

Website: <https://www.wingon.hk>



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

年報 2025

WING ON

永安
2025

目 錄

	頁次
公司資料	1-8
董事會主席致詞	9-14
董事會報告	15-28
企業管治報告	29-43
持續關連交易	44
五年業績摘要	45
投資物業	46
獨立核數師報告	47-51
綜合損益表	52
綜合損益及其他全面收益表	53
綜合財務狀況表	54-55
綜合權益變動結算表	56-57
綜合現金流量表	58-59
財務報表附註	60-143
主要附屬公司及聯營公司	144-147

公司資料

董事會

董事會現任成員如下：

執行董事

郭志樑先生，銅紫荊星章，榮譽勳章(主席)
郭志桁先生，太平紳士(副主席及行政總裁)
郭志標博士，太平紳士
郭志一先生

獨立非執行董事

譚惠珠小姐，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士
梁永寧先生
Nicholas James Debnam先生
蔡小婷女士(於2025年9月1日獲委任)

替任董事

郭永正先生
(郭志樑先生之替任董事，於2025年1月1日獲委任)
郭永泰先生
(郭志桁先生之替任董事，於2025年1月1日獲委任)
郭永基先生
(郭志標博士之替任董事，於2025年1月1日獲委任)
郭永善先生
(郭志一先生之替任董事，於2025年1月1日獲委任)

審核委員會

Nicholas James Debnam先生(主席)
譚惠珠小姐
梁永寧先生
蔡小婷女士(於2026年3月1日獲委任)

薪酬委員會

梁永寧先生(主席)
郭志樑先生
Nicholas James Debnam先生

提名委員會

梁永寧先生(主席)
郭志樑先生
Nicholas James Debnam先生
蔡小婷女士(於2025年9月1日獲委任)

公司資料

(續)

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
根據會計及財務匯報局條例
註冊的公眾利益實體核數師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

公司秘書

冼家添先生
香港
德輔道中211號
永安中心7樓

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor,
31 Victoria Street,
Hamilton HM 10,
Bermuda.

總辦事處

香港
德輔道中211號
永安中心7樓
網站：www.wingon.hk

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

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street,
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX,
Bermuda.

公司資料

(續)

董事簡介

郭志樑先生，銅紫荊星章，榮譽勳章，執行董事、董事會主席、薪酬委員會及提名委員會成員

現年77歲，為永安國際集團有限公司主席。他畢業於明尼蘇達州Carleton College及賓夕凡尼亞大學Wharton School，並獲得工商管理碩士學位。他於2008年及2017年分別獲香港城市大學及香港中文大學頒授榮譽院士銜。他於2018年獲Carleton College頒授榮譽博士學位。他於1974年加入本集團及自1991年10月起出任為本公司董事。他擁有逾40年零售、財務及投資業務的管理經驗。現為香港中文大學崇基學院校董會成員及香港體育協會暨奧林匹克委員會(非政府機構)副會長。他現為於香港聯合交易所有限公司上市之大昌集團有限公司之獨立非執行董事。他亦為Wing On Corporate Management (BVI) Limited、Kee Wai Investment Company (BVI) Limited及本集團若干附屬公司之董事。他為郭志桁先生、郭志標博士及郭志一先生之兄，郭永正先生之父，以及郭永泰先生、郭永基先生及郭永善先生之伯父。

郭志桁先生，太平紳士，執行董事、董事會副主席及行政總裁

現年75歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學並獲得文學士(經濟)學位。1975年於倫敦Gray's Inn獲得大律師資格，並在倫敦及香港執業。他於1985年後期加入本集團並自1991年10月起出任為本公司董事。他於2005年9月至2020年4月曾任香港賽馬會之董事，亦曾在過往不同時間出任多個法定上訴委員會委員，包括行政上訴委員會(2000-2006)、稅務上訴委員會(1985-2002)、市政服務上訴委員會(2000-2002)、城市規劃上訴委員會(1994-2001)、證券及期貨事務監察委員會之證券及期貨上訴委員會(1989-1995)。他亦曾任灣仔區議會議員(1985-1994)及消費者委員會委員(1996-1997)。他現為永安國際集團有限公司副主席兼董事總經理，亦為Wing On Corporate Management (BVI) Limited、Kee Wai Investment Company (BVI) Limited及本集團若干附屬公司之董事。他為郭志樑先生、郭志標博士及郭志一先生之兄弟，郭永泰先生之父，以及郭永正先生、郭永基先生及郭永善先生之叔伯。

公司資料

(續)

董事簡介(續)

郭志標博士，太平紳士，執行董事

現年73歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學及伊利諾伊州芝加哥大學，分別獲得學士及博士學位。他自1992年11月起出任為本公司董事。他負責監督和管理本集團的投資業務。他為宏高集團有限公司、永安國際集團有限公司、Wing On Corporate Management (BVI) Limited、Kee Wai Investment Company (BVI) Limited及本集團若干附屬公司之董事。他現為恒生指數顧問委員會成員。他曾於2000年至2017年為於香港聯合交易所有限公司上市之香港交易及結算有限公司之獨立非執行董事，及曾於2015年至2017年為其附屬公司香港場外結算有限公司之主席。他曾於2006年至2016年為滙豐私人銀行(瑞士)有限公司之非執行董事。他為香港證券及投資學會榮譽資深會員及曾任主席。他為郭志樑先生、郭志桁先生及郭志一先生之兄弟，郭永基先生之父，以及郭永正先生、郭永泰先生及郭永善先生之叔伯。

郭志一先生，執行董事

現年70歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學及Santa Clara大學，分別獲得文學士(經濟)及工商管理碩士學位。他於1986年加入本集團，並曾負責本集團之零售業務至2001年中期。他自1992年11月起出任為本公司董事。他現正負責本集團之海外投資。他曾為香港零售管理協會之執委會成員直至2001年，於1995年至1997年曾任法律改革委員會屬下不安全產品的民事責任事務小組委員及於1997年、2000年、2002年及2004年曾任香港特別行政區立法會選舉委員會界別分組選舉(批發及零售)委員。他於2008年、2012年及2017年亦為中華人民共和國香港特別行政區選舉第十一屆、第十二屆及第十三屆全國人民代表大會代表選舉會議成員。他於2014年至2019年曾任魚類統營顧問委員會委員。他亦為永安國際集團有限公司、Wing On Corporate Management (BVI) Limited、Kee Wai Investment Company (BVI) Limited及本集團若干附屬公司之董事。他為郭志樑先生、郭志桁先生及郭志標博士之弟，郭永善先生之父，以及郭永正先生、郭永泰先生及郭永基先生之叔父。

公司資料

(續)

董事簡介(續)

譚惠珠小姐，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士，獨立非執行董事及審核委員會成員

現年80歲，畢業於倫敦大學，她於倫敦Gray's Inn獲得大律師資格，及於香港執業。她於1989年和2024年，分別獲香港中文大學及香港教育大學頒授榮譽博士學位。她曾為中華人民共和國香港特別行政區籌備委員會委員及中華人民共和國國務院港澳事務辦公室港事顧問。於2025年8月15日辭任中國文化研究院有限公司理事；2025年9月29日辭任於香港聯合交易所有限公司上市之中石化冠德控股有限公司之獨立非執行董事。她現為愛基金有限公司和愛·家基金會有限公司之董事、香港地方志中心專家委員會委員，以及憲法和香港基本法推介聯席會議名譽顧問及成員。於2006年至2023年，她曾任於香港聯合交易所有限公司上市之玖龍紙業(控股)有限公司之獨立非執行董事。於2013年至2022年，她曾任於香港聯合交易所有限公司上市之澳門勵駿創建有限公司之獨立非執行董事。於2010年至2014年，她曾為香港廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員及保護證人覆核委員會小組委員。於2015年至2017年，她曾為香港廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會主席、保護證人覆核委員會小組委員及貪污問題諮詢委員會當然委員。她曾為中華人民共和國全國人民代表大會代表及中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會轄下之香港特別行政區基本法委員會副主任。她亦為多個社區服務團體之委員。她於1994年1月獲本公司委任為獨立非執行董事。

梁永寧先生，獨立非執行董事，審核委員會成員、薪酬委員會及提名委員會主席

現年78歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學及紐約紐約大學，分別獲得理學士(機械工程)及工商管理碩士學位。他曾任國際貿易、銀行及金融財務等行業的高級管理職位，擁有逾30年相關經驗。他於2007年自恒生銀行有限公司退休。他曾於2009年至2015年為於香港聯合交易所有限公司上市之榮豐國際有限公司之獨立非執行董事。他於2010年1月獲本公司委任為獨立非執行董事。

公司資料

(續)

董事簡介(續)

Nicholas James Debnam先生，獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員

現年61歲，持有倫敦Imperial College物理學士學位。他為英國特許會計師。於1997年直至2017年3月退休前，他曾於畢馬威會計師事務所擔任審計合夥人20年。他於退休前除為審計合夥人外，亦為畢馬威會計師事務所亞洲區零售及消費品行業主管。自2022年起，他出任於香港聯合交易所有限公司上市之太平地氈國際有限公司之獨立非執行董事。Debnam先生現為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。他於2018年4月獲本公司委任為獨立非執行董事。

蔡小婷女士，獨立非執行董事，審核委員會及提名委員會成員

現年56歲，持有香港大學法學士學位(LLB)及法學專業證書(PCLL)。她於香港、英格蘭及威爾斯獲得律師資格。蔡女士於2001年至2024年曾擔任的近律師行合夥人及於2015年至2024年曾擔任的近律師行知識產權部門的聯席主管。她在香港和中國內地知識產權工作的各個方面擁有超過30年的諮詢經驗。蔡女士於2011年至2024年曾為香港律師會知識產權委員會之會員及於2021年至2024年曾為香港貿易發展局亞洲知識產權營商論壇策劃委員會之會員。她亦曾於2016年至2020年擔任香港大學法律學院的客座副教授及曾於2021年至2023年擔任國際保護知識產權協會秘書長。她於2025年9月1日獲本公司委任為獨立非執行董事。

郭永正先生(郭志樑先生之替代董事)

現年46歲，於2017年1月加入本集團。他畢業於紐約康乃爾大學及加利福尼亞州史丹福大學，並分別獲得文學士(經濟，政治)學位及工商管理碩士學位。他現為永安有限公司投資部主管及投資組合經理和助理總經理，亦為Wing On Corporate Management (BVI) Limited之董事。他負責管理本集團的投資業務。在加入本集團之前，他在金融服務行業擁有十五年的經驗，並曾任職於投資銀行和擔任投資管理的職位。郭永正先生為郭志樑先生之子及為郭志桁先生、郭志標博士和郭志一先生之侄。郭永正先生、郭永泰先生、郭永基先生及郭永善先生為堂兄弟。

公司資料

(續)

董事簡介(續)

郭永泰先生(郭志桁先生之替代董事)

現年47歲，於2008年6月加入本集團。他畢業於香港理工大學，並獲得文學士(旅遊服務業管理)學位。他現為永安有限公司之助理總經理，亦為Wing On Corporate Management (BVI) Limited之董事。他負責零售部門的商品管理事宜。在加入本集團之前，他曾在香港酒店業工作，並專注於酒店管理領域。郭永泰先生為郭志桁先生之子及為郭志樑先生、郭志標博士和郭志一先生之侄。郭永正先生、郭永泰先生、郭永基先生及郭永善先生為堂兄弟。

郭永基先生(郭志標博士之替代董事)

現年44歲，於2014年8月加入本集團。他畢業於加利福尼亞州史丹福大學，並獲得文學士(歷史)學位。他現為永安有限公司之助理總經理，亦為Wing On Corporate Management (BVI) Limited、永安電腦系統有限公司以及Choice Properties Management Pty Limited之董事。他負責本集團的資訊科技事宜及發展。在加入本集團之前，他曾任職於一家專業會計師事務所。他現為香港會計師公會的資深會員。郭永基先生為郭志標博士之子及為郭志樑先生、郭志桁先生和郭志一先生之侄。郭永正先生、郭永泰先生、郭永基先生及郭永善先生為堂兄弟。

郭永善先生(郭志一先生之替代董事)

現年44歲，於2008年9月加入本集團。他畢業於金門大學，並獲得理學士(工商管理)學位。他亦於加州烹飪學院獲得藍帶廚藝大文憑。他現為永安有限公司之助理總經理，亦為Wing On Corporate Management (BVI) Limited之董事。他負責零售部門的商品管理事宜。在加入本集團之前，他曾在加利福尼亞州從事酒店餐飲廚藝工作多年。郭永善先生為郭志一先生之子及為郭志樑先生、郭志桁先生和郭志標博士之侄。郭永正先生、郭永泰先生、郭永基先生及郭永善先生為堂兄弟。

公司資料

(續)

高級經理簡介

陳立信先生

現年67歲，為永安百貨有限公司董事總經理全權負責本集團之百貨零售業務。他亦為本集團總經理負責海外投資項目。他亦為永安百貨有限公司及本集團若干附屬公司之董事。他畢業於香港理工大學，獲得文學士榮譽學位。他為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。他於1992年加入本集團。

冼家添先生

現年69歲，現為會計總監及公司秘書。他專責本集團之行政、會計及財務事宜。他亦為永安百貨有限公司及本集團若干附屬公司之董事。於2016年至2024年，他曾任於香港聯合交易所有限公司上市之盈健醫療集團有限公司之獨立非執行董事。他畢業於香港中文大學並獲得工商管理學士學位。他為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。他亦為香港董事學會資深會員。他於1980年加入本集團。

永安百貨分店

總店	:	香港德輔道中211號	電話：2852 1888
永安 <i>Plus</i>	:	九龍彌敦道345號	電話：2710 6288
尖沙咀東分店	:	九龍麼地道62號永安廣場	電話：2196 1388

董事會主席致詞

2025年業績及股息

截至2025年12月31日止年度，本集團收入為852.0百萬港元(2024年：946.2百萬港元)，減少10.0%，主要由於本集團百貨業務及物業投資收入減少。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得應撥歸股東虧損為330.5百萬港元(2024年：919.1百萬港元)。該虧損主要由於截至2025年12月31日止年度本集團投資物業估值淨損失為962.0百萬港元，相比截至2024年12月31日止年度則為1,375.5百萬港元；以及截至2025年12月31日止年度本集團之投資組合收益為451.2百萬港元，相比截至2024年12月31日止年度則為222.5百萬港元。

如不計算本集團投資物業估值淨損失及有關遞延稅項，本集團截至2025年12月31日止年度錄得應撥歸股東基本溢利增加增42.1%至610.2百萬港元，而截至2024年12月31日止年度則為429.3百萬港元。

2025年每股虧損為每股114.3港仙(2024年：316.9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2025年每股基本盈利為每股211.0港仙(2024年：148.0港仙)。

本公司已採用派息政策制訂派息慣例，以是年度應撥歸股東基本溢利作為派發基準，而不考慮本集團投資物業任何估值收益或損失。過去十年，本公司一貫以來派予股東的每年度股息約為當年本集團基本溢利的50%。如無不可預料的情況出現或無任何重大資金需要，本公司欲維持此項派息政策。董事會建議派發2025年度末期股息每股74港仙(2024年：53港仙)予於2026年6月26日(星期五)已登記在本公司股東名冊之股東。連同於2025年10月24日(星期五)已派發之中期股息每股43港仙(2024年：32港仙)，即全年股息為每股117港仙(2024年：85港仙)。

視乎2025年12月31日止年度建議派發之末期股息能否於2026年6月15日(星期一)舉行的股東週年大會上取得股東批准，本公司將於2026年6月22日(星期一)至2026年6月26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建議末期股息(視乎股東批准)，所有填妥的股份過戶表格須連同有關股票不遲於2026年6月18日(星期四)下午4時30分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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。股息單將於2026年7月13日(星期一)寄給股東。

董事會主席致詞

(續)

業務策略

本集團目前業務策略為主力經營其百貨業務及提升其商業物業投資租金收入，兩者皆為本集團核心業務和主要收入貢獻者。永安百貨乃家傳戶曉的家居用品品牌，在香港已經營118年，本集團深知並適時作出應變以迎合其顧客不斷改變的需求。本集團有信心其百貨業務可繼續為其顧客提供優質服務。

除了其核心業務外，本集團亦投資於股本及債權證券、投資基金、由專業投資經理管理的策略、及衍生金融工具。憑藉穩健的財務狀況，本集團將持續加強核心業務活動並尋求拓展業務和提升其盈利能力的機會。

流動資金及財務資源

整體財務狀況

於2025年12月31日之股東權益為16,463.2百萬港元，較於2024年12月31日為16,833.2百萬港元下跌2.2%。於2025年12月31日，本集團持有之現金及上市有價證券為3,506.5百萬港元（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度，本集團擁有充足流動資金以履行其當前的承擔及滿足營運資金需求。

借款及本集團資產抵押

於2025年12月31日，本集團並無任何借款（於2024年12月31日：59.3百萬港元）。於2025年，本集團已全數償還於2024年提取之借款，該借款為一年期日元借款並用於本集團投資持作買賣用途證券，而若干相關資產之抵押亦已解除。鑑於現時充裕的現金儲備，本集團預期並無任何資金流動性困難。

資本負債率

於2024年12月31日，以本集團總借款除以本集團股東權益計算之資本負債率為0.4%。於2025年12月31日，本集團並無任何借款。資本負債率並不適用於2025年12月31日。

董事會主席致詞

(續)

流動資金及財務資源(續)

融資及財政政策

本集團採取審慎之融資及財政政策。本集團受外匯市場波動的影響主要源於其在香港以外附屬公司之淨投資，於2025年12月31日該等淨投資為3,391.5百萬港元(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12月31日，本集團之資本承擔總額為50.6百萬港元(於2024年12月31日：58.1百萬港元)。於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團並無或有負債。

2025年業績總結

百貨業務

香港零售業於2025年呈現復甦與持續疲弱的局面。於2025年上半年，由於出境旅遊持續、網上購物、跨境購物及娛樂活動增多、以及內地旅客購物模式的改變，香港零售業面臨持續挑戰。同時，內地電商企業和其他平價商品店在香港擴張業務，形成對本地零售商構成更大的挑戰。

於2025年下半年，隨著經濟逐步改善、股市暢旺以及入境旅客穩定增長，整體零售銷售顯著回升。部分類別，如耐用消費品及珠寶首飾及鐘錶，錄得明顯增長；但其他類別，包括服裝、鞋類及相關產品以及百貨公司商品，仍面臨壓力。

香港出境旅遊於2025年持續增長，更多香港居民選擇前往香港以外的地區購物。相比之下，入境旅客則更傾向於體驗式零售以及受社交媒體驅動的活動。在這種充滿挑戰的零售環境下，本集團的百貨業務於2025年面臨店舖顧客流量減少及消費下降的情況。

受制於有限的空間，因而限制了本集團擴展店內互動式及服務相關的活動，本集團因此致力尋求商品多元化，從海外引入更多高品質、價格相宜的產品，並擴大現有產品類別，包括寵物用品、健康保健產品、及可持續環保產品，以滿足不斷上升的需求。這些舉措有助於收窄下半年銷售下滑的幅度。

董事會主席致詞

(續)

2025年業績總結(續)

百貨業務(續)

截至2025年12月31日止年度，本集團百貨業務錄得收入485.1百萬港元，較2024年錄得542.6百萬港元，減少10.6%。整體而言，本集團百貨業務錄得經營虧損64.6百萬港元(2024年：60.0百萬港元)，主要由於收入和毛利的減少，部份因本集團提供的27.9百萬港元(2024年：7.1百萬港元)租金寬減而抵銷。

於年內，本集團已完成翻新彌敦道永安*Plus*店。雖然該店的店內顧客流量正逐步增加，本集團仍將繼續優化商品組合以滿足鄰近顧客不斷變化的需求。

物業投資

截至2025年12月31日止年度，本集團的物業投資淨收入減少至292.8百萬港元(2024年：363.5百萬港元)，主要由於香港及澳洲墨爾本辦公室租賃市場持續的高空置率以及對商業寫字樓的需求低迷。

截至2025年12月31日止年度，本集團位於香港的商業投資物業的淨收入減少15.4%至234.3百萬港元(2024年：277.0百萬港元)，主要由於簽訂新租約和租約續期時租金減少，以及平均出租率略為下降。本集團位於香港的商業投資物業於2025年12月31日整體出租率維持約89%(於2024年12月31日：90%)。

截至2025年12月31日止年度，本集團位於澳洲墨爾本的商業寫字樓物業的淨收入減少30.9%至61.6百萬港元(2024年：89.1百萬港元)，主要由於平均出租率下降，及因此導致不可收回支出增加。由於一項新租約於本年度最後一個季度開始生效，整體出租率於2025年12月31日略為上升至約76%(於2024年12月31日：72%)。如以澳元幣值計算，淨收入則下跌29.5%。

於2024年，本集團對位於澳洲墨爾本的商業寫字樓物業之設施展開評估。此評估旨在提升樓宇設施，並符合租戶不斷變化的租賃偏好，從而確保物業維持優質級別。於2025年後期，本集團完成優化項目的概念設計，並隨後向一獨立承建商批出總計9.2百萬澳元的合約。該承建商將負責一商務休息室及數間辦公室套房的裝修工程。當工程於2026年第一季度竣工後，本集團將推進其寫字樓租賃計劃，並按項目時間表招標其他資本工程。整個優化項目需歷時數年方可完成，因為部分資本工程將於某些現有租約到期後才可陸續展開。

董事會主席致詞

(續)

2025年業績總結(續)

其他投資

於2025年12月31日，本集團投資組合總值2,555.9百萬港元(於2024年12月31日：2,208.6百萬港元)，主要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、及衍生金融工具。截至2025年12月31日止年度，本集團投資組合錄得收益451.2百萬港元(2024年：222.5百萬港元)。本集團所持外幣錄得外幣匯兌淨收益為10.2百萬港元(2024年：淨損失17.8百萬港元)。

於一聯營公司權益

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得應佔該聯營公司於內地的汽車經銷業務權益稅後虧損17.2百萬港元(2024年：25.6百萬港元)。整體而言，截至2025年12月31日止年度，本集團錄得應佔該聯營公司稅後虧損14.9百萬港元(2024年：18.4百萬港元)。

職員

於2025年12月31日，本集團共有499名(於2024年12月31日：531名)員工。於2025年，全部員工成本(不包括董事酬金)為198.4百萬港元(2024年：197.2百萬港元)。本集團所提供之僱員福利包括僱員保險、僱員購物折扣、強制性公積金(「強積金」)計劃及獲豁免強積金的界定供款退休計劃。高級經理亦享有酌情管理層花紅。

除基本薪金外，本集團給予零售部門售貨員銷售激勵獎金以鼓勵其銷售努力。本集團亦對零售部門各職級員工制定並提供內部培訓課程，以維持及提升服務質素及管理能力。本集團也提供外部培訓課程贊助及學費資助。

董事會主席致詞

(續)

2026年展望

鑑於零售商之間的激烈競爭、網上購物以及消費者偏好的轉變，本集團預計其百貨業務於2026年將持續面臨挑戰。本集團將優化商品策略，優先考慮價值及價格優勢，並致力提升其數位化能力以適應市場變化，同時持續嚴格控制營運成本。儘管本集團位於香港及澳洲墨爾本的投資物業將繼續按現行市場情況產生租金收入，但香港及澳洲墨爾本的辦公室租賃市場前景將持續疲弱。以本集團穩健的財務狀況，本集團有信心可應對未來的挑戰。

本人謹代表董事會，向各管理層及員工為彼等於2025年的努力致意，亦感謝各股東不斷支持。

主席
郭志樑

香港，2026年3月26日

董事會報告

董事會謹提呈截至2025年12月31日止年度之年報，連同已經審核之財務報表以供閱覽。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。

