u>(22,470)</u>	<u>(21,871)</u>

6. 所得稅

所得稅指：

來自持續經營業務

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期所得稅 — 中國企業所得稅	1,213	1,330
遞延所得稅	<u>2,584</u>	<u>4,065</u>
所得稅費用	<u><u>3,797</u></u>	<u><u>5,395</u></u>

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。

因此，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，香港利得稅撥備乃按兩級制利得稅率制度計算。由於本集團於截至二零二零年及二零一九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%(二零一九年：10%)計算。

7. 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。

	二零二零年 持續 經營業務 港幣千元	二零二零年 已終止 經營業務 港幣千元	二零二零年 總計 港幣千元	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
本年度歸屬於本公司權益股東之(虧損)/ 利潤	<u>(3,527)</u>	<u>—</u>	<u>(3,527)</u>	<u>4,537</u>	<u>(9,707)</u>	<u>(5,170)</u>
				股份數目		
				二零二零年	二零一九年	
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>	

截至二零二零年及二零一九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)/盈利相同。

8. 股息

董事會不建議就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息。

9. 投資性房地產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
公允價值		
於一月一日	571,095	544,491
折算調整	38,474	(12,073)
新增	—	22,850
由持有待售房地產轉入投資性房地產	—	5,206
由投資性房地產轉入物業、廠房及設備	(3,759)	—
公允價值變動：		
— 由持有待售房地產轉入投資性房地產後	—	14,328
— 本集團持有之投資性房地產	954	(3,707)
	<u>606,764</u>	<u>571,095</u>
於十二月三十一日	<u>606,764</u>	<u>571,095</u>

本集團之投資性房地產以公允價值模式計量，以經營租賃出租予第三方以賺取租金收入。

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個相鄰的雙層商舖單位，金額為港幣22,850,000元，並分類該等物業為投資性房地產。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。

(a) 本集團投資性房地產之賬面金額分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
以下列方式持有位於香港境外之房地產：		
— 中期租賃	<u>606,764</u>	<u>571,095</u>

9. 投資性房地產(續)

(b) 投資性房地產之公允價值計量

公允價值層級

本集團投資性房地產之公允價值於報告期末按經常性基準計量，按照香港財務報告準則第13號「公允價值計量」之定義劃分為三個公允價值層級。公允價值計量所屬層級參考估值技術所用輸入數據之可觀察及重要性劃分如下：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據(即同等資產或負債於計量日期在活躍市場上所報未調整價格)之公允價值計量
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即不符合第一級條件之可觀察輸入數據)但不使用重大不可觀察輸入數據之公允價值計量。不可觀察之輸入數據為並無市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據之公允價值計量

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，由於用於釐定投資性房地產之公允價值的若干重大輸入數據乃來自不可觀察市場數據，本集團所有投資性房地產之公允價值計量屬公允價值層級第三級。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一九年：無)。本集團之政策為於公允價值層級間出現轉換之報告期末確認轉換。

估值程序

本集團之投資性房地產已於二零二零年及二零一九年十二月三十一日由獨立專業測量師行中誠達資產評估顧問有限公司重估，中誠達資產評估顧問有限公司之員工中包括香港測量師學會會員，具有於中國進行所評估房地產類別估值之經驗。

本集團管理層已通過核實所有關鍵輸入數據及假設，覆核測量師為財務申報目的而進行之估值結果，並評估房地產估值是否合理。

9. 投資性房地產(續)

(b) 投資性房地產之公允價值計量(續)

估值方法

投資性房地產之估值以收入資本化法進行，當中將房地產之淨收入資本化，同時計及現時租賃屆滿後房地產之復歸收入潛力。

下表提供該等投資性房地產公允價值之釐定方法(尤其是所用之估值技巧及輸入數據)及公允價值計量所屬之公允價值層級(乃基於公允價值計量之輸入數據之可觀察程度)的資料：

於二零二零年十二月三十一日

房地產	位置	估值技巧	公允價值層級	不可觀察之輸入數據	不可觀察之輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
公寓、商舖及停車位	中國鞍山、上海及海南	收入資本化法	第三級	年期收益率	3.00%至6.00%	年期收益率越高，公允價值越低
				復歸收益率	3.00%至6.00%	復歸收益率越高，公允價值越低
				復歸市場價值 (人民幣)	公寓：每平方米 10,000-55,000 商舖：每平方米 8,000-48,000 停車位：每個400,000	復歸市場價值越高，公允價值越高

