

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)

截至二零二二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」）截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	5	94,387	109,501
銷售成本		<u>(41,122)</u>	<u>(40,927)</u>
毛利		53,265	68,574
其他收入		4,368	1,651
銷售及分銷費用		(34,569)	(37,031)
行政費用		(64,058)	(61,171)
物業、機器及設備之折舊，減值虧損 及攤銷		(1,637)	(5,777)
其他經營收益／（虧損）之淨額	9	<u>(107,169)</u>	<u>8,763</u>
經營虧損		(149,800)	(24,991)
投資物業公允值收益之淨額		-	5,700
融資成本	7	<u>(1,352)</u>	<u>(2,045)</u>
除稅前虧損		(151,152)	(21,336)

綜合損益表（續）
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前虧損		(151,152)	(21,336)
所得稅開支	8	-	-
本年度虧損	9	<u>(151,152)</u>	<u>(21,336)</u>
可分配於：			
本公司持有人		(150,663)	(21,280)
非控股股東權益		<u>(489)</u>	<u>(56)</u>
		<u>(151,152)</u>	<u>(21,336)</u>
每股虧損		港元	港元
— 基本	10(a)	<u>(9.13)仙</u>	<u>(1.29)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
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度虧損		<u>(151,152)</u>	<u>(21,336)</u>
其他全面收入／（虧損）：			
將不會重新分類至損益之項目：			
俱樂部物業之公允值收益	6	85,000	59,000
可重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>(152)</u>	<u>83</u>
本年度其他全面收入，扣除稅項後淨額		<u>84,848</u>	<u>59,083</u>
本年度全面收入／（虧損）總額		<u><u>(66,304)</u></u>	<u><u>37,747</u></u>
可分配於：			
本公司持有人		(65,780)	37,784
非控股股東權益		<u>(524)</u>	<u>(37)</u>
		<u><u>(66,304)</u></u>	<u><u>37,747</u></u>

綜合財務狀況表
二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		426,060	342,224
使用權資產		18,241	19,881
投資物業		52,500	52,500
無形資產		348	396
按公允值計入損益中之金融資產	12	59,804	79,117
非流動資產總額		556,953	494,118
流動資產			
存貨		22,511	21,992
應收賬款及其他應收款項	13	13,023	14,127
按公允值計入損益中之金融資產	12	457,895	604,878
已抵押銀行存款		10,000	10,000
定期存款		89,368	70,211
現金及銀行結餘		36,161	40,853
流動資產總額		628,958	762,061
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	19,535	19,960
租賃負債		10,583	14,125
付息銀行借款		5,882	7,001
流動負債總額		36,000	41,086
流動資產淨值		592,958	720,975
非流動負債			
租賃負債		7,896	6,774
資產淨值		1,142,015	1,208,319

綜合財務狀況表（續）
二零二二年十二月三十一日

	<u>二零二二年</u> 千港元	<u>二零二一年</u> 千港元
股本及儲備		
已發行股本	1,206,706	1,206,706
累計虧損	(1,206,328)	(1,055,665)
其他儲備	<u>1,142,752</u>	<u>1,057,869</u>
本公司持有人應佔權益	1,143,130	1,208,910
非控股股東權益	<u>(1,115)</u>	<u>(591)</u>
權益總額	<u><u>1,142,015</u></u>	<u><u>1,208,319</u></u>

附註：

1. 財務資料

本公佈所載有關截至二零二二年及二零二一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二零二一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二零二二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。

本公佈所載截至二零二二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，已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於二零二二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 16 號之修訂	物業、機器及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第 37 號之修訂	虧損合約－履行合約的成本
香港財務報告準則第 3 號之修訂	概念框架的提述
年度改進項目	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進
會計指引第 5 號之修訂	共同控制的合併會計法

本集團並無因採納上述經修訂準則或年度改進而更改其會計政策或進行追溯調整。

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

本集團尚未應用任何已頒佈但尚未於二零二二年一月一日開始的財政年度生效的新訂準則、準則及詮釋的修訂本。該等新訂準則、準則及詮釋的修訂本包括以下可能與本集團有關的新訂準則及修訂。

	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
香港會計準則第 1 號及香港財務 報告準則實務公告第 2 號的修 訂－ 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
香港財務報告準則第 16 號的修訂 － 銷售及售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
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投入	待香港會計師公會釐定
香港詮釋第 5 號（二零二零年） 財務報表的呈列－ 借款人對含 有按要求償還條款的定期貸款 的分類	二零二四年一月一日

董事預期採用上述新訂準則、修訂及詮釋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。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
截至二零二二年 十二月三十一日止年度：				
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
於二零二二年十二月三十一日：				
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)

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
截至二零二一年 十二月三十一日止年度：				
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>				
<i>按公允值計入損益中之金融</i>				
資產之公允值收益淨額	-	-	11,554	11,554
<i>出售按公允值計入損益中之金融</i>				
資產之虧損淨額	(47)	-	(3,382)	(3,429)
<i>利息收入：</i>				
<i>－按公允值計入損益中之金融</i>				
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
於二零二一年十二月三十一日：				
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）

