



冠亞商業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 104)



2025 / 2026

財務摘要

	截至九月三十日止六個月		變動 百分比
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	
經營			
營業收入	308,764	337,849	(9)
歸屬於本公司持有人之溢利	32,804	35,816	(8)
每股盈利 —基本及攤薄	4.39港仙	4.79港仙	(8)
	於二零二五年 九月三十日 百萬港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 百萬港元 (經審核)	變動 百分比
財務狀況			
總資產	666	713	(7)
歸屬於本公司持有人之權益	462	442	5

冠亞商業集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期報告連同去年同期比較數字。該中期財務報告已由本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
營業收入	5	308,764	337,849
銷售成本		(208,715)	(228,210)
毛利		100,049	109,639
其他收益		1,895	4,555
分銷成本		(45,713)	(48,134)
行政費用		(9,751)	(11,115)
使用權資產減值虧損撥回	6(b)	592	-
貿易及其他應收賬款減值虧損撥回	6(b)	395	664
其他淨收益		5,636	6,570
財務成本	6(a)	(2,736)	(4,646)
除稅前溢利	6	50,367	57,533
所得稅	7	(17,563)	(21,717)
本期溢利		32,804	35,816
歸屬於：			
本公司持有人		32,804	35,816
非控股股東權益		-	-
		32,804	35,816
每股盈利	8	4.39	4.79
基本及攤薄(港仙)			

第8頁至第28頁之附註構成此未經審核之中期財務報表之整體部分。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
本期溢利	32,804	35,816
本期其他全面收益		
隨後已經或可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	7,626	7,759
本期其他總全面收益，扣除零稅項	7,626	7,759
本期總全面收益	40,430	43,575
歸屬於：		
本公司持有人	40,430	43,575
非控股股東權益	-	-
本期總全面收益	40,430	43,575

第8頁至第28頁之附註構成此未經審核之中期財務報表之整體部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

	附註	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	10	38,089	44,018
投資物業		321,875	310,207
按金及其他應收賬款	11	3,233	3,134
按公允值計入損益之金融資產		7,314	7,498
按公允值計入其他全面收益之 股權工具		3,028	3,025
		373,539	367,882
流動資產			
存貨		105,355	100,850
貿易及其他應收賬款	11	47,579	64,924
證券買賣		24	15
短期銀行存款		5,466	5,338
現金及現金等值物		134,212	173,968
		292,636	345,095
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	70,569	75,210
合約負債		507	436
銀行貸款		83,320	134,320
應繳所得稅		11,081	13,159
租賃負債		18,138	17,368
		183,615	240,493
流動資產淨額		109,021	104,602
總資產減流動負債		482,560	472,484

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二五年九月三十日

	附註	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
已收及預收之租賃按金	12	2,728	2,704
遞延稅項負債		11,210	14,010
租賃負債		6,224	13,802
		20,162	30,516
資產淨額		462,398	441,968
股本及儲備			
股本	13	149,424	149,424
儲備		312,979	292,549
歸屬於本公司持有人之權益		462,403	441,973
非控股股東權益		(5)	(5)
總權益		462,398	441,968

第8頁至第28頁之附註構成此未經審核之中期財務報表之整體部分。

簡明綜合權益變動表－未經審核
截至二零二五年九月三十日止六個月

歸屬於本公司持有人

	歸屬於本公司持有人							非控股股東			
	股本 千港元	重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	股本儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	撥入盈餘 千港元	投資重估 儲備 (不可劃轉) 千港元	累積虧損 千港元	小計 千港元	權益 千港元	總權益 千港元
於二零二四年四月一日	149,424	62,241	30,035	252,381	7,263	10,734	699	(68,256)	295,097	(4)	444,517
期內總全面收益	-	-	7,759	-	-	-	-	35,816	43,575	-	43,575
末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(26,000)	(26,000)	-	(26,000)
於二零二四年九月三十日	<u>149,424</u>	<u>62,241</u>	<u>37,794</u>	<u>252,381</u>	<u>7,263</u>	<u>10,734</u>	<u>699</u>	<u>(58,440)</u>	<u>312,672</u>	<u>(4)</u>	<u>462,092</u>
於二零二五年四月一日	149,424	62,241	29,022	252,381	7,263	10,734	699	(69,791)	292,549	(5)	441,968
期內總全面收益	-	-	7,626	-	-	-	-	32,804	40,430	-	40,430
末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-	(20,000)
於二零二五年九月三十日	<u>149,424</u>	<u>62,241</u>	<u>36,648</u>	<u>252,381</u>	<u>7,263</u>	<u>10,734</u>	<u>699</u>	<u>(56,987)</u>	<u>312,979</u>	<u>(5)</u>	<u>462,398</u>

