

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 2021 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 2021 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	
		2021 年 千港元計	2020 年 千港元計
收入	3	560,916	611,268
其他收入	5	23,952	46,939
其他淨收益/(損失)	5	85,210	(113,976)
百貨業務銷售成本	6(d)	(145,096)	(177,326)
物業租賃成本	6(b)	(38,873)	(35,996)
其他營業費用	6(c)	(177,428)	(188,565)
經營溢利		308,681	142,344
財務費用	6(a)	(1,173)	(1,120)
		307,508	141,224
投資物業估值淨收益/(損失)		168,631	(427,473)
		476,139	(286,249)
應佔一聯營公司之溢利/(虧損)		6,626	(4,674)
除稅前溢利/(虧損)	6	482,765	(290,923)
所得稅	7	(83,029)	(46,549)
本期溢利/(虧損)		399,736	(337,472)
應撥歸：			
本公司股東		399,578	(337,811)
非控股股東權益		158	339
本期溢利/(虧損)		399,736	(337,472)
每股基本及攤薄盈利/(虧損)	9(a)	136.9 仙	(115.6)仙

綜合損益及其他全面收益表

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	2021 年		2020 年	
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
本期溢利/(虧損)		<u>399,736</u>		<u>(337,472)</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 其他全面收益		4,338		(3,149)
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		(73,856)		(66,120)
- 應佔一海外聯營公司財務報表換算所產生 的匯兌差異		<u>895</u>		<u>(2,254)</u>
		<u>(72,961)</u>		<u>(68,374)</u>
本期其他全面收益		<u>(68,623)</u>		<u>(71,523)</u>
本期全面收益總額		<u>331,113</u>		<u>(408,995)</u>
應撥歸：				
本公司股東		330,914		(409,172)
非控股股東權益		<u>199</u>		<u>177</u>
本期全面收益總額		<u>331,113</u>		<u>(408,995)</u>

綜合財務狀況表

		於 2021年 6月30日 千港元計	於 2020年 12月31日 千港元計
	附註		
非流動資產			
投資物業		15,616,822	15,543,351
其他物業、機器及設備		369,170	394,359
		<u>15,985,992</u>	<u>15,937,710</u>
於一聯營公司權益		348,359	340,838
其他投資		141,426	137,088
		<u>16,475,777</u>	<u>16,415,636</u>
流動資產			
持作買賣用途證券		1,399,684	1,208,923
存貨		73,876	77,511
應收賬項、定金及預付賬款	10	78,210	62,155
應收同母系附屬公司賬款		9,423	22,868
可收回本期稅項		5,547	5,547
其他銀行存款		2,290	269,499
現金及現金等同物		2,671,638	2,570,282
		<u>4,240,668</u>	<u>4,216,785</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	309,448	334,000
合約負債		17,189	18,068
有抵押銀行借款		37,250	38,063
租賃負債		21,147	19,630
應付同母系附屬公司賬款		3,541	5,382
應付本期稅項		26,519	30,492
		<u>415,094</u>	<u>445,635</u>
淨流動資產		<u>3,825,574</u>	<u>3,771,150</u>
總資產減流動負債		<u>20,301,351</u>	<u>20,186,786</u>
非流動負債			
有抵押銀行借款		17,461	36,873
租賃負債		30,048	38,238
遞延稅項負債		950,357	925,624
		<u>997,866</u>	<u>1,000,735</u>
淨資產		<u>19,303,485</u>	<u>19,186,051</u>
資本及儲備			
股本		29,166	29,187
儲備		19,242,100	19,124,844
應撥歸本公司股東合計權益		<u>19,271,266</u>	<u>19,154,031</u>
非控股股東權益		<u>32,219</u>	<u>32,020</u>
合計權益		<u>19,303,485</u>	<u>19,186,051</u>

