

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## ENM HOLDINGS LIMITED

### 安寧控股有限公司

(於香港成立之有限公司)

(股份代號：00128)

## 截至二零二三年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

安寧控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此呈報本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同往年之比較數字。

### 綜合損益表

#### 截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	5	120,836	94,387
銷售成本		<u>(52,060)</u>	<u>(41,122)</u>
毛利		68,776	53,265
其他收入		1,419	4,368
銷售及分銷費用		(31,991)	(34,569)
行政費用		(68,004)	(64,058)
物業、機器及設備之折舊，減值虧損 及攤銷		(1,125)	(1,637)
其他經營收益／（虧損）之淨額	9	<u>12,364</u>	<u>(107,169)</u>
經營虧損		(18,561)	(149,800)
投資物業公允值收益之淨額		300	-
融資成本	7	<u>(1,123)</u>	<u>(1,352)</u>
除稅前虧損		(19,384)	(151,152)

綜合損益表（續）  
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前虧損		(19,384)	(151,152)
所得稅開支	8	-	-
本年度虧損	9	<u>(19,384)</u>	<u>(151,152)</u>
可分配於：			
本公司持有人		(19,747)	(150,663)
非控股股東權益		<u>363</u>	<u>(489)</u>
		<u>(19,384)</u>	<u>(151,152)</u>
每股虧損		港元	港元
— 基本	10(a)	<u>(1.20)仙</u>	<u>(9.13)仙</u>
— 攤薄	10(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合損益及其他全面收入表  
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度虧損		<u>(19,384)</u>	<u>(151,152)</u>
其他全面收入／（虧損）：			
將不會重新分類至損益之項目：			
重估俱樂部物業之公允值收益／ （虧損）	6	(55,000)	85,000
可重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>(24)</u>	<u>(152)</u>
本年度其他全面收入／（虧損）， 扣除稅項後淨額		<u>(55,024)</u>	<u>84,848</u>
本年度全面虧損總額		<u><u>(74,408)</u></u>	<u><u>(66,304)</u></u>
可分配於：			
本公司持有人		(74,766)	(65,780)
非控股股東權益		<u>358</u>	<u>(524)</u>
		<u><u>(74,408)</u></u>	<u><u>(66,304)</u></u>

綜合財務狀況表  
二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		371,060	426,060
使用權資產		8,746	18,241
投資物業		52,800	52,500
無形資產		-	348
按公允值計入損益中之金融資產	12	49,822	59,804
非流動資產總額		482,428	556,953
<b>流動資產</b>			
存貨		11,925	22,511
應收賬款及其他應收款項	13	14,857	13,023
按公允值計入損益中之金融資產	12	475,549	457,895
已抵押銀行存款		10,000	10,000
定期存款		93,396	89,368
現金及銀行結餘		16,180	36,161
流動資產總額		621,907	628,958
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	14	23,253	19,535
租賃負債		8,396	10,583
付息銀行借款		5,079	5,882
流動負債總額		36,728	36,000
流動資產淨值		585,179	592,958
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		-	7,896
資產淨值		1,067,607	1,142,015

綜合財務狀況表（續）  
二零二三年十二月三十一日

	<u>二零二三年</u> 千港元	<u>二零二二年</u> 千港元
<b>股本及儲備</b>		
已發行股本	1,206,706	1,206,706
累計虧損	(1,226,075)	(1,206,328)
其他儲備	<u>1,087,733</u>	<u>1,142,752</u>
本公司持有人應佔權益	1,068,364	1,143,130
非控股股東權益	<u>(757)</u>	<u>(1,115)</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>1,067,607</u></u>	<u><u>1,142,015</u></u>

## 附註：

### 1. 財務資料

本公佈所載有關截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司該等年度之法定綜合財務報表，惟摘錄自該等綜合財務報表。根據香港法例第622章《公司條例》第436條規定而披露關於該等法定綜合財務報表之進一步資料如下：

本公司已按照香港法例第622章《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定向公司註冊處送呈截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，並將會適時送呈截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

本公司之核數師已就本集團兩個年度之綜合財務報表提交報告。報告中核數師並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據香港法例第622章《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的陳述。

本公佈所載截至二零二三年十二月三十一日止年度有關本集團之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表及相關附註之數字已獲本公司外聘核數師羅申美會計師事務所與本集團本年度經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅申美會計師事務所就此執行之工作，並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所作之核證聘用，因此羅申美會計師事務所並無就本公佈發表任何核證。

### 2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。該等綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定及香港法例第622章《公司條例》之規定。

## 2. 編製基準（續）

香港會計師公會已頒佈若干首次生效或可供本集團於本會計年度提前採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。於本會計期間及過往會計期間由於初次應用該等與本集團有關之新訂及經修訂之香港財務報告準則而導致任何會計政策變動已反映於該等綜合財務報表中。有關資料載於附註 3 內。

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

### (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於編製綜合財務報表時，已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 17 號	保險合約
香港會計準則第 8 號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第 12 號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第 12 號之修訂	國際稅制改革－支柱二規範模板－香港會計準則第 12 號之修訂
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務說明第 2 號的修訂	會計政策的披露

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於當前及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

#### ***應用香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務說明第 2 號的修訂「會計政策的披露」的影響***

本集團於本年度首次採納香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務說明第 2 號的修訂「會計政策的披露」。香港會計準則第 1 號「財務報表之呈列」經修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

#### (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

##### *應用香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務說明第 2 號的修訂「會計政策的披露」的影響（續）*

香港財務報告準則實務說明第 2 號「就重大性作出判斷」（「實務說明」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務說明已增加指導意見及實例。

應用該等修訂不會對本集團財務狀況及表現產生重大影響，但會影響本集團綜合財務報表附註 4 所載會計政策之披露。

#### (b) 香港會計師公會就取消強制性公積金（「強積金」）與長期服務金（「長期服務金」）抵銷機制之會計影響發出的新指引

本公司及若干附屬公司在香港經營，根據特定情況有義務向僱員支付長期服務金。同時，本集團亦向受託人作出強積金強制性供款，該受託人管理以信託形式持有的資產，僅用作各位僱員的退休福利。僱傭條例（第 57 章）允許以僱主的強積金供款產生的僱員累算退休福利抵銷長期服務金。於二零二二年六月，香港特區政府刊憲《二零二二年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「修訂條例」），廢除以僱主強積金強制性供款產生的累算福利來抵銷遣散費及長期服務金的安排（「有關廢除」）。有關廢除將於二零二五年五月一日（「轉制日」）正式生效。此外，根據修訂條例，轉制日前之僱傭期間的長期服務金部分，會以緊接轉制日之前最後一個月（而非終止僱傭日期）的工資來計算。

