



安寧控股有限公司  
*ENM Holdings Limited*

股份代號：00128



年 報

2025





# 目 錄

2	董事會報告
8	行政總裁報告
26	董事簡介
29	高級管理層簡介
30	企業管治報告
51	環境、社會及管治報告
73	獨立核數師報告
79	綜合損益表
81	綜合損益及其他全面收入表
82	綜合財務狀況表
84	綜合權益變動表
85	綜合現金流量表
87	綜合財務報表附註
146	物業詳情
147	五年財務摘要
148	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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司及其附屬公司之主要業務為投資控股、證券買賣及集團資產(包括顯達物業)策略性管理。

有關顯達物業現況的資料，載於行政總裁報告項下「概覽」及「未來前景及策略」章節。

於二零二五年十一月三十日，本集團終止經營時裝零售業務，有關更多詳情載於綜合財務報表附註17。

## 業務回顧

第8至25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、自截至二零二五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51至72頁之「環境、社會及管治報告」。上述討論及報告構成本董事會報告之一部分。

## 業績及股息

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績載於第79頁及第81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二零二五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147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 146 頁。

## 股本

於截至二零二五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、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 可供分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無可供分派給本公司股東之儲備。

## 主要客戶及供應商

本集團本年度來自持續經營業務收入僅包括利息收入及股息收入。鑒於該等收入來源性質，並無有關主要客戶銷售額應佔百分比及主要供應商採購額應佔百分比之適用數據可供披露。

## 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  
曾憲芬先生

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26至29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

於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，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二零二五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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無任何關連交易須遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章申報規定。

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年內任何時間仍然生效，或概無任何其他由本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司所訂立與本集團業務有關之重大合約於年末或年內任何時間仍然生效。

## 企業管治

本公司之企業管治報告載於第30至50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，於本年度及直至本報告日期，本公司維持上市規則規定之公眾持股量水平。

## 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，二零二六年三月二十七日

# 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>			
<b>收入</b>	<b>19,920</b>	18,799	6%
股息收入	7,896	9,587	(18%)
利息收入	12,024	9,212	31%
<b>經營溢利</b>	<b>25,871</b>	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%
<b>每股盈利／(虧損)</b>	<b>1.47 港仙</b>	(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%
<b>經營溢利</b>	<b>25,871</b>	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 (已重列)	變動 正/(負)
已終止經營業務之本年度溢利/(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)；及
- (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：零港元)。
- 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；及
  - 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，可分類為固定收益策略。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)，包括未變現公允價值收益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。

## 投資組合

投資於按公允價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三家享有聲譽的國際金融機構管理的三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。

有關本集團投資目的、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。

本集團於二零二五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	投資名稱	附註	於二零二五年十二月三十一日		截至二零二五年十二月三十一日止年度		於二零二五年十二月三十一日		於二零二四年十二月三十一日		
			單位數目 千股/單位	附註	之持股比例	之持股比例	出售收益/ (虧損)	利息收入	股息收入	總計	佔本集團總 資產的百分比
					千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
					不適用	2,186	—	3,279	5,465	5.3%	53,109
					不適用	2,930	—	—	2,930	2.8%	25,984
					不適用	37	—	—	37	2.3%	—
					不適用	(6)	—	324	318	1.5%	—
					不適用	447	1,505	—	1,952	0.7%	28,450
					不適用	—	(801)	520	(281)	0.0%	27,158
					不適用	—	(268)	—	(268)	0.0%	10,558
					不適用	—	(168)	818	650	0.0%	—
						5,654	268	4,941	10,863	12.6%	145,259

### 按公允價值計入損益中之金融資產

#### 一、流動資產

#### A. 有價證券投資組合，按公允價值

#### 非上市

#### 固定收益資產

PINCMILID	PIMCO GIS 一收益基金	639			不適用	2,186	—	—	3,279	5,465	5.3%	53,109
DCGBDUAID	Dodge & Cox Worldwide Funds	246			不適用	2,930	—	—	—	2,930	2.8%	25,984
	Pic - 全球債券基金	220			不適用	37	—	—	—	37	2.3%	—
PIGBSSUID	柏瑞亞太投資級別債券基金	197			不適用	(6)	—	324	318	1.5%	—	
WGUJNMSDLX	威靈頓信貸總回報基金	55			不適用	447	1,505	—	1,952	0.7%	28,450	
FASBYAULX	雷達亞洲債券基金	—			不適用	—	(801)	520	(281)	0.0%	27,158	
RHYBCHULX	Robeco 高收益債券基金	—			不適用	—	(268)	—	(268)	0.0%	10,558	
GSAPUDHKY	高盛亞洲高收益債券基金	—			不適用	—	(168)	818	650	0.0%	—	
	其他											
						5,654	268	4,941	10,863	12.6%	145,259	

小計

投資組合 (續)

本集團於二零二五年十二月三十一日的投資組合如下：

股份代號/ ISIN 編號/ 彭博代碼	投資名稱	附註	於二零二五年 十二月三十一日		附註	於二零二五年 十二月三十一日		截至二零二五年十二月三十一日止年度		於二零二五年 十二月三十一日		於二零二四年 十二月三十一日	
			單位數目/ 千股/單位	所持投資 之百分比		公允價值/ (虧損)	出售收益/ (虧損)	利息收入 千港元	股息收入 千港元	總計 千港元	於二零二五年 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	於二零二四年 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>互惠基金</b>													
PRUENH KY	方匯增強收益基金A級-系列1	4	不適用	23,026	-	2,545	-	-	-	2,545	32,943	3.2%	30,398
AQUORUT LX	AQR APEX UCITS FUND	28	不適用	23,340	-	624	-	-	-	624	23,964	2.3%	-
PRMSCRE KY	方匯多策略債券基金	2	不適用	23,340	-	299	-	-	-	299	23,639	2.3%	-
LU2571540042	博匯基礎收入基金	183	不適用	15,560	-	496	-	648	-	1,144	16,526	1.6%	16,030
KYG7114R4577	PIMCO私人多元化債券基金	2	不適用	15,560	-	148	-	311	-	459	15,708	1.5%	-
	其他		不適用	不適用	(23)	53	-	1,071	-	1,101	1,864	0.2%	20,858
小計				4,089	53	6,172	2,030	-	-	8,202	114,644	11.1%	66,786
<b>股票基金</b>													
FFGTUAA LX	富達全球科技基金	21	不適用	9,725	809	1,998	-	-	-	1,998	10,914	1.0%	-
小計				1,189	809	1,998	-	-	-	1,998	10,914	1.0%	-
<b>貨幣市場投資</b>													
LU0128496485	百達美元短期貨幣基金	-	不適用	不適用	-	-	-	-	-	99	-	0.0%	15,096
IE00BHRWY54	貝萊德美元貨幣基金	-	不適用	不適用	-	24	-	-	-	24	-	0.0%	25,059
	其他	1	不適用	不適用	277	618	-	-	-	895	14,011	1.3%	-
小計				277	741	1,018	-	-	-	1,018	14,011	1.3%	40,155
小計				11,209	1,871	20,051	6,971	-	-	29,051	269,831	26.0%	252,200

## 投資組合(續)

本集團於二零二五年十二月三十一日的投資組合如下：

股份代號/ ISIN編號/ 彭博代碼	投資名稱	附註	於二零二五年 十二月三十一日		出售收益/ (虧損)	截至二零二五年十二月三十一日止年度		於二零二五年 十二月三十一日		於二零二四年 十二月三十一日	
			所持股份/ 單位數目 千股/單位	之控股百分比 %		公允值收益/ (虧損)	利息收入 千港元	股息收入 千港元	總計 千港元	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>一 流動資產</b>										
	<b>B. 全權委託投資組合，按公允值</b>										
	1) 由瑞士丹利亞洲國際有限公司管理 上市及非上市										
	主要為貨幣市場基金、債券基金、股票基金及ETF										
	小計	2		不適用	6,051	803	109	6,963	56,768	5.5%	50,287
	2) 由LGT皇家銀行(香港)管理 上市及非上市 公司債券			不適用	1,077	(116)	2,137	3,098	47,266	4.6%	41,530
	小計				1,077	(116)	2,137	3,098	47,266	4.6%	41,530
	3) 由瑞士銀行(香港)管理 上市及非上市 股票及基金			不適用	329	168	167	664	16,064	1.5%	—
	小計				329	168	167	664	16,064	1.5%	—
	總計				7,457	855	2,137	10,725	120,098	11.6%	91,817

(附註7)

投資組合(續)

本集團於二零二五年十二月三十一日的投資組合如下：

股份代號/ ISIN 編號/ 彭博代碼	投資名稱	附註	於二零二五年 十二月三十一日		截至二零二五年十二月三十一日止年度		於二零二五年 十二月三十一日		於二零二四年 十二月三十一日			
			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	於二零二五年 十二月三十一日 佔本集團總 資產的百分比 %	於二零二四年 十二月三十一日 之公允值 千港元	
<b>按公允值計入損益中之金融資產</b>												
<b>一 流動資產</b>												
<b>C. 美元計價公司債券</b>												
<b>上市</b>												
US95000U8A91	富國銀行4.808%中期票據	5	1,500	不適用	142	-	483	-	625	11,803	1.2%	-
US92277GAM96	芬塔房地產4%票據	5	1,500	不適用	246	-	402	-	648	11,652	1.1%	-
	其他			不適用	73	-	39	-	112	1,416	0.1%	1,344
	<b>小計</b>				<b>461</b>	<b>-</b>	<b>924</b>	<b>-</b>	<b>1,385</b>	<b>24,871</b>	<b>2.4%</b>	<b>1,344</b>
<b>一 非流動資產</b>												
<b>D. 其他基金投資，按公允值</b>												
<b>非上市</b>												
<b>私募股權基金</b>												
不適用	亞洲中國投資基金III期	6	3,982	1.532%	2,969	-	-	577	3,546	19,280	1.9%	16,113
不適用	亞洲中國投資基金IV期	6	3,984	1.649%	5,260	-	-	72	5,332	33,302	3.2%	27,297
	<b>小計</b>				<b>8,229</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>649</b>	<b>8,878</b>	<b>52,582</b>	<b>5.1%</b>	<b>43,410</b>
	<b>總計</b>				<b>27,356</b>	<b>2,726</b>	<b>3,061</b>	<b>7,896</b>	<b>41,039</b>	<b>467,382</b>	<b>45.1%</b>	<b>388,771</b>

(附註7)

附註：

- 1) 包括年內已出售的投資及本集團於年末持有的2項美元貨幣市場基金投資。此等投資的各項賬面值佔本集團於二零二五年十二月三十一日的總資產少於1%。
- 2) 包括年內已出售的投資及本集團於年末持有的主要以美元計值20項非上市債券、股票及貨幣市場基金投資，以及上市股票及另類ETFs。此等投資的各項賬面值佔本集團於二零二五年十二月三十一日的總資產少於1%。
- 3) 包括年內已出售的投資及本集團於年末持有的55項主要以美元計值上市及非上市有固定年期的全球公司債券投資。此等投資的各項賬面值佔本集團於二零二五年十二月三十一日的總資產少於1%。
- 4) 包括年內已出售的股票／基金投資及於年末持有的34項上市股票及非上市基金投資。此等投資的各項賬面值佔本集團於二零二五年十二月三十一日的總資產少於1%。
- 5) 指本集團於二零二五年十二月三十一日以美元計值及以千美元列示之有固定年期公司債券面值。
- 6) 指本集團於二零二五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。
- 7) 持有投資之賬面值超過本集團於二零二五年十二月三十一日的總資產的1%。