第8頁至第28頁之附註構成此未經審核之中期財務報表之整體部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
產生於經營業務之現金淨額	48,338	43,780
投資業務		
支付添置物業、機器及設備	(464)	(136)
支付興建投資物業	(8,916)	(5,300)
增加短期銀行存款	(128)	–
已收銀行利息收入	1,975	1,553
已用於投資業務之現金淨額	(7,533)	(3,883)
融資業務		
新銀行借貸所得款項	–	25,000
償還銀行借貸	(51,000)	(65,000)
銀行貸款支付之利息	(2,090)	(3,686)
已付租賃負債之本金部分	(10,021)	(10,270)
已付租賃負債之利息部分	(690)	(1,030)
已付股息	9	(26,000)
已用於融資活動之現金淨額	(83,801)	(80,986)
現金及現金等值物減少淨額	(42,996)	(41,089)
期初現金及現金等值物	173,968	164,940
滙率變動之影響，淨額	3,240	2,564
期終現金及現金等值物	134,212	126,415
現金及現金等值物結餘分析		
銀行存款及手頭現金	134,212	126,415

第8頁至第28頁之附註構成此未經審核之中期財務報表之整體部分。

未經審核中期財務報告附註

1. 一般事項

本集團主要從事鐘錶銷售及物業租賃。

本公司為一間在百慕達註冊成立之股份有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點分別為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda及香港灣仔皇后大道東183號合和中心39樓3901室。

除非另外說明，否則未經審核簡明綜合中期財務報表乃以千港元（千港元）呈列及已於二零二五年十一月二十五日由董事會批准發佈。

2. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露要求而編製。簡明綜合中期財務報表並無包括年度綜合財務報表所需的所有資料及披露，並應與本集團截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合財務報表一併閱讀。

編製符合香港會計準則第34號之未經審核簡明綜合中期財務報表，需要管理層運用判斷、評估及假設，將可能影響按年度政策之應用、資產和負債、收入和支出之呈報數字。實際結果可能與該等估計有所不同。

編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與編製本集團二零二四／二零二五年度財務報表所使用之會計政策一致，惟附註3所載預期將於二零二五／二零二六年度財務報表中反映之會計政策變動除外。

3. 會計政策之變動

本集團已於本會計期間對該等簡明綜合中期財務報表應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）會計準則之修訂本：

香港會計準則第21號之修訂本 缺乏可兌換性

於本中期間應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合中期財務報表所載列之披露造成重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

未經審核中期財務報告附註(續)

4. 財務風險管理及金融工具

本集團的經營活動會面對各種金融風險：市場風險(包括外幣風險、利率風險及價格風險)，信貸風險及流動性風險。

中期簡明綜合財務資料不包括在年度財務報表中所需要的所有金融風險管理資料及披露，並應與本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

自年底以來，風險管理政策並無改變。

確認於財務狀況表中之公允值計量

公允值架構

下表呈列本集團金融工具之公允值，該等工具於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號《公允值計量》所界定之三個層級之公允值架構。將公允值計量分類之層級乃參考以下估值方法所用輸入數據之可觀察性及重要性而釐定：

- 第一級估值：公允值計量只使用第一級數據，即於計量日根據相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：公允值計量使用第二級數據，即可觀察數據未能達到第一級，及並未使用重大不可觀察之數據。不可觀察之數據為不能獲得市場數據之數據。
- 第三級估值：公允值計量使用重大不可觀察之數據。

就公允值層級被分為第二級及第三級的金融工具以及公允值層級被分為第一級的買賣證券而言，本集團擁有由財務管理人領導之團隊對其進行估值。該團隊直接向財務總監和審核委員會報告。每年的中期和年度報告日期，該團隊會編寫有關公允值計量變動分析的估值報告，並由財務總監審核和批准。財務總監和審核委員會對估值的過程和結果每年進行兩次討論，與財務報告日期一致。

未經審核中期財務報告附註(續)

4. 財務風險管理及金融工具(續)

確認於財務狀況表中之公允值計量(續)

公允值架構(續)

