



SYMPHONY

新豐集團有限公司

SYMPHONY HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號: 01223

2020 年度報告





目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事及高層管理人員履歷	10
董事報告	14
企業管治報告	24
環境、社會及管治報告	32
獨立核數師報告	56
綜合損益表	62
綜合全面收益表	63
綜合財務狀況表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流量表	68
綜合財務報表附註	71
五年財務摘要	200
主要物業資料及物業權益	201
詞彙	203

董事會

執行董事

鄭盾尼先生(主席及首席執行官)

陳嘉利先生

李長銘先生

獨立非執行董事

沈培基先生

華宏驥先生

周宇俊先生

董事委員會

審核委員會

周宇俊先生(主席)

沈培基先生

華宏驥先生

薪酬委員會

華宏驥先生(主席)

沈培基先生

周宇俊先生

提名委員會

鄭盾尼先生(主席)

沈培基先生

華宏驥先生

公司秘書

周素瑛女士(於2020年6月30日辭任)

蘇慧儀女士

(於2020年6月30日獲委任並於2020年8月11日辭任)

楊景行先生(於2020年12月10日獲委任)

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港

干諾道中111號

永安中心25樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總部及香港主要營業地點

香港

北角

英皇道510號

港運大廈10樓

主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港股份登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

第一商業銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

網址

www.symphonyholdings.com

股份代號

1223

主席報告

2020年，儘管外部經濟環境複雜多變，本集團迎難而上，積極提升營運效益，深化品牌推廣及零售業務，在艱巨的營商環境中自強不息。

本集團完成收購運動壓縮衣品牌「SKINS」的全球商標與專利後，於2020年底與日本最大綜合商社之一的伊藤忠商事株式會社（「伊藤忠」）成立合資公司，共同營運「SKINS」的業務。本集團深信，與伊藤忠合作將提升「SKINS」品牌的競爭優勢，為開拓新市場奠定良好基礎。

另外，本集團與專注經營運動品牌的日本迪桑特株式會社（「迪桑特」）過去攜手透過合資公司深耕中國游泳產品市場，共同營運彼旗下的「arena」品牌；致力為國內游泳愛好者呈獻優質產品，滿足市場對游泳服飾潮流化的需求。通過迪桑特在運動品牌界的影響力及豐厚經驗，結合本集團的優勢，「arena」在中國市場上已成為領先的游泳品牌。

至於本集團擁有的國際鞋履品牌「PONY」，將於2022年邁向成立半世紀的里程碑；本集團已積極籌備推廣工作，精心規劃「PONY」愛好者期待的一系列慶祝活動。「PONY」加強沿著改革路線發展，與全球貿易夥伴持續探討調整經營策略，加快在全球的發展步伐。

經過多年來的持續經營及改革，本集團的運動品牌業務已紮穩中國，遍佈國際；運動服飾類別多元化，捕捉不同的運動商機，優勢互補。本集團深信，「SKINS」、「arena」及「PONY」之間的協同效應，將提升本集團在運動品牌上的地位，帶領本集團向前。

除經營運動品牌外，本集團策略性地在全國不同地區，透過「奧特萊斯+社區商場」布局零售業務，擁抱大消費及內循環帶來的商機。位於廈門、瀋陽及安陽的奧特萊斯專注提供時尚購物及娛樂消費品牌，成為不少消費者假日消閒的好去處；位於天津及重慶的社區商場則以直轄市內的居民為本，提供居民日常所需的消費及服務，如健身、汽車美容、學習中心等，滿足剛需。年內，奧特萊斯吸引了多個國際品牌進駐，品牌組合不斷優化。為了進一步提升營運效益，瀋陽尚柏奧特萊斯北區擴建工程現正進行，預計2021年9月竣工，屆時進駐的品牌將更多元化。經過數年來的匠心經營，「尚柏奧萊」已漸漸在中國建立了一個連鎖零售品牌，滿足不同層面的消費需要；並與各大品牌商攜手服務廣大的終端消費人口。

縱使2020年經營環境充滿挑戰，本集團的金融業務保持穩健發展，並一如既往，秉承務實、專業、專注的營運方針，致力為客戶管理及增值財富。為了發揮本集團在金融業務上的優勢及在中國零售業務佈局上走得更深更遠，2018年本集團聯手國際基金成立之特殊目的收購公司(SPAC)已於2020年初合併一間移動數字媒體公司，該公司業務主要在不同平台上透過各類短視頻、線上綜藝節目及直播等，為觀眾帶來嶄新的消費體驗。本集團深信，該數字媒體公司長遠對品牌拓展帶來良好的協同效益。

主席
鄭盾尼

香港，2021年3月26日

管理層討論及分析

全年業績概覽

於年內，本集團的整體收入減少約9.5%至約352.2百萬港元(2019年：約388.9百萬港元)。相較於可比年度錄得的本公司擁有人應佔年度溢利約71.7百萬港元，本集團於年內錄得本公司擁有人應佔年度虧損約216.3百萬港元，減少約401.7%或約288.0百萬港元。此乃主要由於按公平價值列入損益的金融資產的公平價值虧損、計提存貨撥備之增加、投資物業公平價值增加顯著減少、概無撥回其他應付賬款的收益以及新冠肺炎(COVID-19)爆發導致本集團若干數目業務活動中斷，本集團的營業收入大幅下降。因此，相較於可比年度的每股基本盈利約2.41港仙，本集團於年內錄得每股基本虧損約7.27港仙。

分部資料

於下半年度，為了向董事及本公司主要管理人員更好地反映報告的收入結構及績效評估，本公司的新呈報分部包括(i)品牌推廣；(ii)零售；及(iii)金融服務。新的品牌推廣分部合併了以往的零售及採購、品牌推廣及免稅業務分部；新的零售分部合併了以往的物業投資及持有物業及奧特萊斯分部；而金融服務分部則保持不變。

品牌推廣分部包括(i)發展及管理「SKINS」及「PONY」商標；(ii)品牌服裝、游泳服裝及配件的零售與提供採購服務；(iii)採購、製造及貿易保健產品；及(iv)在免稅店的商品銷售。因此，來自品牌服裝、游泳服裝及配件的零售與提供採購服務及採購、製造及貿易保健產品及在免稅店的商品銷售收入總共約為133.2百萬港元(2019年：約為210.7百萬港元)，已於年內自零售及採購分部及免稅業務分部重新分配至品牌推廣分部。

投資及持有物業分部及奧特萊斯分部合併成為零售分部。因此，來自投資物業的租金收入及透過管理及經營奧特萊斯之特許權銷售所得佣金收入約為合共156.1百萬港元(2019年：約為119.8百萬港元)，已於2020年內自物業投資及持有物業分部及奧特萊斯分部重新分配至零售分部。

金融服務分部維持不變。

因此，可比年度的以往可報告分部已按照修訂的可報告分部可比方式呈列。

收入

品牌推廣

品牌推廣分部包括(i)發展及管理「SKINS」及「PONY」商標；(ii)在中國的品牌服裝、游泳服裝及配件的零售與提供採購服務；(iii)在香港採購、製造及貿易保健產品；及(iv)在台灣免稅店銷售商品。於年內收入約為168.0百萬港元(2019年：約為228.6百萬港元)，減少約26.6%。於年內可報告分部虧損約為17.2百萬港元(2019年：可報告分部溢利約為9.7百萬港元)。

零售

零售分部包括(i)投資物業，包括位於香港、中國北京及上海的商業處所及位於中國重慶及天津的社區商場；及(ii)管理及經營位於中國廈門、瀋陽及安陽的奧特萊斯。投資物業是按中或長期租賃予以持有，並以賺取租賃收入或作資本增值為目的。於年內錄得收入約為156.1百萬港元(2019年：約為119.8百萬港元)，增加約30.3%。於年內，可報告分部虧損約為40.6百萬港元(2019年：可報告分部溢利約為8.5百萬港元)。

金融服務

金融服務為於香港提供證券經紀、保證金融資、放貸、包銷及配售上市證券及財務諮詢服務，其分部維持不變。於年內，錄得收入約為28.1百萬港元(2019年：約為40.5百萬港元)，減少約30.6%。於年內，可報告分部虧損約為92.6百萬港元(2019年：可報告分部溢利約為102.1百萬港元)。

銷售成本、毛利及毛利率

銷售成本主要包括已售商品成本及計提存貨撥備。銷售成本由可比年度約109.8百萬港元減少至於年內約106.8百萬港元，減少約2.7%。

於年內，毛利約為245.4百萬港元，相較可比年度約279.1百萬港元，減少約33.7百萬港元或約12.1%。

於年內，毛利率約為69.7%(2019年：約71.8%)。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括來自營運奧特萊斯的償還收入。其他收入及收益由可比年度約43.6百萬港元減少至於年內約29.3百萬港元，減少約32.8%。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支主要包括宣傳及推廣開支及僱員成本。分銷及銷售開支由可比年度約114.1百萬港元減少至於年內約97.9百萬港元，減少約14.2%。

管理層討論及分析

行政開支

行政開支主要包括僱員成本及在中國社區商場及奧特萊斯商場消耗的水電費。行政開支由可比年度約129.7百萬港元減少至於年內約119.6百萬港元，減少約7.8%。

融資成本

本集團於年內的融資成本約為69.6百萬港元，相較可比年度約53.7百萬港元，增加約15.9百萬港元或約29.6%。增加主要由於年內的銀行貸款有所增加。

金融資產減值虧損

本集團於年內的金融資產減值虧損約為6.6百萬港元，相較可比年度約3.0百萬港元，增加約3.6百萬港元。金融資產減值虧損主要包括貿易及其他應收賬款及應收貸款的減值虧損。

投資物業公平價值增加

本集團於年內的投資物業公平價值增加約6.1百萬港元，相較可比年度的投資物業公平價值增加約44.2百萬港元減少約38.1百萬港元。投資物業公平價值增加的減少乃主要由於香港及中國物業市場的經濟不確定性所致。

按公平價值列入損益的金融資產公平價值(虧損)/收益

本集團於年內的按公平價值列入損益的金融資產公平價值虧損約為97.5百萬港元，相較可比年度按公平價值列入損益的金融資產公平價值收益約為88.8百萬港元，下降約186.3百萬港元。減少乃主要由於香港境外非上市投資的市值減少所致。

所得稅(開支)/抵扣

本集團於年內的所得稅開支為約2.9百萬港元，相較可比年度的所得稅抵扣約1.2百萬港元增加約4.1百萬港元。增加乃主要由於年內與物業重估相關的遞延稅項所致。

本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利

本集團年內錄得本公司擁有人應佔年度虧損約216.3百萬港元，相較可比年度本公司擁有人應佔年度溢利約71.7百萬港元。本公司擁有人應佔年度虧損乃主要由於按公平價值列入損益金融資產公平價值虧損、存貨備抵撥備增加、投資物業公平價值增加大幅減少、概無撥回其他應付賬款的收益，及新冠肺炎(COVID-19)爆發導致本集團若干數目業務活動中斷，本集團之經營收入已大幅減少所致。

市場資訊

於年內，來自中國、香港及其他亞洲國家的收入佔總收入約92.4%(2019年：約97.4%)，而餘下的約7.6%(2019年：約2.6%)則來自英國、美國及其他國家。

流動資金及財務資源

於2020年12月31日，本集團的銀行結餘及現金為約234.6百萬港元(2019年：約129.8百萬港元)。銀行為本集團提供的銀行融資額度約達1,605.1百萬港元(2019年：約1,426.0百萬港元)。

於2020年12月31日，本集團的銀行貸款為約1,605.1百萬港元(2019年：約1,410.9百萬港元)。本集團的浮動利率銀行貸款的年利率介乎約1.79%至6.03%之間(2019年：約4.10%至6.03%)。本集團銀行貸款的加權平均實際每年利率為約3.5%(2019年：約4.7%)。本集團的資產負債比率(尚未償還淨負債總額(即銀行貸款總額減銀行結餘及現金)相對總權益的百分比)為約47.3%(2019年：約43.7%)。約601.0百萬港元(2019年：約198.8百萬港元)須於一年內償還，而約193.8百萬港元(2019年：約1,108.7百萬港元)償還期須為一年以上兩年以內及餘下的約810.3百萬港元(2019年：約103.4百萬港元)償還期須為兩年以上五年以內。

於2020年12月31日，本集團的流動資產及流動負債分別為約932.3百萬港元(2019年：約997.6百萬港元)及約925.6百萬港元(2019年：約557.6百萬港元)。因此，本集團的流動比率(流動資產對流動負債)為約1.01(2019年：約1.79)。

資產質押

於2020年12月31日，本集團已抵押其若干租賃土地及樓宇、奧特萊斯樓宇、投資物業、使用權資產及受限制銀行存款，賬面值分別為約282.0百萬港元、1,436.9百萬港元、1,383.6百萬港元、279.0百萬港元及41.8百萬港元(2019年：約282.0百萬港元、無、1,314.4百萬港元、269.1百萬港元及37.2百萬港元)、若干的本公司附屬公司股份及本公司及若干附屬公司提供的公司擔保，用以擔保給予本集團的銀行額度。

資本承擔

於2020年12月31日，本集團與位於中國瀋陽的奧特萊斯大樓的建設成本有關的資本承擔約57.2百萬港元(2019年：與資本投入於香港境外非上市股本投資約51.4百萬港元)。

除以上所披露者外，於2020年12月31日，本集團概無其他重大資本承擔。

資本開支

於年內，資本開支包括購買物業、廠房及設備、添置無形資產、銀行貸款之利息開支及位於中國瀋陽及廈門的奧特萊斯之建造成本為合共約61.6百萬港元(2019年：約467.7百萬港元)。

管理層討論及分析

或然資產及負債

因逾期提交向中國稅務當局報告中國企業所得稅納稅申報表而產生之潛在稅務罰款相關的潛在稅務責任之詳情披露於經審核綜合財務報表附註39內。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團的僱員總數為406人(2019年：465人)。僱員成本(不包括董事袍金)約67.1百萬港元(2019年：約72.9百萬港元)。

除具競爭力的薪酬待遇外，本集團合資格員工亦可依據其表現及個人功績及本集團業績獲發放的酌情花紅及僱員購股權。本集團亦向僱員提供其他福利包括保險、醫療計劃、退休金計劃等福利。

庫務政策

本集團的若干主要附屬公司主要因銷售及購買活動產生以人民幣及美元計價的貨幣資產及貨幣負債而承受外幣風險。於年內，本集團並無訂立任何金融衍生工具作對沖用途。然而，管理層不時監察外匯風險。管理層將於匯率波動重大時採取適當措施。

年度後重大事項

除本年報所披露者外，於2020年12月31日後及直至本公告日期概無發生影響本集團之重大事項。

期末股息

董事會建議就本年派發期末股息每股0.005港元(2019年：0.008港元)，須經股東於2021年6月25日(星期五)舉行之股東週年大會上批准。期末股息擬於約2021年7月28日派付予於2021年7月6日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

重大收購、出售、重大投資以及重大投資之未來計劃

除上文所披露者外，本集團於年內並無重大收購、出售、重大投資及重大投資之未來計劃。

未來前景

展望未來，疫情過後令更多人關注健康，以體育鍛煉體魄。隨著疫苗面世及日漸普及，全球經濟將逐步走出疫情的陰霾，重拾軌道。同時，中國政府重視大消費及內循環的發展方向，加上不斷提出鼓勵體育發展的政策，運動及零售產業的前景充滿曙光。本集團將繼續發掘機遇，前瞻地規劃各品牌的發展；在瞬息萬變的市場中不斷提升自我價值，在穩中求勝的實踐中，以可持續發展為經營目標。

執行董事

鄭盾尼先生，57歲，於2014年12月15日獲委任為執行董事，並於2015年9月30日起擔任首席執行官。彼為提名委員會之主席。鄭先生主要負責制定本集團之發展策略及指導本集團之項目規劃、融資及投資。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

彼為一名具有豐富證券投資經驗的投資者及資深商人，多年來從事證券金融、顧問服務、酒店投資、房地產投資發展及煙草、香水及化妝品出入口業務。彼亦為Gold Silk Capital Limited(根據證券及期貨條例，被視為本公司的主要股東)的董事。

鄭先生於2020年3月19日獲委任為林達控股有限公司(香港聯交所股份編號：1041)的執行董事及投資及管理委員會主席及於2020年7月30日辭任該等職務。

陳嘉利先生，65歲，於2014年1月2日獲委任為執行董事，並於2014年11月1日起擔任首席營運官。自2019年1月起，陳先生主管本集團品牌業務及其他整體營運。並由2021年1月起，彼同時獲委任為新伊藤品牌分銷有限公司之首席執行官(一間由本公司與伊藤忠成立之合資公司)。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

陳先生擁有超過35年推廣、銷售、分銷及管理快速消費品之專業經驗，曾任職怡悅軒尼詩、英美煙草集團及帝國煙草集團等跨國公司。

彼持有由香港科技大學工商管理學院與美國西北大學凱洛格管理學院合辦之行政人員工商管理碩士學位，亦曾於史丹福法學院、哈佛商學院及華頓商學院進修管理課程。

李長銘先生，49歲，自2014年9月加入本集團，並於2019年1月1日獲委任為執行董事，負責本集團於中國內地的物業發展及投資。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。

李先生在中國內地酒店、房地產發展及投資方面累積超過20年經驗。彼修畢北京經濟管理函授學院工商管理課程。

李先生為本公司主席及主要股東鄭盾尼先生配偶的弟弟。

董事及高層管理人員履歷

獨立非執行董事

周宇俊先生，74歲，於2014年12月15日獲委任為獨立非執行董事及現為審核委員會之主席及薪酬委員會之成員。

周先生擁有逾40年於香港及中國之商業、財務及投資管理經驗。彼亦現為彩星玩具有限公司(香港聯交所股份代號：869)及中策集團有限公司(香港聯交所股份代號：235)之獨立非執行董事。同時，彼亦現為Aquis Entertainment Limited (澳洲股份代號：AQS)之獨立非執行董事，該公司為澳洲證券交易所上市之公司。彼曾於1993年2月10日至2019年10月31日擔任黛麗斯國際有限公司(香港聯交所股份代號：333)之獨立非執行董事。

沈培基先生，72歲，於2013年11月27日獲委任為獨立非執行董事及現為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

沈先生擁有超過30年從事高檔消費品零售及分銷的經驗。彼自1978年起擔任法國著名奢侈皮革品牌Longchamp亞太區主席，對此著名品牌於亞太區得以建立及發展具重要影響。

華宏驥先生，54歲，於2013年11月27日獲委任為獨立非執行董事及現為審核委員會及提名委員會之成員及薪酬委員會之主席。

華先生於1990年畢業於香港大學，並於1992年取得律師資格。直至1997年止，華先生為一家香港本地律師行的合夥人。彼現為中譽集團有限公司(前稱為網智金控集團有限公司)(香港聯交所股份代號：985)的執行董事。華先生曾為國際資源集團有限公司之執行董事(香港聯交所股份代號：1051)，於2018年6月15日退任此職務。

董事及高層管理人員履歷

高層管理人員

Benjamin Fitzmaurice先生，46歲，於2019年11月加入本集團及現為「SKINS」首席營運官。

於加入本集團之前，彼過去十年於運動消費行業的品牌及面料供應商任職，歷任管理委員會成員、首席營運官及首席法律顧問職位。在此之前，彼為維多利亞州及塔斯曼尼亞州律師協會的執業大律師，專長商業法、貿易慣例、知識產權、合約及體育法。彼亦曾任奧運會及英聯邦運動會甄選上訴委員會的小組成員，現擔任澳洲高等法院、維多利亞州最高法院及塔斯曼尼亞州最高法院的成員。彼以優異成績畢業於坎布里亞大學，取得國際商業法碩士學位。

Simon Goodfellow先生，46歲，於2019年8月加入本集團及現為「SKINS」首席商務官。

於加入本集團之前，彼一直於多個消費及運動行業品牌任職，歷任首席執行官及國際銷售總監職位。彼於品牌產品的銷售、營銷、電子商務及國際分銷方面累積逾18年經驗。彼畢業於諾丁漢特倫特大學，獲頒設計學文學學士學位。

嶋田敏也先生，55歲，於2021年2月由伊藤忠商事株式會社派調加入本集團擔任新伊藤品牌分銷有限公司(一間由本公司及伊藤忠商事株式會社成立的合資公司)之首席策略官。彼現時負責「SKINS」整體策略及生產。

彼畢業於神戶商業大學並於1988年加入伊藤忠商事株式會社。逾32年來，嶋田先生一直專注在服裝生產和品牌營銷方面，他曾分別於伊藤忠集團在美國和韓國分公司的不同部門／分支擔任主管。

劉立軍女士，50歲，於2014年12月加入本集團及現任瀋陽尚柏奧萊及廈門尚柏奧萊總經理。

劉女士擁有近30年商業營運管理經驗，她在奢侈品分銷及管理、行政、物業、人力資源管理等方面擁有豐富的實戰經驗及管理技能。自2016年起，彼負責瀋陽尚柏奧萊之全面營運。在其領導下，瀋陽尚柏奧萊先後榮獲多項殊榮。彼畢業於東北大學成人教育學院財務專科。

徐成龍先生，44歲，於2011年2月加入本集團及現時為集團旗下展圖生物科技有限公司總經理。

徐先生具有20年於中國、台灣及香港等地區從事零售、批發、製造和業務開發之營運與管理經驗，當中涵蓋多種產品類別(如電子消費品、免稅商品及保健產品)。彼於香港浸會學院(現稱為香港浸會大學)取得商業管理文憑。

董事及高層管理人員履歷

陳竹曦先生，42歲，於2019年10月加入本集團，現為PONY業務副總裁。

陳先生於運動用品行業擁有逾12年經驗，並專注於產品和品牌管理。彼曾任職於百麗國際控股有限公司、太古資源控股有限公司，以及永嘉集團控股有限公司。陳先生畢業於香港大學，並獲得理學士學位。

陳振洋先生，39歲，於2020年6月加入本集團擔任財務總監。

陳先生曾擔任兩家不同香港上市公司的執行董事、財務總監、公司秘書、授權代表及監察主任。彼於會計及金融領域擁有約15年豐富經驗。彼亦對公司管治及公司秘書事務具有豐富知識。彼為香港會計師公會的資深執業會員。彼畢業於英屬哥倫比亞大學，並獲得商學士學位。

鄭嘉駿先生，51歲，自2019年7月起加入本集團為法律顧問。

鄭先生乃香港高等法院認可執業律師，並擁有逾20年法律經驗。於加入本集團之前，他曾擔任地產物業發展及傳媒集團的法律顧問，並專長於商業、企業、房地產物業、建築及知識產權法。彼獲香港大學頒授法律學士(榮譽)學位，並持有英國倫敦大學法律碩士學位。

楊景行先生，30歲，於2020年8月加入本集團，現時為本公司之公司秘書。

楊先生於香港上市公司負責公司秘書事務擁有逾7年經驗，並獲香港浸會大學頒授企業管治及合規碩士學位。彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會之會員。

馮劍雲女士，57歲，於2014年7月加入本集團及負責監管本集團之金融服務業務。

馮女士在業務管理、營運及客戶關係管理方面擁有逾33年經驗，為一名香港首屈一指的煙草公司之重要管理人員，其主要負責免稅商品業務之監督及產品分銷管理。彼畢業於城市商科學院，主修商學。

董事呈報本集團截至2020年12月31日止年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

主營業務

本公司為一間投資控股公司。本集團主要業務包括：

- 品牌：(i)發展及管理「PONY」和「SKINS」商標；(ii)品牌服裝、游泳服裝及配件的零售及採購服務；(iii)採購、製造及貿易保健產品業務；及(iv)經營免稅品店；
- 零售：(i)物業投資及持有物業；及(ii)管理及經營尚栢奧特萊斯；及
- 金融服務：提供證券經紀、保證金融資、放貸、包銷及配售上市證券及財務諮詢服務。

本公司主要附屬公司之主要經營業務載於綜合財務報表附註45內，以及本集團年內經營分部的業績分析載於綜合財務報表附註6內。

業務回顧

本集團的業務表現，包括面對的挑戰與對策及未來發展的討論均載於第3頁至第4頁主席報告一節及本年報第5頁至第9頁管理層討論及分析內。本集團於年內的業績分析可參閱第5頁至第9頁管理層討論及分析。此外，有關金融風險包括但不限於外幣風險、利率風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險的說明均載於第5頁至第9頁管理層討論及分析以及綜合財務報表附註38內。有關本集團環境政策及表現的討論載於本年報第32頁至第55頁環境、社會和企業管治報告內。上述節段構成董事報告的部分。

業績及股息

本集團本年度的業績已載於本年報第62頁至第63頁的綜合損益表及綜合全面收益表。

董事會建議向股東就本年度派付期末股息每股0.005港元(2019年：0.008港元)，約合共為14,871,000港元(2019年：23,794,000港元)。報告期末之後擬派的末期股息未在2020年及2019年12月31日的綜合財務報表中反映為應付股息。

建議的期末股息預計於2021年7月28日或前後派發予於2021年7月6日營業時間結束時名列公司成員登記冊的股東。股息的派付須在於股東週年大會上經股東批准。

物業、廠房及設備

於2020年12月31日，本集團的租賃土地及樓宇已獲重新估值，重新估值錄得重估盈餘約為48,198,000港元，並已直接計入物業重估儲備。

於年內，本集團的物業、廠房及設備的變動詳情已載於本綜合財務報表附註14內。

董事報告

財務摘要

本集團於上五個財政年度的業績、資產及負債的摘要載於本年報第200頁。

投資物業

於2020年12月31日，本集團的投資物業已由一間獨立專業物業估值師公司進行公平價值重估，公平價值增加淨額約6,066,000港元已直接計入損益內。

於年內，本集團的投資物業變動詳情已載於本綜合財務報表附註15內。

股本

於年內，本公司的股本變動詳情已載於本綜合財務報表附註33內。

認股權證

於2016年3月18日，本公司公告建議按於記錄日期(即2016年6月17日)每持有五股股份獲發一份認股權證之基準發行紅利認股權證。於2016年7月6日，約539,733,000份認股權證獲得發行。每份認股權證賦予其持有人以現金認購一股股份，初步認購價為每股1.00港元(可予調整)。認股權證可於發行日期2016年7月6日起計三年內隨時行使。有關紅利認股權證之詳情於本公司日期為2016年4月29日之通函詳細披露。

於2019年7月5日，授予其本公司的合資格股東的認股權證之認股權利於同日失效。

儲備

於年內，本公司儲備變動詳情已載於本年報第66頁至第67頁綜合權益變動表以及綜合財務報表附註36內。

本公司可分配儲備

於2020年12月31日，本公司可分配予本公司股東的儲備如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
股份溢價	1,071,657	1,071,657
實繳盈餘	586,774	586,774
(累計虧損)/留存溢利	(4,068)	60,737
	1,654,363	1,719,168

本公司可分配儲備(續)

在百慕達1981公司法(經修訂)下，公司的實繳盈餘及股份溢價內的結餘均為可供分配。不過如有合理理由相信下列情況，公司將不能夠宣派或派付股息或以實繳盈餘進行分配：

- (a) 本公司不能夠或於派付股息後將不能夠償還已到期的債務；或
- (b) 本公司資產的可變現價值低於其負債及已發行股本與股份溢價內的總和。

本公司之股份溢價內可用作繳足將向股東發行作為繳足紅股之未發行股份。

購買、出售或贖回本公司的已上市證券

年內，概無本公司或其任何附屬公司已購買、出售或贖回任何本公司的已上市證券。

購股權計劃

本公司於2011年6月10日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，自其採納日期起計10年期間有效，旨在提供機會予參與者取得本公司的資本權益，並鼓勵參與者以本公司及其股東的整體利益為依歸，致力提高本公司及其股份的價值。根據購股權計劃，董事會可酌情向參與者(包括本集團之全體董事及僱員以及任何其他人士(包括本集團或其聯繫人士之諮詢顧問、代理、顧客、供應商、服務供應商、承包商、業務夥伴或關連人士))授出購股權以認購本公司股份。

於年內及可比年度，概無購股權獲授出、行使、屆滿或失效，及於本年報日期，由本公司採納的購股權計劃下並無尚未行使的購股權。

優先購股權

本公司細則或百慕達法律均無刊載有關優先購股權條文，以規定本公司須按比例向現有股東提供發售新股。

與股份掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於年內概無訂立將會或可能導致本公司發行股份掛鈎之協議，或須本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之協議，而於年末亦無存續上述協議。

購股權計劃詳情載於本年報「購股權計劃」一節。

董事報告

董事

於年內及截至本年報日止，本公司的董事為：

執行董事：

鄭盾尼先生(主席及首席執行官)

陳嘉利先生

李長銘先生

獨立非執行董事：

沈培基先生

華宏驥先生

周宇俊先生

董事的履歷詳情已載於本年報「董事及高層管理人員履歷」一節。

有關董事袍金的資料載於綜合財務報表附註11內。各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立確認書經已收到。本集團認為所有獨立非執行董事均為獨立，而該等董事之間亦不存在任何家族、重大或其他相關的關係。此外，除董事簡歷中所披露者外，概無董事與任何其他董事有關。

董事服務合約

所有執行董事均已分別與本公司訂立為期兩年的服務合約，惟由其中一方向另一方事先發出至少三個月書面通知終止合約則除外。

擬於股東週年大會膺選連任的董事與本公司或其任何附屬公司訂立的服務合約均可由本公司在一年內決定終止而無須賠償(法定賠償除外)。

管理合約

年內，並無就全部或任何重大部分的本公司業務管理及行政訂立或存在任何合約。

獲准許的彌償條文

根據本公司細則，各董事有權就履行其職責可能發生或遭致的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支自本公司的資產及利潤中獲得賠償，惟有關條文不得延伸至與任何欺詐或不誠實事宜。

於年內及直至本年報日期，本公司已為本集團董事及高級職員安排適當的董事及職員責任保險作為保障。

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉

於2020年12月31日，本公司的董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(包括根據該等證券及期貨條例的條文，彼等持有或被視為持有的權益及淡倉)(a)須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8部分知會本公司及聯交所；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所指的登記冊內；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所如下：

於股份的好倉：

董事	身份／權益性質	所持普通股數目	所持普通股總數	佔已發行股本之概約百分比
鄭盾尼(「鄭先生」)	實益擁有人 於控股企業的權益	126,870,000 1,071,190,000	1,198,060,000 (附註1)	40.28%
陳嘉利	實益擁有人	9,000,000	9,000,000	0.30%
李長銘(「李先生」)	實益擁有人 配偶權益	91,050,000 2,000,000	93,050,000 (附註2)	3.13%
沈培基	實益擁有人	10,000,000	10,000,000	0.34%

附註：

- 鄭先生擁有Goldsilk Capital Limited(「Goldsilk」)全部已發行股本。於2020年12月31日，Goldsilk直接持有1,071,190,000股股份。連同彼作為實益擁有人之126,870,000股股份之直接權益，鄭先生被視為於合共1,198,060,000股股份中擁有權益。於2021年1月13日，本公司接獲鄭先生通知，彼進一步購入2,000,000股股份。於本年報日期，鄭先生被視為於合共1,200,060,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約40.35%。
- 李先生直接於91,050,000股股份中擁有權益，及彼被視為於其配偶持有的2,000,000股股份中擁有權益。因此，彼被視為於合共93,050,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，(1)本公司董事或主要行政人員或彼等之聯繫人士概無於股份、本公司或其任何相聯法團之相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；及(2)概無董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女獲授予任何認購本公司或其任何相聯法團之股權或債權證之權利，或於年內已行使任何該等權利。

董事報告

董事擁有收購股份或債券之權利

除本年報所披露者外，於年內任何時間或年末，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，可讓董事透過購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

董事／控股股東於交易、安排或合約之重大權益

除本年報所披露者外，就本集團業務於本公司或其任何附屬公司所訂立而於年末或年內任何時間內有效之任何交易、安排或合約中，各董事或本公司控股股東或其關連人士概無直接或間接擁有任何重大權益。

董事於競爭性業務的權益

董事及其各自的緊密聯繫人士並無在任何競爭業務中，擁有根據上市規則第8.10條規定須予披露的權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2020年12月31日，以下人士於本公司已發行股本及相關股份中擁有5%或以上之權益及淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置所規定之權益登記冊：

於股份的好倉：

股東	身份／權益性質	所持普通股數目	所持普通股總數	佔已發行股本 之約百分比
鄭先生	實益擁有人 於控股企業的權益	126,870,000 1,071,190,000	1,198,060,000 (附註1)	40.28%
李華熙(「李女士」)	配偶權益	1,198,060,000	1,198,060,000 (附註1)	40.28%
Gold silk	實益擁有人	1,071,190,000	1,071,190,000 (附註1)	36.02%
柯清輝(「柯先生」)	實益擁有人 與其他人士共同持有權益	350,000,000 120,000,000	470,000,000 (附註2)	15.80%
黃麗寧(「黃女士」)	與其他人士共同持有權益 配偶權益	120,000,000 350,000,000	470,000,000 (附註2)	15.80%

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉(續)

於股份的好倉：(續)

附註：

1. 於2020年12月31日，Gold silk直接於1,071,190,000股股份中擁有權益，及Gold silk由鄭先生全資擁有。連同彼作為實益擁有人的126,870,000股股份之直接權益，鄭先生因此被視為於1,198,060,000股股份中擁有權益。李女士為鄭先生的妻子，故此，李女士亦被視為於1,198,060,000股股份中擁有權益。於2021年1月13日，本公司接獲鄭先生通知，彼進一步購入2,000,000股股份。於本年報日期，鄭先生被視為於合共1,200,060,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約40.35%。
2. 於2020年12月31日，柯先生直接於350,000,000股股份中擁有權益，及彼同時亦與其妻子黃女士共同持有120,000,000股股份。故此，柯先生與黃女士亦被視為於470,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於2020年12月31日，概無其他人士因於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置所規定之本公司登記冊內。

慈善捐款

於年內，本集團作出的慈善及其他捐款合共約107,000港元(2019年：30,300港元)。

薪酬政策

有關本集團僱員的薪酬政策乃以彼等的表現、資歷及能力為依據。執行董事的袍金則由薪酬委員會根據本公司營運業績、個別表現及當前市場狀況而審閱，並由董事會釐定。獨立非執行董事的袍金由薪酬委員會審閱，並由董事會釐定。

概無任何董事或其任何聯繫人參與釐定其本身薪酬。

公眾持股量

自本公司可得之公開資料及就董事所知，本公司於本年度內及直至本年報日期維持足夠的公眾持股量。

企業管治

本公司的企業管治原則及實務已載於本年報第24頁至第31頁的企業管治報告中。

主要客戶、供應商和分銷商

於年內，本集團的五大客戶的銷售額佔本年度內的總銷售額為13%(2019年：18%)，其中最大客戶的銷售額佔4%(2019年：6%)。本集團的五大供應商佔本年度內總採購量為96%(2019年：93%)，其中最大供應商佔本年度總採購量為69%(2019年：76%)。

本集團最大供應商上海迪桑特商業有限公司(「上海迪桑特」)佔總採購量69%，上海迪桑特為阿瑞娜(上海)實業有限公司(「阿瑞娜上海」)(本集團的間接非全資擁有附屬公司)的主要股東。上海迪桑特委任阿瑞娜上海自2017年至2021年間為其中國獨家分銷商。上海迪桑特受合約約束須於分銷協議的期限內向阿瑞娜上海供應游泳產品。有關詳情請見本公司於2017年2月27日、2017年3月22日、2018年1月15日、2019年5月8日及2019年5月14日之公告。

董事報告

主要客戶、供應商和分銷商(續)

就董事最佳的認知，並無董事或彼等的聯繫人士或持有本公司普通股5%以上的任何股東於上文所披露的客戶及供應商擁有任何權益。

我們致力提供多元化、物有所值及優質的品牌產品授予我們的客戶。我們亦與客戶通過維護VIP數據庫，持續溝通、電話、郵件、營銷材料及社交媒體等不同渠道與客戶保持溝通。我們亦提供培訓予其銷售人員，以提供優質及增值的客戶服務。

此外，本集團將繼續利用已有的網絡拓展客戶基礎。

我們已與多家供應商建立長期的合作關係，並盡力確保其遵守我們對質素及道德的承諾。我們審慎挑選供應商，並評估其往績記錄、經驗、聲譽及生產優質產品的能力。

我們透過第三方分銷商向終端消費者分銷產品。我們會以業務夥伴形式與分銷商合作，以確保於提升品牌價值及客戶服務方面，尤其是專注於吸引和維繫消費者促進銷售增長達成一致的觀點。我們亦會定期監督分銷商的財務狀況、支付記錄及其零售表現。

持續關連交易

於本年度，本集團根據上市規則第14A章訂立以下交易，構成本公司的持續關連交易：

- (i) 根據本公司董事兼主要股東鄭盾尼先生(「鄭先生」)、鄭先生全資擁有之公司Goldsilk Capital Limited及本公司之一間接全資附屬公司華晉證券資產管理有限公司(「華晉」)於2018年12月31日共同簽訂之保證金融資協議，保證金融資貸款總融資額度定為10,000,000港元，為期三年。有關詳情已於本公司日期為2018年12月31日的公告中披露；
- (ii) 根據本公司附屬公司之董事馮劍雲女士與華晉於2018年12月31日簽訂之保證金融資協議，保證金融資貸款總融資額度定為10,000,000港元，為期三年。有關詳情已於本公司日期為2018年12月31日的公告中披露；
- (iii) 根據本公司之董事李長銘先生與華晉於2019年10月30日簽訂之保證金融資協議，保證金融資貸款總額度定為10,000,000港元，為期三年。有關詳情已於本公司日期為2019年10月31日的公告中披露；及

該等交易遵循某一附屬公司之保證金融資政策是按照證監會之指引所定義。所有交易(包括但不限於風險限額及未償還保證金貸款等)須接受負責人員每日進行之檢視及監控，其中保證金催繳(如有)應予以跟進，並採取相應的補救行動。

持續關連交易(續)

(iv) 於2017年2月27日，本公司、阿瑞娜(上海)實業有限公司(「阿瑞娜上海」)(本公司之間接非全資附屬公司)、上海迪桑特商業有限公司(「上海迪桑特」)(阿瑞娜上海的一名主要股東)、迪桑特有限公司(為「arena」品牌產品相關的若干商標的擁有者)(統稱「合營各方」)訂立合營企業協議，隨後上海迪桑特獲發行阿瑞娜上海30%的股權，並根據上市規則第14A章成為本公司在附屬公司層面的關連人士。

於訂立合營企業協議後同日，合營各方訂立為期五年的分銷協議(「分銷協議」)，據此，阿瑞娜上海獲上海迪桑特委任為其獨家分銷商，以進行本地營銷活動以及於中國銷售及分銷「arena」品牌產品。

於2017年12月31日，合營各方之間訂立一份有關分銷協議的補充協議，年度上限已修訂為截至2017年12月31日止年度人民幣130,053,000元、截至2018年12月31日止年度人民幣136,312,500元、截至2019年12月31日止年度的人民幣146,221,500元、截至2020年12月31日止年度的人民幣180,919,500元及截至2021年12月31日止年度的人民幣200,104,500元。該等交易乃由內部指定團隊進行審核及監督。有關詳情已於本公司日期為2017年2月27日、2017年3月22日、2018年1月15日、2019年5月8日及2019年5月14日的公告中披露。

本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

獨立非執行董事已審閱上述的持續關連交易，並已確認持續關連交易(i)乃於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)符合一般商業條款；及(iii)根據監管該等交易之有關協議，按公平合理且符合股東的整體利益之條款訂立。

本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的已披露持續關連交易作出報告。香港立信德豪會計師事務所有限公司已發出無保留函件，當中載有其對本集團按照上市規則第14A.56條於上文披露之持續關連交易的發現及結論。核數師函件已送呈聯交所。

