



# WING ON COMPANY INTERNATIONAL LIMITED

## 永安國際有限公司

(在百慕達註冊成立之有限公司)

### 截至二零零三年六月三十日止中期業績通告

永安國際有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績。

#### 獨立審閱

此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佈的核數準則第七百號「中期財務報告的審閱」進行審閱。此外，中期財務報告亦已由本公司之審核委員會審閱。

#### 綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月					
		二零零三年			二零零二年 重報		
		繼續經營 之業務	終止經營 之業務	合計	繼續經營 之業務	終止經營 之業務	合計
	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	
營業額	二	768,750	—	768,750	852,998	19,850	872,848
其他收入	三	16,982	1	16,983	10,432	817	11,249
其他淨收益	三	29,846	1	29,847	52,712	273	52,985
百貨業務銷售成本		(443,453)	—	(443,453)	(501,821)	(14,950)	(516,771)
物業租賃成本		(32,922)	—	(32,922)	(32,620)	—	(32,620)
其他營業費用		(209,184)	(436)	(209,620)	(223,868)	(10,769)	(234,637)
		130,019	(434)	129,585	157,833	(4,779)	153,054
出售澳洲投資物業溢利		—	—	—	47,723	—	47,723
經營溢利／(虧損)		130,019	(434)	129,585	205,556	(4,779)	200,777
財務費用	四(甲)	(26,425)	—	(26,425)	(27,263)	—	(27,263)
		103,594	(434)	103,160	178,293	(4,779)	173,514
應佔聯營公司之業績	二	59,198	—	59,198	94,092	—	94,092
正常業務所得之除 稅前溢利／(虧損)	四	162,792	(434)	162,358	272,385	(4,779)	267,606
稅項	五	(45,203)	—	(45,203)	(109,059)	—	(109,059)
正常業務所得之除稅後 溢利／(虧損)		117,589	(434)	117,155	163,326	(4,779)	158,547
少數股東權益				(203)			(290)
應撥歸股東之溢利	十一			116,952			158,257
中期股息： 中期結算日後宣佈 派發之中期股息	七(甲)			38,392			50,205
每股基本盈利	八			39.6仙			53.6仙

綜合資產負債表

	附註	於 二零零三年 六月三十日 港幣千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 重報 港幣千元計
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業		3,319,759	3,396,707
— 其他物業、機器及設備		619,195	642,839
		<b>3,938,954</b>	<b>4,039,546</b>
遞延稅項資產		362	410
商譽		1,530	1,648
聯營公司權益		543,113	525,285
非持作買賣用途證券		70,554	75,012
		<b>4,554,513</b>	<b>4,641,901</b>
<b>流動資產</b>			
持作買賣用途證券		65,081	61,614
存貨		63,104	63,777
應收賬項、定金及預付賬款	九	66,211	68,640
應收同母系附屬公司賬款		2,963	2,579
現金及現金等同物		782,121	744,587
		<b>979,480</b>	<b>941,197</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	十	201,439	252,510
銀行借款		80,173	71,256
融資租賃承擔		617	—
稅項		13,135	8,706
應付同母系附屬公司賬款		6,050	6,416
		<b>301,414</b>	<b>338,888</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>678,066</b>	<b>602,309</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,232,579</b>	<b>5,244,210</b>
<b>非流動負債</b>			
有利息銀行借款		859,465	735,101
融資租賃承擔		976	—
遞延稅項負債		198,988	194,853
		<b>1,059,429</b>	<b>929,954</b>
少數股東權益		12,723	12,522
<b>淨資產</b>		<b>4,160,427</b>	<b>4,301,734</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		29,533	29,533
儲備	十一	4,130,894	4,272,201
		<b>4,160,427</b>	<b>4,301,734</b>

## 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元計	二零零二年 港幣千元計
來自營業活動之現金淨額	72,223	188,850
來自投資活動之現金淨額	4,311	397,677
使用於融資活動之現金淨額	(109,556)	(233,850)
現金及現金等同物淨(減少)/增加	(33,022)	352,677
於一月一日之現金及現金等同物	714,679	343,540
匯率變動影響	67,435	23,579
於六月三十日之現金及現金等同物	<u>749,092</u>	<u>719,796</u>
	於 二零零三年 六月三十日 港幣千元計	於 二零零二年 六月三十日 港幣千元計

