



**WING ON COMPANY INTERNATIONAL LIMITED**  
**永安國際有限公司**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

**中期報告書**  
二 零 零 三 年 度

# 目 錄

	頁次
公司資料 .....	一
董事會主席致詞 .....	二至四
核數師獨立審閱報告 .....	五
綜合損益表－未經審核 .....	六
綜合資產負債表－未經審核 .....	七至八
綜合權益變動結算表－未經審核 .....	九
簡明綜合現金流量表－未經審核 .....	十
未經審核中期財務報告附註 .....	十一至二十八
附加資料 .....	二十九至三十一

# 公司資料

## 董事會

董事會現任成員如下：

- \* 郭志樑先生 (主席)
  - \* 郭志桁先生, 太平紳士 (副主席)
    - 郭志標博士
  - \* 郭志一先生
  - \* 郭文藻博士
    - 郭志權博士, 太平紳士, 銀紫荊星章
  - \* 陳燭慶小姐
    - 譚惠珠小姐, 太平紳士, 金紫荊星章 (獨立非執行董事)
    - 張奧偉爵士, 太平紳士, SC, CBE, LLD, D. Soc. Sc. (獨立非執行董事)
    - 黃允炤先生, LL.B. (獨立非執行董事)
    - Iain F. Bruce先生, CA, FHKSA (獨立非執行董事)
- \* 常務委員會成員。郭志樑先生為該常務委員會之主席。

## 審核委員會

Iain F. Bruce先生 (主席)  
譚惠珠小姐  
張奧偉爵士  
郭志權博士

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
香港執業會計師

## 秘書

冼家添先生  
香港  
德輔道中二一一號  
永安中心七樓

## 註冊辦事處

Cedar House,  
41 Cedar Avenue,  
Hamilton HM12,  
Bermuda.

## 總辦事處

香港  
德輔道中二一一號  
永安中心七樓

## 股票登記及過戶處

廣進證券登記有限公司  
香港  
灣仔告士打道五十六號  
東亞銀行港灣中心地下

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre,  
14 Bermudiana Road,  
Hamilton, Bermuda.

# 董事會主席致詞

## 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。

# 董事會主席致詞

(續)

## 流動現金及財務資源 (續)

### 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。

# 董事會主席致詞

(續)

## 半年業績回顧 (續)

### 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匯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。

承董事會命  
主席  
郭志樑  
謹啟

香港，二零零三年九月十七日

# 核數師獨立審閱報告

## 致永安國際有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)獲 貴公司指示並已審閱 貴公司刊於第六頁至第二十八頁的中期財務報告。

### 董事及核數師的責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則,上市公司必須以符合上市規則中相關的規定及香港會計師公會所頒佈的會計實務準則第二十五號—「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。中期財務報告由董事負責,並由董事核准通過。

我們的責任是根據我們審閱工作的結果,對中期財務報告提出獨立結論,並按照我們雙方所協定的應聘條款,只向作為法人團體的董事會報告。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。

### 審閱工作

我們是按照香港會計師公會所頒佈的《核數準則》第七百號—「中期財務報告的審閱」進行審閱。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢及分析中期財務報告,評估財務報告中會計政策是否貫徹運用,賬項編列是否一致;賬項中另有說明的特別情況則除外。審閱不包括控制測試及資產、負債和交易驗證等審核程序。由於審閱的範圍遠較審核小,所給予的保證程度也較審核低,因此,我們不會對中期財務報告發表審核意見。

### 結論

根據這項不構成審核的審閱工作,我們並沒有察覺截至二零零三年六月三十日止六個月的中期財務報告需要作出任何重大的修訂。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

香港,二零零三年九月十七日

# 綜合損益表

截至二零零三年六月三十日止六個月－未經審核  
(以港元計)

截至六月三十日止六個月

	附註	二零零三年			二零零二年 重報		
		繼續經營 之業務 千元計	終止經營 之業務 千元計 (附註六)	合計 千元計	繼續經營 之業務 千元計	終止經營 之業務 千元計 (附註六)	合計 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)	二	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	十五			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

