



Stock Code: 1150

米蘭站控股有限公司

MILAN STATION HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in Cayman Islands with limited liability)

ANNUAL REPORT

2020年報

# 目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	3
董事報告	4
管理層討論與分析	6
履歷詳情	13
企業管治報告	15
董事會報告	25
獨立核數師報告	36
綜合：	
損益表	41
損益及其他全面收益表	42
財務狀況表	43
權益變動表	44
現金流量表	45
綜合財務報表附註	47
五年財務摘要	116

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

胡博先生  
李忠琦先生

#### 獨立非執行董事

陳志鴻先生  
杜健存先生  
蔡錦因先生

### 審核委員會

杜健存先生 (審核委員會主席)  
陳志鴻先生  
蔡錦因先生

### 薪酬委員會

杜健存先生 (薪酬委員會主席)  
陳志鴻先生  
胡博先生

### 提名委員會

胡博先生 (提名委員會主席)  
陳志鴻先生  
杜健存先生

### 核數師

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

### 公司秘書

翁啟榮先生

### 授權代表

胡博先生  
翁啟榮先生

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 總部及香港主要營業地點

九龍  
青山道489-491號  
香港工業中心  
A座六樓13室

### 開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A,  
Block 3, Building D,  
P.O. Box 1586, Gardenia Court,  
Camana Bay,  
Grand Cayman, KY1-1100,  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓  
1712-1716室

### 公司網站

[www.milanstation.com.hk](http://www.milanstation.com.hk)

### 股份代號

1150

### 主要往來銀行

香港

華僑永亨銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

## 財務摘要

下表載列米蘭站控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於列示年度日期之若干財務比率：

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年	二零一九年
<b>盈利能力比率</b>			
毛利率(%)	1	<b>24.1%</b>	20.6%
純虧損率(%)	2	<b>(1.8)%</b>	(10.3)%
資產回報率(%)	3	<b>(1.9)%</b>	(23.5)%
股本回報率(%)	4	<b>(2.8)%</b>	(39.4)%
<b>流動資金比率</b>			
流動比率	5	<b>3.2</b>	2.1
速動比率	6	<b>2.3</b>	1.0
資產負債比率(%)	7	<b>19%</b>	29.2%
存貨週轉天數	8	<b>107</b>	81

附註：

1. 毛利率按年內毛利除以收益，再乘以100%計算。
2. 純虧損率按年內虧損除以收益，再乘以100%計算。
3. 資產回報率按年內虧損除以年終總資產，再乘以100%計算。
4. 股本回報率按年內虧損除以年終總權益，再乘以100%計算。
5. 流動比率按年終流動資產總值除以流動負債總值計算。
6. 速動比率按年終流動資產總值與存貨的差額除以年終流動負債總值計算。
7. 資產負債比率按借款及融資租賃承擔除以年終總權益，再乘以100%計算。
8. 存貨週轉天數按年內年初與年終存貨平均結餘除以年內總銷售成本，再乘以產生銷售成本各年度的天數計算。

## 董事報告

各位股東：

香港經濟在二零二零年經歷了極其艱難的一年。COVID-19大流行的迅速蔓延，給全球及地方濟活動造成沉重打擊。受大流行影響，香港經濟陷入嚴重衰退。

香港政府頒佈一系列限制跨境流動及保持社交距離的措施、實施檢疫政策、對餐廳及各類娛樂場所施加限制，導致中國內地遊客赴港旅遊人數大幅下降。與旅遊市場密切相關的零售市場亦出現暴跌。地方經濟活動急劇萎縮，個人消費及社會投資大幅下降。

受疫情影響，各行各業陷入蕭條，失業率急劇上升。根據行業資料，從收入水平來看，失業率與行業收入中位數呈負相關。儘管政府制定了刺激消費的支出計劃，但由於對生計的擔憂增加，人們在購物時仍持謹慎態度。

鑑於大流行帶來的重大影響，管理層持續監察及增強我們的核心業務，尋求更好的增長前景及回報。本集團繼續積極整合傳統零售網絡，豐富產品組合，迎合消費者不斷改變的喜好並積極物色有利可圖的業務。本集團亦密切觀察租賃市場的變化，與業主磋商並不時調整零售門店組合，以確保零售門店選址均符合成本效益。

本年度，香港金融市場波動，本集團將密切監視該業務之表現。本集團將繼續採取穩健的投資風格，提高本集團閒置資金的資本使用率並產生額外投資回報。

展望二零二一年，全球大規模疫苗接種的成果及美國新政府領導下的中美關係將為主要焦點。據信，二零二一年香港零售市場仍將充滿挑戰，一系列限制跨境流動及保持社交距離的措施導致旅遊市場不太可能在近期恢復。遏制疫情對恢復當地消費活動至關重要。然而，本集團將繼續把握有利機遇，包括但不限於在租金較低的有利地區開設新零售店。

如果政府加大努力抗擊病毒，地方疫苗接種能夠產生預期結果，則二零二一年國內經濟活動復甦的基礎將更加堅實廣泛。未來復甦之路的關鍵取決於大流行的發展。因此，香港經濟預計將在二零二一年繼續復甦。未來，我們將繼續密切留意市場趨勢，靈活應對，同時將繼續在品牌及業務投放資源，以達致長遠及可持續增長。

## 董事報告

本集團的核心發展策略是繼續鞏固其在香港市場的領先地位，進一步推動本土消費，針對二手手袋市場的發展空間，拓展多元化業務，發展豪華手錶市場及零售業務，並同時審慎發展中國內地市場。具體措施為於香港本地消費商場開設零售門店，與業主商討減租空間，致力控制租金成本，專注於中端品牌的銷售，以提升本集團的毛利水平，重新定位人手以提高營運效率，並積極發掘機會收購有利可圖的業務，豐富本集團的品牌組合，吸納更多潛在顧客。展望未來，本集團將繼續尋求機會，以跟上不斷變化的市場，並優化其公司策略，為股東創造長期價值。

最後，本人謹藉此機會感謝董事會成員、管理層及員工在過去一年對米蘭站的貢獻以及股東和顧客對米蘭站一直以來的支持。二零二一年，我們會以更加充沛的精力，繼續努力，在業務發展上作不同的新嘗試，把握機遇拓展業務，為股東帶來合適回報。

董事  
胡博

香港，二零二一年三月二十三日

## 管理層討論與分析

### 管理層討論與分析

#### 市場概覽

香港經濟在二零二零年經歷了極其艱難的一年。根據香港經濟的經濟報告，由於COVID-19大流行對全球及地方經濟活動造成嚴重衝擊，二零二零年實際GDP收縮6.1%。下半年有所改善，惟速度有限。總體而言，二零二零年是經濟跌幅最大的一年。

COVID-19疫情對香港零售市場產生重大影響。由於嚴格的邊境管制措施及檢疫措施，遊客人數急劇下降。據香港旅遊發展局統計，二零二零年中國內地遊客赴港旅遊人數同比下降93.6%，其中當日遊客下降93.1%，過夜遊客下降194.3%。

與旅遊市場密切相關的零售市場亦出現暴跌。零售業務及旅遊總支出受到中國內地遊客人數大幅下降的嚴重影響。政府統計處發佈的《零售業銷貨額按月統計調查報告》顯示，二零二零年十二月的零售業總銷貨價值的臨時估計為314億港元，較二零一九年同月下跌13.2%。二零二零年全年的零售業總銷貨價值的臨時估計為3,265億港元，較二零一九年全年下跌24.3%，而總銷貨數量的臨時估計則下跌25.5%，反映零售業商業環境嚴峻。

香港勞動力市場面臨巨大壓力，並在二零二零年急劇惡化。經季節性因素調整後的失業率於第四季度激增至6.6%，為16年來最高，而全年則達到5.9%。二零二零年，就業不足率平均為3.3%。消費及旅遊相關行業、建築業及低技能行業的失業率均明顯上升。由於COVID-19大流行，消費者信心依然疲軟，並進一步下跌，儘管政府制定了刺激消費的支出計劃，但由於對生計的擔憂增加，人們在購物時仍持謹慎態度。

政府亦出台了不同程度的禁止聚集及保持社交距離的措施，導致城市當地人流減少。除此之外，當地消費活動受到嚴重干擾。零售業復甦的速度及程度將在很大程度上取決於該市是否能夠控制大流行。倘無法在可預見的將來控制大流行，則商業環境預計將進一步惡化。

#### 業務回顧

年內，本集團總收益下跌約24.0%至約176.0百萬港元。香港和澳門市場產生的收益分別佔本集團收益的98.0%和2.0%。本集團的毛利為約42.5百萬港元，較去年減少11.1%，年內虧損淨額減少86.6%至3.2百萬港元，主要由於使用權資產折舊減少；對行政開支採取有效成本控制；並無無形資產減值虧損約2.5百萬港元，及按公允值計入損益之金融資產之公允值收益約1.9百萬港元所致。

## 管理層討論與分析

### 香港

年內，本集團香港銷售額減少20.5%至約172.5百萬港元。收益來自香港的5間「米蘭站」零售門店及8間「THANN」零售門店，以及由本集團直接管理的網上銷售平台，和其他新銷售渠道的產品銷售。

本集團一直堅持為顧客提供正版正貨的原則，並訂立嚴謹系統的貨品驗證系統。年內，本集團繼續投放更多人力資源於貨品品質管理，細化分工以加強驗證程序，確保所有貨品均由專業團隊進行檢測。該等舉措有助本集團維持「米蘭站」品牌信譽和贏得市場認可，據此在艱難的經營環境中鞏固本集團於奢侈手袋交易行業的領導地位。

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有按公允值計入損益之金融資產項下公允值為12.2百萬港元之香港上市證券。本集團已確認按公允值計入損益之金融資產之公允值收益約1.9百萬港元。鑑於近期香港金融市場之波動，本集團將密切監察該業務之表現及繼續保持審慎投資態度，旨在提升資本使用率並希冀本集團之間置資金產生額外投資回報。

### 中國內地

年內，中國內地概無產生收益。

### 澳門

澳門博彩業和旅遊業於年內穩步轉好。本集團澳門市場收益減少76.0%至約3.5百萬港元。

### 重大投資

本集團持有按公允值計入損益之金融資產項下之重大投資如下：

公司	股份代號	於二零二零年 一月一日	出售收益	公允值 收益／(虧損)	於二零二零年 十二月三十一日	持股百分比	佔總資產的 概約百分比
		千港元	千港元	千港元	千港元	(概約)	
中國錢包支付集團有限公司	802	4,520	-	240	4,760	1.46%	2.9%
其他		4,730	-	1,655	7,431		4.5%
		9,250	-	1,895	12,191		

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就按公允值計入損益之其他金融資產確認減值虧損約5,400港元。

## 管理層討論與分析

### 展望

二零二零年COVID-19大流行的迅速傳播令香港經濟惡化。COVID-19大流行感染人數的激增以及隨之而來的社交距離措施的收緊，嚴重影響了個人消費及商業情緒。相信到二零二一年香港零售市場仍將充滿挑戰，這取決於全球大規模疫苗接種的成果及美國新政府領導下的中美關係。

二零二零年下半年，全球經濟開始復蘇，但未來復甦之路的關鍵取決於大流行的發展。大流行的威脅將繼續籠罩全球經濟前景，跨境旅行的狀況可能需要一段時間才能逐漸恢復正常，直到廣泛使用有效的疫苗為止。遏制疫情對恢復當地消費活動至關重要。本集團預期赴港旅客人數或零售環境不會在短時間內恢復正常。如果政府加大努力抗擊病毒，地方疫苗接種運動能夠產生預期結果，則二零二一年下半年國內經濟活動復甦的基礎將更加堅實廣泛。

根據香港政府最新預測，二零二一年經濟將以3.5-5.5%的增長率增長，而二零二零年則錄得6.1%的收縮。該預測範圍乃假設二零二一年全球及地方疫情將隨著大規模疫苗接種的進展逐步好轉及中美緊張局勢不會明顯升級。因此，預計香港經濟將於二零二一年恢復增長。

管理層將繼續監控潛在全球問題及大流行發展的影響，以增強我們的核心業務並尋求更好的增長前景及回報。同時，本集團將繼續使其業務適應COVID-19後之世界「新常態」。成本控制將是一個持續關注的焦點，尤其是在就門店租約進行商討，並確保廣告的針對性及成本效益方面。

管理層相信，在全體員工的全心努力下，本集團已準備好將挑戰轉化為機遇，提升競爭力克服未來挑戰，並繼續通過轉變業務模式實現增長。

### 財務回顧

#### 收益

年內，總收益減少至約176.0百萬港元，較去年所錄得的約231.6百萬港元減少24.0%。手袋乃是本集團最為重要的產品類別，佔本集團總收益超過83.6%。去年所錄得自銷售尚未使用產品產生的收益減少至約168.2百萬港元，佔本集團總收益的95.6%。

由於「米蘭站」大部份門店均設於香港，因此收益來源亦集中來自香港市場。截至二零二零年十二月三十一日止年度，香港市場產生的收益達約172.5百萬港元，佔本集團總收益約98.0%。中國內地市場年內概無產生收益。澳門市場產生的收益由去年的約14.6百萬港元減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約3.5百萬港元。

## 管理層討論與分析

下表載列截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團按產品類別、產品價格範圍及地理位置劃分所錄得的收益及其佔本集團總收益的相關百分比明細：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年		二零一九年		收益變動 百分比
	百萬元	佔總收益 的百分比	百萬元	佔總收益 的百分比	
<b>按產品類別劃分（手袋及其他產品）</b>					
手袋	147.1	83.6	201.4	87.0	(27.0)
其他產品*	28.9	16.4	30.2	13.0	(4.3)
<b>總計</b>	<b>176.0</b>	<b>100</b>	<b>231.6</b>	<b>100</b>	<b>(24.0)</b>
<b>按產品類別劃分（尚未使用及二手產品）</b>					
尚未使用產品	168.2	95.6	175.7	75.9	(4.3)
二手產品	7.8	4.4	55.9	24.1	(86.0)
<b>總計</b>	<b>176.0</b>	<b>100</b>	<b>231.6</b>	<b>100</b>	<b>(24.0)</b>
<b>按產品價格範圍劃分</b>					
10,000港元內	37.9	21.5	43.6	18.8	(13.1)
10,001港元至30,000港元	34.1	19.4	41.7	18.0	(18.2)
30,001港元至50,000港元	17.0	9.7	17.2	7.4	(1.2)
50,000港元以上	87.0	49.4	129.1	55.8	(32.6)
<b>總計</b>	<b>176.0</b>	<b>100</b>	<b>231.6</b>	<b>100</b>	<b>(24.0)</b>
<b>按地理位置劃分</b>					
香港	172.5	98.0	217.0	93.7	(20.5)
澳門	3.5	2.0	14.6	6.3	(76.0)
<b>總計</b>	<b>176.0</b>	<b>100</b>	<b>231.6</b>	<b>100</b>	<b>(24.0)</b>

\* 其他產品包括天然芳香及護膚產品以及其他配件。

## 管理層討論與分析

### 銷售成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為約133.5百萬港元，同比減少27.4%。銷售成本主要包括本集團供應商出售之存貨成本。

### 毛利及毛利率

本集團於回顧年度的毛利減少5.3百萬港元至約42.5百萬港元，其毛利率由20.6%輕微增加至24.1%。

### 存貨

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團的總存貨量分別為37.8百萬港元及41.0百萬港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之存貨週轉天數變為107天（二零一九年：81天）。

下表載列於兩個比較年度於十二月三十一日的本集團手袋產品的存貨賬齡分析：

	十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
<b>存貨賬齡（手袋產品）</b>		
0至90天	9,804	13,377
91至180天	3,673	4,778
181天至1年	6,873	9,289
超過1年	15,321	10,876
<b>總計</b>	<b>35,671</b>	<b>38,320</b>

下表載列於兩個比較年度於十二月三十一日的本集團其他產品的存貨賬齡分析：

	十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
<b>存貨賬齡（其他產品）</b>		
0至45天	977	281
46至90天	579	684
91天至1年	110	1,154
超過1年	485	593
<b>總計</b>	<b>2,151</b>	<b>2,712</b>

## 管理層討論與分析

下表載列於兩個比較年度於十二月三十一日的本集團50,000港元以上高價手袋產品的存貨賬齡分析：

	十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
<b>存貨賬齡 (50,000港元以上的手袋產品)</b>		
0至90天	8,603	9,556
91至180天	1,717	2,877
181天至1年	4,338	5,294
超過1年	6,015	5,973
總計	20,673	23,700

### 其他收入及收益／(虧損)淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他收益為約8.7百萬港元，較去年的其他虧損約1.8百萬港元大幅增加10.5百萬港元。其主要由於按公允值計入損益之金融資產之公允值收益增加約1.9百萬港元及政府補貼約3.9百萬港元所致。

### 銷售開支

本集團銷售開支的主要項目包括租金及差餉、銷售人員的僱員福利開支及銀行信用卡支出。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的銷售開支為約32.5百萬港元，佔本集團收益的18.5%（二零一九年：約33.2百萬港元，佔本集團收益的14.3%）。銷售開支下降主要由於廣告開支減少所致。

### 行政及其他經營開支

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的行政及其他經營開支為約21.0百萬港元，較去年按年減少約11.9百萬港元，佔收益約11.9%。本集團的行政及其他經營開支主要包括使用權資產折舊、董事薪酬、高級管理層及行政人員的薪金及僱員福利開支以及法律及專業開支。行政及其他經營開支減少乃主要由於使用權資產折舊減少及對行政開支採取有效成本控制所致。

### 融資成本

本集團的融資成本主要包括銀行借貸及租賃負債的利息支出。融資成本於二零二零年達到0.8百萬港元，較去年減少0.4百萬港元。

## 管理層討論與分析

### 本公司擁有人應佔虧損

截至二零二零年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔虧損為約3.1百萬港元，與截至二零一九年十二月三十一日止年度的約23.5百萬港元相比減少86.8%。截至二零二零年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔每股虧損為約1.19港仙，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為約10.62港仙。

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團之僱員為合共61名（二零一九年：68名僱員）。本集團之薪酬政策乃根據員工的職級、表現、經驗以及市場趨勢釐定。本集團之員工福利包括基本薪金、津貼、保險及佣金／花紅。薪酬政策由董事會不時審議。董事之酬金乃由本公司薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、個別表現及比較市場情況而檢討，並推薦董事會批准。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借貸。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物總結餘、負債總額及股東權益總額分別為約67.6百萬港元、53.4百萬港元及113.3百萬港元（二零一九年：分別為約8.4百萬港元、41.2百萬港元及61.4百萬港元）。本集團於二零二零年十二月三十一日的資產負債比率、流動比率及速動比率分別為約19%、3.2及2.3（二零一九年：分別為29.2%、2.1及1.0）。

### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團並無資產及銀行存款抵押予銀行以擔保本集團獲授之銀行借貸及一般銀行融資。

### 外匯政策

本集團主要以港元及人民幣（「人民幣」）進行買賣交易。本集團的政策是以相同貨幣繼續保持在買賣方面的平衡。本集團並無作出任何外匯對沖的安排。董事認為本集團就功能貨幣以外貨幣的交易風險保持在可接受的水平。

### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何有關購買物業、廠房及設備之資本承擔。

## 履歷詳情

### 執行董事

**胡博先生**，44歲，於二零一六年六月六日獲委任為執行董事。彼於二零零二年畢業於東北財經大學。彼於銷售及市場推廣策略及管理方面擁有豐富經驗。於加入本集團前，彼為深圳華億信息科技有限公司之銷售總監兼副總經理。

**李忠琦先生**，31歲，於二零一九年四月十六日獲委任為執行董事。彼於二零一一年畢業於廣東工業大學。彼在管理、制訂及實施戰略計劃方面擁有豐富經驗，包括根據戰略計劃所確定之方向監督完成經營。於加入本集團前，彼為廣東宜利工程有限公司運營總監。

### 獨立非執行董事

**陳志鴻先生**，47歲，於二零一五年七月二十二日獲委任為獨立非執行董事。彼持有University of Minnesota之理學士學位，主修經濟學，並為Stanford Graduate School of Business校友及擁有Stanford Executive Program證書。彼現為利基控股有限公司之非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市。彼為長盈集團（控股）有限公司之執行董事、中國金融租賃集團有限公司之執行董事兼董事總經理及築友智造科技集團有限公司（前稱中民築友科技集團有限公司）之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所主板上市。陳先生曾擔任Springfield Financial Advisory Limited之投資經理，負責私募股權、組合基金及固定收益投資組合。彼於J.P. Morgan Chase開始其銀行家職業生涯。

**杜健存先生**，44歲，於二零一五年七月二十二日獲委任為獨立非執行董事。彼為杜健存會計師事務所之負責人。杜先生於二零零一年畢業於香港樹仁大學（前稱香港樹仁學院），持有榮譽會計文憑。彼於審計、稅務、公司秘書、破產及財務方面擁有逾19年經驗。杜先生為香港會計師公會會員及香港稅務學會會員。彼現為太陽城集團控股有限公司（前稱太陽世紀集團有限公司）（其股份於聯交所主板上市）及太陽國際集團有限公司（前稱太陽國際資源有限公司）（其股份於聯交所GEM上市）之獨立非執行董事。

**蔡錦因先生**，36歲，於二零一八年二月一日獲委任為獨立非執行董事。彼現任智華證券有限公司之營銷經理。彼負責管理工作及監控整體業務。於加入智華證券有限公司前，彼任職於中國信息科技發展有限公司，擔任投資項目顧問，負責評估個別投資項目之預期回報。蔡先生獲得紐約州立大學石溪分校金融與經濟學工商管理學士學位。

## 履歷詳情

### 高級管理層

**陳漢量先生**，50歲，為本集團營銷總監。彼於二零零一年加入本集團擔任零售店經理，負責採購程序及銷售過程，執行產品檢驗及審閱每日報告。於二零零七年，彼晉升為本集團的區域經理，負責監督及監察本集團的零售業務營運，並提供分辨真偽產品技術及檢查反假冒特徵程序的內部培訓。自二零零九年起獲委任為本集團的營銷總監。現時負責營銷部門的整體管理，包括釐定產品組合、制訂本集團的營銷及定價策略。此外，彼目前負責內部培訓課程，包括產品知識及產品檢驗技術。彼亦為本集團設計組成員，負責發展「MS」品牌的產品。透過任職於本集團，彼已累積約十年時裝零售業經驗。

**蔡偉基先生**，47歲，為本集團之總經理。彼於二零一三年加入本集團，並在香港、中國及東南亞之實際零售業務及銷售管理方面積逾十七年經驗。彼目前負責監察本集團之零售業務。於加入本集團之前，彼於二零一一年五月至二零一三年一月，在達利國際集團有限公司（於聯交所主板上市之公司）擔任華南區域總經理；於二零零九年十月至二零一一年四月在Marchiori擔任國內總經理（大中華地區）；及於二零零五年七月至二零零九年九月在縱橫二千有限公司擔任區域銷售經理（中國）。

## 企業管治報告

### 企業管治常規

本公司董事會（「董事會」）一直致力維持高水準之企業管治常規，及認同於本集團之管理架構及內部監控過程中融入良好企業管治因素之重要性，以便有效問責。本公司已採納聯交所（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文作為其本身之企業管治常規守則。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內（「報告年度」），除下文所披露者外，本公司一直遵守企業管治守則的所有適用條文。

### 董事進行之證券交易

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載的董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的行為守則。經向董事作出明確查詢後，所有董事確認彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度全年一直遵守標準守則載列的所需標準。

### 資本架構及庫務政策

本集團於其發展的同時一直採取審慎的庫務政策，一般以內部產生資源及權益及／或債務融資活動為其營運及業務發展提供資金。本集團亦採納靈活審慎的財務政策，以有效管理本集團的資產及負債以及加強本集團的財務狀況。

### 董事會

董事會負責領導及控制本集團（包括本公司及其附屬公司），並監管本集團之業務、策略決策及表現。董事會已授權執行董事及高級管理層負責日常責任。

董事會現由五名成員組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。其中至少一名獨立非執行董事具備上市規則所規定之專業及會計資格。

董事會安排每年至少召開四次常規會議及亦於要求時召開。於報告年度內，董事會舉行四次常規會議。公司秘書協助主席制訂會議議程，及各董事可要求在議程中加入項目。根據企業管治守則的守則條文第A.1.3條，應至少提前十四天向全體董事發出有關定期董事會會議的通告以給予全體董事機會出席。於報告年度內，若干董事會會議在召開會議前發出少於14日的通告，以促進董事就本集團的投資機會及內部事務作出的及時回應及迅速決策過程。所有董事會會議按本公司的章程細則所規定的方式正式召開及舉行。日後董事會將合理盡力符合企業管治守則的守則條文第A.1.3條規定。一般在董事會會議舉行前三天會向董事傳閱充足及適用資料。除常規董事會會議外，董事會主席在執行董事缺席的情況下與非執行董事（包括獨立非執行董事）會面。

## 企業管治報告

全體董事已付出足夠時間關注本集團之事務。各執行董事具備合適資格及足夠經驗，故能勝任其職位，有效地履行其職責。

於報告年度內，董事會成員及各董事之出席次數如下：

	董事	出席／合資格 出席次數
執行董事	胡博	9/13
	李忠琦	9/13
獨立非執行董事	陳志鴻	12/13
	杜健存	11/13
	蔡錦因	11/13

董事會及委員會之會議記錄妥善記錄詳情，會議記錄初稿向全體董事及委員會成員傳閱供發表意見後，於下一次會議或於彼等接受的期間內經由董事會及相關委員會批准。所有會議記錄由公司秘書保存，並可供董事公開查閱。

本公司已接獲獨立非執行董事之年度確認獨立函件，並確認彼等為獨立人士。

除在董事履歷詳情所披露者外，董事會成員之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。鑑於本公司之性質及業務目標，董事會具備適合本公司業務需要之相關技能及經驗。董事名單及彼等各自之履歷載於本年報第13頁。

根據本公司之組織章程細則第84條，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事須輪席退任，惟每位董事須至少每三年於本公司股東週年大會退任一次。所有退任董事須合資格膺選連任，而全體非執行董事（包括獨立非執行董事）乃按特定任期獲委任。

本公司組織章程細則第83(3)條規定，(i)任何獲董事會委任填補臨時空缺之董事須任職直至其獲委任後首屆股東大會，並於有關大會上膺選連任；及(ii)任何獲董事會委任加入現有董事會的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會，屆時將合資格膺選連任。

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事應出席本公司股東週年大會。由於其他業務事務，一名獨立非執行董事杜健存先生未能出席本公司於二零二零年六月九日舉行的股東週年大會；兩名獨立非執行董事陳志鴻先生及蔡錦因先生未能出席本公司於二零二零年十月七日舉行的股東特別大會；及兩名獨立非執行董事杜健存先生及蔡錦因先生未能出席本公司於二零二零年十月二十七日舉行的股東特別大會。

## 企業管治報告

董事出席於二零二零年六月九日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）之情況如下：

	董事	股東週年大會
執行董事	胡博	0/1
	李忠琦	0/1
獨立非執行董事	陳志鴻	1/1
	杜健存	0/1
	蔡錦因	1/1

### 董事入職及持續專業發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，藉以發展並更新其知識及技能。本公司設定培訓記錄用以協助董事記錄彼等所參與的培訓課程，並已要求董事向本公司按季度提交經簽署的培訓記錄。

於報告年度，各個別董事已出席有關其專業及／或作為董事職責之培訓課程或研討會。彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度接受之培訓概要如下：

	董事	專業機構提供／ 認證的課程／ 研討會	閱讀材料
執行董事	胡博	—	✓
	李忠琦	—	✓
獨立非執行董事	陳志鴻	✓	—
	杜健存	✓	—
	蔡錦因	✓	—

### 董事會提名政策

提名委員會致力於物色誠實守信並在彼等從事之領域擁有紮實成就及相關資格、資質及技能的人士加入本公司的董事會，以有效代表本集團及其股東的最佳權益。提名委員會甄選候選人時，將考慮及評估候選人的判斷力、提供實際及多元角度意見的能力、當時的董事會成員的架構和本集團的業務需求。於進行有關評估時，提名委員會不僅考慮有關董事候選人的評估及推薦建議，亦考慮董事會成員的多樣性（包括但不限於性別、人種、民族、年齡、經驗及技能）及其認為符合董事會及本公司當時及預期未來需求的有關其他因素，以保持董事會觀點、資格、資質及技能的平衡。

## 企業管治報告

在向董事會建議潛在新董事會成員或留任現有成員時，提名委員會認為董事成員至少須滿足以下資格：

- 最高的職業及個人道德；
- 豐富的從業經驗；
- 能夠根據彼等之經驗及專業知識提供意見及實踐智慧；
- 致力於提升股東價值；
- 有效履行職責的充足時間；彼等對其他公眾公司董事會的服務應限制在合理數目內；
- 遵守法律及法規的規定；及
- 能夠與其他董事會成員建立良好工作關係並促進董事會與本集團高級管理層的工作關係。

### 董事會成員多元化政策

於本年度，董事會已採納董事會成員多元化政策，當中載有實現董事會成員多元化之方法。本公司明白並深信董事會成員多元化所帶來的裨益。本公司致力於確保董事會在切合本公司業務所需的技能、經驗、不同觀點方面取得平衡。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分考慮董事會成員多元化的裨益。

候選人的甄選基於一系列多元化因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景以及專業經驗。最終決定乃基於選定候選人的能力及將為董事會帶來的貢獻作出。本公司亦將根據其本身的業務模式及不時的具體需要考慮多種因素。

提名委員會已檢討董事會成員多元化政策以及董事會多元化政策達標的情況及其成效，並建議董事會現有董事會架構合理，毋須作出改動。

### 薪酬委員會

遵照企業管治守則，薪酬委員會於二零一一年四月二十八日成立，並設有特定書面職權範圍。薪酬委員會之職權範圍可於聯交所及本公司網站上查閱。

薪酬委員會的主要職責為評估董事的薪酬並就此向董事會提供推薦意見。此外，薪酬委員會會檢討高級管理層的表現及釐定高級管理層的薪酬架構。

## 企業管治報告

於報告年度內，薪酬委員會的成員包括三名董事，其中大部份為獨立非執行董事。薪酬委員會舉行兩次會議。

於報告年度內，薪酬委員會成員及各成員之出席次數如下：

薪酬委員會成員		出席／合資格 出席次數
獨立非執行董事	杜健存(主席)	2/2
	陳志鴻	2/2
執行董事	胡博	2/2

於報告年度內，薪酬委員會已履行下列職責：

- (1) 檢討執行董事及高級管理層之年終花紅及薪酬組合(包括薪金調整)並建議董事會批准；
- (2) 檢討新委任執行董事及獨立非執行董事之薪酬組合並建議董事會批准；及
- (3) 審閱根據本公司之購股權計劃授出購股權之建議，並建議董事會批准。

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，截至二零二零年十二月三十一日止年度按範圍劃分之高級管理層成員之年度薪酬載列如下：

薪酬範圍	人數
零至1,000,000港元	3
1,000,001港元至3,000,000港元	1
3,000,001港元至6,500,000港元	-

截至二零二零年十二月三十一日止年度之各董事之薪酬詳情載於財務報表附註9內。

## 企業管治報告

### 提名委員會

提名委員會於二零一二年一月二十日成立，並遵照企業管治守則，設有特定書面職權範圍。於報告年度，提名委員會由三名董事組成，大部分成員為獨立非執行董事。提名委員會舉行過六次會議。

本公司從多方面考慮，致力達成董事會之多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及服務年期。所有董事會之任命均以用人唯才為原則，而所有人選將根據客觀準則考量，並適當顧及董事會多元化之優點。本公司亦考慮根據本身業務模式及不時之特定需求而決定董事會成員之最佳組合。

於報告年度內，提名委員會成員及各成員之出席次數如下：

提名委員會成員		出席／合資格 出席次數
執行董事	胡博（主席）	2/2
獨立非執行董事	陳志鴻	2/2
	杜健存	2/2

於報告年度內，提名委員會已履行下列職責：

- (a) 檢討董事會的架構、人數及多元性（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期）；
- (b) 評核所有獨立非執行董事的獨立性；
- (c) 就提名董事於本公司股東週年大會上重選向董事會提出建議；及
- (d) 物色具備合適資格可擔任執行董事及獨立非執行董事的人士，並就提名有關人士出任執行董事及獨立非執行董事向董事會提供意見。
- (e) 監控董事會多元化政策之實施。
- (f) 釐定提名董事之政策、程序及標準。

## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會於二零一一年四月二十八日成立，並遵照企業管治守則訂有特定書面職權範圍。於二零一五年十二月，按審核委員會之建議，鑑於企業管治守則之修訂，董事會已批准及採納經修訂之審核委員會職權範圍，並將其刊登於聯交所及本公司之網站上。

審核委員會負責檢討及監督本集團之財務報告程序及內部監控制度和風險管理功能，並向董事會提供意見及建議。

於報告年度內，審核委員會舉行兩次會議。

於報告年度內，審核委員會成員及各成員之出席次數如下：

審核委員會成員		出席／合資格 出席次數
獨立非執行董事	陳志鴻	2/2
	杜健存（主席）	2/2
	蔡錦因（於二零一八年二月一日獲委任）	2/2

於報告年度內，審核委員會已履行下列職責：

- 審閱並與本公司管理層討論本集團所採納之會計準則及慣例以及財務報告事宜，包括審閱截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表及截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，並向董事會提呈推薦意見以待批准；
- 審閱涵蓋企業管治、內部監控、財務、營運（包括資料安全）及合規職能之內部監控制度報告；
- 考慮獨立核數師有關本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表的獨立性及費用；
- 推薦董事會重新成立本集團之內部審核部門；及
- 推薦董事會採納審核委員會之經修訂書面職責範圍。

審核委員會全體成員於彼等本身之專業範疇擁有豐富經驗。審核委員會主席杜健存擁有有關財務及會計之適當專業資格，符合上市規則第3.21條之規定。概無審核委員會成員於終止成為本公司現時核數公司之合夥人後一年內，為該核數公司之前任合夥人。

## 企業管治報告

### 核數師之薪酬

於報告年度內，本公司核數師國衛會計師事務所有限公司向本集團收取738,000港元審核服務費用及162,000港元非審核服務費用。

所提供服務	已付／應付費用
	千港元
審核服務—年度審計	738
非審核服務：	
稅務服務	162
	<u>900</u>

### 企業管治職能

董事會負責履行以下所載的企業管治職責：

- 制定及審閱本公司有關企業管治的政策及常規；
- 審閱及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 審閱及監察本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規；
- 制定、審閱及監察適用於僱員及董事的操守守則及遵例手冊（如有）；及
- 審閱本公司對企業管治守則的遵守及於企業管治報告內的披露。

### 董事及高級職員的責任保險及彌償保證

為彌償董事及本公司高級職員於執行及履行彼等的職責或與此有關而產生的所有成本、支出、損失、開支及負債，本公司已就此安排投購保險。

### 問責及審核

董事須負責按適用法定及監管規定編製本集團於相關會計期間之賬目，該等賬目須真實公平反映本集團之事務狀況、經營業績及現金流量。編製截至二零二零年六月三十日止六個月及截至二零二零年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已採納並貫徹採用合適之會計政策。於報告年度之賬目乃按持續經營基準編製。

本公司的外聘核數師國衛會計師事務所有限公司的申報責任載於本年報第36至40頁的「獨立核數師報告」。

## 企業管治報告

### 風險管理及內部監控

董事會確認其風險管理及內部監控系統的責任並檢討其有效性，有關係統的設計目標為合理而非絕對保證不存在重大謊報或損失，降低而非消除營運系統失誤之風險，以實現本集團的業務目標。

董事會已委聘獨立內部監控審閱顧問（「內部監控顧問」）對本集團之內部監控系統之成效進行中期及年度審閱，內容包括本集團之企業管治、內部監控、財務、營運（包括資訊保安）以及風險管理功能及合規職能。董事會作為本集團之最終負責監管機構，監察本集團及其主要部門對政策及程序之遵守及內部監控架構之成效。董事會亦確保設有內部監控，以及如預期般適當運作。於風險評估過程中，內部監控顧問與相關人員面談並識別本集團業務目標及重大風險。內部監控顧問所編製載有風險、問題及推薦行動計劃的風險管理報告已呈報董事會進行審批。董事會認為本集團之重大風險已管控至可接受水平及管理層將繼續監督殘餘風險並持續向董事會報告。

因應風險管理報告，管理層將制定適當政策及程序以審閱風險管理及內部控制的有效性，並對任何內部控制缺陷進行補救（包括進行定期評估）以確保及時知悉相關資料，進而便於審核委員會及董事會評估本集團內部控制及風險管理之有效性。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會及審核委員會已審閱並確認風險管理及內部監控制度的有效性。

