

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)

## 截至二零二零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」）截至二零二零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

#### 截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	5	104,977	131,841
銷售成本		<u>(39,419)</u>	<u>(44,453)</u>
毛利		65,558	87,388
其他收入		12,045	1,510
銷售及分銷費用		(40,361)	(42,066)
行政費用		(62,225)	(69,602)
物業、機器及設備之折舊，減值虧損及攤銷		(16,052)	(6,041)
其他經營收益之淨額	9	<u>24,906</u>	<u>78,013</u>
經營溢利／（虧損）		(16,129)	49,202
投資物業公允值收益／（虧損）之淨額		1,200	(800)
俱樂部物業之重估虧絀撥回	6	30,308	-
融資成本	7	<u>(3,596)</u>	<u>(2,245)</u>
除稅前溢利		11,783	46,157

綜合損益表（續）

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利		11,783	46,157
所得稅開支	8	-	-
本年度溢利	9	<u>11,783</u>	<u>46,157</u>
可分配於：			
本公司持有人		11,881	46,197
非控股股東權益		<u>(98)</u>	<u>(40)</u>
		<u>11,783</u>	<u>46,157</u>
每股盈利		港元	港元
— 基本	10(a)	<u>0.72 仙</u>	<u>2.80 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  
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利		<u>11,783</u>	<u>46,157</u>
其他全面收入／（虧損）：			
將不會重新分類至損益之項目：			
俱樂部物業公允值收益	6	188,724	-
可重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>221</u>	<u>(84)</u>
本年度其他全面收入／（虧損），扣除 稅項後淨額		<u>188,945</u>	<u>(84)</u>
本年度全面收入總額		<u><u>200,728</u></u>	<u><u>46,073</u></u>
可分配於：			
本公司持有人		200,631	46,134
非控股股東權益		<u>97</u>	<u>(61)</u>
		<u><u>200,728</u></u>	<u><u>46,073</u></u>

綜合財務狀況表  
二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		288,084	69,212
使用權資產		25,651	45,141
投資物業		46,800	45,600
無形資產		444	871
按公允值計入損益中之金融資產	12	78,522	67,577
非流動資產總額		439,501	228,401
<b>流動資產</b>			
存貨		21,844	22,815
應收賬款及其他應收款項	13	13,079	35,047
按公允值計入損益中之金融資產	12	593,481	627,148
已抵押銀行存款		10,000	10,000
定期存款		109,026	36,888
現金及銀行結餘		41,581	87,940
流動資產總額		789,011	819,838
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	14	23,311	25,771
租賃負債		18,439	19,376
付息銀行借款		6,617	5,236
流動負債總額		48,367	50,383
流動資產淨值		740,644	769,455
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		9,573	28,012
資產淨值		1,170,572	969,844

綜合財務狀況表（續）  
二零二零年十二月三十一日

	<u>二零二零年</u> 千港元	<u>二零一九年</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	(1,034,385)	(1,046,266)
其他儲備	<u>998,805</u>	<u>810,055</u>
本公司持有人應佔權益	1,171,126	970,495
非控股股東權益	<u>(554)</u>	<u>(651)</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>1,170,572</u></u>	<u><u>969,844</u></u>

## 附註：

### 1. 財務資料

本公佈所載有關截至二零二零年及二零一九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章香港《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章香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定將截至二零一九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二零二零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章香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的陳述。

本公佈所載截至二零二零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含香港財務報告準則（「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聯交所證券上市規則之適用披露規定及香港法例第622章香港《公司條例》之披露規定。

## 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

本集團於編製綜合財務報表時，已應用由香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則中概念框架的提述之修訂以及下列首次於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號 之修訂	重大性的定義
香港財務報告準則第 3 號之修訂	業務的定義
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 號之修訂	利率基準改革

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第 16 號之修訂 COVID-19 相關租金優惠。

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則中概念框架的提述之修訂及香港財務報告準則之修訂對本集團本年度及以往年度的財務狀況及表現及／或載列於綜合財務報表的披露並無重大影響。

#### 香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號之修訂重大性的定義

該等修訂為重大性提供新定義，指出「倘可合理預期遺漏、錯誤陳述或隱瞞有關特定報告實體的財務資料，將可影響通用目的財務報表之主要使用者，基於該等財務報表而作出的決定，則有關資料屬於重大」。該等修訂亦釐清重大性是取決於資料之性質或量度，並於考慮財務報表的整體內容時個別或與其他資料一併考慮。

應用該等修訂對綜合財務報表並無影響。

### 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 3 號之修訂業務的定義**

該等修訂釐清業務的定義，並就如何確定一項交易應否界定為業務合併提供進一步指引。此外，該修訂引入可選擇的「集中度測試」，倘所購總資產的公允值實質上絕大部份集中在單一的可識別資產或一組類似可識別的資產時，允許對一組收購的活動及資產判斷為資產而不構成業務收購進行簡化評估。

應用該等修訂並無對綜合財務報表產生影響。

##### **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 號之修訂利率基準改革**

該等修訂修改具體對沖會計規定，允許受因持續利率基準改革導致修訂現行利率基準影響的對沖項目或對沖工具，於修訂前不確定期間繼續對受影響的對沖應用對沖會計。

該等修訂對本集團之綜合財務報表並無影響。

##### **香港財務報告準則第 16 號之修訂 COVID-19 相關租金優惠**

該等修訂提供一項可行權宜方法，准許承租人無需評估特定直接因 COVID-19 疫情產生的若干合資格租金優惠（「COVID-19 相關租金優惠」）是否為租賃修訂，相反，承租人須按猶如該等租金優惠並非租賃修訂將其入賬處理。

本集團已選擇提早採納該等修訂，並將可行權宜方法應用於本集團於本年度內獲取的所有合資格的 COVID-19 相關租金優惠。因此，收取的租金優惠已於導致該等付款的事項或情況發生期間的損益中確認為負浮動租賃付款。這對於二零二零年一月一日之年初結餘並無影響。



### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

除香港財務報告準則第 16 號之修訂 COVID-19 相關租金優惠外，本集團尚未應用任何於二零二零年一月一日開始的財政年度已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。該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有關的準則。

	自以下日期或 之後開始之會 計期間生效
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號之修訂利率基準改革－第二階段	二零二一年 一月一日
香港財務報告準則第 3 號之修訂概念框架之提述	二零二二年 一月一日
香港會計準則第 16 號之修訂物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項	二零二二年 一月一日
香港會計準則第 37 號之修訂虧損合約－履行合約之成本	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則 2018 年至 2020 年週期之年度改進	二零二二年 一月一日
香港會計準則第 1 號之修訂流動或非流動負債分類	二零二三年 一月一日