關連人士交易

就綜合財務報表附註43所披露的關聯人士交易而言，根據上市規則第14A章，兼為關聯交易或持續關聯交易的所有交易(除已披露者外)均為本公司獲悉數豁免的關聯交易或持續關聯交易。本公司已根據上市規則第14A章遵守有關任何關聯交易及持續關聯交易的適用披露規定。

市值

於2020年12月31日，根據本公司已發行股份總數2,974,225,233股及收市價每股0.86港元，本公司上市證券市值約為2,557,834,000港元。

董事報告

借貸

本集團於2020年12月31日的借貸詳情載於綜合財務報表附註29。

資產抵押

本集團資產抵押的詳情載於綜合財務報表附註29。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註42。

暫停辦理股份過戶

- (1) 本公司謹定於2021年6月25日(星期五)舉行股東週年大會。為釐定出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由2021年6月22日(星期二)至2021年6月25日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理本公司股份轉讓登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2021年6月21日(星期一)下午4時30分前送交本公司於香港的股份過戶登記處分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，以作登記。
- (2) 為釐定獲得本年度末期股息的權利，本公司將由2021年7月2日(星期五)至2021年7月6日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理本公司股份轉讓登記。為合資格獲得末期股息的股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2021年6月30日(星期三)下午4時30分前送交本公司於香港的股份過戶登記處分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，以作登記。

核數師

於年內，核數師為香港立信德豪會計師事務所有限公司。在股東週年大會上將提呈決議案重聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

鄭盾尼

香港，2021年3月26日

本公司確信通過透明度、獨立性及問責制以及有效的風險與內部監控系統達致良好企業管治的價值和其重要性。隨著併購新業務，董事會不時就保障股東及其他持分者的利益而持續檢視、詳盡地重新評估及於適當時間更新有關企業管治機制。

企業管治守則

本公司於年度內一直遵守上市規則附錄14載列之企業管治守則所載之守則條文，惟以下偏離之處：

- (1) 根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及首席執行官之職責須有所區分，並不應由同一人出任。現時鄭盾尼先生（「鄭先生」）同時擔任本公司主席及首席執行官之職務。由於本集團面對不時轉變的商業環境，董事會認為賦予鄭先生出任本公司主席及首席執行官之職責，可為本集團帶來強勢及持續的領導，提供更有效及即時作出業務規劃及決定過程。
- (2) 根據企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定，委任非執行董事須列明指定任期，並須予以重選連任。本公司全體獨立非執行董事並無指定任期，惟須至少每三年輪值退任一次。董事會認為該規定乃與指定任期具有相同目的。
- (3) 於自2020年8月11日（本公司前任公司秘書蘇慧儀女士辭任之日）至2020年12月10日期間，本公司並無遵守上市規則第3.28條之規定及企業管治守則的相關守則條文。於2020年12月10日，楊景行先生獲委任為本公司的公司秘書，本公司重新遵守有關規定及以下有關守則條文。

證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則，經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，其於本年度內一直遵守標準守則所載之標準規定。

可能擁有關於本集團尚未公開之股價敏感資料之有關僱員，同樣須遵守其內容不比標準守則寬鬆的指引。

董事及主管責任保險

促進本公司良好企業管治及管理企業整體風險，乃本公司之一項首要事務。本公司相信，企業管治及董事及主管責任保險（「董事及主管責任保險」）可相輔相成。本公司已安排適當之董事及主管責任保險，涵蓋董事及主管就企業活動而產生對董事及主管之法律訴訟責任。董事及主管責任保險將會每年檢討及續保。

企業管治報告

董事會

董事會成員組成

董事會現時由六名成員組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。彼等包括在證券及融資、投資、業務管理、會計專業、快速消費品的銷售、分銷及管理、物業管理及法律專業方面具有豐富實踐經驗的人士。技能及經驗的平衡適合於公司業務的需求。董事會組成符合上市規則第3.10條及3.10A條之規定。董事會現時組成如下：

執行董事

鄭盾尼先生(主席及首席執行官)

陳嘉利先生

李長銘先生

獨立非執行董事

沈培基先生

華宏驥先生

周宇俊先生

執行董事李長銘先生為董事會主席鄭盾尼先生配偶的弟弟。董事之詳細履歷載於本年報第10至11頁「董事及高層管理人員履歷」一節。

角色及職責

董事會負責領導、指導及監督本集團的事務，以確保本集團的長期成功。其制定戰略目標，重點是價值創造及風險管理。其亦確保資源、員工資格及經驗的充足性，以實現內部控制及透明度的要求。

董事會已制定一套董事會成員多元化政策，當中載有實現董事會成員多元化政策之方式，旨在提升董事會之效率及企業管治，並達成業務目標及實現可持續發展。董事會多元化已從多個範疇考慮，包括但不限於年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技術、知識及服務年限。現任董事會由適合公司業務要求的董事會成員組成。

執行董事參與集團日常運作。獨立非執行董事參與監察集團在實現既定企業目的及目標的表現，並監督相關匯報。由於彼等不參與集團日常運作，彼等在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立意見。他們強化董事會成員在技巧、經驗及多元觀點方面的組合。

董事會(續)

角色及職責(續)

董事會已將本集團的業務策略下的執行、日常管理及營運的權力及職責交由首席營運官及高層管理人員負責。於營運及發展業務方面，管理層獲授予重大的自主權，董事會主動定期對該授權工作任務的成效進行持續檢視。

全體董事會成員均可分別獨立接觸本公司的管理層，以履行彼等的職責，且可應合理要求在適當情況下徵詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。所有董事亦可與公司秘書接洽，公司秘書負責確保董事會程序及一切適用規則和規例獲得遵循。董事會會議的設立旨在鼓勵董事在會議上公開討論、坦誠辯論和積極參與。本公司為董事會提供所需之資料及解釋，使董事可於批准財務或其他資料前作出之酌情評估。若有董事提出問題，均盡快做出全面回應。董事會會議召開前向董事／委員會成員發出合理通知，並派發會議議程及隨附的有關董事會／委員會文件。董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄詳細記載董事會所考慮的事項及達致的決定，包括董事所提出的任何事項或發表的反對意見，概由公司秘書存檔，並可供董事查閱。

出席記錄

有關董事會成員之出席次數詳情如下：

出席會議之次數

董事	董事會會議	股東週年大會	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					
鄭盾尼	4/4	1/1	不適用	不適用	不適用
陳嘉利	4/4	1/1	不適用	不適用	不適用
李長銘	4/4	1/1	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
沈培基	4/4	1/1	2/2	不適用	不適用
華宏驥	4/4	1/1	2/2	不適用	不適用
周宇俊	4/4	1/1	2/2	不適用	不適用

企業管治報告

董事會(續)

持續專業發展

每名新委任之董事將獲得簡報及專業發展以確保他對本集團的業務及在上市規則和相關法定及監管規定下的職責及責任均有適當的理解。

本公司亦定期對本集團有關的業務發展提供最新的資訊，董事定期獲簡報有關上市規則及其他適用的法定規定的最新發展以確保他們遵守及維持良好的企業管治常規，此外，本公司一直鼓勵董事參與持續專業發展，以便發展和更新他們的專業知識和技能。

本公司透過傳閱香港聯交所的最新資訊，提供持續培訓讓董事掌握本集團在經營業務下有關的業務、法律與規管環境下的最新變化提供持續專業發展。

董事

董事培訓*

執行董事

鄭盾尼
陳嘉利
李長銘

✓
✓
✓

獨立非執行董事

沈培基
華宏驥
周宇俊

✓
✓
✓

* 包括定期更新的資訊及閱讀有關規管的最新資料

非執行董事之獨立性

本公司確認董事會已接獲各獨立非執行董事，即沈培基先生、華宏驥先生及周宇俊先生根據上市規則第3.13條作出有關獨立身份之年度確認，且經參考根據上市規則第3.13條有關評估獨立非執行董事獨立性的因素後，本公司認為各獨立非執行董事具獨立身份。

主席及首席執行官

主席負責管理董事會及對外公司通訊事宜，而首席執行官則負責日常營運，其中包括執行董事會制定之整體策略及方向。

現時鄭盾尼先生同時擔任本公司主席及首席執行官之職務。由於本集團面對不時轉變的商業環境，董事會認為賦予鄭先生出任本公司主席及首席執行官之職責，可為本集團帶來強勢及持續的領導，提供更有效及即時作出業務規劃及決定過程。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，其職權範圍與企業管治守則一致，以監督公司各個方面的事務。所有委員會均由多數獨立非執行董事組成。

審核委員會

審核委員會根據可於本公司及聯交所網站查閱之書面職權範圍成立。

審核委員會主要負責監管審計程序，並對財務報告過程及內部監控程序的成效提供獨立檢討。審核委員會主席具備上市規則所規定之適當會計及有關財務管理專業知識。

審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成。周宇俊先生為審核委員會主席，沈培基先生及華宏驥先生為委員。

於本年度，審核委員會共舉行了兩次會議，與外聘核數師及高級管理人員討論及審閱(其中包括)本集團的中期及年度業績。審核委員會於本年度內所履行的工作包括：(i)討論所採用的會計原則及慣例以及審計及財務報告事項；(ii)與外聘審計師討論審計的性質及範圍，並確定中期審查的範圍及程度；(iii)審閱本集團的中期及年度財務報表，包括當中所載的真實、公平、完整及重大財務報告判斷；及(iv)在考慮外聘核數師的聘用條款後，檢討及向董事會提出建議續聘外聘核數師。

審核委員會亦於本年度與一名獨立內部審核服務供應商檢視本集團於本年度之風險管理及內部監控系統，並無識別任何重大發現。

核數師酬金

於本年度，支付予本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司所提供的審核服務及非審核服務的酬金綜合如下：

	2020年 千港元
服務性質	
審計服務	2,030
非審計服務	320

本集團的獨立核數師為香港立信德豪會計師事務所有限公司，他們的獨立性是作為管治的基本原則。香港立信德豪會計師事務所有限公司的主要合伙人是根據國際會計師聯合會內就獨立核數師的獨立性規定每七年輪值退任，作為輪值退任的其中一部分，目前的主要合伙人於2017的財務年度審計中被首次委任。本年度外聘核數師提供的非審計服務包括中期審閱。

企業管治報告

董事委員會(續)

薪酬委員會

薪酬委員會根據登載於本公司及聯交所網站之書面職權範圍成立，以協助董事會實現吸引、保留及激勵最優秀人才及經驗，以制定及執行本集團業務戰略，從而為股東創造最大價值。

薪酬委員會現時由三名獨立非執行董事組成。薪酬委員會由華宏驥先生擔任主席，沈培基先生及周宇俊先生為委員。

於本年度，薪酬委員會以書面決議案方式審議並批准以下事項：(i)根據經驗、資歷、業績表現、市場慣例及市場競爭情況，檢討及推薦個別執行董事的薪酬待遇。建議的薪酬待遇包括薪金、酌情花紅及購股權；及(ii)就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議。獨立非執行董事根據彼等為董事會所付出的貢獻及時間獲得公平報酬。

年內董事及五名最高薪人員(包括董事)的詳情載於綜合財務報表附註11。

提名委員會

提名委員會根據可於本公司及聯交所網站查閱之書面職權範圍成立，並負責檢討及向董事會提供有關提名政策的推薦意見，評估董事會的最佳組成，並考慮集團的戰略及目標，並在招募董事會成員方面擔任重要角色。

提名委員會現時由一名執行董事以及兩名獨立非執行董事組成。提名委員會由鄭盾尼先生擔任主席，沈培基先生及華宏驥先生為委員。

於本年度，提名委員會以書面決議案方式審議並批准以下事項：(i)檢討董事會架構、規模及組成；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iii)就於2020年6月12日舉行的本公司股東週年大會上重選退任董事向董事會提出推薦意見。

董事的提名及委任

提名董事的政策包含在提名委員會的職權範圍內。就董事的提名、委任及重新委任以及本公司的提名程序均採納提名政策，其中規定在評估及挑選董事候選人時，提名委員會應考慮候選人的良好道德品格及操守、專業資格、技能、知識及經驗、獨立性、董事會多元性、投入足夠時間履行作為董事之職責的意願、以及可以為董事會作出的潛在貢獻以及就本公司業務而言屬適宜的其他方面。

於本年度，董事會檢討其組成、董事之退任和重新委任。董事會並無委任新董事。

公司秘書

自2020年12月10日起，楊景行先生(「楊先生」)已獲委任為本公司之公司秘書。

於2020年，楊先生已完成超過15個小時的專業培訓，並確認其已遵守上市規則第3.29條下之規定。

企業管治職能

為達致加強本公司的企業管治，董事會致力於不斷檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊以及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。年內，董事會已履行上述企業管治事宜的相關職責。

風險管理及內部監管

辨識及控制風險是董事會的責任。當董事追求本集團的長期戰略目標時，亦同時處理內部監控事宜，包括本集團的風險承受能力、風險回報權衡、風險管理及內部監控系統等。

透過制訂政策和內部程序以識別及管理可能對本集團業務存在的不利影響，包括審批由業務管理層提交的詳盡營運與財務報告、預算和業務計劃；審批及控制內部開支守則；階段性審閱及對比實際業績與預算；由審核委員會年度審閱本集團內部審核與風險管理職能的持續工作，內部監控系統的有效性等能夠得以確保。

一名獨立服務供應商獲委任，以協助董事會監察本集團風險管理及內部監控系統的有效性。該服務供應商每年就本公司的程序、系統及監控根據「內部控制整合性架構」進行年度風險管理及內部監控檢討。一份風險管理及內部監控審核報告已按半年度基準下提交予審核委員會及董事會，以便規範管理政策以有系統地及時管理外部及內部風險並採取適當的後續行動。

本集團已制定合規程序，以確保遵守特別對本集團產生重大影響的適用法例、規則及法規。據本公司所知，本集團已遵守，於重大層面，對其業務營運所在地的相關機構頒佈的相關規則及法規並持有若干受規管活動所需要的牌照。

董事對財務報表之責任

董事須負責按照香港普遍採納之會計原則編製真實而中肯地反映本集團之財務狀況之綜合財務報表。本公司核數師就綜合財務報表之責任聲明載於本年報之「獨立核數師報告」。

企業管治報告

股東通訊

董事會認同跟其持份者須維持雙向溝通的重要性。本集團透過多個正式渠道，包括中期及年度報告、公告及通函，及時向股東提供有關本集團的資訊。該等刊發文件連同最近期之公司資料及消息亦已於聯交所網站及本公司網站 www.symphonyholdings.com 內登載。本公司之股東週年大會乃作為董事會與股東之間的溝通渠道。

於本年度，並無對本公司章程文件作出變動。

環境政策及表現

本集團意識到環境保護對追求長遠持續發展的重要性。尤其本集團於辦公室內推廣珍惜用水、節能及回收材料，如在洗手間及職員休息室張貼告示，提示同事節約用水、關掉閒置照明設備、空調及電器。本集團亦鼓勵於印刷及影印時使用環保紙及將紙張雙面使用。本集團致力於提高環境方面的可持續發展並密切監察其表現。本公司環境、社會及管治報告載於本年報第32頁至第55頁。

股東權益

召開股東特別大會之程序

根據公司細則第58條，董事會可於其認為適當時召開股東特別大會。

股東特別大會亦應在一名或多名股東遞交要求時召開，該等股東在提出要求當日須持有不少於本公司有權於股東大會上投票的繳足股本的十分之一。

該要求須以書面形式寄往香港北角英皇道510號港運大廈10樓，向董事會或本公司的公司秘書提出，以要求董事會召開股東特別大會以此討論該要求中指定的任何事項。該會議須於遞交該要求後兩個月內舉行。倘遞交後的21天內董事會仍未召開該會議，則請求人本人(他們自己)可以依照百慕達1981年公司法第74(3)條的規定自行召開該會議。

於股東大會提出建議之程序

股東須遵守公司細則第58條規定，在股東特別大會上提出決議。有關規定及程序載於上文「召開股東特別大會之程序」一段。

股息政策

本公司的政策目標是為股東提供穩定及可持續的股息，與其業務的盈利表現掛鉤。董事會在考慮派發股息時，同時考慮本公司的未來業務資金需求及公司財務狀況。

為給予董事會按當時之情況作出派息決定的靈活性，本公司之股息政策沒有設定任何派息比率及形式。董事會將不時檢討，並在有需要時更新此政策。

緒言

報告目的

新豐集團有限公司(「**新豐集團**」或「**本公司**」)及其附屬公司(統稱為「**本集團**」或「**我們**」)欣然發表2020年度的環境、社會及管治報告(「**本報告**」)，披露本集團於2020年1月1日至2020年12月31日(「**報告期間**」)內的環境、社會及管治方針、策略及表現，讓持份者了解我們於過去一年的可持續發展措施與成果。

報告範圍

除非另有說明，本報告的報告範圍涵蓋本集團的主要業務，包括：

- 本集團之香港辦事處；
- 華晉證券資產管理有限公司(「**華晉證券**」)；
- 瀋陽尚柏奧特萊斯(「**瀋陽尚柏奧萊**」)；
- 廈門尚柏奧特萊斯(「**廈門尚柏奧萊**」)；及
- 中國品牌服裝、游泳服裝及配件的零售及採購服務業務(「**品牌業務**」)。

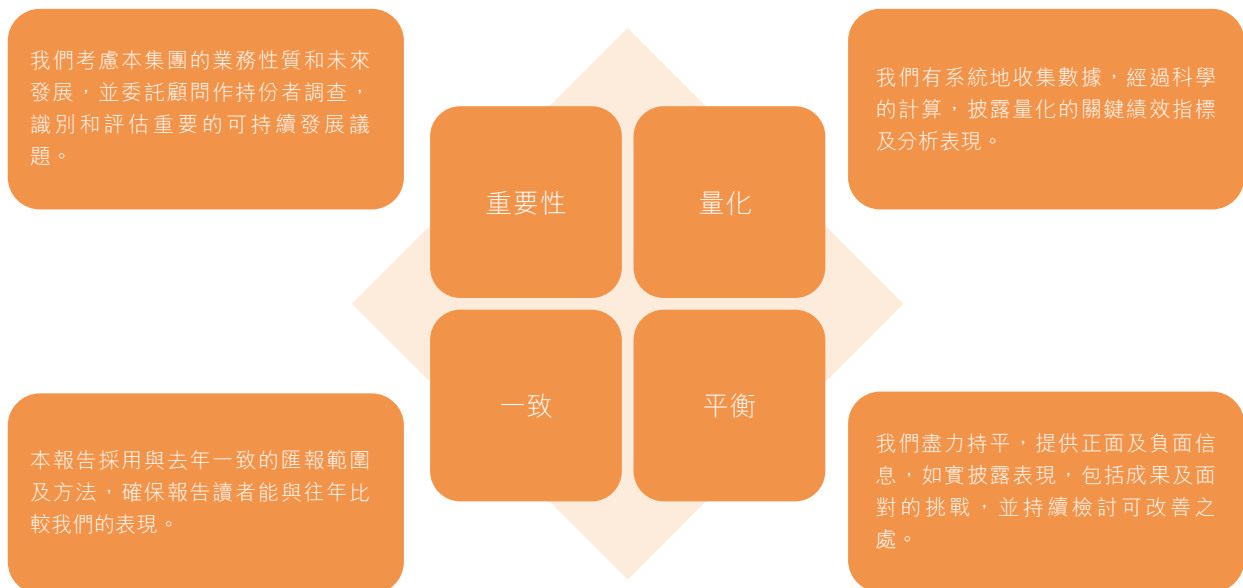
當中，廈門尚柏奧萊為本年度新增的報告範圍，涵蓋自2019年11月8日開業的廈門尚柏奧特萊斯。我們認為上述業務代表了本集團在報告期間對經濟、環境及社會方面的主要影響。本集團將按照自身的發展進程，不斷改進我們的可持續發展政策。

報告依據

本報告依據香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)《證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「**指引**」)編制，並遵從該指引載列之披露原則。本報告附註該指引的內容索引，方便各持份者查閱。有關企業管治的詳情，請參閱本集團2020年年報內的《企業管治報告》。

匯報原則

按照指引，本報告依據以下四個匯報原則編製：



環境、社會及管治報告

意見反饋

我們十分重視持份者的意見，並承諾會適當採納持份者對本報告及本集團可持續發展表現的意見和建議，力求進步。歡迎透過info@symphonyholdings.com與我們聯絡。

新澧的可持續發展策略

可持續發展管治

新澧集團為一間專注品牌營運與投資管理的控股公司，旗下擁有多個時尚運動品牌，並於瀋陽及廈門等地營運奧特萊斯項目，持續深化品牌經營和深耕大零售業務模式。同時，我們致力將環境、社會及管治議題融入日常營運和業務決策過程之中，盡本集團作為上市公司的本份履行企業社會責任，推動環境和社會的可持續發展。本集團已識別對本集團而言重大的可持續發展議題，並針對各個環境、社會及管治範疇制定嚴謹而全面的管理制度和措施，指導各業務和部門貫徹執行。

內部控制及風險管理

新澧集團的董事會對本集團所面對的重大風險，包括環境、社會及管治風險負責。董事會確保本集團的內部監控及風險管理系統行之有效，以持續識別、評估、管理及控制重大風險，以減低此等風險對本集團及其持份者造成的負面影響。

本集團的審核委員會定期檢討本集團之風險管理及內部監控工作，並聽取管理層及部門匯報，同時本集團亦委聘獨立的內部監控顧問，定期審閱本集團的風險管理及內部監控系統，並向審核委員會提出建議措施。我們會依照本集團的業務發展和可持續發展策略，定期檢討並完善內部監控及風險管理系統，力臻至善。

持份者溝通

身為行業的領航者，新豐集團對持份者的意見極為重視，並視之為讓本集團取得成功和向前發展的重要元素。我們已識別客戶、股東、僱員、供應商、商業合作夥伴、政府部門以及監管機構為本集團的主要持份者。我們致力建立並維持多元化和雙向的溝通渠道，與持份者保持緊密聯繫，收集他們對本集團的意見和建議，讓我們得以不斷改善。有關的溝通渠道如下：

持份者	溝通方式
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 表現績效考核 部門內部會議 培訓及工作坊 安全會議
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 休閒娛樂比賽 團隊建設活動 定期工會活動 問卷調查
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 日常營運上的交流 微信公眾號 公開活動
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 客戶訪談及意見收集
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 實地視察 問卷調查
股東與投資者	<ul style="list-style-type: none"> 股東周年大會 公告及通函 集團網站
股東與投資者	<ul style="list-style-type: none"> 財務報告 業績發佈 問卷調查
政府部門和監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 會議交流
政府部門和監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 工作報表 申請批覆
其他商業合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 問卷調查
其他商業合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 日常營運上的交流 定期會面

重要性評估

為進一步收集持份者的意見，我們於報告期間委託獨立第三方顧問，協助本集團進行重要性評估，以網上調查形式，邀請各類別的持份者參與，以助我們評估重大的可持續發展議題並作出針對性的管理。以下為重要性評估的過程：

1. 識別議題

基於過往和日常與持份者的溝通，並參考香港聯交所的指引及行業的重要議題，識別出26項與本集團相關的議題。

2. 重要性評估

透過各種方式，包括邀請持份者回答網上問卷調查，讓他們評價各議題對本集團的重要程度，並就集團的可持續發展工作及表現給予意見。

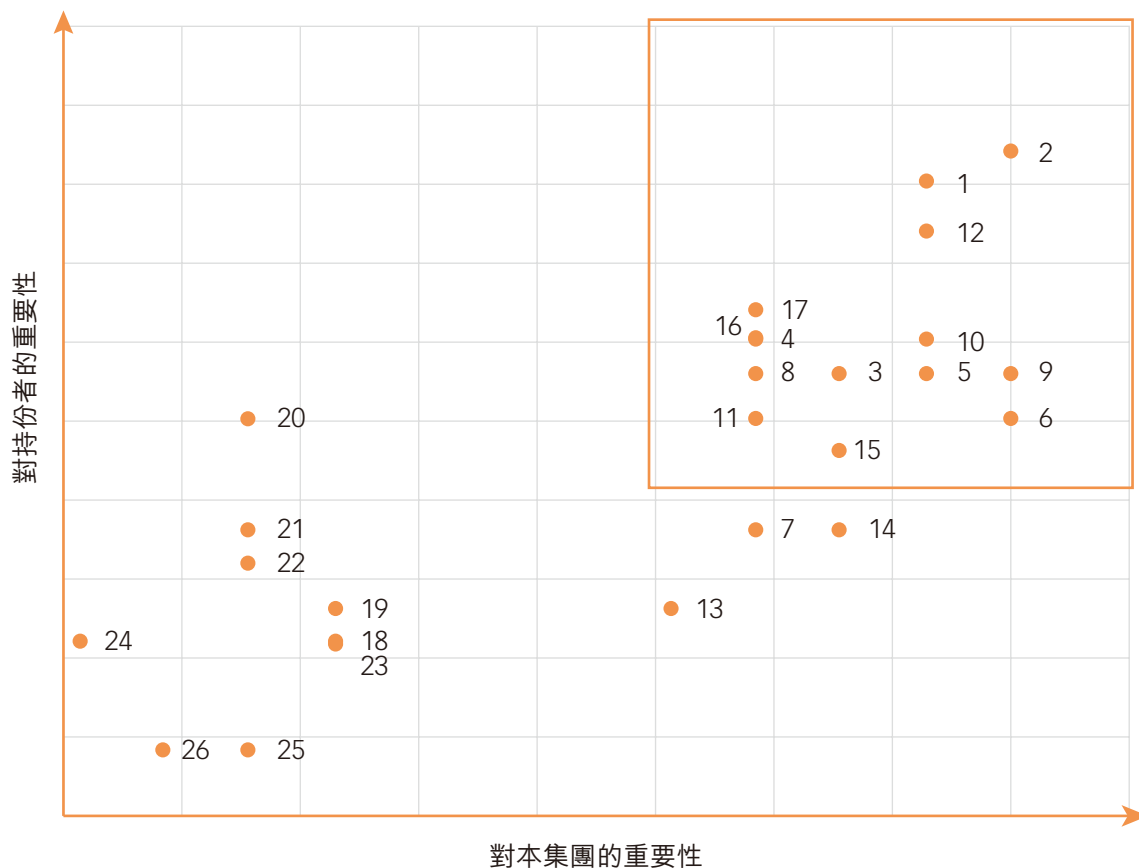
3. 全面結果分析

量化分析各持份者的評價，並結合集團高級管理層的評估，訂定各議題的重要性，並以矩陣表示，從而確立對本集團重要的議題。

環境、社會及管治報告

重要性評估的結果載列於下列的重要性矩陣：

重要性矩陣



產品及服務責任	工作環境	環境保護和綠色運營
1) 產品及服務質量	11) 工作間多元化、反歧視及平等機會	18) 廢氣排放
2) 產品與客戶的安全及健康	12) 職業安全及健康	19) 溫室氣體排放
3) 客戶溝通及滿意度	13) 僱員培訓及發展	20) 廢棄物處置和管理
4) 投訴處理	14) 預防童工及強制勞動	21) 污水排放
5) 保障客戶資料及私隱	15) 僱傭關係及與僱員溝通	22) 節約用電及用水
6) 知識產權	16) 吸納人才和挽留員工	23) 其他資源的可持續利用
7) 廣告及標籤管理	17) 員工福利	24) 綠色採購
營運常規		社區貢獻
8) 供應商／租戶評審		25) 參與公益活動
9) 反貪腐		26) 慈善捐贈
10) 災難及緊急事故應變		

當中右上角的14項議題為是次分析得出最為關鍵的議題，將於本報告中重點披露。

重要議題	本報告相關章節
1) 產品及服務質量	產品責任及客戶服務
2) 產品與客戶的安全及健康	產品責任及客戶服務
3) 客戶溝通及滿意度	待客以誠
4) 投訴處理	待客以誠
5) 保障客戶資料及私隱	私隱保護
6) 知識產權	產品責任及客戶服務
8) 供應商／租戶評審	供應鏈管理
9) 反貪腐	反貪污
10) 災難及緊急事故應變	職業健康及安全
11) 工作間多元化、反歧視及平等機會	吸納人才
12) 職業安全及健康	職業健康及安全
15) 僱傭關係及與僱員溝通	僱傭關係及團隊建設
16) 吸納人才和挽留員工	吸納人才
17) 員工福利	吸納人才

產品責任及客戶服務

為維持本集團於行業上的領導地位，我們必須洞悉市場趨勢和消費者日新月異的需求，不斷完善我們的產品和服務質素，為本集團、客戶及其他持份者帶來長遠價值。我們已在各個業務範疇制定全面的管理制度，涵蓋產品和服務質量、健康與安全、廣告、標籤及私隱等產品責任範疇，讓員工在日常營運可以有依可循。我們亦謹遵所有營運當地相關的法律及規例，確保業務合規，包括但不限於《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國廣告法》、《互聯網廣告管理暫行辦法》等。於報告期間，本集團並無因安全與健康理由須回收任何產品，亦並無違反任何有關產品安全與健康、廣告及標籤事宜的法律及規例。

環境、社會及管治報告

營運管理

奧特萊斯業務

本著「以人為本、以德經商、管理從嚴、服務盡善」的經營理念，新濠集團致力營運尚柏奧特萊斯，為訪客提供購物、餐飲、兒童樂園、休憩環境等設施。現時，我們位於瀋陽及廈門的奧特萊斯已有共400多個知名品牌進駐，為訪客帶來一站式消閒娛樂購物體驗。



我們對進駐奧特萊斯的品牌租戶的質素尤為重視。引入新租戶時，我們會對準租戶進行詳細審查，審核其營業執照、品牌註冊證明、授權證明、營業相關許可證等，確保彼等獲得相關監管機構認可。我們亦已制定有關產品質量的政策及指引，確保所有於品牌租戶內出售的產品均獲得授權，同時滿足品牌的質量要求，給訪客一個安心。

為了讓訪客有一個舒適、安全、賓至如歸的消閒購物體驗，我們安排職員駐守奧特萊斯現場，及時處理現場所發生的問題或潛在風險，為租戶和訪客排難解憂。

於報告期間，我們舉辦了多項活動，包括但不限於木偶劇表演、民族遊園會、有獎遊戲、幸運大抽獎、會員沙龍活動等，提升訪客的整體體驗和對尚柏奧萊的滿意度。



品牌業務

針對本集團的服裝及配件業務，我們擁有國際知名品牌服裝、游泳服裝及配件的商標特許權，於中國大陸買賣及零售相關產品，包括運動鞋、壓縮衣、泳裝、游泳配件等。我們只會出售經品牌商家授權並獲得國家及行業認可的產品，確保每一件產品的品質，保護顧客權益。



證券業務

新豐集團旗下的華晉證券主要從事證券及相關業務，持有香港證監會批核的第一類(證券買賣)、第四類(投資顧問)及第九類(資產管理)活動牌照，可為客戶提供證券買賣、股票按倉、配售、包銷、項目投資、企業顧問業務，投資顧問及投資管理業務。由於證券買賣業務受到香港證監會及相關監管機構的嚴格規管，我們已制定一系列全面的業務營運手冊，當中所涵蓋的範疇包括但不限於：開戶程序、關戶程序、客戶風險評估、客戶盡職調查、交易監控、付款流程、交易系統安全、電話記錄、可疑交易監控及報告、記錄保存等，列明營運流程和標準讓員工參照，確保業務合規，同時保障本集團及客戶雙方的利益。

環境、社會及管治報告

待客以誠

不論在奧特萊斯業務、品牌業務或證券業務，新澧集團均臻於至善，將客戶和訪客放在第一位，用心聆聽並適當採納每一個意見和建議，讓本集團不斷改善營運方針及表現。我們已建立多種溝通方式與客戶及訪客保持雙向聯繫：



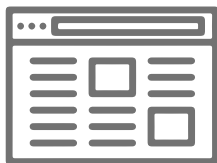
客戶服務熱線



客戶服務中心



電郵



公司網址



通訊應用程式

我們亦已建立相關程序及規章制度，指導客服人員妥善處理客戶投訴，包括客戶的退貨或換貨要求、聯絡品牌租戶盡快處理產品質量問題、了解並及時處理場地問題等，務求以合適、摯誠的態度解決客戶疑難，提升他們的滿意度。

於報告期間，本集團旗下的尚柏奧萊一共收到一宗投訴，與客戶服務方面有關並已獲得及時合適的處理，而品牌業務和證券業務則沒有收到客戶投訴。

疫情防控工作

因應新冠肺炎疫情，我們將員工、租戶和訪客的健康與安全放在首位，竭力遵守《中華人民共和國傳染病防治法》和《突發公共衛生事件應急條例》等法律和規例，做好防疫抗疫工作。以廈門尚柏奧萊為例，我們成立了預防傳染病工作小組並實施疫情防控預案，全面實施並監督防疫措施，將病毒傳播風險減到最低。措施包括：

- 每日營業前及營業結束後對員工進行體溫檢測
- 確保人與人之間保持社交距離
- 要求員工佩戴口罩和勤洗手
- 分開員工用餐時間，減少人群聚集，並對用餐區進行消毒
- 每日對公共區域和設施進行消毒
- 要求顧客進行體溫檢測
- 如有顧客或員工出現病徵會進行隔離，並聯繫醫生進行初步篩查
- 如有確診個案會進行隔離並對相關區域消毒

私隱保護

為盡最大程度保障本集團、員工、客戶及其他持份者的利益，新灃集團承諾恪守香港《個人資料(私隱)條例》及其他適用的法例法規，盡一切努力保障業務所涉及的文件及資料的私隱。我們已制定保密制度，要求員工在未經批准的情況下不得將此等資料向外披露，亦不得將客戶資料用於與業務無關的用途。我們亦委託專責人員處理客戶資料，包括其電話號碼和身份，以減低資料遭盜取或洩漏的風險。

基於業務性質，知識產權並非本集團的重大關注議題。

廣告及宣傳

針對產品及服務的廣告宣傳，本集團謹遵《中華人民共和國廣告法》、《互聯網廣告管理暫行辦法》及《中華人民共和國消費者權益保護法》等適用的法律及規例，讓消費者的權益得到保障。由於我們的尚柏奧萊會不時舉辦宣傳活動，品牌業務亦會就代理產品進行推廣，我們準備宣傳資料時會安排專人審核相關內容，確保其真實性，方可對外發佈，以免出現誤導消費者的情況。

針對產品標籤方面，我們會與尚柏奧萊的品牌租戶簽訂協議，當中要求彼等所出售的產品需具備完整和合規的標籤，列明產品名稱、品牌、執行標準、生產工廠名稱、合格證資料、產品規格等適用的資料，保障消費者的知情權。

供應鏈管理

除了嚴格管理自身的產品和服務質素，本集團亦期望供應商能秉持高度標準，以提供優質的產品及服務，同時積極履行企業社會責任，將可持續發展元素融入業務營運當中，與我們攜手推動供應鏈的可持續發展。

於報告期間，我們一共聘用271間供應商，全部均為國內供應商，冀減低因交通而產生的溫室氣體排放。本集團積極管理供應商的環境和社會風險。我們會和供應商保持緊密溝通，向他們闡明本集團就可持續發展的理念和期望，希望彼等在提供產品及服務的過程中秉承可持續發展的原則，為環境和社會作正面影響。以瀋陽的尚柏奧萊為例，我們對供貨商以及租戶的質量、道德廉潔規範、行為準則等環境、社會及管治範疇作出嚴格規範，如禁止使用易燃的裝修物料，如：石膏板、地氈、織物等，若工程必須採用該等材料 and 木材時，須採取阻燃措施或選用經阻燃處理的產品，確保裝修物料的安全性。

我們相信，供應商的產品和服務質量與本集團自身的服務質量息息相關，因此，不論在篩選新供應商或評核現有供應商的過程中，我們已制定嚴格的採購流程及管理規範，確保他們符合我們的篩選準則和要求，包括技術水平、產品及服務質量、業務合規性等。

環境、社會及管治報告

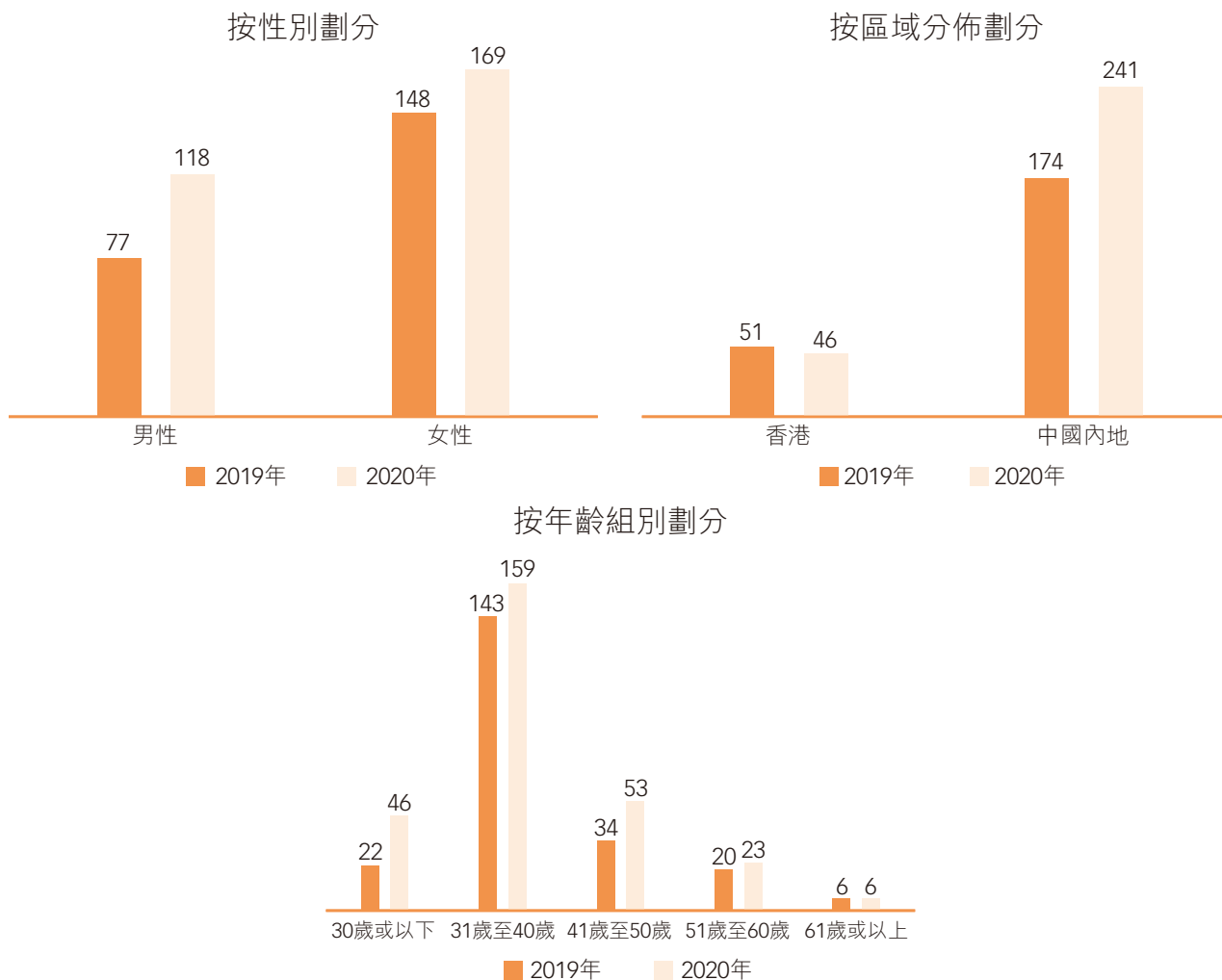
僱傭及勞工常規

我們深信，擁有一支專業、用心的團隊無疑是業務取得成功的第一步、也是最基本的條件。故此，新澧集團珍惜、重視每一位員工，並視之為本集團最不可或缺的重要資產。我們致力吸納及挽留人才，以建立強大的團隊，推動本集團的可持續發展。本集團謹遵與僱傭相關的適用法律及規例，包括但不限於《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動合同法實施條例》、《中華人民共和國未成年人保護法》、《禁止使用童工規定》、香港《僱傭條例》（香港法例第57章）等，秉承多元化、平等的用人理念，維持歡樂、融洽、零歧視、支持員工發展的職場文化，構建健康安全的工作環境。

