



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)

中期報告書
2026年

目 錄

	頁次
公司資料	1-2
董事會主席致詞	3-6
獨立審閱報告	7
綜合損益表－未經審核	8
綜合損益及其他全面收益表－未經審核	9
綜合財務狀況表－未經審核	10-11
綜合權益變動結算表－未經審核	12-14
簡明綜合現金流量表－未經審核	15-16
未經審核中期財務報告附註	17-39
附加資料	40-43

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(於2026年6月15日退任)
梁永寧先生
Nicholas James Debnam先生
蔡小婷女士

替任董事

郭永正先生(郭志樑先生之替任董事)
郭永泰先生(郭志桁先生之替任董事)
郭永基先生(郭志標博士之替任董事)
郭永善先生(郭志一先生之替任董事)

審核委員會

Nicholas James Debnam先生(主席)
譚惠珠小姐(於2026年6月15日退任)
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

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.

董事會主席致詞

中期業績及股息

截至2026年6月30日止6個月，本集團收入為430.7百萬港元(2025年：416.2百萬港元)，略為增加3.5%，主要由於本集團百貨業務收入增加。

截至2026年6月30日止6個月，本集團錄得應撥歸股東虧損為91.4百萬港元(2025年：150.3百萬港元)。該虧損減少主要由於截至2026年6月30日止6個月，本集團投資物業估值損失減少至323.9百萬港元，相比2025年同期則為估值淨損失470.5百萬港元；以及截至2026年6月30日止6個月，本集團之投資組合收益減少至90.3百萬港元，相比2025年同期收益則為219.8百萬港元。

如不計算投資物業估值淨損失及有關遞延稅項，本集團截至2026年6月30日止6個月應撥歸股東基本溢利減少41.7%至187.1百萬港元(2025年：321.2百萬港元)。

截至2026年6月30日止6個月，每股虧損為每股31.7港仙(2025年：51.9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，本集團於期內每股基本盈利為每股64.9港仙(2025年：111.0港仙)。

本公司董事決定派發中期股息每股25港仙(2025年：43港仙)，總額為72.1百萬港元(2025年：124.3百萬港元)。中期股息將於2026年10月26日(星期一)派發予於2026年10月9日(星期五)已登記在本公司股東名冊之股東。本公司將於2026年10月5日(星期一)至2026年10月9日(星期五)(包括首尾兩天)，暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期間不會登記本公司股份過戶。

為確保符合資格獲派中期股息，所有填妥的股份過戶表格須連同有關股票不遲於2026年10月2日(星期五)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。

流動資金及財務資源

整體財務狀況

於2026年6月30日之股東權益為16,271.0百萬港元，較於2025年12月31日為16,463.2百萬港元下跌1.2%。於2026年6月30日，本集團持有之現金及上市有價證券為3,607.9百萬港元(於2025年12月31日：3,506.5百萬港元)，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。

董事會主席致詞

(續)

流動資金及財務資源(續)

借款及集團資產抵押

於2026年6月30日，本集團的抵押銀行借款總額為106.9百萬港元(於2025年12月31日：無)。該等借款以日元計值，到期日介乎兩個月至六個月不等，並用於本集團投資持作買賣用途之日本證券。於2026年6月30日，該等借款以本集團若干現金及銀行結餘及以公平價值計入損益的金融資產作抵押，其賬面值總計為452.6百萬港元(於2025年12月31日：無)。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2026年6月30日，以總借款除以股東權益計算，本集團之資本負債率為0.7%。由於本集團於2025年12月31日並無任何借款，故資本負債率並不適用於2025年12月31日。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。本集團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2026年6月30日該等淨投資為3,442.7百萬港元(於2025年12月31日：3,391.5百萬港元)。本集團之現金及銀行結餘及以公平價值計入損益的金融資產主要以港元、美元及澳元計值。

資本承擔及或有負債

於2026年6月30日，本集團之資本承擔總額為22.3百萬港元(於2025年12月31日：50.6百萬港元)。於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無或有負債。

半年業績回顧

百貨業務

受惠於訪港旅客大幅增加、穩定的消費者信心及大型節慶活動，香港零售銷售額於2026年上半年錄得溫和增長。然而，各行業的表現差異顯著，例如耐用品及奢侈品銷售額錄得強勁增長，而百貨僅見輕微升幅。

董事會主席致詞

(續)

半年業績回顧(續)

百貨業務(續)

期內，訪港旅客持續偏好體驗式零售及社交媒體活動。相比之下，香港居民則仍喜好出境旅遊及跨境購物。該等行為轉變，加上消費需求疲弱，以及來自電商企業及香港同業的競爭加劇，對本集團門店的表現構成負面影響。儘管本集團致力優化商品、提升服務並推行促銷推廣活動以刺激銷售，但由於推廣期延長及售價下調，其毛利率有所下滑。此外，專櫃收入亦見下跌，原因在於專櫃銷售額下降，加上租戶延遲擴張開支導致空置空間填補緩慢。

