

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)

**截至二零二六年六月三十日止六個月
中期業績公佈**

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」)截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二五年同期之未經審核比較數字。

本公佈下文所載之財務資料乃從截至二零二六年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表中摘錄。該簡明綜合財務報表並未經審核，惟經本公司外聘核數師羅申美會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱，其未經修訂之審閱報告將刊載於即將寄發予股東之中期報告內。此外，截至二零二六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表亦經本公司審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年	二零二五年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核及經重列)
持續經營業務			
收入	4	10,610	9,863
其他收入		673	1,200
行政費用		(15,950)	(11,932)
物業、機器及設備之折舊		(199)	(207)
其他經營收益／(虧損)淨額		(1,821)	13,772
經營溢利／(虧損)		(6,687)	12,696
投資物業公允值虧損淨額	8(a)	(1,600)	(2,100)
融資成本	5	(10)	(36)
除稅前溢利／(虧損)		(8,297)	10,560
所得稅開支	6	-	-
持續經營業務之期內溢利／(虧損)	7	(8,297)	10,560
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內虧損	9	-	(855)
期內溢利／(虧損)		(8,297)	9,705
可分配於：			
本公司持有人			
持續經營業務之期內溢利／(虧損)		(8,297)	10,560
已終止經營業務之期內虧損		-	(855)
本公司持有人應佔期內溢利／(虧損)		(8,297)	9,705

簡明綜合損益表(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零二六年	二零二五年
		港元	港元
		(未經審核)	(未經審核及經重列)
每股盈利／(虧損)			
來自持續及已終止經營業務			
－基本	10(a)(i)	<u><u>(0.50) 仙</u></u>	<u><u>0.59 仙</u></u>
－攤薄	10(b)	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>
來自持續經營業務			
－基本	10(a)(ii)	<u><u>(0.50) 仙</u></u>	<u><u>0.64 仙</u></u>
－攤薄	10(b)	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>
來自己終止經營業務			
－基本	10(a)(iii)	<u><u>-</u></u>	<u><u>(0.05) 仙</u></u>
－攤薄	10(b)	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收入表
截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年	二零二五年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
期內溢利／(虧損)		<u>(8,297)</u>	<u>9,705</u>
其他全面虧損：			
將不會重新分類至損益之項目：			
重估顯達物業之公允值虧損	8(b)	(94)	(10,721)
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		<u>-</u>	<u>(1,187)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項後淨額		<u>(94)</u>	<u>(11,908)</u>
期內全面虧損總額		<u><u>(8,391)</u></u>	<u><u>(2,203)</u></u>
可分配於：			
本公司持有人		<u><u>(8,391)</u></u>	<u><u>(2,203)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		320,065	320,264
使用權資產		177	1,055
投資物業		45,000	46,600
按公允值計入損益中之金融資產	12	45,152	52,582
非流動資產總額		410,394	420,501
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項	13	5,203	8,416
按公允值計入損益中之金融資產	12	270,048	414,800
定期存款		329,943	182,969
現金及銀行結餘		9,567	9,392
流動資產總額		614,761	615,577
流動負債			
其他應付款項、已收按金及應計費用		7,452	9,292
租賃負債		143	835
流動負債總額		7,595	10,127
流動資產淨值		607,166	605,450
資產淨值		1,017,560	1,025,951

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二六年六月三十日

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
股本及儲備		
已發行股本	1,206,706	1,206,706
累計虧損	(1,217,992)	(1,209,695)
其他儲備	1,028,846	1,028,940
本公司持有人應佔權益	1,017,560	1,025,951
非控股股東權益	-	-
權益總額	1,017,560	1,025,951

附註：

1. 編製基準

該等簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製而成。

該等截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表所載作為比較資料之截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務資料並不屬於本公司該年之法定年度綜合財務報表，但資料數據來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財務報表的進一步資料如下：

- 本公司已按香港法例第622章《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定將截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表送呈公司註冊處。
- 本公司之核數師已就該等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)條的述明。

1. 編製基準(續)

該等簡明綜合財務報表應與二零二五年之年度綜合財務報表一併閱讀。除下文附註2所述外，編製該等簡明綜合財務報表所採用之會計政策(包括高級管理層在應用本集團會計政策時作出的重大判斷以及估計不確定性的主要來源)及計算方法與截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致。

茲提述(i)本公司日期為二零二六年六月十五日之公佈(「規則3.7公佈」)，根據公司收購及合併守則(「收購守則」)規則3.7，董事會已議決建議以招標方式出售顯達土地(亦稱「顯達物業」)(「建議出售事項」)；及(ii)本公司日期為二零二六年七月十五日及二零二六年八月十四日有關建議交易之每月更新公佈。除文義另有所指外，本公佈所使用詞彙與規則3.7公佈所界定者具有相同涵義。

待建議出售事項成功完成後，本公司擬實施一系列提案，包括計劃出售若干金融資產、建議股本削減、建議分派予股東、建議自願撤回本公司股份於聯交所上市，及其後建議本公司自願清盤(統稱「建議交易」)。

1. 編製基準(續)

經考慮本集團目前的財務狀況、可用財務資源及建議交易須待多項條件達成且尚未進展至本公司已承諾採取將導致其終止營運或清盤的行動措施的階段，董事認為按持續經營基準編製該等簡明綜合財務報表屬適當。倘本公司已承諾採取將導致其終止營運或清盤的行動措施，且本集團將無法繼續按持續經營基準經營，則須對簡明綜合財務報表作出以下適當調整：將資產價值撇減至其可收回金額、就或會產生的進一步負債計提撥備以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於簡明綜合財務報表中反映。