9. 投資性房地產(續)

(b) 投資性房地產之公允價值計量(續)

估值方法(續)

於二零一九年十二月三十一日

房地產	位置	估值技巧	公允價值層級	不可觀察之輸入數據	不可觀察之輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公允價值之關係
公寓、商舖及停車位	中國鞍山、上海及海南	收入資本化法	第三級	年期收益率	3.00%至5.00%	年期收益率越高，公允價值越低
				復歸收益率	3.00%至5.00%	復歸收益率越高，公允價值越低
				復歸市場價值 (人民幣)	公寓：每平方米 9,500-49,000 商舖：每平方米 8,000-52,000 停車位：每個380,000	復歸市場價值越高，公允價值越高

公允價值計量以投資性房地產之最高及最佳用途(與實際用途無異)為基礎。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，概無投資性房地產已抵押。

10. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收賬款及租金淨額(附註(a))	1,387	2,305
累計應收租金(附註(b))	12,617	8,134
預付款項、按金及其他應收款淨額(附註(b))	<u>4,382</u>	<u>5,901</u>
於十二月三十一日之賬面金額	18,386	16,340
減：流動部分	<u>(4,891)</u>	<u>(6,756)</u>
非流動部分	<u><u>13,495</u></u>	<u><u>9,584</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) 應收賬款及租金

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收賬款及租金	1,387	2,305
減：損失準備	<u>—</u>	<u>—</u>
應收賬款及租金淨額	<u><u>1,387</u></u>	<u><u>2,305</u></u>

本集團主要向其零售業務客戶提供之平均信用期乃介乎零至三十日(二零一九年：無)。

應收租金指根據租賃協議所載之付款時間表，應收租戶之付款。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。

10. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金(續)

(a) 應收賬款及租金(續)

應收賬款及租金(扣除損失準備)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下:

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
零至三十日	1,387	1,337
三十一至六十日	—	968
	<u>1,387</u>	<u>2,305</u>

(b) 預付款項、按金及其他應收款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
預付款項及按金	3,272	4,372
累計應收租金	12,617	8,134
其他應收款	1,110	1,529
	<u>16,999</u>	<u>14,035</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。

11. 應付賬款及其他應付款及計提費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付賬款	123	—
其他應付款及計提費用	<u>25,878</u>	<u>23,979</u>
	<u>26,001</u>	<u>23,979</u>

所有應付賬款及其他應付款預期將於一年內結算或確認為收入或按要求償還。

應付賬款於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
零至三十日	<u>123</u>	<u>—</u>

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其中一個主要來源。本集團於本年度已自其零售業務確認約港幣18.30百萬元的收入。由於本集團積極擴展業務，特別是零售業務分部，本集團持續經營業務應佔之收入增加約港幣20.82百萬元至約港幣44.86百萬元。

本年度，來自持續經營業務之每股本公司股份（「股份」）基本及攤薄虧損為港幣1.02仙（二零一九年：來自持續經營業務之每股股份基本及攤薄盈利為港幣1.31仙）。

業務回顧

持續經營業務

房地產投資

自二零一九年十二月中國爆發二零一九年冠狀病毒病（COVID-19）（「冠狀病毒病爆發」）後，由於經濟活動水平下跌及暫時損失消費者支出，本集團已與若干租戶訂立補充協議，於本年度暫時減少／豁免介乎一至兩個月期間的租金付款。因此，約港幣2.51百萬元來自本集團的房地產業務總租金收入於本年度獲豁免。故此，本集團成功挽留其租戶並於本年度概無承租人終止任何與本集團的租賃協議。

儘管冠狀病毒病爆發，本集團設法使其住宅物業以及商舖及停車場空間的平均每單位出租率整體提升，與去年比較之進一步詳情如下。

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2.32百萬元（二零一九年：約港幣2.06百萬元）。本年度之平均每單位出租率約為91.11%（二零一九年：約86.67%）。於二零二零年十二月三十一日之每單位出租率約為93.33%（於二零一九年十二月三十一日：約93.33%）。於二零二零年十二月三十一日，15項住宅物業（於二零一九年十二月三十一日：15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13.04百萬元（二零一九年：投資性房地產公允價值收益約港幣11.80百萬元）。

