

GOLDLION HOLDINGS LIMITED

金利來集團有限公司

STOCK CODE 股份代號 : 00533



2026
Interim Report
中期報告

主席報告

經營業績

營業額

於回顧期內，宏觀經濟不確定性持續，本集團業務繼續面對充滿挑戰的經營環境，業務未見改善，惟主要因期內使用的人民幣匯率高於去年同期約6%，加上售樓收入上升，故期內錄得總營業額519,310,000港元，較去年同期的487,111,000港元上升7%。

銷售成本及毛利

期內總銷售成本為214,549,000港元，主要包括服裝服飾的銷貨成本159,358,000港元、存貨減值回撥2,166,000港元、售樓成本40,204,000港元、及投資物業的直接營運支出17,107,000港元。

期內服裝服飾的銷貨成本為159,358,000港元，較去年同期的147,947,000港元回升8%，未計存貨減值的毛利為199,894,000港元，較去年同期的187,057,000港元上升7%。未計存貨減值影響的毛利率為56%，與去年同期的56%相若。因整體存貨水平下降，期內錄得存貨減值回撥2,166,000港元，而去年同期撥備為8,501,000港元。

期內售樓成本為40,204,000港元，高於去年同期的23,179,000港元，因價格下調以刺激銷售，售樓毛利率為8.4%，低於去年的17.2%。

期內銷售成本包括投資物業的直接營運支出17,107,000港元，較去年同期的18,239,000港元下降約6%，主要因期內投資物業空置率上升致相關開支減少。

其他虧損

因應市場狀況，期內錄得投資物業公平價值虧損43,699,000港元，較去年同期的22,953,000港元上升20,746,000港元。

另外，期內本集團註銷國內一附屬公司，由於該附屬公司的股本乃以較高的人民幣歷史匯率掛賬，故期內錄得7,469,000港元的註銷虧損。

主席報告 (續)

經營業績 (續)

經營費用

分銷及市務成本主要包括銷售人員的員工成本、銷售店舖的租賃費用、電商銷售平台的經營成本、廣告推廣、及梅縣物業發展相關營銷費用與稅費等項目。期內共錄得231,427,000港元，高於去年同期的205,734,000港元約12%，除人民幣匯率較高外，亦與期內投入新增斯諾克服裝系列的市務費用有關。

行政費用包括非銷售人員的員工成本、折舊、攤銷及減值費用，及其他雜項開支等。因期內錄得淨匯兌虧損7,241,000港元，故行政費用錄得78,725,000港元，較去年同期的74,415,000港元上升6%，該等匯兌虧損主要源於中國內地已註銷附屬公司向香港匯款產生之匯兌差額。

經營虧損

期內本集團錄得經營虧損56,559,000港元，去年同期的經營虧損為14,148,000港元。經營虧損率約為10.9%，而去年同期約為2.9%。

本公司擁有人應佔虧損

因存款利率下調，期內錄得利息收入8,895,000港元，較去年同期的12,392,000港元下跌約28%。另期內來自租賃負債的利息支出為1,146,000港元，而去年同期為800,000港元。

經計入投資物業公平價值虧損的稅務回撥10,143,000港元(去年同期為3,418,000港元)後，期內的所得稅抵免為1,645,000港元，而去年同期為支出1,388,000港元。期內不計算投資物業公平價值虧損引起稅務影響的所得稅支出為8,498,000港元(去年同期為4,806,000港元)，主要來自仍錄得溢利的物業投資業務。另因其使用存在不確定性，本集團並未確認期內若干產生自中國大陸服裝服飾業務稅務虧損的遞延所得稅資產。

本集團期內錄得本公司擁有人應佔虧損47,165,000港元，而去年同期的應佔虧損為3,960,000港元。若撇除期內投資物業公平價值除稅後淨虧損33,556,000港元(去年同期為19,535,000港元)、包括註銷附屬公司虧損7,469,000港元及淨匯兌虧損7,241,000港元(去年同期為260,000港元)的非經常性項目，期內溢利為1,101,000港元，而去年同期溢利為15,835,000港元。

主席報告 (續)

業務回顧

服裝服飾業務

中國大陸及香港特區市場

期內國內市場狀況仍處低迷狀態，整體零售氣氛疲弱，消費者信心不足，需求未見明顯改善。傳統男裝市場繼續受消費降級、競爭激烈及線上低價促銷衝擊，經營壓力進一步加大。期內國內服裝整體營業額錄得343,141,000港元，較去年同期上升約8%，惟因期內採用較高的人民幣匯率，故以原幣計算的升幅為2%。

本集團國內服裝銷售繼續以售予多個省市代理商的批發業務，主要位於廣州、上海、北京、重慶、遼寧、吉林及山東等省市的自營零售和奧特萊斯店，電子商業及團體定制業務為主。

批發業務方面，各代理商對市場前景保持謹慎，訂貨意欲偏低，二零二六年春夏季度貨品訂量減少，加上個別代理商自去年下半年起終止代理經營，致期內以人民幣計的批發銷售下跌14%。因應市場狀況，本集團近年已採用更多元的銷售渠道進行銷售，故期內批發業務銷售額的佔比下降至約17%的水平。

近年消費者購買決策更重視價格、功能及性價比，令中高端男裝產品銷售承壓，亦對本集團零售銷售造成影響。期內以人民幣計算的自營零售銷售額較去年下跌2%，撇除新增店舖的同店銷售跌幅則為5%，該業務銷售額佔本集團國內服裝銷售約27%。

