

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CELESTIAL ASIA SECURITIES HOLDINGS LIMITED

時富投資集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：1049)

公佈

截至二零一九年十二月三十一日止年度
之
年終業績

綜合損益及其他全面收益表

Celestial Asia Securities Holdings Limited（時富投資集團有限公司）（「本公司」或「時富投資」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年同期之比較數字如下：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	(3)	1,387,769	1,420,264
存貨成本		(791,369)	(824,943)
其他收入		12,983	13,177
其他收益及虧損		8,953	15,490
薪金、津貼及相關福利		(207,401)	(248,330)
其他經營、行政及銷售開支		(219,927)	(418,454)
物業及設備折舊		(22,644)	(26,190)
使用權資產折舊		(167,232)	-
確認減值虧損		(5,788)	(8,537)
財務成本		(26,680)	(9,666)
於來自聯營公司虧損及稅項前之虧損		(31,336)	(87,189)
攤分聯營公司之虧損		(40,819)	(48,459)
就一間聯營公司的權益確認減值虧損		(20,565)	(64,966)
除稅前虧損		(92,720)	(200,614)
所得稅支出	(5)	(7,632)	(4,325)
年內虧損		(100,352)	(204,939)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內其他全面（支出）收入，扣除所得稅			
其後可能會重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		(506)	1,598
攤分一間聯營公司之其他全面（支出）收入		(844)	94
		(1,350)	1,692
年內總全面支出		(101,702)	(203,247)
以下人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(99,392)	(202,415)
非控股權益		(960)	(2,524)
		(100,352)	(204,939)
以下人士應佔年內總全面支出：			
本公司擁有人		(100,742)	(200,723)
非控股權益		(960)	(2,524)
		(101,702)	(203,247)
每股虧損			
	(6)		
基本（港仙）		(11.96)	(24.35)
攤薄（港仙）		(11.96)	(24.35)

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業及設備		46,020	56,293
使用權資產		341,378	-
商譽		39,443	39,443
無形資產		43,460	43,460
於聯營公司之權益		197,266	259,494
租金及水電按金		37,198	41,708
遞延稅項資產		8,188	6,550
		712,953	446,948
流動資產			
存貨 — 持作出售之完成品		55,445	57,848
應收賬款及其他應收款項	(7)	118,223	91,215
應收貸款		4,372	4,171
來自一間聯營公司之應收款項		198	1,904
可退回稅項		832	72
透過損益以公平值入賬（「透過損益以公平值入賬」）之財務資產		22,142	2,018
已抵押銀行存款		74,434	44,379
銀行結餘（一般賬戶）及現金		132,450	212,450
		408,096	414,057
流動負債			
應付賬款	(8)	219,771	238,335
綜合投資基金產生的財務負債		8,203	-
應計負債及其他應付款項		66,813	63,789
合約負債		16,389	23,140
應付稅項		14,260	13,463
租賃負債／融資租約負債		132,695	444
借款		210,659	208,685
		668,790	547,856
流動負債淨值		(260,694)	(133,799)
總資產減流動負債		452,259	313,149

於十二月三十一日
二零一九年 二零一八年
千港元 千港元

資本及儲備		
股本	8,312	83,122
儲備	190,926	224,275
本公司擁有人應佔權益	199,238	307,397
非控股權益	(28,730)	(27,086)
權益總額	170,508	280,311
非流動負債		
遞延稅項負債	9,955	6,949
租賃負債／融資租約負債	227,530	1,375
借款 — 一年後到期之款項	44,266	24,514
	281,751	32,838
	452,259	313,149

附註：

(1) 編制基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「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」）編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例適用披露規定之資料。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干財務工具（乃按各匯報期末之公平值計量）除外。歷史成本一般按交換貨品及服務之代價的公平值計算。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

(2) 應用新訂香港財務報告準則及修訂本

於本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會所頒佈之新訂香港財務報告準則及修訂本：

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會） — 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第 19 號（修訂本）	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第 28 號（修訂本）	聯營公司及合營企業的長遠權益
香港財務報告準則（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進

除下述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於此等綜合財務報表的披露並無重大影響。

香港財務報告準則第 16 號「租賃」

本集團已於本年度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」及相關的詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前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）— 詮釋第 4 號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第 16 號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第 16 號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團於首次應用日期（二零一九年一月一日）追溯應用香港財務報告準則第 16 號，並確認其累計影響。

於二零一九年一月一日，本集團確認額外租賃負債及按賬面值計量使用權資產，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第 16 號，但根據香港財務報告準則第 16.C8(b)(i)條的過渡，於首次應用日期使用相關集團實體的增量借貸利率貼現。於首次應用日期的任何差額於年初累計虧損確認且比較資料不予重列。

本集團並無提前採用任何其他已頒佈但尚未生效的準則、修訂或詮釋。

(3) 收益

客戶合約收益之分拆

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貨品或服務類型		
銷售傢俬及家居用品	1,166,365	1,188,557
銷售電器	133,720	142,108
銷售訂造傢俬	85,062	89,599
來自零售分部之收益	1,385,147	1,420,264
資產管理服務管理費	2,622	-
	1,387,769	1,420,264
收益確認時間		
某一時點	1,300,085	1,330,665
隨時間	87,684	89,599
	1,387,769	1,420,264
地理市場		
香港	1,385,147	1,420,264
中華人民共和國（「中國」）	2,622	-
	1,387,769	1,420,264

(4) 分部資料

分部資料

就資源分配及評核分部表現而向本公司執行董事（主要經營決策人）呈報之資料乃按所交付或提供之貨品或服務類型作為分析基準。

本集團先前將網絡遊戲服務分部呈列為匯報分部。由於停止營運，管理層認為該分部不應再被識別為匯報分部。因此，本集團已重列截至二零一八年十二月三十一日止年度的分部資料以符合本年度呈報方式。

