

金利來集團有限公司

董事會報告之補充附註
及經修訂財務報表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

董事會報告之補充附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

本截至二零二三年十二月三十一日止年度董事會報告之補充附註(「補充附註」)乃根據香港《公司(修改財務報表及報告)規例》(第622F章)編製。因董事已根據香港《公司條例》(第622F章)第449條自願修訂截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的原董事會報告(「原董事會報告」)，該報告已於二零二四年三月十九日獲董事會批准。

補充附註修訂原董事會報告「可供分派儲備」一節中本公司於二零二三年十二月三十一日的可供分派儲備金額及於二零二二年十二月三十一日的比較數字(見下文所載修訂)，並將視為原董事會報告的組成部分。

經補充附註補充及修訂的原董事會報告須視為在原董事會報告日期獲董事會批准，而非在修訂日期獲董事會批准，因此不涉及該兩個日期之間的事件。

補充附註已於二零二四年九月二十日獲董事會批准。

對原董事會報告中「可供分派儲備」一節的修訂

可供分派儲備

按香港《公司條例》(第622章)第6部之規定計算，本公司於二零二三年十二月三十一日之可供分派儲備為172,653,000港元(二零二二年：162,546,000港元)。

代表董事會

主席兼行政總裁

曾智明先生

香港，二零二四年九月二十日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致金利來集團有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

金利來集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第8至79頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二三年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，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佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

強調事項

我們籲請關注綜合財務報表附註2.2，該附註說明由於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的股份購回交易的會計處理不符合香港《公司條例》，故修訂及重新刊發綜合財務報表。我們已於二零二四年三月十九日就原綜合財務報表發出原審計報告。由於附註2.2所述的修訂，我們就經修訂綜合財務報表提供本新的核數師報告。我們的意見未有就此事項作出修訂。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合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。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 存貨賬面值
- 投資物業估值

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

存貨賬面值

請參閱綜合財務報表附註 13。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的存貨為 2.02 億港元。於評估各期末的存貨賬面值時，貴集團按存貨賬齡對滯銷存貨貫徹應用撥備方法，並對陳舊存貨作出特定撥備。我們關注該範疇，是因為應用於不同賬齡存貨種類的撥備百分比估計及陳舊存貨的特定撥備估計涉及高度的估計不明朗因素。由於涉及根據過往透過不同銷售渠道出售類似性質產品的經驗及在當前市況下對未來銷售的預期而作出高度的判斷，故此存貨賬面值的固有風險視為重大。市場趨勢、客戶喜好及競爭者所採取的行動變動亦會導致該等估計有不確定因素。

我們已向管理層了解存貨賬面值的內部控制及評估過程，並通過考慮估計不確定因素的程度及其他固有風險因素的水平評估重大錯誤陳述的固有風險。

我們已檢查存貨撥備方法的基礎並評估(其中包括)管理層過往年度估計的結果及管理層對滯銷及陳舊存貨的分析與評估。

我們通過測試所用之歷史數據的準確性、比較本年度及過往類似產品的銷售趨勢及對未來銷售(例如銷售率)的主要假設變動進行敏感度分析，以評估管理層釐定存貨的個別賬齡分類之撥備比率所應用的假設及估計。

我們已測試計算撥備所用存貨賬齡的準確性。我們亦使用二零二三年十二月三十一日的存貨賬齡及管理層所釐定的撥備百分比重新計算存貨撥備。

根據所述程序，我們認為管理層判斷及估計(為存貨賬面值之基礎)均合理及可接納。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註8。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的投資物業為26.87億港元，以公平價值列示。截至二零二三年十二月三十一日止年度，投資物業公平價值虧損約為4千7百萬港元。我們關注該範疇，是因為此賬面值總額佔貴集團二零二三年十二月三十一日資產總值約51%，公平價值取決於所用之估算方法且易受估值所用輸入數據變動影響。貴集團投資物業的公平價值以獨立專業估值師的估值為依據。估值師採用收入資本化法(計及租值及總復歸收益率)及直接比較法(主要使用無法觀察之輸入數據，包括市值租金、收益率等)。

我們已向管理層了解投資物業估值的內部控制及評估過程，並通過考慮估計不確定因素的程度及其他固有風險因素的水平評估重大錯誤陳述的固有風險。

我們會考慮獨立外聘估值師的資質、相關經驗及與貴集團的關係以評估彼等能否勝任及是否客觀。

我們的內部估值專家參與了我們與外聘估值師的討論，了解所選估值方法及所應用假設的理據，並據此評估所用方法是否適當及所應用假設(倘適用)是否合理，再以抽樣方式將估值模型所用輸入數據及假設(例如總復歸收益率及租值)與市場及行業數據作比較。

根據所進程序，我們認為貴集團投資物業估值所用方法及所應用之主要假設均有證據支持。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的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的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息。在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，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。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，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，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，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綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行的審計過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估因欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，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的審計憑證，作為我們意見的基礎。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的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的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綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當修改意見。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映基礎交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、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的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，消除不利影響的行動或採取的防範措施。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，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，除非法律及法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中披露某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中披露該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是彭浩賢。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二四年九月二十日

綜合資產負債表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	181,107	145,273
使用權資產	7	92,222	87,053
投資物業	8	2,686,658	2,775,582
按公平價值計入其他全面收益的財務資產	9	–	5,432
遞延所得稅資產	21	55,873	57,478
		3,015,860	3,070,818
流動資產			
發展中物業	11	103,214	767,938
已落成物業	12	651,481	–
存貨	13	201,634	204,578
業務應收賬項	15	99,729	125,091
預付款項、按金及其他應收賬項	15	60,971	80,503
合約資產	16	52,506	64,980
可收回稅項		7,560	3
受限制現金	17	10,208	26,186
銀行存款	17	721,494	840,885
現金及現金等價物	17	357,099	309,805
		2,265,896	2,419,969
總資產		5,281,756	5,490,787
權益			
本公司擁有人之股本及儲備			
股本	2.2, 18	1,101,358	1,101,358
儲備	2.2, 19	3,303,406	3,346,025
總權益		4,404,764	4,447,383

綜合資產負債表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
其他應付賬項及應計費用	20	30,995	26,152
租賃負債	22	22,829	31,048
遞延所得稅負債	21	375,325	399,376
		429,149	456,576
流動負債			
業務應付賬項	20	34,605	47,251
其他應付賬項及應計費用	20	172,470	227,776
合約負債	16	211,129	269,118
租賃負債	22	21,432	18,629
流動所得稅負債		8,207	24,054
		447,843	586,828
總負債		876,992	1,043,404
總權益及負債		5,281,756	5,490,787

載於第8至79頁之綜合財務報表已於二零二四年九月二十日獲董事會批准且由下列董事代表簽署：

曾智明先生
主席兼行政總裁

李家暉先生
董事

載於第14至79頁之附註為本綜合財務報表之一部份。

綜合收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
營業額	5	1,331,456	1,415,709
銷售成本	24	(572,941)	(645,919)
毛利		758,515	769,790
其他虧損	23	(47,066)	(57,110)
分銷及市務成本	24	(447,488)	(406,197)
行政費用	24	(162,187)	(153,775)
經營溢利		101,774	152,708
利息收入	29	27,402	22,725
利息支出	29	(1,743)	(1,293)
除所得稅前溢利		127,433	174,140
所得稅支出	30	(11,269)	(19,678)
本公司擁有人應佔本年度溢利		116,164	154,462
		HK cents	HK cents
本公司擁有人應佔本年度溢利的每股盈利			
- 基本及攤薄	32	11.87	15.73

載於第 14 至 79 頁之附註為本綜合財務報表之一部份。

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度溢利	116,164	154,462
其他全面收益／(虧損)		
<i>於期後不會重新分類至損益的項目</i>		
由物業、廠房及設備重列為投資物業之物業重估	874	8,609
按公平價值計入其他全面收益的財務資產之公平價值變動	190	(1,002)
上述項目的相關所得稅	(273)	(1,902)
<i>於期後可能重新分類至損益的項目</i>		
折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	(71,528)	(229,983)
年內其他全面虧損	(70,737)	(224,278)
年內本公司擁有人應佔全面收益／(虧損)總額	45,427	(69,816)

載於第 14 至 79 頁之附註為本綜合財務報表之一部份。

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	其他儲備 (附註19) 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零二二年一月一日結餘	1,101,358	535,360	2,988,022	4,624,740
全面收益				
本年度溢利	-	-	154,462	154,462
其他全面收益／(虧損)				
由物業、廠房及設備重列為投資物業之物業重估 按公平價值計入其他全面收益的財務資產 之公平價值變動	-	6,457	-	6,457
匯兌差額	-	(752)	-	(752)
	-	(229,983)	-	(229,983)
年內其他全面虧損總額	-	(224,278)	-	(224,278)
年內全面(虧損)／收益總額	-	(224,278)	154,462	(69,816)
已購回及註銷之普通股(附註2.2、18、19)	-	-	(4,419)	(4,419)
儲備分配(附註19(i))	-	632	(632)	-
有關二零二一年度末期股息	-	-	(68,748)	(68,748)
有關二零二二年度中期股息(附註31)	-	-	(34,374)	(34,374)
與擁有人(以其擁有人的身份)進行的交易總額	-	632	(108,173)	(107,541)
於二零二二年十二月三十一日結餘	1,101,358	311,714	3,034,311	4,447,383
於二零二三年一月一日結餘	1,101,358	311,714	3,034,311	4,447,383
全面收益				
本年度溢利	-	-	116,164	116,164
其他全面收益				
由物業、廠房及設備重列為投資物業之物業重估 按公平價值計入其他全面收益的財務資產 之公平價值變動	-	655	-	655
匯兌差額	-	136	-	136
	-	(71,528)	-	(71,528)
年內其他全面虧損總額	-	(70,737)	-	(70,737)
年內全面(虧損)／收益總額	-	(70,737)	116,164	45,427
已購回及註銷之普通股(附註2.2、18、19)	-	-	(4,879)	(4,879)
儲備分配(附註19(i))	-	164	(164)	-
有關二零二二年度末期股息(附註31)	-	-	(48,922)	(48,922)
有關二零二三年度中期股息(附註31)	-	-	(34,245)	(34,245)
與擁有人(以其擁有人的身份)進行的交易總額	-	164	(88,210)	(88,046)
於二零二三年十二月三十一日結餘	1,101,358	241,141	3,062,265	4,404,764

載於第14至79頁之附註為本綜合財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營活動產生之現金流量			
經營產生之現金	33(a)	116,091	62,960
已付利息	29	(1,743)	(1,293)
已付所得稅		(48,404)	(30,703)
經營活動產生之現金淨額		65,944	30,964
投資活動產生之現金流量			
購入物業、廠房及設備	6	(44,619)	(11,859)
添置投資物業	8	(7,612)	(7,617)
出售物業、廠房及設備之所得款項	33(a)(i)	1,399	99
出售按公平價值計入其他全面收益的財務資產之所得款項		5,500	-
受限制現金減少／(增加)		15,978	(5,499)
超過三個月到期之銀行存款減少／(增加)		106,164	(13,543)
已收利息		22,901	25,284
投資活動所得／(所動用)之現金淨額		99,711	(13,135)
融資活動產生之現金流量			
購回股份之付款	18	(4,839)	(4,384)
租賃付款本金部份	33(c)	(19,574)	(16,876)
已付本公司擁有人之股息		(83,167)	(103,122)
購回股份應佔交易成本	18	(40)	(35)
融資活動所動用之現金淨額		(107,620)	(124,417)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		58,035	(106,588)
於一月一日之現金及現金等價物		309,805	454,342
外匯匯率變動之影響		(10,741)	(37,949)
於十二月三十一日之現金及現金等價物		357,099	309,805

載於第 14 至 79 頁之附註為本綜合財務報表之一部份。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1 一般資料

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司業務載於財務報表附註10。

本公司為一家於香港註冊成立之有限責任公司，註冊辦事處位於香港特別行政區沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓。

本公司在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有註明者外，本綜合財務報表乃以港元呈列。本綜合財務報表已於二零二四年三月十九日獲董事會批准刊發。經修訂財務報表已於二零二四年九月二十日獲董事會批准。

2 編製基準及修訂財務報表

2.1 編製基準

本公司之綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》(第622章)之披露要求所編製。該等財務報表乃根據歷史成本常規法編製，並就重估投資物業及按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的財務資產作出修訂。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定之詮釋

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表須運用若干重大會計估計，管理層於採用本集團會計政策的過程中亦須作出判斷。凡涉及重大判斷或複雜性，或有關假設及估計對綜合財務報表有特別重大影響的範圍，已於附註4內披露。

