



# SYMPHONY

新豐集團有限公司

SYMPHONY HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號: 01223

中期  
報告  
2021





# 目錄

|                |    |
|----------------|----|
| 公司資料           | 2  |
| 主席報告           | 3  |
| 管理層討論與分析       | 5  |
| 其他資料           | 10 |
| 簡明綜合中期財務報表審閱報告 | 13 |
| 簡明綜合損益表        | 14 |
| 簡明綜合全面收益表      | 15 |
| 簡明綜合財務狀況表      | 16 |
| 簡明綜合權益變動表      | 18 |
| 簡明綜合現金流量表      | 20 |
| 簡明綜合中期財務報表附註   | 22 |

## 董事會

### 執行董事

鄭盾尼先生(主席及首席執行官)  
陳嘉利先生  
李長銘先生

### 獨立非執行董事

沈培基先生  
華宏驥先生  
周宇俊先生

## 董事委員會

### 審核委員會

周宇俊先生(主席)  
沈培基先生  
華宏驥先生

### 薪酬委員會

華宏驥先生(主席)  
沈培基先生  
周宇俊先生

### 提名委員會

鄭盾尼先生(主席)  
沈培基先生  
華宏驥先生

## 公司秘書

楊景行先生

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
香港  
干諾道中111號  
永安中心25樓

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 總部及香港主要營業地點

香港  
北角  
英皇道510號  
港運大廈10樓

## 主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 香港股份登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 主要往來銀行

恒生銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
第一商業銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

## 網址

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

## 股份代號

1223

# 主席報告

致各位股東：

本人謹代表新澧集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)，呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核綜合中期業績，以及2020年相應期間(「相應期間」)的比較數額。

2021年營商環境仍然充滿不明朗因素。儘管如此，本集團繼續提升管理，降本增效，強化業務；於瞬息萬變的市場中鞏固實力，務實向前。

2021年上半年，品牌業務在國際化步伐上走得更深、更遠。去年底，本集團與日本伊藤忠商事株式會社成立合資公司共同營運運動壓縮衣品牌「SKINS」的全球業務；在彼此攜手努力下，「SKINS」的銷售網絡在全球不斷拓展，並與多個國際賽事及運動員合作，深化專業運動界別市場。與此同時，「SKINS」加大力度投入產品研發，積極為市場帶來更多時尚與功能性兼備的運動壓縮服飾，帶領品牌潮流化及普及化。

至於本集團在多個國家營運的國際鞋履品牌「PONY」現正加強轉型，增加產品多元性，包括優化經典國際產品系列、增加設計歐洲款式，並更專注開發環保產品，打造綠色時尚潮流。同時，「PONY」正跟全球貿易夥伴商討新的合作模式，期望為品牌注入更長遠的增長動力。此外，下年是「PONY」迎來成立半世紀的關鍵里程碑，本集團正規劃一系列的慶祝活動，準備與品牌愛好者同賀歷史性時刻。

本集團與專注經營運動品牌的日本迪桑特株式會社過去攜手透過合資公司發展中華人民共和國(「中國」)的游泳產品市場，共同營運「arena」品牌。經過多年來的耕耘，「arena」已成為國內不少游泳愛好者熱愛的品牌之一。期內，「arena」推出多項品牌活動及加強線上宣傳，加上奧運效應，績效漸漸提升。

除了品牌業務，本集團戰略性以「尚柏奧萊」品牌，在中國不同區域透過「奧特萊斯+社區商場」模式經營零售業務，捕捉內循環的機遇。奧特萊斯零售以中國東北、華中、東南區為據點，提供豐富的國際及本地品牌組合，集購物、娛樂及消閒於一身，滿足大消費需求。社區商場零售則處於中國華北及西南區直轄市，享盡地理優勢，為居民提供日常所需的消費及服務。期內，奧特萊斯的品牌組合不斷優化，人氣品牌店陸續開業，並透過多個大型活動吸引人流，帶動銷售。為進一步提升營運效益，瀋陽尚柏奧萊北區早前展開擴建工程，現踏入工程最後階段；待北區擴建後，進駐的品牌將更多元化，為訪客帶來更豐富的購物體驗。本集團正計劃與一家實力雄厚的發展商共同營運廈門尚柏奧萊，為項目展開新篇章。多年來，憑著「尚柏奧萊」團隊的致力經營，各大奧特萊斯及社區商場已成為不少國內消費者購物的首選地方，持續滿足國內龐大的終端消費人口。

另外，本集團的金融業務保持平穩發展，貫徹專業，踏實工作，致力成為客戶財富管理及增值的可靠夥伴。

主席

鄭盾尼

香港，2021年8月27日

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 中期業績概覽

於期內，本集團的整體收入增加82.2%至約221.9百萬港元(相應期間：約121.8百萬港元)。本集團於期內錄得本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利約2.1百萬港元，較相應期間的本公司擁有人應佔未經審核綜合虧損約166.2百萬港元增加約101.3%或約168.3百萬港元。本集團於期內的業績轉好，主要由於(i)在新冠肺炎下品牌推廣及零售分部復甦令收入及毛利率穩定增長；(ii)按公平價值列入損益的金融資產公平價值收益約為13.0百萬港元，而相應期間的公平價值虧損約為72.1百萬港元；及(iii)期內存貨備抵撥備減少。因此，本集團錄得期內每股基本盈利約0.07港仙，而相應期間為每股基本虧損約5.59港仙。

### 分部資料

於截至2020年12月31日止財政年度，為了向董事及本公司主要管理人員更好地反映報告的收入結構及績效評估，新的可報告分部包括(i)品牌推廣；(ii)零售；及(iii)金融服務。新的品牌推廣分部合併了以往的零售及採購、品牌推廣及免稅業務分部；新的零售分部合併了以往的物業投資及持有物業及奧特萊斯分部；而金融服務分部則保持不變。

零售及採購分部、品牌推廣分部及免稅業務分部合併成為品牌推廣分部。於相應期間，來自(i)品牌服裝、游泳服裝及配件的零售與提供採購服務；(ii)採購、製造及買賣保健養生產品；及(iii)經營免稅品店的收入合共約35.1百萬港元，已自以往的零售及採購及免稅業務分部重新分配至新的品牌推廣分部。

物業投資及持有物業分部及奧特萊斯分部合併成為零售分部。於相應期間，來自(i)投資物業的租金收入；及(ii)透過管理及經營奧特萊斯之特許權銷售所得佣金收入合共約為65.1百萬港元，已自以往的物業投資及持有物業及奧特萊斯分部重新分配至新的零售分部。

金融服務分部維持不變。

因此，相應期間的以往可報告分部已按照新的可報告分部的可比方式作出重列。

## 收入

### 品牌推廣

品牌推廣分部包括(i)發展及管理「SKINS」及「PONY」商標；(ii)在中國提供「arena」游泳服裝及配件的零售與採購服務；及(iii)在香港採購、製造及貿易保健產品。期內收入約為109.8百萬港元(相應期間：約為43.1百萬港元)，增加約154.7%。期內可報告分部溢利約為1.2百萬港元(相應期間：可報告分部虧損約為29.1百萬港元)。

### 零售

零售分部包括(i)投資物業，包括位於香港、中國北京及上海的商業處所及位於中國重慶及天津的社區商場；及(ii)管理及經營位於中國廈門、瀋陽及安陽的奧特萊斯。投資物業是按中或長期租賃持有，並以賺取租賃收入或作資本增值為目的。期內收入約為99.0百萬港元(相應期間：約為65.1百萬港元)，增加約52.1%。期內可報告分部溢利約為0.3百萬港元(相應期間：可報告分部虧損約為36.9百萬港元)。

### 金融服務

金融服務分部繼續自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產生服務收入或利息收入。期內收入約為13.2百萬港元(相應期間：約為13.6百萬港元)，減少約3.5%。期內可報告分部溢利約為18.2百萬港元(相應期間：可報告分部虧損約為70.0百萬港元)。

## 銷售成本、毛利及毛利率

銷售成本主要包括所售貨品成本。銷售成本由相應期間的約40.7百萬港元增加至期內的約55.8百萬港元，增幅為約36.9%。

期內的毛利為約166.1百萬港元，較相應期間的約81.1百萬港元增加約85.0百萬港元或約104.9%。

期內的毛利率為約74.9%(相應期間：約66.6%)。

## 其他收入及收益

其他收入及收益主要包括奧特萊斯的償還收入。其他收入及收益由相應期間的約12.6百萬港元增加至期內的約32.4百萬港元，增幅為約157.6%。

## 分銷及銷售開支

分銷及銷售開支主要包括廣告及推廣開支以及僱員成本。分銷及銷售開支由相應期間的約36.8百萬港元增加至期內的約59.5百萬港元，增加為約61.7%。增加乃主要由於2020年新冠肺炎疫情初期暫停業務活動所產生的成本控制。

# 管理層討論與分析

## 行政開支

行政開支主要包括僱員成本、專業費用及水電費。行政開支由相應期間的約59.3百萬港元增加至期內的約64.0百萬港元，穩定增加約7.9%。

## 融資成本

融資成本主要包括銀行貸款利息。融資成本由相應期間的約36.9百萬港元減少至期內的約32.0百萬港元，減幅為約13.4%。減少乃主要由於期內的銀行利率較相應期間有所下跌。

## 投資物業公平價值減少

期內的投資物業公平價值減少為約4.0百萬港元，較相應期間的約7.0百萬港元減少約3.0百萬港元。

## 按公平價值列入損益的金融資產公平價值收益

期內的按公平價值列入損益的金融資產公平價值收益為約13.0百萬港元，較相應期間的按公平價值列入損益的金融資產公平價值虧損約72.1百萬港元增加約85.1百萬港元。此乃主要由於香港境外非上市投資的公平價值增加所致。

## 所得稅開支

期內的所得稅開支為約4.6百萬港元，較相應期間的約2.8百萬港元增加約1.8百萬港元。增加乃主要由於期內與物業重估有關的遞延稅項變動所致。

## 本公司擁有人應佔期內溢利

本集團於期內錄得本公司擁有人應佔溢利約2.1百萬港元，而相應期間為本公司擁有人應佔虧損約166.2百萬港元。本集團於期內的業績轉好，主要由於(i)在新冠肺炎下品牌推廣及零售分部復甦令收入及毛利率穩定增長；(ii)按公平價值列入損益的金融資產公平價值收益約為13.0百萬港元，而相應期間的公平價值虧損約為72.1百萬港元；及(iii)期內存貨備抵撥備減少。

