

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)

## 截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績公告

天禧海嘉控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零二零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，連同二零一九年同期之比較數字如下：

## 合併損益表

截至二零二零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	
		二零二零年	二零一九年
	附註	港幣千元	(附註) 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	17,976	11,961
銷售成本		<u>(6,279)</u>	<u>(910)</u>
<b>毛利</b>		<b>11,697</b>	<b>11,051</b>
其他淨收入		950	777
投資性房地產估值淨收益	10	2,830	3,497
管理費用		(11,007)	(9,602)
銷售及分銷開支		<u>(663)</u>	<u>—</u>
<b>經營利潤</b>		<b>3,807</b>	<b>5,723</b>
財務費用	6(a)	<u>(121)</u>	<u>(34)</u>
<b>稅前利潤</b>	6(b)	<b>3,686</b>	<b>5,689</b>
所得稅	7	<u>(2,047)</u>	<u>(1,978)</u>
<b>持續經營業務之本期間淨利潤</b>		<b>1,639</b>	<b>3,711</b>
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之本期間除稅後虧損	8	<u>—</u>	<u>(8,287)</u>
歸屬於本公司權益股東之本期間利潤／(虧損)		<u><b>1,639</b></u>	<u><b>(4,576)</b></u>
<b>持續經營業務及已終止經營業務之每股盈利／(虧損)</b>			
— 基本及攤薄 (港仙)	9	<u><b>0.47</b></u>	<u><b>(1.32)</b></u>
<b>持續經營業務之每股盈利</b>			
— 基本及攤薄 (港仙)		<u><b>0.47</b></u>	<u><b>1.07</b></u>

附註：由於一項已終止經營業務，已重列比較資料。請見附註8。

## 合併全面收益表

截至二零二零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	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
本期間淨利潤／(虧損)	1,639	(4,576)
本期間其他全面收益的淨額(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>(9,180)</u>	<u>(32)</u>
歸屬於本公司權益股東之本期間全面收益總額	<u><u>(7,541)</u></u>	<u><u>(4,608)</u></u>

## 合併財務狀況表

於二零二零年六月三十日 — 未經審核

(以港幣列示)

		於 二零二零年 六月三十日 港幣千元	於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資性房地產	10	<b>563,942</b>	571,095
物業、廠房及設備	11	<b>2,623</b>	2,577
使用權資產	12	<b>9,733</b>	4,990
商標		<b>141</b>	152
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	13	<b>11,483</b>	9,584
		<b>587,922</b>	588,398
<b>流動資產</b>			
持有待售房地產		<b>1,168</b>	1,189
存貨		<b>2,260</b>	—
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	13	<b>5,223</b>	6,756
可收回稅項		<b>—</b>	92
短期銀行存款		<b>66,446</b>	56,616
銀行存款及現金		<b>31,917</b>	46,389
		<b>107,014</b>	111,042

## 合併財務狀況表(續)

於二零二零年六月三十日 — 未經審核

(以港幣列示)

	附註	於 二零二零年 六月三十日 港幣千元	於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
<b>流動負債</b>			
其他應付款及預提費用		22,408	23,979
收到的租務按金		96	134
租賃負債		2,579	2,234
		<u>25,083</u>	<u>26,347</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>81,931</u>	<u>84,695</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>669,853</u>	<u>673,093</u>
<b>非流動負債</b>			
收到的租務按金		4,294	4,210
租賃負債		6,848	2,790
遞延所得稅負債		80,438	80,279
		<u>91,580</u>	<u>87,279</u>
<b>資產淨值</b>		<u>578,273</u>	<u>585,814</u>
<b>資本及儲備</b>	14		
股本		193,246	193,246
儲備		385,027	392,568
<b>權益合計</b>		<u>578,273</u>	<u>585,814</u>

## 合併權益變動表

截至二零二零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				
	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	193,246	70,215	133	338,018	601,612
截至二零一九年六月三十日止 六個月之權益變動：					
本期間淨虧損	—	—	—	(4,576)	(4,576)
其他全面收益	—	(32)	—	—	(32)
全面收益總額	—	(32)	—	(4,576)	(4,608)
於二零一九年六月三十日之結餘	193,246	70,183	133	333,442	597,004
	本公司權益股東應佔				
	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
於二零二零年一月一日之結餘	193,246	59,587	133	332,848	585,814
截至二零二零年六月三十日止 六個月之權益變動：					
本期間淨利潤	—	—	—	1,639	1,639
其他全面收益	—	(9,180)	—	—	(9,180)
全面收益總額	—	(9,180)	—	1,639	(7,541)
於二零二零年六月三十日之結餘	193,246	50,407	133	334,487	578,273

