

皇朝家居控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

\* 僅供識別



# 2021 年報

## 目錄

	頁數
公司資料	2
主席報告	3-4
管理層討論及分析	5-9
企業管治報告書	10-22
管理層履歷	23-25
董事會報告	26-38
獨立核數師報告	39-43
綜合損益表	44
綜合全面收益表	45
綜合財務狀況表	46-47
綜合權益變動表	48-49
綜合現金流量表	50-51
財務報表附註	52-127
五年財務摘要	128

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

謝錦鵬先生(主席)  
楊俊先生(首席執行官)

#### 非執行董事

吳中明先生  
伍頂亮先生  
秦尤女士  
陳奕盛先生(於二零二一年九月七日獲委任)  
劉志軍先生(於二零二一年九月七日辭任)

#### 獨立非執行董事

劉智傑先生  
余文耀先生  
陳永德先生

#### 審核委員會

余文耀先生(主席)  
劉智傑先生  
陳永德先生

#### 薪酬委員會

劉智傑先生(主席)  
余文耀先生  
陳永德先生

#### 提名委員會

劉智傑先生(主席)  
余文耀先生  
陳永德先生

#### 公司秘書

徐思禮先生

#### 核數師

安永會計師事務所

#### 律師

麥振興律師事務所

### 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司香港分行  
中國銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 主要股份過戶登記處

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

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 註冊辦事處

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

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港九龍  
尖沙咀東  
麼地道66號  
尖沙咀中心西翼  
6樓607室

### 股份代號

1198

### 投資者關係

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

## 主席報告

致各位股東：

本人謹此提呈皇朝家居控股有限公司(「皇朝家居」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績。

### 回顧二零二一年

於回顧年度內，本集團的主營業務持續反彈。雖然中國內地整體營商環境仍然受新型冠狀病毒疫情(「新冠疫情」)的零星爆發所影響，但有賴中華人民共和國(「中國」)政府良好而有效的疫情防控措施，中國內地日常生活趨向正常化。本集團掌握市場有序復甦帶來的機遇，加大了市場推廣力度，積極擴展大家居業務、開展裝修材料業務。年內，中國內地北京舉行世界矚目的冬季奧運會。繼二零零八年北京奧運及二零一一年深圳第26屆世界大學生夏季運動會後，本集團再次贊助二零二一北京冬奧會，為若干會場提供優質家居產品。

於二零一九年，科學城集團成為本集團的策略性控股股東，過去兩年期間，科學城集團與本集團進行了多方面的深度合作，探索在不同領域上的發展機會，包括物業投資、融資租賃及產業基金投資等。憑藉科學城集團作為國資企業而擁有的豐厚資金優勢及廣闊政商人脈圈，本集團於二零二一年獲得多方面的支持，明確訂立了皇朝家居的未來路向，建立了良好而穩健的發展基礎。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得銷售額同比增加5.8%至15.265億港元，毛利率回升至良好水平，由去年11.0%提升至20.8%。本集團期內錄得母公司擁有人應佔年內淨利7,689.7萬港元，與去年在扣除出售地塊收益前的調整後年內虧損為1,838萬港元相比，實現經營性轉虧為盈。

為慶祝集團上市二十週年，本集團繼續與股東共同分享業績成果。董事會建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度以現金分別派付末期股息每股股份1.0港仙及特別股息每股股份4.0港仙(二零二零年：末期股息每股股份4.0港仙及特別股息每股股份6港仙)。

### 展望

於二零二二年，本集團將繼續深耕家私及家居產品市場，深化並加強大家居業務的布局。為把握內地傢俱市場的增長勢頭，本集團將通過加強給予經銷商多方面的支持及加強推廣力度，以支援全國經銷商的擴店計劃。本集團已與若干內地知名家居商場經營商達成戰略發展合作，以安排旗下經銷商進駐家居商場的優質位置，增加品牌的曝光。除了持續更新目前的整裝業務、沙發、和定制家私的系列外，本集團亦進一步積極擴張大家居產品內容，開發更多裝修材料產品及家裝飾品，並通過構建全品類供應鏈，打通一站式大家居品牌供應平台。

## 主席報告

除現有商業客戶項目外，本集團正計劃通過與裝修設計公司合作，有效加強於家裝源頭階段取得更多潛在家居客戶資源。本集團未來亦計劃加強互聯網推廣，持續通過網紅推廣方式，吸引更多年青用家。本集團在二零二一年底成功開展家紡電商業務，亦喜見新業務在短時間內開始貢獻收入，預期業務會持續增長。

本集團與港龍中國地產集團有限公司（「港龍」：股份代號6968.HK）的間接全資附屬公司的合營企業於廣州增城區發展的商業及住宅項目正如期進行。

隨着本集團日益深化與控股公司科學城集團的合作關係，未來將會有更多圍繞大家居業務內容的探索及發展，進一步擴大其主營業務規模。

「取諸社會，用諸社會」是我們的座右銘。二零二年初，香港飽受新冠疫情肆虐，醫療體系面臨極大壓力，本集團積極回應中央政府呼籲，火速調配生產，在兩周內捐出兩萬四千張高質量床褥以助香港政府興建方艙醫院，阻截疫情進一步蔓延。現時疫情尚未完全消退，本集團於未來一年將繼續貢獻社會，盡己所能以助社會早日戰勝疫情。

## 致謝

本人謹代表董事會對管理團隊、業務夥伴及客戶、加盟商及所有員工致謝。同樣地，本人亦誠摯感謝我們的股東對本集團的支持。未來一年，本集團將勇往前進，繼續為各股東爭取長遠而可持續的回報。

謝錦鵬

主席

香港，二零二二年三月三十一日

## 管理層討論及分析

### 股息

董事會建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度以現金分別派付末期股息每股股份1港仙及特別股息每股股份4港仙(二零二零年：每股股份末期股息4港仙及特別股息6港仙)。有關末期股息及特別股息毋須繳納任何香港預扣稅。

### 股息及暫停辦理股份登記手續

待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，末期股息及特別股息將於二零二二年七月二十九日(星期五)或前後分派予於二零二二年七月七日(星期四)名列本公司股東名冊的本公司股東。本公司股東名冊將於二零二二年七月四日(星期一)至二零二二年七月七日(星期四)(包括首尾兩天)暫停登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合享有建議末期股息及特別股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二二年六月三十日(星期四)下午四時三十分送達本公司於香港的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二二年五月三十日(星期一)至二零二二年六月二日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席將於二零二二年六月六日(星期一)舉行之應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二二年五月二十七日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 財務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入1,526.5百萬港元(二零二零年：1,443.5百萬港元)，較去年增加5.8%。收入增加乃由於商品交易活動增加及有關防疫的酒店業務收入增加所致。本集團的整體毛利率因傢俱業務復甦而由二零二零年的11.0%增加至二零二一年的20.8%。就傢俱業務而言，毛利率由二零二零年的17.6%上漲至二零二一年的37.9%，此乃部分由於從二零二零年新型冠狀病毒疫情(「新冠疫情」)的嚴重影響中恢復過來，且在中華人民共和國(「中國」)政府有效控制疫情以及高毛利率定製產品系列及傢俱項目的銷售額增加的情況下，營運已恢復正常。

本年度溢利為88.3百萬港元(二零二零年：706.1百萬港元)，相當於減少87.5%。本年度母公司擁有人應佔溢利為76.9百萬港元(二零二零年：714.8百萬港元)，相當於減少89.2%。大幅減少乃由於本集團於二零二零年財政年度確認土地收回稅前收益淨額1,063百萬港元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支增加16.4%至約97.1百萬港元(二零二零年：83.5百萬港元)，主要是由於增加員工人數以應對家居業務及定製產品系列不斷增長的銷售而導致佣金、工資開支及退休金計劃供款增加所致。

行政開支增加30.4%至125.5百萬港元(二零二零年：96.2百萬港元)，主要是由於管理及物業開發業務的員工人數增加以及研發活動的投資增加而導致的工資及薪金以及退休金計劃供款增加所致。

由於本集團為投資物業開發項目及投資融資租賃業務而增加債務，年內融資成本增加296.9%至123.5百萬港元(二零二零年：31.1百萬港元)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

隨著內地新冠疫情在中央的領導下防控工作取得重要成效，二零二一年各行業復工復產步入正軌，內地經濟期內強勁復甦，本集團的業務亦得益於內地家俱產品消費市場回暖而持續改善。為了把握市場增長契機，年內，本集團作出多項營運策略上的調整，進一步擴充及優化經銷商店鋪網絡，乘勢擴大品牌的影響力，推進全方位家居業務的多元化發展，以抓緊市場增長的機遇。

回顧二零二一年，本集團積極擴展大家居業務、開展裝修材料業務。年內，中國北京舉行世界矚目的冬季奧運會。本集團繼二零零八年的北京奧運會和二零一一年深圳第26屆世界大學生夏季運動會後贊助二零二一北京冬奧會，為部份會場提供優質家居產品。

過去兩年，與控股股東科學城集團進行多方面的深度合作，除進一步擴大大家居業務領域外，亦在年內開展數項投資併購項目，本集團的財務開支亦因而有所上升。

### 管理體制改革

隨著於不同商業領域有多元化的擴展，本集團通過不同的獨立部門管理其經營業務。本集團已建立一套穩健且有效的內部管理系統，幫助高級管理人員及各業務部門經理實時了解其經營表現及自身不足之處，並適時做出合宜的有效績效管理決策。為促進本集團加快向智慧新零售領域推進的戰略發展，本集團將持續深化改革管理體制，引入青年管理層，全面加強科技創新平台建設。本集團通過實施具有針對性的激勵政策，支持引進和留住人才，並激發和釋放員工的積極性、主動性和創造性，為本集團持續注入增長動力。

### 品牌管理

本集團秉承多品牌策略，旗下擁有多個內地暢銷品牌包括皇朝家俬、皇朝沙發、皇朝定制+、皇朝軟床、皇朝整裝。同時，亞洲名人林志玲女士將繼續擔任本集團的代言人，以配合本集團「消費者導向」的策略，為把握內地家俱市場回暖，不斷擴大品牌影響力。

### 存貨及預付款項、訂金及其他應收款項

於二零二一年十二月三十一日，本集團存貨減少4.4%至約254.1百萬港元(二零二零年：265.9百萬港元)，主要由於本集團嚴格控制成品存貨水平。預付款項、訂金及其他應收款項減少73.3%至472.5百萬港元(二零二零年：1,769.9百萬港元)，主要由於自廣州市增城區石灘鎮人民政府獲得部分土地回收所得款項。

### 營運資金

本集團於年末的流動資產淨額為714.8百萬港元(二零二零年：流動資產淨額1,165.6百萬港元)。本集團將繼續採取措施管理其現金流及資本承擔。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

本集團於二零二一年十二月三十一日的現金及現金等價物為146.5百萬港元(二零二零年：236.9百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)下降至1.37(二零二零年：2.02)及流動資產淨值為714.8百萬港元(二零二零年：流動資產淨值為1,165.6百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日，計息銀行及其他借款金額為2,341.1百萬港元(二零二零年：341.3百萬港元)，直接控股公司貸款、非控股權益貸款、董事貸款及中期債券共268.7百萬港元(二零二零年：一間聯營公司貸款、最終控股公司貸款、非控股權益貸款、董事貸款及中期債券共505.8百萬港元)。本集團約98.2%的現金及現金等價物以及定期存款以人民幣計值，餘額則以港元計值。由於我們的經營現金流入及流出均主要以人民幣計值，故年內匯率波動風險極微。目前，本集團並無就該等外幣風險維持任何對沖政策。

### 資本結構

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

### 資產負債比率

於二零二一年十二月三十一日，資產負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)為51%(二零二零年：24%)。

### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團抵押(i)其樓宇及一項總賬面值約為646,785,000港元的使用權資產(二零二零年：604,327,000港元)；(ii)定期存款735,561,000港元(二零二零年：無)；(iii)存貨27,244,000港元(二零二零年：無)；(iv)若干機器111,671,000港元(二零二零年：無)；(v)投資物業154,076,000港元(二零二零年：無)，以作為授予本集團若干銀行及其他借款的擔保；及(vi)聯營公司的40%股權約936,018,000港元(二零二零年：無)，以作為授予該聯營公司銀行信貸融資的擔保。

### 重大投資、收購及出售

於二零二一年十二月十日，本公司間接全資附屬公司皇朝融資租賃有限公司(前稱舒適梳化有限公司)與中國金融租賃有限公司(「中國金融租賃」)、科學城及科學城(廣州)融資租賃有限公司(「科學城融資租賃」)訂立注資協議(「注資協議」)。根據注資協議，科學城已同意按其於科學城融資租賃的持股比例向科學城融資租賃以現金按比例注資人民幣300,000,000元。中國金融租賃已同意豁免其就注資按其於科學城融資租賃的持股比例進行注資的優先購股權(「豁免注資」)。皇朝融資租賃有限公司已同意以現金向科學城融資租賃注資人民幣100,000,000元，包括按其於注資前在科學城融資租賃的持股比例按比例注資人民幣90,000,000元及豁免注資人民幣10,000,000元。

於注資完成後，科學城融資租賃股權將由科學城、皇朝融資租賃有限公司及中國金融租賃分別持有75%、23.5%及1.5%，而科學城融資租賃的註冊資本總額將由人民幣600,000,000元增至人民幣1,000,000,000元。



## 管理層討論及分析

本集團於二零二一年十二月三十一日持有的聯營公司重大投資載列如下：

名稱	主要活動	所持股權百分比	於十二月三十一日賬面值	
			二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
廣州富悅設計有限公司(「富悅設計」)	設計服務	50%	<b>92,095</b>	92,025
天行有限公司(「天行」)	投資	42.42%	<b>144,470</b>	147,858
廣州港科置業有限公司(「港科」)	房地產	40%	<b>936,018</b>	366,048
科學城(廣州)融資租賃有限公司 (「融資租賃」)	融資租賃	23.5% (二零二零年： 20%)	<b>311,541</b>	88,396

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

### 或然負債

本集團若干附屬公司目前為獨立第三方承租人提起的訴訟的被告，該訴訟指稱承租人於租賃土地上建造的倉庫在未經承租人同意終止租賃合約的情況下被附屬公司拆除。申索的賠償總額為166,225,000港元。於二零二一年十二月三十一日，根據法院命令，83,113,000港元的銀行存款已被凍結。

於本報告日期，仲裁尚未解決。鑒於倉庫為違章建築，根據本集團法律顧問的意見及案件進展，董事認為訴訟的最終結果可能無法可靠估計。

## 管理層討論及分析

### 前景

於二零二二年，本集團將繼續深耕家私及家居產品市場，深化並加強大家居業務的布局。為把握內地家俱市場的增長勢頭，本集團將通過加強給予經銷商多方面的支持及加強推廣力度，以支援全國經銷商的擴店計劃。本集團已與若干內地知名家居商場經營商達成戰略發展合作，以安排旗下經銷商進駐家居商場的優質位置，增加品牌的曝光。除了持續更新目前的整裝業務、沙發、和定制家私的系列外，本集團亦進一步積極擴張大家居產品內容，開發更多裝修材料產品及家裝飾品，並通過構建全產品供應鏈，打通一站式大家居品牌供應平台。

除現有商業客戶項目外，本集團正計劃通過與裝修設計公司合作，有效加強於家裝源頭階段取得更多潛在家居客戶資源。本集團未來亦計劃加強互聯網推廣，持續通過網紅推廣方式，吸引更多年青用家。本集團在二零二一年底成功開展家紡電商業務，亦喜見新業務在短時間內開始貢獻收入，預期業務會持續增長。

本集團與港龍中國地產集團有限公司（「港龍」：股份代號6968.HK）的間接全資附屬公司的合營企業於廣州增城區發展的商業及住宅項目正如期進行。

隨着本集團日益深化與控股公司科學城集團的合作關係，未來將會有更多圍繞大家居業務內容的探索及發展，進一步擴大其主營業務規模。

## 企業管治報告書

### A. 企業管治常規

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

企業管治守則(「企業管治守則」)載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14。截至二零二一年十二月三十一日止本公司回顧財政年度(「本年度」)，除本企業管治報告披露者外，本公司已遵守聯交所上市規則附錄14所載企業管治守則的適用守則條文(「守則條文」)及原則。

於本年度董事會就企業管治職能所進行的工作概述如下：

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

### B. 董事之證券交易

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

### C. 董事會

#### 角色及責任

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

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

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

## 企業管治報告書

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

### 董事會組成

於本年度，本公司董事(「董事」)由下列人士擔任：

#### 執行董事(「執行董事」)：

謝錦鵬先生(主席)  
楊俊先生(首席執行官)

#### 非執行董事(「非執行董事」)：

吳中明先生  
伍頂亮先生  
秦尤女士  
陳奕盛先生(於二零二一年九月七日獲委任)  
劉志軍先生(於二零二一年九月七日辭任)

#### 獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)：

劉智傑先生  
余文耀先生  
陳永德先生

於二零二一年十二月三十一日，董事會合共由九名成員組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。各董事及其他高級管理人員之姓名及履歷詳情載於本年報第23頁至第25頁。

### 董事之間的關係

年內及直至本報告日期，就本公司所知，董事會各成員之間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關性質利益關係。

