



2019

年報



皇朝傢俬控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1198



目錄

	頁數
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4-6
企業管治報告書	7-19
管理層履歷	20-22
董事會報告	23-33
獨立核數師報告	34-38
綜合損益表	39
綜合全面收益表	40
綜合財務狀況表	41-42
綜合權益變動表	43-44
綜合現金流量表	45-46
財務報表附註	47-127
五年財務摘要	128

公司資料

董事

執行董事

謝錦鵬先生(主席, 於二零一九年十月十一日
不再擔任首席執行官)
楊俊先生(於二零一九年八月二十九日獲委任為非執行董事及
於二零一九年十月十一日由非執行董事調任為執行董事兼
首席執行官)
余影紅女士(於二零一九年八月二十九日獲委任及於
二零一九年十月十一日辭任)
謝學勤先生(於二零一九年八月二十九日辭任)
陳永傑先生(於二零一九年八月二十九日辭任)

非執行董事

吳中明先生(於二零一九年八月二十九日獲委任)
伍頂亮先生(於二零一九年十月十一日獲委任)
秦尤女士(於二零一九年八月二十九日獲委任)
劉志軍先生(於二零一九年八月二十九日獲委任)

獨立非執行董事

劉智傑先生
余文耀先生
陳永德先生(於二零一九年十一月五日獲委任)
Donald H. Straszheim博士(於二零一九年十一月五日辭任)

審核委員會

余文耀先生(主席)
劉智傑先生
陳永德先生(於二零一九年十一月五日獲委任)
Donald H. Straszheim博士(於二零一九年十一月五日辭任)

薪酬委員會

劉智傑先生(主席)
余文耀先生
陳永德先生(於二零一九年十一月五日獲委任)
Donald H. Straszheim博士(於二零一九年十一月五日辭任)

提名委員會

劉智傑先生(主席)
余文耀先生
陳永德先生(於二零一九年十一月五日獲委任)
Donald H. Straszheim博士(於二零一九年十一月五日辭任)

公司秘書

徐思禮先生

核數師

安永會計師事務所

律師

麥振興律師事務所

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司香港分行
中國銀行
香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
3rd Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

Century Yard, Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681 GT
Grand Cayman
Cayman Islands
British West Indies

總辦事處及香港主要營業地點

香港九龍
尖沙咀東
麼地道66號
尖沙咀中心
6樓607室

股份代號

1198

投資者關係

電話：(852) 2636 6648
電子郵件：info@chitaly.com.hk

主席報告

致各位股東：

本人謹此提呈皇朝傢俬控股有限公司(「皇朝傢俬」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績。

回顧二零一九年

回顧二零一九年，中美貿易進行多輪談判及互徵關稅，令中國經濟持續受到貿易戰陰霾籠罩。中國經濟增幅放緩，令傳統傢俱需求持續受壓，傳統傢俱行業正在整合及淘汰中小型傢俱企業。在激烈的同業競爭及市場消費模式的改變下，本集團會繼續提供高質量產品、提升品牌能力、開拓新銷售渠道及客戶，以提高在傢俱行業中的市場份額。

於回顧年內，除繼續現有特許經營業務外，本集團與大型房地產發展商及當地經銷商三方合作，提供樓盤設計服務並展示精裝單位，旨在向樓盤的準業主銷售我們的產品。另外，本集團於年內管理多個傢俱工程項目，包括提供傢俱的設計、製作及裝配等專業服務。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售額上升2.2%至852.1百萬港元及母公司擁有人應佔期內溢利上升19.6%至63百萬港元。

展望

二零二零年初，中國出現經濟下行跡象，再加上新型冠狀病毒疫情在中國以至全球肆虐，令原已疲弱的消費市道雪上加霜，預計消費者可能將傢俱消費延後，傢俱行業將會面對前所未有的挑戰。縱然如此，本集團會積極面對挑戰，亦在尋找不同的機遇，研究拓展不同的業務及商業模式，以分散風險。

成品傢俱業務方面，除維持現有三四線城市業務穩健發展外，本集團會推出高端新品及進口產品以進一步拓展一、二線城市市場，增加市場佔有率及品牌的影響力。

除繼續本身傢俬業務外，本集團將伸延業務至家居用品，為消費者提供更多優質產品，提供一站式購物平台。產品種類的增加亦有助集團承接更多工程項目。

本集團已成功購入位於在廣州清遠英德的地塊，將會興建先進生產線，進一步提升產能。

本人亦對科學城(廣州)投資集團(「科學城集團」)成為本集團策略性股東感到欣慰，相信他們的加入有助本集團往後在各業務上發展。

致謝

本人謹代表董事會對管理團隊、業務夥伴及客戶、加盟商及所有員工致謝。同樣地，本人亦誠摯感謝我們的股東對本集團的支持。

謝錦鵬
主席

香港，二零二零年三月三十一日

管理層討論及分析

股息

董事會議決不宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一八年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年五月二十六日(星期二)至二零二零年六月一日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席將於二零二零年六月一日(星期一)舉行之應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年五月二十五日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

財務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入852.1百萬港元(二零一八年：834.1百萬港元)，較去年增加2.2%。收入增加乃由於定制傢俬的需求增長。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的整體毛利率下降0.9%至31.1%(二零一八年：32.0%)乃由於製造費用及廠房與設備折舊增加。

本年度溢利為67.2百萬港元(二零一八年：66.5百萬港元)，相當於增加1.1%。本年度母公司擁有人應佔溢利為63.0百萬港元(二零一八年：52.6百萬港元)，相當於增加19.6%。改善乃由於融資成本減少及二零一八財政年度產生出售附屬公司一次性虧損。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支減少0.9%至約84.4百萬港元(二零一八年：85.2百萬港元)，主要是由於佣金及工資費用減少所致。

行政開支增加0.5%至89.8百萬港元(二零一八年：89.4百萬港元)，主要是由於物業、廠房及設備折舊增加以及使用權資產折舊增加。

由於本集團年內償還部分計息銀行借款，年內融資成本減少26%至16.3百萬港元(二零一八年：22.0百萬港元)。

業務回顧

於回顧年度內，受中美貿易戰持續及中國經濟增幅放緩的影響，傢俱行業面臨嚴峻的挑戰。本集團繼續專注特許經營業務，由於顧客更傾向於個性化傢俱，本集團已推出若干新產品系列以迎合顧客需求，而這些新產品毛利率相對較高。同時，本集團承接多個商用客戶的傢俱工程項目，及與大型房地產發展商和當地經銷商三方合作向樓盤的準業主銷售我們的產品，以增加收入來源。

管理層討論及分析

管理體制改革

本集團進一步對各部門進行改革，實行事業部制，並讓個別事業部年資較高的高級管理人員出資持股，以提升各職系管理及營運效率。現時本集團業務涉及不同板塊，包括成品傢俬、定制業務、軟體傢俬、酒店營運及地產業務等，各類業務需要不同的專業技能、生產技術及銷售技巧等，同時亦各有市場。各事業部會自行計劃行銷、生產及行政管理，令資源更有效地分配及使用，為本集團創造更大貢獻及效益。

品牌管理

亞洲名人及電影明星林志玲小姐繼續擔任本集團代言人，並參與本集團的廣告及其他營銷活動以推廣本集團品牌。除聘用代言人外，本集團還通過微博、微信、百度、騰訊、新浪、網易門戶家居、抖音及具行業特徵的平台土巴兔裝修等時興的新媒體進行品牌的推廣傳播，為門店提供優質導流服務以支持銷售工作；同時，整合產品和品牌傳播策略，「以消費者導向」不斷擴大品牌影響力。本集團亦時刻維護與各大傳播媒介的良好關係，對與其品牌有關的市場應急事件快速反應，以有效維護和管理本集團品牌。

存貨及預付款項、訂金及其他應收款項

於二零一九年十二月三十一日，本集團存貨增加0.3%至約295.5百萬港元(二零一八年：294.6百萬港元)，主要由於本集團推出更多產品系列。預付款項、訂金及其他應收款項減少48.5%至88.1百萬港元(二零一八年：171.0百萬港元)，主要由於向外包裝造商及原材料供應商支付的預付款項減少。

營運資金挑戰

本集團於年末的流動資產淨額為399.8百萬港元(二零一八年：流動資產淨額7.2百萬港元)。這表示本集團的營運資金狀況大幅改善。

流動資金及財務資源

本集團於二零一九年十二月三十一日之現金及現金等價物為440.5百萬港元(二零一八年：78.8百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)提升至1.88(二零一八年：1.01)及流動資產淨額為399.8百萬港元(二零一八年：流動資產淨額7.2百萬港元)。

於二零一九年十二月三十一日，除計息銀行及其他借款212.8百萬港元(二零一八年：290.0百萬港元)外，本集團有非控股權益的貸款及中期債券67.0百萬港元(二零一八年：來自一名董事、非控股權益的貸款及中期債券83.1百萬港元)。本集團約18.7%的現金以人民幣計值，餘下結餘以港元計值。年內所承受外匯匯率波動風險極低，因為本集團營運現金流入及流出均主要以人民幣計值。目前，本集團並無就該等外匯風險設有任何對沖政策。

管理層討論及分析

資本結構

於回顧年度，本集團的資本結構包括現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔股本(包括已發行股本及儲備)。

資產負債比率

於二零一九年十二月三十一日，資產負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)為1%(二零一八年：27%)。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團(i)抵押總賬面值為約588,419,000港元(二零一八年：834,607,000港元)的若干樓宇、在建工程及預付土地租賃款項；(ii)已抵押訂金為9,787,000港元(二零一八年：零)，以擔保授予本集團的若干銀行貸款。

重大投資、收購及出售

於二零一九年，本集團並無作出重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及作出任何重大投資。除本年報所披露者外，於本年報日期，董事會概無批准其他重大投資或添置資本資產的計劃。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

前景

二零二零年初，中國出現經濟下行跡象，再加上新型冠狀病毒疫情在中國以至全球肆虐，令原已疲弱的消費市道雪上加霜，預計消費者可能將傢俱消費延後，傢俬行業將會面對前所未有的挑戰。縱然如此，本集團會積極面對挑戰，亦在尋找不同的機遇，研究拓展不同的業務及商業模式，以分散風險。

成品傢俱業務方面，除維持現有三四線城市業務穩健發展外，本集團會推出高端新品及進口產品以進一步拓展一、二線城市市場，增加市場佔有率及品牌的影響力。

除繼續本身傢俱業務外，本集團將伸延業務至家居用品，為消費者提供更多優質產品，提供一站式購物平台。產品種類的增加亦有助集團承接更多工程項目。

本集團已成功購入位置在廣州清遠英德的地塊，將會興建先進生產線，進一步提升產能。

科學城集團成為本集團策略性股東，相信他們的加入有助本集團往後在各業務上發展。

企業管治報告書

A. 企業管治常規

本企業管治報告(「企業管治報告」)概述本公司企業管治的主要原則。倘本公司股東對本公司企業管治事項有任何問題，可以踴躍向本集團提出觀點，亦可以直接向董事會主席(「主席」或「董事會主席」)提出任何受關注的事項。

企業管治守則(「企業管治守則」)載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14。截至二零一九年十二月三十一日止本公司回顧財政年度(「本年度」)，除本企業管治報告披露者外，本公司已遵守聯交所上市規則附錄14所載企業管治守則的適用守則條文(「守則條文」)及原則，惟偏離守則之守則條文第A.2.1條項下主席及行政總裁不應由一人兼任之規定除外。

於本年度董事會就企業管治職能所進行的工作概述如下：

- (a) 檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

B. 董事之證券交易

依據上市規則附錄10所轉載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定標準，本公司已採納不低於標準守則內關於董事證券交易的要求標準的行為守則。經向董事進行詳細查詢後，全體董事確認於本年度彼等已遵守標準守則內的規定標準及關於董事證券交易的行為守則。

C. 董事會

角色及責任

董事會負責領導及監控本公司，透過指導及監督本公司事務，共同負責引領本公司邁向成功。董事應就本公司利益作出客觀決定。

本公司日常管理、行政及運作授權予執行董事、首席執行官及高級管理人員負責，而獨立非執行董事負責：

- (a) 出席本公司董事會會議，就策略、政策、表現、問責性、資源、委任要員及操守準則等事宜作出獨立判斷；
- (b) 在可能出現利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 應邀出任審核委員會、薪酬委員會及其他管治委員會成員；及
- (d) 監察本公司表現，督促達到既定的企業目標和目的，並監察業績申報情況。

企業管治報告書

董事會領導本集團，批准本集團主要政策，檢討及監察本集團經營表現，批准本集團重大融資及投資計劃，以及批准本集團財務報表。本公司日常管理、行政及運作授權予執行董事、首席執行官及高級管理人員負責。

董事會組成

於本年度，本公司董事(「董事」)由下列人士擔任：

執行董事(「執行董事」)：

謝錦鵬先生(主席，於二零一九年十月十一日不再擔任首席執行官)

楊俊先生(於二零一九年八月二十九日獲委任為非執行董事及於二零一九年十月十一日
由非執行董事調任為執行董事兼首席執行官)

余影紅女士(於二零一九年八月二十九日獲委任及於二零一九年十月十一日辭任)

謝學勤先生(於二零一九年八月二十九日辭任)

陳永傑先生(於二零一九年八月二十九日辭任)

非執行董事(「非執行董事」)：

吳中明先生(於二零一九年八月二十九日獲委任)

伍頂亮先生(於二零一九年十月十一日獲委任)

秦尤女士(於二零一九年八月二十九日獲委任)

劉志軍先生(於二零一九年八月二十九日獲委任)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)：

劉智傑先生

余文耀先生

陳永德先生(於二零一九年十一月五日獲委任)

Donald H. Straszheim博士(於二零一九年十一月五日辭任)

於二零一九年十二月三十一日，董事會合共由九名成員組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。各董事及其他高級管理人員之姓名及履歷詳情載於本年報第20頁至第22頁。

主席及首席執行官

企業管治守則之守則條文A.2.1規定，董事會主席與首席執行官之角色應有區分，並不應由一人同時兼任，且應清楚界定主席與首席執行官之間職責之分工。

董事會主席負責在董事會會議進行時及會議外領導董事會及推動董事會之工作及個別董事之效率。主席在本集團之策略發展及確保管理層之持續性上扮演重要角色。彼亦須確保維持良好之企業管治原則及董事會會議程序。

首席執行官負責領導本集團之行政管理層。董事會設定首席執行官可行使之權力範圍及首席執行官於其所授予之權力範圍內對董事會負責。首席執行官根據本集團制定之政策、策略及目標致力全面負責監督及管理本公司業務及其正常營運。董事會負責監管首席執行官之表現及確保董事會之目標得以實現。

企業管治報告書

由於謝錦鵬先生同時兼任本公司主席及首席執行官直至於二零一九年十月十一日辭任首席執行官為止，本公司已偏離此守則條文。考慮謝錦鵬先生所擔任的主席及首席執行官職務為在本公司整體經營管理中擔當主要決策角色及監督本集團的策略制定。董事會將定期舉行會議，考慮及審議影響本公司經營的重大及合適議題。因此，董事會認為於二零一九年一月一日至二零一九年十月十一日期間已採納足夠措施，不會使董事會與管理層之間的權力及授權失衡。

於二零一九年十月十一日，楊俊先生由非執行董事調任為執行董事並獲委任為本公司的首席執行官以負責本公司總體營運管理的主要決策角色。於二零一九年十月十一日作出該委任後，本公司符合企業管治守則之守則條文A.2.1規定。

董事會會議及程序

本公司每年召開最少四次定期董事會會議，各董事須於有需要時更頻密地會面。所有董事在召開所有董事會常規會議至少14天前接獲會議通知，並且有機會提出商討事項列入會議議程。本公司應就所有其他董事會會議發出合理通知。

於本年度，除特別會議及透過書面決議案以取得全體董事會成員同意外，董事會已舉行四次定期會議。個別成員之出席情況載於下表：

	特別會議	股東大會	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議
執行董事						
謝錦鵬先生	1/1	1/1	7/7			
楊俊先生(於二零一九年八月二十九日獲委任為非執行董事並於二零一九年十月十一日由非執行董事獲調任為執行董事兼首席執行官)	0/0	0/0	3/3			
余影紅女士(於二零一九年八月二十九日獲委任並於二零一九年十月十一日辭任)	0/0	0/0	0/0			
謝學勤先生(於二零一九年八月二十九日辭任)	0/1	0/1	2/4			
陳永傑先生(於二零一九年八月二十九日辭任)	1/1	1/1	4/4			
非執行董事						
吳中明先生(於二零一九年八月二十九日獲委任)	0/0	0/0	3/3			
伍頂亮先生(於二零一九年十月十一日獲委任)	0/0	0/0	2/2			
秦尤女士(於二零一九年八月二十九日獲委任)	0/0	0/0	3/3			
劉志軍先生(於二零一九年八月二十九日獲委任)	0/0	0/0	3/3			
獨立非執行董事						
劉智傑先生	1/1	1/1	7/7	2/2	4/4	4/4
余文耀先生	1/1	1/1	7/7	2/2	4/4	4/4
陳永德先生(於二零一九年十一月五日獲委任)	0/0	0/0	1/1	0/0	1/1	1/1
Donald H. Straszheim博士(於二零一九年十一月五日辭任)	0/1	0/1	5/5	2/2	3/3	3/3

企業管治報告書

所有董事可獲得相關及適時的資料。彼等亦可獲得本公司的公司秘書(「公司秘書」)提供的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事會文件及有關材料。倘董事提出問題，本公司會盡快作出詳盡回應(如可)。

倘本公司主要股東或董事出現潛在的利益衝突，有關事宜將於董事會會議上討論，而不會透過提呈書面決議案處理。並無涉及利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議，處理有關衝突事宜。

所有載有董事姓名的公司溝通概況均列示獨立非執行董事的身份。列示獨立非執行董事的身份及董事角色及職能的最新董事名單留存於本公司網站及聯交所網站。

守則條文A.4.1規定非執行董事須按特定任期委任及須重選連任。獨立非執行董事劉智傑先生於二零一八年五月二十五日獲重新委任，與本公司訂立固定任期。獨立非執行董事余文耀先生於二零一九年五月三十一日獲重新委任，與本公司訂立固定任期。獨立非執行董事陳永德先生於二零一九年十一月五日獲委任，與本公司訂立固定任期。吳中明先生、秦尤女士及劉志軍先生為非執行董事且分別於二零一九年八月二十九日獲委任並與本公司訂立固定任期。非執行董事伍頂亮先生於二零一九年十月十一日獲委任並與本公司訂立固定任期。然而，根據本公司的組織章程細則，彼等合資格獲重新委任並須至少每三年一次輪值告退。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條呈交有關其獨立性的年度確認書，及本公司仍認為獨立非執行董事具獨立性。

董事技能、知識、經驗及特性

所有董事於本年度均服務本集團。各董事承諾運用足夠時間及注意力在本公司的事務上。董事亦表明彼等理解及承諾維持高水平的企業管治。執行董事透過對本集團業務的深入瞭解將其觀點帶入董事會。非執行董事及獨立非執行董事則因應本身的技能及經驗、對本地及全球經濟的瞭解、以及對資本市場的認識，為本集團業務作出貢獻。

董事會及管理層的责任分工

雖然董事會負責指導及批准本集團的整體策略，本集團亦已在其商業範疇上組成管理隊伍，當中包括本集團執行董事及高級管理人員，並擁有發展及行使營運及非營運職務的權力及責任。管理隊伍成員具備所需的廣泛技能、知識及經驗以管理本集團的營運。所有管理隊伍成員必須定期直接向主席匯報本集團的業務表現、營運及職務上的事項，因此可令本集團管理層更有效地分配資源以制定決策及促進日常營運。

董事會及本集團管理層充份認知彼等各自的角色，並忠於良好企業管治。董事會負責監督管理層識別商機及風險的過程。董事會的角色並非管理本集團日常業務，此責任仍然歸屬於管理層。

董事會已為董事會的決策訂立正式程序。董事會認為適合向其委員會授權的事項已載於其委員會的特定職權範圍內。職權範圍明確界定董事會委員會的權力及責任。此外，董事會不時從董事會委員會收到有關對本集團而言屬重大的任何事項的報告及／或建議。

企業管治報告書

就職與培訓

各新任執行、非執行或獨立非執行董事須參與就職課程計劃，以確保對其職務及責任有正確認識。就職課程計劃包括概述本集團業務營運及管治政策、董事會會議的程序、保留予董事會決策的事項、董事會委員會的簡介、董事的責任及職務、有關法規的要求、本集團高級管理人員的簡報和實地考察(如需要)。

根據企業管治守則的守則條文A.6.5，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面資料及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。於本年度內，所有董事已透過參加培訓及／或閱讀有關本公司業務或董事職責及責任的材料參與適當的持續專業發展活動。

於本年度，參與持續專業發展計劃的概要如下：

	閱讀監管規定 更新資料及董事職務	閱讀有關業務及 行業的資料	出席有關董事職務、 監管規定更新及 業務的專業簡報會/ 研討會/會議
執行董事			
謝錦鵬先生	✓	✓	✓
楊俊先生(於二零一九年八月二十九日獲委任 為非執行董事並於二零一九年十月十一日 由非執行董事獲調任為執行董事兼首席執 行官)	✓	✓	✓
余影紅女士(於二零一九年八月二十九日獲 委任並於二零一九年十月十一日辭任)	✓	✓	✓
謝學勤先生(於二零一九年八月二十九日 辭任)	✓	✓	✓
陳永傑先生(於二零一九年八月二十九日 辭任)	✓	✓	✓
非執行董事			
吳中明先生(於二零一九年八月二十九日獲 委任)	✓	✓	✓
伍頂亮先生(於二零一九年十月十一日獲 委任)	✓	✓	✓
秦尤女士(於二零一九年八月二十九日獲 委任)	✓	✓	✓
劉志軍先生(於二零一九年八月二十九日 獲委任)	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
劉智傑先生	✓	✓	✓
余文耀先生	✓	✓	✓
陳永德先生(於二零一九年十一月五日獲 委任)	✓	✓	✓
Donald H. Straszheim博士(於二零一九年 十一月五日辭任)	✓	✓	✓
公司秘書			
徐思禮先生	✓	✓	✓