此外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團開始於中國營運資產管理業務（「資產管理」），並將其視作一項新增營運及匯報分部。

具體而言，本集團之營運及匯報分部如下：

零售	銷售傢俬及家居用品及電器
資產管理	為基金投資者提供資產管理服務

分部收益及業績

本集團營運及匯報分部之收益及業績之分析載列如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	零售 千港元	資產管理 千港元	綜合 千港元
收益	1,385,147	2,622	1,387,769
分部（虧損）溢利	(2,384)	11,805	9,421
未分配之其他收入、收益及虧損			(3,602)
公司支出			(34,678)
攤分聯營公司之虧損			(40,819)
就一間聯營公司的權益確認減值虧損			(20,565)
未分配之財務成本			(2,477)
除稅前虧損			(92,720)

截至二零一八年十二月三十一日止年度（經重列）

	千港元
零售分部之收益	1,420,264
零售分部之分部虧損	(23,937)
未分配之其他收入、收益及虧損	22,474
公司支出	(85,663)
攤分聯營公司之虧損	(48,459)
就一間聯營公司的權益確認減值虧損	(64,966)
未分配之財務成本	(63)
除稅前虧損	(200,614)

所有分部產生之收入來自外來客戶。

分部業績指各個分部賺取之溢利／產生之虧損，未經分配若干其他收入、收益及虧損、公司支出、攤分聯營公司之虧損、就一間聯營公司的權益確認減值虧損，以及若干財務成本。就資源分配及表現評估而言，此乃向本公司執行董事呈報之計量方法。

分部資產及負債

本集團營運及匯報分部之資產及負債之分析載列如下：

於二零一九年十二月三十一日

	零售 千港元	資產管理 千港元	綜合 千港元
資產			
分部資產	752,969	53,181	806,150
未分配之物業及設備			641
未分配之使用權資產			25,086
於聯營公司之權益			197,266
可退回稅項			832
遞延稅項資產			8,188
應收貸款			4,372
來自一間聯營公司之應收款項			198
透過損益以公平值入賬之未分配財務資產			1,336
未分配之預付款項、按金及其他應收款項			44,961
未分配之銀行結餘及現金			32,019
資產總值			1,121,049
負債			
分部負債	831,238	10,590	841,828
未分配之應計負債及其他應付款項			15,615
應付稅項			14,260
遞延稅項負債			9,955
未分配之借款			44,266
未分配之租賃負債			24,617
負債總額			950,541

於二零一八年十二月三十一日（經重列）

千港元

資產	
分部資產 - 零售分部	495,124
未分配之物業及設備	5,469
於聯營公司之權益	259,494
可退回稅項	72
遞延稅項資產	6,550
應收貸款	4,171
來自一間聯營公司之應收款項	1,904
透過損益以公平值入賬之財務資產	2,018
未分配之預付款項、按金及其他應收款項	54,278
未分配之銀行結餘及現金	31,925
	<hr/>
資產總值	861,005
	<hr/> <hr/>
負債	
分部負債 - 零售分部	542,933
未分配之應計負債及其他應付款項	15,530
應付稅項	13,463
遞延稅項負債	6,949
融資租約負債	1,819
	<hr/>
負債總額	580,694
	<hr/> <hr/>

為監督分部表現及於各分部間分配資源：

- 除若干物業及設備、若干使用權資產、於聯營公司之權益、可退回稅項、遞延稅項資產、應收貸款、若干透過損益以公平值入賬之財務資產、來自一間聯營公司之應收款項、若干預付款項、按金及其他應收款項以及若干銀行結餘及現金以外，所有資產均分配至匯報及營運分部；及
- 除若干應計負債及其他應付款項、應付稅項、遞延稅項負債及若干租賃負債／融資租約負債以及若干借款以外，所有負債均分配至匯報及營運分部。

其他分部資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	零售 千港元	資產管理 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
用於計量分部損益或分部資產所包括之金額：				
添置物業及設備	19,071	-	-	19,071
添置／變更使用權資產	104,421	-	23,917	128,338
利息收入	2,501	6	122	2,629
物業及設備折舊	20,113	100	2,431	22,644
使用權資產折舊	157,403	623	9,206	167,232
財務成本	24,144	59	2,477	26,680
透過損益以公平值入賬之財務資產之收益 (虧損)淨額	-	15,276	(5,505)	9,771
存貨撇銷	1,379	-	-	1,379
出售／撇銷物業及設備之虧損	868	-	2	870
就物業及設備確認減值虧損	1,026	-	-	1,026
就使用權資產確認減值虧損	4,762	-	-	4,762

截至二零一八年十二月三十一日止年度(經重列)

	零售 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
用於計量分部損益或分部資產所包括之金額：			
添置物業及設備	45,996	2,802	48,798
利息收入	657	313	970
物業及設備折舊	22,913	3,277	26,190
財務成本	9,603	63	9,666
透過損益以公平值入賬之財務資產之收益淨額	-	8,384	8,384
存貨撇銷	2,960	-	2,960
出售／撇銷物業及設備之虧損	97	-	97
就物業及設備確認減值虧損	8,537	-	8,537

來自主要產品及服務之收益

本集團來自主要產品及服務之收益分析載列如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售傢俬及家居用品	1,251,427	1,278,156
銷售電器	133,720	142,108
資產管理服務管理費		
- 固定	1,871	-
- 浮動	751	-
	1,387,769	1,420,264

地理資料

本集團之業務位於香港及中國。

本集團按集團實體業務所在地釐定來自外界客戶之分部收益及按資產所在地區劃分之非流動資產（財務資產及遞延稅項資產）有關資料詳情如下：

	收益		非流動資產	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	1,385,147	1,420,264	663,795	440,032
中國	2,622	-	3,772	366
	1,387,769	1,420,264	667,567	440,398

