



**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)

中期報告書  
2019年

# 目 錄

	頁次
公司資料 .....	1-2
董事會主席致詞 .....	3-6
獨立審閱報告 .....	7
綜合損益表－未經審核 .....	8
綜合損益及其他全面收益表－未經審核 .....	9
綜合財務狀況表－未經審核 .....	10-11
綜合權益變動結算表－未經審核 .....	12-14
簡明綜合現金流量表－未經審核 .....	15
未經審核中期財務報告附註 .....	16-44
附加資料 .....	45-47

# 公司資料

## 董事會

董事會現任成員如下：

### 執行董事

郭志樑先生，銅紫荊星章，榮譽勳章(主席)  
郭志桁先生，太平紳士(副主席及行政總裁)  
郭志一先生

### 非執行董事

郭志標博士，太平紳士

### 獨立非執行董事

譚惠珠小姐，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士  
Iain Ferguson Bruce先生，CA, FCPA, FHKIoD, FHKSI  
梁永寧先生  
Nicholas James Debnam先生

### 審核委員會

Iain Ferguson Bruce先生(主席)  
譚惠珠小姐  
梁永寧先生  
Nicholas James Debnam先生

### 薪酬委員會

梁永寧先生(主席)  
郭志樑先生  
Nicholas James Debnam先生

### 提名委員會

梁永寧先生(主席)  
郭志樑先生  
Nicholas James Debnam先生

## 公司資料

(續)

### 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

### 秘書

冼家添先生  
香港  
德輔道中211號  
永安中心7樓

### 註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor,  
31 Victoria Street,  
Hamilton HM 10,  
Bermuda.

### 總辦事處

香港  
德輔道中211號  
永安中心7樓  
網站：[www.wingon.hk](http://www.wingon.hk)

### 股票登記及過戶處

卓佳廣進有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th floor North,  
Cedar House,  
41 Cedar Avenue,  
Hamilton HM 12,  
Bermuda.

# 董事會主席致詞

## 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。

# 董事會主席致詞

(續)

## 流動資金及財務資源(續)

### 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。

# 董事會主席致詞

(續)

## 半年業績回顧(續)

### 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。

# 董事會主席致詞

(續)

## 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。

主席  
郭志樑

香港，2019年8月29日

**獨立審閱報告**  
**致Wing On Company International Limited**  
**永安國際有限公司董事會**  
(百慕達註冊成立有限公司)

**引言**

我們已審閱列載於第8頁至第44頁永安國際有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於2019年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止6個月期間相關的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動結算表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

**審閱範圍**

我們已根據香港會計師公會頒布的《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。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

**結論**

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2019年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

**畢馬威會計師事務所**  
執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2019年8月29日

## 綜合損益表

截至2019年6月30日止6個月－未經審核  
(以港元計)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2019年 千元計	2018年 千元計
收入	3(a)	704,374	756,610
其他收入	4	48,025	40,694
其他淨收益／(損失)	4	58,188	(21,134)
百貨業務銷售成本	5(d)	(217,596)	(249,949)
物業租賃成本	5(c)	(34,148)	(51,813)
其他營業費用		<u>(198,223)</u>	<u>(206,151)</u>
<b>經營溢利</b>		360,620	268,257
財務費用	5(a)	<u>(2,613)</u>	<u>(2,683)</u>
投資物業估值淨收益	8(b)	358,007	265,574
		<u>266,731</u>	<u>577,116</u>
應佔一聯營公司之溢利	9	624,738	842,690
		<u>5,837</u>	<u>8,438</u>
<b>除稅前溢利</b>	5	630,575	851,128
所得稅	6	<u>(54,470)</u>	<u>(46,222)</u>
<b>本期溢利</b>		<u><u>576,105</u></u>	<u><u>804,906</u></u>
<b>應撥歸：</b>			
本公司股東		575,767	804,404
非控股股東權益		<u>338</u>	<u>502</u>
<b>本期溢利</b>		<u><u>576,105</u></u>	<u><u>804,906</u></u>
<b>每股基本及攤薄盈利</b>	7(a)	<u><u>196.1仙</u></u>	<u><u>273.7仙</u></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)。

第16頁至第44頁之附註均為本中期財務報告之一部分。應付予本公司股東之股息詳情列於附註13(a)。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止6個月－未經審核  
(以港元計)