(a) 於二零二三年生效但與本集團無關的新訂準則及經修訂準則

香港會計準則第一號及香港財務報告準則 實務通告第二號(修訂)	會計政策披露
香港會計準則第八號(修訂)	會計估計定義
香港會計準則第十二號(修訂)	與單一交易產生的資產及負債之相關遞延稅項
香港會計準則第十二號(修訂)	國際稅務改革 - 支柱二規則範本
香港財務報告準則第十七號	保險合約
香港財務報告準則第十七號(修訂)	香港財務報告準則第十七號之修訂
香港財務報告準則第十七號(修訂)	首次應用香港財務報告準則第十七號及香港財務報告準則 第九號 - 比較資料

上述新準則及準則修訂對過往期間確認的金額沒有重大影響，並且預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 編製基準及修訂財務報表(續)

2.1 編製基準(續)

- (b) 下列為已公佈但於二零二三年一月一日開始的財政年度尚未生效及本集團並未提前採納的準則修訂及新詮釋：

		自以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第一號(修訂)	將負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第一號(修訂)	附有契約條件的非流動負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第七號及香港財務 報告準則第七號(修訂)	供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港會計準則第二十一號(修訂)	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第十號及香港 會計準則第二十八號(修訂)	投資者及其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	有待釐定
香港財務報告準則第十六號(修訂)	售後租回之租賃負債	二零二四年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第五號	財務報表的呈列 - 借款人對含有按要求 償還條款的定期貸款的分類	二零二四年一月一日

上述修訂準則及新詮釋預計將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

2.2 修訂綜合財務報表

董事已根據香港《公司條例》(第622章)第449條自願修訂截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的原綜合財務報表(「原財務報表」)，該財務報表已於二零二四年三月十九日獲董事會批准，及本公司截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之經修訂綜合財務報表(「經修訂財務報表」)乃根據香港《公司(修改財務報表及報告)規例》(第622F章)編製。

本公司根據本公司股東於二零二二年五月二十日及二零二三年五月十九日授出的一般性權力，分別於二零二二年九月二十七日至二零二二年十二月十五日及二零二三年十一月十七日至二零二三年十二月十五日期間，進行若干在市場購回股份，股份回購的對價從本公司的可分配利潤中不時支付。然而，由於上述交易並未於原財務報表正確入賬，故原財務報表未能遵守香港《公司條例》。董事於原財務報表日期後知悉該等不符合事項。經考慮本公司法律顧問的意見後，董事決定根據香港《公司條例》(第622章)第449條及香港《公司(修改財務報表及報告)規例》(第622F章)修訂綜合財務報表。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2 編製基準及修訂財務報表(續)

2.2 修訂綜合財務報表(續)

基於上述原因，本公司於二零二三年十二月三十一日的綜合資產負債表、截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合權益變動表以及截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的比較財務資料及相關附註修訂如下：

	股本 千港元	儲備			總權益 千港元
		其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	
於二零二二年十二月三十一日					
如原財務報表所述	1,096,939	311,714	3,038,730	3,350,444	4,447,383
修訂	4,419	-	(4,419)	(4,419)	-
經修訂	1,101,358	311,714	3,034,311	3,346,025	4,447,383
於二零二三年十二月三十一日					
如原財務報表所述	1,092,060	241,141	3,071,563	3,312,704	4,404,764
修訂	9,298	-	(9,298)	(9,298)	-
經修訂	1,101,358	241,141	3,062,265	3,303,406	4,404,764

經修訂財務報表取代原財務報表。經修訂財務報表已於二零二四年九月二十日獲董事會批准。

根據香港《公司條例》，原財務報表須視為在原財務報表日期獲董事會批准，而非在修訂日期獲董事會批准，因此不涉及該兩個日期之間的事件。

經修訂財務報表的修訂對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務表現、每股基本及攤薄盈利或營運並無任何影響。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團之業務須承受各類財務風險：市場風險（包括外匯風險及現金流利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理方案以金融市場之不可預測性為焦點，務求使其可能對本集團財務表現造成之不利影響減至最低。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

外匯風險為以外幣計值之資產、負債或很大可能發生之預期交易因匯率變動而導致價值波動之風險。本集團業務遍佈多個地區，主要就以人民幣及新加坡元計值之銀行存款、現金及現金等價物、業務應收賬項及應收利息，以及於中國大陸及新加坡海外附屬公司的投資淨額承受外匯風險。

於二零二三年十二月三十一日，倘港元兌人民幣貶值／升值3%，而所有其他因素維持不變，則年度除稅後溢利將增加／減少486,000港元（二零二二年：2,714,000港元），主要由於兌換以人民幣計值之銀行存款、現金及現金等價物、業務應收賬項及應收利息之匯兌收益／虧損。

管理層相信，新加坡元兌港元升值／貶值將不會對本集團之年度除稅後溢利造成重大影響。因此，並無呈列新加坡元之敏感度分析。

(ii) 現金流利率風險

現金流利率風險為因市場利率變動而導致財務工具相關未來現金流波動之風險。除來自銀行存款之利息收入外，本集團之收入及經營現金流量大致不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團並無巨額之計息資產或負債。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

本集團須承受信貸風險，而信貸風險為對手方未能支付到期付款之風險。信貸風險按整體及個別基準管理。信貸風險來自現金及現金等價物、受限制現金及銀行存款，以及就批發及零售客戶及其他人士而承受之信貸風險(包括未償付應收賬項及按金及其他應收賬項)。

(i) 風險管理

本集團透過嚴選對手方(包括接受存款人及債務人)及分散方式減低所承受之信貸風險。銀行存款僅存放於董事會不時審批之主要及具規模銀行，且對單一對手方並無重大集中風險。

對於在建物業，買家選擇以銀行按揭方式支付，本集團一般會向銀行提供與買家借入按揭貸款為其購買物業提供資金有關的擔保。如買方在擔保期內拖欠其按揭付款，持有按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款下的未償金額及其任何應計利息。在此情況下，本集團可保留買方訂金，並出售物業以收回本集團支付予銀行的任何款項。本公司董事認為，向銀行提供的擔保所面臨的信貸風險有限，除非售價下降的幅度超過擔保額。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險在很大程度上得到緩解。

本集團已為若干物業單位的買家安排銀行融資，並為有關買家的還款責任提供擔保。有關擔保的詳細披露載於附註34。本年度並無超出信貸限額，而管理層預期有關交易方不履行義務不會造成任何重大虧損。

本集團按其既有程序，向具備良好信貸記錄之客戶授予信貸，以盡量減低就業務應收賬項所承受之風險。對零售客戶進行之銷售乃以現金或使用主要信用卡、支付寶或微信支付結付。於報告期內並無超越信貸限額，而管理層預期不會有任何因此等對手方未能還款而導致之虧損。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 風險管理(續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團須承受信貸風險之財務資產及有關財務資產之最高風險如下：

	於二零二三年十二月三十一日		於二零二二年十二月三十一日	
	於資產負債表 之賬面值 千港元	須承受之 最高信貸風險 千港元	於資產負債表 之賬面值 千港元	須承受之 最高信貸風險 千港元
財務資產：				
業務應收賬項	99,729	99,729	125,091	125,091
按金及其他應收賬項	30,381	30,381	26,157	26,157
受限制現金、銀行存款及現金及 現金等價物	1,088,801	1,088,777	1,176,876	1,176,849

(ii) 財務資產減值

現金及現金等價物以及已抵押銀行存款亦須遵守香港財務報告準則第九號之減值規定，惟已識別之減值虧損並不重大，乃由於本集團僅與中國的國有或信譽良好的金融機構以及中國境外信譽良好的國際金融機構進行交易。

業務應收賬項及合約資產

本集團應用香港財務報告準則第九號簡化方法計量預期信貸損失，其就未有融資部份的業務應收賬項及合約資產採用整個存續期的預期虧損撥備。

為計量預期信貸損失，業務應收賬項已根據客戶結算資料、共享信貸風險特徵及過期日數進行分組。合約資產來自於結算退貨權利時自客戶收回產品的權利。因此，本集團認為應分開考慮合約資產與業務應收賬項的虧損率，並按客戶的產品退貨情況計量合約資產的虧損率。

預期虧損率分別基於二零二三年一月一日前二十四個月以上的銷售付款情況及產品退貨情況以及此期間相應的歷史信貸虧損經驗。歷史虧損率會進行調整，以反映影響客戶清償應收款項能力的宏觀經濟因素當前及前瞻性資料。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 財務資產減值(續)

業務應收賬項及合約資產(續)

就業務應收賬項而言，預期信貸損失根據撥備矩陣釐定，而應收賬項結餘就根據發票日期計算賬齡分別1至90日、91至180日及超過181日的業務應收賬項，按2%、5%及17%(二零二二年：5%、12%及32%)的加權平均預期損失率計提撥備。就合約資產而言，於二零二三年十二月三十一日，預期信貸損失率被評估為接近零，乃由於退貨的過往違約率甚微。

業務應收賬項及合約資產在合理預期無法收回時被撇銷。合理預期無法收回之指標包括債務人未履行本集團之還款計劃。

其他應收賬項及按金

其他應收賬項及按金乃按十二個月預期信貸損失或存續期預期信貸損失計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加而定。倘應收賬項從初始確認起信貸風險出現顯著增加，則減值按存續期預期信貸損失計量。於二零二三年十二月三十一日，並無就按金及其他應收賬項確認減值虧損。

(c) 流動資金風險

流動資金風險為因資產及負債之金額及年期錯配，導致資金未能應付到期債項之風險。審慎流動資金風險管理包括維持足夠的現金、由足額的已承諾信貸額提供可用的資金及有能力結束市場倉位。本公司使用預測現金流分析管理流動資金風險，方法為預測所需現金數額及監管本集團之營運資金，以確保能應付所有到期債項及已知資金需要。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無可動用銀行信貸(二零二二年：無)。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團將以淨額基準結算的財務負債，此乃按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未折讓的現金流量。

	於二零二三年十二月三十一日				
	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
財務負債：					
業務應付賬項	34,605	–	–	–	34,605
其他應付賬項	27,673	10,758	17,045	2,387	57,863
租賃負債	22,853	16,774	6,796	–	46,423
按揭融資擔保	20,364	–	–	–	20,364
	105,495	27,532	23,841	2,387	159,255

	於二零二二年十二月三十一日				
	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
財務負債：					
業務應付賬項	47,251	–	–	–	47,251
其他應付賬項	34,222	8,904	14,195	2,358	59,679
租賃負債	20,516	17,754	14,618	–	52,888
按揭融資擔保	77,318	–	–	–	77,318
	179,307	26,658	28,813	2,358	237,136

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

3.2 資金風險管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報，同時兼顧其他持份者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

本集團積極定期檢討及管理資本架構，力求達到最理想的資本架構及股東回報；過程中，本集團考慮的因素包括：本集團日後的資本需求與資本效率、當前及預期之盈利能力、預期之營運現金流、預期資本開支及預期策略投資機會等。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、向股東發還資金、發行新股、購回本公司股份或出售資產。

本集團按資產負債比率監察資本。資產負債比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按租賃負債總額減受限制現金、銀行存款以及現金及現金等價物計算。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租賃負債總額(附註22)	44,261	49,677
減：受限制現金、銀行存款以及現金及現金等價物(附註17)	(1,088,801)	(1,176,876)
現金淨額	(1,044,540)	(1,127,199)
總權益	4,404,764	4,447,383
資產負債比率	-	-

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)**3.3 公平價值估量**

下表分析於二零二三年及二零二二年十二月三十一日以估值法按公平價值入賬的財務工具。不同等級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級所包括的報價外，可直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)觀察的資產或負債的輸入數據(第二級)。
- 資產或負債的輸入數據並非依據可觀察的市場數據(即無法觀察之輸入數據)(第三級)。

	第三級	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產		
按公平價值計入其他全面收益的財務資產	-	5,432

年內概無在第一、二及三級之間作出轉撥。

沒有在活躍市場買賣的財務工具的公平價值採用估值技術釐定。該等估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，並盡量減少依賴實體的特定估計。倘工具的公平價值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該工具計入第二級。

倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該工具計入第三級。

用於對財務工具作出估值的特定估值技術包括：

- 類似工具的市場報價或交易商報價。
- 其他技術(如折現現金流量分析)用於釐定餘下財務工具的公平價值。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度第三級金融工具的變動載於附註9。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4 重大會計估計及判斷

本集團經常評估所作之估計及判斷，並以過往經驗及其他因素(包括相信日後在若干情況下將合理預期發生之事件)為依據。

4.1 重大會計估計及假設

本集團就未來發展作出估計及假設。該等會計估計顧名思義，很少與有關實際結果相同。對於有極大風險導致須於下一財政年度就資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設在下文論述。

(a) 將存貨、發展中物業及已落成物業撇減至可變現淨值

存貨、發展中物業及已落成物業之可變現淨值乃日常業務過程中之估計銷售價格減估計銷售開支。此等估計乃根據現行市況及過往出售類似性質產品所得之經驗作出。此等估計會因客戶品味改變及競爭者因應激烈之行業競爭所作出之行動而大幅變動。本集團會於各結算日重新評估此等估計。