	於二零二五年九月三十日 (未經審核)				於二零二五年三月三十一日 (經審核)			
	按公允值層級分類之公允值計量				按公允值層級分類之公允值計量			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
經常性公允值計量								
資產								
按公允值計入其他全面 收益之非上市股權工具	-	-	3,028	3,028	-	-	3,025	3,025
按公允值計入損益之 金融資產	-	7,314	-	7,314	-	7,498	-	7,498
證券買賣	24	-	-	24	15	-	-	15
總額	24	7,314	3,028	10,366	15	7,498	3,025	10,538

於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月期間，並無第一級及第二級之間的轉移，或轉入或轉出公允值架構第三級。本集團之政策為於該報告期末發生期間，識別公允值層級之間的轉移。

(i) 第一級公允值計量中使用的估值技術及輸入數據

交易證券的公允值以活躍市場於報告期末不扣除任何交易成本之收市買入價為基準。

(ii) 第二級公允值計量中使用的估值技術及輸入數據

以公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值參考在二手市場不扣除任何交易成本的買入價報價於報告期末不扣除任何交易成本之市場報價而釐定。

未經審核中期財務報告附註(續)

4. 財務風險管理及金融工具(續)

確認於財務狀況表中之公允值計量(續)

公允值架構(續)

(iii) 有關第三級公允值計量之資料

	估值技術	重大不可觀測之數據	比率	公允值不可觀察輸入之數據之關係
按公允值計入其他全面收益之非上市權益工具	折現現金流量	貼現率	11% (二零二五年三月三十一日： 11%)	貼現率愈高，公允值愈低

按公允值計入其他全面收益之非上市權益工具的公允值採用折現現金流量估值技術釐定。公允值計量中使用的重大不可觀測之數據為貼現率。公允值計量與貼現率呈負相關。於二零二五年九月三十日，在所有其他變數保持不變的情況下，貼現率每減少／增加1%，本集團按公允值計入其他全面收益之非上市權益工具估計將增加／減少42,000港元(二零二五年三月三十一日：42,000港元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

4. 財務風險管理及金融工具(續)

確認於財務狀況表中之公允值計量(續)

公允值架構(續)

按第三級公允值計量之金融工具之對賬

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於期初之結餘	3,025	3,043
換算差額	3	(19)
於期末之結餘	3,028	3,024

本集團按公允值計入其他全面收益之非上市權益工具所產生的任何收益或虧損，在其他全面收益的投資重估儲備(不可劃轉)中確認。出售股本證券時，其他全面收益累計金額直接轉撥至保留溢利。

本集團之金融工具之賬面值乃按成本或攤銷成本入賬，如到期日逾三個月之銀行存款、現金和現金等值物、貿易及其他應收賬款、貿易及其他應付賬款及銀行及其他借貸，於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，其公允值並無重大不同，概因該等金融工具即時或短期內到期。

未經審核中期財務報告附註(續)

5. 營業收入及分部資料

本集團按部門劃分管理其業務。資料以與內部呈報方式一致之方式向本公司董事會(為主要營運決策者)報告,目的為資源分配及表現評估。本集團呈報以下兩個可報告分部:(i)鐘錶銷售,以及(ii)租賃物業。並無將任何經營分部合計以構成此兩個可報告分部。

為評估分部表現及分部間資源分配,主要營運決策者按以下基礎監控各可報告分部之業績、資產及負債:

可報告分部之會計政策與本集團詳述於截至二零二五年三月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策相同。分部溢利/(虧損)指各分部所賺取溢利/(虧損),並未分配中央行政成本及企業成本,其不能夠有意義地分配至獨立分部。此乃就分配資源至各分部及評估其表現向主要營運決策者報告之計量。

營業收入及開支乃經參考該等分部產生之營業收入及開支(包括該等分部應佔之折舊或攤銷資產所產生之開支)分配予報告分部。

向主要營運決策者報告的外部收入的計量基準與簡明綜合損益表所採用者一致。

除企業資產,所有資產均分配至可報告之分部。

所有負債均分配至可報告分部,除應繳所得稅、遞延稅項負債及不能歸屬於獨立分部借貸及其他企業負債。

未經審核中期財務報告附註(續)

5. 營業收入及分部資料(續)

