

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



WING ON COMPANY INTERNATIONAL LIMITED

永安國際有限公司

(百慕達註冊成立有限公司)

(股份代號：289)

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月
中期業績公告

永安國際有限公司(「本公司」)董事會宣布本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核之綜合業績：

綜合損益表

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月 2025 年 千港元計	2024 年 千港元計
收入	3	416,238	479,998
其他收入	5	60,331	76,987
其他淨收益	5	220,817	106,678
百貨業務銷售成本	6(d)	(106,885)	(122,594)
物業租賃成本	6(b)	(55,324)	(53,166)
其他營業費用	6(c)	(180,134)	(183,595)
經營溢利		355,043	304,308
財務費用	6(a)	(1,313)	(1,792)
		353,730	302,516
投資物業估值淨損失		(470,513)	(515,758)
		(116,783)	(213,242)
應佔一聯營公司之虧損		(2,438)	(12,566)
除稅前虧損	6	(119,221)	(225,808)
所得稅	7	(29,944)	(17,051)
本期虧損		(149,165)	(242,859)
應撥歸：			
本公司股東		(150,288)	(239,576)
非控股股東權益		1,123	(3,283)
本期虧損		(149,165)	(242,859)
每股基本及攤薄虧損	9(a)	(51.9) 仙	(82.5) 仙

綜合損益及其他全面收益表

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	2025 年		2024 年	
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
本期虧損		<u>(149,165)</u>		<u>(242,859)</u>
本期其他全面收益				
（無稅項影響及重列調整後）：				
其後不會重列至損益之項目：				
- 其他投資以公平價值計入其他全面收益		6,300		(742)
其後可能重列至損益之項目：				
外幣換算調整：				
- 香港以外附屬公司財務報表換算所產生的匯兌差異	194,347		(81,177)	
- 應佔一香港以外聯營公司財務報表換算所產生的匯兌差異	2,180		(2,399)	
		<u>196,527</u>		<u>(83,576)</u>
本期其他全面收益		<u>202,827</u>		<u>(84,318)</u>
本期全面收益總額		<u>53,662</u>		<u>(327,177)</u>
應撥歸：				
本公司股東		52,259		(323,886)
非控股股東權益		1,403		(3,291)
本期全面收益總額		<u>53,662</u>		<u>(327,177)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於 2025 年 6 月 30 日 千港元計	於 2024 年 12 月 31 日 千港元計
非流動資產			
投資物業		12,606,565	12,873,724
其他物業、機器及設備		334,904	334,645
		<u>12,941,469</u>	<u>13,208,369</u>
於一聯營公司權益	10	123,259	308,586
其他投資		126,525	120,225
預付賬款	11	12,400	5,840
		<u>13,203,653</u>	<u>13,643,020</u>
流動資產			
持作買賣用途證券		2,355,572	2,208,591
存貨		67,920	70,621
應收賬項、定金及預付賬款	11	72,121	57,498
應收同母系附屬公司賬款		25,916	5,821
可收回本期稅項		10,668	3,057
現金及銀行結餘		2,410,507	2,079,994
		<u>4,942,704</u>	<u>4,425,582</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	12	423,270	296,782
合約負債		19,272	19,855
有抵押銀行借款		65,040	59,280
租賃負債		18,448	17,814
應付同母系附屬公司賬款		1,381	2,015
應付本期稅項		17,392	8,899
		<u>544,803</u>	<u>404,645</u>
淨流動資產		<u>4,397,901</u>	<u>4,020,937</u>
總資產減流動負債		<u>17,601,554</u>	<u>17,663,957</u>
非流動負債			
租賃負債		9,730	19,107
長期服務金負債		3,462	3,462
遞延稅項負債		833,438	783,040
		<u>846,630</u>	<u>805,609</u>
淨資產		<u>16,754,924</u>	<u>16,858,348</u>
資本及儲備			
股本		28,925	28,958
儲備		16,699,480	16,804,274
應撥歸本公司股東合計權益		<u>16,728,405</u>	<u>16,833,232</u>
非控股股東權益		<u>26,519</u>	<u>25,116</u>
合計權益		<u>16,754,924</u>	<u>16,858,348</u>

