

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)

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月中期業績通告

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(「本集團」)截至 2019 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	
		2019 年 千港元計	2018 年 千港元計
收入	3	704,374	756,610
其他收入	5	48,025	40,694
其他淨收益/(損失)	5	58,188	(21,134)
百貨業務銷售成本	6(d)	(217,596)	(249,949)
物業租賃成本	6(c)	(34,148)	(51,813)
其他營業費用		(198,223)	(206,151)
<b>經營溢利</b>		<b>360,620</b>	268,257
財務費用	6(a)	(2,613)	(2,683)
		<b>358,007</b>	265,574
投資物業估值淨收益		266,731	577,116
		<b>624,738</b>	842,690
應佔一聯營公司之溢利		5,837	8,438
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>630,575</b>	851,128
所得稅	7	(54,470)	(46,222)
<b>本期溢利</b>		<b>576,105</b>	804,906
<b>應撥歸：</b>			
本公司股東		575,767	804,404
非控股股東權益		338	502
<b>本期溢利</b>		<b>576,105</b>	804,906
<b>每股基本及攤薄盈利</b>	9(a)	<b>196.1 仙</b>	273.7 仙

於2019年1月1日，本集團首次採用經修改的追溯法應用 HKFRS 16。根據此方法，並無重報比較資料（見附註 2）。

## 綜合損益及其他全面收益表

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	2019 年		2018 年	
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
本期溢利		<u>576,105</u>		<u>804,906</u>
本期其他全面收益 (除稅及重列調整後)：				
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		3,060		1,682
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		(14,830)		(124,476)
- 應佔一海外聯營公司財務報表換算所產生的匯兌差異		<u>172</u>		<u>(2,539)</u>
		<u>(14,658)</u>		<u>(127,015)</u>
本期其他全面收益		<u>(11,598)</u>		<u>(125,333)</u>
本期全面收益總額		<u>564,507</u>		<u>679,573</u>
應撥歸：				
本公司股東		564,243		678,953
非控股股東權益		<u>264</u>		<u>620</u>
本期全面收益總額		<u>564,507</u>		<u>679,573</u>

於2019年1月1日，本集團首次採用經修改的追溯法應用 HKFRS 16。根據此方法，並無重報比較資料（見附註 2）。

## 綜合財務狀況表

		於 2019年 6月30日 千港元計	於 2018年 12月31日 千港元計
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業		16,069,778	15,828,721
其他物業、機器及設備		408,197	381,653
		<u>16,477,975</u>	<u>16,210,374</u>
於一聯營公司權益		313,194	307,185
其他投資		146,217	143,157
遞延稅項資產		2,004	11,609
		<u>16,939,390</u>	<u>16,672,325</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣用途證券		805,259	704,746
存貨		116,873	116,515
應收賬項、定金及預付賬款	10	88,378	69,559
應收同母系附屬公司賬款		6,358	3,209
其他銀行存款		16,036	74,819
現金及現金等同物		3,001,013	2,827,500
		<u>4,033,917</u>	<u>3,796,348</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	11	441,840	409,188
合約負債		17,805	18,137
有抵押銀行借款		35,016	35,196
租賃負債	2(c)	27,144	-
應付同母系附屬公司賬款		3,955	3,514
應付本期稅項		43,963	24,494
		<u>569,723</u>	<u>490,529</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>3,464,194</u>	<u>3,305,819</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>20,403,584</u>	<u>19,978,144</u>
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行借款		86,447	104,487
租賃負債	2(c)	13,697	-
遞延稅項負債		752,730	760,550
		<u>852,874</u>	<u>865,037</u>
<b>淨資產</b>		<u>19,550,710</u>	<u>19,113,107</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		29,346	29,360
儲備		19,488,436	19,051,083
<b>應撥歸本公司股東合計權益</b>		<u>19,517,782</u>	<u>19,080,443</u>
<b>非控股股東權益</b>		<u>32,928</u>	<u>32,664</u>
<b>合計權益</b>		<u>19,550,710</u>	<u>19,113,107</u>