(b) 投資物業之公平價值估計

投資物業之公平價值乃採用估值技術釐定。所涉判斷及假設詳情於附註8披露。

(c) 所得稅

本集團須繳納多個不同司法權區之所得稅。於釐定所得稅撥備時需作出重大判斷。在日常業務過程中往往出現很多無法肯定最終稅款金額之交易及計算。本集團根據是否應繳納額外稅項的估計確認預計稅項審計事宜所產生之負債。倘最終評稅結果有別於最初確認之金額，有關差異將影響於釐定有關稅項期間所作出之所得稅及遞延稅項撥備。

有關若干臨時差額及稅項虧損之遞延稅項資產，乃於管理層認為日後可能會出現應課稅溢利以用作抵銷臨時差額或稅項虧損時方始確認。其實際使用之結果或會有所差異。

(d) 物業、廠房及設備之可使用年期及剩餘價值

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊費用。估計乃根據類似性質及用途之物業、廠房及設備之過往實際可使用年期作出。倘可使用年期少於過往估計之年期，本集團將會增加折舊費用。實際經濟年期或會與估計可使用年期有異；而實際剩餘價值亦會與估計餘值有異。定期審閱或會導致可折舊之年期及剩餘價值出現變動，而未來期間之折舊開支亦會因而出現變動。

(e) 確認退貨權利

退貨權利按未來估計預期銷售額及於相關貨品銷售額確認或存在其他銷售退貨的合約責任時入賬。本集團以合約規定銷售退貨金額、年內授予的特批退貨額以及過往經驗為基準估計銷售退貨撥備，於各財務報告日期計提銷售退貨金額。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

4 重大會計估計及判斷(續)**4.1 重大會計估計及假設(續)****(f) 非財務資產減值**

如非財務資產出現若干事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時(包括(其中包括)前所未見的新型冠狀病毒疫情對本集團及其經營所在國家產生的經濟影響),有關資產需作減值檢討。可收回金額按使用價值或公平價值減出售成本(以較高者為準)釐定。該等計算需要使用判斷及估計。

於評估資產減值時需要管理層作出判斷,尤其是評估:(i)是否發生可能顯示相關資產價值可能無法收回的事件;(ii)資產的賬面值是否可由可收回金額(即公平價值減出售成本或假設資產在業務中持續使用而估計的未來現金流量淨現值(以較高者為準))支持;及(iii)編製現金流量預測時所採用的適當主要假設,包括該等現金流量預測是否使用適當的比率貼現。改變管理層在評估減值時選用的假設,包括現金流量預測的貼現率或增長率假設,可能會嚴重影響減值測試所使用的淨現值,從而影響本集團呈報的資產負債表及經營業績。倘預測業績及未來現金流量預測有重大不利變化,則可能有必要在損益表扣除減值。

(g) 財務資產減值

財務資產的虧損撥備按有關違約風險及預期虧損率的假設而釐定。本集團根據過往及現時市況以及各報告期末的前瞻性估計,就作出該等假設並選擇計算減值所用的輸入值時作出判斷。有關所使用的主要假設及輸入值的詳情載於附註3.1。

5 營運分部

本集團有三個可予呈報的分部。由於各業務分部提供不同產品及服務,所需的市場推廣策略亦不盡相同,因此各分部的管理工作獨立進行。以下摘要概述本集團各可予呈報分部的營運:

於中國大陸及香港特區的服裝服飾業務-於中國大陸及香港特區分銷及製造服裝、皮具及配飾以及商標授權。

於新加坡的服裝服飾業務-於新加坡分銷及製造服裝、皮具及配飾。

物業投資及發展-投資及發展於中國大陸、香港特區及新加坡的物業。

本集團按首席營運決策者所審閱並賴以作出決策的內部文件以報告其營運分部之業績。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

5 營運分部(續)

(a) 按營運分部劃分的可予呈報除所得稅前分部溢利及其他個別財務資料

	二零二三年					
	於中國大陸及 香港特區的 服裝服飾 千港元	於新加坡的 服裝服飾 千港元	物業投資 及發展 千港元	分部總計 千港元	(沖銷)/ 未分配 千港元	本集團 千港元
營業額	1,009,522	35,674	286,260	1,331,456	-	1,331,456
分部間之銷售	1,038	-	11,117	12,155	(12,155)	-
	1,010,560	35,674	297,377	1,343,611	(12,155)	1,331,456
分部業績	78,973	(2,754)	82,441	158,660		158,660
未經分配成本						(31,227)
除所得稅前溢利						127,433
所得稅支出						(11,269)
本年度溢利						116,164
利息收入	11,330	-	2,143	13,473	13,929	27,402
物業、廠房及設備之折舊	20,329	734	3,581	24,644	2,057	26,701
使用權資產之折舊	15,338	3,160	228	18,726	62	18,788
使用權資產之減值	1,821	-	-	1,821	-	1,821
可予呈報分部資產：						
物業、廠房及設備	151,714	4,632	19,763	176,109	4,998	181,107
使用權資產	78,164	7,872	5,964	92,000	222	92,222
投資物業	-	-	2,686,658	2,686,658	-	2,686,658
遞延所得稅資產	-	-	-	-	55,873	55,873
發展中物業	-	-	103,214	103,214	-	103,214
已落成物業	-	-	651,481	651,481	-	651,481
存貨	190,291	11,343	-	201,634	-	201,634
受限制現金、銀行存款及 現金及現金等價物	563,573	1,497	294,111	859,181	229,620	1,088,801
合約資產	52,506	-	-	52,506	-	52,506
其他	125,315	5,911	19,272	150,498	17,762	168,260
可予呈報分部負債：						
業務應付賬項	32,137	2,228	206	34,571	34	34,605
其他應付賬項及應計費用	57,761	1,957	128,325	188,043	15,422	203,465
合約負債	183,655	-	27,474	211,129	-	211,129
租賃負債	36,054	7,917	-	43,971	290	44,261
流動所得稅負債	-	-	-	-	8,207	8,207
遞延所得稅負債	-	-	-	-	375,325	375,325
資本開支	40,941	1,526	8,475	50,942	1,289	52,231

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

5 營運分部(續)

(a) 按營運分部劃分的可予呈報除所得稅前分部溢利及其他個別財務資料(續)

	二零二二年					本集團 千港元
	於中國大陸及 香港特區的 服裝服飾 千港元	於新加坡的 服裝服飾 千港元	物業投資 及發展 千港元	分部總計 千港元	(沖銷)/ 未分配 千港元	
營業額	1,046,320	34,703	334,686	1,415,709	-	1,415,709
分部間之銷售	1,189	-	9,763	10,952	(10,952)	-
	1,047,509	34,703	344,449	1,426,661	(10,952)	1,415,709
分部業績	129,359	2,686	87,131	219,176		219,176
未經分配成本						(45,036)
除所得稅前溢利						174,140
所得稅支出						(19,678)
本年度溢利						154,462
利息收入	13,843	-	4,387	18,230	4,495	22,725
物業、廠房及設備之折舊	15,887	432	4,267	20,586	1,991	22,577
使用權資產之折舊	16,599	1,688	178	18,465	59	18,524
使用權資產之減值	10,703	-	-	10,703	-	10,703
可予呈報分部資產：						
物業、廠房及設備	96,185	3,775	10,846	110,806	34,467	145,273
使用權資產	77,167	6,786	2,816	86,769	284	87,053
投資物業	-	-	2,775,582	2,775,582	-	2,775,582
遞延所得稅資產	-	-	-	-	57,478	57,478
發展中物業	-	-	767,938	767,938	-	767,938
存貨	195,174	9,404	-	204,578	-	204,578
受限制現金、銀行存款及 現金及現金等價物	647,772	11,183	275,712	934,667	242,209	1,176,876
合約資產	64,980	-	-	64,980	-	64,980
其他	148,100	6,097	47,083	201,280	9,749	211,029
可予呈報分部負債：						
業務應付賬項	42,777	4,207	226	47,210	41	47,251
其他應付賬項及應計費用	48,710	2,237	185,874	236,821	17,107	253,928
合約負債	215,667	-	53,451	269,118	-	269,118
租賃負債	42,367	6,921	103	49,391	286	49,677
流動所得稅負債	-	-	-	-	24,054	24,054
遞延所得稅負債	-	-	-	-	399,376	399,376
資本開支	9,347	1,103	9,026	19,476	-	19,476

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

5 營運分部 (續)

(a) 按營運分部劃分的可予呈報除所得稅前分部溢利及其他個別財務資料 (續)

中央支出(主要是集中向所有營運分部提供支援功能的支出)包括於未經分配成本內。稅項支出並未分配至可予呈報的分部內。

(b) 地域分部

本集團來自外界客戶之營業額乃源自下列地區：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中國大陸	1,234,264	1,318,709
香港特區	60,274	61,119
新加坡	36,918	35,881
	1,331,456	1,415,709

本集團按地域分部劃分之非流動資產(不包括遞延所得稅資產)詳列如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中國大陸	1,679,683	1,753,075
香港特區	1,217,944	1,204,174
新加坡	62,360	56,091
	2,959,987	3,013,340

(c) 關於主要客戶之資料

於二零二三年及二零二二年，來自本集團最大客戶之收入佔本集團總收入少於10%。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

5 營運分部(續)

(d) 收入分類

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按香港財務報告準則第十五號確認的收入		
貨品銷售	952,064	968,164
物業銷售	92,621	139,033
物業管理費	42,150	40,787
批授經營權收入	93,132	112,859
	1,179,967	1,260,843
按其他會計準則確認的收入		
投資物業之租金收入	151,489	154,866
	1,331,456	1,415,709
按香港財務報告準則第十五號確認收入的時間		
於某個時間點	1,061,827	1,135,956
於一段時間內	118,140	124,887
	1,179,967	1,260,843

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

5 營運分部 (續)

收入確認的會計政策

(a) 貨品銷售 – 批發

本集團生產及銷售一系列服裝、皮具及配飾予代理商。當貨品控制權已轉移，貨品已交付予代理商時，即確認貨品銷售額。

貨品通常以基於總銷售額的批量折扣出售。該等銷售收入按合約指定價格扣除估計批量折扣後確認入賬。就報告期完結前進行的銷售有關之預計應付客戶批量折扣確認負債，並不存在融資成份。退貨撥備按合約退貨金額入賬。本集團根據累積經驗及與代理商訂立之銷售合約條款估計退貨撥備。

(b) 貨品銷售 – 零售

本集團透過連鎖零售店及電子商業平台銷售服裝、皮具及配飾。當集團實體出售貨品予客戶，而貨品的控制權轉移至客戶時，即確認貨品銷售收入。客戶購買貨品時須立即支付交易價款。

(c) 物業銷售

物業銷售收入按物業擁有權的控制權已轉移至客戶(即客戶有能力指定物業用途以及獲得物業絕大部分利益的時間點)的基準於收益表確認。在收入確認日期前出售的物業收取的按金及分期付款計入財務狀況表的合約負債。

(d) 投資物業之租金收入

投資物業之租金收入按各份租賃之年期以直線法確認。

(e) 批授經營權收入及物業管理費

批授經營權收入及物業管理費於服務提供之會計期間確認。

(f) 合約負債

當預收客戶款項但相關的履約義務尚未履行時，即確認合約負債。

在綜合資產負債表中確認銷售退款負債及退貨權資產。本集團使用預期價值法估計信用退款或退貨，其最有效預測本集團有權獲得的可靠代價金額。

本集團在預售安排中預收客戶款項。來自客戶的所得款項在確認相關銷售前計入合約負債。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

