

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)

截至二零一九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」）截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5	131,841	142,110
銷售成本		<u>(44,453)</u>	<u>(50,598)</u>
毛利		87,388	91,512
其他收入		1,510	1,493
銷售及分銷費用		(42,066)	(41,217)
行政費用		(69,602)	(70,329)
物業、機器及設備之折舊及攤銷		(6,041)	(6,883)
其他經營收益／（虧損）之淨額	8	<u>78,013</u>	<u>(44,768)</u>
經營溢利／（虧損）		49,202	(70,192)
投資物業公允值收益／（虧損）之淨額		(800)	2,500
渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀		-	(6,336)
清盤附屬公司之收益		-	1,073
融資成本	6	<u>(2,245)</u>	<u>(197)</u>
除稅前溢利／（虧損）		46,157	(73,152)

綜合損益表（續）
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利／（虧損）		46,157	(73,152)
所得稅開支	7	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度溢利／（虧損）	8	<u>46,157</u>	<u>(73,152)</u>
可分配於：			
本公司持有人		46,197	(73,097)
非控股股東權益		<u>(40)</u>	<u>(55)</u>
		<u>46,157</u>	<u>(73,152)</u>
每股盈利／（虧損）		港元	港元
－ 基本	9(a)	<u>2.80 仙</u>	<u>(4.43 仙)</u>
－ 攤薄	9(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合損益及其他全面收入表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利／(虧損)	46,157	(73,152)
其他全面虧損：		
可重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(84)	(168)
清盤附屬公司時重新分類匯兌差額 至損益中	-	(1,073)
本年度其他全面虧損，扣除稅項後淨額	(84)	(1,241)
本年度全面收入／(虧損)總額	46,073	(74,393)
可分配於：		
本公司持有人	46,134	(74,295)
非控股股東權益	(61)	(98)
	46,073	(74,393)

綜合財務狀況表
二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		69,212	74,013
使用權資產		45,141	-
投資物業		45,600	46,400
無形資產		871	956
按公允值計入損益中之金融資產	11	<u>67,577</u>	<u>50,747</u>
非流動資產總額		<u>228,401</u>	<u>172,116</u>
流動資產			
存貨		22,815	24,075
應收賬款及其他應收款項	12	35,047	12,173
按公允值計入損益中之金融資產	11	627,148	630,338
已抵押銀行存款		10,000	12,334
定期存款		36,888	72,283
現金及銀行結餘		<u>87,940</u>	<u>28,788</u>
流動資產總額		<u>819,838</u>	<u>779,991</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	25,771	25,141
租賃負債		19,376	-
附息銀行借款		<u>5,236</u>	<u>3,195</u>
流動負債總額		<u>50,383</u>	<u>28,336</u>
流動資產淨值		<u>769,455</u>	<u>751,655</u>
非流動負債			
租賃負債		<u>28,012</u>	<u>-</u>
資產淨值		<u>969,844</u>	<u>923,771</u>

綜合財務狀況表（續）
二零一九年十二月三十一日

	<u>二零一九年</u> 千港元	<u>二零一八年</u> 千港元
股本及儲備		
已發行股本	1,206,706	1,206,706
累計虧損	(1,046,266)	(1,092,463)
其他儲備	<u>810,055</u>	<u>810,118</u>
本公司持有人應佔權益	970,495	924,361
非控股股東權益	<u>(651)</u>	<u>(590)</u>
權益總額	<u><u>969,844</u></u>	<u><u>923,771</u></u>

附註:

1. 財務資料

本公佈所載有關截至二零一九年及二零一八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《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《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定將截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表送呈公司註冊處，並將會適時送呈截至二零一九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《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的陳述。

本公佈所載截至二零一九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（「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頒佈的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」）及註釋。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」）的適用披露條文及香港公司條例（第622章）的規定。

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上述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之影響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

香港會計師公會已頒佈於本集團的本會計期間首次生效的一項新訂香港財務報告準則（香港財務報告準則第 16 號「租賃」）及若干香港財務報告準則修訂本。

除香港財務報告準則第 16 號外，概無任何新訂或經修訂準則對本集團編製或呈列於本期間或過往期間的業績及財務狀況的方式產生重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

香港財務報告準則第 16 號「租賃」

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號「租賃」及相關詮釋（即香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 4 號「釐定安排是否包含租賃」、香港（準則詮釋委員會）詮釋第 15 號「經營租賃－優惠」及香港（準則詮釋委員會）詮釋第 27 號「評估涉及租賃法律形式的交易實質」）。香港財務報告準則第 16 號為承租人引入單一入賬模式，規定承租人須就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為十二個月或以下的租賃及低價值資產的租賃除外。

與香港會計準則第 17 號相比，香港財務報告準則第 16 號的出租人會計處理大致維持不變。出租人繼續根據與香港會計準則第 17 號相似的原則，將租賃分類為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第 16 號對本集團作為出租人的租賃並無影響。出租人會計處理沿用香港會計準則第 17 號的規定，大致維持不變。

香港財務報告準則第 16 號亦引入額外質量及數量披露規定，該等規定旨在讓財務報表使用者能夠評估租賃對實體的財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

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）

香港財務報告準則第 16 號「租賃」（續）

本集團以經修訂追溯方法應用香港財務報告準則第 16 號，據此，首次應用的累計影響於二零一九年一月一日的累計虧損中確認。因此，已呈報的二零一八年比較資料未予重列，即有關資料按先前根據香港會計準則第 17 號及有關詮釋呈報的形式呈列。會計政策變動的詳情於下文披露。

(a) 租賃新定義

租賃定義的改變主要涉及控制權的概念。香港財務報告準則第 16 號以客戶是否於一段時間內控制已識別資產的使用為基準定義租賃，而控制與否則可憑特定使用量釐定。倘客戶有權對已識別資產的使用作出指示並從使用中獲取絕大部分經濟利益，則控制權已獲轉移。

本集團僅將香港財務報告準則第 16 號的租賃新定義應用於二零一九年一月一日或之後訂立或更改的合約。本集團已就於二零一九年一月一日之前訂立的合約使用過渡可行權宜方法，於評估現有安排是否屬於或包含租賃時沿用先前的評估。因此，先前根據香港會計準則第 17 號評估為租賃的合約繼續根據香港財務報告準則第 16 號以租賃入賬，而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續以已執行合約入賬。

(b) 承租人會計處理及過渡影響

香港財務報告準則第 16 號取消先前香港會計準則第 17 號中承租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。根據新準則，倘本集團為承租人，則須將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第 17 號分類為經營租賃的租賃，惟獲豁免的短期租賃及低價值資產的租賃除外。

在確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已應用相關集團實體於首次應用日期的增額借款利率。已應用的加權平均增額借款利率為 2.63%。

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）

香港財務報告準則第 16 號「租賃」（續）

(b) 承租人會計處理及過渡影響（續）

為方便過渡至香港財務報告準則第 16 號，本集團已於首次應用香港財務報告準則第 16 號當日，按個別租賃基準採納以下確認豁免及可行權宜方法：

- 選擇對餘下租期於香港財務報告準則第 16 號首次應用日期起計十二個月內屆滿（即租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿）的租賃不根據香港財務報告準則第 16 號的規定確認租賃負債及使用權資產。
- 計量於首次應用日期的使用權資產時，撇除初始直接成本。
- 對於本集團附有延長選擇權的租賃，根據於首次應用日期的事實及情況使用事後方式釐定租期。

