

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 2023 年全年業績通告

永安國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)董事會宣布截至 2023 年 12 月 31 日止年度之綜合業績：

#### 綜合損益表

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
收入	3	<b>1,056,194</b>	1,041,028
其他收入	5	<b>140,654</b>	103,297
其他淨收益/(損失)	5	<b>114,258</b>	(240,248)
百貨業務銷售成本	6(d)	<b>(287,754)</b>	(274,945)
物業租賃成本	6(b)	<b>(106,012)</b>	(98,259)
其他營業費用	6(c)	<b>(352,747)</b>	(360,254)
<b>經營溢利</b>		<b>564,593</b>	170,619
財務費用	6(a)	<b>(483)</b>	(1,068)
		<b>564,110</b>	169,551
投資物業估值淨損失		<b>(378,055)</b>	(365,883)
		<b>186,055</b>	(196,332)
應佔一聯營公司之虧損		<b>(9,948)</b>	(16,185)
<b>除稅前溢利/(虧損)</b>	6	<b>176,107</b>	(212,517)
所得稅	7	<b>(54,990)</b>	(89,096)
<b>本年度溢利/(虧損)</b>		<b>121,117</b>	(301,613)
<b>應撥歸：</b>			
本公司股東		<b>123,360</b>	(300,946)
非控股股東權益		<b>(2,243)</b>	(667)
<b>本年度溢利/(虧損)</b>		<b>121,117</b>	(301,613)
<b>每股基本及攤薄盈利/(虧損)</b>	9(a)	<b>42.4 仙</b>	(103.3)仙

綜合損益及其他全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度			
	2023 年		2022 年	
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
本年度溢利/(虧損)		<u>121,117</u>		<u>(301,613)</u>
本年度其他全面收益 (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		(7,100)		(12,865)
其後可能重列至損益之項目：				
外幣換算調整：				
- 海外附屬公司財務報表換算所產生 的匯兌差異		12,125		(201,699)
- 應佔一海外聯營公司財務報表換算所產生 的匯兌差異		<u>(2,736)</u>		<u>(6,137)</u>
本年度其他全面收益		<u>9,389</u>		<u>(207,836)</u>
		<u>2,289</u>		<u>(220,701)</u>
本年度全面收益總額		<u>123,406</u>		<u>(522,314)</u>
應撥歸：				
本公司股東		125,635		(521,694)
非控股股東權益		<u>(2,229)</u>		<u>(620)</u>
本年度全面收益總額		<u>123,406</u>		<u>(522,314)</u>

## 綜合財務狀況表

		於 2023年 12月31日 千港元計	於 2022年 12月31日 千港元計
<b>非流動資產</b>			
投資物業		14,601,720	14,939,515
其他物業、機器及設備		296,050	295,370
		<u>14,897,770</u>	<u>15,234,885</u>
於一聯營公司權益		330,490	343,174
其他投資		119,637	126,737
預付賬款	10	19,556	-
		<u>15,367,453</u>	<u>15,704,796</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣用途證券		1,872,390	1,673,297
存貨		76,763	73,766
應收賬項、定金及預付賬款	10	75,024	72,640
應收同母系附屬公司賬款		9,516	15,576
可收回本年稅項		7,808	87
其他銀行存款		592,027	800,386
現金及現金等同物		1,721,409	1,562,081
		<u>4,354,937</u>	<u>4,197,833</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	11	367,289	370,255
合約負債		20,108	20,051
租賃負債		16,534	20,025
應付同母系附屬公司賬款		2,477	3,152
應付本年稅項		9,558	12,000
		<u>415,966</u>	<u>425,483</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>3,938,971</u>	<u>3,772,350</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>19,306,424</u>	<u>19,477,146</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		36,855	816
長期服務金負債		2,699	-
遞延稅項負債		881,538	891,064
		<u>921,092</u>	<u>891,880</u>
<b>淨資產</b>		<u>18,385,332</u>	<u>18,585,266</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		29,042	29,093
儲備		18,326,788	18,524,442
<b>應撥歸本公司股東合計權益</b>		<u>18,355,830</u>	<u>18,553,535</u>
<b>非控股股東權益</b>		<u>29,502</u>	<u>31,731</u>
<b>合計權益</b>		<u>18,385,332</u>	<u>18,585,266</u>

