

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)

## 截至二零二一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」）截至二零二一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

#### 截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	5	109,501	104,977
銷售成本		<u>(40,927)</u>	<u>(39,419)</u>
毛利		68,574	65,558
其他收入		1,651	12,045
銷售及分銷費用		(37,031)	(40,361)
行政費用		(61,171)	(62,225)
物業、機器及設備之折舊，減值虧損 及攤銷		(5,777)	(16,052)
其他經營收益之淨額	9	<u>8,763</u>	<u>24,906</u>
經營虧損		(24,991)	(16,129)
投資物業公允值收益之淨額		5,700	1,200
俱樂部物業之重估虧絀撥回	6	-	30,308
融資成本	7	<u>(2,045)</u>	<u>(3,596)</u>
除稅前溢利／（虧損）		(21,336)	11,783

綜合損益表（續）  
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利／（虧損）		(21,336)	11,783
所得稅開支	8	-	-
本年度溢利／（虧損）	9	<u>(21,336)</u>	<u>11,783</u>
可分配於：			
本公司持有人		(21,280)	11,881
非控股股東權益		<u>(56)</u>	<u>(98)</u>
		<u>(21,336)</u>	<u>11,783</u>
每股盈利／（虧損）		港元	港元
— 基本	10(a)	<u>(1.29)仙</u>	<u>0.72 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  
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利／（虧損）		<u>(21,336)</u>	<u>11,783</u>
其他全面收入：			
將不會重新分類至損益之項目：			
俱樂部物業公允值收益	6	59,000	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>83</u>	<u>221</u>
本年度其他全面收入，扣除稅項後淨額		<u>59,083</u>	<u>188,945</u>
本年度全面收入總額		<u>37,747</u>	<u>200,728</u>
可分配於：			
本公司持有人		37,784	200,631
非控股股東權益		<u>(37)</u>	<u>97</u>
		<u>37,747</u>	<u>200,728</u>

綜合財務狀況表  
二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		342,224	288,084
使用權資產		19,881	25,651
投資物業		52,500	46,800
無形資產		396	444
按公允值計入損益中之金融資產	12	79,117	78,522
非流動資產總額		<u>494,118</u>	<u>439,501</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		21,992	21,844
應收賬款及其他應收款項	13	14,127	13,079
按公允值計入損益中之金融資產	12	604,878	593,481
已抵押銀行存款		10,000	10,000
定期存款		70,211	109,026
現金及銀行結餘		40,853	41,581
流動資產總額		<u>762,061</u>	<u>789,011</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	14	19,960	23,311
租賃負債		14,125	18,439
付息銀行借款		7,001	6,617
流動負債總額		<u>41,086</u>	<u>48,367</u>
流動資產淨值		<u>720,975</u>	<u>740,644</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<u>6,774</u>	<u>9,573</u>
資產淨值		<u><u>1,208,319</u></u>	<u><u>1,170,572</u></u>

綜合財務狀況表（續）  
二零二一年十二月三十一日

	<u>二零二一年</u> 千港元	<u>二零二零年</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	(1,055,665)	(1,034,385)
其他儲備	<u>1,057,869</u>	<u>998,805</u>
本公司持有人應佔權益	1,208,910	1,171,126
非控股股東權益	<u>(591)</u>	<u>(554)</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>1,208,319</u></u>	<u><u>1,170,572</u></u>

## 附註：

### 1. 財務資料

本公佈所載有關截至二零二一年及二零二零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《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二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表呈，並將會適時送呈截至二零二一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。

本公佈所載截至二零二一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（「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」）及詮釋。該等綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露規定及香港法例第622章《公司條例》的規定。

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的新訂及經修訂香港財務報告準則。因首次應用上述與本集團有關的新訂及經修訂準則而導致的任何會計政策變動，於本會計期間及過往會計期間的影響已於該等綜合財務報表內反映。相關資料載於附註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，已首次應用由香港會計師公會所頒佈於二零二一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的下列修訂：

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、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

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第 16 號的修訂「二零二一年六月三十日後的 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的修訂對本集團本年度及以往年度的財務狀況及表現及／或載列於該等綜合財務報表的披露並無重大影響。

**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、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號的修訂「利率基準改革 - 第二階段」**

該等修訂提供有關下列方面的特定情況豁免：(i) 將釐定金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量的基準的變動作為修訂進行會計處理；及 (ii) 由於銀行同業拆息改革（「銀行同業拆息改革」），當利率基準被替代基準利率取代時，則終止對沖會計處理。

由於本集團並無與基準利率掛鈎且受銀行同業拆息改革影響的合約，故應用該等修訂對綜合財務報表並無影響。

**香港財務報告準則第 16 號的修訂「二零二一年六月三十日後的 COVID-19 相關租金優惠」**

本集團先前應用香港財務報告準則第 16 號中的可行權宜方法，故作為承租人，倘符合資格條件，則毋須評估因 COVID-19 疫情直接影響而獲授的租金優惠是否屬於租賃修訂。其中一項條件要求租賃付款的減少僅影響在指定時限內或之前到期的原訂付款額。二零二一年修訂將該時限由二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日。

本集團已於本財政年度提早採納二零二一年修訂。此對二零二一年一月一日的年初結餘並無影響。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