### 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pop-up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減價，幾乎所有存貨於鴨脷洲特價店在租約於二零二五年十一月屆滿前售罄。

### 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。

## 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

#### 時裝零售業務

誠如本報告其他部分所述，時裝零售業務於二零二五年十一月終止經營。於終止經營前，該業務面臨時裝零售業務固有的策略及營運風險，包括按商業上可接納條款覓得及租用零售物業、於銷售額下滑時管理供應商及品牌關係、應對來自其他網上銷售渠道的競爭，以及遵守適用數據私隱規定保障客戶資料。該等風險透過既定內部監控、政策及監督機制進行監察及管理，以減輕對本集團任何負面影響。

#### 顯達物業

於俱樂部於二零二四年六月十六日終止經營後，本公司持續實施必要的地塊維護及物業安保措施以確保持續安全及遵守包括消防處、屋宇署及地政總署等相關政府部門的適用規定規章。本公司已聘請相關外部專業供應商協助滿足所有相關規定要求。

#### 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積極調整其貨幣政策以達成刺激國家經濟增長及穩定勞動力市場的經濟目標。該等干預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。

董事會對股東資金的管理全面負責。本集團投資活動的主要監督職責已授權予投資委員會，該委員會由本公司董事組成，並根據董事會批准的明確職權範圍運作。投資委員會定期向董事會報告資產配置、投資組合表現以及投資活動產生的任何重大事宜。投資委員會負責在獲授權限內批准、監察及檢討投資。投資活動會定期接受監察及檢討，以確保其符合本集團的風險取向及股東的長期利益。

本集團的投資活動受經投資委員會批准並定期檢討的正式投資政策及指引文件(「投資政策」)所規管。投資政策為運用並非即時營運所需的盈餘資金提供嚴謹的框架，並界定投資目標、准許投資範圍及禁止進行的投資活動。主要目標為產生收入及實現中期價值增值，同時保存資本、維持充足流動資金及審慎管理風險。除投資政策外，本集團亦設有全面的風險管理及內部監控框架以規管投資活動。本集團已制定風險管理及內部監控措施及限額(如適用)，以管理市場、信貸、流動資金、外幣、交易對手及集中風險。具體而言，交易對手風險透過基金經理甄選的既定評估準則進行管理，包括往績表現、適當監管牌照，以及充足資源及經驗。流動資金管理透過現金投資的資產配置進行，確保持有足夠現金及高流動性貨幣市場工具以應對經營需要，而非流動投資則須遵守預先批准的限額。

## 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

對本集團資訊科技(「資訊科技」)系統的網絡攻擊可能導致嚴重後果，包括重大業務中斷。數據洩漏亦可能導致未經授權的資料洩露及本集團數據被不當存取，從而對本集團商業信譽產生負面影響，並可能導致違反適用法律法規。

鑒於網絡攻擊及數據洩露日益普遍的全球環境，網絡安全及資料保護對本集團至關重要。因此，本集團已制定資訊科技安全政策，並於內部監控手冊內載列全面的內部監控指引。該等文件會按需要定期檢討及更新。

本集團已採用以下主要資訊科技安全措施：

- (a) 實施新一代防火牆並已升級，具有零日保護功能。
- (b) 已部署Endpoint Protection(防病毒)系統，並定期執行病毒特徵碼及防護引擎更新。
- (c) 使用專業保安供應商的電郵過濾服務。
- (d) 定期備份資料。
- (e) 應用軟件供應商提供的適當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

由於人口老齡化及勞動力收縮，香港多個行業面臨勞動力短缺問題。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，已繼續提供具競爭力的薪酬待遇、豐厚的僱員福利以減緩高流失率。為了獎勵優秀員工，本集團亦實施有效且定期的表現評估。

## 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

本集團在日常業務經營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，需承受多變的經濟環境、社會和政治發展環境，並會影響銷售收入，耽誤經營，並影響盈利能力。不利的宏觀經濟條件，社會動盪或大規模病毒擴散的影響下，可會影響顧客的消費習慣、投資回報及資產估值，並影響我們的業務營運及整體財務表現。任何重大干擾事項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。

展望未來，本集團將採納有助於減輕對特定項目投資依賴的經營策略。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，如果員工無法返回辦公室工作，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(於年末二零二五年及二零二四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0.1%(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。

## 相關法律及規例合規情況

年內，於二零二五年十一月時裝零售業務終止前，詩韻嚴格遵守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。此外，在收集及處理客戶個人資料時，詩韻嚴格遵守《個人資料(私隱)條例》，確保私隱保障。

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。

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。於截至二零二五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

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

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有 15 名僱員，包括一名執行董事，而於二零二四年十二月三十一日則有 39 名僱員。截至二零二五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 14,049,000 港元(二零二四年(已重列)：15,323,000 港元)，來自已終止經營業務約為 5,293,000 港元(二零二四年(已重列)：20,458,000 港元)，來自所有業務合共為 19,342,000 港元(二零二四年：35,781,000 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(包括執行董事)遵守。

## 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。

如本報告其他章節所述，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。

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

# 董事簡介

## 執行董事

**Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH** 女士(前稱李素萍)，五十八歲，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，五十四歲，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30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的非執行董事，該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。

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**，七十一歲，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。

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，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，及於二零一九年九月至二零二五年四月期間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。

**凌潔心女士**，七十一歲，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會成員、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、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)的獨立非執行董事及於二零二一年十月至二零二五年十二月期間擔任裕承科金有限公司(股份代號：279)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**，六十五歲，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。

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40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**，四十二歲，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**，五十三歲，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。

本公司持續及按年度(如適用，配合使用核對清單)，進行評估並作記錄，以確保遵守企業管治守則。因此，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，包括一名執行董事Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH女士(兼行政總裁)；一名非執行董事王弘瀚先生(兼非執行主席)；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26至28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。

## 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。

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。

於截至二零二五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高級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二零二五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高級管理層；
- 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。

行政總裁負責領導高級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。

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	50至59歲		60至69歲	70至74歲
	2名董事		1名董事	2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年以上至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	
	2名董事		3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。

### 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，董事會旨在於任何時間均維持董事會至少有一名不同性別董事，以遵守上市規則。

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

於二零二五年十二月三十一日，本集團全體員工(包括高級管理層)的性別比例為女性80%及男性20%。本集團員工中女性佔比較高，乃受人口結構轉變所推動，包括男女比例中女性佔比較高，以及偏向文書及行政服務型經濟類職位較多以女性為主，令本公司達致更均衡的性別比例方面面對一定挑戰。儘管如此，本集團已致力維持男女員工數目比例的適度平衡。

## 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。截至二零二五年十二月三十一日止年度之董事培訓記錄已載於第 40 頁。

## 董事會會議

截至二零二五年十二月三十一日止年度，董事會召開四次常規會議及三次額外特別會議。

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

高級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高級管理層時，董事會就授予高級管理層之權力給予清晰指引，並定期檢討該高級管理層的授權，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，即審核委員會、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，審核委員會曾舉行三次會議。以下為其於截至二零二五年十二月三十一日的工作概要：

- 審閱二零二四年年報及全年業績公佈，以及二零二五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；
- 檢討及批准二零二五年外聘核數師之核數服務及費用；
- 檢討及批准二零二五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制度是否充足及其成效；
- 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；
- 審閱及批准二零二五年及二零二六年內部審核計劃；
- 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；及
- 監察舉報政策及制度之運作。

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；(v) 檢討本公司遵守企業管治守則的合規情況及審閱關於企業管治報告的披露；及(vi) 按照環境、社會及管治報告中所述，協助董事會履行其環境、社會及管治方面的責任。

於年內，企業管治委員會曾舉行一次會議，以下為其於截至二零二五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；
- 審閱二零二四年企業管治報告；
- 審閱企業管治常規手冊之修訂；
- 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；
- 審閱二零二四年環境、社會及管治表現及相關工作；
- 審閱二零二五年環境、社會及管治目標及指標；
- 審閱二零二四年企業社會責任報告；
- 批准環境、社會及管治政策之修訂；
- 批准企業社會責任工作小組職權範圍之修訂；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，投資委員會曾舉行三次會議並通過四項書面決議案，以下為其於截至二零二五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) 協助董事會編製董事會技能表；(iv) 評審獨立非執行董事之獨立身份；(v) 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；(vi) 檢討董事會多元化政策的實施情況及成效；(vii) 審閱提名政策；及 (viii) 協助本公司定期評估董事會的表現。

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，以下為其於截至二零二五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；
- 審閱企業管治報告中董事會成員多元化的披露；及
- 審閱其職權範圍之修訂。

## 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成員之薪酬待遇；(iii) 就董事袍金架構向董事會作出建議；(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，以下為其於截至二零二五年十二月三十一日的工作概要：

- 審閱執行董事兼行政總裁的薪酬待遇；
- 審閱並批准高級管理層成員的薪酬待遇；
- 批准本集團二零二五年度員工薪資漲幅；
- 審議本集團二零二四年酌情花紅建議及批准一筆花紅付款；
- 審閱董事、非執行主席以及董事會委員會主席及成員之酬金架構；
- 審閱其職權範圍之修訂；

- 審閱薪酬政策之修訂；及
- 審閱高級管理層(包括行政總裁)之評估框架。

截至二零二五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。

## 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，袍金應與董事酬金架構一併審閱。

非執行董事的酬金由董事會須獲得本公司股東於股東週年大會上的授權後，並參考薪酬委員會的推薦建議釐定。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。

## 二零二五年董事會及董事委員會出席會議及培訓記錄

	二零二五年出席/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	
二零二五年舉行會議次數	7	3	1	3	1	1	1	
<b>執行董事</b>								
Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH女士	7/7		1/1	3/3			1/1	✓
<b>非執行董事</b>								
王弘瀚先生	7/7	3/3		3/3		1/1	1/1	✓
<b>獨立非執行董事</b>								
張建榮先生	7/7	3/3		3/3	1/1	1/1	1/1	✓
凌潔心女士	7/7	3/3	1/1		1/1	1/1	1/1	✓
曾惠芬先生	7/7	3/3	1/1		1/1	1/1	1/1	✓

附註：

- (1) 根據本公司組織章程細則，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。

## 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。高級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 73 至 78 頁之獨立核數師報告。

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

### 風險管理及內部監控

#### 責任

董事會承擔確保維持適當及有效的風險管理及內部監控系統之整體責任。高級管理層負責設計、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但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) 定期檢討內部審核職能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，高級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。董事會獨立於高級管理層運作，監督內部監控系統之制定及成效。高級管理層制定架構、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

高級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

高級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

高級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。

## 內部審核職能

本集團之內部審核職能(「內部審核職能」)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、審核委員會及高級管理層保護本集團及其持份者的資產、聲譽及可持續性。

於本年度內，本集團設有內部審核部(「內部審核部」)以執行內部審核職能。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、審核委員會及高級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。

於二零二六年二月，審核委員會經考慮成本效益後，議決委聘外部顧問以執行內部審核職能，以取代維持內部審核部。該外部顧問將對本集團風險管理及內部監控系統之有效性進行審閱。

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職能向審核委員會及高級管理層定期匯報。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高級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) 高級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) 內部審核職能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二零二五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) 獲許可核數相關服務、獲許可非核數服務，以及被禁止非核數服務類別；及(ii) 非核數服務的批准程序。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，有關本公司核數師羅申美會計師事務所及其他 RSM 聯繫公司向本集團提供核數及非核數服務所得酬金如下：