於報告期間，我們並不涉及任何針對僱傭及勞工常規，包括薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視及其他待遇及福利的相關法律及規例的違規事件或投訴。

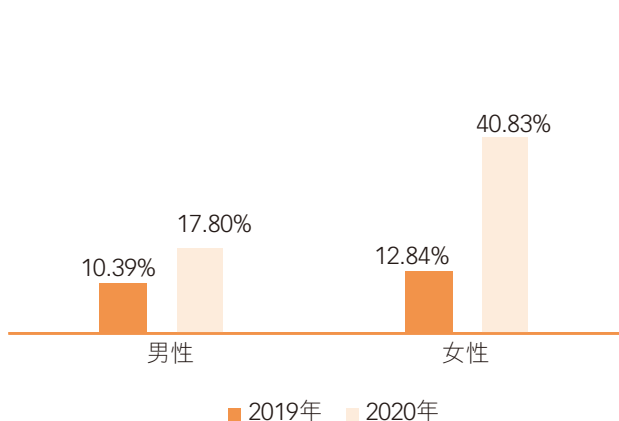
員工數據統計

截至2020年12月31日，本集團的報告範圍一共有287名員工，其中283名為全職員工，4名為兼職員工。其性別、地區及年齡分佈數據以及流失數據如下：

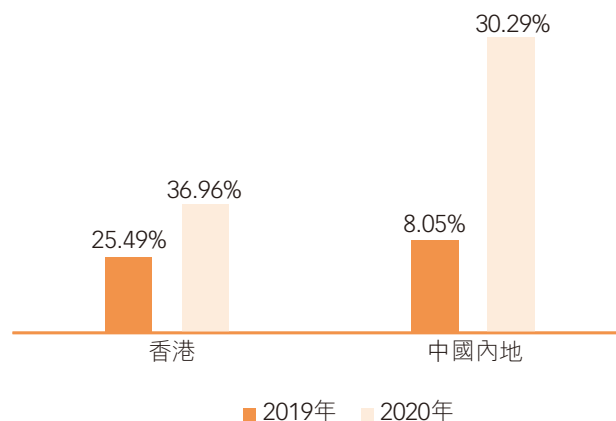


員工流失比率數據統計

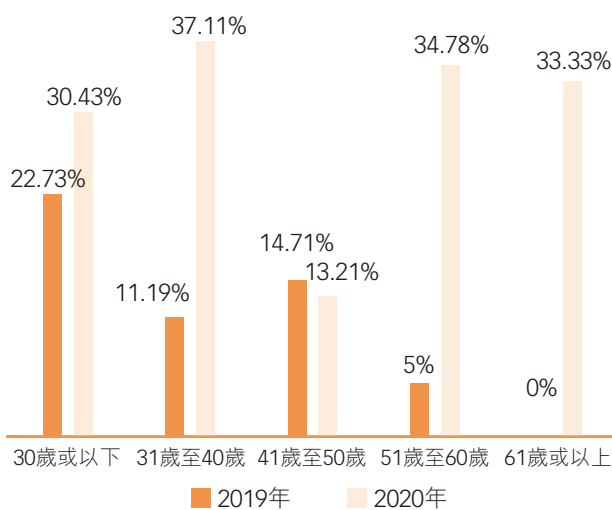
按性別劃分



按區域分佈劃分



按年齡組別劃分



環境、社會及管治報告

吸納人才

作為行業領先企業，我們積極招募合適人才加入新澧集團的團隊，推動本集團的向前發展。我們會透過網絡招聘、現場招聘、招聘會、內部推薦等渠道招募有意在行業發展的人才。在遴選過程中，我們著重應徵者的工作能力和個人素質，而非其國籍、性別、年齡、家庭狀況等，確保所有員工不論在招聘、薪酬調整、晉升、培訓或其他人力資源程序均能獲得一視同仁的對待，免受任何形式的職場歧視，以維持多元化和平等的職場文化。

此外，我們嚴格按照營運當地適用的法律、法規及監管條例為員工提供具競爭力的薪酬、福利和補償，並於人力資源相關制度清晰列明有關工作時數、假期、解僱及離職手續等僱傭條款，保障本集團及員工雙方利益。我們為員工提供基本工資、崗位薪酬、績效薪酬及補助金。我們會為中國大陸的員工繳納社會保險和住房公積金，並為香港的員工繳納強積金。我們會定期檢討員工的薪酬水平，確保員工的薪酬緊貼市場和相關職位的水平。其他補償及福利包括但不限於：

假期		補貼	
<ul style="list-style-type: none">• 年假• 病假• 事假• 婚假• 喪假• 產檢假	<ul style="list-style-type: none">• 哺乳假• 陪同假• 流產假• 三八節女性員工半天假期	<ul style="list-style-type: none">• 高溫補貼• 節日津貼• 話費津貼• 餐費補貼	<ul style="list-style-type: none">• 醫療保險• 免費班車• 加班費• 年度體檢
獎勵			
<ul style="list-style-type: none">• 年終花紅• 春節禮包• 一級獎• 二級獎• 嘉獎• 記功	<ul style="list-style-type: none">• 結婚禮金• 生育禮金• 生日禮金• 住院／手術慰問金• 戲票		

僱傭關係及團隊建設

為建立一個強大的團隊，本集團特別重視僱傭關係及團隊建設，希望藉多元化和恆常的溝通渠道以及員工活動，了解員工的意見，同時加強他們對本集團的歸屬感。我們設有微信員工群組讓員工互相交流和提出對本集團有建設性的建議。廈門尚柏奧萊亦設立電子版的總經理信箱，員工只要掃碼即可直接與總經理溝通，總經理會在每月最後一個周五作出反饋，務求聽取員工的意見促使我們不斷作出改善。



支持員工發展

員工是本集團最重要的資產，故我們特別重視培育專業、對行業有熱誠的人才，以助集團發展。我們致力建立並維持完善的職業發展和培訓制度，讓員工能夠在新豐集團內持續發展和成長，成為行業的中流砥柱。

為了讓員工發揮所長，我們會透過定期的績效考核，評估員工的工作表現，並參考其結果以獎勵和晉升表現良好的員工。我們會秉承公平公正、正向、客觀、及時和務實的原則評估員工表現，確保所有員工都得到同等的考核和晉升機會。

除此之外，我們亦為員工提供各類型的培訓課程，包括新員工入職培訓、在職培訓、外部培訓等，讓員工持續學習最新的工作知識和技能。我們每年會將各部門的培訓需求和公司經營目標匯總，以制定培訓計劃。我們於報告期間為員工安排的培訓課程包括但不限於：

- 入職培訓
- 賣場規範
- 項目營銷與推廣
- 績效方案
- 收銀系統
- 員工內部考核
- 店舖驗收
- 消防安全
- 商場設計
- 維修流程
- 防疫安全
- 軟件操作技巧
- 禮儀培訓
- 急救

於報告期間，瀋陽尚柏奧萊採用嶄新的視頻培訓方式，教授電腦軟件操作技巧、禮儀培訓等內容，讓員工隨時隨地增進知識。

環境、社會及管治報告

本集團於報告期間一共舉辦了超過200小時的培訓課程，每名員工的平均培訓時數約為3.21小時¹。以下為本集團於報告期間按性別及僱員類別劃分的培訓比例及平均受訓時數數據：

按性別劃分的培訓比例		按僱員類別劃分的培訓比例	
男	43.24%	高級管理層	5.41%
女	56.76%	中級管理層	20.00%
		一般及技術人員	74.59%

按性別劃分的平均受訓時數	
男	3.49小時
女	3.05小時

按僱員類別劃分的平均受訓時數	
高級管理層	5.56小時
中級管理層	2.61小時
一般及技術人員	3.22小時

職業健康及安全

我們必須肩負起照顧員工安康的責任，為員工提供一個健康安全的工作環境，方能讓他們無後顧之憂地為本集團作出貢獻。我們謹守與職業健康與安全的適用法律及規例，包括但不限於《中華人民共和國職業病防治法》及香港《職業安全及健康條例》，制定全面的健康和安全措施，將工作環境的安全隱患減到最低。我們已實施的職業健康及安全措施包括：

- 為合資格員工安排身體檢查
- 制定《消防疏散演習預案》，定期組織消防演習和培訓，讓員工學習使用消防器材的技能，加強他們對消防或其他突發事故的應對能力
- 定期檢查消防泵房和設施，確保狀況良好
- 制定《防汛應急預案》，明確預防、應對和後續跟進極端天氣事件的流程和措施，保障商場顧客和員工的生命財產安全，我們要求工程人員在極端天氣事件前檢查商場的設施設備，做好防水工作，檢查戶外排水系統，加固室外的廣告設施、景觀燈等照明設備等
- 於辦公室張貼消防知識宣傳教育資訊，加強員工消防安全意識

於報告期間，本集團並無任何因違反安全生產法律或規例而導致重大行政制裁或處罰的情況。

¹ 根據培訓時數及全年員工(包括當年離職員工)人數計算得出每名員工的平均培訓時數。

僱傭標準

身為負責任的企業，本集團嚴格遵守與僱傭標準相關的法律及規例，嚴禁童工及任何形式的強制勞動，包括恐嚇及虐待、欺騙工人為本集團工作、懲罰或威脅員工，以圖強迫員工工作或獲取利益。在招聘過程中，人力資源部門會審核應聘者的身份證明文件，確保彼等符合法定工作年齡。我們亦已於人力資源相關制度列明有關工作時數和加班安排，確保員工只在自願情況下加班。

反貪污

新豐集團禁止任何形式的貪污、賄賂、敲詐勒索、欺詐、洗黑錢和其他違法及違反商業道德和誠信的行為。我們恪守所有適用的法律該規例，包括但不限於《中華人民共和國反不正當競爭法》、《刑法》和《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等，並制定嚴謹而全面的反貪污政策、舉報及調查機制，禁止員工收受賄賂、利益輸送及其他違法違規行為，以維持良好的企業管治。如有任何懷疑貪污或其他違法違規個案，可透過總經理意見箱或其他渠道作出匿名舉報。我們會及時作出調查並採取適當的跟進行動甚至法律程序。

與尚柏奧萊的品牌租戶簽訂合同時，我們的合同列明有關反商業賄賂的條款，要求彼等恪守商業道德和誠信的營運原則，杜絕任何商業賄賂或其他不正當的交易。

本集團的證券業務會涉及洗黑錢及恐怖分子融資風險，為此，我們按照香港《販毒(追討得益)條例》、《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集(金融機構)條例》、《聯合國(反恐怖主義措施)條例》、證監會《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》(適用於持牌法團)及《證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則》等監管條例，制定反洗黑錢及恐怖融資制度，由合規主任負責監督並管理業務的洗黑錢及恐怖融資風險。

於報告期間，本集團或員工並無涉及任何有關貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的投訴或訴訟。

環境、社會及管治報告

環境保護

新澧集團在日常營運和業務決策過程中均強調環境保護的重要性，並將環境管理列為重點工作之一，希望藉著我們的力量和影響，減低本集團整體的碳足跡，應對越趨嚴峻的氣候變化問題。本集團謹遵業務所在地與環保相關的適用法律及規例，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國環境影響評價法》等。於報告期間，我們並不知悉本集團因違反環境法律或規例而遭致重大行政制裁或處罰。

能源、廢氣及溫室氣體排放

我們的日常營運會消耗外購電力和車輛燃油，這些能源消耗會造成廢氣和溫室氣體排放。我們積極於各業務實施提升能源效益的措施，以應對氣候變化問題。我們於辦公室安裝了自動照明感應器，該區域無人時會自動關閉照明，同時要求員工離開時關掉照明、空調及其他電子設備，以減少耗電。我們亦會引進自然光和通風，減少對電燈和空調的依賴，並將空調溫度設置至夏季25度和冬季18度，避免造成能源浪費。

我們意識到尚柏奧萊日常營運的用電乃構成本集團整體能源消耗的主要部分。因此，我們主要就尚柏奧萊的環境和品牌租戶兩方面入手，推動能源節約：

環境：

- 於室內廣場和走廊上方安裝玻璃屋頂，充分利用天然光，減少對電燈的依賴
- 選用LED照明以取代傳統照明，減少對非再生能源的依賴
- 縮短室外廣場照明和空調開關時間

品牌租戶：

- 密切監察各品牌租戶的用電量，如用電量有異常增加，我們會與該等租戶溝通，了解有關情況，並建議他們採取合適的節能措施，如調整空調溫度、更換能源效益較高的電器等

廢棄物

我們的業務會產生一般生活垃圾和廢棄紙張等無害廢棄物。基於業務性質，我們並無產生重大的有害廢棄物和消耗製成品包裝材料。我們力求將業務對環境造成的負擔減到最低，故我們透過收集、分類和回收廢棄物，妥善管理我們的廢棄物排放。我們會將廢棄物分類收集並委託合資格的供應商和清潔人員清運處理。我們在辦公室內提倡「無紙化辦公」，鼓勵員工盡量利用電子化溝通渠道以取代用紙，同時設置回收箱收集並重用紙張。我們會委託合資格回收商收集及回收廢紙，亦鼓勵員工自備水杯，避免使用一次性紙杯。

水資源消耗

本集團的生活用水由業務所在地的供水公司提供，我們在求取適用水源上並無遇到任何問題。本集團深明珍惜食水的重要性，故我們將節約用水的原則融入業務營運中，密切監察員工以至品牌租戶的用水消耗，並引進合適的節水措施。我們於飯堂和洗手間張貼「節約水資源」的海報，提升員工的節水意識，亦會定期檢測並維護用水設施，如有任何漏水或其他異常情況會及時維修，避免造成浪費。

為加強節水工作，我們於瀋陽尚柏奧萊設立了節水工作領導小組，由總經理擔任組長，加強水資源管理。我們採用節水型器具，同時加強節水宣傳工作，透過LED顯示屏、廣播、知識競賽等形式，向員工以及到訪者宣傳節水意識。我們亦建立了電腦輔助管理模式，利用綜合地理信息系統實時監控用水情況，若有漏水情況會實施停水及維修方案，同時監察用水消耗較高的品牌租戶，定期檢查其節水設備的使用情況。我們亦會將部分污水回收用作灌溉及沖洗用途。由於尚柏奧萊設有食肆，這些食肆多採用雙管道供水系統，會消耗較多食水，我們將系統改為單管恆溫供水系統，並將原控制閥改為流量式控制系統，可以將用水消耗降低30%以上。

環境、社會及管治報告

綠色尚柏奧萊

我們密切監察業務營運對環境和天然資源所造成的影響，並積極尋求並實施合適的環保措施，希望借助本集團的資源和力量減緩氣候變化問題，為我們的下一代構建更綠色、更美好的將來。

作為多個國際品牌的合作夥伴，本集團旗下的尚柏奧萊希望借助自身的影響力，推動各品牌租戶共同為環境出一分力。我們會優先與具備ISO 14001環境管理體系的品牌合作。我們與租戶所簽訂的合作協議亦列明有關環境保護的條款，要求租戶遵守，包括：

- 商品於生產、儲存及運輸過程中已盡力減低環境污染
- 商品及其原材料須符合國家、地方、行業等環境保護相關的法律和法規的要求
- 優先考慮採用無污染或少污染的生產工藝及設備
- 不能國家或地方禁止使用的生產工藝或設備
- 產品包裝優先考慮使用可回收的物料，減少資源浪費

本集團旗下的廈門尚柏奧萊於2019年底正式開業。我們在項目的施工過程中嚴格遵守國家及行業的環境要求，並已通過項目竣工環境保護驗收，確保排放滿足廈門當地的相關標準。根據驗收報告，廈門尚柏奧萊會在日常營運中會產生廢水、油煙廢氣、噪聲和生活垃圾等主要排放物。為確保環境合規，我們對這些排放採取嚴格的管理措施，包括：

廢水：

- 含油廢水經隔油設施預處理後，與其他生活污水一同排入化糞池處理，然後排入市政污水管網

油煙廢氣：

- 餐飲油煙廢氣經油煙淨化設備處理後，通過專用排煙管道引至屋頂排放
- 地下室車庫設有機械通風系統，汽車尾氣由車庫排風系統引至上方草坪的排氣口排放，而柴油發電機的廢氣則通過專用排氣煙道排放

噪聲：

- 風機、柴油機、潛水泵、發電機、水泵等設備會產生噪聲，我們會進行隔音消音處理，包括設置通風機房、吸聲牆、減震墊等

生活垃圾：

- 定期委託環衛部門收集生活垃圾，並委託合資格單位分開處理餐飲垃圾

環境表現數據一覽²

關鍵環境指標	2020年	2019年	單位
溫室氣體			
排放總量 ³	3,663.22	775.64 ⁴	公噸二氧化碳當量
直接排放(範圍1)	42.25	64.75	公噸二氧化碳當量
間接排放(範圍2) ⁵	3,622.95	710.90 ⁴	公噸二氧化碳當量
溫室氣體減除量(範圍1) ⁶	1.98	不適用	公噸二氧化碳當量
每平方米樓面面積的溫室氣體排放量(範圍1及2)	39.45	40.58 ⁴	公斤二氧化碳當量(每平方米)
廢氣排放			
氮氧化物(NO _x)	13.13	131.60	公斤
硫氧化物(SO _x)	0.21	0.36	公斤
懸浮顆粒物(PM)	0.97	15.35	公斤
無害廢棄物⁷			
無害廢棄物總量	2,103.84	220.21	公噸
無害廢棄物棄置量	2,101.51	215.75	公噸
無害廢棄物回收量	2.33	4.46	公噸
每平方米樓面面積的無害廢棄物量	22.66	11.52	公斤(每平方米)
能源			
總耗用量	3,967.39	925.47	千個千瓦時
外購電力 ⁸	3,820.12	700.83	千個千瓦時
無鉛汽油	132.02	186.51	千個千瓦時
液化石油氣	15.25	不適用 ⁹	千個千瓦時
柴油	不適用 ¹⁰	38.13	千個千瓦時
每平方米樓面面積的能源消耗量	42.72	48.42	千瓦時(每平方米)
用水¹¹			
總耗水量	69,621.83	22,347.00	立方米
每平方米樓面面積的耗水量	0.75	1.28	立方米(每平方米)

² 基於報告期間新增廈門尚柏奧萊的相關數據，故報告期間及2019年的環境表現數據無法作直接比較。

³ 根據由世界企業永續發展協會及世界資源研究所發行的溫室氣體盤查議定書企業會計與報告標則(修訂版)，範圍1直接排放涵蓋有本集團擁有或控制的業務直接產生的溫室氣體排放，而範圍2間接排放則涵蓋來自本集團內部消耗(購回來的或取得的)電力、熱能、冷凍及蒸氣所引致的「間接能源」溫室氣體排放。

⁴ 我們參考了香港聯交所刊發的《如何準備環境、社會及管治報告》中最新所補充的中國內地外購電力排放系數，並對我們2019年度的範圍二(間接排放)數據作重新計算。

⁵ 有關數據僅涵蓋由本集團控制的附屬公司所知悉的耗電量及用電引致的間接溫室氣體排放，即包括在香港、上海的辦公室、瀋陽尚柏奧萊以及廈門尚柏奧萊公用部份的用電。

⁶ 基於報告範圍新增廈門尚柏奧萊，故報告期間的環境數據新增廈門尚柏奧萊因植樹而產生的溫室氣體減除量數據。

⁷ 本集團於報告期間優化廢棄物數據收集系統，故報告期間的無害廢棄物數據包含其他生活廢物的相關數據。

⁸ 基於瀋陽尚柏奧萊的用電數據收集方法於報告期間有所優化，故兩年的外購電力數據無法直接比較。

⁹ 本年度新納入報告範圍的廈門尚柏奧萊的私家車使用液化石油氣為燃料，因此2020年度產生相關數據。

¹⁰ 香港辦公室的遊艇於報告期間並沒有使用，故報告期間並沒有產生柴油相關數據。

¹¹ 香港辦事處的物業管理方於2020年1月開始向租戶提供個別用水數據，故報告期間的用水量新增香港辦事處的用水數據。

環境、社會及管治報告

社區貢獻

新豐集團一直秉持「社會和諧、睦鄰敦親」的願景，身體力行貢獻社會，希望借助集團和員工的力量，構建一個更美好的社區。由於疫情持續肆虐，我們本年度無法舉辦或參與大規模的慈善公益活動，但我們依然積極將愛心透過不同方式傳揚開去，繼續回饋社會。於報告期間，本集團主要將社區投資的資源用於對抗疫情、慈善捐贈和環保參與。

對抗疫情

本集團旗下瀋陽尚奧柏萊亦在疫情期間舉辦多項活動，包括3月份的「致敬最美逆行者」活動、5月護士節的「禮讚白衣天使」活動和7月份的「醫者仁心，大愛無疆—致敬醫護工作者」活動，向醫護人員送上咖啡禮品、加濕器、保健禮品等，以答謝他們在抗疫期間的無私奉獻，為他們送上一份溫暖。

於報告期間，本集團亦向仁濟醫院捐出500份抗疫物資(包括口罩及搓手液)，價值約65,000港元。

慈善捐贈

本集團一直不遺餘力支持仁濟醫院的慈善工作。在疫情期間，我們仍舊與仁濟醫院保持緊密合作，讓他們可以繼續發放善心。於報告期間，我們向仁濟醫院捐出42,000港元，並且參與仁濟安老送關懷「愛心福袋」活動、愛心曲奇暖萬家慈善活動以及仁濟慈善雙週2020慈善獎券活動，為醫院各項服務籌募經費，一共贊助超過14,000港元。

此外，我們亦向明愛電腦工場捐贈20部電腦、17部手提電腦、9部打印機、14部顯示器，以改善工場的工作條件。

環保參與

本著保護環境的理念，我們於報告期間積極參與各項環保活動，藉此提升員工的環保意識。香港集團公司於報告期間參與世界自然基金會香港分會的地球一小時活動並簽署約章，於2020年3月28日晚上關燈一小時，以減少電力消耗。此外，我們亦向員工發出電郵，鼓勵他們向救世軍捐贈舊衣、袋和鞋，並向物業管理公司捐出利是封，藉以減少廢物產生，延續物品的生命週期。

展望未來

展望將來，新豐集團承諾會繼續砥礪前行，積極肩負企業社會責任，將環境、社會及管治事宜融入日常業務和業務決策過程當中，為我們的下一代、我們的環境和社會帶來正面影響。

新冠肺炎疫情無疑為各行各業帶來前所未有的衝擊，身處零售行業前線的我們亦深受影響。縱然如此，我們承諾會一直緊守崗位，依循政府的防疫措施，以員工、客戶、品牌租戶、訪客等持份者為本，維持健康、安全的工作環境、營運地點和購物空間，同時繼續積極履行僱傭責任、提供高質素的產品和服務、聆聽並回應社區的需要，構建可持續的未來。

本集團衷心感謝持份者對我們一直以來的支持和信賴。我們期望在未來的日子能夠與各位持份者攜手戰勝疫情，邁步向前。

《環境、社會及管治報告指引》索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
A. 環境			
層面A1：排放物			
一般披露 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		能源、廢氣及溫室氣體排放 廢棄物	P. 47-48
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境表現數據一覽	P. 50
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量及密度。		P. 50
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。		P. 50
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。		P. 50
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	能源、廢氣及溫室氣體排放 廢棄物	P. 47-48
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。		P. 47-48
層面A2：資源使用			
一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。		能源、廢氣及溫室氣體排放 水資源消耗	P. 47-48
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	環境表現數據一覽	P. 50
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。		P. 50
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	能源、廢氣及溫室氣體排放	P. 47
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	水資源消耗	P. 48
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	不適用於本集團	不適用

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
層面A3：環境及天然資源			
一般披露 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。		綠色尚柏奧萊	P. 49
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。		P. 49
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
層面B1：僱傭			
一般披露 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		僱傭及勞工常規	P. 41-46
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	員工數據統計	P. 41
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。		P. 42
層面B2：健康與安全			
一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		職業健康及安全	P. 45
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	報告期間並無發生因工作關係而死亡的情況。	不適用
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	報告期間並無因工傷損失工作日數。	不適用
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	職業健康及安全	P. 45

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
層面B3：發展及培訓			
一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。		支持員工發展	P. 44–45
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。		P. 45
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。		P. 45
層面B4：勞工準則			
一般披露 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		僱傭標準	P. 46
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。		P. 46
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。		P. 46
營運慣例			
層面B5：供應鏈管理			
一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。		供應鏈管理	P. 40
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。		P. 40
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。		P. 40

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
層面B6：產品責任			
一般披露 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： <ul style="list-style-type: none"> (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 		產品責任及客戶服務	P. 36–40
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用於本集團	不適用
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	待客以誠	P. 39
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	不適用於本集團	不適用
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	不適用於本集團	不適用
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	私隱保護	P. 40
層面B7：反貪污			
一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： <ul style="list-style-type: none"> (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 		反貪污	P. 46
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。		P. 46
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法。		P. 46
社區			
層面B8：社區投資			
一般披露 有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。		社區貢獻	P. 51
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇。		P. 51
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源。		P. 51



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致新豐集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師已完成審核新豐集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第62至第199頁的綜合財務報表。此綜合財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表，及其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，包括其主要會計政策概要。

本核數師認為，此綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已符合《香港公司條例》的披露要求妥為編製。

意見基礎

本核數師已根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。根據該等準則，本核數師的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表之責任」一節中進一步詳述。根據香港會計師公會之《專業會計師道德守則》(「該守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已遵循該守則履行其他道德責任。本核數師相信所獲得的審核憑證能充足及適當地為本核數師的意見提供基礎。

關鍵審計事項

根據本核數師的專業判斷，關鍵審計事項為本核數師就審計本期間的綜合財務報表中最為重要的事項。該等事項是本核數師在進行審計整體綜合財務報表及作出本核數師的意見時已經得到處理，然而本核數師不會對該等事項提供獨立的意見。

本核數師在審核過程中所識別的關鍵審計事項總結如下：

- 分類為第三級經常性公平價值計量之投資物業、租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇的公平價值；
- 貿易及其他應收賬款及應收貸款減值評估；及
- 商譽及無形資產減值評估。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

分類為第三級經常性公平價值計量之投資物業、租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇的公平價值

參閱綜合財務報表附註14及15以及載於附註4(g)及4(h)的會計政策。

於2020年12月31日，貴集團的投資物業、租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇之賬面值分別約為1,587,247,000港元、310,606,000港元及1,436,901,000港元(2019年：1,503,312,000港元、308,288,000港元及1,345,473,000港元)，是按其公平價值計量。以公平價值計量的該等資產是根據香港財務報告準則第13號「公平價值計量」的定義下分類為第三級經常性公平價值計量，因為其用於釐定物業公平價值的若干重要輸入數據並非大幅度地依賴其可觀察市場數據及牽涉管理層重大判斷及高度估計的不確定性。

管理層已聘請獨立合資格專業估值師，藉以協助進行該等資產的公平價值計量。

本核數師已識別該等分類為第三級經常性公平價值計量之投資物業、租賃土地及樓宇及奧特萊斯大樓為關鍵審計事項，因為評估該等資產估值時涉及重大判斷及高度估計的不確定性及其賬面值對綜合財務報表為之重大。

本核數師就該關鍵審計事項的關鍵審計程序包括：

- 評估管理層聘請的獨立合資格專業估值師的能力、才能及客觀性；
- 評估資產的估值方法的適當性以及估值中使用的主要輸入數據及假設的合理性；
- 評估管理層向獨立合資格專業估值師提供的估值數據的準確性、完整性及相關性；及
- 評估與投資性房地產、租賃土地及建築物以及奧特萊斯大樓的公平價值有關的披露的合理性。

貿易及其他應收賬款及應收貸款減值評估

參閱綜合財務報表附註22及24以及載於綜合財務報表附註4(q)的會計政策。

於2020年12月31日，貴集團之貿易及其他應收賬(扣除虧損撥備)及虧損撥備分別為約208,396,000港元及11,805,000港元(2019年：190,369,000港元及15,395,000港元)。此外，貴集團之應收貸款(扣除虧損撥備)及虧損撥備分別為約127,731,000港元及11,211,000港元(2019年：167,193,000港元及6,800,000港元)。

根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)的要求在計算攤銷成本計算的金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)時管理層作出重大判斷及估計下牽涉高度的不確定性，包括重大假設，例如違約概率、預期因既定違約虧損的回復率及針對債務人及債務人身處的宏觀經濟環境下的前瞻性資訊。

關鍵審計事項(續)

貿易及其他應收賬款及應收貸款減值評估(續)

本核數師已將貿易及其他應收賬款以及應收貸款減值評估識別為關鍵審計事項，因預期信貸虧損計算時涉及重大判斷及估計牽涉高度的不確定性，以及其賬面值對綜合財務報表為之重大。

本核數師就該關鍵審計事項的關鍵審計程序包括：

- 評估合適的預期信貸虧損模型時，透過質疑管理層就估計預期信貸虧損所採用的重大假設及輸入數據的合理性，包括評估歷史違約率的準確性及相關性，以及是否已根據近期信貸虧損經驗及針對債務人及債務人身處的宏觀經濟環境下的前瞻性資訊作出適當調整；及
- 評估與貿易及其他應收款項以及應收貸款減值評估有關的披露的合理性。

商譽及無形資產減值評估

參閱綜合財務報表附註20及17以及載於綜合財務報表附註附註4(e)、4(j)及4(s)的會計政策。

於2020年12月31日，貴集團的無限使用年期的商譽(扣除減值虧損)及無形資產的賬面值分別約為141,401,000港元及194,740,000港元(2019年：141,401,000港元及194,733,000港元)，須於報告期末進行減值測試，無論有否可出現能減值跡象。

於2020年12月31日，貴集團的有限使用年期的無形資產的賬面值約為24,084,000港元(2019年：46,754,000港元)，於出現可能減值跡象時須進行減值測試。

管理層得出的結論為，除收購保健養生產品產生的商譽減值虧損外，於2020年及2019年12月31日餘下商譽及無形資產並無減值虧損。該結論是獨立合資格專業估值師在進行使用價值計算時分配至現金產生單位的可收回金額為依據評估。評估可收回金額需管理層作出重大判斷及估計牽涉高度的不確定性，包括長期增長率、毛利率以及貼現率。

本核數師已將商譽及無形資產減值評估識別為關鍵審計事項，原因為評估可收回金額涉及重大判斷及估計牽涉高度的不確定性以及相關賬面值對綜合財務報表為之重大。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

商譽及無形資產減值評估(續)

本核數師就該關鍵審計事項的關鍵審計程序包括：

- 評估管理層聘請的獨立合資格專業估值師的表現、能力及客觀性；
- 核對商譽及無形資產的減值評估下所採用的現金流量預測的計算準確性；
- 評估現金流量預測下所採用的關鍵輸入數據(包括長期增長率、毛利率以及貼現率)的合理性；
- 評估與商譽及無形資產減值評估有關的披露的合理性。

年報內的其他資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於 貴公司年報內的資料，但不包括綜合財務報表及本核數師的核數師報告。

本核數師對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合本核數師對綜合財務報表的審計，本核數師的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於本核數師已執行的工作，如果本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。在這方面，本核數師沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行此方面的責任。

核數師就審計綜合財務報表之責任

本核數師的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並包括本核數師意見的核數師報告。本核數師根據百慕達1981公司法第90條僅向全體股東報告我們的意見，除此以外，不可用作其他用途。本核數師概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，本核數師運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為本核數師意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計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。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果本核數師認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則本核數師應當修訂本核數師的意見。本核數師的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評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中肯反映交易和事項。
- 對 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本核數師負責 貴集團審計的方向、監督和執行。本核數師為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表之責任(續)

除其他事項外，本核數師與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括本核數師在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

本核數師還向審核委員會提交聲明，說明本核數師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本核數師獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，消除威脅或應用防範措施而採取的行動。

從與董事溝通的事項中，本核數師確定那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。本核數師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，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在本核數師報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，本核數師決定不應在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

鄧德華

執業證書編號：P06262

香港，2021年3月26日

綜合 損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收入	7	352,159	388,944
銷售成本		(106,753)	(109,831)
毛利		245,406	279,113
其他收入及收益	10(a)	29,278	43,579
分銷及銷售開支		(97,927)	(114,086)
行政開支		(119,586)	(129,711)
折舊及攤銷開支		(99,481)	(54,254)
融資成本	8	(69,564)	(53,691)
其他開支	10(b)	(1,278)	(7,914)
金融資產減值虧損		(6,591)	(3,023)
應收一間聯營企業款項減值虧損	19	(4,024)	(11,631)
商譽減值虧損	20	–	(6,100)
投資物業公平價值增加	15	6,066	44,217
佔合營企業業績	18	2,749	5,315
佔一間聯營企業業績	19	(1,725)	–
按公平價值列入損益的金融資產公平價值(虧損)/收益	25	(97,529)	88,843
除所得稅開支前(虧損)/溢利		(214,206)	80,657
所得稅(開支)/抵扣	9	(2,880)	1,248
年度(虧損)/溢利	10(c)	(217,086)	81,905
應佔全年(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(216,328)	71,705
— 非控股權益		(758)	10,200
		(217,086)	81,905
每股(虧損)/盈利：			
— 每股基本(虧損)/盈利	13	(7.27)港仙	2.41港仙
— 每股攤薄(虧損)/盈利	13	(7.27)港仙	2.41港仙

綜合 全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
年度(虧損)/溢利	10(c)	(217,086)	81,905
年度其他全面收益，除稅後			
將不會重新分類至損益的項目：			
物業重估所產生之盈餘	14	48,198	452,286
物業重估所產生之遞延稅項負債	28	(11,510)	(111,346)
		36,688	340,940
其後將會重新分類至損益的項目：			
佔合營企業其他全面收益	18	4,232	(542)
換算海外業務所產生之匯兌折算差異		168,047	(32,457)
		172,279	(32,999)
年度其他全面收益，除稅後		208,967	307,941
年度全面收益總額		(8,119)	389,846
應佔年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(7,978)	383,148
— 非控股權益		(141)	6,698
		(8,119)	389,846

綜合 財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,826,363	1,688,077
投資物業	15	1,587,247	1,503,312
使用權資產	16	510,435	495,515
無形資產	17	218,824	241,487
合營企業之權益	18	72,849	65,868
於一間聯營企業之權益	19	–	–
商譽	20	141,401	141,401
遞延稅項資產	28	23,477	21,691
會所債券		1,876	1,876
受限制銀行存款	26(a)	3,576	3,356
金融服務業務的法定存款		200	200
非流動資產總值		4,386,248	4,162,783
流動資產			
存貨	21	61,680	67,958
貿易及其他應收賬款	22	208,396	190,369
應收合營企業款項	18	8,344	10,048
應收一間聯營企業款項	19	6,959	18,081
提供予保證金融資客戶之墊款	23	107,676	122,648
應收貸款	24	127,731	167,193
按公平值列入損益的金融資產	25	113,922	240,953
受限制銀行存款	26(a)	41,802	37,174
銀行結餘及現金－代客戶持有	26(b)	21,173	13,415
銀行結餘及現金	26(c)	234,577	129,791
流動資產總值		932,260	997,630
流動負債			
貿易及其他應付賬款	27	282,997	309,054
應付一間關聯公司款項	31	119	112
應付一名董事款項	32	15,495	–
租賃負債	30	11,195	11,692
銀行貸款	29	600,966	198,822
銀行透支	29	–	7,804
應付稅項		14,846	30,092
流動負債總值		925,618	557,576
流動資產淨值		6,642	440,054
資產總值減流動負債		4,392,890	4,602,837

綜合 財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動負債			
來自非控股權益貸款	46	3,576	2,114
租賃負債	30	186,554	173,207
銀行貸款	29	1,004,107	1,212,079
遞延稅項負債	28	301,824	287,112
非流動負債總值		1,496,061	1,674,512
資產淨值			
權益			
股本	33	297,422	297,422
儲備	36	2,588,293	2,620,065
本公司擁有人應佔權益總值		2,885,715	2,917,487
非控股權益	46	11,114	10,838
權益總值		2,896,829	2,928,325

載於第62至第199頁的綜合財務報表乃由本公司董事會於2020年3月26日批核及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

鄭盾尼
董事

陳嘉利
董事

綜合 權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔						小計	非控股權益	總計
	股本	實繳盈餘	股份溢價	物業重估儲備	匯兌儲備	留存溢利			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註33)	(附註36)	(附註36)	(附註36)	(附註36)	(附註36)		(附註46)	
於2019年1月1日之結餘	297,403	523,213	1,071,484	243,778	(66,961)	501,911	2,570,828	43,039	2,613,867
年度溢利	-	-	-	-	-	71,705	71,705	10,200	81,905
物業重估所產生之盈餘	-	-	-	452,286	-	-	452,286	-	452,286
物業重估所產生之遞延稅項負債	-	-	-	(111,346)	-	-	(111,346)	-	(111,346)
估合營企業其他全面收入	-	-	-	-	(542)	-	(542)	-	(542)
換算海外業務所產生的匯兌差異	-	-	-	-	(28,955)	-	(28,955)	(3,502)	(32,457)
年度其他全面收入，除稅後	-	-	-	340,940	(29,497)	-	311,443	(3,502)	307,941
年度全面收入總額	-	-	-	340,940	(29,497)	71,705	383,148	6,698	389,846
行使認股權證(附註35)	19	-	173	-	-	-	192	-	192
收購非控股權益(附註46)	-	-	-	-	(991)	-	(991)	(38,899)	(39,890)
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	(35,690)	(35,690)	-	(35,690)
於2019年12月31日之結餘	297,422	523,213	1,071,657	584,718	(97,449)	537,926	2,917,487	10,838	2,928,325

綜合 權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股權益 千港元 (附註46)	總計 千港元
	股本 千港元 (附註33)	實繳盈餘 千港元 (附註36)	股份溢價 千港元 (附註36)	物業重估儲備 千港元 (附註36)	匯兌儲備 千港元 (附註36)	留存溢利 千港元 (附註36)	小計 千港元		
於2020年1月1日之結餘	297,422	523,213	1,071,657	584,718	(97,449)	537,926	2,917,487	10,838	2,928,325
年度虧損	-	-	-	-	-	(216,328)	(216,328)	(758)	(217,086)
物業重估所產生之盈餘	-	-	-	48,198	-	-	48,198	-	48,198
物業重估所產生之遞延稅項負債	-	-	-	(11,510)	-	-	(11,510)	-	(11,510)
佔合營企業其他全面收入	-	-	-	-	4,232	-	4,232	-	4,232
換算海外業務所產生的匯兌差異	-	-	-	-	167,430	-	167,430	617	168,047
年度其他全面收入，除稅後	-	-	-	36,688	171,662	-	208,350	617	208,967
年度全面收入總額	-	-	-	36,688	171,662	(216,328)	(7,978)	(141)	(8,119)
來自一名非控股股東的資本注資(附註46)	-	-	-	-	-	-	-	417	417
已付股息(附註12)	-	-	-	-	-	(23,794)	(23,794)	-	(23,794)
於2020年12月31日之結餘	297,422	523,213	1,071,657	621,406	74,213	297,804	2,885,715	11,114	2,896,829