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）

香港財務報告準則第 16 號「租賃」（續）

(b) 承租人會計處理及過渡影響（續）

於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日的已確認租賃負債的期初結餘的對賬如下表所示：

	二零一九年 一月一日 千港元
於本集團綜合財務報表所披露於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	20,344
減： 於過渡時就租期短於 12 個月之租賃作出之確認豁免	(22)
就低價值資產租賃作出之確認豁免	(177)
於二零一九年一月一日已訂立但尚未開始之租賃	(3,561)
於二零一九年一月一日之增額借款利率折現的影響	(368)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	16,216
歸屬於：	
流動租賃負債	11,745
非流動租賃負債	4,471
	16,216

先前分類為經營租賃的租賃相關的使用權資產已按就剩餘租賃負債確認的相等金額確認，並就於二零一八年十二月三十一日於綜合財務狀況表中確認的該等租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

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）

香港財務報告準則第 16 號「租賃」（續）

(b) 承租人會計處理及過渡影響（續）

下表概述採納香港財務報告準則第 16 號對本集團綜合財務狀況表的影響：

綜合財務狀況表中 受採納香港財務 報告準則第 16 號 影響的項目	附註	採納香港財務報告準 則第 16 號的影響			於 二零一九年 一月一日 的賬面值 千港元
		於 二零一八年 十二月 三十一日 的賬面值 千港元	重新 分類 千港元	租賃 確認 千港元	
資產					
使用權資產		-	(465)	16,216	15,751
負債					
應付賬款及其他應 付款項	(i)	25,141	(465)	-	24,676
租賃負債		-	-	16,216	16,216

附註：

(i) 此等項目為出租人根據物業租賃提供免租期的遞延租金優惠 465,000 港元。應付賬款及其他應付款項項下的遞延租金優惠於二零一九年一月一日的賬面值於過渡時調整至使用權資產。

(c) 對本集團財務業績及現金流量的影響

初步確認於二零一九年一月一日的使用權資產及租賃負債後，本集團作為承租人須確認租賃負債的未償還結餘的應計利息開支以及使用權資產的折舊，而非如根據先前政策般於租期內以直線法確認根據經營租賃產生的租金開支。與假設於年內應用香港會計準則第 17 號產生的結果相比，此舉對本集團綜合損益表中呈報的經營溢利（扣除融資成本前）產生正面影響。

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）

香港財務報告準則第 16 號「租賃」（續）

(c) 對本集團財務業績及現金流量的影響（續）

在現金流量表中，本集團作為承租人須把根據已資本化租賃支付的租金分拆為本金部分與利息部分。兩者均於現金流量表中分類為融資現金流出。因此，雖然現金流量總額不受影響，但採納香港財務報告準則第 16 號導致現金流量表中現金流量的呈列出現重大變動。

下表透過調整根據香港財務報告準則第 16 號於此等綜合財務報表呈報的金額計算出根據香港會計準則第 17 號確認的估計假設金額（假設香港會計準則第 17 號未被香港財務報告準則第 16 號取代，於二零一九年繼續適用），並透過將此等二零一九年假設金額與根據香港會計準則第 17 號編製的真實二零一八年相應金額進行比較，說明採納香港財務報告準則第 16 號對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績及現金流量的估計影響。

	二零一九年			二零一八年	
	根據香港 財務報 告準則 第 16 號 呈報的 金額	加回： 香港財務報 告準則第 16 號的折 舊及利息 開支	減去： 有關經營 租賃的 估計金 額，猶如 根據香 港會計 準則第 17 號 (附註 1)	二零一九年 假設金額， 猶如根據 香港會計 準則 第 17 號	與根據 香港會計 準則第 17 號的二零 一八年呈 報金額 比較
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
受採納香港財務報告準則第 16 號影響的截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績：					
經營溢利／（虧損）	49,202	21,781	(22,869)	48,114	(70,192)
融資成本	(2,245)	1,961	-	(284)	(197)
除稅前溢利／（虧損）	46,157	23,742	(22,869)	47,030	(73,152)
本年度溢利／（虧損）	46,157	23,742	(22,869)	47,030	(73,152)

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）

香港財務報告準則第 16 號「租賃」（續）

(c) 對本集團財務業績及現金流量的影響（續）

	二零一九年		二零一八年	
	根據香港 財務報告 準則第 16 號呈報 的金額 千港元	有關經營 租賃的估 計金額，猶 如根據香 港會計準 則第 17 號 (附註 2) 千港元	二零一九年 假設金額，猶 如根據香港 會計準則第 17 號 千港元	與根據香 港會計準 則第 17 號 的二零一 八年呈報 金額比較 千港元
截至二零一九年十 二月三十一日止 年度綜合現金流 量表中受採納香 港財務報告準則 第 16 號影響的項 目：				
用於經營業務的 現金	(27,300)	(21,701)	(49,001)	(32,807)
來自／（用於）經營 活動的現金淨額	24,332	(21,701)	2,631	(331,781)
已付租賃租金的 資本部分	(19,740)	19,740	-	-
已付租賃租金的 利息部分	(1,961)	1,961	-	-
來自／（用於） 融資活動 的現金淨額	(19,944)	21,701	1,757	(2,669)

附註 1：「有關經營租賃的估計金額」乃與本來會分類為經營租賃的租賃（假設香港會計準則第 17 號於二零一九年依然適用）相關的二零一九年租金開支估計金額。作出有關估計時，已假設香港會計準則第 17 號於二零一九年依然適用而所有於二零一九年訂立的新租賃均會根據該準則分類為經營租賃。任何潛在稅務淨影響均忽略不計。

附註 2：在此影響表中，此等現金流出由融資重新分類為經營以計算出來自經營活動的現金淨額及用於融資活動的現金淨額的假設金額，猶如香港會計準則第 17 號依然適用。

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）

香港財務報告準則第 16 號「租賃」（續）

(d) 租賃投資物業

根據香港財務報告準則第 16 號，倘租賃物業乃為賺取租金收入及／或資本增值而持有，則本集團須將所有該等租賃物業以投資物業入賬。由於本集團先前選擇應用香港會計準則第 40 號「投資物業」對其所有於二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有的租賃物業進行會計處理，因此採納香港財務報告準則第 16 號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。故此，該等租賃投資物業繼續按公允值列賬。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零一九年一月一日開始的財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。此等新訂及經修訂香港財務報告準則包括以下可能與本集團相關的準則。

	於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）「業務的定義」	二零二零年 一月一日
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號（修訂本）「重大的定義」	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）「利率基準改革」	二零二零年 一月一日

本集團正在評估此等修訂本及新準則於首次應用期間的預期影響。迄今，本集團已確定採納此等修訂本及新準則不大可能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
批發及零售時裝及飾物	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。策略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技術及市場策略，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／（虧損）淨額；
- － 渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀；
- － 清盤附屬公司之收益；
- － 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：

	批發及零售 時裝及飾物	經營渡假中心 及俱樂部	投資	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一九年				
十二月三十一日止年度：				
來自外界客戶之收入	95,036	14,617	22,188	131,841
分類溢利／(虧損)	(11,126)	(14,342)	81,062	55,594
<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	-	-	68,629	68,629
<i>出售按公允值計入損益中之</i>				
金融資產之收益／(虧損) 淨額	(263)	-	9,190	8,927
<i>利息收入：</i>				
— 按公允值計入損益中之金融資產	-	-	1,757	1,757
— 其他金融資產	-	-	1,723	1,723
物業、機器及設備之折舊及攤銷	2,105	3,550	386	6,041
使用權資產之折舊	20,164	-	2,308	22,472
存貨撥備撥回	(2,727)	-	-	(2,727)
<i>其他分類資料：</i>				
添置物業、機器及設備	955	232	-	1,187
添置使用權資產	51,862	-	-	51,862
於二零一九年十二月三十一日：				
分類資產	100,052	68,514	879,673	1,048,239
分類負債	(57,705)	(3,027)	(12,427)	(73,159)