截至2025年6月30日止6個月之綜合權益變動結算表

		應撥歸本公司股東							非控股股東權益	
附註	股本	土地及樓宇重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	繳納盈餘	普通儲備	保留溢利(附註)	合計	千港元計	合計權益
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
於2025年1月1日	28,958	278,710	105,307	(715,126)	754,347	3,111	16,377,925	16,833,232	25,116	16,858,348
截至2025年6月30日止6個月之權益變動										
本期(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(150,288)	(150,288)	1,123	(149,165)
本期其他全面收益	-	-	6,300	196,247	-	-	-	202,547	280	202,827
本期全面收益總額	-	-	6,300	196,247	-	-	(150,288)	52,259	1,403	53,662
購回本公司股份										
- 支付票面值	(33)	-	-	-	-	-	-	(33)	-	(33)
- 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(3,749)	(3,749)	-	(3,749)
有關前年度已獲通過及應付之股息	8(b)	-	-	-	-	-	(153,304)	(153,304)	-	(153,304)
	(33)	-	6,300	196,247	-	-	(307,341)	(104,827)	1,403	(103,424)
於2025年6月30日	28,925	278,710	111,607	(518,879)	754,347	3,111	16,070,584	16,728,405	26,519	16,754,924
於2024年1月1日	29,042	278,710	104,719	(388,389)	754,347	3,111	17,574,290	18,355,830	29,502	18,385,332
截至2024年6月30日止6個月之權益變動										
本期虧損	-	-	-	-	-	-	(239,576)	(239,576)	(3,283)	(242,859)
本期其他全面收益	-	-	(742)	(83,568)	-	-	-	(84,310)	(8)	(84,318)
本期全面收益總額	-	-	(742)	(83,568)	-	-	(239,576)	(323,886)	(3,291)	(327,177)
購回本公司股份										
- 支付票面值	(38)	-	-	-	-	-	-	(38)	-	(38)
- 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(4,469)	(4,469)	-	(4,469)
有關前年度已獲通過及應付之股息	8(b)	-	-	-	-	-	(174,057)	(174,057)	-	(174,057)
	(38)	-	(742)	(83,568)	-	-	(418,102)	(502,450)	(3,291)	(505,741)
於2024年6月30日	29,004	278,710	103,977	(471,957)	754,347	3,111	17,156,188	17,853,380	26,211	17,879,591
於2024年7月1日	29,004	278,710	103,977	(471,957)	754,347	3,111	17,156,188	17,853,380	26,211	17,879,591
截至2024年12月31日止6個月之權益變動										
本期虧損	-	-	-	-	-	-	(679,532)	(679,532)	(945)	(680,477)
本期其他全面收益	-	-	1,330	(243,169)	-	-	(492)	(242,331)	(150)	(242,481)
本期全面收益總額	-	-	1,330	(243,169)	-	-	(680,024)	(921,863)	(1,095)	(922,958)
購回本公司股份										
- 支付票面值	(46)	-	-	-	-	-	-	(46)	-	(46)
- 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(5,495)	(5,495)	-	(5,495)
有關本年度已宣布派發及支付之股息	8(a)	-	-	-	-	-	(92,744)	(92,744)	-	(92,744)
	(46)	-	1,330	(243,169)	-	-	(778,263)	(1,020,148)	(1,095)	(1,021,243)
於2024年12月31日	28,958	278,710	105,307	(715,126)	754,347	3,111	16,377,925	16,833,232	25,116	16,858,348

附註:

於2025年6月30日之應撥歸本公司股東之保留溢利包括扣除遞延稅項後的投資物業估值累計淨收益9,956,860,000港元(於2024年12月31日：10,428,347,000港元)。

