



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)

(股份代號：00289)

截至2005年6月30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2005年6月30日止6個月未經審核之綜合業績(「中期財務報告」)。

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700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

		截至6月30日止6個月	
		2005年	2004年
		(重報)	(重報)
	附註	千港元計	千港元計
營業額	3	733,313	739,651
其他收入	4	60,852	23,365
其他淨收益／(損失)	4	8,295	(7,536)
百貨業務銷售成本		(418,105)	(435,721)
物業租賃成本		(31,117)	(30,721)
其他營業費用		(144,441)	(154,641)
		<u>208,797</u>	<u>134,397</u>
投資物業估值淨收益		698,805	301,217
經營溢利	3	907,602	435,614
財務費用	5(a)	(27,051)	(28,399)
		<u>880,551</u>	<u>407,215</u>
應佔聯營公司之業績		42,548	59,851
除稅前溢利	5	923,099	467,066
所得稅	6	(168,762)	(84,583)
除稅後溢利		<u>754,337</u>	<u>382,483</u>
應撥歸於：			
公司股東	11	753,997	382,127
少數股東權益	11	340	356
除稅後溢利	11	<u>754,337</u>	<u>382,483</u>
中期股息：			
中期結算日後宣佈派發及應付之中期股息	7(a)	56,112	41,346
每股基本盈利	8	<u>255.3仙</u>	<u>129.4仙</u>

綜合資產負債表

		於 2005年 6月30日	於 2004年 12月31日 (重報)
	附註	千港元計	千港元計
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		4,561,068	4,135,195
— 其他物業、機器及設備		763,829	553,060
		<u>5,324,897</u>	<u>4,688,255</u>
商譽		1,178	1,178
聯營公司權益		589,156	563,933
可出售證券		28,861	76,954
遞延稅項資產		1,877	989
		<u>5,945,969</u>	<u>5,331,309</u>
流動資產			
持作出售資產		7,100	—
持作買賣用途證券		189,510	169,585
存貨		49,986	53,284
應收賬項、定金及預付賬款	9	101,156	53,167
可收回本期稅項		213	277
應收同母系附屬公司賬款		4,751	15,194
現金及現金等同物		1,116,794	1,124,459
		<u>1,469,510</u>	<u>1,415,966</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	10	212,643	215,152
銀行借款		47,336	48,548
融資租賃承擔		358	614
應付本期稅項		11,961	10,474
應付同母系附屬公司賬款		1,496	2,578
		<u>273,794</u>	<u>277,366</u>
淨流動資產		<u>1,195,716</u>	<u>1,138,600</u>
總資產減流動負債		<u>7,141,685</u>	<u>6,469,909</u>
非流動負債			
有利息銀行借款		757,376	776,768
遞延稅項負債		620,259	488,858
融資租賃承擔		—	51
總非流動負債		<u>1,377,635</u>	<u>1,265,677</u>
淨資產		<u>5,764,050</u>	<u>5,204,232</u>
資本及儲備			
股本		29,533	29,533
儲備		5,720,177	5,160,687
應撥歸公司股東總權益	11	<u>5,749,710</u>	<u>5,190,220</u>
少數股東權益	11	<u>14,340</u>	<u>14,012</u>
總權益	11	<u>5,764,050</u>	<u>5,204,232</u>

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止6個月	
	2005年 千港元計	2004年 千港元計
來自經營之現金	142,293	106,551
退回稅項	—	174
已付稅項	(14,716)	(23,133)
來自營業活動之現金淨額	127,577	83,592
來自投資活動之現金淨額	15,368	75,408
使用於融資活動之現金淨額	(135,388)	(144,099)
現金及現金等同物之淨增加	7,557	14,901
於1月1日之現金及現金等同物	1,124,459	1,004,140
匯率變動影響	(15,222)	(61,784)
於6月30日之現金及現金等同物	1,116,794	957,257
	於 2005年 6月30日 千港元計	於 2004年 6月30日 千港元計
現金及現金等同物結餘分析		
銀行存款及現金	86,373	45,721
銀行定期存款	1,030,421	947,491
綜合資產負債表內現金及現金等同物 已抵押之銀行定期存款	1,116,794	993,212
	—	(35,955)
綜合現金流量表內現金及現金等同物	1,116,794	957,257

