

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)

截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	2	31,713	48,729
銷售成本		<u>(7,694)</u>	<u>(21,862)</u>
毛利		24,019	26,867
其他收入	4	2,295	869
管理費用		(23,307)	(28,930)
銷售及分銷開支		(2,566)	(16,954)
其他經營費用	7	—	(14,159)
金融資產預期信貸虧損撥備		(1,123)	—
投資性房地產估值淨虧損	10	<u>(66,513)</u>	<u>(5,501)</u>
經營虧損		(67,195)	(37,808)
財務費用	5(a)	<u>(54)</u>	<u>(1,229)</u>
稅前虧損	5(c)	(67,249)	(39,037)
所得稅	6	<u>8,114</u>	<u>(2,117)</u>
本年度虧損		<u>(59,135)</u>	<u>(41,154)</u>
歸屬於以下人士之本年度虧損			
— 本公司權益股東		(58,893)	(39,177)
— 非控股權益		<u>(242)</u>	<u>(1,977)</u>
本年度虧損		<u>(59,135)</u>	<u>(41,154)</u>
每股虧損	8		
— 基本及攤薄 (港仙)		<u>(17.05)</u>	<u>(11.34)</u>

合併全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度虧損	<u>(59,135)</u>	<u>(41,154)</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	(44,604)	15,392
不會重新分類至損益的項目：		
— 房地產重估盈餘	<u>101</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收益	<u>(44,503)</u>	<u>15,392</u>
本年度全面收益總額	<u>(103,638)</u>	<u>(25,762)</u>
歸屬於以下人士：		
— 本公司權益股東	(103,437)	(23,791)
— 非控股權益	<u>(201)</u>	<u>(1,971)</u>
本年度全面收益總額	<u>(103,638)</u>	<u>(25,762)</u>

合併財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

(以港幣列示)

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產			
投資性房地產	10	508,412	617,010
物業、廠房及設備		633	6,544
使用權資產		241	2,499
無形資產		—	51
商標		93	115
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	11	14,409	13,159
		<u>523,788</u>	<u>639,378</u>
流動資產			
持有待售房地產		1,202	1,302
存貨		4,649	8,513
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	11	18,837	3,786
三個月以上到期銀行存款		3,015	—
短期銀行存款		31,663	49,565
銀行存款及現金		13,372	21,130
		<u>72,738</u>	<u>84,296</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款及預提費用	12	25,837	29,935
收到的租務按金		1	59
租賃負債		246	2,359
應交稅項		368	9
		<u>26,452</u>	<u>32,362</u>
流動資產淨值		<u>46,286</u>	<u>51,934</u>
總資產減流動負債		<u>570,074</u>	<u>691,312</u>

合併財務狀況表(續)

於二零二二年十二月三十一日

(以港幣列示)

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動負債		
收到的租務按金	4,363	4,896
租賃負債	—	856
遞延所得稅負債	74,725	90,936
	<u>79,088</u>	<u>96,688</u>
資產淨值	<u>490,986</u>	<u>594,624</u>
資本及儲備		
股本	193,246	193,246
儲備	298,412	401,849
歸屬於本公司權益股東之總權益	<u>491,658</u>	<u>595,095</u>
非控股權益	(672)	(471)
總權益	<u>490,986</u>	<u>594,624</u>

合併權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(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
本年度虧損	—	—	—	(39,177)	(39,177)	(1,977)	(41,154)
本年度其他全面收益	—	15,386	—	—	15,386	6	15,392
本年度全面收益總額	—	15,386	—	(39,177)	(23,791)	(1,971)	(25,762)
轉讓自未分配利潤	—	—	65	(65)	—	—	—
收購額外子公司權益	—	8	—	(675)	(667)	667	—
於二零二一年十二月三十一日	193,246	112,247	217	289,385	595,095	(471)	594,624

