



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)

2020

年報



目錄

公司資料	02
主席報告書	03
管理層討論及分析	07
董事履歷	12
企業管治報告	15
環境、社會及管治報告	29
董事會報告	44
獨立核數師報告	57
合併損益表	62
合併全面收益表	63
合併財務狀況表	64
合併權益變動表	66
合併現金流量表	68
財務報表附註	70
主要房地產附表	135
五年財務摘要	138

SKY CHINA FORTUNE

董事會

執行董事

江天先生(主席)
侯瓊萱女士(行政總裁)
龔標先生(副總裁)
江嘉寶女士

非執行董事

齊越先生

獨立非執行董事

胡堅幸先生
蔣旭熙先生
季青先生

公司秘書

何詠欣女士(ACG, ACS(PE))

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
於財務匯報局條例下的註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

陳馮吳律師事務所

股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司
香港
北角
英皇道338號
華懋交易廣場二期
33樓3301-04室

註冊辦事處

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈1座
15樓1512室

審核委員會

蔣旭熙先生(主席)
胡堅幸先生
季青先生

薪酬委員會

胡堅幸先生(主席)
龔標先生
季青先生

提名委員會

江天先生(主席)
胡堅幸先生
季青先生

股份代號

141(香港聯合交易所有限公司主板)

網址

www.skychinafortune.com

聯絡

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈1座
15樓1512室
電話：(852) 2167 3333
傳真：(852) 2167 6333
電郵：info@skychinafortune.com

本人謹代表天禧海嘉控股集團有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)提呈本公司及其子公司(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**」)之年報。

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18.30百萬元之收入。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)。

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2.10百萬元(二零一九年：約港幣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：約港幣0.24百萬元)。有關適度除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0.10百萬元(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業務（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鋪人流大幅減少，並導致若干零售商鋪暫時關閉及／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。誠如「環境、社會及管治報告」所詳述，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。

鳴謝

本人謹代表董事會感謝全體同寅勤勉工作、盡忠職守、忠誠效力及恪守誠信。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。

董事會主席

江天

香港，二零二一年三月二十六日

管理層討論及分析

於本年度，全球經濟依然複雜多變而且增長緩慢。來到本年度尾聲，中國房地產市場漸趨穩定。本集團調整業務策略，務求確保本集團擁有穩定收入來源，並保持其業務之長遠可持續發展。

回顧及前景

集團回顧、業務回顧及前景之詳情載於主席報告書內。

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)。有關跌幅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收益減少約港幣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)，乃根據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。本公司過往曾採納一項購股權計劃(「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。於該計劃年內，概無根據該計劃授出任何購股權。該計劃詳情載於本報告「董事會報告」項下「股票掛勾協議」一節。

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。

江天先生，50歲，自二零一七年六月起為執行董事。彼亦為董事會主席（「**主席**」）、本公司提名委員會（「**提名委員會**」）主席兼本公司控股股東。江先生於二零一八年八月三十一日至二零二零年一月六日曾為本公司行政總裁（「**行政總裁**」）。江先生於中國房地產投資及酒店管理方面擁有豐富經驗。江先生現為上海翀盛投資管理有限公司（「**上海翀盛**」）（本公司控股股東希景集團有限公司（「**控股股東**」）之控股公司）之股東。江先生亦為本公司子公司博平置業（上海）有限公司（「**博平置業**」）之顧問。江先生於二零二零年一月一日獲委任為上海天禧嘉福酒店管理有限公司法定代表人，並成為其中一名股東。江先生亦於二零二零年四月二十八日分別獲委任為香港希景國際有限公司（「**香港希景**」）之董事及控股股東。江先生為執行董事江嘉寶女士之父親。

江先生於二零零八年十二月至二零零九年六月曾任新疆合金投資股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市，證券代碼：000633）（前稱瀋陽合金投資股份有限公司）（「**新疆合金**」）之董事。

侯瓊萱女士，35歲，自二零一七年二月起為執行董事。彼亦曾於二零一七年二月至二零二零年一月五日出任本集團副總裁，並自二零二零年一月六日起晉升為行政總裁。侯女士於二零零九年畢業於英國蘭卡斯特大學（Lancaster University），獲金融學士（榮譽）學位。侯女士於二零零九年十一月至二零一六年十二月期間任職於建銀國際金融有限公司（中國建設銀行股份有限公司之全資子公司）。侯女士於企業融資界別擁有豐富經驗，專職香港首次公開發售及境外商業企業融資活動項目之買賣雙方啟動工作。侯女士目前為本公司多間子公司之董事，詳情請參閱本報告「董事會報告」內「子公司董事」一節。

龔標先生，50歲，自二零一六年六月起為執行董事。彼亦為本公司副總裁兼本公司薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）成員。龔先生畢業於上海第二工業大學，主修機械工程及設計。龔先生現為上海翀盛之股東及監事、於二零一七年八月二十八日至二零二零年四月二十八日分別為香港希景之董事及控股股東。龔先生亦分別為加凱投資有限公司及和志發展有限公司（均為本公司之子公司）之董事。龔先生自二零一六年十一月十七日至二零二零年一月十三日出任博平置業之主席及法定代表人，並自二零一八年六月十二日至二零二零年六月三日出任上海誠郵汽車銷售有限公司（其已於二零二零年六月三日取消註冊）（「**上海誠郵**」）之主席及法定代表人。龔先生於二零零九年一月至二零零九年六月曾任新疆合金副總經理。

江嘉寶女士，24歲，自二零二零年一月六日起為執行董事。江女士於二零一五年畢業於Raffles College of Design and Commerce，並取得設計學士學位。江女士亦於二零一六年畢業於藍帶國際學院東京分校甜點文憑(Diplôme de Pâtisserie)課程。於二零一七年至二零一九年，江女士曾出任上海翀盛的總經理助理，負責投資及物業管理以及市場資訊顧問事宜。彼目前為天禧海嘉(上海)商務管理有限公司的董事以及助理總經理及博平置業的董事。江女士於二零一九年十月九日至二零二零年一月七日曾任橘面(上海)餐飲有限公司之助理總經理及於二零二零年六月三日於上海誠郵取消註冊完成後，不再為其清算委員會負責人。上述所有公司均為本公司之全資子公司。江女士為本公司主席、控股股東及執行董事江天先生的女兒。

齊越先生，47歲，自二零一六年六月起為非執行董事。齊先生現為中國紅瑞資本管理(集團)有限公司董事會主席。

胡堅幸先生，44歲，自二零一六年六月起為獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會主席及提名委員會兼本公司審核委員會(「審核委員會」)成員。胡先生於一九九九年七月獲華東政法大學(前稱華東政法學院)(中國上海)頒發國際經濟法學士學位。胡先生負責提供有關本集團策略規劃、表現、資源及誠信水平之獨立判斷。

胡先生現擔任德恒上海律師事務所之律師，而彼擔任中國執業律師已逾十五年。

蔣旭熙先生，55歲，自二零一七年十一月起為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會主席。蔣先生於一九八九年畢業於澳洲麥考瑞大學(Macquarie University)，持有經濟學學士學位，亦為澳洲特許會計師。蔣先生於審計及投資銀行業擁有逾25年之豐富經驗。在一九九四年進入投資銀行業前，蔣先生曾於香港及澳洲從事審計工作。蔣先生曾在多家金融機構之投資銀行部擔任高級職位，包括渣打銀行(香港)有限公司、荷蘭銀行香港分行及法國巴黎百富勤融資有限公司。其後，蔣先生於二零一二年八月至二零一七年二月曾任聯昌證券有限公司投資銀行中國部主管、董事總經理。蔣先生於二零一七年二月至二零二零年四月曾任茂宸環球資本有限公司(茂宸集團控股有限公司(股份代號：273)之全資子公司)投資銀行部主管、高級董事總經理。蔣先生於二零零四年九月至二零零七年九月間出任華夏能源控股有限公司(股份代號：8009)(前稱菱控有限公司)之獨立非執行董事，其後於二零零九年六月至二零一零年五月間出任長城汽車股份有限公司(股份代號：2333)之獨立非執行董事。蔣先生自二零二零年九月起一直擔任香江金融集團有限公司之董事總經理。

季青先生，46歲，自二零一八年五月起為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。季先生在美國管理技術大學取得工商管理碩士學位及在國家開放大學(前稱中央廣播電視大學)金融學本科畢業。季先生於會計、內部審計及風險管理方面擁有逾二十年工作經驗。

季先生自二零一三年五月起為上海申北會計師事務所有限公司之合夥人，主要負責業務事宜及市場拓展工作。彼於加入上海申北會計師事務所有限公司之前在東吳人壽保險股份有限公司工作，負責內部審計事宜。季先生亦在天安保險股份有限公司工作，負責內部風險監控及風險管理事宜。

董事會及本公司管理層致力維持高水平之企業管治，以保障股東及本公司之整體利益。

誠如本報告所載，本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載之企業管治守則（「**企管守則**」）之原則，並遵守其全部適用守則條文及（如適用）建議最佳常規，惟偏離情況除外。

本公司之主要企業管治原則及常規概述如下。

董事及僱員之證券交易

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。本公司已獲全體董事確認，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。

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。此項違規情況隨即被本公司發現，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。

董事

董事會

董事會須向股東負責，並以盡責有效之方式領導本集團。各董事之職責為以本集團之最佳利益行事，以彼等之專長及知識為本集團作出貢獻。董事會決定整體策略，並代表股東監察本集團之表現。於本年度，董事會已舉行四次會議。此外，本公司於二零二零年舉行一次股東大會（即於二零二零年六月五日舉行之股東週年大會）。各董事出席上述董事會會議及股東大會之紀錄載列如下：

董事姓名	出席／會議數目	
	董事會會議	股東大會
江天先生	4/4	1/1
侯瓊萱女士	4/4	1/1
龔標先生	4/4	1/1
江嘉寶女士*	4/4	1/1
齊越先生	4/4	1/1
胡堅幸先生	4/4	1/1
蔣旭熙先生	4/4	1/1
季青先生	4/4	1/1

* 江嘉寶女士於二零二零年一月六日獲委任為執行董事。

為使董事有機會提出議事項目，董事會定期會議通告會於最少14日前向全體董事發出。各董事可獲得本公司之公司秘書（「公司秘書」）之意見及服務，以確保遵守董事會之程序及一切適用規則與規例。所有會議記錄概由公司秘書存檔，並可供董事查閱。董事會會議及董事委員會會議之記錄充分記錄董事會／董事委員會審議之事項詳情及所達致之決定。該等會議記錄草稿及最終定稿會於會議舉行後之一段合理時間內發送予董事／董事委員會成員，以供彼等發表意見及存檔。

董事獲悉，如任何董事認為有需要尋求獨立專業意見，公司秘書可安排尋求有關意見，費用則由本公司承擔。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之獨立性年度確認函，而本公司認為該等董事具獨立性。獨立非執行董事在本公司所有公司通訊中均被明文識別。

根據現行董事會常規，倘董事會認為主要股東或董事在董事會將審議之任何事項上有任何重大利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。本公司之組織章程細則（「**組織章程細則**」）亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須於會上就批准其本身或其任何緊密聯繫人擁有重大利益之任何合約或安排放棄表決權，亦不會被計入該等會議之法定人數內。

本公司之高級管理層為董事。彼等於本年度之薪酬詳情載於財務報表附註9(a)。

主席及行政總裁

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。

董事會組成

於本年度及截至本報告日期，董事會由下列董事組成：

執行董事：

江天先生(主席)

侯瓊萱女士(行政總裁)

龔標先生(副總裁)

江嘉寶女士*

非執行董事：

齊越先生

獨立非執行董事：

胡堅幸先生

蔣旭熙先生

季青先生

* 江嘉寶女士於二零二零年一月六日獲委任為執行董事。

董事會已符合上市規則第3.10及3.10A條之規定，具備三名獨立非執行董事（佔董事會最少三分之一），其中至少一名具有適當會計或相關財務管理專業知識。有關董事會成員之間的關係（如有）於本報告「董事履歷」內披露。

委任及重選

各非執行董事（不論是否為獨立非執行董事）獲委任之指定任期為三年，並須每三年輪值退任至少一次。此外，根據組織章程細則第104(A)條，在本公司每屆股東週年大會（「股東週年大會」）上，當時三分之一之董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須退任。每年退任之董事應為自上次獲選以來任期最長之董事，惟倘有多名董事於同日當選董事，則以抽籤方式決定須退任之董事（除非彼等另行達成協議）。因此，江天先生、龔標先生及齊越先生各自符合資格於應屆股東週年大會上獲股東重選連任。

董事會之成員組合及多元性會定期作檢討，確保其可因應本公司業務，平衡相關專業知識、技能及經驗之覆蓋面。董事之簡介載於本報告「董事履歷」。

董事責任

本公司持續向董事提供有關監管規定與本公司業務活動及發展之最新資料，以助彼等透過定期董事會會議履行職責。於本年度，各獨立非執行董事均已出席董事會及其參與之委員會之所有定期會議，並已審閱預先派發之會議材料。另外，董事已出席股東週年大會，並回答股東之提問。

提供及索閱資料

定期董事會會議之議程及隨附之董事會會議文件全部於擬舉行會議日期前最少3日發送予全體董事。管理層有責任適時向董事會及各委員會提供充足資料，以便成員作出知情決定。各董事亦可個別及獨立地向本公司之管理層索取管理層自願提供以外之額外資料，並在必要時作出進一步查詢。

董事之入職及持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事即會收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保彼充份瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事亦定期獲簡介相關法例、規則及規例之修訂或最新資料。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例(香港法例第622章)(「**公司條例**」)及企業管治常規之專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提升相關知識及技能。董事亦不時獲提供書面培訓教材以發展及重溫專業技能。

為遵守企管守則之守則條文第A.6.5條，本公司於本年度就上市規則在環境、社會及管治申報、風險管理及內部監控方面之最新發展及其他適用監管規定為各董事提供培訓、簡介及最新資料，以確保合規及提升彼等對良好企業管治常規之意識。

下表載列董事於本年度及截至本報告日期參與培訓之紀錄概要：

董事姓名	出席由專業組織舉辦之培訓及／ 或閱讀新規則及法規之更新資料
執行董事：	
江天先生(主席)	✓
侯瓊萱女士(行政總裁)	✓
龔標先生(副總裁)	✓
江嘉寶女士*	✓
非執行董事：	
齊越先生	✓
獨立非執行董事：	
胡堅幸先生	✓
蔣旭熙先生	✓
季青先生	✓

* 江嘉寶女士於二零二零年一月六日獲委任為執行董事。

企業管治職能

於本年度，董事會整體已執行下列企業管治職責：

- (a) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級行政人員之培訓及持續專業發展；
- (c) 遵照法律及監管規定檢討及監察本公司之政策及常規；
- (d) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)；
- (e) 遵照企業管治報告所載之企管守則及披露檢討本公司之合規情況；及
- (f) 履行企管守則(經不時修訂)所載董事會須負責之有關其他企業管治職責及職能。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會主席為蔣旭熙先生，彼擁有認可會計專業資格及豐富之核數與會計經驗。審核委員會負責監督本集團之財務申報制度、風險管理與內部監控制度、檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀、檢討會計、內部審核及財務申報職能員工之資源、資歷與經驗及彼等之培訓課程是否足夠，並按適用標準檢討核數程序是否有效。於本年度，審核委員會曾舉行三次會議，有關出席紀錄如下：

成員姓名	出席次數
蔣旭熙先生(主席)	3/3
胡堅幸先生	3/3
季青先生	3/3

審核委員會與本公司之外聘核數師已分別審閱截至二零二零年六月三十日止六個月之中期賬目及本年度之經審核合併財務報表。審核委員會亦已檢討本集團之會計原則及常規、上市規則及法定合規性、風險管理及內部監控檢討報告及財務申報事宜，包括本公司會計及財務申報職能之資源、員工資歷與經驗、培訓課程及預算是否足夠。於本年度，董事會與審核委員會就重新委聘本公司外聘核數師上並無意見分歧。

本公司外聘核數師之酬金

本年度本公司核數師畢馬威會計師事務所之酬金分析載列如下：

已提供之服務	已付／應付費用 港幣千元
審核服務	1,450
非審核服務(附註)	90
	1,540

附註：非審核服務包括就本集團本年度環境、社會及管治報告提供之顧問服務。

薪酬委員會

本公司於二零零五年成立薪酬委員會。薪酬委員會主席為胡堅幸先生，而委員會之其他成員為季青先生及龔標先生。大部分薪酬委員會成員為獨立非執行董事。薪酬委員會之主要職能為就本公司所有董事及高級行政人員之薪酬政策及結構向董事會提供推薦建議（即採納守則條文B.1.2(c)(ii)所述模式）。董事薪酬已由董事會參照董事職責及責任、經驗、資格及當前市況後釐定，並將每年檢討。於本年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，全體成員均有出席，並檢討董事之薪酬，並注意到董事會並無議決批准薪酬委員會並不同意之任何薪酬或補償安排。

成員姓名	出席次數
胡堅幸先生(主席)	1/1
季青先生	1/1
龔標先生	1/1

提名委員會

本公司於二零零五年成立提名委員會。提名委員會主席為江天先生，而委員會之其他成員為胡堅幸先生及季青先生。提名委員會之主要職責包括檢討及批准本集團新增董事及高級行政人員之所有任命，以及監察董事會成員組合之整體充分程度。載有提名委員會權限、職責及責任之職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

甄選本公司之董事人選時，提名委員會可能會參考本公司之需要、該名候選人之誠信、經驗、技能、專業知識及彼為履行其職責及責任而將投放之時間及精力等若干因素。如有需要，外部招聘專家或會受聘進行甄選程序。

本公司已採納董事會多元化政策，且明白並深信董事會成員組合多元化裨益良多。於釐定合適之董事會成員組合時，會考慮董事會成員之間在才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質之差異。最終將按獲選候選人之長處及可為董事會作出之貢獻而作決定。