企業管治報告書

董事及管理人員的責任保險及彌償保證

本公司已安排適當責任保險以就針對董事及／或管理人員的法律訴訟向董事及管理人員作出彌償保證。於整個本年度，本公司董事及管理人員並無遭遇任何索償。

獨立意見

當認為有需要時，董事會及其委員會可尋求獨立專業意見。各董事亦可於得到董事會主席及／或審核委員會主席的同意後，就本公司關連事項尋求獨立專業意見以履行其責任，費用由本集團支付。於本年度並無董事行使尋求獨立專業意見的權利。

非執行董事的獨立性

三名獨立非執行董事，即劉智傑先生、余文耀先生及陳永德先生根據上市規則第3.13條所載指引均被視為獨立。

同時，三位獨立非執行董事已代表超過三分之一的董事會人數，就維持全面及有效控制本集團及其行政管理，已構成合適的權限平衡。

公司秘書

所有董事均可獲得公司秘書提供的建議及服務，以確保遵守董事會會議程序及一切適用法律。此外，公司秘書負責協助董事及管理人員之間的溝通。

於本年度，公司秘書(為本公司全職僱員)已確認，彼已參加不少於15個小時之相關專業培訓。

各董事間的關係及聯繫

執行董事謝學勤先生(謝錦鵬先生之子)於二零一九年八月二十九日辭任。謝錦鵬先生為本公司主席、執行董事及控股股東。除所披露者外，董事會成員之間並無存有任何其他財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。

D. 董事委員會

作為良好企業管治的一部分，董事會已成立以下董事委員會以監察本公司特定經營活動。所有委員會均獲提供充分資源，以履行其職責。

審核委員會

於二零一九年十二月三十一日，董事會轄下審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成，即余文耀先生(審核委員會主席)、劉智傑先生及陳永德先生。審核委員會定期與高級財務管理人員會面，一般每年兩次；另與外聘核數師每年舉行會議，以審閱末期業績。

本公司已向審核委員會提供足夠資源以供其履行職責。審核委員會的最新職權範圍可在本公司網站及聯交所網站查閱。

企業管治報告書

審核委員會主要職責包括下列各項：

1. 監察年報及中期報告的完整性及檢討重大財務申報判斷，然後向董事會提交資料，並向董事會報告；
2. 檢討與外聘核數師的關係；及
3. 檢討本公司財務申報制度、內部監控制度及風險管理制度及有關程序是否充分有效。

於二零一九年，審核委員會舉行了兩次會議。於本年度成員出席會議記錄的詳情載於本年報第9頁。於本年度內，審核委員會履行以下工作(概要)：

- (a) 審核委員會協助董事會確保本公司財務報表的真確性，包括審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務業績及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績。審核委員會就會計政策及實務的適當性、判斷範圍、香港財務報告準則及其他法律要求的遵守及外聘審計的結果，評估及向董事會提出建議。審核委員會審閱本公司的中期及年度財務報表，並在每次審核委員會會議結束後向董事會匯報工作及研究結果，並對特別行動或決定向董事會提出建議，供董事會考慮。審核委員會會議的會議記錄可供全體董事查閱。
- (b) 審核委員會亦代表董事會管理與外聘核數師的關係。審核委員會就委任外聘核數師及相關委任條款(包括薪酬)向董事會作出建議。審核委員會須審閱外聘核數師的真確性、獨立性及客觀性。同時，亦須查驗外聘核數師的獨立性，包括其非審計服務的委聘。根據審核委員會的審閱，董事會信納外聘核數師的獨立性。於二零一九年，董事會與審核委員會在外聘核數師之選擇、委任、辭任或辭退方面概無意見分歧。
- (c) 審核委員會須確保本集團的內部監控系統就識別及管理風險已準備就緒。審核委員會已審閱本年度內部監控的成效。該審閱涵蓋本集團的財務監控、營運監控及合規監控及風險評估。董事會信納本集團內部監控的成效已由審核委員會妥善審閱。

薪酬委員會

本公司已遵照企業管治守則相關規定成立薪酬委員會。薪酬委員會由劉智傑先生出任主席，並包括兩名其他成員，分別為余文耀先生及陳永德先生。薪酬委員會全體成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會主要職責包括制定指引高級管理人員招聘事宜的薪酬政策、向董事會推薦身為獨立非執行董事的董事會成員的薪酬、釐定身為執行董事的董事會成員的薪酬福利，以及參考本公司的目標、宗旨及市場慣例檢討及批准表現掛鈎薪酬，並確保概無董事參與釐定其自身薪酬。

於二零一九年，薪酬委員會舉行了四次會議。於本年度成員出席會議記錄的詳情載列於本年報第9頁。各董事於二零一九年的薪酬詳情載列於本年報附註8。

企業管治報告書

角色及職責

根據薪酬委員會的書面職權範圍，薪酬委員會已採納就個別執行董事及高級管理人員的薪酬配套(包括實物利益、退休金權利及包括因失去或終止職務或委任應付的任何補償的補償付款)向董事會提出建議的模式。薪酬委員會亦就非執行董事之薪酬向董事會提出建議。其主要角色是協助董事會監督本公司執行董事及本集團的高級管理人員的薪酬政策及結構。

薪酬委員會獲提供足夠資源以供其履行職責。薪酬委員會的當前職務及責任已具體地詳列於最新職權範圍上，該職權範圍的詳情可在本公司網站及聯交所網站查閱。

於本年度內，薪酬委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 制定及向董事會建議本集團董事及高級管理人員的薪酬政策及結構；
- (b) 評估本集團董事及高級管理人員的個別表現；
- (c) 參考董事會的企業目標及目的以及個別表現，從而審閱本集團董事及高級管理人員的特定薪酬配套；及
- (d) 檢討與薪酬有關的事宜並向董事會提出建議。

薪酬政策原則

本集團薪酬政策的原則：

- 1. 於本年度對本集團所有董事及高級管理人員予以實施，及在可行情況下將於隨後年度對彼等予以實施；
- 2. 有足夠靈活性以考慮本公司業務環境及薪酬常規的未來改變；
- 3. 容許在支持本集團的業務策略並配合本集團股東利益下制定薪酬安排；及
- 4. 旨在設定合適獎勵水平，以反映於本年度可比較公司及本集團在所營運的市場中之競爭力，以便能挽留表現出色的員工。

企業管治報告書

薪酬結構

根據以上薪酬政策，於本年度內，本集團的各執行董事及高級管理人員的薪酬待遇結構包括：

- (a) 就本集團各執行董事及高級管理人員工作等級而言屬合適之基本報酬；
- (b) 具競爭力的福利計劃；及
- (c) 根據適當的獨立意見及／或對本公司股東利益的評估，以及衡量董事及其他參與者之風險及獎勵是否平衡後所制定的表現量度指標，及與表現有關的全年及長期獎勵計劃之目標。

薪酬委員會會議結束後，薪酬委員會的工作、研究結果及建議均會向董事會匯報。薪酬委員會的會議記錄可供全體董事查閱。概無董事或其任何聯繫人士可參與釐定其個人薪酬。

提名委員會

董事會之提名委員會於二零一二年三月二十九日設立，由三名獨立非執行董事組成。提名委員會由劉智傑先生出任主席，並包括兩名其他成員，分別為余文耀先生及陳永德先生。提名委員會一般每年至少舉行一次會議。

於二零一九年，提名委員會舉行了四次會議。於本年度成員出席會議記錄的詳情載列於本年報第9頁。於本年度，提名委員會已履行工作的概要如下：

- (a) 參考若干準則檢討及評估董事會的組成。該等準則包括上市規則或任何其他相關法律規定就董事的特長及技能、專業操守及誠信、適合的專業知識及行業經驗以及能對董事會及其委員會的工作付出足夠的時間以及參與所有董事會會議及股東會議需具備的技能；
- (b) 審閱及建議重選膺選連任的退任董事；及
- (c) 評估獨立非執行董事的獨立性。

企業管治報告書

根據提名委員會的書面職權範圍，提名委員會的主要職責包括：

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)一次，並就任何為配合本公司企業策略而擬對董事會作出的任何變動提出建議；
- (b) 物色具備合適資格的人士擔任董事會成員，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- (d) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及首席執行官)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會的職權範圍詳情可於本公司網站及聯交所網站查閱。

董事會多元化政策

本公司根據企業管治守則條文所載規定採納董事會多元化政策(「政策」)。本公司認可並欣然接受多元化董事會的好處，認為多元化為董事會實現可持續平衡發展的關鍵。本公司旨在建立及維持一個董事會，其董事們之技能、經驗、性別、知識、專長、文化、獨立性及年齡均多樣化。董事會全體成員日後均將擇優而錄，以客觀標準兼顧及董事會多元化的利益去考慮候選人。提名委員會將審閱政策(如適用)以確保該政策的有效性。

E. 問責性及稽核

董事對賬目的責任

董事確認知悉其負責編製本集團賬目，並確保賬目符合法定規定及適用會計準則。賬目乃按持續經營基準編製。董事會成員已選擇適當會計政策，且除截至二零一九年十二月三十一日止年度賬目附註內披露的新訂及經修訂會計政策外，亦已就過去財政期間貫徹應用該等政策。核數師就其對賬目責任而作出的聲明已列入獨立核數師報告。本公司財務部負責與外聘核數師以及其後與審核委員會完成編製年報及賬目。此外，本集團採納的所有新會計準則及規定均由審核委員會討論並批准。

並無任何有關可導致對本公司持續經營能力產生重大懷疑事件或條件的重大不確定因素。

本公司外聘核數師對財務報表的申報責任聲明載列於本年報第34頁至第38頁獨立核數師報告內。

企業管治報告書

外聘核數師酬金

本集團之獨立外聘核數師為執業會計師安永會計師事務所。本公司於過往三年並無變更其外聘核數師。於開始審核本集團的二零一九年財務報表之前，審核委員會已接獲外聘核數師就其獨立性及客觀性的書面確認。除有限度的稅項服務或特別批准的項目外，外聘核數師不得提供非核證服務。審核委員會審查外聘核數師的法定審核範圍及非審核服務，並批准其收費。截至二零一九年十二月三十一日止年度，就核數服務及非核數服務已付或應付外部核數師薪酬分別為2,690,000港元(二零一八年：1,880,000港元)及470,000港元(二零一八年：無)。

風險管理及內部監控

獨立於本公司日常經營及會計職能的內部稽核部負責建立本集團內部監控架構，涵蓋所有重大監控事宜，包括財務、經營及合規監控。

內部監控架構亦規定識別及管理風險。

內部稽核部亦制定內部稽核計劃及程序，對個別部門營運進行定期獨立檢查以識別有否任何違規及風險，制定行動計劃及提出建議以處理所識別的風險，並向管理層報告任何主要發現及內部稽核程序的進展。

董事會透過內部稽核部，就本集團的內部監控系統於截至二零一九年十二月三十一日止年度的效能進行檢討，當中涵蓋所有重大財務、營運及合規監控及風險管理功能，並信納該系統有效並合宜。

F. 與股東的溝通

股東週年大會乃與股東溝通的主要渠道之一，使股東有機會向董事詢問本公司的表現。每次股東大會上均會詳細闡釋以投票方式表決的程序。登記股東獲郵遞送達股東週年大會通告。任何登記股東有權出席股東週年大會並在會上投票，惟所持股份必須已繳足並記錄於本公司股東名冊上。

在適用法律規定規限下，本集團致力將其運作的有關資料，以公開及迅速的方法向股東披露。本公司與其股東的溝通經以下途徑達致：

- (a) 本公司就本集團的現況及前景作出持平、清晰及全面評估的年報及中期報告；
- (b) 股東週年大會及其他股東大會的平台及通知以及隨附之說明性資料；
- (c) 就本集團的主要發展刊出的新聞公佈；
- (d) 向聯交所及相關規管機構作出的披露；
- (e) 回應股東或媒體的查詢；及
- (f) 在本公司網站可供公眾索取(其中包括)公司公告、新聞稿、年報及本集團的一般公司資料。

上述本公司與其股東之間的溝通渠道將由董事會定期檢討，以確保其在保持與股東持續對話方面的有效性。

企業管治報告書

股東週年大會的建設性用途

董事會及管理層致力以具建設性的方式使用股東週年大會作為與股東會面的平台，聽取股東意見並回答股東有關本集團及其業務的問題。

主席及大部分其他董事連同主要行政人員及外聘核數師均出席二零一九年股東週年大會，並回應多名股東有關建議決議案及本公司業務的關注事項。列席董事包括大會舉行當日擔任審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席的人士。

股東權利

本公司股東的若干權利摘要如下。

(a) 應股東的請求召開股東特別大會

任何一位或以上於提請要求當日持有不少於本公司繳足股本並賦予權利在本公司股東大會投票十分之一的股東，可隨時向本公司董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求所指明的事項，且須於提請該要求後兩(2)個月內舉行。倘提請後二十一(21)日內董事會未有召開大會，則提請要求的人士可自行以相同方式召開大會，而本公司須向提請要求的人士補償因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支。

(b) 於股東大會上提呈建議的程序

開曼群島公司法(經不時修訂)或本公司組織章程細則概無規定允許股東可於股東大會上提呈新決議案。然而，倘股東擬提呈決議案，可按上文所述程序要求本公司召開股東特別大會。

股東建議選舉一名人士為董事的詳細程序可於本公司網站取閱。

(c) 向董事會查詢

股東可以書面形式向董事會進行查詢，有關查詢須提交至本公司於香港之主要營業地點或倘本公司不再設有該主要營業地點，則提交至註冊辦事處，須注明查詢事項。

企業管治報告書

G. 股息政策

經計及本集團的經營、盈利、財務狀況、現金需求及可用性以及其當時可能認為相關的其他因素後，董事會可能於日後宣派股息。任何股息的宣派及派付及金額均須符合本公司章程文件及公司法，包括股東批准。日後的股息宣派未必能反映本公司過往的股息宣派，且將由董事會全權決定。

H. 投資者關係

於本年度，本公司之章程文件概無任何重大變更。本公司視與機構投資者溝通為增加本公司透明度及收集機構投資者意見及反饋的重要途徑。本集團採取具透明度及適時之公司資料披露政策，向股東匯報業績、營運情況及重大業務發展。該政策符合上市規則之規定，並讓所有股東均有同等機會取得有關資料。本公司致力於向所有投資者公正披露資料，並審慎行事以確保本公司作出的分析員簡報會及其他資料披露均符合上市規則禁止選擇性披露股價敏感消息之規定。股東根據本公司章程細則有特定權利召開股東特別大會。於年內，本公司亦透過新聞發佈會、新聞稿及回答媒體詢問與投資者溝通。股東、投資者及有興趣人士可透過以下途徑向本公司查詢：

電子郵件： info@chitaly.com.hk

電話號碼： (852) 2636 6648

郵寄： 香港九龍尖沙咀東麼地道66號尖沙咀中心6樓607室

聯絡人： 公共關係部

管理層履歷

董事

執行董事

謝錦鵬先生(「謝先生」)，65歲，本公司主席。創辦本集團前，彼曾於一間香港上市公司出任副董事總經理。彼於國際貿易及中國貿易業務方面積逾30年經驗。他是香港傢俬協會副會長。

楊俊先生(「楊先生」)，48歲，於一九九一年畢業於湖北咸寧財稅會計學校，二零零一年畢業於中南財經政法大學會計專業。楊先生為合資格會計師並於會計及企業融資方面擁有逾28年工作經驗。楊先生自二零一八年一月起擔任科學城集團金融資產管理部副總經理。楊先生於二零一九年八月二十九日獲委任為非執行董事。彼自二零一九年十月十一日由非執行董事獲調任為執行董事及首席執行官。

非執行董事

吳中明先生(「吳先生」)，37歲，於二零零五年獲得中山大學歷史系歷史學學士學位，於二零一零年獲中山大學頒發中國古代史博士學位。吳先生自二零一七年十月起擔任科學城集團戰略策劃部總經理。吳先生自二零一八年三月起擔任科學城集團職工董事。吳先生自二零一九年八月二十九日起獲委任為本公司非執行董事。

伍頂亮先生(「伍先生」)，55歲，於一九八一年畢業於四川省永川市工商幹部學校會計專業，並透過非全日制教育於一九八七年畢業於江西財經大學(前稱江西財經學院)會計專業。彼為中國註冊會計師協會非執業會員，於會計及財務方面擁有逾30年工作經驗。伍先生自二零一八年一月起一直擔任科學城集團規劃及財務部總經理。伍先生自二零一九年十月十一日起獲委任為本公司非執行董事。

秦尤女士(「秦女士」)，41歲，於一九九九年取得中南財經政法大學國際經濟法法學學士學位，於二零零四年取得暨南大學經濟法法學碩士學位。秦女士為合資格的企業法律顧問並於公司法律領域積逾20年的工作經驗。秦女士自二零一九年十月起擔任科學城集團法務風控部總經理。秦女士自二零一九年八月二十九日起獲委任為本公司非執行董事。

劉志軍先生(「劉先生」)，49歲，於一九九二年畢業於廣州市職工業餘大學，取得機械工程大專學位。劉先生為二級執業建造師及合資格的建築工程管理工程師並於房地產行業積逾23年工作經驗。劉先生自二零一八年五月起於廣州宏康房地產有限公司擔任副總經理及自二零一九年五月起於科學城(廣州)城市更新集團有限公司擔任副總經理。劉先生自二零一九年八月二十九日起獲委任為本公司非執行董事。

管理層履歷

獨立非執行董事

劉智傑先生(「劉先生」)，75歲，彼服務香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)逾35年後，於二零零零年十二月退任。彼曾於滙豐任職副總經理兼香港個人銀行業務主管及亞太區副總經理兼策略執行業務主管。彼為香港銀行學會(「學會」)資深會士。彼曾於學會之理事會擔任主席(一九九九年一月至二零零零年十二月)，目前擔任學會理事會之榮譽顧問。彼先後獲香港特別行政區政府委任服務多個委員會，包括環境諮詢委員會(自一九九八年十月至二零零一年十二月)、財經界人力資源諮詢委員會(二零零零年六月至二零零一年五月)、廉政公署防止貪污諮詢委員會(二零零零年一月至二零零三年十二月)、環境及自然保育基金委員會(二零零零年八月至二零零六年十月)、創新及科技基金環境項目評審委員會(二零零零年一月至二零零四年十二月)及香港法律改革委員會私隱問題小組委員會(一九九零年二月至二零零六年三月)。彼亦曾於商界環保協會有限公司出任主席(一九九八年九月至二零零一年十二月)。彼現任普匯中金國際控股有限公司(股份代號：997)之執行董事及世紀陽光集團控股有限公司(股份代號：509)、理士國際技術有限公司(股份代號：842)及衍生集團(國際)控股有限公司(股份代號：6893)之獨立非執行董事。劉先生自二零一一年九月六日起獲委任為本公司獨立非執行董事。

余文耀先生(「余先生」)，58歲，自二零零九年九月起擔任高士威控股有限公司的財務總監。彼自二零零九年九月起任泰然資本管理有限公司的董事，並於二零零五年八月至二零零九年八月任該公司的財務總監。彼現任一家香港上市公司Classified Group (Holdings) Limited(股份代號：8232)的獨立非執行董事。彼於一九八四年畢業於香港中文大學，獲工商管理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及香港證券學會會員。彼在財務控制、項目分析及管理職能方面擁有豐富經驗、並具有相關財務專業知識。余先生自二零一一年十一月十七日起獲委任為本公司獨立非執行董事。

陳永德先生(「陳先生」)，54歲，於一九九一年在倫敦大學倫敦政治經濟學院畢業，主修經濟學。彼於投資研究擁有超過20年經驗。於二零零八年至二零一三年，彼於里昂證券有限公司擔任中國及香港金融研究部主管。於二零一三年至二零一七年，彼為香港聯合交易所有限公司主板及GEM上市委員會成員。於二零一三年至二零一四年，彼亦擔任畢馬威會計師事務所資深顧問(銀行)。彼自二零一六年九月起擔任香港中資銀行業協會副總裁。於二零一三年至二零一八年，彼為中國人民政治協商會議廣西壯族自治區委員會委員。自二零一九年三月起，彼為深圳市福田区委員會委員。於二零二零年二月一日至二零二二年一月三十一日，彼為香港會計師公會調查小組A的成員。陳先生自二零一九年十一月五日起獲委任為本公司獨立非執行董事。

管理層履歷

高級管理層

陳永傑先生(「陳永傑先生」)，48歲，於二零一九年十一月一日獲委任為首席財務官。彼持有澳大利亞莫納什大學商學學士學位。彼擁有逾20年的海外及中國業務及財務經驗。彼為香港會計師公會會員，並為澳大利亞註冊會計師。陳永傑先生於二零一六年三月至二零一九年八月為執行董事。彼亦自二零零一年十月至二零一一年五月為本公司的公司秘書兼財務總監。陳永傑先生亦為智昇集團控股有限公司(股份代號：8370)(股份自二零一六年十二月十七日起在香港聯合交易所有限公司GEM(「GEM」)上市之公司)的獨立非執行董事。

