

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之內容概不負責，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之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)

**截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月中期業績公告**

永安國際有限公司(本「公司」)董事會宣布本公司及其附屬公司(統稱為本「集團」)截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核之綜合業績：

**綜合損益表**

|                       | 附註   | 截至 6 月 30 日止 6 個月 |                |
|-----------------------|------|-------------------|----------------|
|                       |      | 2024 年<br>千港元計    | 2023 年<br>千港元計 |
| 收入                    | 3    | 479,998           | 530,836        |
| 其他收入                  | 5    | 76,987            | 67,973         |
| 其他淨收益                 | 5    | 106,678           | 76,741         |
| 百貨業務銷售成本              | 6(d) | (122,594)         | (145,251)      |
| 物業租賃成本                | 6(b) | (53,166)          | (50,185)       |
| 其他營業費用                | 6(c) | (183,595)         | (173,076)      |
| <b>經營溢利</b>           |      | <b>304,308</b>    | 307,038        |
| 財務費用                  | 6(a) | (1,792)           | (174)          |
|                       |      | <b>302,516</b>    | 306,864        |
| 投資物業估值淨(損失)/收益        |      | (515,758)         | 13,791         |
|                       |      | <b>(213,242)</b>  | 320,655        |
| 應佔一聯營公司之虧損            |      | (12,566)          | (6,047)        |
| <b>除稅前(虧損)/溢利</b>     | 6    | <b>(225,808)</b>  | 314,608        |
| 所得稅                   | 7    | (17,051)          | (41,014)       |
| <b>本期(虧損)/溢利</b>      |      | <b>(242,859)</b>  | 273,594        |
| <b>應撥歸：</b>           |      |                   |                |
| 本公司股東                 |      | (239,576)         | 274,180        |
| 非控股股東權益               |      | (3,283)           | (586)          |
| <b>本期(虧損)/溢利</b>      |      | <b>(242,859)</b>  | 273,594        |
| <b>每股基本及攤薄(虧損)/盈利</b> | 9(a) | <b>(82.5) 仙</b>   | 94.3 仙         |

綜合損益及其他全面收益表

|                                 | 截至 6 月 30 日止 6 個月 |                  |                |                 |
|---------------------------------|-------------------|------------------|----------------|-----------------|
|                                 | 2024 年            |                  | 2023 年         |                 |
|                                 | 千港元計              | 千港元計             | 千港元計           | 千港元計            |
| 本期(虧損)/溢利                       |                   | <u>(242,859)</u> |                | <u>273,594</u>  |
| 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<br>其他全面收益         |                   | (742)            |                | (3,718)         |
| 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<br>的匯兌差異    | (81,177)          |                  | (82,505)       |                 |
| - 應佔一香港以外聯營公司財務報表換算<br>所產生的匯兌差異 | <u>(2,399)</u>    |                  | <u>(2,779)</u> |                 |
|                                 |                   | <u>(83,576)</u>  |                | <u>(85,284)</u> |
| 本期其他全面收益                        |                   | <u>(84,318)</u>  |                | <u>(89,002)</u> |
| 本期全面收益總額                        |                   | <u>(327,177)</u> |                | <u>184,592</u>  |
| 應撥歸：                            |                   |                  |                |                 |
| 本公司股東                           |                   | (323,886)        |                | 185,062         |
| 非控股股東權益                         |                   | <u>(3,291)</u>   |                | <u>(470)</u>    |
| 本期全面收益總額                        |                   | <u>(327,177)</u> |                | <u>184,592</u>  |