截至2026年6月30日止6個月，本集團百貨業務錄得收入242.5百萬港元，較2025年同期錄得232.8百萬港元，增加4.2%。該收入增加主要由於本年度的夏季超值大減價由七月份調整至六月份舉行，以及期內推廣活動有所加強。整體而言，本集團百貨業務錄得經營虧損減少至23.1百萬港元(2025年：38.5百萬港元)，主要受惠於由本集團物業投資附屬公司提供的11.6百萬港元(2025年：11.5百萬港元)租金寬減。

物業投資

截至2026年6月30日止6個月，本集團於香港及澳洲墨爾本的投資物業淨收入為150.0百萬港元(2025年：160.3百萬港元)。

截至2026年6月30日止6個月，本集團位於香港的商業投資物業的淨收入減少9.2%至113.3百萬港元(2025年：124.8百萬港元)，主要由於向其百貨附屬公司提供的租金支持。於2026年6月30日，本集團位於香港的商業投資物業整體出租率維持穩定於約88%(於2025年6月30日：89%)。

截至2026年6月30日止6個月，本集團位於澳洲墨爾本的商業寫字樓物業淨收入為36.7百萬港元(2025年：35.5百萬港元)。於期內，儘管由於樓宇管理及營運開支增加，以澳元計價的淨收入減少了6.8%，但將淨收入換算為港元時，澳元升值在很大程度上抵銷了該項跌幅。於2026年6月30日，本集團位於澳洲墨爾本的商業投資物業整體出租率約為72%(於2025年6月30日：76%)。

作為本集團優化其位於澳洲墨爾本商業寫字樓物業設施及配套計劃的一部分，本集團於期內已完成一商務貴賓室及數間精裝辦公室單位之裝修工程。本集團將於下半年就裝修工程批出更多合約，亦將按照項目計劃展開其寫字樓租賃計劃，並就其他重大工程進行招標。整個優化項目需歷時數年方可完成，因為部分翻新及重大升級工程須待相關物業的現有租約到期後才可陸續展開。

董事會主席致詞

(續)

半年業績回顧(續)

其他投資

於2026年6月30日，本集團投資組合總值2,753.6百萬港元(於2025年12月31日：2,555.9百萬港元)，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。儘管期內全球金融市場波動，截至2026年6月30日止6個月，本集團投資組合錄得收益90.3百萬港元(2025年：219.8百萬港元)。

於一聯營公司權益

截至2026年6月30日止6個月，本集團應佔一聯營公司稅後虧損為3.8百萬港元(2025年：2.4百萬港元)，主要源於該聯營公司在內地的汽車經銷業務。

職員

於2026年6月30日，本集團共有492名(於2025年12月31日：499名)員工。本集團之薪酬政策、花紅制度、強制性公積金計劃等，與2025年年報披露之資料並無重大改變。

2026年餘下展望

本集團預期2026年下半年零售商之間的競爭將持續激烈及消費者行為亦將永久轉變，對其百貨業務造成負面影響。為降低有關影響，本集團正優化百貨業務，以在控制營運成本的同時提升收入及利潤。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預期持續疲弱。本集團預期2026年下半年全球金融市場將持續波動，並將謹慎執行其投資政策。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。

主席
郭志樑

香港，2026年8月26日

獨立審閱報告
致永安國際有限公司董事會
(百慕達註冊成立有限公司)

引言

我們已審閱列載於第8頁至第39頁永安國際有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2026年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止6個月期間相關的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動結算表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報本中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務報告發表結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。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。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「個體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2026年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

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8月26日

綜合損益表

截至2026年6月30日止6個月－未經審核
(以港元計)

		截至6月30日止6個月	
	附註	2026年 千元計	2025年 千元計
收入	3(a)	430,682	416,238
其他收入	4	55,459	60,331
其他淨收益	4	90,275	220,817
百貨業務銷售成本	5(d)	(114,876)	(106,885)
物業租賃成本	5(b)	(58,367)	(55,324)
其他營業費用	5(c)	(183,406)	(180,134)
經營溢利		219,767	355,043
財務費用	5(a)	(930)	(1,313)
投資物業估值淨損失	8(a)	218,837 (323,909)	353,730 (470,513)
應佔一聯營公司之虧損		(105,072) (3,826)	(116,783) (2,438)
除稅前虧損	5	(108,898)	(119,221)
所得稅抵免／(支出)	6	17,624	(29,944)
本期虧損		(91,274)	(149,165)
應撥歸：			
本公司股東		(91,357)	(150,288)
非控股股東權益		83	1,123
本期虧損		(91,274)	(149,165)
每股基本及攤薄虧損	7(a)	(31.7)仙	(51.9)仙

第17頁至第39頁之附註均為本中期財務報告之一部分。應付予本公司股東之股息詳情列於附註15(a)。

綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止6個月－未經審核
(以港元計)

	截至6月30日止6個月			
	2026年		2025年	
	千元計	千元計	千元計	千元計
本期虧損		(91,274)		(149,165)
本期其他全面收益(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		(2,199)		6,300
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	117,298		194,347	
－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	(242)		2,180	
		117,056		196,527
本期其他全面收益		114,857		202,827
本期全面收益總額		23,583		53,662
應撥歸：				
本公司股東		23,298		52,259
非控股股東權益		285		1,403
本期全面收益總額		23,583		53,662