第十一頁至第二十八頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

## 綜合資產負債表

於二零零三年六月三十日－未經審核  
(以港元計)

		於 二零零三年 六月三十日	於 二零零二年 十二月三十一日 重報
	附註	千元計	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
		<hr style="border-top: 1px solid black;"/>	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
	九	3,938,954	4,039,546
遞延稅項資產		362	410
商譽		1,530	1,648
聯營公司權益	十	543,113	525,285
非持作買賣用途證券	十一	70,554	75,012
		<hr style="border-top: 1px solid black;"/>	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
		4,554,513	4,641,901
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>流動資產</b>			
持作買賣用途證券	十一	65,081	61,614
存貨		63,104	63,777
應收賬項、定金及預付賬款	十二	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	十三	782,121	744,587
		<hr style="border-top: 1px solid black;"/>	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
		979,480	941,197
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	十四	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
		<hr style="border-top: 1px solid black;"/>	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
		301,414	338,888
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>淨流動資產</b>		678,066	602,309
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>總資產減流動負債結轉下頁</b>		5,232,579	5,244,210

第十一頁至第二十八頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

# 綜合資產負債表

(續)

於二零零三年六月三十日－未經審核  
(以港元計)

		於 二零零三年 六月三十日	於 二零零二年 十二月三十一日 重報
	附註	千元計	千元計
總資產減流動負債承接上頁		5,232,579	5,244,210
<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
		<u>1,059,429</u>	<u>929,954</u>
少數股東權益		12,723	12,522
<b>淨資產</b>		<u>4,160,427</u>	<u>4,301,734</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		29,533	29,533
儲備	十五	<u>4,130,894</u>	<u>4,272,201</u>
		<u>4,160,427</u>	<u>4,301,734</u>

第十一頁至第二十八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

截至二零零三年六月三十日止六個月－未經審核  
(以港元計)

		截至六月三十日止六個月 二零零三年	二零零二年 重報 千元計
	附註	千元計	千元計
於一月一日期初總權益			
－去年列報		4,391,450	4,471,565
－有關改變所得稅項之會計政策		(89,716)	(99,757)
		<hr/>	<hr/>
－重報		4,301,734	4,371,808
		<hr/>	<hr/>
投資物業重估減值	十五	(340,329)	(184,175)
非持作買賣用途證券重估減值	十五	(1,239)	(27,600)
應佔聯營公司資本儲備(減少)／增加	十五	(14,960)	1,444
賬項合併所產生之匯兌差異	十五	153,567	77,556
投資物業重估儲備之遞延稅項	十五	23,999	19,337
土地及樓宇重估儲備之遞延稅項	十五	(2,512)	—
		<hr/>	<hr/>
綜合損益表內未經確認之淨損失		(181,474)	(113,438)
		<hr/>	<hr/>
本期淨溢利	十五	116,952	158,257
		<hr/>	<hr/>
有關前年度已獲通過之股息	七(乙)	(76,785)	(35,439)
		<hr/>	<hr/>
於出售投資物業時重估增值			
撥轉至綜合損益表		—	(25,161)
於出售投資物業時匯兌損失撥轉			
至綜合損益表		—	11,751
於出售聯營公司之投資物業時重估增值			
撥轉至綜合損益表		—	(46,292)
於出售非持作買賣用途證券時重估			
增值撥轉至綜合損益表		—	(20,192)
		<hr/>	<hr/>
		—	(79,894)
		<hr/>	<hr/>
於六月三十日一期末總權益		4,160,427	4,301,294
		<hr/>	<hr/>

第十一頁至第二十八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

截至二零零三年六月三十日止六個月一未經審核  
(以港元計)

	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千元計	二零零二年 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	<u>(109,556)</u>	<u>(233,850)</u>
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	<u>67,435</u>	<u>23,579</u>
於六月三十日之現金及現金等同物	<u><u>749,092</u></u>	<u><u>719,796</u></u>
	於 二零零三年 六月三十日 千元計	於 二零零二年 六月三十日 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> <u>(33,029)</u>	<u>747,459</u> <u>(27,663)</u>
於綜合現金流量表之現金及現金等同物	<u><u>749,092</u></u>	<u><u>719,796</u></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 千元計	二零零二年 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><u>(923)</u></u>	<u><u>(18,734)</u></u>

