

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分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。



Evershine Group Holdings Limited

永耀集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：8022)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度
之未經審核全年業績公佈**

香港聯合交易所有限公司GEM的特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的公司帶有較高投資風險。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司普遍為中小型公司，在**GEM**買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

未經審核綜合業績

基於下文「審閱未經審核全年業績」所述理由，永耀集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）全年業績之審核過程尚未完成。另一方面，本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核比較數字如下：

未經審核綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
收益	3	3,438	4,427
銷售成本		<u>(1,032)</u>	<u>(2,506)</u>
毛利		2,406	1,921
其他收入、(虧損)／收益淨額		(46,702)	11,082
分佔聯營公司虧損		(6,082)	(5,790)
無形資產之減值虧損		–	(73,171)
經營及行政開支		<u>(25,051)</u>	<u>(32,023)</u>
經營虧損		(75,429)	(97,981)
融資成本	4	<u>(17,129)</u>	<u>(15,465)</u>
除稅前虧損	4	(92,558)	(113,446)
稅項	5	<u>(523)</u>	<u>3</u>
本年度虧損		<u><u>(93,081)</u></u>	<u><u>(113,443)</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(92,278)	(105,087)
非控股權益		<u>(803)</u>	<u>(8,356)</u>
		<u><u>(93,081)</u></u>	<u><u>(113,443)</u></u>
每股虧損	6		
基本及攤薄		<u><u>(5.12)港仙</u></u>	<u><u>(6.02)港仙</u></u>

未經審核綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
本年度虧損	<u>(93,081)</u>	<u>(113,443)</u>
本年度其他全面(開支)／收入		
可能於其後獲重新分類至損益之項目：		
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	(15,298)	4,471
終止確認一間聯營公司時撥回匯兌儲備	2,728	5,623
分佔聯營公司之匯兌差額	(1,077)	(7,244)
歸因於可換股票據信貸風險變動之公平值變動收益	670	—
其後不一定獲重新分類至損益之項目：		
分佔有關僱員福利之其他全面開支	<u>(2)</u>	<u>—</u>
本年度其他全面(開支)／收入，扣除所得稅	<u>(12,979)</u>	<u>2,850</u>
本年度全面開支總額	<u>(106,060)</u>	<u>(110,593)</u>
歸屬於：		
本公司擁有人	(100,374)	(106,324)
非控股權益	<u>(5,686)</u>	<u>(4,269)</u>
本年度全面開支總額	<u><u>(106,060)</u></u>	<u><u>(110,593)</u></u>

未經審核綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		49,580	53,300
使用權資產		4,775	–
投資物業		135,197	154,727
在建投資物業		–	35,021
無形資產		37,276	38,499
於聯營公司之權益		27,280	77,388
遞延稅項資產		359	1,282
		<u>254,467</u>	<u>360,217</u>
流動資產			
存貨		–	420
在建物業		32,759	–
貿易及其他應收款項	9	14,064	20,354
應收貸款及利息		2,767	–
現金及現金等價物		812	3,573
		<u>50,402</u>	<u>24,347</u>
流動負債			
貿易、其他應付款項及合約負債	10	20,332	11,715
或然代價		–	6,644
借貸		110,000	30,000
租賃負債		2,589	133
承兌票據		33,622	–
應付稅項		–	7
訴訟撥備		300	–
		<u>166,843</u>	<u>48,499</u>
流動負債淨額		<u>(116,441)</u>	<u>(24,152)</u>
資產總值減流動負債		<u>138,026</u>	<u>336,065</u>

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
非流動負債			
其他應付款項	10	8,120	8,893
租賃負債		1,961	570
借貸		–	59,000
承兌票據		31,580	63,417
僱員福利撥備		49	35
遞延稅項負債		18,382	21,107
		<u>60,092</u>	<u>153,022</u>
資產淨值		<u>77,934</u>	<u>183,043</u>
資本及儲備			
股本		1,088,962	1,088,011
儲備		(1,049,176)	(948,802)
本公司擁有人應佔權益總額		<u>39,786</u>	<u>139,209</u>
非控股權益		<u>38,148</u>	<u>43,834</u>
權益總額		<u>77,934</u>	<u>183,043</u>

1. 一般資料

永耀集團控股有限公司（「本公司」）為一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司GEM上市。

本公司註冊辦事處及主要營業地址為香港灣仔謝斐道90及92號豫港大廈16樓。

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司及聯營公司從事貿易業務、物業開發及投資業務、放債業務、手機應用程式業務及公墓業務。

未經審核綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，與本公司之功能貨幣相同。

2. 呈列基準

(a) 財務報表之編製基準

編製財務報表所採納之計量基準為歷史成本基準，惟以公平值計量之投資物業及按公平值計入損益之金融負債除外。

根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響政策之應用以及資產、負債、收入及開支之呈報金額。估計及相關假設乃根據以往經驗及在相關情況下認為合理之多項其他因素作出，其結果構成管理層未能明顯地從其他來源取得資產及負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果與該等估計或有差異。

估計及相關假設乃按持續基礎不斷檢討。倘會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間和未來期間確認。

(b) 持續經營之假設

於編製此等未經審核綜合財務報表時，董事已考慮本集團日後流動資金。於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約116,441,000港元。此等狀況反映存在可能對本集團繼續持續經營之能力構成重大疑問之重大不確定因素，因此本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及償還負債。