第17頁至第39頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

綜合財務狀況表

於2026年6月30日－未經審核
(以港元計)

	附註	於 2026年 6月30日 千元計	於 2025年 12月31日 千元計
非流動資產			
投資物業	8	12,061,867	12,212,128
其他物業、機器及設備		<u>292,044</u>	<u>313,067</u>
		12,353,911	12,525,195
於一聯營公司權益	9	107,483	111,551
其他投資		124,212	126,411
預付賬款	11	<u>14,649</u>	<u>31,393</u>
		<u>12,600,255</u>	<u>12,794,550</u>
流動資產			
以公平價值計入損益的金融資產	10	2,753,551	2,555,875
存貨		69,582	65,875
應收賬項、定金及預付賬款	11	104,520	63,069
可收回本期稅項		9,683	6,160
現金及銀行結餘	12	<u>2,204,112</u>	<u>2,176,026</u>
		<u>5,141,448</u>	<u>4,867,005</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	13	494,457	310,007
合約負債		14,456	15,608
有抵押銀行借款	14	106,908	—
租賃負債		10,007	19,424
應付本期稅項		<u>10,069</u>	<u>4,126</u>
		<u>635,897</u>	<u>349,165</u>
淨流動資產		<u>4,505,551</u>	<u>4,517,840</u>
總資產減流動負債結轉下頁		<u>17,105,806</u>	<u>17,312,390</u>

綜合財務狀況表

於2026年6月30日－未經審核

(續)

(以港元計)

	附註	於 2026年 6月30日 千元計	於 2025年 12月31日 千元計
總資產減流動負債承接上頁		17,105,806	17,312,390
非流動負債			
租賃負債		265	382
長期服務金負債		4,870	3,464
遞延稅項負債		802,040	818,004
		807,175	821,850
淨資產		16,298,631	16,490,540
資本及儲備			
股本	15(b)	28,832	28,847
儲備		16,242,148	16,434,327
應撥歸本公司股東合計權益		16,270,980	16,463,174
非控股股東權益		27,651	27,366
合計權益		16,298,631	16,490,540

第17頁至第39頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

綜合權益變動結算表

截至2026年6月30日止6個月－未經審核

(以港元計)

附註	應發歸本公司股東							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	土地及樓宇 重估儲備 千元計	投資 重估儲備 千元計	匯兌儲備 千元計	繳納盈餘 千元計	普通儲備 千元計	保留溢利 千元計 (附註)			
於2026年1月1日	28,847	278,710	111,493	(468,320)	754,347	3,184	15,754,913	16,463,174	27,366	16,490,540
截至2026年6月30日止 6個月之權益變動										
本期(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(91,357)	(91,357)	83	(91,274)
本期其他全面收益	-	-	(2,199)	116,854	-	-	-	114,655	202	114,857
本期全面收益總額	-	-	(2,199)	116,854	-	-	(91,357)	23,298	285	23,583
購回本公司股份	15(b)									
－支付票面值	(15)	-	-	-	-	-	-	(15)	-	(15)
－支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(2,079)	(2,079)	-	(2,079)
有關前年度已獲通過及 應付之股息	15(a)(ii)									
	-	-	-	-	-	-	(213,398)	(213,398)	-	(213,398)
	(15)	-	(2,199)	116,854	-	-	(306,834)	(192,194)	285	(191,909)
於2026年6月30日	28,832	278,710	109,294	(351,466)	754,347	3,184	15,448,079	16,270,980	27,651	16,298,631

綜合權益變動結算表

截至2026年6月30日止6個月－未經審核

(續)

(以港元計)

附註	應撥歸本公司股東							非控股股東權益 千元計	合計權益 千元計	
	股本 千元計	土地及樓宇 重估儲備 千元計	投資 重估儲備 千元計	匯兌儲備 千元計	繳納盈餘 千元計	普通儲備 千元計	保留溢利 千元計			合計 千元計
於2025年1月1日	28,958	278,710	105,307	(715,126)	754,347	3,111	16,377,925	16,833,232	25,116	16,858,348
截至2025年6月30日止 6個月之權益變動										
本期(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(150,288)	(150,288)	1,123	(149,165)
本期其他全面收益	-	-	6,300	196,247	-	-	-	202,547	280	202,827
本期全面收益總額	-	-	6,300	196,247	-	-	(150,288)	52,259	1,403	53,662
購回本公司股份	15(b)									
－支付票面值	(33)	-	-	-	-	-	-	(33)	-	(33)
－支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(3,749)	(3,749)	-	(3,749)
有關前年度已獲通過及 應付之股息	15(a)(ii)	-	-	-	-	-	(153,304)	(153,304)	-	(153,304)
	(33)	-	6,300	196,247	-	-	(307,341)	(104,827)	1,403	(103,424)
於2025年6月30日	28,925	278,710	111,607	(518,879)	754,347	3,111	16,070,584	16,728,405	26,519	16,754,924

綜合權益變動結算表

截至2026年6月30日止6個月－未經審核

(續)

(以港元計)

