



**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  
2025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
未經審核中期財務報告附註 .....	16-36
附加資料 .....	37-39

# 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

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

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

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

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

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

# 董事會主席致詞

(續)

## 流動資金及財務資源

### 整體財務狀況

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

### 借款及集團資產抵押

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

### 資本負債率

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

### 融資及財務政策

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

### 資本承擔及或有負債

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

## 半年業績回顧

### 百貨業務

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

# 董事會主席致詞

(續)

## 半年業績回顧(續)

### 百貨業務(續)

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

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

### 物業投資

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

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

# 董事會主席致詞

(續)

## 半年業績回顧(續)

### 於一聯營公司權益

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

### 其他

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

### 職員

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

### 2025年餘下展望

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

主席  
郭志樑

香港，2025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36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2025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2025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

2025年8月26日

## 綜合損益表

截至2025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	
		2025年 千元計	2024年 千元計
收入	3(a)	416,238	479,998
其他收入	4	60,331	76,987
其他淨收益	4	220,817	106,678
百貨業務銷售成本	5(d)	(106,885)	(122,594)
物業租賃成本	5(b)	(55,324)	(53,166)
其他營業費用	5(c)	(180,134)	(183,595)
<b>經營溢利</b>		<b>355,043</b>	<b>304,308</b>
財務費用	5(a)	(1,313)	(1,792)
投資物業估值淨損失	8(a)	353,730 (470,513)	302,516 (515,758)
應佔一聯營公司之虧損		(116,783) (2,438)	(213,242) (12,566)
<b>除稅前虧損</b>	5	<b>(119,221)</b>	<b>(225,808)</b>
所得稅	6	(29,944)	(17,051)
<b>本期虧損</b>		<b>(149,165)</b>	<b>(242,859)</b>
<b>應撥歸：</b>			
本公司股東		(150,288)	(239,576)
非控股股東權益		1,123	(3,283)
<b>本期虧損</b>		<b>(149,165)</b>	<b>(242,859)</b>
<b>每股基本及攤薄虧損</b>	7(a)	<b>(51.9)仙</b>	<b>(82.5)仙</b>

第16頁至第36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13(a)。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2025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			
	2025年		2024年	
	千元計	千元計	千元計	千元計
本期虧損		(149,165)		(242,859)
本期其他全面收益 (無稅項影響及重列調整後)：				
其後不會重列至損益之項目：				
—其他投資以公平價值計入 其他全面收益		6,300		(742)
其後可能重列至損益之項目：				
外幣換算調整：				
—香港以外附屬公司財務報表換算 所產生的匯兌差異	194,347		(81,177)	
—應佔一香港以外聯營公司財務報表 換算所產生的匯兌差異	2,180		(2,399)	
		<u>196,527</u>		<u>(83,576)</u>
本期其他全面收益		<u>202,827</u>		<u>(84,318)</u>
本期全面收益總額		<u>53,662</u>		<u>(327,177)</u>
應撥歸：				
本公司股東		52,259		(323,886)
非控股股東權益		<u>1,403</u>		<u>(3,291)</u>
本期全面收益總額		<u>53,662</u>		<u>(327,177)</u>

第16頁至第36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2025年6月30日－未經審核  
(以港元計)

	附註	於 2025年 6月30日 千元計	於 2024年 12月31日 千元計
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	12,606,565	12,873,724
其他物業、機器及設備		<u>334,904</u>	<u>334,645</u>
		12,941,469	13,208,369
於一聯營公司權益	9	123,259	308,586
其他投資		126,525	120,225
預付賬款	10	<u>12,400</u>	<u>5,840</u>
		<u>13,203,653</u>	<u>13,643,020</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣用途證券		2,355,572	2,208,591
存貨		67,920	70,621
應收賬項、定金及預付賬款	10	72,121	57,498
應收同母系附屬公司賬款		25,916	5,821
可收回本期稅項		10,668	3,057
現金及銀行結餘	11	<u>2,410,507</u>	<u>2,079,994</u>
		<u>4,942,704</u>	<u>4,425,582</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	12	423,270	296,782
合約負債		19,272	19,855
有抵押銀行借款		65,040	59,280
租賃負債		18,448	17,814
應付同母系附屬公司賬款		1,381	2,015
應付本期稅項		<u>17,392</u>	<u>8,899</u>
		<u>544,803</u>	<u>404,645</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>4,397,901</u>	<u>4,020,937</u>
<b>總資產減流動負債結轉下頁</b>		<u>17,601,554</u>	<u>17,663,957</u>