截至2021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	千港元計	
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	
	於2021年1月1日	29,187	278,710	122,170	(14,404)	754,347	1,700	17,982,321	19,154,031	32,020	19,186,051
截至2021年6月30日止6個月之權益變動:											
	本期溢利	-	-	-	-	-	-	399,578	399,578	158	399,736
	本期其他全面收益	-	-	4,338	(73,002)	-	-	-	(68,664)	41	(68,623)
	本期全面收益總額	-	-	4,338	(73,002)	-	-	399,578	330,914	199	331,113
	購回本公司股份										
	- 支付票面值	(21)	-	-	-	-	-	-	(21)	-	(21)
	- 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(3,639)	(3,639)	-	(3,639)
	有關前年度已獲通過及支付之股息	-	-	-	-	-	-	(210,019)	(210,019)	-	(210,019)
	應佔一聯營公司普通儲備：轉至普通儲備	-	-	-	-	-	270	(270)	-	-	-
		(21)	-	4,338	(73,002)	-	270	185,650	117,235	199	117,434
	於2021年6月30日	29,166	278,710	126,508	(87,406)	754,347	1,970	18,167,971	19,271,266	32,219	19,303,485
	於2020年1月1日	29,256	271,037	125,319	(308,475)	754,347	1,700	18,674,118	19,547,302	33,639	19,580,941
截至2020年6月30日止6個月之權益變動:											
	本期(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(337,811)	(337,811)	339	(337,472)
	本期其他全面收益	-	-	(3,149)	(68,212)	-	-	-	(71,361)	(162)	(71,523)
	本期全面收益總額	-	-	(3,149)	(68,212)	-	-	(337,811)	(409,172)	177	(408,995)
	購回本公司股份										
	- 支付票面值	(56)	-	-	-	-	-	-	(56)	-	(56)
	- 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(11,550)	(11,550)	-	(11,550)
	有關前年度已獲通過及支付之股息	-	-	-	-	-	-	(189,801)	(189,801)	-	(189,801)
		(56)	-	(3,149)	(68,212)	-	-	(539,162)	(610,579)	177	(610,402)
	於2020年6月30日	29,200	271,037	122,170	(376,687)	754,347	1,700	18,134,956	18,936,723	33,816	18,970,539
	於2020年7月1日	29,200	271,037	122,170	(376,687)	754,347	1,700	18,134,956	18,936,723	33,816	18,970,539
截至2020年12月31日止6個月之權益變動:											
	本期虧損	-	-	-	-	-	-	(118,338)	(118,338)	(1,805)	(120,143)
	本期其他全面收益	-	7,673	-	362,283	-	-	-	369,956	9	369,965
	本期全面收益總額	-	7,673	-	362,283	-	-	(118,338)	251,618	(1,796)	249,822
	購回本公司股份										
	- 支付票面值	(13)	-	-	-	-	-	-	(13)	-	(13)
	- 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(2,178)	(2,178)	-	(2,178)
	有關本年度已宣布派發及支付之股息	-	-	-	-	-	-	(32,119)	(32,119)	-	(32,119)
		(13)	7,673	-	362,283	-	-	(152,635)	217,308	(1,796)	215,512
	於2020年12月31日	29,187	278,710	122,170	(14,404)	754,347	1,700	17,982,321	19,154,031	32,020	19,186,051

附註:

於2021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 12,509,201,000港元(於2020年12月31日：12,378,612,000港元)。

