

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SHIFANG HOLDING LIMITED

十方控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並遷冊至百慕達及於百慕達存續的有限公司)

(股份代號：1831)

**(1)截至二零二零年十二月三十一日止年度未經審核
全年業績公告；
及
(2)暫停股份買賣**

財務摘要

- 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣122.4百萬元增加3.3%至人民幣126.4百萬元。
- 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣21.0百萬元減少33.8%至人民幣13.9百萬元。
- 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額人民幣74.5百萬元，主要是歸因於(i)無形資產以及物業、廠房及設備減值撥備；及(ii)金融及合約資產減值撥備。
- 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得每股基本虧損人民幣0.0889元，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度則為人民幣0.2028元。
- 董事會不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息。

十方控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核合併業績連同二零一九年度的比較數字。

本公告下文所載的財務資料並不構成本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併財務報表，惟摘錄自本集團的未經審核合併財務報表。該等未經審核合併財務報表已經由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

合併資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	5	51,058	90,212
投資物業		26,681	—
使用權資產		5,211	7,280
無形資產	6	201,808	216,349
預付款項、按金及其他應收款項	9	80,544	83,638
		<u>365,302</u>	<u>397,479</u>
流動資產			
生物資產		211	239
存貨		894	774
持作出售物業	7	24,255	25,386
公允值經損益表入賬的金融資產		6,564	6,165
貿易應收款項—淨額	8	5,461	9,561
合約資產—淨額		3,520	3,744
預付款項、按金及其他應收款項	9	11,513	9,845
應收關連人士款項		1,273	1,114
受限制現金		1,363	1,098
現金及現金等值項目		12,889	9,753
		<u>67,943</u>	<u>67,679</u>
總資產		<u><u>433,245</u></u>	<u><u>465,158</u></u>

	附註	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	12	7,769	6,402
股份溢價	12	48,820	36,376
其他儲備		191,363	183,903
累計虧絀		(193,722)	(119,774)
		<u>54,230</u>	<u>106,907</u>
非控股權益		<u>7,502</u>	<u>8,208</u>
權益總額		<u>61,732</u>	<u>115,115</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		5,177	9,215
其他應付款項		52,000	52,000
遞延所得稅負債		45,517	50,412
可換股債券	10	<u>168,148</u>	<u>150,669</u>
		<u>270,842</u>	<u>262,296</u>
流動負債			
貿易應付款項	11	11,781	8,106
其他應付款項及應計開支		48,346	41,100
財務擔保		1,110	1,518
租賃負債		2,438	3,010
借款		17,860	6,230
即期所得稅負債		5,830	17,310
應付關連人士款項		<u>13,306</u>	<u>10,473</u>
		<u>100,671</u>	<u>87,747</u>
總負債		<u>371,513</u>	<u>350,043</u>
權益及負債總額		<u>433,245</u>	<u>465,158</u>

合併全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	126,384	122,374
銷售成本	13	<u>(112,514)</u>	<u>(101,330)</u>
毛利		13,870	21,044
銷售及營銷開支	13	(7,853)	(12,209)
一般及行政開支	13	(56,730)	(63,521)
公允值經損益表入賬的金融資產的 公允值虧損淨額		399	(8)
金融及合約資產減值撥備變動淨額		(6,107)	(786)
商譽及其他無形資產減值撥備	13	(21,546)	(66,058)
其他收入		2,944	336
其他收益／(虧損)－淨額		<u>211</u>	<u>(82)</u>
經營虧損		(74,812)	(121,284)
財務收入		59	62
財務成本		<u>(18,413)</u>	<u>(26,032)</u>
財務成本－淨額		(18,354)	(25,970)
應佔聯營公司虧損		<u>-</u>	<u>(1,366)</u>
除所得稅前虧損		(93,166)	(148,620)
所得稅抵免	14	<u>18,627</u>	<u>5,097</u>
年內虧損		<u>(74,539)</u>	<u>(143,523)</u>
下列項目應佔虧損：			
－本公司所有者		(73,784)	(139,165)
－非控股權益		<u>(755)</u>	<u>(4,358)</u>
		<u>(74,539)</u>	<u>(143,523)</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
其他全面收益／(虧損)			
<i>其後不會重新分類至損益賬的項目</i>			
物業、廠房及設備轉撥至			
投資物業重估收益，扣除遞延稅項		2,629	—
<i>可重新分類至損益賬的項目</i>			
貨幣換算差額		<u>4,667</u>	<u>(1,392)</u>
年內其他全面收益／(虧損)		<u>7,296</u>	<u>(1,392)</u>
年內虧損及全面虧損總額		<u><u>(67,243)</u></u>	<u><u>(144,915)</u></u>
下列項目應佔虧損及全面虧損總額：			
—本公司所有者		(66,488)	(140,557)
—非控股權益		<u>(755)</u>	<u>(4,358)</u>
		<u><u>(67,243)</u></u>	<u><u>(144,915)</u></u>
本公司所有者應佔虧損的每股虧損			
—基本(每股人民幣)	15	(0.0889)	(0.2028)
—攤薄(每股人民幣)	15	<u>(0.0889)</u>	<u>(0.2028)</u>

合併財務報表附註

1 一般資料

十方控股有限公司(「本公司」)為一間投資控股公司，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事出版及廣告業務(「出版及廣告業務」)。本集團一直專注於透過整合中國文化傳媒及電影媒體業務，重組其出版及廣告業務，並跨界旅遊及綜合發展。

本公司於二零零九年十二月九日在開曼群島根據開曼群島公司法(二零零九年修訂版，經修訂、補充或以其他方式修改)註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司於二零一九年一月十八日宣佈，本公司建議透過撤銷於開曼群島的註冊及根據百慕達法例以獲豁免公司的形式存續，將本公司由開曼群島遷冊至百慕達。該變更自二零一九年三月十八日(百慕達時間)生效。

於遷冊後，本公司註冊辦事處地址自PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands變更為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有說明者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核合併財務報表以人民幣千元呈列。本未經審核合併財務報表已於二零二一年三月三十日獲董事會批准刊發。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

十方控股有限公司的合併財務報表已按照所有適用國際財務報告準則及香港《公司條例》(第622章)的披露規定編製。合併財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟以下各項除外：

- 公允值經損益表入賬的金融資產—按公允值計量；
- 投資物業—按公允值計量；及
- 生物資產—按公允值減出售成本計量。

編製符合國際財務報告準則的合併財務報表需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在採用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度判斷或極為複雜的範疇，或涉及對合併財務報表屬重大的假設及估計的範疇將載入二零二零年年報。

持續經營

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額人民幣74,539,000元及經營活動現金流出淨額人民幣6,339,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產人民幣32,728,000元，而其擁有現金及現金等值項目約人民幣12,889,000元。

二零一九年新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情導致中國大陸政府及機關採取一系列嚴格行政防控措施，暫時中斷本集團各項業務的運營，尤其是延遲了本集團的旅遊及綜合發展業務進程。管理層預計，中國政府將出台更多積極的經濟及貨幣政策，以刺激其經濟循環，並相信本集團的業務將於二零二一年恢復。

上述情況表明存在重大不確定因素可能導致本集團能否持續經營嚴重成疑。

本公司董事已評估就編製截至二零二零年十二月三十一日止年度合併財務報表採納持續經營基準的適當性。為改善本集團之財務狀況，本公司董事已實施以下若干措施：

- (i) 本集團成功自其股東取得借款融資人民幣20,000,000元。借款將自提取日期起計兩年內償還，利率為5%。此外，股東已向本公司發出財務支持函件，為期自本合併財務報表批准當日起計十二個月，令本集團得以在債務到期時應付債務，並在無須大幅削減營運下開展業務；