於2019年1月1日，本集團首次採用經修改的追溯法應用 HKFRS 16。根據此方法，並無重報比較資料（見附註 2）。

截至2019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	
		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	千港元計	千港元計
	於2019年1月1日結餘	29,360	271,037	131,379	(274,235)	754,347	1,541	18,167,014	19,080,443	32,664	19,113,107
	<b>截至2019年6月30日止6個月之權益變動：</b>										
	本期溢利	-	-	-	-	-	-	575,767	575,767	338	576,105
	本期其他全面收益	-	-	3,060	(14,584)	-	-	-	(11,524)	(74)	(11,598)
	本期全面收益總額	-	-	3,060	(14,584)	-	-	575,767	564,243	264	564,507
	購回本公司股份										
	- 支付票面值	(14)	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)
	- 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(3,635)	(3,635)	-	(3,635)
	應佔一聯營公司普通儲備：轉至普通儲備	-	-	-	-	-	162	(162)	-	-	-
	有關前年度已獲通過及支付之股息	8(b)	-	-	-	-	-	(123,255)	(123,255)	-	(123,255)
		(14)	-	3,060	(14,584)	-	162	448,715	437,339	264	437,603
	<b>於2019年6月30日結餘</b>	<b>29,346</b>	<b>271,037</b>	<b>134,439</b>	<b>(288,819)</b>	<b>754,347</b>	<b>1,703</b>	<b>18,615,729</b>	<b>19,517,782</b>	<b>32,928</b>	<b>19,550,710</b>
	於2017年12月31日結餘	29,389	271,037	15,140	335	754,347	1,051	16,759,284	17,830,583	31,350	17,861,933
	首次採納HKFRS 9的影響	-	-	120,067	-	-	-	-	120,067	-	120,067
	<b>於2018年1月1日經調整後之結餘</b>	<b>29,389</b>	<b>271,037</b>	<b>135,207</b>	<b>335</b>	<b>754,347</b>	<b>1,051</b>	<b>16,759,284</b>	<b>17,950,650</b>	<b>31,350</b>	<b>17,982,000</b>
	<b>截至2018年6月30日止6個月之權益變動：</b>										
	本期溢利	-	-	-	-	-	-	804,404	804,404	502	804,906
	本期其他全面收益	-	-	1,682	(127,133)	-	-	-	(125,451)	118	(125,333)
	本期全面收益總額	-	-	1,682	(127,133)	-	-	804,404	678,953	620	679,573
	應佔一聯營公司普通儲備：轉至普通儲備	-	-	-	-	-	508	(508)	-	-	-
	有關前年度已獲通過及支付之股息	8(b)	-	-	-	-	-	(199,842)	(199,842)	-	(199,842)
		-	-	1,682	(127,133)	-	508	604,054	479,111	620	479,731
	<b>於2018年6月30日結餘</b>	<b>29,389</b>	<b>271,037</b>	<b>136,889</b>	<b>(126,798)</b>	<b>754,347</b>	<b>1,559</b>	<b>17,363,338</b>	<b>18,429,761</b>	<b>31,970</b>	<b>18,461,731</b>
	於2018年7月1日結餘	29,389	271,037	136,889	(126,798)	754,347	1,559	17,363,338	18,429,761	31,970	18,461,731
	<b>截至2018年12月31日止6個月之權益變動：</b>										
	本期溢利	-	-	-	-	-	-	893,277	893,277	754	894,031
	本期其他全面收益	-	-	(5,510)	(147,437)	-	-	-	(152,947)	(60)	(153,007)
	本期全面收益總額	-	-	(5,510)	(147,437)	-	-	893,277	740,330	694	741,024
	購回本公司股份										
	- 支付票面值	(29)	-	-	-	-	-	-	(29)	-	(29)
	- 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(7,341)	(7,341)	-	(7,341)
	應佔一聯營公司普通儲備：由普通儲備轉回	-	-	-	-	-	(18)	18	-	-	-
	有關本年度已宣布派發及支付之股息	8(a)	-	-	-	-	-	(82,278)	(82,278)	-	(82,278)
		(29)	-	(5,510)	(147,437)	-	(18)	803,676	650,682	694	651,376
	<b>於2018年12月31日結餘</b>	<b>29,360</b>	<b>271,037</b>	<b>131,379</b>	<b>(274,235)</b>	<b>754,347</b>	<b>1,541</b>	<b>18,167,014</b>	<b>19,080,443</b>	<b>32,664</b>	<b>19,113,107</b>