## 簡明合併現金流量表

截至二零二零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	
	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
<b>經營活動</b>		
經營活動使用之現金淨額	<u>(2,296)</u>	<u>(4,623)</u>
<b>投資活動</b>		
購建物業、廠房及設備	(616)	(3,091)
購建投資性房地產	—	(22,850)
其他	<u>782</u>	<u>744</u>
投資活動產生／(使用)之現金淨額	<u>166</u>	<u>(25,197)</u>
<b>籌資活動</b>		
已付租金之本金部份	(1,492)	(694)
已付租金之利息部份	<u>(121)</u>	<u>(33)</u>
籌資活動使用之現金淨額	<u>(1,613)</u>	<u>(727)</u>
現金及現金等價物淨減少額	(3,743)	(30,547)
於一月一日之現金及現金等價物	103,005	140,760
外幣匯率變動之影響	<u>(899)</u>	<u>(1)</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>98,363</u>	<u>110,212</u>
<b>現金及現金等價物餘額分析</b>		
銀行存款及現金	31,917	19,537
短期銀行存款	<u>66,446</u>	<u>90,675</u>
	<u>98,363</u>	<u>110,212</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。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二零二零年八月二十八日獲授權刊發。

中期財務資料乃根據與於二零一九年年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期於二零二零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，對理解本集團由二零一九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。

本中期財務資料未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所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。

與截至二零一九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二零一九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

#### 概覽

本集團已在本會計期間對該等財務報表應用以下由香港會計師公會頒布的香港財務報告準則修訂本：

- 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，本集團尚未應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。下文討論採納經修訂香港財務報告準則之影響：

#### 香港財務報告準則第3號修訂本「業務之定義」

有關修訂釐清業務之定義，並就如何釐定交易是否為業務合併提供進一步指引。此外，有關修訂引入選擇性的「集中度測試」，當所收購的總資產實質上全部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。

#### 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，讓承租人無需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，於中期報告期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。

## 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。

### 持續經營業務

- (1) 於中國之房地產投資 — 位於中國之投資性房地產租賃
- (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
- (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。組成本分部之實體已於二零二零年上半年完成取消註冊工作。因此，汽車業務分部於二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日之業績已分類為已終止經營業務。已終止經營業務導致本集團架構變動，故報告分部組合亦出現變動。分部披露資料之比較數字已重列，以符合本期間之呈列方式。

報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零二零年六月三十日止六個月，不同經營分部之間並無進行分部間銷售（截至二零一九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、未分配財務費用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。

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			合計 港幣千元
	於中國之 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	
截至二零二零年六月三十日止六個月 報告分部收入	11,779	338	5,859	17,976
稅後報告分部淨利潤／(虧損)	10,105	68	(2,367)	7,806
企業費用淨額				(6,141)
未分配財務費用				(26)
本期間淨利潤				<u>1,639</u>

	持續經營業務		已終止 經營業務		合計 港幣千元
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	小計 港幣千元	汽車業務 港幣千元	
截至二零一九年六月三十日 止六個月 報告分部收入	11,767	194	11,961	—	11,961
稅後報告分部淨利潤／(虧損)	10,135	139	10,274	(8,287)	1,987
企業費用淨額					(6,583)
未分配所得稅抵免					53
未分配財務費用					(33)
本期間淨虧損					<u>(4,576)</u>

## 分部資產及負債

	房地產銷售 及房地產 相關服務			零售業務 港幣千元	合計 港幣千元
	於中國之 房地產投資 港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零二零年六月三十日					
報告分部資產	585,104	1,404	24,631		611,139
未分配企業資產					83,797
合併總資產					<u>694,936</u>
報告分部負債	89,690	15,232	7,700		112,622
未分配企業負債					4,041
合併總負債					<u>116,663</u>

	持續經營業務				已終止 經營業務		合計 港幣千元
	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		
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。

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

### 持續經營業務

本集團之收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租金收入：		
商舖	10,380	10,566
住宅	1,209	1,130
停車場	249	265
	<u>11,838</u>	<u>11,961</u>
零售銷售	5,859	—
房地產相關服務	279	—
	<u>17,976</u>	<u>11,961</u>