陳浩先生(「陳浩先生」)，49歲，獲委任為本公司中國附屬公司的董事。彼負責本公司位於中國的各主要附屬公司的日常管理、行政及生產上的運作。彼於企業管理(主要為製造業)方面擁有豐富經驗。彼於二零零零年加盟本集團。

徐思禮先生(「徐先生」)，40歲，財務總監兼本公司之公司秘書。彼負責本集團財務管理、會計及公司秘書事務。彼為香港會計師公會會員，且持有會計學學士學位。彼曾於多間香港上市公司及國際會計師事務所任職，擁有超過十年之財務管理、會計及核數經驗。彼於二零一七年加盟本集團。

董事會報告

董事謹此向本公司股東提呈其報告以及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務之詳情載於財務報表附註1。年內，本集團主要業務之性質並無任何重大變動。

業務回顧

業務回顧(包括對本集團業務的公平審閱、本集團主要風險以及不確定因素的描述、年末後的主要事項、未來可能的業務發展以及本集團使用財務關鍵表現指標對有關盈利能力、收入及資產負債比率變動的分析)已列載於本年報標題為「管理層討論及分析」一節。當中的討論及資料構成本董事會報告的一部分。

業績及股息

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第39頁至第127頁之財務報表。

董事會不建議於年內派付任何股息。

財務資料摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益摘要(乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，並經重列/重新分類(如適用))載於第128頁。此摘要並不構成經審核財務報表之一部分。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動之詳情載於財務報表附註13。

股本及購股權

年內本公司股本及購股權之變動詳情載於財務報表附註28及29。

優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島之法例中並無任何有關優先購股權之條文，規定本公司按比例向現有股東發售新股。

董事會報告

控股股東的變動及要約

於二零一九年五月二十四日，Great Diamond Developments Limited(「賣方」)與科學城(香港)投資有限公司(「科學城香港」)訂立買賣協議(「購股協議」)，根據買賣協議，科學城香港已同意收購，而賣方已同意出售合共218,387,763股銷售股份，總代價為257,697,560.34港元(相當於每股銷售股份1.18港元)，佔本公司於二零一九年五月二十四日已發行股本約10.09%。

於二零一九年五月二十四日，本公司與科學城香港訂立認購協議(「認購」)，據此本公司同意發行，而科學城香港同意以現金認購433,093,554股新股份，總認購價為441,755,425.08港元，佔經配發及發行認購股份擴大後本公司已發行股本約16.67%。於二零一九年八月二日，本公司完成配發及發行433,093,554股新普通股。

於二零一九年五月二十四日，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future(「一致行動人士」)訂立一致行動集團協議，其將於買賣完成日期及認購完成日期生效。待買賣完成及認購完成後，與彼等一致行動之一致行動人士於合共1,396,038,406股股份中擁有權益，相當於經配發及發行認購股份擴大後本公司已發行股本約53.72%。一致行動人士須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份以每股1.18港元的價格提出無條件強制性現金全面要約(「要約」)。於緊隨要約於二零一九年八月二十九日截止後，一致行動人士於2,196,991,280股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股份約84.55%。

另請分別參閱本公司及一致行動人士於二零一九年六月五日刊發的聯合公告、本公司於二零一九年七月八日刊發的通函、本公司及一致行動人士於二零一九年八月八日刊發的綜合文件，以及本公司及一致行動人士於二零一九年八月二十九日刊發的聯合公告。

配售所得款項用途

於二零一九年五月二十四日，本公司與科學城香港訂立認購協議，據此，根據特別授權本公司已有條件同意發行，而科學城香港已有條件同意以現金認購433,093,554股新股份，價格為每股1.02港元。於二零一九年八月二日，本公司完成配發及發行433,093,554股新普通股。

本公司自股份認購收取的所得款項淨額約440.2百萬港元，相當於每股淨認購價約1.02港元。股份於二零一九年五月二十四日(即緊接股份暫停於聯交所買賣前及本公司就認購刊發日期為二零一九年六月五日之聯合公告前最後一個完整交易日)於聯交所報的收市價為每股0.96港元。

董事會報告

於二零一九年十二月三十一日，認購的所得款項淨額已用作以下用途：

	所得款項淨額 (百萬港元)	於二零一九年 十二月三十一日 已動用金額 (百萬港元)	預期時間表
償還本公司若干貸款			
(i) 西川物業信貸有限公司	20	20	二零一九年八月二日至 二零二零年八月一日
(ii) 中國銀行(香港)有限公司	50	50	二零一九年八月二日至 二零二零年八月一日
(iii) 中國工商銀行	30	30	二零一九年八月二日至 二零二零年八月一日
收購土地	30	30	二零一九年八月二日至 二零二零年八月一日
興建新生產設施	130	-	二零一九年八月二日至 二零二一年八月一日
新生產設施進口機械	80	-	二零一九年八月二日至 二零二一年八月一日
於本集團位於華北的地塊興建倉庫／新分銷點的開支	60	-	二零一九年八月二日至 二零二一年八月一日
一般營運資金	40.2	12.2	二零一九年八月二日至 二零二一年八月一日
總計	440.2	142.2	

購買、贖回或出售本公司上市證券

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

儲備

於本年度，本公司及本集團儲備之變動詳情分別載於財務報表附註40及附註30及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，按開曼群島公司法之條文所計算之本公司可供分派儲備為零港元。

慈善捐款

年內，本集團並無作出任何慈善捐款(二零一八年：零港元)。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五大客戶之銷售額佔年內總銷售額約12.8%，本集團之最大客戶佔其中3.1%。本集團五大供應商之採購額佔年內總採購額約18.6%，本集團最大供應商佔其中5.5%。

董事或其任何緊密聯繫人士或據董事所深知擁有本公司5%以上已發行股本之任何股東概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告

環境保護與遵守法律及法規

本集團致力支持環境的可持續發展。作為中國的一間傢俬製造商，本集團須遵守中國全國、省及市政府所訂立的多項環境法律及法規，包括空氣及噪音污染以及排放廢物及污水的法規。合規程序已適當進行，以確保符合適用法律、規例及法規。於回顧年內，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律及法規。此外，相關僱員及相關營運單位不時留意適用法律、規例及法規的任何變動。

與投資者的關係

本集團確認僱員、客戶及業務夥伴對我們的可持續發展至關重要。本集團致力於與僱員建立緊密關切的關係，向客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴合作。

本公司提供公平且安全的工作環境、提倡員工多元化、根據彼等的長處及表現提供具競爭力的薪酬及福利以及個人發展機會。本集團亦不斷致力向僱員提供足夠培訓及發展資源，以使彼等可緊貼市場及行業的最新發展，與此同時改善其於各自職位的表現及實現自我價值。

本集團了解到與客戶保持良好關係及提供能滿足客戶需要及要求的產品至關重要。本集團已設立程序處理客戶投訴，以確保客戶投訴可妥為及時處理。

本集團致力與供應商及承包商發展為長期業務夥伴的良好關係，以確保本集團業務的穩定性。我們持續透過積極有效的方式溝通，加強與供應商及承包商的業務夥伴關係，以確保質量及按時交付。

本公司面臨的潛在風險及不確定因素

本集團財務狀況、營運業績、業務及前景可能受若干風險及不確定因素影響。以下為本集團識別的主要風險及不確定因素。本集團未知或目前未必屬於重大但日後可能轉變為重大的其他風險及不確定因素亦可能存在。

業務風險

本集團業務高度依賴於中國傢俬市場的業績。中國傢俬市場低迷會對本集團業務、營運業績及財務狀況產生不利影響。

財務風險

本集團之財務風險管理載於財務報表附註39。

董事會報告

董事

年內本公司之董事如下：

執行董事：

謝錦鵬先生(主席，於二零一九年十月十一日不再擔任首席執行官)
 楊俊先生(於二零一九年八月二十九日獲委任為非執行董事並於二零一九年十月十一日
 由非執行董事調任為執行董事及首席執行官)
 余影紅女士(於二零一九年八月二十九日獲委任及於二零一九年十月十一日辭任)
 謝學勤先生(於二零一九年八月二十九日辭任)
 陳永傑先生(於二零一九年八月二十九日辭任)

非執行董事：

吳中明先生(於二零一九年八月二十九日獲委任)
 伍頂亮先生(於二零一九年十月十一日獲委任)
 秦尤女士(於二零一九年八月二十九日獲委任)
 劉志軍先生(於二零一九年八月二十九日獲委任)

獨立非執行董事：

劉智傑先生
 余文耀先生
 陳永德先生(於二零一九年十一月五日獲委任)
 Donald H. Straszheim博士(於二零一九年十一月五日辭任)

根據本公司組織章程細則第87條，三分之一董事須輪值告退，並有資格及願意於應屆股東週年大會上重選。

將於應屆股東週年大會上退任並予以重選之董事之履歷乃載於將寄發予本公司股東之通函內。

於二零一九年八月二十九日緊隨要約截止後，由於重選董事會，謝學勤先生及陳永傑先生已分別辭任本公司執行董事。於二零一九年十月十一日，余影紅女士由於其與科學城集團的其他承擔已辭任本公司執行董事。Donald H. Straszheim博士由於彼之其他事業承擔已辭任本公司獨立非執行董事，自二零一九年十一月五日起生效。

本公司已收到劉智傑先生、余文耀先生及陳永德先生之獨立性年度確認函，而截至本報告日期仍視彼等具有獨立性。

董事及高級管理人員之履歷

本集團董事及高級管理人員之詳細履歷載於年報第20頁至第22頁。

董事之服務合約

董事概無與本公司訂立現仍有效之服務協議。除財務報表附註8所披露者外，現任及歷任董事並無新香港公司條例(第622章)附表11第78條並參照前香港公司條例(第32章)第161條所指之其他酬金、養老金及任何薪酬安排。本公司確認各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條確認自身之獨立性，本公司亦認為獨立非執行董事之身份屬獨立。

建議於本公司應屆股東週年大會重選之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有本公司不能於一年內毋須支付賠償(法定責任除外)而終止之服務合約。

董事會報告

董事薪酬

董事袍金須於股東大會上獲股東批准。其他酬金由董事會根據董事職責、責任及表現及本集團業績釐定。董事薪酬詳情載於財務報表附註8。

獲准許的彌償條文

有關本公司董事利益的獲准許彌償條文(定義見香港法例第622章香港《公司條例》)於本年度現已生效。

於截至二零一九年十二月三十一日止整個財政年度內，本公司已投購及維持董事責任保險，為董事提供適當保障。截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無對董事作出申索。

董事於交易、安排或合約的權益

除本年報財務報表附註36「關連人士交易」所披露者外，本公司任何董事或其關連實體概無於本公司或其任何附屬公司所訂立於年結日或截至二零一九年十二月三十一日止年度任何時間仍然有效且對本集團業務屬重大的交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

董事及首席執行官於股份、相關股份及債券之權益及短倉

於二零一九年十二月三十一日，董事及首席執行官於本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股份(「股份」)、相關股份及債券中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊內之權益及短倉，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

於本公司股份及相關股份之長倉：

董事姓名	附註	持有股份及相關股份數目、身份及權益性質				佔本公司已發行股本之百分比 (附註c)
		直接實益擁有	透過控 股公司/ 家族權益	透過其他人士 共同持有 (附註a)	總計	
謝錦鵬先生	(b)	348,948,047	447,580,269	1,400,462,964	2,196,991,280	84.55
余文耀先生		3,000,000	-	-	3,000,000	0.12

附註：

- (a) 於二零一九年五月二十四日，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future訂立一致行動安排，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future為一致行動人士(具有收購守則賦予該詞的涵義)。因此，科學城香港、謝先生、Leading Star(由謝先生全資擁有)、Crisana(由謝先生全資擁有)及Charming Future(由謝先生全資擁有)被視為於本公司84.55%的已發行股本中擁有權益。
- (b) 於2,196,991,280股股份中，348,948,047股股份(相當於本公司13.43%的已發行股本)由謝先生直接實益擁有、51,971,227股股份由Leading Star持有、185,840,120股股份由Crisana持有及209,768,922股股份由Charming Future持有。Leading Star、Crisana及Charming Future全部為謝先生全資及實益擁有的公司。由於謝先生為與科學城香港一致行動人士而被視為於1,400,462,964股股份擁有權益。因此，謝先生被視為於2,196,991,280股股份中擁有權益。
- (c) 百分比按於二零一九年十二月三十一日已發行2,598,561,326股股份計算。

董事會報告

概無董事純為符合公司股東數目之最低規定而代本公司持有附屬公司之任何非實益個人股權。

除以上披露外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

於競爭業務之權益

概無任何董事、本公司控股股東或彼等之聯繫人士於直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無與本集團有任何其他利益衝突。

董事購入股份之權利

除財務報表附註29購股權計劃及下文所披露者外，年內概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年之子女獲授或行使可藉購買本公司股份或債券而獲益之權利，而本公司、其控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排使董事可於任何其他法人團體中獲取此等權利。

下表披露本公司年內尚未行使購股權之變動：

參與者之姓名或類別	購股權數目				於二零一九年 十二月三十一日	購股權授出日期*	購股權行使期	購股權行使價 每股港元
	於二零一九年 一月一日	年內已行使	年內已授出	年內 已失效/注銷				
董事								
謝錦騰	3,167,567	(3,167,567)	-	-	-	2/1/2013	2/1/2014至1/1/2023	0.789
	3,167,567	(3,167,567)	-	-	-	2/1/2013	2/1/2015至1/1/2023	0.789
	6,335,134	(6,335,134)	-	-	-			
劉智傑	630,610	(630,610)	-	-	-	2/1/2013	2/1/2014至1/1/2023	0.789
	630,610	(630,610)	-	-	-	2/1/2013	2/1/2015至1/1/2023	0.789
	4,003,876	(4,003,876)	-	-	-	22/6/2016	22/6/2017至21/6/2026	0.320
	4,000,000	(4,000,000)	-	-	-	17/4/2018	17/4/2019至16/4/2028	0.670
	9,265,096	(9,265,096)	-	-	-			
余文耀	630,610	(630,610)	-	-	-	2/1/2013	2/1/2014至1/1/2023	0.789
	630,610	(630,610)	-	-	-	2/1/2013	2/1/2015至1/1/2023	0.789
	4,003,876	(4,003,876)	-	-	-	22/6/2016	22/6/2017至21/6/2026	0.320
	4,000,000	(4,000,000)	-	-	-	17/4/2018	17/4/2019至16/4/2028	0.670
	9,265,096	(9,265,096)	-	-	-			

董事會報告

參與者之姓名或類別	購股權數目				於二零一九年 十二月三十一日	購股權授出日期*	購股權行使期	購股權行使價 每股港元
	於二零一九年 一月一日	年內已行使	年內已授出	年內 已失效/注銷				
其他								
本集團高級管理層成員及其他僱員	7,398,913	(7,398,912)	-	(1)	-	20/7/2009	20/7/2010至19/7/2019	0.410
	4,496,965	(4,496,965)	-	-	-	7/9/2012	7/9/2013至6/9/2022	0.729
	14,889,919	(13,013,104)	-	(1,876,815)	-	2/1/2013	2/1/2014至1/1/2023	0.789
	14,889,919	(13,013,104)	-	(1,876,815)	-	2/1/2013	2/1/2015至1/1/2023	0.789
	3,002,908	(3,002,908)	-	-	-	17/4/2014	17/4/2015至16/4/2024	0.372
	35,036,834	(35,036,834)	-	-	-	22/6/2016	22/6/2017至21/6/2026	0.320
	13,200,000	(13,200,000)	-	-	-	22/8/2017	22/8/2018至21/8/2027	0.562
	38,000,000	(38,000,000)	-	-	-	17/4/2018	17/4/2019至16/4/2028	0.670
	130,915,458	(127,161,827)	-	(3,753,631)	-			
	155,780,784	(152,027,153)	-	(3,753,631)	-			

年內概無授出購股權。(二零一八年：所授出購股權的公允價值為14,522,000港元)

* 購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始。

與董事會有關的其他事宜

於財務報告方面，全體董事確認彼等於編製本集團賬目的責任。本集團已就董事及高級行政人員的責任作出適當投保。

主要股東及其他人士之股份權益

於二零一九年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所示，以下人士於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益：

長倉：

名稱	附註	所持股份及相關股份數目、身份及權益性質			總計	佔本公司已發行 股本之百分比 (附註f)
		直接實益擁有	與其他人士共同持 有的權益 (附註e)			
科學城(廣州)投資集團有限公司	(a)	1,400,462,964	796,528,316	2,196,991,280	84.55	
科學城香港	(a)	1,400,462,964	796,528,316	2,196,991,280	84.55	
Crisana	(b)	185,840,120	2,011,151,160	2,196,991,280	84.55	
Charming Future	(c)	209,768,922	1,987,222,358	2,196,991,280	84.55	
Leading Star	(d)	51,971,227	2,145,020,053	2,196,991,280	84.55	

董事會報告

附註：

- (a) 科學城香港由一間於一九八四年八月二十一日於中國成立的有限公司科學城(廣州)投資集團有限公司全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，科學城(廣州)投資集團有限公司被視為於本公司2,196,991,280股股份中擁有權益。科學城的最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會。
- (b) Crisana乃由本公司董事謝錦鵬先生全資擁有。
- (c) Charming Future乃由本公司董事謝錦鵬先生全資擁有。
- (d) Leading Star由本公司董事謝錦鵬先生全資擁有。
- (e) 於二零一九年五月二十四日，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future訂立一致行動安排，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future為一致行動人士(具有收購守則賦予該詞的涵義)。因此，科學城香港、謝先生、Leading Star(由謝先生全資擁有)、Crisana(由謝先生全資擁有)及Charming Future(由謝先生全資擁有)被視為於本公司84.55%的已發行股本中擁有權益。
- (f) 百分比按於二零一九年十二月三十一日已發行2,598,561,326股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無人士(不包括本公司董事及首席執行官(彼等之權益已列於上文「董事及首席執行官於股份、相關股份及債券之權益及短倉」一節))於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄之權益或短倉。

公眾持股量

於二零一九年八月二十九日要約截止後，398,570,046股股份(相當於已發行股份總數約15.34%)由公眾人士(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))持有。因此，公眾持股量低於已發行股份之25%(即本公司適用之最低規定百分比)，故本公司並不符合上市規則第8.08(1)(a)條所載的最低公眾持股量規定。於二零一九年八月二十九日，本公司已向聯交所申請暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條。於二零一九年九月五日，聯交所已向本公司授出自二零一九年八月二十九日(即要約截止日期)至二零一九年十一月二十八日止期間之豁免(「豁免」)。於二零一九年十一月二十八日，本公司向聯交所申請延長豁免。聯交所已向本公司授出直至二零二零年四月十五日止的延長豁免。

於二零二零年二月二日，本公司的公眾持股量已於完成向獨立第三方銷售101,000,000股股份後上升至本公司已發行股本的19.22%。根據本公司公開可得之資料及據董事所知，於二零二零年四月二十一日(即本年報刊發前之最後實際可行日期)，本公司499,570,046股(佔本公司已發行股本的19.22%)股份由公眾持有，未能滿足上市規則第8.08(1)(a)條所載25%之最低公眾持股量規定。

僱員及薪酬政策

本集團於二零一九年十二月三十一日共僱用1,702人(二零一八年：2,169人)。本集團之薪酬政策與其經營所在地之市場慣例一致，一般每年評估一次。除支付薪金外，尚有其他僱員福利，包括公積金、醫療保險及與表現掛鉤之花紅。本集團合資格之僱員及人士亦可獲授購股權。於二零一九年十二月三十一日，並無尚未行使之購股權。

董事會報告

有關董事薪酬之詳情載於財務報表附註8。截至二零一九年十二月三十一日止年度，已付高級管理人員(董事除外)之薪酬介乎以下範疇：

範疇	高級管理人員數目
100,000港元至1,000,000港元	1
1,000,000港元至1,500,000港元	1
總計：	2

關連交易

於二零一九年五月二十四日，本公司與科學城香港訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意發行、而科學城香港已有條件同意以現金認購本公司433,093,554股新股份，總認購價為441,755,425.08港元。由於科學城香港亦與Great Diamond Developments Limited(本公司已發行股本10.09%之擁有人)訂立購股協議，故根據上市規則第14A.20條，科學城香港被視為本公司關連人士。認購協議項下擬進行之交易已於本公司於二零一九年七月二十四日舉行之股東特別大會上獲股東批准。有關科學城香港之持股量詳情，請參閱下文「主要股東及其他人士之股份權益」一段。

本公司已遵守上市規則第14A章所載之披露規定。

企業管治

本公司致力於保持高標準之企業管治常規。有關本公司採納企業管治常規之資料載於第7頁至第19頁企業管治報告書。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，以審核及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。本集團及本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表以及隨附之附註已獲審核委員會審閱，審核委員會認為該等報表乃符合適用會計準則、上市規則及法律規定，並已作出充份的披露。

稅項寬免

就本公司所知，概無股東因其持股或本公司上市證券而獲得稅項寬減。

董事會報告

管理合約

年內概無訂立或存續有關控制及管理本公司全部或大部分業務的合約，僱傭合約除外。

報告期後事項

於二零二零年初爆發二零一九年冠狀病毒病(「COVID-19」)後，全國範圍內持續實施一系列預防控制措施。本集團將持續關注COVID-19的疫情狀況，評估其影響並做出積極反應。鑒於該等情況的動態性質，現階段無法合理估計對本集團綜合經營業績、現金流量及財務狀況的相關影響，及將反映在本集團的二零二零年財務報表內。

核數師

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報表已由安永會計師事務所(將於應屆股東週年上退任並符合資格膺選連任)審核。