附註：

於2019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 13,330,980,000港元(於2018年12月31日：13,067,139,000港元)。

於2019年1月1日，本集團首次採用經修改的追溯法應用HKFRS 16。根據此方法，並無重報比較資料(見附註2)。

## 簡明綜合現金流量表

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2019 年 千港元計	2018 年 千港元計
<b>營業活動</b>			
來自經營之現金		278,319	110,504
已付稅項		(29,605)	(21,179)
<b>來自營業活動之現金淨額</b>		<b>248,714</b>	<b>89,325</b>
<b>投資活動</b>			
購買投資物業及其他物業、機器及設備付款		(6,439)	(11,577)
減少其他銀行存款		58,783	86,775
其他由投資活動產生之現金流		42,837	21,828
<b>來自投資活動之現金淨額</b>		<b>95,181</b>	<b>97,026</b>
<b>融資活動</b>			
租項支出之資本部分		(13,351)	-
租項支出之利息部分		(601)	-
已付本公司股東股息	8(b)	(123,255)	(199,842)
其他由融資活動產生之現金流		(23,375)	(21,911)
<b>使用於融資活動之現金淨額</b>		<b>(160,582)</b>	<b>(221,753)</b>
<b>現金及現金等同物之淨增加/(減少)</b>		<b>183,313</b>	<b>(35,402)</b>
<b>於 1 月 1 日之現金及現金等同物</b>		<b>2,827,500</b>	<b>2,941,473</b>
<b>匯率變動之影響</b>		<b>(9,800)</b>	<b>(4,693)</b>
<b>於 6 月 30 日之現金及現金等同物</b>		<b>3,001,013</b>	<b>2,901,378</b>

於2019年1月1日，本集團首次採用經修改的追溯法應用 HKFRS 16。根據此方法，並無重報比較資料（見附註 2）。

## 未經審核中期業績附註

### 1. 編製基準

本通告呈報之中期業績是摘錄自本集團截至2019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2019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2018年年度財務報表所採納的相同，但預期在2019年年度財務報表中所反映的會計政策的更改則除外。任何會計政策的更改詳列在附註2。

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及負債、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2018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2018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2018年12月31日止年度之法定財務報表可在聯交所網頁內查閱。核數師於2019年3月28日所發表之獨立核數師報告書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一新 HKFRS，HKFRS 16「租賃」及若干 HKFRSs 之修訂，並於本集團現行會計期間首次採納。

除 HKFRS 16 外，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。

### HKFRS 16「租賃」

HKFRS 16 取代 HKAS 17「租賃」及相關詮釋 HK(IFRIC) 4「釐定安排是否包含租賃」、HK(SIC) 15「經營租賃 — 獎勵」及 HK(SIC) 27「評估涉及租賃法律形式的交易本質」。HKFRS 16 為承租人引入一項單一會計模式，規定承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債（除租期為 12 個月或以下的租賃（「短期租賃」）及低價值資產的租賃外）。出租人的會計處理要求大致承接 HKAS 17 的要求不變。

本集團自 2019 年 1 月 1 日起首次應用 HKFRS 16。本集團已選用經修訂追溯法，並因而確認首次應用的累積影響作為對於 2019 年 1 月 1 日權益期初結餘的調整。比較資料未被重報且繼續根據 HKAS 17 呈報。

有關過往會計政策變動的性質和影響及所採用的過渡性選擇的進一步詳情列載如下：

### (a) 會計政策變動

#### (i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。HKFRS 16 根據客戶是否在某一時段內控制已識別資產的使用（其可由指定使用量釐定）來定義租賃。當客戶有權指示可識別資產的用途及從使用中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

HKFRS 16 內租賃的新定義僅適用於本集團於 2019 年 1 月 1 日或之後訂立或變更的合約。就於 2019 年 1 月 1 日之前訂立的合約而言，本集團已採用過渡性可行的權宜方法以豁免屬租賃或包含租賃的現有安排的過往評估。

因此，對於以往根據 HKAS 17 評估為租賃的合約繼續根據 HKFRS 16 入賬列為租賃，而以往評估為非租賃服務安排的合約則繼續入賬列為待執行合約。

(ii) 承租人會計處理方法

HKFRS 16 剔除以往 HKAS 17 規定承租人將租賃分類為營業租賃或融資租賃的要求。反之，當本集團作為承租人，其須將所有租賃資本化，包括以往根據 HKAS 17 分類為營業租賃的租賃（短期租賃及低價值資產租賃除外）。就本集團而言，此等新資本化租賃主要涉及其他物業、機器及設備。