董事會將因應進展情況持續評估建議交易的進度及影響，以及於未來報告日期按持續經營基準編製綜合財務報表的適當性。

2. 新訂及經修訂香港財務報告會計準則

A. 新訂及經修訂香港財務報告會計準則

於本中期期間，本集團首次採用下列香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則之修訂本，其於二零二六年一月一日開始的年度期間強制生效，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則（「香港財務報告準則」） 金融工具分類與計量之修訂
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的權益工具的披露。

本集團已評估採用上述修訂本的影響，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。

2. 新訂及經修訂香港財務報告會計準則(續)

B. 本集團尚未採用之新訂及經修訂準則之影響

若干新訂會計準則及現行準則之修訂於二零二六年一月一日之後開始的年度報告期生效，並允許提前採用。然而，本集團在編製本簡明綜合中期財務報表時，並未提前採用任何即將生效的新訂或經修訂會計準則。

3. 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。

於二零二五年十一月三十日，本集團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已終止經營業務的個別財務資料，該業務於簡明綜合損益表列為「已終止經營業務之期內虧損」，更多詳情載於附註9。

於二零二五年十一月終止經營該業務後，本集團從事單一業務－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，即投資業務。因此，本集團僅有由主要經營決策者定期審閱的單一可呈報分部。

4. 收入

來自持續經營業務之期內非客戶合約收入來源分類及分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核及經重列)
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	76	-
－上市基金投資	21	17
－非上市基金投資	5,005	3,616
利息收入：		
－按公允值計入損益中之金融資產	1,334	1,425
－其他金融資產	4,174	4,805
本集團來自持續經營業務之總收入	<u>10,610</u>	<u>9,863</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核 及經重列)
持續經營業務		
租賃負債之利息開支	<u>10</u>	<u>36</u>

6. 所得稅開支

由於本集團於香港及其經營所在其他國家並無產生任何應課稅溢利，或承前之稅務虧損足以抵銷期間產生之應課稅溢利，故截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月兩個期間均毋須就香港所得稅及海外所得稅作出撥備。

7. 來自持續經營業務之期內溢利／(虧損)

本集團來自持續經營業務之期內溢利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核及經重列)
使用權資產之折舊	878	826
物業、機器及設備之折舊	199	207
按公允值計入損益中之金融資產之虧損／(收益)		
淨額*：		
公允值之虧損／(收益)淨額	2,969	(14,402)
出售之虧損／(收益)淨額	(1,213)	1,088
	1,756	(13,314)
投資物業之公允值之虧損淨額	1,600	2,100
解散附屬公司之收益	-	(429)
外幣匯兌虧損／(收益)淨額*	65	(458)

* 該等金額已計入「其他經營收益／(虧損)淨額」一項。

8. 重估物業之公允值虧損

(a) 重估投資物業之公允值虧損

於二零二六年六月三十日，本集團之投資物業包括位於香港之工業物業單位價值45,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：46,600,000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(「萊坊」)於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日以直接比較法為基準作重估。公允值減少1,600,000港元已於截至二零二六年六月三十日止期間本集團綜合損益表中確認為「投資物業公允值虧損淨額」。

有關二零二六年六月三十日的估值詳情，請參閱附錄一—萊坊編製之物業估值報告。

(b) 重估顯達物業之公允值虧損

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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」及經獨立估值師萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)建議，本集團基於改劃顯達物業(「物業」)作住宅發展已獲批准，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。

8. 重估物業之公允值虧損(續)

(b) 重估顯達物業之公允值虧損(續)

儘管本公司於二零二六年六月十五日已就建議出售物業作出公佈(建議出售事項的詳情載於規則3.7公佈)，但建議出售事項仍須待(其中包括)達成相關條件及獲股東批准後，方可作實。因此，所採納的估值方法仍屬適當。

截至二零二六年六月三十日止期間，該物業的添置為94,000港元。於二零二六年六月三十日，該物業的公允值為320,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：320,000,000港元)，產生公允值虧損94,000港元，於截至二零二六年六月三十日止期間確認為其他全面虧損，並累計計入物業重估儲備。其對本集團期內綜合損益表概無影響。

有關二零二六年六月三十日的估值詳情，請參閱附錄一—萊坊編製之物業估值報告。

9. 已終止經營業務

二零二五年十一月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根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」分類為已終止經營業務，並不再列入附註3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佈。

截至六月三十日止六個月	
二零二六年	二零二五年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核及經重列)

來自己終止經營業務之期內虧損：

收入－客戶合約	-	7,817
銷售存貨成本 [#]	-	(471)
其他收入	-	1
銷售及分銷費用	-	(4,488)
行政費用	-	(3,700)
其他經營收益淨額	-	11
經營虧損	-	(830)
融資成本	-	(25)
來自己終止經營業務之除稅前虧損	-	(855)
所得稅開支	-	-
來自己終止經營業務之期內虧損(本公司持有人應佔)	-	(855)