簡明綜合現金流量表

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2025 年	2024 年
	千港元計	千港元計
營業活動		
除稅前虧損	(119,221)	(225,808)
調整：		
投資物業估值淨損失	470,513	515,758
折舊及攤銷	37,673	41,836
利息及股息收入	(56,869)	(71,410)
應佔一聯營公司之虧損	2,438	12,566
增加持作買賣用途證券	(146,981)	(113,923)
其他由營業活動產生之現金流	(72,099)	(55,985)
來自經營之現金	115,454	103,034
已付稅項	(23,291)	(27,515)
來自營業活動之現金淨額	92,163	75,519
投資活動		
購買投資物業和其他物業、機器及設備付款	(33,525)	(49,154)
減少有抵押銀行結餘	16,402	—
減少存款時超過 3 個月到期之銀行定期存款	277,300	29,104
一聯營公司之股息及分派	185,069	—
其他由投資活動產生之現金流	50,390	71,423
來自投資活動之現金淨額	495,636	51,373
融資活動		
由融資活動產生之現金流	(13,696)	(14,469)
使用於融資活動之現金淨額	(13,696)	(14,469)
現金及現金等同物之淨增加	574,103	112,423
於 1 月 1 日之現金及現金等同物	1,574,267	1,721,409
匯率變動之影響	29,939	(3,345)
於 6 月 30 日之現金及現金等同物	2,178,309	1,830,487

未經審核中期業績附註

1. 編製基準

本公告呈報之中期業績是摘錄自本集團截至2025年6月30日止6個月之中期財務報告。

該中期財務報告乃按照《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》適用之披露規定編製，並符合香港會計師公會發布之《香港會計準則》(「HKAS」)第34號「中期財務報告」之規定。該中期財務報告已於2025年8月26日獲授權發布。

該中期財務報告所採用之會計政策與2024年年度財務報表所採納的相同，但預期在2025年年度財務報表中所反映的會計政策的更改則除外。

按照HKAS 34，管理層在編製中期財務報告時須作出判斷、估算及假設，因而影響政策之應用及按年累計基準呈報的資產、負債、收益及費用等數額。實際結果可能與這些估算有所差異。

該中期財務報告包括簡明綜合中期財務報表及若干解釋附註。該等附註包括解釋各項事件及交易對了解自2024年年度財務報表發表後集團之財務狀況及表現之變動尤為重要。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按《香港財務報告準則會計準則》的要求而編製的完整財務報表的所有資料。

該中期財務報告乃未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會所發布的《香港審閱工作準則》第2410號「個體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。此外，該中期財務報告已由本公司之審核委員會審閱。

該中期財務報告內所載有關截至2024年12月31日止財政年度之財務資料乃為作比較之資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，但該等資料乃摘錄自該財務報表。截至2024年12月31日止年度之法定財務報表可在本公司及聯交所網頁內查閱。核數師於2025年3月25日所發表之獨立核數師報告對該財務報表作出無保留意見。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已發布若干《香港財務報告準則會計準則》之修訂，並於本集團現行會計期間首次採納。該等發展對本集團所編製或呈列於該中期財務報告的本期或前期業績及財務狀況概無重大影響。

本集團並無在現行會計期間採納任何尚未生效之新準則或詮釋。

3. 收入

本集團主要業務為經營百貨業務及物業投資。

本集團收入乃減除退貨之銷貨發票額、專櫃銷售和寄銷銷售淨收入及物業投資收入。按類別分別收入之分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2025年	2024年
	千港元計	千港元計
在《香港財務報告準則》(“HKFRS”) 15		
「來自客戶合約之收入」的範圍內：		
百貨業務「於某時點確認」		
- 貨品銷售	152,162	179,137
- 專櫃銷售淨收入	59,700	68,023
- 寄銷銷售淨收入	20,896	25,044
	<u>232,758</u>	<u>272,204</u>
物業投資「隨時間而確認」		
- 物業管理費及其他租金相關收入	24,368	27,652
在 HKFRS 16「租賃」的範圍內：		
物業投資		
- 投資物業租金	159,112	180,142
	<u>416,238</u>	<u>479,998</u>

4. 分部報告

本集團以兩個分部，百貨業務及物業投資，來管理其業務。採用向本集團最高層執行管理人員內部報告以用作資源分配及表現評估的資料方式，本集團已確定以下兩個須予呈報的分部。以下須予呈報的分部並無加入其他營業分部。