## 綜合財務狀況表

|                     |    | 於<br>2024年<br>6月30日<br>千港元計 | 於<br>2023年<br>12月31日<br>千港元計 |
|---------------------|----|-----------------------------|------------------------------|
|                     | 附註 |                             |                              |
| <b>非流動資產</b>        |    |                             |                              |
| 投資物業                |    | 13,991,164                  | 14,601,720                   |
| 其他物業、機器及設備          |    | 309,940                     | 296,050                      |
|                     |    | <u>14,301,104</u>           | <u>14,897,770</u>            |
| 於一聯營公司權益            |    | 315,525                     | 330,490                      |
| 其他投資                |    | 118,895                     | 119,637                      |
| 預付賬款                | 10 | 4,169                       | 19,556                       |
|                     |    | <u>14,739,693</u>           | <u>15,367,453</u>            |
| <b>流動資產</b>         |    |                             |                              |
| 持作買賣用途證券            |    | 1,986,313                   | 1,872,390                    |
| 存貨                  |    | 80,237                      | 76,763                       |
| 應收賬項、定金及預付賬款        | 10 | 95,860                      | 75,024                       |
| 應收同母系附屬公司賬款         |    | 20,618                      | 9,516                        |
| 可收回本期稅項             |    | 13,176                      | 7,808                        |
| 其他銀行存款              |    | 562,923                     | 592,027                      |
| 現金及現金等同物            |    | 1,830,487                   | 1,721,409                    |
|                     |    | <u>4,589,614</u>            | <u>4,354,937</u>             |
| <b>流動負債</b>         |    |                             |                              |
| 應付賬項及應計費用           | 11 | 512,243                     | 367,289                      |
| 合約負債                |    | 20,335                      | 20,108                       |
| 租賃負債                |    | 17,170                      | 16,534                       |
| 應付同母系附屬公司賬款         |    | 2,497                       | 2,477                        |
| 應付本期稅項              |    | 21,739                      | 9,558                        |
|                     |    | <u>573,984</u>              | <u>415,966</u>               |
| <b>淨流動資產</b>        |    | <u>4,015,630</u>            | <u>3,938,971</u>             |
| <b>總資產減流動負債</b>     |    | <u>18,755,323</u>           | <u>19,306,424</u>            |
| <b>非流動負債</b>        |    |                             |                              |
| 租賃負債                |    | 28,179                      | 36,855                       |
| 長期服務金負債             |    | 2,699                       | 2,699                        |
| 遞延稅項負債              |    | 844,854                     | 881,538                      |
|                     |    | <u>875,732</u>              | <u>921,092</u>               |
| <b>淨資產</b>          |    | <u>17,879,591</u>           | <u>18,385,332</u>            |
| <b>資本及儲備</b>        |    |                             |                              |
| 股本                  |    | 29,004                      | 29,042                       |
| 儲備                  |    | 17,824,376                  | 18,326,788                   |
| <b>應撥歸本公司股東合計權益</b> |    | <u>17,853,380</u>           | <u>18,355,830</u>            |
| <b>非控股股東權益</b>      |    | <u>26,211</u>               | <u>29,502</u>                |
| <b>合計權益</b>         |    | <u>17,879,591</u>           | <u>18,385,332</u>            |