#### (b) 已頒佈但尚未生效的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 號的修訂「二零二一年六月後的 COVID-19 相關租金優惠」外，本集團尚未應用任何已頒佈但尚未於二零二一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。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 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第3號的修訂業務合併-概念框架的提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第 16 號的修訂物業、機器及設備-擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第 37 號的修訂虧損合約-履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則第 1 號的修訂流動或非流動負債分類	二零二三年一月一日
香港會計準則第 1 號的修訂財務報表的列報及香港財務報告準則實務公告第 2 號就重要性作出判斷－會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第 8 號的修訂會計政策、會計估計的變動及錯誤－會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第 12 號的修訂-與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項	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
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>截至二零二一年 十二月三十一日止年度：</b>				
來自外界客戶之收入	76,433	8,612	24,456	109,501
分類溢利／(虧損)	(22,539)	(10,344)	10,812	(22,071)
<i>分類溢利／(虧損) 包括：</i>				
按公允值計入損益中之金融 資產之公允值收益淨額	-	-	11,554	11,554
出售按公允值計入損益中之金融 資產之虧損淨額	(47)	-	(3,382)	(3,429)
利息收入：				
－按公允值計入損益中之金融 資產	-	-	1,144	1,144
－其他金融資產	-	-	1,077	1,077
物業、機器及設備之折舊及攤銷	3,227	107	507	3,841
使用權資產之折舊	16,255	-	2,336	18,591
存貨撥備	4,030	-	-	4,030
物業、機器及設備之減值虧損	1,936	-	-	1,936
<i>其他分類資料：</i>				
添置物業、機器及設備	521	69	286	876
添置使用權資產	4,913	-	7,908	12,821
<b>於二零二一年十二月三十一日：</b>				
分類資產	50,828	341,771	863,580	1,256,179
分類負債	(24,928)	(2,343)	(13,588)	(40,859)

#### 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>截至二零二零年 十二月三十一日止年度：</b>				
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金融</i>				
資產之收益淨額	13	-	3,048	3,061
<i>利息收入：</i>				
<i>－按公允值計入損益中之金融</i>				
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
物業、機器及設備之減值虧損	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)

呈報分類之收入、溢利或虧損、資產及負債之對賬：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>溢利或虧損</b>		
呈報分類之溢利或虧損總額	(22,071)	(13,845)
未分配之其他收入	-	2,574
未分配之公司行政開支	(2,920)	(4,858)
投資物業公允值收益淨額	5,700	1,200
俱樂部物業之重估虧絀撥回	-	30,308
融資成本	(2,045)	(3,596)
	<u>(21,336)</u>	<u>11,783</u>
<b>資產</b>		
呈報分類資產總額	<u>1,256,179</u>	<u>1,228,512</u>
綜合資產總額	<u>1,256,179</u>	<u>1,228,512</u>
<b>負債</b>		
呈報分類負債總額	(40,859)	(51,323)
付息銀行借款	(7,001)	(6,617)
	<u>(47,860)</u>	<u>(57,940)</u>

地區資料：

	收入		非流動資產	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	87,367	83,949	415,001	360,979
美洲	15,550	12,507	-	-
歐洲	6,285	8,110	-	-
其他亞太地區	299	411	-	-
	<u>109,501</u>	<u>104,977</u>	<u>415,001</u>	<u>360,979</u>
綜合總額	<u>109,501</u>	<u>104,977</u>	<u>415,001</u>	<u>360,979</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) 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>二零二一年</u> 千港元	<u>二零二零年</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>76,433</u>	<u>68,614</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	5,104	3,332
隨時間確認之渡假中心及俱樂部設施 及其他服務收入	1,450	702
隨時間確認之入會費及會費收入	<u>2,058</u>	<u>2,205</u>
	<u>8,612</u>	<u>6,239</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	1,247	8,053
- 非上市基金投資	20,988	19,440
利息收入		
- 按公允值計入損益中之金融資產	1,144	1,753
- 其他金融資產	<u>1,077</u>	<u>878</u>
	<u>24,456</u>	<u>30,124</u>
本集團總收入	<u><u>109,501</u></u>	<u><u>104,977</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，以將本集團俱樂部業務所在之物業由「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一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，於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，重估所產生之重估增值分別為 59,000,000 港元及 219,032,000 港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，該等重估增值包括重估虧絀撥回零港元（二零二零年：30,308,000 港元）及 59,000,000 港元（二零二零年：188,724,000 港元）重估增值確認為其他全面收入並累計計入物業重估儲備內。根據財務報告準則 13 號，於二零二一年十二月三十一日及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」。

## 7. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃負債之利息開支	1,911	3,456
銀行貸款之利息	134	140
	<u>2,045</u>	<u>3,596</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，故並無就截至二零二一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（二零二零年：無）。

## 9. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銷售存貨成本 <sup>#</sup>	40,927	39,419
物業、機器及設備之折舊	3,793	9,183
使用權資產之折舊	18,591	20,690
物業、機器及設備之減值虧損	1,936	6,442
無形資產之攤銷	48	85
無形資產減值虧損	-	342
存貨撥備支出	4,030	5,334
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	(11,554)	(21,907)
出售之虧損／（收益）淨額	3,429	(3,061)
	(8,125)	(24,968)
投資物業之公允值之收益淨額	(5,700)	(1,200)
出售物業、機器及設備之虧損／（收益）*	7	(2)
應收賬款撥備撥回	-	(9)
外幣匯兌虧損／（收益）淨額*	(645)	402
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支出 4,030,000 港元（二零二零年：5,334,000 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／（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虧損21,280,000港元（二零二零年：溢利11,881,000港元）及於本年度內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股（二零二零年：1,650,658,676股）計算。

