



安寧控股有限公司  
*ENM Holdings Limited*

股份代號：00128

年 報

**2024**



# 目 錄

- 2 董事會報告
- 9 行政總裁報告
- 30 董事簡介
- 33 高級管理層簡介
- 34 企業管治報告
- 55 企業社會責任報告
- 75 獨立核數師報告
- 81 綜合損益表
- 83 綜合損益及其他全面收入表
- 84 綜合財務狀況表
- 86 綜合權益變動表
- 87 綜合現金流量表
- 89 綜合財務報表附註
- 156 物業詳情
- 157 五年財務摘要
- 158 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」)截至二零二四年十二月三十一日止財政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零售時裝及飾物、投資控股及證券買賣。

於二零二四年六月十六日，本集團終止經營渡假中心及俱樂部業務，有關更多詳情載於財務報表附註17。

## 業務回顧

第9至29頁之「行政總裁報告」提供本集團營運之中肯審視、主要績效指標之財務分析、未來前景及策略、流動資金及財務狀況、本集團所面對之主要風險及不明朗因素之描述、自截至二零二四年十二月三十一日止年度以來發生之重大事項詳情以及本集團遵守該等對本集團產生重大影響之相關法律及規例之滙報。本集團環境政策及表現之討論、本集團與其僱員、客戶及供應商的重要關係之描述以及社會投資載於第55至74頁之「企業社會責任報告」。上述討論及報告構成本董事會報告之一部分。

## 業績及股息

本集團截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之業績載於第81頁及第83頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表。

董事並不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度之股息。

## 五年財務摘要

本集團過往五個財務年度之業績、資產、負債及非控股股東權益摘要載於第157頁，該等資料乃摘錄自己刊發之經審核綜合財務報表並作適當之重列／重新分類。

該摘要並非經審核綜合財務報表之一部分。

## 集團物業

本集團之物業詳情載於第156頁。

## 股本

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司之已發行股本概無任何變動。

## 股票掛鈎協議

於本財政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

於截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，本公司並無可供分派給本公司股東之儲備。

## 捐贈

本集團於年內作出的慈善捐贈為7,740港元。

## 主要客戶及供應商

本集團五大客戶佔本集團本年度自持續經營業務錄得收入總額不足5%。本集團五大供應商及最大供應商分別佔本集團本年度自持續經營業務錄得購貨總額約63%及29%。

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。

由於投資分部之業務性質，這並不適用於該分部。

## 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

Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH 女士(行政總裁)

### 非執行董事

王弘瀚先生(非執行主席)

## 獨立非執行董事

張建榮先生

凌潔心女士(於二零二四年一月十九日獲委任)

曾憲芬先生(於二零二四年一月十九日獲委任)

李僑生先生(於二零二四年一月二日辭任)

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，並將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30至33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

於二零二四年十二月三十一日，本公司董事或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

於二零二四年十二月三十一日，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，擁有本公司股份或相關股份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%
Chinachem Investments Holding Limited	受控制公司權益	570,974,145 附註(i)	34.59%
華懋集團控股有限公司	受控制公司權益	570,974,145 附註(ii)	34.59%
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) Chinachem Investments Holding 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) 華懋集團控股有限公司 控制 Chinachem Investments Holding Limited，故被視為持有該公司所被視為持有的股份權益。
- (iii) 華懋集團控股有限公司 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莊日杰先生及黃德偉先生之受控制公司。因此，莊日杰先生及黃德偉先生各被視為持有華懋集團控股有限公司所被視為持有的股份權益。
- (iv) 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二零二四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。

## 關連交易

於二零二四年九月六日，本公司(作為租戶)與英豪有限公司、昌明置業有限公司、多福置業有限公司、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「業主」)訂立退租協議及附函(統稱「退租協議」)，據此，有關位於香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場二座33樓3301至3302室的物業(「退租物業」)的租賃協議(「租賃協議」)已自二零二四年九月十二日起提前終止，而本公司通過向業主支付不可退還的寬限費用1,182,000港元，以代替進行還原工程，並按退租物業的「現狀」交付業主。租賃協議及退租協議詳情載於本公司日期分別為二零二一年十一月三十日及二零二四年九月六日之公佈。

於訂立退租協議日期，莊日杰先生及黃德偉先生為龔如心(亦稱為王德輝夫人)之遺產以及王德輝之遺產之受託人，共同持有本公司已發行股份約44.28%，且為本公司主要股東。業主為莊日杰先生及黃德偉先生作為龔如心(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管理所控制之公司，因此，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章，業主為本公司之關連人士。故此，訂立退租協議構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

除上文所披露者外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無任何其他關連交易須遵守上市規則第14A章的申報規定。

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本公司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財政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財政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34至54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將於應屆股東週年大會退任，惟符合資格並膺選連任。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

非執行董事及非執行主席

王弘瀚

香港，二零二五年三月二十七日

# 行政總裁報告

## 概覽

如去年年報所述，香港零售及餐飲業的貿易環境於 COVID-19 疫情後的改善情況並未持續至二零二三年年內並於下半年開始呈現疲弱跡象。該疲弱跡象維持至二零二四年，隨後，本集團決定終止顯達渡假中心及俱樂部業務，同時亦不再續簽中環的詩韻旗艦店租約。如此，相較二零二三年的本公司持有人應佔虧損，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司持有人應佔虧損 7,904,000 港元，減少 11,843,000 港元(或 60%)，該為本集團第二年連續減少經營虧損。

香港住宅物業價格指數於二零二四年第三季度較去年同期銳減 12.5%，根據差餉物業估價署發佈的數據，為連續第十一個季度同比下降，亦為過去二十年來價格同比下降幅度最大的一年。而就通脹作出調整後，住宅物業價格同比下跌超過 14%。加上香港和中國股市的動蕩，使二零二四年本土消費情緒整體低迷。其他不利因素包括強港元兌歐元及日圓的走勢，吸引了各收入水平的消費者到國外旅遊及消費。毗鄰城市如深圳更為多樣化的娛樂及購物體驗亦吸引了尋求更好價值與服務的消費者。與此同時，本年度中國內地遊客整體上回港停留的時間更短，購物支出也較過往更低。

儘管本集團的時裝零售業務收入減少 36%，但本集團虧損的渡假中心及俱樂部業務於二零二四年六月的終止及部分詩韻門店的停止經營均為本集團虧損減少的主要原因。該虧損減少總額因整體物業市場疲軟致本集團的投資物業估值下降而被部份抵銷。在全球投資市場動蕩的環境中，本集團二零二四年的有價證券組合投資回報較二零二三年保持穩定。然而，由於中國及部分東盟股市表現不盡如人意，本集團的私募股權基金投資不幸遭受 13.9% 虧損。

本公司向地政總署提出顯達物業換地申請邁上新台阶，已於二零二四年七月三十日收到地政總署發出的臨時要約基本條款。本公司需通過下一階段的政府程序為對顯達路以及鄰近道路及區域的擬定道路改善工程刊登憲報，該工序需耗時逾 18 個月完成，之後方可授出新租約。

財務回顧

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (已重列)	變動 正/(負)
<b>持續經營業務</b>			
收入	74,763	108,031	(31%)
零售時裝及配飾	55,964	86,867	(36%)
股息收入	9,587	14,466	(34%)
利息收入	9,212	6,698	38%
經營溢利/(虧損)	1,344	(7,188)	119%
投資物業公允值收益/(虧損)淨額	(2,600)	300	(967%)
融資成本	(569)	(1,123)	49%
<b>持續經營業務之年內虧損</b>	<b>(1,825)</b>	<b>(8,011)</b>	<b>77%</b>
已終止經營業務之年內虧損	(6,080)	(11,373)	47%
年內虧損(來自持續經營及 已終止經營業務)	(7,905)	(19,384)	59%
不包括：一次性項目 <sup>(1)</sup>	—	6,089	100%
年內虧損(不包括一次性項目 <sup>(1)</sup> )	(7,905)	(13,295)	41%
股東應佔年內虧損(來自持續經營及已終止經營業務)	(7,904)	(19,747)	60%
每股虧損	(0.48) 港仙	(1.20) 港仙	

<sup>(1)</sup> 一次性項目包括就自 Solution Bridge Limited 收到的私有化要約/建議所產生的專業費用開支 6,089,000 港元。

本集團來自持續經營業務呈報分部的業績由截至二零二三年十二月三十一日止年度的經營虧損 7,188,000 港元改善至截至二零二四年十二月三十一日止年度的經營溢利 1,344,000 港元，概述如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	變動 正/(負)
<b>一 持續經營業務</b>			
零售時裝及配飾	(3,900)	(10,310)	62%
投資	8,088	10,027	(19%)
未分配公司收入/開支淨額	(2,844)	(6,905)	59%
經營溢利/(虧損)	<u>1,344</u>	<u>(7,188)</u>	119%
<b>一 已終止經營業務</b>			
渡假中心及俱樂部業務	<u>(6,080)</u>	<u>(11,373)</u>	47%

本集團的時裝零售業務，詩韻於截至二零二四年十二月三十一日止年度的銷售收入及毛利較去年分別減少30,903,000港元(或36%)及6,315,000港元(或17%)。收入減少三分之一乃主要由於我們位於遮打大廈的單一品牌店Paule Ka於二零二三年七月關閉及位於中建大廈的詩韻旗艦店於二零二四年八月關閉所致。儘管於二零二四年九月於利園二期開設一間pop-up店，詩韻的總銷售面積仍減少50%至二零二四年九月的約5,700平方呎，相比二零二三年十二月三十一日為約11,100平方呎。回顧年內的網絡銷售額亦較二零二三年減少48%，原因為COVID疫情後全球網店銷量繼續下跌。

為應對客流量減少及避免陳舊庫存累積，已加大折扣頻率及力度，以吸引更多顧客進詩韻店購物，而利潤率為此承受了更大壓力。儘管如此，於過往財務報告期間已對陳舊庫存作出充足存貨撥備，詩韻於回顧年內的毛利率增加至55.9%(二零二三年：43.3%)，主要由於陳舊庫存的強大銷量導致存貨撥備得以大量撥回。儘管毛利較去年同期有所減少，但Paule Ka店及詩韻旗艦店關閉減少了租用及人工成本，加上如網絡銷售佣金及信用卡費用等銷售開支下降，連同管理層實施的各項主要成本節約措施，該分部截至二零二四年十二月三十一日止年度的經營虧損大幅減少6,410,000港元至3,900,000港元(二零二三年：虧損10,310,000港元)。

於二零二四年，全球固定收益及股票市場表現各異，繼續呈現充滿挑戰的投資環境。本集團的投資組合主要包括有價債券及股票基金，截至二零二四年十二月三十一日止年度產生已變現及未變現收益淨額(扣除一般及行政開支前)23,415,000港元(二零二三年：已變現及未變現收益淨額27,681,000港元)，其中包括利息及股息收入11,603,000港元(二零二三年：16,174,000港元)、出售收益淨額12,101,000港元(二零二三年：出售虧損淨額39,000港元)及未變現公允值虧損淨額289,000港元(二零二三年：未變現公允值收益淨額11,546,000港元)。儘管由三家國際金融機構管理的全權委託投資組合及有價基金投資組合於二零二四年帶來穩定回報，本集團於亞洲中國投資基金III期的私募股權基金投資表現不佳，於回顧年內錄得未變現公允值虧損6,655,000港元及收到股息收入僅171,000港元(二零二三年：未變現公允值虧損10,435,000港元及股息收入4,411,000港元)。於本年度，持有的中華汽車有限公司的股票已全數出售及錄得已變現出售虧損淨額2,303,000港元(二零二三年：未變現公允值虧損3,689,000港元)。整體上，本集團投資分部錄得分部溢利(扣除一般及行政開支以及銀行利息收入後)8,088,000港元(二零二三年：分部溢利10,027,000港元)。

本集團的渡假中心及俱樂部業務，顯達鄉村俱樂部(「俱樂部」)於二零二四年六月十六日停止經營，於較短的經營期內，經營虧損減少5,293,000港元(或47%)至截至二零二四年十二月三十一日止年度的6,080,000港元(二零二三年：虧損11,373,000港元)。香港近年來餐飲(「餐飲」)行業的經營狀況備受挑戰，歸因於COVID疫情、食材成本上升、餐飲業員工短缺，以及因香港居民「北上」至華南地區尋找價廉物美的用餐選擇的趨勢導致的顧客銳減等因素影響。鑒於收入增加前景渺茫並考慮到俱樂部的持續虧損，本集團決定關閉俱樂部，以減少截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損及避免進一步虧損。

本集團二零二四年來自持續經營業務的整體收入及毛利較去年分別減少33,268,000港元(或31%)及8,680,000港元(或15%)，主要歸因於時裝及零售業務的銷售收入以及股息收入減少。然而，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務的整體毛利率較高，為67%(二零二三年：54.4%)。該改善主要由於時裝及零售業務的毛利率增加所致，乃受惠於陳舊庫存的強勁銷售導致撥回過往年度的存貨撥備。

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度來自持續經營業務的其他收入及開支包括：

- 其他收入1,257,000港元主要包括來自本集團位於香港的投資物業的租金收入984,000港元(二零二三年：984,000港元)。
- 銷售及分銷費用為22,813,000港元，較二零二三年的31,991,000港元減少29%，主要由於詩韻的單一品牌零售店 Paule Ka 及詩韻旗艦店關閉導致租賃及員工成本減少以及因回顧年內的網絡及零售店銷售減少導致的網絡銷售佣金及信用卡費用減少。
- 行政費用減少17%至38,612,000港元(二零二三年：46,551,000港元)，主要由於：
  - 並無二零二三年產生的有關收到根據公司條例第673條以協議安排的方式將本公司私有化(「私有化要約」)的建議的一次性法律及專業費；
  - 因精簡人力架構導致詩韻的員工成本減少及通過嚴格的成本控制減少海外差旅開支；及
  - 因董事會成員人數減少及不須舉行有關私有化要約的額外會議，減少董事成本。
- 物業、機器及設備之折舊、減值虧損及攤銷費用為1,373,000港元，較二零二三年的857,000港元增加60%，主要由於詩韻零售店的電腦軟件減值。
- 「其他經營收益淨額」主要包括投資於金融工具(未計入包括在「收入」的利息及股息收入)的已變現及未變現公允值淨收益11,812,000港元(二零二三年：已變現及未變現公允值淨收益11,507,000港元)。

根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及經獨立知名估值師建議，本集團已對位於香港荃灣的顯達物業(「該物業」)(因先前為本集團渡假中心及俱樂部業務佔用，前稱「俱樂部物業」)進行估值，乃基於其最高及最佳用途及已獲得改劃該物業作住宅發展的批准，並經計及進行重建所需剩餘步驟的不確定性及時間進行。我們於截至二零二零年十二月三十一日止年度首次採用了這種方法，因此，於二零二四年十二月三十一日，該物業的公允值釐定為340,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：370,000,000港元)。重新估值減少主要歸因於香港住宅物業市值整體下降及建築成本上漲。截至二零二四年十二月三十一日止年度，估值減少已確認為其他全面虧損，並於物業重估儲備中累積，但對本集團年內的綜合損益表並無影響。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本包括銀行貸款利息150,000港元(二零二三年：342,000港元)及租賃負債的利息開支419,000港元(二零二三年：781,000港元)。融資成本減少乃由於二零二四年用於購買商品的銀行借款減少及租賃負債利息減少362,000港元，原因為中建大廈詩韻旗艦店於其租約於二零二四年九月屆滿後關閉。

## 業務回顧

### 詩韻

如本報告概覽章節概述，於二零二四年的香港零售市場困境對詩韻收入造成重大影響。奢華品牌時裝銷售主要受到中國大陸及香港經濟下滑，到港遊客數量減少，及香港本地居民至中國大陸「反向旅遊」增多而導致消費者購買力減弱的影響。儘管二零二四年到港旅客人數較去年已有所提升，但其消費及開支行為普遍改變，減少購物(尤其是奢侈品)，而是喜歡當地美食餐飲等「體驗性」消費。

詩韻中環旗艦店的關閉後，於二零二四年九月於銅鑼灣利園二期開設了一間新pop-up店，儘管面積比較小，亦銷售女裝和男裝。我們經驗豐富的一線銷售人員將其最好的銷售技巧帶到了香港另一個高端奢侈品購物區。然而，將店鋪打造成我們忠誠客戶的既定購物地點仍需時間。

隨著全球網絡購物下滑，高收入奢侈商品客戶回歸實體店，詩韻二零二四年網絡銷售較去年收入減半。儘管總收入較去年減少36%，詩韻二零二四年的經營虧損繼續縮減至虧損3.9百萬港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度減少62%。

### 顯達鄉村俱樂部(「顯達」或「俱樂部」)(已終止經營業務)

如二零二三年年報所呈報，考慮到持續充滿挑戰的經營環境，顯達或會繼續產生重大虧損，董事會決議於二零二四年六月十六日起停止經營俱樂部業務。因此，顯達於回顧年內營運至二零二四年六月十五日的最後交易日的經營虧損為6,080,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損11,373,000港元減少5,293,000港元或47%。

管理層以極其謹慎及專業的方式進行關閉程序，給被遣散的員工在另一家友好公司獲得潛在就業機會提供了援助。為回報眾多員工對顯達的服務及忠誠，彼等遣散待遇高於法定補償。管理層亦與香港另一家私人俱樂部聯繫，幫助其向顯達會員提供其特別的新會員優惠資訊，以緩解會員對俱樂部關閉的失望情緒。

## 投資

本集團對金融工具的投資主要包括三類：(A)有價基金投資，包括開放型單位債券以及股票基金，及貨幣市場投資；(B)由本集團控制及由三間金融機構按預先協定授權管理的全權委託投資組合；及(C)其他基金投資，包括私募股權基金。於二零二四年十二月三十一日，本集團的金融工具投資組合的總賬面值為388,771,000港元(二零二三年十二月三十一日：525,371,000港元)，相當於本集團總資產賬面值約37.5%(二零二三年十二月三十一日：47.6%)。

延續二零二三年的強勢表現，受惠於各國經濟的韌性及全球大部分央行的減息措施所推動，全球股市二零二四年繼續表現強勁。二零二四年，全球股市(以富時全球指數為代表)上漲17.8%，其中美國(「美國」)作為主要推動力，為指數中權重最大的國家(63.6%)，漲幅25%。相反，受利率波動預期影響，全球固定收益市場(以彭博全球綜合指數為代表，未進行貨幣對沖)於二零二四年下跌1.7%，原因為不穩定的美國通脹數據及新當選總統唐納德·特朗普的親商政策使市場對利率預期大幅波動。

### A. 有價基金投資組合 – 包括開放型單位固定收益、股票基金及貨幣市場投資

有價基金投資組合包括四種主要投資策略，即貨幣市場投資、投資級別和高收益債券基金、增強收益基金和股票基金。

於二零二四年十二月三十一日，本集團該類別的投資總賬面值為253,544,000港元(二零二三年十二月三十一日：306,572,000港元)，相當於本集團總資產賬面值約24.4%；而該組合的資產配置包括16.4%貨幣市場投資、57.3%債券基金及26.3%增強收益基金。截至二零二四年十二月三十一日止年度，該類組合錄得淨收益總額18,861,000港元或5.7%(二零二三年：淨收益總額16,561,000港元)。淨收益來自未變現的按市價計值收益4,973,000港元、已變現出售收益5,588,000港元以及已收股息及利息收入8,300,000港元。

#### **投資級別和高收益債券基金**

在此策略中，本集團持有五個基金，可分類為投資級別及高收益債券基金兩類。於二零二四年十二月三十一日，本集團於該策略的投資公允值為145,259,000港元，相當於有價基金投資組合賬面值約57.3%及本集團總資產賬面值的14%。截至二零二四年十二月三十一日止年度，該投資策略的淨回報為8,124,000港元收益或4.7%。以下為公允值超過本集團的總資產賬面值5%的個別基金。

### **PIMCO GIS – 收益基金**

PIMCO 基金是一個獲積極管理的投資組合，其投資目標為尋找產生吸引水平收益的廣泛固定收益證券，其次要目標是資本增值。該基金(機構類收息股份美元)在二零二零年至二零二四年間的五年年均回報率為3.0%。於二零二四年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為53,109,000港元(二零二三年十二月三十一日：67,470,000港元)，相當於本集團總資產賬面值約5.1%。截至二零二四年十二月三十一日止年度，該基金的淨回報為3,703,000港元收益或5.5%，包括已變現出售收益90,000港元、未變現按市價計值虧損447,000港元及已收股息4,060,000港元。

### **增強收益基金**

於二零二四年十二月三十一日，本集團於該策略中持有六個基金，其公允值為66,786,000港元，相當於有價基金投資組合賬面值約26.3%及本集團總資產賬面值6.4%。該組合包括一個中國長短倉信貸基金、一個私募基礎設施投資基金、兩個私募房地產基金及兩個私募信貸基金。截至二零二四年十二月三十一日止年度，投資淨回報為7,115,000港元收益或8.0%。本集團於該策略的個別基金的投資並不超過本集團總資產賬面值的5%。

### **股票基金**

年內，本集團出售所有四個股票基金，即一個美國基金、一個中國離岸基金、一個中國A股基金及一個亞洲(不包括日本)基金。截至二零二四年十二月三十一日止年度，該組合投資淨回報為3,168,000港元收益或7.6%。

## **B. 由摩根士丹利亞洲國際有限公司、LGT 皇家銀行(香港)及瑞士寶盛銀行有限公司(新加坡)劃分及管理的全權委託投資組合(分別為「MS 組合」、「LGT 組合」及「JB 組合」)**

### **MS 組合**

摩根士丹利(「MS」)提供基於其全球投資委員會模型所訂製的資產配置解決方案。亞洲投資管理服務團隊憑藉資深的研究、投資專長及MS的執行能力，對傳統和複雜的多元資產、股票和固定收益基金、交易所買賣基金(「ETF」)和貨幣市場工具進行投資。於二零二四年十二月三十一日，MS組合的總賬面值為50,287,000港元(二零二三年十二月三十一日：67,966,000港元)，持有合共25個基金及ETF，相當於本集團總資產賬面值約4.9%。該投資組合中的資產配置包括2.0%貨幣市場投資、24.0%固定收益基金、62.2%股票基金(包括ETF)和11.8%其他投資。本集團建立MS組合以逐步分散風險，並且保有的靈活性可把顯著比例的資金暫時投放於貨幣市場工具，以等待合適的機會再重新配置於其他資產類別。於回顧期內，MS組合錄得總收益5,403,000港元或8.7%回報。

### LGT組合

LGT提供基於其亞洲的LGT投資委員會建議所訂製的資產配置解決方案，並動態納入監察宏觀經濟前景、市場狀況，以及證券的基本面於投資組合中。於二零二四年七月至八月出售所有股票投資後，該組合的投資均為固定收益證券。於二零二四年十二月三十一日，LGT組合的總市值為41,530,000港元(二零二三年十二月三十一日：62,327,000港元)，包括47項固定收益證券，相當於本集團總資產賬面值約4%。LGT組合目的為分散投資市場的風險及減低波動性，故固定收益投資作為組合內主要的資產類別。於回顧期內，LGT組合錄得總收益5,043,000港元或8.8%回報。