截至2024年6月30日止6個月之綜合權益變動結算表

|                               |               | 應撥歸本公司股東       |                |                  |                |              |                   |                   | 非控股股東權益       | 合計權益              |
|-------------------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| 附註                            | 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                | 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              | 千港元計          | 千港元計              |
|                               | 29,042        | 278,710        | 104,719        | (388,389)        | 754,347        | 3,111        | 17,574,290        | 18,355,830        | 29,502        | 18,385,332        |
| <b>於2024年1月1日</b>             |               |                |                |                  |                |              |                   |                   |               |                   |
| <b>截至2024年6月30日止6個月之權益變動</b>  |               |                |                |                  |                |              |                   |                   |               |                   |
| 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                       |               |                |                |                  |                |              |                   |                   |               |                   |
| - 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               | 8(b)          | -              | -              | -                | -              | -            | (174,057)         | (174,057)         | -             | (174,057)         |
|                               | (38)          | -              | (742)          | (83,568)         | -              | -            | (418,102)         | (502,450)         | (3,291)       | (505,741)         |
| <b>於2024年6月30日</b>            | <b>29,004</b> | <b>278,710</b> | <b>103,977</b> | <b>(471,957)</b> | <b>754,347</b> | <b>3,111</b> | <b>17,156,188</b> | <b>17,853,380</b> | <b>26,211</b> | <b>17,879,591</b> |
| <b>於2023年1月1日</b>             | <b>29,093</b> | <b>278,710</b> | <b>111,819</b> | <b>(397,764)</b> | <b>754,347</b> | <b>3,111</b> | <b>17,774,219</b> | <b>18,553,535</b> | <b>31,731</b> | <b>18,585,266</b> |
| <b>截至2023年6月30日止6個月之權益變動</b>  |               |                |                |                  |                |              |                   |                   |               |                   |
| 本期溢利/(虧損)                     | -             | -              | -              | -                | -              | -            | 274,180           | 274,180           | (586)         | 273,594           |
| 本期其他全面收益                      | -             | -              | (3,718)        | (85,400)         | -              | -            | -                 | (89,118)          | 116           | (89,002)          |
| 本期全面收益總額                      | -             | -              | (3,718)        | (85,400)         | -              | -            | 274,180           | 185,062           | (470)         | 184,592           |
| 購回本公司股份                       |               |                |                |                  |                |              |                   |                   |               |                   |
| - 支付票面值                       | (25)          | -              | -              | -                | -              | -            | -                 | (25)              | -             | (25)              |
| - 支付溢價及交易費用                   | -             | -              | -              | -                | -              | -            | (3,242)           | (3,242)           | -             | (3,242)           |
| 有關前年度已獲通過及應付之股息               | 8(b)          | -              | -              | -                | -              | -            | (218,021)         | (218,021)         | -             | (218,021)         |
|                               | (25)          | -              | (3,718)        | (85,400)         | -              | -            | 52,917            | (36,226)          | (470)         | (36,696)          |
| <b>於2023年6月30日</b>            | <b>29,068</b> | <b>278,710</b> | <b>108,101</b> | <b>(483,164)</b> | <b>754,347</b> | <b>3,111</b> | <b>17,827,136</b> | <b>18,517,309</b> | <b>31,261</b> | <b>18,548,570</b> |
| <b>於2023年7月1日</b>             | <b>29,068</b> | <b>278,710</b> | <b>108,101</b> | <b>(483,164)</b> | <b>754,347</b> | <b>3,111</b> | <b>17,827,136</b> | <b>18,517,309</b> | <b>31,261</b> | <b>18,548,570</b> |
| <b>截至2023年12月31日止6個月之權益變動</b> |               |                |                |                  |                |              |                   |                   |               |                   |
| 本期虧損                          | -             | -              | -              | -                | -              | -            | (150,820)         | (150,820)         | (1,657)       | (152,477)         |
| 本期其他全面收益                      | -             | -              | (3,382)        | 94,775           | -              | -            | -                 | 91,393            | (102)         | 91,291            |
| 本期全面收益總額                      | -             | -              | (3,382)        | 94,775           | -              | -            | (150,820)         | (59,427)          | (1,759)       | (61,186)          |
| 購回本公司股份                       |               |                |                |                  |                |              |                   |                   |               |                   |
| - 支付票面值                       | (26)          | -              | -              | -                | -              | -            | -                 | (26)              | -             | (26)              |
| - 支付溢價及交易費用                   | -             | -              | -              | -                | -              | -            | (3,232)           | (3,232)           | -             | (3,232)           |
| 有關本年度已宣布派發及支付之股息              | 8(a)          | -              | -              | -                | -              | -            | (98,794)          | (98,794)          | -             | (98,794)          |
|                               | (26)          | -              | (3,382)        | 94,775           | -              | -            | (252,846)         | (161,479)         | (1,759)       | (163,238)         |
| <b>於2023年12月31日</b>           | <b>29,042</b> | <b>278,710</b> | <b>104,719</b> | <b>(388,389)</b> | <b>754,347</b> | <b>3,111</b> | <b>17,574,290</b> | <b>18,355,830</b> | <b>29,502</b> | <b>18,385,332</b> |

附註:

於2024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 11,284,556,000港元(於2023年12月31日: 11,776,744,000港元)。

## 簡明綜合現金流量表

|                     | 截至 6 月 30 日止 6 個月 |           |
|---------------------|-------------------|-----------|
|                     | 2024 年            | 2023 年    |
|                     | 千港元計              | 千港元計      |
| <b>營業活動</b>         |                   |           |
| 除稅前(虧損)/溢利          | (225,808)         | 314,608   |
| 調整:                 |                   |           |
| 投資物業估值淨損失/(收益)      | 515,758           | (13,791)  |
| 折舊及攤銷               | 41,836            | 46,721    |
| 利息及股息收入             | (71,410)          | (63,905)  |
| 應佔一聯營公司之虧損          | 12,566            | 6,047     |
| 增加持作買賣用途證券          | (113,923)         | (159,932) |
| 其他由營業活動產生之現金流       | (55,985)          | (49,798)  |
| 來自經營之現金             | 103,034           | 79,950    |
| 已付稅項                | (27,515)          | (26,936)  |
| 來自營業活動之現金淨額         | 75,519            | 53,014    |
| <b>投資活動</b>         |                   |           |
| 購買投資物業和其他物業、機器及設備付款 | (49,154)          | (7,402)   |
| 減少其他銀行存款            | 29,104            | 324,033   |
| 其他由投資活動產生之現金流       | 71,423            | 59,535    |
| 來自投資活動之現金淨額         | 51,373            | 376,166   |
| <b>融資活動</b>         |                   |           |
| 由融資活動產生之現金流         | (14,469)          | (13,550)  |
| 使用於融資活動之現金淨額        | (14,469)          | (13,550)  |
| 現金及現金等同物之淨增加        | 112,423           | 415,630   |
| 於 1 月 1 日之現金及現金等同物  | 1,721,409         | 1,562,081 |
| 匯率變動之影響             | (3,345)           | (14,480)  |
| 於 6 月 30 日之現金及現金等同物 | 1,830,487         | 1,963,231 |

