

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## ENM HOLDINGS LIMITED

### 安寧控股有限公司

(於香港成立之有限公司)

(股份代號：00128)

## 截至二零二五年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

安寧控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此呈報本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同往年之比較數字。

### 綜合損益表

#### 截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (已重列)
持續經營業務			
收入	5	19,920	18,799
其他收入		1,957	1,199
行政費用		(26,064)	(26,527)
物業、機器及設備之折舊		(406)	(399)
其他經營收益淨額	9	30,464	12,172
經營溢利		25,871	5,244
投資物業公允值虧損，淨額		(3,854)	(2,600)
融資成本	7	(60)	(71)
除稅前溢利		21,957	2,573
所得稅開支	8	-	-
持續經營業務之本年度溢利	9	21,957	2,573

綜合損益表（續）  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (已重列)
持續經營業務之本年度溢利	9	21,957	2,573
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度 溢利／(虧損)	10	<u>2,327</u>	<u>(10,478)</u>
本年度溢利／(虧損)		<u>24,284</u>	<u>(7,905)</u>
可分配於：			
本公司持有人			
持續經營業務之本年度溢利		21,957	2,574
已終止經營業務之本年度 溢利／(虧損)		<u>2,327</u>	<u>(10,478)</u>
本公司持有人應佔本年度 溢利／(虧損)		<u>24,284</u>	<u>(7,904)</u>
非控股股東權益			
非控股股東權益應佔持續經營 業務之本年度虧損		<u>-</u>	<u>(1)</u>
		<u>24,284</u>	<u>(7,905)</u>
		港元	港元 (已重列)
每股盈利／(虧損)			
來自持續及已終止經營業務			
— 基本	11(a)(i)	<u>1.47 仙</u>	<u>(0.48)仙</u>
— 攤薄	11(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務			
— 基本	11(a)(ii)	<u>1.33 仙</u>	<u>0.16 仙</u>
— 攤薄	11(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自己終止經營業務			
— 基本	11(a)(iii)	<u>0.14 仙</u>	<u>(0.64)仙</u>
— 攤薄	11(b)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合損益及其他全面收入表  
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度溢利／(虧損)		24,284	(7,905)
其他全面虧損：			
將不會重新分類至損益之項目：			
重估顯達物業之公允值虧損	6	(21,893)	(35,713)
可重新分類至損益之項目：			
解散附屬公司之匯兌差額重新分類 至損益		(1,187)	-
本年度其他全面虧損，扣除稅項後淨額		(23,080)	(35,713)
本年度全面收入／(虧損)總額		1,204	(43,618)
可分配於：			
本公司持有人		1,204	(43,617)
非控股股東權益		-	(1)
		1,204	(43,618)

綜合財務狀況表  
二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		320,264	340,661
使用權資產		1,055	3,351
投資物業		46,600	50,200
按公允值計入損益中之金融資產	13	52,582	43,410
非流動資產總額		420,501	437,622
<b>流動資產</b>			
存貨		-	655
應收賬款及其他應收款項	14	8,416	7,697
按公允值計入損益中之金融資產	13	414,800	345,361
已抵押銀行存款		-	10,000
定期存款		182,969	220,658
現金及銀行結餘		9,392	15,806
流動資產總額		615,577	600,177
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	15	9,292	10,652
租賃負債		835	2,323
流動負債總額		10,127	12,975
流動資產淨值		605,450	587,202
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		-	835
資產淨值		1,025,951	1,023,989

綜合財務狀況表（續）  
二零二五年十二月三十一日

	<u>二零二五年</u> 千港元	<u>二零二四年</u> 千港元
<b>股本及儲備</b>		
已發行股本	1,206,706	1,206,706
累計虧損	(1,209,695)	(1,233,979)
其他儲備	<u>1,028,940</u>	<u>1,052,020</u>
本公司持有人應佔權益	1,025,951	1,024,747
非控股股東權益	<u>-</u>	<u>(758)</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>1,025,951</u></u>	<u><u>1,023,989</u></u>

## 附註：

### 1. 財務資料

本公佈所載有關截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司該等年度之法定綜合財務報表，惟摘錄自該等綜合財務報表。根據香港法例第622章《公司條例》第436條規定而披露關於該等法定綜合財務報表之進一步資料如下：

