



股份代號：00128



中 期 報 告

2025



目 錄

2	行政總裁報告
17	獨立審閱報告
18	簡明綜合損益表
20	簡明綜合損益及其他全面收入表
21	簡明綜合財務狀況表
22	簡明綜合權益變動表
23	簡明綜合現金流量表
24	簡明綜合財務報表附註
41	其他資料
44	公司資料

行政總裁報告

概覽

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得本公司持有人應佔溢利9.7百萬港元，較去年同期錄得虧損14.2百萬港元有明顯改善。本集團扭虧為盈，主要由於本公司採取措施以精簡本集團之業務及積極控制成本，以及本集團投資組合表現有所改善。

儘管香港的國際旅客人次顯著回升，惟主要為短期休閒旅客，且以來自中國內地者為主，對零售市場的提振效果參差不一；隨着消費模式轉變加劇，經營挑戰仍然存在。儘管二零二五年上半年入境旅客大幅增長，零售銷售額仍按年下降5.5%。市場普遍認為零售格局正經歷結構性轉型，當中以傳統奢侈品零售面對的阻力最為顯著。因此，自二零二四年八月關閉旗艦店以來，詩韻未能為本集團之時裝零售業務覓得任何新潛力或機會。於回顧期內，本公司持續推行減虧措施並積極降低固定經營成本，為詩韻帶來接近收支平衡之經營業績。

投資組合對本集團整體財務表現作出正面貢獻，儘管環球投資市場持續波動，可供買賣證券投資之回報與去年同期保持穩定。此外，受惠於部分基金投資所持有之投資所在的股票市場復甦，私募股權基金投資錄得可觀公允值上升，亦有助提升本集團之經營溢利總額。該等投資收益部分被本集團投資物業估值下跌2.1百萬港元所抵銷，主要由於香港物業市場持續疲弱。本公司於市場不明朗因素下之投資策略仍保持審慎，並專注於資本保值及提供穩定回報。

自二零二四年七月接獲地政總署就顯達物業發出的臨時要約基本條款以來，本集團已開始並專注推進對顯達路以及鄰近區域的道路改善工程進行道路刊登憲報程序。此程序為授出新租約之前置條件，預期自程序展開起計需時逾18個月方可完成。

財務回顧

	截至六月三十日止六個月		
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	變動 正／(負)
持續經營業務			
收入	17,680	43,620	(59%)
零售時裝及配飾	7,817	34,840	(78%)
股息收入	3,633	5,062	(28%)
利息收入	6,230	3,718	68%
經營溢利／(虧損)	11,866	(6,585)	280%
投資物業公允值虧損淨額	(2,100)	(1,100)	(91%)
融資成本	(61)	(419)	85%
持續經營業務之期內溢利／(虧損)	9,705	(8,104)	220%
已終止經營業務之期內虧損	—	(6,089)	100%
期內溢利／(虧損)(來自持續經營業務及已終止經營業務)	9,705	(14,193)	168%
每股盈利／(虧損)	0.59 港仙	(0.86) 港仙	

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團持續經營業務錄得溢利 11,866,000 港元，而去年同期則錄得虧損 6,585,000 港元，概述如下：

	截至六月三十日止六個月		
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	變動 正／(負)
— 持續經營業務			
零售時裝及配飾	(830)	(3,781)	78%
投資	13,345	(857)	1657%
未分配公司開支淨額	(649)	(1,947)	67%
經營溢利／(虧損)	11,866	(6,585)	280%
— 已終止經營業務			
渡假中心及俱樂部業務	—	(6,089)	100%

本集團的時裝零售業務詩韻銷售收入及毛利(包括存貨撥備之撥回)較去年同期分別減少27,023,000港元(或78%)及10,173,000港元(或58%)。詩韻收入大幅下滑主要是由於中環旗艦店於二零二四年八月關閉及高端時裝消費持續疲弱。雖然二零二四年九月於利園二期開設的一間pop-up店增加了部分銷售面積，但於二零二五年三月圓方購物中心的門店關閉抵銷了該增加。整體上，截至二零二五年六月三十日止六個月期間的平均總銷售面積不足二零二四年同期的一半。回顧期內的網絡銷售額亦較二零二四年上半年減少71%，原因為新冠疫情後全球網店銷量持續下跌。

本集團專注於減少舊存貨並為之付出巨大努力，但由於市場情緒低迷，須頻繁進行折扣及積極營銷以提升銷量，對利潤率造成壓力。然而，由於售出舊存貨而撥回以往年度之存貨撥備，以及於二零二五年六月三十日持有庫存量減少所致的存貨撥備下降，詩韻於回顧期內仍實現94%(二零二四年：50%)的毛利率。總撥回淨額為5,191,000港元(二零二四年：497,000港元)。

詩韻的經營開支較去年顯著下降，得益於多項策略性措施，包括停止經營無法產生正現金流的店舖、減少新貨採購以維持低庫存、精簡人手以降低總部成本，以及於二零二四年九月遷至較小的辦公室。上述措施有效減低了店舖租用成本、廣告宣傳及店面陳列費用、物流及員工成本以及辦公室租金。因此，儘管銷售收入大幅下降，詩韻於截至二零二五年六月三十日止期間的經營虧損較去年下降78%，為830,000港元(二零二四年：3,781,000港元)。

二零二五年上半年，全球投資市場，尤其是股票市場，仍然高度波動。然而，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(扣除一般及行政開支及計入銀行利息收入前)達18,372,000港元(二零二四年：已變現及未變現收益淨額8,103,000港元)，為去年同期的金額逾兩倍。收益包括利息及股息收入5,058,000港元(二零二四年：6,050,000港元)、出售虧損淨額1,088,000港元(二零二四年：出售收益淨額164,000港元)及未變現公允值收益淨額14,402,000港元(二零二四年：未變現公允值收益淨額1,889,000港元)。儘管由兩家(二零二四年：三家)國際金融機構管理的全權委託投資組合截至二零二五年六月三十日止期間的回報為4,340,000港元(二零二四年：12,328,000港元)，下降7,988,000港元(或65%)，其主要由於二零二四年下半年全權委託投資組合規模有所縮減。

此外，本集團對亞洲中國投資基金III期(ASEAN China Investment Fund III L.P.)(「ACIF III」)及亞洲中國投資基金IV期(ASEAN China Investment Fund IV L.P.)(「ACIF IV」)的私募股權基金投資，受惠於ACIF III及ACIF IV所持有之部分投資所在的股票市場復甦，於回顧期內六個月的投資表現實現重大扭轉，錄得未變現公允值收益淨額4,576,000港元(二零二四年：未變現公允值虧損淨額12,889,000港元)。整體上，截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團投資分部錄得分部溢利(扣除一般及行政開支以及計入銀行利息收入後)13,345,000港元(二零二四年：分部虧損857,000港元)。