儘管存在上述狀況，惟未經審核綜合財務報表乃按持續經營基準編製並假設本集團將於可見將來能以持續經營方式營運。董事於考慮以下於報告日期後所作之措施及安排後認為，本集團可履行其自未經審核綜合財務報表日期起翌年內到期之財務責任：

1. 本集團一直與財務機構積極商討償還安排，並重續其按揭貸款至售出抵押資產為止，以減低本集團之融資成本及短期責任；
2. 其中一項本金額約1,939,000美元之承兌票據將於二零二零年十月一日到期（「承兌票據3」）。於二零二零年三月九日，本公司與承兌票據3之持有人訂立延長協議，以延長到期日至二零二二年十月一日。根據延長協議，除更改到期日外，承兌票據3之所有條款及條件將維持不變；
3. 其中一項本金額為32,000,000港元之承兌票據將於二零二一年三月十七日到期（「承兌票據2」）。於二零二零年三月二十六日，本公司與承兌票據2之持有人訂立延長協議，以延長到期日至二零二一年十月三十一日。根據延長協議，除更改到期日外，承兌票據2之所有條款及條件將維持不變；
4. 其中一項本金額約20,118,000港元之承兌票據將於二零二零年十一月三十日到期（「承兌票據1」）。本集團目前正與承兌票據1之持有人磋商延長到期日。截至本公佈日期為止，並未與承兌票據1之持有人就延長到期日達成正式協議；
5. 本集團正尋求減持資產及業務，以籌集資金或盡可能消除其債務責任；及
6. 本集團正物色可用信貸融資及任何集資活動（如供股），以增加本集團之現金流量。

(c) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員）— 詮釋第23號	所得稅項處理之不確定因素
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負值補償之預付款項特點
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進

除下文所闡述者外，應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年及往年之財務狀況及表現及／或此等未經審核綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

應用香港財務報告準則第16號「租賃」對會計政策之影響及變動

本集團於本中期首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

應用香港財務報告準則第16號引致之主要會計政策變動

本集團按照香港財務報告準則第16號之過渡條文，應用以下會計政策。

租賃之定義

本集團選擇以簡便實務操作方法，來對過去識別為應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」之租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而不對過去並非識別為包含租賃之合約應用此準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團按照香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義，以評估合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，其累計影響於二零一九年一月一日首次應用日期確認。於首次應用日期之任何差額已於期初保留溢利中確認，並未重列比較資料。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準對過去根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃，應用以下簡便實務操作方法：

- i. 依賴應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為另一個減值審閱方法，評估租賃是否繁重；
- ii. 對租期於首次應用日期起計12個月內到期之租賃，選擇不確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時，扣除初步直接成本；
- iv. 對類似經濟環境中相若類別之相關資產且剩餘期限類似之租賃組合應用單一貼現率。具體而言，於香港及土耳其之若干物業租賃之貼現率乃按組合基礎釐定；及
- v. 根據於首次應用日期之事實及情況，以事後方式釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃之租期。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團確認租賃負債4,405,000港元及使用權資產5,232,000港元。

就過去分類為經營租賃之租賃及融資租約負債確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之遞增借款利率。所應用之加權平均承租人遞增借款利率為9.39%。

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	7,569
減：與豁免資本化之租賃有關之承擔：	
剩餘租期於二零一九年十二月三十一日或 之前到期之短期租賃及其他租賃	<u>(240)</u>
	7,329
減：未來總利息開支	(2,935)
減：於二零一八年十二月三十一日確認之預付土地租賃	<u>(692)</u>
現值或剩餘租賃付款，於二零一九年一月一日	
使用遞增借款利率貼現	3,702
加：於二零一八年十二月三十一日確認之融資租約負債	<u>703</u>
於二零一九年一月一日確認之租賃負債	<u><u>4,405</u></u>
分析為	
即期	184
非即期	<u>4,221</u>
	<u><u>4,405</u></u>
於二零一九年一月一日之使用權資產賬面值包括以下各項：	
	千港元
與應用香港財務報告準則第16號後確認 之經營租賃有關之使用權資產	4,436
根據香港會計準則第17號計入物業、廠房及設備之款項 －過去列於融資租賃下之資產(附註)	<u>796</u>
	<u><u>5,232</u></u>

附註：

就過去列於融資租賃下之資產而言，本集團將該等於二零一九年一月一日仍然列於租賃下之賬面值為796,000港元之資產重新分類為使用權資產。此外，本集團於二零一九年一月一日分別將133,000港元及570,000港元之融資租約負債重新分類為流動及非流動租賃負債。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團毋須於過渡時就本集團作為出租人之租賃作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，並未重列比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號時，與現有租賃合約項下相同之相關資產有關且已訂立但於首次應用日期後才開始生效之新租賃合約乃以現有租賃於二零一九年一月一日修訂之假設而入賬。有關應用並無對本集團於二零一九年一月一日之未經審核綜合財務狀況表造成影響。然而，自二零一九年一月一日起，與修訂後之經修改租期有關之租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。

過渡至香港財務報告準則第16號不會對二零一九年一月一日之累計虧損造成影響。

下表概列作為出租人應用香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日之未經審核綜合財務狀況表之影響。未受有關變動影響之單項項目乃排除在外。