簡明綜合現金流量表

	附註	截至 6 月 30 日止 6 個月	
		2021 年 千港元計	2020 年 千港元計
營業活動			
除稅前溢利/(虧損)		482,765	(290,923)
調整:			
投資物業估值淨(收益)/損失		(168,631)	427,473
折舊及攤銷		44,145	44,005
利息及股息收入		(19,676)	(35,009)
應佔一聯營公司之(溢利)/虧損		(6,626)	4,674
增加持作買賣用途證券		(190,761)	(62,282)
其他由營業活動產生之現金流		(24,585)	7,487
來自經營之現金		116,631	95,425
已付稅項		(43,569)	(84,442)
來自營業活動之現金淨額		73,062	10,983
投資活動			
購買投資物業和其他物業、機器及設備付款		(2,452)	(15,691)
減少其他銀行存款		267,209	104
其他由投資活動產生之現金流		17,846	32,952
來自投資活動之現金淨額		282,603	17,365
融資活動			
已付本公司股東股息	8(b)	(210,019)	(189,801)
其他由融資活動產生之現金流		(34,209)	(42,677)
使用於融資活動之現金淨額		(244,228)	(232,478)
現金及現金等同物之淨增加/(減少)		111,437	(204,130)
於 1 月 1 日之現金及現金等同物		2,570,282	2,993,692
匯率變動之影響		(10,081)	(14,229)
於 6 月 30 日之現金及現金等同物		2,671,638	2,775,333

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2021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2021年8月30日獲授權發布。

該中期財務報告所採用之會計政策與2020年年度財務報表所採納的相同，但預期在2021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2020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2020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2020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2021年3月30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並按類別分列收入之分析如下：

	2021年 千港元計	截至6月30日止6個月 2020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	211,164	242,133
- 專櫃銷售淨收入	77,563	90,405
- 寄銷銷售淨收入	32,056	35,235
	<u>320,783</u>	<u>367,773</u>
物業投資		
- 物業管理費及其他租金相關收入	29,221	30,024
在 HKFRS 16「租賃」的範圍內：		
物業投資		
- 投資物業租金總額	210,912	213,471
	<u>560,916</u>	<u>611,268</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、合約負債及銀行借款。
- 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租賃負債及銀行借款之財務費用、折舊、攤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	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020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	320,783	367,773	240,133	243,495	560,916	611,268
分部業務間收入	-	-	54,694	59,799	54,694	59,799
須予呈報的分部收入	320,783	367,773	294,827	303,294	615,610	671,067
須予呈報的分部溢利/ (虧損)	(8,255)	(3,612)	239,797	254,760	231,542	251,148

	百貨業務		物業投資		合計	
	於	於	於	於	於	於
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020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	166,265	180,332	15,956,033	15,889,686	16,122,298	16,070,018
期/年內增加的非流動分 部資產	4,416	59,866	4,648	38,245	9,064	98,111
須予呈報的分部負債	218,140	255,896	156,070	187,066	374,210	442,962

(b) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表

	2021年 千港元計	截至6月30日止6個月 2020年 千港元計
溢利		
須予呈報的分部溢利	231,542	251,148
其他收入	23,952	38,201
其他淨收益/(損失)	85,210	(113,976)
財務費用	(1,173)	(1,120)
投資物業估值淨收益/(損失)	168,631	(427,473)
應佔一聯營公司之溢利/(虧損)	6,626	(4,674)
未能分部的總部及公司支出	(32,023)	(33,029)
綜合除稅前溢利/(虧損)	<u>482,765</u>	<u>(290,923)</u>
	於 2021年 6月30日 千港元計	於 2020年 12月31日 千港元計
資產		
須予呈報的分部資產	16,122,298	16,070,018
分部業務間應收賬項相互對銷	(4,422)	(5,755)
	<u>16,117,876</u>	<u>16,064,263</u>
於一聯營公司權益	348,359	340,838
其他投資	141,426	137,088
持作買賣用途證券	1,399,684	1,208,923
可收回本期稅項	5,547	5,547
未能分部的總部及公司資產	2,703,553	2,875,762
綜合總資產	<u>20,716,445</u>	<u>20,632,421</u>
負債		
須予呈報的分部負債	374,210	442,962
分部業務間應付賬項相互對銷	(4,422)	(5,755)
	<u>369,788</u>	<u>437,207</u>
應付本期稅項	26,519	30,492
遞延稅項負債	950,357	925,624
未能分部的總部及公司負債	66,296	53,047
綜合總負債	<u>1,412,960</u>	<u>1,446,370</u>

5. 其他收入及其他淨收益/(損失)

