

ENM 安寧控股有限公司
ENM Holdings Limited

股份代號：00128

年報
2020



目錄

2	董事會報告
9	行政總裁報告
35	董事簡介
39	高級管理層簡介
40	企業管治報告
58	企業社會責任報告
74	獨立核數師報告
79	綜合損益表
80	綜合損益及其他全面收入表
81	綜合財務狀況表
83	綜合權益變動表
84	綜合現金流量表
86	綜合財務報表附註
152	投資物業詳情
153	五年財務摘要
154	公司資料





董事會報告

董事提呈安寧控股有限公司(「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董事會報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及證券買賣。附屬公司之主要業務為批發及零售時裝及飾物、經營渡假中心及俱樂部、投資控股及證券買賣。

業務回顧

本集團業務之中肯審視、運用財務主要績效指標進行之分析、本集團業務未來可能發展之指示、本集團所面對之主要風險及不明朗因素之描述、自截至二零二零年十二月三十一日止年度以來發生影響本集團之重大事項詳情以及本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例之討論載於第9至34頁之「行政總裁報告」。本集團環境政策及表現之討論以及本集團與其僱員、客戶及供應商的重要關係之描述載於第58至73頁之「企業社會責任報告」。上述討論構成本董事會報告之一部分。

業績及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績載於第79頁及第80頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表。

董事並不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之任何股息。

五年財務摘要

本集團過往五個財務年度公佈之業績、資產、負債及非控股股東權益摘要載於第153頁，該等資料乃摘錄自經審核綜合財務報表。

該摘要並非經審核綜合財務報表之一部分。

投資物業

本集團之投資物業之詳情載於第152頁。

股本

於本年度內，本公司之已發行股本概無任何變動。



股票掛鈎協議

於本年度內並無訂立或於年末並無仍然有效的股票掛鈎協議。

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、贖回或出售本公司任何上市證券。

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，本公司並無可供分派給本公司股東之儲備。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶佔本集團本年度營業總額不足10%。本集團五大供應商及最大供應商分別約佔本集團本年度購貨總額約77%及31%。

本公司各董事、彼等之緊密聯繫人士或任何股東(據董事知悉，擁有本公司已發行股份5%以上者)概無擁有本集團五大供應商之任何實益權益。

因業務性質，這並不適用於投資分類。

董事

於本年度內及直至本報告日期止，本公司董事如下：

執行董事

David Charles PARKER 先生(行政總裁)

非執行董事

梁煒才先生(非執行主席)

區慶麟先生(於二零二零年八月二十九日獲委任)

獨立非執行董事

張建榮先生

李僑生先生

李德泰先生

Sarah Young O'DONNELL 女士

根據本公司章程細則第94條規定，獲董事會(「董事會」)委任以填補臨時空缺或新加入之董事僅可留任至本公司下一屆股東週年大會，並符合資格於該大會上膺選連任。

根據本公司章程細則第103條規定，於每屆股東週年大會上，當時在任之三分之一董事(或如董事人數並非三或三之倍數時，最接近但不少於三分之一董事)，或董事會釐定的更高董事人數須輪值告退，但符合資格可膺選連任，而每位董事須至少每三年退任一次。每年告退之董事(包括以特定任期委任之董事)須為自上一次當選後任期最長之董事，但倘若多位董事乃於同一天獲委任，則以抽籤決定須告退之人選(除非該等董事另有協議者則作別論)。

將於應屆股東週年大會上願意膺選連任之董事詳情載於相關股東通告內。

附屬公司董事

於本年度及直至本報告日期止擔任本公司附屬公司董事的董事姓名名單已備存於本公司的註冊辦事處，並於辦公時間內可供本公司股東查閱。

獲准許之彌償條文

根據本公司章程細則，每名董事均有權從本公司資產中彌償其執行職務時或進行與此有關之其他事宜可能蒙受或招致之一切損失及責任。本公司已就本集團之董事可能面對之任何法律程序作出抗辯所產生的法律責任及費用購買保險。

董事及高級管理層之簡介

本公司董事及本集團高級管理層之簡介載於第35至39頁。



董事之服務合約

於應屆股東週年大會上各獲提名連任之董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事及行政總裁之權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉，或根據本公司已採納之上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

於本年度任何時間內或於年末，本公司或其任何指明企業概無訂立任何安排，以使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。概無董事或彼等各自的配偶或未成年子女於本年度獲授任何權利以認購本公司證券或行使任何該等權利。

管理合約

於本年度任何時間內，並無訂立或仍然生效且與本公司業務全部或任何重大部分有關的管理及／或行政合約(僱傭合約除外)。

主要股東之權益

於二零二零年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊內之權益或淡倉之人士如下：

於本公司普通股之好倉：

名稱	身份	持有之 股份數目	佔本公司 已發行 股份百分比
Diamond Leaf Limited	實益擁有人	162,216,503	9.83%
Solution Bridge Limited	實益擁有人	408,757,642	24.76%
Parasia Limited	受控制公司權益	570,974,145 附註(i)	34.59%
參明有限公司	受控制公司權益	570,974,145 附註(ii)	34.59%
陳偉棠先生	受託人	730,974,145 附註(iii)及(iv)	44.28%
莊日杰先生	受託人	730,974,145 附註(iii)及(iv)	44.28%
黃德偉先生	受託人	730,974,145 附註(iii)及(iv)	44.28%
龔如心女士(已故)	受控制公司權益	570,974,145 附註(v)	34.59%

附註：

- (i) Parasia Limited 控制 Diamond Leaf Limited 及 Solution Bridge Limited，故被視為持有該等公司所持有的股份權益。
- (ii) 參明有限公司控制 Parasia Limited，故被視為持有該公司所被視為持有的股份權益。
- (iii) 參明有限公司為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產以及王德輝之遺產之共同及個別遺產管理人陳偉棠先生、莊日杰先生及黃德偉先生之受控制公司。因此，陳偉棠先生、莊日杰先生及黃德偉先生各被視為持有參明有限公司所被視為持有的股份權益。
- (iv) 陳偉棠先生、莊日杰先生及黃德偉先生各為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產以及王德輝之遺產之受託人。
- (v) 龔如心女士(已故)名下所披露之權益為因彼於 Diamond Leaf Limited 及 Solution Bridge Limited 所持有之權益(此乃根據已故龔如心女士日期為二零零六年四月四日之最後一份披露權益通知)，而被視為彼於本公司股份所持有之權益。

除上文所披露者外，本公司並未獲悉任何人士於二零二零年十二月三十一日擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊內之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。



持續關連交易

於二零一八年十一月三十日，本公司(作為租戶)與英豪有限公司、昌明置業有限公司、多富置業有限公司、Kwong Fook Investors And Developers Limited、世界地產有限公司、安利置業有限公司、祐福行有限公司及Tsing Lung Investment Company Limited(統稱為「業主」)(作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議」)，以租賃位於香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301至3302室辦公室物業，由二零一八年十二月一日起至二零二一年十一月三十日止為期三年，月租為218,778港元(不包括政府差餉、管理費及冷氣費)。租賃協議之詳情載於本公司日期為二零一八年十一月三十日之公佈內。截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據租賃協議實際支付之金額為3,183,174港元，其並無超過本公司所訂定之年度上限。

業主為陳偉棠先生、莊日杰先生及黃德偉先生作為龔如心之遺產之共同及個別管理人所控制之公司，該等人士均為本公司主要股東。陳偉棠先生、莊日杰先生及黃德偉先生各自為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產之受託人。因此，租賃協議構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章項下之本公司持續關連交易。

本公司內部審核部和本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易。獨立非執行董事已確認上述持續關連交易乃：(i)屬本集團一般及日常業務；(ii)按一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)根據該交易之相關協議條款進行，而交易條款屬公平合理且符合本公司股東之整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司已聘用本公司之核數師按照香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)下之「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」規定，並參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易之核數師函件」，對上述持續關連交易作出匯報。核數師已向董事會書面確認：

- (a) 概不知悉任何情況以致其相信上述持續關連交易未獲本公司董事會批准；
- (b) 概不知悉任何情況以致其相信該等交易並非根據該等交易之有關協議條款(在所有重大方面)進行；及
- (c) 概不知悉任何情況以致其相信上述持續關連交易已超過本公司所訂定之年度上限。

本公司確認已遵照上市規則第14A章之披露規定(如適用)。

董事及控股股東於交易、安排或合約中之重大權益

除上文所披露者外，概無由本公司或其任何附屬公司所訂立與本集團業務有關且董事或其關連實體於當中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排及合約於年末或年內任何時間仍然生效，或概無任何其他由本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司所訂立與本集團業務有關之重大合約於年末或年內任何時間仍然生效。

企業管治

本公司之企業管治報告載於第 40 至 57 頁。

充足之公眾持股量

根據本公司所獲公開資料並就董事所悉，於本報告日期，本公司維持上市規則所訂明之公眾持股量。

核數師

羅申美會計師事務所已退任並符合資格膺選連任。本公司將於應屆股東週年大會提呈續聘羅申美會計師事務所之決議案。

承董事會命

非執行主席

梁煒才

香港，二零二一年三月二十六日



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號增批部分及第360號及其增批部分之增批部分(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。有關詳情載於下文及載列於綜合財務報表附註7。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，並因政府的抗疫措施(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絀撥回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	104,977	131,841	(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，即綜合財務報表附註35所載的根據終審法院判決自屋宇署收回法律費用2,574,000港元(就綜合財務報表附註8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店鋪(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鋪的業主獲得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分完成折舊。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的部分影響，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、美國及其他環球證券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，本集團於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，本集團於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3,569,000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港元及出售虧損123,000港元。

駿利亨德森平衡基金

駿利亨德森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。

瑞銀中國精選A股票基金

瑞銀中國精選A股票基金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ETF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，我們將某部分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，我們將某部分投資組合分配給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(二零一九年十二月三十一日：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前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. 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由本集團管理的個別企業債券投資，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%。



投資組合

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，本集團有意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兩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，但由香港一間投資銀行及一間私人銀行管理。

有關投資目的、表現及業務風險、未來投資策略以及投資前景的詳情載於行政總裁報告其他部分。

投資組合 (續)

本集團於二零二零年十二月三十一日的投資組合如下：

股份代號/ ISIN編號/ 證券代碼	公司名稱	主要業務	於 二零二零年 十二月 三十一日 所持有股份/ 單位/單位 千股/單位	附註	於 二零二零年 十二月 三十一日 之控股百分比 %	於 二零二零年 十二月 三十一日 所持有投資 投資成本 千港元 (附註6)	截至二零二零年十二月三十一日止年度			於 二零二零年 十二月 三十一日 佔本集團總 資產的百分比 %	於 二零二零年 十二月 三十一日 之公估值 千港元			
							公允價值收益/ (虧損) 千港元	出售收益/ (虧損) 千港元	利息收入 千港元			股息收入 千港元	總計 千港元	
增長型回報基金組合														
ASOREHA KY	弘收全季亞洲信貸基金— 累積股份系列1	固定收益基金	255		不適用	62,240	(2,925)	—	—	(2,925)	64,960	5.5%	67,874	
ASOREHA KY	弘收全季亞洲信貸基金— 累積股份系列101	固定收益基金	34		不適用	9,336	(644)	—	—	(644)	8,692	0.7%	—	
PRUENHN KY	方爾增強收益基金A級—系列1	另類基金	7		不適用	40,276	2,185	(123)	—	2,062	44,071	3.6%	80,910	
JANBAAI ID	駿利亨德森平衡基金	多元資產基金	105		不適用	26,982	3,104	—	—	3,104	30,086	2.4%	—	
ALZGIT LX	突顯收益與增長基金	多元資產基金	1		不適用	9,078	2,258	902	—	3,160	12,178	1.0%	17,360	
小計							3,978	779	—	4,757	159,977	13.0%	166,144	
股票基金組合														
UBSCHOA	瑞歐中國精選A股票基金	股票基金	6		不適用	10,072	5,687	—	—	5,687	21,678	1.8%	15,991	
TRGBTELX	普悅仕環球科技股票基金	股票基金	—		不適用	不適用	—	6,446	—	6,446	—	0.0%	13,794	
ULTTUPA LX	瑞銀(匯泰星)全球多元關聯趨勢 基金(級別：累積)	股票基金	—		不適用	不適用	—	(2,648)	—	(2,648)	—	0.0%	8,501	
JPGEUULX	木星歐洲增長基金L類	股票基金	—		不適用	不適用	—	(1,313)	—	(1,313)	—	0.0%	5,133	
CSGREBU LX	CS Global Robotics Equity Fund	股票基金	—		不適用	不適用	—	838	—	838	—	0.0%	4,451	
FSEFIU LX	Fundsmith股票基金	股票基金	—		不適用	不適用	—	2,186	—	2,186	—	0.0%	—	
其他							1,404	1,000	—	2,404	3,770	0.3%	4,506	
小計							7,091	6,509	—	—	13,600	25,448	2.1%	52,376



投資組合 (續)

本集團於二零二零年十二月三十一日的投資組合如下：

股份代號/ ISIN編號/ 證券代碼	公司名稱	主要業務	於 二零二零年 十二月 三十一日 所持有股份/ 單位數目 千股/單位	附註	之控股百分比 %	於 二零二零年 十二月 三十一日 所持有投資 成本 千港元 (附註6)	截至二零二零年十二月三十一日止年度			於 二零二零年 十二月 三十一日 佔本集團總 資產的百分比 %	於 二零二零年 十二月 三十一日 之公允值 千港元		
							公允值收益/ (虧損) 千港元	出售收益/ (虧損) 千港元	股息收入 千港元				
A. 黃金ETF基金													
XAU US Equity	iShare Gold Trust (IAU)	股票基金	110		不適用	15,479	2	-	-	2	15,481	1.3%	-
小計													
B. 全權委託投資組合，按公允值													
1) 由華敏士丹利亞洲證券有限公司管理													
非上市													
WELQDDU LX	Wellington GGG P	股票基金	36		不適用	5,287	895	131	-	1,026	6,370	0.5%	3,083
ALLIGAT LX Equity	安聯神州A股基金-AT(類美元)	股票基金	21		不適用	4,628	1,238	-	-	1,238	5,866	0.5%	-
其他													
1) 土庫姆債券基金、股票基金、互惠基金及另類基金													
小計													
2) 由LGT皇家銀行(香港)管理													
上市及非上市													
其他													
3) 其他													
小計													

附註：

- 1) 包括年內已出售的基金投資及本集團於年末持有的其他24項主要為非上市債券和股票基金、貨幣市場基金、互惠基金及商品基金投資。此等投資的各項賬面值佔本集團於二零二零年十二月三十一日的總資產少於0.5%。
- 2) 包括年內已出售的債務投資及年末持有的其他23項於香港及海外上市有固定年期以美元計值公司債券投資。此等投資的各項賬面值佔本集團於二零二零年十二月三十一日的總資產少於0.5%。
- 3) 包括年內已出售的股票／基金投資及年末持有的其他54項上市股票／非上市基金／非上市黃金投資。此等投資的各項賬面值佔本集團於二零二零年十二月三十一日的總資產少於0.5%。
- 4) 包括本集團年末持有的其他2項有固定年期以美元計值公司債券投資。此等投資的各項賬面值佔本集團於二零二零年十二月三十一日的總資產少於0.5%。
- 5) 指本集團於二零二零年十二月三十一日以千美元列示之已繳足合夥人資本金額。
- 6) 於年末持有的投資，其賬面值超過本集團於二零二零年十二月三十一日的總資產的0.5%。

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。

主要風險及不明朗因素

本集團的業務前景、經營業績及財務狀況已經並將繼續受到多項風險及不明朗因素影響。以下章節載列本集團所面對主要風險及不明朗因素，惟本文並非詳盡無遺列明各項，除下文所列的主要風險範圍外仍可能有其他風險及不明朗因素。

業務風險

零售時裝市場

於二零二零年一月份首週，市場開始從二零一九年香港社會動蕩中反彈。然而，隨著COVID-19的爆發及廣泛傳播，從二零二零年一月份的最後十天起，零售客流大幅下挫。相較二零一九年第一季度，二零二零年首季度訪港旅客人數下降81%，其後三個季度相較去年同期再降99.8%、99.7%及99.8%。高度依賴遊客客流的地段比如海港城受到的衝擊最大，而對於其他地段，我們強力的詩韻貴賓會員計劃有助維持若干水平的客流量，這些客流量來自我們強大的高消費忠誠本地客戶群。

感染及隔離風險：儘管我們非常謹慎並遵循一切有關店鋪內保持社交距離、登記及衛生方面的政府指引，然而我們依然有可能不幸遭遇某位顧客到訪某間店鋪，而後來才被發現屬於COVID-19陽性個案。僅有一位感染顧客到訪，而無論逗留時間長短，均可能導致店鋪被關停，而停業時間則無法確定。更甚者，倘若我們的一名或多名員工被感染(包括被上述顧客感染)，則停業時間會更長，且其他員工可能被隔離，這將有損我們開展業務的能力，同時對相關員工造成極大傷害。



根據貝恩公司於二零二零年十一月份發佈的新聞稿，全球零售業務因 COVID-19 而遭受災難性打擊。總體而言，全球奢侈品市場二零二零年估計遭受業務損失 1 萬億歐元。年內，歐洲、美國、東南亞及澳洲各城市被封城長達數月。世界各地的購物中心及零售店鋪關停數月，僅開放最低限度的功能，很多品牌實行大幅削減成本策略，紛紛關停盈利薄弱地區的直營店鋪，並進行組織重組以精簡公司架構。封城期間，零售店鋪無法全面運營，存貨無法流通。然而，在電子商務增長並成為二零二零年全球最佳銷售渠道的同時，歐洲的工廠及存庫則被關停數月，導致新品減少，交貨延遲。詩韻也遭遇交貨延遲以及供貨商取消我們的二零二零年秋冬系列 & 二零二一年春夏系列的訂單。

上文重點說明 COVID-19 帶來的兩個重大風險，即供應商／供貨商風險及貨運／交付風險。就供應商／供貨商而言，對我們最重要的是品牌主管，比如總部位於以米蘭及巴黎為主導的歐洲主要首都城市的服裝品牌。二零二零年，彼等及其工廠／供應商長時間處於「封城」之中，意味著其向我們及時供貨的能力下降，導致上文所述的延遲。很多情況下，其貨運代理也受到衝擊，航線也因航班取消受到影響。由於我們依賴及早進貨以確保店鋪有新產品上市，這導致店鋪業績慘淡。運費也因此呈上漲趨勢，導致利潤率下降。

同時，二零二零年，多個全球時裝公司陷入財政困境，或甚至進入管理程序。儘管我們審慎監察供應商信貸，並對重要供應商安排即期信用證再加若干天的付款方式（這意味著若沒有交貨，我們不會付款），但是我們的業務要求我們收到貨品並在店鋪內按一定的利潤出售。若沒有收到貨品，即使採購款沒有損失，銷售方面則遭受損失。

據我們所知，我們的兩家品牌供應商（包括我們的主要品牌主管 Paule Ka，我們擔任 Paule Ka 的特許經營商，營運兩間單一品牌店鋪）於二零二零年下半年及二零二一年初已陷入財政困境。於撰寫本文之時，我們已獲悉一名新擁有人以及 Paule Ka 的重組，目前正等待其向我們推介二零二一年秋冬系列，以評估對我們的影響（如有）。

顯達鄉村俱樂部

誠如上文所述，顯達的經營受到 COVID-19 爆發及政府於二零二零年相應實施的保持社交距離措施的嚴重衝擊。很多該等限制措施的影響延續至二零二一年，卻沒有得到同樣水平的政府財政支援。疫情帶來的持續風險可能導致俱樂部經營暫時關停，會員感染導致會員俱樂部及休閒活動暫停及／或減少，或員工感染導致俱樂部關停時間延長及無法向會員提供服務。儘管俱樂部已安排員工接受 COVID-19 檢測並加強俱樂部場所的清潔及衛生措施，但是在俱樂部會員及員工大都接受疫苗注射之前，COVID-19 風險依然是俱樂部將要面臨的主要業務風險。

俱樂部的設施老化問題引致多項其他風險產生，當中多個設施需要翻新。儘管我們謹慎確保遵循各項法例法規的規定，相關政府機構必須至少每年一次對我們的設施進行檢查，作為續牌的其中一部分要求，但俱樂部的若干設施仍未能達到有效運作或應有的舒適水平。

俱樂部擁有會籍資料庫及其他敏感資料，必須關注安全及資料私隱。全公司範圍內均提供資訊科技安全監控及員工指引，旨在保護俱樂部的資料。

有關將所有公共假期轉換為法定假期的建議，以及聘用臨時僱員的法例變更，將對俱樂部的勞動成本，包括長期及臨時僱員，造成重大影響。

至於本集團的改劃批准，本集團無法保證會自相關政府部門及時取得全部必要批復(包括對租約修訂申請的批復)、同意或許可，以供住宅單位發展之需。

金融工具投資

金融工具投資的風險主要包括市場風險、與特定證券發行人有關的發行人風險、流動資金風險與外匯風險。

市場風險是指一般全球、地區性或當地經濟形勢的波動，以及相關國家或業務範疇的政治和經濟因素，對投資產品的表現造成影響。尤其是市場利率或價格的任何變化(例如利率、股票價格，外幣匯率或商品價格)都可能對投資證券的估值產生重大影響。

發行人風險是指發行人及／或擔保人(如有)履行其對投資者付款責任的能力。

流動資金風險包括二級市場風險和贖回風險。如果投資者試圖出售證券，他可能無法找到買方或者二級市場的銷售價可能低於其原本購買價格及／或某些基金投資可能存在贖回限制。

外匯風險指如果產品以我們基礎貨幣以外的貨幣計價，則匯率變化可能對投資產品的價值、價格或收入帶來不利影響。

二零二零年，COVID-19的爆發及多個國家實質性封城導致全球金融市場出現拋售，美國及其他地區的各大股指於二零二零年二月底及三月遭遇自二零零八年以來的最大跌幅。因美國聯邦儲備局決定推出七千億美元資產購買計劃及減息至幾乎零利率，連同美國國會通過2.2萬億美元刺激計劃，該等措施提振投資者情緒，同時也有助減低市場風險。然而，展望未來，我們認為美國國債收益率攀升、疫苗的推進速度及針對不同新冠病毒毒株的有效性以及中美關係的不確定性仍會影響全球經濟及債券及股本證券市場。在此背景下，本集團將繼續採取審慎方針，以平衡我們的投資組合的風險及回報。首先，我們將繼續維持多元化分散資產的投資組合管理。此外，誠如先前報告所述，我們已大幅提高於單位股票和固定收益基金的投放比例，並設立兩個由專業資產管理人管理但仍受我們控制的全權委託投資組合，協助我們監控、管理及應對不同的風險。此外，本集團不容許作出投機性衍生工具投資，避免接觸高風險產品。

策略方向風險

我們的業務成功與否取決於我們能否達成策略目標，並為股東創造長期價值，包括透過收購、合營企業，以及出售及重組業務。本集團在利用其資產及資本作出適合投資及在投資機會出現時能把握業務與投資機遇方面，面臨相關風險。



管理層已採取適當措施以加強預算控制及作出偏差分析以就策略決策提供智能數據。董事會憑藉其豐富多元知識及經驗，繼續提供策略思維及領導，並代表全體股東監督業務營運，帶領本集團決策方向及提供決策應考慮的參數。董事會及管理層將對業務策略的施行及效益進行監督。

網絡風險和安全以及資料詐騙或盜竊

網絡攻擊將會影響本集團日常的電腦操作，這對我們的零售業務至關重要，並可能導致未經客戶及集團授權的資料洩漏，對集團的形象及利益產生負面影響，並可能違反各項法律規定，以及對相關客戶造成不利影響。隨著近年全球發生愈來愈多網絡攻擊及資料外洩事件，網絡安全及資料保護已成為本集團關注的焦點。為了避免和減輕網絡風險並保護我們的資料，我們制訂了全面的資訊安全內部監控指引，並將按需要定期檢討及更新我們的內部監控手冊。以下為本集團就資訊安全方面已採用的若干監控及保護措施：

