

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)

2024 年全年業績公告

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 2024 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	
		2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
收入	3	946,232	1,056,194
其他收入	5	141,985	140,654
其他淨收益	5	171,062	114,258
百貨業務銷售成本	6(d)	(252,638)	(287,754)
物業租賃成本	6(b)	(115,106)	(106,012)
其他營業費用	6(c)	(370,809)	(352,747)
經營溢利		520,726	564,593
財務費用	6(a)	(3,402)	(483)
		517,324	564,110
投資物業估值淨損失		(1,375,504)	(378,055)
		(858,180)	186,055
應佔一聯營公司之虧損		(18,378)	(9,948)
除稅前(虧損)/溢利	6	(876,558)	176,107
所得稅	7	(46,778)	(54,990)
本年度(虧損)/溢利		(923,336)	121,117
應撥歸：			
本公司股東		(919,108)	123,360
非控股股東權益		(4,228)	(2,243)
本年度(虧損)/溢利		(923,336)	121,117
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	9(a)	(316.9)仙	42.4 仙

綜合損益及其他全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度			
	2024 年		2023 年	
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
本年度(虧損)/溢利		<u>(923,336)</u>		<u>121,117</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		588	(7,100)	
- 重新計量長期服務金負債		<u>(492)</u>	<u>-</u>	
		96		(7,100)
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		(323,369)	12,125	
- 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		<u>(3,526)</u>	<u>(2,736)</u>	
		(326,895)		9,389
本年度其他全面收益		<u>(326,799)</u>		<u>2,289</u>
本年度全面收益總額		<u>(1,250,135)</u>		<u>123,406</u>
應撥歸：				
本公司股東		(1,245,749)		125,635
非控股股東權益		<u>(4,386)</u>		<u>(2,229)</u>
本年度全面收益總額		<u>(1,250,135)</u>		<u>123,406</u>

綜合財務狀況表

		於 2024年 12月31日 千港元計	於 2023年 12月31日 千港元計
	附註		
非流動資產			
投資物業		12,873,724	14,601,720
其他物業、機器及設備		334,645	296,050
		<u>13,208,369</u>	<u>14,897,770</u>
於一聯營公司權益		308,586	330,490
其他投資		120,225	119,637
預付賬款	10	5,840	19,556
		<u>13,643,020</u>	<u>15,367,453</u>
流動資產			
持作買賣用途證券		2,208,591	1,872,390
存貨		70,621	76,763
應收賬項、定金及預付賬款	10	57,498	75,024
應收同母系附屬公司賬款		5,821	9,516
可收回本年稅項		3,057	7,808
現金及銀行結餘		2,079,994	2,313,436
		<u>4,425,582</u>	<u>4,354,937</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	296,782	367,289
合約負債		19,855	20,108
有抵押銀行借款		59,280	-
租賃負債		17,814	16,534
應付同母系附屬公司賬款		2,015	2,477
應付本年稅項		8,899	9,558
		<u>404,645</u>	<u>415,966</u>
淨流動資產		<u>4,020,937</u>	<u>3,938,971</u>
總資產減流動負債		<u>17,663,957</u>	<u>19,306,424</u>
非流動負債			
租賃負債		19,107	36,855
長期服務金負債		3,462	2,699
遞延稅項負債		783,040	881,538
		<u>805,609</u>	<u>921,092</u>
淨資產		<u>16,858,348</u>	<u>18,385,332</u>
資本及儲備			
股本		28,958	29,042
儲備		16,804,274	18,326,788
應撥歸本公司股東合計權益		<u>16,833,232</u>	<u>18,355,830</u>
非控股股東權益		<u>25,116</u>	<u>29,502</u>
合計權益		<u>16,858,348</u>	<u>18,385,332</u>