[#] 銷售存貨成本已計入存貨撥備撥回5,191,000港元。

10. 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期內虧損8,297,000港元(二零二五年六月三十日止六個月期間：溢利9,705,000港元)及於期內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股(二零二五年六月三十日止六個月期間：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／(虧損)乃根據本公司持有人應佔來自持續經營業務之期內虧損8,297,000港元(二零二五年六月三十日止六個月期間：溢利10,560,000港元(經重列))及於期內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股(二零二五年六月三十日止六個月期間：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截至二零二五年六月三十日止六個月期間本公司持有人應佔來自已終止經營業務之虧損855,000港元(經重列)及於二零二五年六月三十日期內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股計算。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於本公司於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月兩個期間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及已終止經營業務之每股攤薄盈利／(虧損)。

11. 股息

董事並不建議就截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月兩個期間向股東派發任何中期股息。

12. 按公允值計入損益中之金融資產

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
按公允值計入損益中之金融資產：		
股本投資，按公允值		
－香港以外上市	-	15,790
	-	15,790
基金投資，按公允值		
－香港以外上市	10,098	9,100
－非上市	280,461	370,356
	290,559	379,456
債務投資，按公允值		
－香港上市*	1,406	1,416
－香港以外上市*	23,235	67,340
－非上市	-	3,380
	24,641	72,136
	315,200	467,382

* 於聯交所及其他海外證券交易所作為特定銷售證券上市。

根據香港財務報告準則第9號，以上金融資產之賬面值強制性按公允值計入損益。

12. 按公允值計入損益中之金融資產(續)

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
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	10,098	9,100
－非上市基金投資	235,309	317,774
－上市債務投資	24,641	68,756
－非上市債務投資	-	3,380
	270,048	414,800
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	45,152	52,582
	<u>315,200</u>	<u>467,382</u>

13. 按金、預付款項及其他應收款項

本集團於二零二六年六月三十日之按金、預付款項及其他應收款項中包括租金及其他按金 2,699,000 港元(二零二五年十二月三十一日：2,565,000 港元)及應收利息 1,522,000 港元(二零二五年十二月三十一日：3,311,000 港元)。

14. 比較數字

簡明綜合損益表的比較數字經已重新呈列，猶如於二零二五年十一月終止業務之零售時裝及配飾分部已於二零二五年比較同期開始時經已終止業務及重新分配(附註9)且截至二零二五年六月三十日止期間有關零售時裝及配飾分部的若干比較分部資料已於簡明綜合損益表中分類為「已終止經營業務之期內虧損」。

行政總裁報告

概覽

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔虧損約8.3百萬港元，而二零二五年同期錄得股東應佔溢利9.7百萬港元。期內業績主要反映美國、以色列及伊朗爆發戰爭後，全球金融市場出現高度波動，導致本集團投資組合的已變現及未變現收益淨額減少。此外，香港工業物業市場持續疲弱，導致本集團投資物業的公允值下降。業績亦受本集團業務營運策略檢討(尤其是顯達土地之處置事宜)所產生的額外法律及專業顧問開支所影響。

面對投資市場持續存在的不確定性，本集團繼續採取審慎、嚴格的風險管理及流動資金保存投資策略。期內，本公司為降低市場風險選擇性減少投資比重，並維持審慎的投資資產配置方法，放棄較高收益以換取較低波動性，以實現其策略目標。

期內本集團的一項重點工作是推進顯達土地策略方向的檢討。誠如本公司於二零二六年六月十五日所公佈，董事會議決以招標方式出售顯達土地，其認為該方案為股東實現價值的最具可信及可執行性的途徑。本公司將與外部專業顧問緊密合作，以評估、制定及執行建議出售及相關交易，從而為股東實現價值。政府的道路刊憲程序為價值實現策略的重要里程碑，因此本公司繼續專注於推進相關程序，並有序推進相關工作，以優化股東回報。

展望未來，全球金融市場預期將繼續受地緣政治及宏觀經濟不確定性影響。本集團將繼續採取審慎投資策略，專注於資本保存、流動資金管理及風險控制。同時，管理層將專注於推進建議出售顯達土地及相關策略舉措，旨在釋放本集團主要資產的價值及為股東爭取最大回報。董事會繼續恪守財務紀律，並以股東的最佳利益行事。

財務回顧

	截至六月三十日止六個月		變動 正／(負)
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)	
持續經營業務			
收入	10,610	9,863	8%
股息收入	5,102	3,633	40%
利息收入	5,508	6,230	(12%)
經營溢利／(虧損)	(6,687)	12,696	(153%)
投資物業公允值虧損淨額	(1,600)	(2,100)	24%
融資成本	(10)	(36)	72%
持續經營業務之期內溢利／(虧損)	(8,297)	10,560	(179%)
已終止經營業務之期內虧損	—	(855)	100%
期內溢利／(虧損)(來自持續 及已終止經營業務)	(8,297)	9,705	(185%)
不包括：策略檢討的法律及專業費用 ⁽¹⁾	3,768	—	不適用
期內溢利／(虧損)(來自持續及 已終止經營業務)(不包括策略檢討 的法律及專業費用 ⁽¹⁾)	(4,529)	9,705	(147%)
期內股東應佔溢利／(虧損) (來自持續及已終止經營業務)	(8,297)	9,705	(185%)
每股盈利／(虧損)	(0.50) 港仙	0.59 港仙	

⁽¹⁾ 截至二零二六年六月三十日止期間的虧損不包括本集團業務營運策略檢討(尤其是顯達土地建議處置事宜)所產生的法律及專業費用。

截至二零二六年六月三十日止期間，本集團來自持續經營業務的收入較去年同期增加8%至10,610,000港元，主要由於收取亞洲中國投資基金III期之私募股權基金投資股息2,234,000港元(二零二五年：零港元)。