本集團來自持續經營業務的整體收入及毛利分別減少25,940,000港元(或59%)及9,090,000港元(或35%)，而整體毛利率升至97%(二零二四年：60%)，主要歸因於上文所述時裝零售業務的銷售收入減少及以往年度之存貨撥備撥回。

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月來自持續經營業務的其他收入及開支包括：

- 其他收入1,201,000港元，較二零二四年的514,000港元增加687,000港元(或134%)，主要包括(i)來自本集團位於香港的投資物業的租金收入492,000港元(二零二四年：492,000港元)及(ii)解散附屬公司之收益429,000港元(二零二四年：無)。
- 銷售及分銷費用為4,488,000港元，較二零二四年的14,457,000港元減少69%，主要由於：
 - 二零二四年八月詩韻旗艦店關閉導致租賃及員工成本減少；
 - 符合管理層審慎支出的方針，廣告宣傳及店面陳列費用減少；及
 - 因回顧期間的網絡及零售店銷售減少導致的網絡銷售佣金及信用卡費用減少。
- 行政費用減少25%至15,632,000港元(二零二四年：20,780,000港元)，主要由於：
 - 精簡人手降低員工成本；
 - 自二零二四年九月起新辦公室每月租賃成本降低，導致使用權資產折舊及相關物業管理費減少；及
 - 投資相關開支減少，包括投資顧問服務費及全權委託投資組合管理費減少。
- 「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淨收益(未計入包括在「收入」的利息及股息收入)13,314,000港元(二零二四年：已變現及未變現公允值淨收益2,053,000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)進行估值，乃基於其最高及最佳用途及經參考已收到改劃該物業作住宅發展的批准，並經計及進行重建所需剩餘步驟的不確定性及時間進行。於二零二五年六月三十日，該物業的公允值釐定為330,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：340,000,000港元)。估值減少主要歸因於香港住宅物業市值整體下降，減少金額已確認為截至二零二五年六月三十日止期間的其他全面虧損。該金額於物業重估儲備中累積，但對本集團期內的綜合損益表並沒有影響。

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團的融資成本包括銀行貸款利息零港元(二零二四年：137,000港元)及租賃負債的利息開支61,000港元(二零二四年：282,000港元)。租賃負債利息減少主要由於中環詩韻旗艦店於二零二四年九月其租約屆滿後關閉。

業務回顧

詩韻

二零二五年上半年，詩韻經營一家位於圓方購物中心的店舖至二零二五年三月底、一家位於利園二期的pop-up店至二零二五年九月底以及一家位於新海怡廣場的折扣店。期內總收入約7.8百萬港元，較二零二四年同期下降78%。銷售額最大降幅原因為二零二四年八月中環旗艦店關閉所致。

香港零售市場受消費者審慎情緒、遊客消費模式變化及港元走強等因素影響，這些因素使得高端時裝需求下降。為應對持續的不利影響，詩韻採取創意銷售策略並精簡運營，以減少固定經營開支，使經營虧損較去年同期大幅縮窄3百萬港元(或78%)，接近收支平衡，僅錄得0.8百萬港元虧損。

董事會將持續密切關注香港奢侈品時裝零售市場及詩韻表現，持續評估本集團時裝零售業務的未來發展。

投資

本集團對金融工具的投資主要包括四類：(A)有價基金投資，包括開放型單位固定收益、增強收益基金及貨幣市場投資；(B)由本公司控制及由兩間金融機構按預先協定授權管理的全權委託投資組合；(C)美元公司債券；及(D)其他投資，包括私募股權基金。於二零二五年六月三十日，本集團的金融工具投資組合的總賬面值為406,265,000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38.7%(二零二四年十二月三十一日：37.5%)。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團投資金融工具錄得淨收益18,372,000港元(二零二四年：淨收益8,103,000港元)(未計及一般及行政開支)。

儘管全球投資市場二零二五年上半年波動，於二零二五年六月三十日，年初至今回報保持正增長，全球固定收益市場(以彭博全球綜合指數為代表，已進行貨幣對沖)上漲2.8%，全球股市(以摩根士丹利資本國際全球指數為代表)上漲10.0%。二零二五年四月美國關稅政策引發短暫市場動蕩，暫時抑制債券及股票市場表現，但在美國總統唐納德·特朗普與其他國家達成貿易休戰協議後一個月內迅速回穩。此外，穩定通脹及就業市場略降溫，推動市場降息預期，美國十年期國債收益率由二零二四年十二月三十一日的4.569%下降34.1個基點至二零二五年六月三十日的4.228%。

A. 有價基金投資組合

有價基金投資組合包括四種主要投資策略，即貨幣市場投資、投資級別和高收益債券基金、增強收益基金和股票基金。於二零二五年六月三十日，本集團該類別的投資總賬面值為234,982,000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22.4%；而該組合的資產配置包括10.9%貨幣市場投資、60.8%固定收益基金及28.3%增強收益基金。截至二零二五年六月三十日止六個月，該類投資組合錄得淨收益8,682,000港元(或3.2%)(二零二四年：淨收益9,640,000港元)。淨收益來自未變現的按市價計值收益5,817,000港元、已變現出售虧損679,000港元以及已收股息3,544,000港元。

投資級別和高收益債券基金

在此策略中，本集團持有五個固定收益基金，可分類為投資級別債券及高收益債券基金兩類。於二零二五年六月三十日，本集團於該策略的投資公允值為142,788,000港元，相當於有價基金投資組合賬面值約60.8%及本集團總資產賬面值的13.7%。截至二零二五年六月三十日止六個月，投資該等基金的淨回報為5,484,000港元收益(或3.1%)。以下為該投資策略項下公允值超過本集團的總資產賬面值5%的個別基金。

PIMCO GIS－收益基金

PIMCO 收益基金是一個積極管理的投資組合，其投資目標為尋找產生吸引水平收益的廣泛固定收益證券，其次目標是資本增值。該基金(機構類收息股份美元)在二零二零年至二零二四年間的五年年均回報率為3.0%。於二零二五年六月三十日，本集團於該基金的投資公允值為54,252,000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5.2%。截至二零二五年六月三十日止六個月，該基金的投資淨回報為2,781,000港元收益(或5.2%)，包括未變現按市價計值收益1,142,000港元及已收股息1,639,000港元。