# 綜合財務狀況表

於2025年6月30日－未經審核

(續)

(以港元計)

	附註	於 2025年 6月30日 千元計	於 2024年 12月31日 千元計
總資產減流動負債承接上頁		17,601,554	17,663,957
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		9,730	19,107
長期服務金負債		3,462	3,462
遞延稅項負債		833,438	783,040
		<u>846,630</u>	<u>805,609</u>
<b>淨資產</b>		<u>16,754,924</u>	<u>16,858,348</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	13(b)	28,925	28,958
儲備		<u>16,699,480</u>	<u>16,804,274</u>
應撥歸本公司股東合計權益		16,728,405	16,833,232
非控股股東權益		<u>26,519</u>	<u>25,116</u>
合計權益		<u>16,754,924</u>	<u>16,858,348</u>

第16頁至第36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2025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	非控股 股東權益	合計權益
	股本	土地及樓宇 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	繳納盈餘	普通儲備	保留溢利 (附註)			
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	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	13(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	13(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2025年6月30日止6個月－未經審核

(續)

(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	
	土地及樓宇	投資	匯兌儲備	繳納盈餘	普通儲備	保留溢利	重估儲備				
	股本 千元計	重估儲備 千元計									重估儲備 千元計
於2024年1月1日	29,042	278,710	104,719	(388,389)	754,347	3,111	17,574,290	18,355,830	29,502	18,385,332	
截至2024年6月30日止 6個月之權益變動											
本期虧損	-	-	-	-	-	-	(239,576)	(239,576)	(3,283)	(242,859)	
本期其他全面收益	-	-	(742)	(83,568)	-	-	-	(84,310)	(8)	(84,318)	
本期全面收益總額	-	-	(742)	(83,568)	-	-	(239,576)	(323,886)	(3,291)	(327,177)	
購回本公司股份	13(b)										
－支付票面值	(38)	-	-	-	-	-	-	(38)	-	(38)	
－支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(4,469)	(4,469)	-	(4,469)	
有關前年度已獲通過及 應付之股息	13(a)(ii)	-	-	-	-	-	(174,057)	(174,057)	-	(174,057)	
		(38)	-	(742)	(83,568)	-	-	(418,102)	(3,291)	(505,741)	
於2024年6月30日		<u>29,004</u>	<u>278,710</u>	<u>103,977</u>	<u>(471,957)</u>	<u>754,347</u>	<u>3,111</u>	<u>17,156,188</u>	<u>17,853,380</u>	<u>26,211</u>	<u>17,879,591</u>

## 綜合權益變動結算表

截至2025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	非控股 股東權益	合計權益	
	土地及樓宇 股本	重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	繳納盈餘	普通儲備	保留溢利 (附註)				
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計				
於2024年7月1日	29,004	278,710	103,977	(471,957)	754,347	3,111	17,156,188	17,853,380	26,211	17,879,591	
截至2024年12月31日止 6個月之權益變動											
本期虧損	-	-	-	-	-	-	(679,532)	(679,532)	(945)	(680,477)	
本期其他全面收益	-	-	1,330	(243,169)	-	-	(492)	(242,331)	(150)	(242,481)	
本期全面收益總額	-	-	1,330	(243,169)	-	-	(680,024)	(921,863)	(1,095)	(922,958)	
購回本公司股份											
－支付票面值	(46)	-	-	-	-	-	-	(46)	-	(46)	
－支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(5,495)	(5,495)	-	(5,495)	
有關本年度已宣布派發及 支付之股息	13(a)(i)	-	-	-	-	-	(92,744)	(92,744)	-	(92,744)	
		(46)	-	1,330	(243,169)	-	-	(778,263)	(1,020,148)	(1,095)	(1,021,243)
於2024年12月31日		<u>28,958</u>	<u>278,710</u>	<u>105,307</u>	<u>(715,126)</u>	<u>754,347</u>	<u>3,111</u>	<u>16,377,925</u>	<u>16,833,232</u>	<u>25,116</u>	<u>16,858,348</u>