### JB組合

瑞士寶盛提供基於其環球投資總監所評估及建議的訂製資產配置解決方案，並動態納入監察宏觀經濟前景、市場狀況和資產配置策略於組合中之ETF投資。該投資組合已於二零二四年十二月變現，於回顧期錄得變現總收益3,152,000港元或13.8%回報。

## C. 其他基金投資－私募股權基金

於二零二四年十二月三十一日，本集團於該類別的投資總賬面值為43,410,000港元(二零二三年十二月三十一日：49,822,000港元)。截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得淨虧損7,083,000港元(二零二三年：淨虧損6,331,000港元)。

### 亞洲中國投資基金III期(ASEAN China Investment Fund III L.P.)(「ACIF III」)

本集團向ACIF III作出4,000,000美元(相當於31,120,000港元)的1.532%股權投資承諾。ACIF III由大華創業投資管理有限公司(「UOBVM」)在新加坡管理，目標是投資於東亞、東南亞國家和中國大陸的增長型公司。於二零二四年十二月三十一日，本集團在該基金中的總投資額為24,250,000港元，按照基金經理提供的管理賬目，本集團於該基金應佔的資本價值為16,113,000港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，ACIF III投資的總回報為6,484,000港元淨虧損(二零二三年：淨虧損6,024,000港元)，包括6,655,000港元公允值虧損及171,000港元已收分派收入。ACIF III之公允值虧損主要由於其持有的中國大陸公司及印尼公司的上市及非上市證券的公允值下跌。儘管遭受短期挫折，ACIF III被視作為長期投資，可協助本集團透過更多項具潛在盈利能力的私人公司投資來多元化我們的投資組合，而該私募股權投資乃由具有良好往績記錄的經理組成的團隊管理。自成立以來，ACIF III已提供令人滿意的12.00%淨內部回報率。

### 亞洲中國投資基金IV期(ASEAN China Investment Fund IV L.P.) (「ACIF IV」)

隨著ACIF III的成功，本集團向ACIF IV作出了4,000,000美元(相當於31,120,000港元)另一項的資本承諾，持有1.649%的股權。ACIF IV是二零一八年二月二十日在開曼群島註冊成立的一間豁免有限合夥企業，為一家封閉式私募股權基金。該基金也是由UOBVM團隊在新加坡管理，並且是其前身(ACIF I、ACIF II和ACIF III)的「延續」基金，其投資重點依舊主要是通過私人協商的股權和股權相關投資，參與在擴張階段的中小型公司的少數股權。這些公司受益於東盟成員國和中國大陸之間，以及與其各自海外貿易夥伴之間持續擴大的貿易和投資。於二零二四年十二月三十一日，本集團對該基金的投資總額為30,044,000港元，按照基金經理提供的管理賬目，本集團於該基金應佔的資本價值為27,297,000港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團在ACIF IV的投資總回報為599,000港元淨虧損(二零二三年：淨虧損307,000港元)。ACIF IV之公允值虧損主要由於越南的上市證券及中國大陸的非上市證券的公允值下滑。與ACIF III類似，ACIF IV亦被視為本集團組合的長期多樣化投資。

## 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、資本增值及提供流動資金。鑒於上述投資目標，為改善業績的同時兼顧風險管理、潛在回報對股東的重要性，必要的專業化技術性投資管理，本集團已決定盡可能減少直接投資於個別上市證券，並提高投資於主要由專業及受認可的資產管理人所管理的單位股票及債券基金組合的比例。本集團亦會分配若干部分的投資至由香港兩家享有聲譽的國際金融機構管理的兩項全權委託投資組合，該等投資組合獲具體協定授權並受本集團控制。

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本行政總裁報告其他部分。

投資組合

本集團於二零二四年十二月三十一日的投資組合如下：

股份代號/ ISIN號碼/ 彭博代碼	公司名稱	主要業務	於二零二四年 十二月三十一日		附註	之持股比例 %	截至二零二四年十二月三十一日止年度		於二零二四年 十二月三十一日		於二零二三年 十二月三十一日			
			單位數目 千股/單位	所持股份/ 附註			公允值收益/ (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	於二零二四年 十二月三十一日 之公允值 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 之公允值 千港元	佔集團總 資產的百分比 %
<b>按公允值計入損益中之金融資產</b>														
<b>一 流動資產</b>														
<b>A. 有價基金投資組合，按公允值</b>														
<b>非上市</b>														
<b>投資級別和高收益債券基金組合</b>														
PINCMIID	PMCO GIS - 收益基金	債券基金	639			不適用	(447)	90	-	4,060	3,703	53,109	5.1%	67,470
RHYBCHU LX	Robeco 高收益債券基金	債券基金	37			不適用	(364)	-	-	1,969	1,605	27,158	2.6%	27,522
FASBYAU LX	富達亞洲債券基金	債券基金	238			不適用	980	-	-	-	980	28,450	2.8%	27,469
DCGBDUA ID	Dodge & Cox Worldwide Funds Plc - 全球債券基金	債券基金	246			不適用	172	-	-	-	172	25,984	2.5%	25,812
GSAPUDH KY	高盛亞洲高收益債券基金	債券基金	87			不適用	1,238	-	-	-	1,238	10,558	1.0%	9,301
BGATBDU LX	貝萊德亞洲老虎債券基金	債券基金	-			不適用	-	406	-	-	406	-	0.0%	16,545
							1,599	496	-	6,029	8,124	145,259	14.0%	174,119
小計														

(附註4)

## 投資組合 (續)

本集團於二零二四年十二月三十一日的投資組合如下：

股份代號/ ISIN 號碼/ 註冊代碼	公司名稱	主要業務	附註	於二零二四年 十二月三十一日		所持有股份/ 單位數目 千股/單位	於二零二四年 十二月三十一日		截至二零二四年十二月三十一日止年度		於二零二四年 十二月三十一日		於二零二三年 十二月三十一日	
				之佔百分比	%		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	於二零二四年 十二月三十一日 之公允價值 千港元	佔本集團總 資產的百分比	於二零二三年 十二月三十一日 之公允價值 千港元
<b>按公允價值計入損益中之金融資產</b>														
<b>- 流動資產</b>														
<b>增強收益基金</b>														
PRUENHN KY	方圓增強收益基金A級-系列1	另類基金		4	不適用	23,026	3,279	2,245	-	-	5,524	30,398	2.9%	47,437
LU2571549042	博楓基建收入基金	另類基金		193	不適用	15,560	470	-	587	-	1,057	16,030	1.5%	15,560
	其他	另類基金			不適用	不適用	(772)	(339)	-	1,645	534	20,358	2.0%	26,305
小計							2,977	1,906	-	2,232	7,115	66,786	6.4%	89,302
<b>股票基金</b>														
DCUSSUA ID	Dodge & Cox Worldwide US	股票基金		-	不適用	不適用	-	2,340	-	-	2,340	-	0.0%	24,028
SCHAEYC LX	施羅德環球基金系列亞洲股票	股票基金		-	不適用	不適用	-	1,095	-	-	1,095	-	0.0%	11,414
	其他	股票基金			不適用	不適用	-	(267)	-	-	(267)	-	0.0%	6,367
小計							-	3,168	-	-	3,168	-	0.0%	41,809
<b>上市及非上市</b>														
<b>貨幣市場投資</b>														
LU0128496485	百達美元短期貨幣基金	貨幣市場基金		12	不適用	14,782	314	-	-	-	314	15,096	1.5%	-
LU0904785460	貝萊德美元貨幣基金	貨幣市場基金		28	不適用	24,977	82	18	-	-	100	25,059	2.4%	-
	其他	公司債券投資			不適用	不適用	1	-	39	-	40	1,344	0.1%	1,342
小計							397	18	39	-	454	41,499	4.0%	1,342
小計							4,973	5,588	39	8,261	18,861	253,544	24.4%	306,572

投資組合(續)

本集團於二零二四年十二月三十一日的投資組合如下：

股份代號/ ISIN編碼/ 彭博代碼	公司名稱	於二零二四年 十二月 三十一日		於二零二四年 十二月 三十一日		於二零二四年 十二月 三十一日		於二零二三年 十二月 三十一日		
		所持有股份/ 單位數目	附註	之控股百分比	之公允價值 (虧損)	出售收益/ (虧損)	利息收入	股息收入	佔本集團總 資產的百分比	之公允價值
主要業務		千股/單位		%	千港元	千港元	千港元	千港元	%	千港元
<b>按公允價值計入損益中之金融資產</b>										
<b>一 流動資產</b>										
<b>B. 全權委託投資組合，按公允價值</b>										
1) 由華盛士丹利亞洲國際有限公司管理										
上市及非上市										
	其他		1	不適用	2,459	2,842	102	5,403	4.9%	67,966
	主要為貨幣市場 基金、債券基金、 股票基金及 股票ETF		不適用							
小計					2,459	2,842	102	5,403	4.9%	67,966
2) 由LGT皇家銀行(香港)管理										
上市及非上市										
	其他		2	不適用	(330)	(307)	—	1,340	4.0%	43,500
	其他		不適用	不適用	—	3,540	163	3,703	0.0%	18,827
小計					(330)	3,233	163	5,043	4.0%	62,327
3) 由聯盛銀行管理										
上市及非上市										
	其他		不適用	不適用	—	2,741	411	3,152	0.0%	21,883
小計					—	2,741	411	3,152	0.0%	21,883
小計					2,129	8,816	676	13,598	8.9%	152,176

## 投資組合(續)

本集團於二零二四年十二月三十一日的投資組合如下：

股份代號/ ISIN號碼/ 彭博代碼	公司名稱	主要業務	於二零二四年 十二月三十一日		附註	於二零二四年 十二月三十一日		截至二零二四年十二月三十一日止年度		於二零二四年 十二月三十一日		於二零二三年 十二月三十一日	
			所持有股份/ 單位數目 千股/單位	之持股比例 %		公允值收益/ (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	於二零二四年 十二月三十一日 之公允值 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 之公允值 千港元	佔本集團總 資產的百分比 %
<b>按公允值計入損益中之金融資產</b>													
<b>- 非流動資產</b>													
<b>C. 其他基金投資，按公允值</b>													
<b>非上市投資</b>													
不適用	亞洲中國投資基金III期	私募股本基金	3,967	1.52%	3	(6,655)	-	171	(6,484)	16,113	1.6%	22,548	
不適用	亞洲中國投資基金IV期	私募股本基金	3,862	1.64%	3	(736)	-	137	(699)	27,297	2.6%	27,274	
小計						(7,391)	-	308	(7,083)	43,410	4.2%	49,822	
<b>- 流動資產</b>													
<b>D. 上市股本投資，按公允值</b>													
<b>於香港上市</b>													
26	中華汽車有限公司	物業發展及投資	-	不適用	-	-	(2,303)	342	(1,961)	-	0.0%	16,801	
小計						-	(2,303)	342	(1,961)	-	0.0%	16,801	
總計						(289)	12,101	9,587	23,415	388,771	37.5%	525,371	

(附註4)

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25項投資，主要為非上市債券、股票基金及貨幣市場基金，及上市股票ETF。此等投資的各項賬面值佔本集團於二零二四年十二月三十一日的總資產少於1%。
- 2) 包括年內已出售的固定收益投資及年末持有的47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及非上市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二零二四年十二月三十一日的總資產少於1%。
- 3) 指本集團於二零二四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。
- 4) 於年末持有的投資，其賬面值超過本集團於二零二四年十二月三十一日的總資產的1%。

## 其他集團資產

本集團將繼續專注顯達物業換地申請。本公司已委聘一系列具有適當專業知識的外部顧問協助管理層並與所有相關政府部門密切合作，及時遞交必要的回覆，以促進並在可能的情況下加快換地申請流程。

## 重大之投資收購與出售

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無重大之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，除下文所列者外仍可能有其他風險及不明朗因素。

### 業務風險

#### 時裝零售市場

##### 店舖

時裝零售業務成功的一項關鍵因素是為目標客戶在合適的地點開設實體零售店。鑒於價格合理的優質零售物業不多，概不保證詩韻能夠尋求合適作零售店舖的物業或以具有商業吸引力的條款租賃該等物業。詩韻的業務規劃及業績可能會受到不利影響，因此，與優質零售物業的主要租賃人員保持聯絡和良好聯繫尤為重要。

### 電商競爭

COVID-19 疫情期間，奢侈時裝電子商務市場興起。疫情後，儘管網上購物量呈現下降趨勢，但由於其仍具備方便購買、具競爭力的價格及產品廣泛多樣，仍可能對詩韻商店銷售額構成潛在影響，惟此威脅正逐漸弱化。為降低這種風險，詩韻將確保其經驗豐富的銷售團隊繼續專注為客戶提供獨特的「商店購物」體驗，而不僅僅以交易為目的。

### 供應商及品牌合作

我們的銷售額下降或會影響主要品牌合作夥伴繼續向詩韻供應少量商品的合作意向。我們須與主要品牌緊密合作並保持良好的關係，以維持信任及忠誠度。我們試圖與聲譽良好的合作夥伴進行合作並採納了一套供應商甄選政策，以此評估品牌及供應商的產品質量、售價、流行趨勢、貿易條款、廣告及推廣支持以及信用。

### 客戶資料庫

詩韻會員計劃要求客戶提供個人資料及其他敏感性資料。因此，我們制訂處理資料安全及私隱政策，並應用資訊科技安全監控以保護該等資料安全。

### 經營渡假中心及俱樂部

誠如本報告其他部分所述，俱樂部已於二零二四年六月十六日停止營運。停業前，俱樂部面臨以下業務風險：

#### 設施老化

俱樂部的大部分設施已非常陳舊且未經翻新，影響其使用效率，並產生較高的維護成本，以符合各項法定及相關法規。俱樂部已在有需要時進行適當的維修及保養工程。

#### 會籍資料庫

俱樂部經營者管有會籍資料及其他個人資料，我們在處理該等資料時必須關注安全及私隱。公司提供有關處理私隱及敏感資料的資訊科技安全監控及員工指引，確保有關私隱及敏感資料受到保護。俱樂部於俱樂部經營期間及關閉之後處理所有會籍資料庫均將遵循香港適用的隱私法規。

#### 勞動力市場緊張

眾所周知，近年來香港餐飲業勞動力市場緊缺，俱樂部不得不依賴外部招聘機構聘請臨時員工，以支援宴會活動。

於俱樂部關閉後，為確保安全及遵守包括消防處、屋宇署及地政總署等相關政府機關的規定規章，地塊需要進行維護及物業需要安保。本公司已聘請相關外部供應商協助滿足所有規定要求。

## 金融工具投資

本集團投資組合面臨多種市場風險。於近幾年，主要金融市場的中央銀行通過提高利率推行緊縮貨幣政策以達成控制通脹的經濟目標或捍衛當地貨幣。該等收緊措施導致債市與股市出現不同程度的波動，此可大幅影響本集團投資的市場價格。此外，全球、地區性或當地金融市場狀況的波動，以及相關國家或業務範疇的政治或經濟因素亦可導致本集團投資組合產生已變現或未變現虧損。

除上述市場風險外，金融工具投資亦面臨發行人風險、流動資金風險及外匯風險。發行人風險是指與某項特定證券有關的發行人及／或擔保人(如有)履行其對投資者付款責任的能力。該風險可對投資回報及估值產生重大影響。流動資金風險包括二級市場風險和贖回風險。投資產品可能沒有買家或者二級市場的賣價可能低於其原本購買價格及／或某些投資可能存在贖回限制。外匯風險指如果產品以本集團基礎貨幣以外的貨幣計價，則匯率波動可能對投資的價值、價格或收入帶來不利影響。

於二零二四年主要金融市場表現強勁後，由於美國總統唐納德·特朗普的政策預期存在高度不確定性，且各國中央銀行的貨幣政策仍容易受通脹、就業及金融體系流動性狀況等宏觀因素影響，故投資市場預計將維持高波動性。於此不明朗因素的背景下，本集團將繼續審慎行事，以權衡其投資組合的風險及回報。此外，本集團並無於投資中使用任何槓桿，亦無作出投機性衍生工具投資，以避免高風險投資產品。

## 策略方向風險

本集團成功與否取決於我們能否達成策略目標，並可透過收購、合營企業，出售或重組業務為股東創造長遠價值緊密相關。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適當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設定決策應考慮的因素。管理層及董事會將通過定期更新及開放式討論對業務策略的施行、表現及適當策略進行監督。

## 網絡風險和安全以及資料詐騙或盜竊

對本集團的資訊科技(「資訊科技」)系統的網絡攻擊會對其零售業務產生嚴重影響並擾亂整體業務，並可能導致未經客戶及本集團授權的資料洩漏，對本集團的商業信譽產生負面影響，並可能違反各項法律法規，以及對客戶造成不利影響。在全球網絡攻擊及資料洩漏普遍發生的環境下，網絡安全及資料保護極其重要，因此，本集團制訂了全面的資訊科技安全政策內部監控指引，將按需要定期檢討及更新我們的內部監控手冊。

本集團已採用以下主要資訊科技安全措施：

- (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) 使用專業保安供應商的電郵過濾服務。
- (d) 定期資料備份。
- (e) 由軟件供應商提供適當的操作系統安全更新修補程序。
- (f) 資訊科技風險登記冊及內部監控手冊之年度檢討。
- (g) 進行定期網絡安全評估。

## 人力資源及挽留人才風險

二零一九年社會動蕩後，香港政府政策、規則及法規有一系列變動，同時，本地居民移民及外籍人士回國人數均見增至最高。因此，本集團經營的市場對高素質人才的競爭較為激烈，導致盡可能縮減所投入成本的目標頗具挑戰性。此將可能增加風險，導致無法吸引及留聘具備適合與必需技能、經驗及能力的主要員工及人才，來達成本集團的業務目標。本集團已意識到此風險，在管理開支的需求時，已繼續向合適的候選人才及適當員工提供具吸引力的薪酬待遇以及培訓機會。為了獎勵優秀員工及提供晉升機會，本集團亦已採納有效且定期的表現評估。此外，本集團亦已實施彈性工作安排，以挽留及吸引追求勞逸平衡的勞動力。

## 法律及合規風險

法律及合規風險乃有關本集團業務所在的政府及監管規例環境所產生的風險(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)及有關法律程序以及本地法律及規例的合規責任的訴訟風險(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制定我們認為合適的規則，惟法律及合規風險仍然存在，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

本集團在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，社會動盪或病毒擴散的影響下，可會影響顧客的消費習慣、投資回報，並影響我們的業務營運及整體財務表現。任何重大干擾均可對本集團繼續進行正常的日常業務經營活動構成挑戰。

我們的多元化經營策略有助於減輕對特定項目投資或業務營運的依賴。本集團已制定並將繼續完善業務的應變計劃及安排，為確保業務的持續性做好準備。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，我們的系統現亦可支援遠端工作。

## 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結存及借款需求，以確保有足夠資金來履行本集團的承諾及日常營運。本集團的流動資金及財務需求會定期作檢討。為了降低風險，本集團繼續採取審慎的策略管理現金及處理外匯風險事宜。財務部門獲准按照規定限額和指引將現金投資於短期存款，按照該等特定限額和指引，亦可在適當情況下使用遠期外匯合約以減輕外匯風險。

本集團採購海外商品主要以歐元計值，其中少數部分為日圓、英鎊及美元，而較小部分的投資組合則以美元及港元以外的貨幣計值。本集團已進行適當對沖以保障其外匯風險，尤其是歐元，並將不時檢討其外匯狀況及市場情況，以釐定所需的對沖金額(如有)。本集團通常購買約為其時裝業務每個季度預期購買貨額一半的歐元遠期合約和歐元現金。

## 流動資金及財務狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團財務狀況穩健，現金及非抵押存款為236,464,000港元(二零二三年十二月三十一日：109,576,000港元)。該增加符合本集團現行投資策略並由投資部門積極管理。借款總額及租賃負債分別為零港元(二零二三年十二月三十一日：5,079,000港元)及3,158,000港元(二零二三年十二月三十一日：8,396,000港元)，其中2,323,000港元(二零二三年十二月三十一日：13,475,000港元)於一年內到期還款。正如我們在先前報告所呈報及上文所詳述，本集團自二零一八年下半年已將大部分現金及非抵押存款投資於開放型單位股票及債券基金，並於年內持續。本集團將於庫務組合中為其常規營運活動保留足夠現金存款，並已選擇大部分投資於按市價計值基金，以確保有充足流動資金。於二零二四年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(即借貸及租賃負債總額與本公司權益持有人應佔權益之比率)為0.3%(二零二三年十二月三十一日：1.3%)。本集團的財務狀況穩健，流動比率(流動資產除以流動負債)處於46.3倍(二零二三年十二月三十一日：16.9倍)。

管理層將密切監控本集團的財務狀況，認為儘管近期的業務運營仍充滿挑戰，但我們的強健流動資金及嚴緊成本管理將為本集團的長遠前景提供有力支持。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及借款主要以美元、港元及歐元計值，而匯兌差額已於經審核綜合財務報表內反映。本集團所有借貸均按浮動利率計息。

## 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團定期存款 10,000,000 港元(二零二三年十二月三十一日：10,000,000 港元)已抵押予銀行，作為取得金額最高為 30,000,000 港元(二零二三年十二月三十一日：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

時裝零售業務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。年內，於二零二四年六月渡假中心及俱樂部終止營運前，顯達嚴格遵守《會社(房產安全)條例》以及相關法律及規例。本集團的金融工具投資遵守《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)及上市規則項下披露規定。

就人力資源管理而言，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，以及有關保障員工職業安全的條例，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。

本集團致力保障個人資料保密，尤其是保護詩韻客戶的私隱。在收集及處理彼等個人資料時，本集團遵守《個人資料(私隱)條例》。

就企業層面而言，本集團符合《公司條例》、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及規例，管理層定期檢討有關行業慣例，以符合所有相關法律及規例的最新發展。本集團定期提供重要專題培訓，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及規例。該等政策及程序在必要時會進行檢討及更新。管理層和業務單位／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。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並不知悉有任何違反對本集團造成重大影響之相關法律及規例。

## 財政年度後重大事件

自財政年度結束後，並無發生嚴重影響本集團財務及未來前景的重大事件。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團共有39名僱員，包括一名執行董事，而於二零二三年十二月三十一日則有97名僱員。截至二零二四年十二月三十一日止年度的總員工成本(包括董事酬金)來自持續經營業務約為28,800,000港元(二零二三年：36,309,000港元)，來自已終止經營業務約為6,981,000港元(二零二三年：13,619,000港元)，來自所有業務合共為35,781,000港元(二零二三年：49,928,000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，例如員工醫療及人壽保險計劃、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，以供本集團全體僱員及執行董事遵守。