未經審核中期財務報告附註

1. 主要會計政策

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（「上市規則」）適用之披露規定編製，並符合香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「HKAS」）第34號「中期財務報告」之規定。此中期財務報告已於2005年9月15日獲授權發出。

除了預期於2005年度財務報告內反映的更改會計政策外，本中期財務報告所採納之會計政策乃按照2004年度財務報告所採用的會計政策編製。該等會計政策之改變已詳列於附註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和負債、收入和費用等數額。實際業績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2004年度財務報告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所有香港財務報告準則（「HKFRSs」）（現統一包括HKAS及詮釋）的要求而編製的完整財務報表所有資料。

本中期財務報告內所載有關截至2004年12月31日止財政年度已於早前報告之財務資料，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2004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2005年4月12日所發表之報告對該財務報表作出無保留意見。

2. 更改會計政策

(a) 最近頒佈的會計準則

香港會計師公會已頒佈若干全新及修訂的HKFRSs，並於2005年1月1日或其後開始的會計期間生效或可以提早採納。董事會已根據現行的HKFRSs決定編製本集團截至2005年12月31日止全年財務報表中所採納的會計政策。

於截至2005年12月31日止年度的財務報表所採納將會生效或可提早自願採納之HKFRSs可能因本中期報告發表後香港會計師公會所頒佈的額外詮釋及其他改變而受到影響。所以於發表本中期財務報告之日並不能確定本年度集團財務報表所採納之會計政策。

(i) 僱員福利（HKFRS 2，以股份為基準的支出）

於以往年度，並無確認本集團聯營公司之僱員（包括聯營公司董事）所獲分配之股份增值權之數額。

自2005年1月1日起，為符合HKFRS 2，聯營公司以負債之公平價值計算所得服務及其產生之負債。聯營公司須於每一報告日及清還日重新計算其負債之公平價值，直至負債被清還為止。價值之變動在當期之損益表內確認。

(ii) 投資物業（HKAS 40，投資物業及HK(SIC)詮釋21，所得稅一收回經重估的不可折舊資產）

有關投資物業會計政策之改變如下：

— 於損益表內確認公平價值變動之時間

於以往年度，除了，以投資組合為基準，當儲備不足以沖銷投資組合之減值時，或以前於損益表已確認之減值已經回撥、或當某一投資物業已被出售，集團投資物業之公平價值變動直接於投資物業重估儲備內確認。在這些特別情況下，公平價值之變動將確認於損益表內。

自2005年1月1日起採納HKAS 40，投資物業的公平價值之全部變動皆根據HKAS 40公平價值模式直接確認於損益表內。

— 計算公平價值變動之遞延稅項

於以往年度，集團需要按出售投資物業時適用之稅率去決定是否需要重估投資物業時確認遞延稅項。由於出售集團位於香港之投資物業不須課稅，於以往年度並沒有為該等投資物業提撥遞延稅項。

自2005年1月1日起，根據HK(SIC)詮釋21，若集團無計劃出售一棟投資物業及該棟投資物業若不採納公平價值模式須作折舊處理，集團按該投資物業使用模式之稅率去確認該投資物業價值變動之遞延稅項。

(iii) 正商譽及負商譽之攤銷（HKFRS 3，業務合併及HKAS 36，資產減值）

於以往期間：

— 正商譽按其估計使用年限以直線法攤銷及如有減值跡象須作減值測試；及

— 負商譽按可予折舊／攤銷之非貨幣資產的加權平均可用年期攤銷確認，於收購當日有關已確定預期未來損失之負商譽除外，在此情況下，須把預期產生之損失在損益表內確認。

自2005年1月1日起，為符合HKFRS 3及HKAS 36，集團不再攤銷正商譽。該商譽每年須作減值測試，包括在首次確認當年內，及當有減值跡象出現時。如果分配屬於商譽的現金產生單位的眼面值超過其可收回金額，則須確認減值虧損。由收購產生之負商譽須直接於損益表內確認。

- (iv) 金融工具 (HKAS 32金融工具:披露及呈列及HKAS 39, 金融工具:確認及計量)
於以往年度,若干金融工具之會計政策如下:

- 持作買賣用途證券以公平價值在資產負債表內列賬及公平價值之變動於產生時在綜合損益表內確認;
- 其他非流動投資以公平價值在資產負債表內列賬,而公平價值之變動則在投資重估儲備內確認;及
- 管理層處理之金融衍生工具以現金基準確認。

自2005年1月1日起,為符合HKAS 39,對以上提及之金融工具已採納以下新會計政策:

- 所有持作買賣用途證券以公平價值列賬。公平價值變動於產生時在損益表內確認。
- 所有非持作買賣用途證券分類為可出售證券並以公平價值列賬。除非客觀證據顯示某個別投資已出現減值,公平價值之變動應於權益內確認。如果客觀證據顯示某個別投資已出現減值,有關該投資在投資重估儲備內之數額於確定減值時應撥轉至當期之損益表內。其後可出售證券之公平價值增加須直接在權益內確認。
如果股本投資沒有於一個活躍的市場有市價及其公平價值不能可靠地計算則作例外。這些股本投資需以成本(扣除減值虧損,如有)計算,直至有可靠的公平價值。屆時,該等股本投資應同其他可出售證券一樣,以公平價值列賬。
- 所有集團參與之金融衍生工具皆以公平價值列賬。衍生工具公平價值之變動於損益表內確認。

- (v) 有關海外業務淨投資的商譽之換算 (HKAS 21, 外幣匯率變動的影響)
於以往年度,如附註2(a)(iii)所述,商譽以成本減除攤銷及減值列賬。

自2005年1月1日起,為符合HKAS 21,由收購海外業務而產生之商譽被視為海外業務之資產,故以該海外業務之功能幣值列報,並按資產負債表結算日之結算匯率伸算。如有匯兌差異,則和伸算該海外業務淨資產而產生的其他差異,一同直接計入匯兌儲備。

為符合HKAS 21之過渡規定,此新政策不須追溯採用,而只適用於2005年1月1日或以後發生之收購。由於集團於該日後並沒有收購任何新海外業務,此政策之改變對截至2005年6月30日止6個月之中期財務報告並無任何影響。

- (vi) 少數股東權益 (HKAS 1, 財務報表之列報及HKAS 27, 綜合及獨立財務報表)

於以往年度,於資產負債表結算日之少數股東權益,在綜合資產負債表內從負債分開呈報及從淨資產扣除。在集團當年之業績中,少數股東權益同樣在綜合損益表內分開呈列及在未撥歸股東溢利前減除。

自2005年1月1日起,為符合HKAS 1及HKAS 27,在資產負債表結算日之少數股東權益,在綜合資產負債表內之權益內呈列,並和應撥歸本公司股東權益分開列報。在集團當期業績中之少數股東權益,在綜合損益表內呈列為少數股東權益及本公司股東分配當期之合計溢利或虧損。

少數股東權益於綜合資產負債表,綜合損益表及綜合權益變動結算表內之同期比較數字已經相應重報。

(b) 會計政策應用之更改

集團一聯營公司為某些重要僱員營運一個股份計劃,該股份計劃為一種遞延利潤分享獎勵安排。於以往年度,這安排根據管理層對當時之會計準則的理解而入賬。於本期內,聯營公司之管理層按HKFRS 2-「以股份為基準的支出」及HKAS 32-「金融工具:披露及呈列」所訂之新指引去重新考慮此安排之會計方法,並決定此安排應根據HKAS 19-「僱員福利」之要求入賬。集團採納此新會計方法,現按該聯營公司之業績及資產的50%入賬,與股東權益相符。該聯營公司已追溯應用此新會計方法。但是,此新會計方法對於2005年6月30日及2004年12月31日集團應佔聯營公司淨資產及於截至2005年6月30日止及2004年6月30日止之集團應佔聯營公司之業績之影響並不重大。

