

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 CHINAFORTUNE 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)

截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績公告
及
有關二零二一年年報之補充資料

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」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明合併財務業績，連同二零二一年同期之比較數字如下：

合併損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以港幣列示)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	5	18,644	22,103
銷售成本		<u>(5,910)</u>	<u>(9,534)</u>
毛利		12,734	12,569
其他淨收入		1,580	503
投資性房地產估值淨(虧損)/收益	9	(32,662)	13,742
管理費用		(9,691)	(12,607)
銷售及分銷開支		(2,324)	(6,757)
金融資產預期信貸虧損撥備		<u>(904)</u>	<u>—</u>
經營(虧損)/利潤		(31,267)	7,450
財務費用	6(a)	<u>(39)</u>	<u>(618)</u>
稅前(虧損)/利潤	6(b)	(31,306)	6,832
所得稅	7	<u>4,165</u>	<u>(4,460)</u>
本期間(虧損)/利潤		<u>(27,141)</u>	<u>2,372</u>
以下人士應佔(虧損)/利潤			
— 本公司權益股東		(26,878)	3,177
— 非控股權益		<u>(263)</u>	<u>(805)</u>
本期間(虧損)/利潤		<u>(27,141)</u>	<u>2,372</u>
每股(虧損)/盈利	8		
— 基本及攤薄(港仙)		<u>(7.78)</u>	<u>0.92</u>

合併全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
本期間(虧損)/利潤	(27,141)	2,372
本期間其他全面收益(稅後及重新分類調整後)：		
以後可重分類進損益的其他全面收益：		
— 境外司法權區業務外幣財務報表折算差額	<u>(25,254)</u>	<u>4,592</u>
本期間全面收益總額	<u>(52,395)</u>	<u>6,964</u>
歸屬於以下人士：		
— 本公司權益股東	(52,159)	7,761
— 非控股權益	<u>(236)</u>	<u>(797)</u>
本期間全面收益總額	<u>(52,395)</u>	<u>6,964</u>

合併財務狀況表

於二零二二年六月三十日 — 未經審核

(以港幣列示)

		於 二零二二年 六月三十日 港幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
投資性房地產	9	558,605	617,010
物業、廠房及設備	10	5,847	6,544
使用權資產	11	1,627	2,499
無形資產		47	51
商標		103	115
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	12	24,712	13,159
		<u>590,941</u>	<u>639,378</u>
流動資產			
持有待售房地產		1,246	1,302
存貨		5,513	8,513
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	12	8,823	3,786
短期銀行存款		40,515	49,565
銀行存款及現金		10,329	21,130
		<u>66,426</u>	<u>84,296</u>

合併財務狀況表(續)

於二零二二年六月三十日 — 未經審核

(以港幣列示)

	附註	於 二零二二年 六月三十日 港幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
流動負債			
應收賬款及其他應付款及預提費用	13	25,947	29,935
收到的租務按金		56	59
租賃負債		1,293	2,359
應付稅項		320	9
		<u>27,616</u>	<u>32,362</u>
流動資產淨值			
		<u>38,810</u>	<u>51,934</u>
總資產減流動負債			
		<u>629,751</u>	<u>691,312</u>
非流動負債			
收到的租務按金		4,687	4,896
租賃負債		464	856
遞延所得稅負債		82,371	90,936
		<u>87,522</u>	<u>96,688</u>
資產淨值			
		<u>542,229</u>	<u>594,624</u>
資本及儲備			
股本	14	193,246	193,246
儲備		349,690	401,849
歸屬於本公司權益股東之總權益			
非控股權益		<u>542,936</u>	<u>595,095</u>
		<u>(707)</u>	<u>(471)</u>
總權益			
		<u>542,229</u>	<u>594,624</u>

合併權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以港幣列示)

	本公司權益股東應佔					非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	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		
於二零二一年一月一日之結餘	193,246	96,853	152	329,302	619,553	833	620,386
截至二零二一年六月三十日止 六個月之權益變動：							
本期間利潤	—	—	—	3,177	3,177	(805)	2,372
其他全面收益	—	4,584	—	—	4,584	8	4,592
全面收益總額	—	4,584	—	3,177	7,761	(797)	6,964
收購一間附屬公司的額外權益	—	5	—	(81)	(76)	76	—
於二零二一年六月三十日之 結餘	193,246	101,442	152	332,398	627,238	112	627,350