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：

	批發及零售 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
截至二零一八年				
十二月三十一日止年度：				
來自外界客戶之收入	112,415	11,294	18,401	142,110
分類虧損	(89)	(14,410)	(48,537)	(63,036)
<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	-	-	(32,148)	(32,148)
<i>出售按公允值計入損益中之</i>				
金融資產之收益／（虧損）淨額	46	-	(12,394)	(12,348)
<i>利息收入：</i>				
－按公允值計入損益中之金融資產	-	-	5,233	5,233
－其他金融資產	-	-	7,191	7,191
物業、機器及設備之折舊及攤銷	3,364	3,311	208	6,883
存貨撥備撥回	(3,436)	-	-	(3,436)
應收賬款減值淨額	-	10	-	10
<i>其他分類資料：</i>				
清盤附屬公司之收益	593	-	480	1,073
添置物業、機器及設備	34	4,192	1,639	5,865
於二零一八年十二月三十一日：				
分類資產	53,514	71,529	827,064	952,107
分類負債	(15,775)	(3,086)	(6,280)	(25,141)

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
溢利或虧損		
呈報分類之溢利或虧損總額	55,594	(63,036)
未分配之公司行政開支	(6,392)	(7,156)
投資物業公允值收益／（虧損）淨額	(800)	2,500
渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀	-	(6,336)
清盤附屬公司之收益	-	1,073
融資成本	(2,245)	(197)
本年度綜合溢利／（虧損）	<u>46,157</u>	<u>(73,152)</u>
資產		
呈報分類資產總額	<u>1,048,239</u>	<u>952,107</u>
綜合資產總額	<u>1,048,239</u>	<u>952,107</u>
負債		
呈報分類負債總額	(73,159)	(25,141)
付息銀行借款	(5,236)	(3,195)
綜合負債總額	<u>(78,395)</u>	<u>(28,336)</u>

地區資料：

	收入		非流動資產	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	117,942	134,790	160,445	120,953
其他亞太地區	384	2,077	379	416
歐洲	8,661	3,700	-	-
其他	4,854	1,543	-	-
綜合總額	<u>131,841</u>	<u>142,110</u>	<u>160,824</u>	<u>121,369</u>

於呈列地區資料時，與批發及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客戶所在地劃分，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) 批發及零售時裝及飾物、(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>二零一九年</u> 千港元	<u>二零一八年</u> 千港元
<i>客戶合約收入</i>		
(i) 批發及零售時裝及飾物 於某一時間點確認之時裝及飾物 銷售	<u>95,036</u>	<u>112,415</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	7,297	5,790
隨時間確認之渡假中心及俱樂部設 施及其他服務收入	4,964	3,006
隨時間確認之入會費及會費收入	<u>2,356</u>	<u>2,498</u>
	<u>14,617</u>	<u>11,294</u>
<i>其他收入來源</i>		
(i) 投資		
按公允值計入損益中之金融資產 所得股息收入：		
- 上市股本及基金投資	6,280	1,322
- 非上市基金投資	12,428	4,655
利息收入		
- 按公允值計入損益中 之金融資產	1,757	5,233
- 其他金融資產	<u>1,723</u>	<u>7,191</u>
	<u>22,188</u>	<u>18,401</u>
本集團總收入	<u>131,841</u>	<u>142,110</u>

6. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
租賃負債之利息開支	1,961	-
銀行貸款之利息	284	197
	<u>2,245</u>	<u>197</u>

7. 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，故並無就截至二零一九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（二零一八年：無）。

8. 本年度溢利／（虧損）

本集團之本年度溢利／（虧損）經扣除／（計入）下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售存貨成本 [#]	44,213	50,372
物業、機器及設備之折舊	5,956	6,798
使用權資產之折舊	22,472	-
無形資產之攤銷	85	85
存貨撥備撥回	(2,727)	(3,436)
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	(68,629)	32,148
出售之虧損／（收益）淨額	(8,927)	12,348
	(77,556)	44,496
投資物業之公允值虧損／（收益）淨額	800	(2,500)
出售物業、機器及設備之虧損*	2	5
外幣匯兌虧損／（收益）淨額*	(459)	267
應收賬款減值淨額	-	10
渡假中心及俱樂部物業之重估虧絀	-	6,336

* 該等金額已計入「其他經營收益／（虧損）之淨額」一項。

銷售存貨成本已計入存貨撥備撥回 2,727,000 港元（二零一八年：3,436,000 港元）。

9. 每股盈利／（虧損）

(a) 每股基本盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據本公司持有人應佔本年度溢利46,197,000港元（二零一八年：虧損73,097,000港元）及於本年度內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股（二零一八年：1,650,658,676股）計算。

(b) 每股攤薄盈利／（虧損）

由於本公司截至二零一九年及二零一八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盈利／（虧損）。

10. 股息

董事並不建議就截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度向股東派發任何股息。

11. 按公允值計入損益中之金融資產

	<u>二零一九年</u> 千港元	<u>二零一八年</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	45,252	47,124
－香港以外上市	15,106	-
	60,358	47,124
未上市基金投資，按公允值	588,557	614,814
債務投資，按公允值		
－香港上市*	7,413	14,641
－香港以外上市*	38,397	4,506
	<u>45,810</u>	<u>19,147</u>
	<u>694,725</u>	<u>681,085</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。

11. 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>二零一九年</u> 千港元	<u>二零一八年</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	60,358	47,124
－非上市基金投資	520,980	564,067
－上市債務投資	45,810	19,147
	<u>627,148</u>	<u>630,338</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>67,577</u>	<u>50,747</u>
	<u><u>694,725</u></u>	<u><u>681,085</u></u>

12. 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>二零一九年</u> 千港元	<u>二零一八年</u> 千港元
一個月之內	588	523
二至三個月	<u>23</u>	<u>14</u>
	<u><u>611</u></u>	<u><u>537</u></u>

13. 應付賬款及其他應付款項

本集團於二零一九年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款項已包括5,599,000港元（二零一八年：6,636,000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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月之內	3,511	4,818
二至三個月	2,067	1,770
三個月以上	21	48
	<u>5,599</u>	<u>6,636</u>

14. 報告期後事項

自二零二零年年初，新型冠狀病毒疫情（「COVID-19 爆發」）已在中國和其他國家蔓延，對本集團於香港的零售時裝業務、渡假中心及俱樂部業務，以及對金融工具的投資活動表現產生了不利的影響。受 COVID-19 爆發的拖累，預期與二零一九年同期比較，本集團在零售時裝業務、渡假中心及俱樂部運營以及金融工具投資業務的財務表現及流動資金狀況，將受到不利因素影響。

在編製綜合財務報表時，本集團採用公允價值模式計量其持有之渡假中心及俱樂部物業、投資物業及按公允值計入損益中之金融資產。於二零二零年，由於 COVID-19 爆發，本集團按公允值計量的渡假中心及俱樂部物業，投資物業和金融資產的公允值可能會出現波動。

截至本綜合財務報表發佈日期，本集團仍在評估 COVID-19 爆發對本集團財務業績及財務狀況的影響，目前尚無辦法估計對本集團業績的實際數值影響。於二零一九年十二月三十一日，本集團的資產流動比率為 16.3 倍。本集團管理層正密切監察發展情況，並相信儘管短期內尚存不確定因素，但本集團穩健的流動資金狀況將為業務的長期發展提供有力支持。

COVID-19 爆發是屬於本財政年度結束後所發生的非調整事項，故不會對截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表進行任何調整。