合併權益變動表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	本公司權益股東應佔						非控股 權益	總權益
	股本	匯兌儲備	法定 公積金	房地產 重估儲備	未分配 利潤	合計		
	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	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
本年度虧損	—	—	—	—	(58,893)	(58,893)	(242)	(59,135)
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	—	(44,645)	—	—	—	(44,645)	41	(44,604)
— 房地產重估盈餘	—	—	—	101	—	101	—	101
本年度全面收益總額	—	(44,645)	—	101	(58,893)	(103,437)	(201)	(103,638)
於二零二二年十二月三十一日	193,246	67,602	217	101	230,492	491,658	(672)	490,986

附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

1. 編製基準及會計政策

本截至二零二二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二零二二年及二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。截至二零二二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（「**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（「**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：

- 香港會計準則第16號修訂本「物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項」
- 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 — 履約成本」
- 香港財務報告準則第3號修訂本「概念框架之提述」
- 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該等財務報表內的本會計期間或過往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。

2. 收入

本集團之收入分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租金收入		
商舖	22,795	23,974
住宅	2,397	2,589
停車位	587	537
	<u>25,779</u>	<u>27,100</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	4,453	17,949
房地產相關服務	1,481	3,680
	<u>31,713</u>	<u>48,729</u>

截至二零二二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兩名（二零二一年：一名）客戶之收入分別為港幣15,645,000元（二零二一年：港幣15,605,000元）及港幣3,422,000元，佔本集團收入之10%以上。

本集團出租其房地產，而於報告期末，本集團根據與租戶訂立有關租賃物業之不可撤銷經營租賃應收之未來最低租賃收款額之到期日如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一年內	25,465	29,695
第二年至第五年（包括首尾兩年）	80,650	99,626
五年後	63,407	87,946
	<u>169,522</u>	<u>217,267</u>

租期一般議定為一至十年（二零二一年：一至十年）不等，而且租期內之租金固定。若干租賃於議定租期內之租金將遞增。

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。

- (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。由於財務表現持續不如理想，於二零二二年五月三十一日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。
- (3) 零售業務 — 於中國出售中國酒品，日常用品及熟食

考慮到冠狀病毒疫情帶來的負面影響，以及對零售業務表現的評估結果，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度內關閉所有便利店及零售食品店。零售業務分部將繼續銷售中國酒品及酒品。

報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零二二年及二零二一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抵免。

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

	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	總計 港幣千元
截至二零二二年十二月三十一日止年度				
報告分部收入	<u>25,756</u>	<u>1,504</u>	<u>4,453</u>	<u>31,713</u>
報告分部除稅後虧損	(40,802)	(269)	(6,635)	(47,706)
企業費用淨額				(11,381)
未分配財務費用				<u>(48)</u>
本年度虧損				<u><u>(59,135)</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	總計 港幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度				
報告分部收入	<u>27,022</u>	<u>3,758</u>	<u>17,949</u>	<u>48,729</u>
報告分部除稅後利潤／(虧損)	12,824	336	(38,940)	(25,780)
企業費用淨額				(15,293)
未分配財務費用				(89)
未分配所得稅抵免				<u>8</u>
本年度虧損				<u><u>(41,154)</u></u>

3. 分部資料(續)

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	總計 港幣千元
於二零二二年十二月三十一日				
報告分部資產	546,052	1,225	5,873	553,150
未分配企業資產				<u>43,376</u>
合併總資產				<u><u>596,526</u></u>
報告分部負債	85,561	15,561	1,360	102,482
未分配企業負債				<u>3,058</u>
合併總負債				<u><u>105,540</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物業、廠房及設備及使用權資產、作為本集團整體一般營運資金而持有之商標、到期日超過三個月之若干銀行存款、銀行結餘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