本集團奧特萊斯店的業務亦未見好轉，以人民幣計算的銷售額較去年下跌約13%，經此渠道的銷售佔本集團國內服裝銷售額約12%。

於期末本集團國內的服裝產品經由約674間的終端銷售點銷售，該等銷售點其中146間由集團直接經營，當中36間為奧特萊斯店。

期內本集團電商業務則表現較佳，以人民幣計算的銷售額較去年同期上升約9%，期內仍以銷售特供貨品為主，因銷售情況優於其他渠道，故該業務銷售額佔本集團國內服裝銷售上升至約36%水平。

此外，本集團於去年年初委聘一當地營運商負責營運團體定制業務，因該業務尚處初始發展階段，致去年同期銷情較慢，惟於期內已逐步改善。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

服裝服飾業務 (續)

中國大陸及香港特區市場 (續)

另外，期內本集團繼續開展斯諾克系列項目，透過與相關運動協會作合作夥伴，及贊助國際及國內頂尖斯諾克球手與世界重要賽事，推廣全新推出的斯諾克系列服裝產品，當中包括於去年底開業，帶有斯諾克主題的武漢楚河漢街旗艦店。

經計入存貨減值撥回2,310,000港元(去年為撥備7,631,000港元)後，國內服裝業務錄得毛利193,634,000港元(去年為170,525,000港元)，毛利率為56%(去年為54%)。惟由於期內新增斯諾克服裝系列的投入，致廣告及推廣費用上升，故期內國內服裝業務錄得經營虧損49,014,000港元，而去年同期的虧損為46,559,000港元。

本集團於回顧期間繼續於國內授出皮鞋、皮具、內衣產品及休閒服裝等產品的經營使用權。期內費用按各經營權合約條款收取，由於費用下調，故錄得的經營權收入為30,787,000港元，較去年同期下跌約3%，以人民幣計算的跌幅則為9%。

新加坡市場

期內新加坡當地消費者對服裝的需求仍然疲弱，加上本集團個別專門店所處商場進行裝修，影響銷情，故期內錄得服裝銷售16,110,000港元，較去年同期的17,081,000港元下跌約6%，以當地貨幣計算的跌幅為7%。

因折扣銷售減少，故期內未計存貨減值的毛利率為53%，高於去年的52%，而期內存貨減值撥備為144,000港元，亦低於去年同期的870,000港元。

經計入各項撥備的影響後，期內本集團新加坡服裝業務錄得經營虧損2,559,000港元，低於去年同期的3,461,000港元。

現時本集團於新加坡共經營5間金利來品牌專門店及5間專櫃。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

物業投資及發展

期內本集團投資物業組合與去年年底並無重大變動，而經獨立專業估值，該等物業於期末的價值約為2,653,182,000港元，其中國內、香港及新加坡物業的估值分別約為1,425,918,000港元、1,164,800,000港元及62,464,000港元。因人民幣匯率上升，故以港元計算的總物業價值金額較去年年底的2,645,018,000港元為高。按是項獨立估值，本集團錄得的投資物業公平價值虧損為43,699,000港元，而去年同期的虧損為22,953,000港元。期內虧損以國內物業，特別是廣州「金利來數碼網絡大廈」為主，而香港物業亦錄得輕微跌幅。

期內國內及香港的工商物業市道皆面對供應過剩、租金受壓及需求疲弱的挑戰，整體市場仍繼續調整和轉型。面對嚴峻環境，本集團期內租金及物業管理費收入分別為66,446,000港元及18,796,000港元，總金額較去年同期下跌約7%，主要因整體空置率上升及租金下調。

期內國內對辦公空間的需求仍然疲弱，本集團廣州「金利來數碼網絡大廈」的出租情況未見起色，以人民幣計算的租金及物業管理費收入較去年同期下跌約11%，整體出租率進一步降至73%，低於去年同期77%水平。另廣州員村物業於期內繼續全數出租，以人民幣計算的租金及物業管理費收入輕微下跌約1%。

本集團瀋陽「金利來商廈」期內繼續以提供實體零售空間租賃為主，因應市場狀況，本集團調整個別續約租戶的租金，故以人民幣計算的總租金及物業管理費較去年同期下跌16%。

因部份單位退租後未能及時填補，期內本集團沙田「金利來集團中心」出租率由去年同期的86%回落至72%，整體租金及物業管理費收入較去年同期下跌約16%。另期內土瓜灣旭日街3號物業因個別單位空置，出租率下降至86%，整體收入較去年同期下跌約6%。

自泡沫爆破後，國內房地產市場經歷深度調整期，期內未見任何復甦跡象，本集團梅縣「金利來花園」物業發展項目的的銷情仍極為緩慢，期內僅售出51套單位，並確認售樓收入43,901,000港元及毛利3,697,000港元。至期末尚有高層樓宇單位共523套及低層單位43套有待出售。

鑒於業務規模不大，本集團期內將國內僅餘的新能源項目出售，於交易後該業務已告終止。

主席報告 (續)

展望

展望二零二六年下半年，預期本集團仍將面對艱難的經營環境。國內消費信心恢復緩慢，傳統男裝市場競爭激烈，消費降級趨勢持續對銷售及利潤造成壓力。同時，工商物業租賃需求疲弱、空置率上升及租金下調的情況仍未見明顯改善，而房地產市場調整亦將繼續影響梅縣「金利來花園」餘下單位的銷售進度。整體而言，集團下半年的營運前景仍然嚴峻，業務表現難言樂觀。