### (b) 每股攤薄盈利／（虧損）

由於本公司截至二零二一年及二零二零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）。

## 11. 股息

董事並不建議就截至二零二一年及二零二零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>二零二一年</u> 千港元	<u>二零二零年</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	34,761	34,460
－香港以外上市	35,006	21,732
	<u>69,767</u>	<u>56,192</u>
基金投資，按公允值		
－香港以外上市	22,651	-
－非上市	547,429	563,218
	<u>570,080</u>	<u>563,218</u>
債務投資，按公允值		
－香港上市*	12,142	12,079
－香港以外上市*	32,006	40,514
	<u>44,148</u>	<u>52,593</u>
	<u><u>683,995</u></u>	<u><u>672,003</u></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>二零二一年</u> 千港元	<u>二零二零年</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	69,767	56,192
－上市基金投資	22,651	-
－非上市基金投資	468,312	484,696
－上市債務投資	44,148	52,593
	<u>604,878</u>	<u>593,481</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>79,117</u>	<u>78,522</u>
	<u>683,995</u>	<u>672,003</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>二零二一年</u> 千港元	<u>二零二零年</u> 千港元
一個月之內	1,704	720
二至三個月	<u>74</u>	<u>5</u>
	<u>1,778</u>	<u>725</u>

#### 14. 應付賬款及其他應付款項

本集團於二零二一年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款項已包括 3,654,000 港元（二零二零年：5,508,000 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>二零二一年</u> 千港元	<u>二零二零年</u> 千港元
一個月之內	2,565	4,412
二至三個月	886	370
三個月以上	203	726
	<u>3,654</u>	<u>5,508</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」）已在全球蔓延，對本集團於香港的時裝零售業務、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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的財務表現以及其流動資金狀況仍受到 COVID-19 爆發的影響。然而，本集團的財務狀況仍然穩健，於二零二一年十二月三十一日之資產流動比率為 18.5 倍。本集團穩健的流動資金狀況將為其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於二零二二年二月八日獲行政長官會同行政會議核准並由政府規劃處載入荃灣分區計劃大綱圖（「分區計劃大綱圖」）。該荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/35 已載有經核准的荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/33 的修訂，其中涉及把本公司的俱樂部物業由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅（乙類）8」地帶。

以上事項是屬於本財政年度結束後所發生的非調整事項，故不會對截至二零二一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

於二零二一年初，本集團希望隨著於二零二零年年底在全球推出新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫苗後，疫情將於下半年消退，使經濟得以復蘇並開始恢復到更正常的營商環境。然而，由於香港政府繼續實施跨境及入境旅遊限制以及社交距離措施，令中國內地及其他國家的遊客幾乎絕跡，加上政府持續限制在俱樂部允許的活動，導致本集團的時裝零售業務及俱樂部營運的收入仍低於疫情前水平。

至於環球金融市場，COVID-19 疫情的第二年幾乎與第一年同樣劇烈波動。股票市場牛氣沖天，能源及食品價格飆升令通貨膨脹加速，以致債券市場震盪，同時中國的重量級科技及房地產行業損失 1 萬億美元。我們的投資組合最初受惠於二零二一年上半年因疫苗迅速推出令多個經濟體重新開放而產生的升勢。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月錄得本公司股東應佔溢利，但由於美國的通貨膨脹較預期熾熱，促使聯邦儲備局將加息時間表提前，使下半年收益隨著因金融市場轉勢而大幅減少。市場於有消息稱中國大陸其中一名最大房地產開發商可能會拖欠支付其債券持有人的利息後進一步下滑。然後於十一月底，新變種病毒 Omicron 出現更衝擊環球金融市場帶來更大波動。

因此，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得本公司股東應佔虧損 21,280,000 港元。不計入二零二一年及二零二零年之投資物業的公允值收益以及二零二零年俱樂部物業的一次性重估虧絀撥回，截至二零二一年十二月三十一日止年度的本公司股東應佔相關虧損為 26,980,000 港元，較二零二零年的虧損 19,627,000 港元增加 37%。

正如本公司於二零二二年二月十八日的公佈，行政長官會同行政會議於二零二二年二月八日核准對經核准的荃灣分區計劃大綱圖作出修訂，其中涉及把本公司一幅位於顯達路的改劃地段由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅（乙類）8」地帶。可以將改劃地段用作住宅發展之用前，本公司仍須經過進一步的程序，包括交換批出土地之申請及更改土地用途補價之評估。

## 財務回顧

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	變動 + / (-)
收入	109,501	104,977	4%
零售時裝及飾物	76,433	68,614	11%
渡假中心及俱樂部業務	8,612	6,239	38%
股息收入	22,235	27,493	(19%)
利息收入	2,221	2,631	(16%)
經營虧損	(24,991)	(16,129)	(55%)
投資物業公允值收益淨額	5,700	1,200	375%
俱樂部物業之重估虧絀撥回	-	30,308	(100%)
融資成本	(2,045)	(3,596)	43%
本年度溢利 / (虧損)	(21,336)	11,783	(281%)
股東應佔溢利 / (虧損)	(21,280)	11,881	(279%)
每股盈利 / (虧損)	(1.29)港仙	0.72 港仙	

