

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)

截至二零二一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**」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「**本期間**」)之未經審核簡明合併財務業績，連同二零二零年同期之比較數字如下：

合併損益表

截至二零二一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	
		二零二一年	二零二零年
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	5	22,103	17,976
銷售成本		<u>(9,534)</u>	<u>(6,279)</u>
毛利		12,569	11,697
其他淨收入		503	950
投資性房地產估值淨收益	9	13,742	2,830
管理費用		(12,607)	(11,007)
銷售及分銷開支		<u>(6,757)</u>	<u>(663)</u>
經營利潤		7,450	3,807
財務費用	6(a)	<u>(618)</u>	<u>(121)</u>
稅前利潤	6(b)	6,832	3,686
所得稅	7	<u>(4,460)</u>	<u>(2,047)</u>
本期間利潤		<u>2,372</u>	<u>1,639</u>
以下人士應佔利潤			
— 本公司權益股東		3,177	1,639
— 非控股權益		<u>(805)</u>	<u>—</u>
本期間利潤		<u>2,372</u>	<u>1,639</u>
每股盈利	8		
— 基本及攤薄 (港仙)		<u>0.92</u>	<u>0.47</u>

合併全面收益表

截至二零二一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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
本期間利潤	2,372	1,639
本期間其他全面收益(稅後及重新分類調整後)：		
以後可重分類進損益的其他全面收益：		
— 境外司法權區業務外幣財務報表折算差額	<u>4,592</u>	<u>(9,180)</u>
本期間全面收益總額	<u>6,964</u>	<u>(7,541)</u>
歸屬於以下人士：		
— 本公司權益股東	7,761	(7,541)
— 非控股權益	<u>(797)</u>	<u>—</u>
本期間全面收益總額	<u>6,964</u>	<u>(7,541)</u>

合併財務狀況表

於二零二一年六月三十日 — 未經審核

(以港幣列示)

		於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
投資性房地產	9	625,195	606,764
物業、廠房及設備	10	13,444	9,652
使用權資產	11	26,292	24,883
無形資產		1,607	1,677
商標		124	134
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	12	14,534	13,495
		681,196	656,605
流動資產			
持有待售房地產		1,279	1,269
存貨		5,661	3,905
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	12	3,949	4,891
可收回稅項		—	10
短期銀行存款		59,754	69,476
銀行存款及現金		28,163	28,554
		98,806	108,105

合併財務狀況表(續)

於二零二一年六月三十日 — 未經審核

(以港幣列示)

		於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付款及預提費用	13	28,376	26,001
收到的租務按金		80	113
租賃負債		6,000	4,108
應付稅項		132	18
		<u>34,588</u>	<u>30,240</u>
流動資產淨值		<u>64,218</u>	<u>77,865</u>
總資產減流動負債		<u>745,414</u>	<u>734,470</u>
非流動負債			
收到的租務按金		4,779	4,666
租賃負債		20,717	20,972
遞延所得稅負債		92,568	88,446
		<u>118,064</u>	<u>114,084</u>
資產淨值		<u>627,350</u>	<u>620,386</u>
資本及儲備	14		
股本		193,246	193,246
儲備		433,992	426,307
歸屬於本公司權益股東之總權益		<u>627,238</u>	<u>619,553</u>
非控股權益		112	833
權益合計		<u>627,350</u>	<u>620,386</u>

合併權益變動表

截至二零二一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

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

簡明合併現金流量表

截至二零二一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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
經營活動		
經營活動使用之現金淨額	<u>(2,354)</u>	<u>(2,296)</u>
投資活動		
購建物業、廠房及設備	(4,884)	(616)
其他	<u>141</u>	<u>782</u>
投資活動(使用)/產生之現金淨額	<u>(4,743)</u>	<u>166</u>
籌資活動		
已付租金之本金部份	(2,847)	(1,492)
已付租金之利息部份	<u>(626)</u>	<u>(121)</u>
籌資活動使用之現金淨額	<u>(3,473)</u>	<u>(1,613)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(10,570)	(3,743)
於一月一日之現金及現金等價物	98,030	103,005
外幣匯率變動之影響	<u>457</u>	<u>(899)</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>87,917</u>	<u>98,363</u>
現金及現金等價物餘額分析		
銀行存款及現金	28,163	31,917
短期銀行存款	<u>59,754</u>	<u>66,446</u>
	<u>87,917</u>	<u>98,363</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二零二一年八月二十五日獲授權刊發。