## 市場資訊

於期內，來自中國、香港及其他亞洲國家的收入佔總收入約92.9%(相應期間：約96.1%)，而餘下的約7.1%(相應期間：約3.9%)則來自英國、美國及其他國家。

## 流動資金及財務資源

於2021年6月30日，本集團的銀行結餘及現金為約252.0百萬港元(2020年12月31日：約234.6百萬港元)。銀行為本集團提供的銀行融資額度約達1,632.8百萬港元(2020年12月31日：約1,605.1百萬港元)。

於2021年6月30日，本集團的銀行貸款為約1,632.8百萬港元(2020年12月31日：約1,605.1百萬港元)。本集團的浮動利率銀行貸款的年利率介乎約1.6%至5.6%之間(相應期間：約2.0%至6.0%)。加權平均實際年利率為約3.4%(相應期間：約3.6%)。本集團的資產負債比率(尚未償還淨負債總額(即銀行貸款總額減銀行結餘及現金)相對總權益的百分比)為約47.3%(2020年12月31日：約47.3%)。約468.9百萬港元(2020年12月31日：約601.0百萬港元)須於一年內償還，而餘款償還期則為二至五年。

於2021年6月30日，本集團的流動資產及流動負債分別為約943.0百萬港元(2020年12月31日：約932.3百萬港元)及約802.3百萬港元(2020年12月31日：約925.6百萬港元)。因此，本集團於2021年6月30日的流動比率(流動資產對流動負債的比率)為約1.18(2020年12月31日：約1.01)。

## 資產質押

於2021年6月30日，本集團已抵押其若干租賃土地及樓宇、奧特萊斯大樓、投資物業、使用權資產及受限制銀行存款，各項的賬面值分別為約282.0百萬港元、1,456.5百萬港元、1,394.2百萬港元、505.8百萬港元及42.4百萬港元(2020年12月31日：約282.0百萬港元、1,436.9百萬港元、1,383.6百萬港元、279.0百萬港元及41.8百萬港元)、若干的本公司附屬公司股份及本公司及若干附屬公司提供的公司擔保，用以擔保給予本集團的銀行額度。

## 資本承擔

於2021年6月30日，本集團的資本承擔約39.2百萬港元與位於中國瀋陽的奧特萊斯大樓的建設成本有關(2020年12月31日：約57.2百萬港元)。

除上文所披露者外，本集團於2021年6月30日概無其他重大資本承擔。

## 資本開支

於期內，資本開支主要包括購買物業、廠房及設備、添置無形資產及位於中國瀋陽及廈門的奧特萊斯大樓的建設成本，為約60.8百萬港元(相應期間：約65.4百萬港元)。

## 或然負債

因逾期向中國稅務當局提交中國企業所得稅納稅申報表而產生之潛在稅務罰款相關的潛在稅務責任之詳情載於簡明綜合中期財務報表附註9內。

# 管理層討論與分析

## 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團的僱員總數為387人(2020年6月30日：427人)。僱員成本(不包括董事薪酬)為約37.7百萬港元(相應期間：約34.3百萬港元)。

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

## 庫務政策

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

## 報告期後事項

於2021年7月14日，本集團與Silk Road II Holdings Pte. Ltd.訂立一份並無法律約束力的條款書，內容有關雄城(香港)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的75%已發行股本潛在出售。有關詳情載於本公司日期為2021年7月14日的公告。

於2021年8月12日，本集團與順騰國際(控股)有限公司(「順騰」)及其附屬公司(「賣方」)訂立股份轉讓協議，據此，本集團有條件同意以代價約66,687,691港元向賣方出售本公司的間接全資附屬公司Aggressive Resources Limited 43.05%的股權。順騰將通過發行順騰的512,982,240股新股份支付代價。有關詳情載於本公司日期為2021年8月12日的公告。

除上文所披露者外，於2021年6月30日後及直至本報告日期並無對本集團構成影響的重大事項。

## 中期股息

董事會不建議就期內派付中期股息(相應期間：無)。

## 重大收購、出售、重大投資以及重大投資之未來計劃

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

## 未來前景

展望未來，經濟形勢詭譎莫辨，然而本集團將常備不懈，在挑戰中發掘機遇，在機遇中尋求突破。作為專注「運動品牌+零售業務」的國際企業，本集團會繼續加強各品牌發展及轉型，在國際化步伐上繼往開來，勇往直前。同時，投放更多資源發展線上業務，拓展電商足跡及重點宣傳，促進線上線下協同。中國政府持續推動大消費及內循環，並決心加強運動發展，包括推出「全民健身計劃」，對運動零售業有強勁支持，本集團對行業前景充滿信心，會積極部署，迎接商機。

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉

於2021年6月30日，本公司的董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(包括根據該等證券及期貨條例的條文，彼等持有或被視為持有的權益及淡倉)(a)須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8部分知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所指的登記冊內；或(c)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所如下：

#### 於本公司普通股的好倉：

| 董事         | 身份／權益性質           | 所持普通股<br>數目                  | 所持普通股<br>總數            | 佔已發行股本之<br>概約百分比 |
|------------|-------------------|------------------------------|------------------------|------------------|
| 鄭盾尼(「鄭先生」) | 實益擁有人<br>於控股企業的權益 | 134,870,000<br>1,071,190,000 | 1,206,060,000<br>(附註1) | 40.55%           |
| 陳嘉利        | 實益擁有人             | 9,000,000                    | 9,000,000              | 0.30%            |
| 李長銘(「李先生」) | 實益擁有人<br>配偶權益     | 91,050,000<br>2,000,000      | 93,050,000<br>(附註2)    | 3.13%            |
| 沈培基        | 實益擁有人             | 10,000,000                   | 10,000,000             | 0.34%            |

#### 附註：

1. 鄭先生擁有Goldsilk Capital Limited(「Goldsilk」)全部已發行股本。於2021年6月30日，Goldsilk直接持有1,071,190,000股本公司股份。連同彼作為實益擁有人的134,870,000股本公司股份之直接權益，鄭先生被視為於合共1,206,060,000股本公司股份中擁有權益。
2. 李先生直接於91,050,000股本公司股份中擁有權益，及彼被視為於其配偶持有的2,000,000股本公司股份中擁有權益。因此，彼被視為於合共93,050,000股本公司股份中擁有權益。

除上文披露者外，(1)本公司董事或主要行政人員或彼等之聯繫人士概無於股份、本公司或其任何相聯法團之相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；及(2)概無本公司董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女獲授予任何認購本公司或其任何相聯法團之股權或債權證之權利，或於截至2021年6月30日止六個月已行使任何該等權利。

## 其他資料

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2021年6月30日，以下人士擁有本公司已發行股本及相關股份5%或以上之權益及淡倉，已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置所規定之權益登記冊內：

#### 於本公司普通股的好倉：

| 股東         | 身份／權益性質              | 所持普通股<br>數目                  | 所持普通股<br>總數            | 佔已發行股本之<br>概約百分比 |
|------------|----------------------|------------------------------|------------------------|------------------|
| 鄭先生        | 實益擁有人<br>於控股企業的權益    | 134,870,000<br>1,071,190,000 | 1,206,060,000<br>(附註1) | 40.55%           |
| 李華熙(「李女士」) | 配偶權益                 | 1,206,060,000                | 1,206,060,000<br>(附註1) | 40.55%           |
| Goldsilk   | 實益擁有人                | 1,071,190,000                | 1,071,190,000<br>(附註1) | 36.02%           |
| 柯清輝(「柯先生」) | 實益擁有人<br>與其他人士共同持有權益 | 350,000,000<br>120,000,000   | 470,000,000<br>(附註2)   | 15.80%           |
| 黃麗寧(「黃女士」) | 與其他人士共同持有權益<br>配偶權益  | 120,000,000<br>350,000,000   | 470,000,000<br>(附註2)   | 15.80%           |

附註：

- 於2021年6月30日，Goldsilk直接於1,071,190,000股本公司股份中擁有權益，及Goldsilk由鄭先生全資擁有。連同彼作為實益擁有人的134,870,000股本公司股份之直接權益，鄭先生因此被視為於1,206,060,000股本公司股份中擁有權益。李女士為鄭先生的妻子，故此，李女士亦被視為於1,206,060,000股本公司股份中擁有權益。
- 於2021年6月30日，柯先生直接於350,000,000股本公司股份中擁有權益，及彼同時亦與其妻子黃女士共同持有120,000,000股本公司股份。故此，柯先生與黃女士亦被視為於470,000,000股本公司股份中擁有權益。

除上文披露者外，於2021年6月30日，概無其他人士因於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置所規定之本公司登記冊內。

### 購買、出售或贖回本公司的已上市證券

於期內，概無本公司或其任何附屬公司已購買、出售或贖回任何本公司的已上市證券。

### 購股權計劃

本公司於2011年6月10日採納一項購股權計劃(「舊購股權計劃」)，該計劃自採用日期起，有效期為10年，其旨在讓參與者有機會獲得本公司的資本權益，並鼓勵彼等為本公司及本公司股東的整體利益為依歸，努力提高本公司及其股份的價值。根據舊購股權計劃，董事可酌情向參與者(包括本集團所有董事和僱員以及任何其他人士，包括顧問、諮詢、代理、客戶、供應商、服務提供者、承包商、業務夥伴或本集團或其聯營公司的關繫人)授予購股權，以認購本公司股份。舊購股權計劃已於2021年6月9日到期。

本公司於2021年6月25日採納一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)，以便在舊購股權計劃到期後繼續通過授予購股權的方式向參與者提供激勵及/或獎勵。新購股權計劃將在採用日期起10年內有效，讓參與者有機會獲得本公司的資本權益，並鼓勵彼等努力提高本公司及其股份的價值，使本公司及全體股東受惠。根據新購股權計劃，董事可酌情向符合條件的參與者授予購股權，以認購本公司的股份。

於期內及相應期間，並無根據舊購股權計劃及新購股權計劃授出購股權。

### 企業管治常規

於期內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟以下偏離除外：

- (1) 根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，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，賦予鄭先生本公司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。
- (2) 根據企業管治守則之守則條文第A.4.1條，委任非執行董事須列明指定任期，並須予以重選連任。本公司全體獨立非執行董事並無指定任期，惟須每三年至少輪值告退一次。董事會認為，此規定具有達致特定任期之相同目標之同等效果。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則作為其本身有關本公司董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，確認所有董事於期內一直遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已採納其條款不比標準守則寬鬆的守則，以規管被視為可能擁有關於本公司或其證券之內幕消息之本集團若干僱員進行之本公司證券交易。