## 未經審核中期業績附註

### 1. 編製基準

本公告呈報之中期業績是摘錄自本集團截至2024年6月30日止6個月之中期財務報告。

該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。該中期財務報告已於2024年8月29日獲授權發布。

該中期財務報告所採用之會計政策與2023年年度財務報表所採納的相同，但預期在2024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。

該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2023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(「HKFRSs」)的要求而編製的完整財務報表的所有資料。

該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。此外，該中期財務報告已由本公司之審核委員會審閱。

該中期財務報告內所載有關截至2023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2023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2024年3月27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。

### 2. 會計政策變動

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該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

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    |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | 2024年          | 2023年          |
|                                | 千港元計           | 千港元計           |
| 在 HKFRS 15「來自客戶合約之收入」<br>的範圍內： |                |                |
| 百貨業務「於某時點確認」                   |                |                |
| - 貨品銷售                         | 179,137        | 215,750        |
| - 專櫃銷售淨收入                      | 68,023         | 77,588         |
| - 寄銷銷售淨收入                      | 25,044         | 32,940         |
|                                | <u>272,204</u> | <u>326,278</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               | 27,652         | 29,225         |
| 在 HKFRS 16「租賃」的範圍內：            |                |                |
| 物業投資                           |                |                |
| - 投資物業租金總額                     | <u>180,142</u> | <u>175,333</u> |
|                                | <u>479,998</u> | <u>530,836</u> |

#### 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。



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    |         |
|                | 2024年           | 2023年   | 2024年          | 2023年   | 2024年          | 2023年   |
|                | 千港元計            | 千港元計    | 千港元計           | 千港元計    | 千港元計           | 千港元計    |
| 對外客戶收入         | <b>272,204</b>  | 326,278 | <b>207,794</b> | 204,558 | <b>479,998</b> | 530,836 |
| 分部業務間收入        | -               | -       | <b>55,390</b>  | 55,575  | <b>55,390</b>  | 55,575  |
| 須予呈報的分部收入      | <b>272,204</b>  | 326,278 | <b>263,184</b> | 260,133 | <b>535,388</b> | 586,411 |
| 須予呈報的分部溢利/(虧損) | <b>(27,041)</b> | 4,734   | <b>192,545</b> | 192,163 | <b>165,504</b> | 196,897 |
| 財務費用           | <b>1,792</b>    | 174     | -              | -       | <b>1,792</b>   | 174     |
| 折舊及攤銷          | <b>12,984</b>   | 13,343  | <b>28,501</b>  | 32,938  | <b>41,485</b>  | 46,281  |
| 壞賬沖銷           | -               | -       | -              | 1,929   | -              | 1,929   |

|                | 百貨業務           |         | 物業投資              |            | 合計                |            |
|----------------|----------------|---------|-------------------|------------|-------------------|------------|
|                | 於              | 於       | 於                 | 於          | 於                 | 於          |
|                | 2024年          | 2023年   | 2024年             | 2023年      | 2024年             | 2023年      |
|                | 6月30日          | 12月31日  | 6月30日             | 12月31日     | 6月30日             | 12月31日     |
|                | 千港元計           | 千港元計    | 千港元計              | 千港元計       | 千港元計              | 千港元計       |
| 須予呈報的分部資產      | <b>205,972</b> | 188,439 | <b>14,251,042</b> | 14,867,385 | <b>14,457,014</b> | 15,055,824 |
| 期/年內增加的非流動分部資產 | <b>44,620</b>  | 72,969  | <b>8,962</b>      | 26,534     | <b>53,582</b>     | 99,503     |
| 須予呈報的分部負債      | <b>246,661</b> | 280,426 | <b>101,344</b>    | 122,707    | <b>348,005</b>    | 403,133    |