	千港元
核數服務(於綜合財務報表附註 13 披露)	
持續經營業務	650
已終止經營業務	140
非核數服務	
持續經營業務—其他核證服務	160
已終止經營業務—非核證服務	12
	<hr/>
	962
	<hr/> <hr/>

## 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) 公司通訊(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) 公司通訊

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公司通訊，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，並包含所有公司通訊。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，並認為其已於截至二零二五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。

## 提升股東價值的措施

### 股息政策

本公司已採納股息政策，旨在為股東帶來回報。於考慮建議或宣派股息時，董事會將考慮多項因素，包括本公司組織章程細則、適用法律及監管規定、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。

誠如董事會報告第3頁「可供分派儲備」一節所披露，根據公司條例，本公司於二零二五年十二月三十一日並無可供分派予股東之儲備。因此，本公司目前並不具備宣派股息的條件。鑒於該法律限制，本公司概無設定具體量化股息分派比率。

### 投資活動

鑒於上文所述，本公司的投資活動仍為創造價值之重要推動力。該等活動產生變現收益及投資收入，有助於減少累計虧損，從而重建公司條例規定之可供分派溢利，以便日後合法派息。儘管現階段投資活動回報並未直接轉化為股息派付，但其有助提升盈利能力及每股資產淨值。從而可提升股東價值，並為本公司於法律允許的情況下，長期恢復派息能力。

## 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，二零二六年三月二十七日

# 環境、社會及管治報告

## 範圍及報告期間

此乃本公司(連同其附屬公司統稱「本集團」)編製的第十份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(前稱企業社會責任報告)，重點匯報其於環境、社會及管治方面的表現，並按上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治指引」)及香港聯合交易所有限公司所頒佈之指引作出披露。

除另有指明外，本環境、社會及管治報告涵蓋本集團於香港之業務營運在二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日的報告期間(「報告期間」)的環境、社會及管治方面的表現。於報告期間，報告範圍出現重大變動，本集團已於二零二五年十一月三十日終止由詩韻有限公司(以下稱「詩韻」)經營的時裝零售業務。因此，時裝零售業務在環境、社會及管治方面的表現僅涵蓋報告期間的十一個月。終止經營該項業務後，目前本集團的主要業務為投資控股、證券買賣及集團資產策略性管理。

## 報告原則

本環境、社會及管治報告乃根據環境、社會及管治指引而編製。本報告所載內容遵守環境、社會及管治指引規定的「不遵守就解釋」條文以及重要性、量化、平衡及一致性四項報告原則。

**重要性**—已進行重要性評估，以識別對投資者及其他持份者有重大影響的重大環境及社會事宜，有關參與其中的重要持份者、參與過程及結果於本報告「持份者參與及重要性」一節呈列。

**量化**—已制定關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)，該等指標具可計量及適用性，並可在適當情況下作出有效比較；有關所用標準、方法、假設及／或計算工具以及所用轉換系數來源的資料已於適用情況下披露。

**平衡**—本環境、社會及管治報告以公正持平的方式呈列本集團於報告期間的表現，避免作出可能對讀者的決策或判斷造成不當影響的選擇、遺漏或呈報方式。

**一致性**—採用一致的統計方法及關鍵績效指標的呈列方式，使相關數據日後可作有意義的比較。

## 董事會聲明

於報告期間，本集團因於二零二五年十一月作出策略性決定，終止經營時裝零售業務，經歷了一項重大轉型，此舉使本集團得以專注於投資控股、證券買賣及集團資產策略性管理。董事會謹此感謝所有零售員工、供應商及客戶長久以來的支持。

本集團業務重組後，其在環境、社會及管治方面的重大議題已轉向企業管治、風險管理及營運誠信。終止經營時裝零售業務後，環境影響已大幅降低，同時本集團持續鼓勵組織內部以負責任的方式使用資源。

本集團維持適當的內部監控及政策，以恪守道德操守。於報告期間，本集團持續強化反貪污框架、改善內部程序，並為董事及員工提供培訓，確保符合監管要求及持份者的期望。

展望未來，董事會及企業管治委員會將持續引導本集團的可持續發展管治框架，以支持審慎的投資管理、有效的風險監督及負責任的商業行為。

董事會認為，本環境、社會及管治報告公平、客觀地反映了本集團於此過渡轉型年度的環境、社會及管治方針及表現。

## 可持續發展管治

董事會對本集團的可持續發展策略及報告承擔整體責任。董事會致力確保本集團的業務營運會考慮對環境、相關社會層面及良好企業管治的影響。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。

為協助董事會履行其職責，已建立兩級制管治架構：

1. 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、報告及管治架構。
- 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監控系統，以應對該等風險。
- 審閱及批准對環境、社會及管治相關政策的建議修訂。
- 審閱年度環境、社會及管治責任報告並提交董事會批准。

2. 企業社會責任(「企業社會責任」)工作小組已獲成立，作為協助企業管治委員會處理包括社區投資在內的环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、公司秘書及相關業務單位／部門主管)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：

- 編製正式的环境、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。
- 向企業管治委員會匯報環境、社會及管治表現，包括關鍵績效指標。
- 編製年度環境、社會及管治報告及根據適用法律、規則及規例要求的其他報告。

董事會負責監督本集團的环境、社會及管治策略，並透過企業管治委員會提交的年度報告，檢視本集團在達成環境、社會及管治相關目標與指標方面的進展。這些目標與指標乃參照本集團的業務營運及長期發展策略而制定。本集團透過定期評估各項指標，並落實根據內部評估及持份者的意見所提出的改善措施，持續提升其環境、社會及管治表現。

## 持份者參與及重要性

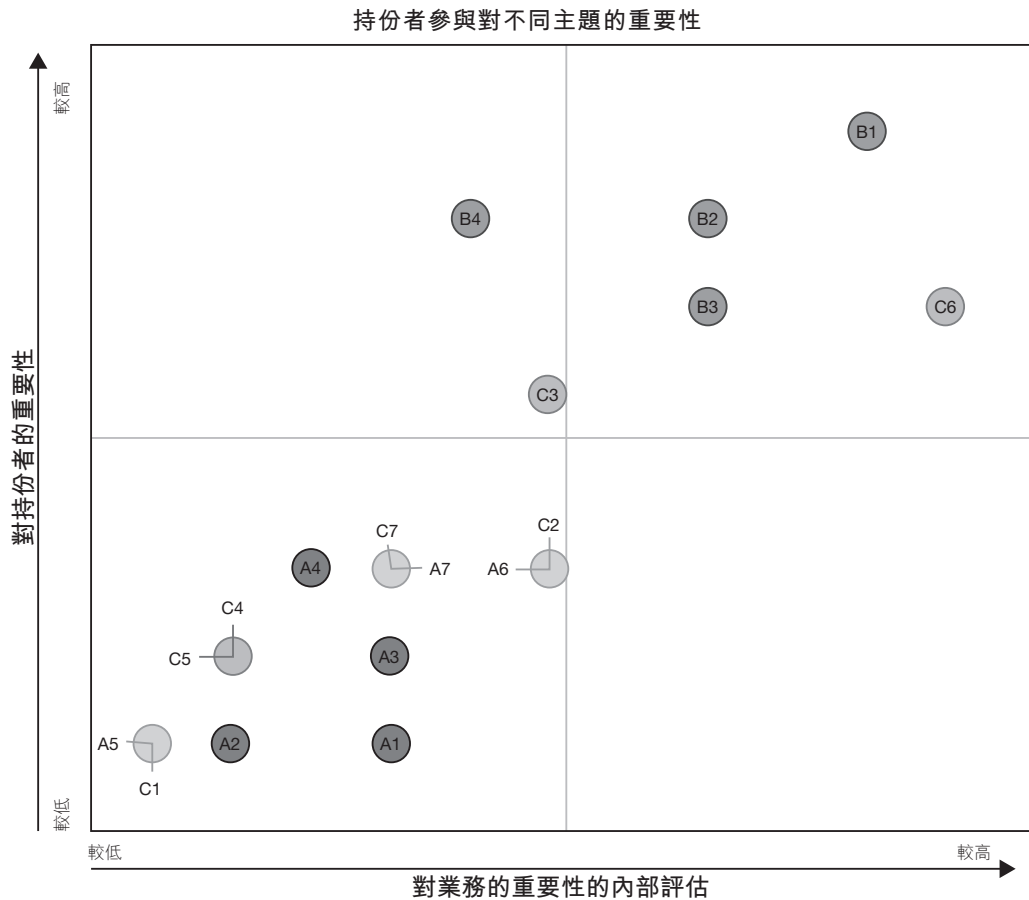
本集團重視各持份者的意見，並認為這對於了解各方期望及提升其環境、社會及管治表現至關重要。於報告期間，本集團透過多種渠道與各持份者群組進行溝通。

持份者群組	溝通渠道
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 股東週年大會及其他股東大會</li> <li>- 年度及中期報告</li> <li>- 公佈及通函</li> <li>- 公司網站</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 企業社會責任工作小組會議</li> <li>- 員工聯誼活動</li> <li>- 表現評核</li> <li>- 內部通訊</li> <li>- 培訓</li> </ul>
客戶 (於二零二五年十一月終止 經營時裝零售業務前)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 社交媒體</li> <li>- 公司網站</li> <li>- 現場溝通</li> </ul>
供應商 (於二零二五年十一月終止 經營時裝零售業務前)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 公務及會議</li> <li>- 定期檢討及評估</li> </ul>

於報告期間，本集團透過企業社會責任工作小組，特意邀請董事會成員及僱員參與訪談及問卷調查，就環境、社會及管治相關的重要議題及所面對的挑戰取得彼等見解。

除上述措施外，本集團於報告期間亦將雙重重要性概念納入其重要性評估流程。雙重重要性包含影響重要性，即考量本集團營運、產品、服務及價值鏈對人員與環境所產生的實際及潛在正面或負面影響；以及財務重要性，即考量可合理預期將在短期、中期及長期內影響本集團財務狀況、績效、現金流量、融資渠道或資本成本之可持續發展相關風險與機會。根據《歐洲可持續發展報告準則》(「ESRS」)，此項評估應涵蓋本集團自身營運，以及其上下游價值鏈。

以下重要性矩陣顯示重要性評估的結果：



**A. 環境**

- A1 能源
- A2 水
- A3 廢氣排放
- A4 廢棄物及廢水
- A5 其他原材料消耗
- A6 環保措施
- A7 氣候變化

**B. 僱員**

- B1 僱傭
- B2 職業健康與安全
- B3 發展及培訓
- B4 勞工準則

**C. 營運**

- C1 供應商管理
- C2 知識產權
- C3 資料保護
- C4 客戶服務
- C5 產品／服務質量
- C6 反貪污
- C7 社區投資

## 影響評估

除與本集團的持份者進行溝通並採用雙重重要性原則外，董事會及本集團管理層已評估本集團營運可能產生的實際及潛在環境及社會影響。此評估乃基於外部專業人士的建議、SASB標準的重要性圖譜，以及ESRS 1應用要求第16條中的可持續發展議題清單。評估亦考量了已識別影響、依賴關係及監管發展所帶來的財務影響，並評估其對短期、中期及長期財務表現、現金流量及資本成本的潛在影響。

在環境與社會層面中，根據持份者參與及董事會評估，以下議題被認為最重要的重大議題：

- 僱傭
- 職業健康與安全
- 發展及培訓
- 反貪污

本集團嚴格遵守針對已識別重要議題的法定要求。上述議題均透過本集團的政策及指引進行嚴格管理。本集團將透過與持份者積極溝通，定期完善內部政策，持續提升其環境、社會及管治管理與表現。