於回顧期內，本集團錄得來自持續及已終止經營業務的股東應佔虧損8,297,000港元(二零二五年：溢利9,705,000港元)。

來自持續經營業務(主要包括有價基金投資組合)，本集團於截至二零二六年六月三十日止期間錄得已變現及未變現收益淨額(扣除或計入一般及行政開支、折舊、銀行利息收入及其他收入前)為4,680,000港元，較二零二五年同期的已變現及未變現收益淨額18,372,000港元減少13,692,000港元(或75%)：

	截至六月三十日止六個月		
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	變動 正／(負)
持續經營業務			
(i) 有價基金投資、由金融機構管理的委託投資組合及美元計價公司債券：			
股息收入	2,839	3,561	(20%)
利息收入	1,334	1,425	(6%)
公允值收益淨額*	4,318	9,826	(56%)
出售收益／(虧損)淨額*	1,213	(1,088)	211%
來自自有價投資組合的收益淨額			
(不包括私募股權基金)	9,704	13,724	(29%)

	截至六月三十日止六個月		變動 正／(負)
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	
(ii) 私募股權基金：			
股息收入	2,263	72	3043%
公允值收益／(虧損)淨額*	(7,287)	4,576	(259%)
來自私募股權基金的收益／(虧損)淨額	(5,024)	4,648	(208%)
來自投資組合的已變現及未變現收益淨額	4,680	18,372	(75%)
經營溢利／(虧損)	(6,687)	12,696	(153%)

* 已計入「其他經營收益／(虧損)淨額」

回顧期內，本集團投資組合產生的已變現及未變現收益淨額由18,372,000港元減少至4,680,000港元，主要歸因於本集團於亞洲中國投資基金III期及亞洲中國投資基金IV期之私募股權基金投資公允值下降。該等投資錄得未變現公允值虧損總淨額約7,287,000港元，而二零二五年首六個月則錄得未變現公允值收益淨額4,576,000港元。

此外，作為審慎投資及流動資金管理策略的一部分，本集團於期內亦減持相當金額的其他金融資產，以應對當前全球金融市場的不確定性。該等降低風險舉措，加上美伊戰爭導致的市場波動，導致本集團投資組合(不包括私募股權基金)產生的已變現及未變現收益淨額由截至二零二五年六月三十日止六個月的13,724,000港元減少29%至二零二六年同期的9,704,000港元。

本公司亦產生法律及專業費用3,768,000港元(二零二五年：零港元)，以進行本集團業務營運的策略檢討，為回顧期內行政費用增加4,018,000港元或34%的主要原因。該等開支與顯達土地建議出售及建議交易(定義見本公司日期為二零二六年六月十五日的公佈，即「規則3.7公佈」)的持續評估、交易架構制定及後續實施有關，旨在為顯達土地優化出售價值，並為股東實現最大價值及回報。

總體而言，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得經營虧損6,687,000港元(二零二五年：經營溢利12,696,000港元)。

於已終止經營業務方面，本集團於二零二五年十一月終止經營時裝零售業務，於截至二零二五年六月三十日止六個月產生虧損855,000港元(扣除所有開支包括融資成本後)。

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月來自持續經營業務的其他收入及開支包括：

- 其他收入主要包括本集團位於香港的投資物業產生的租金收入462,000港元(二零二五年：492,000港元)。較二零二五年同期的1,200,000港元減少527,000港元(或44%)，主要由於二零二五年確認附屬公司解散產生的非經常性收益429,000港元，而本期間並無該項收益。
- 行政費用增加4,018,000港元或34%至15,950,000港元(二零二五年：11,932,000港元)，主要歸因於上述法律及專業費用3,768,000港元(二零二五年：零港元)。
- 「其他經營收益／(虧損)淨額」，主要包括投資於金融工具的已變現及未變現公允值虧損淨額(未計入包括在「收入」的利息及股息收入)1,756,000港元(二零二五年：已變現及未變現公允值收益淨額13,314,000港元)。

根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及獨立估值師的意見，本集團已評估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)的公允值，乃基於其最高及最佳用途評估。估值繼續參考已獲批准改劃該物業作住宅發展用途，並經考慮進行改建所需剩餘步驟相關的不確定性及時間後釐定。本公司於二零二六年六月十五日宣佈的建議出售該物業(進一步詳情載於規則3.7公佈)仍須待(其中包括)達成相關條件及獲股東批准後，方可落實。

於二零二六年六月三十日，該物業的公允值約為320,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：320,000,000港元)。本公司獨立估值師萊坊測量師行有限公司編製的估值報告載於本公佈附錄一。

業務回顧

本集團對金融工具的投資主要包括四類：(A)有價基金投資，包括開放型單位固定收益、另類及股票基金以及貨幣市場投資；(B)由本公司控制及由金融機構按預先協定授權管理的全權委託投資組合；(C)美元公司債券；及(D)其他投資，包括私募股權基金。截至二零二六年六月三十日，本集團金融工具投資組合的總賬面值為315,200,000港元(二零二五年十二月三十一日：467,382,000港元)，相當於本集團總資產賬面值約30.7%(二零二五年十二月三十一日：45.1%)。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團投資金融工具錄得收益淨額4,680,000港元(二零二五年：收益淨額18,372,000港元)(未計及一般及行政開支)。