增強收益基金

於二零二五年六月三十日，本集團於該策略中持有六個基金，其公允值為66,586,000港元，相當於有價基金投資組合賬面值約28.3%及本集團總資產賬面值6.3%。該組合包括一個中國／亞洲長短倉信貸基金、一個私募基礎設施基金、兩個私募房地產基金及兩個私募信貸基金。截至二零二五年六月三十日止六個月，投資該等基金的淨回報為2,350,000港元收益(或3.5%)。該策略的個別基金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及LGT皇家銀行(香港)管理的全權委託投資組合(分別為「MS組合」及「LGT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。於二零二五年六月三十日，MS組合的總賬面值為52,090,000港元(二零二四年十二月三十一日：50,287,000港元)，持有合共24個基金及ETF，相當於本集團總資產賬面值約5.0%。該投資組合中的資產配置包括7.3%貨幣市場投資、23.8%固定收益基金、61.5%股票基金(包括ETF)和7.4%其他投資。本集團建立MS組合旨在逐步分散風險，並且保有高度的靈活性，可將相當比例的資金暫時投放於貨幣市場投資，同時等待合適的機會再重新配置於其他資產類別。於回顧期內，MS組合錄得淨收益2,685,000港元(或4.9%)。

LGT組合

LGT提供基於其亞洲的LGT投資委員會建議所訂製的資產配置解決方案，並動態納入監察宏觀經濟前景、市場狀況，以及證券基金的基本面於投資組合中。投資主要透過投資級公司固定收益證券進行。於二零二五年六月三十日，LGT組合的總市值為45,747,000港元(二零二四年十二月三十一日：41,530,000港元)，包括持有56項固定收益證券，相當於本集團總資產賬面值合共約4.4%。本集團建立LGT組合旨在分散風險及減低波動性，故固定收益投資作為組合內主要的資產類別。於回顧期內，LGT組合錄得淨收益1,655,000港元(或3.4%)。

C. 直接持有美元計價公司債券

為保護本集團現金收益免受利率下調風險，本集團於二零二五年二月新購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。加上現有香港機場管理局公司債券，該策略於二零二五年六月三十日的總賬面值為24,722,000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合共約2.3%。截至二零二五年六月三十日止六個月，該策略錄得淨收益702,000港元(或2.9%)(二零二四年：淨收益20,000港元)，包括未變現公允值收益311,000港元及票息收入391,000港元。

D. 其他基金投資－私募股權基金

本集團於該類別的投資於二零二五年六月三十日的總賬面值為48,724,000港元(二零二四年十二月三十一日：43,410,000港元)，及截至二零二五年六月三十日止六個月錄得淨收益4,648,000港元(二零二四年：淨虧損12,752,000港元)。

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

本集團向 ACIF III 作出 4,000,000 美元 (相當於 31,120,000 港元) 的 1.532% 股權投資承諾。ACIF III 由大華創業投資管理有限公司 (「UOBVM」) 在新加坡管理，目標是投資於東亞、東南亞國家和中國的增長型公司。於二零二五年六月三十日，本集團在該基金中的總投資額為 24,350,000 港元，按照 UOBVM 提供的管理賬目，本集團於該基金投資的資本價值為 19,845,000 港元。截至二零二五年六月三十日止六個月，ACIF III 投資的總回報為 3,632,000 港元淨收益 (二零二四年：淨虧損 10,842,000 港元)，全部為公允值收益 3,632,000 港元。ACIF III 之淨收益主要由於持有之兩家中國大陸醫療企業上市證券股價的強勁回升。ACIF III 被視作為長期投資，可為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經驗豐富且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 12.68% 淨內部回報率。

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

隨著 ACIF III 的成功，本集團向 ACIF IV 作出了 4,000,000 美元 (相當於 31,120,000 港元) 的另一項資本承諾，持有 1.649% 的股權。ACIF IV 是二零一八年二月二十日在開曼群島註冊成立的一間豁免有限合夥企業，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 (ACIFI、ACIFII 和 ACIF III) 的「延續」基金，其投資重點依舊主要是通過私人協商的股權和股權相關投資，參與在擴張階段的中小型公司的少數股權。這些公司受益於東盟成員國和中國之間，以及與其各自海外貿易夥伴之間持續擴大的貿易和投資。於二零二五年六月三十日，本集團對 ACIF IV 的投資總額為 30,683,000 港元，按照 UOBVM 提供的管理賬目，本集團於該基金投資的資本價值為 28,879,000 港元。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團在 ACIF IV 的投資總回報為 1,016,000 港元淨收益 (二零二四年：淨虧損 1,910,000 港元)。ACIF IV 之淨收益主要由於 ACIF IV 持有的非上市證券的估值上升，包括中國大陸醫療公司、印尼生物科技公司及馬來西亞食品飲料公司。與 ACIF III 類似，ACIF IV 亦被視為長期投資，可多元化本集團投資組合。

投資組合

投資於按公允值基準管理的金融工具旨在賺取分派盈利、提高回報、資本增值及保持流動性。

鑒於上述投資目標，為改善業績並在同時更有效地管理風險、因應潛在回報對股東的重要性，加上對專業化及技術性投資管理的需求日益增長，本集團已決定減少於個別上市股票的投資，並大幅提高投資於主要由專業及具規模的資產管理人所管理的單位股票及債券基金組合的比例。本集團亦會分配部分投資組合至兩間提供全權委託組合管理的香港金融機構，該投資組合仍由本集團控制。

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

投資組合(續)

本集團於二零二五年六月三十日的投資組合如下：

股份代號／ ISIN 編碼／ 彭博代碼	投資名稱	於二零二五年 六月三十日 所持有股份／ 單位數目 千股／單位	附註	於二零二五年 六月三十日 之控股百分比 %	於二零二五年 六月三十日 所持有投資 投資成本 千港元 (附註5)	截至二零二五年六月三十日止期間					於二零二五年 六月三十日 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	
						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			
按公允值計入損益中之金融資產													
－ 流動資產													
A. 有價基金投資組合，按公允值													
非上市													
投資級別和高收益債券基金													
PINCMID	PMCO GIS－收益基金	639		不適用	56,811	1,142	－	－	1,639	2,781	54,252	5.2%	53,109
FASBYAU LX	富達亞洲債券基金	238		不適用	29,953	962	－	－	－	962	29,412	2.8%	28,450
DCGBDUA ID	Dodge & Cox Worldwide Funds Plc－全球債券基金	246		不適用	23,340	1,993	－	－	－	1,993	27,977	2.7%	25,984
BAULAUD ID	霸凌美國貸款基金	22		不適用	15,560	27	－	－	269	296	15,587	1.5%	－
WOUNM3D LX	威靈頓債券總收益基金	197		不適用	15,560	－	－	－	－	－	15,560	1.5%	－
RHYBCHU LX	Robeco 高收益債券基金	-		不適用	不適用	－	(801)	－	520	(281)	－	0.0%	27,158
GSAPUDH KY	高盛亞洲高收益債券基	-		不適用	不適用	－	(267)	－	－	(267)	－	0.0%	10,558
小計						4,124	(1,068)	－	2,428	5,484	142,788	13.7%	145,259