本集團正評估該等修訂及新訂準則於初次應用期間的預期影響。迄今為止，本集團已得出結論，採用該等修訂及新訂準則應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
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：

- 未分配之其他收入；
- 未分配之公司行政開支；
- 投資物業之公允值收益／（虧損）淨額；
- 俱樂部物業之重估虧絀撥回；
- 融資成本；及
- 所得稅開支。

分類負債並不包括附息銀行借款。

#### 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 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>截至二零二零年</b>				
十二月三十一日止年度：				
來自外界客戶之收入	68,614	6,239	30,124	104,977
分類溢利／(虧損)	(36,260)	(14,518)	36,933	(13,845)
<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	-	-	21,907	21,907
<i>出售按公允值計入損益中之</i>				
金融資產之收益淨額	13	-	3,048	3,061
<i>利息收入：</i>				
—按公允值計入損益中之金融資產	-	-	1,753	1,753
—其他金融資產	-	-	878	878
復原裝修成本撥備之撥回	338	-	-	338
應收賬款撥備撥回	-	9	-	9
物業、機器及設備之折舊及攤銷	5,291	3,595	382	9,268
使用權資產之折舊	18,382	-	2,308	20,690
存貨撥備	5,334	-	-	5,334
固定資產減值虧損	5,392	1,050	-	6,442
無形資產減值虧損	342	-	-	342
<i>其他分類資料：</i>				
添置物業、機器及設備	15,177	196	92	15,465
添置使用權資產	1,200	-	-	1,200
<b>於二零二零年十二月三十一日：</b>				
分類資產	72,356	282,631	873,525	1,228,512
分類負債	(41,305)	(2,111)	(7,907)	(51,323)

#### 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)

	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
<b>截至二零一九年</b>				
<b>十二月三十一日止年度：</b>				
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
<b>於二零一九年十二月三十一日：</b>				
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）

呈報分類之收入、溢利或虧損、資產及負債之對賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>溢利或虧損</b>		
呈報分類之溢利或虧損總額	(13,845)	55,594
未分配之其他收入	2,574	-
未分配之公司行政開支	(4,858)	(6,392)
投資物業公允值收益／（虧損）淨額	1,200	(800)
俱樂部物業之重估虧絀撥回	30,308	-
融資成本	(3,596)	(2,245)
本年度綜合溢利	<u>11,783</u>	<u>46,157</u>
<b>資產</b>		
呈報分類資產總額	<u>1,228,512</u>	<u>1,048,239</u>
綜合資產總額	<u>1,228,512</u>	<u>1,048,239</u>
<b>負債</b>		
呈報分類負債總額	(51,323)	(73,159)
付息銀行借款	(6,617)	(5,236)
綜合負債總額	<u>(57,940)</u>	<u>(78,395)</u>

地區資料：

	收入		非流動資產	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	83,949	117,942	360,979	160,445
美洲	12,507	4,854	-	-
歐洲	8,110	8,661	-	-
其他亞太地區	411	384	-	379
綜合總額	<u>104,977</u>	<u>131,841</u>	<u>360,979</u>	<u>160,824</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>二零二零年</u> 千港元	<u>二零一九年</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>68,614</u>	<u>95,036</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	3,332	7,297
隨時間確認之渡假中心及俱樂部設 施及其他服務收入	702	4,964
隨時間確認之入會費及會費收入	<u>2,205</u>	<u>2,356</u>
	<u>6,239</u>	<u>14,617</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：		
- 上市股本投資	8,053	6,280
- 非上市基金投資	19,440	12,428
利息收入		
- 按公允值計入損益中 之金融資產	1,753	1,757
- 其他金融資產	<u>878</u>	<u>1,723</u>
	<u>30,124</u>	<u>22,188</u>
本集團總收入	<u><u>104,977</u></u>	<u><u>131,841</u></u>

## 6. 俱樂部物業之重估虧絀撥回

本集團根據香港法例第 131 章《城市規劃條例》第 12A 條項下向城市規劃委員會提交之申請，以將本集團俱樂部物業所在之地塊由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」改劃為住宅用途。於二零二零年九月，該項改劃申請已獲批准（「改劃批准」）。在此改劃批准情況下，本集團之俱樂部物業由本集團獨立合資格專業估值師根據香港財務報告準則 13 號，「公允值計量」（「財務報告準則 13 號」）作出重估，於二零二零年十二月三十一日，重估所產生之重估增值為 219,032,000 港元，其中 30,308,000 港元計入作重估虧絀撥回及 188,724,000 港元確認為其他全面收入，並累計計入物業重估儲備。根據財務報告準則 13 號，於二零二零年十二月三十一日，本集團根據改劃批准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，使用餘值法」，之前為「公開市場及現有使用基準，使用貼現現金流量」。

## 7. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃負債之利息開支	3,456	1,961
銀行貸款之利息	140	284
	<u>3,596</u>	<u>2,245</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，故並無就截至二零二零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（二零一九年：無）。

## 9. 本年度溢利

本集團之本年度溢利經扣除／（計入）下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售存貨成本 <sup>#</sup>	39,419	44,213
物業、機器及設備之折舊	9,183	5,956
使用權資產之折舊	20,690	22,472
物業、機器及設備之減值虧損	6,442	-
無形資產之攤銷	85	85
無形資產減值虧損	342	-
存貨撥備支出／（撥回）	5,334	(2,727)
按公允值計入損益中之金融資產之收益 淨額*：		
公允值之收益淨額	(21,907)	(68,629)
出售之收益淨額	(3,061)	(8,927)
	(24,968)	(77,556)
投資物業之公允值虧損／（收益）淨額	(1,200)	800
出售物業、機器及設備之虧損／（收益）*	(2)	2
應收賬款撥備撥回	(9)	-
外幣匯兌虧損／（收益）淨額*	402	(459)
俱樂部物業之重估虧絀撥回	(30,308)	-
復原裝修成本撥備之撥回*	(338)	-

# 銷售存貨成本已計入存貨撥備開支 5,334,000 港元（二零一九年：存貨撥備撥回 2,727,000 港元）。

\* 該等金額已計入「其他經營收益之淨額」一項。



## 10. 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司持有人應佔本年度溢利11,881,000港元(二零一九年：46,197,000港元)及於本年度內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股(二零一九年：1,650,658,676股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