附註	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	土地及樓宇 重估儲備 千元計	投資 重估儲備 千元計	匯兌儲備 千元計	繳納盈餘 千元計	普通儲備 千元計	保留溢利 千元計 (附註)			
於2025年7月1日	28,925	278,710	111,607	(518,879)	754,347	3,111	16,070,584	16,728,405	26,519	16,754,924
截至2025年12月31日止 6個月之權益變動										
本期(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(180,207)	(180,207)	1,073	(179,134)
本期其他全面收益	-	-	(114)	50,559	-	-	(1,069)	49,376	(226)	49,150
本期全面收益總額	-	-	(114)	50,559	-	-	(181,276)	(130,831)	847	(129,984)
購回本公司股份										
－支付票面值	(78)	-	-	-	-	-	-	(78)	-	(78)
－支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(9,996)	(9,996)	-	(9,996)
有關本年度已宣布派發及 支付之股息	15(a)(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)	-	-	-
	(78)	-	(114)	50,559	-	73	(315,671)	(265,231)	847	(264,384)
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

附註：

於2026年6月30日之應撥歸本公司股東之保留溢利包括扣除遞延稅項後的投資物業估值累計淨收益9,209,229,000元(於2025年12月31日：9,487,650,000元)。

第17頁至第39頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止6個月－未經審核

(以港元計)

	附註	截至6月30日止6個月 2026年 千元計	2025年 千元計
營業活動			
除稅前虧損		(108,898)	(119,221)
調整：			
投資物業估值淨損失		323,909	470,513
折舊及攤銷		40,872	37,673
利息及股息收入		(51,749)	(56,869)
應佔一聯營公司之虧損		3,826	2,438
增加以公平價值計入損益的金融資產		(197,676)	(146,981)
其他由營業活動產生之現金流		(83,358)	(72,099)
(使用於)／來自經營之現金		(73,074)	115,454
已付稅項		(22,561)	(23,291)
(使用於)／來自營業活動之現金淨額		(95,635)	92,163
投資活動			
購買投資物業和其他物業、機器及設備付款		(45,799)	(33,525)
(增加)／減少有抵押銀行結餘		(147,106)	16,402
減少存款時超過3個月到期之銀行定期存款		7,522	277,300
一聯營公司之股息及分派	9	—	185,069
其他由投資活動產生之現金流		45,605	50,390
(使用於)／來自投資活動之現金淨額		(139,778)	495,636

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止6個月－未經審核

(續)

(以港元計)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2026年 千元計	2025年 千元計
融資活動			
新增銀行借款		192,384	—
償還銀行借款		(84,464)	—
其他由融資活動產生之現金流		(12,371)	(13,696)
來自／(使用於)融資活動之現金淨額		95,549	(13,696)
現金及現金等同物之淨(減少)／增加		(139,864)	574,103
於1月1日之現金及現金等同物		1,517,596	1,574,267
匯率變動之影響		10,247	29,939
於6月30日之現金及現金等同物	12	1,387,979	2,178,309

第17頁至第39頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

未經審核中期財務報告附註

(以港元計，除另有所指外)

1. 編製基準

本中期財務報告乃按照《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》適用之披露規定編製，並符合香港會計師公會發布之《香港會計準則》(「HKAS」)第34號「中期財務報告」之規定。本中期財務報告已於2026年8月26日獲授權發布。

本中期財務報告所採用之會計政策與2025年年度財務報表所採納的相同，但預期在2026年年度財務報表中所反映的會計政策的更改則除外。

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

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及若干解釋附註。該等附註包括解釋各項事件及交易對了解自2025年年度財務報表發表後永安國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)之財務狀況及表現之變動尤為重要。簡明綜合中期財務報表及其隨附附註並不包括按《香港財務報告準則會計準則》的要求而編製的完整財務報表的所有資料。

本中期財務報告乃未經審核，但已由本公司之獨立核數師畢馬威會計師事務所，根據香港會計師公會所發布的《香港審閱工作準則》第2410號「個體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致本公司董事會的獨立審閱報告已刊於第7頁。此外，本中期財務報告已由本公司之審核委員會審閱。

本中期財務報告內所載有關截至2025年12月31日止財政年度之財務資料乃為作比較之資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，但該等資料乃摘錄自該財務報表。截至2025年12月31日止年度之法定財務報表可在聯交所及本公司各自的網頁內查閱。核數師於2026年3月26日所發表之獨立核數師報告對該財務報表作出無保留意見。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

2. 會計政策變動

香港會計師公會已發布若干《香港財務報告準則會計準則》之修訂，並於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中期財務報告的本期或前期業績及財務狀況概無重大影響。

本集團並無在現行報告期間採納任何尚未生效之新準則或詮釋(見附註19)。

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：

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千元計	千元計
在《香港財務報告準則》(「HKFRS」)15		
「來自客戶合約之收入」的範圍內：		
百貨業務(於某時點確認)		
— 貨品銷售	163,714	152,162
— 專櫃銷售淨收入	58,272	59,700
— 寄銷銷售淨收入	20,532	20,896
	<u>242,518</u>	<u>232,758</u>
物業投資(隨時間而確認)		
— 物業管理費及其他租金相關收入	21,623	24,368
在HKFRS 16「租賃」的範圍內：		
物業投資		
— 投資物業租金	166,541	159,112
	<u>430,682</u>	<u>416,238</u>