投資組合(續)

本集團於二零二五年六月三十日的投資組合如下：

股份代號／ ISIN 編號／ 彭博代碼	投資名稱	附註	於二零二五年 六月三十日 所持有股份／ 單位數目 千股／單位	於二零二五年 六月三十日 之控股百分比 %	截至二零二五年六月三十日止期間					於二零二五年 六月三十日 佔集團 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
					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		
按公允值計入損益中之金融資產											
－ 流動資產											
增強收益基金											
PRUENHN KY	方圓增強收益基金A級－系列1		4	不適用	846	－	－	－	846	3.0%	30,398
LU257154042	博楓基建收入基金		193	不適用	237	－	－	322	559	1.5%	16,030
	其他			不適用	109	42	－	794	945	1.8%	20,358
小計					1,192	42	－	1,116	2,350	6.3%	66,786
貨幣市場投資											
LU0904783460	摩根士丹利美元流動基金		27	不適用	501	－	－	－	501	2.4%	－
LU0128496485	百達美元短期貨幣基金		-	不適用	－	99	－	－	99	0.0%	15,096
IE00BHRWWY54	貝萊德美元貨幣基金		-	不適用	－	24	－	－	24	0.0%	25,059
	其他			不適用	－	224	－	－	224	0.0%	－
小計					501	347	－	－	848	2.4%	40,155
小計					5,817	(679)	－	3,544	8,682	22.4%	252,200

(附註5)

投資組合(續)

本集團於二零二五年六月三十日的投資組合如下：

股份代號／ ISIN 編碼／ 彭博代碼	投資名稱	附註	單位數目 千股／單位	於二零二五年 六月三十日 所持有股份／ 之控股百分比 %	於二零二五年 六月三十日 所持有投資 投資成本 千港元 (附註5)	截至二零二五年六月三十日止期間					於二零二五年 六月三十日 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	
						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			
按公允值計入損益中之金融資產													
一 流動資產													
B. 全權委託投資組合，按公允值													
1) 由摩根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、 股票基金及股票ETF													
小計		1		不適用	不適用	2,963	(295)	—	17	2,685	5.0%	50,287	
						2,963	(295)	—	17	2,685	5.0%	50,287	
2) 由 LGT 皇家銀行(香港)管理													
上市及非上市													
公司債券		2		不適用	不適用	735	(114)	1,034	—	1,655	4.4%	41,530	
小計						735	(114)	1,034	—	1,655	4.4%	41,530	
小計						3,698	(409)	1,034	17	4,340	9.4%	91,817	

投資組合(續)

本集團於二零二五年六月三十日的投資組合如下：

股份代號／ ISIN 編碼／ 彭博代碼	投資名稱	於二零二五年 六月三十日 所持有股份／ 單位數目 千股／單位	附註	於二零二五年 六月三十日 之控股百分比 %	於二零二五年 六月三十日 所持有投資 投資成本 千港元 (附註5)	截至二零二五年六月三十日止期間				於二零二五年 六月三十日 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		
						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				
按公允值計入損益中之金融資產													
－ 流動資產													
C. 直接持有美元計值公司債券													
上市													
US92277GAM96	芬塔房地產4%票據	1,500	3	不適用	11,406	166	－	169	－	335	11,573	1.1%	－
Corp													
US95000U3A91	富國銀行4.808%	1,500	3	不適用	11,661	112	－	203	－	315	11,772	1.1%	－
Corp													
	中期票據												
	其他			不適用	不適用	33	－	19	－	52	1,377	0.1%	1,344
小計						311	－	391	－	702	24,722	2.3%	1,344
－ 非流動資產													
D. 其他基金投資，按公允值													
非上市													
私募股權基金													
不適用	亞洲中國投資基金III期	3,980	4	1.532%	24,350	3,632	－	－	－	3,632	19,845	1.9%	16,113
不適用	亞洲中國投資基金IV期	3,970	4	1.649%	30,683	944	－	－	72	1,016	28,879	2.7%	27,297
小計						4,576	－	－	72	4,648	48,724	4.6%	43,410
總計						14,402	(1,088)	1,425	3,633	18,372	406,265	38.7%	388,771

附註：

- 1) 包括期內已出售的投資及本集團於期末持有的24項投資，主要為以美元計值的非上市債券、股票及貨幣市場基金，及上市股票ETF。此等投資的各項賬面值佔本集團於二零二五年六月三十日的總資產少於1%。
- 2) 包括期內已出售的投資及本集團於期末持有的56項投資於上市及非上市全球公司債券，主要以美元計值，有固定年期。此等投資的各項賬面值佔本集團於二零二五年六月三十日的總資產少於1%。
- 3) 指本集團於二零二五年六月三十日所持有以美元計值及有固定年期之公司債券面值(千美元)。
- 4) 指本集團於二零二五年六月三十日之已繳足合夥人資本金額(千美元)。
- 5) 於該等持有之投資，其賬面值超過本集團於二零二五年六月三十日的總資產的1%。

其他集團資產

本集團其他投資資產包括顯達物業及投資物業。

顯達物業的換地申請流程在多名具備相關專業知識的外部顧問協助下持續推進，並與多個政府部門保持緊密合作。目前正就顯達路以及鄰近區域的道路改善工程進行道路刊登憲報程序。

重大之投資收購與出售

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無重大之收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

財務管理／政策

作為本集團日常業務的一部分，財務部門積極預算及管理本集團的現金結存及借款需求，以確保有足夠資金來履行本集團的承諾及日常營運。本集團的流動資金及財務需求會定期作檢討。為了降低風險，本集團繼續採取審慎的策略管理現金及處理外匯風險事宜。財務部門獲准按照規定限額和指引將現金投資於短期存款，按照該等特定限額和指引，亦可在適當情況下使用遠期外匯合約以減輕外匯風險。

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

流動資金及財務狀況

於二零二五年六月三十日，本集團財務狀況穩健，現金及非抵押存款為247,492,000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1,718,000港元(二零二四年十二月三十一日：3,158,000港元)，其中1,575,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,323,000港元)於一年內到期還款。正如我們在先前報告所呈報及上文所詳述，本集團自二零一八年下半年已將大部分現金及非抵押存款投資於開放型單位股票及債券基金，並持續保持投資。本集團將於庫房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，以確保有充足流動性。