代表董事會

主席

謝錦鵬

香港

二零二零年三月三十一日

獨立核數師報告



致：皇朝傢俬控股有限公司各股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

審計意見

吾等已審核列載於第39頁至第127頁的皇朝傢俬控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的規定，真實而公允地反映了 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況以及 貴集團於本年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露要求妥善編製。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會發佈的香港審計準則(「香港審計準則」)的規定執行了審計工作。吾等的報告的「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部份進一步闡述了吾等在這些準則下的責任。按照香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則和規定中的其他專業道德責任。吾等相信，吾等獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，吾等不對這些事項提供單獨的意見。吾等對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

吾等已經履行了在吾等的報告的「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部份闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，吾等的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。吾等執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

該事項在審計中是如何應對的

存貨撥備

貴集團製造及銷售傢俱，並受消費者不斷變化的需求所影響。

於二零一九年十二月三十一日，存貨總額及存貨撥備結餘分別約為362百萬港元及66百萬港元，其對 貴集團的綜合財務狀況表而言屬重大。

評估該等存貨之賬面值是否高於可變現淨值時需要重大管理層判斷。管理層估計存貨撥備時所考慮的具體因素包括結餘的賬齡、傢俱類別、預計存貨用途或銷售及任何其他可用資料。

存貨的詳情於財務報表附註19披露。存貨的估計不明朗因素的估計於財務報表附註3披露。

吾等評估在釐定滯銷、過量或陳舊項目撥備時所用的過程、方法及假設。有關評估包括評估管理層所採用的存貨撥備基準及撥備與政策的一致性，以及記錄特定撥備的理由。

吾等比較存貨賬齡與存貨的其後使用及銷售情況，對撥備估計基準的適當性進行評估。吾等已檢查存貨的可變現價值，以確定撥備是否充足。

吾等亦已在盤點時觀察庫存狀況，以檢查陳舊及受損存貨。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

該事項在審計中是如何應對的

投資物業公允價值

截至二零一九年十二月三十一日，投資物業的公允價值為443百萬港元。投資物業的公允價值收益為1.25百萬港元，佔本集團除稅前溢利的1.2%。本集團委聘外部估值專家對本集團的投資物業進行估值，以估計於二零一九年十二月三十一日的公允價值。投資物業公允價值主要使用收入資本化法釐定，方法為以物業的可轉換收入潛力的適用條文將現有租賃產生的租金收入資本化。釐定應用估值技術、未來租金收入及租價涉及管理層重大判斷及估計。

相關披露載於綜合財務報表附註5及14。投資物業的估計不確定性於財務報表附註3披露。

吾等之審計程序涉及外部估值專家的估值程序及獨立性以及專業知識。

吾等通過比較過往數據及市場指數，評估外部估值專家所用作為估值輸入值的物業相關數據。

吾等亦邀請估值專家協助吾等評估估值方法及相關假設，主要包括市場單位租金價格及資本化率。

包括在年度報告中的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告中的信息，但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的審計意見並不涵蓋其他信息，吾等也不對其他信息發表任何形式的鑑證結論。

結合吾等對綜合財務報表的審計，吾等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吾等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報的情況。基於吾等已經執行的工作，如果吾等認為其他信息存在重大錯報，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

獨立核數師報告

董事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》的披露規定，編製及真實而公平地列報綜合財務報表，並落實董事認為屬必要的內部控制，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團的持續經營能力，並在適用的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，除非貴公司董事有意將貴集團清算或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事在審核委員會的協助下，履行監管貴集團財務申報流程的責任。

核數師就綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括吾等審計意見的核數師報告。吾等僅向全體股東彙報，本報告不作其他用途。吾等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，但並不能保證按照香港審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由舞弊或錯誤引起，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依據綜合財務報表作出的經濟決策，則有關的錯報可被視作重大。

在按照香港審計準則執行審計的過程中，吾等運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。吾等同時：

- 識別和評估由於舞弊或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充分和適當的審計證據，作為吾等審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因舞弊而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，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和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計證據，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。如果吾等認為存在重大不確定性，則有必要在吾等的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。如果有關的披露不充分，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論是基於截至吾等的核數師報告日止所取得的審計證據。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

核數師就綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 評價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公允反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審計的方向、監督和執行。吾等對審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排和重大審計發現等，包括吾等在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等還向審核委員會提交聲明，說明吾等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吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等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。吾等在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極其罕見的情況下，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，吾等決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曾文元。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二零二零年三月三十一日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5	852,084	834,149
銷售成本		(587,368)	(566,944)
毛利		264,716	267,205
其他收入及收益	5	35,073	47,258
銷售及分銷成本		(84,447)	(85,189)
行政開支		(89,825)	(89,416)
融資成本	7	(16,279)	(22,011)
貿易應收款項及計入預付款項、訂金及其他應收款項的 金融資產減值撥回/(減值)	6	133	(276)
應佔聯營公司虧損	18	(569)	(352)
其他開支	6	(5,089)	(28,341)
除稅前溢利	6	103,713	88,878
所得稅開支	10	(36,521)	(22,423)
本年度溢利		67,192	66,455
以下人士應佔：			
母公司擁有人		62,976	52,646
非控股權益		4,216	13,809
		67,192	66,455
母公司普通股本持有人應佔每股盈利	12		
基本		2.737港仙	2.632港仙
攤薄		2.737港仙	2.583港仙

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利		67,192	66,455
其他全面虧損			
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損：			
換算境外業務之匯兌差額		(27,810)	(74,729)
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(27,810)	(74,729)
於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面(虧損)/收益：			
物業重估(虧損)/收益	13	(32,966)	85,887
所得稅影響	27	8,241	(21,472)
於其後期間不會重新分類至損益之其他全面(虧損)/收益淨額		(24,725)	64,415
本年度其他全面虧損，扣除稅項		(52,535)	(10,314)
本年度全面收益總額		14,657	56,141
以下人士應佔：			
母公司擁有人		11,550	45,862
非控股權益		3,107	10,279
		14,657	56,141

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,006,694	1,043,664
投資物業	14	442,502	448,961
使用權資產	15	269,391	–
預付土地租賃款項	15	–	139,286
商譽	16	34,482	34,482
無形資產	17	11,975	15,695
於聯營公司的投資	18	90,596	1,707
預付款項	21	147,147	94,060
非流動總資產		2,002,787	1,777,855
流動資產			
存貨	19	295,544	294,619
貿易應收款項	20	22,427	69,131
預付款項、訂金及其他應收款項	21	88,118	170,977
已抵押存款	22	9,787	–
現金及現金等價物	22	440,468	78,836
流動總資產		856,344	613,563
流動負債			
貿易應付款項	23	55,349	99,316
其他應付款項及應計費用	24	130,355	132,233
計息銀行及其他借款	26	117,728	258,632
應付稅項		153,154	116,148
流動總負債		456,586	606,329
流動資產淨值		399,758	7,234
總資產減流動負債		2,402,545	1,785,089

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
總資產減流動負債		2,402,545	1,785,089
非流動負債			
中期債券	25	31,775	30,034
計息銀行及其他借款	26	95,078	31,340
租賃負債	15	7,568	–
來自非控股權益之貸款	31	35,273	41,102
來自一名董事之貸款		–	12,000
遞延稅項負債	27	70,038	80,609
遞延政府補助		44,253	46,536
非流動總負債		283,985	241,621
資產淨值		2,118,560	1,543,468
股本			
母公司擁有人應佔股本			
股本	28	259,856	201,344
儲備	30	1,717,432	1,234,365
非控股權益		1,977,288	1,435,709
		141,272	107,759
總股本		2,118,560	1,543,468

董事

董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	母公司擁有人應佔									
		股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股 權儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	累計		非控股 權益 千港元	總權益 千港元
								(虧損)/ 溢利 千港元	總值 千港元		
於二零一九年一月一日		201,344	977,592*	33,774*	195,736*	11,706*	53,196*	(37,639)*	1,435,709	107,759	1,543,468
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	62,976	62,976	4,216	67,192
本年度其他全面虧損											
物業重估虧損，扣除稅項	13	-	-	-	(24,725)	-	-	-	(24,725)	-	(24,725)
有關境外業務之匯兌差額		-	-	-	-	-	(26,701)	-	(26,701)	(1,109)	(27,810)
本年度全面收益總額		-	-	-	(24,725)	-	(26,701)	62,976	11,550	3,107	14,657
發行股份，淨額	28	43,309	395,538	-	-	-	-	-	438,847	-	438,847
收購一間附屬公司	32	-	-	-	-	-	-	-	-	30,406	30,406
以股本結算之購股權開支	29	-	-	4,217	-	-	-	-	4,217	-	4,217
因購股權沒收或到期轉移購股權儲備	28	-	1,347	(1,347)	-	-	-	-	-	-	-
行使購股權	28	15,203	108,406	(36,644)	-	-	-	-	86,965	-	86,965
轉撥自資產重估儲備		-	-	-	(5,787)	-	-	5,787	-	-	-
分配至法定儲備		-	-	-	-	1,434	-	(1,434)	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日		259,856	1,482,883*	-	165,224*	13,140*	26,495*	29,690*	1,977,288	141,272	2,118,560

資產重估儲備源自二零一九年十二月三十一日樓宇重估產生的重估盈餘。

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備1,717,432,000港元(二零一八年：1,234,365,000港元)。

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔									非控股 權益	總權益 千港元
	附註	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股 權儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	總值 千港元		
於二零一八年一月一日		199,143	968,546	23,780	136,780	10,027	123,429	(94,065)	1,367,640	93,727	1,461,367
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	52,646	52,646	13,809	66,455
本年度其他全面收益：											
物業重估收益，扣除稅項	13	-	-	-	64,415*	-	-	-	64,415	-	64,415
有關境外業務之匯兌差額		-	-	-	-	-	(71,199)	-	(71,199)	(3,530)	(74,729)
本年度全面收益總額		-	-	-	64,415	-	(71,199)	52,646	45,862	10,279	56,141
出售附屬公司	33	-	-	-	-	-	966	-	966	(4,254)	(3,288)
收購一間附屬公司	32	-	-	-	-	-	-	-	-	8,007	8,007
以股本結算之購股權開支	29	-	-	13,228	-	-	-	-	13,228	-	13,228
行使購股權	28	2,201	9,046	(3,234)	-	-	-	-	8,013	-	8,013
轉撥自資產重估儲備		-	-	-	(5,459)	-	-	5,459	-	-	-
分配至法定儲備		-	-	-	-	1,679	-	(1,679)	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日		201,344	977,592*	33,774	195,736	11,706	53,196	(37,639)	1,435,709	107,759	1,543,468

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利		103,713	88,878
經就下列各項作出調整：			
融資成本	7	16,279	22,011
應佔一間聯營公司虧損		569	352
利息收入	5	(562)	(99)
出售物業、廠房及設備項目之(收益)/虧損	6	(3)	140
出售附屬公司之虧損	6	-	26,569
折舊	6	77,772	66,473
投資物業公允價值變動	5	(1,248)	(12,632)
使用權資產折舊/攤銷預付土地租賃款項	6	9,056	4,300
無形資產攤銷	6	4,182	3,367
存貨至可變現淨值撇減/(撇減撥回)	6	12,380	(9,021)
貿易應收款項減值撥回	6	(3,281)	(70)
計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產減值	6	3,148	346
以股本結算之購股權開支	6	4,217	13,228
		226,222	203,842
存貨增加		(18,351)	(35,191)
貿易應收款項減少/(增加)		48,801	(10,520)
預付款項、訂金及其他應收款項減少		20,283	2,974
貿易應付款項減少		(47,905)	(15,796)
其他應付款項及應計費用增加		3,631	12,680
		232,681	157,989
經營業務所產生之現金		(1,804)	(497)
已繳納所得稅			
經營業務所產生之現金流量淨額		230,877	157,492

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務所產生之現金流量淨額		230,877	157,492
投資活動之現金流量			
已收利息		562	99
購買物業、廠房及設備項目		(94,363)	(183,613)
土地租賃預付款項增加		-	(1,708)
使用權資產的預付款項	21	(35,291)	-
無形資產增加	17	(530)	(692)
收購一間附屬公司	32(b)	-	281
收購一間不構成業務的附屬公司	32(a)	(97,305)	(42,807)
收購一間聯營公司		(37,035)	(2,059)
股本投資之預付款減少／(增加)		94,060	(82,680)
收購一間附屬公司之預付款項	21	(89,485)	-
出售一間附屬公司		-	123,219
出售物業、廠房及設備項目的所得款項		2,782	11,914
已抵押存款增加		(9,787)	-
投資活動所使用現金淨額		(266,392)	(178,046)
融資活動之現金流量			
發行股份所得款項淨額	28	525,812	8,013
新借銀行及其他貸款		218,399	274,293
償還銀行貸款及其他貸款		(289,676)	(241,162)
租賃付款的本金部分	34(b)	(3,480)	-
已付利息		(12,740)	(19,308)
償還一名董事之貸款		(12,000)	-
償還非控股權益貸款		(5,990)	-
收購非控股權益之預付款	21	(22,371)	-
融資活動產生之現金流量淨額		397,954	21,836
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		78,836	82,182
匯率變動之影響，淨額		(807)	(4,628)
年終現金及現金等價物		440,468	78,836
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	22	114,855	78,836
於收購時原到期日三個月內的無抵押定期存款		325,613	-
		440,468	78,836

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

皇朝傢俬控股有限公司為於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處地址位於Century Yard, Cricket Square Hutchins Drive, Grand Cayman, the Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事製造及售賣傢俱。

於二零一九年五月二十四日，Great Diamond Developments Limited(「賣方」)與科學城(香港)投資有限公司(「SCHK」)訂立買賣協議(「股份購買協議」)，根據買賣協議，SCHK已同意收購而賣方同意出售合共218,387,763股待售股份，相當於本公司於二零一九年五月二十四日已發行股本的約10.09%。

於二零一九年五月二十四日，本公司與SCHK訂立認購協議(「認購事項」)，據此，本公司同意發行而SCHK同意以現金認購433,093,554股新股份，相當於經配發及發行認購股份而擴大之本公司已發行股本的約16.67%。

於二零一九年五月二十四日，科學城(香港)投資有限公司(「SCHK」)、謝錦鵬(「謝先生」)、Leading Star Global Limited(「Leading Star」)、Crisana International INC.(「Crisana」)及Charming Future holdings Limited(「Charming Future」)(「一致行動人士」)訂立一致行動集團協議，該協議應自買賣協議完成日期及認購事項完成日期起生效。待買賣協議完成及認購事項完成後，與彼等一致行動的一致行動人士於合共1,396,038,406股股份中擁有權益，相當於經配發及發行認購股份而擴大之本公司已發行股本的約53.72%。

於二零一九年八月二日，本公司完成買賣協議並完成配發及發行433,093,554股新普通股。根據收購守則規則26.1，一致行動人士須按價格每股1.18港元就所有已發行股份進行無條件強制性現金要約(「要約」)。緊隨要約於二零一九年八月二十九日結束後，一致行動人士於2,196,991,280股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股份的約84.55%，並重選董事會成員。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司已變更為分別於香港及中國內地註冊成立之科學城(香港)投資有限公司及科學城(廣州)投資集團有限公司(本公司前直接及最終控股公司為Crisana International Inc.及Charming Future Holding Limited，該兩家公司均於英屬處女群島註冊成立)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司之資料：

本公司於二零一九年十二月三十一日的主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	營業地點	已發行普通/ 繳足註冊資本	本公司所佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
Chitaly (BV) Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	香港	1,000美元	100	-	投資控股
香港皇朝傢俬集團有限公司	香港	香港	10,000美元	-	100	投資控股
中意傢俬有限公司	香港	香港	10,000港元	-	100	投資控股
萬利寶(廣州)傢俱有限公司*	中華人民共和國 (「中國」)	中國內地	5,700,000美元	-	100	製造及售賣傢俱
廣州裕發傢俱有限公司*	中國	中國內地	50,800,000港元	-	100	製造及售賣傢俱
Hong Kong Wong Chiu Furniture Holding Limited	英屬處女群島	澳門	1美元	-	100	售賣傢俱
廣州富利傢俱有限公司*	中國	中國內地	72,000,000港元	-	100	製造及售賣傢俱
Realink Investment Group Limited	英屬處女群島	香港	1美元	-	100	投資控股
Sinofull Macao Commercial offshore Limited	澳門	澳門	10,000港元	-	100	售賣傢俱
Beauty City Holdings Limited	英屬處女群島	香港	1港元	-	100	投資控股
江西富潤傢俱有限公司*	中國	中國內地	15,000,000美元	-	100	出租物業

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司之資料：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	營業地點	已發行普通/ 繳足註冊資本	本公司所佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
天津皇朝傢俬有限公司**	中國	中國內地	人民幣150,000,000元	-	55	出租物業
廣州皇朝傢俬有限公司*	中國	中國內地	人民幣10,000,000元	-	100	製造及售賣傢俱
廣州市紅棉紅泡沫塑料有限公司**	中國	中國內地	人民幣500,000元	-	65	製造及銷售泡沫
廣州尊益有限公司*	中國	中國內地	人民幣500,000元	-	100	暫無業務
廣州潤郁園藝有限公司*	中國	中國內地	人民幣300,000元	-	75	暫無業務

* 該等附屬公司乃根據中國法律而註冊之外商獨資企業。

** 該等附屬公司乃根據中國法律而註冊之有限公司。

於本年度，本集團收購廣州潤郁園藝有限公司。此項收購的進一步詳情載於財務報表附註32。

上表載列董事認為主要影響本集團本年度業績或構成淨資產主要部分之本公司主要附屬公司。董事認為，呈列其他附屬公司之資料將導致內容過於冗長。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公允價值計量之列為物業及廠房及設備之投資物業、若干樓宇除外。除另有註明外，此等財務報表乃以港元呈列，而所有金額均調整至最接近之千元。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合基準

本綜合財務報表包括本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)之財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的實體(包括結構實體)。當本集團就自參與被投資方而產生的可變回報承擔風險或有權獲取有關回報且有能力的透過其對被投資方的權力影響該等回報(即賦予本集團指導被投資方進行相關活動的現有之現時權利)時，則獲得控制權。

當本公司直接或間接擁有被投資方不足多數的投票權或類似權利，本集團會省覽所有相關事實及情況以評估其是否對被投資方擁有權力，包括：

- (a) 與被投資方其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃於與本公司相同之報告期內採納一致之會計政策編製。附屬公司業績是自本集團取得控制權當日起進行綜合列賬，且持續綜合列賬直至該控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益之各個組成部份歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合列賬時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動以股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)已收代價之公允價值，(ii)所保留任何投資之公允價值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適當)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

2.2 會計政策及披露變動

本集團已首次就本年度之財務報表採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號之修訂本
 香港財務報告準則第16號
 香港會計準則第19號之修訂本
 香港會計準則第28號之修訂本
 香港(國際財務報告詮釋委員會)
 一 詮釋第23號
 二零一五年至二零一七年週期之
 香港財務報告準則年度改進

具有負補償的提前償付特徵
 租賃
 計劃修訂、縮減或結清
 在聯營公司或合營企業的長期權益
 所得稅處理的不確定性

香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號
 及香港會計準則第23號之修訂

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變動(續)

除香港財務報告準則第9號、香港會計準則第19號之修訂以及香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進與本集團財務報表的編製無關外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響敘述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的實質。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就所有租賃按單一資產負債表模式入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

香港財務報告準則第16號對本集團屬出租人的情況並無重大影響。

本集團已應用經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第16號(於二零一九年一月一日首次應用)。根據此方法，該準則被應用為二零一九年一月一日保留溢利期初結餘的調整，而二零一八年的比較資料並無重列且繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內已識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導已識別資產的使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對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號識別為租賃的合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未有識別為租賃的合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號的租賃定義僅應用於二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變動(續)

(a) (續)

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有物業租賃合約。作為承租人，本集團先前按租賃是否評估為已將其資產所有權的絕大部分回報及風險轉予本集團，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一的方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及租賃期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)選擇豁免。本集團並未按直線法確認自二零一九年一月一日開始的租賃期內經營租賃項下的租金開支，而是確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債之應計利息(為融資成本)。

過渡影響

於二零一九年一月一日的租賃負債根據剩餘租賃付款的現值確認，並使用於二零一九年一月一日的增量借款利率貼現，計入其他應付款項及租賃負債。使用權資產按租賃負債金額計量，並就緊接二零一九年一月一日前在財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

所有該等資產均已於該日基於香港會計準則第36號進行任何減值評估。本集團選擇在財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

對於先前計入投資物業及按公允價值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及/或資本增值)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業，仍應用香港會計準則第40號按公允價值計量。

本集團於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時已使用以下有選擇性的實際權宜方法：

- 對於租期自初步應用之日起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合同包含延長/終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期限
- 對於具合理類似特徵的租賃組合應用單一貼現率
- 於初步應用日期計量使用權資產時剔除初步直接成本

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變動(續)

(a) (續)

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃(續)

採納香港財務報告準則第16號的影響性質(續)

於二零一九年一月一日的財務影響

於二零一九年一月一日因採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	增加 千港元
資產：	
使用權資產增加	150,355
預付土地租賃款項減少	(139,286)
資產總值增加	11,069
負債：	
租賃負債增加	8,849
其他應付款項及應計費用增加	2,220
負債總額增加	11,069

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔對賬如下：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	16,157
於二零一九年一月一日的加權平均增量借貸利率	4.91%
於二零一九年一月一日的已貼現經營租賃承擔	12,613
減：與短期租賃及剩餘租期在二零一九年十二月三十一日或之前屆滿的租賃 或低價值資產相關的承擔	(1,544)
於二零一九年一月一日的租賃負債	11,069

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變動(續)