截至2024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
	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	千港元計
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
2024年權益變動										
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(919,108)	(919,108)	(4,228)	(923,336)
本年度其他全面收益	-	-	588	(326,737)	-	-	(492)	(326,641)	(158)	(326,799)
本年度全面收益總額	-	-	588	(326,737)	-	-	(919,600)	(1,245,749)	(4,386)	(1,250,135)
購回本公司股份										
- 支付票面值	(84)	-	-	-	-	-	-	(84)	-	(84)
- 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(9,964)	(9,964)	-	(9,964)
有關前年度已獲通過及支付之股息	8(b)	-	-	-	-	-	(174,057)	(174,057)	-	(174,057)
有關本年度已宣派及支付之股息	8(a)	-	-	-	-	-	(92,744)	(92,744)	-	(92,744)
		(84)	-	588	(326,737)	-	(1,196,365)	(1,522,598)	(4,386)	(1,526,984)
於2024年12月31日	28,958	278,710	105,307	(715,126)	754,347	3,111	16,377,925	16,833,232	25,116	16,858,348
於2023年1月1日	29,093	278,710	111,819	(397,764)	754,347	3,111	17,774,219	18,553,535	31,731	18,585,266
2023年權益變動										
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)
於2023年12月31日	29,042	278,710	104,719	(388,389)	754,347	3,111	17,574,290	18,355,830	29,502	18,385,332

附註:

於2024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 10,428,347,000 港元(於2023年12月31日: 11,776,744,000 港元)。

附註

1. 編製基準

在本公告中呈報的全年業績並不構成本集團截至2024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。本公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，本公告已經本公司之審核委員會審閱。

本集團之核數師畢馬威會計師事務所已將本公告內所載列之本集團截至2024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數字與本集團於本年度之草擬綜合財務報表所載列之金額核對一致。畢馬威會計師事務所就此所進行之工作並不構成核證聘用，因此畢馬威會計師事務所不會就本公告發表任何意見或核證結論。

2. 更改會計政策

香港會計師公會已發布若干 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。

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。按類別分列收入之分析如下：

	2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
在 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	359,289	423,320
- 專櫃銷售淨收入	134,949	153,955
- 寄銷銷售淨收入	48,352	62,109
	<u>542,590</u>	<u>639,384</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	54,661	58,447
在HKFRS 16「租賃」的範圍內：		
物業投資		
- 投資物業租金	348,981	358,363
	<u>946,232</u>	<u>1,056,194</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、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。

截至2024年12月31日及2023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	
	2024年 千港元計	2023年 千港元計	2024年 千港元計	2023年 千港元計	2024年 千港元計	2023年 千港元計
對外客戶收入	542,590	639,384	403,642	416,810	946,232	1,056,194
分部業務間收入	-	-	103,885	111,021	103,885	111,021
須予呈報的 分部收入	542,590	639,384	507,527	527,831	1,050,117	1,167,215
須予呈報的分部 溢利/(虧損)	(60,040)	(2,805)	363,483	388,198	303,443	385,393
租賃負債利息	3,280	483	-	-	3,280	483
折舊及攤銷	27,337	25,725	51,925	62,016	79,262	87,741
壞賬沖銷	1	-	-	1,905	1	1,905
須予呈報的分部 資產	219,570	188,439	13,116,577	14,867,385	13,336,147	15,055,824
年內增加的非流動 分部資產	73,435	72,969	17,377	26,534	90,812	99,503
須予呈報的分部 負債	213,746	280,426	101,199	122,707	314,945	403,133