	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	總計 港幣千元
截至二零二二年					
十二月三十一日止年度					
購建物業、廠房及設備	6	—	—	10	16
出售無形資產虧損	—	—	46	—	46
出售物業、廠房及設備虧損	—	1	89	1,041	1,131
無形資產攤銷	—	—	2	—	2
商標攤銷	—	—	—	20	20
物業、廠房及設備折舊	62	4	57	694	817
使用權資產折舊	—	—	—	1,616	1,616
金融資產預期信貸虧損撥備	710	—	413	—	1,123
投資性房地產估值淨虧損	66,513	—	—	—	66,513
折算淨收益	—	—	—	(1,966)	(1,966)
銀行利息收入	(23)	(2)	(7)	(469)	(501)
所得稅(抵免)/費用	(8,134)	20	—	—	(8,114)

3. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

	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	總計 港幣千元
截至二零二一年					
十二月三十一日止年度					
購建物業、廠房及設備	21	—	7,839	725	8,585
購建無形資產	—	—	360	—	360
無形資產攤銷	—	—	204	—	204
商標攤銷	—	—	—	20	20
物業、廠房及設備折舊	83	5	1,901	1,023	3,012
使用權資產折舊	—	—	4,861	1,722	6,583
物業、廠房及設備減值	—	—	6,664	—	6,664
無形資產減值	—	—	1,704	—	1,704
重新評估租賃負債的收益	—	—	(865)	—	(865)
使用權資產減值	—	—	1,039	—	1,039
其他應收款項及按金減值	—	—	2,699	—	2,699
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	2,217	—	2,217
出售無形資產虧損	—	—	100	—	100
投資性房地產估值淨虧損	5,501	—	—	—	5,501
折算淨虧損	—	—	—	536	536
銀行利息收入	(38)	(3)	(50)	(460)	(551)
所得稅費用/(抵免)	2,087	31	7	(8)	2,117

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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行利息收入	501	551
提早終止租賃收益	488	—
政府補助	180	—
雜項	1,126	318
	<u>2,295</u>	<u>869</u>

5. 稅前虧損

稅前虧損已經扣除／(計入)以下各項：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
(a) 財務費用		
租賃負債利息	<u>54</u>	<u>1,229</u>
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	15,067	21,464
設定供款退休計劃供款(附註)	<u>1,614</u>	<u>2,977</u>
	<u>16,681</u>	<u>24,441</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(二零二一年：港幣1,500元)(以較低者為準)向強積金計劃供款。

5. 稅前虧損(續)

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。

向退休計劃作出的供款立即歸屬，於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團概無可用於減低現時供款水平的已沒收供款。

於損益扣除之總成本港幣1,614,000元(二零二一年：港幣2,977,000元)指本集團於年內已付／應付上述退休受益計劃之供款。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
(c) 其他項目		
核數師酬金	1,580	1,650
商標攤銷	20	20
無形資產攤銷	2	204
折舊		
— 擁有的物業、廠房及設備	817	3,012
— 使用權資產	1,616	6,583
物業、廠房及設備減值	—	6,664
無形資產減值	—	1,704
重新評估租賃負債的收益	(15)	(865)
使用權資產減值	—	1,039
出售物業、廠房及設備的虧損	1,131	2,217
出售無形資產的虧損	46	100
確認為開支計入銷售成本之存貨成本	4,820	16,702
短期租賃費用	804	870
折算淨(收益)／虧損	<u>(1,966)</u>	<u>536</u>
租金收入總額	(25,779)	(27,100)
減：直接營業費用	<u>1,794</u>	<u>2,630</u>
租金收入淨額	<u>(23,985)</u>	<u>(24,470)</u>

6. 所得稅

所得稅指：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期所得稅 — 中國企業所得稅	1,350	1,936
遞延所得稅	<u>(9,464)</u>	<u>181</u>
所得稅(抵免)/費用	<u><u>(8,114)</u></u>	<u><u>2,117</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，截至二零二二及二零二一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。由於本集團於截至二零二二年及二零二一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%(二零二一年：10%)計算。