	截至6月30日止6個月	
	2021年	2020年
	千港元計	千港元計
其他收入		
銀行存款利息收入	3,480	21,365
證券投資利息收入	3,954	3,003
證券投資股息收入	12,242	10,641
政府補助	-	5,792
物業復原補償	-	2,520
提早終止租約所得補償	-	426
其他	4,276	3,192
	23,952	46,939
其他淨收益/(損失)		
持作買賣用途證券		
重算至公平價值之淨收益/(損失)	61,134	(114,208)
出售淨收益		
- 持作買賣用途證券	11,534	4,705
- 衍生金融工具	12,351	5,208
外幣匯兌淨收益/(損失)	192	(9,679)
出售機器及設備淨損失	(1)	(2)
	85,210	(113,976)

6. 除稅前溢利/(虧損)

除稅前溢利/(虧損)已減除/ (計入)：

	截至6月30日止6個月	
	2021年 千港元計	2020年 千港元計
(a) 財務費用		
銀行借款利息	537	847
租賃負債利息	636	273
	<u>1,173</u>	<u>1,120</u>
(b) 投資物業應收租金		
物業投資總收入	(240,133)	(243,495)
減：直接費用	38,873	35,996
	<u>(201,260)</u>	<u>(207,499)</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	92,631	96,024
- 界定供款退休計劃供款	5,317	5,457
	<u>97,948</u>	<u>101,481</u>
減：包括在物業租賃成本內	(2,051)	(1,756)
	<u>95,897</u>	<u>99,725</u>
董事酬金	12,787	13,613
折舊		
- 自有機器及設備	6,511	6,328
- 使用權資產	23,359	26,156
廣告費用	3,458	3,594
電費、水費及煤氣費用	3,427	3,360
信用卡佣金	2,723	3,229
政府地租及差餉	2,903	3,257
資訊科技費用	2,263	1,070
(d) 其他項目		
租賃獎勵攤銷	14,275	11,521
銷貨成本	<u>145,096</u>	<u>177,326</u>

7. 綜合損益表內之所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2021年 千港元計	2020年 千港元計
本期稅項 – 香港利得稅		
本期準備	<u>24,946</u>	<u>27,906</u>
本期稅項 – 海外		
本期準備	<u>14,716</u>	<u>15,545</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	38,046	985
- 其他暫時性差異	5,321	2,113
	<u>43,367</u>	<u>3,098</u>
所得稅支出總額	<u>83,029</u>	<u>46,549</u>

香港利得稅準備是以截至2021年6月30日止6個月估計應課稅溢利按16.5%（2020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	
	2021年 千港元計	2020年 千港元計
中期股息：		
- 於中期後宣布派發	99,165	32,120
- 屬於2020年7月已購回的股份	-	(1)
	<u>99,165</u>	<u>32,119</u>
中期後應付之中期股息每股34港仙 (2020年：每股11港仙)	<u>99,165</u>	<u>32,119</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	
	2021年 千港元計	2020年 千港元計
屬截至2020年12月31日/2019年12月31日止 財政年度之末期股息		
- 於中期中已通過	210,148	190,165
- 屬於2021年4月及5月/2020年1月、2月、4月及 5月已購回的股份	(129)	(364)
	<u>210,019</u>	<u>189,801</u>
於中期中已支付之末期股息每股72港仙 (2019年：每股65港仙)	<u>210,019</u>	<u>189,801</u>

9. 每股基本及攤薄盈利/(虧損)

- (a) 每股基本盈利/(虧損)乃根據截至2021年6月30日止6個月應撥歸本公司股東之綜合溢利399,578,000港元(截至2020年6月30日止6個月：虧損337,811,000港元)除以本期已發行加權平均股數291,813,000股(2020年：292,191,000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/(損失)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/(虧損)必須對投資物業估值淨收益/(損失)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/(虧損)的差異之對數如下：