行政總裁報告

概覽

本集團於二零一九年錄得溢利，而於二零一八年則錄得本公司股東應佔虧損。本集團的盈利表現錄得重大轉虧為盈，主要是由於全球證券市場於年內大幅反彈，加上經本集團審慎安排資產分配及經理甄選，致使我們投資組合錄得變現及未變現淨收益。與二零一八年上半年相比，本年度上半年我們的時裝零售以及渡假中心及俱樂部業務發展亦較為正面，但自二零一九年六月起社會動盪不止，持續多月，令旅遊業及本地消費大受打擊，因而大幅影響了本集團於本年度下半年的營運。

財務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，股東應佔淨溢利為 46,197,000 港元，而去年錄得淨虧損 73,097,000 港元。淨溢利主要包括來自時裝零售業務的虧損 11,126,000 元（二零一八年：虧損 89,000 港元）、俱樂部業務虧損 14,342,000 港元（二零一八年：虧損 14,410,000 港元）及投資分類溢利 81,062,000 港元（二零一八年：分類虧損 48,537,000 港元），包括銀行利息收入 1,723,000 港元、租金收入 1,140,000 港元及相關間接成本扣減。經營溢利（計入未分配之公司行政開支後）為 49,202,000 港元（二零一八年：經營虧損 70,192,000 港元）。本集團之年度溢利為 46,157,000 港元（二零一八年：虧損 73,152,000 港元），已受到重估本集團投資物業的公允值虧損 800,000 港元（二零一八年：公允值收益 2,500,000 港元）及本集團的渡假中心及俱樂部物業重估虧絀零港元（二零一八年：虧絀 6,336,000 港元）整體負面影響。本公司持有人應佔每股溢利為 2.80 港仙（二零一八年：每股虧損：4.43 港仙）。

本年度重大轉虧為盈至 46,157,000 港元乃主要由於以下因素所致：

- (1) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，除一般及行政開支前來自投資組合及其他股本投資所產生收益之變現及未變現淨收益為 98,284,000 港元（包括利息及股息收入 20,465,000 港元、出售之淨收益 9,190,000 港元及未變現公允值淨收益 68,629,000 港元），而二零一八年則為變現及未變現淨虧損 33,332,000 港元（包括利息及股息收入 11,210,000 港元、出售之淨虧損 12,394,000 港元及未變現公允值淨虧損 32,148,000 港元）。由於我們持有的大部分有價基金投資組合、私募股權基金及一項於中華汽車有限公司的股本投資的資產價格於年內均有升值，因此本集團來自金融工具投資之回報大幅增加，及為本集團帶來分類溢利 81,062,000 港元（二零一八年：分類虧損 48,537,000 港元）；

- (2) 儘管本年度上半年消費市場疲弱，同店銷售額下降 3%，但本集團透過持續清售舊存貨並實施成本控制，令時裝零售業務於本年度上半年達致收支平衡，錄得經營溢利 253,000 港元。然而，本地持續社會事件令消費者情緒急降，本年度下半年同店銷售額急劇下降 26%。然而，新增店鋪和互聯網銷售，致全年的整體銷售額僅下降 15%。本集團的時裝零售業務全年錄得經營虧損 11,126,000 港元（二零一八年：虧損 89,000 港元）；
- (3) 於二零一八年第三季度完成翻新西餐廳及宴會廳後，本年度上半年本集團俱樂部業務的虧損得以減少 451,000 港元，主要是由於收入持續增加。然而，自二零一九年六月起社會動盪不止，持續多月，大幅影響了本集團俱樂部業務的收入，與二零一八年同期相比，由本年度上半年 69% 的正增長跌至本年度下半年 3% 的增長。本集團的俱樂部業務全年錄得經營虧損 14,342,000 港元，與上年度相若（二零一八年：虧損 14,410,000 港元）；
- (4) 本集團的投資物業公允值減少，導致由重估本集團投資物業產生之公允值虧損 800,000 港元，而去年同期則為公允值收益 2,500,000 港元；
- (5) 本集團的渡假中心及俱樂部物業之公允值減少，導致由重估本集團渡假中心及俱樂部物業產生之虧絀為零港元（於年內已扣除渡假中心及俱樂部物業經重估折舊後），相對於去年同期則為虧絀 6,336,000 港元；
- (6) 於二零一八年上年度，本集團錄得一次性收入 1,073,000 港元，該金額為清盤附屬公司（於過去年度在中國從事時裝零售業務）後重新分類匯率波動至損益中。

本集團的收入主要來自在香港經營的零售時裝業務及俱樂部業務，以及來自投資的已收和應收收入。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	變動
批發及零售時裝及飾物	95,036	112,415	(15%)
渡假中心及俱樂部業務	14,617	11,294	29%
股息收入	18,708	5,977	213%
利息收入	3,480	12,424	(72%)
綜合收入	<u>131,841</u>	<u>142,110</u>	(7%)

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合收入下跌 7%至 131,841,000 港元（二零一八年：142,110,000 港元），主要由於香港社會動盪不止及經濟下行導致時裝零售產品整體銷量下跌所致。

誠如二零一八年年報所述，本集團於二零一八年八月起實施新投資策略。於二零一九年，雖然我們於外部債務相關投資基金及中華汽車的投資所帶來的股息收入（後者來自本集團所收取每股 18 港元的特別股息）增加，但我們於美元計值公司債券及定期存款的投資所產生的利息收入有所減少。

本集團的毛利下跌至 87,388,000 港元（二零一八：91,512,000 港元），減少了 5%。然而，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率為 66%，較二零一八年上升約 2%，原因是渡假中心及俱樂部業務貢獻的銷售及毛利增加以及來自我們投資的股息收入（已計入「收入」）增加所致。

本集團的其他收入主要包括本集團位於香港的投資物業租金收入。

本集團的銷售及分銷費用增加 2%至 42,066,000 港元（二零一八年：41,217,000 港元），乃主要由於中建大廈零售店舖之新租賃開始，導致自二零一九年十月起根據香港財務報告準則第 16 號使用權資產成本攤銷。

本集團行政費用減少 1%至 69,602,000 港元（二零一八年：70,329,000 港元），主要由於有關長期法律程序相關的法律費用減少。

物業、機器及設備之折舊及攤銷費用減少 12%至 6,041,000 港元（二零一八年：6,883,000 港元），主要由於在二零一九年七月前兩間零售店舖的租賃物業裝修以及傢俬及裝置已全數折舊。

本集團的「其他經營收益／（虧損）之淨額」主要包括投資部門截至二零一九年十二月三十一日止年度投資於金融工具（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 77,819,000 港元，相對於二零一八年投資部門投資於金融工具的已變現及未變現公允值淨虧損 44,542,000 港元。

採納香港財務報告準則第 16 號導致融資成本增加。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得租賃負債的融資成本為 1,961,000 港元（二零一八年：零）。

業務回顧

零售時裝

詩韻香港

二零一九年上半年的中美貿易糾紛，加上下半年香港社會的動盪不止，大幅增加詩韻爭取業績表現的難度，尤其我們的主要店舖座落置地廣場和海港城。

為了提高 Paule Ka 特許經營的運營效率及 Paule Ka 品牌在實惠的尊貴女裝行政服品牌定位的競爭力，我們於二零一九年八月在海港城開設了 Paule Ka 特許經營的新店。年內攜手 Farfetch 開設網上銷售平台。截至二零一九年年底，我們共擁有 5 家實體店舖，包括 3 家詩韻店和 2 家 Paule Ka 店，以及一個網上銷售平台。