### 主席及首席執行官

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

主席及首席執行官分別由謝錦鵬先生及楊俊先生擔任。彼等各自的責任已明確確立及界定。

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

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

## 企業管治報告書

### 董事會會議及程序

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

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

	股東大會	董事會會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議
<b>執行董事</b>					
謝錦鵬先生	1/1	14/14			
楊俊先生	1/1	14/14			
<b>非執行董事</b>					
吳中明先生	1/1	14/14			
伍頂亮先生	1/1	14/14			
秦尤女士	1/1	14/14			
陳奕盛先生(於二零二一年九月七日獲委任)	0/0	5/5			
劉志軍先生(於二零二一年九月七日辭任)	1/1	9/9			
<b>獨立非執行董事</b>					
劉智傑先生	1/1	14/14	2/2	1/1	1/1
余文耀先生	1/1	14/14	2/2	1/1	1/1
陳永德先生	1/1	14/14	2/2	1/1	1/1

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

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

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

## 企業管治報告書

守則條文A.4.1規定非執行董事須按特定任期委任及須重選連任。獨立非執行董事劉智傑先生及陳永德先生於二零二零年六月一日分別獲重新委任，與本公司訂立為期三年的固定任期。獨立非執行董事余文耀先生於二零二一年五月三十一日獲重新委任，與本公司訂立為期三年的固定任期。吳中明先生及秦尤女士為非執行董事且分別於二零二零年六月一日獲委任並與本公司訂立為期三年的固定任期。非執行董事伍頂亮先生於二零二一年五月三十一日獲重新委任，與本公司訂立為期三年的固定任期。非執行董事陳奕盛先生於二零二一年九月七日獲重新委任，與本公司訂立為期三年的固定任期。然而，根據本公司的組織章程細則，彼等合資格獲重新委任並須至少每三年一次輪值告退。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條呈交有關其獨立性的年度確認書，及本公司仍認為獨立非執行董事具獨立性。

### 董事技能、知識、經驗及特性

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

### 董事會及管理層的責任分工

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

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

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

## 企業管治報告書

### 就職與培訓

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

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

於本年度，參與持續專業發展計劃的概要如下：

	閱讀監管規定 更新資料及董事職務	閱讀有關業務及 行業的資料	出席有關董事職務、 監管規定更新及 業務的專業簡報會/ 研討會/會議
<i>執行董事</i>			
謝錦鵬先生	✓	✓	✓
楊俊先生	✓	✓	✓
<i>非執行董事</i>			
吳中明先生	✓	✓	✓
伍頂亮先生	✓	✓	✓
秦尤女士	✓	✓	✓
陳奕盛先生(於二零二一年九月七日獲委任)	✓	✓	✓
劉志軍先生(於二零二一年九月七日辭任)	✓	✓	✓
<i>獨立非執行董事</i>			
劉智傑先生	✓	✓	✓
余文耀先生	✓	✓	✓
陳永德先生	✓	✓	✓
<i>公司秘書</i>			
徐思禮先生	✓	✓	✓

## 企業管治報告書

### 董事及管理人員的責任保險及彌償保證

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

### 獨立意見

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

### 獨立非執行董事的獨立性

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

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

### 公司秘書

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

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

## D. 董事委員會

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

### 審核委員會

於二零二一年十二月三十一日，董事會轄下審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成，即余文耀先生(審核委員會主席)、劉智傑先生及陳永德先生。審核委員會成員定期與高級財務管理人員會面，一般每年兩次；另與外聘核數師每年舉行會議，以審閱末期業績。

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



## 企業管治報告書

審核委員會主要職責包括下列各項：

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

於二零二一年，審核委員會舉行了兩次會議。於本年度成員出席會議記錄的詳情載於本年報第12頁。於本年度內，審核委員會履行以下工作(概要)：

- (a) 審核委員會協助董事會確保本公司財務報表的真確性，包括審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務業績及截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績。審核委員會就會計政策及實務的適當性、判斷範圍、香港財務報告準則及其他法律要求的遵守及外聘審計的結果，評估及向董事會提出建議。審核委員會審閱本公司的中期及年度財務報表，並在每次審核委員會會議結束後向董事會匯報工作及研究結果，並對特別行動或決定向董事會提出建議，供董事會考慮。審核委員會會議的會議記錄可供全體董事查閱。
- (b) 審核委員會亦代表董事會管理與外聘核數師的關係。審核委員會就委任外聘核數師及相關委任條款(包括薪酬)向董事會作出建議。審核委員會須審閱外聘核數師的真確性、獨立性及客觀性。同時，亦須查驗外聘核數師的獨立性，包括其非審計服務的委聘。根據審核委員會的審閱，董事會信納外聘核數師的獨立性。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會與審核委員會在外聘核數師之選擇、委任、辭任或辭退方面概無意見分歧。
- (c) 審核委員會須確保本集團的內部監控系統就識別及管理風險已準備就緒。審核委員會已審閱本年度內部監控的成效。該審閱涵蓋本集團的財務監控、營運監控及合規監控及風險評估。董事會信納本集團內部監控的成效已由審核委員會妥善審閱。

### 薪酬委員會

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

於二零二一年，薪酬委員會舉行了一次會議。於本年度成員出席會議記錄的詳情載列於本年報第12頁。各董事於二零二一年的薪酬詳情載列於本年報附註8。

## 企業管治報告書

### 角色及職責

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

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

於本年度內，薪酬委員會已履行工作的概要如下：

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

### 薪酬政策原則

本集團薪酬政策的原則：

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

## 企業管治報告書

### 薪酬結構

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

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

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

### 提名委員會

董事會之提名委員會於二零一二年三月二十九日設立，由三名獨立非執行董事組成。提名委員會由劉智傑先生出任主席，並包括兩名其他成員，分別為余文耀先生及陳永德先生。提名委員會成員一般每年至少舉行一次會議。

於二零二一年，提名委員會舉行了一次會議。於本年度成員出席會議記錄的詳情載列於本年報第12頁。於本年度，提名委員會已履行工作的概要如下：

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

## 企業管治報告書

根據提名委員會的書面職權範圍，提名委員會的主要職責包括：

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

提名委員會的職權範圍詳情可於本公司網站及聯交所網站查閱。

### 董事會多元化政策

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

## E. 問責性及稽核

### 董事對賬目的責任

董事確認知悉其負責編製本集團賬目，並確保賬目符合法定規定及適用會計準則。賬目乃按持續經營基準編製。董事會成員已選擇適當會計政策，且除截至二零二一年十二月三十一日止年度賬目附註內披露的新訂及經修訂會計政策外，亦已就過去財政期間貫徹應用該等政策。核數師就其對賬目責任而作出的聲明已列入獨立核數師報告。本公司財務部負責與外聘核數師以及其後與審核委員會完成編製年報及賬目。此外，本集團採納的所有新會計準則及規定均由審核委員會討論並批准。

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

本公司外聘核數師對財務報表的申報責任聲明載列於本年報第39頁至第43頁獨立核數師報告內。

## 企業管治報告書

### 外聘核數師酬金

本集團之獨立外聘核數師為執業會計師安永會計師事務所。本公司於過往三年並無變更其外聘核數師。於開始審核本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的二零二一年財務報表之前，審核委員會已接獲外聘核數師就其獨立性及客觀性的書面確認。除有限度的稅項服務或特別批准的項目外，外聘核數師不得提供非核證服務。審核委員會審查外聘核數師的法定審核範圍及非審核服務，並批准其收費。截至二零二一年十二月三十一日止年度，就核數服務及非核數服務已付或應付外部核數師薪酬分別為2,220,000港元(二零二零年：2,140,000港元)及1,873,000港元(二零二零年：2,060,000港元)。非核數服務包括稅項諮詢服務243,000港元(二零二零年：200,000港元)、審閱財務報表服務830,000港元(二零二零年：560,000港元)及商定程序服務800,000港元(二零二零年：1,300,000港元)。

### 風險管理及內部監控

獨立於本公司日常經營及會計職能的內部稽核部負責建立本集團內部監控架構，涵蓋所有重大監控事宜，包括財務、經營及合規監控。審核委員會或內部稽核部每年至少一次對本集團內部監控系統的有效性進行檢討。

內部監控架構亦規定識別及管理風險。

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

董事會透過內部稽核部及審核委員會，就本集團的內部監控系統於截至二零二一年十二月三十一日止年度的效能進行檢討，當中涵蓋所有重大財務、營運及合規監控及風險管理功能，並信納該系統有效並合宜。

## F. 與股東的溝通

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

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

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

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

## 企業管治報告書

### 股東週年大會的建設性用途

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

主席及大部分其他董事連同主要行政人員及外聘核數師均出席二零二一年股東週年大會，並回應多名股東有關建議決議案及本公司業務的關注事項。列席董事包括大會舉行當日擔任審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席的人士。

### 股東權利

本公司股東的若干權利摘要如下。

#### (a) 應股東的請求召開股東特別大會

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

#### (b) 於股東大會上提呈建議的程序

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

股東建議選舉一名人士為董事的詳細程序可於本公司網站取閱。

#### (c) 向董事會查詢

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

## 企業管治報告書

### G. 股息政策

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

### H. 投資者關係

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

電子郵件：info@royale.com.hk

電話號碼：(852) 2636 6648

郵寄：香港

九龍尖沙咀東

麼地道66號

尖沙咀中心西翼6樓607室

聯絡人：公共關係部

## 管理層履歷

### 董事

#### 執行董事

**謝錦鵬先生**(「謝先生」)，67歲，本公司主席。於一九九七年創辦本集團前，彼曾於一間香港上市公司出任副董事總經理。彼於國際貿易及中國貿易業務方面積逾30年經驗。彼已獲委任為本公司中國及香港附屬公司的董事。彼是香港傢俬協會副會長。謝先生為Crisana、Charminig Future及Leading Star的唯一董事，該等公司於本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益。謝先生於二零二二年二月十日獲委任為Ace Eight Acquisition Corporation的董事會主席兼非執行董事。

**楊俊先生**(「楊先生」)，50歲，於一九九一年畢業於湖北咸寧財稅會計學校，二零零一年畢業於中南財經政法大學會計專業。楊先生為合資格會計師並於會計及企業融資方面擁有逾28年工作經驗。楊先生自二零一八年一月起擔任科學城集團金融資產管理部副總經理。楊先生於二零一九年八月二十九日獲委任為非執行董事。彼自二零一九年十月十一日由非執行董事獲調任為執行董事及首席執行官。楊先生於科學城集團擔任多個職務。科學城集團於本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益。

#### 非執行董事

**吳中明先生**(「吳先生」)，39歲，於二零零五年獲得中山大學歷史系歷史學學士學位，於二零一零年獲中山大學頒發中國古代史博士學位。吳先生自二零一八年三月起擔任科學城集團職工董事。吳先生自二零一九年八月二十九日起獲委任為本公司非執行董事。彼於二零二零年八月起擔任科學城集團總經理助理。彼亦於二零二一年一月起擔任科學城集團黨委委員。吳先生於科學城集團擔任多個職務。科學城集團於本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益。

**伍頂亮先生**(「伍先生」)，57歲，於一九八一年畢業於四川省永川市工商干部學校會計專業，並透過非全日制教育於一九八七年畢業於江西財經大學(前稱江西財經學院)會計專業。彼為中國註冊會計師協會非執業會員，於會計及財務方面擁有逾30年工作經驗。伍先生自二零一八年起一直擔任科學城集團規劃及財務部總經理。伍先生自二零一九年十月十一日起獲委任為本公司非執行董事。伍先生於科學城集團擔任多個職務。科學城集團於本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益。

**秦尤女士**(「秦女士」)，43歲，於一九九九年取得中南財經政法大學國際經濟法法學學士學位，於二零零四年取得暨南大學經濟法法學碩士學位。秦女士為合資格的企業法律顧問並於公司法律領域積逾20年的工作經驗。秦女士自二零一九年十月起擔任科學城集團法務風控部總經理。秦女士自二零一九年八月二十九日起獲委任為本公司非執行董事。秦女士於科學城集團擔任多個職務。科學城集團於本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益。



## 管理層履歷

**陳奕盛先生**(「陳先生」)，46歲，現時擔任本公司控股股東科學城(廣州)投資集團有限公司(「科學城」)財務部總經理。於二零一八年至二零二零年，陳先生擔任科學城財務部副總經理。於二零一零年至二零一八年，彼就職於廣州宏康房地產有限公司，最後職務為由廣州開發區建設發展集團有限公司指定的財務經理。於二零零九年至二零一零年，陳先生就職於科學城會展中心有限公司，擔任財務副經理；及於一九九七年至二零零九年，彼擔任廣州市正開會計師事務所有限公司副董事。陳先生持有中華人民共和國(「中國」)中山大學經濟學學士學位。彼亦持有中國中級會計師資格。陳先生自二零二一年九月七日起獲委任為本公司非執行董事。陳先生於科學城集團擔任多個職務。科學城集團於本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益。

### 獨立非執行董事

**劉智傑先生**(「劉先生」)，77歲，彼服務香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)逾35年後，於二零零零年十二月退任。彼曾於滙豐任職副總經理兼香港個人銀行業務主管及亞太區副總經理兼策略執行業務主管。彼為香港銀行學會(「學會」)資深會士。彼曾於學會之理事會擔任主席(一九九九年一月至二零零零年十二月)，目前擔任學會理事會之榮譽顧問。彼先後獲香港特別行政區政府委任服務多個委員會，包括環境諮詢委員會(自一九九八年十月至二零零一年十二月)、財經界人力資源諮詢委員會(二零零零年六月至二零零一年五月)、廉政公署防止貪污諮詢委員會(二零零零年一月至二零零三年十二月)、環境及自然保育基金委員會(二零零零年八月至二零零六年十月)、創新及科技基金環境項目評審委員會(二零零零年一月至二零零四年十二月)及香港法律改革委員會私隱問題小組委員會(一九九零年二月至二零零六年三月)。彼亦曾於商界環保協會有限公司出任主席(一九九八年九月至二零零一年十二月)。彼現任普匯中金國際控股有限公司(股份代號：997)之執行董事及理士國際技術有限公司(股份代號：842)及衍生集團(國際)控股有限公司(股份代號：6893)之獨立非執行董事。劉先生自二零一一年九月六日起獲委任為本公司獨立非執行董事。自二零二一年六月三十日起，劉先生辭任香港上市公眾公司世紀陽光集團控股有限公司(股份代號：509)的獨立非執行董事。

**余文耀先生**(「余先生」)，60歲，自二零零九年九月起擔任高士威控股有限公司的首席財務官。彼自二零零九年九月起任泰然資本管理有限公司的董事，並於二零零五年八月至二零零九年八月任該公司的財務總監。彼現任一家香港上市公司Classified Group (Holdings) Limited(股份代號：8232)的獨立非執行董事。彼於一九八四年畢業於香港中文大學，獲工商管理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及香港證券學會會員。彼在財務控制、項目分析及管理職能方面擁有豐富經驗、並具有相關財務專業知識。余先生自二零一一年十一月十七日起獲委任為本公司獨立非執行董事。於過往三年內，余先生於亞洲木薯資源控股有限公司(股份代號：841)及新天綠色能源股份有限公司(股份代號：956)擔任獨立非執行董事，該兩間公司均為香港上市公眾公司。

## 管理層履歷

**陳永德先生**(「陳先生」)，56歲，於一九九一年在倫敦大學倫敦政治經濟學院畢業，主修經濟學。彼於投資研究擁有超過20年經驗。彼為澳大利亞會計師公會會員。於二零零八年至二零一三年，彼於里昂證券有限公司擔任中國及香港金融研究部主管。於二零一三年至二零一七年，彼為香港聯合交易所有限公司主板及GEM上市委員會成員。於二零一三年至二零一四年，彼亦擔任畢馬威會計師事務所資深顧問(銀行)。彼自二零一六年九月起擔任香港中資銀行業協會副總裁。於二零一三年至二零一八年，彼為中國人民政治協商會議廣西壯族自治區委員會委員。自二零一九年三月起，彼為深圳市福田區委員會委員。於二零二零年二月一日至二零二二年一月三十一日，彼為香港會計師公會調查小組A的成員。於二零二零年六月起，彼為香港金融發展局數字人民幣工作小組成員。自二零二一年十月二十二日至二零二六年十月二十一日，彼為香港特別行政區第六屆選舉委員會金融界別分組委員。陳先生獲委任為香港一家上市公眾公司中國交通建設股份有限公司(股份代號：1800)的獨立非執行董事，自二零二二年二月二十五日起生效。陳先生自二零一九年十一月五日起獲委任為本公司獨立非執行董事。

### 高級管理層

**陳永傑先生**(「陳永傑先生」)，50歲，於二零一九年十一月一日獲委任為首席財務官。彼持有澳大利亞莫納什大學商學學士學位。彼擁有逾20年的海外及中國業務及財務經驗。彼為香港會計師公會會員，並為澳大利亞註冊會計師。陳永傑先生於二零一六年三月至二零一九年八月為執行董事。於二零零一年十月加入本集團之前，彼於中瑞岳華(香港)會計師事務所及安永會計師事務所擔任核數師。彼亦自二零零一年十月至二零一一年五月為本公司的公司秘書兼財務總監。陳永傑先生亦為智昇集團控股有限公司(股份代號：8370)(股份自二零一六年十二月十七日起在香港聯合交易所有限公司GEM(「GEM」)上市之公司)的獨立非執行董事。

**陳浩先生**(「陳浩先生」)，51歲，獲委任為本公司中國附屬公司的董事。彼負責本公司位於中國的各主要附屬公司的日常管理、行政及生產上的運作。彼於企業管理(主要為製造業)方面擁有豐富經驗。彼於二零零零年加盟本集團。

**徐思禮先生**(「徐先生」)，42歲，財務總監兼本公司之公司秘書。彼負責本集團財務管理、會計及公司秘書事務。彼為香港會計師公會會員，且持有會計學學士學位。彼曾於多間香港上市公司及國際會計師事務所任職，擁有超過十年之財務管理、會計及核數經驗。彼於二零一七年加盟本集團。