本集團按經營分部將期內之營業收入、業績、資產及負債資料分析如下：

	截至二零二五年九月三十日止六個月(未經審核)				
	鐘錶銷售	租賃物業	分部總計	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
按確認收益之時間分析					
於某時間點上	302,113	-	302,113	-	302,113
於一段時間內	-	4,841	4,841	1,810	6,651
對外收入(附註)	<u>302,113</u>	<u>4,841</u>	<u>306,954</u>	<u>1,810</u>	<u>308,764</u>
經營溢利/(虧損)	44,440	4,767	49,207	(2,747)	46,460
利息收入	885	-	885	122	1,007
其他淨收益	5,811	-	5,811	(175)	5,636
財務成本	(2,449)	(287)	(2,736)	-	(2,736)
分部業績	<u>48,687</u>	<u>4,480</u>	<u>53,167</u>	<u>(2,800)</u>	<u>50,367</u>
所得稅					(17,563)
本期溢利					<u>32,804</u>
折舊及攤銷	<u>(10,727)</u>	<u>(46)</u>	<u>(10,773)</u>	<u>(5)</u>	<u>(10,778)</u>

附註：

於截至二零二五年九月三十日止六個月期間並無分部間銷售。

未經審核中期財務報告附註(續)

5. 營業收入及分部資料(續)

	於二零二五年九月三十日(未經審核)				
	鐘錶銷售 千港元	租賃物業 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
分部資產	321,519	332,522	654,041	4,820	658,861
按公允值計入損益之 金融資產					7,314
總資產					666,175
分部負債	153,629	23,128	176,757	4,729	181,486
應納所得稅					11,081
遞延稅項負債					11,210
總負債					203,777

未經審核中期財務報告附註(續)

5. 營業收入及分部資料(續)

	截至二零二四年九月三十日止六個月(未經審核)				
	鐘錶銷售 千港元	租賃物業 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
按確認收益之時間分析					
於某時間點上	333,250	–	333,250	–	333,250
於一段時間內	–	4,599	4,599	–	4,599
對外收入(附註)	<u>333,250</u>	<u>4,599</u>	<u>337,849</u>	<u>–</u>	<u>337,849</u>
經營溢利/(虧損)	51,070	5,554	56,624	(2,637)	53,987
利息收入	1,413	–	1,413	209	1,622
其他淨收益	6,584	32	6,616	(46)	6,570
財務成本	<u>(4,194)</u>	<u>(452)</u>	<u>(4,646)</u>	<u>–</u>	<u>(4,646)</u>
分部業績	<u>54,873</u>	<u>5,134</u>	<u>60,007</u>	<u>(2,474)</u>	<u>57,533</u>
所得稅					<u>(21,717)</u>
本期溢利					<u>35,816</u>
折舊及攤銷	<u>(13,778)</u>	<u>(50)</u>	<u>(13,828)</u>	<u>(8)</u>	<u>(13,836)</u>

附註：

於截至二零二四年九月三十日止六個月期間並無分部間銷售。

未經審核中期財務報告附註(續)

5. 營業收入及分部資料(續)

	於二零二五年三月三十一日(經審核)				總計 千港元
	鐘錶銷售 千港元	租賃物業 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	
分部資產	<u>378,809</u>	<u>320,811</u>	<u>699,620</u>	<u>5,859</u>	705,479
按公允值計入損益之 金融資產					<u>7,498</u>
總資產					<u>712,977</u>
分部負債	<u>214,861</u>	<u>23,878</u>	<u>238,739</u>	<u>5,101</u>	243,840
應納所得稅					13,159
遞延稅項負債					<u>14,010</u>
總負債					<u>271,009</u>

未經審核中期財務報告附註(續)

5. 營業收入及分部資料(續)

經營地區資料

以下為(i)本集團來自外部客戶之營業收入及(ii)本集團之物業、機器及設備及投資物業之經營地區分析。客戶經營地區參考自提供服務或貨物遞送之地點。特定非流動資產之經營地區乃基於資產之實際地點作考慮。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	截至九月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
中國大陸	301,287	332,657	29,971	34,328
香港(原居地)	6,855	4,661	188,158	189,810
瑞士	622	531	20,364	18,744
英國	-	-	121,471	111,343
	308,764	337,849	359,964	354,225

關於主要客戶資料

於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月，並無營業收入來自佔集團總收益10%或以上之單一外部客戶。

未經審核中期財務報告附註(續)

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

(a) 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
銀行貸款利息	2,046	3,616
租賃負債利息	690	1,030
非按公允值計入損益的金融負債 所產生的利息支出總額	<u>2,736</u>	<u>4,646</u>

(b) 其他項目

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
匯兌收益淨額	(5,117)	(4,939)
折舊費用		
— 自置物業、機器及設備	991	3,677
— 使用權資產	9,787	10,159
(撥回撇減)／撇減存貨淨額	(69)	441
員工成本包括董事袍金及酬金	24,592	26,423
貿易及其他應收賬款減值虧損撥回	(395)	(664)
使用權資產減值虧損撥回	(592)	—
確認為費用之存貨成本	208,715	228,210
銀行存款之利息收入	(1,007)	(1,553)
按公允值計入損益之金融資產之 公允值變更虧損	<u>184</u>	<u>50</u>