截至2023年12月31日止年度之綜合權益變動結算表

	應撥歸本公司股東										
	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)	合計	非控股股東權益	合計權益	
	附註	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	
<b>於2023年1月1日</b>		29,093	278,710	111,819	(397,764)	754,347	3,111	17,774,219	18,553,535	31,731	18,585,266
<b>2023年權益變動</b>											
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	123,360	123,360	(2,243)	121,117
本年度其他全面收益		-	-	(7,100)	9,375	-	-	-	2,275	14	2,289
本年度全面收益總額		-	-	(7,100)	9,375	-	-	123,360	125,635	(2,229)	123,406
購回本公司股份											
- 支付票面值		(51)	-	-	-	-	-	-	(51)	-	(51)
- 支付溢價及交易費用		-	-	-	-	-	-	(6,474)	(6,474)	-	(6,474)
有關前年度已獲通過及支付之股息	8(b)	-	-	-	-	-	-	(218,021)	(218,021)	-	(218,021)
有關本年度已宣派及支付之股息	8(a)	-	-	-	-	-	-	(98,794)	(98,794)	-	(98,794)
		(51)	-	(7,100)	9,375	-	-	(199,929)	(197,705)	(2,229)	(199,934)
<b>於2023年12月31日</b>		<u>29,042</u>	<u>278,710</u>	<u>104,719</u>	<u>(388,389)</u>	<u>754,347</u>	<u>3,111</u>	<u>17,574,290</u>	<u>18,355,830</u>	<u>29,502</u>	<u>18,385,332</u>
<b>於2022年1月1日</b>		29,141	278,710	124,684	(189,881)	754,347	2,788	18,216,530	19,216,319	32,351	19,248,670
<b>2022年權益變動</b>											
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	(300,946)	(300,946)	(667)	(301,613)
本年度其他全面收益		-	-	(12,865)	(207,883)	-	-	-	(220,748)	47	(220,701)
本年度全面收益總額		-	-	(12,865)	(207,883)	-	-	(300,946)	(521,694)	(620)	(522,314)
購回本公司股份											
- 支付票面值		(48)	-	-	-	-	-	-	(48)	-	(48)
- 支付溢價及交易費用		-	-	-	-	-	-	(7,056)	(7,056)	-	(7,056)
有關前年度已獲通過及支付之股息	8(b)	-	-	-	-	-	-	(133,986)	(133,986)	-	(133,986)
應佔一聯營公司普通儲備：轉至普通儲備		-	-	-	-	-	323	(323)	-	-	-
		(48)	-	(12,865)	(207,883)	-	323	(442,311)	(662,784)	(620)	(663,404)
<b>於2022年12月31日</b>		<u>29,093</u>	<u>278,710</u>	<u>111,819</u>	<u>(397,764)</u>	<u>754,347</u>	<u>3,111</u>	<u>17,774,219</u>	<u>18,553,535</u>	<u>31,731</u>	<u>18,585,266</u>

附註：

於2023年12月31日之應撥歸本公司股東之保留溢利包括扣除遞延稅項後的投資物業估值累計淨收益 11,776,744,000港元(於2022年12月31日：12,131,503,000港元)。

## 附註

### 1. 編製基準

在本通告中呈報的全年業績並不構成本集團截至2023年12月31日止年度的財務報表，但是摘錄自該財務報表。

該財務報表乃按照香港會計師公會發布所有適用之香港財務報告準則(「HKFRSs」)編製。HKFRSs是統稱，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「HKASs」)及詮釋。本通告同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之披露規定。此外，本通告已經本公司之審核委員會審閱。

於本通告內所載列的本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務狀況表、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及其相關附註所列的財務數字，已由畢馬威會計師事務所與本集團本年度綜合財務報表載列之金額作比較，兩者金額一致。根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證聘用準則》，畢馬威會計師事務所就此所進行之工作，並不構成審核、審閱或其他核證聘用，因此畢馬威會計師事務所不會就本通告發表任何核證意見。

## 2. 更改會計政策

### (a) 新訂及經修訂之 HKFRSs

香港會計師公會已發布一項新訂之 HKFRS 及若干 HKFRSs 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。