6 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	在建工程 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	電腦 千港元	汽車 千港元	合共 千港元
於二零二二年一月一日							
成本	269,251	-	61,160	114,380	48,233	26,071	519,095
累計折舊	(176,748)	-	(53,194)	(105,629)	(40,030)	(21,852)	(397,453)
賬面淨值	92,503	-	7,966	8,751	8,203	4,219	121,642
截至二零二二年十二月三十一日止年度							
承前賬面淨值	92,503	-	7,966	8,751	8,203	4,219	121,642
添置	105	-	1,258	6,764	3,413	319	11,859
出售	-	-	-	(1)	(69)	(41)	(111)
轉撥自投資物業	42,568	-	-	-	-	-	42,568
轉撥至投資物業	(4,592)	-	-	-	-	-	(4,592)
折舊	(13,901)	-	(290)	(4,356)	(1,796)	(2,234)	(22,577)
匯兌差額	(1,349)	-	(604)	(761)	(604)	(198)	(3,516)
結算日賬面淨值	115,334	-	8,330	10,397	9,147	2,065	145,273
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日							
成本	291,082	-	57,841	112,334	47,334	23,754	532,345
累計折舊	(175,748)	-	(49,511)	(101,937)	(38,187)	(21,689)	(387,072)
賬面淨值	115,334	-	8,330	10,397	9,147	2,065	145,273
截至二零二三年十二月三十一日止年度							
承前賬面淨值	115,334	-	8,330	10,397	9,147	2,065	145,273
添置	-	18,472	7,656	4,562	7,347	6,582	44,619
出售	-	-	(25)	-	(20)	(832)	(877)
轉撥自投資物業	8,021	-	-	-	-	-	8,021
轉撥至投資物業	(72)	-	-	-	-	-	(72)
轉撥自發展中物業	11,971	-	-	-	-	-	11,971
折舊	(17,948)	-	(717)	(3,554)	(3,151)	(1,331)	(26,701)
匯兌差額	(367)	-	(221)	(280)	(228)	(31)	(1,127)
結算日賬面淨值	116,939	18,472	15,023	11,125	13,095	6,453	181,107
於二零二三年十二月三十一日							
成本	307,911	18,472	63,211	112,514	52,403	23,914	578,425
累計折舊	(190,972)	-	(48,188)	(101,389)	(39,308)	(17,461)	(397,318)
賬面淨值	116,939	18,472	15,023	11,125	13,095	6,453	181,107

折舊開支 961,000 港元(二零二二年：1,275,000 港元)、5,021,000 港元(二零二二年：1,407,000 港元)及 20,719,000 港元(二零二二年：19,895,000 港元)已分別於銷售成本、分銷及市務成本以及行政費用內列支。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

6 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備的會計政策

除附註8所述的投資物業外，樓宇主要包括廠房、零售門市及辦公室。物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

其後的成本計入資產賬面值，僅當該項目所附帶之未來經濟利益將流向本集團及該項目之成本能可靠計量之情況下才作為獨立資產確認(如適用)。任何入賬為單項資產的組成部份的賬面值於替換後終止確認。其他一切維修保養費用均在產生之報告期間自收益表扣除。

折舊使用直線法按估計折舊率分配成本或重估金額(已扣除剩餘價值)如下：

樓宇	2%至5%
廠房及機器	10%至20%
傢俬及裝置	20%至33%
電腦	20%至33%
汽車	20%至25%

於各報告期末均會審閱資產的剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額(附註39.4)。

出售損益按出售所得款項與賬面值相比較後釐定，並計入收益表。

對於本集團的自用物業成為投資物業，本集團在改變用途當日對該物業進行重估，該日該物業的賬面值與公平價值之間的任何差額在資產重估儲備中處理。

在改變用途當日的公平價值是隨後作為投資物業計算的認定成本。在出售該物業時，重估儲備作為儲備變動轉入保留溢利。

在建工程指建設中及有待安裝之物業、廠房及機器，並按成本列賬。成本包括樓宇建造成本及廠房及機器成本。在建工程於有關資產落成及可供擬定用途前，暫不計提折舊。當有關資產投入運作，成本會轉撥至其他物業、廠房及設備，並根據上文所載政策計提折舊。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

7 使用權資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	87,053	66,352
添置	15,788	43,909
出售	(97)	(116)
轉撥至投資物業	-	(1,568)
轉撥自投資物業	8,226	11,733
轉撥自發展中物業	3,452	-
折舊	(18,788)	(18,524)
減值虧損	(1,821)	(10,703)
匯兌差額	(1,591)	(4,030)
於十二月三十一日	92,222	87,053

已確認的使用權資產與以下資產類別相關：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中國大陸土地使用權	57,484	49,276
樓宇	34,111	37,074
機器及設備	364	466
傢俬及裝置	263	137
汽車	-	100
	92,222	87,053

使用權資產折舊開支：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中國大陸土地使用權	2,579	2,262
樓宇	15,896	15,905
機器及設備	145	247
傢俬及裝置	71	8
汽車	97	102
	18,788	18,524

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

7 使用權資產(續)

廠房及設備以及使用權資產之減值評估

管理層已對本集團於二零二三年十二月三十一日的非流動資產(主要包括廠房及設備以及使用權資產)進行評估。為此，管理層審閱各零售店(代表不同現金產生單位(「現金產生單位」))的經營業績，以確定所審閱的各個現金產生單位是否存在任何減值指標。對於發現減值指標的零售店，管理層根據使用價值的計算法按各零售店租賃期內的預測現金流量評估現金產生單位的可收回金額。

釐定相關現金產生單位的使用價值計算時涉及收入、經營成本及毛利等變化的假設及估計。減值評估採用的貼現率為10.1%(二零二二年：9.1%)，乃根據市場的加權平均資本成本釐定。

評估結果顯示，年內就使用權資產作出減值撥備1,821,000港元(二零二二年：10,703,000港元)(附註7)。減值虧損1,821,000港元(二零二二年：10,703,000港元)計入綜合收益表內的分銷及市務成本。

租賃的會計政策

在本集團可使用租賃資產之日為租賃確認一項使用權資產和相應負債。

合約包含租賃及非租賃部份。本集團根據相對獨立價格將合約的代價分配至租賃及非租賃部份。然而，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團選擇不將租賃及非租賃部份分開，而是將其作為一個單獨租賃部份入賬。

租賃條款按個別情況協定，其中包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產擔保權益外，租賃協議不包含財務契約條款。租賃資產不得用作借款抵押。

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括下列租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除應收的租賃激勵
- 基於指數或比率的可變租賃付款額
- 承租人根據餘值擔保預計應付的金額
- 購買選擇權的行使價，前提是承租人合理確定將行使該選擇權，以及
- 終止租賃的罰款金額，前提是租賃期反映出承租人將行使終止租賃選擇權

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

7 使用權資產(續)**租賃的會計政策(續)**

租賃付款額按照租賃內含利率折現。如果無法確定該利率，則採用承租人的增量借款利率，即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，扣除收到的租賃激勵
- 任何初始直接成本，以及
- 復原成本

使用權資產一般按資產可使用年期或租賃年期(以較短者為準)以直線法折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產按相關資產可使用年期折舊。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。短期租賃是指租賃期限為十二個月或不足十二個月的租賃。低價值資產包括資訊科技設備和小型辦公傢俬。

(a) 可變租賃付款額*可變租賃付款額導致的估計不確定性*

部份房地產租賃包含與店鋪產生的銷售額掛鈎的可變付款額條款。不同店鋪採用的銷售額比例範圍廣泛。使用可變付款額條款的原因有多種，包括使新設店鋪的固定成本基數最小化。取決於銷售額的可變租賃付款額在觸發可變租賃付款額的條件發生當期在損益中確認。

(b) 延長及終止租賃的選擇權

本集團的若干房地產和設備租賃包含延長和終止租賃的選擇權。這些條款的使用目的在於將合同管理的操作靈活性達到最大化。大部份延長和終止租賃的選擇權僅由本集團行使，而非由相應的出租人行使。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

8 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	2,775,582	2,994,394
添置	7,612	7,617
轉撥自發展中物業	6,498	-
轉撥自物業、廠房及設備以及使用權資產(附註)	946	14,769
轉撥至物業、廠房及設備以及使用權資產	(16,247)	(54,301)
公平價值虧損(附註23)	(47,066)	(57,110)
匯兌差額	(40,667)	(129,787)
於十二月三十一日	2,686,658	2,775,582

附註：

物業、廠房及設備轉撥至投資物業金額為72,000港元(二零二二年：物業、廠房及設備以及使用權資產轉撥至投資物業金額為4,592,000港元及1,568,000港元)及相關重估金額874,000港元(二零二二年：8,609,000港元)已計入年內之綜合全面收益表。

本集團所持投資物業權益之分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於香港持有：		
逾五十年之租賃	255,100	253,000
十年至五十年之租賃	925,900	915,700
於香港以外地區持有：		
十年至五十年之租賃	1,455,803	1,561,352
於香港以外地區的永久業權	49,855	45,530
	2,686,658	2,775,582

本集團出租其投資物業之租賃年期介乎1個月至120個月。

除一項位於香港境外的在建投資物業於二零二三年十二月三十一日按成本入賬3,883,000港元(二零二二年：1,376,000港元)，獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd已就本集團之投資物業進行獨立估值，以釐定有關投資物業於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之公平價值。公平價值虧損計入收益表「其他虧損」項下(附註23)。下表按估值方式分析以公平價值列賬之投資物業。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

8 投資物業(續)

公平價值層級

說明	於二零二三年十二月三十一日 採用以下各項進行之公平價值計量		
	相同資產於 活躍市場之報價 (第一級)	其他可觀察之 重要輸入數據 (第二級)	無法觀察之 重要輸入數據 (第三級)
	千港元	千港元	千港元
經常性的公平價值計量			
投資物業：			
– 香港	–	–	1,181,000
– 中國大陸	–	–	1,451,920
– 新加坡	–	–	49,855

說明	於二零二二年十二月三十一日 採用以下各項進行之公平價值計量		
	相同資產於 活躍市場之報價 (第一級)	其他可觀察之 重要輸入數據 (第二級)	無法觀察之 重要輸入數據 (第三級)
	千港元	千港元	千港元
經常性的公平價值計量			
投資物業：			
– 香港	–	–	1,168,700
– 中國大陸	–	–	1,559,976
– 新加坡	–	–	45,530

本集團之政策是於事件發生或情況改變以致公平價值於不同層級之間轉撥當日確認有關轉撥。年內概無在第一、第二及第三級之間作出轉撥。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

8 投資物業(續)

採用無法觀察之重要輸入數據進行之公平價值計量(第三級)

	香港 千港元	中國大陸 千港元	新加坡 千港元	合共 千港元
於二零二三年一月一日	1,168,700	1,559,976	45,530	2,774,206
添置	3,601	1,467	–	5,068
轉撥自發展中物業	–	6,498	–	6,498
轉撥自物業、廠房及設備以及使用權資產	–	946	–	946
轉撥至物業、廠房及設備以及使用權資產	–	(16,247)	–	(16,247)
公平價值收益/(虧損)	8,699	(59,305)	3,540	(47,066)
匯兌差額	–	(41,415)	785	(40,630)
於二零二三年十二月三十一日	1,181,000	1,451,920	49,855	2,682,775
	香港 千港元	中國大陸 千港元	新加坡 千港元	合共 千港元
於二零二二年一月一日	1,150,600	1,799,134	44,660	2,994,394
添置	936	5,305	–	6,241
轉撥自物業、廠房及設備以及使用權資產	–	14,769	–	14,769
轉撥至物業、廠房及設備以及使用權資產	–	(54,301)	–	(54,301)
公平價值收益/(虧損)	17,164	(75,144)	870	(57,110)
匯兌差額	–	(129,787)	–	(129,787)
於二零二二年十二月三十一日	1,168,700	1,559,976	45,530	2,774,206

估值技術

估值乃根據以下各項作出：

- 收入資本化法(固定年期及復歸法)，經考慮因應現行租約到期後之復歸風險而就租期收益率作出之重大調整，以及因應有關物業之實際位置、類型及質素，並輔以任何現有租約及其他合約條款以及外部證據(如同類物業之現行市場租金)而就租值作出之調整(第三級方法)。
- 直接比較法(主要使用無法觀察之輸入數據)，並參考相關市場可得之銷售交易，已選擇鄰近地區之可資比較物業，並已就時間、位置及樓宇質素等因素之差異進行調整(第三級方法)。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

8 投資物業(續)

有關採用無法觀察之重要輸入數據(第三級)進行之公平價值計量之資料

說明	於二零二三年 十二月三十一日 之公平價值 千港元	估值技術	無法觀察之 輸入數據	無法觀察之 輸入數據幅度	無法觀察之輸入數據 與公平價值之關係
投資物業 - 中國大陸	1,451,920	收入資本化法 (固定年期及復歸法)	每月租值 總復歸收益率	每平方米 人民幣 10-700 元 每年 2.3% 至 8%	假定每月租值越高， 公平價值越高 假定復歸收益率越高， 公平價值越低
投資物業 - 香港	1,181,000	收入資本化法 (固定年期及復歸法)	每月租值 總復歸收益率	每平方米 94-131 港元 每年 4.15% 至 4.4%	假定每月租值越高， 公平價值越高 假定復歸收益率越高， 公平價值越低
投資物業 - 新加坡	49,855	直接比較法	每平方米價格	每平方米 7,214-9,158 新加坡元	假定每平方米價格越高， 公平價值越高

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

8 投資物業(續)

有關採用無法觀察之重要輸入數據(第三級)進行之公平價值計量之資料(續)