於兩個年度內概無客戶個別佔本集團之收益超過10%。

(5) 所得稅支出

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期稅項：		
－ 香港利得稅	3,026	4,000
－ 中國企業所得稅	808	-
過往年度（超額）不足撥備	(210)	25
遞延稅項支出	4,008	300
	7,632	4,325

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」），引入兩級制利得稅率制度。該條例草案於二零一八年三月二十八日獲簽署成為法律，並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首2,000,000港元溢利之稅率為8.25%，超過2,000,000港元溢利之稅率為16.5%。因此，於截至二零一八年十二月三十一日止年度起，香港利得稅按首2,000,000港元估計應課稅溢利以8.25%之稅率計算，及按超過2,000,000港元估計應課稅溢利以16.5%之稅率計算。不符合兩級制利得稅制度之集團實體之溢利將繼續按統一稅率16.5%計稅。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其實施細則，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率一律為25%。由於沒有產生應課稅溢利，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無計提中國所得稅撥備。

(6) 每股虧損

歸屬於本公司擁有人之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損	(99,392)	(202,415)
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
用以計算基本及攤薄虧損之普通股股數	831,222	831,222

在計算截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損時已撇除假設行使本公司所授出之購股權而增加之股份數目，原因為其對計算每股攤薄虧損具有反攤薄效應。

(7) 應收賬款及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自零售業務之應收賬款	867	1,772
來自證券經紀商之應收款項	68,828	46,619
預付款項	14,174	13,342
租金按金	20,668	13,985
其他按金	10,191	12,775
其他應收賬款	3,495	2,722
	118,223	91,215

本集團給予其零售業務企業客戶平均三十日之信貸期。按發票日期（接近收益確認日期）的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0 – 30 日	426	480
31 – 60 日	103	284
61 – 90 日	81	268
90 日以上	257	740
	867	1,772

(8) 應付賬款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自零售業務之應付貿易客戶款項	219,771	238,335

來自零售業務的應付貿易客戶款項主要包括作為貿易用途的結欠金額及持續成本。貿易買賣的信貸期為 30 至 90 日。

於報告期末，來自零售業務之應付貿易客戶款項的賬齡分析（自發票日期起計）如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0 – 30 日	82,106	75,132
31 – 60 日	74,094	77,456
61 – 90 日	50,880	57,385
90 日以上	12,691	28,362
	219,771	238,335

(9) 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股權平衡，為股東帶來最大回報。本集團的資本架構包括債務（包括租賃負債及借款）以及本公司擁有人應佔權益（包括股本、儲備及累計虧損）。本集團管理層通過考慮資本成本及各類資本相關的風險審閱資本架構。有鑒於此，本集團將透過發行新股份及發行新債務或贖回現有債務而平衡其整體資本架構。於年內，本集團之整體策略維持不變。

本集團旗下一間附屬公司受香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）規管，並須根據香港證券及期貨（財政資源）規則（「證券及期貨（財政資源）規則」）遵守財政資源規定。本集團受規管實體須遵守證券及期貨（財政資源）規則下之最低繳足股本規定及流動資金規定。本集團管理層每日均會密切監察該實體之流動資金水平，以確保其符合證券及期貨（財政資源）規則之最低流動資金規定。本集團受規管實體於兩年內一直遵守證券及期貨（財政資源）規則之資金規定。

股息

董事會並不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之任何末期股息（二零一八年：無）。

回顧及展望

財務回顧

財務表現

本集團於回顧年內面對本地與全球環境、政治及經濟不明朗因素帶來的重重挑戰，儘管業務收益略減，惟仍能克渡時艱。於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得收益 1,387,800,000 港元，而去年則為 1,420,300,000 港元。

於年內，本集團錄得於一間聯營公司的權益確認減值虧損 20,600,000 港元，以及攤分聯營公司之虧損 40,800,000 港元，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額 100,400,000 港元。

零售管理業務 – 實惠集團

回顧年內，香港零售業急劇轉差。由於中美貿易緊張局勢及香港社會動盪不穩，本地消費情緒受到嚴重影響，並持續面臨較大的下行壓力，自下半年開始以來尤為明顯。香港零售銷售額於年內連續十一個月下行，自二零零八年全球金融危機以來首次發生。另外，國內生產總值連續兩個季度錄得經濟負增長，令香港於第三季度陷入技術性經濟衰退。今年下半年，社會動盪持續數月，對香港經濟構成重大衝擊。街頭抗議活動愈演愈烈，本集團部分店舖頻頻縮短營業時間，甚至被迫歇業數日。香港零售銷售總值較二零一八年下跌約 11.1%。儘管經濟環境挑戰重重，香港物業市場仍維持穩定，住宅市場成交量較去年同期增長 4.5%。受惠於物業市場的暢旺需求，在經濟明顯下行的環境下，本集團的收益僅輕微減少。為應對下行趨勢，本集團已關閉四間營業欠佳的店舖，並於策略性的北部地區新開一間店舖，以優化店舖網絡。新店舖自十月開業以來為本集團帶來可觀收益。此外，為迎合不斷變化的消費者偏好，本集團已檢討及優化產品組合，並進一步加強供應鏈管理，包括優化倉庫空間的用途及提升物流效率，以及強化採購價格議價，以提高本集團的毛利率。倉庫及物流效率提高，亦令到員工成本及租金成本較去年同期進一步減少。此外，為保持零售市場的領先地位，本集團繼續實施線上至線下的業務模式。透過模擬旗下一間旗艦店的真實環境，本集團推出首間虛擬店舖，客戶只需點按虛擬店舖貨架上的產品，即可瀏覽產品信息及在店內購物。本集團將虛擬現實、大數據分析、人工智能及加密貨幣支付等線上至線下元素與實體店舖及網上商店緊密融合，令客流量錄得理想增長。雖然營商環境頗具挑戰，零售業務收益水平僅較去年錄得輕微下降，為 1,385,200,000 港元，減少 2.5%，而二零一八年則為 1,420,300,000 港元。總體而言，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團零售業務錄得虧損淨額 2,400,000 港元，而去年則為虧損淨額 23,900,000 港元。