本集團設有正式的舉報政策以鼓勵及指引其員工以負責任態度在內部提出重要關注事宜，而不必擔心遭受報復。於回顧年度內，董事會並未獲悉來自員工對財務不當行為之任何投訴或關注。

本集團設有內幕消息政策，當中列載董事及本集團高級管理層適用之指引，從而確保本集團之內幕消息可遵照適用法律及法規，以公平適時之方式，向公眾發佈。

### 公司秘書

自二零一六年九月一日起，翁啟榮先生（「翁先生」）獲委任為本公司的公司秘書。根據上市規則第3.29條，翁先生已於截至二零二零年十二月三十一日止年度參加不少於十五小時之專業培訓。

### 與股東及投資者的交流

本公司已制定股東的交流政策並定期檢討有關政策以確保其成效。本公司主要以下列方式與本公司的股東（「股東」）、潛在投資者或投資界（統稱「投資者」）進行交流：

- (a) 舉行股東週年大會及可就特別目的召開股東特別大會（如有），從而為股東及投資者提供與董事會直接交流的機會；

## 企業管治報告

(b) 按上市規則規定刊發中期報告及年報、通函、公佈及股東大會通告及／或刊發有關本集團更新資料的本公司新聞稿；及

(c) 本集團的最新資料將可於聯交所及本公司之網站查閱。

股東週年大會須發出於大會日期前最少足二十一日及最少足二十個營業日的通告召開，為通過特別決議案而召開的股東特別大會須發出於大會日期前最少足二十一日及最少足十個營業日的通告召開。所有其他股東特別大會則以於大會日期前最少足十四日及最少足十個營業日的通告召開。

### 股東權利

#### 股東召開股東特別大會

任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（附有本公司股東大會上投票權）十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行以同樣方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支須由本公司向要求人作出償付。

#### 向董事會寄發查詢及建議的程序

股東可透過發送查詢及建議至以下地址向本公司董事會寄發其查詢及提出建議：

董事  
米蘭站控股有限公司  
九龍  
青山道489-491號  
香港工業中心  
A座六樓13室

或

電郵：[ms\\_ir@milanstation.net](mailto:ms_ir@milanstation.net)

為免生疑問，股東須於上述地址存置及發出正式簽署之書面要求、通知或聲明或查詢（視情況而定）之正本，並提供其全名、聯絡詳情及身份以令有關文件生效。股東資料可根據法律規定予以披露。

### 投資者關係

本公司的憲章文件於報告年度內概無重大變動。

## 董事會報告

董事呈報截至二零二零年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務是投資控股。有關主要附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註17。本集團之主要業務之性質於年內並無重大變動。

### 業務回顧

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業務回顧載於本年報分別為第4至5頁及第6至12頁之「董事報告」及「管理層討論與分析」內。

### 業績及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損及本公司及本集團於該日之事務狀況載於本年報第41至116頁之財務報表。

董事會已議決不就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一九年：無）。

### 所得款項淨額之用途

(i) 於二零二零年十二月三十一日，首次公開發售（「首次公開發售」）之所得款項淨額已動用如下：

於二零一九年 五月二十三日 悉數行使認購 配股權後之	截至		截至		截至		截至		截至		截至		截至		截至		截至		截至	
	二零一九年		二零二零年		二零二一年		二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二五年		二零二六年		二零二七年		二零二八年	
	十二月二日	十二月三十一日																		
實際首次 公開發售 所得款項淨額	148.0	113.5	41.7	71.8	24.7	47.1	8.9	38.2	-	38.2	30.0	8.2	-	8.2	-	8.2	3.0	5.2	0.3	4.9
撥回中國市場的零售網絡 於香港、中國內地及澳門裝修 新零售店舖、擴建及 重新裝修數間現有店舖 營銷及推廣活動	12.0	12.0	5.5	6.5	2.9	3.6	3.5	0.1	-	0.1	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
設計及開發自家(TMS) 品牌產品 開發網上銷售渠道 員工培訓及發展 提升專業團隊之資訊技術系統 一般營運資金 收購自用物業	4.0	4.0	-	4.0	2.1	1.9	0.4	-	0.4	-	0.4	0.4	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.4	2.4	2.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.8	2.8	0.3	2.5	0.2	2.3	-	2.3	-	2.3	0.2	2.1	0.3	1.8	0.3	1.5	0.5	1.5	0.5	1
	3.2	3.2	1.9	1.3	0.8	0.5	-	0.5	-	0.5	-	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-
	13.3	10.3	-	10.3	1.5	8.8	8.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	37.5	37.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	202.7	202.7	92.2	110.5	38.8	71.7	29.9	41.8	0.3	41.5	30.1	11.4	1.1	10.3	0.3	10.0	3.3	6.7	0.8	5.9

## 董事會報告

(ii) 於二零二零年十二月三十一日，供股之所得款項淨額已動用如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 所得款項之	
	所得款項計劃用途	實際用途
	百萬港元	百萬港元
結算租賃開支及本集團零售門店的管理費	27.6	2.7
支付本集團僱員薪金	17.3	1.9
結算本集團貿易應付款項	4.9	-
於尖沙咀開設及經營一間新零售門店	4.0	0.7

### 財務資料摘要

本集團過往五個財政年度已刊發之業績及資產、負債及非控股權益摘要，內容摘錄自經審核財務報表及經重列／經重新分類（如適用），載於本年報第116頁。此摘要並不構成經審核財務報表之部份。

### 物業、廠房及設備

有關本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註14。

### 股本及購股權

有關本公司於年內之已發行股本變動詳情載於財務報表附註29。

有關本公司於年內之購股權變動詳情載於財務報表附註30及本年報第30至31頁。

### 優先購買權

除非聯交所另有規定者外，本公司之組織章程細則（「組織章程細則」）或本公司註冊成立之所在司法權區開曼群島法例概無規定本公司須按比例向本公司之現有股東（「股東」）提供發行新股份之優先購買權。

### 購買、出售或贖回上市證券

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

## 董事會報告

### 儲備

有關本公司及本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之儲備變動詳情載於財務報表附註36及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備為約47,123,000港元，相當於本公司的股份溢價賬及資本儲備總額約806,858,000港元扣除截至二零二零年十二月三十一日止的累計虧損約759,736,000港元。根據開曼群島法例第22章公司法（經修訂），本公司的股份溢價賬及資本儲備可供分派予股東，惟於緊隨建議分派股息之日後，本公司將有資金償付在其日常業務過程中到期應付的債務。股份溢價賬及資本儲備亦可以繳足股款紅股的方式派發。

### 捐款

於年內，本集團作出慈善捐獻合共零港元。

### 主要客戶及供應商

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度內，本集團向五大客戶的銷售額及自五大供應商的購貨額分別佔本集團營業額及購貨額不足30%。

概無董事或彼等之任何聯繫人士或任何股東（據董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上者）於本集團五位最大客戶中擁有任何實益權益。

### 董事

於年內及直至本年報日期，本公司之董事為：

執行董事：

胡博先生  
李忠琦先生

獨立非執行董事：

陳志鴻先生  
杜健存先生  
蔡錦因先生

根據組織章程細則第84(1)條及第84(2)條，胡博先生及杜健存先生須於應屆股東週年大會上輪席退任。胡博先生及杜健存先生各自符合資格並願於應屆股東週年大會上膺選連任。

## 董事會報告

於年內及截至本報告日期已在本公司附屬公司董事會擔任職務之董事如下：

王曉梅女士	姚君偉先生	姚秀慧女士	胡博先生
樓申儀女士	呂永殷先生	侯穎承先生	
姚君達先生	張勤女士		

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已獲取各獨立非執行董事作出之獨立於本集團之年度確認書。基於確認書，本公司認為各董事均獨立於本集團。

### 董事及高級管理層之履歷

本集團董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報第13及14頁。

### 董事服務合約

執行董事胡博先生已重續委任書，初步委任期分別於二零二零年六月六日起為期一年，可由任意一方向另一方發出不少於一個月之書面通知予以終止。

獨立非執行董事蔡錦因先生已重續委任書，並於二零二零年二月一日起初步委任期為期一年。

獨立非執行董事陳志鴻先生及杜健存先生各自已與本公司重續服務合約，任期於二零二零年七月二十二日起計為期一年，並可由一方向另一方發出不少於一個月之書面通知予以終止。

除上述者外，擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事並無與本公司訂立不可由本公司於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約。

除上文所披露者外，於年內，概無董事於本公司、其控股公司或其任何附屬公司參與訂立並對本集團之業務構成重大影響之任何合約中直接或間接擁有任何重大權益。

董事須按組織章程細則之要求每三年至少輪席退任一次。

### 董事之薪酬

董事之一般薪酬須待股東於股東大會上批准後，方可作實。其他酬金乃由董事會參考董事之貢獻、經驗、相關職責、責任及表現以及本集團之業績而釐定。

## 董事會報告

### 董事於合約之權益

除財務報表附註32所披露之交易外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，概無董事於本公司、其控股公司或其任何附屬公司參與訂立並對本集團之業務構成重大影響之任何合約中直接或間接擁有任何重大權益。

### 管理合約

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團並無就整體或任何重大部份業務之管理或行政工作訂立或存在任何合約。

### 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之登記冊，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之權益或淡倉如下。

#### 於本公司購股權之好倉

參與人士之姓名	購股權數目			佔已發行股份 總數之 概約百分比
	個人權益	家族權益	總計	
<b>執行董事</b>				
胡博先生	4,387,782	-	4,387,782	0.62%
李忠琦先生	2,212,382	-	2,212,382	0.31%

附註： 根據供股配發及發行供股股份已於二零二零年十二月一日生效。相應購股權已作調整。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員或彼等之任何聯繫人士於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

### 股份合併

本公司於二零二零年三月二十日舉行股東特別大會（「股東特別大會」），其中本公司股東通過有關建議股份合併的決議案，內容有關建議將本公司股本中每四(4)股每股面值0.01港元之已發行及未發行現有股份合併為一(1)股每股面值0.04港元之合併股份（「股份合併」）。股份合併於二零二零年三月二十四日生效。於股份合併完成後，本公司的法定股本為20,000,000港元，分為5,000,000股股份，其中203,408,250股股份為已發行及繳足。有關股份合併的詳情於本公司日期為二零二零年二月二十日、二零二零年三月二十四日之公佈及本公司日期為二零二零年三月四日之通函中披露。

## 董事會報告

### 供股

於二零二零年八月二十八日，本公司建議通過供股籌集不少於約55.9百萬港元及不超過約67.1百萬港元，據此，將按每持有兩(2)股現有股份獲發五(5)股供股股份之基準配發及發行不少於508,520,625股供股股份及不超過610,138,875股供股股份。

於二零二零年十二月一日，合共508,520,625股股份已獲配發。供股所得款項總額扣除開支前約為55.9百萬港元。詳情披露於本公司日期為二零二零年八月二十八日、二零二零年九月十八日、二零二零年十月二十七日、二零二零年十一月三十日之公佈；本公司日期為二零二零年十月九日之通函及本公司日期為二零二零年十一月九日之章程。

### 購股權

本公司設有一項其於二零一一年四月二十八日採納之購股權計劃（「該計劃」），以向為本集團業務之成功作出貢獻之合資格參與人士提供激勵及獎勵。

董事有權於二零一一年四月二十八日起計10年內隨時提呈授出購股權。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司根據該計劃授出20,340,800份購股權，16,855,000份購股權已失效及概無購股權獲行使。本公司股本中每四股每股面值0.01港元的已發行及未發行現有股份合併為一股每股面值0.04港元的合併股份的合併於二零二零年三月二十四日生效。根據供股配發及發行供股股份已於二零二零年十二月一日生效。於就股份合併完成作出調整後根據該計劃可供發行之尚未發行股份數目為44,212,068股，相當於本公司於二零二零年三月二十三日已發行股本（即711,928,875股股份）之約6.2%。

下表披露根據該計劃授出之購股權於截至二零二零年十二月三十一日止年度之變動：

參與人士之姓名或類別	購股權數目						於二零二零年		授出 購股權日期	購股權之有效期	購股權之 行使價 每股股份港元
	於二零二零年 一月一日	於年內授出	於年內行使 (附註)	於年內屆滿	於年內 重新分類	於年內失效	於供股前 尚未行使	十二月 三十一日			
董事											
胡博	2,000,000	-	-	-	-	-	2,000,000	2,175,400	二零一九年 四月十二日	二零一九年四月十二日至 二零二零年四月十一日	0.434
	-	2,034,000	-	-	-	-	2,034,000	2,212,382	二零二零年 四月十七日	二零二零年四月十七日至 二零二零年四月十六日	0.101
李忠琦	-	2,034,000	-	-	-	-	2,034,000	2,212,382	二零二零年 四月十七日	二零二零年四月十七日至 二零二零年四月十六日	0.101
其他僱員											
總數	16,855,000	-	-	-	-	(16,855,000)	-	-			
	18,306,500	-	-	-	-	-	18,306,500	19,911,980	二零一九年 四月十二日	二零一九年四月十二日至 二零二零年四月十一日	0.434
	-	16,272,800	-	-	-	-	16,272,800	17,699,924	二零二零年 四月十七日	二零二零年四月十七日至 二零二零年四月十六日	0.101
	37,161,500	20,340,800	-	-	-	(16,855,000)	40,647,300	44,212,068			

附註：根據供股配發及發行供股股份已於二零二零年十二月一日生效。相應購股權及行使價已進行調整。

## 董事會報告

本公司股份於緊接購股權授出日期（例如：二零一九年四月十二日及二零二零年四月十七日）前之收市價分別為每股0.439港元及0.084港元。

董事使用二項式模式，對於二零一九年四月十二日及二零二零年四月十七日授出之購股權於授出日期之價值作出估計：

	年內持有之 購股權數目	購股權之 理論價值
		千港元
董事及其他僱員	44,212,068	5,658

二項式模式是一種普遍接納的購股權評估方法。計算購股權之價值時所採用之重大假設包括無風險利率、預期年限、預期波幅及預期股息率。估值計算所用之計量日期為授出購股權之日期。有關假設的詳情，請參閱財務報表附註29。

基於輸入模式之多項預期未來表現假設主觀性質及不確定性，使用二項式模式計算之購股權價值受若干基本限制以及模式本身若干內在限制所限。購股權之價值因若干主觀假設之不同變數而有別。所用變數之任何變動可重大影響購股權公允價值之估計。

除上文所披露者外，於年內任何時間概無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女賦予權力，以藉購入本公司股份或債券而獲益，亦無任何該等權力獲行使；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無涉及任何安排，致使董事可於任何其他法人團體獲得該等權利。

### 重大合約

於年內或年末，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何涉及本集團業務而本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條而存置的登記冊及據本公司董事或主要行政人員所知，概無任何人士於股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下附有投票權可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別的股本面值10%或以上之權益（包括此等股本之購股權）。

## 董事會報告

### 關連交易

		二零二零年	二零一九年
	附註	千港元	千港元
支付予關連公司的租金開支	(i)	-	5,748

融資安排	本集團 於十二月三十一日結欠的款項		截至十二月三十一日止年度的 相關利息開支	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
租賃負債(附註ii)	1,781	-	111	-

附註：

- (i) 米蘭站(銅鑼灣)有限公司(「米蘭站(銅鑼灣)」，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司)與卓風有限公司(「卓風」，一家於香港註冊成立之有限公司，並由前主席兼執行董事姚君達先生(「姚先生」)間接實益全資擁有)訂立一份租賃協議，內容有關租賃位於香港銅鑼灣波斯富街83號波斯富大廈首層E及F區之物業作零售用途。
- (ii) 於二零二零年六月，本集團就相同租賃物業訂立租約。本集團根據租約應付的租金為每月360,000港元，此乃參考市場租金釐定。於租賃日期，本集團確認使用權資產及租賃負債4,219,000港元。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司及本集團訂立下列關連交易，其若干詳情根據上市規則第14A章之規定須進行披露。

董事認為上述交易乃於本集團的一般業務過程中進行。

### 關連人士交易

本集團於年內訂立的重大關連人士交易載於財務報表附註32，並包括構成持續關連交易且已遵守上市規則披露規定之交易。

### 足夠之公眾持股數量

根據本公司已公佈資料及據董事所知，於本年報日期，至少25%本公司已發行股本總額由公眾人士持有。

### 不競爭契據

各控股股東已向本公司確認，其已遵守於不競爭契據(定義見招股章程)項下向本公司作出的不競爭承諾。獨立非執行董事已審閱遵守情況，並確認控股股東已遵守不競爭契據項下之所有承諾。

## 董事會報告

### 企業管治

董事認為，截至二零二零年十二月三十一日止整個年度內，本公司已遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則，惟若干偏離除外。企業管治報告載於本年報第15至24頁。

### 訴訟

於二零二零年九月，本公司之間接全資附屬公司米蘭站置業有限公司（「米蘭站置業」）有權享有 Apex City Enterprises Limited（「原告」）就租賃之擔保租金付款提出之申索，申索金額共約1.7百萬港元。於二零二零年十二月二十三日，原告提交清盤呈請，內容有關高等法院可能會根據公司清盤程序二零二零年第385號對米蘭站置業進行清盤。經與呈請人進行友好磋商後，於二零二一年一月二十九日，米蘭站置業已悉數支付協定款項1,300,000港元，並使呈請及相關高等法院程序之所有事項獲得最終解決。米蘭站置業及呈請人已簽署同意傳票，據此，呈請人同意撤回呈請。於二零二一年二月，高等法院頒令撤銷呈請。

除上文所披露者外，自二零二零年十二月三十一日起及直至本公佈日期，董事會並不知悉對本集團的經營、財務及貿易前景有重大影響的事件。

### 環境政策及社會責任

在二零二零年，本集團回應社會發展的大方向，努力面對環境與社會責任的訴求，加強集團及員工對環境與社會的意識，並積極參與環境與社會的議題。為更好地保護天然資源，我們在日常業務運作中採取各種節能、減廢、減耗措施及提倡使用環保產品。在社會議題上，本集團高度重視知識和人才的培育，為員工建立一個安全、廉潔、有社會承擔的工作環境。與此同時，我們樂於把我們的理念與持份者交流與分享。通過這些方法的踐行，本集團在環境與社會方面取得可喜的效果。

有關本集團所採納之環境、社會及管治常規之詳情載於環境、社會及管治報告，其將於上市規則規定的期間內作為獨立報告於聯交所及本公司網站披露。

### 與僱員之關係

本集團僱員為本集團的最重要資產及利益攸關方之一，而彼等之貢獻及支持一直為本集團帶來重要價值。本集團根據行業標準及僱員之個別表現定期檢討補償及福利政策，並提供其他額外福利、強制性公積金及購股權以挽留忠誠僱員，旨在組成一支可為本集團帶來不同層面成功之專業員工及管理隊伍。

