

香港交易及結算所有限公司與香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SYMPHONY
SYMPHONY HOLDINGS LIMITED

新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

宣佈(1)截至2019年12月31日止年度的全年業績；

(2)期末股息及

(3)截止過戶日期、紀錄日期及支付日期

新豐集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度經審核綜合業績，連同截至2018年12月31日止年度比較數字如下：—

財務摘要

總營業額於2019年12月31日止年度維持穩定，由381.8百萬港元增加至388.9百萬港元，與2018年比較相當於增加1.9%。

截至2019年12月31日止年度，本公司擁有人應佔年度溢利由118.2百萬港元下降39.3%至71.7百萬港元。減少乃主要由於截至2018年12月31日止年度出售附屬公司及投資物業而獲得的一次性收益。

截至2019年12月31日止年度的每股盈利為2.41港仙，較2018年的3.99港仙減少39.6%。

建議截至2019年12月31日止年度派付期末股息每股股份港元0.8仙。

個別業務分部營業額如下：

- 零售與採購—210.7百萬港元(2018年：199.1百萬港元)
- 奧特萊斯—54.4百萬港元(2018年：39.6百萬港元)
- 品牌推廣—17.9百萬港元(2018年：27.8百萬港元)
- 金融服務—40.6百萬港元(2018年：35.1百萬港元)
- 物業投資及持有物業—65.3百萬港元(2018年：64.0百萬港元)
- 免稅業務—無(2018年：16.2百萬港元)

* 僅供識別

主席報告

2019年，在中美貿易戰的陰霾下，中國經濟依然取得一定幅度的增長，社會消費品零售總額首次突破40萬億元，較去年增加8%，連續6年成為拉動中國經濟增長的第一引擎。本集團近年致力推廣運動與零售產業，積極響應各國「全民運動」的倡導，並且確立以「大消費」概念作為集團未來的發展方向，深入挖掘與激發消費者的需求潛力。

有見全球運動服飾的需求日益增長，本集團於2019年9月完成收購壓縮衣品牌「SKINS」的全球商標與專利，以進一步拓展運動品牌事業與戰略佈局，預期來年將為本集團貢獻持續穩定的收入；其次，本集團在年內已就自有品牌「PONY」與全球貿易夥伴進行探討，往後將逐步調整經營策略，以把握當前運動品牌復興潮流帶來的機遇；再者，本集團在中國合資經營的「arena」游泳品牌，年內銷售額保持穩定增長，未來還將推出更多新產品及聯乘系列，持續提升品牌的市場佔有率。

除此之外，本集團旗下位於廈門市的尚柏奧特萊斯項目，已於2019年第四季度正式開業，為廈漳泉2,000多萬居民提供日常消費與週末出行的好去處。首週來訪廈門尚柏奧萊的顧客高達150,000人次，成功為往後的營運發展奠定良好基礎，預期未來將吸引更多優質品牌進駐。與此同時，本集團旗下位於遼寧省的瀋陽尚柏奧特萊斯項目，年內改建後活化部分商業面積，使經營效率得以有效提升，計劃來年將擴張商場北區經營面積，以進一步增加奧特萊斯的管理規模。再者，本集團持有位於安陽市的尚柏國旅奧特萊斯項目，已發展成為當地的地標性購物中心，為鄰近居民提供一站式購物和娛樂體驗。

另外，本集團還持有兩個分別位於天津市及重慶市的社區商場，為居住在社區的市民提供極大的便利，憑藉其優越的區域位置與完善的交通配套，將持續為項目帶來穩定的人流。歷經數年的努力耕耘，「尚柏奧萊」在中國已發展成為一個擁有多個大型購物商場和社區商場的連鎖奧特萊斯品牌。

雖然全球政經局勢在2020年不太明朗，在新冠疫情在全球持續擴散的影響下，環球經濟增長可能會進一步放緩，預計或將對集團未來的經營業績造成暫時性影響。然而，本集團仍視2020年為一個新10年的起點，並將秉承過去「運動品牌+零售」的發展策略，繼續以深化品牌經營和做大零售規模為首要目標，積極開拓新的利潤增長點。最後，本集團衷心感謝一直以來支持我們的合作夥伴、品牌商和顧客，以及全體員工在過去一年所付出的努力及貢獻，來年我們定必能夠再創佳績，繼續為集團的股東和投資者創造最大價值。

管理層討論與分析

宏觀分析

剛剛過去的2019年，體育消費成為熱門詞，國務院印發了《關於促進全民健身和體育消費推動體育產業高品質發展的意見》，並提出10項舉措，包括出臺鼓勵其消費政策，開展促進體育消費試點，以促進零售行業蓬勃發展。隨著全民健身的觀念日漸深入人心，購買裝備、參與培訓、體驗時尚運動、觀看比賽等體育消費內容正在成為百姓日常生活的新熱點。

市場趨勢

根據全球最大的企業增長諮詢公司Frost & Sullivan統計，在運動參與程度上，中國居民參與運動以及消費運動鞋服的程度相比發達國家仍有較大提升空間。隨著運動參與程度的提升和居民消費運動鞋服比例的上升，集團預計未被滿足的消費需求將繼續為中國體育零售行業的未來發展提供了較好的空間。

踏入互聯網時代，健康成為了人們新的財富。全民參與健身已成為未來趨勢，促使運動休閒服飾正逐漸演變成一種剛性需求，人們亦開始培養了注重健康和個人外觀的生活習慣。

進軍專業運動領域

集團於年內成功收購國際品牌—SKINS，是一個專為運動員和體育愛好者設計及製造壓縮衣的品牌，擁有超過900個不同類別的商標及專利，在全球主要國家和地區銷售逾160種壓縮產品。現時，集團正積極探討與亞洲商業巨擘展開合作，共同經營「SKINS」全球業務，預期將為集團帶來穩定可觀的收入。

時尚運動鞋服興起

近年來，運動與時尚互相結合，品牌故事傳播與個性化穿著引領著時代的潮流，無疑提升了時尚運動鞋服的滲透率。集團旗下「PONY」運動品牌，擁有超過45年的發展歷史，曾獲得多位運動巨星認可和支援，來年調整經營模式後將有望成為集團零售業務的增長點。

游泳產業蓬勃發展

集團自2017年與迪桑特株式會社成立合資公司，共同經營「arena」中國市場始，銷售額便取得穩定的增長，未來會繼續優化產品設計及推出品牌聯乘系列，以鞏固「arena」在中國游泳市場的領先地位。此外，集團還將建立自有平臺以推廣游泳產業，開展以青少年學生為主的培訓課程。

尚柏奧特萊斯運營

廈門尚柏奧特萊斯作為集團於福建省的旗艦項目，已於2019年11月正式營業。目前已進駐超過200個品牌，集國際輕侈、國內外一線運動品牌、戶外用品、休閒及時尚潮牌與兒童等多種業態組合，吸引了廈門、漳州及泉州等鄰近城市的居民前來購物。而另一個位於遼寧省瀋陽市的尚柏奧特萊斯，現時的經營表現相當理想，周邊住宅小區已相繼交付，集團亦啟動了擴建商場北區商業面積計劃。集團相信隨著愈來愈多的國際品牌進駐，屆時將吸引更多人氣聚集，有助提升瀋陽市的商圈氛圍和消費檔次。再者，集團還持有位於河南省安陽市的尚柏國旅奧特萊斯項目，現時已有過百個國內外知名品牌進駐，為當地居民提供一站式購物與娛樂體驗。

此外，集團投資管理的兩個位於重慶市及天津市的社區商場，目前經營情況穩定向好，年內已實施多項優化商戶品牌及業態組合的措施，以進一步提升尚柏社區商場的經營坪效。集團還會持續透過與時併進的營運策略及科技，瞭解商場訪客的基本資料和消費者概況，多維度分析顧客行為，並及時作出精準匹配，以促進線上線下消費者互動的深入整合。