中期財務資料乃根據與於二零二零年年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期於二零二一年年度財務報表反映之會計政策變動除外。任何會計政策變動之詳情載於附註3。

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

本中期財務資料載有簡明合併財務報表及經選定解釋附註。該等附註載有事件及交易之解釋，對理解本集團由二零二零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。

與截至二零二零年十二月三十一日止財政年度有關之財務資料乃作為比較資料而載入本中期財務資料，並不構成本公司於該財政年度之法定全年合併財務報表，惟源自該等財務報表。按照公司條例（香港法例第622章）（「公司條例」）第436條須披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部規定，向公司註冊處處長交付截至二零二零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

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

- 香港財務報告準則第16號修訂本「與新型冠狀病毒病相關的租金優惠」
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本「利率基準改革 — 第2階段」

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

4 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，向本公司執行董事（即主要營運決策者）報告之資料乃集中於本集團之經營部門。

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

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

報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零二一年六月三十日止六個月（「本期間」），不同經營分部之間並無進行分部間銷售（截至二零二零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、企業收入及費用及未分配財務費用。

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 除本集團總部之企業資產外，所有資產均分配至報告分部；及
- 除本集團總部之企業負債外，所有負債均分配至報告分部。

分部收入及業績

有關上述分部之資料呈報如下：

	房地產投資 港幣千元	房地產銷售及 房地產 相關服務 港幣千元	零售業務 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零二一年六月三十日				
止六個月				
報告分部收入	<u>13,079</u>	<u>1,851</u>	<u>7,173</u>	<u>22,103</u>
稅後報告分部利潤／(虧損)	19,482	174	(10,644)	9,012
企業費用淨額				(6,595)
未分配財務費用				<u>(45)</u>
本期間利潤				<u><u>2,372</u></u>
	房地產投資 港幣千元	房地產銷售及 房地產 相關服務 港幣千元	零售業務 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零二零年六月三十日				
止六個月				
報告分部收入	<u>11,779</u>	<u>338</u>	<u>5,859</u>	<u>17,976</u>
稅後報告分部利潤／(虧損)	10,105	68	(2,367)	7,806
企業費用淨額				(6,141)
未分配財務費用				<u>(26)</u>
本期間利潤				<u><u>1,639</u></u>

分部資產及負債

	房地產投資 港幣千元	房地產銷售及 房地產 相關服務 港幣千元	零售業務 港幣千元	合計 港幣千元
於二零二一年六月三十日				
報告分部資產	653,104	1,923	49,202	704,229
未分配企業資產				<u>75,773</u>
合併總資產				<u><u>780,002</u></u>
報告分部負債	103,223	16,943	27,814	147,980
未分配企業負債				<u>4,672</u>
合併總負債				<u><u>152,652</u></u>
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				<u>85,255</u>
合併總資產				<u><u>764,710</u></u>
報告分部負債	98,464	16,823	25,358	140,645
未分配企業負債				<u>3,679</u>
合併總負債				<u><u>144,324</u></u>

未分配企業資產主要包括本集團總部所使用之使用權資產及物業、廠房及設備、商標、作為本集團整體一般營運資金而持有之若干銀行存款及現金以及短期銀行存款，以及本集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之其他企業資產。

未分配企業負債主要包括本集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之企業負債。

地區資料

由於本集團於中國境外並無重大營運，故並無呈列地區分部資料。

5 收入

本集團之收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租金收入：		
商舖	11,587	10,380
住宅	1,249	1,209
停車位	262	249
	<u>13,098</u>	<u>11,838</u>
在香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約的收益		
零售銷售	7,173	5,859
房地產相關服務	1,832	279
	<u>22,103</u>	<u>17,976</u>