除上文及本報告所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，上文所述各董事及高級管理層成員與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無任何關係。

## 董事會報告

董事謹此向本公司股東提呈其報告以及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 主要業務

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

### 業務回顧

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

### 業績及股息

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第44頁至第127頁之財務報表。

董事會建議就財政年度派付末期股息每股1港仙(二零二零年：每股4港仙)及特別股息每股4港仙(二零二零年：每股6港仙)。

概無本公司之股東放棄或同意放棄任何股息之安排。

### 財務資料摘要

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

### 物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動之詳情載於財務報表附註13。

## 董事會報告

### 股本及購股權

年內本公司股本及購股權之變動詳情載於財務報表附註30及31。

### 優先購股權

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

### 股份認購所得款項淨額的用途及更改所得款項用途

於二零一九年五月二十四日，本公司與科學城(香港)投資有限公司(「科學城香港」)訂立認購協議(「認購事項」)，據此，根據特別授權本公司已有條件同意發行，而科學城香港已有條件同意以現金認購本公司433,093,554股新股份(「股份」)，價格為每股1.02港元。於二零一九年八月二日，本公司完成配發及發行433,093,554股新普通股。本公司自股份認購收取的所得款項淨額約440.2百萬港元，相當於每股淨認購價約1.02港元。

茲提述(i)本公司日期為二零一九年七月八日之通函；(ii)本公司於二零二零年四月二十八日刊發之二零一九年年報；(iii)本公司於二零二零年九月九日刊發之二零二零年中期報告；(iv)本公司於二零二一年四月二十八日刊發之二零二零年年報；及(v)本公司於二零二一年九月二十九日刊發之二零二一年中期報告。年內所得款項淨額之建議用途、所得款項用途變動及所得款項實際用途詳情如下：

所得款項建議用途	所得款項淨額 的原始分配 (百萬港元)	經修訂所得 款項用途 (百萬港元)	於截至		於二零二一年		預期時間表
			於二零二一年 一月一日的 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	二零二一年 十二月三十一日 止年度已動用 的所得款項淨額 (百萬港元)	截至二零二一年 十二月三十一日 的已動用金額 (百萬港元)	二零二一年 十二月三十一日 的未動用 所得款項 (百萬港元)	
償還本公司的若干貸款	100.0	100.0	-	-	100.0	-	-
收購土地	30.0	30.0	-	-	30.0	-	-
興建新生產設施	130.0	130.0	115.0	68.0	83.0	47.0	二零二二年十二月 三十一日前(附註)
就新生產設施進口機器	80.0	80.0	60.0	16.5	36.5	43.5	二零二二年十二月 三十一日前(附註)
於本集團位於華北的地塊興建 倉庫/新分銷點的開支	60.0	-	-	-	-	-	-
一般營運資金	40.2	100.2	-	-	100.2	-	-
<b>總計</b>	<b>440.2</b>	<b>440.2</b>	<b>175.0</b>	<b>84.5</b>	<b>349.7</b>	<b>90.5</b>	

附註：誠如二零二一年中期報告所披露，由於新冠疫情，本集團推遲其有關建設新生產設施及新生產設施進口機械的計劃。鑒於進度延後，預期在二零二一年八月一日前動用實際所得款項淨額的一部分尚未悉數動用。董事會考慮將應用此等未動用所得款項的預期時間延長至二零二二年十二月三十一日誠屬適當。

## 董事會報告

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

於回顧年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

### 儲備

於本年度，本公司及本集團儲備之變動詳情分別載於財務報表附註41及附註32及綜合權益變動表。

### 可供分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，按開曼群島公司法之條文所計算之本公司可供分派儲備為1,170,151,000港元。

### 慈善捐款

年內，本集團並無作出任何慈善捐款(二零二零年：無)。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶之銷售額佔年內總銷售額約43%，本集團之最大客戶佔其中41%。本集團五大供應商之採購額佔年內總採購額約45%，本集團最大供應商佔其中15%。

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

### 環境保護與遵守法律及法規

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

### 股本掛鈎協議

除本報告所披露的本公司購股權計劃外，本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度概無訂立股本掛鈎協議將或可能導致本公司發行股份，或要求本公司訂立任何將或可能導致本公司發行股份的協議或有任何該等協議於年末存續。

## 董事會報告

### 與投資者的關係

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

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

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

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

### 本公司面臨的潛在風險及不確定因素

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

#### 業務風險

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

#### 財務風險

本集團之財務風險管理載於財務報表附註40。

### 董事

年內本公司之董事如下：

#### 執行董事：

謝錦鵬先生(主席)

楊俊先生(首席執行官)

#### 非執行董事：

吳中明先生

伍頂亮先生

秦尤女士

陳奕盛先生(於二零二一年九月七日獲委任)

劉志軍先生(於二零二一年九月七日辭任)

## 董事會報告

獨立非執行董事：

劉智傑先生

余文耀先生

陳永德先生

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

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

本公司已收到劉智傑先生、余文耀先生及陳永德先生根據上市規則第3.13條所作出之獨立性年度確認函，而截至本報告日期仍視彼等具有獨立性。

### 董事及高級管理人員之履歷

本集團董事及高級管理人員之詳細履歷載於年報第23頁至第25頁。

### 董事之服務合約

董事概無與本公司訂立現仍有效且不可由僱主於一年內在毋須支付賠償（除法定賠償外）之情況下終止之服務協議。除財務報表附註8所披露者外，現任及歷任董事並無新香港公司條例（第622章）附表11第78條並參照前香港公司條例（第32章）第161條所指之其他酬金、養老金及任何薪酬安排。

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

### 董事薪酬

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

### 獲准許的彌償條文

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

於截至二零二一年十二月三十一日止整個財政年度內，本公司已投購及維持董事責任保險，為董事提供適當保障。截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無對董事作出申索。

## 董事會報告

### 董事於交易、安排或合約的權益

除本年報財務報表附註37「關連人士交易」所披露者外，本公司任何董事或其關連實體概無於本公司或其任何附屬公司所訂立於年結日或截至二零二一年十二月三十一日止年度任何時間仍然有效且對本集團業務屬重大的交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

### 董事及首席執行官於股份、相關股份及債券之權益及短倉

於二零二一年十二月三十一日，董事及首席執行官於本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊內之權益及短倉，或須根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

#### 於本公司股份及相關股份之長倉：

董事姓名	附註	持有股份及相關股份數目、身份及權益性質				總計	佔本公司 已發行股本 之百分比 (附註c)
		直接實益擁有	透過 控股公司/ 家族權益	透過其他人士 共同持有 (附註a)			
謝錦鵬先生(「謝先生」)	(b)	282,948,047	427,580,269	1,234,862,964	1,945,391,280	74.86	
余文耀先生		3,000,000	-	-	3,000,000	0.12	

附註：

- (a) 於二零一九年五月二十四日，科學城香港、謝先生、Leading Star Global Limited(「Leading Star」)、Crisana International Inc.(「Crisana」)及Charming Future Holdings Limited(「Charming Future」)訂立一致行動安排，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future為一致行動人士(具有收購守則賦予該詞的涵義)。因此，科學城香港、謝先生、Leading Star(由謝先生全資擁有)、Crisana(由謝先生全資擁有)及Charming Future(由謝先生全資擁有)被視為於本公司74.86%的已發行股本中擁有權益。
- (b) 282,948,047股股份(相當於本公司10.89%的已發行股本)由謝先生直接實益擁有、51,971,227股股份由Leading Star持有、165,840,120股股份由Crisana持有及209,768,922股股份由Charming Future持有。Leading Star、Crisana及Charming Future全部為謝先生全資及實益擁有的公司。由於謝先生為與科學城香港一致行動人士而被視為於1,234,862,964股股份擁有權益。因此，謝先生被視為於1,945,391,280股股份中擁有權益。
- (c) 百分比按於二零二一年十二月三十一日已發行2,598,561,326股股份計算。

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

除以上披露外，於二零二一年十二月三十一日，概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。



## 董事會報告

### 於競爭業務之權益

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

### 董事購入股份之權利

除財務報表附註31購股權計劃披露所披露者外，年內概無任何董事或彼等各自之配偶或未成年之子女獲授或行使可藉購買本公司股份或債券而獲益之權利，而本公司、其控股公司或其任何附屬公司及同系附屬公司並無訂立任何安排使董事可於任何其他法人團體中獲取此等權利。

於二零二一年十二月三十一日概無尚未行使的購股權(二零二零年：無)。

年內概無授出購股權(二零二零年：無)。

### 與董事會有關的其他事宜

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

### 主要股東及其他人士之股份權益

於二零二一年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所示，以下人士於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益：

#### 長倉：

名稱	附註	所持股份及相關股份數目、身份及權益性質				總計	佔本公司 已發行股本 之百分比 (附註f)
		直接實益擁有	透過受 控制法團 持有的權益	與其他人士 共同持有 的權益 (附註e)			
科學城(廣州)投資集團有限公司	(a)	-	1,945,391,280	-	1,945,391,280	74.86	
科學城香港	(a)	1,234,862,964	-	710,528,316	1,945,391,280	74.86	
Crisana	(b)	165,840,120	-	1,779,551,160	1,945,391,280	74.86	
Charming Future	(c)	209,768,922	-	1,735,622,358	1,945,391,280	74.86	
Leading Star	(d)	51,971,227	-	1,893,420,053	1,945,391,280	74.86	

## 董事會報告

附註：

- (a) 科學城香港由一間於一九八四年八月二十一日於中國成立的有限公司科學城(廣州)投資集團有限公司全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，科學城(廣州)投資集團有限公司被視為於1,945,391,280股股份中擁有權益。科學城的最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會。
- (b) Crisana乃由本公司董事謝錦鵬先生全資擁有。
- (c) Charming Future乃由本公司董事謝錦鵬先生全資擁有。
- (d) Leading Star由本公司董事謝錦鵬先生全資擁有。
- (e) 於二零一九年五月二十四日，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future訂立一致行動安排，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future為一致行動人士(具有收購守則賦予該詞的涵義)。因此，科學城香港、謝先生、Leading Star(由謝先生全資擁有)、Crisana(由謝先生全資擁有)及Charming Future(由謝先生全資擁有)被視為於本公司74.86%的已發行股本中擁有權益。
- (f) 百分比按於二零二一年十二月三十一日已發行2,598,561,326股股份計算。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無人士(不包括本公司董事及首席執行官(彼等之權益已列於上文「董事及首席執行官於股份、相關股份及債券之權益及短倉」一節))於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄之權益或短倉。

### 公眾持股量

於農銀國際融資有限公司代表科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future(統稱「聯合要約人」)於二零一九年八月二十九日就收購所有已發行股份(聯合要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)而根據香港公司收購及合併守則26.1提出的無條件強制性現金全面要約截止後，398,570,046股股份(相當於已發行股份總數約15.34%)由公眾人士(定義見上市規則)持有。因此，公眾持股量低於已發行股份之25%(即本公司適用之最低規定百分比)，故本公司並不符合上市規則第8.08(1)(a)條所載的最低公眾持股量規定。於二零一九年八月二十九日，本公司已向聯交所申請暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條。於二零一九年九月五日，聯交所已向本公司授出自二零一九年八月二十九日(即要約截止日期)至二零一九年十一月二十八日止期間之豁免(「豁免」)。於二零一九年十一月二十八日，本公司向聯交所申請延長豁免。聯交所已向本公司授出直至二零二零年四月十五日止的延長豁免。

於二零二零年二月二日，本公司的公眾持股量已於完成向一名獨立第三方銷售101,000,000股股份後上升至本公司已發行股本的19.22%。於二零二零年四月八日，本公司已向聯交所作出進一步延長豁免的申請。聯交所已批准本公司將豁免進一步延長至二零二零年七月十五日。

於二零二零年七月十五日，本公司向聯交所作出進一步申請，以延長豁免。聯交所已批准本公司將豁免進一步延長至二零二零年十二月三十一日。

於二零二一年一月，謝先生進一步出售66,000,000股股份及科學城香港出售64,600,000股股份。於二零二一年四月十五日，Crisana已出售合共20,000,000股股份，此後，公眾持有650,170,046股股份，相當於本公司全部已發行股本約25.02%。上市規則第8.08(1)(a)條所載25%之最低公眾持股量規定已獲滿足。

## 董事會報告

根據於本年報日期本公司公開可得之資訊及就董事所知，本公司一直維持上市規則規定的足夠之公眾持股量。

### 業績股票獎勵計劃

本公司已於二零二一年五月十四日(「採納日期」)採納業績股票獎勵計劃(「業績股票獎勵計劃」)。業績股票獎勵計劃不受上市規則第17章之條文規限，屬本公司之一項酌情計劃。

業績股票獎勵計劃的主要條款概述如下：

#### 業績股票獎勵計劃的目的

業績股票獎勵計劃的目的是透過獎勵股份表彰及獎勵經選定人士(「經選定人士」)對本集團成長及發展作出的貢獻，而經選定人士為本集團的任何全職僱員，包括本集團董事、主要行政人員、高級職員或高級管理人員，乃由行政委員會決定。

#### 管理

業績股票獎勵計劃應根據業績股票獎勵計劃的規則及信託契約(「信託契約」)由獲本公司委任的行政委員會(「行政委員會」)管理。行政委員會獲董事會授予權力及權限以管理業績股票獎勵計劃，由本集團高級管理人員組成。獲董事會委任管理業績股票獎勵計劃的受託人(「受託人」)應根據信託契約的條款持有信託基金。

#### 參與者

行政委員會可全權酌情決定向經選定人士作出獎勵，接受獎勵的經選定人士須為個別僱員，但不包括本公司董事及首席執行官。

#### 股份獎勵

於遵守業績股票獎勵計劃條文的前提下，行政委員會有權(但不受約束)於繼續執行業績股票獎勵計劃期間任何時間向任何經選定人士授予由行政委員會根據業績股票獎勵計劃確定已繳足或入賬列作繳足的已發行股份數目的獎勵。

#### 計劃上限

根據業績股票獎勵計劃持有的股份總數將不超過採納日期之已發行股份總數的5%。根據業績股票獎勵計劃可授予經選定人士的累計股份數目不得超過不時已發行股份數目的1%。

#### 業績股票獎勵計劃的期限

根據業績股票獎勵計劃的條款，在任何提前終止的情況下，業績股票獎勵計劃將自採納日期起5年有效期內仍然有效及具有效力。

## 董事會報告

### 獎勵股份歸屬

受託人將於以下最遲發生者十個營業日內向任何經選定人士轉讓並歸屬獎勵股份之法定及實益擁有權：(a)獎勵通知所訂明受託人可向相關經選定人士歸屬獎勵股份之法定及實益擁有權之最早日期；(b)相關獎勵通知所列明經選定人士須達致之條件或表現目標(如有)已獲達成及行政委員會以書面方式通知受託人日期；及(c)(於適用情況下)受託人為作出相關獎勵而完成購買股份及/或認購本公司將予發行及配發新股份的日期。

### 根據業績股票獎勵計劃購買股份

行政委員會已考慮本公司的進一步發展、市場狀況及其交易股價，並指示受託人購買股份以用作獎勵股份池。於本年報日期，受託人已根據業績股票獎勵計劃規則及信託契約在市場上共購買108,966,000股股份，以信託方式為經選定人士的利益持有。緊接股份購買後受託人持有的股份餘額佔本年報日期已發行股份總數約4.2%。

於本年報日期，概無根據業績股票獎勵計劃向任何經選定人士授予任何股份。董事會將不斷檢討及全權酌情決定根據業績股票獎勵計劃授予經選定人士的獎勵股份數目，並附有董事會認為適當的歸屬條件。

業績股票獎勵計劃的詳情載於本公司日期為二零二一年五月十四日的公告。

### 僱員及薪酬政策

本集團於二零二一年十二月三十一日共僱用1,328人(二零二零年：1,313人)。本集團之薪酬政策與其經營所在地之市場慣例一致，一般每年評估一次。除支付薪金外，尚有其他僱員福利，包括公積金、醫療保險及與表現掛鉤之花紅。本集團合資格之僱員及人士亦可獲授購股權。於二零二一年十二月三十一日，並無尚未行使之購股權。同時，本集團於二零二一年五月十四日採納了業績股票獎勵計劃。於二零二一年十二月三十一日，概無根據業績股票獎勵計劃向任何經選定人士授予任何股份。

有關董事薪酬之詳情載於財務報表附註8。截至二零二一年十二月三十一日止年度，已付高級管理人員(董事除外)之薪酬介乎以下範疇：

範疇	高級管理人員數目
零至1,000,000港元	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1
2,000,001港元至2,500,000港元	2
<b>總計</b>	<b>4</b>

## 董事會報告

### 上市規則第13章第13.20條及第13.22條之持續披露規定

根據上市規則第13章第13.20條及第13.22條之規定，並參照第13.13條及13.16條之規定，下列為本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核財務報表入賬的超過本集團於二零二一年十二月三十一日總資產8%的向一間實體的墊款及／或向本集團聯屬公司提供的財務資助之詳情。

根據廣州萬利寶投資有限公司(「萬利寶」，本公司全資附屬公司)與廣州港科置業有限公司(「港科」，由萬利寶及江蘇港龍華揚置業有限公司分別擁有40%及60%股權的合營企業)訂立的日期為二零二二年一月五日的確認函，訂約方已同意及確認提供本金額最高為人民幣732百萬元的股東貸款(「股東貸款」)及過往作出的若干供款須被視作及詮釋為萬利寶根據股東貸款向港科提供的墊款(且有關墊款的日期將被視作股東協議項下的提款日期)。股東貸款須於要求時償還且並無任何抵押品作擔保，按年利率8%計息。股東貸款為可多次提取的循環貸款。