本集團主要業務為經營百貨業務及物業投資。本集團收入及經營溢利分部資料及地區資料之分析，分別詳列於第79頁至第83頁之財務報表附註3內。

業績及股息

本集團截至2025年12月31日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財務狀況詳列於第52頁至第147頁之財務報表內。

於2025年10月24日(星期五)派發中期股息每股43港仙(2024年：32港仙)。董事會建議派發截至2025年12月31日止年度末期股息(視乎股東批准)每股74港仙(2024年：53港仙)予於2026年6月26日(星期五)已登記在本公司股東名冊之股東。股息單將於2026年7月13日(星期一)寄給股東。

暫停辦理本公司股東名冊登記之時間及欲收取截至2025年12月31日止年度之末期股息所需要辦理的過戶手續最後時間已詳列於召開股東週年大會通告之附註內。

派息政策

本公司已採用派息政策制訂派息慣例，以是年度應撥歸股東基本溢利作為派發基準，而不考慮本集團投資物業任何估值收益或損失。過去十年，本公司一貫以來派予股東的每年度股息約為當年本集團基本溢利的50%。董事會確認，就2025年股息作出的決定符合本公司之派息政策。如無不可預料的情況出現或無任何重大資金需要，本公司欲維持此派息政策及在必要時檢討此政策。

業務回顧

本集團的核心業務包括經營百貨業務及物業投資。於2025年12月31日，本集團的非流動資產約71.0%(於2024年12月31日：74.2%)位於香港，所以本集團的核心業務跟香港經濟表現有緊密關聯。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

本集團面對主要風險及不確定因素

本集團百貨業務的持續性有賴於香港經濟的持續繁榮，和顧客的積極消費意慾，以及本集團百貨業務滿足顧客不斷變化的購物行為和喜好的能力。香港任何嚴峻且持續的經濟衰退都會影響消費者信心及購買力，從而令本集團百貨業務收入有顯著或重大減少。此外，本集團百貨業務運作亦面臨前線員工勞動力老化問題，從而可能影響其營運及向客戶提供優質服務。

除了經濟環境因素，本集團投資物業面對的主要風險及不確定因素包括失去主要租戶和各業主之間的競爭。本集團能否充分滿足租戶對樓宇基礎設施及設施支援的期望也可能影響本集團的市場競爭力，進而影響其物業投資業務的獲利能力。再者，本集團投資物業每年估值如有顯著減少亦會對本集團溢利及淨資產值構成不利影響。

尤其值得注意的是，本集團位於澳洲墨爾本投資物業的表現將受澳元強弱的影響，對該等投資物業的租金收入及淨資產值產生影響，因為這些數字皆會換算為港元作呈報用途。

本集團的財務、銷售、商品及企業資源規劃系統皆於其擁有的電腦基礎設施上運作。因此，該等系統皆面對外部網絡威嚇脅及因未經授權存取而導致資料外洩的風險。

有關本集團的財務風險管理已詳列於第122頁至第139頁之財務報表附註25內。

百貨業務

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團於香港經營3間百貨店，總營業面積約309,000平方呎。

香港零售業於2025年呈現復甦與持續疲弱的局面。於2025年上半年，由於出境旅遊持續、網上購物、跨境購物及娛樂活動增多、以及內地旅客購物模式的改變，香港零售業面臨持續挑戰。同時，內地電商企業和其他平價商品店在香港擴張業務，形成對本地零售商構成更大的挑戰。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

百貨業務(續)

於2025年下半年，隨著經濟逐步改善、股市暢旺以及入境旅客穩定增長，整體零售銷售顯著回升。部分類別，如耐用消費品及珠寶首飾及鐘錶，錄得明顯增長；但其他類別，包括服裝、鞋類及相關製品以及百貨公司商品，仍面臨壓力。

香港出境旅遊於2025年持續增長，更多香港居民選擇前往香港以外的地區購物。相比之下，入境旅客則更傾向於體驗式零售以及受社交媒體驅動的活動。在這種充滿挑戰的零售環境下，本集團的百貨業務於2025年面臨店舖顧客流量減少及消費下降的情況。

受制於有限的空間，因而限制了本集團擴展店內互動式及服務相關的活動，本集團因此致力尋求商品多元化，從海外引入更多高品質、價格相宜的產品，並擴大現有產品類別，包括寵物用品、健康保健產品、及可持續環保產品，以滿足不斷上升的需求。這些舉措有助於收窄下半年銷售下滑的幅度。

截至2025年12月31日止年度，本集團百貨業務錄得收入485.1百萬港元，較2024年錄得542.6百萬港元，減少10.6%。而總店、永安Plus店及尖沙咀東分店收入均分別錄得減少10.4%、12.0%和14.9%。於2025年，本集團整體毛利率略為下降至53.1% (2024年：53.4%)。經營成本減少8.0%至322.1百萬港元(2024年：350.0百萬港元)，主要由於本集團提供的27.9百萬港元(2024年：7.1百萬港元)租金寬減。因此，截至2025年12月31日止年度，本集團百貨業務錄得經營虧損64.6百萬港元(2024年：60.0百萬港元)。

除了永安Plus店之店舖是由本集團及本集團同母系附屬公司分別以64.37%和35.63%比例共同持有外，所有其他由本集團百貨業務佔用的分店店舖及貨倉皆為本集團全資擁有物業。截至2025年12月31日止年度，就該等物業付出的總費用為75.0百萬港元(2024年：103.9百萬港元)。由於大部分百貨分店店舖皆從本集團租用，董事會認為本集團百貨業務將免受租賃市場的波動所影響。同時，本集團投資物業組合的資本價值得以維持。

於年內，本集團已完成翻新彌敦道永安Plus店。雖然該店的店內顧客流量正逐步增加，本集團仍將繼續優化商品組合以滿足鄰近顧客不斷變化的需求。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

物業投資

於2025年，本集團物業投資總收入減少12.9%至441.9百萬港元(2024年：507.5百萬港元)，而經營成本增加3.5%至149.1百萬港元(2024年：144.0百萬港元)。因此，本集團物業投資淨收入減少19.4%至292.8百萬港元(2024年：363.5百萬港元)。

於2025年12月31日及2024年12月31日，如不包括本集團業務所佔用的面積，本集團香港投資物業組合的建築面積約為610,000平方呎。於2025年，本集團從其香港投資物業錄得總租金收入264.5百萬港元(2024年：282.9百萬港元)。於2025年，平均每月基本租金約為每平方呎48港元(2024年：49港元)。如不包括本集團業務所佔用的面積，2025年平均出租率為82%(2024年：85%)。租金收入的減少主要由於簽訂新租約和租約續期時租金減少，以及平均出租率略為下降。於2025年12月31日整體出租率下跌至82%(於2024年12月31日：84%)，其中並不包括本集團業務所佔用的面積。

於2025年12月31日，本集團香港投資物業組合的估值為8,629.5百萬港元(於2024年12月31日：9,503.1百萬港元)。

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團位於澳洲墨爾本的投資物業的總建築面積約為639,000平方呎。於2025年，本集團從其澳洲墨爾本投資物業錄得總租金收入19.8百萬澳元(2024年：22.9百萬澳元)。2025年租金收入減少13.5%，主要由於平均出租率從2024年的81%下降至2025年的73%。由於一項新租約於本年度最後一個季度開始生效，整體出租率於2025年12月31日略為上升至約76%(於2024年12月31日：72%)。

於2025年12月31日，本集團於澳洲墨爾本投資物業組合估值為663.1百萬澳元(3,444.3百萬港元)，較於2024年12月31日估值676.4百萬澳元(3,254.4百萬港元)以澳元計下跌2.0%(以港元計，上升5.8%)。

於2024年，本集團對位於澳洲墨爾本的商業寫字樓物業之設施展開評估。此評估旨在提升樓宇設施，並符合租戶不斷變化的租賃偏好，從而確保物業維持優質級別。於2025年後期，本集團完成優化項目的概念設計，並隨後向一獨立承建商批出總計9.2百萬澳元的合約。該承建商將負責一商務休息室及數間辦公室套房的裝修工程。當工程於2026年第一季度竣工後，本集團將推進其寫字樓租賃計劃，並按項目時間表招標其他資本工程。整個優化項目需歷時數年方可完成，因為部分資本工程將於某些現有租約到期後才可陸續展開。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

物業投資(續)

於2025年，本集團資本支出為88.1百萬港元(2024年：90.4百萬港元)，主要包括永安Plus店翻新工程之開支為23.8百萬港元(2024年：66.8百萬港元)，及澳洲墨爾本投資物業優化項目之開支為31.4百萬港元(2024年：無)。

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團位於美國侯斯頓的非核心投資物業的建築面積約為116,000平方呎。於2025年，本集團從其美國侯斯頓投資物業錄得總租金收入0.4百萬美元(2024年：0.4百萬美元)。於2025年，平均出租率為30%(2024年：32%)。於2025年12月31日的出租率約為12%(於2024年12月31日：32%)。

由於樓宇設施老化以及對該地區商業寫字樓的需求疲弱，該物業的出租率多年來一直處於低位。於2025年後期，本集團與獨立承建商簽訂合約總值0.7百萬美元，用以拆除該建築物結構。拆除工程計劃將於該建築物於2026年3月底空置後展開。拆除工程開始後，本集團將停止收取該物業的租金收入。本集團將根據當地房地產市場的改善情況及新機會的出現，再決定該物業的用途。

本集團於美國侯斯頓投資物業組合於2025年12月31日的估值為17.8百萬美元(138.3百萬港元)，較於2024年12月31日估值15.0百萬美元(116.3百萬港元)以美元計上升18.7%(以港元計，上升18.9%)。

其他投資

回顧年內，本集團持續維持穩健的財務狀況，有充裕的流動資金以促進當前及未來之商業活動。本集團運用盈餘現金作投資用途，旨在為其股東實現持續的風險調整後回報。本集團持有均衡且多元化之投資組合，主要持有流動性強的投資，包括但不限於股本及債權證券、投資基金、由專業投資經理管理的策略、及衍生金融工具。該投資組合一直受到審慎而積極的管理，嚴格遵循既定的投資準則及風險管理參數規範。投資團隊定期向由若干高層管理成員及董事會成員所組成之投資委員會匯報。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

其他投資(續)

2025年上半年全球金融市場受地緣政治不確定性影響，而經歷劇烈波動。年初市場表現強勁，但於4月初因美國新政府對其貿易夥伴加徵高額關稅，導致風險資產被大幅拋售。隨著貿易緊張局勢在數月後逐漸緩和，市場情緒顯著改善，人工智能的快速發展推動股市強勁反彈。全球主要央行於年內持續減息，其中美國聯邦儲備局在年末三次會議上三度減息。同時，內地及香港市場連續第二年表現良好，全球資本回流，重燃對新經濟領域的興趣，香港IPO市場亦十分活躍。整體而言，標普500總報酬指數上升18%，環球市場表現特別突出，MSCI世界(美國除外)淨總回報美元指數及恆生指數淨股息累計指數均上漲32%。債券基準也因利率下降而上升了約8%至12%。外匯市場上，美元兌一籃子主要貨幣貶值9%。美元受壓，加上地緣政治和經濟不確定性加劇，導致黃金價格年內飆升65%。

在此環境下，本集團的投資組合亦較為波動，並錄得了可觀的收益。投資組合橫跨美國和中國／香港股市的多元化配置，使其在兩個市場都取得良好表現，並受益於影響投資回報的不同因素。值得注意的是，該投資組合對中國／香港股市高於平均水平的配置已連續第二年帶來良好收益。積極運用衍生金融工具(期權和結構性產品)在大多數情況下提供了高效收益，並在某些情況下提供了方向性表現。固定收益產品的配置受惠於利率下降所帶來的穩定利息收入和資本收益。另類投資產品(對沖基金)的配置在市場波動時期提供了非關聯性的回報。總體而言，該投資組合所錄得的正面回報創新高，而收益是透過積極的買賣來實現的。

於2025年12月31日，本集團投資組合總值為2,555.9百萬港元(於2024年12月31日：2,208.6百萬港元)，主要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、及衍生金融工具。截至2025年12月31日止年度，本集團投資組合錄得收益451.2百萬港元(2024年：222.5百萬港元)，大多數投資策略皆有正面貢獻。

遵守法律及法規

本集團已確保並將繼續確保全面遵守對其營運有重要影響的相關法律及法規，包括但不限於與產品安全及責任、保障顧客權益、僱員及職業安全、以及物業租賃及物業管理相關的法律及法規。

管理層將不時關注相關法律及法規的任何變更所帶來的影響，並在認為必要時尋求外界建議。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

與員工、顧客及供應商的主要關係

本集團確認與其員工、顧客及供應商維持良好關係的重要性，以確保本集團長期成功及能維持穩定盈利增長。

有關本集團與員工維持良好關係而採取的措施，請參照載於第13頁董事會主席致詞標題為「職員」的部分。

本集團相信，有效的溝通在維繫與其供應商穩定及鞏固的關係上擔當重要角色。本集團與其供應商之間建立有定期溝通渠道，以便獲得最新的商品資訊、促進各類促銷活動及分享供應鏈協調的回饋意見。

此外，與租戶建立可持續的長期合作關係對本集團物業投資業務的租金收入至關重要。本集團致力為租戶提供優質服務，並已聘任信譽良好的專業物業管理公司為租戶提供優質服務。

環境、社會及管治(「ESG」)及氣候相關常規

董事會對ESG及氣候相關策略及報告有整體責任亦已通過了ESG政策。一個由多個部門管理層組成的ESG委員會經已成立，並制定了職權範圍，以協助董事會履行其在ESG和氣候相關事宜的職責。透過管理層團隊的會議及討論，已制定了多項與ESG和氣候相關事宜的政策及指引，旨在減少溫室氣體排放及改善員工福利及工作環境。本集團已為各員工舉辦內部講座以提升他們對環境持續發展的意識。若干改善措施亦已於年內推行。就本集團的核心價值、ESG及氣候相關政策及績效、與其主要持分者的關鍵關係、以及本集團對其有重大影響的相關法律及規定的合規情況，已於本公司的2025年ESG報告內發表，該報告於2026年4月23日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站及本公司網站刊出。

有關本集團業務的未來發展，請參照分別載於第10頁及第14頁董事會主席致詞內標題「業務策略」及「2026年展望」的部分。

有關業務概要及財務狀況的更多資訊，請參照載於第29頁至第43頁的企業管治報告及第9頁至第14頁的董事會主席致詞。

董事會報告

(續)

五年業績摘要

本集團於最近五個財政年度之業績及資產與負債摘要詳列於第45頁。

慈善捐款

本集團於本年內之捐款為190,000港元(2024年：34,000港元)。

附屬及聯營公司

本公司之主要附屬及聯營公司之詳情詳列於第144頁至第147頁。

獲准許彌償條文

根據本公司的公司細則(「公司細則」)第178條及符合法例的情況下，本公司的董事就其因履行其各自職務或應盡職責而蒙受或招致的任何訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，應獲本公司彌償並獲本公司以其資產保證他們免就此受任何損害。於年內，本公司已投保並維持董事及高級職員責任保險，保障範圍覆蓋本公司及其附屬公司之董事。

投資物業

本集團投資物業之詳情詳列於第46頁。

借款

於2025年12月31日，本集團並沒有借款。本集團於2024年12月31日的借款情況詳列於第113頁之財務報表附註21內。

儲備

本集團儲備之詳情詳列於第116頁至第121頁之財務報表附註24內。

主要顧客及供應商

最大五位顧客及最大五位供應商所佔本集團於2025年之收入及購貨量皆分別少於30%。

董事會報告

(續)

界定供款退休計劃及其他離職後福利

本集團為在香港《僱傭條例》下受僱之僱員提供根據香港《強制性公積金計劃條例》而設的強制性公積金計劃(「強積金」)及若干獲豁免強積金的界定供款退休計劃。此外，在香港《僱傭條例》下受僱之僱員，如符合資格亦可享有長期服務金。離職後福利之詳情詳列於第92頁及第93頁之財務報表附註10內。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期止之董事如下：

郭志樑先生，銅紫荊星章，榮譽勳章(主席)
郭志桁先生，太平紳士(副主席及行政總裁)
郭志標博士，太平紳士(執行董事)
郭志一先生(執行董事)
譚惠珠小姐，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士(獨立非執行董事)
梁永寧先生(獨立非執行董事)
Nicholas James Debnam先生(獨立非執行董事)
蔡小婷女士(獨立非執行董事，獲委任於2025年9月1日)
郭永正先生(郭志樑先生之替任董事，獲委任於2025年1月1日)
郭永泰先生(郭志桁先生之替任董事，獲委任於2025年1月1日)
郭永基先生(郭志標博士之替任董事，獲委任於2025年1月1日)
郭永善先生(郭志一先生之替任董事，獲委任於2025年1月1日)

郭志桁先生、郭志一先生及蔡小婷女士將於即將舉行之股東週年大會告退董事會，並符合資格及願重選連任。郭志桁先生、郭志一先生及蔡小婷女士將被建議重選固定任期3年直至2029年股東週年大會止。

譚惠珠小姐亦將於即將舉行之股東週年大會告退董事會，並且不會尋求連任。董事會藉此感謝譚惠珠小姐多年服務董事會和審核委員會，以及對本集團所作出之寶貴意見。

董事會報告

(續)

董事及董事資料之變更

自2025年1月1日起，郭永正先生、郭永泰先生、郭永基先生及郭永善先生分別獲委任為郭志樑先生、郭志桁先生、郭志標博士及郭志一先生的替任董事。進一步詳情已詳列於本公司日期為2024年12月27日的公告。

自2025年9月1日起，蔡小婷女士獲委任為本公司之獨立非執行董事及本公司提名委員會成員。進一步詳情已詳列於本公司日期為2025年8月26日的公告。自2026年3月1日起，蔡小婷女士進一步獲委任為本公司審核委員會成員。進一步詳情已詳列於本公司日期為2026年2月25日的公告。

除上文所披露外，概無其他依據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條規定須予以披露的其他董事資料變更。

董事及高級經理之簡介

本公司董事及本集團高級經理之簡介詳列於第3頁至第8頁。

董事及僱員酬金

董事酬金、五位最高薪酬人士薪酬及員工成本詳情分別詳列於第88頁至第89頁、第90頁及第85頁之財務報表附註7、附註8及附註5(c)內。

董事交易、安排或合約權益

持續關連交易及有關連人士交易之詳情分別詳列於第44頁之「持續關連交易」及第140頁至第141頁之財務報表附註27內。

除以上所述外，在本年度內任何時間或於本年度結算日，本公司、或任何本公司之控股母公司、附屬公司或同母系附屬公司並無直接或間接地訂立令本公司董事或與董事有關連之個體享有重大權益之重要交易、安排或合約。

在本年度內任何時間，本公司、或任何本公司之控股母公司、附屬公司或同母系附屬公司並無參與任何安排，使本公司董事能藉收購本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

董事會報告

(續)

董事交易、安排或合約權益(續)

本公司並無與任何董事簽訂不可於1年內由本公司終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2025年12月31日，根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄，董事及最高行政人員擁有本公司及／或任何其相聯法團(釋義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中的權益及／或淡倉之詳情如下：

(a) 本公司

董事姓名	持有普通股數目					權益總計 佔已發行 有投票權股份 (%)
	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計	
郭志樑	480,620	-	-	-	480,620	0.166
郭志桁	649,050	-	-	-	649,050	0.224
郭志標	958,298	295,000	255,000 (附註1)	-	1,508,298	0.522
郭志一	556,910	-	10,000 (附註2)	-	566,910	0.196
梁永寧	10,000	-	-	-	10,000	0.003
Nicholas James Debnam	15,000	-	-	-	15,000	0.005
郭永正(郭志樑 之替任董事)	30,000	-	-	-	30,000	0.010
郭永泰(郭志桁 之替任董事)	30,000	-	-	-	30,000	0.010
郭永基(郭志標 之替任董事)	40,000	-	-	-	40,000	0.013
郭永善(郭志一 之替任董事)	40,000	-	-	-	40,000	0.013

附註：

- 郭志標博士有權於一間私人公司之股東大會上控制不少過三分之一之投票權，而該公司實益擁有本公司255,000股普通股。
- 郭志一先生有權於一間私人公司之股東大會上控制不少過三分之一之投票權，而該公司實益擁有本公司10,000股普通股。

董事會報告

(續)

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉(續)

(b) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited

董事姓名	持有普通股數目					權益總計	權益總計 佔已發行 有投票權股份 (%)
	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計		
郭志樑	14,250	-	-	-	14,250	25	
郭志桁	14,250	-	-	-	14,250	25	
郭志標	14,250	-	-	-	14,250	25	
郭志一	14,250	-	-	-	14,250	25	

附註： 以上董事合共控制於Kee Wai Investment Company (BVI) Limited 100%之投票權。

(c) 永安水火(2011)有限公司

董事姓名	持有普通股數目					權益總計	權益總計 佔已發行 有投票權股份 (%)
	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計		
郭志樑	324	-	-	-	324	0.017	
郭志桁	216	-	-	-	216	0.011	
郭志標	216	-	-	-	216	0.011	
郭志一	216	-	-	-	216	0.011	

此外，若干董事受託持有一附屬公司之股份及作為其中間控股公司之代理人。

除本文所披露外，本公司各董事及行政總裁或彼等配偶或彼等未滿18歲的子女概無擁有根據證券及期貨條例第347條須知會本公司及聯交所之本公司及／或其任何相聯法團(釋義見上文)的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之權益登記冊上之權益或淡倉或根據上市規則附錄C3所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

(續)

主要股東

根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄及本公司所得之資料，於2025年12月31日擁有本公司已發行股本5%或以上之公司如下：

名稱	持有 普通股數目	權益總計 佔已發行 有投票權 股份(%)
(i) 永安國際集團有限公司	180,545,138	62.586
(ii) Wing On Corporate Management (BVI) Limited	180,545,138	62.586
(iii) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited	180,545,138	62.586

附註：為避免誤解與重覆計算，在此必須指出，關於以上所列之股份數額有重覆，即(i)所列之股數亦為(ii)所持股數之全部，而同樣重覆之股數在(ii)與(iii)出現；根據證券及期貨條例，所有上述股東均被視為擁有有關之股份權益。

公眾持有股份

根據本公司公開所得之資料及據本公司董事於本報告日期所知悉，由公眾人士所持有本公司的股份超過本公司已發行股份數目25%。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司於年內購回本公司股份之詳情已詳列於第119頁之財務報表附註24(d)內。購回旨為提升本公司每股股份的淨資產值及盈利。

除在第119頁之財務報表附註24(d)內所披露外，本公司或任何其附屬公司於2025年12月31日止年度內均無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

董事會報告

(續)

優先購買權

公司細則並無優先購買權規定，雖則百慕達法例亦無此項限制。

核數師

本公司於即將舉行之股東週年大會上將提呈議案，建議續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命
主席
郭志樑
謹啟

香港，2026年3月26日

企業管治報告

企業管治

本公司及其董事會(「董事會」)承諾達至及維持高水準的企業管治。董事會認為，高水準的企業管治能為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)管理業務風險、提高透明度、保持高標準問責制度，並保障股東整體利益提供框架及堅實基礎。截至2025年12月31日止年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司(「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》(「企業管治守則」)之管治原則於本公司架構及慣例，並闡述於本報告及本公司網站內。截至2025年12月31日止年度，本公司亦已遵守企業管治守則內所有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12月31日止年度內均已遵守標準守則所訂定之標準。

董事會

董事會現有8名董事，包括：(i)董事會主席(「主席」亦為1名執行董事)、(ii)董事會副主席(「副主席」)(亦為本公司行政總裁(「行政總裁」)及1名執行董事)、(iii) 2名執行董事及(iv) 4名獨立非執行董事。各董事之姓名及簡介和董事間之關係已列於第3頁至第7頁。