全球金融市場於二零二六年二月二十八日美國／以色列與伊朗爆發戰爭後急跌，此後由於結束戰爭的談判持續進行且尚未明朗，直至二零二六年六月三十日期間市場表現仍然反復且波動劇烈。此外，隨著美國聯邦儲備委員會（「美聯儲」）新任主席於二零二六年五月上任，對利率前景的市場不確定性進一步增加。加上美國通脹數據仍然高企以及勞動力市場具韌性，對加息的擔憂持續令債券市場年初至今的表現受壓。此影響了本集團投資組合的回報，而當中約37%為較低風險固定收益資產配置。

A. 有價基金投資組合

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、另類基金及股票基金。於二零二六年六月三十日，本集團該類別的投資總賬面值為190,042,000港元（二零二五年十二月三十一日：269,831,000港元），相當於本集團總資產賬面值約18.5%；而該組合的資產配置包括16.6%貨幣市場投資、42.5%固定收益基金及40.9%另類基金。截至二零二六年六月三十日止六個月，該類投資組合錄得收益淨額4,479,000港元（或1.7%）（二零二五年：收益淨額8,682,000港元）。收益淨額來自未變現的按市價計值收益383,000港元、已變現出售收益1,354,000港元及已收股息2,742,000港元。

固定收益策略

本集團持有三個基金，可分類為固定收益策略。於二零二六年六月三十日，本集團於該策略的投資公允值為80,843,000港元，相當於有價基金投資組合賬面值約42.5%及本集團總資產賬面值約7.9%。截至二零二六年六月三十日止六個月，該投資的淨回報為1,156,000港元收益（或0.9%）。以下為公允值超過本集團總資產賬面值5%的該策略項下基金。

PIMCO GIS – 收益基金

該基金由全球領先之固定收益投資管理機構人品浩資產管理(「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%。於二零二六年六月三十日，本集團於該基金的投資公允值為54,401,000港元(二零二五年十二月三十一日：55,295,000港元)，相當於本集團總資產賬面值約5.3%。截至二零二六年六月三十日止六個月，該基金的淨回報為746,000港元收益(或1.3%)，包括未變現按市價計值虧損894,000港元及已收股息1,640,000港元。

於報告期後，本集團於二零二六年七月十七日宣佈已贖回其於PIMCO GIS – 收益基金的全部權益。因此，本集團不再持有該基金。

另類策略

於二零二六年六月三十日，本集團於該策略中持有六個基金，公允值為77,655,000港元，相當於有價基金投資組合賬面值約40.9%及本集團總資產賬面值7.6%。該組合包括一個中國長短倉信貸基金、一個私募基礎設施基金、兩個私募房地產基金、一個私募信貸基金及一個多策略對沖基金。截至二零二六年六月三十日止六個月，投資淨回報為2,653,000港元收益(或2.3%)。該策略的個別基金並無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)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。截至二零二六年六月三十日，MS組合的總賬面值為55,365,000港元(二零二五年十二月三十一日：56,768,000港元)，持有合共18個基金及ETF，相當於本集團總資產賬面值約5.4%。該投資組合中的資產配置包括6.6%貨幣市場投資、19.2%固定收益基金、69.3%股票基金(包括ETF)和4.9%另類基金。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相當比例的資金暫時投放於較低風險的貨幣市場工具，同時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組合錄得收益淨額4,455,000港元(或7.2%)。

於報告期後，MS組合已於二零二六年七月變現。

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，以及證券基金的基本面於投資組合中。投資主要透過投資級別公司固定收益證券進行。於二零二六年六月三十日，LGT組合已變現，於回顧期內錄得收益淨額298,000港元(或0.6%)。

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。於二零二六年六月三十日，UBS 組合已變現，於回顧期內錄得收益淨額 169,000 港元(或 1.0%)。

C. 美元計價公司債券

於二零二六年六月三十日，本集團持有三隻美元計價投資級別公司債券，即富國銀行 4.808% 中期票據、芬塔房地產 4% 票據及香港機場管理局 2.5% 債券。於二零二六年六月三十日，該策略的總賬面值為 24,641,000 港元(二零二五年十二月三十一日：24,871,000 港元)，相當於本集團總資產賬面值約 2.4%。截至二零二六年六月三十日止六個月，該策略錄得收益淨額 303,000 港元(或 1.2%)(二零二五年：收益淨額 702,000 港元)，包括未變現公允值虧損 230,000 港元及票息收入 533,000 港元。

D. 其他基金投資－私募股權基金

於二零二六年六月三十日，本集團於該類別的投資總賬面值為45,152,000港元(二零二五年十二月三十一日：52,582,000港元)，並於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得虧損淨額5,024,000港元(二零二五年：收益淨額4,648,000港元)。

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

本集團向ACIF III作出4,000,000美元(相當於31,120,000港元)的1.532%股權投資承諾。ACIF III由大華創業投資管理有限公司(「UOBVM」)在新加坡管理，目標是投資於東亞、東南亞國家和中國的增長型公司。於二零二六年六月三十日，本集團在該基金中的總投資額為24,496,000港元，按照UOBVM提供的管理賬目，其資本價值為15,032,000港元。截至二零二六年六月三十日止六個月，ACIF III投資的總回報為2,062,000港元虧損淨額(二零二五年：收益淨額3,632,000港元)，包括4,296,000港元公允值虧損及2,234,000港元分派收入。公允值虧損主要由於基金經理對基金組合中若干中國及印尼公司的估值作出調整。ACIF III被視作為長期投資，可使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驗豐富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11.33%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)的另一項資本承諾，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伙企業，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(ACIFI、ACIF II和ACIF III)的「延續」基金，其投資重點依舊主要是通過私人協商的股權和股權相關投資，參與在擴張階段的中小型公司的少數股權。這些公司受益於東盟成員國和中國之間，以及與其各自海外貿易夥伴之間持續擴大的貿易和投資。於二零二六年六月三十日，本集團對ACIF IV的投資總額為30,598,000港元，按照UOBVM提供的管理賬目，本集團於該基金投資的資本價值為30,120,000港元。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團在ACIF IV的投資總回報為2,962,000港元虧損淨額(二零二五年：收益淨額1,016,000港元)。該虧損淨額主要為基金持有的若干東南亞公司非上市證券公允值下降所致。與ACIF III類似，ACIF IV亦被視為長期投資，可多元化本集團投資組合。