未經審核中期財務報告附註(續)

7. 簡明綜合損益表內之所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅		
— 本期間所得稅	20,363	24,457
遞延稅項		
暫時性差額之產生及撥回	(2,800)	(2,740)
	17,563	21,717

香港附屬公司的香港利得稅率為16.5% (二零二四年：16.5%)。於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月的財務報表中，並無就香港利得稅作出撥備，概因香港附屬公司承前累計稅項虧損超逾估計應課稅溢利或香港附屬公司錄得的稅務虧損。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，除符合小型微利企業條件的附屬公司外，中國附屬公司於兩個期間的稅率均為25%。截至二零二七年十二月三十一日，符合成為小型微利企業的條件之實體可享有優惠稅務待遇。就不多於人民幣3,000,000元的小型微利企業之應課稅溢利而言，其應課稅溢利的75%毋須繳納企業所得稅，而其應課稅溢利的餘下25%則須按20%的稅率繳納企業所得稅。於截至二零二五年九月三十日止六個月期間，兩家附屬公司(二零二四年：一家附屬公司)享有相關優惠稅務待遇。

於瑞士之附屬公司的瑞士利得稅率為16% (二零二四年：16%)。於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月，由於本集團並無瑞士之任何估計應課稅溢利，故沒有瑞士利得稅撥備。

於美國之附屬公司須按21% (二零二四年：21%)之稅率繳納聯邦企業所得稅及按8.25% (二零二四年：8.25%)之稅率繳納馬里蘭州企業所得稅。由於附屬公司於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月並無在美國產生任何估計應課稅溢利，因此並無就企業所得稅撥備。

根據百慕達及英屬處女群島規則及條例規定，本集團在這些司法管轄區不受到任何所得稅管制。

未經審核中期財務報告附註(續)

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利已根據歸屬於本公司持有人之溢利32,804,000港元(二零二四年：35,816,000港元)，以及於截至二零二五年九月三十日止六個月之747,123,000股已發行普通股加權平均數(二零二四年：747,123,000股普通股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

由於本公司於兩個期間內並無發行任何具攤薄潛力之普通股，因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9. 股息

就上一個財政年度應付本公司持有人之股息，於中期期間已批准及派付。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於中期期間已批准及派付之上一個財政年度之末期股息每股普通股0.02677港元 (二零二四年：0.0348港元)	20,000	26,000

未經審核中期財務報告附註(續)

10. 物業、機器及設備之變動

	按成本列賬 持作自用之 租賃土地及 樓宇之擁有權 權益 千港元 (未經審核)	按成本列賬 持作自用之 其他租賃物業 千港元 (未經審核)	其他物業、 機器及設備 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
於二零二四年四月一日				
賬面值	16,754	42,853	8,158	67,765
匯兌差額	511	672	195	1,378
添置	-	-	136	136
折舊支出	(292)	(9,867)	(3,677)	(13,836)
	<u>16,973</u>	<u>33,658</u>	<u>4,812</u>	<u>55,443</u>
於二零二四年九月三十日				
賬面值	16,973	33,658	4,812	55,443
於二零二五年四月一日				
賬面值	16,083	25,190	2,745	44,018
匯兌差額	531	388	165	1,084
添置	-	2,709	464	3,173
減值虧損撥回	-	592	-	592
折舊支出	(297)	(9,490)	(991)	(10,778)
	<u>16,317</u>	<u>19,389</u>	<u>2,383</u>	<u>38,089</u>
於二零二五年九月三十日				
賬面值	16,317	19,389	2,383	38,089

未經審核中期財務報告附註(續)

11. 貿易及其他應收賬款

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款，扣除虧損撥備		
— 第三方	36,713	52,216
— 關連人士	4,553	3,987
	41,266	56,203
其他應收賬款 按金及預付款項	1,986	1,960
	7,560	9,895
	50,812	68,058
分析為：		
非流動	3,233	3,134
流動	47,579	64,924
	50,812	68,058

賬齡分析

本集團給予顧客由即期至180日之信貸期。於報告期末，根據發票日期及扣除虧損撥備之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即期至90日	36,682	52,344
91至180日	153	—
181至365日	175	42
365日以上	4,256	3,817
	41,266	56,203

未經審核中期財務報告附註(續)