### 現金及現金等同物結餘分析

現金及銀行存款	72,707	60,753
銀行定期存款	<u>709,414</u>	<u>686,706</u>
於綜合資產負債表內之現金及現金等同物 已抵押之銀行定期存款	<u>782,121</u> (33,029)	<u>747,459</u> (27,663)
於綜合現金流量表之現金及現金等同物	<u>749,092</u>	<u>719,796</u>

以上數額已包括以下有關截至二零零三年六月三十日止六個月之終止經營業務之淨現金流量。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元計	二零零二年 港幣千元計
使用於營業活動之現金淨額	(1,460)	(18,746)
來自投資活動之現金淨額	<u>537</u>	<u>12</u>
	<u>(923)</u>	<u>(18,734)</u>

## 未經審核中期財務報告附註

### 一、 主要會計政策

#### (甲) 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」)之證券上市規則(「上市規則」)之要求而編製,已包括遵照由香港會計師公會所發佈之會計實務準則第二十五號「中期財務報告」。

本中期財務報告中有關截至二零零二年十二月三十一日止財政年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表,但該等資料乃摘錄自該財務報表。截至二零零二年十二月三十一日止年度之法定財務報表可於聯交所之網頁查閱。核數師於二零零三年四月十一日所發表之報告對該財務報表作出無保留意見。

除於二零零三年一月一日起採用經修訂之會計實務準則第十二號「所得稅項」及本集團於本期內以融資租賃購入固定資產後所採用的會計實務準則第十四號(經修訂)「租賃」外,本中期財務報告所採用之會計政策與二零零二年度之財務報表中所採用的會計政策相同。

本中期財務報告之附註包括重大事項及交易的解釋,有助了解自二零零二年度財務報表以後本集團之財務狀況及業務表現之轉變。

#### (乙) 所得稅項

於以往年度,遞延稅項負債乃以負債方法計算因會計及稅例對收入及支出之重大時間差異所產生之影響,而又有相當可能於可預見將來實現之稅項負擔。遞延稅項資產是在可合理確定會實現時才確認。

自二零零三年一月一日起,為要符合由香港會計師公會發佈之會計實務準則第十二號(經修訂),遞延稅項採用資產負債表方法就財務報表中資產及負債之賬面值與其用以計算應課稅項溢利相對之稅基所產生的暫時差異,按營業當地國家當時適用稅率計算。

由於採納此會計政策，集團於二零零三年六月三十日之淨資產減少港幣七千六百九十萬零一千元（於二零零二年十二月三十一日：港幣八千九百七十一萬六千元）、集團本期應撥歸股東溢利減少港幣二百五十五萬二千元（二零零二年：港幣三百七十七萬八千元）、投資物業重估儲備增加港幣二千三百九十九萬九千元、土地及樓宇重估儲備減少港幣二百五十一萬二千元及匯兌儲備減少港幣六百一十二萬元。該等調整乃因資產所產生的暫時差異而確認的遞延稅項負債，扣除因稅項虧損所確認的遞延稅項資產（確認資產的上限乃基於未來有可能產生之應課稅溢利並能沖銷已確認的遞延稅項資產）。本集團採用此新會計政策後，保留溢利之期初結餘及比較資料已就以往期間之金額作出追溯調整。