## 未來前景及策略

### 詩韻

如去年年報所預期，本集團的時裝零售業務於二零二四年遭遇強勁阻力。香港零售市場(尤其是高奢時裝)所面臨的挑戰嚴重影響詩韻的銷售收入。為此，本集團已關閉旗艦店以減少商品採購及經營開支及減少本集團的經營虧損。管理層將繼續採用相同的方法以營運餘下商店。

預期二零二五年香港及中國經濟溫和復甦，高奢零售消費支出預期繼續疲軟。因此，可預見詩韻的銷售收入將繼續維持下降趨勢。二零二四年採取的成本縮減措施將延續至二零二五年，以減少固定經營成本。

### 顯達物業

在顯達俱樂部業務於二零二四年六月十六日關閉後，已減少本集團經營虧損，本集團重心將繼續放在加速換地申請，以實現批准的用地變更。

## 金融工具投資

全球固定收益和股市的表現差異繼續持續至二零二五年，歐洲及中國股市表現意外超越美國(「美國」)。另一方面，美國固定收益市場表現優於歐洲及亞洲市場。

普遍預期金融市場，尤其是股市，在未來一年將維持高度波動，因為美國新政府實施的政策可能會在地緣政治環境、經濟增長及通脹前景方面帶來高度不確定性，對投資市場收益的可持續性及連續性構成威脅。因此，本集團將繼續採取審慎策略，通過證券類型、地域及行業的多樣化以平衡投資的風險與回報。

*執行董事及行政總裁*

**Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH**

香港，二零二五年三月二十七日

# 董事簡介

## 執行董事

**Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH**女士(前稱李素萍)，五十七歲，自二零二一年十一月起擔任本公司執行董事並自二零二二年二月起擔任本公司行政總裁。Crosbie-Walsh女士為本公司投資委員會主席及企業管治委員會成員，以及本公司所有主要附屬公司之董事。彼於二零二一年七月至二零二二年一月擔任本公司營運總裁。

在加入本集團前，Crosbie-Walsh女士於多個行業之營運、會計和財務、內部審計和董事會等領域擔任多個職位，涉及之行業包括非政府機構(「非政府機構」)、消費品、時裝零售、專業會計和律師事務所。Crosbie-Walsh女士曾擔任香港羅兵咸永道會計師事務所企業融資與重建部門的營運總監及馬莎百貨有限公司(現稱ALF Retail Hong Kong Limited)的財務總監。Crosbie-Walsh女士於一九九三年加入Philip Morris (Hong Kong) Limited內部審計部門後一直在香港工作。Crosbie-Walsh女士於澳洲墨爾本畢馬威會計師行任職期間考獲特許會計師資格，並持有澳洲墨爾本La Trobe University經濟學學士學位，主修會計。

Crosbie-Walsh女士目前擔任一家本地非政府機構和諧之家有限公司(「和諧之家」)之董事，及其人事委員會主席和多個董事委員會的成員。

## 非執行董事

**王弘瀚**先生，五十三歲，自二零二一年六月起擔任本公司非執行董事及董事會非執行主席。王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。

王先生自二零一八年起擔任華懋集團的執行董事兼營運總裁。彼自二零一六年起擔任華懋集團執行委員會(隨後於二零二四年轉變為董事會)成員。王先生於資訊科技、諮詢及房地產行業擁有逾29年經驗。其職業生涯始於提供IT產品及服務的美國跨國公司Hewlett-Packard。其後，於二零一三年加入華懋集團前，彼曾於羅兵咸永道會計師事務所擔任顧問數年。王先生持有香港大學房地產理學碩士學位、香港科技大學工商管理碩士學位及新加坡國立大學理學(計算機及信息科學)學士學位。

王先生於二零二二年十月至二零二四年二月期間擔任松齡護老集團有限公司(於二零二四年二月二十九日從香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)撤回上市地位)的非執行董事。

王先生為華懋集團控股有限公司的董事及策略投資委員會成員，該公司為本公司主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。此外，彼為Milestone Management Limited的董事，Milestone Management Limited為Chinachem Investments Holding Limited、Diamond Leaf Limited及Solution Bridge Limited的法人團體董事，該等公司亦屬本公司的主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。

## 獨立非執行董事

**張建榮先生**，七十歲，自二零一六年六月起擔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，以及投資委員會成員及薪酬委員會成員。

張先生於資訊科技、財務會計、審計及管理領域擁有豐富經驗。彼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。彼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資深會員。張先生持有加拿大卡爾加里大學(University of Calgary)商業學士學位。

張先生目前擔任霸王國際(集團)控股有限公司(股份代號：1338)及建鵬控股有限公司(股份代號：1722)的獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。彼亦擔任自強服務中心有限公司之董事，該公司為非政府機構，從事慈善活動以幫助弱勢社群。

張先生於二零一七年二月至二零二二年五月期間擔任聯交所主板上市公司致豐工業電子集團有限公司(股份代號：1710)的獨立非執行董事。彼亦於一九九九年八月至二零一五年八月期間擔任安盛信託有限公司(一間投資及退休解決方案提供商)的獨立董事，及於二零零三年十一月至二零一八年一月期間擔任交通銀行信託有限公司(一間信託公司)的獨立非執行董事。

**凌潔心女士**，七十歲，自二零二四年一月起擔任本公司獨立非執行董事。凌女士為本公司薪酬委員會主席，以及審核委員會成員、企業管治委員會成員及提名委員會成員。

凌女士為執業會計師，榮休前為羅兵咸永道會計師事務所審計合夥人。彼於會計、審計、盡職審查及首次公開發售方面擁有豐富經驗。凌女士為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、加拿大安大略省特許專業會計師協會會員及英國特許管理會計師公會會員。彼亦為香港調解資歷評審協會有限公司之認可綜合調解員。凌女士持有香港理工學院(現稱香港理工大學)會計文憑及香港浸會大學公司管治與董事學理學碩士學位(成績優異)。

凌女士目前擔任裕承科金有限公司(股份代號：279)、建業建榮控股有限公司(股份代號：1556)、億和精密工業控股有限公司(股份代號：838)、萬邦投資有限公司(股份代號：158)及利民實業有限公司(股份代號：229)的獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。在公職方面，凌女士目前擔任以下主要職務：香港教育大學校董會成員及司庫、職業訓練局香港資訊科技學院顧問委員會成員、教育局學校投訴覆檢委員團成員(任期兩年，由二零二五年一月十七日至二零二七年一月十六日)、香港青年旅舍協會行政委員會委員、香港青年協會理事會委員及義務秘書及五育中學(一間資助學校)法團校董會獨立校董。

凌女士分別於二零一七年十一月至二零二一年六月期間擔任遊萊互動集團有限公司(股份代號：2022)的獨立非執行董事及於二零一九年十二月至二零二三年六月期間擔任麗年國際控股有限公司(股份代號：9918)的獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。在公職方面，凌女士於二零一六年十月至二零二二年九月期間擔任上訴委員團(城市規劃)委員，於二零一五年四月至二零二二年三月期間擔任復康專科及資源中心、廣華醫院及東華三院黃大仙醫院的醫院管治委員會成員，於二零一五年十一月至二零二一年十月期間擔任地產代理監管局董事局成員，並於二零零六年七月至二零一二年六月期間擔任僱員補償援助基金管理局成員。

**曾憲芬先生**，六十四歲，自二零二四年一月起擔任本公司獨立非執行董事。曾先生為本公司企業管治委員會主席，以及審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。

曾先生為會計師，彼於審計、會計、風險管理及企業重組方面擁有豐富經驗。彼於容永道會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)開啟職業生涯並在此任職九年後離任。其後，彼於香港多間公司(包括五間於聯交所上市的公司)擔任不同高級職位。彼目前於一間就企業及債務重組提供意見的顧問公司出任董事總經理。曾先生持有香港城市理工學院(現稱香港城市大學)的工商管理碩士學位，彼為香港會計師公會的資深會員。

曾先生目前擔任金風科技股份有限公司(股份代號：2208)及長飛光纖光纜股份有限公司(股份代號：6869)的獨立非執行董事，該等公司均為聯交所主板上市。在公職方面，曾先生目前擔任以下主要職務：醫院管理局大會成員及其轄下審計及風險管理委員會主席、東區尤德夫人那打素醫院之醫院管治委員會委員、屯門醫院財務及基本工程小組委員會委員，香港防癌會審核委員會委員及拔萃小學(一間資助小學)校董會成員。

曾先生於二零二一年十一月至二零二二年三月期間擔任聯交所主板上市公司皇冠環球集團有限公司(股份代號：727)的獨立非執行董事。

附註：

1. 董事之酬金乃經參考本公司董事薪酬政策而釐定，該政策概述載於第45頁之企業管治報告。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均以特定任期委任，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

**湯夏雲女士**，四十一歲，於二零一八年六月加入本集團，現為本公司財務總監。湯女士於二零二四年七月獲委任為財務總監前為內部審計總監。湯女士在香港上市及非上市公司的會計、審計及內部控制方面均擁有豐富經驗。於加入本公司前，湯女士於一家在中國(包括香港及澳門)擁有上千個銷售點的香港上市服裝公司以及於一家四大國際會計師事務所擔任高管。湯女士為香港會計師公會執業會計師，擁有香港城市大學工商管理學士學位。

**鄭佩敏女士**，五十二歲，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，鄭女士於一間香港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，以及香港特許公司管治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權利。

聯交所上市規則附錄C1企業管治守則(「企業管治守則」)構成本公司企業管治常規手冊(「企業管治常規手冊」)的基礎。董事會認同企業管治守則相關的原則，並已將所有原則納入企業管治常規手冊及本集團的其他企業管治政策。

董事認為，本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度內一直遵守所有企業管治守則之守則條文。

## 企業文化

董事會堅信，良好及清晰的企業文化為本集團可持續發展的基石。董事會制定及推廣企業文化，並與本集團目的、價值觀及業務策略一致，主要包括如下：

- (a) 商業交易中講求誠信及遵守法規；
- (b) 承責；
- (c) 本集團重視高透明度及坦誠溝通；
- (d) 重視人力資本及員工獎勵計劃；及
- (e) 企業對環境及社區的責任。

## 董事會

### 董事會之組成

截至本報告日期，董事會由五名董事組成，包括(i)一名執行董事Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH女士(行政總裁)；(ii)一名非執行董事王弘瀚先生(非執行主席)；及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)張建榮先生、凌潔心女士及曾憲芬先生。董事的履歷詳情載於本年報第30至32頁「董事簡介」，並於公司網站登載。最新之董事名單及彼等之角色及職能載於公司網站及香港交易及結算所有限公司網站(「港交所網站」)。在所有載有董事姓名的企業通訊中，已說明各董事(包括獨立非執行董事)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。

於年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：

二零二四年一月二日	李僑生先生辭任獨立非執行董事，並且不再出任本公司薪酬委員會主席、審核委員會成員、企業管治委員會成員及提名委員會成員。
二零二四年一月十九日	凌潔心女士獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員、企業管治委員會成員及提名委員會成員。
二零二四年一月十九日	曾憲芬先生獲委任為本公司獨立非執行董事、企業管治委員會主席、審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。
二零二四年一月十九日	張建榮先生獲委任為本公司薪酬委員會成員。
二零二四年一月十九日	Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH 女士退任本公司薪酬委員會成員。

凌潔心女士及曾憲芬先生均已確認彼(i)於二零二四年一月十六日取得上市規則第3.09D條所述之法律意見；及(ii)了解彼作為上市發行人的董事於上市規則下的義務。

### 未能符合上市規則及董事委員會的職權範圍的規定

由於李德泰先生於二零二三年十二月八日辭任、Sarah Young O'DONNELL 女士於二零二三年十二月三十一日辭任及李僑生先生於二零二四年一月二日辭任，本公司於不同時段未能符合上市規則及本公司董事委員會的職權範圍的下列規定：

- (i) 上市規則第3.10(1)條規定，上市發行人的董事會應包括至少三名獨立非執行董事；
- (ii) 上市規則第3.21條規定，審核委員會須至少由三名成員組成，且審核委員會的大多數成員應為上市發行人的獨立非執行董事；
- (iii) 上市規則第3.25條規定，薪酬委員會應由獨立非執行董事出任主席，且大多數成員應為獨立非執行董事；

- (iv) 審核委員會的職權範圍第1條規定，審核委員會由不少於三名成員組成，且審核委員會的大多數成員應為獨立非執行董事；
- (v) 提名委員會的職權範圍第1條規定，提名委員會由不少於三名成員組成；
- (vi) 薪酬委員會的職權範圍第1條及第2條規定，薪酬委員會由不少於三名成員組成，且薪酬委員會的大多數成員應為獨立非執行董事，以及主席應為獨立非執行董事；及
- (vii) 企業管治委員會的職權範圍第1條規定，企業管治委員會由不少於三名成員組成。

繼凌潔心女士及曾憲芬先生於二零二四年一月十九日獲委任為董事會及若干董事委員會成員後，本公司隨後已全面符合上市規則第3.10(1)、3.21及3.25條的規定；審核委員會、企業管治委員會及提名委員會各自職權範圍的第1條的規定；以及薪酬委員會職權範圍第1條及第2條的規定。

## 董事會獨立性

本公司認同董事會的獨立性對良好的企業管治至關重要。為確保董事會可取得獨立的觀點及意見，本公司已於其企業管治框架中制定以下機制：

### (a) 董事會及董事委員會的組成

獨立非執行董事數目至少佔董事會三分之一，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)條之規定，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。

除上文「未能符合上市規則及董事委員會的職權範圍的規定」一節所披露者外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會包括三名獨立非執行董事，以及所有董事委員會均符合上市規則有關各董事委員會組成的規定。

已委任至少一名獨立非執行董事加入所有董事委員會，以確保取得獨立觀點。

### (b) 獨立性評估

提名委員會須嚴格遵守提名政策及上市規則所載有關獨立非執行董事的提名、委任及重新委任的獨立性評估準則。

各獨立非執行董事亦須在其個人資料有任何變更而可能對其獨立性造成重大影響時，盡快通知本公司。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，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初始／年度獨立性確認書，並認為彼等仍屬獨立。

(c) 酬金

獨立非執行董事並無獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益酬金(例如購股權或贈授股份)，因為此類酬金可能導致其決策偏頗並影響其客觀性及獨立性。

(d) 董事會決策

獨立非執行董事(與其他董事一樣)有權就將於董事會會議上討論的事項向管理層尋求進一步資料及文件。彼等亦可根據企業管治常規手冊所規定的程序尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

獨立非執行董事或其任何緊密聯繫人於任何合約或安排中擁有重大利益，則該獨立非執行董事(與其他董事一樣)不得就通過該合約或安排的董事會決議案投票，亦不得計入法定人數。

董事會主席應至少每年與獨立非執行董事於其他董事不在場的情況下舉行會議，討論任何重大事項或疑慮。

董事會已檢視上述機制的實施情況及成效，並認為該機制已於截至二零二四年十二月三十一日止年度有效實施。

## 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、監控及營運方式對股東負責，並透過指導及監督本公司事務以促進本公司取得成功。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策略實施情況以領導及指導管理層；
- 監察本集團內部監控、風險管理、企業管治及社會責任、投資管理、董事及員工繼任、薪酬及酬金的所有事宜並制定政策，且監察有關政策的實施情況；
- 監察本集團的營運及財務表現；
- 審閱及批准本集團的年報及賬目；及
- 確保與持份者，包括股東及員工的充分溝通。

## 非執行主席及行政總裁

目前，非執行董事王弘瀚先生出任非執行主席而執行董事 Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH 女士出任行政總裁。

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確保計及全體董事所提出的事宜加入議程；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；以及確保制定良好的企業管治常規及程序。行政總裁負責領導管理層進行本集團業務的日常營運及管理；管理本公司與其持份者的關係；提出、制定及實施本集團的策略及政策，以實現董事會設定的目標，並制定管理層的發展及繼任計劃。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

全體董事均已收到正式委任函，當中載列其獲委任之主要條款。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的指定委任任期約為兩年，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。

## 多元化及繼任計劃

### 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其組成多元化方針的董事會多元化政策。於釐定董事會成員組成時，考慮多項可計量目標，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、知識及於本公司的服務年期。提名委員會亦認為達至本公司企業策略的能力應作為釐定董事會成員多元化理想水平的可計量目標。

所有董事會委任均以用人唯才為基礎，以客觀標準及考慮候選人將為董事會帶來的貢獻，並適當考慮董事會多元化的益處，且計及本公司的企業策略及業務營運。提名委員會每年檢討董事會成員多元化政策的實施情況，以確保其成效。

下圖顯示截至本企業管治報告日期的董事會概況：

職銜	執董	非執董	獨立非執董	
	1名董事	1名董事	3名董事	
性別	女性		男性	
	2名董事		3名董事	
年齡組別	51至60歲		61至70歲	
	2名董事		3名董事	
族裔	華裔			
	5名董事			
於本公司擔任董事的年資	少於6年		6至9年	
	4名董事		1名董事	
於其他上市公司擔任董事	0間	1至4間		5間
	2名董事	2名董事		1名董事

附註：

執董－執行董事

非執董－非執行董事

獨立非執董－獨立非執行董事

董事會擁有均衡的技能、知識及經驗，包括管理、財務、會計、審計、資訊科技、風險管理、企業重組、零售、投資及房地產。提名委員會認為，現時董事會的組成已為本公司提供了性別、技能及經驗方面的良好均衡及多元化，以管理本集團業務經營及其未來發展。

### 董事會的性別多元化

董事會目前有40%的女性成員(五名董事中有兩名)。董事會認為董事會性別多元化將引入來自兩個性別不同但互補的觀點。董事會亦認為性別多元化將促進有效決策並加強企業管治，為達至這一目標，董事會旨在將董事會的女性代表水平保持在「至少兩名女性董事」或「女性董事比例不少於25%」，以較低者為準。

本公司將努力聘用性別多元的管理層人員，以便擁有一群高級管理層人員作為未來董事會潛在繼任人。

### 員工的性別多元化

於二零二四年十二月三十一日，本集團全體員工(包括高級管理層)的性別比例為女性87%及男性13%。由於本集團的主營業務為時裝零售，該行業傳統上女性員工較多，因此實現更為均衡的性別比例對本公司而言極具挑戰性。儘管如此，本集團已致力維持男女員工數目比例的可行平衡。

### 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3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。向所有董事作出具體查詢，根據收到的確認書，全體董事於年內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，以確保其對本集團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。

董事參加持續培訓及發展活動，讓彼等了解有關本集團各方面業務範圍及履行董事職責的最新資訊。公司秘書不時為董事提供有關上市規則、反賄賂貪污閱讀材料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訊，讓彼等熟悉影響本集團業務的相關規則及規例。

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。截至二零二四年十二月三十一日止年度之董事培訓記錄已載於第45頁。

### 董事會會議

截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會召開四次常規會議及兩次非常規會議。

每個財政年度董事會常規會議之日期時間表於上一年度年末時提供給董事，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。所有董事可提出其欲商討的事宜列入會議議程。每次董事會常規會議之會議議程及相關文件均在舉行會議至少3個曆日前傳閱所有董事。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。董事可藉通過書面決議案方式批准事宜。如有需要，可召開額外董事會會議。

董事會討論之事宜及作出之決議記錄於董事會會議記錄及董事書面決議案中。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，以徵求意見及同意。會議記錄及書面決議案可隨時供董事查閱。

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，則有關事宜須在實際董事會會議上討論，而並不會以書面決議案方式處理。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。

本公司已為董事及高級職員責任安排適當及相關保險。

## 董事會授權

### 管理層

管理層在行政總裁的領導下負責本集團業務的日常營運以及推行董事會可能不時釐定的策略及政策，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。

當董事會將其管理及行政職能委託給管理層時，董事會就授予管理層之權力給予清晰指引，並定期檢討該管理層的授權，以確保該等授權仍屬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，決定及推薦建議。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。

各董事委員會於本企業管治報告日期的成員列表如下：

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
<b>執行董事</b>					
Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH 女士		成員	主席		
<b>非執行董事</b>					
王弘瀚先生	成員		成員		成員
<b>獨立非執行董事</b>					
張建榮先生	主席		成員	主席	成員
凌潔心女士	成員	成員		成員	主席
曾憲芬先生	成員	主席		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、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) 監察與本公司外聘核數師之關係；及(iv) 監管及檢討舉報政策及制度之成效。

於年內，審核委員會曾舉行五次會議。以下為其於截至二零二四年十二月三十一日的工作概要：

- 審閱二零二三年年報及全年業績公佈，以及二零二四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；
- 審閱外聘核數師之年度審核計劃；
- 審閱外聘核數師之中期審閱計劃；
- 檢討及批准二零二四年外聘核數師之核數服務及費用；
- 檢討及批准二零二四年外聘核數師之非核證服務；
- 建議於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制是否充足及其成效；
- 審閱本集團之內部監控手冊；
- 檢討本集團會計、內部審核、財務匯報職能以及環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)表現及匯報職能之資源、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；
- 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成效；
- 審閱及批准二零二四年及二零二五年內部審核計劃；
- 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事宜之進度；
- 監察舉報政策及制度之運作；
- 審閱舉報政策之修訂；及
- 批准內部審核章程之修訂。

概無審核委員會成員現時或過去曾經為本集團之外聘核數師合夥人。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 (i) 制定、檢討及建議本公司之企業管治政策及常規；(ii) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv) 檢討及監察本集團的行為守則；及 (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的合規情況及審閱於企業管治報告的披露。

於年內，企業管治委員會曾舉行一次會議，以下為其於截至二零二四年十二月三十一日的工作概要：

- 檢討本公司遵守企業管治守規之合規情況；
- 審閱二零二三年企業管治報告；
- 審閱本公司企業管治常規手冊；
- 檢討確保董事會可取得的獨立觀點及意見的機制之實施情況及有效性；及
- 檢討董事及高級管理層之持續專業發展。

## 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) 審視及批准投資；及 (iii) 就本集團重大投資向董事會呈列並提供建議。

於年內，投資委員會曾舉行四次會議並通過兩項書面決議案，以下為其於截至二零二四年十二月三十一日的工作概要：

- 自獨立專業顧問取得建議，並審視投資市場及基金經理表現；
- 檢討及更新(按要求)投資政策及指引；
- 根據金融市場狀況的變動及獨立專業顧問的建議，檢討並制定投資策略及資產配置參數；
- 根據制定的投資策略及資產配置參數審視投資機會；及
- 定期檢討投資組合及其表現。

## 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以及董事繼任計劃向董事會提出建議；(v) 檢討董事會多元化政策的實施情況及成效；及 (vi) 審閱提名政策。

提名委員會就新董事委任事宜作出建議時會參考提名政策，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，提名委員會將評估潛在候選人的文化及教育背景、族裔、專業經驗及技術，同時適當顧及董事會多元化政策所載多元化的裨益，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。