- (b) 香港會計準則第28號的修訂澄清香港財務報告準則第9號的剔除範圍僅包括應用權益法的於聯營公司或合營企業的投資，而不包括實質上構成於聯營公司或合營企業投資淨額一部分而並無應用權益法的長期權益。因此，實體在對該等長期權益入賬時應用香港財務報告準則第9號，包括香港財務報告準則第9號項下的減值規定，而非香港會計準則第28號。僅當確認聯營公司或合營企業虧損及於聯營公司或合營企業投資淨額的減值時，香港會計準則第28號則適用於該投資淨額，其中包括長期權益。本集團於二零一九年一月一日採納該修訂時就其於聯營公司或合營企業的長期權益評估其業務模式，並認為於聯營公司或合營企業的長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性(一般稱為「不確定稅項狀況」)時，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，本集團考慮集團內公司間銷售的轉讓定價是否產生任何不確定稅項狀況。根據本集團的稅務合規及轉讓定價研究，本集團認為其轉讓定價政策將會被稅務機構授納。因此，該詮釋並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重要性定義 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 尚未釐定強制生效日期但可供採納

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料描述如下：

香港財務報告準則第3號之修訂澄清及提供有關業務定義之額外指引。該修訂澄清，一組綜合活動及資產須至少包括一項輸入參數與一個重要過程共同對創造收益之能力作出重大貢獻，方能被視為一項業務。在並未包含所有創造收益之輸入參數及過程之情況下，業務亦可存在。該等修訂取消對市場參與者是否具備能力收購業務及持續產生收益進行之評估，相反，重點放在已取得輸入參數及已取得重要過程能否共同對創造收益之能力作出重大貢獻。該等修訂亦收窄收益之定義，聚焦向客戶提供之貨品或服務、投資收入或來自日常活動之其他收入。此外，該等修訂提供有關評估已取得過程是否屬重大之指引，並引入選擇性公允價值集中度測試，允許對一組已收購活動及資產是否屬一項業務進行簡單評估。本集團預期將於二零二零年一月一日起按前瞻基準採納修訂本。由於該修訂可能應用至於首次採納日期或之後發生的交易或其他事項，本集團將不會因於過渡日期的修訂受到影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並獲准提早應用。該等修訂預期不會對本集團財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的修訂針對香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(二零一一年)對處理投資者與其聯營企業或合營企業間資產出售或贈送兩者規定之不一致的情況。該修訂要求當投資者與其聯營企業或合營企業間進行資產銷售或者贈送構成一項業務時，應全額確認收益或損失。當涉及資產的交易不構成一項業務時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司之權益為限。該修訂採用未來適用法。於二零一六年一月，香港會計師公會取消了之前香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號(二零一一年)的修訂的強制生效日期，並將在完成對合營企業和聯營企業投資的會計準則的覆核後決定新的生效日期。然而，目前該修訂可供提前採用。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號對重大提供新定義。新定義指出，倘遺漏、錯誤陳述或隱藏資料可合理預期地會對一般用途財務報表之主要使用者根據該等財務報表作出的決策造成影響，則有關資料屬重大。該等修訂澄清，重大與否將視乎資料性質或程度而定。倘錯誤陳述資料可合理預期地對主要使用者作出的決策造成影響，則其屬重大。本集團預期由二零二零年一月一日起按前瞻基準採納修訂。預期該等修訂將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要

本集團為得出本報告所載該等財務報表所採納的主要會計政策載列於下文：

於聯營公司之投資

聯營公司是本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其發揮重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象財務及營運決策之權力，但對政策並無控制權或共同控制權。

本集團於聯營公司之投資乃根據權益會計法計算本集團所佔資產淨值減去任何減值虧損後在綜合財務狀況表上列賬。任何可能存在的不同會計政策已作出調整以使其一致。本集團所佔聯營公司的收購後業績及其他全面收益，分別計入綜合損益及其他綜合全面收益報表內。此外，倘聯營公司權益項內直接確認一項變動，本集團於綜合權益變動表內確認任何有關變動的所佔部分(如適用)。本集團與聯營公司進行交易所產生的未變現盈虧乃按其於本集團於聯營公司或合營企業投資之相關部份作抵銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值情況則除外。因收購聯營公司或合營企業產生之商譽計入本集團於聯營公司之投資。

業務合併及商譽

業務合併使用收購法列賬。所轉讓之代價按收購日期公允價值計量，即本集團向被收購公司前擁有人轉讓之資產、承擔之負債以及本集團為換取被收購公司的控制權而發行之股本權益於收購日期之公允價值之和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允價值或按分佔被收購公司可識別資產淨值之比例，計算於被收購公司屬現時擁有權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔實體的資產淨值的非控股權益。非控股權益之所有其他部分均以公允價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

本集團收購一項業務時，會根據於收購日期的合約條款、經濟情況及相關條件評估金融資產及負債以進行適當的分類及指派。這包括分拆被收購公司訂立的主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，之前持有的股本權益按收購日期的公允價值重新計量，產生的任何盈虧於損益賬中確認。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

收購人將予轉讓的任何或然代價於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價根據公允價值的變動按公允價值計量，並確認於損益。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即所轉讓的代價、就非控股權益確認的金額及本集團之前於被收購公司持有的股本權益之任何公允價值的總額，超出所收購的可識別資產淨額及所承擔的負債之差額。倘此代價與其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，於重新評估後，差額於損益中確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。每年對商譽進行減值測試一次，或倘有事件發生或情況改變，顯示賬面值有可能減值時，則會更頻繁地進行測試。本集團於十二月三十一日進行其年度商譽減值測試。就減值測試而言，因業務合併所得之商譽，由收購日期起，分配到本集團預期於合併後將因協同效應而得益之各現金產生單位或現金產生單位組，而不管本集團其他資產或負債有否分配到該等單位或單位組。

減值通過評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組)之可收回金額釐定。當現金產生單位(現金產生單位組)之可收回金額少於賬面值時，確認減值虧損。於往後期間，不得撥回已就商譽確認之減值虧損。

當商譽組成現金產生單位(或現金產生單位組)之部分，而該單位內之部分業務將被出售，則與所出售業務有關之商譽於釐定出售該業務之收益或虧損時計入該業務之賬面值。在這種情況下出售之商譽按被出售業務與所保留現金產生單位部分之相對價值計量。

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其投資物業。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)資產或負債最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

公允價值計量(續)

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有公允價值於本財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按下述公允價值等級分類：

- 第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 - 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 - 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘若出現任何減值跡象，或當須每年對資產(存貨、金融資產、投資物業及非流動資產除外)進行減值測試時，則會估計資產之可收回金額。除非某類資產產生之現金流入大致上不能獨立於其他資產或多項資產所產生之現金流入(在此情況下，可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定)，否則資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公允價值減出售成本之較高者計算，並按個別資產釐定。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回數額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映當時市場對貨幣時間值以及與資產相關的特定風險評估的除稅前貼現率貼現至彼等之現值。減值虧損於其產生期間於損益表扣除，除非資產按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損根據該重估資產的相關會計政策入賬。

每個報告期末會評定是否有跡象顯示之前已確認之減值虧損不再存在或可能已經減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定該資產可收回金額之估計出現變動時，方會撥回之前就資產確認之減值虧損(商譽除外)，惟撥回金額不得超過倘過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定之賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於所產生期間之損益表入賬。除非資產以重估金額列賬，在該等情況下，撥回之減值虧損按照該重估資產之有關會計政策入賬。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團的關連人士：

- (a) 有關方為一名人士或與其關係密切的家庭成員，且該人士
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團施加重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

- (b) 該人士為實體，且符合下列任何條件：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或屬另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關的實體為其僱員福利而設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項定義之人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項定義之人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及其折舊

除在建工程外之物業、廠房及設備乃以成本或估值減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及使資產達到可使用狀態及地點作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生之開支，例如維修及保養開支，一般於產生期間自損益表中扣除。倘能符合確認條件，重大檢查的開支可於資產賬面值撥充資本作為重置。倘物業、廠房及設備的主要部分需每隔一段時間予以更換，本集團會確認該等部分為具有特定使用年期的個別資產，並於隨後進行折舊。

經常進行估值，以確保經重估之資產之公允價值與其賬面值無重大差異。物業、廠房及設備價值之改變按資產重估儲備之變動處理。若儲備總額不足以抵銷虧絀(按個別資產計算)，則超出之虧絀於損益表中扣除。其後重估產生之任何盈餘則計入損益表，惟不得超出先前所扣除之虧絀數額。每年從資產重估儲備轉撥至保留溢利之金額，乃根據資產重估賬面值所計算之折舊與根據資產原來成本所計算之折舊兩者之差額。出售經重估資產時，固定資產中就以往估值變現之重估儲備有關部份乃撥往保留盈利，列作儲備變動。

每項物業、廠房及設備之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本或估值至其殘值計算。就此所用之主要年率如下：

樓宇	3% – 5%
租賃物業裝修	10% – 20%
廠房及機器	10%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備之各部分擁有不同可使用年期，則該項目成本或估值以合理之基準分配給各部分，而各部分獨立計算折舊。至少於每個財政年度末檢討及調整(如適當)殘值、可使用年期及折舊方法。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及其折舊(續)

物業、廠房及設備以及任何初步確認之任何重大部分於出售時或預期使用或出售不會帶來未來經濟利益時取消確認。於取消確認資產的年度在損益表中確認之任何出售或報廢收益或虧損，指有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指建設中之樓宇，按成本減任何減值虧損列賬，並且不計算折舊。成本包括建造之直接成本及有關建造期間相關借貸資金之資本化借貸成本。在建工程於完成及可供使用時重新分類為物業、廠房及設備之適當類別。

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的)；或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括持有作使用權資產的租賃物業(二零一八年：就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃物業))。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映於報告期末之市況之公允價值列賬。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧，計入所產生年度之損益表。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在損益表中確認。

就由投資物業轉撥至自用物業而言，物業其後列賬的成本為其於改變用途日期的公允價值。就由投資物業轉撥至自用物業而言，物業其後列賬的成本為其於改變用途日期的公允價值。如本集團佔用之物業由自用物業轉變為投資物業，本集團根據於「物業、廠房及設備及其折舊」所述之政策於更改用途日將該物業入賬，而於當日有關該物業之賬面值及成本之差額根據於上文「物業、廠房及設備及其折舊」所述之政策按重估入賬。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(不包括商譽)

個別收購的無形資產於初步確認時按成本計量。在業務合併過程中收購無形資產的成本是收購當日的公允價值。無形資產之可使用年期乃評估為有限或無限。有限年期之無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於該無形資產可能出現減值跡象時評估減值情況。有限可使用年期之無形資產之攤銷年期及攤銷方法須至少於每個財政年度末作檢討。

無限可使用年期之無形資產，個別或按現金產生單位級別每年進行減值測試。該等無形資產毋須攤銷。無限年期之無形資產之可使用年期會每年檢討，以釐定是否仍然適合評估為無限年期。如不適用，可使用年期評估評定資產由無限可使用年期轉至有限可使用年期時，乃按未來使用基準入賬。

專利權、特許權及軟件

所購專利權、軟件及特許權以成本減任何減值虧損列賬並按其估計可使用年期二至十年以直線法計算攤銷。

客戶關係

客戶關係按成本減任何減值虧損列賬，按直線法於其五年估計使用年期内攤銷。

研究與開發成本

所有研究成本於產生時在損益表中扣除。

新產品開發項目產生的開支僅於本集團證明在技術上能夠完成無形資產供使用或出售、有意完成及有能力使用或出售該資產、該資產將如何產生未來經濟利益、具有完成項目所需的資源且能夠可靠地計量開發期間的支出時，方會資本化及遞延。未能符合此等條件的產品開發開支一概於發生時支銷。

遞延開發成本按成本值減任何減值虧損列賬，並於相關產品不超過三年之商業壽命(自產品投入商業生產日期起計)按直線法攤銷。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

租約(自二零一九年一月一日起適用)

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。如果一份合約在一段時間內為換取代價而讓渡一項可識別資產使用的控制權，則該合約是一項租賃或包含了一項租賃。

本集團為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

使用權資產在租賃開始日(即標的資產可供使用的日期)確認。使用權資產以成本計量，減去任何累計折舊和減值虧損，並為重新計量租賃負債而調整。使用權資產的成本包括確認的租賃負債金額，產生的初始直接費用，以及在開始日或之前支付的租賃付款金額減去任何收到的租金激勵。使用權資產按直線法根據租賃期折舊，該等資產的估計可使用年期如下：

預付土地租賃付款	27至50年
樓宇	2至15年

倘租賃資產的所有權於租賃期結束時轉移至本集團或成本反映購買選擇權之行使，則使用資產估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

租賃負債在租賃開始日按整個租賃期應付的租賃付款金額的現值確認。租賃付款金額包括固定付款額(包括實質上是固定的付款額)減去任何應收的租賃激勵，取決於一項指數或比率的可變租賃付款額，以及餘值擔保下預計應付的金額。租賃付款金額還包括本集團合理確定將會行使的購買選擇權的行使價以及如果租賃條款允許本集團行使選擇權終止租賃時用於終止租賃而支付的罰款金額。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在引發付款的事件或條件發生的期間內確認為費用。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

租約(自二零一九年一月一日起適用)(續)

本集團為承租人(續)

(b) 租賃負債(續)

在計算租賃付款金額的現值時，由於不能易於確定租賃中的內含利率，則本集團使用租賃開始日的遞增借款利率。開始日之後，租賃負債金額就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。除此之外，倘出現修訂，租賃期有所變更，租賃付款額有變動(例如未來租賃付款額因指數或比率變動而變動)，或標的資產購買選擇權的評估發生變化，租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用機械和設備之短期租賃(即自租賃開始日起計租賃期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被認為低價值的辦公室設備和手提電腦租賃。

短期租賃付款及低價值資產租賃於租期內按直線基準確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，於租賃開始時(或存在租賃變更時)其將各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉移資產所有權附帶的絕大部分風險及報酬的租賃歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各組成部分。租金收入於租期內按直線法列賬並根據其經營性質於損益表內列為收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

倘將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃轉移至承租人時，則入賬列為融資租賃。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

租約(二零一九年一月一日前適用)

資產擁有權的絕大部分回報及風險仍然由出租人擁有之租約列為經營租約。倘若本集團為出租人，由本集團根據經營租約出租的資產計入非流動資產，而根據經營租約應收之租金於租期以直線法計入損益表內。倘若本集團為承租人，根據經營租約應付之租金(扣除所收出租人的任何獎勵)按租期以直線法在損益表中扣除。

經營租約項下預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後按租期以直線法確認。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初次確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收益及按公允價值計入損益計量。

金融資產初步確認時的分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的貿易應收款項及應收票據外，本集團初步按公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項及應收票據按下文所載有關「收入確認」之政策根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益分類及計量，其需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。就現金流量並非純粹為支付本金及利息之金融資產而言，不論其業務模式如何，均按公允價值計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產按攤銷成本分類及計量；於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有的金融資產按公允價值計入其他全面收益分類及計量。並無於上述業務模式中持有的金融資產按公允價值計入損益分類及計量。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

初步確認及計量(續)

所有一般買賣之金融資產於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日期)確認。一般買賣指按照市場規定或慣例所設定之期間內交付資產之金融資產買賣。

其後計量

金融資產按其分類進行的其後計量如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要於下列情況下將終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表轉出)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉手」安排承擔責任，在無重大延誤之情況下，將所收到之現金流量全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

如本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉手安排，則其將評估是否保留資產擁有權之風險及回報以及其程度。倘並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，本集團繼續確認所轉讓資產，條件為本集團持續參與。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留的權利及責任的基準計量。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認金融資產(續)

持續參與是以就被轉讓資產作出之一項保證形式出現，並以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

本集團對並非按公允價值列賬並在損益賬處理的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸增級。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初步確認後的信貸風險並無重大變動之信貸風險而言，對於未來12個月之可能違約事件產生之信貸虧損作出預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。就自初步確認後的信貸風險已出現重大增加之該等信貸風險而言，須對預期於風險之餘下年期之信貸虧損作出虧損撥備，而不論違約時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告期末，本集團評估金融工具之信貸風險是否已自初步確認後大幅增加。於作出評估時，本集團將金融工具於報告日期發生違約風險與金融工具於初步確認日期發生違約風險進行比較，並考慮毋須過度耗費成本或努力而取得之合理且具支持之資料，包括過往及前瞻性資料。

當合約付款逾期180日時，本集團認為金融資產屬違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在並無計及本集團持有之任何信貸增級前，本集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則本集團亦可視金融資產違約。當合理預期無法收回合約現金流量時，金融資產將被撇銷。

按公允價值計入其他全面收益之債務投資及按攤銷成本計量之金融資產須根據一般方法予以減值，除貿易應收款項及合約資產應用下文詳述的簡化方法外，預期信貸虧損的計量於以下階段進行分類。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

- 第1階段 - 信貸風險自初步確認以來並未出現顯著增加的金融工具，虧損撥備按相等於十二個月預期信貸虧損之金額計量
- 第2階段 - 信貸風險自初步確認以來出現顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量
- 第3階段 - 於報告日期已信貸減值(並非購買或原信貸減值)的金融資產，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量

簡化方法

並無重大融資成分或本集團應用可行權宜方法不調整重大融資成分影響的貿易應收款項及合約資產，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

金融負債

初步確認與計量

金融負債於初步確認時被分類為按公允價值計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項或於實際對衝中指定為對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初步按公允價值確認及倘為貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、中期債券、計息銀行其他借貸、來自一名董事之貸款及來自非控股權益之貸款以及租賃負債。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債其後之計量取決於其分類，載列如下：

按攤銷成本入賬的金融負債(貸款及借貸)

初步確認後，中期債券、計息銀行及其他借貸、來自一名董事之貸款及來自非控股權益之貸款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘折現影響並不重大，則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益表中確認。

攤銷成本的計算已計及任何收購折讓或溢價及屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會計入損益表的融資成本內。

財務擔保合約

本集團發行之財務擔保合約指要求作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具條款償還到期款項引致損失之合約。財務擔保合約初步按其公允價值確認為負債，並就發行擔保之直接應佔交易成本作出調整。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(適用時)所確認收入的累計金額。

終止確認金融負債

金融負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時終止確認。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作終止確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值之間之差額會於損益表內確認。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本乃以加權平均基準釐定，若為在製品及製成品，則包括直接物料、直接人工及適當比例之間接費用及／或(如適用)分包費用。可變現淨值乃按估計售價減達至完成及出售所需之任何估計成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般不超過購買後三個月)之投資)，減去須於要求時立刻償還、作為本集團現金管理一部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制之定期存款及與現金具類似性質之資產。

撥備

當由以往事項而引致須承擔現時之責任(法定或推定)很可能導致未來資源外流，且該項責任之金額能可靠評估，方可確認撥備。

當折現之影響重大時，撥備之確認數額乃清償債項所需之預期未來開支於報告期末之現值。隨時間過去而增加之折現現值會計入損益表之融資成本內。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於損益賬外確認的項目有關的所得稅於損益賬外的其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已實施或已大致實施的稅率(及稅法)，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期將從稅務當局收回或將支付予稅務當局的金額計量。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

資產及負債之稅基與其於財務報告中之賬面值之間於報告期末之所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟：

- 因初次確認商譽或一項交易(非業務合併)中之資產或負債所產生、交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損不構成影響之遞延稅項負債除外；及
- 有關附屬公司及聯營公司及合營企業投資所產生之應課稅暫時性差額(撥回暫時性差額之時間可受控制，而暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回)除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與未動用稅項虧損之結轉，均被確認為遞延稅項資產，惟只限於在有應課稅溢利可供抵銷可扣減暫時性差額，未動用稅項抵免與未動用稅項虧損之結轉可予動用之情況下，惟：

- 有關可扣減暫時性差額之遞延稅項資產由初次確認一項交易(非業務合併)中之資產或負債所產生、而交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損不構成影響除外；及
- 就與附屬公司及聯營公司及合營企業投資有關之可扣減暫時性差額而言，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及有應課稅溢利可供抵銷暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

於每個報告期末檢討遞延稅項資產之賬面值，並扣減至當不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被動用時為止。於每個報告期末重新評估未被確認之遞延稅項資產，如可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或負債清還期間之稅率衡量，根據於報告期末已實施或大致上已實施之稅率(及稅法)計算。

倘及僅在本集團有法律上可強制執行的權利，可將流動稅項資產及流動稅項負債抵銷，以及該等遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅局向同一課稅實體或不同課稅實體所徵收之所得稅有關，其徵收目的是要於預期可結算或收回大量遞延稅項負債或資產之各未來期間，按淨額基準結算流動稅項負債及資產，或同步進行資產變現及負債結算之情況下，方可抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

政府補貼

倘能合理肯定收到補貼及符合補貼的所有相關條件，政府補貼會按公允價值確認。倘補貼與開支項目相關，會將補貼配對擬補償的成本，於其擬補償之成本支銷期間按系統標準確認為收入。

與資產相關的補貼，其公允價值計入遞延收益賬目，按照相關資產的使用年限均攤至相關資產使用年報內的損益表中，或抵減資產賬面值，即通過沖減折舊費的方式均攤到損益表。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入乃於貨品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得交換時估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決時，已確認的累計收益金額極不可能發生重大收入撥回為止。

當合約中包含融資成分，該融資成分為客戶提供超過一年的貨品或服務轉讓融資的重大利益時，收入按應收款項的現值計量，使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。當合約中包含融資部分，該融資部分為在本集團提供了一年以上的重大財務利益時，合約項下確認的收入包括按實際利息法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或服務的期限為一年或者更短的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號中實際權宜方法，不會對重大融資部分的影響作出調整。