商舖及停車場

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22.14百萬元(二零一九年：約港幣21.69百萬元)。本年度之平均每單位出租率約為69.12%(二零一九年：約51.47%)。於二零二零年十二月三十一日，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12.09百萬元(二零一九年：投資性房地產公允價值虧損約港幣1.18百萬元)。

物業銷售及房地產相關服務

於本年度，本集團就此分部產生收入約港幣2.10百萬元(二零一九年：港幣0.29百萬元)，並錄得除稅後利潤約港幣0.29百萬元(二零一九年：港幣0.24百萬元)。有關適度稅後利潤乃主要由於提供房地產相關服務產生的員工成本所致。

房地產銷售

於本年度，本集團自位於中國上海之短期持有待售住宅物業租賃所產生之收入約為港幣0.10百萬元(二零一九年：約港幣0.29百萬元)。於本年度，平均每單位出租率約為83.33%(二零一九年：約91.67%)。於二零二零年十二月三十一日，1項位於中國上海之住宅物業(於二零一九年十二月三十一日：1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。

房地產相關服務

本集團於二零二零年六月開展其房地產相關服務業務，並已通過其全資子公司鞍山天禧海嘉商業銷售有限公司於二零二零年四月二十九日與鞍山新海嘉電梯有限公司訂立三份房地產管理協議，為中國鞍山多個住宅物業、商舖舖位及輔助設施提供房地產相關服務。在這方面，本集團於本年度錄得管理費約為港幣2.00百萬元。

零售業務

本集團亦於二零一九年年末就此新業務分部開展籌備工作，例如(a)於中國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。

然而，由於冠狀病毒病爆發，中國的整體業務活動受到重大不利影響，當中包括零售業務活動。此預期以外的發展直接影響執行本集團業務計劃的時間，特別是便利店的開張，董事會同時決定為本公司的股東（「股東」）的權益而謹慎行事。於二零二零年十二月三十一日，本集團經營一間中國酒品及酒品商舖及三間便利店。鑒於零售業務剛起步，零售業務於本年度分別錄得收入及除稅後虧損約港幣18.30百萬元及港幣6.17百萬元。有關除稅後虧損乃主要歸因於零售業務商舖所產生的員工成本及使用權資產的折舊開支以及便利店的籌備成本。

已終止經營業務

汽車業務

本集團已於二零一九年下半年退出此業務分部及終止相關營運。組成此分部之實體已於本年度完成取消註冊工作。於本年度，此業務分部並無產生任何收入（二零一九年：無）。

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

自二零一九年以來，本集團一直在尋求可降低業務風險及增加其收入基礎的潛在多元化業務機會，並將繼續不時密切監察及審視其不同業務分部的策略。

展望未來，在房地產及房地產相關服務業務方面，本集團擬(i)通過於一段時間內尋求收購優質投資性房地產的適當機會，持有不同投資性房地產組合，以擴大投資組合及分散風險；及(ii)作為可靠的優質房地產管理服務供應商，逐步建立往績記錄及市場聲譽。在零售業務方面，本集團擬專注於(i)中國酒品及酒品零售業務，有關業務一直以「大橋珍品」品牌進行經營，主要專注銷售「茅台」，此為中國歷史悠久的知名酒類，經常被稱為中國國酒；及(ii)便利店零售業務，有關業務已以「大橋便利」品牌進行經營，主要專注針對中國日益富裕的中產階級消費者，銷售精選優質快速消費品組合及優質休閒便利食品。

此外，本集團已自二零二零年十二月起展開一項食品相關業務的籌備工作。該食品相關業務將初步專注於中式滷製品，並擬為日後提供多種不同本地菜式的餐桌食品。

冠狀病毒病爆發已於本年度對中國國內市場產生重大不利影響。中國政府不時採用各種遏制措施，導致購物中心及街頭商舖人流大幅減少，並導致若干零售商舖暫時關閉及／或縮短營業時間。因此，由於冠狀病毒病爆發，包括便利店在內的零售業已成為較受不利影響的行業之一。