12. 貿易及其他應付賬款

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款		
— 第三方	2,262	2,229
— 關連人士	107	—
	2,369	2,229
其他應付賬款及應計費用	22,155	25,919
已收按金	1,103	976
預收租金	2,884	2,861
其他應付稅項	44,786	45,929
	73,297	77,914
分析為：		
非流動	2,728	2,704
流動	70,569	75,210
	73,297	77,914

賬齡分析

於報告期末，根據收到貨品之日期之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即期至90日	1,244	1,157
91至180日	33	—
181至365日	—	—
365日以上	1,092	1,072
	2,369	2,229

未經審核中期財務報告附註(續)

13. 股本

	每股面值 港元	股份數目 千股 (未經審核)	金額 千港元 (未經審核)
法定股本：			
於二零二四年四月一日、二零二五年 三月三十一日、二零二五年四月一日及 二零二五年九月三十日	0.2	2,500,000	500,000
已發行及繳足：			
於二零二四年四月一日、二零二五年 三月三十一日、二零二五年四月一日及 二零二五年九月三十日	0.2	747,123	149,424

14. 有關連人士交易

(a) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員之薪酬，包括支付予本公司董事及若干最高薪僱員之金額如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	5,254	6,196
離職後福利	29	29
	5,283	6,225

未經審核中期財務報告附註(續)

14. 有關連人士交易(續)

(b) 其他交易

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
租賃辦公室及倉庫予林金鳳女士及其緊密家庭成員最終擁有及控制之兩間(二零二四年:兩間)關連公司	1,515	1,471
附註:		
(i) 租賃辦公室及倉庫		
於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月期間,本集團租賃辦公室及倉庫用地予林金鳳女士及其緊密家庭成員最終擁有及控制的兩間(二零二四年:兩間)關連公司。		
於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日,根據經營租賃應收公司(由林金鳳女士及其緊密家庭成員最終擁有及控制)賬款的承諾如下:		
	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於一年內	2,896	2,787
遲於一年及不遲於五年	1,647	2,940
	4,543	5,727

物業租賃之經磋商期限介乎1.33至1.92年(二零二五年三月三十一日:1.83至2.42年),相關承諾載於附註16(b)。

未經審核中期財務報告附註(續)

14. 有關連人士交易(續)

(c) 關連公司結餘

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收林金鳳女士及其緊密家庭成員最終擁有及 控制之兩間(二零二五年三月三十一日:兩間) 關連公司貿易及其他賬款,扣除虧損撥備	4,553	3,987
應付林金鳳女士及其緊密家庭成員最終擁有及 控制之兩間(二零二五年三月三十一日:兩間) 關連公司貿易及其他賬款	539	433

15. 資產抵押

本集團若干銀行信貸抵押資產如下:

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	298,639	288,509

未經審核中期財務報告附註(續)

16. 承擔

於報告日，本集團有以下尚未履行的承擔。

(a) 資本承擔

於報告期末已訂約但未確認為負債的重大資本開支載列如下：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約： 物業之建築工程	1,039	3,681

(b) 經營租賃承擔－作為出租人

有關租賃之應收未貼現租賃付款載列如下：

	於二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
不遲於一年	7,494	9,997
遲於一年及不遲於五年	2,226	4,564
	9,720	14,561

17. 或然負債

據董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何董事認為就董事所知屬於重大之尚未完結或面臨威脅或針對本公司或其任何附屬公司之訴訟或仲裁或索償。

管理層討論及分析

中期回顧

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團之營業收入為309,000,000港元，較去年之338,000,000港元減少9%。儘管銷售額於本期間內輕微下降，惟由於需求依然強勁，市場保持韌性。於本期間，香港及中國大陸之銷售分別為7,000,000港元及301,000,000港元，較去年同期分別增加40%及減少10%。本期間的毛利率為32%，與去年相同。

於本期間，分銷成本為46,000,000港元，與去年的48,000,000港元相若。於本期間內出現輕微減少主要歸因於自置物業、機器及設備之折舊費用減少，原因為有關資產已全數折舊。