## 二、營業額及分部報告

集團本期之主要業務為經營百貨業及物業投資。

本期集團營業額乃減除退貨之銷貨發票額及物業投資收入。

集團分部資料按業務及地區分部呈報。集團選擇業務分部資料作為主要報告形式，因此形式較適合本集團之內部財務報告。

### 業務分部

集團包括以下主要業務分部：

百貨業：百貨業務提供多元化消費品。

物業投資：寫字樓物業租賃提供租金收入及長遠而言於物業增值得益。

	百貨業		物業投資		分部相互對銷		未能分部		合計	
	截至六月三十日止六個月 二零零三年	截至六月三十日止六個月 二零零二年	截至六月三十日止六個月 二零零三年	截至六月三十日止六個月 二零零二年	截至六月三十日止六個月 二零零三年	截至六月三十日止六個月 二零零二年	截至六月三十日止六個月 二零零三年	截至六月三十日止六個月 二零零二年	截至六月三十日止六個月 二零零三年	截至六月三十日止六個月 二零零二年
	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計 (附註(甲))	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計
對外客戶收入	638,134	728,798	130,616	144,050	-	-	-	-	768,750	872,848
分部業務間收入	-	-	33,471	33,663	(33,471)	(33,663)	-	-	-	-
對外客戶其他收入	-	-	-	-	-	-	801	1,383	801	1,383
合計	<b>638,134</b>	<b>728,798</b>	<b>164,087</b>	<b>177,713</b>	<b>(33,471)</b>	<b>(33,663)</b>	<b>801</b>	<b>1,383</b>	<b>769,551</b>	<b>874,231</b>
分部業績	(21,911)	(27,591)	113,545	126,601	-	-	-	-	91,634	99,010
出售澳洲投資物業溢利	-	-	-	47,723	-	-	-	-	-	47,723
	<b>(21,911)</b>	<b>(27,591)</b>	<b>113,545</b>	<b>174,324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91,634</b>	<b>146,733</b>
利息收入									14,315	7,639
未能分部之收入減支出淨額									23,636	46,405
經營溢利									129,585	200,777
財務費用									(26,425)	(27,263)
									103,160	173,514
應佔聯營公司之業績(附註(乙))									59,198	94,092
正常業務所得之除稅前溢利									162,358	267,606
稅項									(45,203)	(109,059)
正常業務所得之除稅後溢利									117,155	158,547
少數股東權益									(203)	(290)
應撥歸股東之溢利									116,952	158,257
期內折舊及攤銷	(16,161)	(16,151)	(14,277)	(14,048)	-	-	(215)	(268)	(30,653)	(30,467)

### 附註：

(甲) 物業投資之經營溢利包括應收百貨業之淨租金收入港幣三千二百九十四萬一千元（二零零二年：港幣三千二百八十八萬五千元）。

(乙) 應佔聯營公司之業績包括由一聯營公司出售投資物業虧損港幣四十萬零六千元（二零零二年：獲溢利港幣三千九百一十九萬元）。

### 地區分部

本集團所管理的業務屬世界性，但參予其中三個主要經濟環境。香港為本集團業務的主要市場。澳洲及美國為物業投資的主要市場。

至於按地區分部呈報資料，分部收入乃按照顧客所在地區區分。

	香港		澳洲		美國		其他		合計	
	截至六月三十日止六個月 二零零三年	截至六月三十日止六個月 二零零二年	截至六月三十日止六個月 二零零三年	截至六月三十日止六個月 二零零二年	截至六月三十日止六個月 二零零三年	截至六月三十日止六個月 二零零二年	截至六月三十日止六個月 二零零三年	截至六月三十日止六個月 二零零二年	截至六月三十日止六個月 二零零三年	截至六月三十日止六個月 二零零二年
	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計	港幣千元計
對外客戶收入	698,737	776,986	56,700	62,740	11,410	12,003	1,903	21,119	768,750	872,848
分部業績	31,424	37,279	55,431	61,058	3,142	4,453	1,637	(3,780)	91,634	99,010
出售澳洲投資物業溢利	-	-	-	47,723	-	-	-	-	-	47,723
	31,424	37,279	55,431	108,781	3,142	4,453	1,637	(3,780)	91,634	146,733
利息收入									14,315	7,639
未能分部之收入減支出淨額									23,636	46,405
經營溢利									129,585	200,777
財務費用									(26,425)	(27,263)
應佔聯營公司之業績									103,160	173,514
正常業務所得之除稅前溢利 稅項									162,358 (45,203)	267,606 (109,059)
正常業務所得之除稅後溢利 少數股東權益									117,155 (203)	158,547 (290)
應撥歸股東之溢利									116,952	158,257

### 三、 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元計	二零零二年 港幣千元計
其他收入		
證券之股息及利息收入	1,867	2,227
其他利息收入	14,315	7,639
其他	801	1,383
	16,983	11,249
其他淨收益		
出售固定資產淨(損失)/收益	(501)	298
匯兌淨收益	27,495	17,457
持作買賣用途證券實現淨收益/(損失)	148	(135)
持作買賣用途證券未實現淨收益	5,924	2,844
非持作買賣用途證券實現淨收益(附註)	-	20,135
非持作買賣用途證券減值(淨損失)/虧損撥回	(3,219)	12,386
	29,847	52,985