(b) 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       |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|
|                | 2024年<br>千港元計     | 2023年<br>千港元計     |
| <b>溢利</b>      |                   |                   |
| 須予呈報的分部溢利      | 165,504           | 196,897           |
| 其他收入           | 76,987            | 67,973            |
| 其他淨收益          | 106,678           | 76,741            |
| 財務費用           | (1,792)           | (174)             |
| 投資物業估值淨(損失)/收益 | (515,758)         | 13,791            |
| 應佔一聯營公司之虧損     | (12,566)          | (6,047)           |
| 未能分部的總部及公司支出   | (44,861)          | (34,573)          |
| 綜合除稅前(虧損)/溢利   | <u>(225,808)</u>  | <u>314,608</u>    |
|                | 於                 | 於                 |
|                | 2024年             | 2023年             |
|                | 6月30日             | 12月31日            |
|                | 千港元計              | 千港元計              |
| <b>資產</b>      |                   |                   |
| 須予呈報的分部資產      | 14,457,014        | 15,055,824        |
| 分部業務間應收賬項相互對銷  | <u>(3,533)</u>    | <u>(3,572)</u>    |
|                | 14,453,481        | 15,052,252        |
| 於一聯營公司權益       | 315,525           | 330,490           |
| 其他投資           | 118,895           | 119,637           |
| 持作買賣用途證券       | 1,986,313         | 1,872,390         |
| 可收回本期稅項        | 13,176            | 7,808             |
| 未能分部的總部及公司資產   | <u>2,441,917</u>  | <u>2,339,813</u>  |
| 綜合總資產          | <u>19,329,307</u> | <u>19,722,390</u> |
| <b>負債</b>      |                   |                   |
| 須予呈報的分部負債      | 348,005           | 403,133           |
| 分部業務間應付賬項相互對銷  | <u>(3,533)</u>    | <u>(3,572)</u>    |
|                | 344,472           | 399,561           |
| 應付本期稅項         | 21,739            | 9,558             |
| 遞延稅項負債         | 844,854           | 881,538           |
| 未能分部的總部及公司負債   | <u>238,651</u>    | <u>46,401</u>     |
| 綜合總負債          | <u>1,449,716</u>  | <u>1,337,058</u>  |

## 5. 其他收入及其他淨收益

|             | 截至6月30日止6個月   |               |
|-------------|---------------|---------------|
|             | 2024年<br>千港元計 | 2023年<br>千港元計 |
| <b>其他收入</b> |               |               |
| 銀行存款利息收入    | 49,882        | 43,968        |
| 證券投資股息收入    | 15,619        | 14,277        |
| 證券投資利息收入    | 5,909         | 5,660         |
| 其他          | 5,577         | 4,068         |
|             | <u>76,987</u> | <u>67,973</u> |

|                     | 截至6月30日止6個月    |               |
|---------------------|----------------|---------------|
|                     | 2024年<br>千港元計  | 2023年<br>千港元計 |
| <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 | 79,129         | 39,440        |
| 出售淨收益               |                |               |
| - 持作買賣用途證券          | 13,696         | 16,111        |
| - 衍生金融工具            | 16,518         | 20,677        |
| 外幣匯兌淨(損失)/收益        | (2,655)        | 558           |
| 出售機器及設備淨損失          | (10)           | (45)          |
|                     | <u>106,678</u> | <u>76,741</u> |

## 6. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已減除/(計入)：

|                      | 截至6月30日止6個月      |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
|                      | 2024年<br>千港元計    | 2023年<br>千港元計    |
| <b>(a) 財務費用</b>      |                  |                  |
| 租賃負債利息               | <u>1,792</u>     | <u>174</u>       |
| <b>(b) 投資物業應收租金</b>  |                  |                  |
| 物業投資總收入              | (207,794)        | (204,558)        |
| 減：直接費用               | <u>53,166</u>    | <u>50,185</u>    |
|                      | <u>(154,628)</u> | <u>(154,373)</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         | 94,912           | 87,815           |
| - 界定供款退休計劃供款         | <u>4,484</u>     | <u>4,596</u>     |
|                      | 99,396           | 92,411           |
| 減：包括在物業租賃成本內         | <u>(1,918)</u>   | <u>(2,008)</u>   |
|                      | <u>97,478</u>    | <u>90,403</u>    |
| 折舊                   |                  |                  |
| - 自有機器及設備            | 5,833            | 5,226            |
| - 使用權資產              | 21,531           | 22,566           |
| 董事酬金                 | 14,663           | 10,234           |
| 廣告費用                 | 3,893            | 3,286            |
| 電費、水費及煤氣費用           | 3,745            | 4,606            |
| 資訊科技費用               | 3,308            | 2,066            |
| 政府地租及差餉              | 2,574            | 2,654            |
| 信用卡佣金                | 2,422            | 3,055            |
| 壞賬沖銷                 | <u>-</u>         | <u>1,929</u>     |
| <b>(d) 其他項目</b>      |                  |                  |
| 租賃獎勵攤銷               | 14,472           | 18,929           |
| 銷貨成本                 | <u>122,594</u>   | <u>145,251</u>   |