根據萬利寶(作為質押人)與中國工商銀行股份有限公司廣州新塘支行(「貸款人」，作為受押人)訂立的日期為二零二一年九月二十九日的質押協議的條款，萬利寶以貸款人為受益人提供以萬利寶持有的港科40%股權的質押(「質押」)，作為償還最高貸款額人民幣320百萬元的擔保。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年九月二十九日的公告。

於二零二一年十二月三十一日，股東貸款項下的未償還本金額為817.4百萬港元(即約人民幣666.9百萬元)。就授予港科的銀行貸款作出的抵押為392.2百萬港元(即約人民幣320.0百萬元)。萬利寶向港科提供的股東貸款及以其為受益人的抵押總額為1,209.7百萬港元(即約人民幣986.9百萬元)，佔本集團於二零二一年十二月三十一日的綜合資產總值6,298.9百萬港元的19.2%。

根據上市規則第13章第13.22條須予披露的聯屬公司於二零二一年十二月三十一日的財務狀況表載列如下：

	財務狀況表 千港元
流動資產	5,469,569
非流動資產	33,638
流動負債	(2,488,433)
非流動負債	(674,729)
資產淨值	2,340,045

於二零二一年十二月三十一日，本集團應佔該聯屬公司之權益載於綜合財務報表附註18內。

## 董事會報告

### 關連交易及持續關連交易

本集團於年內進行之關連交易及持續關連交易載於財務報表附註37。

獨立非執行董事已審閱並確認本集團所進行之該等持續關連交易乃(i)於本集團日常業務過程中進行；(ii)按一般商業條款進行；及(iii)根據監管該等交易之有關協議條款，按公平合理且對本公司股東整體有利之條款進行。

本公司核數師安永會計師事務所已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號(經修訂)審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作及參照實務說明第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持續關連交易作出報告。安永會計師事務所已發出不合資格函件，當中載有核數師對須按照上市規則第14A.56條進行年檢之持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

年內的關聯方交易載於綜合財務報表附註37。除上文所披露者(而該等交易已遵守上市規則第14A章的披露規定)外，綜合財務報表附註37所披露的其他關聯方交易並不構成須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定的關連交易或持續關連交易。

### 企業管治

本公司致力於保持高標準之企業管治常規。有關本公司採納企業管治常規之資料載於第10頁至第22頁企業管治報告書。

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，以審核及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。本集團及本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表以及隨附之附註已獲審核委員會審閱，審核委員會認為該等報表乃符合適用會計準則、上市規則及法律規定，並已作出充分的披露。

### 稅項寬免

就本公司所知，概無股東因其持股或本公司上市證券而獲得稅項寬減。

## 董事會報告

### 管理合約

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

### 核數師

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由安永會計師事務所(將於股東週年大會上退任並符合資格膺選連任)審核。

### 代表董事會

主席

謝錦鵬

香港

二零二二年三月三十一日

## 獨立核數師報告



致：皇朝家居控股有限公司各股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 審計意見

吾等已審核列載於第44頁至第127頁的皇朝家居控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的規定，真實而公允地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況以及 貴集團於本年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露要求妥善編製。

### 意見基礎

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

### 關鍵審計事項

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

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



## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項 (續)

#### 關鍵審計事項

#### 該事項在審計中是如何應對的

##### 存貨撥備

貴集團製造及銷售傢俱，並受消費者不斷變化的需求所影響。

於二零二一年十二月三十一日，存貨總額及存貨撥備結餘分別約為315百萬港元及61百萬港元。評估該等存貨之賬面值是否高於可變現淨值時需要重大管理層判斷。管理層估計存貨撥備時所考慮的具體因素包括結餘的賬齡、傢俱類別、預計存貨用途或銷售及任何其他可用資料。

存貨撥備的會計政策、估計不明朗因素及詳情於綜合財務報表附註2.4、3及19披露。

##### 投資物業公允價值

貴集團選擇公允價值模式計量其後所有投資物業。於二零二一年十二月三十一日，投資物業的賬面值為590百萬港元及年內確認的投資物業的公允價值收益為89.5百萬港元。貴集團委聘外部估值專家對貴集團的投資物業進行估值，以估計於二零二一年十二月三十一日的公允價值。投資物業的公允價值乃主要使用貼現現金流量法，透過估計現有租約產生的租金收入，並就該等物業的復歸收入潛力作出適當撥備而釐定。釐定應用估值方法，未來租金收入及租金率涉及重大管理層判斷及估計。

投資物業的會計政策、估計不明朗因素及公允價值詳情於綜合財務報表附註2.4、3、5及14披露。

吾等評估在釐定滯銷、過量或陳舊項目撥備時所用的過程、方法及假設並按抽樣基準測試賬齡。

吾等透過比較預測售價與現有合約及近期市價按抽樣基準評估存貨的可變現淨值。

吾等亦已在盤點時觀察庫存狀況，以檢查陳舊及受損存貨。

吾等審閱及評估綜合財務報表中相關披露是否充分。

吾等評估由貴公司委聘之外部估值專家的客觀性、獨立性及勝任程度。

吾等透過比較過往數據及市場指數，評估外部估值專家用作估值輸入值的相關數據。

吾等亦邀請內部估值專家協助吾等評估估值方法及相關假設，主要包括市場單位租金價格及貼現率。

吾等評估綜合財務報表中有關投資物業估值的披露是否充分。

## 獨立核數師報告

### 包括在年度報告中的其他信息

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

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

結合吾等對綜合財務報表的審計，吾等的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於吾等已經執行的工作，如果吾等認為其他信息存在重大錯報，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定，編製及真實而公平地列報綜合財務報表，並落實董事認為屬必要的內部控制，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團的持續經營能力，並在適用的情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清算或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事在審核委員會的協助下，履行監管貴集團財務申報流程的責任。

## 獨立核數師報告

### 核數師就綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括吾等審計意見的核數師報告。吾等僅向全體股東彙報，本報告不作其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照香港審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由舞弊或錯誤引起，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依據綜合財務報表作出的經濟決策，則有關的錯報可被視作重大。

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

- 識別和評估由於舞弊或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充分和適當的審計證據，作為吾等審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因舞弊而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計證據，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果吾等認為存在重大不確定性，則有必要在吾等的核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。如果有關的披露不充分，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論是基於截至吾等的核數師報告日止所取得的審計證據。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計證據，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審計的方向、監督和執行。吾等對審計意見承擔全部責任。

## 獨立核數師報告

### 核數師就綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

吾等還向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或採用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極其罕見的情況下，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，吾等決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曾文元。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二二年三月三十一日

## 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	5	<b>1,526,506</b>	1,443,490
銷售成本		<b>(1,208,280)</b>	(1,284,488)
毛利		<b>318,226</b>	159,002
其他收入及收益	5	<b>192,562</b>	1,102,889
銷售及分銷開支		<b>(97,128)</b>	(83,472)
行政開支		<b>(125,529)</b>	(96,243)
貿易應收款項及計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產減值	6	<b>(28,302)</b>	(1,055)
其他開支		<b>(5,476)</b>	(3,346)
融資成本	7	<b>(123,532)</b>	(31,121)
應佔聯營公司虧損	6	<b>(12,945)</b>	(6,292)
除稅前溢利	6	<b>117,876</b>	1,040,362
所得稅開支	10	<b>(29,576)</b>	(334,224)
本年度溢利		<b>88,300</b>	706,138
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<b>76,897</b>	714,780
非控股權益		<b>11,403</b>	(8,642)
		<b>88,300</b>	706,138
母公司普通股本持有人應佔每股盈利	12		
基本		<b>2.999港仙</b>	27.507港仙
攤薄		<b>2.999港仙</b>	27.507港仙

## 綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利		<b>88,300</b>	706,138
其他全面收益			
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益：			
換算境外業務之匯兌差額		<b>81,376</b>	142,035
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益淨額		<b>81,376</b>	142,035
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：			
物業重估收益	13	<b>51,550</b>	41,085
所得稅影響		<b>(12,887)</b>	(10,271)
其後期間不會重新分類至損益的其他全面收益淨額		<b>38,663</b>	30,814
本年度其他全面收益，扣除稅項		<b>120,039</b>	172,849
本年度全面收益總額		<b>208,339</b>	878,987
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<b>195,391</b>	883,250
非控股權益		<b>12,948</b>	(4,263)
		<b>208,339</b>	878,987

## 綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	950,864	880,617
投資物業	14	589,704	483,063
使用權資產	15	311,700	344,863
商譽	16	34,482	34,482
無形資產	17	3,445	8,195
於聯營公司之投資	18	1,583,465	752,093
遞延稅項資產	29	24,947	–
預付款項	21	21,790	–
合約資產	22	1,677	–
受限制現金	24	122,574	–
<b>非流動總資產</b>		<b>3,644,648</b>	2,503,313
<b>流動資產</b>			
存貨	19	254,126	265,850
貿易應收款項	20	187,062	37,808
預付款項、訂金及其他應收款項	21	450,705	1,769,874
合約資產	22	114	–
按公允價值計入損益的金融資產	23	10,481	–
應收聯營公司款項	33	909,162	–
受限制現金	24	696,100	187
現金及現金等價物	24	146,453	236,930
<b>流動總資產</b>		<b>2,654,203</b>	2,310,649
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	25	106,199	99,445
其他應付款項及應計費用	26	153,908	202,400
計息銀行及其他借款	28	1,406,875	249,369
來自一間聯營公司之貸款	33	–	106,872
來自最終控股公司之貸款	33	–	178,121
來自非控股權益之貸款	33	3,396	2,740
來自一名董事之貸款	33	89,272	145,000
應付稅項		179,733	161,092
<b>流動總負債</b>		<b>1,939,383</b>	1,145,039
<b>流動資產淨額</b>		<b>714,820</b>	1,165,610
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,359,468</b>	3,668,923

## 綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,359,468</b>	3,668,923
<b>非流動負債</b>			
中期債券	27	<b>36,338</b>	34,050
計息銀行及其他借款	28	<b>934,223</b>	91,947
來自非控股權益之貸款	33	<b>44,718</b>	39,062
來自直接控股公司之貸款	33	<b>95,000</b>	–
租賃負債	15	<b>24,790</b>	49,405
遞延稅項負債	29	<b>449,214</b>	405,863
遞延政府補助		<b>45,368</b>	45,402
<b>非流動總負債</b>		<b>1,629,651</b>	665,729
<b>資產淨值</b>		<b>2,729,817</b>	3,003,194
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔股本			
股本	30	<b>259,856</b>	259,856
儲備	32	<b>2,323,763</b>	2,611,135
<b>非控股權益</b>		<b>2,583,619</b>	2,870,991
		<b>146,198</b>	132,203
<b>總權益</b>		<b>2,729,817</b>	3,003,194

謝錦鵬  
董事

楊俊  
董事



## 綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔										
	已發行股本 千港元	根據股份 獎勵計劃 持有的股份 千港元	股份溢價賬 千港元	資本儲備** 千港元	資產重估 儲備# 千港元	法定儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總值 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
於二零二一年一月一日	259,856	-	1,482,883*	(9,444)*	131,714*	115,286*	164,151*	726,545*	2,870,991	132,203	3,003,194
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	76,897	76,897	11,403	88,300
本年度其他全面收益											
物業重估收益，扣除稅項	13	-	-	-	38,663	-	-	-	38,663	-	38,663
有關境外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	79,831	-	79,831	1,545	81,376
本年度全面收益總額	-	-	-	-	38,663	-	79,831	76,897	195,391	12,948	208,339
根據股份獎勵計劃收購的股份	-	(222,907)**	-	-	-	-	-	-	(222,907)	-	(222,907)
二零二零年末期股息	-	-	(259,856)	-	-	-	-	-	(259,856)	-	(259,856)
一名非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,047	1,047
轉撥自資產重估儲備	-	-	-	-	(5,525)	-	-	5,525	-	-	-
分配至法定儲備	-	-	-	-	-	5,285	-	(5,285)	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日	259,856	(222,907)*	1,223,027*	(9,444)*	164,852*	120,571*	243,982*	803,682*	2,583,619	146,198	2,729,817

# 資產重估儲備源自二零二一年十二月三十一日樓宇重估產生的重估盈餘。

\*\* 本年度，就本公司所採納的股份獎勵計劃所委任的受託人透過於公開市場購買以成本約222,907,000港元收購本公司108,966,000股股份。於二零二一年十二月三十一日，本公司108,966,000股股份由受託人持有且尚未獲授予。

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備2,323,763,000港元(二零二零年：2,611,135,000港元)。

\*\* 資本儲備主要指於收購附屬公司的額外非控股權益的情況下，收購成本與所收購非控股權益之間的差額。

## 綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔									
	已發行股本 附註	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總值 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
於二零二零年一月一日	259,856	1,482,883	-	165,224	13,140	26,495	29,690	1,977,288	141,272	2,118,560
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	714,780	714,780	(8,642)	706,138
本年度其他全面收益										
物業重估收益，扣除稅項	13	-	-	30,814	-	-	-	30,814	-	30,814
有關境外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	137,656	-	137,656	4,379	142,035
本年度全面收益總額	-	-	-	30,814	-	137,656	714,780	883,250	(4,263)	878,987
收購非控股權益	-	-	(9,444)	-	-	-	-	(9,444)	(4,806)	(14,250)
轉撥自資產重估儲備	-	-	-	(64,324)	-	-	84,221	19,897	-	19,897
分配至法定儲備	-	-	-	-	102,146	-	(102,146)	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日	259,856	1,482,883	(9,444)	131,714	115,286	164,151	726,545	2,870,991	132,203	3,003,194

## 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>117,876</b>	1,040,362
經就下列各項作出調整：			
融資成本	7	<b>123,532</b>	31,121
應佔聯營公司虧損	6	<b>12,945</b>	6,292
銀行利息收入	5	<b>(8,013)</b>	(1,535)
來自一間聯營公司之利息收入	5	<b>(43,898)</b>	–
土地回收收益	5	–	(1,062,543)
出售使用權資產收益	5	<b>(717)</b>	–
來自出租人之新冠疫情相關租金優惠	15	<b>(80)</b>	(57)
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	5	<b>(10,481)</b>	–
物業、廠房及設備折舊	6	<b>66,752</b>	58,991
投資物業公允價值變動	6	<b>(89,511)</b>	(2,401)
使用權資產折舊	6	<b>38,446</b>	22,511
無形資產攤銷	6	<b>5,019</b>	4,267
(撇減撥回)/撇減存貨至可變現淨值	6	<b>(24,912)</b>	19,823
貿易應收款項及計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產減值	6	<b>28,302</b>	1,055
		<b>215,260</b>	117,886
存貨減少		<b>45,204</b>	28,078
貿易應收款項增加		<b>(153,020)</b>	(14,954)
預付款項、訂金及其他應收款項增加		<b>(11,774)</b>	(11,390)
合約資產增加		<b>(1,791)</b>	–
貿易應付款項增加		<b>2,052</b>	39,109
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		<b>(79,026)</b>	49,219
		<b>16,905</b>	207,948
經營業務所產生之現金		<b>16,905</b>	207,948
已繳納所得稅		–	(3,449)
		<b>16,905</b>	204,499
<b>經營業務所產生之現金流量淨額</b>			
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		<b>8,013</b>	1,535
購買物業、廠房及設備項目		<b>(99,867)</b>	(82,524)
應收聯營公司款項增加		<b>(806,558)</b>	–
無形資產增加	17	–	(337)
於聯營公司的權益增加		<b>(887,168)</b>	(667,789)
收購一間附屬公司應付款項減少		–	89,485
與收回土地使用權的支出有關的付款		–	(281,352)
收回土地所得款項		<b>1,355,149</b>	–
出售物業、廠房及設備項目的所得款項		<b>12,932</b>	9,985
受限制現金減少		–	9,600
		<b>(417,499)</b>	(921,397)
<b>投資活動所用現金淨額</b>			

## 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>融資活動之現金流量</b>			
根據股票獎勵計劃收購股份		(222,907)	–
非控股權益注資		1,047	–
新借銀行及其他借款		2,777,621	237,494
償還銀行及其他借款		(804,124)	(122,094)
租賃付款本金部分	34(b)	(28,648)	(20,111)
來自一名董事之貸款(減少)/增加		(60,401)	145,000
來自非控股權益之貸款		4,965	2,671
來自一間聯營公司之貸款		–	187,620
償還一間聯營公司之貸款		(110,316)	(80,748)
償還最終控股公司之貸款		(178,121)	178,121
來自直接控股公司的貸款		95,000	–
已付股息		(259,856)	–
已付利息		(102,997)	(24,547)
收購非控股權益應付款項減少		–	8,121
受限制現金增加		(802,818)	–
<b>融資活動產生之現金流量淨額</b>		<b>308,445</b>	<b>511,527</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>			
年初現金及現金等價物		236,930	440,468
匯率變動之影響，淨額		1,672	1,833
<b>年終現金及現金等價物</b>		<b>146,453</b>	<b>236,930</b>
<b>現金及現金等價物分析</b>			
現金及銀行結餘	24	146,453	236,930
於購買時原到期日少於三個月之無抵押定期存款		–	–
		<b>146,453</b>	<b>236,930</b>

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 1. 公司及集團資料

皇朝家居控股有限公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處地址位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股有限公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事製造及銷售傢俬及買賣商品。