	過去於 二零一八年 十二月 三十一日 呈報之賬面值 千港元	調整 千港元	根據香港 財務報告準則 第16號於 二零一九年 一月一日 之賬面值 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	53,300	(796)	52,504
使用權資產	–	5,232	5,232
流動資產			
貿易及其他應收款項	20,354	(734)	19,620
流動負債			
租賃負債	–	184	184
融資租約負債	133	(133)	–
非流動負債			
租賃負債	–	4,221	4,221
融資租約負債	570	(570)	–

3. 收益

年內，本集團之收益來自貿易業務、租金收入、放債業務利息收入及公墓服務收入。

年內，於營業額中確認之各項主要收益類別金額分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港財務報告準則第15號範疇內來自客戶合約之收益：		
公墓服務收入	98	63
貿易業務	<u>1,022</u>	<u>3,001</u>
	<u>1,120</u>	<u>3,064</u>
來自其他來源之收益：		
租金收入	2,064	1,334
放債業務利息收入	<u>254</u>	<u>29</u>
	<u>2,318</u>	<u>1,363</u>
	<u>3,438</u>	<u>4,427</u>
收益確認之時間：		
某一時間點	1,022	3,001
一段時間內	<u>98</u>	<u>63</u>
	<u>1,120</u>	<u>3,064</u>

4. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
(a) 融資成本		
租賃負債之利息	372	27
承兌票據之利息	6,220	3,925
可換股票據之利息	1,082	5,958
借貸之利息	9,455	5,555
	<u>17,129</u>	<u>15,465</u>
(b) 員工成本(包括董事酬金)		
定額供款退休計劃之供款	290	264
社會保障成本	105	39
薪金、工資及其他福利	11,781	10,431
	<u>12,176</u>	<u>10,734</u>
(c) 其他項目		
物業、廠房及設備折舊	2,880	2,879
使用權資產折舊	377	–
核數師酬金—本年度	977	791
物業租金之經營租賃開支	1,082	1,480
無形資產攤銷	1,222	2,808
無形資產之減值虧損	–	73,171
存貨成本	914	2,227
產生租金收入之投資物業之直接開支	130	119
年內空置之投資物業之直接開支	86	85

5. 稅項

(a) 未經審核綜合損益表內之稅項指：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項		
— 香港利得稅	—	7
— 中國企業所得稅	—	—
— 土耳其企業所得稅	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	—	7
遞延稅項開支／(抵免)	<u>523</u>	<u>(10)</u>
稅項開支／(抵免)	<u>523</u>	<u>(3)</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「**條例草案**」)，以引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。根據利得稅兩級制，合資格之集團實體首200萬港元溢利之稅率將為8.25%，而超過200萬港元溢利之稅率將為16.5%。未符合利得稅兩級制之集團實體溢利將繼續以劃一稅率16.5%課稅。

根據中華人民共和國(「**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，中國附屬公司於兩個年度之稅率為25%。

於土耳其，就業務溢利所徵收之企業所得稅率於二零一八年、二零一九年及二零二零年從20%上升至22%。然而，土耳其總統及稅務機關已批准自二零二一年起降低稅率至20%。此較低稅率適用於指定行業／地區之投資所產生之盈利。

6. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
虧損		
就每股基本及攤薄虧損而言之虧損(本公司股東應佔 本年度虧損)	<u>(92,278)</u>	<u>(105,087)</u>
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
股份數目		
就每股基本及攤薄虧損而言之股份加權平均數	<u>1,803,411</u>	<u>1,746,992</u>

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本盈利相同，乃由於兩個年度內概無潛在可攤薄股份。

用作計算每股基本及攤薄虧損之分母與上文詳述者相同。

7. 股息

董事會不建議就截至二零一九年十二月三十一日止財政年度派付任何股息(二零一八年：無)。

8. 分部報告

分部收益及業績

以下為本集團按可報告經營分部劃分之收益及業績分析：

	二零一九年					總計 千港元
	貿易 千港元	物業開發 及投資 千港元	放債 千港元	手機 應用程式 千港元	公墓 千港元	
外部客戶之分部收益	<u>1,022</u>	<u>2,064</u>	<u>254</u>	<u>-</u>	<u>98</u>	<u>3,438</u>
分部虧損	<u>(3,408)</u>	<u>(3,762)</u>	<u>(2,847)</u>	<u>(6,069)</u>	<u>(2,899)</u>	<u>(18,985)</u>
未分配公司收入						(46,702)
未分配公司開支						(9,742)
融資成本						<u>(17,129)</u>
除稅前虧損						<u><u>(92,558)</u></u>
	二零一八年					總計 千港元
	貿易 千港元	物業開發 及投資 千港元	放債 千港元	手機 應用程式 千港元	公墓 千港元	
外部客戶之分部收益	<u>3,001</u>	<u>1,334</u>	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>63</u>	<u>4,427</u>
分部虧損	<u>(1,866)</u>	<u>(6,090)</u>	<u>-</u>	<u>(3,564)</u>	<u>(78,654)</u>	<u>(90,174)</u>
未分配公司收入						11,082
未分配公司開支						(18,889)
融資成本						<u>(15,465)</u>
除稅前虧損						<u><u>(113,446)</u></u>

9. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收賬款，扣除信貸虧損撥備 (a)及(b)	185	2,587
其他應收款項	7,665	8,719
租金及其他按金	5,083	7,081
預付款項	1,131	1,967
	<u>14,064</u>	<u>20,354</u>