## 7. 綜合損益表內之所得稅

|               | 截至6月30日止6個月     |               |
|---------------|-----------------|---------------|
|               | 2024年           | 2023年         |
|               | 千港元計            | 千港元計          |
| 本期稅項 – 香港利得稅  |                 |               |
| 本期準備          | <u>22,221</u>   | <u>23,315</u> |
| 本期稅項 – 海外     |                 |               |
| 本期準備          | <u>11,990</u>   | <u>13,107</u> |
| 遞延稅項          |                 |               |
| 源自及轉回暫時性差     |                 |               |
| - 投資物業之公平價值變動 | (20,167)        | 4,031         |
| - 其他暫時性差異     | <u>3,007</u>    | <u>561</u>    |
|               | <u>(17,160)</u> | <u>4,592</u>  |
| 所得稅支出總額       | <u>17,051</u>   | <u>41,014</u> |

香港利得稅準備是以截至2024年6月30日止6個月估計應課稅溢利按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) 中期應付本公司股東股息：

|                                    | 截至6月30日止6個月   |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
|                                    | 2024年         | 2023年         |
|                                    | 千港元計          | 千港元計          |
| 中期股息：                              |               |               |
| - 於中期後宣布派發                         | 92,812        | 98,833        |
| - 屬於2023年7月、8月及9月已購回的股份            | -             | (39)          |
| 中期後應付之中期股息每股32港仙<br>(2023年：每股34港仙) | <u>92,812</u> | <u>98,794</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。

(b) 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    |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 2024年          | 2023年          |
|   | 千港元計           | 千港元計           |
| 屬截至2023年12月31日/2022年12月31日止<br>財政年度之末期股息  |                |                |
| - 於中期內已通過                                 | 174,250        | 43,640         |
| - 屬於2024年1月、2月、4月、5月及6月/<br>2023年5月已購回的股份 | <u>(193)</u>   | <u>(36)</u>    |
| 於中期內應付之末期股息每股60港仙<br>(於2023年中期內應付：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                  |                |                |
| - 於中期內已通過                                 | -              | 174,559        |
| - 屬於2023年5月已購回的股份                         | <u>-</u>       | <u>(142)</u>   |
| 於中期內應付之特別股息：無<br>(於2023年中期內應付：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6月30日止6個月應撥歸本公司股東之綜合虧損239,576,000港元(2023年：溢利274,180,000港元)除以本期已發行加權平均股數290,252,000股(2023年：290,862,000股)。

列報期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)/收益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)/溢利必須對投資物業估值淨(損失)/收益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：

|   | 截至6月30日止6個月      |               |          |       |
|---|------------------|---------------|----------|-------|
|   | 2024年            |               | 2023年    |       |
|   | 每股計              | 每股計           | 每股計      | 每股計   |
|   | (虧損)/            | 盈利/           | (虧損)     | 盈利/   |
|   | 盈利               | (虧損)          | (虧損)     | 盈利/   |
|   | 港仙               | 港仙            | 港仙       | 港仙    |
|   | 千港元計             | 千港元計          | 千港元計     | 千港元計  |
| 於綜合損益表內                                       |                  |               |          |       |
| 應撥歸本公司股東(虧損)/溢利                               | <b>(239,576)</b> | <b>(82.5)</b> | 274,180  | 94.3  |
| 加/(減)：投資物業估值淨損失/(收益)                          | <b>515,758</b>   | <b>177.7</b>  | (13,791) | (4.7) |
| (減)/加：有關投資物業估值淨(損失)/<br>收益的遞延稅項負債之<br>(減少)/增加 | <b>(20,167)</b>  | <b>(7.0)</b>  | 4,031    | 1.3   |
|   | <b>256,015</b>   | <b>88.2</b>   | 264,420  | 90.9  |
| 減：應撥歸非控股股東權益之<br>投資物業估值損失扣除<br>有關遞延稅項         | <b>(3,403)</b>   | <b>(1.2)</b>  | (681)    | (0.2) |
| 應撥歸本公司股東基本溢利                                  | <b>252,612</b>   | <b>87.0</b>   | 263,739  | 90.7  |