健康意識提高

得益於消費者養生意識的日益提高，近年來圍繞保健養生的行業得以蓬勃發展。集團於2018年完成收購一間保健產品製造商一展圖生物科技有限公司，為本地零售網絡提供逾千種自主研發和代理的產品，滿足消費者對保健養生的消費需求。然而，疫情爆發期間，居民外出大幅減少將對本地零售業務造成影響，集團期望事件過後，全民健康意識將進一步提升，使得線下零售恢復活力。

金融業務發展

集團在2018年聯手國際基金成立之特殊目的收購公司，並於2020年2月完成合併一間移動數字媒體公司的業務，其主要的商業模式是在商務和娛樂平臺上，透過整合不同的生活內容，包括短視頻、線上綜藝節目、線上電視劇、直播和移動應用，為人們帶來嶄新的購物體驗，日後將有利於集團在中國的品牌拓展。

未來展望

儘管公共衛生事件爆發以來，居民外出大幅減少，各項室外運動、健身房等室內多人運動均出現明顯下降，但集團仍然對中國體育運動市場的中長期發展抱持樂觀態度，期望透過不斷提升自身運營實力，為消費者提供多樣性的產品與服務。展望二零二零年，在消費零售行業變革的背景下，集團將持續深化品牌業務，進一步提升業務營運的管理能力，為品牌商和消費者提供更多服務，實現穩定且可持續發展的經營目標，為我們的顧客和股東創造最大價值。

致謝

本人籍此機會感謝各位董事、集團員工、銀行、客戶及業務夥伴一貫的信任及支持。期望在2020年管理層及全體同事能夠繼續全力為加強集團的業務及效益出謀獻策。

主席 鄭盾尼

香港，2020年3月20日

財務回顧

營業額由381.8百萬港元微升至388.9百萬港元，主要歸因於廈門奧特萊斯開業。

截至2019年12月31日止年度的毛利率為72%，而去年則為68%，主要由於奧特萊斯分部及金融服務分部的營業額有所增長所致。

其他收入及收益由168.6百萬港元減少至132.4百萬港元，主要由於於2018年產生出售附屬公司及投資物業而獲得的一次性收益，及於2019年(i)按公平價值列入損益的金融資產的公平價值收益及(ii)回撥其他應付賬款的收益所致。

由於更好的成本控制所致，行政開支由164.4百萬港元跌至129.7百萬港元。

融資成本由33.9百萬港元升至53.7百萬港元，主要是由於(i)銀行利率增加，(ii)銀行借貸增加及(iii)在採納香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）下租賃付款的利息所致。

因應市況，投資物業之公平價值收益由112.3百萬港元減少至44.2百萬港元。

因此，本公司擁有人應佔年內溢利由118.2百萬港元減少至71.7百萬港元。

物業重估所產生之盈餘由29.2百萬港元增加至452.3百萬港元，主要歸因於廈門奧特萊斯完工增值370.3百萬港元及位於瀋陽、香港及上海的其他物業價值提升。

物業、廠房及設備由857.4百萬港元增加至1,688.1百萬港元，主要反映當時於2019年12月31日按公平價值入賬前述的廈門奧特萊斯完工，及由於其他重估物業所致。

投資物業由1,319.5百萬港元增加至1,503.3百萬港元，乃由於年內投資物業的公平價值收益及採納香港財務報告準則第16號將天津商業物業的租賃安排確認為投資物業所致。

由於採納香港財務報告準則第16號及計入融資租賃資產及預付租賃款項，導致錄得使用權資產495.5百萬港元。

無形資產由199.5百萬港元增加至241.5百萬港元，乃主要歸因於收購SKINS全球商標及專利。

貿易及其他應收賬款由513.6百萬港元下跌至190.4百萬港元，主要是由於收到出售瀋陽三幅土地所餘下的50%代價所致。

由於組合及金融資產公平價值收益淨值增加，按公平價值列入損益的金融資產由72.5百萬港元增加至240.9百萬港元。

因此，本集團的總資產由4,353.5百萬港元增加至5,160.4百萬港元。

由於年內採納香港財務報告準則第16號，因而錄得租賃負債金額為184.9百萬港元，包括融資租賃應付款項。

銀行貸款總額由1,281.1百萬港元增加至1,410.9百萬港元，是由於廈門奧特萊斯完工所致。

遞延稅項負債由169.5百萬港元增加至287.1百萬港元，乃主要歸因於重估廈門奧特萊斯產生之盈餘及投資物業的公平價值收益增加。

因此，本集團的總負債由1,739.6百萬港元變為2,232.1百萬港元。

市場資訊

年內，來自中華人民共和國、香港及其他亞洲國家的營業額佔總營業額約97.4%（2018年：97.1%），而餘下的2.6%（2018年：2.9%）則來自美國及其他國家。

流動資金及資本來源

於2019年12月31日，本集團的銀行結餘及現金為129,791,000港元（2018年：131,590,000港元）。銀行為本集團提供的銀行融資額度達1,426,004,000港元（2018年：1,419,409,000港元）。

於2019年12月31日，本集團取得銀行借貸的金額為1,410,901,000港元（2018年：1,281,054,000港元）。本集團的浮動利率銀行貸款的每年利息為4.10%至6.03%（2018：2.38%至5.94%）。本集團銀行貸款的加權平均實際利率為4.7%（2018年：4%）。

債項對總資產比率為27.4%（2018年：29.6%），乃按銀行借貸總額對比總資產計算。銀行融資額度乃由本公司及其若干附屬公司提供企業擔保，並以本集團若干存款、若干使用權資產（2018：預付租賃款項）、若干租賃土地及樓宇以及若干投資物業作抵押。

本集團資產質押

本集團已抵押其若干租賃土地及樓宇、投資物業、使用權資產（2018年：預付租賃款項）及受限制銀行存款，賬面值分別約為282,000,000港元、1,314,428,000港元、269,063,000港元及37,174,000港元（2018年：273,000,000港元、1,305,971,000港元、281,470,000港元及31,396,000港元），用以擔保授予本集團的銀行融資約1,410,901,000港元（2018年：1,281,054,000港元）。

資本承擔

於2018年及2019年12月31日，本集團擁有以下於綜合財務報表內並未撥備的重大合約性承擔：

	2019年 千港元	2018年 千港元
已訂立合約但未撥備：		
— 有關於香港境外非上市的股本投資之資本投入	51,415	51,682
— 廈門及瀋陽奧特萊斯的建造成本	—	199,605
	<u>51,415</u>	<u>251,287</u>

或然負債

與較晚為中國企業所得稅而提交中國納稅申報表所產生之潛在罰款相關的潛在稅務責任之詳情披露於綜合財務報表附註7內。

人力資源

於2019年12月31日，本集團的僱員總數為465(2018年:454人)。僱員成本(不包括董事袍金)約為72,878,000港元(2018年:75,171,000港元)。

本集團合資格員工除享有具競爭力的薪酬外，亦可依據個人表現及貢獻獲發年終雙糧及僱員購股權。

購股權計劃

截至2019年12月31日止，並沒有購股權公平值支出獲確認。於2018年度，公司授出購股權價值為每股0.068港元，並確認購股權公平值支出為約328,000港元。

本集團的購股權計劃（「該計劃」）未有變動，有關詳情於本公司截至2018年12月31日止年度報告披露。於截至2019年12月31日止年度，並無授出任何購股權，因此沒有未確認之購股權支出獲確認（2018年：約328,000港元）。

綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收入	4&5	388,944	381,848
銷售成本		<u>(109,831)</u>	<u>(122,145)</u>
毛利		279,113	259,703
其他收入及收益	8(a)	132,422	168,558
分銷及銷售開支		(114,086)	(126,363)
行政開支		(129,711)	(164,394)
折舊及攤銷開支		(54,254)	(53,099)
融資成本	6	(53,691)	(33,933)
其他開支	8(b)	(28,668)	(17,662)
投資物業公平價值增加		44,217	112,267
佔合營企業業績		5,315	19,955
佔一間聯營企業業績		<u>-</u>	<u>(2,326)</u>
除所得稅支出前溢利	8(c)	80,657	162,706
所得稅抵扣／(開支)	7	<u>1,248</u>	<u>(50,034)</u>
年度溢利		<u>81,905</u>	<u>112,672</u>
應佔全年溢利／(虧損)：			
— 本公司擁有人		71,705	118,213
— 非控股權益		<u>10,200</u>	<u>(5,541)</u>
		<u>81,905</u>	<u>112,672</u>
每股盈利：			
— 每股基本盈利	10	<u>2.41港仙</u>	<u>3.99港仙</u>
— 每股攤薄盈利	10	<u>2.41港仙</u>	<u>3.98港仙</u>

綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
年度溢利		<u>81,905</u>	<u>112,672</u>
其他全面收入，除稅後			
不會重新分類至損益的項目：			
物業重估所產生之盈餘		452,286	29,150
物業重估所產生之遞延稅項負債		<u>(111,346)</u>	<u>(5,328)</u>
		<u>340,940</u>	<u>23,822</u>
其後將會重新分類至損益的項目：			
佔合營企業分佔其他全面收益		(542)	(2,763)
換算海外業務所產生的匯兌折算差異		(32,457)	(124,727)
於出售附屬公司時回撥至損益的匯兌儲備		<u>-</u>	<u>27,273</u>
		<u>(32,999)</u>	<u>(100,217)</u>
年度其他全面收益，除稅後		<u>307,941</u>	<u>(76,395)</u>
年度全面收益總額		<u><u>389,846</u></u>	<u><u>36,277</u></u>
應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人		383,148	46,734
— 非控股權益		<u>6,698</u>	<u>(10,457)</u>
		<u><u>389,846</u></u>	<u><u>36,277</u></u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,688,077	857,382
投資物業	11	1,503,312	1,319,475
使用權資產		495,515	–
預付租賃款項		–	499,834
無形資產		241,487	199,450
於合營企業之權益		65,868	95,962
於一間聯營企業之權益		–	–
商譽		141,401	147,501
遞延稅項資產		21,691	9,623
會所債券		1,876	1,876
受限制銀行存款		3,356	34,814
金融服務業務的法定存款		200	200
		<u>4,162,783</u>	<u>3,166,117</u>
非流動資產總值			
流動資產			
存貨	12	67,958	85,380
貿易及其他應收賬款	13	190,369	513,594
應收合營企業款項		10,048	8,170
應收一間聯營企業款項		18,081	35,343
提供予保證金融資客戶之墊款	14	122,648	144,145
應收貸款	15	167,193	166,088
預付租賃款項		–	14,833
按公平值列入損益的財務資產		240,953	72,453
受限制銀行存款		37,174	–
銀行結餘及現金			
— 代客戶持有		13,415	15,761
銀行結餘及現金		129,791	131,590
		<u>997,630</u>	<u>1,187,357</u>
流動資產總值			

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	16	309,054	231,908
應付一間關聯公司款項		112	10,541
租賃負債		11,692	–
應付融資租賃		–	120
銀行貸款		198,822	307,026
銀行透支		7,804	6,461
應付稅項		30,092	30,248
		<u>557,576</u>	<u>586,304</u>
流動負債總值			
		<u>557,576</u>	<u>586,304</u>
流動資產淨值		<u>440,054</u>	<u>601,053</u>
資產總值減流動負債		<u>4,602,837</u>	<u>3,767,170</u>
非流動負債			
來自非控股權益貸款		2,114	9,249
租賃負債		173,207	–
應付融資租賃		–	531
銀行貸款		1,212,079	974,028
遞延稅項負債		287,112	169,495
		<u>1,674,512</u>	<u>1,153,303</u>
非流動負債總值			
		<u>1,674,512</u>	<u>1,153,303</u>
資產淨值		<u>2,928,325</u>	<u>2,613,867</u>
權益			
股本		297,422	297,403
儲備		2,620,065	2,273,425
		<u>2,917,487</u>	<u>2,570,828</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		10,838	43,039
		<u>2,928,325</u>	<u>2,613,867</u>
總權益		<u>2,928,325</u>	<u>2,613,867</u>

附註：

1. 一般資料

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

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要業務主要包括：(i) 品牌服裝、游泳服裝及配件的零售與提供採購服務以及採購、製造及貿易其保健養生產品；(ii) 發展及管理「PONY」及新收購的「SKINS」商標；(iii) 物業投資及持有物業；(iv) 管理及經營奧特萊斯；(v) 提供金融服務（包括證券經紀、保證金融資、放貸、包銷及配售上市證券及財務諮詢服務）；及(vi) 經營免稅品店。

2. 編製基準

本集團綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）以及香港公司條例有關編製綜合財務報表的披露規定編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露資料。

除以公平價值計量之租賃土地及樓宇、樓宇、投資物業及若干金融工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準而編製。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表要求管理層基於歷史經驗及對於應用本集團會計政策相信屬合理的多項因素作出重大會計判斷、估計及假設，當該等範疇具有高度判斷或估計複雜性時，其涉及估計不明朗因素的主要來源及對於本集團綜合財務報表所呈列的資產及負債的賬面值作出重大調整的重要風險，此乃由於實際結果可能有別於該等判斷及估計，以及顯然無法從其他來源得知。

3. 會計政策變動及披露

本集團已採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之有關本集團就首次編製及呈列本集團於2019年1月1日或之後開始之財政年度之綜合財務報表而採納之會計政策及業務營運之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港會計準則第19號的修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號的修訂本	於聯營企業及合營企業之長期權益
香港財務報告準則第9號的修訂本	具有負補償之預付特徵
香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號的修訂本，業務合併
香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第11號的修訂本，合營安排
香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	香港會計準則第12號的修訂本，所得稅
香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	香港會計準則第23號的修訂本，借貸成本

採納香港財務報告準則第16號租賃之影響已於下文概述。自2019年1月1日起生效之其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策並無任何重大影響。

採納香港財務報告準則第16號之影響

香港財務報告準則第16號為租賃會計（主要為承租人之會計）之會計處理帶來重大變動。其取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號」）、香港（準則詮釋委員會）－詮釋第15號「經營租賃－獎勵」（「香港（準則詮釋委員會）－詮釋第15號」）及香港（準則詮釋委員會）－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」（「香港（準則詮釋委員會）－詮釋第27號」）。從承租人角度來看，幾乎所有租賃均於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產屬低價值或被釐定為短期租賃（租賃期為12個月或以下）之少數租賃可豁免遵守此原則。從出租人角度來看，會計處理與香港會計準則第17號大致相同，惟本附註第(iv)節所詳述之當本集團作為中間出租人時則除外。香港財務報告準則第16號亦引入額外定性及定量披露要求，旨在讓財務報表使用者可評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量之影響。

本集團使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，並於2019年1月1日首次採納香港財務報告準則第16號。根據該方法，香港財務報告準則第16號已獲追溯採納，並將首次採納之所有累計影響確認為對於2019年1月1日之期初留存溢利結餘之調整，且按香港財務報告準則第16號特定過渡條文所准許，並無重列2018年呈列的比較資料，而繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋作出報告。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響及本集團按香港財務報告準則第16號項下所允許採納之過渡方法之詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)節。

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，合約為換取代價而給予在一段時間內轉讓一項資產（相關資產）的使用權時，則該租賃被定義為合約或合約的一部分。當客戶在整個使用期間均：(a)有權從使用該已識別資產獲得絕大部分經濟利益及(b)有權指示使用該已識別資產，則合約轉讓可於一段時間內控制使用該已識別資產之權利。本集團選擇使用過渡性實際權宜之方法，以允許該準則僅應用於先前已於首次採納日期應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號識別為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號尚未識別為租賃之合約並無重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義已僅用於2019年1月1日或之後訂立或更改之合約。

就含有租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分之合約而言，承租人須將合約代價分配至各個租賃部分，而分配基準為租賃部分之相對獨立價格及非租賃部分之總獨立價格，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃部分中區分非租賃部分，而是將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

本集團已選擇不區分非租賃部分並就本集團為承租人之所有租賃將所有各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