第十一頁至第二十八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)

## 一. 主要會計政策

### (甲) 編製基準

此中期財務報告乃未經審核，惟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。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五頁。此外，中期財務報告亦已由本公司之審核委員會審閱。

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。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 一. 主要會計政策 (續)

### (乙) 所得稅項 (續)

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七千六百九十萬零一千元（於二零零二年十二月三十一日：八千九百七十一萬六千元）、集團本期應撥歸股東溢利減少二百五十五萬二千元（二零零二年：三百七十七萬八千元）、投資物業重估儲備增加二千三百九十九萬九千元、土地及樓宇重估儲備減少二百五十一萬二千元及匯兌儲備減少六百一十二萬元。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。



# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 二. 營業額及分部報告(續)

### 業務分部(續)

	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		截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		六個月		六個月		六個月	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	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
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三千二百九十四萬一千元(二零零二年：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四十萬零六千元(二零零二年：獲溢利三千九百一十九萬元)(附註十(乙))。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 二. 營業額及分部報告(續)

### 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		截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		六個月		六個月		六個月	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	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
對外客戶收入	<u>698,737</u>	<u>776,986</u>	<u>56,700</u>	<u>62,740</u>	<u>11,410</u>	<u>12,003</u>	<u>1,903</u>	<u>21,119</u>	<u>768,750</u>	<u>872,848</u>
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
	<u>31,424</u>	<u>37,279</u>	<u>55,431</u>	<u>108,781</u>	<u>3,142</u>	<u>4,453</u>	<u>1,637</u>	<u>(3,780)</u>	<u>91,634</u>	<u>146,733</u>
利息收入									14,315	7,639
未能分部之收入減支出淨額									<u>23,636</u>	<u>46,405</u>
經營溢利									129,585	200,777
財務費用									<u>(26,425)</u>	<u>(27,263)</u>
									103,160	173,514
應佔聯營公司之業績									<u>59,198</u>	<u>94,092</u>
正常業務所得之除稅前溢利									162,358	267,606
稅項									<u>(45,203)</u>	<u>(109,059)</u>
正常業務所得之除稅後溢利									117,155	158,547
少數股東權益									<u>(203)</u>	<u>(290)</u>
應撥歸股東之溢利									<u>116,952</u>	<u>158,257</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 三. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千元計	二零零二年 千元計
<b>其他收入</b>		
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
	<u>16,983</u>	<u>11,249</u>
<b>其他淨收益</b>		
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
	<u>29,847</u>	<u>52,985</u>

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二千零四萬元，由投資重估儲備撥轉。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 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	二零零二年
	千元計	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)

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 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
	千元計	千元計
<b>本期稅項</b>		
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>
<b>遞延稅項</b>		
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。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 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 千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 千元計
非流動資產	677	1,219
流動資產	1,747	2,286
流動負債	<u>(14,445)</u>	<u>(15,610)</u>
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 千元計	二零零二年 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)	<u>38,392</u>	<u>50,205</u>

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 千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 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)	<u>76,785</u>	<u>35,439</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 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一億一千六百九十五萬二千元(二零零二年重報: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. 固定資產

於二零零三年六月三十日,董事重估投資物業,其估值乃根據有關市場指數去調整於二零零二年十二月三十一日之專業估值以切合現況。減除少數股東權益後重估減值三億四千零三十二萬九千元(二零零二年:二億二千四百七十二萬八千元)已撥轉至投資物業重估儲備內(附註十五)。

於二零零二年三月及四月,集團出售若干位於澳洲之投資物業,並錄得除稅前溢利四千七百七十二萬三千元。集團於出售該等物業後,即時償還以該等物業作為抵押之銀行借款一億六千五百九十萬元。

集團之不可撤銷的營業租賃應收之未來最低租金總額如下:

	於 二零零三年 六月三十日 千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 千元計
一年內	189,851	188,457
一年後但五年內	325,779	363,332
五年後	1,498	5,045
	<u>517,128</u>	<u>556,834</u>

## 十. 聯營公司權益

	於 二零零三年 六月三十日 千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 千元計
非上市股份		
除商譽外之應佔資產淨值	504,689	484,870
應佔未攤銷商譽	40,262	42,440
因收購所產生之負商譽	(2,988)	(3,164)
應收聯營公司賬款減準備	1,208	1,197
應付聯營公司賬款	(58)	(58)
	<u>543,113</u>	<u>525,285</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 十. 聯營公司權益 (續)

(甲) 集團主要聯營公司，WL Investments Limited 從其未經審核財務報表選錄之額外資料如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千元計	二零零二年 千元計
<b>營業業績</b>		
營業額	5,036,638	4,658,634
除稅前溢利	125,929	200,221
除稅後溢利	<u>69,493</u>	<u>83,285</u>
<b>集團應佔主要聯營公司之除稅後溢利</b>	<u>32,662</u>	<u>39,145</u>
	於 二零零三年 六月三十日 千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 千元計
非流動資產	1,067,239	1,077,989
流動資產*	<u>1,419,814</u>	<u>1,457,683</u>
<b>總資產</b>	<u>2,487,053</u>	<u>2,535,672</u>
流動負債	713,489	746,196
非流動負債	<u>614,020</u>	<u>667,444</u>
<b>總負債</b>	<u>1,327,509</u>	<u>1,413,640</u>
<b>淨資產</b>	<u>1,159,544</u>	<u>1,122,032</u>
<b>集團應佔主要聯營公司之淨資產</b>	<u>544,986</u>	<u>527,355</u>

\* 流動資產主要包括汽車存貨。

於資產負債表結算日，集團持有WL Investments Limited (「WL」) 百分之五十權益。因WL為其重要僱員設有股份計劃，本集團實際應佔WL之業績及淨資產百分比為百分之四十七。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 十. 聯營公司權益 (續)

(乙) WL以現金作價一百八十萬美元(約一千四百零一萬六千元)出售若干位於美國之投資物業,錄得除稅前虧損十一萬一千美元(約八十六萬四千元)。此交易為集團於中期業績造成除稅前虧損四十萬零六千元。

截至二零零二年六月三十日上半年度, WL以現金作價五千一百五十萬美元(約四億零一百零三萬一千元)出售若干於美國之投資物業,錄得除稅前溢利一千零七十萬美元(約八千三百三十二萬一千元),此交易為集團於二零零二年提供除稅前溢利三千九百一十九萬元。此數額包括以往已確認之四千五百八十二萬元,由投資物業重估儲備撥轉。

## 十一. 證券

	於 二零零三年 六月三十日 千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 千元計
<b>非持作買賣用途證券</b>		
<b>股本證券</b>		
在香港以外上市,按市值	16,843	20,062
非上市	53,711	54,950
	<u>70,554</u>	<u>75,012</u>
<b>持作買賣用途證券</b>		
<b>債權證券</b>		
在香港以外上市,按市值	8,171	9,179
<b>股本證券</b>		
上市		
— 在香港,按市值	36,218	33,449
— 在香港以外,按市值	20,692	18,986
	<u>56,910</u>	<u>52,435</u>
	<u>65,081</u>	<u>61,614</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 十二. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 二零零三年 六月三十日 千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 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	49,861	50,885
	<u>66,211</u>	<u>68,640</u>

(甲) 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 千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 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	2,116	1,410
	<u>16,350</u>	<u>17,755</u>

賬款通常在發單日期起計三十日內到期。

(乙) 除若干租項定金總額二千四百一十一萬五千元(二零零二年:二千四百一十三萬四千元)外,全部定金及預付賬款皆預期一年內可收回。

## 十三. 現金及現金等同物

	於 二零零三年 六月三十日 千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 千元計
銀行定期存款	709,414	693,752
銀行存款及現金	72,707	50,835
	<u>782,121</u>	<u>744,587</u>