呈報分類之收入、溢利或虧損、資產及負債之對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
溢利或虧損		
呈報分類之溢利或虧損總額	(144,627)	(22,071)
未分配之公司行政開支	(5,173)	(2,920)
投資物業公允值收益淨額	-	5,700
融資成本	(1,352)	(2,045)
	<u>(151,152)</u>	<u>(21,336)</u>
資產		
呈報分類資產總額	<u>1,185,911</u>	<u>1,256,179</u>
綜合資產總額	<u>1,185,911</u>	<u>1,256,179</u>
負債		
呈報分類負債總額	(38,014)	(40,859)
付息銀行借款	(5,882)	(7,001)
	<u>(43,896)</u>	<u>(47,860)</u>

地區資料：

	收入		非流動資產	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	82,395	87,367	497,149	415,001
美洲	4,908	15,550	-	-
歐洲	6,714	6,285	-	-
其他亞太地區	370	299	-	-
綜合總額	<u>94,387</u>	<u>109,501</u>	<u>497,149</u>	<u>415,001</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>二零二二年</u> 千港元	<u>二零二一年</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>71,304</u>	<u>76,433</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	4,959	5,104
隨時間確認之渡假中心及俱樂 部設施及其他服務收入	934	1,450
隨時間確認之入會費及會費收入	<u>2,283</u>	<u>2,058</u>
	<u>8,176</u>	<u>8,612</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	1,326	1,247
- 上市基金投資	519	-
- 非上市基金投資	10,097	20,988
利息收入		
- 按公允值計入損益中之金融 資產	1,264	1,144
- 其他金融資產	<u>1,701</u>	<u>1,077</u>
	<u>14,907</u>	<u>24,456</u>
本集團總收入	<u>94,387</u>	<u>109,501</u>

6. 俱樂部物業之公允值收益

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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。於二零二二年十二月三十一日，俱樂部物業的公允值為 425,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：340,000,000 港元）。截至二零二二年十二月三十一日止年度的估值增加 85,000,000 港元（二零二一年：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。

7. 融資成本

	<u>二零二二年</u> 千港元	<u>二零二一年</u> 千港元
租賃負債之利息開支	1,164	1,911
銀行貸款之利息	<u>188</u>	<u>134</u>
	<u><u>1,352</u></u>	<u><u>2,045</u></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，故並無就截至二零二二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（二零二一年：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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售存貨成本 [#]	40,860	40,927
存貨撥備支出	5,226	4,030
物業、機器及設備之折舊	1,119	3,793
使用權資產之折舊	14,623	18,591
物業、機器及設備之減值虧損	470	1,936
無形資產之攤銷	48	48
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	75,872	(11,554)
出售之虧損淨額	30,036	3,429
	105,908	(8,125)
投資物業之公允值之收益淨額	-	(5,700)
出售物業、機器及設備之虧損／ （收益）*	(243)	7
外幣匯兌虧損／（收益）淨額*	1,513	(645)
復原裝修成本撥備之撥回*	(9)	-

銷售存貨成本已計入存貨撥備支出 5,226,000 港元（二零二一年：4,030,000 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150,663,000港元(二零二一年：虧損21,280,000港元)及於本年度內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股(二零二一年：1,650,658,676股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於本公司截至二零二二年及二零二一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二零二二年及二零二一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>二零二二年</u> 千港元	<u>二零二一年</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	20,657	34,761
– 香港以外上市	24,246	35,006
	44,903	69,767
基金投資，按公允值		
– 香港以外上市	31,082	22,651
– 非上市	400,437	547,429
	431,519	570,080
債務投資，按公允值		
– 香港上市*	6,405	12,142
– 香港以外上市*	34,872	32,006
	41,277	44,148
	<u>517,699</u>	<u>683,995</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>二零二二年</u> 千港元	<u>二零二一年</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	44,903	69,767
－ 上市基金投資	31,082	22,651
－ 非上市基金投資	340,633	468,312
－ 上市債務投資	41,277	44,148
	<u>457,895</u>	<u>604,878</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>59,804</u>	<u>79,117</u>
	<u><u>517,699</u></u>	<u><u>683,995</u></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>二零二二年</u> 千港元	<u>二零二一年</u> 千港元
一個月之內	960	1,704
二至三個月	28	74
三個月以上	<u>1</u>	<u>-</u>
	<u><u>989</u></u>	<u><u>1,778</u></u>

14. 應付賬款及其他應付款項

本集團於二零二二年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款項已包括3,955,000港元（二零二一年：3,654,000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>二零二二年</u> 千港元	<u>二零二一年</u> 千港元
一個月之內	2,925	2,565
二至三個月	929	886
三個月以上	101	203
	<u>3,955</u>	<u>3,654</u>