提名委員會每年舉行至少一次會議，以審閱現有董事及高級行政人員之結構，並監察董事會成員組合之整體充分程度。於本年度，提名委員會曾舉行一次會議，有關出席紀錄如下：

成員姓名	出席次數
江天先生(主席)	1/1
胡堅幸先生	1/1
季青先生	1/1

提名政策

董事會已於二零一八年十二月三日採納提名政策(「**提名政策**」)，當中載列本公司甄選可能加入董事會的候選人的提名標準及程序。提名政策可助本公司於本公司內達致廣泛多元化，並提升董事會的效能及其企業管治水平。

當評估一名候選人是否合適時，董事會所考慮之整體因素包括資格、技能、誠信及經驗。倘屬獨立非執行董事，彼等須進一步符合上市規則第3.13條載列之獨立身份標準。由於候選人甄選應確保多元化仍為董事會之主要特色，董事會將考慮一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗等。

董事會物色潛在候選人的過程如下：

- (1) 物色潛在候選人，包括來自董事會成員、管理層、專業招聘公司及股東之推薦；
- (2) 根據已批准甄選標準，通過審視履歷表及進行背景審查等方法評審候選人；
- (3) 審視入選候選人之簡歷，並與彼等進行面試；及
- (4) 向董事會推薦獲選之候選人。

提名政策亦包括董事會繼任計劃，以評估董事辭任、退休、身故及其他狀況會否造成或預期造成董事會空缺，以及如屬必要，則預先物色候選人。提名政策將作定期檢討。

問責及核數

財務申報

本公司管理層向董事會提供解釋及資料，以便董事會就向其提呈以供審批之財務及其他資料作出知情評估。董事確認，彼等有責任編製一份可真實及中肯反映本集團事務狀況之合併財務報表，同時亦須負責確保挑選及貫徹應用恰當之會計政策，且所作出之判斷及估計乃屬審慎合理。編製本年度之合併財務報表時已採納香港公認會計原則，並符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（亦包括適用香港財務報告準則、香港會計準則與詮釋）以及適用法例之規定。董事會並不知悉有任何可能會對本集團推動業務向前之能力構成重大疑慮之重大不明朗事件或情況。董事會以持續經營基準編製合併財務報表。本公司外聘核數師之申報責任於本報告「獨立核數師報告」內披露。

董事會之授權

管理職能

執行董事根據彼等各自之專業知識範疇負責不同業務與職能分工。董事會在主席領導下負責制定整體企業策略、評估本集團及管理層之表現，以及批准重要或重大事宜。在高級行政人員之支持下，行政總裁負責有效執行董事會之決定及本集團之日常運作。

董事委員會

本公司已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司事務之特定範疇，並各自設有特定書面職權範圍，清楚說明委員會之權限及職責。

公司秘書

本公司已根據服務合約委聘外聘服務供應商。何詠欣女士（「**何女士**」）獲委任為公司秘書。執行董事兼行政總裁侯瓊萱女士為本公司與何女士之間之主要公司聯絡人。

何女士作為公司秘書，肩負支援董事會之重任，確保董事會內資訊流通暢順及董事會政策及程序得以遵從。何女士負責就企業管治事宜向董事會提供意見，亦應協助董事入職及專業發展。

何女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會士。何女士持續研修企業管治專業課程，於出任上市公司之公司秘書方面擁有豐富經驗。何女士亦持有香港特許秘書公會發出之執業者認可證明書。根據上市規則第3.29條，何女士於本年度接受超過15小時之相關專業培訓。

企業社會責任

本集團重視其擔當負社會責任之公司集團之角色。本集團不時捐款作社會福利用途，並鼓勵其僱員參與不同慈善活動。

與股東之溝通

股東溝通政策

董事會已採納一項股東溝通政策，主要反映本公司現時與股東進行溝通之常規。該政策旨在確保股東及潛在投資者可隨時及適時獲得本公司均衡易明之資料。本集團將定期檢討該項政策，確保政策行之有效及符合當前監管及其他規定。

本公司透過其年報與合併財務報表、中期報告及股東週年大會向股東披露相關資料。本報告內「主席報告書」及「管理層討論及分析」等節有助股東了解本公司之業務。股東週年大會為股東提供與董事會面及溝通之有效渠道。股東週年大會之投票結果會登載於聯交所及本公司之網站。本公司之合併財務報表及各項規定披露之資料，概於法例及法規之指定限期內發佈。為進一步促進有效溝通，本公司設有公司網站，透過電子渠道適時發佈本公司之公告以及其他相關財務及非財務資料。

股東權利

股東召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則及公司條例，在提交要求當日持有本公司於提交當日附帶權利可於本公司股東大會上投票之繳足股本不少於十分之一之本公司股東提出要求時，董事會須立即正式安排召開本公司之股東特別大會。

有關要求必須列明召開大會之目的，並須經由提出要求之人士簽署及送達本公司之註冊辦事處，並可由多份格式相若之文件組成，每份文件均須經一名或以上提出要求之人士簽署。

倘於由提交要求當日起計21日內，董事會並無正式安排於由召開大會通告發出當日起計不超過28日內召開大會，則提出要求之人士（或佔全體提出要求人士所持總表決權過半數之任何人士）可自行召開大會，惟按此方式召開之任何大會須於由上述日期起計三個月內舉行。

由提出要求人士據此召開之大會應盡可能以董事會召開大會之相同形式召開。

提出要求之人士因董事會未有正式召開大會而產生之任何合理開支，均由本公司向提出要求之人士償還，而任何如此償還之款項須由本公司從失責董事就提供服務而應收或將應收本公司之任何袍金或其他薪酬中扣除。

於股東大會上提呈建議之程序

根據公司條例，倘於提交要求當日持有總表決權不少於四十分之一之股東或不少於50名持有本公司股份（每名股東平均已繳足股款不少於港幣2,000元）之股東提交書面要求，並（除非本公司另行議決）在提出要求人士支付費用之情況下，本公司有責任：

- (a) 向有權收取下一屆股東週年大會通告之本公司股東發出任何可能於會上正式動議及擬動議之決議案之通告；及
- (b) 向有權獲發任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於會上提呈之任何擬議決議案所述事宜或將處理之事項。

經提交要求人士簽署之有關要求（或兩份或以上載有全部提交要求人士簽署之相關文件副本）應（倘為涉及決議案通告之要求）於會議舉行前不少於六週，或（倘屬任何其他要求）於會議舉行前不少於一週交回本公司之註冊辦事處。此外，有關要求應連同足以支付本公司執行要求所產生之合理開支之款項一併提交或呈交。

推薦人士參選董事之程序

有關推薦人士參選董事之程序，請瀏覽本公司網站www.skychinafortune.com「企業管治」一節登載之程序。

股東向董事會查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會，公司秘書之聯絡方法載於本公司網站www.skychinafortune.com「聯絡資料」一節。

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

股息政策

董事會已於二零一八年十二月三日採納股息政策（「**股息政策**」），當中載列本公司宣派及建議派付股息之適當程序。股息政策旨在讓股東得以分享本公司之溢利，同時維持本公司之流動資金，以把握未來之增長機遇。本公司之股息分派決定將取決於（當中包括）財務業績、現金流量、股東利益、整體業務狀況及策略、目前及未來營運、流動資金及資本要求、稅務考慮、法定及監管限制以及董事會可能視作相關之其他因素。董事會亦可不時宣派特別股息。股息政策將作定期檢討。

投資者關係

本公司致力與投資者維持良好關係，並堅信提高資本市場透明度將提升企業管治，有利本公司之長遠發展。於本年度，本公司之憲章文件並無任何變動。

上次股東大會之詳情

本公司上次股東大會為於二零二零年六月五日（星期五）上午十一時正假座香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心17樓舉行之股東週年大會。載有列於通函之各項提呈決議案及其他相關資料之股東週年大會通告，已於股東週年大會日期前二十個完整營業日向全體股東發出。除有關程序或行政事宜外，股東大會上提呈的所有決議案均以投票方式表決，以嚴格遵守上市規則第13.39(4)條。本公司之股份過戶登記處聯合證券登記有限公司已獲委任為股東週年大會之點票監票員。於股東週年大會上進行投票表決前，聯合證券登記有限公司已闡釋投票表決程序。

表決結果已按上市規則，於股東週年大會結束後在切實可行情況下盡快在本公司及聯交所網站刊登。

重要股東日期

本公司應屆股東周年大會將於二零二一年六月四日(星期五)舉行。

風險管理及內部監控

於本年度，本公司已委聘AVISTA PRO-WIS Risk Advisory Limited(一間外部專業公司)審核本年度本公司之風險管理及內部監控系統(「**內部監控審核**」)。內部監控審核之結果已提交董事會及審核委員會審議以供考慮，董事會及審核委員會認為風險管理及內部監控系統有效及足夠，並符合企管守則所載之守則條文。

董事會須整體負責評估及釐定為達致本集團戰略目標而願意承擔之風險性質及程度，維持本集團之風險管理及內部監控制度合適有效。內部監控制度旨在對未能達成業務目標之風險進行管理，並僅可合理(但非絕對)保證不會出現任何重大錯誤陳述或損失。

本公司管理層已建立全面之營運、財務及風險監控政策、標準及程序，以防止資產在未經授權下遭挪用或處置、確保會計記錄妥為存置，以及確保財務資料可靠，為防止出現欺詐及錯誤提供合理保證。

董事會持續監察本公司之風險管理及內部監控制度，每年進行有關本集團風險管理及內部監控制度有效性之年終檢討，於檢討過程中，亦會進行內部評估及全面的風險評估調查。本公司亦設有內部審核職能，對有關制度是否足夠及有效進行分析及獨立評估，亦已建立程序，將資料保密，以及處理實際或潛在利益衝突。本集團亦已制定嚴謹之內部架構，防止不當使用內幕消息及出現利益衝突。

全體董事及可存取及監察本集團資料之僱員負責作出適當預防措施，防止濫用或誤用有關資料。本集團僱員不得使用內幕消息牟求私利。

董事會亦有責任按照上市規則以公告形式向股東及公眾人士發佈任何內幕消息。

關於本報告

概覽

天禧海嘉控股集團有限公司(「**本公司**」，及連同其子公司，下稱「**天禧海嘉**」或「**本集團**」)了解我們管理周遭影響及為社會帶來貢獻的責任。有鑒於此，我們欣然向各持份者分享我們的第四份環境、社會及管治(「**ESG**」)報告(本「**ESG報告**」)，內容涵蓋截至二零二零年十二月三十一日止財政年度。

關於我們的業務

天禧海嘉主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事物業投資業務及其主要投資性物業包括可供租賃的住宅物業、商舖及停車場。本集團亦從事提供物業相關服務及零售業務，其包括售賣中國白酒、葡萄酒及日常用品。

作為負責任的企業公民，本集團堅持可持續發展的原則及尋求在發展、社會福利及保護環境三者之間取得平衡。為維持我們業務的長遠可持續發展，我們密切留意外在環境及致力運用我們的力量及資源為社會作出貢獻。

本集團的ESG治理架構

本集團採用自上而下的方法來管理其ESG議題。本公司董事會(「**董事會**」)監督並制定本集團的ESG策略。董事會亦負責確保本集團風險管理和內部控制機制的有效性。為了系統化管理ESG議題，指定人員與不同部門合作管理本集團的ESG事務，並收集相關的ESG資料以準備ESG報告。通過該人員定期向管理層和董事會匯報，董事會識別和評估本集團的ESG風險，並按本集團與ESG相關的目標和指標(包括但不限於環境、勞工慣例和其他ESG範疇)審視本集團的ESG表現。

報告範圍及界限

本ESG報告涵蓋本集團的可持續發展政策、方針及表現。本ESG報告涵蓋自二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日(「**報告期間**」)，與本集團二零二零年年報一致。報告範圍包括本集團的投資性物業及相關服務、零售場所及辦公室。

報告參考

本ESG報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則附錄二十七所載之環境、社會及管治報告指引(「**ESG指引**」)之「不遵守就解釋」條文編製。我們按本報告的內容，編製了ESG內容索引，以方便讀者參考。就企業管治而言，請參閱本集團二零二零年年報之企業管治報告一節。

應用匯報原則

本ESG報告已根據ESG指引重要性、量化、平衡及一致性的匯報原則編製。

重要性：本集團在評估重大議題過程中，釐定ESG相關議題對內部及外部持份者的影響，從而就該等重大議題作出重點回應及披露。

量化：本集團以量化詞彙說明及披露ESG指引所指明的ESG關鍵表現指標，並於本ESG報告中披露所使用的計算方法及轉換因素。

平衡：本ESG報告旨在以客觀方式披露數據，並在本集團整體ESG表現上，為持份者提供平衡的概覽。

一致性：本ESG報告使用與過往ESG報告一致的方法，以使報告期間的ESG數據與歷史數據和未來數據進行有意義的比較。如方法有任何調整變動，則會於本ESG報告闡釋。

認可及批准

本ESG報告已經董事會審核及批准。

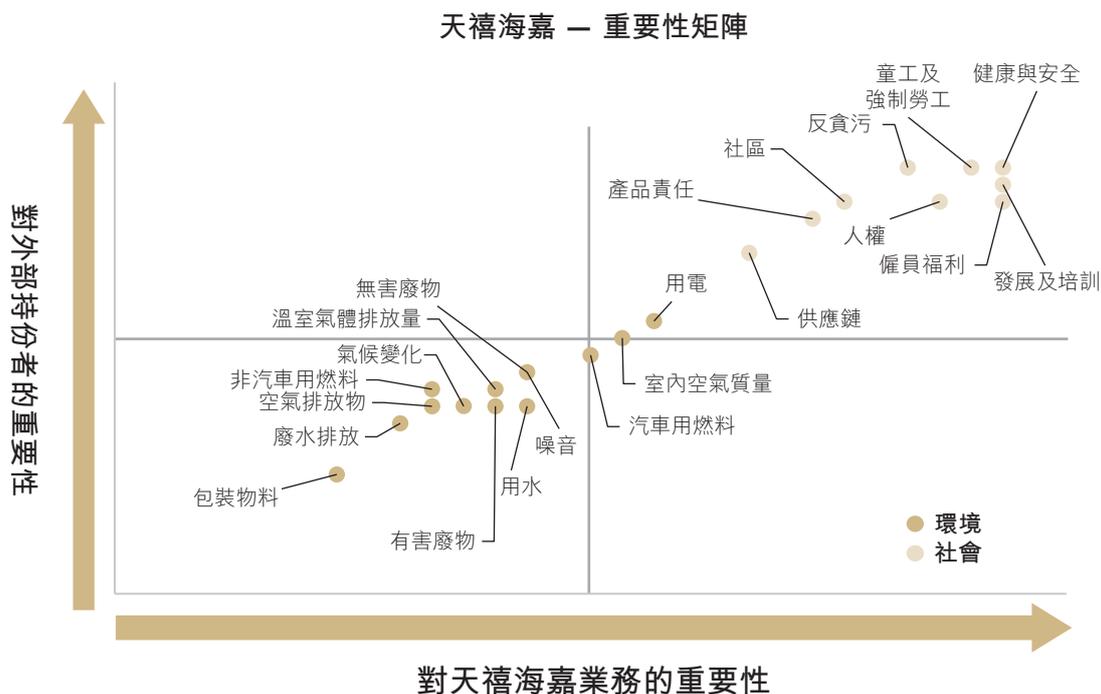
反饋

我們歡迎各持份者就本ESG報告提供反饋意見。歡迎各持份者通過電郵(info@skychinafortune.com)與我們分享您的反饋及意見。

持份者參與及重要性評估

得到我們的持份者的持續參與為我們的決策提供重要及多元的投入元素，讓我們得以就我們的ESG承諾而識別風險及機遇、建立高效的長期關係及提升我們的工作。通過辨識本集團與持份者共享的關注及優次，我們能夠作出有利於本集團及持份者的決策。

為辨識重要的ESG議題，管理層受邀對不同的ESG議題的重要性作出評分。管理層的評分已通過分析，並排列出ESG議題重要性的優次，在以下重要性矩陣中展示：



環境

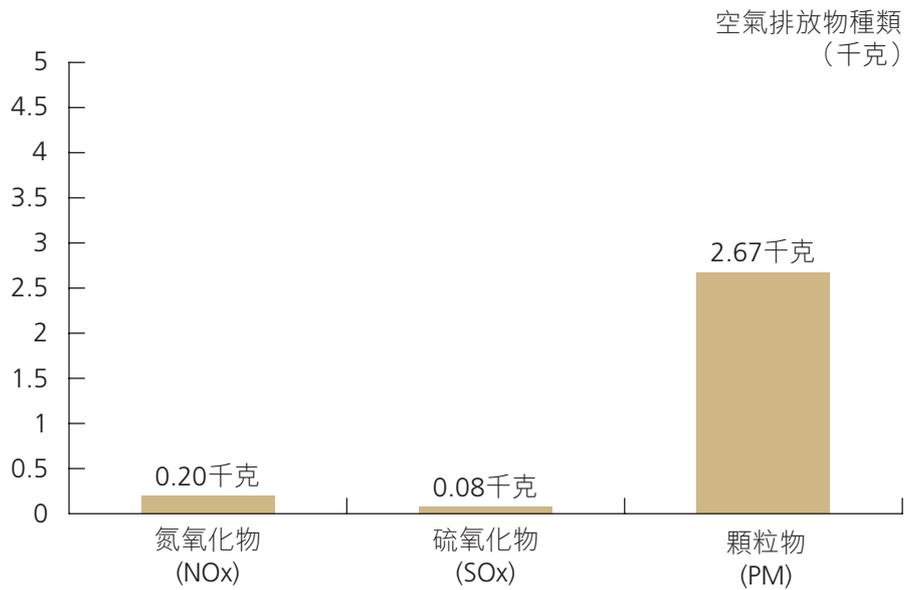
環境是企業存在的基礎，我們致力於業務營運中考慮環境因素。為減少環境影響，我們於日常業務中採用不同的措施以減少排放、節約能源及用水，以及減少廢物。