未經審核中期財務報告附註

(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、可收回本期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。

未經審核中期財務報告附註

(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)

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

	百貨業務		物業投資		合計	
	截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
對外客戶收入	242,518	232,758	188,164	183,480	430,682	416,238
分部業務間收入	-	-	32,590	43,286	32,590	43,286
須予呈報的分部收入	<u>242,518</u>	<u>232,758</u>	<u>220,754</u>	<u>226,766</u>	<u>463,272</u>	<u>459,524</u>
須予呈報的分部 溢利/(虧損)	<u>(23,108)</u>	<u>(38,514)</u>	<u>148,697</u>	<u>158,810</u>	<u>125,589</u>	<u>120,296</u>
租賃負債利息	517	1,171	-	-	517	1,171
折舊及攤銷	16,020	15,930	24,505	21,554	40,525	37,484
	百貨業務		物業投資		合計	
	於	於	於	於	於	於
	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年
	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
須予呈報的分部資產	197,415	206,486	12,295,645	12,457,618	12,493,060	12,664,104
期/年內增加的 非流動分部資產	85	26,559	52,909	100,508	52,994	127,067
須予呈報的分部負債	<u>135,509</u>	<u>177,270</u>	<u>118,066</u>	<u>126,326</u>	<u>253,575</u>	<u>303,596</u>

未經審核中期財務報告附註

(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

	截至6月30日止6個月 2026年 千元計	2025年 千元計
溢利		
須予呈報的分部溢利	125,589	120,296
其他收入	55,459	60,331
其他淨收益	90,275	220,817
財務費用	(930)	(1,313)
投資物業估值淨損失	(323,909)	(470,513)
應佔一聯營公司之虧損	(3,826)	(2,438)
未能分部的總部及公司支出	(51,556)	(46,401)
綜合除稅前虧損	<u>(108,898)</u>	<u>(119,221)</u>
	於 2026年 6月30日 千元計	於 2025年 12月31日 千元計
資產		
須予呈報的分部資產	12,493,060	12,664,104
分部業務間應收賬項相互對銷	<u>(3,533)</u>	<u>(3,533)</u>
	12,489,527	12,660,571
於一聯營公司權益	107,483	111,551
其他投資	124,212	126,411
以公平價值計入損益的金融資產	2,753,551	2,555,875
可收回本期稅項	9,683	6,160
未能分部的總部及公司資產	<u>2,257,247</u>	<u>2,200,987</u>
綜合總資產	<u>17,741,703</u>	<u>17,661,555</u>
負債		
須予呈報的分部負債	253,575	303,596
分部業務間應付賬項相互對銷	<u>(3,533)</u>	<u>(3,533)</u>
	250,042	300,063
有抵押銀行借款	106,908	—
應付本期稅項	10,069	4,126
遞延稅項負債	802,040	818,004
未能分部的總部及公司負債	<u>274,013</u>	<u>48,822</u>
綜合總負債	<u>1,443,072</u>	<u>1,171,015</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

4. 其他收入及其他淨收益

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千元計	千元計
其他收入		
銀行存款利息收入	34,651	38,896
以公平價值計入損益的金融資產之股息收入	13,922	13,331
以公平價值計入損益的金融資產之利息收入	3,176	4,642
其他	3,710	3,462
	<u>55,459</u>	<u>60,331</u>
	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千元計	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	76,551	205,011
外幣匯兌淨收益	13,720	16,008
出售機器及設備淨收益／(損失)	4	(202)
	<u>90,275</u>	<u>220,817</u>

未經審核中期財務報告附註

(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)：

	截至6月30日止6個月	
	2026年 千元計	2025年 千元計
(a) 財務費用		
租賃負債利息	517	1,171
有抵押銀行借款利息	413	142
	<u>930</u>	<u>1,313</u>
(b) 投資物業應收租金		
物業投資收入	(188,164)	(183,480)
減：直接費用	58,367	55,324
	<u>(129,797)</u>	<u>(128,156)</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	94,892	96,547
—界定供款退休計劃供款	3,920	4,538
	<u>98,812</u>	<u>101,085</u>
減：包括在物業租賃成本內	—	(1,189)
	<u>98,812</u>	<u>99,896</u>
董事酬金	17,457	14,483
折舊		
—使用權資產	16,618	16,552
—自有機器及設備	8,690	8,654
電費、水費及煤氣費用	3,593	3,746
廣告費用	2,834	2,991
信用卡佣金	2,829	2,624
政府地租及差餉	2,188	2,411
資訊科技費用	2,034	2,347
	<u>114,876</u>	<u>106,885</u>
(d) 其他項目		
租賃獎勵攤銷	15,564	12,467
銷貨成本	<u>114,876</u>	<u>106,885</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

6. 綜合損益表內之所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千元計	千元計
本期稅項－香港利得稅		
本期準備	14,754	18,028
本期稅項－香港以外		
本期準備	10,371	6,575
遞延稅項		
源自及轉回暫時性差異		
－投資物業之公平價值變動	(45,470)	(35)
－其他暫時性差異	2,721	5,376
	(42,749)	5,341
所得稅(抵免)／支出總額	(17,624)	29,944