比較二零一九年與二零一八年全年銷售業績，同店全年銷售額下跌 14%。正著中美貿易戰處於巔峰時期，二零一九年上半年同店的營業額僅下跌 3%，而上半年整體銷售額與二零一八年上半年比較，受太古廣場店於二零一八年二月底結束影響，整體銷售額進一步下跌。下半年整體銷售額下跌 19%，按年下跌 15%。再者，下半年，在持續社會動蕩的非預見風險蒙罩下，大型購物中心關閉，我們損失多個交易日。因此，下半年同店銷售營業額下跌 26%。由於我們借助網上銷售平台拓寬渠道，並繼續推動過期庫存銷售活動，因此整體銷售表現並不是個別數據所顯示的全然悲觀。

受營業額下跌及新店開業影響，二零一九年經營虧損為 11.1 百萬港元，與二零一八年業績比較，該損失有所增加，然而，二零一九年的運營效率卻遠優於當時社會整體經濟仍屬穩定增長狀態的二零一七年及二零一六年的表現。二零一七年錄得扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利為負值的 14.4 百萬港元虧損，比較二零一八年為正值的 3.3 百萬港元盈利。然而，扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（已扣除根據香港財務報告準則第 16 號確認之租賃相關使用權資產折舊及融資成本，該等租賃費用根據先前香港會計準則第 17 號列作租金支出）回復於二零一九年為負值的 10.1 百萬港元虧損。

經營渡假中心及俱樂部

顯達鄉村俱樂部（「顯達」或「俱樂部」）

顯達為香港最早期的私人俱樂部之一，在荃灣周邊地區經營大約 40 年。佔地總面積逾 400,000 平方尺，可提供休閒及戶外活動、會議、餐飲及住宿等設施。事實上，顯達是其中一間少數於的香港私人會所，為其會員及客人提供住宿設施服務。

如上文所述，儘管俱樂部總收入大幅增加，但其經營表現與二零一八年相若，故尚未能為本集團貢獻任何利潤。

隨著西餐廳與多功能及宴會廳的完成翻新後重新啟業，並受會員的歡迎，其收入的增長主要反映在上半年。總收入（包括餐廳及宴會銷售以及會議相關銷售）由二零一八年的 11.3 百萬港元增長 29.4% 至 14.6 百萬港元。受裝修產生的攤銷成本影響，加上收入增加無可避免帶動成本增長，本年度經營虧損為 14.3 百萬港元，比較二零一八年則為 14.4 百萬港元。

於二零一八年一月十九日，本公司已向城市規劃委員會提交一份根據香港法例第 131 章城市規劃條例第 12A 條項下之修訂圖則申請（「改劃申請」），把香港新界荃灣老圍丈量約份第 454 約地段第 360 號、360 號增批部份及其增批部份（顯達現址）由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」改劃為「住宅（乙類）6」用途。改劃申請目前正在進行中。我們近日已獲通知，都會規劃小組委員會（城市規劃委員會相關規劃小組委員）會暫定將於二零二零年五月十五日，舉行會議以考慮改劃申請。一旦知悉任何結果，我們將另行公佈。

金融工具投資

本集團對金融工具的投資主要包括五類；(A)有價基金投資組合，包括開放型單位固定收益、股票和貨幣市場基金；(B)由兩間投資銀行管理但仍受本集團控制的全權委託投資組合；(C)直接上市證券投資；(D)直接持有以美元計值的公司債券；及(E)私募股權基金及固定年期的優先貸款基金。

於截至二零一九年十二月三十一日，本集團金融工具投資組合的總賬面值為 694,725,000 港元（二零一八年十二月三十一日：681,085,000 港元），相當於本集團的總資產賬面值約 66%（二零一八年十二月三十一日：71%）。

從本公佈所呈報的數字可見，於二零一九年，我們多元化投資組合元素的整體業績獲得大幅改善。這主要是由於，除董事會批准的審慎資產分配及我們的投資委員會批准的投資經理甄選外，市場形勢因美國聯邦儲備局及其他中央銀行決定減息（導致因市場信心增加令債券及股份的資本值增加），以及因中國中央政府決定為內地經濟作更佳定位，透過扭轉其去槓桿化政策及向其經濟提供刺激措施提升於現時貿易戰期間的適應能力而出現變動所致。這導致大多數內地債券（主要由我們委任的債

券經理管理)的資本值因對再融資風險及對借款人更強彈性的擔憂不大而進一步上升，以及內地上市股票的價格因中美貿易關係有所改善而總體上升。年內，美國及其他環球股票亦錄得龐大收益。

就我們直接持有的上市股票而言，中華汽車有限公司因出售其位於北角與太古地產共同持有的物業獲取實質利潤而錄得龐大收益，並且就有關利潤派付可觀特別股息以回饋投資者。

我們亦能夠藉另一直接持有的股票培力成交量增加的機會，按與於二零一八年十二月三十一日錄得的公允價值接近的價格出售部份股票而輕微減少所承受的風險。

在此情況下，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止十二個月錄得扣除一般及行政費用前金融工具投資淨收益 98,284,000 港元（二零一八年：淨虧損 33,332,000 港元）。公允值收益的主要部分 70%歸因於未變現的按市值計算投資收益。

A. 有價基金投資組合－包括單位股票、固定收益及貨幣市場基金投資

可銷售和投資組合包括四種投資策略，即貨幣市場投資組合、投資級別和高收益債券基金組合、增強型回報基金組合和股票為本的基金組合。所有投資都是可在場外交易的有價證券。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有價基金投資組合的投資總賬面值為 460,487,000 港元(二零一八年十二月三十一日：512,478,000 港元)，相當於本集團的總資產賬面值約 44%及投資組合中的資產配置包括 52.5%固定收益基金，36.1%增強收益基金和 11.4%股票基金。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，有價資金投資組合錄得淨收益 60,496,000 港元（或 11.7%）（二零一八年：淨虧損 11,293,000 港元）。收益主要來自基金投資的未變現按市值計算收益。有價基金投資組合的總賬面值下降主要是由於我們出售我們於 H2O Allegro Fund 的投資並取得利潤所致。

貨幣市場組合

年內，本集團已就財政／投資目的贖回貨幣市場基金－摩根士丹利美元流動資金基金的全部投資。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團錄得贖回收益 376,000 港元（或 2.4%），在此策略下，現時並無面臨風險。

投資級別和高收益債券基金組合

在此策略中，本集團持有七個固定收益基金，主要可分為四類，包括投資級別債券基金、高收益債券基金、優先證券基金和浮動利率優先貸款基金。截至二零一九年十二月三十一日，本集團於該策略的投資公允值為 241,967,000 港元，相當於有價基金投資組合賬面值約 52.5%及本集團總資產賬面值的 23.1%。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團投資的淨回報總額為 29,151,000 港元（或 11.8%）收益。以下為公允值超過本集團的總資產賬面值 1.5%的個別基金投資：

PIMCO GIS – 收益基金

PIMCO 收益基金是一個積極管理的投資組合，其投資目標是在符合審慎投資管理原則的前提下，尋求高水平的經常性收益，其次要目標是長期資本增值。該基金（機構類收息股分美元）在二零一五至二零一九年間的五年年均回報率為 5.54%。於二零一九年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 77,079,000 港元（二零一八年十二月三十一日：78,176,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 7.4%。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團於該基金的投資淨回報總額為 6,684,000 港元（或 8.2%）收益，包括 3,619,000 港元按市值計算收益，及 2,864,000 港元股息收入及贖回收益 201,000 港元。本集團因財務／投資目的於上半年透過贖回 7,780,000 港元而減少其於該基金的投資。上述於二零一九年十二月三十一日的總公允值為該次贖回後的淨值及包括按市價計算的回報，以及已收股息收入的再投資。由於美聯儲減息，因此債券基金於本年度表現良好。