資產管理業務 – 時富量化金融集團

年內，為向客戶提供能夠創造穩健長遠投資回報的專業資產管理服務，本集團運用先進金融科技推出多隻採取定量策略的基金，涵蓋多個資產類別，包括但不限於期貨及遠期合約、指數交易所買賣基金及期權。儘管回顧年度內金融環境未見明朗，我們的資產管理業務仍於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得收益 2,600,000 港元及溢利淨額 11,800,000 港元。

移動互聯網服務業務 – 網融(中國)

經審視市場狀況及業務前景後，我們已決定移動互聯網服務業務定為停止營運，以便將本集團資源調配至更具潛力的業務。

時富金融 - 本集團之聯營公司

金融服務業務 - 時富金融

截至二零一九年十二月三十一日止年度，時富金融錄得收益 107,500,000 港元，較二零一八年的 123,400,000 港元下降 12.9%。

面對中美貿易緊張局勢、英國脫歐及其他地緣政治緊張局勢，全球經濟增長放緩憂慮揮之不散，美國更是「鴿」氣十足。二零一九年下半年，利率下調 0.75%、量化緊縮退市，加上企業盈利改善，美國迎來史上最長經濟增長期，帶動美國股市蓬勃發展，創下歷史新高。另一方面，自二零一九年六月以來，香港社會長期動盪不安，令投資者惴惴不安，對旅遊業乃至零售業等本地行業造成沉重打擊。在政局動蕩的陰霾籠罩下，香港的經濟面對嚴峻挑戰，投資者信心遭受打擊，拖累經濟形勢及香港股市回落。二零一九年第三季度，香港經濟陷入技術性衰退。臨近年底，隨著整體經濟增長持續轉弱，失業率普遍上升。投資者因而採取更加保守的投資立場，令香港股市平添下行風險。不過，香港股市交易估值偏低，為抵禦下行風險提供保障。因此，二零一九年下半年，香港證券市場交易持續疲弱，指數繼二零一九年上半年蓬勃發展後維持平穩，並處於窄幅交投。社會形勢好轉，加上中美如期簽訂第一階段貿易協定，中美貿易戰有所緩和，令股市有所回暖，但即便如此，恒生指數於二零一九年年底僅觸及 28,189.75 點，較二零一八年年底上升 9.06%，而 H 股指數於二零一九年年底收報 11,168.06 點，較二零一八年年底上升 10.3%。年內，香港股市受整體投資氛圍影響，其日均交易量較去年大幅下跌。交易量下跌直接影響時富金融之證券業務。面對不明朗的金融環境，為避免蒙受投資及交易損失，時富金融旗下以散戶投資者居多的客戶紛紛選擇暫避大幅波動的股市。因此，時富金融旗下經紀業務收入今年錄得 11.3% 跌幅。此外，今年市場投資氛圍轉差及經濟前景不明朗，時富金融旗下資產管理業務的收益較二零一八年有所下滑。儘管市道不佳，時富金融的投資銀行團隊於二零一九年取得多份保薦人、顧問及配售合約，收入錄得溫和增長。由於香港股市於下半年表現平平，時富金融之自營交易組合於年內錄得小額收益。為進一步加強時富金融的金融服務及產品以滿足客戶的不同需要，從而改善他們的財務健康狀況，時富金融已於二零一九年第三季度對策略方向作出調整，在香港和中國內地增聘專業顧問以擴大財富管理業務的規模，同時在大灣區設立辦事處推廣財富管理業務。

整體而言，時富金融於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額 116,900,000 港元，而上一年度為虧損淨額 144,500,000 港元。

資金流動性及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之本公司擁有人應佔權益為 199,200,000 港元，去年年底則為 307,400,000 港元。權益減少主要由於年內之匯報虧損淨額所致。

於二零一九年十二月三十一日，本集團尚有未償還借款總額合共約 254,900,000 港元，於二零一八年十二月三十一日為 233,200,000 港元。借款增加主要由於營運資金增加所致。借款主要以港元計值，包括無抵押貸款約 135,200,000 港元及有抵押貸款約 119,700,000 港元。上述銀行貸款約 210,700,000 港元乃以 69,000,000 港元之本集團有抵押存款及公司擔保作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，本集團現金及銀行結存合共為 206,900,000 港元，去年底則為 256,800,000 港元。現金及銀行結存減少，主要由於年內之匯報虧損淨額所致。本集團之收益以港幣為主，且主要以港幣維持其現金及銀行結存。

於二零一九年十二月三十一日之流動資產負債比率為 0.61 倍，於二零一八年十二月三十一日則為 0.76 倍。流動資產負債比率下跌，主要由於年內採納新訂會計準則香港財務報告準則第 16 號而租賃負債獲確認以及回顧年內之匯報虧損淨額所致。

於二零一九年十二月三十一日，按本集團之附息借款（不包括租賃負債）除以權益總額計算之資本負債比率為 149.5%，而於二零一八年十二月三十一日則為 83.2%。資本負債比率增加，主要由於權益減少所致。另一方面，本集團於年終並無重大之或然負債。