	截至6月30日止6個月			
	2019年		2018年	
	千元計	千元計	千元計	千元計
本期溢利		576,105		804,906
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	172		(2,539)	
		<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)。

第16頁至第44頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

# 綜合財務狀況表

於2019年6月30日－未經審核  
(以港元計)

	附註	於 2019年 6月30日 千元計	於 2018年 12月31日 千元計
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	16,069,778	15,828,721
其他物業、機器及設備	2, 8	408,197	381,653
		<u>16,477,975</u>	<u>16,210,374</u>
於一聯營公司權益	9	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	11	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	12	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>總資產減流動負債結轉下頁</b>		<u>20,403,584</u>	<u>19,978,144</u>

# 綜合財務狀況表

於2019年6月30日－未經審核

(續)

(以港元計)

		於 2019年 6月30日 千元計	於 2018年 12月31日 千元計
總資產減流動負債承接上頁		20,403,584	19,978,144
<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	13(b)	29,346	29,360
儲備		<u>19,488,436</u>	<u>19,051,083</u>
應撥歸本公司股東合計權益		19,517,782	19,080,443
非控股股東權益		<u>32,928</u>	<u>32,664</u>
合計權益		<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)。

第16頁至第44頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

# 綜合權益變動結算表

截至2019年6月30日止6個月－未經審核

(以港元計)

	應發歸本公司股東							合計	非控股 股東權益	合計權益
	土地及樓宇 股本	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)			
附註	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
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
截至2019年6月30日止 6個月之權益變動：										
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	13(b)									
－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	13(a)(ii)	-	-	-	-	-	(123,255)	(123,255)	-	(123,255)
		(14)	-	3,060	(14,584)	-	162	448,715	437,339	264
		<u>29,346</u>	<u>271,037</u>	<u>134,439</u>	<u>(288,819)</u>	<u>754,347</u>	<u>1,703</u>	<u>18,615,729</u>	<u>19,517,782</u>	<u>32,928</u>
於2019年6月30日結餘		<u>29,346</u>	<u>271,037</u>	<u>134,439</u>	<u>(288,819)</u>	<u>754,347</u>	<u>1,703</u>	<u>18,615,729</u>	<u>19,517,782</u>	<u>32,928</u>
		<u>29,346</u>	<u>271,037</u>	<u>134,439</u>	<u>(288,819)</u>	<u>754,347</u>	<u>1,703</u>	<u>18,615,729</u>	<u>19,517,782</u>	<u>32,928</u>

# 綜合權益變動結算表

截至2019年6月30日止6個月－未經審核

(續)

(以港元計)

附註	應撥歸本公司股東							合計	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)				
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	
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	
於2018年1月1日經調整後之結餘	29,389	271,037	135,207	335	754,347	1,051	16,759,284	17,950,650	31,350	17,982,000	
截至2018年6月30日止 6個月之權益變動：											
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	13(a)(ii)	-	-	-	-	-	(199,842)	(199,842)	-	(199,842)	
		-	-	1,682	(127,133)	-	508	604,054	479,111	620	479,731
於2018年6月30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	

## 綜合權益變動結算表

截至2019年6月30日止6個月－未經審核

(續)

(以港元計)

	應撥歸本公司股東							合計	非控股 股東權益	合計權益
	土地及樓宇 股本	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)			
附註	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
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
截至2018年12月31日止 6個月之權益變動：										
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	13(a)(i)	-	-	-	-	-	(82,278)	(82,278)	-	(82,278)
		(29)	-	(5,510)	(147,437)	-	(18)	803,676	650,682	694
於2018年12月31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

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元(於2018年12月31日：13,067,139,000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)。

第16頁至第44頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止6個月－未經審核

(以港元計)