香港利得稅準備是以截至2026年6月30日止6個月估計應課稅溢利按16.5% (2025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2026年6月30日及2025年6月30日止6個月，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。

7. 每股基本及攤薄虧損

- (a) 每股基本虧損乃根據截至2026年6月30日止6個月應撥歸本公司股東之綜合虧損91,357,000元(2025年：150,288,000元)除以本期已發行加權平均股數288,390,000股(2025年：289,349,000股)。

列報期內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

7. 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，管理層認為本期虧損必須對投資物業估值淨損失扣除因此產生的遞延稅項予以調整至「應撥歸本公司股東基本溢利」。

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

	截至6月30日止6個月			
	2026年	每股計 (虧損)/ 盈利 仙	2025年	每股計 (虧損)/ 盈利 仙
	千元計		千元計	
於綜合損益表內應撥歸 本公司股東虧損	(91,357)	(31.7)	(150,288)	(51.9)
加：投資物業估值淨損失	323,909	112.3	470,513	162.6
減：有關投資物業估值淨損失的 遞延稅項負債之減少	(45,470)	(15.7)	(35)	(0.0)
	187,082	64.9	320,190	110.7
(減)/加：應撥歸非控股股東 權益之投資物業 估值(損失)/ 收益扣除有關 遞延稅項	(18)	(0.0)	1,009	0.3
應撥歸本公司股東基本溢利	<u>187,064</u>	<u>64.9</u>	<u>321,199</u>	<u>111.0</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

8. 投資物業

(a) 投資物業公平價值計量

本集團位於澳洲之投資物業由註冊估值師M3 Property Australia Pty. Ltd.重估於2026年6月30日之價值，其職員當中有Australian Property Institute會員。於2026年6月30日本集團位於香港和美國之投資物業乃董事參照獨立測量公司提供的最新市場更新，去調整於2025年12月31日之專業估值以切合現況。

因此，估值淨損失為323,909,000元(2025年：470,513,000元)及計入其有關的遞延稅項45,470,000元(2025年：35,000元)已包括在截至2026年6月30日止6個月之綜合損益表內。

(b) 投資物業項目的增加

截至2026年6月30日止6個月內，本集團購置投資物業項目的成本為62,507,000元(2025年：8,166,000元)。此外，給予澳洲投資物業之租客租賃獎勵達3,055,000元(2025年：2,711,000元)，該租賃獎勵將按租賃年期攤銷。

(c) 以營業租賃出租投資物業

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：

	於 2026年 6月30日 千元計	於 2025年 12月31日 千元計
1年內	233,328	256,146
1年後但2年內	118,561	147,044
2年後但3年內	58,522	56,059
3年後但4年內	25,873	31,871
4年後但5年內	18,905	19,477
5年後	47,792	54,344
	<u>502,981</u>	<u>564,941</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

9. 於一聯營公司權益

	於 2026年 6月30日 千元計	於 2025年 12月31日 千元計
非上市股份		
除無形資產外之應佔淨資產	104,512	108,353
應佔一聯營公司的無形資產	2,971	3,198
	<u>107,483</u>	<u>111,551</u>

截至2025年6月30日止6個月，本集團由聯營公司收取股息及分派185,069,000元。
截至2026年6月30日止6個月，本集團概無收取聯營公司的股息或分派。

10. 以公平價值計入損益的金融資產

	於 2026年 6月30日 千元計	於 2025年 12月31日 千元計
股本證券		
上市		
— 在香港	442,529	457,874
— 在香港以外	796,757	701,562
	<u>1,239,286</u>	<u>1,159,436</u>
債權證券		
上市		
— 在香港	25,102	43,577
— 在香港以外	139,430	127,510
	<u>164,532</u>	<u>171,087</u>
投資基金		
— 非上市但有報價	<u>1,263,418</u>	<u>1,160,178</u>
結構性產品		
— 非上市但有報價	<u>86,315</u>	<u>65,174</u>
	<u>2,753,551</u>	<u>2,555,875</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2026年 6月30日 千元計	於 2025年 12月31日 千元計
貿易應收賬項(已扣除虧損準備)	5,684	10,390
其他應收賬項	35,958	15,341
定金及預付賬款	62,310	53,052
應收同母系附屬公司賬款	15,217	15,679
	<u>119,169</u>	<u>94,462</u>

代表：

非流動部分	14,649	31,393
流動部分	<u>104,520</u>	<u>63,069</u>
	<u>119,169</u>	<u>94,462</u>

除若干租項定金總額13,181,000元(於2025年12月31日：14,590,000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。

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

應收同母系附屬公司賬款為無抵押、免利息及應要求收回。

於結算日，貿易應收賬項(已扣除虧損準備)以到期日計算之齡期分析如下：

	於 2026年 6月30日 千元計	於 2025年 12月31日 千元計
到期(未逾期)或逾期少於1個月	5,675	9,694
逾期1至3個月	4	435
逾期超過3個月但少於12個月	4	260
逾期超過12個月	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>5,684</u>	<u>10,390</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 應收賬項、定金及預付賬款(續)

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結算。來自信用卡及電子支付服務提供者的貿易應收賬款一般於交易後一至兩個工作日內清付。出租投資物業的租金收入通常按月預收。