排放

鑑於我們不同分部的業務性質，我們不會產生大量的空氣排放物、溫室氣體、有害廢物、無害廢物或廢水排放。於管理排放量上，我們於合理可行範圍內嚴格遵守相關法律及法規，並盡力尋找追求環保的實踐機會、通過減少能源消耗增加我們的環境表現及將我們的排放量減至最少。

空氣排放物

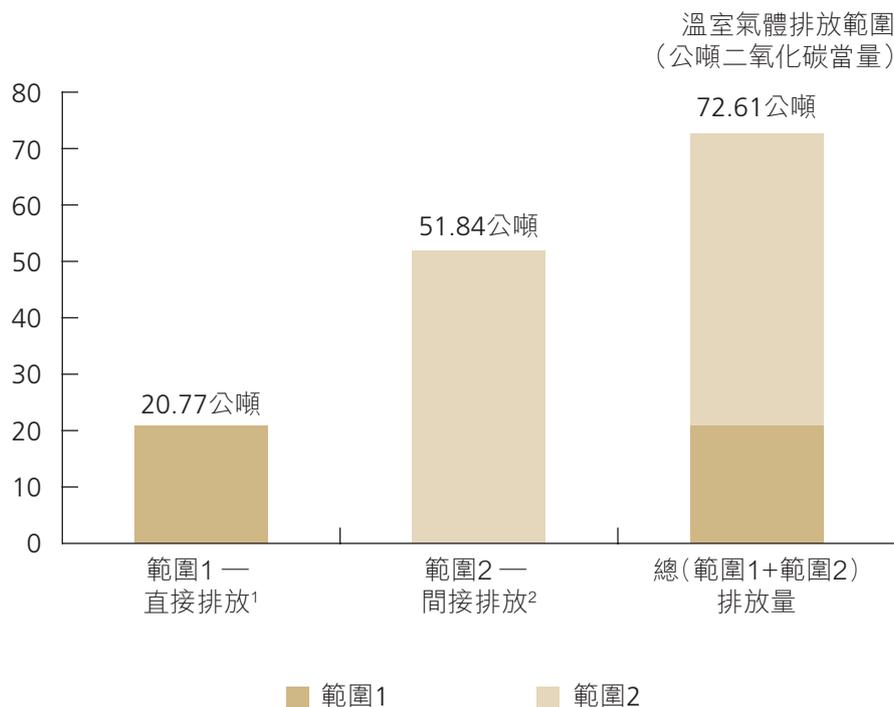
本集團並未有從事任何工業活動。於報告期間內，空氣排放物主要來源於本公司的汽車，其相關汽車排放物如下：



溫室氣體排放量

能源用途佔我們的溫室氣體排放的顯著部分。於報告期間，我們持續在物業中採用不同的節約能源措施，以改善我們的能源效益，並繼而減少我們的整體碳排放。有關已應用的節約能源措施的更多詳情，請參閱「資源使用」一節。

根據由世界企業永續發展委員會(World Business Council for Sustainable Development)及世界資源研究所(World Resources Institute)發表的溫室氣體盤查議定書 — 企業會計與報告標準(修訂本)(The Greenhouse Gas Protocol — A Corporate Accounting and Reporting Standard (Revised Edition))，我們已評估本集團的溫室氣體排放量，詳情載列如下：



廢物管理

由於本集團的業務性質，我們辦公室及零售物業產生的廢物有限。於管理無害廢物上，我們已採取「3R」物盡其用、廢物利用及循環再用的原則，將廢物的產生及棄置減至最低。

一般廢物

本集團產生的一般廢物包括紙張及其他家居廢物。為減少紙張的使用及廢物的產生，我們已採取及將繼續採取以下各種措施以減少用紙及其他辦公室用品的消耗：

- 提倡「無紙」辦公室的理念及鼓勵我們的員工於可行時使用電子通訊；
- 鼓勵雙面打印及重用單面紙作草稿紙；

¹ 範圍1溫室氣體排放因子乃參考(1)聯交所發表的「如何編製ESG報告」附錄二；及(2)中國國家發展和改革委員會發佈的《其他工業行業企業溫室氣體排放報告指南(試行)》。

² 範圍2溫室氣體排放因子乃參考(1)港燈電力投資的「二零一九年可持續發展報告」；及(2)中國生態環境部發佈的《2015年全國電網平均排放因子》。

- 監察可能出現浪費的辦公室用品消耗，並鼓勵重用；及
- 提供收集廢紙的回收箱。

於二零二零年，本集團共產生254.6千克³無害廢物，其大部分為廢紙、家居廢物及翻新便利店所產生的建築廢物。

有害廢物

鑑於本集團的業務性質，我們並未有產生任何大量有害廢物。

監管合規

於報告期間內，我們並不知悉任何與環境排放物有關法律及法規的重大違規事件。

資源使用

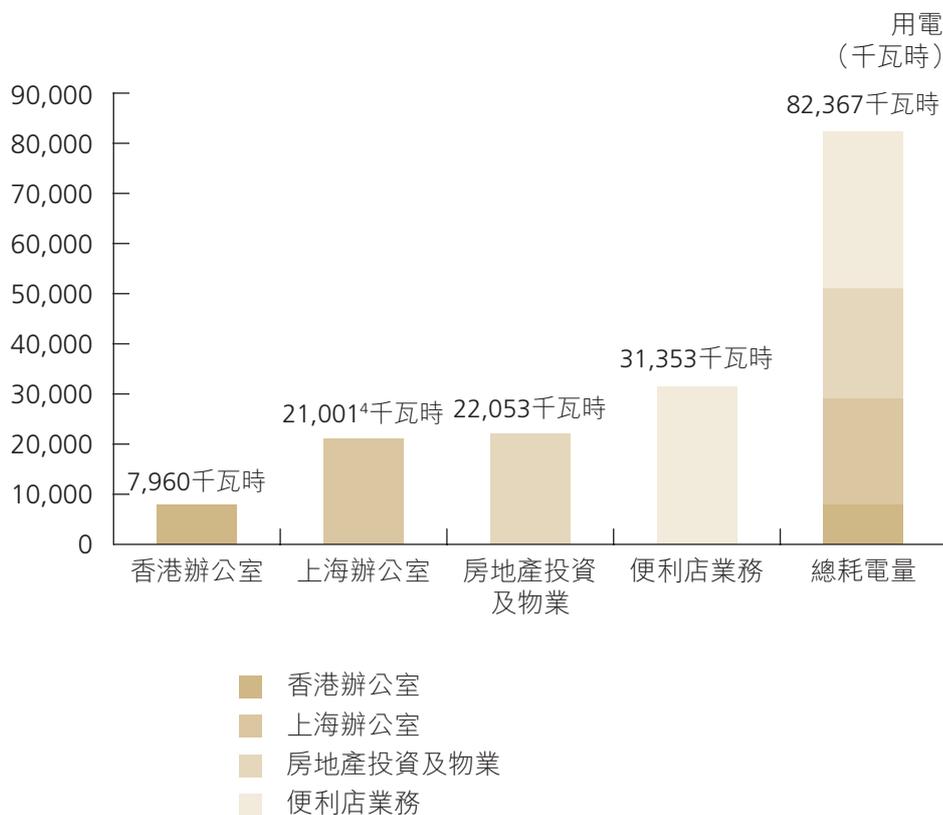
本集團於其日常營運尋求以高效方式善用資源以防止浪費。我們於香港及上海的辦事處已執行各項措施以節約能源、用水、紙張材料及雜項用品，在我們的同事中推動採用回收紙張以鼓勵環保習慣。

用電

於我們的辦公室內，電力用於辦公室基本設備，包括照明、空調及電子設備。我們已採取及將繼續採取下列各種措施以減少我們辦公室的耗電量：

- 提醒僱員如離開房間逾一小時須關燈及於辦公時間後關掉電腦；
- 將辦公室設備及電器改為省電模式（例如當打印機及電腦閒置一段時間後自動關機）；
- 於更換新辦公室設備或採購裝修物料時，考慮使用符合機電工程署的1級能源效益標籤的電器；及
- 將所有辦公室電燈更換為LED燈。

³ 不包括香港辦公室，因廢物甚少及並無追蹤數據。



用電	單位	二零二零年
石油總耗量	升	7,594
天然氣總耗量	立方米	97
能源總耗量	千兆焦	561.4 ⁵
總能源消耗強度(按建築面積)	千兆焦/平方米	11.6

用水

由於業務性質，我們的辦公室、零售店舖及投資性物業並無大量耗水量，本集團求取適用水源並無遇到任何問題。儘管如此，本集團大力提倡在我們的能力範圍內節約用水的理念。大量印刷品如宣傳海報及貼紙已張貼於當眼處，以提醒我們的僱員珍惜用水。

⁴ 由於2019冠狀病毒大流行，上海辦公室於二零二零年一月及二月並無抄錶。因此，上海辦公室所報告的耗電量僅涵蓋由二零二零年三月至十二月的耗量。

⁵ 能源轉換因子取自聯交所發佈的「如何編製ESG報告」附錄二和DEFRA發佈的「Greenhouse gas reporting:conversion factors 2020」。

我們亦注意到須適當管理在我們的投資性物業的水管及排水系統。我們會定期檢查並及時維修任何漏水情況，從而減少浪費用水。

目前，我們所租賃物業（包括香港及上海辦公室）的用水均由各自的物業擁有人或物業管理公司管理，而我們未能取得辦公室的耗水分類帳。就可以取得用水資料的便利店及投資性物業而言，二零二零年的總耗水量為83立方米。

社會

僱傭及勞工慣例

人才是本集團發展的關鍵。我們採取公平的招聘實踐及提供具競爭力的薪酬待遇，以確保我們能夠吸引及挽留人才，以鞏固業務增長及成就的基礎，從而拓展我們的發展機遇。

本集團遵守的勞工法律及政策，包括香港法例（第57章）僱傭條例及《中華人民共和國勞動法》。為與僱員就其權利及責任進行溝通，本集團就不同的業務制定不同的員工手冊，以監管所有有關招聘、補償、福利、操守及道德的僱員事宜。

平等機會就業

本集團採取公平招聘實踐及根據我們的業務發展需要選擇人才。本集團致力為員工提供一個沒有歧視、騷擾及傷害的工作環境。在我們僱用過程中，包括招聘、培訓、晉升機會、福利、調職及解僱的所有方面，均以平等機會為原則。

我們不會容忍因種族、年齡、性別、家庭狀況、身體殘疾、性取向、宗教或信仰等個人身份特徵，而對任何人作出任何歧視或騷擾。如收到任何有關歧視或騷擾的投訴，人事及行政部將進行徹底調查，有關資料絕對保密。於報告期間，我們並沒有收到任何相關投訴個案。

薪酬及福利

為挽留及激勵有才之士，我們為僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並定期檢討及按本集團的業務表現、僱員表現、職責變動及通脹率等因素調整薪酬待遇。除基本薪金外，我們會根據我們的業務表現及僱員的個人表現提供酌情年度花紅。

附加福利亦獲提供以挽留僱員。提供法定勞工福利及僱員強制性公積金外，中國僱員及香港僱員亦分別享有社會保險及醫療福利。彼等亦享有有薪年假、生育假、待產假及病假。為展示我們對僱員個人生活的關注，亦向正式僱員派發結婚、生育、生日禮金及喪事慰問金補助。

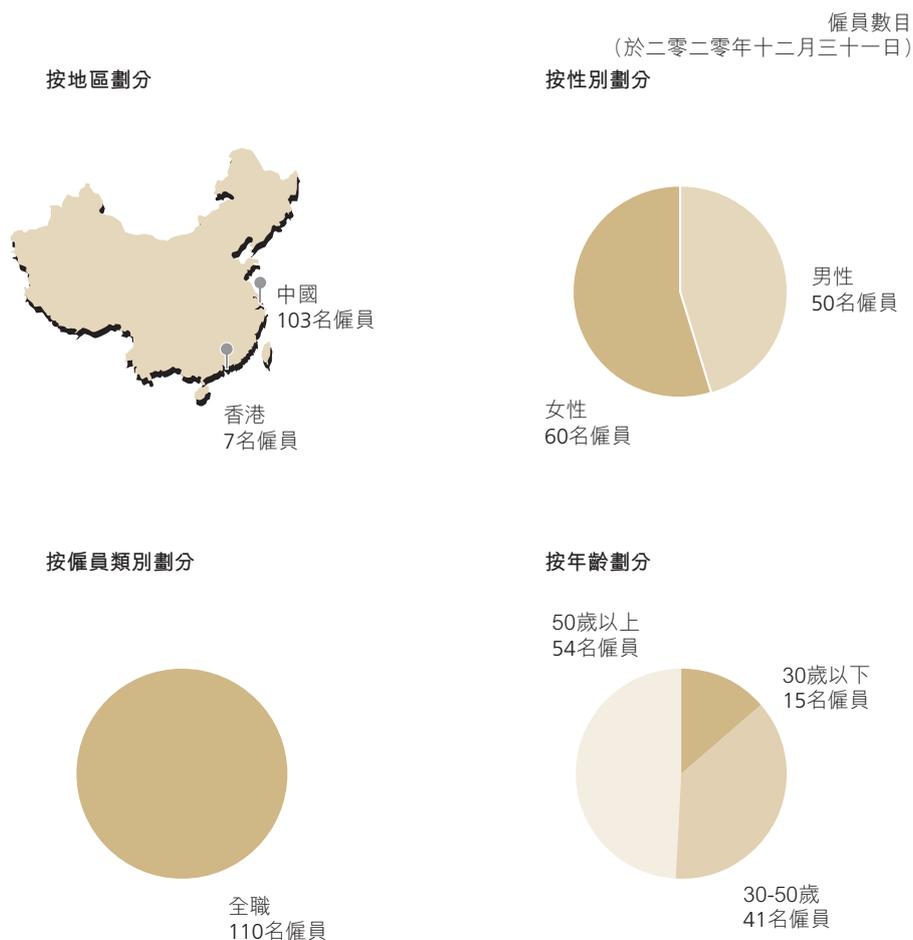
防止童工及強制勞工

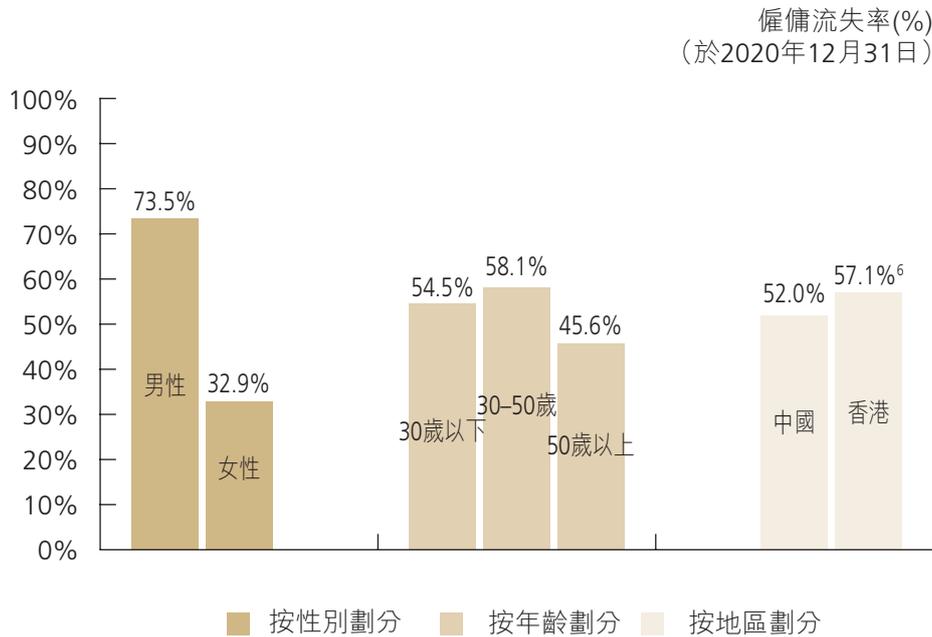
本集團尊重個人人權，並嚴格遵守與童工及強制勞工相關的地方法律及法規。我們禁止在所有營運活動中僱用童工及強制勞工，且已在僱傭過程中制訂明確的政策以防止任何違規。

於招聘過程中，我們會通過身份證明文件核實申請人的年齡，以確保不會僱用未成年勞工。我們所有的僱員均受到僱員合約保障，清楚列明工作的職責，並不會被強迫勞動。我們保障僱員發表意見的自由，以及設有正式的投訴程序，以便我們的僱員向管理層申訴。

就業統計

截至二零二零年十二月三十一日，本集團聘用110名僱員（不包括非執行董事及獨立非執行董事），離職率為52.5%。詳細分類如下：





監管合規

於報告期間，我們並不知悉任何與僱傭及勞工法例相關的法律及法規的重大不合規事件。

健康與安全

我們致力為僱員提供一個安全及健康的工作環境。本集團於業務營運中遵守一切主要職業健康及安全法例，如職業安全及健康條例（香港法例第509章）以及中華人民共和國法律的《中國職業病防治法》。

我們已制定健康及安全政策，定期檢查工作場所，篩選並排除潛在危害。煙霧感應器、滅火器及急救藥箱等緊急設備均妥善存放，且確保我們的僱員可享用基本必需設備，如飲用水及衛生設施。

於二零二零年，2019冠狀病毒大流行，我們採取適當的控制措施以保障我們的僱員。於我們的辦公室，僱員必須配戴口罩及保持社交距離。便利店顧客亦獲提醒於店內採取足夠的個人保護措施及保持社交距離。