於二零二三年七月，香港會計師公會發佈《香港取消強積金與長服金抵銷機制之會計影響》的指引，為抵銷機制之會計處理及香港取消強積金與長期服務金抵銷機制之影響提供指引。有鑒於此，本集團已追溯實施香港會計師公會就長期服務金責任發佈的指引，以便就抵銷機制及有關廢除的影響提供更可靠及更適切的資料。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

#### (b) 香港會計師公會就取消強制性公積金（「強積金」）與長期服務金（「長期服務金」）抵銷機制之會計影響發出的新指引（續）

本集團將已歸屬僱員的僱主強制性公積金供款所產生的累算福利視為僱員對長期服務金的供款，該等款項可用於抵銷僱員的長期服務金福利。過往，本集團一直應用香港會計準則第 19 號第 93(b) 段的可行簡化程序，將被視作僱員供款列作提供相關服務期間服務成本的減少。

根據香港會計師公會的指引，由於有關廢除，該等供款不再被視為「僅與僱員在該期間的服務相關」，因為轉制日期後的僱主強制性公積金供款仍可用於抵銷轉制日前的長期服務金義務。因此，將供款視為「獨立於服務年限」並不恰當，且香港會計準則第 19 號第 93(b) 段的可行簡化程序不再適用。相反，應該按照香港會計準則第 19 號第 93(a) 段的規定，將該等視作僱員供款按總長期服務金福利相同的方式計入服務期間。本集團已評估廢除抵銷機制不會對二零二二年一月一日的期初綜合權益及截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

#### (c) 已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提前應用下列已頒佈但尚未生效的準則修訂及詮釋：

	自以下日期或之後開始 的會計期間生效
香港會計準則第 1 號的修訂 －流動或非流動負債分類	二零二四年一月一日
香港會計準則第 1 號的修訂 －附有契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第 16 號的修訂 －售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港詮釋第 5 號（經修訂）財務 報表之呈列－借款人對有按要 求償還條款之定期貸款的分類	二零二四年一月一日
香港會計準則第 7 號及香港財務 報告準則第 7 號的修訂－供應 商融資安排	二零二四年一月一日
香港會計準則第 21 號的修訂 －缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第 10 號及香港 會計準則第 28 號的修訂－投資 者與其聯營公司或合營公司之 間的資產出售或注資	待香港會計師公會釐定

本公司董事預期應用所有其他香港財務報告準則之修訂在可預見的未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

#### 4. 分類資料

本集團之三個呈報分類如下：

分類	業務
零售時裝及飾物	時裝及飾物貿易
經營渡假中心及俱樂部	提供渡假中心及俱樂部設施包括住宿及餐飲服務
投資	持有與買賣投資以獲取短期及長期投資回報

本集團之呈報分類為提供不同產品及服務之策略業務單位。業務單位有相似經濟特性將合併為單一呈報分類。由於各業務須應用不同營運及市場策略，故各呈報分類乃分開管理。

分類溢利或虧損不包括以下項目：

- － 未分配之公司行政開支；
- － 投資物業之公允值收益淨額；
- － 融資成本；及
- － 所得稅開支。

分類負債並不包括付息銀行借款。

#### 4. 分類資料 (續)

有關呈報分類之溢利或虧損、資產及負債資料：

	零售 時裝及飾物 千港元	經營渡假中心 及俱樂部 千港元	投資 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二三年 十二月三十一日止年度：</b>				
來自外界客戶之收入	86,867	12,805	21,164	120,836
分類溢利／(虧損)	(10,310)	(11,373)	10,027	(11,656)
<i>分類溢利／(虧損) 包括：</i>				
<i>按公允值計入損益中之金融</i>				
資產之公允值收益淨額	-	-	11,546	11,546
<i>出售按公允值計入損益中之金融</i>				
資產之收益／(虧損)淨額	111	-	(39)	72
<i>利息收入：</i>				
<i>－按公允值計入損益中之金融</i>				
資產	-	-	1,708	1,708
－其他金融資產	-	-	4,990	4,990
復原裝修成本撥備之撥回	12	-	-	12
應計應付賬款之撥回	439	-	-	439
物業、機器及設備之折舊及攤銷	202	55	355	612
使用權資產之折舊	9,155	-	2,636	11,791
存貨撥備	9,204	76	-	9,280
物業、機器及設備之減值虧損	-	213	-	213
無形資產之減值虧損	300	-	-	300
應收賬款之減值虧損	-	8	-	8
<i>其他分類資料：</i>				
添置物業、機器及設備	707	75	-	782
添置使用權資產	2,034	-	262	2,296
<b>於二零二三年十二月三十一日：</b>				
分類資產	37,983	371,105	695,247	1,104,335
分類負債	(18,109)	(3,925)	(9,615)	(31,649)

#### 4. 分類資料 (續)

##### 有關呈報分類之溢利或虧損、資產及負債資料：(續)

	零售 時裝及飾物 千港元	經營渡假中心 及俱樂部 千港元	投資 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二二年 十二月三十一日止年度：</b>				
來自外界客戶之收入	71,304	8,176	14,907	94,387
分類虧損	(18,229)	(11,446)	(114,952)	(144,627)
<i>分類虧損包括：</i>				
<i>按公允值計入損益中之金融</i>				
資產之公允值虧損淨額	-	-	(75,872)	(75,872)
<i>出售按公允值計入損益中之金融</i>				
資產之虧損淨額	(451)	-	(29,585)	(30,036)
<i>利息收入：</i>				
<i>－按公允值計入損益中之金融</i>				
資產	-	-	1,264	1,264
－其他金融資產	-	-	1,701	1,701
復原裝修成本撥備之撥回	9	-	-	9
物業、機器及設備之折舊及攤銷	655	99	413	1,167
使用權資產之折舊	11,987	-	2,636	14,623
存貨撥備	5,226	-	-	5,226
物業、機器及設備之減值虧損	401	69	-	470
<i>其他分類資料：</i>				
添置物業、機器及設備	109	234	104	447
添置使用權資產	12,983	-	-	12,983
<b>於二零二二年十二月三十一日：</b>				
分類資產	49,951	427,434	708,526	1,185,911
分類負債	(25,093)	(2,896)	(10,025)	(38,014)

#### 4. 分類資料 (續)

呈報分類之收入、溢利或虧損、資產及負債之對賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>溢利或虧損</b>		
呈報分類之溢利或虧損總額	(11,656)	(144,627)
未分配之公司行政開支	(6,905)	(5,173)
投資物業公允值收益淨額	300	-
融資成本	(1,123)	(1,352)
	<u>(19,384)</u>	<u>(151,152)</u>
<b>資產</b>		
呈報分類資產總額	<u>1,104,335</u>	<u>1,185,911</u>
綜合資產總額	<u>1,104,335</u>	<u>1,185,911</u>
<b>負債</b>		
呈報分類負債總額	(31,649)	(38,014)
付息銀行借款	(5,079)	(5,882)
	<u>(36,728)</u>	<u>(43,896)</u>