弘收全季債券基金

弘收全季債券基金（由弘收投資管理（香港）有限公司管理），旨在透過投資全球投資級債券來創造收入和令資本增長。該基金在全球投資由政府、政府機構，公司和金融機構發行的債券，並尤其重視亞洲地區。至少 70%的債券投資組合包括投資級相關證券。該基金（A 類分銷）在二零一五至二零一九年間的五年年均回報率為 4.77%。於二零一九年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 44,426,000 港元（二零一八年十二月三十一日：41,408,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 4.2%。本集團於該基金的投資淨回報總額為 5,103,000 港元（或 12.3%）收益，包括股息收入 2,085,000 港元及按市值計算收益 3,018,000 港元。該基金在很大程度上受中國內地債券的影響，而由於中央政府調整其去槓桿化政策，有關債券於回顧期間的表現較行業平均表現更為優秀，因此減低了已知再融資及抗逆力風險，並且讓相關債券的資本值能夠大幅增加。

Robeco 高收益債券基金

Robeco 高收益債券基金投資於具有次級投資評級的公司債券，主要由發達市場（歐洲／美國）的發行人發行。這些債券的選擇主要基於基本分析。該投資組合廣泛多元化，唯結構性偏向投資於高收益債券中較高評級組別。績效驅動因素是自上而下的 beta 定位以及自下而上的發行人選擇。該基金（CH 類美元）自二零一七年五月成立以來至二零一九年十二月為止的年均回報率為 6.3%。於二零一九年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 39,771,000 港元（二零一八年十二月三十一日：36,735,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 3.8%。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團該基金的投資淨回報總額為 5,393,000 港元（或 14.7%）收益，包括股息收入 2,357,000 港元及按市值計價收益 3,036,000 港元。

瑞銀（盧森堡）歐元高收益債券基金（美元避險）

瑞銀歐元高收益債券基金主要投資於使用以歐元計價或對沖為歐元的嚴格準則選擇的高收益公司債券。在選擇此類債券的發行人時，應特別注意在各項信用評級中分散投資。該基金（每月分派的 K-1 類）在二零一七至二零一九年的三年年均回報率為 7.03%。於二零一九年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 36,491,000 港元（二零一八年十二月三十一日：34,293,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 3.5%。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團該基金的投資淨回報總額為 4,609,000 港元（或 13.4%）收益，包括股息收入 2,411,000 港元及按市值計價收益 2,198,000 港元。

Algebris 金融信貸基金

Algebris 金融信貸基金旨在通過投資全球金融信貸部門的高級和次級債務證券，包括混合資本工具、優先股和具有固定和可變利率的或有可轉換債券，以取得高水平的當前收入和適度的資本增值，有關債券可能是投資級別或低於投資級別。該基金（機構類累計）自二零一五年二月成立至二零一九年十二月三十一日止期間的年度年均回報率為 7.3%。於二零一九年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 17,930,000 港元（二零一八年十二月三十一日：15,029,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 1.7%。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團該基金的投資淨回報總額為 2,900,000 港元（或 19.3%）按市值計價收益。

信安優先證券基金

信安優先證券基金主要投資於以美元計價的優先證券和債務證券組合，包括可轉換債券和或有可轉換證券，旨在達到其總體目標。該基金（機構類，累積美元）在二零一五至二零一九年的五年年均回報率為 6.01%。於二零一九年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 17,571,000 港元（二零一八年十二月三十一日：15,002,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 1.7%。截至二零一九年十二月

三十一日止十二個月，本集團該基金的投資淨回報總額為 2,569,000 港元（或 17.1%）按市值計價收益。

景順美國優先貸款基金

於二零一九年十二月，本集團贖回其於景順美國優先貸款基金的全部投資。景順美國優先貸款基金主要投資於美國或加拿大非投資級別機構的優先擔保貸款，浮動利率高於倫敦銀行同業拆息，大約每六十天重置一次。因此，截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團錄得贖回收益為 1,141,000 港元（或 7.4%），且現時概無於該基金中有任何投資。

增強型回報基金組合

於二零一九年十二月三十一日，本集團於該策略中持有三類基金，其公允值為 166,144,000 港元，相當於可出售基金投資組合賬面值約 36.1%，及本集團總資產賬面值約 15.9%。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團投資淨回報總額為 15,052,000 港元（或 7.6%）收益。本集團於該等類別的每項個別基金的投資超過本集團總資產賬面值的 1.5%。

方圖增強收益基金

方圖增強收益基金是由 Fangyuan Asset Management Limited 所管理的一種絕對回報的長短倉信貸投資策略，旨在通過投資各種固定收益工具來產生穩定的收入和資本增值，該策略在整個亞洲尋求機會。該基金（累計類別）在二零一五至二零一九年的五年年均回報率為 7.04%。於二零一九年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 80,910,000 港元（二零一八年十二月三十一日：75,324,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 7.7%。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團該基金的投資淨回報總額為 5,585,000 港元（或 7.4%）按市價計值收益。

弘收全季亞洲信貸基金

弘收全季亞洲信貸基金（由弘收投資管理（香港）有限公司管理）旨在通過投資流動的亞洲信貸市場，同時盡量減少回報波動，提供資本增長和收益的絕對回報。該基金旨在透過(a)相對價值交易；(b)利用信用衍生品，如信用掛鈎票據和信用違約籃子；以及(c)採用槓桿，為該投資組合提高回報。它還採用各種戰略方法，包括國家輪換方法、部門輪換方法以及工具／套利方法。為了盡量減少回報波動，基金利用動態對沖策略不時對沖某些利率、貨幣和信貸風險。該基金（累積類）在二零一五至二零一九年的五年年均回報率為 8.06%。於二零一九年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允

值為 67,874,000 港元（二零一八年十二月三十一日：62,033,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 6.5%。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團該基金的投資淨回報總額為 5,841,000 港元（或 9.4%）按市價計值收益。

安聯收益與增長基金

安聯收益與增長基金是由 AllianzGI US 所管理的一家多資產基金，主要投資於美國或加拿大境內發行人的股票工具、高收益債券和可轉換債券。該基金（機構類，累計類別）在二零一五至二零一九年的年均回報率為 6.87%。於二零一九年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 17,360,000 港元（二零一八年十二月三十一日：14,414,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 1.7%。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團該基金的投資淨回報總額為 2,946,000 港元（或 20.4%）按市價計值收益。

H2O Allegro Fund

於二零一九年六月，本集團贖回其於 H2O Allegro Fund 的全部投資。H2O Allegro Fund 是一家在法國註冊並由 H2O AM LLP 管理的開放型基金。因此，截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團錄得贖回收益 680,000 港元（或 1.5%），且現時概無於該基金中有任何投資。儘管該基金於我們在二零一八年的投資期間內擁有非常理想的回報（為 18.7%），惟二零一九年上半年的回報則並不理想，且我們亦擔憂經理所採用的若干策略。總體而言，經過十個月期間，我們所取得的回報率為 20.4%。

股票為本基金組合

由於對市場狀況感到擔憂，管理層刻意暫緩全面投資有價基金投資組合的股票部分。於二零一九年十二月三十一日，本集團持有 6 個股票基金，其公允值為 52,376,000 港元，相當於可出售基金投資組合賬面值約 11.4%，及本集團總資產賬面值約 5%。以股票為本的基金投資組合包括 3 個科技基金、1 個中國機會基金、1 個歐洲增長基金和 1 個持續發展概念基金。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團投資該基金的淨回報總額為 15,917,000 港元（或 27.4%）收益。