	附註	截至6月30日止6個月 2019年 千元計	2018年 千元計
<b>營業活動</b>			
來自經營之現金		278,319	110,504
已付稅項		<u>(29,605)</u>	<u>(21,179)</u>
<b>來自營業活動之現金淨額</b>		<u>248,714</u>	<u>89,325</u>
<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		<u>42,837</u>	<u>21,828</u>
<b>來自投資活動之現金淨額</b>		<u>95,181</u>	<u>97,026</u>
<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	13(a)(ii)	(123,255)	(199,842)
其他由融資活動產生之現金流		<u>(23,375)</u>	<u>(21,911)</u>
<b>使用於融資活動之現金淨額</b>		<u>(160,582)</u>	<u>(221,753)</u>
<b>現金及現金等同物之淨增加／(減少)</b>		183,313	(35,402)
<b>於1月1日之現金及現金等同物</b>		2,827,500	2,941,473
<b>匯率變動之影響</b>		<u>(9,800)</u>	<u>(4,693)</u>
<b>於6月30日之現金及現金等同物</b>	11	<u>3,001,013</u>	<u>2,901,378</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)。

第16頁至第44頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

# 未經審核中期財務報告附註

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 編製基準

本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。本中期財務報告已於2019年8月29日獲授權發布。

本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。

本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。

本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。畢馬威會計師事務所致本公司董事會的獨立審閱報告已刊於第7頁。此外，本中期財務報告已由本公司之審核委員會審閱。

本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。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 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。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 2. 會計政策變動(續)

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，如附註15(b)所披露，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支出現值確認，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。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 2. 會計政策變動(續)

### (a) 會計政策變動(續)

#### (ii) 承租人會計處理方法(續)

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。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 2. 會計政策變動(續)

### (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支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。用作釐定餘下租項支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日營業租賃承擔如附註15(b)所披露，與租賃負債於2019年1月1日期初結餘的對賬表：

	千元計
於2018年12月31日的營業租賃承擔(附註15(b))	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>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 2. 會計政策變動(續)

### (b) 過渡影響(續)

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 千元計	營業租賃 合約資本 化金額 千元計	於 2019年 1月1日 之賬面值 千元計
採納HKFRS 16對綜合財務狀況表的 項目之影響：			
其他物業、機器及設備	381,653	50,400	432,053
非流動資產總額	16,672,325	50,400	16,722,725
租賃負債(流動)	–	25,303	25,303
流動負債	490,529	25,303	515,832
淨流動資產	3,305,819	(25,303)	3,280,516
總資產減流動負債	19,978,144	25,097	20,003,241
租賃負債(非流動)	–	25,097	25,097
非流動負債總額	865,037	25,097	890,134
淨資產	19,113,107	–	19,113,107

## 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

### 2. 會計政策變動(續)

#### (b) 過渡影響(續)

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 千元計	於 2019年 1月1日 千元計
包括在其他物業、機器及設備：		
土地及樓宇以折餘成本列賬	39,931	49,427
機器及設備以折餘成本列賬	<u>649</u>	<u>973</u>
	40,580	50,400
以租賃持有業權的投資物業以公平價值列賬	<u>12,609,045</u>	<u>12,350,872</u>
	<u><u>12,649,625</u></u>	<u><u>12,401,272</u></u>

#### (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 千元計	最低租項 支出總額 千元計	最低租項 支出現值 千元計	最低租項 支出總額 千元計
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><u>40,841</u></u>	41,611	<u><u>50,400</u></u>	51,694
減：未來利息支出總額		<u>(770)</u>		<u>(1,294)</u>
租賃負債現值		<u><u>40,841</u></u>		<u><u>50,400</u></u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 3. 收入及分部報告

### (a) 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	2018年
	千元計	千元計
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	35,673	37,100
	<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>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 3. 收入及分部報告(續)

### (b) 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。

### (i) 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。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 3. 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (i) 分部業績、資產及負債(續)

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	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
對外客戶收入	459,581	521,917	244,793	234,693	704,374	756,610
分部業務間收入	-	-	59,352	58,259	59,352	58,259
須予呈報的分部收入	<u>459,581</u>	<u>521,917</u>	<u>304,145</u>	<u>292,952</u>	<u>763,726</u>	<u>814,869</u>
須予呈報的分部溢利	<u>31,247</u>	<u>57,487</u>	<u>254,473</u>	<u>225,690</u>	<u>285,720</u>	<u>283,177</u>

  

	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
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
須予呈報的分部資產	219,412	176,360	16,445,559	16,212,966	16,664,971	16,389,326
期/年內增加的 非流動分部資產	7,040	10,182	5,525	45,512	12,565	55,694
須予呈報的分部負債	<u>335,100</u>	<u>248,076</u>	<u>238,848</u>	<u>271,291</u>	<u>573,948</u>	<u>519,367</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 3. 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