- (a) 實施新一代防火牆。防火牆已升級，具有零日保護功能
- (b) 使用End Point Protection (防病毒)並定期更新軟件功能
- (c) 使用由專業保安供應商提供的電郵過濾服務
- (d) 定期資料備份
- (e) 適當的操作系統更新修補程序
- (f) 資訊科技風險記錄及內部監控手冊之年度檢討
- (g) 由執業顧問進行定期網絡安全評估

人力資源及挽留人才風險

香港受二零一九年社會動盪影響，並因COVID-19引致的健康問題受到衝擊。為了在這困難營商之年維持業務的可持續發展，我們有意縮減所投入成本(包括勞工成本)，而本集團營運所在的公開市場競爭激烈，經營者爭奪高素質人才，令本集團可能無法吸引及留聘具備適合與必需技能、經驗及能力的主要人員及人才，協助我們達成業務目標。

本集團已充分認識到這種風險，並致力於相符其節省開支的總體需求下向合適的候選人才及現有職員提供具吸引力的薪酬待遇以及培訓機會。為了獎勵優秀員工的職業發展，本集團亦已採納有效且定期的績效評估。

法律及合規風險

法律及合規風險乃有關政府及監管規例環境及訴訟所產生的風險，包括來自我們對香港聯交所有限公司以及證券及期貨事務監察委員會的責任、法律程序以及本地法律及規例的合規責任，包括有關財務匯報、勞工、環境、反貪污以及健康安全。

我們在日常業務中面對若干法律風險，可能導致執法行動、罰款及處分，或面臨法律申索及損害索償。我們相信，我們已採納適當風險管理及合規程序，並已採取適當行動或按需要訂定我們認為合適的規則，惟我們仍然面對法律及合規風險，並可能面臨法律及其他或然風險，其結果無法準確預測。

金融風險

本集團開展日常業務過程中面臨金融風險，包括外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。有關該等風險及相關政策的進一步資料，請參閱綜合財務報表附註6。

宏觀經濟、政治動盪及業務連續性風險

本集團經營多元化業務，需承受多變的經濟、社會和政治發展環境，並會影響消費需求，耽誤經營，並影響盈利能力。不利的宏觀經濟條件，社會動盪或冠狀病毒疫情擴散的影響下，可會影響消費群的消費習慣、投資回報，並影響我們的整體財務表現及業務營運。未能確保業務持續性可使我們難以進行正常的日常經營活動。

我們的多元化策略有助於減輕對某項目投資及業務的依賴。本集團已制定並將繼續跟進及完善業務的應變計劃及安排。本集團的資訊科技系統已裝置特定的災難恢復系統。如果員工無法前往辦公室工作，我們的系統現可支援遠端工作。

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。

相關法律及規例合規情況

就零售時裝業務而言，詩韻符合有關在香港銷售貨品的《貨品售賣條例》、《商品說明條例》及《競爭條例》規定。

就我們經營渡假中心及俱樂部業務而言，顯達嚴格遵守《會社(房產安全)條例》以及相關法律及規例而獲得民政事務總署轄下牌照事務處之合格證明書經營顯達鄉村俱樂部。顯達亦嚴格遵守《預防及控制疾病條例》的規定及指引，並提醒會員遵守各種防疫規例及限制措施，包括有關聚會、社交距離、衛生及佩戴口罩方面的規定。

本集團致力保障個人資料保密。在收集及處理有關資料時，本集團遵守《個人資料(私隱)條例》，以保障詩韻客戶(包括尊貴客戶)以及顯達會員的私隱。

就人力資源而言，本集團致力符合所有適用條例規定，包括《僱傭條例》、《僱員補償條例》、《最低工資條例》、《強制性公積金計劃條例》、《職業退休計劃條例》、《個人資料(私隱)條例》，有關殘疾、性別、家庭狀況及種族歧視條例，以及有關保障本集團旗下僱員職業安全的條例，以保障僱員利益及福利。本集團亦重視僱員行為良好，並致力保障股東資金及確保企業及決策誠信，因此，本集團已採納行為守則，當中載列清晰指引，以防範受賄行為，並監管及約束僱員接受收益。

就企業層面而言，本集團符合《公司條例》、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及《證券及期貨條例》項下有關(其中包括)披露資料以及維持妥善及有效企業管治的規定。

為確保本集團遵守有關法律法規，管理層不斷檢討有關行業慣例，以合符所有相關法律法規的最新發展。本集團定期提供重要業務課題有關的培訓，包括反貪污所需的程序及實踐。本集團制定適當的政策及程序以確保遵守相關法律和法規。該等政策及程序會將不時進行檢討，並在必要時更新，備存於本公司內部公用文件夾中供員工傳閱。

管理層和分部／部門負責人定期參加外部研討會及講座，以了解所有相關法律及規例的最新發展情況。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉有任何違反相關法律及規例並對本集團造成重大影響的情況。

財政年度後重大事件

本集團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修訂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。

或然負債

本集團於二零二零年十二月三十一日的或然負債載於綜合財務報表附註35。

本集團與香港屋宇署(「屋宇署」)達成和解協議，因此，本集團的勘測及潛在修復及維護工程責任，僅限於本集團於一九八零年初曾在有關道路最北部分進行工程所毗連的小範圍斜坡。根據二零一九年六月十三日新頒發的《危險斜坡修葺令》，屋宇署已批准本集團提交的修復工程建議書，而本集團已於二零二零年十月開始修復工程。截至二零二零年十二月三十一日，修復工程仍在進行中，預計於本年度第二季度完工。



僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有126名僱員，包括執行董事，而於二零一九年十二月三十一日則有144名僱員。截至二零二零年十二月三十一日止年度的總員工成本(包括董事酬金)約為48,366,000港元(二零一九年：52,033,000港元)。僱員薪酬乃經參考個別人員的職責、責任及表現而釐定。本集團提供僱員福利，例如員工保險計劃、公積金及退休金、銷售佣金、酌情表現花紅以及內部／外部培訓支援。本集團已制定全面的行為守則，全體僱員包括執行董事均須遵守。

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子商務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，預計電子商務將成為推動詩韻增長的主要銷售渠道之一。電子商務的主要特徵是，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業務關係，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告所述，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列入於香港特區政府規劃署建議的荃灣區計劃大綱圖(「分區計劃大綱圖」)的修訂議案，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分區計劃大綱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，提案方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獲得行政長官會同行政會議就有關計劃於適當時間批准，以及符合地政總署所需的眾多措施，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渡假俱樂部，審慎分配我們的投資組合，以及積極執行我們的改劃申請以及所需的新批土地及其他相關政府要求。

執行董事及行政總裁

David Charles PARKER

香港，二零二一年三月二十六日



董事簡介

執行董事

David Charles PARKER先生，六十七歲，自二零一七年一月起出任本公司執行董事及行政總裁。Parker先生為本公司投資委員會主席、企業管治委員會成員、薪酬委員會成員及本公司所有主要附屬公司之董事。Parker先生就讀於西澳大學(University of Western Australia)，並於香港上市及非上市公司業務方面擁有豐富的高級管理層經驗，涉足包括財經服務、物業發展、酒店業權及營運，以及燃油之運輸、物流及儲存等行業。加入本集團前，Parker先生曾出任多間於香港聯合交易所有限公司上市之公司之行政總裁或營運總裁，亦曾於華懋集團約八年期間擔任多個職位，包括營運總裁、企業管治總監及執行董事，其不時之職責包括投資、法律、公司秘書、保險、內部監控、資訊科技、酒店營運、影院營運及企業社會責任活動等範疇，並於多個外部投資項目及機構中出任華懋集團之代表。在擔任上市金融服務控股公司新鴻基有限公司之營運總裁期間，Parker先生亦曾獲香港證券及期貨事務監察委員會(證監會)委任加入其財經服務業重組之工作小組，並促成香港經紀業之相關保證金融資及資本充足法例改革。

非執行董事

梁煒才先生，七十歲，於二零零零年十二月獲委任為本公司執行董事，及自二零一七年一月起調任為本公司非執行董事及擔任本公司董事會非執行主席。梁先生為本公司企業管治委員會主席、審核委員會成員、投資委員會成員及提名委員會成員，以及本公司一間附屬公司之董事。梁先生於二零一六年三月至二零一七年一月擔任本公司署理行政總裁。梁先生現擔任華懋集團之高級顧問。彼擁有16年銀行業經驗，曾掌管全球其一大銀行之全資附屬銀行的財務及資本市場部約十年。梁先生為蘇格蘭特許會計師公會之會員。梁先生持有理學士(工程系)學位。梁先生為參明有限公司之董事，該公司根據證券及期貨條例第XV部屬本公司之主要股東。

區慶麟先生，六十一歲，自二零二零年八月起擔任本公司非執行董事。區先生是香港著名地產集團華懋集團之地產業務董事總經理。彼擔任多間由龔如心之遺產之共同及個別管理人陳偉棠先生、莊日杰先生及黃德偉先生所控制之公司之董事，該等人士均為本公司主要股東共同持有本公司已發行股份約44.28%。區先生曾於金寶通集團有限公司(「金寶通」)(一間從事消費電子產品業務的香港公司，該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號：320)於不同時間擔任多項職務，包括董事會成員、執行董事、副行政總裁及執行委員會成員。區先生於二零一四年五月至二零一八年二月期間擔任金寶通的執行董事及於二零一八年二月至二零二零年一月期間擔任金寶通的非執行董事。區先生於二零一九年十二月加入華懋集團，彼在此之前出任兩家私人房地產企業的董事總經理。

區先生於一九九四年加入永泰地產有限公司(「永泰」，連同其附屬公司統稱「永泰集團」)(前稱富聯國際集團有限公司)擔任財務總監，並於一九九六年至二零零六年同時擔任永泰的公司秘書。永泰於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：369)。彼於二零零四年二月加入永泰董事會擔任執行董事，並於二零零六年獲委任為永泰集團物業部董事總經理。區先生自二零一四年五月六日起辭任永泰的執行董事及永泰集團物業部董事總經理。於二零零七年十月至二零一二年九月期間，彼亦曾擔任永泰集團的附屬公司南聯地產控股有限公司(現稱萬科海外投資控股有限公司，該公司於香港聯合交易所有限公司主板上市，股份代號：1036)的執行董事。

區先生為英國特許公認會計師公會資深會員。彼持有香港大學工商管理碩士學位及加拿大新斯科細亞省哈里法克斯戴爾豪斯大學(Dalhousie University)理學士學位。

區先生為參明有限公司、Diamond Leaf Limited、Parasia Limited及Solution Bridge Limited之執行委員會成員，該等公司根據證券及期貨條例第XV部均屬本公司之主要股東。

獨立非執行董事

張建榮先生，六十六歲，自二零一六年六月起出任本公司獨立非執行董事。張先生為本公司審核委員會主席及提名委員會主席，以及本公司投資委員會成員。張先生持有加拿大卡爾加里大學(University of Calgary)商業學士學位。張先生為香港會計師公會之會員及英格蘭及威爾士特許會計師公會之會員。

張先生於資訊科技、財務會計、審計及管理領域擁有約30年經驗。張先生自一九九九年二月起擔任輝柏顧問有限公司的董事兼首席顧問，該公司主要為客戶(包括政府機構及私營企業)提供人力資源管理和資訊科技諮詢服務。

張先生於一九八零年九月至一九九五年三月期間於容永道會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)擔任不同工作崗位，包括助理經理、經理及高級經理，及於一九九五年三月起擔任容永道會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)的合夥人，直至一九九九年五月辭任為止。張先生於二零零四年七月至二零零八年四月期間擔任香港會計師公會的財務及營運總監及於二零零八年四月至二零零八年八月期間擔任香港會計師公會的顧問。

張先生現擔任霸王國際(集團)控股有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市，股份代號：1338)、建鵬控股有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市，股份代號：1722)及致豐工業電子集團有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市，股份代號：1710)之獨立非執行董事。張先生亦擔任自強服務中心有限公司之董事，該公司為非政府組織，從事慈善活動以幫助弱勢社群。

張先生於一九九九年八月至二零一五年八月擔任安盛信託有限公司(一間投資及退休解決方案提供商)之獨立董事，及於二零零三年十一月至二零一八年一月擔任交通銀行信託有限公司(一間信託公司)之獨立非執行董事。



李僑生先生，六十四歲，自二零一六年六月起出任本公司獨立非執行董事。李先生為本公司薪酬委員會主席，以及本公司審核委員會成員、企業管治委員會成員及提名委員會成員。李先生持有加拿大蒙特利爾 Concordia University 工商管理碩士學位以及加拿大蒙特利爾 McGill University 商業學士學位。李先生為加拿大銀行家協會的資深會員以及香港證券及投資學會的傑出資深會員。

李先生自一九九四年起擔任盛百利財務顧問有限公司的董事總經理。李先生亦為盛百利財務顧問有限公司(香港《證券及期貨條例》的持牌機構)的負責人員，為其進行證券交易、就證券提供意見、就機構融資提供意見及提供資產管理。擔任現時職務前，李先生為新鴻基國際有限公司(新鴻基有限公司之企業融資部門)的董事，彼於新鴻基國際有限公司從事企業融資團隊監督及管理工作。於一九九一年回香港前，李先生於加拿大多倫多從事銀行家及企業融資專業人員。李先生於銀行界、資產管理、證券買賣以及企業融資方面擁有經驗。

李德泰先生，七十歲，自二零一七年八月起出任本公司獨立非執行董事。李先生為本公司審核委員會成員、投資委員會成員及薪酬委員會成員。李先生是美國註冊會計師(非執業)及美國會計師公會會員。彼曾為德勤有限公司之資深合夥人，在該公司亞洲及美國兩地工作逾31年。彼持有南加州大學(University of Southern California)金融及會計工商管理碩士學位及加州州立大學弗雷斯諾分校(California State University, Fresno)會計理學學位。彼現擔任南加州大學上海校友會之主席。

李先生現擔任泰伽投資有限公司之董事總經理，該公司主要在中國從事提供策略、財務及業務發展諮詢服務。彼就跨境投資及併購方面提供意見多年，並在向中國及美國的國際及跨國公司提供核數及會計服務方面擁有豐富經驗。李先生現亦擔任華美銀行(中國)有限公司(於納斯達克上市之華美銀行集團之一家中國全資附屬公司)之獨立非執行董事。彼於二零零七年九月至二零零九年四月擔任普凱投資基金(一家專注投資中國市場之私募股權公司)之執行董事。

李先生於二零一一年九月至二零一九年六月擔任達芙妮國際控股有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市，股份代號：210)之獨立非執行董事，並於二零一七年十二月至二零二零年十二月擔任中糧肉食控股有限公司(該公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市，股份代號：1610)之獨立非執行董事。

Sarah Young O'DONNELL 女士 (前稱 Sarah Elizabeth YOUNG 女士)，五十七歲，於二零一七年八月獲委任為本公司非執行董事及自二零一八年三月起調任為本公司獨立非執行董事。O'Donnell 女士為本公司企業管治委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。自二零一四年起，O'Donnell 女士於美國、中東及亞洲品牌、零售及電子商務概念 (包括時裝、時尚配件、高級珠寶及美容等類別) 擔任諮詢職務。O'Donnell 女士在零售業務擁有豐富經驗，包括金融、業務發展及改革、生產力管理、品牌管理、倉儲管理及營運以及人力資源發展及管理。於二零零八年至二零一四年，O'Donnell 女士為香港西武企業有限公司 (香港上市之迪生創建(國際)有限公司附屬公司) 之行政總裁，負責營運香港西武百貨公司，以及創建並經營化妝美容概念店 BEAUTY AVENUE。於擔任行政總裁前，O'Donnell 女士擔任香港西武企業有限公司之營運總監，而在這之前，彼於迪生集團及連卡佛集團擔任地區職務。O'Donnell 女士於 Bloomingdale 管理培訓計劃開展彼之事業及後轉到其店舖管理及採購職位。O'Donnell 女士持有韋爾斯利學院 (Wellesley College) 文學學士學位及帕森斯設計學院 (Parsons School of Design) 應用科學副學位，並曾擔任哈佛大學助教。彼目前擔任三藩市之 National Eczema Association 董事局秘書及為 Wellesley Business Leadership Council 的會員。

附註：

1. 董事之酬金乃經參考彼等之職務及職責以及本集團之營運業績而釐定。各董事之酬金以具名方式詳列於綜合財務報表附註 15。
2. 執行董事在本公司並無任何固定任期，但須按本公司之章程細則之規定輪值告退。
3. 所有非執行董事及獨立非執行董事 (於二零二零年六月十日舉行的本公司股東週年大會 (「二零二零年股東週年大會」) 後獲委任並根據本公司之章程細則將於應屆股東週年大會退任者除外) 以特定任期委任，任期約為兩年，由其重選連任之股東週年大會當天起直至兩年後之股東週年大會時屆滿，但須按本公司之章程細則之規定輪值告退。
4. 除上文披露者外，並無任何董事 (i) 於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；(ii) 於過往三年內擔任任何其他上市公司之董事；及 (iii) 與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東及控股股東有任何關連。



高級管理層簡介

黃漢森先生，四十一歲，於二零二零年九月加入本集團。黃先生為本公司之財務總裁。彼為香港會計師公會之資深會員，以及澳洲及紐西蘭特許會計師公會之會員。黃先生於香港上市公司及非上市公司擁有逾8年豐富高級財務管理經驗。加入本公司前，黃先生曾擔任財務總裁及其他高級財務管理職務，並在香港及澳洲悉尼之國際會計師事務所工作12年。黃先生持有新南威爾士大學(The University of New South Wales)金融學商業碩士學位及悉尼大學(The University of Sydney)會計及金融商業學士學位。

黎嫻怡女士，四十三歲，於二零二零年十一月加入本集團。黎女士為本公司時裝零售附屬公司詩韻有限公司之採購及商務總監。黎女士於國際奢侈時裝零售領域工作逾二十年，於直接經營商店、合資商店以及在線業務的採購與銷售、零售營運管理、客戶關係管理、培訓和商品展示設計方面擁有豐富經驗。在加入詩韻前，黎女士擔任Fendi亞洲分區採購及商務總監(女裝)，負責管理在香港，澳門，台灣，新加坡，馬來西亞，泰國，菲律賓，澳洲和韓國逾40家的直接經營商店的女裝和童裝採購以至商品銷售活動。黎女士曾於Versace亞太區工作七年，於二零一三年六月至二零一九年四月擔任分區採購及銷售總監，負責管理在大中華區、新加坡、馬來西亞、泰國、澳洲及韓國逾110家店鋪的業績，並負責監督分區職能，包括零售業務、客戶關係管理、培訓和商品展示設計團隊。黎女士畢業後於Gucci集團亞太區開展彼之事業，擔任採購經理負責香港及澳門所有商品採購。黎女士擁有香港理工大學全球時裝管理文學碩士學位及香港城市大學工商管理學士學位(商業經濟學)。

鄭佩敏女士，四十八歲，於一九九九年九月加入本集團。鄭女士現擔任本公司之公司秘書。於擔任目前職位前，鄭女士為本公司財務總監直至二零零一年六月。加入本集團前，鄭女士於國際會計師行的審核及審計部門工作。鄭女士為香港會計師公會之資深會員，以及香港特許秘書公會及特許公司管治公會(The Chartered Governance Institute)之會員。鄭女士持有工商管理學士學位。



企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持良好之企業管治標準及程序，以確保資料披露之完整性、透明度及質素，藉以提高股東價值及維護股東與其他持份者的利益。本公司已採納企業管治常規手冊，就如何於本公司應用企業管治原則提供指引。

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 14 所載之所有企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文。

董事會

董事會之組成

本公司董事會目前由七名董事組成，包括執行董事 David Charles PARKER 先生（行政總裁）；非執行董事梁煒才先生（非執行主席）及區慶麟先生；及獨立非執行董事張建榮先生、李僑生先生、李德泰先生及 Sarah Young O'DONNELL 女士。彼等之履歷載於本年報第 35 至 38 頁，並於本公司網站登載。最新之董事名單及彼等之角色及職能載於本公司網站及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）網站。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期，董事會及董事委員會之組成變動如下：

二零二零年三月二十七日 非執行董事及非執行主席梁煒才先生獲委任為本公司投資委員會成員。

二零二零年三月二十七日 獨立非執行董事張建榮先生獲委任為投資委員會成員以及辭任薪酬委員會成員。

二零二零年三月二十七日 獨立非執行董事李僑生先生獲委任為企業管治委員會成員以及辭任投資委員會成員。

二零二零年三月二十七日 獨立非執行董事 Sarah Young O'DONNELL 女士獲委任為提名委員會成員及薪酬委員會成員，以及辭任審核委員會成員。

二零二零年三月二十七日 獨立非執行董事張建榮先生獲委任為提名委員會主席，以取代梁煒才先生。

二零二零年八月二十九日 區慶麟先生獲委任為非執行董事。

獨立非執行董事數目佔董事會超過三分之一，符合上市規則第 3.10A 條之規定。此外，根據上市規則第 3.10(2) 之規定，獨立非執行董事當中至少有一名具備適當之專業資格或會計或相關之財務管理專長。



於本報告日期，所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載之評估獨立性指引（「獨立性指引」）。本公司已接獲各獨立非執行董事之年度獨立性確認書，並認為彼等仍屬獨立。

Sarah Young O'DONNELL 女士於二零一七年八月二十九日獲委任為本公司非執行董事，及後自二零一八年三月二十七日起調任為本公司獨立非執行董事。經考慮以下原因，Sarah Young O'DONNELL 女士被認為屬獨立，且足以履行彼作為本公司獨立非執行董事之職務：

- (i) 除上市規則第3.13(7)條（見下文）外，Sarah Young O'DONNELL 女士能就上市規則第3.13條之各項其他因素向聯交所確認其獨立性；
- (ii) 自二零一七年一月二十六日起，於完成檢討本集團之時裝零售業務之一次性任務後，Sarah Young O'DONNELL 女士不再為本集團提供任何進一步顧問服務；
- (iii) Sarah Young O'DONNELL 女士未曾擔任本集團任何行政職位或管理職能；
- (iv) Sarah Young O'DONNELL 女士並非在財政上依賴本公司或本公司任何控股公司或其各自之附屬公司或核心關連人士；
- (v) Sarah Young O'DONNELL 女士與本公司任何董事、最高行政人員或主要股東並無財務、業務、親屬或其他關係；
- (vi) 鑒於其資深零售背景，Sarah Young O'DONNELL 女士能為本公司帶來更廣泛的營運及管理經驗、監督及技能，並為本公司獨立非執行董事之現時組成提供更平衡組合，從而鞏固及補充彼等對本公司作出重大且獨立、富建設性及明智的貢獻，並進一步提升本集團有效策略管理及發展；及
- (vii) 彼之調任可進一步提升董事會整體獨立性元素，繼而對本公司業務及營運進行額外獨立判斷及監督。提升董事會獨立性符合且遵守企業管治守則之守則條文第A3條所載有關董事會組成之企業管治原則。

截至二零二零年一月一日至二零二零年三月二十六日止期間，Sarah Young O'DONNELL 女士於緊接其調任前兩年內因擔任本公司之非執行董事而不符合上市規則第3.13(7)條所載獨立性之單一因素，於本報告日期，Sarah Young O'DONNELL 女士符合獨立性指引。

在所有載有董事姓名的企業通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

就董事所知悉，各董事之間概無任何財務、業務、親屬或其他重要關係。彼等均可自由作出獨立判斷。

董事會的角色

董事會對股東負責，以負責任且有效的方式領導本集團。董事就本公司事務的管理、監控及營運方式，以及統管及監督本公司事務以促進本公司取得成功，對股東負責。董事會已採納其職權範圍，當中列明董事會的職責、權力及職能。董事會的主要職責如下：