附註：

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

第16頁至第36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2025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 2025年 千元計	2024年 千元計
<b>營業活動</b>			
除稅前虧損		(119,221)	(225,808)
調整：			
投資物業估值淨損失		470,513	515,758
折舊及攤銷		37,673	41,836
利息及股息收入		(56,869)	(71,410)
應佔一聯營公司之虧損		2,438	12,566
增加持作買賣用途證券		(146,981)	(113,923)
其他由營業活動產生之現金流		(72,099)	(55,985)
來自經營之現金		115,454	103,034
已付稅項		(23,291)	(27,515)
來自營業活動之現金淨額		92,163	75,519
<b>投資活動</b>			
購買投資物業和其他物業、機器及設備付款		(33,525)	(49,154)
減少有抵押銀行結餘		16,402	–
減少存款時超過3個月到期之銀行定期存款		277,300	29,104
一聯營公司之股息及分派	9	185,069	–
其他由投資活動產生之現金流		50,390	71,423
來自投資活動之現金淨額		495,636	51,373
<b>融資活動</b>			
由融資活動產生之現金流		(13,696)	(14,469)
使用於融資活動之現金淨額		(13,696)	(14,469)
現金及現金等同物之淨增加		574,103	112,423
於1月1日之現金及現金等同物		1,574,267	1,721,409
匯率變動之影響		29,939	(3,345)
於6月30日之現金及現金等同物	11	2,178,309	1,830,487

第16頁至第36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2025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2024年年度財務報表所採納的相同，但預期在2025年年度財務報表中所反映的會計政策的更改則除外。

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

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

本中期財務報告乃未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會所發布的《香港審閱工作準則》第2410號「個體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。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2024年12月31日止財政年度之財務資料乃為作比較之資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，但該等資料乃摘錄自該財務報表。截至2024年12月31日止年度之法定財務報表可在本公司及聯交所網頁內查閱。核數師於2025年3月25日所發表之獨立核數師報告對該財務報表作出無保留意見。

# 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，並於本集團現行會計期間首次採納。該等發展對本集團所編製或呈列於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。

本集團並無在現行會計期間採納任何尚未生效之新準則或詮釋。

## 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	
	2025年	2024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	152,162	179,137
— 專櫃銷售淨收入	59,700	68,023
— 寄銷銷售淨收入	20,896	25,044
	<u>232,758</u>	<u>272,204</u>
物業投資(隨時間而確認)		
— 物業管理費及其他租金相關收入	24,368	27,652
在HKFRS 16「租賃」的範圍內：		
物業投資		
— 投資物業租金	159,112	180,142
	<u>416,238</u>	<u>479,998</u>

# 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貿易及其他應付賬項、應計費用、租賃負債、合約負債及長期服務金負債。
- 收入及支出根據分部所產生的收入、分部所承擔的支出或分部資產所產生的折舊或攤銷去分配在須予呈報的分部。

須予呈報的分部溢利的計量是未計利息收入之經營溢利。

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

# 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	
	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	232,758	272,204	183,480	207,794	416,238	479,998
分部業務間收入	-	-	43,286	55,390	43,286	55,390
須予呈報的分部收入	<u>232,758</u>	<u>272,204</u>	<u>226,766</u>	<u>263,184</u>	<u>459,524</u>	<u>535,388</u>
須予呈報的分部 溢利/(虧損)	<u>(38,514)</u>	<u>(27,041)</u>	<u>158,810</u>	<u>192,545</u>	<u>120,296</u>	<u>165,504</u>
租賃負債利息	1,171	1,792	-	-	1,171	1,792
折舊及攤銷	15,930	12,984	21,554	28,501	37,484	41,485

	百貨業務		物業投資		合計	
	於	於	於	於	於	於
	2025年 6月30日 千元計	2024年 12月31日 千元計	2025年 6月30日 千元計	2024年 12月31日 千元計	2025年 6月30日 千元計	2024年 12月31日 千元計
須予呈報的分部資產	225,655	219,570	12,852,644	13,116,577	13,078,299	13,336,147
期/年內增加的 非流動分部資產	23,798	73,435	17,238	17,377	41,036	90,812
須予呈報的分部負債	<u>171,957</u>	<u>213,746</u>	<u>96,092</u>	<u>101,199</u>	<u>268,049</u>	<u>314,945</u>