## 持份者之反饋

本公司歡迎持份者就環境、社會及管治方針和表現提供意見。敬請電郵至 [comsec@enmholdings.com](mailto:comsec@enmholdings.com) 提出建議或分享看法。

## 認證與獎項

於報告期間，本公司致力於可持續營運，並獲得本集團辦公室物業業主(華懋集團公司)的肯定。本公司獲頒：

- (i) 「卓越能源表現證書」，以表彰其有效的節能措施；及
- (ii) 「華懋綠色租戶參與計劃」之「最積極綠色租戶」獎座，彰顯本集團積極參與環保倡議。

## A. 環境

### A1. 排放管理

終止經營時裝零售業務後，目前本集團的營運僅為辦公室業務。因此，其對環境的直接影響微乎其微。本集團致力遵守下列所有與環境相關的適用法律及法規。此外，於報告期間，本集團並未發現任何涉及氣體及溫室氣體排放、向水和土地排污，以及產生有害與無害廢物等事宜，有違反適用法律及法規之重大違規情況。此等法規包括但不限於《環境影響評估條例》(香港法例第499章)及《廢物處置條例》(香港法例第354章)。本集團的環境管理方針以環境、社會及管治政策及其內部環保指引為指導。

#### A1.1 廢氣排放

於報告期間，本集團無持有任何集團所有的公司車輛，因此並無硫氧化物(SO<sub>x</sub>)、氮氧化物(NO<sub>x</sub>)及顆粒物(PM)排放。

#### A1.2 溫室氣體排放

於報告期間，本集團產生溫室氣體(「溫室氣體」)排放101.96噸二氧化碳當量，排放密度為0.11噸二氧化碳當量/平方米或3.09噸二氧化碳當量/百萬港元收益。

於報告期間，本集團的溫室氣體排放來自以下範疇：

- 範圍2—「能源間接」排放，源於由本集團所消耗的購買電力之發電過程；及
- 範圍3—所有其他於本集團外部發生的間接排放，包括上游及下游排放。

由於本集團並無持有任何公司車輛，故於報告期間並無產生範圍1溫室氣體排放。

下表概述本集團按不同排放源劃分的溫室氣體排放。

溫室氣體排放範圍 <sup>1</sup>	排放源	二零二五年排放量 (噸二氧化碳當量)
<b>範圍 1</b>	不適用	
直接排放		不適用
<b>範圍 2</b>	購買電力 <sup>2</sup>	
能源間接排放		48.88
<b>範圍 3</b>	類別 2 :	
其他間接排放 <sup>3、4</sup>	資本貨物	39.95
	類別 3 :	
	政府部門用於處理淡水及污水的耗電量	0.02
	類別 5 :	
	棄置於堆填區的廢紙 <sup>5</sup>	1.97
	類別 7 :	
	僱員通勤	11.14
<b>總計</b>		<b>101.96</b>

附註 1：除非另有說明，排放系數已參照聯交所定之上市規則附錄 C2 以及其指定文件而釐定。範圍 3 排放僅基於指定文件內的可用排放系數計算。

附註 2：根據二零二四年港燈電力投資可持續發展報告：二零二五年的購入電力採用的排放系數為 0.60 公斤二氧化碳當量／千瓦時；根據中電環境、社會及管治數據中心：二零二五年的購入電力採用的排放系數為 0.38 公斤二氧化碳當量／千瓦時。

附註 3：除非另有說明，否則範圍 3 溫室氣體排放乃根據香港交易及結算所有限公司所訂立的《如何編製環境、社會及管治報告》附錄 2 所載的可用排放系數，以及溫室氣體議定書刊發的《計算範圍 3 排放量的技術指引(1.0 版)》計算得出。

附註 4：其他範圍 3 的類別的排放數據尚未收集，且本集團目前尚無資源就該等類別進行數據收集；惟本集團將致力投入資源，以適時完成範圍 3 排放披露。

附註 5：廢紙的計算僅包括辦公室使用所產生的廢物。

### A1.3. 有害廢物

於報告期間，本集團的業務營運產生了238.30公斤的有害廢物。有害廢物的產生密度經計算為0.26公斤／平方米，或7.23公斤／百萬港元收益。所產生的有害廢物包括電子廢物，全部均由第三方進行回收或再利用。

### A1.4. 無害廢物

於報告期間，本集團共產生277.5公斤無害廢物。無害廢物的產生密度為0.3公斤／平方米，或8.42公斤／百萬港元收益。無害廢物主要為辦公室及零售店舖所使用的紙張，由各物業管理公司負責處理。由於報告期間內終止經營時裝零售業務，零售店舖的關閉須根據業主要求履行將物業還原至沒有內部裝修的狀況的標準程序，在此過程中詩韻產生了若干無害廢物。該等廢物由獨立第三方裝修公司負責收集及處理。

### A1.5. 減少排放的措施

本集團知悉其營運所產生的排放量。為減少若干排放量，已實施若干措施：

- 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。
- 所有電腦預設雙面印刷／影印模式。
- 複用單面打印紙張以打印及複印文件。
- 在影印機附近設「環保箱」，收集紙張以重複使用或回收。
- 長時間離開辦公室時，須關閉照明設備或電器。
- 將中央空調溫度設定在攝氏25.5度的環保水平。
- 減低電腦屏幕光亮度。

通過上述共同努力，本集團致力於持續降低能源消耗及溫室氣體排放，並為實現低碳未來貢獻心力。鑒於本集團在終止經營時裝零售業務後，排放量已降至極低水平，因此訂立量化溫室氣體減排目標並無實質意義。本集團將繼續採取質性目標，即維持低排放水平，並定期監測能源使用情況。

### A1.6. 廢物減少及措施

本集團辦公室營運僅產生微量有害廢物，且僅在須更換電子設備時才會產生有關廢物。鑒於本集團在終止經營時裝零售業務後，營運規模已大幅縮減，因此訂立具體的廢物減量目標並無實質意義。本集團將持續在各項業務活動中恪守負責任的資源使用原則並採用適當的廢物處理方式。

為此，本集團已採取以下廢物管理措施：

- 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)。
- 向員工推廣「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。
- 鼓勵使用非即棄的杯子及餐具，避免使用一次性用品。
- 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。
- 在影印機附近設「環保箱」，收集紙張以重複使用或回收。

為推動可持續發展及減少浪費，本集團將閒置的舊家具及儀器贈與員工。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。

## A2. 資源使用效益計劃

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。於報告期間，大部分的資源消耗為外購電力，其次是水資源。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。

### A2.1. 能源使用效益

於報告期間，本集團的能源消耗僅來自辦公室及時裝零售業務的用電，詳情如下：

	二零二五年直接消耗
電力	108,250.65 千瓦時
能源密度	117.98 千瓦時／平方米

本集團提倡以下環保行為，包括：

- 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。
- 在實際可行情況下減少照明設備的燈泡／光管。
- 逐步將現有燈具替換為 LED 燈。

鑒於本集團在終止經營時裝零售業務後，營運所需的能源需求有限，因此訂立具體的節能目標並無實質意義。本集團將持續監測能源使用情況，並在適當情況下採取節能措施。

### A2.2. 用水效益

於報告期間，本集團的總用水量為 47 立方米，用水密度為每平方米樓面面積 0.05 立方米。總部的用水主要用於飲用及清潔用途，用量相對較少。因此，本集團並未設定用水效率目標。於報告期間，本集團在水資源供應方面並未遇到任何問題。本集團提倡以下環保行為：

- 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。

### A2.3. 包裝材料

於二零二五年十一月終止經營時裝零售業務前，該業務曾使用膠袋及紙製購物袋作為包裝用途，及紙張以及紙箱作為物流用途。詩韻鼓勵顧客回收及重用購物袋，並遵守《產品環保責任條例》(香港法例第603章)，就膠袋及不織布購物袋徵費。

於報告期間，時裝零售業務共消耗了109公斤紙製購物袋及57公斤用作線上銷售的包裝的紙箱。

終止經營時裝零售業務後，本集團於營運過程中不再使用任何包裝材料。

## A3. 環境及天然資源

本集團的辦公室業務活動並無對環境或天然資源造成重大影響。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。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。

### A3.1. 業務活動對環境的重大影響

儘管本集團業務與其他行業業務相比並無對環境產生重大不利影響，本集團致力於減少溫室氣體排放及保護天然資源。由於電力消耗為溫室氣體排放的主要來源，而打印為排放及廢物的另一來源，本集團經常提醒僱員於辦公室養成節約能源的習慣。

## A4. 氣候變化

鑒於本集團現行業務不涉及工業且屬金融領域，氣候變化並未對其營運或財務表現構成重大直接威脅。因此，本集團尚未制定任何有關氣候變化的政策。企業管治委員會是負責監督氣候相關風險與機遇的管治機構。企業社會責任工作小組則為管理層級委員會，負責監察、管理及監督相關事務之管治流程、控制措施及程序。

本集團已識別出有關氣候相關風險，並評估其潛在財務影響。已識別的氣候風險、其時間範圍、趨勢以及對本集團的潛在財務影響列示如下。

氣候風險		時間範圍	趨勢	潛在財務影響
實體風險	急性風險	短期	加劇	氣旋、颶風、風暴潮及水災等極端天氣事件的強度日益增加，可能對當地基礎設施造成破壞，從而導致供應鏈中斷，並對辦公室造成潛在破壞及對人力資源造成干擾。
	慢性風險	長期	加劇	氣候模式的長期變化可能導致資金成本、營運成本、人力資源成本以及保險費用增加。能源消耗可能增加，導致水電費及營運成本上升。
過渡風險	科技	長期	加劇	本集團可能需增加支出，以升級其資訊科技基礎設施及數字化平台，使其符合不斷演變的能源效率與資料安全產業標準。
	政策及法律	中短期	加劇	執行嚴格的環保法規、嚴苛的氣候披露規定及碳定價系統會導致營運成本增加。
	市場	短期	加劇	作為金融市場的參與者，本集團可能面臨投資者情緒或交易對手偏好轉向具備更強環境、社會及管治資質企業的變化。雖然這不會直接影響交易活動的收入，但若被視為缺乏對可持續發展的承諾，可能會影響本集團獲取某些投資機會或建立合作夥伴關係，進而可能影響長期投資組合的表現。
	聲譽	中短期	加劇	持份者對本集團氣候相關問題的擔憂可能會抑制投資者的投資情緒，進而影響本集團的股價及市值，並因此增加流動性風險。

本集團已識別出以下與氣候相關的機遇、其時間範圍、對財務、價值鏈和商業模式的當前和預期影響，以及當前和預期的策略／應對措施以應對該機遇。

機遇	時間範圍	當前和預期影響	應對機遇的當前和預期策略／應對措施
<p>可持續發展投資整合將環境、社會及管治準則納入本集團的投資控股及證券買賣決策中。這包括考慮投資於具備較高氣候韌性、環保技術或擁有卓越環境、社會及管治評級的企業。</p>	中長期	<p>對商業模式的正面影響：透過降低對高氣候風險企業的投資比重，有助提升投資組合的長期抗禦能力。此舉可能吸引共同投資機會，並改善風險調整後的回報。</p> <p>對價值鏈的正面影響：投資選股與盡職調查將逐步納入環境、社會及管治篩選工具及第三方數據，在無需改變實體基礎設施的前提下提升操作精細度。</p>	<p>本集團可建立正式的可持續發展投資框架，或與環境、社會及管治數據供應商合作。此舉將作為自願性優化措施，使本公司確立為具前瞻思維的金融機構。</p>