(a) 下表顯示於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之應收賬款：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收賬款	390	2,611
減：信貸虧損撥備	(205)	(24)
	<u>185</u>	<u>2,587</u>

(b) 賬齡分析

下表顯示按發票日期呈列之應收賬款(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	22	2,399
超過一個月但於三個月內	-	-
超過三個月但於六個月內	-	-
超過六個月	163	188
	<u>185</u>	<u>2,587</u>

應收賬款一般獲授介乎30日至180日之信貸期。本集團可按個別情況及於評估業務關係及信譽後應客戶要求延長信貸期。

10. 貿易、其他應付款項及合約負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期：		
應付賬款 (a)	2,499	2,634
其他應付款項 (b)	3,598	3,480
按攤銷成本計量之金融負債	6,097	6,114
應計費用	7,157	1,717
其他應付稅項及政府附加費	4,145	2,946
合約負債 (c)及(d)	2,933	938
	<u>20,332</u>	<u>11,715</u>
非即期：		
其他應付款項 (b)	8,120	8,893

所有貿易及其他應付款項預期於一年內清償或按要求償還。

(a) 賬齡分析

應付賬款(根據發票日期)於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	3	399
超過一個月但於三個月內	1	10
超過三個月但於六個月內	2	59
超過六個月但於一年內	593	110
超過一年	1,900	2,056
	<u>2,499</u>	<u>2,634</u>

(b) 於二零一九年十二月三十一日，約2,989,000港元(二零一八年：約3,301,000港元)應付本公司前董事柳宇。該等款項為無抵押及免息。其中約754,000港元結餘須於二零二零年至二零二七年期間償還，該等結餘於非流動負債下分類。

(c) 該款項為來自客戶之預付服務收入，預期有關服務將自報告期末起計一年內提供。

(d) 該款項為就公墓服務預先收取之現金，其結餘將按服務期間於損益表確認為收益。

管理層論述及分析

業務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度（「年內」），本集團從事貿易業務、物業開發及投資業務、放債業務、公墓業務及手機應用程式業務。

年內，本集團錄得收益約3,438,000港元（二零一八年：約4,427,000港元）。收益減少主要由於年內貿易業務所產生收益下跌。年內股東應佔本集團虧損減少約92,278,000港元（二零一八年：約105,087,000港元）。有關虧損減少主要歸因於(i)出售聯營公司之虧損約10,398,000港元（二零一八年：出售收益約1,050,000港元）；(ii)並無有關無形資產－公墓經營權之減值虧損（二零一八年：約73,171,000港元）；(iii)於一間聯營公司之權益之減值虧損增加32,376,000港元；及(iv)錄得投資物業之公平值變動虧損約4,593,000港元（二零一八年：公平值變動收益約5,700,000港元）。

貿易業務

年內，本集團貿易業務產生收益約1,022,000港元（二零一八年：約3,001,000港元）。收益來自一間於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之間接非全資附屬公司，其專門從事傢俬設計，包括設計及製造各種訂製窗框、門及衣櫃。

本集團已進口一批來自土耳其共和國（「土耳其」）之瑪瑙大理石（為一種建築材料）到中國。儘管年內並無錄得銷售，惟該批瑪瑙大理石已預備進行銷售及市場推廣。我們將繼續評估瑪瑙大理石之市場吸引力及尋求機會增加下一批貨運之購貨量，原因是規模經濟是提升瑪瑙大理石貿易毛利之關鍵。

物業開發及投資業務

本集團持有位於香港及土耳其之物業。香港之物業及若干土耳其之物業作投資用途，以收取租金收入及把握任何未來資本增值機會。年內，本集團賺取租金收入約2,064,000港元（二零一八年：約1,334,000港元），其中，來自香港及土耳其投資物業之租金收入分別約為1,176,000港元（二零一八年：約1,114,000港元）及888,000港元（二零一八年：約220,000港元）。

除物業租賃外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，Boyracı Yapı İnşaat ve Taahhüt Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi (「**Boyracı Construction**」) 與獨立第三方訂立兩份買賣協議，以出售1.5個住宅物業，總代價為680,000美元(約5,104,000港元)(二零一八年：無)。本集團透過土耳其之物業投資移民計劃出售該等物業，致使其物業開發及投資業務獲得租金收入以外之其他收入約811,000港元。未來，本集團將繼續努力吸引中國、香港及土耳其之潛在買家。

本集團繼續拓展樓宇建造、物業開發、建築材料買賣及相關諮詢服務之業務。於二零一六年向Osman Boyracı先生(「賣家」)收購於土耳其註冊成立之公司Boyracı Construction(主要從事建築、承包工程、建築材料買賣、物業租賃業務)30%股權後，本集團對土耳其物業開發市場潛力之信心增加。因此，本集團已於二零一七年訂立一份協議，收購Boyracı Construction額外30%股權，以進一步把握其亮麗之業務發展潛力。該交易已於二零一八年十月一日完成。

Boyracı Construction有7個位於卡德柯伊之建築項目，包括5個已完成項目，分別為Koza Apartmanı、Sibel Apartmanı、Akasya Apartmanı、Evim Apartmanı及Doğa Apartmanı，以及2個在建項目，分別為Iclaliye項目及Hurrem項目。卡德柯伊位於土耳其伊斯坦堡亞洲一側，為一個人口密集之大都會，坐擁市內多個充滿魅力之購物地點。卡德柯伊之公寓時髦時尚、設施完善、來往市中心交通方便，具備優勢。時至今日，卡德柯伊仍是伊斯坦堡中最具戰略意義之商業及物業投資重地之一。