雖然本年度下半年的經濟逐漸改善，該等不利影響已經並將繼續影響本集團經營所在的市場。考慮到股東利益，董事會已並須繼續審慎及謹慎行事，通過適時重新調整本集團策略，以處理冠狀病毒病爆發所引發的情況，包括本集團在中國的便利店延遲開張，並已與其主要租戶訂立減租安排，以與該等主要租戶保持良好關係及確保本集團有持續穩定的收入。

展望二零二一年，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。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。

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，本集團之收入大幅上升約港幣20.82百萬元至約港幣44.86百萬元（二零一九年：約港幣24.04百萬元），乃主要由於於二零二零年開始的新零售業務所產生的新收入來源約港幣18.30百萬元。

本年度之毛利約為港幣24.97百萬元（二零一九年：約港幣21.87百萬元），而毛利率約為55.66%（二零一九年：約90.96%）。毛利率較截至二零一九年十二月三十一日止年度減少乃由於新零售業務開始，該業務分部的毛利率相對較低。

本年度之其他淨收入約為港幣1.62百萬元(二零一九年：約港幣1.64百萬元)。有關上升乃主要由於所產生的利息收入減少及香港特別行政區政府回應冠狀病毒病爆發所收到的補助的淨效應。

由於零售業務於二零二零年開始，銷售及分銷開支主要包括經營員工的薪金及福利、物業、廠房及設備的折舊及零售業務的使用權資產的折舊費用約港幣2.93百萬元。

管理費用主要包括薪金及福利(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。本年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度之管理費用分別約為港幣23.89百萬元及港幣24.12百萬元，較去年減少約港幣0.23百萬元。有關減少乃主要由於企業開支的成本控制所致。

歸屬於本公司擁有人之本年度來自持續經營業務之虧損約為港幣3.53百萬元(二零一九年：利潤約港幣4.54百萬元)。持續經營業務財務業績下跌乃主要由於由投資性房地產之公允價值減少約港幣9.67百萬元，以及新零售業務產生的銷售及分銷開支約港幣2.93百萬元。

已終止經營業務

由於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而受到嚴重影響，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本年度完成注銷工作，因此本年度汽車業務分部之業績已劃分為已終止經營業務。截至二零一九年十二月三十一日止年度，確認約港幣9.71百萬元稅後虧損，其主要歸因於確認物業、廠房及設備以及其他應收款的減值虧損約港幣7.98百萬元。按使用價值計算及汽車業務分部的物業、廠房及設備以及其他應收款已悉數減值，預計將無可收回款項。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動比率約為3.57(二零一九年：約4.21)，乃按流動資產約港幣108.11百萬元(二零一九年：約港幣111.04百萬元)除以流動負債約港幣30.24百萬元(二零一九年：約港幣26.35百萬元)計算。

於二零二零年十二月三十一日，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98.03百萬元(二零一九年：約港幣103.01百萬元)。

資本負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為零(二零一九年：零)，由於本集團並無銀行借款(二零一九年：無)及本集團總資產約為港幣764.71百萬元(二零一九年：約港幣699.44百萬元)。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團就零售業務之資本承擔約為港幣1.68百萬元(二零一九年：就零售業務之資本承擔約為港幣0.11百萬元)。

資產押記

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何資產押記(二零一九年：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適合的業務機會。本集團自二零二零年初起經營一間中國酒品及酒品商舖及三間便利店，並已自二零二零年十二月起展開一項初步專注於中式滷製品的食品相關業務的籌備工作。本集團相信，儘管冠狀病毒病爆發帶來暫時影響，本集團可分別憑藉其對中國房地產市場的行業知識及把握零售行業國內需求不斷增長的優勢，透過展開其房地產相關服務業務及進軍零售業為本集團提供優良機會，以為本集團帶來多元的收入流、致力為股東帶來更佳的長遠回報，並預期可令本公司及其股東整體受惠。

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

本集團可能面臨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以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及供應商改善本集團表現及效益，並確保本集團產品的品質。得益於外聘服務供應商及供應商之同時，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(二零一九年：無)。