# 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	
	2025年 千元計	2024年 千元計
<b>溢利</b>		
須予呈報的分部溢利	120,296	165,504
其他收入	60,331	76,987
其他淨收益	220,817	106,678
財務費用	(1,313)	(1,792)
投資物業估值淨損失	(470,513)	(515,758)
應佔一聯營公司之虧損	(2,438)	(12,566)
未能分部的總部及公司支出	(46,401)	(44,861)
	<u>(119,221)</u>	<u>(225,808)</u>
	於 2025年 6月30日 千元計	於 2024年 12月31日 千元計
<b>資產</b>		
須予呈報的分部資產	13,078,299	13,336,147
分部業務間應收賬項相互對銷	(3,533)	(3,533)
	13,074,766	13,332,614
於一聯營公司權益	123,259	308,586
其他投資	126,525	120,225
持作買賣用途證券	2,355,572	2,208,591
可收回本期稅項	10,668	3,057
未能分部的總部及公司資產	2,455,567	2,095,529
	<u>18,146,357</u>	<u>18,068,602</u>
<b>負債</b>		
須予呈報的分部負債	268,049	314,945
分部業務間應付賬項相互對銷	(3,533)	(3,533)
	264,516	311,412
有抵押銀行借款	65,040	59,280
應付本期稅項	17,392	8,899
遞延稅項負債	833,438	783,040
未能分部的總部及公司負債	211,047	47,623
	<u>1,391,433</u>	<u>1,210,254</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	
	2025年	2024年
	千元計	千元計
<b>其他收入</b>		
銀行存款利息收入	38,896	49,882
證券投資股息收入	13,331	15,619
證券投資利息收入	4,642	5,909
其他	3,462	5,577
	<u>60,331</u>	<u>76,987</u>
<b>其他淨收益</b>		
持作買賣用途證券		
重算至公平價值之淨收益	158,238	79,129
出售持作買賣用途證券淨收益	46,773	30,214
外幣匯兌淨收益／(損失)	16,008	(2,655)
出售機器及設備淨損失	(202)	(10)
	<u>220,817</u>	<u>106,678</u>

# 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	
	2025年	2024年
	千元計	千元計
<b>(a) 財務費用</b>		
租賃負債利息	1,171	1,792
有抵押銀行借款利息	142	—
	<u>1,313</u>	<u>1,792</u>
<b>(b) 投資物業應收租金</b>		
物業投資收入	(183,480)	(207,794)
減：直接費用	55,324	53,166
	<u>(128,156)</u>	<u>(154,628)</u>
<b>(c) 其他營業費用，包括</b>		
員工成本(董事酬金除外)		
—薪金、工資及其他福利	96,547	94,912
—界定供款退休計劃供款	4,538	4,484
	<u>101,085</u>	<u>99,396</u>
減：包括在物業租賃成本內	(1,189)	(1,918)
	<u>99,896</u>	<u>97,478</u>
折舊		
—自有機器及設備	8,654	5,833
—使用權資產	16,552	21,531
董事酬金	14,483	14,663
電費、水費及煤氣費用	3,746	3,745
廣告費用	2,991	3,893
信用卡佣金	2,624	2,422
政府地租及差餉	2,411	2,574
資訊科技費用	2,347	3,308
	<u>99,896</u>	<u>97,478</u>
<b>(d) 其他項目</b>		
租賃獎勵攤銷	12,467	14,472
銷貨成本	106,885	122,594
	<u>106,885</u>	<u>122,594</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	
	2025年	2024年
	千元計	千元計
本期稅項－香港利得稅		
本期準備	18,028	22,221
本期稅項－香港以外		
本期準備	6,575	11,990
遞延稅項		
源自及轉回暫時性差異		
－投資物業之公平價值變動	(35)	(20,167)
－其他暫時性差異	5,376	3,007
	5,341	(17,160)
所得稅支出總額	29,944	17,051

香港利得稅準備是以截至2025年6月30日止6個月估計應課稅溢利按16.5% (2024年：16.5%) 計算，除了本集團一附屬公司屬於兩級制利得稅率制度下的合資格公司。就該附屬公司而言，應課稅溢利的首2百萬元將按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2025年6月30日止6個月應撥歸本公司股東之綜合虧損150,288,000元(2024年：239,576,000元)除以本期已發行加權平均股數289,349,000股(2024年：290,252,000股)。

列報期內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

# 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			
	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	(150,288)	(51.9)	(239,576)	(82.5)
加：投資物業估值淨損失	470,513	162.6	515,758	177.7
減：有關投資物業估值淨損失 的遞延稅項負債之減少	(35)	(0.0)	(20,167)	(7.0)
	320,190	110.7	256,015	88.2
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	1,009	0.3	(3,403)	(1.2)
應撥歸本公司股東基本溢利	<u>321,199</u>	<u>111.0</u>	<u>252,612</u>	<u>87.0</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2025年6月30日之價值，其職員當中有Australian Property Institute會員。於2025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的市場更新，去調整於2024年12月31日之專業估值以切合現況。