由於本公司截至二零二零年及二零一九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。

## 11. 股息

董事並不建議就截至二零二零年及二零一九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>二零二零年</u> 千港元	<u>二零一九年</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	34,460	45,252
－ 香港以外上市	21,732	15,106
	56,192	60,358
非上市基金投資，按公允值	563,218	588,557
債務投資，按公允值		
－ 香港上市*	12,079	7,413
－ 香港以外上市*	40,514	38,397
	<u>52,593</u>	<u>45,810</u>
	<u>672,003</u>	<u>694,725</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>二零二零年</u> 千港元	<u>二零一九年</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	56,192	60,358
－非上市基金投資	484,696	520,980
－上市債務投資	52,593	45,810
	593,481	627,148
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>78,522</u>	<u>67,577</u>
	<u>672,003</u>	<u>694,725</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>二零二零年</u> 千港元	<u>二零一九年</u> 千港元
一個月之內	720	588
二至三個月	<u>5</u>	<u>23</u>
	<u>725</u>	<u>611</u>

#### 14. 應付賬款及其他應付款項

本集團於二零二零年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款項已包括5,508,000港元（二零一九年：5,599,000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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一個月之內	4,412	3,511
二至三個月	370	2,067
三個月以上	726	21
	<u>5,508</u>	<u>5,599</u>

#### 15. 新型冠狀病毒疫情之影響

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，以及金融工具的投資活動表現產生了不利影響，受COVID-19爆發的拖累，與二零一九年同期比較，本集團在零售時裝業務，渡假中心及俱樂部業務以及金融工具投資業務的財務表現及流動資金狀況均受到不利影響。本集團的財務狀況仍然穩健，於二零二零年十二月三十一日之資產流動比率為16.3倍。我們穩健的流動資金狀況將為業務的長期發展提供有力支持。

#### 16. 報告期後事項

本集團之改劃批准已列入城市規劃委員會荃灣分區計劃大綱圖「分區計劃大綱圖」編號 S/TW/33 的修訂議案。修訂項目經城市規劃委員會批准後於二零二一年二月二十六日刊憲。載有分區計劃大綱圖編號 S/TW/33 的荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/34，會根據香港法例第 131 章《城市規劃條例》第 5 條，由二零二一年二月二十六日至二零二一年四月二十六日展示兩個月，以供公眾查閱及提出申述。

以上事項是屬於本財政年度結束後所發生的非調整事項，故不會對截至二零二零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

相較二零一九年同期則錄得的本公司股東應佔溢利，本集團於二零二零年錄得的溢利有所減少。自二零二零年一月底以來爆發並於全年持續的新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情，對本集團於二零二零年的財務表現帶來很大衝擊。COVID-19 疫情導致本地消費者消費情緒低迷、根據相關政府規定俱樂部營運中允許的活動受到法定限制以及內地及其他旅客實際上已無法訪港，本集團的時裝零售業務及俱樂部營運因而受到重挫。於二零二零年財政年度，本集團的時裝零售業務及俱樂部營運的收入及毛利均錄得大幅下跌及錄得虧損。此外，由於年內證券市場波動及於二零二零年三月份證券市場低谷時錄得若干投資變現虧損，本集團的投資組合相較二零一九年為本集團貢獻的總投資回報亦有所減少。

然而，正面因素是，本集團根據香港法例第 131 章《城市規劃條例》第 12A 條項下向城市規劃委員提交之申請（把香港新界荃灣老圍丈量約份第 454 約地段第 360 號、第 360 號增批部份及第 360 號及其增批部份之增批部份（俱樂部現址）由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」改劃為住宅用途）已於二零二零年九月獲得批准（「改劃批准」）。於二零二一年二月二十六日，城市規劃委員會刊憲荃灣分區計劃大綱編號 S/TW/33（「分區計劃大綱」）的修訂草圖，當中表明，待履行經修訂分區計劃大綱的核准程序後，改劃批准即告生效。

項目發展仍須經歷多個環節後，方可開始，這包括行政長官會同行政會議核准上述經修訂分區計劃大綱、磋商新的土地租約、就顯達路拓寬重新刊憲及釐定並支付土地租約變更地價。雖然本集團於改劃批准以來尚未訂立任何正式承諾文件，然而本集團認為截至本報告日期取得的上述批准在改劃進展中屬重大里程碑事件，而我們將隨事件發展另行刊發公告。

## 財務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，股東應佔淨溢利為 11,881,000 港元，而去年同期則為 46,197,000 港元。淨溢利主要包括來自時裝零售業務的虧損 36,260,000 港元（二零一九年：虧損 11,126,000 港元）（包括時裝零售業務因受 COVID-19 影響，對存貨計提超過正常水平的額外特定撥備 1,192,000 港元及租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備減值虧損 5,392,000 港元），俱樂部業務虧損 14,518,000 港元（二零一九年：虧損 14,342,000 港元）（包括俱樂部業務同樣因受 COVID-19 影響，對傢俬、裝置及設備計提減值虧損 1,050,000 港元），並被投資分類的分類溢利 36,933,000 港元（二零一九年：分類溢利 81,062,000 港元）所抵銷，包括銀行利息收入 878,000 港元、租金收入 1,130,000 港元及相關間接成本扣減。經營虧損（計入未分配之公司其他收入及行政開支後）為 16,129,000 港元（二零一九年：經營溢利 49,202,000 港元）。本集團之年度溢利（未計入非控股權益

應佔虧損) 為 11,783,000 港元 (二零一九年: 溢利 46,157,000 港元), 並已扣除融資成本 3,596,000 港元 (二零一九年: 2,245,000 港元), 並受到重估本集團投資物業的公允值收益 1,200,000 港元 (二零一九年: 受到重估本集團投資物業的公允值虧損 800,000 港元的負面影響) 及俱樂部物業重估虧絀撥回 30,308,000 港元 (二零一九年: 零港元) (於二零二零年九月取得改劃批准後, 其公允值乃根據土地的「最高及最佳」用途釐定) 的正面影響。有關詳情載於下文。本公司持有人應佔每股溢利為 0.72 港仙 (二零一九年: 2.80 港仙)。

本年度溢利 11,783,000 港元乃主要由於以下因素所致:

- (1) 截至二零二零年十二月三十一日止年度, 扣除一般及行政開支前來自投資組合及其他股本投資的變現及未變現淨收益為 54,201,000 港元 (包括利息及股息收入 29,246,000 港元、出售之淨收益 3,048,000 港元及未變現公允值淨收益 21,907,000 港元), 而二零一九年同期則為變現及未變現淨收益 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)。由於本集團已採取措施審慎安排資產分配及甄選經理, 我們的有價基金投資及私募股權基金的資產價格於年內大都有所上升, 儘管增值幅度低於二零一九年。此外, 收到分別來自我們直接持有的上市股份投資中華汽車有限公司的大額股息 7,804,000 港元 (二零一九年: 6,054,000 港元) 及一項私募股權投資亞洲中國投資基金 III 期的大額分派及股息 9,501,000 港元 (二零一九年: 2,495,000 港元)。然而, 於培力控股有限公司投資的市值持續貶值, 導致未變現公允值虧損 5,121,000 港元 (二零一九年: 6,999,000 港元) 及於二零二零年三月份證券市場位於低谷時錄得若干投資變現虧損, 對投資分類於二零二零年的表現造成負面影響。因此, 整體而言, 本集團的投資分類於波動的證券市場環境中錄得分類溢利 36,933,000 港元 (二零一九年: 分類溢利 81,062,000 港元)。
- (2) COVID-19 疫情嚴重打擊已處於疲弱狀態的香港零售市場。截至二零二零年十二月三十一日止年度, 本集團時裝零售業務的實體零售店鋪銷售額較去年同期大幅下降 34%。此乃主要由於消費者情緒急劇惡化、「在家工作安排」以及政府呼籲市民 (如非不可能) 「留家抗疫」所致, 對本地消費者市場均產生不利影響, 並因政府的防疫措施 (如封關、外遊限制及強制隔離) 導致幾乎並無內地及其他旅客到訪。然而, 隨著互聯網銷售增長, 整體銷售額於回顧年度下降 28% 至 68,614,000 港元 (二零一九年: 95,036,000 港元)。儘管香港及世界各地已開始部署疫苗工作, 但 COVID-19 的發展仍具不確定性, 而其對我們零售時裝業務的不利影響可能會延續至二零二一年。可能還需經過一年以上, 顧客特別是到訪旅客的光顧量才會回到正常水平。儘管 COVID-19 對二零二零年的影響已反映於本年度的業績內 (包括正常的撥備), 但經考慮到 COVID-19 的預計持久影響, 本集團已確認額外存貨撥備 1,192,000 港元及分別就海港城店鋪及中建大廈店鋪確認裝修、傢俬及設備減值虧損 392,000 港元及 5,000,000 港

元。儘管管理層爭取獲得業主的租金寬免及政府「保就業計劃」(ESS) (年內獲得六個月支援) 及「零售業資助計劃」的支援，於二零二零年如此艱巨的零售環境中，本集團的時裝零售業務錄得經營虧損 36,260,000 港元 (二零一九年：虧損 11,126,000 港元)。

- (3) 長時間實施如限制社交聚會及堂食以防止 COVID-19 蔓延的法定措施，導致本集團俱樂部業務嚴重受創。由於婚宴、會議、住宿、聚會、家庭聚餐及慶賀活動以及其他活動因疫情緣故相繼取消，再加上我們的體育及其他設施被長時間強制關閉，故本集團的俱樂部業務收入較去年下降 57% 至 6,239,000 港元 (二零一九年：14,617,000 港元)。儘管已採取收緊成本措施以及獲得政府「保就業計劃」(ESS) (年內獲得六個月支援) 及「零售業資助計劃」的支援，但本集團的俱樂部業務仍錄得經營虧損 14,518,000 港元 (二零一九年：虧損 14,342,000 港元)。
- (4) 改劃批准增加了本集團俱樂部物業於二零二零年十二月三十一日價值重估的複雜程度。根據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批准的價值進行比較，釐定該項物業的最高及最佳用途，當中計及在此階段根據改劃批准發展該地塊所需剩餘步驟的不確定性及時間。因上述公允值評估，本集團就其渡假中心及俱樂部物業計入重估虧損撥回 30,308,000 港元。該項物業於二零二零年十二月三十一日的估值為 281,000,000 港元，其中 188,724,000 港元計入本集團的物業重估儲備。

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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	變動
批發及零售時裝及飾物	68,614	95,036	(28%)
渡假中心及俱樂部業務	6,239	14,617	(57%)
股息收入	27,493	18,708	47%
利息收入	2,631	3,480	(24%)
綜合收入	<u>104,977</u>	<u>131,841</u>	(20%)

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合收入下跌 20%至 104,977,000 港元（二零一九年：131,841,000 港元），主要由於自二零二零年一月底 COVID-19 爆發以來，消費者市場疲弱及香港經濟低迷，導致(i) 時裝零售產品銷量大幅下降 28%；及(ii) 來自經營渡假中心及俱樂部的餐飲、住宿及其他服務收入下降 57%。該等負面影響因收取來自中華汽車有限公司（由於本集團收取特別股息每股 27 港元（二零一九年：20.8 港元）及本集團所投資的一項私募股權基金的股息收入／分派增加而得以緩和。

本集團的毛利下跌至 65,558,000 港元（二零一九年：87,388,000 港元），跌幅為 25%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率為 62%，較二零一九年下跌約 4%，主要是由於以下兩項綜合因素所致：(i) 在前所未見的疫情市場形勢下提供更多折扣以刺激顧客消費及存貨撥備增加，導致時裝零售產品的銷售毛利率大幅下跌 11%（或約 7,500,000 港元）；及(ii) 來自我們投資的股息收入（計入「收入」，毛利率理論上為 100%）增加。

本集團的其他收入主要包括(i)本集團位於香港的投資物業租金收入 1,130,000 港元（二零一九年：1,140,000 港元）；(ii) 已收取香港政府的抗疫津貼 7,889,000 港元（二零一九年：零港元）；及(iii) 一次性收入，即根據終審法院判決自屋宇署收回法律費用 2,574,000 港元（就第 10 至 13 頁所載綜合財務報表附註 4 本集團分類資料而言，該筆一次性收入分類列作未分配之其他收入）。

本集團的銷售及分銷費用減少 4%至 40,361,000 港元（二零一九年：42,066,000 港元）。有關減少主要由於以下三項重大成本節約所致：(1) SWANK 旗艦店的租賃開支減少，原因為位於置地廣場的兩家 SWANK 店舖（於二零二零年三月終止營業）合併為一家 SWANK 總店，並搬遷至中建大廈（於二零二零年三月開幕），於二零二零年全年為 SWANK 節省租金及其他相關開支；(2) 在管理層努力下，使我們於二零二零年從實體零售店舖的業主獲得 1,839,000 港元的租金減免，以幫助我們渡過 COVID-19 疫情爆發後的艱難時期，及(3) 削減零售店的員工成本。成本節約帶來的正面影響被以下兩項部分抵銷：(1) 互聯網銷售於回顧期間增加，導致互聯網銷售佣金增加；及(2) 於二零一九年八月在海港城開設第二家 Paule Ka 單一品牌店於本年度的全年效應，導致租賃開支增加。