7. 零售店減值

考慮到新型冠狀病毒病疫情的負面影響以及對零售業務表現的評估，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度關閉若干零售店及零售食品店，並已於截至二零二二年十二月三十一日止年度關閉餘下所有便利店及零售食品店。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度提早終止若干店舖的租賃，產生港幣601,000元的罰款。本集團擬行使提早終止權以終止其餘便利店及零售食品店的租賃。租賃負債的重新評估收益港幣865,000元於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認，以及分別撇銷港幣100,000元及港幣2,217,000元的無形資產及廠房及設備。截至二零二一年十二月三十一日止年度，鑑於便利店及零售食品店產生持續虧損以及計劃關閉該等店舖，管理層評估相關無形資產、廠房及設備、使用權資產的賬面值，各項該等現金產生單位的賬面值均進行減值測試。根據評估結果，本集團對以下各項作出全面減值：相關無形資產(港幣1,704,000元)、廠房及設備(港幣6,664,000元)、使用權資產(港幣1,039,000元)、其他應收款及按金(港幣2,699,000元)。減值虧損總額港幣12,106,000元及關閉店舖的其他虧損共港幣14,159,000元已於綜合損益表中確認為「其他經營費用」。

8. 每股虧損

每股基本虧損乃根據以下歸屬於本公司普通股權益股東之虧損以及於本年度已發行普通股之加權平均數計算。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
歸屬於本公司權益股東之本年度虧損	<u>(58,893)</u>	<u>(39,177)</u>
	股數	
	二零二二年	二零二一年
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>

截至二零二二年及二零二一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

董事會不建議就截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息。

10. 投資性房地產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
公允價值		
於一月一日	617,010	606,764
折算調整	(45,812)	15,747
由投資性房地產轉入物業、廠房及設備	3,727	—
公允價值變動：		
— 本集團持有的投資物業	<u>(66,513)</u>	<u>(5,501)</u>
於十二月三十一日	<u>508,412</u>	<u>617,010</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。

10. 投資性房地產(續)

估值程序

年內，持作自用土地及樓宇所有權權益已轉撥至投資性房地產。從物業、廠房及設備轉入投資性房地產的重估盈餘及匯兌調整，分別於「房地產重估儲備」及「匯兌儲備」中確認為其他全面收益。

本集團之投資性房地產已於二零二二年及二零二一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。

11. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收賬款及租金淨額(附註(a))	7,592	1,248
累計應收租金(附註(b))	14,436	12,933
預付款項、按金及其他應收款淨額(附註(b))	<u>11,218</u>	<u>2,764</u>
於十二月三十一日之賬面金額	33,246	16,945
減：流動部分	<u>(18,837)</u>	<u>(3,786)</u>
非流動部分	<u><u>14,409</u></u>	<u><u>13,159</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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收賬款及租金	8,685	1,248
減：損失準備	<u>(1,093)</u>	<u>—</u>
應收賬款及租金淨額	<u><u>7,592</u></u>	<u><u>1,248</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(二零二一年：零至三十日)。

11. 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。

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，按個別租戶基準評估而作出。

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
零至三十日	2,019	1,248
三十一至六十日	1,987	—
六十一至九十日	1,836	—
九十一至一百二十日	1,145	—
一百二十一日至一百五十日	333	—
一百五十日以上	272	—
	<u>7,592</u>	<u>1,248</u>

(b) 預付款項、按金及其他應收款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
預付款項及按金	10,283	1,798
累計應收租金	14,436	12,933
其他應收款	935	966
	<u>25,654</u>	<u>15,697</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. 應付賬款及其他應付款及計提費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應付賬款	—	584
其他應付款及計提費用	<u>25,837</u>	<u>29,351</u>
	<u>25,837</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。

應付賬款於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
零至三十日	<u>—</u>	<u>584</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。