本集團之客戶群中一名(截至二零二零年六月三十日止六個月：一名)客戶之交易額佔本集團收入之10%以上。於本期間，來自該一名(截至二零二零年六月三十日止六個月：一名)「房地產投資」分部的客戶收到的租金收入之收入約為港幣7,436,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約為港幣7,084,000元)。

6 稅前利潤

(a) 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃負債利息	<u>618</u>	<u>121</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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
商標攤銷	10	10
無形資產攤銷	70	—
折舊費用		
— 擁有的物業、廠房及設備	1,135	541
— 使用權資產	3,168	1,207
利息收入	(249)	(698)
政府補助	—	(189)
折算淨虧損	56	180
員工成本(包括董事酬金)	9,762	6,172
計入銷售成本確認為開支之存貨成本	6,873	5,161
短期租賃費用	449	444
	<u> </u>	<u> </u>
租金收入總額	(13,098)	(11,838)
減：直接營業費用	1,410	903
	<u> </u>	<u> </u>
租金收入淨額	<u>(11,688)</u>	<u>(10,935)</u>

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期所得稅 — 中國所得稅	1,022	483
遞延所得稅	3,438	1,564
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>4,460</u>	<u>2,047</u>

於二零一八年三月，香港政府通過制訂2018年稅務(修訂)(第3號)條例(「條例」)，引進一項兩級制利得稅率制度。於兩級制利得稅率制度下，合資格公司應納稅利潤首港幣2,000,000元乃按8.25%繳納稅款，而餘下之應納稅利潤則按16.5%繳納稅款。

由於本集團分別於本期間及截至二零二零年六月三十日止六個月並無於香港產生任何應納稅利潤，故並無計提香港利得稅。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國子公司須按稅率25%繳納企業所得稅。

若干香港子公司於中國之營運產生之所得稅乃根據該等香港子公司於本期間賺取之租金收入按稅率10% (截至二零二零年六月三十日止六個月：10%) 計算。

8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

每股基本盈利乃根據歸屬於本公司普通股權益股東之利潤約港幣3,177,000元 (截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣1,639,000元) 以及於本期間345,374,910股 (截至二零二零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概無差異。

9 投資性房地產

按公允價值列賬之投資性房地產估值由本集團之獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司進行，所採用之估值技術與同一估值師於截至二零二零年十二月三十一日止年度進行估值時所採用的相同。於本期間，已就投資性房地產於損益確認淨收益約港幣13,742,000元 (截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣2,830,000元)。

10 物業、廠房及設備

於本期間，本集團按成本約港幣4,884,000元 (截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣616,000元) 購買物業、廠房及設備。

11 使用權資產

於本期間，本集團就使用零售店及辦公場所 (截至二零二零年六月三十日止六個月：零售店及辦公場所) 訂立多項租賃協議，因此確認增加使用權資產約港幣5,970,000元 (截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣6,014,000元)。

商舖的租賃包含固定付款條款。於本期間，本集團並沒有收到以固定付款折扣形式的租金優惠。

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>

12 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金

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

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	<u>261</u>	<u>1,387</u>
應收賬款，扣除損失準備	261	1,387
累計應收租金	12,679	12,617
預付款項、按金及其他應收款，扣除損失準備	<u>5,543</u>	<u>4,382</u>
賬面金額	18,483	18,386
減：流動部分	<u>(3,949)</u>	<u>(4,891)</u>
非流動部分	<u>14,534</u>	<u>13,495</u>

本集團主要向其零售業務客戶提供介乎零至三十日(二零二零年：零至三十日)的平均信貸期。

應收租金指根據租賃協議所載之付款時間表應收租戶之到期款項。租賃房地產之租金一般預先收取，不會向租戶提供任何信貸期。於二零二一年六月三十日，概無應收賬款(二零二零年十二月三十一日：無)已逾期。