- 管理本集團的業務；
- 通過制定策略並監察管理層實施策略以領導及指導管理層；
- 監察本集團內部監控、投資、繼任規劃、董事及員工薪酬及補償、風險管理、企業管治及企業社會責任的所有事宜並制定政策，並監察本集團管理層執行此等政策；
- 監察本集團的營運及財務表現；
- 審閱及批准本集團的賬目；及
- 管理與持份者，包括股東及員工的關係。

非執行主席及行政總裁

目前，非執行董事梁煒才先生出任非執行主席而執行董事 David Charles PARKER 先生出任行政總裁。

非執行主席負責領導董事會；擬定及批准董事會會議議程以及考慮將其他董事所提出任何事宜加入議程；促使全體董事有效作出貢獻及與彼等溝通，以及在彼等之間建立有建設性的關係；確保全體董事對董事會會議上所提呈事項獲適當的簡介，並獲得準確、及時而清晰的資料；以及確保本公司已遵循良好的企業管治常規及程序。行政總裁負責實施董事會所制定政策及策略，並負責本集團業務的日常營運及管理工作。非執行主席與行政總裁之責任分工已於本公司之企業管治常規手冊中清晰界定。

委任、重選及罷免董事

本公司已與全體董事訂立正式委任函，當中載列彼等獲委任之主要條款。

根據本公司章程細則第 94 條規定，任何獲委任以填補臨時空缺或新加入之董事僅可留任至本公司下一屆股東週年大會，並符合資格可膺選連任。根據本公司章程細則第 103 條規定，於每屆股東週年大會上，當時在任之三分之一董事（或如董事人數並非三或三之倍數時，最接近但不少於三分之一董事），或董事會釐定的更高董事人數須輪值告退但符合資格可膺選連任，而每位董事須最少每三年退任一次。每年告退之董事（包括以特定任期委任之董事）須為自上一次當選後任期最長之董事，但倘若多位董事乃於同一天獲委任，則以抽籤決定須告退之人選（除非該等董事另有協議者則作別論）。



全體非執行董事及獨立非執行董事(區慶麟先生除外)的指定任期約為兩年，由彼等重選之股東週年大會當天起直至兩年後之股東週年大會時屆滿，並須根據本公司章程細則之規定輪值告退。

區慶麟先生於二零二零年股東週年大會後獲委任為非執行董事，將根據本公司的組織章程細則將於應屆股東週年大會上退任。

董事會成員多元化

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升本公司的表現素質裨益良多。董事會已採納載列達致董事會成員多元化方針的董事會成員多元化政策。

設定董事會成員組合時，董事會已從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、族裔、專業經驗、技能、知識及服務年期。

提名委員會監督董事會多元化政策的實施情況。提名委員會認為，董事會具備各種技能、知識及經驗以及性別多元化(如董事會中有女性成員)。年內，提名委員會已審閱及得出結論，毋須為達成董事會多元化政策設定任何可計量目標。所有董事會委任亦將繼續以用人唯才為原則，將以客觀條件考慮人選，並適度顧及董事會成員多元化的裨益。

提名委員會亦不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事買賣證券之標準守則。經向所有董事作出具體查詢後，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，全體董事一直遵守標準守則之規定。

董事之入職培訓及持續專業發展

所有新委任董事均獲提供必要之入職培訓及資料，以確保其對本公司之營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下之責任有適當程度的了解。公司秘書亦會向新董事提供所有企業政策。



HKIoD
持續進修 2020
Director CPD

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司就監管方面最新情況及議題之發展為董事安排由香港董事學會舉辦的內部培訓課程。

公司秘書不時為董事提供有關上市規則以及其他相關法律及監管規定之最新發展及變動之最新資料。

董事每年向本公司提供培訓記錄，而該等記錄會由公司秘書保管。董事之培訓記錄已載於第49頁。

董事會會議

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，董事會召開四次常規會議及四次非常規會議。

於上一年度年末時，董事獲提供每年董事會常規會議之時間表，而有關時間表之任何修訂須於會議前最少14日通知各董事。所有董事獲邀將任何事宜列入會議議程。每次董事會常規會議之會議議程及相關會議文件均在舉行會議至少3天前送交所有董事。

根據本公司章程細則，董事可親身、透過電話或透過其他電子通訊方式出席董事會會議。

董事會會議記錄對董事會會議上所討論事項及決議作記錄。該等會議記錄須在每次會議後之合理時間內送交所有董事，並隨時可供董事查閱。

倘主要股東或董事就董事會將考慮之任何事項中有利益衝突，且董事會釐定有關利益衝突屬重大，則有關事宜會在實際董事會會議討論，而並不會以書面決議方式處理。無利益衝突之獨立非執行董事會出席處理涉及利益衝突事宜之董事會會議。

本公司已就針對本集團董事之法律訴訟為彼等安排合適的責任保險。

董事會授權

管理層

董事會根據董事會不時決定的政策及指示，將本集團的管理及日常運作委託予行政總裁，惟本公司之企業管治常規手冊所載「留待董事會處理事項列表」中所述事宜須待董事會批准除外。

管理層在行政總裁的領導下負責本集團業務的日常管理以及推行董事會釐定的策略及政策。

當董事會將其管理及行政職能授予管理層時，董事會就管理層之權力給予清晰指引，並定期檢討授權予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團整體之利益。



董事委員會

董事會已設立五個董事委員會，以監督本集團各方面事務：審核委員會、企業管治委員會、投資委員會、提名委員會及薪酬委員會。各董事委員會均受其各自之職權範圍規管，清晰列明其職權及職責，並獲提供充分資源以履行其職責。董事委員會主席定期向董事會匯報工作，結論及推薦建議。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之職權範圍登載於本公司網站及港交所網站。

各董事委員會成員列表如下：

董事姓名	審核委員會	企業管治委員會	投資委員會	提名委員會	薪酬委員會
執行董事					
David Charles PARKER 先生		成員	主席		成員
非執行董事					
梁煒才先生	成員	主席	成員	成員	
區慶麟先生					
獨立非執行董事					
張建榮先生	主席		成員	主席	
李僑生先生	成員	成員		成員	主席
李德泰先生	成員		成員		成員
Sarah Young O'DONNELL 女士		成員		成員	成員

審核委員會

審核委員會負責 (i) 監督及檢討本集團之財務匯報系統以及風險管理及內部監控系統之成效；(ii) 審閱本集團之財務資料；及 (iii) 監察與本公司核數師之關係。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，審核委員會曾舉行三次會議，並進行以下主要工作：

- 審閱及批准二零一九年年報及全年業績公佈，以及二零二零年中期報告及中期業績公佈；
- 檢討核數師年度報告所載關鍵審核事項所應用之方式及方法；
- 審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之持續關連交易；
- 檢討及批准二零二零年外聘核數師之核數服務及費用；
- 建議於二零二零年股東週年大會上重新委任羅申美會計師事務所為本公司之外聘核數師；

- 檢討風險管理及內部監控系統是否充足及其成效；
- 審閱本集團之內部監控手冊；
- 檢討本集團會計、財務匯報及內部審核職能之人力資源、員工資歷及經驗，以及有關人員之培訓計劃及預算是否足夠；
- 檢討本集團環境、社會及管治表現及呈報之資源是否充足；
- 審閱本集團之風險登記冊並討論有關改善措施；
- 檢討及監察外聘核數師之獨立性以及委聘外聘核數師提供非核數服務；
- 檢討本集團內部審核職能的有效性；
- 審閱及批准二零二零年及二零二一年內部審核計劃；
- 審閱內部審核部所作出定期報告，以及解決有關報告中已識別之任何事宜之進度；
- 監察內部舉報政策之運作，以及審閱已呈報內部舉報案件及調查；及
- 檢討及監察物業估值程序。

概無審核委員會成員現時或過去曾經為本公司之現有核數師合夥人。董事會與審核委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並無存在意見分歧。

企業管治委員會

企業管治委員會負責制定、檢討及建議本公司之企業管治政策及常規。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，企業管治委員會曾舉行一次會議，並進行以下主要工作：

- 審閱本公司之企業管治常規手冊；
- 檢討本公司遵守企業管治守規之合規情況；
- 審閱及批准二零一九年企業管治報告；及
- 檢討董事之持續專業發展。



投資委員會

投資委員會負責 (i) 制定及檢討投資之策略、政策及指引；(ii) 審閱及批准投資項目；及 (iii) 就重大投資項目向董事會提供意見。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，投資委員會曾舉行五次會議，並進行以下主要工作：

- 檢討及制定投資策略、政策及指引；
- 檢討投資組合及其表現；及
- 審閱潛在之投資項目。

提名委員會

提名委員會負責 (i) 檢討董事會之架構、人數及組成；(ii) 評審任何候選董事之適合程度及資格；(iii) 評審獨立非執行董事之獨立身份；(iv) 就董事委任或重新委任向董事會提出建議；及 (v) 監察及檢討董事會成員多元化政策的實行情況。

提名委員會就董事委任事宜作出建議過程中，乃參考提名政策，該政策列明甄選及提名之過程，以及甄選董事之準則。根據提名政策，提名委員會將透過考慮潛在候選人的文化及教育背景、種族、專業經驗及技術以及對董事會多元化的潛在貢獻等多種因素，對其進行評估。於委任獨立非執行董事時，提名委員會亦將參考獨立性指引考慮候選人的獨立性。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，提名委員會曾舉行兩次會議，並進行以下主要工作：

- 檢討董事會架構、人數及組成；
- 檢討董事會多元化政策及實行董事會多元化政策之可計量目標的價值；
- 評審及檢討獨立非執行董事之獨立身份；
- 建議於二零二零年股東週年大會上重選退任董事；及
- 建議董事會委任非執行董事。

薪酬委員會

薪酬委員會負責：(i) 制定薪酬政策；(ii) 釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬組合；(iii) 就董事酬金架構向董事會作出建議；及(iv) 檢討及批准補償相關事宜。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會曾舉行一次會議，並進行以下主要工作：

- 審閱並指出 COVID-19 疫情引致的勞工相關事宜；
- 檢討執行董事、行政總裁及高級管理層的薪酬組合；
- 審閱本集團之二零二零年年度加薪建議；
- 審閱酌情花紅建議及批准支付若干花紅及累積花紅；
- 審閱並通過管理層有關董事之酬金架構於二零二零年保持不變的的建議；及
- 審閱並通過董事貼現政策。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，概無委任新執行董事，因此並無新董事服務合約須由薪酬委員會批准。本公司應付予新任非執行董事的薪金水平與應付予其他非執行董事的薪金水平一致。



二零二零年董事會及委員會出席會議及培訓記錄

董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度內舉行之股東週年大會、董事會會議及董事委員會會議之出席情況以及培訓記錄如下：

	二零二零年出席／合資格出席會議 ⁽¹⁾							培訓類別
	董事會	審核委員會	企業管治委員會	投資委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會	
二零二零年舉行會議次數	8	3	1	5	2	1	1	
執行董事								
David Charles PARKER 先生	8/8		1/1	5/5		1/1	1/1	A, B
非執行董事								
梁煒才先生	8/8	3/3	1/1	4/4	2/2		1/1	A, B
區慶麟先生	2/2							A, B
獨立非執行董事								
張建榮先生	8/8	3/3		4/4	2/2	1/1	1/1	A, B
李僑生先生	8/8	3/3		1/1	2/2	1/1	1/1	A, B
李德泰先生	8/8	3/3		5/5		1/1	1/1	A, B
Sarah Young O'DONNELL 女士	8/8	1/1	1/1		1/1		1/1	A, B

附註：

(1) 根據本公司章程細則，董事可親身、透過電話或透過其他電子通訊方式出席會議。

(A) 閱讀法律及規管情況之最新資料

(B) 出席與業務或董事職責有關之研討會／會議

問責及核數

財務匯報

董事會負責在所有企業通訊內，就本集團之表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面之評核。管理層每月向董事會提供更新資料，從而給予董事會對本集團之表現、財務狀況及前景有平衡及易於理解之評估，有助董事會整體及各董事履行其職責。

董事負責編製本集團之綜合財務報表，有關綜合財務報表應能真實及公平地反映本集團於本年度之財務狀況、業績及現金流量。於編製綜合財務報表時，董事已選取適當之會計政策並貫徹應用，作出審慎、公平及合理之判斷和估計，並以持續經營之基礎編製綜合財務報表。

本公司核數師就其對本集團綜合財務報表之責任之聲明載於第 74 至 78 頁之獨立核數師報告。

董事並不知悉任何重大不明朗之事件或情況，可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮。

風險管理及內部監控

責任

董事會承擔確保維持適當及有效的風險管理及內部監控系統之整體責任。管理層負責設計、實施及監察風險管理及內部監控系統，以管理風險。適當及有效之風險管理及內部監控系統設計旨在識別及管理未能達成業務目標之風險。該系統設計旨在提供合理而非絕對的保障以免除錯誤陳述或損失風險，以及管理(而非消除)本集團營運系統中的失誤風險。

風險管理框架

本集團就所有重要決策程序及核心業務活動持續加強風險管理，作為日常業務營運過程中持續進行的環節，並與企業策略互相連結。風險管理程序之主要項目包括風險評估，其中包括識別、分析及評估風險等細分程序。有關程序亦涉及風險評估文檔、方法、風險處理、監察及檢討，以確保風險管理之整體成效。本集團透過採納行為守則及舉報政策進行欺詐風險管理，無論何時均堅守誠實、誠信及公平原則作為本集團核心價值。



董事會負責本集團之風險管理及內部監控系統，並負責檢討其成效。審核委員會支援董事會監察本集團所面對風險，以及相關風險管理及內部監控系統之設計及運作成效。審核委員會代表董事會監督以下程序：

- (i) 定期檢討主要業務風險及監控措施，藉以減低、減少或轉移有關風險；並定期檢討整體內部監控系統及行動計劃之專長及弱點，以處理有關弱點或改進評估程序；
- (ii) 定期檢討內部審核部所報告業務程序及營運，包括行動計劃，以處理已識別的監控系統弱點、更新狀況及監察其建議之實行情況；及
- (iii) 由外聘核數師定期匯報其工作過程中所識別的任何監控事宜(如有)，並與外聘核數師討論其有關審閱範圍及結論。

審核委員會於詳盡檢討本集團風險管理及內部監控系統之成效後，會向董事會匯報其結論。董事會在考慮審核委員會所進行工作及結論後，將達致其本身就有關系統之成效的結論。

內部監控系統

本集團的內部監控系統旨在保障資產免遭不正當使用，維持妥善賬目記錄，以及保證遵守有關規例。本集團之內部監控系統包括完善的組織架構，並清晰界定責任及授權範圍。內部監控系統訂明本集團各主要業務程序及業務單位之政策及程序，涵蓋業務營運、財務報告、人力資源及電腦資料系統等範疇。本集團亦已訂立行為守則，並就合規事宜與全體僱員溝通。全體員工就行為守則作出年度聲明。此外，本集團亦已制定舉報政策，以供僱員在保密情況下舉報有關本集團之懷疑行為失當、瀆職或欺詐活動。

COSO 內部監控

本集團之內部監控模式乃以 Committee of Sponsoring Organisations of the U.S. Treadway Commission (「COSO」) 就內部監控所訂定原則為基礎，當中包括監控環境、風險評估、監控措施、資訊與通訊，以及監察五大範疇。根據 COSO 原則訂立本集團之內部監控模式時，管理層已考慮本集團之組織架構及其業務活動性質。

(i) 監控環境

董事會已體現誠信及道德價值的承諾。董事會獨立於管理層運作，監督內部監控系統之制定及成效。管理層制定架構、匯報系統以及適當權力及責任以達致公司的企業目標。董事會致力招攬、培育及挽留有能力的個別人員，以配合公司的企業目標。並對個別人員之內部監控責任上，實施問責制度，以達致公司的企業目標。

(ii) 風險評估

風險評估程序清晰訂明有關目標，以識別及評估與目標有關之風險。有關程序識別出整體企業為達致目標所涉及風險，並對風險進行分析，以作為釐定如何管理風險之基準。在評估達成目標相關的風險時，透過識別及評估可能對內部監控系統造成重大影響之變動，考慮潛在的舞弊行為。

(iii) 監控措施

管理層選取及制訂監控措施，以將達成目標所涉及風險減至可接受水平。管理層亦制訂科技方面的整體監控措施，以為達成目標提供支援。本集團透過政策及程序將監控措施付諸實行。

(iv) 資訊及溝通

管理層為支援內部監控功能而取得、產生及使用相關高質素資訊。本集團就目標及責任進行所需內部溝通，以支援內部監控功能。如有需要，本集團亦就影響內部監控功能的事宜作出外部溝通。

(v) 監察

管理層持續進行評估，以確認內部監控的各要素是否存在並正常運作。管理層評估內部監控系統，並於適當情況下及時通知負責人員(包括高級管理層及董事會)有關不足之處，以待採取糾正行動。

內部審核部

本集團之內部審核部(「內部審核部」)為一個獨立及客觀之部門，直接向審核委員會匯報，而內部審核章程訂明，內部審核部可不受限制地接觸所有簿冊及記錄、實物財產及人員。內部審核部主管與審核委員會主席定期溝通，並能於有需要時直接接觸審核委員會主席以討論內部審核事宜。

內部審核部按風險基準法擬訂審核計劃，而審核計劃由審核委員會每年檢討及批准。涵蓋本集團整個業務周期之審核工作乃按風險評估結果設計及排序。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，內部審核部根據已獲批准之年度內部審核計劃執行內部審核工作。該等工作包括但不限於：

- (i) 根據內部審核計劃進行獨立及定期審核，工作範圍涵蓋財務、營運及合規監控；
- (ii) 檢討本集團內部監控系統及風險管理系統，及就該等系統給予審核委員會及／或高級管理層及／或有關獨立部門改善建議；
- (iii) 就董事會及管理層所識別需關注之範疇進行特別檢討及調查；及
- (iv) 監督內部舉報機制，並於適當時候作出特別調查。



所有審核結論及監控系統弱點(如有)均由內部審核部總結並向審核委員會及管理層定期匯報。審核後會進行跟進檢討，以確保就先前已識別內部監控不足之處而作出之相關改正措施已按計劃適時及妥善落實。有關重大審核發現及管理層所採取之相應改正措施之情況將提請審核委員會於審核委員會會議上審閱。

檢討風險管理及內部監控系統之成效

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，審核委員會已代表董事會進行有關風險管理及內部監控系統成效之年度檢討。有關年度檢討涵蓋所有重要監控措施，包括財務、營運、環境、社會及合規監控事宜，並已考慮以下各項：

- (i) 管理層所識別風險範疇；
- (ii) 風險管理及內部監控系統之成效；
- (iii) 檢討本集團會計、內部審核及財務匯報職能之人力資源、員工資歷及經驗，以及有關員工之培訓計劃及預算是否足夠；
- (iv) 檢討本集團環境、社會及管治表現及呈報之資源是否充足；及
- (v) 內部審核部所釐定屬必需或建議採納的風險管理及內部監控系統之任何改善。

審核委員會已達致結論，認為本集團之風險管理及內部監控系統為有效及足夠。

於審閱本集團之風險管理及內部監控系統(包括由財務總裁及本集團個別經理對該等系統之效能作出之確認以及內部審計報告)後，本公司之行政總裁David Charles PARKER先生亦已於二零二零年十二月及截至當日止就風險管理及內部監控系統之成效向董事會作出確認。

董事會基於上文所述並根據其經驗持續作出檢討，亦認為本集團之風險管理及內部監控系統為有效及足夠。

內幕消息

就處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施，本公司：

- (i) 須根據證券及期貨條例及上市規則於可行情況下披露內幕消息；
- (ii) 嚴格遵循證券及期貨事務委員會所頒佈「內幕消息披露指引」處理事務；
- (iii) 在接到法定或其他要求或面臨法律訴訟時，嚴正處理有關情況，如有需要，即就任何披露責任尋求法律意見；
- (iv) 於僱傭合約(或僱傭合約附件)中載入嚴禁未經授權使用保密資料之條款；及
- (v) 訂立及實行披露及處理內幕消息政策。

外聘核數師

審核委員會監督由外聘核數師向本集團提供之核數及非核數服務，並確保委聘外聘核數師提供非核數服務不會影響其審核之獨立性或客觀立場。本公司已就委聘外聘核數師提供非核數服務採納有關政策，當中載列：(i) 獲許可核數相關或非核數服務，以及被禁止非核數服務類別；及(ii) 非核數服務的批准程序。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，有關本公司核數師羅申美會計師事務所及其他 RSM 聯繫公司向本集團提供核數及非核數服務所得酬金如下：

	千港元
核數服務(於綜合財務報表附註 13 披露)	1,050
非核數服務：	
稅務服務	55
其他核證服務	225
其他報告服務	14
	<u>1,344</u>

與股東之溝通

董事會已採納一項股東通訊政策，旨在制定條文以確保股東可隨時及適時獲得有關本公司及其企業策略之平衡及易於理解之資訊。向股東傳達資訊的主要渠道包括本公司之企業通訊(如中期及年度報告、公佈及通函)、股東大會及登載於本公司網站上之披露。

中期報告、年報及通函乃適時發送予股東，並登載於本公司網站上。本公司網站亦為股東提供本集團之最新及重要資訊。為有效與股東溝通並支持環境保護，本公司已作出安排讓股東可選擇以電子方式透過本公司網站收取公司通訊。

本公司股東週年大會為股東提供場合提出意見及與董事交換意見。於股東大會上，具體上不同之議題將以個別決議案處理，以確保股東之權利。董事委員會之主席及本公司核數師亦出席股東週年大會以回答股東之提問。

倘召開股東週年大會，本公司會在大會舉行前至少 20 個完整營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則須在大會舉行前至少 10 個完整營業日發送通知。提呈股東大會之所有決議案均以投票方式表決。在每次股東大會上均向股東解釋進行投票表決之程序，並解答股東有關表決程序之問題。



股東可隨時以書面形式透過公司秘書向董事會提出查詢及表達意見。公司秘書之聯絡資料詳細如下：

公司秘書

安寧控股有限公司

香港新界荃灣

楊屋道8號如心廣場二座

33樓3301-3302室

電郵：comsec@enmholdings.com

傳真：(852) 2827 1491

在適當情況下，股東之查詢及意見將轉交本公司董事會及／或相關董事委員會，以解答股東之提問。

股東如有任何有關其股權之查詢，亦可以聯絡本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

股東之權利

股東召開股東大會

根據公司條例，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%之本公司登記股東，可要求召開本公司股東大會。有關呈請(a)須列明該會議上處理之事務之概略性質，(b)須由各呈請人簽署，及(c)須送交本公司位於香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-3302室之註冊辦事處(「註冊辦事處」)，並註明收件人為公司秘書。倘決議案將以特別決議案形式提出，則有關呈請必須包含該議決案之文本，並指明擬採用特別議決案形式提出該議決案之意向。有關呈請可包含若干份格式相近之文件，每份文件由一位或多位呈請人簽署。

股東於股東大會上提呈決議案之程序

傳閱股東陳述書

根據公司條例，佔全體有相關表決權的股東的表決權最少2.5%之本公司登記股東，或最少50名有相關表決權的股東，可要求本公司向有權收取股東大會通告之本公司股東傳閱字數不超過1,000字之陳述書，陳述書有關乎所提呈決議案所述事宜或其他將於會上處理之事務。有關呈請(a)須由各呈請人簽署，(b)須送交註冊辦事處，並註明收件人為公司秘書，(c)須指出將予傳閱之陳述書，及(d)須於與呈請有關的會議日期至少7日前送抵本公司。

傳閱股東週年大會決議案

根據公司條例，佔全體有權於與呈請相關之股東週年大會上就決議案表決之股東的總表決權最少2.5%之本公司登記股東或有權與呈請相關之股東週年大會上就決議案表決之最少50名股東，可要求本公司向有權收取股東週年大會通告之本公司股東發出擬於大會上動議之決議案之通告。有關呈請(a)須由各呈請人簽署，(b)須送交註冊辦事處，並註明收件人為公司秘書，(c)須指出將予發出通告所關乎之決議案，及(d)須在不遲於(i)與呈請有關之股東週年大會舉行日期前6個星期；或(ii)(若較遲者)當大會通告發出之時送抵本公司。