本集團的財務政策是確保年內任何時候業務平穩經營所需的穩健流動資金，及維持穩健的財務狀況。除應付其營運資金需求外，本集團在確保遵守所有相關財務條例的前提下，維持穩健的現金結餘及銀行借款，以滿足客戶的投資需要。

外匯風險

本集團於年終並無任何重大之尚未對沖外匯風險或利率錯配。

重大收購及出售交易

於回顧年內，本集團作為租戶訂立多項租賃協議，以新租賃或續訂現有租賃以用作本集團零售管理業務零售店鋪或辦公室之用途。此等租賃協議為(i) 於二零一九年四月三十日就位於「沙田希爾頓中心 1 樓部分」的物業而訂立協議書，租期自二零一九年三月一日起至二零二零年三月三十一日止，為期 13 個月，總代價約為 9,400,000 港元；(ii) 於二零一九年五月二十三日就位於「九龍灣 Manhattan Place 28 樓」的物業而訂立新租約，租期自二零一九年十二月十五日起至二零二二年十二月十四日止，為期三年，總代價約為 25,500,000 港元；(iii) 於二零一九年八月十六日就位於「新港城中心 2 樓 2715-23 號舖」的物業而訂立續租要約書，租期自二零一九年九月二十六日起至二零二一年九月二十五日止，為期二年，總代價約為 10,500,000 港元；(iv) 於二零一九年八月二十二日就位於「喜盈商場 1 樓及 2 樓之商舖」的物業而訂立租賃確認，租期自二零一九年十月十六日起至二零二三年十月十五日止，為期四年，總代價約為 10,800,000 港元；(v) 於二零一九年九月四日就位於「黃大仙黃大仙中心北館二樓 N212 號舖」的物業而訂立重續租賃協議，租期自二零一九年七月二日起至二零二一年十月十六日止，為期二年三個月十五日，總代價約為 14,400,000 港元；(vi) 於二零一九年十月十五日就位於「北角健威坊低層地下 L9 號舖」的物業而訂立要約書，租期自二零一九年十月十六日起至二零二三年十月十五日止，為期四年，總代價約為 20,200,000 港元；及(vii) 於二零一九年十一月一日就位於「葵涌華潤國際物流中心倉庫內的地下部分」的物業而訂立租賃要約，租期自二零二零年五月一日起至二零二七年四月三十日止，為期四年固定租期及三年重續租期，總代價約為 111,800,000 港元。

於自二零一九年一月一日起生效之香港財務報告準則第 16 號實施後，本集團作為承租人訂立上述租賃交易須確認使用權資產，並被視作根據上市規則進行資產收購。因此，於年內，本集團的使用權資產於年底增加至 341,400,000 港元，而本集團的租賃負債於年底同時亦增加至 358,800,000 港元。上述租賃交易根據上市規則構成本公司之須予公佈交易，該等交易之詳情已於本公司於二零一九年四月至十一月刊發之公佈，以及於本公司日期為二零一九年十二月十八日之通函中披露。日期為二零一九年十一月一日的租賃要約（包括行使重續租期選擇權）已獲本公司股東於二零二零年一月十日舉行之股東特別大會上批准。

除上文所述者外，本集團於年內並無任何重大的收購或出售交易。

資本承擔

本集團於年終並無重大未償還之資本承擔。

重大投資

透過損益以公平值入賬之財務資產之市值金額由二零一八年十二月三十一日的 2,000,000 港元增加至二零一九年十二月三十一日的約 22,100,000 港元。於年內錄得透過損益以公平值入賬之財務資產收益淨額約為 10,200,000 港元。

本集團沒有任何重大的未來投資或資產購置計劃。

報告期後事項

自二零二零年一月起，新型冠狀病毒（「Covid-19」）疫情爆發對全球營商環境產生影響，全世界範圍內已實施一系列預防及管控措施。各國之間的出行往來受到嚴格限制，世界各國按國內生產總值計算的年度經濟預測亦已大幅下調。香港乃至全球的經濟及金融市場前景仍不明朗，面臨系統性及根本風險。本集團已實施居家辦公安排，最大限度保障員工健康及業務的可持續營運，同時亦已實施自二零二零年二月至六月期間薪金節省計劃，以減低營運成本。本公司旗下零售管理業務傢俬產品供應鏈因農曆新年假期後工廠短暫延遲復工而受到影響，為應對傢俬產品收益減少，我們已將旗下產品組合轉向專攻衛生清潔產品等家居用品。於二零二零年三月二十七日，傢俬產品供應鏈已逐步恢復，零售管理業務報告期後的收益並未因 Covid-19 疫情受到嚴重影響。

管理層將繼續關注 Covid-19 的最新情況，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。鑑於這些情況的動態性質，管理層認為，在授權發佈這些財務報表之日，無法合理估計對本集團綜合財務報表的財務影響。相關的財務影響（如有）將反映在本集團的二零二零年財務報表中。

財務及營運摘要

收益

(百萬港元)	二零一九年	二零一八年	變動%
零售	1,385.2	1,420.3	(2.5%)
資產管理	2.6	不適用	不適用
集團總計	1,387.8	1,420.3	(2.3%)

主要財務指標

	二零一九年	二零一八年	變動%
本集團			
股東應佔虧損淨額 (百萬港元)	(99.4)	(202.4)	50.9%
每股虧損 (港仙)	(11.96)	(24.35)	50.9%
資產總值 (百萬港元)	1,121.0	861.0	30.2%
手頭現金 (百萬港元)	206.9	256.8	(19.4%)
借款 (百萬港元)	254.9	233.2	9.3%
零售			
每平方呎收益 (港元)	4,224	4,759	(11.2%)
同一商舖增幅 (對比去年)	(2.7%)	4.1%	不適用
存貨周轉天數	26.1	22.8	14.4%