- 百貨業務：此分部於香港經營百貨店。
- 物業投資：此分部出租商業物業收取租金收入。現時本集團的投資物業組合位於香港、澳洲及美國。

(a) 分部業績、資產及負債

為了評估分部表現及分部間資源分配，本集團最高層執行管理人員按以下基準去監控每一須予呈報的分部之業績、資產及負債：

- 分部資產包括所有有形資產及流動資產，但並不包括於一聯營公司權益、金融資產投資、可收回本期稅項及其他公司資產。分部負債包括由分部直接管理的貿易及其他應付賬項、應計費用、租賃負債、合約負債及長期服務金負債。
- 收入及支出根據分部所產生的收入、分部所承擔的支出或分部資產所產生的折舊或攤銷去分配在須予呈報的分部。

須予呈報的分部溢利的計量是未計利息收入之經營溢利。

本集團最高層執行管理人員不但收到有關分部溢利的分部資料，也收到有關收入（包括分部業務間收入）、由各分部直接管理的租賃負債利息、折舊及攤銷、壞賬沖銷及增加分部所使用的非流動分部資產的分部資料。

已提供給本集團最高層執行管理人員在列報期內用作資源分配及分部表現評估的本集團須予呈報的分部資料如下。

	百貨業務		物業投資		合計	
	截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
對外客戶收入	232,758	272,204	183,480	207,794	416,238	479,998
分部業務間收入	—	—	43,286	55,390	43,286	55,390
須予呈報的分部收入	<u>232,758</u>	<u>272,204</u>	<u>226,766</u>	<u>263,184</u>	<u>459,524</u>	<u>535,388</u>
須予呈報的分部溢利/(虧損)	<u>(38,514)</u>	<u>(27,041)</u>	<u>158,810</u>	<u>192,545</u>	<u>120,296</u>	<u>165,504</u>
租賃負債利息	1,171	1,792	—	—	1,171	1,792
折舊及攤銷	15,930	12,984	21,554	28,501	37,484	41,485

	百貨業務		物業投資		合計	
	於	於	於	於	於	於
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
須予呈報的分部資產	225,655	219,570	12,852,644	13,116,577	13,078,299	13,336,147
期/年內增加的非流動分部資產	23,798	73,435	17,238	17,377	41,036	90,812
須予呈報的分部負債	<u>171,957</u>	<u>213,746</u>	<u>96,092</u>	<u>101,199</u>	<u>268,049</u>	<u>314,945</u>

(b) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2025 年 千港元計	2024 年 千港元計
溢利		
須予呈報的分部溢利	120,296	165,504
其他收入	60,331	76,987
其他淨收益	220,817	106,678
財務費用	(1,313)	(1,792)
投資物業估值淨損失	(470,513)	(515,758)
應佔一聯營公司之虧損	(2,438)	(12,566)
未能分部的總部及公司支出	(46,401)	(44,861)
綜合除稅前虧損	<u>(119,221)</u>	<u>(225,808)</u>
	於 2025 年 6 月 30 日 千港元計	於 2024 年 12 月 31 日 千港元計
資產		
須予呈報的分部資產	13,078,299	13,336,147
分部業務間應收賬項相互對銷	(3,533)	(3,533)
	<u>13,074,766</u>	<u>13,332,614</u>
於一聯營公司權益	123,259	308,586
其他投資	126,525	120,225
持作買賣用途證券	2,355,572	2,208,591
可收回本期稅項	10,668	3,057
未能分部的總部及公司資產	2,455,567	2,095,529
綜合總資產	<u>18,146,357</u>	<u>18,068,602</u>
負債		
須予呈報的分部負債	268,049	314,945
分部業務間應付賬項相互對銷	(3,533)	(3,533)
	<u>264,516</u>	<u>311,412</u>
有抵押銀行借款	65,040	59,280
應付本期稅項	17,392	8,899
遞延稅項負債	833,438	783,040
未能分部的總部及公司負債	211,047	47,623
綜合總負債	<u>1,391,433</u>	<u>1,210,254</u>

5. 其他收入及其他淨收益

	截至6月30日止6個月	
	2025年 千港元計	2024年 千港元計
其他收入		
銀行存款利息收入	38,896	49,882
證券投資股息收入	13,331	15,619
證券投資利息收入	4,642	5,909
其他	3,462	5,577
	<u>60,331</u>	<u>76,987</u>