UBS China A Opportunity Fund

UBS China A Opportunity Fund 主要投資於中國公司而主要資產淨值則投資於 A 股（即在中國當地市場註冊的中國公司股票）。該基金（A 類）於二零一五年至二零一九年期間的 5 年均回報率為 18.59%。於二零一九年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 15,991,000 港元（二零一八年十二月三十一日：7,636,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 1.5%。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團於該基金的投資淨回報總額為 4,465,000 港元（或 38.7%）按市值計算收益。

B. 由摩根士丹利亞洲國際有限公司管理的全權委託投資組合（「MS 組合」）及 LGT Bank（香港）（「LGT 組合」）

MS 組合

由本集團控制及每項證券皆為集團名下，我們將某部份投資組合分配給摩根士丹利亞洲國際有限公司代表我們管理全權委託投資組合。MS 組合提供基於摩根士丹利全球投資委員會模型建議的訂製資產配置方案，並動態監控宏觀經濟前景、市場狀況，基金經理觀點和基金組合融入到投資組合中，通過傳統和精密的多資產、股票和固定收益基金、ETF 和貨幣市場工具進行投資。於二零一九年十二月三十一日，MS 組合的總賬面值為 59,062,000 港元，其中 21 基金／交易所買賣基金持有（二零一八年十二月三十一日：51,589,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 5.6%。投資組合中的資產配置包括 8.4% 貨幣市場基金，23.4% 固定收益基金、50.5% 股票基金和其他 17.7%。MS 組合中的相關資產正逐步建立以分散風險，並將部分資金投資於貨幣市場基金以等待合適的機會。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，MS 組合錄得淨收益 5,776,000 港元（或 10.3%）。

LGT 組合

由本集團控制及每項證券皆為集團名下，我們將某部份投資組合分配給 LGT 皇家銀行（香港）代表我們管理全權委託投資組合。LGT 組合提供基於亞洲的 LGT 投資委員會建議的訂製資產配置方案，並動態監控宏觀經濟前景、市場狀況，以及投資證券及基金的選擇組合中。投資絕大部分乃透過直接股票及固定收益證券進行，而小部分則透過基金或 ETF 進行。於二零一九年十二月三十一日，LGT 組合的總市值為 55,857,000 港元，其中 75 證券（固定收益及股票）及 5 另類投資控股（包括黃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 5.3%。LGT 組合於二零一九年十二月三十一日的資產組合配置，包括 68.7% 固定收益投資、27.6% 股票以及 3.7% 股票互惠基金及另類投資。LGT 組合中的相關資產已設定為分散風險及減低波動性，故固定收益投資為組合內主要的資產類別。LGT 組合於二零一九年一月二十二日後成立，自成立起至二零一九年十二月三十一日已獲取 6,271,000 港元（或 12.1%）的回報。

C. 上市證券

為盡量減少本集團個別上市股票及公司債券的投資，並大幅增加其主要投資於由專業資產管理所管理的單位股票及固定收益基金的投資比例，本集團已於二零一八年底前出售其大部分上市股份。截至二零一九年十二月三十一日，本集團僅直接持有我們投資組合中兩隻上市證券，即中華汽車有限公司（「中華汽車」）和培力控股有限公司（「培力」）。於二零一九年十二月三十一日，中華汽車與培力股份投資的總賬面值為 44,329,000 港元（二零一八年十二月三十一日：47,124,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 4.2%。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，中華汽車和培力的投資錄得淨收益 5,580,000 港元，相當於本集團截至二零一九年十二月三十一日止十二個月未變現公允值虧損 613,000 港元、出售收益 139,000 港元及股息收入 6,054,000 港元（二零一八年十二月三十一日：9,304,000 港元淨虧損）。

中華汽車有限公司

本集團多年來一直投資中華汽車的股份。誠如二零一六年年報及二零一六年十二月二十八日之相關公告所載，本集團利用一個專注於從表現欠佳資產中提取價值的基金的要約，以大幅減少我們在該香港上市公司的非流動性股權並較過往價格大幅取得盈利。中華汽車現時主要是地產發展商。本集團相信，中華汽車的股價較其所述及其潛在資產淨值大幅折讓，因此保留其小部分證券以從潛在升值中獲益。本集團有意保留該股票，直至取得進一步盈利的機會出現。年內，我們受益於獲得每股 18 港元特別股息，而於二零二零年上半年，我們將進一步獲得每股 19 港元特別股息，即中華汽車出售位於北角的一座商業樓宇而變現的絕大部分收益。我們亦因控股而取得穩定且合理的定期股息收入（現時約市值的 3%）。有關股份的流通性甚低，惟近日我們已於本年度上半年錄得 138,000 港元的出售收益。公允值的收益主要與以下因素相關：據市場所認知及本公司所估計，因北角的出售事項，儘管已派付該等特別股息，中華汽車的資產負債表仍有合共每股多於 60 港元乃以現金呈列，而中華汽車仍擁有重大物業及物業發展的機會。

培力控股有限公司

香港中藥大型供應商培力在首次招股上市前，本集團已投資其中，並將其約 40% 的股權出售予首次公開募股，取得先前已報告的盈利，其餘 60% 的股權在當時保留，以待將來升值。儘管培力在最近自行宣佈的事項後股價下跌，但我們一直與該家現已上市的公司管理層保持密切聯繫，並希望市場能再次意識到培力業務已產生的潛在價值及培力上市股票的內在潛力。由於股票的流動性低，減少了我們的選擇，但我們將繼續檢討這項投資。年內，我們利用所增加的部分成交量，按與二零一八年十二月三十一日的市價相若的平

均價出售 685,000 股股份。此舉將略減該項投資為我們所帶來的盈利波動。我們將繼續物色更多機遇，從而在此項投資上獲取價值。

D. 債務投資－以美元計值主要有固定年期的上市公司債券投資

與上市股票投資一樣，由於本集團有意減少個別企業債券投資，本集團於上市公司債券投資的賬面值總額已減少至二零一九年十二月三十一日的 7,413,000 港元（二零一八年十二月三十一日：19,147,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 0.7%。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月，本集團於公司債券投資錄得淨收益 1,109,000 港元（或 16.6%）（二零一八年：淨虧損 7,813,000 港元）。此乃直接由於如上文所述之原因，市場整體對中國內地的債券持更趨正面之評價。

E. 其他基金投資－主要包括亞洲中國投資基金 III 期（ASEAN China Investment Fund III L.P.）（「ACIF III」）及亞洲中國投資基金 IV 期（ASEAN China Investment Fund IV L.P.）（「ACIF IV」）

於二零一九年十二月三十一日，本集團於該類別的投資總賬面值為 67,577,000 港元（二零一八年十二月三十一日：50,747,000 港元），並於截至二零一九年十二月三十一日止十二個月錄得淨收益 19,052,000 港元（二零一八年：淨虧損 1,195,000 港元）。

ACIF III 基金（私募股權）

本集團向 ACIF III 作出 4 百萬美元（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私營有限公司（「UOBVM」）團隊在新加坡管理，目標是投資於東亞、東南亞和中國的增長型公司。截至二零一九年十二月三十一日，本集團在該基金中的總投資額為 28,852,000 港元，按照其提供的管理賬戶，基金的資本價值為 52,365,000 港元。截至二零一九年十二月三十一日止十二個月安寧在 ACIF III 投資的總回報為 18,823,000 港元收益（二零一八年：682,000 港元虧損）。本集團持續對這項長期私募股權投資的表現非常滿意，這項投資協助我們透過接觸多種具潛在盈利能力的私募股權來管理我們的風險，而這些私募股權投資乃由一位經過磨練與考驗的經理管理。根據經理向基金的有限合夥人（我們為其中一員），我們對其業績和前景充滿信心。