- (ii) 本集團已於二零二一年二月二十八日成功重續其循環銀行借款融資項下的銀行借款人民幣5,900,000元，為期一年。根據與銀行的溝通，董事相信，鑑於該銀行借款以本集團賬面值約為人民幣26,681,000元的投資物業抵押，本集團能夠於本期融資到期時重續另一筆人民幣9,000,000元的銀行借款；
- (iii) 本集團密切監控COVID-19疫情對本集團業務，尤其是本集團於永泰縣旅遊項目進程的影響，儘管籌備工作有所延遲，本集團預期該項目將按經修訂規劃時間投入商業營運。董事相信本集團能於二零二一年開始其於永泰旅遊項目的商業營運，為本集團產生收益及經營現金流入；
- (iv) 本集團正與若干潛在投資者磋商發行本公司新股份，以籌集資金為本集團的營運資金以及本集團的旅遊及綜合開發項目之一的資本投資提供資金。
- (v) 本集團已取得董事及其關連人士發出的確認書，確認彼等將不會要求本集團償還本集團自二零二零年十二月三十一日起計未來十二個月到期應還的金額共計人民幣13,028,000元；及
- (vi) 本集團將繼續努力實施多項措施提升其經營現金流量及營運資金狀況，包括加速收回未償還貿易應收款項、推進行持作出售物業的銷售及延緩支付酌情資本開支(倘必要)。

經詳細查詢，考慮到上述管理層進行預測的基準，並計及營運表現的合理可能變動後，董事相信本集團將具備足夠財務資源供其未來最少十二個月使用，以履行其到期的財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製合併財務報表乃屬適當。

儘管出現上述情況，本集團管理層是否能實現上述計劃及措施存在重大不確定因素。本集團能否持續經營取決於本集團透過實現上述計劃及措施取得充足融資及經營現金流量的能力：

- (i) 於需要時成功提取主要股東借款人民幣20,000,000元及取得主要股東的財務支持；
- (ii) 於本期貸款融資於二零二一年九月到期時成功重續人民幣9,000,000元的貸款融資；
- (iii) 成功實施措施解決COVID-19疫情引起的中斷，並按計劃完成本集團旅遊及整合發展項目的籌備工作及開始該等項目的商業營運，以及成功實施該等項目的業務計劃可提升本集團的營運業績及產生現金流入；
- (iv) 成功透過配售本公司股份籌集資金，以為本集團的營運資金及資本投資提供資金；
- (v) 有效實施措施控制經營成本、加速向客戶的收款進程及銷售持作出售物業產生充足現金流入，以改善本集團的現金流量狀況及延緩支付酌情資本開支；及
- (vi) 於需要時獲得更多的融資來源。

(i) 於二零二零年生效的準則修訂本

國際財務報告準則第3號的修訂本 國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號的修訂本 二零一八年財務報告概念框架 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第9號及 國際會計準則第39號的修訂本	業務的定義 重大的定義 經修訂財務報告概念框架 利率基準改革—國際財務報告準則第7號、國 際財務報告準則第9號及國際會計準則第 39號的修訂本
---	--

採納上述準則的修訂本並未對本年度或任何過往年度的合併財務報表產生任何重大影響。

(ii) 尚未生效且本集團並無提早採納的新準則、準則修訂本及詮釋

國際財務報告準則第16號的修訂本 國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號的修訂本 國際會計準則第37號的修訂本 國際財務報告準則第3號的修訂本 國際會計準則第16號的修訂本 國際會計準則第37號的修訂本 國際財務報告準則第17號 國際會計準則第1號的修訂本 國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂本	COVID-19相關租金寬減 ¹ 利率基準改革 ² 虧損性合約—履行合約的成本 ³ 概念框架的提述 ³ 物業、廠房及設備：作擬定用途前的 所得款項 ³ 虧損性合約—履行合約的成本 ³ 保險合約 ⁴ 編製財務報表有關負債的流動或非流動的 分類 ⁴ 投資者與其聯營公司或合營企業之間出售 或注入資產 ⁵
--	---

¹ 於二零二一年六月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 尚未釐定生效日期

多項新準則、準則修訂本及詮釋於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效，且於編製該等合併財務報表時尚未採用。該等新準則、準則修訂本及詮釋預期不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

3 收入

來自外部客戶的收入主要源於向中國廣告客戶提供報紙及移動傳媒廣告服務，以及提供營銷、諮詢服務、印刷服務及銷售農產品。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶所佔銷售總額為人民幣56,552,000元(二零一九年：人民幣26,713,000元)。本集團年內收入分析如下：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
報紙及移動傳媒廣告	10,150	4,376
營銷及諮詢服務	55,084	23,813
印刷服務	4,328	4,408
銷售農產品	56,167	87,265
其他	655	2,512
	<u>126,384</u>	<u>122,374</u>
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
收益確認時間		
— 某個時點	124,033	115,225
— 隨時間	2,213	5,149
— 根據國際財務報告準則第16號	138	2,000
	<u>126,384</u>	<u>122,374</u>

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，來自本集團一名客戶的收入人民幣39,282,000元佔本集團收入的10%以上。(二零一九年：無)

與客戶合約相關之資產及負債

本集團已確認以下與客戶合約相關之資產及負債：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
合約資產(附註(i))	3,639	3,891
減：減值撥備(附註(ii))	(119)	(147)
合約資產—淨額	<u>3,520</u>	<u>3,744</u>
合約負債(附註(iii))	<u>9,741</u>	<u>6,717</u>
合約負債總額	<u>9,741</u>	<u>6,717</u>

附註：

(i) 合約資產指本集團對於換取其轉讓予客戶服務交換代價的權利。當向客戶收款的權利已確立且代價款項僅隨時間流逝而收取，合約資產便轉至貿易應收款項。

(ii) 本集團預期合約資產與貿易應收款項具有相同風險特徵。

本集團使用簡化法對預期信貸虧損作出撥備。於二零二零年十二月三十一日，就合約資產總額作出為數人民幣119,000元(二零一九年：人民幣147,000元)的撥備。

(iii) 合約負債指先於客戶作出不可退還付款前收取的款項。

就合約負債確認的收入

下表列示年內所確認與結轉合約負債相關的收入金額(已計入年初合約負債結餘)。

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
計入年初合約負債結餘之已確認收入	<u>735</u>	<u>521</u>
(iv) 尚未履行之履約責任		

下表列示報紙廣告服務合約產生之尚未履行履約責任：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
廣告服務	8,032	6,717
銷售農產品	<u>1,709</u>	<u>-</u>
	<u>9,741</u>	<u>6,717</u>

管理層預期上述尚未履行(或部分履行)的合約將於下一報告期間內確認為收入。

4 分類資料

(a) 分類及主要業務說明

執行董事被認定為首席營運決策人(「首席營運決策人」)。管理層已根據首席營運決策人為分配資源及評估表現而審閱的資料釐定經營分類。

本集團擁有兩個業務分類，即(i)出版及廣告分類；及(ii)旅遊及整合發展分類。

執行董事根據除利息、其他收入、其他收益／(虧損)及所得稅前之盈利計量評估經營分類之表現。該計量基準剔除經營分類的非經常性開支影響。利息收入及財務成本未分配至該等分類，原因為該類活動由管理本集團現金狀況的中央財資部門進行。並未定期向執行董事提供有關分類資產及負債之分析。