## 10. 應收賬項、定金及預付賬款

|                | 於<br>2024年<br>6月30日<br>千港元計 | 於<br>2023年<br>12月31日<br>千港元計 |
|----------------|-----------------------------|------------------------------|
| 貿易應收賬項，已扣除虧損準備 | 16,799                      | 16,782                       |
| 其他應收賬項         | 28,753                      | 23,990                       |
| 定金及預付賬款        | 54,477                      | 53,808                       |
|                | <u>100,029</u>              | <u>94,580</u>                |
| 代表：            |                             |                              |
| 非流動部分          | 4,169                       | 19,556                       |
| 流動部分           | 95,860                      | 75,024                       |
|                | <u>100,029</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：

|                 | 於<br>2024年<br>6月30日<br>千港元計 | 於<br>2023年<br>12月31日<br>千港元計 |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------|
| 到期(未逾期)或逾期少於1個月 | 15,593                      | 15,733                       |
| 逾期1至3個月         | 457                         | 600                          |
| 逾期超過3個月但少於12個月  | 743                         | 448                          |
| 逾期超過12個月        | 6                           | 1                            |
|                 | <u>16,799</u>               | <u>16,782</u>                |

給予客戶之信貸期通常由發票日期起計30天。



## 11. 應付賬項及應計費用

|           | 於<br>2024年<br>6月30日<br>千港元計 | 於<br>2023年<br>12月31日<br>千港元計 |
|-----------|-----------------------------|------------------------------|
| 貿易及其他應付賬項 | 467,255                     | 323,239                      |
| 應計費用      | <u>44,988</u>               | <u>44,050</u>                |
|           | <u>512,243</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：

|            | 於<br>2024年<br>6月30日<br>千港元計 | 於<br>2023年<br>12月31日<br>千港元計 |
|------------|-----------------------------|------------------------------|
| 尚未到期       | 253,350                     | 272,789                      |
| 即期或逾期少於1個月 | 211,230                     | 47,503                       |
| 逾期1至3個月    | 1,881                       | 1,183                        |
| 逾期3至12個月   | 140                         | 1,079                        |
| 逾期超過12個月   | <u>654</u>                  | <u>685</u>                   |
|            | <u>467,255</u>              | <u>323,239</u>               |

給予本集團之信貸期通常由發票日期起計30天至90天。

## 中期業績及股息

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團收入為 480.0 百萬港元（2023 年：530.8 百萬港元），減少 9.6%，主要由於本集團百貨業務收入減少。

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團錄得應撥歸股東虧損為 239.6 百萬港元（2023 年：溢利 274.2 百萬港元）。該虧損主要由於截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月本集團投資物業估值損失為 515.8 百萬港元，相比 2023 年同期為估值淨收益 13.8 百萬港元；以及截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團百貨業務虧損為 27.0 百萬港元，相比 2023 年同期為溢利 4.7 百萬港元。如不計算投資物業估值損失扣除有關遞延稅項，本集團截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月應撥歸股東基本溢利略為減少 4.2% 至 252.6 百萬港元（2023 年：263.7 百萬港元）。

每股虧損為每股 82.5 港仙（2023 年：每股盈利 94.3 港仙）。如不計算本集團投資物業估值損失（2023 年：估值淨收益）扣除有關遞延稅項，本集團於期內每股基本盈利為每股 87.0 港仙（2023 年：90.7 港仙）。

董事會決定派發中期股息每股 32 港仙（2023 年：34 港仙），總額為 92,812,000 港元（2023 年：98,833,000 港元）。中期股息將於 2024 年 10 月 25 日（星期五）派發予於 2024 年 10 月 10 日（星期四）已登記在本公司股東名冊之股東。本公司於 2024 年 10 月 4 日（星期五）至 2024 年 10 月 10 日（星期四）（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 2024 年 10 月 3 日（星期四）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。

## 流動資金及財務資源

### 整體財務狀況

於 2024 年 6 月 30 日之股東權益為 17,853.4 百萬港元，較於 2023 年 12 月 31 日之股東權益為 18,355.8 百萬港元下跌 2.7%。於 2024 年 6 月 30 日，本集團之現金及上市證券為 3,497.8 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 6 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日，本集團並無任何借款。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 6 月 30 日及 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 2024 年 6 月 30 日及 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。本集團之外匯波動主要源於在香港以外附屬公司之淨投資，於 2024 年 6 月 30 日該等淨投資為 3,388.7 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 2024 年 6 月 30 日，本集團之資本承擔總額為 114.2 百萬港元（於 2023 年 12 月 31 日：57.2 百萬港元）。於 2024 年 6 月 30 日及 2023 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 2024 年上半年，香港零售市場依然令人失望及充滿挑戰。網上銷售於期內持續地發展蓬勃，加上香港居民的購物習慣不斷改變，以及出外旅遊及跨境消費增加，皆不利於本地零售業，導致香港零售業銷售總額下跌。儘管本集團推出了額外的促銷活動及更大的折扣優惠以促進銷售，本集團百貨業務亦未能倖免於此不利趨勢。受零售活動顯著減少影響，期內百貨營業額下降。加上本集團於 5 月和 6 月舉辦的大型促銷活動亦受到天雨影響，嚴重影響了本集團位於大街上的獨立式百貨店舖之銷售表現。