提名董事候選人

根據本公司章程細則第107條，股東可於任何股東大會上提名董事候選人(並非股東本身)，股東須向本公司提交一份書面通知書，其內表明他擬提議推選該人士出任董事之職，以及一份由該人士所發出的表示願意接受推選的書面通知。而該等通知書的遞交期限不得早於有關選舉指定股東大會通告寄發日期前，且不得遲於該股東大會日期前7日。

股息政策

本公司已採納其股息政策。根據股息政策，本公司並無設定一個預定股息分派比率。派付股息之建議須由董事會酌情決定，而任何末期股息之宣派均須待本公司股東批准後方可作實。董事會在宣派／建議派發股息時會計及以下有關本公司之因素：

- (i) 本公司之章程細則；
- (ii) 有關派付股息之法定及監管限制；
- (iii) 目前及將來之營運；
- (iv) 策略及業務計劃；
- (v) 資本開支及未來發展需求；
- (vi) 流動資金狀況；
- (vii) 財務業績；
- (viii) 一般財務狀況；
- (ix) 經濟前景；
- (x) 來自附屬公司之股息；及
- (xi) 任何其他未有明確列出但很可能對本公司造成重大影響之因素。



公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員。公司秘書為董事會提供支援，確保董事會內資訊交流良好，並遵循董事會之政策及程序以及所有適用規則及規例。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提供意見，並協助為董事進行入職簡介及持續專業發展。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，公司秘書已接受逾 15 小時的相關專業培訓，以提昇彼之技能及知識。

章程細則

年內，本公司之章程細則並無任何修訂。本公司之章程細則最新版本登載於本公司網站及港交所網站。

企業管治委員會主席

梁煒才

香港，二零二一年三月二十六日



企業社會責任報告

董事會負責制定本集團的企業社會責任(「企業社會責任」)策略及匯報，包括評估及釐定企業社會責任的風險，並確保已設立適當及有效的企業社會責任風險管理及內部監控系統。董事會已成立企業社會責任工作小組，該工作小組會直接向董事會匯報。企業社會責任工作小組由本公司行政總裁領導，並且由高級管理層(包括本公司財務總裁及各業務單位的主管)組成。企業社會責任工作小組受其職權範圍所規管，其職權範圍清晰界定授權範圍及職責，而該工作小組獲提供充足的資源以履行其職責。企業社會責任工作小組負責發展、監察及檢討本集團企業社會責任的策略及政策以及企業社會責任的匯報工作。

本集團致力持續就企業環保及社會責任方面作出改善，並已採取措施監督及推行政策以管理相關問題，以促進本集團之可持續發展。本集團致力在其業務營運中有效率及有效地運用資源，以減少其對環境所造成的影響，並為員工提供一個安全及給予支援的工作環境。

匯報範圍及報告期間

本企業社會責任報告範圍包括：

- (i) 位於香港的本集團總部；
- (ii) 香港時裝零售業務，由詩韻有限公司(「詩韻」)營運；及
- (iii) 於香港經營渡假中心及俱樂部顯達鄉村俱樂部(「俱樂部」)，由顯達鄉村俱樂部有限公司(「顯達」)營運。

本企業社會責任報告之報告期間為二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止期間，除非另有指明，否則報告期間與本公司年報的財務報告期間相同。

持份者參與

本集團已邀請包括員工、供應商及客戶在內的獲選持份者通過參與持份者調查問卷表達對重大社會及環境問題的觀點及關注事項，以便識別本集團於本企業社會責任報告匯報之最主要方向。



環境可持續發展

近數十年來，由於人類活動造成的全球氣候變化、空氣、水及其他污染等問題，證明環境保護議題的重要性的證據日益增多。本集團一直注重保護環境，並承擔責任透過減少碳足跡遏制全球氣溫上升。

空氣排放

空氣污染物可在俱樂部營運中使用石油氣(「石油氣」)而產生，亦從本集團的車輛排出。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度計算空氣污染物排放量如下：

	氮氧化物 (NO _x)		硫氧化物 (SO _x)		顆粒物 (PM)	
	二零二零年 公斤	二零一九年 公斤	二零二零年 公斤	二零一九年 公斤	二零二零年 公斤	二零一九年 公斤
氣體燃料消耗的排放						
— 石油氣	2.75	5.80	0.01	0.03	—	—
車輛排放						
— 柴油	129.66	214.98	0.28	0.39	8.73	13.77
空氣污染物總量	<u>132.41</u>	<u>220.78</u>	<u>0.29</u>	<u>0.42</u>	<u>8.73</u>	<u>13.77</u>

除上文所列的排放外，本集團遵守香港法例第374章《道路交通條例》有關汽車排放的條文。

溫室氣體排放

溫室氣體(「溫室氣體」)排放來自各類日常活動，例如電力消耗、燃料及氣體燃燒以及駕駛。溫室氣體排放量的增加是地球氣溫上升的主要原因之一，而二氧化碳是人類活動所排放主要溫室氣體。本集團致力管理其溫室氣體排放，於日常營運中減少耗用能源及資源，並提高使用能源及資源效率。

三個分部的溫室氣體排放主要來自：

本集團總部

- 自電力公司購買電力
- 在垃圾堆填區棄置廢紙
- 相關政府部門處理食水及污水時使用的電力
- 員工航空差旅

時裝零售業務

- 運輸產品貨車所用柴油
- 自電力公司購買電力
- 在垃圾堆填區棄置廢紙(包括紙箱)
- 員工航空差旅

經營渡假中心及俱樂部

- 用於烹飪及熱水爐(主要用於客房淋浴間)的石油氣
- 客戶燒烤所耗用煤炭
- 穿梭巴士所用柴油
- 用於空調設備及雪櫃的製冷劑
- 自電力公司購買電力
- 在垃圾堆填區棄置廢紙
- 相關政府部門處理食水及污水時使用的電力



有關節約資源的政策及程序載於在本企業社會責任報告中「資源使用」一節。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，三個分部的溫室氣體排放如下：

	本集團總部		時裝零售業務		經營渡假中心及俱樂部		總計	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
直接排放(公斤二氧化碳當量)(範圍一)								
石油氣	不適用	不適用	不適用	不適用	45,148	95,173	45,148	95,173
煤炭	不適用	不適用	不適用	不適用	1,872	4,773	1,872	4,773
柴油	不適用	不適用	5,701	6,171	41,734	60,333	47,435	66,504
製冷劑	不適用	不適用	不適用	不適用	80,010	176,000	80,010	176,000
總排放量(公斤二氧化碳當量)(範圍一)	—	—	5,701	6,171	168,764	336,279	174,465	342,450
能源間接排放(公斤二氧化碳當量)(範圍二)								
電力	58,750	61,474	116,831	128,880	519,324	785,109	694,905	975,463
其他間接排放(公斤二氧化碳當量)(範圍三)								
耗紙量	7,028	9,263	13,810	9,412	3,241	4,029	24,079	22,704
耗水量	34	25	不適用	不適用	10,182	14,532	10,216	14,557
航空差旅	—	4,871	9,372	45,297	不適用	不適用	9,372	50,168
總排放量(公斤二氧化碳當量)(範圍三)	7,062	14,159	23,182	54,709	13,423	18,561	43,667	87,429
總排放量(公斤二氧化碳當量)(範圍一、二及三)	65,812	75,633	145,714	189,760	701,511	1,139,949	913,037	1,405,342

有害廢物及無害廢物

由於業務性質關係，本集團並無產生有害廢物。

本集團業務所產生的無害廢物主要包括(i)辦公室用紙；(ii)用於物流／包裝用途的紙箱及膠袋；及(iii)顯達的固體廢物。本集團總部、零售店舖及倉庫產生的無害廢物由各樓宇管理處處理，其並無提供個別單位所產生的無害廢物量數字。俱樂部所產生的無害廢物由合約廢物收集商收集。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的無害廢物如下：

	二零二零年 公斤	二零一九年 公斤
辦公室用紙	1,525	1,728
物流／包裝用紙箱及膠袋	1,057	1,125
顯達的固體廢物	43,415	87,600
	45,997	90,453

本集團遵守香港法例第354章《廢物處置條例》的一般條文，該條例禁止在公眾地方棄置廢物，及禁止未獲業主或佔用人同意擅自在私人樓宇棄置廢物。

資源使用

本集團透過實行內部政策及運用先進科技，致力節省能源及資源，並確保有責任地使用資源。為確保日常業務營運遵循有關環保政策，本集團已發出「環保指引」，當中涵蓋例如紙張耗用、節省能源及辦公室文具使用等範疇。

本集團致力推廣環保行為如下：

- 離開辦公室進行較長時間會議、外出用膳或下班時間，須關上照明或其他電力裝置；
- 在長假期時關上辦公室設備，以節省耗電量；
- 為所有電腦設定「屏幕保護」功能，在閒置 15 分鐘後自動啟動，並減低屏幕光亮度；
- 充分利用自然光，在可行情況下拆除或移除不必要的照明燈；
- 即時維修漏水水喉；
- 不鼓勵列印電郵；



- 預設及在可行情況下雙面印刷／影印；
- 在影印機附近設「環保箱」，以收集單面使用紙張以作重用及已用紙張作回收；
- 使用電郵或通告板作內部通訊；
- 在實際可行情況下重用辦公室文具(如信封及文件夾)；及
- 在實際可行情況下重用紙箱。

詩韻鼓勵顧客關注回收及再用購物袋。詩韻亦使用符合歐盟五型運輸排放標準的環保貨車。

顯達鼓勵客戶善用俱樂部的資源，包括電力、食水、熱水、紙張及煤炭。在需要替換照明時，顯達以LED燈取代舊燈泡。顯達在燒烤場地放置回收箱，以收集經使用煤炭以供重用。顯達的所有穿梭巴士屬於歐盟五型標準客車，以減少其排放對環境造成的影響。

本公司自二零一一年九月起已作出安排，以供本公司股東選擇透過本公司網站及香港中央結算有限公司網站以電子方式收取本公司的公司通訊。據此，中期及全年報告的印刷量大為減少。

本集團就膠袋及不織布購物袋徵費遵守香港法例第603章《產品環保責任條例》。

本集團定期提醒駕駛員工遵守香港法例第611章《汽車引擎空轉(定額罰款)條例》，停車熄匙以減少對環境造成的有害影響。

年內，本集團並無遇到求取適用水源的任何問題。

本集團繼續承諾安裝及轉用節能照明裝置及採購節能設備，以確保在最佳狀況及效率下營運業務。回顧年內新開張約6,500平方尺的詩韻店舖內所有燈具均使用LED燈飾，取代了傳統、低能源效益照明的兩家店舖。有效利用資源不僅可以在源頭減少浪費及排放，亦可降低營運開支，對本公司及環境均有利。本集團繼續推動在業務營運中節約及有效利用資源。本集團預期會逐步減少同等經營規模中所耗用的資源。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，三個分部所耗用資源如下：

資源類別	單位	本集團總部		時裝零售業務		經營渡假中心及俱樂部		總計	
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
電力	千瓦時	117,500	120,537	162,194	177,966	1,038,647	1,539,430	1,318,341	1,837,933
電力消耗密度：每總建築面積 (千瓦時/平方米)	千瓦時	11.28	11.57	9.96	16.77	15.16	22.47		
水	立方米	54	41	不適用	不適用	18,053	26,714	18,107	26,755
煤炭	公斤	不適用	不適用	不適用	不適用	605	1,542	605	1,542
柴油	升	不適用	不適用	2,056	2,226	15,054	21,762	17,110	23,988
石油氣	公斤	不適用	不適用	不適用	不適用	14,964	31,545	14,964	31,545
塑膠									
— 不織布購物袋	公斤	不適用	不適用	—	444	不適用	不適用	—	444
— 物流/包裝用袋	公斤	不適用	不適用	993	1,084	不適用	不適用	993	1,084
紙張									
— 購物袋	公斤	不適用	不適用	1,134	886	不適用	不適用	1,134	886
— 物流用紙箱	公斤	不適用	不適用	263	258	不適用	不適用	263	258
— 包裝用箱	公斤	不適用	不適用	1,005	528	不適用	不適用	1,005	528
紙張—辦公室及公司通訊	公斤	1,464	1,930	475	289	675	839	2,614	3,058

水、煤炭、柴油及石油氣耗用密度為各分部，故並無顯示消耗密度。

環境及天然資源

本集團已就其業務採取多項環保措施，致力保護環境。本集團藉加強環保意識，以及推行資源運用、節省能源及廢物管理方面的措施，盡力減低本集團業務營運對環境所造成影響。顯達俱樂部佔地共400,000平方呎，並修葺園林景觀、種植林木及其他植物及花卉，作為城市綠洲，可大量抵銷其業務中的碳排放。

年內，本集團並不知悉有任何嚴重違反上述條例及其他有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排放以及有害及無害廢物的產生的相關法律、規則或規例並對本集團造成重大影響的情況。



氣候變化

由於山路情況，極端天氣情況(如二零一八年的颱風山竹)將影響俱樂部會員及供應商到達俱樂部的交通。俱樂部已升級保單，以涵蓋極端天氣情況，控制俱樂部的費用水平。在颱風月期間，俱樂部將採取強化供應鏈之措施，以確保為其會員提供充足供應。

社會可持續發展

僱傭及勞工常規

僱傭

本集團重視人才，並視之為其最重要的資產之一，以及促使業務成功及維持可持續發展的關鍵。本集團致力為員工提供安全及具競爭力的工作環境。

本集團的人力資源政策嚴格遵守香港適用的僱傭法例及規例，包括香港法例第57章《僱傭條例》、香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》及香港法例第608章《最低工資條例》，以釐定僱員權益及福利。本集團的人力資源部門根據最新法例及規例，定期檢討並更新有關公司政策。

招攬及留用人才對本集團未來業務發展攸關重要。本集團提供全面且具競爭力的薪酬待遇及福利以吸引及挽留人才。本集團亦參考市場基準以招攬優秀人才。本集團會每年進行員工表現評估，並提供擢升機會及薪金調整以嘉許員工的貢獻。本集團會給予員工酬情表現花紅，藉以肯定彼等出色的表現及驅使彼等追求持續進步。薪酬政策會進行定期檢討。同時，任何終止僱傭合約均須基於合理及合法理據。本集團嚴禁任何形式的不公平解僱事件。

本集團根據當地僱傭法例及與僱員訂立的僱傭合約釐定僱員的工時及休息時間。除已訂明的法定假期外，僱員亦享有其他休假權利，例如婚假、陪審員休假、恩恤假及考試假。

為培養僱員歸屬感，本集團亦提供額外員工福利，包括醫療補貼或保險、員工折扣及特別假日提早下班等。為滿足顯達員工的需要，本集團向僱員提供工作期間膳食及往返俱樂部及鄰近港鐵站的免費交通工具。本集團亦會贊助僱員有關專業團體的會籍費用。本集團為僱員舉辦多項活動並安排福利，例如員工派對、員工銷售優惠、聖誕抽獎、派發月餅、端午節派發粽子等。本集團向合資格員工授出長期服務獎。此等活動及獎勵可讓本集團加強員工團結一致及凝聚力的企業文化。

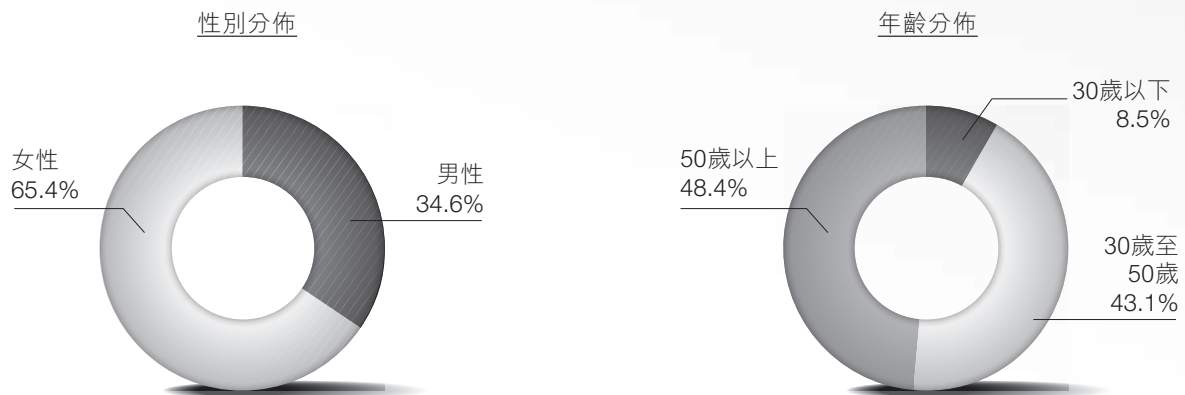


就內部培訓及溝通而言，本集團極度鼓勵基層員工與管理人員之間的雙向溝通。僱員可透過告示板、電郵、培訓課程、網站、內部公開檔案及會議，與同事及管理人員維持適時及暢通無阻的溝通渠道。此等互動溝通體制有利於本集團決策，並促進僱主與僱員之間的無障礙關係。

作為平等機會僱主，本集團透過推廣有關整體人力資源及僱傭決策的反歧視及平等機會原則，致力營造公平、互相尊重及多元化的工作環境。例如，員工培訓及擢升機會、解僱及退休政策的相關決策乃不論僱員的性別、種族、年齡、殘疾、家庭崗位、性取向、宗教、國籍或任何與工作無關的因素而作出。根據相關政府法例及規例，例如香港法例第487章《殘疾歧視條例》、香港法例第527章《家庭崗位歧視條例》、香港法例第602章《種族歧視條例》及香港法例第480章《性別歧視條例》，本集團的平等機會政策對任何工作場所歧視、騷擾或傷害採取零容忍方針。如發生任何歧視事件，僱員可向人力資源部或內部審計部主管匯報(在後者的情況下，匯報者可按意願匿名作出匯報)。如有任何不合規情況或違反有關平等機會政策的規例，則會對相關僱員作出紀律處分。

年內，本集團並不知悉有任何嚴重違反上述條例及其他有關僱傭事務的相關法律、規則或規例並對本集團造成重大影響的情況。

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有 130 名僱員，彼等均位於香港。





健康及安全

為提供並維持良好工作條件及安全健康的工作環境，本集團員工手冊已載列符合有關法律及規例(包括香港法例第509章《職業安全及健康條例》)的安全及緊急應變政策。

管理層已訂定全面機制，為辦公室、零售店、倉庫及俱樂部員工採取一系列職業健康及安全政策，致力保障職業健康及安全。已於辦公室茶水間張貼內容有關正確使用電腦及伸展運動指引之職業健康及安全海報。已於倉庫及俱樂部的工程部張貼安全公告及警告標誌，以提醒員工個人安全。本集團努力達至無事故工作環境。本集團亦遵守惡劣天氣警告(如颱風及暴風雨)相關的政府指引。

本集團亦致力為員工提供健康及安全的工作環境，例如禁止在任何工作場所吸煙及飲酒；定期清潔空調系統；定期進行地毯消毒處理；定期檢查防火系統及進行消防演習。本集團為其僱員提供免費流感疫苗。

所有工傷受香港法例第282章《僱員補償條例》所保障。於過去三個滙報年度，概無與工作有關之死亡個案。年內，因工傷而損失之工作天數為126天(4宗)。

鑒於COVID-19在全球持續傳播，本集團已採取額外措施保障僱員的健康及安全，包括免費提供外科口罩及酒精洗手液，免費提供病毒測試並增加辦公室消毒及清潔的次數。僱員在工作場所必須佩戴口罩，進入工作場所時必須進行體溫檢測。僱員應避免面對面之會議以減少彼等／外部人員之間的接觸。本集團亦實施在家辦公安排及彈性工作時間／午餐時間以避免上下班人群聚集。

年內，本集團並不知悉有任何嚴重違反上述條例及其他有關健康及安全的相關法律、規則或規例並對本集團造成重大影響的情況。

發展及培訓

本集團為員工提供不同的培訓及發展機會，以加強彼等的工作相關技術及知識，從而提高營運效率及生產力。本集團為員工提供定期的培訓及發展計劃，例如產品培訓課程及針對零售時裝業務前線員工的布料使用、款式及圖案工作坊。本集團鼓勵及資助僱員把握相關教育或培訓進修機會，以持續學習提高員工競爭力及提升工作質素。

勞工準則

本集團不僱用童工或強制勞工。人力資源部定期檢討實務，確保不僱用童工或強制勞工。我們所銷售品牌均於禁止童工或強制勞動的受規管環境(主要於歐盟)內生產製造。

年內，本集團並不知悉有任何嚴重違反有關防止童工或強制勞工的相關法律、規則或規例並對本集團造成重大影響的情況。

社會績效指標

	二零二零年
僱員總數	
僱員人數	130
按性別劃分	
男性	45
女性	85
按僱傭類型劃分	
全職	126
兼職	4
按年齡組別劃分	
30歲以下	11
30歲至50歲	56
50歲以上	63
按地區劃分	
香港	130
僱員流失比率	
總流失比率	51.6%
按性別劃分	
男性	45.5%
女性	55.2%
按年齡組別劃分	
30歲以下	95.7%
30歲至50歲	23.7%
50歲以上	68.7%
按地區劃分	
香港	51.6%



	二零二零年
發展及培訓	
接受培訓的僱員數量及百分比	83 (63.8%)
按性別劃分	
男性	28 (33.7%)
女性	55 (66.3%)
按僱員類別劃分	
高級管理層	6 (7.2%)
中級管理層	9 (10.9%)
一般員工	68 (81.9%)
培訓時數	
每名僱員的平均培訓時數	3.4
按性別劃分	
男性	2.0
女性	4.1
按僱員類別劃分	
高級管理層	20.7
中級管理層	5.1
一般員工	2.6

營運實務

供應鏈管理

作為社會上負責任的企業，維持及管理可持續及可靠的供應鏈乃十分關鍵及重要。本集團的現行供應鏈管理方針與本集團與有關業務夥伴之間建立互相信任及了解的可持續關係貫徹一致。本集團要求供應商須符合其業務所在國家及地區的法例及規例，並遵守適當的商業操守，以誠信原則經營業務。本集團密切監察任何補救措施的執行情況，以確保其獲妥善及有效執行。本集團亦了解與供應商及業務夥伴維持良好關係對達致長遠業務目標的重要性。因此，高級管理層在適當時候會與彼等保持良好溝通、意見交流及分享業務的最新情況。

年內，本集團與其供應商之間並無重大糾紛。

時裝零售業務

詩韻的高級管理層負責監察供應商的質素，以及落實供應鏈實務。詩韻選擇符合其採購貨品要求及「華貴及高級」市場定位的供應商。詩韻有一套規管選擇及評估品牌的品牌選擇政策及程序，當中主要標準包括產品設計、款式、價格、過往銷售記錄、產品手工或質素、品牌知名度、問責、交易條款、運送、供應商背景，以及供應商所承擔社會及環境責任。為免任何時裝零售業務供應鏈中斷，詩韻透過定期會面、虛擬會議、電話及電郵與供應商維持密切溝通。我們大部分供應商在嚴格規管及「安全」的環境下(如歐盟)生產。

年內，詩韻委聘來自全球的55位供應商，53位來自歐洲，1位來自中國內地及1位來自香港。

經營渡假中心及俱樂部

俱樂部所採購貨品主要包括食品及飲料、客房物資及俱樂部設施物資。顯達的採購部聯同其他相關部門持續監察供應商質素及供應鏈實務。選擇及評估供應商的標準包括產品質素、種類、價格、售後服務及技術支援等。顯達已對其供應商進行年度評估，以評估其績效。