其他集團資產

本集團其他投資資產包括顯達物業及投資物業。

香港工業物業市場於二零二六年持續疲弱，反映於本集團投資物業的公允值減少1,600,000港元。

顯達物業的換地申請流程在多名具備相關專業知識的外部顧問協助下持續推進，並與相關政府部門保持緊密合作。目前正就顯達路以及鄰近區域的道路改善工程進行道路刊憲程序，此為完成換地申請的先決條件。

於二零二六年六月三十日，顯達物業的公允值約為320,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：320,000,000港元)。

本公司獨立估值師萊坊測量師行有限公司編製的估值報告載於本公佈附錄一。

重大之投資收購與出售

截至二零二六年六月三十日止六個月，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管理外匯風險事宜。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，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

於二零二六年六月三十日，本集團財務狀況穩健，現金及非抵押存款為339,510,000港元(二零二五年十二月三十一日：192,361,000港元)。租賃負債總額為143,000港元(二零二五年十二月三十一日：835,000港元)，其中143,000港元(二零二五年十二月三十一日：835,000港元)須於一年內到期償還。誠如上文先前報告所述，本集團自二零一八年下半年起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。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團選擇性減持若干投資作為審慎投資及流動資金管理策略的一部分，以應對當前市場的不確定性。因此，本集團的現金及非抵押存款於期內增加，進一步加強其流動資金狀況及財務靈活性。

於二零二六年六月三十日，本集團的資本負債比率(借貸總額(於期末二零二六年六月三十日及年末二零二五年十二月三十一日均為零港元)及租賃負債總額與本公司權益持有人應佔權益之比率)為0.01%(二零二五年十二月三十一日：0.08%)。本集團維持穩健的財務狀況，其流動比率(流動資產除以流動負債)提升至80.9倍(二零二五年十二月三十一日：60.8倍)，反映其穩健的流動資金狀況及強健的資產負債表。

本集團將繼續維持審慎的流動資金管理、資本配置及成本控制方法，同時保存財務靈活性，以支持持續實施建議交易及其他策略舉措。

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行結餘主要以美元及港元計值，而匯兌差額已於未經審核簡明綜合財務報表內反映。

資產抵押

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。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團概無資產抵押。

財政期間後重大事件

自財政期間結束後及直至本公佈日期，並無發生對本集團的財務及未來前景有重大影響的重大事件。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二六年六月三十日止六個月內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

董事認為，本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月期間內一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則之所有守則條文。

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)、鄭佩敏女士及湯夏雲女士；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，二零二六年八月二十七日



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關於香港所持有的多項物業權益(以下簡稱「該等物業」)之估值

吾等遵照安寧控股有限公司(以下稱為「**貴公司**」，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」)之指示對該等物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二六年六月三十日(「**估值日期**」)之市值之意見，以作公開披露用途。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(2024年版)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

市值亦被認為是資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可獲得的任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(2024年版)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第五章及香港公司收購及合併守則(「收購守則」)規則11所載規定。

吾等之估值以該等物業之100%租賃權益為基準。

估值方法

吾等之估值乃採用適當之估價方法及吾等之專業判斷進行。於達致 貴集團持作投資之第一類物業的市值時，由於公開市場上可取得相關銷售交易，故吾等已考慮市場法。吾等採用之市場法是基於整理及分析合適可資比較銷售交易。為確保估值之

公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映該物業與經選定可資比較物業之間的差異。已考慮調整包括位置、樓齡、交易時間、負載、面積及其他重大因素。

對 貴集團持作發展之第二類物業進行估值時，吾等已根據向吾等提供之最新開發計劃對該物業進行估值，並已假設該等物業將根據該開發計劃開發及竣工。儘管 貴公司已於二零二六年六月十五日公佈建議出售該物業，惟該建議出售事項仍須待若干條件達成及股東批准後方可作實。吾等假設將就該開發計劃自相關政府機關取得所有同意、批准及許可，且無任何繁苛條件或延誤。吾等亦假設開發項目的設計及建設符合當地規劃及其他相關法規，並將獲相關機關批准。於達致吾等之估值時，吾等已採用市場法，參考有關市場的可資比較銷售交易，並且已計及相關開發成本及相關風險。

專長

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為方耀明先生(香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員註冊估值師、註冊專業測量師(產業測量組))，彼擁有逾15年估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值－全球準則》的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值之技巧與理解能力。吾等之估值以公正專業之方式編製。

潛在稅項負債

於估值日期出售香港物業權益(作為物業轉讓)將產生的物業相關潛在稅項負債包括100港元至4.25%的從價印花稅。出售相關物業權益的時間及是否發生仍屬不確定。相關稅項負債很可能於出售時產生。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：