於年內，提名委員會曾舉行一次會議，以下為其於截至二零二四年十二月三十一日的工作概要：

- 檢討董事會架構、人數、性別多元化及組成；
- 評審及檢討獨立非執行董事之獨立身份；
- 建議於股東週年大會上重選退任董事；
- 檢討董事會多元化政策的實施情況及成效；及
- 審閱企業管治報告中董事會成員多元化的披露。

除上文「未能符合上市規則及董事委員會的職權範圍的規定」一節所披露者外，提名委員會於二零二四年一月二日至二零二四年一月十八日期間僅有一名成員，因此法定人數不足以召開委員會會議以考慮委任新董事及作出建議。因此，董事會按本公司提名政策中所載之評估準則審視彼等是否為合適人選並經適當考量本公司董事會多元化政策中所載多元化裨益後，批准委任凌潔心女士及曾憲芬先生為獨立非執行董事，自二零二四年一月十九日生效。

## 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待遇；(iii) 就董事袍金架構向董事會作出建議；及(iv) 檢討及批准酬金相關事宜；及(v) 審視及／或批准有關股份計劃的事宜。

於年內，薪酬委員會曾舉行一次會議並通過一項書面決議案，以下為其於截至二零二四年十二月三十一日的工作概要：

- 批准高級管理層的薪酬待遇；
- 批准本集團二零二四年年度薪資漲幅；及
- 審議酌情花紅建議及批准若干筆花紅付款。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無委任新執行董事，因此並無須薪酬委員會批准的新執行董事服務合約。應付新獨立非執行董事的袍金水平與應付本公司其他獨立非執行董事的袍金水平一致。

## 董事薪酬政策

董事會已採納董事薪酬政策，該政策旨在招攬、挽留及鼓勵合資格的行業專業人士及高素質人才來擔任本公司董事。該政策提供了以公平且透明的方式釐定薪酬的指引。

執行董事的薪酬待遇由薪酬委員會釐定，並每年予以檢討。執行董事的薪酬待遇由多個部分(包括福利及公積金)組成，以具有可比業務、類似規模及複雜性的公司為基準，並根據個人資歷及職位經驗釐定。執行董事亦獲發董事袍金，袍金定期予以檢討。

非執行董事的薪酬由董事會經獲得本公司股東於股東週年大會上的授權，並參考薪酬委員會的推薦建議後釐定。非執行董事按其職務及職責獲發酬金。獨立非執行董事並無獲授帶有績效表現相關元素的股本權益酬金。

## 二零二四年董事會及董事委員會出席會議及培訓記錄

	二零二四年出席／合資格出席會議 <sup>(1)</sup>							培訓及 發展計劃 <sup>(2)</sup>
	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	
二零二四年舉行會議次數	6	5	1	4	1	1	1	
<b>執行董事</b>								
Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH女士	6/6		1/1	4/4			1/1	✓
<b>非執行董事</b>								
王弘瀚先生	6/6	5/5		4/4		1/1	1/1	✓
<b>獨立非執行董事</b>								
張建榮先生	6/6	5/5		4/4	1/1	1/1	1/1	✓
凌潔心女士 <sup>(3)</sup>	5/5	5/5	1/1		1/1	1/1	1/1	✓
曾憲芬先生 <sup>(4)</sup>	5/5	5/5	1/1		1/1	1/1	1/1	✓

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。
- (2) 董事參與培訓及發展，包括有關業務或董事職責的研討會／會議及網絡研討會，以及閱讀監管／企業管治及行業相關更新資訊。議題包括反賄賂及貪污、企業管治、可持續發展、監管合規及董事職責。
- (3) 凌潔心女士已獲委任為獨立非執行董事，自二零二四年一月十九日生效。
- (4) 曾憲芬先生已獲委任為獨立非執行董事，自二零二四年一月十九日生效。
- (5) 李僑生先生辭任獨立非執行董事，自二零二四年一月二日生效。於其二零二四年任期內，概無舉行任何董事或董事委員會會議。

## 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 75 至 80 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，以及確保遵守有關規例。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。

本集團已為其僱員制定行為守則。所有僱員均須嚴格遵守本集團的行為守則，以防止利用其職位於業務過程中進行潛在賄賂、勒索、欺詐及清洗黑錢活動，損害本集團的利益。僱員須就遵守行為守則提交年度聲明。本集團亦已採納外部人士行為守則，旨在加強本集團的高度誠信，並防止供應商與其僱員之間出現任何潛在賄賂情況。外部人士行為守則載於公司網站。

本集團已分別為僱員及外部人士制定舉報政策，旨在就舉報有關財務匯報、內部監控或與本集團有關的其他事宜之可能屬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。外部人士舉報政策載於公司網站。

### 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) 資訊及通訊

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通訊，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通訊。

#### (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」)獨立檢討本集團管治、風險管理及內部監控系統是否充足及其成效，協助董事會、審核委員會及管理層保護本集團及其持份者的資產、聲譽及可持續性。內部審核部為一個獨立及客觀的職能部門，直接向審核委員會匯報，而內部審核章程訂明，內部審核部應有全權自由及不受限制地查閱本集團各項工作、資訊、記錄、財產及人員。內部審核部經理與審核委員會主席定期溝通，並能於有需要時直接聯繫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。於定期會議上，審核委員會審閱及批准年度審核計劃及所有後續主要變動。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。

於年內，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／或有關個別部門改善建議；
- (iii) 就董事會、審核委員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) 監督舉報機制，並於適當時候作出特別調查。

所有審核結論及就內部監控不足之處(如有)作出之推薦意見由內部審核部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垂注。

## 檢討風險管理及內部監控系統之成效

於年內，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之成效之年度檢討，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) 本集團會計、內部審核、財務匯報職能以及環境、社會及管治表現及匯報職能之資源、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；及
- (iii) 內部審核部所識別屬必需或建議採納的風險管理及內部監控系統之改善措施。

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在處理所識別的風險、保障本集團資產、預防及偵測詐騙、不當行為及損失、確保本集團財務報告準確無誤以及遵守適用法律及規例方面仍為合適且有效。

於收到由財務總監及本集團個別經理以及內部審核部對就風險管理及內部監控系統之成效作出的確認後，本公司行政總裁亦已於二零二四年十二月就該等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在處理所識別的風險、保障本集團資產、預防及偵測詐騙、不當行為及損失、確保本集團財務報告準確無誤以及遵守適用法律及規例方面仍為合適且有效。

### 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合理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) 訂立及實施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。

截至二零二四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	
持續經營業務(於綜合財務報表附註 13 披露)	950
已終止經營業務	40
非核數服務	
其他核證服務	250
非核證服務	16
	1,256

## 與股東之溝通及投資者關係

股東通訊政策(「股東通訊政策」)所載條文旨在確保股東及投資人士，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料，使其可在知情情況下評估本公司，並讓股東及投資人士與本公司溝通，該政策載於公司網站。

向股東及投資人士傳達資訊的渠道為：(i)呈交予聯交所的披露資料；(ii)公司網站；(iii)企業通訊(定義見上市規則，包括但不限於年度及中期報告、公佈、通函、股東大會通告)；及(iv)本公司的股東大會。

根據股東通訊政策：

### (i) 股東的查詢

股東應將有關其持股的問題直接提交予本公司的過戶登記處。本公司過戶登記處的聯絡資料如下：

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  
電話：(852) 2862 8628

股東及投資人士可隨時要求索取本公司的公開資料。

股東及投資人士如對本公司有任何其他查詢，歡迎隨時聯絡公司秘書，其聯絡資料如下：

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25樓2503室  
電郵：comsec@enmholdings.com  
傳真：(852) 2827 1491

### (ii) 企業通訊

向股東發放的公司通訊以淺白中、英雙語編寫，以利便股東理解通訊內容。鼓勵股東透過公司網站以電子方式查閱企業通訊，更為環保。股東有權選擇其首選的通訊語文版本(英文及／或中文)或收取方式(電子版本或印刷本)。

## (iii) 公司網站

公司網站提供有關本公司及其營運的廣泛資料，並包含所有企業通訊。定期審查及更新公司網站。本公司發送予聯交所的資料亦隨即登載於公司網站。

## (iv) 股東大會

股東宜參加股東大會，或倘其無法親身出席，則可委任代表代其出席會議並於會上代表其投票。股東大會應作出適當安排，以鼓勵股東參與。會議主席應允許股東於會議上提出相關問題。董事會成員(尤其是董事委員會主席或其代表)、適當的行政管理人員及外聘核數師應出席股東大會回答股東的提問。

## (v) 與投資人士溝通

為促進與股東及投資人士的溝通，本公司可不時為投資者／分析員舉行簡報會、單獨會面、巡迴推介、傳媒訪問及推廣活動。本公司董事及僱員但凡與投資者、分析員、傳媒或其他相關外界人士聯絡接觸或溝通對話，均須遵守本公司披露及處理內幕消息政策項下的披露責任及規定。

為確保披露及通訊一致性及獲授權，僅以下指定的本公司董事及僱員獲授權與股東、投資者、分析員、傳媒或其他公眾人士討論本公司的企業事宜：

(a) 董事會主席；

(b) 行政總裁；及

(c) 財務總裁。

## (vi) 股東私隱

本公司明白保障股東私隱的重要性，不會在未經股東同意下披露其資料，惟法律所規定者除外。

本公司就召開股東大會給予股東充分通知。於股東大會上，就各項重大議題提呈個別決議案，以確保股東之權利。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。

董事會已檢討股東通訊政策的實施情況及成效，並認為其已於截至二零二四年十二月三十一日止年度有效實施。

## 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)須由請求召開股東大會的股東簽署，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25樓2503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決議案之文本，並指明擬採用特別決議案形式提出該決議案之意向。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請求召開股東大會的股東簽署。

### 向董事會提出查詢的程序

股東可隨時通過郵寄至註冊辦事處或發送電子郵件至 [comsec@enmholdings.com](mailto:comsec@enmholdings.com) 或傳真至(852) 2827 1491 經公司秘書轉交彼等的查詢及意見予董事會。

股東的查詢及意見將於適當的情況下轉交本公司董事會及／或相關董事委員會，以作出回應。

### 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)須由要求傳閱有關陳述書的股東簽署，(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)須由要求傳閱有關決議案的股東簽署，(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。於釐定股息金額時，董事會將計及本集團目前及將來之營運、策略及業務計劃、資本開支及未來發展需求、流動資金狀況、財務業績、一般財務狀況以及經濟前景等多個因素。股息政策中概無設定預定股息分派比率。

## 章程細則

於年內，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公司網站及港交所網站。

## 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，並協助董事進行入職簡介及持續專業發展。於年內，公司秘書已接受逾15小時的相關專業培訓，以提升彼之技能及知識。

企業管治委員會主席

曾憲芬

香港，二零二五年三月二十七日

# 企業社會責任報告

## 關於本報告

本企業社會責任報告(「企業社會責任報告」)乃根據上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治報告指引」)編製。本企業社會責任報告符合環境、社會及管治報告指引中「不遵守就解釋」的條文。

本企業社會責任報告僅涵蓋環境、社會及管治報告指引的社會及環境層面。環境、社會及管治報告指引的管治層面載於本年報的企業管治報告。

## 董事會聲明

本集團明白其對社會的企業社會責任。董事會致力確保本集團的業務營運考慮對環境、相關社會層面及優良的企業管治的影響。董事會對本集團的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)策略及報告承擔全部責任。本公司已採納環境、社會及管治政策，當中訂明如何管理及實現本集團對環境、社會及管治所作承諾的框架。董事會定期檢討及批准本集團的環境、社會及管治策略、優先排列、目標及指標，以及相關政策及框架。董事會亦確保適用於環境、社會及管治的風險管理及內部監控機制的成效。

企業管治(「企業管治」)委員會在協助董事會履行環境、社會及管治責任方面發揮重要作用並負有以下職責：

- 檢討相關環境及社會(「環境及社會」)事宜以確保以負責任及可持續的方式營運業務，並就此向董事會提供意見。
- 監督本集團對環境及社會影響以及相關風險的評估，並向董事會報告重大問題。
- 監督本集團的環境、社會及管治表現，包括策略、報告及架構。
- 審查及批准本集團的環境、社會及管治策略、目標及指標，並監督其進度，必要時向董事作出推薦建議。
- 識別及評估與本集團策略性的目標相關的環境、社會及管治以及氣候相關風險和機遇，並確保建立有效的風險管理及內部控制系統。
- 審閱及批准對環境、社會及管治相關政策的建議修訂。
- 審閱年度企業社會責任報告並提交董事會批准。

此外，董事會已成立企業社會責任(「企業社會責任」)工作小組，作為協助企業管治委員會處理包括社區投資在內的環境及社會事宜的執行小組。企業社會責任工作小組受職權範圍所規管，其職權範圍清晰界定授權範圍及職責，並獲提供充足的資源以履行其職責。企業社會責任工作小組由本公司行政總裁領導，並由管理人員(包括財務總監、公司秘書及各業務單位的主管)組成，直接向企業管治委員會匯報。企業社會責任工作小組的職責包括：

- 編製正式的環境、社會及管治政策以供企業管治委員會批准，並定期檢討，確保其相關性。
- 識別本集團業務中的重大環境及社會事宜，隨後評估、優先排列並解決該等事宜。
- 就環境及社會相關目標及指標提出建議，以供企業管治委員會批准。
- 制定及實施環境及社會的策略、框架及政策，並向企業管治委員會匯報進展。
- 編製年度企業社會責任報告及根據適用法律、規則及規例要求的其他報告。

本集團的企業管治運作架構以及風險管理及內部監控框架載於本年報的企業管治報告。

## 本企業社會責任報告之報告期間及匯報範圍

本企業社會責任報告的報告期間為二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止期間(「報告期間」)，報告期間與本年報的財務報告期間相同。

除另有說明者外，本企業社會責任報告之匯報範圍包括：(i) 本集團總部及(ii) 由詩韻有限公司(「詩韻」)營運的時裝零售業務。於報告期間，本企業社會責任報告所呈列的關鍵績效指標反映本集團總部及時裝零售業務的表現，全面展示本集團現狀。

於去年的企業社會責任報告中，企業社會責任報告包括：(i) 本集團總部、(ii) 時裝零售業務及(iii) 渡假中心及俱樂部業務。然而，由於顯達鄉村俱樂部(「俱樂部」)的持續財務虧損，董事會於二零二四年三月二十六日決定自二零二四年六月十六日起停止經營渡假中心及俱樂部業務。因此，本企業社會責任報告並不包括渡假中心及俱樂部業務。

本集團的投資業務於總部進行。鑒於該業務分部涉及的僱員人數相較本集團總員工人數而言微不足道，相關排放及辦公室資源使用情況被視為可忽略不計，因此並未單獨列報。

## 匯報原則

編製本企業社會責任報告乃基於重要性、量化、平衡及一致性四項匯報原則。

1. 重要性：本集團透過重要性評估識別其業務的關鍵環境及社會層面。
2. 量化：本企業社會責任報告以量化方式披露關鍵環境及社會績效指標（「關鍵績效指標」）。用於關鍵績效指標的標準、方法、假設及／或計算的參考，以及主要換算係數的來源，均已列明（如適用）。
3. 平衡：本企業社會責任報告以客觀、不偏不倚的方式編製，以確保披露的資料如實反映本集團於環境及社會層面的整體表現。
4. 一致性：本企業社會責任報告所用的數據統計及計算方法與去年所用者一致，確保資料的可比性。本企業社會責任報告內已明確載列有關匯報範圍或計算方法之任何變動。

## 持份者參與

本集團重視持份者及其對本集團業務營運的環境、社會及管治層面的反饋。為了解及回應任何重要關注事項，本集團一直與主要持份者（包括但不限於股東及投資者、僱員、客戶及供應商）保持定期溝通。於制定業務及環境、社會及管治策略時，本集團透過多元化的參與模式及溝通渠道了解持份者的期望，有關模式及渠道如下。

主要持份者	溝通渠道
股東及投資者	股東週年大會及其他股東大會 年度及中期報告 公佈及通函 公司網站
僱員	企業社會責任工作小組會議 員工聯誼活動 表現評核 內部通訊 培訓
客戶	社交媒體 公司網站 現場溝通
供應商	公務及會議 定期檢討及評估

## 重要性評估

管理層進行年度重要性評估以識別本集團業務中關鍵的環境及社會方面。該流程包括持份者調查問卷、評估本集團業務運營、檢討去年議題及參考環境、社會及管治報告指引。於報告期間識別的重要環境及社會考慮包括：

1. 能源使用與管理
2. 僱員薪酬及福利待遇
3. 僱員多元化及平等機會
4. 產品及服務質量
5. 顧客滿意度
6. 顧客及員工私隱
7. 保護知識產權
8. 反貪污
9. 法律合規

## 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，越來越多研究及收集的數據進一步表明環境保護的重要性。本集團已於其業務活動採取一系列的措施及行動，有助保護環境，並透過減少碳足跡遏制全球氣溫上升。

## 廢氣排放

本集團總部及時裝零售業務並不參與生產過程，亦不使用車輛，故並無產生廢氣排放。於年內，本集團業務營運產生的廢氣排放量概約如下：

	氮氧化物 (NO <sub>x</sub> )		硫氧化物 (SO <sub>x</sub> )		顆粒物 (PM)	
	二零二四年 <sup>2</sup> 公斤	二零二三年 <sup>1</sup> 公斤	二零二四年 <sup>2</sup> 公斤	二零二三年 <sup>1</sup> 公斤	二零二四年 <sup>2</sup> 公斤	二零二三年 <sup>1</sup> 公斤
氣體燃料消耗的排放						
— 石油氣	—	4.47	—	0.02	—	—
車輛排放						
— 柴油	—	117.33	—	0.23	—	8.71
廢氣排放總量	—	121.80	—	0.25	—	8.71

附註：

1. 二零二三年排放數據包括 (i) 本集團總部、(ii) 時裝零售業務及 (iii) 渡假中心及俱樂部業務。
2. 二零二四年排放數據包括 (i) 本集團總部及 (ii) 時裝零售業務。有關本企業社會責任報告中主要績效指標範圍變動情況，請參閱「本企業社會責任報告之報告期間及匯報範圍」一節。
3. 廢氣排放參照香港聯合交易所有限公司發佈的《如何編製環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》(二零二二年三月二十五日更新版本) 中所述方法及轉換係數計算。

自二零二二年一月起，詩韻已將商品的儲存及運輸外判予第三方物流公司(「第三方物流公司」)。由於第三方物流公司並無提供行車里數及柴油消耗量數據，因此，與時裝零售業務相關的車輛排放未能匯報。

儘管本集團並不涉及任何產生廢氣排放的活動，本集團仍然遵守相關法律法規並關注其業務經營對環境帶來的其他影響。

## 溫室氣體排放

溫室氣體(「溫室氣體」)排放來自各類日常活動，包括電力消耗、航空差旅及於垃圾堆填區處置廢紙。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。本集團旨在相同的經營規模下逐步減少溫室氣體的排放。為達至將溫室氣體排放密度降低，本集團實施多項措施，以減少能源、水及紙張的消耗，以及無害廢物的產生。

本集團將繼續密切監督其溫室氣體排放及其他環境數據，並檢討其現有措施成效，以提高能源效率及提升其環保表現。

本集團的溫室氣體排放主要來自：

- 於本集團所有店舖及辦公室使用的電力；
- 在垃圾堆填區棄置的廢紙；
- 相關政府部門處理食水及污水時使用的電力；及
- 航空差旅。

於年內，本集團各種形式產生的溫室氣體排放量概約如下：

本集團總部	單位	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
範圍二—間接排放			
• 外購電力	公斤二氧化碳當量	39,035	43,393
範圍三—其他間接排放			
• 紙張消耗	公斤二氧化碳當量	2,676	6,749
• 用水	公斤二氧化碳當量	38	38
• 航空差旅	公斤二氧化碳當量	788	226
溫室氣體總排放量	公斤二氧化碳當量	42,537	50,406
<b>時裝零售業務</b>	<b>單位</b>	<b>二零二四年<sup>2</sup></b>	<b>二零二三年<sup>1</sup></b>
範圍二—間接排放			
• 外購電力	公斤二氧化碳當量	51,392	75,699
範圍三—其他間接排放			
• 紙張消耗	公斤二氧化碳當量	6,179	12,495
• 航空差旅	公斤二氧化碳當量	1,284	25,414
溫室氣體總排放量	公斤二氧化碳當量	58,855	113,608
溫室氣體排放整體密度	公斤二氧化碳當量／千元收入	1.05	1.31

## 渡假中心及俱樂部業務

	單位	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
範圍一—直接排放			
• 石油氣	公斤二氧化碳當量	不適用	73,251
• 煤炭	公斤二氧化碳當量	不適用	4,638
• 柴油	公斤二氧化碳當量	不適用	38,612
範圍二—間接排放			
• 外購電力	公斤二氧化碳當量	不適用	482,872
範圍三—其他間接排放			
• 紙張消耗	公斤二氧化碳當量	不適用	2,220
• 用水	公斤二氧化碳當量	不適用	10,951
溫室氣體總排放量	公斤二氧化碳當量	不適用	612,544
溫室氣體排放整體密度	公斤二氧化碳當量／千元收入	不適用	47.84

## 溫室氣體總排放量

	單位	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
範圍一	公斤二氧化碳當量	—	116,501
範圍二	公斤二氧化碳當量	90,427	601,964
範圍三	公斤二氧化碳當量	10,995	58,093
溫室氣體總排放量	公斤二氧化碳當量	101,392	776,558
溫室氣體排放整體密度	公斤二氧化碳當量／千元收入	1.36	6.43

附註：

- 二零二三年排放數據包括 (i) 本集團總部、(ii) 時裝零售業務及 (iii) 渡假中心及俱樂部業務。
- 二零二四年排放數據包括 (i) 本集團總部及 (ii) 時裝零售業務。有關本企業社會責任報告中主要績效指標範圍變動情況，請參閱「本企業社會責任報告之報告期間及匯報範圍」一節。
- 溫室氣體排放參照香港聯合交易所有限公司發佈的《如何編製環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》(二零二二年三月二十五日更新版本) 中所述方法及轉換係數以及環境保護署與機電工程署聯合出版的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算及報告指引》(2010年版) 計算。

## 廢物管理

由於業務營運的性質關係，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)辦公室及店舖用紙及(ii)用於物流／包裝流程的紙箱及膠袋。本集團總部及零售店舖產生的無害廢物由各樓宇管理公司處理，其並無提供個別單位的具體數據。

於年內，由本集團處理的各種無害廢物量概約如下：

無害廢物類型	單位	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
辦公室用紙	公斤	570	965
物流／包裝用紙箱及膠袋	公斤	138	216
俱樂部的固體廢物	公斤	不適用	23,365
無害廢物總量	公斤	708	24,546
無害廢物整體密度	公斤／千元收入	0.01	0.20