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的經營虧損為 24,991,000 港元歸於呈報分類如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	變動 + / (-)
零售時裝及飾物	(22,539)	(36,260)	38%
渡假中心及俱樂部業務	(10,344)	(14,518)	29%
投資	10,812	36,933	(71%)
未分配企業收入 / 開支淨額	(2,920)	(2,284)	(28%)
經營虧損	(24,991)	(16,129)	(55%)

詩韻的全年零售時裝及飾物收入較二零二零年增加 11%，主要歸因於二零二一年下半年較去年同期的收入增長約 25%，其中網上銷售亦大幅增長接近 43%，達到 13,354,000 港元（二零二零年：9,365,000 港元）。毛利亦增加 22% 至 37,205,000 港元（二零二零年：30,435,000 港元），此乃透過更好的商品採購，從而降低庫存致存貨撥備減少，以及藉著更積極的銷售策略以達致最佳的毛利率管理。由於二零二一年並無政府財政支助（二零二零年：3,970,000 港元）及來自業主的租金寬減較二零二零年大幅減少，我們通過成本節省措施以提高營運效率，以及折舊減少。故截至二零二一年十二月三十一日止年度，時裝零售業務的經營虧損較去年大幅減少 38%。

儘管 COVID-19 疫情繼續對本集團俱樂部的營運產生不利影響，加上政府長期限制社交聚會及嚴格執行賓客限制，但顯達的總收入卻較與二零二零年增加 38%，主要歸因於一般餐飲收入增加 80% 至 4,273,000 港元（二零二零年：2,369,000 港元），此有賴會員讚賞我們餐廳的優質服務及嚴格的防疫措施。同樣地，政府財政支助於二零二一年大幅減少僅有 200,000 港元（二零二零年：3,009,000 港元），俱樂部繼續實施成本減省措施，以及折舊減少，從而成功令截至二零二一年十二月三十一日止年度經營虧損較去年減少 29%。

本集團的投資組合，包括有價證券及其他股本投資，帶來已變現及未變現收益（扣除一般及行政開支前）為 31,551,000 港元（二零二零年：54,201,000 港元），其中包括利息及股息收入 23,379,000 港元（二零二零年：29,246,000 港元）、出售虧損淨額 3,382,000 港元（二零二零年：淨收益 3,048,000 港元）及未變現公允價值收益淨額 11,554,000 港元（二零二零年：21,907,000 港元）。我們於二零二一年從亞洲中國投資基金 III 期及亞洲中國投資基金 IV 期的私募股權基金投資收到的分派及股息分別為 12,652,000 港元（二零二零年：9,501,000 港元）及 2,212,000 港元（二零二零年：600,000 港元），惟其增加被從中華汽車有限公司及我們的有價債券基金收到的股息收入／分派的減少所抵消。整體而言，本集團的投資錄得分類溢利 10,812,000 港元（二零二零年：36,933,000 港元）。

在美國大選出現有利結果後，投資市場延續了二零二零年末的正面投資氣氛，於二零二一年迎來一個好開始。疫苗迅速推出亦有助於推動市場於二零二一年二月走向高位，但隨著環球經濟重啟，通脹數字急劇上升，同時環球市場亦出現大幅波動。於今年下半年，中國房地產開發商的債務問題、全球監管機構將實施的額外監管程度的不確定性，均對本集團的投資表現構成負面影響。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度其他收入及開支包括：

- 其他收入 1,651,000 港元，較二零二零年之其他收入 12,045,000 港元，減少 10,394,000 港元（或 86%），主要包括：
  - 來自本集團位於香港的投資物業的租金收入 1,020,000 港元（二零二零年：1,130,000 港元）；
  - 從香港政府收到的抗疫補貼 200,000 港元（二零二零年：7,889,000 港元）；及
  - 一次性收入，即根據終審法院的判決，從香港建築事務監督於二零二零年收回的已付法律費用 2,574,000 港元（就第 9 頁至 12 頁所載綜合財務報表附注 4 的本集團分類資料而言，此一次性收入於二零二零年被分類為未分配其他收入）。
  
- 銷售及分銷費用為 37,031,000 港元，較二零二零年的 40,361,000 港元減少 8%，主要來自以下各項節省成本：
  - 於二零二零年三月將置地廣場的兩間店舖合併為一間並遷至中建大廈，令到詩韻旗艦店的租金及相關開支減少；及
  - 零售店舖的員工開支及廣告開支減少。