	截至6月30日止6個月			
	2021年		2020年	
	千港元計	每股計 港仙	千港元計	每股計 港仙
於綜合損益表內				
應撥歸本公司股東溢利/(虧損)	399,578	136.9	(337,811)	(115.6)
調整：				
(減)/加：投資物業估值淨(收益)/損失	(168,631)	(57.7)	427,473	146.3
加：有關投資物業估值淨收益的 遞延稅項負債之增加	38,046	13.0	985	0.3
	268,993	92.2	90,647	31.0
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)	-	(2)	-
應撥歸本公司股東基本溢利	268,989	92.2	90,645	31.0

10. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2021年 6月30日 千港元計	於 2020年 12月31日 千港元計
貿易應收賬項，已扣除虧損準備	24,672	21,472
定金及預付賬款	53,538	40,683
	<u>78,210</u>	<u>62,155</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 2021年 6月30日 千港元計	於 2020年 12月31日 千港元計
到期(未逾期)或逾期少於1個月	22,789	20,694
逾期1至3個月	1,178	82
逾期超過3個月但少於12個月	235	336
逾期超過12個月	470	360
	<u>24,672</u>	<u>21,472</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 2021年 6月30日 千港元計	於 2020年 12月31日 千港元計
尚未到期	229,847	227,328
即期或逾期少於1個月	44,424	59,419
逾期1至3個月	1,039	3,257
逾期3至12個月	1,107	1,342
逾期超過12個月	1,652	1,635
貿易及其他應付賬項	<u>278,069</u>	<u>292,981</u>
應計費用	31,379	41,019
	<u>309,448</u>	<u>334,000</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 2021 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團收入減少 8.2%至 560.9 百萬港元（2020 年：611.3 百萬港元），主要由於百貨業務收入減少。

2021 年上半年度本集團錄得應撥歸股東溢利為 399.6 百萬港元（2020 年：虧損 337.8 百萬港元），主要由於期內錄得投資物業估值淨收益 168.6 百萬港元，相對 2020 年同期則錄得估值淨損失 427.5 百萬港元。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 196.9%至 269.0 百萬港元（2020 年：90.6 百萬港元），主要由於 2021 年上半年度本集團證券投資錄得收益，相對 2020 年同期則錄得損失。本集團已於 2021 年 8 月 3 日發出正面盈利預告。

每股盈利為每股 136.9 港仙（2020 年：每股虧損 115.6 港仙）。如不計算投資物業估值淨收益(2020 年:估值淨損失)及有關遞延稅項，本期每股基本盈利則增加 197.4%至每股 92.2 港仙（2020 年：31.0 港仙）。

董事會決定派發中期股息每股 34 港仙（2020 年：11 港仙），總額為 99,165,000 港元（2020 年：32,120,000 港元）。中期股息將於 2021 年 10 月 19 日派發予 2021 年 10 月 13 日已登記在本公司股東名冊之股東。而股東名冊將由 2021 年 10 月 7 日至 2021 年 10 月 13 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 2021 年 10 月 6 日星期三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 2021 年 6 月 30 日之股東權益為 19,271.3 百萬港元，較於 2020 年 12 月 31 日之股東權益增加 0.6%。於 2021 年 6 月 30 日，本集團之現金及上市證券約為 3,598.2 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 2021 年 6 月 30 日，本集團總借款為 54.7 百萬港元，較於 2020 年 12 月 31 日減少約 20.2 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 54.7 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 2022 年年底到期償還。若干資產已按予銀行作為附隨抵押以取得銀行融通額，其中主要為物業權益，該等資產之賬面值為 3,943.3 百萬港元。已提取的融通額約為 54.7 百萬港元。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 2021 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 0.3%，於 2020 年 12 月 31 日，則為 0.4%。

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 2021 年 6 月 30 日之淨投資約為 3,588.1 百萬港元（於 2020 年 12 月 31 日：3,515.4 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 2021 年 6 月 30 日，本集團之資本承擔總額為 30.0 百萬港元（於 2020 年 12 月 31 日：34.0 百萬港元）。於 2021 年 6 月 30 日，本集團並無或有負債（於 2020 年 12 月 31 日：無）。