地區資料：

	收入		非流動資產	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	105,768	82,395	432,606	497,149
歐洲	8,196	6,714	-	-
美洲	6,455	4,908	-	-
其他亞太地區	417	370	-	-
綜合總額	<u>120,836</u>	<u>94,387</u>	<u>432,606</u>	<u>497,149</u>

於呈列地區資料時，與零售時裝及飾物以及經營渡假中心及俱樂部分類有關的收入以收入產生所在地劃分，而與投資分類有關的收入則以第一上市國家（就上市工具而言）及以註冊成立所在國家（就非上市工具而言）劃分；非流動資產不包括金融資產，並以資產所在地劃分。

## 5. 收入

本集團之主要業務為 (i) 零售時裝及飾物，(ii) 經營渡假中心及俱樂部，以及 (iii) 投資。本集團按經營業務及確認收入時間劃分之收入分析如下：

	<u>二零二三年</u> 千港元	<u>二零二二年</u> 千港元
<i>客戶合約收入</i>		
(i) 零售時裝及飾物 於某一時間點確認之時裝及飾 物銷售	<u>86,867</u>	<u>71,304</u>
(ii) 渡假中心及俱樂部業務 於某一時間點確認之飲食服務 收入	8,355	4,959
隨時間確認之渡假中心及俱樂 部設施及其他服務收入	2,127	934
隨時間確認之入會費及會費收入	<u>2,323</u>	<u>2,283</u>
	<u>12,805</u>	<u>8,176</u>
<i>收入其他來源</i>		
(i) 投資		
按公允值計入損益中之金融資產 所得股息收入：		
- 上市股本投資	1,227	1,326
- 上市基金投資	458	519
- 非上市基金投資	12,781	10,097
利息收入		
- 按公允值計入損益中之金融 資產	1,708	1,264
- 其他金融資產	<u>4,990</u>	<u>1,701</u>
	<u>21,164</u>	<u>14,907</u>
本集團總收入	<u><u>120,836</u></u>	<u><u>94,387</u></u>

## 6. 重估俱樂部物業之公允值收益／（虧損）

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，對俱樂部物業採用之估值方法為「公開市場及最高及最佳用途基準並使用餘值法」。根據財務報告準則 13 號「公允值計量」及經獨立知名估值師建議，本集團透過將其基於現時俱樂部用途的價值與其基於改劃物業作住宅發展的批准的價值進行比較，並經計及進行重建所需剩餘步驟的不確定性及時間，從而釐定重估俱樂部物業的最高及最佳用途價值。該方法於截至二零二零年十二月三十一日止年度首次採用。於二零二三年十二月三十一日，俱樂部物業的公允值為 370,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：425,000,000 港元）。截至二零二三年十二月三十一日止年度，重估公允值虧損 55,000,000 港元確認為其他全面虧損（二零二二年：重估公允值收益 85,000,000 港元確認為其他全面收入），並在物業重估儲備中累積，但對本集團的綜合損益表並沒有影響。

## 7. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租賃負債之利息開支	781	1,164
銀行貸款之利息	342	188
	<u>1,123</u>	<u>1,352</u>

## 8. 所得稅開支

由於本公司及其附屬公司於本年度並無產生任何應課稅溢利，或承前之過往年度稅務虧損足以抵銷本年度產生之應課稅溢利，故並無就截至二零二三年十二月三十一日止年度作出香港利得稅及海外所得稅撥備（二零二二年：零港元）。

## 9. 本年度虧損

本集團之本年度虧損經扣除／（計入）下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銷售存貨成本 <sup>#</sup>	51,879	40,860
存貨撥備支出	9,280	5,226
物業、機器及設備之折舊	564	1,119
使用權資產之折舊	11,791	14,623
物業、機器及設備之減值虧損	213	470
無形資產之攤銷	48	48
無形資產之減值虧損	300	-
應收賬款之減值虧損	8	-
按公允值計入損益中之金融資產 之虧損／（收益）淨額*：		
公允值之虧損／（收益）淨額	(11,546)	75,872
出售之虧損／（收益）淨額	(72)	30,036
	(11,618)	105,908
投資物業之公允值之收益淨額	(300)	-
出售物業、機器及設備之虧損／ （收益）*	5	(243)
外幣匯兌虧損／（收益）淨額*	(300)	1,513
應計應付賬款之撥回*	(439)	-
復原裝修成本撥備之撥回*	(12)	(9)

# 銷售存貨成本已計入存貨撥備支出 9,280,000 港元（二零二二年：5,226,000 港元）。

\* 該等金額已計入「其他經營收益／（虧損）之淨額」一項。

## 10. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司持有人應佔本年度虧損19,747,000港元（二零二二年：虧損150,663,000港元）及於本年度內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股（二零二二年：1,650,658,676股）計算。

### (b) 每股攤薄虧損

由於本公司截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止之兩個年度並無任何具攤薄潛力普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 11. 股息

董事並不建議就截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度向股東派發任何股息。

## 12. 按公允值計入損益中之金融資產

	<u>二零二三年</u> 千港元	<u>二零二二年</u> 千港元
按公允值計入損益中之金融資產：		
股本投資，按公允值		
－ 香港上市	16,889	20,657
－ 香港以外上市	17,378	24,246
	<u>34,267</u>	<u>44,903</u>
基金投資，按公允值		
－ 香港以外上市	28,458	31,082
－ 非上市	417,804	400,437
	<u>446,262</u>	<u>431,519</u>
債務投資，按公允值		
－ 香港上市*	5,492	6,405
－ 香港以外上市*	34,475	34,872
－ 非上市	4,875	-
	<u>44,842</u>	<u>41,277</u>
	<u>525,371</u>	<u>517,699</u>

\* 於香港聯合交易所有限公司、新加坡證券交易所有限公司及其他海外證券交易所作為特定銷售證券上市

根據香港財務報告準則第9號，以上金融資產之賬面值強制性按公允值計入損益。

## 12. 按公允值計入損益中之金融資產（續）

上述金融資產的賬面值分類如下：

	<u>二零二三年</u> 千港元	<u>二零二二年</u> 千港元
流動資產－按公允值計入損益中之金融資產		
－ 上市股本投資	34,267	44,903
－ 上市基金投資	28,458	31,082
－ 非上市基金投資	367,982	340,633
－ 上市債務投資	39,967	41,277
－ 非上市債務投資	4,875	-
	<u>475,549</u>	<u>457,895</u>
非流動資產－按公允值計入損益中之金融資產		
－ 非上市基金投資	<u>49,822</u>	<u>59,804</u>
	<u>525,371</u>	<u>517,699</u>