作為承租人之會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。若租賃被釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內被確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（不論作為經營租賃或融資租賃）須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號給予實體作出會計政策的選擇，以選擇不資本化(i)屬短期租賃之租賃及／或(ii)相關資產屬低價值之租賃。本集團已選擇不就低價值資產及於開始日期之租賃期為12個月以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法確認開支。本集團已於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號日期確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認，並須包括：(i)初步計量租賃負債的金額（見下文有關將租賃負債入賬的會計政策）；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收取的租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人在將相關資產拆除及移除至租賃條款及條件所規定的狀況時所產生的成本進行估算，除非該等成本是生產存貨而產生。除符合投資物業或某類物業、廠房及設備（本集團就此應用重估模型）定義之使用權資產外，本集團應用成本模型計量使用權資產。根據成本模型，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。除非本集團合理確定於租賃期終止時取得其租賃資產之所有權，否則已確認使用權資產應於其預計可使用年期及租賃期（以較短者為準）內以直線法確認折舊。符合投資物業定義之使用權資產乃按公平價值列賬，而符合持作自用之租賃土地及樓宇定義之使用權資產乃按公平價值列賬。

就本集團而言，為出租或資本增值目的而持有之租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬，並按公平價值列賬。就持作自用的租賃土地及樓宇而言，將繼續根據香港會計準則第16號入賬，並按公平價值列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號對此等使用權資產並無任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議租賃多項物業，而本集團行使判斷並釐定其為持作自用的租賃土地及樓宇以外的獨立類別資產。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

租賃負債

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

於租賃期內，於租賃開始日期尚未支付的相關資產使用權的以下付款均被視為租賃付款：(i)固定付款減去任何應收的租賃獎勵；(ii)取決於在租賃開始日期使用指數或利率初步計量的指數或利率的可變租賃付款；(iii)承租人根據剩餘價值擔保的預期應付款項；(iv)倘若承租人合理確定行使購買選擇權下的該選擇權行使價；及(v)倘若租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃下的終止租賃罰款付款。不依賴於指數或利率的可變租賃付款，乃於觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

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

作為出租人之會計處理

本集團作為出租人適用的會計政策與香港會計準則第17號的規定大致維持不變。

於2019年1月1日，本集團已向若干租戶出租其投資物業，亦向租戶轉租租賃物業。除下文所述的轉租合約，採納香港財務報告準則第16號對本集團的綜合財務報表並無重大影響，原因為本集團先前選擇就其所有於2018年12月31日的投資物業應用香港會計準則第40號入賬。該等投資物業繼續按公平價值列賬。

根據香港財務報告準則第16號，當本集團於轉租安排下作為中間出租人時，本集團須參考原租約所產生之使用權資產（而非參考相關資產），將轉租分類為融資租賃或經營租賃。就此而言，採納香港財務報告準則第16號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

過渡

如上文所述，本集團已採用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，按相等於租賃負債的金額確認使用權資產，並就緊接2019年1月1日前在綜合財務狀況表中確認的租賃相關的任何預付或應付租賃款項金額作出調整。於2019年1月1日首次採納當日，概不存在任何虧損租賃合約導致須對使用權資產作出重大調整。比較資料並無重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號特定過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號分類為經營租賃的租賃於2019年1月1日確認租賃負債，及使用2019年1月1日的承租人增量借款利率進行貼現下按剩餘租賃付款的現值去計量該等租賃負債，並於2019年12月31日的綜合財務狀況表中單獨呈列。

本集團已就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃於2019年1月1日選擇確認全部使用權資產，猶如已自開始日期應用香港財務報告準則第16號，惟使用首次採納日期下的承租人增量借款利率貼現。就應用香港會計準則第40號「投資物業」（「香港會計準則第40號」）公平價值模型的該等使用權資產而言，猶如符合香港會計準則第40號投資物業定義的使用權資產。使用權資產的賬面值則按租賃負債金額計量，並就與緊接2019年1月1日前於綜合財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應付租賃款項金額作出調整。於2019年1月1日，本集團已就所有該等使用權資產應用香港會計準則第36號「資產之減值」以評估於該日期是否存在任何減值。

本集團選擇於綜合財務狀況表中單獨呈列使用權資產。這包括先前確認並計入物業、廠房及設備以及預付租賃款項內分別約為747,000港元及514,667,000港元的租賃資產已於2019年1月1日終止確認。此外，符合香港會計準則第40號下投資物業定義並按公平價值計量的新確認租賃資產約160,740,000港元，於2019年1月1日的綜合財務狀況表內確認為投資物業的一部分。

本集團亦租賃其先前根據香港會計準則第17號分類為融資租賃651,000港元的汽車。由於本集團已選擇就香港會計準則第17號項下的此融資租賃於採納香港財務報告準則第16號時採納經修訂追溯法，故於2019年1月1日使用權資產及相應的租賃負債為緊接該日期前香港會計準則第17號項下租賃資產及租賃負債的賬面值。就該租賃而言，本集團自2019年1月1日起應用香港財務報告準則第16號將使用權資產及租賃負債入賬。

本集團已應用下列實際權宜方法：(i)對具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)應用豁免不就租賃期將於首次採納日期(2019年1月1日)12個月內屆滿的租賃確認使用權資產及租賃負債，並將該等租賃入賬列作短期租賃；(iii)於2019年1月1日計量使用權資產時剔除初步直接成本；(iv)倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期；及(v)依賴其於緊接2019年1月1日前透過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審閱的替代方案對租賃是否有虧損性的評估。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法，就此：(i)對本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」確認為租賃的所有租賃合約應用香港財務報告準則第16號及(ii)不對先前根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號並非識別為包含租賃的合約應用香港財務報告準則第16號。

於2019年1月1日首次確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債尚未償還結餘應計的利息開支及使用權資產折舊，而非按先前的政策，即於租賃期內按直線法確認經營租賃項下產生的租金開支。相比倘於年內已應用香港會計準則第17號而得出的結果，此舉對本集團綜合損益表所呈報的經營所得溢利產生正面影響。

於綜合現金流量表內，本集團(作為承租人)須將資本化租賃項下支付的租金分拆為其資本部分及利息部分。與先前根據香港會計準則第17號分類為融資租賃的租賃處理方式類似，該等部分被分類為融資現金流出，而非如同香港會計準則第17號項下的經營租賃情況分類為經營現金流出。儘管現金流量總額不受影響，惟採納香港財務報告準則第16號對綜合現金流量表內的現金流量呈報帶來重大變動。

過渡至香港財務報告準則第16號的影響

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團截至2018年12月31日至截至2019年1月1日的綜合財務狀況表的影響。並無重列就2018年呈列的資料。

	千港元
資產	
使用權資產增加	521,306
投資物業增加	160,740
物業、廠房及設備減少	(747)
預付租賃款項減少	(514,667)
貿易及其他應收賬款減少	(46)
	<hr/>
總資產增加	166,586
	<hr/> <hr/>
負債	
租賃負債增加	185,468
應付融資租賃款項減少	(651)
貿易及其他應付賬款減少	(18,231)
	<hr/>
總負債增加	166,586
	<hr/> <hr/>

以下對賬闡述於2018年12月31日結束時應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與本集團於2019年1月1日的綜合財務狀況表所確認於首次採納香港財務報告準則第16號日期的租賃負債的對賬情況：

	千港元
截至2018年12月31日之經營租賃承擔	382,834
於2019年1月1日之加權平均承租人增量借款利率	<u>6.85%</u>
於2019年1月1日之已貼現經營租賃承擔	185,859
減去：	
與租賃期於2019年12月31日之前屆滿之短期租賃及 低價值資產租賃相關之經營租賃承擔	(1,042)
增加：	
截至2018年12月31日確認之融資租賃應付款項	<u>651</u>
於2019年1月1日之租賃負債總額	<u><u>185,468</u></u>