於報告期間，並無因工作相關之受傷或死亡事件報告。

⁶ 不包括由於個人健康原因、臨時僱用終止及於試用期間表現未如理想的僱員。

監管合規

於報告期間，我們並不知悉任何與職業健康及安全相關的法律及法規的重大不合規事件。

發展及培訓

本集團相信，僱員的個人成長與我們業務的持續增長息息相關。因此，我們致力支持僱員的專業發展，並尋求加強彼等的歸屬感，使僱員得以於融洽的工作環境中持續成長。

通過培訓，我們讓僱員學習最新的行業知識及專業技能，以保持僱員的競爭力。於報告期間，我們不斷鼓勵我們的僱員接受不同的職業培訓，以提升彼等履行各自職責的能力。我們亦提供基本培訓課程，包括新僱員入職培訓、在職培訓以及安全及緊急訓練。

我們鼓勵僱員考取專業資歷，從而發展及裝備自己，以面對未來的挑戰。作為年度考核的一部分，我們鼓勵僱員討論及制訂其個人發展計劃。我們向成功申請的僱員發放考試假及教育資助，以支持彼等的持續進修。

僱員培訓統計	二零二零年		
	平均培訓時數	受訓僱員比例	
按性別劃分	男性	1.4	70.0%
	女性	1.3	58.3%
按僱員類別劃分	管理層	1.7	60.9%
	一般員工	1.3	64.4%

供應鏈管理

我們以公平公正的態度與我們的供應商進行業務來往，並遵從香港及中國的相關法例及法規。於採購過程中，我們注重供應商的能力、質素、合規情況、定價及認證。只有符合我們所有要求的供應商才合資格獲本集團委聘。

就我們的便利店業務，我們已制定政策監管採購及付款程序。根據政策，我們邀請至少三位供應商進行比較及就因素如產品質素、能力及相關國家標準的合規情況進行供應商審查。

我們亦關注我們的供應商是否符合ESG法規。當我們考慮與具潛質的供應商合作時，我們會將其對環境的影響納入考慮範圍內，並在可行情況下優先選購綠色產品。除了環境因素，向供應商進行採購時，我們亦考慮彼等是否符合社會合規標準。

於報告期間，本集團於香港及中國共有31位及110位供應商。

產品責任

產品質素及安全

為確保產品質素及安全，我們僅與信譽良好、符合行業法規及遵守相關ESG法規的業務伙伴合作。我們與供應商合作分析品質問題。

就我們的便利店業務而言，我們檢查供應商的食品是否符合國家食品安全標準及進行評估供應商生產設施的在地檢查。每六個月，我們將根據彼等產品質素、價格及交付的因素評估我們的供應商，以有效地審查及檢查彼等的表現。當產品到達我們的店鋪，我們會小心檢查產品的狀況，並將任何未達標準或過度交付的產品退回予供應商。

就我們的中國酒品及酒品業務而言，我們提倡相關單位肩負食物安全責任的實際應用及進行食物質素安全管理。我們對我們零售分部的僱員進行培訓，授予必要的食物安全知識。我們嚴格遵守《中華人民共和國食品安全法》。當我們繼續發展我們的零售業務，我們將繼續審慎檢視我們的供應商能力，以確保我們的產品質素及安全。

於報告期間，本集團並無因健康及安全問題而召回任何產品。

客戶反饋渠道

我們重視客戶的回應，並已設立有效的客戶反饋及投訴機制。客戶可通過電話或電郵發表其意見，而我們的員工會詳細登記投訴內容，查明投訴原因，並為投訴安排相關受理部門及負責人。所有客戶投訴資料均會絕對保密，並只會用作內部評估，以防發生類似意外。於報告期間，我們並不知悉任何客戶作出重大投訴。

保障客戶私隱

本集團已設立不披露規定，以確保客戶資料保密。就索閱客戶資料設有限制，並僅獲授權的員工獲容許索閱相關客戶資料。敏感資料均不得帶離辦公室。

維護知識產權

本集團尊重知識產權，並禁止任何可能侵犯該等權利的行為。由於我們業務營運的性質，有關知識產權的關注範圍與使用授權軟件及零售業務的營銷材料有關。我們向所有員工提供獲合法授權的軟件，並禁止使用或安裝盜版軟件。就營銷材料而言，我們遵守本地法規。

監管合規

於報告期間，我們並不知悉任何與產品責任的法律及法規有關的重大不合規事件。

反貪污

本集團致力達致開放、誠信及問責的最高標準。我們嚴格遵守防止賄賂條例(香港法例第201章)及中華人民共和國刑法，並與公職人員或私營機構的個人進行業務來往時，我們絕不容忍賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢。

各職級僱員需要誠信、公正及誠實行事。我們確保所有僱員於招聘時通過我們的員工手冊知悉有關要求，員工手冊就僱員如何行事提供指引及規定僱員均不得要求或接受與其職責有關的任何利益，包括金錢、禮品、獎勵、服務或特權。

我們制定了適用於所有僱員的「僱員對不當行為表示關注的政策」。我們鼓勵僱員就財務報告、內部控制或其他不道德行為的任何懷疑屬不當行為的任何合理關注作出報告。政策保障僱員不會因善意提出的虛假指控遭受任何形式的懲罰。視乎事件的嚴重程度，任何證實違規的行為將導致違規者受到警告、紀律處分，甚或遭終止僱用。

監管合規

於報告期間，概無針對本集團及其僱員的有關貪污訴訟案件，及我們並不知悉任何與反貪污法律及法規有關的重大不合規事件。

社區投資

我們致力於促進我們相關營運所在地的社區發展，將我們的主要業務融入社區，讓我們社區得到全面支援。我們鼓勵僱員主動參與社區發展活動及支持照顧社會經濟弱勢群體需要及改善其生活質素的措施。

於二零二零年，我們的香港辦公室繼續參與公益金舉辦的年度便服日，展示我們對社會事業的承諾。

附錄 I：聯交所ESG內容索引

層面	章節	備註
A	環境	
A1	排放物	排放
A1.1	排放物種類及相關排放量數據	
A1.2	溫室氣體總排放量(以公噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
A1.3	所產生有害廢物總量(以公噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	鑑於我們的業務性質，我們並未有產生任何大量有害廢物。
A1.4	所產生無害廢物總量(以公噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
A1.5	描述所訂立的排放量指標及為達標所採取的步驟	
A1.6	描述處理有害及無害廢物的方法，及描述所訂立的減低生產量指標及為達標所採取的步驟	
A2	資源使用	資源使用
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣體燃料或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
A2.3	描述能源使用效益所訂立的指標及為達標所採取的步驟	
A2.4	描述求取適用水源可有任何問題，以及就用水效益所訂立的指標及為達標所採取的步驟	
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以公噸計算)及(如適用)每生產單位佔量	— 鑑於我們的業務性質，我們營運中所使用的包裝材料數量並不重大。
A3	環境及天然資源	環境及天然資源
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	我們業務面對的重大環境問題已披露於「排放物」及「資源使用」兩節。

層面	章節	備註
B	社會	
B1	僱傭	僱傭及勞工標準 —
B2	健康與安全	健康與安全 —
B3	發展及培訓	發展及培訓 —
B4	勞工準則	僱傭及勞工標準 —
B5	供應鏈管理	供應鏈管理 —
B6	產品責任	產品責任 —
B7	反貪污	反貪污 —
B8	社區投資	社區投資 —

董事提呈本報告連同本集團本年度之經審核合併財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其子公司主要從事於中國的(i)投資性房地產業務；(ii)房地產貿易；(iii)房地產相關服務業務；及(iv)零售業務。其子公司之主要業務載於財務報表附註26。

業務回顧

本報告的「主席報告書」、「管理層討論及分析」以及「五年財務摘要」載有公司條例第388條及附表五規定之本集團本年度之詳細業務回顧，包括對本集團面對之主要風險及不明朗因素之討論、本集團業務相當可能有的未來發展的揭示及運用財務關鍵表現指標進行的本集團表現分析。本報告「報告日期後事項」一節則提供影響本集團之重要事項。

環境政策及表現

本集團致力促進可持續發展，重視業務營運之環保工作。本集團已採納環境政策，確保以環保方式進行業務。

本集團亦不時檢討其環境政策及表現，以盡量減低其業務營運對環境之影響。於本年度，本公司並不知悉任何有關環境政策、法律及法規之重大不合規事件。有關本集團環境政策及表現之詳情載於本報告中之「環境、社會及管治報告」。

遵守相關法律及法規

本集團遵守公司條例、上市規則及證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)中有關資料披露及企業管治之規定。本集團亦遵守僱傭條例(香港法例第57章)及職業安全相關條例之規定，以保障本集團僱員利益。年內，本集團並無重大違反或不遵守適用法律及法規。

主要風險及不明朗因素

主要風險及不明朗因素之詳情載於本報告「管理層討論及分析」一節。

與持份者之關係

與持份者之關係之詳情載於本報告「管理層討論及分析」一節。

財務報表及分派

本集團本年度之財務表現載於第62頁之合併損益表。

董事會不建議派付本年度之末期股息(二零一九年：無)。

儲備

本集團儲備於本年度之變動載於第66至67頁之合併權益變動表。

本公司儲備於本年度之變動載於財務報表附註23(d)。

投資性房地產

本集團投資性房地產於本年度內之變動詳情載於財務報表附註12。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情載於財務報表附註13。

主要房地產

本集團於二零二零年十二月三十一日之主要房地產詳情載於第135至137頁。

子公司

本公司於二零二零年十二月三十一日之子公司詳情載於財務報表附註26。

股本

本公司股本於本年度內之變動詳情載於財務報表附註23(a)。

集資活動

本公司於二零一七年根據一般授權兩次配售本公司新股份(「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		已動用所得款項淨額的 預期時間(附註)
			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 (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
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 (ii)當機會出現時撥資進行未來投資或 新業務發展	(i)無；及 (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：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況作出之最佳估計。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。

五年財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於第138頁。

本公司之可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，根據公司條例第291、297及299條計算之本公司可供分派儲備包括未分配利潤約港幣127.49百萬元（二零一九年：約港幣152.79百萬元）。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及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。

股票掛鈎協議

購股權計劃

本公司設有該計劃，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。該計劃之合資格參與者包括本公司或其任何子公司或投資公司（本集團持有任何股權之任何公司）之任何僱員（不論全職或兼職僱員）或執行董事；本公司、其任何子公司或投資公司之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；本集團任何成員公司或任何投資公司之任何貨品或服務供應商；本集團或任何投資公司之任何客戶；向本集團或任何投資公司提供研發或其他技術支援之任何人士或公司；以及本集團任何成員公司或任何投資公司之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資公司發行之證券之任何持有人。該計劃由股東於二零一零年五月十四日採納及批准，且已於二零二零年五月十三日屆滿。

將根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使時可發行之股份總數（「該上限」），合計不得超過26,168,491股股份，相當於二零一零年五月十四日（即該計劃之採納日期）已發行普通股之10%。於任何12個月期間內向該計劃各合資格參與者授出之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使時已發行及將予發行之最高股份數目為已發行股份之1%。倘於截至進一步授出購股權當日（包括該日）止之12個月期間內進一步授出之購股權超逾該上限，則須經股東於本公司股東大會上批准。

每次向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，均須經獨立非執行董事事先批准，惟建議作為承授人之獨立非執行董事除外。此外，倘於截至授出購股權當日（包括該日）止之12個月期間內，向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出任何購股權，會導致向該人士已授出及將予授出之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使時已發行及將予發行之股份超逾已發行股份之0.1%，且總值（根據股份於授出日期之收市價）超逾港幣5百萬元，則須經股東於本公司股東大會上事先批准。

授出購股權之要約須於由要約日期起計28日內，由承授人支付名義代價合計港幣1元之方式接納。已授出購股權之行使期由董事會釐定，惟該期間不得超過自購股權要約日期起計十年，並受限於該計劃載列之提早終止條文。除非董事會另行全權酌情釐定，否則概無規定行使有關購股權前須持有購股權之最短期限或須達到之表現目標。

購股權之行權價可由董事會釐定，惟不得低於以下之最高者：

- (i) 股份於購股權要約日期（必須為交易日）在聯交所每日報價表所列之收市價；及
- (ii) 股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價。

於該計畫周期，概無購股權根據該計畫獲授出及並無根據該計畫自其屆滿後將授予其他購股權。

除上文所披露者外，本年度內概無訂立任何股票掛鈎協議，亦無任何股票掛鈎協議於本年度末仍然有效。

董事

本年度內及截至本報告日期之董事包括：

執行董事：

江天先生（主席）

侯瓊萱女士（行政總裁）

龔標先生（副總裁）

江嘉寶女士*

非執行董事：

齊越先生

獨立非執行董事：

胡堅幸先生

蔣旭熙先生

季青先生

* 江嘉寶女士於二零二零年一月六日獲委任為執行董事。

根據組織章程細則第104(A)條，江天先生、龔標先生及齊越先生將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格於應屆股東週年大會上獲股東重選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定而提交之獨立性年度確認函。本公司認為全體獨立非執行董事均具獨立性。

董事履歷

董事履歷載於本報告第12至14頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立本公司須作出賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止之服務協議。

董事之最新資料

根據上市規則第13.51B(1)條，董事之最新資料披露如下：

- 於二零二零年九月，蔣旭熙先生分別獲委任為香江金融集團有限公司之董事總經理及香江資本有限公司(香江金融集團有限公司之子公司)根據證券及期貨條例轄下註冊之其中一個負責人員。

董事於交易、安排或合約之權益

除本報告所披露者外，各董事概無於本公司或其任何控股公司、子公司或同系子公司所訂立於本年度年末或本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約中，擁有重大權益。

董事之彌償保證

本公司已投購適當之董事及高級人員責任保險，而就董事利益作出之獲准許彌償條文(定義見公司條例第469條)於現時及本年度內一直有效。

重大合約

於本年度，本公司或其任何子公司與控股股東或其任何子公司概無訂立重大合約。

董事於競爭業務之權益

於二零二零年十二月三十一日，董事並不知悉董事及彼等各自之緊密聯繫人之任何業務或權益與本集團之業務已經或可能有所競爭，以及任何有關人士於本集團擁有或可能擁有之任何其他利益衝突。

子公司董事

截至本報告日期，本公司子公司（「子公司」）及其詳情載列如下：

子公司名稱	註冊成立／經營地點／國家	主要業務	董事名單
Adamgate Limited	英屬維爾京群島	投資控股	侯瓊萱女士
加凱投資有限公司	香港	於中國上海進行房地產投資	侯瓊萱女士 龔標先生
和志發展有限公司	香港	於中國上海進行房地產投資	侯瓊萱女士 龔標先生
龍智控股有限公司	英屬維爾京群島	投資控股	侯瓊萱女士
國南投資有限公司	香港	房地產投資	侯瓊萱女士
愛迪安防科技有限公司	香港	於中國海南進行投資控股	侯瓊萱女士
振盛企業有限公司	香港	於中國上海進行房地產投資	侯瓊萱女士
至惠集團有限公司	英屬維爾京群島	投資控股	侯瓊萱女士
Poppins Properties Limited	英屬維爾京群島	投資控股	侯瓊萱女士
華季投資有限公司	英屬維爾京群島	投資控股	侯瓊萱女士
錦楓投資有限公司	英屬維爾京群島	投資控股	侯瓊萱女士
博平置業(上海)有限公司	中國	於中國上海進行房地產投資	朱鋼先生 嚴敏先生 江嘉寶女士
鞍山天禧海嘉商業銷售有限公司	中國	於中國鞍山提供房地產相關服務	范思艷女士
大中華集團有限公司	香港	投資控股	侯瓊萱女士

子公司名稱	註冊成立／經營地點／國家	主要業務	董事名單
天禧嘉星控股集團有限公司	香港	投資控股	侯瓊萱女士
天禧海嘉(上海)商務管理有限公司	中國	投資控股	江嘉寶女士 朱鋼先生 胡瑩女士
橘面(上海)餐飲有限公司	中國	於中國進行零售銷售及餐飲	朱鋼先生
上海大橘便利店有限公司	中國	於中國進行零售銷售及餐飲	朱鋼先生
上海大木矛罔便利店有限公司	中國	於中國進行零售銷售及餐飲	朱鋼先生
鞍山大木矛罔便利店有限公司	中國	於中國進行零售銷售及餐飲	沈棟先生
上海弈晟融資租賃有限公司	中國	於中國進行融資及租賃服務	賴寒先生
上海徐好婆食品銷售有限公司	中國	於中國進行零售銷售及餐飲	曾強先生

購買股份或債券之安排

除本報告「購股權計劃」及財務報表附註23(d)披露之該計劃外，本公司或其任何控股公司或子公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，將致使董事因收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，下列董事或最高行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指之登記名冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益之股份數目			佔已發行股份之百分比*
		直接權益	視為擁有之權益	總權益	
江天先生	實益擁有人	5,742,000	—	192,918,577	55.86%
	受控制法團權益	—	187,176,577 (附註1)		
江嘉寶女士	實益擁有人	24,684,000	—	—	7.15%

於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有之股份數目	佔相聯法團已發行
				股份之百分比*
江天先生	希景集團有限公司(附註2)	受控制法團權益	1	100%
	香港希景	受控制法團權益	1	100%
	上海翀盛(附註2)	實益擁有人	不適用	99%
龔標先生	上海翀盛(附註2)	實益擁有人	不適用	1%

附註：

1. 江天先生被視為於192,918,577股股份中擁有權益，其中187,176,577股股份由希景集團有限公司持有及5,742,000股股份由彼本身持有。
 2. 希景集團有限公司由上海翀盛間接全資擁有，而上海翀盛之註冊資本為人民幣50,000,000元，分別由江天先生及龔標先生擁有99%及1%。
- * 該百分比指於二零二零年十二月三十一日擁有權益之股份數目除以各公司之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，董事或最高行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，概無擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指之登記名冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於本年度，董事或最高行政人員（包括彼等之配偶及18歲以下子女）並無擁有於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有任何權益，亦無獲授或行使任何權利，以認購本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記名冊顯示，下列人士於二零二零年十二月三十一日擁有5%或以上已發行股份之權益：