附註：截至二零零二年六月三十日止六個月，出售非持作買賣用途證券實現淨收益包括增值港幣二千零四萬元，由投資重估儲備撥轉。

### 四、 正常業務所得之除稅前溢利/(虧損) 正常業務所得之除稅前溢利/(虧損)已減除/(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元計	二零零二年 港幣千元計
(甲) 財務費用：		
銀行借款及須於五年內償還之其他借款利息	26,425	27,263

(乙) 員工成本：

界定供款退休計劃供款	5,012	5,321
薪金、工資及其他福利	80,326	83,422
	<u>85,338</u>	<u>88,743</u>

(丙) 投資物業應收租金：

租金總額	(130,616)	(144,050)
直接費用	32,922	32,620
	<u>(97,694)</u>	<u>(111,430)</u>

(丁) 其他項目：

銷貨成本	443,453	516,771
營業租賃費用		
— 土地及樓宇租金	50,008	58,767
— 或有租金	273	410
折舊及攤銷	30,653	30,467
商譽攤銷	118	143
確認負商譽	(176)	(176)

五、 稅項

截至六月三十日止六個月  
二零零三年 二零零二年  
重報  
港幣千元計 港幣千元計

本期稅項

本期香港利得稅準備	10,199	9,249
海外稅項	5,858	2,078
	<u>16,057</u>	<u>11,327</u>

遞延稅項

源自及轉回暫時差異	2,099	42,772
稅率增加對一月一日遞延稅項結餘之影響	522	—
	<u>2,621</u>	<u>42,772</u>

應佔聯營公司之稅項

	<u>26,525</u>	<u>54,960</u>
--	---------------	---------------

所得稅項總額

	<u>45,203</u>	<u>109,059</u>
--	---------------	----------------

香港利得稅準備依期內應課稅溢利按百分之十七點五(二零零二年：百分之十六)計算。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。

六、 終止經營業務

於二零零二年一月，本集團與天津百貨店之業主達成協議終止百貨業務。天津百貨業務之業績已呈列在百貨業分部及其他地區分部資料內。終止經營業務的附屬公司之資產已調整至其可收回金額，及因終止業務而產生之其他可預期負債及可引致的費用亦已作出準備。該業務已於二零零二年五月一日終止。該業務之資產正在有秩序地變現以支付負債。

於二零零三年六月三十日，該終止經營之業務之淨負債如下：

	於 二零零三年 六月三十日 港幣千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元計
非流動資產	677	1,219
流動資產	1,747	2,286
流動負債	(14,445)	(15,610)
淨負債	<u>(12,021)</u>	<u>(12,105)</u>

七、 股息

(甲) 中期股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元計	二零零二年 港幣千元計
中期結算日後宣佈派發之中期股息每股十三仙(二零零二年:每股十七仙)	<b>38,392</b>	<b>50,205</b>

在中期結算日後所宣佈派發之中期股息在中期結算日並不確認為負債。

(乙) 屬前財政年度及於本期／年內建議、通過及支付之股息：

	於 二零零三年 六月三十日 港幣千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元計
屬前財政年度及於本期／年內建議、通過及支付之末期股息每股二十六仙 (二零零二年:每股十二仙)	<b>76,785</b>	<b>35,439</b>

八、 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本期應撥歸股東之溢利港幣一億一千六百九十五萬二千元(二零零二年重報:港幣一億五千八百二十五萬七千元)除以本期已發行股數二億九千五百三十二萬六千股(二零零二年:二億九千五百三十二萬六千股)計算。

列報期內並無已發行而具攤薄潛力的普通股。

九、 應收賬項、定金及預付賬款

	於 二零零三年 六月三十日 港幣千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元計
貿易及其他應收賬項,已扣除呆賬準備	16,350	17,755
定金及預付賬款	<b>49,861</b>	<b>50,885</b>
	<b>66,211</b>	<b>68,640</b>

貿易及其他應收賬項(已扣除呆賬準備)之齡期分析如下：

	於 二零零三年 六月三十日 港幣千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元計
即期	13,004	15,772
逾期一至三個月	1,230	573
逾期超過三個月	<b>2,116</b>	<b>1,410</b>
	<b>16,350</b>	<b>17,755</b>

賬款通常在發單日期起計三十日內到期。

十、 應付賬項及應計費用

	於 二零零三年 六月三十日 港幣千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元計
貿易及其他應付賬項	166,188	207,637
應計費用	<b>35,251</b>	<b>44,873</b>
	<b>201,439</b>	<b>252,510</b>