自2025年1月1日起，郭永正先生、郭永泰先生、郭永基先生及郭永善先生分別獲委任為郭志樑先生、郭志桁先生、郭志標博士及郭志一先生的替任董事。於2024年12月24日，各該等替任董事均已取得《上市規則》第3.09D條所述的法律意見，並確認其了解彼等作為上市發行人董事的義務。

自2025年9月1日起，蔡小婷女士獲委任為本公司獨立非執行董事。於2025年8月5日，蔡女士已取得《上市規則》第3.09D條所述的法律意見，並確認其了解彼作為上市發行人董事的義務。

企業管治報告

(續)

董事會(續)

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(執行董事)及郭志一先生(執行董事)均為兄弟。郭永正先生、郭永泰先生、郭永基先生及郭永善先生(i)分別為郭志樑先生、郭志桁先生、郭志標博士，以及郭志一先生之兒子及(ii)為堂兄弟。除了以上披露外，董事會內其他成員之間並無包括財務、業務、家族或其他重大或相關關係。

除上文披露者外，截至2025年12月31日止年度及本報告日期，並無新董事獲委任加入董事會。

所有載有董事姓名的公司通訊中，均說明獨立非執行董事的身份。本公司及聯交所網站載有最新董事名單，當中載有獨立非執行董事及董事的角色及職能。

董事會定期審閱及批准本集團財務報表，包括每季、每半年及全年財務報表。於截至2025年12月31日止年度內，董事會已舉行5次會議，開會通告、議程及有關會議文件皆依時送予各董事。於截至2025年12月31日止年度，各董事於董事會會議及股東週年大會(「股東週年大會」)的出席次數列載如下：

	出席／舉行 董事會會議次數	出席／舉行 股東週年大會次數
執行董事		
郭志樑先生(主席)	5/5	1/1
郭志桁先生(副主席及行政總裁)	5/5	1/1
郭志標博士 ¹	3/5	1/1
郭志一先生	5/5	1/1
獨立非執行董事		
譚惠珠小姐	5/5	1/1
梁永寧先生	5/5	1/1
Nicholas James Debnam先生	5/5	1/1
蔡小婷女士(於2025年9月1日獲委任)	1/1	—

1. 郭志標博士的替任董事代表他出席了兩次董事會會議。

企業管治報告

(續)

董事會 (續)

2025年股東週年大會於2025年6月16日舉行，全部董事，包括董事會主席、本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)主席、本公司提名委員會(「提名委員會」)主席及本公司審核委員會(「審核委員會」)主席，以及本公司外聘核數師出席2025年股東週年大會答覆本公司股東(「股東」)提問。於2025年12月31日止年度並無其他股東大會舉行。本公司不時檢討股東週年大會進程序去確保執行良好企業管治常規。目前，根據本公司公司細則(「公司細則」)，股東週年大會將至少提前21天發出書面通知召開，及本公司的其他非股東週年大會的股東大會(包括為通過特別決議案而舉行的股東大會)將至少提前14天發出書面通知。投票結果會於股東週年大會當日在聯交所網站及本公司網站發布。

所有董事清楚明白在本公司所訂立之企業管治守則內所列其角色、責任及義務。本公司之企業管治守則的修訂版(「本公司守則」)已於2025年12月31日上載於本公司網站。

各董事承認為本集團編製財務報表以真實而公平地反映本集團的財政狀況為其責任。經適當的查詢後，各董事確認並無重大不明確事件或情況可能令本公司無能力持續經營。本公司核數師之報告就有關聲明其對本公司財務報表之報告責任已列於第47頁至第51頁之截至2025年12月31日止年度獨立核數師報告內。

董事會負責決定本集團整體業務策略、政策及計劃。此外，董事會確立了本公司的宗旨、價值觀和策略，並確信這些與本公司文化一致。有關本公司文化、宗旨及核心價值的詳情已列於本公司單獨發布之環境、社會及管治(「ESG」)報告內。董事會直接和間接通過轄下之委員會，領導並向管理層發出指示。管理層有義務向董事會及其轄下之委員會提供足夠的信息，並向董事會負責，董事會則進而對股東負責。所有主要及重大收購、出售、資本交易及投資皆須董事會批准。董事會授權本集團高級管理層管理本集團日常業務之行政運作事宜及負責制訂業務計劃給董事會審閱及批准。

根據上市規則第3.13條所列出的因素，董事會認為所有獨立非執行董事屬獨立人士。

自董事會委任每一位獨立非執行董事日期起計直到及包括截至2025年12月31日止年度，各獨立非執行董事已依據上市規則第3.13條所載的因素向本公司發出年度獨立性確認書。

企業管治報告

(續)

董事會(續)

企業管治職能

董事會負責的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 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；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守本公司守則的情況及在企業管治報告(「企業管治報告」)內的披露。

根據本公司守則，董事會可授權其企業管治職責給董事會轄下的委員會。於截至2025年12月31日止年度，董事會本身及憑藉薪酬委員會、提名委員會及審核委員會完成上述企業管治職責。截至2025年12月31日止年度，董事會檢討及監察本公司的企業管治政策及常規，以確保遵守企業管治守則及相關上市規則，並與最新的監管發展保持一致。

薪酬委員會向董事會建議本集團全部董事及高級管理層之公司政策及薪酬結構。提名委員會協助董事會審閱及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展。審核委員會協助董事會審閱本公司遵守本公司守則的情況及在企業管治報告內的披露。年度企業管治報告得到董事會認可。因與企業管治職能相關，董事會亦負責監察有關ESG相關事宜。一個由部門主管組成的ESG委員會已成立並通過職權範圍去協助董事會履行ESG及氣候相關事宜。

企業管治報告

(續)

董事會(續)

董事培訓

於截至2025年12月31日止年度內，本公司安排了兩次內部講座，使各董事了解企業管治守則之新修訂及有關上市規則的最新資料。本公司已作出安排，向新任董事提供全面的入職材料，當中載有集團營運及業務概覽，以及有關董事在法例、法規及上市規則下的職責及責任的資料。本公司同時鼓勵各董事參與相關講座、研討會、論壇及網路研討會以增進各董事的知識及技能。本公司的公司秘書(「公司秘書」)亦不時提供給各董事相關閱讀資料。

於截至2025年12月31日止年度內，根據各董事提交的培訓概要如下：

	<u>培訓類別</u>
執行董事	
郭志樑先生	A, B, C
郭志桁先生	A, B, C
郭志標博士	A, B, C
郭志一先生	A, B, C
獨立非執行董事	
譚惠珠小姐	C
梁永寧先生	A, B, C
Nicholas James Debnam先生	A, B, C
蔡小婷女士(於2025年9月1日獲委任)	A, B, C
替任董事	
郭永正先生(郭志樑先生之替任董事)	A, B, C
郭永泰先生(郭志桁先生之替任董事)	A, B, C
郭永基先生(郭志標博士之替任董事)	A, B, C
郭永善先生(郭志一先生之替任董事)	A, B, C

(A) 內部講座

(B) 公司以外的講座及／或研討會及／或論壇及／或網路研討會

(C) 閱讀資料

企業管治報告

(續)

主席及行政總裁

主席及行政總裁之角色是分開及並非由同一個人出任，及清楚列於本公司守則內。

郭志樑先生作為主席，其職務包括負責確保所有董事明白董事會會議各商討事項並適時收到充足及準確資料及領導董事會。主席同時負責確保良好企業管治常規及程序的建立及執行。

郭志桁先生作為行政總裁，其職務包括負責領導本集團管理層及管理與監控本集團事務。行政總裁除呈交每年業務預算待董事會批准外，還執行董事會有關本集團管理、營運或策略之事宜的政策。

獨立非執行董事

現時有4位獨立非執行董事。根據公司細則，每位董事至少每3年在本公司的股東週年大會上告退一次。全部獨立非執行董事之獲委任任期為3年。截至2025年12月31日止年度，董事會主席與獨立非執行董事舉行了多次沒有其他董事出席的會議。董事會就獨立非執行董事提出的獨立觀點和意見作出考慮和討論。

本公司已建立機制以確保董事會能夠獲得獨立的觀點和意見。8名董事中，其中有4名為獨立非執行董事。獨立非執行董事為董事會帶來了廣泛的業務和財務專業知識、技能和經驗、多元化的觀點和獨立判斷。全體獨立非執行董事通過主動和定期參與董事會會議及服務董事會轄下委員會，為本公司作出各種積極和公正的貢獻。所有董事均可獲得外界獨立專業意見，以履行其對本公司的職責。董事會審閱上述機制的實施和效能後，認為該機制及其實施有效。

薪酬委員會

董事會於2005年6月30日成立薪酬委員會，現時薪酬委員會成員包括2位獨立非執行董事(其中1位為薪酬委員會主席)及1位執行董事。

企業管治報告

(續)

薪酬委員會(續)

薪酬委員會之職權範圍的修訂版已於2025年12月31日上載於聯交所網站及本公司網站。薪酬委員會有責任向董事會建議全部董事及高級管理層之公司薪酬政策及結構，並確保沒有董事(或其有關人士)可自行決定其酬金。薪酬委員會有責任向董事會建議個別執行董事及高級管理層之酬金、批准執行董事服務合約條款，及向董事會建議非執行董事之酬金，同時亦評估執行董事的表現，以及審閱及批准各執行董事及高級管理層按表現之酬金及離職或合約終止時補償安排。決定董事酬金參考因素包括考慮同類型公司支付之薪金、所花時間、每位董事之責任及本集團之業績。薪酬委員會認為酌情花紅提供適當獎勵予執行董事去有效監控及改善本集團表現。酌情花紅按與本集團之除稅後溢利掛鈎之漸進指標獎賞予各執行董事。服務於董事會轄下各委員會之董事為其額外服務獲額外津貼。

於截至2025年12月31日止年度內，薪酬委員會已根據所有執行董事及高級管理層的表現及其他上述因素去審閱其薪酬政策(包括酌情花紅計劃)、評估執行董事之表現及決定其酬金。此外，薪酬委員會同時審閱2025年之董事袍金及津貼。

薪酬委員會於2025年已舉行2次會議。於2025年各委員之出席次數列載如下：

薪酬委員會成員	出席／舉行 會議次數
梁永寧先生(委員會主席)	2/2
郭志樑先生	2/2
Nicholas James Debnam先生	2/2

2025年內支付各董事之酬金數額已詳列於截至2025年12月31日止年度之本集團財務報表附註7。

於2026年6月15日行將舉行之股東週年大會上，董事會將提呈薪酬委員會建議的各董事2026年之董事袍金為284,000港元(2025年：276,000港元)。

企業管治報告

(續)

提名委員會

董事會於2012年3月30日成立提名委員會，自蔡小婷女士於2025年9月1日獲委任為委員會成員起，現時提名委員會成員包括3位獨立非執行董事(其中1位為提名委員會主席)及1位執行董事。

提名委員會之職權範圍的修訂版已於2025年12月31日上載於聯交所網站及本公司網站。根據職權範圍，提名委員會需要(其中包括)：(i)至少每年檢討董事會的架構、人數和組成(包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、相關經驗、技能、知識及服務年期)並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(ii)負責物色具備合適資格擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iii)評核獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就董事委任或重新委任以及董事(尤其主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會已採納董事會成員多元化政策(「多元化政策」)，其目的是達成董事會之多元化政策。多元化政策乃本公司政策列出當決定委任董事會成員及延續該等委任時，會考慮一系列因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、相關經驗、技能、知識及服務年期。最終決定會以客觀標準為原則，人選按其長處及其可為董事會提供的貢獻為基礎配合本公司之企業策略和業務。

於截至2025年12月31日止年度內，提名委員會參考多元化政策已審閱董事會的架構、人數及組成；評估獨立非執行董事之獨立性及就董事重選提出建議。現時，董事會4位董事為獨立非執行董事，擁有不同工作經驗；當中2位為女性。董事會認為現時董事會的組成相當平衡及有不同技能及經驗去帶領及審閱本公司業務。提名委員會將定期(至少每年1次)審閱及監察多元化政策的執行及效率，確保董事會的組成最恰當。

提名委員會將考慮設定可衡量的目標以執行多元化政策，並不時審閱該等目標以確保其適當性及實現該等目標的進展。在本財政年度，董事會及提名委員會尚未訂立任何可計量的目標。

企業管治報告

(續)

提名委員會(續)

根據上市規則第13.92條的規定，董事會目前有2名女性董事，故此，已實施董事會的性別多元化。我們將參考多元化政策，繼續提高女性代表人數，並且在性別多元化方面取得適當平衡。我們已採取以下措施來培養董事會的潛在繼任人士，以實現性別多元化：(i)讓人力資源機構參與確定潛在的繼任人士；(ii)主動向我們認為是董事會潛在繼任人士的管理層提供培訓；及(iii)在招聘合適高級管理層人選時會考慮性別多元化因素。

本集團的宗旨是提供多元化的工作環境。員工(包括高級管理層)的性別比例如下：

全部員工(包括高級管理層)	於2025年12月31日	
	合計	比例(%)
男士	141	28
女士	358	72
合計	499	100

高級管理層的性別比例如下：

高級管理層	於2025年12月31日	
	合計	比例(%)
男士	2	100
女士	0	0
合計	2	100

於2025年12月31日，我們的員工中有比較高(72%)為女士，因為女性員工在香港的零售業中佔主導地位。我們實施標準化招聘和面試流程、提供平等的學習和發展機會以及強調工作與生活平衡等各種方式來實現員工性別多元化。我們亦主動向認為是高級管理層潛在繼任人之員工提供培訓，並在招聘合適人士作高級管理層時考慮性別多元化因素。但是，香港的人力短缺及人口老化會對我們在員工中實現性別多元化有影響。

企業管治報告

(續)

提名委員會(續)

提名委員會採納提名政策(「提名政策」)，已上載於本公司網站。提名政策指示提名委員會於考慮人選的委任或重新委任董事時應採納之原則、標準及程序。當考慮任命董事人選時，提名委員會將考慮多項相關因素、包括候選人的技能、經驗或專業知識、多元化政策、本集團的企業策略、候選人所花時間及相關興趣、候選人的獨立性(獨立非執行董事職位)、繼任計劃以及候選人的誠信聲譽。提名委員會將定時檢討及監察提名政策之履行。

提名委員會於2025年已舉行3次會議。於2025年各委員之出席次數列載如下：

提名委員會成員	出席／舉行 會議次數
梁永寧先生(委員會主席)	3/3
郭志樑先生	3/3
Nicholas James Debnam先生	3/3
蔡小婷女士(於2025年9月1日獲委任)	1/1

審核委員會

董事會於1998年12月16日成立審核委員會。自蔡小婷女士於2026年3月1日獲委任為委員會成員起，現時審核委員會包括4位獨立非執行董事(包括上市規則第3.10(2)條規定具備適當的專業資格和會計專業知識之審核委員會主席)。

審核委員會之職權範圍的修訂版已於2025年12月31日上載於聯交所網站及本公司網站。根據其職權範圍，審核委員會需要監督本公司與外聘核數師之關係、審閱本公司財務報表、年報、賬目及中期報告(包括遵守法定和上市要求)並監察其完整性，和監督本公司財務報告、風險管理及內部監控系統。

於截至2025年12月31日止年度內，審核委員會與管理層、董事會和外聘核數師已審閱及討論本集團的中期報告與年報和業績及賬目，以確保本集團財務報告、業績及賬目皆完整及符合適用的會計原則而編製，並同時符合有關財務報告的上市規則及法律要求。審核委員會審閱本集團的會計政策及規範及財務報告中重大要判斷的地方。

企業管治報告

(續)

審核委員會(續)

此外，審核委員會監督本公司的風險管理和內部監控系統，協助董事會審閱系統的有效性、並與管理層討論系統以確保其有效性，及審閱本公司之財務監控。審核委員會已聘請外聘顧問來提供內部監控審閱服務，並討論其工作範圍和調查結果，及審閱各管理層對報告之回應。

審核委員會監督並審閱與外聘核數師畢馬威會計師事務所之關係、其獨立性和工作質量。審核委員會審閱外聘審核流程的有效性，以及外聘核數師對非審計服務的聘用。審核委員會建議董事會續聘畢馬威會計師事務所為2025年之核數師並批准其酬金和聘用條款。

審核委員會於2025年已舉行4次會議。於2025年各委員之出席次數列載如下：

審核委員會成員	出席／舉行 會議次數
Nicholas James Debnam先生(委員會主席)	4/4
譚惠珠小姐	4/4
梁永寧先生	4/4
蔡小婷女士(於2026年3月1日獲委任)	—

核數師酬金

於截至2025年12月31日止年度內，本集團支付外聘核數師之審核服務酬金數額為4,777,000港元(2024年：4,573,000港元)及其他由外聘核數師提供之非保證服務予本集團，酬金數額為1,407,000港元(2024年：1,378,000港元)，該等非保證服務包括稅務遵守及顧問服務及中期審閱。

風險管理及內部監控

董事會確認其責任去評估及決定風險性質及範圍(包括ESG及氣候相關風險)以達成本集團策略性目標及確保本集團有建立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統(包括ESG及氣候相關風險)及檢討其效能去維護本集團資產為其責任。該等系統的設計是用於管理去達成營商目標，而不是消除失敗的風險及只能提供合理而非完全保證沒有重大錯誤陳述或損失。

企業管治報告

(續)

風險管理及內部監控(續)

董事會授權審核委員會協助董事會完成上述責任。管理層負責設計、執行及監察本集團之風險管理及內部監控系統。董事會憑藉審核委員會對本集團風險管理及內部監控系統的重要監控，包括財務、營運及遵例的有效性作出年度審閱。董事會及審核委員會亦考慮及審閱本集團之會計、內部審計及製定財務報告人員，及與本集團的ESG之表現及報告相關的人員有充足的資源、資歷及經驗、給予其訓練的課程、預算。

於截至2025年12月31日年度內，審核委員會已審閱及批核內部審計計劃。鑑於本集團業務的規模、性質及複雜性，審核委員會接納管理層的建議，聘請外聘顧問對本集團風險管理及特定內部監控程序表現的審閱提供協助。在審閱中，本集團已確認人工智能發展為百貨公司帶來的不斷變化的市場競爭格局屬新的低風險。管理層已採取措施緩和此風險之潛在影響。該外聘顧問並無發現內部監控任何重大或嚴重不足。審核委員會審閱調查結果及管理層建議改善本集團內部監控系統效率的建議。管理層負責執行改進之後續行動和向董事會作出相關確認。

董事會已採納風險管理政策(「風險管理政策」)，其中列明從風險識別到風險報告的風險管理框架和流程，旨在確保本集團有一致的基礎來識別、評估、管理、監控和報告風險，以支持本集團持續實現戰略目標。

為了實現其戰略目標，董事會亦已通過風險偏好聲明去詮釋每類風險之風險容忍度。部門主管需定期審閱和監控主要風險。如有跡象顯示將突破某風險容忍度，相關部門主管將提升至高級管理層和／或董事會進一步處理。

為了進一步減少確認風險之發生及影響，將透過風險減低措施去把主要風險轉移、消除或控制。每項風險減低措施都有風險負責人，須負責其範圍內監控風險減低措施的情況及效能。

企業管治報告

(續)

風險管理及內部監控(續)

於2013年已採納處理及披露內幕消息的政策，列明適當內部監控及報告系統去確定及評估潛在內幕消息。董事會已授權各執行董事、本公司之高級管理層及公司秘書(統稱「負責高級職員」)去處理及發布內幕消息。各負責高級職員將維持適當及有效的上報程序去確保當有關事件及／或情況正在發展中或已出現時，適時及有系統地把資料送達董事會，令董事會能決定披露是否必要。

管理層已向董事會確認集團的風險管理及內部監控系統效能。鑑於上述情況，董事會及審核委員會認為該等系統有效及足夠。

公司秘書

公司秘書為本公司僱員及了解本公司日常事務。通過主席及／或行政總裁，公司秘書負責對董事會提供管治事項意見及同時協助董事就職及專業發展。公司秘書同時保存董事會及董事會轄下各委員會所有會議的完整記錄(包括討論事項細節、提出的關注事項及最終決定)以供各董事在合理時段內查閱。公司秘書的履歷已列於第8頁。於截至2025年12月31日止年內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

(a) 股東要求召開特別股東大會程序

股東要求召開本公司特別股東大會的規定已載於百慕達1981年公司法案(經修訂)第74條：

- (1) 公司董事，儘管公司細則有所規定，如收到公司股東呈請，而該等股東於呈請日持有不少於公司已繳納股本十分之一並享有在公司股東大會的投票權，或如公司沒有股本，則該等公司股東代表於該呈請日持有不少於公司所有股東於股東大會上投票的總投票權的十分之一，則應立刻進行召開公司特別股東大會。

企業管治報告

(續)

股東權利(續)

(a) 股東要求召開特別股東大會程序(續)

- (2) 呈請必須列明會議目的，並必須由呈請人簽署及投寄至公司註冊辦事處，及可包括由多於一位呈請人簽署的同一格式的多份文件。
- (3) 如董事自收到呈請後21天內仍未召開大會；該等呈請人，或任何呈請人代表多於全體呈請人一半的總投票權，則可以自行召開大會，但任何大會皆不能在呈請日起計3個月後召開。
- (4) 在此條例下由該等呈請人召開的大會須與由董事召開大會的形式接近一樣。
- (5) 如因董事未能召開大會，任何由該等呈請人支付的合理費用，將由公司付回呈請人。已支付數額將從公司支付給該不履行責任董事的袍金或薪酬內扣除。

(b) 股東向董事會提交查詢程序

本公司歡迎股東出席股東週年大會，並向本公司董事會及管理層直接提問。或者，股東可向董事會提交書面查詢並將該等查詢送到本公司香港總辦事處(已列於本年報公司資料內)交付公司秘書。

股東通訊政策的修訂版已上載於本公司網站。該政策旨在促進股東及其他持份者積極與本公司溝通，並鼓勵股東積極參與本公司事務，使其有效行使其股東之權利。本公司根據上市規則發出的公司通訊、公告及其他文件刊載於聯交所網站及本公司網站。根據該政策規定，本公司主要以股東週年大會和其他股東大會與股東溝通。並鼓勵股東參加股東大會(或在他們不能出席的情況下委任代表)及適當安排以鼓勵股東參加會議。股東亦可通過本公司網站所載聯絡方法向董事會及本公司提出查詢。董事會審閱股東通訊政策的實施和效能後，認為該政策及其實施有效，因為該政策為股東提供有效渠道與本公司溝通其意見，而本公司已遵守該政策所訂定的原則及規定之常規。

企業管治報告

(續)

股東權利(續)

(c) 股東於股東大會上提呈議案程序

於股東大會上提呈議案時，書面呈請必須由下列人士提出：

- (1) 持有不少於在有關議案提呈日所有擁有大會投票權的股東總投票權二十分之一之股東；或
- (2) 不少於100名股東。

書面呈請須由所有有關股東簽署一份或多份形式類似文件，並須於大會舉行前至少6星期(如呈請需要發出決議案通告)或大會舉行前1星期(如任何其他呈請)前送到本公司註冊辦事處(已列於本年報公司資料內)交付公司秘書。經核實呈請為有效後，本公司將發出決議案通告或傳閱一份有關該決議案不多於1,000字的陳述書，前提為有關股東須支付一筆合理而足以應付本公司因該呈請所產生之開支。

如有查詢，股東可與本公司香港總辦事處之公司秘書聯絡。

投資者關係

於截至2025年12月31日止年度內，本公司並無變更修改公司組織大綱及公司細則。

承董事會命
公司秘書
冼家添
謹啟

香港，2026年3月26日

持續關連交易

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，以下為本公司於2024及2025年簽訂並構成持續關連交易之交易摘要。有關這些交易之詳情，請參閱本公司當時刊登之正式公告。