#### A4.1. 重大氣候相關問題

本集團知悉，氣候變化導致的極端天氣事件或會對日常營運產生負面影響，並已據此制定應對該等情況的應急計劃，包括但不限於員工居家辦公方案。然而，鑒於目前的投資業務於辦公室進行，這些措施對現有業務的相關性已大為降低，且該類業務本質上更能抵禦此等實體性干擾的影響。

#### A4.2. 指標與目標

為了衡量本集團與氣候相關風險的程度和影響，本集團監測指標和目標，以確保有效的定量評估。本集團定期監測和審查其範圍2和範圍3的溫室氣體排放(以噸二氧化碳當量計)、總溫室氣體排放(以噸二氧化碳當量計)以及溫室氣體排放密度。有關溫室氣體排放資料和目標設定資料，請參見本報告的「A1. 排放管理」章節。

## B. 社會

### 1. 僱傭及勞工常規

#### B1. 僱傭

本集團致力於成為負責任的僱主，視員工為重要資產，並採納最佳實踐及遵守相關條例，包括但不限於：

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)
- 《僱員補償條例》(香港法例第282章)
- 《最低工資條例》(香港法例第608章)
- 《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)
- 《殘疾歧視條例》(香港法例第487章)
- 《種族歧視條例》(香港法例第602章)
- 《性別歧視條例》(香港法例第480章)
- 《家庭崗位歧視條例》(香港法例第527章)
- 《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)

本集團實施以下政策：

- 員工手冊
- 員工薪酬政策
- 集團人力資源政策
- 員工多元化政策
- 環境、社會及管治政策

本集團人力資源(「人力資源」)部門會定期檢討及更新人力資源政策，以確保遵守最新的相關法律及法規。於報告期間，本集團並無發現任何涉及僱傭事宜且嚴重違反相關法律及法規的個案。

### B1.1 僱傭數據

截至二零二五年十二月三十一日，本集團於其香港的辦公室共有 16 名僱員。員工人數的詳細分佈如下：

	二零二五年 十二月三十一日
<b>按僱員類型劃分</b>	
全職	15
兼職	1
<b>按性別劃分</b>	
男性	3
女性	13
<b>按僱員類別劃分</b>	
高級管理層	3
中級管理層	6
前線及其他僱員	7
<b>按年齡組別劃分</b>	
18至29歲	0
30至50歲	8
50歲以上	8
<b>按地區劃分</b>	
香港	16
<b>總計</b>	<b>16</b>

### B1.2 僱員流失數據

於報告期間，本集團共有 25 名僱員離職，相當於流失比率 87.7%。高流失比率的主要因為本集團於二零二五年十一月終止經營時裝零售業務。本集團定期審閱工資薪酬及福利，從而挽留人才，並保持在市場的吸引力及競爭力。

於報告期間，按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失情況詳情如下：

	人數	流失比率
<b>按性別劃分</b>		
男性	3	66.7%
女性	22	91.7%
<b>按年齡組別劃分</b>		
18至29歲	0	不適用
30至50歲	5	47.6%
50歲以上	20	111.1%
<b>按地區劃分</b>		
香港	25	87.7%
<b>總計</b>	<b>25</b>	<b>87.7%</b>

### B1.3 具競爭力之薪酬及福利

本集團的人力資源政策嚴格遵守香港所有適用的僱傭法例及規例，並已妥為應用以釐定僱員權益及福利。

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。

除法定假日外，本集團亦提供各類休假，包括婚假、陪審員休假、恩恤假及考試假。員工享有強制性公積金計劃、醫療福利計劃及僱員補償保險所提供的福利。

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。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。

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。

於報告期間，有關薪酬及解聘、招聘及晉升、工時、休息時間、平等機會、多元化及反歧視之政策並無重大變動。

### B1.4 晉升、調任及解聘

本集團致力於提供晉升渠道，並根據員工的表現、資歷、操守及能力予以晉升。晉升決定將綜合考量本集團的營運需求、員工的專業能力、發展潛力及人際交往能力，並參考該員工所屬部門經理的推薦意見。

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。員工如欲辭職，須於僱傭合約規定的通知期提出書面通知。

### B1.5 平等機會

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。

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、婚姻狀況、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，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。

## B1.6 僱員溝通

為培養僱員歸屬感，於報告期間，本集團舉辦多項活動，包括年度員工聚會，以及於辦公室舉行每月小型社交聚會，並提供其他福利，例如給與時裝零售業務貨品的折扣，以及派發節日食品，如月餅及端午節粽子。

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。本公司透過面對面渠道(如告示板、培訓及會議)及數碼渠道(如Teams、電子郵件、公司網站及共享內聯網資料夾)確保溝通成效。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。

## B2. 僱員健康及安全

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安全及緊急應變政策及程序。本集團已遵守相關職業健康法律法規，包括但不限於：

- 《僱員補償條例》(香港法例第282章)
- 《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)

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。辦公室公共空間張貼海報，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。

### B2.1 與工作有關的傷亡數據

於報告期間，本公司並無收到任何關於違反健康安全相關法律的投訴及訴訟，因工傷損失工作天數為83天(共2宗個案)，於過去三年亦無發生因工作有關的死亡事故。

**B3. 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、反貪污培訓及資訊科技相關培訓。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。

於報告期間，共有32名僱員參加了本集團安排的培訓，每位員工平均接受培訓時數為16.7小時。所提供的培訓主要為由外部服務供應商主講的職務相關課程或研討會。培訓內容涵蓋法規專業知識、商業技能、職業健康與安全、資訊科技培訓及反貪污等主題。

於報告期間，按性別及僱員類別劃分之百分比及平均培訓時數如下：

	受訓僱員百分比	每名僱員 平均培訓時數
<b>按性別劃分</b>		
男性	12.5%	20.5
女性	87.5%	15.8
<b>按僱員類別劃分</b>		
高級管理層	9.4%	30.3
中級管理層	28.1%	12.2
前線及其他僱員	62.5%	14.7

**B4. 勞工準則**

根據《僱傭條例》(香港法例第57章)，於報告期間，本集團的營運過程中並無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。招聘流程包括年齡驗證及身份驗證，以免聘用童工。倘發現任何違規情況，本集團將立即終止僱傭合約，並進行進一步調查以避免再次發生此類事件。

## 2. 營運實務

### B5. 供應鏈管理

終止經營時裝零售業務後，目前本集團供應鏈僅限於為其投資控股、證券交易及集團資產策略性管理營運中提供專業服務的供應商。

終止經營該業務前，時裝零售業務的供應鏈管理實務如下：

- (i) 本集團注意到，國際社會對服裝供應鏈中的環境影響及勞工狀況日益關注。這些影響可能損害企業的聲譽，日後可能影響成本結構。作為社會上負責任的企業，詩韻維持及管理可持續及可靠的供應鏈乃十分關鍵及重要。供應鏈管理實務包括詩韻與有關業務夥伴之間建立互相信任及了解。詩韻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。詩韻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。
- (ii) 詩韻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，詩韻管理層透過定期會議、電話及電郵與供應商維持良好溝通及合作關係，並在適當時候交流意見及分享業務的最新情況。詩韻大部分供應商在嚴格規管及「安全」的地區（如歐盟）生產。
- (iii) 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。
- (iv) 於報告期間，詩韻共與98家供應商進行合作，這些供應商主要來自中國內地、歐洲、英國及日本，且詩韻與其供應商之間並無嚴重或重大糾紛。

### B6. 產品責任

詩韻對其產品及服務負全部責任，並遵守所有監管要求、行業指引及內部程序，以維護客戶健康及安全，促進負責任的市場推廣以及確保詩韻及其業務合作夥伴之間的信息保密。於報告期間，詩韻嚴格遵守下列條例：

- 《商品說明條例》(香港法例第362章)
- 《版權條例》(香港法例第528章)
- 《競爭條例》(香港法例第619章)
- 《貨品售賣條例》(香港法例第26章)
- 《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)

#### B6.1. 產品標籤及廣告

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。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。此外，在每間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。

#### B6.2. 質量保證

管理層意識到，針對消費品中使用有害或潛在有害物質的問題，監管機構及持份者日益關注。成品中若含有某些化學物質，可能對人體健康及環境構成風險；若未能妥善處理此問題，恐將導致監管力度加強、產品召回、訴訟糾紛，並造成聲譽受損。

根據「品質」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，進一步確認符合既定的安全質量基準。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)。

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。於報告期間，詩韻並無接獲顧客的任何投訴或因安全與健康理由回收任何商品，亦無與任何顧客存在嚴重或重大糾紛。

### B6.3 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《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)，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。於報告期間，本集團並無接獲涉及侵犯客戶私隱、確認洩漏、盜用或遺失顧客資料的已證實投訴。

### B6.4 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。本集團已根據《商標條例》(香港法例第559章)以及其他司法管轄區的相關法律及法規，在香港、中國內地及台灣註冊多項類別的商標。此外，本集團持續監察其商標及域名，並在到期時續期。於報告期間，概無侵犯知識產權的個案。

### B7. 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《防止賄賂條例》(香港法例第201章)，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，防止在業務營運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。

為進一步提高反貪污意識，本集團於報告期間為董事及員工安排了全面培訓。培訓內容包括向全體董事發放反貪污電子學習材料，以重溫反貪污法律法規，並為全體僱員舉辦強制性的線上反貪污培訓課程。此外，兩名董事已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。

本集團已制定完善的舉報機制。內部舉報政策《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》列明舉報渠道及就舉報不當行為提供指引，以及向檢舉人士保證彼等不會因作出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。

本集團於二零一八年為僱員開展舉報培訓課程，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。此外，本集團已制定及採納「外部人士舉報政策」，以向客戶、供應商及任何其他業務合作夥伴提供就可能存在的不當行為作出舉報的舉報途徑及指引。該政策載於公司網站可供查閱。

於報告期間，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。

### B8. 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的公益活動機會，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。

於報告期間，本集團參與了以下社區活動：

- (i) 將員工與本公司共同捐贈的現金，捐予啟勵扶青會，該組織為一間註冊非政府組織，致力協助年輕人培養基本技能、掌握知識並提供機會，使其能作出積極的人生選擇，並成為積極回饋社會的貢獻者；
- (ii) 向 Metier Minus Limited 捐贈 11 件過季服飾，該機構為註冊非牟利組織，致力提倡延續奢華時裝的生命，並將籌得款項用於支持青年及婦女賦權計劃；
- (iii) 向「鄰舍輔導會」創辦的社會企業 Coffee Bunnies 購買慈善月餅(作為員工參與活動的一部分)；及
- (iv) 向東華三院創辦的社會企業 iBakery 購買曲奇禮盒，作為本公司股東週年大會的茶點。

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

## 致安寧控股有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第79至145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二零二五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 貴集團於二零二五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適用於審核公眾利益實體財務報表的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦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：

### 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)

於二零二五年十二月三十一日，貴集團擁有位於香港之物業（「顯達物業」），總值為320,000,000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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，貴集團確認重估減值21,893,000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(執業證書編號：P01311)。