於二零零三年六月三十日,三千三百零二萬九千元(二零零二年:二千九百九十萬零八千元)之定期存款經按予銀行作為附隨抵押,使一附屬公司可獲財務便利。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 十四. 應付賬項及應計費用

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

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 千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 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	6,141	5,998
	<u>166,188</u>	<u>207,637</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 十五. 儲備

	投資物業 重估儲備 千元計	土地及樓宇 重估儲備 千元計	投資 重估儲備 千元計	匯兌儲備 千元計	其他 資本儲備 千元計	繳納盈餘 千元計	保留溢利 千元計	合計 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 有關前年度已獲通過 之股息 (附註七(乙))	1,022,119	177,451	43,222	(140,376)	307,132	754,347	2,108,306	4,272,201
遞延稅項	23,999	(2,512)	—	(6,120)	—	—	(76,785)	(76,785)
減除少數股東權益後 重估減值(附註九)	(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	<u>705,789</u>	<u>174,939</u>	<u>41,983</u>	<u>13,191</u>	<u>292,172</u>	<u>754,347</u>	<u>2,148,473</u>	<u>4,130,894</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 十五. 儲備 (續)

	投資物業 重估儲備 千元計	土地及樓宇 重估儲備 千元計	投資 重估儲備 千元計	匯兌儲備 千元計	其他 資本儲備 千元計	繳納盈餘 千元計	保留溢利 千元計	合計 千元計
於二零零二年 一月一日								
- 去年列報	1,366,017	204,249	93,880	(236,737)	294,937	754,347	1,965,339	4,442,032
- 有關改變所得稅項 之會計政策	(63,086)	(26,798)	-	-	-	-	(9,873)	(99,757)
- 重報	1,302,931	177,451	93,880	(236,737)	294,937	754,347	1,955,466	4,342,275
有關前年度已獲 通過之股息 (附註七(乙))	-	-	-	-	-	-	(35,439)	(35,439)
於出售投資物業時 重估增值撥轉至 綜合損益表	(59,622)	-	-	2,358	-	-	-	(57,264)
於出售投資物業時 匯兌損失撥轉至 綜合損益表	-	-	-	11,751	-	-	-	11,751
	(59,622)	-	-	14,109	-	-	-	(45,513)
遞延稅項	49,358	-	-	(1,263)	-	-	-	48,095
減除少數股東權益後 重估減值(附註九)	(224,728)	-	-	-	-	-	-	(224,728)
於出售聯營公司之 投資物業時重估 增值撥轉至綜合 損益表	(45,820)	-	-	(469)	-	-	-	(46,289)
非持作買賣用途證券 重估減值	-	-	(29,158)	-	-	-	-	(29,158)
於出售非持作買賣 用途證券時重估 增值撥轉至綜合 損益表	-	-	(21,500)	(148)	-	-	-	(21,648)
應佔聯營公司資本 儲備增加	-	-	-	-	12,195	-	-	12,195
賬項合併所產生的 匯兌差異	-	-	-	84,132	-	-	-	84,132
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	238,484	238,484
有關本年度已宣派 及支付之股息	-	-	-	-	-	-	(50,205)	(50,205)
於二零零二年 十二月三十一日	<u>1,022,119</u>	<u>177,451</u>	<u>43,222</u>	<u>(140,376)</u>	<u>307,132</u>	<u>754,347</u>	<u>2,108,306</u>	<u>4,272,201</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 十六. 資本承擔

於二零零三年六月三十日，集團之資本承擔在中期財務報告上並未作出準備者如下：

	於 二零零三年 六月三十日 千元計	於 二零零二年 十二月三十一日 千元計
已批准並簽約	2,736	293
已批准但尚未簽約	3,650	7,626
	<u>6,386</u>	<u>7,919</u>

## 十七. 或有負債

本公司為若干附屬公司獲得若干借款及其他便利達九億六千三百五十三萬三千元（於二零零二年十二月三十一日：八億一千九百一十七萬五千元）提供擔保，其中九億零六百零六萬二千元（於二零零二年十二月三十一日：七億七千四百七十一萬七千元）已於二零零三年六月三十日提取。