本集團的行政費用減少 11%至 62,225,000 港元（二零一九年：69,602,000 港元），主要由於：(1) 經營環境困難，本集團就經營渡假中心及俱樂部採取進一步收緊成本措施；(2) 控制員工成本，以及(3) 向專業人士及顧問支付費用減少所致。

物業、機器及設備之折舊、減值虧損及攤銷費用增加 166%至 16,052,000 港元（二零一九年：6,041,000 港元），主要由於 COVID-19 特定減值 6,784,000 港元及 SWANK 總店在二零二零年三月搬遷至中建大廈後重新開幕所致。本集團自二零二零年三月開始就新 SWANK 店裝修、傢俬及設備成本進行攤銷。於過往年度，被接替的店鋪已悉數或大部份完成折舊。誠如上文所述，鑒於 COVID-19 對我們零售服裝業務及俱樂部業務的預計持久負面影響，本集團分別就海港城店鋪及中建大廈店鋪的裝修、傢俬及設備成本確認特殊減值虧損 392,000 港元及 5,000,000 港元，並就俱樂部的傢俬、裝置及設備成本確認特殊減值虧損 1,050,000 港元。

本集團的「其他經營收益淨額」主要包括投資部門截至二零二零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 24,955,000 港元，而投資部門於二零一九年投資於金融工具的已變現及未變現公允值淨收益為 77,819,000 港元。

因採納香港財務報告準則第 16 號，截至二零二零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 3,456,000 港元（二零一九年：1,961,000 港元）。有關增長主要由於海港城店鋪於二零一九年七月及中建大廈的新 SWANK 店鋪於二零一九年十月開始新租賃後於本年度的全年效應下，確認租賃負債及融資成本所致。

## 業務回顧

### 零售時裝

#### 詩韻香港

隨著二零二零年一月底出現 COVID-19 疫情，香港的零售市場面臨前所未有的挑戰。香港以世界最受歡迎的其中一個到訪目的地著稱，二零一八年及二零一九年到訪旅客分別達 65 百萬及 56 百萬人。二零二零年第二季度以來訪港旅客幾近降至冰點（較二零一九年下降 99.7%），到港旅客總人數由二零二零年一月的 3.2 百萬人降至二零二零年二月的 199,000 人，而二零二零年三月至十二月總人數為 161,000 人。因此，香港零售市場全靠本地消費支撐，而本地消費亦受到「在家工作安排」及「留家抗疫」建議的制約。政府要求保持社交距離的舉措再度令零售客流少之又少。二零二零年，位於黃金地段的高端奢侈品零售店鋪遭受打擊最大。然而，由於 COVID-19 疫情，網上業務在全球範圍內加速持續增長，網上購買服裝及日用品隨之成為新常態。SWANK 於二零一九年二月開始進行網上業務，二零二零年銷量可觀，較二零一九年增長 217%，而網上業務的銷售組合佔比由二零一九年的 3%增至二零二零年的 14%。



二零二零年三月在中建大廈多品牌旗艦店的開業令 SWANK 進入新紀元。SWANK 採用新的店鋪理念，地段寬敞，男士商品與女士商品分區呈列，我們現時向顧客提供更佳的購物體驗及貨品門類，並受到老顧客的諸多讚譽。因 COVID-19 疫情，我們取消了店鋪開幕慶典以及應季發佈活動，同時也存在其他限制讓我們無法盡量擴大市場曝光度。雖然「在家工作安排」導致中環人流量欠缺，但是我們的銷售專員設法與老顧客及 VIP 客戶保持密切聯絡，並向其介紹我們的最新貨品。於二零二零年九月，隨著每日 COVID-19 感染病例下降至個位數，本地銷售有所反彈，而於二零二零年十月，得益於創新的市場推廣及促銷手法，我們錄得年內最佳銷售月之一。然而，二零二零年十一月中旬至年底第四波 COVID-19 又起，店鋪客流量隨之急劇下降。另外，由於我們的多家品牌供應商因其國家的 COVID-19 疫情而受到生產及其他方面的限制，我們的交貨船期遭受延誤。

二零二零年，Paule Ka 業務亦遭遇重大挑戰。銷量整體下降幾乎全部歸因於海港城店缺乏旅客光顧。由於香港旅客流量銳減 94%，儘管舉辦店內促銷活動，其業務依然遭受重創。Paule Ka 的中環店亦因缺乏零售客流而受挫，但是由於其強大的老顧客群體及高轉換率，店鋪銷售維持平穩走勢。由於「在家工作安排」令客戶減少商務套裝的花費，銷售額較二零一九年下降 25%，儘管如此，其表現依然優於女士奢侈服裝市場。

由於 COVID-19 疫情，SWANK 採納進取的定價策略，使得我們的利潤率較二零一九年整體下降約 11%，並導致額外存貨撥備及租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備減值虧損分別為 1,192,000 港元及 5,392,000 港元。COVID-19 相關的毛利率降低導致我們的淨收入減少約 7,500,000 港元。

## 經營渡假中心及俱樂部

### 顯達鄉村俱樂部（「顯達」或「俱樂部」）

顯達位於荃灣老圍，佔地總面積逾 400,000 平方尺，為香港最早期的私人俱樂部之一，可向會員及客人提供休閒及戶外活動、會議、餐飲及住宿等設施。顯達是香港為數不多的向其會員及客人提供住宿設施服務的其中一間私人會所。

由於 COVID-19 的部份影響，顯達的經營表現未能為本集團貢獻利潤，顯達的經營虧損為 13,468,000 港元（於計及傢俬、裝置及設備減值虧損 1,050,000 港元前），相較二零一九年的經營虧損 14,342,000 港元改善 874,000 港元。此乃主要由於政府「保就業計劃」的補助、俱樂部管理層採納成本節約策略、以及日常餐飲收入增加所致。

俱樂部的收入由二零一九年的 14,617,000 港元降至二零二零年的 6,239,000 港元，主要由於政府因 COVID-19 疫情規定保持社交距離及施加其他限制，導致宴會及婚宴取消或推遲，部分被我們西餐廳及中餐廳客流量增加（得益於我們向會員及客人提供高水準的衛生及寬敞的環境）所抵銷。