該等減省的成本被以下各項部份所抵銷：

- 從詩韻零售店舖的業主所收到的租金寬減有所減少；及
- 如上文所述網上銷售額增長 43%，令網上銷售佣金增加。

- 行政費用為 61,171,000 港元，較二零二零年的 62,225,000 港元減少 2%，主要歸因於：
  - 渡假中心及俱樂部業務顯達執行成本減縮措施；
  - 減少專業及顧問費；及
  - 減少俱樂部物業的斜坡補救工程的維修及保養費用。
- 物業、機器及設備之折舊，減值及攤銷為 5,777,000 港元，較二零二零年的 16,052,000 港元減少 64%，主要是歸因於：
  - 鑒於 COVID-19 對我們的時裝零售業務長期負面影響，故確認詩韻旗艦店舖的裝修及傢俬減值 1,936,000 港元（二零二零年：5,000,000 港元）；及
  - 於二零二零年進行物業重估後，由於經計及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的估計剩餘價值，於截至二零二一年十二月三十一日止年度概無俱樂部物業的折舊費用（二零二零年：3,032,000 港元）。
- 「其他經營收益淨額」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 8,172,000 港元（二零二零年：24,955,000 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。於二零二一年十二月三十一日，俱樂部物業的公允值為 340,000,000 港元（二零二零年：281,000,000 港元）。估值增加 59,000,000 港元於其他全面收入中確認，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。於二零二零年，重估增加 219,032,000 港元包括 30,308,000 港元的一次性重估虧絀撥回及 188,724,000 港元的進一步重估調整，已在本集團的物業重估儲備中記錄為其他全面收入。

截至二零二一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 134,000 港元（二零二零年：140,000 港元）及租賃負債的利息支出 1,911,000 港元（二零二零年：3,456,000 港元）。由於根據香港財務報告準則第 16 號，現有零售店的租賃負債的利息開支乃按前期較重的方式確認，因此融資成本較二零二零年減少。

## 業務回顧

### 詩韻

二零二一年香港的零售市場大部分時間處於「新常態」下的營商環境，在欠缺入境旅客的支持下，本地客戶及網上銷售成了推動業務增長的主要燃料。於二零二一年第一季度（即二零二零年十一月中旬伊始的第四波疫情之後），銷售較去年同期相比錄得 5% 的增長。自疫苗推出後，隨著政府頒佈的社交距離限制逐步放寬，公司亦逐漸減少在家工作安排，這有助穩定營商氣氛，刺激消費市道，令本集團全年銷售較去年同期增長 11%。二零二一年下半年，憑藉我們出色的推廣及多變的營銷策略，即使身處不明朗的貿易環境之中，我們仍能迎難而上，逐步改善銷售表現，更於十一月創下過去 20 個月以來最高的每月銷售額，以及本年度下半年銷售增加約 25% 的佳績。

香港在二零二零年遭受新冠疫情重創，在疫情肆虐的陰霾下，中建大廈旗艦店於同年三月開業的盛大開張儀式不得不擱置，因而限制其增加市場曝光率的機會。儘管如此，我們一直透過靈活多變及層出不窮的營銷策略，成功為該店招徠新客戶，而零售團隊貼心的銷售及售後服務，亦吸引更多現有客戶到訪，令該店屢創佳績。二零二一年全年銷售收入較二零二零年增長 8%，女裝及男裝均錄得正面增長，證明在中環開設單一旗艦店的新零售策略成功。至於在遮打大廈的單一品牌店舖 Paule Ka 於二零二一年下半年亦創下更佳成績。該店於去年曾進行小規模的美化工程並推出嶄新的櫥窗設計，令店鋪煥然一新，人流亦顯著改善。另一方面，由於跨境旅遊限制使遊客絕跡，令海港城店（位於傳統上深受中國內地及海外旅客歡迎的購物中心）的表現並不理想。

這種由新冠疫情衍生的新常態營商環境有助加速我們的網上銷售業務發展，於二零二一年全年達至 43% 的增長。透過與一個成熟的網上平台策略性的合作，不但提升此新銷售渠道的發展，採購團隊亦致力完善採購策略，充分了解不同平台的潛力及客戶需求，以增加商品銷售，並透過利潤控制，推動增長。

為應對挑戰重重的營商環境，我們採取積極有效的方法開源節流，降低營運成本，使二零二一年的商店貢獻率較二零二零年提高。此外，透過密切監察毛利率及對後勤開支進行嚴格控制，均有助此分類減少經營虧損 38%。於二零二一年六月，我們聘請了一位新的採購及商務總監，實施一系列嶄新的採購及營銷策略，旨在發展更多核心品牌以吸引新客戶，並透過與頂級品牌持續不斷的密切合作，以穩定現有的銷售渠道。

### **顯達鄉村俱樂部（「顯達」或「俱樂部」）**

COVID-19 繼續影響顯達於二零二一年的經營業績。最大的影響是住宿及宴會業務，政府實施的跨境交通及社交距離限制削弱了銷售收入。儘管如此，俱樂部於本年度錄得經營虧損 10,344,000 港元，較二零二零年的經營虧損 14,518,000 港元（其中包括俱樂部傢俱及設備的減值 1,050,000 港元）改善了 29%。此乃俱樂部管理層採取持續的成本節約措施、減少折舊及增加餐飲收入的成果。

顯達的收入比去年增加 38%，主要歸因於我們的西餐廳及中餐廳實施高水平的衛生管理並為我們的會員及其客人提供寬敞環境，令客量增加。我們亦採取其他積極措施，包括提供不同富有創意的銷售優惠，吸引會員更頻密惠顧。然而，由於政府的社交距離規定及其他因 COVID-19 實施的限制致宴會及其他功能收入減少，於今年多個重要月份局限了若干功能及宴會活動，導致該等活動被迫取消或推遲，從而抵消有關增長。