## 十八. 有關連人士重大交易

有關連人士之重大交易如下：

- (甲) 一同母系附屬公司出租零售商舖予一附屬公司。於本期內，應支付該同母系附屬公司租金及管理費數額為七百一十九萬七千元（二零零二年：七百一十九萬元）。於二零零三年六月三十日，應付該同母系附屬公司淨數額為三百八十三萬一千元（於二零零二年十二月三十一日：四百八十七萬二千元）。
- (乙) 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一百零一萬一千元（二零零二年：一百二十八萬九千元）。於二零零三年六月三十日，應收該同母系附屬公司淨數額為十八萬四千元（於二零零二年十二月三十一日：二十七萬九千元）。
- (丙) 本公司償還一同母系附屬公司共用寫字樓及設備之費用。於本期內，應償還該同母系附屬公司數額為六萬元（二零零二年：七萬二千元）。於本期結算日前該數已全部支付。
- (丁) 一從事證券業務之同母系附屬公司，替集團若干附屬公司進行證券交易。於本期內，本集團並無支付佣金（二零零二年：一萬七千元）予該同母系附屬公司。於二零零三年六月三十日，應收該同母系附屬公司數額為一百二十三萬五千元（於二零零二年十二月三十一日：十二萬七千元）。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)  
(以港元計)

## 十九. 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。

## 二十. 通過中期財務報告

中期財務報告已由董事會於二零零三年九月十七日通過。

## 附加資料

### 最佳應用守則

除因根據本公司細則第99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。

### 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，各董事於二零零三年六月三十日擁有本公司或其相聯法團（釋義見證券及期貨條例（「證券期貨條例」）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：

#### （甲）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 股本百分比
	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶或 未滿18歲之 子女之權益)	公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益		
郭志樑	320,710	40,000	—	—	360,710	0.12
郭志桁	489,140	—	—	—	489,140	0.17
郭志標	798,388	295,000	255,000	—	1,348,388	0.46
			(附註一)			
郭志一	397,000	20,000	10,000	—	427,000	0.14
			(附註二)			
郭文藻	425,400	116,500	—	—	541,900	0.18
郭志權	150,000	—	—	—	150,000	0.05
陳燭慶	101,000	—	—	—	101,000	0.03

附註：

- 一、 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二十五萬五千股普通股。
- 二、 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一萬股普通股。

## 附加資料

(續)

### 董事股權 (續)

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

董事姓名	持有普通股數目					權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶或 未滿18歲之 子女之權益)	公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計		
郭志樑	11,250	—	—	—	11,250	19.74	
郭志桁	11,250	—	—	—	11,250	19.74	
郭志標	11,250	—	—	—	11,250	19.74	
郭志一	11,250	—	—	—	11,250	19.74	

#### (丙) Wing On Corporate Management (BVI) Limited

董事姓名	持有普通股數目					權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶或 未滿18歲之 子女之權益)	公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計		
郭文藻	124,177	—	—	—	124,177	5.24	
郭志權	40,000	—	—	—	40,000	1.69	

#### (丁) 永安水火保險有限公司

董事姓名	持有普通股數目					權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶或 未滿18歲之 子女之權益)	公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計		
郭志樑	324	—	—	—	324	0.02	
郭志桁	216	—	—	—	216	0.01	
郭志標	216	—	—	—	216	0.01	
郭志一	216	—	—	—	216	0.01	
郭文藻	432	—	—	—	432	0.02	
郭志權	324	—	—	—	324	0.02	

## 附加資料

(續)

### 董事股權 (續)

此外，若干董事受託持有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。

### 主要股東

根據證券期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄及本公司所得之資料，於二零零三年六月三十日擁有本公司已發行股本百分之五或以上之股東如下：

名稱	持有普通股數目	權益總計 佔已發行 股本百分比
(i) 永安國際集團有限公司	180,545,138	61.13
(ii) Wing On Corporate Management (BVI) Limited	180,545,138	61.13
(iii) 基偉置業有限公司	180,545,138	61.13
(iv) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited	180,545,138	61.13

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)及(iii)與(iv)出現；根據證券期貨條例，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。