本集團將繼續採取穩中求變的經營方針作為未來策略。服裝業務將重點改善產品質量和結構，審慎推進具增長潛力的業務，審視店舖及渠道投入，以提升營運效率及品牌形象；並同時繼續加強存貨管控，減輕市場波動對業務的影響。

物業業務方面，本集團將積極改善主要投資物業的出租情況，減少空置，並按市場實際情況靈活推售梅縣「金利來花園」餘下單位，以維持及支持本集團的長遠穩健發展。

財政狀況

於二零二六年六月三十日，集團現金及銀行結餘約為1,193,059,000港元（包括受限制現金780,000港元），較去年底時減少233,000港元。期內集團錄得來自經營業務之淨現金流入12,537,000港元及收取利息收入10,691,000港元，但本集團亦錄得包括增加固定資產17,427,000港元及支付租賃款本金部份9,918,000港元的現金流出。

於二零二六年六月三十日，集團並無任何銀行貸款及透支，資產負債比率（定義為租賃負債總額減現金及銀行結餘除以總權益的比率）為零。

於二零二六年六月三十日，集團之流動資產及負債分別為2,229,815,000港元及342,336,000港元，流動比率為6.5。總流動負債為平均本公司擁有人應佔股本及儲備4,468,578,000港元之7.7%。

於二零二六年六月三十日，集團並未有任何重大之或然負債，亦未有將任何資產押記。

主席報告 (續)

財政狀況 (續)

於二零二六年六月三十日，集團為部分物業買家就購買集團物業之按揭貸款提供擔保2,120,000港元。根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i) 銀行接獲相關房地產所有權證作為保管；或(ii) 物業買家償還按揭貸款。董事會認為，在買家欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

集團業務以國內市場為主，透過設於國內的附屬公司營運，相關收支皆以人民幣進行，涉及其他貨幣的交易不多。外匯並未對集團構成重大風險，但將持續保持警覺，密切注視有關匯率的變動。

致謝

在此，本人謹代表董事會感謝全體員工的辛勤工作及對本集團所作的貢獻。

主席兼行政總裁

曾智明先生

香港，二零二六年八月十四日

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致金利來集團有限公司董事會
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第9至31頁的中期財務資料,此中期財務資料包括金利來集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二六年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合利潤表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表 and 中期簡明綜合現金流量表,以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及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」。貴公司董事須負責根據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」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據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」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港,二零二六年八月十四日

www.pwc.com

羅兵咸永道會計師事務所
中國香港特別行政區
中環
太子大廈22樓
電話: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888

中期簡明綜合資產負債表

於二零二六年六月三十日

		未經審核 於二零二六年 六月三十日	經審核 於二零二五年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	209,478	212,302
使用權資產		109,338	103,308
投資物業	6	2,653,182	2,645,018
按公平價值計入其他全面收益的財務資產		2,530	2,442
遞延所得稅資產		54,523	56,690
		<u>3,029,051</u>	<u>3,019,760</u>
流動資產			
已落成物業	7	737,278	751,839
存貨		156,103	166,886
業務應收賬項	8	44,059	82,340
預付款項、按金及其他應收賬項	9	69,817	59,311
合約資產		29,470	28,489
可收回稅項		29	—
受限制現金		780	591
銀行存款		815,558	735,590
現金及現金等價物		376,721	457,111
		<u>2,229,815</u>	<u>2,282,157</u>
總資產		<u><u>5,258,866</u></u>	<u><u>5,301,917</u></u>
權益			
本公司擁有人之股本及儲備			
股本	10	1,101,358	1,101,358
儲備		3,392,802	3,341,638
總權益		<u>4,494,160</u>	<u>4,442,996</u>
負債			
非流動負債			
其他應付賬項及應計費用		24,504	25,839
租賃負債		50,207	46,749
遞延所得稅負債		347,659	357,437
		<u>422,370</u>	<u>430,025</u>
流動負債			
業務應付賬項	11	32,616	41,957
其他應付賬項及應計費用		129,313	210,361
合約負債		156,211	150,926
租賃負債		18,722	17,373
流動所得稅負債		5,474	8,279
		<u>342,336</u>	<u>428,896</u>
總負債		<u>764,706</u>	<u>858,921</u>
總權益及負債		<u><u>5,258,866</u></u>	<u><u>5,301,917</u></u>

載於第14至第31頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之整體部份。

中期簡明綜合收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
營業額	5	519,310	487,111
銷售成本	13	(214,549)	(198,157)
毛利		304,761	288,954
其他虧損	12	(51,168)	(22,953)
分銷及市務成本	13	(231,427)	(205,734)
行政費用	13	(78,725)	(74,415)
經營虧損		(56,559)	(14,148)
利息收入		8,895	12,392
利息支出		(1,146)	(800)
除所得稅前虧損		(48,810)	(2,556)
所得稅抵免／(支出)	14	1,645	(1,388)
本期間虧損		(47,165)	(3,944)
應佔：			
本公司擁有人		(47,165)	(3,960)
非控股權益		—	16
本期間虧損		(47,165)	(3,944)
本公司擁有人應佔每股虧損		港仙	港仙
— 基本及攤薄	17	(4.84)	(0.41)