業權文件及產權負擔

吾等已於土地註冊處進行相關土地查冊。然而，吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於遞交予吾等的副本上的任何修改。吾等估值時已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編備。吾等亦已假設該等物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。貴公司認為該等假設有效。

出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴貴公司提供之資料，並接納所獲提供關於租賃協議、建築面積、建築平面圖、規劃許可、開發時間表、開發計劃、貴集團應佔權益及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實閣下、閣下之代表或閣下之法律或專業顧問或該物業權益之任何(或任何表面)佔用人所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載之任何資料是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供對估值屬重大之資料的真實性及準確性。貴集團亦告知吾等，所提供資料概無遺漏任何重大事實。

視察

吾等已於二零二六年七月二十九日對該等物業進行了內部及外部視察。視察該等物業由曾憲麟先生進行，並由合資格估值師葉穎思女士(英國皇家特許測量師學會會員註冊估值師、高級董事)監督，彼擁有約十五年香港物業估值經驗。儘管如此，除非另有指明，否則吾等已於估值時假設該等物業於估值日期之狀況良好，並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途。

識別將估值之該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保由閣下指示中的該等物業地址所識別之該等物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該等物業。倘該等物業地址或將估值之該等物業範圍存在分歧，則閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等對該等物業進行估值時已假設該等物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

吾等並無進行實地量度，以證實該等物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料得出，故此僅為約數。

結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察，並無進行任何結構調查或測量。於有限之視察中，吾等並無視察任何不可通達區域。吾等未能確認該等物業是否並無即時或重大損壞或失修項目或於興建該等物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設該等物業之狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損毀而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或任何形式之環境污染，吾等亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時乃假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除非另有指明，否則吾等假設該等物業之興建、佔用及使用已或將完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除非另有指明，否則吾等進一步假設已或將取得本報告所依據就使用該等物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

備註

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

吾等已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。必須了解政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變化均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場轉變以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能影響該物業之價值。

貨幣

除非另有指明，否則吾等之估值內所有貨幣金額均以港元計值。

面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1 平方米 = 10.764 平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

香港

新界荃灣

楊屋道 8 號

如心廣場二座

25 樓 2503 室

安寧控股有限公司

董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

估值及諮詢部高級董事

葉穎思

英國皇家特許測量師學會會員

註冊估值師

執行董事、大中華區估值及諮詢部主管

方耀明

香港測量師學會資深會員

英國皇家特許測量師學會資深會員註冊估值師

註冊專業測量師(產業測量組)

謹啟

二零二六年八月二十七日

附註：葉穎思女士為合資格估值師，於物業估值領域(包括在香港、亞太地區及北美的開發區、住宅、商業大樓、工業園區)擁有約 15 年之豐富經驗。

方耀明先生為合資格估值師，於物業估值方面擁有約 15 年的豐富經驗，包括就各類估值目的於香港及亞太地區的開發區、住宅、商業大樓、工業園區進行物業估值。

估值概要

第一類： 貴集團於香港持作投資之物業權益

物業權益	於估值日期 現況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下之市值 (港元)
1. 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	45,000,000	100	45,000,000
第一類總計：	45,000,000		45,000,000

第二類： 貴集團於香港持作發展之物業權益

物業權益	於估值日期 現況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於估值日期 現況下之市值 (港元)
2. 新界荃灣老圍顯達路10號 顯達鄉村俱樂部	320,000,000	100	320,000,000
第二類總計：	320,000,000		320,000,000
總和：	<u>365,000,000</u>		<u>365,000,000</u>

估值

第一類： 貴集團於香港持作投資之物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
1. 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 丈量約份第444約 地段第321號7分 之3份	緯興工業大廈(「該項目」)位於新界葵涌藍田街北側，乃於一九七零年竣工。 該物業包括4樓及5樓、天台、該項目的一個地下車位及一個貨車車位。 根據已批准的建築圖則，該物業的總建築面積約為22,500平方呎(2,090.29平方米)。 根據吾等的測量，該物業的總實用面積約為16,917平方呎(或1,571.66平方米)以及平台及雨棚的總測量面積分別約為3,467平方呎(或322.10平方米)及3,768平方呎(350.10平方米)。 該物業根據第4321號新批土地契約持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，並依法續期至二零四七年六月三十日。每年應付的地租為應課差餉租值之3%。	該物業受單一租約規限，而該租約於估值日期(二零二六年六月三十日)屆滿。	45,000,000 港元 (肆仟伍佰萬港元) (貴集團應佔 100% 權益： 45,000,000 港元)