### 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

二零二六年三月二十七日

# 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)
<b>持續經營業務</b>			
收入	9	19,920	18,799
其他收入	10	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	13	30,464	12,172
<b>經營溢利</b>		<b>25,871</b>	5,244
投資物業公允值虧損，淨額		(3,854)	(2,600)
融資成本	11	(60)	(71)
<b>除稅前溢利</b>		<b>21,957</b>	2,573
所得稅開支	12	—	—
<b>持續經營業務之本年度溢利</b>	13	<b>21,957</b>	2,573
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之本年度溢利／(虧損)	17(a), (b)	2,327	(10,478)
<b>本年度溢利／(虧損)</b>		<b>24,284</b>	(7,905)
<b>可分配於：</b>			
<b>本公司持有人</b>			
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)		2,327	(10,478)
本公司持有人應佔本年度溢利／(虧損)		24,284	(7,904)
<b>非控股股東權益</b>			
非控股股東權益應佔持續經營業務之本年度虧損		—	(1)
		<b>24,284</b>	(7,905)

## 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 港元	二零二四年 港元 (已重列)
<b>每股盈利／(虧損)</b>			
來自持續及已終止經營業務			
— 基本	16(a)(i)	<u>1.47 仙</u>	<u>(0.48) 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>1.33 仙</u>	<u>0.16 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>0.14 仙</u>	<u>(0.64) 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)		<u>24,284</u>	<u>(7,905)</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	7(b)	(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		<u>(1,187)</u>	<u>—</u>
本年度其他全面虧損，扣除稅項後淨額		<u>(23,080)</u>	<u>(35,713)</u>
本年度全面收入／(虧損)總額		<u><u>1,204</u></u>	<u><u>(43,618)</u></u>
可分配於：			
本公司持有人		1,204	(43,617)
非控股股東權益		<u>—</u>	<u>(1)</u>
		<u><u>1,204</u></u>	<u><u>(43,618)</u></u>

# 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	19	320,264	340,661
使用權資產	20	1,055	3,351
投資物業	21	46,600	50,200
按公允值計入損益中之金融資產	22	52,582	43,410
非流動資產總額		420,501	437,622
<b>流動資產</b>			
存貨	23	—	655
應收賬款及其他應收款項	24	8,416	7,697
按公允值計入損益中之金融資產	22	414,800	345,361
已抵押銀行存款	25	—	10,000
定期存款	25	182,969	220,658
現金及銀行結餘	25	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	26	9,292	10,652
租賃負債	27	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	27	—	835
資產淨值		1,025,951	1,023,989

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>股本及儲備</b>			
已發行股本	29	1,206,706	1,206,706
累計虧損		(1,209,695)	(1,233,979)
其他儲備	31	1,028,940	1,052,020
本公司持有人應佔權益		1,025,951	1,024,747
非控股股東權益		—	(758)
<b>權益總額</b>		<b>1,025,951</b>	<b>1,023,989</b>

已於二零二六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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔							
	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31(b)(i))	(附註31(b)(ii))	(附註31(b)(iii))				
於二零二四年一月一日	1,206,706	808,822	1,187	277,724	(1,226,075)	1,068,364	(757)	1,067,607
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>1,206,706</u>	<u>808,822</u>	<u>1,187</u>	<u>242,011</u>	<u>(1,233,979)</u>	<u>1,024,747</u>	<u>(758)</u>	<u>1,023,989</u>
於二零二五年一月一日	<b>1,206,706</b>	<b>808,822</b>	<b>1,187</b>	<b>242,011</b>	<b>(1,233,979)</b>	<b>1,024,747</b>	<b>(758)</b>	<b>1,023,989</b>
年內全面收入總額	—	—	(1,187)	(21,893)	24,284	1,204	—	1,204
解散附屬公司	—	—	—	—	—	—	758	758
年內權益變動總額	—	—	(1,187)	(21,893)	24,284	1,204	758	1,962
於二零二五年 十二月三十一日	<u><b>1,206,706</b></u>	<u><b>808,822</b></u>	<u><b>—</b></u>	<u><b>220,118</b></u>	<u><b>(1,209,695)</b></u>	<u><b>1,025,951</b></u>	<u><b>—</b></u>	<u><b>1,025,951</b></u>

# 綜合現金流量表

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
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)：			
來自持續經營業務(已重列)		21,957	2,573
來自已終止經營業務(已重列)	17(a), (b)	2,327	(10,478)
		<b>24,284</b>	<b>(7,905)</b>
經下列各項調整：			
物業、機器及設備之折舊		406	745
使用權資產之折舊		2,426	10,712
物業、機器及設備之減值虧損		—	631
應收賬款之減值虧損		—	9
融資成本		90	569
存貨撥備撥回		(10,048)	(6,324)
股息收入來自：			
按公允值計入損益中之金融資產		(7,896)	(9,587)
利息收入來自：			
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)
投資物業公允值虧損淨額		3,854	2,600
出售物業、機器及設備之收益		—	(327)
按公允值計入損益中之金融資產公允值虧損／(收益)淨額		(27,356)	289
出售按公允值計入損益中之金融資產收益淨額		(2,726)	(12,101)
解散附屬公司之收益		(429)	—
租賃協議修訂之收益		—	(71)
復原裝修成本撥備之撥回		(138)	(578)
應計應付賬款之撥回		(221)	—
匯兌虧損／(收益)淨額		(35)	22
營運資金變動前之經營虧損		(29,813)	(30,528)
存貨減少		10,703	17,594
應收賬款及其他應收款項減少		584	7,493
應付賬款及其他應付款項減少		(1,475)	(13,372)
用於經營業務之現金		(20,001)	(18,813)
已收利息		11,084	7,989
股息收入來自：			
按公允值計入損益中之金融資產		7,628	10,094
購買按公允值計入損益中之金融資產		(308,167)	(201,321)
出售按公允值計入損益中之金融資產所得款項		260,485	351,085
來自／(用於)經營業務之現金淨額		(48,971)	149,034

## 綜合現金流量表(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
<b>投資活動之現金流量</b>			
添置物業、機器及設備		(1,740)	(6,279)
購買按公允值計入損益中之金融資產		(1,148)	(979)
出售物業、機器及設備所得款項		—	328
退還按公允值計入損益中之金融資產之資本之所得款項		205	—
抵押定期存款減少		10,000	—
購入時原到期日多於三個月之非抵押定期存款減少／(增加)		9,438	(53,308)
<b>來自／(用於)投資活動之現金淨額</b>		<b>16,755</b>	<b>(60,238)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
新增銀行貸款	33(a)	—	11,724
償還銀行貸款	33(a)	—	(16,803)
已付利息	33(a)	—	(150)
已付租賃租金之資本部分	33(a)	(2,393)	(9,547)
已付租賃租金之利息部分	33(a)	(90)	(419)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>		<b>(2,483)</b>	<b>(15,195)</b>
<b>現金及現金等值增加／(減少)淨額</b>		<b>(34,699)</b>	<b>73,601</b>
外幣匯率變動影響淨額		34	(21)
<b>於一月一日之現金及現金等值</b>		<b>162,288</b>	<b>88,708</b>
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值</b>		<b>127,623</b>	<b>162,288</b>
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
非抵押定期存款		182,969	220,658
減：購入時原到期日多於三個月之非抵押定期存款		(64,738)	(74,176)
購入時原到期日少於三個月之非抵押定期存款		118,231	146,482
現金及銀行結餘		9,392	15,806
		<b>127,623</b>	<b>162,288</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二五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32。

## 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。

### 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

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
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。

##### **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。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。

##### (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。

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

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (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。

##### (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。

## 4. 重大會計政策資料(續)

### (e) 物業、機器及設備(續)

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

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。

### (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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (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。

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。

## 4. 重大會計政策資料(續)

### (g) 租賃(續)

#### (i) 本集團作為承租人(續)

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。

### (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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (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。

### (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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (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。

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。

## 4. 重大會計政策資料(續)

### (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，顧客一般有權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。

#### (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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (r) 收入確認(續)

###### (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。

##### (s) 僱員福利

###### (i) 僱員應享假期

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

僱員可享有之病假及產假於提取假期時方予確認。

###### (ii) 退休金責任

本集團僅設立定額供款退休計劃。

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

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。

## 4. 重大會計政策資料(續)

### (t) 借款成本

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

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

所有其他借款成本乃於其產生之期間在損益中確認。

### (u) 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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (u) 稅項(續)

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。

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。

## 4. 重大會計政策資料(續)

### (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。

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。

###### **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)。

## 4. 重大會計政策資料(續)

### (w) 金融資產減值(續)

#### 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。

#### 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。

#### 4. 重大會計政策資料(續)

##### (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。

##### (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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團終止其零售及時尚服飾業務，因此於二零二五年年末並無存貨結餘。

於二零二五年十二月三十一日，本集團存貨撥備為零港元(二零二四年：16,167,000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。

於二零二五年十二月三十一日，顯達物業及投資物業之總賬面值為366,600,000港元(二零二四年：390,200,000港元)。

#### (c) 按公允值計入損益中之金融資產公允值－非上市基金投資

在並無活躍市場報價下，董事經考慮來自多個來源的資料，包括基金經理或管理人員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22(c)(i)及(ii)。

於二零二五年十二月三十一日之該等非上市基金投資之賬面值為52,582,000港元(二零二四年：43,410,000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。

## 6. 財務風險管理(續)

### (a) 外匯風險(續)

下表概述本集團於報告期末時承受外匯風險之有關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，本集團的來自持續經營業務除稅後綜合溢利變動。有關風險與其他應收款項、銀行存款及投資相關。

	對來自持續 經營業務除稅 後溢利之影響		
	兌港元之匯率 變動百分比	(二零二四年： 溢利(已重列)) 千港元	對權益之影響 千港元
二零二五年十二月三十一日			
美元	+/- 0.5%	+/-5,581	+/-5,581
歐元	+/- 5%	+/-443	+/-443
二零二四年十二月三十一日			
美元	+/- 0.5%	+/-4,980	+/-4,980
歐元(已重列)	+/- 5%	+/-167	+/-167

### (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。

於二零二五年十二月三十一日，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15,790,000港元(二零二四年：零港元)，主要在紐約證券交易所、納斯達克證券交易所、法蘭克福證券交易所、倫敦證券交易所或東京證券交易所上市。倘股本投資之價格上升/下降5%，則年內來自持續經營業務除稅後綜合溢利將增加/減少790,000港元，乃由於該等投資之公允值收益/虧損所致。

於二零二五年十二月三十一日，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為399,010,000港元(二零二四年：345,361,000港元)，主要在柏林證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克證券交易所、香港聯合交易所有限公司上市或以場外交易方式買賣。於二零二五年十二月三十一日，倘債務及基金投資之價格上升/下降5%，則年內來自持續經營業務除稅後綜合溢利(二零二四年：溢利(已重列))將增加/減少19,951,000港元(二零二四年：增加/減少17,268,000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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團終止其零售及時尚服飾業務，因此於二零二五年年末並無應收賬款結餘。於二零二四年十二月三十一日，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／網絡零售商且近期並無還款違約記錄；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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	—	—
已確認減值虧損，淨額	—	9
撤銷不可收回金額	—	(9)
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72,136,000港元(二零二四年：42,874,000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附息銀行借款維持資金之持續及靈活性。

本集團之非衍生金融負債根據合約未折現現金流量之到期日分析如下：

	少於一年 千港元	一年以上 至兩年內 千港元	兩年以上 至五年內 千港元	總計 千港元
於二零二五年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項	7,518	—	—	7,518
租賃負債	845	—	—	845
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

## 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。

於二零二五年十二月三十一日，倘所有其他可變因素保持不變，利率上升／下降50個基準點，則年內來自持續經營業務除稅後綜合溢利(二零二四年：溢利(已重列))將增加／減少898,000港元(二零二四年：增加／減少1,153,000港元)，乃由於銀行存款利息收入增加／減少所致。