附註：

1. 二零二三年數據包括(i)本集團總部、(ii)時裝零售業務及(iii)渡假中心及俱樂部業務。
2. 二零二四年數據包括(i)本集團總部及(ii)時裝零售業務。有關本企業社會責任報告中主要績效指標範圍變動情況，請參閱「本企業社會責任報告之報告期間及匯報範圍」一節。

本集團旨在相同的經營規模下逐漸降低無害廢物密度。為此，本集團已採納以下廢物管理措施：

- 不鼓勵列印電郵；
- 在可能情況下利用電子儲存代替紙質文件存檔；
- 預設雙面印刷／影印模式；
- 在可能情況下複用單面打印紙張以打印及複印文件草稿；
- 在日常工作中使用電子版本／模式代替紙張書面通訊；
- 在實際可行情況下重用辦公室文具(如信封及文件夾)；
- 在實際可行情況下重用紙箱及膠袋；
- 推廣「惜食」文化－減少外賣食品容器，點餐前考慮能吃多少並打包剩菜；
- 鼓勵自備杯子及餐具，避免使用即棄餐具；
- 在員工茶水間提供微波爐蓋(代替使用保鮮紙)，用於加熱食物；及
- 於茶水間放置回收盒，鼓勵妥善處置金屬罐、「一次性」塑料容器及紙製品。

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，或禁止未獲業主或佔用人同意下擅自在私人樓宇棄置廢物。

## 資源使用

本集團透過實行內部營運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。為鼓勵員工在日常業務營運實踐環保政策，本集團已刊發「環保指引」，當中涵蓋善用打印紙張、節省能源行動及重用辦公室文具等範疇。

除上述廢物管理措施外，本集團亦提倡以下環保行為：

- 長時間離開辦公室例如外出用膳或下班時間或在長假期時，須關閉照明或其他電力裝置，以節省耗電量；
- 將中央空調溫度設定於攝氏 25.5 度的環保水平；
- 減低電腦屏幕光亮度；
- 在實際可行情況下充分利用自然光；
- 拆除或移除不用的燈泡／光管；
- 定期檢查水喉情況以免漏水或滴水，並及時進行維修；
- 在水喉旁張貼「節約用水」的提示標語以鼓勵減少耗水量；及
- 在影印機附近設「環保箱」，收集紙張以重複使用或回收。

詩韻鼓勵顧客回收及重用購物袋，且避免向顧客提供「一次性」膠樽裝飲用水。詩韻亦遵守香港法例第 603 章《產品環保責任條例》，就膠袋及不織布購物袋徵費。

本公司自二零一一年九月起，股東可選擇透過公司網站及港交所網站以電子方式收取本公司的公司通訊。因此，中期及年度報告的印刷量大為減少。

本集團繼續致力安裝及轉用節能照明裝置及採購節能設備，使其在最佳條件下高效運行。新開零售店舖內僅使用 LED 照明裝置。有效使用資源不僅可以減少浪費及排放，亦可降低營運開支，最終對本集團及環境均有所裨益。因此本集團繼續推動在業務營運中節約及有效利用資源並旨在相同的經營規模下逐步減少所耗用的資源量。

能源消耗

於年內，本集團能源消耗量概約如下：

本集團總部	單位	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
電力消耗	千瓦時	100,089	111,264
能源消耗密度	千瓦時／總面積	10.74	10.68
時裝零售業務	單位	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
電力消耗	千瓦時	84,255	113,289
電力消耗密度	千瓦時／總面積	6.18	6.78
能源消耗密度	千瓦時／千元收入	1.51	1.30
渡假中心及俱樂部業務	單位	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
電力消耗	千瓦時	不適用	1,238,134
電力消耗密度	千瓦時／總面積	不適用	18.07
煤炭消耗	公斤	不適用	1,481
柴油消耗	公升	不適用	14,040
石油氣消耗	公斤	不適用	24,279
能源消耗總量	千瓦時	不適用	1,738,329
能源消耗整體密度	千瓦時／千元收入	不適用	135.75

附註：

- 二零二三年數據包括 (i) 本集團總部、(ii) 時裝零售業務及 (iii) 渡假中心及俱樂部業務。
- 二零二四年數據包括 (i) 本集團總部及 (ii) 時裝零售業務。有關本企業社會責任報告中主要績效指標範圍變動情況，請參閱「本企業社會責任報告之報告期間及匯報範圍」一節。

## 用水

於年內，本集團在求取水源方面的並無遇到任何問題。

總部用水量主要用作飲用及清潔用途，用水量相對很少。因此，本集團並無為總部設定用水效率目標。

由於個別店舖並未安裝水錶記錄其用水量，故並沒有時裝零售業務店舖的用水量數據。

於年內，本集團的用水量概約如下：

本集團總部	單位	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
用水	立方米	59	59
渡假中心及俱樂部業務	單位	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
用水	立方米	不適用	18,817
用水密度	立方米／千元收入	不適用	1.47

附註：

- 二零二三年數據包括 (i) 本集團總部、(ii) 時裝零售業務及 (iii) 渡假中心及俱樂部業務。
- 二零二四年數據包括 (i) 本集團總部及 (ii) 時裝零售業務。有關本企業社會責任報告中主要績效指標範圍變動情況，請參閱「本企業社會責任報告之報告期間及匯報範圍」一節。

## 包裝材料消耗

於年內，時裝零售業務所用包裝材料消耗量概約如下：

包裝材料類型	單位	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
塑料			
• 作物流／包裝用途的包裝袋	公斤	173	191
紙質			
• 購物袋	公斤	656	1,002
• 作物流用途的硬紙箱	公斤	—	63
• 作包裝用途的紙盒	公斤	357	1,066
包裝材料總量	公斤	1,186	2,322

本集團總部並未使用任何包裝材料。

## 紙張消耗

於年內，本集團辦公室、零售店舖及公司通訊的紙張消耗量概約如下：

分部	單位	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
本集團總部	公斤	558	1,406
時裝零售業務	公斤	274	472
渡假中心及俱樂部業務	公斤	不適用	463
紙張消耗總量	公斤	832	2,341

附註：

- 二零二三年數據包括 (i) 本集團總部、(ii) 時裝零售業務及 (iii) 渡假中心及俱樂部業務。
- 二零二四年數據包括 (i) 本集團總部及 (ii) 時裝零售業務。有關本企業社會責任報告中主要績效指標範圍變動情況，請參閱「本企業社會責任報告之報告期間及匯報範圍」一節。

## 環境及天然資源

本集團已就其業務營運採取多項環保措施，致力為保護環境作出貢獻。本集團透過宣傳環保意識，實施節約資源、提高能源效率及確保有效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。

儘管本集團業務營運的日常活動的性質並不會對環境及天然資源產生重大影響，但是本集團在作出重大業務決策時仍考慮其業務活動對周邊環境及氣候變化的影響。

於年內，本集團並不知悉有任何嚴重違反上述條例及其他與廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污以及有害及無害廢物的產生有關的相關法律、規則或規例。

## 氣候變化

本集團確認氣候變化為關鍵的環境議題，並致力於減少營運中排放。氣候變化導致的極端天氣狀況會擾亂時裝零售店的日常營運並導致僱員通勤困難。為提高氣候適應能力，本集團已制定針對颱風、惡劣天氣、「極端天氣」及暴雨等工作安排。本集團會及時通知僱員該等特殊的工作安排以確保其安全。本集團將繼續監控氣候相關問題並評估及管理氣候相關風險以優化其應對措施。

## 社會可持續發展

### 僱傭及勞工常規

#### 僱傭

本集團重視人才，並視之為本集團最重要的資產之一，也是促使其業務營運的成功及實現其可持續發展的關鍵。本集團致力提供安全的工作環境及提供具市場競爭力的薪酬。

本集團的人力資源（「人力資源」）政策嚴格遵守香港所有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》，並已妥為應用以釐定僱員權益及福利。本集團的人力資源部門定期檢討並更新人力資源政策以符合最新相關法例及規例。

招攬及挽留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及福利待遇以吸引及挽留人才，同時定期檢討薪酬政策。本集團亦參考市場基準以招攬及挽留優秀人才。本集團會每年進行員工表現評估，並提供擢升機會及加薪以嘉許僱員的貢獻。本集團會嘉獎僱員酌情或表現花紅，藉以肯定彼等具體的工作表現及鼓勵彼等追求持續進步。同時，任何終止僱傭合約均須基於合理、公平及合法理據。本集團嚴禁不公平解僱事件。

本集團根據僱員的僱傭類別釐定彼等的工時及休息時間，並根據工作性質及職位靈活安排上班時間，助僱員於工作與家庭的承擔中取得良好平衡。除已訂明的法定假期外，僱員亦享有其他休假福利，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，例如醫療保險、員工折扣及在節日前夕提早下班等。於年內，本集團舉辦多項活動，包括員工派對、聖誕抽獎，並提供其他多樣福利，例如員工優惠活動、派發月餅、端午節派發粽子、派發健康飲品及湯品等。本集團亦會贊助僱員有關專業團體的會籍費用，並向合資格員工授出長期服務獎。

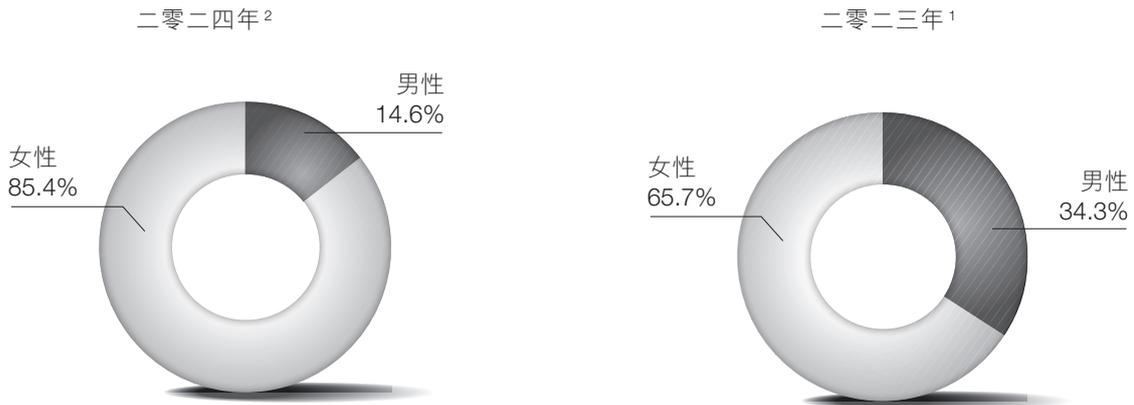
就內部培訓及溝通而言，本集團鼓勵一般員工與管理人員之間時常進行雙向溝通。僱員可透過Teams、告示板、電郵、培訓課程、網站、內部公用資料夾及會議等多個渠道，與同事及管理人員維持適時及暢通溝通。此等互動溝通體制有利於本集團決策過程，並促進無障礙勞資關係。

作為平等機會僱主，本集團於所有人力資源及僱傭決策上推廣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舉報(在後者的情況下，舉報者可按意願匿名作出舉報)。如有不合規情況或違反本集團平等機會政策的規例，則會作出紀律處分。

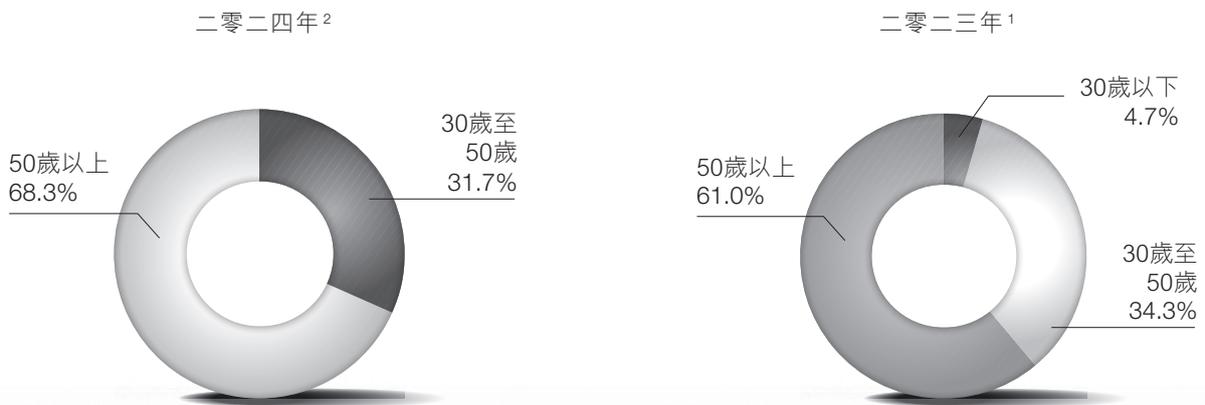
於年內，本集團並不知悉有任何嚴重違反上述條例及其他與僱傭及勞工常規有關的相關法律、規則或規例。

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有41名(二零二三年：105名)僱員，彼等均位於香港。

性別分佈



年齡分佈



附註：

- 二零二三年數據包括(i)本集團總部、(ii)時裝零售業務及(iii)渡假中心及俱樂部業務。
- 二零二四年數據包括(i)本集團總部及(ii)時裝零售業務。有關本企業社會責任報告中主要績效指標範圍變動情況，請參閱「本企業社會責任報告之報告期間及匯報範圍」一節。

## 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。

管理層已為辦公室及零售店舖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。辦公室茶水間張貼海報，展示使用電腦工作時的姿勢及其他安全措施的提示，以及伸展運動的建議。為保障員工及客戶的安全，本集團已安排若干僱員取得合資格急救員證書，以應對緊急醫療事故或意外。本集團採納惡劣天氣條件(如颱風及特大暴風雨)相關的政府指引確保僱員的安全。

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(除特殊慶祝場合外)；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。本集團每年為其僱員提供免費流感疫苗。

工傷受香港法例第282章《僱員補償條例》所保障。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無與工作有關之死亡個案。而於二零二四年，概無因工傷而損失工作天數(二零二三年：280天(2宗))。

於年內，本集團並不知悉有任何嚴重違反上述條例及其他與僱員健康及安全有關的相關法律、規則或規例。

## 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。本集團亦為員工提供定期內部培訓及發展，例如提供職業安全與健康培訓、反貪污培訓、資訊科技相關培訓及向零售店舖前線員工提供產品培訓課程及對布料使用、款式及圖案工作坊。本集團鼓勵及資助僱員接受相關教育或培訓進修機會，並透過持續學習提高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本集團的招聘實務，確保不僱用童工或強制勞工。我們的招聘流程包括年齡驗證及身份驗證，以免聘用童工。倘發現強制勞工或僱用童工，則終止僱傭合約，並在有需要時進行調查。本集團所採購的商品品牌均於禁止童工或強制勞工的受規管地區(主要於歐盟)內生產製造。

於年內，本集團並不知悉有任何嚴重違反與防止童工或強制勞工有關的相關法律、規則或規例。

社會績效指標

	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
<b>僱員總數</b>		
僱員人數	41	105
按性別劃分		
男性	6	36
女性	35	69
按僱傭類型劃分		
全職	39	97
兼職	2	8
按年齡組別劃分		
30歲以下	0	5
30歲至50歲	13	36
50歲以上	28	64
按地區劃分		
香港	41	105
<b>僱員流失比率</b>		
總流失比率	19.2%	30.1%
按性別劃分		
男性	19.0%	40.0%
女性	19.2%	24.7%
按年齡組別劃分		
30歲以下	80.0%	90.9%
30歲至50歲	32.7%	39.5%
50歲以上	8.7%	18.6%
按地區劃分		
香港	19.2%	30.1%
<b>發展及培訓</b>		
接受培訓的僱員數量及百分比	67 (163.4%)	118 (112.4%)
按性別劃分		
男性	11 (16.4%)	38 (32.2%)
女性	56 (83.6%)	80 (67.8%)
按僱員類別劃分		
高級管理層	3 (4.5%)	3 (2.5%)
中級管理層	13 (19.4%)	18 (15.3%)
一般員工	51 (76.1%)	97 (82.2%)

## 培訓時數

每名僱員的平均培訓時數

按性別劃分

男性

女性

按僱員類別劃分

高級管理層

中級管理層

一般員工

	二零二四年 <sup>2</sup>	二零二三年 <sup>1</sup>
每名僱員的平均培訓時數	9.5	4.7
按性別劃分		
男性	23.4	4.4
女性	7.1	4.8
按僱員類別劃分		
高級管理層	14.2	21.4
中級管理層	14.5	6.4
一般員工	6.9	3.7

附註：

- 二零二三年數據包括(i)本集團總部、(ii)時裝零售業務及(iii)渡假中心及俱樂部業務。
- 二零二四年數據包括(i)本集團總部及(ii)時裝零售業務。有關本企業社會責任報告中主要績效指標範圍變動情況，請參閱「本企業社會責任報告之報告期間及匯報範圍」一節。

## 營運實務

### 供應鏈管理

作為社會上負責任的企業，本集團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實務包括本集團與有關業務夥伴之間建立互相信任及了解。本集團預期供應商會遵守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。本集團會努力跟進任何可能出現的補救措施的實施情況，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維繫業務可持續發展的重要性。因此，管理層在適當時候會與供應商保持良好溝通、意見交流及分享業務的最新情況。

詩韻的管理層負責監察供應商的質素，以及落實供應鏈實務。詩韻挑選符合其採購貨品要求及「華貴及高級」市場定位的供應商。詩韻有一套規管甄選及評估商品品牌的正式甄選政策及程序，當中主要標準包括產品設計、款式、價格、銷售記錄、產品手工或質素、品牌知名度、承責、交易條款、運送、供應商背景、信貸評級及彼等對社會及環境責任意識。為免任何時裝零售業務供應鏈中斷，詩韻透過定期會議、電話及電郵與供應商維持密切溝通。詩韻大部分供應商在嚴格規管及「安全」的地區(如歐盟)生產。

於年內，本集團與其供應商之間並無產生嚴重或重大糾紛。詩韻的採購來自全球的44位供應商，28位來自歐洲，7位來自英國，9位來自美國、日本、中國、印度及韓國在內的其他國家。

## 產品及服務責任

詩韻為零售著名高級時裝，並致力在優質地段開設店舖，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，管理層重視產品質素，透過系統性檢測程序，所採購的貨品均經過嚴格人手檢測。詩韻要求供應商提供相關國際認可證書，以確保所採購的貨品品質良好。銷售貨品必須符合其標準以及有關原產地的法例及規例。詩韻將會根據事先約定的退貨程序，回收不合格產品(視乎需要)。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。

## 產品及服務滿意度

所有的銷售及營銷材料均旨在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》。

詩韻透過其網站、通訊及社交媒體平台(如臉書、Instagram及其他平台)向其客戶宣傳最新優惠及活動。該等平台亦用於收集意見及反饋。在零售店舖內設置意見箱，以供顧客分享彼等的意見及評價，管理層會處理並及時給予回應，且在有需要時採取跟進行動。

收到的投訴均由管理層根據內部程序處理。管理層會對投訴進行調查，並及時採取適當行動。於年內，詩韻並無接獲顧客的任何投訴。

於年內，詩韻進行顧客滿意度調查，以幫助管理層收集反饋及監察服務。

於年內，本集團並無因安全與健康理由回收任何商品，亦無與任何零售店顧客存在嚴重或重大糾紛。

## 保護知識產權

本集團透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，並在到期時續期。

## 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。詩韻的私隱政策已於其網站上清晰刊載。資料私隱電子學習材料定期發送予僱員，以提高與業務相關的個人資料的處理意識。

於年內，本集團並不知悉有任何嚴重違反上述條例及其他與產品及服務責任有關的相關法律、規則或規例。

## 反貪污

為維持公平合理、合乎道德及有效率的業務環境，本集團嚴格遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》，並參照有關條例為其僱員制定其行為守則。所有僱員亦須嚴格遵守本集團的行為守則，防止在業務過程中可能利用其職位進行潛在賄賂、勒索、欺詐及清洗黑錢活動，損害本集團的利益。任何違反守則的條文將受到紀律處分，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。所有僱員須就遵守行為守則呈交年度聲明。本集團亦採納外部人士之行為守則，旨在鞏固本集團的高度誠信，並防止僱員與供應商之間的任何潛在賄賂情況。該守則載於公司網站供查閱。

於年內，概無發生任何有關賄賂、勒索、欺詐及清洗黑錢活動的案件。亦無對本集團或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件。

於年內，本集團已為其董事及僱員安排以下反貪污培訓：

- (i) 向董事派發反貪污電子學習材料，以便重溫反貪污法律及法規。
- (ii) 規定全體僱員參加網上反貪污培訓課程，以便重溫反貪污法律及法規。
- (iii) 董事及管理層報名參加由香港廉政公署香港商業道德發展中心舉辦的誠信培訓網上講座「商誠記－上市公司董事及高級管理人員的誠信管治角色」。

該等措施彰顯本集團致力維持高標準的商業道德及確保其董事及僱員熟悉反貪污慣例。

## 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》（「僱員舉報政策」），乃列明舉報渠道及就舉報財務匯報、內部控制或其他事宜提供指引，以及向檢舉人士（即舉報員工）作出保證本公司將會確保檢舉人士不會因根據僱員舉報政策而作出之真實舉報而遭受任何不公平解僱或騷擾。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。於二零一八年為僱員進行舉報培訓課程，該培訓由獨立非執行董事（亦為本公司審核委員會主席）主持。該舉報培訓已錄製為視頻並向所有新員工播放該短片作為彼等入職培訓的一部分。

本集團亦已制定及採納「外部人士舉報政策」（「該政策」），以向其客戶、供應商及任何其他業務合作夥伴提供與本集團有關的任何事宜中可能存在的不當行為作出舉報的舉報途徑及指引，任何外部人士均可於本公司網站查閱該政策。

## 社區投資

本集團重視培養員工對社會責任的意識，鼓勵及支持員工參與社區活動。本集團帶頭尋找員工可參與公益活動的機會，並允許員工暫時離開工作崗位參與公益活動或捐出與員工捐款相同的金額來鼓勵員工參與。本集團旨在支持慈善組織的工作，持續幫助社會上及社區裡有需要幫助的人士。

於年內，本集團進行以下活動：

- (i) 邀請員工參加香港公益金(「公益金」)舉辦的「便裝日」籌款活動。該活動惠及160多個社會福利成員機構，資助六項主要服務：兒童及青年服務、安老服務、家庭及兒童福利服務、醫療和保健服務、復康及善導服務，以及社區發展。從員工募捐加上本公司作出的相同捐款，捐給公益金的善款總額為7,980港元；
- (ii) 邀請員工參加香港復康會(「香港復康會」)舉辦的「賣旗日」籌款活動。籌得善款用於幫助殘疾人士、長期病患者及有需要的長者獲得香港復康會的復康及社會福利服務。從員工募捐加上本公司作出的相同捐款，捐給香港復康會的善款總額為7,500港元；
- (iii) 詩韻贊助香港癌症基金會的週年活動，捐出價值6,000港元的禮券。該贊助有助支持基金會踐行其使命，為癌症患者及其照顧者提供全面支援服務；及
- (iv) 為推動可持續發展及減少浪費，本集團將閒置的舊家具贈與員工。該項舉措不僅符合本集團環保目標，亦透過向員工提供有用物品使員工受益。