15. 新型冠狀病毒疫情之影響

自二零二零年初以來，新型冠狀病毒爆發（「COVID-19 爆發」）已成為一個全球疫情，對本集團於香港的時裝零售業務、渡假中心及俱樂部業務，以及環球金融工具的投資表現產生了不利影響。截至二零二二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持續受到 COVID-19 爆發的影響。然而，本集團的財務狀況仍然穩健，於二零二二年十二月三十一日之資產流動比率為 17.5 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。

行政總裁報告

概覽

由於 COVID-19 疫情的直接及間接影響，二零二二年或許是對本集團所有三個業務分部經營中最具挑戰性的一年。Omicron 變異病毒株於二零二一年十一月底出現，並開始在全球迅速傳播。儘管香港政府於二零二一年全年在管理及控制 COVID-19 的嚴重爆發方面做得非常好，但二零二二年一月發現具更高傳播力及死亡率的 Omicron 變異病毒株時，我們仍然無法逃脫其給香港帶來的災難。這導致香港政府重新啟動於二零二零年疫情開始時實施的相似及更多的防疫措施。該等措施包括嚴格的社交距離規定（如疫苗通行證制度、餐飲處所每枱限座二人、下午六點後禁止堂食）及在餐廳、俱樂部、購物中心及公共場所強制使用流動應用程式「安心出行」，該等措施對整個香港的餐飲業及零售市場產生了重大影響。因此，本集團的零售時裝及飾物業務分部以及渡假中心及俱樂部業務分部的收入大幅下降，且零售店鋪出現多日零售額的情況。我們渡假中心及俱樂部的收入亦由於政府的規則及規例令宴會及活動被「強制」取消而產生了重大影響。政府防疫措施產生的所有該等不可預見的後果使我們於二零二二年上半年的業績表現極不佳。

雖然俱樂部的用餐人數於二零二二年五月政府開始放寬社交距離規定後逐漸恢復，但第五波 COVID-19 疫情對香港居民的影響仍揮之不去，人們擔心可能會出現新一輪的疫情或會讓政府防疫措施產生更突然的改變從而暫停生活回歸常態，同時對 COVID-19 疫情也產生了普遍焦慮。因此，二零二二年下半年，縱使眾所周知，俱樂部為舉辦戶外草坪婚禮的獨特場所，但大型宴會或活動預訂並未完全恢復至正常水平，故無法令收入損失明顯恢復過來。

政府逐步解除嚴格的社交距離措施後，零售時裝業務分部仍無法於二零二二年下半年完全恢復乃主要由於全球金融市場從二零二二年初開始持續低迷，並在二零二二年第三季度逐步惡化。二零二二年十月，恆生指數處於自二零零九年全球金融危機以來的最低水平，這的確打擊了我們客戶對奢侈時尚商品的消費意慾，加上香港政府實施非常繁重的 COVID-19 隔離規定，直至二零二三年初，香港重新開放與中國內地的通關並取消所有入境旅遊限制前，遊客幾近絕跡。

投資分部於二零二二年本集團經營虧損中所佔比例最大為 77%，主要歸因於按市價計值的公允價值變動。這是全球金融市場從二零二二年開始下滑所致，且於二零二二年底，由於大多數尤其美國的已發展市場為遏止嚴重的通貨膨脹問題，逐步且積極地提高利率，導致全球金融市場嚴重下滑。通貨膨脹的飆升乃由 COVID-19 疫情導致的經濟混亂等多種因素造成，COVID-19 疫情是自一八一九年西班牙流感以來從未見過的全球性疫情。儘管世界各國政府及央行提供的財政及貨幣刺激措施有助於避免重大的全球經濟災難，然而需求於二零二一年的意外復甦最終導致了前所未有的大範圍供應短缺，這亦是通貨膨脹飆升的其中一種因素。於二零二二年初，俄羅斯與烏克蘭之間的衝突對全球石油價格、天然氣、化肥及食品價格造成的不利影響，進一步加劇了這種情況，而汽油價格上漲則是通貨膨脹的主要原因。中國的動態清零政策持續至二零二二年底，導致近三年的時間對世界其他地區如關閉了邊境，加上其他國內市場問題，中國經濟增長顯著放緩，進而對其金融市場產生了重大影響。此外，本集團投資組合按市價計值虧損乃主要歸因於環球股票及債券市場於二零二二年出現了前所未有的同步下跌。

面對各種不利的外部因素，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得本公司股東應佔虧損 150,663,000 港元。不計入二零二二年及二零二一年之投資物業的公允價值收益，截至二零二二年十二月三十一日止年度的本公司股東應佔相關虧損，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的 26,980,000 港元虧損增加 458%。

行政長官會同行政會議於二零二二年二月批准了本公司將位於顯達路的土地物業由「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」地帶的申請。此後，我們聘請了土地顧問，開始向地政總署申請換地。該進展緩慢乃部分由於受 COVID-19 疫情的影響，政府從各部門抽調人員支持防疫工作，且同時由於該地帶的獨特位置，作為一般土地交換過程的一部分，各政府部門提出了許多問題，該等問題需要進行調查及與相關部門磋商後，我們才能進行確定最終新土地授予的條款。