當租賃已資本化，租賃負債初時按租期應付租項出現值確認，並按租賃中所隱含的利率折現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關遞增借款利率折現。於首次確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息支出則採用實際利息法計算。租賃負債的計量並不包括不取決於指數或利率的可變租項支出，因此可變租項支出於其產生的會計期間在損益中扣除。

於資本化租賃時確認的使用權資產初時按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租項支出以及任何所產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地點而產生的估計成本，按其現值折現並扣減任何已收的租賃獎勵。

使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損列賬，除非該使用權資產符合投資物業以公平價值列賬的定義。

(iii) 以租賃持有之投資物業

根據 HKFRS 16，倘以租賃持有之物業乃為賺取租金收入及/或為資本增值而持有，則本集團須將所有該等以租賃持有之物業以投資物業入賬（「以租賃持有之投資物業」）。由於本集團過往選擇採用 HKAS 40，投資物業，已對所有於 2018 年 12 月 31 日為投資目的而持有之租賃物業進行入賬處理，因此採納 HKFRS 16 對本集團財務報表並無影響。故此，該等以租賃持有之投資物業繼續以公平價值列賬。

(b) 過渡影響

於過渡至 HKFRS 16 當日（即2019年1月1日），本集團就以往分類為營業租賃的租賃按餘下租項出現值釐定餘下租期及計量租賃負債，並已使用2019年1月1日之相關遞增借款利率進行折現。用作釐定餘下租項出現值的加權平均遞增借款利率為2.7%。

為緩解 HKFRS 16 的過渡安排，本集團於首次應用 HKFRS 16 當日採用下列確認豁免及可行權宜方法：

- (i) 於計量首次應用 HKFRS 16 當日之租賃負債時，本集團對具有合理類似特徵的租賃組合應用單一折現率（例如，在類似經濟環境下就類似類別的相關資產有類似餘下租期的租賃）；及
- (ii) 於計量首次應用 HKFRS 16 當日之使用權資產時，本集團依據之前於 2018 年 12 月 31 日對具法律責任合約條款作出的評估，以替代進行減值審閱。

以下為於 2018 年 12 月 31 日營業租賃承擔與租賃負債於 2019 年 1 月 1 日期初結餘的對賬表：

	千港元計
於2018年12月31日的營業租賃承擔	50,636
加：本集團認為合理地確定將行使續租選擇權的額外期間租項支出	<u>1,058</u>
	51,694
減：未來利息支出總額	<u>(1,294)</u>
於2019年1月1日以遞增借款利率折現計算的剩餘租項支出 現值及確認的租賃負債總額	<u><u>50,400</u></u>

以往被歸類為營業租賃的使用權資產以相等於被確認的租賃負債餘額確認，此金額按照於2018年12月31日綜合財務狀況表內確認的任何預付租賃或應計租項支出作出調整。

本集團的使用權資產如未能符合投資物業定義，則在其他物業、機器及設備內呈報，而租賃負債則在綜合財務狀況表內分開呈報。

下表為本集團就採納 HKFRS 16 對綜合財務狀況表的影響：

	於 2018年 12月31日 之賬面值 千港元計	營業 租賃 合約 資本化金額 千港元計	於 2019年 1月1日 之賬面值 千港元計
<b>採納 HKFRS 16 對綜合財務狀況表</b>			
<b>的項目之影響：</b>			
其他物業、機器及設備	381,653	50,400	432,053
<b>非流動資產總額</b>	<b>16,672,325</b>	<b>50,400</b>	<b>16,722,725</b>
租賃負債(流動)	-	25,303	25,303
<b>流動負債</b>	<b>490,529</b>	<b>25,303</b>	<b>515,832</b>
<b>淨流動資產</b>	<b>3,305,819</b>	<b>(25,303)</b>	<b>3,280,516</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>19,978,144</b>	<b>25,097</b>	<b>20,003,241</b>
租賃負債(非流動)	-	25,097	25,097
<b>非流動負債總額</b>	<b>865,037</b>	<b>25,097</b>	<b>890,134</b>
<b>淨資產</b>	<b>19,113,107</b>	<b>-</b>	<b>19,113,107</b>