銷售貨品

銷售貨品的收益於資產的控制權轉移至客戶時，一般為交付傢俱時確認。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

銷售工業產品的部分合約向客戶提供退貨權及批量回扣。退貨權及批量回扣產生可變代價。

(i) 退貨權

就為客戶提供於指定時間內退回貨品權利的合約而言，乃使用預期價值方法估計不會退回的貨品，原因為有關方法最能預測本集團將有權獲得的可變代價金額。已應用香港財務報告準則第15號有關限制估計可變代價的規定，以釐定可計入交易價格的可變代價金額。

(ii) 批量回扣

當期內已購產品數量超過合約特定限額時，則向若干客戶提供追溯批量回扣。回扣抵銷客戶應付款項。為估計預計未來回扣的可變代價，已使用最可能的金額方法估計單一交易門檻的合約，而對不止多於單一交易門檻的合約使用預期價值方法。最佳預測可變代價金額的所選方法主要取決於合約所載的交易門檻數量。已應用可變代價估計限制的規定，並就未來回扣確認退款負債。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例確認。並不依賴指數或利率的可變租賃付款於其產生的會計期間內確認為收入。

其他收入

利息收入以應計基準採用實際利率法按金融工具的預計年期或更短期間(如適用)將所得估計未來現金收入準確貼現至該金融資產賬面淨值的貼現率計算。

股息收入於股東收取該款項的權利獲確定時確認。與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，而股息金額能夠可靠計量。

合約負債

合約負債於在本集團轉移商品或服務前自客戶接獲付款或付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債在本集團履行合約(即相關商品或服務的控制權轉讓予該客戶)時確認為收益。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

股份為基準之付款

本公司實施購股權計劃，為對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者，提供激勵與獎勵。本集團僱員(包括董事)以股份為基準之付款方式收取報酬，僱員提供服務作為收取股本工具之代價(「股本結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後，因授出而與僱員進行股本結算交易之成本，乃參照授出日期之公允價值而計量。

股本結算交易之成本連同權益相應增加部分，在績效及／或服務條件達成之期間於僱員福利開支確認。在歸屬日期前，於每個報告期末確認之股本結算交易之累計開支，反映歸屬期已屆滿部分及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。在某一期間內在損益表內扣除或計入，乃反映累計開支於期初與期終確認時之變動。

釐定獎勵於授出日期之公允價值時不會考慮服務及非市場表現條件，惟達成條件之可能性則被評定為本集團對將最終歸屬之股本工具數目之最佳估計的一部份。市場表現條件將在授出日期之公允價值內反映。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之任何其他條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件在獎勵之公允價值中反映，並導致即時支銷，除非亦有服務及／或表現條件。

因未能達至非市場表現及／或服務條件而未最終歸屬之獎勵不會確認開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，該交易被視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，但所有其他表現及／或條件達成。

倘若以股本結算之獎勵之條款有所變更，如獎勵之原來條款已經達成，則所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份為基準之付款之總公允價值有所增加，或為僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以股本結算之獎勵被註銷，應按已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予開支，均會即時確認。該情況包括任何受本集團或僱員控制的非歸屬條件未獲達到的獎勵。然而，若已註銷之獎勵被新作出之獎勵代替，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷之獎勵及新獎勵均應被視為原獎勵之變更，一如前段所述。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有香港僱員設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員基本薪金的百分比計算，並於根據強積金計劃的規則成為應付時在損益表中扣除。強積金計劃的有關資產乃由獨立管理的基金與本集團的資產分開持有。根據強積金計劃的規則，本集團的僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸僱員所有，惟倘若僱員於供款全數歸其所有前離職，則本集團的僱主自願供款將退還給本集團。

本集團於中國內地營業的附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理的中央退休金計劃。該附屬公司須按基於地方政府組織所規定金額的適用比率向中央退休金計劃作出薪資若干比例的供款。該等供款根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時於損益表中扣除。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供作其擬定用途或出售的合資格資產所產生的直接應佔借貸成本，資本化為該等資產的部份成本，直至該等資產已大致上可供作其擬定用途或出售為止。在特定借貸撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時則確認為負債。

由於本公司之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息之權力，故會同時建議宣派中期股息。因此，中期股息於建議宣派後即時確認為負債。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

本財務報表以本公司之功能貨幣及呈報貨幣港元呈報。本集團內各實體自行決定其功能貨幣，各實體之財務報表項目均以所選功能貨幣計量。本集團各實體所記錄之外幣交易初步按交易日彼等各自之功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末之匯率再換算。所有由結算或換算貨幣項目而產生的差額撥入損益表處理。

按歷史成本列賬、以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。按公允價值列賬、以外幣計量之非貨幣項目，採用計量公允價值日期之匯率換算。重新換算非貨幣項目所產生的收益或虧損與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收益或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益確認)。

為釐定初步確定有關預付代價產生之相關資產、取消確定非貨幣性資產或非貨幣性負債之開支或收入之匯率，初步交易日期為本集團初步確定有關預付代價之非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。倘存在多筆預先付款或收取，本集團就預付代價之每筆付款或收取釐定交易日期。

若干海外附屬公司、合營企業及一間聯營公司使用港元以外貨幣作為功能貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末的匯率換算為港元，其損益表則按年內的加權平均匯率換算為港元。

因此而產生之匯兌差額在其他全面收益中確認及於匯兌波動儲備中累計。於出售境外業務時，於其他全面收益中與該特定境外業務有關的組成部分於損益表確認。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

收購境外業務產生之任何商譽以及資產及負債賬面值因該收購而產生的任何公允價值調整均作為該境外業務的資產及負債處理，並按交割日匯率進行換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於年內產生之經常性現金流量乃以年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 主要會計判斷及估計

本集團財務報表之編製，需要管理層作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其相關披露以及或然負債披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策時，除涉及估計者外，管理層已作出以下對財務報表內已確認金額構成最大影響的判斷：

物業租賃分類—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對相關安排條款及條件的評估，如租期不構成商用物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商業物業之絕大部分公允價值，本集團已釐定其保留該等出租的物業的所有權附帶的所有重大風險及報酬，並將有關合約以經營租賃入賬。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

有關未來之主要假設及於報告期末導致估計不明朗之其他主要因素(很可能導致下個財政年度內之資產及負債賬面值須作出重大調整)載述如下。

批量返利之可變代價

本集團估計將計入帶有批量返利之銷售工業產品之交易價格的可變代價。

本集團關於具有單一批量閾值的合約的預期批量返利乃基於個別客戶進行分析。本集團根據客戶的過往返利情況及至今為止的累計購買金額釐定客戶是否可能會獲得返利。

本集團採用統計模型估計具有多個批量閾值的合約的預期批量返利。該模型使用過往購買情況及客戶的返利情況釐定可變代價的預期返利百分比及預期價值。倘實際情況較客戶的過往購買情況及返利情況出現任何重大變動，將會影響本集團估計的預期返利百分比。

撇減存貨

存貨乃根據存貨之估計可變現淨值撇減至其可變現淨值。評估所需之撇減金額要求管理層作出判斷及估計。若日後之實際結果或預期有別於先前之估計，則有關差額將影響到有關估計改變期間之存貨賬面值及存貨撇減/撥回金額。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，損益表內存貨撇減撥備金額為12,380,000港元(二零一八年：存貨撇減撥回9,021,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，撇減存貨之賬面值為65,970,000港元(二零一八年：53,590,000港元)。

就貿易應收款項及計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產計提預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產之預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式的不同客戶分部組別的逾期天數計算。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將以前瞻性資料調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗。例如，如果預測經濟狀況(如國內生產總值)將在未來一年內惡化，這可能導致製造分部的違約數量增加，歷史違約率將得到調整。在各報告日期，歷史觀察到的違約率都會被更新，並分析前瞻性估計的變化。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

就貿易應收款項及計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產計提預期信貸虧損撥備(續)

對歷史觀察到的違約率、預測的經濟狀況和預期信貸虧損之間的相關性的評估屬一項重要估計。預期信貸虧損的金額對環境的變化和預測的經濟狀況較為敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況的預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。有關本集團貿易應收款項及計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產之預期信貸虧損之資料分別披露於財務報表附註20及附註21內。

估計投資物業之公允價值

投資物業之公允價值乃參考獨立專業合資格估值師以物業估值技術對該等物業所進行之估值釐定。物業估值技術涉及若干對現行市況的假設。該等假設之有利或不利變動或會引致本集團計入綜合財務狀況表之投資物業公允價值產生變動，並因而導致須對綜合收益表呈報之公允價值變動作出調整。

於二零一九年十二月三十一日，投資物業之賬面值為442,502,000港元(二零一八年：448,961,000港元)。進一步詳情(包括公允價值計量所用之主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註14。

商譽減值

本集團最少每年一次釐定商譽是否減值。這要求估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。估計使用價值時，本集團須估計現金產生單位之預期未來現金流量，亦須選擇合適之折現率，以計算該等現金流量之現值。於二零一九年十二月三十一日，商譽之賬面值為34,482,000港元(二零一八年：34,482,000港元)。進一步詳情載於附註16。

物業、廠房及設備之公允價值

若無法取得同類物業在活躍市場中的現行價格，本集團將考慮多種來源的信息，包括：(a)不同性質、狀況或地點物業在活躍市場中的現行價格，並作調整以反映該等差異；(b)同類物業在活躍程度較低市場的近期價格，並作調整以反映以該等價格進行交易日期以來，經濟狀況的任何變更；及(c)根據未來現金流量可靠估算作出的貼現現金流量預測，並以任何現有租約及其他合同的條款以及(若可能)外部證據(例如相同地點及狀況的同類物業的現行市值租金)作為支持，以及採用反映當時市場對現金流量金額及時間性不確定因素的評估的貼現率計算。於二零一九年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值與其公允價值相若。有關詳情，請參閱財務報表附註13。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分類資料

本集團主要從事製造及銷售傢俱。就管理而言，本集團根據其產品以單一業務單位經營，且有一個可呈報分部，即製造及銷售傢俱。

主要客戶資料

年內，向單一客戶作出的銷售所得收入均未達到本集團收入的10%或以上(二零一八年：無)。

地理資料

由於本集團的大部分收益及非流動資產位於中國內地，故並無呈列非流動資產的相關地理資料。

5. 收入、其他收入及收益

收入指來自扣除增值稅(「增值稅」)後的所售貨品經扣除退貨備抵及貿易折扣後之發票淨值。集團內公司間所有重大交易已於綜合賬目時對銷。

收入、其他收入及收益分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶合約收入		
銷售貨品	852,084	834,149

履約責任

銷售貨品

履約責任乃於交付貨品時達成，相關付款通常須於交付起計30至180日內到期，惟新客戶通常須提前付款。部份合約為客戶提供退貨權及批量返利，由此產生受到約束之可變代價。

於十二月三十一日分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預期將確認為收入的款項		
一年內	40,811	40,746
其他收入及收益		
租賃收入	24,535	26,774
利息收入	562	99
投資物業公允價值收益	1,248	12,632
銷售廢料	4,631	4,446
政府補貼	4,094	3,307
出售物業、廠房及設備項目的收益	3	-
	35,073	47,258

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項得出：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已售存貨成本		497,216	509,492
物業、廠房及設備折舊	13	77,772	66,473
使用權資產折舊(二零一八年：預付土地租賃款項)	15(b)	9,056	4,300
無形資產攤銷*	17	4,182	3,367
研究及開發成本*		4,647	2,442
經營租約最低租賃款項		–	13,211
於計量租賃負債時並未計入的租賃款項	15(d)	2,609	–
核數師酬金		2,690	1,880
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		150,458	136,858
以股本結算之購股權開支	29	4,217	13,228
退休金計劃供款		7,025	5,871
		161,700	155,957
存貨至可變現淨值撇減／(撇減撥回)**		12,380	(9,021)
貿易應收款項減值回撥		(3,281)	(70)
計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產減值		3,148	346
收租投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)**		3,235	1,632
投資物業公允價值收益	5	(1,248)	(12,632)
利息收入	5	(562)	(99)
應佔聯營公司虧損	18	569	352
出售物業、廠房及設備項目之(收益)／虧損**		(3)	140
出售附屬公司之虧損**		–	26,569

* 年內之無形資產攤銷和研究及開發成本已於綜合損益表賬面上「行政開支」中列賬。

** 撇減存貨至可變現淨值已於綜合損益表賬面上「銷售成本」中列賬。

** 該等項目已於綜合損益表賬面上「其他開支」及「其他收入及收益」中列賬。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

7. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款及其他貸款(包括中期債券)利息	15,696	22,011
租賃負債利息	583	-
	16,279	22,011

8. 董事酬金

根據上市規則、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部，董事及最高行政人員於本年度的酬金詳情披露如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金	1,704	1,786
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	8,920	8,998
績效花紅	610	770
以股本結算之購股權開支	1,926	7,496
退休計劃供款	-	-
	13,160	19,050

年內，概無董事獲授購股權。於過往年度，根據本集團購股權計劃，若干董事就其對本集團之服務獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註29的披露。有關購股權之公允價值(於歸屬期間已於損益表確認)乃於授出日期釐定，且計入本年度財務報表之金額已於上述董事及最高行政人員薪酬中披露。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	績效花紅 千港元	以股本結算 之購股權開支 千港元	退休計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一九年						
執行董事：						
謝錦鵬先生 [#]	300	5,400	450	-	-	6,150
謝學勤先生(於二零一九年 八月二十九日辭任)	200	1,600	-	-	-	1,800
陳永傑先生(於二零一九年 八月二十九日辭任)	200	1,920	160	825	-	3,105
余影紅女士*(於二零一九年 八月二十九日獲委任， 於二零一九年十月十一日辭任)	-	-	-	-	-	-
楊俊先生 [#] (於二零一九年 十月十一日獲委任)	67	-	-	-	-	67
	767	8,920	610	825	-	11,122
非執行董事：						
吳中明先生(於二零一九年 十月十一日獲委任)	54	-	-	-	-	54
伍頂亮先生(於二零一九年 十月十一日獲委任)	54	-	-	-	-	54
秦尤女士*(於二零一九年 八月二十九日獲委任)	-	-	-	-	-	-
劉志軍先生*(於二零一九年 八月二十九日獲委任)	-	-	-	-	-	-
	108	-	-	-	-	108
獨立非執行董事：						
Donald H. Straszheim博士 (於二零一九年十一月五日 辭任)	312	-	-	367	-	679
劉智傑先生	240	-	-	367	-	607
余文耀先生	240	-	-	367	-	607
陳永德先生(於二零一九年 十一月五日獲委任)	37	-	-	-	-	37
	829	-	-	1,101	-	1,930
	1,704	8,920	610	1,926	-	13,160

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 董事酬金 (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	績效花紅 千港元	以股本結算 之購股權開支 千港元	退休計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一八年						
執行董事：						
謝錦鵬先生	300	4,950	450	-	-	5,700
謝學勤先生	300	1,800	160	1,830	-	4,090
陳永傑先生	300	1,800	160	2,429	-	4,689
陳浩先生(於二零一八年 四月二十三日辭任)	94	448	-	-	-	542
	994	8,998	770	4,259	-	15,021
獨立非執行董事：						
Donald H. Straszheim博士	312	-	-	1,079	-	1,391
劉智傑先生	240	-	-	1,079	-	1,319
余文耀先生	240	-	-	1,079	-	1,319
	792	-	-	3,237	-	4,029
	1,786	8,998	770	7,496	-	19,050

* 年內，三名董事已同意不收取任何董事酬金。

主席謝錦鵬先生於二零一九年十月十一日不再擔任首席執行官。楊俊先生於二零一九年八月二十九日獲委任為非執行董事，並於二零一九年十月十一日由非執行董事調任為執行董事兼首席執行官。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

9. 五位最高薪僱員

年內三位最高薪僱員包括三位(二零一八年：三位)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。餘下兩名(二零一八年：兩名)並非本公司董事或最高行政人員的最高薪僱員年內之酬金詳情如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,437	2,302
以股本結算之購股權開支	-	683
退休計劃供款	50	-
	2,487	2,985

按如下酬金範圍劃分之非董事最高薪僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	1	-
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1
	2	2

10. 所得稅

由於本集團於年內並無於香港產生任何應課稅溢利(二零一八年：無)，故此並無為香港利得稅作出撥備。於其他地方之應課稅溢利稅項已按本集團經營所在司法權區之適用稅率計算。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期－中國內地		
本年度支出	47,127	40,514
有關過往期間即期稅項的調整	(8,276)	(18,808)
遞延(附註27)	(2,330)	717
本年度稅項開支	36,521	22,423

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

10. 所得稅 (續)

以本公司及其大多數附屬公司註冊司法權區之適用稅率計算適用於除稅前溢利之稅項開支與以實際稅率計算之稅項開支對賬如下：

	二零一九年		二零一八年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	103,713		88,878	
以25%適用稅率計算之稅項(二零一八年：25%)	25,928	25.0	22,220	25.0
個別省份或地方機關制定之較低所得稅稅率	4,282	4.1	(4,025)	(4.5)
過往期間即期稅項調整	(8,276)	(8.0)	(18,808)	(21.2)
不可扣稅之開支	488	0.5	4,537	5.1
未確認之稅項虧損	14,620	14.1	23,327	26.2
過往期間已動用之稅項虧損	(521)	(0.5)	(4,828)	(5.4)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	36,521	35.2	22,423	25.2

本集團於香港合共產生稅項虧損68,967,000港元(二零一八年：57,993,000港元)，可用作抵銷出現虧損公司之日後應課稅溢利。本集團於中國內地產生的稅務虧損總額人民幣114,713,000元(二零一八年：人民幣73,211,000元)將於一至五年內到期以抵銷未來應課稅溢利。由於有關虧損來自已有一段時間錄得虧損之附屬公司，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。除上列者外，於二零一九年十二月三十一日並無任何重大未確認遞延稅項資產。

根據第58/99/M號法令，凡根據該法令註冊成立的澳門公司(稱為「58/99/M公司」)均可免繳澳門補充稅(澳門所得稅)，前提是58/99/M公司不得向澳門本土公司銷售產品。本集團附屬公司Sinofull Macau Commercial Offshore Limited (「Sinofull」)符合58/99/M公司的資格。

11. 股息

本公司董事議決不宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

12. 母公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股本持有人應佔本年度溢利及年內已發行普通股加權平均數2,301,244,517股(二零一八年：1,999,918,381股)計算。

由於尚未行使之購股權之影響對所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄效應，故並無就截至二零一九年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利金額作出任何調整。

每股攤薄盈利乃根據本年度母公司普通股權持有人應佔溢利計算。在計算時所採用之普通股加權平均數即為計算每股基本盈利所採用之本年度已發行普通股數目，以及假設被視為行使或兌換所有潛在攤薄普通股為普通股後已按無償方式發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利所使用之本公司普通股本持有人應佔溢利	62,976	52,646
	股數	
	二零一九年	二零一八年
股份		
計算每股基本盈利所使用之年內已發行普通股加權平均數	2,301,244,517	1,999,918,381
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	-	38,489,764
	2,301,244,517	2,038,408,145

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俱、裝置 及辦公設備 千港元	汽車及其他 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於二零一九年十二月三十一日							
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日：							
成本或估值	835,507	33,854	185,132	58,685	20,122	146,854	1,280,154
累計折舊	-	(18,802)	(150,866)	(50,284)	(16,538)	-	(236,490)
賬面淨值	835,507	15,052	34,266	8,401	3,584	146,854	1,043,664
於二零一九年一月一日，							
扣除累計折舊	835,507	15,052	34,266	8,401	3,584	146,854	1,043,664
添置	1,463	18,708	3,797	2,731	968	65,159	92,826
轉讓	53,855	-	147,358	-	-	(201,213)	-
重估盈餘	(32,966)	-	-	-	-	-	(32,966)
出售	-	-	(3,897)	-	(93)	-	(3,990)
年內折舊撥備	(39,422)	(6,341)	(28,507)	(2,708)	(794)	-	(77,772)
匯兌調整	(11,569)	(618)	(2,022)	(145)	(48)	(666)	(15,068)
於二零一九年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	806,868	26,801	150,995	8,279	3,617	10,134	1,006,694
於二零一九年十二月三十一日：							
成本或估值	845,522	50,350	317,572	60,431	20,533	10,134	1,304,542
累計折舊	(38,654)	(23,549)	(166,577)	(52,152)	(16,916)	-	(297,848)
賬面淨值	806,868	26,801	150,995	8,279	3,617	10,134	1,006,694

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俱、裝置 及辦公設備 千港元	汽車及其他 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日							
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日：							
成本或估值	466,236	35,359	180,999	65,258	21,347	666,758	1,435,957
累計折舊	(139,866)	(22,199)	(147,622)	(52,351)	(17,603)	-	(379,641)
賬面淨值	326,370	13,160	33,377	12,907	3,744	666,758	1,056,316
於二零一八年一月一日，扣除累計							
折舊	326,370	13,160	33,377	12,907	3,744	666,758	1,056,316
添置	3,844	8,501	11,074	4,772	1,023	154,399	183,613
收購一間附屬公司(附註32)	-	-	1,329	-	-	233	1,562
出售一間附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	(138,105)	(138,105)
轉讓	518,495	-	-	-	-	(518,495)	-
重估盈餘	85,887	-	-	-	-	-	85,887
出售	(6,903)	-	(1,009)	(4,142)	-	-	(12,054)
年內折舊撥備	(46,772)	(5,377)	(8,589)	(4,687)	(1,048)	-	(66,473)
匯兌調整	(45,414)	(1,232)	(1,916)	(449)	(135)	(17,936)	(67,082)
於二零一八年十二月三十一日， 扣除累計折舊	835,507	15,052	34,266	8,401	3,584	146,854	1,043,664
於二零一八年十二月三十一日：							
成本或估值	835,507	33,854	185,132	58,685	20,122	146,854	1,280,154
累計折舊	-	(18,802)	(150,866)	(50,284)	(16,538)	-	(236,490)
賬面淨值	835,507	15,052	34,266	8,401	3,584	146,854	1,043,664