財務回顧

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	變動 + / (-)
收入	94,387	109,501	(14%)
零售時裝及飾物	71,304	76,433	(7%)
渡假中心及俱樂部業務	8,176	8,612	(5%)
股息收入	11,942	22,235	(46%)
利息收入	2,965	2,221	33%
經營虧損	(149,800)	(24,991)	(499%)
投資物業公允值收益淨額	-	5,700	(100%)
融資成本	(1,352)	(2,045)	34%
本年度虧損	(151,152)	(21,336)	(608%)
股東應佔虧損	(150,663)	(21,280)	(608%)
每股虧損	(9.13)港仙	(1.29)港仙	

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的經營虧損為 149,800,000 港元（二零二一年：24,991,000 港元）歸於呈報分類如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	變動 + / (-)
零售時裝及飾物	(18,229)	(22,539)	19%
渡假中心及俱樂部業務	(11,446)	(10,344)	(11%)
投資	(114,952)	10,812	(1,163%)
未分配企業收入／開支淨額	(5,173)	(2,920)	(77%)
經營虧損	(149,800)	(24,991)	(499%)

本集團零售時裝及飾物業務詩韻的收入及毛利較二零二一年分別減少 7% 及 13%。收入減少主要歸因於香港政府在購物中心及餐廳內實施嚴格的社交距離措施，以及對入境遊客實施嚴格的隔離要求，導致客流量及遊客減少。毛利下降 4,979,000 港元（或 13%）乃由於銷售收入減少及舊庫存存貨撥備增加，但全部被以下項目所抵銷：通過將倉庫營運外判予一家第三方物流公司及二零二二年七月關閉海港城零售店所節省的成本、截至二零二二年十二月三十一日止年度的折舊及減值虧損減少、零售店鋪經協定的租金降低及自香港政府獲得保就業計劃（「保就業」）的工資補貼。儘管如此，截至二零二二年十二月三十一日止年度，該業務分部的經營虧損減少 19% 至 18,229,000 港元（二零二一年：22,539,000 港元）。

香港政府的 COVID-19 防疫規則及規例嚴重影響本集團渡假中心及俱樂部業務顯達的收入。具體而言，為應對第五波 COVID-19 疫情而推出疫苗通行證制度，據此，未接種疫苗的人仕不得於餐廳就餐。此外，晚間堂食被禁止了 104 日，加上社交聚會限制，包括不允許舉行大型活動及餐飲處所每枱限座二人，回顧年度內的收入為 8,176,000 港元，較二零二一年的 8,612,000 港元減少 5%。部分食材及物資價格因全球供應鏈問題而上漲以及俱樂部物業的維修及保養成本增加，部分被香港政府防疫抗疫基金的保就業補貼所抵銷，截至二零二二年十二月三十一日止年度的經營虧損為 11,446,000 港元（二零二一年：10,344,000 港元），較去年增加 11%。

由於全球金融市場持續低迷，本集團的投資組合，主要包括有價債券及股票基金投資，錄得已變現及未變現虧損淨額（扣除一般及行政開支前）為 92,251,000 港元（二零二一年：已變現及未變現收益 31,551,000 港元），其中包括利息及股息收入 13,206,000 港元（二零二一年：23,379,000 港元）、出售虧損淨額 29,585,000 港元（二零二一年：3,382,000 港元）及未變現公允值虧損淨額 75,872,000 港元（二零二一年：未變現公允值收益淨額 11,554,000 港元）。我們於二零二二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較低的分派及股息，分別為 3,381,000 港元（二零二一年：12,652,000 港元）及 84,000 港元（二零二一年：2,212,000 港元）。但從出售我們持有的所有培力農本方有限公司的股份則錄得收益 3,289,000 港元（二零二一年：未變現公允值收益 1,110,000 港元）。整體而言，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的投資錄得分部虧損 114,952,000 港元（二零二一年：分部溢利 10,812,000 港元）。

本集團於二零二二年的整體毛利率較二零二一年的 62.6% 下降至 56.4%。下降乃主要由於為應對第五波 COVID-19 疫情封鎖情況下需採取不同的零售策略，對當季商品提前進行銷售折扣，以提高銷售收入，這亦導致未售商品數量增加而令庫存撥備增加，並降低了詩韻的毛利率，加上本集團的投資組合所得股息收入亦減少。

本集團截至二零二二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 4,368,000 港元較二零二一年的 1,651,000 港元增加 2,717,000 港元（或 165%），主要包括：
 - 來自本集團投資物業的租金收入 982,000 港元（二零二一年：1,020,000 港元）；及
 - 香港政府防疫抗疫基金的保就業補貼 2,900,000 港元（二零二一年：零港元）。