- (1) 於2024年3月27日，永安有限公司(「永安」)作為業主與宏高集團有限公司(「宏高」)作為租戶簽訂租約協議，以續訂位於香港干諾道中111號永安中心1002室至1006室(「辦公室物業」)之現有租約，租約為期1年，由2024年6月8日起至2025年6月7日止，每月租金為354,000港元(不包括差餉、管理費、空調費及所有其他支出)。最高累計年度租金價值為4,248,000港元。鑒於宏高為本公司主要股東Kee Wai Investment Company (BVI) Limited(「KW(BVI)」)之間接非全資附屬公司，而Kee Wai (BVI)持有本公司當時已發行股本約62.186%之權益，此租約協議構成本公司之持續關連交易。
- (2) 於2025年3月25日，永安作為業主與宏高作為租戶簽訂租約協議，以續訂上文第(1)段所定義之辦公室物業的現有租約，租約為期1年，由2025年6月8日起至2026年6月7日止，每月租金為337,000港元、管理費及空調費為53,844港元及停車費每月5,000港元。截至2025年12月31日及2026年12月31日止年度的租金及其他費用累計總額的上限分別為2,679,000港元及2,072,000港元。鑒於宏高為本公司主要股東KW(BVI)之間接非全資附屬公司，而KW(BVI)持有本公司當時已發行股本約62.388%之權益，此租約協議及相關停車許可證協議構成本公司之持續關連交易。

本公司之獨立非執行董事已審閱及確認以上披露之持續關連交易為本集團正常業務範圍內及根據一般商業條款及有關租約協議規定訂立，條款皆為公平及合理，並符合本公司及其股東之利益。

本公司之核數師已被委任就本集團之持續關連交易按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號(修訂)「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務說明》第740號(修訂)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」作出報告。根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已就本集團以上披露之持續關連交易，發出無保留意見函件，其中包括其結果與結論。

五年業績摘要

	2025年	2024年	2023年	2022年	2021年
損益表項目(百萬港元)					
收入	852	946	1,056	1,041	1,129
減除財務費用後之 經營溢利	680	517	564	170	480
除稅前(虧損)／溢利	(296)	(876)	176	(213)	681
所得稅支出	(32)	(47)	(55)	(89)	(128)
應撥歸本公司股東之 (虧損)／溢利	(330)	(919)	123	(301)	552
應撥歸本公司股東 基本溢利	610	429	478	78	420
每股計算(港元)					
每股(虧損)／盈利	(1.14)	(3.17)	0.42	(1.03)	1.89
每股基本盈利	2.11	1.48	1.65	0.27	1.44
每股股息	1.17	0.85	0.94	0.75	0.80
財務狀況表項目(百萬港元)					
投資物業及其他物業、 機器及設備	12,525	13,208	14,898	15,235	15,876
其他資產	5,136	4,861	4,825	4,668	4,763
總資產	17,661	18,069	19,723	19,903	20,639
流動負債	349	405	416	425	443
非流動負債	822	806	921	892	948
總負債	1,171	1,211	1,337	1,317	1,391
非控股股東權益	27	25	30	32	32
應撥歸本公司股東 合計權益	16,463	16,833	18,356	18,554	19,216

投資物業

本集團擁有之投資物業概要如下：

	地址	大約 建築面積	集團 擁有權益	租賃類別	用途
1.	香港上環德輔道中209至211號 及干諾道中110至114號 永安中心部分地下及6樓 及全層5樓、8樓至29樓及 3樓與4樓之停車場。 內地段7916號	446,000 平方呎*	100%	長期	商業
2.	九龍尖沙咀東部麼地道62號 永安廣場 地下舖位14至17號、19至23號 及47至51號。 九龍內地段10586號之26500分 之8666分	7,000 平方呎	100%	長期	商業
3.	九龍油麻地彌敦道345號 永安九龍中心 部分地下及12樓 及全層8樓至11樓 及全層13樓至18樓 及地庫2層及地庫3層停車場。 九龍內地段6501號及9564號， 九龍內地段6703號地段A及 剩餘部分	157,000 平方呎*	64.37%	長期	商業
4.	The Halbouty Center, 5100 Westheimer, Houston, Harris County, Texas, USA	116,000 平方呎*	88.22%	永久	商業
5.	333 Collins Street, Melbourne, Victoria, Australia	616,000 平方呎*	100%	永久	商業
6.	349 Collins Street, Melbourne, Victoria, Australia	23,000 平方呎	100%	永久	商業

* 有停車場樓層的物業不包括停車場面積



獨立核數師報告
致Wing On Company International Limited
永安國際有限公司各股東
(百慕達註冊成立有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第52頁至第147頁永安國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動結算表和綜合現金流量表，以及附註，包括重大會計政策資訊及其他解釋資訊。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布之《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況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》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，守則適用於公眾利益實體的財務報表審計，我們獨立於貴集團。我們已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告
致Wing On Company International Limited
永安國際有限公司各股東
(續)
(百慕達註冊成立有限公司)

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註11。

關鍵審計事項

於2025年12月31日，貴集團在香港、澳洲和美國持有的投資物業組合(包括公平價值總額為122億港元的寫字樓)，佔貴集團資產總值的69%。

於2025年12月31日，董事會根據合資格的外聘物業估值師編製的獨立估值報告，評估投資物業的公平價值。

記錄於截至2025年12月31日止年度綜合損益表的投資物業估值淨損失為962.0百萬港元。

投資物業估值具複雜性及涉及重大判斷和估計，特別是釐定適合之資本化率和市值租金。

我們把貴集團的投資物業估值列為關鍵審計事項，是因為投資物業對貴集團綜合財務報表具有重要性以及評估公平價值時涉及重大判斷和估計。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業估值的審計程序包括以下程序：

- 評估外聘物業估值師的專業資格、經驗和專業技能，並考慮其客觀性；
- 在我們內部物業估值專家的協助下，透過與可用的市場數據進行比較，與外聘物業估值師討論及評估物業估值方法是否恰當及參考現行會計準則的規定，並評估估值中所用的估計和假設及進行抽樣比較(包括估計之市值租金、資本化率、折現率和終末收益率)；及
- 將管理層向外聘物業估值師提供的租賃信息(包括承諾租金)及相關合約進行抽樣比較。

獨立核數師報告
致Wing On Company International Limited
永安國際有限公司各股東
(續)
(百慕達註冊成立有限公司)

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但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出具的意見並不涵蓋其他信息，且在審計綜合財務報表的工作中，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑑證結論。我們已經對構成其他信息一部分的持續關連交易執行了鑑證業務，同時單獨出具了鑑證從業人員的結論，並納入其他信息。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事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布的《香港財務報告準則會計準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事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，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告
致Wing On Company International Limited
永安國際有限公司各股東
(續)
(百慕達註冊成立有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照百慕達1981年《公司法案》第90條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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這些風險，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，或凌駕於內部控制之上，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控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價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。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。如果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。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告
致Wing On Company International Limited
永安國際有限公司各股東
(續)
(百慕達註冊成立有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體呈報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事件。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於貴集團內實體或業務單位財務信息的充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取消除威脅的行動或相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是葉嘉明(執業證書編號：P05015)。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2026年3月26日

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

(以港元計)

	附註	2025年 千元計	2024年 千元計
收入	3(a)	851,969	946,232
其他收入	4	116,434	141,985
其他淨收益	4	431,768	171,062
百貨業務銷售成本	5(d)	(227,599)	(252,638)
物業租賃成本	5(b)	(123,429)	(115,106)
其他營業費用	5(c)	<u>(366,380)</u>	<u>(370,809)</u>
經營溢利		682,763	520,726
財務費用	5(a)	<u>(2,281)</u>	<u>(3,402)</u>
投資物業估值淨損失	11(a)	680,482 <u>(961,998)</u>	517,324 <u>(1,375,504)</u>
應佔一聯營公司之虧損	12	(281,516) <u>(14,891)</u>	(858,180) <u>(18,378)</u>
除稅前虧損	5	(296,407)	(876,558)
所得稅	6	<u>(31,892)</u>	<u>(46,778)</u>
本年度虧損		<u><u>(328,299)</u></u>	<u><u>(923,336)</u></u>
應撥歸：			
本公司股東		(330,495)	(919,108)
非控股股東權益		<u>2,196</u>	<u>(4,228)</u>
本年度虧損		<u><u>(328,299)</u></u>	<u><u>(923,336)</u></u>
每股基本及攤薄虧損	9(a)	<u><u>(114.3)仙</u></u>	<u><u>(316.9)仙</u></u>

第60頁至第147頁之附註均為本財務報表之一部分。應付本公司股東的股息詳情列於附註24(c)內。

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

(以港元計)

	2025年		2024年	
	千元計	千元計	千元計	千元計
本年度虧損		(328,299)		(923,336)
本年度其他全面收益 (無稅項影響)：				
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	6,186		588	
—重新計量長期服務金負債	(1,069)		(492)	
		5,117		96
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	243,935		(323,369)	
—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	2,925		(3,526)	
		246,860		(326,895)
本年度其他全面收益		251,977		(326,799)
本年度全面收益總額		(76,322)		(1,250,135)
應撥歸：				
本公司股東		(78,572)		(1,245,749)
非控股股東權益		2,250		(4,386)
本年度全面收益總額		(76,322)		(1,250,135)

第60頁至第147頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

(以港元計)

	附註	2025年 千元計	2024年 千元計
非流動資產			
投資物業	11(a)	12,212,128	12,873,724
其他物業、機器及設備	11(a)	<u>313,067</u>	<u>334,645</u>
		12,525,195	13,208,369
於一聯營公司權益	12	111,551	308,586
其他投資	13	126,411	120,225
預付賬款	16	<u>31,393</u>	<u>5,840</u>
		<u>12,794,550</u>	<u>13,643,020</u>
流動資產			
以公平價值計入損益的金融資產	14	2,555,875	2,208,591
存貨	15(a)	65,875	70,621
應收賬項、定金及預付賬款	16	47,390	57,498
應收同母系附屬公司賬款	17	15,679	5,821
可收回本年稅項	23(a)	6,160	3,057
現金及銀行結餘	18(a)	<u>2,176,026</u>	<u>2,079,994</u>
		<u>4,867,005</u>	<u>4,425,582</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	19	308,870	296,782
合約負債	20	15,608	19,855
有抵押銀行借款	21	–	59,280
租賃負債	22	19,424	17,814
應付同母系附屬公司賬款	17	1,137	2,015
應付本年稅項	23(a)	<u>4,126</u>	<u>8,899</u>
		<u>349,165</u>	<u>404,645</u>
淨流動資產		<u>4,517,840</u>	<u>4,020,937</u>
總資產減流動負債結轉下頁		<u>17,312,390</u>	<u>17,663,957</u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

(續)

(以港元計)

	附註	2025年 千元計	2024年 千元計
總資產減流動負債承接上頁		17,312,390	17,663,957
非流動負債			
租賃負債	22	382	19,107
長期服務金負債	10(b)	3,464	3,462
遞延稅項負債	23(c)	818,004	783,040
		<u>821,850</u>	<u>805,609</u>
淨資產		<u>16,490,540</u>	<u>16,858,348</u>
資本及儲備			
股本	24(d)	28,847	28,958
儲備		<u>16,434,327</u>	<u>16,804,274</u>
應撥歸本公司股東合計權益		16,463,174	16,833,232
非控股股東權益		<u>27,366</u>	<u>25,116</u>
合計權益		<u>16,490,540</u>	<u>16,858,348</u>

董事會於2026年3月26日通過及授權發布。

郭志樑
董事

郭志桁
董事

第60頁至第147頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合權益變動結算表

截至2025年12月31日止年度

(以港元計)

	應撥歸本公司股東							合計 千元計	非控股 股東權益 千元計	合計權益 千元計
	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			
	千元計 (附註 24(d))	千元計 (附註 24(e)(i))	千元計 (附註 24(e)(ii))	千元計 (附註 24(e)(iii))	千元計 (附註 24(e)(iv))	千元計 (附註 24(e)(v))	千元計 (附註 24(a))			
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
2025年權益變動										
本年度(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(330,495)	(330,495)	2,196	(328,299)
本年度其他全面收益	-	-	6,186	246,806	-	-	(1,069)	251,923	54	251,977
本年度全面收益總額	-	-	6,186	246,806	-	-	(331,564)	(78,572)	2,250	(76,322)
購回本公司股份	24(d)									
— 支付票面值	(111)	-	-	-	-	-	-	(111)	-	(111)
— 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(13,745)	(13,745)	-	(13,745)
有關前年度已獲通過及 支付之股息	24(c)(ii)	-	-	-	-	-	(153,304)	(153,304)	-	(153,304)
有關本年度已宣派及 支付之股息	24(c)(i)	-	-	-	-	-	(124,326)	(124,326)	-	(124,326)
應佔一聯營公司普通儲備： 轉至普通儲備		-	-	-	-	73	(73)	-	-	-
		(111)	-	6,186	246,806	-	73	(623,012)	2,250	(367,808)
於2025年12月31日	28,847	278,710	111,493	(468,320)	754,347	3,184	15,754,913	16,463,174	27,366	16,490,540

綜合權益變動結算表

截至2025年12月31日止年度

(續)

(以港元計)

應撥歸本公司股東

	應撥歸本公司股東							合計 千元計	非控股 股東權益 千元計	合計權益 千元計
	股本 千元計 (附註 24(d))	土地及 樓宇 重估儲備 千元計 (附註 24(e)(i))	投資 重估儲備 千元計 (附註 24(e)(ii))	匯兌儲備 千元計 (附註 24(e)(iii))	繳納盈餘 千元計 (附註 24(e)(iv))	普通儲備 千元計 (附註 24(e)(v))	保留溢利 千元計 (附註 24(a))			
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
2024年權益變動										
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(919,108)	(919,108)	(4,228)	(923,336)
本年度其他全面收益	-	-	588	(326,737)	-	-	(492)	(326,641)	(158)	(326,799)
本年度全面收益總額	-	-	588	(326,737)	-	-	(919,600)	(1,245,749)	(4,386)	(1,250,135)
購回本公司股份	24(d)									
— 支付票面值	(84)	-	-	-	-	-	-	(84)	-	(84)
— 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(9,964)	(9,964)	-	(9,964)
有關前年度已獲通過及 支付之股息	24(c)(ii)	-	-	-	-	-	(174,057)	(174,057)	-	(174,057)
有關本年度已宣派及 支付之股息	24(c)(i)	-	-	-	-	-	(92,744)	(92,744)	-	(92,744)
		(84)	588	(326,737)	-	-	(1,196,365)	(1,522,598)	(4,386)	(1,526,984)
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

第60頁至第147頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

(以港元計)

	附註	2025年 千元計	2024年 千元計
營業活動			
除稅前虧損		(296,407)	(876,558)
調整：			
投資物業估值淨損失		961,998	1,375,504
折舊及攤銷		77,049	79,809
壞賬沖銷		171	1
財務費用		2,281	3,402
以公平價值計入損益的金融資產之股息收入		(24,271)	(27,216)
其他投資股息收入		(3,572)	(2,584)
銀行存款利息收入		(75,558)	(94,110)
以公平價值計入損益的金融資產之利息收入		(8,184)	(10,765)
應佔一聯營公司之虧損		14,891	18,378
出售機器及設備淨損失		210	15
外幣匯兌淨(收益)/損失		(4,295)	12,254
		<u>644,313</u>	<u>478,130</u>
流動資本變動前之經營溢利		644,313	478,130
增加以公平價值計入損益的金融資產		(347,284)	(336,201)
減少存貨		4,746	6,142
減少應收賬項、定金及預付賬款		10,317	17,019
(增加)/減少應收同母系附屬公司賬款		(9,858)	3,695
增加租賃獎勵		(39,011)	(9,175)
增加/(減少)應付賬項及應計費用		13,099	(71,908)
減少合約負債		(4,247)	(253)
減少應付同母系附屬公司賬款		(878)	(462)
(減少)/增加長期服務金負債		(1,067)	271
		<u>270,130</u>	<u>87,258</u>
來自經營之現金		270,130	87,258
已付稅項			
— 已付香港利得稅		(38,825)	(41,682)
— 已付海外稅項		(21,533)	(23,892)
		<u>209,772</u>	<u>21,684</u>
來自營業活動之現金淨額		209,772	21,684

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

(續)

(以港元計)

	附註	2025年 千元計	2024年 千元計
投資活動			
購買投資物業和其他物業、機器及設備付款		(60,384)	(84,524)
投資物業和其他物業、機器及設備預付賬款		(26,908)	(5,840)
出售機器及設備收入		623	10
銀行存款利息收入		75,591	94,114
以公平價值計入損益的金融資產之利息收入		8,184	10,765
以公平價值計入損益的金融資產之股息收入		24,349	25,289
其他投資股息收入		3,572	2,584
減少／(增加)有抵押銀行結餘		56,858	(56,858)
(增加)／減少存款時超過3個月到期之 銀行定期存款		(183,978)	112,470
一聯營公司之股息及分派	12(b)	185,069	—
來自投資活動之現金淨額		82,976	98,010
融資活動			
新增銀行借款	18(b)	36,832	60,360
償還銀行借款	18(b)	(98,902)	—
已付銀行借款利息	18(b)	(383)	—
租項支出之資本部分	18(b)	(17,885)	(16,598)
租項支出之利息部分	18(b)	(2,020)	(3,280)
購回本公司股份付款	24(d)	(13,856)	(10,048)
已付本公司股東股息		(277,630)	(266,801)
使用於融資活動之現金淨額		(373,844)	(236,367)
現金及現金等同物淨減少		(81,096)	(116,673)
於1月1日現金及現金等同物		1,574,267	1,721,409
匯率變動之影響		24,425	(30,469)
於12月31日現金及現金等同物	18(a)	1,517,596	1,574,267

第60頁至第147頁之附註均為本財務報表之一部分。

財務報表附註

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會發布之《香港財務報告準則會計準則》及香港《公司條例》之披露要求編製。《香港財務報告準則會計準則》是統稱，包括所有適用的個別《香港財務報告準則》(「HKFRSs」)、《香港會計準則》(「HKASs」)及詮釋。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)之披露規定。本集團採用之重大會計政策披露如下。

香港會計師公會已發布若干新或已修訂之《香港財務報告準則會計準則》，並於本集團現行報告期間首次生效或可提早採納。因首次採納該等發展而與本集團於本財務報表所反映的本年報告期間有關的會計政策之任何更改之資料列載於附註1(c)。

(b) 財務報表的編製基準

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表，包括本公司及其附屬公司(統稱為本「集團」)及本集團於一聯營公司之權益。

除於下文的會計政策列明外，本財務報表以歷史成本為計量基準編製。

按照《香港財務報告準則會計準則》，管理層在編製財務報表時須作出判斷、估算及假設，因而影響會計政策之應用及呈報的資產、負債、收入及費用等數額。估算及有關假設乃根據過往經驗及各種情況下被認為合理的各種因素，估算及有關假設的結論成為判斷資產及負債的賬面值的基準，因資產及負債的賬面值不容易從其他來源獲得。實際結論與這些估算可能有差異。

管理層持續審閱這些估算及假設。當會計估算有所修訂，若修訂只影響當期，則在當期確認更改會計估算，若修訂影響當期及將來期間，則在修訂當期及將來期間確認。

管理層在應用《香港財務報告準則會計準則》所作出對財務報表有極大影響的判斷及未能確定估計的主要來源在附註2內討論。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(c) 更改會計政策

香港會計師公會已發布若干新或已修訂之《香港財務報告準則會計準則》，並於本集團現行報告期間首次採納。該等發展對本集團所編製或呈列於本期或前期業績及財務狀況概無重大影響。

本集團並無在現行報告期間採納任何尚未生效之新準則或詮釋。

(d) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司是指受本集團控制的實體。本集團對該實體擁有控制權，當本集團通過參與該實體從而涉及風險或享有可變回報及運用權力影響回報多寡的能力。從控制權開始之日至控制權終止之日，附屬公司的財務報表計入在綜合財務報表內。

本集團內公司間之結餘及交易，以及集團內公司間所產生之任何未實現收入及費用(外幣換算交易之收益或損失除外)，悉數抵銷。集團內公司間之交易所產生之未實現虧損的抵銷方法與未實現溢利之抵銷方法相同，但抵銷額只限於沒有減值證據。

在每一次業務合併，集團可選擇以公平價值或非控股股東應佔附屬公司可區別淨資產作為計量任何非控股股東權益。非控股股東權益在綜合財務狀況表的權益內，與應撥歸本公司股東權益分開呈列。非控股股東權益所佔本集團業績呈列在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內，呈列為年內總溢利或虧損及總全面收益被分配至非控股股東權益及本公司股東。

當本集團於一附屬公司權益出現變動，但並無失去控制權，須以權益交易入賬。

當本集團失去一附屬公司的控制權，須終止確認該附屬公司之資產及負債，以及任何有關非控股股東權益及權益的其他構成項目。任何收益或損失在綜合損益表內確認。於失去控制該前附屬公司控制權當日而保留的任何權益則以公平價值計量。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減除減值虧損列報(見附註1(j)(ii))。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(e) 聯營公司

聯營公司是指一間本集團可以對其財務及經營決策發揮重大影響力的個體，但不是控制或聯合控制。

於聯營公司之權益按權益法入賬。權益最初按成本確認，其中包括交易成本。其後，綜合財務報表包括本集團應佔聯營公司之溢利或虧損及其他全面收益，直至重大影響力終止之日。

當本集團所佔虧損超出其聯營公司的權益，本集團的權益會減至零及不用繼續確認進一步虧損，如本集團已產生法律或推定責任或曾代該聯營公司支付費用則除外。為此目的，集團的權益為以權益法入賬的投資賬面值，連同集團的長期權益，而該等權益實際上為本集團在應用預期信貸損失模式後於該聯營公司的淨投資的一部分。

(f) 其他證券投資

本集團證券投資政策(附屬公司及聯營公司之投資除外)列載如下：

證券投資於本集團承諾購買／出售該等投資或其到期之日被確認／終止確認。該等投資初時以公平價值加直接相關之交易成本列賬，除了某些投資以公平價值計入損益計量，其交易成本直接在綜合損益表內確認。本集團如何確定金融工具公平價值之說明，見附註25(b)(iv)。該等投資隨後按其分類入賬如下：

(i) 非股本投資

非股本投資是以下列其中一種計量分類：

- 按攤銷成本，如持有投資是為收取合約現金流，而其只代表支付本金及利息。預期信貸損失、利息收入(以實際利息法計算)(見附註1(t)(iv))及滙兌收益和損失在綜合損益表內確認。終止確認時的任何收益或損失在綜合損益表內確認。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(f) 其他證券投資(續)

(i) 非股本投資(續)

- 以公平價值計入其他全面收益(可撥回損益)，如果投資的合約現金流只包括支付本金及利息及持有投資的商業模式是以收取合約現金流及出售為目標。預期信貸損失、利息收入(以實際利息法計算(見附註1(t)(iv)))及匯兌收益和損失則在綜合損益表內確認及與金融資產以攤銷成本計算方法相同。公平價值與攤銷成本之間的差異在綜合其他全面收益內確認。當停止確認投資時，於綜合其他全面收益累計的金額自權益撥回綜合損益表。
- 以公平價值計入損益，如果投資不能符合按攤銷成本或以公平價值計入其他全面收益(可撥回損益)。投資的公平價值之變動(包括利息)在綜合損益表內確認。

(ii) 股本投資

股本證券投資分類為以公平價值計入損益，除非該投資不是持作買賣用途及本集團於首次確認時不可撤回的選擇指定將投資以公平價值計入其他全面收益(不可撥回損益)，此後公平價值之變動則於綜合其他全面收益內確認。該等選擇以個別工具為基礎作出，但只可用於符合發行人對股本的定義。若對某一指定投資作出選擇，於出售時，該投資重估儲備中的累計金額將轉撥至保留溢利，並不會撥回綜合損益表內。股本證券投資的股息，無論分類為以公平價值計入損益，或以公平價值計入其他全面收益(不可撥回損益)，在綜合損益表內確認為其他收益(見附註1(t)(iii))。