業務回顧及展望

零售管理業務 – 實惠集團

行業回顧

本港社會局勢長期動盪，加上中美貿易關係持續緊繃，令本港經濟於二零一九年陷入技術性衰退，本地生產總值收縮 1.2%。因此，香港的零售商於二零一九年面對前所未有的艱難時期，在經濟低迷的情況下，本地消費減弱，零售銷售自二零一九年二月起持續受挫，踏入下半年更是急劇下跌。

業務回顧

為應對嚴峻的外圍環境和經濟下行情況，實惠集團自二零一九年初起採取審慎策略，著力控制營運成本和資本開支，同時在業務流程方面實施簡約化、標準化、系統化及自動化，以提升營運效率。

作為香港領先的「新零售」家居用品專門店，實惠集團繼續推行多品牌策略，務求成為創新家居解決方案和空間管理的翹楚，提供優質傢俬及生活用品。香港的居住空間日益狹小，透過深入了解顧客的需要，我們的產品提供因地制宜、物有所值的實用解決方案，為家居重新佈局及合理利用空間，幫助顧客重新定義他們的家居空間。

為及時滿足顧客的需求，達致更高質素及更豐厚利潤的雙重目標，實惠集團於二零一九年加強區域及全球供應商網絡，擴大長江三角洲、粵港澳大灣區及東南亞的產品採購中心。

實惠家居

實惠家居為我們的主要零售營運公司，設有二十五家分店，遍佈全港。

為把握更多市場機遇及擴大客戶群，實惠家居採用「皇牌系列」(hero category)的獨特定位策略，建立品牌和顧客忠誠度。我們的產品設計團隊繼續用心設計多功能及變型傢俬以增加產品的獨特性，並優化產品組合以推出更多元化的產品。

二零一九年上半年，實惠家居推出「My Own Universe (MOU)創造我的》」傢俬系列，從款式、顏色以至物料，皆可廣泛配搭，從而提供具個人特色的時尚創新客廳及飯廳解決方案。

下半年，我們推出一系列全新的「Space Cube 隨意殼」客廳及睡房解決方案，讓地台收納靈活多變。這些別具一格的產品獲得好評，不但提升利潤率，更有助實惠家居在市場上樹立正面的品牌形象。

同樣是在下半年，我們在九龍灣 Mega Box 打造第三家「新零售」概念店，採用「線上至線下」零售模式，將新零售技術與線上線下資源進一步整合，為顧客帶來前所未有的高科技、無縫、便捷和貼心的購物體驗。

實惠家居繼續在香港倡導「新零售」業務模式，不僅提供最廣泛的手機支付方式，同時亦成為本地首家在所有店舖均接受以加密貨幣（包括比特幣、以太幣及萊特幣）支付港元等值的零售連鎖店。

隨著新金融與零售科技整合，實惠家居提供更便捷的支付服務，為顧客帶來更安全和自由的「新零售」體驗。

與此同時，實惠家居繼續檢視門店網絡覆蓋情況，以提升整體銷售表現，於上半年關閉兩間營業欠佳的店舖，以及於下半年在屯門華都商場開設新店，並取得理想業績。

家匠 TMF

年內，「家匠 TMF」成功轉型為獨立品牌，成為訂造傢俬市場上專業、可靠及貼心的服務提供者，致力為顧客提供最「划算」及最個人化的空間管理解決方案。

展望未來，無論是當下抑或是可預見的將來，市場必定有更多房屋供應。實施閒置稅應會進一步推動居住單位數量的增長。鑒於微型單位日漸受到青睞，興建及租售的單位戶型將越來越小，預料市場對訂造傢俬的需求將會增加，而「家匠 TMF」的智能家具和微空間管理解決方案正好能夠幫助顧客應對香港居住空間日益狹小的問題。

SECO (惜谷生活)

個人及家居衛生日漸受到重視，有見及此，SECO 將繼續維持其定位，致力搜羅造福家庭及注重健康的便捷產品，悉心呵護家居、環境及個人健康，幫助顧客改善生活方式。

「家匠 TMF」及 SECO 仍然處於發展及投資階段。我們致力逐步提升市場對有關品牌的關注度，以及擴大其顧客群。我們有信心有關品牌對本集團中期都有正面貢獻。

獎項

實惠家居憑藉 15 年來無與倫比的服務及對提升香港旅遊服務標準的重大貢獻，獲香港旅遊發展局頒發「15 年優質商戶獎 2019」。

實惠家居及「家匠 TMF」的主管級員工及前線員工憑藉優秀的員工服務，在「傑出優質商戶員工服務獎 2019」的金、銀及銅獎組別中均獲嘉許。

實惠家居及「家匠 TMF」的銷售人員憑藉卓越的銷售專業能力，獲香港管理專業協會頒發「傑出推銷員獎 2019」。

「家匠 TMF」的主管級員工及前線員工憑藉專業及傑出的服務，獲香港零售管理協會頒發「2019 傑出服務獎」。

展望

社會長期動盪不穩，加上消費情緒持續低迷，尤其是 COVID-19 冠狀病毒疫情在全球空前爆發，令二零一九年的零售銷售受到打擊，預料香港經濟收縮將持續至二零二零年初，政府預測增長介乎-1.5%至 0.5%，近乎停滯。隨著失業率上升的壓力增加，零售業遭受的打擊尤為沉重。

外圍方面，中美貿易戰、英國脫歐及地緣政治緊張局勢，為全球經濟增長增添相當多的不明朗因素及下行壓力，甚至可能會滲透至香港經濟。全球有多個國家封關，意味著所有交通中斷，為本地以至全球政治及經濟發展蒙上前所未有的不明朗因素。