來年，俱樂部管理層將專注於公司會員的宴會及會議業務，在 COVID-19 疫苗注射及經濟復甦之預期下，力爭提高收入。

誠如本報告概覽一節所述，於二零二零年九月，本集團取得其改劃申請的批准。本集團尚需履行規定的剩餘環節，包括行政長官會同行政會議核准經修訂分區計劃大綱以使第 12A 條批准生效、磋商新的土地租約及釐定並支付土地租約變更地價，而本集團目前尚未訂立任何計劃減少俱樂部的渡假中心及俱樂部業務。

## 金融工具投資

投資於按公允值基準管理的金融工具旨在賺取分派盈利、提高回報、資本增值及保持流動資金。鑑於投資環境波動且不明朗，為改善業績及更有效地管理風險、因應潛在回報對股東的重要性，加上對趨向專業化及技術性投資管理的需求日益增長，本集團兩年多前已致力於減少於個別上市股份及公司債券的投資，並大幅提高投資於主要由專業及具規模的資產管理人所管理的單位股票及固定收入基金組合的比例。本集團亦會分配若干部分的投資至一個全權委託投資組合管理的投資組合，該投資組合仍由本集團控制，但由香港兩間投資銀行管理。

有關投資業務風險、未來投資策略及投資前景的詳情載於行政總裁報告其他部分。

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。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團金融工具投資組合的總賬面值為 672,003,000 港元（二零一九年十二月三十一日：694,725,000 港元），相當於本集團的總資產賬面值約 54.7%（二零一九年十二月三十一日：66.4%）。

儘管二零二零年市場波動，我們多元化投資組合仍帶來穩健回報。這主要是由於，除董事會審慎批准的資產分配及由我們的投資委員會批准的投資經理甄選外，因美國聯邦儲備局決定推出七千億資產購買計劃及減息至幾乎零利率，連同美國國會於二零二零年二月末及三月份股市及固定收益市場雙雙經歷「熔斷」後通過 2.2 萬億刺激計劃，該等措施提振投資者情緒，推高固定收益及股市資產價格。前副總統喬·拜登於十一月份美國總統大選中勝出緩解了投資者對中美貿易不確定性的擔憂，因此，中國、美國及其他環球証卷市場年內錄得龐大收益。

就我們直接持有的上市股票而言，中華汽車有限公司錄得龐大收益，此乃由於該公司於出售其位於北角與太古地產共同持有的物業後，宣派特別股息每股 27 港元或 1,223,318,000 港元。

在此情況下，本集團於截至二零二零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 54,201,000 港元（或 6.88%）（二零一九年：淨收益 98,284,000 港元）。

#### **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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有價基金投資組合的投資總賬面值為 414,009,000 港元（二零一九年十二月三十一日：460,487,000 港元），相當於本集團的總資產賬面值約 33.7% 及年末投資組合中的資產配置包括 51.5% 固定收益基金，38.6% 增強收益基金、6.2% 股票基金及 3.7% 黃金交易所買賣基金。截至二零二零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 21,151,000 港元（或 4.2%）（二零一九年：淨收益 60,496,000 港元）。年內，董事會投資委員會及管理層對資產配置作出多項修正，反映其在極度波動年度內不同時期的風險觀點。

#### **投資級別和高收益債券基金組合**

在此策略中，本集團持有六個固定收益基金，主要可分為三類，包括投資級別債券基金、高收益債券基金和浮動利率優先貸款基金。截至二零二零年十二月三十一日，本集團於該策略的投資公允值為 213,103,000 港元，相當於有價基金投資組合賬面值約 51.5% 及本集團總資產賬面值的 17.3%。截至二零二零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 2,792,000 港元（或 1.1%）收益，包括股息收入 9,222,000 港元及被按市價計算的虧損 178,000 港元及已變現虧損 6,252,000 港元所抵銷。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）在二零一六至二零二零年間的五年年均回報率為 6.25%。於二零二零年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 82,105,000 港元（二零一九年十二月三十一日：77,079,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 6.7%。截至二零二零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 5,026,000 港元（或 6.3%）收益，包括 2,102,000 港元按市值計算的收益及 2,924,000 港元股息收入。上述於二零二零年十二月三十一日的總公允值為包括按市價計算的回報後的淨值，以及已收股息收入的再投資。於二零二零年三月環球市場出恐慌性拋售後，該基金增加高信貸質素投資，而後來隨著息差回歸正常水平，這帶來正面貢獻。

### ***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）在二零一六至二零二零年間的五年年均回報率為 4.88%。於二零二零年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 42,893,000 港元（二零一九年十二月三十一日：44,426,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 3.5%。截至二零二零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 676,000 港元（或 1.5%）收益，包括股息收入 2,210,000 港元及按市值計算的虧損 1,534,000 港元。

### ***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至二零二零年十二月止期間的年均回報率為 5.89%。於二零二零年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 39,578,000 港元（二零一九年十二月三十一日：39,771,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 3.2%。截至二零二零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 1,731,000 港元（或 4.4%）收益，包括股息收入 1,924,000 港元及按市值計算的虧損 193,000 港元。

### ***瑞銀（盧森堡）歐元高收益債券基金（美元對沖）***

瑞銀（盧森堡）歐元高收益債券基金（美元對沖）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）在二零一六至二零二零年的五年年均回報率為 6.14%。於二零二零年十二月三十一日，本集團於該基金

的投資公允值為 35,496,000 港元(二零一九年十二月三十一日:36,491,000 港元),相當本集團總資產賬面值約 2.9%。截至二零二零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 1,169,000 港元(或 3.2%)收益,包括股息收入 2,164,000 港元及按市值計算的虧損 995,000 港元。

### **增強型回報基金組合**

於二零二零年十二月三十一日,本集團於該策略中持有四類基金,其公允值為 159,977,000 港元,相當於可出售基金投資組合賬面值約 38.6%,及本集團總資產賬面值 13%。截至二零二零年十二月三十一日止十二個月,本集團投資淨回報總額為 4,757,000 港元(或 2.3%)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。

### **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,包括區域輪動投資方法、板塊輪動方法以及工具/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)在二零一六至二零二零年的五年年均回報率為 7.19%。於二零二零年十二月三十一日,本集團於該基金的投資公允值為 73,642,000 港元(二零一九年十二月三十一日:67,874,000 港元),相當本集團總資產賬面值約 6%。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 3,569,000 港元(或-4.6%)按市價計值虧損。

### **方圖增強收益基金**

方圖增強收益基金是由方圖投資管理有限公司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)在二零一六至二零二零年的五年年均回報率為 7.43%。於二零二零年十二月三十一日,本集團於該基金的投資公允值為 44,071,000 港元(二零一九年十二月三十一日:80,910,000 港元),相當本集團總資產賬面值約 3.6%。截至二零二零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 2,062,000 港元(或 2.5%),包括按市價計值收益 2,185,000 港元及已變現虧損 123,000 港元。