- 銷售及分銷費用為 34,569,000 港元，較二零二一年的 37,031,000 港元減少 7%，主要歸因於以下各項：
 - 中環遮打大廈零售店鋪經協定的租金降低及尖沙咀海港城零售店鋪於二零二二年七月關閉，令租用成本下降；及
 - 部分被於二零二二年一月在尖沙咀圓方新開設零售店的租用成本增加所抵銷。

- 行政費用為 64,058,000 港元，較二零二一年的 61,171,000 港元增加 5%，主要歸因於以下各項：
 - 本集團俱樂部及投資物業的維修及保養成本增加；
 - 於二零二二年最後一個季度放寬對入境旅客的隔離細則及規例後，恢復了商品採購的海外差旅費用；
 - 通貨膨脹導致工資及員工成本的調整；及
 - 部分被將詩韻的倉庫及物流營運外判予一家第三方物流公司而節省的成本所抵銷，從而減少了人員配備、倉庫租金及運輸成本。

- 物業、機器及設備之折舊、減值虧損及攤銷開支為 1,637,000 港元，較二零二一年的 5,777,000 港元減少 72%，主要由於二零二一年十二月詩韻位於中環的旗艦店租賃物業裝修以及傢俬及裝置的成本已全額折舊及減值。

- 「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虧損 105,457,000 港元（二零二一年：已變現及未變現公允值淨收益 8,172,000 港元）及匯兌虧損淨額 1,513,000 港元（二零二一年：匯兌收益淨額 645,000 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。於二零二二年十二月三十一日，俱樂部物業的公允值為 425,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：340,000,000 港元）。截至二零二二年十二月三十一日止年度，估值增加 85,000,000 港元於其他全面收入中確認，並在物業重估儲備中累積，但對本集團年內的綜合損益表並沒有影響。

截至二零二二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 188,000 港元（二零二一年：134,000 港元）及租賃負債的利息支出 1,164,000 港元（二零二一年：1,911,000 港元）。由於現有零售店的租賃負債的利息開支乃根據香港財務報告準則第 16 號按前期較重的方式確認且海港城零售店舖的租約於二零二二年七月到期後便不再續約，因此本年度融資成本較二零二一年減少。

業務回顧

詩韻

整體而言，二零二二年對香港零售業以及詩韻來說都是艱巨的一年。政府於上半年實施自疫情肆虐三年來最嚴格的防疫措施，以應對由 Omicron 變異病毒株引發的第五波 COVID-19，令本地市場飽受打擊。踏入下半年，全球金融市場動盪不穩，使百業雪上加霜。回顧年內，新冠疫情反覆，受制於疫苗通行證、餐飲處所每枱限座二人、六點後禁止堂食等一系列社交距離限制，導致商場人流幾近絕跡，消費情緒持續疲憊。加上政府對境外旅客、感染者及其家庭成員採取嚴厲的隔離措施，詩韻去年首四個月的店舖銷售表現因此強差人意。令人措手不及的第五波疫情，干擾了原本相對穩定的市道和氣氛，亦打亂了詩韻原來業務發展計劃的步伐。即在新冠疫情肆虐兩年的陰霾下，透過一系列市場銷售及公關活動，吸引客戶回流，並提高於二零二零年三月開業的中建大廈旗艦店的知名度。

政府自去年四月底起逐步放寬及解除防疫措施，詩韻亦適時調整銷售策略並採取果斷行動，成功把握「報復性消費」的機遇，以致五月及六月的銷售表現強勁。然而，下半年全球金融市場波動，外圍環境顯著惡化，進一步打擊消費意欲。可喜的是，我們透過與一個成熟的時尚網上銷售平台策略性的合作，令詩韻的網上業務持續發展良好。我們將繼續擴大平台上的商品供應，藉以抓緊網上購物的商機。

儘管如此，在這極具挑戰的一年，詩韻的銷售收入僅比二零二一年低 7%，而經營虧損則較二零二一年減少 4,310,000 港元(或 19%)，主要由於毛利率較二零二一年的 48.7%減少至 45.2%，原因是提高當季商品折扣以刺激客戶在第五波疫情下的消費及較高的舊庫存存貨撥備所致，該毛利減少被店舖租金寬減及將倉庫營運外判予第三方物流公司所節省的經營成本、折舊及減值虧損減少以及香港政府防疫抗疫基金的保就業補貼所抵銷。

顯達鄉村俱樂部（「顯達」或「俱樂部」）

渡假中心及俱樂部的經營高度依賴於設施的客流量，其中大部分收入來自宴會、餐廳的餐飲消費、住宿及場地租賃。二零二二年是香港過去三年的疫情大環境下迄今為止顯達經營最艱難的一年。於第五波 COVID-19 疫情期間，當 Omicron 變異病毒株在二零二二年初席捲香港時，由香港政府實施的嚴厲防疫措施，導致住宿及宴會收入大幅下降。根據疫苗通行證安排，未接種疫苗的人仕不得進入指定的公共場所，包括俱樂部的場所，除非獲得特殊醫療批准的豁免人仕。其他「社交距離」措施亦導致了大型聚會活動的取消，及因僅下午六點前允許堂食且每枱限座二人，餐廳的客流量亦被限制。