ACIF IV 基金（私募股權）

隨著 ACIF III 的成功，本集團向 ACIF IV 中作出了 4 百萬美元（相當於 31,120,000 港元）的資本承諾，持有 1.669% 的股權。與所有私募股權基金一樣，資金的實際提取將在幾年內根據相關投資的要求進行。ACIF IV 基金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談判的股權和股權相關投資，在擴張階段的資本機會中獲得在成長中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之間持續擴大的貿易和投資，以及東盟成員國與其各自海外貿易夥伴之間持續擴大的貿易和投資。本集團於二零一九年在 ACIF IV 的投資，計入損益的總回報為虧損 17,000 港元，該款額為相關資產公允值收益扣減普通合夥人收取的管理費和基金管理費。這在私募股權基金的早期階段是正常的，並且在投資時已被預測和標記。

重大之投資收購與出售

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度內概無進行重大之投資收購與出售。

財務管理／政策

作為本集團日常業務的一部分，財務部門積極管理本集團的現金及借款，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，而極小部分的投資則以美元及港元以外的貨幣計值。本集團已進行小規模對沖以保障其外匯狀況，尤其是歐元，並將不時檢討其外匯狀況及市場情況，以釐定所需的對沖程度（如有）。本集團通常購買約為其預期購買要求一半的預付歐元和歐元現金。

流動資金及財務狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團財務狀況穩健，現金及非抵押存款為 124,828,000 港元（二零一八年十二月三十一日：101,071,000 港元）。於二零一九年十二月三十一日，借款總額及租賃負債分別為 5,236,000 港元（二零一八年十二月三十一日：3,195,000 港元）及 47,388,000 港元（二零一八年十二月三十一日：零），其中 24,612,000 港元（二零一八年十二月三十一日：3,195,000 港元）於一年內到期還款。因此，正如我們的二零一八年年度報告所述，本集團於二零一八年下半年已將大部分現金及非抵押存款投資於外部單位股票及債務相關投資基金，並於本年度持續。本集團將於庫務組合中為其日常營運保留足夠現金存款，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以應對任何可能性，猶如資金已作為現金予以保留。於年結日，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 5.4%（二零一八年十二月三十一日：0.3%）。於二零一九年十二月三十一日，流動比率為 16.3 倍（二零一八年十二月三十一日：27.5 倍）。

於二零一九年十二月三十一日，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簡明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

於二零一九年十二月三十一日，本集團定期存款 10,000,000 港元（二零一八年十二月三十一日：12,334,000 港元）已抵押予銀行，作為取得金額為 30,000,000 港元（二零一八年十二月三十一日：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

除載於第 23 頁附註 14 披露之冠狀病毒疫情之影響事宜外，本財政年度結束後，並無發生影響本集團財務或財政前景之重大事件。

展望及策略

詩韻香港

位於置地廣場的兩家 Swank 店舖（男女裝店）現已合併為一間與置地廣場連接的中建大廈主要店舖，該店舖於二零二零年三月二十日開業。

與以往較守舊的女裝店裝飾相比，這家新店無論在設計和質量方面與過往店比較，均彰顯著重要的「升級」元素，額外有近 2,000 平方尺的購物空間，打造更高品的奢華裝飾。創新品牌和其他產品將會在新店內出售，

對我們原來傳統的客戶而言，同樣可享受到詩韻稱譽的和平、自在及個性化服務。

預計新舖地點可帶來增量人流，同時改善該店的可達性，全新概念的店舖設計將引入更多新及年輕的品牌，我們有信心將會吸引新一代年輕的消費群。

於新店舖正門入口當眼處將增置互動式電子屏幕，為更加增強客戶體驗及參與度。

顯達

因新型冠狀病毒疫情流行，顯達於二零二零年上半年收入前景未明朗；然而，目前我們仍預期二零二零年下半年前景樂觀，而良好的營商條件將為多功能宴會、婚宴、大型會議和其他活動帶來合理的預訂銷售。

未來發展又取決於遏制新型冠狀病毒 COVID-19 疫情的進度，是否能有效限制 COVID-19 疫情對健康和經濟方面的影響、大規模社會動盪是否持續，以及中美之間「貿易爭議」引致的敵對行為會否繼續等。

鑑於俱樂部未來發展存在不確定性，並取決於改劃申請的結果，俱樂部採用按年基準招募新會員，並認為位處於不斷增長的荃灣及其周邊地區，將有大量對此類會藉的需求。

倘若改劃申請於二零二零年期未有進一步發展，我們會考慮對俱樂部功能及未來計劃進行重大檢討，因不能繼續承擔股東資金外流的風險。

投資

截至本文撰寫時，全球和我們的投資組合正經歷著非常時期的嚴峻考驗，全球舞台上演雙胞胎「黑天鵝」，即新型冠狀病毒的全球大流行，以及生產力和能源價格暴跌事件。

自二零二零年二月中旬，市場開始憂慮新型冠狀病毒的全球傳播對經濟及金融市場帶來的影響。市場內欠缺流動性，令突然其來的拋售加劇，強制出售及去槓桿化又進一步對價格造成抑壓。

為滿足贖回要求及追加保證金的要求，即使優質資產也正在市場上被大量沽售。例如，在資產拋售初期，30 年期國債收益率從二零二零年二月底的 2% 跌至 3 月初的 1%，但隨後即使其餘資產拋售加快卻反彈至接近 2%。

日元兌美元匯率在二零二零年三月初由 1 美元兌 110 日元升至 1 美元兌 102 日元，儘管拋售風險繼續維持，現階段又再貼近 1 美元兌 109 日元。

之前預期黃金應表現良好，因受貨幣寬鬆和大量印鈔支持價格，目前黃金價格波動，在二零二零年三月先升至接近 1,700 美元後跌至 1,500 美元以下。

此外，由於紐約和倫敦的主要金融中心需接受全面封鎖，多個金融市場內的流動性極度不足。

我們預期，由於去槓桿化，市場波動將進一步加劇，投資者仍然關注政府對各種經濟體系的支援政策、新型冠狀病毒傳播及遏制的進程，以及貨幣和財政措施是否有效。

當市場回歸正常，我們相信投資組合的價格將會恢復平穩，但目前我們無法預測價格恢復的時間，亦無法確定未來幾個月的市場趨勢，例如，屬投資級別發行人債券的債券收益率平均報價目前處於極高水平，即使許多持倉的估值大幅向下調整。

美聯儲（香港的金管局同時）已將利率降至歷史低位，並預期將維持穩定。同時，美聯儲與歐洲中央銀行和日本銀行正佈局在市場內大規模回購資產，為市場注入流動性，同時各政府會推出財政支持政策。

低息環境和大量流動性供應會為固定收益市場和大多數資產價格提供長期支持。另一方面，由於企業還需面臨各政治和經濟的不明朗因素，例如中美之間的全球貿易磨擦、經濟增長放慢、美國預期企業盈利增長緩慢，以及美國總統大選對美國以致全球的影響，預計股權投資將出現更大的波動。

在上述背景下，本集團將繼續採取審慎的態度，多元化持有多種證券，進行分散地域和行業的投資，平衡投資組合的風險及回報。

致謝

本人在中期報告中提及，楊永東先生將於二零一九年六月的股東周年大會上榮休。楊先生已按計劃榮休。

謹此感謝楊先生於過去多年為董事會、本公司及其股東提供之至誠服務及作出之寶貴貢獻 表示衷心謝意。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零一九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，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四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二零一九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David Charles PARKER先生（行政總裁）；非執行董事為梁煒才先生（非執行主席）；而獨立非執行董事則為張建榮先生、李僑生先生、李德泰先生及Sarah Young O'DONNELL女士。

承董事會命
執行董事兼行政總裁
David Parker

香港，二零二零年三月二十七日