首席營運決策人認為本集團大部分合併收益及業績來自中國市場，且本集團合併資產大致位於中國，故並無呈報地區資料。

(b) 分類收入及分類業績

於二零二零年十二月三十一日，執行董事考慮本集團的業務性質後，確定本集團擁有以下兩個呈報經營分類：

- (i) 出版及廣告分類，主要包括提供廣告服務、營銷及諮詢服務以及印刷服務。
- (ii) 旅遊及整合發展分類，主要包括透過其媒體、度假村及生態旅遊整合發展項目提供旅遊及整合服務以及銷售農產品，包括北京石花洞鳥語林項目、永泰功夫小鎮項目及永福鎮合作項目。

下表列示截至二零二零年十二月三十一日止年度就呈報分類提供予執行董事之分類業績及其他分類項目。

未經審核	旅遊及 整合發展 人民幣千元	出版及廣告 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的分類收益	<u>56,443</u>	<u>69,941</u>	<u>126,384</u>
收益確認時間			
某個時點	56,443	67,590	124,033
隨時間	—	2,213	2,213
根據國際財務報告準則第16號	—	138	138
分類業績	(42,021)	(35,946)	(77,967)
其他收入			2,944
其他虧損			211
財務成本—淨額			<u>(18,354)</u>
除所得稅前虧損			(93,166)
所得稅抵免			<u>18,627</u>
年內虧損			<u><u>(74,539)</u></u>

下表列示截至二零一九年十二月三十一日止年度就呈報分類提供予執行董事之分類業績及其他分類項目。

經審核	旅遊及整合發展 人民幣千元	出版及廣告 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的分類收益	<u>91,267</u>	<u>31,107</u>	<u>122,374</u>
收益確認時間			
某個時點	87,509	27,716	115,225
隨時間	1,758	3,391	5,149
根據國際財務報告準則第16號	2,000	—	2,000
應佔聯營公司虧損	—	(1,366)	(1,366)
分類業績	(85,167)	(37,737)	(122,904)
其他收入			336
其他虧損			(82)
財務成本—淨額			<u>(25,970)</u>
除所得稅前虧損			(148,620)
所得稅抵免			<u>5,097</u>
年內虧損			<u><u>(143,523)</u></u>

呈報分類的會計政策與本集團的會計政策相同。

5 物業、廠房及設備

經審核	租賃物業		機器	裝置、傢私及設備		汽車	展覽動物	成熟	未成熟	總計
	土地及樓宇	在建工程		裝修	傢私及設備			產花果植物	產花果植物	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日										
成本	49,565	7,597	10,071	32,123	9,675	6,970	4,293	-	-	120,294
累計折舊	(908)	-	(6,515)	(28,591)	(6,318)	(5,634)	(143)	-	-	(48,109)
累計減值虧損	-	-	(1,227)	(3,532)	-	-	-	-	-	(4,759)
賬面淨額	48,567	7,597	2,329	-	3,357	1,336	4,150	-	-	67,426
截至二零一九年十二月三十一日止年度										
年初賬面淨額	48,657	7,597	2,329	-	3,357	1,336	4,150	-	-	67,426
添置	-	12,177	2,101	-	911	187	-	5,585	10,048	31,009
轉讓	-	(4,363)	4,363	-	-	-	-	-	-	-
出售	-	-	(604)	-	(25)	-	-	-	-	(629)
折舊(附註13)	(1,499)	-	(1,514)	-	(834)	(591)	(859)	(137)	-	(5,434)
減值	-	-	(969)	-	(966)	(273)	-	-	-	(2,208)
貨幣換算差額	-	-	32	-	11	5	-	-	-	48
年末賬面淨額	47,158	15,411	5,738	-	2,454	664	3,291	5,448	10,048	90,212
於二零一九年十二月三十一日										
成本	49,565	15,411	10,777	32,123	10,589	7,171	4,293	5,585	10,048	145,562
累計折舊	(2,407)	-	(4,070)	(28,591)	(7,169)	(6,234)	(1,002)	(137)	-	(49,610)
累計減值虧損	-	-	(969)	(3,532)	(966)	(273)	-	-	-	(5,740)
賬面淨額	47,158	15,411	5,738	-	2,454	664	3,291	5,448	10,048	90,212
未經審核										
截至二零二零年十二月三十一日止年度										
年初賬面淨額	47,158	15,411	5,738	-	2,454	664	3,291	5,448	10,048	90,212
添置	-	1,023	4	-	44	-	-	-	-	1,071
收購一間附屬公司	-	-	-	-	527	-	-	-	-	527
轉撥至投資物業	(26,681)	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,681)
重估盈餘	3,506	-	-	-	-	-	-	-	-	3,506
出售	(6,527)	-	-	-	(6)	-	-	-	-	(6,533)
折舊(附註13)	(1,498)	-	(1,577)	-	(596)	(106)	(859)	(275)	-	(4,911)
減值	(5,309)	(836)	-	-	-	-	-	-	-	(6,145)
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	12	-	-	-	12
年末賬面淨額	10,649	15,598	4,165	-	2,423	570	2,432	5,173	10,048	51,058
於二零二零年十二月三十一日										
成本	17,638	16,434	10,710	32,123	24,003	7,132	4,293	5,585	10,048	127,666
累計折舊	(1,680)	-	(5,576)	(28,591)	(20,614)	(6,288)	(1,861)	(412)	-	(65,022)
累計減值虧損	(5,309)	(836)	(969)	(3,532)	(966)	(274)	-	-	-	(11,886)
賬面淨額	10,649	(15,598)	4,165	-	2,423	570	2,432	5,173	10,048	51,058

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，公允值人民幣26,681,000元的若干樓宇已轉撥至投資物業，原因為證實不再由擁有人自用。賬面淨值與公允值之間的差額已計入重估盈餘。

本集團的物業、廠房及設備折舊已按下列方式於合併全面收益表扣除：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
銷售成本	274	137
一般及行政開支	<u>4,637</u>	<u>5,297</u>
總計	<u><u>4,911</u></u>	<u><u>5,434</u></u>

本集團就該等物業、廠房及設備確認反映總差額的減值開支合共人民幣6,145,000元(二零一九年：人民幣2,208,000元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，該等減值開支於本集團合併全面收益表的「一般及行政開支」內記錄(附註13)。

6 無形資產

經審核	電腦軟件 人民幣千元	不競爭協議 人民幣千元	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	網站 人民幣千元	土地租賃權 人民幣千元	小鎮項目經營權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日									
成本	3,139	11,500	78,631	14,500	9,400	8,476	193,439	28,000	347,085
累計攤銷	(2,672)	(11,500)	-	(14,500)	(7,135)	(8,476)	(3,171)	(471)	(47,925)
累計減值虧損	(410)	-	(12,573)	-	(2,265)	-	-	-	(15,248)
賬面淨額	<u>57</u>	<u>-</u>	<u>66,058</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>190,268</u>	<u>27,529</u>	<u>283,912</u>
截至二零一九年 十二月三十一日止年度									
年初賬面淨額	57	-	66,058	-	-	-	190,268	27,529	283,912
添置	8	-	-	-	-	-	-	-	8
收購附屬公司	-	-	3,955	-	-	-	-	-	3,955
攤銷(附註13)	(6)	-	-	-	-	-	(4,757)	(705)	(5,468)
減值	-	-	(66,058)	-	-	-	-	-	(66,058)
年末賬面淨額	<u>59</u>	<u>-</u>	<u>3,955</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>185,511</u>	<u>26,824</u>	<u>216,349</u>
於二零一九年十二月三十一日									
成本	3,146	11,500	82,586	14,500	9,400	8,476	193,439	28,000	351,047
累計攤銷	(2,676)	(11,500)	-	(14,500)	(7,135)	(8,476)	(7,928)	(1,176)	(53,391)
累計減值虧損	(411)	-	(78,631)	-	(2,265)	-	-	-	(81,307)
賬面淨額	<u>59</u>	<u>-</u>	<u>3,955</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>185,511</u>	<u>26,824</u>	<u>216,349</u>