本公司已按照香港法例第622章《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定向公司註冊處送呈截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，並將會適時送呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

本公司之核數師已就本集團兩個年度之綜合財務報表提交報告。報告中核數師並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據香港法例第622章《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的陳述。

本公佈所載截至二零二五年十二月三十一日止年度有關本集團之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表及相關附註之數字已獲本公司外聘核數師羅申美會計師事務所與本集團本年度經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅申美會計師事務所就此執行之工作，並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所作之核證聘用，因此羅申美會計師事務所並無就本公佈發表任何核證。

### 2. 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告會計準則編製。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。

## 2. 編製基準（續）

香港會計師公會已頒佈若干首次生效或可供本集團於本會計年度提前採納之新訂及經修訂香港財務報告會計準則。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二零二五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 21 號及香港財務報告準則第 1 號之修訂	缺乏可兌換性
-------------------------------	--------

本集團已評估採納上述修訂本的影響，並認為對本集團的業績及財務狀況並無重大影響或對本集團的會計政策並無任何重大變更。

### (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，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度報告期間並無提早應用香港會計師公會已頒佈但於截至二零二五年十二月三十一日止年度尚未生效之一系列新訂準則及經修訂之準則及詮釋。其中以下新訂及經修訂香港財務報告會計準則及詮釋可能適用於本集團。

	於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第 9 號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

### 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

本公司董事預期所有其他香港財務報告會計準則修訂之應用在可預見的未來將不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。

新訂會計準則引入以下新的主要規定：

- 實體須將損益表中的所有收入和開支劃分為五個類別，即經營、投資、融資、已終止經營業務及所得稅類別。實體亦須呈列新界定之經營溢利小計。實體之淨溢利將保持不變。
- 管理層界定的績效指標（「管理層界定的績效指標」）在財務報表中以單獨的附註披露。
- 對財務報表中資料分類提供了更詳盡的指引。

### 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18號「財務報表的呈列及披露」（續）**

此外，所有實體於採用間接法呈報經營現金流量時，均須採用經營溢利小計作為現金流量表之起點。

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在確認及計量方面並不會產生重大影響。然而，預期將會影響綜合損益表的呈列及披露。

##### **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，並對金融機構以及公司實體提出新要求。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。

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. 分部資料

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。於二零二五年十一月三十日，本集團亦終止經營零售時裝及配飾業務。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，並於綜合損益表內分類為「已終止經營業務之本年度溢利／（虧損）」，更多詳情載於附註 10。

本集團終止經營該等業務後，本集團經營單一業務一持有與買賣投資以獲取短期及長期投資回報以及集團資產管理，即投資業務。因此，本集團僅有一個單一呈報分部須由主要經營決策者進行定期審閱。

#### 地區資料：

本集團按營運地點劃分來自持續經營業務之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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (已重列)	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	9,002	7,610	367,919	394,212
歐洲	8,699	8,836	-	-
美洲	2,138	2,254	-	-
其他亞太地區	81	99	-	-
綜合總額	<u>19,920</u>	<u>18,799</u>	<u>367,919</u>	<u>394,212</u>

於呈列地區資料時，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。

## 5. 收入

來自持續經營業務本年度非客戶合約之收入之分類及分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (已重列)
來自非客戶合約收入來源		
(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	167	489
- 上市基金投資	109	513
- 非上市基金投資	7,620	8,585
利息收入		
- 按公允值計入損益中之金融 資產	3,061	2,016
- 其他金融資產	8,963	7,196
	<hr/>	<hr/>
本集團來自持續經營業務之總收入	19,920	18,799

## 6. 重估顯達物業之公允值虧損

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，對顯達物業採用之估值方法為「公開市場及最高及最佳用途基準並使用餘值法」。根據財務報告準則 13 號「公允值計量」及經獨立知名估值師建議，本集團基於改劃顯達物業（「物業」）作住宅發展用途已獲批准，並經計及進行改建所需剩餘步驟的不確定性及時間，從而釐定重估物業的最高及最佳用途價值。該方法於截至二零二零年十二月三十一日止年度首次採用。於二零二五年十二月三十一日，物業的公允值為 320,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：340,000,000 港元）。截至二零二五年十二月三十一日止年度，公允值減少 21,893,000 港元（其中計入年內物業添置：1,893,000 港元）已確認為其他全面虧損，並在物業重估儲備中累積，但對本集團的綜合損益表並沒有影響。