股份之好倉

主要股東名稱／姓名	身份／權益性質	擁有權益之股份數目			佔已發行股份之百分比*
		直接權益	視為擁有之權益	總權益	
希景集團有限公司	實益擁有人	187,176,577	—	187,176,577	54.20%
上海翀盛	受控制法團權益	—	187,176,577	187,176,577	54.20%
			(附註1)		
駿皇環球有限公司	實益擁有人	20,930,000	—	20,930,000	6.06%
蘇珊女士	受控制法團權益	—	20,930,000	20,930,000	6.06%
			(附註2)		

附註：

1. 希景集團有限公司之股本由香港希景全資擁有，而香港希景由上海翀盛全資擁有，而上海翀盛由江天先生擁有99%權益。因此，江天先生及上海翀盛被視為於希景集團有限公司所持有之187,176,577股股份中擁有權益。
 2. 駿皇環球有限公司之股本由蘇珊女士全資擁有。因此，蘇珊女士被視為於駿皇環球有限公司所持有之20,930,000股股份中擁有權益。
- * 該百分比指於二零二零年十二月三十一日擁有權益之股份數目除以之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，董事並不知悉有任何人士（權益載於上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉」一節之董事除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉。

管理合約

除僱員合約外，本年度並無訂立或存有關於本集團整體業務或任何業務重大部分之管理及行政工作之合約。

主要客戶及供應商

本年度，本集團之五大客戶佔本集團之收入約58.67%，而最大客戶則佔本集團於中國之收入約31.96%。

我們的主要客戶包括飲食管理公司及從事娛樂及休閒活動的公司，彼等與本集團的業務關係超過10年。有關本集團於二零二零年十二月三十一日的應收賬款詳情載於財務報表附註18及30(d)。截至本報告日期，全部應收主要客戶的賬款已結算。

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。由於交易對手未能履行義務，而可能導致本集團遭受財務虧損。為減低有關風險，本集團一般收取2個月租務按金，而倘應收租戶款項尚未償付或出現其他違反合約情況，本集團可能會扣起部分或全部按金。接納任何新客戶前，本集團會對新客戶進行信用調查，並在釐定新合約之信貸限額前評估該潛在客戶之信貸質素。客戶之信貸限額每年審查一次。此外，本集團亦與現有客戶維持良好關係，且提供繳費通知／借據以作提醒／結算。

於本年度內，我們的客戶概無因彼等的財務困難而重大延遲或拖欠付款，而導致本集團承受任何主要業務損失。我們並無與客戶發生任何重大糾紛。

本年度，本集團五大供應商佔本集團於中國採購約90.53%及最大供應商佔本集團採購約71.25%。

我們的主要供應商向本集團的中國酒品和酒品店鋪以及便利店供應產品，及主要為供應中國酒品和酒品或若干商品的貿易公司。主要供應商授予的信用期介乎零至三十日。有關本集團於二零二零年十二月三十一日的應付賬款詳情載於財務報表附註20。截至本報告日期，所有應付主要供應商的帳款已結算。

向供應商下達採購訂單前，本集團會考慮其產品價格、產品質量、交付時間表、業務規模及聲譽。本集團在產品質量及客戶滿意度方面建立其零售業務及品牌知名度。其供應商須符合所需質量標準並按時交付彼等的產品。本集團已實施嚴格的質量控制系統，以確保其供應商的產品可符合本集團的質量標準。此外，本集團的採購團隊定期與供應商溝通，以確保供應商了解本集團的質量要求並可按時交付產品。

於本年度，本集團並無與主要供應商發生任何重大糾紛，且本集團於結算本年度的應付帳款上並無出現重大違約情況。

於本年度內，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人或任何（擁有本公司已發行股份數目5%以上之）股東於本集團任何五大客戶或供應商中擁有任何權益。

企業管治

本公司採納之企業管治常規載於本報告「企業管治報告」內。

關連交易及關聯方交易

於本年度，概無訂立關連交易或持續關連交易，而須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准之規定。於本集團一般業務過程中進行之重大關連方交易詳情載於財務報表附註27。然而，此等交易獲豁免遵守上市規則第十四章之報告、公告及獨立股東批准之規定，或並非屬於上市規則所定義之關連交易或持續關連交易。

慈善捐款

於本年度，本集團作出約港幣15,000元（二零一九年：約港幣10,000元）之慈善捐款。

分部資料

本集團本年度按報告分部之業績分析載於財務報表附註5。

酬金政策

本集團僱員之酬金政策依據僱員之長處、資歷及能力制訂，並經董事會批准。

董事之酬金由董事會依據本公司之經營業績、個別表現及可比較之市場統計數據，按薪酬委員會之推薦建議釐定。

公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及就董事所知悉，於本報告日期，本公司維持本年度上市規則項下規定至少已發行股份總數25%之公眾持股量要求。

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，本公司已就有關決定呈交書面要求，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。

報告日期後事項

除本報告所披露者外，本年度及直至本報告日期，並無發生重大事件。

核數師

畢馬威會計師事務所將退任並符合資格且願意獲續聘。本公司將於股東週年大會上提呈續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師之決議案。

代表董事會

董事會主席

江天

香港，二零二一年三月二十六日



獨立核數師報告

致天禧海嘉控股集團有限公司(「貴公司」)股東

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第62至134頁之 貴公司及其子公司(統稱「貴集團」)之合併財務報表，此財務報表包括於二零二零年十二月三十一日之合併財務狀況表與截至該日止年度之合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日之合併財務狀況及截至該日止年度之合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港公司條例妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布之香港審計準則進行審計。我們在該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔之責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布之專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們之專業判斷，認為對本期合併財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

投資性房地產之估值

請參照合併財務報表附註12及附註2(e)中之會計政策。

關鍵審計事項

貴集團之投資性房地產包括若干位於中華人民共和國之商舖、住宅公寓及停車位。

投資性房地產於合併財務狀況表中以公允價值列賬，於二零二零年十二月三十一日總值港幣607百萬元，佔 貴集團當日資產總值之79%。合併損益表記入重估收益港幣1.0百萬元，佔截至二零二零年十二月三十一日止年度 貴集團持續經營業務稅前收益之461%。

投資性房地產之公允價值由管理層按照獨立專業測量師行進行之估值評估，當中須行使重大判斷及估計，尤其是對於確定市場收益率方面。

由於投資性房地產對於 貴集團之合併財務報表甚為重要，加上投資性房地產估值屬主觀性質，需要行使重大判斷及估計，增加錯誤或潛在管理層偏向之風險，故我們認為投資性房地產之估值為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資性房地產估值執行之審計程序包括：

- 評價測量師之獨立性、是否勝任、能力及客觀性，包括評價專業測量師之資格及經驗，並詢問可能對測量師之客觀性構成威脅之利益及關係；
- 取得及檢查管理層評估投資性房地產公允價值時所依據的，由 貴集團委託之專業測量師編製之估值報告；
- 與專業測量師討論其估值方法及結果，評估當中是否有任何範圍限制或評估工作限制；
- 參照適用及公認的行業標準，評估專業測量師所採用之估值方法；及
- 通過抽樣比較市場可得資料及／或租約及相關文件，比較估值之關鍵輸入數據，包括月租、市場收益率及可用面積。

合併財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內之全部信息，但不包括合併財務報表及我們之核數師報告。

我們對合併財務報表之意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式之鑒證結論。

結合我們對合併財務報表之審計，我們之責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所瞭解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。

基於我們已執行之工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就合併財務報表須承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港公司條例擬備真實而中肯之合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表之擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

貴公司審核委員會（「審核委員會」）協助董事履行監督 貴集團財務報告過程之責任。

核數師就審計合併財務報表承擔之責任

我們之目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。我們是按照香港公司條例第405條之規定僅向整體股東報告。除此以外，我們之報告不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴財務報表所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當之審計憑證，作為我們意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 瞭解與審計相關之內部控制，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中之相關披露。假若有關之披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們之結論是基於核數師報告日止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表之整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充足、適當之審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計之方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃之審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制之任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性之所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

從與審核委員會溝通之事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見之情況下，如果合理預期在我們之報告中溝通某事項所造成之負面後果超過所產生之公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告之審計項目合夥人是余慧心。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二一年三月二十六日

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	4	44,863	24,044
銷售成本		(19,893)	(2,173)
毛利		24,970	21,871
其他收入	6	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	12	954	10,621
經營利潤		723	10,017
財務費用	7(a)	(516)	(85)
稅前利潤	7	207	9,932
所得稅	8	(3,797)	(5,395)
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	10	—	(9,707)
本年度虧損		(3,590)	(5,170)
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		(63)	—
本年度虧損		(3,590)	(5,170)
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)	11	(1.02)	(1.50)
持續經營業務之每股(虧損)/盈利			
— 基本及攤薄(港仙)	11	(1.02)	1.31

刊載於第70至134頁之附註為該等財務報表之組成部分。

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	(3,590)	(5,170)
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	37,268	(10,628)
本年度其他全面收益	37,268	(10,628)
本年度全面收益總額	33,678	(15,798)
歸屬於以下人士：		
— 本公司權益股東	33,739	(15,798)
— 非控股權益	(61)	—
本年度全面收益總額	33,678	(15,798)

刊載於第70至134頁之附註為該等財務報表之組成部分。

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	12	606,764	571,095
物業、廠房及設備	13(a)	9,652	2,577
使用權資產	13(b)	24,883	4,990
無形資產	14	1,677	—
商標	15	134	152
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	18	13,495	9,584
		656,605	588,398
流動資產			
持有待售房地產	16	1,269	1,189
存貨	17	3,905	—
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	18	4,891	6,756
可收回稅項		10	92
短期銀行存款	19(a)	69,476	56,616
銀行存款及現金	19(b)	28,554	46,389
		108,105	111,042
流動負債			
應付賬款及其他應付款及預提費用	20	26,001	23,979
收到的租務按金		113	134
租賃負債	21	4,108	2,234
應交稅項		18	—
		30,240	26,347
流動資產淨值		77,865	84,695
總資產減流動負債		734,470	673,093

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
非流動負債			
收到的租務按金		4,666	4,210
租賃負債	21	20,972	2,790
遞延所得稅負債	22	88,446	80,279
		114,084	87,279
資產淨值			
		620,386	585,814
資本及儲備			
	23		
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			
		619,553	585,814
非控股權益			
		833	—
總權益			
		620,386	585,814

已於二零二一年三月二十六日獲董事會批准及授權刊發，由下列董事代表簽署：

侯瓊萱
董事

江嘉寶
董事

刊載於第70至134頁之附註為該等財務報表之組成部分。

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 23(a)	匯兌儲備 港幣千元 23(c)(i)	法定公積金 港幣千元 23(c)(ii)	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
本年度虧損	—	—	—	(5,170)	(5,170)
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	—	(10,628)	—	—	(10,628)
本年度全面收益總額	—	(10,628)	—	(5,170)	(15,798)
於二零一九年十二月三十一日	193,246	59,587	133	332,848	585,814

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 23(a)	匯兌儲備 港幣千元 23(c)(i)	法定公積金 港幣千元 23(c)(ii)	未分配利潤 港幣千元	合計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總權益 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	—	585,814
本年度虧損	—	—	—	(3,527)	(3,527)	(63)	(3,590)
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	—	37,266	—	—	37,266	2	37,268
本年度全面收益總額	—	37,266	—	(3,527)	33,739	(61)	33,678
轉讓自未分配利潤	—	—	19	(19)	—	—	—
子公司非控股權益之出資	—	—	—	—	—	894	894
於二零二零年十二月三十一日	193,246	96,853	152	329,302	619,553	833	620,386

刊載於第70至134頁之附註為本財務報表之組成部分。

合併現金流量表

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
經營活動			
稅前利潤／(虧損)			
一 持續經營業務		207	9,932
一 已終止經營業務		—	(9,707)
調整：			
商標攤銷	7(c)及15	20	17
無形資產攤銷	7(c)及14	41	—
物業、廠房及設備折舊	7(c)及13(a)	1,139	1,021
使用權資產折舊	7(c)及13(b)	3,509	2,449
投資性房地產估值淨收益	12	(954)	(10,621)
處置物業、廠房及設備虧損	13(a)	—	7,722
撇銷其他應收款	10(a)	—	262
提早終止一項租賃之收益	13(b)	—	(2,159)
銀行利息收入	6	(1,177)	(1,642)
與新型冠狀病毒病相關的租金優惠	13(b)及19(c)	(56)	—
財務費用	7(a)、13(b) 及19(c)	516	445
營運資金變動前之經營現金流量		3,245	(2,281)
存貨增加		(3,687)	—
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金增加		(803)	(5,985)
其他應付款及預提費用增加／(減少)		329	(1,349)
收到的租務按金增加		133	118
經營使用之現金		(783)	(9,497)
利得稅退稅		93	269
支付境外司法權區所得稅		(1,206)	(1,632)
經營活動使用之現金淨額		(1,896)	(10,860)

合併現金流量表

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
投資活動			
收到的銀行利息		1,201	1,603
購建投資性房地產款項		—	(22,850)
購建物業、廠房及設備款項	13	(3,921)	(1,985)
登記商標的款項	15	—	(62)
購建無形資產的款項		(1,157)	—
投資活動使用之現金淨額		(3,877)	(23,294)
籌資活動			
子公司非控制方的出資		894	—
已付租金之本金部分	19(c)	(3,302)	(2,383)
已付租金之利息部分	19(c)	(516)	(91)
籌資活動使用之現金淨額		(2,924)	(2,474)
現金及現金等價物減少淨額		(8,697)	(36,628)
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		3,722	(1,127)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	19	98,030	103,005
現金及現金等價物餘額分析			
銀行存款及現金	19(b)	28,554	46,389
原到期日為於三個月內之短期銀行存款	19(a)	69,476	56,616
		98,030	103,005

刊載於第70至134頁之附註為本財務報表之組成部分。

(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。

本公司之主要業務為投資控股，其子公司之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)之(i)投資性房地產業務；(ii)房地產貿易；(iii)房地產相關服務業務；及(iv)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本位貨幣則為人民幣。

2 主要會計政策

(a) 合規聲明

本合併財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之所有適用香港財務報告準則(包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港法例第622章公司條例(「公司條例」)之規定編製。此外，本合併財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。本集團所採納之重大會計政策披露如下。

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或可供提早採納之香港財務報告準則修訂本。附註2(c)就初步應用該等更新導致的會計政策任何變動提供資料，惟有關變化須為於此等合併財務報表反映，並與本集團當前會計期間有關。

(b) 財務報表編製基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度之合併財務報表包括本公司及其子公司。

合併財務報表乃按歷史成本計量基準編製，附註2(e)會計政策所述以公允價值計量之投資性房地產除外。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表編製基準 (續)

編製符合香港財務報告準則之合併財務報表須管理層作出影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及費用金額之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及若干其他因素，在現時狀況下仍屬合理，有關結果構成判斷不能從其他資料來源輕易觀察之資產及負債賬面值之基礎。實際結果可能有別於該等估計。

本集團不斷覆核該等估計及相關假設。倘會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則於該期間確認，倘修訂影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時所作出對合併財務報表有重大影響之判斷，以及估計不確定因素之主要來源於附註3論述。

(c) 財務報表會計政策

(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：

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(c) 財務報表會計政策 (續)

(i) 會計政策變動 (續)

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。

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（見附註13(b)）。對二零二零年一月一日期初權益結餘概無影響。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(d) 子公司及非控股權益

子公司是由本集團控制之公司。當本集團享有或有權享有來自參與某一公司之浮動回報並有能力運用其對公司之權力影響該等回報時，本集團控制該公司。於評估本集團是否擁有權力時，只考慮本集團及其他人士所持有之實質權利。

於子公司之投資由控制開始日起至控制結束日止合併計入合併財務報表中。集團內部之餘額、交易及現金流量，以及集團內部交易所產生之任何未實現利潤，會在編製合併財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未實現虧損之抵銷方法與未實現收益相同，但僅以沒有證據顯示已出現減值為限。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接於子公司應佔的權益，及本集團並未與該等權益的持有人達成任何額外條款，從而令本集團在總體上對該等權益產生符合金融負債的定義的合約性責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按其於子公司可識別淨資產之分佔比例計量任何非控股權益。

非控股權益計入合併財務狀況表之權益內，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。於本集團業績內，非控股權益於合併損益表及合併全面收益表呈列為非控股權益與本公司權益股東於本年度損益總額及全面收益總額中作出的分配。

當本集團喪失對子公司之控制權，會被視為處置於該子公司之全部權益進行會計處理，所產生之收益或虧損於損益確認。任何在前子公司保留之權益於喪失控制權日以公允價值確認，該金額為初始確認金融資產之公允價值或(如適用)初始確認於聯營公司或合營企業之投資時之成本。

在本公司財務狀況表中，除劃分為持有待售投資(或計入劃分為持有待售之出售集團)外，於子公司之投資以成本減減值損失計量(見附註2(j))。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(e) 投資性房地產

投資性房地產乃就賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(見附註2(i))擁有或持有之土地及／或樓宇。

投資性房地產按公允價值計量。公允價值變動、報廢或處置投資性房地產所產生之任何收益或虧損於損益中確認。來自投資性房地產之租金收入按照附註2(r)(i)進行會計處理。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累積折舊及減值損失(見附註2(j))計量。