於二零一九年三月三十一日，本集團已抵押若干樓宇及在建工程分別為數546,285,000港元(二零一八年：779,517,000港元)及9,928,000港元(二零一八年：無)(附註26)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之賬面值	448,961	459,849
添置	-	455
公允價值調整產生的淨收益	1,248	12,632
匯兌調整	(7,707)	(23,975)
於十二月三十一日之賬面值	442,502	448,961

本集團之投資物業包括分別位於中國內地天津及江西省的兩項工業物業，該等物業其後按公允價值計量。本公司董事決定，根據各項物業之性質、特性及風險，投資物業包括一類資產，即工業物業。本集團之投資物業根據於二零一九年十二月三十一日由獨立估值師D&P China (HK) Limited所作的估值重估其價值。本集團之物業經理及財務總監決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。本集團之物業經理及財務總監已於估值時每年與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列年度財務報告。

投資物業按經營租約租予第三方，其他概要詳情載於財務報表附註15。

公允價值等級架構

下表示列本集團投資物業的公允價值計量等級架構：

	於二零一九年十二月三十一日的公允價值計量採用			總計 千港元
	活躍市場的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
經常性公允價值計量：				
工業物業	-	-	442,502	442,502

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公允價值等級架構(續)

	於二零一八年十二月三十一日的公允價值計量採用			總計 千港元
	活躍市場的報價	重大可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	
	(第一級) 千港元	(第二級) 千港元	(第三級) 千港元	
經常性公允價值計量：				
工業物業	-	-	448,961	448,961

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移，第三級亦無公允價值計量轉入或轉出(二零一八年：無)。

以下為所使用估值方法的概要及投資物業估值的主要輸入數據：

估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍	範圍
		二零一九年	二零一八年
工業物業	貼現現金流量法		
	估計租金價值(每平方米及每月)	10 - 21.0	9 - 22.0
	租金增長(每年)	4% - 8%	4% - 8%
	長期空置率	0% - 20%	0% - 10%
	貼現率	6% - 8.5%	6% - 8%

根據貼現現金流量法，公允價值乃採用有關所有權的利益及負債超過資產之壽命(包括退出值或最終價值)之假設進行估計。該方法涉及對物業權益之一連串現金流量之預測。市場衍生之貼現率適用於預測現金流量，以便確立與資產有關之收入來源之現值。退出收益率通常是單獨釐定且有別於貼現率。

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取虧損、租金獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時的終端價值估計金額，貼現至現值。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 投資物業 (續)

公允價值等級架構 (續)

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公允價值大幅增加(減少)。長期空置率及貼現率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公允價值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致租金年增長及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化。

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的不同樓宇的租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為27至50年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。樓宇的租期通常為2至15年。

(a) 預付土地租賃款項(二零一九年一月一日之前)

	附註	二零一八年 千港元
於二零一八年一月一日之賬面值		79,419
添置		1,708
收購一間附屬公司	32	89,140
出售一間附屬公司	33	(11,171)
年內於損益確認		(4,300)
匯兌調整		(10,920)
於二零一八年十二月三十一日之賬面值		143,876
即期部分		4,590
非即期部分		139,286

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

15. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	預付土地 租賃款項 千港元	樓宇 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	139,286	11,069	150,355
添置	128,129	1,484	129,613
折舊開支	(5,908)	(3,148)	(9,056)
匯兌調整	(1,354)	(167)	(1,521)
於二零一九年十二月三十一日	260,153	9,238	269,391

於二零一九年十二月三十一日，本集團抵押若干使用權資產32,206,000港元(二零一八年：55,090,000港元)(附註26)。

(c) 租賃負債

年內租賃負債(計入租賃負債以及其他應付款項及應計費用)的賬面值及變動如下：

	二零一九年 租賃負債 千港元
於一月一日之賬面值	11,069
新租賃	1,484
年內已確認利息增幅	583
付款	(3,480)
匯兌調整	(249)
於十二月三十一日之賬面值	9,407
分析為：	
流動部分	1,839
非流動部分	7,568

租賃負債的到期日分析於財務報表附註39披露。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

15. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(d) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零一九年 千港元
租賃負債利息	583
使用權資產折舊開支	9,056
與短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿的其他租賃有關的開支 (計入銷售成本及開支)	2,609
損益中確認款項總額	12,248

(e) 租賃的現金流出總額及與尚未開始的租賃有關的未來現金流出分別於財務報表附註34(b)及35(b)披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(財務報表附註14)，磋商租期主要介乎五至十年。租約條款一般亦要求租戶支付抵押按金及根據當時現行市況進行定期租金調整。

於二零一九年十二月三十一日，本集團與其租戶之不可註銷經營租約下之未來應收最低租金總額於下列期間到期：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	23,730	20,491
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	89,918	88,342
五年後	64,335	65,456
	177,983	174,289

租賃負債的到期日分析於財務報表附註39披露。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

16. 商譽

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日：		
成本	34,482	307,213
累計減值	-	(239,483)
賬面淨值	34,482	67,730
於一月一日之成本，扣除累計減值	34,482	67,730
收購一間附屬公司(附註32)	-	34,482
出售一間附屬公司(附註33)	-	(67,730)
於十二月三十一日之成本及賬面淨值	34,482	34,482
於十二月三十一日：		
成本	34,482	34,482
累計減值	-	-
賬面淨值	34,482	34,482

商譽減值測試

與泡沫現金產生單位銷售其中之一有關並通過業務合併所得的商譽須進行減值測試。

泡沫現金產生單位(「現金產生單位」)銷售之可收回金額乃根據高級管理層批准涉及五年期之財務預算之估計現金流量，以使用價值計算法釐定。估計現金流量採用之折現率為15%，而五年期後之現金流量則以增長率3%推算。

計算二零一九年十二月三十一日之泡沫現金產生單位銷售的使用價值時使用了假設。管理層根據下列主要假設計算估計現金流量以進行商譽減值測試：

預算毛利率 — 釐定預算毛利率指定價值所用的基準是緊接預算年度前之年度所錄得的平均毛利率，並就預期效率改善及預期市場發展作出相應增加。

折現率 — 所用折現率乃於扣除稅項前計算，同時反映相關單位的特定風險。

主要假設指定的價值與外部資料來源保持一致。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

17. 無形資產

	專利、許可證 及軟件 二零一九年 千港元	客戶關係 二零一九年 千港元	總計 二零一九年 千港元
於二零一九年一月一日：			
成本	15,043	13,654	28,697
累計攤銷	(10,913)	(2,089)	(13,002)
賬面淨值	4,130	11,565	15,695
於二零一九年一月一日之成本，扣除累計攤銷	4,130	11,565	15,695
添置	530	-	530
年內攤銷撥備	(1,416)	(2,766)	(4,182)
匯兌調整	(58)	(10)	(68)
於二零一九年十二月三十一日之成本，扣除累計攤銷	3,186	8,789	11,975
於二零一九年十二月三十一日：			
成本	15,362	13,642	29,004
累計攤銷	(12,176)	(4,853)	(17,029)
賬面淨值	3,186	8,789	11,975

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

17. 無形資產(續)

	專利、軟件 及許可證 二零一八年 千港元	客戶關係 二零一八年 千港元	總計 二零一八年 千港元
於二零一八年一月一日：			
成本	15,140	-	15,140
累計攤銷	(10,401)	-	(10,401)
賬面淨值	4,739	-	4,739
於二零一八年一月一日之成本，扣除累計攤銷	4,739	-	4,739
添置	692	15,121	15,813
年內攤銷撥備	(1,054)	(2,313)	(3,367)
匯兌調整	(247)	(1,243)	(1,490)
於二零一八年十二月三十一日之成本，扣除累計攤銷	4,130	11,565	15,695
於二零一八年十二月三十一日：			
成本	15,043	13,654	28,697
累計攤銷	(10,913)	(2,089)	(13,002)
賬面淨值	4,130	11,565	15,695

18. 投資聯營公司

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應佔資產淨值	73,072	1,707
收購時商譽	17,524	-
	90,596	1,707

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

18. 投資聯營公司 (續)

有關重大聯營公司的詳情如下：

名稱	實繳註冊股本	註冊成立/ 註冊地點及業務地點	本集團應佔所有 權權益百分比	主要業務
廣州富悅設計有限公司	普通股 人民幣300,000元	中國內地	50	設計服務

下表闡述廣州富悅設計有限公司的財務資料概要，其已就會計政策的任何差異作出調整，並已與綜合財務報表所載賬面值對賬：

	二零一九年 千港元
非流動資產	143,489
資產淨值	143,489
與本集團於聯營公司之權益之對賬：	
本集團擁有權之比例	50%
本集團應佔聯營公司之資產淨值(不包括商譽)	71,745
收購時商譽	17,524
投資賬面值	89,269
收入	-
本年度虧損	(438)
本年度全面虧損總額	(438)
本年度應佔聯營公司虧損	(219)

下表說明單獨計算並不重大之本集團聯營公司之財務資料：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度應佔聯營公司虧損	(350)	(352)
應佔聯營公司全面虧損總額	(350)	(352)
本集團於聯營公司投資之賬面值	1,327	1,707

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

19. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
原料	102,284	118,149
在製品	17,112	18,340
製成品	176,148	158,130
	295,544	294,619

20. 貿易應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項	29,423	79,585
減值	(6,996)	(10,454)
	22,427	69,131

本集團與客戶之貿易條款以信貸為主，惟新客戶除外，新客戶一般需預先付款。信貸期一般為30至180日。每名客戶均設有信貸上限。本集團嚴格控制未結清之應收款項，高級管理層定期對過期欠款之結餘進行審核。鑑於以上所述及本集團貿易應收款項與為數眾多之不同客戶有關，因此並無重大集中之信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升物品。貿易應收款項不計利息。

本集團的貿易應收款項包括應收最終控股公司款項44,000港元(二零一八年：無)，該款項為無抵押、免息且按要求償還。

於報告期末，根據發票日期計算之減除撥備後貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	20,627	36,491
一至三個月	429	14,668
三至六個月	1,371	17,972
	22,427	69,131

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

20. 貿易應收款項 (續)

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	10,454	13,852
減值虧損淨值(附註6)	(3,281)	(70)
撇銷不可收回金額	-	(2,754)
匯兌調整	(177)	(574)
於年末	6,996	10,454

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定(即地區、產品類別、客戶類別及評級以及信用證或其他信貸保險形式的保障範圍)。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，貿易應收款項如逾期超過一年及毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。

有關本集團採用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貸風險資料載列如下：

於二零一九年十二月三十一日

	六個月內	超過六個月
預期信貸虧損率	0.145%	100%
總賬面值(千港元)	22,460	6,963
預期信貸虧損(千港元)	33	6,963

於二零一八年十二月三十一日

	六個月內	超過六個月
預期信貸虧損率	0.1%	100%
總賬面值(千港元)	69,200	10,385
預期信貸虧損(千港元)	69	10,385

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

21. 預付款項、訂金及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
收購一間附屬公司的預付款項	89,485	—
收購非控股權益的預付款項	22,371	—
使用權資產的預付款項	35,291	—
股權投資的預付款項	—	94,060
	147,147	94,060
流動資產		
預付款項	58,392	81,134
訂金及其他應收款項	35,680	81,246
出售一間附屬公司的應收款項(附註33)	—	11,403
	94,072	173,783
減值撥備	(5,954)	(2,806)
	88,118	170,977

流動資產項下之訂金及其他應收款項主要指租金訂金及向供應商支付之訂金。於二零一九年十二月三十一日，預期信貸虧損透過採用虧損率法參考本集團過往虧損記錄估算。虧損率已作出調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況的預測(如適用)。於二零一九年十二月三十一日採用之虧損率介乎0.1%至100%(二零一八年：0.1%至100%)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

22. 現金及現金等價物以及已抵押存款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及銀行結餘	114,855	78,836
定期存款	335,400	-
	450,255	78,836
減：		
已抵押存款	9,787	-
現金及現金等價物	440,468	78,836

於報告期末，本集團之現金及銀行結餘乃以人民幣(「人民幣」)計值，合共為92,014,000港元(二零一八年：75,685,000港元)。人民幣不可以自由兌換為其他貨幣。然而，在中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定之限制下，本集團獲准許透過獲授權運作外幣兌換業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行的現金按每日銀行存款利率以浮動利率計息。短期定期存款的存款期為1日至3個月不等，依本集團即時現金需求而定，本集團按相關短期定期存款利率賺取利息。該等銀行結餘及已抵押存款存入近期並無違約記錄的高信譽銀行。

23. 貿易應付款項

於報告期末，根據發票日期計算之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	32,293	62,198
一至三個月	14,416	19,561
三至六個月	2,344	7,922
六至十二個月	1,212	2,162
超過一年	5,084	7,473
	55,349	99,316

貿易應付款項不計息及一般在3個月期間內結算，且最多可延長至2年。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

24. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
合約負債	40,811	47,141
其他應付款項	78,029	78,957
應計費用	9,676	6,135
租賃負債	1,839	-
	130,355	132,233

25. 中期債券

於二零一六年二月五日，本公司設立每份面值為10,000,000港元之中期債券計劃。於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行本金總額為700,000,000港元之中期債券（「債券」）。債券於二零二五年二月五日後方可贖回及於二零二零年二月五日後方可認沽。未贖回債券所產生利息將按年支付，票面年利率為0.1%，首次於二零一八年二月五日支付及最後一次於二零六三年二月五日支付，並將於二零六四年二月五日期滿。債券使用實際利率法按介乎每年8.01%至8.86%之實際利率攤銷。

中期債券之公允價值於發行日期透過按類似債券之相等市場利率折讓預期未來現金流估計，當中計及本集團本身之信貸及流動資金風險。

於財務狀況表確認之中期債券計算如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之賬面值	30,034	28,208
應計利息開支	2,471	2,336
利息付款	(730)	(510)
於十二月三十一日之賬面值	31,775	30,034

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

26. 計息銀行及其他借貸

	二零一九年			二零一八年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
即期						
銀行貸款 – 有抵押	3.52-5.45	二零二零年	106,543	4.40-5.44	二零一九年	180,950
銀行貸款 – 無抵押	-	-	-	3.23	按要求	50,000
長期銀行貸款之即期部分 – 有抵押	5.88	二零二零年	11,185	7.04	二零一九年	7,682
長期其他貸款的即期部分 – 無抵押	-	-	-	8.00	二零一九年	20,000
			117,728			258,632
非即期						
銀行貸款 – 有抵押	5.88	二零二九年	95,078	-	-	-
其他貸款 – 無抵押	-	-	-	8.00-10.00	二零二零年	31,340
			95,078			31,340
			212,806			289,972

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分析為：		
應償還銀行貸款：		
一年內	117,728	258,632
一年以上	95,078	-
	212,806	258,632
分析為：		
應償還其他借貸：		
第二年	-	31,340
	212,806	289,972

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

26. 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (i) 本集團若干銀行貸款以下列各項作為抵押：
- (a) 對若干樓宇及在建工程(546,285,000港元(二零一八年：779,517,000港元)及9,928,000港元(二零一八年：無)(附註13))之抵押；及
- (b) 對本集團若干使用權資產(於報告期末總賬面值約為32,206,000港元(二零一八年：55,090,000港元)(附註15))之抵押；及
- (c) 已抵押按金9,787,000港元(二零一八年：無)(附註22)。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團50,000,000港元的銀行貸款及40,000,000港元的其他貸款由本公司及本公司主席共同無條件擔保。
- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，所有銀行貸款以人民幣計值。

27. 遞延稅項負債

年內之遞延稅項負債變動如下：

	投資物業重估 千港元	物業、廠房 及設備重估 千港元	收購一間 附屬公司所產生 之公允價值調整 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	7,888	46,315	723	54,926
年內計入其他全面收益的遞延稅項	-	21,472	-	21,472
年內於損益表扣除／(計入)之遞延稅項(附註10)	3,158	(1,820)	(621)	717
收購一間附屬公司(附註32)	-	-	3,780	3,780
匯兌差額	-	-	(286)	(286)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年 一月一日之遞延稅項負債總額	11,046	65,967	3,596	80,609
年內計入其他全面收益的遞延稅項	-	(8,241)	-	(8,241)
年內於損益表扣除／(計入)之遞延稅項 (附註10)	312	(1,947)	(695)	(2,330)
於二零一九年十二月三十一日之遞延稅項負債 總額	11,358	55,779	2,901	70,038

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

27. 遞延稅項負債 (續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無就本集團中國內地附屬公司須繳納預扣稅之未分派盈利確認預扣遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見未來不大可能分派該等盈利。於二零一九年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司投資有關未予確認遞延稅項負債之臨時差額共計約100,625,000港元(二零一八年：59,589,000港元)。

28. 股本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已發行及繳足： 2,598,561,326股(二零一八年：2,013,440,619股)每股面值0.10港元之 普通股	259,856	201,344

本公司之股本變動概要如下：

	附註	已發行股份數目	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日		1,991,426,081	199,143	968,546	1,167,689
已行使購股權	(a)	22,014,538	2,201	9,046	11,247
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日		2,013,440,619	201,344	977,592	1,178,936
發行股份，扣除開支	(b)	433,093,554	43,309	395,538	438,847
已行使購股權	(c)	152,027,153	15,203	108,406	123,609
於購股權被沒收或屆滿時轉撥 購股權儲備	(d)	-	-	1,347	1,347
於二零一九年十二月三十一日		2,598,561,326	259,856	1,482,883	1,742,739

附註：

- (a) 於二零一八年，18,014,538份及4,000,000份購股權附帶之認購權分別按認購價每股0.32港元及0.56港元行使，導致發行22,014,538股股份，取得總現金代價(未扣除開支)8,013,000港元。行使購股權後，3,234,000港元由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (b) 於二零一九年，按每股價格1.02港元發行433,093,554股股份，導致股本增加43,309,000港元，扣除費用後的股份溢價賬增加395,538,000港元。
- (c) 於二零一九年，152,027,153份購股權附帶的認購權分別按每股認購價0.32港元至0.79港元獲行權，導致按現金代價總額86,965,000港元(扣除費用前)發行152,027,153股股份。購股權獲行使後，36,644,000港元已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (d) 於二零一九年，3,753,631份購股權附帶的認購權被沒收。購股權獲行使後，1,347,000港元已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。

購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃發行的購股權的詳情載於財務報表附註29。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

29. 購股權計劃

為增加本公司及股東之利益，本公司制定一項購股權計劃，本公司因此可授出購股權以吸引、挽留及獎勵合資格參與者。本公司自二零一二年五月十八日起開始採納購股權計劃（「計劃」）以取代已於二零一二年四月二十五日屆滿之舊購股權計劃。除另行撤銷或予以修訂外，計劃將自生效日期起十年內有效。

根據計劃及本公司可授予本集團旗下任何公司之董事、顧問及／或僱員購股權之任何其他購股權計劃可能授出之購股權涉及之股份數目上限，最初不得超過本公司已發行之有關類別證券（惟就此而言，不包括根據計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權獲行使而發行之股份）之10%。於授出購股權可認購最多達本公司有關類別證券10%之股份並於股東大會獲本公司股東批准之前提下，根據計劃將予發行之股份與根據本集團任何其他購股權計劃將予發行之證券相加之最高數目，可經董事會增加，惟於所有未行使購股權獲行使後將予發行之股份不得超過已發行有關類別證券之30%。

倘於截至最近授出當日止任何十二個月期間已授予或將授予任何一位人士之購股權獲行使而已發行及將予發行之股份總數超過本公司已發行股本之1%，則不得授予該人士任何購股權。

授出購股權之要約可於要約日期起計八天內獲接納，承授人接納時須支付象徵性代價合共1港元。授出之購股權行使期乃由董事釐定，並於若干歸屬期後開始至不遲於購股權要約日期起計十年或計劃屆滿日期（以較早者為準）結束。

購股權可按計劃之條款於購股權限期內（由授出日期後起計不超過十年）隨時行使。購股權期限經由董事會釐定及通知每位承授人。

董事會可限制購股權之行使時限。行使任何購股權毋須事先達到任何表現指標。然而，董事會保留酌情權，可於達到若干表現指標時加快定期購股權之歸屬。

本公司股份根據計劃之認購價將由董事會釐定並通知予每名承授人。認購價將為以下三者之最高者：(i) 股份之面值；及(ii) 股份於授出日期（須為交易日）於聯交所日報表所列之股份收市價；及(iii) 股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所日報表所列股份之平均收市價。當承授人填妥、簽署及交回計劃內所述之接納表格並向本公司支付1港元作為授出代價時，購股權應被視為已授予合資格參與者（定義見計劃）及獲其接納並生效。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

29. 購股權計劃 (續)

購股權並無賦予持有人獲發股息或於股東大會上投票之權利。

年內計劃下有以下購股權尚未行使：

	二零一九年		二零一八年	
	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均行使價 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日	0.58	155,780	0.51	131,795
年內授出	-	-	0.67	46,000
年內行使	0.57	(152,027)	0.36	(22,015)
年內沒收	0.79	(3,753)	-	-
於十二月三十一日	-	-	0.58	155,780