### 審閱中期業績

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事，即周宇俊先生(審核委員會主席)、沈培基先生及華宏驥先生組成。審核委員會已與管理層及獨立核數師審閱本集團所採納的會計政策及慣例及討論審閱、內部控制及財務報告事宜，包括審閱本集團於期內的中期業績公告及中期報告。

# 簡明綜合中期財務報表 審閱報告



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

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

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

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致新豐集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱第14至48頁所載新豐集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)簡明綜合中期財務報表，其中包括於2021年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及主要會計政策及其他解釋性附註概要(「簡明綜合中期財務報表」)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，簡明綜合中期財務報表報告的編製必須符合其相關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告(「香港會計準則第34號」)的規定。董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈列簡明綜合中期財務報表。我們的責任是根據我們的審閱工作，對簡明綜合中期財務報表作出結論。僅按照我們協定的委聘條款，向全體董事作出報告，除此之外，不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」的規定進行審閱。中期財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出詢問，並應用分析性及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行的審核範圍為小，故我們不能保證我們知悉一切可能於審計中識別的重大事宜。因此，我們不發表審計意見。

## 結論

根據我們的審閱，我們並未察覺任何事宜致使我們相信簡明綜合中期財務報表在所有重大方面並未按照香港會計準則第34號編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李燕芬

執業證書編號：P03113

香港，2021年8月27日

# 簡明綜合 損益表

截至2021年6月30日止六個月

|                           | 附註 | 截至6月30日止六個月            |                        |
|---------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                           |    | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收入                        | 5  | 221,916                | 121,806                |
| 銷售成本                      |    | (55,767)               | (40,729)               |
| 毛利                        |    | 166,149                | 81,077                 |
| 其他收入及收益                   | 6  | 32,448                 | 12,598                 |
| 分銷及銷售開支                   |    | (59,494)               | (36,803)               |
| 行政開支                      |    | (63,950)               | (59,290)               |
| 折舊及攤銷開支                   |    | (40,658)               | (39,769)               |
| 融資成本                      | 7  | (31,971)               | (36,935)               |
| 其他開支                      |    | (482)                  | (903)                  |
| 應收一間聯營企業款項減值虧損撥備          |    | (613)                  | (3,834)                |
| 金融資產減值虧損撥回／(撥備)           |    | 352                    | (2,704)                |
| 投資物業公平價值減少                | 12 | (4,020)                | (6,956)                |
| 佔合營企業業績                   |    | (5,116)                | 682                    |
| 佔一間聯營企業業績                 |    | (263)                  | (1,643)                |
| 按公平價值列入損益的金融資產公平價值收益／(虧損) | 18 | 12,995                 | (72,102)               |
| 除所得稅開支前溢利／(虧損)            | 8  | 5,377                  | (166,582)              |
| 所得稅開支                     | 9  | (4,585)                | (2,771)                |
| 期內溢利／(虧損)                 |    | 792                    | (169,353)              |
| 應佔期內溢利／(虧損)：              |    |                        |                        |
| — 本公司擁有人                  |    | 2,115                  | (166,210)              |
| — 非控股權益                   |    | (1,323)                | (3,143)                |
|                           |    | 792                    | (169,353)              |
| 每股盈利／(虧損)：                |    |                        |                        |
| — 每股基本盈利／(虧損)             | 11 | 0.07港仙                 | (5.59)港仙               |
| — 每股攤薄盈利／(虧損)             | 11 | 0.07港仙                 | (5.59)港仙               |

# 簡明綜合 全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

|                    | 附註 | 截至6月30日止六個月            |                        |
|--------------------|----|------------------------|------------------------|
|                    |    | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 期內溢利／(虧損)          |    | 792                    | (169,353)              |
| 期內其他全面收益，除稅後       |    |                        |                        |
| 將不會重新分類至損益的項目：     |    |                        |                        |
| — 物業重估所產生之盈餘       | 12 | 33,258                 | 21,270                 |
| — 物業重估所產生之遞延稅項負債   | 12 | (7,861)                | (5,221)                |
|                    |    | 25,397                 | 16,049                 |
| 其後可能會重新分類至損益的項目：   |    |                        |                        |
| — 佔合營企業其他全面收益      |    | 534                    | (1,270)                |
| — 換算海外業務所產生之匯兌折算差異 |    | (1,175)                | (46,024)               |
|                    |    | (641)                  | (47,294)               |
| 期內其他全面收益，除稅後       |    | 24,756                 | (31,245)               |
| 期內全面收益總額           |    | 25,548                 | (200,598)              |
| 應佔期內全面收益總額：        |    |                        |                        |
| — 本公司擁有人           |    | 26,689                 | (197,148)              |
| — 非控股權益            |    | (1,141)                | (3,450)                |
|                    |    | 25,548                 | (200,598)              |

# 簡明綜合 財務狀況表

於2021年6月30日

|                | 附註 | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>非流動資產</b>   |    |                                 |                                 |
| 物業、廠房及設備       | 12 | 1,886,612                       | 1,826,363                       |
| 投資物業           | 12 | 1,595,011                       | 1,587,247                       |
| 使用權資產          | 12 | 506,848                         | 510,435                         |
| 無形資產           |    | 217,821                         | 218,824                         |
| 合營企業之權益        |    | 68,266                          | 72,849                          |
| 於一間聯營企業之權益     |    | –                               | –                               |
| 商譽             |    | 141,401                         | 141,401                         |
| 遞延稅項資產         |    | 22,555                          | 23,477                          |
| 會所債券           |    | 1,876                           | 1,876                           |
| 受限制銀行存款        |    | 3,608                           | 3,576                           |
| 金融服務業務的法定存款    |    | 200                             | 200                             |
| 非流動資產總值        |    | 4,444,198                       | 4,386,248                       |
| <b>流動資產</b>    |    |                                 |                                 |
| 存貨             | 13 | 74,243                          | 61,680                          |
| 貿易及其他應收賬款      | 14 | 209,881                         | 208,396                         |
| 應收合營企業款項       |    | 7,216                           | 8,344                           |
| 應收一間聯營企業款項     | 15 | 3,839                           | 6,959                           |
| 提供予保證金融資客戶之墊款  | 16 | 133,179                         | 107,676                         |
| 應收貸款           | 17 | 70,455                          | 127,731                         |
| 按公平價值列入損益的金融資產 | 18 | 132,699                         | 113,922                         |
| 受限制銀行存款        |    | 42,436                          | 41,802                          |
| 銀行結餘及現金－代客戶持有  |    | 17,052                          | 21,173                          |
| 銀行結餘及現金        |    | 252,015                         | 234,577                         |
| 流動資產總值         |    | 943,015                         | 932,260                         |
| <b>流動負債</b>    |    |                                 |                                 |
| 貿易及其他應付賬款      | 19 | 283,440                         | 282,997                         |
| 應付一間關聯方款項      |    | 120                             | 119                             |
| 應付一名董事款項       |    | 7,216                           | 15,495                          |
| 租賃負債           | 20 | 11,399                          | 11,195                          |
| 銀行貸款           | 21 | 468,942                         | 600,966                         |
| 應付股息           |    | 14,881                          | –                               |
| 應付稅項           |    | 16,303                          | 14,846                          |
| 流動負債總值         |    | 802,301                         | 925,618                         |
| 流動資產淨值         |    | 140,714                         | 6,642                           |
| 資產總值減流動負債      |    | 4,584,912                       | 4,392,890                       |

# 簡明綜合 財務狀況表

於2021年6月30日

|              | 附註 | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>非流動負債</b> |    |                                 |                                 |
| 來自非控股權益貸款    |    | 3,608                           | 3,576                           |
| 租賃負債         | 20 | 188,736                         | 186,554                         |
| 銀行貸款         | 21 | 1,163,837                       | 1,004,107                       |
| 遞延稅項負債       |    | 310,967                         | 301,824                         |
| 非流動負債總值      |    | 1,667,148                       | 1,496,061                       |
| <b>資產淨值</b>  |    |                                 |                                 |
| 資產淨值         |    | 2,917,764                       | 2,896,829                       |
| <b>權益</b>    |    |                                 |                                 |
| 股本           | 22 | 297,422                         | 297,422                         |
| 儲備           |    | 2,600,111                       | 2,588,293                       |
| 本公司擁有人應佔權益總值 |    | 2,897,533                       | 2,885,715                       |
| 非控股權益        |    | 20,231                          | 11,114                          |
| 權益總值         |    | 2,917,764                       | 2,896,829                       |

# 簡明綜合 權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

|                     | 本公司擁有人應佔  |             |             |                   |             |             |           |              |           |
|---------------------|-----------|-------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|-----------|--------------|-----------|
|                     | 股本<br>千港元 | 實繳盈餘<br>千港元 | 股份溢價<br>千港元 | 物業重估<br>儲備<br>千港元 | 匯兌儲備<br>千港元 | 留存溢利<br>千港元 | 小計<br>千港元 | 非控股權益<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
| 於2020年1月1日結餘(經審核)   | 297,422   | 523,213     | 1,071,657   | 584,718           | (97,449)    | 537,926     | 2,917,487 | 10,838       | 2,928,325 |
| 期內虧損                | -         | -           | -           | -                 | -           | (166,210)   | (166,210) | (3,143)      | (169,353) |
| 物業重估所產生之盈餘          | -         | -           | -           | 21,270            | -           | -           | 21,270    | -            | 21,270    |
| 物業重估所產生之遞延稅項負債      | -         | -           | -           | (5,221)           | -           | -           | (5,221)   | -            | (5,221)   |
| 佔合營企業其他全面收益         | -         | -           | -           | -                 | (1,270)     | -           | (1,270)   | -            | (1,270)   |
| 換算海外業務所產生之匯兌折算差異    | -         | -           | -           | -                 | (45,717)    | -           | (45,717)  | (307)        | (46,024)  |
| 期內其他全面收益，除稅後        | -         | -           | -           | 16,049            | (46,987)    | -           | (30,938)  | (307)        | (31,245)  |
| 期內全面收益總額            | -         | -           | -           | 16,049            | (46,987)    | (166,210)   | (197,148) | (3,450)      | (200,598) |
| 已付股息(附註10)          | -         | -           | -           | -                 | -           | (23,794)    | (23,794)  | -            | (23,794)  |
| 於2020年6月30日結餘(未經審核) | 297,422   | 523,213     | 1,071,657   | 600,767           | (144,436)   | 347,922     | 2,696,545 | 7,388        | 2,703,933 |