### **Janus Henderson 平衡基金**

Janus Henderson 平衡基金旨在提供兼顧資本增值及收益之回報。該基金的資產分配可介乎於 35%至 65%股票(股本證券)之間變化,主要為美國公司的股票,及可介乎於 35%至 65%於主要由美國公司或其他美國發行人發行的債務證券及貸款參與份額之間變化。該基金(A2類,淨額)在二零一六年至二零二零年期間的年均回報率為 9.9%。於二零二零年十二月三十一日,本集團投資該基金的公允值為 30,086,000 港元(二零一

九年十二月三十一日：零港元），相當於本集團總資產賬面值約 2.4%。截至二零二零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 3,104,000 港元（或 11.5%）按市值計算收益。

### **股票為本基金組合**

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有 2 個股票基金，其公允值為 25,448,000 港元，相當於可出售基金投資組合賬面值約 6.2%，及本集團總資產賬面值 2.1%。以股票為本的基金投資組合包括 1 個中國機會基金及 1 個科技基金。截至二零二零年十二月三十一日止十二個月，本集團投資股票基金的淨回報總額為 13,600,000 港元（或 18.0%）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）於二零一六年至二零二零年期間的 5 年的年均回報率為 22.96%。於二零二零年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 21,678,000 港元（二零一九年十二月三十一日：15,991,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 1.8%。截至二零二零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 5,687,000 港元（或 35.6%）按市值計算收益。

### **黃金交易所買賣基金**

#### ***iShares Gold Trust***

iShares Gold Trust 為一家在美國上市的交易所買賣基金（ETF），尋求反映黃金價格的整體表現。於二零二零年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 15,481,000 港元（二零一九年十二月三十一日：零港元），相當於本集團總資產賬面值約 1.3%。

## **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 皇家銀行（香港）管理的全權委託投資組合（「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。截至二零二零年十二月三十一日，MS 組合的總賬面值為 67,160,000 港元，持有 26 個基金／交易所買賣基金（二零一九年十二月三十一日：59,062,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 5.5%。投資組合中的資產配置包括 27.3% 固定收益基金，56.2% 股票基金和其他 16.5%。MS 組合中的相關資產乃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。截至二零二零年十二月三十一日止十二個月，MS 組合錄得淨收益 9,823,000 港元（或 15.9%）。

## 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。於二零二零年十二月三十一日，LGT 組合的總市值為 69,998,000 港元（二零一九年：55,857,000 港元），其中包括 77 項證券（固定收益、股票及另類投資控股），相當於本集團總資產賬面值合共約 5.7%。LGT 組合於二零二零年十二月三十一日的資產組合配置，包括 65% 固定收益投資、35% 股票、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。截至二零二零年十二月三十一日止十二個月，LGT 組合錄得淨收益 10,658,000 港元（或 17.2%）。

## 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，並大幅增加其投資於由專業資產管理人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出售其大部分上市股份。截至二零二零年十二月三十一日，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」）。於二零二零年十二月三十一日，中華汽車與培力股份投資的總賬面值為 33,517,000 港元（二零一九年十二月三十一日：44,329,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 2.7%。截至二零二零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虧損 2,595,000 港元，指本集團截至二零二零年十二月三十一日止十二個月未變現公允值虧損 10,811,000 港元、出售收益 411,000 港元及股息收入 7,805,000 港元（二零一九年十二月三十一日：5,580,000 港元淨收益）。

### **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。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。於二零二零年十二月三十一日，本集團投資中華汽車的總賬面值已減低至 27,713,000 港元（二零一九年十二月三十一日：33,403,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 2.3%。

### **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，由於股票的流動性低，讓我們難以退出，惟在二零一九年有極少量退出。於二零二零年十二月三十一日，本集團投資培力的總賬面值已減低至 5,804,000 港元（二零一九年十二月三十一日：10,926,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 0.4%。

### **D. 債務投資－以美元計值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二零二零年十二月三十一日的 7,313,000 港元（二零一九年十二月三十一日：7,413,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 0.6%。截至二零二零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 273,000 港元（或 3.7%）（二零一九年：淨收益 1,109,000 港元）。

### **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」）**

於二零二零年十二月三十一日，本集團於該類別的投資總賬面值為 80,006,000 港元（二零一九年十二月三十一日：67,577,000 港元），並於截至二零二零年十二月三十一日止十二個月錄得淨收益 14,891,000 港元（二零一九年：淨收益 19,052,000 港元）。

#### **ACIF III 基金（私募股權）**

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。截至二零二零年十二月三十一日，本集團在該基金中的總投資額為 29,543,000 港元，按照其提供的管理賬戶，基金的資本價值為 56,865,000 港元。截至二零二零年十二月三十一日止十二個月本集團在 ACIF III 投資的總回報為 13,308,000 港元收益（二零一九年：18,823,000 港元收益）。該集團於二零二零年十二月三十一日的內部回報率為 23.86%。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多項具潛在盈利能力的私募股權投資來管理我們的風險，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的匯報，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 4,000,000 美元（相當於 31,120,000 港元）的資本承諾，持有 1.649% 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。本集團於二零二零年在 ACIF IV 的投資的總回報為收益 1,549,000 港元，包括分派收入 600,000 港元，及相關資產公允價值收益 949,000 港元（已扣減普通合夥人收取的管理費和基金管理費）。該基金目前仍處於投資階段，在此階段預計不會帶來大額收益，儘管如此，該基金目前仍有正增長，內部回報率達 3.58%。

### **重大之投資收購與出售**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無重大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，而較小部分的投資則以美元、港元及人民幣以外的貨幣計值。本集團已進行適當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

於二零二零年十二月三十一日，本集團財務狀況穩健，現金及非抵押存款為 150,607,000 港元（二零一九年十二月三十一日：124,828,000 港元）。於二零二零年十二月三十一日，借款總額及租賃負債分別為 6,617,000 港元（二零一九年十二月三十一日：5,236,000 港元）及 28,012,000 港元（二零一九年十二月三十一日：47,388,000 港元），其中 25,056,000 港元（二零一九年十二月三十一日：24,612,000 港元）於一年內到期還款。因此，正如我們的先前年度報告所述及上文所詳述，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，並於二零二零年及本年度持續。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可用以應對任何可能性，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 3.0%（二零一九年十二月三十一日：5.4%）。本集團的財務狀況仍然穩健，其於二零二零年十二月三十一日的流動比率（流動資產除以流動負債）仍處於 16.3 倍（二零一九年十二月三十一日：16.3 倍）。儘管於二零二零年我們的業務受到不同程度的影響，且 COVID-19 的發展仍存在不確定性，本集團管理層密切監控不斷發展的形勢，認為儘管近期仍充滿挑戰，但我們的強健流動資金狀況將為我們業務的長遠前景提供有力支持。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及借款主要以美元、港元、人民幣及歐元計值，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團定期存款 10,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：10,000,000 港元）已抵押予銀行，作為取得金額為 30,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：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