### **投資**

本集團投資於金融工具之目的乃盈利貢獻、提高回報、資本增值及保持流動資金。我們意識到金融市場的波動性和不確定性，故為更有效地管理風險，同時維持提供穩定的投資回報，本集團延續往年的策略，減少投資於個別上市股份及公司債券，並大幅提高投資於由專業資產管理所管理的開放式單位股票及固定收入基金，以及全權委託投資組合的比例。於幾年前，我們已配置 8 百萬美元投資於專門從事東亞和東南亞市場的私募股權基金，該基金由一家知名國際銀行具經驗豐富的風險管理投資部門管理。

於二零二一年，考慮到全球金融市場的高幅波動的背景下，我們的多元化投資組合帶來了合理的回報。今年上半年，廣泛接種 COVID-19 疫苗帶來了全球經濟復甦和增長的曙光，連同全球寬鬆的財政和貨幣政策所產生的正面市場情緒，致資產價格上漲，特別是股市的資產價格上漲。然而，於下半年，全球通脹意外高企、預期利率上升以及央行預計取消量化寬鬆政策，影響了投資組合的全年表現。在固定收益投資組合中，對利率上升和新興市場工具相關波動性的預期，特別是在中國債券市場，使我們的回報率為 1.4%。我們的增強收益基金（主要是債務工具）表現良好，除了於二零二一年九月出售的弘收全季亞洲信貸基金並錄得虧損外，這避免了隨後的更大損失。該投資組合錄得 3.9% 的總體回報率。股票基金投資組合總體表現良好，主要不利因素是我們在中國 A 證券市場的投資表現，該市場受到監管變化和市場情緒的影響，對許多投資領導者產生了不利影響。除了瑞銀中國精選 A 股票基金的投資外，該投資組合錄得穩健的回報率 4.8%。

於二零二一年十二月三十一日，本集團投資組合的公允值為 683,995,000 港元(二零二零年：672,003,000 港元)，相當於本集團總資產賬面值的約 54.5% (二零二零年：54.7%)。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於金融工具的投資(扣除一般及行政開支前)錄得淨收益 31,551,000 港元(或 4.6%)(二零二零年：54,201,000 港元)。

本集團於金融工具的投資可分為四個主要類別：(A)由開放式單位股票、固定收益及貨幣市場基金組成的有價基金投資組合；(B)由三家投資銀行在本集團的指示和控制下劃分及管理的全權委托投資組合；(C)於上市證券的直接投資；及(D)以私募股權基金為主的投資。

#### 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

有價基金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、增強收益基金組合和股票基金組合。

於二零二一年十二月三十一日，本集團於此類別的投資總賬面值為 396,668,000 港元(二零二零年：414,009,000 港元)，相當於本集團總資產賬面值約 31.6%；而此類別組合的資產分配為 54.8%固定收益基金、27.9%增強收益基金及 17.3%股票基金。截至二零二一年十二月三十一日止年度，此類別組合錄得淨收益 8,427,000 港元(或 1.9%)(二零二零年：21,151,000 港元)。

##### 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，可分為兩大類，包括投資級別債券基金及高收益債券基金。於二零二一年十二月三十一日，本集團於該策略的投資公允值為 217,190,000 港元，相當於有價基金投資組合賬面值約 54.8%及本集團總資產賬面值的 17.3%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資的淨回報為 3,271,000 港元(或 1.4%)收益。以下為公允值超過本集團的總資產賬面值 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(機構類收息股分美元)在二零一七至二零二一年間的五年年均回報率為 4.7%。於二零二一年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 83,984,000 港元(二零二零年：82,105,000 港元)，相當本集團總資產賬面值約 6.7%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，該基金的投資淨回報總額為 2,136,000 港元(或 2.5%)收益，包括 898,000 港元的按市值計價虧損及 3,034,000 港元的股息收入。於二零二二年，我們已選擇收取現金股息而非再投資於基金。

### 增強收益基金組合

於二零二一年十二月三十一日，本集團於該策略中持有 5 個基金，其公允值為 110,671,000 港元，相當於有價基金投資組合賬面值約 27.9%及本集團總資產賬面值 8.9%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資淨回報為 6,291,000 港元（或 3.9%）收益。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%。

### 股票為本基金組合

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有 4 個股票基金，其公允值為 68,807,000 港元，相當於有價基金投資組合賬面值約 17.3%，及本集團總資產賬面值 5.4%。以股票為本的基金投資組合包括 1 個美國股票基金、1 個亞洲股票基金、1 個中國精選基金及 1 個科技基金。截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資該等基金的淨回報為 1,434,000 港元（或 -2.0%）虧損。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劃分及管理的全權委託投資組合（「MS 組合」）、LGT 皇家銀行（香港）劃分及管理的全權委託投資組合（「LGT 組合」）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（「JB 組合」）

### MS 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投資，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以融入到投資組合中，通過傳統和精密的多資產、股票和固定收益基金、交易所買賣基金（「ETF」）和貨幣市場工具進行投資。截至二零二一年十二月三十一日，MS 組合的總賬面值為 69,854,000 港元（二零二零年：67,160,000 港元），持有 19 個基金，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 22.3%固定收益基金，66.7%股票基金和 11%其他投資。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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，MS 組合錄得淨收益 4,730,000 港元（或 6.6%）。