# 簡明綜合 權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

|                     | 本公司擁有人應佔  |             |             |           |             |             |           |              |           |
|---------------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|--------------|-----------|
|                     | 股本<br>千港元 | 實繳盈餘<br>千港元 | 股份溢價<br>千港元 | 物業重估      |             | 留存溢利<br>千港元 | 小計<br>千港元 | 非控股權益<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|                     |           |             |             | 儲備<br>千港元 | 匯兌儲備<br>千港元 |             |           |              |           |
| 於2021年1月1日結餘(經審核)   | 297,422   | 523,213     | 1,071,657   | 621,406   | 74,213      | 297,804     | 2,885,715 | 11,114       | 2,896,829 |
| 期內溢利                | -         | -           | -           | -         | -           | 2,115       | 2,115     | (1,323)      | 792       |
| 物業重估所產生之盈餘          | -         | -           | -           | 33,258    | -           | -           | 33,258    | -            | 33,258    |
| 物業重估所產生之遞延稅項負債      | -         | -           | -           | (7,861)   | -           | -           | (7,861)   | -            | (7,861)   |
| 佔合營企業其他全面收益         | -         | -           | -           | -         | 534         | -           | 534       | -            | 534       |
| 換算海外業務所產生之匯兌折算差異    | -         | -           | -           | -         | (1,357)     | -           | (1,357)   | 182          | (1,175)   |
| 期內其他全面收益，除稅後        | -         | -           | -           | 25,397    | (823)       | -           | 24,574    | 182          | 24,756    |
| 期內全面收益總額            | -         | -           | -           | 25,397    | (823)       | 2,115       | 26,689    | (1,141)      | 25,548    |
| 來自一名非控股股東資本注資       | -         | -           | -           | -         | -           | -           | -         | 9,319        | 9,319     |
| 出售一間附屬公司            | -         | -           | -           | -         | -           | -           | -         | 939          | 939       |
| 已付股息(附註10)          | -         | -           | -           | -         | -           | (14,871)    | (14,871)  | -            | (14,871)  |
| 於2021年6月30日結餘(未經審核) | 297,422   | 523,213     | 1,071,657   | 646,803   | 73,390      | 285,048     | 2,897,533 | 20,231       | 2,917,764 |

# 簡明綜合 現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

|                           | 截至6月30日止六個月            |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| <b>來自經營活動之現金流量</b>        |                        |                        |
| 除所得稅開支前之溢利／(虧損)           | 5,377                  | (166,582)              |
| 調整：                       |                        |                        |
| 利息收入                      | (980)                  | (1,980)                |
| 股息收入                      | (3)                    | (658)                  |
| 融資成本                      | 31,971                 | 36,935                 |
| 佔合營企業業績                   | 5,116                  | (682)                  |
| 佔一間聯營企業業績                 | 263                    | 1,643                  |
| 出售一間附屬公司之收益               | (1,266)                | –                      |
| 新冠肺炎相關的租金優惠               | (9)                    | (1,630)                |
| 物業、廠房及設備折舊                | 31,514                 | 29,154                 |
| 使用權資產折舊                   | 8,141                  | 8,817                  |
| 無形資產攤銷                    | 1,003                  | 1,798                  |
| 出售物業、廠房及設備虧損              | –                      | 895                    |
| 物業、廠房及設備撇賬                | 1                      | 1                      |
| 投資物業的公平價值減少               | 4,020                  | 6,956                  |
| 按公平價值列入損益的金融資產公平價值(收益)／虧損 | (12,995)               | 72,102                 |
| 收回已撇銷壞賬                   | (245)                  | (804)                  |
| 應收一間聯營企業款項減值虧損撥備          | 613                    | 3,834                  |
| 金融資產減值虧損(回撥)／撥備           | (352)                  | 2,704                  |
| 陳舊存貨撇賬                    | –                      | 165                    |
| 存貨備抵(回撥)／撥備               | (1,918)                | 17,798                 |
| 經營資金變動前的經營現金流             | 70,251                 | 10,466                 |
| 存貨增加                      | (10,091)               | (31,666)               |
| 貿易及其他應收賬款(增加)／減少          | (8,258)                | 20,320                 |
| 提供予保證金融資客戶之墊款(增加)／減少      | (25,503)               | 21,908                 |
| 應收貸款減少／(增加)               | 57,276                 | (18,934)               |
| 按公平價值列入損益的金融資產(增加)／減少     | (5,782)                | 23,185                 |
| 銀行結餘及現金減少—代客戶持有           | 4,121                  | 1,198                  |
| 貿易及其他應付賬款增加               | 1,376                  | 12,191                 |
| <b>來自經營業務產生現金</b>         | <b>83,390</b>          | <b>38,668</b>          |
| 已付海外稅項                    | (3,533)                | (8,232)                |
| 退還／(已付)香港利得稅              | 1,573                  | (1,515)                |
| <b>來自經營活動的現金淨額</b>        | <b>81,430</b>          | <b>28,921</b>          |

# 簡明綜合 現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

|                           | 截至6月30日止六個月            |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| <b>來自投資活動之現金流量</b>        |                        |                        |
| 出售附屬公司現金淨額                | (138)                  | –                      |
| 來自合營企業還款                  | 1,203                  | 2,173                  |
| 來自一名合營企業還款                | 276                    | 353                    |
| 來自一間聯營企業還款                | 2,307                  | 13,035                 |
| 購買物業、廠房及設備                | (1,021)                | (18,154)               |
| 出售物業、廠房及設備收入              | –                      | 932                    |
| 添置在建工程及建築物                | (59,815)               | (44,567)               |
| 添置無形資產                    | –                      | (955)                  |
| 受限制銀行存款增加                 | (666)                  | (209)                  |
| 已收利息                      | 1,233                  | 2,262                  |
| 按公平值列入損益的金融資產的已收股息        | 3                      | 658                    |
| <b>用於投資活動現金淨額</b>         | <b>(56,618)</b>        | <b>(44,472)</b>        |
| <b>來自融資活動之現金流量</b>        |                        |                        |
| 來自一名非控股股東資本注資             | 9,319                  | –                      |
| 收取一名非控股股東之墊款              | –                      | 3,290                  |
| 銀行貸款收益                    | 102,031                | 271,096                |
| 銀行貸款還款                    | (79,114)               | (43,141)               |
| 向一名董事還款                   | (8,418)                | –                      |
| 租賃負債還款                    | (6,225)                | (3,449)                |
| 已付利息                      | (24,344)               | (31,371)               |
| <b>(用於)／來自融資活動現金淨額</b>    | <b>(6,751)</b>         | <b>196,425</b>         |
| <b>現金及現金等價物增加淨額</b>       | <b>18,061</b>          | <b>180,874</b>         |
| <b>期初現金及現金等價物</b>         | <b>234,577</b>         | <b>121,987</b>         |
| <b>外匯匯率變動對現金及現金等價物之影響</b> | <b>(623)</b>           | <b>12</b>              |
| <b>期末現金及現金等價物</b>         | <b>252,015</b>         | <b>302,873</b>         |
| <b>現金及現金等價物結餘之分析：</b>     |                        |                        |
| — 銀行結餘及現金                 | 252,015                | 307,416                |
| — 銀行透支                    | –                      | (4,543)                |
|                           | <b>252,015</b>         | <b>302,873</b>         |

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 1. 一般資料

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

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務首要包括：

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

## 2. 編製基準

該等簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)適用披露要求而編製。

該等簡明綜合中期財務報表已根據2020年年度財務報表(「2020年年度財務報表」)所採納的相同會計政策而編製，惟該等與新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)有關且於2021年1月1日或之後開始的年度期間首次生效而預計將在2021年年度財務報表中反映在會計政策中除外。有關會計政策之任何變動的詳情載於簡明綜合中期財務報表附註3。

編製符合香港會計準則第34號的該等簡明綜合中期財務報表需要採用若干影響會計政策之應用及資產及負債、收入及開支按以本年累計至今為基準計算下經呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。編製財務報表時已作出重大判斷及估計範疇及其相關影響載於簡明綜合中期財務報表附註4。

除另有指明外，該等簡明綜合中期財務報表乃以港元(「港元」)呈列。該等簡明綜合中期財務報表載有於2021年6月30日的簡明綜合財務狀況表以及截至該日止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合中期財務報表經選擇的解釋附註。其附註包括對於了解本集團自2020年年度財務報表以來財務狀況及表現變化中具有重大影響的事件及交易的解釋。該等簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則編製完整的財務報表下所需的一切資料，並應與2020年年度財務報表一併閱讀。

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 2. 編製基準(續)

簡明綜合中期財務報表未經審核，但經已由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。致本公司董事會(「董事會」)的簡明綜合中期財務報表審閱報告載於第13頁。

## 3. 會計政策變動

### 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 於2021年1月1日生效

本集團已採納以下新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則包括香港會計師公會頒佈有關本集團就首次編製及呈列本集團於2021年1月1日或之後開始的年度期間之簡明綜合中期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9號、香港會計準則第39號、<br>香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號<br>及香港財務報告準則第16號的修訂本 | 利率基準改革 – 第二階段             |
| 香港財務報告準則第16號的修訂本  | 於2021年6月30日之後的新冠肺炎相關的租金優惠 |

本集團已於2021年1月1日或之後開始的年度期間提早採納香港財務報告準則第16號的修訂本「於2021年6月30日之後的新冠肺炎相關的租金優惠」(「香港財務報告準則第16號的修訂本」)。

除下文所述有關採用香港財務報告準則第16號的修訂本的影響外，採納其餘於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則不會對本集團於期內及過往期間的會計政策、財務狀況及表現及/或該等簡明綜合中期財務報表所載的披露造成任何重大影響。

### 香港財務報告準則第16號的修訂本「於2021年6月30日之後的新冠肺炎相關的租金優惠」

於2021年4月所頒佈的香港財務報告準則第16號的修訂本將允許承租人因選擇不對因新冠肺炎疫情而直接產生的租金優惠應用租賃修訂會計處理的實際權宜方法下的適用期限延長12個月。因此，該實際權宜方法適用於租賃付款的任何減免僅影響原定於2022年6月30日或之前到期付款的租金優惠，但仍須符合應用該實際權宜方法下的其他條件。該修訂本於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，最初應用該修訂本的任何累計影響確認為對當前會計期間開始時的留存溢利之期初結餘進行調整。該修訂允許提早採納。