本集團的零售業務面對激烈的價格競爭、中國的業務環境充滿挑戰及2019冠狀病毒病(COVID-19)（「冠狀病毒疫情」）的持續發展和封城所帶來的負面影響。情況對本年度的零售業務的財務表現造成不利影響。本集團於二零二二年上海及鞍山關閉餘下所有便利店及零售食物店。

本年度，每股本公司股份（「股份」）基本及攤薄虧損約為港幣17.05仙（二零二一年：每股股份基本及攤薄虧損約為港幣11.34仙）。

業務回顧

房地產投資

本年度，儘管持續備受冠狀病毒疫情的惡化影響，本集團設法使其住宅物業、商舖及停車場空間的每單位出租率穩定，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2.38百萬元（二零二一年：約港幣2.51百萬元）。本年度之平均每單位出租率約為91.11%（二零二一年：約92.22%）。於二零二二年十二月三十一日之每單位出租率約為86.67%（於二零二一年十二月三十一日：約93.33%）。於二零二二年十二月三十一日，15項住宅物業（於二零二一年十二月三十一日：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。這些投資性房地產主要位於中國上海及海南。本年度之投資性房地產公允價值虧損約為港幣7.97百萬元（二零二一年：投資性房地產公允價值收益約港幣3.20百萬元）。

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23.38百萬元(二零二一年：約港幣24.51百萬元)。本年度之平均每單位出租率為70.00%(二零二一年：100.00%)。於二零二二年十二月三十一日，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58.54百萬元(二零二一年：投資性房地產公允價值虧損約港幣8.70百萬元)。

房地產貿易及房地產相關服務

於本年度，本集團就此分部產生收入約港幣1.50百萬元(二零二一年：約港幣3.76百萬元)，並錄得除稅後虧損約港幣0.27百萬元(二零二一年：利潤約港幣0.34百萬元)。

房地產貿易

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0.02百萬元(二零二一年：約港幣0.08百萬元)。於本年度，平均每單位出租率約為25.00%(二零二一年：約66.67%)。於二零二二年十二月三十一日，1項位於中國上海之住宅物業(於二零二一年十二月三十一日：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

本集團於本年度產生收益約港幣1.48百萬元(二零二一年：約港幣3.68百萬元)。於中國鞍山提供房地產相關服務的房地產管理協議，由於財務表現一直未如理想，於二零二二年五月三十一日屆滿後，本集團未有重續。

零售業務

本年度，本集團經營多間位於上海的中國酒品及酒品商舖、便利店及零售食品店以及位於鞍山的便利店。然而，冠狀病毒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，包括便利店在內的中國零售業已持續為較受不利影響的行業之一。零售業務於本年度產生的收入及稅後虧損分別約為港幣4.45百萬元（二零二一年：約港幣17.95百萬元）及港幣6.64百萬元（二零二一年：約港幣38.94百萬元）。即使中國隨後於本年度接近結束時放寬了防控措施，但考慮到新冠疫情餘波為上海及鞍山的整體經營環境帶來的挑戰，連同激烈的價格競爭及經濟逆境，為了控制並在可能的情況下停止零售業務的虧損部分，本集團為審慎起見，已於二零二二年關閉上海及鞍山的所有便利店及零售食品店。

區域資料

由於本集團年內並無在中國境外有重大營運，因此概無呈列地區分部資料。

前景

展望二零二三年，本集團意識到由於全球地緣政治問題複雜、國內需求增長緩慢以及經濟變幻莫測，經營環境持續波動。然而，中國經濟繼續展露出強大韌性、龐大潛力與非凡活力，支撐其長期增長的基本因素仍然強勁。本集團計劃管理其資源及尋求多元化機會，以管理業務風險及擴大其收入基礎。

在房地產及房地產相關服務業務方面，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。董事會亦了解到剛性業務策略的內在局限性，並將繼續在每個業務分部的業務戰略中加入靈活性，以更好適應迅速變化的經營環境。