### (f) 於報告期末之金融工具類別

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>金融資產：</b>		
按公允值計入損益中之金融資產	467,382	388,771
按攤銷成本計量之金融資產	200,015	252,870
	<b>667,397</b>	<b>641,641</b>
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本計量之金融負債	7,518	7,597

### (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	於二零二五年十二月三十一日之 公允值按下列等級計量：			二零二五年
	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	15,790	—	—	15,790
— 上市債務投資	—	68,756	—	68,756
— 非上市債務投資	—	3,380	—	3,380
— 上市基金投資	9,100	—	—	9,100
— 非上市基金投資	—	317,774	52,582	370,356
	<u>24,890</u>	<u>389,910</u>	<u>52,582</u>	<u>467,382</u>
投資物業：				
— 位於香港之工業物業	—	46,600	—	46,600
物業、機器及設備：				
— 位於香港之顯達物業	—	—	320,000	320,000
<b>經常性公允值計量總額</b>	<b><u>24,890</u></b>	<b><u>436,510</u></b>	<b><u>372,582</u></b>	<b><u>833,982</u></b>

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>	<b><u>7,303</u></b>	<b><u>388,258</u></b>	<b><u>383,410</u></b>	<b><u>778,971</u></b>

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	二零二五年 總計 千港元
於二零二五年一月一日	340,000	43,410	383,410
添置	1,893	1,148	3,041
退還非上市基金投資之資本所收取的款項	—	(205)	(205)
於其他全面收入確認之公允值收益或虧損總額	(21,893)	—	(21,893)
於損益中確認之公允值收益或虧損總額*	—	8,229	8,229
於二零二五年十二月三十一日	<u>320,000</u>	<u>52,582</u>	<u>372,582</u>
* 包括於報告期末持有之資產之收益或虧損	<u>—</u>	<u>8,229</u>	<u>8,229</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>

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。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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。

二零二五年十二月三十一日

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	15,800 港元／平方呎 (二零二四年： 15,970 港元／平方呎)	增加
		估計市場建造成本	6,785 港元／平方呎 (二零二四年： 5,995 港元／平方呎)	減少
		預計發展商利潤率	15% (二零二四年：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。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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17。

本集團終止經營該等業務後，本集團經營單一業務—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。

## 9. 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
本集團來自持續經營業務之總收入	<b>19,920</b>	<b>18,799</b>

## 10. 其他收入

	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		
租金收入	954	984
解散附屬公司之收益	429	—
其他	574	215
	<b>1,957</b>	<b>1,199</b>

## 11. 融資成本

	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		
租賃負債之利息開支(附註20及33(a))	60	71
	<u>60</u>	<u>71</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)。

在香港產生之應課稅溢利適用稅率為16.5%(二零二四年：16.5%)。

所得稅開支與除稅前溢利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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (已重列)
來自持續經營業務之除稅前溢利	21,957	2,573
按相關地區溢利/(虧損)適用之稅率計算之稅項	3,623	425
毋須課稅之收入之稅務影響	(8,036)	(6,682)
不可扣減之費用之稅務影響	1,726	2,977
未確認之稅項虧損之稅務影響	2,687	3,280
所得稅開支(有關持續經營業務)	—	—

適用之加權平均稅率為16.5%(二零二四年：16.5%)。

### 13. 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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
核數師酬金		
— 核數服務	650	679
— 非核數服務	160	250
	810	929
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	301	522
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
租金收入	(954)	(984)
外幣匯兌收益淨額*	(382)	(290)
解散附屬公司之收益	(429)	—
租約修訂之收益*	—	(71)

\* 該等金額已計入「其他經營收益淨額」一項。

### 14. 僱員福利開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (已重列)
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	11,884	13,148
董事袍金(附註 15(a))	1,923	1,894
退休金計劃供款	242	281
	14,049	15,323

## 14. 僱員福利開支(續)

### (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。於二零二五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(二零二四年：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(二零二四年：四名)人士之酬金載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、花紅、津貼及實物福利	4,138	4,199
表現相關花紅	246	—
退休金計劃供款	69	66
	<u>4,453</u>	<u>4,265</u>

屬於下列範圍之酬金：

	人數	
	二零二五年	二零二四年
零港元至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	3	3
	<u>4</u>	<u>4</u>

## 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,如適用,載於本公司二零二五年及二零二四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兩名(二零二四年:三名)人士之酬金屬於下列範圍:

	人數	
	二零二五年	二零二四年
零港元至 1,000,000 港元	—	—
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	3
	<u>2</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iv)	退休福利 千港元	
<b>執行董事:</b>								
Penny Soh Peng								
CROSBIE-WALSH女士	64	2,804	350	18	—	78	—	3,314
<b>非執行董事(附註i):</b>								
王弘瀚先生	547	—	—	—	—	—	—	547
<b>獨立非執行董事(附註i):</b>								
張建榮先生	464	—	—	—	—	—	—	464
凌潔心女士	424	—	—	—	—	—	—	424
曾憲芬先生	424	—	—	—	—	—	—	424
二零二五年總計	<u>1,923</u>	<u>2,804</u>	<u>350</u>	<u>18</u>	<u>—</u>	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>5,173</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	薪金	表現 相關花紅	退休金 計劃供款	房屋津貼	其他 福利估計 貨幣價值 (附註iv)	退休福利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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
李僑生先生(附註iii)	1	—	—	—	—	—	—	1
<b>二零二四年總計</b>	<b>1,894</b>	<b>2,804</b>	<b>—</b>	<b>18</b>	<b>—</b>	<b>78</b>	<b>—</b>	<b>4,794</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) 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(二零二四年：零港元)。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零二四年：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

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

## 16. 每股盈利／(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盈利／(虧損)。

## 17. 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8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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自己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*	(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)
來自己終止經營業務之除稅前溢利／(虧損)	2,327	(4,398)
所得稅開支	—	—
來自己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)

\* 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)。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已終止經營業務之現金流量：		
經營業務之現金流入淨額	2,429	10,107
投資活動之現金流出淨額	—	(203)
融資活動之現金流出淨額	(1,079)	(12,945)
現金流入／(流出)淨額	1,350	(3,041)

## 17. 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8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佈。

	二零二五年 千港元	二零二四年 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
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
來自己終止經營業務之除稅前虧損	—	(6,080)
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)

<sup>#</sup> 銷售存貨成本已計入存貨撥備撥回51,000港元。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
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)
融資活動之現金流入淨額	—	321
現金流出淨額	—	(9,321)

## 18. 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。

## 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>					
於二零二四年一月一日	370,000	20,944	28,302	1,085	420,331
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及 二零二五年一月一日	<b>340,000</b>	<b>8,039</b>	<b>23,780</b>	<b>—</b>	<b>371,819</b>
添置	1,893	—	9	—	1,902
處置	—	(1,218)	(2,463)	—	(3,681)
重估虧損	(21,893)	—	—	—	(21,893)
於二零二五年十二月三十一日	<b>320,000</b>	<b>6,821</b>	<b>21,326</b>	<b>—</b>	<b>348,147</b>
<b>累計折舊及減值：</b>					
於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及 二零二五年一月一日	<b>—</b>	<b>7,629</b>	<b>23,529</b>	<b>—</b>	<b>31,158</b>
本年計提折舊	—	246	160	—	406
處置	—	(1,218)	(2,463)	—	(3,681)
減值虧損	—	—	—	—	—
於二零二五年十二月三十一日	<b>—</b>	<b>6,657</b>	<b>21,226</b>	<b>—</b>	<b>27,883</b>
<b>賬面淨值：</b>					
於二零二五年十二月三十一日	<b>320,000</b>	<b>164</b>	<b>100</b>	<b>—</b>	<b>320,264</b>
於二零二四年十二月三十一日	340,000	410	251	—	340,661

## 19. 物業、機器及設備(續)

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，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。本集團之該物業乃位於指定作「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。

倘本集團持作發展之顯達物業按成本模式列賬，其賬面值如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
成本	64,755	62,862
累計折舊	(35,708)	(34,356)
	<u>29,047</u>	<u>28,506</u>

## 20. 使用權資產

	租賃物業 千港元
於二零二四年一月一日	8,746
添置	5,839
折舊	(10,712)
按租約修訂而終止確認	(522)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	<b>3,351</b>
添置	<b>130</b>
折舊	<b>(2,426)</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>1,055</b>

於二零二五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835,000港元(二零二四年：3,158,000港元)及742,000港元(二零二四年：2,678,000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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (已重列)
於損益確認與租賃相關開支的項目分析如下：		
一來自持續經營業務：		
使用權資產折舊開支	1,653	3,064
租賃負債利息開支(計入融資成本)	60	71
一來自已終止經營業務：		
使用權資產折舊開支	773	7,648
租賃負債利息開支(計入融資成本)	30	348
有關短期租賃之開支(計入銷售及分銷費用)	1,191	633
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)	479	892

有關租賃現金流出總額之詳情載於附註33(b)。

於兩個財政年度內，本集團就其持續經營業務及已終止持續經營業務而租賃辦公室及零售店舖。租賃協議通常按固定年期訂立，由一至三年不等。租賃按個別基準磋商，包括各種不同的條款及條件。在釐定期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)

本集團就其已終止經營時裝零售業務租賃若干零售店舖，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。年內之固定及可變租賃付款金額概述如下：

	二零二五年		
	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>2,254</u>	<u>479</u>	<u>2,733</u>

	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>

## 21. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	50,200	52,800
添置	254	—
公允值虧損	<u>(3,854)</u>	<u>(2,600)</u>
於十二月三十一日	<u>46,600</u>	<u>50,200</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團之投資物業包括位於香港之工業物業單位價值46,600,000港元(二零二四年：50,200,000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二零二五年十二月三十一日及二零二四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146頁。

## 22. 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(附註a)：		
— 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(附註b)	9,100	7,303
— 非上市(附註b及附註c)	370,356	338,594
	379,456	345,897
債務投資，按公允值(附註d)：		
— 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
	<b>467,382</b>	<b>388,771</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(附註a)	15,790	—
— 上市基金投資(附註b)	9,100	7,303
— 非上市基金投資(附註b)	317,774	295,184
— 上市債務投資(附註d)	68,756	41,529
— 非上市債務投資(附註d)	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(附註c)	52,582	43,410
	<b>467,382</b>	<b>388,771</b>

## 22. 按公允值計入損益中之金融資產(續)

附註：

- (a) 上市股本投資之公允值乃根據市場報價釐定，而根據本集團之風險管理及投資策略，本集團按公允值基準管理及評估該等上市股本投資之表現。透過股息收入及公允值收益，該等上市投資為本集團提供回報機會。
- (b) 於二零二五年十二月三十一日之基金投資為326,874,000港元(二零二四年：302,487,000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，本集團按公允值基準管理及評估該等基金投資之表現。基金投資之公允值乃根據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值屬合理，並為報告期末之最適合價值。
- (c) 非上市基金投資，按公允值

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

於二零二五年十二月三十一日，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19,280,000港元(二零二四年：16,113,000港元)，此基金並無於活躍市場報價。ACIF III投資之公允值乃參考基金管理人所提供於報告日期之資產淨值列賬。董事相信，基金管理人所提供之估計公允值屬合理，並為報告期末之最適合價值。

本集團承諾向ACIF III注資合共4,000,000美元(約相當於31,120,000港元)，而於二零二五年十二月三十一日，未撥資本承擔合共為35,000美元(約相當於276,000港元)(二零二四年：61,000美元(約相當於474,000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.)