## 7. 融資成本

	<u>二零二五年</u> 千港元	<u>二零二四年</u> 千港元 (已重列)
<b>持續經營業務</b>		
租賃負債之利息開支	<u>60</u>	<u>71</u>

## 8. 所得稅開支

由於本公司及其附屬公司於本年度並無產生任何應課稅溢利，或承前之過往年度稅務虧損足以抵銷本年度產生之應課稅溢利，故並無就截至二零二五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（二零二四年：零港元）。

## 9. 來自持續經營業務之本年度溢利

本集團來自持續經營業務之本年度溢利經扣除／（計入）下列各項：

	<u>二零二五年</u> 千港元	<u>二零二四年</u> 千港元 (已重列)
物業、機器及設備之折舊	406	399
使用權資產之折舊	1,653	3,064
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	(27,356)	289
出售之收益淨額	(2,726)	(12,101)
	(30,082)	(11,812)
投資物業之公允值之虧損淨額	3,854	2,600
出售物業、機器及設備之虧損*	-	1
外幣匯兌收益淨額*	(382)	(290)
解散附屬公司之收益	(429)	-
租約修改之收益*	-	(71)

\* 該等金額已計入「其他經營收益淨額」一項。

## 10. 已終止經營業務

### (a) 已終止經營時裝零售業務

本集團透過其附屬公司詩韻有限公司（「詩韻」）多年來一直從事奢侈時裝及配飾的零售業務（統稱「時裝零售業務」）。鑑於香港目前旅客對奢侈時裝消費的意欲低，疲弱的經濟環境及市場租金水平，詩韻所面對的營運挑戰日益嚴峻。由於時裝零售業務在可預見的未來缺乏為本集團帶來持續盈利的能力，董事會於二零二五年十月二十三日議決，為保障股東價值，將於二零二五年十一月三十日或前後終止經營時裝零售業務。零售時裝及配飾分部因此分類為已終止經營業務，並不再列入附註 4 之經營分部資料。上文進一步詳情載於本公司日期為二零二五年十月二十三日之公告。

	<u>二零二五年</u> 千港元	<u>二零二四年</u> 千港元
來自已終止經營業務之本年度溢利／（虧損）：		
收入—客戶合約	13,045	55,964
銷售存貨成本 <sup>#</sup>	(493)	(24,669)
其他收入	4	58
銷售及分銷費用	(6,190)	(22,813)
行政費用	(4,371)	(12,085)
物業、機器及設備之折舊及減值 虧損	-	(974)
其他經營收益淨額	362	619
經營溢利／（虧損）	2,357	(3,900)
融資成本	(30)	(498)
來自已終止經營業務之除稅前 溢利／（虧損）	2,327	(4,398)
所得稅開支	-	-
來自已終止經營業務之本年度溢利 ／（虧損）（本公司持有人應 佔）	2,327	(4,398)

<sup>#</sup> 銷售存貨成本已計入存貨撥備撥回 10,048,000 港元（二零二四年：6,273,000 港元）。

## 10. 已終止經營業務(續)

### (b) 已終止營運顯達鄉村俱樂部

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，並不再列入附註 4 之經營分部資料。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。

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
<b>來自己終止經營業務之本年度虧損：</b>		
收入—客戶合約	-	5,304
銷售存貨成本 <sup>#</sup>	-	(1,128)
其他收入	-	232
銷售及行政費用	-	(10,810)
物業、機器及設備之折舊	-	(3)
其他經營溢利淨額	-	325
	<hr/>	<hr/>
來自己終止經營業務之除稅前虧損	-	(6,080)
所得稅開支	-	-
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

<sup>#</sup> 銷售存貨成本已計入存貨撥備撥回 51,000 港元。

## 11. 每股盈利／(虧損)

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

#### (i) 來自持續及已終止經營業務

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司持有人應佔本年度溢利 24,284,000 港元（二零二四年：虧損 7,904,000 港元）及於本年度內已發行普通股加權平均數 1,650,658,676 股（二零二四年：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盈利乃根據本公司持有人應佔來自持續經營業務之本年度溢利 21,957,000 港元（二零二四年：溢利 2,574,000 港元(已重列)）及於本年度內已發行普通股加權平均數 1,650,658,676 股（二零二四年：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盈利／(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溢利 2,327,000 港元（二零二四年：虧損 10,478,000 港元(已重列)）及於本年度內已發行普通股加權平均數 1,650,658,676 股（二零二四年：1,650,658,676 股）計算。