此外，本集團獲頒參與證書，參與本集團辦公室物業業主華懋集團發起的「華懋綠色租戶參與計劃」。該項為期12個月的計劃旨在促進與租戶合作，從而實現可持續發展目標，推動可持續的工作環境及生活方式。

執行董事及行政總裁

**Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH**

香港，二零二五年三月二十七日

附註：若干比較數字已就往年調整影響重列。



## 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81至155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二零二四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，包括重大會計政策資料。

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」)頒佈的香港財務報告會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二四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佈的香港審計準則(「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. 顯達物業的公允值

關鍵審核事項

我們的審核工作如何處理關鍵審核事項

顯達物業之公允值

(請參閱綜合財務報表附註5及附註19)

於二零二四年十二月三十一日，貴集團擁有位於香港之物業(「顯達物業」)，總值為340,000,000港元。如綜合財務報表附註4(e)所述，顯達物業按重估價值(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。

在釐定顯達物業的公允值時，貴集團計及市場參與者透過使用該資產達致最高及最佳用途或透過出售該資產予將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。貴集團釐定顯達物業的最高及最佳用途為重新發展為住宅用途，此乃基於改劃批准，有關進一步說明載於綜合財務報表附註19。

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顯達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。

我們就評估管理層對顯達物業所作估值而採取之程序包括：

- 評估重大錯報的固有風險，包括考慮估計不確定性的程度和其他包括主觀性的固有風險因素水平；
- 了解及評估 貴集團對顯達物業公允值估計的關鍵控制；
- 評估顯達物業於過往期間公允值估計的結果以評估管理層估計程序的成效；
- 依據我們對改劃批准的進展及狀況的理解，評估 貴集團釐定顯達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；

**顯達物業之公允值(續)**

(請參閱綜合財務報表附註5及附註19)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，貴集團確認重估減值35,713,000港元(附註19)。

釐定顯達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，故此顯達物業的公允值計量分類為第三層級。

有關顯達物業公允值估計的固有風險被認為屬重大。因此，我們將顯達物業的公允值作為關鍵審核事項。

- 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) 鑒於所獲得市場資料，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，以及為反映顯達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顯達物業有關公允值披露是否充足。

## 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。

## 董事及審核委員會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會計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。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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。
- 計劃及進行集團審計，就貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見提供基礎。我們負責指導、監督及檢討就集團審計而進行的審計工作。我們為我們的審計意見承擔全部責任。

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)。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們釐定對本期間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任德輝。

### 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

二零二五年三月二十七日

# 綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (已重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	9	74,763	108,031
銷售成本		(24,669)	(49,257)
<b>毛利</b>		<b>50,094</b>	<b>58,774</b>
其他收入	10	1,257	1,073
銷售及分銷費用		(22,813)	(31,991)
行政費用		(38,612)	(46,551)
物業、機器及設備之折舊，減值虧損及攤銷		(1,373)	(857)
其他經營收益淨額	13	12,791	12,364
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>1,344</b>	<b>(7,188)</b>
投資物業公允值收益／(虧損)淨額		(2,600)	300
融資成本	11	(569)	(1,123)
<b>除稅前虧損</b>		<b>(1,825)</b>	<b>(8,011)</b>
所得稅開支	12	—	—
<b>持續經營業務之本年度虧損</b>	13	<b>(1,825)</b>	<b>(8,011)</b>
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之本年度虧損	17	(6,080)	(11,373)
<b>本年度虧損</b>		<b>(7,905)</b>	<b>(19,384)</b>
<b>可分配於：</b>			
本公司持有人			
持續經營業務之本年度虧損		(1,824)	(8,374)
已終止經營業務之本年度虧損		(6,080)	(11,373)
本公司持有人應佔本年度虧損		(7,904)	(19,747)
非控股股東權益			
非控股股東權益應佔持續經營業務之本年度溢利／(虧損)		(1)	363
		<b>(7,905)</b>	<b>(19,384)</b>

## 綜合損益表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元 (已重列)
<b>每股虧損</b>			
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本	16(a)(i)	<u>(0.48) 仙</u>	<u>(1.20) 仙</u>
— 攤薄	16(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務			
— 基本	16(a)(ii)	<u>(0.11) 仙</u>	<u>(0.51) 仙</u>
— 攤薄	16(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自已終止經營業務			
— 基本	16(a)(iii)	<u>(0.37) 仙</u>	<u>(0.69) 仙</u>
— 攤薄	16(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

# 綜合損益及其他全面收入表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損		<u>(7,905)</u>	<u>(19,384)</u>
其他全面虧損：			
將不會重新分類至損益之項目：			
重估顯達物業(前稱「俱樂部物業」)之公允值虧損	7(b)	(35,713)	(55,000)
可重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>—</u>	<u>(24)</u>
本年度其他全面虧損，扣除稅項後淨額		<u>(35,713)</u>	<u>(55,024)</u>
本年度全面虧損總額		<u><u>(43,618)</u></u>	<u><u>(74,408)</u></u>
可分配於：			
本公司持有人		(43,617)	(74,766)
非控股股東權益		<u>(1)</u>	<u>358</u>
		<u><u>(43,618)</u></u>	<u><u>(74,408)</u></u>

# 綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	19	340,661	371,060
使用權資產	20	3,351	8,746
投資物業	21	50,200	52,800
按公允值計入損益中之金融資產	23	43,410	49,822
非流動資產總額		437,622	482,428
<b>流動資產</b>			
存貨	24	655	11,925
應收賬款及其他應收款項	25	7,697	14,857
按公允值計入損益中之金融資產	23	345,361	475,549
已抵押銀行存款	26	10,000	10,000
定期存款	26	220,658	93,396
現金及銀行結餘	26	15,806	16,180
流動資產總額		600,177	621,907
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	27	10,652	23,253
租賃負債	28	2,323	8,396
付息銀行借款	29	—	5,079
流動負債總額		12,975	36,728
流動資產淨值		587,202	585,179
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	28	835	—
資產淨值		1,023,989	1,067,607

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>股本及儲備</b>			
已發行股本	31	1,206,706	1,206,706
累計虧損		(1,233,979)	(1,226,075)
其他儲備	33	1,052,020	1,087,733
本公司持有人應佔權益		1,024,747	1,068,364
非控股股東權益		(758)	(757)
<b>權益總額</b>		<b>1,023,989</b>	<b>1,067,607</b>

已於二零二五年三月二十七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  
王弘瀚

執行董事及行政總裁  
Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH

# 綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							
	已發行 股本	特殊儲備	匯率 波動儲備	物業 重估儲備	累計虧損	合計	非控股 股東權益	權益 總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		(附註33(b)(i))	(附註33(b)(ii))	(附註33(b)(iii))				
於二零二三年一月一日	1,206,706	808,822	1,206	332,724	(1,206,328)	1,143,130	(1,115)	1,142,015
年內全面虧損總額 及權益變動	—	—	(19)	(55,000)	(19,747)	(74,766)	358	(74,408)
於二零二三年十二月三十一日	<u>1,206,706</u>	<u>808,822</u>	<u>1,187</u>	<u>277,724</u>	<u>(1,226,075)</u>	<u>1,068,364</u>	<u>(757)</u>	<u>1,067,607</u>
於二零二四年一月一日	<b>1,206,706</b>	<b>808,822</b>	<b>1,187</b>	<b>277,724</b>	<b>(1,226,075)</b>	<b>1,068,364</b>	<b>(757)</b>	<b>1,067,607</b>
年內全面虧損總額 及權益變動	—	—	—	(35,713)	(7,904)	(43,617)	(1)	(43,618)
於二零二四年 十二月三十一日	<u><b>1,206,706</b></u>	<u><b>808,822</b></u>	<u><b>1,187</b></u>	<u><b>242,011</b></u>	<u><b>(1,233,979)</b></u>	<u><b>1,024,747</b></u>	<u><b>(758)</b></u>	<u><b>1,023,989</b></u>

# 綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前虧損：			
來自持續經營業務		(1,825)	(8,011)
來自已終止經營業務	17	(6,080)	(11,373)
		<b>(7,905)</b>	<b>(19,384)</b>
經下列各項調整：			
物業、機器及設備之折舊		745	564
使用權資產之折舊		10,712	11,791
物業、機器及設備之減值虧損		631	213
無形資產之減值虧損		—	300
無形資產攤銷		—	48
應收賬款之減值虧損		9	8
融資成本		569	1,123
存貨撥備支出／(撥回)淨額		(6,324)	9,280
股息收入來自：			
按公允值計入損益中之金融資產		(9,587)	(14,466)
利息收入來自：			
按公允值計入損益中之金融資產		(2,016)	(1,708)
其他金融資產		(7,196)	(4,990)
投資物業公允值虧損／(收益)淨額		2,600	(300)
出售物業、機器及設備之虧損／(收益)		(327)	5
按公允值計入損益中之金融資產公允值虧損／(收益)淨額		289	(11,546)
出售按公允值計入損益中之金融資產收益淨額		(12,101)	(72)
一租賃協議修訂之收益		(71)	—
復原裝修成本撥備之撥回		(578)	(12)
應計應付賬款之撥回		—	(439)
匯兌虧損／(收益)淨額		22	(51)
		<b>(30,528)</b>	<b>(29,636)</b>
營運資金變動前之經營虧損			
存貨減少		17,594	1,305
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)		7,493	(1,421)
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)		(13,372)	2,413
		<b>(18,813)</b>	<b>(27,339)</b>
<b>用於經營業務之現金</b>			
已收利息		7,989	6,535
股息收入來自：			
按公允值計入損益中之金融資產		10,094	14,801
購買按公允值計入損益中之金融資產		(201,321)	(192,395)
出售按公允值計入損益中之金融資產所得款項		351,085	196,617
		<b>149,034</b>	<b>(1,781)</b>
<b>來自／(用於)經營業務之現金淨額</b>			

## 綜合現金流量表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>投資活動之現金流量</b>			
添置物業、機器及設備		(6,279)	(782)
購買按公允值計入損益中之金融資產		(979)	(870)
出售物業、機器及設備所得款項		328	—
購入時原到期日多於三個月之非抵押定期存款減少／(增加)		(53,308)	8,323
<b>來自／(用於)投資活動之現金淨額</b>		<b>(60,238)</b>	<b>6,671</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
新增銀行貸款	35(a)	11,724	23,792
償還銀行貸款	35(a)	(16,803)	(24,595)
已付利息	35(a)	(150)	(342)
已付租賃租金之資本部分	35(a)	(9,547)	(10,621)
已付租賃租金之利息部分	35(a)	(419)	(781)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>		<b>(15,195)</b>	<b>(12,547)</b>
<b>現金及現金等值增加／(減少)淨額</b>		<b>73,601</b>	<b>(7,657)</b>
外幣匯率變動影響淨額		(21)	27
<b>於一月一日之現金及現金等值</b>		<b>88,708</b>	<b>96,338</b>
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值</b>		<b>162,288</b>	<b>88,708</b>
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
非抵押定期存款		220,658	93,396
減：購入時原到期日多於三個月之非抵押定期存款		(74,176)	(20,868)
購入時原到期日少於三個月之非抵押定期存款		146,482	72,528
現金及銀行結餘		15,806	16,180
		<b>162,288</b>	<b>88,708</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二四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25樓2503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34。

## 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會計準則編製。香港財務報告會計準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。該等綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定及香港法例第622章《公司條例》之規定。

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會計準則。於本會計期間及過往會計期間由於初次應用該等與本集團有關之新訂及經修訂之香港財務報告會計準則而導致任何會計政策變動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會計準則

### (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告會計準則

本集團於編製綜合財務報表時，已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告會計準則及詮釋：

香港會計準則第1號之修訂	流動或非流動負債分類
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號之修訂	售後回租的租賃負債
香港詮釋第5號(「香港詮釋第5號」)(經修訂)	財務報表之呈列—借款人對包含可按要求償還條款之定期貸款的分類
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告會計準則(續)

#### (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告會計準則(續)

*採納香港會計準則第1號之修訂「流動或非流動負債分類」及香港會計準則第1號之修訂「附帶契諾的非流動負債」(統稱「香港會計準則第1號之修訂」)*

由於採納香港會計準則第1號之修訂，本集團對借款分類的會計政策作出如下變更：

「除非本集團有權於報告期末將負債的償還日期押後至報告期後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

將附帶契諾的貸款安排分類為流動或非流動時，會考慮本集團須於報告期末或之前遵守的契諾。本集團於報告期後須遵守的契諾不影響分類。」

此項新政策並無導致安寧控股有限公司的借款分類出現變動。本集團並無因採納香港會計準則第1號之修訂而作出追溯調整。

除上述香港會計準則第1號之修訂的影響外，上文所列的其他修訂及詮釋並未對過往期間確認的金額造成任何重大影響，預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

#### (b) 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告會計準則

截至該等綜合財務報表刊發日期，本集團並無提早應用以下可能與之相關的各項香港會計師公會所頒佈的一系列新訂準則以及準則及詮釋的修訂，惟截至二零二四年十二月三十一日止年度該等準則及詮釋尚未生效，亦未於該等財務報表中採納。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告會計準則(續)

#### (b) 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告會計準則(續)

	於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號之修訂－缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂－金融工具的分類及計量	二零二六年一月一日
香港財務報告會計準則的年度改進－第11冊	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號－財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號－非公共受託責任附屬公司的披露	二零二七年一月一日
香港詮釋第5號之修訂－財務報表的呈列－借款人對包含可按要求償還條款的定期貸款的分類	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資	待香港會計師公會釐定

本公司董事預期應用所有其他香港財務報告準則之修訂在可預見的未來將不預期會對綜合財務報表產生重大影響。

#### **香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」**

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，引入新規定，有助於實現類似實體財務表現的可比性，並為使用者提供更多相關資料及透明度。儘管香港財務報告準則第18號並不影響綜合財務報表項目的確認或計量，但香港財務報告準則第18號對財務報表的呈列方式引入重大變動，聚焦於損益表中呈列的財務表現資料，其將影響本集團於財務報表中呈列及披露財務表現的方式。香港財務報告準則第18號引入的主要變動涉及：(i) 損益表的結構；(ii) 管理層定義的業績計量(即替代或非公認會計原則業績計量)的披露要求；及(iii) 強化資料彙總及細分的要求。

該等修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，允許提前應用。本公司董事預期應用香港財務報告準則第18號對本集團的財務狀況及表現預期不會產生重大影響，但會影響綜合財務報表的呈列及披露。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告會計準則(續)

#### (b) 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告會計準則(續)

##### *金融工具的分類及計量之修訂 – 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂*

香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的針對性修訂，以回應近期實踐中出現的問題並納入對金融機構以及公司實體的新要求。該等修訂：

- 澄清若干金融資產及負債的確認及終止確認日期，對以電子支付系統結算的若干金融負債實行一項新增豁免規定；
- 對評估一項金融資產是否滿足僅為支付本金和利息(SPPI)的標準作出澄清並提供進一步指引；
- 對具有可能導致現金流量產生變更的合約條款的特定金融工具(如具有與實現環境、社會及管治目標相關特徵的若干金融工具)增加新的披露要求；及
- 更新指定為按公允值計入其他全面收入(FVOCI)的權益工具的披露。

該等修訂於二零二六年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，允許提前應用。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

##### *香港會計準則第21號之修訂「缺乏可兌換性」*

該等修訂規定一種貨幣何時可兌換成另一種貨幣，何時不能兌換，以及當一種貨幣無法兌換時，實體如何估計即期匯率。此外，該等修訂要求披露資料，使財務報表使用者能評估貨幣無法兌換如何影響或預期如何影響實體的財務表現、財務狀況及現金流量。

該等修訂於二零二五年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告會計準則(續)

#### (b) 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告會計準則(續)

##### **香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」**

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「對聯營公司及合營公司之投資」之修訂處理投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注資的情況。

具體而言，該等修訂規定，與採用權益法入賬的聯營公司或合營企業之交易中(不包含業務)，因失去附屬公司控制權而產生的損益，僅在不相關投資者在該聯營公司或合營企業中的權益範圍內，才在母公司之損益中確認。同樣，將任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營企業，採用權益法入賬)中保留的投資重新按公允值計量所產生之損益，僅在不相關投資者在新聯營公司或合營企業中的權益的範圍內，才在前母公司之損益中確認。

該等修訂的生效日期仍待香港會計師公會釐定。應用該等修訂預期不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

### 4. 重大會計政策資料

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、顯達物業及若干金融工具)。

編製符合香港財務報告會計準則之財務報表須使用若干重大會計估計。高級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。除另有說明外，該等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (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擁有人兩者間之分配。

溢利或虧損及其他全面收入各項目歸於本公司擁有人及非控股股東，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，歸於本公司擁有人。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (b) 單獨財務報表

在本公司的財務狀況表內，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損入賬，惟如有關投資已被分類為持作出售投資（或計入獲分類為作出售的待售組別）則除外。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收或應收股息入賬。

倘於收取投資附屬公司的股息時，該等股息超過宣派股息期間該附屬公司的全面收入總額，或單獨財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表中被投資公司的資產淨額（包括商譽）的賬面值，則須對該等附屬公司的投資進行減值測試。

##### (c) 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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (c) 業務合併及商譽(續)

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。

##### (d) 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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備(先前用作經營顯達鄉村俱樂部而現持有用於未來發展之顯達物業除外)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)。所有其他成本，如維修及保養支出，於產生期間之損益中確認。

先前用作經營顯達鄉村俱樂部而現持有用於未來發展之顯達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。

任何重估顯達物業產生之增值乃於其他全面收入中確認，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。重估顯達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。

經重估之顯達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，於估計其可使用年期內使用直線法計算，主要可使用年期如下：

顯達物業	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. 重大會計政策資料(續)

##### (f) 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。

於投資物業出售或如停止使用時，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。投資物業之租金收入按附註4(r)所述入賬。

##### (g) 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，本集團已選擇就它們分開處理入賬。

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。本集團按個別租賃基準決定是否將低價值資產之租賃資本化。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。

## 4. 重大會計政策資料(續)

### (g) 租賃(續)

#### (i) 本集團作為承租人(續)

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總額之現值確認，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。

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(f)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。

#### (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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (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(w)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。

##### (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。

## 4. 重大會計政策資料(續)

### (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。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。

#### **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收入。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (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會計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。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額的任何差額於借貸期採用實際利率法在損益中確認。倘融資很可能部分或全部被提取，則設立貸款融資時所支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。倘無證據證明融資很可能部分或全部被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並於有關的融資期間攤銷。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (o) 借貸(續)

除非於報告期末，本集團擁有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。

將附帶契諾的貸款安排分類為流動或非流動時，本集團會考慮於報告期末或之前須遵守之契諾。本集團於報告期後須遵守之契諾不影響於報告日期進行的分類。

##### (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經扣除所有負債後於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) 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或透過外部電子商業平台購買時裝及飾物貨品獲交付之時)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，顧客一般有权分別於七天及三十天內就我們通過零售店舖及網上零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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (r) 收入確認(續)

###### (ii) 渡假中心及俱樂部業務

會員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)。

###### (iii) 股息收入

股息收入於確立本集團作為一位股東之權利收取付款時予以確認。

###### (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。

## 4. 重大會計政策資料(續)

### (s) 僱員福利(續)

#### (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。

就長期服務金(「長期服務金」)義務而言，根據香港會計準則第19號第93(a)段，本集團將預期可用作抵銷之僱主強積金供款視作僱員對長期服務金義務之供款入賬，並按淨額基準計量。未來福利的估計金額乃經扣除本集團已歸屬於僱員的強積金供款所產生的累算福利之負服務成本後釐定，有關供款被視為來自有關僱員的供款。

#### (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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (u) 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暫時性差額確認入賬。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，一般就所有可扣減暫時差額確認入賬。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)之其他資產及負債以及交易當時並無產生同等應課稅及可扣減暫時差額，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。

## 4. 重大會計政策資料(續)

### (u) 稅項(續)

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。

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。倘可能獲得應課稅溢利用以抵扣可扣減暫時差額，本集團確認與租賃負債相關之遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

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。

### (v) 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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (v) 非金融資產減值(續)

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。

##### (w) 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(「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。

## 4. 重大會計政策資料(續)

### (w) 金融資產減值(續)

#### **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。

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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (w) 金融資產減值(續)

###### **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(並無計及本集團持有之任何抵押品)。

###### **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。

###### **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。

## 4. 重大會計政策資料(續)

### (w) 金融資產減值(續)

#### **預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)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。

### (x) 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，則需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. 重大會計政策資料(續)

##### (y) 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。

##### (z) 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務其中的一部份(即其營運及現金流量可與本集團其他業務明確區分)，並已被處置或分類為持作出售的部分且代表一項按業務或經營地區劃分的獨立主要業務，或作為處置一項按業務或經營地區劃分的獨立主要業務的單一協調計劃一部分，或為一間專門為轉售而收購的附屬公司。

於被處置或倘部分業務符合根據香港財務報告準則第5號分類為持作出售之標準(如較早)，則分類為已終止經營業務。撤出部分業務時，有關部分業務亦會分類為已終止經營業務。

倘若業務分類為已終止經營業務，則會於損益表按單一數額呈列，當中包含：

- 已終止經營業務的除稅後溢利或虧損；及
- 於計量公允值減出售成本，或於出售構成已終止經營業務的資產或出售組別時確認之除稅後損益。

## 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。

### 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。評估撥備金額涉及計入現時及預期市況及過往銷售類似產品經驗作考慮之判斷及估計，雖然這或會因客戶喜好變動及行業間之競爭而顯著改變。本集團於各報告期末重新評估該項估計。

於二零二四年十二月三十一日，存貨撥備為16,167,000港元(二零二三年：26,786,000港元)。

## 5. 關鍵判斷及主要估計(續)

### 估計不確定性之主要來源(續)

#### (b) 物業公允值

本集團委任合資格獨立專業估值師評估顯達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。董事已行使判斷來評估，並信納採用之估值方法已反映現時市況。

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。

於二零二四年十二月三十一日，顯達物業及投資物業之總賬面值為390,200,000港元(二零二三年：422,800,000港元)。

#### (c) 按公允值計入損益中之金融資產－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提供的最近期財務資料，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23(c)(i)及(ii)。

於二零二四年十二月三十一日之該等非上市基金投資之賬面值為43,410,000港元(二零二三年：49,822,000港元)。

## 6. 財務風險管理

本集團之業務活動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(包括美元及歐元)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，並將在需要時採取合適行動對沖重大外匯風險。

下表概述本集團於報告期末時承受外匯風險之外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虧損變動。有關風險與其他應收款項、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	對除稅後虧損 之影響 千港元	對權益之影響 千港元
<b>二零二四年十二月三十一日</b>			
美元	+/- 0.5%	-/+4,980	+/-4,980
歐元	+/- 5%	-/+164	+/-164
<b>二零二三年十二月三十一日</b>			
美元	+/- 0.5%	-/+5,193	+/-5,193
歐元	+/- 5%	-/+389	+/-389