(b) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表

	2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
溢利		
須予呈報的分部溢利	303,443	385,393
其他收入	141,822	139,860
其他淨收益	171,062	114,258
財務費用	(3,402)	(483)
投資物業估值淨損失	(1,375,504)	(378,055)
應佔一聯營公司之虧損	(18,378)	(9,948)
未能分部的總部及公司支出	(95,601)	(74,918)
綜合除稅前(虧損)/溢利	<u>(876,558)</u>	<u>176,107</u>
資產		
須予呈報的分部資產	13,336,147	15,055,824
分部業務間應收賬項相互對銷	<u>(3,533)</u>	<u>(3,572)</u>
	13,332,614	15,052,252
於一聯營公司權益	308,586	330,490
其他投資	120,225	119,637
持作買賣用途證券	2,208,591	1,872,390
可收回本年稅項	3,057	7,808
未能分部的總部及公司資產	<u>2,095,529</u>	<u>2,339,813</u>
綜合總資產	<u>18,068,602</u>	<u>19,722,390</u>
負債		
須予呈報的分部負債	314,945	403,133
分部業務間應付賬項相互對銷	<u>(3,533)</u>	<u>(3,572)</u>
	311,412	399,561
有抵押銀行借款	59,280	-
應付本年稅項	8,899	9,558
遞延稅項負債	783,040	881,538
未能分部的總部及公司負債	<u>47,623</u>	<u>46,401</u>
綜合總負債	<u>1,210,254</u>	<u>1,337,058</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	
	2024年 千港元計	2023年 千港元計	2024年 千港元計	2023年 千港元計
香港(所屬地)	<u>825,454</u>	<u>941,332</u>	<u>10,006,734</u>	<u>11,251,827</u>
澳洲	117,355	111,577	3,254,710	3,658,676
美國	3,423	3,285	116,265	164,370
中華人民共和國	-	-	145,086	172,943
	<u>120,778</u>	<u>114,862</u>	<u>3,516,061</u>	<u>3,995,989</u>
	<u>946,232</u>	<u>1,056,194</u>	<u>13,522,795</u>	<u>15,247,816</u>

5. 其他收入及其他淨收益

	2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
其他收入		
銀行存款利息收入	94,110	94,685
證券投資股息收入	29,800	28,820
證券投資利息收入	10,765	11,201
其他	7,310	5,948
	<u>141,985</u>	<u>140,654</u>

	2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
其他淨收益		
持作買賣用途證券重算至 公平價值之淨收益	121,086	43,532
出售持作買賣用途證券淨收益	67,839	71,924
外幣匯兌淨損失	(17,848)	(1,139)
出售機器及設備淨損失	(15)	(59)
	<u>171,062</u>	<u>114,258</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已減除/(計入)：

	2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
(a) 財務費用		
租賃負債利息	3,280	483
有抵押銀行借款利息	122	-
	<u>3,402</u>	<u>483</u>
(b) 投資物業應收租金		
物業投資收入	(403,642)	(416,810)
減：直接費用	115,106	106,012
	<u>(288,536)</u>	<u>(310,798)</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	187,666	176,057
- 界定供款退休計劃供款	9,089	9,214
- 確認長期服務金負債費用	421	2,699
	<u>197,176</u>	<u>187,970</u>
減：包括在物業租賃成本內	(1,450)	(3,780)
	<u>195,726</u>	<u>184,190</u>
董事酬金	34,036	25,006
折舊		
- 自有機器及設備	12,927	9,903
- 使用權資產	38,097	44,753
核數師酬金		
- 審計服務	4,573	4,476
- 稅務服務	424	502
- 其他服務	954	2,083
其他應收賬項減值虧損	-	650
壞賬沖銷	1	1,905
短期租賃支出	49	54
廣告費用	10,017	9,171
電費、水費及煤氣費用	7,479	8,705
資訊科技費用	6,534	5,595
信用卡佣金	5,405	5,839
政府地租及差餉	5,133	5,258
	<u>5,133</u>	<u>5,258</u>
(d) 其他項目		
攤銷租賃獎勵	28,785	33,973
銷貨成本	252,638	287,754
	<u>252,638</u>	<u>287,754</u>

7. 綜合損益表內之所得稅

	2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
本年稅項 – 香港利得稅		
本年準備	40,976	43,463
往年不足/(逾提)準備	64	(158)
	<u>41,040</u>	<u>43,305</u>
本年稅項 – 海外		
本年準備	28,164	23,777
往年逾提準備	(19)	(2)
	<u>28,145</u>	<u>23,775</u>
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	(22,703)	(20,912)
- 其他暫時性差異	296	8,822
	<u>(22,407)</u>	<u>(12,090)</u>
所得稅支出總額	<u>46,778</u>	<u>54,990</u>

2024 年香港利得稅準備是以本年度估計應課稅溢利按 16.5% (2023 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。