本集團已選擇於2021年1月1日提早採納該修訂本，以及對出租人所給予的所有租金優惠應用實際權宜方法，有關租金優惠因新冠肺炎疫情直接產生並僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的租賃付款。據此，已獲得的租金優惠已經作為負數而可變的租賃付款在觸發該等付款的事件或條件下發生時計入損益。該等實際權宜方法亦允許其承租人不修訂折現率，以重新計量修訂後的租賃負債，並使用相同的折現率在損益中反映其租賃負債變動下的影響。

截至2021年6月30日止六個月，本集團獲得若干租金優惠，該等優惠符合延長實際權宜方法的應用標準，而出租人亦並無給予不符合條件的租金優惠，據此本集團不須應用該修訂的過渡性要求，以對2021年1月1日的留存溢利期初結餘的累計影響作出調整。

### 3. 會計政策變動(續)

#### 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

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

|   |  |
|---|--|
| 會計指引第5號的修訂本   | 就共同控制合併採納合併會計法 <sup>3</sup>                    |
| 香港會計準則第1號的修訂本   | 將負債分類為流動及非流動 <sup>2</sup>                      |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則<br>實務公告第2號                               | 會計政策披露 <sup>2</sup>                            |
| 香港會計準則第8號的修訂本   | 會計估計之定義 <sup>2</sup>                           |
| 香港會計準則第12號的修訂本  | 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>2</sup>              |
| 香港會計準則第16號的修訂本  | 物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>              |
| 香港會計準則第37號的修訂本  | 不利合約—履行合約之成本 <sup>1</sup>                      |
| 香港會計準則第41號、香港財務報告準則第1號、<br>香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第16號的修訂本 | 2018年至2020年香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>          |
| 香港財務報告準則第3號的修訂本   | 概念框架之提述 <sup>3</sup>                           |
| 香港會計準則第28號及香港財務<br>報告準則第10號的修訂本                             | 投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>          |
| 香港詮釋第5號(2020)   | 財務報表的呈列—借款人對包含按要求還款條款的<br>定期貸款的分類 <sup>2</sup> |
| 香港財務報告準則第17號  | 保險合約 <sup>2</sup>                              |

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於業務合併或共同控制合併之收購或合併日期為於2022年1月1日或之後開始的首個年度期間開始或之後生效

<sup>4</sup> 該等修訂本原訂於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效。有關生效日期現已押後或刪除。繼續允許提早採納有關修訂本

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

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於編製該等簡明綜合中期財務報表時，本集團管理層於應用本集團之會計政策所作出的重大判斷及估計不明朗因素的主要來源（對於簡明綜合財務狀況表呈列之資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險）與於2020年年度財務報表所應用者及披露者一致。由於新冠肺炎疫情已導致及可能繼續導致宏觀經濟狀況的重大不確定性，實際結果可能有別於該等估計。

## 5. 分部資料

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

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

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

根據香港財務報告準則第8號，新可報告分部的摘要如下：

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

於2020財政年度下半年，可報告分部的組成由六個變為三個可報告分部。可報告分部與定期向主要經營決策者提供的財務資料保持一致。因此，截至2020年6月30日止六個月的以往可報告分部已按照香港財務報告準則第8號的要求修訂下以經修訂可報告分部的可比方式作出重列。

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 5. 分部資料(續)

### (A) 分部收入及業績(按經營分部細分)

下表為於期內確認的不同可報告分部的可報告分部收入及可報告分部溢利/(虧損)分析：

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

|                   | 品牌推廣<br>千港元 | 零售<br>千港元 | 金融服務<br>千港元 | 綜合<br>千港元 |
|-------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 自外部客戶的收入          | 109,769     | 98,996    | 13,151      | 221,916   |
| 分部之間收入*           | 82          | 2,247     | -           | 2,329     |
| 可報告分部收入           | 109,851     | 101,243   | 13,151      | 224,245   |
| 可報告分部溢利           | 1,166       | 321       | 18,242      | 19,729    |
| 對賬：               |             |           |             |           |
| 利息收入              |             |           |             | 980       |
| 中央行政開支            |             |           |             | (9,340)   |
| 佔合營企業業績           |             |           |             | (5,116)   |
| 佔一間聯營企業業績         |             |           |             | (263)     |
| 應收一間聯營企業款項的減值虧損撥備 |             |           |             | (613)     |
| 除所得稅開支前溢利         |             |           |             | 5,377     |

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 5. 分部資料(續)

### (A) 分部收入及業績(按經營分部細分)(續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)(經重列)

|                   | 品牌推廣<br>千港元 | 零售<br>千港元 | 金融服務<br>千港元 | 綜合<br>千港元 |
|-------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 自外部客戶的收入          | 43,091      | 65,088    | 13,627      | 121,806   |
| 分部之間收入*           | 1,175       | 2,338     | -           | 3,513     |
| 可報告分部收入           | 44,266      | 67,426    | 13,627      | 125,319   |
| 可報告分部虧損           | (29,083)    | (36,929)  | (69,974)    | (135,986) |
| 對賬：               |             |           |             |           |
| 利息收入              |             |           |             | 1,980     |
| 中央行政開支            |             |           |             | (27,781)  |
| 佔合營企業業績           |             |           |             | 682       |
| 佔一間聯營企業業績         |             |           |             | (1,643)   |
| 應收一間聯營企業款項的減值虧損撥備 |             |           |             | (3,834)   |
| 除所得稅開支前虧損         |             |           |             | (166,582) |

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

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 5. 分部資料(續)

### (B) 分部收入及業績(按收入分類細分)

下表為於期內確認的可報告分部收入按主要地區市場、主要產品及服務線以及確認收入時間進行細分的分析。下表亦包括於期內確認不同可報告分部內按收入分類細分的對賬，主要分為兩大類別：(i)香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第15號」)範圍內的客戶合約收入；及(ii)香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源的收入：

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入

|                 | 品牌推廣<br>千港元    | 零售<br>千港元     | 金融服務<br>千港元  | 綜合<br>千港元      |
|-----------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>主要地區市場：</b>  |                |               |              |                |
| 中華人民共和國(「中國」)   | 86,867         | 64,640        | –            | 151,507        |
| 香港(原居地)         | 4,658          | –             | 4,274        | 8,932          |
| 英國              | 9,144          | –             | –            | 9,144          |
| 美國              | 858            | –             | –            | 858            |
| 其他亞洲國家(附註)      | 2,392          | –             | –            | 2,392          |
| 其他(附註)          | 5,850          | –             | –            | 5,850          |
| <b>總計</b>       | <b>109,769</b> | <b>64,640</b> | <b>4,274</b> | <b>178,683</b> |
| <b>主要產品及服務：</b> |                |               |              |                |
| 銷售商品            | 106,523        | –             | –            | 106,523        |
| 特許權銷售所得佣金收入     | –              | 64,640        | –            | 64,640         |
| 專利收入            | 3,172          | –             | –            | 3,172          |
| 證券經紀佣金          | –              | –             | 3,269        | 3,269          |
| 財務諮詢收入          | –              | –             | 1,005        | 1,005          |
| 其他服務收入          | 74             | –             | –            | 74             |
| <b>總計</b>       | <b>109,769</b> | <b>64,640</b> | <b>4,274</b> | <b>178,683</b> |
| <b>確認收入時間：</b>  |                |               |              |                |
| 於某個時間點          | 106,523        | –             | 3,269        | 109,792        |
| 一段時間內轉移         | 3,246          | 64,640        | 1,005        | 68,891         |
| <b>總計</b>       | <b>109,769</b> | <b>64,640</b> | <b>4,274</b> | <b>178,683</b> |

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 5. 分部資料(續)

### (B) 分部收入及業績(按收入分類細分)(續)

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)(續)

香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源的收入

|                 | 品牌推廣<br>千港元 | 零售<br>千港元 | 金融服務<br>千港元 | 綜合<br>千港元 |
|-----------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| <b>主要地區市場：</b>  |             |           |             |           |
| 中國              | -           | 30,740    | -           | 30,740    |
| 香港(原居地)         | -           | 3,616     | 8,877       | 12,493    |
| 總計              | -           | 34,356    | 8,877       | 43,233    |
| <b>主要產品及服務：</b> |             |           |             |           |
| 租金收入            | -           | 34,356    | -           | 34,356    |
| 利息收入            | -           | -         | 8,877       | 8,877     |
| 總計              | -           | 34,356    | 8,877       | 43,233    |

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 5. 分部資料(續)

### (B) 分部收入及業績(按收入分類細分)(續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)(經重列)

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入

|                 | 品牌推廣<br>千港元   | 零售<br>千港元     | 金融服務<br>千港元  | 綜合<br>千港元     |
|-----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>主要地區市場：</b>  |               |               |              |               |
| 中國              | 31,400        | 37,999        | —            | 69,399        |
| 香港(原居地)         | 3,756         | —             | 2,759        | 6,515         |
| 英國              | 1,284         | —             | —            | 1,284         |
| 美國              | 1,396         | —             | —            | 1,396         |
| 其他亞洲國家(附註)      | 3,225         | —             | —            | 3,225         |
| 其他(附註)          | 2,030         | —             | —            | 2,030         |
| <b>總計</b>       | <b>43,091</b> | <b>37,999</b> | <b>2,759</b> | <b>83,849</b> |
| <b>主要產品及服務：</b> |               |               |              |               |
| 銷售商品            | 36,979        | —             | —            | 36,979        |
| 特許權銷售所得佣金收入     | —             | 37,999        | —            | 37,999        |
| 專利收入            | 4,509         | —             | —            | 4,509         |
| 證券經紀佣金          | —             | —             | 893          | 893           |
| 包銷及配售收入         | —             | —             | 1,089        | 1,089         |
| 財務諮詢收入          | —             | —             | 777          | 777           |
| 其他服務收入          | 1,603         | —             | —            | 1,603         |
| <b>總計</b>       | <b>43,091</b> | <b>37,999</b> | <b>2,759</b> | <b>83,849</b> |
| <b>確認收入時間：</b>  |               |               |              |               |
| 於某個時間點          | 36,979        | —             | 1,982        | 38,961        |
| 一段時間內轉移         | 6,112         | 37,999        | 777          | 44,888        |
| <b>總計</b>       | <b>43,091</b> | <b>37,999</b> | <b>2,759</b> | <b>83,849</b> |

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 5. 分部資料(續)