13 應付賬款及其他應付款及預提費用

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	1,302	123
其他應付款及預提費用	27,074	25,878
	<u>28,376</u>	<u>26,001</u>

所有應付賬款及其他應付款預期於一年內結算或確認為收入或按要求償還。

應付賬款於本期間末按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	1,273	123
三十一至六十日	—	—
六十一至九十日	—	—
九十一至一百二十日	—	—
一百二十一至一百八十日	29	—
	<u>1,302</u>	<u>123</u>

14 資本、儲備及股息

(a) 股息

中期股息

於本期間概無宣派及派付中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

(b) 股本

	於二零二一年六月三十日		於二零二零年十二月三十一日	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
已發行及繳足普通股	<u>345,374,910</u>	<u>193,246</u>	<u>345,374,910</u>	<u>193,246</u>

15 金融工具之公允價值計量

(a) 以公允價值計量之金融資產及負債

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何按公允價值計量之金融資產或負債。

(b) 按公允價值以外列賬之金融工具公允價值

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，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

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 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>826</u>	<u>1,675</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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
袍金、薪金、其他福利及退休福利成本	<u>2,538</u>	<u>2,346</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

於本期間，本集團曾與以下關聯人士進行交易：

當事方名稱	交易性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
上海天禧嘉福璞緹客酒店 (附註(a))	已付短期租金	369	377
	員工膳食	26	56
	零售銷售	368	3
上海優怡酒業有限公司 (附註(b))	零售銷售	—	597

(ii) 與關聯人士結餘

於二零二一年六月三十日，本集團有以下與關聯人士結餘：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 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))	253	381
租賃負債	949	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註銷。

18 直接及最終控股方

於二零二一年六月三十日，本公司董事認為，本集團之直接母公司為希景集團有限公司，該公司於塞舌爾註冊成立，而本集團之最終控股方為江天先生。

19 已頒佈但於本期間尚未生效之修訂本、新訂準則及詮釋可能產生之影響

多項修訂本及新訂準則於二零二一年一月一日之後開始的年度期間生效並允許提早應用。本集團於編製本中期財務資料時並無提早採納任何新訂或經修訂準則。該等準則預期不會對本集團之合併財務報表造成重大影響。

20 新型冠狀病毒病疫情的影響

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

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

管理層討論及分析

市場概覽

於截至二零二一年六月三十日止六個月（「**本期間**」），冠狀病毒病在中華人民共和國（「**中國**」）持續發酵（「**冠狀病毒爆發**」）給許多企業帶來了前所未有的挑戰，並使中國的整體業務活動受到短暫影響。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。此外，鑑於冠狀病毒爆發對世界各國造成不同程度的影響，預計二零二一年剩餘時間內進入中國的海外企業及遊客比率將維持相對較低水平。儘管如此，從更積極的角度看，國內商業及社交活動隨時間逐漸增加。預計該等不利影響將繼續影響本集團經營所在的市場。

儘管整體經營環境困難重重，且須在二零一九年底以來前所未見的冠狀病毒爆發的形勢下營運，董事會在本期間得以渡過難關，成功克服挑戰。憑藉本公司股東（「**股東**」）及管理層的支持，董事會將繼續專注於目前的工作，繼續全心全意致力於本集團業務的持續發展，並將繼續致力於提升長期股東價值。

財務回顧

於本期間，本集團之收入增加約港幣4.12百萬元至約港幣22.10百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣17.98百萬元)。此乃主要由於人民幣匯率波動及於二零二零年六月開展的物業相關服務產生的新收入來源約港幣1.83百萬元的影响所致。

本期間之毛利約為港幣12.57百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣11.70百萬元)，而毛利率約為56.87%(截至二零二零年六月三十日止六個月：約65.07%)。毛利率較二零二零年同期減少乃由於零售業務仍處於起步階段，其毛利率相對較低。

本期間之其他淨收入約為港幣0.50百萬元，而二零二零年同期則約為港幣0.95百萬元。有關減少主要源自截至二零二零年六月三十日止六個月產生的利息收入及從香港特區政府應對冠狀病毒爆發所收到的一次性補貼減少。