(iii) 衍生金融工具

衍生金融工具(包括結構性產品)於初時以公平價值計量。其後，以公平價值計量及其變動確認在綜合損益表內。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(g) 投資物業

投資物業為集團自有、或以租賃持有業權或持有永久業權的土地及／或樓宇，用作賺取租金收入及／或長遠而言資本增值。

投資物業於初時以成本計量，及其後以公平價值計量其變動在綜合損益表內確認。

任何出售投資物業而產生的收益或損失在綜合損益表內確認。投資物業的租金收入根據附註1(t)(ii)確認。

(h) 物業、機器及設備

以下物業、機器及設備以成本減除累積折舊及任何累積減值虧損列賬(見附註1(j)(ii))：

- 本集團作為物業權益註冊擁有者，而該權益為以租賃持有之土地及樓宇；
- 使用權資產由以租賃持有之物業租賃而產生，而本集團並非該物業權益註冊擁有者；及
- 機器及設備項目，包括因租賃相關機器及設備而產生的使用權資產(見附註1(i))。

本集團採納了香港會計師公會發布之HKAS 16「物業、機器及設備」第80AA段之規定，於1981年經董事會重估的土地及樓宇，並沒有在每一結算日重估至其公平價值。

出售某項物業、機器及設備而產生之任何收益或損失在綜合損益表內確認。當出售曾於1981年被重估的土地及樓宇時，其應佔重估增值則由土地及樓宇重估儲備轉至保留溢利，而不是轉至綜合損益表內。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(h) 物業、機器及設備(續)

當物業用途改變由自用轉為投資物業時，物業將被重估至其公平價值及分類為投資物業。任何重估收益，以轉回在該項物業以往減值虧損為限，確認於綜合損益表內，其餘額則在綜合其他全面收益內確認並在權益內的土地及樓宇重估儲備列賬。任何損失則立刻確認在綜合損益表內。

物業、機器及設備以直線法按如下預期可使用年限來計算折舊以撇銷成本或估值，及普遍在綜合損益表內確認。

本期及比較期間之預期可使用年限如下：

— 持作自用並以租賃持有之土地及樓宇的擁有權權益	22 – 999年
— 傢俬及裝修	每年10% – 20%
— 電腦硬件及軟件	每年20%
— 車輛	每年25%
— 其他自用租賃物業，按未到期的租賃期限計算折舊。	

每年度會審閱折舊方法、可使用年限及剩餘價值以及調整，如適用。

(i) 租賃資產

於訂立合約時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。如果合約傳遞了於某一時段內控制已識別資產的使用權作為換取對等價值，則合約為租賃或包含租賃。當客戶有權指示可識別資產的用途及從使用中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人

當合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，本集團已選用不分拆非租賃組成部分，並對每項租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分當作單一項租賃組成部分入賬(自用租賃物業除外)。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，但租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產的租賃除外。當本集團就一項低價值資產訂立租賃時，本集團需決定是否以逐項租賃為基礎將租賃資本化。如未被資本化的有關租項支出會按租賃期有系統地在綜合損益表內確認。

當租賃已資本化，租賃負債初時按租期應付租項支出現值確認，並按租賃中所隱含的利率折現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關遞增借款利率折現。於首次確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息支出則採用實際利息法確認。租賃負債的計量並不包括不取決於指數或利率的可變租項支出，可變租項支出於其產生期間在綜合損益表中減除。

於資本化租賃時確認的使用權資產初時按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，調整於開始日期或之前作出的任何租項支出加上任何所產生的初始直接成本及拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地點而產生的估計成本，扣減任何已收的租賃獎勵。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(h)及1(j)(ii))，除非該使用權資產符合根據附註1(g)投資物業定義以公平價值列賬。

若本集團就是否將會行使購買、延期或終止選擇權改變其評估，則重新計量租賃負債。在此情況下重新計量租賃負債，則應對使用權資產的賬面值作出相應調整，或者當使用權資產的賬面值已經扣減至零，則於綜合損益表內確認。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當租賃修訂發生，即租賃範疇發生變化或若該修定非以單獨租賃入賬的租賃合約原本並無規定的租賃代價發生變化，租賃負債亦會被重新計量。在此情況下，租賃負債根據經修訂的租賃支出及租賃期，使用經修訂的折現率在租賃修訂生效日重新計量。

於綜合財務狀況表內，長期租賃負債的流動部分為結算日後12個月內到期支付的合約支出本金部分。

(ii) 作為出租人

本集團於租賃開始時決定每項租賃是融資租賃或營業租賃。如有關租賃將絕大部分風險和附帶回報轉移至擁有該資產的承租人，租賃被分類為融資租賃。否則，租賃則被分類為營業租賃。

營業租賃所產生的租金收入根據附註1(t)(ii)確認。

(j) 信貸損失及資產減值

(i) 金融工具和應收租賃款項之信貸損失

本集團在下列項目上因預期信貸損失而確認虧損準備：

- 金融資產以攤銷成本列賬(包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收賬項)；及
- 應收租賃款項。

金融資產以公平價值計量，包括投資基金、衍生金融資產(包括結構性產品)、債權及股本證券以公平價值計入損益及股本證券指定以公平價值計入其他全面收益(不可撥回損益)，不須預期信貸損失評估。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(j) 信貸損失及資產減值(續)

(i) 金融工具和應收租賃款項之信貸損失(續)

預期信貸損失之計量

預期信貸損失為以可能性加權估計信貸損失。總體上，信貸損失以所有在合約和預期數額之間的預期現金短缺的現值去計量。

預期信貸損失以下列其中一項基礎計量：

- 12個月之預期信貸損失：於結算日後12個月(或更短時間如工具之預計年限少於12個月)內因可能發生的違約事件而產生的部分預期信貸損失；或
- 終身預期信貸損失：由採納預期信貸損失模式的項目之預期年限間所有可能發生的違約事件而產生的預期信貸損失。

本集團一直以終身預期信貸損失之金額計量虧損準備，但以下各項以12個月之預期信貸損失計量的除外：

- 於結算日被認定為低信貸風險的金融工具；及
- 信貸風險(即在金融工具預期年限內發生違約的風險)自初始確認後並未顯著增加的其他金融工具。

貿易應收賬項的虧損準備一直以終身預期信貸損失之金額計量。

預期信貸損失於每一結算日重新計量以反映自最初確認之金融工具信貸風險的變動。任何預期信貸損失金額之變動在綜合損益表內確認為減值收益或損失。本集團確認減值收益或損失並以虧損準備相應調整金融工具之賬面值。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(j) 信貸損失及資產減值(續)

(i) 金融工具和應收租賃款項之信貸損失(續)

撇除政策

某一金融資產或應收租賃款項之總賬面值撇除沒有實際可行機會收回的部分。通常當本集團決定該應收賬項沒有資產或沒有可提供足夠現金流償還金額之收入來源時撇除。

在以前已撇除而其後收回的資產，於收回發生之期內在綜合損益表內確認為減值轉回。

(ii) 非流動資產減值

於每一結算日，本集團審閱非金融資產之賬面值(投資物業及遞延稅項資產除外)，以判定是否有減值跡象。

若任何此等跡象存在，便須估計該資產之可收回金額。

在減值測試中，可將資產分組成最細資產組別，而這些資產組別能透過持續使用產生獨立於其他資產之現金流入，即現金產生單位。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值及其公平價值減出售成本兩者中之較高者。使用價值是以稅前折現率估計未來現金流的現值，而該折現率應反映市場當時對金錢時間價值之評估及該項資產或現金產生單位的特有風險。

當資產或現金產生單位的賬面值超越可收回金額，便須確認減值虧損，但於1981年經重估的土地及樓宇(見附註1(h))除外。

減值虧損於綜合損益表內確認。首先減少屬於該現金產生單位內商譽之賬面值，然後按比例減少在現金產生單位內的其他資產賬面值。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(j) 信貸損失及資產減值(續)

(ii) 非流動資產減值(續)

當曾於1981年經重估的土地及樓宇出現減值虧損時，首先減除有關該物業在權益內之土地及樓宇重估儲備內應佔餘額及任何超出之數額將在綜合損益表內減除。

減值虧損會被轉回，但產生之賬面值不能超過其按倘若沒有確認過減值虧損時扣除折舊及攤銷之賬面值。

(k) 存貨

存貨以成本及可變現淨值之較低者計量。

成本以加權平均法計算及已包括進貨之直接成本在內。可變現淨值乃為各貨品於結算日以後循正常營業程序出售所得之貨價或由管理層參酌當時市況而作之估計。

存貨出售時，其賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。

存貨按可變現淨值減值及所有存貨損失會在減值或損失發生期間被確認為支出。因可變現淨值增加或當早前引致存貨被減值至低於成本的情況已不再存在，而須轉回的任何存貨減值會在轉回發生期間所確認的存貨支出扣減。

(l) 貿易及其他應收賬款

當本集團有無條件權利收取交易金額時，及只需要交易金額到期前的時間過去，此應收賬項便被確認。

貿易應收賬款不包含重大融資組成部分的初始時以交易價計量。應收賬款其後以攤銷成本扣除預期信貸損失列賬(見附註1(j)(i))。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(m) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款首先以公平價值確認，其後以攤銷成本列賬，但如折現影響不大則除外，此情況下，則以發票數額列賬。

(n) 合約負債

當客戶在本集團確認有關收入(見附註1(t))前已付出不可退還交易金額，合約負債便被確認。如本集團在確認有關收入前，有無條件權利收取不可退還交易金額，合約負債亦會被確認。在此情況下，相應之應收賬項亦會被確認(見附註1(l))。

(o) 帶息借款

帶息借款首先以公平價值減除交易成本計量。其後，該等借款按實際利息法以攤銷成本列賬。利息支出根據附註1(w)確認。

(p) 現金及現金等同物

現金及現金等同物包括銀行存款及現金、銀行及其他金融機構之活期存款、及其他短期、流動性極高的投資，這些投資可容易地轉換為已知數額的現金及其價值變動之風險不大，並在購入後3個月內到期。在綜合現金流量表內的現金等同物不包括有抵押銀行結餘及存款時超過3個月到期之銀行存款。現金及現金等同物根據附註1(j)(i)之會計政策評估預期信貸損失。

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

若已提供了相關的服務，短期僱員福利便轉成支出。如本集團因僱員過去提供服務而有了法定或推定責任支付金額，且能可靠地預測有該責任產生，此預期要支付之金額須確認為負債。

當已提供了相關之服務，界定供款退休計劃供款之責任已轉成了支出。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策 (續)

(q) 僱員福利 (續)

(ii) 界定權益計劃責任

本集團於界定權益計劃之淨責任，以折現僱員當期和前期賺取之預計未來權益計算。預計未來權益已減除源自本集團供款及已歸屬僱員之累算權益產生之負服務成本(被視為相關僱員之供款)。

界定權益責任由一合資格精算師以預計單位進賬法計算。

界定權益計劃產生之重新計量，包括精算收益及損失，立即在綜合其他全面收益中確認。界定權益計劃有關的支出在綜合損益表中確認。

(iii) 終止服務福利

終止服務福利轉為支出是以本集團不能再撤回所提供之福利時及本集團確認重組費用時之較早者。

(r) 所得稅

所得稅支出包括本年稅項及遞延稅項。所得稅會在綜合損益表中確認，但直接確認在權益或綜合其他全面收益的項目除外。

本年稅項為本年度應課稅收入或虧損計算的預計應付或應收稅項，及以往年度的應付或應收稅項之調整。本期應付或應收稅項之金額乃最佳預計預期將要支付或收回之稅項，已反映任何關於所得稅的不確定，按於結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。本期稅項亦包括任何股息產生之稅項。

本期稅項資產及負債，如滿足某些標準，可以相互抵銷。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(r) 所得稅(續)

遞延稅項由財務報表之資產及負債之賬面值及其課稅基礎值兩者間的暫時性差異所確認。以下並不確認為遞延稅：

- 於一交易中初次確認之資產或負債而又不影響會計及應課稅溢利或虧損之暫時性差異，及不產生相同的應課稅及稅務扣減之暫時性差異；及
- 有關於附屬公司及聯營公司的投資的暫時性差異只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異。

本集團分別確認關於租賃負債及使用權資產之遞延資產及遞延負債。

遞延稅項資產可來自未使用的稅務虧損、未使用的稅務優惠和可扣減暫時性差異；只限於有可能用來抵銷未來應課稅溢利。未來應課稅溢利是根據相關應課稅暫時性差異之轉回確定。如應課稅暫時性差異之金額不足夠全數確認為遞延稅項資產，可根據本集團個別附屬公司業務計劃，考慮未來應課稅溢利(經現時暫時性差異之轉回調整後)。於每一結算日，將重新審閱遞延稅項資產並減值至相關稅項權益不可能實現程度，此減值可於未來應課稅溢利改進時轉回。

當投資物業按照附註1(g)以公平價值列報，遞延稅項之計量乃參照於結算日以賬面值出售而適用之稅率計算，除非該物業是可以折舊及以一商業模式持有而該模式的目的是以長時間去消耗該物業幾乎所有的經濟利益，而非經出售。至於其他情況，遞延稅項之計量反映於結算日本集團預期收回或支付其資產及負債之賬面值的方式所產生的稅務後果。

遞延稅項資產及負債，如滿足某些標準，可以互相抵銷。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(s) 準備及或有負債

通常由透過反映時間值的當前市場評估和負債特定之風險的稅前利率來折現預期未來現金流來確定準備的金額。

若有經濟效益的資源外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠的估計，則將該責任披露為或有負債，但有經濟效益的資源外流的可能性極低除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦披露為或有負債，除非這類有經濟效益的資源外流的可能性極低。

(t) 收入及其他收益

當銷售貨品、提供服務或在本集團正常業務中提供本集團資產以租賃予其他人使用時，收益可列為本集團收入。

本集團乃其收入交易之委托人，以總額確認其收入，但本集團以代理人處理專櫃和寄銷銷售則除外。

決定本集團是委托人或代理人，是以在貨品轉移至客戶前對貨品是否有控制權來決定。控制權指本集團對使用和獲得貨品絕大部分所有剩餘利益之能力。如本集團對貨品在轉移至客戶前有控制權便是委托人。如本集團之義務是安排由另一方提供貨品便是代理人。於專櫃和寄銷銷售，本集團在專櫃經銷商和寄銷商提供貨品轉移至客戶前沒有控制權。

當貨品或服務之控制權轉移至客戶時，或承租人有權利使用資產時，收入的確認以本集團預期能獲得的承諾交易金額，扣除退貨及貿易折扣，和不計代第三者收取之金額。

本集團應用HKFRS 15「來自客戶合約之收入」第63段的可行權宜方法，如果融資期為12個月或以下，不會就重大融資組成部分的任何影響而調整交易金額。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(t) 收入及其他收益(續)

本集團確認收入及其他收益之政策，進一步的細節如下：

來自客戶合約之收入

(i) 銷售貨品

銷售貨品及專櫃和寄銷銷售淨收入於顧客擁有及收貨時便確認為收入。

其他來源之收入及其他收益

(ii) 營業租賃之租金收入

營業租賃之租金收入在租賃期內，以直線法在綜合損益表內確認。授予租客的租賃獎勵在租賃期內確認為租金總額的組成部分。不取決於指數或利率的可變租項支出於其賺取期間確認為收入。

(iii) 股息收入

上市證券之股息收入於證券股價除息時確認。非上市投資之股息收入於該公司宣布派發或建議派發並獲股東通過報告期間內確認。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(u) 外幣伸算

本公司及其於香港營運的附屬公司，其功能貨幣為港元，而在香港以外營運的附屬公司則分別以其本地貨幣為其功能貨幣。本集團以港元為呈報貨幣。

外幣交易按交易日之兌換率伸算成各集團內公司的功能貨幣。

以外幣為本位幣之貨幣性資產及負債均以結算日之兌換率伸算成功能貨幣。以外幣公平價值列賬的非貨幣性資產及負債，按釐定公平價值當日的兌換率伸算成功能貨幣。以外幣歷史成本去計量之非貨幣性資產及負債按交易日的兌換率伸算。外幣匯兌差異通常於綜合損益表內確認。

外國業務之資產及負債以結算日之兌換率伸算至港元。外國業務之收入及支出以交易日之兌換率伸算至港元。外幣匯兌差異於綜合其他全面收益內確認及於匯兌儲備內累積，匯兌差異分配至非控股股東權益之部分除外。

當出售整體或部分外國業務令其控制權、重大影響力或聯合控制權消失，有關該外國業務之匯兌儲備累計金額會轉至綜合損益表內作為部分出售損益。

出售一有外國業務之附屬公司時，有關外國業務已分配至非控股股東權益的匯兌差異之累計數額將被終止確認，但不會轉至綜合損益表。如本集團出售部分附屬公司權益但仍維持控制權，累計金額相關部分便重新分配至非控股股東權益。當本集團只出售一聯營公司部分權益但仍維持重大影響力，累計金額相關部分便轉至綜合損益表。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(v) 關連人士

- (i) 某個別人士，或其親密家庭成員，被視為與本集團有關連，如該個別人士：
 - (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響力；或
 - (c) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。
- (ii) 如任何以下情況出現，某一個體視為與本集團有關連：
 - (a) 某一個體與本集團皆為同一集團成員(意指每一母公司、附屬公司及同母系附屬公司皆互相有關連)；
 - (b) 某一個體為另一個體的聯營公司或合資公司(或為某一集團成員的聯營公司或合資公司而另一個體亦為該集團成員)；
 - (c) 兩個個體皆為同一第三者的合資公司；
 - (d) 某一個體為第三個個體的合資公司，而另一個體則為第三個個體的聯營公司；
 - (e) 某一個體為本集團或與本集團有關連的任何個體為僱員福利而提供離職後的福利計劃；
 - (f) 某一個體受按(i)辨別的某個別人士所控制或共同控制；
 - (g) 按(i)(a)辨別的某個別人士對某個體有重要影響或是該個體(或該個體之母公司)的主要管理人員；或
 - (h) 某一個體，或該個體所屬的集團之任何成員向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

某個別人士的親密家庭成員為在與個體交易中可以影響該個別人士，或受該個別人士影響的家庭成員。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 重大會計政策(續)

(w) 借款成本

借款成本於發生期間列作費用。

(x) 分部報告

在財務報表內呈報的營業分部及每一分部的數額乃與定期提供給本集團最高層執行管理人員用作資源分配至集團業務及地區並評估表現資料一致。

個別主要營業分部並不合計作為財務報告用途，除非該等分部擁有類似經濟特性及類似產品及服務、生產過程、顧客種類及級別、分銷產品或提供服務的方法及監管環境。個別非重大的營業分部如有大部分這些條件便可以一起合計。

2. 未能確定估計的來源

附註25包括有關金融工具的假設及其風險因素的資料。其他未能確定估計主要來源如下：

投資物業估值

如在附註11(c)所描述，投資物業於每一結算日由獨立專業估值師重估於結算日之價值。該等估值基於若干假設，而這些假設可能不肯定及與實際結果有重大差異。任何估值增加或減少將影響本集團來年業績。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

3. 收入及分部報告

(a) 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。按類別分列收入之分析如下：

	2025年 千元計	2024年 千元計
在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	322,995	359,289
— 專櫃銷售淨收入	119,712	134,949
— 寄銷銷售淨收入	42,412	48,352
	485,119	542,590
物業投資「隨時間而確認」		
— 物業管理費及其他租金相關收入	50,060	54,661
在HKFRS 16「租賃」的範圍內：		
物業投資		
— 投資物業租金	316,790	348,981
	851,969	946,232

按地區位置分列來自客戶合約之收入於附註3(b)(iii)列出。

本集團之客戶群屬多元化並沒有任何客戶之交易超越本集團總收入之10%。

本集團已採納HKFRS 15第121段中的可行權宜方法應用於其收入，因此，上述資料不包括本集團在履行原本有效期為一年或更短的合約所剩餘的履約責任時將有權收取的收入資料。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 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。

(i) 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、可收回本年稅項及其他公司資產。分部負債包括由分部直接管理的應付賬項及應計費用、合約負債、租賃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。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度已提供給本集團最高層執行管理人員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	
	2025年 千元計	2024年 千元計	2025年 千元計	2024年 千元計	2025年 千元計	2024年 千元計
對外客戶收入	485,119	542,590	366,850	403,642	851,969	946,232
分部業務間收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,022</u>	<u>103,885</u>	<u>75,022</u>	<u>103,885</u>
須予呈報的分部收入	<u>485,119</u>	<u>542,590</u>	<u>441,872</u>	<u>507,527</u>	<u>926,991</u>	<u>1,050,117</u>
須予呈報的分部溢利/(虧損)	<u>(64,602)</u>	<u>(60,040)</u>	<u>292,819</u>	<u>363,483</u>	<u>228,217</u>	<u>303,443</u>
租賃負債利息	2,020	3,280	-	-	2,020	3,280
折舊及攤銷	31,976	27,337	44,565	51,925	76,541	79,262
壞賬沖銷	8	1	163	-	171	1
須予呈報的分部資產	206,486	219,570	12,457,618	13,116,577	12,664,104	13,336,147
年內增加的非流動 分部資產	26,559	73,435	100,508	26,552	127,067	99,987
須予呈報的分部負債	<u>177,270</u>	<u>213,746</u>	<u>126,326</u>	<u>101,199</u>	<u>303,596</u>	<u>314,945</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表

	2025年 千元計	2024年 千元計
溢利		
須予呈報的分部溢利	228,217	303,443
其他收入	116,426	141,822
其他淨收益	431,768	171,062
財務費用	(2,281)	(3,402)
投資物業估值淨損失	(961,998)	(1,375,504)
應佔一聯營公司之虧損	(14,891)	(18,378)
未能分部的總部及公司支出	(93,648)	(95,601)
	<u>(296,407)</u>	<u>(876,558)</u>
資產		
須予呈報的分部資產	12,664,104	13,336,147
分部業務間應收賬項相互對銷	(3,533)	(3,533)
	<u>12,660,571</u>	<u>13,332,614</u>
於一聯營公司權益	111,551	308,586
其他投資	126,411	120,225
以公平價值計入損益的金融資產	2,555,875	2,208,591
可收回本年稅項	6,160	3,057
未能分部的總部及公司資產	2,200,987	2,095,529
	<u>17,661,555</u>	<u>18,068,602</u>
負債		
須予呈報的分部負債	303,596	314,945
分部業務間應付賬項相互對銷	(3,533)	(3,533)
	<u>300,063</u>	<u>311,412</u>
有抵押銀行借款	-	59,280
應付本年稅項	4,126	8,899
遞延稅項負債	818,004	783,040
未能分部的總部及公司負債	48,822	47,623
	<u>1,171,015</u>	<u>1,210,254</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 地區資料

下表列出有關(i)本集團對外客戶收入及(ii)本集團投資物業及其他物業、機器及設備、於一聯營公司權益及非流動預付賬款(「指定非流動資產」)的所在地區資料。客戶的地區所在地按提供服務或貨品送達的地區區分。指定非流動資產，如為投資物業及其他物業、機器及設備及非流動預付賬款按其資產所在地區及如為於一聯營公司權益，則按其營業地區區分其所在地。

	對外客戶收入		指定非流動資產	
	2025年 千元計	2024年 千元計	2025年 千元計	2024年 千元計
香港(所屬地)	749,590	825,454	8,961,515	10,006,734
澳洲	99,199	117,355	3,460,221	3,254,710
美國	3,180	3,423	138,297	116,265
內地	-	-	108,106	145,086
	<u>102,379</u>	<u>120,778</u>	<u>3,706,624</u>	<u>3,516,061</u>
	<u>851,969</u>	<u>946,232</u>	<u>12,668,139</u>	<u>13,522,795</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