說明	於二零二二年 十二月三十一日 之公平價值 千港元	估值技術	無法觀察之 輸入數據	無法觀察之 輸入數據幅度	無法觀察之輸入數據 與公平價值之關係
投資物業 - 中國大陸	1,559,976	收入資本化法 (固定年期及復歸法)	每月租值 總復歸收益率	每平方米 人民幣 25-900 元 每年 2.3% 至 8%	假定每月租值越高， 公平價值越高 假定復歸收益率越高， 公平價值越低
投資物業 - 香港	1,168,700	收入資本化法 (固定年期及復歸法)	每月租值 總復歸收益率	每平方米 94-128 港元 每年 4.15% 至 4.4%	假定每月租值越高， 公平價值越高 假定復歸收益率越高， 公平價值越低
投資物業 - 新加坡	45,530	直接比較法	每平方米價格	每平方米 6,839-7,640 新加坡元	假定每平方米價格越高， 公平價值越高

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

8 投資物業(續)**投資物業的會計及政策**

投資物業主要包括租賃土地、土地使用權及樓宇，乃持有作長期租金回報或資本增值或兩者同時兼得，且並非由本集團佔用。投資物業亦包括建造中或發展供未來用作投資物業之物業。倘符合其餘投資物業之定義，根據經營租賃持有之土地會分類為投資物業及以此形式入賬，而經營租賃之入賬方式亦與融資租賃無異。

投資物業最初按其成本(包括有關之交易成本)計算。在初始確認後，投資物業按公平價值列賬，公平價值為外聘估值師於各報告日期所釐定之公開市值。公平價值以活躍市場價格為依據，並在有需要時就個別資產之性質、地點或狀況差異作出調整。倘無法取得此方面資料，本集團則另覓其他可行估值方法，如參考活躍程度稍遜之市場最近期之價格或折讓現金流量預測等。公平價值變動於收益表列賬為其他虧損。

就在建投資物業而言，如因公平價值未能可靠計量(但預期在完成興建時能可靠計量)而導致本集團按公平價值計量物業的假設被推翻，本集團將按成本計量在建投資物業，直至其公平價值能可靠計量或完成興建(以較早者為準)為止。

將自用物業轉撥至投資物業相關的會計政策在附註6中披露。倘用途由自用物業轉變為持有以獲取長期租金收益或資本增值或同時用作兩者，則使用權資產將轉撥至投資物業。倘符合投資物業的其餘定義，則根據經營租賃持有的土地入賬列為投資物業。

9 按公平價值計入其他全面收益的財務資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	5,432	6,947
轉撥至權益的公平價值虧損	-	(1,002)
出售	(5,500)	-
匯兌差額	68	(513)
於十二月三十一日	-	5,432

非上市股權投資於年內處置按人民幣5,000,000元處置(二零二二年：以人民幣計值及並非於活躍市場交易的非上市權益投資的公平價值，由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司釐定。有關估值採用公平價值計量層級之第三級，詳情請參閱附註3.3)。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

10 附屬公司

董事認為對本集團之業績及資產淨值而言屬重要之主要附屬公司如下：

名稱	註冊成立地點及 法團類別	主要業務及營業地點	已發行股本/ 已註冊股本詳情	集團股本權益	
				二零二三年	二零二二年
金利來(中國)有限公司 ⁽²⁾	中國有限責任公司	於中國分銷及生產服裝	18,000,000 美元 (二零二二年：18,000,000 美元)	100%	100%
金利來製衣有限公司 ⁽²⁾	中國有限責任公司	於中國分銷及生產服裝	6,934,000 美元 (二零二二年：6,934,000 美元)	100%	100%
Goldlion Enterprise (Singapore) Pte Limited	新加坡有限責任公司	於新加坡分銷服裝	每股面值 100 新加坡元 之普通股 10,000 股 (二零二二年：每股面值 100 新加坡元之普通股 10,000 股)	100%	100%
金利來(遠東)有限公司	香港有限責任公司	於香港分銷服裝及持有物業， 以及於中國授權商標	普通股 2 股及無投票權 遞延股 500,000 股 (二零二二年：普通股 2 股及 無投票權遞延股 500,000 股)	100%	100%
Goldlion Group (B.V.I.) Limited ⁽¹⁾	英屬處女群島 有限責任公司	於香港經營投資控股業務	每股面值 1 美元之 普通股 10,000 股 (二零二二年：每股面值 1 美元 之普通股 10,000 股)	100%	100%
金利來(廣東)有限公司	香港有限責任公司	於香港經營投資控股業務	普通股 2 股 (二零二二年：普通股 2 股)	100%	100%
廣州市金利來投資諮詢 有限公司 ⁽²⁾	中國有限責任公司	於中國持有物業	10,000,000 港元 (二零二二年：10,000,000 港元)	100%	100%
Hallman Properties Limited	英屬處女群島 有限責任公司	於英屬處女群島 經營投資控股業務	每股面值 1 美元之 普通股 50,000 股 (二零二二年：每股面值 1 美元 之普通股 50,000 股)	100%	100%
Renard Investments Limited	英屬處女群島 有限責任公司	於香港持有物業	每股面值 1 港元之普通股 2 股及每股面值 1 港元 之可贖回股份 59,999,998 股 (二零二二年：每股面值 1 港元 之普通股 2 股及 每股面值 1 港元之可贖回 股份 59,999,998 股)	100%	100%

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

10 附屬公司(續)

名稱	註冊成立地點及 法團類別	主要業務及營業地點	已發行股本/ 已註冊股本詳情	集團股本權益	
				二零二三年	二零二二年
梅州市銀蝶物業管理 有限公司 ⁽²⁾	中國有限責任公司	於中國經營物業管理業務	人民幣595,000元 (二零二二年：人民幣595,000元)	100%	100%
瀋陽金利來商廈有限公司 ⁽²⁾	中國有限責任公司	於中國持有物業	人民幣70,000,000元 (二零二二年：人民幣70,000,000元)	100%	100%
智富資源有限公司	香港有限責任公司	於香港持有物業	普通股2股 (二零二二年：普通股2股)	100%	100%
協景投資有限公司	香港有限責任公司	於香港經營投資控股業務	普通股2股 (二零二二年：普通股2股)	100%	100%
梅州市金利來房地產開發 有限公司 ⁽²⁾	中國有限責任公司	於中國持有及發展物業	50,000,000港元 (二零二二年：50,000,000港元)	100%	100%
廣州市銀蝶物業管理 有限公司 ⁽²⁾	中國有限責任公司	於中國經營物業管理業務	1,000,000港元 (二零二二年：1,000,000港元)	100%	100%
瀋陽銀蝶物業管理有限公司 ⁽²⁾	中國有限責任公司	於中國經營物業管理業務	1,000,000港元 (二零二二年：1,000,000港元)	100%	100%
廣州金利來城市房產 有限公司 ⁽²⁾	中國有限責任公司	於中國持有物業	人民幣360,681,188元 (二零二二年： 人民幣360,681,188元)	100%	100%
聯成興業有限公司	香港有限責任公司	於香港經營投資控股業務	普通股1股 (二零二二年：普通股1股)	100%	100%
梅州金利來皮具投資 有限公司 ⁽²⁾	中國有限責任公司	於中國經營投資控股業務	人民幣5,100,000元 (二零二二年：人民幣5,100,000元)	100%	100%
廣州金利來電子商務 有限公司 ⁽²⁾	中國有限責任公司	於中國分銷服裝	121,000,000港元 (二零二二年：121,000,000港元)	100%	100%
金利來(梅州)新能源 有限公司 ⁽²⁾	中國有限責任公司	於中國從事光伏業務	人民幣6,000,000元 (二零二二年：零)	100%	-

(1) 本公司直接持有之附屬公司。除 Goldlion Group (B.V.I.) Limited 外，其他附屬公司均由本公司間接持有。

(2) 該等附屬公司均為中國成立之外商獨資企業。該等附屬公司的英文名稱由其中文登記名稱直譯。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

11 發展中物業

本集團於發展中物業之權益分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
土地使用權	55,447	97,834
發展成本	47,767	670,104
	103,214	767,938

本集團的發展中物業位於中國大陸梅縣地區。根據由梅縣國土局與本集團於二零一四年一月二十四日訂立之土地使用權出讓合同，有關項目延至二零一四年六月十八日後動工及延至二零一七年一月二十四日後竣工或被處罰。經考慮獨立法律意見後，董事認為有關機關進行處罰之機會極低。

年內，發展中物業的金額為651,481,000港元(二零二二年：無)已竣工並轉至已落成物業。預期可於本集團未來年度(二零二二年：未來一至三年)之正常營運周期竣工及出售的剩餘金額為103,214,000港元(二零二二年：767,938,000港元)。

發展中物業的會計政策

發展中物業按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。物業開發成本包括土地使用權成本、開發期間產生的建築成本及專業費用。竣工後，物業轉撥至已落成物業。

可變現淨值計及預計實現的最終價格，扣除適用之非定額銷售開支及預期竣工成本。

除非物業發展項目的施工期預期於正常營運周期後方會完成，否則發展中物業會列為流動資產。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

12 已落成物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已落成物業	651,481	-

已落成物業位於中國大陸梅縣地區。

已落成物業的會計政策

已落成物業按發展中物業重新分類當日物業的賬面值進行初步計量。隨後，已落成物業按成本及可變現淨值中較低者計值。可變現淨值乃參考管理層按現行市況作出的估計釐定。

13 存貨

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
原料	1,846	1,657
在製品	14,688	12,876
製成品	185,100	190,045
	201,634	204,578

確認為開支及計入銷售成本的存貨成本為443,245,000港元(二零二二年：475,055,000港元)(附註24)。

存貨的會計政策

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括直接物料、直接勞工及其應佔適當比例之非定額及固定間接生產費用，後者按正常營業能力分配。個別存貨成本按加權平均成本分配。可變現淨值以日常業務過程中之估計銷售價格扣除完成及銷售所需估計成本計算。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

14 按種類劃分的財務工具

財務工具的會計政策已應用於下列項目：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按攤銷成本計量的財務資產		
業務應收賬項(附註15)	99,729	125,091
按金及其他應收賬項(附註15)	30,381	26,157
受限制現金、銀行存款及現金及現金等價物(附註17)	1,088,801	1,176,876
按公平價值計入其他全面收益的財務資產(附註9)	-	5,432
總計	1,218,911	1,333,556
按攤銷成本計量的財務負債		
業務應付賬項(附註20)	34,605	47,251
其他應付賬項	57,863	59,679
租賃負債	44,261	49,677
總計	136,729	156,607

15 業務應收賬項、預付款項、按金及其他應收賬項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
業務應收賬項	100,808	127,286
減：減值撥備	(1,079)	(2,195)
業務應收賬項－淨值	99,729	125,091
採購按金	8,280	8,268
預付款項	14,718	42,143
一般按金	15,010	13,433
應收利息	12,567	8,066
可收回增值稅	7,592	3,935
其他	2,804	4,658
預付款項、按金及其他應收賬項總額	60,971	80,503

預付款項、按金及其他應收賬項並無包括減值資產。

於報告日期，最大之信貸風險為上文所述各類別應收賬項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作擔保。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

15 業務應收賬項、預付款項、按金及其他應收賬項(續)

本集團之營業額均以貨到付款或信貸條款於貨到後30日至180日內的方式收取。業務應收賬項按發票日期之賬齡如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
1至30日	83,504	101,618
31至90日	12,850	17,827
90日以上	4,454	7,841
業務應收賬項	100,808	127,286
減：業務應收賬項減值撥備	(1,079)	(2,195)
業務應收賬項 – 淨值	99,729	125,091

由於本集團有大量分散於中國大陸及新加坡之客戶，故業務應收賬項並無面對集中信貸風險。並未逾期及未減值之業務應收賬項之信貸質素乃參考對手方拖欠比率之過往資料作評估。

本集團業務應收賬項、預付款項、按金及其他應收賬項之賬面值接近其公平價值，並以下列貨幣列賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
人民幣	141,825	189,549
港元	12,964	9,948
新加坡元	5,911	6,097
	160,700	205,594

本集團採用香港財務報告準則第九號簡化方法計量預期信貸損失，即就所有業務應收賬項使用存續期的預期損失撥備。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

15 業務應收賬項、預付款項、按金及其他應收賬項(續)

業務應收賬項之減值撥備變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	2,195	1,420
業務應收賬項減值(回撥)/撥備淨額	(1,122)	1,028
年內因無法收回而撇銷之應收賬項	-	(234)
匯兌差額	6	(19)
於十二月三十一日	1,079	2,195

應收賬項減值撥備計入綜合收益表的行政費用。在撥備賬扣除的金額一般於預期無法收回額外現金時撇銷。

業務應收賬項及其他應收賬項的會計政策

業務應收賬項為就在日常業務過程中所售商品或所提供服務而應收客戶的款項。如業務應收賬項及其他應收賬項預期於一年或之內收回(或在業務的正常營運周期，如屬較長)，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