管理費用主要指薪金及福利(包括董事酬金)、物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊費用、短期租金費用、法律及專業費用以及其他辦公室費用。本期間及截至二零二零年六月三十日止六個月之管理費用分別約為港幣12.61百萬元及港幣11.01百萬元，於本期間上升約港幣1.60百萬元。有關增加乃主要由於行政員工的薪金及福利增加，因為位於中國鞍山的新便利店計劃於二零二一年下半年開業。

銷售及分銷費用主要包括業務人員的薪金及福利、物業、廠房及設備折舊以及零售業務使用權資產的折舊開支。本期間及截至二零二零年六月三十日止六個月的銷售及分銷開支分別約為港幣6.76百萬元及港幣0.66百萬元，較本期間增加約港幣6.10百萬元。增加主要由於二零二一年上半年若干新零售店開業，因此產生的成本增加，特別是營運人員的薪金以及物業、廠房及設備折舊。

歸屬於本公司擁有人之本期間淨利潤約為港幣3.18百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：溢利約港幣1.64百萬元)。增加乃主要由於本期間投資性房地產的公允價值收益

約為港幣13.74百萬元，而於二零二零年同期，投資性房地產的公允價值收益約為港幣2.83百萬元，被上述銷售及分銷費用增加抵銷。

本期間每股本公司股份（「股份」）基本及攤薄盈利為港幣0.92仙（截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣0.47仙）。

業務回顧

房地產投資

因應自二零一九年十二月以來在中國爆發冠狀病毒的衝擊，經濟活動減少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，於截至二零二零年六月三十日止六個月暫時減少／豁免介乎一至兩個月的租金付款。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截至二零二零年六月三十日止六個月獲豁免。本集團成功留住其租戶，而本期間概無租戶終止與本集團的任何租賃協議或訂立任何補充協議以減少或豁免應付租金。

儘管有冠狀病毒爆發，惟與二零二零年同期相比，本集團的住宅、商舖及停車位的整體平均出租率均有所提高，詳情如下：

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1.23百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣1.15百萬元）。本期間之平均每單位出租率約為91.11%（截至二零二零年六月三十日止六個月：約91.11%）。於二零二一年六月三十日之每單位出租率約為93.33%（於二零二零年六月三十日：86.67%）。於二零二一年六月三十日，15項住宅物業（於二零二零年六月三十日：15項住宅物業）劃分為投資性房地產，經獨立專業估值師進行估值。該等投資性房地產主要位於中國上海及海南。本期間之投資性房地產公允價值收益約為港幣13.31百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣4.61百萬元）。

商舖及停車場

於本期間，本集團來自商舖及停車場租賃之收入約為港幣11.85百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣10.63百萬元）。本期間之平均每單位出租率為100%（截至二零二零年六月三十日止六個月：約44.12%）。於二零二一年六月三十日，所有商舖及停車場均屬投資性房地產，經獨立專業估值師進行估值。於本期間，投資性房地產的公允價值收益約為港幣0.43百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：公允價值虧損約港幣1.78百萬元）。

物業買賣及物業相關服務

於本期間，本集團來自該分部之收入約為港幣1.85百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣0.34百萬元），並錄得稅後溢利約港幣0.17百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣0.07百萬元）。稅後溢利不高主要由於提供物業相關服務所產生的員工成本所致。

物業交易

於本期間，本集團來自短期租賃中國上海的待售住宅物業之收入約為港幣0.02百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣0.06百萬元）。本年度每單位出租率平均值約為33.33%（截至二零二零年六月三十日止六個月：100%）。於二零二一年六月三十日，位於中國上海的1套住宅（於二零二零年六月三十日：1套住宅）歸類為待售物業，按成本與可變現淨值的較低者計量。

房地產相關服務

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本期間與鞍山新海嘉電梯有限公司重續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。

於本期間，本集團產生收入約港幣1.83百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣0.28百萬元）。