本集團之使用權資產及租賃負債之賬面值以及年內之變動情況如下：

	預付租 賃款項 千港元	使用權資產		總計 千港元	租賃負債 千港元
		樓宇 千港元	物業、 廠房及設備 千港元		
於2019年1月1日	514,667	5,892	747	521,306	185,468
添置	-	1,614	-	1,614	1,614
折舊	(14,112)	(3,843)	(155)	(18,110)	-
利息開支	-	-	-	-	12,762
還款	-	-	-	-	(11,516)
匯兌重列	(9,228)	(67)	-	(9,295)	(3,429)
於2019年12月31日	<u>491,327</u>	<u>3,596</u>	<u>592</u>	<u>495,515</u>	<u>184,899</u>

截至2019年12月31日止財政年度，本集團確認短期租賃及低價值資產租賃下的租金開支約為23,491,000港元。

4. 分部資料

該等經營分部由董事及高級管理層（統稱為「主要營運決策者」）確定，以個別監察經營分部的業績，從而對各部門的資源分配及績效評估作出決策。為達成上述目的，有關分部收入及業績、分部資產、分部負債的財務資料、其他分部資料、地區資料及有關主要客戶資料會定期向主要營運決策者提供。

根據香港財務報告準則第8號，本集團可報告分部的摘要如下：

- 零售及採購：(i)在中國地區的品牌服裝、游泳服裝及配件的零售與提供採購服務；及(ii)在香港採購、製造及買賣保健養生產品；
- 品牌推廣：發展及管理「PONY」及新收購的「SKINS」商標以於全球產生商品銷售收益及專利收入；
- 物業投資及持有物業：香港及中國的投資物業所得租金收入；
- 奧特萊斯：透過管理及經營中國奧特萊斯的特許權銷售所得佣金收入；
- 金融服務：於香港提供證券經紀、保證金融資、放貸、包銷及配售上市證券以及財務諮詢服務之服務收入或利息收入；及
- 免稅業務：於台灣的商品銷售。

(a) 分部收入及業績 (按經營分部細分)

截至2019年12月31日止年度

	零售與採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元 (附註)	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
自外部客戶的收入	210,746	17,867	65,342	54,441	40,548	-	388,944
分部之間收入*	1,362	-	4,323	156	-	-	5,841
可報告分部收入	212,108	17,867	69,665	54,597	40,548	-	394,785
可報告分部溢利/(虧損)	5,439	4,367	51,112	(42,636)	102,144	(64)	120,362
對賬							
利息收入							4,656
回撥其他應付賬款的收益							17,503
中央行政成本							(55,548)
佔合營企業業績							5,315
應收一間聯營企業款項的減值虧損							(11,631)
除所得稅支出前溢利							<u>80,657</u>
附註：							
奧特萊斯分部的收入分析如下：							
特許權銷售總收入							<u>514,698</u>
特許權銷售所得佣金收入							<u>54,441</u>

截至2018年12月31日止年度

	零售與採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元 (附註)	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
自外部客戶的收入	199,153	27,771	64,062	39,623	35,069	16,170	381,848
分部之間收入*	14,669	–	4,370	362	–	–	19,401
可報告分部收入	213,822	27,771	68,432	39,985	35,069	16,170	401,249
可報告分部(虧損)/溢利	(23,759)	6,165	248,689	(39,962)	4,081	(9,319)	185,895
對賬：							
利息收入							2,778
重新計量某一合營企業權益的 公平價值收益							5,363
中央行政成本							(48,959)
佔合營企業業績							19,955
佔聯營企業業績							(2,326)
除所得稅支出前溢利							<u>162,706</u>
附註：							
奧特萊斯分部的收入分析如下：							
特許權銷售總收入							<u>367,236</u>
特許權銷售所得佣金收入							<u>39,483</u>

* 分部之間收入的交易定價是參考就類似來自外部客戶收取的訂單價值而釐定。

(b) 分部收入及業績(按收入分類細分)

於下表內，可報告分部收入乃按主要地區市場、主要產品及服務線以及確認收入的時間細分。下表亦包括本集團經營分部細分收入的對賬下分為兩種類別：(i)於香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入；及(ii)不在香港財務報告準則第15號範圍內的來自其他來源收入。

截至2019年12月31日止年度

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入

	零售與採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場							
中華人民共和國(「中國」)	192,166	-	-	54,441	-	-	246,607
香港(原居地)	18,580	29	-	-	4,434	-	23,043
美國	-	6,526	-	-	-	-	6,526
其他亞洲國家(附註)	-	7,716	-	-	-	-	7,716
其他(附註)	-	3,596	-	-	-	-	3,596
總計	<u>210,746</u>	<u>17,867</u>	<u>-</u>	<u>54,441</u>	<u>4,434</u>	<u>-</u>	<u>287,488</u>
主要產品及服務							
銷售貨品	209,497	4,990	-	-	-	-	214,487
特許權銷售所得佣金收入	-	-	-	54,441	-	-	54,441
專利收入	-	12,877	-	-	-	-	12,877
經紀佣金	-	-	-	-	2,388	-	2,388
包銷及配售收入	-	-	-	-	536	-	536
財務諮詢收入	-	-	-	-	1,510	-	1,510
其他服務收入	1,249	-	-	-	-	-	1,249
總計	<u>210,746</u>	<u>17,867</u>	<u>-</u>	<u>54,441</u>	<u>4,434</u>	<u>-</u>	<u>287,488</u>
確認收入時間							
某個時間點	209,497	4,990	-	-	2,924	-	217,411
一段時間內轉移	1,249	12,877	-	54,441	1,510	-	70,077
總計	<u>210,746</u>	<u>17,867</u>	<u>-</u>	<u>54,441</u>	<u>4,434</u>	<u>-</u>	<u>287,488</u>

香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源收入

	零售與採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場							
中國	-	-	57,567	-	-	-	57,567
香港(原居地)	-	-	7,775	-	36,114	-	43,889
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65,342</u>	<u>-</u>	<u>36,114</u>	<u>-</u>	<u>101,456</u>
總計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65,342</u>	<u>-</u>	<u>36,114</u>	<u>-</u>	<u>101,456</u>
主要產品及服務							
租金收入	-	-	65,342	-	-	-	65,342
利息收入	-	-	-	-	36,114	-	36,114
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65,342</u>	<u>-</u>	<u>36,114</u>	<u>-</u>	<u>101,456</u>
總計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65,342</u>	<u>-</u>	<u>36,114</u>	<u>-</u>	<u>101,456</u>

截至2018年12月31日止年度

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入

	零售與採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場							
中國	181,614	-	-	39,623	-	-	221,237
台灣	-	-	-	-	-	15,916	15,916
香港(原居地)	17,539	-	-	-	10,288	254	28,081
美國	-	6,192	-	-	-	-	6,192
其他亞洲國家(附註)	-	16,716	-	-	-	-	16,716
其他(附註)	-	4,863	-	-	-	-	4,863
總計	<u>199,153</u>	<u>27,771</u>	<u>-</u>	<u>39,623</u>	<u>10,288</u>	<u>16,170</u>	<u>293,005</u>
主要產品及服務							
銷售貨品	197,987	11,234	-	-	-	16,170	225,391
特許權銷售所得佣金收入	-	-	-	39,483	-	-	39,483
專利收入	-	16,537	-	-	-	-	16,537
經紀佣金	-	-	-	-	4,262	-	4,262
包銷及配售收入	-	-	-	-	3,898	-	3,898
財務諮詢收入	-	-	-	-	2,128	-	2,128
其他服務收入	1,166	-	-	140	-	-	1,306
總計	<u>199,153</u>	<u>27,771</u>	<u>-</u>	<u>39,623</u>	<u>10,288</u>	<u>16,170</u>	<u>293,005</u>
確認收入時間							
某個時間點	197,987	11,234	-	-	8,160	16,170	233,551
一段時間內轉移	1,166	16,537	-	39,623	2,128	-	59,454
總計	<u>199,153</u>	<u>27,771</u>	<u>-</u>	<u>39,623</u>	<u>10,288</u>	<u>16,170</u>	<u>293,005</u>