	本公司權益股東應佔					非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	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		
於二零二二年一月一日之結餘	193,246	112,247	217	289,385	595,095	(471)	594,624
截至二零二二年六月三十日止 六個月之權益變動：							
本期間虧損	—	—	—	(26,878)	(26,878)	(263)	(27,141)
其他全面收益	—	(25,281)	—	—	(25,281)	27	(25,254)
全面收益總額	—	(25,281)	—	(26,878)	(52,159)	(236)	(52,395)
於二零二二年六月三十日之 結餘	193,246	86,966	217	262,507	542,936	(707)	542,229

簡明合併現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以港幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
經營活動		
經營活動使用之現金淨額	<u>(7,130)</u>	<u>(2,354)</u>
投資活動		
投資性房地產之已付按金	(10,325)	—
購建物業、廠房及設備	(10)	(4,884)
其他	<u>270</u>	<u>141</u>
投資活動使用之現金淨額	<u>(10,065)</u>	<u>(4,743)</u>
籌資活動		
已付租金之本金部份	(992)	(2,847)
已付租金之利息部份	<u>(34)</u>	<u>(626)</u>
籌資活動使用之現金淨額	<u>(1,026)</u>	<u>(3,473)</u>
現金及現金等價物淨減少額	(18,221)	(10,570)
於一月一日之現金及現金等價物	70,695	98,030
外幣匯率變動之影響	<u>(1,630)</u>	<u>457</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>50,844</u>	<u>87,917</u>
現金及現金等價物餘額分析		
銀行存款及現金	10,329	28,163
短期銀行存款	<u>40,515</u>	<u>59,754</u>
	<u>50,844</u>	<u>87,917</u>

未經審核中期財務資料附註 (以港幣列示，另有指明者除外)

1 一般資料

天禧海嘉控股集團有限公司(「本公司」)為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。股份自二零二一年九月二日起暫停買賣。本公司之註冊辦事處地址及主要經營地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈1座15樓1512室。

本公司為投資控股公司，其子公司之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)之房地產投資及零售業務。本公司及其子公司統稱為「本集團」。

本公司之本位貨幣為港幣，而其於中國經營之業務之本位貨幣則為人民幣。合併財務報表以港幣呈列。

2 編製基準

本中期財務資料乃根據聯交所證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」。本中期財務報告已於二零二二年八月三十日獲授權刊發。

中期財務資料乃根據與於二零二一年年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期於二零二二年年度財務報表反映之會計政策變動除外。任何會計政策變動之詳情載於附註3。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務資料須管理層作出影響政策應用及截至報告日期止年度所呈報資產及負債、收入及費用金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務資料載有簡明合併財務報表及經選定解釋附註。該等附註載有事件及交易之解釋，對理解本集團由二零二一年年度財務報表起之財務狀況及表現變動起重要作用。簡明合併中期財務報表及其附註並無載列根據香港財務報告準則編製完整財務報表所規定之所有資料。

與截至二零二一年十二月三十一日止財政年度有關之財務資料乃作為比較資料而載入本中期財務資料，並不構成本公司於該財政年度之法定全年合併財務報表，惟源自該等財務報表。按照公司條例（香港法例第622章）（「**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二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表發出報告。核數師報告(i)並無保留意見；(ii)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；及(iii)並無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所作之聲明。

3 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈以下於本集團本會計期間首次生效的香港財務報告準則修訂本：

- 香港會計準則第16號修訂本「物業、廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項」
- 香港會計準則第37號修訂本「撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約 — 履行合約之成本」
- 香港財務報告準則第3號修訂本「對概念框架的提述」
- 二零一八年至二零二零年週期之香港財務報告準則的年度改進

該等變動概無對本集團編製或呈列本中期財務資料內的本期間業績及財務狀況的方式造成重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

4 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。

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

- (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，包括持有待售房地產之短期租賃及於中國提供房地產相關服務。鑒於持續未如理想的財務表現，本集團於二零二二年五月三十一日房地產管理協議屆滿後，並未重續提供房地產相關服務的該等協議。
- (3) 零售業務 — 於中國出售中國酒品、日常用品及熟食