儘管如此，俱樂部仍設法將其經營虧損控制在 11,446,000 港元，略高於二零二一年的經營虧損 10,344,000 港元。此乃透過提升政府於二零二二年四月底取消其防疫措施後的收入所致、管理層在採購方面加強成本控制的舉措及從香港政府防疫抗疫基金獲得保就業補貼而達至。二零二二年下半年收入增加乃主要歸因於吸引會員光顧俱樂部餐飲及娛樂設施的創新型營銷舉措。顯達的收入較二零二一年下降 5%，主要歸因於場地租賃及住宿收入減少，部分被二零二二年下半年中餐廳及西餐廳的客量及收入增加所抵銷，而此前於二零二二年二月至四月，由於政府實施嚴格的社交距離規則及規例，導致收入大幅下降。

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及股票基金，及貨幣市場投資；(B)由三間私人銀行管理但仍受本集團控制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。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團的金融工具投資組合的總賬面值為 517,699,000 港元（二零二一年：683,995,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 43.7%（二零二一年：54.5%）。於回顧年度內，本集團已出售上市證券投資項下其持有的所有培力農本方有限公司股份。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團金融工具投資的虧損為已變現及未變現虧損淨額 92,251,000 港元（二零二一年：淨收益 31,551,000 港元）（扣除一般及行政開支前）。

面對猖獗的通貨膨脹，美國聯邦儲備局（「美聯儲」）於二零二二年大幅上調聯邦基金利率 425 個基點至 4.5%，創下二十世紀八十年代以來的最大增幅。該貨幣緊縮行動嚴重打擊全球金融市場，造成過去三十年來罕見的固定收益及股票資產雙雙殺跌的現象。構成本集團投資主體的全球固定收益

市場於二零二二年下跌 16.3%，而本集團擁有重大地理風險敞口的美國及中國在岸股票市場於二零二二年分別下跌 19.4%及 21.6%。二零二二年第四季度，隨著通貨膨脹壓力有緩解的早期跡象及中國動態清零政策的放寬，全球固定收益及股票市場出現了強勁反彈，這有利於彌補二零二二年前九個月的部分重大損失。

儘管如此，我們的多元化投資組合仍可減輕該歷史性低迷的影響，最大限度減少已變現及未變現虧損淨額，使其表現優於市場基準及同行，主因是我們及時減持了若干表現欠佳的固定收益及股票基金，並重新部署至表現較佳的投資，例如現金及歸類為增強收益基金策略及波動性較小的另類資產投資基金。增強收益基金策略為我們有價基金投資組合中表現最好的，於二零二二年僅錄得虧損 6.0%，主要歸因於另類投資策略基金及其他私人資產基金的堅挺表現。由於中國及其他亞洲股票基金遭受了嚴重的按市價計值的虧損及已變現出售虧損，股票基金為表現最差的策略，年內錄得虧損 20.1%。固定收益基金策略亦錄得負回報 10.2%，但表現優於相關基準。

A. 有價基金投資組合－包括開放型單位債券及股票基金，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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團該類別的投資總賬面值為 290,832,000 港元（二零二一年：396,668,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 24.5%；而組合的資產配置包括 0.4%貨幣市場投資、54.4%債券基金、29.8%增強收益基金及 15.4%股票基金。截至二零二二年十二月三十一日止年度，該類組合錄得淨虧損 46,461,000 港元（或-11.5%）（二零二一年：淨收益 8,427,000 港元）。淨虧損來自未變現的按市價計值虧損 31,410,00 港元及已變現的出售虧損 21,660,000 港元，但部分被股息及利息收入 6,609,000 港元所抵銷。

投資級別和高收益債券基金

在此策略中，本集團持有七個債券基金，可分類為投資級別債券及高收益債券基金兩類。於二零二二年十二月三十一日，本集團於該策略的投資公允值為 158,232,000 港元，相當於有價基金投資組合賬面值約 54.4%及本集團總資產賬面值的 13.3%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，該投資的淨回報為 22,837,000 港元虧損（或-10.2%）。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 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（機構類收息股份美元）在二零一八年至二零二二年間的五年年均回報率為 2.0%。於二零二二年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 66,093,000 港元（二零二一年：83,984,000 港元），相當本集團總資產賬面值約 5.6%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，該基金的投資淨回報為 6,556,000 港元虧損（或-7.8%），包括未變現按市價計值虧損 9,075,000 港元及已變現出售虧損 1,035,000 港元，但部分被已收股息 3,554,000 港元所抵銷。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

於二零二二年十二月三十一日，本集團於該策略中持有六個基金，其公允值為 86,669,000 港元，相當於有價基金投資組合賬面值約 29.8%及本集團總資產賬面值 7.3%。該策略包括一個中國信貸長短倉基金、兩個私人房地產基金、兩個私募信貸基金及一個順勢交易策略基金。截至二零二二年十二月三十一日止年度，投資淨回報為 7,080,000 港元虧損（或-6.0%）。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