香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源收入

	零售與採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場							
中國	-	-	56,049	-	-	-	56,049
香港(原居地)	-	-	8,013	-	24,781	-	32,794
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,062</u>	<u>-</u>	<u>24,781</u>	<u>-</u>	<u>88,843</u>
總計	-	-	64,062	-	24,781	-	88,843
主要產品及服務							
租金收入	-	-	64,062	-	-	-	64,062
利息收入	-	-	-	-	24,781	-	24,781
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,062</u>	<u>-</u>	<u>24,781</u>	<u>-</u>	<u>88,843</u>
總計	-	-	64,062	-	24,781	-	88,843

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

(c) 分部資產

以下為按本集團不同經營分部呈列的可報告分部資產的分析：

	2019年 千港元	2018年 千港元
零售與採購	106,214	132,565
品牌推廣	197,917	150,062
物業投資及持有物業	2,008,662	2,133,548
奧特萊斯	1,966,040	1,176,308
金融服務	593,695	443,603
免稅業務	-	10
	<u>4,872,528</u>	<u>4,036,096</u>
分部資產總值		
未分配	287,885	317,378
	<u>287,885</u>	<u>317,378</u>
綜合資產總值	5,160,413	4,353,474

(d) 分部負債

以下為按本集團不同經營分部呈列的可報告分部負債的分析：

	2019年 千港元	2018年 千港元
零售與採購	27,803	45,635
品牌推廣	15,328	11,048
物業投資及持有物業	207,159	90,080
奧特萊斯	225,723	63,970
金融服務	17,886	20,906
免稅業務	45	263
	<hr/>	<hr/>
分部負債總值	493,944	231,902
未分配	1,738,144	1,507,705
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總值	<u>2,232,088</u>	<u>1,739,607</u>

(e) 其他分部資料

截至2019年12月31日止年度

	零售與採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
計入計量分部業績、 分部資產及負債的款項：							
資本開支(附註)	1,166	135	1,220	419,580	3	-	422,104
物業、廠房及設備折舊	2,981	137	10,545	18,534	351	-	32,548
使用權資產折舊	3,843	-	155	14,112	-	-	18,110
無形資產攤銷	3,596	-	-	-	-	-	3,596
出售物業、廠房及設備收益	-	-	40	2	-	-	42
物業、廠房及設備撇賬	286	-	2	4	-	-	292
投資物業的公平價值增加	-	-	44,217	-	-	-	44,217
按公平價值列入損益的金融資產之							
公平價值收益	-	-	-	-	88,843	-	88,843
金融資產減值虧損	2,068	-	455	-	500	-	3,023
商譽減值虧損	-	-	6,100	-	-	-	6,100
(撥回)/撥備壞賬，淨額	(396)	-	-	700	-	-	304
存貨備抵撥備	8,951	-	-	-	-	-	8,951
罰款開支	-	-	-	-	6,300	-	6,300
利息收入	-	-	-	-	36,114	-	36,114
利息開支	753	-	47,731	5,046	161	-	53,691

截至2018年12月31日止年度

	零售與採購 千港元	品牌推廣 千港元	物業投資及 持有物業 千港元	奧特萊斯 千港元	金融服務 千港元	免稅業務 千港元	綜合 千港元
計入計量分部業績、分部資產及 負債的款項：							
資本開支(附註)	4,720	72	1,089	217,725	5	-	223,611
物業、廠房及設備折舊	3,255	330	9,712	18,975	404	2,075	34,751
預付租賃款項攤銷	-	-	-	14,752	-	-	14,752
無形資產攤銷	3,596	-	-	-	-	-	3,596
出售子公司收益	-	-	(117,764)	-	-	-	(117,764)
出售投資物業收益	-	-	(31,660)	-	-	-	(31,660)
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	(248)	-	(180)	-	-	138	(290)
投資物業公平價值增加	-	-	112,267	-	-	-	112,267
按公平價值列入損益的金融資產之							
公平價值虧損	-	-	-	-	2,443	-	2,443
金融資產減值虧損	7,118	-	412	-	5,085	-	12,615
壞賬撥備	9	-	322	-	-	-	331
存貨備抵撥備/(撥回)	1,464	-	-	-	-	(626)	838
利息收入	-	-	-	-	24,781	-	24,781
利息開支	229	-	33,577	-	127	-	33,933

附註：資本開支包括添置物業、廠房及設備及銀行貸款利息開支及直接投入成本(即資本化入分類為物業、廠房及設備的中國廈門奧特萊斯在建工程)。於年內，在建工已於奧特萊斯正式開業後停止確認其相關資本化的利息開支。

(f) 地區資料

本集團自外部客戶的收入按運送目的地地區分類及其非流動資產資料按資產所在地區分類的詳情如下：

	自外部客戶的收入		非流動資產所在地	
	2019年	2018年	2019年	2018年
	千港元	千港元	千港元	千港元
中華人民共和國	304,174	277,286	3,116,403	2,125,711
台灣	-	15,916	-	-
香港(原居地)	66,932	60,875	763,823	753,976
美國	6,526	6,192	-	-
其他亞洲國家	7,716	16,716	-	-
其他	3,596	4,863	191,642	146,031
	<u>388,944</u>	<u>381,848</u>	<u>4,071,868</u>	<u>3,025,718</u>

在上述列出的非流動資產並不包括於合營企業之權益、於聯營公司之權益、貸款予聯營公司、遞延稅項資產及受限制銀行存款。

(g) 有關主要客戶資料

截至2018及2019年12月31日止年度，沒有與單一外部客戶的交易收入佔本集團營業額10%或以上。

5. 收入

於年內確認的收入的各重大類別的款項如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內的收入：		
商品銷售	214,487	225,391
特許權銷售所得佣金收入	54,441	39,483
專利收入	12,877	16,537
經紀佣金	2,388	4,262
包銷及配售收入	536	3,898
財務諮詢收入	1,510	2,128
其他服務收入	1,249	1,306
	<u>287,488</u>	<u>293,005</u>
非香港財務報告準則第15號範圍內的收入：		
租金收入	65,342	64,062
利息收入	36,114	24,781
	<u>101,456</u>	<u>88,843</u>
總計	<u>388,944</u>	<u>381,848</u>

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行貸款的利息開支	62,171	41,046
從非控股權益貸款的利息開支	213	229
銀行透支的利息支出	161	127
租賃負債的利息開支	12,762	-
其他	-	63
	<u>75,307</u>	<u>41,465</u>
減：被資本化的利息支出（附註）	<u>(21,616)</u>	<u>(7,532)</u>
	<u>53,691</u>	<u>33,933</u>

附註： 銀行貸款的利息開支約為62,171,000港元（2018年：41,046,000港元），當中合共約21,616,000港元（2018年：7,532,000港元）於年內資本化並分類為物業、廠房及設備。

7. 所得稅抵扣／（開支）

綜合損益表內的所得稅抵扣／（開支）金額指：

	2019年 千港元	2018年 千港元
本期稅項		
香港		
－利得稅		
－本年度	(710)	(1,071)
中國及其他司法權區		
－中國企業所得稅		
－本年度	(2,590)	(23,561)
－過往年度超額撥備超額	－	80
海外稅項		
－本年度	(459)	(686)
	(3,759)	(25,238)
遞延稅項		
香港及中國		
－利得稅及中國企業所得稅		
－本年度	5,007	(24,796)
所得稅抵扣／（開支）	1,248	(50,034)

香港利得稅

香港利得稅撥備是根據於兩個年度就於香港產生的估計應課稅溢利按估計年度實際稅率16.5%（2018年：16.5%）計算得出。根據兩級制利得稅制度項下「關連實體」的定義，本集團已選擇其旗下的一間附屬公司應用兩級制稅率，根據其於兩個年度的估計應課稅溢利按下列方式計算其香港利得稅。

就該被選定的附屬公司而言，其估計應課稅溢利的首2百萬港元是按8.25%計算稅項，而餘下應課稅溢利則按16.5%計算稅項。該被選定的附屬公司的香港利得稅撥備於兩個年度按相同基準計算。