報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零二二年六月三十日止六個月（「本期間」），不同經營分部之間並無進行分部間銷售（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。分部收入指來自外部客戶之收入。稅後分部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、未分配財務費用及未分配所得稅開支。

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。

分部收入及業績

有關上述分部之資料呈報如下：

	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	合計 港幣千元
截至二零二二年六月三十日止六個月				
報告分部收入	<u>13,624</u>	<u>1,560</u>	<u>3,460</u>	<u>18,644</u>
稅後報告分部(虧損)/利潤	<u>(18,415)</u>	<u>20</u>	<u>(4,314)</u>	<u>(22,709)</u>
企業費用淨額				(4,394)
未分配財務費用				(34)
未分配稅款開支				<u>(4)</u>
本期間虧損				<u><u>(27,141)</u></u>
	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	合計 港幣千元
截至二零二一年六月三十日止六個月				
報告分部收入	<u>13,079</u>	<u>1,851</u>	<u>7,173</u>	<u>22,103</u>
稅後報告分部利潤/(虧損)	<u>19,482</u>	<u>174</u>	<u>(10,644)</u>	9,012
企業費用淨額				(6,595)
未分配財務費用				<u>(45)</u>
本期間利潤				<u><u>2,372</u></u>

分部資產及負債

	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	合計 港幣千元
於二零二二年六月三十日				
報告分部資產	591,117	2,690	9,833	603,640
未分配企業資產				<u>53,727</u>
合併總資產				<u><u>657,367</u></u>
報告分部負債	93,334	16,190	2,801	112,325
未分配企業負債				<u>2,813</u>
合併總負債				<u><u>115,138</u></u>
於二零二一年十二月三十一日				
報告分部資產	636,447	2,944	20,763	660,154
未分配企業資產				<u>63,520</u>
合併總資產				<u><u>723,674</u></u>
報告分部負債	101,812	17,081	4,880	123,773
未分配企業負債				<u>5,277</u>
合併總負債				<u><u>129,050</u></u>

未分配企業資產主要包括本集團總部所使用之使用權資產及物業、廠房及設備、商標、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總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之企業負債。

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。

5 收入

本集團之收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租金收入：		
商舖	12,047	11,587
住宅	1,294	1,249
停車位	307	262
	<u>13,648</u>	<u>13,098</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	3,460	7,173
房地產相關服務	1,536	1,832
	<u>18,644</u>	<u>22,103</u>

本集團之客戶群中一名(截至二零二一年六月三十日止六個月：一名)客戶之交易額佔本集團收入之10%以上。於本期間，來自該一名(截至二零二一年六月三十日止六個月：一名)「房地產投資」分部的客戶收到的租金收入約為港幣8,144,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣7,436,000元)。

6 稅前(虧損)/利潤

(a) 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租賃負債利息	<u>39</u>	<u>618</u>

(b) 稅前(虧損)/利潤經已扣除/(計入)以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
商標攤銷	10	10
無形資產攤銷	2	70
折舊費用		
— 擁有的物業、廠房及設備	444	1,135
— 使用權資產	840	3,168
金融資產預期信貸虧損撥備	904	—
利息收入	(254)	(249)
政府補助	(112)	—
折算淨(收益)/虧損	(1,233)	56
員工成本(包括董事酬金)	9,465	9,762
計入銷售成本確認為開支之存貨成本	3,879	6,873
短期租賃費用	585	449
	<u> </u>	<u> </u>
租金收入總額	(13,648)	(13,098)
減：直接營業費用	912	1,410
	<u> </u>	<u> </u>
租金收入淨額	<u>(12,736)</u>	<u>(11,688)</u>

7 所得稅

於損益(計入)/扣除之稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期所得稅 — 中國所得稅	605	1,022
遞延所得稅	(4,770)	3,438
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>(4,165)</u>	<u>4,460</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。

由於本集團分別於本期間及截至二零二一年六月三十日止六個月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所得稅乃根據該等香港子公司於本期間賺取之租金收入按稅率10% (截至二零二一年六月三十日止六個月：10%) 計算。

8 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

每股基本(虧損)/盈利乃根據歸屬於本公司普通股權益股東之虧損約港幣26,878,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：利潤約港幣3,177,000元)以及於本期間已發行之345,374,910股普通股(截至二零二一年六月三十日止六個月：345,374,910股普通股)之加權平均數計算。