載於第14至第31頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之整體部份。

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
本期間虧損	(47,165)	(3,944)
其他全面收益		
<u>於期後不會重新分類至損益的項目</u>		
由物業、廠房及設備重列為投資物業之物業重估	2,521	17,992
上述項目的相關所得稅	(631)	(4,498)
<u>於期後可能重新分類至損益的項目</u>		
折算中國大陸及海外附屬公司財務報表的匯兌差額	104,048	76,651
註銷一間附屬公司時重列匯兌儲備 (附註 12)	7,469	—
出售一間附屬公司時重列匯兌儲備 (附註 15)	(470)	—
期內其他全面收益	112,937	90,145
期內全面收益總額	65,772	86,201
應佔：		
本公司擁有人	65,772	86,124
非控股權益	—	77
期內全面收益總額	65,772	86,201

載於第 14 至第 31 頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之整體部份。

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔				非控股	
	股本	其他儲備	保留溢利	合計	權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年一月一日結餘 (經審核)	<u>1,101,358</u>	<u>149,021</u>	<u>3,096,776</u>	<u>4,347,155</u>	<u>2,128</u>	<u>4,349,283</u>
本期間(虧損)/溢利	–	–	(3,960)	(3,960)	16	(3,944)
其他全面收益	<u>–</u>	<u>90,084</u>	<u>–</u>	<u>90,084</u>	<u>61</u>	<u>90,145</u>
期內全面收益總額	<u>–</u>	<u>90,084</u>	<u>(3,960)</u>	<u>86,124</u>	<u>77</u>	<u>86,201</u>
於二零二五年六月三十日結餘 (未經審核)	<u>1,101,358</u>	<u>239,105</u>	<u>3,092,816</u>	<u>4,433,279</u>	<u>2,205</u>	<u>4,435,484</u>
於二零二六年一月一日結餘 (經審核)	<u>1,101,358</u>	<u>296,550</u>	<u>3,045,088</u>	<u>4,442,996</u>	<u>–</u>	<u>4,442,996</u>
本期間虧損	–	–	(47,165)	(47,165)	–	(47,165)
其他全面收益	<u>–</u>	<u>112,937</u>	<u>–</u>	<u>112,937</u>	<u>–</u>	<u>112,937</u>
期內全面收益總額	<u>–</u>	<u>112,937</u>	<u>(47,165)</u>	<u>65,772</u>	<u>–</u>	<u>65,772</u>
交易						
有關二零二五年度股息	–	–	(14,608)	(14,608)	–	(14,608)
儲蓄分配	<u>–</u>	<u>154</u>	<u>(154)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
交易總額	<u>–</u>	<u>154</u>	<u>(14,762)</u>	<u>(14,608)</u>	<u>–</u>	<u>(14,608)</u>
於二零二六年六月三十日結餘 (未經審核)	<u>1,101,358</u>	<u>409,641</u>	<u>2,983,161</u>	<u>4,494,160</u>	<u>–</u>	<u>4,494,160</u>

載於第 14 至第 31 頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之整體部份。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		未經審核	
		截至 二零二六年 六月三十日 止六個月	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月
附註		千港元	千港元
經營活動產生之現金流量			
		23,112	99,801
		(1,146)	(800)
		(9,429)	(6,974)
		12,537	92,027
投資活動產生之現金流量			
	6	(3,598)	(3,833)
	6	(13,829)	(31,703)
		56	135
		–	(2,071)
	15	10,196	–
		686,021	659,144
		(749,519)	(835,075)
		10,691	13,794
		(59,982)	(199,609)
融資活動產生之現金流量			
		(9,918)	(9,969)
		(14,608)	–
		(24,526)	(9,969)
現金及現金等價物之減少淨額			
		(71,971)	(117,551)
於一月一日之現金及現金等價物			
		457,111	316,392
外匯匯率變動之影響			
		(8,419)	7,109
於六月三十日之現金及現金等價物			
		376,721	205,950

載於第14至第31頁之附註為本中期簡明綜合財務資料之整體部份。

中期簡明財務資料附註

1. 一般資料

金利來集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）從事服裝、皮具及配飾之分銷及生產、商標授權業務，和持有及發展物業作投資及發展用途。

本公司為一所於香港註冊成立的有限責任公司，註冊辦事處位於香港新界沙田小瀝源源順圍13-15號金利來集團中心7樓。

本公司在香港聯合交易所有限公司上市。

除另行註明外，此中期簡明綜合財務資料乃以港元呈列。此中期簡明綜合財務資料已於二零二六年八月十四日獲董事會批准刊發。

此中期簡明綜合財務資料未經審核。

截至二零二六年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料內載入有關截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務資料作為比較資料，並不構成本公司上述年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自此等財務報表。香港公司條例（第622章）第436條要求披露與此等法定財務報表有關之更多資料如下：

按照香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部之要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就本集團該財務報表作出報告。該核數師報告為無保留意見之核數師報告；其中不包括核數師在不出具保留意見之情況下以強調的方式提請使用者注意之任何事項；亦不包括根據香港公司條例（第622章）第406(2)條及第407(2)或(3)條作出之聲明。

中期簡明財務資料附註 (續)

2. 編製基準

此截至二零二六年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃按照香港會計準則（「香港會計準則」）第三十四號「中期財務報告」規定而編製。此中期簡明綜合財務資料須與截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