中國稅項

於中國營運的所有集團公司須就在中國產生的估計應課稅溢利按適用稅率25% (2018年：25%) 計算稅項，惟一間於香港註冊成立並於中國從事物業投資的附屬公司除外，根據有關現行中國稅務法規、詮釋及慣例，該附屬公司須就於中國所賺取的租金收入總額按適用稅率10% (2018年：10%) 計算稅項 (扣除增值稅)。

直至本日，上述於中國從事物業投資的附屬公司尚未就其於中國所賺取的租金收入提交中國企業所得稅納稅申報表。中國稅務機關有權就較晚提交納稅申報表處以罰款。有關潛在罰款金額因範圍廣泛而無法可靠估計。自2016年起，所有新簽訂的租賃協議已新增加一項條款，要求租戶須代表本集團支付其中國企業所得稅。根據本集團管理層對上述採納的措施，有關潛在罰款金額對本集團的綜合財務報表而言將並不重大。此外，根據於2014年有關收購該附屬公司所簽訂的買賣協議，賣方及其擔保人已經承諾彌償本集團於收購事項完成日期前因上述較晚提交納稅申報表而引致的任何稅項責任。

海外稅項

其他司法權區所產生的稅項，是使用預期在相關司法權區適用的估計年度實際稅率計算。

8. 年度溢利

(a) 其他收入及收益

	2019年 千港元	2018年 千港元
出售附屬公司收益	-	117,764
出售投資物業收益	-	31,660
出售物業、廠房及設備淨收益	42	290
重新計量某一合營企業權益的公平價值收益	-	5,363
按公平價值列入損益的金融資產之公平價值收益	88,843	-
來自金融資產股息收入(以公平價值透過收益或虧損)	40	38
匯兌收益、淨額	1,495	-
利息收入	4,656	2,778
政府補助(附註)	2,003	2,030
回撥其他應付賬款的收益	17,503	-
營運奧特萊斯償還收入	8,970	3,892
其他	8,870	4,743
	<u>132,422</u>	<u>168,558</u>

附註： 本集團獲授來自中國相關當地政府部門的補助，以支持本集團於中國的零售及採購業務。截至2019年12月31日止年度所取得的補助而言，並無未完成的條件。

(b) 其他開支

	2019年 千港元	2018年 千港元
已撇銷壞賬	304	331
金融資產減值虧損	3,023	12,615
應收一間聯營企業減值虧損	11,631	–
商譽減值虧損	6,100	–
物業、廠房及設備撇賬	292	830
按公平價值列入損益的金融資產之公平價值虧損	–	2,443
罰款支出	6,300	–
其他	1,018	1,443
	<u>28,668</u>	<u>17,662</u>

(c) 年度溢利達致：

	2019年 千港元	2018年 千港元
扣除：		
董事袍金	6,859	6,967
其他僱員成本：		
– 薪金	59,730	60,925
– 福利及其他開支	3,586	4,575
– 退休福利計劃供款，不包括董事	9,562	9,343
– 以股份支付，不包括董事	–	328
	<u>79,737</u>	<u>82,138</u>

	2019年 千港元	2018年 千港元
核數師酬金	2,030	2,000
預付租賃款項攤銷	–	14,752
無形資產攤銷	3,596	3,596
確認為開支的存貨成本	109,831	122,145
物業、廠房及設備折舊	32,548	34,751
使用權資產折舊	18,110	–
存貨備抵撥備	8,951	838
匯兌(收益)/虧損,淨額	(1,495)	2,971
按香港會計準則第17號分類為不可取消經營租賃的 最低或自然租賃款項	–	45,826
短期及低價值租賃開支	<u>23,491</u>	<u>–</u>
已計入:		
投資物業租金收入總額	65,342	64,062
減:所產生的直接經營開支		
– 產生租金收入的投資物業	(14,769)	(11,764)
– 並無產生租金收入的投資物業	<u>(13)</u>	<u>(17)</u>
	<u>50,560</u>	<u>52,281</u>
利息收入		
– 銀行存款	3,909	1,488
– 其他	747	1,290
– 來自保證金客戶墊款及應收貸款	<u>36,114</u>	<u>24,781</u>
投資物業公平值增加:		
– 分類為非持作出售的投資物業	44,217	29,105
– 分類為持作出售的投資物業	<u>–</u>	<u>83,162</u>
	<u>44,217</u>	<u>112,267</u>

9. 股息

	2019年 千港元	2018年 千港元
年內已派付2018年期末股息每股普通股0.012港元 (2018年：2017年期末股息0.005港元)	<u>35,690</u>	<u>14,810</u>

截至2018年及2019年12月31日止財政年度概無向本公司股東宣派及派付中期股息。截至2019年12月31日止財政年度，董事會建議向本公司股東派付期末股息每股普通股0.008港元（2018年：0.012港元），合共約為23,794,000港元（2018年：35,688,000港元）。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃依下列數據計算：

	2019年 千港元	2018年 千港元
<i>盈利</i>		
本公司擁有人應佔年度溢利	<u>71,705</u>	<u>118,213</u>

	2019年 股份數目 千股	2018年 股份數目 千股
<i>股份數目</i>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	2,974,066	2,964,675
潛在攤薄普通股之影響 (附註) :		
— 購股權	—	681
— 認股權證	—	4,854
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,974,066</u>	<u>2,970,210</u>
<i>每股盈利</i>		
每股基本盈利 (港仙)	<u>2.41</u>	<u>3.99</u>
每股攤薄盈利 (港仙)	<u>2.41</u>	<u>3.98</u>

附註： 本公司購股權於2018年12月31日到期或已悉數行使及認股權證於2019年7月5日到期後，於2019年12月31日，本公司並無尚未行使的購股權及認股權證。本公司的認股權證並未對2019年1月1日至2019年7月5日期間（「該期間」）所呈列的每股基本盈利產生任何潛在攤薄影響，原因為本公司於該期間的尚未行使認股權證的行使價高於本公司股份的平均市場價。

本公司於2018年12月31日的購股權及認股權證對截至該年度止所呈列的每股基本盈利產生了潛在攤薄影響，原因為本公司截至該年度止的尚未行使購股權及認股權證的行使價低於本公司股份的平均市場價。

11. 物業、廠房及設備／投資物業

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要反映當時於2019年12月31日按估值減去累計折舊入賬的廈門奧特萊斯已經完工以及其他重估物業所致。

投資物業

本集團位於香港、北京、上海、重慶及天津的投資物業是按中長期租賃予以持有，並以賺取租金及作資本增值為目的。

於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號後，本集團將位於天津的社區商場下的租賃安排分類為投資物業，並於截至2019年1月1日確認約160,740,000港元，及於年內在損益確認公平價值收益約17,207,000港元。

12. 存貨

	2019年 千港元	2018年 千港元
原材料	4,323	4,898
在製品	333	350
製成品	<u>83,255</u>	<u>91,355</u>
	87,911	96,603
備抵撥備	<u>(19,953)</u>	<u>(11,223)</u>
	<u><u>67,958</u></u>	<u><u>85,380</u></u>

估計殘值減少導致若干商品的可變現淨值減少，年內在損益確認存貨備抵撥備約8,951,000港元（2018年：838,000港元），惟受消費者喜好及宏觀經濟環境變化所規限。

13. 貿易及其他應收賬款

	2019年 千港元	2018年 千港元
貿易應收賬款		
— 金融服務分部除外	39,929	75,818
— 金融服務分部	<u>12,647</u>	<u>8,048</u>
貿易應收賬款總額	52,576	83,866
減：虧損撥備	<u>(6,575)</u>	<u>(29,450)</u>
貿易及其他應收賬款總額，已扣除虧損撥備	<u>46,001</u>	<u>54,416</u>
其他應收賬款、訂金及預付款項	153,188	467,152
減：虧損撥備		
— 其他應收賬款	<u>(8,820)</u>	<u>(7,974)</u>
貿易及其他應收賬款總額，已扣除虧損撥備	<u>144,368</u>	<u>459,178</u>
貿易及其他應收賬款總額，已扣除虧損撥備	<u>190,369</u>	<u>513,594</u>