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。

8. 股息

(a) 本年度應付本公司股東股息：

	2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
中期股息：		
- 於年內已宣派	92,812	98,833
- 屬於 2024 年 7 月及 9 月/2023 年 7 月、8 月及 9 月 已購回的股份	<u>(68)</u>	<u>(39)</u>
已支付之中期股息每股 32 港仙 (2023 年：每股 34 港仙)	92,744	98,794
結算日後建議派發之末期股息 每股 53 港仙 (2023 年：每股 60 港仙)	<u>153,474</u>	<u>174,250</u>
	<u>246,218</u>	<u>273,044</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：

	2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
屬截至 2023 年 12 月 31 日/2022 年 12 月 31 日止 財政年度之末期股息		
- 於年內通過	174,250	43,640
- 屬於 2024 年 1 月、2 月、4 月、5 月及 6 月/ 2023 年 5 月已購回的股份	<u>(193)</u>	<u>(36)</u>
於年內已支付之末期股息每股 60 港仙 (於 2023 年內已支付：每股 15 港仙)	<u>174,057</u>	<u>43,604</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	<u>-</u>	<u>(142)</u>
於年內已支付之特別股息：無 (於 2023 年內已支付：每股 60 港仙)	<u>-</u>	<u>174,417</u>
	<u>174,057</u>	<u>218,021</u>

9. 每股基本及攤薄(虧損)/盈利

- (a) 每股基本(虧損)/盈利乃根據截至2024年12月31日止年度應撥歸本公司股東之綜合虧損919,108,000港元(2023年：溢利123,360,000港元)除以本年已發行加權平均股數290,025,000股(2023年：290,718,000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(虧損)/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，管理層認為本年(虧損)/溢利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)/溢利的差異之對數如下：

	2024年		2023年	
	千港元計	每股計 (虧損)/ 盈利 港仙	千港元計	每股計 盈利/ (虧損) 港仙
於綜合損益表內				
應撥歸本公司股東(虧損)/溢利	(919,108)	(316.9)	123,360	42.4
加：投資物業估值淨損失	1,375,504	474.2	378,055	130.0
減：有關投資物業估值淨 損失的遞延稅項 負債之減少	(22,703)	(7.8)	(20,912)	(7.1)
	433,693	149.5	480,503	165.3
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	(4,404)	(1.5)	(2,384)	(0.8)
應撥歸本公司股東基本溢利	429,289	148.0	478,119	164.5

10. 應收賬項、定金及預付賬款

	2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
貿易應收賬項，已扣除虧損準備	11,276	16,782
其他應收賬項	13,692	23,990
定金及預付賬款	38,370	53,808
	<u>63,338</u>	<u>94,580</u>
代表：		
非流動部分	5,840	19,556
流動部分	57,498	75,024
	<u>63,338</u>	<u>94,580</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：

	2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
到期(未逾期)或逾期少於 1 個月	10,750	15,733
逾期 1 至 3 個月	265	600
逾期超過 3 個月但少於 12 個月	261	448
逾期超過 12 個月	-	1
	<u>11,276</u>	<u>16,782</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賬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. 應付賬項及應計費用

	2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
貿易及其他應付賬項	246,574	323,239
應計費用	50,208	44,050
	<u>296,782</u>	<u>367,289</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：

	2024 年 千港元計	2023 年 千港元計
尚未到期	196,597	272,789
即期或逾期少於 1 個月	47,103	47,503
逾期 1 至 3 個月	2,636	1,183
逾期超過 3 個月但少於 12 個月	76	1,079
逾期超過 12 個月	162	685
	<u>246,574</u>	<u>323,239</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。

2024 年業績及股息

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集團收入為 946.2 百萬港元（2023 年：1,056.2 百萬港元），減少 10.4%，主要由於本集團百貨業務收入減少。

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得應撥歸股東虧損為 919.1 百萬港元（2023 年：溢利 123.4 百萬港元）。該虧損主要由於截至 2024 年 12 月 31 日止年度本集團投資物業估值損失為 1,375.5 百萬港元，相比截至 2023 年 12 月 31 日止年度則為估值損失 378.1 百萬港元；以及截至 2024 年 12 月 31 日止年度本集團百貨業務虧損為 60.0 百萬港元，相比截至 2023 年 12 月 31 日止年度則為虧損 2.8 百萬港元，主要由於香港本地居民的消費模式改變以及增加海外旅遊和跨境消費及購物。