本集團在第 12A 條項下的改劃批准已列入城市規劃委員會荃灣分區計劃大綱圖「分區計劃大綱圖」編號 S/TW/33 的修訂議案。修訂項目經城市規劃委員會批准後於二零二一年二月二十六日刊憲。載有分區計劃大綱圖編號 S/TW/33 的荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/34，會根據香港法例第 131 章《城市規劃條例》第 5 條，由二零二一年二月二十六日至二零二一年四月二十六日展示兩個月，以供公眾查閱及提出申述。

除上述事項外，本財政年度結束後，並無發生嚴重影響本集團財務及財政前景之重大事件。

## 展望及策略

### 詩韻香港

傳統零售商在全世界的趨勢都是實體零售店網絡減少，以致對電商渠道進行多元化發展成為主要增長領域。為將零售商的業務範圍調整至新的奢侈品購買領域，盡可能提升客戶體驗乃成功的關鍵因素。詩韻香港的策略乃由我們現有店舖網絡出發，處於該全球趨勢的前沿，重點關注在我們的新的多品牌旗艦店提升客戶體驗，同時透過與知名的世界級電商平台合作擴大我們的電商業務，並計劃於二零二一年在 SWANK.com 上推出我們自有網上銷售平台。我們將側重品牌塑造，以將詩韻重新引入網上市場、改進數碼營銷，並積極主動在社交媒體上擴大覆蓋香港及其他地方的廣泛消費群體。展望未來，預計電商將成為推動詩韻增長的主要銷售渠道之一。電商的主要特徵是，在傳統零售環境下許多屬固定成本（如店舖租金）的成本被電商環境下的浮動成本取代。

全球奢侈品市場前景預測，到二零二二年底至二零二三年初，行業將回到二零一九年上半年的水平。奢侈品牌的目標群體是所謂的 Y 及 Z 世代，目前佔銷售組合不超過 60%，但預計到二零二五年將達到 65% 至 70%。然而，詩韻的戰略很明確：我們珍視與常規客戶的長期合作關係，通過個性化舉措保持專業知識和高品質的服務，並提供世界一流的奢侈品。二零二一年，詩韻多品牌的購買策略將側重歐洲優質成衣品牌，如 Brunello Cucinelli, Kiton, Brioni, Agnona, Ermanno Scervino, Colombo 及 Herno，及展示時尚品牌，如 Andrew Gn, Antonio Marras, Erdem, Victor & Rolf, Markus Lupfer, Pierre Louis Mascia 及 Paul Smith，讓客戶感到驚喜。我們將豐富核心品牌的配飾類別，並尋求與 Rupert Sanderson（鞋）和 Tom Dixon（家居裝飾）等新的合作夥伴關係。我們的座右銘是「An Eye for Beauty, A Passion for Perfection」；我們將繼續致力於將令人興奮的品牌推向市場，並於適當的場合及時機下尋求於單品牌商店的合作機會。

### 顯達

COVID-19 的影響及政府實施的相應措施對顯達的宴會（包括婚宴）及會議收入產生嚴重不利影響，然而，符合預期的活動、婚宴、會議及其他活動的預定，預計將對二零二一年下半年產生積極展望。儘管影響我們餐廳及我們體育及娛樂設施的各種限制已對我們的收入產生重大影響，俱樂部管理團隊注意到，隨著會員對我們實施的優質服務及衛生水平的要求，需求逐漸增加。

誠如行政總裁報告其他部分及公開宣佈者所述，於城市規劃委員會於二零二零年九月的決定後，該土地的改劃批准已包含於香港特區政府規劃署建議的荃灣區計劃大綱核准圖（「計劃大綱核准圖」）的修訂，且已於二零二一年二月獲城市規劃委員會批准刊憲。有關憲報於二月二十六日刊發及建議計劃大綱核准圖的修訂於二零二一年四月二十六日前展示，以供公眾發表意見，此後，支持者仍有期間對任何意見及當局的其他決定作出回應，儘管我們的建議經過多輪公眾意見及政府部門徵詢，導致作出重大修訂並於二零二零年九月獲城市規劃委員會根據第 12A 條批

准。然而，在本集團將該土地開發為住宅用途發展項目之前，本集團仍需採取更多措施及行政長官會同行政會議就有關計劃於適當時間批准以及地政總署還需採取眾多措施，俱樂部將繼續於不斷增長的荃灣及周邊住宅區按每年會籍基準進行招募。

## **投資**

於過去 12 個月，COVID-19 對於二零二零年投資市場而言是充滿波動及困難。自二零二一年二月起，美國及英國的 COVID-19 新病例大幅減少，住院及死亡人數的下降幅度更大。隨著大多數發達國家在 COVID-19 測試的進一步發展及對 COVID-19 疫苗的接種比率不斷提高，保持社交距離的必要性將會減少，且有助恢復各種形式的業務及跨境旅行。加上各國政府及中央銀行不斷實施的財政刺激及寬鬆貨幣政策，展望未來，此舉將逐步提升全球營商信心。

截至撰寫本文件時，市場普遍相信，恢復至疫情前的生活將會促成強勁的經濟復甦及有利美股表現。美聯儲主席亦表示，經濟重啟可能導致通脹暫時回升。因此，儘管前景愈催樂觀，現有挑戰及不確定因素（包括中美關係波動及通脹風險）可能導致市場調整及波動加劇。

展望未來，本集團將繼續採取審慎的態度，持有多元化證券，進行分散地域和行業的投資，平衡投資組合的風險及回報。

概括而言，隨著 COVID-19 逐漸消退，我們於二零二一年的工作重點為復甦零售業務，繼續以最具成本效益的方式運營我們的度假俱樂部，審慎分配我們的投資組合，以及嚴格執行我們的改劃申請以及所需的新土地出讓金及其他相關政府要求。

## **購買、贖回或出售本公司上市證券**

於截至二零二零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，本公司於截至二零二零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二零二零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）及區慶麟先生；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，二零二一年三月二十六日