年內，俱樂部委聘58名供應商，彼等均位於香港。

產品及服務責任

時裝零售業務

詩韻目前為各大高級時裝零售著名品牌的分銷商，並致力在優質便利地段開設店舖，並以四個核心原則「款式」、「品質」、「服務」及「選擇」招徠具品味的客戶群。根據此等原則，管理層藉訂立有系統的檢測程序以專注於產品質素。服裝及布料等所有供應貨品均經過嚴格人手檢測。管理層要求供應商提供相關國際認可證書，以確保產品品質良好。出售予客戶的產品必須符合其標準以及相關本地法例及規例。詩韻會視乎需要根據退貨程序回收不合格產品。詩韻嚴格遵守香港法例第619章《競爭法》及香港法例第26章《貨品售賣條例》有關貨品售賣的規定。

鑒於COVID-19疫情，詩韻已在其零售店舖採取一系列抗疫措施，包括對客戶進行體溫檢測，提供酒精洗手液，要求客戶佩戴口罩，並在客戶試穿服裝後對服裝及試衣間進行消毒，因此客戶可在安全衛生的環境下進行購物。中建大廈的詩韻店舖亦引進了CoronoSPRAY智能消毒站(CoronoSPRAY Intelligent Sanitizing Station)，對客戶的身體及個人物品以及室內環境進行消毒。



經營渡假中心及俱樂部

顯達鄉村俱樂部是一家私營會籍制俱樂部。顯達為會員提供全面的服務及設施，包括住宿、餐飲、娛樂及戶外活動。顯達嚴格遵守香港法例第376章《會社(房產安全)條例》以及相關法律及法規而獲得民政事務總署轄下牌照事務處之合格證明書。年內，顯達符合樓宇安全、防火安全、健康及衛生的規定，並已重續合格證明書。為向會員提供最優質服務，顯達密切監察俱樂部的環境、設施和衛生水平，以為會員提供舒適的環境。顯達亦定期檢查消防系統進行消防演習以確保安全。顯達已在廚房張貼指引，提醒員工及廚師日常業務的健康及安全預防措施。

俱樂部亦嚴格遵守疾病預防控制條例(第599章)的要求及指示，並提醒會員遵守各項抗疫規則及限制，包括團體聚會及佩戴口罩的要求。

鑒於COVID-19疫情，俱樂部已採取一系列抗疫措施，包括對俱樂部會員進行體溫檢測，提供酒精洗手液，要求會員佩戴口罩，增加俱樂部設施的消毒及清潔次數，因此會員可在安全衛生的環境下使用俱樂部的設施。俱樂部亦安裝了霧化消毒機以對其餐廳、宴會廳及其他俱樂部設施進行消毒。

服務滿意度

所有的銷售及營銷材料均向客戶提供準確資料，並根據內部程序經審閱及批准。本集團嚴格遵守香港法例第362章《商品說明條例》及香港法例第528章《版權條例》。

詩韻及顯達透過其網站、通訊及社交媒體平台(如面書及Instagram)宣傳最新推廣及活動，並收集客戶意見及反饋。

所有收到的投訴均由各部門管理層根據內部程序處理。部門管理層將對投訴進行調查，並及時採取適當行動。年內，本集團接獲少於五宗涉及詩韻產品質量的投訴，並已解決全部投訴案例。年內，俱樂部並無接獲任何投訴。

在俱樂部及零售店舖內設置意見箱，以供顧客對俱樂部／零售店舖給予意見及評價。管理層在有需要時會及時回應並作出跟進行動。

年內，本集團與零售店的顧客／俱樂部的會員並無重大的糾紛。

保護知識產權

本集團通過長期使用及註冊域名和商標，建立及保護其知識產權。本集團已在香港根據香港法例第559章《商標條例》及在其他司法權區根據相關法律及規例登記多個類別商標。此外，本集團持續監察其商標及域名，並在到期後重續登記。

消費者資料保密

本集團高度重視在收集、使用、處理及儲存客戶個人資料方面的私隱保密。本集團嚴格遵守香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》，以確保嚴格保障顧客權利。所有收集到的個人資料會被保密處理，妥善保存並僅用於收集時所擬定用途。就此，相關員工已熟悉新訂的《歐盟通用數據保障條例》(European Union General Data Protection Regulation)。年內，本集團聘用專業人員審查其資料私隱政策及有關收集及使用客戶個人資料的慣例，並對其資料私隱政策進行若干改進。

年內，本集團並不知悉有任何嚴重違反上述條例及其他有關產品及服務責任的相關法律、規則或規例並對本集團造成重大影響的情況。

反貪污

為維持公平合理、合乎道德及有效率的業務及工作環境，本集團已參考香港法例第201章《防止賄賂條例》制定行為守則。所有員工必須嚴格遵守本集團的行為守則，以防止可能的賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢行為，防止可能在業務營運中利用其職位損害本集團的利益。任何違反守則的行為都會受到紀律處分，包括終止僱傭關係，並可能呈報有關當局以根據適用法律作出起訴。員工須就遵守行為守則呈交年度聲明。本集團亦採納外部交易之行為守則，旨在鞏固本集團的高度誠信，並防止供應商及其員工之間的任何潛在賄賂情況。

年內，本集團已遵守上文所述法律或規例或採取適當行動。



內部舉報政策

本集團已制定內部舉報政策，名為《處理僱員就舉報有關財務匯報、內部監控或其他事宜之可能屬不當行為之政策》（「內部舉報政策」），乃旨在就舉報有關不當行為提供舉報途徑及指引，以及向檢舉人士作出保證本公司將會確保檢舉人士不會因根據內部舉報政策而作出之任何真實舉報而遭受不公平解僱或騷擾。本集團訂有保密機制，為檢舉人士提供保障以免受恐嚇或報復。本集團於二零一八年就內部舉報政策的目的及運作為員工進了培訓，該培訓由獨立非執行董事（亦為審核委員會主席）主持。已向所有新員工播放該內部舉報培訓之教育短片。

社區投資

本集團重視培養員工對社會責任的認知，並鼓勵彼等參與慈善活動。本集團相信，承擔社會責任可達至雙贏。本集團不僅可招徠具社會意識的客戶及僱員，亦可為世界各地及社區出一份力。

年內，本集團參加由博愛醫院所舉辦的「博愛月全港慈善籌款2020—食品銷售」，旨在為其主要運營成本提供支持，以為更多有需要的人提供更優質的服務。

執行董事及行政總裁

David Charles PARKER

香港，二零二一年三月二十六日



獨立核數師報告



致安寧控股有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第79至151頁安寧控股有限公司及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥為編製。

意見的基礎

我們根據香港會計師公會頒布的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。在該等準則下，我們的責任在我們的報告內「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為我們審核於本期間的綜合財務報表中最重要的事項。我們在審核綜合財務報表及就此出具意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。我們所識別的關鍵審核事項為：

1. 俱樂部物業的公允值；及
2. 存貨撥備。



關鍵審核事項

我們的審核工作如何處理關鍵審核事項

俱樂部物業之公允值

(請參閱綜合財務報表附註5及附註18)

於二零二零年十二月三十一日，貴集團擁有位於香港之俱樂部物業，總值為281,000,000港元。如綜合財務報表附註4(d)所述，俱樂部物業按重估價值(即於重估日期之公允值)減任何後續累計折舊及後續累計減值虧損列賬。

在釐定俱樂部物業的公允值時，貴集團計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最高及最佳用途或透過出售該資產予將最大限度使用該資產達致最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟效益的能力。貴集團釐定俱樂部物業的最高及最佳用途為重新發展為住宅用途，這有別於其作為俱樂部物業之當前用途，此乃基於年內取得的改劃批准，有關進一步說明載於綜合財務報表附註18。

貴集團已委聘獨立專業估值師使用餘值法協助管理層評估俱樂部物業重新發展為住宅用途的公允值，當中使用竣工時的發展總值(使用直接比較法)減估計發展成本及就發展商的風險及利潤計提的撥備。

從俱樂部物業變為住宅用途之最高及最佳用途變更導致截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得重估增值219,032,000港元(附註18)。

釐定俱樂部物業的最高及最佳用途須要管理層作出重大判斷。由於餘值法須使用若干不可觀察輸入數據以及有關風險的假設，涉及較大程度的不確定性估計，故此俱樂部物業的公允值計量分類為第三層級。

我們就評估管理層對俱樂部物業所作估值而採取之程序包括：

- 依據吾等對改劃批准的進展及狀況的理解，評估貴集團釐定俱樂部物業的最高及最佳用途為重新發展為住宅用途；
- 評估外聘估值師的資歷、能力及客觀性；
- 與管理層及貴集團的外聘估值師進行討論以了解所使用的估值方法及關鍵輸入數據；
- 於核數師的估值專家的協助下：
 - i) 評估估值模型的恰當性及運算準確性；
 - ii) 鑑於所獲得市場資料，質疑主要假設的合理性；
 - iii) 按抽樣基準，核查所使用輸入數據的相關性及合理性，包括附近住宅物業的市場價格、市場建造成本的估計、預計的發展商利潤率，以及為反映俱樂部物業的特定特徵而對輸入數據作出調整的合理性；
 - iv) 按抽樣基準，將貴集團外聘估值師所使用的數據與政府部門批准的發展計劃、經發佈的行業基準及可比市場交易進行比較。
- 評估就於綜合財務報表的俱樂部物業有關公允值披露是否充足。



關鍵審核事項

我們的審核工作如何處理關鍵審核事項

存貨撥備

(請參閱綜合財務報表附註5及附註23)

於二零二零年十二月三十一日，貴集團持有存貨總額41,445,000港元，並已計提存貨撥備19,601,000港元。存貨撥備乃根據存貨年期及估計可變現淨值而計提。撥備評估涉及根據當前市況及出售類似性質產品之過往經驗作出之判斷及估計。

因此，管理層在根據過去及當前季度存貨的詳盡分析，以及按照計劃減價清貨之低於成本可變現淨值而釐定適當之存貨撥備時已作出判斷。

我們就評估管理層所作撥備而採取之程序包括：

- 審閱過往存貨年期；
- 在點算存貨時識別及評估陳舊及呆滯存貨；
- 透過測試已達致的過往售價評估管理層所用估計售價；
- 透過審閱過往銷售表現評估存貨預期未來銷售情況；及
- 審閱是否已就存貨及撇銷存貨計提充足撥備。

其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於年報的所有資料，惟不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而我們不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。就此，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及釐定對編製綜合財務報表屬必要的有關內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項。除非董事擬將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。



審核委員會協助董事履行彼等監督 貴集團的財務報告流程的責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標為合理核證此等綜合財務報表整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並出具載有我們意見的核數師報告。我們根據香港公司條例第405條僅向全體股東報告，不作其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理核證屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂我們意見。我們結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公平反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就(其中包括)審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現溝通,該等發現包括我們在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會作出聲明,指出我們已符合有關獨立性的相關道德要求,並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜,以及為消除威脅採取的行動或採用的防範措施(如適用)。

從與審核委員會溝通的事項中,我們釐定對本期綜合財務報表的審計至關重要的事項,因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項,除非法律或法規不允許公開披露該等事項,或在極端罕見的情況下,倘合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益,則我們決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為曾潔芳。

羅申美會計師事務所

執業會計師

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期29樓

二零二一年三月二十六日



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	9	104,977	131,841
銷售成本		(39,419)	(44,453)
毛利		65,558	87,388
其他收入	10	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	13	24,906	78,013
經營溢利／(虧損)		(16,129)	49,202
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	7(b)	30,308	—
融資成本	11	(3,596)	(2,245)
除稅前溢利		11,783	46,157
所得稅開支	12	—	—
本年度溢利	13	11,783	46,157
可分配於：			
本公司持有人		11,881	46,197
非控股股東權益		(98)	(40)
		11,783	46,157
		港元	港元
每股盈利			
— 基本	16(a)	0.72 仙	2.80 仙
— 攤薄	16(b)	不適用	不適用



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		11,783	46,157
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		188,724	—
可重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		221	(84)
本年度其他全面收入／(虧損)，扣除稅項後淨額		188,945	(84)
本年度全面收入總額		200,728	46,073
可分配於：			
本公司持有人		200,631	46,134
非控股股東權益		97	(61)
		200,728	46,073



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
非流動資產			
物業、機器及設備	18	288,084	69,212
使用權資產	19	25,651	45,141
投資物業	20	46,800	45,600
無形資產	21	444	871
按公允值計入損益中之金融資產	22	78,522	67,577
非流動資產總額		439,501	228,401
流動資產			
存貨	23	21,844	22,815
應收賬款及其他應收款項	24	13,079	35,047
按公允值計入損益中之金融資產	22	593,481	627,148
已抵押銀行存款	25	10,000	10,000
定期存款	25	109,026	36,888
現金及銀行結餘	25	41,581	87,940
流動資產總額		789,011	819,838
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	26	23,311	25,771
租賃負債	27	18,439	19,376
付息銀行借款	28	6,617	5,236
流動負債總額		48,367	50,383
流動資產淨值		740,644	769,455
非流動負債			
租賃負債	27	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

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股本及儲備			
已發行股本	30	1,206,706	1,206,706
累計虧損		(1,034,385)	(1,046,266)
其他儲備	32	998,805	810,055
本公司持有人應佔權益		1,171,126	970,495
非控股股東權益		(554)	(651)
權益總額		1,170,572	969,844

已於二零二一年三月二十六日獲董事會批准並由下列董事代表簽署：

非執行董事及非執行主席
梁煒才

執行董事及行政總裁
David Charles PARKER



綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔							
	已發行 股本 千港元	特殊儲備 千港元 (附註 32(b)(i))	匯率 波動儲備 千港元 (附註 32(b)(ii))	物業 重估儲備 千港元 (附註 32(b)(iii))	累計虧損 千港元	合計 千港元	非控股 股東權益 千港元	權益 總額 千港元
於二零一九年一月一日	1,206,706	808,822	1,296	—	(1,092,463)	924,361	(590)	923,771
年內全面收入／(虧損)總額 及權益變動	—	—	(63)	—	46,197	46,134	(61)	46,073
於二零一九年十二月三十一日	<u>1,206,706</u>	<u>808,822</u>	<u>1,233</u>	<u>—</u>	<u>(1,046,266)</u>	<u>970,495</u>	<u>(651)</u>	<u>969,844</u>
於二零二零年一月一日	1,206,706	808,822	1,233	—	(1,046,266)	970,495	(651)	969,844
年內全面收入總額 及權益變動	—	—	26	188,724	11,881	200,631	97	200,728
於二零二零年十二月三十一日	<u>1,206,706</u>	<u>808,822</u>	<u>1,259</u>	<u>188,724</u>	<u>(1,034,385)</u>	<u>1,171,126</u>	<u>(554)</u>	<u>1,170,572</u>



綜合現金流量表

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
經營業務之現金流量			
年度溢利		11,783	46,157
經下列各項調整：			
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	—
無形資產之減值虧損		342	—
無形資產攤銷		85	85
融資成本		3,596	2,245
存貨撥備開支／(撥回)		5,334	(2,727)
股息收入來自：			
按公允值計入損益中之金融資產		(27,493)	(18,708)
利息收入來自：			
按公允值計入損益中之金融資產		(1,753)	(1,757)
其他金融資產		(878)	(1,723)
投資物業公允值虧損／(收益)淨額		(1,200)	800
俱樂部物業重估虧絀撥回		(30,308)	—
應收賬款撥備撥回		(9)	—
復原裝修成本撥備之撥回		(338)	—
出售物業、機器及設備之虧損／(收益)		(2)	2
按公允值計入損益中之金融資產公允值收益淨額		(21,907)	(68,629)
出售按公允值計入損益中之金融資產收益淨額		(3,061)	(8,927)
已收取 COVID-19 相關租金優惠		(1,839)	—
匯兌虧損／(收益)淨額		165	(55)
營運資金變動前之經營虧損		(31,168)	(24,809)
存貨減少／(增加)		(4,364)	3,987
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)		6,995	(7,782)
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)		(3,905)	1,304
用於經營業務之現金		(32,442)	(27,300)
已收利息		2,715	3,451
股息收入來自：			
按公允值計入損益中之金融資產		22,810	15,830
按公允值計入損益中之金融資產之公允值收益－貨幣市場基金		—	376
購買按公允值計入損益中之金融資產		(230,067)	(173,270)
出售按公允值計入損益中之金融資產所得款項		305,034	205,245
來自經營業務之現金淨額		68,050	24,332



	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資活動之現金流量			
購買物業、機器及設備		(14,871)	(2,610)
購買按公允值計入損益中之金融資產		(8,815)	(7,105)
出售物業、機器及設備所得款項		2	30
收取按公允值計入損益中之金融資產涉及新增有限合夥人的 資本注資及相關利息金額		—	5,479
退還按公允值計入損益中之金融資產之資本之所得款項		1,107	1,165
已抵押銀行存款減少		—	2,334
購入時原到期日超過三個月之非抵押定期存款增加		(10,585)	—
用於投資活動之現金淨額		(33,162)	(707)
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款	34(a)	22,532	33,299
償還銀行貸款	34(a)	(21,151)	(31,258)
已付利息	34(a)	(140)	(284)
已付租賃租金之資本部分	34(a)	(17,537)	(19,740)
已付租賃租金之利息部分	34(a)	(3,456)	(1,961)
用於融資活動之現金淨額		(19,752)	(19,944)
現金及現金等值增加淨額		15,136	3,681
外幣匯率變動影響淨額		58	(29)
於一月一日之現金及現金等值		124,828	121,176
於十二月三十一日之現金及現金等值		140,022	124,828
現金及現金等值結餘之分析			
非抵押定期存款		109,026	36,888
減：購入時原到期日多於三個月之非抵押定期存款		(10,585)	—
購入時原到期日少於三個月之非抵押定期存款		98,441	36,888
現金及銀行結餘		41,581	87,940
		140,022	124,828



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

安寧控股有限公司(「本公司」)為根據香港公司條例於香港註冊成立之有限責任公司。註冊辦事處及主要營業地點為香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301-3302室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註33。

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。本集團所採納主要會計政策披露如下。

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之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之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。



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)

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「尚可合理預期遺漏、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。

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。



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。

(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號之修訂COVID-19相關租金優惠外，本集團並無提早應用任何已頒佈但尚未於二零二零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相關的準則。

	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、機器及設備：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
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	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

本集團正在評估該等修訂及新訂準則於首次應用期間的預期影響。迄今為止，本集團已得出結論，採納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. 重大會計政策

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟下列另行所述之會計政策除外(包括重估按公允值計量之投資物業、俱樂部物業及若干金融工具)。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須使用若干重大會計估計。管理層於應用本集團會計政策之過程中亦須作出判斷。涉及更高程度之判斷及複雜性，或對綜合財務報表屬重大之假設及估計之範疇，於附註5中披露。

編製本綜合財務報表應用之重大會計政策載述如下。

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日之財務報表。附屬公司為本集團擁有控制權之實體。當本集團因參與實體的營運而獲得或有權享有其可變回報，且有能力透過其對實體擁有之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團之現有權力賦予其目前掌控有關業務(即大幅影響實體回報之業務)時，本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他方持有之潛在投票權。僅在持有人能實際行使潛在投票權時，方會考慮有關潛在投票權。

附屬公司自其控制權轉讓予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起終止綜合入賬。

出售附屬公司而導致失去控制權之收益或虧損乃指(i)出售代價之公允值連同於該附屬公司任何保留投資之公允值與(ii)本公司應佔該附屬公司之資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何累計外幣匯兌儲備兩者間差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。倘有需要，附屬公司之會計政策會作出調整，以確保符合本集團採納之會計政策。

非控股股東權益指並非由本公司直接或間接應佔之附屬公司權益。非控股權益乃於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內列賬。於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表內，非控股權益呈列為本年度溢利或虧損及全面收入總額在非控股股東與本公司持有人兩者間之分配。



4. 重大會計政策(續)

(a) 綜合賬目(續)

溢利或虧損及其他全面收入各項目歸於本公司持有人及非控股股東，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。

並無導致本公司失去附屬公司控制權之權益變動乃按權益交易入賬，即視作權益持有人之間之交易處理。控股及非控股權益之賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股股東權益變動之調整額與已付或已收代價公允值間之差額，直接於權益項內確認，歸於本公司持有人。

於本公司之財務報表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損列賬。附屬公司之業績本公司按已收取及應收取股息入賬。

(b) 業務合併及商譽

於業務合併時，收購附屬公司按收購法入賬。業務合併之轉讓代價按於收購當日所付出資產、所發行股本工具、所產生負債及任何或然代價之公允值計量。收購之相關成本於該等成本產生及獲得服務期間確認為開支。收購附屬公司之可識別資產及負債均按其於收購當日之公允值計量。

倘轉讓代價之總和超出本集團應佔附屬公司可識別資產及負債之公允淨值，則差額以商譽入賬。倘本集團應佔可識別資產及負債之公允淨值超出轉讓代價之總和，則有關差額於綜合損益中確認為本集團應佔廉價收購之收益。

倘業務合併分階段進行，過往所持有附屬公司之權益乃按收購日期之公允值重新計量，而由此產生之盈虧於綜合損益內確認。公允值被加入至業務合併之轉讓代價總和以計算商譽。

於附屬公司之非控股股東權益，初始按公允值或非控股股東於收購當日按股權比例應佔附屬公司之可識別資產及負債之公允淨值計量。

初始確認後，商譽按成本減累計減值虧損計量。就減值測試而言，業務合併所得商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各個現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各個單位或單位組別為本集團就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽每年進行減值檢討，或倘有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，相關檢討則更為頻繁。包括商譽的現金產生單位之賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允值減出售成本兩者中的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不可撥回。



4. 重大會計政策(續)

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目均以該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。本綜合財務報表以港元呈列，而港元為本公司之功能及呈列貨幣。

(ii) 各實體財務報表內之交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易日之現行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。該換算政策所產生之收益及虧損於損益中確認。

按公允值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公允值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收入中確認時，有關收益或虧損之任何匯兌部份於其他全面收入中確認。當非貨幣項目之收益或虧損於損益中確認時，該有關收益或虧損之任何匯兌部份於損益中確認。

(iii) 綜合時換算

本集團所有實體之功能貨幣倘有別於本公司之呈列貨幣，則其業績及財務狀況按下列方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表所呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按期內平均匯率換算(除非該平均匯率不足以合理概括反映各交易日適用匯率之累計影響，則收入及開支須按交易日之匯率換算)；及
- 所有因此而產生之匯兌差額於其他全面收入內確認及於匯率波動儲備內累計。

於綜合時，換算組成境外實體投資淨值之貨幣項目所產生之匯兌差額於其他全面收入內確認及匯率波動儲備內累計。倘出售境外業務時，則有關匯兌差額於綜合損益中重新分類為出售收益或虧損之其中部分。

因收購境外實體而產生之商譽及公允值調整乃列作境外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。



4. 重大會計政策(續)

(d) 物業、機器及設備

物業、機器及設備(持有用作提供娛樂設施或酒店服務之俱樂部物業除外)乃按成本及減後續累計折舊及後續累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

其後成本僅於項目有關之未來經濟利益可能流入本集團及該項目之成本能可靠計量時，方可計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於產生期間之損益中確認。

持有以提供娛樂設施或酒店服務之俱樂部物業乃按其重估價值(即於重估日期之公允值)及減任何後續累計折舊及後續累計減值虧損於綜合財務狀況表中列賬。重估乃以足夠之規律性進行，以確保於各報告期末其賬面值與採用公允值釐定之賬面值不致出現重大差異。

重估該俱樂部物業產生之重估增值乃於其他全面收益中確認，並累計計入物業重估儲備，倘某一資產之重估增值可抵銷同一資產過往於損益確認之重估減值，則該部分增值可計入損益中，惟以過往確認之減值為限。重估該俱樂部物業產生之賬面值減值若超過該項資產過往重估之物業重估儲備結餘(如有)，則於損益中確認。