該5項已完成項目之總建築面積為17,155平方米，包括106個住宅單位、15個商業單位及90個停車位。竣工後，Boyracı Construction取得14個報償住宅單位及2個報償商業單位，總實用面積約為2,795平方米。該5個已完成項目餘下之報償單位於二零一九年十二月三十一日之公平值約為10,250,000美元。

該2個在建項目之總建築面積為4,696平方米，包括31個住宅單位、7個商業單位及26個停車位。竣工後，Boyracı Construction取得8個報償住宅單位及3個報償商業單位，總實用面積約為1,421平方米。該2個在建項目之報償單位於二零一九年十二月三十一日之賬面值約為4,531,000美元。進一步收購Boyracı Construction一事於二零一八年十月完成時，當時原預期項目將於二零一九年九月三十日前竣工。然而，該2個在建項目仍在興建，而發行承兌票據約1,111,000美元之或然義務已於二零一九年九月三十日失效。根據管理層最新評估，該2個在建項目預期將於二零二零年中竣工，而本公司與賣家仍就可能發行新的承兌票據進行磋商。

憑藉於土耳其房地產開發方面之專業知識，本集團亦有意擔當物業買賣商及顧問，於未來提供物業開發相關服務。本集團正在協商為一項開發公共及私人住宅之項目提供相關服務。本公司將於必要時另行刊發公佈。

管理層認為，在本集團未來發展藍圖中，物業開發及投資業務將成為其整體業務之重點部分。

公墓業務

本集團一直從事經營位於中國河南省柘城縣之公墓（「公墓」）。公墓已取得於二零二零年七月一日到期之經營權，並已獲取所需營運許可證，每年須予重續以經營公墓。

公墓業務之營運

誠如本公司日期為二零一五年十一月七日之通函所述，公墓業務之進度已落後於原定時間表。儘管將現有墓地搬遷及拆卸所花費之時間比原先預期長，但該項任務已告完成。然而，公墓及相關設施之建設於二零一八年及直至本公佈日期尚未完成。殯儀館及火化機等相關設施並不屬於公墓業務經營者柘城縣襄安陵公墓（「公墓經營者」）。殯儀館及火化機之經營受柘城政府之民政局規管及擁有。公墓經營者於二零一八年八月初收到殯儀館之函件，稱殯儀館經營方正與當地政府就整修計劃進行溝通。由於殯儀館及火化機在過去兩年經歷多次維修，於二零一八年大部分時間均無法使用，公墓經營者認為這很有可能是殯儀館經營方擬整修殯儀館及火化機以改善設施之主要原因。公墓經營者了解到，殯儀館及火化機之估計整修資金人民幣14,000,000元來自當地政府部門之內部預算。一般而言，一旦有計劃整修殯儀館及火化機，當地政府部門會邀請承包商提交標書。關於《柘發改投資(2018) 8號》，柘城政府網站於二零一八年八月二十九日公佈，殯儀館將於二零一八年開始動工，並將於二零一九年竣工。公墓經營者注意到，截至二零一八年底，當地殯儀館及火化機已被拆除，證明殯儀館經營單位可能已開始整修項目。公墓經營者正在向殯儀館經營單位及當地民政局或部門獲取關於整修計劃之各個階段及預期完工日期之進一步消息。於整修計劃完成前，公墓經營者預計公墓業務之業務運營不會有顯著改善。

公墓

該公墓位於柘城縣外之偏遠地區，在當地並不為人所知。根據二零一九年可得之過往統計數據，柘城縣為一座小縣城，二零一八年人口約為1,044,000人。於河南省二零一八年之總死亡人數中，火葬率不足20%，較二零一二年所錄得數字下降53%。

根據二零零五年頒佈之《殯葬管理條例》，如附近有火化設施，應對逝者遺體進行火葬。儘管地方政府一直在教育當地社區接納火葬服務，但加強法規未必能見成效。促使人們不選擇火葬之文化影響力仍十分強大，花費大量金錢為逝者購買奢華之公墓龕位對於絕大部分本地人而言，可能是力所不能及之事。目前，殯儀館及火化機在過去兩年之供應並不穩定且近期進行了拆除，加上缺乏一站式服務，使短期內更難吸引到當地社區使用該公墓。本公司正考慮採取其他措施以改善公墓業務之表現，如在醫院或養老院投放廣告及派發傳單，以提高當地社區對該公墓之認識。

政府採取更為嚴格之措施，如於二零一八年八月七日刊發《河南省殯葬領域突出問題專項整治行動方案的通知》，要求當地政府進行自我審查及向河南省民政局提供關於任何違規之報告。倘發現到任何違規，將會成立工作小組以查明情況、確認問題及協助落實任何解決方法。有關公墓之營運，各省之國土局將於土地徵收之處理過程中提供更多資源。政府將提供更多支持以改善當地殯儀館及火葬設施。於當地政府可能提供之協助下，本公司將更加積極跟進土地使用權轉讓之後續工作，且由於該公墓為柘城縣唯一獲批之經營單位，故於一至兩年內該縣對公墓龕位之需求可能會達致我們預期水平。倘公墓業務之表現有所改善，本公司將分配更多資源至公墓業務。與此同時，本公司將加強與殯儀館經營單位及當地民政局或部門之溝通，以加快重置殯儀館及火化機。