下列為本集團於結算日及過渡至 HKFRS 16 當日按相關資產類別劃分之使用權資產之賬面淨值分析：

	於 2019年 6月30日 千港元計	於 2019年 1月1日 千港元計
包括在其他物業、機器及設備：		
土地及樓宇以折餘成本列賬	<b>39,931</b>	49,427
機器及設備以折餘成本列賬	<b>649</b>	973
	<b>40,580</b>	50,400
以租賃持有業權的投資物業以公平價值列賬	<b>12,609,045</b>	12,350,872
	<b>12,649,625</b>	12,401,272

(c) 租賃負債

下列為本集團於結算日及過渡至 HKFRS 16 當日之租賃負債尚餘合約到期的情況：

	於 2019 年 6 月 30 日		於 2019 年 1 月 1 日	
	最低 租項支出 現值 千港元計	最低 租項支出 總額 千港元計	最低 租項支出 現值 千港元計	最低 租項支出 總額 千港元計
1年內	27,144	27,837	25,303	26,289
1年後但2年內	<u>13,697</u>	<u>13,774</u>	<u>25,097</u>	<u>25,405</u>
	<u>40,841</u>	<u>41,611</u>	<u>50,400</u>	<u>51,694</u>
減：未來利息支出總額		<u>(770)</u>		<u>(1,294)</u>
租賃負債現值		<u>40,841</u>		<u>50,400</u>

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：

	截至6月30日止6個月	
	2019年 千港元計	2018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		
- 貨品銷售	309,561	363,948
- 專櫃銷售淨收入	114,347	120,869
- 寄銷銷售淨收入	<u>35,673</u>	<u>37,100</u>
	<u>459,581</u>	<u>521,917</u>
物業投資		
- 物業管理費及其他租金相關收入	31,273	31,181
在 HKFRS 16/HKAS 17 「租賃」的範圍內：		
物業投資		
- 投資物業租金總額	<u>213,520</u>	<u>203,512</u>
	<u>704,374</u>	<u>756,610</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、遞延稅項資產及其他公司資產。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、合約負債、租賃負債及銀行借款。
- 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、財務費用及所得稅之溢利。

管理層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銀行借款及租賃負債之財務費用、折舊、攤銷及減值虧損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	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018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>459,581</b>	521,917	<b>244,793</b>	234,693	<b>704,374</b>	756,610
分部業務間收入	-	-	<b>59,352</b>	58,259	<b>59,352</b>	58,259
須予呈報的分部收入	<b>459,581</b>	521,917	<b>304,145</b>	292,952	<b>763,726</b>	814,869
須予呈報的分部溢利	<b>31,247</b>	57,487	<b>254,473</b>	225,690	<b>285,720</b>	283,177

	百貨業務		物業投資		合計	
	於	於	於	於	於	於
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018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>219,412</b>	176,360	<b>16,445,559</b>	16,212,966	<b>16,664,971</b>	16,389,326
期/年內增加的非流動 分部資產	<b>7,040</b>	10,182	<b>5,525</b>	45,512	<b>12,565</b>	55,694
須予呈報的分部負債	<b>335,100</b>	248,076	<b>238,848</b>	271,291	<b>573,948</b>	519,367

(b) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表

	2019年 千港元計	截至6月30日止6個月 2018年 千港元計
<b>溢利</b>		
須予呈報的分部溢利	285,720	283,177
其他收入	48,025	40,694
其他淨收益/(損失)	58,188	(21,134)
財務費用	(2,613)	(2,683)
投資物業估值淨收益	266,731	577,116
應佔一聯營公司之溢利	5,837	8,438
未能分部的總部及公司支出	(31,313)	(34,480)
綜合除稅前溢利	<u>630,575</u>	<u>851,128</u>
	於 2019年 6月30日 千港元計	於 2018年 12月31日 千港元計
<b>資產</b>		
須予呈報的分部資產	16,664,971	16,389,326
分部業務間應收賬項相互對銷	(4,868)	(4,811)
	<u>16,660,103</u>	<u>16,384,515</u>
於一聯營公司權益	313,194	307,185
其他投資	146,217	143,157
遞延稅項資產	2,004	11,609
持作買賣用途證券	805,259	704,746
未能分部的總部及公司資產	3,046,530	2,917,461
綜合總資產	<u>20,973,307</u>	<u>20,468,673</u>
<b>負債</b>		
須予呈報的分部負債	573,948	519,367
分部業務間應付賬項相互對銷	(4,868)	(4,811)
	<u>569,080</u>	<u>514,556</u>
應付本期稅項	43,963	24,494
遞延稅項負債	752,730	760,550
未能分部的總部及公司負債	56,824	55,966
綜合總負債	<u>1,422,597</u>	<u>1,355,566</u>