## 13. 應收賬款及其他應收款項

本集團與其貿易客戶維持一套既定信貸政策，按業務給予不同信貸期。在給予個別信貸期時，會按個別基準考慮客戶之財務能力及與其之經商年期。管理層定期審閱逾期賬款。

應收賬款（按發票日期計算，並已扣除減值）之賬齡分析如下：

	<u>二零二三年</u> 千港元	<u>二零二二年</u> 千港元
一個月之內	1,220	960
二至三個月	67	28
三個月以上	-	1
	<u>1,287</u>	<u>989</u>

#### 14. 應付賬款及其他應付款項

本集團於二零二三年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款項已包括3,301,000港元（二零二二年：3,955,000港元）之應付賬款及應付票據。本集團之應付賬款及應付票據（按發票日期計算）之賬齡分析如下：

	<u>二零二三年</u> 千港元	<u>二零二二年</u> 千港元
一個月之內	2,933	2,925
二至三個月	333	929
三個月以上	35	101
	<u>3,301</u>	<u>3,955</u>

#### 15. 報告期後事項

如本公佈其他章節所述及參考本公司於二零二四年三月二十六日刊發的公佈，董事會已議決自二零二四年六月十六日起停止顯達鄉村俱樂部（「俱樂部」）的營運。上述事件屬於財政年度後的非調整事件，不會對截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表造成任何調整。

關閉俱樂部將不會對本集團財務報表產生重大影響，原因為與俱樂部營運有關的資產及負債並不重大，惟已經根據香港財務報告準則基於其最高及最佳用途重估作住宅開發用途的俱樂部物業除外。與截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損相比，預期停止俱樂部營運將減少本集團二零二四年財務報表中來自渡假中心及俱樂部業務分部的虧損。

# 行政總裁報告

## 概覽

二零二三年，本集團總收入增長 28%，達 120,836,000 港元（二零二二年：94,387,000 港元）。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團經營虧損為 18,561,000 港元，而二零二二年為 149,800,000 港元，相當於虧損減少 88%。本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的除稅前淨虧損（不包括一次性項目<sup>(1)</sup>）為 13,295,000 港元，較二零二二年的虧損 151,152,000 港元減少 91%。

達致本集團收入增長乃由於二零二三年貿易環境得到改善。隨著香港自二零二三年初起取消 COVID-19 防疫措施並向入境旅客全面重新開放邊境，遊客及中國內地跨境購物者返港使零售時裝及飾物業務從中受益，同時本地客戶也逐步恢復疫情前的購物習慣。隨著社交距離要求的取消，婚禮及團體聚會復常舉辦，渡假中心及俱樂部分部因勢利導，達致收入較二零二二年有所增長。然而，由於二零二三年並非全年保持著 COVID-19 疫情後的復甦勢頭，遊客人數低於市場預期，同時更多本地人選擇出境外遊，致使我們零售店及俱樂部的消費及客流量於二零二三年保持疲弱。

二零二三年全球投資市場復甦，投資分部的正面貢獻也提升了本集團的經營業績。本公司堅持採取謹慎態度及多元化投資策略，取得良好的投資回報，總體上接近基準水平。二零二三年，所有業務分部均採取嚴控成本管理措施，儘管私有化要約產生了屬於額外「一次性」開支的專業費用及成本，但與二零二二年相比，本集團仍能夠大幅減低經營虧損。

於二零二一年末開始的向地政總署提出的顯達路換地申請流程，與其他類似申請一樣，進展仍較預期緩慢，有關進展因需要就申請進行諮詢的相關政府機構面臨的問題（二零二二年 COVID-19 疫情限制及員工持續感染 COVID-19）而延緩。儘管如此，鑒於改劃申請已於二零二一年獲得批准，本公司有信心最終完成換地申請。根據現階段換地申請流程及本公司土地顧問的建議，本公司預計正式的基本要約條款（包括地價變動金額）可能於二零二六年下半年發出。

由於本公司認為換地申請仍在進行中，同時考慮到俱樂部營運的經營環境仍將充滿挑戰並持續虧損，董事會議決自二零二四年六月十六日起停止渡假中心及俱樂部業務。關閉俱樂部營運預計將改善本公司二零二四年及以

後的經營業績。俱樂部的會籍團隊將向會員傳達有關俱樂部營運至二零二四年六月十五日的詳情，並會隨時解答任何疑問。本公司感謝俱樂部全體尊貴會員多年來對顯達鄉村俱樂部的支持。

## 財務回顧

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	變動 + / (-)
<b>收入</b>	<b>120,836</b>	<b>94,387</b>	<b>28%</b>
零售時裝及飾物	86,867	71,304	22%
渡假中心及俱樂部業務	12,805	8,176	57%
股息收入	14,466	11,942	21%
利息收入	6,698	2,965	126%
<b>經營虧損</b>	<b>(18,561)</b>	<b>(149,800)</b>	<b>88%</b>
投資物業公允值收益淨額	300	-	不適用
融資成本	(1,123)	(1,352)	17%
<b>本年度虧損</b>	<b>(19,384)</b>	<b>(151,152)</b>	<b>87%</b>
不包括：一次性項目 <sup>(1)</sup>	6,089	-	不適用
<b>本年度虧損（不包括一次性項目<sup>(1)</sup>）</b>	<b>(13,295)</b>	<b>(151,152)</b>	<b>91%</b>
<b>股東應佔虧損</b>	<b>(19,747)</b>	<b>(150,663)</b>	<b>87%</b>
<b>每股虧損</b>	<b>(1.20)港仙</b>	<b>(9.13)港仙</b>	<b>87%</b>

<sup>(1)</sup>截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損不包括就自 Solution Bridge Limited 收到的私有化要約／建議所產生的專業費用屬於的一次性開支 6,089,000 港元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的經營虧損為 18,561,000 港元（二零二二年：149,800,000 港元）歸於呈報分類如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	變動 + / (-)
零售時裝及飾物	(10,310)	(18,229)	43%
渡假中心及俱樂部業務	(11,373)	(11,446)	1%
投資	10,027	(114,952)	109%
未分配企業收入／開支淨額	(6,905)	(5,173)	(33%)
<b>經營虧損</b>	<b>(18,561)</b>	<b>(149,800)</b>	<b>88%</b>