### (b) 香港會計師公會就取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響的新指引

於 2022 年 6 月，香港特別行政區政府（「政府」）就香港《2022 年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「修訂條例」）刊憲，此修訂條例將於 2025 年 5 月 1 日（「轉制日」）生效。當修訂條例生效，僱主不可使用其強制性公積金（「強積金」）的強制性供款所產生之任何累算權益，去減少有關僱員自轉制日後服務年資之長期服務金（「長期服務金」）（取消「對沖機制」）。此外，於轉制日前服務年資之長期服務金將按僱員於轉制日前之每月工資及截至轉制日之服務年資計算。

於 2023 年 7 月，香港會計師公會發布《香港取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響》，為對沖機制及取消對沖機制提供會計指引。該指引特別指出，實體可以將其預計用以對沖應付僱員的長期服務金的強積金強制性供款累算權益，以視同僱員對長期服務金的供款入賬。

然而，倘採用此方法，則於 2022 年 6 月修訂條例實施後，將不能再應用《香港會計準則》第 19 號「僱員福利」第 93(b) 段中的可行權宜方法，此方法以前將此類視同供款允許確認為服務成本之扣減（「負服務成本」）；而是應將這些視同供款按照與長期服務金總權益相同的方式撥歸於服務期間。

為了更能反映取消對沖機制之實況，本集團已更改其與長期服務金負債相關之會計政策，並已採用上述香港會計師公會指引。隨著修訂條例生效，停止採用香港會計準則第 19 號「僱員福利」第 93(b) 段中之可行權宜方法導致於 2022 年 6 月對迄今產生之服務成本及當期服務成本之相應影響、利息費用及 2022 年度剩餘時期其精算假設變動產生之重新計量影響，進行追加損益調整，並對長期服務金負債比較數字之賬面值進行相應調整。然而，追加損益調整之數額並不重大，故本集團於綜合財務報表之比較數字不予重列。此會計政策的變更對本集團所編製或呈列於本期或前期業績及財務狀況概無重大影響。

### 3. 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並按類別分列收入之分析如下：

	2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
<b>在 HKFRS 15「來自客戶合約之收入」 的範圍內：</b>		
百貨業務「於某時點確認」		
- 貨品銷售	423,320	399,598
- 專櫃銷售淨收入	153,955	141,670
- 寄銷銷售淨收入	62,109	62,480
	<u>639,384</u>	<u>603,748</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	58,447	57,666
<b>在HKFRS 16「租賃」的範圍內：</b>		
物業投資		
- 投資物業租金總額	358,363	379,614
	<u>1,056,194</u>	<u>1,041,028</u>

按地區位置分列來自客戶合約之收入於附註4(c)列出。

本集團之客戶群屬多元化並沒有任何客戶之交易超越本集團總收入之10%。

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

#### 4. 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。

##### (a) 分部業績、資產及負債

為了評估分部表現及分部間資源分配，本集團最高層執行管理人員按以下基準去監控每一須予呈報的分部之業績、資產及負債：

- 分部資產包括所有有形資產及流動資產，但並不包括於一聯營公司權益、金融資產投資、可收回本年稅項及其他公司資產。分部負債包括由分部直接管理的貿易及其他應付賬項、應計費用、租賃負債及合約負債。
- 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及銀行借款之財務費用、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。



截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度已提供給本集團最高層執行管理人員用作資源分配及分部表現評估的本集團須予呈報的分部資料如下。

	百貨業務		物業投資		合計	
	2023年 千港元計	2022年 千港元計	2023年 千港元計	2022年 千港元計	2023年 千港元計	2022年 千港元計
對外客戶收入	<b>639,384</b>	603,748	<b>416,810</b>	437,280	<b>1,056,194</b>	1,041,028
分部業務間收入	-	-	<b>111,021</b>	110,961	<b>111,021</b>	110,961
須予呈報的 分部收入	<b>639,384</b>	603,748	<b>527,831</b>	548,241	<b>1,167,215</b>	1,151,989
須予呈報的分部 溢利/(虧損)	<b>(2,805)</b>	(21,277)	<b>388,198</b>	427,980	<b>385,393</b>	406,703
財務費用	<b>483</b>	713	-	355	<b>483</b>	1,068
年內折舊及攤銷	<b>25,725</b>	29,292	<b>62,016</b>	55,905	<b>87,741</b>	85,197
壞賬沖銷	-	31	<b>1,905</b>	2,175	<b>1,905</b>	2,206
須予呈報的分部 資產	<b>188,439</b>	132,300	<b>14,867,385</b>	15,235,368	<b>15,055,824</b>	15,367,668
年內增加的非流動 分部資產	<b>72,969</b>	5,894	<b>26,534</b>	33,807	<b>99,503</b>	39,701
須予呈報的分部 負債	<b>280,426</b>	249,836	<b>122,707</b>	118,792	<b>403,133</b>	368,628