## 5. 其他收入及其他淨收益/(損失)

	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	千港元計	千港元計
<b>其他收入</b>		
銀行存款利息收入	32,475	25,150
證券投資利息收入	1,670	-
證券投資股息收入	10,638	12,407
提早終止租約所得補償	161	414
其他	3,081	2,723
	<u>48,025</u>	<u>40,694</u>
<b>其他淨收益/(損失)</b>		
重算至公平價值之淨收益/(損失)		
- 持作買賣用途證券	32,712	(36,381)
- 衍生金融工具	30	89
出售淨收益		
- 持作買賣用途證券	24,442	5,464
- 衍生金融工具	5,647	4,699
外幣匯兌淨(損失)/收益	(4,590)	5,026
出售機器及設備淨損失	(53)	(31)
	<u>58,188</u>	<u>(21,134)</u>

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已減除/ (計入) :

	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	千港元計	千港元計
(a) 財務費用		
銀行借款利息	2,012	2,683
租賃負債利息	601	-
	<u>2,613</u>	<u>2,683</u>
(b) 員工成本(董事酬金除外)		
界定供款退休計劃供款	5,953	5,978
薪金、工資及其他福利	103,359	107,240
	<u>109,312</u>	<u>113,218</u>
(c) 投資物業已收及應收租金		
物業投資總收入	(244,793)	(234,693)
減：直接費用	34,148	51,813
	<u>(210,645)</u>	<u>(182,880)</u>
(d) 其他項目		
折舊及攤銷		
- 自有資產	18,673	18,202
- 租賃獎勵	12,601	12,695
- 使用權資產	13,611	-
貿易及其他應收賬項減值虧損撥回	-	(22)
按HKAS 17的營業租賃費用		
- 租賃土地及樓宇的最低租項支出	-	13,579
- 租賃土地及樓宇的或有租金	-	27
銷貨成本	<u>217,596</u>	<u>249,949</u>

## 7. 綜合損益表內之所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	千港元計	千港元計
本期稅項 – 香港利得稅		
本期準備	<u>32,934</u>	<u>34,397</u>
本期稅項 – 海外		
本期準備	<u>16,223</u>	<u>3,617</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	2,931	(857)
- 其他暫時性差異	2,382	9,065
	<u>5,313</u>	<u>8,208</u>
<b>所得稅支出總額</b>	<u><u>54,470</u></u>	<u><u>46,222</u></u>

香港利得稅準備是以截至2019年6月30日止6個月估計應課稅溢利按16.5%（2018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國家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	
	2019年	2018年
	千港元計	千港元計
中期股息：		
- 於中期後宣布派發	111,516	82,288
- 屬於2018年9月已購回的股份	-	(10)
	<u>111,516</u>	<u>82,278</u>
中期後應付之中期股息每股38港仙 (2018年：每股28港仙)	<u>111,516</u>	<u>82,278</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期內通過及已支付予本公司股東之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	千港元計	千港元計
屬截至2018年12月31日/ 2017年12月31日止 財政年度之末期股息		
- 於中期內已通過	123,313	199,842
- 屬於2019年1月及5月已購回的股份	(58)	-
	<u>123,255</u>	<u>199,842</u>
於中期內已支付之末期股息每股42港仙 (2017年：每股68港仙)	<u>123,255</u>	<u>199,842</u>

## 9. 每股基本及攤薄盈利

- (a) 每股基本盈利乃根據截至2019年6月30日止6個月應撥歸本公司股東之綜合溢利575,767,000港元(截至2018年6月30日止6個月：804,404,000港元)除以本期已發行加權平均股數293,536,000股(2018年：293,885,000股)。