本集團之客戶群中一名(截至二零一九年六月三十日止六個月：兩名)客戶之交易額佔本集團收入之10%以上。於截至二零二零年六月三十日止六個月，來自從該一名(截至二零一九年六月三十日止六個月：兩名)「於中國之房地產投資」分部的客戶收到的租金收入之收入約為港幣7,084,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：分別約為港幣6,980,000元及港幣1,760,000元)。

## 6 稅前利潤

### 持續經營業務

#### (a) 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
租賃負債利息	<u>121</u>	<u>34</u>

(b) 稅前利潤經已扣除／(計入)以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元 (經重列)
商標攤銷	10	7
折舊費用		
— 擁有的物業、廠房及設備	541	488
— 使用權資產	1,207	563
利息收入	(698)	(776)
政府補助	(189)	—
折算淨虧損	180	4
員工成本(包括董事酬金)	6,172	5,368
計入銷售成本確認為開支之存貨成本	5,161	—
短期租賃費用	444	494
	<u>          </u>	<u>          </u>
租金收入總額	(11,838)	(11,961)
減：直接營業費用	903	910
	<u>          </u>	<u>          </u>
租金收入淨額	<u>(10,935)</u>	<u>(11,051)</u>

## 7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期所得稅 — 中國所得稅	483	669
遞延所得稅	1,564	1,309
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>2,047</u>	<u>1,978</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六月三十日止六個月，香港利得稅準備乃按兩級制利得稅率制度計算。由於本集團分別於截至二零二零年及二零一九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截至二零二零年六月三十日止六個月賺取之租金收入按稅率10%(截至二零一九年六月三十日止六個月：10%)計算。

## 8 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。截至二零二零年六月三十日止六個月，組成此分部之實體已完成取消註冊工作。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六月三十日期間的合併業績已於財務資料中重列及呈列為已終止經營業務及相關附註已重列，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：

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 港幣千元
收入	—
銷售成本	—
<b>毛利</b>	—
其他收入	2,209
管理費用	(10,136)
<b>業務虧損</b>	(7,927)
財務費用	(360)
<b>稅前虧損</b>	(8,287)
所得稅	—
<b>已終止經營業務之本期間虧損</b>	(8,287)
<b>每股基本及攤薄虧損(港仙)</b>	<b>(2.39)</b>

截至二零一九年六月三十日止六個月，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。本集團按使用價值計算估計可收回金額為零，並就有關汽車業務之物業、廠房及設備及其他應收款分別作出全數減值損失約港幣7,881,000元及港幣268,000元。

鑑於經濟環境轉變，本集團就汽車業務分部合理確認行使租賃協議之提早終止選擇權，故本集團重新評估租賃負債。使用權資產因重新評估減少約港幣11,756,000元。因撥回租賃負債而已於損益中確認其他淨收入約港幣2,203,000元。

已終止經營業務的每股基本虧損為2.39港仙乃根據本公司歸屬權益股東之已終止經營業務之期內虧損約港幣8,287,000元計算所得。普通股之每股基本虧損之加權平均數披露於附註9。

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並無差異：

**(b) 已終止經營業務產生的現金流量：**

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 港幣千元
經營活動使用之現金淨值	(2,884)
投資活動使用之現金淨值	(397)
融資活動使用之現金淨值	—
	<hr/>
本期間之已終止經營業務使用之淨現金流量	<u><u>(3,281)</u></u>

**9 每股盈利／(虧損)**

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

**來自持續及已終止經營業務**

每股基本盈利／(虧損)乃根據歸屬於本公司普通股權益股東之利潤約港幣1,639,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：虧損約港幣4,576,000元)以及於本期間345,374,910股(截至二零一九年六月三十日止六個月：345,374,910股)已發行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，故每股基本及攤薄盈利／虧損概無差異。

**來自持續經營業務**

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據歸屬於本公司普通股權益股東期內來自持續經營業務之利潤約港幣1,639,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：利潤約港幣3,711,000元)計算，而所用的分母與上文詳述之每股基本及攤薄盈利所用者相同。

## 10 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估顧問有限公司進行，所採用之估值技術與同一估值師於截至二零一九年十二月三十一日止年度進行估值時所採用的相同。截至二零二零年六月三十日止六個月已就投資性房地產於損益確認淨收益約港幣2,830,000元。截至二零一九年六月三十日止六個月已就投資性房地產於損益確認淨虧損約港幣2,846,000元。此外，截至二零一九年六月三十日止六個月，當由持有待售房地產轉入投資性房地產，並按公允價值重新計量，損益確認收益約港幣6,343,000元。