董事認為，本公司之直接及最終控股公司為科學城(香港)投資有限公司及科學城(廣州)投資集團有限公司(分別於香港及中國內地註冊成立)。

#### 有關附屬公司的資料

本公司於二零二一年十二月三十一日的主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	營業地點	已發行普通/ 註冊資本	本公司所佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
Chitaly (BVI) Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	香港	50,000美元	100	-	投資控股
香港皇朝傢俬集團有限公司	香港	香港	10,000港元	-	100	投資控股
中意傢俬有限公司	香港	香港	10,000港元	-	100	投資控股
萬利寶(廣州)供應鏈有限公司*	中華人民共和國 (「中國」)	中國內地	5,700,000美元	-	100	買賣商品
廣州裕發傢俱有限公司*	中國	中國內地	人民幣500,000,000元	-	100	製造及售賣傢俱
Hong Kong Wong Chiu Furniture Holding Limited	英屬處女群島	澳門	50,000美元	-	100	售賣傢俱
廣州富利傢俱有限公司*	中國	中國內地	72,000,000港元	-	100	製造及售賣傢俱
Realink Investment Group Limited	英屬處女群島	香港	50,000美元	-	100	投資控股

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 1. 公司及集團資料(續)

#### 有關附屬公司的資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	營業地點	已發行普通/ 註冊資本	本公司所佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
Sinofull Macao Commercial offshore Limited	澳門	澳門	100,000澳門幣	-	100	售賣傢俱
Beauty City Holdings Limited	英屬處女群島	香港	50,000美元	-	100	投資控股
江西富潤傢俱有限公司*	中國	中國內地	15,000,000美元	-	100	出租物業
天津皇朝傢俬有限公司**	中國	中國內地	人民幣150,000,000元	-	55	出租物業
廣州皇朝家具有限公司*	中國	中國內地	人民幣100,000,000元	-	100	製造及售賣傢俱
廣州市紅棉紅泡沫塑料有限公司**	中國	中國內地	人民幣500,000元	-	80	製造及銷售泡沫
廣州尊益貿易有限公司*	中國	中國內地	人民幣500,000元	-	100	暫無業務
廣州市潤郁園藝有限公司**	中國	中國內地	人民幣300,000元	-	75	暫無業務
廣州萬利寶實業控股有限公司	中國	中國內地	人民幣1,400,000,000元	-	100	投資控股
廣州科米智家家具有限公司**	中國	中國內地	人民幣8,000,000元	-	100	軟裝家具銷售服務
廣州科米裝飾工程有限公司**	中國	中國內地	人民幣8,000,000元	-	100	工程裝飾服務

\* 該等附屬公司乃根據中國法律而註冊之外商獨資企業。

\*\* 該等附屬公司乃根據中國法律而註冊之有限公司。

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.1 編製基準

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

#### 綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)之財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的實體(包括結構實體)。當本集團就自參與被投資方而產生的可變回報承擔風險或有權獲取有關回報且有能力透過其對被投資方的權力影響該等回報(即賦予本集團指導被投資方進行相關活動的現有權力之現時權利)時，則獲得控制權。

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

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

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

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

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

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.2 會計政策及披露變動

本集團已於本年度財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、*利率基準改革 – 第二階段*  
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號之修訂本  
香港財務報告準則第16號之修訂本 *二零二一年六月三十日後新冠疫情相關租金優惠(提早採納)*

經修訂香港財務報告準則的性質及影響列示如下：

- (a) 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號之修訂本旨在解決先前修訂本中並無處理的問題，而有關問題於以替代無風險利率(「無風險利率」)替換現行利率基準時會影響財務申報。該修訂提供一個可行權宜方法，允許於計及確定金融資產及負債的合約現金流量的基準變動時更新實際利率，而毋須調整金融資產及負債的賬面值，惟該變動乃利率基準改革的直接結果以及確定合約現金流量的新基準在經濟上與緊接該變動之前的基準相等。此外，該等修訂本允許於不終止對沖關係的情況下作出就對沖指定項目及對沖文件進行利率基準改革所需的變動。任何可能因過渡而產生的收益或虧損均按香港財務報告準則第9號的一般規定處理，以計量及確認對沖無效。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦為實體提供暫時性補救措施，使其不必符合可單獨識別的規定。該補救措施允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，惟該實體合理預期無風險利率的風險組成部分在未來24個月內成為可單獨識別。此外，該等修訂本要求實體披露額外資料，以使財務報表使用者了解利率基準改革對該實體的金融工具及風險管理策略的影響。

應用該等變更的修訂並無產生重大的修訂收益或虧損。

- (b) 於二零二一年四月頒佈的香港財務報告準則第16號之修訂本，將承租人可選擇不應用租賃修改對因新冠疫情的直接後果而產生的租金優惠進行會計處理之可行權宜方法延長12個月。因此，在滿足應用可行權宜方法的其他條件下，可行權宜方法適用於租賃付款的任何減免僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款之租金優惠。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間追溯生效，而初始應用該修訂本的任何累計影響於當前會計期間開始時確認為對保留溢利期初結餘之調整。允許提前應用。

本集團已於二零二一年一月一日提早採納該修訂本，並選擇於截至二零二一年十二月三十一日止年度將實際可行權宜方法應用於新冠疫情之直接後果所產生由出租人授出之所有租金寬減，並僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款。因此，租金寬減而導致之租賃款項減少80,000港元，已通過終止確認部分租賃負債將其作為可變租賃款項入賬，並計入截至二零二一年十二月三十一日止年度之損益內。於二零二一年一月一日之期初權益餘額並無影響。



## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第3號之修訂本	提述概念框架 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (二零一一年)之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號之修訂本	保險合約 <sup>2, 5</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動 <sup>2, 4</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告 第2號之修訂本	會計政策披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬訂用途前的所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約－履行合約的成本 <sup>1</sup>
二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則 年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告 準則第16號隨附之範例及香港會計準則第41號之修訂本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納

<sup>4</sup> 香港會計準則第1號之修訂本導致香港詮釋第5號財務報表的呈報－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類於二零二零年十月獲修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

<sup>5</sup> 於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂本導致香港財務報告準則第4號獲修訂，將允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免延長至於二零二三年一月一日之前開始的年度期間

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料描述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂本旨在以於二零一八年六月頒佈的財務報告概念框架取代先前的財務報表編製及呈報框架，而不會大幅改變其規定。該修訂本亦為香港財務報告準則第3號供實體釐定資產或負債的組成部份時，提述概念框架的確認原則增加一項豁免。該例外情況規定，倘屬香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債乃單獨產生而非於業務合併中所承擔者，則應用香港財務報告準則3的實體應分別參照香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非參照概念框架。此外，該修訂本澄清或然資產於收購日期不符合資格作出確認。本集團預期自二零二二年一月一日起按前瞻基準採納該修訂本。由於該修訂本按前瞻基準應用於收購日期為首次應用日期或之後的日期的業務合併，故本集團於過渡日期將不受該修訂本影響。

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號修訂本負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該修訂本指明，倘實體遞延清償負債的權利受限於其須符合特定條件，則該實體有權於報告期末(如其於該日符合該等條件)遞延清償負債。負債的分類不受該實體將行使其遞延清償負債權利的可能性所影響。該修訂本亦澄清被視為清償負債的情況。該修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用。該修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號修訂本會計政策披露要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本就重要性概念應用於會計政策披露之方式提供指引。香港會計準則第1號之修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的會計期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務公告第2號所提供的指引屬非強制性，故毋須列明該等修訂本的生效日期。本集團現正評估該等修訂本對本集團會計政策披露的影響。

香港會計準則第8號修訂本澄清會計估算變動與會計政策變動之間的區別。會計估算界定為受到計量不確定性規限的財務報表所載貨幣金額。該等修訂本亦澄清實體如可運用計量技巧及輸入數據來制定會計估算。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度會計期間生效，並應用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估算變動。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第12號修訂本收窄初步確認豁免的範圍，使有關豁免不再適用於導致應課稅項與可扣減暫時差額相同的交易，例如租賃及除役責任。因此，實體須就該等交易所產生的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並須於所呈報的最早比較期間開始時應用於有關租賃及除役責任的交易，其中任何累計影響確認為於當日的保留溢利或其他權益部分(如適用)期初結餘的調整。此外，該等修訂本須往後應用於除租賃及除役責任以外的交易。允許提早應用。該修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第16號修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售所生產項目的任何所得款項，而使該資產達致其能夠以管理層擬定的方式經營所需的地點及條件。相反，實體於損益中確認出售任何該等項目的所得款項及該等項目的成本。該修訂本於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用於實體首次應用該修訂本的財務報表所呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提早應用。該修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第37號修訂本澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該修訂本於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提前應用。初步應用該修訂本的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之範例及香港會計準則第41號之修訂本。預期適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。允許提前應用。該修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑

### 2.4 主要會計政策概要

本集團為得出本報告所載該等財務報表所採納的主要會計政策載列於下文：

#### 於聯營公司及合營企業之投資

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

合營企業是一種合營安排，對安排擁有共同控制權的各方據此有權享有合營企業的淨資產。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 於聯營公司及合營企業之投資(續)

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

倘於聯營公司之投資變成於合營企業之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制權後，本集團按其公允價值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額於損益內確認。

當聯營公司或合營企業的投資分類為持作出售時，則根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務入賬。

#### 業務合併及商譽

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

本集團釐定，當所收購的一組活動及資產包括共同對創造收益之能力作出重大貢獻的一項輸入參數與一個重要過程時，則屬已收購一項業務。

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

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

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 業務合併及商譽(續)

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

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

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

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

#### 公允價值計量

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

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

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 公允價值計量(續)

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

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

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

#### 非金融資產減值

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

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

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團的關連人士：

(a) 有關方為一名人士或與其關係密切的家庭成員，且該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團施加重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該人士為實體，且符合下列任何條件：

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 物業、廠房及設備及其折舊

除在建工程外之物業、廠房及設備乃以成本或估值減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及使資產達到可使用狀態及地點作擬定用途之任何直接應佔成本。成本亦包括自權益轉撥有關外幣購買物業、廠房及設備之合資格現金流量對沖的任何收益或虧損。

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

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

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

樓宇	3%–5%
租賃物業裝修	10%–33%
廠房及機器	10%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車及其他	20%

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

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

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



## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資物業

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

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧，計入所產生年度之損益表。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在損益表中確認。

就由投資物業轉撥至自用物業而言，物業其後列賬的成本為其於改變用途日期的公允價值。就由投資物業轉撥至自用物業而言，物業其後列賬的成本為其於改變用途日期的公允價值。如本集團佔用之物業由自用物業轉變為投資物業，本集團根據於「物業、廠房及設備及其折舊」所述之政策於更改用途日將該物業入賬，而於當日有關該物業之賬面值及成本之差額根據於上文「物業、廠房及設備及其折舊」所述之政策按重估入賬。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日期的公允價值與其先前賬面值之間的任何差額於損益表中確認。

#### 無形資產(不包括商譽)

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

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

#### 專利權、特許權及軟件

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

#### 客戶關係

客戶關係按成本減任何減值虧損列賬，按直線法於其五年估計使用年期內攤銷。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 無形資產(不包括商譽)(續)

##### 研究與開發成本

所有研究成本於產生時在損益表中扣除。

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

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

##### 租約

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

##### 本集團為承租人

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

##### (a) 使用權資產

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

租賃土地	27至50年
樓宇	1.5至15年
汽車	5年

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 租約 (續)

#### 本集團為承租人 (續)

##### (b) 租賃負債

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

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

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

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

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線基準確認為開支。

#### 本集團作為出租人

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

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

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 租約(續)

##### 本集團作為出租人(續)

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

經營租約項下租賃土地初步按成本列賬，其後按租期以直線法確認。

#### 投資及其他金融資產

##### 初步確認及計量

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

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

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

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

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 其後計量

金融資產按其分類進行的其後計量如下：

##### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

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

##### 按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益表中確認。

##### 終止確認金融資產

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

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

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

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

##### 金融資產減值

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值(續)

##### 一般方法

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

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

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

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

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

##### 簡化方法

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融負債

##### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時被分類為貸款及其他借貸、按公允價值計入損益的金融負債及其他應付款項。

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

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、中期債券、計息銀行及其他借款、來自非控股權益之貸款、來自最終控股公司之貸款、來自直接控股公司之貸款、來自一名董事之貸款及來自一間聯營公司之貸款。

##### 其後計量

金融負債其後之計量取決於其分類，載列如下：

##### 按攤銷成本入賬的金融負債

初步確認後，貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借款、中期債券、來自一間聯營公司之貸款、來自最終控股公司之貸款、來自直接控股公司之貸款、來自一名董事之貸款及來自非控股權益之貸款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘折現影響並不重大，則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益表中確認。

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

##### 財務擔保合約

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

##### 終止確認金融負債

金融負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時終止確認。

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 根據股份獎勵計劃持有的股份

重新購入之本集團本身之權益工具(根據股份獎勵計劃持有的股份)按成本確認並從損益中扣減。概無就購買、銷售、發行或註銷本集團本身之權益工具於損益中確認收益或虧損。賬面值與代價之間的任何差額於權益中確認。

#### 存貨

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

#### 現金及現金等價物

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

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制之定期存款。

#### 撥備

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

當折現之影響重大時，撥備之確認數額乃清償債項所需之預期未來開支於各年之現值。隨時間過去而增加之折現現值會計入損益表內。

#### 所得稅

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

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

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



## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟：

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

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

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

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

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

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 政府補貼

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

與資產相關的補貼，其公允價值計入遞延收益賬目，於相關資產的預計使用年限每年按等額分期方式攤至損益表，或抵減資產賬面值，即通過沖減折舊費的方式均攤到損益表。

#### 收入確認

##### 來自客戶合約的收入

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

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

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

##### (a) 銷售貨品

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

就交易而言，履約責任於交付貨品時達成，且通常須提前付款。部分合約為客戶提供退貨權及批量回扣，由此產生受到約束之可變代價。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 收入確認(續)

#### 來自客戶合約的收入(續)

##### (a) 銷售貨品(續)

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

##### (i) 退貨權

就為客戶提供於指定時間內退回貨品權利的合約而言，乃使用預期價值方法估計不會退回的貨品，原因為有關方法最能預測本集團將有權獲得的可變代價金額。已應用香港財務報告準則第15號有關限制估計可變代價的規定，以釐定可計入交易價格的可變代價金額。就預期退回的貨品而言，確認退款負債、而非收益。退貨權資產(及銷售成本的相應調整)亦確認為向客戶收回產品的權利。

##### (ii) 批量回扣

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

#### 其他來源收入

酒店房租的收益於酒店賓客入住期間按經過時間予以確認。餐飲銷售的收益一般會於服務提供的某一時點予以確認。

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

#### 其他收入

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

許可費收入根據相關協議的實質按時間比例基準確認。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 合約資產

合約資產指已向客戶轉讓商品或服務而有權收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或款項到期前已向客戶通過轉讓商品或服務履約，則就有條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，其詳情載於有關金融資產減值的會計政策。

#### 合約負債

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

#### 合約成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合以下所有條件，為履行與客戶之間的合約產生之成本資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可特定地識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於完成(或持續完成)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合約成本有系統地按照與資產相關的貨物或服務轉移至客戶的一致方式於損益攤銷及入賬。其他合約成本於產生時支銷。

#### 股份為基準之付款

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

於二零二零年十一月七日後，因授出而與僱員進行股本結算交易之成本，乃參照授出日期之公允價值而計量。

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 股份為基準之付款(續)

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

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

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

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

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

#### 其他僱員福利

##### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有香港僱員設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據強制性公積金計劃條例所訂明的法定限額按僱員基本薪金的百分比計算，並於根據強積金計劃的規則成為應付時在損益表中扣除。強積金計劃的有關資產乃由獨立管理的基金與本集團的資產分開持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸僱員所有。

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 借貸成本

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

#### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時則確認為負債。

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

#### 外幣

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

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

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣(續)

若干海外附屬公司及聯營公司使用港元以外貨幣作為功能貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末的匯率換算為港元，其損益表則按與交易當日的現行匯率相若的匯率換算為港元。

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

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

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

### 3. 主要會計判斷及估計

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

#### 判斷

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

#### 物業租賃分類—本集團作為出租人

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

#### 估計不明朗因素

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 撇減存貨

存貨乃根據存貨之估計可變現淨值撇減至其可變現淨值。評估所需之撇減金額要求管理層作出判斷及估計。若日後之實際結果或預期有別於先前之估計，則有關差額將影響到有關估計改變期間之存貨賬面值及存貨撇減/撥回金額。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，損益表內存貨撇減撥備撥回金額為24,912,000港元(二零二零年：存貨撇減19,823,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，撇減存貨之賬面值為60,881,000港元(二零二零年：85,793,000港元)。

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

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產之預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式(即按客戶類別及評級)的不同客戶分部組別的逾期天數計算。根據客戶類型，將有不同的撥備率。

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

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

##### 估計投資物業之公允價值

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

於二零二一年十二月三十一日，投資物業之賬面值為589,704,000港元(二零二零年：483,063,000港元)。進一步詳情(包括公允價值計量所用之主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註14。



## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 商譽減值

本集團最少每年一次釐定商譽是否減值。這要求估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。估計使用價值時，本集團須估計現金產生單位之預期未來現金流量，亦須選擇合適之折現率，以計算該等現金流量之現值。於二零二一年十二月三十一日，商譽之賬面值為34,482,000港元(二零二零年：34,482,000港元)。進一步詳情載於附註16。

##### 物業、廠房及設備之公允價值

若無法取得同類物業在活躍市場中的現行價格，本集團將考慮多種來源的信息，包括：(a)不同性質、狀況或地點物業在活躍市場中的現行價格，並作調整以反映該等差異；(b)同類物業在活躍程度較低市場的近期價格，並作調整以反映以該等價格進行交易日期以來，經濟狀況的任何變更；及(c)根據未來現金流量可靠估算作出的貼現現金流量預測，並以任何現有租約及其他合同的條款以及(若可能)外部證據(例如相同地點及狀況的同類物業的現行市值租金)作為支持，以及採用反映當時市場對現金流量金額及時間性不確定因素的評估的貼現率計算。於二零二一年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值與其公允價值相若。有關詳情，請參閱財務報表附註13。