本期間的行政開支為10,000,000港元，較去年之11,000,000港元減少9%。於本期間內，出現減少乃由於董事酬金減少所致。

本期間財務成本為3,000,000港元，本年度減少40%，原因為銀行貸款及利率均有所下降。

本期間的其他淨收益為6,000,000港元，與去年相若。

鑑於上文所述，本集團於本期間錄得純利33,000,000港元，而去年同期則錄得純利36,000,000港元。

流動資金及財務資源

於二零二五年九月三十日，本集團之現金結餘總額為134,000,000港元（二零二五年三月三十一日：174,000,000港元）。現金結餘減少主要由於期內償還銀行借貸及派付股息。於二零二五年九月三十日，銀行借貸為83,000,000港元（二零二五年三月三十一日為134,000,000港元）。銀行借貸由(i)投資物業抵押299,000,000港元；(ii)本公司提供之公司擔保；(iii)本公司一間附屬公司（作為貸款借款人）欠集團公司之次級應付款項；及(iv)若干投資物業租金收入的分配作為抵押。於二零二五年九月三十日，本集團之借貸比率（以銀行貸款除以總權益）為18%（二零二五年三月三十一日：30%）。

管理層討論及分析 (續)

中期回顧 (續)

外匯風險

本集團之主要貨幣為港元、人民幣、英鎊及瑞士法郎。本集團對外匯風險實行監控，會在必要及適當時運用金融工具對沖外匯風險。

展望

本集團目前於中國大陸經營5間店舖。本集團期內仍將重點放在核心商店，並已精簡營運成本，並將持續此一做法，旨在進一步提升每家商店的成本效益。上述店舖的未來業務前景仍取決於中國大陸經濟於面臨目前挑戰後的復甦情況。

除繼續作為本集團核心業務之「鐘錶銷售」分部外，本集團亦通過過往年度收購倫敦西部兩處位置優越之物業，發展其「租賃物業」分部之業務。一處物業之裝修工程已經完成，本集團現正評估當前市況，以落實符合股東最佳利益之策略。此外，另一處物業按原訂時間表及預算繼續興建，進展良好。

本集團決心增強其財務實力及有信心改善其業務表現，並在未來的擴展中採取審慎態度。

謹代表本集團，對各股東、客戶、供應商及聯繫人給予本集團的積極支持，致以由衷謝意。

企業管治

本公司致力透過高質素的董事會、有效的內部監控、對本公司全體股東之透明度及問責性維持高水平之企業管治常規。

於截至二零二五年九月三十日止期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1企業管治守則（「守則」）所載的所有守則條文，惟下文所述對守則條文第C.3.3條之偏離者以及下文披露的內容除外：

本公司於百慕達註冊成立及實施冠亞商業集團有限公司之私人法案，百慕達一九八九年公司法案（「一九八九年法案」）。根據一九八九年法案第3(e)條，擔任執行主席或董事總經理的董事毋須根據公司細則在每次股東週年大會上輪值退任。

由於本公司受一九八九年法案之條文約束，現時無法修訂公司細則，以完全反映守則之規定。故此，本公司於二零零七年三月二十八日舉行之股東特別大會上通過一項特別決議案修訂本公司之公司細則，從而令（其中包括），(i)每名本公司董事（不包括擔任主席或董事總經理之董事）最少每三年輪值退任一次；(ii)可於股東大會上藉普通決議案而非特別決議案罷免董事；(iii)獲董事會委任填補臨時空缺或作為董事會新增成員的董事，任期將直至下一屆股東大會為止，而非下一屆股東週年大會。

企業管治(續)

為提升良好企業管治常規，董事會主席將自願最少每三年一次於本公司之股東週年大會上按照守則之規定退任董事職務，惟符合資格於股東週年大會上膺選連任。

守則條文第C.3.3條規定，董事應清楚了解既定的權力轉授安排。公司應該有正式的董事委任函件載列其委任之主要條款及條件。除於二零二零年八月委任紀華士先生為本公司獨立非執行董事；及於二零二二年六月委任林金鳳女士為本公司非執行董事、董事會主席及本公司提名委員會主席及於二零二三年三月調任為本公司執行董事外，本公司與其董事並無訂立任何書面委任信函。

然而，董事會確認：(i)各董事已受到適用於香港聯合交易所有限公司上市公司董事的法律和法規(包括上市規則，以及受託責任)規管，以本公司及其股東之最佳利益行事；(ii)彼等在其專業中均信譽卓著及(iii)採納本公司目前之安排已有數年及已證明有效。因此，董事會認為各董事在目前的安排下，可以負責任地及有效地履行自己的職責。

董事會將持續檢討及改善本公司之企業管治常規及標準，以確保業務經營及決策過程受到適當及審慎的規管。

遵照上市發行人董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納有關本公司董事進行證券交易之守則(「操守準則」)，該準則之條款之嚴格程序不遜於上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之規定準則。