本集團所採納的會計政策與截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納相同，詳見該等財務報表。

此中期期間的所得稅乃按照預期年度總溢利按適用稅率予以預提。

(a) 於二零二六年生效的修訂準則：

香港財務報告準則第一號、 香港財務報告準則第七號、 香港財務報告準則第九號、 香港財務報告準則第十號及 香港會計準則第七號（修訂）	香港財務報告準則會計準則之年度改進 – 第十一卷
香港財務報告準則第九號及 香港財務報告準則第七號（修訂）	金融工具的分類和計量
香港財務報告準則第九號及 香港財務報告準則第七號（修訂）	依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則第七號、 香港財務報告準則第十八號、 香港會計準則第一號、 香港會計準則第八號、 香港會計準則第三十六號及 香港會計準則第三十七號（修訂）	財務報表有關不確定因素的披露

上述修訂準則對過往期間確認的金額沒有重大影響，並且預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

中期簡明財務資料附註 (續)

2. 編製基準 (續)

- (b) 下列為已公佈但於二零二六年一月一日開始的財政年度尚未生效及本集團並未提前採納的新訂及修訂準則及詮釋：

		自以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第十號及 香港會計準則第二十八號 (修訂)	投資者及其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	有待釐定
香港財務報告準則第十八號	財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第十九號及 香港財務報告準則第十九號 (修訂)	無公開責任披露的附屬公司	二零二七年一月一日
香港詮釋第五號 (修訂)	財務報表的呈列 – 借款人對含 有按要求償還條款的定期貸款 的分類	二零二七年一月一日
香港會計準則第二十一號 (修訂)	換算為高度通脹呈列貨幣	二零二七年一月一日

除本集團在截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內所披露香港財務報告準則第十八號之影響評估外，上述新訂及修訂準則及詮釋預計將不會對本集團的簡明綜合財務報表構成重大影響。

中期簡明財務資料附註 (續)

3. 財務風險管理

本集團之業務承受各類財務風險：市場風險（包括外匯風險及現金流利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資訊及披露，並應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

自年底以來風險管理政策並無任何變動。

4. 重大會計估計及判斷

編製中期財務資料需要管理層對影響會計政策應用及呈報資產、負債、收入及支出數額作出判斷、估計及假設。實際結果或會與該等估計有差別。

編製此中期簡明綜合財務資料時，管理層對於應用本集團會計政策及估計不明朗因素的主要來源之重大判斷與編製截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用相同。

中期簡明財務資料附註 (續)

5. 營運分部

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
按香港財務報告準則第十五號確認的收入		
貨品銷售	359,252	335,005
物業銷售	43,901	27,987
物業管理費	18,796	19,670
批授經營權收入	30,787	31,659
電力銷售	128	788
	452,864	415,109
按其他會計準則確認的收入		
投資物業之租金收入	66,446	72,002
	<u>519,310</u>	<u>487,111</u>
按香港財務報告準則第十五號確認的收入時間		
於某個時間點	403,153	362,992
於一段時間內	49,711	52,117
	<u>452,864</u>	<u>415,109</u>

本集團按首席營運決策者所審閱並賴以作出決策的內部文件以報告其營運分部之業績。

集團有三個主要可予呈報的分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需的市場推廣策略亦不盡相同，因此各分部的管理工作獨立進行。以下摘要概述集團各可予呈報分部的營運：

- 1) 於中國大陸及香港特區的服裝服飾業務 – 於中國大陸及香港特區分銷及製造服裝、皮具及配飾以及商標授權；
- 2) 於新加坡的服裝服飾業務 – 於新加坡分銷服裝、皮具及配飾；
- 3) 物業投資及發展 – 投資及發展於中國大陸、香港特區及新加坡的物業。

中期簡明財務資料附註 (續)

5. 營運分部 (續)

集團於期內按營運分部劃分的可予呈報的除所得稅前分部(虧損)/溢利及其他個別財務資料分析如下：

	截至二零二六年六月三十日止六個月				本集團
	於中國大陸及 香港特區的 服裝服飾	於新加坡的 服裝服飾	物業投資 及發展	其他及 沖銷	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	373,929	16,110	129,143	128	519,310
分部間之銷售	<u>35</u>	<u>—</u>	<u>4,962</u>	<u>(4,997)</u>	<u>—</u>
	<u>373,964</u>	<u>16,110</u>	<u>134,105</u>	<u>(4,869)</u>	<u>519,310</u>
分部業績	<u>(19,733)</u>	<u>(2,559)</u>	<u>2,302</u>	<u>465</u>	<u>(19,525)</u>
未經分配成本					<u>(29,285)</u>
除所得稅前虧損					<u>(48,810)</u>
所得稅抵免					<u>1,645</u>
本期間虧損					<u><u>(47,165)</u></u>

中期簡明財務資料附註 (續)

5. 營運分部 (續)

	截至二零二五年六月三十日止六個月				本集團 千港元
	於中國大陸及 香港特區的 服裝服飾 千港元	於新加坡的 服裝服飾 千港元	物業投資 及發展 千港元	其他及 沖銷 千港元	
營業額	349,583	17,081	119,659	788	487,111
分部間之銷售	518	—	5,835	(6,353)	—
	<u>350,101</u>	<u>17,081</u>	<u>125,494</u>	<u>(5,565)</u>	<u>487,111</u>
分部業績	(16,333)	(3,461)	31,223	548	11,977
未經分配成本					<u>(14,533)</u>
除所得稅前虧損					(2,556)
所得稅支出					<u>(1,388)</u>
本期間虧損					<u><u>(3,944)</u></u>

中央支出 (主要是向所有營運分部提供支援功能的支出) 包括於未經分配成本內。稅項支出並未分配至可予呈報的分部內。

中期簡明財務資料附註 (續)