於二零二五年六月三十日，本集團的資產負債比率(即借貸總額(於期末二零二五年六月三十日及年末二零二四年十二月三十一日均為零港元)及租賃負債，與本公司權益持有人應佔權益之比率)為0.2%(二零二四年十二月三十一日：0.3%)。本集團的財務狀況仍然穩健，流動比率(流動資產除以流動負債)仍處於22.6倍(二零二四年十二月三十一日：46.3倍)。良好的財務狀況及嚴緊成本管理將為我們業務的長遠前景提供有力支持。

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行結餘主要以美元及港元計值，而匯兌差額已於未經審核簡明綜合財務報表內反映。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團定期存款10,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：10,000,000港元)已抵押予銀行，作為取得金額最高為30,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：30,000,000港元)之貿易銀行融資及外匯融資之抵押。

財政期間後重大事件

自財政期間結束後，並無發生對本集團的財務及未來前景有重大影響的重大事件。

或然負債

本集團於二零二五年六月三十日並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團有27名僱員，包括一名執行董事，而於二零二四年六月三十日則有63名僱員。截至二零二五年六月三十日止六個月期間，來自持續經營業務的總員工成本(包括董事酬金)約為11,742,000港元(二零二四年：來自持續經營業務約為16,102,000港元及來自已終止經營業務約為6,924,000港元，來自所有業務合共為23,026,000港元)。僱員薪酬乃經參考個別人員的職務、責任及表現而釐定。本集團提供僱員福利，例如員工保險計劃、公積金及退休金、銷售佣金、酌情表現花紅以及內部／外部培訓支援。本集團已制定全面的行為守則，以供本集團全體僱員(包括執行董事)遵守。

執行董事及行政總裁

Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH

香港，二零二五年八月二十六日

獨立審閱報告



致安寧控股有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

前言

本所已完成審閱載於第 18 至 40 頁之中期財務資料，包括安寧控股有限公司及其附屬公司(「貴集團」)於二零二五年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及於截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及選定的解釋附註，包括重大會計政策資料。按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，中期財務資料報告須遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」(「香港會計準則第 34 號」)及該準則所載之有關條文編製。董事負責按香港會計準則第 34 號編製及呈列本中期財務資料。本所之責任是根據審閱之結果就中期財務資料作出結論。本所之報告按本所同意之聘用條款只向彼等之法人團體作出報告，而並無其他目的。本所不會就本報告之內容對任何其他人士負上責任或接受權責。

審閱範圍

本所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第 2410 號「實體的獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。中期財務資料之審閱範圍包括主要向財務及會計事宜之負責人作出查詢，及採用分析及其他審閱程序。由於審閱工作涵蓋之範圍遠較根據香港核數準則之審核工作為少，故本所不保證已知悉所有應於審核工作確認之重大事項。因此，本所不會發表任何審核意見。

結論

按照本所之審閱，概無發現任何事項，令本所相信本中期財務資料有任何主要內容並非根據香港會計準則第 34 號編製。

羅申美會計師事務所

執業會計師

香港

銅鑼灣

恩平道 28 號

利園二期 29 樓

二零二五年八月二十六日

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	5	17,680	43,620
銷售成本		(471)	(17,321)
毛利		17,209	26,299
其他收入		1,201	514
銷售及分銷費用		(4,488)	(14,457)
行政費用		(15,632)	(20,780)
物業、機器及設備之折舊		(207)	(283)
其他經營收益淨額	8	13,783	2,122
經營溢利／(虧損)		11,866	(6,585)
投資物業公允值虧損淨額		(2,100)	(1,100)
融資成本	6	(61)	(419)
除稅前溢利／(虧損)		9,705	(8,104)
所得稅開支	7	—	—
持續經營業務之期內溢利／(虧損)	8	9,705	(8,104)
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內虧損	9	—	(6,089)
期內溢利／(虧損)		9,705	(14,193)
可分配於：			
本公司持有人			
持續經營業務之期內溢利／(虧損)		9,705	(8,109)
已終止經營業務之期內虧損		—	(6,089)
本公司持有人應佔期內溢利／(虧損)		9,705	(14,198)
非控股股東權益			
非控股股東權益應佔持續經營業務之期內溢利		—	5
		9,705	(14,193)

簡明綜合損益表（續）

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		附註	
		二零二五年 港元 (未經審核)	二零二四年 港元 (未經審核)
每股盈利／（虧損）			
來自持續及已終止經營業務			
— 基本	10(a)(i)	0.59 仙	(0.86) 仙
— 攤薄	10(b)	不適用	不適用
來自持續經營業務			
— 基本	10(a)(ii)	0.59 仙	(0.49) 仙
— 攤薄	10(b)	不適用	不適用
來自已終止經營業務			
— 基本	10(a)(iii)	—	(0.37) 仙
— 攤薄	10(b)	不適用	不適用

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
	期內溢利／(虧損)	<u>9,705</u>	<u>(14,193)</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	3(b) (10,721)	(23,361)
	可重新分類至損益之項目：		
	換算海外業務之匯兌差額	—	(32)
	解散附屬公司之匯兌差額重新分類至損益	<u>(1,187)</u>	<u>—</u>
	期內其他全面虧損，扣除稅項後淨額	<u>(11,908)</u>	<u>(23,393)</u>
	期內全面虧損總額	<u>(2,203)</u>	<u>(37,586)</u>
	可分配於：		
	本公司持有人	(2,203)	(37,584)
	非控股股東權益	<u>—</u>	<u>(2)</u>
		<u>(2,203)</u>	<u>(37,586)</u>

簡明綜合財務狀況表

二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	12	330,463	340,661
使用權資產		2,021	3,351
投資物業		48,100	50,200
按公允值計入損益中之金融資產	13	48,724	43,410
非流動資產總額		429,308	437,622
流動資產			
存貨		120	655
應收賬款及其他應收款項	14	5,748	7,697
按公允值計入損益中之金融資產	13	357,541	345,361
已抵押銀行存款		10,000	10,000
定期存款		217,050	220,658
現金及銀行結餘		30,442	15,806
流動資產總額		620,901	600,177
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	25,947	10,652
租賃負債		1,575	2,323
流動負債總額		27,522	12,975
流動資產淨值		593,379	587,202
非流動負債			
租賃負債		143	835
資產淨值		1,022,544	1,023,989
股本及儲備			
已發行股本	16	1,206,706	1,206,706
累計虧損		(1,224,274)	(1,233,979)
其他儲備		1,040,112	1,052,020
本公司持有人應佔權益		1,022,544	1,024,747
非控股股東權益		—	(758)
權益總額		1,022,544	1,023,989

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

(未經審核)