年內，購股權獲行使日期的加權平均股價為每股股份0.97港元(二零一八年：每股0.58港元)。

於報告期末，概無尚未行使的購股權。

於二零一八年十二月三十一日未行使之購股權之行使價及行使期如下：

二零一八年十二月三十一日

授出日期	購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
二零零九年七月二十日	7,399	0.41	二零一零年七月二十日至 二零一九年七月十九日
二零一二年九月七日	4,497	0.73	二零一三年九月七日至 二零二二年九月六日
二零一三年一月二日	19,319	0.79	二零一四年一月二日至 二零二三年一月一日
二零一三年一月二日	19,319	0.79	二零一五年一月二日至 二零二三年一月一日
二零一四年四月十七日	3,003	0.372	二零一五年四月十七日至 二零二四年四月十六日
二零一六年六月二十二日	43,043	0.32	二零一七年六月二十二日至 二零二六年六月二十一日
二零一七年八月二十二日	13,200	0.56	二零一八年八月二十二日至 二零二七年八月二十一日
二零一八年四月十七日	46,000	0.67	二零一九年四月十七日至二零 二八年四月十六日
	155,780		

年內授出購股權之公允價值為零(二零一八年：14,522,000港元)。本集團確認截至二零一九年十二月三十一日止年度之購股權開支4,217,000港元(二零一八年：13,228,000港元)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

29. 購股權計劃 (續)

二零一八年授出以股本結算之購股權乃使用二項式模式於授出日期估算公允價值，當中已計及授出購股權之條款及條件。下表列示所使用模型之輸入數據：

	二零一八年
股息率(%)	-
預期波幅(%)	62.6
歷史波幅(%)	62.6
無風險利率(%)	2.79
購股權預期有效期(年)	1
加權平均股價(每股港元)	0.67

購股權的預計年期乃根據過往三年的歷史資料計算，不一定反映可能出現的行使情況。預期波幅反映假設過往波幅可指示未來走勢，此假設亦未必與實際結果相符。

於計量公允價值時並無計入所授出購股權之其他因素。

誠如財務報表附註28所進一步詳述，本年度獲行使的152,027,153份購股權導致發行152,027,153股股份，且新股本為15,203,000港元(扣除發行費用前)。

於該等財務報表批准日期，本公司並無計劃下尚未行使的購股權。

於上一次更新購股權計劃之計劃授權限額日期二零一九年五月三十一日，根據購股權計劃可授出之全部購股權獲行使時可能發行之最高股份數目為216,546,777股，即為於上次更新購股權計劃之計劃授權限額日期已發行股份之10%。概無購股權已根據上一次經更新計劃授權限額而授出。

30. 儲備

本年度及過往年度，本集團儲備及其變動金額於財務報表第43至44頁之綜合權益變動表內呈列。

根據中國公司法，本集團於中國附屬公司的部分溢利已轉撥至用途受到限制的法定儲備。

31. 來自非控股權益貸款

來自非控股權益貸款為無抵押，按年息6.15%計，且將不會於一年內予以償還。於報告期間末，非控股權益計入尚未償還結餘為10,508,000港元(二零一八年：11,194,000港元)，為該筆貸款應計利息。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

32. 收購附屬公司

(a) 透過收購一間附屬公司收購資產及負債

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年十二月十八日，本公司自獨立第三方個人嚴波生先生收購廣州潤郁園藝有限公司(「潤郁」)75%的權益。潤郁為根據中國法律註冊成立的私營公司。收購事項的購買代價為現金97,316,000港元。

本集團已選擇按應佔潤郁可識別資產淨值之非控股權益比例計量於潤郁之非控股權益。

潤郁於收購日期之可識別資產及負債公允價值如下：

	二零一九年 千港元
使用權資產	123,591
現金及現金等價物	11
按公允價值計量之可識別淨資產總額	123,602
非控股權益	(26,286)
以現金結算	97,316

收購潤郁相關現金流量分析如下：

	二零一九年 千港元
現金代價	(97,316)
所收購現金及銀行結餘	11
計入投資活動所產生現金流量之現金及現金等價物流入淨額	(97,305)

董事認為，收購潤郁並不構成一項業務。因此，該交易被本公司董事確定為通過收購一間附屬公司收購資產及負債，而並非香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併所定義的業務合併。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

32. 收購附屬公司 (續)

(a) 透過收購一間附屬公司收購資產及負債 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

收購廣州尊益有限公司

於二零一八年三月二十一日，本集團向獨立第三方個人陳杰收購廣州尊益有限公司(「尊益」)100%權益。尊益為一家根據中國法律註冊成立之私人公司。收購事項的購買代價為現金78,148,000港元。

尊益於收購日期之可識別資產及負債公允價值如下：

	附註	二零一八年 千港元
預付土地租賃款項	15	89,140
物業、廠房及設備	13	233
現金及現金等價物		107
其他應付款項及應計費用		(11,332)
按公允價值計量之可識別淨資產總額		78,148
以現金結算		78,148

收購尊益相關現金流量分析如下：

	二零一八年 千港元
現金代價	(78,148)
所收購現金及銀行結餘	107
上一年度所付代價	35,234
計入投資活動所產生現金流量之現金及現金等價物流出淨額	(42,807)

董事認為，收購尊益並不構成業務。因此，該等交易已被本公司董事定為透過收購附屬公司獲取資產及負債，而非香港財務報告準則第3號(修訂)業務合併內定義的業務合併。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

32. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購一間附屬公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度

收購廣州市紅棉紅泡沫塑料有限公司

於二零一八年三月十三日，本集團收購廣州市紅棉紅泡沫塑料有限公司(「紅棉紅」)65%的權益。紅棉紅從事泡沫塑料生產及銷售。收購事項的購買代價為現金49,352,000港元。

本集團已選擇按應佔紅棉紅可識別資產淨值之非控股權益比例計量於紅棉紅之非控股權益。

紅棉紅於收購日期之可識別資產及負債公允價值如下：

	附註	二零一八年 千港元
物業、廠房及設備	13	1,329
無形資產	17	15,121
存貨		4,753
貿易應收款項		7,569
預付款項、訂金及其他應收款項		1,076
現金及現金等價物		290
貿易應付款項		(3,082)
其他應付款項及應計費用		(399)
遞延稅項負債	27	(3,780)
按公允價值計量之可識別淨資產總額		22,877
非控股權益		(8,007)
於收購時之商譽	16	34,482
以現金結算		49,352

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

32. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購一間附屬公司 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度 (續)

收購廣州市紅棉紅泡沫塑料有限公司 (續)

收購紅棉紅相關現金流量分析如下：

	二零一八年 千港元
現金代價	(49,352)
所收購現金及銀行結餘	290
上一年度所付代價	49,343
計入投資活動所產生現金流量之現金及現金等價物流入淨額	281

計入上文確認之無形資產15,121,000港元為客戶關係，進一步詳情見財務報表附註17。預期已確認商譽就所得稅而言並不可扣除。

自收購以來，截至二零一八年十二月三十一日止年度紅棉紅為本集團貢獻收入27,964,000港元及綜合溢利4,317,000港元。

倘合併於年初發生，則本集團本年度收入及溢利將分別為840,934,000港元及66,663,000港元。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

33. 出售附屬公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(a) 出售皇朝哈爾濱投資有限公司

於二零一八年，本集團訂立協議向獨立第三方公司Wantai Holdings Limited出售其於皇朝哈爾濱投資有限公司(本集團附屬公司)及其附屬公司哈爾濱皇朝傢俬有限公司(統稱「皇朝哈爾濱集團」)100%權益，總代價為123,529,000港元。

皇朝哈爾濱集團於出售日期之可識別資產及負債公允價值如下：

	附註	二零一八年 千港元
所出售淨資產：		
物業、廠房及設備	13	138,105
預付土地租賃款項	15	11,171
現金及銀行結餘		310
預付款項、訂金及其他應收款項		782
銀行及其他貸款	34	(27,167)
		123,201
出售附屬公司之收益	6	328
		123,529
結算方式：		
現金		123,529

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	二零一八年 千港元
現金代價	123,529
所出售現金及銀行結餘	(310)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	123,219

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

33. 出售附屬公司 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度 (續)

(b) 出售深圳市博凱邁傢俱有限公司

於二零一八年，本集團訂立協議向獨立第三方個人潘東華出售其於深圳市博凱邁傢俱有限公司(「博凱邁」)65%權益，總代價為11,403,000港元。

博凱邁於出售日期之可識別資產及負債公允價值如下：

	附註	二零一八年 千港元
所出售淨資產：		
存貨		11,405
預付款項、訂金及其他應收款項		9,883
其他應付款項及應計費用		(35,195)
貿易應付款項		(2,422)
應付稅項		(7,881)
非控股權益		(4,254)
		(28,464)
商譽	16	67,730
匯兌波動儲備		(966)
出售附屬公司之虧損	6	(26,897)
		11,403
		二零一八年 千港元
結算方式：		
應收現金		11,403

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	二零一八年 千港元
現金代價	11,403
應收現金(附註21)	(11,403)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	—

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

34. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債變動如下：

	銀行及 其他貸款 千港元	中期債券 千港元	來自非控股 權益貸款 千港元	來自一名 董事貸款 千港元	租賃負債 千港元
於二零一八年十二月三十一日	289,972	30,034	41,102	12,000	-
採納香港財務報告準則第16號的影響	-	-	-	-	11,069
於二零一九年一月一日	289,972	30,034	41,102	12,000	11,069
融資現金流量變動	(71,277)	(730)	(5,990)	(12,000)	(3,480)
新租賃	-	-	-	-	1,484
匯兌變動	(5,889)	-	(1,437)	-	(249)
利息開支	-	2,471	1,598	-	583
於二零一九年十二月三十一日	212,806	31,775	35,273	-	9,407
	銀行及 其他貸款 千港元	中期債券 千港元	來自非控 股權益貸款 千港元	來自一名 董事貸款 千港元	
於二零一八年一月一日	295,386	28,208	42,438	12,000	
融資現金流量變動	33,131	(510)	(1,383)	-	
匯兌變動	(11,378)	-	(2,213)	-	
出售附屬公司所產生的減少(附註33)	(27,167)	-	-	-	
利息開支	-	2,336	2,260	-	
於二零一八年十二月三十一日	289,972	30,034	41,102	12,000	

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

34. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表內的租賃現金流出總額如下：

	二零一九年 千港元
經營活動內	2,609
融資活動內	3,480
	6,089

35. 承擔

(a) 本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約，惟未就以下各項計提撥備：		
廠房及機器	-	7,796
收購股權投資	6,711	1,138
	6,711	8,934

(b) 於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔：

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公樓宇及倉庫。物業之租賃年期經磋商後介乎一年至十年。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租金總額於下列期間到期：

	二零一八年 千港元
一年內	2,765
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	4,426
五年後	8,966
	16,157

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

36. 關連人士交易

(a) 本集團主要管理人員酬金

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期僱員福利以股本	14,076	14,017
結算購股權福利	825	5,625
退休計劃供款	68	-
付予主要管理人員之酬金總額	14,969	19,642

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

(b) 來自董事貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
謝錦鵬先生	-	12,000

謝錦鵬先生為本公司董事之一兼主席。於二零一八年十二月三十一日，總額12,000,000港元之貸款為無擔保、不計息且毋須於未來十二個月內償還。

(c) 與關連人士的其他交易

於二零一八年十二月三十一日，本公司主席已無條件擔保向本集團作出之最多90,000,000港元的若干銀行貸款及其他貸款，進一步詳述於財務報表附註26(ii)。

(d) 與關連人士的未償還結餘

於報告期末，本集團有應付其非控股權益的未償還結餘35,273,000港元(二零一八年：41,102,000港元)，進一步詳述於財務報表附註31。

誠如財務報表附註20進一步詳述，於報告期末，本集團應收其最終控股公司之未償還結餘為44,000港元(二零一八年：無)。

誠如財務報表附註21進一步詳述，於報告期末，本集團收購非控股權益的預付款項為22,371,000港元(二零一八年：無)。

誠如財務報表附註21進一步詳述，於報告期末，本集團向其同系附屬公司預付款項39,000港元(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

37. 金融工具分類

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

金融資產

二零一九年	按攤銷成本計量 的金融資產 千港元	總計 千港元
貿易應收款項	22,427	22,427
計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產	35,680	35,680
現金及現金等價物	440,468	440,468
已抵押存款	9,787	9,787
	508,362	508,362

金融資產

二零一八年	按攤銷成本計量 的金融資產 千港元	總計 千港元
貿易應收款項	69,131	69,131
計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產	92,649	92,649
現金及現金等價物	78,836	78,836
	240,616	240,616

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

37. 金融工具分類 (續)

金融負債

	二零一九年 按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元	二零一八年 按攤銷成本列賬 之金融負債 千港元
貿易應付款項	55,349	99,316
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	85,162	61,500
中期債券	31,775	30,034
計息銀行及其他借貸	212,806	289,972
來自非控股權益貸款	35,273	41,102
來自董事之貸款	-	12,000
租賃負債	7,568	-
	427,933	533,924

38. 金融工具之公允價值及公允價值等級架構

管理層評估現金及現金等價物、本集團保證按金、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計費用之金融負債及計息銀行借貸之即期部分之公允價值與其賬面值相若，主要是因為該等工具於短期內到期。

金融資產及負債之公允價值以該工具於自願訂約各方現時進行之交易(強迫或清算銷售除外)中之交易金額入賬。下文載列用於估計公允價值的方法和假設：

現金及現金等價物、本集團保證按金、貿易應收款項、計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用之金融負債、計息銀行貸款及其他借貸之即期部分之公允價值因該等工具短期內到期而與其賬面值相若。

計息銀行及其他借貸、中期債券及來自非控股權益貸款及來自董事貸款非即期部分之公允價值乃採用類似條款、信貸風險及餘下到期日之工具現時可獲得之利率貼現預期未來現金流量之方式計算。因本集團自身於二零一九年十二月三十一日就計息銀行及其他借貸承擔之不履約風險(被評估為極低)而導致公允價值變動。

本集團金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 財務風險管理之目的及政策

本集團金融工具所涉及之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團並無明文規定之風險管理政策及指引，但管理層會定期分析及制定措施管理本集團所承擔之財務風險。整體上，本集團在風險管理方面採取保守策略。

(i) 利率風險

本集團面對之市場利率變動風險，主要涉及本集團附浮動利率之長期債務責任。

下表說明報告期末本集團之除稅前溢利及本集團之權益對利率可能合理變動(其他變數保持不變)的敏感度。

二零一九年	基點數上升 /(下跌)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益增加 /(減少)* 千港元
人民幣	25	(238)	-
人民幣	(25)	238	-
二零一八年	基點數上升 /(下跌)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益增加 /(減少)* 千港元
人民幣	25	(128)	-
人民幣	(25)	128	-

* 不包括保留溢利

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 財務風險管理之目的及政策 (續)

(ii) 外匯風險

本集團在交易上有貨幣風險。此等風險因營運單位以該單位功能貨幣以外之貨幣進行買賣而產生。本集團約3.1%(二零一八年:2.6%)之銷售額乃以營運單位進行銷售之功能貨幣以外之貨幣計值，而近100%(二零一八年:100%)之成本以該單位之功能貨幣計值。本集團並無利用任何遠期貨幣合約以消除外幣風險，亦無訂立任何對沖衍生工具。

(iii) 信貸風險

本集團僅與享負盛名兼信譽可靠之第三方進行交易。按照本集團之政策，所有擬按信貸期進行交易之客戶，必須經過信貸核實程序後，方可落實。此外，本集團會持續監察應收結餘之情況且本集團面臨的壞賬風險甚微。就以非有關營運單位功能貨幣計值進行之交易而言，未經信貸管理部主管特別批准，本集團不會給予信貸期。

本集團之現金及現金等價物及其他應收款項等其他金融資產之信貸風險，乃因交易對手方違約而產生，而該等工具之最高風險與其賬面值相等。

由於本集團僅與享負盛名兼信譽可靠之第三方進行交易，故無需任何抵押。本集團按客戶管理信貸集中風險。由於本集團貿易應收款項之客戶基礎廣泛且分散在不同行業，故並無重大集中信貸風險。

本集團因貿易應收款項、計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產承擔信貸風險之量化數據詳情，已分別於財務報表附註20及21披露。

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 財務風險管理之目的及政策 (續)

(iv) 流動資金風險

本集團利用經常性流動策劃工具監察資金短缺風險。該項工具衡量金融工具及金融資產(如貿易應收款項等)之到期日及預期之經營現金流量。

於報告期末，本集團根據合約未折現付款之金融負債將於以下期間到期：

	二零一九年			
	按要求 千港元	一年內 千港元	一年後 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	-	55,349	-	55,349
其他應付款項及應計費用	-	86,392	-	86,392
中期債券	160	700	730,100	730,960
計息銀行及其他借貸	-	121,655	95,539	217,194
來自非控股權益貸款	-	-	35,273	35,273
租賃負債	-	-	11,551	11,551
	160	264,096	872,463	1,136,719
	二零一八年			
	按要求 千港元	一年內 千港元	一年後 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	-	99,316	-	99,316
其他應付款項及應計費用	-	61,500	-	61,500
中期債券	190	700	730,800	731,690
計息銀行及其他借貸	50,000	216,802	31,483	298,285
來自非控股權益貸款	-	-	46,807	46,807
來自一名董事貸款	-	-	12,000	12,000
	50,190	378,318	821,090	1,249,598

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 財務風險管理之目的及政策 (續)

(v) 資本管理

本集團資本管理之主要目的是確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持經營業務及爭取股東價值最大化。

本集團因應經濟狀況變化及相關資產之風險特性管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、返還股東資本或發行新股。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度內，並無改變資本管理之目的、政策或程序。

本集團利用資產負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)監察資本。債務淨額包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、中期債券、計息銀行及其他借貸、來自非控股權益之貸款及來自董事貸款減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔股本。於報告期末之資產負債比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付款項	55,349	99,316
其他應付款項及應計費用	130,355	132,233
中期債券	31,775	30,034
計息銀行及其他借貸	212,806	289,972
來自非控股權益貸款	35,273	41,102
來自一名董事貸款	-	12,000
減：現金及現金等價物	(440,468)	(78,836)
債務淨額	25,090	525,821
母公司擁有人應佔股本	1,977,288	1,435,709
資本及債務淨額	2,002,378	1,961,530
資產負債比率	1%	27%

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

40. 本公司之財務狀況表

於報告期末有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	1,159,988	1,158,053
流動資產		
應收附屬公司款項	589,714	73,621
預付款項	477	431
現金及現金等價物	1,871	371
流動總資產	592,062	74,423
流動負債		
其他應付款項及應計費用	1,614	1,630
財務擔保合約	-	383
流動總負債	1,614	2,013
流動資產淨值	590,448	72,410
總資產減流動負債	1,750,436	1,230,463
非流動負債		
中期債券	31,775	30,034
計息其他借款	-	1,000
非流動總負債	31,775	31,034
資產淨值	1,718,661	1,199,429
權益		
股本	259,856	201,344
儲備	1,458,805	998,085
總權益	1,718,661	1,199,429

財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

40. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘* 千港元	購股權儲備** 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	968,546	45,144	23,780	(50,156)	987,314
本年度虧損及全面虧損總額	-	-	-	(8,269)	(8,269)
以股本結算之購股權開支	-	-	13,228	-	13,228
行使購股權	9,046	-	(3,234)	-	5,812
於二零一八年十二月三十一日	977,592	45,144	33,774	(58,425)	998,085
本年度虧損及全面虧損總額	-	-	-	(10,797)	(10,797)
以權益結算購股權開支	-	-	4,217	-	4,217
發行股份	395,538	-	-	-	395,538
於購股權被沒收或屆滿時轉撥購股權儲備	1,347	-	(1,347)	-	-
行使購股權	108,406	-	(36,644)	-	71,762
於二零一九年十二月三十一日	1,482,883	45,144	-	(69,222)	1,458,805

* 本公司繳入盈餘指根據本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市前進行的集團重組收購的附屬公司股份的公允價值超出本公司用作交換而發行之股份面值之差額。根據開曼群島公司法，公司可於若干情況下自繳入盈餘中向其股東作出分派。

** 購股權儲備包括已授出但尚未行使之購股權之公允價值，詳情載於財務報表附註2.4內有關以股份為基準之付款的會計政策。該金額將相關購股權行使時轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權到期或被沒收時轉撥至保留溢利。

41. 報告期後事項

於二零二零年初爆發二零一九年冠狀病毒病(「COVID-19」)後，全國範圍內持續實施一系列預防控制措施。本集團將持續關注COVID-19的疫情狀況，評估其影響並做出積極反應。鑒於該等情況的動態性質，現階段無法合理估計對本集團綜合經營業績、現金流量及財務狀況的相關影響，其影響將反映在本集團的二零二零年財務報表內。

42. 批准財務報表

董事會於二零二零年三月三十一日批准並授權刊發財務報表。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益摘要(乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，並經重列/重新分類(如適用))載於下文：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	852,084	834,149	848,925	727,638	659,698
毛利	264,716	267,205	249,623	204,993	109,959
除稅前溢利/(虧損)	103,713	88,878	61,809	22,824	(112,824)
所得稅(開支)/抵免	(36,521)	(22,423)	(6,068)	11,669	328
本年度溢利/(虧損)	67,192	66,455	55,741	34,493	(112,496)
以下人士應佔：					
母公司擁有人	62,976	52,646	46,877	43,204	(97,463)
非控股權益	4,216	13,809	8,864	(8,711)	(15,033)
	67,192	66,455	55,741	34,493	(112,496)

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
總資產	2,859,131	2,391,418	2,313,321	2,037,009	2,056,508
總負債	(740,571)	(847,950)	(849,416)	(838,550)	(883,169)
非控股權益	(141,272)	(107,759)	(93,727)	(73,392)	(67,528)
	1,977,288	1,435,709	1,370,178	1,125,067	1,105,811