未經審核	電腦軟件 人民幣千元	不競爭協議 人民幣千元	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	網站 人民幣千元	土地租賃權 人民幣千元	小鎮項目 經營權 人民幣千元	獨家經營權 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度										
年初賬面淨額	59	-	3,955	-	-	-	185,511	26,824	-	216,349
添置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司	-	-	7,253	-	-	-	-	-	5,582	12,835
攤銷(附註13)	(4)	-	-	-	-	-	(4,757)	(707)	(362)	(5,830)
減值	-	-	-	-	-	-	(21,546)	-	-	(21,546)
年末賬面淨額	<u>55</u>	<u>-</u>	<u>11,208</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>159,208</u>	<u>26,117</u>	<u>5,220</u>	<u>201,808</u>
於二零二零年十二月三十一日										
成本	3,146	11,500	89,839	14,500	9,400	8,476	193,439	28,000	5,582	363,882
累計攤銷	(2,680)	(11,500)	-	(14,550)	(7,135)	(8,476)	(12,685)	(1,883)	(362)	(59,221)
累計減值虧損	(411)	-	(78,631)	-	(2,265)	-	(21,546)	-	-	(102,853)
賬面淨額	<u>55</u>	<u>-</u>	<u>11,208</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>159,208</u>	<u>26,117</u>	<u>5,220</u>	<u>201,808</u>

無形資產攤銷已於合併全面收益表的「一般及行政開支」內扣除。

就減值測試而言，商譽已分配至下述現金產生單位：

未經審核	收購			
	年初 人民幣千元	附屬公司 人民幣千元	減值 人民幣千元	年末 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日止年度				
福州移動傳媒廣告項目(附註(i))	-	7,253	-	7,253
永福鎮合作項目(附註(ii))	<u>3,955</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,955</u>
	<u>3,955</u>	<u>7,253</u>	<u>-</u>	<u>11,208</u>
經審核	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
北京石花洞鳥語林項目(附註(iii))	66,058	-	(66,058)	-
永福鎮合作項目(附註(ii))	<u>-</u>	<u>3,955</u>	<u>-</u>	<u>3,955</u>
	<u>66,058</u>	<u>3,955</u>	<u>(66,058)</u>	<u>3,955</u>

附註：

(i) 福州移動傳媒廣告項目

截至二零二零年十二月三十一日止年度，因收購福州移動媒體有限公司確認商譽人民幣7,253,000元。就減值測試而言，商譽已分配至從事提供移動傳媒廣告服務的現金產生單位。根據使用價值法釐定的現金產生單位的可收回金額高於現金產生單位的賬面值。

於二零二零年十二月三十一日，本集團管理層確定概無已分配商譽的現金產生單位出現減值。

(ii) 永福鎮合作項目

截至二零一九年十二月三十一日止年度，因收購漳平農博滙現代農業專業合作社確認商譽人民幣3,955,000元。就減值測試而言，商譽已分配至經營永福縣合作項目的現金產生單位。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團管理層確定概無已分配商譽的現金產生單位出現減值。

(iii) 北京石花洞鳥語林項目

於二零一九年十二月三十一日，可收回金額按公允值減出售成本法釐定。該計算使用資產基礎法，其主要假設包括經調整土地單位價格。

於二零一九年十二月三十一日，由於時間表延遲及市況變動，本集團管理層已修改該現金產生單位的業務計劃，並確定商譽減值撥備人民幣66,058,000元。收購卓耀有限公司產生的全部商譽已於二零一九年十二月三十一日減值。

7 持作出售物業

本集團的持作出售物業包括以下項目：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
持作出售物業	<u>24,255</u>	<u>25,386</u>

中國物業乃於向中國房地產開發商交換廣告服務時取得。本集團的目的為銷售該等物業，因此，若相關物業可供出售，則有關權利於完成廣告銷售交易時確認為持作出售物業。

管理層在獨立物業估值師的協助下參照物業的市值評估其公允值減去銷售成本。評估所用的估值方法包括直接市場比較法及收益法，乃分別屬於公允值架構等級的第二及第三級。就直接市場比較法而言，可觀察輸入數據(第一級內的報價除外)包括可資比較物業的市價，當中已就物業地點、大小及性質作出調整(第二級)。就收益法而言，不可觀察輸入數據包括預期租賃收入、增長率及折現率(第三級)。就經常性公允值計量而言，年內第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，管理層已比較物業的賬面值與公允值減銷售成本，認為毋須作出進一步減值撥備(二零一九年：無)。

出售持作出售物業的收益或虧損及持作出售物業的減值虧損在合併全面收益表的「一般及行政開支」內記錄。

8 貿易應收款項—淨額

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	14,579	12,724
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(9,298)</u>	<u>(3,163)</u>
貿易應收款項—淨額	<u>5,461</u>	<u>9,561</u>

客戶主要按貨到付現及以記賬方式付款。信貸期介乎作出相關銷售當月結束後30日至365日不等。本集團的貿易應收款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
1至30日	3,160	8,486
31至60日	493	112
61至90日	256	84
91至180日	917	118
181至365日	3,731	1,068
一年以上	<u>6,202</u>	<u>2,856</u>
	14,759	12,724
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(9,298)</u>	<u>(3,163)</u>
貿易應收款項—淨額	<u>5,461</u>	<u>9,561</u>

本集團貿易應收款項的賬面值以人民幣計值。

本集團採用國際財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，就所有貿易應收款項及合約資產使用全期預期虧損撥備。

於二零二零年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣9,298,000元（二零一九年：人民幣3,163,000元）已減值及計提撥備。截至二零二零年十二月三十一日止年度，於合併全面收益表扣除的撥備金額為人民幣6,135,000元（二零一九年：於合併全面收益表扣除的撥備金額為人民幣690,000元）。

由於當前應收款項的短期性質，其賬面值被視作與其公允值相同。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，為數人民幣2,000,000元（二零一九年：人民幣2,191,000元）之貿易應收款項直接於合併全面收益表撇銷。

本集團貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
於一月一日	3,163	2,473
貿易應收款項減值撥備變動淨額	<u>6,135</u>	<u>690</u>
於十二月三十一日	<u><u>9,298</u></u>	<u><u>3,163</u></u>

貿易應收款項減值撥備已計入合併全面收益表的「一般及行政開支」內。

本集團並無持有任何抵押品作擔保。

9 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
非流動部分		
小鎮開發項目的預付款項 (附註(i))	17,000	17,000
物業、廠房及設備的預付款項	9,991	9,991
其他預付款項	1,403	4,209
營銷及市場推廣合約的按金 (附註(ii))	52,000	52,000
租金按金	-	438
其他按金	<u>150</u>	<u>-</u>
	<u><u>80,544</u></u>	<u><u>83,638</u></u>