經重估之俱樂部物業折舊已於損益確認。其後出售或棄用重估物業時，物業重估儲備餘下之相關重估盈餘將直接撥至保留盈利中。

物業、機器及設備之折舊，按足以撇銷其成本或重估價值減其剩餘價值之比率，於估計可使用年期內使用直線法計算，主要可使用年期如下：

俱樂部物業	按尚餘租約年期
租賃物業裝修	按尚餘租約年期或5至6年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	2至5年
汽車	3至5年

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及作出調整(如適用)。

出售物業、機器及設備之溢利或虧損為出售所得款項淨額與有關資產賬面值兩者間之差額，並於損益中確認。



4. 重大會計政策(續)

(e) 投資物業

投資物業為擁有或根據租賃權益持有以賺取租金及／或尋求資本增值之土地及／或樓宇，包括現時所持有而未釐定未來用途之土地及現正興建或發展以於未來用作投資物業之物業。

投資物業以公允值列賬，惟其於報告期末尚處於興建或發展中且公允值於當時不能可靠計量的情況除外。

投資物業之公允值變動所產生之收益或虧損已計入其產生期間之損益內。

於投資物業出售或停止使用時，投資物業會被終止確認。出售投資物業之收益或虧損為出售所得款項淨額與物業賬面值兩者間之差額，並於損益中確認。

(f) 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否屬於(或包含)租賃。倘合約為換取代價而轉移在一段時間內控制已識別資產使用之權利，則該合約屬於(或包含)租賃。倘客戶有權對已識別資產之使用作出指示並從有關使用中獲得絕大部分經濟利益，則控制權已獲轉移。

(i) 本集團作為承租人

對於包含租賃部分及非租賃部分之合約，本集團已選擇就租賃部分及非租賃部分分開處理入賬。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債，惟租期為十二個月或以下之短期租賃或低價值資產之租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。與該等並未資本化之租賃相關之租賃付款於租期內有系統地確認為開支。

在租賃資本化之情況下，租賃負債初步按於租期內應付租賃付款之現值確認，並使用租賃隱含之利率或(倘有關利率難以釐定)相關增額借款利率折現。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息支出使用實際利率法計算。計量租賃負債時不會計入並非視乎指數或利率而定之可變租賃付款，因此有關付款會於其產生之會計期間自損益扣除。



4. 重大會計政策(續)

(f) 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

於租賃資本化時確認之使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債之初始金額加上於開始日期或之前作出之任何租賃付款以及任何已產生之初始直接成本。在適用情況下，使用權資產之成本亦包括拆卸並移除相關資產或修復相關資產或其所在場地之估計成本(折現至其現值)扣除任何已收取之租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬，惟符合投資物業定義之使用權資產除外(該等使用權資產根據附註4(e)按公允值列賬)。

對於本集團合理確定將於租期屆滿時取得相關資產擁有權之使用權資產，自開始日期起計提折舊，直至可使用年期結束為止。在其他情況下，使用權資產於其估計可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法計提折舊。

已付可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公允值計量。初步確認時所作之公允值調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

倘指數或利率變動導致未來租賃付款有變，或本集團因對預期根據剩餘價值擔保之估計有變，或因本集團重新評估是否合理確定將行使購買、延長或終止選擇權而導致預期應付金額有所變動，則重新計量租賃負債。倘租賃負債在此等情況下重新計量，則對使用權資產之賬面值作相應調整，或(倘使用權資產之賬面值已減至零)將有關調整列入損益。

當原有租賃合同未有提及的租賃範圍或租賃代價發生變化(「租賃修改」)且於會計處理時不被視為單獨租賃，本集團亦會重新計量租賃負債。在這種情況下，租賃負債根據修改後租賃付款額及租賃期於租賃修改生效日按照修改後的折現率重新計量。惟由COVID-19疫情直接引發的租金優惠且符合香港財務報告準則第16號第46B段列出之條件的情況除外。在這種情況下，本集團使用香港財務報告準則第16號第46A段列出的可行權宜方法，不將代價的改變作為租賃修改確認。



4. 重大會計政策(續)

(f) 租賃(續)

(ii) 本集團作為出租人

倘本集團為出租人，則本集團於租期開始時釐定各項租賃是屬於融資租賃抑或經營租賃。倘租賃將相關資產擁有權隨附之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則分類為融資租賃。在其他情況下，一概分類為經營租賃。

(g) 商標

商標乃按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷乃於其估計可使用年期二十年以直線法計量。

(h) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按先進先出方法或實際基準計算，並包括購貨之票面值及運費、保險及付運成本(如適用)。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減完工及完成銷售所需之估計成本。

(i) 合約資產及合約負債

倘本集團於有權無條件收取合約中付款條款所載之代價前確認收入，則確認合約資產。合約資產按附註4(x)所載政策進行預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)評估，並於收取代價之權利成為無條件後重新分類至應收款項。

倘客戶於本集團確認相關收入前支付代價，則確認合約負債。倘本集團於本集團確認相關收入前享有收取代價之無條件權利，亦確認合約負債。於該等情況下，亦確認相應之應收款項。

就與客戶之單一合約而言，呈列淨合約資產或淨合約負債。就多份合約而言，不相關合約之合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

倘合約包含重大融資組成部分，則合約結餘包括按實際利率法累計之利息。



4. 重大會計政策(續)

(j) 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團實體成為該工具合約條文之訂約方時，於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)中之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本於初步確認時計入或扣除自金融資產或金融負債之公允值(以適用情況而定)。收購按公允值計入損益中之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益中確認。

本集團僅在自資產收取現金流量之合約權利屆滿或於其將金融資產及該資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方會終止確認該金融資產。倘本集團並無轉讓或保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則本集團確認其於該資產之保留權益以及就其可能須支付之金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團會繼續確認該金融資產，亦會確認已收所得款項之有抵押借款。

本集團僅於本集團之責任獲解除、取消或到期時，方會終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價(包括任何已轉讓之非現金資產或已承擔之負債)之間之差額會於損益中確認。

(k) 金融資產

金融資產之一切常規買賣均按交易日基準確認或終止確認。常規買賣指須根據市場規則或慣例確立之時間框架內交付資產之金融資產買賣。所有已確認之金融資產其後須視乎金融資產之分類全數按攤銷成本或公允值計量。

債務投資

本集團持有之債務投資已分類為以下其中一項之計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資以用作收取合約現金流量，即僅為支付本金及利息(「僅為支付本金及利息」)。投資之利息收入採用實際利息法計算。
- 按公允值計入其他全面收入—可重新歸入，倘投資之合約現金流量僅為支付本金及利息，且該投資於以通過收取合約現金流量及出售實現目標之業務模式所持有。除於損益中確認之預期信貸虧損、以實際利息法計算之利息收入及外匯收益及虧損外，公允值變動於其他全面收入中確認。投資終止確認時，於其他全面收入累計之金額由權益重新歸入損益中。
- 按公允值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收入(可重新歸入)之計量標準。投資之公允值變動(包括利息)於損益中確認。



4. 重大會計政策(續)

(k) 金融資產(續)

股本投資

股本證券投資均分類為按公允值計入損益中，除非該股本投資並非以交易為目的持有，且於初始確認投資時本集團選擇指定該投資為按公允值計入其他全面收入(不可重新歸入)，以致公允值其後變動於其他全面收入中確認。該選擇乃按個別工具基準作出，惟僅可於該投資從發行人角度而言符合權益定義時作出。倘作出該選擇，其他全面收入中累計之金額維持於公允值儲備(不可重新歸入)中，直至出售投資為止。於出售時，該公允值儲備(不可重新歸入)中之累計金額將轉撥至保留盈利，而不會重新歸入損益中。不論分類為按公允值計入損益中或按公允值計入其他全面收入，股本證券投資之股息均於損益中確認為其他收入。

(l) 應收賬款及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價之權利為無條件。倘應收賬款及其他應收款項預期於一年或以內收回(或倘時間較長，則以一般業務經營週期為準)，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。如收入在本集團有無條件權利收取代價前經已確認，則金額呈列為合約資產。

應收款項以實際利率法按攤銷成本(減除任何信貸虧損撥備)列賬。

(m) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可以隨時兌換成已知數額現金及並無重大價值變動風險之短期高度流通投資，並於購入後三個月內到期。就綜合現金流量表而言，按要求償還並構成本集團現金完整管理其中部份之銀行透支，亦列為現金及現金等值。現金及現金等值會進行預期信貸虧損評估。

(n) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據合約安排之實質內容以及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為可證明於本集團經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。就特定類別之金融負債及股本工具採納之會計政策於下文載列。

(o) 借貸

借貸初始按公允值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本列賬。

除非本集團擁有無條件權利將負債之償還日期延至報告期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。



4. 重大會計政策(續)

(p) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初始按其公允值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。

(q) 股本工具

股本工具指能證明於實體扣除其所有負債後之資產中擁有之剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

(r) 收入確認

收入於產品或服務之控制權轉讓予客戶時確認，確認金額為本集團預期有權收取之承諾代價，不包括該等代第三方收取之金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣減任何貿易折扣。

(i) 批發及零售時裝及飾物

銷售時裝及飾物之收入於商品之控制權轉移時(即顧客於零售店購買時裝及飾物之時)予以確認。交易價格之付款於顧客購買零售時裝及飾物時即時到期。根據本集團之標準合約條款，顧客一般有權分別於七天及十四天內就通過零售店舖及網上銷售平台售出之商品退回。作出銷售時，退款負債及收入之相應調整就預期退回之產品予以確認。同時，當客戶行使其權利退回商品時，本集團收回產品之權利因而確認為擁有被退回商品資產之權利，並相應調整銷售成本。本集團利用其累積過往經驗，使用預期價值法估計組合層面之退回次數。

(ii) 渡假中心及俱樂部業務

入會費收入及會費收入分別於會員期及會籍期內確認。提供渡假中心及俱樂部設施及其他服務之收入於提供服務時隨時間確認。飲食服務收入當向客戶交付貨品或提供服務時於某一時間點確認(其時客戶已接受服務或取得貨品控制權)。



4. 重大會計政策(續)

(r) 收入確認(續)

(iii) 股息收入

股息收入於確立股東收取付款之權利時予以確認。

(iv) 利息收入

按公允值計入損益中之金融資產所得利息收入已計入收入，請參閱下文附註9。

按攤銷成本及按公允值計入其他全面收入計量之金融資產之利息收入已在綜合損益表使用實際利息法確認為收入之部分。就按攤銷成本或按公允值計入其他全面收入(可重新歸入)計量且並無出現信貸減值之金融資產而言，則實際利率應用於資產之賬面總值。就出現信貸減值之金融資產而言，實際利率應用於資產之攤銷成本(即扣除虧損撥備之賬面總值)。

(v) 租金收入

租金收入按直線法在租賃期內確認。

(vi) 管理及其他服務

提供管理及其他服務之收入於提供有關服務之期間內確認。

(s) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員可享有之年假及長期服務假期於應計予僱員時確認。本集團就僱員於截至報告期末所提供服務而享有年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員可享有之病假及產假於提取假期時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團僅設立定額供款退休計劃。

本集團就全體僱員而設之定額供款退休計劃作出供款。本集團與僱員之供款按僱員基本薪金之特定百分比計算。在損益中扣除之退休福利計劃成本指本集團應向有關基金支付之供款。



4. 重大會計政策(續)

(s) 僱員福利(續)

(iii) 離職福利

離職福利乃於本集團不能再撤銷提供該等福利之日及本集團確認重組成本並涉及支付離職福利之日(以較早者為準)確認。

(t) 借款成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借款成本乃資本化為該等資產之成本一部份，直至該等資產大致上可準備用作其擬定用途或出售時為止。從特定借款待支付合資格資產之費用前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從資本化之借款成本中扣除。

如資金源於一般貸款及用於獲取一項合資格資產，可資本化之借款成本數額乃按該項資產之支出所適用之資本化率而釐定。資本化率乃本集團於有關期間內尚未償還之貸款成本之加權平均數，惟特別為獲取一項合資格資產而取得之借款則除外。

所有其他借款成本乃於其產生之期間在損益中確認。

(u) 政府補助

政府補助於可合理保證本集團將遵守政府補助的附帶條件及補助將可收取時方會確認。

與成本相關的政府補助將予以遞延，並將於損益內對應擬補償的成本分期確認。

因補償已產生的開支或虧損或向本集團提供即時財務資助且並無日後相關成本的應收政府補助，乃於其可收取期間於損益中確認。



4. 重大會計政策(續)

(v) 稅項

所得稅開支指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。由於不同年度之應課稅或可扣稅之收入及開支項目，以及免稅或不可扣稅之項目，故應課稅溢利與損益中所載溢利不同。本集團即期稅項之負債乃按於報告期末已實行或實際上已實行之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應計稅基準之差額確認入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產僅於可能獲得應課稅溢利用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免之情況下，方可確認入賬。倘暫時差額源自商譽或一項概不影響應課稅溢利或會計溢利之交易而初始確認(業務合併之情況除外)之其他資產及負債，則不會確認該等遞延資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回以及暫時差額於可預見將來不甚可能撥回時除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行審閱，並於預期不可能有足夠應課稅溢利以應用所有或部份資產時作出扣減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間按報告期末已實行或實際上已實行之適用稅率計算。遞延稅項於損益中確認，惟遞延稅項關乎於其他全面收入表或直接於權益中確認之項目則除外(在此情況下，遞延稅項亦會於其他全面收入表或直接於權益中確認)。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或清償其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

就計量按公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，假定該等物業之賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則另作別論。惟若該投資物業可予折舊，而本集團之業務目標為隨時間消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益(而非透過出售)之商業模式持有，此假定則被駁回。如假定被駁回，該等投資物業之遞延稅項按該等物業之預期收回方式計量。

在計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項時，本集團首先釐定稅項扣減是歸於使用權資產或租賃負債。



4. 重大會計政策(續)

(v) 稅項(續)

對於稅項扣減歸於租賃負債之租賃交易，本集團將香港會計準則第12號之規定分別應用於使用權資產及相關租賃負債。由於應用初步確認豁免，因此與使用權資產及租賃負債相關之暫時差額不會於初步確認時及租期內確認。

對於稅項扣減歸於租賃負債之租賃交易，本集團將香港會計準則第12號之規定應用於整體租賃交易。與使用權資產及租賃負債相關之暫時差額按淨額基準評估。使用權資產折舊超過租賃負債本金部分之租賃付款，導致淨可扣減暫時差額。

倘有可合法執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，及與同一稅務機關徵收之所得稅相關，且本集團擬按淨額基準清償其即期稅項資產及負債之情況下，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

(w) 非金融資產減值

具有無限使用年期或尚未可供使用之無形資產，於每年及每當有事件發生或環境出現變化顯示賬面值可能不可收回時檢討有否減值。

非金融資產之賬面值於各報告日期檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則透過綜合損益表以開支撇減至其估計可收回金額，惟相關資產按重新估值金額列賬者除外，在此情況下，減值虧損按重新估值減少處理。可收回金額乃就個別資產釐定，除非該資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入。倘若為此情況，可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位之使用價值與其公允值減出售成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位之其他資產進行分配。因估計轉變而導致其後可收回金額增加將計入損益，惟以其撥回減值為限，惟相關資產按重新估值金額列賬者除外，在此情況下，減值虧損撥回按重新估值增加處理。



4. 重大會計政策(續)

(x) 金融資產減值

本集團就按攤銷成本計量或按公允值計入其他全面收入之債務工具之投資、應收賬款及其他應收款項以及現金及現金等值之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新，以反映自初始確認各金融工具以來信貸風險之變動。

本集團就應收賬款及合約資產確認全期預期信貸虧損。該等金融資產之預期信貸虧損基於本集團過往信貸虧損經驗之撥備矩陣估計，並就債務人、整體經濟狀況及於報告日期對現況及未來狀況預測作出之評估(在適當時包括貨幣的時間價值)之特定因素作出調整。

至於所有其他金融工具，本集團於信貸風險自初始確認以來大幅增加時確認全期預期信貸虧損。然而，倘金融工具之信貸風險自初始確認以來並未大幅增加，則本集團按相當於12個月之預期信貸虧損金額計量該金融工具之虧損撥備。

全期預期信貸虧損指於金融工具預計年期內所有可能之違約事件產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指於報告日期後12個月內可能發生之金融工具違約事件預期會造成之全期預期信貸虧損部分。

信貸風險大幅增加

於評估金融工具之信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日期出現違約之風險。作此評估時，本集團會考慮合理可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或努力即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初步確認以來有否大幅增加時會考慮以下資料：

- 未能於合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具之外部(如有)信貸評級之實際或預期嚴重轉差；
- 預期導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人之經營業績實際或預期嚴重轉差；及
- 同一債務人之其他金融工具信貸風險大幅增加。



4. 重大會計政策(續)

(x) 金融資產減值(續)

信貸風險大幅增加(續)

儘管存在上述情況，倘金融工具於報告日期釐定為具低信貸風險，則本集團假設金融工具之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加。金融工具釐定為具低信貸風險，倘：

- (i) 金融工具之違約風險屬低，
- (ii) 債務人有強大能力於短期履行其合約現金流量責任，及
- (iii) 較長期之經濟及業務狀況存在不利變動，可能但未必會削弱借款人完成其合約現金流量責任之能力。

本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加之標準是否有效，並於有需要時修訂標準以確保標準能於金額逾期前有效識別信貸風險大幅增加。

違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為以下情況構成違約事件，原因是過往經驗顯示應收款項一旦符合以下任何一項條件通常不能收回：

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源之資料顯示，債務人不太可能向其債權人(包括本集團)悉數還款(並無計及本公司持有之任何抵押品)。

信貸減值金融資產

當發生對金融資產之估計未來現金流量產生不利影響之一項或多項事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下事件之可觀察數據：

- 發行人或交易對手陷入嚴重財困；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 交易對手之貸款人因與交易對手財困相關之經濟或合約理由，而向交易對手授予貸款人原先不會考慮之優惠；
- 交易對手很可能破產或進行其他財務重組；或
- 因財困而導致該金融資產失去活躍市場。



4. 重大會計政策(續)

(x) 金融資產減值(續)

撤銷政策

倘有資料顯示債務人陷入嚴重財困，且無收回金融資產之實際可能時，包括債務人已遭清盤或進入破產程序，則本集團撤銷金融資產。經考慮法律意見後(如適用)，已撤銷之金融資產仍可根據本集團之收回程序實施強制執行。任何收回款項均於損益中確認。

預期信用虧損(「預期信用虧損」)之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃違約概率、違約虧損率(即一旦違約而造成之虧損之幅度)及違約風險之函數。違約概率及違約虧損率根據過往數據進行評估，並以前瞻性資料作出調整。金融資產之違約風險則指該資產於報告日期之賬面總值。

金融資產之預期信貸虧損乃按根據合約應付本集團所有合約現金流量與本集團預計收取之所有現金流量(按原定實際利率折現)之間之差額估算。

倘本集團於上一個報告期間按與全期預期信貸虧損等額之方法計量金融工具之虧損撥備，而於當前報告日期釐定該工具未能符合全期預期信貸虧損之條件，則本集團於當前報告日期按12個月預期信貸虧損之相同金額計量虧損撥備，惟採用簡化方法計量之資產除外。

本集團於損益中確認所有金融工具之減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬就其賬面值作出相應調整，惟按公允值計入其他全面收入中之債務工具之投資除外，其虧損撥備於其他全面收入中確認，並於投資重估儲備累計，且不會減少金融資產於財務狀況表之賬面值。

(y) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須負上現行法律或推定之責任，且履行該等責任有可能導致經濟利益流出，並能夠就責任金額作出可靠估計時，則始為未能確定時間或其金額之負債作出撥備。倘數額涉及重大之金錢時間價值，則按預期用以履行責任之開支之現值作出撥備。

當不大可能有需要付出經濟利益，或其金額未能可靠地估計，除非其付出經濟利益之可能性極低，則需披露該責任為或然負債。潛在責任，其存在僅能以一項或數項未來事件之發生或不發生來證實，除非其付出經濟利益之可能性極低，否則亦同時披露為或然負債。



4. 重大會計政策(續)

(z) 報告期後事項

提供有關本集團於報告期末之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項均為調整事項，並已反映於綜合財務報表。報告期後之非調整事項倘屬重大，則於綜合財務資料附註內披露。

5. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時之關鍵判斷

在應用會計政策時，除下文所列涉及估計者外，董事已作出下列對綜合財務報表中確認之金額造成重大影響之判斷。

(a) 投資物業之遞延稅項

就計量按公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，董事已檢討本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業並非為隨時間消耗該投資物業所包含的絕大部分經濟利益(而非透過出售)之商業模式持有。因此，在釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已採納按公允值模式計量之投資物業為透過出售收回之假設。

(b) 業務模式評估

金融資產之分類及計量取決於合約現金流量(僅為支付本金及利息)測試及業務模式測試之結果。本集團將業務模式釐定於某一水平，該水平能夠反映如何共同管理多組金融資產以達到特定業務目標。該評估涵蓋能夠反映所有相關證據之判斷，包括如何評估並計量資產表現、影響資產表現之風險及如何管理相關風險，以及資產管理人員如何獲得報酬。本集團持續評估持有金融資產之業務模式是否繼續合適，尚不合適，業務模式是否已發生改變因而須要相應改變該等資產之分類，而監察乃持續評估之一部分。



5. 關鍵判斷及主要估計(續)

估計不確定性之主要來源

下文列載於報告期末存在重大風險，可能導致須對下一個財政年度之資產及負債之賬面金額作出重大調整有關未來之主要假設以及其他主要估計不確定因素。

(a) 存貨撥備

存貨撥備按存貨賬齡及其估計可變現淨值釐定。評估撥備金額涉及根據現時市況及過往銷售類似產品經驗之判斷及估計。存貨撥備或會因客戶品味變動及競爭者就行業週期採取之行動變化而顯著改變。本集團於各報告期末將重新評估該項估計。

於二零二零年十二月三十一日，存貨撥備為19,601,000港元(二零一九年：18,990,000港元)。

(b) 物業公允值

本集團委任獨立專業估值師評估俱樂部物業及投資物業之公允值。在釐定公允值時，估值師已利用涉及若干估計之估值法。董事已行使判斷，並信納估值方法乃反映現時市況。

包括估值方法、判斷及公允值計量使用主要假設在內的進一步詳情已於綜合財務報表附註7內作出披露。

於二零二零年十二月三十一日，俱樂部物業及投資物業之總賬面值為327,800,000港元(二零一九年：110,600,000港元)。

(c) 按公允值計入損益中之金融資產公允值－非上市基金投資

在並無活躍市場報價下，董事經考慮來自多個來源的資料，包括基金經理或管理人員的最近期財務資料，以估計本集團若干非上市基金投資之公允值，有關詳情載於綜合財務報表附註22(c)(i)及(ii)。

雖然本集團認為該等估值屬最佳估計，但是持續的COVID-19疫情已帶來更大的市場波動，並可能會對被投資公司的業務造成進一步干擾，這已導致本年度估值方面存在更高程度的不確定性。

於二零二零年十二月三十一日之該等非上市基金投資之賬面值為78,522,000港元(二零一九年：64,949,000港元)。

6. 財務風險管理

集團之業務使其面對多項財務風險：外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現可能造成的不利影響。

(a) 外匯風險

由於本集團大部分購買交易、投資及銀行存款主要以外幣(包括美元、歐元及人民幣)計值，故本集團承受若干外匯風險。本集團緊密監控其外匯風險，並將在需要時考慮對沖重大外匯風險。

下表概述本集團於呈報期末時所面對貨幣匯率可能合理變動及所有其他可變因素維持不變的情況下，本集團的除稅後綜合溢利變動。有關風險與應收賬款及其他應收款項、銀行存款、投資、應付賬款及應付票據相關。

	兌港元之匯率 變動百分比	對除稅後溢利 之影響 千港元	對權益之影響 千港元
二零二零年十二月三十一日			
美元	+/- 0.5%	+/- 7,074	+/- 7,074
歐元	+/- 5%	-/+ 87	-/+ 87
人民幣	+/- 5%	+/- 823	+/- 823