## 董事會報告

### 與客戶及供應商之關係

董事認為，維持與客戶之良好關係一直為本集團成功之至關重要因素之一。我們的業務模式為維持及構建我們與客戶基礎之堅固關係。我們的使命為向我們的客戶提供最優質服務，而本集團正持續尋求途徑以透過強化服務提升客戶關係。就零售業務而言，本集團並無主要供應商。

### 主要風險及不明朗因素

本集團面對之主要風險及不明朗因素包括策略、營運及財務風險。

#### 策略風險

董事根據對外部環境之認識維持策略計劃。本集團將根據策略計劃投資項目及作出投資以迎合市場需求及預期。鑑於金融及股票市場之不可預見外部環境之迅速變化，當改變策略計劃以應對外部環境之不可預期變化時，本集團面臨有關投資之重大策略風險。

#### 營運風險

管理層定期審閱本集團之營運以確保本集團因欺詐、差錯、遺漏及其他營運及合規事宜導致之損失風險（不論財務或其他）得到充足監管。

#### 財務風險

主要財務風險載於財務報表附註34「金融風險管理目的及政策」內。

### 股息政策

本公司已採納股息政策，據此，本公司可向其股東宣派及派發股息。

派付任何股息之建議視乎董事會之絕對酌情權而定，任何末期股息宣派須待股東批准後方可作實。在建議派發任何股息時，董事會亦將考慮（其中包括）本集團的業務、盈利、財務狀況、現金需求及可用性、資本開支及未來發展需求以及彼於當時可能認為相關的其他因素。本公司支付任何股息亦須受本公司組織章程細則及所有適用法律法規所規限。

股息政策將不時進行審查，並不保證在任何特定時期內會擬派或宣佈股息。

### 股票掛鈎協議

除本年報第30至31頁的「購股權」一節所披露者外，本公司於年內概無訂立任何股票掛鈎協議。

## 董事會報告

### 許可彌償規定

根據本公司之組織章程細則，就於彼等各自之辦公室或其他相關地點履行職務或受託之職責時因所完成、發生或忽略或相關之任何行為而將或可能產生或遭受之任何訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，董事、秘書以及本公司目前之各核數師均有權從本公司之資產及溢利中獲得彌償及補償。

本公司已就本公司董事及其他高級職員可能招致之訴訟辯護引致之所有相關損失及責任投保。

### 遵守法律及法規

年內，本公司概不知悉任何未有遵守任何相關法律及法規而對本公司產生重大影響之情況。

### 審核委員會

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表，並與本公司管理層討論審核、內部控制、財務報告事務以及風險管理功能。審核委員會之組成資料載於本年報第15至24頁之企業管治報告。

### 核數師

截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表已由安永會計師事務所審核，而截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表由國富浩華（香港）會計師事務所有限公司審核。

國富浩華（香港）會計師事務所有限公司已辭任本公司核數師，自二零一六年十二月五日起生效，及國衛會計師事務所有限公司已於二零一六年十二月十五日獲委任為新核數師以填補臨時空缺。截至二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表已經國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會上屆滿。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項普通決議案，以續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司於其後年度之核數師。

承董事會命  
米蘭站控股有限公司  
執行董事  
胡博

香港，二零二一年三月二十三日

## 獨立核數師報告



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

致米蘭站控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第41至115頁的米蘭站控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量,並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告內「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審核事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為我們審計於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。我們在審計綜合財務報表（整體而言）及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

#### 關鍵審核事項

#### 我們之審計如何處理關鍵審核事項

##### 應收貸款預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備

請參閱綜合財務報表附註3及22。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團的應收貸款12,927,000港元及應收貸款減值撥備142,000港元於貴集團綜合財務狀況表內確認。

應收貸款預期信貸虧損撥備為管理層根據香港財務報告準則第9號：金融工具預期信貸虧損模型對報告期末預期信貸虧損的最佳估計。

管理層評估應收貸款的信貸風險自初步確認後是否明顯增加，並採用三階段減值模型計算其預期信貸虧損。預期信貸虧損的計量模型涉及重大的管理判斷及假設，主要包括以下方面：

- 選擇適當的模型並確定相關的關鍵計量參數，包括違約概率，違約損失及違約風險；
- 確定信貸風險是否明顯增加或違約的標準；及
- 前瞻性計量的經濟指標，以及經濟情景及加權應用。

我們關注此範疇乃由於確定應收貸款預期信貸虧損撥備涉及重大估計及判斷。

我們有關管理層對應收貸款預期信貸虧損撥備評估之審核程序包括：

- 瞭解管理層進行的關鍵控制程序，包括其對逾期應收款項的定期審查程序及對應收貸款的預期信貸虧損撥備的評估；
- 瞭解及評估預期信貸虧損計量的建模方法，評估模型選擇及關鍵測量參數確定的合理性；
- 就歷史資料而言，與管理層進行討論，瞭解管理層對信貸風險，違約及信貸減值貸款明顯增加的識別，通過支持性憑證證實管理層的解釋；
- 就前瞻性計量而言，我們評估經濟指標選擇、經濟情景及加權應用的合理性，通過與行業數據進行比較評估估計的合理性；及
- 對本集團記錄抽樣檢查預期信貸虧損模型使用的主要數據輸入。

根據上文所述，我們發現，管理層就預期信貸虧損撥備及應收貸款的可收回性作出的估計及判斷已獲所得憑證的支持。

## 獨立核數師報告

### 其他信息

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

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

綜合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者以為存在重大錯誤陳述。倘若根據我們執行的工作，我們認定其他信息存在重大錯誤陳述，則我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

董事須遵照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，以及董事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法，除非董事有意將 貴集團清盤或停止營運，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下（作為整體）報告，除此之外報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或彙總起來可能影響綜合財務報表使用者，依賴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。

## 獨立核數師報告

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別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，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部控制之上，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。
- 評估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。根據所獲取的審核憑證，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構成重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當修改意見。我們的結論是基於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相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃審計範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事宜，以及在適用的情況下，為消除威脅採取的行動及防範措施。

## 獨立核數師報告

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們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，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目董事為黃思璋。

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師

黃思璋  
執業證書編號：P05806

香港，二零二一年三月二十三日

## 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

		二零二零年	二零一九年
	附註	千港元	千港元
收益	5	175,973	231,616
銷售成本		(133,513)	(183,821)
毛利		42,460	47,795
預期信貸虧損撥備撥回／(撥備)		20	(91)
無形資產減值虧損	15	—	(2,508)
其他收入及收益／(虧損)淨額	6	8,719	(1,789)
銷售開支		(32,460)	(33,228)
行政及其他經營開支		(20,963)	(32,911)
融資成本	7	(773)	(1,226)
除稅前虧損	8	(2,997)	(23,958)
所得稅(開支)／抵免	11	(158)	9
本年度虧損		(3,155)	(23,949)
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(3,108)	(23,491)
非控股權益		(47)	(458)
		(3,155)	(23,949)
			(經重列)
本公司擁有人應佔每股虧損			
— 基本及攤薄	13	(1.19港仙)	(10.62港仙)

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部份。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
本年度虧損	(3,155)	(23,949)
其他全面收益／(虧損)：		
其後期間可能重新分類至損益之項目：		
換算境外業務產生的匯兌差額	14	(8)
本年度其他全面收益／(虧損)	14	(8)
本年度全面虧損總額	(3,141)	(23,957)
以下各方應佔：		
本公司擁有人	(3,094)	(23,499)
非控股權益	(47)	(458)
	(3,141)	(23,957)

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部份。

## 綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

		二零二零年	二零一九年
	附註	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	4,441	3,626
使用權資產	16	21,077	16,555
按金	19	2,981	1,439
非流動資產總值		28,499	21,620
<b>流動資產</b>			
存貨	20	37,822	41,032
貿易應收款項	21	2,773	3,883
應收貸款	22	12,927	12,521
預付款項、按金及其他應收款項	19	4,181	5,249
按公允值計入損益的金融資產	18	12,191	9,250
現金及現金等價物	23	67,576	8,417
流動資產總值		137,470	80,352
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	24	29,442	22,832
合約負債	25	547	–
租賃負債	26	11,212	14,300
撥備	27	1,360	–
應付稅項		442	578
流動負債總值		43,003	37,710
流動資產淨值		94,467	42,642
資產總值減流動負債		122,966	64,262
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	26	10,220	3,465
撥備	27	192	55
非流動負債總值		10,412	3,520
資產淨值		112,554	60,742
<b>權益</b>			
已發行股本	29	28,477	8,136
儲備		84,825	53,307
本公司擁有人應佔權益		113,302	61,443
非控股權益		(748)	(701)
權益總額		112,554	60,742

經董事會於二零二一年三月二十三日批准及授權刊發並由下列人士代為簽署：

胡博  
董事

李忠琦  
董事

隨附附註構成該等綜合財務報表之一部份。

## 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股	
	已發行 股本	股份 溢價賬	資本儲備	合併儲備	法定 公積金	匯兌波動 儲備	購股權 儲備	累計虧損	總計	權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元 (附註31)	千港元 (附註31)	千港元 (附註31)	千港元	千港元 (附註31)	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年一月一日	8,136	218,508	10	(23,782)	30	496	10,047	(132,898)	80,547	(243)	80,304
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(23,491)	(23,491)	(458)	(23,949)
換算境外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(8)	-	-	(8)	-	(8)
其他全面虧損總額	-	-	-	-	-	(8)	-	-	(8)	-	(8)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	(8)	-	(23,491)	(23,499)	(458)	(23,957)
於購股權失效時轉讓購股權儲備	-	-	-	-	-	-	(3,662)	3,662	-	-	-
以股權結算股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	4,395	-	4,395	-	4,395
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	8,136	218,508	10	(23,782)	30	488	10,780	(152,727)	61,443	(701)	60,742
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(3,108)	(3,108)	(47)	(3,155)
換算境外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	14	-	-	14	-	14
其他全面收益總額	-	-	-	-	-	14	-	-	14	-	14
本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	14	-	(3,108)	(3,094)	(47)	(3,141)
於購股權失效時轉讓購股權儲備	-	-	-	-	-	-	(6,385)	6,385	-	-	-
以股權結算股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	1,263	-	1,263	-	1,263
於供股後發行股份	20,341	33,349	-	-	-	-	-	-	53,690	-	53,690
於二零二零年十二月三十一日	28,477	251,857	10	(23,782)	30	502	5,658	(149,450)	113,302	(748)	112,554

該等儲備賬目包括於綜合財務狀況表中84,825,000港元(二零一九年: 53,307,000港元)的綜合儲備。

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

		二零二零年	二零一九年
	附註	千港元	千港元
<b>經營活動現金流量</b>			
除稅前虧損		(2,997)	(23,958)
調整：			
銀行利息收入	6	(14)	(19)
出售使用權資產之收益	6	(326)	(310)
COVID-19相關租金寬減	6	(409)	–
無形資產減值虧損	8	–	2,508
滯銷存貨撇減淨額	8	–	2,506
物業、廠房及設備折舊	8	2,061	2,231
使用權資產折舊	8	15,284	21,192
無形資產攤銷	8	–	565
預期信貸虧損撥備(撥回)／撥備	8	(20)	91
按公允值計入損益的金融資產之公允值(收益)／虧損	6	(1,890)	4,745
以股權結算股份為基礎之付款		1,263	4,395
融資成本	7	773	1,226
營運資金變動前之經營現金流量		13,725	15,172

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

		二零二零年	二零一九年
	附註	千港元	千港元
存貨減少／(增加)		3,210	(3,006)
貿易應收款項減少／(增加)		1,110	(122)
應收貸款增加		(400)	(4,169)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		(719)	6,455
貿易及其他應付款項增加		6,610	9,931
合約負債增加		547	—
撥備增加／(減少)		1,347	(47)
經營活動所得現金		25,430	24,214
(已付)／退還香港利得稅		(294)	40
經營活動所得現金淨額		25,136	24,254
<b>投資活動現金流量</b>			
已收取銀行利息		14	19
購買物業、廠房及設備項目		(2,876)	(2,147)
購買按公允值計入損益的金融資產		(1,051)	—
出售使用權資產所得款項		156	310
收購使用權資產的首期付款		(60)	—
投資活動所用現金淨額		(3,817)	(1,818)
<b>融資活動現金流量</b>			
於供股後發行股份		53,690	—
已付利息	35	—	(41)
租賃負債利息部份	35	(773)	(1,185)
償還應付貸款	35	—	(14,500)
租賃負債資本部份	35	(15,091)	(20,839)
融資活動所得／(所用)現金淨額		37,826	(36,565)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		59,145	(14,129)
年初現金及現金等價物		8,417	22,554
外幣匯率變動的影響淨額		14	(8)
年末現金及現金等價物	23	67,576	8,417

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 1. 公司資料

本公司為於二零零七年十一月一日在開曼群島註冊成立的上市獲豁免有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, the Cayman Islands，其香港主要營業地點地址為九龍青山道489-491號香港工業中心A座六樓13室。

本公司的主要業務為投資控股。本公司的附屬公司主要業務為手袋、時尚配飾、裝飾品及水療及保健產品零售。本年度本集團的主要經營活動的性質並無重大變動。

## 2.1 編製基準

### 合規聲明

綜合財務報表乃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」）（乃為包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋的統稱），及香港公認會計原則而編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料將影響主要使用者的決策，則該資料被視為屬重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

### 編製基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末以公允值計量的若干金融工具除外，詳見下文所載的會計政策。

歷史成本一般基於交換貨品所提供代價的公允值。

公允值是指市場參與者之間在計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉讓一項負債所支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債公允值時，本集團考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允值均在此基礎上確定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款範圍內以股份為基礎付款交易、根據香港財務報告準則第16號租賃入賬的租賃交易以及與公允值部分類似但並非公允值的計量（例如，香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的可使用價值）除外。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.1 編製基準(續)

#### 編製基準(續)

此外，就財務報告而言，公允值計量根據公允值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允值計量之整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

### 2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則概念框架指引修訂本及以下香港財務報告準則之修訂，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	—重大的定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	—業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	—利率基準改革

於本年度應用香港財務報告準則概念框架指引修訂本及香港財務報告準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

#### 提前採納香港財務報告準則修訂本

以下適用於本集團但於本年度尚未生效之香港財務報告準則修訂本已於本年度提前採納：

香港財務報告準則第16號（修訂本）

COVID-19相關租金寬減

#### 提前應用香港財務報告準則第16號（修訂本）COVID-19相關租金寬減的影響

本集團於本年度首次應用該修訂本。該修訂本為承租人引入的可行權宜之計使其可選擇不評估與COVID-19相關的租金寬減是否為一項租賃修訂。該可行權宜之計僅適用於滿足以下所有條件的COVID-19直接產生的租金寬減：

- 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；
- 租賃付款的任何減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

承租人應用可行權宜方法，將租金寬減導致的租賃付款變動列賬的租賃，以同一方式應用香港財務報告準則第16號租賃的變動入賬（倘變動並非租賃修訂）。租賃付款的寬減或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬減或豁免的金額，並於該事件發生的期內在損益中確認相應調整。

應用該修訂本對二零二零年一月一日的期初累計虧損並無影響。詳情請參閱相關附註。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

#### 已發行但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已發行但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革—第2階段 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或出資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 （二零二零年）之有關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號（修訂本）	有償合約：履行合約成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

董事預期應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可預見將來之綜合財務報表產生重大影響。

### 2.3 主要會計政策

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表以與本公司相同之報告期間編製，並採用一致的會計政策編製。附屬公司業績自本集團取得控制權之日起綜合列入賬目，並持續綜合列賬直至該控制權終止當日為止。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策 (續)

#### 綜合基準 (續)

綜合財務報表包括本公司以及本公司及其附屬公司控制的實體的財務報表。本公司在下列情況下取得控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 因參與投資對象業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利；及
- 能夠使用其權力以影響其回報。

附屬公司於本集團取得對該附屬公司的控制權時綜合入賬，並於本集團喪失對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內收購或出售的附屬公司的收入及開支自本集團取得控制權當日起計入綜合損益，直至本集團不再控制附屬公司當日為止。

損益及其他全面收益的各部分乃本集團之母公司擁有人及非控股權益應佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。所有與集團內公司間交易相關之資產及負債、權益、收益、開支及現金流量均在綜合列賬時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素中有一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。一間附屬公司之所有權權益變動（並未失去控制權）乃按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其取消確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)所收代價之公允值、(ii)所保留之任何投資之公允值及(iii)於損益表中之任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分乃按照與本集團直接出售有關資產或負債而須遵守的相同基準，重新分類至損益或留存利潤（如適用）。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團自參與被投資公司獲得或有權獲得回報，並有能力藉其對被投資公司的權力（即賦予本集團引導該被投資公司相關業務的能力之現有權利）影響該等回報金額時，方擁有控制權。

倘本公司於被投資公司直接或間接擁有少於多數的投票權或類似權利，本集團則會考慮所有相關事實及情況以評估其是否對該被投資公司有控制權，包括：

- (a) 與該被投資公司其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績限於按已收及應收股息計入本公司的損益表。本公司於附屬公司之投資乃按成本減去任何減值虧損入賬。

#### 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

倘自附屬公司收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收益總額，或倘獨立財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表所示投資對象資產淨值（包括商譽）的賬面值，則收取該等投資的股息時須就於附屬公司的投資進行減值測試。

#### 業務合併或資產收購

##### 選擇性集中度測試

自二零二零年一月一日起生效，本集團可按個別交易基準選擇應用選擇性集中度測試，該測試容許簡化評估所收購一組活動及資產是否並非一項業務。若所收購之總資產的絕大部分公允值均集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。被評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及遞延稅項負債的影響所產生之商譽。倘符合集中度測試，則確定該組活動及資產並非業務，毋須再作評估。

##### 資產收購

倘本集團收購一組並不構成業務的資產及負債，則本集團通過首先將購買價按各自之公允值分配至金融資產／金融負債以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，購買價的餘下結餘隨後按彼等於收購日的各自公允值分配至其他可識別資產及負債。該等交易不會產生商譽或折價購買收益。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 業務合併或資產收購 (續)