綜合 現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
來自經營活動之現金流量		
除所得稅開支前之(虧損)/溢利	(214,206)	80,657
調整：		
利息收入	(3,253)	(4,656)
股息收入	(660)	(40)
融資成本	69,564	53,691
佔合營企業業績	(2,749)	(5,315)
佔一間聯營企業業績	1,725	–
COVID-19相關的租金優惠	(1,767)	–
物業、廠房及設備折舊	59,507	32,548
使用權資產折舊	17,304	18,110
無形資產攤銷	22,670	3,596
出售物業、廠房及設備虧損/(收益)	895	(42)
物業、廠房及設備撇賬	33	292
投資物業的公平價值增加	(6,066)	(44,217)
按公平值列入損益的金融資產的公平值虧損/(收益)	97,529	(88,843)
已撤銷可回收壞賬	(194)	–
已撤銷壞賬	–	304
金融資產減值虧損	6,591	3,023
應收聯營企業款項減值虧損	4,024	11,631
商譽減值虧損	–	6,100
回撥其他應付賬款的收益	–	(17,503)
陳舊存貨撇賬	2,106	12
存貨備抵撥備	17,455	8,951
經營資金變動前的經營現金流	70,508	58,299
存貨(增加)/減少	(18,222)	8,191
貿易及其他應收賬款減少/增加	1,230	(2,530)
提供予保證金融資客戶之墊款減少	14,972	21,497
應收貸款減少/(增加)	35,051	(1,105)
按公平值列入損益的金融資產(增加)/減少	30,673	(76,545)
銀行結餘及現金(增加)/減少—代客戶持有	(7,758)	2,346
貿易及其他應付賬款增加/(減少)	21,871	(4,818)
來自經營業務產生現金	148,325	5,335
已付海外稅項	(15,505)	(2,965)
已付香港利得稅	(3,670)	(578)
來自經營活動的現金淨額	129,150	1,792

綜合 現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
來自投資活動之現金流量			
收購附屬公司(扣除所得之現金)		–	(10,000)
收購非控股權益付款	46	–	(40,490)
收取/(提供)一間合營企業墊款		964	(1,925)
合營企業墊款		(1,077)	(16,389)
合營企業減少已發行股份所得款項		–	34,867
收取一間合營企業墊款		9,635	5,429
購買物業、廠房及設備		(28,436)	(7,532)
出售物業、廠房及設備收入		932	49
添置在建工程和建築物		(109,047)	(287,555)
預付租賃款項的可退還訂金所得款項		–	41,667
出售投資在建物業收益		–	314,365
添置無形資產		(7)	(45,633)
受限制銀行存款增加		(6,360)	(5,915)
已收利息		3,688	4,225
按公平值列入損益的金融資產的已收股息		660	40
用於投資活動現金淨額		(129,048)	(14,797)
來自融資活動之現金流量			
根據行使認股權證發行新股份之收益	47(b)	–	192
收取一名非控股股東的資本注資		417	–
收取/(提供)一名非控股股東的墊款		1,323	(6,485)
銀行貸款收益		271,323	299,947
銀行貸款還款		(104,601)	(163,584)
來自關連方還款		–	(10,369)
來自一名董事的墊款		15,495	–
租賃負債還款		(11,338)	(11,516)
已付股息		(23,794)	(35,690)
已付利息		(56,349)	(37,743)
來自融資活動現金淨額		92,476	34,752
現金及現金等價物增加淨額		92,578	21,747
年初現金及現金等價物	47(a)	121,987	125,129
外匯匯率變動對現金及現金等價物之影響		20,012	(24,889)
年終現金及現金等價物	47(a)	234,577	121,987

綜合 現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
現金及現金等價物結餘之分析：			
— 銀行結餘及現金		234,577	129,791
— 銀行透支	29	—	(7,804)
		234,577	121,987

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1. 一般資料

新豐集團有限公司(「本公司」)是一間根據百慕達1981公司法(經修訂)於1993年11月24日在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司及其股份自1995年3月1日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及其主要營業地點為香港北角英皇道510號港運大廈10樓。

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」)的主要業務首要包括：

- 品牌推廣：(i)發展及管理「PONY」及「SKINS」商標；(ii)品牌服裝、游泳服裝及配件的零售與提供採購服務；(iii)採購、製造及貿易保健產品業務；及(iv)經營免稅品店；
- 零售：(i)物業投資及持有物業；及(ii)管理及經營奧特萊斯；及
- 金融服務：提供證券經紀、保證金融資、放貸、包銷及配售上市證券及財務諮詢服務。

本公司主要附屬公司之主要經營業務載於綜合財務報表附註45內。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－於2020年1月1日生效

本集團已採納以下新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則包括香港會計師公會頒佈之有關本集團就首次編製及呈列於2020年1月1日或之後開始之年度綜合財務報表而採納之會計政策及業務營運之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂本	重大性之定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號的修訂本	利率基準改革
香港財務報告準則第3號的修訂本	業務之定義

本集團亦於2020年1月1日或之後開始的年度期間提早採納香港財務報告準則第16號的修訂本「COVID-19相關的租金優惠」(「香港財務報告準則第16號的修訂本」)。

除上述新訂或經修訂香港財務報告準則外，香港會計師公會於2018年頒佈的「財務報告概念框架」及其相應修訂本「就香港財務報告準則標準之概念框架所作提述之修訂本」(統稱「概念框架」)將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－於2020年1月1日生效(續)

概念框架就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架涵蓋有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，並更新了有關資產和負債定義和確認標準。該等框架亦闡明管理、審慎及衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。

除下文所述有關採納香港財務報告準則第16號的修訂本的影響外，採納於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效之餘下新訂或經修訂香港財務報告準則不會對本集團於本期間及過往年度的會計政策、財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載的披露有任何重大影響。

香港財務報告準則第16號的修訂本「COVID-19相關的租金優惠」

此修訂本提供可行權宜方法允許承租人毋須評估直接由COVID-19疫情產生的若干合資格租金優惠(「COVID-19相關的租金優惠」)是否屬租賃修訂，而以並非租賃修訂方法應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)將該等租金優惠入賬，惟達到所有以下標準：

- (a) 租賃付款變動導致的租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- (b) 租賃付款的任何減少僅影響原定於2021年6月30日或之前到期的付款；及
- (c) 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

本集團已選擇提早採納該修訂本，並對於年內本集團獲授的所有合資格COVID-19相關租金優惠應用可行權宜方法。因此，所有已收租金優惠已於觸發上述付款的事件或條件發生之期間在損益確認為負值的可變租賃費用並無修訂貼現率。此舉對於2020年1月1日權益期初結餘並無影響。

倘本集團並無應用可行權宜方法，所有已收的相關租金優惠須入賬為租賃修訂，其將導致重新計量租賃負債以反映使用經修訂貼現率支付的代價，並確認租賃負債變動對使用權資產的影響。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團會計政策及業務營運有關的新訂或經修訂香港財務報告準則已經頒佈，但尚未生效，且未獲本集團提早採納。

會計指引第5號的修訂本	就共同控制合併採納合併會計法 ⁴
香港會計準則第1號的修訂本	將負債分類為流動及非流動 ³
香港會計準則第16號的修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號的修訂本	不利合約—履行一份合約之成本 ²
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則第16號的修訂本	利率基準改革—第二階段 ¹
香港會計準則第41號、香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號的修訂本	2018年至2020年香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第3號的修訂本	概念框架之提述 ⁴
香港會計準則第28號及香港財務報告準則第10號的 修訂本	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入 ⁵
香港詮釋第5號(2020)	財務報表的呈列—借款人對包含按要求還款條款的定期 貸款的分類 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於業務合併或共同控制合併之收購或合併日期為於2022年1月1日或之後開始之首個年度期間開始或之後生效

⁵ 該等修訂本原訂於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效。有關生效日期現已押後或刪除。繼續允許提前採納有關修訂本

香港會計準則第1號的修訂本「將負債分類為流動及非流動」及香港詮釋第5號(2020)「財務報表的呈列—借款人對包含按要求還款條款的定期貸款的分類」

該等修訂闡明，將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末存在的權利而作出，並訂明分類不受有關實體會否行使其延遲結算負債的權利的預期，並解釋如在報告期末遵守契約，則存在該權利。該等修訂亦引入「結算」的定義，以釐清結算是指將現金、股權工具、其他資產或服務轉讓予合同對方。

香港詮釋第5號(2020)已因於2020年8月頒佈的香港會計準則第1號的修訂而作出修訂。經修訂的香港詮釋第5號(2020)更新了詮釋中的措辭，以配合香港會計準則第1號的修訂，但結論並無變動，亦不會更改現行規定。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第16號的修訂本「物業、廠房及設備－作擬定用途前之所得款項」

該等修訂禁止從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產到達管理層指定的營運方式所需的地點及狀況時產生的款項。相反，出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本則於損益中確認。

香港會計準則第37號的修訂本「不利合約－履行一份合約之成本」

該等修訂訂明，「履行合同的成本」包括「與合同直接有關的成本」。與合同直接有關的成本可以是履行該合同的增量成本(如直接勞工及材料)或與履行合同直接有關的其他成本的分配(如履行合同所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配)。

香港財務報告準則第17號「保險合約」

新準則確立保險合約的確認、計量、列報及披露原則，並取代香港財務報告準則第4號「保險合約」。準則概述了一個「一般模型」，其就具有直接參與特徵的保險合約作出修改，稱為「可變費用法」。如果符合若干準則，一般模型會予以簡化，使用保險費分配法來計量剩餘保險的負債。

香港財務報告準則第3號的修訂本「概念框架之提述」

該等修訂本對香港財務報告準則第3號業務合併(「香港財務報告準則第3號」)作出更新，使其參考概念框架，而非2010年頒佈的版本。修訂本對香港財務報告準則第3號加入一項規定，即對於香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(「香港會計準則第37號」)範圍內的義務，收購方應用香港會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有義務。就屬於香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費範圍內的徵費而言，收購方應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐定在收購日期前是否已發生導致須支付徵費的責任的責任事件。修訂本亦加入一項明確聲明，即收購方不會確認在業務合併中所獲得的或然資產。

香港會計準則第28號及香港財務報告準則第10號的修訂本「投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入」

修訂澄清投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或貢獻的情況。倘若與聯營公司或合營企業進行的交易使用權益法入賬，失去對並無包含業務的附屬公司的控制權所導致的任何收益或虧損應在損益中確認，其僅以非關聯投資者於該聯營公司或合營企業中的權益為限。同樣地，於成為聯營公司或合營企業的任何前附屬公司中所保留的權益按公允價值重新計量所導致的任何收益或虧損，應在損益中確認，其僅以非關聯投資者於新聯營公司或合營企業中的權益為限。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

2018年至2020年香港財務報告準則之年度改進

年度改進對多項準則進行修訂，包括：

- 香港會計準則第41號「農業」，其移除於使用現值技術計量生物資產的公允價值時剔除稅務現金流量的要求。
- 香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」，允許應用香港財務報告準則第1號第D16(a)段的附屬公司根據母公司過渡至香港財務報告準則的日期，使用母公司報告的金額計量累計匯兌差額。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)，闡明評估是否終止確認金融負債時進行的香港財務報告準則第9號第B3.3.6段「10%」測試所包括的費用，並解釋僅實體與貸款人之間支付或收取的費用，包括實體或貸款人代表其他方支付或收取的費用方會包括在內。
- 香港財務報告準則第16號「租賃」，修訂第13項範例以刪除由出租人償還租賃裝修的說明，進而解決因該示例中租賃優惠的說明方式而可能產生的任何有關租賃優惠處理的潛在混淆。

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號的修訂本「利率基準改革－第二階段」

該等修訂解決因利率基準改革(「改革」)而導致公司以替代基準利率取代舊利率基準時可能影響財務報告的問題。該等修訂與2019年11月頒佈的修訂相輔相成，涉及(a)合同現金流變動，實體毋須因改革所要求的變動而終止確認或調整金融工具的賬面金額，而是更新實際利率以反映替代基準利率的變動；(b)對沖會計法，倘對沖符合其他對沖會計標準，實體毋須純粹因改革所要求的變動而終止對沖會計法；及(c)披露資料，實體須披露關於改革所帶來的新風險的資料，以及如何管理向替代基準利率的過渡。

本集團現正評估該等新訂或經修訂香港財務報告準則預期於未來首次採納期間可能產生的影響，而董事並未就該等新訂或經修訂香港財務報告準則是否會對本集團將於綜合財務報表內編製及呈列的會計政策、財務狀況及表現產生重大影響作出評估。董事目前擬於該等修訂生效當日應用該等修訂。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則以及香港公司條例的披露要求編製及詮釋。此外，綜合財務報表載有根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之披露。

(b) 計量基準

除以公平價值計量之若干物業及金融工具於綜合財務報表附註4載列之會計政策闡述外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準而編製。

(c) 使用重大會計判斷及估計

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表要求管理層根據過往經驗及多項認為合理的因素對應用本集團的會計政策作出重大會計判斷、估計及假設，倘該等方面涉及較高程度判斷或估計複雜性，則涉及估計不明朗因素的主要來源及導致綜合財務報表呈列的資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險，原因為實際結果可能有別於該等判斷及估計而難以從其他途徑衡量。

因此，管理層持續進行檢討，以修訂該等重大會計判斷及估計的任何變動，並於修訂期間或修訂之未來期間(如修訂影響兩個期間)確認。有關對綜合財務報表產生重大影響的重大會計判斷及估計詳情，進一步於綜合財務報表附註5討論。

(d) 應用及呈列貨幣

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司功能貨幣。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策

(a) 業務合併及綜合基準

本綜合財務報表包含本公司及其附屬公司(「**本集團**」)的財務報表。所有集團內公司間的交易及結餘以及未變現溢利已於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予對銷，除非有證據顯示交易的獲轉讓資產出現減值，則虧損於損益中確認。

年內購置或出售的附屬公司的業績已於收購日期或截至出售日期止(倘適用)於綜合損益表及綜合全面收益表內列賬。倘有需要，附屬公司的財務報表會作出調整，以切合本集團其他成員公司所採納的會計政策。

本集團於所收購的一組活動及資產符合業務的定義且控制權轉移至本集團時，採用收購法將業務合併列賬。在具體釐定一組活動及資產是否為一項業務時，本集團會評估所收購的該組資產及活動是否最低包括一項投入及實質性程序，以及所收購的該組資產及活動是否能夠產出。

收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權於收購當日的公平價值總額計量。所收購的可識別資產及所承擔負債則主要按收購當日的公平價值計量。本集團先前所持被收購方的股權以收購當日的公平價值重新計量，而所產生的收益及虧損則於損益確認。本集團可按個別交易基準選擇按公平價值或按應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量現時於附屬公司的擁有權權益的非控股權益。除非香港財務報告準則另有規定計量基準，否則所有其他非控股權益均按公平價值計量。所產生的收購相關成本列作開支，除非該等成本乃於發行股本工具時產生，在該情況下，有關成本乃從權益中扣除。

將由收購人轉讓的任何或然代價乃按收購日期之公平價值確認。倘有關收購日期公平價值的計量期間(最長為自收購日期起計12個月)所獲取新資料顯示調整，方會於收購成本中確認代價後對商譽作出調整。其他所有獲分類為資產或負債的或然代價其後調整乃於損益中確認。

收購後，現時於附屬公司所擁有權權益的非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的款額加上有關非控股權益應佔權益其後變動的部分。非控股權益於綜合財務狀況表的權益內呈列，與本公司持有人應佔權益分開。損益及其他全面收入的各個組成部分均歸屬於本公司持有人及非控股權益。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收益總額乃歸屬於非控股權益。

4. 主要會計政策(續)

(a) 業務合併及綜合基準(續)

倘本集團於附屬公司的權益變動並未導致喪失對附屬公司的控制權，則入賬作為權益交易。本集團權益及非控股權益的賬面值已予調整，以反映其於附屬公司的相關權益變動。非控股權益的調整金額與已付或已收取代價公平值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，處置損益計算為(i)所收到的對價和任何保留權益的公平價值總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)和負債及任何非控股權益的原賬面金額之間的差額。以往於其他全面收益確認與附屬公司有關的金額，以相同方式入賬，猶如相關資產或負債已經出售。

(b) 附屬公司

附屬公司乃指本公司可對其行使控制權的被投資方。以下三個因素全部滿足時即表示本公司控制一名被投資方：(i)對被投資方的權力，(ii)來自被投資方可變回報的風險或權利及(iii)利用其權力影響該等可變回報的能力。當有事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

倘本公司擁有實際能力引導被投資方相關活動，而毋須持有大多數投票權，則存在實際控制權。釐定實際控制權是否存在時，本公司考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他持有投票權人士的數量及分散情況，本公司投票權的數量多少；
- 本公司及其他持有投票權人士所持有的實際潛在投票權；
- 其他合同安排；及
- 參與投票及出席的歷史模式。

於附屬公司的投資已按成本減減值虧損(如有)計入本公司的財務狀況表。附屬公司的業績由本公司根據已收及應收股息基準列賬。

當收到來自該等投資的股息時，倘股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或倘於獨立財務報表的該等投資賬面值超過被投資公司資產淨值(包括商譽)賬面值時，則須對於附屬公司的投資進行減值測試。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(c) 聯營企業

聯營企業為本集團對其擁有重大影響力的實體，既非附屬公司，亦非合營企業。重大影響力指有權力參與被投資方的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或聯合控制權。

聯營企業乃採用權益法入賬，據此聯營企業按成本初步確認，此後其賬面值於聯營企業的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營企業的權益的虧損不會確認，除非有責任彌補此等虧損則作別論。

本集團與其聯營企業之間的交易產生的損益僅於不相關投資者於聯營企業擁有權益時方會確認。該等交易產生的投資者分佔聯營企業溢利及虧損與聯營企業的賬面值對銷。倘未變現虧損證明資產轉移的減值，則即時於損益賬中確認。

聯營企業已付任何溢價高於本集團應佔已收購可識別資產、負債及或然負債的公平價值撥充資本，計入聯營企業的賬面值。本集團應佔合營企業可識別資產及負債公平淨值超出投資成本之差額，經重新評估後隨即於損益確認。倘客觀證據證明聯營企業投資有減值，則投資的賬面值與其他非金融資產相同方式進行減值測試。

本集團自投資不再為聯營企業當日起終止採用權益法。倘本集團保留於前聯營公司的權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為根據香港財務報告準則第9號於初始確認時的公平值。聯營企業於終止採用權益法當日的賬面值與任何保留權益及出售聯營公司部分權益的任何所得款項公平值間的差額，會於釐定出售該聯營公司的收益或虧損時入賬。此外，先前在其他全面收益就該聯營公司確認的所有金額均會獲確認，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所規定的基準相同。

倘本集團削減其於聯營企業所擁有權權益惟本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認與削減擁有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

本公司財務狀況表中，於一間聯營企業之權益按成本減減值虧損(如有)列賬。聯營企業的業績由本公司基於年內已收股息及應收股息入賬。

4. 主要會計政策(續)

(d) 共同安排

倘一份合約安排賦予本集團及至少一名其他人士於相關安排活動的共同控制權，則本集團即為共同安排的一方。共同控制權的評估原則與附屬公司的控制權相同。

本集團將其於共同安排的權益分類為：

- 合營企業：倘本集團僅有權享有共同安排的資產淨值；或
- 聯合經營：倘本集團有權享有共同安排的資產及有義務承擔其負債。

於評估於共同安排權益的分類時，本集團會考慮：

- 共同安排的架構；
- 透過單獨工具構建的共同安排的法律形式；
- 共同安排協議的合約條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

本集團於綜合財務報表中以一間聯營企業之權益相同的方式(即採用權益法—見綜合財務報表附註4(c))計算其在合營企業中的權益。

本集團透過確認其根據合約獲賦予的權利及責任而應佔的資產、負債、收益及開支將其於聯合經營的權益入賬。

本公司於合營企業的權益按成本減減值虧損呈列(如有)。其合營企業的業績已根據本公司收到股息及應收股息計算。

(e) 商譽

商譽指所轉讓代價的公平值、被收購方的任何非控股權益金額及本集團先前持有的被收購方股權的公平值總和，超出於收購日期計量的可識別資產及負債的公平值的部分。

倘可識別資產、負債之公平價值高於所付代價之公平價值、於被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前於被收購方持有的權益於收購日期的公平價值之總和，則超出部分於重估後於收購日期在損益即時確認。

4. 主要會計政策(續)

(e) 商譽(續)

商譽乃按成本減減值虧損(如有)計量。就減值測試而言，收購產生之商譽分配至預期會受惠於收購協同效益之各相關現金產生單位。現金產生單位乃可識別之最小資產組合，其產生之現金流入基本獨立於其他資產或資產組合之現金流入。獲分配商譽之現金產生單位會每年透過比較其賬面值及其可收回金額(見綜合財務報表附註4(s))及於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。

就於某一財政年度進行收購所產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位會於該財政年度完結之前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於該單位的賬面值，則減值虧損初步先分配至撇減分配予該單位的任何商譽賬面值，其後根據該單位內每項資產的賬面值按比例分配至該單位內其他資產。然而，分配至各項資產之虧損將不會令各資產之賬面值減至低於其公平價值減出售成本(如可計量)或其使用價值(如可釐定)以較高者為準。任何商譽減值虧損均於損益中確認，且不會於往後期間予以撥回。

(f) 收益確認

客戶合約收入於貨品或服務的控制權以反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價的金額(不包括代表第三方收取的金額)轉讓予客戶時確認。收入不包括增值稅及銷售相關稅項，並經扣除任何貿易折扣，批量回扣、退還權利或津貼。

貨品或服務的控制權在一段時間內或在某一時點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。貨品或服務的控制權是在一段時間內轉移，倘本集團履約過程中包括以下準則：

- 提供客戶同時收取且消耗的收益；
- 創造或增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 不會創造對本集團具有可替代用途的資產，且本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

倘貨品或服務的控制權在一段時間內轉移，參照在整個合約期間已完成履約責任的進度進行收益確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權的時間點確認。

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商品或服務轉讓融資的重大利益時，收益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。

4. 主要會計政策(續)

(f) 收益確認(續)

當合約中包含融資部分，該融資部分為本集團提供重大財務利益時，合約項下確認的收益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商品或服務的期限為一年或更短的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第15號」)中實際權宜之計，不會對重大融資部分的影響作出調整。

(i) 商品銷售

來自直接銷售商品予客戶的收益於商品控制權轉至客戶的時間點(主要於交付相關商品及客戶接獲相關商品時)確認。商品銷售予所有類別客戶而言一般只有一項履約責任。就售予批發客戶的商品而言，付款期限通常介乎於30日至60日。就售予零售客戶的商品而言，一般要求客戶於零售佔購買商品時即時付款。就售予電子商貿客戶的商品而言，付款期限通常為客戶於線上平台下訂時30日內。

發票款項不含增值稅或其他與銷售有關稅項。銷售合約通常不提供可能在合同中引起有變化的代價如銷售折回，批量回扣，退貨權利或津貼。

(ii) 特許權銷售所得佣金收入

當相關服務根據相關服務合約的條款及條件提供予位於奧特萊斯的零售店舖(基於店舖所產生特許權銷售的佣金率)時，特許權銷售所得佣金收入隨時間確認。此等特許權銷售並無最低保證收入。發票按每月基準出具予零售店，且付款期限通常為介乎30天至60天。

(iii) 專利收入

專利收入指收取來自獲授予許可持有人使用知識產權權利(即於海外特許使用地區不限於設計、生產、包裝、銷售、分銷及推廣「PONY」及「SKINS」品牌產品)的特許使用費。所有協議載有最低保證及銷售作基準專利費。管理層認為知識產權在很大程度上受本集團進行的活動影響，因此最低保證原素於特許使用期限內按比例隨時間推移確認。任何超過最低保證原素的額外銷售專利費將屬特殊專利費，並於使用期間確認。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(f) 收益確認(續)

(iv) 證券經紀佣金

證券經紀收入乃於根據開戶協議的協定條款及協定的佣金率，並在進行相關交易時按交易日基準確認。本公司按月開具發票予客戶，客戶通常須於30日內支付。

(v) 包銷及配售收入

包銷及配售收入在相關的包銷及配售服務完成並在適當的時候按照協定的包銷及配售協議的條款和條件或協定的佣金率在確認的時間點確認。本公司於該等行事完成時開具發票，通常須於60日內支付。

(vi) 財務諮詢收入

由於當客戶要求本集團提供任何諮詢服務(不限於法律及合規、企業融資或併購諮詢服務)時客戶同時收取及消耗利益，財務諮詢收入隨時間確認。無論提供任何服務，所提供的服務通常按固定月費收費。發票按每月基準向客戶出具，且通常須於30天至60天內付款。

(vii) 其他服務收入

當相關服務提供予客戶時，其他服務收入隨時間確認。發票按每月基準向客戶出具，且通常須於30天至60天內付款。

(viii) 租金收入

租金收入乃按有關租賃年期以直線法確認，惟如有其他基準更能反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。授出的租賃優惠乃於損益中確認為應收租賃淨付款總額的一部分。並非取決於指數或比率的可變租賃付款在其產生的會計期間內確認為收入。

(ix) 利息收入

利息收入以實際利率按時間基準累計作計算。利息收入按實際利率法累計確認。就信用並無減值的以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率應用於該資產的賬面總值。就信用減值的金融資產而言，實際利率應用於該資產的攤銷成本(即賬面總值減去虧損撥備)。

(x) 股息收入

股息收入乃於本集團收取股息的權利確定時確認。

(xi) 證券投資收入

透過認可股票市場買賣上市證券所得投資收入於與其客戶訂立買賣上市證券之買賣協議之執行買賣日期確認。

4. 主要會計政策(續)

(g) 物業、廠房及設備

業主自用租賃土地及樓宇按重估減累計折舊列賬。重估會充足地定期進行，以確保賬面值不會與於報告期末使用公平價值釐定者存在重大差異。重估增值於其他全面收益確認並於權益的物業重估儲備項下累計。重估減值首先對銷同一物業先前的重估增值，其後於損益中確認。其後任何增值以先前已扣除的金額為限計入損益之內，其後計入物業重估儲備。當物業用途改變由自用轉為投資物業時，物業將被重估至其重新分類前的公平價值。

於出售時，就之前估值已變現的重估儲備相關部分獲解除於出售日由物業重估儲備轉撥至留存溢利。

除在建物業及工程外，其他物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬，如適用。物業、廠房及設備的成本包括其購買價及收購項目直接應佔的成本。

其後的成本僅會於與該項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目成本能可靠計量的情況下計入資產的賬面值，或確認為一項獨立資產(倘適用)。所取代部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養於產生的財政期間內於損益內作為開支確認。

除在建工程外，其他物業、廠房及機器按其估計可使用年期使用直線法折舊，以將其成本或估值(扣除預計剩餘價值)於每一報告期末撇銷。於各報告期末，可使用年期，剩餘價值及折舊法會予以審閱及調整(如適用)。

以下物業、廠房及設備項目(不包括在建工程)按其估計可使用年期並經考慮其估計剩餘價值後，以直線法計算折舊率列如下：

於香港及中國的租賃土地及樓宇	可使用年期及剩餘租賃年期的較短者
樓宇	可使用年期及剩餘租賃年期的較短者
租賃物業裝修	可使用年期及剩餘租賃年期的較短者
廠房及機器	9%–45%
傢俱、裝置及設備	9%–20%
汽車	16%–20%
船隻	10%

4. 主要會計政策(續)

(g) 物業、廠房及設備(續)

在建工程乃按成本減值虧損列賬(如有)。成本包括直接建築成本及於建設及安裝期間資本化之借貸成本。當資產投入擬定用途所需的準備工作大致完成時，該等成本即不再資本化，而在建工程則轉撥至物業、廠房及設備之合適類別。在建工程於竣工及可作擬定用途前，並不計提任何折舊。

倘因項目擁有人的佔用期完結而改變用途，使一項物業、廠房及設備項目成為一項投資物業，該項目的賬面值與其公平價值之間的任何差額會在轉移日期於其他全面收益中確認，並於物業重估儲備中累計。於日後出售或報廢該資產時，相關的物業重估儲備將會於出售或報廢日直接轉移至留存溢利。

倘物業、廠房及設備項目的賬面值高於該資產的估計可收回金額，則即時將其撇減至其可收回金額。關於決定可收回金額的詳情見綜合財務報表附註4(s)。

一項物業、廠房及設備於出售或預期繼續使用該資產不能產生未來經濟利益時將會被註銷。出售或報廢資產而產生的任何收益或虧損乃釐定為銷售所得款項淨額及資產賬面值之間的差額，於出售日或預期繼續使用該資產不能產生未來經濟利益時於損益中確認。

根據融資租賃持有的資產按與自置資產相同的基準以預計可使用年期或相關租賃期限(以較短者為準)折舊。於2019年1月1日首次採納香港財務報告準則第16號後，倘租賃於租期結束前將相關資產的擁有權轉讓予承租人，則須於開始日期至相關資產可使用年期結束期間對使用權資產類別項下的融資租賃資產計提折舊。

(h) 投資物業

投資物業乃指持有以賺取租金或作資本增值用途或兩者兼有，但並非於日常業務過程中持作銷售、持作生產或供應貨品或服務或行政用途的物業。這包括土地持作現時未可釐定將來用途在建或將來發展作投資物業。

倘本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入，且符合投資物業的定義，本集團應將該等物業以權益分類及公平價值入賬為投資物業。

投資物業首次以成本計量，包括任何直接應佔開支。首次確認以後，除非於報告日期投資物業仍在興建或開發中而其公平價值於當時不能可靠計量，否則投資物業會以公平價值模式按公平價值計量。投資物業公平價值變動所產生的收益或虧損會在其產生的期間計入損益。

興建中的投資物業產生的任何建造成本乃資本化為興建或發展中的投資物業賬面值的一部分。

4. 主要會計政策(續)

(h) 投資物業(續)

倘投資物業因業主自用而變動其用途成為物業、廠房及設備項目，被視為物業成本，就其後入賬而言，於用途變動日期參考其公平價值決定。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因註銷該投資物業而產生之任何損益(按出售所得款項淨額與投資物業賬面值的差額計算)或預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益的期間計入損益。

(i) 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而轉讓在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權指示使用該已識別資產，且從使用中獲得絕大部分經濟利益時，控制權被轉讓。

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已就所有租賃選擇不分析非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關的非租賃部分作為一項單一的租賃部分進行會計處理。

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)均須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟實體就：(i) 屬短期租賃之租賃及／或(ii)相關資產屬低價值之租賃選擇不資本化時存在會計政策選擇。本集團已選擇不就低價值資產及於開始日期之租賃期為12個月以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已按租賃期以直線法為開支。

使用權資產

使用權資產首次應按成本確認，並須包括：(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關將租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收取的租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人在將相關資產拆除及移除至租賃條款及條件所規定的狀況時所產生的成本進行估算，除非該等成本是生產存貨而產生。

除符合投資物業或某類物業、廠房及設備(本集團就此應用重估模型)定義之使用權資產外，本集團應用成本模型計量使用權資產。根據成本模型，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整(詳情參考綜合財務報表附註4(s)使用權資產減值)。符合投資物業定義之使用權資產(詳情參考綜合財務報表附註4(h))乃按公平價值列賬，而符合持作自用之租賃土地及樓宇定義之使用權資產(詳情參考綜合財務報表附註4(g))乃按公平價值列賬。

4. 主要會計政策(續)

(i) 租賃(續)

使用權資產(續)

就本集團而言，為出租或資本增值目的而持有之租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號「投資物業」(「香港會計準則第40號」)入賬，並按公平價值列賬。就持作自用的租賃土地及樓宇而言，將繼續根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」(「香港會計準則第16號」)入賬，並按公平價值列賬。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議租賃多項物業，而本集團行使判斷並釐定其為持作自用的租賃土地及樓宇以外的獨立類別資產。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期尚未支付的租賃付款的現值作出確認。租賃付款將使用租賃中隱含的利率貼現得出(倘若該利率可輕易釐定)。倘若該利率不可輕易釐定，則本集團將使用本集團的增量借貸利率作為替代。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分應確定於報告期末後十二個月內支付的租賃付款的現值。

於首次確認後，租賃負債按攤銷成本計量及利息開支採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不計入租賃負債的計量內，因此於其產生在會計期間自損益扣除。

於租賃期內，於租賃期開始後尚未支付的相關資產使用權的以下付款均被視為租賃付款：(i)固定租賃付款減去任何應收的租賃獎勵；(ii)取決於在租賃期開始時使用指數或利率初步計量的指數或利率的可變租賃付款；(iii)承租人根據剩餘價值擔保的預期應付款項；(iv)倘若承租人合理確定行使購買選擇權下的該選擇權行使價；及(v)倘若租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃下的終止租賃罰款付款。

於開始日期之後，承租人應以下列方式計量租賃負債：(i)增加其賬面值以反映租賃負債下的利息；(ii)減少賬面值以反映所作出的租賃付款；及(iii)重新計量其賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

當本集團修訂其對任何租期的估計，例如因重新評估行使承租人續期或終止選擇權的可能性，本集團將調整租賃負債的賬面值，以反映在經修訂租期內須支付的款項，並採用經修訂之貼現率進行貼現。當取決於利率或指數的未來租賃付款的可變元素被修訂時，租賃負債的賬面值亦會作出類似修訂，惟貼現率保持不變。在此兩種情況下，一律對使用權資產的賬面值進行相等調整，經修訂後的賬面值於剩餘(經修訂)租期內攤銷。倘使用權資產之賬面值調整至零，則任何進一步減少均於損益確認。

4. 主要會計政策(續)

(i) 租賃(續)

租賃負債(續)

當本集團與出租人重新磋商租賃合約條款時，倘重新磋商導致以與獲得額外使用權的單獨價格相當的金額租賃一項或多項額外資產，則該修改入賬列為單獨租賃，在所有其他情況下，倘重新磋商增加租賃範圍(無論為延長租期，或租賃一項或多項額外資產)，則使用於修改日期適用的貼現率重新計量租賃負債，且使用權資產按相同金額進行調整。除COVID-19相關的租金優惠採用的可行權宜方法(參見綜合財務報表附註2(a))外，倘重新磋商導致租賃範圍減小，則租賃負債的賬面值及使用權資產按相同比例減少，以反映部分或全部終止租賃，而任何差額於損益確認。其後對租賃負債進行進一步調整，以確保其賬面值反映經重新磋商期限內重新磋商的付款金額，經修改的租賃款項按於修改日期適用的比率貼現，且使用權資產按相同金額進行調整。

作為出租人之會計處理

當本集團作為出租人時，其於租賃開始時釐定每項租賃是否為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產的所有權隨附的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則其分類為融資租賃。倘非如此，該租賃則分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃部分時，本集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至各個部分。

本集團已將其投資物業出租予多名租戶。經營租賃的租金收入乃按有關租賃年期以直線法於損益中確認。於磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本計入租賃資產的賬面值，並按租賃期以直線法確認為開支。

當本集團為中間出租人時，本集團會將主租賃及分租賃入賬為兩項獨立租賃。轉租參考原租約所產生之使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘原租約屬本集團應用豁免標準之短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

租賃代價的範圍作出不屬於原租賃條款及條件一部份的改變將作為租賃修訂入賬。本集團自修訂生效日起將經營租賃修訂作為新租賃入賬，租賃付款餘額於餘下的租賃期內按直線法或另一體系基準確認為收入。

4. 主要會計政策(續)

(j) 無形資產(除商譽外)

(i) 所收購無形資產

單獨收購的無形資產初步按成本確認。業務合併中所收購的無形資產的成本為收購日期的公平價值。其後，具有有限使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬，而具無限使用年期的無形資產按成本減任何累計減值虧損列賬(就無形資產減值虧損見綜合財務報表附註4(s))。

具有有限使用年期的無形資產

就具有有限使用年期的無形資產而言，於可使用年內按直線基準攤銷並於損益內確認如下。以下具有有限使用年期的無形資產自其可使用日起及估計可使用年期攤銷。

客戶關係

5-15年

期限和攤銷方法兩項都會於每一報告期末檢視。在COVID-19疫情下，由於有部份客戶已終止與本集團的業務關係，管理層已修訂客戶關係的預計使用壽命。

具無限使用年期的無形資產

具無限可使用年期的無形資產包括：(i)當地政府機構所授出於外國特許地區的特許期為7至15年的知識產權(不限於「PONY」及「SKINS」品牌產品的設計、生產、包裝、銷售、分銷及營銷)；(ii)於香港以若干專利及商標生產、營銷、分銷及銷售保健養生產品的權利(特許期為1至2年)；及(iii)香港交易及結算所有限公司授出允許本集團於或透過聯交所及香港期貨交易所有限公司買賣證券的交易權。

根據過往經驗，所有該等專利、商標及交易權可無限期續期，對本集團而言費用不高甚至毋須費用及預期為本集團產生無限現金流入淨額。本集團擬無限期重續該等專利、商標及交易權，而事實證明其有能力及意圖重續該等專利、商標及交易權。因此，該等專利、商標及交易權被視為具有無限可使用年期。

無形資產可使用年期被評估為無限時，無形資產不作攤銷。無形資產的可使用年期屬無限的任何結論於各報告期末予以檢討，以釐定事件及情況是否繼續支持該資產具有無限可使用年期的評估。否則，自變更日期起就可使用年期從無限轉為有限的評估按前瞻基準，並根據上文所載對可使用年期有限的無形資產的攤銷政策入賬。

4. 主要會計政策(續)

(j) 無形資產(除商譽外)(續)

(ii) 其後開支

其後開支只會在致使相關特定資產的未來經濟效益增加時才會資本化。所有其他支出均在產生時於損益中確認。

(iii) 終止確認無形資產

無形資產會在出售時或預期不會因使用或出售而產生未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生之收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計量)會在資產終止確認時於損益內確認。

(iv) 無形資產減值

具有限使用年期的無形資產乃於有跡象顯示資產可能出現減值時進行減值測試。具無限使用年期的無形資產於報告期末進行減值測試，而不論是否有跡象顯示資產可能出現減值。無形資產乃透過將其賬面值與可收回金額比較以測試是否出現減值(見綜合財務報表附註4(s))。

倘資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值會被減少至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支，除非相關資產按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損會視作重估調減處理，以其重估盈餘為限。

於其後撥回減值虧損時，資產之賬面值可增加至其可收回金額之經修訂估計數字，然而，增加後之賬面值不得超過其可收回金額與該資產倘於過往年度並無確認減值虧損所釐定之賬面值兩者之較低者。所有撥回立即於損益確認。

(k) 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以集團實體經營的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣訂立的交易均會按交易發生時所適用現行匯率記賬。於各報告期末，以外幣計值的外幣貨幣資產及負債均按當日現行匯率換算。按公平價值入賬以外幣計值的非貨幣項目乃以公平價值釐定當日現行匯率重新換算。以外幣的歷史成本計量的非貨幣資產及負債則毋須重新換算。

結算及重新換算貨幣資產及負債所產生的匯兌差額於其產生期間在損益確認。以公平價值入賬的非貨幣資產及負債重新換算所產生的匯兌差額乃計入期間損益，惟重新換算非貨幣資產及負債產生的匯兌差額除外，其收益及虧損乃於其他全面收益確認，於此等情況下，匯兌差額亦於其他全面收益確認。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k) 外幣(續)

於綜合入賬時，海外業務的收支項目按年內的平均匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元(「港元」))，惟匯率於期內大幅波動則除外，在此情況下，則使用與交易進行時所用匯率相若的匯率。海外業務的所有資產及負債按報告期末的匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認，並於權益內累計為「匯兌儲備」(歸屬於非控股權益(如適用))。於集團實體的個別財務報表的損益賬內確認的匯兌差額於換算長期貨幣資產及負債(構成本集團於有關海外業務的淨投資的一部分)時重新歸類為其他全面收益，並於權益內累計為匯兌儲備。

於出售海外業務時，就該業務截至出售日期而於匯兌儲備內確認之累計匯兌差額，乃重新分類至損益作為出售損益之一部分。

於2005年1月1日或之後因收購海外業務產生的商譽及所收購可識別資產的公平值調整視為該海外業務的資產及負債並按報告期末的適用匯率換算。產生的匯兌差額於匯兌儲備確認。