(ii) 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	
	2019年	2018年
	千元計	千元計
<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	<u>(31,313)</u>	<u>(34,480)</u>
綜合除稅前溢利	<u>630,575</u>	<u>851,128</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 3. 收入及分部報告(續)

### (b) 分部報告(續)

#### (ii) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表(續)

	於 2019年 6月30日 千元計	於 2018年 12月31日 千元計
<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	<u>(4,868)</u>	<u>(4,811)</u>
	16,660,103	16,384,515
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	<u>3,046,530</u>	<u>2,917,461</u>
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	<u>(4,868)</u>	<u>(4,811)</u>
	569,080	514,556
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	<u>56,824</u>	<u>55,966</u>
綜合總負債	<u>1,422,597</u>	<u>1,355,566</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 4. 其他收入及其他淨收益／(損失)

	截至6月30日止6個月	
	2019年 千元計	2018年 千元計
<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>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 5. 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
	千元計	千元計
<b>(a) 財務費用</b>		
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>(b) 員工成本(董事酬金除外)</b>		
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>
<b>(c) 投資物業已收及應收租金</b>		
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>
<b>(d) 其他項目</b>		
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>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 6. 綜合損益表內之所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	千元計	千元計
本期稅項－香港利得稅		
本期準備	32,934	34,397
本期稅項－海外		
本期準備	16,223	3,617
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	2,931	(857)
－其他暫時性差異	2,382	9,065
	5,313	8,208
所得稅支出總額	54,470	46,222

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。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 7. 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元(截至2018年6月30日止6個月：804,404,000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」。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 7. 每股基本及攤薄盈利(續)

### (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(續)

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	
	千元計	每股計 仙	千元計	每股計 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	<u>311,926</u>	<u>106.2</u>	<u>226,417</u>	<u>77.1</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 8. 投資物業和其他物業、機器及設備

### (a) 使用權資產

如附註2所論述，本集團首次採用經修改的追溯法應用HKFRS 16並對先前根據HKAS 17分類為營業租賃的租賃調整其於2019年1月1日期初結餘去確認使用權資產。本集團按相關資產分類的使用權資產賬面淨值在附註2(b)內詳列。

### (b) 估值

於2019年6月30日的投資物業乃董事參照獨立測量公司的市場更新，去調整於2018年12月31日之專業估值以切合現況。因此，重估值淨收益為266,731,000元(截至2018年6月30日止6個月：577,116,000元)及減除其有關的遞延稅項2,931,000元(截至2018年6月30日止6個月：計入其有關的遞延稅項857,000元)已包括在本期之綜合損益表內。

### (c) 本集團之不可撤銷的營業租賃應收之未來最低租項收入總額如下：

	於 2019年 6月30日 千元計	於 2018年 12月31日 千元計
1年內	414,731	408,659
1年後但5年內	658,628	688,358
5年後	195,005	199,565
	<u>1,268,364</u>	<u>1,296,582</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 9. 於一聯營公司權益

	於 2019年 6月30日 千元計	於 2018年 12月31日 千元計
非上市股份		
除無形資產外之應佔淨資產	306,169	300,012
應佔一聯營公司的無形資產	<u>7,025</u>	<u>7,173</u>
於一聯營公司權益	<u>313,194</u>	<u>307,185</u>

於2014年10月2日，集團一聯營公司出售其一附屬公司(「出售集團」)全部已發行及流通股份予一第三者。該出售集團在美國經營汽車經銷及有關業務。

於2014年內，代價餘款33,454,000美元，已存入託管戶口。於2016年7月1日後，經扣除任何根據買賣協議內的保證條款的成功索償，將轉回至該聯營公司。

直至2019年6月30日，該聯營公司除存留6,188,000美元(於2018年12月31日：6,179,000美元)於託管戶口直至根據保證條款的索償達成協議外，已由此託管戶口收取餘款。

於2018年12月31日及2019年6月30日，該聯營公司已在財務報表內確認4,170,000美元撥備。直至2019年6月30日，並未能與買家對餘下未解決索償達成協議。截至2019年6月30日止6個月，該買家並未提呈新索償。