(b) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表

	2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
<b>溢利</b>		
須予呈報的分部溢利	385,393	406,703
應佔一聯營公司之虧損	(9,948)	(16,185)
其他收入	139,860	77,700
其他淨收益/(損失)	114,258	(240,248)
財務費用	(483)	(1,068)
投資物業估值淨損失	(378,055)	(365,883)
未能分部的總部及公司支出	(74,918)	(73,536)
綜合除稅前溢利/(虧損)	<u>176,107</u>	<u>(212,517)</u>
<b>資產</b>		
須予呈報的分部資產	15,055,824	15,367,668
分部業務間應收賬項相互對銷	<u>(3,572)</u>	<u>(3,599)</u>
	15,052,252	15,364,069
於一聯營公司權益	330,490	343,174
其他投資	119,637	126,737
持作買賣用途證券	1,872,390	1,673,297
可收回本年稅項	7,808	87
未能分部的總部及公司資產	<u>2,339,813</u>	<u>2,395,265</u>
綜合總資產	<u>19,722,390</u>	<u>19,902,629</u>
<b>負債</b>		
須予呈報的分部負債	403,133	368,628
分部業務間應付賬項相互對銷	<u>(3,572)</u>	<u>(3,599)</u>
	399,561	365,029
應付本年稅項	9,558	12,000
遞延稅項負債	881,538	891,064
未能分部的總部及公司負債	<u>46,401</u>	<u>49,270</u>
綜合總負債	<u>1,337,058</u>	<u>1,317,363</u>

(c) 地區資料

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

	對外客戶 收入		指定非流動 資產	
	2023年 千港元計	2022年 千港元計	2023年 千港元計	2022年 千港元計
香港(所屬地)	<u>941,332</u>	<u>910,979</u>	<u>11,094,279</u>	<u>11,365,757</u>
澳洲	111,577	125,403	3,658,676	3,679,271
美國	3,285	4,646	321,918	340,423
中華人民共和國	-	-	172,943	192,608
	<u>114,862</u>	<u>130,049</u>	<u>4,153,537</u>	<u>4,212,302</u>
	<u>1,056,194</u>	<u>1,041,028</u>	<u>15,247,816</u>	<u>15,578,059</u>

## 5. 其他收入及其他淨收益/(損失)

	2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
<b>其他收入</b>		
銀行存款利息收入	94,685	32,467
證券投資股息收入	28,820	30,470
提早終止租約所得補償	794	13,359
政府補助(附註)	-	13,147
證券投資利息收入	11,201	9,063
其他	5,154	4,791
	<u>140,654</u>	<u>103,297</u>

附註： 於2022年，本集團成功申請政府設立之防疫抗疫基金中的「保就業」計劃。該等資助目的是為僱主提供財務支援，以保留現有僱員，或於業務復甦時增聘員工。根據「保就業」計劃條款，本集團必須參考每個補貼月的建議僱員人數僱用足夠數目的僱員。

	2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
<b>其他淨收益/(損失)</b>		
持作買賣用途證券重算至 公平價值之淨收益/(損失)	43,532	(259,475)
出售淨收益/(損失)		
- 持作買賣用途證券	32,131	(5,590)
- 衍生金融工具	39,793	25,552
外幣匯兌淨損失	(1,139)	(720)
出售機器及設備淨損失	(59)	(15)
	<u>114,258</u>	<u>(240,248)</u>