於二零一八年，鑒於業務環境不利因素於極短期內未能好轉，本集團已通過採取下列措施，重新評估公墓業務之定位：

- (a) 本公司將維持營運，但不會耗用大量資本開支，直至業務狀況改善（如已完成重置殯儀館及火化機）為止；及
- (b) 本公司已委任獨立專業估值師於二零一八年十二月三十一日對該公墓之無形資產（即營運許可證）進行估值，當中參考了目前營運水平（該水平低於本公司日期為二零一五年十一月七日之通函所述之本集團原定時間表所訂）。其並無如原先所預期產生現金流量，此情況有機會屬暫時性，部分原因是殯儀館及火化機近期被拆除所影響。

由於進行估值，截至二零一八年十二月三十一日止年度，就無形資產－經營權確認減值虧損約73,171,000港元，此乃由於(i)部分相關設施仍在興建中，影響表現；及(ii)發現若干不利業務環境之因素。

於二零一九年十二月三十一日，無形資產－經營權經進行年度減值評估後，得出可收回金額高於賬面值。管理層並無發現任何減值跡象，並因此於年內並無就減值虧損計提撥備。

該公墓所處土地之土地使用權

本公司已就有關獲取該公墓所處土地（「該土地」）之土地使用權之詳細手續及估計時間諮詢中國獨立法律專業人士，並獲告知有兩套流程，即土地徵收及土地使用權轉讓。土地徵收流程應在土地使用權轉讓流程之前進行。

董事會於收購該公墓起一直在監察公墓業務，且於進一步啟動土地所有權轉讓前一直在權衡成本、裨益及相關風險。本公司已與公墓經營者進行討論，內容有關公墓經營者如何確保其將以最低風險中標並維持該公墓經營權之關注事項。此外，鑒於上述於進行收購後之不利業務環境因素，本公司於決定轉讓該土地之土地使用權之前有意加快步伐收集更多資料，原因是本公司將須支付土地轉讓費及政府徵費。

誠如本公司日期為二零一五年十一月七日內容有關收購該公墓之通函所述，公墓經營者與土地使用權擁有人訂立協議，以於二零一六年十二月三十一日前以每畝土地補償金額人民幣250,000元收購土地使用權。該合約已於二零一六年十二月三十一日屆滿，而每畝土地補償金額應參考當地國土局提供之評估進行重新評估。誠如上文所述，本公司須與土地使用權擁有人合作以開始土地徵收之申請。

公墓經營者已於二零一九年第一季度開展第一階段之土地徵收程序。假設惡劣之業務狀況好轉、殯儀館及火化機等殯儀設施將予重置，且於二零二零年前取得土地使用權，則本公司可錄得全面之公墓龕位使用率。自完成收購公墓經營權直至二零一九年十二月三十一日止，50個公墓龕位已為公墓業務產生服務收入，並已收取另外7個公墓龕位之按金。

於報告期後及直至本公佈日期，本集團並無就公墓龕位取得新服務合約。

待建設工程竣工及於二零二零年取得土地使用權後，預期公墓於未來將有較佳表現。

放債業務

年內，本公司全資附屬公司奧斯曼財務有限公司（「**奧斯曼財務**」）已根據香港法例第163章放債人條例重續香港牌照法庭授予之放債人牌照。

年內，奧斯曼財務已向獨立第三方授出一項約366,000美元之貸款。該貸款以借客人物業及個人擔保作抵押，按年利率12%計息，貸款年期為十年。

年內，放債業務貢獻之利息收入約為254,000港元（二零一八年：約29,000港元）。本集團將繼續透過擴展客戶基礎加強放債業務，同時在批出新貸款採取審慎策略，以平衡盈利能力及所涉信貸風險。

批准任何貸款申請前，本集團會透過以下程序評估借客人之信貸質素：1)審視借客人之背景及信貸記錄；2)了解資金之用途及借客人之還款方法；及3)對借客人進行資產審查。借客人須個別就貸款支付按固定利率計算之利息，其視乎每項信貸評估之結果及各借客人給予之抵押品（如有）而定。

手機應用程式業務

二零一七年，本集團收購First Surplus Investments Limited（「**FS集團**」）之40%股權。FS集團及其附屬公司主要從事手機遊戲開發、遊戲發行、應用程式、相關知識產權及平台業務以及提供相關解決方案。FS集團擁有完整開發、支援及市場發佈團隊。透過該收購事項，預期本集團可進一步發展手機應用程式業務，並抓緊手機在線遊戲行業以及軟件行業之機遇。

年內，本集團錄得應佔虧損約6,069,000港元（二零一八年：約3,564,000港元）。

年內，本集團已對FS集團之權益進行減值評估，得出可收回金額低於賬面值。因此，由於FS集團管理層發現，手機遊戲及應用程式業務之表現受香港當前經濟環境影響而較預期弱，故本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認減值約35,260,000港元（二零一八年：約2,884,000港元）。

其他公司收入、開支及融資成本

年內，公司開支約9,742,000港元尚未分配至業務分部(二零一八年：約18,889,000港元)，此乃主要因於營運開支(包括法律及專業費用)減少、廣告開支減少、以及於二零一九年並無錄得其他應收款項一次性減值所致。