### (B) 分部收入及業績(按收入分類細分)(續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)(經重列)(續)

香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源的收入

|                 | 品牌推廣<br>千港元 | 零售<br>千港元 | 金融服務<br>千港元 | 綜合<br>千港元 |
|-----------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| <b>主要地區市場：</b>  |             |           |             |           |
| 中國              | -           | 23,111    | -           | 23,111    |
| 香港(原居地)         | -           | 3,978     | 10,868      | 14,846    |
| 總計              | -           | 27,089    | 10,868      | 37,957    |
| <b>主要產品及服務：</b> |             |           |             |           |
| 租金收入            | -           | 27,089    | -           | 27,089    |
| 利息收入            | -           | -         | 10,868      | 10,868    |
| 總計              | -           | 27,089    | 10,868      | 37,957    |

附註：鑑於獲取有關資料的相關成本高昂，故並無呈列於期內已確認的每個國家應佔收入的地區資料。

### (C) 分部資產

下表為於2021年6月30日及2020年12月31日確認的不同可報告分部的可報告分部資產的分析：

|           | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 品牌推廣      | 317,651                         | 294,913                         |
| 零售        | 4,256,914                       | 4,198,852                       |
| 金融服務      | 410,837                         | 431,283                         |
| 可報告分部資產總值 | 4,985,402                       | 4,925,048                       |
| 未分配       | 401,811                         | 393,460                         |
| 綜合資產總值    | 5,387,213                       | 5,318,508                       |

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 5. 分部資料(續)

### (D) 分部負債

下表為於2021年6月30日及2020年12月31日確認的不同可報告分部的可報告分部負債的分析：

|           | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 品牌推廣      | 66,258                          | 47,598                          |
| 零售        | 397,783                         | 410,205                         |
| 金融服務      | 19,534                          | 22,932                          |
| 可報告分部負債總值 | 483,575                         | 480,735                         |
| 未分配       | 1,985,874                       | 1,940,944                       |
| 綜合負債總值    | 2,469,449                       | 2,421,679                       |

## 6. 其他收入及收益

|             | 截至6月30日止六個月            |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 股息收入        | 3                      | 658                    |
| 外幣匯兌收益      | 16,432                 | 670                    |
| 出售一間附屬公司之收益 | 1,266                  | -                      |
| 利息收入        | 980                    | 1,980                  |
| 政府補助        | 4,096                  | 1,613                  |
| 營運奧特萊斯償還收入  | 7,010                  | 4,331                  |
| 收回已撇銷壞賬     | 245                    | 804                    |
| 其他          | 2,416                  | 2,542                  |
|             | 32,448                 | 12,598                 |

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 7. 融資成本

於期內確認的融資成本分析如下：

|               | 截至6月30日止六個月            |                        |
|---------------|------------------------|------------------------|
|               | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 銀行貸款的利息開支     | 27,428                 | 32,264                 |
| 銀行透支的利息開支     | –                      | 142                    |
| 從非控股權益貸款的利息開支 | 63                     | 52                     |
| 租賃負債的利息開支     | 6,823                  | 6,245                  |
|               | <b>34,314</b>          | <b>38,703</b>          |
| 減：被資本化的利息開支   | (2,343)                | (1,768)                |
|               | <b>31,971</b>          | <b>36,935</b>          |

## 8. 除所得稅開支前溢利／(虧損)

經扣除／(計入)下列項目後達致的期內除所得稅開支前溢利／(虧損)如下：

|                           | 截至6月30日止六個月            |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 物業、廠房及設備折舊                | 31,514                 | 29,154                 |
| 使用權資產折舊                   | 8,141                  | 8,817                  |
| 無形資產攤銷                    | 1,003                  | 1,798                  |
| 出售物業、廠房及設備虧損              | –                      | 895                    |
| 存貨備抵(回撥)／撥備               | (1,918)                | 17,798                 |
| 陳舊存貨撇賬                    | –                      | 165                    |
| 確認為開支的存貨成本                | 55,767                 | 40,729                 |
| 收回已撇銷壞賬                   | (245)                  | (804)                  |
| 外幣匯兌收益                    | (16,432)               | (670)                  |
| 短期租賃開支                    | 7,294                  | 3,398                  |
| 董事薪酬                      | 3,160                  | 3,015                  |
| 僱員成本(不包括董事薪酬)             | 37,703                 | 34,291                 |
| 利息收入                      | (980)                  | (1,980)                |
| 按公平價值列入損益的金融資產公平價值(收益)／虧損 | (12,995)               | 72,102                 |
| 出售一間附屬公司之收益               | (1,266)                | –                      |
| 股息收入                      | (3)                    | (658)                  |
| 營運奧特萊斯償還收入                | (7,010)                | (4,331)                |
| 新冠肺炎相關的租金優惠(附註)           | (9)                    | (1,630)                |

附註：截至2021年6月30日止六個月，辦公室(截至2020年6月30日止六個月：零售店及天津的社區商場)出租人透過減免三個月租金的方式向本集團提供租金優惠(截至2020年6月30日止六個月：一個半月至六個月)。本集團因新冠肺炎疫情直接產生的租金優惠是符合香港財務報告準則第16.46B條下的所需條件，本集團因此使用實際權宜方法毋須評估該租金優惠是否屬於租賃修訂。就出租人相關的租賃合約下約9,000港元(截至2020年6月30日止六個月：1,630,000港元)寬免或豁免而導致的租賃付款變動影響已於損益確認為負數而可變的租賃付款。

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 9. 所得稅開支

|                    | 截至6月30日止六個月            |                        |
|--------------------|------------------------|------------------------|
|                    | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| <b>本期稅項：</b>       |                        |                        |
| 香港                 |                        |                        |
| — 利得稅              |                        |                        |
| — 期內撥備             | 759                    | 329                    |
| — 過往期間的(超額撥備)/撥備不足 | (277)                  | 74                     |
|                    | 482                    | 403                    |
| 中國及其他司法權區          |                        |                        |
| — 中國企業所得稅          |                        |                        |
| — 期內撥備             | 2,911                  | 1,182                  |
| — 過往期間的撥備不足        | —                      | 1,702                  |
|                    | 2,911                  | 2,884                  |
| — 海外稅項             |                        |                        |
| — 期內撥備             | —                      | 3                      |
|                    | 3,393                  | 3,290                  |
| <b>遞延稅項：</b>       |                        |                        |
| 香港及中國              |                        |                        |
| — 利得稅及中國企業所得稅      |                        |                        |
| — 期內撥備/(撥回)        | 1,192                  | (519)                  |
| <b>所得稅開支</b>       | <b>4,585</b>           | <b>2,771</b>           |

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 9. 所得稅開支(續)

### 香港利得稅

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

就該被選定的附屬公司而言，其在香港產生的估計應課稅溢利的首2,000,000港元是按8.25%計算稅項，而餘下估計應課稅溢利則按16.5%計算稅項。該被選定的附屬公司的香港利得稅撥備於前一期間按相同基準計算。

### 中國企業所得稅

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

直至批准及授權刊發該等簡明綜合中期財務報表當日，上述於中國從事物業投資業務的附屬公司尚未就其於中國所賺取的租金收入提交中國企業所得稅納稅申報表。中國稅務機關有權就較晚提交納稅申報表處以罰款。有關潛在罰款金額因範圍廣泛而無法可靠估計。然而，本集團與租戶於2016年財政期間以來所簽訂的全部新租賃協議已新增一項條款，要求租戶根據有關現行稅務法規、詮釋及慣例代表本集團支付根據於中國所賺取的租金收入總額按10%計算的中國企業所得稅(扣除增值稅)。根據管理層的經驗及上述已採納的措施，有關潛在罰款(如有)金額對該等簡明綜合中期財務報表而言將並不重大。此外，根據於2014財政年度下半年有關收購上述附屬公司所簽訂的買賣協議，賣方及其擔保人已經承諾彌償本集團於收購事項完成日期前因較晚提交納稅申報表而引致的任何稅項責任。

### 海外稅項

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

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 10. 股息

截至2021年及2020年6月30日止六個月，董事會並不建議向本公司股東（「股東」）派付中期股息。

本公司截至2020年12月31日止財政年度（截至2020年6月30日止六個月：2019年12月31日）的末期股息為每股普通股0.005港元（截至2020年6月30日止六個月：0.008港元），合計約14,871,000港元（截至2020年6月30日止六個月：23,794,000港元），已於2021年6月25日（截至2020年6月30日止六個月：2020年6月12日）舉行之本公司股東週年大會上獲股東宣派及批准，並隨後於2021年7月派付（截至2020年6月30日止六個月：2020年7月）。

## 11. 每股盈利／（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃依下列數據計算：

|                               | 截至6月30日止六個月            |                        |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 盈利／（虧損）：<br>本公司擁有人應佔期內溢利／（虧損） | 2,115                  | (166,210)              |

  

|  | 截至6月30日止六個月     |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 2021年<br>(未經審核) | 2020年<br>(未經審核) |
| 股份數目：<br>用以計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之普通股加權平均數（千股） | 2,974,225       | 2,974,225       |
| 每股盈利／（虧損）：<br>每股基本盈利／（虧損）（港仙）            | 0.07            | (5.59)          |
| 每股攤薄盈利／（虧損）（港仙）                          | 0.07            | (5.59)          |

由於期內概無任何未行使購股權而導致將予發行潛在攤薄的普通股，故每股攤薄盈利／（虧損）等同於每股基本盈利／（虧損）。

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 12. 物業、廠房及設備／投資物業／使用權資產

### 物業、廠房及設備

截至2021年6月30日止六個月，本集團就位於中國廈門及瀋陽的奧特萊斯樓宇產生翻新成本，成本總額約為59,815,000港元(截至2020年6月30日止六個月：44,567,000港元)。

除上述添置外，本集團於期內收購其他類別物業、廠房及設備，總成本約為1,021,000港元(截至2020年6月30日止六個月：18,154,000港元)。

賬面淨值約1,827,000港元的物業、廠房及設備已於過往期間出售，導致出售虧損總額約為895,000港元。

於2021年6月30日，按公平值計量的租賃土地及樓宇以及奧特萊斯樓宇乃由獨立合資格專業估值師估值。估值師按與2020年12月31日所使用相同估值技術估值。據此，估值期內租賃土地及樓宇以及奧特萊斯樓宇的公平值(扣除稅項後)約為33,258,000港元(截至2020年6月30日止六個月：21,270,000港元)及其遞延稅項約為7,861,000港元(截至2020年6月30日止六個月：5,221,000港元)，已於其他全面收益中確認。

於2021年6月30日，若干位於香港及中國的物業，賬面值約為1,738,549,000港元(2020年12月31日：1,718,900,000港元)，用以抵押予銀行以擔保授予本集團的銀行融資。