## 6. 除稅前溢利/(虧損)

除稅前溢利/(虧損)已減除/(計入)：

	2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
<b>(a) 財務費用</b>		
銀行借款利息	-	355
租賃負債利息	483	713
	<u>483</u>	<u>1,068</u>
<b>(b) 投資物業應收租金</b>		
物業投資總收入	(416,810)	(437,280)
減：直接費用	106,012	98,259
	<u>(310,798)</u>	<u>(339,021)</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	176,057	176,235
- 界定供款退休計劃供款	9,214	9,390
- 確認長期服務金負債費用	2,699	-
	<u>187,970</u>	<u>185,625</u>
減：包括在物業租賃成本內	(3,780)	(3,297)
	<u>184,190</u>	<u>182,328</u>
董事酬金	25,006	30,133
折舊		
- 自有機器及設備	9,903	12,203
- 使用權資產	44,753	46,359
核數師酬金		
- 審計服務	4,476	4,378
- 稅務服務	502	582
- 其他服務	2,083	2,366
其他應收賬項減值虧損	650	961
壞賬沖銷	1,905	2,206
短期租賃支出	54	55
廣告費用	9,171	9,519
電費、水費及煤氣費用	8,705	7,867
信用卡佣金	5,839	6,003
資訊科技費用	5,595	5,619
政府地租及差餉	5,258	5,421
	<u>287,754</u>	<u>274,945</u>
<b>(d) 其他項目</b>		
攤銷租賃獎勵	33,973	27,944
銷貨成本	287,754	274,945

## 7. 綜合損益表內之所得稅

	2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
<b>本年稅項 – 香港利得稅</b>		
本年準備	43,463	46,121
往年逾提準備	<u>(158)</u>	<u>(631)</u>
	<u>43,305</u>	<u>45,490</u>
<b>本年稅項 – 海外</b>		
本年準備	23,777	31,363
往年逾提準備	<u>(2)</u>	<u>(91)</u>
	<u>23,775</u>	<u>31,272</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及轉回暫時性差異		
- 投資物業之公平價值變動	(20,912)	14,167
- 其他暫時性差異	<u>8,822</u>	<u>(1,833)</u>
	<u>(12,090)</u>	<u>12,334</u>
<b>所得稅支出總額</b>	<u>54,990</u>	<u>89,096</u>

2023 年香港利得稅準備是以本年度估計應課稅溢利按 16.5% (2022 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 百萬港元將按 8.25% 計稅，而餘下應課稅溢利按 16.5% 計稅。

海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。

## 8. 股息

(a) 本年度應付本公司股東股息：

	2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
中期股息：		
- 於年內已宣派	98,833	-
- 屬於 2023 年 7 月、8 月及 9 月已購回的股份	(39)	-
已支付之中期股息每股 34 港仙 (2022 年：無)	98,794	-
結算日後建議派發之末期股息 每股 60 港仙 (2022 年：每股 15 港仙)	174,250	43,640
結算日後建議派發之特別股息：無 (2022 年：每股 60 港仙)	-	174,559
	<u>273,044</u>	<u>218,199</u>

於結算日後建議派發之末期股息於結算日並未確認為負債。

(b) 屬於前財政年度及於年內通過及支付之應付本公司股東股息：

	2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
屬截至 2022 年 12 月 31 日/2021 年 12 月 31 日止 財政年度之末期股息		
- 於年內通過	43,640	134,048
- 屬於 2023 年 5 月/2022 年 1 月、2 月、3 月、4 月及 5 月已購回的股份	(36)	(62)
於年內已支付之末期股息每股 15 港仙 (於 2022 年內：每股 46 港仙)	<u>43,604</u>	<u>133,986</u>
屬截至 2022 年 12 月 31 日止財政年度之特別股息		
- 於年內通過	174,559	-
- 屬於 2023 年 5 月已購回的股份	(142)	-
於年內已支付之特別股息每股 60 港仙 (於 2022 年內：無)	<u>174,417</u>	<u>-</u>
	<u>218,021</u>	<u>133,986</u>

## 9. 每股基本及攤薄盈利/(虧損)

- (a) 每股基本盈利/(虧損)乃根據截至2023年12月31日止年度應撥歸本公司股東之綜合溢利123,360,000港元(2022年：虧損300,946,000港元)除以本年已發行加權平均股數290,718,000股(2022年：291,235,000股)。

列報年度內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

- (b) 經調整之每股基本盈利/(虧損)不包括投資物業估值淨損失扣除因此產生的遞延稅項

為了能評估集團基本業務表現，管理層認為本年溢利/(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溢利/(虧損)的差異之對數如下：