### (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於本公司於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止之兩個年度並無任何具潛在攤薄效應的普通股，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溢利／(虧損)。

## 12. 股息

董事並不建議就截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度向股東派發任何股息。

### 13. 按公允值計入損益中之金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 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		
－ 香港上市	-	-
－ 香港以外上市	15,790	-
	15,790	-
基金投資，按公允值		
－ 香港以外上市	9,100	7,303
－ 非上市	370,356	338,594
	379,456	345,897
債務投資，按公允值		
－ 香港上市*	1,416	1,344
－ 香港以外上市*	67,340	40,185
－ 非上市	3,380	1,345
	72,136	42,874
	<u>467,382</u>	<u>388,771</u>

\* 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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	15,790	-
－ 上市基金投資	9,100	7,303
－ 非上市基金投資	317,774	295,184
－ 上市債務投資	68,756	41,529
－ 非上市債務投資	3,380	1,345
	414,800	345,361
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	52,582	43,410
	<u>467,382</u>	<u>388,771</u>

#### 14. 應收賬款及其他應收款項

本集團於二零二五年十二月三十一日之應收賬款及其他應收款項已包括應收賬款零港元（二零二四年十二月三十一日：231,000港元）及租金及其他按金2,565,000港元（二零二四年十二月三十一日：2,618,000港元）。

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。高級管理層定期審閱逾期賬款。

應收賬款（按發票日期計算，並已扣除減值）之賬齡分析如下：

	<u>二零二五年</u> 千港元	<u>二零二四年</u> 千港元
一個月之內	-	231

#### 15. 應付賬款及其他應付款項

本集團於二零二五年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款項已包括應付賬款零港元（二零二四年：53,000港元）。本集團之應付賬款（按發票日期計算）之賬齡分析如下：

	<u>二零二五年</u> 千港元	<u>二零二四年</u> 千港元
一個月之內	-	18
二至三個月	-	-
三個月以上	-	35
	-	53

#### 16. 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零售時裝及配飾分部已於比較年度開始時經已終止業務及重新分配（附註 10）且有關零售時裝及配飾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溢利／（虧損）」。

# 行政總裁報告

## 概覽

安寧控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）透過所實行的業務重組，並決定終止虧損業務，於二零二五年已見成效。經過多年經營虧損後，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度成功轉虧為盈，並錄得可觀的經營溢利。本公司實行的業務整合措施，包括終止顯達鄉村俱樂部及詩韻的經營，亦精簡總部的營運架構。總體而言，該等措施有助截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得本公司持有人應佔溢利達致24,284,000 港元，而於二零二四年則錄得本公司持有人應佔虧損 7,904,000 港元。年內，本公司管理層及董事會繼續採取審慎及謹慎的資本管理方案，於市場不明朗之際，著重資產保值及維穩資產負債表。本集團繼續採納審慎的投資策略，深明在市場波動下維持財務靈活性的的重要性。儘管二零二五年投資市場有波動起伏，該等策略有助於投資組合取得可觀回報。

根據香港政府差餉物業估價署（「差估署」）的資料，二零二五年各類物業市場指標表現參差。住宅物業價格呈現回穩跡象，受惠於最終自住用戶需求穩定及較為平穩的交易活動，部分指數較先前年度錄得輕微漲幅。相對的，工業物業指標（包括差估署公佈的私人分層工廠大廈價格指數）持續收縮，反映租賃需求疲弱、空置率高企及投資情緒低迷。整體而言，年內住宅市場彰顯較強韌性，而工業物業市場則持續受壓，因此對本集團投資物業價值有所影響。

隨著顯達物業的換地申請進度已達至顯達路以及鄰近區域的建議道路工程的刊登憲報階段，此乃一個重要里程碑，加上本集團已終止其他業務經營，因此董事會決定委任外部專業財務顧問，就顯達土地各項可供本公司選擇的策略方案的財務可行性及影響進行評估，作為董事會對本集團未來策略進行檢討的一部分。根據已獲取的意見，誠如本公司於二零二五年十二月二十二日的公佈所述，董事會知悉按照本集團現時的財務及營運狀況下，單獨進行發展項目將面對若干挑戰。該策略檢討仍在進行中，而顯達土地的換地申請程序亦持續推進。本公司將根據上市規則及證券及期貨條例適時作出進一步公告。