本集團並不能肯定地估量全部潛在負債，但經與律師討論後，本集團相信在目前情況下應佔餘下未解決的索償撥備2,085,000美元(16,265,000元)已適當地反映在本集團應佔其淨資產內。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 10. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2019年 6月30日 千元計	於 2018年 12月31日 千元計
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	<u>50,388</u>	<u>37,405</u>
	<u>88,378</u>	<u>69,559</u>

除若干租項定金及預付賬款總額17,226,000元(於2018年12月31日：19,281,000元)外，本集團全部應收賬項、定金及預付賬款，皆預期1年內可收回或被確認為費用。

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 千元計	於 2018年 12月31日 千元計
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	<u>4</u>	<u>8</u>
	<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。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 11. 現金及現金等同物

	於 2019年 6月30日 千元計	於 2018年 12月31日 千元計
銀行存款及現金	607,976	520,562
銀行定期存款	2,393,037	2,306,938
	<u>3,001,013</u>	<u>2,827,500</u>

## 12. 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 千元計	於 2018年 12月31日 千元計
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
	<u>410,008</u>	<u>375,689</u>
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>

除若干租項定金及應計費用總額59,970,000元(於2018年12月31日：59,240,000元)外，本集團全部應付賬項及應計費用，皆預期1年內支付或確認為收入或應要求償還。

給予本集團的信貸期通常由發票日期起計30天至90天。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 13. 資本、儲備及股息

### (a) 股息

(i) 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
	千元計	千元計
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仙(2018年：每股28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。

(ii) 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
	千元計	千元計
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仙 (2017年：每股68仙)	<u>123,255</u>	<u>199,842</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 13. 資本、儲備及股息 (續)

### (b) 購回本公司股份

#### (i) 購回及已註銷股份

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：

年／月	購回股份 數目	支付的 總價格 千元計	每股最高 支付價格 元計	每股最低 支付價格 元計
2019年1月	46,000	1,168	25.45	25.10
2019年5月	93,000	2,469	26.85	26.40
	<u>139,000</u>	<u>3,637</u>		

根據1981年百慕達公司法第42A條，以上購回股份已於購回時被註銷及本公司已發行股本亦相應地減去這些股份之票面值14,000元。購回股份溢價及交易費用分別為3,623,000元及12,000元並已從保留溢利賬內減除。

於截至2018年6月30日止6個月內，本公司並無購回本公司股份。

- (ii) 股票持有人有權收取不時宣布派發的股息，並可在本公司大會上擁有每股一票的投票權。對於本公司剩餘資產，所有股份均享有同等權益。

## 14. 金融工具公平價值之計量

### (a) 金融資產及負債以公平價值計量

#### (i) 公平價值之架構

下表列載本集團經常性地於結算日按公平價值計量金融工具的價值，並按照HKFRS 13「公平價值計量」所界定的公平價值架構分類為三個級別。公平價值之級別分類乃參考估值方式採用的數據的可觀察性及重要性而釐定如下：

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 14. 金融工具公平價值之計量(續)

### (a) 金融資產及負債以公平價值計量(續)

#### (i) 公平價值之架構(續)

- 級別1估值：僅使用級別1數據計量的公平價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 級別2估值：使用級別2數據計量的公平價值，即可觀察的數據，其未能滿足級別1的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察數據為無市場數據的數據。
- 級別3估值：使用重大不可觀察數據計量的公平價值。

於2019年 6月30日之 公平價值 千元計	於2019年6月30日 公平價值計量分類為			於2018年 12月31日之 公平價值 千元計	於2018年12月31日 公平價值計量分類為			
	級別1 千元計	級別2 千元計	級別3 千元計		級別1 千元計	級別2 千元計	級別3 千元計	
經常性公平價值計量								
資產								
其他投資	146,217	-	-	146,217	143,157	-	-	143,157
持作買賣用途證券	805,259	567,035	238,224	-	704,746	497,159	207,587	-

於截至2019年6月30日止6個月內，並沒有金融工具在不同級別之間轉移(2018年：無)。本集團之政策是在結算日確認於期內公平價值級別間之轉移。

#### (ii) 級別2公平價值計量所用之估值方式及數據

列作級別2之持作買賣用途證券屬投資基金。該等投資基金之公平價值是參考在基金內之上市證券在活躍市場之報價，再以有關基金之獨有因素予以調整。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 14. 金融工具公平價值之計量(續)