	截至6月30日止6個月	
	2025年 千港元計	2024年 千港元計
其他淨收益		
持作買賣用途證券重算至公平價值之淨收益	158,238	79,129
出售持作買賣用途證券淨收益	46,773	30,214
外幣匯兌淨收益/(損失)	16,008	(2,655)
出售機器及設備淨損失	(202)	(10)
	<u>220,817</u>	<u>106,678</u>

6. 除稅前虧損

除稅前虧損已減除/(計入)：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2025 年	2024 年
	千港元計	千港元計
(a) 財務費用		
租賃負債利息	1,171	1,792
有抵押銀行借款利息	142	-
	<u>1,313</u>	<u>1,792</u>
(b) 投資物業應收租金		
物業投資收入	(183,480)	(207,794)
減：直接費用	55,324	53,166
	<u>(128,156)</u>	<u>(154,628)</u>
(c) 其他營業費用，包括		
員工成本(董事酬金除外)		
- 薪金、工資及其他福利	96,547	94,912
- 界定供款退休計劃供款	4,538	4,484
	<u>101,085</u>	<u>99,396</u>
減：包括在物業租賃成本內	(1,189)	(1,918)
	<u>99,896</u>	<u>97,478</u>
折舊		
- 自有機器及設備	8,654	5,833
- 使用權資產	16,552	21,531
董事酬金	14,483	14,663
電費、水費及煤氣費用	3,746	3,745
廣告費用	2,991	3,893
信用卡佣金	2,624	2,422
政府地租及差餉	2,411	2,574
資訊科技費用	2,347	3,308
(d) 其他項目		
攤銷租賃獎勵	12,467	14,472
銷貨成本	<u>106,885</u>	<u>122,594</u>

7. 綜合損益表內之所得稅

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2025 年 千港元計	2024 年 千港元計
本期稅項 – 香港利得稅		
本期準備	<u>18,028</u>	<u>22,221</u>
本期稅項 – 香港以外		
本期準備	<u>6,575</u>	<u>11,990</u>
遞延稅項		
源自及轉回暫時性差異		
- 投資物業之公平價值變動	(35)	(20,167)
- 其他暫時性差異	<u>5,376</u>	<u>3,007</u>
	<u>5,341</u>	<u>(17,160)</u>
所得稅支出總額	<u>29,944</u>	<u>17,051</u>

香港利得稅準備是以截至2025年6月30日止6個月估計應課稅溢利按16.5%（2024年：16.5%）計算，除了本集團一附屬公司屬於兩級制利得稅率制度下的合資格公司。就該附屬公司而言，應課稅溢利的首2百萬港元將按8.25%計稅，而餘下應課稅溢利按16.5%計稅。

香港以外附屬公司之稅項同樣地按該等課稅管轄區當時適用之稅率計算。

8. 股息

(a) 中期應付本公司股東股息：

	截至6月30日止6個月	
	2025年	2024年
	千港元計	千港元計
中期股息：		
- 於中期後宣布派發	124,378	92,812
- 屬於2024年7月及9月已購回的股份	-	(68)
中期後應付之中期股息每股43港仙 (2024年：每股32港仙)	<u>124,378</u>	<u>92,744</u>

於結算日後宣布派發之中期股息於結算日並未確認為負債。

(b) 屬於前財政年度及於中期內通過及應付予本公司股東之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2025年	2024年
	千港元計	千港元計
屬截至2024年12月31日/2023年12月31日止 財政年度之末期股息		
- 於中期內已通過	153,474	174,250
- 屬於2025年1月至5月/2024年1月、2月、 4月、5月及6月已購回的股份	(170)	(193)
於中期內應付之末期股息每股53港仙 (於2024年中期內應付：每股60港仙)	<u>153,304</u>	<u>174,057</u>

9. 每股基本及攤薄虧損

- (a) 每股基本虧損乃根據截至2025年6月30日止6個月應撥歸本公司股東之綜合虧損150,288,000港元(2024年：239,576,000港元)除以本期已發行加權平均股數289,349,000股(2024年：290,252,000股)。