## 財務回顧

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (已重列)	變動 正/(負)
<b>持續經營業務</b>			
收入	19,920	18,799	6%
股息收入	7,896	9,587	(18%)
利息收入	12,024	9,212	31%
經營溢利	25,871	5,244	393%
投資物業公允值虧損淨額	(3,854)	(2,600)	(48%)
融資成本	(60)	(71)	15%
持續經營業務之本年度溢利	21,957	2,573	753%
已終止經營業務之本年度溢利／ (虧損)	2,327	(10,478)	122%
本年度溢利／(虧損)(來自持 續及已終止經營業務)	24,284	(7,905)	407%
股東應佔本年度溢利／(虧損) (來自持續及已終止經營業務)	24,284	(7,904)	407%
每股盈利／(虧損)	1.47 港仙	(0.48)港仙	

於回顧年度內，本集團錄得來自持續經營業務的收入按年增加 6% 至 19,920,000 港元，主要來自利息收入增長。截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自持續及已終止經營業務所產生的股東應佔溢利為 24,284,000 港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的股東應佔虧損 7,904,000 港元顯著改善。本集團財務表現提升主要歸因於以下各項：

- 1) 來自持續經營業務，本集團的投資組合主要包括有價債券及股票基金投資，產生已變現及未變現收益淨額（未計及一般行政開支、折舊、銀行利息收入及其他收入前）為 41,039,000 港元，較二零二四年的 23,415,000 港元增加 75%：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (已重列)	變動 正/(負)
<b>持續經營業務</b>			
股息收入	7,896	9,587	(18%)
利息收入	3,061	2,016	52%
公允值收益／(虧損)淨額*	27,356	(289)	9566%
出售之收益淨額*	2,726	12,101	(77%)
投資組合總收益淨額	41,039	23,415	75%
經營溢利	25,871	5,244	393%

\* 已計入「其他經營收益淨額」

本集團投資組合之已變現及未變現的收益淨額增加，主要來自本集團於亞洲中國投資基金 III 期（「ACIF III」）及亞洲中國投資基金 IV 期（「ACIF IV」）的私募股權基金投資之公允值的上升。於回顧年度內，該等投資錄得未變現公允值收益 8,229,000 港元，而於二零二四年錄得未變現公允值虧損 7,391,000 港元，反映該等基金持有之投資組合中所在的若干股票市場復甦。整體上，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得經營溢利 25,871,000 港元（二零二四年：5,244,000 港元）。

- 2) 本集團消除了以下已終止的時裝零售業務及俱樂部的營運虧損（經扣除所有開支包括融資成本後）：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	變動 正/(負)
			(已重列)
<b>已終止經營業務之本年度溢利</b>			
／ (虧損)	2,327	(10,478)	122%
時裝及配飾零售 (i)	2,327	(4,398)	153%
渡假中心及俱樂部業務 (ii)	-	(6,080)	100%

- (i) 儘管多年來在時裝零售業務上實施了多項節約成本及提升盈利能力之策略，詩韻在充滿挑戰的奢侈品時裝零售環境中仍持續遭受強勁營運阻力。因此，董事會議決於二零二五年十一月三十日或前後終止詩韻的營運。截至二零二五年十二月三十一日止年度，詩韻錄得銷售收入 13,045,000 港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度之收入減少 77%，毛利減少 60% 至 12,552,000 港元。儘管收入大幅下降，截至二零二五年十二月三十一日止年度，詩韻仍獲得 2,327,000 港元的少量溢利（二零二四年：虧損 4,398,000 港元）；

- (ii) 渡假中心及俱樂部業務自二零二四年六月中旬起終止，截至二零二四年十二月三十一日止年度，其已產生的虧損為 6,080,000 港元。

本集團截至二零二五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以下各項：

- 其他收入 1,957,000 港元，較二零二四年的 1,199,000 港元增加 758,000 港元（或 63%）。其他收入主要包括 (i) 本集團位於香港的投資物業所產生的租金收入 954,000 港元（二零二四年：984,000 港元）及 (ii) 解散附屬公司之收益 429,000 港元（二零二四年：無）。
- 行政費用略微減少 2% 至 26,064,000 港元（二零二四年：26,527,000 港元），主要由於：