(l) 借貸成本資本化

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段較長時間方能達致其擬定用途或出售)應佔直接成本乃資本化為該等資產成本的一部分，直至該等資產大部分可用作其擬定用途或出售為止。其開支有待計入該等資產的特定借貸的短期投資所賺取的收益乃於資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生時在期內損益表確認。

(m) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利乃，預計於僱員提供相關服務之年度報告期末後十二個月以前悉數結算之僱員福利(終止福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度內確認。

(ii) 界定為供款退休福利計劃

向界定為供款退休福利計劃作出之供款於僱員提供服務時於損益內確認為開支。

(iii) 終止福利

終止福利於本集團不能撤回該等福利時以及本集團確認重組成本(涉及支付終止福利)時(以較早日期為準)確認。

4. 主要會計政策(續)

(n) 所得稅

年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產與負債變動。本期稅項及遞延稅項資產與負債的變動均於損益內確認，惟倘與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘，及其變動額將分開列示，並不予抵銷。即期稅項資產及遞延稅項資產只會在本集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，才可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：(i)即期稅項資產及負債方面，本集團計劃按淨值基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或(ii)遞延稅項資產及負債方面，該資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨值基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現及清償該即期資產及該即期負債。

本期稅項

本期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按各報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。應繳或應收本期稅項的金額為預期將予支付或收取稅項金額的最佳估計，該金額反映與所得稅有關的不明朗因素。

分派股息產生的額外所得稅於確認支付相關股息的責任時確認。

遞延稅項

遞延稅項乃就用作財務報告之資產及負債賬面值與用作稅務目的之相應金額之間的暫時差額而確認。除不可在稅務方面獲得扣減的商譽以及不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認(不屬於企業合併的一部分)外，倘本集團可控制撥回暫時性差額且暫時性差額有可能於可見將來不會撥回之情況，則就於附屬公司、合營企業權益及聯營企業的投資產生的全部應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產在將有可能動用應課稅溢利抵銷可扣減暫時性差額之情況下予以確認，前提為可扣減暫時性差額並非產生自於一項交易(而非一項業務合併)中資產及負債的初始確認，該初始確認並不影響應課稅溢利或會計溢利。遞延稅項乃按適用於資產或負債賬面值獲變現或結算之預期方式及於報告期末已制定或大致上制定之稅率計量，並反映與所得稅有關的任何不確定因素。

當有法定可強制實施權利可以即期稅項資產抵銷即期稅項負債及當其與同一稅務機關徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債予以抵銷，本集團擬根據淨額基準清算即期稅項資產及負債。

4. 主要會計政策(續)

(n) 所得稅(續)

遞延稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以供收回全部或部分資產時減少。

有關釐定用於計量遞延稅項金額之適當稅率之一般規定有一個例外情況，即投資物業乃根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬。除非該假定被推翻，否則此等投資物業之遞延稅項金額乃使用出售此等投資物業時適用之稅率按其於報告日期之賬面金額計量。當投資物業為可計提折舊並於一個業務模型內持有，而該業務模型旨在隨時間推移而消耗該物業所體現之絕大部分經濟利益(而非通過出售)時，該假定即被推翻。在所有其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或清償的方式，按在報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

所得稅乃於損益表確認，惟當該等稅項與其他全面收益確認之項目有關時，該等稅項亦於其他全面收益確認；或當該等稅項與直接於權確認之項目有關時，該等稅項亦直接於權益確認。

(o) 會所債券

會所債券於初始確認時按成本計量，並且其使用壽命被確定為無限期。會所債券於各報告期末均進行減值測試，不予攤銷。於各報告期末，其使用壽命亦會進行審查，以釐定無限期使用壽命評估是否仍可繼續進行。倘不能繼續進行，則將其使用壽命評估從無限期更改為有限期。

(p) 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值兩者中之較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨送至現有地點及達致現有狀況所需之其他成本。成本按加權平均法計算。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計完工成本及進行銷售必要之估計成本。

其後存貨獲出售，該等存貨的賬面值於確認有關收入期間確認為開支。

任何將存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損於撇減或虧損發生期間確認為開支。任何存貨撇減的任何撥回金額乃於撥回發生期間確認為已確認為開支的存貨金額的減少。

將存貨撇減至可變現淨值之數以及存貨的一切虧損乃於確認存貨撇賬或出現虧損的期間內支銷。撥回存貨撇賬之金額乃作為於出現撥回的期間內支銷存貨數額的扣減。

4. 主要會計政策(續)

(q) 金融工具

(i) 金融資產

金融資產(並無重大融資部分的貿易應收款項除外)初步按公平價值加上(就並非按公平價值列入損益的項目而言)與收購或發行直接相關的交易成本計量。並無重大融資部份的貿易應收款項初步按交易價格計量。

所有常規買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。常規買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間交付資產之金融資產買賣。

釐定具有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，應整體考慮金融資產。

債務工具

其後計量債務工具視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分為以下兩種計量類別：

攤銷成本

倘持作收取合約現金流量之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產其後以實際利率法計量。利息收入、外匯收益及虧損及減值於損益內確認。終止確認的任何收益於損益內確認。

按公平價值列入損益

按公平價值列入損益之金融資產包括持作買賣金融資產、於初次確認時指定為按公平價值列入損益或強制要求按公平價值計量的金融資產。倘金融資產為於近期作出售或購回目的而收購，則被分類為持作買賣之金融資產。衍生金融工具(包括嵌入式衍生工具)除已指定為對沖工具，已分類為持作出售。現金流量並非僅為支付本金及利息之金融資產分類為及按公平價值列入損益計量，而不論其業務模式如何。儘管如上文所述債務工具可分類為按攤銷成本，債務工具於初步確認時可指定為按公平價值列入損益，前提是此舉能夠消除或大幅減少會計錯配。

股本工具

於首次確認並非持作買賣用途之股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平價值之後續變動。該選擇乃按逐項投資作出。按公平價值列入其他全面收益之股本投資按公平價值計量。除非股息收入明確表示收回部分投資成本，否則股息收入於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認，且不會重新分類至損益。所有其他股本工具乃分類為按公平價值列入損益，據此，公平價值變動、股息及利息收入於損益確認。

4. 主要會計政策(續)

(q) 金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值虧損

本集團就按攤銷成本計量的貿易應收賬款及金融資產確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)虧損撥備。預期信貸虧損乃按下列任一基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：金融工具預計年期內所有可能違約事件而導致的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按根據合約應付本集團的所有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計量。短缺約以資產原先有效利息打折。

就未提取貸款承擔而言，預期現金差額按(i)本集團於貸款承擔持有人提取貸款時可能應收之合約現金流量及(ii)本集團於貸款被提取時預期可收取之現金流量之間的差額計量。

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收賬款的虧損撥備，並按全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已基於過往經驗、針對債務人的前瞻性因素以及債務人身處的宏觀經濟環境確立撥備矩陣。

就其他債務金融資產(包括已發行債券承擔)而言，預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損計算。然而，倘信貸風險自首次確認以來有大幅增加，則將按全期預期信貸虧損計提撥備。

於釐定金融資產(包括債券承擔)的信貸風險自首次確認以來有否大幅增加並估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否由初始確認時顯著上升時會考慮以下資料：

- 在合約到期日無法償還本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 債務人的技術市場、經濟或監管環境有實際或預期的重大變動，導致債務人償還本集團的債務能力下降。

4. 主要會計政策(續)

(q) 金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值虧損(續)

就貸款承擔而言，為評估預期信貸虧損的初步確認日期被視為本集團成為不可撤銷承擔之訂約方之日期。於評估一項貸款承擔的信貸風險自初步確認以來是否顯著上升時，本集團會考慮貸款承擔相關貸款發生的違約風險變動。

視乎金融資產的性質而定，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘若評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

本集團根據與本集團持續進行業務的客戶的良好還款記錄，主要就逾期超過90天的貿易及其他應收賬款、應收貸款、提供予保證金融資產客戶之墊款、提供予聯營公司之貸款、應收合營企業及聯營公司款項推翻預期信貸虧損模式下的違約假設。本集團基於參考貿易應收賬款撥備矩陣進行集體評估或按攤銷成本計量的金融資產經參考本集團過往經驗、針對債務人的前瞻性因素以及債務人身處的宏觀經濟環境進行個別評估。

本集團認為金融資產於以下情況下出現信貸減值：(i)借款人不大可能在本集團並無追索權(如變現抵押品(如持有))下向本集團悉數償付其信貸責任；或(ii)該金融資產逾期超過180日；或(iii)發行人或交易對手面臨重大財務困難；或(iv)債務人違反合約，如拖欠或逾期事件；或(v)交易對手之貸款人出於與交易對手之財務困難相關之經濟或合約原因，而向交易對手授予貸款人原應不會考慮之優惠；或(vi)交易對手可能破產或進行其他財務重組；或(vii)因財務困難而導致該項金融資產失去活躍市場。

預期信貸虧損於各報告期末重新計算，以反映金融資產自初步確認以來之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動於損益中確認為計提或撥回虧損撥備。本集團就所有按攤銷成本計算之金融資產類別確認計提或撥回虧損撥備，並透過使用虧損撥備賬就其賬面值作出相應調整。

信貸減值金融資產之利息收入按金融資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產之利息收入按金融資產賬面總值計算。

撤銷政策

本集團在資料顯示債務人陷入嚴重財務困難且無實際收回可能之時(例如債務人遭受清盤或已進入破產程序，或倘貿易應收賬款逾期超過180天(以較早者為準))撤銷金融資產。在考慮法律意見(如適當)後，已撤銷金融資產仍可根據本集團之收回程序實施強制執行。任何收回款項直接於損益中確認。以往撤賬的財務資產於往後索回於期內以撥回損益中的減值確認。

4. 主要會計政策(續)

(q) 金融工具(續)

(iii) 金融負債

本集團視乎負債產生之目的，將其金融負債分類。按公平價值列入損益之金融負債及按攤銷成本列賬之金融負債初步按公平值(扣除已產生直接應佔成本)計量。

按攤銷成本列賬之金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債包括貿易及其他應付賬款、應付一名關聯方及一名董事款項、租賃負債、銀行貸款、銀行透支及來自非控股權益之貸款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益確認。

當金融負債終止確認時及於攤銷過程中，收益或虧損於損益確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債及按有關期間分配利息收入或利息開支之攤銷成本計算方法。實際利率乃準確貼現金融資產或負債之預期存續期或較短期間(如適用)估計未來現金收款或付款之利率。

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定簽發人須支付指定金額的合約，以補償持有人由於特定債務人未有根據債務工具原有或經修訂條款支付到期付款而蒙受的損失。

由本集團發出的並非指定為按公平價值列入損益計量的財務擔保合約初步按公平價值減發出財務擔保合約直接產生的交易成本予以確認。初步確認後，本集團按以下各項較高者計量財務擔保合約：(i)虧損撥備金額，根據綜合財務報表附註4(q)(ii)載列的會計政策以預期信貸虧損模式釐定；及(ii)初步確認金額減(如適當)根據香港財務報告準則第15號確認的累計攤銷。

財務擔保合約的公平價值乃根據債務工具項下所需合約付款與並無擔保情況下所需付款之間的現金流量差額現值，或就第三方承擔責任而應付第三方的估計金額釐定。倘聯營企業貸款或其他應付款項擔保為無償提供，相關公平價值入賬列作注資，並確認為投資成本一部分。

4. 主要會計政策(續)

(q) 金融工具(續)

(vii) 終止確認

當金融資產的未來現金流量的合約權利屆滿，或金融資產已予轉讓而有關轉讓根據香港財務報告準則第9號符合終止確認標準時，本集團會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產的賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益內確認並於權益內累計的累計收益或虧損總和的差額，於損益內確認。

當相關合約指定的債務被解除、註銷或屆滿時，金融負債則會終止確認。終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價的差額，於損益內確認。

倘本集團因重新磋商金融負債條款而向債權人發行其本身的股本工具以全部或部分清償該負債，則所發行股本工具為已付代價，初步按金融負債或其部分於消除當日的公平價值確認及計量。倘所發行股本工具的公平價值不能可靠計量，則計量股本工具以反映所消除金融負債的公平價值。所消除金融負債或其部分的賬面值與已付代價之間的差額於年度損益內確認。

(viii) 抵銷金融工具

倘於有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與金融負債可互相抵銷，並於綜合財務狀況表列報淨額。

(r) 以股份支付開支

凡向董事、主要管理人員、僱員及提供類似服務之其他人士授出購股權，所收取服務之公平價值乃參照購股權於授出當日之公平價值計量。有關公平價值於歸屬期間在損益內確認，並於權益內之購股權儲備中作相應增加。非市場歸屬條件會一併考慮，方法為調整於各報告期末預期歸屬之股本工具數目，使於歸屬期間確認之累積數額最終根據最後歸屬之購股權數目確認。市場歸屬條件為授出購股權之公平價值計算因素之一。只要符合所有非市場歸屬條件，不論是否符合市場歸屬條件，均會作出扣除。累計開支不會因市場歸屬條件未能達成而調整。

凡在歸屬前修訂購股權之條款及條件，在緊接修訂前後計算之購股權公平價值之增加，亦於餘下歸屬期間內在損益中確認。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(r) 以股份支付開支(續)

與除股東、主要管理人員、僱員及其他提供相似服務人士以外之各方進行之以股本結算並以股份支付之交易乃按所收取貨品或服務之公平價值計量，惟當公平價值未能可靠估計時除外，於此情況下，乃以於本集團獲得商品或交易對方提供服務當日所授出之股本工具之公平價值計量。所收取貨品或服務之公平價值於損益確認，除非貨品或服務合資格確認為資產則作別論。權益亦會確認相應增加。至於現金結算之以股份支付，負債乃按所購入之貨品或服務確認，初步按負債之公平價值計量。於清償負債前之各報告期末及於清償當日，負債之公平價值重新計量，而公平價值之任何變動則於損益確認。

非市場表現及服務條件已包括在有關預期可歸屬的期權棄權數目的假設中。總開支於歸屬期間確認，及所有指定歸屬條件或達成的期間。在某些情況下，僱員可能會在授予日期前提供服務，因此，未確認服務開始期間至授予日期期間的開支，會估計授予日期的公平價值。

於各報告期末，本集團根據非營銷表現及服務條件修訂其對預期可歸屬的購股權數目的估計，於綜合全面收益表確認對原估計的修訂(如適用)的影響，並對權益作出相應調整。累計費用不會因未能達到市場歸屬條件而進行調整。

(s) 資產之減值(金融資產除外)

於各報告期末，本集團檢討以下非金融資產之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損或過去被確認的減值虧損是否不再存在或可能被減少：

- 根據成本模型計算的物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 商譽；
- 使用資產權；
- 於附屬公司的投資及聯營企業及合營企業的權益；及
- 會所債券

如果資產的可收回金額(即公允價值減去處置成本和使用價值中的較高者)估計小於其賬面價值，則該資產的賬面價值將減至其可收回金額。減值虧損會立即確認為開支，除非相關資產根據另一項香港財務報告準則以重估金額列賬，在這種情況下，減值虧損被視為該香港財務報告準則下的重估減少。

4. 主要會計政策(續)

(s) 資產之減值(金融資產除外)(續)

使用價值是基於預期從資產或現金產生單位獲得的估計未來現金流量(參見合併財務報表附註4(e))，並使用稅前折現率折現至其現值。它反映了當前對貨幣時間價值和資產或現金產生單位特定風險的市場評估。如果資產產生的現金流入在很大程度上不獨立於其他資產的現金流入，則為獨立產生現金流入的最小資產組(即現金產生單位)確定可收回金額。

除商譽外，倘減值虧損隨後撥回，該資產的賬面值可增加至其可收回金額的經修訂估計，惟該增加的賬面值不可高於該資產於上一年末有確認減值虧損釐定的賬面值。撥回減值虧損會即時於損益確認，惟相關資產根據另一香港財務報告準則按重估金額列賬則除外，在此情況下，撥回減值虧損根據該香港財務報告準則被視作重估增加。

(t) 撥備及或然負債

當本集團因過往事件須承擔法定義務或推定義務，其將可能導致經濟利益流出，而可合理地估計時，為未確定時間或金額的負債確認撥備。

當可能毋須流出經濟利益時，或金額不可能被可靠地估計時，除非經濟利益流出的可能性極微，否則須披露該義務為或然負債。潛在義務的存在僅能以一項或數項未來事件的發生或不發生而證實，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦須披露為或然負債。

倘公平價值能夠可靠計量，於業務合併中所承擔的或然負債(於收購日期屬現存責任)初步按公平價值確認。於初步按公平價值確認後，該等或然負債按初步確認的金額減累計攤銷(倘適用)與上文釐定的金額的較高者確認。於業務合併中所承擔的不能可靠計量公允價值或於收購日期並非現存責任的或然負債則按上述披露。

(u) 政府補助

當能夠合理保證本集團符合政府補助的附帶條件，且會獲授補助時，方會確認政府補助。

政府補助於本集團確認該等補助擬補償的有關成本為開支之期間，有系統地於損益確認。具體而言，政府補助的主要條件為本集團須購買、構成或以其他方法收購非流動資產(包括物業、廠房及設備)並於綜合財務狀況表確認為遞延收入及於有關資產的可使用年期內有系統及合理地撥入損益賬。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(u) 政府補助(續)

作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取之政府補助，乃於其成為可收取之期間於損益內確認，並確認為其他收入，而非減少相關費用。

按低於市場利率的政府貸款的收益作為政府補助，按收到的收益與按現行市場利率計算的貸款公平價值之間的差額計量。

(v) 關連人士

(a) 一名人士或該名人士的近親於以下情況為本集團的關連人士：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層成員之一。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營企業或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營企業或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均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企業。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向本集團或本集團母公司提供主要管理層服務。

任何人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響的家庭成員並包括：(i)該名人士子女及配偶或家庭夥伴；(ii)該名人士的配偶或家庭夥伴的子女；及(iii)該名人士或該名人士的配偶或家庭夥伴的受養人。

4. 主要會計政策(續)

(w) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現餘額、短期存款及自購買日期起三個月或以下到期的高流動性投資，該等投資的公平價值變動風險不大，並由本集團用於管理其短期承擔。就綜合現金流量表而言，須於要求時償還並構成本集團現金管理組成部分的銀行透支計入現金及現金等價物。

代客戶持有銀行結餘

本集團在獲認可金融機構持有信託及個別賬戶，以保管一般業務交易中產生之客戶存款。本集團將客戶款項分類為呈現於綜合財務狀況表流動資產項下之「銀行結餘及現金－代客戶持有」，原因為本集團獲准保留客戶款項之部分或全部利息收入，並於應付客戶的流動負債項下確認應付有關客戶之相應款項，理由是其對客戶款項的任何損失或挪用負有責任。根據香港法例第571章香港證券及期貨條例，本集團不得動用客戶款項償還其自身財務債務。

(x) 分部報告

營運分部按照與向主要營運決策者(「主要營運決策者」)提供之內部報告一致之方式報告。主要營運決策者負責分配資源及評估營運分部之表現，本公司執行董事為主要營運決策者，負責作出策略決定。

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團之會計政策時，董事須對無法從其他途徑得知之資產及負債之賬面值進行判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據歷史經驗及其他認為相關之因素決定。鑑於COVID-19疫情已經並可能持續給宏觀經濟狀況帶來重大不確定性，實際結果有可能與該等估計有別。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計之期間內確認修訂；倘修訂同時影響本期及未來期間，則於本期作出修訂及未來期間均須確認有關修訂。

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(a) 應用會計政策之主要判斷

(i) 投資物業與自用物業間的分類

本集團已制定需要管理層作出重大判斷及估計以釐定物業是否合資格作為投資物業的準則。根據綜合財務報表附註4(g)及4(h)所載的會計政策，投資物業為就賺取租金或作資本增值或兩者兼得而持有之物業。因此，管理層會考慮該物業所產生的現金流量是否與本集團所持有的其他資產基本無關。某些物業包括就賺取租金或資本增值而持有的一部分，以及就生產或提供貨物或服務或為行政目的而持有的另一部分。如果該等部分可單獨出售或根據融資租賃單獨出租，本集團則會將該等部分單獨入賬。如果該等部分不可單獨出售，且只有在就生產或提供貨物或服務或為行政目的而持有的部分微不足道的情況下，該物業方為投資物業。本集團可向其所持有物業的租戶提供配套服務。管理層會根據個別財產作出重大判斷，以確定配套服務是否對物業部符合投資物業資格具重大意義。僅在配套服務隊整個安排而言微不足道的情況下，物業方為投資物業。

本集團於2020年12月31日的使用權資產及奧特萊斯大樓的賬面值分別約為508,710,000港元及1,436,900,000港元(2019年：491,326,000港元及1,345,473,000港元)與位於中華人民共和國(「中國」)瀋陽及廈門的奧特萊斯的租賃土地及樓宇之權益相關。就經營模式而言，所產生的特許權銷售主要依賴位於奧特萊斯零售店的銷售表現，而本集團有權對奧特萊斯的日常營運行使重大經營及融資決定。因此，董事認為奧特萊斯屬業主自用物業性質，並應遵從綜合財務報表附註4(g)所載的會計政策。

(ii) 釐定控制權、共同控制權及行使重大影響力之能力

為確定本集團是否對本集團所持有的實體擁有控制權、共同控制權或行使重大影響力之權力，管理層須行使重大影響之權力。這需要對有關活動以及該等活動的決策是否對該等實體有控制權、共同控制權或行使重大影響力之權力。

在釐定共同安排應分類為合營企業或共同經營時，須評估共同安排所產生的權利及責任。倘本集團持有少於20%投票權但擁有行使重大影響力之權力，則該實體被視為聯營企業。另外，當本集團持有高於20%(但不高於50%)的投票權且本集團無權行使重大影響力，則該實體視為金融工具。

有關該等判斷及估計的不同結論可能對該等投資於綜合財務表中的呈列方式(根據悉數合併法、權益法或比例合併法)造成重大影響。

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(a) 應用會計政策之主要判斷(續)

(iii) 收購附屬公司

管理層根據香港財務報告準則第3號釐定收購附屬公司是否屬於收購業務或收購資產，管理層須作出專業判斷及考慮，如收購附屬公司的本質是否根據香港財務報告準則第3號為一項業務。然而該收購附屬公司不是一項業務則被分類為一項收購資產。

(b) 估計不明朗因素的主要來源

除綜合財務報表其他部分披露的資料外，估計不明朗因素的其他主要來源(涉及導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險)如下：

(i) 於合營企業權益的減值

管理層根據香港財務報告準則第11號「合營安排」及香港會計準則第36號「資產減值」之規定，釐定於合資企業的權益是否有任何減值指標，於個報告期末作出重大判斷及估計。

為識別減值指標，管理層特別評估以下各項：(i)權益之賬面值是否可由可收回金額(即公平價值扣除出售成本或使用價值中較高者)支持；及(ii)編制現金流量預測時應用之適當主要假設，包括該預測是否按適當的比例貼現並按適當增長率預測。因此，現金流量預測作為使用價值的計算方法，以適當的貼現率估算合資企業所持有的業務經營預期產生的未來現金流量份額，計算合資企業權益現值份額。計算公平價值扣除出售權益的成本可能需要獨立合資格專業估值師的協助，尤其是當合資企業經營及管理位於中國安陽的奧特萊斯時。

倘實際現金流量少於預期現金流量預測，減值虧損會確認在損益中，以可收回金額超過合營企業權益之賬面值為限。

(ii) 物業、廠房及設備之可使用年期

管理層根據過往經驗及性質及用途類似的物業、廠房及設備的預期實際可使用年期及剩餘價值，釐定本集團物業、廠房及設備的估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。管理層將修訂可使用年期及剩餘價值與較先前所估計的可使用年期有所不同的折舊開支，或其是否將其撇減，猶如因任何技術過時、市場需求改變或服務產量大幅減少而放棄或出售資產。

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素的主要來源(續)

(iii) 無形資產之可使用年期(續)

根據過往經驗，「PONY」及「SKINS」商標的知識產權、保健養生產品業務的專利權及商標以及證券交易權等所有無限期使用的無形資產均可以用很少成本甚至是無成本進行無限期續期，預計將無限期產生淨現金流入。

就「PONY」及「SKINS」商標而言，管理層亦認為商標對本集團具有客觀且穩定的經濟利益，已花費相對大量的營銷及促銷支持。本集團以證明其在沒有任何監管、經濟或競爭因素可能會影響可使用年期的情況下保護其合法權益的財務能力。然而，管理層意識到任何戰略決策的變化(不限撤銷對市場支持的或客戶喜好減弱)都可能導致可使用年期的評估從無限期變為有限期。倘無形資產被定義為具有有限期的可使用年期，則每年攤銷開支將確認以減少經營利益及無形資產的賬面值。

無形資產的可使用年期在每個報告期末進行審查，以確定無限期可使用年期的評估是否繼續進行。否則，自變更日期起，可使用年期評估由不確定更變為確定，進行前瞻性核算。

(iv) 非金融資產減值(商譽及無形資產除外)

本集團於各個報告期末評估所有非金融資產類別是否存在減值跡象。當有跡象表明賬面價值可能無法收回時，對非金融資產進行減值測試。為進行減值測試，非金融資產被分配至其現金產生單位。減值測試需要管理層作出重大判斷及估計，特別是在評估以下事項時：(i)非金融資產的賬面金額是否能得到可收回金額的支持，可收回金額指公平價值扣除出售成本或使用價值兩者中較高者；(ii)在編制現金流量預測時適用的適當主要假設，包括預測是否按適當比率貼現。因此，現金流量預測作為使用價值的計算方法，以適當的貼現率估計現金產生單位預期產生的未來現金流量，計算非金融資產的現值。非金融資產的公平價值扣除出售成本的計算，是以具有約束力的銷售交易或市場價格為基礎，參照市場數據減去出售資產的增量成本。

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素的主要來源(續)

(v) 商譽及無形資產減值

商譽及無形資產在存在指標時進行減值測試，無論是否存在減值跡象，都需要每年對商譽進行減值測試。為進行減值測試，商譽已分配至經營金融服務及保健養生產品業務的現金產生單位。

要釐定商譽及無形資產是否發生減值，需要對已分配商譽或無形資產的現金產生單位的可收回金額進行估計。為進行減值測試，商譽及無形資產將被分配至其各自的現金產生單位。減值測試需要管理層作出重大判斷及估計，特別是在評估以下各項時：(i)現金產生單位的賬面金額是否能得到可收回金額的支持，即公平價值扣除出售成本或使用價值兩者中較高者；以及(ii)在編制現金流量預測時適用的適當主要假設，包括預測是否按適當的利率貼現、是否按適當的增長率預測，以及是否採用適當的年限編制業務計劃等。因此，現金流量預測作為使用價值的計算方法，以適當的貼現率估計現金產生單位產生的未來現金流量，計算商譽及無形資產的現值。無形資產的公平價值扣除出售成本的計算，是以具有約束力的銷售交易或市場價格為基礎，參照市場數據減去出售資產的增量成本。

管理層在編制現金流量預測時，亦已考慮過往業績、未來市場發展、退出價格、營銷成本以及影響商譽及無形資產的相關經濟參數。該等重大假設及估計反映管理層對業務的最佳理解及預測，但涉及管理層無法控制的固有不确定因素。

(vi) 物業及金融工具之公平價值計量

就租賃土地及樓宇、奧特萊斯大樓、投資物業、上市股本證券及非上市股本投資而言，於各報告期末由獨立合資格專業估值師進行估值，按公平值列賬。在釐定公平價值時，估值師使用最相關的物業及金融工具估值技術，包括對市場狀況作出若干估計，並盡可能利用市場可觀察的投入及數據。公平價值計量時使用的主要輸入數據，根據估值技術中使用的主要輸入數據的可觀察程度，分類為不同層級：(i)層級1：相同項目於活躍市場的報價(未作調整)；(ii)層級2：直接或間接可觀察的輸入數據(不包括層級1輸入數據)；及(iii)層級3：不可觀察的輸入數據(即並非源自市場數據)。將項目分類為上述層級是基於所使用的主要輸入數據的最低層級，該最低層級會對物業及金融工具的公平價值計量產生重大影響。各層級之間的項目轉移在發生時確認。估值方法所使用的主要假設及輸入數據的變動將導致物業及金融工具的公平價值出現變動，而對收益或虧損金額的相應調整分別於損益或其他全面收益中呈報。

釐定物業及金融工具公平價值所採用的估值方法及主要輸入資料載於綜合財務報表附註14、15及38(c)。

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素的主要來源(續)

(vii) 存貨備抵撥備

於各報告期末，管理層檢討存貨賬齡分析，並就確定為不再適合消耗及銷售的滯銷及過時存貨項目作出撥備。在確定此類備抵時，管理層需要作出重大判斷及估計。如果有任何狀況影響到存貨的可變現淨值惡化，可能需要增加存貨備抵。管理層根據最新的發票金額及類似存貨的當前市場狀況估算可變現淨值。當實際結果與原來的估計不同時，該等差異將影響於改變該等估計的期間確認或撥回的撥備。

(viii) 按攤銷成本計量之金融資產的預期信貸虧損評估

管理層根據12個月或整個存續期的預期信貸虧損評估為基礎，以攤餘成本計量金融資產的虧損撥備。就貿易應收賬款而言，採用香港財務報告準則第9號簡明方法的虧損撥備乃按整個存續期預期信貸虧損評估來計算。對於其他金融資產(包括已發放的貸款承諾)，虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損評估來計算。然而，當信用風險自初始確認以來顯著增加時，虧損撥備將通過整個存續期預期信貸虧損評估來計算。

在確定金融資產(包括貸款承諾)的信用風險是否自初始確認以來顯著增加，以及在估計虧損撥備時，涉及管理層的重大判斷及估計，管理層需要考慮相關的、可獲得的合理的、可支持的資料，而不需要花費過多成本或精力。這包括定量及定性的資料分析，基於過往經驗及已知的信用評估，包括前瞻性資料。

為確定估計虧損撥備的最合適的預期信貸虧損模型，管理層確定合適的信用風險主要驅動因素以及不同經濟驅動因素的未來走勢，以及該等驅動因素在金融資產合同期內如何相互影響。當實際結果與原始估計不同時，該差異將影響在估計改變期間確認或轉回的虧損撥備。

5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(b) 估計不明朗因素的主要來源(續)

(ix) 所得稅和遞延稅的估計

本集團的稅務風險主要來自香港、中國及海外稅務管轄區。管理層在確定預期的稅款撥備及相關付款時間時需要作出重大判斷及估計。在日常經營過程中所產生的交易及計算稅項最終釐定金額，有一定程度無法確定的情況。本集團僅根據現行稅法規定以及對是否應繳納特別是不確定稅收項目的額外稅款的最佳估計的程度，僅在預期稅額的範圍內確認稅項準備。如果該等事項的最終稅收結果與最初入賬的稅務金額不同，則該等差異將影響到該等確定期間的稅務撥備。

由於本集團已確認與未動用稅項虧損有關的遞延稅項資產，惟以可能有未來應課稅溢利可根據以往年度形成的業務計劃及預算使用未動用稅項虧損為限。管理層須作出重大判斷及估計，以根據未來應課稅溢利產生的時間及水平的可能性，以及考慮未來稅務規劃策略，釐定將予確認的遞延稅項資產的適當金額。當預期與原估計不同時，該等差異將影響到該估計變更期間的遞延所得稅資產的確認。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 經營分部資料

根據本集團向本公司董事及主要管理人員(統稱「主要經營決策者」)兩方作出的內部財務報告，本集團已參考香港財務報告準則第8號「經營分部」(「香港財務報告準則第8號」)的規定並按照不同地區市場所提供的主要產品及服務類別劃分為不同可報告分部。

劃分可報告分部由主要經營決策者釐定，以對業績進行獨立監控，從而作出有關資源分配之決策及評估可報告分部表現。可報告分部之財務資料分類為分部收入及業績、分部資產、分部負債、其他分部資料、地區資料有關主要客戶資料，並定期提供予主要經營決策者，以實現上述目的。

於2020財政年度下半年，為更好地反映向主要經營決策者報告的收入結構及績效評估，新的可報告分部包括：(i)品牌推廣；(ii)零售；及(iii)金融服務。新的品牌推廣分部合併了以往的零售及採購、品牌推廣及免稅業務分部；新的零售分部合併了以往的物業投資及持有物業及奧特萊斯分部；而金融服務分部則保持不變。

根據香港財務報告準則第8號，新可報告分部的摘要如下：

- 品牌推廣：(i)發展及管理「PONY」及「SKINS」商標以於全球產生銷售商品收入及專利收入；(ii)在中國地區的品牌服裝、游泳服裝及配件的零售與提供採購服務；及(iii)在香港採購、製造及貿易保健產品；及(iv)經營免稅店；
- 零售：(i)香港及中國的投資物業所得租金收入；及(ii)透過管理及經營中國奧特萊斯的特許權銷售所得佣金收入；及
- 金融服務：於香港提供證券經紀、保證金融資、放貸、包銷及配售上市證券及財務諮詢服務之服務收入或利息收入。

於年內，可報告分部的組成由六個變為三個可報告分部。可報告分部與定期向主要經營決策者提供的財務資料保持一致。因此，截至2019年12月31日止年度的可報告分部已按照香港財務報告準則第8號的要求修訂下以可報告分部的可比方式呈列。

6. 經營分部資料(續)

(a) 分部營業額及業績(商業分部)

表為於年內確認不同可報告分部的可報告收入及可報告分部(虧損)/溢利的分析：

截至2020年12月31日止年度

	品牌推廣 千港元	零售 千港元 (附註)	金融服務 千港元	綜合 千港元
自外部客戶的收入	167,931	156,093	28,135	352,159
分部之間收入*	3,195	4,619	–	7,814
可報告分部收入	171,126	160,712	28,135	359,973
可報告分部虧損	(17,230)	(40,629)	(92,591)	(150,450)
對賬：				
利息收入				3,253
中央行政成本				(64,009)
佔合營企業業績				2,749
佔一間聯營企業業績				(1,725)
應收一間聯營企業款項減值虧損				(4,024)
除所得稅開支前虧損				(214,206)
附註：				
在零售分部下特許權銷售的所得佣金收入分析 如下：				
特許權銷售總收入				765,487
特許權銷售所得佣金收入				98,417

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 經營分部資料(續)

(a) 分部營業額及業績(商業分部)(續)

截至2019年12月31日止年度(經重列)

	品牌推广 千港元	零售 千港元 (附註)	金融服務 千港元	綜合 千港元
自外部客戶的收入	228,613	119,783	40,548	388,944
分部之間收入*	1,362	4,479	–	5,841
可報告分部收入	229,975	124,262	40,548	394,785
可報告分部溢利	9,742	8,476	102,144	120,362
對賬：				
利息收入				4,656
撥回其他應付賬款的收益				17,503
中央行政成本				(55,548)
佔合營企業業績				5,315
應收一間聯營企業款項減值虧損				(11,631)
除所得稅開支前溢利				80,657
附註：				
在零售分部下特許權銷售的所得佣金收入分析				
如下：				
特許權銷售總收入				514,698
特許權銷售所得佣金收入				54,441

* 分部之間收入的交易定價是參考類似已訂立的銷售協議之條款及條件下就來自外部客戶收取的類似訂單價值而釐定。

可報告分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部表現是根據分部溢利/(虧損)而作出的評估，同時是一種對可報告分部所賺取的溢利或產生的虧損經對除所得稅開支前溢利/(虧損)作出調整後的計量。各可報告分部除所得稅開支前經調整溢利/(虧損)的計量方式與本集團計量除所得稅開支前溢利一致，惟受總部管理作營運資金日常監測用途的企業收入及開支(包括利息收入、撥回其他應付賬款的收益、中央行政開支、佔合營企業及一間聯營企業業績及應收一間聯營企業款項的減值虧損)的分配會從該計量中剔除。

6. 經營分部資料(續)

(b) 分部營業額及業績(營業額細分)

下表提供可報告分部的按主要地區市場、主要產品及服務線以及確認收入的時間下細分的本年度已確認營業額分析。下表亦包括本集團在本年度已確認各個可報告分部內經細分營業額分為兩種類別：(i)與香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入；及(ii)不在香港財務報告準則第15號範圍內的來自其他來源收入。

截至2020年12月31日止年度

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場：				
中國	124,768	98,417	–	223,185
香港(原居地)	8,455	–	4,986	13,441
英國	7,042	–	–	7,042
美國	5,040	–	–	5,040
其他亞洲國家(附註)	7,821	–	–	7,821
其他(附註)	14,805	–	–	14,805
總計	167,931	98,417	4,986	271,334
主要產品及服務：				
銷售貨品	156,689	–	–	156,689
特許權銷售所得佣金收入	–	98,417	–	98,417
專利收入	8,449	–	–	8,449
經紀佣金	–	–	2,809	2,809
包銷及配售收入	–	–	702	702
財務諮詢收入	–	–	1,475	1,475
其他服務收入	2,793	–	–	2,793
總計	167,931	98,417	4,986	271,334
確認收入時間：				
某個時間點	156,689	–	3,511	160,200
一段時間內轉移	11,242	98,417	1,475	111,134
總計	167,931	98,417	4,986	271,334

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 經營分部資料(續)

(b) 分部營業額及業績(營業額細分)(續)

截至2020年12月31日止年度(續)

香港財務報告準則第15號範圍外的客戶合約收入

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場：				
中國	-	49,752	-	49,752
香港(原居地)	-	7,924	23,149	31,073
總計	-	57,676	23,149	80,825
主要產品及服務：				
租金收入	-	57,676	-	57,676
利息收入	-	-	23,149	23,149
總計	-	57,676	23,149	80,825

6. 經營分部資料(續)

(b) 分部營業額及業績(營業額細分)(續)

截至2019年12月31日止年度(經重列)

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入

	品牌推广 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場：				
中國	192,166	54,441	—	246,607
香港(原居地)	18,609	—	4,434	23,043
美國	6,526	—	—	6,526
其他亞洲國家(附註)	7,716	—	—	7,716
其他(附註)	3,596	—	—	3,596
總計	228,613	54,441	4,434	287,488
主要產品及服務：				
銷售貨品	214,487	—	—	214,487
特許權銷售所得佣金收入	—	54,441	—	54,441
專利收入	12,877	—	—	12,877
經紀佣金	—	—	2,388	2,388
包銷及配售收入	—	—	536	536
財務諮詢收入	—	—	1,510	1,510
其他服務收入	1,249	—	—	1,249
總計	228,613	54,441	4,434	287,488
確認收入時間：				
某個時間點	214,487	—	2,924	217,411
一段時間內轉移	14,126	54,441	1,510	70,077
總計	228,613	54,441	4,434	287,488

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 經營分部資料(續)

(b) 分部營業額及業績(營業額細分)(續)

截至2019年12月31日止年度(經重列)(續)

香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源收入

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場：				
中國	-	57,567	-	57,567
香港(原居地)	-	7,775	36,114	43,889
總計	-	65,342	36,114	101,456
主要產品及服務：				
租金收入	-	65,342	-	65,342
利息收入	-	-	36,114	36,114
總計	-	65,342	36,114	101,456

附註：鑑於獲取有關資料的有關成本高昂，故無呈列每個國家/地區應佔收入的地區資料。

(c) 分部資產

以下為於2020年及2019年12月31日按不同經營分部呈列的已確認可報告分部資產的分析：

	2020年 千港元	2019年 千港元 (經重列)
品牌推廣	294,913	304,131
零售	4,198,852	3,974,702
金融服務	431,283	593,695
可報告分部資產總值	4,925,048	4,872,528
未分配	393,460	287,885
綜合資產總值	5,318,508	5,160,413

分部資產根據不同可報告分部資產進行評估，此乃不同可報告分部所持資產的通用度量。綜合資產總值分配至與本集團資產計量一致的不同可報告分部，除總部或暫無業務的附屬公司持有的企業資產外，包括合營企業權益、聯營企業權益、遞延稅項資產、會所債券、應收合營企業款項、應收聯營企業款項、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金。

6. 經營分部資料(續)