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
流動部分		
預付款項	3,866	3,284
租金按金	917	500
按金及其他應收款項	<u>6,730</u>	<u>6,061</u>
	<u>11,513</u>	<u>9,845</u>

本集團的預付款項、按金及其他應收款項的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
人民幣	91,639	93,045
港元	<u>418</u>	<u>438</u>
	<u>92,507</u>	<u>93,483</u>

(i) 小鎮項目開發的預付款項

根據本集團與永泰縣政府於二零一七年九月十五日訂立之框架協議，永泰縣政府同意就開發及經營小鎮項目與本集團訂立長期策略性合作關係。根據框架協議，本集團擬向永泰縣政府支付按金人民幣50,000,000元，擬用於參與永泰縣政府將舉辦的就項目選址內的土地使用權、資產、租賃授予及／或經營權流轉的公開招標拍賣。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與永泰縣政府訂立一項經營權協議，內容有關收購40年獨家經營權，以於經營選址內進行包括旅遊、觀光、度假村、文化、體育及娛樂在內的開發、建設、管理及商業運營活動，代價為人民幣28,000,000元。代價人民幣28,000,000元應自本集團根據框架協議向永泰縣政府已支付的可退還按金人民幣

50,000,000元中扣除。預付款項人民幣28,000,000元其後於二零一八年四月十九日收購事項完成後動用，而人民幣5,000,000元於截至二零一九年十二月三十一日止年度由政府退回。

於二零二零年十二月三十一日，餘下按金人民幣17,000,000元（二零一九年：人民幣17,000,000元）擬用於小鎮項目開發，並歸類為小鎮開發項目的預付款項。

(ii) 營銷及市場推廣合約的按金

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，營銷及市場推廣合約的按金指本集團就本集團與物業開發商訂立之獨家營銷及市場推廣服務協議向中國一名物業開發商支付的現金。根據該等協議，本集團就物業開發商所擁有的兩個房地產開發項目獲得作為房地產開發項目銷售期間的唯一營銷及市場推廣服務提供商的權利，為期三年。於本集團達到該等協議所列明的銷售目標後，該等按金將（以及根據其他條款及條件）償還予本集團。

10 可換股債券

於二零一九年一月二十四日，本公司與昇平國際發展有限公司（「認購人」）（由本公司執行董事及股東陳志先生全資擁有之公司）訂立可換股債券認購協議，據此，本公司有條件同意發行而認購人有條件同意認購本金總額為250,000,000港元（相當於人民幣215,750,000元）的按年利率3厘計息的可換股債券（「可換股債券」）。

可換股債券之初步換股價為每股換股股份0.24港元。可換股債券到期日為發行可換股債券之日起計滿三週年當日，而可換股期間涵蓋發行可換股債券當日起至到期日止期間。

可換股債券於二零一九年四月二十三日發行。負債部分的初始價值採用本公司等同非可換股債券的市場利率計算得出。

可換股債券呈列如下：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
於一月一日	150,669	-
初步確認的負債部分	-	169,652
應計利息 (附註(a))	17,479	11,511
年內轉換 (附註(b))	-	(30,494)
	<u>168,148</u>	<u>150,669</u>
於十二月三十一日	<u>168,148</u>	<u>150,669</u>

附註：

- (a) 利息開支乃透過對負債部分採用11.5厘的實際年利率計算得出。
- (b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，認購人部分轉換本金總額為人民幣38,441,000元的可換股債券 (附註12)。

11 貿易應付款項

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<u>11,781</u>	<u>8,106</u>

供應商給予的付款條款主要為貨到付現及以記賬方式付款。信貸期由作出相關採購當月結束起計介乎30日至365日不等。

貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
1至30日	2,593	4,031
31至90日	909	390
90日以上	8,279	3,685
	<u>11,781</u>	<u>8,106</u>

本集團貿易應付款項的賬面值全部以人民幣計值。

12 股本

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股等值面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於二零一九年及二零二零年十二月三十一日 每股面值0.1港元的普通股	<u>100,000,000,000</u>	<u>0.01</u>			
已發行：					
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日的普通股	757,599,030	7,575,990	6,402	36,376	42,778
發行普通股(附註(a))	<u>151,519,806</u>	<u>1,515,198</u>	<u>1,367</u>	<u>12,444</u>	<u>13,811</u>
於二零二零年十二月三十一日(未經審核)	<u>909,118,836</u>	<u>9,091,188</u>	<u>7,769</u>	<u>48,820</u>	<u>56,589</u>

附註：

- (a) 本公司於二零二零年七月十日以配售價每股股份0.101港元向2名認購人發行151,519,806股普通股(相當於本公司經發行擴大後已發行普通股總數的16.71%)。

13 按性質劃分的開支

除所得稅前虧損經扣除／(計入)以下項目後入賬：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
報紙及移動傳媒廣告成本		
—媒體成本	5,557	2,391
印刷服務成本：		
—原材料	1,853	2,819
—其他成本	408	519
銷售農產品成本	50,778	76,372
物業、廠房及設備折舊(附註5)	4,911	5,434
使用權資產折舊	946	2,721
攤銷(附註6)	5,830	5,468
核數師酬金	3,821	4,147
提前終止租賃的收益	(1,947)	—
營銷開支	6,366	10,839
有關土地及樓宇的經營租賃收費	634	222
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	6,533	142
出售持作出售物業的收益	(203)	—
貿易應收款項減值撥備變動淨額(附註8)	6,135	690
商譽及其他無形資產減值撥備(附註6)	21,546	66,058
財務擔保減值撥備變動淨額	(408)	1,026
合約資產減值撥備變動淨額	(28)	96
物業、廠房及設備減值撥備(附註5)	6,145	2,208
使用權資產減值撥備	239	5,734
法律及專業費用	827	2,595
貿易應收款項撇銷	2,000	2,191
其他應收款項撇銷	—	236
外匯虧損／(收益)淨額	3,671	(3,560)
僱員福利開支(包括董事酬金)	31,485	44,274
營業稅	101	287

14 所得稅抵免

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅開支		
中國大陸企業所得稅		
— 即期稅項開支	(48)	(6)
— 於過往年度超額撥備	11,507	3,792
	<u>11,459</u>	<u>3,786</u>
遞延所得稅抵免	7,168	1,311
	<u>18,627</u>	<u>5,097</u>

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未於香港產生或獲得應課稅收入。

本集團除所得稅前虧損的稅項與採用適用於各個司法權區的合併實體溢利的加權平均稅率所計算理論金額之間的差額如下：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
除所得稅前虧損	<u>(93,166)</u>	<u>(148,620)</u>
按適用於各個司法權區實體溢利的 地方稅率計算的稅項(附註)	20,714	(27,259)
以下項目的稅項影響：		
毋須繳稅收入	1,122	1,024
不可扣稅開支	(7,198)	(20,540)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	(7,681)	(6,683)
動用之前未確認的稅項虧損	163	245
過往年度超額撥備	11,507	3,792
	<u>18,627</u>	<u>5,097</u>

附註： 加權平均適用稅率為22.2%（二零一九年：18.3%）。稅率上漲主要由於有權享有較低適用稅率的香港附屬公司的業務減少所致。

15 每股虧損

(a) 基本

年內的每股基本虧損乃按本公司所有者應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (經審核)
本公司所有者應佔虧損(人民幣千元)	<u>(73,784)</u>	<u>(139,165)</u>
已發行股份加權平均數(包括紅利元素)(千股)	<u>829,830</u>	<u>686,214</u>
每股基本虧損(每股人民幣)	<u><u>(0.0889)</u></u>	<u><u>(0.2028)</u></u>