### 4. 經營分類資料

主要營運決策者主要包括本公司的執行董事。彼等藉審閱本集團的內部報告評估業績、分配資源以及依據該等報告釐定各經營分部。

鑒於增加規模及業務活動以及為幫助投資者更好地瞭解本集團的收入架構及分部業績，自二零二一年初起，向主要營運決策者呈報的內部報告及本集團綜合財務報表名為「酒店業務」及「持作出售及物業投資的開發物業」的新分部已自「製造及銷售家具」分部中分離出來。董事會認為上文分部資料變動更好反映本集團未來的業務發展。本集團尚未重列二零二零年的分部資料，因其擬備成本過高。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 4. 經營分類資料 (續)

管理層會單獨監察本集團經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。以下為本集團按須呈報及經營分部劃分之收益及業績分析：

截至二零二一年十二月三十一日止年度	製造及 銷售傢俱 千港元	持作出售及 物業投資的 開發物業 千港元	酒店業務 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
分部收益					
向外部客戶銷售	837,373	-	40,187	648,946	1,526,506
來自持續經營業務的收益					1,526,506
分部業績	317,302	-	(280)	1,204	318,226
來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	153,974	(17,229)	(17,720)	(1,149)	117,876
分部資產	4,606,616	1,729,340	659,813	423,990	7,419,759
消除分部間應收款項					(1,120,908)
總資產					6,298,851
分部負債	3,564,644	177,939	551,292	396,067	4,689,942
消除分部間應付款項					(1,120,908)
總負債					3,569,034

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 4. 經營分類資料 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度	製造及 銷售傢俱 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
分部收益			
向外部客戶銷售	903,867	539,623	1,443,490
來自持續經營業務的收益			1,443,490
分部業績	158,620	382	159,002
來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	1,043,903	(3,541)	1,040,362
分部資產	4,882,912	212,292	5,095,204
消除分部間應收款項			(281,242)
總資產			4,813,962
分部負債	1,907,901	184,109	2,092,010
消除分部間應付款項			(281,242)
總負債			1,810,768

#### 有關一名主要客戶的資料

來自持續經營業務的收益約623,235,000港元(二零二零年：150,876,000港元)來自一名單一客戶的貿易分部的銷售額，佔於本年度本集團收益10%或以上。

#### 地理資料

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 5. 收入、其他收入及收益

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

收入、其他收入及收益分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶合約的收入		
銷售貨品	1,486,319	1,443,490
酒店業務收入	40,187	–
	<b>1,526,506</b>	1,443,490

#### 來自客戶合約的收入

##### (i) 分拆收入資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	製造及 銷售傢俱 千港元	酒店業務 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
確認收入時間				
於某一時間點確認收入	837,373	6,028	648,946	1,492,347
隨時間推移確認收入	–	34,159	–	34,159
來自客戶合約的總收入	<b>837,373</b>	<b>40,187</b>	<b>648,946</b>	<b>1,526,506</b>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	製造及 銷售傢俱 千港元	貿易 千港元	總計 千港元
確認收入時間			
於某一時間點確認收入	903,867	539,623	1,443,490
來自客戶合約的總收入	903,867	539,623	1,443,490

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 5. 收入、其他收入及收益 (續)

#### 來自客戶合約的收入 (續)

#### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

#### 銷售貨品

就銷售傢俱而言，履約責任乃於交付商品時達成及付款通常於交付起計30至180日內到期，惟新客戶通常須提前付款。部分合約為客戶提供退貨權和銷量回扣，這導致受限制可變代價的產生。

就貿易而言，履約責任乃於交付商品時達成及通常須提前付款。

#### 酒店業務收入

酒店房租的收入於酒店賓客入住期間按經過時間予以確認。餐飲銷售的收入一般會於服務提供的某一時點予以確認。

分配至十二月三十一日的餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格數額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預期於以下期間確認為收入的金額： 一年內	<b>33,345</b>	68,855
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>其他收入及收益</b>		
租賃收入	<b>4,579</b>	23,913
銀行利息收入	<b>8,013</b>	1,535
來自一間聯營公司的利息收入	<b>43,898</b>	–
投資物業公允價值收益	<b>89,511</b>	2,401
銷售廢料	<b>2,584</b>	7,267
政府補貼	<b>3,023</b>	2,976
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	<b>10,481</b>	–
許可費收入*	<b>28,914</b>	–
其他	<b>842</b>	2,254
處置使用權資產所得收益	<b>717</b>	–
土地收回收益	–	1,062,543
	<b>192,562</b>	1,102,889

\* 來自獨立第三方公司廣州美夢佳寢具有限公司(「美夢佳」)的許可費收入按時間比例基準根據相關協議的內容確認。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項得出：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已售存貨成本		<b>1,166,440</b>	1,205,674
物業、廠房及設備折舊	13	<b>66,752</b>	58,991
使用權資產折舊	15(a)	<b>38,446</b>	22,511
無形資產攤銷	17	<b>5,019</b>	4,267
研發成本：			
本年度支出*		<b>2,985</b>	5,585
並未計入租賃負債計量的租賃付款	15(c)	<b>1,380</b>	864
核數師酬金		<b>3,850</b>	4,000
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		<b>152,399</b>	121,316
退休金計劃供款		<b>18,991</b>	3,031
		<b>171,390</b>	124,347
(撇減撥回)／撇減存貨至可變現淨值**		<b>(24,912)</b>	19,823
貿易應收款項減值		<b>7,587</b>	1,819
計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產減值／(減值撥回)		<b>20,715</b>	(764)
賺取租金投資物業產生的直接經營開支(包括維修及維護)#		<b>1,261</b>	1,917
投資物業公允價值收益	5	<b>(89,511)</b>	(2,401)
銀行利息收入	5	<b>(8,013)</b>	(1,535)
來自一間聯營公司的利息收入	5	<b>(43,898)</b>	-
應佔聯營公司的虧損	18	<b>12,945</b>	6,292
處置使用權資產所得收益	5	<b>(717)</b>	-
土地收回收益	5	<b>-</b>	(1,062,543)

\* 年內之研發成本已於綜合損益表賬面上「行政開支」中列賬。

\*\* 撇減撥回／撇減存貨至可變現淨值已於綜合損益表賬面上「銷售成本」中列賬。

# 該項目已於綜合損益表賬面上「其他開支」中列賬。

### 7. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行及其他借款(包括中期債券)的利息	<b>102,342</b>	21,783
來自關聯方之貸款利息	<b>18,228</b>	6,534
租賃負債的利息	<b>2,962</b>	2,804
	<b>123,532</b>	31,121

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 8. 董事酬金

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
袍金	1,020	1,800
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	8,321	6,927
績效花紅	-	450
退休金計劃供款	146	-
	9,487	9,177

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	績效花紅 千港元	退休金計劃 供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>二零二一年</b>					
執行董事：					
謝錦鵬先生	300	5,850	-	-	6,150
楊俊先生	-	867	-	-	867
	300	6,717	-	-	7,017
非執行董事：					
吳中明先生	-	802	-	73	875
伍頂亮先生	-	802	-	73	875
秦尤女士*	-	-	-	-	-
陳奕盛先生*(於二零二一年 九月七日獲委任)	-	-	-	-	-
劉志軍先生*(於二零二一年 九月七日辭任)	-	-	-	-	-
	-	1,604	-	146	1,750
獨立非執行董事：					
劉智傑先生	240	-	-	-	240
余文耀先生	240	-	-	-	240
陳永德先生	240	-	-	-	240
	720	-	-	-	720
	1,020	8,321	-	146	9,487

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 8. 董事酬金 (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	績效花紅 千港元	退休金計劃 供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>二零二零年</b>					
執行董事：					
謝錦鵬先生	300	5,400	450	—	6,150
楊俊先生	300	509	—	—	809
	600	5,909	450	—	6,959
非執行董事：					
吳中明先生	240	509	—	—	749
伍頂亮先生	240	509	—	—	749
秦尤女士*	—	—	—	—	—
劉志軍先生*	—	—	—	—	—
	480	1,018	—	—	1,498
獨立非執行董事：					
劉智傑先生	240	—	—	—	240
余文耀先生	240	—	—	—	240
陳永德先生	240	—	—	—	240
	720	—	—	—	720
	1,800	6,927	450	—	9,177

\* 年內，三名董事已同意不收取任何董事酬金(二零二零年：兩名)。



## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括一名(二零二零年：一名)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。餘下四名(二零二零年：四名)並非本公司董事或最高行政人員的最高薪僱員年內之酬金詳情如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金、津貼及實物利益	7,724	5,663
績效花紅	-	247
退休金計劃供款	184	44
	<b>7,908</b>	5,954

按如下酬金範圍劃分之非董事最高薪僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零二一年	二零二零年
零至1,000,000港元	-	-
1,000,001港元至1,500,000港元	1	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-
2,000,001港元至2,500,000港元	2	1
	<b>4</b>	4

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 10. 所得稅開支

由於本集團於年內並無於香港產生任何應課稅溢利(二零二零年：無)，故此並無為香港利得稅作出撥備。於其他地方之應課稅溢利稅項已按本集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期－中國內地		
年內支出	<b>53,387</b>	13,716
過往期間即期稅項調整	<b>(18,115)</b>	(6,788)
遞延(附註29)	<b>(5,696)</b>	327,296
年內稅項開支總額	<b>29,576</b>	334,224

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

	二零二一年		二零二零年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<b>117,876</b>		1,040,362	
以25%適用稅率計算之稅項 (二零二零年：25%)	<b>29,469</b>	<b>25.0</b>	260,091	25.0
個別省份或地方機關制定之較低所得稅稅率	<b>7,654</b>	<b>6.5</b>	1,908	0.2
聯營公司應佔虧損	<b>3,236</b>	<b>2.7</b>	1,573	0.2
過往期間即期稅項調整	<b>(18,115)</b>	<b>(15.4)</b>	(6,788)	(0.7)
不可扣稅之開支	<b>7,672</b>	<b>6.5</b>	81,628	7.8
未確認之稅項虧損	<b>6,433</b>	<b>5.5</b>	12,711	1.2
過往期間已動用之稅項虧損	<b>(6,773)</b>	<b>(5.7)</b>	(16,899)	(1.6)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<b>29,576</b>	<b>25.1</b>	334,224	32.1

本集團於香港合共產生稅項虧損88,931,000港元(二零二零年：77,400,000港元)，可用作抵銷出現虧損公司之日後應課稅溢利。本集團於中國內地產生的稅務虧損總額85,143,000港元(二零二零年：115,889,000港元)將於一至五年內到期以抵銷未來應課稅溢利。由於有關虧損來自已有一段時間錄得虧損之附屬公司，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。除上列者外，於二零二一年十二月三十一日並無任何重大未確認遞延稅項資產。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 11. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於報告期末後建議末期股息每股普通股1港仙及特別股息每股普通股4港仙 (二零二零年：末期股息每股普通股4港仙及特別股息每股普通股6港仙)	<b>129,928</b>	259,856

本年度的建議末期股息及特別股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

### 12. 母公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通股本持有人應佔本年度溢利及本年度已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃持有的股份2,564,262,659股(二零二零年：2,598,561,326股)計算。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無具潛在攤薄影響的已發行普通股。

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>盈利</b>		
計算每股基本及攤薄盈利所使用之母公司普通股本持有人應佔溢利	<b>76,897</b>	714,780
	股份數目	
	二零二一年	二零二零年
<b>股份</b>		
年內用於計算每股基本及攤薄盈利之已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃持有的股份	<b>2,564,262,659</b>	2,598,561,326

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 13. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俱、裝置 及辦公設備 千港元	汽車及其他 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於二零二一年十二月三十一日							
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日：							
成本或估值	640,967	134,995	227,649	16,214	12,441	1,913	1,034,179
累計折舊	(11,870)	(29,854)	(92,212)	(9,830)	(9,796)	-	(153,562)
賬面淨值	629,097	105,141	135,437	6,384	2,645	1,913	880,617
於二零二一年一月一日，扣除累計 折舊	629,097	105,141	135,437	6,384	2,645	1,913	880,617
添置	-	4,323	8,307	995	1,375	61,000	76,000
轉讓	-	-	9,798	-	-	(9,798)	-
重估盈餘	51,550	-	-	-	-	-	51,550
出售	-	(660)	(8,793)	(192)	-	-	(9,645)
年內折舊撥備	(32,320)	(16,169)	(15,253)	(1,332)	(1,678)	-	(66,752)
匯兌調整	11,073	2,584	4,232	202	48	955	19,094
於二零二一年十二月三十一日， 扣除累計折舊	659,400	95,219	133,728	6,057	2,390	54,070	950,864
於二零二一年十二月三十一日：							
成本或估值	671,430	140,168	232,323	15,019	12,104	54,070	1,125,114
累計折舊	(12,030)	(44,949)	(98,595)	(8,962)	(9,714)	-	(174,250)
賬面淨值	659,400	95,219	133,728	6,057	2,390	54,070	950,864

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俱、裝置 及辦公設備 千港元	汽車及其他 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日							
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日：							
成本或估值	845,522	50,350	317,572	60,431	20,533	10,134	1,304,542
累計折舊	(38,654)	(23,549)	(166,577)	(52,152)	(16,916)	-	(297,848)
賬面淨值	806,868	26,801	150,995	8,279	3,617	10,134	1,006,694
於二零二零年一月一日，扣除累計							
折舊	806,868	26,801	150,995	8,279	3,617	10,134	1,006,694
添置	-	72,136	1,046	718	248	8,376	82,524
轉讓	-	16,757	-	-	-	(16,757)	-
重估盈餘	41,085	-	-	-	-	-	41,085
出售	(246,407)	(931)	(6,558)	(1,985)	(511)	-	(256,392)
年內折舊撥備	(28,756)	(12,871)	(15,581)	(1,003)	(780)	-	(58,991)
匯兌調整	56,307	3,249	5,535	375	71	160	65,697
於二零二零年十二月三十一日， 扣除累計折舊	629,097	105,141	135,437	6,384	2,645	1,913	880,617
於二零二零年十二月三十一日：							
成本或估值	640,967	134,995	227,649	16,214	12,441	1,913	1,034,179
累計折舊	(11,870)	(29,854)	(92,212)	(9,830)	(9,796)	-	(153,562)
賬面淨值	629,097	105,141	135,437	6,384	2,645	1,913	880,617

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押樓宇金額為622,553,000港元(二零二零年：584,116,000港元)以獲得銀行及其他借款(附註28)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押若干機器金額為111,671,000港元(二零二零年：無)以獲得銀行及其他借款(附註28)。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 14. 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日之賬面值	483,063	442,502
添置	-	10,764
公允價值調整產生的淨收益	89,511	2,401
匯兌調整	17,130	27,396
於十二月三十一日之賬面值	589,704	483,063

本集團之投資物業包括分別位於中國內地天津及江西省的兩項工業物業，該等物業其後按公允價值計量。本公司董事決定，根據各項物業之性質、特性及風險，投資物業包括一類資產，即工業物業。本集團之投資物業根據於二零二一年十二月三十一日由獨立估值師D&P China (HK) Limited所作的估值重估其價值。本集團之物業經理及財務總監決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。本集團之物業經理及財務總監已於估值時每年與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列年度財務報告。

投資物業按經營租約租予第三方，其他概要詳情載於財務報表附註15。

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押投資物業金額為154,076,000港元(二零二零年：無)以獲得銀行及其他借款(附註28)。

#### 公允價值等級架構

下表列示本集團投資物業的公允價值計量等級架構：

	於二零二一年十二月三十一日的 公允價值計量採用			總計 千港元
	活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
經常性公允價值計量：				
工業物業	-	-	589,704	589,704

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 14. 投資物業 (續)

#### 公允價值等級架構 (續)

	於二零二零年十二月三十一日的 公允價值計量採用			總計 千港元
	活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
經常性公允價值計量：				
工業物業	-	-	483,063	483,063

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移，第三級亦無公允價值計量轉入或轉出(二零二零年：無)。

以下為所使用估值方法的概要及投資物業估值的主要輸入數據：

估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍	範圍
		二零二一年	二零二零年
工業物業	貼現現金流量法		
	估計租金價值 (每平方米每月)	<b>10-22.53</b>	9-21.0
	租金增長(每年)	<b>6%-6.25%</b>	6.3%
	長期空置率	<b>10%-12%</b>	10%-20%
	貼現率	<b>6%-8.5%</b>	6%-8.5%

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

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 14. 投資物業 (續)

#### 公允價值等級架構 (續)

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

### 15. 租賃

#### 本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的不同樓宇及汽車的租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為27至50年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。樓宇及汽車的租期通常為1.5至15年。

#### (a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動如下：

	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	260,153	9,238	-	269,391
添置	36,544	74,942	3,420	114,906
出售	(28,241)	-	-	(28,241)
折舊開支	(5,536)	(16,456)	(519)	(22,511)
匯兌調整	5,475	5,758	85	11,318
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	<b>268,395</b>	<b>73,482</b>	<b>2,986</b>	<b>344,863</b>
添置	-	25,679	-	25,679
因決定不行使延長選擇權 而對租期進行重新評估	-	(26,625)	-	(26,625)
折舊開支	(9,931)	(27,745)	(770)	(38,446)
匯兌調整	5,608	621	-	6,229
於二零二一年十二月三十一日	<b>264,072</b>	<b>45,412</b>	<b>2,216</b>	<b>311,700</b>



## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 15. 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

#### (b) 租賃負債

年內租賃負債(計入租賃負債以及其他應付款項及應計費用)的賬面值及變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日之賬面值	76,928	9,407
新租賃	25,679	78,362
因決定不行使延期選擇而重新評估租期	(27,342)	-
年內已確認利息增幅	2,962	2,804
付款	(28,648)	(20,111)
來自出租人之新冠疫情相關租金優惠	(80)	(57)
匯兌調整	594	6,523
於十二月三十一日之賬面值	50,093	76,928
分析為：		
流動部分	25,303	27,523
非流動部分	24,790	49,405

租賃負債到期分析披露於財務報表附註40。

本集團已於年內在出租人就若干廠房及設備租賃所授予的所有合資格租金寬減採用可行權宜方法。

#### (c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃負債利息	2,962	2,804
使用權資產折舊開支	38,446	22,511
與短期租賃及低價值資產有關的開支	1,380	864
損益中確認款項總額	42,788	26,179

#### (d) 租賃的現金流出總額於財務報表附註34(b)披露。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 15. 租賃 (續)

#### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(財務報表附註14)，磋商租期主要介乎一至兩年。租約條款一般亦要求租戶支付抵押按金及根據當時現行市況進行定期租金調整。

於二零二一年十二月三十一日，本集團與其租戶之不可註銷經營租約下之未來應收最低租金總額於下列期間到期：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	4,534	7,631
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	10,874	14,685
五年後	-	-
	<b>15,408</b>	22,316

### 16. 商譽

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
成本及賬面淨值	<b>34,482</b>	34,482

#### 商譽減值測試

與泡沫現金產生單位銷售其中之一有關並通過業務合併所得的商譽須進行減值測試。

泡沫現金產生單位(「現金產生單位」)銷售之可收回金額乃根據高級管理層批准涉及五年期之財務預算之估計現金流量，以使用價值計算法釐定。估計現金流量採用之折現率為15.2%，而五年期後之現金流量則以增長率3%推算。

計算二零二一年十二月三十一日之泡沫現金產生單位銷售的使用價值時使用了假設。管理層根據下列主要假設計算估計現金流量以進行商譽減值測試：

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

折現率—所用折現率乃於扣除稅項前計算，同時反映相關單位的特定風險。

主要假設指定的價值與外部資料來源保持一致。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 17. 無形資產

	專利權、特許權 及軟件 二零二一年 千港元	客戶關係 二零二一年 千港元	總計 二零二一年 千港元
於二零二一年一月一日：			
成本	16,340	13,668	30,008
累計攤銷	(14,159)	(7,654)	(21,813)
賬面淨值	2,181	6,014	8,195
於二零二一年一月一日之成本，扣除累計攤銷	2,181	6,014	8,195
年內攤銷撥備	(2,123)	(2,896)	(5,019)
匯兌調整	33	236	269
於二零二一年十二月三十一日之成本，扣除累計攤銷	91	3,354	3,445
於二零二一年十二月三十一日：			
成本	16,587	14,204	30,791
累計攤銷	(16,496)	(10,850)	(27,346)
賬面淨值	91	3,354	3,445

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 17. 無形資產 (續)

	專利權、特許權 及軟件 二零二零年 千港元	客戶關係 二零二零年 千港元	總計 二零二零年 千港元
於二零二零年一月一日：			
成本	15,362	13,642	29,004
累計攤銷	(12,176)	(4,853)	(17,029)
賬面淨值	3,186	8,789	11,975
於二零二零年一月一日之成本，扣除累計攤銷	3,186	8,789	11,975
添置	337	-	337
年內攤銷撥備	(1,475)	(2,792)	(4,267)
匯兌調整	133	17	150
於二零二零年十二月三十一日之成本，扣除累計攤銷	2,181	6,014	8,195
於二零二零年十二月三十一日：			
成本	16,340	13,668	30,008
累計攤銷	(14,159)	(7,654)	(21,813)
賬面淨值	2,181	6,014	8,195

### 18. 投資聯營公司

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應佔資產淨值	<b>1,533,982</b>	337,821
收購時商譽	<b>49,483</b>	52,806
	<b>1,583,465</b>	390,627
向聯營公司提供的貸款	-	361,466
	<b>1,583,465</b>	752,093

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 18. 投資聯營公司 (續)

有關重大聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊地點及業務地點	本集團 應佔所有權 權益百分比	主要業務
廣州富悅設計有限公司*(「富悅設計」)^**	中國／中國內地	50%**	設計服務
東馬(廣州保稅區)油脂化工有限公司*(「東馬」)^	中國／中國內地	25%	化工產品製造
天行有限公司*(「天行」)^	英屬處女群島／香港	42.42%	投資
科學城(廣州)融資租賃有限公司*(「融資租賃」)^	中國／中國內地	23.5%	融資租賃
		(二零二零年： 20%)	
廣州港科置業有限公司*(「港科」)^	中國／中國內地	40%	房地產
廣州科創瑞祥壹號創業投資基金合夥企業 (有限合夥)*(「瑞祥」)^	中國／中國內地	17.62%	投資

附註：

\* 該等公司的本年度財務報表並未經香港安永會計師事務所或其全球網絡的其他成員公司審核。

^ 該等公司的英文名稱是本公司董事盡力直接翻譯其中文名稱，原因是彼等並無註冊任何官方英文名稱。

\*\* 本集團直接獲得富悅設計的50%股權。本集團認為，儘管本集團直接擁有富悅設計的50%股權，但由於本集團擁有的投票權少於50%且僅可對富悅設計施加重大影響力，故本集團僅可於注資後對富悅設計的策略性財務及經營政策決定施加重大影響力。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 18. 投資聯營公司 (續)

下表闡述重大聯營公司的財務資料概要，其已就會計政策的任何差異作出調整，並已與綜合財務報表所載賬面值對賬：

	富悅設計 二零二一年 千港元	天行 二零二一年 千港元	港科 二零二一年 千港元	總計 二零二一年 千港元
流動資產	-	449,366	5,469,569	5,918,935
非流動資產	146,205	-	33,638	179,843
流動負債	427	29,289	2,488,433	2,518,149
非流動負債	-	76,100	674,729	750,829
資產淨值	145,778	343,977	2,340,045	2,829,800
與本集團於聯營公司之權益之對賬：				
本集團擁有權之比例	50%	42.42%	40%	
本集團應佔聯營公司之資產淨值(不包括商譽)	72,889	144,470	936,018	1,153,377
收購時商譽	19,206	-	-	19,206
投資賬面值	92,095	144,470	936,018	1,172,583
收入	14	-	-	14
本年度虧損及全面虧損總額	(5,692)	(19,079)	(36,225)	(60,996)
本年度應佔聯營公司虧損	(2,846)	(8,013)	(14,490)	(25,349)

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 18. 投資聯營公司 (續)

	富悅設計 二零二零年 千港元	天行 二零二零年 千港元	港科 二零二零年 千港元	總計 二零二零年 千港元
流動資產	14	1,221	1,035,714	1,036,949
非流動資產	146,828	351,352	8	498,188
流動負債	-	531	905,518	906,049
資產淨值	146,842	352,042	130,204	629,088
與本集團於聯營公司之權益之對賬：				
本集團擁有權之比例	50%	42.42%	40%	
本集團應佔聯營公司之資產淨值(不包括商譽)	73,421	147,858	4,582	225,861
收購時商譽	18,604	-	-	18,604
向聯營公司提供的貸款	-	-	361,466	361,466
投資賬面值	92,025	147,858	366,048	605,931
收入	-	-	-	-
本年度虧損及全面虧損總額	(5,195)	(16,646)	(396)	(22,237)
本年度應佔聯營公司虧損	(2,598)	(2,869)	(158)	(5,625)

下表說明單獨計算並不重大之本集團聯營公司之財務資料：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度應佔聯營公司溢利/(虧損)	<b>12,404</b>	(667)
應佔聯營公司全面溢利/(虧損)總額	<b>12,404</b>	(667)
本集團於聯營公司投資之賬面值	<b>410,882</b>	146,162

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 19. 存貨

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
原料	110,404	98,575
在製品	7,087	8,718
製成品	108,540	149,218
履約成本	28,095	9,339
	<b>254,126</b>	265,850

### 20. 貿易應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項	204,030	47,053
減值	(16,968)	(9,245)
	<b>187,062</b>	37,808

貿易應收款項乃主要來自酒店業務以及銷售貨物(包括傢俱)及貿易。就銷售傢俱而言，本集團與客戶之貿易條款以信貸為主，惟部分新客戶通常須提前付款。信貸期一般為30至180日。每名客戶均設有信貸上限。本集團嚴格控制未結清之應收款項。就酒店業務及貿易而言，一般會提前收取付款。高級管理層定期對過期欠款之結餘進行評估。鑑於以上所述及本集團貿易應收款項與為數眾多之不同客戶有關，因此並無重大集中之信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升物品。貿易應收款項不計利息。

應收關聯方的貿易應收款項54,794,000港元(二零二零年：零)為無抵押、免息及按要求償還。

於報告期末，根據發票日期計算之減除撥備後貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一個月內	128,708	29,425
一至三個月	8,227	3,983
三至六個月	7,530	4,400
超過六個月	42,597	-
	<b>187,062</b>	37,808



## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 20. 貿易應收款項 (續)

貿易應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	9,245	6,996
減值虧損，淨額(附註6)	7,587	1,819
匯兌調整	136	430
於年末	16,968	9,245

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定(即客戶類別及評級)。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，貿易應收款項如逾期超過180天及毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。

有關本集團採用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貸風險資料載列如下：

	少於六個月	六個月至 十二個月	超過一年
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>			
預期信貸虧損率	1.84%	15.00%	36.45%
總賬面值(千港元)	147,166	30,113	26,751
預期信貸虧損(千港元)	2,701	4,516	9,751
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>			
預期信貸虧損率	1.60%	100%	100%
總賬面值(千港元)	38,424	1,693	6,936
預期信貸虧損(千港元)	616	1,693	6,936

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 21. 預付款項、訂金及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備的預付款項	6,228	—
在建工程的預付款項	15,562	—
	<b>21,790</b>	—
流動資產		
預付款項	76,797	19,188
政府應收回土地	334,454	1,689,603
訂金及其他應收款項	65,526	66,273
	<b>476,777</b>	1,775,064
減值撥備	(26,072)	(5,190)
	<b>450,705</b>	1,769,874

流動資產項下之訂金及其他應收款項主要指租金訂金及供應商訂金。於二零二一年十二月三十一日，預期信貸虧損透過採用虧損率法參考本集團過往虧損記錄估算。虧損率已作出調整以反映當前狀況及對未來經濟狀況的預測(如適用)。於二零二一年十二月三十一日採用之虧損率介乎0.1%至100%(二零二零年：0.1%至100%)。

其他應收款項492,000港元(二零二零年：無)應向關聯方收取，為無抵押、不計息及須按要求償還。

### 22. 合約資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
合約資產源自：		
銷售貨品	1,791	—
減值	—	—
	<b>1,791</b>	—
分析為：		
即期部分	114	—
非即期部分	1,677	—

於二零二一年十二月三十一日，虧損撥備估計微乎其微。

合約資產初步按銷售貨品收入確認，乃由於代價須待客戶成功驗收後方可收取。於合約完成及客戶驗收後，確認為合約資產的金額會重新分類至貿易應收款項。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 23. 按公允價值計入損益的金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收或然代價	10,481	-

倘聯營公司的純利無法於截至二零二一年十二月三十一日止年度達至基本溢利目標，則該金額指應收款項的公允價值。應收款項或然代價構成香港財務報告準則第9號範圍內的衍生工具，於初次確認時按公允價值確認為資產，其後按公允價值重新計量，並於損益中確認公允價值變動。

應收或然代價於二零二一年十二月三十一日的公允價值乃根據與本集團無關的獨立專業估值師進行的估值釐定。有關公允價值披露的詳情載於財務報表附註39。

### 24. 現金及現金等價物以及受限制現金

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
現金及銀行結餘	146,453	237,117
定期存款	818,674	-
	965,127	237,117
減：		
受限制現金－流動	696,100	187
受限制現金－非流動	122,574	-
現金及現金等價物	146,453	236,930

於報告期末，本集團之現金及銀行結餘以及定期存款乃以人民幣（「人民幣」）計值，合共為947,324,000港元（二零二零年：160,559,000港元）。人民幣不可以自由兌換為其他貨幣。然而，在中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定之限制下，本集團獲准許透過獲授權運作外幣兌換業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於二零二一年十二月三十一日，定期存款735,561,000港元（二零二零年：無）已就銀行及其他借款抵押，而83,113,000港元（二零二零年：187,000港元）根據法院命令已被凍結。

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 25. 貿易應付款項

於報告期末，根據發票日期計算之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一個月內	<b>73,340</b>	41,806
一至三個月	<b>27,755</b>	44,691
三至六個月	<b>1,312</b>	7,040
六至十二個月	<b>1,211</b>	1,305
超過一年	<b>2,581</b>	4,603
	<b>106,199</b>	99,445

貿易應付款項不計息及一般在三個月內支付，且最多可延長至兩年。

### 26. 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
合約負債	<b>33,345</b>	68,855
其他應付款項	<b>83,875</b>	100,256
租賃負債	<b>25,303</b>	27,523
應計費用	<b>11,385</b>	5,766
	<b>153,908</b>	202,400

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 27. 中期債券

於二零一六年二月五日，本公司設立每份面值為10,000,000港元之中期債券計劃。於二零二一年十二月三十一日，本公司已發行本金總額為700,000,000港元之中期債券（「債券」）。債券於二零二五年二月五日後方可贖回及於二零二零年二月五日後方可認沽。未贖回債券所產生利息將按年支付，票面年利率為0.1%，首次於二零一八年二月五日支付及最後一次於二零六三年二月五日支付，並將於二零六四年二月五日期到。債券使用實際利率法按介乎每年8.01%至8.86%之實際利率攤銷。

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

於財務狀況表確認之中期債券計算如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日之賬面值	<b>34,050</b>	31,775
應計利息開支	<b>2,778</b>	2,625
利息付款	<b>(490)</b>	(350)
於十二月三十一日之賬面值	<b>36,338</b>	34,050

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 28. 計息銀行及其他借款

	二零二一年			二零二零年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
<b>即期：</b>						
銀行借貸－有抵押	4.00-5.80	二零二二年	951,520	4.79-5.44	二零二一年	237,494
其他借款－有抵押	4.50	二零二二年	49,030	-	-	-
長期銀行及其他借款之即期部分：						
銀行借貸－有抵押	4.65-5.88	二零二二年	14,934	-	-	-
其他借貸－有抵押	4.91-5.86	二零二二年	391,391	5.88	二零二一年	11,875
			<b>1,406,875</b>			<b>249,369</b>
<b>非即期：</b>						
銀行借款－有抵押	4.65-5.88	二零二三年至 二零二九年	674,071	5.88	二零二九年	91,947
其他借款－有抵押	4.91-5.86	二零二三年至 二零二四年	260,152	-	-	-
			<b>934,223</b>			<b>91,947</b>
			<b>2,341,098</b>			<b>341,316</b>

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 28. 計息銀行及其他借款(續)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分析為：		
應償還銀行及其他借款：		
一年內	1,406,875	249,369
第二年	253,787	91,947
第三至第五年(包括首尾兩年)	652,857	–
五年以上	27,579	–
	<b>2,341,098</b>	341,316

附註：

(i) 本集團的若干銀行及其他借款由以下各項抵押：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押樓宇為622,553,000港元(二零二零年：584,116,000港元)(附註13)；
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押使用權資產為24,232,000港元(二零二零年：20,211,000港元)；
- (c) 於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押定期存款為735,561,000港元(二零二零年：無)(附註24)；
- (d) 於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押存貨金額為27,244,000港元(二零二零年：無)；
- (e) 於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押若干機器金額為111,671,000港元(二零二零年：無)(附註13)；及
- (f) 於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押投資物業金額為154,076,000港元(二零二零年：無)(附註14)。

此外，本公司最終控股公司及同系附屬公司已提供高達1,507,660,000港元(二零二零年：無)及24,515,000港元(二零二零年：無)的擔保，以確保本集團於報告期末的若干銀行及其他借款。

(ii) 於二零二一年十二月三十一日，1,819,035,000港元的銀行及其他借款以人民幣計值，而522,063,000港元則以港元計值。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 29. 遞延稅項

年內之遞延稅項負債及資產變動如下：

#### 遞延稅項負債

	物業重估 千港元	收購一間 附屬公司 所產生之 公允價值調整 千港元	收回土地 使用權 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	67,137	2,901	-	70,038
年內計入其他全面收益的遞延稅項	(9,984)	-	-	(9,984)
年內於損益表扣除／(計入)之遞延稅項(附註10)	(1,403)	(685)	329,384	327,296
匯兌差額	-	-	18,513	18,513
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日				
之遞延稅項負債總額	55,750	2,216	347,897	405,863
年內計入其他全面收益的遞延稅項	12,887	-	-	12,887
年內於損益表扣除／(計入)之遞延稅項(附註10)	19,945	(694)	-	19,251
匯兌差額	-	-	11,213	11,213
於二零二一年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	<b>88,582</b>	<b>1,522</b>	<b>359,110</b>	<b>449,214</b>

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無就本集團中國內地附屬公司須繳納預扣稅之未分派盈利確認預扣遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見未來不大可能分派該等盈利。於二零二一年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司投資有關未予確認遞延稅項負債之臨時差額共計約888,901,000港元(二零二零年：1,039,458,000港元)。