12. 現金及銀行結餘

	於 2026年 6月30日 千元計	於 2025年 12月31日 千元計
銀行存款及現金	349,516	253,851
有抵押銀行結餘	147,106	—
銀行定期存款		
— 存款時於3個月內到期	1,038,463	1,263,745
— 存款時超過3個月到期	669,027	658,430
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	2,204,112	2,176,026
減：有抵押銀行結餘	(147,106)	—
減：存款時超過3個月到期之銀行定期存款	(669,027)	(658,430)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等同物	<u>1,387,979</u>	<u>1,517,596</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

13. 應付賬項及應計費用

	於 2026年 6月30日 千元計	於 2025年 12月31日 千元計
貿易及其他應付賬項	222,063	240,932
應付股息	223,724	12,605
應計費用	45,752	55,333
應付同母系附屬公司賬款	2,918	1,137
	<u>494,457</u>	<u>310,007</u>

除若干租項定金總額24,100,000元(於2025年12月31日：26,785,000元)外，本集團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。

應付同母系附屬公司賬款為無抵押、免利息及應要求償還。

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：

	於 2026年 6月30日 千元計	於 2025年 12月31日 千元計
尚未到期	198,163	213,700
即期或逾期少於1個月	22,386	25,266
逾期1至3個月	827	1,415
逾期超過3個月但少於12個月	564	436
逾期超過12個月	123	115
	<u>222,063</u>	<u>240,932</u>

給予本集團之信貸期通常由發票日期起計30天至90天。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

14. 有抵押銀行借款

於2026年6月30日，銀行借款為2,208,844,000日元(相等於106,908,000元)，以日元計值，年利息介乎1.48%至1.60%及到期日介乎兩個月至六個月不等。該等借款以若干存放在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作抵押，其賬面值分別為147,106,000元及305,491,000元。於2025年12月31日，概無未償還之銀行借款。

15. 資本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 中期應付本公司股東股息：

	截至6月30日止6個月 2026年 千元計	2025年 千元計
中期股息：		
— 於中期後宣布派發	72,080	124,378
— 屬於2025年7月及9月已購回的股份	—	(52)
中期後宣布派發及應付之中期股息 每股25仙(2025年：每股43仙)	<u>72,080</u>	<u>124,326</u>

於結算日後宣布派發之中期股息於結算日並未確認為負債。

(ii) 屬於前財政年度及於中期內通過及應付予本公司股東之股息：

	截至6月30日止6個月 2026年 千元計	2025年 千元計
屬截至2025年12月31日／ 2024年12月31日止財政年度之 末期股息		
— 於中期內已通過	213,469	153,474
— 屬於2026年1月、2月及5月 (附註(b)(i))／2025年1月至 5月已購回的股份	<u>(71)</u>	<u>(170)</u>
於中期內應付之末期股息每股74港仙 (於2025年中期內應付：每股53仙)	<u>213,398</u>	<u>153,304</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

15. 資本、儲備及股息 (續)

(b) 股本

(i) 購回及已註銷股份

於截至2026年6月30日止6個月內，本公司在聯交所購回股份詳情如下：

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
2026年1月	62,000	853	13.81	13.60
2026年2月	31,000	428	13.85	13.80
2026年5月	2,000	30	14.96	14.96
2026年6月	58,000	774	13.40	13.25
	<u>153,000</u>	<u>2,085</u>		

根據1981年百慕達公司法第42A條，截至2026年6月30日止6個月，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15,000元(2025年：33,000元)。截至2026年6月30日止6個月，購回股份溢價及交易費用分別為2,070,000元(2025年：3,734,000元)及9,000元(2025年：15,000元)並已從保留溢利賬內減除。

- (ii) 股票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。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

16. 金融工具公平價值之計量

(a) 金融資產及負債以公平價值計量

(i) 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「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2026年 6月30日之 公平價值 千元計	於2026年6月30日 公平價值計量分類為			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		
		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	124,212	—	—	124,212	126,411	—	—	126,411
以公平價值計入損益的 金融資產	2,753,551	1,403,818	1,349,733	—	2,555,875	1,330,523	1,225,352	—

於截至2026年6月30日止6個月及2025年12月31日止年度，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期內公平價值級別間之轉移。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

16. 金融工具公平價值之計量(續)

(a) 金融資產及負債以公平價值計量(續)

(ii) 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。

(iii) 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% (於2025年 12月31日： 40%)
		少數權益折扣率	15% (於2025年 12月31日： 15%)
		控制權溢價	10% (於2025年 12月31日： 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。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

16. 金融工具公平價值之計量(續)

(a) 金融資產及負債以公平價值計量(續)

(iii) 有關級別3公平價值計量資料(續)

於2026年6月30日，預計以下各項不可觀察數據增加／減少3%（於2025年6月30日：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) 百分比	截至6月30日止6個月	
		2026年 其他全面收益 (減少)／增加 千元計	2025年 其他全面收益 (減少)／增加 千元計
缺乏市場折扣率	3 (3)	(5,296) 5,255	(5,411) 5,376
少數權益折扣率	3 (3)	(3,716) 3,713	(3,819) 3,784
控制權溢價	3 (3)	608 (608)	570 (570)