由於所呈列之期間並無發行在外潛在攤薄股份，故每股基本及攤薄(虧損)/盈利概無差異。

9 投資性房地產

按公允價值列賬之投資性房地產估值由本集團之獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司進行，所採用之估值技術與同一估值師於截至二零二一年十二月三十一日止年度進行估值時所採用的相同。於本期間，已就投資性房地產於損益確認淨虧損約港幣32,662,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：收益約港幣13,742,000元)。

10 物業、廠房及設備

於本期間，本集團按成本約港幣10,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣4,884,000元)購買物業、廠房及設備。

11 使用權資產

於本期間，本集團概無簽訂任何租賃協議。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團就使用零售店及辦公場所訂立多項租賃協議，因此確認增加使用權資產約港幣5,970,000元。

商舖的租賃包含固定付款條款。於本期間及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團並沒有收到以固定付款折扣形式的租金優惠。

12 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金

應收賬款(扣除損失準備)(計入應收賬款及其他應收款)於本期間末按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	2,558	1,248
三十一至六十日	655	—
六十一至九十日	163	—
九十一至一百二十日	2,383	—
一百二十日以上	1,212	—
應收賬款	6,971	1,248
減：預期信貸虧損	(904)	—
	6,067	1,248
累計應收租金	15,436	12,933
預付款項、按金及其他應收款	12,032	2,764
賬面金額	33,535	16,945
減：流動部分	(8,823)	(3,786)
非流動部分	24,712	13,159

本集團主要向其零售業務客戶提供介乎零至三十日(二零二一年：零至三十日)的一般信貸期。

就可能收購中國鞍山市若干投資性房地產已支付可退還按金約港幣10,048,000元。

應收賬款指根據租賃協議所載之付款時間表，應收租戶之租金。租賃房地產之租金一般預先收取，不會向租戶提供任何信用期。於二零二二年六月三十日，應收賬款約港幣4,413,000元已逾期(二零二一年十二月三十一日：無)。

預期信貸虧損撥備乃根據歷史違約經驗及可能影響租戶償還未償還結餘能力的前瞻性資料，對每位租戶進行適當評估而作出。

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。

13 應付賬款及其他應付款及預提費用

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	65	584
其他應付款及計提費用	<u>25,882</u>	<u>29,351</u>
	<u>25,947</u>	<u>29,935</u>

所有應付賬款及其他應付款預期於一年內結算或確認為收入或按要求償還。

應付賬款於本期間末按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	<u>65</u>	<u>584</u>

14 資本、儲備及股息

(a) 股息

中期股息

於本期間概無宣派及派付中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

(b) 股本

	於二零二二年六月三十日		於二零二一年十二月三十一日	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
已發行及繳足普通股	<u>345,374,910</u>	<u>193,246</u>	<u>345,374,910</u>	<u>193,246</u>

15 金融工具之公允價值計量

(a) 以公允價值計量之金融資產及負債

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何按公允價值計量之金融資產或負債。

(b) 按公允價值以外列賬之金融工具公允價值

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面金額與其公允價值並無重大差異。

16 承擔

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團並無資本承擔。

17 關聯人士交易

(a) 主要管理層薪酬

本集團之主要管理層薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
袍金、薪金、其他福利及退休福利成本	<u>2,328</u>	<u>2,538</u>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(b))。

(b) 其他關聯人士交易

(i) 重大關聯人士交易

於本期間，本集團曾與以下關聯人士進行交易：

當事方名稱	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
上海天禧嘉福璞緹客酒店	已付短期租金	356	369
(附註(a))	員工膳食	15	26
	零售銷售	<u>282</u>	<u>368</u>

(ii) 與關聯人士結餘

於二零二二年六月三十日，本集團有以下與關聯人士結餘：

	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應收上海天禧嘉福璞緹客酒店款項	510	296
租賃負債	700	850

18 直接及最終控股方

於二零二二年六月三十日，本公司董事認為，本集團之直接母公司為希景集團有限公司，該公司於塞舌爾註冊成立，而本集團之最終控股方為江天先生。

19 已頒佈但於本期間尚未生效之修訂本、新訂準則及詮釋可能產生之影響

多項修訂本及新訂準則於二零二二年一月一日之後開始的年度期間生效並允許提早應用。本集團於編製本中期財務資料時並無提早採納任何新訂或經修訂準則。該等準則預期不會對本集團之合併財務報表造成重大影響。