	本公司持有人應佔							非控股 股東權益	權益總額
	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			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元			
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	
期內全面虧損總額及 權益變動	—	—	(25)	(23,361)	(14,198)	(37,584)	(2)	(37,586)	
於二零二四年六月三十日	<u>1,206,706</u>	<u>808,822</u>	<u>1,162</u>	<u>254,363</u>	<u>(1,240,273)</u>	<u>1,030,780</u>	<u>(759)</u>	<u>1,030,021</u>	
於二零二五年一月一日	1,206,706	808,822	1,187	242,011	(1,233,979)	1,024,747	(758)	1,023,989	
期內全面虧損總額	—	—	(1,187)	(10,721)	9,705	(2,203)	—	(2,203)	
解散附屬公司	—	—	—	—	—	—	758	758	
期內權益變動總額	—	—	(1,187)	(10,721)	9,705	(2,203)	758	(1,445)	
於二零二五年六月三十日	<u>1,206,706</u>	<u>808,822</u>	<u>—</u>	<u>231,290</u>	<u>(1,224,274)</u>	<u>1,022,544</u>	<u>—</u>	<u>1,022,544</u>	

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	14,409	20,087
來自／(用於)投資活動之現金淨額	3,441	(5,954)
借入計息貸款及借款	—	10,654
償還計息貸款及借款	—	(13,671)
租賃付款本金部分	(1,510)	(5,771)
已付融資成本	(61)	(419)
用於融資活動之現金淨額	(1,571)	(9,207)
現金及現金等值增加淨額	16,279	4,926
外幣匯率變動影響淨額	39	(21)
一月一日之現金及現金等值	162,288	88,708
六月三十日之現金及現金等值	178,606	93,613
現金及現金等值之結餘分析		
非抵押定期存款	217,050	93,002
減：購入時原到期日多於三個月之非抵押定期存款	(68,886)	(23,340)
購入時原到期日少於三個月之非抵押定期存款	148,164	69,662
現金及銀行結餘	30,442	23,951
	178,606	93,613

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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

該等截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表所載作為比較資料之截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料並不屬於本公司該年之法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等綜合財務報表。根據香港法例第622章《公司條例》第436條規定而披露關於該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按香港法例第622章《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定將截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表送呈公司註冊處。

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

該等簡明綜合財務報表應與二零二四年之年度綜合財務報表一併閱讀。除下文附註2所述外，編製該等簡明綜合財務報表所採用之會計政策(包括高級管理層在應用本集團會計政策時作出的重大判斷以及估計不確定性的主要來源)及計算方法與截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致。

2. 新訂及經修訂香港財務報告會計準則

A. 新訂及經修訂香港財務報告會計準則

本集團已於本會計期間的未經審核中期財務資料，應用香港會計師公會頒佈的以下香港財務報告會計準則修訂：

香港會計準則第21號之修訂

匯率變動的影響：缺乏可兌換性

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

B. 本集團尚未採用之新訂及經修訂準則之影響

若干新訂會計準則及現行準則之修訂於二零二五年一月一日之後開始的年度報告期生效，並允許提前採用。然而，本集團在編製本簡明綜合中期財務報表時，並未提前採用任何即將生效的新訂或經修訂會計準則。

3. 公允值計量

本集團於簡明綜合財務狀況表內反映之金融資產與金融負債之賬面值與其各自公允值相若。

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相同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的事件發生或情況改變當日，確認於三個等級之中任何轉入及轉出。

下表列示資產之賬面值及公允值，包括其於公允值等級之級別。下表並不包括並非按公允值計量之金融資產之公允值資料（若其賬面值與其公允值合理相若）。

(a) 於報告期末之公允值等級披露：

項目	於二零二五年六月三十日 之公允值按下列等級計量：			
	第一級 千港元 (未經審核)	第二級 千港元 (未經審核)	第三級 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
經常性公允值計量：				
按公允值計入損益中之金融資產：				
— 上市債務投資	—	67,441	—	67,441
— 非上市債務投資	—	3,028	—	3,028
— 上市基金投資	9,137	—	—	9,137
— 非上市基金投資	—	277,935	48,724	326,659
	<u>9,137</u>	<u>348,404</u>	<u>48,724</u>	<u>406,265</u>
投資物業：				
— 位於香港之工業物業	—	48,100	—	48,100
物業、機器及設備：				
— 位於香港之顯達物業	—	—	330,000	330,000
經常性公允值計量總額	<u>9,137</u>	<u>396,504</u>	<u>378,724</u>	<u>784,365</u>

3. 公允值計量(續)

(a) 於報告期末之公允值等級披露：(續)

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：			
	第一級	第二級	第三級	總計
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
經常性公允值計量：				
按公允值計入損益中之金融資產：				
— 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
經常性公允值計量總額	<u><u>7,303</u></u>	<u><u>388,258</u></u>	<u><u>383,410</u></u>	<u><u>778,971</u></u>

3. 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	按公允值計入 損益中之 金融資產	
	顯達物業 千港元 (未經審核)	非上市 基金投資 千港元 (未經審核)	二零二五年 總計 千港元 (未經審核)
於二零二五年一月一日	340,000	43,410	383,410
添置	721	944	1,665
就退還非上市基金投資之資本所收取的款項	—	(206)	(206)
於其他全面收入中確認之公允值收益或虧損總額	(10,721)	—	(10,721)
於損益中確認之公允值收益或虧損總額*	—	4,576	4,576
於二零二五年六月三十日	330,000	48,724	378,724
* 包括於報告期末持有之資產之收益或虧損	—	4,576	4,576

項目	物業、機器 及設備	按公允值計入 損益中之 金融資產	
	顯達物業 千港元 (未經審核)	非上市 基金投資 千港元 (未經審核)	二零二四年 總計 千港元 (未經審核)
於二零二四年一月一日	370,000	49,822	419,822
添置	3,361	461	3,822
於其他全面收入確認之公允值收益或虧損總額	(23,361)	—	(23,361)
於損益中確認之公允值收益或虧損總額*	—	(12,889)	(12,889)
於二零二四年六月三十日	350,000	37,394	387,394
* 包括於報告期末持有之資產之收益或虧損	—	(12,889)	(12,889)

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)於簡明綜合損益表「其他經營收益淨額」內呈列。

3. 公允值計量(續)

- (c) 披露本集團所用估值流程以及於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日之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。高級管理層每年兩次(與本集團之報告日期相符)審閱公允值計量。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日之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／金融機構提供之交易報價
第三級：	
非上市基金投資	基金管理人／經理提供之資產淨值

其金融工具之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。

項目	估值方法	不可觀察數據	範圍	數據增加對公允值之影響
			二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
非上市基金投資	資產淨值	資產淨值	不適用	不適用