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

16. 金融工具公平價值之計量(續)

(a) 金融資產及負債以公平價值計量(續)

(iii) 有關級別3公平價值計量資料(續)

級別3其他投資之公平價值計量結餘於期內的變動如下：

	其他投資 千元計
於2026年1月1日	126,411
於期內在其它全面收益內減除	<u>(2,199)</u>
於2026年6月30日	<u>124,212</u>
於2025年1月1日	120,225
於期內在其它全面收益內計入	<u>6,300</u>
於2025年6月30日及2025年7月1日	126,525
於期內在其它全面收益內減除	<u>(114)</u>
於2025年12月31日	<u>126,411</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它全面收益中的投資重估儲備內確認。於出售該股本證券時，於其它全面收益的累計金額直接轉入保留溢利。

(b) 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2026年6月30日及2025年12月31日之公平價值並無重大差異。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

17. 資本承擔

於結算日，已簽約資本支出但在本中期財務報告上並未作出負債準備如下：

	於 2026年 6月30日 千元計	於 2025年 12月31日 千元計
投資物業	21,713	49,730
其他物業、機器及設備	592	826
	<u>22,305</u>	<u>50,556</u>

18. 重大有關連人士交易

(a) 主要管理人員酬金

截至2026年6月30日止6個月，本集團主要管理人員酬金如下：

	截至6月30日止6個月 2026年 千元計	2025年 千元計
薪金及其他短期僱員福利	37,046	27,674
界定供款退休計劃供款	203	483
	<u>37,249</u>	<u>28,157</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

18. 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之附屬公司。有關連人士之重大交易如下：

- (i) 一同母系附屬公司出租零售商舖予本集團一附屬公司。於本期內，應支付該同母系附屬公司租金及管理費數額為11,735,000元(2025年：11,735,000元)。於2026年6月30日，應收該同母系附屬公司數額為1,956,000元(於2025年12月31日：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。於本期內，應收取該同母系附屬公司租金及管理費數額為2,355,000元(2025年：2,464,000元)。於2026年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為1,059,000元(於2025年12月31日：1,137,000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。於本期內，本集團應付佣金270,000元(2025年：383,000元)予該等同母系附屬公司。於2026年6月30日，應收該等同母系附屬公司數額為13,261,000元(於2025年12月31日：13,350,000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。於本期內，應收該同母系附屬公司大廈及租約管理服務收入數額為866,000元(2025年：877,000元)。於2026年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為1,859,000元(於2025年12月31日：應收該等同母系附屬公司數額為373,000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。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

19. 截至2026年6月30日止6個月已發布但尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

香港會計師公會已發布若干修訂及新準則，該等修訂及新準則於2026年1月1日開始的年度報告期間尚未強制生效，但容許提早採用。然而，本集團在編製本中期財務報告時並未提早採納任何修訂或新準則。

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。

20. 通過中期財務報告

本中期財務報告已由董事會於2026年8月26日通過。

附加資料

遵守企業管治守則

截至2026年6月30日止6個月內，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的企業架構及慣例。截至2026年6月30日止6個月內，本公司亦已遵守企業管治守則內所有適用的守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

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」)作為規範董事進行證券交易的行為準則。在回應本公司的特定查詢時，所有董事已確認他們於截至2026年6月30日止6個月任期期間均已遵守標準守則所訂定之標準。

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2026年6月30日，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第352條須予備存的登記冊所記錄，本公司董事及行政總裁擁有本公司及／或任何其相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)，或已根據標準守則知會本公司及聯交所的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉之詳情如下：

(a) 本公司

董事姓名	持有普通股數目					權益總計 佔具投票權 之已發行股份 百分比 (附註1)
	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	0.225
郭志標	958,298	295,000	255,000 (附註2)	-	1,508,298	0.523
郭志一	556,910	-	10,000 (附註3)	-	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

附 加 資 料

(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)

(a) 本公司 (續)

董事姓名	持有普通股數目					權益總計 佔具投票權 之已發行股份 百分比 (附註1)
	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	
郭永泰 (郭志衍之替任董事)	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：

1. 按本公司於2026年6月30日已發行之股份數目(即288,318,000股)。於2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。
2. 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。
3. 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。

附 加 資 料

(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 佔具投票權 之已發行股份 百分比
	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： 以上董事合共擁有於Kee Wai Investment Company (BVI) Limited 100%的投票權。

(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 佔具投票權 之已發行股份 百分比
	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，於2026年6月30日，本公司各董事或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登記冊上之權益或淡倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

附加資料

(續)

主要股東的權益

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2026年6月30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 佔具投票權之 已發行股份 百分比
(i) 永安國際集團有限公司	180,545,138	62.620
(ii) Wing On Corporate Management (BVI) Limited	180,545,138	62.620
(iii) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited	180,545,138	62.620

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。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司於截至2026年6月30日止6個月內購回本公司股份之詳情已詳列於第32頁之中期財務報告附註15(b)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32頁之中期財務報告附註15(b)內所披露外，本公司或任何其附屬公司於截至2026年6月30日止6個月內均無購買、出售或贖回本公司之上市股份。