截至二零二二年十二月三十一日，本集團持有五個股票基金，其公允值為 44,654,000 港元，相當於有價基金投資組合賬面值約 15.4%，及本集團總資產賬面值 3.8%。該策略包括一個美國股票基金、兩個中國 A 股基金、一個亞洲（不包括日本）股票基金及一個全球基礎設施基金。截至二零二二年十二月三十一日止年度，投資該等基金的淨回報為 16,301,000 港元虧損（或-20.1%）。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。截至二零二二年十二月三十一日，MS 組合的總賬面值為 60,260,000 港元（二零二一年：69,854,000 港元），持有合共二十四個基金及 ETF，相當本集團總資產賬面值約 5.1%。投資組合中的資產配置包括 17.0% 貨幣市場投資、15.0% 固定收益基金、63.8% 股票基金和 4.2% 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。於年內，MS 組合錄得淨虧損 11,106,000 港元(或-14.6%)。

LGT 組合

LGT 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，並動態納入監控宏觀經濟前景、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。截至二零二二年十二月三十一日，LGT 組合的總市值為 67,271,000 港元(二零二一年：82,352,000 港元)，包括二十六項固定收益證券、四十九項股票、及五項另類投資，相當於本集團總資產賬面值合共約 5.7%。LGT 組合截至二零二二年十二月三十一日的資產配置，包括 59.5%固定收益投資、37.5%股票投資及 3.0%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。於年內，LGT 組合錄得淨虧損 15,106,000 港元 (或-17.5%)。

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，並動態納入監控宏觀經濟前景、市場狀況和資產配置策略於組合中之 ETF 投資。於二零二二年十二月三十一日，JB 組合的總賬面值為 19,042,000 港元(二零二一年：21,845,000 港元)，持有三個固定收益 ETF、六個股票 ETF 及一個上市房地產投資信託基金。JB 組合截至二零二二年十二月三十一日的資產配置，包括 37.3%固定收益 ETF，57.9%股票 ETF 及 4.8%上市房地產投資信託基金，相當於本集團總資產賬面值合共約 1.6%。本集團建立 JB 組合以多元化包括 ETF 投資的投資組合。於年內，其錄得淨虧損 3,840,000 港元 (或-16.2%)。

C. 上市證券

為貫徹盡量減少於個別上市股票的直接投資策略，本集團已於年內出售持有的全部培力農本方有限公司(「培力」)股份，已變現淨收益 3,289,000 港元，所得款項總額為 10,202,000 港元。於二零二二年十二月三十一日，本集團於該投資組合中僅持有一上市證券，即中華汽車有限公司(「中華汽車」)，其總賬面值為 20,490,000 港元(二零二一年：27,245,000 港元)，相當於本集團總資產賬面值約 1.7%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，中華汽車的投資錄得淨虧損 5,846,000 港元(二零二一年：440,000 港元淨收益)，包括未變現公允價值虧損 6,754,000 港元，但部分被股息收入 908,000 港元所抵銷。

D. 其他基金投資－私募股權基金

於二零二二年十二月三十一日，本集團於該類別的投資總賬面值為 59,804,000 港元（二零二一年：79,117,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 5.1%。截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得淨虧損 13,181,000 港元（二零二一年：淨收益 11,157,000 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、東南亞國家和中國的增長型公司。於二零二二年十二月三十一日，本集團在該基金中的總投資額為 23,802,000 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 32,755,000 港元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，ACIF III 投資的總回報為 12,012,000 港元淨虧損（二零二一年：淨收益 9,677,000 港元），包括 15,393,000 港元公允值虧損，但部分被分派收入 3,381,000 港元所抵銷。鑒於股票市場表現低迷，ACIF III 之公允值虧損主要來自其持有的上市證券。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，我們對其長期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 4,000,000 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 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，以及與其各自海外貿易夥伴之間持續擴大的貿易和投資。於二零二二年十二月三十一日，本集團對該基金的投資總額為 28,643,000 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 27,049,000 港元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團在 ACIF IV 的投資總回報為 1,169,000 港元淨虧損（二零二一年：淨收益 1,467,000 港元），包括公允值虧損 1,253,000 港元，但部分被分派收入 84,000 港元所抵銷。

重大之投資收購與出售

截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，本集團財務狀況穩健，現金及非抵押存款為 125,529,000 港元（二零二一年十二月三十一日：111,064,000 港元）。借款總額及租賃負債分別為 5,882,000 港元（二零二一年十二月三十一日：7,001,000 港元）及 18,479,000 港元（二零二一年十二月三十一日：20,899,000 港元），其中 16,465,000 港元（二零二一年十二月三十一日：21,126,000 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固定收益基金，並於本年內持續。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。於二零二二年十二月三十一日，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 2.1%（二零二一年十二月三十一日：2.3%）。本集團的財務狀況仍然穩健，於年度結算日的流動比率（流動資產除以流動負債）仍處於 17.5 倍（二零二一年十二月三十一日：18.5 倍）。