### (a) 金融資產及負債以公平價值計量(續)

#### (iii) 有關級別3公平價值計量資料

	估值方式	重大不可觀察數據	範圍
其他投資	經調整淨資產	缺乏市場折扣率	40% (2018年：40%)
		少數權益折扣率	15% (2018年：15%)
		控制權溢價	10% (2018年：10%)

其他投資的公平價值是以缺乏市場折扣率及少數權益折扣率調整淨資產值，及以控制權溢價調整上市股本工具在活躍市場的報價。公平價值對缺乏市場折扣率和少數權益折扣率成逆向相互關聯及對控制權溢價成同向相互關聯。

於2019年6月30日，預計以下各項不可觀察數據增加／減少3%，其他變數保持不變，將對本集團其他全面收益增加／減少如下：

	不可觀察數據 增加／(減少) %	截至6月30日止6個月	
		2019年 其他全面 收益影響 千元計	2018年 其他全面 收益影響 千元計
缺乏市場折扣率	3 (3)	(6,549) 6,549	(6,663) 6,625
少數權益折扣率	3 (3)	(4,611) 4,608	(4,725) 4,684
控制權溢價	3 (3)	1,102 (1,140)	1,254 (1,292)

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 14. 金融工具公平價值之計量(續)

### (a) 金融資產及負債以公平價值計量(續)

#### (iii) 有關級別3公平價值計量資料(續)

級別3公平價值計量結餘於期內的變動如下：

	非上市 股本證券 千元計
於2019年1月1日	143,157
於期內計入其他全面收益	<u>3,060</u>
於2019年6月30日	<u>146,217</u>
於2018年1月1日	146,985
於期內計入其他全面收益	<u>1,682</u>
於2018年6月30日及2018年7月1日	148,667
於期內從其他全面收益中減除	<u>(5,510)</u>
於2018年12月31日	<u>143,157</u>

由重新計量持作長期策略性目的之本集團非上市股本證券產生的任何收益或損失在其他全面收益中的投資重估儲備(不可回撥)內確認。於出售該股本證券時，於其他全面收益的累計金額直接轉入保留溢利。

### (b) 以公平價值以外列賬之金融資產及負債的公平價值

本集團以成本或攤銷成本入賬的金融工具，與於2019年6月30日及2018年12月31日之公平價值並無重大差異。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 15. 承擔

- (a) 於2019年6月30日，本集團之資本承擔在中期財務報告內並未作出準備如下：

	於 2019年 6月30日 千元計	於 2018年 12月31日 千元計
已批准並簽約	27,998	27,101
已批准並未簽約	<u>283</u>	<u>318</u>
	<u>28,281</u>	<u>27,419</u>

- (b) 於2018年12月31日，不可撤銷的營業租賃應付之未來最低租項支出總額如下：

	於 2018年 12月31日 千元計
1年內	25,561
1年後但5年內	<u>25,075</u>
	<u>50,636</u>

本集團作為承租人先前根據HKAS 17將若干物業和機器及設備分類為營業租賃。本集團首次採用經修改的追溯法應用HKFRS 16，根據此方法，本集團對有關租賃於2019年1月1日的期初結餘作出調整以確認租賃負債(見附註2)。由2019年1月1日開始，未來租項支出將根據附註2內的政策在綜合財務狀況表內確認為租賃負債。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 16. 重大有關連人士交易

### (a) 主要管理人員酬金

截至2019年6月30日止6個月，本集團主要管理人員酬金如下：

	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	千元計	千元計
薪金及其他短期僱員福利	20,124	27,772
界定供款退休計劃供款	523	504
	<u>20,647</u>	<u>28,276</u>

### (b) 經常進行之交易

同母系附屬公司代表本公司之直接控股母公司，永安國際集團有限公司之附屬公司。有關連人士之重大交易如下：

- (i) 一同母系附屬公司出租零售商舖予本集團一附屬公司。於本期內，應支付該同母系附屬公司租項支出及管理費數額為14,489,000元(2018年：14,490,000元)。於2019年6月30日，應收該同母系附屬公司數額為2,412,000元(於2018年12月31日：2,412,000元)。
- (ii) 本集團一附屬公司出租寫字樓予一同母系附屬公司。於本期內，應收取該同母系附屬公司租金及管理費數額為2,831,000元(2018年：2,831,000元)。於2019年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為1,366,000元(於2018年12月31日：1,366,000元)。
- (iii) 一從事證券買賣業務之同母系附屬公司替本集團若干附屬公司進行證券買賣交易。於本期內，本集團應付佣金238,000元(2018年：203,000元)予該同母系附屬公司。於2019年6月30日，應收該同母系附屬公司數額為3,946,000元(於2018年12月31日：797,000元)。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 16. 重大有關連人士交易(續)