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，公允值計量所用估值方法並無變動。

4. 分部資料

本集團來自持續經營業務之兩個呈報分部如下：

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

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且本集團高級管理層不再審閱該等已終止經營業務的個別財務資料。因此，所呈報之分部資料不包括該等已終止經營業務之任何資料，並於簡明綜合損益表內分類為「已終止經營業務之期內虧損」，更多詳情載於附註9。

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

於本集團終止經營渡假中心及俱樂部業務後，該物業（「顯達物業」，之前用於經營營渡假中心及俱樂部）之經營業績現納入「投資」分部。該項資料連同持有及買賣投資之經營業績一併呈遞予主要經營決策者，以供定期審閱及進行決策。

分部溢利或虧損不包括以下項目：

- 未分配之公司行政開支淨額；
- 投資物業之公允值虧損淨額；
- 融資成本；及
- 所得稅開支。

分部負債並不包括付息銀行借款。

4. 分部資料(續)

來自持續經營業務呈報分部之溢利或虧損、資產及負債之資料：

	零售時裝 及配飾 千港元 (未經審核)	投資 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至二零二五年六月三十日止六個月：			
來自外界客戶之收入	7,817	9,863	17,680
分部溢利／(虧損)	(830)	13,345	12,515
於二零二五年六月三十日：			
分部資產	11,774	1,038,435*	1,050,209
分部負債	(3,908)	(23,757)	(27,665)
截至二零二四年六月三十日止六個月：			
來自外界客戶之收入	34,840	8,780	43,620
分部虧損	(3,781)	(857)	(4,638)
於二零二四年十二月三十一日：			
分部資產，經審核	17,548	1,020,251*	1,037,799
分部負債，經審核	(5,019)	(8,791)	(13,810)

* 投資分部項下之分部資產包括之前用於已終止經營的渡假中心及俱樂部業務之物業，其於二零二五年六月三十日的公允值為330,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：340,000,000港元)。

4. 分部資料(續)

來自持續經營業務呈報分部之溢利或虧損、資產及負債之對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
溢利或虧損		
呈報分部之溢利／(虧損)總額	12,515	(4,638)
未分配之公司行政開支	(649)	(1,947)
投資物業公允值虧損淨額	(2,100)	(1,100)
融資成本	(61)	(419)
來自持續經營業務之除稅前綜合溢利／(虧損)	<u>9,705</u>	<u>(8,104)</u>
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產		
呈報分部資產總額	1,050,209	1,037,799
已終止經營業務相關資產	—	—
綜合資產總額	<u>1,050,209</u>	<u>1,037,799</u>
負債		
呈報分部負債總額	(27,665)	(13,810)
已終止經營業務相關負債	—	—
綜合負債總額	<u>(27,665)</u>	<u>(13,810)</u>

5. 收入

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

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
客戶合約收入			
(i) 零售時裝及配飾			
於某一時間點確認之時裝及配飾銷售		7,817	34,840
其他收入來源			
(ii) 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		—	447
— 上市基金投資		17	279
— 非上市基金投資		3,616	4,336
利息收入：			
— 按公允值計入損益中之金融資產		1,425	988
— 其他金融資產		4,805	2,730
		9,863	8,780
本集團來自持續經營業務之總收入		17,680	43,620

6. 融資成本

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
銀行貸款之利息		—	137
租賃負債之利息開支		61	282
		61	419

7. 所得稅開支

由於本集團於香港及其經營所在其他國家並無產生任何應課稅溢利，或承前之稅務虧損足以抵銷期間產生之應課稅溢利，故截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月兩個期間均毋須就香港利得稅及海外所得稅作出撥備。

8. 來自持續經營業務之期內溢利／(虧損)

本集團來自持續經營業務之期內溢利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
銷售存貨成本 [#]	471	17,321
使用權資產之折舊	1,400	6,527
物業、機器及設備之折舊	207	283
按公允值計入損益中之金融資產之收益淨額*：		
公允值之收益淨額	(14,402)	(1,889)
出售之虧損／(收益)淨額	1,088	(164)
	(13,314)	(2,053)
投資物業之公允值之虧損淨額	2,100	1,100
出售物業、機器及設備之虧損淨額*	—	1
復原裝修成本撥備之撥回*	(6)	—
解散附屬公司之收益	(429)	—
外幣匯兌收益淨額*	(463)	(70)

* 該等金額已計入「其他經營收益之淨額」一項。

[#] 銷售存貨成本已計入存貨撥備撥回5,191,000港元(二零二四年六月三十日：497,000港元)。

9. 已終止經營業務

顯達鄉村俱樂部(「俱樂部」)多年來一直處於虧損。董事會認為停止俱樂部的營運乃符合本公司及其股東的最佳利益，並於二零二四年三月二十六日議決自二零二四年六月十六日起停止俱樂部的營運。經營渡假中心及俱樂部分部因此分類為已終止經營業務，並不再列入經營分部資料附註4。上文進一步詳情載於本公司日期為二零二四年三月二十六日的公告。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
來自已終止經營業務之期內虧損：		
收入－客戶合約	—	5,304
銷售成本	—	(1,128)
其他收入	—	210
銷售及行政費用	—	(10,472)
物業、機器及設備之折舊	—	(3)
	<u>—</u>	<u>(6,089)</u>
來自已終止經營業務之除稅前虧損	—	(6,089)
所得稅開支	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
來自已終止經營業務之期內虧損(本公司持有人應佔)	<u>—</u>	<u>(6,089)</u>
已終止經營業務之現金流量：		
經營業務之現金流出淨額	—	(10,846)
投資活動之現金流出淨額	—	(3)
	<u>—</u>	<u>(10,849)</u>
現金流出淨額	<u>—</u>	<u>(10,849)</u>

10. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

(i) 來自持續及已終止經營業務

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司持有人應佔期內溢利9,705,000港元(二零二四年六月三十日止六個月期間：虧損14,198,000港元)及於期內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股(二零二四年六月三十日止六個月期間：1,650,658,676股)計算。

(ii) 來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司持有人應佔來自持續經營業務之期內溢利9,705,000港元(二零二四年六月三十日止六個月期間：虧損8,109,000港元)及於期內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股(二零二四年六月三十日止六個月期間：1,650,658,676股)計算。

(iii) 來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本虧損乃根據本公司持有人應佔來自已終止經營業務之截至二零二四年六月三十日止六個月期間的虧損6,089,000港元及於二零二四年六月三十日期內已發行普通股加權平均數1,650,658,676股計算。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於本公司於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月兩個期間並無任何具潛在攤薄效應的普通股，故並無呈列來自持續經營及已終止經營業務之每股攤薄盈利／(虧損)。