儘管貿易環境充滿挑戰，遊客人數仍遠低於疫情前的水平，且彼等亦在改變消費習慣，從購物轉向更多的食品和飲料消費或特殊旅遊景點，但本集團時裝零售業務詩韻的收入及毛利較二零二二年分別增加 15,563,000 港元或 22% 及 5,384,000 港元或 17%。同時，我們的許多香港本地客戶均為經常旅客，因此與去年相比，彼等在香港以外的地方購買了更多商品。因此，該業務必須提供更具吸引力的折扣，增加廣告和宣傳，以便能夠最大限度地

增加銷售收入。這策略導致毛利率較低，但成功增加毛利 5,384,000 港元。儘管二零二三年下半年的總銷售面積減少了約 1,200 平方英尺或 10%（這是由於二零二三年七月 Paule Ka 零售店的非預期關閉，原因為業主因零售中心的翻新計劃而沒有續簽商店的租約），但詩韻零售店及折扣店的總銷售收入較二零二二年增加了 32%。另一方面，網上購物勢頭逐漸放緩，因此詩韻的網上銷售收入在二零二三年亦較二零二二年大幅減少了 21%。由於零售店數目減少，截至二零二三年底的存貨撥備增加，因此毛利率較二零二二年輕微下降約 2%，然而，在嚴格控制支出的情況下，詩韻能夠將經營虧損從截至二零二二年止年度的 18,229,000 港元大幅減少 43% 至截至二零二三年止年度的 10,310,000 港元。

本集團的渡假中心及俱樂部業務顯達的收入亦錄得增加 57% 至 12,805,000 港元，主要由於二零二三年初取消所有社交距離防疫措施後，餐廳用餐、婚宴及活動增加。然而，二零二三年的營運成本較二零二二年為高，乃主要由於勞動力市場中餐飲人員短缺，推高了員工成本，而且本期間並未獲得香港政府防疫抗疫基金的保就業計劃（「保就業計劃」）的工資補貼（二零二二年：1,084,000 港元）。因此，儘管已致力控制成本，但截至二零二三年十二月三十一日止年度的經營虧損 11,373,000 港元，較去年的數額 11,446,000 港元相若。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的整體毛利率維持於 56.9%（二零二二年：56.4%）。來自投資分部的股息及利息收入增加 6,257,000 港元（理論毛利率為 100%），且由於毛利率較高的婚宴收入有所增加，顯達的毛利率略增約 3%。另一方面，由於零售店數目減少導致的較高存貨撥備，詩韻的毛利率則略降約 2%。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的其他收入及開支包括：

- 其他收入 1,419,000 港元，較二零二二年的 4,368,000 港元減少 2,949,000 港元或 68%，主要包括：
  - 來自本集團位於香港的投資物業的租金收入 984,000 港元（二零二二年：982,000 港元）；及
  - 從香港政府收到的保就業工資補貼為零港元（二零二二年：2,900,000 港元）。
  
- 銷售及分銷費用為 31,991,000 港元，較二零二二年的 34,569,000 港元減少 7%，主要由於：
  - 詩韻的海港城零售店於二零二二年七月及遮打大廈零售店於二零二三年七月關閉導致租用成本減少。該等成本節約被圓方及中建大廈零售店的租用成本增加所部分抵銷，主要由於較高銷售收入導致較高可變應付租金；及
  - 因回顧年度詩韻的網絡銷售減少導致的網絡銷售佣金減少。

- 行政費用增加 6%至 68,004,000 港元（二零二二年：64,058,000 港元），主要由於：
  - 於二零二三年就收到根據公司條例第 673 條以協議安排的方式將本公司私有化的建議產生法律及專業費；及
  - 於回顧年度隨著設施及服務的使用人數增加，導致顯達的臨時勞動力成本及電費增加；
- 物業、機器及設備之折舊、減值虧損及攤銷費用為 1,125,000 港元，較二零二二年的 1,637,000 港元減少 31%，主要由於詩韻零售店的租賃物業裝修以及傢俬及裝置的成本於二零二二年十二月已全額折舊及減值。
- 「其他經營收益／（虧損）之淨額」主要包括投資於金融工具（未計入包括在「收入」的利息及股息收入）的已變現及未變現公允值淨收益 11,507,000 港元（二零二二年：已變現及未變現公允值淨虧損 105,457,000 港元）及匯兌收益淨額 300,000 港元（二零二二年：匯兌虧損淨額 1,513,000 港元）。

根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及經獨立知名估值師建議，本集團透過將其基於現時俱樂部用途的價值與其基於改劃物業作住宅發展的批准的價值進行比較，並經計及進行重建所需剩餘步驟的不確定性及時間，從而釐定俱樂部物業的最高及最佳用途價值。我們於截至二零二零年十二月三十一日止年度首次採用了這種方法。於二零二三年十二月三十一日，俱樂部物業的公允值為 370,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：425,000,000 港元）。截至二零二三年十二月三十一日止年度，重估金額減少 55,000,000 港元已確認為其他全面虧損，並於物業重估儲備中累積，但對本集團年內的綜合損益表並沒有影響。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本包括銀行貸款利息 342,000 港元（二零二二年：188,000 港元）及租賃負債的利息開支 781,000 港元（二零二二年：1,164,000 港元）。銀行貸款利息增加 154,000 港元乃由於銀行借貸利率上升所致。另一方面，根據香港財務報告準則第 16 號，租賃負債的利息開支減少 383,000 港元，主要由於海港城零售店及遮打大廈的租約分別於二零二二年七月及二零二三年七月結束。整體而言，截至二零二三年十二月三十一日止年度的融資成本較二零二二年下降 229,000 港元或 17%。

## **業務回顧**

### **詩韻**

如二零二三年中報所述，隨著香港政府自二零二二年九月起放寬 COVID-19 防疫措施，旅客亦逐步返港，中國內地與香港於二零二三年二月開始全面恢復通關，因此，時裝零售分部的銷售收入於二零二三年初開始改善，以及於二零二三年十二月三十一日較二零二二年的 71,304,000 港元增加 22%至 86,867,000 港元。與受第五波 COVID-19 疫情嚴重影響的二零二二年同期艱難的商業環境相比，雖然二零二三年上半年的銷售額增長接近 40%，但零

售市場疫情後復甦的勢頭在二零二三年下半年放緩。因此，與二零二二年同期相比，二零二三年下半年的銷售收入增長較低，增幅為 9%，部分歸因於二零二三年七月 Paule Ka 零售店無法續租而損失了約 1,200 平方英尺的銷售面積。然而，截至二零二三年十二月三十一日止年度的總銷售收入較去年增加了 15,563,000 港元。