列報期內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

- (b) 經調整之每股基本盈利不包括投資物業估值淨損失扣除因此產生的遞延稅項

為了能評估集團基本業務表現，管理層認為本期虧損必須對投資物業估值淨損失扣除因此產生的遞延稅項予以調整至「應撥歸本公司股東基本溢利」。

應撥歸本公司股東基本溢利及呈列於綜合損益表內的應撥歸本公司股東虧損的差異之對數如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	2025 年	每股計 (虧損)/ 盈利 港仙	2024 年	每股計 (虧損)/ 盈利 港仙
	千港元計		千港元計	
於綜合損益表內應撥歸本公司股東虧損	(150,288)	(51.9)	(239,576)	(82.5)
加： 投資物業估值淨損失	470,513	162.6	515,758	177.7
減： 有關投資物業估值淨損失的遞延 稅項負債之減少	(35)	(0.0)	(20,167)	(7.0)
	<u>320,190</u>	<u>110.7</u>	<u>256,015</u>	<u>88.2</u>
加/(減)：應撥歸非控股股東權益之投資 物業估值收益/(損失)扣除有關遞延稅 項	<u>1,009</u>	<u>0.3</u>	<u>(3,403)</u>	<u>(1.2)</u>
應撥歸本公司股東基本溢利	<u><u>321,199</u></u>	<u><u>111.0</u></u>	<u><u>252,612</u></u>	<u><u>87.0</u></u>

10. 於一聯營公司權益

	於 2025年 6月30日 千港元計	於 2024年 12月31日 千港元計
非上市股份		
除無形資產外之應佔淨資產	119,782	304,898
應佔一聯營公司的無形資產	3,477	3,688
	<u>123,259</u>	<u>308,586</u>

截至2025年6月30日止6個月，本集團由聯營公司收取股息及分派185,069,000港元 (2024年：無)。

11. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2025年 6月30日 千港元計	於 2024年 12月31日 千港元計
貿易應收賬項，已扣除虧損準備	10,312	11,276
其他應收賬項	18,144	13,692
定金及預付賬款	56,065	38,370
	<u>84,521</u>	<u>63,338</u>
代表：		
非流動部分	12,400	5,840
流動部分	72,121	57,498
	<u>84,521</u>	<u>63,338</u>

於結算日，貿易應收賬項（已扣除虧損準備）以到期日計算之齡期分析如下：

	於 2025年 6月30日 千港元計	於 2024年 12月31日 千港元計
到期(未逾期)或逾期少於1個月	9,728	10,750
逾期1至3個月	151	265
逾期超過3個月但少於12個月	433	261
	<u>10,312</u>	<u>11,276</u>

本集團對顧客的零售銷售主要以現金、信用卡或其他電子支付方式進行。來自信用卡或其他電子支付服務提供者的貿易應收帳款一般於交易後一至兩個工作日清付；而出租投資物業的租金普遍會每月預先收取。

12. 應付賬項及應計費用

	於 2025年 6月30日 千港元計	於 2024年 12月31日 千港元計
貿易及其他應付賬項	369,371	246,574
應計費用	53,899	50,208
	<u>423,270</u>	<u>296,782</u>

於結算日，貿易及其他應付賬項以到期日計算之齡期分析如下：

	於 2025年 6月30日 千港元計	於 2024年 12月31日 千港元計
尚未到期	181,072	196,597
即期或逾期少於1個月	187,626	47,103
逾期1至3個月	200	2,636
逾期超過3個月但少於12個月	305	76
逾期超過12個月	168	162
	<u>369,371</u>	<u>246,574</u>