##### 業務合併

收購業務使用收購法入賬。業務合併所轉讓代價按公允值計量，即計算於收購日期本集團轉讓資產之公允值、本集團承擔被收購方前擁有人之負債以及本集團為換取被收購方之控制而發行之股權之總和。收購相關成本一般於產生時於損益確認。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合編製及呈列財務報表之框架（於二零一零年十月被財務報告概念框架所取代）下資產及負債之定義。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按公允值予以確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債已分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 涉及被收購方以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方以股份為基礎的付款安排而訂立之本集團以股份為基礎的付款安排之負債或股本工具按香港財務報告準則第2號*以股份為基礎的付款*於收購日期予以計量（見下文會計政策）；
- 按香港財務報告準則第5號*持作銷售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作銷售之資產（或出售組別）按該準則予以計量；及
- 租賃負債會以剩餘租賃付款的現值（定義見香港財務報告準則第16號）確認及計量，猶如所收購的租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租期於收購日期起計十二個月以內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按有關租賃負債的同等金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

商譽乃按已轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及收購人先前於被收購方持有之股權公允值（如有）之總額超逾於收購日期所收購可識別資產與所承擔負債之淨額之差額計量。倘經重新評估後，所收購可識別資產與所承擔負債之淨額超逾已轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及收購人先前於被收購方持有之股權公允值（如有）之總和，超出部份即時於損益中確認為議價購買收益。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 商譽

因收購一項業務產生之商譽乃按收購業務當日設立的成本(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言,商譽分配至預期受益於合併協同效應之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別),而該單位或單位組別指就內部管理目的監控商譽的最低水平且規模不超過經營分部。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年進行減值測試,或於單位出現減值跡象時增加測試次數。就於某報告期間因收購產生的商譽而言,獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於報告期末前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值,則減值虧損會首先分配以削減任何商譽的賬面值,其後按各項資產所佔單位(或現金產生單位組別)的賬面值比例分配至其他資產。

#### 非金融資產減值

倘有跡象顯示減值存在,或當須要為資產(存貨及金融資產除外)作出年度減值測試時,則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公允值兩者的較高者減出售成本計算,並就每項獨立資產而釐定,惟不可產生現金流入而大致上獨立於其他資產或資產組別的資產則除外,在此情況下,可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

資產的賬面值超逾其可收回金額時,減值虧損方予確認。評估使用價值時,估計日後現金流量乃使用可反映金額時間值及該資產特有風險的現有市場評估的除稅前貼現率而折現至現值。減值虧損乃於產生期間在綜合損益表中與已減值資產功能一致之支出類別扣除。

於各報告期末均評估是否有跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或可能已經減少。如該等跡象存在,則估計該可收回金額。僅於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時,先前確認的資產(商譽除外)減值虧損方可撥回;惟在假設過往年度並無就該資產確認減值虧損時,倘可收回金額高出於此情況下所釐定的賬面值(扣除任何折舊/攤銷)則不得撥回。當減值虧損的撥回根據有關會計政策就重估資產列賬時,減值虧損的撥回於其發生期間計入綜合損益表內。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 關連方

在下列情況下，有關人士將被視為與本集團有關連：

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或其家族之近親與本集團有關連
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；或
- (b) 該實體倘符合下列任何條件，與本集團有關連：
  - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
  - (ii) 一間實體為另一實體（或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營企業；
  - (iii) 實體及本集團均為同一第三方之合營企業；
  - (iv) 一間實體為第三間實體之合營企業，而另一實體為該第三間實體之聯營公司；
  - (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
  - (vi) 實體受(a)內所界定人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)內所界定人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理層成員；及
  - (viii) 實體、或一間集團之任何成員公司（為集團之一部分）向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

#### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接應佔成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 物業、廠房及設備與折舊 (續)

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出（例如維修及保養），一般於其產生期間自綜合損益表扣除。在符合確認標準的情況下，用於重大檢測的開支將撥充資本計入資產賬面值，作為重置。倘物業、廠房及設備項目的重要部分需不時更換，則本集團會將該等部分確認為一項擁有特定可使用年期的個別資產並相應折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇減其成本至其剩餘價值。就此而採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	按租賃年期及20%的兩者中較短者
傢俬、裝置及辦公設備	20%
汽車	30%

倘一項物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基準分配，而各部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少於每個財政年度結束時予以檢討及調整（如適當）。

一項物業、廠房及設備項目（包括初步確認的任何重大部分）於出售時或估計其使用或出售不再產生未來經濟利益時，將不獲確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在損益表確認的任何損益，乃為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

#### 租賃

##### 租賃的定義

若合約表明在一段時間內為獲取利益而擁有控制一項已識別資產的使用權，則該合約是租賃或包含租賃。

但凡於初次應用之日或之後訂立、修改或因業務合併而產生的合約，本集團會於合約開始時、修改日或收購日根據香港財務報告準則第16號的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非該合約的條款及細則隨後有更改，否則不會重新評估。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 租賃 (續)

##### 作為承租人

##### 將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分及非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

本集團採用可行權宜方法，不將非租賃組成部分從租賃組成部分區分開來，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為一項單獨的租賃組成部分進行入賬。

作為可行權宜方法，具有類似特徵的租賃於本集團合理預期其對財務報表的影響將不會與組合內個別租賃出現重大差異時按組合基準入賬。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的租賃物業，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線法或另一系統基準於租期內確認為開支。

##### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 就本集團拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定狀況所產生成本作出的估計。

本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用當日）確認使用權資產。使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整，本集團應用實際權宜法之COVID-19相關租金寬減導致的租賃負債調整除外。

本集團合理確定將於租期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 租賃 (續)

##### 作為承租人 (續)

##### 可退還租賃按金

已付可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公允值計量。初始確認時對公允值所作調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

##### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團會使用租賃開始日期的增量借貸利率計算租賃付款的現值。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質性的固定付款）減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，初步按開始日期的指數或利率計量；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確信將行使的購買選擇權的行使價格；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映本集團行使權利終止租賃）。

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整）：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動／根據擔保餘值預計的付款額發生變動而導致租賃付款發生變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始折讓率折算經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 租賃 (續)

##### 作為承租人 (續)

##### 租賃的修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃的修改作為一項單獨租賃入賬，惟本集團採用實際權宜法之與Covid-19相關的租金減免除外：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的實際情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就並非作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂折讓率折算經修訂租賃付款的經修改租賃的租期，重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修改合約包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格，將經修改合約中的代價分配至每項租賃組成部分。

##### COVID-19相關租金寬減

就COVID-19直接導致的租金寬減而言，倘以下所有條件均獲達成，則本集團已選擇應用實際權宜方法，不評估變動是否為一項租賃修訂：

- 租賃付款的變動導致租賃代價有所修訂，而經修訂的代價大致相等於或低於緊接變動前的租賃代價；
- 租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

應用實際權宜方法將租金寬減導致的租賃付款變動列賬的承租人將以同一方式將應用香港財務報告準則第16號的變動入賬（倘變動並非租賃修訂）。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期內在損益中確認相應調整。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 金融工具

金融資產與金融負債乃於集團實體成為工具合同條文之訂約方時確認。

已確認之金融資產及金融負債初步按公允值計量，惟根據香港財務報告準則第15號初步確認之客戶合約所產生貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債之公允值或於其中扣除（視適用情況而定）。收購按公允值計入損益（「按公允值計入損益」）之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本於損益內確認。

#### 金融資產

##### 金融資產的分類及後續計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產於目的為收取合約現金流量的商業模式內而持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

符合以下條件的金融資產其後按公允值計入其他全面收益（「按公允值計入其他全面收益」）計量：

- 金融資產於目的為收取合約現金流量及出售的商業模式內而持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

所有其他金融資產其後按公允值計入損益計量，但在初步採用／首次確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可能不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公允值變動。

金融資產分類為持作買賣，倘：

- 收購該資產主要目的為短期內出售；或
- 於首次確認時，該資產是本集團集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期有實質短期出售獲利；或
- 該資產並非指定為有效對沖工具及無實際對沖效果的衍生工具。

此外，本集團可能不可撤銷地指定須按攤銷成本計量或按公允值計入其他全面收益的金融資產為按公允值計入損益（倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配）。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產，利息收入使用實際利率法確認。利息收入使用實際利率按金融資產賬面總值計算，惟其後已信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後已信貸減值的金融資產而言，利息收入乃自下一個報告期間起使用實際利率按金融資產的攤銷成本確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險改善，金融資產不再信貸減值，則利息收入自釐定資產不再信貸減值後的報告期初起使用實際利率按金融資產的賬面總值確認。

##### 按公允值計入損益之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公允值計入其他全面收益的方式計量或指定為按公允值計入其他全面收益的條件，則按公允值計入損益的方式計量。

於各報告期末，按公允值計入損益之金融資產按公允值計量，而任何公允值收益或虧損於損益表中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入損益表的「其他收入及收益／（虧損）淨額」項目內。

##### 金融資產減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產（包括貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收貸款及銀行結餘）按預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模型進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自首次確認起的信貸風險變動。

存續期預期信貸虧損指於相關工具預期年內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損（「十二個月預期信貸虧損」）則指預期於報告期間後十二個月內可能發生的違約事件而導致的部分存續期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

就所有其他工具而言，本集團按相當於十二個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非首次確認後的信貸風險顯著增加，則本集團確認存續期預期信貸虧損。評估是否應該確認存續期預期信貸虧損乃基於首次確認後違約發生的機會或風險有否顯著上升。

##### 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自首次確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告期間出現違約的風險與該金融工具於首次確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有依據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 信貸風險大幅增加 (續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境有實際或預期的重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估結果，倘合約付款逾期超過30日，本集團假定信貸風險自首次確認以來已大幅增加，惟本集團有合理並有理據的資料顯示情況並非如此。

本集團定期監控用於識別信貸風險是否顯著增加的標準是否有效及適時修訂該等標準，以確保有關標準能於款項逾期前識別信貸風險的顯著增加。

##### 違約的定義

就內部信貸風險管理，本集團認為，倘內部制定或自外部來源取得的資料顯示債務人不可能悉數 (不計及本集團所持任何抵押品) 償還其債權人 (包括本集團)，則視作發生違約事件。

除上述者外，本集團認為，倘金融資產逾期超過90日，則違約事件已經發生，惟本集團擁有合理及有理據資料顯示一項更寬鬆的違約標準更為合適，則另作別論。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 違約的定義 (續)

##### 金融資產信貸減值

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的放款人因與借款人出現財務困難有關的經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮的優惠條件；
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組；或
- (e) 由於財務困難致使金融資產的活躍市場消失。

##### 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難，且並無實際收回機會時（例如對手方正在清盤或進入破產程序），或就貿易應收款項而言，有關金額逾期超過90日（以較早發生者為準）本集團則撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序進行法律行動，惟需於適當時候聽取法律意見。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回於損益中確認。

##### 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即違約時的損失程度）及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估根據經前瞻性資料調整的過往數據而作出。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權的數額，其乃根據加權的相應違約風險釐定。

一般而言，預期信貸虧損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將收取的現金流量按首次確認時釐定的實際利率貼現的差額估計。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 違約的定義 (續)

##### 預期信貸虧損的計量及確認 (續)

就集體評估而言，本集團在進行歸類時考慮下列特征：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級 (如有)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值盈虧，惟貿易應收款項、其他應收款項及應收貸款除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

##### 終止確認金融資產

僅於資產現金流量的合約權利屆滿時，或將金融資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓或保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓的資產，則本集團以其持續參與程度確認資產以及確認相關負債。倘本集團仍保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，本集團將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項的有抵押借款。

終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面金額與已收及應收代價總額間的差額乃於損益確認。

##### 金融負債及股本工具

##### 分類為債務或股本

債務及股本工具根據合約安排內容以及金融負債及股本工具定義分類為金融負債或股本工具。

##### 股本工具

股本工具為證明實體資產於扣除全部負債後的剩餘權益的任何合約。本公司所發行股本工具按已收款項扣除直接發行成本確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 金融負債及股本工具 (續)

##### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本與於有關期間內分配利息開支的方法。實際利率為於金融負債預計年期或(如適用)更短期間內將估計未來現金付款(包括所有已付或已收並構成實際利率一部分的費用及差價、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

##### 金融負債

所有金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。

##### 按攤銷成本計量金融負債

金融負債(包括貿易應付款項、應計負債及其他應付款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 終止確認金融負債

本集團僅於其責任已被解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額，乃於損益內確認。

#### 存貨

於就過時或滯銷項目作出到期撥備後，存貨按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本乃按先進先出基準釐定。可變現淨值按估計售價減完成及出售項目所涉任何估計成本計算。

#### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期之短期高流動性投資，扣減須按要求償還並構成本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制的手頭現金及銀行現金(包括定期存款及性質與現金相若的資產)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 撥備

當一項現時債務(法定的或者是推定的)由於過去發生的事件而產生,或者很可能需要未來資源流出予以償還債務,同時該債務金額能夠可靠估計,則會確認撥備。

當有重大折現影響時,就撥備確認的金額為預計應償還債務的未來開支在報告期末的現值。隨着時間而增加之現值之經折讓金額計入綜合損益表的融資成本內。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益表確認的項目有關的所得稅會在其他全面收益或直接於權益中確認。

即期及過往期間的即期稅項資產及負債按預期獲稅務機構退回或向稅務機構支付的款項計算。計算的基準為報告期末已實行或已實際執行的稅率(及稅法),亦考慮本集團經營所在國家現行的詮釋及慣例。

遞延稅項於報告期末按負債法就資產及負債稅基與財務報告所示賬面值的所有暫時差額撥備。

除下列情況外,遞延稅項負債會就所有應課稅暫時差額確認:

- 倘遞延稅項負債因首次確認非業務合併交易的商譽或資產或負債而產生,且於交易時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損;及
- 就於附屬公司的投資相關應課稅暫時差額而言,暫時差額的撥回時間可控制,且於可見未來應不會撥回暫時差額。

遞延稅項資產於所有可扣稅暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅項虧損結轉時確認。倘可能有應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅務抵免及未動用稅項虧損結轉可動用時確認遞延稅項資產,惟下列情況除外:

- 倘遞延稅項資產有關首次確認非業務合併交易的資產或負債所產生的可扣稅暫時差額,且於交易當時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損;及
- 就於附屬公司的投資相關的可扣稅暫時差額而言,遞延稅項資產僅於可見未來可能撥回暫時差額,且有應課稅溢利以供抵銷可動用暫時差額時確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 所得稅 (續)

遞延稅項資產賬面值於各報告期末檢討，並減至不再有足夠應課稅溢利抵銷全部或部分將動用遞延稅項資產為限。相反，如有足夠應課稅溢利以供抵銷全部或部分將收回遞延稅項資產，則會於各報告期末重新評估未確認的遞延稅項資產並進行確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率，且基於報告期末已生效或實際生效的稅率（及稅法）計算。

如可合法對銷即期稅項資產及即期稅項負債，而遞延稅項有關於同一應課稅公司及同一稅務機構，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可對銷。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅費減免歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債單獨應用香港會計準則第12號利得稅的規定。因應用初始確認豁免，於初始確認時及租賃期內不會確認與使用權資產及租賃負債有關的暫時性差異。

#### 收益確認

本集團於履約責任獲達成時，即與特定履約責任有關的商品或服務的「控制權」轉移至客戶時確認收益。

履約責任指個別貨品（或一組貨品）或一系列大致相同之個別貨品。

倘符合以下其中一項標準，則控制權為隨時間轉移，而收益則根據相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時接受及使用本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約創造或增強一項於本集團履約時由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約並無創造對本集團而言具替代用途的資產，且本集團對迄今完成的履約付款具有可執行權利。

否則，收益會在客戶獲得個別貨品的控制權的該時點確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 收益確認 (續)

合約資產指本集團就本集團經已向客戶轉移貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。其乃根據香港財務報告準則第9號進行減值評估。相反,應收款項指本集團收取代價的無條件權利,即代價僅須隨時間推移即到期支付。

合約負債指本集團就已收客戶代價(或到期代價款項)向客戶轉移貨品或服務之義務。與同一合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

就載有多於一項履約責任之合約而言,本集團按相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任。

各履約責任相關的可區分貨品或服務之獨立售價於訂立合約時釐定,乃指本集團將向客戶獨立出售承諾貨品或服務之價格。倘獨立售價無法直接觀察所得,則本集團會採用適當技術對其作出估算,致令最終分配至任何履約責任之交易價反映本集團預期於向客戶轉交承諾貨品或服務時有權收取之代價金額。

#### 銷售貨品

銷售手袋、天然芳香、護膚產品及配件的收益於產品控制權轉移(即產品已交付及客戶已檢驗及接受產品)時確認。

當客戶購買商品並於門店交貨時,須立即支付交易價。

#### 僱員福利

本集團根據強制性公積金計劃條例,為其所有僱員設立一項既定供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。按強積金計劃條例規定,供款額須按僱員基本薪金之若干百份比計算,並於應付時在損益表中列支。強積金計劃資產與本集團由獨立管理基金持有的資產分開持有。本集團的僱主供款將於向強積金計劃作出供款時全數歸屬僱員。

本集團於中國內地營運之附屬公司所聘僱員,須參與由當地市政府進行之中央退休金計劃。中國內地附屬公司須為在中國內陸登記為永久居民的僱員作出供款。供款將於根據中央退休計劃規定成為應付款項時在損益表列支。

本集團於澳門營運的附屬公司所聘僱員,須參與由澳門特別行政區政府進行之中央社會保障計劃。於澳門營運的附屬公司須為登記為居民的僱員向中央社會保障計劃作出供款。供款將於根據中央社會保障計劃規定成為應付款項時在損益表列支。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 僱員福利 (續)

本集團於新加坡經營的附屬公司所聘僱員，須參與由當地政府進行之中央公積金。於新加坡營運之附屬公司須為其於註冊登記為居民之僱員而向中央公積金作出供款。供款將於根據中央公積金規定成為應付款項時在損益表列支。

#### 以股份形式的付款

本公司設立一項購股權計劃，旨在向為本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供鼓勵及獎勵。本集團僱員（包括董事）以股份形式付款的方式收取酬金，而僱員則提供服務作為權益工具的代價（「權益結算交易」）。

與僱員進行權益結算交易的成本乃按授出當日的公允值計量。公允值乃由一名外聘估值師使用二項式模式釐定，有關詳情載於財務報表附註30。

權益結算交易成本連同權益相應增加部份，在績效及／或服務條件達成時於期內在僱員福利開支確認。截至歸屬日期前於報告期末確認之權益結算交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。期內在損益表扣除或進賬，乃指期初與期終已確認之累計開支之變動。

釐定獎勵之授出日公允值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公允值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公允值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

當權益結算報酬的條款修訂時，倘符合報酬的原定條款，則會確認最少的開支，猶如條款並無修訂一般。此外，因任何修訂產生的任何以股份形式付款的公允值總額的增加或於其他方面對僱員有利的修訂於修訂日計量確認開支。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 以股份形式的付款 (續)