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

	2019年 千港元	2018年 千港元
0至30天	19,929	27,780
31至60天	8,766	7,216
61至90天	2,482	2,407
逾90天	<u>14,824</u>	<u>17,013</u>
	<u>46,001</u>	<u>54,416</u>

14. 提供予保證金融資客戶之墊款

	2019年 千港元	2018年 千港元
董事及其聯繫人士	18,036	8,915
其他保證金客戶	<u>104,612</u>	<u>135,230</u>
	<u>122,648</u>	<u>144,145</u>

提供予保證金融資客戶之墊款須按要求償還，平均每年按介乎最優惠利率至最優惠利率加3%（2018年：最優惠利率至最優惠利率加3%）計息。跟據開戶文件保證金客戶須向本集團質押上市證券抵押品以取得上市證券買賣信貸融資。

本集團管理層認為，鑒於保證金融資的業務性質，賬齡分析並無意義，故並無披露提供予保證金融資客戶之墊款的賬齡分析。

15. 應收貸款

	2019年 千港元	2018年 千港元
在虧損撥備前的有抵押貸款	173,993	172,888
減：虧損撥備	<u>(6,800)</u>	<u>(6,800)</u>
	<u>167,193</u>	<u>166,088</u>

應收貸款賬面值是由借款人所持有的物業及／或金融資產提供的抵押品作為擔保（主要是由香港上市證券），並按年利率8%至36%（2018年12月31日：5%至18%）計息及須於提供予借款人之墊款日期起計一年（2018年12月31日：一年）內償還。

產生應收貸款之客戶須根據相關合約所載條款還款。利率是根據對多項因素而作出的評估釐定，該等因素包括借款人的信用、還款能力、抵押品的市場價值及整體經濟趨勢。

16. 貿易及其他應付賬款

	2019年 千港元	2018年 千港元
貿易應付賬款		
— 金融服務分部除外	87,871	63,747
— 金融服務分部	<u>13,731</u>	<u>15,937</u>
貿易應付賬款總額	<u>101,602</u>	<u>79,684</u>
其他應付賬款、臨時收款、應計賬款以及墊款	<u>207,452</u>	<u>152,224</u>
貿易及其他應付賬款總額	<u>309,054</u>	<u>231,908</u>

於報告期末，以發票日期或交易日期（倘適用）為基準呈列的來自金融服務分部外的貿易應付賬款賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
0至30天	41,203	31,329
31至60天	46,589	20,517
61至90天	7	4,120
逾90天	<u>72</u>	<u>7,781</u>
	<u>87,871</u>	<u>63,747</u>

該等客戶及結算所貿易應付賬款的結算期為其交易日期後兩日。鑑於證券買賣及保證金融資的業務性質，因此董事認為其應付賬款賬齡分析並無實際意義，因此毋須披露。

擬派期末股息

截止2018及2019年12月31日止年度，本公司並無宣派或派付中期股息。截至2019年12月31日止年度，董事會建議向本公司股東派發期末股息每股普通股股份0.008港元（2018年：0.012港元）。

暫停辦理股份過戶登記

股東名冊將於2020年6月9日星期二至2020年6月12日星期五（包括首尾兩天）關閉，期間不會登記任何股份轉讓。

股東如欲合資格出席及於股東週年大會上投票，最遲須於2020年6月8日星期一下午4時30分以前，將所有過戶文件及相關股票一併交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓（「股份過戶登記處」），以作登記。

建議的期末股息預計於2020年7月15日星期三派發予於2020年6月22日星期一營業時間結束時名列公司成員登記冊的股東。期末股息的派付須在本公司於2020年6月12日星期五舉行的股東週年大會上經股東批准。

為符合資格享有期末股息權利，最遲須於2020年6月17日星期三下午4時30分以前，將所有過戶文件及相關股票一併交回股份過戶登記處，以作登記。股東名冊將於2020年6月18日星期四至2020年6月22日星期一（包括首尾兩天）關閉，期間不會登記任何股份轉讓。

企業管治

截至2019年12月31日止整個年度，本公司一直遵守企業管治守則，惟偏離企業管治守則的守則條文第A.1.1條、第A.2.1條及第A.4.1條除外。

董事會將繼續監督及審視本公司企業管治常規及於適當時間作出需要改動。

根據守則條文第A.1.1條規定，董事會應定期舉行會議，而每年應最少舉行四次董事會會議，大約每季度舉行一次。由於去年若干董事會成員就正在進行的業務討論需要海外出差，因此本年度舉行了三次董事會會議。然而，董事會成員繼續透過電子方式或組別會議參與公司事務。

根據守則條文第A.2.1條規定，主席及首席執行官之職責須有所區分，並不應由同一人出任。現時鄭盾尼先生同時擔任本公司主席及首席執行官之職務。

由於本集團面對不時轉變之商業環境，董事會認為，現時賦予鄭盾尼先生主席及首席執行官之職責，可為本集團帶來強勢而貫徹之領導，並可更有效及迅速作出業務規劃和決定。

根據守則條文第A.4.1條規定，非執行董事須以特定任期委任，並須膺選連任。

本公司所有非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司公司細則於股東週年大會上輪值告退及重選連任。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，彼等於截至2019年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由本公司3位獨立非執行董事組成。審核委員會已連同本公司管理層及外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並已討論核數及財務報告事宜，包括本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

一獨立顧問，按照全國反虛假財務報告委員會下屬的發起人委員會（The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission（「COSO」））頒佈的「內部控制整合框架」完成本集團風險管理及內部監控系統有效性的審查，並向審核委員會提呈年度的風險管理及內部控制審查報告。該報告的結果亦已向董事會及管理層通報，以便採取適當的跟進行動。

薪酬委員會

由3位獨立非執行董事組成，旨在向董事會建議及檢討所有董事與高級管理層的薪酬福利政策、目的以助集團激勵、挽留及吸納最優秀的人才。

提名委員會

本公司提名委員會由3名董事組成，其中2位乃獨立非執行董事，其主要職責是招聘董事會成員。

職權範圍

有關審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍（闡釋彼等職責及董事會授予彼等之權力）的資料，會應要求提供，並已登載於本公司網站。

董事會

於2019年6月14日星期五舉行的本公司股東週年大會上，陳嘉利先生及華宏驥先生退任董事，其中兩位均符合資格膺選連任為董事，並成功獲重選為董事。

自2019年6月14日起至本公告日期，董事會成員包括：

執行董事

鄭盾尼先生 (主席及首席執行官)

陳嘉利先生

李長銘先生

獨立非執行董事

沈培基先生

華宏驥先生

周宇俊先生

一般資料

載於本集團初步公告有關截至2019年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註的數據，乃經本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意，等同本集團的年度經審核綜合財務報表所載。根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》，香港立信德豪會計師事務所有限公司就此執行的工作並不構成保證應聘服務，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並不會就初步公告發表任何保證。

股東週年大會

本公司謹訂於2020年6月12日星期五上午十時正假座香港北角英皇道510號港運大廈十樓大會議室舉行股東週年大會，而股東週年大會通告將按照香港聯合交易所有限公司上市規則規定的方式刊登並寄發予股東。

購買、出售或贖回本公司的已上市證券

截至2019年12月31日止年度，概無本公司或其任何附屬公司已購買、出售或贖回任何本公司的已上市證券。

刊載詳盡業績

載有截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及財務報表附註的年報（「2019年年報」）將於本公司網站(www.symphonyholdings.com)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)刊載。股東將於2020年4月底前收到2019年年報。

承董事會命
新豐集團有限公司*
鄭盾尼
主席

香港，2020年3月20日

於本公告日期，董事為：

執行董事： 鄭盾尼先生（主席及首席執行官）
陳嘉利先生
李長銘先生

獨立非執行董事： 沈培基先生
華宏驥先生
周宇俊先生

* 僅供識別

詞彙

「股東週年大會」	指	本公司謹訂於2020年6月12日星期五上午十時正召開的股東週年大會或其任何續會
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載的企業管治守則
「本公司」	指	新灃集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01223）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	本公司之已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司