### LGT 組合

LGT 提供基於亞洲的 LGT 投資委員會建議的訂製資產配置投資，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以融入到投資組合中。投資絕大部分乃透過直接股票及固定收益證券進行，而小部分則透過互惠基金或 ETF 進行。於二零二一年十一月，我們增加投放 1.1 百萬美元於 LGT 組合。於二零二一年十二月三十一日，LGT 組合的總賬面值為 82,352,000 港元（二零二零年：69,998,000 港元），包括 76 項證券，相當於本集團總資產賬面值約 6.6%。LGT 組合於二零二一年十二月三十一日的資產組合配置，包括 53.6%固定收益投資，以及 46.4%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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，LGT 組合錄得淨收益 5,241,000 港元（或 6.5%）。

## **JB 組合**

於二零二一年十一月，為應對下半年投資市場的高度波動，本集團決定增加全權委托組合管理類別的投資，並投放 3 百萬美元予瑞士寶盛銀行有限公司（新加坡）（「寶盛銀行」）代為管理。瑞士寶盛提供基於其環球投資總監的評估及建議的訂製資產配置投資，並通過 ETF 投資動態監控宏觀經濟前景、市場狀況和資產配置策略以融入到投資組合中。於二零二一年十二月三十一日，JB 組合的總賬面值為 21,845,000 港元，持有 13 個基金（於固定收益及股票 ETF），相當本集團總資產賬面值合共約 1.7%。JB 投資組合於二零二一年十二月三十一日的資產配置包括 38% 固定收益 ETF 及 62% 股票 ETF。JB 組合中的相關資產已建立以通過投資 ETF 來進一步分散我們的全權委托投資組合。自投資於 JB 組合開始直至二零二一年十二月三十一日為止一個月的淨收益回報為 358,000 港元（或 1.5%）。

## **C. 上市證券**

為貫徹盡量減少本集團於個別上市股票及公司債券的投資，並轉向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，本集團已於二零一八年底前出售其大部分上市股份。於二零二一年十二月三十一日，本集團投資組合中僅直接持有兩隻上市證券，即中華汽車有限公司（「中華汽車」）和培力農本方控股有限公司（「培力」），其總賬面值為 34,159,000 港元（二零二零年：33,517,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 2.7%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，中華汽車和培力的投資錄得淨收益 1,550,000 元（二零二零年：淨虧損 2,595,000 港元），包括未變現公允值淨收益 642,000 港元及股息收入 908,000 港元。

## **D. 其他基金投資 – 主要包括私募股權基金**

於二零二一年十二月三十一日，本集團於該類別的投資總賬面值為 79,117,000 港元（二零二零年：80,006,000 港元），並於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得淨收益 11,157,000 港元（二零二零年：14,891,000 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 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」）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。於二零二一年十二月三十一日，本集團在該基金中的總投資額為 27,183,000 港元，按照其提供的管理賬目，本集團於該基金投資的資本價值為 51,530,000 港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，ACIF III 投資的回報為 9,677,000 港元淨收益（二零二零年：13,308,000 港元）。本集團持續受惠於這項長期私募股權投資的良好表現，這項投資協助我們透過多項具潛在盈利能力的私人公司投資來管理我們的風險，而該私募股權投資乃由經過磨練與考驗的經理組成的團隊管理。根據基金的有限合夥人員（我們為其中一員）取得的最新資料，我們對其業績及利好前景充滿信心。

**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 中作出了 4 百萬美元（相當於 31,120,000 港元）的額外資本承諾，持有 1.649% 的股權。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。於二零二一年十二月三十一日，本集團對該基金的投資總額為 27,928,000 港元，按照其提供的管理賬目，本集團於該基金投資的資本價值為 27,587,000 港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團在 ACIF IV 的投資的總回報為淨收益 1,467,000 港元（二零二零年：1,549,000 港元），包括分派收入 2,212,000 港元，惟被按市價計值的虧損 745,000 港元所抵銷。

### 出售全部上市以美元計值公司債券投資

本集團擬定減少直接管理的個別債券投資，故於二零二一年三月出售其全部以美元計值之公司債券，代價為 7,401,000 港元（包括應計利息）。於本回顧期間，該等本集團債券投資的淨回報收益為 88,000 港元（或 1.2%），包括 86,000 港元利息收入及 2,000 港元的變現收益。

### 重大之投資收購與出售

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無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時裝業務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

於二零二一年十二月三十一日，本集團財務狀況穩健，現金及非抵押存款為111,064,000 港元（二零二零年：150,607,000 港元）。借款總額及租賃負債分別為7,001,000 港元（二零二零年：6,617,000 港元）及20,899,000 港元（二零二零年：28,012,000 港元），其中21,126,000 港元（二零二零年：25,056,000 港元）於一年內到期還款。正如我們在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公開式單位股票及固定收入基金，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可用以應對任何可能性，猶如資金已作為現金予以保留。於二零二一年十二月三十一日，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2.3%（二零二零年：3%）。本集團的財務狀況仍然穩健，其年結日的流動比率（流動資產除以流動負債）仍處於18.5 倍（二零二零年：16.3 倍）。我們的營運繼續受到 COVID-19 長時間的不利影響，且其從中恢復仍存在不確定性，本集團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低成本狀況將為我們業務的長遠前景提供有力支持。