當註銷以股份形式付款的報酬時，會被視作已於註銷當日已經歸屬，而報酬尚未確認的任何開支會即時確認。這包括未能符合本集團或僱員控制的非歸屬條件的任何報酬。然而，倘已註銷的報酬有任何替代的新報酬，並指定為授出當日的替代報酬，則該項註銷及新報酬會如上段所述被視為原有報酬的修訂般處理。

計算每股盈利時，尚未行使購股權的攤薄效應反映為額外股份攤薄。

#### 股息

董事建議派發之末期股息於財務狀況表權益項目分類為保留溢利的獨立分配，直至於股東週年大會中獲得股東批准。當該等股息獲股東批准及宣派，則確認為負債。

由於本公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息之權力，因此中期股息同時獲建議及宣派，故中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

#### 外幣

該等財務報表均以本公司的功能及呈列貨幣港元呈列。本集團旗下各實體有各自的功能貨幣，各實體財務報表的項目以功能貨幣計算。本集團旗下各實體記錄的外幣交易首先按交易日期各自的功能貨幣匯率記錄。外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末功能貨幣匯率換算。由清償或換算貨幣項目產生之差額會計入綜合損益表。

按歷史成本列賬以外幣計值的非貨幣項目以原來交易日期的匯率換算。按公允值列賬以外幣計值的非貨幣項目按計算公允值當日的匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目而產生的收益或虧損，按與確認該項目的公允值變動產生的收益或虧損一致的方法處理（即其公允值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非港元。截至報告期末，該等公司的資產及負債按報告期末的主要匯率換算成本公司的呈報貨幣，而其損益表按該年度的加權平均匯率換算成港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 外幣 (續)

所產生的換算差額於其他全面收益中確認並累計入匯兌波動儲備。於出售海外營運時，與特定海外營運有關的其他全面收益的組成部分於損益表內確認。

收購海外業務產生之任何商譽及於收購時對資產及負債賬面值作出之公允值調整視為該海外業務之資產及負債，並按期末匯率換算。

編製綜合現金流量表時，海外附屬公司的現金流量會按現金流量日期的主要匯率換算成港元。海外附屬公司隨後於年內產生的持續現金流量按該年度期間加權平均匯率換算成港元。

#### 借貸成本

與收購、建築或生產合資格資產（即需長時間準備以達致其擬定用途或可供出售之資產）直接相關之借貸成本將計入該等資產之成本中，直至有關資產大致可供用作擬定用途或出售為止。

所有借貸成本於其產生期間於損益確認。

#### 政府補助

政府補助於可合理確定本集團將符合有關附帶條件及將會收取有關補助時方予確認。

政府補助與作為已產生費用或損失的補償，或為了向本集團提供即時財務支援的應收收入有關，不含未來相關成本，於應收期間在損益內確認。

#### 分部報告

經營分部及綜合財務報表所呈報的各分部項目金額從就本集團各項業務及地區作資源分配及評估其表現而定期向本集團最高行政管理人提供的財務資料識別。

就財務報告而言，個別重大的經營分部不會彙集入賬，除非該等分部的經濟特質相近，且彼等的產品及服務性質、生產工序性質、客戶類別、分銷產品或提供服務的方法及監管環境性質等方面相類近。如具備上述大部分特質，個別不重大的經營分部可合併為一個分類。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 2.3 主要會計政策概要 (續)

#### 或然負債

或然負債乃因過去事件而可能出現之責任，而僅視乎日後會否出現一項或多項並非全由本集團可控制之不確定事件而確實。或然負債亦可為基於過去事件而產生之現有責任，但由於未必需要流出經濟利益或不能就該責任之數額作可靠估計而未有確認。或然負債並無確認入賬但已於綜合財務報表附註中披露。倘經濟利益流出之可能性出現變動，致使可能出現經濟利益流出，則會確認為撥備。

### 3. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

編製本集團綜合財務報表時管理層須作出可影響收支、資產及負債呈報數額及彼等隨附的披露以及或然負債披露資料的判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須大幅調整受影響資產或負債的賬面值。

估計及相關假設會持續進行檢討。倘對會計估計的修訂僅影響對估計作出修訂的期間，則於修訂有關估計的期間內確認，或倘修訂對當前及未來期間均有影響，則於修訂期間及未來期間確認。

#### 估計不明朗因素

下文討論有關於報告期末有關未來及其他主要估計之不明朗因素來源的重大假設，該等假設有可能導致下一財政年度的資產及負債的賬面值須作出重大調整之重大風險。

##### 過時及滯銷存貨撥備

於報告期末，由於近年之出售產品有變，以及銷售性質類似商品之最新經驗，管理層就過時及滯銷存貨評估撥備估計。於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無計提存貨撥備（二零一九年：2,506,000港元）。本集團根據對存貨可變現淨值之評估計提存貨撥備。倘有任何事件或環境變化顯示存貨可變現淨值低於存貨成本，則須對存貨計提撥備。認定滯銷及陳舊存貨須對存貨狀況及是否可用進行判斷及估計。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

#### 估計不明朗因素 (續)

##### 購股權估值

誠如附註30所述，購股權支出受限於所採納的購股權定價模式及管理層作出假設時所用估計的不確定因素。倘該等估計（包括有限度提前行使行為、購股權有效期內公開行使期間的預期間距及頻密程度以及購股權模式的相關參數）有變，則於損益及股份付款儲備內確認的購股權福利金額將出現重大變動。

##### 貿易應收款項及應收貸款預期信貸虧損撥備

金融資產虧損撥備乃基於對違約風險及預期虧損率之假設而作出。基於本集團之過往記錄、現有市場狀況以及前瞻性估計，本集團於各報告期末作出該等假設及選擇計算減值之輸入時會作出判斷。

##### 物業、廠房及設備以及使用權資產估計減值

物業、廠房及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值（如有）列示。於釐定資產是否發生減值時，本集團須行使判斷及作出估計，尤其是在評估：(1) 是否發生事件或有任何跡象可能影響資產價值；(2) 資產的賬面值是否可以由可收回金額作為支持，如為使用價值，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(3) 將用於估計可收回金額的適當關鍵假設，包括現金流量預測及適當的貼現率。當無法估計個別資產（包括使用權資產）的可收回金額時，本集團會估計資產所屬的現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額。更改假設及估計，包括現金流量預測中的折現率或增長率，可能會對減值測試中所使用的淨現值產生重大影響。

於二零二零年十二月三十一日，物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值為4,441,000港元及21,077,000港元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無確認減值虧損。有關物業、廠房及設備以及使用權資產的詳情於附註14及16披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 營運分部資料

董事會為主要營運決策者。本集團的主要業務為手袋、時尚配飾、裝飾品及水療及保健產品零售。由於此乃本集團的唯一營運分部，故並無呈列有關進一步分析。於釐定本集團的地理分部資料時，收益乃以客戶所在地區為基準，而非流動資產乃以物業、廠房及設備、使用權資產及按金所在地區為基準。

	香港	澳門	中國內地	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>				
來自外部客戶的收益	172,474	3,499	–	175,973
非流動資產	28,499	–	–	28,499
資本開支	2,865	–	11	2,876
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>				
來自外部客戶的收益	216,972	14,644	–	231,616
非流動資產	21,618	2	–	21,620
資本開支	2,143	–	–	2,143

#### 主要客戶的資料

本集團概無個別客戶佔本集團年內收益總額10%或以上（二零一九年：零港元），故並無呈列主要客戶資料。

#### 主要產品的資料

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
手袋	147,120	201,387
其他產品	28,853	30,229
	<b>175,973</b>	<b>231,616</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 5. 收益

收益指售出商品的發票淨值，已扣除貿易折扣。收益的分析如下：

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
分拆客戶合約收益		
客戶合約收益：		
銷售手袋	147,120	201,387
銷售天然芳香、護膚產品及配件	28,853	30,229
	<b>175,973</b>	231,616
收益確認時間：		
於某一時間點	<b>175,973</b>	231,616
地區市場：		
香港	172,474	216,972
澳門	3,499	14,644
	<b>175,973</b>	231,616

所有收益合約均為期一年或以下。根據香港財務報告準則第15號之實際權宜方法，分配至該等未達成合約之交易價格並未披露。

收益確認於綜合財務報表附註2披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 其他收入及收益／（虧損）淨額

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
其他收入及收益／（虧損）淨額		
銀行利息收入	14	19
按公允值計入損益的金融資產之公允值收益／（虧損）	1,890	(4,745)
出售使用權資產之收益	326	310
利息收入	1,090	1,210
Covid-19相關租金寬減	409	-
政府補貼（附註）	3,920	-
其他	1,070	1,417
	<b>8,719</b>	<b>(1,789)</b>

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就與Covid-19相關的補貼確認政府補貼3,920,000港元，其中2,731,000港元及1,189,000港元分別與香港政府提供的保就業計劃及零售業資助計劃有關。

### 7. 融資成本

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
應付貸款利息開支	-	41
租賃負債利息開支	773	1,185
	<b>773</b>	<b>1,226</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 8. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／（計入）以下各項：

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
確認為開支之存貨成本	133,513	183,821
撇減列入確認為開支之銷售成本之滯銷存貨	-	2,506
折舊		
—自有資產	2,061	2,231
—使用權資產	15,284	21,192
	17,345	23,423
無形資產攤銷	-	565
與短期租賃相關之開支	2,584	4,189
預期信貸虧損（撥備撥回）／撥備	(20)	91
無形資產減值	-	2,508
以股權結算股份為基礎之付款		
董事	252	433
其他僱員	1,011	3,962
核數師酬金	900	900
訴訟撥備	1,300	-
僱員福利開支（不包括董事薪酬）		
薪金、工資及其他福利	16,865	13,080
退休金計劃供款	643	609
以股權結算股份為基礎之付款	1,011	3,962
	18,519	17,651

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 9. 董事及最高行政人員薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事薪酬及最高行政人員薪酬如下：

	袍金	薪金、津貼及 實物福利	酌情花紅	退休金 計劃供款	以股權結算 股份為 基礎之付款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二零年十二月三十一日 止年度						
執行董事：						
胡博先生	-	229	-	22	126	377
李忠琦先生	-	180	-	-	126	306
	-	409	-	22	252	683
獨立非執行董事：						
蔡錦因先生	120	-	-	-	-	120
陳志鴻先生	200	-	-	-	-	200
杜健存先生	200	-	-	-	-	200
	520	-	-	-	-	520
	520	409	-	22	252	1,203

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 9. 董事及最高行政人員薪酬 (續)

	袍金	薪金、津貼及 實物福利	酌情花紅	退休金 計劃供款	以股權結算 股份為 基礎之付款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>截至二零一九年十二月三十一日</b>						
<b>止年度</b>						
執行董事：						
胡博先生	-	240	-	12	433	685
曹慧娟女士 (於二零一九年 四月十六日辭任)	-	71	-	-	-	71
李忠琦先生 (於二零一九年 四月十六日獲委任)	-	128	-	-	-	128
	-	439	-	12	433	884
獨立非執行董事：						
蔡錦因先生	120	-	-	-	-	120
陳志鴻先生	200	-	-	-	-	200
杜健存先生	200	-	-	-	-	200
	520	-	-	-	-	520
	520	439	-	12	433	1,404

於年內，概無董事及最高行政人員已放棄或同意放棄任何薪酬的安排 (二零一九年：無)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事及最高行政人員支付任何薪酬，作為加入本集團或加入本集團當時的獎勵或離職的賠償 (二零一九年：零港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 10. 五名最高薪僱員

於年內，五名最高薪僱員中有零名董事（二零一九年：一名董事），彼等薪酬之詳情載於上述附註9。年內，餘下五名（二零一九年：四名）本公司非董事及非主要行政人員最高薪僱員的薪酬詳情如下：

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
薪金、津貼及實物福利	3,558	3,388
酌情花紅	-	-
退休金計劃供款	90	84
以股權結算股份為基礎之付款	-	433
	<b>3,648</b>	<b>3,905</b>

薪酬屬於以下範圍的最高薪僱員（並非本公司董事）人數如下：

	僱員人數	
	二零二零年	二零一九年
零至1,000,000港元	4	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<b>5</b>	<b>4</b>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事就向本集團提供服務而獲授予購股權。於過往年度，概無非董事及非主要行政人員最高薪僱員獲授予購股權，進一步詳情載於綜合財務報表附註30。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無向五名最高薪僱員支付任何薪酬，作為加入本集團或加入本集團當時的獎勵或離職的賠償（二零一九年：零港元）。

### 11. 所得稅開支／（抵免）

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《2017年稅務（修訂）（第7號）條例草案》（「條例草案」）引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於次日刊登憲報。根據利得稅兩級制，合資格法團首筆2,000,000港元應課稅溢利將按8.25%的稅率徵稅，及超過2,000,000港元應課稅溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅資格的法團的應課稅溢利將繼續按16.5%的稅率徵稅。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支／(抵免) (續)

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年四月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。澳門附加稅乃按於兩個年度超過600,000澳門元之估計應課稅溢利之12%計算。

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	59	211
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	99	-
遞延稅項	-	(220)
本年度稅項開支／(抵免)	158	(9)

按法定稅率計算適用於除稅前虧損的所得稅開支／(抵免)對賬如下：

	本集團	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
除稅前虧損	(2,997)	(23,958)
按有關國家適用稅率計算的稅項	(508)	(3,977)
過往年度撥備不足	99	-
毋須課稅收入之稅務影響	(1,420)	(1,324)
稅項減免	(10)	(60)
不可扣稅支之稅務影響	543	1,868
未確認稅項虧損之稅務影響	1,454	3,484
實際稅項開支／(抵免)	158	(9)

### 12. 股息

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無派發或建議派發股息(二零一九年：零港元)，亦不建議自報告期末起派發任何股息。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 13. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損3,108,000港元(二零一九年:23,491,000港元)及年內已發行261,470,570股(二零一九年:經重列221,251,079股)普通股加權平均數計算,經調整以反映供股之影響。截至二零一九年十二月三十一日止年度之加權平均普通股數目已就於截至二零二零年十二月三十一日止年度完成之供股調整及重列。股份合併之影響已於截至二零二零年十二月三十一日止年度調整。

由於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的尚未行使購股權對呈列的每股基本虧損具反攤薄效應,故並無就攤薄呈列的每股基本虧損作出調整。兩個年度之每股攤薄及基本虧損相同。

### 14. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修	傢俬、裝置及 辦公設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>二零二零年</b>				
<b>成本</b>				
於二零一九年一月一日	19,136	12,146	-	31,282
添置	1,715	432	-	2,147
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	20,851	12,578	-	33,429
添置	2,665	211	-	2,876
轉自使用權資產	-	-	6,000	6,000
於二零二零年十二月三十一日	<b>23,516</b>	<b>12,789</b>	<b>6,000</b>	<b>42,305</b>
<b>累計折舊</b>				
於二零一九年一月一日	15,877	11,695	-	27,572
年內折舊開支	2,002	229	-	2,231
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	17,879	11,924	-	29,803
年內折舊開支	1,833	228	-	2,061
轉自使用權資產	-	-	6,000	6,000
於二零二零年十二月三十一日	<b>19,712</b>	<b>12,152</b>	<b>6,000</b>	<b>37,864</b>
<b>賬面值</b>				
於二零二零年十二月三十一日	<b>3,804</b>	<b>637</b>	<b>-</b>	<b>4,441</b>
於二零一九年十二月三十一日	2,972	654	-	3,626

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 15. 無形資產

	商譽	獨家分銷權	總計
	千港元	千港元	千港元
<b>成本</b>			
於二零一九年一月一日、 二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日	2,013	2,826	4,839
<b>累計攤銷及減值</b>			
於二零一九年一月一日	-	1,766	1,766
年內開支	-	565	565
減值	2,013	495	2,508
於二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日	2,013	2,826	4,839
<b>賬面值</b>			
於二零二零年十二月三十一日及 二零一九年十二月三十一日	-	-	-

獨家分銷權攤銷零港元(二零一九年:565,000港元)已於銷售開支內確認,且獨家分銷權按照合同約定以直線法於5年的可使用年內攤銷。

#### 商譽之減值測試

透過業務合併收購之商譽被分配至水療及保健產品現金產生單位進行減值測試。

##### 水療及保健產品 – 香港

現金產生單位可收回金額乃基於使用價值計算方法釐定。該等計算方法使用以管理層批准的五年期財務預算為基準的現金流量預測。五年期以後的現金流量根據上述估計加權平均增長率推測。所使用的增長率並不超過現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 15. 無形資產 (續)

#### 商譽之減值測試 (續)

##### 水療及保健產品－香港 (續)

使用價值計算方法中使用的主要假設、長期增長率及貼現率如下：

	二零一九年
	%
毛利率	69.0
長期增長率	3
除稅前貼現率	15.27

現金產生單位的可收回金額已根據使用價值計算釐定。該計算乃採用基於管理層批准的財政預算及貼現率每年15.27%的五年期間內現金流量預測。五年後的現金流量乃根據3%的增長率推算。使用價值計算的其他重要假設與包括預期銷售及毛利率的現金流入／流出的估計有關，該等估計乃基於單位的過往表現及管理層對市場發展的預期。根據使用價值計算，董事釐定並無減值。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，確認減值虧損約2,508,000港元，乃由於香港零售市場下滑導致水療及保健產品業務不如先前預期所致。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 16. 使用權資產

	汽車	租賃物業	總計
	千港元	千港元	千港元
<b>成本</b>			
於二零一九年一月一日	12,893	23,465	36,358
添置	-	19,839	19,839
出售	(710)	(18,558)	(19,268)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	12,183	24,746	36,929
添置(附註)	-	24,968	24,968
出售/終止	(6,183)	(5,620)	(11,803)
轉至物業、廠房及設備	(6,000)	-	(6,000)
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>-</b>	<b>44,094</b>	<b>44,094</b>
<b>累計折舊</b>			
於二零一九年一月一日	7,488	-	7,488
年內折舊開支	2,828	18,364	21,192
出售	(710)	(7,596)	(8,306)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	9,606	10,768	20,374
年內折舊開支	-	15,284	15,284
出售/終止	(3,606)	(3,035)	(6,641)
轉至物業、廠房及設備	(6,000)	-	(6,000)
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>-</b>	<b>23,017</b>	<b>23,017</b>
<b>賬面值</b>			
於二零二零年十二月三十一日	-	21,077	21,077
於二零一九年十二月三十一日	2,577	13,978	16,555