(c) 更改會計政策的影響摘要

以下列出如詳列於上述附註2(a)及2(b)內自2005年1月1日開始之全年會計期間的會計政策變動之額外資料,該等資料已反映於本中期財務報告內。

(i) 對綜合損益表之影響

截至2005年6月30日止6個月	採納以下會計準則之影響					合計 千港元計
	HKAS 19 [#] 千港元計 (附註2(b))	HKFRS 2 [#] 千港元計 (附註2(a)(i))	HKAS 40 及HK(SIC) 詮釋21 [#] 千港元計 (附註2(a)(ii))	HKFRS 3 [^] 千港元計 (附註2(a)(iii))	HKAS 39 [^] 千港元計 (附註2(a)(iv))	
增加/(減少):						
投資物業估值淨收益	-	-	698,805	-	-	698,805
其他營業費用	-	-	-	(58)	-	(58)
經營溢利	-	-	698,805	(58)	-	698,747
應佔聯營公司之業績						
- 以股份為基準的現金支出	-	(3,571)	-	-	-	(3,571)
- 僱員福利	1,159	-	-	-	-	1,159
- 商譽攤銷	-	-	-	5,607	-	5,607
- 掉期息率合約	-	-	-	-	(2,113)	(2,113)
	1,159	(3,571)	-	5,607	(2,113)	1,082
除稅前溢利	1,159	(3,571)	698,805	5,549	(2,113)	699,829
所得稅						
- 遞延稅項	-	-	(120,222)	-	-	(120,222)
- 應佔聯營公司之稅項	(1,109)	-	-	-	-	(1,109)
	(1,109)	-	(120,222)	-	-	(121,331)
除稅後溢利	50	(3,571)	578,583	5,549	(2,113)	578,498
應撥歸於:						
本公司股東	50	(3,571)	578,523	5,549	(2,113)	578,438
少數股東權益	-	-	60	-	-	60
	50	(3,571)	578,583	5,549	(2,113)	578,498
每股基本盈利(仙)	-	(1.2)	195.9	1.9	(0.7)	195.9

追溯應用之調整

^ 自2005年1月1日後之調整

採納以下會計準則之影響

截至2004年6月30日止6個月	採納以下會計準則之影響					合計 千港元計
	HKAS 19# 千港元計 (附註2(b))	HKFRS 2# 千港元計 (附註2(a)(i))	HKAS 40 及 HK(SIC) 註釋 21# 千港元計 (附註2(a)(ii))	HKFRS 3^ 千港元計 (附註2(a)(iii))	HKAS 39^ 千港元計 (附註2(a)(iv))	
增加 / (減少) :						
投資物業估值淨收益	—	—	301,217	—	—	301,217
經營溢利	—	—	301,217	—	—	301,217
應佔聯營公司之業績						
— 以股份為基準的現金支出	—	(3,885)	—	—	—	(3,885)
— 僱員福利	1,193	—	—	—	—	1,193
	1,193	(3,885)	—	—	—	(2,692)
除稅前溢利	1,193	(3,885)	301,217	—	—	298,525
所得稅						
— 遞延稅項	—	—	(38,323)	—	—	(38,323)
— 應佔聯營公司之稅項	(1,726)	—	—	—	—	(1,726)
	(1,726)	—	(38,323)	—	—	(40,049)
除稅後溢利	(533)	(3,885)	262,894	—	—	258,476
應撥歸於：						
本公司股東	(533)	(3,885)	262,784	—	—	258,366
少數股東權益	—	—	110	—	—	110
	(533)	(3,885)	262,894	—	—	258,476
每股基本盈利 (仙)	(0.2)	(1.3)	89.0	—	—	87.5