半年業績回顧

百貨業務

於 2021 年上半年，香港百貨業的零售總值較去年同期下跌。於期內，COVID-19 疫情持續對本集團業務及百貨業務運作有不利影響。特別在本年 1 月底，位於油麻地彌敦道的百貨分店受當時於該地區發現 COVID-19 個案影響令整個地區封閉數天，業務因而受到影響。雖然面對這些挑戰，本集團仍維持集中策略去調整貨品種類以迎合不斷改變的顧客需要，在適當時間改善貨場及服務設施並同時控制成本。雖然本集團百貨業務於期內收入減少，但本集團因能適時清理存貨及調整貨品要求而能提供多類合時自營貨品而得到較好毛利率。專櫃及寄銷櫃位收入減少，由於銷售下跌及若干專櫃及寄銷櫃位因零售環境疲弱而於期內離場。截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團百貨業務錄得收入 320.8 百萬港元，較 2020 年同期錄得 367.8 百萬港元減少 12.8%。整體而言，百貨業務錄得經營虧損為 8.3 百萬港元（2020 年：3.6 百萬港元），主要由於收入減少，因而毛利減少。

於期內，本集團之寫字樓物業及百貨店舖內繼續推行健康及安全措施去防止疫情散播以保障員工及顧客健康。

物業投資

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團的物業投資收入為 239.8 百萬港元（2020 年：254.8 百萬港元）。本集團位於香港的商業投資物業收入減少 12.4% 至 163.2 百萬港元（2020 年：186.4 百萬港元），主要由於永安中心出租率下降及其投資物業於簽訂新租約及租約續期時租金減少。於 2021 年 6 月 30 日，本集團位於香港的商業投資物業整體出租率下跌至 94%（2020 年：98%）。於期內，本集團位於墨爾本的商業寫字樓物業收入增加 15.1% 至 74.9 百萬港元（2020 年：65.1 百萬港元）。主要由於澳元匯率較強。如以澳元幣值計算，淨收入則減少 1.3%。於 2021 年 6 月 30 日，本集團墨爾本物業整體出租率約為 97%（2020 年：100%）。

於一聯營公司權益

截至 2021 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溢利 0.5 百萬港元（2020 年：應佔稅後虧損 6.5 百萬港元）。截至 2021 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 6.6 百萬港元（2020 年：應佔虧損 4.7 百萬港元）。

其他

於期內，本集團證券投資錄得收益 99.0 百萬港元（2020 年：損失 91.3 百萬港元）。本集團所持外幣錄得外幣匯兌淨收益 0.2 百萬港元（2020 年：損失 9.7 百萬港元）。

職員

於 2021 年 6 月 30 日，本集團共有員工 621 名（於 2020 年 6 月 30 日：636 名）。本集團之薪酬政策、花紅制度、強制性公積金計劃等與 2020 年年報披露之資料，並無重大改變。

2021年餘下展望

除非香港的 COVID-19 疫情有嚴重反彈，本集團審慎樂觀地認為本地消費將因勞工市場改善和政府近期推出消費券計劃而回升。為了支持政府的 COVID-19 疫苗接種計劃及推廣業務，本集團推出了 1.8 百萬港元的幸運大抽獎予已接種疫苗的顧客，該計劃將持續至 11 月初。本集團的百貨業務將繼續努力調整其百貨店的貨品種類，以迎合顧客的需要。儘管本港及墨爾本寫字樓租賃市場因 COVID-19 疫情放緩，本集團的投資物業於下半年將持續提供相符市場情況之平穩租金收入。

企業管治

於截至 2021 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2021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2021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	
2021年4月	41,000	17.20	17.18	705
2021年5月	138,000	17.56	17.30	2,406
2021年6月	31,000	17.30	17.26	536
	<u>210,000</u>			<u>3,647</u>

除上文所披露外，於截至2021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，2021年8月30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。