附註： 該金額包括所訂立新租賃及租賃修改產生之使用權資產。

租賃現金流出總額約為18,448,000港元，包括支付租賃負債及短期租賃之本金及利息部分。

於本年度，本集團租賃物業作為自有物業。租賃合同以固定租期兩至三年訂立。租賃條款乃在個別基礎上磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，本集團應用合同的定義並釐定合同可強制執行的期間。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，各辦公樓及零售門店的出租人為本集團提供Covid-19相關租金寬減約409,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 17. 附屬公司

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立及營業地點	已發行普通股本/ 已繳足註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Milan Station (BVI) Limited (「米蘭站(BVI)」)	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京 群島」) / 香港	4美元	100	-	投資控股
米蘭站(香港)有限公司 (「米蘭站(香港)」)	香港	10,000港元	-	100	投資控股
米蘭站(荃灣)有限公司	香港	10,000港元	-	100	從事手袋、時尚配飾及 裝飾品零售業務
米蘭站(尖沙咀)有限公司	香港	10,000港元	-	100	從事手袋、時尚配飾及 裝飾品零售業務
米蘭站時裝(尖沙咀)有限公司	香港	10,000港元	-	100	從事手袋、時尚配飾及 裝飾品零售業務
米蘭站(銅鑼灣)有限公司	香港	10,000港元	-	100	從事手袋、時尚配飾及 裝飾品零售業務
米蘭站貿易有限公司	香港	10,000港元	-	100	從事手袋、時尚配飾及 裝飾品零售業務

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 17. 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立及營業地點	已發行普通股本/ 已繳足註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
米蘭站(中環)有限公司	香港	10,000港元	-	100	從事手袋、時尚配飾及 裝飾品零售業務
Trilink Global Limited	英屬維爾京群島/ 香港	1美元	-	100	投資控股
米蘭站(亞洲)有限公司	香港	10,000港元	-	100	從事手袋、時尚配飾及 裝飾品零售業務
米蘭站(澳門)一人有限公司 (「米蘭站(澳門)」)	澳門	30,000澳門元	-	100	從事手袋、時尚配飾及 裝飾品零售業務
Milan Station (PRC) Limited	英屬維爾京群島/ 香港	2美元	-	100	投資控股
米蘭站(中國)有限公司 (「米蘭站(中國)」)	香港	10,000港元	-	100	從事手袋、時尚配飾及 裝飾品零售業務
米蘭站(觀塘)有限公司	香港	10,000港元	-	100	從事手袋、時尚配飾及 裝飾品零售業務
米蘭站(上海)有限公司* (「米蘭站(上海)」)	中國/中國內地	人民幣34,000,000元	-	100	從事手袋、時尚配飾及 裝飾品零售業務
Standpoint Global Limited (「Standpoint Global」)	英屬維爾京群島/ 香港	1美元	-	100	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 17. 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立及營業地點	已發行普通股本/ 已繳足註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
維仕有限公司	香港	40,000港元	-	51	從事水療及 保健產品零售業務
君益企業有限公司	香港	2港元	-	100	從事放貸業務
Wales Maple Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100	從事買賣證券業務

\* 依據中國法律註冊為外商獨資企業。

上表列示董事認為對本年度業績有主要影響或構成本集團重大部分資產淨值的本公司附屬公司。董事認為將其他附屬公司詳情列出會過於冗長。

## 18. 按公允值計入損益之金融資產

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
上市證券 — 於香港上市的股本證券	12,191	9,250

按公允值計入損益之金融資產按公允值列賬，而公允值參考所報市場買賣價釐定。

於二零二零年十二月三十一日，於香港上市之暫停買賣證券之公允值約176,000港元（二零一九年：181,000港元）乃參考獨立合資格專業估值師滙鋒評估有限公司進行之估值釐定。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，於香港上市之暫停買賣證券之公允值乃使用市場法進行估值。使用貼現率之目的為反映企業管治、流動資金及財務困境等風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 19. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
預付款項	699	326
按金	5,477	5,476
其他應收款項	986	886
	7,162	6,688
減：非流動部分	(2,981)	(1,439)
	4,181	5,249

有關預期信貸虧損評估的詳情載於附註34。

### 20. 存貨

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
持作轉售貨品	37,822	41,032

於二零二零年十二月三十一日，存貨賬面值為37,822,000港元（二零一九年：41,032,000港元），其已扣除過時及滯銷存貨撥備零港元（二零一九年：2,506,000港元）。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 21. 貿易應收款項

本集團與其客戶的買賣主要以現金及信用卡結算。本集團致力於嚴格控制未償還的應收款項，以將信貸風險降至最低。高級管理層定期審閱逾期結餘。本集團並未就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增級。貿易應收款項概不計息。

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
貿易應收款項	2,773	3,883

於報告期末的貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
1個月內	1,724	3,412
1至2個月	195	300
2至3個月	3	-
超過3個月	851	171
	2,773	3,883

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，客戶通常被授予0至90天之信貸期。

已確認之貿易應收款項之存續期預期信貸虧損變動如下：

	總計
	千港元
於二零一九年一月一日	46
撥回預期信貸虧損	(46)
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	-

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 22. 應收貸款

本集團之應收貸款（其產生自香港放債業務）為計息及根據與本集團客戶所協定之固定期限償還。

於報告期間應收貸款基於貸款期限之賬齡分析如下：

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
3個月內	-	463
3至6個月	-	463
6個月至1年	12,927	11,595
	<b>12,927</b>	<b>12,521</b>

有關應收貸款減值評估的詳情載於附註34。

### 23. 現金及現金等價物

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
現金及銀行結餘	67,576	8,417

於報告期末，本集團金額達527,000港元（二零一九年：673,000港元）之現金及銀行結餘乃以人民幣（「人民幣」）計值。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。根據中國大陸的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可以通過獲准從事外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

存放於銀行之現金按每日銀行存款利率以浮息計息。短期定期存款介乎一日至三個月不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按各短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘存放於信譽良好且最近無拖欠記錄的銀行。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 24. 貿易及其他應付款項

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
貿易應付款項	9,317	6,894
應計負債	10,619	8,104
其他應付款項	2,626	1,171
應付非控股權益款項	3,960	3,960
已收按金	2,920	2,703
	<b>29,442</b>	<b>22,832</b>

於報告期末的貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
1個月內	1,362	1,258
1至2個月	-	154
2至3個月	660	210
超過3個月	7,295	5,272
	<b>9,317</b>	<b>6,894</b>

購買貨物之信貸期介乎於0至90天。

## 25. 合約負債

	千港元
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	-
年內自客戶收取代價導致合約負債增加	547
於二零二零年十二月三十一日	<b>547</b>

合約負債指本集團就已收取代價而須轉讓貨品的責任。合約負債將於一年內確認為收益。本集團於貨品的「控制權」轉移至客戶時確認收益。

一般而言，本集團收取客戶一定比例之合同款項作為銷售貨品的預付款。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 26. 租賃負債

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，融資租賃的未來最低租賃付款總額及其現值如下：

	最低租賃付款 二零二零年	最低租賃付款 二零一九年	最低租賃 付款之現值 二零二零年	最低租賃 付款之現值 二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付款項：				
一年以內	11,875	14,798	11,212	14,300
第二年	6,988	3,232	6,709	3,068
第三至第五年（包括首尾兩年）	3,561	416	3,511	397
最低融資租賃付款總額	22,424	18,446	21,432	17,765
未來融資費用	(992)	(681)		
租賃負債總額	21,432	17,765		
列作流動負債部分	(11,212)	(14,300)		
非流動部分	10,220	3,465		

本集團與獨立第三方就若干物業及汽車訂立租賃安排。租賃期限介乎2至5年（二零一九年：3至5年）。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，租賃負債適用的加權平均增量借貸利率分別介乎3.38%至7.75%及3.95%至7.75%。

於報告期末，用於擔保租賃債項的租賃資產賬面淨值為零港元（二零一九年：2,577,000港元）。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 27. 撥備

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
就呈報用途而作出之分析如下：		
非流動負債	192	55
流動負債	1,360	—
	<b>1,552</b>	<b>55</b>

	訴訟	修復費用的撥備	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零一九年一月一日	—	102	102
年內動用款項	—	(47)	(47)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	—	55	55
年內撥備款項	1,300	197	1,497
於二零二零年十二月三十一日	<b>1,300</b>	<b>252</b>	<b>1,552</b>

有關訴訟撥備的詳情，請參閱綜合財務報表附註39。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 28. 遞延稅項

#### a) 已確認的遞延稅項負債

以下是遞延稅項負債於年內的變動：

	超出有關 折舊之 折舊撥備	獨家分銷權 於業務合併時之 公允值調整	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零一九年一月一日	(33)	(187)	(220)
年內於損益計入(附註11)	33	187	220
於二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日	-	-	-

#### b) 未確認遞延稅項資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團若干附屬公司在香港產生的稅項虧損總額約為110,551,000港元(二零一九年：101,741,000港元)，可供無限期撥作抵銷其未來應課稅溢利。由於該等附屬公司已虧損若干時期並且不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 29. 股本

	股份數目		金額	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千股	千股	千港元	千港元
法定：				
每股0.01港元之普通股				
於一月一日	2,000,000	2,000,000	20,000	20,000
股份合併(附註(i))	(1,500,000)	—	—	—
年內增加(附註(ii))	1,500,000	—	60,000	—
於十二月三十一日	2,000,000	2,000,000	80,000	20,000

	已發行股份數目	股本
	千股	千港元
已發行及繳足：		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及		
二零二零年一月一日	813,633	8,136
股份合併(附註(i))	(610,225)	—
於供股後發行股份(附註(ii))	508,521	20,341
於二零二零年十二月三十一日	711,929	28,477

附註：

- (i) 於二零二零年三月二十四日，本公司完成本公司已發行股份之股份合併，據此，每四股每股面值0.01港元之已發行及未發行普通股合併為一股每股面值0.04港元之合併普通股（「股份合併」）。
- (ii) 於二零二零年十月二十七日，本公司法定股本藉增設額外1,500,000,000股每股面值0.04港元的股份由20,000,000港元（分為500,000,000股股份）增加至80,000,000港元（分為2,000,000,000股股份）。
- (iii) 於二零二零年十二月一日，本公司完成按於二零二零年十一月十六日每持有兩股現有股份獲發五股供股股份之基準按每股供股股份0.11港元之認購價發行508,520,625股供股股份。於扣除直接應佔成本後供股所得款項淨額約為53,690,000港元。有關供股的詳情於本公司日期為二零二零年十月八日之通函、日期為二零二零年十一月九日之章程及日期為二零二零年八月二十八日、二零二零年九月十八日、二零二零年十月二十七日及二零二零年十一月三十日之公佈披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 30. 基於股份的付款交易

於二零一一年四月二十八日，本公司設有購股權計劃（「該計劃」），旨在向為本集團業務的成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃的合資格參與者包括本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團的商品或服務供應商、本集團客戶、諮詢人、顧問及本公司股東。該計劃已於本公司股份在聯交所上市後於二零一一年五月二十三日生效。該計劃將於採納該計劃之日期起計10年期內有效。

根據該計劃現時可授出的未行使購股權的最高數目於行使時將相等於本公司於任何時候已發行股份的10%。於任何十二個月期間，根據該計劃授予各合資格參與者的購股權可予發行的最高股份數目以本公司任何時候已發行股份的1%為限。授出超過此限制的任何其他購股權均須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，於任何十二個月期間，倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人的任何購股權超逾本公司任何時候已發行股份的0.1%或根據於授出日期本公司股份價格計算的總值超過5,000,000港元，則須經股東於股東大會上事先批准。

授出購股權的要約可於要約日期起計二十一天內由承授人支付名義代價1港元後予以接納。所授出購股權的行使期乃由董事會釐定，並於授出日期開始或於一年歸屬期後開始，及於不遲於購股權要約日期起計五年或該計劃屆滿日期完結（以較早者為準）。

購股權的行使價由董事釐定，惟不得低於以下的最高者：(i) 本公司股份於購股權要約日期在聯交所的收市價；(ii) 本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii) 本公司股份的面值。

購股權並不賦予持有人收取股息或於股東大會投票的權利。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利，並以股份悉數結算。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 30. 基於股份的付款交易 (續)

下表披露根據該計劃授出之購股權於截至二零二零年十二月三十一日止年度之變動：

參與人士之姓名或類別	購股權數目										購股權之行使價每股港元	經調整購股權之行使價每股港元 (附註(i))
	於二零二零年						於二零二零年		購股權之有效期	購股權之行使價每股港元		
	一月一日尚未行使 (附註(i))	於年內授出	於年內行使	於年內屆滿	於年內重新分類	於年內失效	於年內因供股調整	十二月三十一日尚未行使 (附註(ii))				
<b>董事</b>												
胡博	2,000,000	-	-	-	-	-	175,400	2,175,400	二零一九年四月十二日	二零一九年四月十二日至二零二零年四月十一日	0.472	0.4339
	-	2,034,000	-	-	-	-	178,382	2,212,382	二零二零年四月十七日	二零二零年四月十七日至二零二零年四月十六日	0.11	0.1011
	2,000,000	2,034,000	-	-	-	-	353,782	4,387,782				
李忠琦	-	2,034,000	-	-	-	-	178,382	2,212,382	二零二零年四月十七日	二零二零年四月十七日至二零二零年四月十六日	0.11	0.1011
小計	2,000,000	4,068,000	-	-	-	-	532,164	6,600,164				
<b>其他僱員</b>												
總數	16,855,000	-	-	-	-	(16,855,000)	-	-	二零一七年七月二十七日	二零一七年七月二十七日至二零二零年七月二十六日	0.7	-
	18,306,500	-	-	-	-	-	1,605,480	19,911,980	二零一九年四月十二日	二零一九年四月十二日至二零二零年四月十一日	0.472	0.4339
	-	16,272,800	-	-	-	-	1,427,124	17,699,924	二零二零年四月十七日	二零二零年四月十七日至二零二零年四月十六日	0.11	0.1011
小計	35,161,500	16,272,800	-	-	-	(16,855,000)	3,032,604	37,611,904				
	37,161,500	20,340,800	-	-	-	(16,855,000)	3,564,768	44,212,068				
於年末可行使								44,212,068				
加權平均行使價 (港元)	0.575	0.11					0.7	0.267				

於二零二零年十二月三十一日尚未行使購股權之行使價為0.1011港元或0.4339港元(二零一九年: 0.7港元或0.472港元)及加權平均剩餘合約年期為1.28年(二零一九年: 3.46年)。

附註:

- (i) 調整乃就股份合併作出。
- (ii) 調整乃就供股作出。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 30. 基於股份的付款交易 (續)

因於二零二零年十二月二日進行之供股，於二零一九年四月十二日及二零二零年四月十七日授出之購股權之行使價分別由0.472港元調整至0.4339港元及由0.11港元調整至0.1011港元。

於報告期末尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

二零二零年 經調整購股權數目	經調整行使價	行使期
千份	每股港元	
22,087	0.4339	二零一九年四月十二日至二零二零年四月十一日
22,125	0.1011	二零二零年四月十七日至二零二零年四月十六日
<b>44,212</b>		
二零一九年 購股權數目	行使價	行使期
千份	每股港元	
16,855	0.7	二零一七年七月二十七日至二零二零年七月十日
20,307	0.472	二零一九年四月十二日至二零二零年四月十一日
<b>37,162</b>		

購股權之公允值乃按二項式模型計算。該模式之輸入數據如下：

	二零二零年 四月十七日	二零一九年 四月十二日
股息率(%)	0	0
預期波幅(%)	121.244	70.33
無風險利率(%)	0.529	1.566
購股權的預計年期(年)	2	3
本公司股份於授出日期的價格(每股港元)	0.11	0.472

購股權的預計年期未必表示可能出現的行使模式。預期波幅乃基於過往波幅(按購股權加權平均剩餘年期計算)，並根據公開可獲得的資料就未來波幅的任何預期變動作出調整。預期股息乃以過往股息為基準。主觀輸入假設變動或會對公允值估計產生重大影響。

計量公允值時概無列入其他所授出購股權的特質。於報告期末，本公司擁有該計劃項下44,212,068(二零一九年：37,161,500)份尚未行使購股權。

於該等財務報表獲批准日期，本公司擁有該計劃項下44,212,068(二零一九年：37,161,500)份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約6.21%(二零一九年：18.27%)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，已授出20,340,800(二零一九年：81,226,000)份購股權，1,263,000港元(二零一九年：4,395,000港元)已於綜合損益表中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 31. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備數額及其變動情況呈列於綜合財務報表的綜合權益變動表。

## 資本儲備

資本儲備指於二零一一年四月二十八日根據集團重組所收購附屬公司股份面值與就此交換本公司一間附屬公司普通股面值之間的差額。

## 合併儲備

合併儲備指就收購附屬公司的代價超出收購附屬公司已繳足資本的賬面值之間的差額。

## 法定公積金

根據中華人民共和國(「中國」)公司法，本公司於中國註冊的附屬公司須將除稅後年度法定純利(抵銷任何以往年度的虧損後)的10%撥入法定公積金。當法定公積金的結餘達附屬公司註冊資本的50%時，可選擇是否繼續撥入法定公積金。法定公積金可用於抵銷過往年度虧損，或增加註冊資本。然而，將法定公積金用於上述用途後所剩的餘額，最低限度須保持註冊資本的50%。

## 購股權儲備

購股權儲備與根據本公司購股權計劃授予董事及僱員的購股權有關。有關購股權之進一步詳情載於附註30。

## 32. 重大關連方交易

(a) 本集團於年內曾與關連方發生下列重大交易：

		二零二零年	二零一九年
	附註	千港元	千港元
支付予關連公司的租金開支	(i)	-	5,748

  

融資安排	本集團 於十二月三十一日結欠的款項		截至十二月三十一日止年度的 相關利息開支	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
租賃負債(附註ii)	1,781	-	111	-

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 32. 重大關連方交易 (續)

(a) 本集團於年內曾與關連方發生下列重大交易：(續)

附註：

- (i) 米蘭站(銅鑼灣)有限公司(「米蘭站(銅鑼灣)」，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司)與卓風有限公司(「卓風」，一家於香港註冊成立之有限公司，並由前主席兼執行董事姚君達先生(「姚先生」)間接實益全資擁有)訂立一份租賃協議，內容有關租賃位於香港銅鑼灣波斯富街83號波斯富大廈首層E及F區之物業作零售用途。
- (ii) 於二零二零年六月，本集團就相同租賃物業與關連方姚先生訂立租約。本集團根據租約應付的租金為每月360,000港元，此乃參考市場租金釐定。於租賃日期，本集團確認使用權資產及租賃負債4,219,000港元。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司及本集團訂立下列關連交易，其若干詳情根據上市規則第14A章之規定須進行披露。