於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團定期存款10,000,000 港元（二零二零年：10,000,000 港元）已抵押予銀行，作為取得金額為30,000,000 港元（二零二零年：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

本公司之改劃顯達物業之申請（其被列載入政府規劃處荃灣分區計劃大綱圖（「分區計劃大綱圖」））已於二零二二年二月八日獲行政長官會同行政會議批准。荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/35 已載有經核准的荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/33 的修訂，其中涉及把本公司的俱樂部物業由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶改劃為「住宅（乙類）8」地帶。

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未來前景之重大事件。

## 展望及策略

### 詩韻

新冠肺炎疫情肆虐全球兩年多，將是近幾十年來對全球經濟最嚴重的衝擊之一。與此同時，自二零二零年初至二零二一年底，香港的失業率徘徊在 7% 至 4% 之間，為十多年來的最高水平。加上對收入、財富和資產價格的負面影響，以及旅遊業的完全停頓，香港的零售銷售經歷了有史以來最急劇的下滑之一。與此同時，即使在隔離和社交距離措施解除後，我們預計旅遊業亦不會短期內復甦，遊客仍可能需要一段時間才能再次出遊。本集團預計，本地消費者信心僅在經濟復甦後回升。

儘管如此，我們展望在新的一年，將有新的市場環境並帶來新的機遇。為此，我們會傾盡全力確保我們作好一切準備，以更卓越的客戶服務及更優質的商品來回饋我們的顧客。

### 地點及分銷

我們計劃探索佔地面積較小的新零售點，使我們能夠對新品牌進行市場測試及吸引新客戶。在二零二二年一月，我們已在著名的購物地標——圓方開設一間新的女裝店，從而強化我們在九龍區的零售網絡。我們亦將繼續尋找機會，擴充銷售點，實現線上線下雙軌並行。

### 採購

我們將利用我們的專業知識和獨有的時尚觸覺，為客戶搜羅令人趨之若鶩的品牌。成功的關鍵是能否與品牌建立緊密而深遠的合作關係。因此，我們繼續保持與現有的品牌合作，同時亦不斷發掘不同的精選品牌，以提高其商品在香港市場的知名度及佔有率，令我們成為該品牌在香港及區內的獨家分銷管道。

### 服務蛻變

顧客的忠誠度建基於過去數十年來本集團一直為顧客提供殷切的個人化服務。我們將於未來繼續發揮此長處，同時，我們亦計劃制定全新的客戶服務策略和更新客戶關係管理（CRM）方針，並配合全新的數碼平台，務求更深入瞭解所有潛在客戶，洞悉其需求，量身訂做符合客戶期望的服務，力臻完美。讓所有顧客無論於到訪前、購物期間或售後服務均有一個截然不同的體驗。

### 顯達鄉村俱樂部

在撰寫此報告之時，政府已採取最嚴格的防疫措施，以應對第五波 COVID-19 的嚴重影響，據此，俱樂部的所有活動必須暫停，且餐廳限制每枱最多 2 人及需接種最少一針疫苗，營業時間僅至下午 6 時正。該等規定於二零二二年一月起實施，導致顯達於二零二二年第一季近乎零的宴會（包括婚禮）及活動收入。如同二零二一年，我們將繼續嚴格控制開支，特別是可變成本，及繼續招募新會員。

誠如本行政總裁報告之概覽一節所提及（亦已於先前公佈），行政長官會同行政會議已於二零二二年二月批准包括俱樂部物業在內的荃灣分區計劃大綱圖。然而，在可以將地段重新發展作住宅之用前，本集團仍須經過進一步的程序及申請。我們已開始採取適當的程序。

## 金融工具投資

二零二二年開始，環球金融市場出現巨大波動，股票市場遭廣泛拋售，特別是科技行業。隨著美國聯邦儲備局縮減量化寬鬆及加息，導致市場流動資金減少，預計此波動將延續，甚至可能在全球貨幣政策充斥不確定性下有所加劇。

於二零二二年二月二十四日，俄羅斯入侵烏克蘭令市場波動急劇上升。美國、歐盟及其他國家迅速實施制裁，導致商品價格立即上漲，並引至供應震盪（汽車製造和小麥生產），從而對全球，特別是歐洲的經濟前景構成嚴重影響。根據歐洲中央銀行（歐洲央行）的資料，今年一月的總通脹率大約有一半是由能源價格上漲推動。進一步上漲將令歐洲央行平衡通脹與增長的工作變得更加困難。倘商品價格長期維持於高位，全球的通脹壓力將會增加。就目前而言，估計歐洲以外地區對全球國內生產總值增長的拖累屬最小。

儘管如此，在歷史上，市場修正一向帶來機會。許多人經歷了 911 襲擊及波斯灣戰爭。所有該等歷史事件均引發市場修正，但並無對資產價格留下持久影響，尤其是當該等事件淹沒在歷史之中。該等事件特顯出在面對迅速變化的市場以及任何可能出現的機會時，需要對下行風險保持警惕之重要性。然而，我們將繼續採取審慎態度，通過證券類別、地域及行業性質多元化，從而平衡投資組合的風險與回報。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零二一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，本公司於截至二零二一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二零二一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）及David Charles PARKER先生；非執行董事為王弘瀚先生（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  
執行董事及行政總裁  
**Penny Soh Peng**  
**CROSBIE-WALSH**

香港，二零二二年三月二十九日