### (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投資之價格風險。高級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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的股本投資分類為按公允值計入損益中之金融資產為零港元。於二零二三年十二月三十一日，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。倘股本投資之價格上升／下降5%，則年內除稅後綜合虧損將減少／增加1,713,000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中之金融資產，主要在香港聯合交易所有限公司、柏林證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克證券交易所上市或以場外交易方式買賣。於二零二四年十二月三十一日，倘債務及基金投資之價格上升／下降5%，則年內除稅後綜合虧損(二零二三年：虧損)將減少／增加17,268,000港元(二零二三年：減少／增加22,064,000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。

## 6. 財務風險管理(續)

### (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。因大多數交易對方為信譽良好且具高信貸質素之銀行及金融機構，而普遍認為因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相對地低。

#### 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、程序及內部監控進行管理，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減值虧損撥備，其乃使用撥備矩陣進行計算。由於本集團過往之信貸虧損經驗就不同客戶分部並未顯示重大不同虧損模式，基於逾期狀態之減值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。

年內應收賬款之減值虧損撥備賬變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	—	—
已確認減值虧損，淨額	9	8
撇銷不可收回金額	(9)	(8)
於十二月三十一日	—	—

## 6. 財務風險管理(續)

### (c) 信貸風險(續)

#### 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、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。其他應收款項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。

#### 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42,874,000港元(二零二三年：44,842,000港元)。

### (d) 流動資金風險

本集團旗下個別營運實體負責其各自的現金管理，包括籌措銀行貸款以應付預期現金需求，惟在借貸高於若干獲事先釐定權限水平時須獲本公司董事批准。

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付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	一年以上 至兩年內 千港元	兩年以上 至五年內 千港元	總計 千港元
於二零二四年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項	7,597	—	—	7,597
租賃負債	2,413	845	—	3,258
於二零二三年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項	15,778	—	—	15,778
租賃負債	8,618	—	—	8,618
付息銀行借款	5,079	—	—	5,079

## 6. 財務風險管理(續)

### (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。

本集團之債務投資按固定利率計息，因此承受公允值利率之風險。

於二零二四年十二月三十一日，倘所有其他可變因素保持不變，利率上升／下降50個基準點，則年內除稅後綜合虧損(二零二三年：虧損)將減少／增加1,153,000港元(二零二三年：減少／增加453,000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。

### (f) 於報告期末之金融工具類別

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>金融資產：</b>		
按公允值計入損益中之金融資產	388,771	525,371
按攤銷成本計算之金融資產	252,870	129,339
	<u>641,641</u>	<u>654,710</u>
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本計算之金融負債	7,597	20,857
	<u>7,597</u>	<u>20,857</u>

### (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	於二零二四年十二月三十一日之 公允值按下列等級計量：			二零二四年
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
<b>經常性公允值計量：</b>				
按公允值計入損益中之金融資產：				
— 上市股本投資	—	—	—	—
— 上市債務投資	—	41,529	—	41,529
— 非上市債務投資	—	1,345	—	1,345
— 上市基金投資	7,303	—	—	7,303
— 非上市基金投資	—	295,184	43,410	338,594
	<u>7,303</u>	<u>338,058</u>	<u>43,410</u>	<u>388,771</u>
投資物業：				
— 位於香港之工業物業	—	50,200	—	50,200
物業、機器及設備：				
— 位於香港之顯達物業	—	—	340,000	340,000
<b>經常性公允值計量總額</b>	<u><b>7,303</b></u>	<u><b>388,258</b></u>	<u><b>383,410</b></u>	<u><b>778,971</b></u>

項目	於二零二三年十二月三十一日之 公允值按下列等級計量：			二零二三年
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
<b>經常性公允值計量：</b>				
按公允值計入損益中之金融資產：				
— 上市股本投資	34,267	—	—	34,267
— 上市債務投資	—	39,967	—	39,967
— 非上市債務投資	—	4,875	—	4,875
— 上市基金投資	28,458	—	—	28,458
— 非上市基金投資	—	367,982	49,822	417,804
	<u>62,725</u>	<u>412,824</u>	<u>49,822</u>	<u>525,371</u>
投資物業：				
— 位於香港之工業物業	—	52,800	—	52,800
物業、機器及設備：				
— 位於香港之顯達物業	—	—	370,000	370,000
<b>經常性公允值計量總額</b>	<u><b>62,725</b></u>	<u><b>465,624</b></u>	<u><b>419,822</b></u>	<u><b>948,171</b></u>

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 顯達物業 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	二零二四年 總計 千港元
於二零二四年一月一日	370,000	49,822	419,822
添置	5,713	979	6,692
退還非上市基金投資之資本所收取的款項	—	—	—
於其他全面收入確認之公允值收益或虧損總額	(35,713)	—	(35,713)
於損益中確認之公允值收益或虧損總額*	—	(7,391)	(7,391)
於二零二四年十二月三十一日	<u>340,000</u>	<u>43,410</u>	<u>383,410</u>
* 包括於報告期末持有之資產之收益或虧損	<u>—</u>	<u>(7,391)</u>	<u>(7,391)</u>

項目	物業、機器及 設備 顯達物業 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	二零二三年 總計 千港元
於二零二三年一月一日	425,000	59,804	484,804
添置	—	870	870
退還非上市基金投資之資本所收取的款項	—	—	—
於其他全面收入確認之公允值收益或虧損總額	(55,000)	—	(55,000)
於損益中確認之公允值收益或虧損總額*	—	(10,852)	(10,852)
於二零二三年十二月三十一日	<u>370,000</u>	<u>49,822</u>	<u>419,822</u>
* 包括於報告期末持有之資產之收益或虧損	<u>—</u>	<u>(10,852)</u>	<u>(10,852)</u>

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非上市基金投資之資產之收益或虧損)於綜合損益表「其他經營收益之淨額」內呈列。

## 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：

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)審閱第三級公允值計量。董事亦就顯達物業和投資物業的估值方法行使判斷。

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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：	
位於香港的顯達物業	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。

二零二四年十二月三十一日

項目	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
位於香港的顯達物業	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	15,970 港元／平方呎 (二零二三年： 16,800 港元／平方呎)	增加
		估計市場建造成本	5,995 港元／平方呎 (二零二三年： 5,774 港元／平方呎)	減少
		預計發展商利潤率	15% (二零二三年：15%)	減少
非上市基金投資	資產淨值	資產淨值	不適用	不適用

於二零二二年二月，本集團取得行政長官會同行政會議有關把顯達物業由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」改劃為「住宅(乙類)8」用途之批准(「改劃批准」)。獲批的總建築面積上限為49,300平方米。

根據香港財務報告準則13號「公允值計量」，本集團已釐定顯達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。這有別於先前的用途。而在本集團能夠進行有關物業發展前，尚有更多的步驟及批准有待進行及取得。

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，顯達物業的公允值已採用公開市場及最高及最佳用途基準並使用餘值法(「此方法」)釐定。此方法為評估發展地塊時慣常採用之估值方法，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. 分部資料

本集團來自持續經營業務之兩個呈報分部如下：

分部	業務經營
零售時裝及配飾	時裝及配飾貿易
投資	持有與買賣投資以獲取短期及長期投資回報以及管理本集團之資產

於二零二四年六月十六日，本集團終止經營渡假中心及俱樂部業務且本集團高級管理層不再審閱該等已終止經營業務的個別財務資料。因此，所呈報之分部資料不包括該等已終止經營業務之任何資料，並於綜合損益表內分類為「已終止經營業務之本年度虧損」，更多詳情載於附註17。

本集團之呈報分部為提供不同產品及服務之策略業務單位。業務單位有相似經濟特性將合併為單一呈報分部。由於各業務須應用不同營運及市場策略，故各呈報分部乃分開管理。

於本集團終止經營渡假中心及俱樂部業務後，該物業（「顯達物業」，之前用於經營營渡假中心及俱樂部）之經營業績現納入投資分部。該項資料連同持有及買賣投資之經營業績一併呈遞予主要經營決策者，以供定期審閱及進行決策。截至二零二三年十二月三十一日止年度及於二零二三年十二月三十一日的分部資料之比較數字已重新呈列，以跟從本期呈報。

分部溢利或虧損不包括以下項目：

- 未分配之公司行政開支；
- 投資物業之公允值收益／（虧損）淨額；
- 融資成本；及
- 所得稅開支。

分部負債並不包括付息銀行借款。

8. 分部資料(續)

來自持續經營業務呈報分部之溢利或虧損、資產及負債資料：

截至二零二四年十二月三十一日止年度：

來自外部客戶之收入

零售 55,964 投資 18,799 總計 74,763  
千港元 千港元 千港元

分部溢利／(虧損)

(3,900) 8,088 4,188

分部溢利／(虧損)包括：

按公允值計入損益中之金融資產之公允值虧損淨額

— (289) (289)

出售按公允值計入損益中之金融資產之收益淨額

— 12,101 12,101

按公允值計入損益中之金融資產之股息收入

— 9,587 9,587

利息收入：

— 按公允值計入損益中之金融資產

— 2,016 2,016

— 其他金融資產

— 7,196 7,196

復原裝修成本撥備之撥回

578 — 578

存貨撥備之撥回

6,273 — 6,273

物業、機器及設備之折舊

343 399 742

使用權資產之折舊

7,648 3,064 10,712

物業、機器及設備之減值虧損

631 — 631

其他分部資料：

添置物業、機器及設備

207 6,481 6,688

添置使用權資產

2,283 3,556 5,839

於二零二四年十二月三十一日：

分部資產

17,548 1,020,251\* 1,037,799

分部負債

(5,019) (8,791) (13,810)

\* 投資分部項下之分部資產包括之前用於已終止經營的渡假中心及俱樂部之物業，其於二零二四年十二月三十一日的公允值為340,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：370,000,000港元)。

## 8. 分部資料(續)

來自持續經營業務呈報分部之溢利或虧損、資產及負債資料：(續)

	零售 時裝及配飾 千港元	投資 千港元	總計 千港元 (已重列)
截至二零二三年十二月三十一日止年度：			
來自外部客戶之收入	86,867	21,164	108,031
分部溢利／(虧損)	(10,310)	10,027	(283)
分部溢利／(虧損)包括：			
按公允值計入損益中之金融資產之公允值收益淨額	—	11,546	11,546
出售按公允值計入損益中之金融資產之收益／(虧損)淨額	111	(39)	72
按公允值計入損益中之金融資產之股息收入	—	14,466	14,466
利息收入：			
— 按公允值計入損益中之金融資產	—	1,708	1,708
— 其他金融資產	—	4,990	4,990
復原裝修成本撥備之撥回	12	—	12
應計應付賬款之撥回	439	—	439
物業、機器及設備之折舊及攤銷	202	355	557
使用權資產之折舊	9,155	2,636	11,791
存貨撥備	9,204	—	9,204
無形資產之減值虧損	300	—	300
其他分部資料：			
添置物業、機器及設備	707	—	707
添置使用權資產	2,034	262	2,296
於二零二三年十二月三十一日：			
分部資產	37,983	1,065,247*	1,103,230
分部負債	(18,109)	(9,615)	(27,724)

## 8. 分部資料(續)

來自持續經營業務呈報分部之溢利或虧損、資產及負債之對賬：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (已重列)
<b>溢利或虧損</b>		
呈報分部之溢利或虧損總額	4,188	(283)
未分配之公司行政開支	(2,844)	(6,905)
投資物業公允值收益/(虧損)淨額	(2,600)	300
融資成本	(569)	(1,123)
來自持續經營業務之除稅前綜合虧損	<u>(1,825)</u>	<u>(8,011)</u>
<b>資產</b>		
呈報分部資產總額	1,037,799	1,103,230
已終止經營業務相關資產	—	1,105
綜合資產總額	<u>1,037,799</u>	<u>1,104,335</u>
<b>負債</b>		
呈報分部負債總額	(13,810)	(27,724)
付息銀行借款	—	(5,079)
已終止經營業務相關負債	—	(3,925)
綜合負債總額	<u>(13,810)</u>	<u>(36,728)</u>

### 地區資料：

本集團按營運地點劃分來自持續經營業務之外部客戶收入及按資產地點劃分之非流動資產詳述如下：

	收入		非流動資產	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (已重列)	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	63,574	92,963	394,212	432,606
歐洲	8,836	8,196	—	—
美洲	2,254	6,455	—	—
其他亞太地區	99	417	—	—
綜合總額	<u>74,763</u>	<u>108,031</u>	<u>394,212</u>	<u>432,606</u>

於呈列地區資料時，與零售時裝及配飾分部有關的收入以收入產生所在地劃分，而與投資分部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

按主要產品或服務類別及收入確認時間，來自持續經營業務之本年度客戶合約收入分類及分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (已重列)
客戶合約收入		
(i) 零售時裝及配飾		
於某一時間點確認之時裝及配飾銷售	55,964	86,867
其他收入來源		
(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	489	1,227
— 上市基金投資	513	458
— 非上市基金投資	8,585	12,781
利息收入		
— 按公允值計入損益中之金融資產	2,016	1,708
— 其他金融資產	7,196	4,990
	18,799	21,164
本集團來自持續經營業務之總收入	74,763	108,031

## 10. 其他收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (已重列)
持續經營業務		
租金收入	984	984
其他	273	89
	1,257	1,073

## 11. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務		
租賃負債之利息開支(附註20及35(a))	419	781
銀行貸款之利息	150	342
	<u>569</u>	<u>1,123</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，故並無就截至二零二四年十二月三十一日止年度作出香港利得稅及海外所得稅撥備(二零二三年：零港元)。

在香港產生之應課稅溢利適用稅率為16.5%(二零二三年：16.5%)。

所得稅開支與除稅前虧損乘以適用於綜合公司溢利/(虧損)的加權平均稅率之對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (已重列)
來自持續經營業務之除稅前虧損	<u>(1,825)</u>	<u>(8,011)</u>
按相關地區溢利/(虧損)適用之稅率計算之稅項	(301)	(1,322)
毋須課稅之收入之稅務影響	(6,778)	(7,103)
不可扣減之費用之稅務影響	3,073	1,671
未確認之稅項虧損之稅務影響	4,006	6,754
所得稅開支(有關持續經營業務)	<u>—</u>	<u>—</u>

適用之加權平均稅率為16.5%(二零二三年：16.5%)。

### 13. 來自持續經營業務之本年度虧損

本集團來自持續經營業務之本年度虧損經扣除／(計入)下列各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (已重列)
銷售存貨成本 <sup>#</sup>	24,669	49,257
存貨撥備支出／(撥回)淨額	(6,273)	9,204
物業、機器及設備之折舊	742	509
使用權資產之折舊	10,712	11,791
物業、機器及設備之減值虧損	631	—
無形資產之攤銷	—	48
無形資產之減值虧損	—	300
核數師酬金		
— 核數服務	950	1,080
— 非核數服務	266	502
	1,216	1,582
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	522	263
按公允值計入損益中之金融資產之收益淨額*：		
公允值之虧損／(收益)淨額	289	(11,546)
出售之收益淨額	(12,101)	(72)
	(11,812)	(11,618)
投資物業之公允值之虧損／(收益)淨額	2,600	(300)
出售物業、機器及設備之虧損／(收益)*	(2)	5
租金收入	(984)	(984)
外幣匯兌收益淨額*	(328)	(300)
— 租約修訂之收益*	(71)	—
復原裝修成本撥備之撥回*	(578)	(12)
應計應付賬款之撥回*	—	(439)

<sup>#</sup> 銷售存貨成本已計入存貨撥備撥回6,273,000港元(二零二三年：支出9,204,000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

僱員福利開支(包括董事酬金)：

### 持續經營業務

薪金、花紅及其他福利

董事袍金(附註 15(a))

退休金計劃供款

二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (已重列)
26,127	32,095
1,894	3,288
779	926
<b>28,800</b>	<b>36,309</b>

### (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。於二零二三及二零二四年度並無已動用沒收供款，及於兩個年度年末並無剩餘可動用沒收供款，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(二零二三年：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(二零二三年：四名)人士之酬金載列如下：

薪金、花紅、津貼及實物福利

表現相關花紅

退休金計劃供款

二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
4,199	4,704
—	30
66	102
<b>4,265</b>	<b>4,836</b>

屬於下列範圍之酬金：

零港元至 1,000,000 港元

1,000,001 港元至 1,500,000 港元

1,500,001 港元至 2,000,000 港元

	人數	
	二零二四年	二零二三年
	1	—
	3	3
	—	1
	<b>4</b>	<b>4</b>

## 14. 僱員福利開支(續)

### (c) 高級管理層之酬金

高級管理層(其簡介，倘適用，載於本公司二零二四年及二零二三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(二零二三年：兩名)人士之酬金屬於下列範圍：

	人數	
	二零二四年	二零二三年
零港元至 1,000,000 港元	—	1
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	3	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	—	1
	<u>3</u>	<u>3</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							總計 千港元
	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vii)	退休福利 千港元	
<b>執行董事：</b>								
Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH女士	63	2,804	—	18	—	78	—	2,963
<b>非執行董事(附註i)：</b>								
王弘瀚先生	556	—	—	—	—	—	—	556
<b>獨立非執行董事(附註i)：</b>								
張建榮先生	470	—	—	—	—	—	—	470
凌潔心女士(附註ii)	402	—	—	—	—	—	—	402
曾憲芬先生(附註ii)	402	—	—	—	—	—	—	402
李橋生先生(附註iii)	1	—	—	—	—	—	—	1
<b>二零二四年總計</b>	<u>1,894</u>	<u>2,804</u>	<u>—</u>	<u>18</u>	<u>—</u>	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>4,794</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		總計 千港元
						福利估計 貨幣價值 千港元 (附註vii)	退休福利 千港元	
<b>執行董事：</b>								
Penny Soh Peng								
CROSBIE-WALSH女士	63	2,802	—	18	—	74	—	2,957
<b>非執行董事(附註i)：</b>								
王弘瀚先生								
David Charles PARKER先生(附註iv)	624	—	—	—	—	—	—	624
427	—	—	—	—	—	—	—	427
<b>獨立非執行董事(附註i)：</b>								
張建榮先生								
李橋生先生(附註iii)	573	—	—	—	—	—	—	573
李德泰先生(附註v)	574	—	—	—	—	—	—	574
Sarah Young O'DONNELL女士(附註vi)	505	—	—	—	—	—	—	505
522	—	—	—	—	—	—	—	522
<b>二零二三年總計</b>	<b>3,288</b>	<b>2,802</b>	<b>—</b>	<b>18</b>	<b>—</b>	<b>74</b>	<b>—</b>	<b>6,182</b>

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於二零二四年一月十九日獲委任。
- (iii) 於二零二四年一月二日辭任。
- (iv) 於二零二三年十二月十八日辭任。
- (v) 於二零二三年十二月八日辭任。
- (vi) 於二零二三年十二月三十一日辭任。
- (vii) 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(二零二三年：無)。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零二三年：零港元)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

於年末或本財政年度任何時間，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. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

#### (i) 來自持續經營業務及已終止經營業務

每股基本虧損乃根據本公司持有人應佔本年度虧損7,904,000港元(二零二三年：虧損19,747,000港元)及於本年度內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股(二零二三年：1,650,658,676股)計算。

#### (ii) 來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本虧損乃根據本公司持有人應佔來自持續經營業務之本年度虧損1,824,000港元(二零二三年：虧損8,374,000港元)及於本年度內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股(二零二三年：1,650,658,676股)計算。

#### (iii) 來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本虧損乃根據本公司持有人應佔來自已終止經營業務之本年度虧損6,080,000港元(二零二三年：虧損11,373,000港元)及於本年度內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股(二零二三年：1,650,658,676股)計算。

### (b) 每股攤薄虧損

由於本公司截至二零二四年及二零二三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，故並無呈列來自持續經營業務及已終止經營業務之每股攤薄虧損。

## 17. 已終止經營業務

顯達鄉村俱樂部(「俱樂部」)多年來一直處於虧損。董事會認為停止俱樂部的營運乃符合本公司及其股東的最佳利益，並於二零二四年三月二十六日議決自二零二四年六月十六日起停止俱樂部的營運。經營渡假中心及俱樂部分部因此分類為已終止經營業務，並不再列入經營分部資料附註8。上文進一步詳情載於本公司日期為二零二四年三月二十六日的公告。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自己終止經營業務之本年度虧損：		
收入－客戶合約	5,304	12,805
銷售成本	(1,128)	(2,803)
其他收入	232	346
銷售及行政費用	(10,810)	(21,453)
物業、機器及設備之折舊及減值虧損	(3)	(268)
其他經營溢利，淨額	325	—
來自己終止經營業務之除稅前虧損	(6,080)	(11,373)
所得稅開支	—	—
來自己終止經營業務之本年度虧損(本公司持有人應佔)	(6,080)	(11,373)
已終止經營業務之現金流量：		
經營業務之現金流出淨額	(9,642)	(10,026)
投資活動之現金流入／(流出)淨額	321	(75)
現金流出淨額	(9,321)	(10,101)

## 18. 股息

董事並不建議就截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度向股東派發任何股息。

## 19. 物業、機器及設備

	顯達物業 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
<b>成本或估值：</b>					
於二零二三年一月一日	425,000	21,209	28,636	1,085	475,930
添置	—	—	782	—	782
處置	—	(265)	(1,116)	—	(1,381)
重估虧損	(55,000)	—	—	—	(55,000)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	<b>370,000</b>	<b>20,944</b>	<b>28,302</b>	<b>1,085</b>	<b>420,331</b>
添置	5,713	673	305	—	6,691
處置	—	(13,578)	(4,827)	(1,085)	(19,490)
重估虧損	(35,713)	—	—	—	(35,713)
於二零二四年十二月三十一日	<b>340,000</b>	<b>8,039</b>	<b>23,780</b>	<b>—</b>	<b>371,819</b>
<b>累計折舊及減值：</b>					
於二零二三年一月一日	—	20,675	28,110	1,085	49,870
本年計提折舊	—	288	276	—	564
處置	—	(265)	(1,111)	—	(1,376)
減值虧損	—	—	213	—	213
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	—	20,698	27,488	1,085	49,271
本年計提折舊	—	420	325	—	745
處置	—	(13,578)	(4,826)	(1,085)	(19,489)
減值虧損	—	89	542	—	631
於二零二四年十二月三十一日	—	7,629	23,529	—	31,158
<b>賬面淨值：</b>					
於二零二四年十二月三十一日	<b>340,000</b>	<b>410</b>	<b>251</b>	<b>—</b>	<b>340,661</b>
於二零二三年十二月三十一日	370,000	246	814	—	371,060

## 19. 物業、機器及設備(續)

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團之顯達物業乃由合資格獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司作出重估。高級管理層每年兩次(與本集團之報告日期一致)檢討公允值計量。公司董事亦就顯達物業的估值方法行使判斷。