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃按調整發行在外普通股的加權平均數以假設所有具潛在攤薄影響的普通股獲兌換計算。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司並無具潛在攤薄影響的普通股(二零一九年：相同)。

16 股息

本公司自註冊成立以來概無宣派任何股息。

17 訴訟

北京繁星旅遊有限公司(「北京繁星」，本集團全資附屬公司)與業主(北京石花洞鳥語林項目的項目地盤土地擁有人)訂立租賃協議。業主向北京繁星提出索償，聲稱北京繁星未能履行其於戰略合作協議項下的責任，並尋求終止北京繁星與業主訂立的戰略合作協議及租賃協議。於二零二零年十二月三十一日，本集團對北京繁星於終止租賃協議有關的索償的抗辯感到樂觀，並認為該等法律訴訟將不大可能導致終止租賃協議以及本集團有任何重大的經濟利益流出。

管理層討論與分析

行業回顧

受新冠疫情影響，二零二零年（「回顧期」）全球經濟仍然持續受到衝擊。中國預計將成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體，二零二零年中國國內生產總值達人民幣101.6萬億元，同比增長2.3%，首次超越一百萬億大關。分季度看，一季度受疫情影響最嚴重，GDP同比下降6.8%；二季度開始觸底反彈，增長3.2%；三季度增速繼續加快，增長4.9%；四季度增速達到6.5%，相比二零一九年四季度6%增速還要高。

儘管從GDP數據看來，中國的經濟已開始重拾升軌，相信這個增長勢頭仍會持續。然而，其增長動力主要來自投資和出口，國內消費需求恢復依舊乏力。

二零二零年中國廣告市場總體呈現前低後高的走勢。據CTR資料，二零二零年中國廣告刊例花費同比下降11.6%，降幅較二零一九年擴大了4.2個百分點，主要是受新冠疫情影響，全年廣告投放需求總體有所下降。

從渠道看，電視、廣播、報紙、雜誌、傳統戶外廣告的廣告刊例收入分別減少13.5%、19.9%、28.2%、30.0%及4.1%，電梯電視廣告及電梯海報廣告的廣告刊例收入分別增加23.8%及28.9%。從行業看，食品行業在多個渠道廣告投放量大，但增長放緩，IT產品及服務行業則錄得46.9%增幅，是十大廣告投放行業內，唯一錄得廣告投放增長的行業。

中國內地電影市場自二零二零年七月二十日復工以來，全國城市院線票房達人民幣80.61億，同比下降39.2%。回顧期內，總票房為人民幣204.17億，同比下降68.2%。受中國境內疫情防控利好形勢的影響，首度成為全球票房最高的電影市場。

業務回顧

回顧期內，本集團成功拓展公交車電視廣告代理業務，加上來自一個中國房地產開發項目獲得獨家營銷及推廣服務的收入增長，致令主營業務的收入錄得人民幣126.4百萬元(二零一九年：人民幣122.4百萬)。毛利為人民幣13.9百萬元(二零一九年：人民幣21.0百萬元)。毛利率則為11.0%。除稅後虧損淨額收窄至約為人民幣74.5百萬元(二零一九年：人民幣143.5百萬元)。

報紙廣告及移動傳媒廣告

紙媒市場持續受網絡新媒體和新冠疫情的衝擊，營商環境持續嚴峻，報紙廣告行業在二零二零年錄得雙位數字的跌幅，加上在新媒體和互聯網帶來的激烈競爭，本集團旗下《東南快報》的每日發行量和出版版數雖仍欠理想，但期內報紙廣告收入只微跌至人民幣4.1百萬元(二零一九年：人民幣4.4百萬元)，毛利率為46.3%。移動傳媒廣告為今年新增項目，主要在公交車電視投放廣告的收入，期內為本集團收入貢獻人民幣6.0百萬元。毛利率達44.0%

營銷及諮詢服務以及印刷服務

二零二零年，本集團營銷及諮詢服務所得收入約為人民幣55.1百萬元，較二零一九年大幅上升131.5%，毛利率為9.6%。收入上升主要是由於本集團自一個中國房地產開發項目獲得的獨家營銷及推廣服務項目產生的貢獻。印刷業務收入則達人民幣4.3百萬元，與二零一九年同期相若，毛利率為25.1%。

銷售農產品

截至二零二零年底，本集團銷售農產品所得收入約為人民幣56.2百萬元（二零一九年：人民幣87.3百萬元），毛利率為9.6%。本集團的農產品銷售主要專注於觀賞植物，一般在西曆年底銷售會達致高峰，唯受到新冠疫情影響，令到收入大減。

網絡及其他服務

回顧期內，本集團仍在進行市場調查，以決定東快網(www.dnkb.com.cn)及讀客網(www.duk.cn)的業務模式。因此，網絡服務分類並未為本集團貢獻任何收入。

回顧期內，本集團與協同技術有限公司（「**協同技術**」）就共同投資合營公司以在中國從事新媒體項目訂立合營協議。根據合營協議，合營公司分別由本集團的全資附屬公司雅宙控股有限公司持有51%權益，協同技術則持有餘下的49%權益。合營公司的擬定業務範圍包括廣告、電子商務、商務及信息諮詢、計算機及互聯網技術以及系統集成。我們希冀該等新項目能與本集團現有業務形成協同作用並發揮全部價值，並從長遠來看拓寬本集團的收入來源。

旅遊及綜合發展分類

為配合其以區域協調發展和鄉村振興為綱之特色小鎮建設、開發與投資之國家政策，本集團與福州市永泰縣政府訂立框架協議，承接以影視文娛為主題的「永泰功夫小鎮」項目。項目第一期已於今年完成大多數景區工程量，其以60畝環保溫室農場及一萬多畝的生態林為特色。本集團擬將此部分項目打造成一個集農產品育苗、種植、加工、銷售為一體的全鏈條生態生產中心，現正積極建設營銷服務生態系統，以戶外廣告屏作為接入口，運用大數據分析廣告轉換率，提供更精準的行銷服務平台。同時，本集團已正式推出智能手機APP，應用區塊鏈技術，提供信息、電商、廣告及諮詢服務，積極把握市場機遇。

財務回顧

收入

總收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣122.4百萬元輕微增加3.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣126.4百萬元，主要原因為營銷及諮詢服務收入增加所致。營銷及諮詢服務收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣23.8百萬元增至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣55.1百萬元。報紙及移動傳媒廣告收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣4.4百萬元增至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣10.2百萬元。銷售農產品所得收入則由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣87.3百萬元減至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣56.2百萬元。印刷服務收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣4.4百萬元輕微減至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣4.3百萬元。

毛利及毛利率

毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣21.0百萬元減少33.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣13.9百萬元。毛利率由二零一九年的17.2%減至二零二零年的11.0%，主要是由於新獨家營銷及推廣服務項目產生的營銷及諮詢服務收入毛利率較低所致。

其他收入

其他收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣0.3百萬元增至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2.9百萬元，主要是由於本集團於年內獲得政府補貼人民幣2.8百萬元所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣12.2百萬元減少35.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣7.9百萬元，主要是由於營銷開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣10.8百萬元削減至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣7.9百萬元所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣63.5百萬元減少10.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣56.7百萬元，主要是由於(i)使用權資產減值撥備減少人民幣5.5百萬元；及(ii)匯兌收益人民幣3.5百萬元減少至匯兌虧損人民幣3.7百萬元，由物業、廠房及設備減值撥備增加人民幣3.9百萬元所抵銷。