追溯應用之調整

^ 自2005年1月1日後之調整

(ii) 對於2005年1月1日綜合資產負債表之影響

	採納以下會計準則之影響					採納以下會計準則之影響				
	於2004年 12月31日 (已往列報) 千港元計	HKAS 19# 千港元計 (附註2(b))	HKFRS 2# 千港元計 (附註2(a)(i))	HKAS 40 及 HK(SIC) 註釋 21# 千港元計 (附註2(a)(ii))	小計 千港元計	於2004年 12月31日 (重報) 千港元計	HKFRS 3^ 千港元計 (附註2(a)(iii))	HKAS 39^ 千港元計 (附註2(a)(iv))	小計 千港元計	於2005年 1月1日 (重報) 千港元計
投資物業	4,135,195	—	—	—	—	4,135,195	—	—	—	4,135,195
其他物業、機器及設備	553,060	—	—	—	—	553,060	—	—	—	553,060
聯營公司權益	571,069	—	(7,136)	—	(7,136)	563,933	2,460	(804)	1,656	565,589
可出售證券	76,954	—	—	—	—	76,954	—	(45,853)	(45,853)	31,101
遞延稅項負債	(200,081)	—	—	(288,777)	(288,777)	(488,858)	—	—	—	(488,858)
其他資產減其他負債	363,948	—	—	—	—	363,948	—	—	—	363,948
淨資產	5,500,145	—	(7,136)	(288,777)	(295,913)	5,204,232	2,460	(46,657)	(44,197)	5,160,035
股本	29,533	—	—	—	—	29,533	—	—	—	29,533
繳納盈餘	754,347	—	—	—	—	754,347	—	—	—	754,347
投資物業重估儲備	1,533,064	—	—	(1,533,064)	(1,533,064)	—	—	—	—	—
土地及樓宇重估儲備	174,939	—	—	—	—	174,939	—	—	—	174,939
投資重估儲備	50,085	—	—	—	—	50,085	—	(45,853)	(45,853)	4,232
匯兌儲備	206,448	—	12	(3,798)	(3,786)	202,662	—	—	—	202,662
其他資本儲備	295,011	(36,308)	—	(239,064)	(275,372)	19,639	—	—	—	19,639
保留溢利	2,443,569	36,308	(7,148)	1,486,286	1,515,446	3,959,015	2,460	(804)	1,656	3,960,671
	5,486,996	—	(7,136)	(289,640)	(296,776)	5,190,220	2,460	(46,657)	(44,197)	5,146,023
少數股東權益	13,149	—	—	863	863	14,012	—	—	—	14,012
合計權益	5,500,145	—	(7,136)	(288,777)	(295,913)	5,204,232	2,460	(46,657)	(44,197)	5,160,035

追溯應用之調整

^ 於2005年1月1日之調整

(iii) 對於2004年1月1日綜合資產負債表之影響

	於 2004年1月1日 (已往列報) 千港元計	採納以下會計準則之影響			於 2004年1月1日 (重報) 千港元計
		HKAS 19# 千港元計 (附註2(b))	HKAS 40及 HK(SIC) 詮釋21# 千港元計 (附註2(a)(ii))	小計 千港元計	
投資物業	3,423,487	—	—	—	3,423,487
其他物業、機器及設備	592,576	—	—	—	592,576
聯營公司權益	584,140	—	—	—	584,140
可出售證券	76,300	—	—	—	76,300
遞延稅項負債	(186,939)	—	(168,575)	(168,575)	(355,514)
其他資產減其他負債	107,187	—	—	—	107,187
淨資產	4,596,751	—	(168,575)	(168,575)	4,428,176
股本	29,533	—	—	—	29,533
繳納盈餘	754,347	—	—	—	754,347
投資物業重估儲備	849,098	—	(849,098)	(849,098)	—
土地及樓宇重估儲備	174,939	—	—	—	174,939
投資重估儲備	41,413	—	—	—	41,413
匯兌儲備	150,816	—	(3)	(3)	150,813
其他資本儲備	294,230	(35,527)	(239,064)	(274,591)	19,639
保留溢利	2,289,506	35,527	918,831	954,358	3,243,864
少數股東權益	4,583,882	—	(169,334)	(169,334)	4,414,548
	12,869	—	759	759	13,628
合計權益	4,596,751	—	(168,575)	(168,575)	4,428,176

追溯應用之調整

3. 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。

集團以業務分部為主要分部資料呈報形式如下：

百貨業：百貨業務提供多元化消費品。

物業投資：商業物業租賃提供租金收入。

	百貨業		物業投資		分部相互對銷		未能分部		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		截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月	
	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年	2005年	2004年
	千港元計	千港元計	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 (重報)
對外客戶收入(營業額)	604,135	619,729	129,178	119,922	—	—	—	—	733,313	739,651
分部業務間收入	—	—	34,395	33,397	(34,395)	(33,397)	—	—	—	—
對外客戶其他收入	—	—	33,974	—	—	—	1,093	1,067	35,067	1,067
合計	604,135	619,729	197,547	153,319	(34,395)	(33,397)	1,093	1,067	768,380	740,718
分部業績	35,974	23,790	147,042	104,522	—	—	—	—	183,016	128,312
物業估值淨收益									698,805	301,217
利息收入									22,552	20,208
未能分部之經營收入/(支出)									3,229	(14,123)
減(支出)/收入淨額									3,229	(14,123)
經營溢利									907,602	435,614