所採用估值方法為公開市場及最高及最佳用途基準並使用餘值法。本集團之顯達物業乃位於指定作「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」的一幅地塊(「該地塊」)，並現持有用於未來發展。

謹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條項下之修訂計劃大綱圖則申請(「改劃申請」)的批准，以將該地塊由「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。

謹此提述本公司日期為二零二一年二月二十六日的公佈，城市規劃委員會刊憲獲批准的荃灣分區計劃大綱圖編號S/TW/33的修訂，當中包括本公司的改劃申請。

謹此提述本公司日期為二零二二年二月十八日的公佈，行政長官會同行政會議於二零二二年二月八日批准本公司將該地塊由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」改劃為「住宅(乙類)8」用途的改劃申請。在該地塊可用作住宅發展之用前，本公司仍須經過進一步的程序，包括交換批出地塊之申請及更改該地塊用途補價之評估。

倘本集團顯達物業按歷史成本列賬，其賬面值如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
成本	57,149	57,149
累計折舊	(34,113)	(33,089)
	<u>23,036</u>	<u>24,060</u>

## 20. 使用權資產

	租賃物業 千港元
於二零二三年一月一日	18,241
添置	2,296
折舊	<u>(11,791)</u>
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	<b>8,746</b>
添置	<b>5,839</b>
折舊	<b>(10,712)</b>
按租約修訂而終止確認	<b>(522)</b>
於二零二四年十二月三十一日	<b><u>3,351</u></b>

於二零二四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3,158,000港元(二零二三年：8,396,000港元)及2,678,000港元(二零二三年：7,604,000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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
使用權資產折舊開支	<b>10,712</b>	11,791
租賃負債利息開支(計入融資成本)	<b>419</b>	781
有關短期租賃之開支(計入銷售及分銷費用)	<b>633</b>	—
有關低價值資產租賃之開支(計入銷售及分銷費用)	<b>—</b>	14
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)	<b>892</b>	2,805

有關租賃現金流出總額之詳情載於附註35(b)。

於兩個財政年度內，本集團就其營運而租賃辦公室及零售店舖。租賃協議按固定年期訂立，由一至三年不等，但可能附有延長或終止選擇權。租賃條款按個別基準磋商，包括各種不同的條款及條件。在釐定期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。

20. 使用權資產(續)

	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)	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
零售店舖－香港	<u>979</u>	<u>5,910</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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。年內於損益確認之固定及可變租賃付款金額概述如下：

	二零二四年		
	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>7,716</u>	<u>892</u>	<u>8,608</u>

	二零二三年		
	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>8,880</u>	<u>2,805</u>	<u>11,685</u>

於二零二四年十二月三十一日，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179,000港元(二零二三年：400,000港元)。

## 21. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	52,800	52,500
公允值收益／(虧損)	(2,600)	300
於十二月三十一日	<u>50,200</u>	<u>52,800</u>

於二零二四年十二月三十一日，本集團之投資物業包括位於香港之工業物業單位價值50,200,000港元(二零二三年：52,800,000港元)。本集團之工業物業單位乃持有作賺取租金，以中期租約持有，並作資本升值用途。

本集團之投資物業由合資格獨立專業估值師萊坊測量師行有限公司於二零二四年十二月三十一日及二零二三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進一步詳情載於第156頁。

## 22. 無形資產

	商標 千港元
成本：	
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日、 二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日	<u>1,700</u>
累計攤銷：	
於二零二三年一月一日	1,352
年度攤銷	48
減值虧損	<u>300</u>
於二零二三年十二月三十一日、二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日	<u>1,700</u>
賬面淨值：	
於二零二四年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>—</u>

本集團商標保護本集團產品之設計及規格。該等資產用於零售時裝及配飾分部。經計及本集團產品的市場情況，本集團於二零二三年檢討其商標的可收回金額。此次檢討導致於二零二三年於損益中確認的商標減值虧損為300,000港元。於二零二三年十二月三十一日，該等商標之平均剩餘攤銷期約為6年。

23. 按公允值計入損益中之金融資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	—	16,889
— 香港以外上市	—	17,378
	—	34,267
基金投資，按公允值：		
— 香港以外上市(附註b)	7,303	28,458
— 非上市(附註b及附註c)	338,594	417,804
	345,897	446,262
債務投資，按公允值(附註d)：		
— 香港上市*	1,344	5,492
— 香港以外上市*	40,185	34,475
— 非上市	1,345	4,875
	42,874	44,842
	<b>388,771</b>	<b>525,371</b>

\* 於香港聯合交易所有限公司及其他海外證券交易所作為特定銷售證券上市。

根據香港財務報告準則第9號，以上金融資產之賬面值強制性按公允值計入損益。

	二零二四年 千港元	二零二三年 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)	—	34,267
— 上市基金投資(附註b)	7,303	28,458
— 非上市基金投資(附註b)	295,184	367,982
— 上市債務投資(附註d)	41,529	39,967
— 非上市債務投資(附註d)	1,345	4,875
	345,361	475,549
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)	43,410	49,822
	<b>388,771</b>	<b>525,371</b>

## 23. 按公允價值計入損益中之金融資產(續)

附註：

- (a) 上市股本投資之公允價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，本集團按公允價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價值收益，該等上市投資為本集團提供回報機會。
- (b) 於二零二四年十二月三十一日之基金投資為302,487,000港元(二零二三年：396,440,000港元)，其於境外交易所上市或場外交易方式買賣，而根據本集團之風險管理及投資策略，本集團按公允價值基準管理及評估該等基金投資之表現。基金投資之公允價值乃根據市場報價或基金管理公司／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價值屬合理，並為報告期末之最適合價值。
- (c) 非上市基金投資，按公允價值

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

於二零二四年十二月三十一日，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16,113,000港元(二零二三年：22,548,000港元)，此基金並無於活躍市場報價。ACIF III投資之公允價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價值屬合理，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)，而於二零二四年十二月三十一日，未撥資本承擔合共為61,000美元(約相當於474,000港元)(二零二三年：89,000美元(約相當於694,000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.)

於二零二四年十二月三十一日，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27,297,000港元(二零二三年：27,274,000港元)，此基金並無於活躍市場報價。ACIF IV投資之公允價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價值屬合理，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)，而於二零二四年十二月三十一日，未撥資本承擔合共為125,000美元(約相當於972,000港元)(二零二三年：222,000美元(約相當於1,731,000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) 於二零二四年十二月三十一日之債務投資之公允價值為42,874,000港元(二零二三年：44,842,000港元)，其公允價值乃根據市場報價或發行人／金融機構之報價釐定。該等債務投資主要由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／金融機構所報之估計公允價值屬合理，並為報告期末之最適合價值。

於二零二四年十二月三十一日，該等債務投資之到期日介乎二零二五年四月一日至二零五四年二月八日(二零二三年：二零二四年三月十四日至二零二三年一月十二日)。

於二零二四年十二月三十一日，該等債務工具附固定／浮動票面利率介乎2.2%至6.45%(二零二三年：1.3%至6.3%)。本集團按公允價值計入損益計量之債務投資之賬面值以美元計值。

## 24. 存貨

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團所有存貨均為製成品。

## 25. 應收賬款及其他應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收賬款	231	1,287
減：應收賬款減值	—	—
	<u>231</u>	<u>1,287</u>
租金及其他按金	2,618	5,157
預付款項及其他應收款項	4,848	8,413
	<u>7,697</u>	<u>14,857</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一個月之內	231	1,220
二至三個月	—	67
	<u>231</u>	<u>1,287</u>

本集團應收賬款之賬面值以港元計值。

## 26. 已抵押銀行存款／定期存款／現金及銀行結餘

本集團之已抵押存款為抵押予銀行作為擔保本集團的銀行融資，有關銀行信貸詳情載於綜合財務報表附註29。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
港元	27,718	24,440
美元	218,473	94,340
其他	273	796
	<u>246,464</u>	<u>119,576</u>

## 27. 應付賬款及其他應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付賬款及應付票據(附註a)	53	3,301
營運應計費用	2,563	4,232
員工成本應計費用及撥備	4,547	7,097
合約負債(附註b)	76	1,624
已收按金	236	212
其他應付款項	1,616	2,652
撥備	1,561	4,135
	<u>10,652</u>	<u>23,253</u>

27. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一個月之內	18	2,933
二至三個月	—	333
三個月以上	35	35
	<u>53</u>	<u>3,301</u>

本集團之應付賬款及應付票據之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
港元	—	1,760
歐元	49	1,405
其他	4	136
總計	<u>53</u>	<u>3,301</u>

(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於年內確認之收入：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
零售時裝及配飾	359	656
渡假中心及俱樂部業務	1,042	560
結轉合約負債確認之總收入	<u>1,401</u>	<u>1,216</u>

## 28. 租賃負債

	最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	2,413	8,618	2,323	8,396
第二至五年(包括首尾兩年)	845	—	835	—
	<u>3,258</u>	<u>8,618</u>	<u>3,158</u>	<u>8,396</u>
減：未來融資費用	(100)	(222)	不適用	不適用
租賃承擔現值	<u>3,158</u>	<u>8,396</u>	<u>3,158</u>	<u>8,396</u>
減：於十二個月內償還之款項(流動負債項下 所呈列)			(2,323)	(8,396)
於十二個月後償還之款項			<u>835</u>	<u>—</u>

所有租賃負債概以港元計值。

## 29. 附息銀行借款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行貸款	<u>—</u>	<u>5,079</u>

本集團附息銀行借款已於二零二四年全數償還。

於二零二三年十二月三十一日，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支付利率如下：

	二零二四年	二零二三年
銀行貸款	<u>不適用</u>	<u>6.78% - 7.38%</u>

銀行貸款零港元(二零二三年：2,043,000 港元)由本集團之已抵押定期存款 10,000,000 港元(二零二三年：10,000,000 港元)作抵押。於二零二三年十二月三十一日，餘下款項為無抵押。

## 30. 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	按公允值計 入損益中之 金融資產之 公允值收益	使用權資產	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二三年一月一日	5,947	—	—	(5,947)	—
年內自損益中扣除／(計入)之遞延稅項	(35)	—	—	35	—
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	5,912	—	—	(5,912)	—
年內自損益中扣除／(計入)之遞延稅項	44	1,041	111	(1,196)	—
於二零二四年十二月三十一日	5,956	1,041	111	(7,108)	—

於報告期末，本集團有未動用稅務虧損996,890,000港元(二零二三年：963,424,000港元)可用以抵銷未來溢利。已就該等虧損確認43,079,000港元(二零二三年：35,833,000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953,811,000港元(二零二三年：927,591,000港元)確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損可無限期結轉。

## 31. 股本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已發行及繳足之普通股：		
1,650,658,676股(二零二三年：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。

### 31. 股本(續)

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，本公司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。

本公司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，銀行有權即時按要求償還借款。截至二零二四年及二零二三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。借貸總額包括付息銀行借款。截至報告期末的資本負債比率如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
付息銀行借款	—	5,079
租賃負債	<b>3,158</b>	8,396
借貸及租賃負債總額	<b>3,158</b>	13,475
本公司擁有人應佔權益	<b>1,024,747</b>	1,068,364
資本負債比率	<b>0.3%</b>	1.3%

於截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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。

32. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
附註		
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	661	293
投資物業	390,200	422,800
使用權資產	2,648	2,678
於附屬公司之權益	497,151	477,497
非流動資產總額	890,660	903,268
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	1,928	4,777
應收一間附屬公司款項	51	165
按公允值計入損益中之金融資產	50,287	110,046
已抵押銀行存款	10,000	10,000
定期存款	75,281	41,417
現金及銀行結餘	4,093	4,764
流動資產總額	141,640	171,169
<b>流動負債</b>		
應計及其他應付款項	6,132	6,475
租賃負債	1,344	2,486
流動負債總額	7,476	8,961
<b>流動資產淨值</b>	<b>134,164</b>	<b>162,208</b>
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	835	—
<b>資產淨值</b>	<b>1,023,989</b>	<b>1,065,476</b>
<b>股本及儲備</b>		
已發行股本	1,206,706	1,206,706
累計虧損	(991,539)	(950,052)
其他儲備	808,822	808,822
32(b)		
<b>權益總額</b>	<b>1,023,989</b>	<b>1,065,476</b>

已於二零二五年三月二十七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  
王弘瀚

執行董事及行政總裁  
Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH

## 32. 本公司財務狀況表及儲備變動(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
於二零二三年一月一日	808,822	(873,670)	(64,848)
本年度虧損	—	(76,382)	(76,382)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	<b>808,822</b>	<b>(950,052)</b>	<b>(141,230)</b>
本年度虧損	—	(41,487)	(41,487)
於二零二四年十二月三十一日	<b>808,822</b>	<b>(991,539)</b>	<b>(182,717)</b>

## 33. 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83頁之綜合損益及其他全面收入表及第86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

## 33. 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

該項儲備包含由換算海外業務財務報表產生的匯兌差額。

## (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(e)內顯達物業所採納的會計政策進行處理。

## 34. 附屬公司

於二零二四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		主要業務
			百分比		
			直接	間接	
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
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	零售時裝及配飾

上表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情。

## 35. 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29)	租賃負債 千港元 (附註28)	總計 千港元
於二零二四年一月一日	5,079	8,396	13,475
<b>融資活動現金流量變動：</b>			
新增銀行貸款	11,724	—	11,724
償還銀行貸款	(16,803)	—	(16,803)
已付利息	(150)	—	(150)
已付租賃租金的資本部分	—	(9,547)	(9,547)
已付租賃租金的利息部分	—	(419)	(419)
	<u>(5,229)</u>	<u>(9,966)</u>	<u>(15,195)</u>
<b>其他變動：</b>			
融資成本	150	419	569
新增租賃負債	—	4,902	4,902
按租約修訂而終止確認	—	(593)	(593)
	<u>150</u>	<u>4,728</u>	<u>4,878</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>3,158</u>	<u>3,158</u>
於二零二三年一月一日	5,882	18,479	24,361
<b>融資活動現金流量變動：</b>			
新增銀行貸款	23,792	—	23,792
償還銀行貸款	(24,595)	—	(24,595)
已付利息	(342)	—	(342)
已付租賃租金的資本部分	—	(10,621)	(10,621)
已付租賃租金的利息部分	—	(781)	(781)
	<u>(1,145)</u>	<u>(11,402)</u>	<u>(12,547)</u>
<b>其他變動：</b>			
融資成本	342	781	1,123
新增租賃負債	—	538	538
	<u>342</u>	<u>1,319</u>	<u>1,661</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>5,079</u>	<u>8,396</u>	<u>13,475</u>

### 35. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營現金流量內	1,525	2,819
融資現金流量內	9,966	11,402
	<u>11,491</u>	<u>14,221</u>

此等款項如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已付租賃租金	<u>11,491</u>	<u>14,221</u>

### 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。

於二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	246	246
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—
	<u>246</u>	<u>246</u>

## 37. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已訂約但未撥備：		
— 向非上市基金投資作出資本注資(附註23(c)(i)及(ii))	<u>1,446</u>	<u>2,425</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	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
支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			
— 前辦公室	(i)	2,369	3,392
向關聯公司支付不可退還的寬限費用以代替進行還原工程	(i)	1,182	—
支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			
— 新辦公室	(ii)	717	—
顯達物業之顧問費	(iii)	<u>515</u>	<u>80</u>

附註：

- (i) 向本公司主要股東所控制之關聯公司支付的租賃負債之租賃開支、物業管理費及空調費以及不可退還的寬限費用乃根據分別於二零二一年十一月及二零二四年九月訂立的租賃協議及退租協議的條款支付。
- (ii) 向本公司主要股東所控制之關聯公司支付的租賃負債之租賃開支、物業管理費及空調費乃根據於二零二四年十月訂立的租賃協議條款支付。
- (iii) 向本公司主要股東所控制之一間關聯公司支付或應付之顧問費乃根據分別於二零二三年十一月及二零二四年十一月訂立的服務協議之條款支付。

38. 關聯／關連人士之交易(續)

(b) 租賃安排：

於二零二一年十一月三十日，本集團與由本公司主要股東控制的關聯公司(「業主」)訂立租賃協議(「租賃協議」)，以將辦公室物業的租約續期三年，由二零二一年十二月一日至二零二四年十一月三十日止，每月實際租金為210,096港元，不包括政府差餉、物業管理費及空調費。根據香港財務報告準則第16號，本集團確認使用權資產7,908,000港元(該金額乃租賃付款及估計復原裝修成本的現值)及應付關聯方的租賃負債7,238,000港元。

於二零二四年九月六日，本公司與業主訂立退租協議(「退租協議」)，據此，本公司將租賃協議項下的物業退租及按物業「現狀」交付予業主，自二零二四年九月十二日(「退租日期」)起生效，向業主支付不可退還的寬限費用1,182,000港元，以代替進行按租賃協議規定的還原工程。於退租協議完成後，訂約方可互相解除因租賃協議而產生或根據租賃協議承擔的所有責任及義務。本集團於退租日期終止確認租賃協議相關的使用權資產及租賃負債，並確認租約修訂之收益71,000港元。

於二零二四年十月二日，本集團與本公司主要股東控制之關聯公司訂立新租賃協議(「新租賃協議」)，內容有關新辦公室物業租賃，自二零二四年八月八日至二零二六年八月七日止為期兩年，每月實際租金為107,246港元，不包括政府差餉、物業管理費及空調費。根據香港財務報告準則第16號，本集團確認使用權資產3,305,000港元(該金額乃租賃付款及估計復原裝修成本之現值)及應付關聯方的租賃負債2,465,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，與關聯公司訂立的租賃安排產生應付關聯公司的租賃負債為2,179,000港元(新租賃協議項下)(二零二三年：2,486,000港元(租賃協議項下))已計入「租賃負債」(附註28)。

(c) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期僱員福利	7,491	9,761
退休金計劃供款	57	66
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>7,548</u>	<u>9,827</u>

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。

## 38. 關聯／關連人士之交易(續)

### (d) 上市規則對關連交易的適用性

誠如綜合財務報表附註38(b)所披露，根據於二零二一年十一月訂立的租賃協議項下固定租賃付款而確認的使用權資產及租賃負債的關聯交易被視為購入資本資產，並構成上市規則第14A章所界定的本公司的一次性關連交易，進一步詳情載於二零二一年年報第8頁董事會報告。根據於二零二四年九月訂立的退租協議而終止確認使用權資產被視為資產出售並構成上市規則第14A章所界定的本公司之一次性關連交易，更多詳情載於二零二四年年報第7頁董事會報告。

誠如綜合財務報表附註38(b)所披露，根據於二零二四年十月訂立的新租賃協議項下固定租賃付款而確認使用權資產及租賃負債的關聯人士交易被視為購入資本資產，並構成上市規則第14A章所界定的本公司之一次性關連交易，惟被視為符合最低豁免水平的交易及完全豁免披露規定。

誠如綜合財務報表附註38(a)所披露，有關於二零二一年十一月及二零二四年十月訂立的租賃協議項下截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度支付予或應付關聯公司的物業管理費及辦公室空調費的關聯交易構成第14A章所界定的本公司之持續關連交易，惟被視為符合最低豁免水平的交易及完全豁免披露規定。

誠如綜合財務報表附註38(a)所披露，有關截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度支付或應付予一間關聯公司之顯達物業顧問費的關聯人士交易構成第14A章所界定的本公司之持續關連交易，惟被視為符合最低豁免水平的交易及完全豁免披露規定。

## 39. 比較數字

綜合損益表的比較數字經已重新呈列，猶如於本年度內終止業務之渡假中心及俱樂部分部已於比較年度開始時經已終止業務及重新分配(附註17)且有關渡假中心及俱樂部分部的若干比較分部資料已於綜合損益表中分類為「已終止經營業務之本年度虧損」。

# 物業詳情

二零二四年十二月三十一日

## 顯達物業

位置	現時用途	概約 地盤面積	本集團 應佔權益
香港新界 荃灣老圍 顯達路10號	空置	430,818平方呎	100%

附註：本公司目前正在進行換地申請，詳情披露於綜合財務報表附註19。

## 工業物業持作投資之用

地點	現時用途	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	工業物業 用作收租	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				
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二一年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元 (經重列)
持續經營業務					
收入	<u>74,763</u>	<u>108,031</u>	<u>86,211</u>	<u>100,889</u>	<u>98,738</u>
經營業務溢利／(虧損)	<u>(1,256)</u>	<u>(6,888)</u>	<u>(138,354)</u>	<u>(8,947)</u>	<u>29,897</u>
融資成本	<u>(569)</u>	<u>(1,123)</u>	<u>(1,352)</u>	<u>(2,045)</u>	<u>(3,596)</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>(1,825)</u>	<u>(8,011)</u>	<u>(139,706)</u>	<u>(10,992)</u>	<u>26,301</u>
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
持續經營業務之本年度溢利／(虧損)	<u>(1,825)</u>	<u>(8,011)</u>	<u>(139,706)</u>	<u>(10,992)</u>	<u>26,301</u>
已終止經營業務					
已終止經營業務之本年度虧損	<u>(6,080)</u>	<u>(11,373)</u>	<u>(11,446)</u>	<u>(10,344)</u>	<u>(14,518)</u>
本年度溢利／(虧損)	<u>(7,905)</u>	<u>(19,384)</u>	<u>(151,152)</u>	<u>(21,336)</u>	<u>11,783</u>
可分配於：					
本公司權益持有人	<u>(7,904)</u>	<u>(19,747)</u>	<u>(150,663)</u>	<u>(21,280)</u>	<u>11,881</u>
非控股股東權益	<u>(1)</u>	<u>363</u>	<u>(489)</u>	<u>(56)</u>	<u>(98)</u>
	<u>(7,905)</u>	<u>(19,384)</u>	<u>(151,152)</u>	<u>(21,336)</u>	<u>11,783</u>

## 資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
總資產	<u>1,037,799</u>	<u>1,104,335</u>	<u>1,185,911</u>	<u>1,256,179</u>	<u>1,228,512</u>
總負債	<u>(13,810)</u>	<u>(36,728)</u>	<u>(43,896)</u>	<u>(47,860)</u>	<u>(57,940)</u>
非控股股東權益	<u>758</u>	<u>757</u>	<u>1,115</u>	<u>591</u>	<u>554</u>
	<u>1,024,747</u>	<u>1,068,364</u>	<u>1,143,130</u>	<u>1,208,910</u>	<u>1,171,126</u>

# 公司資料

## 執行董事

Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH (行政總裁)

## 非執行董事

王弘瀚 (非執行主席)

## 獨立非執行董事

張建榮

凌潔心

曾憲芬

## 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

25樓2503室

## 公司網站

[www.enmholdings.com](http://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

25樓2503室

電話：(852) 2594 0600

傳真：(852) 2827 1491

電郵：[comsec@enmholdings.com](mailto:comsec@enmholdings.com)