	兌港元之匯率 變動百分比	對除稅後溢利 之影響 千港元	對權益之影響 千港元
二零一九年十二月三十一日			
美元	+/- 0.5%	+/- 6,785	+/- 6,785
歐元	+/- 5%	-/+ 43	-/+ 43
人民幣	+/- 5%	+/- 33	+/- 33



6. 財務風險管理(續)

(b) 價格風險

本集團分類為按公允值計入損益中之金融資產之投資於各報告期末按公允值列賬。因此，本集團面對股本及債務證券及基金價格風險。管理層透過維持承擔不同風險及回報之投資組合管理該項風險。

本集團之股本投資分類為按公允值計入損益中之金融資產，主要在香港聯合交易所有限公司、東京證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克證券交易所或倫敦證券交易所上市。於二零二零年十二月三十一日，倘股本投資之價格上升／下降5%，則年內除稅後綜合溢利將增加／減少2,810,000港元(二零一九年：3,018,000港元)，乃由於該等投資之公允值收益／虧損所致。

本集團之債務及基金投資分類為按公允值計入損益之金融資產，主要在香港聯合交易所有限公司、柏林證券交易所、新加坡證券交易所上市或以場外交易方式買賣。於二零二零年十二月三十一日，倘債務及基金投資之價格上升／下降5%，則年內除稅後綜合溢利將增加／減少26,864,000港元(二零一九年：28,471,000港元)，主要由於被分類為按公允值計入損益中之金融資產之債務及基金投資之公允值收益／虧損所致。

(c) 信貸風險

信貸風險指交易對方無法履行基於金融工具或客戶合約項下之責任而引致金融損失之風險。本集團因經營活動(主要為應收賬款及其他應收款項)及其融資活動(包括銀行及金融機構存款、外匯交易及其他金融工具)而面臨信貸風險。該等結餘之賬面值為本集團就金融資產所承擔之最大信貸風險。因交易對方為信譽良好且具高信貸質素之銀行及金融機構，而本集團認為因該等交易對方不履約而產生之信貸風險屬低，故此本集團由現金及現金等值及金融工具產生之信貸風險有限。

6. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

應收賬款

客戶信貸風險由各業務單位按本集團有關客戶信貸風險管理之既定政策、程序及監控進行管理，且給予客戶之信貸期將根據業務活動而有所不同。客戶之財政能力及與客戶之經商年期(按個別基準)均會用於釐定各自之信貸期。一般而言，本集團不要求客戶提供抵押品。

本集團按等同於全期預期信貸虧損之金額計量應收賬款之虧損撥備，其乃使用撥備矩陣進行計算。由於本集團過往之信貸虧損並未就不同客戶分部顯示重大不同虧損模式，基於逾期狀態之虧損撥備不會於本集團不同客戶基礎之間進一步區分。

預期虧損率乃根據過往年度實際虧損經驗得出。一年內到期之應收賬款(主要包括以信用卡支付及網絡銷售平台產生之應收賬款(一般分別於一至兩個工作天及每月期末支付))之預期虧損率獲評估為不重大，因交易對方為具高信貸質素之銀行／網絡零售商及多名近期並無還款違約記錄的獨立客戶；而適用於逾期超過一年之結餘之預期信貸虧損率為100%。該等比率會作出調整以反映已蒐集歷史數據的期間的經濟狀況、當前狀況及本集團對應收賬款預期期間的經濟狀況的觀點的差異。

年內應收賬款之虧損撥備賬變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	467	467
撤銷不可收回金額	(458)	—
撥回	(9)	—
於十二月三十一日	—	467

按攤銷成本計量之其他金融資產

其他應收款項主要包括租金及其他按金、有關應收銀行／金融機構之利息、股息、出售所得款項。本集團按攤銷成本計量之其他金融資產被視為低信貸風險因交易對方為具高信貸質素之銀行／金融機構，或為香港知名房地產開發商／管理公司，故期內確認之虧損撥備限制於12個月之預期虧損。其他應收賬款之預期信貸虧損根據12個月之預期虧損法評估並不屬重大。年內，概無確認任何虧損撥備。



6. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

債務投資

本集團承受有關按公允值計入損益中之債務投資之信貸風險。於報告期末承受風險最大值為該等投資賬面值52,593,000港元(二零一九年：45,810,000港元)。

(d) 流動資金風險

本集團政策為定期監控目前及預期流動資金需要，以確保其維持充足現金儲備，以應付短期及長期之流動資金需求。

本集團旨在透過利用附息銀行借款維持資金之持續及靈活性。

本集團之非衍生金融負債根據合約未折現現金流量之到期日分析如下：

	少於一年 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	總計 千港元
於二零二零年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項	19,645	—	—	19,645
租賃負債	20,231	9,943	—	30,174
附息銀行借款	6,617	—	—	6,617
於二零一九年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項	18,655	—	—	18,655
租賃負債	22,832	20,231	9,943	53,006
附息銀行借款	5,236	—	—	5,236

(e) 利率風險

本集團面對因短期銀行存款及附息銀行借貸所產生之利率風險。該等存款及借貸根據當時市況按浮動利率計息。

本集團之債務工具按固定利率計息，因此承受公允值利率之風險。

於二零二零年十二月三十一日，倘所有其他可變因素保持不變，利率上升／下降50個基準點，則年內除稅後綜合溢利將增加／減少456,000港元(二零一九年：208,000港元)，主要由於銀行存款利息收入扣除短期銀行借貸利息開支淨額增加／減少所致。



6. 財務風險管理(續)

(f) 於報告期末之金融工具類別

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
金融資產：		
按公允值計入損益中之金融資產	672,003	694,725
按攤銷成本計算之金融資產	171,546	164,213
	<u>843,549</u>	<u>858,938</u>
金融負債：		
按攤銷成本計算之金融負債	26,262	23,891

(g) 公允值

本集團於綜合財務狀況表內之金融資產與金融負債之賬面值相當於其各自公允值。

7. 公允值計量

公允值為市場參與者於計量日期進行有序交易出售資產時將收取或轉讓負債時將支付之價格。以下公允值計量披露資料所用公允值等級按用以計量公允值之估值方法所使用之數據分為三級：

第一級數據：本集團於計量日期可獲取之同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

第二級數據：除第一級所列之報價外，資產或負債之直接或間接可觀察數據。

第三級數據：資產或負債之不可觀察數據。

本集團之政策乃於導致轉撥之事件發生或情況改變當日，確認於任何三個等級其中之轉入及轉出。

7. 公允值計量(續)

(a) 於報告期末之公允值等級披露：

項目	於二零二零年十二月三十一日之 公允值按下列等級計量：			二零二零年
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
經常性公允值計量：				
按公允值計入損益中之金融資產：				
— 上市股本投資	56,192	—	—	56,192
— 上市債務投資	—	52,593	—	52,593
— 非上市基金投資	—	484,696	78,522	563,218
	<u>56,192</u>	<u>537,289</u>	<u>78,522</u>	<u>672,003</u>
投資物業：				
— 位於香港之工業物業	—	46,800	—	46,800
物業、機器及設備：				
— 位於香港之俱樂部物業	—	—	281,000	281,000
經常性公允值計量總額	<u>56,192</u>	<u>584,089</u>	<u>359,522</u>	<u>999,803</u>

項目	於二零一九年十二月三十一日之 公允值按下列等級計量：			二零一九年
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
經常性公允值計量：				
按公允值計入損益中之金融資產：				
— 上市股本投資	60,358	—	—	60,358
— 上市債務投資	—	45,810	—	45,810
— 非上市基金投資	—	523,608	64,949	588,557
	<u>60,358</u>	<u>569,418</u>	<u>64,949</u>	<u>694,725</u>
投資物業：				
— 位於香港之工業物業	—	45,600	—	45,600
物業、機器及設備：				
— 位於香港之俱樂部物業	—	—	65,000	65,000
經常性公允值計量總額	<u>60,358</u>	<u>615,018</u>	<u>129,949</u>	<u>805,325</u>



綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 公允值計量(續)

(b) 以第三級公允值計量之資產對賬：

項目	物業、機器及 設備 俱樂部物業 千港元	按公允值 計入損益中 之金融資產	
		非上市 基金投資 千港元	二零二零年 總計 千港元
於二零二零年一月一日	65,000	64,949	129,949
添置	—	8,815	8,815
於其他全面收入確認之公允值收益或虧損總額	188,724	—	188,724
於損益中確認之公允值收益或虧損總額*	30,308	4,758	35,066
於損益中扣除之折舊	(3,032)	—	(3,032)
於二零二零年十二月三十一日	281,000	78,522	359,522
* 包括於報告期末持有之資產之收益或虧損	30,308	4,758	35,066

項目	物業、機器及 設備 俱樂部物業 千港元	按公允值 計入損益中 之金融資產	
		非上市 基金投資 千港元	二零一九年 總計 千港元
於二零一九年一月一日	68,000	47,012	115,012
添置	—	7,105	7,105
已收取一非上市基金投資涉及新增有限合夥人的 資本注資及相關利息金額	—	(5,479)	(5,479)
於損益中確認之公允值收益或虧損總額*	—	16,311	16,311
於損益中扣除之折舊	(3,000)	—	(3,000)
於二零一九年十二月三十一日	65,000	64,949	129,949
* 包括於報告期末持有之資產之收益或虧損	—	16,311	16,311



7. 公允值計量(續)

(b) 以第三級公允值計量之資產對賬：(續)

於損益中確認之公允值收益或虧損總額(包括於報告期末因持有俱樂部物業及非上市基金投資之資產之收益或虧損)分別於綜合損益表「俱樂部物業之重估虧絀撥回」及「其他經營收益之淨額」內呈列。

(c) 披露本集團所用估值流程以及於報告期末公允值計量所用估值方法及數據：

本集團之高級管理層負責財務申報所需資產及負債之公允值計量，包括第三級公允值計量。對於第三級公允值計量，本集團一般委聘具備相關認可資格及經驗之外部估值專家進行估值。高級管理層每年兩次(與本集團之報告日期一致)審閱公允值計量。董事亦就俱樂部物業和投資物業的估值方法行使判斷。

於二零二零年十二月三十一日，第二級及第三級公允值計量所用之估值方法及主要數據載於下文：

項目	估值方法及主要數據
第二級：	
上市及非上市債務及基金投資	基金管理公司及金融機構提供之交易報價
位於香港之工業投資物業	直接比較法： — 每平方呎之價格
第三級：	
位於香港的俱樂部物業	公開市場及最高及最佳用途基準，並使用餘值法： — 附近住宅物業的市場價格 — 估計市場建造成本 — 預計發展商利潤率
非上市基金投資	基金管理人員提供之資產淨值



7. 公允值計量(續)

(c) 披露本集團所用估值流程以及於報告期末公允值計量所用估值方法及數據：(續)

第三級公允值計量所用重大不可觀察數據之資料載於下文。

二零二零年十二月三十一日

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據增加對公允值的影響
位於香港的俱樂部物業	公開市場及最高及最佳用途基準，並使用餘值法	附近住宅物業的市場價格	16,200 港元／平方呎	增加
		估計市場建造成本	4,700 港元／平方呎	減少
		預計發展商利潤率	18%	減少
非上市基金投資	資產淨值	資產淨值	不適用	不適用

二零一九年十二月三十一日

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據增加對公允值的影響
位於香港的俱樂部物業	公開市場及現有用途基準，並使用貼現現金流量	貼現率	15.3%	減少
		長期增長率	3%	增加
		預測期內平均會員人數	321 名會員	增加
非上市基金投資	資產淨值	資產淨值	不適用	不適用



7. 公允值計量(續)

(c) 披露本集團所用估值流程以及於報告期末公允值計量所用估值方法及數據：(續)

於二零二零年九月，本集團取得城市規劃委員會有關把俱樂部物業由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」改劃為住宅用途之批准(「改劃批准」)。

根據香港財務報告準則13號「公允值計量」，本集團已透過把俱樂部物業基於作為康樂會所現時用途之價值與其基於改劃批准(包括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)之價值進行比較，藉以釐定俱樂部物業的最高及最佳用途。因此，本集團釐定俱樂部物業於計量日的最高及最佳用途應為根據改劃批准發展作住宅用途。這有別於現時的用途，而在本集團能夠按住宅發展該地塊前，尚有更多的步驟及批准有待進行及取得。於二零二零年十二月三十一日的估值亦已計及與該等剩餘步驟有關的因素，包括不會取得進一步所需要的批准的風險。

於二零二零年十二月三十一日，俱樂部物業的公允值採用公開市場及最高及最佳用途基準並使用餘值法(二零一九年：公開市場及現有使用基準並使用貼現現金流量)釐定。公開市場及最高及最佳用途基準並使用餘值法之估值方法為評估發展地塊時慣常採用之方法，當中有關物業的市場價值乃按「猶如」竣工基準確定，並就建造成本、專業費、市場推廣及法律成本、及將予產生的利息付款以及預計的發展商利潤率作出適當扣減。



8. 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。

經營分類的會計政策與綜合財務報表附註4所載列相同。

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。

8. 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
截至二零二零年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資產</i>				
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資產之</i>				
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
應收賬款撥備之撥回	—	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
存貨撥備開支	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
於二零二零年十二月三十一日：				
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)

8. 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
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資產</i>				
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金融資產之</i>				
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)

8. 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
溢利或虧損		
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>
資產		
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>
負債		
呈報分類之負債總額	(51,323)	(73,159)
附息銀行借款	(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。

9. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶合約收入		
(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	68,614	95,036
(ii) 渡假中心及俱樂部業務		
於某一時間點確認之餐飲服務收入	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	2,205	2,356
	6,239	14,617
其他來源收入		
(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	878	1,723
	30,124	22,188
本集團總收入	104,977	131,841



10. 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租金收入	1,130	1,140
政府補助	7,889	—
退還法律費用	2,574	—
其他	452	370
	<u>12,045</u>	<u>1,510</u>

年內，本集團確認與 COVID-19 有關的補貼為 7,889,000 港元，其中 7,329,000 港元乃與香港政府推出的「保就業計劃」有關。

11. 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(附註27)	3,456	1,961
銀行貸款之利息	140	284
	<u>3,596</u>	<u>2,245</u>

12. 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)。

在香港產生之應課稅溢利適用稅率為 16.5% (二零一九年：16.5%)。

中華人民共和國(「中國」)附屬公司的中國企業所得稅適用稅率為 25% (二零一九年：25%)。

其他地區的應課稅溢利稅項乃按本集團業務所在國家的當前稅率，根據當地的現行法例、詮釋及慣例計算。

所得稅開支與除稅前溢利乘以適用於集團內公司加權平均稅率之對賬如下：

	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
按相關地區適用之稅率計算之稅項	1,917	7,608
毋須課稅之收入之稅務影響	(13,754)	(16,099)
不可扣減之費用之稅務影響	1,291	1,178
動用先前未確認之稅項虧損之稅務影響	(2,663)	(352)
未確認之稅項虧損之稅務影響	13,209	7,665
所得稅開支	—	—

適用之加權平均稅率為 16.3% (二零一九年：16.5%)。

13. 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 [#]	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	—
審核服務之核數師薪酬	1,050	1,050
存貨撥備開支／(撥回)	5,334	(2,727)
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	228	235
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
應收帳款撥備撥回	(9)	—
租金收入	(1,130)	(1,140)
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。



14. 僱員福利開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、花紅及津貼	46,775	50,338
退休金計劃供款	1,591	1,695
	<u>48,366</u>	<u>52,033</u>

(a) 退休金－定額供款計劃

就本集團根據《職業退休計劃條例》運作的定額供款退休計劃而言，僱主可動用定額供款計劃項下的沒收供款，以降低現有供款水平。本年度已動用沒收供款合共零港元(二零一九年：零港元)，於二零二零年十二月三十一日剩餘10,000港元可動用沒收供款，以降低未來供款。

(b) 五位最高薪酬人士：

年內本集團之五位最高薪酬人士包括一名(二零一九年：一名)董事，其酬金載於綜合財務報表附註15(a)所列之分析內。餘下四名(二零一九年：四名)人士之酬金載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、花紅、津貼及實物福利	3,903	4,391
表現相關花紅	17	117
退休金計劃供款	93	99
	<u>4,013</u>	<u>4,607</u>

屬於下列範圍之酬金：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
零至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	3
	<u>4</u>	<u>4</u>

14. 僱員福利開支

(c) 高級管理層之酬金

高級管理層(其簡介，倘適用，載於本公司二零二零年及二零一九年年報之高級管理層簡介一節)當中包括上文所呈列的五位最高薪酬人士分析之三名(二零一九年：三名)人士之酬金屬於下列範圍：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
零至 1,000,000 港元	5	3
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	2
	<u>6</u>	<u>5</u>

15. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

每名董事(包括行政總裁)之酬金載列如下：

	就擔任董事(無論於本公司或其附屬公司)之個人服務已付或應收之酬金						
	袍金 千港元	薪金 千港元	表現 相關花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	房屋津貼 千港元	其他 福利估計 貨幣價值 千港元 (附註 iv)	總計 千港元
執行董事：							
David Charles PARKER 先生	60	2,812	—	18	720	60	3,670
非執行董事(附註 ii)：							
梁煒才先生	602	—	—	—	—	—	602
區慶麟先生(附註 iii)	74	—	—	—	—	—	74
獨立非執行董事(附註 ii)：							
張建榮先生	429	—	—	—	—	—	429
李橋生先生	420	—	—	—	—	—	420
李德泰先生	377	—	—	—	—	—	377
Sarah Young O'DONNELL 女士	336	—	—	—	—	—	336
二零二零年總計	<u>2,298</u>	<u>2,812</u>	<u>—</u>	<u>18</u>	<u>720</u>	<u>60</u>	<u>5,908</u>

15. 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

	就擔任董事(無論於本公司或其附屬公司)之個人服務已付或應收之酬金						
	袍金 千港元	薪金 千港元	表現 相關花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	房屋津貼 千港元	其他 福利估計 貨幣價值 千港元 (附註iv)	總計 千港元
執行董事：							
David Charles PARKER先生	60	2,812	100	18	720	60	3,770
楊永東先生(附註i)	27	811	—	9	—	27	874
非執行董事(附註ii)：							
梁煒才先生	596	—	—	—	—	—	596
獨立非執行董事(附註ii)：							
張建榮先生	405	—	—	—	—	—	405
李僑生先生	461	—	—	—	—	—	461
李德泰先生	402	—	—	—	—	—	402
Sarah Young O'DONNELL女士	346	—	—	—	—	—	346
二零一九年總計	2,297	3,623	100	27	720	87	6,854

附註：

- (i) 於二零一九年六月十二日榮休。
- (ii) 除年度袍金外，非執行董事(包括獨立非執行董事)可享每次出席本公司董事會會議或董事委員會會議或股東大會之出席酬金。
- (iii) 於二零二零年八月二十九日獲委任。
- (iv) 其他福利估計貨幣價值包括現金津貼。

年內，概無向董事授予購股權或任何其他形式之股份支付(二零一九年：無)。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一九年：無)之安排。



15. 董事福利及權益(續)

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

於年末或本年度任何時間，概無任何由本公司就本集團業務而訂立，且本公司董事及董事之關連人士在其中擁有直接或間接重大權益之重大交易、安排及合約。

16. 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。

17. 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年度向股東派發任何股息。



18. 物業、機器及設備

	俱樂部物業 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本或估值：					
於二零一九年一月一日	68,000	13,874	32,571	1,519	115,964
添置	—	218	969	—	1,187
處置	—	—	(181)	—	(181)
撇銷累計折舊	(3,000)	—	—	—	(3,000)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	65,000	14,092	33,359	1,519	113,970
添置	—	10,225	5,240	—	15,465
處置	—	(3,212)	(9,280)	—	(12,492)
重估增值	219,032	—	—	—	219,032
撇銷累計折舊	(3,032)	—	—	—	(3,032)
於二零二零年十二月三十一日	281,000	21,105	29,319	1,519	332,943
累計折舊及減值：					
於二零一九年一月一日	—	11,255	29,792	904	41,951
本年計提折舊	3,000	1,167	1,603	186	5,956
重估撥回	(3,000)	—	—	—	(3,000)
處置	—	—	(149)	—	(149)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	—	12,422	31,246	1,090	44,758
本年計提折舊	3,032	3,741	2,224	186	9,183
重估撥回	(3,032)	—	—	—	(3,032)
處置	—	(3,212)	(9,280)	—	(12,492)
減值虧損	—	5,115	1,327	—	6,442
於二零二零年十二月三十一日	—	18,066	25,517	1,276	44,859
賬面淨值：					
於二零二零年十二月三十一日	281,000	3,039	3,802	243	288,084
於二零一九年十二月三十一日	65,000	1,670	2,113	429	69,212



18. 物業、機器及設備(續)

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團之俱樂部物業之價值乃由合資格獨立專業估值師作出重估。於二零二零年十二月三十一日，估值方法乃基於公開市場及最高及最佳用途基準並使用餘值法。於二零一九年十二月三十一日，估值方法乃基於公開市場及現有使用基準並使用貼現現金流量。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之俱樂部物業乃位於指定作「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」的地塊。該幅地塊現由本集團佔用，以經營一所名為「顯達鄉村俱樂部」的鄉村俱樂部。

僅此提述本公司日期為二零一八年一月十九日、二零二零年九月一日及二零二零年九月十八日的公佈，本公司已自城市規劃委員會獲得根據香港法例第131章城市規劃條例第12A條項下之修訂圖則申請(「改劃申請」)的批准，以將該幅地塊由「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。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度後及經參考本公司於二零二一年二月二十六日作出之公佈，城市規劃委員會刊憲荃灣分區計劃大綱圖編號S/TW/33的修訂，當中包括改劃批准。

倘本集團俱樂部物業按歷史成本列賬，其賬面值如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
成本	57,149	57,149
累計折舊	(30,018)	(28,994)
	<u>27,131</u>	<u>28,155</u>

19. 使用權資產

	租賃物業 千港元
於二零一九年一月一日	15,751
添置	51,862
折舊	(22,472)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	45,141
添置	1,200
折舊	(20,690)
於二零二零年十二月三十一日	25,651

於二零二零年十二月三十一日已確認之租賃負債及相關使用權資產分別為28,012,000 港元(二零一九年：47,388,000 港元)及24,680,000 港元(二零一九年：44,883,000 港元)。除由出租人持有之租賃資產之擔保權益外，租賃協議並不強加任何契約條款。租賃資產不得用作借款之擔保。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
使用權資產折舊開支	20,690	22,472
租賃負債利息開支(計入融資成本)	3,456	1,961
有關短期租賃之開支(計入銷售及分銷成本以及行政費用)	569	211
有關低價值資產租賃之開支(計入銷售及分銷成本以及行政費用)	78	78
有關不計入租賃負債計量之可變租賃付款之開支(計入銷售及分銷費用)	431	687
已收取的COVID-19相關租金優惠	(1,839)	—

有關租賃現金流出總額之詳情載於附註34(a)。

誠如附註3所披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號之修訂：COVID-19相關租金優惠，並將修訂引入的可行權益方法應用於本集團於本年度內獲取的所有合資格租金優惠。進一步詳情披露於下文。

於兩個年度內，本集團就其營運而租賃辦公室、貨倉及若干零售店舖。租賃合約按固定年期訂立，由六個月至三年不等，但可能附有下文所述之延長或終止選擇權。租賃條款按個別基準磋商，包括各種不同的條款及條件。在釐定租期並評估不可撤銷之租賃年期時，本集團應用合約定義並釐定可強制執行合約之期間。

19. 使用權資產(續)

其中一合約包含於合約訂明之租期屆滿後續租額外一段期間之選擇權。在實際可行之情況下，本集團會盡量將該等可由本集團強制執行之延長選擇權加入合約內，以帶來營運彈性。本集團於租賃開始日期評估其是否合理確定將行使延長選擇權。倘本集團並非合理確定將行使延長選擇權，則在計量租賃負債時不會計入續租期內之未來租賃付款。本集團可能須要承擔之未來租賃付款概述如下：