6. 資本開支

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元	合計 千港元
於二零二五年一月一日之 期初賬面淨值	211,196	2,604,529	2,815,725
添置	31,703	3,833	35,536
出售	(55)	—	(55)
轉撥	(12,135)	31,392	19,257
折舊 (附註 13)	(18,361)	—	(18,361)
減值虧損 (附註 13)	(120)	—	(120)
公平價值虧損 (附註 12)	—	(22,953)	(22,953)
匯兌差額	3,560	41,205	44,765
	<u>215,788</u>	<u>2,658,006</u>	<u>2,873,794</u>
於二零二五年六月三十日之 期末賬面淨值			
於二零二六年一月一日之 期初賬面淨值	212,302	2,645,018	2,857,320
添置	13,829	3,598	17,427
出售	(35)	—	(35)
出售附屬公司 (附註 15)	(9,960)	—	(9,960)
轉撥	6,736	(3,531)	3,205
折舊 (附註 13)	(18,846)	—	(18,846)
公平價值虧損 (附註 12)	—	(43,699)	(43,699)
匯兌差額	5,452	51,796	57,248
	<u>209,478</u>	<u>2,653,182</u>	<u>2,862,660</u>
於二零二六年六月三十日之 期末賬面淨值			

中期簡明財務資料附註 (續)

7. 已落成物業

	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
	千港元	千港元
已落成物業	<u>737,278</u>	<u>751,839</u>

已落成物業位於中國大陸梅縣地區。已落成物業按發展中物業重新分類當日物業的賬面值進行初步計量。

根據由梅縣國土局與本集團於二零一四年一月二十四日訂立之土地使用權出讓合同，有關項目延至二零一四年六月十八日後動工及延至二零一七年一月二十四日後竣工或被處罰。經考慮獨立法律意見後，董事認為有關機關進行處罰之機會極低。

8. 業務應收賬項

本集團之營業額均以貨到付款或信貸條款於貨到後30日至180日內的方式收取。業務應收賬項按發票日期之賬齡如下：

	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
	千港元	千港元
1至30日	30,279	65,511
31至90日	4,962	9,534
90日以上	<u>9,598</u>	<u>7,561</u>
業務應收賬項	44,839	82,606
減：業務應收賬項減值撥備	<u>(780)</u>	<u>(266)</u>
業務應收賬項－淨值	<u>44,059</u>	<u>82,340</u>

中期簡明財務資料附註 (續)

9. 預付款項、按金及其他應收賬項

	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
	千港元	千港元
採購按金	6,824	3,178
預付款項	19,076	17,777
一般按金	17,439	15,328
應收利息	4,454	6,250
可收回增值稅	16,213	12,313
其他	5,811	4,465
預付款項、按金及其他應收賬項總額	<u>69,817</u>	<u>59,311</u>

10. 股本

	二零二六年		二零二五年	
	股份數目 (千計)	股本 千港元	股份數目 (千計)	股本 千港元
普通股，已發行及繳足： 於一月一日及六月三十日	<u>973,844</u>	<u>1,101,358</u>	<u>973,844</u>	<u>1,101,358</u>

11. 業務應付賬項

業務應付賬項按發票日期之賬齡如下：

	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
	千港元	千港元
1 至 30 日	18,469	23,122
31 至 90 日	10,513	12,429
90 日以上	3,634	6,406
	<u>32,616</u>	<u>41,957</u>

中期簡明財務資料附註 (續)

12. 其他虧損

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
投資物業公平價值虧損 (附註6)	43,699	22,953
註銷一間附屬公司虧損 (附註)	7,469	—
	<u>51,168</u>	<u>22,953</u>

附註：

於本期間，本集團註銷其於中國內地註冊成立之全資附屬公司廣州金利來電子商務有限公司（「廣州金利來電商」）。註銷程序已於二零二六年二月二十五日完成。

於註銷前，廣州金利來電商之現金為人民幣98,524,000元（相等於113,007,000港元）已匯回本集團。應收直接控股公司之公司間往來款項人民幣5,142,000元（相等於5,899,000港元）已於註銷時悉數結清。

本集團於簡明綜合收益表「其他虧損」項下確認註銷虧損7,469,000港元，該虧損主要為將累計匯兌儲備約7,469,000港元於註銷時重新分類至簡明綜合收益表所致。

由於廣州金利來電商之現金已於註銷時匯回本集團，故該註銷事項對本集團之現金流量並無影響。

中期簡明財務資料附註 (續)

13. 按性質呈報的開支

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月
	千港元	千港元
已銷存貨成本	158,740	147,454
已售物業成本	40,204	23,179
存貨減值(回撥)/撥備	(2,166)	8,501
產生租金收入之投資物業的直接營運支出	17,107	18,239
與短期租賃及可變租賃付款額有關之支出	33,293	33,672
物業、廠房及設備之折舊(附註6)	18,846	18,361
使用權資產之折舊	9,765	11,190
使用權資產之減值	361	4,600
物業、廠房及設備之減值(附註6)	—	120
業務應收賬項減值淨額	514	471
包括董事酬金之員工成本	118,917	111,454
廣告及推廣費用	57,431	43,162
匯兌虧損淨額	7,241	260
出售一間附屬公司收益(附註15)	(316)	—
其他支出	64,764	57,643
	<u>524,701</u>	<u>478,306</u>
代表：		
銷售成本	214,549	198,157
分銷及市務成本	231,427	205,734
行政費用	<u>78,725</u>	<u>74,415</u>
	<u>524,701</u>	<u>478,306</u>