零售業務

於本期間，本集團在中國上海經營不同種類中國酒品、中式滷製品及便利店的零售業務，並開始為中國鞍山便利店的開業進行籌備工作，如物色店鋪、裝修及招聘員工。

然而，由於冠狀病毒爆發，中國的整體業務活動持續受到影響，當中包括零售業務活動。於二零二一年六月三十日，本集團經營一間中國酒品商舖、五間便利店及六間零售食品店，而零售業務於本期間分別產生收入及除稅後虧損約港幣7.17百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣5.86百萬元）及港幣10.64百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣2.37百萬元）。有關除稅後虧損乃主要歸因於中國酒品商舖、便利店及中式滷製品店所產生的員工成本及使用權資產以及物業及設備的折舊開支。由於經營環境不斷變化，董事會將監督並積極管理本集團零售業務的發展，相應地重新評估其戰略。

地區資料

由於本集團於本期間在中國境外並無重大業務，故並無呈列地區分部資料。

前景

展望未來，董事會深受中國整體經濟的持續復甦所鼓舞，儘管不同行業及地區的復甦速度不同，根據中國國家統計局於二零二一年七月公佈的初步資料，二零二一年上半年中國國內生產總值的週期性增長足以證明。有關復甦受到中國正在進行的疫苗接種計劃的進一步支持。然而，董事會認識到，全面復甦並不會立即實現，也不會一蹴而就，因此將不遺餘力地監測及積極管理未來的挑戰。在本集團積極的業務管理下，除不可預見的情況外，董事會審慎樂觀地認為，本集團的業務將隨時間推移得到改善，董事會將繼續謹慎行事，以股東的利益為重，在必要時審查及重新調整本集團的業務戰略，並不時優化資源配置。為此，本集團一直並將繼續尋求可管理業務風險及擴闊其收入基礎的合適的多元化業務機會，並將繼續不時密切監察其不同業務分部的發展。

在房地產及房地產相關服務業務方面，憑藉我們的行內經驗及遠見卓識，本集團擬(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，積極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，有關業務以「大橋便利」品牌進行經營，面向全球增速最快、日益富裕的國內中產，主要專注於銷售精選優質快速消費品組合、優質休閒便利食品。此外，本集團已於二零二零年十二月開始在中國開展食品相關業務的籌備工作。該食品相關業務專注於中式滷製品，並打算在未來為不同的地方菜系提供各種餐桌食品。

冠狀病毒爆發已於本期間對中國國內市場產生重大不利影響。中國政府不時採用各種遏制措施，導致購物中心及街頭商舖人流大幅減少，並導致若干零售商舖暫時關閉及／或縮短營業時間。因此，由於冠狀病毒爆發，包括便利店在內的零售業繼續是受到更多不利影響的行業之一。面對並克服零售業務的諸多挑戰後，董事會將繼續謹慎對待其日後發展。

儘管董事會將繼續謹慎行事，並盡最大努力制定一項業務戰略，以盡可能地控制冠狀病毒爆發可能再次出現的不利影響。儘管如此，董事會預計前方尚有挑戰，鑒於冠狀病毒爆發走勢難測，尤其是可能出現的不同變異體，以及對經濟及本集團經營所在市場的不利打擊。

考慮到股東利益，董事會已經並將繼續監察宏觀經濟對業績的影響，審慎及謹慎行事，通過適時重新調整本集團策略，以處理冠狀病毒爆發形勢所引發的情況，由本集團決定延遲中國的多間便利店的開業可見，並已與其主要租戶保持良好關係及確保本集團有持續穩定的收入。

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

流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團之流動比率約為2.86(二零二零年十二月三十一日：約3.57)，乃按流動資產約港幣98.81百萬元(二零二零年十二月三十一日：約港幣108.11百萬元)除以流動負債約港幣34.59百萬元(二零二零年十二月三十一日：約港幣30.24百萬元)計算。

於二零二一年六月三十日，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87.92百萬元(二零二零年十二月三十一日：約港幣98.03百萬元)。