- 精簡人手降低員工成本；
- 投資相關開支減少，包括因終止投資顧問服務節省費用及全權委託投資組合管理費減少；
- 遷往新辦公室後每月租賃成本降低，導致使用權資產折舊及辦公室租賃相關物業管理費減少；
- 上述節約成本部分被二零二五年第四季度就顯達土地委聘財務及法律顧問所產生之非經常性法律及專業費用所抵銷。
- 「其他經營收益淨額」主要包括投資於金融工具的已變現及未變現公允值收益淨額（未計入包括在「收入」的利息及股息收入）30,082,000 港元（二零二四年：已變現及未變現公允值收益淨額 11,812,000 港元）。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的融資成本包括租賃負債之利息開支 60,000 港元（二零二四年：71,000 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」）（先前為本集團渡假中心及俱樂部業務佔用）之公允值進行評估，乃基於其最高及最佳用途。該估值乃經參考已收到改劃該物業作住宅發展用途的批准，並經考慮進行改建所需剩餘步驟的相關不確定性及時間釐定。於二零二五年十二月三十一日，該物業的公允值釐定為 320,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：340,000,000 港元）。重估下調主要歸因於預期建築期延長及估計建築成本上升。估值減少已於截至二零二五年十二月三十一日止年度確認為其他全面虧損，並於物業重估儲備中累積，但對本集團本年度的綜合損益表並沒有影響。

## 業務回顧

### 投資

本集團對金融工具的投資主要包括四類：(A)有價基金，包括開放型單位固定收益、另類及股票基金，及貨幣市場投資；(B)由三間金融機構按預先協定授權管理，並由本集團控制的全權委託投資組合；(C)美元公司債券；及(D)其他基金投資，包括私募股權基金。於二零二五年十二月三十一日，本集團的金融工具投資組合的總賬面值為 467,382,000 港元（二零二四年十二月三十一日：388,771,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 45.1%（二零二四年十二月三十一日：37.5%）。

延續二零二四年的強勢表現，全球固定收益投資市場（以彭博全球綜合指數為代表，美元對沖）於二零二五年再次表現強勁，上升 4.9%，受惠於以美國聯邦儲備委員會帶頭，及多個國家央行減息。全球股市（以摩根士丹利資本國際全球指數（美元）為代表）連續第三年報捷，於二零二五年上漲 22.9%。上漲主要由指數權重最大的兩個板塊資訊技術及金融行業所帶動。資訊技術板塊持續受惠於人工智能熱潮，而金融行業板塊則受惠於全球經濟具備韌性、美國放寬管制及歐洲財政開支復甦。

#### A. 有價基金投資組合 – 包括開放型單位固定收益、另類基金、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、固定收益基金、另類基金和股票基金。於二零二五年十二月三十一日，本集團該類別的投資總賬面值為 269,831,000 港元（二零二四年十二月三十一日：252,200,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 26.0%；而該組合的資產配置包括 4.0%股票基金、5.2%貨幣市場投資、48.3%固定收益基金及 42.5%另類基金。截至二零二五年十二月三十一日止年度，該類組合錄得淨收益總額 20,051,000 港元或 7.0%（二零二四年：淨收益總額 18,821,000 港元）。淨收益來自未變現的按市價計值收益 11,209,000 港元、已變現出售收益 1,871,000 港元以及已收股息 6,971,000 港元。

#### 固定收益策略

本集團持有五個基金，可分類為固定收益基金。於二零二五年十二月三十一日，本集團於該策略的投資公允值為 130,262,000 港元，相當於本集團總資產賬面值約 12.6%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，該投資策略的淨回報為 10,863,000 港元收益或 5.4%。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***

該基金由全球領先之固定收益投資管理人 PIMCO 積極管理。該基金投資授權允許其靈活投資於廣泛固定收益證券及國家。目前該基金的主要相關投資為美國證券化信貸。該基金（機構類收息股份美元）在二零二一年至二零二五年間的五年年均回報率為 4.0%。於二零二五年十二月三十一日，本集團於該基金的投資公允值為 55,295,000 港元（二零二四年十二月三十一日：53,109,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 5.3%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，該基金的淨回報為 5,465,000 港元收益或 10.3%，包括未變現按市價計值收益 2,186,000 港元及已收股息 3,279,000 港元。