20 新型冠狀病毒病疫情的影響

自二零一九年十二月以來新型冠狀病毒病疫情爆發為本集團的營運環境帶來更多不確定因素，並暫時影響本集團營運及財務狀況。

本集團一直密切監視事態發展對本集團業務的影響，並已採取應急措施。應急措施包括為數名租戶提供一至兩個月的租金減免，並且在此期間根據個別情況確定租金優惠金額。隨著形勢發展，本集團將檢討應急措施。

管理層討論及分析

市場概覽

於本期間，國際市場環境日趨複雜，而中國復現疫情，遍佈全國各地，這給中國的經濟發展帶來較大的下行壓力。

由於二零二二年三月出現新一波冠狀病毒疫情，導致本集團主要營運基地所在的中國上海實施強制封城，並採取了各種封控措施以應對冠狀病毒疫情，故零售業的經營環境受到影響，導致本集團的零售店業務表現明顯不佳。

於本期間，本集團的整體收益及財務業績主要來自其在中國的投資性房地產所產生的租金收入，由於經營環境困難，若干租戶並無支付租金，包括本集團大部分物業所在的中國上海的租戶，因此業績受到影響。

儘管整體經營環境困難重重，且於本期間冠狀病毒疫情持續發展的形勢下營運，董事會在本期間得以渡過難關，成功克服挑戰。憑藉本公司股東（「股東」）及管理層的支持，董事會將繼續專注於目前的工作，繼續全心全意致力於本集團業務的持續發展，並將繼續致力於提升長期股東價值。

財務回顧

於本期間，本集團之收入減少約港幣3.46百萬元至約港幣18.64百萬元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣22.10百萬元）。零售業務產生的零售銷售減少，主要由於如上文所述，冠狀病毒疫情持續及其連鎖反應所帶來的影響與相關遏阻措施，對本集團在中國的經營環境造成短暫不利影響。

本期間之毛利約為港幣12.73百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣12.57百萬元)，而毛利率約為68.30%(截至二零二一年六月三十日止六個月：約56.87%)。毛利率較二零二一年同期增加，因本期間錄得毛利率大幅降低而正蒙受虧損的便利店及零售食品店，其規模減少或終止營運所致。

本期間之其他淨收入約為港幣1.58百萬元，而二零二一年同期則約為港幣0.50百萬元。有關增加，此乃因應本期間冠狀病毒爆發，從香港特行政區政府獲得一次過補貼和從中國鞍山市當局獲得一次過增值稅退稅所致。

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、短期租金費用、法律及專業費用以及其他辦公室費用。本期間及截至二零二一年六月三十日止六個月之管理費用分別約為港幣9.69百萬元及港幣12.61百萬元，於本期間減少約港幣2.92百萬元。有關減少乃主要由於本期間在中國上海關閉部分便利店及零售食品店所致。

銷售及分銷費用主要包括業務人員的薪金及福利、物業、廠房及設備折舊以及零售業務使用權資產的折舊開支。本期間及截至二零二一年六月三十日止六個月的銷售及分銷開支分別約為港幣2.32百萬元及港幣6.76百萬元，於本期間減少約港幣4.44百萬元。有關減少主要由於本期間在中國上海關閉部分便利店及零售食品店。

歸屬於本公司擁有人之本期間虧損約為港幣26.88百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：利潤約港幣3.18百萬元)。於報告期間轉盈為虧乃主要由於(i)冠狀病毒疫情持續發展及連鎖反應的影響，對本集團在中國的經營環境造成短暫不利影響；(ii)本集團所持投資性房地產的整體估值虧損淨額約港幣32.66百萬元；及(iii)應收賬款的呆賬撥備增加，對此，本集團就其若干租戶收取租金時遇到拖延。

本期間每股本公司股份(「股份」)基本及攤薄虧損為港幣7.78仙(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股盈利港幣0.92仙)。