(d) 分部負債

下表為於2020年及2019年12月31日按不同經營分部呈列的已確認可報告經營分部負債的分析：

	2020年 千港元	2019年 千港元 (經重列)
品牌推廣	47,598	43,176
零售	410,205	432,882
金融服務	22,932	17,886
可報告分部負債總值	480,735	493,944
未分配	1,940,944	1,738,144
綜合資產總值	2,421,679	2,232,088

分部負債根據不同可報告分部負債進行評估，此乃不同可報告分部所持負債的通用度量。綜合負債總值分配至與本集團負債計量一致的不同可報告分部，除總部或暫無業務的附屬公司持有的企業負債外，包括應付一名關聯方及一名董事款項、銀行貸款、銀行透支、應付稅項、來自非控股權益貸款、遞延稅項負債及應付股息。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 經營分部資料(續)

(e) 其他分部資料

截至2020年12月31日止年度

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
計入計量分部業績、分部資產 及負債的款項：				
資本開支(附註)	1,229	44,178	16,199	61,606
物業、廠房及設備折舊	2,345	55,948	1,214	59,507
使用權資產折舊	3,261	14,043	–	17,304
無形資產攤銷	22,670	–	–	22,670
出售物業、廠房及設備虧損	49	7	839	895
物業、廠房及設備撇賬	1	32	–	33
投資物業的公平價值增加	–	(6,066)	–	(6,066)
按公平價值列入損益的金融資產 之公平價值虧損	–	–	97,529	97,529
金融資產減值虧損	(1,234)	1,923	5,902	6,591
收回已撇銷壞賬	(1,012)	542	276	(194)
陳舊存貨撇賬	2,106	–	–	2,106
存貨備抵撥備	17,455	–	–	17,455
COVID-19相關租金優惠	(183)	(1,584)	–	(1,767)
股息收入	–	–	(660)	(660)
利息收入	–	–	(23,149)	(23,149)
利息開支	440	68,969	155	69,564

6. 經營分部資料(續)

(e) 其他分部資料(續)

截至2019年12月31日止年度(經重列)

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
計入計量分部業績、分部資產 及負債的款項：				
資本開支(附註)	46,934	420,800	3	467,737
物業、廠房及設備折舊	3,118	29,079	351	32,548
使用權資產折舊	3,843	14,267	–	18,110
無形資產攤銷	3,596	–	–	3,596
出售物業、廠房及設備收益	–	(42)	–	(42)
物業、廠房及設備撇賬	286	6	–	292
投資物業公平價值增加	–	(44,217)	–	(44,217)
按公平價值列入損益的金融資產				
之公平價值收益	–	–	(88,843)	(88,843)
金融資產減值虧損	2,068	455	500	3,023
商譽減值虧損	–	6,100	–	6,100
已撤銷壞賬	(396)	700	–	304
陳舊存貨撇賬	12	–	–	12
存貨備抵撥備	8,951	–	–	8,951
罰款開支	–	–	6,300	6,300
股息收入	–	–	(40)	(40)
利息收入	–	–	(36,114)	(36,114)
利息開支	753	52,777	161	53,691

附註：資本開支包括購買物業、廠房及設備、添置無形資產、銀行貸款利息開支及位於中國瀋陽及廈門的奧特萊斯的建設成本。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6. 經營分部資料(續)

(f) 地區資料

下表為自外部客戶的收入按服務地區或運送目的地分類及根據所經營資產的實際位置按地區位置劃分的非流動資產(「特定非流動資產」)的分析：

	自外部客戶的收入		特定非流動資產所在地(附註)	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
中國	272,937	304,174	3,342,266	3,116,403
香港(原居地)	44,514	66,932	798,153	763,823
英國	7,042	–	7	–
美國	5,040	6,526	–	–
其他亞洲國家	7,821	7,716	–	–
其他	14,805	3,596	145,920	191,642
總計	352,159	388,944	4,286,346	4,071,868

附註：位於不同地區位置的非流動資產不包括位於不同地區位置的於合營企業之權益、於一間聯營企業之權益、遞延稅項資產及受限制銀行存款，而且呈列該等資料的相關成本將會過高。

(g) 有關主要客戶資料

截至2020及2019年12月31日止年度，沒有與單一外部客戶的交易收入佔本集團營業額10%或以上。

7. 營業額

來自外部客戶的收入包括已售商品的發票淨值、特許權銷售所得佣金收入、專利收入、證券經紀佣金、包銷及配售收入、財務諮詢收入、其他服務收入、租金收入及利息收入。於年內確認的營業額的各重大類別的款項細分如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內從客戶合約中的收入：		
商品銷售	156,689	214,487
特許權銷售所得佣金收入	98,417	54,441
專利收入	8,449	12,877
證券經紀佣金	2,809	2,388
包銷及配售收入	702	536
財務諮詢收入	1,475	1,510
其他服務收入	2,793	1,249
	271,334	287,488
香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源的收入：		
租金收入	57,676	65,342
利息收入	23,149	36,114
	80,825	101,456
總計	352,159	388,944

8. 融資成本

於年內確認的融資成本分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行貸款的利息開支	60,920	62,171
銀行透支的利息開支	129	213
從非控股權益貸款的利息開支	155	161
租賃負債的利息開支	12,713	12,762
	73,917	75,307
減：被資本化的利息開支(附註)	(4,353)	(21,616)
	69,564	53,691

附註：銀行貸款的利息開支全部被資本化為指定貸款，本年度及過往年度均無與用於位於中國瀋陽及廈門的奧特萊斯的建設工程的資本開支相關的一般貸款。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

9. 所得稅(開支)／抵扣

於年內在綜合損益表內確認的所得稅(開支)／抵扣金額如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
本期稅項：		
香港		
— 利得稅		
— 本年度撥備	(805)	(710)
— 就過往年度撥備不足	(29)	—
中國及其他司法權區		
— 中國企業所得稅		
— 本年度撥備	(4,065)	(2,590)
— 海外稅項		
— 本年度撥回／(撥備)	1,495	(459)
	(3,404)	(3,759)
遞延稅項(附註28)：		
香港及中國		
— 利得稅及中國企業所得稅		
— 本年度撥回	524	5,007
所得稅(開支)／抵扣	(2,880)	1,248

9. 所得稅(開支)／抵扣(續)

香港利得稅

香港利得稅撥備是根據本年度及過往年度就於香港產生的估計應課稅溢利透過應用法定稅率16.5%計算得出。根據兩級制利得稅制度項下「關連實體」的定義，管理層已選擇本公司一間附屬公司採用兩級制利得稅稅率為於本年度及過往年度按以下方式計算香港利得稅撥備。

就該被選定的附屬公司而言，其在香港產生的估計應課稅溢利的首2,000,000港元是按8.25%計算稅項，而餘下估計應課稅溢利則按16.5%計算稅項。該被選定的附屬公司的香港利得稅撥備於前一年度按相同基準計算。

中國企業所得稅

於本年度及過往年度中國營運的所有集團實體就在中國產生的估計應課稅溢利透過應用法定稅率25%計算得出，惟本公司一間於香港註冊成立並於中國從事物業投資業務的附屬公司除外，根據有關現行稅務法規、詮釋及慣例，該附屬公司須就於本年度及過往年度於中國所賺取的租金收入總額按預扣稅率10%計算稅項(扣除增值稅)。

直至批准及授權刊發此等綜合財務報表當日，上述於中國從事物業投資業務的附屬公司尚未就其於中國所賺取的租金收入提交中國企業所得稅納稅申報表。中國稅務機關有權就較晚提交納稅申報表處以罰款。有關潛在罰款金額因範圍廣泛而無法可靠估計。然而本集團與租戶於2016年財政年度以來所簽訂的全部新租賃協議已新增加一項條款，要求租戶根據有關現行稅務法規、詮釋及慣例代表本集團支付根據於中國所賺取的租金收入總額按10%計算的中國企業所得稅(扣除增值稅)。根據管理層的經驗及上述已採納的措施，有關潛在罰款(如有)金額對此等綜合財務報表而言將並不重大。此外，根據於2014年財政年度有關收購上述附屬公司所簽訂的買賣協議，賣方及其擔保人已經承諾彌償本集團於收購事項完成日期前因較晚提交納稅申報表而引致的任何稅項責任。

海外稅項

於其他司法權區所產生的稅項乃透過應用預期於該等海外附屬公司運營之相關司法權區適用的法定稅率，並按本年度及過往年度之估計應課稅溢利營運計算。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

9. 所得稅(開支)/抵扣(續)

年度已確認所得稅(開支)/抵扣款項可與綜合損益表中除所得稅支出前(虧損)/溢利對賬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
除所得稅開支前(虧損)/溢利	(214,206)	80,657
依法定稅率計算之稅務支出	35,344	(13,143)
不獲扣減稅項的開支之稅務影響	(52,204)	(14,886)
無須課稅的收入之稅務影響	30,957	35,226
佔合營企業業績之稅務影響	454	877
佔聯營企業業績之稅務影響	(284)	–
未確認稅務虧損之稅務影響	(28,661)	(17,718)
未確認可扣減暫時差額之稅務影響	(450)	318
動用過去未確認稅務虧損之稅務影響	7,254	4,834
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率之影響	4,739	5,740
過往年度撥備不足	(29)	–
所得稅(開支)/抵扣	(2,880)	1,248

除自損益扣除的金額外，有關重估本集團租賃土地及樓宇的遞延稅項負債約11,510,000港元(2019年：111,346,000港元)已直接於年內自其他全面收益中扣除或計入(於綜合財務報表附註28披露)。

10. 年度(虧損)/溢利

(a) 其他收入及收益

	2020年 千港元	2019年 千港元
股息收入	660	40
外幣匯兌收益	434	1,495
出售物業、廠房及設備收益	–	42
利息收入	3,253	4,656
政府補助(附註)	5,877	2,003
營運奧特萊斯償還收入	12,133	8,970
回撥其他應付賬款的收益	–	17,503
收回已撇銷壞賬	194	–
其他	6,727	8,870
	29,278	43,579

附註：本集團於年內獲得香港特別行政區政府提供財政支援，其在保就業計劃下設立了防疫抗疫基金，以鼓勵企業保留可能會被遣散的僱員。根據保就業計劃，本集團在接受政府工資補貼期間不得裁員，並須將工資補貼全數金額用於僱員工資。

剩餘的政府補助來自中國地方政府，其為中國的品牌業務提供財政支援。在報告期末，並無就領取這兩筆政府補助的未達成條件的情況。

(b) 其他開支

	2020年 千港元	2019年 千港元
壞賬撇賬	–	304
出售物業、廠房及設備虧損	895	–
物業、廠房及設備撇賬	33	292
罰款開支	–	6,300
其他	350	1,018
	1,278	7,914

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

10. 年度(虧損)/溢利(續)

(c) 年度(虧損)/溢利達致：

	2020年 千港元	2019年 千港元
扣除：		
董事袍金(附註11(a))	6,564	6,859
僱員成本(不包括董事袍金)包括：		
—薪金	59,478	59,730
—福利及其他開支	2,287	3,586
—供款界定為退休福利計劃之供款	5,338	9,562
	73,667	79,737
核數師酬金	2,030	2,030
無形資產攤銷	22,670	3,596
確認為開支的存貨成本	106,753	109,831
物業、廠房及設備折舊	59,507	32,548
使用權資產折舊	17,304	18,110
出售物業、廠房及設備虧損/(收益)	895	(42)
陳舊存貨撇賬	2,106	12
存貨備抵撥備	17,455	8,951
壞賬撇賬	—	304
短期租賃開支	12,547	23,491

10. 年度(虧損)/溢利(續)

(c) 年度(虧損)/溢利達致：(續)

	2020年 千港元	2019年 千港元
已計入：		
投資物業租金收入總額	(57,676)	(65,342)
減：所產生的直接經營開支：		
— 產生租金收入的投資物業	12,803	14,769
— 並無產生租金收入的投資物業	65	13
	(44,808)	(50,560)
利息收入來自：		
— 銀行存款	(2,511)	(3,909)
— 應收貸款及來自保證金客戶墊款	(23,149)	(36,114)
— 其他	(742)	(747)
股息收入	(660)	(40)
外幣匯兌收益	(434)	(1,495)
收回已撇銷壞賬	(194)	—
投資物業公平值增加	(6,066)	(44,217)
營運奧特萊斯償還收入	(12,133)	(8,970)
COVID-19相關的租金優惠(附註)	(1,767)	—
回撥其他應付賬款的收益	—	(17,503)

附註：於年內，零售店出租人及天津的社區商場透過減免一個月至十七個月租金的方式向本集團提供租金優惠。本集團因COVID-19疫情直接產生租金優惠及符合香港財務報告準則第16.46B條的所有條件，以致本集團使用實際權宜方法毋須評估該租金優惠是否屬租賃修訂。因出租人就相關租賃約1,767,000港元寬免或豁免導致的租賃付款變動的影響已於損益確認為負可變租賃付款。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

11. 董事及僱員薪酬

(a) 董事及主要行政人員薪酬

年內本集團已付或應付董事及主要行政人員薪酬載列如下：

截至2020年12月31日止年度

	執行董事			獨立非執行董事			合共 千港元
	鄭盾尼 千港元 (附註a)	陳嘉利 千港元	李長銘 千港元 (附註b)	沈培基 千港元	華宏驥 千港元	周宇俊 千港元	
董事袍金	-	-	-	160	170	170	500
其他薪酬：							
薪金、福利及其他利益	2,280	1,881	1,368	-	-	-	5,529
酌情花紅(附註c)	200	165	120	-	-	-	485
供款界定為退休福利計劃之供款	18	14	18	-	-	-	50
薪酬之總額	2,498	2,060	1,506	160	170	170	6,564

截至2019年12月31日止年度

	執行董事			獨立非執行董事			合共 千港元
	鄭盾尼 千港元 (附註a)	陳嘉利 千港元	李長銘 千港元 (附註b)	沈培基 千港元	華宏驥 千港元	周宇俊 千港元	
董事袍金	-	-	-	160	170	170	500
其他薪酬：							
薪金、福利及其他利益	2,400	1,980	1,440	-	-	-	5,820
酌情花紅(附註c)	200	165	120	-	-	-	485
供款界定為退休福利計劃之供款	18	18	18	-	-	-	54
薪酬之總額	2,618	2,163	1,578	160	170	170	6,859

11. 董事及僱員薪酬(續)

(a) 董事及主要行政人員薪酬(續)

附註：

- (a) 鄭盾尼先生同時擔任公司主席及首席執行官；
- (b) 李長銘先生自2019年1月1日起被委任為公司執行董事；及
- (c) 酌情花紅按個別人士於年內表現經本公司薪酬委員會批核。

於本年度及過往年度，概無本公司董事因解除與本集團管理事務有關的職務而獲支付任何實際或累計款項。

於本年度及過往年度，並無就引入本公司任何董事出任本公司董事職務而向其或向任何第三方支付任何實際或累計款項。

於2020年及2019年12月31日，概無以董事、董事的受控制法團及受控制實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易安排。

於本年度及過往年度，除供款界定為退休福利計劃之供款外，董事概無就管理本集團事務而已獲支付以及已收取或應收取其他退休福利，亦無公司獲豁免有關薪酬。

給予公司執行董事之袍金，福利與其他利益屬一般根據有關人士從事與本集團之管理事務有關的服務而釐定。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

11. 董事及僱員薪酬(續)

(b) 僱員薪酬

年內本集團最高薪酬的5名人士，包括首席執行官及2名董事(2019年：首席執行官及2名董事)，彼等的薪酬已於上文綜合財務報表附註11(a)披露。其餘2名(2019年：2名)人士於年度的薪酬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
薪金、福利及其他利益	1,943	2,873
供款界定為退休福利計劃之供款	33	36
	1,976	2,909

年內已付或應付本公司最高薪酬的餘下2名(2019年：2名)人士的合計薪酬介乎下列範圍：

	2020年 僱員人數	2019年 僱員人數
1,000,000港元以下	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

12. 股息

	2020年 千港元	2019年 千港元
年內已派付2019期末股息每股普通股0.008港元 (2019年：2018年期末股息每普通股0.012港元)	23,794	35,690

於本年度及過往年度概無向本公司股東宣派及派付中期股息。

截至2020年12月31日止財政年度，董事會建議向股東派付期末股息以本公司普通股每股0.005港元(2019年：0.008港元)，合共約為14,871,000港元(2019年：23,794,000港元)。於報告期後擬宣派期末股息並無於2020年及2019年12月31日之綜合財務報表中列作應付股息。

13. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃依下列數據計算：

	2020年 千港元	2019年 千港元
(虧損)/盈利：		
本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利	(216,328)	71,705
	2020年 股份數目 千股	2019年 股份數目 千股
股份數目：		
用以計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	2,974,066	2,974,066
每股(虧損)/盈利：		
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(7.27)	2.41
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	(7.27)	2.41

附註：由於在上一年度購股權獲悉數行使或失效及認股權證悉數屆滿後，於年內概無未行使購股權及認股權證而概無將予發行之攤薄潛在普通股，故每股攤薄虧損等同於每股基本虧損。

本公司的認股權證並未對就2019年1月1日至2019年7月5日(本集團認股權證悉數屆滿之日)期間所呈列的每股基本盈利產生任何潛在攤薄影響，原因為本公司於截至該日止期間的未行使認股權證的行使價高於本公司股份的平均市價。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備

	於香港的 租賃土地 及樓宇 千港元	於中國的 租賃土地 及樓宇 千港元	奧特萊斯 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	在建工程 千港元	廠房及機器 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總額 千港元
成本或估值：										
於2019年1月1日原列	273,000	26,780	331,295	97,945	184,987	2,113	19,729	4,147	2,930	942,926
首次應用香港財務報告準則第16號	-	-	-	-	-	-	-	(773)	-	(773)
於2019年1月1日經調整結餘	273,000	26,780	331,295	97,945	184,987	2,113	19,729	3,374	2,930	942,153
添置	-	-	13,147	1,710	401,425	58	4,063	1,701	-	422,104
轉自在建工程至樓宇	-	-	583,072	-	(583,072)	-	-	-	-	-
重估物業產生的盈餘	9,000	-	423,977	-	-	-	-	-	-	432,977
出售	-	-	-	-	-	-	-	(241)	-	(241)
撇賬	-	-	-	(489)	-	-	(267)	-	-	(756)
匯兌重列	-	(492)	(6,018)	(1,696)	(3,340)	(1)	(181)	(43)	-	(11,771)
於2019年12月31日	282,000	26,288	1,345,473	97,470	-	2,170	23,344	4,791	2,930	1,784,466
重新呈列：										
成本	-	-	-	97,470	-	2,170	23,344	4,791	2,930	130,705
估值	282,000	26,288	1,345,473	-	-	-	-	-	-	1,653,761
	282,000	26,288	1,345,473	97,470	-	2,170	23,344	4,791	2,930	1,784,466
成本或估值：										
於2020年1月1日	282,000	26,288	1,345,473	97,470	-	2,170	23,344	4,791	2,930	1,784,466
添置	-	-	6,295	1,459	33,170	-	4,520	-	16,162	61,606
重估物業產生的盈餘	-	596	(1,313)	-	-	-	-	-	-	(717)
出售	-	-	-	-	-	(62)	-	(495)	(2,930)	(3,487)
撇賬	-	-	-	-	-	-	(601)	-	-	(601)
匯兌重列	-	1,722	86,445	6,094	-	5	902	206	-	95,374
於2020年12月31日	282,000	28,606	1,436,900	105,023	33,170	2,113	28,165	4,502	16,162	1,936,641
重新呈列：										
成本	-	-	-	105,023	33,170	2,113	28,165	4,502	16,162	189,135
估值	282,000	28,606	1,436,900	-	-	-	-	-	-	1,747,506
	282,000	28,606	1,436,900	105,023	33,170	2,113	28,165	4,502	16,162	1,936,641

14. 物業、廠房及設備(續)

	於香港的 租賃土地 及樓宇 千港元	於中國的 租賃土地 及樓宇 千港元	奧特萊斯 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	在建工程 千港元	廠房及機器 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	船隻 千港元	總額 千港元
累計折舊：										
於2019年1月1日原列	-	-	-	64,849	-	1,675	15,796	2,176	1,048	85,544
首次應用香港財務報告準則第16號	-	-	-	-	-	-	-	(26)	-	(26)
於2019年1月1日經調整結餘	-	-	-	64,849	-	1,675	15,796	2,150	1,048	85,518
年度撥備	7,303	1,167	11,097	9,685	-	182	2,100	721	293	32,548
重估物業後回撥	(7,303)	(1,149)	(10,857)	-	-	-	-	-	-	(19,309)
出售時抵銷	-	-	-	-	-	-	-	(234)	-	(234)
撇賬抵銷	-	-	-	(287)	-	-	(177)	-	-	(464)
匯兌重列	-	(18)	(240)	(1,249)	-	(2)	(132)	(29)	-	(1,670)
於2019年12月31日	-	-	-	72,998	-	1,855	17,587	2,608	1,341	96,389
年度撥備	10,349	423	38,234	5,793	-	102	2,738	672	1,196	59,507
重估物業後回撥	(10,349)	(451)	(38,115)	-	-	-	-	-	-	(48,915)
出售時抵銷	-	-	-	-	-	(32)	-	(164)	(1,463)	(1,659)
撇賬抵銷	-	-	-	-	-	-	(568)	-	-	(568)
匯兌重列	-	28	(119)	4,860	-	5	612	138	-	5,524
於2020年12月31日	-	-	-	83,651	-	1,930	20,369	3,254	1,074	110,278
賬面淨值：										
於2020年12月31日	282,000	28,606	1,436,900	21,372	33,170	183	7,796	1,248	15,088	1,826,363
於2019年12月31日	282,000	26,288	1,345,473	24,472	-	315	5,757	2,183	1,589	1,688,077

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

在建工程的賬面淨值包括與位於中國瀋陽的奧特萊斯的建築工程相關的33,170,000港元(2019年：零港元)，並將在可供使用後折舊。合約承諾完成建造工程的估計成本為151,410,000港元(2019年：零港元)。年內33,170,000港元(2019年：零港元)的添置，與資本化的利息開支及建造資本化應佔的直接成本有關。

於2020年及2019年12月31日，本集團的租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇乃由獨立合資格專業估值師估值。於各報期末的公平價值計量進行時，管理層將就關鍵假設及方法與估值師進行討論。所有重估盈餘扣除適用的遞延稅款均記入本年度及過往年度的物業重估儲備。

下表提供於2020年及2019年12月31日本集團所持租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇的公平值：

	2020年 千港元	2019年 千港元
公平價值：		
於香港的租賃土地及樓宇	282,000	282,000
於中國的租賃土地及樓宇	28,606	26,288
奧特萊斯樓宇	1,436,900	1,345,473
於12月31日	1,747,506	1,653,761

上述物業的公平價值乃根據最高及最佳使用情況確定，與本年度及過往年度的實際使用情況並無不同。

按第三級經常性公平價值計量的租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇的年初及年終公平價值對賬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
第三級經常性公平價值：		
於1月1日	1,653,761	631,075
添置	6,295	13,147
由在建工程轉撥至樓宇	—	583,072
重估物業產生的盈餘	48,198	452,286
折舊	(49,006)	(19,567)
匯兌重列	88,258	(6,252)
於12月31日	1,747,506	1,653,761

14. 物業、廠房及設備(續)

於2020年及2019年12月31日，所有租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇的公平價值約1,747,506,000港元(2019年：1,653,761,000港元)根據綜合財務報表附註5(b)(vi)的定義分類為第三級經常性公平價值計量。鑑於獨立合資格專業估值師所使用的重大輸入數據依然不可觀察及於得出物業的適當公平價值前受重大公平價值調整所規限，於本年度及過往年度兩個年度公平價值層級並無轉撥。

有關使用重大不可觀察輸入數據的公平價值計量的資料：

物業	估值方法	附註	重大不可觀察輸入數據	估計範圍	
				2020年	2019年
香港	直接比較法	(i)	物業特性的(折讓)/溢價 相似物業的平均市價 (港元/平方呎)	-15%-15% 22,684	-15%-15% 22,479
中國上海	直接比較法	(i)	物業特性的(折讓)/溢價 相似物業的平均市價 (人民幣/平方米)	不適用 不適用	-1%-0% 32,146
	應收租金資本化法	(ii)	年期收益	4.5%	不適用
			年期收益復歸收益	5%	不適用
			市場單位每月租金收入 (人民幣/平方米)	155	不適用
中國瀋陽	租金收入貼現法	(iii)	租金收益率 市場單位每月租金收入 (人民幣/平方米)	7.5% 35-101	6% 114-128
中國廈門	租金收入貼現法	(iii)	租金收益率 市場單位每月租金收入 (人民幣/平方米)	5% 56-105	5% 160-193

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據的公平價值計量的資料：(續)

附註：

- (i) 直接比較法計及與鄰近市場可得之可供比較銷售資料相比較之物業特性，包括地點、規模、時間、樓層、景觀、樓齡及質量。

物業特性貼現的顯著增加／(減少)或物業特性溢價或類似物業的市場價的顯著(減少)／增加會導致租賃土地及樓宇公平價值的顯著(減少)／增加。

- (ii) 應收租金資本化法計及現有租賃的剩餘期限的應收租金，並就租賃屆滿後的復歸權益作出適當撥備，而有關應收租金隨後以適當比率資本化為價值。

物業的復歸收益率的顯著增加／(減少)或物業的年期收益率及市場單位租金的顯著(減少)／增加會導致租賃土地及樓宇公平價值的顯著(減少)／增加。

- (iii) 租金收入貼現法計及位於中國瀋陽及廈門的奧特萊斯大樓的零售店就餘下租賃期所產生的未來租金收入。此方法亦考慮不同因素，如鄰近可作租賃用途的可資比較物業的租金收益率及市場單位租金。

物業的租金收益率及市場單位租金的顯著增加／(減少)會導致奧特萊斯樓宇公平價值的顯著增加／(減少)。

如上表所披露，本年度的估值方法有所變化。董事認為，有關變動可根據可供數據更好地反映市場對物業公平價值接收。

倘位於香港租賃土地及樓宇及奧特萊斯樓宇並無重新估值，將會以歷史成本扣減累計折舊值及減值虧損呈列(如適用)，其賬面淨值則為約1,007,630,000港元(2019年：954,836,000港元)。

	2020年 千港元	2019年 千港元
於香港的租賃土地及樓宇	81,221	82,567
於中國的租賃土地及樓宇位	23,087	21,968
位於中國的樓宇	903,322	850,301
	1,007,630	954,836

位於香港的租賃土地及樓宇及位於中國瀋陽的奧特萊斯樓宇公平價值約1,718,900,000港元(2019年：位於香港的租賃土地及樓宇約282,000,000港元)已抵押予一間銀行以擔保授予本集團的銀行融資(於綜合財務報表附註29披露)。

15. 投資物業

	千港元
公平價值：	
於2019年1月1日原列	1,319,475
首次採立香港財務報告準則第16號	160,740
2019年1月1日調整結餘	1,480,215
公平價值增加	44,217
匯兌重列	(21,120)
於2019年12月31日	1,503,312
公平價值增加	6,066
匯兌重列	77,869
於2020年12月31日	1,587,247

位於中國香港、北京、上海、重慶及天津的投資物業是按中長期租賃予以持有，並以賺取租金或作資本增值為目的。

於2019年1月1日首次採納香港財務報告準則第16號後，本集團將其與位於中國天津的社區商場相關的營運租賃安排根據香港會計準則第40號的定義分類為投資物業，由於其以賺取租金為目的持有。

於2020年及2019年12月31日，本集團的投資物業乃由獨立合資格專業估值師估值。於各報期末的公平價值計量進行時，管理層將就關鍵假設及方法與估值師進行討論。所有公平價值變動扣除適用的遞延稅款均於本年度及過往年度的損益中確認。

上述物業的公平價值乃根據最高及最佳使用情況確定，於本年度及過往年度的實際使用情況並無不同。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

15. 投資物業(續)

按第三級經常性公平價值計量的投資物業的年初及年終公平價值對賬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
第三級經常性公平價值：		
於1月1日	1,503,312	1,480,215
公平價值增加	6,066	44,217
匯兌重列	77,869	(21,120)
於12月31日	1,587,247	1,503,312

於2020年及2019年12月31日，所有投資物業的公平價值約1,587,247,000港元(2019年：1,503,312,000港元)根據綜合財務報表附註5(b)(vi)的定義分類為第三級經常性公平價值計量。鑑於獨立合資格專業估值師所使用的重大輸入數據依然不可觀察及於得出物業的適當公平價值前受重大公平價值調整所規限，於本年度及過往年度公平價值層級並無轉撥。

有關使用重大不可觀察輸入數據的公平價值計量的資料：

物業	估值方法	附註	重大不可觀察輸入數據	估計範圍	
				2020年	2019年
中國北京	直接比較法	(i)	物業特性的溢價 相似物業的平均市價 (人民幣/平方米)	不適用 不適用	0%-0.7% 44,667
	應收租金資本化法	(ii)	年期收益 年期收益復歸收益 市場單位每月租金收入 (人民幣/平方米)	5% 5% 282	不適用 不適用 不適用
中國上海	直接比較法	(i)	物業特性的折讓 相似物業的平均市價 (人民幣/平方米)	不適用 不適用	-1%-0% 32,146
	應收租金資本化法	(ii)	年期收益 年期收益復歸收益 市場單位每月租金收入 (人民幣/平方米)	4.5% 5% 155	不適用 不適用 不適用

15. 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據的公平價值計量的資料：(續)

物業	估值方法	附註	重大不可觀察輸入數據	估計範圍	
				2020年	2019年
中國重慶	直接比較法	(i)	相似物業的平均市價 (人民幣/平方米)	19,880 (商業部份)	19,820 (商業部份)
				1,950 (車位部份)	1,940 (車位部份)
中國天津	租金收入貼現法	(iii)	租金收益率	10%	6%
			租金增長率	2%	2%
			物業租賃期調整率	0%	0.42%
			本集團的信貸評級的調整率	0%	0.42%
			市場單位每月租金收入 (人民幣/平方米)	55-94	60-110
香港	直接比較法	(i)	物業特性的(折讓)/溢價	-10%-10%	-20%-3.5%
			相似物業的平均市價 (港元/平方呎)	3,503 (倉庫部份)	4,507 (倉庫部份)
				16,810 (辦公室)	不適用 (辦公室)
	應收租金資本化法	(ii)	年期收益	不適用	2.0%
			年期收益復歸收益	不適用	2.5%
			市場單位每月租金收入 (港元/平方米)	不適用	517

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

15. 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據的公平價值計量的資料(續)

附註：

- (i) 直接比較法考慮該等物業特性，包括在附近市場可供的比較銷售交易之地點、規模、時間、樓層、樓齡及質量。

物業特性折讓的顯著增加／(減少)或物業特性溢價的顯著(減少)／增加或相似土地或物業的市價會導致投資物業公平價值的顯著(減少)／增加。

- (ii) 應收租金資本化法計及現有租賃的剩餘期限的應收租金，並就租賃屆滿後的復歸權益作出適當撥備，而有關應收租金隨後以適當比率資本化為價值。

物業的復歸收益率的顯著增加／(減少)或物業的年期收益率及市場單位租金的顯著(減少)／增加會導致投資物業公平價值的顯著(減少)／增加。

- (iii) 租金收入貼現法計及轉租位於中國天津社區商場的零售店所產生的未來租金收入。

租金收益率、信貸評級及市場單位租金的顯著(減少)／增加及物業租賃期的調整率的顯著增加／(減少)會導致投資物業公平價值的顯著(減少)／增加。

如上表所披露，本年度的估值方法有所變化。董事認為，有關變動可根據可供數據更好地反映市場對物業公平價值接收。

位於香港、中國北京及重慶的投資物業公平價值約1,383,558,000港元(2019年：1,314,428,000港元)已抵押予一間銀行以擔保授予本集團的銀行融資(於綜合財務報表附註29披露)。

16. 使用權資產

於2020年及2019年12月31日按相關資產類別分類的使用權資產的淨賬面值分析如下：

	預付租賃款項 千港元	樓宇 千港元	汽車 千港元 (附註14)	總計 千港元
於2019年1月1日	514,667	5,892	747	521,306
添置	–	1,614	–	1,614
折舊	(14,112)	(3,843)	(155)	(18,110)
匯兌重列	(9,229)	(66)	–	(9,295)
於2019年12月31日	491,326	3,597	592	495,515
添置	–	1,080	–	1,080
折舊	(13,888)	(3,261)	(155)	(17,304)
匯兌重列	31,272	(128)	–	31,144
於2020年12月31日	508,710	1,288	437	510,435

於2019年1月1日首次採納香港財務報告準則第16號後，使用權資產包括：(i)收購位於中國瀋陽及廈門的中期租賃期租賃土地權益的前期租賃款項；(ii)透過多項租賃期為一至三年(2019年：一至三年)的不可取消租賃安排而租賃位於香港及中國的辦公室處所、倉庫及零售店的使用權；(iii)一項融資租賃項下的所持汽車。

於本年度及過往年度，本集團並無任何續約或終止現有租賃協定的選擇，及出租人和業主並無給予重大租賃激勵措施。

於年內，本集團簽訂倉庫新租賃協議(2019年：辦公室處所、倉庫及零售店)，以致使用權資產添置約1,080,000港元(2019年：1,614,000港元)。

位於中國廈門的租賃土地權益約為278,975,000港元(2019年：269,063,000港元)已抵押予一間銀行以擔保授予本集團的銀行融資(於綜合財務報表附註29披露)。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

16. 使用權資產(續)

年內已於損益確認與租賃相關的開支項目分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
按相關資產類別分類的使用權資產折舊費用：		
— 租賃土地	13,888	14,112
— 租賃物業	3,261	3,843
— 汽車	155	155
	17,304	18,110
租賃負債的利息開支(附註8)	12,713	12,762
截至2020年12月31日止餘下租賃期或之前與短期租賃相關的開支	12,627	23,491
未包括於租賃負債計量的可變租賃付款	9,900	21,670
COVID-19相關的租金優惠	(1,767)	—

租賃現金流出總額及租賃負債(包括固定及可變租賃付款)到期分析之詳情載於綜合財務報表附註47(c)及30。誠如綜合財務報表附註2(a)披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號及對年內出租人或業主授出的所有合資格租金減免應用可行權宜方法。

17. 無形資產

	交易權 千港元	商標 千港元	客戶關係 千港元	總額 千港元
成本：				
於2019年1月1日	599	148,501	53,946	203,046
添置	–	45,633	–	45,633
於2019年12月31日	599	194,134	53,946	248,679
添置	–	7	–	7
於2020年12月31日	599	194,141	53,946	248,686
累計攤銷：				
於2019年1月1日	–	–	3,596	3,596
年度撥備	–	–	3,596	3,596
於2019年12月31日	–	–	7,192	7,192
年度撥備	–	–	22,670	22,670
於2020年12月31日	–	–	29,862	29,862
賬面淨值：				
於2020年12月31日	599	194,141	24,084	218,824
於2019年12月31日	599	194,134	46,754	241,487

於2019年，本集團向一名獨立外部人士收購一個國際運動品牌，包括「SKINS」品牌產品的核心技術專利，以於開發、生產、推廣及分銷專為運動員和體育愛好者設計及製造的「SKINS」品牌產品。本次收購事項的代價約為5,000,000美元（相當於45,613,000港元）。

此外，本集團已收購於香港的保健產品的專利及商標約7,000港元（2019年：21,000港元）。

於2020年及2019年12月31日，無形資產包括「PONY」及「SKINS」商標、保健產品的專利及商標及交易權，本集團管理層認為此等擁有無限使用年期，預期將為本集團產生無限現金流入淨額；因而須於各報告期末進行減值測試。本集團管理層認為保健產品業務的客戶關係擁有5至15年（2019年：15年）的估計使用年期。

於COVID-19疫情下，由於若干客戶已終止與本集團的關係，管理層已修改客戶關係的估計使用年期。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

17. 無形資產(續)

就減值測試而言，無形資產已分配至其各自的現金生產單位。其可收回金額乃按較高公平價值減出售成本或使用價值而釐定。使用價值計算來自管理層批准的最新財政預算。使用價值計算所採用的關鍵輸入數據反映過往表現、市場發展預期及相關業務遇到的特定風險的最佳估計。

就「PONY」商標而言，其涵蓋詳細預算計劃，加上預算計劃後採用長期增長率推算的現金流預測，稅後貼現率為12.6%(2019年：11.5%)。

預算計劃使用的主要假設如下：

- i. 超過預算計劃期間之現金流量乃使用估計3%(2019年：6%)之長期增長率推算；及
- ii. 於整個預算計劃期間，毛利率將維持現有水平。

就「SKINS」商標而言，其涵蓋詳細的預算計劃，加上預算計劃後採用長期增長率推算的現金流預測，稅後貼現率為12.0%(2019年：16.7%)。

預算計劃使用的主要假設如下：

- i. 超過預算計劃期間之現金流量乃使用估計3%(2019年：2.9%)之長期增長率推算；及
- ii. 於整個預算計劃期間，毛利率將維持現有水平。

就保健產品的專利及商標而言，其涵蓋詳細的預算計劃，加上預算計劃後採用長期增長率推算的現金流預測，稅後貼現率為15.8%(2019年：16.8%)。

預算計劃使用的主要假設如下：

- i. 超過預算計劃期間之現金流量乃使用估計3%(2019年：3%)的長期增長率推算；及
- ii. 於整個預算計劃期間，毛利率將維持現有水平。

管理層總結，所有於其各自業務營運的已識別現金生產單位充分顯示(使用價值計算所採用的關鍵輸入數據的任何合理變動下)可收回金額超過現金生產單位的賬面值。因此，於本年度及過往年度概無虧損撥備。

18. 合營企業之權益／應收合營企業款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	65,868	95,962
股本削減	—	(34,867)
分佔年度業績	2,749	5,315
匯兌重列	4,232	(542)
	72,849	65,868

於2020年及2019年12月31日，本集團持有以下合營企業權益：

合營企業名稱	註冊成立／登記及經營地點	註冊股本詳情	本集團間接持有的擁有已發行及 已繳足股本權益百分比		主營活動
			2020年	2019年	
武漢喬尚實業發展有限公司	中國(自然人投資或控股)	註冊資本人民幣50,000,000元	25%	25%	投資控股
安陽喬尚尚柏奧萊商業管理 有限公司	中國(台、港、澳合資)	註冊資本人民幣10,000,000元	50%	50%	經營及管理奧特萊斯
安陽國旅尚柏奧萊置業有限 公司	中國(本地及外商合資)	註冊資本人民幣60,000,000元	50%	50%	物業投資

上述合營企業為非上市實體，故本集團未能取得其市場價值。

合約安排令本集團僅享有共同控制權，即擁有資產淨值之權利以分享合營企經濟活動所產生的成果。享有合營安排資產之權利及負債之義務主要取決於上述合營企業。根據香港財務報告準則第11號，該等合營安排被分類為合營企業，並已採用2020及2019年12月31日的權益法於綜合財務報表入賬。

於2020年及2019年12月31日，本集團間接持有安陽喬尚尚柏奧萊商業管理有限公司及安陽國旅尚柏奧萊置業有限公司之50%股權。此外，本集團間接持有武漢喬尚實業發展有限公司及其全資附屬公司安陽國旅實業發展有限公司之25%股權，後者則持有安陽喬尚尚柏奧萊商業管理有限公司及安陽國旅尚柏奧萊置業有限公司餘下之50%股權。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

18. 合營企業之權益／應收合營企業款項(續)

於2019年，合營企業名為安陽國旅尚柏奧萊置業有限公司的董事會經決議降低註冊資本由人民幣90,000,000元至人民幣60,000,000元。於2019年收到其股本約為34,867,000港元的股本退款。