物業、廠房及設備項目以其成本減預計殘值(如有)，於下列預計可使用年限以直線法計算折舊：

— 租賃土地及樓宇	租期或35年(以較短者為準)
— 租賃物業裝修	租期或5年(以較短者為準)
— 汽車	4年
— 傢俬、固定裝置及辦公室設備	5年

本集團會每年覆核資產之可使用年限及殘值(如有)。

報廢或處置物業、廠房及設備所產生之收益或虧損以處置所得款項淨額與賬面金額間之差額計量，並在報廢或處置日於損益中確認。

在建工程乃指工程之直接成本。在建工程不予折舊撥備，直至有關資產落成及可供用作擬定用途為止。

(g) 商標

本集團已登記之商標，並按成本減累積攤銷(倘預計可使用年限屬有限)及減值損失計量(見附註2(j))。

商標之攤銷於預計可使用年限(7至10年)內以直線法於損益中扣除。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(h) 無形資產

本集團收購的無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(j))。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法在資產估計可使用年期內自損益中扣除。下列可使用年期有限的無形資產由其可供使用日期起攤銷，而其估計可使用年期如下：

電腦軟件 5年-10年

本集團每年審閱攤銷的期限和方法。

評估為可使用年期無限的無形資產不予攤銷。每年會就無形資產可使用年期為無限之結論檢討，以釐定是否有事件及情況繼續支持該資產被評為可使用年期無限。倘並無出現該等事件及情況，可使用年期由無限改評為有限之變動，將由變動日期起以未來適用法根據上文所載年期有限的無形資產之攤銷政策處理。

(i) 租賃資產

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產的使用權，則該合約是租賃或包含租賃。倘客戶既有權指示已識別資產的使用，亦有權自該使用中獲得絕大部分經濟利益，則控制權已轉移。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團將合約內每個租賃部分入賬為租賃，與合約之任何非租賃部分分別呈列。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的租賃及低價值資產租賃除外，就此而言，本集團低價值資產主要為辦公室設備。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。與該等並無資本化的租賃有關的租賃付款額，於租賃期內有系統地確認為開支。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(i) 租賃資產 (續)

(i) 作為承租人 (續)

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所產生的任何初始直接成本。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。除符合投資性房地產定義的使用權資產根據附註2(e)以公允價值列賬外，使用權資產其後以成本減去累計折舊及減值虧損列值（見附註2(j)）。

當未來租賃付款額因指數或比率的變化而發生改變，或本集團剩餘價值擔保下預計應付的金額估計發生變化，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延長或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，對使用權資產的賬面金額作出相應調整，或倘若使用權資產的賬面金額已經減至零，則記入損益。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(i) 租賃資產 (續)

(i) 作為承租人 (續)

當租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在此情況，租賃負債根據經修訂的租賃付款和租賃期限，使用經修訂的貼現率在修改生效日期重新計量。唯一的例外是因新型冠狀病毒病大流行而直接產生的任何租金減免，且符合香港財務報告準則第16號「租賃」第46B段所載的條件。在該等情況，本集團利用香港財務報告準則第16號第46A段所載的實際權宜方法，確認代價變動，猶如其並非租賃修改。

(ii) 作為出租人

本集團作為出租人於租賃開始日期將各項租賃分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則租賃分類為融資租賃；否則，分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部分，集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各部分。經營租賃產生的租金收入根據附註2(r)(i)確認。

(j) 信貸損失及資產減值

(i) 來自金融工具的信貸損失

本集團就以攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物以及應收賬款及其他應收款及租賃應收款額)確認預期信貸損失(「預期信貸損失」)的損失準備。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(j) 信貸損失及資產減值 (續)

(i) 來自金融工具的信貸損失 (續)

計量預期信貸損失

預期信貸損失為信貸損失的概率加權估計。信貸損失以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現之影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 租賃應收款額：計量租賃應收款額所用之貼現率；或
- 定息金融資產以及應收賬款及其他應收款(見附註2(l))：於初始確認時釐定的實際利率或其近似值。

估計預期信貸損失時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸損失時，本集團會考慮在毋需付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸損失採用以下其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸損失：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期損失；或
- 全期預期信貸損失：指預期信貸損失模型適用項目的預計年內所有可能違約事件而導致的預期損失。

應收賬款及租賃應收款額的虧損撥備一直按等同於全期預期信貸損失的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸損失乃根據本集團的過往信貸損失經驗使用撥備矩陣進行評估，根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團會以相等於12個月預期信貸損失金額確認虧損撥備，除非自初始確認後該金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會以全期預期信貸損失金額計量。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(j) 信貸損失及資產減值 (續)

(i) 來自金融工具的信貸損失 (續)

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期評估及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。於重新評估時，本集團認為，倘(i)於本集團未有採取追索行動，如變現抵押品(倘有任何)之情況下，借款人悉數履行其對本集團之信貸責任之可能性不大；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在毋需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(如適用)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

視乎財務工具的性质而定，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸損失於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸損失金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過損失準備賬對彼等之賬面值作出相應調整。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(j) 信貸損失及資產減值 (續)

(i) 來自金融工具的信貸損失 (續)

計算利息收入的基準

根據附註2(r)(iv)確認之利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面金額減損失準備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 借款人很可能將會破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境之重大改變為債務人帶來不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，抵押品活躍市場消失。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(j) 信貸損失及資產減值 (續)

(i) 來自金融工具的信貸損失 (續)

核銷政策

倘無實際收回款項的可能，金融資產及租賃應收款額之賬面總金額將部份或全額核銷。一般出現的情況為當本集團認為債務人並無資產或可產生足夠現金流的收入來源，以償還可能須予核銷的款項。

其後收回一項先前已核銷的資產，於發生收回的期間於損益中確認為轉回減值。

(ii) 其他非流動資產減值

本集團於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定下列資產(商譽除外)是否可能已出現減值跡象，或過往確認之減值損失是否不再存在或可能有所減少：

- 物業、廠房及設備(見附註2(f))；
- 使用權資產(見附註2(i)(i))；
- 無形資產(見附註2(h))；
- 商標(見附註2(g))；及
- 本公司財務狀況表中於子公司之投資(見附註2(d))。

倘出現任何減值跡象，則會估計資產之可收回金額。此外，就商譽、尚未可供使用之無形資產及擁有無限可使用年期之無形資產而言，會每年估計可收回金額，以確定是否有任何減值跡象。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(j) 信貸損失及資產減值 (續)

(ii) 其他非流動資產減值 (續)

— 計算可收回金額

資產之可收回金額是其公允價值減處置成本與使用價值間之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按可以反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生之現金流入基本上無法獨立於其他資產所產生的現金流入，則按照能獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)確定可收回金額。

— 確認減值損失

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面金額高於其可收回金額，則於損益中確認減值損失。就有關現金產生單位已確認之減值損失會予以分配，按比例首先減少該現金產生單位(或單位組別)獲分配之商譽之賬面金額，然後減少該單位(或單位組別)中其他資產之賬面金額，惟該項資產之賬面值不會減至低於其個別公允價值減處置成本(如可計量)或其使用價值(如能確定)。

— 轉回減值損失

倘用作確定資產(商譽除外)可收回金額之估計出現有利變化，則轉回減值損失。商譽之減值損失不得轉回。

所轉回之減值損失僅限於資產在過往年度沒有確認減值損失之情況下應確定之賬面金額。所轉回之減值損失在確認轉回之年度計入損益。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(k) 存貨及持有待售房地產

(i) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本以加權平均成本方程式計算，並包括所有採購成本以及成本轉換及令存貨達致目前位置及狀態之轉化及其他成本。

(ii) 持有待售房地產

持有待售房地產指未售出之已落成房地產，以成本及可變現淨值兩者之較低者計量。房地產成本包括所有購建成本以及令存貨達致目前位置及狀態之轉化及其他成本。

可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減出售存貨及房地產所產生之成本。

倘存貨被出售，則該等存貨的賬面值在相關收入獲確認的期間內確認為支出。

任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損均在出現撇減或虧損的期間內確認為支出。存貨的任何撇減撥回金額均在出現撥回的期間內確認為已確認為支出的存貨金額減少。

(l) 應收賬款及其他應收款

應收款於本集團具有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價之權利為無條件。倘收益已於本集團具有無條件權利收取代價前確認，則該金額作為合約資產呈列。

應收款按實際利率法以攤銷成本減信貸損失準備(見附註2(j))呈列。

(m) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初始以公允價值確認，其後以攤銷成本計量，除非貼現之影響極微，則以成本計量。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及庫存現金、銀行及其他財務機構活期存款，以及一般在購入後三個月內到期及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險極小之短期高度流動性投資。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及設定供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、帶薪年假、向設定供款退休計劃作出之供款及非貨幣性福利之成本於僱員提供相關服務之年度預提。倘有關費用延遲支付或結算且影響重大，則該等金額以現值計量。

(ii) 辭退福利

辭退福利於本集團不可再撤回福利要約與確認支付辭退福利所涉重組成本之時(以較早者為準)確認。

(p) 所得稅

本年所得稅包括即期稅項以及遞延所得稅資產及負債之變動。即期稅項以及遞延所得稅資產及負債之變動於損益中確認，除非相關稅項金額與其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，則分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項是按年內應納稅收益使用於報告期末已執行或實質上已執行之稅率計算之預期應交稅項，加上過往年度應交稅項之任何調整。

遞延所得稅資產及負債分別源自財務報告目的中資產及負債賬面金額與相應稅基間之可扣稅及應納稅暫時差額。未動用稅務虧損及未動用稅務抵免亦會產生遞延所得稅資產。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(p) 所得稅 (續)

除了若干有限例外情況外，本集團確認所有遞延所得稅負債，且一般在很可能有未來應納稅利潤足以用於動用資產之情況下確認遞延所得稅資產。可賴以支持確認可扣稅暫時差額所產生遞延所得稅資產之未來應納稅利潤，包括因轉回現有應納稅暫時差額而產生之金額，惟轉回之差額需涉及同一稅務機關和同一納稅公司，並預期在可扣稅暫時差額預計轉回之同一期間，或於遞延所得稅資產所產生之稅務虧損可承前或可結轉之期間內轉回。在確定現有應納稅暫時差額是否足以支持確認由未動用稅務虧損及抵免所產生之遞延所得稅資產時，會採用同一準則，即倘有關差額涉及同一稅務機關和同一納稅公司，並預期在動用稅務虧損或抵免之期間內轉回，則確認有關差額。

確認遞延所得稅資產及負債之有限例外情況指由商譽(不可扣稅者)或由初始確認(於企業合併中確認除外)一項不影響會計或應納稅利潤之資產或負債所產生之暫時差額；以及與於子公司之投資相關之暫時差額，而對於應納稅差額，本集團控制該差額轉回之時間，並且該差額在可預見未來很可能不會轉回；或者對於可扣稅差額，除非其很可能於未來轉回。

當投資性房地產根據附註2(e)所載會計政策以公允價值計量時，所確認之遞延所得稅金額使用於報告期末適用於出售以賬面值計量資產時之稅率計量，除非該房地產可予折舊，並於旨在隨時間消耗房地產所包含之絕大部分經濟利益而非透過出售之業務模型內持有，則屬例外。在所有其他情況下，所確認之遞延所得稅金額按照預期變現資產或償付資產及負債賬面金額之方式，使用於報告期末已執行或實質上已執行之稅率計算。遞延所得稅資產及負債不予貼現。

本集團於各報告期末審閱遞延所得稅資產之賬面金額，並扣減至再無可能有足夠應納稅利潤可供動用相關稅務利益為止。倘很可能獲得足夠之應納稅利潤，有關扣減金額便會轉回。

分派股息所產生之額外所得稅於確認支付相關股息之負債時確認。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(p) 所得稅 (續)

即期所得稅餘額和遞延所得稅餘額及其變動會分開呈列，且不予相互抵銷。即期和遞延所得稅資產只會在本公司或本集團有法定行使權以即期所得稅資產抵銷即期所得稅負債，並且符合以下其他條件之情況下，才可以分別抵銷即期和遞延所得稅負債：

- 本公司或本集團計劃按淨額基準變現即期所得稅資產和償還即期所得稅負債，或同時變現資產和償還負債；或
- 遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅：
 - 同一納稅公司；或
 - 不同納稅公司，但該等公司計劃在日後每個預計有大額遞延所得稅負債需要償還或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現即期所得稅資產和償還即期所得稅負債，或同時變現該資產和償還該負債。

(q) 準備及或有負債

當本集團因過往事件而負有法律或推定責任，並可能須流出經濟利益以履行責任，且流出之數額可以可靠估計，則會確認準備。倘貨幣時間價值重大，則以預期履行責任費用現值確認準備。

凡不大可能須要流出經濟利益或金額不能可靠估計，責任會披露為或有負債，除非流出經濟利益之機會甚微。僅以日後出現或未出現一項或多項未來事件而確定之潛在責任亦會披露為或有負債，除非流出經濟利益之機會甚微。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(r) 收入確認

收入以已收或應收代價之公允價值計量。於經濟利益將很可能流入本集團且收入及成本(如適用)金額能可靠計量時，會於損益中確認收入如下：

(i) 經營租賃租金收入

經營租賃應收之租金收入會在租賃期所涵蓋之會計期間內等額分期於損益中確認；除非有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生收益之模式時，則屬例外。授予之租賃優惠作為應收淨租賃付款總額之組成部分在損益中確認。或有租金在其賺取之會計期間內確認為收益。租金收入收益不包括增值稅。

(ii) 銷售貨品 — 零售

銷售貨品收入於轉移產品控制權時確認，一般與客戶管有及接納產品之時間一致。收入指已售出貨品的銷售價值減增值稅。

(iii) 房地產相關服務收入

提供房地產相關服務的收入於提供相關服務的會計期間確認。

(iv) 利息收入

利息收入於發生時按實際利率法確認(附註2(j))，所使用的利率為金融資產於有效年限內的預計未來現金收支準確折現成該金融資產之賬面總額。

(v) 政府補助

當合理確保可獲得政府補助且本集團將符合獲授補助所附的條件時，政府補助將於財務狀況表初始確認。為彌補本集團所產生開支的補助於開支產生的相同期間有系統地在損益確認為收入。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(s) 外幣折算

本年進行之外幣交易按交易當日適用之外幣匯率折算。以外幣計賬之貨幣資產及負債按於報告期末適用之外幣匯率折算。折算收益及虧損於損益中確認。

以外幣計賬並以歷史成本計量之非貨幣資產及負債按交易當日適用之外幣匯率折算。以外幣計賬並以公允價值計量之非貨幣資產及負債按釐定公允價值當日適用之外幣匯率折算。

海外業務業績按與交易當日適用之外幣匯率相若之匯率折算為港幣。財務狀況表內之項目按於報告期末適用之收市外幣匯率折算為港幣。所產生之折算差額於其他全面收益中確認並於權益內之匯兌儲備(見附註23(c)(i))中單獨累積。

於處置海外業務時，與該海外業務有關之累積折算差額會於確認處置損益時由權益重分類至損益。

(t) 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務的一部分，其營運和現金流量可與本集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分的獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分的獨立主要業務的單一統籌計劃一部分，或作為一家純粹為轉售而收購之子公司。

倘業務被出售或符合列為持有作出售的準則(如較早)，則分類為已終止經營業務。撤出業務時，有關業務亦會分類為已終止經營業務。

倘業務分類為已終止經營，則會於損益表按單一數額呈列，當中包含：

- 已終止經營業務的稅後溢利或虧損；及
- 就構成已終止經營業務的資產或出售組別，計量公允價值減銷售成本或於出售時確認的稅後損益。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(u) 關聯人士

(a) 一方或該人士之近親於下列情況會被視為與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團的母公司之主要管理層成員。

(b) 某一公司於符合下列任何條件時會被視為與本集團有關連：

- (i) 該公司與本集團屬同一集團之成員公司(即各自之母公司、子公司及同系子公司彼此有關連)；
- (ii) 某一公司為另一公司之聯營公司或合營企業(或另一公司為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (iii) 雙方均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 某一公司為某一第三方之合營企業，而另一公司則為該第三方之聯營公司；
- (v) 該公司為本集團或與本集團有關連之公司就僱員福利設立之離職後受益計劃；
- (vi) 該公司受(a)所識別之人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所識別之人士對該公司有重大影響力或屬該公司(或該公司母公司)之主要管理層成員；或
- (viii) 該公司或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親指與該公司交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

(以港幣列示，另有指明者除外)

2 主要會計政策 (續)

(v) 分部報告

經營分部及合併財務報表中各分部項目金額乃根據定期向本集團最高級行政管理層提供，以讓本集團向不同業務及地區分配資源並評估其表現之財務資料辨認。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併，惟分部之間如有類似經濟特點，並且在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用於分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面類似則除外。對於並非個別重大之經營分部，假如符合大部分此等準則，則可能會被合併。

3 會計估計及判斷

估計不確定因素之主要來源及應用本集團會計政策時作出之主要會計判斷闡述如下。

(a) 投資性房地產估值

如附註12所述，投資性房地產按照獨立專業測量師行進行之估值以公允價值計量，當中考慮市場可比交易、租金收入、期內回報率及復歸收益潛力。

於釐定投資性房地產之公允價值時，測量師依據之估值方法涉及若干估計，包括同一位置及狀況之類似房地產現時活躍市場市價以及合適之定期收益率及復歸收益潛力。於依賴估值報告時，管理層已作出判斷，並相信估值反映各報告期末之現行市況。

(b) 即期及遞延所得稅之估計

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。釐定所得稅撥備金額及繳付相關所得稅之時間時須作出重大判斷。本集團根據對稅務規則之理解，按管理層之最佳估計確認所得稅及其他稅項。最終稅務結果可能有別於初始入賬之金額，而該等差額將影響與當地稅務機關落實稅務計算方法之期間之所得稅費用。

(以港幣列示，另有指明者除外)

4 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
	24,560	24,044
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	—
	44,863	24,044

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於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。

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	27,482	23,680
第二年至第五年(包括首尾兩年)	103,052	98,866
五年後	29,313	43,277
	159,847	165,823