業務應收賬項初步按無條件代價金額入賬，除非包含重大融資成份，則按公平價值確認。本集團持有業務應收賬項旨在收取合約現金流量，故此其後採用實際利息法按攤銷成本計量。有關本集團業務應收賬項的會計方法，詳情請參閱附註15及本集團減值政策概述於附註39.6(d)。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

16 合約資產及合約負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
合約資產		
來自於結算退貨權利時自客戶收回產品的權利	52,506	64,980
合約負債		
就預售物業向客戶收取之銷售按金	22,612	49,292
預收客戶款項	27,564	28,289
退貨權利	112,600	144,801
遞延收入	48,353	46,736
	211,129	269,118

於報告期初計入合約負債結餘的收入於報告期內全數確認，惟就預售物業向客戶收取之銷售按金 12,492,000 港元(二零二二年：33,544,000 港元)除外。

於二零二三年十二月三十一日的合約負債結餘預期將全數於一年內確認為收入(二零二二年：除就預售物業向客戶收取之銷售按金 16,151,000 港元預期於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認為收入)。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

17 受限制現金、銀行存款及現金及現金等價物

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行存款及手頭現金	297,524	258,079
少於三個月到期之銀行存款	59,575	51,726
載於綜合現金流量表之現金及現金等價物	357,099	309,805
受限制現金(附註)	10,208	26,186
超過三個月到期之銀行存款	721,494	840,885
載於資產負債表之受限制現金、銀行存款及現金及現金等價物	1,088,801	1,176,876
最大之信貸風險	1,088,777	1,176,849

附註：

該結餘指於二零二三年十二月三十一日就預售物業收取以人民幣計值之款項，其存放於中國大陸之指定銀行賬戶，並將根據若干施工進度里程碑予以解除。

於資產負債表內受限制現金、銀行存款及現金及現金等價物以下列貨幣列賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
人民幣	707,471	862,564
港元	379,833	303,129
新加坡元	1,497	11,183
	1,088,801	1,176,876

本集團在中國持有的銀行結餘及現金須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

現金及現金等價物的會計政策

為呈列現金流量表，現金及現金等價物包括手頭現金、於金融機構之按通知存款、其他原到期日在三個月或以內並可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險不大之短期高流通性投資及銀行透支。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

18 股本

	二零二三年		二零二二年	
	股份數目 (千計)	股本 千港元	股份數目 (千計)	股本 千港元
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日	978,436	1,101,358	982,114	1,101,358
年內已購回及註銷之普通股(附註)	(4,592)	-	(3,678)	-
於十二月三十一日	973,844	1,101,358	978,436	1,101,358

附註：

年內本公司於市場購回其本身股份合共4,592,000股(二零二二年：3,678,000股)普通股，總代價為4,879,000港元(二零二二年：4,419,000港元)(包括相關交易成本及開支40,000港元(二零二二年：35,000港元))。已購回股份的平均價格為每股1.054港元(二零二二年：1.192港元)。該等已購回股份於報告期末已註銷。

股本的會計政策

普通股乃分類為權益。當集團成員公司購買本公司股本權益(庫存股份)時，所支付代價(包括任何直接應計之新增成本(扣除所得稅))乃自本公司擁有人應佔權益中扣除，直至股份註銷或重新發行為止。倘該等股份其後獲重新發行，任何已收取代價(扣除任何直接應計之新增交易成本及有關所得稅影響)會計入本公司擁有人應佔權益。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19 儲備

	資本儲備 千港元	重估儲備 千港元	其他儲備 ⁽ⁱ⁾ 千港元	外匯儲備 千港元	小計 千港元	保留溢利 千港元	儲備總額 千港元
於二零二三年一月一日結餘	(34,204)	117,867	100,026	128,025	311,714	3,034,311	3,346,025
本年度溢利	-	-	-	-	-	116,164	116,164
由物業、廠房及設備重列為 投資物業之物業重估	-	655	-	-	655	-	655
按公平價值計入其他全面收益 的財務資產之公平價值變動	-	136	-	-	136	-	136
匯兌差額	-	-	-	(71,528)	(71,528)	-	(71,528)
全面收益／(虧損)總額	-	791	-	(71,528)	(70,737)	116,164	45,427
已購回及註銷之普通股(附註18)	-	-	-	-	-	(4,879)	(4,879)
儲備分配	-	-	164	-	164	(164)	-
已付二零二二年末期股息	-	-	-	-	-	(48,922)	(48,922)
已付二零二三年中期股息	-	-	-	-	-	(34,245)	(34,245)
於二零二三年十二月三十一日 結餘	(34,204)	118,658	100,190	56,497	241,141	3,062,265	3,303,406
代表：							
儲備	(34,204)	118,658	100,190	56,497	241,141	3,023,311	3,264,452
擬派二零二三年末期股息	-	-	-	-	-	38,954	38,954
	(34,204)	118,658	100,190	56,497	241,141	3,062,265	3,303,406

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19 儲備(續)

	資本儲備 千港元	重估儲備 千港元	其他儲備 ⁽ⁱ⁾ 千港元	外匯儲備 千港元	小計 千港元	保留溢利 千港元	儲備總額 千港元
於二零二二年一月一日結餘	(34,204)	112,162	99,394	358,008	535,360	2,988,022	3,523,382
本年度溢利	-	-	-	-	-	154,462	154,462
由物業、廠房及設備重列為 投資物業之物業重估	-	6,457	-	-	6,457	-	6,457
按公平價值計入其他全面收益 的財務資產之公平價值變動	-	(752)	-	-	(752)	-	(752)
匯兌差額	-	-	-	(229,983)	(229,983)	-	(229,983)
全面收益/(虧損)總額	-	5,705	-	(229,983)	(224,278)	154,462	(69,816)
已購回及註銷之普通股 (附註18)	-	-	-	-	-	(4,419)	(4,419)
儲備分配	-	-	632	-	632	(632)	-
已付二零二一年末期股息	-	-	-	-	-	(68,748)	(68,748)
已付二零二二年中期股息	-	-	-	-	-	(34,374)	(34,374)
於二零二二年十二月三十一日 結餘	(34,204)	117,867	100,026	128,025	311,714	3,034,311	3,346,025
代表：							
儲備	(34,204)	117,867	100,026	128,025	311,714	2,985,389	3,297,103
擬派二零二二年末期股息	-	-	-	-	-	48,922	48,922
	(34,204)	117,867	100,026	128,025	311,714	3,034,311	3,346,025

(i) 其他儲備屬於在中國大陸成立之若干附屬公司。該等儲備包括一般儲備基金及企業發展基金，乃根據中國大陸有關法定規例撥出。撥出數額由該等附屬公司之董事於其財政年度之結算日釐定。該基金僅可用作抵銷已產生之虧損、增加註冊資本或用作僱員之整體福利。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

20 業務應付賬項、其他應付賬項及應計費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
業務應付賬項(附註(a))	34,605	47,251
其他應付賬項及應計費用(附註(b))	203,465	253,928
減：非流動部份(附註(c))	(30,995)	(26,152)
流動部份	172,470	227,776

本集團業務應付賬項、其他應付賬項及應計費用之賬面值接近其公平價值。

附註：

(a) 業務應付賬項按發票日期之賬齡如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
1至30日	29,351	40,130
31至90日	3,654	4,760
90日以上	1,600	2,361
	34,605	47,251

本集團業務應付賬項之賬面值以下列貨幣列賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
人民幣	32,348	43,004
新加坡元	2,228	4,206
港元	29	41
	34,605	47,251

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

20 業務應付賬項、其他應付賬項及應計費用 (續)

附註：(續)

(b) 其他應付賬項及應計費用的性質如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已收按金	54,970	56,959
應付建造費用	76,947	128,351
應計費用及其他	71,548	68,618
	203,465	253,928

(c) 其他應付賬項及應計費用之非流動部份指自租戶收取並將於二零二三年十二月三十一日起計十二個月內退還的按金。

業務應付賬項及其他應付賬項的會計政策

業務應付賬項及其他應付賬項初步按公平價值確認，其後則以實際利息法按攤銷成本計算。

21 遞延所得稅

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
遞延所得稅資產	(55,873)	(57,478)
遞延所得稅負債	375,325	399,376
	319,452	341,898

本集團遞延所得稅之變動總額如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	341,898	400,794
於綜合收益表計入(附註30)	(13,731)	(31,965)
於其他全面收益扣除	273	1,902
匯兌差額	(8,988)	(28,833)
於十二月三十一日	319,452	341,898

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

21 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損作確認。本集團有未確認之稅項虧損939,686,000港元(二零二二年：941,864,000港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入，其中637,950,000港元(二零二二年：636,123,000港元)、3,666,000港元(二零二二年：16,105,000港元)及86,285,000港元(二零二二年：77,851,000港元)須分別待香港稅務局以及中國及新加坡有關稅務機關同意。未確認稅項虧損936,020,000港元(二零二二年：925,759,000港元)不設屆滿日期，餘下金額將於二零二八年或以前不同日期屆滿。

年內遞延所得稅資產及負債之變動(與同一徵稅司法權區之結餘抵銷前)如下：

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		公平價值變動		股息預扣稅		其他		合共	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元								
於一月一日	144,846	155,847	231,175	266,699	62,216	61,634	24,567	27,770	462,804	511,950
匯兌差額	(4,268)	(12,527)	(5,893)	(18,856)	(1,385)	(3,884)	(652)	(2,084)	(12,198)	(37,351)
於綜合收益表扣除/(計入)	785	1,526	(14,740)	(18,570)	1,369	4,466	(3,417)	(1,119)	(16,003)	(13,697)
於其他全面收益扣除	-	-	273	1,902	-	-	-	-	273	1,902
於十二月三十一日	141,363	144,846	210,815	231,175	62,200	62,216	20,498	24,567	434,876	462,804

遞延所得稅資產

	撥備		其他(附註)		合共	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	(59,905)	(54,715)	(61,001)	(56,441)	(120,906)	(111,156)
匯兌差額	1,591	4,200	1,619	4,318	3,210	8,518
於綜合收益表(計入)/扣除	(2,252)	(9,390)	4,524	(8,878)	2,272	(18,268)
於十二月三十一日	(60,566)	(59,905)	(54,858)	(61,001)	(115,424)	(120,906)

附註：該金額主要包括年末與退貨權利責任相關的遞延所得稅資產合共38,468,000港元(二零二二年：46,525,000港元)。

當有法定執行權可將流動稅項資產與流動稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產與負債涉及同一稅務機關向同一或不同應課稅實體徵收的所得稅及擬按淨額基準結算結餘，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，金額在綜合資產負債表內列賬。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

22 租賃負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動負債	21,432	18,629
非流動負債	22,829	31,048
	44,261	49,677

截至二零二三年十二月三十一日止年度，租賃的現金付款總額為105,214,000港元(二零二二年：82,627,000港元)。

本集團的租賃活動及其會計處理

本集團租賃眾多零售點、倉庫、辦公室、設備及車輛。租賃合同的固定期限一般為一至五年，其中或包含延長租賃的選擇權(附註7(b))。每份合同的租賃條款均獨立協商，並且包括眾多不同的條款及條件。

本集團亦於中國大陸租賃若干土地使用權，該等土地使用權為本集團之廠房及樓宇所在地，租賃期為40年至70年。

租賃協議不包含財務契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押，惟中國大陸的土地使用權除外。

不可撤銷租賃的未來最低租賃款項總額為9,157,000港元(二零二二年：10,517,000港元)。

租金隨總收入變化之物業的經營租賃付款責任不計入未來最低租賃款項。

23 其他虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
投資物業公平價值虧損	47,066	57,110

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

24 按性質呈報的開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已銷存貨成本	443,245	475,055
已售物業成本	66,244	97,293
存貨減值撥備	24,807	33,813
產生租金收入之投資物業的直接營運支出	37,684	38,483
與下列各項相關的支出：		
– 短期租賃	22,309	24,622
– 可變租賃付款額	61,588	39,836
物業、廠房及設備之折舊(附註6)	26,701	22,577
使用權資產之折舊(附註7)	18,788	18,524
使用權資產之減值(附註7)	1,821	10,703
包括董事酬金之員工成本(附註25)	224,016	203,617
核數師酬金：		
– 審計服務	3,822	3,407
– 非審計服務	1,022	852
廣告及推廣費用	111,192	98,235
業務應收賬項減值(回撥)/撥備淨額(附註15)	(1,122)	1,028
匯兌虧損淨額	713	1,727
其他支出	139,786	136,119
	1,182,616	1,205,891
代表：		
銷售成本	572,941	645,919
分銷及市務成本	447,488	406,197
行政費用	162,187	153,775
	1,182,616	1,205,891

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

25 員工成本(包括董事酬金)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
員工成本		
– 工資及薪酬	181,201	162,248
– 退休福利成本(附註26)	42,815	41,369
	224,016	203,617