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團百貨業務錄得收入 272.2 百萬港元，較於 2023 年同期錄得 326.3 百萬港元，減少 16.6%。整體而言，百貨業務錄得經營虧損 27.0 百萬港元（2023 年：溢利 4.7 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，並於期內已完成其中三層樓層的翻新工程。餘下五層樓層的翻新工程預計將於 2025 年完成。

### 物業投資

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團的物業投資收入為 192.5 百萬港元（2023 年：192.2 百萬港元）。本集團位於香港的商業投資物業的收入減少 4.8% 至 143.8 百萬港元（2023 年：151.1 百萬港元），主要由於簽訂新租約及租約續期時租金減少及平均出租率略有下降。本集團位於香港的商業投資物業於 2024 年 6 月 30 日整體出租率維持穩定於約 91%（於 2023 年 6 月 30 日：93%）。本集團位於墨爾本的商業寫字樓物業收入增加 18.4% 至 49.6 百萬港元（2023 年：41.9 百萬港元）。本集團於 2023 年就有關一位無力償債租戶的不可收回租金及業主租賃獎勵沖銷合共 11.7 百萬港元，而於 2024 年內並無發生該類沖銷。如不計算此 2023 年沖銷，本集團位於墨爾本的商業寫字樓物業收入下降 7.5%，主要由於土地稅金支出增加，部分被年度調整之租金上漲所抵銷。如以澳元幣值計算，淨收入則增加 21.1%。本集團位於墨爾本的投資物業於 2024 年 6 月 30 日整體出租率約為 85%（於 2023 年 6 月 30 日：85%）。

## 物業投資(續)

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，於期內本集團對位於墨爾本的商業寫字樓進行設施升級之可行性研究，旨在提升物業的優質級別，並提供充足的設施以滿足現今租戶的租賃需求。

## 於一聯營公司權益

截至 2024 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 16.2 百萬港元（2023 年：9.8 百萬港元）。整體而言，截至 2024 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 12.6 百萬港元（2023 年：6.0 百萬港元）。

## 其他

截至2024年6月30日止6個月，本集團錄得投資組合收益127.8百萬港元（2023年：93.0百萬港元），主要由於持作買賣用途證券重算至公平價值所產生之未實現收益79.1百萬港元（2023年：39.4百萬港元）。於2024年6月30日，本集團投資組合總值1,986.3百萬港元（於2023年12月31日：1,872.4百萬港元）。本集團所持外幣錄得外幣匯兌淨損失2.7百萬港元（2023年：淨收益0.6百萬港元）。

## 職員

於 2024 年 6 月 30 日，本集團共有員工 523 名（於 2023 年 6 月 30 日：543 名）。本集團之薪酬政策、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。

## 2024年餘下展望

本集團預期百貨業務於餘下半年仍困難重重，看不到本地疲弱的零售氣氛有結束的跡象。本集團繼續採取迅速措施，監察和調整採購貨品策略以滿足顧客需求、積極清理庫存並持續控制經營成本。雖然本地辦公室租賃市場持續充滿挑戰，但本集團位於香港及澳洲的投資物業預期仍按照市場情況繼續貢獻租金收入。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6月30日止6個月內，本公司已遵守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》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。本公司已向所有本公司董事（「董事」）作出特定查詢，所有董事已確認於截至2024年6月30日止6個月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6月30日止6個月內，本公司在聯交所購回及已註銷購回股份詳情如下：

| 年/月     | 購回股份<br>數目     | 每股購回價格    |           | 支付的<br>總價格<br>千港元計 |
|---------|----------------|-----------|-----------|--------------------|
|         |                | 最高<br>港元計 | 最低<br>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              |
|         | <u>377,000</u> |           |           | <u>4,489</u>       |

除上文所披露外，於截至2024年6月30日止6個月內，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。

承董事會命  
主席  
郭志樑  
謹啟

香港，2024年8月29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。