#### 遞延稅項資產

	未變現利潤 千港元	撥備 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日	-	-	-
年內於損益表計入之遞延稅項(附註10)	7,288	17,659	24,947
於二零二一年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	<b>7,288</b>	<b>17,659</b>	<b>24,947</b>



## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 30. 股本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已發行及繳足：		
2,598,561,326股(二零二零年：2,598,561,326股)每股面值0.10港元之普通股	<b>259,856</b>	259,856

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	2,598,561,326	259,856	1,482,883	1,742,739
二零二零年末期股息	-	-	(259,856)	(259,856)
於二零二一年十二月三十一日	<b>2,598,561,326</b>	<b>259,856</b>	<b>1,223,027</b>	<b>1,482,883</b>

### 31. 購股權計劃

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

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

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 31. 購股權計劃 (續)

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

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

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

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

購股權並無賦予持有人獲發股息或於股東大會上投票之權利。

於報告期末，概無尚未行使的購股權(二零二零年：無)。

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度並無確認購股權開支(二零二零年：無)。

於該等財務報表批准日期，本公司於計劃下並無尚未行使的購股權。

### 32. 儲備

本年度及過往年度，本集團儲備及其變動金額於財務報表第48至49頁之綜合權益變動表內呈列。

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 33. 應收聯營公司款項／來自一間聯營公司／最終控股公司／直接控股公司／非控股權益／一名董事之貸款

於二零二一年十二月三十一日，應收聯營公司款項為無抵押及按要求償還或預期將於一年內結清。除免息總額91,753,000港元(二零二零年：無)外，其餘款項按年利率8%計息。

於二零二零年十二月三十一日，來自一間聯營公司之貸款106,872,000港元為無抵押、按年利率6%至8%計算及須於一年內償還。

於二零二一年十二月三十一日，來自直接控股公司之貸款95,000,000港元為無抵押、按年利率5.5%計息及須於一年後償還。

於二零二零年十二月三十一日，來自最終控股公司的貸款金額178,121,000港元為無抵押、按年利率8%至12%計息及須於一年內償還。

於二零二一年十二月三十一日，來自非控股權益之貸款48,114,000港元為無抵押、按年利率6.15%計息，其中3,396,000港元須於一年內償還。於二零二零年十二月三十一日，來自非控股權益之貸款41,802,000港元為無抵押、按年利率6.15%計息，其中2,740,000港元須於一年內償還。

於二零二一年十二月三十一日，來自一名董事之貸款89,272,000港元為無抵押、按年利率2%計息及須於一年內償還。於二零二零年十二月三十一日，來自一名董事之貸款145,000,000港元為無抵押、按年利率8%至12%計息，及須於一年內償還。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 34. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債變動如下：

	銀行及 其他借款 千港元	中期債券 千港元	來自 非控股 權益之貸款 千港元	來自 一名 董事之貸款 千港元	來自一間 聯營公司 之貸款 千港元	來自 最終控股 公司之貸款 千港元	來自直接 控股公司 之貸款 千港元	租賃負債 千港元
於二零二一年一月一日	341,316	34,050	41,802	145,000	106,872	178,121	-	76,928
融資現金流量變動	1,870,990	(490)	4,965	(60,401)	(110,316)	(178,121)	95,000	(28,648)
新租賃	-	-	-	-	-	-	-	25,679
重新評估租期	-	-	-	-	-	-	-	(27,342)
匯兌變動	11,000	-	1,347	4,673	3,444	-	-	594
利息開支	117,792	2,778	-	-	-	-	-	2,962
來自出租人之新冠疫情相關 租金優惠	-	-	-	-	-	-	-	(80)
於二零二一年十二月三十一日	2,341,098	36,338	48,114	89,272	-	-	95,000	50,093

	銀行及 其他貸款 千港元	中期債券 千港元	來自 非控股 權益之貸款 千港元	來自 一名董事 之貸款 千港元	來自一間 聯營公司 之貸款 千港元	來自 最終控股 公司之貸款 千港元	租賃負債 千港元
於二零二零年一月一日	212,806	31,775	35,273	-	-	-	9,407
融資現金流量變動	115,400	(350)	2,671	145,000	106,872	178,121	(20,111)
新租賃	-	-	-	-	-	-	78,362
匯兌變動	13,110	-	3,858	-	-	-	6,523
利息開支	-	2,625	-	-	-	-	2,804
來自出租人之新冠疫情相關 租金優惠	-	-	-	-	-	-	(57)
於二零二零年十二月三十一日	341,316	34,050	41,802	145,000	106,872	178,121	76,928

(b) 計入現金流量表內的租賃現金流出總額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動內	1,380	864
融資活動內	28,648	20,111
	30,028	20,975

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 35. 或然負債

於報告期末，未於財務報表計提撥備的或然負債如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
就授予聯營公司的貸款融資向銀行提供擔保	392,237	-

於本年度內，本集團已質押聯營公司港科的40%股權，以確保授予港科一般銀行融資。董事認為，該等擔保於初始確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大。

本集團若干附屬公司現為一名獨立第三方承租人提起訴訟的被告，該訴訟指稱承租人於租賃土地上建造的倉庫在未經承租人同意終止租賃合約的情況下被附屬公司拆除。申索的賠償總額為166,225,000港元。於二零二一年十二月三十一日，銀行存款83,113,000港元於法院頒令後已凍結。

於本報告日期，仲裁尚未解決。鑒於倉庫為違章建築，根據本集團法律顧問的意見及案件進展，董事認為訴訟的最終結果可能無法可靠估計。

### 36. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已訂約但未計提撥備：		
收購股權投資	-	619,978
在建工程	9,833	-
	9,833	619,978

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 37. 關連人士交易

#### (a) 與關連人士的交易

除財務報表其他部分所詳述的交易外，本集團於年內與關連人士(即科學城(廣州)投資集團有限公司(「科學城」)及當時的聯屬公司及其他關聯方)進行下列交易：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
科學城及當時聯屬公司：		
銷售產品	57,099	43,267
購買諮詢服務	810	2,834
購買建築服務	23,525	–
租賃開支	678	234
來自最終控股公司之貸款	180,710	178,121
來自直接控股公司之貸款	95,000	–
來自聯營公司之貸款	–	106,872
來自同系附屬公司及最終控股公司的一間聯營公司之貸款	144,568	–
利息開支	6,032	2,678
擔保費	7,207	–
	<b>515,629</b>	334,006
其他關聯方：		
銷售產品	21,662	425
購買原料	–	998
來自非控股權益貸款	18,726	2,740
向聯營公司貸款	801,912	–
來自一名董事之貸款	89,272	145,000
來自聯營公司的利息收入	43,898	–
利息開支	12,196	3,856
	<b>987,666</b>	153,019

於年內，本集團已抵押其於聯營公司港科的40%股權，以確保授予港科的一般銀行融資為392,237,000港元(二零二零年：無)。

本公司最終控股公司及同系附屬公司已分別提供高達1,507,660,000港元(二零二零年：無)及24,515,000港元(二零二零年：無)的擔保，以確保本集團於報告期末的若干銀行及其他借款，披露於附註28。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 37. 關連人士交易 (續)

#### (b) 與關連人士的未償還結餘

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收關連人士的其他應收款項：		
最終控股公司	154	—
聯營公司	338	—
	492	—
應收關連人士的貿易應收款項：		
最終控股公司	8,884	—
同系附屬公司	24,433	—
聯營公司	21,477	—
	54,794	—
應付關連人士的貿易應付款項：		
聯營公司	—	672

#### (c) 本集團主要管理人員酬金

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期僱員福利	17,065	12,869
退休金計劃供款	403	45
付予主要管理人員之酬金總額	17,468	12,914

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 38. 金融工具分類

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

#### 金融資產

二零二一年	按公允價值 計入損益之 金融資產 千港元	按攤銷成本 計量的 金融資產 千港元	總計 千港元
貿易應收款項	-	187,062	187,062
計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產	-	373,908	373,908
應收聯營公司款項	-	909,162	909,162
現金及現金等價物	-	146,453	146,453
按公允價值計入損益的金融資產			
— 應收或然代價	10,481	-	10,481
受限制現金	-	818,674	818,674
	10,481	2,435,259	2,445,740

二零二零年	按攤銷成本計量 的金融資產 千港元	總計 千港元
貿易應收款項	37,808	37,808
計入預付款項、訂金及其他應收款項的金融資產	1,750,686	1,750,686
現金及現金等價物	236,930	236,930
受限制現金	187	187
	2,025,611	2,025,611

#### 金融負債

	二零二一年 按攤銷成本 列賬之金融負債 千港元	二零二零年 按攤銷成本 列賬之金融負債 千港元
貿易應付款項	106,199	99,445
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	89,177	101,028
中期債券	36,338	34,050
計息銀行及其他借款	2,341,098	341,316
來自一間聯營公司之貸款	-	106,872
來自最終控股公司之貸款	-	178,121
來自直接控股公司之貸款	95,000	-
來自非控股權益之貸款	48,114	41,802
來自一名董事之貸款	89,272	145,000
租賃負債	24,790	49,405
	2,829,988	1,097,039



## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 39. 金融工具之公允價值及公允價值等級架構

管理層評估現金及現金等價物(包括受限制現金)、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計費用之金融負債、計息銀行及其他借貸之即期部分、來自一間聯營公司之貸款、來自最終控股公司貸款、來自直接控股公司的貸款、來自非控股權益貸款及來自一名董事貸款之公允價值與其賬面值相若，主要是因為該等工具於短期內到期。

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

計息銀行及其他借款、中期債券、來自非控股權益之貸款、來自最終控股公司之貸款以及租賃負債之公允價值乃採用類似條款、信貸風險及餘下到期日之工具現時可獲得之利率貼現預期未來現金流量之方式計算。因本集團自身於二零二一年十二月三十一日就計息銀行及其他借貸承擔之不履約風險(被評估為極低)而導致公允價值變動。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，本集團金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

以下為截至二零二一年十二月三十一日對金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要(連同定量敏感度分析)：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	加權平均數	公允價值對輸入數據的敏感度
按公允價值計入損益的金融資產： 應收或然代價	貼現未來現金 流量法	貼現率	9.9%	貼現率增加／減少5%將導致 公允價值減少／增加 11,000港元

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 39. 金融工具之公允價值及公允價值等級架構 (續)

#### 公允價值等級架構

下表列示本集團金融工具的公允價值計量等級架構：

#### 按公允價值計量的資產

於二零二一年十二月三十一日

	公允價值計量採用			總計 千港元
	活躍市場報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
應收或然代價	-	-	10,481	10,481

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無持有任何以公允價值計量的金融資產。

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移，亦無金融資產及金融負債於第三級轉入或轉出(二零二零年：無)。

### 40. 財務風險管理之目的及政策

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

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

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 40. 財務風險管理之目的及政策 (續)

#### (i) 利率風險

本集團面對之市場利率變動風險，主要涉及本集團附浮動利率之長期債務責任。

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

二零二一年	基點數上升/ (下跌)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益增加/ (減少)* 千港元
人民幣	25	(2,584)	-
人民幣	(25)	2,584	-
二零二零年	基點數上升/ (下跌)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	權益增加/ (減少)* 千港元
人民幣	25	(230)	-
人民幣	(25)	230	-

\* 不包括保留溢利

#### (ii) 外匯風險

本集團在交易上有貨幣風險。此等風險因營運單位以該單位功能貨幣以外之貨幣進行買賣而產生。本集團約1.3%(二零二零年:1.1%)之銷售額乃以營運單位進行銷售之功能貨幣以外之貨幣計值，而近100%(二零二零年:100%)之成本以該單位之功能貨幣計值。本集團並無利用任何遠期貨幣合約以消除外幣風險，亦無訂立任何對沖衍生工具。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 40. 財務風險管理之目的及政策 (續)

#### (iii) 信貸風險

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

本集團之現金及現金等價物、計入預付款項、訂金及其他應收款項之金融資產、應收聯營公司款項及受限制現金等其他金融資產之信貸風險，乃因交易對手方違約而產生，而該等工具之最高風險與其賬面值相等。

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

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

#### (iv) 流動資金風險

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

於報告期末，本集團根據合約未折現付款之金融負債將於以下期間到期：

	二零二一年			
	按要求 千港元	一年內 千港元	一年後 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	-	106,199	-	106,199
其他應付款項及應計費用	-	91,103	-	91,103
中期債券	210	700	735,428	736,338
計息銀行及其他借款	-	1,424,146	1,014,634	2,438,780
來自直接控股公司之貸款	-	-	101,473	101,473
來自非控股權益之貸款	-	3,396	50,219	53,615
來自一名董事之貸款	-	90,592	-	90,592
租賃負債	-	-	29,256	29,256
	210	1,716,136	1,931,010	3,647,356

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 40. 財務風險管理之目的及政策 (續)

#### (iv) 流動資金風險 (續)

	二零二零年			
	按要求 千港元	一年內 千港元	一年後 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	-	99,445	-	99,445
其他應付款項及應計費用	-	102,626	-	102,626
中期債券	510	700	732,840	734,050
計息銀行及其他借款	-	269,217	89,995	359,212
來自一間聯營公司之貸款	-	107,458	-	107,458
來自最終控股公司之貸款	-	180,334	-	180,334
來自非控股權益之貸款	-	2,821	39,499	42,320
來自一名董事之貸款	-	152,163	-	152,163
租賃負債	-	-	50,913	50,913
	510	914,764	913,247	1,828,521

#### (v) 資本管理

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

本集團因應經濟狀況變化及相關資產之風險特性管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、返還股東資本或發行新股。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內，並無改變資本管理之目的、政策或程序。

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 40. 財務風險管理之目的及政策 (續)

#### (v) 資本管理 (續)

本集團利用資產負債比率(即債務淨額除以資本加債務淨額)監察資本。債務淨額包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、中期債券、計息銀行及其他借款、來自一間聯營公司之貸款、來自最終控股公司貸款、來自直接控股公司貸款、來自非控股權益之貸款及來自一名董事貸款減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔股本。於報告期末之資產負債比率如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	106,199	99,445
其他應付款項及應計費用	153,908	202,400
中期債券	36,338	34,050
計息銀行及其他借款	2,341,098	341,316
來自一間聯營公司貸款	—	106,872
來自最終控股公司貸款	—	178,121
來自直接控股公司貸款	95,000	—
來自非控股權益貸款	48,114	41,802
來自一名董事貸款	89,272	145,000
減：現金及現金等價物	(146,453)	(236,930)
債務淨額	2,723,476	912,076
母公司擁有人應佔股本	2,583,619	2,870,991
資本及債務淨額	5,307,095	3,783,067
資產負債比率	51%	24%

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 41. 本公司之財務狀況表

於報告期末有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	<b>1,159,997</b>	1,159,997
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	<b>828,438</b>	582,094
預付款項	<b>497</b>	467
現金及現金等價物	<b>2,089</b>	434
流動總資產	<b>831,024</b>	582,995
<b>流動負債</b>		
計息銀行借款	<b>522,063</b>	—
其他應付款項及應計費用	<b>2,613</b>	2,104
流動總負債	<b>524,676</b>	2,104
流動資產淨值	<b>306,348</b>	580,891
總資產減流動負債	<b>1,466,345</b>	1,740,888
<b>非流動負債</b>		
中期債券	<b>36,338</b>	34,050
非流動總負債	<b>36,338</b>	34,050
資產淨值	<b>1,430,007</b>	1,706,838
<b>權益</b>		
股本	<b>259,856</b>	259,856
儲備	<b>1,170,151</b>	1,446,982
總權益	<b>1,430,007</b>	1,706,838

## 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

### 41. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬*	繳入盈餘*	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二零年一月一日	1,482,883	45,144	(69,222)	1,458,805
本年度虧損及全面虧損總額	-	-	(11,823)	(11,823)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	1,482,883	45,144	(81,045)	1,446,982
本年度虧損及全面虧損總額	-	-	(16,975)	(16,975)
二零二零年末期股息	(259,856)	-	-	(259,856)
於二零二一年十二月三十一日	1,223,027	45,144	(98,020)	1,170,151

\* 本公司繳入盈餘指根據本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市前進行的集團重組收購的附屬公司股份的公允價值超出本公司用作交換而發行之股份面值之差額。根據開曼群島公司法，公司可於若干情況下自繳入盈餘中向其股東作出分派，而倘緊隨建議派發股息當日後，本公司將能夠償付於日常業務過程中到期之債務，則本公司之股份溢價賬之資金可分派予權益股東。

### 42. 批准財務報表

董事會於二零二二年三月三十一日批准並授權刊發財務報表。



## 五年財務摘要

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

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	<b>1,526,506</b>	1,443,490	852,084	834,149	848,925
毛利	<b>318,226</b>	159,002	264,716	267,205	249,623
除稅前溢利	<b>117,876</b>	1,040,362	103,713	88,878	61,809
所得稅開支	<b>(29,576)</b>	(334,224)	(36,521)	(22,423)	(6,068)
本年度溢利	<b>88,300</b>	706,138	67,192	66,455	55,741
以下人士應佔：					
母公司擁有人	<b>76,897</b>	714,780	62,976	52,646	46,877
非控股權益	<b>11,403</b>	(8,642)	4,216	13,809	8,864
	<b>88,300</b>	706,138	67,192	66,455	55,741

### 資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
總資產	<b>6,298,851</b>	4,813,962	2,859,131	2,391,418	2,313,321
總負債	<b>(3,569,034)</b>	(1,810,768)	(740,571)	(847,950)	(849,416)
非控股權益	<b>(146,198)</b>	(132,203)	(141,272)	(107,759)	(93,727)
	<b>2,583,619</b>	2,870,991	1,977,288	1,435,709	1,370,178