資本負債比率

於二零二一年六月三十日，本集團之資本負債比率為無(二零二零年十二月三十一日：無)，此乃由於本集團並無銀行借款(二零二零年十二月三十一日：無)及本集團總資產約為港幣780.00百萬元(二零二零年十二月三十一日：約港幣764.71百萬元)。

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適合的業務機會。於本期間，本集團經營一間中國酒品商舖、五間便利店及六間專注於滷製品的食品店。於本期間，本集團開始為中國鞍山的便利店進行籌備工作，有關便利店將於二零二一年下半年開業。本集團相信，儘管冠狀病毒爆發帶來影響，本集團可把握零售行業國內需求不斷增長的優勢，透過進一步擴展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(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業

於本期間，並無重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業。

外匯風險

於本期間，本集團之業務交易主要以港幣及人民幣進行。本集團定期檢討外匯風險承擔。於本期間，本集團預期匯率波動風險並不重大，故本集團並無進行任何對沖活動。

資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團有關零售業務之資本承擔約為港幣0.83百萬元(二零二零年十二月三十一日：港幣1.68百萬元)。

或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。

資產押記

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何資產押記(二零二零年十二月三十一日：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

於二零二一年六月三十日，本集團僱員總數為148人（二零二零年六月三十日：102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9.17百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約港幣5.58百萬元）。本公司之管理層每年檢討薪酬政策。薪酬待遇是基於市場上可供比較之薪金水平，以及本集團當前之業務規模制定。

中期股息

董事會議決不宣派本期間之任何中期股息（截至二零二零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	配售新股份數目	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	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	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。

截至二零二一年六月三十日，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	截至二零二一年六月三十日所得款項的實際用途	未動用所得款項	動用未動用所得款項淨額的預期時限 (附註)
首次配售事項	約港幣74.72百萬元	用作	(i) 約港幣51.87百萬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	無	不適用
		(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	(i) 約港幣5.39百萬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、法律及專業費用以及其他管理費用)；及	約港幣0.65百萬元將按計劃用作本集團一般營運資金	二零二一年內
		(ii) 當機會出現時撥資進行未來投資或新業務發展	(ii) 約港幣12.31百萬元及港幣28.32百萬元已分別用於汽車業務及零售業務		

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

企業管治

本公司意識到良好之企業管治對加強本公司管理及保障股東整體利益方面至為重要。本公司於本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。

董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為其董事進行本公司證券交易之自訂行為守則。經向全體董事進行具體查詢後，各董事已確認彼於本期間一直遵守標準守則所規定之準則。

董事會亦已採納標準守則作為相關僱員買賣本公司證券之指引。本公司於本期間並無得悉任何相關僱員違反該等指引之事件，惟以下除外：

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) 於獲悉違規情況後，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，以降低日後發生類似性質的不合規事件的風險。

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。無保留意見的審閱報告將載入待寄發予本公司股東之中期報告中。

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股份繼續上市，因此股份須根據上市規則第6.01(3)條暫停買賣（「**上市科決定**」），惟須視乎本公司是否申請覆核有關決定。

於二零二一年二月二日，本公司已呈交書面要求，以要求根據上市規則第2B.06(1)條將上市科決定轉交聯交所上市委員會進行覆核，並已安排舉行覆核聆訊。

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

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

市覆核委員會覆核」)。本公司將於適當時候根據上市規則之規定就上市覆核委員會覆核之進展作出進一步公告。

(i)上市科決定的詳情分別載於本公司日期為二零二一年一月二十二日及二零二一年二月二日的公告；(ii)上市委員會決定的詳情載於本公司日期為二零二一年五月五日的公告；及(iii)上市覆核委員會覆核的詳情載於本公司日期為二零二一年五月十四日的公告。

報告期後事項

本集團於二零二一年六月三十日後並無重大事項。

於聯交所及本公司之網站登載中期業績及中期報告

本公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.skychinafortune.com登載。載有上市規則所規定之資料之本公司中期報告，將於適當時候寄發予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，二零二一年八月二十五日

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。