如不計算本集團投資物業估值損失及有關遞延稅項，本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度錄得應撥歸股東基本溢利減少 10.2% 至 429.3 百萬港元，而截至 2023 年 12 月 31 日止年度則為基本溢利 478.1 百萬港元。

2024 年每股虧損為每股 316.9 港仙（2023 年：每股盈利 42.4 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 2024 年每股基本盈利為每股 148.0 港仙（2023 年：164.5 港仙）。

本公司已採用股息政策制訂派息慣例，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 2024 年度末期股息每股 53 港仙（2023 年：60 港仙）予於 2025 年 6 月 27 日（星期五）已登記在本公司股東名冊之股東。連同於 2024 年 10 月 25 日已派發之中期股息每股 32 港仙（2023 年：34 港仙），即全年股息為每股 85 港仙（2023 年：94 港仙）。

視乎 2024 年 12 月 31 日止年度建議派發之末期股息能否於 2025 年 6 月 16 日（星期一）舉行的股東週年大會取得股東批准，本公司於 2025 年 6 月 23 日（星期一）至 2025 年 6 月 27 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建議派發之末期股息（視乎股東批准），所有填妥的股份過戶表格須連同有關股票不遲於 2025 年 6 月 20 日（星期五）下午 4 時送達本公司之香港股票登記及過戶處，卓佳證券登記有限公司，香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。股息單將於 2025 年 7 月 14 日（星期一）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117年，本集團深知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。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2024年12月31日之股東權益為16,833.2百萬港元，較於2023年12月31日為18,355.8百萬港元下跌8.3%。於2024年12月31日，本集團之現金及上市證券為3,256.7百萬港元（於2023年12月31日：3,414.7百萬港元），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2024年12月31日，本集團總借款為59.3百萬港元（於2023年12月31日：無）。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，並將於2025年第三季償還。若干資產，包括現金及現金等同物及持作買賣用途證券，累計賬面值為158.3百萬港元，已按予銀行作為該借款之附隨抵押。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2024年12月31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2023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。

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2024年12月31日該等淨投資為3,151.4百萬港元（於2023年12月31日：3,474.4百萬港元）。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2024年12月31日，本集團之資本承擔總額為58.1百萬港元（於2023年12月31日：57.2百萬港元）。於2024年12月31日及2023年12月31日，本集團並無或有負債。

2024 年業績總結

百貨業務

由於持續的經濟挑戰和消費者偏好的變化，香港零售業的復甦時間比預期更長。自 2023 年下半年以來，香港居民的消費模式不斷改變，加上增加海外旅遊和跨境消費及購物，對本地零售業產生重大影響。因此，香港零售業總銷貨價值於 2024 年大幅下跌，較前一年大幅下跌 7.3%。於 2024 年港幣兌其他貨幣的相對強勢也導致到香港的遊客消費下降。奢侈品、耐用消費品和百貨公司的銷售額均出現兩位數百分比的下降。

面對嚴峻的經營環境，本集團的百貨店於 2024 年年內推出大幅折扣的促銷活動，以刺激銷售額及減少庫存。另外，透過頻密更新貨品陳列展示和引入新商品以增強百貨店的吸引力和競爭力。儘管採取了這些舉措，百貨店的營業額仍受到顧客流量低和消費支出疲弱的不利影響。2024 年營業額下降的部分原因是年內為翻新工程而暫時關閉永安 *Plus* 分店部分樓層，以及本集團於 2024 年 5 月和 6 月舉辦的大型促銷活動受到惡劣天氣影響。

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集團百貨業務錄得收入 542.6 百萬港元，較 2023 年錄得 639.4 百萬港元，減少 15.1%。整體而言，本集團百貨業務錄得經營虧損 60.0 百萬港元（2023 年：2.8 百萬港元），主要由於收入減少。

本集團於 2023 年 10 月開始翻新彌敦道永安 *Plus* 分店，並於 2024 年 12 月 31 日已完成其中六層樓層的翻新工程。於本報告日期，餘下兩層樓層的翻新工程已完成。翻新工程完成後，永安 *Plus* 分店將為集團顧客帶來新穎的購物體驗，為他們提供更廣泛的優質商品選擇及卓越的服務。