給予本集團之信貸期通常由發票日期起計30天至90天。

中期業績及股息

截至2025年6月30日止6個月，本集團收入為416.2百萬港元（2024年：480.0百萬港元），減少13.3%，主要由於本集團百貨業務及物業投資收入減少。

截至2025年6月30日止6個月，本集團錄得應撥歸股東虧損為150.3百萬港元（2024年：239.6百萬港元）。該虧損減少主要由於本集團之投資組合收益為219.8百萬港元，相比2024年同期收益為127.8百萬港元。於截至2025年6月30日止6個月，本集團投資物業錄得估值淨損失為470.5百萬港元（2024年：515.8百萬港元）。如不計算投資物業估值淨損失及有關遞延稅項，本集團截至2025年6月30日止6個月應撥歸股東基本溢利增加27.2%至321.2百萬港元（2024年：252.6百萬港元）。

截至2025年6月30日止6個月，每股虧損為每股51.9港仙（2024年：82.5港仙）。如不計算本集團投資物業估值淨損失及有關遞延稅項，本集團於期內每股基本盈利為每股111.0港仙（2024年：87.0港仙）。

董事會決定派發中期股息每股43港仙（2024年：32港仙），總額為124,378,000港元（2024年：92,744,000港元）。中期股息將於2025年10月24日（星期五）派發予於2025年10月10日（星期五）已登記在本公司股東名冊之股東。本公司於2025年10月6日（星期一）至2025年10月10日（星期五）（包括首尾兩天），暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期間不會登記本公司股份過戶。

為確保符合資格獲派中期股息，所有填妥的股份過戶表格須連同有關股票不遲於2025年10月3日（星期五）下午4時送達本公司之香港股票登記及過戶處，卓佳證券登記有限公司，香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

流動資金及財務資源

整體財務狀況

於2025年6月30日之股東權益為16,728.4百萬港元，相比2024年12月31日為16,833.2百萬港元下跌0.6%。於2025年6月30日，本集團之現金及上市有價證券為3,624.3百萬港元（於2024年12月31日：3,256.7百萬港元），加上可動用的銀行融通額，本集團擁有充足流動資金應付現在之承擔及營運資金需要。

借款及集團資產抵押

於2025年6月30日，本集團總借款為65.0百萬港元（於2024年12月31日：59.3百萬港元）。該借款為一年期日元借款用於本集團投資持作買賣用途證券。若干資產，包括現金及銀行結餘及持作買賣用途證券，累計賬面值為178.5百萬港元（於2024年12月31日：158.3百萬港元），已按予銀行作為該借款之附隨抵押。該借款已於到期日2025年7月28日全部償還。以現時之雄厚現金狀況，本集團預期並無任何流動資金方面之困難。

資本負債率

於2025年6月30日，以本集團總借款除以本集團股東權益之資本負債率為0.4%（於2024年12月31日：0.4%）。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。本集團外匯波動主要源於在香港以外附屬公司之淨投資，於2025年6月30日該等淨投資為3,388.4百萬港元（於2024年12月31日：3,151.4百萬港元）。本集團之現金及銀行結餘主要以港元、美元及澳元為本位幣。

資本承擔及或有負債

於2025年6月30日，本集團之資本承擔總額為26.8百萬港元（於2024年12月31日：58.1百萬港元）。於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團並無或有負債。

半年業績回顧

百貨業務

於2025年上半年，由於持續海外旅遊、增加跨境購物及娛樂，加上內地旅客的購物模式改變，香港零售業正面對持續的挑戰。此外，香港傳統零售商正面臨來自內地電商企業和其他平價商品店的競爭，這些商品店正在擴大在香港的業務，提供更多種類的平價產品和服務。

截至2025年6月30日止6個月，本集團百貨業務錄得收入232.8百萬港元，較於2024年同期錄得272.2百萬港元，減少14.5%。該收入減少主要由於店舖顧客流量減少及消費力下降。整體而言，百貨業務蒙受經營虧損38.5百萬港元（2024年：27.0百萬港元），主要由於收入減少。

於期內，本集團已完成翻新彌敦道永安*Plus*分店。知悉零售狀況及消費者購物模式改變，本集團致力調整百貨店提供之商品，以迎合顧客不斷變化的需求。儘管如此，因目前市場低迷而影響實施的進度。