董事認為上述交易乃於本集團的一般業務過程中進行。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
短期僱員福利	3,511	3,584
以權益結算之購股權開支	252	433
退休後福利	94	66
	<b>3,857</b>	<b>4,083</b>

董事及最高行政人員酬金的進一步詳情載於綜合財務報表附註9。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 33. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

#### 金融資產

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
按公允值計入損益之金融資產	12,191	9,250
按攤銷成本計量的金融資產：		
貿易應收款項	2,773	3,883
應收貸款	12,927	12,521
計入按金及其他應收款項的金融資產	6,463	6,362
現金及現金等價物	67,576	8,417
	89,739	31,183
	101,930	40,433

#### 金融負債

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
按攤銷成本計量之金融負債：		
貿易應付款項	9,317	6,894
計入應計負債及其他應付款項的金融負債	20,125	15,938
租賃負債	21,432	17,765
	50,874	40,597

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行結餘。本集團有各種其他金融資產及負債，如按公允值計入損益之金融資產、貿易應收款項、應收貸款、計入按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入應計負債及其他應付款項的金融負債及租賃負債。

本集團於整個年度的政策為且一直為不進行金融工具的買賣。

本集團金融工具的主要風險為利率風險、價格風險、外匯風險、信貸風險和流動資金風險。董事會審閱並協定管理各種風險的政策，有關資料概述如下。

#### 利率風險

本集團面臨有關租賃負債及應收貸款的公允值利率風險。本集團亦面臨有關浮動利率銀行結餘的現金流量利率風險。本集團現金流量利率風險主要集中於銀行結餘利率浮動。本集團旨在將借貸維持於按浮動利率計息。於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無令本集團面臨現金流量利率風險及公允值利率風險之浮動利率及固定利率借貸。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團評估面臨的利率風險並不重大，故並無呈列敏感度分析。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 價格風險

本集團透過其於上市股本證券之投資而主要承受股本價格風險。本公司董事透過維持具不同風險及回報情況之投資組合而管理此風險。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之股本價格風險主要集中於在香港聯合交易所有限公司報價之香港上市之工業行業股本證券。本公司董事將監察有關風險並於需要時考慮對沖風險。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末承受之股本價格風險而釐定。

倘價格上升／下跌15%：

- 截至二零二零年十二月三十一日止年度之損益將因按公允值計入損益之金融資產之公允值變動而增加／減少1,829,000港元（二零一九年：1,388,000港元）。

#### 外匯風險

本集團主要以港元進行買賣交易。由於港元與美元掛鈎，故其功能貨幣為港元的實體進行的美元交易預期並無重大風險。本公司主要於其當地司法權區營運，大部分交易以業務的功能貨幣結算，並無面臨外匯匯率變動導致的重大風險。本集團面臨的外匯風險並不重大。因此，並無呈列敏感度分析。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險

由於本集團僅與獲認可及信譽卓著的第三方進行交易，故此並無作出抵押品規定。根據本集團的政策，所有擬按信貸條款交易的客戶須受信貸核實程序規限。此外，應收款項結餘乃按持續經營基準進行監控，且面臨壞賬的風險並不重大。

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該方法允許對所有貿易應收款項採用存續期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵分組。本集團進行歷史性分析，識別影響信貸風險及預期信貸虧損之重要經濟變量。本集團考慮合理可靠之前瞻性資料。

本集團面臨之信貸風險乃受零售店各客戶之個別特徵影響。本集團與大量零售店的個人客戶合作，並無重大信貸風險集中。

本集團不會就其將面對的信貸風險提供任何擔保。

有關貿易應收款項預期信貸虧損撥備的量化資料的詳情載於附註21。

#### 放債業務

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已授權設立負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序之隊伍，確保採取跟進行動以收回過期債務。此外，本集團審閱於各報告期末之各個別應收貸款之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出足夠減值虧損。於二零二零年十二月三十一日，根據過往經驗（就整體經濟狀況特定因素進行調整），以及對報告日期當前狀況及未來狀況預測的評估，本公司董事認為，於二零二零年十二月三十一日確認減值撥備142,000港元（二零一九年：148,000港元）乃屬必要。

於提供標準的付款條款及條件之前，本集團會管理及分析其各新客戶及現有客戶之信貸風險。倘無獨立評級，則本集團根據客戶之財務狀況、過往表現及其他因素評估客戶之信貸質素。個別風險限額乃根據董事設定之限額而進行之內部或外部評級而釐定。信貸限額之使用情況受定期監察。

有關應收貸款預期信貸虧損撥備的量化資料的詳情載於附註22。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 放債業務 (續)

#### 應收貸款

	於二零一九年十二月三十一日			總計
	第1階段	第2階段	第3階段	
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收貸款總額	12,669	-	-	12,669
減：應收貸款預期信貸虧損	(148)	-	-	(148)
應收貸款淨額	12,521	-	-	12,521

	於二零二零年十二月三十一日			總計
	第1階段	第2階段	第3階段	
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收貸款總額	13,069	-	-	13,069
減：應收貸款預期信貸虧損	(142)	-	-	(142)
應收貸款淨額	12,927	-	-	12,927

應收貸款預期信貸虧損變動如下：

	第1階段	第2階段	第3階段	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年一月一日	108	-	-	108
預期信貸虧損撥備	40	-	-	40
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	148	-	-	148
預期信貸虧損撥備撥回	(6)	-	-	(6)
於二零二零年十二月三十一日	142	-	-	142

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 放債業務 (續)

本集團將應收貸款分為以下階段：

##### 第1階段

自發放以來，應收貸款的信貸風險並無顯著增加，並按12個月預期信貸虧損基準確認減值（12個月預期信貸虧損）。

##### 第2階段

自發放以來，應收客戶貸款的信貸風險顯著增加，並按存續期預期信貸虧損基準確認減值（未信貸減值的存續期預期信貸虧損）。

##### 第3階段

已違約及被視為信貸減值的應收貸款（信貸減值的存續期預期信貸虧損）。

在評估應收貸款的信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加時，本集團將於報告日期評估的應收貸款發生違約的風險與初步確認日期評估的風險進行比較。在進行重新評估時，本集團認為發生以下情況時屬違約：(i) 借款人不大可能在本集團無追索權採取行動（例如：變現抵押）（如持有）的情況下向本集團悉數支付其信貸義務；或(ii) 該金融資產逾期超過90日。本集團考慮合理及有理據支持的定量及定性資料，包括歷史經驗及無需過多的成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，在評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 應收貸款的外部或內部信貸評級（如有）的實際或預期的顯著惡化；
- 對債務人履行其對本集團的義務的能力產生重大不利影響的技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變化；及
- 金融資產已逾期。

#### 其他應收款項

就其他應收款項及按金而言，本公司董事根據歷史結算記錄、過往經驗以及定量及定性資料（即合理及有理據支持的前瞻性資料），對其他應收款項及按金的可收回性進行定期單獨評估。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 其他應收款項 (續)

年內，其他應收款項虧損撥備變動如下：

	其他應收款項
	千港元
於二零一九年一月一日	8
預期信貸虧損撥備	97
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	105
預期信貸虧損撥備撥回	(14)
於二零二零年十二月三十一日	91

#### 銀行結餘

銀行結餘的信貸風險有限，因為大部分交易對手為國際信用評級機構認可的高信用評級銀行。本集團並無其他重大信貸集中風險。

#### 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以撥付本集團之運營並減輕現金流波動之影響。

本集團於報告期末的金融負債到期資料（按合約未折現付款計算）如下：

	加權平均 實際利率	於二零二零年十二月三十一日			未貼現現金 流出總額	賬面值
		按要求及 不到1年	1年以上 但不到2年	2年以上 但不到5年		
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	-	9,317	-	-	9,317	9,317
計入應計負債及其他應付款項的金融負債	-	20,125	-	-	20,125	20,125
租賃負債	3.38%-7.75%	11,875	6,988	3,561	22,424	21,432
		41,317	6,988	3,561	51,866	50,874

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

	加權平均 實際利率	於二零一九年十二月三十一日			未貼現現金 流出總額	賬面值
		按要求及 不到1年	1年以上 但不到2年	2年以上 但不到5年		
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	-	6,894	-	-	6,894	6,894
計入應計負債及其他應付款項的金融負債	-	15,938	-	-	15,938	15,938
租賃負債	3.95%-7.75%	14,798	3,232	416	18,446	17,765
		37,630	3,232	416	41,278	40,597

#### 金融工具之公允值

金融資產及金融負債之公允值釐定如下：

- i) 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產及金融負債，乃參考所報市價釐定公允值；及
- ii) 其他金融資產及金融負債之公允值乃根據使用折現現金流量分析之普遍採納定價模式釐定。

由於該等金融工具相對短期的性質，按攤銷成本列賬的其他金融資產及負債的賬面值與其公允值相若。

下表提供於初步確認後按公允值計量的金融工具分析，乃根據於二零二零年及二零一九年十二月三十一日公允值可觀察程度分為第一至三層。

- 第一層公允值計量由相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）得出。
- 第二層公允值計量由第一層所載報價以外的可觀察資產或負債輸入數據直接（即價格）或間接（即源自價格）得出。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 金融工具之公允值 (續)

- 第三層公允值計量由包括並非以可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)為基礎的資產或負債輸入數據的估值技術得出。

於二零二零年十二月三十一日	第一層	第二層	第三層	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
按公允值計入損益之金融資產	12,015	-	176	12,191
於二零一九年十二月三十一日	第一層	第二層	第三層	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
按公允值計入損益之金融資產	9,069	-	181	9,250

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團分類為按公允值計入損益之金融資產之於香港上市之股本證券之一暫停買賣，因此，並無活躍市場之未經調整報價。本集團當時計量之暫停買賣證券之公允值乃參考匯辰評估諮詢有限公司進行之估值，當中使用重大不可觀察輸入數據計量公允值，因此，暫停買賣證券之公允值分類為公允值層級第三層。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，於估計一項資產之公允值時，本公司董事與匯辰評估諮詢有限公司密切協作，以設立適用之估值技術及模型之輸入數據。管理層於各報告期末向董事匯報結果，以解釋資產公允值波動之原因。

有關釐定股本投資之公允值所使用之估值技術及輸入數據之資料乃於下文披露。

本集團之政策為確認截至導致轉撥之事件或情況轉變日期之公允值層級之轉入或轉出。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 金融工具之公允值 (續)

下表呈列截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度分類為第一層及第三層估值之可供出售金融資產及按公允值計入損益之金融資產之公允值變動：

金融資產	於十二月三十一日之公允值		公允值層級	估值方法及主要輸入數據及敏感度
	二零二零年	二零一九年		
	千港元	千港元		
按公允值計入損益之金融資產	12,015	9,069	第一層	活躍市場所報買入價
	176	181	第三層	市場法 主要輸入數據：貼現率2.7% (二零一九年：17.1%) 貼現率與暫停買賣證券及 可資比較上市公司之公允值計量 呈負相關。由於管理層認為本集團 面臨之風險並不重大，故並無披露 敏感度分析。

公允值計量第三層之對賬	按公允值計入 損益之金融資產
	千港元
於二零一九年一月一日	218
按公允值計入損益之金融資產之公允值變動虧損	(37)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	181
按公允值計入損益之金融資產之公允值變動虧損	(5)
於二零二零年十二月三十一日	176

年內，第一層、第二層及第三層之間並無轉移。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 34. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團以持續基準經營的能力，以及維持健康的資本比率，為業務提供支持。

本集團因應經濟狀況變動管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能會調整支付予股東的股息、向股東退還資本或發行新股。於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內，管理資本的目標、政策或程序並無變動。

本集團採用流動比率（流動資產總值除以流動負債總值）監察其資本。本集團的政策為將流動比率維持在1以上。於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動比率為3.2（二零一九年：2.1）。

### 35. 融資活動產生負債之對賬

下表詳述本集團融資活動產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量已於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動產生的負債。

	計入貿易及 其他應付款項之		總計
	應付貸款	租賃負債	
	千港元	千港元 (附註26)	千港元
於二零一九年一月一日	14,500	6,262	20,762
應計利息	41	1,185	1,226
租賃負債利息部份	-	(1,185)	(1,185)
已付利息	(41)	-	(41)
租賃負債增加	-	32,342	32,342
租賃負債資本部份	-	(20,839)	(20,839)
其他融資現金流出	(14,500)	-	(14,500)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	-	17,765	17,765
應計利息	-	773	773
租賃負債利息元素	-	(773)	(773)
租賃負債增加	-	24,466	24,466
出售租賃負債	-	(5,299)	(5,299)
COVID-19相關租金寬減	-	(409)	(409)
租賃負債資本部份	-	(15,091)	(15,091)
於二零二零年十二月三十一日	-	21,432	21,432

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 36. 本公司之財務狀況及儲備變動表

有關本公司於報告期末之財務狀況表之資料如下：

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	43,700	43,700
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	114	114
應收附屬公司款項	13,018	26,762
現金及現金等價物	54,888	90
流動資產總值	68,020	26,966
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	27,333	28,724
應計負債及其他應付款項	1,203	1,279
流動負債總值	28,536	30,003
流動資產／(負債)淨值	39,484	(3,037)
<b>資產淨值</b>	83,184	40,663
<b>權益</b>		
已發行股本	28,477	8,136
儲備	54,707	32,527
本公司擁有人應佔權益總額	83,184	40,663

經董事會於二零二一年三月二十三日批准及授權刊發並由下列人士代為簽署：

胡博  
董事

李忠琦  
董事

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 36. 本公司之財務狀況及儲備變動表 (續)

本公司之儲備概要如下：

	股份溢價賬	資本儲備	購股權儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元 (附註(a))	千港元	千港元	千港元
於二零一九年一月一日	218,508	555,000	10,047	(748,384)	35,171
年內虧損及本年度全面虧損總額	-	-	-	(7,039)	(7,039)
於購股權失效時轉讓購股權儲備	-	-	(3,662)	3,662	-
以股權結算股份為基礎之付款	-	-	4,395	-	4,395
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	218,508	555,000	10,780	(751,761)	32,527
年內虧損及本年度全面虧損總額	-	-	-	(12,432)	(12,432)
於購股權失效時轉讓購股權儲備	-	-	(6,385)	6,385	-
以股權結算股份為基礎之付款	-	-	1,263	-	1,263
於供股後發行股份	33,349	-	-	-	33,349
於二零二零年十二月三十一日	251,857	555,000	5,658	(757,808)	54,707

附註：

- (a) 本公司資本儲備指於本公司股份於二零一一年五月二十三日在聯交所上市(「上市」)前根據重組所收購附屬公司股份公允值超出就此交換本公司已發行股份面值的差額。

## 37. 報告期後事項

經與Apex City Enterprises Limited(「呈請人」)進行友好磋商後，於二零二一年一月二十九日，本公司之間接全資附屬公司米蘭站置業有限公司(「米蘭站置業」)已悉數支付協定款項1,300,000港元，並使呈請(「呈請」)及香港特別行政區高等法院(「高等法院」)相關程序之所有事項獲得最終解決。米蘭站置業及呈請人已簽署同意傳票，據此，呈請人同意撤回呈請。於二零二一年二月，高等法院頒令撤銷呈請。

## 38. 主要非現金交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，以股權結算股份為基礎之付款約為1,263,000港元(二零一九年：4,395,000港元)。

於本年度，本集團就使用租賃物業訂立多項為期兩至三年的新租賃協議。於租賃開始時，本集團確認使用權資產24,968,000港元及租賃負債24,466,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 39. 訴訟

於二零二零年九月，米蘭站置業有權享有Apex City Enterprises Limited（「呈請人」）就租賃之擔保租金付款提出之申索，申索金額共約1,700,000港元。於二零二零年十二月二十三日，呈請人提交清盤呈請，內容有關高等法院可能會根據公司清盤程序二零二零年第385號對米蘭站置業進行清盤。經與呈請人進行友好磋商後，於二零二一年一月二十九日，米蘭站置業已悉數支付協定款項1,300,000港元，並使呈請及相關高等法院程序之所有事項獲得最終解決。米蘭站置業及呈請人已簽署同意傳票，據此，呈請人同意撤回呈請。於二零二一年二月，高等法院頒令撤銷呈請。

### 40. 比較數字

若干比較數字已基於供股已於過往期間生效之假設而予以調整。

### 41. 批准財務報表

董事會已於二零二一年三月二十三日批准及授權刊發綜合財務報表。

## 五年財務摘要

以下為本集團於最近五個財政年度按下文附註中所載的基準編製的已刊發業績及資產及負債摘要：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>業績</b>					
收益	175,973	231,616	264,293	318,619	318,802
銷售成本	(133,513)	(183,821)	(212,654)	(253,645)	(252,154)
毛利	42,460	47,795	51,639	64,974	66,648
預期信貸虧損撥備撥回／(撥備)	20	(91)	63	-	-
無形資產減值虧損	-	(2,508)	-	-	-
其他收入及收益／(虧損)淨額	8,719	(1,789)	(8,450)	(21,687)	(628)
銷售開支	(32,460)	(33,228)	(47,574)	(67,508)	(69,788)
行政及其他經營開支	(20,963)	(32,911)	(36,656)	(56,127)	(70,098)
融資成本	(773)	(1,226)	(361)	(944)	(206)
除稅前虧損	(2,997)	(23,958)	(41,339)	(81,292)	(74,072)
所得稅(開支)／抵免	(158)	9	1,379	(144)	287
年度虧損	(3,155)	(23,949)	(39,960)	(81,436)	(73,785)
以下各方應佔：					
本公司擁有人	(3,108)	(23,491)	(40,012)	(80,784)	(72,820)
非控股權益	(47)	(458)	52	(652)	(965)
	(3,155)	(23,949)	(39,960)	(81,436)	(73,785)

## 資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產總值	165,969	101,972	114,698	150,150	291,470
負債總值	(53,415)	(41,230)	(34,394)	(30,280)	(28,969)
小計	112,554	60,742	80,304	119,870	262,501
非控股權益	748	701	243	295	(2,799)
	113,302	61,443	80,547	120,165	259,702

附註：

本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年之綜合業績及本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之綜合資產及負債均載列於本年報第41至43頁。

上述概要並無構成經審核綜合財務報表之一部份。



Stock Code: 1150

米蘭站控股有限公司  
MILAN STATION HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in Cayman Islands with limited liability)

ANNUAL REPORT  
2020年報

[www.milanstation.com](http://www.milanstation.com)

網  
購



始  
動