展望未來，由於不利的經濟及政治環境，令零售業務整體增長受阻，預料零售業將持續疲弱。隨著競爭對手的優惠及促銷活動愈演愈烈，整體業務環境仍將充滿挑戰。

面對這些挑戰，實惠集團將利用其信譽卓著的企業品牌、強大的供應商網絡及優秀的產品開發團隊，推出更多元化的產品及提升獨家品牌產品的比例，從而提高利潤。我們最終目標是維持我們在市場上的份額，以及提升我們在香港傢俬及家居用品市場的領導能力。

縱然內外受困，實惠集團相信市場對傢俬及家居用品的強勁及穩健需求可望延續，故仍對旗下業務持謹慎樂觀態度。現時經濟停滯不前，作為一家受大眾認同的空間管理方案服務供應商，實惠集團已作好準備，待經濟回擺至再現增長趨勢時緊抓商機。我們預期新業主將會尋求智能及創新的空間管理解決方案，屆時我們領先市場的傢俬產品及服務的整體需求亦將隨之增加。

憑藉我們優質的品牌、屢獲殊榮的服務，以及先進技術，我們相信實惠集團已為把握未來市場機遇準備就緒，並同時為發展最新便捷的數碼銷售而增加服務接觸點。我們將持續致力為香港市民提供愉快的購物體驗，幫助他們打造夢想之家和改善生活方式。

資產管理業務 – 時富量化金融集團

年內，本集團已推出七隻涵蓋不同資產類別的基金，產品組合多元化，投資範圍包括期貨及遠期合約、指數 ETF 及期權，當中結合套利、趨勢跟蹤、均值回歸等綜合量化及演算交易策略，並增加基於傳統價值投資理念以實現長期增長的股票策略基金。年內，本集團旗下採用量化管理期貨策略的對沖基金於中國內地朝陽永續私募基金排行榜位居前列，於全國 500 個精選的量化管理期貨策略基金中排名第二。本集團將繼續注重核心投資策略的研發能力，豐富產品種類，透過自身團隊及機構管道合作拓展分銷網絡，推廣基金產品，提供優質資產管理服務，為客戶創造長期穩定的投資回報。

移動互聯網服務業務 – 網融(中國)

董事會審視網融（中國）的市場狀況及業務前景。為維持本集團的財務實力，集中資源發展更有前景的業務，董事會議決網融（中國）定為停止營運。

時富金融 – 本集團之聯營公司

金融服務業務 – 時富金融

行業回顧

自二零一九年年初以來，各種地緣政治和經濟因素急劇惡化，形成一場前所未有的「完美風暴」，共同對香港的經濟表現造成不利影響。作為經濟主要支柱的金融服務業首當其衝面臨一連串重重難關，先是二零一九年上半年發端的中美貿易緊張局勢，隨後下半年又爆發前所未有的破壞性社會動盪。

全球貿易也因此受到衝擊，嚴重拖累經濟增長。中國國內生產總值增長 6.1%，低於去年的 6.6%，而香港經濟則收縮 1.2%，自二零零九年以來首次出現年度下跌。

儘管全球資本市場波動不穩，香港 IPO 市場按 IPO 集資總額計算增長 9%至 3,129 億港元，但新上市公司數量減少 16%至 183 家。此外，上市後集資總額達 1,391 億港元，較二零一八年集資額 2,560 億港元減少 46%。

但總體而言，二零一九年投資意欲低迷，恒生指數年底收報 28,189.8 點，日均成交量下跌 18.86%。

業務回顧

受中美貿易緊張局勢影響，全球經濟增長隨之放緩，令國際資本市場遭受沉重打擊，尤其市場對商品經紀業務的信心顯著轉弱，加上中國及其他資本市場資金流緊絀，我們的經紀佣金收入於二零一九年減少 11.3%。

儘管多個大型 IPO 項目的推出帶動 IPO 市場暢旺，但高昂的銀行融資成本抑制我們的整體保證金融資業務，導致利息收入溫和下降 6%。

全球經濟動盪不穩，加上監控成本不斷上升，窒礙我們的經紀業務增長。因此，本集團繼續轉變業務模式，由經紀主導的模式轉為全面財富管理主導，透過多元化產品向高淨值客戶提供專業財務顧問服務。

另一方面，二零一九年是不平凡的一年，中國政府建設大灣區的願景在這一年持續穩步邁進。由於建設大灣區旨在構建一個更緊密融合的世界級「灣區」經濟，而我們意識到，這個願景發展成現實的勢頭日益強勁，我們亦因此按預期於二零一九年下半年在廣州和東莞開設代表辦事處，以現有的深圳辦事處為起點拓展跨境佈局。我們已召集各地的市場團隊一同探索大灣區周邊的商機。

二零二零年起，我們將繼續推出最新產品及服務，以滿足客戶日益變化的財富管理需求。此外，我們亦會繼續尋求新的策略合作夥伴，並加強與各機構的現有網絡，充分發揮與成立已久的上海辦事處之間的協同作用，為業務合作夥伴及客戶提供全面的財富管理方案。

二零一九年，我們協助若干客戶透過配售及 IPO 分包銷從資本市場籌集資金，亦為多間上市公司就各種企業融資交易（包括併購、收購和出售資產及業務）及各類關連交易提供顧問服務，並為一家私人公司就收購一家上市公司的控股權提供顧問服務。我們亦向一名主板上市申請人持續提供保薦人支持。我們的客戶主要包括香港公司及中國內地企業。

鑒於現時市道不佳，我們希望專注發展自身的財務顧問專長，同時調整團隊組合，以增強投資銀行能力。我們亦密切留意瞬息萬變的市場環境，為客戶積極作出應對，助他們更準確地把握不同的資本市場及企業融資機會。

本集團於年底的外部客戶管理資產總額與二零一八年持平。為滿足客戶需求，我們專注於前景明朗且市場表現領先的藍籌股和新經濟股，並訂下目標增加招聘投資經理以招徠更多潛在新客戶。