儘管於二零二三年有多個因素對時裝零售業務構成經營挑戰，但詩韻自二零二零年 COVID-19 疫情開始以來，連續數年將經營虧損（二零二二年：18,229,000 港元；二零二一年：22,539,000 港元；二零二零年：36,260,000 港元）減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的 10,310,000 港元，經營虧損減少 71%，或總額減少 25,950,000 港元。該減少主要是通過積極的成本管理來實現，特別是在租金開支方面，考慮到 COVID-19 疫情帶來的惡劣零售環境，詩韻與業主進行了磋商，要求租金寬減或續約時更優惠的價格。然而，在香港疫情結束後一年，與業主商討租用優質零售店的可磋商空間逐漸減少。

### **顯達鄉村俱樂部（「顯達」或「俱樂部」）**

今年年初，俱樂部的餐飲場所、婚宴及活動預訂的客流量大幅增加，二零二三年上半年的收入較去年增長了 107%，這充分受惠於香港政府自二零二二年底以來放鬆防疫措施的好處，並於二零二二年做好基礎工作吸引更多會員和客戶。然而，儘管二零二三年全年收入增長了 57% 至 12,805,000 港元（二零二二年：8,176,000 港元），但由於各種營運開支增加，特別是勞動力短缺導致的員工成本增加，顯達未能改善其利潤。

於年內，俱樂部積極提供更多種類的活動，並作出改變以吸引會員及客戶，如週末度假、中式火鍋、另類消費和獎勵計劃、中西餐廳的新自選菜單以及各種兒童活動，從而成功地招攬及挽留了短期會員。然而，隨着本地香港人越來越多地跨境前往中國內地購買更便宜、更好的食品及飲料，顯達的收入低於預期，因此該業務分部的經營虧損與去年相比並無降低。

如本報告概覽部分所述，董事會已議決自二零二四年六月十六日起停止俱樂部的營運。俱樂部將繼續提供現有服務及設施，直至二零二四年六月十五日，會員如有任何疑問，可聯繫會籍服務部門。

## 投資

本集團對金融工具的投資主要包括四類：(A)有價基金投資，包括開放型單位債券以及股票基金，及貨幣市場投資；(B)具體協定任務項下，由本集團控制及由三間金融機構管理的全權委託投資組合；(C)上市證券投資；及(D)其他基金投資，包括私募股權基金。於二零二三年十二月三十一日，本集團的金融工具投資組合的總賬面值為 525,371,000 港元（二零二二年十二月三十一日：517,699,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 47.6%（二零二二年十二月三十一日：43.7%）。

主要發達國家央行的激進貨幣收緊政策以及對可能經濟衰退的擔憂，二零二二年投資市場步履艱難，而在二零二三年，固定收益市場及股市強勢反彈。全球固定收益市場（以彭博全球綜合指數為代表）上升 5.7%，而全球股市（以富時全球指數為代表）上漲 22.7%，主要受到國債收益率下滑所推動，原因為債券投資者預計美國（「美國」）聯邦儲備委員會（「美聯儲」）最快將於二零二四年三月降息及美國實現經濟軟著陸的希望越來越大。相比之下，中國是少數幾個遭受負回報的主要股市之一。二零二三年，在岸中國股票指數滬深 300 指數及離岸香港恆生指數分別錄得負回報 9.1% 及 10.5%。內部因素方面，房地產市場低迷和就業環境不振遠超疫情後重新開放所帶來的裨益，國內經濟復甦大失市場所望。中國中央政府採取溫和且零碎的刺激措施不足以重振全球投資者對中國股市的信心。從外圍環境看，中美地緣政治的緊張情緒並未得到緩解。

憑藉固定收益市場及股市的反彈，特別是於二零二三年最後兩個月，於回顧期內，本集團以審慎投資方式管理的多樣化投資組合取得了令人滿意的回報。此成果的實現除了秉承由董事會批准的審慎資產配置，亦多得投資委員會甄選的投資經理，透過密切監察市場情況，及時採取行動調整資產配置及投資策略。因此，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團投資金融工具錄得淨收益 27,681,000 港元（二零二二年：淨虧損 92,251,000 港元）（不包括一般及行政開支）。

## A. 有價基金投資組合－包括開放型單位債券以及股票基金，及貨幣市場投資

有價基金投資組合包括四種主要投資策略，即貨幣市場投資、投資級別和高收益債券基金、增強收益基金和股票基金。

於二零二三年十二月三十一日，本集團該類別的投資總賬面值為306,572,000 港元（二零二二年十二月三十一日：290,832,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 27.8%；而該組合的資產配置包括 0.4% 貨幣市場投資、56.9% 債券基金、29.1% 增強收益基金及 13.6% 股票基金。截至二零二三年十二月三十一日止年度，該類組合錄得淨收益 16,561,000 港元或 5.1%（二零二二年：淨虧損 46,461,000 港元）。淨收益來自未變現的按市價計值收益 10,980,000 港元、已變現出售虧損 2,646,000 港元以及已收股息及利息收入 8,227,000 港元。

### **投資級別和高收益債券基金**

在此策略中，本集團持有六個債券基金，可分類為投資級別及高收益債券基金兩類。於二零二三年十二月三十一日，本集團於該策略的投資公允值為 174,119,000 港元，相當於有價基金投資組合賬面值約 56.9% 及本集團總資產賬面值的 15.8%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，投資該等基金的淨回報為 14,213,000 港元收益或 7.8%。以下為公允值超過本集團的總資產賬面值 5% 的個別基金。

#### ***PIMCO GIS－收益基金***

PIMCO 基金是一個獲積極管理的投資組合，其投資目標為尋找產生吸引水平收益的廣泛固定收益證券，其次要目標是資本增值。該基金（機構類收息股份美元）在二零一九年至二零二三年間的五年年均回報率為 3.7%。於二零二三年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 67,470,000 港元（二零二二年十二月三十一日：66,093,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 6.1%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，該基金的投資淨回報為 5,508,000 港元收益或 8.3%，包括未變現按市價計值收益 1,377,000 港元及已收股息 4,131,000 港元。

#### **增強收益基金**

於二零二三年十二月三十一日，本集團於該策略中持有六個基金，其公允值為 89,302,000 港元，相當於有價基金投資組合賬面值約 29.1% 及本集團總資產賬面值 8.1%。該組合包括一個中國長短倉信貸基金、一個私募基礎設施投資基金、兩個私募房地產基金及兩個私募信貸基金。截至二零二三年十二月三十一日止年度，投資該等基金的淨回報為 457,000 港元收益或 0.5%。本集團於該策略的個別基金的投資並不超過本集團總資產賬面值的 5%。

## 股票基金

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有四個股票基金，其公允值為 41,809,000 港元，相當於有價基金投資組合賬面值約 13.6%，及本集團總資產賬面值 3.8%。該組合包括一個美國基金、一個中國離岸基金、一個中國 A 股基金及一個亞洲（不包括日本）基金。截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，投資該等基金的淨回報為 1,787,000 港元收益或 3.4%。本集團於該策略的個別基金的投資並不超過本集團總資產賬面值的 5%。