因此，估值淨損失為470,513,000元(2024年：515,758,000元)及計入其有關的遞延稅項35,000元(2024年：20,167,000元)已包括在截至2025年6月30日止6個月之綜合損益表內。

### (b) 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 2025年 6月30日 千元計	於 2024年 12月31日 千元計
1年內	295,501	285,984
1年後但2年內	187,782	210,678
2年後但3年內	79,254	110,206
3年後但4年內	37,079	33,903
4年後但5年內	20,001	18,040
5年後	62,160	30,996
	<u>681,777</u>	<u>689,807</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 2025年 6月30日 千元計	於 2024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	119,782	304,898
應佔一聯營公司的無形資產	<u>3,477</u>	<u>3,688</u>
	<u>123,259</u>	<u>308,586</u>

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

## 10. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2025年 6月30日 千元計	於 2024年 12月31日 千元計
貿易應收賬項，已扣除虧損準備	10,312	11,276
其他應收賬項	18,144	13,692
定金及預付賬款	<u>56,065</u>	<u>38,370</u>
	<u>84,521</u>	<u>63,338</u>
代表：		
非流動部分	12,400	5,840
流動部分	<u>72,121</u>	<u>57,498</u>
	<u>84,521</u>	<u>63,338</u>

除若干租項定金總額14,850,000元(於2024年12月31日：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。

本集團非流動部份之預付賬款代表購買其他物業、機器及設備之提前支付賬款。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 10. 應收賬項、定金及預付賬款(續)

於結算日，貿易應收賬項(已扣除虧損準備)以到期日計算之齡期分析如下：

	於 2025年 6月30日 千元計	於 2024年 12月31日 千元計
到期(未逾期)或逾期少於1個月	9,728	10,750
逾期1至3個月	151	265
逾期超過3個月但少於12個月	433	261
	<u>10,312</u>	<u>11,276</u>

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

## 11. 現金及銀行結餘

	於 2025年 6月30日 千元計	於 2024年 12月31日 千元計
銀行存款及現金	409,878	437,373
有抵押銀行結餘	40,456	56,858
銀行定期存款		
— 存款時於3個月內到期	1,768,431	1,136,894
— 存款時超過3個月到期	191,742	448,869
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	2,410,507	2,079,994
減：有抵押銀行結餘	(40,456)	(56,858)
減：存款時超過3個月到期之銀行定期存款	(191,742)	(448,869)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等同物	<u>2,178,309</u>	<u>1,574,267</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 12. 應付賬項及應計費用

	於 2025年 6月30日 千元計	於 2024年 12月31日 千元計
貿易及其他應付賬項	369,371	246,574
應計費用	53,899	50,208
	<u>423,270</u>	<u>296,782</u>

除若干租項定金總額43,053,000元(於2024年12月31日：41,007,000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。

於結算日，貿易及其他應付賬項以到期日計算之齡期分析如下：

	於 2025年 6月30日 千元計	於 2024年 12月31日 千元計
尚未到期	181,072	196,597
即期或逾期少於1個月	187,626	47,103
逾期1至3個月	200	2,636
逾期超過3個月但少於12個月	305	76
逾期超過12個月	168	162
	<u>369,371</u>	<u>246,574</u>

給予本集團之信貸期通常由發票日期起計30天至90天。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 13. 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	
	2025年	2024年
	千元計	千元計
中期股息：		
— 於中期後宣布派發	124,378	92,812
— 屬於2024年7月及9月已購回 的股份	—	(68)
	<u>124,378</u>	<u>92,744</u>
中期後應付之中期股息每股43仙 (2024年：每股32仙)		
	<u>124,378</u>	<u>92,744</u>

於結算日後宣布派發之中期股息於結算日並未確認為負債。

(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	
	2025年	2024年
	千元計	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		
— 於中期內已通過	153,474	174,250
— 屬於2025年1月至5月(附註(b)(i))／ 2024年1月、2月、4月、5月及6月 已購回的股份	(170)	(193)
	<u>153,304</u>	<u>174,057</u>
於中期內應付之末期股息每股53港仙 (於2024年中期內應付：每股60仙)		
	<u>153,304</u>	<u>174,057</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. 資本、儲備及股息 (續)