於二零二五年十二月三十一日，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33,302,000港元(二零二四年：27,297,000港元)，此基金並無於活躍市場報價。ACIF IV投資之公允值乃參考基金管理人所提供於報告日期之資產淨值列賬。董事相信，基金管理人所提供之估計公允值屬合理，並為報告期末之最適合價值。

本集團承諾向ACIF IV注資合共4,000,000美元(約相當於31,120,000港元)，而於二零二五年十二月三十一日，未撥資本承擔合共為3,000美元(約相當於21,000港元)(二零二四年：125,000美元(約相當於972,000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) 於二零二五年十二月三十一日之債務投資之公允值為72,136,000港元(二零二四年：42,874,000港元)，其公允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值屬合理，並為報告期末之最適合價值。

於二零二五年十二月三十一日，該等債務投資之到期日介乎二零二六年一月九日至二零五四年二月八日(二零二四年：二零二五年四月一日至二零五四年二月八日)。

於二零二五年十二月三十一日，該等債務工具附固定／浮動票面利率介乎2.2%至6.45%(二零二四年：2.2%至6.45%)。本集團按公允值計入損益計量之債務投資之賬面值主要以美元計值。

## 23. 存貨

於二零二四年十二月三十一日，本集團所有存貨均為製成品。

## 24. 應收賬款及其他應收款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收賬款	—	231
減：應收賬款減值	—	—
	—	231
租金及其他按金	2,565	2,618
預付款項及其他應收款項	5,851	4,848
	<u>8,416</u>	<u>7,697</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。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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月之內	—	231

本集團應收賬款之賬面值以港元計值。

**25. 已抵押銀行存款／定期存款／現金及銀行結餘**

於二零二四年十二月三十一日，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。

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
港元	6,177	27,718
美元	183,461	218,473
其他	2,723	273
	<u>192,361</u>	<u>246,464</u>

**26. 應付賬款及其他應付款項**

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付賬款(附註a)	—	53
營運應計費用	1,051	2,563
員工成本應計費用及撥備	3,052	4,547
合約負債(附註b)	—	76
已收按金	226	236
其他應付款項	3,827	1,616
撥備	1,136	1,561
	<u>9,292</u>	<u>10,652</u>

## 26. 應付賬款及其他應付款項(續)

(a) 本集團之應付賬款(按發票日期計算)之賬齡分析如下：

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

本集團之應付賬款之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
港元	—	—
歐元	—	49
其他	—	4
	<u>—</u>	<u>4</u>
總計	<u>—</u>	<u>53</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。下表載列年內與結轉合約負債相關確認之收入：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
零售時裝及配飾	1	359
渡假中心及俱樂部業務	—	1,042
	<u>1</u>	<u>1,401</u>
結轉合約負債確認之來自己終止經營業務總收入	<u>1</u>	<u>1,401</u>

## 27. 租賃負債

	最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	845	2,413	835	2,323
第二至五年(包括首尾兩年)	—	845	—	835
	<u>845</u>	<u>3,258</u>	<u>835</u>	<u>3,158</u>
減：未來融資費用	(10)	(100)	不適用	不適用
租賃承擔現值	<u>835</u>	<u>3,158</u>	<u>835</u>	<u>3,158</u>
減：於十二個月內償還之款項 (流動負債項下所呈列)			(835)	(2,323)
於十二個月後償還之款項			—	<u>835</u>

所有租賃負債概以港元計值。

## 28. 遞延稅項

本集團確認之遞延稅項負債及資產如下：

	超出有關折舊 之折舊免稅額 千港元	按公允值計 入損益中之 金融資產之 公允值收益 千港元	使用權資產 千港元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	5,912	—	—	(5,912)	—
年內自損益中扣除/(計入)之遞延稅項	<u>44</u>	<u>1,041</u>	<u>111</u>	<u>(1,196)</u>	<u>—</u>
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<u>5,956</u>	<u>1,041</u>	<u>111</u>	<u>(7,108)</u>	<u>—</u>
年內自損益中扣除/(計入)之遞延稅項	<u>(398)</u>	<u>2,657</u>	<u>(59)</u>	<u>(2,200)</u>	<u>—</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u>5,558</u>	<u>3,698</u>	<u>52</u>	<u>(9,308)</u>	<u>—</u>

於報告期末，本集團有未動用稅務虧損 1,014,229,000 港元(二零二四年：996,890,000 港元)可用以抵銷未來溢利。已就該等虧損 56,408,000 港元(二零二四年：43,079,000 港元)確認遞延稅項資產。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 957,821,000 港元(二零二四年：953,811,000 港元)確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損可無限期結轉。

## 29. 股本

已發行及繳足之普通股：

1,650,658,676 股(二零二四年：1,650,658,676 股)普通股

二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>1,206,706</b>	1,206,706

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

本公司根據經濟條件的變化及潛在資產的風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本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。截至二零二五年及二零二四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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
付息銀行借款	—	—
租賃負債	835	3,158
借貸及租賃負債總額	<b>835</b>	3,158
本公司擁有人應佔權益	<b>1,025,951</b>	1,024,747
資本負債比率	<b>0.1%</b>	0.3%

於截至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止年度內，有關資本管理的目標、政策及流程並無出現變動。

30. 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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
附註		
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	264	661
投資物業	366,600	390,200
使用權資產	1,055	2,648
於附屬公司之權益	478,608	497,151
非流動資產總額	<u>846,527</u>	<u>890,660</u>
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	4,423	1,928
應收一間附屬公司款項	12	51
按公允值計入損益中之金融資產	97,847	50,287
已抵押銀行存款	—	10,000
定期存款	84,217	75,281
現金及銀行結餘	2,498	4,093
流動資產總額	<u>188,997</u>	<u>141,640</u>
<b>流動負債</b>		
應計及其他應付款項	8,738	6,132
租賃負債	835	1,344
流動負債總額	<u>9,573</u>	<u>7,476</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>179,424</u>	<u>134,164</u>
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	—	835
<b>資產淨值</b>	<u>1,025,951</u>	<u>1,023,989</u>
<b>股本及儲備</b>		
已發行股本	1,206,706	1,206,706
累計虧損	(989,577)	(991,539)
其他儲備	808,822	808,822
30(b)	<u>1,025,951</u>	<u>1,023,989</u>
<b>權益總額</b>	<u>1,025,951</u>	<u>1,023,989</u>

已於二零二六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

### 30. 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
於二零二四年一月一日	808,822	(950,052)	(141,230)
本年度虧損	—	(41,487)	(41,487)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	<b>808,822</b>	<b>(991,539)</b>	<b>(182,717)</b>
本年度溢利	—	1,962	1,962
於二零二五年十二月三十一日	<b>808,822</b>	<b>(989,577)</b>	<b>(180,755)</b>

### 31. 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81頁之綜合損益及其他全面收入表及第84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

## 31. 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。

## 32. 附屬公司

於二零二五年十二月三十一日主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及 營運地點	已發行 普通股	本公司 應佔所有權 百分比		主要業務
			直接	間接	
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
詩韻有限公司*(「詩韻」)	香港	104,500,000 港元	—	100	零售時裝及配飾

\* 詩韻已於二零二五年十一月終止時裝零售業務。

上表載列主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情。

### 33. 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	租賃負債 千港元 (附註27)	總計 千港元
於二零二五年一月一日	—	3,158	3,158
<b>融資活動現金流量變動：</b>			
已付租賃租金的資本部分	—	(2,393)	(2,393)
已付租賃租金的利息部分	—	(90)	(90)
	—	(2,483)	(2,483)
<b>其他變動：</b>			
來自持續經營業務融資成本	—	60	60
來自已終止經營業務融資成本	—	30	30
新增租賃負債	—	70	70
	—	160	160
於二零二五年十二月三十一日	—	835	835
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)
	(5,229)	(9,966)	(15,195)
<b>其他變動：</b>			
來自持續經營業務融資成本(已重列)	—	71	71
來自已終止經營業務融資成本(已重列)	150	348	498
新增租賃負債	—	4,902	4,902
按租約修訂而終止確認	—	(593)	(593)
	150	4,728	4,878
於二零二四年十二月三十一日	—	3,158	3,158

### 33. 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營現金流量內	1,670	1,525
融資現金流量內	2,483	9,966
	<u>4,153</u>	<u>11,491</u>

此等款項如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已付租賃租金	<u>4,153</u>	<u>11,491</u>

### 34. 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。

於二零二五年十二月三十一日，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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	<u>231</u>	<u>246</u>

## 35. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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22(c)(i)及(ii))	297	1,446

## 36. 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	二零二五年 千港元	二零二四年 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
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)	1,763	717
顯達物業之顧問費	(iii)	212	515

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。

36. 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。

於二零二五年十二月三十一日，新租賃協議項下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835,000港元(二零二四年：2,179,000港元)已計入「租賃負債」(附註27)。

(c) 本集團主要管理人員(包括董事)之報酬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利	7,646	7,491
退休金計劃供款	54	57
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>7,700</u>	<u>7,548</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。

## 36. 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36(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36(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36(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二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度支付予關聯公司的物業管理費及辦公室空調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。

誠如綜合財務報表附註36(a)所披露，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。

## 37. 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17)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)」。

# 物業詳情

二零二五年十二月三十一日

## 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

位置	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				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (已重列)	二零二三年 千港元 (已重列)	二零二二年 千港元 (已重列)	二零二一年 千港元 (已重列)
<b>持續經營業務</b>					
收入	<u>19,920</u>	<u>18,799</u>	<u>21,164</u>	<u>14,907</u>	<u>24,456</u>
經營業務溢利／(虧損)	<u>22,017</u>	<u>2,644</u>	<u>3,422</u>	<u>(120,125)</u>	<u>13,592</u>
融資成本	<u>(60)</u>	<u>(71)</u>	<u>(103)</u>	<u>(170)</u>	<u>(45)</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>21,957</u>	<u>2,573</u>	<u>3,319</u>	<u>(120,295)</u>	<u>13,547</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>21,957</u>	<u>2,573</u>	<u>3,319</u>	<u>(120,295)</u>	<u>13,547</u>
<b>已終止經營業務</b>					
已終止經營業務之本年度溢利／ (虧損)	<u>2,327</u>	<u>(10,478)</u>	<u>(22,703)</u>	<u>(30,857)</u>	<u>(34,883)</u>
本年度溢利／(虧損)	<u>24,284</u>	<u>(7,905)</u>	<u>(19,384)</u>	<u>(151,152)</u>	<u>(21,336)</u>
<b>可分配於：</b>					
本公司權益持有人	<u>24,284</u>	<u>(7,904)</u>	<u>(19,747)</u>	<u>(150,663)</u>	<u>(21,280)</u>
非控股股東權益	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>363</u>	<u>(489)</u>	<u>(56)</u>
	<u>24,284</u>	<u>(7,905)</u>	<u>(19,384)</u>	<u>(151,152)</u>	<u>(21,336)</u>

## 資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零二五年 千港元	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
總資產	<u>1,036,078</u>	<u>1,037,799</u>	<u>1,104,335</u>	<u>1,185,911</u>	<u>1,256,179</u>
總負債	<u>(10,127)</u>	<u>(13,810)</u>	<u>(36,728)</u>	<u>(43,896)</u>	<u>(47,860)</u>
非控股股東權益	<u>—</u>	<u>758</u>	<u>757</u>	<u>1,115</u>	<u>591</u>
	<u>1,025,951</u>	<u>1,024,747</u>	<u>1,068,364</u>	<u>1,143,130</u>	<u>1,208,910</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)