- B. 由摩根士丹利亞洲國際有限公司、LGT 皇家銀行（香港）及瑞士寶盛銀行有限公司（新加坡）劃分及管理的全權委託投資組合（分別為「MS 組合」、「LGT 組合」及「JB 組合」）

## MS 組合

摩根士丹利（「MS」）提供基於其全球投資委員會模型所訂製的資產配置解決方案。亞洲投資管理服務團隊憑藉資深的研究、投資專長及 MS 的執行能力，對傳統和複雜的多元資產、股票和固定收益基金、交易所買賣基金（「ETF」）和貨幣市場工具進行投資。於二零二三年十二月三十一日，MS 組合的總賬面值為 67,966,000 港元（二零二二年十二月三十一日：60,260,000 港元），持有合共 22 個基金及 ETF，相當於本集團總資產賬面值約 6.2%。該投資組合中的資產配置包括 1.2% 貨幣市場投資、28.8% 固定收益基金、62.8% 股票基金（包括 ETF）和 7.2% 其他投資。本集團建立 MS 組合以逐步分散風險，並且保有高度的靈活性可把顯著比例的資金暫時投放於貨幣市場工具，以等待合適的機會再重新配置於其他資產類別。於回顧期內，MS 組合錄得淨收益 6,540,000 港元或 10.0%。

## LGT 組合

提供基於其亞洲的 LGT 投資委員會建議所訂製的資產配置解決方案，並動態納入監察宏觀經濟前景、市場狀況，以及證券基金的基本面於投資組合中。投資絕大部分乃透過股票及固定收益證券進行，而小部分則透過互惠基金或 ETF 進行。於二零二三年十二月三十一日，LGT 組合的總市值為 62,327,000 港元（二零二二年十二月三十一日：67,271,000 港元），包括持有 32 項固定收益證券、45 項股票、及 4 項另類基金（包括對沖基金及房地產投資信託基金），相當於本集團總資產賬面值合共約 5.6%。LGT 組合於二零二三年十二月三十一日的資產配置，包括 69.8% 固定收益投資、29.2% 股票投資及 1.0% 另類投資。本集團建立 LGT 組合以分散風險及減低波動性，故固定收益投資作為組合內主要的資產類別。於回顧期內，LGT 組合錄得淨收益 10,675,000 港元或 17.2%。

## **JB 組合**

瑞士寶盛提供基於其環球投資總監所評估及建議的訂製資產配置解決方案，並動態納入監察宏觀經濟前景、市場狀況和資產配置策略於組合中之 ETF 投資。於二零二三年十二月三十一日，JB 組合的總賬面值為 21,883,000 港元（二零二二年十二月三十一日：19,042,000 港元），包括一個或 3.9% 貨幣市場基金、三個或 31.9% 固定收益 ETF 及七個或 64.2% 股票 ETF，相當於本集團總資產賬面值合共約 2.0%。本集團建立 JB 組合以將本集團的投資多元化至 ETF。於回顧期內，JB 組合錄得淨收益 3,017,000 港元或 15.2%。

## **C. 上市證券**

本集團繼續貫徹盡量減少於個別上市股票的直接投資策略。因此，於二零二三年十二月三十一日，本集團於該投資組合中僅持有一上市股票，即中華汽車有限公司（「中華汽車」），其總賬面值為 16,801,000 港元（二零二二年十二月三十一日：20,490,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 1.5%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，中華汽車的投資錄得淨虧損 2,781,000 港元（二零二二年：淨虧損 5,846,000 港元），包括未變現公允值虧損 3,689,000 港元及股息收入 908,000 港元。

## **D. 其他基金投資－私募股權基金**

於二零二三年十二月三十一日，本集團於該類別的投資總賬面值為 49,822,000 港元（二零二二年十二月三十一日：59,804,000 港元）。截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得淨虧損 6,331,000 港元（二零二二年：淨虧損 13,181,000 港元）。

### ***亞洲中國投資基金 III 期 (ASEAN China Investment Fund III L.P.) (「ACIF III」)***

本集團向 ACIF III 作出 4,000,000 美元（相當於 31,120,000 港元）的 1.532% 股權投資承諾。ACIF III 由大華創業投資管理有限公司（「UOBVM」）在新加坡管理，目標是投資於東亞、東南亞國家和中國大陸的增長型公司。於二零二三年十二月三十一日，本集團在該基金中的總投資額為 24,030,000 港元，按照基金經理提供的管理賬目，本集團於該基金應佔的資本價值為 22,548,000 港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，ACIF III 投資的總回報為 6,024,000 港元淨虧損（二零二二年：淨虧損 12,012,000 港元），包括 10,435,000 港元公允值虧損及 4,411,000 港元已收分派收入。ACIF III 之公允值虧損主要由於其持有的中國大陸公司的上市及非上市證券的公允值下跌。儘管遭受短期挫折，ACIF III 被視作為長期投資，可協助本集團透過更多項具潛在盈利能力的私人公司投資來多元化我們的投資組合，而該私募股權投資乃由具有良好往績記錄的經理組成的團隊管理。自成立以來，ACIF III 已提供令人滿意的 14.48% 淨內部回報率。

### **亞洲中國投資基金 IV 期(ASEAN China Investment Fund IV L.P.) (「ACIF IV」)**

隨著 ACIF III 的成功，本集團向 ACIF IV 作出了 4,000,000 美元（相當於 31,120,000 港元）另一項的資本承諾，持有 1.649% 的股權。ACIF IV 是二零一八年二月二十日在開曼群島註冊成立的一間豁免有限合夥企業，為一家封閉式私募股權基金。該基金也是由 UOBVM 團隊在新加坡管理，並且是其前身（ACIF I、ACIF II 和 ACIF III）的「延續」基金，其投資重點依舊主要是通過私人協商的股權和股權相關投資，參與在擴張階段的中小型公司的少數股權。這些公司受益於東盟成員國和中國大陸之間，以及與其各自海外貿易夥伴之間持續擴大的貿易和投資。於二零二三年十二月三十一日，本集團對該基金的投資總額為 29,285,000 港元，按照基金經理提供的管理賬目，本集團於該基金應佔的資本價值為 27,274,000 港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團在 ACIF IV 的投資總回報為 307,000 港元淨虧損（二零二二年：淨虧損 1,169,000 港元）。ACIF IV 之公允值虧損主要由於中國大陸、越南及印尼的非上市證券的公允值下滑。與 ACIF III 類似，ACIF IV 亦被視為本集團組合的長期多樣化投資。

### **重大之投資收購與出售**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無重大之收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