列報期內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

- (b) 扣除投資物業估值淨收益及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本盈利

為了能評估集團基本業務表現，管理層認為本期溢利必須對投資物業估值淨收益及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的差異之對數如下：

	截至6月30日止6個月			
	2019年		2018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	575,767	196.1	804,404	273.7
調整：				
減：投資物業估值淨收益	(266,731)	(90.9)	(577,116)	(196.3)
加/(減)：有關投資物業估值淨收益的 遞延稅項負債之 增加/(減少)	2,931	1.0	(857)	(0.3)
	311,967	106.2	226,431	77.1
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	(41)	-	(14)	-
應撥歸本公司股東基本溢利	311,926	106.2	226,417	77.1

## 10. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2019年 6月30日 千港元計	於 2018年 12月31日 千港元計
貿易及其他應收賬項，已扣除虧損準備	37,990	32,154
定金及預付賬款	50,388	37,405
	<u>88,378</u>	<u>69,559</u>

於結算日，貿易及其他應收賬項（已扣除虧損準備）以到期日計算之齡期分析如下：

	於 2019年 6月30日 千港元計	於 2018年 12月31日 千港元計
到期或逾期少於1個月	37,868	31,920
逾期1至3個月	36	151
逾期超過3個月但少於12個月	82	75
逾期超過12個月	4	8
	<u>37,990</u>	<u>32,154</u>

給予顧客的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 2019年 6月30日 千港元計	於 2018年 12月31日 千港元計
尚未到期	344,036	297,231
即期或逾期少於1個月	58,481	69,516
逾期1至3個月	3,817	7,088
逾期3至12個月	2,472	142
逾期超過12個月	1,202	1,712
貿易及其他應付賬項	410,008	375,689
應計費用	31,832	33,499
	<u>441,840</u>	<u>409,188</u>

給予本集團的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 2019 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團收入減少 6.9% 至 704.4 百萬港元（2018 年：756.6 百萬港元），主要由於百貨業務收入減少。

2019 年上半年度應撥歸股東溢利為 575.8 百萬港元（2018 年：804.4 百萬港元），減少 28.4% 主要由於投資物業估值淨收益較去年同期減少。如不計算此非現金項目及有關遞延稅項，本集團應撥歸股東基本溢利增加 37.8% 至 311.9 百萬港元（2018 年：226.4 百萬港元）。主要由於集團證券投資錄得收益，而去年同期則錄得損失。

每股盈利減少 28.4% 至每股 196.1 港仙（2018 年：273.7 港仙）。如不計算投資物業估值淨收益及有關遞延稅項，本期每股基本盈利則增加 37.7% 至每股 106.2 港仙（2018 年：77.1 港仙）。

董事會決定派發中期股息每股 38 港仙（2018 年：28 港仙），總額為 111,516,000 港元（2018 年：82,288,000 港元）。中期股息將於 2019 年 10 月 23 日派發予 2019 年 10 月 14 日已登記在本公司股東名冊之股東。而股東名冊將由 2019 年 10 月 8 日至 2019 年 10 月 14 日，包括首尾兩天在內，將暫停辦理股票過戶登記。

凡欲收取中期股息，股票過戶文件須於 2019 年 10 月 4 日星期五下午四時前送達本公司股票登記及過戶處，香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓卓佳廣進有限公司辦理。

## 流動資金及財務資源

### 整體財務狀況

於 2019 年 6 月 30 日之股東權益為 19,517.8 百萬港元，較於 2018 年 12 月 31 日之股東權益增加 2.3%。於 2019 年 6 月 30 日，本集團之現金及上市證券約為 3,590.9 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 2019 年 6 月 30 日，本集團總借款為 121.5 百萬港元，較於 2018 年 12 月 31 日減少約 18.2 百萬港元，是由於部分抵押借款還款及匯兌差異所產生。本集團總借款 121.5 百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款。大部分借款將於 2020 年底到期償還。若干資產已按予銀行作為附隨抵押，以取得銀行融通額達 121.5 百萬港元。該等資產之賬面值為 3,248.9 百萬港元，而其中主要為物業權益。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 2019 年 6 月 30 日，以本集團總借款除以本集團股東權益之資本負債率為 0.6%，於 2018 年 12 月 31 日，則為 0.7%。