物業投資

截至2025年6月30日止6個月，本集團的物業投資收入為158.8百萬港元（2024年：192.5百萬港元）。本集團位於香港的商業投資物業的淨收入減少13.2%至124.8百萬港元（2024年：143.8百萬港元），主要由於簽訂新租約和租約續期時租金減少及平均出租率下降。本集團位於香港的商業投資物業於2025年6月30日整體出租率維持穩定於約89%（於2024年6月30日：91%）。本集團位於澳洲墨爾本的商業寫字樓物業淨收入減少28.4%至35.5百萬港元（2024年：49.6百萬港元）。收入減少主要由於2025年6月30日的出租率下降至約為76%（於2024年6月30日：85%）。如以澳元幣值計算，淨收入則減少25.7%。

為了維持物業作為優質寫字樓的地位，本集團對位於澳洲墨爾本333 Collins Street的商業寫字樓進行了樓宇設施升級之可行性研究。此優化項目將於數年內分階段進行，將包括主要大堂及辦公室樓層之升級，亦將增設一系列的優質設施及必要設施。該項目之概念設計預期將於2025年年底前定稿。

於一聯營公司權益

截至2025年6月30日止6個月，本集團錄得應佔該聯營公司於中華人民共和國的汽車經銷業務權益稅後虧損4.7百萬港元（2024年：16.2百萬港元）。整體而言，截至2025年6月30日止6個月，本集團錄得應佔該聯營公司稅後虧損2.4百萬港元（2024年：12.6百萬港元）。

其他

於2025年6月30日，本集團投資組合總值2,355.6百萬港元（於2024年12月31日：2,208.6百萬港元），包括股本及債權證券、投資基金、由專業投資經理管理的策略及結構性產品。截至2025年6月30日止6個月，本集團投資組合錄得收益219.8百萬港元，主要來自持作買賣用途證券重算至公平價值及出售持作買賣用途證券之收益（2024年：127.8百萬港元）。本集團所持有外幣錄得外幣匯兌淨收益16.0百萬港元（2024年：淨損失2.7百萬港元）。

職員

於2025年6月30日，本集團共有員工517名（於2024年12月31日：531名）。本集團之薪酬政策、花紅制度、強制性公積金計劃等，與2024年年報披露之資料並無重大改變。

2025年餘下展望

鑑於零售商之間的激烈競爭及消費者信心疲弱，本集團預期百貨業務於餘下半年仍繼續面臨挑戰。本集團將竭盡全力控制經營開支，同時努力調整商品組合以迎合顧客的偏好。儘管香港及墨爾本辦公室租賃市場預期持續疲弱，但本集團位於香港及墨爾本的投資物業仍按照市場情況繼續產生租金收入。以本集團穩健的財務狀況，本集團有信心可迎接未來的挑戰。

企業管治

於截至2025年6月30日止6個月內，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之《企業管治守則》適用的守則條文規定。

董事的證券交易

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的標準守則（「標準守則」）作為規管董事證券交易的行為準則。本公司已向所有本公司董事（「董事」）作出特定查詢，所有董事已確認於截至2025年6月30日止6個月內均已遵守標準守則所訂定之標準。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至2025年6月30日止6個月內，本公司在聯交所購回及已註銷購回股份詳情如下：

年/月	購回股份 數目	每股購回價格		支付的 總價格 千港元計
		最高 港元計	最低 港元計	
2025年1月	129,000	11.80	11.78	1,520
2025年2月	53,000	11.82	11.68	623
2025年3月	59,000	11.72	11.70	692
2025年4月	63,000	11.62	11.40	724
2025年5月	18,000	11.56	11.56	208
	<u>322,000</u>			<u>3,767</u>

除上文所披露外，於截至2025年6月30日止6個月內，本公司或任何其附屬公司均無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份。

承董事會命
主席
郭志樑
謹啟

香港，2025年8月26日

於本公告日期，本公司之執行董事為郭志樑先生（主席）、郭志桁先生（副主席及行政總裁）、郭志標博士及郭志一先生；本公司之獨立非執行董事為譚惠珠小姐、梁永寧先生及 Nicholas James Debnam 先生；及本公司之替任董事為郭永正先生（郭志樑先生之替任董事）、郭永泰先生（郭志桁先生之替任董事）、郭永基先生（郭志標博士之替任董事）及郭永善先生（郭志一先生之替任董事）。