	於十二月三十一日 已確認之租賃負債 (已折現)		根據並未計入租賃負債之 延長選擇權之 潛在未來租賃付款 (未折現)	
	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
零售店舖－香港	<u>24,659</u>	<u>40,590</u>	<u>19,800</u>	<u>19,800</u>

此外，倘發生重大事件或承租人控制範圍內之情況產生重大變動，則本集團會重新評估其是否合理確定將行使延長選擇權。截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無發生該等觸發性事件(二零一九年：無)。

本集團租賃若干零售店舖，當中包含根據零售店舖所產生之銷售額之可變租賃付款條款及固定最低年度租賃付款條款。該等付款條款於香港(本集團經營所在地)之零售店舖間乃屬常見。於二零二零年，於採取嚴格的社交距離及出行限制措施以抑制COVID-19傳播的期間內，本集團獲得固定付款扣減形式的租金優惠。年內固定及可變租賃付款金額概述如下：

	二零二零年			
	固定付款 千港元	可變付款 千港元	COVID-19 相關租金優惠 千港元	付款總額 千港元
零售店舖－香港	<u>19,239</u>	<u>431</u>	<u>(1,839)</u>	<u>17,831</u>

	二零一九年		
	固定付款 千港元	可變付款 千港元	付款總額 千港元
零售店舖－香港	<u>17,963</u>	<u>687</u>	<u>18,650</u>

於二零二零年十二月三十一日，估計倘該等零售店舖所產生之銷售額上升5%，則租賃付款將增加38,000港元(二零一九年：219,000港元)。

20. 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	45,600	46,400
公允值收益／(虧損)	1,200	(800)
於十二月三十一日	46,800	45,600

於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業包括位於香港之工業物業單位價值46,800,000港元(二零一九年：45,600,000港元)。本集團之工業物業單位乃持有作賺取租金及資本升值用途，並以中期租約持有。

本集團之投資物業由合資格獨立專業估值師於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日以直接比較法為基準作重估。

有關本集團之投資物業之詳情載於第152頁。

21. 無形資產

	商標 千港元
成本：	
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	1,700
累計攤銷：	
於二零一九年一月一日	744
年度攤銷	85
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	829
年度攤銷	85
減值虧損	342
於二零二零年十二月三十一日	1,256
賬面淨值：	
於二零二零年十二月三十一日	444
於二零一九年十二月三十一日	871

本集團商標保護本集團產品之設計及規格。該等商標之平均剩餘攤銷期約為9年(二零一九年：10年)。

22. 按公允值計入損益中之金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 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(附註a)：		
— 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(附註b及附註c)	563,218	588,557
債務投資，按公允值(附註d)：		
— 香港上市*	12,079	7,413
— 香港以外上市*	40,514	38,397
	52,593	45,810
	672,003	694,725

* 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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 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(附註a)	56,192	60,358
— 非上市基金投資(附註b)	484,696	520,980
— 上市債務投資(附註d)	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(附註c)	78,522	67,577
	672,003	694,725



22. 按公允值計入損益中之金融資產(續)

附註：

- (a) 上市股本投資之公允值乃根據市場報價釐定，而根據本集團之風險管理及投資策略，本集團按公允值基準管理及評估該等上市股本投資之表現。透過股息收入及公允值收益，該等上市投資為本集團提供回報機會。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日之基金投資為484,696,000港元(二零一九年：520,980,000港元)，其於場外交易方式買賣，而根據本集團之風險管理及投資策略，本集團按公允值基準管理及評估該等基金投資之表現。基金投資之公允值乃根據基金管理公司／金融機構報價釐定。董事認為，基金管理公司／金融機構所報之估計公允值屬合理，並為報告期末之最適合價值。
- (c) 非上市基金投資，按公允值

(i) 亞洲中國投資基金 III 期 (ASEAN China Investment Fund III L.P.)

於二零二零年十二月三十一日，非上市基金投資包括於亞洲中國投資基金 III 期 (ASEAN China Investment Fund III L.P.「ACIF III」)之一項基金投資，其賬面值為56,865,000港元(二零一九年：52,364,000港元)，此基金並無於活躍市場報價。ACIF III 投資之公允值乃參考基金管理人所提供於報告日期之資產淨值列賬。董事相信，基金管理人所提供之估計公允值屬合理，並為報告期末之最適合價值。

本集團承諾向 ACIF III 注資合共4,000,000美元(約相當於31,120,000港元)，而於二零二零年十二月三十一日，未撥資本承擔合共為231,000美元(約相當於1,797,000港元)(二零一九年：319,000美元(約相當於2,482,000港元))。有關注資將於基金普通合夥人催繳資本時作出。

ACIF III 之投資賬面值乃以美元計值。

(ii) 亞洲中國投資基金 IV 期 (ASEAN China Investment Fund IV L.P.)

於二零二零年十二月三十一日，非上市基金投資包括於亞洲中國投資基金 IV 期 (ASEAN China Investment Fund IV L.P.「ACIF IV」)之一項基金投資，其賬面值為21,657,000港元(二零一九年：12,585,000港元)，此基金並無於活躍市場報價。ACIF IV 投資之公允值乃參考基金管理人所提供於報告日期之資產淨值列賬。董事相信，基金管理人所提供之估計公允值屬合理，並為報告期末之最適合價值。

本集團承諾向 ACIF IV 注資合共4,000,000美元(約相當於31,120,000港元)，而於二零二零年十二月三十一日，未撥資本承擔合共為1,257,000美元(約相當於9,780,000港元)(二零一九年：2,302,000美元(約相當於17,910,000港元))。有關注資將於基金普通合夥人催繳資本時作出。

ACIF IV 之投資賬面值乃以美元計值。

- (d) 於二零二零年十二月三十一日之債務投資之公允值為52,593,000港元(二零一九年：45,810,000港元)，其公允值乃根據發行人／銀行之市場報價或報價釐定。該等債務投資主要在香港聯合交易所有限公司／海外證券交易所上市之公司發行／擔保。董事認為，發行人／銀行所報之估計公允值屬合理，並為報告期末之最適合價值。

於二零二零年十二月三十一日，該等債務投資之到期日介乎二零二一年五月二十六日至二零二七年十一月一日(二零一九年：二零二零年三月二十八日至二零二七年八月二十一日)。

於二零二零年十二月三十一日，該等債務工具附固定票面利率介乎1.00%至5.45%(二零一九年：2.50%至5.45%)。本集團按公允值計入損益計量之債務投資之賬面值以美元計值。



23. 存貨

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團所有存貨均為製成品。

24. 應收賬款及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收賬款	725	1,078
減：應收賬款減值	—	(467)
	725	611
租金及其他按金	7,546	12,631
預付款項及其他應收款項	4,808	21,805
	<u>13,079</u>	<u>35,047</u>

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
1個月之內	720	588
2至3個月	5	23
	<u>725</u>	<u>611</u>

本集團應收賬款之賬面值以港元計值。

25. 已抵押銀行存款／定期存款／現金及銀行結餘

本集團之已抵押銀行存款為抵押予銀行作為本集團獲授銀行信貸之存款，有關銀行信貸詳情載於綜合財務報表附註28。

已抵押銀行存款、定期存款及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	66,650	46,008
美元	77,088	88,014
人民幣*	16,462	655
其他	407	151
	160,607	134,828

* 本公司之附屬公司於中國兌換人民幣為外幣須遵循中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

26. 應付賬款及其他應付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付賬款及應付票據(附註a)	5,508	5,599
營運應計費用	5,787	4,995
員工成本應計費用	3,012	2,938
合約負債(附註b)	1,812	1,697
自客戶收取之按金	210	230
其他應付款項	4,243	4,163
撥備	2,739	6,149
	23,311	25,771

26. 應付賬款及其他應付款項(續)

(a) 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
1個月之內	4,412	3,511
2至3個月	370	2,067
3個月以上	726	21
	5,508	5,599

本集團之應付賬款及應付票據之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	1,438	703
歐元	3,798	4,731
其他	272	165
總計	5,508	5,599

(b) 合約負債代表來自客戶及客戶忠誠計劃之預收代價。提前收取客戶及客戶忠誠計劃之代價款項預期將於一年內作為收入確認。下表載列與結轉合約負債相關之確認收入：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
批發及零售時裝及飾物	416	1,137
渡假中心及俱樂部業務	415	665
總合約負債	831	1,802



27. 租賃負債

	最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	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
一年內	20,231	22,832	18,439	19,376
第二至五年(包括首尾兩年)	9,943	30,174	9,573	28,012
	30,174	53,006	28,012	47,388
減：未來融資費用	(2,162)	(5,618)	不適用	不適用
租賃負債現值	<u>28,012</u>	<u>47,388</u>	<u>28,012</u>	<u>47,388</u>
減：於十二個月內償還之款項(流動負債項下 所呈列)			<u>(18,439)</u>	<u>(19,376)</u>
於十二個月後償還之款項			<u>9,573</u>	<u>28,012</u>

所有租賃負債概以港元計值。

28. 附息銀行借款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款	<u>6,617</u>	<u>5,236</u>

本集團附息銀行借款須於一年內償還。

本集團之附息銀行借款賬面值乃以港元計值。

於十二月三十一日之實際利率如下：

	二零二零年	二零一九年
銀行貸款	<u>1.57%至2.41%</u>	<u>4.01%至5.45%</u>

銀行貸款3,369,000港元(二零一九年：2,518,000港元)由本集團之已抵押定期存款10,000,000港元(二零一九年：10,000,000港元)作抵押。餘下款項為無抵押。



29. 遞延稅項

本集團確認之遞延稅項負債及資產如下：

	超出有關折舊 之折舊免稅額 千港元	按公允值計 入損益中之 金融資產之 公允值收益 千港元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	5,064	—	(5,064)	—
年內自損益中扣除／(計入)之遞延稅項	<u>366</u>	<u>5,775</u>	<u>(6,141)</u>	<u>—</u>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	5,430	5,775	(11,205)	—
年內自損益中扣除／(計入)之遞延稅項	<u>20</u>	<u>180</u>	<u>(200)</u>	<u>—</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>5,450</u>	<u>5,955</u>	<u>(11,405)</u>	<u>—</u>

於報告年末，本集團有未動用稅務虧損933,297,000港元(二零一九年：869,207,000港元)可用以抵銷未來溢利。已就該等虧損確認69,122,000港元(二零一九年：67,912,000港元)遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利流量，故並未就餘下未動用稅務虧損864,175,000港元(二零一九年：801,295,000港元)確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損可無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，於中國成立之外商投資企業向外國投資者分配股息須按10%徵收預扣所得稅。該項規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後之溢利。如中國與外國投資者之稅務管轄區有簽訂相關稅務協議，則可運用較低預扣所得稅率。本集團之適用稅率為5%。因此，本集團須就於中國成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利所分配之任何股息繳納預扣所得稅。

於報告年末，本集團於中國大陸成立之附屬公司並無未分派盈利，因此並未就此確認遞延稅項負債。

30. 股本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已發行及繳足之普通股：		
1,650,658,676股(二零一九年：1,650,658,676股)普通股	1,206,706	1,206,706

本集團資本管理的首要目標是維護本集團的持續經營能力並保持健康的資本比率，以為本集團業務提供支持及使股東獲得最大利益。

本公司根據經濟條件的變化及潛在資產的風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可向股東退回資本或發行新股。本公司不受外部任何附加的資本要求所限，惟(i)須根據上市規則遵守保持最少25%公眾持股量及(ii)符合計息借款附有之財務契諾。

本集團證明於本年度持續遵守保持最少25%公眾持股量。

倘違反履行財務契諾，銀行有權即時催繳還款。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無違反任何計息借款之財務契諾。

本集團利用資本負債比率來監控資本，資本負債比率為借貸總額及租賃負債除以本公司股權持有人應佔總權益。本集團的政策是保持適當的債務水平及資本負債比率。借貸總額包括附息銀行借款。截至報告年末的資產負債比率如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
附息銀行借款	6,617	5,236
租賃負債	28,012	47,388
借貸及租賃負債總額	34,629	52,624
股東權益	1,171,126	970,495
資本負債比率	3.0%	5.4%

於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度內，有關資本管理的目標、政策及流程並無出現變動。

31. 本公司財務狀況及儲備變動表

(a) 本公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,194	1,484
投資物業		327,800	110,600
使用權資產		2,116	4,424
於附屬公司之權益		656,684	689,013
非流動資產總值		987,794	805,521
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		3,794	2,042
應收一間附屬公司款項		240	227
按公允值計入損益中之金融資產		117,877	114,551
已抵押銀行存款		10,000	10,000
定期存款		40,341	25,812
現金及銀行結餘		15,454	3,794
流動資產總額		187,706	156,426
流動負債			
應計及其他應付款項		5,169	7,332
租賃負債		2,160	2,311
流動負債總額		7,329	9,643
流動資產淨值		180,377	146,783
非流動負債			
租賃負債		—	2,160
資產淨值		1,168,171	950,144
股本及儲備			
已發行股本		1,206,706	1,206,706
累計虧損		(847,357)	(1,065,384)
其他儲備	31(b)	808,822	808,822
權益總額		1,168,171	950,144

已於二零二一年三月二十六日獲董事會批准並由下列董事代表簽署：

非執行董事及非執行主席
梁煒才

執行董事及行政總裁
David Charles PARKER

31. 本公司財務狀況及儲備變動表(續)

(b) 本公司儲備變動

	特殊儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零一九年一月一日	808,822	(1,091,757)	(282,935)
本年度溢利	—	26,373	26,373
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	808,822	(1,065,384)	(256,562)
本年度溢利	—	218,027	218,027
於二零二零年十二月三十一日	808,822	(847,357)	(38,535)

32. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備及其變動分別呈列於綜合財務報表第80頁之綜合損益及其他全面收入表及第83頁之綜合權益變動表。

(b) 儲備性質及目的

(i) 特殊儲備

於應用前香港公司條例(第32章)時，特殊儲備來自本公司於二零零二年之重組。股東於二零零二年七月十一日之股東特別大會批准一項股本重組計劃，並其後獲香港特別行政區高等法院於二零零二年八月六日頒令確認。股本重組計劃之詳情如下：

- (1) 本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.50港元之普通股)減至20,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)。該項削減是透過註銷於二零零二年八月六日(即法院聆訊呈請日期)之已發行普通股1,650,658,676股每股之已繳足股本0.49港元，及削減本公司所有已發行及未發行普通股之面值，由每股普通股0.50港元減至0.01港元；及



32. 儲備(續)

(b) 儲備性質及目的(續)

(i) 特殊儲備(續)

(2) 於該削減股本生效後：

- (i) 本公司藉增設額外 98,000,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股，將法定股本增加至其原本金額 1,000,000,000 港元；及
- (ii) 增設一項相等於上述削減股本之特殊儲備(誠如上文(1)所詳述)，即 808,822,751 港元。該儲備不得視為已變現溢利及倘本公司仍為一間上市公司，須視為不可分派儲備。然而，特殊儲備之金額可藉因發行股份以換取現金或其他新代價，或在將可分派儲備資本化所產生之本公司已發行股本或股份溢價之任何增加總額而減少。

(ii) 匯率波動儲備

該項儲備包含所有由換算海外業務財務報表產生的匯兌差額，並按綜合財務報表附註 4(c) 所載的會計政策處理。

(iii) 物業重估儲備

已設立物業重估儲備並按照綜合財務報表附註 4(d) 內俱樂部物業所採納的會計政策進行處理。

33. 附屬公司

於二零二零年十二月三十一日主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及 營運地點	已發行 普通股	本公司 應佔所有權 百分比		主要業務
			直接	間接	
帝奇諾有限公司	香港	10,000 港元	—	100	零售及批發 時裝及飾物
Cosy Good Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	投資控股
ENM Investments Limited	開曼群島／香港	1 美元	100	—	投資控股
ENM Wealth Management Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	100	—	投資控股 及證券買賣
顯達鄉村俱樂部有限公司	香港	10,000,000 港元	—	100	經營俱樂部
Kenmure Limited	香港	67,873,650 港元	—	100	投資控股
詩韻有限公司	香港	104,500,000 港元	—	100	零售及批發 時裝及飾物

上表載列主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情。

34. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動所產生負債對賬

下表載列本集團自融資活動所產生負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債之現金流量或未來現金流量於本集團之綜合現金流量表中分類為來自融資活動之現金流量。

	附息銀行借款 千港元 (附註28)	租賃負債 千港元 (附註27)	總計 千港元
於二零二零年一月一日	5,236	47,388	52,624
融資活動現金流量變動：			
新增銀行貸款	22,532	—	22,532
償還銀行貸款	(21,151)	—	(21,151)
已付利息	(140)	—	(140)
已付租賃租金的資本部分	—	(17,537)	(17,537)
已付租賃租金的利息部分	—	(3,456)	(3,456)
	1,241	(20,993)	(19,752)
其他變動：			
融資成本	140	3,456	3,596
已收取 COVID-19 相關租金優惠	—	(1,839)	(1,839)
	140	1,617	1,757
於二零二零年十二月三十一日	6,617	28,012	34,629
於二零一九年一月一日	3,195	—	3,195
首次採納香港財務報告準則第16號的影響	—	16,216	16,216
於二零一九年一月一日經重列結餘	3,195	16,216	19,411
融資活動現金流量變動：			
新增銀行貸款	33,299	—	33,299
償還銀行貸款	(31,258)	—	(31,258)
已付利息	(284)	—	(284)
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)
	1,757	(21,701)	(19,944)
其他變動：			
融資成本	284	1,961	2,245
新增租賃負債	—	50,912	50,912
	284	52,873	53,157
於二零一九年十二月三十一日	5,236	47,388	52,624



34. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表之租賃款項包括以下各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營現金流量內	1,078	976
融資現金流量內	20,993	21,701
	<u>22,071</u>	<u>22,677</u>

此等款項如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已付租賃租金	<u>22,071</u>	<u>22,677</u>

35. 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團有下列或然負債：

如先前之年報及中期報告所載述，本集團經歷了一段漫長之法律程序，以定義及劃定本集團就提供往來其於荃灣老圍地區土地之顯達路(其相關部分為私人道路)之支撐結構及路旁斜坡之責任及義務。

終審法院(「終審法院」)已於二零一八年五月九日作出最終裁決以確定有關責任及義務，而該裁決裁定就相關土地授出事項之特別條件(31)(該特別條件為香港屋宇署(「屋宇署」)發出之相關危險斜坡(「危險斜坡」)修葺法令(首次於二零零六年發出)之主導訟訴內容)並未對若干斜坡施加任何維修責任，惟於二零零八年發出與土地授出事項之另一條特別條件(13)(因上訴法院於二零一七年八月十一日作出之裁決而被發回原上訴審裁小組(建築物)作進一步審議及裁定)有關之危險斜坡修葺法令則除外。聆訊排期於二零一九年五月進行。

然而，於該聆訊前，本集團與屋宇署訂立同意和解書，據此，該聆訊已取消，而原屋宇署危險斜坡修葺法令已全部被撤銷，且本集團已同意全面遵守屋宇署於二零一九年六月十三日發出之單一危險斜坡修葺法令(「新限定法令」)，而有關措辭已由本集團與屋宇署協定，並將本集團之勘测及潛在修復和維修責任限定至本集團於一九八零年代初曾在有關道路最北部份進行工程所毗連的小範圍斜坡。本集團已根據我們隨上述協定後新限定法令項下的責任，於二零一九年十二月十三日向屋宇署提交修復工程的建議書。屋宇署已批准該建議書，且本集團已於二零二零年十月開展修復工程。於二零二零年十二月三十一日，修復工程正在進行中，且與其有關的成本已支銷或計入綜合財務報表。



36. 經營租約安排

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租投資物業。投資物業租賃的商定期限一般介乎一至兩年。

於二零二零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於未來期間的應收未折現租賃付款如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	<u>255</u>	<u>285</u>

37. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已訂約但未撥備：		
— 向非上市基金作出資本注資(附註22(c)(i)及(ii))	11,577	20,396
— 物業、機器及設備	<u>—</u>	<u>11,221</u>



38. 關聯／關連人士之交易

(a) 除該等綜合財務報表其他部分所詳述之交易及結餘外，本集團於年內有下列重大關聯人士交易：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
付予關聯公司之租賃負債之租賃開支、 物業管理費及空調費	(i)	3,181	3,213
— 辦公室			
付予一間關聯公司之借調費		—	23

附註：

(i) 向本公司主要股東所控制之關聯公司支付之租賃負債之租賃開支、物業管理費及空調費乃根據有關協議條款支付。

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期僱員福利	9,732	10,969
退休金計劃供款	78	98
支付予主要管理人員之報酬總額	9,810	11,067

有關僱員及董事酬金之其他詳情分別載於綜合財務報表附註 14 及附註 15。

(c) 上市規則有關關連交易之適用範圍

如綜合財務報表附註 38(a) 所披露，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度付予關聯公司之辦公室租賃負債之租賃開支、物業管理費及空調費構成上市規則第 14A 章定義之本公司之持續關連交易，進一步資料載於董事會報告第 7 頁。

截至二零一九年十二月三十一日止年度有關付予關聯公司之借調費之關聯方交易構成上市規則第 14A 章定義之本公司之持續關連交易。然而，根據第 14A.76 條，其獲豁免遵守上市規則第 14A 章之披露規定。



39. 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，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因素影響。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我們業務的長遠發展提供有力支持。

40. 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。該修訂項目經城市規劃委員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修訂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。



投資物業詳情

二零二零年十二月三十一日

本集團之投資物業持作投資之用

地點	用途	年期	本集團應佔權益
香港新界葵涌藍田街37-41號 緯興工業大廈4樓及5樓連天台及 3號及5號車位	工業	中期租約	100%



五年財務摘要

本集團過往五個財務年度之業績以及資產與負債及非控股股東權益摘要載於下文。該等資料乃摘錄自己刊發之經審核財務報表並作適當之重列／重新分類(如適用)。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	104,977	131,841	142,110	159,450	167,119
經營業務溢利／(虧損)	15,379	48,402	(74,028)	(6,324)	(6,576)
融資成本	(3,596)	(2,245)	(197)	(328)	(441)
應佔聯營公司溢利／(虧損)	—	—	—	(2,584)	2,926
清盤附屬公司之收益	—	—	1,073	—	—
出售於一間聯營公司權益之收益	—	—	—	2,584	—
除稅前溢利／(虧損)	11,783	46,157	(73,152)	(6,652)	(4,091)
稅項	—	—	—	—	—
年內溢利／(虧損)	11,783	46,157	(73,152)	(6,652)	(4,091)
可分配於：					
本公司權益持有人	11,881	46,197	(73,097)	(6,505)	(3,935)
非控股股東權益	(98)	(40)	(55)	(147)	(156)
	11,783	46,157	(73,152)	(6,652)	(4,091)

資產、負債及非控股股東權益

	於十二月三十一日				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
總資產	1,228,512	1,048,239	952,107	1,033,188	1,052,142
總負債	(57,940)	(78,395)	(28,336)	(35,024)	(39,048)
非控股股東權益	554	651	590	492	405
	1,171,126	970,495	924,361	998,656	1,013,499



公司資料

執行董事

David Charles PARKER (行政總裁)

非執行董事

梁煒才 (非執行主席)

區慶麟

獨立非執行董事

張建榮

李僑生

李德泰

Sarah Young O'DONNELL

公司秘書

鄭佩敏

核數師

羅申美會計師事務所

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期29樓

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716室

註冊辦事處

香港新界荃灣

楊屋道8號

如心廣場二座

33樓3301-3302室

公司網站

www.enmholdings.com

股份代號

香港聯合交易所有限公司：00128

聯絡我們

地址：香港新界荃灣

楊屋道8號

如心廣場二座

33樓3301-3302室

電話：(852) 2594 0600

傳真：(852) 2827 1491

電郵：comsec@enmholdings.com