平均租期一般議定為一至十年(二零一九年：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。

(以港幣列示，另有指明者除外)

5 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。

(以港幣列示，另有指明者除外)

5 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
	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)
	持續經營業務			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)

(以港幣列示，另有指明者除外)

5 分部資料(續)

分部資產及負債

	持續經營業務					
	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				764,710		
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				144,324		
	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				698,094	1,346	699,440
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				113,626	—	113,626

(以港幣列示，另有指明者除外)

5 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
	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(附註13(a))	—	14	3,252	655	3,921
購建無形資產(附註7(c)及14)	—	—	1,625	—	1,625
無形資產攤銷(附註7(c)及14)	—	—	41	—	41
商標攤銷(附註7(c)及15)	—	—	—	20	20
物業、廠房及設備折舊(附註7(c)及13(a))	98	2	53	986	1,139
使用權資產折舊(附註7(c)及13(b))	—	—	1,692	1,817	3,509
投資性房地產估值淨收益(附註12)	(954)	—	—	—	(954)
折算淨虧損	1	—	—	510	511
銀行利息收入(附註6)	(76)	(1)	(15)	(1,085)	(1,177)
所得稅費用(附註8)	3,762	32	3	—	3,797

(以港幣列示，另有指明者除外)

5 分部資料(續)

其他分部資料(續)

	持續經營業務				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	企業/未分配 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						
購建物業、廠房及設備(附註13(a))	55	—	90	1,445	1,590	395
購建投資性房地產	22,850	—	—	—	22,850	—
購建商標(附註15)	—	—	—	62	62	—
商標攤銷(附註7(c)及15)	—	—	—	17	17	—
物業、廠房及設備折舊(附註7(c)及13(a))	173	—	3	839	1,015	6
使用權資產折舊(附註13(b))	—	—	52	1,409	1,461	988
提早結束租賃的收益(附註10(a)及13(b))	—	—	—	—	—	(2,159)
處置物業、廠房及設備虧損(附註10(a))	—	—	—	—	—	7,722
撤銷其他應收款(附註10(a))	—	—	—	—	—	262
投資性房地產估值淨收益(附註12)	(10,621)	—	—	—	(10,621)	—
折算淨虧損	—	—	—	237	237	—
銀行利息收入(附註6)	(49)	—	—	(1,582)	(1,631)	(11)
所得稅費用/(抵免)(附註8)	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。

(以港幣列示，另有指明者除外)

6 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5)	1,177	1,631
政府補助	378	—
雜項	62	9
	1,617	1,640

7 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(附註13(b)及19(c))	516	85

	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)	929	928
	14,940	12,799

(以港幣列示，另有指明者除外)

7 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929,000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(附註5及15)	20	17
無形資產攤銷(附註5及14)	41	—
折舊		
— 擁有的物業、廠房及設備(附註5及13(a))	1,139	1,015
— 使用權資產(附註5及13(b))	3,509	1,461
確認為開支計入銷售成本之存貨成本(附註17)	16,429	—
短期租賃費用(附註13(b))	738	960
折算淨虧損	511	237
租金收入總額	(24,560)	(24,044)
減：直接營業費用	2,090	2,173
租金收入淨額	(22,470)	(21,871)

(以港幣列示，另有指明者除外)

8 所得稅

(a) 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(附註22)	2,584	4,065
所得稅費用(附註5)	3,797	5,395

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。

(以港幣列示，另有指明者除外)

8 所得稅(續)

(b) 所得稅費用與會計利潤按適用稅率計算之所得稅對賬：

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
稅前利潤	207	9,932
稅前利潤按稅率16.5%計算之所得稅	34	1,639
境外司法權區業務不同稅率之影響	496	526
不可扣稅費用之稅務影響	3,174	3,118
毋須納稅收入之稅務影響	(508)	(456)
尚未確認稅務虧損之稅務影響	859	568
尚未確認過往已動用稅務虧損的稅務影響	(123)	—
尚未確認其他暫時性差異的稅務影響	(135)	—
所得稅費用	3,797	5,395

(以港幣列示，另有指明者除外)

9 董事酬金及最高薪人士

(a) 董事酬金

根據公司條例第383(1)條及香港法例第622章公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事酬金如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

來自持續經營業務	袍金	薪金及	退休受益	酌情花紅	合計
	港幣千元	其他福利 港幣千元	計劃供款 港幣千元	港幣千元	港幣千元
主席兼執行董事					
江天先生(iii)	—	136	59	—	195
執行董事					
侯瓊萱女士	280	1,185	18	330	1,813
龔標先生	280	944	59	—	1,283
江嘉寶女士(i)	277	397	56	—	730
非執行董事					
齊越先生	280	15	—	—	295
獨立非執行董事					
胡堅幸先生	280	15	—	—	295
蔣旭熙先生	280	15	—	—	295
季青先生	280	15	—	—	295
	1,957	2,722	192	330	5,201

(以港幣列示，另有指明者除外)

9 董事酬金及最高薪人士(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

來自持續經營業務及 已終止經營業務	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休受益 計劃供款 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	合計 港幣千元
主席兼執行董事					
江天先生(iii)	280	2,051	115	—	2,446
執行董事					
侯瓊萱女士	280	1,185	18	330	1,813
龔標先生	280	996	115	—	1,391
高克勤先生(ii)	230	501	96	—	827
非執行董事					
齊越先生	280	15	—	—	295
獨立非執行董事					
胡堅幸先生	280	15	—	—	295
蔣旭熙先生	280	15	—	—	295
季青先生	280	15	—	—	295
	2,190	4,793	344	330	7,657

附註：

- (i) 該董事於二零二零年一月六日獲委任。
- (ii) 該董事於二零一九年十一月一日辭任。
- (iii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事放棄港幣2,189,000元的酬金(二零一九年：零)。
- (iv) 酌情表現花紅乃參照個人表現釐定。

(以港幣列示，另有指明者除外)

9 董事酬金及最高薪人士(續)

(b) 最高薪人士

在本集團五名最高薪人士當中，三名(二零一九年：四名)為本公司董事，彼等之酬金已列於上文附註(a)之披露資料。餘下兩名(二零一九年：一名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪金及其他福利	1,521	871
酌情花紅	—	67
退休福利成本 — 設定供款計劃	36	18
	1,557	956

酬金範圍如下：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
零至1,000,000元	2	1

附註：

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何董事或最高薪人士支付或應付任何酬金，作為招攬彼等加盟本集團或於加盟本集團時之酬金或作為離職補償(二零一九年：零)。

(以港幣列示，另有指明者除外)

10 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，並已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，與持續經營業務分別呈列。

(a) 已終止經營業務的業績：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	—	—
銷售成本	—	—
毛利	—	—
其他收入	—	2,170
管理費用	—	(11,517)
業務虧損	—	(9,347)
財務費用	—	(360)
稅前虧損	—	(9,707)
所得稅	—	—
已終止經營業務之本年度虧損	—	(9,707)
每股基本及攤薄虧損(港仙)	—	(2.81)

由於終止汽車業務分部，本集團分別就該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(見附註5)。

(以港幣列示，另有指明者除外)

10 已終止經營業務 (續)

(a) 已終止經營業務的業績：(續)

於二零一九年，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(見附註19(c))，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(見附註5)。

已終止經營業務的每股基本虧損為2.81港仙乃根據附註11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元及普通股之每股基本虧損之加權平均數計算所得。

(b) 已終止經營業務產生的現金流量：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營活動使用之現金淨值	—	(3,914)
投資活動使用之現金淨值	—	(384)
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	—	(5,261)

(以港幣列示，另有指明者除外)

11 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	(3,527)	—	(3,527)	4,537	(9,707)	(5,170)

	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	345,374,910	345,374,910

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。

12 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(附註13)	(3,759)	—
公允價值變動：		
— 由持有待售房地產轉入投資性房地產(附註5)	—	14,328
— 本集團持有之投資性房地產(附註5)	954	(3,707)
於十二月三十一日	606,764	571,095

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。

(以港幣列示，另有指明者除外)

12 投資性房地產 (續)

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」)收購十一個相鄰的雙層商舖單位，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。

(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：		
一 中期租賃	606,764	571,095

(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。

(以港幣列示，另有指明者除外)

12 投資性房地產 (續)

(b) 投資性房地產之公允價值計量 (續)

公允價值層級 (續)

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。

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

(以港幣列示，另有指明者除外)

12 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。

(以港幣列示，另有指明者除外)

13 物業、廠房及設備以及使用權資產

(a) 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 港幣千元	在建工程 港幣千元	持作自用 土地及樓宇 所有權權益 港幣千元	合計 港幣千元
成本：						
於二零一九年一月一日	1,173	1,470	1,505	7,334	—	11,482
折算調整	—	(24)	(25)	(25)	—	(74)
新增(附註5)	—	1,442	148	395	—	1,985
處置	—	—	(26)	(7,704)	—	(7,730)
於二零一九年十二月三十一日	1,173	2,888	1,602	—	—	5,663
於二零二零年一月一日	1,173	2,888	1,602	—	—	5,663
折算調整	83	96	185	45	222	631
轉撥自投資性房地產(附註12)	—	—	—	—	3,759	3,759
新增(附註5)	1,413	—	1,745	763	—	3,921
處置	—	—	—	—	—	—
於二零二零年十二月三十一日	2,669	2,984	3,532	808	3,981	13,974
累積折舊：						
於二零一九年一月一日	596	652	844	—	—	2,092
折算調整	—	(3)	(16)	—	—	(19)
本年計提(附註5及7(c))	224	539	258	—	—	1,021
處置	—	—	(8)	—	—	(8)
於二零一九年十二月三十一日	820	1,188	1,078	—	—	3,086
於二零二零年一月一日	820	1,188	1,078	—	—	3,086
折算調整	3	30	63	—	1	97
本年計提(附註5及7(c))	281	610	221	—	27	1,139
處置	—	—	—	—	—	—
於二零二零年十二月三十一日	1,104	1,828	1,362	—	28	4,322
賬面淨值：						
於二零二零年十二月三十一日	1,565	1,156	2,170	808	3,953	9,652
於二零一九年十二月三十一日	353	1,700	524	—	—	2,577

(以港幣列示，另有指明者除外)

13 物業、廠房及設備以及使用權資產 (續)

(b) 使用權資產

以下為通過相關資產的類別分析之使用權資產賬面淨值：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
自用之租賃物業，按折舊成本列賬	24,883	4,990

以下為於損益中確認之租賃費用項目之分析：

	二零二零年 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
提早結束租賃的收益(附註5)	—	—	(2,159)	(2,159)
使用權資產之折舊費用(附註5)	3,509	1,461	988	2,449
租賃負債利息(附註7及19(c))	516	85	360	445
土地及樓宇短期租賃費用(附註7)	738	960	—	960
低價值資產租賃費用	18	20	—	20
已收與新型冠狀病毒病相關的租金優惠(附註19(c))	(56)	—	—	—

於年內，新增使用權資產為港幣22,005,000元(二零一九年：港幣6,451,000元)(附註19(c))。此金額與新租賃合約項下之應付資本化租賃付款直接相關。

(以港幣列示，另有指明者除外)

13 物業、廠房及設備以及使用權資產 (續)

(b) 使用權資產 (續)

於二零一九年，鑑於經濟環境轉變，本集團就汽車分部租賃協議之提早終止選擇權。因提早終止租賃而已於損益中確認轉回租賃負債收益港幣2,159,000元，高於使用權資產賬面值。

租賃總現金流出量及租賃負債的到期分析分別載列於附註19(c)及21。

誠如附註2(c)所披露，本集團已提早採納有關香港財務報告準則第16號「租賃，與新型冠狀病毒病相關的租金優惠」修訂本，並將該修訂本引入的實際權宜方法適用於本集團於期內收取的所有合資格租金優惠。在二零二零年，為限制新型冠狀病毒病傳播，實施嚴格社交距離及旅遊限制措施，在此期間，本集團收到固定租金折扣形式的租金優惠。

本集團已通過租賃協議獲得將租賃物業作為其辦公室、倉庫和零售店的使用權。初始租賃年期一般為一至十年。租賃付款一般每一至兩年增加一次，以反映市場租金。

(以港幣列示，另有指明者除外)

14 無形資產

	電腦軟件 港幣千元
成本：	
於二零二零年一月一日	—
折算調整	96
新增(附註5)	1,625
處置	—
於二零二零年十二月三十一日	1,721
累計折舊：	
於二零二零年一月一日	—
折算調整	3
本年計提(附註5及7(c))	41
處置	—
於二零二零年十二月三十一日	44
賬面淨值：	
於二零二零年十二月三十一日	1,677

年度無形資產攤銷計提已包括於合併損益表之管理費用一欄。

(以港幣列示，另有指明者除外)

15 商標

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
成本：		
於一月一日	187	126
新增(附註5)	—	62
折算調整	3	(1)
於十二月三十一日	190	187
累積攤銷：		
於一月一日	35	18
本年計提(附註5及7(c))	20	17
折算調整	1	—
於十二月三十一日	56	35
於十二月三十一日(附註31)	134	152

年度攤銷計提已包括於合併損益表中之管理費用一欄。

16 持有待售房地產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
持有待售房地產		
— 土地租賃預付款項	418	392
— 樓宇	851	797
	1,269	1,189

計入持有待售房地產之土地租賃預付款項之賬面金額港幣418,000元(二零一九年：港幣392,000元)指本集團根據中期租賃持有之土地權益。

(以港幣列示，另有指明者除外)

17 存貨

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
零售業務		
— 商品	3,905	—

金額約港幣16,429,000元之存貨成本(二零一九年：無)已包括於「銷售成本」為開支(附註7(c))。

18 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))	4,382	5,901
於十二月三十一日之賬面金額	18,386	16,340
減：流動部分	(4,891)	(6,756)
非流動部分	13,495	9,584

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(附註30(d))	—	—
應收賬款及租金淨額	1,387	2,305

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：零)。

(以港幣列示，另有指明者除外)

18 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。本集團的信貸政策及應收賬款之信貸風險的進一步詳情載於附註30(d)。

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
	1,387	2,305

(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
	16,999	14,035

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。

19 短期銀行存款／銀行存款及現金**(a) 短期銀行存款**

於二零二零年十二月三十一日之短期銀行存款指原到期日為三個月或以下之定期存款。短期存款按介乎0.14厘至3.02厘(二零一九年：0.50厘至3.02厘)之市場年利率計息。

(以港幣列示，另有指明者除外)

19 短期銀行存款／銀行存款及現金 (續)

(b) 銀行存款及現金

銀行存款及現金包括本集團持有之現金。銀行現金按以每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。

本集團港幣16,777,000元之現金(二零一九年：港幣7,171,000元)乃以人民幣計值，存於中國多間銀行，受外匯管制。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

(c) 籌資活動產生之負債對賬

下表詳述本集團來自籌資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。籌資活動產生之負債的負債現金流量已(或未來現金流量將)於本集團合併現金流量表分類為來自籌資活動之現金流量：

	租賃負債	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	5,024	14,334
籌資現金流量變動		
已付租金之本金部分	(3,302)	(2,383)
已付租金之利息部分	(516)	(91)
籌資現金流量變動總額	(3,818)	(2,474)
折算調整	1,409	(50)
其他變動		
期內訂立新租賃之租賃負債增加(附註13(b))	22,005	6,451
利息開支(附註13(b))	516	445
與新型冠狀病毒病相關的租金優惠(附註13(b))	(56)	—
提早終止租賃(附註10)	—	(13,682)
	22,465	(6,786)
於十二月三十一日	25,080	5,024

(以港幣列示，另有指明者除外)

19 短期銀行存款／銀行存款及現金 (續)**(d) 租賃現金流出總量**

計入現金流量表之租賃的現金流出金額包括以下項目：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營現金流量內	756	980
籌資現金流量內	3,818	2,474
	4,574	3,454

該等金額與截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之已付租金有關。

20 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	25,878	23,979
	26,001	23,979

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
零至三十日	123	—

(以港幣列示，另有指明者除外)

21 租賃負債

須償還之租賃負債如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	4,108	2,234
一年後但兩年內	3,987	846
兩年後但五年內	9,174	1,944
五年後	7,811	—
	20,972	2,790
	25,080	5,024

(以港幣列示，另有指明者除外)

22 遞延所得稅

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團確認之遞延所得稅負債／(資產)構成及其變動如下：

	稅法加速折舊及 實際租金 港幣千元	投資性 房地產重估 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一九年一月一日	12,334	65,646	(129)	77,851
折算調整	(277)	(1,360)	—	(1,637)
於損益扣除(附註8(a))	1,767	2,169	129	4,065
於二零一九年十二月三十一日及 於二零二零年一月一日	13,824	66,455	—	80,279
折算調整	1,021	4,562	—	5,583
於損益扣除(附註8(a))	1,459	1,125	—	2,584
於二零二零年十二月三十一日	16,304	72,142	—	88,446

於二零二零年十二月三十一日，本集團有未動用稅務虧損港幣9,504,000元(二零一九年：港幣4,487,000元)可與未來利潤抵銷。由於相關稅務司法權區及實體不大可能產生足夠未來應納稅利潤可供動用有關虧損，故本集團無就該等稅務虧損確認遞延所得稅資產。該等稅務虧損並無到期日。

根據中國企業所得稅法，向中國子公司就其自二零零八年一月一日起賺取之利潤所宣派之股息徵收預扣稅。本集團並未於合併財務報表就若干歸屬於中國子公司累積利潤之暫時差額港幣3,441,000元(二零一九年：港幣2,721,000元)計提遞延所得稅，原因為本集團能控制轉回暫時差額之時間，且該等子公司不大可能於可見將來分派該等利潤。

(以港幣列示，另有指明者除外)