中期簡明財務資料附註 (續)

14. 所得稅 (抵免)／支出

於期內集團估計應課稅溢利乃與往年度結轉之稅損所抵銷，故並未作出香港利得稅撥備 (二零二五年：相同)。

溢利來自中國大陸的稅項以期內估計應課稅溢利按25% (二零二五年：25%) 稅率計算。根據現行中國大陸政策，符合小型微利企業全面稅務減免政策的附屬公司，溢利來自中國大陸的稅項按5% (二零二五年：5%) 優惠稅率計算。香港及中國大陸以外地區溢利之稅項以期內估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

已於中期簡明綜合收益表 (計入)／扣除之所得稅額如下：

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
當期稅款		
– 中國大陸企業所得稅	7,127	9,803
遞延所得稅	(8,772)	(8,415)
所得稅 (抵免)／支出總額	<u>(1,645)</u>	<u>1,388</u>

中期簡明財務資料附註 (續)

15. 出售一間附屬公司

於二零二六年四月十七日，本集團以10,260,000港元之代價，向一名獨立第三方出售其全資附屬公司梅州市睿光新能源有限公司(前稱金利來(梅州)新能源有限公司)。該被出售附屬公司於出售當日之資產淨值如下：

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月
	千港元
物業、廠房及設備(附註6)	9,960
現金及現金等價物	64
其他應收賬款	502
其他應付賬項及應計費用	(110)
流動所得稅負債	(2)
所出售附屬公司的資產淨值總額	10,414
出售附屬公司收益(附註13)	316
重列匯兌儲備	(470)
已收現金代價總額	<u>10,260</u>
於出售時產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	10,260
已出售現金及現金等價物	<u>(64)</u>
於出售時產生的現金流入淨額	<u>10,196</u>

中期簡明財務資料附註 (續)

16. 股息

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
中期股息每股普通股為無 (二零二五年：1.0港仙)	—	9,738

截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股1.5港仙，總額共14,608,000港元已於二零二六年六月派付。截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息並無派付。

於二零二六年八月十四日舉行的會議上，董事會並不建議派發截至二零二六年十二月三十一日止年度之中期股息。

17. 每股虧損

每股虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損47,165,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：3,960,000港元)及期內已發行普通股973,844,035股(截至二零二五年六月三十日止六個月：973,844,035股)計算。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止之六個月內，本公司並無具潛在攤薄性之普通股發行，因此攤薄後每股虧損與每股基本虧損相同。

中期簡明財務資料附註 (續)

18. 承擔

(a) 資本承擔

	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
	千港元	千港元
物業、廠房及設備 已訂約但未撥備	<u>2,766</u>	<u>9,118</u>
投資物業 已訂約但未撥備	<u>861</u>	<u>3,944</u>

(b) 服務合約承擔

	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
	千港元	千港元
已訂約但未撥備	<u>37,883</u>	<u>21,833</u>

(c) 根據不可撤銷之租賃於未來應收之最低租賃款項

	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
	千港元	千港元
應收租金		
– 一年內	109,230	124,808
– 一年後及五年內	151,850	157,435
– 五年後	<u>2,870</u>	<u>2,742</u>
	<u>263,950</u>	<u>284,985</u>

中期簡明財務資料附註 (續)

19. 按揭融資擔保

	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
	千港元	千港元
就若干物業買家按揭融資提供的擔保	<u>2,120</u>	<u>2,123</u>

該等款項指若干銀行就為本集團物業之若干買家安排之按揭貸款授出之按揭融資之擔保。根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i) 銀行接獲相關房地產所有權證作為保管；或(ii) 物業買家償還按揭貸款。

本公司董事認為，在買家欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

20. 關連人士交易

董事認為，直接母公司及最終母公司分別為於英屬處女群島及香港註冊成立的 Top Grade Holdings Limited 及 憲梓家族管理有限公司。Top Grade Holdings Limited 於本公司已發行股份中擁有 62.95% 權益。憲梓家族管理有限公司 (作為曾憲梓 (二零零七) 家族授產安排之受託人) 持有 Top Grade Holdings Limited 的全部已發行股本。本公司受曾氏家族 (包括曾智明先生及已故曾憲梓博士之配偶以及其他直系後人) 所最終控制，連同曾智明先生及黃麗群女士 (已故曾憲梓博士之配偶) 分別個人持有的本公司已發行股份 0.14% 及 0.12%，以及曾憲梓慈善 (管理) 有限公司所持本公司已發行股份 5.53%，曾氏家族整體控制本公司已發行股份約 68.74% 之權益。其餘 31.26% 之已發行股份獲廣泛持有。

中期簡明財務資料附註 (續)

20. 關連人士交易 (續)

以下為與關連人士進行之交易：

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
(a) 購入服務		
付予一關連公司之專業費用 (附註)	—	160

附註：

盈均財務顧問有限公司於期內作為本集團之財務顧問。期內本公司並無向其支付專業費用 (截至二零二五年六月三十日止六個月：160,000 港元)。吳明華先生於二零二六年五月退任本公司非執行董事，乃盈均財務顧問有限公司之董事總經理及主要股東。

(b) 購入服務而產生之期末結餘

	於二零二六年 六月三十日 千港元	於二零二五年 六月三十日 千港元
應計費用		
— 盈均財務顧問有限公司	—	160

(c) 主要管理人員酬金

截至二零二六年六月三十日止六個月，主要管理人員的酬金為 8,582,000 港元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：9,966,000 港元)。