### 投資物業

於2021年6月30日，投資物業由獨立合資格專業估值師按公平價值計量。估值師按與2020年12月31日所使用的相同估值技術估值。據此，估值期內投資物業之公平價值(扣除稅項後)減少約4,020,000港元(截至2020年6月30日止六個月：6,956,000港元)及其遞延稅項約183,000港元(截至2020年6月30日止六個月：1,026,000港元)已於損益確認。

於2021年6月30日，若干香港及中國的投資物業，賬面值約為1,394,183,000港元(2020年12月31日：約1,383,558,000港元)，用以抵押予銀行以擔保授予本集團的銀行融資。

### 使用權資產

截至2021年6月30日止六個月，除簡明綜合中期財務報表附註3所披露的租金優惠外，本集團並無訂立、修訂或註銷重大租賃協議。於期內確認的使用權資產折舊約為8,141,000港元(截至2020年6月30日止六個月：8,817,000港元)。

於2021年6月30日若干使用權資產，賬面值約為505,812,000港元(2020年12月31日：約278,975,000港元)，用以抵押予銀行以擔保授予本集團的銀行融資。

誠如簡明綜合中期財務報表附註3所披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號的修訂本及對本集團於期內收取的所有合資格相關租金優惠應用修訂本引入的可行權宜方法。

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 13. 存貨

截至2021年6月30日止六個月，存貨備抵回撥約1,918,000港元(截至2020年6月30日止六個月：撥備17,798,000港元)已於期內損益確認。

## 14. 貿易及其他應收賬款

|                        | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>貿易應收賬款來自：</b>       |                                 |                                 |
| — 金融服務分部以外             | 46,000                          | 42,750                          |
| — 金融服務分部               | 7,664                           | 10,088                          |
| <b>總賬面值總額</b>          | <b>53,664</b>                   | 52,838                          |
| 減：虧損撥備                 | (7,029)                         | (7,728)                         |
| <b>虧損撥備後總賬面值淨額</b>     | <b>46,635</b>                   | 45,110                          |
| <b>預付款項、訂金及其他應收賬款：</b> |                                 |                                 |
| 總賬面值總額                 | 167,323                         | 167,363                         |
| 減：虧損撥備                 | (4,077)                         | (4,077)                         |
| <b>虧損撥備後總賬面值淨額</b>     | <b>163,246</b>                  | 163,286                         |
| <b>貿易及其他應收賬款總額</b>     | <b>209,881</b>                  | 208,396                         |

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

|        | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0至30天  | 22,684                          | 26,904                          |
| 31至60天 | 5,555                           | 4,728                           |
| 61至90天 | 5,624                           | 800                             |
| 逾90天   | 12,772                          | 12,678                          |
|        | <b>46,635</b>                   | 45,110                          |

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 15. 應收一間聯營企業款項

於2021年6月30日及2020年12月31日，應收聯營企業款項的賬面值為無抵押、不計息及須按要求償還。截至2021年6月30日止六個月本公司已確認虧損撥備，金額相當於全期預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）約613,000港元（截至2020年6月30日止六個月：3,834,000港元）。

## 16. 提供予保證金融資客戶之墊款

|          | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 董事及其聯繫人士 | 15,760                          | 13,065                          |
| 其他保證金客戶  | 117,419                         | 94,611                          |
|          | 133,179                         | 107,676                         |

於2021年6月30日及2020年12月31日，於香港保證金融資業務產生的提供予保證金融資客戶之墊款以上市股權證券作抵押，每年為按介乎港元最優惠利率（「最優惠利率」）至最優惠利率加3%計息，並須按要求償還。

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

截至2021年6月30日，質押上市的股本證券的未貼現市場總額就向保證金客戶提供的保證金貸款約為600,347,000港元（2020年12月31日：375,001,000港元）。根據本集團與保證金客戶簽訂的開戶協定，本集團允許處置其質押上市的股本證券，以償還客戶尚欠本集團的未償還債券結餘。

根據參考上市股本證券的折現市值計算預期信貸虧損的結果，鑑於截至2021年6月30日及2020年12月31日並無發生未能償還任何保證金客戶催繳保證金的重大違約事件，且已抵押的上市股本證券的折現市值已足以彌補尚未償還的貸款餘額，故期內及過往期間均未確認虧損撥備。

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

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 17. 應收貸款

|        | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 已抵押：   |                                 |                                 |
| 總賬面值總額 | 81,623                          | 138,942                         |
| 減：虧損撥備 | (11,168)                        | (11,211)                        |
|        | <b>70,455</b>                   | 127,731                         |

於2021年6月30日及2020年12月31日，於香港放貸業務產生的應收貸款賬面值是以借款人所持有物業按揭及香港上市股權證券作為抵押，並按年利率12%至24%（2020年12月31日：12%至18%）計息及須於提供予借款人之墊款日期起計一年內或按要求償還。

賬面總值約為36,469,000港元（2020年12月31日：93,741,000港元）的應收貸款分類為階段1是由於信貸風險有限及自首次確認後的信貸風險未有重大增加並於報告期末時未有信貸減值。因此，受限於12個月的預期信貸虧損計算下的虧損撥備撥回約43,000港元（截至2020年6月30日至六個月：零港元）已於期內於損益中確認。

賬面總值約45,154,000港元（2020年12月31日：45,201,000港元）的應收貸款分類為階段3是由於自首次確認後信貸風險有重大增加並於期末報告時有信貸減值。因此，於期內及過往期間，受限於全期預期信貸虧損計算下的虧損撥備並不重大，故此不被確認。

## 18. 按公平價值列入損益的金融資產

按公平價值列入損益的金融資產為分類為持作買賣的香港上市股本證券投資及香港境外非上市投資。該等資產的公平價值測量詳情載於簡明綜合中期財務報表附註27。

按公平價值列入損益的金融資產的期初及期末結餘對賬如下：

|             | 截至6月30日止六個月            |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 於期初         | 113,922                | 240,953                |
| 公平價值收益／(虧損) | 12,995                 | (72,102)               |
| 出售          | (9,337)                | (50,873)               |
| 添置          | 15,000                 | 27,688                 |
| 匯兌調整        | 119                    | (333)                  |
| 於期末         | <b>132,699</b>         | 145,333                |

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 19. 貿易及其他應付賬款

|                     | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應付賬款來自：           |                                 |                                 |
| — 金融服務分部以外          | 119,908                         | 100,018                         |
| — 金融服務分部            | 18,315                          | 21,592                          |
| 貿易應付賬款總額            | 138,223                         | 121,610                         |
| 應計賬款、墊款、臨時收款及其他應付賬款 | 145,217                         | 161,387                         |
| 貿易及其他應付賬款總額         | 283,440                         | 282,997                         |

於報告期末，以發票日期或交易日期(如適用)為基準呈列的產生自金融服務分部外的上述來自的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

|        | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0至30天  | 93,899                          | 85,822                          |
| 31至60天 | 23,030                          | 5,093                           |
| 61至90天 | 1,273                           | 1,836                           |
| 逾90天   | 1,706                           | 7,267                           |
|        | 119,908                         | 100,018                         |

董事認為，鑑於證券買賣及保證金融資的業務性質，賬齡分析並無實際意義，故此無披露來自金融服務分部的貿易應付賬款的賬齡分析。

## 20. 租賃負債

截至2021年6月30日止六個月，用作租賃的總現金支出約為13,519,000港元(截至2020年6月30日止六個月：6,847,000港元)，包括租賃負債的本金及利息部分款項約為6,225,000港元(截至2020年6月30日止六個月：3,449,000港元)及短期租賃付款約7,294,000港元(截至2020年6月30日止六個月：3,398,000港元)。

截至2021年6月30日止六個月，租賃負債的利息開支約為6,823,000港元(截至2020年6月30日止六個月：6,245,000港元)。

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 21. 銀行貸款

|                  | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>流動部分：</b>     |                                 |                                 |
| 附有浮動利率的有抵押銀行貸款須： |                                 |                                 |
| — 於一年內償還         | 468,942                         | 600,966                         |
| <b>非流動部分：</b>    |                                 |                                 |
| 附有浮動利率的有抵押銀行貸款須： |                                 |                                 |
| — 多於一年但未超過兩年     | 520,901                         | 193,855                         |
| — 多於兩年但未超過五年     | 642,936                         | 810,252                         |
|                  | <b>1,163,837</b>                | 1,004,107                       |
| <b>總額</b>        | <b>1,632,779</b>                | 1,605,073                       |

於2021年6月30日，本集團附有浮動息率的有抵押銀行貸款，年利率乃介乎於約1.62%至5.55%（截至2020年6月30日止六個月：1.97%至6.03%）。期內，實際加權平均年利率約為3.37%（截至2020年6月30日止六個月：3.62%）。

## 22. 股本

|   | 股份數目<br>千股 | 面值<br>千港元 |
|---|------------|-----------|
| <b>法定：</b>  |            |           |
| 每股面值0.10港元的普通股(2020年12月31日：每股面值0.10港元)：                     |            |           |
| 於2020年及2021年1月1日(經審核)、2020年12月31日(經審核)及<br>2021年6月30日(未經審核) | 20,000,000 | 2,000,000 |
| <b>已發行及繳足：</b>  |            |           |
| 每股面值0.10港元的普通股(2020年12月31日：每股面值0.10港元)：                     |            |           |
| 於2020年及2021年1月1日(經審核)、2020年12月31日(經審核)及<br>2021年6月30日(未經審核) | 2,974,225  | 297,422   |

本公司發行所有及入賬列作繳足的所有普通股在所有方面均與本公司已發行普通股，惟無權分配任何股息之該等股份除外。

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 23. 購股權計劃

於2021年6月25日，股東通過並採納經修訂購股權計劃（「**經修訂計劃**」），旨在提供機會予合資格參與者取得本公司的資本權益，並鼓勵合資格參與者以本公司及其股東的整體利益為依歸，致力提高本公司股份的價值。所有董事、全職僱員及董事會全權酌情認為對本集團有所貢獻的任何其他本集團人士均符合資格參與該經修訂計劃。

經修訂計劃的主要條款及條件與2020年年度財務報表內披露者基本一致。於截至2021年6月30日止六個月，合資格參與者根據該經修訂計劃概無獲授、行使、失效或註銷購股權（截至2020年6月30日止六個月：無）。於該經修訂計劃採納日期後十週年後或於該經修訂計劃已根據其條文終止後或於該經修訂計劃的合資格參與者於接納該經修訂計劃前已不再為合資格參與者之一後，概無購股權可根據該經修訂計劃授予合資格參與者（截至2020年6月30日止六個月：無）。