目前預估二零二零財政年度恒指的市盈率約為 10.9 倍、市帳率約為 1.17 倍、預估派息比率約為 3.4%。相較於歷史往績，恒指估值對長線投資者而言，投資成本並不高昂，因此我們預計今年的收入和管理資產規模將再次上升。

二零一九年，我們亦繼續完善旗下的手機交易平台 Alpha i 及 Weever，加入更多增值功能，以滿足客戶對優質服務的需求。

為帶給客戶更有效的資產管理方式，我們目前正在開發一個全新的「All-in-One（多合一）」財富管理平台，集交易服務（涵蓋廣泛的市場及資產類別）及專業財富管理服務於一體。全新的財富管理平台將於二零二零年分階段開放。此外，我們會繼續將創新科技融入旗下產品及服務，確保客戶受惠於最新的先進科技。

經歷了二零一九年的挫折，甫踏入二零二零年，又爆發 Covid-19 新冠狀病毒疫情，導致經濟停滯不前，第一季度經濟料必出現負增長。令人欣慰的是，中美貿易緊張局勢的寒潮似乎有所消退，中美雙方於二零二零年一月簽署第一階段貿易協議，並開始第二階段談判，總算消除了一些不明朗因素。隨著人民幣貶值壓力轉為升值壓力，加上中國貨幣政策逐步放鬆，我們認為這是香港和中國股市長遠向好的跡象。

但是，受 Covid-19 疫情影響，明年經濟形勢必定困難重重，為做足準備應對挑戰，我們將實施嚴格的成本控制，以維持業務可持續發展，同時積極尋求以交易為基礎的業務機會，以保持穩定的收入來源，並在確立新金融產品的過程中採取審慎的風險管理，以及利用客戶網絡增加在大灣區和長江三角洲地區的業務活動。

僱員資料

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用 797 名員工。我們員工的薪酬乃基於其工作表現、工作經驗及市場情況而制訂。回顧年內，本集團之員工工資成本總額約為 207,400,000 港元。

福利

本公司及其部份附屬公司向其職員提供之僱員福利包括強積金計劃、醫療保險計劃、酌情購股權、績效獎勵花紅及銷售佣金。本公司亦向其中國僱員提供醫療及其他津貼，以及退休福利計劃供款。

培訓

本集團已實施各種培訓政策並組織多項旨在提高其僱員之技能以及整體提高本集團之競爭力、生產力及效率之培訓計劃，包括下列範圍之培訓，如語文能力、產品知識、客戶服務、銷售技巧、演說、團隊建設、溝通、指導、質素管理、見習人員培訓、領導方式轉型，以及監管機構規定之專業監管培訓計劃。本集團亦安排有關職員（為根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）之持牌人士）參加證券及期貨條例規定之必需培訓課程，以履行／遵守證券及期貨條例所規定之持續專業培訓。

本集團為新僱員進行一項新職員導向培訓，使彼等能了解本集團之歷史及策略、企業文化、質素管理措施、規則及規例。該導向旨在透過建立歸屬及合作意識，使新僱員為其崗位作準備；通過提供必要的信息，解決僱員的疑慮；及消除任何潛在的障礙，以提高工作效率和持續學習。

公司管治

董事會已採納一套企業管治原則（「原則」），此原則符合在上市規則所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）及上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）之所有要求。董事會亦已向每位執行董事及獨立非執行董事就有關標準守則之規則及原則之遵守以書面形式作特定諮詢。於截至二零一九年十二月三十一日止財務年度，除如下所概述之偏離外，本公司已嚴謹遵守原則、企業管治守則及標準守則：

- i. 本公司並未根據守則條文第 A.5.1 條設立提名委員會，乃由於提名委員會之功能已經在董事會全體規管下執行。董事會在董事長的領導下，負責不時審閱董事會之架構、人數和組成，及新董事不時之委任，以確保董事會由具備配合本公司業務所需技能及經驗之人士組成，而董事會全體亦共同負責審訂董事之繼任計劃。
- ii. 於有關年內，關博士（董事會之董事長）亦兼任本公司之行政總裁（「行政總裁」）。根據守則條文第 A.2.1 條，董事長與行政總裁的角色應予以區分。關博士之雙重角色可產生有力而一致的領導效力，並對本集團的業務規劃及決策效率極為重要。籍由經驗豐富的優秀人員組成的董事會及高級管理層的經營管理，權力與授權分佈亦得以確保均衡。

業績審閱

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績已經本公司之審核委員會審閱。

德勤•關黃陳方會計師行之審閱範圍

本初步公佈內所載列關於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及當中之相關附註之數字，本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行認為與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱準則及香港鑒證業務準則，德勤•關黃陳方會計師行就此進行的審閱工作並不構成一項鑒證業務，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對本初步公佈發表任何保證。

購買、出售或贖回本公司之證券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

執行董事之辭任

董事會亦宣佈，陳志明先生（「陳先生」）以投入更多時間處理其個人事務，已辭任本集團之執行董事及副行政總裁，由二零二零年三月二十七日起生效。

陳先生確認與董事會並無任何意見分歧，及無任何關於辭呈之其他事項須知會本公司之股東。

董事會藉此機會感謝陳先生在任內對本公司作出之努力及寶貴貢獻。

代表董事會
董事長及行政總裁
關百豪

香港，二零二零年三月二十七日

於本公佈發表日期，董事會成員（並於以上辭呈生效後）包括:-

執行董事:

關百豪博士太平紳士
梁兆邦先生
關廷軒先生
吳獻昇先生

獨立非執行董事:

梁家駒先生
黃作仁先生
陳克先博士

* 僅供識別