	2023年		2022年	
	千港元計	每股計 港仙	千港元計	每股計 港仙
於綜合損益表內				
應撥歸本公司股東溢利/(虧損)	<b>123,360</b>	<b>42.4</b>	(300,946)	(103.3)
加：投資物業估值淨損失	<b>378,055</b>	<b>130.0</b>	365,883	125.6
(減)/加：有關投資物業估值淨 (損失)/收益的遞延稅項 負債之(減少)/增加	<b>(20,912)</b>	<b>(7.1)</b>	14,167	4.8
	<b>480,503</b>	<b>165.3</b>	79,104	27.1
減：應撥歸非控股股東權益之 投資物業估值損失 扣除有關遞延稅項	<b>(2,384)</b>	<b>(0.8)</b>	(684)	(0.2)
應撥歸本公司股東基本溢利	<b>478,119</b>	<b>164.5</b>	78,420	26.9



## 10. 應收賬項、定金及預付賬款

	2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
貿易應收賬項，已扣除虧損準備	16,782	13,748
其他應收賬項	23,990	26,215
定金及預付賬款	<u>53,808</u>	<u>32,677</u>
	<u>94,580</u>	<u>72,640</u>
代表：		
非流動部分	19,556	-
流動部分	<u>75,024</u>	<u>72,640</u>
	<u>94,580</u>	<u>72,640</u>

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：

	2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
到期(未逾期)或逾期少於 1 個月	15,733	11,293
逾期 1 至 3 個月	600	2,145
逾期超過 3 個月但少於 12 個月	448	260
逾期超過 12 個月	<u>1</u>	<u>50</u>
	<u>16,782</u>	<u>13,748</u>

根據本集團之信貸政策，給予客戶之信貸期通常由發票日起計三十天。

## 11. 應付賬項及應計費用

	2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
貿易及其他應付賬項	323,239	327,147
應計費用	44,050	43,108
	<u>367,289</u>	<u>370,255</u>

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：

	2023 年 千港元計	2022 年 千港元計
尚未到期	272,789	265,199
即期或逾期少於 1 個月	47,503	53,180
逾期 1 至 3 個月	1,183	3,681
逾期 3 至 12 個月	1,079	1,623
逾期超過 12 個月	685	3,464
	<u>323,239</u>	<u>327,147</u>

給予本集團之信貸期通常由發票日起計三十天至九十天。

## 2023 年業績及股息

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團收入為 1,056.2 百萬港元（2022 年：1,041.0 百萬港元），輕微增加 1.5%，主要由於本集團百貨業務收入增加。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得應撥歸股東溢利為 123.4 百萬港元，相對截至 2022 年 12 月 31 日止年度則為虧損 300.9 百萬港元。業績改善主要由於 2023 年本集團之投資組合收益 149.0 百萬港元，相較 2022 年則為虧損 206.4 百萬港元；及於 2023 年銀行存款利息收入增加 62.2 百萬港元。本集團於 2023 年投資物業錄得估值損失為 378.1 百萬港元（2022 年：365.9 百萬港元）。如不計算本集團投資物業估值損失及有關遞延稅項，本集團於 2023 年錄得應撥歸股東基本溢利增加 509.8% 至 478.1 百萬港元（2022 年：78.4 百萬港元），主要由於本集團投資組合錄得收益、銀行存款利息收入增加及本集團百貨業務虧損減少。

每股盈利為每股 42.4 港仙（2022 年：每股虧損 103.3 港仙）。如不計算本集團投資物業估值損失及有關遞延稅項，本集團於 2023 年每股基本盈利為每股 164.5 港仙（2022 年：26.9 港仙）。

本公司的派息慣例以是年度應撥歸股東基本溢利作為派發基準，而不考慮投資物業任何估值收益或損失。過去十年，本公司一貫以來派予股東的每年度股息約為當年基本溢利的 50%。如無不可預料的情況出現或無任何重大資金需要，本公司欲維持此項派息慣例。董事會建議派發 2023 年度末期股息每股 60 港仙（2022 年：15 港仙）予 2024 年 6 月 26 日已登記於本公司股東名冊之股東。為慶祝本集團於 1907 年創立之百貨業務 115 周年，於 2023 年派發截至 2022 年 12 月 31 日止年度特別股息每股 60 港仙。連同於 2023 年 10 月 26 日已派發之中期股息每股 34 港仙（2022 年：無），即全年股息為每股 94 港仙（2022 年：75 港仙）。