附註：

- (1) 根據自土地註冊處獲得之土地註冊記錄，於估值日期該物業之註冊擁有人為安寧控股有限公司。
- (2) 該項目位於葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32項下「其他指定用途(商貿)」的地帶內。
- (3) 物業受以下產權負擔所規限：
 - (i) 日期為一九七零年七月七日的公契(註冊摘要編號TW85268)；
 - (ii) 日期為一九七零年八月十二日的發展藍圖(註冊摘要編號TW85383)；
 - (iii) 日期為一九七四年五月二十七日的註冊摘要編號85383所附圖則的修正(註冊摘要編號TW113023)；
 - (iv) 建築事務監督根據《建築物條例》第26條發出的日期為一九九三年一月十二日的命令副本(註冊摘要編號TW877844)；
 - (v) 建築事務監督根據《建築物條例》第28(3)條發出的日期為一九九三年一月十二日的命令副本(註冊摘要編號TW877845)；
 - (vi) 日期為一九九五年四月八日的合約完成證明書(註冊摘要編號TW999579)；
 - (vii) 建築事務監督根據《建築物條例》第24C(1)條發出的日期為二零一零年十一月二日的WC/TD00998/10/NT-J03號通告(註冊摘要編號12070500610276)；及
 - (viii) 建築事務監督根據《建築物條例》第S.30B(3)條發出的日期為二零二五年四月三日的UMB/SOL134/2402-463/0001號通告(註冊摘要編號25072501740426)(僅有關公共部分)。
- (4) 於對該物業進行估值時，吾等已參考被視為在物業類型、位置、交易時間及其他物業特徵方面與該物業相關的工業物業成交案例。所採納可比案例的實用面積的單價介乎約每平方呎2,345港元至2,988港元。於達致已採納的物業單價時，有關位置、樓齡、面積、負載及其他重大因素方面的調整已獲考慮其中，以反映可比案例與該物業之間的差異。
- (5) 於對該物業進行估值時，吾等亦已參考被視為在位置、交易時間及其他物業特徵方面與該物業相關的車位成交案例。所採納可比案例的每個車位單價介乎約1,182,000港元至2,300,000港元。於達致已採納的該物業每個車位單價時，有關位置、交易時間及其他重大因素方面的調整已獲考慮其中，以反映可比案例與該物業之間的差異。

第二類： 貴集團於香港持作發展之物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 六月三十日 現況下之市值
2. 新界荃灣老圍顯達路10號顯達鄉村俱樂部 丈量約份第454約地段第360號及其延展地段	該物業位於新界荃灣顯達路北側。 該物業包括位於丈量約份第454約的不規則形狀地段及其延展地段，該物業的註冊佔地面積約為430,818平方呎(40,024.00平方米)。根據 貴集團提供的暫訂基本條款建議，重新批地後之註冊佔地面積約為415,490平方呎(38,600平方米)。 地盤上現有的建築物包括一幢2層會所連地下室1層、一幢3層度假村旅館連地下室、一層停車場，以及一幢2層體育用途大樓，設有室內及室外休閒設施，如游泳池及練習場。現有物業亦包括103個有蓋車位及40個露天車位。該物業於一九七九年至一九八七年間竣工。 該物業根據第5399號新批土地契約持有，年期自一八九八年七月一日起為期99年，並依法續期至二零四七年六月三十日。每年應付的地租為該地段應課差餉租值之3%。	該現有物業原稱為「顯達鄉村俱樂部」，並已於估值日期停止營運。 誠如 貴集團所告知，該物業已按一項擬議的重建方案為基礎進行評估，該方案包括住宅綜合項目，連同附屬會所及停車場設施，開發計劃總建築面積約為530,665平方呎(49,300平方米)。	320,000,000 港元 (叁億貳仟萬港元) (貴集團應佔 100% 權益： 320,000,000 港元)

附註：

- (1) 根據自土地註冊處獲得之土地註冊記錄，於估值日期該物業之註冊擁有人為安寧控股有限公司。
- (2) 該物業位於荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/40項下「住宅(乙類)8」的地帶內。
- (3) 物業受以下產權負擔所規限：
 - (i) 日期為一九七九年十二月十日的停車場發展圖則(註冊摘要編號TW185059)；
 - (ii) 日期為一九八零年七月十五日的延展書(關於：丈量約份第454約地段第360號增批部分)(註冊摘要編號TW195958)；
 - (iii) 日期為一九八四年五月九日的修訂書(關於：丈量約份第454約地段第360號及其延展地段)(註冊摘要編號TW314725)；
 - (iv) 日期為一九八五年十二月二十八日關於丈量約份第454約地段360號增批部分及其延展地段圖則的延展書(註冊摘要編號TW370963)；
 - (v) 日期為一九八六年五月二十二日的修訂書(註冊摘要編號TW383340)；
 - (vi) 建築事務監督根據《建築物條例》第27C(1)條發出的日期為二零零零年三月二十八日的第BSI6/NT/97號命令的補充命令(註冊摘要編號TW1342514)；
 - (vii) 日期為二零零七年四月二日的地役權批約連同圖則(關於：地政專員／荃灣及葵青代表香港特別行政區政府發出)(註冊摘要編號07041801820122)；及
 - (viii) 荃灣及葵青地政專員出具的日期為二零二二年三月十八日的許可書連同圖則(註冊摘要編號22051901800111)。

- (4) 誠如 貴集團所告知，行政長官會同行政會議於二零二二年二月批准了 貴公司將該物業由「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶改劃為「住宅(乙類)8」地帶的申請，並訂明最大建築面積為49,300平方米。吾等亦獲告知，已自政府獲得有關建議換地之暫訂基本條款建議(日期為二零二四年七月三十日)。除上文所披露的批准外，並無取得任何其他規劃批准或其他監管批准。該等批准所附帶或預期會涉及的可能影響價值的重大條件或事項包括：最大總建築面積為49,300平方米、完成土地交換、支付有待進一步評估之補地價、道路刊憲程序及相關道路工程。吾等的估值假設該等事項將於適當時候完成，且按與估值所採用者並無重大差異的條款進行。
- (5) 假設該物業已按發展方案竣工，其估計資本價值為8,034,000,000港元。
- (6) 發展的估計總成本及假設的補地價約為6,849,000,000港元。