4. 其他收入及其他淨收益

	2025年 千元計	2024年 千元計
其他收入		
銀行存款利息收入	75,558	94,110
以公平價值計入損益的金融資產之股息收入	24,271	27,216
以公平價值計入損益的金融資產之利息收入	8,184	10,765
其他投資股息收入	3,572	2,584
其他	4,849	7,310
	<u>116,434</u>	<u>141,985</u>
	2025年 千元計	2024年 千元計
其他淨收益		
以公平價值計入損益的金融資產之公平價值變動	421,744	188,925
外幣匯兌淨收益／(損失)	10,234	(17,848)
出售機器及設備淨損失	(210)	(15)
	<u>431,768</u>	<u>171,062</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

5. 除稅前虧損

除稅前虧損已減除／(計入)：

	2025年 千元計	2024年 千元計
(a) 財務費用		
租賃負債利息	2,020	3,280
有抵押銀行借款利息	261	122
	<u>2,281</u>	<u>3,402</u>
(b) 投資物業應收租金		
物業投資收入	(366,850)	(403,642)
減：直接費用	123,429	115,106
	<u>(243,421)</u>	<u>(288,536)</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	189,194	187,666
—界定供款退休計劃供款	8,672	9,089
—確認長期服務金負債費用	489	421
	<u>198,355</u>	<u>197,176</u>
減：包括在物業租賃成本內	(1,600)	(1,450)
	<u>196,755</u>	<u>195,726</u>
董事酬金(附註7)	32,688	34,036
折舊(附註11(a))		
—自有機器及設備	17,535	12,969
—使用權資產(附註11(d))	33,107	38,055
核數師酬金		
—審計服務	4,777	4,573
—稅務服務	420	424
—其他服務	987	954
壞賬沖銷	171	1
短期租賃支出	53	49
廣告費用	9,266	10,017
電費、水費及煤氣費用	7,379	7,479
信用卡佣金	5,578	5,405
政府地租及差餉	4,692	5,133
資訊科技費用	4,547	6,534

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

5. 除稅前虧損(續)

除稅前虧損已減除／(計入)(續)：

	2025年 千元計	2024年 千元計
(d) 其他項目		
攤銷租賃獎勵(附註11(a))	26,407	28,785
銷貨成本(附註15(b))	<u>227,599</u>	<u>252,638</u>

6. 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之所得稅為：

	2025年 千元計	2024年 千元計
本年稅項－香港利得稅		
本年準備	34,253	40,976
往年(逾提)／不足準備	<u>(89)</u>	<u>64</u>
	----- 34,164	----- 41,040
本年稅項－香港以外		
本年準備	18,754	28,164
往年逾提準備	<u>(101)</u>	<u>(19)</u>
	----- 18,653	----- 28,145
遞延稅項(附註23(b))		
源自及轉回暫時性差異		
－投資物業之公平價值變動	(23,329)	(22,703)
－其他暫時性差異	<u>2,404</u>	<u>296</u>
	----- (20,925)	----- (22,407)
所得稅支出總額	<u>31,892</u>	<u>46,778</u>

2025年香港利得稅準備是以本年度估計應課稅溢利按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。截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度，就該附屬公司而言，應課稅溢利的首2百萬元將按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。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

6. 綜合損益表內之所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計虧損按適用稅率計算之對算表：

	2025年 千元計	2024年 千元計
除稅前虧損	<u>(296,407)</u>	<u>(876,558)</u>
名義香港利得稅按16.5% (2024年：16.5%)計算	(48,907)	(144,632)
不獲稅務扣減支出的稅項影響	158,438	237,676
非應課稅收入的稅項影響	(86,443)	(76,657)
未確認未使用稅務虧損的稅項影響	12,321	21,633
年前未確認稅務虧損於本年度使用的稅項影響	(1,607)	-
其他未確認暫時性差異的稅項影響	-	(696)
在其他管轄區經營之附屬公司因稅率差異的 影響	(1,319)	9,442
海外預扣稅項影響	310	171
往年(逾提)／不足準備	(190)	45
其他	<u>(711)</u>	<u>(204)</u>
實際稅項支出	<u>31,892</u>	<u>46,778</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

7. 董事酬金

根據香港《公司條例》第383(1)條以及公司規例第2部(披露董事利益資料)披露的董事酬金如下：

	2025年				
	董事袍金 千元計	薪金、 津貼 及福利 千元計	酌定花紅 千元計	界定供款 退休計劃 供款 千元計	合計 千元計
執行董事					
郭志樑先生	276	6,963	2,672	18	9,929
郭志桁先生	276	6,202	2,461	18	8,957
郭志標博士	276	4,028	1,855	18	6,177
郭志一先生	276	3,408	1,577	341	5,602
	<u>1,104</u>	<u>20,601</u>	<u>8,565</u>	<u>395</u>	<u>30,665</u>
獨立非執行董事					
譚惠珠小姐	276	160	—	—	436
梁永寧先生	276	471	—	—	747
Nicholas James Debnam先生	276	442	—	—	718
蔡小婷女士 (於2025年9月1日獲委任)	92	30	—	—	122
	<u>920</u>	<u>1,103</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,023</u>
	<u>2,024</u>	<u>21,704</u>	<u>8,565</u>	<u>395</u>	<u>32,688</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

7. 董事酬金(續)

根據香港《公司條例》第383(1)條以及公司規例第2部(披露董事利益資料)披露的董事酬金如下(續)：

	2024年				
	董事袍金 千元計	薪金、 津貼 及福利 千元計	酌定花紅 千元計	界定供款 退休計劃 供款 千元計	合計 千元計
執行董事					
郭志樑先生	268	6,760	2,977	18	10,023
郭志桁先生	268	6,020	2,741	18	9,047
郭志標博士	268	4,550	2,065	18	6,901
郭志一先生	268	3,861	1,759	331	6,219
	<u>1,072</u>	<u>21,191</u>	<u>9,542</u>	<u>385</u>	<u>32,190</u>
獨立非執行董事					
譚惠珠小姐	268	155	—	—	423
梁永寧先生	268	458	—	—	726
Nicholas James Debnam先生	268	429	—	—	697
	<u>804</u>	<u>1,042</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,846</u>
	<u>1,876</u>	<u>22,233</u>	<u>9,542</u>	<u>385</u>	<u>34,036</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

8. 最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士包括四位(2024年：四位)董事，該等董事之薪酬已在附註7披露。五位最高薪酬人士的其餘一位(2024年：一位)之薪酬列報如下：

	2025年 千元計	2024年 千元計
薪金、津貼及福利	7,447	6,936
界定供款退休計劃供款	428	554
酌定花紅	2,644	2,945
	<u>10,519</u>	<u>10,435</u>

一位(2024年：一位)最高薪酬人士之薪酬在下列幅度內之人數如下：

	人數	
	2025年	2024年
元		
10,000,001 – 10,500,000	–	1
10,500,001 – 11,000,000	1	–
	<u>1</u>	<u>1</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12月31日止年度應撥歸本公司股東之綜合虧損330,495,000元(2024年：919,108,000元)除以本年已發行加權平均股數289,147,000股(2024年：290,025,000股)。

加權平均股份數目：

	2025年 千計	2024年 千計
於1月1日已發行股數	289,574	290,416
購回股數之影響	(427)	(391)
	<u>289,147</u>	<u>290,025</u>

列報年度內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

9. 每股基本及攤薄虧損(續)

(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，管理層認為本年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：

	2025年		2024年	
	千元計	每股計 (虧損)／ 盈利 仙	千元計	每股計 (虧損)／ 盈利 仙
於綜合損益表內				
應撥歸本公司股東虧損	(330,495)	(114.3)	(919,108)	(316.9)
加：投資物業估值淨損失	961,998	332.7	1,375,504	474.2
減：有關投資物業估值淨損失的 遞延稅項負債之減少	<u>(23,329)</u>	<u>(8.1)</u>	<u>(22,703)</u>	<u>(7.8)</u>
	608,174	210.3	433,693	149.5
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>2,028</u>	<u>0.7</u>	<u>(4,404)</u>	<u>(1.5)</u>
應撥歸本公司股東基本溢利	<u>610,202</u>	<u>211.0</u>	<u>429,289</u>	<u>148.0</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

10. 界定供款退休計劃及其他離職後福利

(a) 界定供款退休計劃

本集團為在香港僱傭條例下受僱之僱員提供根據香港強制性公積金計劃條例而設的強制性公積金(「強積金」)計劃及數個獲豁免強積金的界定供款計劃(「豁免強積金計劃」)。此外，在香港僱傭條例下受聘的僱員，如符合資格亦可同時有權享有長期服務金(「長期服務金」)。強積金及豁免強積金計劃皆為界定供款退休計劃，並由獨立信託人管理。本集團按有關僱員基本每月薪金按其在本集團服務年期而定之百分比作供款予豁免強積金計劃。強積金之本集團供款即時歸屬僱員而豁免強積金計劃之本集團供款則按有關僱員在本集團之服務年期而定。豁免強積金計劃所沒收供款將分攤給各在職僱員。本集團本年度之供款總額為9,067,000元(2024年：9,474,000元)。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

10. 界定供款退休計劃及其他離職後福利(續)

(b) 長期服務金負債

在香港《僱傭條例》之權限下，在若干情況下，已連續受僱至少五年的僱員有權享有長期服務金。該等情況包括員工因非嚴重失職或裁員而被解僱、僱員在65歲或以上的年齡辭職、或僱傭合同為固定期限並在到期後未獲得續約。長期服務金的應付金額乃根據僱員最後薪金(上限為22,500元)及服務年資釐定，扣除本集團對強積金或額免強積金計劃的供款所產生的任何累算權益，每位僱員的總上限為390,000元。目前，本集團並未就履行其長期服務金責任而設立任何獨立資金安排。

自2025年5月1日(「轉制日」)起，《2022年香港僱傭及退休計畫法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「2022年修訂條例」)正式生效，該條例取消了僱主使用其向強積金計劃作出的強制性供款，來減少其應付於香港《僱傭條例》下受僱的僱員之長期服務金的法定權利。此外，一項為期25年、旨在就僱主在轉制日後的長期服務金成本提供補貼的計劃，亦已於2025年5月1日起實施。

其中，在取消對沖機制生效後，僱主不得使用其強制性強積金供款(無論於轉制日前、當日或之後作出的供款)所產生的任何累算權益，以減少轉制日後僱員服務年資涉及的長期服務金。然而，倘僱員於轉制日前已開始受僱，則僱主可繼續使用上述累算權益減少截至轉制日就僱員服務年資涉及的長期服務金；此外，於轉制日前就服務年資涉及的長期服務金將按僱員緊接轉制日前的每月工資及截至轉制日的服務年資計算。

本集團之對沖機制及其取消的入賬方法已在附註1(q)(ii)中披露。於2025年12月31日，本集團之長期服務金負債為3,464,000元(2024年：3,462,000元)。於截至2025年12月31日年度內，本集團已收取政府補助16,000元(2024年：無)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備

(a)

	其他物業、機器及設備					
	持作自用 並以租賃 持有之 土地及樓宇的 擁有權益 千元計	其他自用的 租賃物業 千元計	機器及設備 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
成本或估值：						
於2025年1月1日	816,572	52,733	462,971	1,332,276	12,801,729	14,134,005
匯兌調整	-	-	58	58	250,344	250,402
增添	313	770	28,788	29,871	32,638	62,509
出售	-	(317)	(13,318)	(13,635)	-	(13,635)
公平價值調整	-	-	-	-	(961,998)	(961,998)
	<u>816,885</u>	<u>53,186</u>	<u>478,499</u>	<u>1,348,570</u>	<u>12,122,713</u>	<u>13,471,283</u>
累積折舊及減值虧損：						
於2025年1月1日	622,688	17,725	357,218	997,631	-	997,631
匯兌調整	-	-	32	32	-	32
本年折舊(附註5(c))	15,314	17,611	17,717	50,642	-	50,642
出售撥回	-	(317)	(12,485)	(12,802)	-	(12,802)
	<u>638,002</u>	<u>35,019</u>	<u>362,482</u>	<u>1,035,503</u>	<u>-</u>	<u>1,035,503</u>
租賃獎勵：						
於2025年1月1日	-	-	-	-	71,995	71,995
匯兌調整	-	-	-	-	4,816	4,816
增添(附註(g))	-	-	-	-	39,011	39,011
本年攤銷(附註5(d))	-	-	-	-	(26,407)	(26,407)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>89,415</u>	<u>89,415</u>
賬面淨值：						
於2025年12月31日	<u>178,883</u>	<u>18,167</u>	<u>116,017</u>	<u>313,067</u>	<u>12,212,128</u>	<u>12,525,195</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(a) (續)

	其他物業、機器及設備					
	持作自用 並以租賃 持有之 土地及樓宇的 擁有權益 千元計	其他自用的 租賃物業 千元計	機器及設備 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
成本或估值：						
於2024年1月1日	814,670	52,603	441,826	1,309,099	14,502,313	15,811,412
匯兌調整	-	-	(78)	(78)	(339,605)	(339,683)
增添	1,902	130	87,653	89,685	14,525	104,210
出售	-	-	(66,430)	(66,430)	-	(66,430)
公平價值調整	-	-	-	-	(1,375,504)	(1,375,504)
於2024年12月31日	<u>816,572</u>	<u>52,733</u>	<u>462,971</u>	<u>1,332,276</u>	<u>12,801,729</u>	<u>14,134,005</u>
累積折舊及減值虧損：						
於2024年1月1日	602,444	142	410,463	1,013,049	-	1,013,049
匯兌調整	-	-	(37)	(37)	-	(37)
本年折舊(附註5(c))	20,244	17,583	13,197	51,024	-	51,024
出售撥回	-	-	(66,405)	(66,405)	-	(66,405)
於2024年12月31日	<u>622,688</u>	<u>17,725</u>	<u>357,218</u>	<u>997,631</u>	<u>-</u>	<u>997,631</u>
租賃獎勵：						
於2024年1月1日	-	-	-	-	99,407	99,407
匯兌調整	-	-	-	-	(7,802)	(7,802)
增添(附註(g))	-	-	-	-	9,175	9,175
本年攤銷(附註5(d))	-	-	-	-	(28,785)	(28,785)
於2024年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,995</u>	<u>71,995</u>
賬面淨值：						
於2024年12月31日	<u>193,884</u>	<u>35,008</u>	<u>105,753</u>	<u>334,645</u>	<u>12,873,724</u>	<u>13,208,369</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

- (b) 於編製本財務報表時，已採用列於香港會計師公會發布之HKAS 16「物業、機器及設備」第80AA段之規定，故經董事於1981年重估之土地及樓宇為141,115,000元並無重估至結算日之公平價值，於2025年12月31日，本集團有關該土地及樓宇之賬面值為65,094,000元(2024年：66,816,000元)。

於2025年12月31日，本集團於1981年重估之土地及樓宇之賬面值若以成本減累積折舊於本財務報表列賬應為21,909,000元(2024年：22,576,000元)。

(c) 投資物業公平價值計量

(i) 公平價值之架構

本集團經常性地於結算日按公平價值計量投資物業的價值，並按照HKFRS 13「公平價值計量」所界定的公平價值架構分類為三個級別。公平價值之級別分類乃參考估值方式採用的數據的可觀察性及重要性而釐定如下：

- 級別1：僅使用級別1數據計量的公平價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 級別2：使用級別2數據計量的公平價值，即可觀察的數據，其未能滿足級別1數據的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察數據為無市場數據的數據。
- 級別3：使用重大不可觀察數據計量的公平價值。

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團全部投資物業均於以上述公平價值架構之級別3估值內。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(c) 投資物業公平價值計量(續)

(i) 公平價值之架構(續)

本集團投資物業估值分析如下：

	2025年 千元計	2024年 千元計
投資物業：		
— 在香港以租賃持有	8,629,491	9,503,095
— 在香港以外以永久業權持有	<u>3,582,637</u>	<u>3,370,629</u>
	<u><u>12,212,128</u></u>	<u><u>12,873,724</u></u>

本集團投資物業由獨立測量公司重估於2025年12月31日之價值，他們職員當中的專業人士均對被重估物業地區及種類有近期經驗。

本集團位於香港之投資物業由戴德梁行有限公司重估，其職員當中有香港測量師學會會員。

本集團位於香港以外地區之投資物業由註冊估值師M3 Property Australia Pty. Ltd.重估，其職員當中有Australian Property Institute會員，或由一般房產評值師Bolton, Baer & White LLC.重估，其職員當中有Houston Chapter of the Appraisal Institute會員。

本集團之會計總監於每一結算日，就重估時之假設及重估結果與測量公司討論。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(c) 投資物業公平價值計量(續)

(ii) 級別3公平價值計量之資料

投資物業	估值方式	不可觀察數據	範圍
— 香港	收入資本化法	資本化率	3.2%至4.1% (2024年：3.1%至4.0%)
		平均每月每平方呎市值租金	26.7元/平方呎至105元/平方呎 (2024年：27.6元/平方呎至110元/平方呎)
		經風險調節之折現率	6.8% (2024年：6.5%)
— 澳洲	現金流現值法	預期市值租金增長	3.7%至3.8% (2024年：3.3%至4.0%)
		終末收益率	6.1% (2024年：6.0%)
		現金流現值/收入資本化法	平均每月每平方米市值租金 601澳元/平方米至720澳元/平方米 (2024年：534澳元/平方米至708澳元/平方米)
— 美國	收入資本化法	資本化率	5.3%至5.9% (2024年：5.0%至5.8%)
		市場比較法	物業質素溢價(折扣) -20%至65% (2024年：-10%至55%)

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(c) 投資物業公平價值計量(續)

(ii) 級別3公平價值計量之資料(續)

若干位於香港及澳洲之投資物業之公平價值乃採用收入資本化法並參考市場上可得之銷售憑證釐定。收入資本化法乃現有租約之資本化值及復歸收入資本化值之總額，做法是把現有租期內約定之年租金按資本化率折現加上現有租期完結後平均市值租金按資本化率折現。公平價值計量與平均每月市值租金有同向相互關聯及與資本化率有逆向相互關聯。

若干位於澳洲之投資物業之公平價值乃採用以上詳述之收入資本法及在指定的時間範圍內預測之淨收入，及以適當折現率折現此現金流量和於結束時預測之最終價值。公平價值計量與預期市值租金增長有同向相互關聯及與經風險調節之折現率和終末收益率有逆向相互關聯。

位於美國之投資物業之公平價值乃採用市場比較法並參考近期可比較的物業之每一平方呎的成交價，但會調整該等成交物業與本集團投資物業的質素差異所引致的溢價或折扣。較高質素物業的溢價較高因而產生較高的公平價值計量。

投資物業之公平價值調整於綜合損益表中以「投資物業估值淨損失」一項確認。

於結算日持有之投資物業於年內產生之淨損失在綜合損益表中確認。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(d) 使用權資產

按相關資產類別分析的使用權資產的賬面淨值如下：

	附註	2025年 千元計	2024年 千元計
在香港，持作自用並以租賃持有之土地及樓宇的擁有權權益，以折餘成本列報，按餘下的租賃限期：	(i)		
— 50年或以上		155,167	168,855
— 10年至50年之間		<u>21,631</u>	<u>23,170</u>
		176,798	192,025
其他自用的租賃物業，以折餘成本列報	(ii)	18,167	35,008
機器及設備，以折餘成本列報	(iii)	<u>270</u>	<u>540</u>
		<u>195,235</u>	<u>227,573</u>
在香港，以租賃持有之投資物業的擁有權權益，以公平價值列報，按餘下的租賃限期：			
— 50年或以上		<u>8,629,491</u>	<u>9,503,095</u>
		<u>8,824,726</u>	<u>9,730,668</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(d) 使用權資產(續)

在綜合損益表中確認有關租賃的費用分析如下：

	2025年 千元計	2024年 千元計
按相關資產類別劃分的使用權資產的折舊：		
以租賃持有之土地及樓宇的擁有權權益	15,226	20,202
其他自用的租賃物業	17,611	17,583
機器及設備	270	270
	<u>33,107</u>	<u>38,055</u>

於截至2025年12月31日止年度內，使用權資產增加770,000元(2024年：130,000元)，此為在新簽租賃下應付資本化租項支出。

總租賃現金流出及租賃負債賬齡分析，分別詳列於附註18(c)及附註25(b)(ii)。

(i) 持作自用並以租賃持有之土地及樓宇的擁有權權益

本集團持有多項商業樓宇作經營百貨業務。本集團為該等物業權益的註冊擁有者，包括全部或部分未能分割的相關土地份額。向其前註冊擁有者作出一筆過支付前期費用購入該等物業權益，以及在土地租賃期限下並無需持續的支付費用，以相關政府部門制定的應課差餉租值為計算基礎的支出除外。此等支出隨時間變化及應付予有關政府部門。

(ii) 其他自用的租賃物業

本集團透過租約協議取得其他物業的使用權例如其零售店鋪及職員宿舍，此等租賃合約初期一般為2年至3年。租項支出每2年至3年改變，以反映市場租金。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(d) 使用權資產(續)

(iii) 其他租賃

本集團之租賃電腦設備將於2年(2024年：3年)內到期。該租賃並不包括可變租項支出。

(e) 以營業租賃出租投資物業

本集團以營業租賃合約出租投資物業。租賃合約初期一般為1年至12年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租賃條款均重新協議。某些租賃合約包括可變租項支出。

本集團之不可撤銷的營業租賃之未來未折現應收租項收入總額如下：

	2025年	2024年
	千元計	千元計
1年內	256,146	285,984
1年後但2年內	147,044	210,678
2年後但3年內	56,059	110,206
3年後但4年內	31,871	33,903
4年後但5年內	19,477	18,040
5年後	54,344	30,996
	<u>564,941</u>	<u>689,807</u>

(f) 機器及設備包括機器、設備、傢俬及裝修及車輛。

(g) 截至2025年12月31日止年度內，給予澳洲投資物業之租客租賃獎勵達39,011,000元(2024年：9,175,000元)，該租賃獎勵將按租賃年期攤銷。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

12. 於一聯營公司權益

	2025年 千元計	2024年 千元計
非上市股份		
除無形資產外之應佔淨資產	108,353	304,898
應佔一聯營公司的無形資產	<u>3,198</u>	<u>3,688</u>
	<u><u>111,551</u></u>	<u><u>308,586</u></u>

(a) 聯營公司及其主要附屬公司及合資公司之詳情列於第147頁。

聯營公司於綜合財務報表內按權益法入賬。

(b) 一聯營公司財務資料摘要

已對會計政策之任何差異而作出調整及於綜合財務報表內之賬面值作出對算，該聯營公司財務資料摘要披露如下：

	美國大昌汽車集團 有限公司	
	2025年 千元計	2024年 千元計
該聯營公司以下項目之總額		
— 流動資產	374,593	694,445
— 非流動資產	95,543	163,252
— 流動負債	(207,271)	(169,601)
— 非流動負債	(39,764)	(70,924)
— 權益	<u>(223,101)</u>	<u>(617,172)</u>
收入	<u>835,163</u>	<u>1,255,950</u>
持續經營業務虧損	(29,781)	(36,756)
其他全面收益	<u>5,849</u>	<u>(7,052)</u>
全面收益總額	<u>(23,932)</u>	<u>(43,808)</u>
集團於一聯營公司權益之對算		
— 聯營公司淨資產總額	223,101	617,172
— 集團之實際權益	50%	50%
— 集團應佔聯營公司淨資產	<u>111,551</u>	<u>308,586</u>
綜合財務報表之賬面值	<u>111,551</u>	<u>308,586</u>
一聯營公司股息及分派	<u>185,069</u>	<u>—</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

13. 其他投資

	2025年	2024年
	千元計	千元計
股本證券指定以公平價值計入 其他全面收益(不可撥回損益) — 非上市，公平價值	<u>126,411</u>	<u>120,225</u>

本集團指定若干作長期策略性持有之股本投資為以公平價值計入其他全面收益(不可撥回損益)。此等投資之股息收入3,572,000元(2024年：2,584,000元)已於年內確認。