### **另類策略**

於二零二五年十二月三十一日，本集團於該策略中持有七個基金，其公允值為 114,644,000 港元，相當於本集團總資產賬面值約 11.1%。該組合包括一個專注中國之亞洲長短倉信貸基金、一個中國多元化策略信貸基金、一個基礎設施資產私募基金、兩個私募房地產基金、一個專注美國多元化資產抵押私人信貸基金及一個全球多策略對沖基金。截至二零二五年十二月三十一日止年度，投資淨回報為 6,172,000 港元收益或 5.3%。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%。

### **股票策略**

於二零二五年十二月三十一日，本集團於該策略中持有一個基金，其公允值為 10,914,000 港元，相當於本集團總資產賬面值約 1.0%。該股票基金主要投資於全球科技股。截至二零二五年十二月三十一日止年度，投資淨回報為 1,998,000 港元收益或 10.3%。本集團於該策略的投資並不超過本集團總資產賬面值的 5%。

- B. 由摩根士丹利亞洲國際有限公司、LGT 皇家銀行（香港）及瑞士銀行（香港）劃分及管理的全權委託投資組合（分別為「MS 組合」、「LGT 組合」及「UBS 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。於二零二五年十二月三十一日，MS 組合的總賬面值為 56,768,000 港元（二零二四年十二月三十一日：50,287,000 港元），持有合共 20 個基金及 ETF，相當於本集團總資產賬面值約 5.5%。該投資組合中的資產配置包括 5.2% 貨幣市場投資、26.8% 固定收益基金、59.1% 股票基金（包括 ETF）和 8.9% 另類投資。本集團建立 MS 組合以逐步分散風險，並且保有高度的靈活性可把若干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。於回顧年內，MS 組合於扣除開支前錄得總收益 6,963,000 港元或 12.8%。

### 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。該組合的投資均為投資級公司債券。於二零二五年十二月三十一日，LGT 組合的總市值為 47,266,000 港元（二零二四年十二月三十一日：41,530,000 港元），包括 55 項固定收益證券，相當於本集團總資產賬面值約 4.6%。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。於回顧年內，LGT 組合於扣除開支前錄得總收益 3,098,000 港元或 6.4%。

### UBS 組合

UBS 提供由環球投資總監全權管理及獲得逾 800 位分佈於全球 11 個地點之投資專家專業見解支持而訂製的資產配置解決方案，該等專家負責挑選、管理及監察一個相對集中之單一股票組合。於二零二五年十二月三十一日，UBS 組合的總市值為 16,064,000 港元（二零二四年十二月三十一日：零港元，原因為該組合於二零二五年七月成立），包括 33 隻具高及穩定派息能力之環球股票及一個貨幣市場基金，相當於本集團總資產賬面值約 1.5%。於回顧年內，UBS 組合於扣除開支前錄得總收益 664,000 港元或 4.3%。

## C. 美元計價公司債券

鑒於市場預期於二零二五年將會減息，為降低年內回報偏低的風險，本集團於二零二五年二月投資兩隻美元計價投資級別公司債券，即富國銀行 4.808% 中期票據及芬塔房地產 4% 票據。連同現有香港機場管理局公司債券投資，該資產類別於二零二五年十二月三十一日的總賬面值為 24,871,000 港元（二零二四年十二月三十一日：1,344,000 港元），相當於本集團總資產賬面值約 2.4%。於回顧年內，該資產類別錄得淨收益 1,385,000 港元（或 5.7%）（二零二四年：淨收益 40,000 港元），包括未變現公允值收益 461,000 港元及票息收入 924,000 港元。