視乎建議派發之末期股息能否於 2024 年 6 月 13 日（星期四）舉行的股東週年大會取得股東批准，本公司由 2024 年 6 月 20 日（星期四）至 2024 年 6 月 26 日（星期三）（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末期股息，所有填妥的股份過戶表格須連同有關股票不遲於 2024 年 6 月 19 日（星期三）下午 4 時送達本公司之香港股票登記及過戶處，卓佳廣進有限公司，香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。股息單將於 2024 年 7 月 11 日（星期四）寄出。

## 業務策略

本集團目前業務策略為主力經營百貨業務及提升商業物業投資租金收入，兩者皆為本集團核心業務和主要收入及溢利貢獻者。永安百貨乃家傳戶曉的家居用品品牌，在香港已經營116年，本集團知道得很清楚並適時作出應變去迎合顧客不斷改變的需求。本集團有信心百貨店可繼續令顧客滿意。除了核心業務外，本集團亦投資於股本證券、債權證券及由專業投資經理管理的投資基金。本集團財務穩健，將持續加強核心業務及尋找擴展業務機會去改善盈利。

## 流動資金及財務資源

### 整體財務狀況

於2023年12月31日之股東權益為18,355.8百萬港元，較於2022年12月31日為18,553.5百萬港元下跌1.1%。於2023年12月31日，本集團之現金及上市證券約為3,414.7百萬港元（於2022年12月31日：3,370.9百萬港元），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資本承擔及營運資金需要。

### 借款及集團資產抵押

於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團並無借款。於2022年，本集團償還以澳洲投資物業作抵押之所有借款34.9百萬港元及其相關按揭亦已解除。以現時之雄厚現金狀況，本集團預期並無任何流動現金方面之困難。

### 資本負債率

於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團並無任何借款。資本負債率並不適用於2023年12月31日及2022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。本集團外匯波動局限於在海外附屬公司之淨投資，於2023年12月31日該等淨投資為3,474.4百萬港元（於2022年12月31日：3,448.5百萬港元）。本集團之現金及銀行結存主要以港元、美元及澳元為本位幣。

### 資本承擔及或有負債

於2023年12月31日，本集團之資本承擔總額為57.2百萬港元（於2022年12月31日：22.6百萬港元）。於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團並無或有負債。

## 2023 年業績總結

### 百貨業務

回顧本年度，隨著香港社會和經濟活動的逐步恢復，本集團得以維持百貨店正常營業時間。於 2023 年，尤其是在第一季度，顧客流量和營業額均有回升。然而，這種銷售增長並沒有持久。回顧下半年，本集團見證了本地居民的消費習慣和購物模式有劇烈變化。許多居民北上前往大灣區週邊城市購物成為消費形式之一。因此，本集團的百貨業務受到不利影響，特別是耐用品類別。

於 2023 年，本集團推出更多更大折扣的促銷活動去推高銷售額。本集團策略是以合適的貨品陳列展示去實現貨場現代化，並為注重時尚的消費者增加進口服裝的種類，取得了正面的成效令本集團紡織類貨品銷售有顯著增長。然而，整體銷售增長因耐用品表現不佳而減弱。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團百貨業務錄得收入 639.4 百萬港元，較 2022 年錄得 603.7 百萬港元，增加 5.9%。整體而言，本集團百貨業務錄得經營虧損 2.8 百萬港元（2022 年：21.3 百萬港元）。該經營虧損的減少主要由於收入增加，因而毛利亦增加。本集團百貨業務於 2022 年錄得政府 2022 保就業計劃工資補助 12.2 百萬港元，而 2023 年並無收到該補助。

本集團高度重視不斷變化的顧客消費模式，經常調整貨品供應及促銷活動，以增加顧客流量及增強競爭力。本集團於 2023 年 10 月開始翻新彌敦道永安 *Plus* 分店，目的以更多樣化優質的貨品及良好服務，為本集團顧客提供全新的購物體驗。該翻新工程分階段進行，預期於 2025 年完成。