物業投資

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集團的物業投資收入為 363.5 百萬港元（2023 年：388.2 百萬港元）。自 COVID-19 大流行爆發以來，香港和澳洲墨爾本的辦公室租賃市場經歷了重大挑戰。這導致租戶對商業寫字樓的需求減少，並要求增加租金減免及業主支持。

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集團於香港的商業投資物業的淨收入減少 5.6% 至 277.0 百萬港元（2023 年：293.5 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略為下降。本集團位於香港的商業投資物業於 2024 年 12 月 31 日整體出租率略為下降至約 90%，而於 2023 年 12 月 31 日為 93%。

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集團位於澳洲墨爾本的商業寫字樓物業的淨收入減少 8.7% 至 89.1 百萬港元（2023 年：97.6 百萬港元），主要由於土地稅金附加費支出增加及平均出租率下降，部分被年度調整之租金上漲所抵銷。如以澳元幣值計算，淨收入則下跌 7.6%。本集團位於澳洲墨爾本的商業投資物業於 2024 年 12 月 31 日整體出租率下降至約 72%（於 2023 年 12 月 31 日：85%），主要由於租約到期及租戶對商業寫字樓的需求減少。

為回應租戶對優質辦公室需配備促進綠色出行及其他便利設施的需求增加，本集團於 2024 年初對位於澳洲墨爾本的商業寫字樓進行設施升級之可行性研究。此研究的主要目標是透過提供符合市場上租戶不斷變化的租賃偏好之綜合設施，以維持物業的優質級別。

於一聯營公司權益

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，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 25.6 百萬港元（2023 年：17.5 百萬港元）。整體而言，截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得應佔該聯營公司稅後虧損 18.4 百萬港元（2023 年：9.9 百萬港元）。

其他

於 2024 年 12 月 31 日，本集團投資組合總值 2,208.6 百萬港元（2023 年：1,872.4 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結構性產品。於截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集團投資組合錄得收益 222.5 百萬港元（2023 年：149.0 百萬港元）。本集團所持有外幣錄得外幣匯兌淨損失 17.8 百萬港元（2023 年：1.1 百萬港元）。

職員

於 2024 年 12 月 31 日，本集團共有員工 531 名（於 2023 年 12 月 31 日：533 名）。本集團之薪酬、花紅制度、強制性公積金計劃等與 2023 年年報披露之資料並無重大改變。該等政策之詳情將於 2024 年年報內刊載。

2025 年展望

本集團預期百貨業務於 2025 年將繼續面臨挑戰，主要由於零售業持續低迷、房地產市場表現呆滯以及地緣政治局勢緊張。本集團的百貨店將實施成本削減措施和營運優化，同時改善行銷策略，以恢復客戶忠誠度和收入。本集團在香港和澳洲墨爾本的商業投資物業將繼續產生租金收入，然而目前租戶主導的市場和不斷上升的空置率將限制租金上升的潛力。以本集團的財務實力及管理層的盡心盡力，本集團可迎接未來的挑戰。

企業管治

於截至 2024 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 2024 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2024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842,000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	
2024年1月	79,000	12.18	11.86	950
2024年2月	6,000	11.90	11.90	71
2024年4月	161,000	12.00	11.80	1,908
2024年5月	45,000	11.96	11.78	533
2024年6月	86,000	12.30	11.66	1,027
2024年7月	190,000	11.96	11.70	2,241
2024年9月	23,000	11.86	11.80	272
2024年10月	45,000	12.18	12.04	547
2024年11月	29,000	12.20	12.00	353
2024年12月	178,000	11.90	11.70	2,107
	<u>842,000</u>			<u>10,009</u>

除上文所披露外，於截至2024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2025年6月16日舉行2025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2025年4月24日刊登及寄出。

於聯交所互聯網站登載年報

2024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，2025年3月25日

於本公告日期，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）、郭志樑博士及郭志一先生；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；及本公司之替任董事為郭永正先生（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（郭志樑博士之替任董事）及郭永善先生（郭志一先生之替任董事）。