個別而言並非重大之合營企業的合計財務資料

	2020年 千港元	2019年 千港元
本集團分佔年度業績	2,749	5,315
本集團分佔年度其他全面收入	4,232	(542)
本集團分佔年度全面收入總額	6,981	4,773

	2020年 千港元	2019年 千港元
應收合營企業款項	8,344	10,048

上文概述的財務資料已經本集團及合營企業的會計政策的任何差異作出調整。於2020年及2019年12月31日，概無或然負債或資本承擔與合營企業分佔。

於2020年12月31日，應收合營企業款項帳面值約為8,344,000港元(2019年：10,048,000港元)結餘為無抵押、無計息及須按要求償還。

19. 聯營企業之權益／應收聯營企業款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
聯營企業之權益	-	-

於2020及2019年12月31日，本集團於聯營企業的權益詳情如下：

聯營企業	註冊成立／登記及經營地點	已發行及已繳足股份類別	本公司持有的擁有權		主營活動
			2020年 權益百分比	2019年	
Just Dawn Limited	英屬處女群島	普通股30美元	30%	30%	投資控股

上述聯營企業為非上市實體，故本集團未能取得其市場價值，董事認為根據組織章程細則所述權利本集團有權行使重大影響。因此，於2020及2019年12月31日，聯營企業採用權益法於綜合財務報表入賬。

個別而言並非重大之聯營企業的合計財務資料

	2020年 千港元	2019年 千港元
分佔年度業績	(1,725)	-
應收聯營企業款項	6,959	18,081

於2020年12月31日，應收聯營企業款項帳面值約為6,959,000港元(2019年：18,081,000港元)為無抵押、不計息及須按要償還。年內，確認應收聯營企業款項的虧損撥備約為4,024,000港元(2019年：11,631,000港元)。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

20. 商譽

	2020年 千港元	2019年 千港元
成本：		
於1月1日及12月31日	147,501	147,501
累計減值虧損：		
於1月1日	6,100	–
年度撥備	–	6,100
於12月31日	6,100	6,100
賬面淨值：		
於12月31日	141,401	141,401

於2020年及2019年12月31日，分配至金融服務及保健產品業務的商譽賬面值分別約為33,796,000港元及107,605,000港元。

就減值測試而言，商譽已分配至金融服務及保健產品業務各自的現金生產單位。其可收回金額乃按較高公平價值減出售成本或使用價值而釐定。使用價值計算來自管理層批准的最近財政預算。使用價值計算所採用的關鍵輸入數據反映過往表現、市場發展預期及相關業務遇到的特定風險的最佳估計。

於2019年，管理層識別因香港社會事件爆發而導致的保健產品業務減值指標。因此，管理層評估現金生產單位的可收回金額，賬面值因此撇銷至可收回金額，於2019年在損益中確認的減值虧損約為6,100,000港元。

(i) 金融服務業務

就對金融服務業務商而言，其包括詳細的預算計劃，加上詳細預算計劃後採用長期增長率推算的現金預測釐定，稅前貼現率為19.5%(2019年：19.5%)。

預算計劃使用的主要假設如下：

- i. 超過預算計劃期間之現金流乃使用估計0%(2019年：0%)增長率推算；及
- ii. 於整個預算計劃期間，毛利率將維持現有水平。

20. 商譽(續)

(ii) 保健產品業務

就保健產品業務而言，其包括詳細預算計劃，加上通過應用詳細預算計劃後採用長期增長率推算的現金預測釐定，稅前貼現率15.8%(2019年：16.8%)。

預算計劃使用的主要假設如下：

- i. 超過預算計劃期間之現金流乃使用估計3%(2019年：3%)增長率推算；及
- ii. 於整個預算計劃期間，毛利率將維持現有水平。

除上述2019年保健產品業務商譽減值外，管理層總結，所有於金融服務及保健產品業務的現金生產單位充分顯示(使用價值計算所採用的關鍵輸入數據的任何合理變動下)可收回金額超過現金生產單位的賬面值且本年度及過往年度概無虧損撥備。

21. 存貨

	2020年 千港元	2019年 千港元
原材料	2,331	4,323
在製品	453	333
製成品	88,083	83,255
在運商品	2,358	—
	93,225	87,911
虧損撥備	(31,545)	(19,953)
	61,680	67,958

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

21. 存貨(續)

年內存貨虧損撥備變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	19,953	11,223
虧損撥備	17,455	8,951
撇賬	(6,119)	–
匯兌重列	256	(221)
於12月31日	31,545	19,953

由於客戶喜好變化及COVID-19疫情影響客戶需求，導致若干存貨類別的可變現淨值減少，於年內在損益中確認存貨備抵撥備約為17,455,000港元(2019年：8,951,000港元)。

22. 貿易及其他應收賬款

	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易應收賬款來自：		
— 金融服務分部除外	42,750	39,429
— 金融服務分部	10,088	13,147
總賬面值總額	52,838	52,576
減：虧損撥備	(7,728)	(6,575)
虧損撥備後總賬面值淨額	45,110	46,001
預付款項、訂金及其他應收賬款：		
總賬面值總額	167,363	153,188
減：虧損撥備	(4,077)	(8,820)
虧損撥備後總賬面值淨額	163,286	144,368
貿易及其他應收賬款總額	208,396	190,369

22. 貿易及其他應收賬款(續)

於報告期末，本集團以發票日期或交易日期(倘適用)為基準呈列以下經扣除虧損撥備的貿易應收賬款賬齡分析：

	2020年 千港元	2019年 千港元
0至30天	26,904	19,929
31至60天	4,728	8,766
61至90天	800	2,482
逾90天	12,678	14,824
	45,110	46,001

管理層透過香港財務報告準則第9號的簡化方法計量貿易應收賬款的虧損撥備，當中假設所有客戶於全期預期信貸虧損計算項下的信貸風險特性類似。本集團採用撥備矩陣計量貿易應收賬款的虧損撥備。違約率乃基於具有類似虧損模式的多個不同可報告分部客戶組別的逾期天數釐定。預期信貸虧損計算按本集團過往經驗、針對債務人及債務人身處的宏觀經濟環境下的經調整前瞻性因素反映或然率加權結果。一般而言，倘貿易應收賬款結餘逾期超過180天，且不受執行工作規限，則予以悉數撇銷，且概無任何信貸提升。

來自金融服務分部以外的貿易應收賬款

本集團向其來自金融服務分部以外的貿易債務人允許的平均信貸期為60天至90天(2019年：60天至90天)。

於年內其他來自非金融服務分部的貿易應收賬款的虧損撥備變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	6,075	29,450
虧損撥備	2,125	2,068
撇賬	(2,494)	(24,064)
匯兌重列	31	(1,379)
於12月31日	5,737	6,075

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

22. 貿易及其他應收賬款(續)

來自金融服務分部的貿易應收賬款

	2020年 千港元	2019年 千港元
證券買賣一般業務過程產生的貿易應收賬款：		
— 現金客戶	311	3,220
— 結算所	489	532
— 其他	136	—
	936	3,752
提供一般業務過程產生的貿易應收賬款：		
— 放貸	9,152	9,395
賬面總值	10,088	13,147
減：虧損撥備	(1,991)	(500)
扣除虧損撥備的賬面總值	8,097	12,647

於年內來自金融服務分部的貿易應收賬款虧損撥備變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	500	—
虧損撥備	1,491	500
於12月31日	1,991	500

除本集團允許的信貸期外，一般證券交易業務的應收款結算是交易日後一個或兩個交易日，具體取決於證券交易的類別執行。本集團沒有持有任何客戶及結算所的證券抵押品或其他信貸提升。鑑於與多種現金有關的應收款項客戶和結算所初始確認後，並無重大集中信貸風險，不存在報告期末信貸減值。在預期信貸虧損評估下的虧損撥備，本年度及過往年度的評估都並不重大。

22. 貿易及其他應收賬款(續)

來自金融服務分部的貿易應收賬款(續)

由貸款業務產生的應收款餘額根據各自的貸款協定。類似於本集團綜合財務報表附註24所披露的貸款業務的應收款餘額，本集團可處置借款人的物業及上市股本證券，以結算任何逾期利息餘額應付集團款項。基於預期信用虧損的結果及借款人證券抵押品的市價，虧損撥備約1,491,000港元(2019年：500,000港元)於年內於損益確認。

預付款項、存款及其他應收賬款

於年內其他應收賬款的減值虧損撥備變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	8,820	7,974
虧損(撥回)/撥備	(1,436)	455
匯兌重列	(3,307)	391
於12月31日	4,077	8,820

年內已確認其他應收賬款虧損撥備為僅限於12個月的預期信貸虧損評估，惟以下所披露的被歸類為第3階段全期預期信貸虧損評估，考慮到自首次確認以來信貸風險並無重大增加以及報告期末並無信貸減值。因此，其他應收賬款總額約163,286,000港元(2019年：144,368,000港元)被列為第1階段。

違約階段定義載於綜合財務報表附註24。

其他應收賬款的虧損撥備與結算較慢的若干交易對方有關，且預期無結餘於餘下結餘年期可予收回。於2020年12月31日，被歸類為第3階段全期預期信貸虧損評估下的信貸減值應收賬款的賬面總值為約4,077,000港元(2019年：8,820,000港元)，而年內於損益中確認的虧損撥回約為1,436,000港元(2019年：虧損撥備約455,000港元)。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

23. 提供予保證金融資客戶之墊款

	2020年 千港元	2019年 千港元
董事及其聯繫人士	13,065	18,036
其他保證金客戶	94,611	104,612
	107,676	122,648

於2020年及2019年12月31日，於香港保證金融資業務產生的提供予保證金融資客戶之墊款以上市股權證券作抵押，每年按介乎港元最優惠利率(「**最優惠利率**」)至最優惠利率加3%計息，並須按要求償還。

給予保證金客戶的信貸額度根據貼現的市場價值按照本集團接受的上市權益性證券決定。本集團備有一份經準予的保證金股票清單以特定的貸款與抵押品比率放貸。任何超過上述比率將觸發保證金客戶追加保證金以解決保證金不足。

截至2020年12月31日，質押上市的股本證券的未貼現市場總額就向保證金客戶提供的保證金貸款約為375,001,000港元(2019年：455,804,000港元)。根據本集團與保證金客戶簽訂的開戶協定，本集團允許處置其質押上市的股本證券，以償還客戶尚欠本集團的未償還債券結餘。

根據參考上市股本證券的折現市值計算預期信貸虧損的結果，鑑於截至2020年及2019年12月31日並無發生未能償還任何保證金客戶催繳保證金的重大違約事件，且已抵押的上市股本證券的折現市值已足以彌補尚未償還的貸款餘額，故本年度及過往年度均未確認虧損撥備。

董事認為，鑑於保證金融資的業務性質，賬齡分析並無意義，故並無披露提供予保證金融資客戶之墊款的賬齡分析。本集團最大信用風險為報告期末的賬面值。

24. 應收貸款

	2020年 千港元	2019年 千港元
已抵押：		
總賬面值總額	138,942	173,993
減：虧損撥備	(11,211)	(6,800)
	127,731	167,193

於年內應收貸款虧損撥備變動情況如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	6,800	6,800
虧損撥備	4,411	–
於12月31日	11,211	6,800

於2020年及2019年12月31日，香港放貸業務產生的應收貸款賬面值以借款人的物業按揭及香港的上市股權證券作抵押，按年利率12%至18%(2019年：8%至36%)計息及須於提供予借款人之墊款日期起計一年內或按要求償還。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

24. 應收貸款(續)

以下為2020年及2019年12月31日不同違約階段應收貸款的賬面總值及虧損撥備的分析：

	階段1 千港元	階段2 千港元	階段3 千港元	總計 千港元
賬面總值：				
於2019年1月1日	127,175	–	45,713	172,888
新產生貸款	55,000	–	–	55,000
償還貸款	(53,439)	–	(456)	(53,895)
於2019年12月31日	128,736	–	45,257	173,993
新產生貸款	65,362	–	–	65,362
償還貸款	(100,357)	–	(56)	(100,413)
於2020年12月31日	93,741	–	45,201	138,942
減值虧損：				
於2019年及2020年1月1日、2019年12月31日	–	–	6,800	6,800
虧損撥備	43	–	4,368	4,411
於2020年12月31日	43	–	11,168	11,211

賬面總值的應收貸款約為93,741,000港元(2019年：128,736,000港元)分類為階段1，乃由於信貸風險有限及自首次確認後信貸風險未有重大增加並於報告期末時未有信貸減值。因此，虧損撥備僅限於12個月的全貸預期信貸虧損評估，約43,000港元(2019年：零港元)已於年內於損益中確認。

賬面總值的應收貸款約為45,201,000港元(2019年：45,257,000港元)分類為階段3，乃由於自首次確認後信貸風險有重大增加並於期末報告時有信貸減值。因此，虧損撥備受限於預期信貸虧損評估，約為4,368,000港元(2019年：零港元)已於年內於損益中確認。

24. 應收貸款(續)

階段1、階段2及階段3的定義，統稱為「違約階段」，根據香港財務報告準則第9號的要求，違約階段為具體如下：

階段1：當自首次採立但於報告期末不被視為信貸減值，未償還餘額未有以大幅增加記錄，會使用未來12個月內違約事件發生的可能性作為相關的全期預期信貸虧損於損益中確認。

階段2：當自首次採立但於報告期末不被視為信貸減值，未償還餘額以信貸風險大幅增加記錄。全期預期信用虧損評估(即反映餘下期限的相關結餘在發生時在損益中確認)。

階段3：未償還餘額為在報告期末被視為信貸減值，當一個或多於一個被識別為對償還利息及／或餘下期限的相關結餘本金(即扣除虧損撥備後淨額)具有損害時，於發生時於損益中確認。

25. 按公平值列入損益的金融資產

	2020年 千港元	2019年 千港元
香港上市的股本證券	15,257	66,012
香港境外非上市股本投資	98,665	174,941
	113,922	240,953

於香港上市的股本證券及於香港境外的非上市股本投資以香港財務報告準則第9號定義分類為按公平值列入損益的金融資產。公平值計量的主要輸入數據於綜合財務報表附註38(c)中披露。

於年內約97,529,000港元(2019年：公平值收益約88,843,000港元)按公平值列入損益的金融資產公平值虧損於損益中確認。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

26. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

(a) 受限制銀行存款

於2020年及2019年12月31日，分類為非流動資產之受限制銀行存款約3,576,000港元(2019年：3,356,000港元)以人民幣計值，以固定年利率2.75%(2019年：2.75%)計息。動用銀行存款須經位於中國瀋陽奧特萊斯的零售店之一同意方可作實。

於2020年及2019年12月31日，分類為流動資產之受限制銀行存款約20,000,000港元(2019年：20,000,000港元)以港元計值，以固定年利率1.1%(2019年：2.0%)計息。該受限制銀行存款用於作為擔保一項170,000,000港元(2019年：170,000,000港元)授予本集團的銀行融資。

於2020年及2019年12月31日，分類為流動資產之受限制銀行存款約21,802,000港元(2019年：17,174,000港元)以人民幣計值，以固定年利率1.95%(2019年：1.95%)計息。該受限制銀行存款用於作為抵押一項人民幣350,000,000元(2019年：人民幣350,000,000元)授予本集團的銀行融資。

(b) 銀行結餘及現金－代表客戶持有

本集團於銀行開設其獨立信託賬戶以代表保證金客戶存置因證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)所限制的規範活動所產生的銀行結餘。本集團將銀行結餘確認為於流動資產及相關應付款項「銀行結餘及現金－代表客戶持有」，乃由於交易日期及結算日期於流動負債為「應付貿易賬款」(見綜合財務報表附註27)的時間差異，鑑於根據證券及期貨條例(第571章)(「證券及期貨條例」)，本集團會為客戶銀行結餘的任何損失或挪用需負責。

於2020年12月31日，代客戶持有銀行結餘及現金約為21,173,000港元(2019年：13,415,000港元)。

(c) 銀行結餘及現金

於2020年12月31日，銀行結餘及現金包括以固定年利率0.01%至2.86%(2019年：0.33%至3%)計息及定期存款約9,303,000港元(2019年：19,483,000港元)，並於各自到期日到期時提取。其餘銀行結餘約為225,274,000港元(2019年：110,308,000港元)，以市場年利率0.02%至0.53%(2019年：0.01%至0.85%)計息。

於2020年12月31日，以人民幣計值在中國銀行賬戶持有的銀行結餘及現金及受限制銀行存款約81,473,000港元(2019年：71,211,000港元)。人民幣於中國不能自由兌換為任何外幣。根據中國國家外匯管理局監管之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲許通過獲授權各經營外匯業務的銀行，將人民幣兌換為外幣。

27. 貿易及其他應付賬款

	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易應付賬款產生：		
— 金融服務分部除外	100,018	87,871
— 金融服務分部	21,592	13,731
貿易應付賬款總數	121,610	101,602
應付賬款、墊款、臨時收款以及其他應付賬款	161,387	207,452
貿易及其他應付賬款總額	282,997	309,054

來自金融服務分部除外的貿易應付賬款

於本報告期末，本集團以發票日期或交易日期(倘適用)為基準呈列的金融服務分部除外貿易應付賬款的賬齡分析如下。

	2020年 千港元	2019年 千港元
0至30天	85,822	41,203
31至60天	5,093	46,589
61至90天	1,836	7
逾90天	7,267	72
	100,018	87,871

供貨商或服務供應商來自金融服務分部除外提供的平均信貸期為90天(2019年：90天)。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

27. 貿易及其他應付賬款(續)

來自金融服務分部的貿易應付賬款

	2020年 千港元	2019年 千港元
證券買賣日常業務過程產生的貿易應付賬款：		
— 現金客戶	20,093	11,973
— 保證金客戶	1,499	1,758
	21,592	13,731

來自金融服務分部的貿易應付賬款結餘指證券及期貨條列下的監管活動以代現金及保證金客戶暫時於獨立信托戶口收取及持有之賬戶結餘，該等活動受證券及期貨條例限制(請參閱綜合財務報表附註26(b))。於2020年12月31日該獨立信托戶口的結餘約21,173,000港元(2019年：13,415,000港元)。

在日常證券交易業務過程中產生的貿易應付賬款之結算期為其交易日期後一日或兩日內。視乎所涉及已執行的證券交易類別。鑑於證券買賣及保證金融資的業務性質，董事認為，賬齡分析並無意義，因此毋須披露來自金融服務分部的貿易應付賬款賬齡分析。

28. 遞延稅項

就呈列綜合財務狀況表而言，當在同一稅務機關下具有法律上可強制執行的抵銷權時，遞延稅項資產與負債已予以抵銷。於2020及2019年12月31日，藉以財務報告用途的遞延稅項結餘分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
遞延稅項資產	(23,477)	(21,691)
遞延稅項負債	301,824	287,112
	278,347	265,421

28. 遞延稅項(續)

本集團已於綜合財務報表確認的遞延稅項(資產)/負債部份及其等於年內的變動情況如下表：

	租賃土地及		加速稅項折舊	中國附屬公司		無形資產之		總額
	樓宇重估	投資物業重估		未分派盈利	稅項虧損	公平價值調整		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2019年1月1日	91,557	71,462	9,553	73	(28,446)	15,673	159,872	
扣減/(計入)損益	-	6,081	-	-	(11,088)	-	(5,007)	
扣減其他全面收入	111,346	-	-	-	-	-	111,346	
匯兌重列	(607)	(135)	(48)	-	-	-	(790)	
於2019年12月31日	202,296	77,408	9,505	73	(39,534)	15,673	265,421	
扣減/(計入)損益	-	461	4	-	(989)	-	(524)	
扣減其他全面收入	11,510	-	-	-	-	-	11,510	
匯兌重列	3,321	(535)	(44)	-	(802)	-	1,940	
於2020年12月31日	217,127	77,334	9,465	73	(41,325)	15,673	278,347	

於2020年12月31日，本集團未動用稅項虧損約959,502,000港元(2019年：797,389,000港元)，由本集團的不同實體產生，可供抵銷相關稅務管轄區的未來應課稅溢利。由於可預見未來應課稅溢利及稅務籌劃機會，為數約408,132,000港元(2019年：443,125,000港元)的未動用稅項虧損於2020年12月31日獲確認為遞延稅項資產。於年內，本集團由未動用稅項虧損獲確認為遞延稅項資產的金額約為989,000港元(2019年：11,088,000港元)，在本年度及過往年度均未撇賬或減值任何遞延所得稅資產。

不被確認的遞延稅資產

按照載於本綜合表附註4(n)的本集團的會計政策，剩餘的未動用稅項虧損約551,371,000港元(2019年：354,264,000港元)不被確認為遞延稅資產。由於本集團無法預料未來溢利流量，因此，無法確於有關的司法權區利用未動用稅項虧損。除由中國的附屬公司所產生的未動用稅項，約352,125,000港元(2019年：335,022,000港元)只能由最初確認日可結轉五年外，其餘未動用稅項虧損均可無限期結轉。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

29. 銀行貸款及銀行透支

	2020年 千港元	2019年 千港元
流動部分：		
附有浮動利率的有抵押銀行貸款須於：		
— 於一年內償還	600,966	198,822
附有浮動利率的無抵押銀行透支須於：		
— 於一年內償還	—	7,804
	600,966	206,626
非流動部分：		
附有浮動利率的有抵押銀行貸款須於：		
— 多於一年但未超過二年	193,855	1,108,669
— 多於二年但未超過五年	810,252	103,410
	1,004,107	1,212,079
銀行貸款及銀行透支總額	1,605,073	1,418,705

於2020年12月31日，本集團附有浮動息率的有抵押銀行貸款，年利率乃介乎於約1.79%至6.03%(2019年：年利率介乎於4.10%至6.03%)。於年內，有效加權平均年利率約為3.5%(2019年：4.7%)。

於2020年12月31日，所有銀行借款均通過以下方式作抵押：(i)租賃土地及建築物、奧特萊斯樓宇、投資物業、使用權資產及受限制銀行存款的抵押，其賬面值分別約為282,000,000港元、1,436,900,000港元、1,383,558,000港元、278,975,000港元及41,802,000港元(2019年：282,000,000港元、零港元、1,314,428,000港元、269,063,000港元及37,174,000港元)；(ii)公司若干附屬公司的股份；及(iii)本公司及其若干附屬公司提供的公司擔保。

於2020年及2019年12月31日，所有銀行借款均須根據協定的還款時間表償還，但須遵守盟約的規定。倘本集團違反任何盟約，則相關銀行借款將應要求償還。流動資金風險管理之進一步詳情載於綜合財務報表附註38(b)(iv)。於2020年及2019年12月31日，並無違反任何盟約。

於2020年及2019年12月31日，本集團附有浮動息率的無抵押銀行貸款，年利率為4.75%，並按要求償還。

29. 銀行貸款及銀行透支(續)

於2020年12月31日，本集團獲得的銀行額度約1,605,073,000港元(2019年：1,416,004,000)及10,000,000港元(2019年：10,000,000港元)分別用作銀行貸款及銀行透支。於2020年12月31日，本集團已分別動用1,605,073,000港元(2019年：1,410,901,000港元)及零港元(2019年：7,084,000港元)的銀行信貸用作銀行貸款及銀行透支。

30. 租賃負債

下表顯示了在2020年及2019年12月31日確認為租賃負債的不可撤銷租賃協議下的剩餘未來最低租賃付款，其到期日如下：

	2020年		2019年	
	最低租賃 付款的現值 千港元	最低租賃 付款總和 千港元	最低租賃 付款的現值 千港元	最低租賃 付款總和 千港元
於一年內	11,195	11,854	11,692	12,493
多於一年但未超過二年	10,896	12,430	9,419	10,755
多於二年但未超過五年	33,244	43,428	33,018	46,002
多於五年	142,414	307,958	130,770	299,996
	186,554	363,816	173,207	356,753
	197,749	375,670	184,899	369,246
減：未來利息總支出		(177,921)		(184,347)
租賃負債的現值		197,749		184,899

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

30. 租賃負債(續)

於2020年及2019年12月31日租賃負債的賬面值分析如下：

	持作自用 租賃的物業 千港元	汽車 千港元	總和 千港元
於2019年1月1日	184,817	651	185,468
添置	1,614	–	1,614
利息支出	12,733	29	12,762
還款	(11,367)	(149)	(11,516)
匯兌重列	(3,429)	–	(3,429)
於2019年12月31日	184,368	531	184,899
添置	1,080	–	1,080
利息支出	12,690	23	12,713
還款	(11,189)	(149)	(11,338)
COVID-19相關的租金優惠	(1,767)	–	(1,767)
匯兌重列	12,162	–	12,162
於2020年12月31日	197,344	405	197,749

不可撤銷的租賃協議下剩餘的未來最低租賃付款項的現值分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
流動負債	11,195	11,692
非流動負債	186,554	173,207
	197,749	184,899

31. 應付關聯方款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
應付關聯方款項	119	112

關聯方為由鄭盾尼先生共同控制的實體，鄭盾尼先生為本公司主席、行政總裁兼主要股東。於2020年及2019年12月31日，應付關聯方款項結餘為無抵押、免息及可按要求還款。

32. 應付一名董事款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
應付一名董事款項	15,495	-

於2020年12月31日，應付一名董事款項結餘為無抵押、免息及可按要求還款。

33. 股本

	股份數目 (千股)	面值 千港元
法定：		
每股面值0.10港元的普通股(2019年：每股面值0.10港元)		
於2019年及2020年1月1日、2019年及2020年12月31日	20,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的普通股(2019年：每股面值0.10港元)		
於2019年1月1日	2,974,034	297,403
行使認股權證(附註i)	192	19
於2019年及2020年12月31日	2,974,226	297,422

附註：

- (i) 於上年度2019年，合資格股東已行使附有花紅認股權證的認股權，以每股認股權證股份1.00港元的認購價認購股份，因此本公司發行了約192,000股普通股，約19,000港元及173,000港元分別計入股本及股份溢價賬。
- (ii) 本公司發行的所有普通股在所有方面均與本公司已發行的普通股貸記為已繳股款同等權益，除非無權分配任何股息。

34. 購股權計劃

於2011年6月10日，本公司股東批准及採納購股權計劃（「該計劃」），旨在提供機會予合資格參與者取得本公司的資本權益，並鼓勵參與者以本公司及其股東的整體利益為依歸，致力提高本公司及其股份的價值。所有本公司董事、全職僱員及按董事會酌情認為已經對本集團作出貢獻的任何本集團內其他人士均符合資格參與該計劃。

根據該計劃，因按該計劃行使或任何其他本公司已採納的購股權計劃而獲授出的所有購股權後可能發行的所有公司股份，合共不可超過本公司於採納該計劃日期的已發行總股份的10%。購股權根據該計劃及公司採納的任何其他購股權計劃，本公司將不會計入10%上限之中。

隨著本公司股東在週年大會的批准，本公司可在購股權計劃下授予的購股權全數行使下的本公司總股份數目不能超過在更新其限額的日期下超出10%的限額下於任何時間內更新其10%的限額。就先前根據該計劃授出的購股權及本公司採用的任何其他購股權計劃而言，將不被納入計算。

經本公司股東批准，董事會可在超過10%的限額下授予購股權給合資格人士。在前述情況下，本公司須要給了股東發行通函並對可能授予購股權的合資格人士、可授予購股權的數目及條款及授予購股權的目的作出其概述，並解釋就該購股權如何達致其目的。在行使所有購股權及在購股權計劃及任何其他相關的購股權計劃下未經行使的購股權而有可發行的本公司總股份數目不能超過在任何時間內本公司發行股份的30%。如果導致超出10%限額時不能授予在購股權計劃及任何其他相關的購股權計劃下的購股權。

除非在週年大會內向本公司股東發出通函指明其合資格人士的身份、將獲授予或以前授予購股權的數目及條款獲得本公司股東的批准外，否則本公司董事會不能向合資格人士授予任何購股權，如經行使後，會導致合資格人士在批准日不能超過在購股權計劃及任何其他相關的購股權計劃下經採用的十二個月將被給予權利認購若干數目的股份佔本公司股份數目超過1%。

購股權必須行使的期限將由本公司在授出時指定。此期限必須由授出購股權當日起不遲於10年內屆滿。於授出購股權時，本公司可訂明購股權可獲行使前必須持有的最短期限。有關授出購股權的授予建議，參與者可於載有有關授權建議的函件的寄發日期起計14天內接受該建議，而每次接納購股權時應付款項1.00港元。

34. 購股權計劃(續)

就著行使購股權的將會發行本公司股份的發行價值時，必須高於其：(i)在授予購股權日內載於聯交所每日行情的本公司收市價格；(ii)在五個交易日前在聯交所每日行情的平均收市價格；(iii)在授予購股權日的本公司股份的面值。其本公司股份的發行價值將於購股權授予合資格人士時經過本公司董事會獲得批准。

於本年度及過往年度，並無在購股權計劃下合資格人士獲得授予、行使、失效或取消任何購股權。在該計劃採納起計，十年後不得籍本計劃授出購股權。

於2020年及2019年12月31日止年度內，根據購股權計劃可供發行的本公司股份總數約為892,268,000股股份，並無已授出但尚未行使、失效或取消的購股權，佔本公司已發行股本的30%。

35. 紅利認股權證

於2016年3月18日，董事會建議按於記錄日期(即2016年6月17日)每持有五股股份獲發一份認股權證之基準發行紅利認股權證。

於2016年7月6日，約539,733,000份認股權證獲發行。於公司行使認購權後附有發行紅利認股權後，每份認股權證賦予其持有人權利以現金認購一股股份，初步認購價為每股1.00港元(約539,733,000港元的認股權證)。認股權證可於發行日期2016年7月6日至2019年7月5日隨時行使。有關紅利認股權證之詳情於本公司日期為2016年4月29日之通函披露。

於上年度2019年，本公司的合資格股東按行使價每份認股權證1.00港元行使合共約192,000份認股權證，因此，本公司已發行約192,000股普通股。因此，約19,000港元及173,000港元已分別計入股本及股份溢價賬。

於2019年7月5日，就該紅利認股權證的三年行使期已經失效，因此於2020年及2019年12月31日概無任何紅利認股權證。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

36. 儲備

本公司層面	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	留存溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日	1,071,484	586,774	93,133	1,751,391
行使認股權證(附註35)	173	–	–	173
年度溢利	–	–	3,294	3,294
已付股息(附註12)	–	–	(35,690)	(35,690)
於2019年12月31日	1,071,657	586,774	60,737	1,719,168
年度虧損	–	–	(41,011)	(41,011)
已付股息(附註12)	–	–	(23,794)	(23,794)
於2020年12月31日	1,071,657	586,774	(4,068)	1,654,363

以下描述於本公司擁有人應佔權益中各儲備的性質和目的：

儲備名稱	儲備性質和目的
實繳盈餘	實繳盈餘約63,561,000港元乃指已收購附屬公司的股份公平價值超出於1995年2月9日集團重組之時因收購而發行的本公司股份賬面值的差額。剩餘結餘約523,213,000港元乃指於2012年實施股本削減，據此，倘本公司已發行股本中每股面值0.50港元，則每股現有股份面值每股削減0.40港元。
股份溢價	認購本公司股份的溢價金額超出本公司股份面值及任何已發行代價股份超過已收購非控股權益賬面值，扣除與發行相關的費用。
物業重估儲備	物業(投資物業除外)重估產生的盈餘/(赤字)，及已累計儲備全部結餘均為不可分派。
匯兌儲備	截至本年度報告期末將海外業務資產淨值換算為本公司的呈列貨幣產生的匯兌收益/(虧損)。
保留盈利	於損益內確認的累計收益/(虧損)淨額。

上述儲備不得用於其成立目的以外的其他用途。有關於本集團儲備變動的詳情已於綜合權益變動表呈列。

37. 資本風險管理

本集團管理資本的主要目標是通過風險水平相應定價的產品和服務，以維護本集團持續經營的能力為其股東及其他利益相關者帶來利益。

本集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持較高的股東回報(借貸水平較高可能帶來的回報)與穩健的資本狀況所帶來的優勢和安全性之間的平衡，並對資本架構進行調整，以達到降低資本成本和與每種資本類別相關的風險，包括支付給股東的股息，向股東返還資本，發行新股，籌集新的債務或出售資產以根據經濟狀況的變化減少債務。該集團的整體戰略和資本結構與上年度2019年相似。

本集團基於經調整淨負債權益比率監控其資本結構。就此而言，本集團界定經調整債務淨額，其中包括貿易及其他應付賬款、應付一名關連公司及一名董事款項、租賃負債、銀行貸款、銀行透支、來自非控股權益貸款，扣除銀行結餘及現金及受限制銀行存款。本公司擁有人應佔權益的所有組成部份(包括已發行股本及各項儲備)。

於2020年及2019年12月31日，經調整淨負債權益比率如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易及其他賬款	282,997	309,054
應付一名關聯方款項	119	112
應付一名董事款項	15,495	-
租賃負債	197,749	184,899
銀行貸款	1,605,073	1,410,901
銀行透支	-	7,804
來自非控股權益貸款	3,576	2,114
總債額	2,105,009	1,914,884
減：		
— 銀行結餘及現金	(234,577)	(129,791)
— 受限制銀行存款	(45,378)	(40,530)
負債淨值	1,825,054	1,744,563
本公司擁有人應佔權益	2,885,715	2,917,487
淨負債權益比率	63%	60%

本公司其中一間附屬公司在證監會註冊，以進行受證監會規管的活動。該附屬公司必須遵守證監會證券及期貨(財政資源)規則(「證券及期貨(財政資源)規則」)的最低流動資金要求。根據證券及期貨(財政資源)規則，該附屬公司必須維持一定水平的流動資金，根據香港證券及期貨(財政資源)規則確定的調整後的資產和負債計算，超過法定下限規定3,000,000港元或調整後負債總額的5%，以較高者為準，並保持所需流動資金的20%緩衝。董事每天監察該附屬公司所需的流動資金，以確保其於本年度及過往年度符合最低流動資金要求。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38. 金融工具

(a) 金融工具類別

下表載列金融工具(包括金融資產及金融負債)截至2020年及2019年12月31日的賬面值及公平價值：

	2020年		2019年	
	賬面值 千港元	公平價值 千港元	賬面值 千港元	公平價值 千港元
金融資產：				
按公平價值列入損益：				
— 香港上市的股本證券	15,257	15,257	66,012	66,012
— 香港境外非上市股本證券	98,665	98,665	174,941	174,941
按攤銷成本：				
— 貿易及其他應收賬款	124,529	(附註)	136,821	(附註)
— 應收合營企業款項	8,344	(附註)	10,048	(附註)
— 應收一間聯營企業款項	6,959	(附註)	18,081	(附註)
— 提供予保證金融資產客戶之墊款	107,676	(附註)	122,648	(附註)
— 應收貸款	127,731	(附註)	167,193	(附註)
— 受限制銀行存款	45,378	(附註)	40,530	(附註)
— 銀行結餘及現金	255,750	(附註)	143,206	(附註)
金融負債：				
按攤銷成本：				
— 貿易及其他應付賬款	275,013	(附註)	298,710	(附註)
— 應付一名關聯方款項	119	(附註)	112	(附註)
— 應付一名董事款項	15,495	(附註)	—	—
— 租賃負債	197,749	(附註)	184,899	(附註)
— 銀行貸款	1,605,073	(附註)	1,410,901	(附註)
— 銀行透支	—	(附註)	7,804	(附註)
— 來自非控股權益貸款	3,576	(附註)	2,114	(附註)

附註：於2020年及2019年12月31日，董事認為上述金融工具按攤銷成本的賬面值與其公平價值相若，因其於短期內到期或綜合財務報表附註38(b)(ii)所披露計息金融工具的實際利率與用以反映借款人或本公司於報告期末信貸風險的有關貼現率相若。

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具(定義見綜合財務報表附註4(q))包括按公平值列入損益的金融資產、貿易及其他應收賬款、應收合營企業及一間聯營公司款項、提供予保證金融資客戶之墊款、應收貸款、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付賬款、應付一間關聯公司及一名董事款項、租賃負債、銀行貸款、銀行透支及來自非控股權益貸款。

此等金融工具的詳情於相關綜合財務報表附註披露。與此等金融工具相關的風險主要包括外幣風險、利率風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險，減輕此等風險的政策及措施載列於下文。管理層定期審視此等風險，確保及時有效地採取適當的政策，以將對本集團財務狀況及財務業績的潛在負面影響減至最低。

(i) 外幣風險

於2020年及2019年12月31日，本集團的若干附屬公司的銷售及購買活動及公司結餘乃以其相關營運的功能貨幣以外的貨幣進行交易，產生以外幣計價的貨幣資產和負債，令本集團承受外幣風險。引起這種風險的貨幣主要以人民幣和美元計價的貨幣資產和負債。

本集團尚未進行任何財務對沖外幣的衍生品買賣交易，此乃由於董事認為，根據敏感度分析結果，本年度及過往年度的相關外幣風險並不對本集團構成重大的影響。

該等貨幣資產和負債主要承受美元及港元之間匯率的潛在波動風險。然而，由於港元於本年度及過往年度都跟美元掛鈎，外幣風險並不顯著。

於2020年及2019年12月31日，以人民幣計值、主要使本集團面臨外幣風險的貨幣資產和負債之賬面值如下：

	負債		資產	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
人民幣	30,330	10,504	25,387	11,672

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 外幣風險(續)

敏感度分析

下表詳述本集團對人民幣兌港元之敏感度分析。內部向主要管理人員匯報外幣風險所用之敏感度比率為5%，代表管理層對人民幣兌港元匯率於可見將來潛在變動之最佳估計。敏感度分析僅包括以人民幣計值、使本集團面臨外幣風險之貨幣項目資產及負債，並於各報告期末按人民幣兌港元匯率的潛在波動根據人民幣兌港元匯率增減5%調整有關換算。下列負數(2019年：正數)表示於報告期末人民幣兌港元升值5%時年內除稅後虧損增加(2019年：溢利增加)及留存溢利減少(2019年：增加)。當人民幣兌港元貶值5%時，則於年內對本集團除稅後淨虧損(2019年：淨溢利)及留存溢利有著相同但相反之影響，以下結餘將為正數(2019年：負數)。

就呈報目的而言，面臨風險的金額以港元顯示，並使用報告期末的人民幣／港元即期匯率換算。

	2020年 千港元	2019年 千港元
年內虧損增加，除稅後	(247)	-
年內溢利增加，除稅後	-	49

上述敏感度分析是通過假設人民幣兌港元匯率可能在報告期末發生變化，並已應用於存在面臨外匯風險的附屬公司，並且假設所有其他風險變數(尤其是市場利率)在本年度及過往年度保持不變而釐定。

上述的變動代表管理層對直至下一年度報告日期之間人民幣兌港元匯率可能變動作出最佳估計。就此，推測美元兌港元固定匯率將不會受人民幣兌港元匯率波動的重大影響。敏感度分析為本年度受影響附屬公司的影響總和，並於報告期末按當時匯率由人民幣換算為港幣以作呈列。

敏感度分析中使用的關鍵假設與上年度2019年的基礎相同。

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 利率風險

利率風險是金融工具的公平價值或未來現金流量於市場利率變化之下波動的風險。

本集團承受公平價值利率風險主要來自定息銀行存款及應收貸款。董事認為，由於本年度及過往年度的銀行存款及應收貸款為短期內到期，故本集團承擔的公平價值利率風險並不顯著。

本集團亦承受現金流量利率風險主要來自浮動利率銀行存款及銀行透支、提供予保證金融資客戶之墊款、來自現金客戶的應收賬款、銀行貸款及租賃負債而面對現金流量利率風險。本集團的政策乃就其存款採用浮動利率以減低本年度及過往年度相關的公平價值利率風險。

本集團的現金流量利率風險主要集中以港元、美元和人民幣計算的銀行透支及銀行貸款引起的香港銀行同業拆息(「HIBOR」)、倫敦銀行同業拆息(「LIBOR」)、貸款基礎利率及中國人民銀行基準利率的波動。