### 物業投資

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團的物業投資收入減少 9.3% 至 388.2 百萬港元（2022 年：428.0 百萬港元）。於 COVID-19 大流行年後，商業寫字樓租戶對空間需求大幅減少，對本集團在香港及海外的商業投資物業的租賃業務造成負面影響。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團於香港的商業投資物業的收入減少 7.8% 至 293.5 百萬港元（2022 年：318.3 百萬港元），主要由於簽訂新租約和租約續期時租金減少。本集團錄得提早終止租約所得補償 0.8 百萬港元（2022 年：13.4 百萬港元）。本集團位於香港的商業投資物業於 2023 年 12 月 31 日整體出租率維持穩定約 93%（於 2022 年 12 月 31 日：92%）。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團位於墨爾本的商業寫字樓物業的收入減少 12.5% 至 97.6 百萬港元（2022 年：111.5 百萬港元），主要由於出租率下降及對一位無力償債租戶的不可收回租金及有關業主租賃獎勵沖銷合共 11.5 百萬港元。如以澳元幣值計算，淨收入則下跌 8.7%。本集團位於墨爾本的商業投資物業於 2023 年 12 月 31 日整體出租率為 85%（於 2022 年 12 月 31 日：84%）。

## 於一聯營公司權益

於 2023 年，本集團錄得應佔該聯營公司於中華人民共和國汽車經銷業務權益稅後虧損 17.5 百萬港元（2022 年：18.1 百萬港元）。整體而言，本集團錄得應佔該聯營公司虧損 9.9 百萬港元（2022 年：16.2 百萬港元）。

## 其他

於 2023 年 12 月 31 日，本集團投資組合總值 1,872.4 百萬港元（2022 年：1,673.3 百萬港元），主要包括股本證券及債權證券，及由專業投資經理管理的投資基金及組合。於截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集團投資組合錄得收益 149.0 百萬港元（2022 年：虧損 206.4 百萬港元）。本集團所持有外幣錄得外幣匯兌淨損失 1.1 百萬港元（2022 年：0.7 百萬港元）。

## 職員

於 2023 年 12 月 31 日，本集團共有員工 533 名（於 2022 年 12 月 31 日：551 名）。本集團之薪酬、花紅制度、強制性公積金計劃等與 2022 年年報披露之資料並無重大改變。該等政策之詳情將於 2023 年年報內刊載。

## 2024 年展望

香港旅遊業復甦緩慢、旅客消費下降，加上選擇北上鄰近內地城市作消閒及購物的本地人增加，將持續壓抑香港零售市場。因此，本集團的百貨業務於 2024 年將持續受到此趨勢的不利影響。本集團將繼續專注於目前的市場定位，同時致力於為要求高的顧客提供更多物超所值的產品和更好的購物體驗。儘管墨爾本物業市場情況受寫字樓高空置率及租金下降的壓力而面臨挑戰，本集團在香港和墨爾本的商業投資物業將繼續貢獻租金收入。以本集團財務實力及管理層的盡心盡力，可迎接未來的挑戰。

## 企業管治

於截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度內，本公司已遵守上市規則附錄 C1 所載之《企業管治守則》適用的守則條文規定。

## 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄 C3 所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為規管董事證券交易的行為準則。本公司已向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認於截至 2023 年 12 月 31 日止年度內均已遵守標準守則所訂定之標準。

## 購買、出售或贖回本公司股份

於截至2023年12月31日止年度，本公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共515,000股本公司股份，以提高其每股的淨資產值及每股盈利。該等購回股份其後已被註銷。有關購回股份之詳情載列如下：

年/月份	購回股份 數目	每股購回價格		支付的 總價格 千港元計
		最高 港元計	最低 港元計	
2023年5月	236,000	13.30	13.00	3,115
2023年6月	11,000	12.66	12.64	139
2023年7月	42,000	12.70	12.44	528
2023年8月	29,000	12.20	12.20	354
2023年9月	41,000	12.20	12.14	499
2023年11月	24,000	12.16	12.08	292
2023年12月	132,000	12.10	11.78	1,573
	<u>515,000</u>			<u>6,500</u>

除上文所披露外，於截至2023年12月31日止年度，本公司或任何其附屬公司均無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份。

## 股東週年大會

本公司將於2024年6月13日舉行2024年股東週年大會。召開股東週年大會通告將根據上市規則約在2024年4月26日刊登及寄出。

## 於聯交所互聯網站登載年報

2023年年報，載有根據上市規則規定須予公布的所有資料，將於稍後在聯交所的互聯網站上發布。

承董事會命  
主席  
郭志樑  
謹啟

香港，2024年3月27日

於本通告日期，本公司之執行董事為郭志樑先生(主席)、郭志桁先生(副主席及行政總裁)、郭志標博士及郭志一先生；及本公司之獨立非執行董事為譚惠珠小姐、梁永寧先生及 Nicholas James Debnam 先生。