業務回顧

房地產投資

由於中國冠狀病毒疫情的持續發展及相關的封控措施，尤其是二零二二年四月及五月中中國上海封城對本集團租戶的業務造成影響，故此，本集團從若干租戶收取租金時遇到拖延。

住宅物業

於本期間，本集團來自住宅物業租賃之收入約為港幣1.27百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣1.23百萬元)。本期間之平均每單位出租率約為93.33%(截至二零二一年六月三十日止六個月：約91.11%)。於二零二二年六月三十日之每單位出租率約為93.33%(於二零二一年六月三十日：93.33%)。於二零二二年六月三十日，15項住宅物業(於二零二一年六月三十日：15項住宅物業)劃分為投資性房地產，經獨立專業估值師進行估值。該等投資性房地產主要位於中國上海及海南。本期間之投資性房地產公允價值虧損約為港幣4.26百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：公允價值收益約港幣13.31百萬元)。

商舖及停車場

於本期間，本集團來自商舖及停車場租賃之收入約為港幣12.35百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣11.85百萬元)。本期間之平均每單位出租率約為100%(截至二零二一年六月三十日止六個月：約100%)。於二零二二年六月三十日，所有商舖及停車場均屬投資性房地產，經獨立專業估值師進行估值。於本期間，投資性房地產的公允價值虧損約為港幣28.40百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：公允價值收益約港幣0.43百萬元)。

本集團擬通過尋求收購優質投資性房地產的機會，持有不同投資性房地產組合，以擴大投資組合及分散風險。因此，於本期間，本集團已就可能收購若干中國物業訂立一份不具法律約束力的意向書，有關收購可由本公司全權酌情決定是否進行，並已就此支付可退還按金約港幣10.05百萬元。

物業買賣及物業相關服務

於本期間，本集團來自該分部之收入約為港幣1.56百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣1.85百萬元)，並錄得稅後利潤約港幣0.02百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣0.17百萬元)。

物業交易

本期間，本集團來自短期租賃中國上海的待售住宅物業之收入約為港幣0.02百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣0.02百萬元)。本期間每單位出租率平均值約為50.00%(截至二零二一年六月三十日止六個月：33.33%)。於二零二二年六月三十日，位於中國上海的1套住宅(於二零二一年六月三十日：1套住宅)歸類為待售物業，按成本與可變現淨值的較低者計量。

房地產相關服務

於本期間，本集團產生收入約港幣1.54百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣1.83百萬元)。由於財務表現持續未如理想，於二零二二年五月三十一日於中國鞍山提供房地產相關服務的房地產管理協議屆滿後，本公司並無重續該等協議。

零售業務

於本期間，本集團的零售業務在中國面臨充滿挑戰的營商環境，以及冠狀病毒疫情的持續發展及連鎖反應。客流量出現下跌，零售業務的運作遭受影響。近期關閉大多數錄得虧損的零售店後，本集團已進一步精簡其成本架構，以維持整體業務及成本效益。

於本期間，零售業務於本期間產生的收入及稅後虧損分別約為港幣3.46百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣7.17百萬元)及港幣4.31百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣10.64百萬元)。本集團相信在可預見的未來，倘本集團繼續按照目前的業務模式發展其零售業務，虧損將持續。因此，經過詳細的評估及深思熟慮後，為了停止零售業務的虧損部分，董事會已決定於二零二二年下半年前關閉中國上海

及鞍山的所有便利店及零售食品店。由於經營環境不斷變化，董事會將監督並積極管理本集團零售業務的發展，相應地重新評估其戰略。

地區資料

由於本集團於本期間在中國境外並無重大業務，故並無呈列地區分部資料。

前景

展望未來，董事會認識到，克服國內及全球經濟的挑戰並不會立即實現，也不會一蹴而就，因此將不遺餘力地監測及積極管理未來的挑戰。在本集團積極的業務管理下，除不可預見的情況外，董事會審慎樂觀地認為，本集團的業務將隨時間推移得到改善，董事會將繼續謹慎行事，以股東的利益為重，在必要時審查及重新調整本集團的業務戰略，並不時優化資源配置。為此，本集團一直並將繼續尋求可管理業務風險及擴闊其收入基礎的合適的多元化業務機會，並將繼續不時密切監察其不同業務分部的發展。