貿易及其他應付賬項齡期分析如下：

	於 二零零三年 六月三十日 港幣千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 港幣千元計
尚未到期	142,872	167,194
即期或逾期少於一個月	16,047	32,971
逾期一至三個月	1,128	1,474
逾期三至十二個月	<b>6,141</b>	<b>5,998</b>
	<b>166,188</b>	<b>207,637</b>

## 十一、儲備

	投資物業 重估儲備 港幣千元計	土地及 樓宇 重估儲備 港幣千元計	投資 重估儲備 港幣千元計	匯兌儲備 港幣千元計	其他 資本儲備 港幣千元計	繳納盈餘 港幣千元計	保留溢利 港幣千元計	合計 港幣千元計
於二零零三年一月一日								
— 去年列報	1,066,918	204,249	43,222	(135,932)	307,132	754,347	2,121,981	4,361,917
— 有關改變所得稅項之 會計政策	(44,799)	(26,798)	—	(4,444)	—	—	(13,675)	(89,716)
— 重報	1,022,119	177,451	43,222	(140,376)	307,132	754,347	2,108,306	4,272,201
有關前年度已獲通過之股息 (附註七(乙))	—	—	—	—	—	—	(76,785)	(76,785)
遞延稅項	23,999	(2,512)	—	(6,120)	—	—	—	15,367
減少少數股東權益後重估減值	(340,329)	—	—	—	—	—	—	(340,329)
非持作買賣用途證券重估減值	—	—	(1,239)	—	—	—	—	(1,239)
應佔聯營公司資本儲備減少	—	—	—	—	(14,960)	—	—	(14,960)
賬項合併所產生的匯兌差異	—	—	—	159,687	—	—	—	159,687
本期溢利	—	—	—	—	—	—	116,952	116,952
於二零零三年六月三十日	705,789	174,939	41,983	13,191	292,172	754,347	2,148,473	4,130,894

## 十二、比較數字

如附註一(乙)所述比較數字已因期內採納會計實務準則第十二號(經修訂)而變改。

### 中期業績及股息

截至二零零三年六月三十日止半年度，集團整體營業額下降百分之十一點九至港幣七億六千八百八十萬元(二零零二年：港幣八億七千二百八十萬元)。主要因在三月下旬至六月期間，香港爆發非典型肺炎而令集團百貨業營業額下跌。

集團應撥歸股東溢利減少約百分之二十六點一至港幣一億一千七百萬元(二零零二年重報：港幣一億五千八百三十萬元)。主要是本期並沒有如二零零二年上半年錄得出售若干澳洲投資物業及聯營公司出售美國物業之稅前溢利共港幣八千六百九十萬元。但是，於二零零三年首六個月較去年同期，集團因持有澳元及紐西蘭元獲更多未實現匯兌收益及百貨業虧損進一步減少而受惠。

每股盈利由去年同期港幣五十三點六仙下跌至港幣三十九點六仙。

鑑於有滿意的業績，董事會決定派發中期股息每股港幣十三仙(二零零二年：每股港幣十七仙)，總額為港幣三千八百三十九萬二千元(二零零二年：港幣五千零二十萬零五千元)。中期股息將於二零零三年十月二十七日(香港時間)派發予二零零三年十月十七日(香港時間)已登記在股東名冊之股東。而股東名冊將在二零零三年十月十三日至二零零三年十月十七日(香港時間)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。

凡欲收取中期股息，股票過戶文件須於二零零三年十月十日星期五下午四時(香港時間)前送達本公司股票登記及過戶處，香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下廣進證券登記有限公司辦理。

### 流動現金及財務資源

#### 整體財務狀況

於二零零三年六月三十日之股東資金為港幣四十二億元，較於二零零二年十二月三十一日減少百分之三點三。於二零零三年六月三十日，本集團之現金及有市值證券約為港幣八億四千七百二十萬元，加上備用之銀行財務便利，本集團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

於二零零三年六月三十日，集團總借款為港幣九億四千一百二十萬元，較於二零零二年十二月三十一日增加港幣一億三千四百八十萬元。因為澳元及紐西蘭元之匯率自二零零三年一月一日至二零零三年六月三十日分別上升百分之十七點六及百分之十點四。於二零零三年六月三十日，應於兩年後但五年內償還之借款為總借款的百分之八十六點四。鑑於此借款到期情況，還款壓力頗低。若干資產已按予銀行作為附隨抵押，以取得銀行財務便利數額達港幣十二億元。該等資產之賬面值為港幣三十億元，而其中主要為物業權益。