## 11 物業、廠房及設備

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團按成本約港幣616,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣1,435,000元）購買物業、廠房及設備。截至二零一九年六月三十日止六個月，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。本集團按使用價值計算估計汽車業務分部之物業、廠房及設備可收回金額為零，並就有關汽車業務之物業、廠房及設備作出全數減值損失約港幣7,881,000元。

## 12 使用權資產

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團就使用中國的零售店及辦公場所（截至二零一九年六月三十日止六個月：香港的辦公場所）訂立多項租賃協議，因此確認增加使用權資產約港幣6,014,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣3,381,000元）。

商舖的租賃包含固定付款條款。截至二零二零年六月三十日止六個月，在為了遏制新型冠狀病毒病傳播而推行嚴謹社交距離及旅行限制措施期間，本集團以固定付款貼現形式收取租金優惠。期內固定付款金額概述如下：

	截至二零二零年六月三十日止六個月		
	固定付款	與新型冠狀 病毒病相關的 租金優惠	付款總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
商舖 — 上海	<u>373</u>	<u>(54)</u>	<u>319</u>

誠如附註3所披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號修訂本「租賃」、「與新型冠狀病毒病相關的租金優惠」，並將修訂本引入的權宜實行方法應用於本集團期內收到的所有合資格租金優惠。

### 13 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)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	於 二零二零年 六月三十日 港幣千元	於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	1,247	1,337
三十一至六十日	1,129	968
應收賬款，扣除損失準備	2,376	2,305
累計應收租金	11,185	8,134
預付款項、按金及其他應收款，扣除損失準備	3,145	5,901
賬面金額	16,706	16,340
減：流動部分	(5,223)	(6,756)
非流動部分	11,483	9,584

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。於二零二零年六月三十日，約港幣2,376,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣2,305,000元)之應收賬款已逾期。

### 14 資本、儲備及股息

#### (a) 股息

##### 中期股息

截至二零二零年六月三十日止六個月概無宣派及派付中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

#### (b) 股本

	於二零二零年六月三十日		於二零一九年十二月三十一日	
	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	345,374,910	193,246	345,374,910	193,246

## 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

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，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

### 未撥備之未付資本承擔

	於 二零二零年 六月三十日 港幣千元	於 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
零售業務收購物業、廠房及設備 — 已訂約但未撥備	<u>807</u>	<u>108</u>

## 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 二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
袍金、薪金、其他福利及退休福利成本	<u>2,346</u>	<u>3,633</u>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6)。

(b) 其他關聯人士交易

(i) 重大關聯人士交易

於截至二零二零年六月三十日止六個月，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	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
上海天禧嘉福璞緹客酒店 (附註(a))	租金開支	377	—
	員工食宿費	56	—
	零售銷售	3	—
上海優怡酒業有限公司 (附註(b))	零售銷售	597	—
		<u>          </u>	<u>          </u>

(ii) 與關聯人士結餘

於二零二零年六月三十日，本集團有以下與關聯人士結餘：

	於 二零二零年 六月三十日 港幣千元	於 二零一九年 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 (附註(a))	126	—
使用權資產	1,126	—
租賃負債	1,105	—
	<u>          </u>	<u>          </u>

附註：

(a) 本集團的最終控股方於二零二零年一月間接收購該實體的控股權益。

(b) 該公司分別由本公司兩名執行董事江天先生及龔標先生控制。

## **18 直接及最終控股方**

於二零二零年六月三十日，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 已頒佈但於截至二零二零年六月三十日止六個月尚未生效之修訂本、新訂準則及詮釋可能產生之影響**

若干修訂本及新訂準則於二零二零年一月一日後開始之年度期間生效，並可提早應用。於編製本中期財務資料時，本集團並無提早採納任何新訂或經修訂準則。該等準則預期對本集團之合併財務報表並無重大影響。

## **20 新型冠狀病毒病疫情的影響**

自二零二零年年初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二個月的租金減免，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。