僱員福利的會計政策

(a) 僱員應享假期

僱員年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假或待產假於僱員正式休假時方予確認。

(b) 利潤分享和獎金計劃

當本集團因為僱員已提供之服務而產生現有法定或推定責任，而責任金額能可靠估算時，則將利潤分享和獎金計劃之預計成本確認為負債。

利潤分享和獎金計劃之負債預期在未來十二個月內償付，並根據在償付時預期會支付之金額計算。

(c) 退休金責任

本集團設有界定供款退休計劃，提供予所有在香港及新加坡之合資格僱員。該等計劃之資產由獨立管理基金持有，與本集團之資產分開處理。就香港及新加坡僱員之退休計劃而言，本集團及僱員每月按僱員基本薪金之固定百分比或每名僱員之固定金額(視情況而定)作出供款。本集團向該等計劃作出之供款乃於產生時列作開支及/或自於可取回本集團全部供款前退出計劃的僱員沒收之供款扣除。

本集團亦參與中國大陸多個市政府所管理之僱員退休金計劃，故每年須就有關計劃供款。市政府須承擔向退休僱員支付退休金之全部責任。本集團之唯一責任乃根據該等計劃支付持續所需之供款。有關供款於產生時計入收益表。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

26 退休福利成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
界定供款計劃：		
香港僱員(附註(a))	814	532
新加坡僱員(附註(b))	1,622	1,503
中國大陸僱員(附註(c))	40,379	39,334
	42,815	41,369

附註：

- (a) 根據強制性公積金(「強積金」)計劃，僱主及僱員均須以僱員相關收入之5%或1,500港元(以較低者為準)作為強制性供款。僱主及僱員亦可再以僱員相關收入之若干百分比作自願性供款。

此數額指本集團已付及應付予強積金計劃之供款總額814,000港元(二零二二年：532,000港元)及並無已沒收供款(二零二二年：無)。於年終時應付予強積金計劃之供款85,000港元(二零二二年：88,000港元)已計入其他應付賬項。本集團於年終時並無任何未動用之已沒收供款(二零二二年：無)。

- (b) 本集團已付及應付予各項計劃之供款為1,622,000港元(二零二二年：1,503,000港元)。於年終時應付予各項計劃之供款總額245,000港元(二零二二年：217,000港元)已計入其他應付賬項內。本集團於年終時並無任何未動用之已沒收供款(二零二二年：無)。

- (c) 此乃本集團支付予中國多個市政府所管理之僱員退休金計劃之供款總額。於年終時並無任何應付予該等市政府之供款(二零二二年：無)。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

27 董事及行政總裁酬金

(a) 董事及行政總裁酬金

根據香港公司條例(第622章)第383條、公司(披露董事利益資料)規例(第622G章)及上市規則之規定，截至二零二三年十二月三十一日止年度各董事及行政總裁的酬金如下：

姓名	二零二三年					合計 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	其他福利之 估計金錢 價值 ⁽¹⁾ 千港元	退休福利 計劃僱主 供款 千港元	
董事						
黃麗群女士 ⁽²⁾	-	743	446	50	-	1,239
吳明華先生	360	-	-	-	-	360
劉宇新博士	360	-	-	-	-	360
李家暉先生	360	-	-	-	-	360
顏安德先生	360	-	-	-	-	360
羅詠詩女士 ⁽³⁾	269	-	-	-	-	269
董事兼行政總裁						
曾智明先生	-	5,642	4,028	-	18	9,688
	二零二二年					
姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	其他福利之 估計金錢 價值 ⁽¹⁾ 千港元	退休福利 計劃僱主 供款 千港元	合計 千港元
董事						
黃麗群女士	-	1,951	1,186	205	-	3,342
吳明華先生	360	-	-	-	-	360
劉宇新博士	360	-	-	-	-	360
李家暉先生	360	-	-	-	-	360
顏安德先生	360	-	-	-	-	360
董事兼行政總裁						
曾智明先生	-	4,984	4,744	27	18	9,773

附註：

- (1) 其他福利之估計金錢價值包括醫療開支墊款。
- (2) 黃麗群女士於二零二三年五月十九日退任。
- (3) 羅詠詩女士於二零二三年四月三日獲委任。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

27 董事及行政總裁酬金(續)

(b) 董事之退休福利

年內概無董事就擔任本公司或其附屬公司之董事或提供有關管理本公司或其附屬公司企業事務之其他服務而獲透過定額福利退休金計劃支付退休福利或就此應收任何退休福利(二零二二年：無)。

(c) 董事離職福利

年內概無就董事終止董事服務而直接或間接向董事支付或提供任何款項或福利；亦無任何就此應付之款項或福利(二零二二年：無)。

(d) 就獲取董事服務而向第三方支付之代價

年內概無就獲取董事服務而向第三方提供代價或第三方就此而應收之代價(二零二二年：無)。

(e) 有關以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

年內概無以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款或其他交易(二零二二年：無)。

(f) 董事於交易、安排或合約中之重大利益

本公司概無訂立與本公司業務有關，而本公司董事於其中擁有重大利益(不論直接或間接)，且於本年度完結時或年內任何時間仍具效力之任何重大交易、安排及合約(二零二二年：無)。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

28 高級管理人員酬金**(a) 五名最高酬金人士**

年內本集團五名最高酬金人士包括一名(二零二二年：兩名)董事，其酬金反映於上文附註27(a)所列分析內。年內應付餘下四名(二零二二年：三名)人士之酬金如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
基本薪金、房屋及其他津貼	9,005	7,395
花紅	2,678	1,919
退休福利成本	50	74
	11,733	9,388

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零二三年	二零二二年
酬金範圍		
1,000,001 港元 – 1,500,000 港元	1	-
2,000,001 港元 – 2,500,000 港元	-	1
2,500,001 港元 – 3,000,000 港元	1	1
3,000,001 港元 – 3,500,000 港元	1	-
4,000,001 港元 – 4,500,000 港元	1	1

(b) 除上文附註27(a)及28(a)的披露外，本集團並無向董事或五名最高酬金人士支付任何酬金，作為其加入或於加入本集團時之獎勵或離職補償。年內概無董事或五名最高酬金人士放棄或同意放棄任何酬金。

(c) 高級管理人員酬金

除分別於附註27(a)及28(a)披露的董事及五名最高酬金人士之酬金外，高級管理人員酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零二三年	二零二二年
酬金範圍		
2,000,001 港元 – 2,500,000 港元	-	1

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

29 利息收入及利息支出

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息收入：		
– 銀行存款利息收入	27,402	22,725
利息支出：		
– 租賃負債利息支出	(1,743)	(1,293)
	25,659	21,432

利息收入的會計政策

除其後出現信貸減值的財務資產外，利息收入按財務資產的總賬面值以實際利率計算。對於信貸減值的財務資產，按已扣除損失撥備的財務資產賬面淨值以實際利率計算。

30 所得稅支出

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港利得稅：		
– 本年度	13	81
香港以外地區之稅款：		
– 本年度	24,297	51,289
– 過往年度少計撥備	690	273
	24,987	51,562
遞延所得稅(附註21)	(13,731)	(31,965)
所得稅支出總額	11,269	19,678

已就年內估計應課稅溢利按香港利得稅稅率 16.5%(二零二二年：16.5%)作出撥備。

溢利來自中國的稅項以年內估計應課稅溢利按 25%(二零二二年：25%)稅率計算。根據現行中國政策，符合小型微利企業全面稅務減免政策的附屬公司，溢利來自中國的稅項按 5%(二零二二年：2.5%至 5%)優惠稅率計算。香港及中國以外地區溢利之稅項以年內估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

30 所得稅支出(續)

本集團除所得稅前溢利之稅項與假若採用本公司本土國家之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除所得稅前溢利	127,433	174,140
按16.5%之稅率計算(二零二二年：16.5%)	21,026	28,733
其他國家不同稅率之影響	(8,901)	(4,542)
毋須繳稅之收入	(11,089)	(18,147)
不可扣稅之開支	3,015	3,333
使用未確認之稅項虧損	(328)	(1,399)
並未確認之稅項虧損	5,649	6,996
中國附屬公司保留溢利之預扣稅	1,369	4,466
其他	528	238
所得稅支出總額	11,269	19,678

有關股息分派之企業預扣所得稅

根據企業所得稅法，就外資企業於二零零八年一月一日後所賺取溢利而作出之股息，須按稅率5%(二零二二年：5%)向於香港註冊成立之海外投資者徵收企業預扣所得稅。

流動及遞延所得稅的會計政策

期內所得稅開支或抵免指就當期應課稅收入按各司法權區之適用所得稅率計算的應付稅項，並就短暫性差異及未動用稅項虧損的相關遞延稅項資產及負債變動作出調整。

流動所得稅開支乃按本公司附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其計入綜合財務報表之賬面值的短暫性差異全額計提。然而，倘若遞延所得稅乃源自就一項交易(不包括業務合併)過程中不影響會計或應課稅溢利或虧損的資產或負債的初步確認，則不會計入遞延所得稅。遞延所得稅以報告期末已實行或大致已實行及預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率(及法例)釐定。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

30 所得稅支出(續)

流動及遞延所得稅的會計政策(續)

按公平價值計量的投資物業相關遞延稅項負債乃假設物業價值可透過分別在中國使用投資物業及在其他地區銷售投資物業而全部收回釐定。

遞延稅項資產僅在可能有日後應課稅款項可利用短暫性差異及虧損時確認。

若本公司可以控制短暫性差異之回撥時間，並在可預見未來不大可能撥回差異，則不會就海外業務投資的賬面值與稅基之間的短暫性差異確認遞延稅項負債及資產。

當有法定執行權可將流動稅項資產與負債抵銷，而遞延稅項結餘涉及同一稅務機關，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。當實體有法定執行權可抵銷資產與負債，並擬按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，則可將流動稅項資產與稅項負債互相抵銷。

流動及遞延稅項於收益表確認，惟倘與在其他全面收益或直接在權益確認的項目有關，則有關稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益確認。

31 股息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已付二零二二年中期股息每股普通股3.5港仙	–	34,374
已付二零二二年末期股息每股普通股5.0港仙	–	48,922
已付二零二三年中期股息每股普通股3.5港仙	34,245	–
擬派二零二三年末期股息每股普通股4.0港仙(附註)	38,954	–
	73,199	83,296

附註：

於二零二四年三月十九日舉行之會議上，董事宣派末期股息每股普通股4.0港仙。此項擬派股息未於本財務報表列為應付股息，惟將呈列為截至二零二三年十二月三十一日止年度之保留溢利分配。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

32 每股盈利**(a) 基本**

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利除年內已發行普通股之加權平均數計算。

	二零二三年	二零二二年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	116,164	154,462
已發行普通股之加權平均數	978,385,013	981,690,335
每股基本盈利(港仙)	11.87	15.73

(b) 攤薄

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司並無具潛在攤薄性之普通股發行，因此攤薄後每股盈利與每股基本盈利相同。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

33 現金流量資料

(a) 經營產生之現金

除所得稅前溢利與經營產生之現金對賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除所得稅前溢利	127,433	174,140
已作出以下調整：		
– 物業、廠房及設備之折舊(附註6)	26,701	22,577
– 使用權資產之折舊(附註7)	18,788	18,524
– 使用權資產之減值(附註7)	1,821	10,703
– 存貨減值撥備	24,807	33,813
– 利息收入(附註29)	(27,402)	(22,725)
– 利息支出(附註29)	1,743	1,293
– 出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損(附註33(a)(i))	(522)	12
– 出售使用權資產之收益	(330)	(12)
– 投資物業公平價值虧損	47,066	57,110
– 業務應收賬項減值(回撥)/撥備淨額(附註15)	(1,122)	1,028
營運資金變動：		
– 發展中物業	(29,065)	(104,936)
– 存貨	(15,526)	(25,706)
– 業務應收賬項、預付款項、按金、其他應收賬項及合約資產	62,992	11,997
– 業務應付賬項、其他應付賬項、應計費用及合約負債	(121,293)	(114,858)
經營產生之現金淨額	116,091	62,960

附註：

(i) 出售物業、廠房及設備

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
賬面淨值	877	111
出售物業、廠房及設備之收益/(虧損)	522	(12)
已收所得款項	1,399	99

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

33 現金流量資料(續)**(b) 主要非現金融資活動**

年內本集團就樓宇及設備租賃安排相關的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為15,788,000港元及15,593,000港元(二零二二年：43,909,000港元及43,352,000港元)，並就樓宇及設備租賃安排的使用權資產及租賃負債的非現金出售分別為97,000港元及427,000港元(二零二二年：就設備租賃安排的使用權資產及租賃負債的非現金出售分別為116,000港元及128,000港元)。