本集團之投資大部分為投資於一從事不同行業之非上市公司。該等投資之股息收入3,572,000元(2024年：2,584,000元)已於年內確認。

14. 以公平價值計入損益的金融資產

	2025年	2024年
	千元計	千元計
股本證券		
上市		
— 在香港	457,874	361,150
— 在香港以外	<u>701,562</u>	<u>579,295</u>
	1,159,436	940,445
債權證券		
上市		
— 在香港	43,577	44,511
— 在香港以外	<u>127,510</u>	<u>191,723</u>
	171,087	236,234
投資基金		
— 非上市但有報價	1,160,178	948,600
結構性產品		
— 非上市但有報價	<u>65,174</u>	<u>83,312</u>
	2,555,875	2,208,591

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

15. 存貨

(a) 於綜合財務狀況表的存貨包括：

	2025年 千元計	2024年 千元計
可供出售貨品	64,952	70,490
可供出售在途貨品	923	131
	<u>65,875</u>	<u>70,621</u>

(b) 被確認為支出和已包括在綜合損益表內的存貨數額分析如下：

	2025年 千元計	2024年 千元計
售出存貨賬面值	225,999	252,110
存貨減值	1,600	528
	<u>227,599</u>	<u>252,638</u>

16. 應收賬項、定金及預付賬款

	2025年 千元計	2024年 千元計
貿易應收賬項(已扣除虧損準備)	10,390	11,276
其他應收賬項	15,341	13,692
定金及預付賬款	53,052	38,370
	<u>78,783</u>	<u>63,338</u>
代表：		
非流動部分	31,393	5,840
流動部分	47,390	57,498
	<u>78,783</u>	<u>63,338</u>

除若干租項定金總額14,590,000元(2024年：16,387,000元)外，本集團全部流動部分的應收賬項、定金及預付賬款，皆預期1年內可收回或被確認為費用。

本集團非流動部分之預付賬款代表購買投資物業及其他物業、機器及設備之提前支付賬款。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

16. 應收賬項、定金及預付賬款(續)

(a) 齡期分析

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：

	2025年 千元計	2024年 千元計
到期(未逾期)或逾期少於1個月	9,694	10,750
逾期1至3個月	435	265
逾期超過3個月但少於12個月	260	261
逾期超過12個月	1	-
	<u>10,390</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。本集團對這些結餘並無持有任何抵押品。本集團之信貸政策及貿易應收賬項之信貸風險詳列在附註25(b)(iii)內。

(b) 貿易應收賬項減值

本集團計量貿易應收賬項之虧損準備相等於其終身預期信貸損失。由於本集團過去之信貸損失經驗沒有顯示不同客戶分部有重大不同損失模式，根據以往過期狀況之虧損準備不會區分本集團不同客戶群。貿易應收賬項的終身預期信貸損失率並不重大。於2025年12月31日及2024年12月31日，有關貿易應收賬項並無確認虧損準備。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

17. 應收／(應付)同母系附屬公司賬款

應收／(應付)同母系附屬公司賬款為無抵押、免利息及應要求收回／(償還)。

18. 現金及銀行結餘及其他現金流量資料

(a) 現金及銀行結餘包括：

	2025年 千元計	2024年 千元計
銀行存款及現金	253,851	437,373
有抵押銀行結餘(附註21)	-	56,858
銀行定期存款		
— 存款時於3個月內到期	1,263,745	1,136,894
— 存款時超過3個月到期	658,430	448,869
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	2,176,026	2,079,994
減：有抵押銀行結餘	-	(56,858)
減：存款時超過3個月到期之銀行定期存款	(658,430)	(448,869)
綜合現金流量表之現金及現金等同物	1,517,596	1,574,267

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

18. 現金及銀行結餘及其他現金流量資料(續)

(b) 由融資活動產生之負債對數表

本集團因融資活動而產生之負債的變動，包括現金及非現金變動，已詳列於下表。由融資活動產生的負債，即為該負債過去及將來的現金流，於綜合現金流量表中，會歸類為融資活動之現金流。

	租賃負債 (附註22) 千元計	有抵押 銀行借款 (附註21) 千元計	合計 千元計
於2025年1月1日	36,921	59,280	96,201
融資現金流變動：			
新增銀行借款	–	36,832	36,832
償還銀行借款	–	(98,902)	(98,902)
已付銀行借款利息	–	(383)	(383)
租項支出之資本部分	(17,885)	–	(17,885)
租項支出之利息部分	(2,020)	–	(2,020)
融資現金流變動總額	(19,905)	(62,453)	(82,358)
匯兌調整	–	2,912	2,912
其他變動：			
利息支出(附註5(a))	2,020	261	2,281
於年內簽訂新租賃而 增加的租賃負債	770	–	770
其他變動總額	2,790	261	3,051
於2025年12月31日	19,806	–	19,806

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

18. 現金及銀行結餘及其他現金流量資料(續)

(b) 由融資活動產生之負債對數表(續)

	租賃負債 (附註22) 千元計	有抵押 銀行借款 (附註21) 千元計	合計 千元計
於2024年1月1日	53,389	-	53,389
融資現金流變動：			
新增銀行借款	-	60,360	60,360
租項支出之資本部分	(16,598)	-	(16,598)
租項支出之利息部分	(3,280)	-	(3,280)
融資現金流變動總額	(19,878)	60,360	40,482
匯兌調整	-	(1,202)	(1,202)
其他變動：			
利息支出(附註5(a))	3,280	122	3,402
於年內簽訂新租賃而 增加的租賃負債	130	-	130
其他變動總額	3,410	122	3,532
於2024年12月31日	36,921	59,280	96,201

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

18. 現金及銀行結餘及其他現金流量資料(續)

(c) 租賃總現金流出

在綜合現金流量表中包括租賃的組成金額如下：

	2025年 千元計	2024年 千元計
包含在營業現金流	53	49
包含在融資現金流	<u>19,905</u>	<u>19,878</u>
	<u><u>19,958</u></u>	<u><u>19,927</u></u>

該等金額有關如下：

	2025年 千元計	2024年 千元計
租項支出	<u><u>19,958</u></u>	<u><u>19,927</u></u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

19. 應付賬項及應計費用

	2025年 千元計	2024年 千元計
貿易及其他應付賬項	253,537	246,574
應計費用	<u>55,333</u>	<u>50,208</u>
	<u><u>308,870</u></u>	<u><u>296,782</u></u>

本集團除了若干已收租項定金總數額26,785,000元(2024年：41,007,000元)外，全部應付賬項及應計費用，皆預期1年內支付或確認為收入或應要求償還。

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：

	2025年 千元計	2024年 千元計
尚未到期	213,700	196,597
即期或逾期少於1個月	37,871	47,103
逾期1至3個月	1,415	2,636
逾期超過3個月但少於12個月	436	76
逾期超過12個月	<u>115</u>	<u>162</u>
	<u><u>253,537</u></u>	<u><u>246,574</u></u>

給予本集團之信貸期通常由發票日起計三十天至九十天。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

20. 合約負債

	2025年 千元計	2024年 千元計
禮券預收金額	13,541	13,462
忠實客戶計劃獎賞積分	<u>2,067</u>	<u>6,393</u>
	<u><u>15,608</u></u>	<u><u>19,855</u></u>

影響合約負債金額之典型付款條款如下：

– 禮券

當本集團收取客戶購買禮券之交易金額時，便產生合約負債，直至該等禮券在未來的銷售中兌換或過期時才被確認為收入。

– 忠實客戶計劃獎賞積分

本集團於運作一忠實客戶計劃，客戶可於購物時累積獎賞積分，供其於未來購物時可獲折扣。獎賞積分的合約負債於銷售時已被確認。獎賞積分於兌換或過期時被確認為收入。

於年內合約負債之變動如下：

	2025年 千元計	2024年 千元計
於1月1日	19,855	20,108
年初之合約負債於年內被確認為收入， 因而減少的合約負債	(8,198)	(8,451)
因發出禮券及忠實客戶計劃獎賞積分 的合約負債淨增加	<u>3,951</u>	<u>8,198</u>
於12月31日	<u><u>15,608</u></u>	<u><u>19,855</u></u>

預期於超過一年後才確認為收入之禮券預收金額及忠實客戶計劃獎賞積分為11,405,000元(2024年：10,746,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

21. 有抵押銀行借款

於2025年12月31日，本集團有抵押銀行借款須於如下期內償還：

	2025年 千元計	2024年 千元計
1年內或應要求償還	-	59,280

於2024年12月31日，銀行借款為59,280,000元，以日元為單位及每年利息為0.45%。若干存放在一銀行之有抵押銀行結餘及以公平價值計入損益的金融資產，賬面值分別為56,858,000元和101,393,000元，已按予銀行作為該借款之附隨抵押。本集團已於到期日2025年7月28日全數償還借款本金1,200,000,000日元及其相關之利息。

22. 租賃負債

於2025年12月31日，租賃負債須於如下期內償還：

	2025年 千元計	2024年 千元計
1年內	19,424	17,814
1年後但2年內	237	19,107
2年後但5年內	145	-
	382	19,107
	19,806	36,921

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

23. 綜合財務狀況表內之所得稅

(a) 綜合財務狀況表內之本年稅項為：

	2025年 千元計	2024年 千元計
本年度香港利得稅準備	34,253	40,976
已付暫繳利得稅	(30,668)	(32,654)
	<u>3,585</u>	<u>8,322</u>
往年應付利得稅準備之結餘	263	187
	<u>3,848</u>	<u>8,509</u>
可收回海外稅項	(5,882)	(2,667)
	<u>(2,034)</u>	<u>5,842</u>
代表：		
可收回本年稅項	(6,160)	(3,057)
應付本年稅項	4,126	8,899
	<u>(2,034)</u>	<u>5,842</u>

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產及負債之組成及其年內變動如下：

	折舊免稅 額超逾 其有關折舊 千元計	投資 物業重估 千元計	稅務 虧損之 未來利益 千元計	其他 (附註) 千元計	合計 千元計
遞延稅項之產生：					
於2025年1月1日	230,635	538,152	-	14,253	783,040
在綜合損益表內(計入)/減除 (附註6(a))	5,092	(23,329)	-	(2,688)	(20,925)
在匯兌儲備內減除	13,249	41,598	-	1,042	55,889
	<u>248,976</u>	<u>556,421</u>	<u>-</u>	<u>12,607</u>	<u>818,004</u>
於2025年12月31日					
於2024年1月1日	243,761	618,129	(75)	19,723	881,538
在綜合損益表內(計入)/減除 (附註6(a))	4,029	(22,703)	75	(3,808)	(22,407)
在匯兌儲備內計入	(17,155)	(57,274)	-	(1,662)	(76,091)
	<u>230,635</u>	<u>538,152</u>	<u>-</u>	<u>14,253</u>	<u>783,040</u>
於2024年12月31日					

附註：其他項目主要是來自租賃獎勵所產生的暫時性差異。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

23. 綜合財務狀況表內之所得稅(續)

(c) 綜合財務狀況表對算表

	2025年	2024年
	千元計	千元計
綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項負債	<u>818,004</u>	<u>783,040</u>

(d) 未獲確認之遞延稅項資產

以下項目的遞延稅項資產並未獲確認：

	2025年	2024年
	千元計	千元計
累積稅務虧損之未來利益	58,888	48,174
其他	<u>4</u>	<u>4</u>
	<u>58,892</u>	<u>48,178</u>

本集團對某些附屬公司的累積稅務虧損之未來利益及其他可扣減暫時性差異並未確認為遞延稅項資產，因為本集團之管理層認為不可能於2025年12月31日準確地估計該等附屬公司將來可賺取之應課稅溢利，並於可見的將來用來沖銷累積之稅務虧損及其他可扣減暫時性差異。在現有之稅務條例下，該等稅務虧損無作廢期限。

(e) 未獲確認之遞延稅項負債

於2025年12月31日，附屬公司未派發溢利之暫時性差異數額為2,407,398,000元(2024年：2,301,155,000元)。本集團並未確認因分派該等保留溢利之應付稅項而產生之遞延稅項負債為722,219,000元(2024年：690,346,000元)，因本公司可以控制該等附屬公司之派息政策及已決定於可見將來不會分派該等溢利。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

24. 股本、儲備及股息

(a) 集團

本集團綜合權益內各項的年初及年末結餘的對算表載於第56頁及第57頁的綜合權益變動結算表內。

於2025年12月31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9,487,650,000元(2024年：10,428,347,000元)。

(b) 公司

本公司權益內各項目的年初及年末之變動詳情如下：

	股本 千元計 (附註(d))	繳納盈餘 千元計 (附註(e)(iv))	保留溢利 千元計	合計 千元計
於2025年1月1日	28,958	2,997,350	1,398,575	4,424,883
本年度全面收益總額	-	-	293,880	293,880
購回本公司股份(附註(d))				
- 支付票面值	(111)	-	-	(111)
- 支付溢價及交易費用	-	-	(13,745)	(13,745)
有關前年度已獲通過及支付之股息 (附註(c)(ii))	-	-	(153,304)	(153,304)
有關本年度已宣派及支付之股息 (附註(c)(i))	-	-	(124,326)	(124,326)
	<u>28,847</u>	<u>2,997,350</u>	<u>1,401,080</u>	<u>4,427,277</u>
於2025年12月31日	<u>28,847</u>	<u>2,997,350</u>	<u>1,401,080</u>	<u>4,427,277</u>
於2024年1月1日	29,042	2,997,350	1,468,988	4,495,380
本年度全面收益總額	-	-	206,352	206,352
購回本公司股份(附註(d))				
- 支付票面值	(84)	-	-	(84)
- 支付溢價及交易費用	-	-	(9,964)	(9,964)
有關前年度已獲通過及支付之股息 (附註(c)(ii))	-	-	(174,057)	(174,057)
有關本年度已宣派及支付之股息 (附註(c)(i))	-	-	(92,744)	(92,744)
	<u>28,958</u>	<u>2,997,350</u>	<u>1,398,575</u>	<u>4,424,883</u>
於2024年12月31日	<u>28,958</u>	<u>2,997,350</u>	<u>1,398,575</u>	<u>4,424,883</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

24. 股本、儲備及股息 (續)

(c) 股息

(i) 本年度應付本公司股東股息：

	2025年	2024年
	千元計	千元計
中期股息：		
－於年內已宣派	124,378	92,812
－屬於2025年7月及9月(附註(d))／ 2024年7月及9月		
已購回的股份	<u>(52)</u>	<u>(68)</u>
已支付之中期股息每股43仙 (2024年：每股32仙)	124,326	92,744
結算日後建議派發之末期股息每股74仙 (2024年：每股53仙)	<u>213,469</u>	<u>153,474</u>
	<u><u>337,795</u></u>	<u><u>246,218</u></u>

於結算日後建議派發之末期股息於結算日並未確認為負債。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

24. 股本、儲備及股息(續)

(c) 股息(續)

(ii) 屬於前財政年度及於年內通過及支付之應付本公司股東股息：

	2025年 千元計	2024年 千元計
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		
— 於年內通過	153,474	174,250
— 屬於2025年1月至5月 (附註(d))／2024年1月、 2月、4月、5月及6月已購回的股份	(170)	(193)
於年內已支付之末期股息每股53仙 (於2024年內已支付：每股60仙)	153,304	174,057

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

24. 股本、儲備及股息(續)

(d) 股本

	2025年		2024年	
	股份數目 千計	千元計	股份數目 千計	千元計
法定股本：				
每股一角	<u>400,000</u>	<u>40,000</u>	<u>400,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及實繳股本：				
於1月1日	289,574	28,958	290,416	29,042
購回股份(附註)	<u>(1,103)</u>	<u>(111)</u>	<u>(842)</u>	<u>(84)</u>
於12月31日	<u>288,471</u>	<u>28,847</u>	<u>289,574</u>	<u>28,958</u>

附註：

於截至2025年12月31日止年度內，本公司在聯交所購回本公司股份詳情如下：

年／月	購回 股份數目	支付的 總價格 千元計	每股最高 支付價格 元計	每股最低 支付價格 元計
2025年1月	129,000	1,520	11.80	11.78
2025年2月	53,000	623	11.82	11.68
2025年3月	59,000	691	11.72	11.70
2025年4月	63,000	724	11.62	11.40
2025年5月	18,000	208	11.56	11.56
2025年7月	94,000	1,146	12.22	12.14
2025年9月	28,000	373	13.44	12.60
2025年10月	389,000	4,987	12.90	12.60
2025年11月	85,000	1,115	13.21	13.00
2025年12月	<u>185,000</u>	<u>2,417</u>	13.15	12.93
	<u>1,103,000</u>	<u>13,804</u>		

根據1981年百慕達公司法第42A條，截至2025年12月31日止年度，以上購回股份已於購回時被註銷及本公司已發行股本亦相應地減去這些股份之票面值111,000元(2024年：84,000元)。截至2025年12月31日止年度，購回股份溢價及交易費用分別為13,693,000元(2024年：9,925,000元)及52,000元(2024年：39,000元)並已從保留溢利賬內減除。

股份持有人有權收取不時宣布派發的股息，並可在本公司大會上擁有每股一票的投票權。對於本公司剩餘資產，所有股份均享有同等權益。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

24. 股本、儲備及股息 (續)

(e) 儲備性質及作用

(i) 土地及樓宇重估儲備

根據載於附註1(h)土地及樓宇採用的會計政策而設立及處理重估儲備。

(ii) 投資重估儲備

投資重估儲備包含於結算日持有股本投資指定為以公平價值計入其他全面收益(不可撥回損益)之公平價值累計淨變動(見附註1(f)(ii))。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有換算外地業務的財務報表而產生的匯兌差異。該儲備根據載於附註1(u)的會計政策處理。

(iv) 繳納盈餘

根據1991年之安排計劃，本集團前控股母公司已成為本公司之附屬公司。所收購之附屬公司之綜合淨資產超逾本公司就此安排計劃而發行之新股面值之數額已計入本公司的繳納盈餘。本集團之繳納盈餘代表前控股母公司股本及股份溢價之面值總額與本公司根據安排計劃發行之新股面值之差額。

依據1981年百慕達公司法案，除保留溢利外，本公司之繳納盈餘是可分配予股東。但董事會目前並無意分派該項盈餘。

(v) 普通儲備

根據內地應用規則及條例，本集團之聯營公司須根據內地公認會計原則由稅後溢利撥轉10%至一普通儲備，直至儲備結餘最少為有關聯營公司實繳股本之一半，而撥轉必須在派息予股東前完成。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

24. 股本、儲備及股息(續)

(f) 本公司之可分派儲備

於2025年12月31日，可供分派給本公司股東的合計儲備數額為4,398,430,000元(2024年：4,395,925,000元)。於結算日後，董事會建議派發末期股息每股74仙(2024年：每股53仙)，數額為213,469,000元(2024年：153,474,000元)(附註(c)(i))。此股息並未在結算日確認為負債。

(g) 本集團應佔一聯營公司收購後累積儲備

本集團應佔一聯營公司收購後累積儲備如下：

	2025年 千元計	2024年 千元計
保留溢利	97,770	143,782
匯兌儲備	(9,820)	(12,745)
普通儲備	3,184	3,111
	<u>91,134</u>	<u>134,148</u>

(h) 資本管理

本集團管理資本的主要目的為確保本集團能夠持續經營，從而繼續提供股東回報，透過釐定與風險水平相稱的貨品及服務價格及以合理的成本融資。

於2024年12月31日，本集團有抵押銀行借款為59,280,000元，該借款已按附註21所披露予以償還。於2024年12月31日，代表銀行借款佔應撥歸本公司股東合計權益之資本負債率為0.4%。本集團已於年內全數償還銀行借款，資本負債率並不適用於2025年12月31日。

於2025年12月31日，本集團現金及銀行結餘為2,176,026,000元(2024年：2,079,994,000元)。

本集團積極及定期檢討和管理其資本結構，務求維持借貸水平及資本狀況的平衡。較高借貸水平可能獲得較高股東回報而雄厚的資本狀況則穩健有利。本集團會考慮預期資本需求及資本效率、現時及預測盈利能力、預期營運現金流量及資本開支，以及潛在投資機會。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值

(a) 金融工具之類別

	2025年 千元計	2024年 千元計
金融資產		
以公平價值計入損益的金融資產	2,555,875	2,208,591
股本證券指定以公平價值計入其他全面收益 (不可撥回損益)		
— 其他投資	126,411	120,225
按攤銷成本計量的金融資產		
— 應收賬項及定金	34,558	35,304
— 應收同母系附屬公司賬款	15,679	5,821
— 現金及銀行結餘	2,176,026	2,079,994
	<u>2,226,263</u>	<u>2,121,119</u>
	<u>4,908,549</u>	<u>4,449,935</u>
金融負債		
應付賬項及應計費用	308,870	296,782
有抵押銀行借款	—	59,280
租賃負債	19,806	36,921
應付同母系附屬公司賬款	1,137	2,015
	<u>329,813</u>	<u>394,998</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理

本集團業務活動面對多種財務風險：市場風險(包括價格風險、外幣風險及利率風險)、流動資金風險及信貸風險。本集團面對該等風險及本集團使用財務風險管理政策及常規去控制該等風險詳列如下：

(i) 市場風險

市場風險指因股本價格、外匯匯率及利率等可觀察市場變數出現變動而招致虧損的風險。本集團承受的市場風險主要來自其金融資產及金融負債。

本集團投資目標是在本集團採納的風險偏好及風險控制框架內，將部分可用現金投資於股本證券、債務證券、投資基金及衍生金融工具(包括結構性產品)，以取得較銀行存款利息收入更高的回報。

所有投資均受本集團的投資政策聲明(「投資政策」)規管。投資政策可由本公司行政總裁(「行政總裁」)在諮詢本集團投資委員會後不時作出修訂或修訂，且無論如何應每年進行檢討。

投資政策所載的投資限制及指引是風險控制不可或缺的一部分。投資政策設定了特定限度(如適用)以控制風險，包括可用於投資的資金上限、准許或禁止的投資、按地理區域及行業劃分的資產分配、信貸要求、對應方的集中度、流動性、期限，以及在極端但不無可能的情況下的壓力損失限額。本集團於投資基金項下的投資，乃由信譽良好且擁有良好往績的第三方專業投資組合經理根據投資授權進行管理，旨在獲取投資見解，並配合本集團的資產分配目標。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(i) 市場風險(續)

投資委員會透過定期報告及會議制度，對本集團的投資組合進行持續監督，以確保及時管治及財務穩健。投資委員會主要由本公司行政總裁、執行董事、高級管理層及本集團投資團隊的投資組合經理組成。投資委員會可不時或視乎情況需要，諮詢其他董事或邀請其出席會議。倘投資組合產生的財務損失在任何時間超過特定預設限額，則應向投資委員會及董事會發出警示。

本集團投資團隊負責投資組合及庫務職能之日常管理，並監察投資組合之表現；而對於任何超過特定預設限額之新增及重大財務投資，則必須經行政總裁、投資委員會及董事會進行正式審閱及批准。

(1) 價格風險

本集團面對公平價值計入損益的金融資產(見附註14)及持有作長期策略性的其他投資(見附註13)產生的價格變動。全部該等投資為上市的或於每一結算日以參考報價或經調整淨資產值去計量其公平價值。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(i) 市場風險(續)

(1) 價格風險(續)

本集團投資團隊監控價格風險並於需要時採取適當行動。金融工具的買或賣決定乃根據每日監察個別證券與該行業指標比較之表現及本集團流動資金的需要而作出。本集團在對相關資產、其策略及投資基金經理的整體素質進行廣泛評核後，方會選定投資基金；並每月監察，或在市況不利時特別監察投資基金表現。

於2025年12月31日，本集團持有合共34隻(2024年：32隻)投資基金。本集團透過投資組合多元化管理價格風險。該等基金持有的基本投資主要包括不同地區及涵蓋各個行業類別的上市股本證券及債權證券。