在房地產及房地產相關服務業務方面，憑藉我們的行內經驗及遠見卓識，本集團擬通過尋求收購優質投資性房地產的機會，持有不同投資性房地產組合，以擴大投資組合及分散風險。

面對並克服零售業務的諸多挑戰後，董事會已決定，在二零二二年下半年關閉中國上海及鞍山的所有便利店及零售食品店，旨在控制並在可能情況下，終止零售業務的虧損部分。

董事會將繼續謹慎行事，並盡最大努力制定一項業務策略，以盡可能地控制可能出現的冠狀病毒不同變異體，對經濟及本集團經營所在市場的不利打擊。

考慮到股東利益，由本集團過往決定關閉中國的多間零售店可見，董事會已經並將繼續監察宏觀經濟對業績的影響，審慎及謹慎行事，通過適時重新調整本集團策略，以處理冠狀病毒疫情形勢所引發的情況，並已與主要租戶保持良好關係及確保本集團有持續穩定的收入。

在「新常態」下，董事會了解到剛性業務策略的內在局限性。因此，董事會已經並將繼續在每個業務分部的業務戰略中加入靈活性，以更好適應「新常態」已經及可能為本集團業務帶來的迅速變化的經營環境。由於對若干業務策略的調整可能需要較其他策略更長時間生效及取得成果，董事會將審慎行事及發揮其專業技能，確保在每項策略的優點及成效之間取得適當平衡，以實現長期提升股東價值。

流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團之流動比率約為2.41（二零二一年十二月三十一日：約2.60），乃按流動資產約港幣66.43百萬元（二零二一年十二月三十一日：約港幣84.30百萬元）除以流動負債約港幣27.62百萬元（二零二一年十二月三十一日：約港幣32.36百萬元）計算。

於二零二二年六月三十日，以港幣、美元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50.84百萬元（二零二一年十二月三十一日：約港幣70.70百萬元）。

資本負債比率

於二零二二年六月三十日，本集團之資本負債比率為零（二零二一年十二月三十一日：零），此乃由於本集團並無銀行借款（二零二一年十二月三十一日：無）及本集團總資產約為港幣657.37百萬元（二零二一年十二月三十一日：約港幣723.67百萬元）。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

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，並會繼續注視行業發展，定期審其業務擴充計劃，以採取符合本集團利益的必要措施。如本公司決定進行物業收購，預計將通過內部資源及／或向銀行借款撥資。

重大投資

於本期間，本集團並無任何重大投資（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業

於本期間，並無重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業。

外匯風險

於本期間，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。於本期間，本集團預期匯率波動風險並不重大，故本集團並無進行任何對沖活動。

資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團並無資本承擔(二零二一年十二月三十一日：無)。

或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二一年十二月三十一日：無)。

資產押記

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何資產押記(二零二一年十二月三十一日：無)。

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，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。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團僱員總數為49人(二零二一年六月三十日：148人)，本期間之員工(不包括非執行董事及獨立非執行董事)成本約為港幣8.95百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約港幣9.17百萬元)。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。

中期股息

董事會議決不宣派本期間之任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何子公司於本期間內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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。本公司於本期間已遵守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，惟下列偏離情況除外。

守則條文第D.1.2條

企管守則的守則條文第D.1.2條規定，本公司管理層應每月向董事會所有成員提供更新資料，載列有關本公司的表現、狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓董事會整體及每位董事履行上市規則第3.08條及第13章所規定的職責。

由於中國政府採取的封控措施(尤其中國上海實施封城)嚴重影響了本公司於本期間編製月度管理賬目的進度，本公司無法每月及時向董事會成員提供更新資料，而此做法偏離企管守則的守則條文第D.1.2條。

於本公告日期，本公司已恢復每月及時向董事會提供更新資料。

未遵守上市規則第3.10(1)、3.10A及3.21條

胡堅幸先生於二零二二年三月三十一日辭任後，本公司未能符合(i)上市規則第3.10(1)條董事會必須包括至少三名獨立非執行董事的規定；(ii)上市規則第3.10A條要求董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事的規定；及(iii)上市規則第3.21條有關審核委員會組成的規定。

為遵守上市規則，本公司將繼續盡其最大努力物色合適人選，盡快按照上市規則的相關規定填補有關空缺。

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期間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。本公司於本期間並無得悉任何相關僱員違反該等指引之事件。

審核委員會及核數師審閱中期業績

本公司由兩名獨立非執行董事組成之審核委員會已審閱本集團本期間之未經審核簡明合併財務報表，並與本公司管理層討論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與內部監控制度及財務匯報相關事宜。