本集團各分部的營運受到 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。

於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團定期存款 10,000,000 港元（二零二一年：10,000,000 港元）已抵押予銀行，作為取得金額為 30,000,000 港元（二零二一年：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

隨著新冠肺炎疫情退去，本集團預計二零二三年本地消費將會迎來溫和增長。而隨著邊境重開，海外旅客的回歸將推動本地零售市道的增長。詩韻展望在新的一年，營商環境會煥然一新。更多的中國內地以至世界各地的顧客在闊別三年後重臨香港，詩韻專業及敏銳的團隊將會繼續致力為客戶提供最殷切的服務及優質的商品來回饋客戶多年來的支持。經驗豐富的採購團隊會密切監察所有品牌的銷售表現，細心聆聽客戶聲音，了解他們的需要，並憑著其獨有的時尚觸覺，為現有及潛在客戶引入更多獨特非凡的品牌。零售及市場營銷團隊則繼續為顧客(特別是位於中建大廈的詩韻旗艦店)提供嶄新獨有的購物體驗。

我們計劃探索新的零售機遇，憑藉詩韻的核心價值和優勢，物色高潛力的一線品牌並將其引入香港市場，從而提高業務的財務回報。去年一月，我們在備受中國內地高消費客戶群歡迎的一線購物地標—圓方—新開設了一所女裝店，憑藉精心部署的品牌策略，引入多個嶄新品牌進駐，展示了詩韻非凡的品味和時尚風格。目前該店鋪營運良好，亦引證了隨著香港邊境重開，社會及經濟邁入全面「復常」，定能使詩韻充分發揮所長。

此外，全球海外旅遊重啟，採購團隊亦馬不停蹄親身到世界各地搜羅不同的品牌與服飾，為顧客挑選最優質和貼心的商品，從而有望提高售罄率，降低庫存。市場營銷團隊的重點將集中透過一系列策略性的營銷及宣傳活動，以實現顧客回流的目標。而殷切的個人化服務是過去數十年來孕育顧客對詩韻忠誠度的基石，零售團隊會時刻銘記，並於未來繼續發揮此長處。

顯達鄉村俱樂部

為於二零二三年順利完成會員招募、開展優質宴會及活動、以及舉辦更多的會員活動，俱樂部已於二零二二年完成大量的準備工作。展望今年，俱樂部將繼續積極推銷合適的會員級別，以招募新會員，成為會員後可享受顯達提供的設施及服務，如遠離都市喧囂的「本地渡假」等。由於香港政府已解除所有與 COVID-19 相關的規則及規例，人們生活逐漸步向正常，我們希望，在背靠大帽山的綠意盎然優美環境下，顯達俱樂部能夠提供草地婚禮、露天就餐等各類獨特戶外活動，這是香港缺乏的。

誠如本行政總裁報告之概覽一節所簡要提及，位於顯達路的物業相關的換地申請仍在進行中，且需要數位外聘顧問協助本集團持續與各政府相關部門跟進。

金融工具投資

二零二三年初，受惠於通脹放緩而引發的暫停加息預期，全球固定收益及股票市場出現一波強勢反彈，給予人們短暫的希望，認為二零二三年將是從投資最具挑戰性的二零二二年中復甦的一年。然而，二零二三年三月最新發佈的經濟數據顯示，通脹前景喜憂參半，意味著通脹問題比預期更棘手，因此緊縮持續時間可能長於金融市場預期。此外，市場普遍認為，貨幣緊縮將於二零二三年開始削弱實體經濟，導致企業盈利衰退，並將對股市造成負面影響。在此背景下，本集團對投資美國股票市場保持審慎態度，並看好高信用質素（投資級別）固定收益市場。

經歷了二零二一年及二零二二年連續兩年的大幅下跌後，尤其是在中國政府放棄其動態清零政策並自二零二二年底將工作重心轉回促增長的經濟政策之後，人們普遍預計中國股市將於二零二三年迎來強勢反彈。與美國、歐洲等經濟可能出現明顯放緩或衰退的大多數已發展經濟體相比，中國為少數幾個預計二零二三年實現實際國內生產總值增長超逾 5% 的大型經濟體之一。此將有利於我們尋找合適的機會投資中國市場。

我們希望二零二二年市場的大幅修正，如同我們所經歷的 911 襲擊及波斯灣戰爭後面臨的其他修正一樣，同樣不會對資產價格留下持久影響，反而會帶來以更具吸引力的價格進行投資的機會。在面對預計仍將延續高波動形勢的全球市場以及任何可能出現的機會時，我們仍須對下行風險保持警惕。然而，我們將繼續採取審慎態度，通過分散投資於資產類別、地域及行業，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

於截至二零二二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，本公司於截至二零二二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二零二二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）及 David Charles PARKER 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，二零二三年三月二十八日