重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱員總數為110人(二零一九年：31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13.76百萬元(二零一九年：約港幣12.72百萬元)。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。該計劃於二零二零年五月十四日獲股東採納及批准，並於二零二零年五月十三日屆滿。於該計劃年期內，概無根據該計劃授出任何購股權。

或有負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或有負債(二零一九年：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(二零一九年：無)。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席將於二零二一年六月四日(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，本公司將於二零二一年五月三十一日(星期一)至二零二一年六月四日(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(「股份」)過戶登記。於二零二一年六月四日(星期五)名列本公司股東名冊之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，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，不遲於二零二一年五月二十八日(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74.72百萬元	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。

截至二零二零年十二月三十一日，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	截至二零二零年 十二月三十一日所得款項		已動用所得款項淨額的 預期時限(附註1)
			的實際用途	未動用所得款項	
首次配售事項	約港幣74.72百萬元	用作 (i)一般營運資金；及／或 (ii)當機會出現時撥資進行未來投資或新業務發展	(i)約港幣50.89百萬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 (ii)約港幣22.85百萬元已用於結付收購位於中國遼寧省的十一間相鄰雙層商舖單位連同一棟兩層零售樓宇之代價以及其相關稅款及費用	約港幣0.98百萬元將用作本集團之一般營運資金	二零二一年之前

集資活動	籌集所得款項淨額	所得款項建議用途	截至二零二零年 十二月三十一日所得款項 的實際用途		已動用所得款項淨額的 預期時限 (附註1)
			未動用所得款項		
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12.31百萬元及 港幣12.10百萬元分別用 於汽車業務及零售業務	約港幣22.26百萬元將按計 劃於機會出現時撥資進 行新業務發展(包括但不 限於擴大零售業務)	二零二二年之前

附註1：動用未動用所得款項之預期時間表乃基於本集團對未來市場狀況所作出之最佳估計。該時間表或會因應現行及未來市場狀況之發展而出現變化。

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第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。

直至二零二零年一月六日，江天先生同時兼任主席及行政總裁及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角色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起不再擔任行政總裁，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。

於二零二一年一月二十五日，執行董事江嘉寶女士於標準守則第A3(a)(i)條規定的禁售期內收購本公司1,248,000股股份，而並未知會本公司主席(「違規情況」)。經董事作出合理查詢後就其所深知，此項違規並非故意而為，完全屬無心之失，純粹由於江嘉寶女士無意疏忽及不熟悉標準守則規定。此項違規情況被本公司發現，有關交易隨後於二零二一年一月二十五日披露。

此外，本公司已採取以下補救措施，以避免日後發生類似事件：

- (i) 於通知違規情況後，本公司已再次提醒全體董事有關標準守則項下規定的交易限制及交易通知程序，以確保嚴格遵守標準守則第A.3及B.8條；
- (ii) 本公司已於有關禁售期開始當日向董事發出額外提示，並將向董事提供進一步定期培訓及發展材料，包括但不限於(a)相關上市規則規定；(b)執行案例研究；及(c)有關董事義務及職責的適用主題；及
- (iii) 本公司已進一步詳細審閱其相關內部監控程序，並於有需要時作出改善，以降低日後類似性質的不合規事件的風險。

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。

聯交所就第13.24條所作出之決定

於二零二一年一月二十二日，本公司接獲聯交所之函件，該函件為一項通知，說明聯交所已決定本公司未能保持上市規則第13.24條規定之足夠業務運作水平以保證本公司股份繼續上市，因此股份須根據上市規則第6.01(3)條暫停買賣（「**有關決定**」），惟須視乎本公司是否申請覆核有關決定。

於二零二一年二月二日，經尋求專業意見後，本公司已呈交書面要求，以要求根據上市規則第2B.06(1)條將該決定轉交聯交所上市委員會進行覆核，並已安排舉行覆核聽證會。

倘聯交所上市委員會於覆核後維持有關決定，股份可能會根據上市規則第6.01(3)條被停牌。

有關決定的詳情分別載於本公司日期為二零二一年一月二十二日及二零二一年二月二日的公告中。

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。

報告期後事項

除本公告所披露者外，自本年度起至本公告日期，並無發生任何重大事件。

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，二零二一年三月二十六日

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。