23 資本、儲備及股息

(a) 股本

已發行及繳足普通股	於二零二零年十二月三十一日		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
於年初	345,374,910	193,246	345,374,910	193,246
於年末(附註28)	345,374,910	193,246	345,374,910	193,246

根據公司條例第135條，本公司的普通股不會有面值。

(b) 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。

(c) 儲備之性質及用途

(i) 匯兌儲備

匯兌儲備包括折算海外業務財務報表所產生之所有外幣折算差額，根據附註2(s)所載會計政策處理。

(ii) 法定公積金

根據中國公司法及本集團中國子公司之組織章程細則，該等公司應當提取按照適用於在中國註冊成立之實體的相關會計原則及財務法規計算之稅後淨利潤的10%列入法定盈餘公積金，直至累計額為註冊資本的50%以上。

(以港幣列示，另有指明者除外)

23 資本、儲備及股息 (續)**(d) 本公司之儲備變動**

本集團合併權益各部分之年初及年末餘額對賬載於合併權益變動表。本公司儲備於年初與年末間之變動詳情載列如下：

	未分配利潤 港幣千元
於二零一九年一月一日	167,903
本年度虧損	(15,109)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日 (附註31)	152,794
本年度虧損	(25,300)
於二零二零年十二月三十一日 (附註31)	127,494

購股權

本公司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。該計劃之合資格參與者包括本公司或其任何子公司或任何投資公司(本集團持有任何股權之任何公司)之任何僱員(不論全職或兼職僱員)或執行董事；本公司、其任何子公司或本公司任何投資公司之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；本集團任何成員公司或任何投資公司之任何貨品或服務供應商；本集團或任何投資公司之任何客戶；向本集團或任何投資公司提供研發或其他技術支援之任何人士或公司；以及本集團任何成員公司或任何投資公司之任何股東或本集團任何成員公司或任何投資公司發行之證券之任何持有人。該計劃由本公司股東於二零一零年五月十四日採納及批准，且於二零二零年五月十三日屆滿。

(以港幣列示，另有指明者除外)

23 資本、儲備及股息 (續)

(d) 本公司之儲備變動 (續)

購股權 (續)

於整個計劃期間，概無根據該計劃授予任何購股權，且於該計劃到期後概無根據其進一步授出購股權。

24 資本承擔

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團未於財務報表提供之資本承擔如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已訂約：		
— 零售業務	1,675	108

25 資產抵押

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團概無向銀行及財務機構抵押任何資產，以取得借款及銀行融資。

(以港幣列示，另有指明者除外)

26 於子公司之權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
以成本計量之非上市股份(附註31)	80,079	80,079

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事之結論為該等投資均可全數收回。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之子公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點/國家	已發行股本	本公司所持 已發行股本百分比		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
直接持有：					
Adamgate Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
龍智控股有限公司	英屬維爾京群島	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
至惠集團有限公司	英屬維爾京群島	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
Poppins Properties Limited	英屬維爾京群島	55,603股每股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
華季投資有限公司	英屬維爾京群島	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股
錦楓投資有限公司	英屬維爾京群島	1股面值1美元之普通股	100%	100%	投資控股

(以港幣列示，另有指明者除外)

26 於子公司之權益 (續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點/國家	已發行股本	本公司所持 已發行股本百分比		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
間接持有：					
加凱投資有限公司	香港	兩股普通股	100%	100%	於中國上海之房地產投資
和志發展有限公司	香港	兩股普通股及兩股無投票權遞延股份(ii)	100%	100%	於中國上海之房地產投資
國南投資有限公司	香港	兩股普通股	100%	100%	於中國海南之房地產投資
振盛企業有限公司	香港	兩股普通股及兩股無投票權遞延股份(ii)	100%	100%	於中國上海之房地產投資
天禧嘉星控股集團有限公司	香港	一股普通股	100%	100%	投資控股
大中華集團有限公司(vi)	香港	一股普通股	100%	100%	投資控股
博平置業(上海)有限公司(i)	中國	註冊資本8,460,000美元	100%	100%	於中國上海之房地產投資
上海誠致汽車銷售有限公司(i)及(iv)	中國	註冊資本20,000,000人民幣	—	100%	汽車銷售及提供汽車第三產業服務
上海天禧車業服務有限公司(i)及(v)	中國	註冊資本10,000,000人民幣	—	100%	汽車銷售及提供汽車第三產業服務

(以港幣列示，另有指明者除外)

26 於子公司之權益 (續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點/國家	已發行股本	本公司所持 已發行股本百分比		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
間接持有：					
鞍山天禧海嘉商業銷售有限公司 (i)及(vii)	中國	註冊資本10,000,000人民幣	100%	100%	於中國鞍山提供 房地產相關服務
天禧海嘉(上海)商務管理有限 公司(i)	中國	註冊資本25,000,000人民幣	100%	100%	投資控股
橘面(上海)餐飲有限公司 (i)及(viii)	中國	註冊資本3,000,000人民幣	100%	100%	於中國進行零售銷售 及餐飲
上海大橘便利店有限公司(i)及(ix)	中國	註冊資本20,000,000人民幣	100%	100%	於中國進行零售銷售 及餐飲
上海大木矛岡便利店有限公司(x)	中國	註冊資本10,000,000人民幣	100%	—	於中國進行零售銷售 及餐飲
鞍山大木矛岡便利店有限公司(x)	中國	註冊資本5,000,000人民幣	100%	—	於中國進行零售銷售 及餐飲
上海徐好婆食品銷售有限公司(x)	中國	註冊資本5,000,000人民幣	51%	—	於中國進行零售銷售 及餐飲

(以港幣列示，另有指明者除外)

26 於子公司之權益 (續)

附註：

- (i) 該公司為中國外商獨資企業。於英文版本中出現之該公司英文名稱僅供參考之用。該公司之中文名稱為其正式名稱。
- (ii) 非本集團持有之遞延股份實際上無權收取股息，亦無權收取相關公司任何股東大會之通告或出席該等大會或於會上投票，亦無權於清盤時收取任何分派。
- (iii) 於年末或年內任何時間，各子公司概無任何發行在外之債務證券(二零一九年：無)。
- (iv) 該公司已於二零二零年六月三日取消註冊。
- (v) 該公司已於二零二零年一月三日取消註冊。
- (vi) 該公司於二零一九年由天禧海嘉控股集團有限公司更改名稱為大中華集團有限公司。
- (vii) 該公司於二零一九年從鞍山建新物業管理有限公司更改名稱為鞍山天禧海嘉商業銷售有限公司。
- (viii) 該公司於二零一九年由小野牛(上海)餐飲有限公司更改名稱為橘面(上海)餐飲有限公司。
- (ix) 該公司於二零一九年由上海世芬便利店有限公司更改名稱為上海大橘便利店有限公司。
- (x) 該公司為中國內資企業。於英文版本中出現之該公司英文名稱僅供參考之用。該公司之中文名稱為其正式名稱。

27 關聯人士交易

除此等合併財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯人士進行以下重大交易：

(a) 主要管理人員薪酬

主要管理層薪酬指附註9(a)所披露之董事薪酬。

薪酬總額計入「員工成本」(見附註7(b))。

(以港幣列示，另有指明者除外)

27 關聯人士交易 (續)

(b) 其他關聯人士交易

(i) 重大關聯人士交易

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團曾與以下關聯人士進行交易：

訂約方名稱	交易性質	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))	— 已付短期租金	734	—
	— 員工膳食費	63	—
	— 零售銷售	463	—
	— 添置使用權資產	1,091	—
上海優怡酒業有限公司(附註(b))	— 零售銷售	612	—

(ii) 與關聯人士結餘

於二零二零年十二月三十一日，本集團有以下與關聯人士結餘：

	於二零二零年 十二月三十一日 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))	381	—
租賃負債	1,052	—

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，並已於二零二零年九月取消註冊。

(以港幣列示，另有指明者除外)

28 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團旗下公司將有能力持續經營，並同時通過優化債務及股本平衡，盡量增大持份者之回報。

本集團之資本結構包括歸屬於本公司擁有人之權益(包括分別於附註23及合併權益變動表內披露之已發行股本及儲備)。

本公司董事定期覆核資本結構。作為有關覆核之一部分，本公司董事在計及可用資金來源後編製年度預算。根據擬訂年度預算，本公司董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據管理層之推薦意見，本集團將在有需要時通過支付股息、發行新股、回購股份及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

於報告日期之資本對整體融資比率如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
資本		
權益合計	620,386	585,814
整體融資		
借款	—	—
資本對整體融資比率	不適用	不適用

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之整體策略維持不變。

29 公允價值計量

(a) 以公允價值計量之金融工具

於二零二零年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) 並非以公允價值計量之金融工具

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本集團按攤銷成本計量之金融工具之賬面值與其公允價值並無重大差異。

(以港幣列示，另有指明者除外)

30 財務風險管理

(a) 財務風險管理目標

管理層透過分析風險程度及大小之內部風險報告，監控及管理於日常業務過程及投資活動中訂立之金融工具之財務風險。該等風險包括市場風險（包括外幣風險及利率風險）、信用風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效執行適當措施。

本集團所面臨之市場風險或管理及計量風險之方式並無任何變化。

(b) 外幣風險

本集團於中國之主要業務以該業務之本位貨幣人民幣記賬，因此，本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日不再面臨重大外幣風險。

導致出現此項風險之貨幣主要包括港幣、美元及人民幣。由於港幣與美元掛鈎，故有關該等貨幣之風險被視為甚微。於報告日期，本集團以外幣記賬之貨幣資產及負債淨狀況（不包括港幣及美元）之賬面金額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
淨貨幣資產		
人民幣	40,418	41,905

由於管理層認為本集團並無面臨重大外幣風險，故並無就報告期進行敏感性分析。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，中國政府日後可能酌情限制就經常賬交易兌換外幣。外匯管制體系變動可妨礙本集團充份滿足外幣需要，本集團未必能以外幣向股東派付股息。

(以港幣列示，另有指明者除外)

30 財務風險管理 (續)

(c) 利率風險

非衍生金融資產及金融負債

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團面臨與銀行存款有關之現金流量利率風險。

管理層認為，由於存款利率水平低，有關銀行存款之利率風險甚低。

(d) 信用風險

信用風險是指交易對手違反合約義務導致本集團財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自應收賬款。本集團所面臨因現金及現金等價物而產生的信貸風險有限，因為交易對手為信貸評級良好的銀行，而本集團認為信貸風險較低。

應收賬款

本集團的信貸風險主要受各客戶的個別特點影響，而非客戶經營所在的行業或國家，因此高度集中的信貸風險主要產生於本集團與個別客戶有重大業務往來時。

於報告期末，75.28%及86.74% (二零一九年：85.40%及100%) 的應收賬款分別來自本集團於投資性房地產分部的最大客戶及五大客戶。

須對所有要求一定金額信貸之客戶進行個別信貸評估。有關評估集中於客戶過往支付到期款項之記錄及目前付款能力，並計及客戶獨有以及有關客戶經營所在經濟環境之資料。租務按金乃從租戶收回。

本集團以相當於全期預期信貸損失使用撥備矩陣計算之金額計量應收賬款之損失準備。由於本集團的過往信貸損失經驗並未顯示不同客戶分部的損失模式存在重大差異，基於逾期狀態的損失準備並無在本集團不同客戶群間進一步區分。

(以港幣列示，另有指明者除外)

30 財務風險管理 (續)

(d) 信用風險 (續)

應收賬款 (續)

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本集團評估確認根據香港財務報告準則第9號並沒有重大損失準備。

預期損失率按過往三年的實際虧損經驗計算。此等比率為反映期內(往績數據已在期間收集)經濟狀況差異、目前狀況及本集團對應收賬款預期存續期的經濟狀況之意見，而加以調整。

年內應收賬款之損失準備賬變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
根據香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號於一月一日之餘額	—	102
於年內撇銷金額	—	(101)
折算調整	—	(1)
於十二月三十一日之餘額(附註18(a))	—	—

(e) 流動資金風險

流動資金風險最終由本公司董事會負責管理，其已就本集團之短期、中期及長期資金之管理與流動資金管理規定，建立一套恰當之流動資金風險管理體制。本集團通過持續監控預測及實際現金流量，維持充足儲備，從而管理流動資金風險。

下表列示本集團金融租賃負債於報告期末之餘下合約到期情況，乃根據合約非貼現現金流量(包括使用合約利率或(如為浮息)於報告期末的即期利率計算的利息付款)及本集團可能被要求支付的最早日期作出。

	二零二零年 合約未貼現現金流出						二零一九年 合約未貼現現金流出					
						於十二月						於十二月
	一年內 或按要求 港幣千元	一年後 但兩年內 港幣千元	兩年後 但五年內 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元	一年內 或按要求 港幣千元	一年後 但兩年內 港幣千元	兩年後 但五年內 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
租賃負債	5,242	4,924	10,977	8,777	29,920	25,080	2,409	972	2,077	—	5,458	5,024

其他金融負債之合約現金流量與於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之財務狀況表上之賬面值相等。

(以港幣列示，另有指明者除外)

31 本公司之財務狀況表

	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			
於子公司之權益	26	80,079	80,079
物業、廠房及設備		198	486
使用權資產		282	1,972
商標	15	134	152
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金		—	493
		80,693	83,182
流動資產			
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金		1,018	617
應收子公司款項		289,751	283,663
短期銀行存款		69,476	56,616
銀行存款及現金		6,928	37,102
		367,173	377,998
流動負債			
其他應付款及預提費用		2,307	2,731
租賃負債		290	1,708
應付子公司款項		124,529	110,411
		127,126	114,850
流動資產淨值			
		240,047	263,148
總資產減流動負債			
		320,740	346,330
非流動負債			
租賃負債		—	290
資產淨值			
		320,740	346,040
股本及儲備			
股本	23(a)	193,246	193,246
儲備	23(d)	127,494	152,794
權益合計			
		320,740	346,040

已於二零二一年三月二十六日獲董事會批准及授權刊發，由下列董事代表簽署：

侯瓊萱
董事

江嘉寶
董事

(以港幣列示，另有指明者除外)

32 直接及最終控股人士

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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，而本集團之最終控股人士為江天先生。希景集團有限公司並無編製公開之財務報表。

33 已頒佈但於截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未生效之修訂本、新訂準則及詮釋可能產生之影響

截至本合併財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間尚未生效，而本合併財務報表亦尚未採納之香港財務報告準則之修訂本及新訂準則。

該等變動可能與本集團有關者如下。

	於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第3號修訂本「對概念框架的提述」	二零二零年一月一日
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」	二零二零年一月一日
香港會計準則第37號修訂本「虧損性合約 — 履行合約之成本」	二零二零年一月一日
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	二零二零年一月一日

本集團現正評估該等修訂本及新訂準則於首次應用期間之預期影響。迄今總括採納以上準則後對合併財務報表並無重大影響。

主要房地產附表

主要房地產附表

本集團於二零二零年十二月三十一日之主要投資性房地產及持有待售房地產詳情如下：

A 投資性房地產

位置	概約實用面積 (平方呎)	用途	歸屬於本集團 之權益	租期
中國				
中國上海市長寧區虹梅路 3887弄君悅服務式公寓 2號樓404、504、604、 704及804室	10,903	出租住宅公寓	100%	中期
中國上海市長寧區虹梅路 3887弄君悅服務式公寓 1號樓2及3樓商業樓層	40,734	出租商舖	100%	中期
中國上海市長寧區虹梅路 3887弄君悅服務式公寓 1號樓4樓會所及地庫38、 39、40、41及60號停車位	10,958(會所)	出租商舖及停車場	100%	中期
中國上海市長寧區虹梅路 3887弄君悅服務式公寓 1號樓1樓(地下)商場	16,685	出租商舖	100%	中期

主要房地產附表 (續)

A 投資性房地產 (續)

位置	概約實用面積		歸屬於本集團	
	(平方呎)	用途	之權益	租期
中國上海市靜安區延安西路396號 鎮寧路168號美麗園公寓 1樓西翼、2樓西翼、3樓西翼及 地庫1至3層西翼	75,722	出租商舖及停車場	100%	中期
中國上海市靜安區延安西路396號鎮寧路 168號美麗園公寓6D、6E、14C、 17A、17D、23D、23E、27D及27E室	16,216	出租住宅公寓	100%	中期
中國海南省海口市銀谷苑5座12樓G室	1,163	出租住宅公寓	100%	中期
中國遼寧省鞍山市科技東路58號嘉寶新城 1樓及2樓商舖單位S17至S25號	22,991	出租商舖	100%	中期

主要房地產附表 (續)

B 持有待售房地產

位置	概約實用面積		歸屬於本集團	
	(平方呎)	用途	之權益	租期
中國				
中國上海市靜安區延安西路396號及 鎮寧路168號 美麗園公寓27C室	977	出售住宅公寓	100%	中期

截至十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
持續經營業務					
收入	44,863	24,044	24,349	22,448	21,336
稅前利潤／(虧損)	207	9,932	(1,636)	61,589	17,467
所得稅	(3,797)	(5,395)	(2,278)	(15,003)	(3,253)
持續經營業務之本年度(虧損)／利潤	(3,590)	4,537	(3,914)	46,586	14,214
已終止經營業務：					
已終止經營業務之虧損	—	(9,707)	(2,782)	—	45,476
歸屬於本公司權益股東之本年度(虧損)／利潤	(3,590)	(5,170)	(6,696)	46,586	59,690
應佔虧損					
— 本公司權益股東	(3,527)	(5,170)	(6,696)	46,586	59,690
— 非控股權益	(63)	—	—	—	—

資產及負債

於十二月三十一日

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
總資產	764,710	699,440	711,577	740,861	520,608
總負債	(144,324)	(113,626)	(109,850)	(110,082)	(89,143)
總權益	620,386	585,814	601,727	630,779	431,465
歸屬於本公司權益股東之總權益	619,553	—	—	—	—
非控股權益	833	—	—	—	—