本公司將努力進一步提升本公司之表現，提高本公司股東（「股東」）回報。

財務回顧

於本年度，本集團之收入減少約港幣17.02百萬元至約港幣31.71百萬元(二零二一年：約港幣48.73百萬元)，乃主要由於關閉餘下的便利店及零售食品店。

本年度之毛利約為港幣24.02百萬元(二零二一年：約港幣26.87百萬元)，而毛利率增加至約75.74%(二零二一年：約55.14%)，乃由於終止出現虧損的零售業務所致。

本年度之其他淨收入約為港幣2.30百萬元(二零二一年：約港幣0.87百萬元)。該增加主要由於因應本年度的冠狀病毒疫情，從中國鞍山市當局獲得一次過增值稅退稅及從香港特別行政區政府獲得一次過補貼所致。

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。本年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度之管理費用分別約為港幣23.31百萬元及港幣28.93百萬元，於本年度下跌約港幣5.62百萬元。有關減少乃主要由於行政員工的薪金及福利減少，因為位於中國上海及鞍山的零售店於本年度關閉。

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。本年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度的銷售及分銷開支分別約為港幣2.57百萬元及港幣16.95百萬元，於本年度大幅減少約港幣14.38百萬元。減少主要由於本年度餘下零售店關閉，因此產生的成本減少，特別是營運人員的薪金、使用權資產的折舊費用及物業、廠房及設備折舊以及物流費用。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，其他經營費用約為港幣14.16百萬元，主要包括就關閉便利店及零售食品店而對物業、廠房及設備、無形資產、使用權資產及其他應收款及按金作出的一次性費用。有關詳情，請參閱載於「業務回顧」中關於零售業務的業務回顧一節。

歸屬於股東之本年度虧損約為港幣58.89百萬元(二零二一年：虧損約港幣39.18百萬元)。增加乃主要由於本年度投資性房地產的公允價值虧損大幅增加約為港幣66.51百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資性房地產的公允價值虧損約為港幣5.50百萬元。虧損之所以大增，乃由於關鍵時刻的宏觀環境嚴峻，中國房市發展受阻，使中國整體房價大跌。

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動比率約為2.75(二零二一年：約2.60)，乃按流動資產約港幣72.74百萬元(二零二一年：約港幣84.30百萬元)除以流動負債約港幣26.45百萬元(二零二一年：約港幣32.36百萬元)計算。

於二零二二年十二月三十一日，主要以港幣及人民幣計值之短期銀行存款、三個月以上到期銀行存款、銀行存款及庫存現金總額約為港幣48.05百萬元(二零二一年：約港幣70.70百萬元)。

資本負債比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為零(二零二一年：零)，乃根據本集團並無銀行借款(二零二一年：無)及本集團總資產約為港幣596.53百萬元(二零二一年：約港幣723.67百萬元)。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零二一年：無)。

資產押記

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何資產押記(二零二一年：無)。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

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，可能會遭有關機關罰款、勒令整改或暫停業務營運。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(二零二一年：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

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱員總數為21人(二零二一年：139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15.72百萬元(二零二一年：約港幣23.26百萬元)。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。

或有負債

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

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。

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」)之全部適用守則條文，惟以下偏離情況除外。

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年度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。

於本年度下半年，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。

本公司將繼續盡其最大努力物色合適人選，盡快填補有關空缺，以重新符合上市規則。

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**」），作為其董事進行證券交易之自訂行為守則。在向所有董事作出具體查詢後，各董事確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載之規定標準。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相關僱員違反該等指引之情況。

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。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作並不構成鑒證工作，所以核數師沒有就本公告提出任何意見或鑒證結論。

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**」）（定義見下文），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、二零二二年八月十八日、二零二二年十一月二十九日及二零二三年二月二十八日的公告。本公司將繼續不時向股東匯報有關情況的最新進展。

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。

審核委員會

由全體兩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。

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，二零二三年三月三十一日

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。