除所得稅前虧損

由於(i)二零二零年再無發生商譽一次性減值撥備；(ii)銷售及營銷開支減少；及(iii)財務成本降低，惟部分由無形資產減值撥備影響所抵銷。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，除所得稅前虧損為人民幣93.2百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的除所得稅前虧損人民幣148.6百萬元減少37.3%。

年內虧損

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得年內虧損淨額人民幣74.5百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的年內虧損人民幣143.5百萬元減少48.1%。年內虧損減少主要是由於截至二零一九年十二月三十一日止年度商譽一次性減值撥備減少所致，由無形資產以及物業、廠房及設備減值撥備影響所抵銷。

非控股權益應佔虧損

由於上述因素，非控股權益應佔虧損由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣4.4百萬元減至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣0.8百萬元。

本公司所有者應佔虧損

由於上述因素，本公司所有者應佔虧損由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣139.2百萬元減至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣73.8百萬元。

流動資金及資本資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有總資產約人民幣433.2百萬元(二零一九年：人民幣465.2百萬元)及借款總額約人民幣193.6百萬元(二零一九年：人民幣169.1百萬元)，即資產負債比率(指借款總額除以總資產)約為44.7%(二零一九年：36.4%)。

本集團擁有流動負債淨額約人民幣32.8百萬元(二零一九年：人民幣20.0百萬元)，按流動資產約人民幣67.9百萬元(二零一九年：人民幣67.7百萬元)除以流動負債約人民幣100.7百萬元(二零一九年：人民幣87.7百萬元)計算，則流動比率約為0.7(二零一九年：0.8)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團現金及銀行結餘約為人民幣14.3百萬元(包括受限制現金人民幣1.4百萬元)(二零一九年：人民幣10.9百萬元)。

持續經營

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額人民幣74,539,000元及經營活動現金流出淨額人民幣6,339,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產人民幣32,728,000元，而其擁有現金及現金等值項目約人民幣12,889,000元。

二零一九年新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情導致中國大陸政府及機關採取一系列嚴格行政防控措施，暫時中斷本集團各項業務的運營，尤其是延遲了本集團的旅遊及綜合發展業務進程。管理層預計，中國政府將出台更多積極的經濟及貨幣政策，以刺激其經濟循環，並相信本集團的業務將於二零二一年恢復。

上述狀況表明存在重大不確定因素可能導致本集團能否持續經營嚴重成疑。

為改善本集團之財務狀況，本公司董事已執行合併財務報表附註2.1所載的多項措施，包括開始項目的商業營運以產生收入及經營現金流量、取得主要股東的支持函件、重續銀行融資、透過配售本公司股份籌集資金、成本控制措施、加速收債、銷售持作出售物業產生充足現金流入及延緩支付酌情資本開支。

經詳細查詢，考慮到上述管理層進行預測的基準，並計及營運表現的合理可能變動後，董事相信本集團將具備足夠財務資源供其未來最少十二個月使用，以履行其到期財務責任。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法持續經營，需要作出調整以撇減本集團資產之賬面值至其可收回金額，以為日後可能產生之任何負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未於合併財務報表內反映。

經營活動所用現金流量

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣6.3百萬元，主要是由於年內除所得稅前虧損人民幣93.2百萬元，其中部分由非現金項目所抵銷，有關項目主要包括(i)出售物業、廠房及設備的虧損淨額人民幣6.5百萬元；(ii)無形資產減值撥備人民幣21.6百萬元；(iii)財務成本人民幣18.4百萬元；及(iv)折舊及攤銷人民幣11.7百萬元。

投資活動所用現金流量

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，投資活動所用現金淨額為人民幣13.7百萬元，主要是來自收購附屬公司付款(扣除收購現金)人民幣12.7百萬元。

融資活動所得現金流量

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金淨額為人民幣23.2百萬元，主要是由於提取銀行借款人民幣15.4百萬元及發行普通股所得款項淨額人民幣13.8百萬元所致。

資本支出

年內產生的資本支出主要用於物業、廠房及設備的購買或建造成本。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的資本支出分別為人民幣31.0百萬元及人民幣1.0百萬元。

貿易應收款項－淨額

本集團基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析載列於合併財務報表附註8。

貿易應收款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣9.6百萬元減少42.7%至二零二零年十二月三十一日的人民幣5.5百萬元。有關減少主要是由於貿易應收款項減值撥備增加人民幣6.1百萬元所致。

持作出售物業

於二零二零年十二月三十一日，持作出售物業約為人民幣24.3百萬元(二零一九年：人民幣25.4百萬元)。中國物業乃向中國房地產開發商提供廣告服務交換所得。本集團的意向為銷售該等物業，因此，若相關物業可供出售，則有關權利會於廣告銷售交易完成時確認為持作出售物業。

管理層在獨立物業估值師的協助下參照物業市值評估其公允值減去銷售成本。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，管理層已比較物業的賬面值與公允值減銷售成本，認為並無必要作出進一步減值撥備(二零一九年：無)。

貿易應付款項

本集團基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析載於附註11。貿易應付款項由二零一九年十二月三十一日的約人民幣8.1百萬元增至二零二零年十二月三十一日的人民幣11.8百萬元。貿易應付款項周轉日數由截至二零一九年十二月三十一日止年度的55日增至截至二零二零年十二月三十一日止年度的168日，此乃由於農產品銷售採購大幅減少所致。

債項

債項包括結欠貸款人(包括商業銀行以及若干關連人士及公司)的債項。

- (a) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團取得按揭貸款人民幣15,470,000元，為本集團收購物業融資。按揭貸款直接應佔的交易成本為人民幣35,000元。該等按揭貸款已於二零一五年二月二十七日提取，而本集團已就該等物業向廈門信息集團有限公司進一步預付人民幣15,470,000元的款項。按揭貸款以該等物業的所有權以及本集團一家附屬公司的主要管理人員鄭柏齡和主要管理人員的配偶張輝提供的個人擔保作抵押。該等物業的總代價為人民幣22,164,000元，本集團已於截至二零一四年十二月三十一日止年度支付首期款項人民幣6,694,000元。

於二零二零年十二月三十一日，由於該等按揭貸款的相關貸款協議載有應要求償還條款，賦予銀行無條件權利隨時追收貸款，故該等按揭貸款分類為流動負債。按揭年期為7年，以人民幣計值。該等按揭貸款按浮息計息，有關利息為中國人民銀行就類似年期貸款規定的基準貸款利率的1.15倍，每季調整。年內實際年利率為7.40厘（二零一九年：7.31厘）。

- (b) 於二零一九年四月二十三日，本公司向認購人（本公司主席、行政總裁兼執行董事及股東陳志先生全資擁有的公司）發行本金額為人民幣215,750,000元的按年利率3厘計息的可換股債券。可換股債券的年期為三年。期內的實際年利率為11.5厘。於二零二零年十二月三十一日，可換股債券尚未償還本金額約為人民幣177,309,000元。
- (c) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團取得循環銀行借款人民幣5,900,000元。該循環銀行借款已於二零二零年四月十七日提取。該結餘以本集團物業的所有權作抵押，按年利率4.0厘計息，為期一年。該結餘以人民幣計值。
- (d) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團取得銀行借款人民幣9,000,000元。該銀行借款已於二零二零年九月二十五日提取。該結餘以本集團於廈門的物業的所有權作抵押，按年利率3.85厘計息，為期一年。該結餘以人民幣計值。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，資本負債比率（以本集團借款總額相對總資產的比例計算）由截至二零一九年十二月三十一日止年度的36.4%增至44.7%。