(c) 融資活動所產生的負債對賬**租賃負債**

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	49,677	25,156
融資現金流量的變動	(19,574)	(16,876)
添置	15,593	43,352
出售	(427)	(128)
匯兌差額	(1,008)	(1,827)
於十二月三十一日	44,261	49,677

34 按揭融資擔保

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
就若干物業買家按揭融資提供的擔保	20,364	77,318

該等款項指若干銀行就為本集團物業之若干買家安排之按揭貸款授出之按揭融資之擔保。根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i) 銀行接獲相關房地產所有權證作為保管；或(ii) 物業買家償還按揭貸款。

本公司董事認為，在買家欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

35 承擔

(a) 資本承擔

本集團於結算日之資本開支(但未產生)如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業、廠房及設備 已訂約但未撥備	17,929	8,087
投資物業 已訂約但未撥備	3,169	2,422

(b) 物業發展開支及土地使用權承擔

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已訂約但未撥備	10,699	134,339
已授權但未訂約(附註38)	511,000	532,000
	521,699	666,339

(c) 根據不可撤銷之租賃於未來應收之最低租賃款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收租金		
– 一年內	143,047	132,778
– 一年後及五年內	200,447	154,297
– 五年後	11,207	18,447
	354,701	305,522

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

36 關連人士交易

董事認為，直接母公司及最終母公司分別為於英屬處女群島及香港註冊成立的Top Grade Holdings Limited及憲梓家族管理有限公司。Top Grade Holdings Limited於本公司已發行股份中擁有62.95%權益。憲梓家族管理有限公司(作為曾憲梓(二零零七)家族授產安排之受託人)持有Top Grade Holdings Limited的全部已發行股本。本公司受曾氏家族(包括曾智明先生及已故曾憲梓博士之配偶以及其他直系後人)所最終控制，連同曾智明先生個人持有的本公司已發行股份0.14%，以及曾憲梓慈善(管理)有限公司所持本公司已發行股份5.53%，曾氏家族整體控制本公司已發行股份約68.62%之權益。其餘31.38%之已發行股份獲廣泛持有。

除財務報表其他部份所披露外，以下為與關連人士進行之重大交易：

(a) 購入服務

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
支付關連公司專業費用	320	320

附註：

盈均財務顧問有限公司年內作為本集團之財務顧問，就此獲本公司支付專業費用320,000港元。本公司非執行董事吳明華先生乃盈均財務顧問有限公司之董事總經理及主要股東。

(b) 主要管理人員報酬

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金、董事酬金及其他短期僱員福利	24,251	25,929
退休福利成本	118	110
	24,369	26,039

(c) 購入服務而產生之年終結餘

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應計費用		
– 盈均財務顧問有限公司	160	160

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

37 本公司之資產負債表

	於二零二三年 十二月三十一日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,351	-
投資附屬公司	10	10
	2,361	10
流動資產		
應收附屬公司款項	1,259,880	1,167,110
預付款項	149	694
現金及現金等價物	12,752	97,250
	1,272,781	1,265,054
總資產	1,275,142	1,265,064
權益		
本公司擁有人之股本及儲備		
股本	1,101,358	1,101,358
保留溢利	172,653	162,546
	1,274,011	1,263,904
負債		
流動負債		
應計費用	1,131	1,160
總權益及負債	1,275,142	1,265,064

本公司之資產負債表已於二零二四年九月二十日獲董事會批准且由下列董事代表簽署：

曾智明先生
主席兼行政總裁

李家暉先生
董事

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

37 本公司之資產負債表(續)

附註：

(a) 本公司之保留溢利變動

	保留溢利 千港元
於二零二三年一月一日	162,546
已購回及註銷之普通股	(4,879)
已付二零二二年末期股息	(48,922)
已付二零二三年中期股息	(34,245)
本年度溢利	98,153
於二零二三年十二月三十一日	172,653
代表：	
儲備	133,699
擬派二零二三年末期股息	38,954
	172,653
於二零二二年一月一日	174,334
已購回及註銷之普通股	(4,419)
已付二零二一年末期股息	(68,748)
已付二零二二年中期股息	(34,374)
本年度溢利	95,753
於二零二二年十二月三十一日	162,546
代表：	
儲備	113,624
擬派二零二二年末期股息	48,922
	162,546

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

38 期後事項

於二零二二年一月十三日，本集團間接全資附屬公司金利來(遠東)有限公司(「金利來遠東」)與廣州空港經濟區管理委員會(「廣州委員會」)訂立投資協議。根據投資協議，金利來遠東有條件同意，當項目公司(本公司的間接全資附屬公司)取得項目土地的土地使用權後，通過項目公司向項目投資不少於人民幣3.3億元。如項目公司在投資協議日期後兩年內未能取得項目土地，投資協議將作廢無效。

由於廣州委員會未能物色一幅本集團認為適合用作進行項目的土地而使項目公司在投資協議日期後兩年內未取得項目土地，故投資協議於二零二四年一月十三日自動失效，該項目將不會進行。根據投資協議，金利來遠東及廣州委員會根據投資協議的所有責任均會解除及終止，而任何一方均不得就投資協議向另一方提出任何申索。投資協議失效將不會對本集團的業務、營運及財務狀況構成任何重大不利影響。

39 潛在主要會計政策概要

編製本綜合財務報表所採用的其他潛在主要會計政策清單載於本附註。除另有註明者外，該等政策已在所有呈報年度貫徹採用。綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

39.1 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權之所有實體(包括結構性實體)。當本集團因參與一實體之業務而承擔或享有其可變回報，並有能力透過其指示該實體活動之權力影響有關回報時，即取得控制權。附屬公司於控制權轉移到本集團當日起全面合併入賬，並於控制權終止當日起停止合併入賬。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予以沖銷。除非有關交易提供已轉讓資產之減值證據，否則未變現虧損亦予以沖銷。附屬公司之會計政策已按需要變更，以確保與本集團採納的政策一致。

在獨立財務報表中，於附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本包括直接應佔投資成本。本公司會按已收及應收股息基準將附屬公司的業績入賬。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39 潛在主要會計政策概要 (續)**39.2 分部報告**

經營分部按照與向首席營運決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。負責分配資源及評核營運分部表現的首席營運決策者被界定為作出策略決定的行政總裁。

39.3 外幣換算**(a) 功能貨幣及列賬貨幣**

本集團旗下各公司的財務報表所列項目均採用有關公司營業地點主要經濟環境之通用貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司功能貨幣，亦為本集團之列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日之匯率兌換為功能貨幣。因結算交易及按年結日匯率換算外幣列值貨幣資產和負債所產生之匯兌損益一般於收益表確認。

分類為按公平價值計入其他全面收益之權益等非貨幣資產的換算差額於其他全面收益(「其他全面收益」)確認。

(c) 集團公司

海外業務(全部均非採用高通脹經濟體系之貨幣)之功能貨幣倘有別於列賬貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式換算為列賬貨幣：

- (i) 各資產負債表所列之資產及負債按其結算日之收市匯率換算；
- (ii) 各收益表及全面收益表所列之收支按平均匯率換算(除非此平均匯率不足以合理大致反映交易日期適用匯率之累積影響，在此情況下，收支則按交易日期之匯率換算)；及
- (iii) 一切因此而產生之換算差額均於其他全面收益確認。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39 潛在主要會計政策概要(續)

39.3 外幣換算(續)

(c) 集團公司(續)

合併入賬時，換算海外實體之任何投資淨額產生的換算差額於其他全面收益確認。倘出售海外業務，相關換算差額會重新分類至損益，列作出售收益或虧損。

收購海外業務所產生之商譽及公平價值調整會被當作為海外業務之資產及負債，並按收市匯率折算。

(d) 出售海外業務及部份出售

於出售海外業務時(即出售本集團於該海外業務之全部權益，或出售涉及失去對擁有海外業務之附屬公司之控制權)，就本公司擁有人應佔業務於權益累計之所有貨幣換算差額會重新分類至收益表。

對於並不會導致本集團失去對擁有海外業務之附屬公司之控制權的部份出售，則累計貨幣換算差額將按比例重新歸類為非控制性權益，而不會於收益表確認。

39.4 於附屬公司投資及非財務資產的減值

當收到於附屬公司之投資之股息時，倘股息超過附屬公司於宣派股息期間之全面收益總額，或於獨立財務報表之投資賬面值超過綜合財務報表中被投資方淨資產(包括商譽)之賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

並無可使用年限的資產毋須攤銷，並會每年評估減值。如資產在出現若干事件或情況有變下而顯示未必可收回資產的賬面值時，所有有關資產需作減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產的公平價值減出售成本或使用價值兩者之較高者。為方便評估減值，資產按大致獨立於其他資產或資產組別現金流入並可分開辨認的現金流入的最低水平(現金產生單位)分類。出現減值的非財務資產(商譽除外)會於各報告日期作出審閱，以釐定減值回撥之可能性。

39.5 權益工具

購回本公司自身權益工具，乃直接於權益中確認並扣除。並無就購買、出售、發行或註銷本公司自身權益工具於損益確認收益或虧損。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39 潛在主要會計政策概要 (續)**39.6 財務資產****(a) 分類**

本集團按以下的計量類別將其財務資產分類：

- 其後按公平價值計量的財務資產(不論計入其他全面收益或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量的財務資產。

分類取決於本集團管理財務資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益列賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，將取決於本集團是否於初始確認時作出不可撤回選擇，將權益投資以按公平價值計入其他全面收益入賬。

(b) 確認及終止確認

財務資產的常規買賣於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。當收取來自財務資產的現金流量之權利屆滿或遭轉移，且本集團將擁有權的絕大部份風險及回報轉移時，財務資產終止確認。

(c) 計量

初始確認時，本集團的財務資產按公平價值計量，倘屬並非按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)的財務資產，另加收購該財務資產直接可歸屬之交易成本。按公平價值計入損益的財務資產之交易成本於綜合收益表支銷。

本集團其後按公平價值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資公平價值的收益及虧損，則其後不會將公平價值收益及虧損重新分類至綜合收益表。當本集團收取該等投資股息的權利確定時，該等股息將繼續於綜合收益表確認為其他收入。

按公平價值計入損益的財務資產之公平價值變動於綜合收益表確認為「其他收入及收益淨額」(如適用)。按公平價值計入其他全面收益的財務資產計量之權益投資的減值虧損(及減值虧損回撥)不會與其他公平價值變動分開呈列。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39 潛在主要會計政策概要(續)

39.6 財務資產(續)

(d) 財務資產減值

本集團對於按攤銷成本入賬的資產有關之預期信貸損失(「預期信貸損失」)作出前瞻性評估。所用的減值方法取決於其信貸風險有否顯著增加。

對於業務應收賬項，本集團採納香港財務報告準則第九號「財務工具」(「香港財務報告準則第九號」)允許的簡化方法，於初始確認應收款項時同時確認其存續期的預期損失。

其他應收賬項減值按十二個月預期信貸損失或存續期預期信貸損失計量，視乎信貸風險初始確認後有否顯著增加而定。倘應收款項於初始確認後信貸風險顯著增加，則其減值按存續期預期信貸損失計量。

39.7 抵銷財務工具

倘若存在法定執行權以抵銷所確認金額及擬按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，則財務資產與負債相互抵銷，而淨額於資產負債表內呈報。法定執行權不得依賴於未來事件，亦必須在公司或對方日常業務過程中及出現違約、無力償債或破產時，可合法執行。

39.8 財務擔保合約

財務擔保合約是要求發行人根據債務工具的條款，支付特定款項以補償持有人因指定債務人未能支付到期款項而產生虧損的合約。有關財務擔保是代表附屬公司向銀行、金融機構及其他機構提供，以保證貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保合約在發出擔保時被確認為金融負債。該負債最初按公平價值計量，隨後按以下兩者中較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第九號預期信貸虧損模型確定的金額；及
- 最初確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第十五號「來自客戶合約的收入」原則確認的累計收入金額。

財務擔保的公平價值是根據債務工具規定的合約付款與無擔保付款之間的現金流差額的現值，或為承擔責任而應向第三方支付估計金額而釐定。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39 潛在主要會計政策概要(續)

39.9 政府補助

政府補助在合理確信可收取及本集團之一切附帶條件均可達成的情況下按公平價值確認。

與政府補助相關的成本均遞延處理，並在與其擬補償而支銷相關成本的期間於損益內確認。

39.10 股息分派

向本公司股東分派的股息，在獲得本公司股東(就末期股息而言)及董事會(就中期股息而言)批准分派股息之期間於本集團財務報表確認為負債。

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
業績					
本公司擁有人應佔溢利	116,164	154,462	221,043	148,286	306,028
資產及負債					
總資產	5,281,756	5,490,787	5,790,323	5,290,467	5,181,108
總負債	(876,992)	(1,043,404)	(1,165,583)	(870,229)	(957,734)
總權益	4,404,764	4,447,383	4,624,740	4,420,238	4,223,374