#### 資本負債率

於二零零三年六月三十日，以集團總借款除以集團股東資金之資本負債率為百分之二十二點六，而於二零零二年十二月三十一日則為百分之十八點七。

#### 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，本集團之借款主要以澳元、紐西蘭元及美元為本位幣，直接配合集團於有關貨幣的當地業務。因此，匯兌風險乃在該等國家之淨投資，於二零零三年六月三十日之淨投資約為港幣十二億元(於二零零二年十二月三十一日：港幣十一億元)。

集團借款是浮息借款。當有需要及利率呈現不穩及波動時，集團將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、澳元及紐西蘭元為本位幣。集團嚴格控制財務工具的運用，來對沖利率及匯率波動對本集團的風險。



## 資本承擔及或有負債

於二零零三年六月三十日，集團之資本承擔及或有負債總額不大。

## 半年業績回顧

### 百貨業務

於二零零三年首六個月，香港經濟仍受通縮、失業率高企及疲弱消費影響。於二零零三年三月爆發之非典型肺炎對全港零售商帶來災難性沖擊，營業額大幅下跌。於上半年，百貨營業額下跌百分之十二點四至港幣六億三千八百一十萬元（二零零二年：港幣七億二千八百八十萬元）主要受非典型肺炎帶來不利之後遺症。於非典型肺炎期間所實行嚴格之成本控制正好抵銷收入下降，且幫助控制虧損。天津百貨店於二零零二年五月關閉了，對集團二零零三年上半年表現有良好影響。整體而言，百貨業務之虧損減少約百分之二十一至港幣二千一百九十萬元（二零零二年：港幣二千七百六十萬元）。

### 物業投資

於二零零三年上半年，寫字樓物業供過於求及商業活動減少繼續對本地寫字樓租務市場構成壓力。集團香港商業物業投資租金較去年同期下跌約百分之十二。但是集團於期內仍能維持約百分之九十出租率。如二零零二年三月所報告，集團已出售若干於澳洲墨爾本之投資物業，而餘下於墨爾本之商業投資物業繼續按預期作出貢獻。

### 汽車經銷業務

雖然美國本土經濟復甦放緩，但集團投資於美國聯營公司之汽車經銷業務，於本年度上半年仍然強勁並為集團溢利作出貢獻。

### 其他

於本年度上半年，集團錄得淨匯兌收益港幣二千七百五十萬元（二零零二年：港幣一千七百五十萬元）。主要因為集團持有之澳元及紐西蘭元之兌換率自二零零三年一月一日分別上升百分之十七點六及百分之十點四。於期內，集團錄得非持作買賣用途證券減值淨損失港幣三百二十萬元，但去年同期則撥回非持作買賣用途證券減值虧損港幣一千二百四十萬元及從非持作買賣用途證券錄得實現淨收益港幣二千零一十萬元。

### 職員

於二零零三年六月三十日，本集團共有員工一千一百零三名（於二零零二年六月三十日：一千零九十四名），本集團之薪酬、花紅制度、強制性公積金計劃等與二零零二年年報披露之資料並無重大改變。

## 二零零三年餘下展望

集團預期持續通縮及失業率高企等結構性經濟因素於短期內將不能解決。集團百貨業將仍在艱難環境下經營。但是，最近國內到港遊客增加，預期零售業務可回升。集團將繼續採取積極行動去改善零售業務。集團於本地及澳洲之投資物業租金收益仍繼續對集團溢利作出貢獻。於美國之汽車經銷業務預期表現穩定。集團將繼續集中力量去減低百貨業務之虧損及盡力改善集團整體表現。

## 最佳應用守則

除因根據本公司細則第九十九條規定，獨立非執行董事須在股東週年大會上輪值告退，彼等之任期並未定明外，本公司並無任何董事知悉任何資料，足以指出本公司在中期報告所包括會計期間的任何時間內，未有遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十四之最佳應用守則。

## 購買、出售或贖回本公司股份

本公司或任何本公司的附屬公司於本期間內均無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

承董事會命  
主席  
郭志樑  
謹啟

香港，二零零三年九月十七日

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」