補充資料

中期股息

董事會並不建議派發截至二零二六年十二月三十一日止年度之中期股息(二零二五年：每股1.0港仙及金額為9,738,000港元)。

購買、出售或贖回股份

本公司並無於期內贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於期內亦無買賣本公司任何股份。

董事及行政總裁於本公司或任何本公司之指明企業或任何其他相聯法團股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部第352條規定存置之登記冊所記錄，或按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)所獲知會，各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券條例)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

於二零二六年六月三十日本公司之普通股

董事		所持股份數目			佔已發行股本 總數百分比
		個人權益	其他權益 (附註)	總數	
曾智明	好倉	1,404,000	613,034,750	614,438,750	63.09%
	淡倉	—	—	—	—

附註：上表「其他權益」一項所披露由曾智明先生持有之股份為下文「主要股東」一段所披露憲梓家族管理有限公司(作為曾憲梓(二零零七)家族授產安排之受託人)持有之同一批股份。

除上文披露之該等權益及淡倉外，(a)董事及行政總裁亦以信託方式為本公司持有若干附屬公司之股份，此安排僅為確保相關附屬公司具有一名以上股東；(b)金利來(遠東)有限公司(該公司之普通股由本集團全資擁有)的1股及450,000股無投票權遞延股份，分別由曾智明先生及憲梓家族管理有限公司(作為曾憲梓(二零零七)家族授產安排之受託人)持有。曾智明先生為上述信託的全權受益人，故彼被視為於憲梓家族管理有限公司持有的有關450,000股股份中擁有權益。金利來(遠東)有限公司的無投票權遞延股份並不賦予持有人收取股東大會通告或出席大會投票的權利，亦不賦予持有人參與溢利分派的權利。

補充資料 (續)**董事及行政總裁於本公司或任何本公司之指明企業或任何其他相聯法團股份、相關股份及債券中之權益及淡倉 (續)**

除上文披露外，於二零二六年六月三十日，本公司董事及行政總裁概無於本公司、其指明企業或其他相聯法團（定義見證券條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有或視為擁有記錄於本公司根據證券條例第352條存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文披露外，本公司、其附屬公司或本公司其他相聯法團於截至二零二六年六月三十日止六個月內概無訂立任何安排，致使本公司董事及行政總裁（包括彼等之配偶及未滿十八歲之子女）可藉購入本公司或其指明企業或其他相聯法團之股份或相關股份或債券而獲益。

主要股東於本公司股份及相關股份中之權益及淡倉

根據證券條例第XV部第336條存置之主要股東登記冊顯示，本公司於二零二六年六月三十日獲知會以下主要股東擁有佔本公司已發行股本5%或以上之權益及淡倉。此等權益不包括上文所披露有關董事及行政總裁之權益。

證券持有人名稱	證券類別		持有股份總數	佔已發行股本 總數百分比
憲梓家族管理有限公司 (附註1)	普通股	好倉	613,034,750	62.95%
		淡倉	—	—
Top Grade Holdings Limited (附註1)	普通股	好倉	613,034,750	62.95%
		淡倉	—	—
銀碟有限公司 (附註1)	普通股	好倉	160,616,000	16.49%
		淡倉	—	—
曾憲梓慈善 (管理) 有限公司 (附註2)	普通股	好倉	53,880,750	5.53%
		淡倉	—	—

附註：

1. 憲梓家族管理有限公司作為曾憲梓（二零零七）家族授產安排之受託人，持有Top Grade Holdings Limited（「Top Grade」）的全部已發行股本。Top Grade被視為於合共613,034,750股股份擁有權益，此包括其本身持有的407,418,750股股份、銀碟有限公司（「銀碟」）持有的160,616,000股股份以及Keysonic Development Limited（「Keysonic」）持有的45,000,000股股份。銀碟及Keysonic各自均為Top Grade的全資附屬公司。
2. 曾憲梓慈善 (管理) 有限公司作為曾憲梓慈善基金（一個根據稅務條例第88條獲稅務豁免，並由曾智明先生控制的慈善信託）的受託人，持有53,880,750股本公司股份。

補充資料 (續)

企業管治

本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月已遵守聯交所上市規則附錄C1所載企業管治守則所載之守則條文規定。就守則條文第C.2.1條而言，董事會主席及行政總裁由曾智明先生同時出任。董事會認為由曾智明先生同時兼任主席及行政總裁職位能為本集團提供更有效的策劃及推動長期業務策略，貫徹領導以提高決策效率。其次，董事會亦相信本集團已具備有效的企業管治架構，確保能有效地監管管理層。

本公司已採納上市規則附錄C3所載標準守則。於截至二零二六年六月三十日止六個月，所有董事於進行本公司證券交易時皆遵守標準守則之有關規定。

審核委員會

本公司已成立審核委員會以審閱及監察本集團財務報告程序、風險管理及內部監控系統。於本報告日期，審核委員會共有三名成員，包括本公司獨立非執行董事李家暉先生(主席)、羅詠詩女士及陳光明先生。

財務資料審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月未經審核之中期財務資料。此外，應董事會要求，本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號審閱此未經審核之中期財務資料。

董事會

於本報告日期，本公司董事會由執行董事曾智明先生(主席兼行政總裁)；及獨立非執行董事李家暉先生、羅詠詩女士及陳光明先生組成。