年內，融資成本約為17,129,000港元(二零一八年：約15,465,000港元)，其增幅主要歸因於以16.8%利率計息之第二按揭借貸合共20,000,000港元。

股息

董事不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度任何末期股息(二零一八年：無)。

財務狀況

本集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團資產抵押包括四項定期貸款及一項租賃負債：

- (1) 兩個定期貸款之賬面值為59,000,000港元，以每年9%之利率計息，而還款期為16個月，以(i)本公司於二零一六年六月二十七日完成收購之兩項物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值約為95,117,000港元之第一法定押記；及(ii)由本公司主要股東趙毅雄先生提供之無上限個人擔保作抵押；
- (2) 兩個定期貸款之賬面值為20,000,000港元，以每年16.8%之利率計息，而還款期為5個月，以i)本公司於二零一六年六月二十七日完成收購之兩項物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值約為95,117,000港元之第二法定押記；及ii)由本公司主要股東趙毅雄先生提供之無上限個人擔保作抵押；及
- (3) 一項租賃負債之賬面值約為570,000港元，以每年3.5%之利率計息。該租賃負債之到期日為二零二零年三月二十四日。該項貸款以於二零一九年十二月三十一日賬面淨值約為698,000港元之汽車作抵押。於報告期後，該租賃負債已全數償還，而汽車已於二零二零年三月十七日售予獨立第三方。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產總值約為304,869,000港元（二零一八年：約384,564,000港元），包括現金及銀行結餘約812,000港元（二零一八年：約3,573,000港元）。

資本結構

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股份數目分別為1,803,541,356股及1,802,677,356股。

於二零一八年十一月十三日，本公司與麥格理銀行有限公司（「認購人」或「票據持有人」）訂立有條件認購協議，據此，認購人已有條件同意認購及本公司已有條件同意發行本金額最高300,000,000港元之可換股票據（「麥格理可換股票據」）。

麥格理可換股票據分兩個批次發行，每批次之本金總額為150,000,000港元，年利率為1%，並於完成日期之第二週年日到期。各可換股票據賦予票據持有人權利，可於兌換期間隨時按兌換價將麥格理可換股票據兌換為股份，惟不得按低於底價（可予調整）之兌換價行使兌換權。兌換價為股份於緊接有關兌換日期前之交易日在相關證券交易所買賣之成交量加權平均價之92%。

於二零一九年二月二十一日，已達成與麥格理可換股票據有關之認購協議所載所有先決條件，並於同日完成發行第一批次本金額為150,000,000港元之麥格理可換股票據。麥格理可換股票據將於第二週年日（即二零二一年二月二十日）到期。

有關詳情於本公佈日期為二零一八年十一月十三日、二零一八年十二月三日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年二月十五日之公佈及通函披露。

於二零一九年二月二十五日，本公司接獲有關行使部分麥格理可換股票據隨附兌換權之兌換通知。於同日，本公司按每股1.160488港元配發及發行合共864,000股股份。

於二零一九年十月十六日，本公司接獲票據持有人發出之通知（即相關事件認沽期權行使通知），據此，未償還本金額為149,000,000港元之第一批次之麥格理可換股票據於二零一九年十一月十三日（即根據認購協議之相關事件認沽日期）按98%已贖回。詳情請參閱本公司日期為二零一九年十月二十三日之公佈。

訴訟

於二零一九年十月十六日，本公司接獲麥格理銀行有限公司根據日期為二零一八年十一月十三日之認購協議發出之相關事件認沽期權行使通知（「該通知」）。根據該通知，麥格理可換股票據已於二零一九年十一月十三日贖回。票據持有人宣稱股份收市價於至少連續5個交易日低於底價，並因此終止認購協議。協議所載任何保證及陳述在任何重大方面遭嚴重違反，或協議內任何發行人之承諾或協議出現任何嚴重無法履行之情況，因此，票據持有人要求本公司支付註銷費2,990,000港元。

於報告期後之二零二零年一月二十一日，票據持有人針對本公司向香港特別行政區區域法院發出傳訊令狀連申索背書（「令狀」）。根據令狀，票據持有人向本公司申索（其中包括）本公司根據認購協議條款第1.4條應付及結欠票據持有人之款項2,990,000港元。

於二零二零年三月二十七日，票據持有人同意就上述事項接受300,000港元之和解費用。因此，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度就上述事項作出涉及估計現金流出之相應撥備。

承擔

本集團與其租戶之不可撤銷經營租賃於截至二零一九年十二月三十一日止年度所產生之總未來租賃應收款項約為784,000港元（二零一八年：約882,000港元），資本承擔約為13,401,000港元（二零一八年：約7,753,000港元）。

或然負債

除本未經審核業績公佈所披露自任何訴訟中可能產生之任何或然負債外，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無其他重大或然負債。

外幣風險

本集團於中國、香港及土耳其進行主要業務營運及投資。所有未償還借貸及融資租約債務之結餘均以港元計值。除上述者外，本集團大部分資產、負債及交易主要以港元、人民幣、美元及土耳其里拉計值。本集團並無就對沖外匯風險訂立任何工具，且認為本集團所面對之潛在外匯風險有限。本集團將密切監察匯率動向及採取適當措施減低匯兌風險。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用約43名(二零一八年：約46名)全職僱員。截至二零一九年十二月三十一日止年度之總員工成本(包括董事酬金)約12,176,000港元(二零一八年：約10,734,000港元)。本集團按各員工之工作表現、經驗及現時行業慣例酬報其僱員。