## D. 其他基金投資－私募股權基金

於二零二五年十二月三十一日，本集團於該類別的投資總賬面值為 52,582,000 港元（二零二四年十二月三十一日：43,410,000 港元），及於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得淨收益 8,878,000 港元（二零二四年：淨虧損 7,083,000 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。於二零二五年十二月三十一日，本集團在該基金中的總投資額為 24,447,000 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 19,280,000 港元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，ACIF III 投資的總回報為 3,546,000 港元淨收益（二零二四年：淨虧損 6,484,000 港元），包括 2,969,000 港元公允值收益及 577,000 港元已收分派收入。ACIF III 之公允值收益主要由於其持有的中國大陸公司的上市證券的公允值上升。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 12.39% 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。於二零二五年十二月三十一日，本集團對該基金的投資總額為 30,790,000 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 33,302,000 港元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團在 ACIF IV 的投資總回報為 5,332,000 港元淨收益（二零二四年：淨虧損 599,000 港元）。ACIF IV 之收益主要來自該基金持有的非上市證券的公允值上升。與 ACIF III 類似，ACIF IV 亦被視為本集團投資組合的長期多樣化投資。

#### **詩韻（已終止經營業務）**

二零二四年八月關閉了詩韻中環旗艦店之後，於二零二四年九月在銅鑼灣利園二期開設了一間 pop-up 店。儘管經驗豐富的一線銷售人員將其最好的零售技巧帶到了香港另一個高端奢侈品購物區，然而，新的環境競爭激烈，而且詩韻在那區的貴賓客戶數量較少。

位於圓方購物中心的另一間餘下門店的租約於二零二五年三月屆滿。該門店的銷售表現參差且入不敷支，因此決定不續租，並將商品整合至利園門店，該門店繼續營運至其租約於二零二五年九月屆滿為止。

透過提供具吸引力之折扣，幾乎所有商品均於鴨脷洲特價店在租約於二零二五年十一月屆滿前成功售出。

## 重大之投資收購與出售

截至二零二五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。

## 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。

本集團現金及銀行結餘主要以美元（「美元」）及港元（「港元」）計值，其中少數部分為歐元，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）。

## 流動資金及財務狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團財務狀況穩健，現金及非抵押存款為 192,361,000 港元（二零二四年十二月三十一日：236,464,000 港元）。租賃負債總額為 835,000 港元（二零二四年十二月三十一日：3,158,000 港元），其中 835,000 港元（二零二四年十二月三十一日：2,323,000 港元）須於一年內到期償還。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。本集團將於庫務中為其常規營運活動保留足夠現金存款，並已選擇投資於按市價計值基金，以確保有充足流動資金。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率（即借貸（截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度均為零港元）及租賃負債總額與本公司權益持有人應佔權益之比率）為 0.1%（二零二四年十二月三十一日：0.3%）。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 60.8 倍（二零二四年十二月三十一日：46.3 倍）。此良好財務狀況連同嚴謹成本管理，將為本集團長遠前景提供支持。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行結餘主要以美元及港元計值，而匯兌差額已於經審核綜合財務報表內反映。

## 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 港元已抵押予銀行，作為取得金額最高為 30,000,000 港元之貿易銀行融資及外匯融資之抵押。於二零二五年十二月，貿易銀行融資已於本集團時裝零售業務於二零二五年十一月三十日終止後撤銷，而本集團相關定期存款之抵押亦已解除。

## 財政年度後重大事件

自財政年度結束後及直至本公佈日期，並無發生嚴重影響本集團財務及未來前景的重大事件。

## 未來前景及策略

### 顯達物業

本集團將繼續推進顯達土地的換地申請程序。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。

如本公佈其他章節所述，董事會已就顯達土地展開策略性檢討，並透過聘請專業顧問以評估所有可行的策略選項，旨在為股東實現最優價值。該策略性檢討仍在進行中，本公司將於適當時候及在有需要時，根據上市規則及證券及期貨條例作出進一步公告。

### 金融工具投資

全球投資市場於二零二六年初持續向好，大部分金融市場均錄得正回報。然而，與二零二五年初情況相若，美國市場表現遜於其他國家及地區，是由於投資者面對美國市場穩定性日益不明朗而持續尋求機會將投資從美元資產分散至其他市場。

普遍預期金融市場，尤其是股市，在未來一年將維持波動，原因為受美國及其他國家貿易衝突風險、地緣政治緊張局勢升溫、美國減息的不確定性及潛在頑固通脹所驅動。該等風險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。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 企業管治守則

董事認為，本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則之所有守則條文。

## 經由審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

## 董事會

於本公佈日期，執行董事為Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH女士（行政總裁）；非執行董事為王弘瀚先生（非執行主席）；而獨立非執行董事則為張建榮先生、凌潔心女士及曾憲芬先生。

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

香港，二零二六年三月二十七日