## **21 比較數字**

由於汽車業務分部在二零一九年終止經營，因此已重列比較合併損益表。

## 管理層討論及分析

### 市場概覽

由於冠狀病毒病於本期間在中華人民共和國(「**中國**」)爆發(「**冠狀病毒爆發**」)，中國的整體業務活動受到重大不利影響。冠狀病毒爆發(包括中國部分地區不時發生小規模感染病例)帶來的連鎖不利影響，不但包括經濟活動即時直接減少及因中國政府採取各種遏制措施(「**遏制措施**」)所造成的消費者支出減少，還有失業、短期內消費者行為轉變以及商業及社交活動隨時間逐漸增加。此外，鑑於冠狀病毒爆發對世界各國造成不同程度的影響，預計二零二零年剩餘時間內進入中國的海外企業及遊客比率將顯著下降。因此，在最初因放寬及／或終止遏制措施而導致經濟活動顯著增加後，國內消費者支出及零售業務活動很可能隨時間逐漸恢復。該等不利影響已經並將繼續影響本集團經營所在的市場。儘管截至二零二零年六月三十日止六個月(「**本期間**」)，中國房地產市場呈略微下降趨勢，惟仍通過相關貨幣及行政措施令交易及價格得到良好管理。

### 財務回顧

#### 持續經營業務

於本期間，本集團之收入增加約港幣6.02百萬元至約港幣17.98百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣11.96百萬元)，主要由於於二零二零年初開展的新零售業務產生的新收入來源約港幣5.86百萬元所致。

本期間之毛利約為港幣11.70百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣11.05百萬元)，而毛利率約為65.07%(截至二零一九年六月三十日止六個月：約92.39%)。毛利率較二零一九年同期大幅減少是由於開展新零售業務，而有關新業務毛利率相對較低。

本期間之其他淨收入約為港幣0.95百萬元，而二零一九年同期則約為港幣0.78百萬元。有關增長主要源自從香港特區政府應對冠狀病毒爆發所收到的補貼。

管理費用主要指薪金及福利(包括董事酬金)、物業、廠房及設備折舊費用、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。本期間及截至二零一九年六月三十日止六個月之管理費用分別約為港幣11.01百萬元及港幣9.60百萬元，於本期間上升約港幣1.41百萬元。有關增加乃主要由於使用權資產折舊費用因本集團就零售業務租賃新店舖而上升所致。

歸屬於本公司擁有人之本期間淨利潤約為港幣1.64百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：溢利約港幣3.71百萬元)。減少乃主要由於(i)本期間投資性房地產的公允價值收益約為港幣2.83百萬元，而於二零一九年同期，投資性房地產的公允價值虧損約為港幣2.85百萬元；(ii)缺少有關由「持有待售房地產」轉入「投資性房地產」會計分類的公允價值收益約港幣6.35百萬元，且該金額已計入於二零一九年同期記錄；及(iii)誠如上述管理費用增加。

本期間每股本公司股份(「股份」)基本及攤薄盈利為港幣0.47仙(截至二零一九年六月三十日止六個月(經重列)：每股盈利港幣1.07仙)。

### **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期間完成取消註冊工作，因此本期間汽車業務分部之業績已分類為已終止經營業務。截至二零一九年六月三十日止六個月，確認約港幣8.29百萬元除稅後虧損，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8.15百萬元。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。

## 業務回顧

### 持續經營業務

#### 房地產業務

冠狀病毒爆發後，由於經濟活動減少及暫時縮減消費者支出，導致本期間自若干租戶收取的收入減少。有鑑及此，本集團已與若干租戶訂立額外補充協議，於本期間減少／豁免介乎一至兩個月期間的租金付款。因此，約港幣2.43百萬元來自本集團的房地產業務總租金收入於本期間獲豁免。儘管如此，本期間概無承租人終止與本集團的租賃協議。

#### 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1.21百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣1.13百萬元)。本期間之平均每單位出租率約為91.67%(截至二零一九年六月三十日止六個月：約82.29%)。於二零二零年六月三十日之每單位出租率約為87.50%。於二零二零年六月三十日，15項住宅物業(於二零一九年六月三十日：13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收益約為港幣4.61百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣4.71百萬元)。於二零二零年六月三十日，1項住宅物業(於二零一九年六月三十日：3項住宅物業)劃分為持有待售房地產，以成本及可變現淨值兩者之較低者計量。持有待售房地產位於中國上海。

#### 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10.63百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣10.83百萬元)。本期間之平均每單位出租率約為44.12%(截至二零一九年六月三十日止六個月：約67.65%)。於二零二零年六月三十日，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。本期間錄得投資性房地產公允價值虧損約港幣1.78百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣1.21百萬元)。