本公司之外聘核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「*實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱*」審閱本集團本期間之未經審核中期財務報告。無保留意見的審閱報告將載入待寄發予股東之中期報告。

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以保證股份繼續上市，因此股份須根據上市規則第6.01(3)條暫停買賣（「**上市科決定**」），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，本公司已呈交書面要求，以要求根據上市規則第2B.06(1)條將上市科決定轉交聯交所上市委員會進行覆核，並已安排舉行覆核聆訊。

於二零二一年五月五日，本公司接獲上市委員會通知本公司的函件，內容有關上市委員會經考慮本公司及上市科所提交的全部資料(包括書面及口頭資料)後，決定維持上市科決定，根據上市規則第6.01(3)條暫停股份買賣(「**上市委員會決定**」)。上市委員會亦認為本公司未能保持上市規則第13.24條規定之足夠業務運作以保證股份繼續上市。

本公司於二零二一年五月十四日向聯交所上市覆核委員會(「**上市覆核委員會**」)提出書面要求，根據上市規則第2B.06(2)條將上市委員會決定轉交上市覆核委員會進行進一步及最終覆核(「**上市覆核委員會覆核**」)。

於二零二一年九月一日，本公司接獲聯交所通知本公司的函件，內容有關上市覆核委員會經考慮本公司及上市科所提交的全部資料(包括書面及口頭資料)後，上市覆核委員會決定維持上市委員會決定，根據上市規則第6.01(3)條暫停股份買賣(「**上市覆核委員會決定**」)。上市覆核委員會亦認為本公司未能保持上市規則第13.24條規定之足夠業務運作以保證股份繼續上市。

於二零二一年九月三十日，本公司接獲聯交所的函件，當中載列聯交所恢復股份買賣之指引。本公司於二零二二年六月八日進一步收到聯交所信函，其中載列有關恢復股份買賣的額外復牌指引。連同聯交所於二零二一年九月三十日發出的復牌指引，復牌指引(「**復牌指引**」)的詳情如下：

- (i) 證明本公司遵守上市規則第13.24條；
- (ii) 知會市場所有重大資料，以供股東及投資者評估本公司狀況；及
- (iii) 重新遵守上市規則第3.10(1)、3.10A及3.21條。

(i)上市科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；(ii)上市委員會決定的詳情載於本公司日期為二零二一年五月五日的公告；(iii)上市覆核委員會覆核的詳情載於本公司日期為二零二一年五月十四日的公告；(iv)上市覆核委員會決定的詳情載於本公司日期為二零二一年九月二日的公告；(v)復牌指引載

於本公司日期為二零二一年十月五日及二零二二年六月十五日的公告；及(vi)復牌進展之季度更新載於本公司日期為二零二一年十一月三十日、二零二二年二月二十八日、二零二二年五月三十一日及二零二二年八月十八日的公告。

應本公司要求，股份自二零二一年九月二日(星期四)上午九時正起暫停於聯交所買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知。根據上市規則第6.01A條，本公司自二零二一年九月二日起仍有18個月的時期，藉以採取適當行動證明其遵守上市規則第13.24條。倘若本公司未能證明遵守上市規則第13.24條，聯交所可取消股份的上市地位。本公司將於適當時候根據上市規則規定作出進一步公告。

報告期後事項

本集團於二零二二年六月三十日後並無重大事項。

於聯交所及本公司之網站登載中期業績及中期報告

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中期報告，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、忠誠効力及恪守誠信。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。

有關截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(「二零二一年年報」)之補充資料

茲提述二零二一年年報董事會報告「集資活動」一節。除另有界定外，本節所用詞彙與二零二一年年報所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供以下有關截至二零二一年十二月三十一日止年度配售事項所得款項的實際用途的補充資料：

首次配售事項：約港幣0.98百萬元已用作本集團之一般營運資金；及

第二次配售事項：約港幣6.04百萬元已用作本集團之一般營運資金；及約港幣16.22百萬元已用於零售業務。

上述資料並不影響二零二一年年報所披露的資料，除本公告所披露者外，二零二一年年報的所有其他資料維持不變。

代表董事會
天禧海嘉控股集團有限公司
董事會主席
江天

香港，二零二二年八月三十日

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；以及兩名獨立非執行董事，為蔣旭熙先生及季青先生。