本集團持作長期策略性用途之投資，其表現乃根據本集團所得有限資料，連同本集團長期策略計劃的相關評估，最少半年一次跟相類似上市個體表現比較來對該等投資作出評估。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(i) 市場風險(續)

(1) 價格風險(續)

於2025年12月31日，估計有關價格風險變數增加／減少10% (2024年：10%)，而其他變數則保持不變，本集團稅後虧損將減少／(增加)及本集團保留溢利及綜合權益的其他構成項目將增加／(減少)如下：

	2025年		2024年	
	稅後虧損 減少／ (增加) 及保留溢利 增加／ (減少) 千元計	綜合權益 的其他 構成項目 增加／ (減少) 千元計	稅後虧損 減少／ (增加) 及保留溢利 增加／ (減少) 千元計	綜合權益 的其他 構成項目 增加／ (減少) 千元計
價格變數增加／(減少)				
-10%	228,705	12,641	209,958	12,022
-(10)%	<u>(228,705)</u>	<u>(12,641)</u>	<u>(209,958)</u>	<u>(12,022)</u>

以上敏感度分析指出，假設於結算日有關風險變數已發生及被應用去重新計量本集團於結算日所持有面對價格風險的金融工具，本集團稅後虧損、保留溢利及綜合權益的其他構成項目的變動。又同時假設本集團的投資的公平價值將根據其有關風險變數跟過往有關變動，其他變數保持不變。2024年同樣地按相同基準分析。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(i) 市場風險(續)

(2) 外幣風險

外幣風險指以外幣(即有關業務的功能貨幣以外的貨幣)計值的資產或負債因外匯匯率變動而導致價值或現金流波動的風險。外幣風險主要源於本集團以外幣，主要為美元、澳元、日元、英鎊及歐羅，計值的投資、現金及銀行結餘以及有抵押銀行貸款。

本集團利用現價買或賣外幣，用以解決短期不平衡，以確保淨風險維持至可接受水平，藉此管理其外幣風險。

下表詳列本集團於結算日以有關業務功能貨幣以外的貨幣列賬的金融資產及金融負債。為呈報目的，其所面對風險之數額以結算日匯率換算至港元列出。由外國業務的財務報表換算至本集團之呈報貨幣而產生的差額則不包括在內。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(i) 市場風險(續)

(2) 外幣風險(續)

	面對的外幣(以港元計)				
	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計	英鎊 千元計	歐羅 千元計
2025年					
以公平價值計入損益的 金融資產	1,645,441	76,639	65,862	80,705	49,256
現金及銀行結餘	909,912	155,988	2,192	3,606	2
應收賬項及定金	5,631	651	651	-	1,199
應付賬項及應計費用	(574)	(76)	(1,237)	-	(306)
	<u>2,560,410</u>	<u>233,202</u>	<u>67,468</u>	<u>84,311</u>	<u>50,151</u>
2024年					
以公平價值計入損益的 金融資產	1,416,496	65,566	57,160	64,493	39,982
現金及銀行結餘	845,970	84,888	50,712	5	59
應收賬項及定金	6,767	390	137	-	494
應付賬項及應計費用	(124)	-	(595)	-	(1,157)
有抵押銀行借款	-	-	(59,280)	-	-
	<u>2,269,109</u>	<u>150,844</u>	<u>48,134</u>	<u>64,498</u>	<u>39,378</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(i) 市場風險(續)

(2) 外幣風險(續)

下表列出，如於結算日本集團面對重大外幣匯率風險，而匯率於該日有所改變，假設其他風險變數保持不變，本集團稅後虧損及保留溢利的改變。在此方面，又假設美元對其他貨幣價值有任何變動也不會嚴重影響港元跟美元的掛鈎匯率。

	2025年		2024年	
	外幣匯率 上升/ (下跌) 百份比	稅後虧損 減少/ (增加) 及保留溢利 增加/ (減少) 千元計	外幣匯率 上升/ (下跌) 百份比	稅後虧損 減少/ (增加) 及保留溢利 增加/ (減少) 千元計
美元	0.5 (0.5)	12,802 (12,802)	0.5 (0.5)	11,346 (11,346)
澳元	10 (10)	23,320 (23,320)	10 (10)	15,084 (15,084)
日元	10 (10)	6,747 (6,747)	10 (10)	4,813 (4,813)
英鎊	10 (10)	8,431 (8,431)	10 (10)	6,450 (6,450)
歐羅	10 (10)	5,015 (5,015)	10 (10)	3,938 (3,938)

以上敏感度分析代表於結算日本集團內各個體的稅後虧損及保留溢利，為呈報目的按其個別功能貨幣以當日匯率換算至港元時所產生的累計影響。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(i) 市場風險(續)

(2) 外幣風險(續)

敏感度分析假設外幣匯率變動已應用去重算於結算日本集團持有面對外幣匯率風險之金融工具，包括本集團內公司間(以借款人或貸款人的功能貨幣以外的貨幣為本位幣)之應付賬項及應收賬項。分析並不包括換算外國業務財務報表至本集團的呈報貨幣而產生的差額。2024年同樣地按相同基準分析。

(3) 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或未來現金流因市場利率變動而產生波動的風險。本集團的利率風險主要源於銀行存款、銀行定期存款、租賃負債及有抵押銀行借款。

定息的租賃負債及有抵押銀行借款令本集團面對公平價值利率風險。於2025年12月31日本集團的租賃負債及有抵押銀行借款之實際利率分別為7.3%(2024年：7.4%)及無(2024年：0.45%)。

於2025年12月31日，估計利率每上升／下跌100基點(2024年：100基點)，而其他變數保持不變，本集團稅後虧損將減少／增加及本集團保留溢利將增加／減少約19,772,000元(2024年：19,100,000元)，而綜合權益內的其他構成項目(2024年：無)將不受息率變動影響。

以上敏感度分析指出本集團稅後虧損及保留溢利之全年化影響，假設在結算日利率已產生變動及被應用在本集團於結算日持有之浮息利率金融工具產生的現金流利率風險。2024年同樣地按相同基準分析。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(ii) 流動資金風險

流動資金風險是一個實體難以履行須提供現金或另一金融資產以清償金融負債的相關責任的風險，由資產及負債的金額及年期錯配所致。

本集團採用預期現金流分析來管理流動資金風險，透過預測所需現金款項及監察本集團之營運資金，以確保能償付所有到期負債及應付所有已知的資金需求。本集團內個別營業個體負責其本身現金管理，包括現金盈餘作短期投資及籌集貸款去應付預期現金需要，但如其超越借款既定授權限額，須獲得本公司董事會的批准。

本集團的政策乃定期監控其流動資金需要和遵守借款條款，以確保維持足夠在不同金融機構存放的現金儲備及可即時變現、多元化的有市證券及有由主要金融機構承諾提供資金的融通額應付短期及長期流動資金需要。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(ii) 流動資金風險(續)

下表列出本集團的金融負債於結算日剩餘合約到期的情況，根據本集團須償還的最早日期，按金融負債合約未折現現金流(當中包括按合約利率計算的利息或，倘為浮息，則根據於結算日的市場利率計算)：

	合約未折現現金流出			合計 千元計	於12月31日 賬面值 千元計
	1年內或 應要求償還 千元計	超過1年 但少於2年 千元計	超過2年 但少於5年 千元計		
2025年					
應付賬項及應計費用	282,085	23,245	3,540	308,870	308,870
租賃負債	20,101	249	148	20,498	19,806
應付同母系附屬公司賬款	1,137	-	-	1,137	1,137
	<u>303,323</u>	<u>23,494</u>	<u>3,688</u>	<u>330,505</u>	<u>329,813</u>
2024年					
應付賬項及應計費用	255,775	22,209	18,798	296,782	296,782
有抵押銀行借款	59,547	-	-	59,547	59,280
租賃負債	19,828	19,760	-	39,588	36,921
應付同母系附屬公司賬款	2,015	-	-	2,015	2,015
	<u>337,165</u>	<u>41,969</u>	<u>18,798</u>	<u>397,932</u>	<u>394,998</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iii) 信貸風險

信貸風險指對應方在合約責任上違約導至本集團有財務損失之風險。此風險主要源自本集團之投資、現金及銀行結餘及貿易應收賬項。管理層訂有信貸政策，而該等風險受持續監控。

本集團透過篩選及分散對應方(即金融機構、債券發行人、投資基金經理及貿易應收賬項方)，以限制其信貸風險。根據投資政策，所有投資(不包括由投資基金持有的投資)的投資組合層面、單一對應方層面及地理層面均受所設定的具體限額規管。

現金及銀行結餘皆存放於受香港金融管理局或本集團附屬公司營運國家的當地銀行監管機構規管的持牌金融機構。本集團不斷地監察其金融機構的信貸評級。所有該等金融資產均無違約紀錄，且於結算日並無不利的現行狀況及未來經濟狀況預測。如其中一金融機構信貸評級出現嚴重倒退，本集團會把現金轉移至另一金融機構。

本集團之投資通常在可即時變現證券、在認可交易所或信譽良好金融機構掛牌的衍生金融工具及投資基金(有長期策略目的除外)。投資對應方須具備最低投資級別評級，或被視為穩健及具備信貸可靠之特徵。投資基金經理須具備雄厚的財務實力及穩健，且其選定須經投資委員會批准。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iii) 信貸風險(續)

本集團面對由投資及現金及銀行結餘所引起的信貸風險是有限的，因對應方的信貸評級良好，本集團認為其信貸風險為低。

對於貿易應收賬項，信貸審查乃日常營運過程中一部分，並有嚴緊監控程序處理已逾期債項。再者，本集團計量貿易應收賬項之虧損準備是相等於終身預期信貸損失，並考慮過往信貸數據、當前狀況及本集團對應收款的預計期限中的經濟狀況。有關本集團從貿易應收賬項產生的信貸風險已在附註16作進一步量計披露。

本集團之信貸風險分散於大量的對應方及顧客上，故並無重大集中的信貸風險(除若干存於一持牌金融機構之銀行定期存款外)。於結算日，36.7%(2024年：31.4%)之現金及銀行結餘乃存於同一金融機構。本集團持續監控其信貸評級。

於結算日，本集團金融資產的最高信貸風險為其在綜合財務狀況表的賬面值扣除減值準備。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iv) 公平價值

公平價值之架構

下表列載本集團經常性地於結算日按公平價值計量金融工具的價值，並按照HKFRS 13所界定的公平價值架構分類為三個級別。公平價值之級別分類乃參考估值方式採用的數據的可觀察性及重要性而釐定如下：

- 級別1：僅使用級別1數據計量的公平價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 級別2：使用級別2數據計量的公平價值，即可觀察的數據，其未能滿足級別1數據的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察數據為無市場數據的數據。
- 級別3：使用重大不可觀察數據計量的公平價值。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iv) 公平價值(續)

公平價值之架構(續)

	於2025年 12月31日 之公平 價值 千元計	於2025年12月31日 公平價值計量分類為			於2024年 12月31日 之公平 價值 千元計	於2024年12月31日 公平價值計量分類為		
		級別1 千元計	級別2 千元計	級別3 千元計		級別1 千元計	級別2 千元計	級別3 千元計
經常性公平價值計量								
資產								
其他投資	126,411	-	-	126,411	120,225	-	-	120,225
以公平價值計入損益的金融資產	2,555,875	1,330,523	1,225,352	-	2,208,591	1,176,679	1,031,912	-

於截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度內並沒有金融工具在不同級別之間轉移。本集團之政策是在結算日確認於年內公平價值級別間之轉移。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iv) 公平價值(續)

級別2公平價值計量所用之估值方式及數據

列作級別2之以公平價值計入損益的金融資產屬投資基金及結構性產品。投資基金之公平價值是根據金融機構的報價並參考在基金內之上市證券在活躍市場之報價。結構性產品之公平價值是根據金融機構提供的參考價格，該參考價格反映市場狀況，並使用專有定價模型得出，其數據包括無風險利率及相關上市證券的預期波動性。

有關級別3公平價值計量資料

	估值方式	重大不可觀察數據	範圍
其他投資	經調整淨 資產	缺乏市場折扣率	40% (2024年：40%)
		少數權益折扣率	15% (2024年：15%)
		控制權溢價	10% (2024年：10%)

其他投資的公平價值是以缺乏市場折扣率及少數權益折扣率調整淨資產值，及以控制權溢價調整上市股本工具在活躍市場的報價。公平價值對缺乏市場折扣率和少數權益折扣率成逆向相互關聯及對控制權溢價成同向相互關聯。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iv) 公平價值(續)

有關級別3公平價值計量資料(續)

於2025年12月31日，預計以下各項不可觀察數據增加／減少3% (2024年：3%)，其他變數保持不變，將對本集團其他全面收益增加／減少如下：

	不可 觀察數據 增加／ (減少) 百份比	2025年 其他全面 收益影響 千元計	2024年 其他全面 收益影響 千元計
缺乏市場折扣率	3 (3)	(5,373) 5,376	(5,073) 5,070
少數權益折扣率	3 (3)	(3,819) 3,784	(3,583) 3,580
控制權溢價	3 (3)	646 (646)	532 (570)

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iv) 公平價值(續)

有關級別3公平價值計量資料(續)

級別3中其他投資之公平價值計量結餘於年內的變動如下：

	2025年 千元計	2024年 千元計
其他投資：		
於1月1日	120,225	119,637
於年內在其他全面收益內計入	<u>6,186</u>	<u>588</u>
於12月31日	<u><u>126,411</u></u>	<u><u>120,225</u></u>

由重新計量持作長期策略性目的之本集團非上市股本證券產生的任何收益或損失在其他全面收益中的投資重估儲備內確認。於出售該股本證券時，於其他全面收益的累計金額直接轉入保留溢利。

以公平價值以外列賬之金融資產及負債的公平價值

本集團以成本或攤銷成本入賬的金融工具，與於2025年12月31日及2024年12月31日之公平價值並無重大差異。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

26. 資本承擔

於結算日，已簽約資本支出但在財務報表上並未作出負債準備如下：

	2025年 千元計	2024年 千元計
— 投資物業	49,730	34,244
— 其他物業，機器及設備	826	23,833
	<u>50,556</u>	<u>58,077</u>

27. 重大有關連人士交易

(a) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員酬金，包括在附註7披露的支付本公司董事之數額及在附註8披露若干最高薪酬僱員數額，如下：

	2025年 千元計	2024年 千元計
董事袍金	1,104	1,072
薪金及其他短期僱員福利	45,262	46,716
界定供款退休計劃供款	823	939
	<u>47,189</u>	<u>48,727</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

27. 重大有關連人士交易 (續)

(b) 經常進行之交易

同母系附屬公司代表本公司之直接控股母公司，永安國際集團有限公司(「永安國際集團」)之附屬公司。重大有關連人士交易如下：

- (i) 一同母系附屬公司出租零售商舖予本集團一附屬公司。於年內，應支付該同母系附屬公司租金及管理費數額為23,471,000元(2024年：23,470,000元)。於2025年12月31日，應收該同母系附屬公司數額為1,956,000元(2024年：1,956,000元)。
- (ii) 本集團一附屬公司出租寫字樓予一同母系附屬公司。於年內，應收取該同母系附屬公司租金及管理費數額為4,839,000元(2024年：5,212,000元)。於2025年12月31日，應付該同母系附屬公司數額為1,137,000元(2024年：1,188,000元)。
- (iii) 若干從事證券買賣業務之同母系附屬公司替本集團若干附屬公司進行證券買賣交易。於年內，本集團應付佣金650,000元(2024年：748,000元)予該等同母系附屬公司。於2025年12月31日，應收該等同母系附屬公司數額為13,350,000元(2024年：3,865,000元)。
- (iv) 本集團一附屬公司提供大廈及租約管理服務予一同母系附屬公司。於年內，應收該同母系附屬公司大廈及租約管理服務收入數額為1,829,000元(2024年：1,804,000元)。於2025年12月31日，應收該同母系附屬公司數額為373,000元(2024年：應付該同母系附屬公司數額為827,000元)。

董事認為以上交易的應付額為根據本集團和有關公司雙方同意的條款訂下的數額。

(c) 符合上市規則有關的關連交易

上述附註(b)(i)及(b)(ii)之有關連人士交易根據上市規則第14A章構成一關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章內的披露要求，有關附註(b)(ii)之持續關連交易已在本年報「持續關連交易」內刊出，及有關附註(b)(i)之關連交易已載於本公司日期為2023年12月8日之公告內。

上述附註(b)(iii)及(b)(iv)之有關連人士交易根據上市規則第14A章構成持續關連交易。但根據上市規則第14A章獲得豁免披露要求。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

28. 本公司之財務狀況表

	附註	2025年 千元計	2024年 千元計
非流動資產			
附屬公司投資	(a)	2,801,990	2,801,990
流動資產			
應收賬項、定金及預付賬款		527	983
應收附屬公司賬款		1,591,542	1,590,214
現金及銀行結餘		50,882	47,217
		<u>1,642,951</u>	<u>1,638,414</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用		14,563	13,751
應付附屬公司賬款		3,101	1,738
		<u>17,664</u>	<u>15,489</u>
淨流動資產		<u>1,625,287</u>	<u>1,622,925</u>
總資產減流動負債		4,427,277	4,424,915
非流動負債			
長期服務金負債		—	32
淨資產		<u>4,427,277</u>	<u>4,424,883</u>
資本及儲備	24(b)		
股本		28,847	28,958
儲備		4,398,430	4,395,925
合計權益		<u>4,427,277</u>	<u>4,424,883</u>

董事會於2026年3月26日通過及授權發布。

郭志樑
董事

郭志桁
董事

附註(a)： 附屬公司投資乃按成本計算之非上市股份。主要附屬公司之詳情列於第144頁至第146頁。本集團並無持有任何重大非控股股東權益的附屬公司。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

29. 直接及最終控制人士

於2025年12月31日，董事會認為本公司的直接控股母公司為於百慕達註冊成立的永安國際集團及其最終控制人士為於英屬處女群島註冊成立的Kee Wai Investment Company (BVI) Limited (「KW (BVI)」)。本公司董事郭志樑先生、郭志桁先生、郭志標博士及郭志一先生合共控制100% KW (BVI)的投票權。KW (BVI)的財務報表不提供給公眾，而永安國際集團的財務報表則可供公眾閱覽。

30. 截至2025年12月31日止年度已發布但尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

直至本財務報表簽發之日，香港會計師公會已發布若干新或經修訂準則，但於截至2025年12月31日止年度尚未生效及並未有被採納於本財務報表。

本集團現正就這些發展對初次應用之年間的影響作出評估。現時結論為，採納後對本集團的綜合財務報表並無重大影響，惟下列情況除外：

HKFRS 18「財務報表列報和披露」

HKFRS 18將取代HKAS 1「財務報表的呈列」，旨在提升實體財務報表資訊的透明度與可比性。HKFRS 18適用於2027年1月1日或之後開始之年度報告期間，並須追溯應用。

根據HKFRS 18，除其他變更外，實體須於損益表中將所有收入及支出分類為五類：經營、投資、融資、已終止經營業務及所得稅類別。實體亦須於財務報表單一附註中，就管理層定義的業務指標提供特定披露。

本集團不擬提早採納HKFRS 18，目前仍在評估採納該準則的影響。

主要附屬公司及聯營公司

於2025年12月31日及2024年12月31日

董事會認為詳列所有附屬公司及聯營公司之資料會令篇幅過於冗長，故下表所載之資料僅包括對本集團之業績、資產或負債構造成主要影響之附屬公司及聯營公司。

所有附屬公司及聯營公司之資料將附載於本公司根據香港《公司條例》呈報之年報內。

主要附屬公司

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及實繳 股本概要	擁有權益百分比						主要業務
			集團實際 擁有		本公司 擁有		—附屬 公司擁有		
			2025	2024	2025	2024	2025	2024	
333 Choice Properties Pty Ltd	澳洲	普通股2股 無票面值	100	100	-	-	100	100	投資信託之 受託人
Asmar Properties Limited	英屬處女 群島/澳洲	1股1美元	100	100	100	100	-	-	控股投資
Belair Properties Limited	英屬處女群島	1股1美元	100	100	100	100	-	-	控股投資及 證券買賣
Choice Century International Limited	英屬處女 群島/香港	1股1美元	100	100	100	100	-	-	控股投資及 證券買賣
Clever Choice Investments Limited	英屬處女群島	1股1美元	100	100	100	100	-	-	控股投資
Clever Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股無票面值 及可贖回優先股 1,800股無票面值	100	100	-	-	100	100	控股投資
Cornerstone Assets Limited	英屬處女群島	1股1美元	100	100	100	100	-	-	控股投資

主要附屬公司及聯營公司

(續)

於2025年12月31日及2024年12月31日

主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及實繳 股本概要	擁有權益百分比						主要業務
			集團實際 擁有		本公司 擁有		一附屬 公司擁有		
			2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Fine Choice Investments Limited	英屬處女群島	1股1美元	100	100	100	100	-	-	控股投資
Fine Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值	100	100	-	-	100	100	控股投資
富都日本料理有限公司	香港	10,000股 無票面值	100	100	-	-	100	100	證券買賣
Somhill Pty. Ltd.	澳洲	普通股2股 無票面值	100	100	-	-	100	100	投資信託 投資
The Wing On Company, Inc.	美國	普通股12,310股 無票面值	88.22	88.22	-	-	88.22	88.22	控股投資
永安有限公司	香港	296,100,000股 無票面值	100	100	-	-	100	100	控股投資及 物業投資
The Wing On Department Stores (Bermuda) Limited	百慕達	60,100,000股 每股1港元	100	100	-	-	100	100	控股投資
永安百貨有限公司	香港	2股無票面值	100	100	-	-	100	100	百貨公司

主要附屬公司及聯營公司

(續)

於2025年12月31日及2024年12月31日

主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及實繳 股本概要	擁有權益百分比						主要業務
			集團實際 擁有		本公司 擁有		一附屬 公司擁有		
			2025	2024	2025	2024	2025	2024	
永安物業管理有限 公司	香港	5,000股 無票面值	100	100	-	-	100	100	物業管理
The Wing On Services Limited	英屬處女群 島/香港	1股10港元	100	100	-	-	100	100	商標持有者
光力有限公司	香港	500股 無票面值	100	100	-	-	100	100	物業投資
Wing On Company (BVI) Limited	英屬處女群島	100,000股 每股0.1港元	100	100	100	100	-	-	控股投資
永安電腦系統有限 公司	香港	180,000股 無票面值	100	100	-	-	100	100	電腦服務
WOCO Investment Corporation	美國	普通股4,300股 每股10美元	88.22	88.22	-	-	100	100	物業投資
Wonder Choice Investments Limited	英屬處女群島	1股1美元	100	100	100	100	-	-	控股投資
Wonder Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值及 可贖回優先股 1,300股無票 面值	100	100	-	-	100	100	控股投資

主要附屬公司及聯營公司

(續)

於2025年12月31日及2024年12月31日

聯營公司及其主要附屬公司及合資公司

公司名稱	公司結構形式	註冊成立／營業地點	股份類別	集團擁有權益百分比		主要業務
				2025	2024	
美國大昌汽車集團有限公司	註冊	英屬處女群島	A股及B股	50	50	控股投資
DCH Auto Group (Asia) Limited [#]	註冊	英屬處女群島	普通股	50	50	控股投資
美昌集團(香港)有限公司 [#]	註冊	香港	普通股	50	50	控股投資
深圳深美昌汽車服務有限公司 [#]	註冊	內地	註冊資本	50	50	汽車經銷商
美昌汽車(深圳)集團有限公司 [#]	註冊	內地	註冊資本	50	50	控股投資
美昌汽車集團(亞洲)有限公司 [#]	註冊	香港	普通股	25.5	25.5	控股投資

[#] 美國大昌汽車集團有限公司之主要附屬公司及合資公司。