承擔

(a) 經營租賃承擔—作為出租人

不可撤銷經營租賃的日後最低租賃收款總額如下：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
一年以下	1,205	2,000
一年以上及五年以下	5,323	4,000
五年以上	1,466	—
	<u>7,994</u>	<u>6,000</u>

(b) 資本承擔

於報告期末已訂約但未確認為負債的重大資本開支如下：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	<u>4,266</u>	<u>4,266</u>

或有負債

本集團遵照國際會計準則第37號「撥備、或有負債及或有資產」的指引釐定應何時確認或有負債，而確認時須作出重大判斷。

當有可能產生義務，惟其存在與否須透過非本集團所能控制的未來事件確定，或當不可能計算義務所涉金額，即會披露或有負債。任何目前未有確認或披露的或有負債一旦實現，均可能對本集團的財務狀況造成重大影響。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或有負債。

人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有261名(二零一九年：257名)全職僱員。於截至二零二零年十二月三十一日止年度的員工成本總額(包括董事薪酬)為人民幣31.5百萬元(二零一九年：人民幣44.3百萬元)。

薪酬委員會負責評估董事薪酬，並向董事會提供推薦意見。此外，薪酬委員會亦會檢討本集團高級管理層的表現及制訂彼等的薪酬結構。

本公司營辦一項僱員購股權計劃，藉以鼓勵或獎賞為本公司提供服務的合資格人士對本公司作出貢獻及努力不懈地促進本公司利益，以及董事會可能不時批准的其他原因。僱員購股權計劃於二零二零年十一月失效。

前景

中國二零二零年GDP維持正增長，表明中國經濟依然韌性較強。中國官方也把二零二一年經濟增長目標設定為6%以上。此外，中央經濟工作會議指出，二零二一年將堅持擴大內需這個戰略基點，並從促進就業、完善社保、優化收入分配結構、合理增加公共消費等方面作出系統安排。

隨著利好政策出臺，預計二零二一年，消費市場將延續加速復甦態勢，商品消費規模將進一步擴大，中國有望成為世界商品消費第一大國，服務消費佔比將進一步提升，居民消費結構持續升級，線上線下消費加速融合，新業態新模式創新將更加健康可持續地發展。

另一方面，世界電影正在向數字工業時代邁進，以5G、移動互聯網、數字資訊等創新技術，為影視文化產業發展提供了強而有力的支援。以2021年的春節檔為例，電影票房便已錄得人民幣78.22億元，中國電影和中國電視劇已開始邁向更高質量的發展，

展望未來，憑藉這些利好因素，有望帶動本集團繼續發展其現有的廣告、營銷及諮詢以及農產品業務。同時，本集團將繼續專注於透過整合中國文化及電影媒體業務，重組出版及廣告業務，以拓展本集團的長期收入來源。集團將更積極利用在廣告、電影、文化及媒體行業的經驗及資源開發以電影或媒體為主題的綜合項目，將其打造具有產業定位、文化內涵、旅遊特徵、生態農業、娛樂和一定社區功能如養生等元素，為現有業務產生協同效應。另外，本集團將繼續努力物色合適的業內合作夥伴及投資或合作項目，以把握可與現有業務形成協同效應，及在新媒體時代線上線下互補轉型升級的商機。

COVID-19疫情

二零一九年新型冠狀病毒（「**COVID-19**」）疫情導致中國大陸政府及機關採取一系列嚴格行政防控措施，暫時中斷本集團各項業務的運營，尤其是延遲了本集團的旅遊及綜合發展業務進程。管理層預計，中國政府將出台更多積極的經濟及貨幣政策，以刺激其經濟循環，並相信本集團的業務將於二零二一年恢復。

股息

董事會不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的任何股息。

企業管治守則

本公司深明達致高水平企業管治常規的重要性及價值。董事會相信良好企業管治乃維持及提升股東價值與投資者信心的要素。

自本公司股份於二零一零年十二月三日（「**上市日期**」）在聯交所主板上市起，本公司已採納聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載先前及經修訂企業管治守則（「**企業管治守則**」）的原則，並遵守該守則作為本身的企業管治守則，而本公司亦須按照上市規則不時修訂此守則。除下文所披露者外，董事會認為本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文。

於回顧年內，本公司的主席兼行政總裁均由陳志先生擔任。

守則條文A.2.1

根據企業管治守則的守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

董事會定期舉行會議，考慮及審議因主席及行政總裁重疊而影響本公司經營的重大及合適議題。因此，董事會認為已採取足夠措施，主席及行政總裁重疊不會使董事會與管理層之間的權力及授權失衡。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為本公司董事進行證券交易的行為守則。本公司已向全體在任董事作出具體查詢，而彼等全部確認及聲明彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載的規定標準。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21及3.22條成立審核委員會，並制訂符合企業管治守則的書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務申報過程及內部監控程序。審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事黃向明先生、周昌仁先生及蔡建權先生。黃向明先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核合併財務報表。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱未經審核全年業績

由於本公司需要更多時間向核數師提供進一步證據，以令彼等能夠評估本集團之持續經營狀況，故本年度之全年業績審核程序尚未完成。本公告所載未經審核業績尚未經本公司核數師同意。由於本公告上文「持續經營」一節所述之原因，有關事項及情況表明存在重大不確定因素可能導致對本集團能否持續經營嚴重存疑。由於本集團之合併財務報表審核尚未完成，於本公告日期，尚不確定核數師是否會就此對合併財務報表出具保留意見。按照國際審計及鑒證準則委員會頒佈之國際審計準則完成審核程序後，將會刊發有關經審核業績之公告。本公司當前預期審核程序將於二零二一年四月十六日或之前完成。

於審核程序完成後，本公司將就以下事項刊發進一步公告：(i)本公司核數師同意之本年度經審核業績與本公告所載未經審核全年業績之重大差異(如有)；(ii)將予召開之應屆股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)之建議日期；及(iii)為確定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上投票之資格而將暫停辦理股份過戶登記手續之期間。

登載全年業績及年報

未經審核全年業績公告登載於本公司網站(www.shifangholding.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。由於延遲完成財務報告及審計工作，本公司目前預計本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度載有上市規則規定的所有資料的年報，將會於二零二一年四月三十日或之前寄發予本公司股東，並可於上述網站查閱。

暫停股份買賣

根據上市規則第13.50條之規定，倘發行人未能根據上市規則刊發定期財務資料，則聯交所一般會要求發行人之證券暫停買賣，而有關暫停一般會持續有效直至發行人刊發載有所需財務資料之公告為止。本公司股份將自二零二一年三月三十一日上午九時正起於香港聯合交易所有限公司暫停買賣，以待刊發本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核業績。

警告聲明

本公告所載列有關本集團全年業績之財務資料未經審核且尚未取得本公司核數師同意。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
十方控股有限公司
主席兼行政總裁
陳志

香港，二零二一年三月三十日

於本公告日期，執行董事為陳志先生（主席兼行政總裁）及余詩權先生；非執行董事為陳偉東先生及陳敏女士；及獨立非執行董事為周昌仁先生、黃向明先生及蔡建權先生。