### (b) 經常進行之交易(續)

- (iv) 本集團一附屬公司提供大廈及租約管理服務予一同母系附屬公司。於本期內，應收該同母系附屬公司大廈及租約管理費用數額為456,000元(2018年：456,000元)。於2019年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為2,589,000元(於2018年12月31日：2,148,000元)。

本集團董事會認為以上交易的應付額為根據本集團和有關公司雙方同意的條款訂下的數額。

## 17. 通過中期財務報告

本中期財務報告已由董事會於2019年8月29日通過。

## 18. 比較數字

本集團於2019年1月1日首次採用經修改的追溯法應用HKFRS 16。根據此法，並無重報比較資料。有關進一步會計政策變動之詳情已在附註2內披露。

## 附加資料

### 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。

### 董事股權

根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄，各董事於2019年6月30日擁有本公司或其相聯法團(釋義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉之詳情如下：

#### (a) 本公司

董事姓名	持有普通股數目					權益總計	權益總計 佔已發行 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計		
郭志樑	480,620	-	-	-	480,620	0.164	
郭志桁	649,050	-	-	-	649,050	0.221	
郭志標	958,298	295,000	255,000 (附註1)	-	1,508,298	0.514	
郭志一	556,910	-	10,000 (附註2)	-	566,910	0.193	
梁永寧	10,000	-	-	-	10,000	0.003	
Nicholas James Debnam	15,000	-	-	-	15,000	0.005	

附註：

- 郭志標博士有權於一間私人公司之股東大會上控制不少過三分之一之投票權，而該公司實益擁有本公司255,000股普通股。
- 郭志一先生有權於一間私人公司之股東大會上控制不少過三分之一之投票權，而該公司實益擁有本公司10,000股普通股。

## 附加資料

(續)

### 董事股權 (續)

#### (b) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited

董事姓名	持有普通股數目					權益總計 佔已發行 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計	
郭志樑	14,250	-	-	-	14,250	25
郭志桁	14,250	-	-	-	14,250	25
郭志標	14,250	-	-	-	14,250	25
郭志一	14,250	-	-	-	14,250	25

附註： 以上董事合共擁有於Kee Wai Investment Company (BVI) Limited 100%的投票權。

#### (c) 永安水火(2011)有限公司

董事姓名	持有普通股數目					權益總計 佔已發行 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計	
郭志樑	324	-	-	-	324	0.017
郭志桁	216	-	-	-	216	0.012
郭志標	216	-	-	-	216	0.012
郭志一	216	-	-	-	216	0.012

此外，若干董事受託持有一附屬公司之股份及作為其中間控股公司之代理人。

除本文所披露外，本公司各董事及行政總裁概無擁有根據證券及期貨條例第347條須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之本公司或任何相聯法團(釋義見上文)的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之權益登記冊上之權益或淡倉或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 附加資料

(續)

### 主要股東

根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄及本公司所得之資料，於2019年6月30日擁有本公司已發行股本5%或以上之公司如下：

名稱	持有普通股數目	權益總計 佔已發行 有投票權 股份百分比
(i) 永安國際集團有限公司	180,545,138	61.522
(ii) Wing On Corporate Management (BVI) Limited	180,545,138	61.522
(iii) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited	180,545,138	61.522

附註：為避免誤解與重覆計算，在此必須指出，關於以上所列之股份數額有重覆，即(i)所列之股數亦為(ii)所持股數之全部，而同樣重覆之股數在(ii)與(iii)出現；根據證券及期貨條例，所有上述股東均被視為擁有有關之股份權益。

### 購買、出售或贖回本公司股份

本公司於期內購回本公司股份之詳情已詳列於中期財務報告附註13(b)。購回目的為提升公司股份每股的資產淨值及每股盈利。

除在中期財務報告附註13(b)所披露外，本公司或任何其附屬公司於期內均無購買、出售或贖回本公司之上市股份。