## 房地產相關服務業務

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，每年管理費總額約為人民幣3百萬元。

於本期間，鑑於該業務分部仍處於起步階段，本集團產生收入約港幣0.28百萬元（截至二零一九年六月三十日止六個月：無），並錄得除稅後溢利約港幣0.03百萬元（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。有關小幅除稅後溢利乃主要由於提供房地產相關服務產生的員工成本所致。

## 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。於二零二零年六月三十日，本集團經營一間中國酒品及酒品商舖，而零售業務於本期間分別產生收入及除稅後虧損約港幣5.86百萬元及港幣2.37百萬元。有關除稅後虧損乃主要歸因於中國酒品及酒品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。組成此業務分部之實體已於本期間完成注銷工作。於本期間，此業務分部並無產生任何收入（截至二零一九年六月三十日止六個月：除稅後虧損約港幣8.29百萬元）。

## 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

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流的潛在多元化業務機會，並將繼續不時密切監察及審視其租賃策略。

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；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，有關業務將會以「大橋便利」品牌進行經營，主要專注針對中國的中產階級消費者，銷售精選優質快速消費品組合、優質休閒便利食品。

儘管如此，冠狀病毒爆發已於二零二零年第一季度對中國國內市場產生重大不利影響。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，由於冠狀病毒爆發，包括便利店在內的零售業已成為較受影響的行業之一。

該等不利影響已經並將繼續影響本集團經營所在的市場。為保障本公司股東利益，董事會已審慎及謹慎行事，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。

## 流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團之流動比率約為4.27(二零一九年十二月三十一日：約4.21)，乃按流動資產約港幣107.01百萬元(二零一九年十二月三十一日：約港幣111.04百萬元)除以流動負債約港幣25.08百萬元(二零一九年十二月三十一日：約港幣26.35百萬元)計算。

於二零二零年六月三十日，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98.36百萬元(二零一九年十二月三十一日：約港幣103.01百萬元)。

## 資本負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團之資本負債比率(定義為銀行借款總額除以總資產)為無(二零一九年十二月三十一日：無)，此乃由於本集團並無銀行借款(二零一九年十二月三十一日：無)及本集團總資產約為港幣694.94百萬元(二零一九年十二月三十一日：約港幣699.44百萬元)。

## 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。本集團自二零二零年初起經營一間中國酒品及酒品商舖。本集團相信，儘管冠狀病毒爆發，本集團可分別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、為本公司股東帶來更佳回報，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，以採取符合本集團最佳利益之必要措施。

## **重大投資**

於本期間，本集團並無任何重大投資(截至二零一九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，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**

於二零二零年六月三十日，本集團有關物業、廠房及設備之資本承擔約為港幣0.81百萬元(二零一九年十二月三十一日：港幣0.11百萬元)。

## **或然負債**

於二零二零年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零一九年十二月三十一日：無)。

## **資產押記**

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何資產押記(二零一九年十二月三十一日：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

於二零二零年六月三十日，本集團僱員總數為102人(二零一九年六月三十日：19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5.58百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約港幣5.63百萬元)。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。該計劃於二零一零年五月十四日獲本公司股東採納及批准，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。

## 中期股息

董事會議決不宣派本期間之任何中期股息(截至二零一九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。

## 集資活動 — 配售事項

本公司已於二零一七年根據一般授權進行兩次新股份配售（「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。

截至二零二零年六月三十日，配售事項所得款項的計劃及實際用途如下：

集資活動	籌集所得款項 淨額	所得款項建議用途	截至二零二零年六月三十日		已動用所得款項 淨額的預期時限
			所得款項的實際用途	未動用所得款項	
首次 配售事項	約港幣74.72百萬元	用作			二零二一年內
		(i) 一般營運資金； 及/或	(i) 約港幣44.17百萬元已用作本 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7.70百萬元將用作本集團 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			二零二二年內
		(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  約港幣3.14百萬元已用於零 售業務	約港幣31.22百萬元將按計劃於 機會出現時撥資進行新業務發展 (包括但不限於擴張零售業務)	

## 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，惟下述偏離企管守則守則條文第A.2.1條情況除外。

### 守則條文A.2.1

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。在本公司公司秘書協助下，董事會主席（「**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。

江天先生同時兼任本公司主席及行政總裁（「**行政總裁**」），直至二零二零年一月六日，而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助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。

## 報告期後事項

本集團於二零二零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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.skychinafortune.com](http://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。

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，二零二零年八月二十八日

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。