### **財務管理／政策**

作為本集團日常業務的一部分，財務部門積極預算及管理本集團的現金結存及借款需求，以確保有足夠資金來履行本集團的承諾及日常營運。本集團的流動資金及財務需求會定期作檢討。

為了降低風險，本集團繼續採取審慎的策略管理現金及處理外匯風險事宜。財務部門獲准按照規定限額和指引將現金投資於短期存款。在適當情況下，按照特定限額和指引，可使用遠期外匯合約以減輕外匯風險。

本集團的進口採購主要以歐元計值，其中少數部分為日圓、英鎊及美元，而較小部分的投資組合則以美元及港元以外的貨幣計值。本集團已進行適當對沖以保障其外匯風險，尤其是歐元，並將不時檢討其外匯狀況及市場情況，以釐定所需的對沖金額（如有）。本集團通常購買約為其時裝業務每個季度預期購買貨額一半的歐元遠期合約和歐元現金。

## 流動資金及財務狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團財務狀況穩健，現金及非抵押存款為 109,576,000 港元（二零二二年十二月三十一日：125,529,000 港元）。借款總額及租賃負債分別為 5,079,000 港元（二零二二年十二月三十一日：5,882,000 港元）及 8,396,000 港元（二零二二年十二月三十一日：18,479,000 港元），其中 13,475,000 港元（二零二二年十二月三十一日：16,465,000 港元）於一年內到期還款。正如我們在先前報告所呈報及上文所詳述，本集團自二零一八年下半年已將大部分現金及非抵押存款投資於開放型單位股票及債券基金。本集團將於庫務組合中為其常規營運活動保留足夠現金存款，並已選擇大部分投資於按市價計值基金，以確保有充足流動資金。於二零二三年十二月三十一日，本集團的資產負債比率（即借貸及租賃負債總額與本公司權益持有人應佔權益之比率）為 1.3%（二零二二年十二月三十一日：2.1%）。本集團的財務狀況仍然穩健，於結算日的流動比率（流動資產除以流動負債）仍處於 16.9 倍（二零二二年十二月三十一日：17.5 倍）。

本集團各分部的營運於二零二二年受到 COVID-19 長時間的不利影響，且其從中恢復仍存在不確定性，管理層將密切監控財務狀況，認為儘管近期仍充滿挑戰，但我們的強健流動資金及嚴緊成本管理將為我們業務的長遠前景提供有力支持。於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及借款主要以美元、港元及歐元計值，而匯兌差額已於經審核綜合財務報表內反映。本集團所有借貸均按浮動利率計息。

## 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團定期存款 10,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：10,000,000 港元）已抵押予銀行，作為取得金額最高為 30,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：30,000,000 港元）之貿易銀行融資及外匯融資之抵押。

## 財政年度後重大事件

如本公佈其他章節所述及參考本公司於二零二四年三月二十六日刊發的公佈（「業務更新公佈」），董事會已議決自二零二四年六月十六日起停止顯達鄉村俱樂部（「俱樂部」）的營運。關閉俱樂部將不會對本集團財務報表產生重大影響，原因為與俱樂部營運有關的資產及負債並不重大，惟已經根據香港財務報告準則基於其最高及最佳用途重估作住宅開發用途的俱樂部物業除外。與截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損相比，預期停止俱樂部營運將減少本集團二零二四年財務報表中來自渡假中心及俱樂部業務分部的虧損。詳情請參閱業務更新公告。

## 展望及策略

### 詩韻

由於二零二三年零售市場的復甦低於預期，詩韻可能會在二零二四年繼續面臨逆境。香港奢侈品時裝零售業市場的格局似乎正在從疫情前的形式轉變，加上香港和中國經濟復甦步伐的不確定性，消費者支出預計將繼續疲弱。鑒於交易挑戰，本集團已在二零二三年下半年採取了多項降低成本的措施，包括不替代一些辭職的員工，尤其是高級員工，而是合併或精簡工作崗位，這將導致更精簡的組織結構和更低的固定經營成本。

已採取的其他營運效率措施包括削減詩韻將經營銷售商品品牌數量，保留最受我們忠誠和老客戶追捧的商品品牌，以減少每個季節結束時的商品庫存結餘，並僅續租更有潛力提高詩韻盈利能力的店鋪。

客戶關係管理將繼續是未來一年的重點，以確保詩韻客戶的忠誠度得到認可和讚賞。我們將進行更多的品牌培訓，使我們的專業銷售團隊能夠更好地為客戶服務。

### 顯達鄉村俱樂部

本集團及俱樂部管理層將確保在俱樂部營運的剩餘時間內，俱樂部的服務和設施將繼續以相同的承諾水平提供予會員。關閉後，俱樂部的場地將由專業承包商以最低成本保護和維護，以確保安全。

本集團決定自二零二四年六月十六日起停止俱樂部營運後，將採取積極措施管理俱樂部員工的裁員過程，包括但不限於在本集團其他業務部門或本公司以外尋找調配機會，並在適用的情況下協助聯繫。對於可能因俱樂部關閉而被解僱的員工，本集團人力資源部將監督該過程，以確保俱樂部所有被解僱的員工在公平合理的情況下被解僱，並獲得符合香港勞動法及法規要求的賠償。

### 金融工具投資

進入二零二四年，全球固定收益和股市的表現一直有所不同，彭博全球綜合指數自二零二四年初以來下跌近 3%，而富時全球股票指數攀升超過 3%。美國（「美國」）最近比預期更強的通脹影響了投資市場對三月份提前降息的希望，使固定收益率遠離此前的上升趨勢。另一方面，好於預期的企業業績和持續的人工智能（「人工智能」）炒作幫助股票資產抵禦了國債收益率

上升的壓力。圍繞一系列全球總統選舉（尤其是美國）帶來的政府財政政策可能變差的不確定性，以及一些發達市場商業房地產違約的潛在溢出效應，是二零二四年投資表現的主要風險。然而，美國經濟「軟着陸」仍然是基本情況，原因為包括消費、住房及就業在內的經濟數據均表明經濟具有韌性，而通脹繼續呈下降趨勢。在這種背景下，本集團認為，從二零二三年保持更高現金存款以利用加息的更保守策略逐漸轉向更自由的投資策略是安全的。本集團將繼續採取審慎的方法，通過證券類型、地理及行業的多樣化來平衡投資的風險及回報。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 企業管治常規守則

董事認為，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則之所有守則條文。

## 經由審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

## 董事會

於本公佈日期，執行董事為Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH女士（行政總裁）；非執行董事為王弘瀚先生（非執行主席）；而獨立非執行董事則為張建榮先生、凌潔心女士及曾憲芬先生。

承董事會命  
執行董事及行政總裁  
**Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH**

香港，二零二四年三月二十六日