## 24. 資本承擔

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團下列重大合約性資本承擔並未於簡明綜合中期財務報表內作出撥備：

|                                     | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 有關已訂立合約惟並未撥備：<br>一位於中國瀋陽的奧特萊斯樓宇建造成本 | 39,157                          | 57,227                          |

## 25. 關連人士披露

### (A) 關連人士交易

於期內，本集團與以下關連方進行以下交易：

#### (a) 鄭盾尼先生及其聯繫人士：

|                  | 截至6月30日止六個月            |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 證券經紀所得佣金收入       | 9                      | 9                      |
| 保證金融資利息收入        | 255                    | 307                    |
| 管理費開支            | 105                    | 100                    |
| 汽車開支             | 39                     | 39                     |
| 授予保證金融資安排之總額     | 10,000                 | 10,000                 |
| 已授出保證金貸款之最高未償還結餘 | 9,370                  | 8,442                  |

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 25. 關連人士披露(續)

### (A) 關連人士交易(續)

#### (b) 李長銘先生：

|                  | 截至6月30日止六個月            |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 保證金融資利息收入        | 373                    | 512                    |
| 授予保證金融資安排之總額     | 10,000                 | 10,000                 |
| 已授出保證金貸款之最高未償還結餘 | 9,381                  | 9,946                  |

#### (c) 其他關連方：

|   | 截至6月30日止六個月            |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 來自非控股股東利息收入                                   | 386                    | 356                    |
| 從非控股權益貸款的利息開支                                 | 63                     | 52                     |
| 非控股股東收取之服務費開支                                 | 484                    | –                      |
| 出售貨物予非控股股東之收入                                 | 91                     | –                      |
| 就銷售及分銷「arena」品牌游泳服裝及其他運動服裝、鞋履及相關配飾<br>之最低採購金額 | 61,155                 | 43,165                 |

### (B) 主要管理層人員薪酬

期內，主要管理層人員薪酬，包括已付或應付本集團董事及高級管理層人員的酬金如下：

|            | 截至6月30日止六個月            |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 薪金、福利及其他開支 | 4,821                  | 4,932                  |
| 按退休計劃供款    | 55                     | 63                     |
|            | 4,876                  | 4,995                  |

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 26. 或然資產及負債

除延遲向中國稅務部提交申報中國企業所得稅之中國納稅申報單所產生之潛在罰金相關的潛在稅務責任詳情於簡明綜合中期財務報表附註9披露，本集團於2021年6月30日及2020年12月31日的簡明綜合中期財務報表沒有其他需確認或披露的或然資產或負債。

## 27. 金融工具

### (A) 金融工具類別

下表載列金融工具(包括金融資產及金融負債)於2021年6月30日及2020年12月31日的賬面值及公平價值：

|                  | 2021年6月30日<br>(未經審核) |             | 2020年12月31日<br>(經審核) |             |
|------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
|                  | 賬面值<br>千港元           | 公平價值<br>千港元 | 賬面值<br>千港元           | 公平價值<br>千港元 |
| <b>金融資產：</b>     |                      |             |                      |             |
| 按公平價值列入損益：       |                      |             |                      |             |
| — 香港上市的股本證券      | 28,862               | 28,862      | 15,257               | 15,257      |
| — 香港境外非上市投資      | 103,837              | 103,837     | 98,665               | 98,665      |
| 按攤銷成本：           |                      |             |                      |             |
| — 貿易及其他應收賬款      | 121,431              | (附註)        | 124,529              | (附註)        |
| — 應收合營企業款項       | 7,216                | (附註)        | 8,344                | (附註)        |
| — 應收一間聯營企業款項     | 3,839                | (附註)        | 6,959                | (附註)        |
| — 提供予保證金融資產客戶之墊款 | 133,179              | (附註)        | 107,676              | (附註)        |
| — 應收貸款           | 70,455               | (附註)        | 127,731              | (附註)        |
| — 受限制銀行存款        | 46,044               | (附註)        | 45,378               | (附註)        |
| — 銀行結餘及現金        | 269,067              | (附註)        | 255,750              | (附註)        |
| <b>金融負債：</b>     |                      |             |                      |             |
| 按攤銷成本：           |                      |             |                      |             |
| — 貿易及其他應付賬款      | 276,141              | (附註)        | 275,013              | (附註)        |
| — 應付一名關聯方款項      | 120                  | (附註)        | 119                  | (附註)        |
| — 應付一名董事款項       | 7,216                | (附註)        | 15,495               | (附註)        |
| — 應付股息           | 14,881               | (附註)        | —                    | —           |
| — 租賃負債           | 200,135              | (附註)        | 197,749              | (附註)        |
| — 銀行貸款           | 1,632,779            | (附註)        | 1,605,073            | (附註)        |
| — 來自非控股權益貸款      | 3,608                | (附註)        | 3,576                | (附註)        |

附註：於2021年6月30日及2020年12月31日，董事認為上述金融工具按攤銷成本的賬面值與其公平價值相若，因其於短期內到期或計息金融工具的實際利率與用以反映借款人或本公司於報告期末信貸風險的有關貼現率相若。

## 27. 金融工具(續)

### (B) 公平價值計量

下表為本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具的公平價值，按香港財務報告準則第13號「公平價值計量」下所界定的三級公平價值層級分類。公平價值計量劃分及釐定的層級是參考本集團以下各估值技術所使用主要輸入參數及數據的可觀察性及重要性：

- 層級一估值：僅使用第一級主要輸入數據計量，即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價。
- 層級二估值：使用第二級輸入數據計量，即不符合第一級的可觀察輸入數據且並無使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為於市場數據不可用的輸入數據作為公平價值。
- 層級三估值：使用重大不可觀察輸入數據計量作為公平價值。

某一項目於上述級別的分類是根據所使用的對該項目之公平價值計量有重大影響的輸入數據的最低級別而釐定。項目在級別之間的轉移需要於發生期間被確認。

本集團的管理層負責於各報告期末計量金融工具，主要包括香港上市的股本證券及香港境外非上市股本投資的公平價值。本集團管理層直接向董事匯報。本集團管理層編製的公平價值計量的詳細計算及變動分析並由董事審閱及批准。定期與董事就估值過程及結果進行磋商以配合報告日期。

下表為按公平價值計量的金融工具的分析：

|               | 2021年<br>6月30日<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>12月31日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>層級一：</b>   |                                 |                                 |
| — 香港上市的股本證券   | 28,862                          | 15,257                          |
| <b>層級三：</b>   |                                 |                                 |
| — 香港境外非上市股本投資 | 103,837                         | 98,665                          |

截至2021年及2020年6月30日止六個月，估值技術並無重大變動，層級一與層級二之間並無轉撥，亦無轉入或轉出層級三。本集團的政策為將公平價值層級之間的估值技術變動及轉撥於發生時予以確認。

# 簡明綜合 中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 27. 金融工具(續)

### (B) 公平價值計量(續)

#### 有關層級一公平值計量之資料

對於層級一香港上市的股本證券，本集團管理層於2021年6月30日及2020年12月31日使用相同證券收市價來進行公平值計量。

#### 有關層級三公平值計量之資料

本集團於2018年4月與第三方投資者簽訂合作協議，目的是成立兩間特殊目的收購公司(「特殊目的收購公司1」及「特殊目的收購公司2」)，藉以籌集大量資金，通過於納斯達克上市，收購潛在業務目標。特殊目的收購公司1於2018年8月於納斯達克成功上市，接著於2020年2月收購業務目標。收購後，特殊目的收購公司1須在本集團或第三方投資者出售投資前，遵守12個月的禁售期直至2021年2月15日。根據協議，本集團將與第三方投資者平等分配出售所得款項。截至該等簡明綜合中期財務報表批准及授權發行日，特殊目的收購公司1已完成禁售期，但仍未出售投資及還未令特殊目的收購公司2上市。

投資公平值於禁售期完成前，過往乃通過若干重大不可觀察輸入值其中包括無風險利率及缺乏市場流動性折現率(「缺乏市場流動性折現率」)來調整收市價值而釐定。公平值與無風險利率及缺乏市場流動性折現率呈負相關。截至2021年及2020年6月30日止六個月，公平值變動應佔重大輸入值乃為收市價。於禁售期後，公平值僅以通過投資收市價來測量。

下表為於2020年6月30日投資估值工具之概要：

|           | 估值工具      | 重大不可觀察<br>輸入值  | 加權平均  |
|-----------|-----------|----------------|-------|
| 香港境外非上市投資 | 調整後的市場價方法 | 無風險利率          | 1.58% |
|           |           | 缺乏市場流動性<br>折現率 | 5%    |

於2020年6月30日，本集團管理層估計，在其他變數保持不變的情況下，倘無風險利率或缺乏市場流動性折現率增加1%，公平值的投資將分別減少約23,218,000港元及24,480,000港元。

## 27. 金融工具(續)

### (B) 公平價值計量(續)

有關層級三公平價值計量之資料(續)

按第三級金融工具年初及年終對賬如下：

|             | 截至6月30日止六個月            |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 2021年<br>千港元<br>(未經審核) | 2020年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 香港境外的非上市投資： |                        |                        |
| 期初          | 98,665                 | 174,941                |
| 公平值收益／(虧損)  | 5,053                  | (50,596)               |
| 匯兌重列        | 119                    | (890)                  |
| 期末          | 103,837                | 123,455                |

## 28. 報告期後的非調整事項

除該等簡明綜合中期財務報表其他地方所披露的事件外，本集團於報告期後存在以下非調整事件：

- 於2021年7月14日，本集團與Silk Road II Holdings Pte. Ltd.訂立一份並無法律約束力的條款書，內容有關雄城(香港)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的75%股權潛在出售。有關詳情載於本公司日期為2021年7月14日的公告。
- 於2021年8月12日，本集團與順騰國際(控股)有限公司(「順騰」)及其附屬公司(「賣方」)就股份轉讓訂立一份協議，據此，本集團在某些條件下同意出售Aggressive Resources Limited(本公司的間接全資附屬公司)約43%股權予賣方，代價約為66,687,691港元。順騰將發行約512,982,240股順騰新股份予本集團以支付代價。有關詳情載於本公司日期為2021年8月12日的公告。

## 29. 批准簡明綜合中期財務報表

此等簡明綜合中期財務報表已於2021年8月27日經董事會批准及授權刊發。