本集團為僱員提供具競爭力之薪酬待遇，並設有購股權計劃。本集團僱員之薪酬政策乃按彼等之功績、資歷及才能制定。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

充足公眾持股量

根據本公司於本公佈日期所獲公開資料及據董事所知，本公司已維持GEM上市規則所規定之公眾持股量。

企業管治

本集團致力達致高水平企業管治，以保障所有股東之利益及加強企業價值及責任承擔。

本公司企業管治常規乃根據GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則(「企管守則」)所載之常規及守則條文制訂。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守大部分企管守則之守則條文，惟以下所述守則條文第A.2.1及A.4.1條偏離者除外。

主席及行政總裁

根據企管守則守則條文第A.2.1條，本公司主席及行政總裁之角色應獨立區分，不應由一人兼任。主席及行政總裁之職責區分必須清楚列明，並以書面形式載列。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司概無主席(「主席」)及行政總裁(「行政總裁」)。董事會將繼續不時檢討董事會目前架構，倘能物色具備適當知識、技能及經驗之人選，本公司將於適當情況下加以委任，以填補主席及行政總裁之空缺，並於適當時候作進一步公佈。

委任、重選及罷免董事

按照組織章程細則，三分之一董事須於每屆股東週年大會輪值告退，惟每名董事須最少每三年輪值告退一次。

根據企管守則守則條文第A.4.1條，非執行董事須按特定任期委任。概無獨立非執行董事與本公司訂有附帶特定任期之服務合約或委聘書，惟彼等之委任須按照組織章程細則於股東週年大會至少每三年輪值告退及重選連任一次。本公司相信該等常規符合守則條文第A.4.1條之目的，並不比該條文所規定寬鬆。

審核委員會

本公司已成立本公司審核委員會（「**審核委員會**」），並根據香港會計師公會建議之指引制定書面職權範圍。審核委員會之主要職責為審閱及監督本集團之財務會計政策及慣例、財務監控、內部監控及風險管理制度。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會履行其職責，檢討本公司內部監控系統之有效性及檢討外部核數師之重新委任。本公司未經審核季度及中期業績以及截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核年度業績公佈亦已經由審核委員會審閱。

報告期後事項

茲提述本公司日期為二零二零年一月三日之公佈，本公司與認購方訂立一份認購協議，據此，認購方已有條件同意認購，而本公司已有條件同意以認購價每股認購股份0.026港元配發及發行合共360,708,000股認購股份。認購股份相當於(i)於二零二零年一月三日現有已發行股份總數1,803,541,356股股份之約20.00%；及(ii)緊隨完成後經擴大已發行股份總數2,164,249,356股股份之約16.67%（假設於公佈日期至完成期間已發行股份總數概無變動（發行認購股份除外））。

認購協議之所有條件均已達成而認購事項已於二零二零年二月二十日完成。本公司已根據認購協議之條款及條件，按每股認購股份0.026港元之認購價向認購方配發及發行合共360,708,000股認購股份。

認購事項之所得款項淨額(扣除相關開支後)約為932萬港元。認購事項之所得款項淨額擬用於償還未償還之債務及作為本集團一般營運資金。

有關詳情已於本公司日期為二零二零年一月三日、二零二零年二月三日、二零二零年二月十二日及二零二零年二月二十日之公佈披露。

審閱未經審核全年業績

由於中國部分地區為對抗新型冠狀病毒COVID-19疫情而實施限制，截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績之審核程序尚未完成。本公佈載列之未經審核全年業績尚未獲本公司核數師同意。當按照香港會計師公會所頒佈之香港審計準則完成審核程序後，將會刊發有關經審核業績之公佈。

本公佈載列之未經審核全年業績已由本公司審核委員會審閱。

進一步公佈

待審核程序完成後，本公司將會刊發進一步公佈，內容有關(i)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核業績(獲本公司核數師同意)及比較本公佈所載未經審核全年業績之間的重大差異(如有)；(ii)應屆股東週年大會之建議舉行日期；(iii)為確定股東出席上述大會並於會上投票之資格而暫停辦理本公司普通股過戶登記之期限；及(iv)為釐定收取建議末期股息(如有)之資格而暫停辦理本公司普通股過戶登記之期限。此外，倘在完成審核程序上有其他重大進展，本公司將於必要時刊發進一步公佈。

本公佈所載有關本集團全年業績之財務資料尚未經審核，且尚未獲核數師同意。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
永耀集團控股有限公司
執行董事
洪達智

香港，二零二零年三月三十一日

於本公佈日期，執行董事為洪達智先生、林高然先生及姜逸暉女士；非執行董事為陳偉傑先生；而獨立非執行董事為蔡素玉女士（銅紫荊星章，太平紳士）、林玉英女士及梁文俊先生。

本公佈（本公司董事願共同及個別對此負全責）乃遵照GEM證券上市規則之規定提供有關本公司之資料。本公司董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(1)本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成分；且(2)本公佈並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本公佈有所誤導。

本公佈將於其登載日起計最少一連七天於GEM網站<http://www.hkgem.com>「最新公司公告」一頁及本公司網站www.evershinegroup.com.hk登載。