本集團並無任何衍生金融工具以對沖其面對的利率風險。管理層會持續監控利率面臨的風險。

敏感度分析

以下載列假設潛在利率變動已在報告期末發生並已用於重新計量集團所持有會承受公平價值利率風險附帶利息的金融工具，對年內除稅後的淨虧損(2019年：淨溢利)及留存溢利作出的敏感度分析。對於本集團持有的浮動利率金融工具所產生的現金流量利率風險，年內除稅後淨虧損(2019年：淨溢利)及留存溢利的影響以假設全年度利率變動對利息支出或收入的年度影響。

敏感度分析中使用的關鍵假設與上年度2019年的基礎相同。

本集團內部向主要管理層成員匯報利率風險會採納50基點上升及下跌為基準，此亦代表管理層對利率的可能變動的最佳估計。

倘銀行存款、銀行透支、提供予保證金融資客戶之墊款及來自現金客戶的應收賬款之利率上升／下降50基點(2019年：50基點)，及所有其他可變因數維持不變，則本集團年內除稅後淨虧損(2019年：淨溢利)及留存溢利將會減少／增加(2019年：增加／減少)約1,107,000港元(2019年：859,000港元)。此乃由於本集團來自浮動利息銀行存款、銀行透支、提供予保證金融資客戶之墊款及來自現金客戶的應收賬款所產生現金流量利率風險所致。

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析(續)

此外，倘銀行貸款及租賃負債之利率上升／下跌50基點(2019年：50基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團年內除稅後淨虧損(2019年：淨溢利)及留存溢利將增加／減少(2019年：減少／增加)約7,527,000港元(2019年：6,662,000港元)，乃由於本集團的銀行貸款及租賃負債所面對的現金流量利率風險所致。

所述變動代表管理層對直至下個年度報告日期間有關利率之可能變動之最佳估計。

(iii) 信貸風險

信貸風險是指交易對手違反其合同義務而給本集團造成財務損失的風險。

本集團之信貸風險主要由於貿易及其他應收賬款、提供予保證金融資客戶之墊款及應收貸款所致。本集團並無提供任何會使本集團於本年度及過往年度承受信貸風險之財務擔保。管理層具有適用信貸政策，並持續監察所面臨的信貸風險。

為將信貸風險減至最低，管理層已指派一隊人員負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，針對需要個別信貸評估的客戶，以確保即刻採取跟進行動以收回過期貿易債務。具體而言，該評估側重於客戶過往於款項到期時的還款記錄及目前償付能力、抵押品的市值，同時考慮對方的特殊情況以及貿易客戶所在的經濟環境。持續信用評估是根據貿易客戶的財務狀況進行。本集團要求有逾期超過合理期間的欠款的貿易客戶在本集團向其提供任何其他信貸前結清所有尚未償還結餘。為應對新冠肺炎疫情，管理層亦更頻密檢討若干受嚴重影響的市場或地區的貿易客戶的信貸風險(如適用)。受新冠肺炎疫情負面影響下延長任何貿易客戶之信貸期皆經過對貿易客戶信用的詳細考慮(如適用)。

除了提供予保證金融資客戶之墊款及應收貸款，本集團並無就貿易應收賬款餘額自貿易客戶取得抵押品。然而，本集團於各報告期末定時檢討各項貿易債項的可收回金額，以確保已就無法收回的金額作出足夠的虧損撥備。就此而言，董事認為信貸風險已大幅減少。

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

集中信用風險

(a) 除金融服務分部以外分部

本集團承受除金融服務分部以外之貿易客戶應收賬款的集中信貸風險，因該等分部之最大客戶及首五大客戶的貿易應收賬款分別佔該等分部之貿易應收賬款總額的8%(2019年：8%)及31%(2019年：38%)。該等貿易應收賬款主要與信用狀況良好或本集團並無錄得對方拖欠還款記錄之貿易客戶。由於彼等擁有良好還款記錄，而雖然該等客戶所在行業及地區的違約風險均會影響信貸風險，但相對有限，因此貿易客戶的信貸風險有限。

(b) 金融服務分部

金融服務分部已實行穩固之信貸政策監管給予客戶之信貸額度。客戶一般須向本集團存置上市股本證券、物業或其他適當的資產作為其貸款之抵押。管理層定期監察因客戶之信貸風險一般參考抵押品之可變現價值及個別信貸風險。該等客戶經營業務所在行業及地區的違約風險亦會對信貸風險產生影響，但程度較低。結算所產生的應收賬款具有高信譽，管理層預期結算所將會履行其責任。

本集團亦承受該分部之提供予保證金融資客戶之墊款及應收貸款的集中信貸風險，因該分部之最大客戶及5大客戶的應收賬款分別佔該分部之應收賬款總額的29%(2019年：29%)及67%(2019年：57%)。該等應收賬款主要與信用狀況良好或本集團以客戶的證券、物業或其他金融資產為抵押的對方產生。本集團提供予保證金融資客戶之墊款及應收貸款的信貸風險的信貸質素及最大風險詳情分別載於綜合財務報表附註23及24。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

貿易應收賬款的虧損撥備計算

本集團採納簡化法就香港財務報告準則第9號指定的預期信貸虧損作出撥備，其允許就所有貿易應收賬款結餘採用全期預期虧損撥備。於2020年12月31日，貿易應收賬款的虧損撥備乃根據賬齡分析(於綜合財務報表附註22披露)於以下撥備矩陣中釐定。於計算以下預期信貸虧損時，本集團亦已考慮前瞻性資料及具有類似虧損模式的多個客戶分部組別。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期所得的資料為合理及可靠。管理層已考慮新冠肺炎疫情對客戶組別的影響，並調整預期信貸虧損的計算如有重大影響。

	加權平均 預期虧損率 %	總賬面額 千港元	虧損撥備 千港元
個別貿易客戶於撥備矩陣的總賬面值：			
0至30日	0.3	26,995	81
31至60日	1.9	4,856	93
61至90日	2.6	822	21
91至180日	8.4	1,346	113
超過180日	39.4	18,819	7,420
於2020年12月31日		52,838	7,728

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

貿易應收賬款的虧損撥備計算(續)

	加權平均 預期虧損率 %	總賬面額 千港元	虧損撥備 千港元
個別貿易客戶於指定撥備的總賬面值：			
於2019年1月1日	100	23,664	23,664
虧損撥備撇賬	100	(23,664)	(23,664)
於2019年12月31日		-	-
個別貿易客戶於撥備矩陣的總賬面值：			
0至30日	0.2	19,929	40
31至60日	0.4	8,766	35
61至90日	1.9	2,482	47
91至180日	7.8	1,429	112
超過180日	31.8	19,970	6,341
於2019年12月31日		52,576	6,575

按攤銷成本計量的其他金融資產的虧損撥備計算

除應收一間聯營公司款項及應收貸款以全期預期信貸虧損階段三的方法(載於綜合財務報表附註19及24)計算的虧損撥備外，根據分類為階段一的12個月預期信貸虧損計算的其他應收賬款虧損撥備、向保證金融資客戶墊款及應收合營企業款項並不重大。受限制銀行存款以及銀行結餘及現金的信貸風險乃有限，蓋因彼等存放於聲譽良好的銀行。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險

流動資金風險指本集團難以履行以交付現金或其他金融資產方式清償金融負債的相關責任的風險。流動資金風險因業務運作及投資固有的現金流的時間及流量錯配而產生。

於管理流動資金風險方面，管理層定時監控及維持管理層認為足夠為本集團業務運作提供資金以隨時符合流動資金要求及減輕現金流波動影響的現金及現金等價物及未使用銀行融資的最佳水平。管理層將更謹慎地採取適當行動，以減輕新冠肺炎疫情所導致的負面影響。

此外，香港證券及期貨(財政資源)規則規定了最低流動資金要求和金融服務分部需要維持穩定資金。管理層旨在維持靈活的資金，用於結算證券交易，保證金融資和向客戶提供貸款。

下表詳述本集團根據商定的還款條款的非衍生金融負債尚餘合約年期，下表乃基於金融負債的未貼現現金流量及按本集團須最早償付的日期而載列。本表格包括本金及利率現金流：

	利率加權	見票即付或				未貼現現	於2020年
	平均值	少於1個月	1-3個月	3-12個月	多於一年	金流總額	12月31日
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	之賬面值 千港元
2020年							
非衍生金融負債：							
貿易及其他應付賬款	-	275,013	-	-	-	275,013	275,013
應付一間關聯公司款項	-	119	-	-	-	119	119
應付一名董事款項	-	15,495	-	-	-	15,495	15,495
銀行貸款	3.5	12,900	35,785	598,855	1,064,710	1,712,250	1,605,073
來自非控股權益貸款	2.5	-	-	-	3,665	3,665	3,576
應付租賃負債	6.9	988	1,976	8,890	363,816	375,670	197,749
		304,515	37,761	607,745	1,432,191	2,382,212	2,097,025

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

	利率加權 平均值 %	見票即付或 少於1個月 千港元	1-3個月 千港元	3-12個月 千港元	多於一年 千港元	未貼現現 金流總額 千港元	於2019年 12月31日 之賬面值 千港元
2019年							
非衍生金融負債：							
貿易及其他應付賬款	-	298,710	-	-	-	298,710	298,710
應付一間關聯公司款項	-	112	-	-	-	112	112
銀行透支	4.8	8,175	-	-	-	8,175	7,804
銀行貸款	4.7	5,332	10,458	42,609	1,441,117	1,499,516	1,410,901
來自非控股權益貸款	2.3	-	-	-	2,163	2,163	2,114
應付融資租賃	6.9	1,041	2,082	9,370	356,753	369,246	184,899
		313,370	12,540	51,979	1,800,033	2,177,922	1,904,540

(v) 股本價格風險

股本價格風險是由於市場價格的不利變化而導致按公平價值列入損益的金融資產的公平價值下跌的風險。

本集團之香港上市股本證券均於聯交所上市。買賣證券之決定乃基於每日監察其與恆生指數之表現比較、其他市場因素以及本集團流動資金需求考慮。

本集團之香港境外非上市股本投資是出於長期戰略目的而持有。定期根據可比上市實體在國外證券市場的表現來評估其表現。

下表列示公平價值對每5%變動之敏感度分析而董事預期可能改變的按公平價值列入損益的金融資產，而其他所有可變因素維持不變且除稅前，按其於報告期末之賬面值計算。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(v) 股本價格風險(續)

	公平價值之 增加/(減少) %	除所得稅 開支前虧損之 增加/(減少) 千港元	留存溢利之 增加/(減少) 千港元
2020年			
香港上市的股本證券	5	763	-
香港境外非上市股本投資	5	4,933	-
2019年			
香港上市的股本證券	5	3,301	-
香港境外非上市股本投資	5	8,747	-

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(vi) 抵銷金融資產及金融負債

下表呈列本集團於2020年及2019年12月31日可予抵銷之金融資產及金融負債(受可強制執行之總淨額結算安排或本集團與香港交易及結算所有限公司(「香港結算」)類似協議限制)之詳情。

	可予抵銷之金融資產					
	已確認 金融資產總額 千港元	於綜合財務 狀況表抵銷 已確認金融 負債總額 千港元	於綜合財務 狀況表呈列之 金融資產淨額 千港元	概無於綜合財務狀況表 抵銷之相關金額		淨額 千港元
				現金抵押品		
				以外之 金融工具 千港元	已收 現金抵押品 千港元	
於2020年12月31日						
來自香港結算之貿易應收賬款	64,972	(64,347)	625	-	-	625
於2019年12月31日						
來自香港結算之貿易應收賬款	18,092	(17,560)	532	-	-	532

	可予抵銷之金融負債					
	已確認 金融負債總額 千港元	於綜合財務 狀況表抵銷 已確認金融 資產總額 千港元	於綜合財務 狀況表呈列之 金融負債淨額 千港元	概無於綜合財務狀況表 抵銷之相關金額		淨額 千港元
				現金抵押品		
				以外之 金融工具 千港元	已收 現金抵押品 千港元	
於2020年12月31日						
來自香港結算之貿易應付賬款	64,347	(64,347)	-	-	-	-
於2019年12月31日						
來自香港結算之貿易應付賬款	17,560	(17,560)	-	-	-	-

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

38. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(vi) 抵銷金融資產及金融負債(續)

下表為於2020年及2019年12月31日的綜合財務狀況表所呈列本集團之貿易及其他應收賬款、貿易及其他應付賬款金額之對賬：

	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易及其他應收賬款		
來自香港結算之貿易應收賬款淨額	625	532
不在抵銷披露範圍之貿易及其他應收賬款	207,771	189,837
綜合財務狀況表所披露之貿易及其他應收賬款	208,396	190,369
	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易及其他應付賬款		
來自香港結算之貿易應付賬款淨額	–	–
不在抵銷披露範圍之貿易及其他應付賬款	282,997	309,054
綜合財務狀況表所披露之貿易及其他應付賬款	282,997	309,054

(c) 公平價值計量

下表為本集團於報告期末按經常性基準下計量的金融工具的公平價值，按香港財務報告準則第13號「公平價值計量」下所界定的三級公平價值層級分類。公平價值計量劃分及釐定的層級是參考以下估值技術所使用輸入參數及數據的可觀察性及重要性：

- 層級1估值：僅使用層級1輸入數據計量，即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價。
- 層級2估值：使用層級2輸入數據計量，即不符合層級1的可觀察輸入數據且並無使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為市場數據不可用的輸入數據作為公平價值。
- 層級3估值：使用重大不可觀察輸入數據計量作為公平價值。

38. 金融工具(續)

(c) 公平價值計量(續)

本公司董事認為，於2020年及2019年12月31日按攤銷成本入賬的金融工具的賬面值與其等的公平價值相若，其原因為於短期內到期或其適用的實際利率與其折現率實為相若。

於本年度及過往年度，估值技術或於層級1及層級2之間及層級3之間的層級轉移並無變動。本集團的會計政策是在發生轉移的報告期末確認公平價值層級之間的轉移。

下表為金融工具以公平價值計量的分析。層級1公平價值計量為香港上市的股本證券及層級3公平價值計量為香港境外非上市股本投資。該分類是根據在公平價值計量時使用重大輸入數據的可觀察性及相關調整的重要性。

	2020年 千港元	2019年 千港元
層級1		
— 香港上市的股本證券	15,257	66,012
層級3		
— 香港境外非上市股本投資	98,665	174,941

按層級3劃分的金融工具在年初及年終的對賬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
香港境外非上市股本投資		
於1月1日	174,941	65,777
添置	—	—
公平價值(減少)/增加	(76,276)	109,164
於12月31日	98,665	174,941

香港境外非上市股本投資的公平價值計量使用可觀察及不可觀察的輸入數據釐定。重大輸入數據包括投資的無風險利率及缺乏市場流通性的貼現率及預期回收率，分別為0.08%、6.46%及100%(2019年：1.58%、37.79%及90%)。

非上市股本投資的公平價值虧損約76,276,000港元(2019年：公平值盈利約109,164,000港元)，主要歸因於投資的市場價格減少。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

39. 或然資產及負債

除延遲向中國稅務部提交申報中國企業所得稅之中國納稅申報單所產生之潛在罰金相關的潛在稅務責任詳情於綜合財務報表附註9披露，本集團於2020年及2019年12月31日的綜合財務報表沒有其他需確認或披露的或然資產或負債。

40. 經營租賃

作為承租人

本集團於年內符合香港財務報告準則第16號認可豁免就不可取消租賃協議的辦公室、員工宿舍、倉庫及零售店租賃作出最低及或然租賃款項，並於損益內確認為短期租賃費用的披露如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
經營租賃支出包括：		
最低租賃款項		
— 辦公室	1,207	1,197
— 員工宿舍	412	518
— 倉庫	1,028	—
— 零售店	482	106
	3,129	1,821
或然租賃款項	9,418	21,670
	12,547	23,491

在或然租賃款項中，本集團於本年度及過往年度租賃若干零售店包含根據相關商店產生的收入而計算的或然租賃款項及固定最低租賃付款期。在計算以上租賃承擔時排除因未來不可輕易被估計而產生的或然租賃款項。

40. 經營租賃(續)

作為出租人

於年內，本集團租賃所持有的投資物業產生之租金收入約為57,676,000港元(2019年：65,342,000港元)。投資物業的租戶已向本集團承諾，繼續租用該等物業介乎一至十九年(2019年：一至十九年)，租金收入當中包括於中國天津社區的零售店分租租金收入，本年度約為7,791,000港元(2019年：8,800,000港元)。

於2020年及2019年12月31日，本集團根據不可取消經營租賃合約收取之未來最低租賃收入如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一年內	53,221	83,106
第二年至第五年(包括首尾兩年)	90,314	85,731
超過五年	67,459	74,022
	210,944	242,859

41. 資本承擔

於2020年及2019年12月31日，本集團下列重大合約性資本承擔並未於綜合財務報表內作出撥備：

	2020年 千港元	2019年 千港元
有關已訂立合約惟並未撥備		
— 資本投入於香港境外非上市股本投資	—	51,415
— 位於中國瀋陽的奧特萊斯樓宇之建造成本	57,227	—

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

42. 退休福利計劃

本集團為所有於香港的合資格僱員執行一項界定退休供款計劃之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據香港強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃的資產與本集團的資產分開管理，並由信託人控制的基金持有。根據強積金計劃的規則，僱主及其僱員均須按合資格僱員薪金之列明的特定比率向該計劃作出供款。本集團跟據強積金計劃及在全數歸屬下計入損益的唯一義務是每月把僱員基本薪金工資的5%或每月最高1,500港元或等值作為強積金計劃供款，而僱員亦須繳納相等的供款。

本公司於中國運營的附屬公司為中國稅務機構經營的國家管理退休福利計劃(中央公積金)成員。此退休計劃供款乃按相關附屬公司僱員的每月工資的若干百分比計量，並於有關期內將此等附屬公司的應付退休計劃供款計入綜合損益表。除支付供款外，本集團於本年度及過往年度按國家管理退休福利計劃項下概無其他責任。

此外，本集團亦參與本集團經營業務的其他司法權區的相關地方政府部門的界定供款退休計劃。本集團符合資格參加退休計劃的若干僱員有權享有該等計劃的退休福利。因此，本集團須按當地政府規定的百分比率向該等退休計劃作出供款，直至合資格僱員退休為止，不包括於退休前辭任的有關僱員。

43. 關連人士披露

(a) 關連人士交易

於年內，本集團與以下關聯方進行以下交易：

	2020年 千港元	2019年 千港元
鄭盾尼先生及其聯繫人士：		
證券買賣所得佣金收入	59	6
保證金融資利息收入	468	692
短期租賃費用	202	96
汽車開支	78	75
授予保證金融資安排之總金額(附註(i))	10,000	10,000
已授出保證金融資貸款之最高結餘金額	8,343	8,945
李長銘先生：		
保證金融資利息收入	4,235	267
授予保證金融資安排之總金額(附註(i))	10,000	10,000
已授出保證金融資貸款之最高結餘金額	9,451	9,878
其他關聯方：		
來自非控股股東利息收入	741	721
來自非控股權益貸款的利息開支	155	161
銷售及分銷「Arena」品牌游泳服裝及其他運動服裝、鞋及相關配飾 最低採購金額(附註(ii))	103,256	60,691

附註：

- (i) 於2019年10月30日，執行董事李長銘先生(「李先生」)與本集團訂立保證金融資協議，就證券買賣交易向李先生授予融資金額10,000,000港元。就向李先生授出的保證金融資結餘以現金抵押10,000,000港元或彼於本集團開立的證券帳戶中同等價值的資產作為擔保，並按每年最優惠利率加3%的平均利率計息。

向鄭盾尼先生(「鄭先生」)及鄭先生全資擁有之公司提供的保證金融資貸款，並以現金保證金10,000,000港元或其於本集團的證券帳戶中合共之同等價值的資產作為擔保，並按每年最優惠利率加3%(2019年：最優惠利率加3%)的利率計息。

- (ii) 對2018年業務表現進行年度審閱後，本集團於2019年5月7日修訂了與合營企業之前所簽訂「Arena」獨家分銷商於中國銷售及分銷「Arena」品牌游泳服裝及其他運動服裝、鞋及相關配飾的協議，最新修訂調整了該產品之價格及最低購貨金額。

載於上述附註(i)及(ii)的關聯方交易是構成上市規則第14A章下所界定之持續關連交易。根據上市規則第14A章須作出之披露載於本年度及過往年度的董事報告「持續關連交易」一節。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

43. 關連人士披露(續)

(b) 主要管理人員薪酬

就綜合財務報表附註11而言，本年度被界定為主要管理人員的董事及高級管理人員的薪酬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
薪金、福利及其他開支	10,411	12,040
按退休計劃供款	128	144
	10,539	12,184

董事及高級管理人員的薪酬乃由本公司薪酬委員會考慮其相關經驗、資歷、商業表現、市場慣例及市場競爭狀況審閱及批核，詳情請見董事報告及企業管治報告。

44. 控股公司的財務狀報表

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產			
投資於附屬公司	45	14,940	988
無形資產		45,613	45,613
應收附屬公司款項		2,640,174	2,669,997
非流動資產總值		2,700,727	2,716,598
流動資產			
其他應收款項		837	851
受限制銀行存款		20,000	20,000
銀行結餘及現金		101,761	59,722
流動資產總值		122,598	80,573
流動負債			
其他應付款項		5,815	8,726
銀行貸款		338,935	137,265
流動負債總值		344,750	145,991
流動負債淨值		(222,152)	(65,418)
資產總值減流動負債		2,478,575	2,651,180
非流動負債			
銀行貸款		526,790	634,590
資產淨值		1,951,785	2,016,590
權益			
股本	33	297,422	297,422
儲備	36	1,654,363	1,719,168
權益總值		1,951,785	2,016,590

經董事會批核及授權刊發代表董事：

鄭盾尼
董事

陳嘉利
董事

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

45. 於附屬公司的權益

於2020年及2019年12月31日，本公司的主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行及已繳足/ 登記股本資料	本公司持有已發行及已繳足/登記股本有效權益				主營活動
			2020年		2019年		
			直接	間接	直接	間接	
Cosmo Group Holdings Limited	英屬處女群島	已繳足普通股10,000美元	100%	-	100%	-	投資控股
德晉管理服務有限公司	香港	已繳足普通股1港元	-	100%	-	100%	提供會計、秘書及管理服務
君泰資源有限公司	香港	已繳足普通股10港元	-	100%	-	100%	物業投資
裕興控股有限公司	香港	已繳足普通股2港元	-	100%	-	100%	物業投資
新矜步(上海)國際貿易有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 3,000,000美元	-	100%	-	100%	物業投資
華聯置業有限公司	香港	已繳足普通股10,000港元	-	100%	-	100%	物業投資
SYM Development Limited	香港	已繳足普通股2港元	-	100%	-	100%	物業投資
中華匯傑有限公司	香港	已繳足普通股100港元	-	100%	-	100%	投資控股
Premier Ever Group Limited	英屬處女群島	已繳足普通股63,068,127美元	-	100%	-	100%	投資控股
Frontlead Holdings Limited	英屬處女群島	已繳足普通股1美元	-	100%	-	100%	投資控股
Rivergold International Limited	英屬處女群島	已繳足普通股78,364,080美元	-	100%	-	100%	投資控股
Orton Holdings Limited	香港	已繳足普通股1港元	-	100%	-	100%	投資控股
琦豐發展有限公司	香港	已繳足普通股2港元	-	100%	-	100%	投資控股
瀋陽奧特萊斯房地產開發有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 70,766,000美元	-	100%	-	100%	物業投資

45. 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行及已繳足/ 登記股本資料	本公司持有已發行及已繳足/登記股本有效權益				主營活動
			2020年		2019年		
			直接	間接	直接	間接	
瀋陽尚柏百貨有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 12,000,000美元 (2019年: 9,800,000美元)	-	100%	-	100%	奧特萊斯營運及管理
華晉金融集團有限公司	香港	已繳足普通股10,000港元	-	100%	-	100%	投資控股
華晉證券資產管理有限公司	香港	已繳足普通股100,000,000港元	-	100%	-	100%	提供證券經紀、包銷及配售上市證券、保證金融資及財務諮詢服務
華晉財務有限公司	香港	已繳足普通股10,000港元	-	100%	-	100%	提供借貸服務
宏發國際有限公司	英屬處女群島	已繳足普通股1美元	-	100%	-	100%	美國非上市股本證券投資
華晉資本有限公司	香港	已繳足普通股1港元	-	100%	-	100%	投資控股
解放豐通控股有限公司	香港	已繳足普通股316,000,000港元	-	100%	-	100%	提供信息技術、企業服務和投資組合管理的服務及上市股本證券投資
利保資產有限公司	香港	已繳足普通股2港元	-	100%	-	100%	提供會計、法律、秘書及船泊服務
添峯(上海)服飾貿易有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 人民幣23,611,365元	-	100%	-	100%	貿易、零售及分銷游泳用品及配飾
阿瑞娜(上海)實業有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 人民幣30,000,000元	-	70%	-	70%	貿易、零售及分銷游泳用品及配飾

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

45. 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行及已繳足/ 登記股本資料	本公司持有已發行及已繳足/登記股本有效權益				主營活動
			2020年		2019年		
			直接	間接	直接	間接	
上海尚柏體育發展有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 人民幣1,000,000元	-	100%	-	100%	貿易、零售及分銷游泳用品及配飾
杭州朗旌網絡科技有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 人民幣2,000,000元	-	100%	-	100%	貿易、零售及分銷游泳用品及配飾
杭州朗步網絡科技有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 人民幣2,000,000元	-	55%	-	55%	提供網上交易平台支援服務
意灑(廈門)商貿有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本1,000,000美元	-	100%	-	100%	營運及管理時裝店
Pony International Limited	香港	已繳足普通股2港元	-	100%	-	100%	分授商標權、運動服貿易及批發
Super Jumbo Holdings Limited	英屬處女群島	已繳足普通股1美元	-	100%	-	100%	發展及管理[PONY]商標
Pony Inc.	美國	已繳足普通股1美元	-	100%	-	100%	轉授商標權
Pony Asia Holdings Pte. Ltd.	新加坡	已繳足普通股100新加坡元	-	100%	-	100%	轉授商標權
Aggressive Resources Limited	英屬處女群島	已繳足普通股50,000美元	-	100%	-	100%	投資控股
展圖生物科技有限公司	香港	已繳足普通股10,000港元	-	100%	-	100%	製造、發展及分銷保健產品
金鑫國際投資有限公司	英屬處女群島	已繳足普通股50,000美元	-	100%	-	100%	投資控股
香港亞太興國際投資有限公司	香港	已繳足普通股28,000,000港元	-	100%	-	100%	投資控股

45. 於附屬公司的權益(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	已發行及已繳足/ 登記股本資料	本公司持有已發行及已繳足/登記股本有效權益		主營活動		
			2020年 直接	2020年 間接		2019年 直接	2019年 間接
重慶雲太美每家商業運營 管理有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 人民幣260,000,000元	-	100%	-	100%	物業投資
雄城集團有限公司	英屬處女群島	已繳足普通股1美元	-	100%	-	100%	投資控股
雄城(香港)有限公司	香港	已繳足普通股1港元	-	100%	-	100%	投資控股
廈門尚柏奧萊置業有限公司	中國(外商獨資企業)	已繳足註冊資本 51,000,000美元	-	100%	-	100%	物業投資
廈門尚柏奧萊商業管理 有限公司	中國(外商獨資企業)	註冊資本人民幣50,000,000元	-	100%	-	100%	經營及管理奧特萊斯
Grand Galatica Limited	英屬處女群島	已繳足普通股100美元	-	100%	-	100%	持有會所債券
國榮(香港)貿易有限公司	香港	已繳足普通股1港元	-	100%	-	100%	貿易及批發「SKINS」產品
新伊藤品牌分銷有限公司	香港	已繳足普通股1,800,000美元 (2019年: 1美元)	100%	-	100%	-	貿易及批發「SKINS」產品

附註:

- (i) 於報告期末，概無任何上表所列的本公司主要附屬公司發行或持有任何債券。
- (ii) 董事認為，上表所列的本公司主要附屬公司為主要影響本集團年內的財務狀況或財務業績的公司。此外，董事認為，倘提供其他附屬公司的詳細資料會導致附屬公司資料部分過於冗長。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

46. 非控股權益

於2020年及2019年12月31日，本集團因持有阿瑞娜(上海)實業有限公司(「阿瑞娜上海」)70%股本權益而被視為持有重大非控股權益(「非控股權益」)。於上年度2019年，本集團已完成收購金鑫國際投資有限公司(「金鑫」)的剩餘20%股本權益。

本集團於其他附屬公司擁有而非100%擁有的非控股權益被視為並非重大，因此它們的財務資料不會於以下披露。

有關重大非控股權益之財務資料概要(未作集團內公司間抵銷)呈列如下：

於12月31日，有關阿瑞娜上海及金鑫之財務狀況表概要

	阿瑞娜上海		金鑫	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
流動				
資產	75,501	65,961	不適用	不適用
負債	(33,359)	(29,371)	不適用	不適用
	42,142	36,590	不適用	不適用
非流動				
資產	1,191	3,885	不適用	不適用
負債	(3,575)	–	不適用	不適用
	(2,384)	3,885	不適用	不適用
資產淨值	39,758	40,475	不適用	不適用
累計非控股權益	11,553	11,595	不適用	不適用

46. 非控股權益(續)

截至12月31日止年度，有關阿瑞娜上海及金鑫之損益表及全面收益表概要

	阿瑞娜上海		金鑫	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元 (附註)
收入	108,384	170,434	不適用	14,546
除所得稅開支前(虧損)/溢利	(1,578)	5,465	不適用	44,223
所得稅開支	(1,537)	-	不適用	(1,167)
年內/期間(虧損)/溢利	(3,115)	5,465	不適用	43,056
其他全面收益	2,140	(900)	不適用	(16,263)
年度/期間全面收益總額	(975)	4,565	不適用	26,793
應佔非控股權益年度/期間全面收益總額	42	1,369	不適用	5,359

附註：金鑫計入非控股權益的全面收益總額由本2019年1月1日至2019年10月18日期間所產生，即是其成為本公司的間接全資附屬公司之日。

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

46. 非控股權益(續)

截至12月31日止年度，有關阿瑞娜上海及金鑫之現金流量表概要

	阿瑞娜上海		金鑫	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
來自經營活動之現金流量				
來自/(用於)經營活動現金淨額	7,197	7,981	不適用	(19,404)
來自投資活動之現金流量				
(用於)/來自投資活動現金淨額	(5,402)	(1,192)	不適用	(138)
來自融資活動之現金流量				
(來自)/用於融資活動現金淨額	1,394	(6,535)	不適用	15,321
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	3,189	254	不適用	(4,221)
年初/期初現金及現金等價物	7,025	5,423	不適用	1,710
外匯匯率變動對現金及現金等價物之影響	68	1,348	不適用	7,270
年末/期末現金及現金等價物	10,282	7,025	不適用	4,759

附註：金鑫的現金流量資料是反映由本2019年1月1日至2019年10月18日期間，即是其成為本公司的間接全資附屬公司之日。

來自非控股權益貸款

於2020年12月31日，來自非控股權益貸款結餘約為3,576,000港元(2019年：2,114,000港元)是無擔保、年利率為2.5%(2019年：2.5%)及無固定償還期限。

該貸款的非控股股東同意不會要求於報告期末十二個月內償還該貸款。故此，董事認為本集團有權無條件將該貸款的結算遞延至報告期末後至少十二個月，並因而將該貸款於綜合財務狀況表分類為非流動負債。

47. 綜合現金流量表附註

(a) 現金及現金等價物包括：

	2020年 千港元	2019年 千港元
按需求提供的銀行結餘及現金	143,801	56,696
受限制於中國的銀行結餘及現金	81,473	53,612
定期存款	9,303	19,483
銀行透支	—	(7,804)
	234,577	121,987
產生自以下項目的重大非現金交易：		
投資活動		
來自新訂立的租賃協議所增加的使用權資產	1,080	1,614

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

47. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生之負債對賬：

下表為本集團融資活動所產生之負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生之負債是為現金流量或未來現金流量於綜合現金流量表分類為融資活動之現金流量。

	銀行貸款 千港元 (附註29)	來自非控股 權益貸款 千港元 (附註46)	應付一間 關聯公司款項 千港元 (附註31)	應付一名 董事款項 千港元 (附註32)	租賃負債 千港元 (附註30)	總計 千港元
於2020年1月1日	1,410,901	2,114	112	-	184,899	1,598,026
融資現金流量之變動：						
銀行貸款收益	271,323	-	-	-	-	271,323
銀行貸款還款	(104,601)	-	-	-	-	(104,601)
來自一名董事墊款	-	-	-	15,495	-	15,495
來自非控股股東墊款	-	1,323	-	-	-	1,323
租賃負債還款	-	-	-	-	(11,338)	(11,338)
融資現金流量之變動總額	166,722	1,323	-	15,495	(11,338)	172,202
其他變動：						
滙兌重列	27,450	139	7	-	12,162	39,758
因訂立新租賃協議而增加 的租賃負債	-	-	-	-	1,080	1,080
COVID-19相關的租金優惠	-	-	-	-	(1,767)	(1,767)
利息開支	-	-	-	-	12,713	12,713
其他變動總額	27,450	139	7	-	24,188	51,784
於2020年12月31日	1,605,073	3,576	119	15,495	197,749	1,822,012

47. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生之負債對賬：(續)

	銀行貸款 千港元 (附註29)	來自非控股 權益貸款 千港元 (附註46)	應付 融資租賃 千港元	應付一間 關聯公司款項 千港元 (附註31)	租賃負債 千港元 (附註30)	總計 千港元
於2018年12月31日	1,281,054	9,249	651	10,541	-	1,301,495
首次採納香港財務報告準則 第16號	-	-	(651)	-	185,468	184,817
於2019年1月1日	1,281,054	9,249	-	10,541	185,468	1,486,312
融資現金流量之變動：						
銀行貸款收益	299,947	-	-	-	-	299,947
銀行貸款還款	(163,584)	-	-	-	-	(163,584)
向一間關聯公司還款	-	-	-	(10,369)	-	(10,369)
向非控股股東還款	-	(6,485)	-	-	-	(6,485)
收購非控股權益	-	(600)	-	-	-	(600)
租賃負債還款	-	-	-	-	(11,516)	(11,516)
融資現金流量之變動總額	136,363	(7,085)	-	(10,369)	(11,516)	107,393
其他變動：						
滙兌重列	(6,516)	(50)	-	(60)	(3,429)	(10,055)
因訂立新租賃協議而增加 的租賃負債	-	-	-	-	1,614	1,614
利息開支	-	-	-	-	12,762	12,762
其他變動總額	(6,516)	(50)	-	(60)	10,947	4,321
於2019年12月31日	1,410,901	2,114	-	112	184,899	1,598,026

綜合 財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

47. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 用於租賃的總現金支出量：

於綜合現金流量表中，租賃的總現金支出包括以下活動：

	2020年 千港元	2019年 千港元
用於經營活動內的現金流	12,547	23,491
用於融資活動內的現金流	11,338	11,516
用於租賃的總現金支出	23,885	35,007

以下列出同樣用作租賃的總現金支出相關的項目：

	2020年 千港元	2019年 千港元
已付經營租賃開支	23,865	35,007

48. 比較數字

綜合財務報表所披露若干比較數字經已作出調整或重新分類，以符合本年度之呈列方式。

如綜合財務報表附註6所述，於年內，可報告分部的組成由六個變為三個可報告分部。因此，截至2019年12月31日止年度可報告分部過往的分類已按照香港財務報告準則第8號的要求修訂下以可報告分部的可比方式呈列。

49. 綜合財務報表批核

綜合財務報表在2021年3月26日經董事會批核及授權刊發。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度的業績以及資產及負債摘要載列如下：

	截至12月31日止年度				
	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
經營業績					
收入	352,159	388,944	381,848	348,919	363,856
除所得稅開支前之(虧損)/溢利	(214,206)	80,657	162,706	116,700	30,190
所得稅(開支)/抵扣	(2,880)	1,248	(50,034)	(58,951)	(16,145)
年度(虧損)/溢利	(217,086)	81,905	112,672	57,749	14,045
應佔全年(虧損)/溢利：					
— 本公司擁有人	(216,328)	71,705	118,213	41,018	27,746
— 非控股權益	(758)	10,200	(5,541)	16,731	(13,701)
	(217,086)	81,905	112,672	57,749	14,045
於12月31日					
	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
資產及負債					
資產總值	5,318,508	5,160,413	4,353,474	4,234,441	3,395,176
負債總值	(2,421,679)	(2,232,088)	(1,739,607)	(1,637,078)	(1,227,866)
資產淨值	2,896,829	2,928,325	2,613,867	2,597,363	2,167,310
本公司擁有人應佔權益總額	2,885,715	2,917,487	2,570,828	2,543,867	2,177,817
非控股權益	11,114	10,838	43,039	53,496	(10,507)
權益總值	2,896,829	2,928,325	2,613,867	2,597,363	2,167,310

主要物業資料及 物業權益

(A) 分類為物業，廠房及設備的物業／使用權資產

地點	租賃期	面積 (平方米)	地塊面積 (平方米)	用途	本集團 實際比率
香港 北角 英皇道510號 港運大廈10樓 1至10號單位	中期	1,283 (可銷售)	不適用	商業	100
中華人民共和國 遼寧省瀋陽市 瀋北新區 蒲河路98-1、 98-2及98-3號	中期	不適用	100,146	商業	100
中華人民共和國 遼寧省瀋陽市 瀋北新區 蒲豐路99號	中期	不適用	45,166	工業	100
中華人民共和國 上海市閔行區 宜山路 2301號 九歌商務中心 6層1至2號單位	長期	748 (建築面積)	不適用	商業	100
中華人民共和國 福建省廈門市 集美區海翔大道 與天水路交叉 口北側	中期	104,400 (建築面積)	60,273	批發及零售 (商業)	100

(B) 分類為投資物業的物業

地點	租賃期	面積 (平方米)	地塊面積 (平方米)	用途	本集團 實際 持有比率
香港 北角 英皇道510號 港運大廈3樓 1至10號單位	中期	1,283 (可銷售)	不適用	商業	100
香港 柴灣 安業街8號 合明工廠大廈 2樓C單位	長期	381 (可銷售)	不適用	工業	100
中華人民共和國 北京西城區 宣武門外大街6、 8、10、12、16及18號 北京莊勝廣場 中央大廈10號12、14、 16及18層	中期	10,472 (建築面積)	不適用	商業	100
中華人民共和國 上海市閔行區 宜山路2301號 九歌商務中心 7層2號單位	長期	374 (建築面積)	不適用	商業	100
中華人民共和國 重慶市渝北區 山茶路70號 「美悦星都」項目 商股用房、停車用房 及其他(鍋爐房)物業	中期	39,548 (建築面積)	不適用	商業	100

詞彙

「股東週年大會」	本公司謹訂於2021年6月25日星期五上午十時半召開的股東週年大會或其任何續會
「年報」	本年度本公司之年報
「審核委員會」	本公司審核委員會
「董事會」	本公司董事會
「公司細則」	本公司的公司細則
「企業管治守則」	上市規則附錄14所載的企業管治守則
「主席」	董事會主席
「首席執行官」	本公司首席執行官
「首席營運官」	本公司首席營運官
「本公司」	新澧集團有限公司，一間根據百慕達1981年公司法於1993年11月24日在百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份自1995年3月1日起於聯交所主板上市(股份代號：1223)
「可比年度」	截至2019年12月31日止財政年度
「董事」	本公司董事
「環境、社會及管治報告」	本公司環境、社會及管治報告
「執行董事」	執行董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港的法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	獨立非執行董事
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則

「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「人民幣」	人民幣，中國的法定貨幣
「證監會」	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	本公司之已發行股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美元，美國的法定貨幣
「本年度」	截至2020年12月31日止年度
「%」	百分比