全體董事均確認於回顧期內，彼等均遵守操守準則所載之規定標準。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中之權益

於二零二五年九月三十日，本公司董事及主要行政人員在本公司及其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有，而根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須列入而已列入須予備存之登記冊或依據上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及其相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	持有每股0.2港元之普通股及其相關股份（如有）之數目	總權益佔已發行股本總額概約百分比 %
林金鳳女士	附註1	446,949,400	59.82
楊玉女士	附註2	2,087,472	0.28
楊峰銘先生	附註3	707,400	0.09

權益披露(續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中之權益(續)

於本公司股份及其相關股份之好倉(續)

附註：

於二零二五年九月三十日，本公司之已發行股份總數為747,123,220股。

1. 於林金鳳女士根據證券及期貨條例被視作擁有權益的446,949,400股股份當中，(i) 43,072,400股股份為林金鳳女士之個人權益；(ii) 344,700,200股股份為透過林金鳳女士之受控制法團之公司權益；及(iii) 59,176,800股股份指由林金鳳女士為楊仁先生遺產之遺產管理人／遺囑執行人透過Chanchhaya Trustee Holding Corporation(作為Eav An Unit Trust之受託人)持有之權益。Eav An Unit Trust為全權信託，楊仁先生為該信託之創立人，受益人包括楊仁先生之遺產管理人／遺囑執行人林金鳳女士及彼之子女。

於上文(ii)所述的344,700,200股股份當中，(a) 291,210,668股股份由世雄國際有限公司持有；(b) 51,133,864股股份由Goodideal Industrial Limited持有；(c) 1,423,268股股份由Goodness Management Limited持有；及(d) 932,400股股份由Debonair Company Limited持有。世雄國際有限公司、Goodness Management Limited及Debonair Company Limited由林金鳳女士全資擁有，而Goodideal Industrial Limited由林金鳳女士擁有87%。

2. 所有2,087,472股股份均屬楊玉女士個人權益。
3. 所有707,400股股份均為楊峰銘先生之個人權益。

除本文所披露者外，於二零二五年九月三十日，本公司各董事或主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券證中擁有，而根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於備存的登記冊內或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露者外，本公司或其任何相聯法團於截至二零二五年九月三十日止六個月內概無訂立任何安排，致使董事或主要行政人員可藉著購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益，且並無任何董事或主要行政人員或其配偶或其年齡在十八歲以下之子女獲授予任何權利以認購本公司或其任何相聯法團之任何股份或債券。

權益披露 (續)

主要股東權益

於二零二五年九月三十日，據任何本公司董事及主要行政人員所知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司之股份及相關股份中擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或記錄於本公司所存置之登記冊或按照證券及期貨條例第336條須予知會之權益或淡倉：

股東名稱	身份		持有每股0.2港元之普通股及其相關股份(如有)之數目	佔已發行股本概約百分比
	(附註)	附註		
世雄國際有限公司	5	1	291,210,668	38.98
Chanchhaya Trustee Holding Corporation	6	2	59,176,800	7.92
Goodideal Industrial Limited	5	3	51,133,864	6.84
Covenhills Limited	5	4	64,255,243	8.60

附註：

於二零二五年九月三十日，本公司之已發行股份總數為747,123,220股。

1. 世雄國際有限公司由林金鳳女士全資擁有，林金鳳女士亦為該公司之董事。
2. Chanchhaya Trustee Holding Corporation為全權信託Eav An Unit Trust之受託人，該信託之受益人包括林金鳳女士（為楊仁先生遺產之遺產管理人／遺囑執行人）及彼之子女。
3. Goodideal Industrial Limited由林金鳳女士擁有87%，林金鳳女士亦為該公司之董事。
4. Covenhills Limited由已故梁留德先生之遺產受益人Leong Lum Thye先生、Leong Yoke Kheng小姐及Leong Siew Khuen先生均等擁有。
5. 實益擁有人。
6. 受託人。

權益披露 (續)

主要股東權益 (續)

上文所披露之所有權益均為本公司股份及其相關股份之好倉。除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，概無其他被列入本公司登記冊之人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

其他資料

中期股息

董事會議決不宣派截至二零二五年九月三十日止六個月之中期股息(二零二四年：無)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二五年九月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

僱員及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團共聘用115名僱員。本集團按照市場趨勢向僱員提供具競爭力之薪酬組合，並提供獎勵(如酌情花紅)以激勵僱員。

承董事會命
冠亞商業集團有限公司
鄭嘉聰
公司秘書

香港，二零二五年十一月二十五日