### (b) 購回本公司股份

#### (i) 購回及已註銷股份

於截至2025年6月30日止6個月內，本公司在聯交所購回股份詳情如下：

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	692	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
	<u>322,000</u>	<u>3,767</u>		

根據1981年百慕達公司法第42A條，截至2025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33,000元(2024年：38,000元)。截至2025年6月30日止6個月，購回股份溢價及交易費用分別為3,734,000元(2024年：4,451,000元)及15,000元(2024年：18,000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)

## 14. 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估值：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估值：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估值：使用重大不可觀察數據計量的公平價值。

	於2025年 6月30日之 公平價值 千元計	於2025年6月30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	126,525	-	-	126,525	120,225	-	-	120,225
持作買賣用途證券	2,355,572	1,213,752	1,141,820	-	2,208,591	1,176,679	1,031,912	-

於截至2025年6月30日止6個月及2024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)

## 14. 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之持作買賣用途證券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。

#### (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2024年 12月31日： 40%)
		少數權益折扣率	15% (於2024年 12月31日： 15%)
		控制權溢價	10% (於2024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)

## 14. 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2025年6月30日，預計以下各項不可觀察數據增加／減少3%（於2024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	
		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)	(5,411) 5,376	(4,997) 5,032
少數權益折扣率	3 (3)	(3,819) 3,784	(3,507) 3,542
控制權溢價	3 (3)	570 (570)	532 (494)

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 14. 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公平價值計量結餘於期內的變動如下：

	其他投資 千元計
於2025年1月1日	120,225
於期內在其他全面收益內計入	<u>6,300</u>
於2025年6月30日	<u>126,525</u>
於2024年1月1日	119,637
於期內在其他全面收益內減除	<u>(742)</u>
於2024年6月30日及2024年7月1日	118,895
於期內在其他全面收益內計入	<u>1,330</u>
於2024年12月31日	<u>120,225</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。

### (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2025年6月30日及2024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)

## 15. 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 2025年 6月30日 千元計	於 2024年 12月31日 千元計
投資物業	26,435	34,244
其他物業、機器及設備	398	23,833
	<u>26,833</u>	<u>58,077</u>

## 16. 重大有關連人士交易

### (a) 主要管理人員酬金

截至2025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 2025年 千元計	2024年 千元計
薪金及其他短期僱員福利	27,674	28,992
界定供款退休計劃供款	483	470
	<u>28,157</u>	<u>29,462</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 16. 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(2024年：11,735,000元)。於2025年6月30日，應收該同母系附屬公司數額為1,956,000元(於2024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2,464,000元(2024年：2,738,000元)。於2025年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為1,137,000元(於2024年12月31日：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。於本期內，本集團應付佣金383,000元(2024年：339,000元)予該等同母系附屬公司。於2025年6月30日，應收該等同母系附屬公司數額為23,960,000元(於2024年12月31日：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877,000元(2024年：861,000元)。於2025年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為244,000元(於2024年12月31日：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。

## 17. 通過中期財務報告

本中期財務報告已由董事會於2025年8月26日通過。

## 附加資料

### 企業管治

截至2025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架構及慣例。截至2025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。本公司已向本公司所有董事(「董事」)作出特定查詢，所有董事已確認於截至2025年6月30日止6個月內均已遵守標準守則所訂定之標準。

### 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6月30日，根據證券及期貨條例第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	0.521
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	30,000	-	-	-	30,000	0.010
郭永泰	30,000	-	-	-	30,000	0.010
郭永基	40,000	-	-	-	40,000	0.014
郭永善	40,000	-	-	-	40,000	0.014

## 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)

附註：

1. 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。
2. 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。

#### (b) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited

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	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	0.012
郭志標	216	-	-	-	216	0.012
郭志一	216	-	-	-	216	0.012

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。

## 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)

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標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 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 佔已發行 有投票權 股份(%)
(i) 永安國際集團有限公司	180,545,138	62.418
(ii) Wing On Corporate Management (BVI) Limited	180,545,138	62.418
(iii) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited	180,545,138	62.418

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2025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30頁之中期財務報告附註13(b)。購回目的為提升公司股份每股的資產淨值及每股盈利。

除在第30頁之中期財務報告附註13(b)所披露外，本公司或任何其附屬公司於截至2025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。