11. 股息

董事並不建議就截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月兩個期間向股東派發任何中期股息。

12. 物業、機器及設備

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團物業、機器及設備之添置約為730,000港元(二零二四年六月三十日：3,376,000港元)。

13. 按公允值計入損益中之金融資產

按公允值計入損益中之金融資產：

基金投資，按公允值：

— 香港以外上市(附註a)

— 非上市(附註a及附註b)

債務投資，按公允值(附註c)：

— 香港上市*

— 香港以外上市*

— 非上市

二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
9,137	7,303
326,659	338,594
335,796	345,897
1,377	1,344
66,064	40,185
3,028	1,345
70,469	42,874
406,265	388,771

* 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。

流動資產—按公允值計入損益中之金融資產

— 上市基金投資(附註a)

— 非上市基金投資(附註a)

— 上市債務投資(附註c)

— 非上市債務投資(附註c)

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b)

二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
9,137	7,303
277,935	295,184
67,441	41,529
3,028	1,345
357,541	345,361
48,724	43,410
406,265	388,771

13. 按公允值計入損益中之金融資產(續)

附註：

- (a) 於二零二五年六月三十日之基金投資為287,072,000港元(二零二四年十二月三十一日：302,487,000港元)，其於海外交易所上市或以場外交易方式買賣，且本集團根據其風險管理及投資策略，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。

- (b) 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.)

於二零二五年六月三十日，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19,845,000港元(二零二四年十二月三十一日：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)，而於二零二五年六月三十日，未撥資本承擔合共為48,000美元(約相當於374,000港元)(二零二四年十二月三十一日：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發出繳交資本通知時支付。

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.)

於二零二五年六月三十日，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28,879,000港元(二零二四年十二月三十一日：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)，而於二零二五年六月三十日，未撥資本承擔合共為16,000美元(相當於128,000港元)(二零二四年十二月三十一日：125,000美元(相當於972,000港元))。有關注資將於基金普通合夥人發出繳交資本通知時支付。

ACIF IV之投資賬面值乃以美元計值。

- (c) 於二零二五年六月三十日之債務投資之公允值為70,469,000港元(二零二四年十二月三十一日：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。

於二零二五年六月三十日，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(二零二四年十二月三十一日：二零二五年四月一日至二零五四年二月八日)。

於二零二五年六月三十日，該等債務工具附固定／浮動票面息率2.2%至6.45%(二零二四年十二月三十一日：2.2%至6.45%)。本集團按公允值計入損益之債務投資之賬面值主要以美元計值。

14. 應收賬款及其他應收款項

本集團於二零二五年六月三十日之應收賬款及其他應收款項中包括應收賬款3,000港元(二零二四年十二月三十一日：231,000港元)及租金及其他按金1,726,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,618,000港元)。

本集團與其貿易客戶維持一套既定信貸政策，按業務給予不同信貸期。在給予個別信貸期時，會按個別基準考慮客戶之財務能力及與其之經商年期。高級管理層定期審閱逾期賬款。

應收賬款(按發票日期計算，並已扣除減值)之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月之內	3	231

15. 應付賬款及其他應付款項

本集團於二零二五年六月三十日之應付賬款及其他應付款項中包括應付賬款40,000港元(二零二四年十二月三十一日：53,000港元)，合約負債75,000港元(二零二四年十二月三十一日：76,000港元)及投資相關的其他應付款項16,088,000港元(二零二四年十二月三十一日：零港元)。

應付賬款(按發票日期計算)之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月之內	—	18
二至三個月	—	—
三個月以上	40	35
	40	53

16. 已發行股本

已發行及繳足：

1,650,658,676 股(二零二四年十二月三十一日：

1,650,658,676 股)普通股

二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
1,206,706	1,206,706

17. 關聯人士之交易

(a) 本集團於期內有下列重大關聯人士交易：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
支付予關聯公司之辦公室租賃負債之租賃開支、物業管理費及空調費	(i)	889	1,696
顯達物業之顧問費	(ii)	95	353

附註：

(i) 向本公司主要股東所控制之關聯公司支付之租賃負債之租賃開支、物業管理費及空調費乃根據於二零二一年十一月及二零二四年十月訂立的辦公室租賃協議的條款支付。

(ii) 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。

(b) 本集團主要管理人員(包括董事)之報酬：

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	3,513	3,786
退休金計劃供款	27	27
支付予主要管理人員之報酬總額	3,540	3,813

18. 資本承擔

本集團於報告期末之資本承擔如下：

已訂約但未撥備：

— 就非上市基金投資作出資本注資(附註13(b)(i)及(ii))

二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
502	1,446

19. 批准財務報表

董事會於二零二五年八月二十六日批准並授權刊發中期財務報表。

其他資料

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣證券之標準守則。根據對全體董事作出的具體查詢，全體董事已於截至二零二五年六月三十日止六個月期間內一直遵守標準守則之規定標準。

董事及行政總裁之權益

於二零二五年六月三十日，本公司各董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「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聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或記入本公司按證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東之權益

於二零二五年六月三十日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記入本公司按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉之人士如下：

於本公司普通股之好倉

名稱	身份	持有之 股份數目	佔本公司 已發行股份 百分比
Diamond Leaf Limited	實益擁有人	162,216,503	9.83%
Solution Bridge Limited	實益擁有人	408,757,642	24.76%
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六月三十日於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司披露或記入本公司按證券及期貨條例第 336 條須存置之登記冊內之權益或淡倉。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二五年六月三十日止六個月內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

董事認為，本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月期間內一直遵守上市規則附錄 C1 所載之企業管治守則之所有守則條文。

董事資料變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條，自本公司之二零二四年年報日期以來的董事資料變更載列如下：

- (1) 自二零二五年四月十五日起，張建榮先生已辭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。
- (2) 在本公司於二零二五年六月十三日舉行的股東週年大會（「二零二五年股東週年大會」）上，執行董事 Penny Soh Peng CROSBIE-WALSH 女士獲選連任本公司董事，無特定任期，惟須根據本公司章程細則輪值退任。
- (3) 於二零二五年股東週年大會，非執行董事王弘瀚先生獲選連任本公司董事，任期約為兩年，至本公司於二零二七年舉行的股東週年大會結束時屆滿，惟須根據本公司章程細則輪值退任。

審閱簡明綜合財務報表

截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表為未經審核，惟經本公司外聘核數師羅申美會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第 2410 號「實體的獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱，其未經修訂審閱報告載於本中期報告第 17 頁。截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表經本公司審核委員會審閱。

董事會

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

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

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