## 融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。為了使外匯波動所帶來的風險可減至最低，本集團於澳洲為其墨爾本投資物業的借款以澳元為本位幣。因此，匯兌風險乃在海外附屬公司之淨投資，於 2019 年 6 月 30 日之淨投資約為 2,886.1 百萬港元（於 2018 年 12 月 31 日：2,851.2 百萬港元）。

本集團借款是浮息借款。當有需要及利率呈現不穩或波動時，本集團或會採用對沖工具包括掉期及遠期合約等，以協助本集團處理海外借款利率變動之風險。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 2019 年 6 月 30 日，本集團之資本承擔總額為 28.3 百萬港元（於 2018 年 12 月 31 日：27.4 百萬港元）。於 2019 年 6 月 30 日，本集團並無或有負債（於 2018 年 12 月 31 日：無）。

## 半年業績回顧

### 百貨業務

本集團百貨業務，主要為香港本地顧客提供服務，於期內持續經營困難。由於 1 月及 2 月份的非季節性和暖天氣，冬天服飾及電器類貨品於第一季的營業額受到不利影響。雖然於第二季度推出更多推廣活動，令營業額跌幅稍為緩和，但在不明朗的本地市場情況及自 6 月開始的大規模示威活動下之疲弱消費意慾繼續影響百貨業務營業額。截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團百貨業務錄得收入 459.6 百萬港元，較 2018 年同期 521.9 百萬港元減少 11.9%。整體而言，百貨業務經營溢利於 2019 年上半年減少 45.7% 至 31.2 百萬港元（2018 年：57.5 百萬港元），主要由於收入減少，因而毛利減少。

### 物業投資

截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團的物業投資收入增加 12.8% 至 254.5 百萬港元（2018 年：225.7 百萬港元）。本集團位於香港的商業投資物業收入增加 5.9% 至 182.6 百萬港元（2018 年：172.4 百萬港元），由於期內永安九龍中心出租率上升及永安中心於租約續期時能取得較高租金。於期內，本集團位於香港的商業投資物業整體出租率上升至約 99%（2018 年：95%）。於期內，本集團位於墨爾本的商業寫字樓物業收入增加 41.3% 至 68.8 百萬港元（2018 年：48.7 百萬港元）。如以澳元幣值計算，淨收入則上升 53.5%，主要由於租約續期時能取得較高租金、退回年前若干已付地稅、及法定費用減少。於期內，本集團墨爾本物業已全部租出（2018 年：96%）。

### 於一聯營公司權益

截至 2019 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汽車經銷業務權益稅後虧損 5.8 百萬港元（2018 年：應佔稅後溢利 4.4 百萬港元）。整體上，截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團整體錄得應佔該聯營公司溢利 5.8 百萬港元（2018 年：8.4 百萬港元）。

### 其他

於本期內，本集團證券投資錄得收益 73.8 百萬港元（2018 年：損失 14.5 百萬港元）。惟本集團所持外幣錄得外幣匯兌淨損失 4.6 百萬港元（2018 年：淨收益 5.0 百萬港元）。

## 職員

於 2019 年 6 月 30 日，本集團共有員工 659 名(於 2018 年 6 月 30 日：697 名)。本集團之薪酬政策、花紅制度、強制性公積金計劃等與 2018 年年報披露之資料，並無重大改變。

## 2019 年餘下展望

由於香港社會不安加劇，預期本年度下半年本集團百貨業務艱難及具挑戰。惟本集團財務雄厚及擁有本地忠誠顧客群，本集團及其零售管理團隊會盡力繼續提供優質服務及貨品給顧客。本集團位於香港及澳洲之投資物業將持續為本集團提供穩定租金收入。

## 企業管治

於截至 2019 年 6 月 30 日止 6 個月內，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 14 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 10 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 2019 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2019年6月30日止6個月內，本公司在聯交所購回及已註銷股份詳情如下：

### 購回及已註銷股份

年/月	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	
2019年1月	46,000	25.45	25.10	1,168
2019年5月	93,000	26.85	26.40	2,469
	<u>139,000</u>			<u>3,637</u>

除上文所披露外，於截至2019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，2019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)及郭志一先生；非執行董事為郭志樑博士；及獨立非執行董事為譚惠珠小姐、Iain Ferguson Bruce先生、梁永寧先生及Nicholas James Debnam先生。