附註：物業投資之經營溢利包括應收百貨業之淨租金收入33,888,000港元(2004年：32,890,000港元)。

4. 其他收入及其他淨收益/(損失)

	截至6月30日止6個月	
	2005年	2004年
	千港元計	千港元計
其他收入		
提前終止租約賠償	33,974	—
證券之股息及利息收入	3,233	2,090
其他利息收入	22,552	20,208
其他	1,093	1,067
	60,852	23,365
其他淨收益/(損失)		
出售固定資產淨損失	(79)	(13)
匯兌淨損失	(947)	(12,400)
出售持作買賣用途證券淨收益	1,140	2,237
持作買賣用途證券重算至公平價值之淨收益	915	1,514
可出售證券減值	(2,769)	(413)
結束附屬公司淨收益	10,035	1,539
	8,295	(7,536)

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	
	2005年 千港元計	2004年 千港元計
(a) 財務費用： 銀行借款及須於5年內償還之其他借款利息	27,051	28,399
(b) 員工成本： 界定供款退休計劃供款 薪金、工資及其他福利	4,252 72,042	4,273 72,488
(c) 投資物業已收及應收租金： 租金總額 直接費用	(129,178) 31,117	(119,922) 30,721
(d) 其他項目： 銷貨成本 營業租賃費用 — 土地及樓宇租金 — 或有租金 折舊及攤銷 — 擁有資產 — 以融資租賃擁有資產 存貨減值及損失 商譽攤銷 確認負商譽	418,105 12,493 480 22,617 185 816 — —	435,721 19,662 261 24,652 185 799 118 (176)

6. 綜合損益表內之所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2005年 千港元計	2004年 (重報) 千港元計
本期稅項－香港利得稅準備 本期香港利得稅準備 往年逾提準備	8,338 —	8,347 (174)
本期稅項－海外 本期稅項 往年不足／(逾提)準備	7,857 188	5,546 (6)
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 — 其他暫時性差異	120,222 13,677	38,323 3,773
應佔聯營公司之稅項	18,480	28,774
所得稅項總額	168,762	84,583

香港利得稅準備係截至2005年6月30日止6個月應課稅溢利按17.5% (2004年：17.5%) 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。

7. 股息

(a) 中期股息：

	截至6月30日止6個月	
	2005年 千港元計	2004年 千港元計
中期結算日後宣佈派發及應付之中期股息每股19港仙 (2004年：每股14港仙)	56,112	41,346

中期股息在中期結算日並不確認為負債。

(b) 屬前財政年度及於本期／年內通過及支付之股息：

	於	
	2005年 6月30日 千港元計	2004年 12月31日 千港元計
屬截至2004年12月31日止財政年度及於本期／年內，通過及支付之末期股息每股41港仙 (截至2003年12月31日止財政年度：每股39港仙)	121,084	115,177

8. 每股基本盈利

(a) 每股基本盈利乃根據截至2005年6月30日止6個月應撥歸於本公司股東之溢利753,997,000港元（截至2004年6月30日止6個月（重報）：382,127,000港元）除以本期已發行股數295,326,000股（2004年：295,326,000股）計算。

列報期內並無已發行而具攤薄潛力的普通股。

(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。

如附註2(a)(ii)所述，集團之投資物業乃採用公平價值模式，因此投資物業的公平價值的變動及因此產生的遞延稅項均在綜合損益表內確認。由於香港沒有任何增值稅項，最終如進行任何出售，任何增益就香港稅制而言均為資本性而不會帶來利得稅項。為了能反映實質之營商情況，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。

經調整應撥歸公司股東溢利及呈列於綜合損益表內的應撥歸公司股東溢利的差異之對數如下：—

	截至2005年6月30日止6個月		截至2004年6月30日止6個月	
	千港元計	每股 港仙	千港元計	每股 港仙
於綜合損益表內應撥歸公司股東淨溢利	753,997	255.3	382,127	129.4
投資物業估值淨收益	(698,805)	(236.6)	(301,217)	(102.0)
	55,192	18.7	80,910	27.4
有關投資物業估值淨收益的遞延稅項負債增加	120,222	40.7	38,323	13.0
	175,414	59.4	119,233	40.4
應撥歸少數股東權益之投資物業估值淨收益 經扣除有關遞延稅項	60	—	110	—
經調整應撥歸公司股東溢利	175,474	59.4	119,343	40.4

9. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2005年 6月30日 千港元計	於 2004年 12月31日 千港元計
貿易及其他應收賬項，已扣除減值虧損	23,277	13,886
定金及預付賬款	77,879	39,281
	101,156	53,167

貿易及其他應收賬項（已扣除減值虧損）之齡期分析如下：

	於 2005年 6月30日 千港元計	於 2004年 12月31日 千港元計
即期	18,683	11,749
逾期1至3個月	1,454	1,476
逾期超過3個月	3,140	661
	23,277	13,886

賬款通常在發單日期起計30日內到期。

10. 應付賬項及應計費用

	於 2005年 6月30日 千港元計	於 2004年 12月31日 千港元計
貿易及其他應付賬項	178,358	185,201
應計費用	34,285	29,951
	212,643	215,152

貿易及其他應付賬項齡期分析如下：

	於 2005年 6月30日 千港元計	於 2004年 12月31日 千港元計
尚未到期	154,844	145,336
即期或逾期少於1個月	18,581	35,212
逾期1至3個月	868	915
逾期3至12個月	4,065	3,738
	178,358	185,201

11. 股本及儲備

應撥歸本公司股東

附註	應撥歸本公司股東										合計 千港元	少數 股東權益 千港元	合計權益 千港元	
	股本 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	土地及 樓宇 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	其他 資本儲備 千港元	繳納盈餘 千港元	保留溢利 千港元 (附註)	合計 千港元	合計 千港元				
於2005年1月1日														
— 以往列報	29,533	1,533,064	174,939	50,085	206,448	295,011	754,347	2,443,569	5,486,996	13,149	5,500,145			
— 前期調整有關：														
— 以股份為基準的現金支出	—	—	—	—	12	—	—	(7,148)	(7,136)	—	(7,136)	—	(7,136)	
— 投資物業	—	(1,533,064)	—	—	(3,798)	(239,064)	—	1,486,286	(289,640)	863	(288,777)	—	(288,777)	
— 僱員福利	—	—	—	—	—	(36,308)	—	36,308	—	—	—	—	—	
— 一期初結餘調整前重報	29,533	—	174,939	50,085	202,662	19,639	754,347	3,959,015	5,190,220	14,012	5,204,232			
— 有關收購聯營公司產生負 商譽之期初結餘調整	—	—	—	—	—	—	—	2,460	2,460	—	2,460	—	2,460	
— 有關金融工具期初結餘調整	—	—	—	(45,853)	—	—	—	(804)	(46,657)	—	(46,657)	—	(46,657)	
— 一期初結餘調整後重報	29,533	—	174,939	4,232	202,662	19,639	754,347	3,960,671	5,146,023	14,012	5,160,035			
有關前年度已獲通過之股息 可出售證券之公平價值變動	7(b)	—	—	—	—	—	—	(121,084)	(121,084)	—	(121,084)	—	(121,084)	
賬項合併所產生的匯兌差異	—	—	—	528	—	—	—	—	528	—	528	—	528	
本期溢利	—	—	—	—	(29,754)	—	—	—	(29,754)	(12)	(29,766)	(12)	(29,766)	
於2005年6月30日	29,533	—	174,939	4,760	172,908	19,639	754,347	4,593,584	5,749,710	14,340	5,764,050			

附註：保留溢利包括扣除遞延稅項及少數股東權益後的投資物業重估淨收益2,064,809,000港元（於2004年12月31日：1,486,286,000港元）。

中期業績及股息

截至2005年6月30日止半年度，雖然集團營業額微減0.9%至733.3百萬港元（2004年：739.7百萬港元），但集團應撥歸本公司股東溢利則增加97.3%至754.0百萬港元（2004年重報：382.1百萬港元）。

於期內，集團採納了全新適用會計準則去編製中期財務報告。除了採納香港會計準則（「HKAS」）40（投資物業）及HK(SIC)詮釋21（所得稅—收回經重估的不可折舊資產）外，其他新會計準則對集團之業績並無重大影響。如果不計算HKAS 40有關物業重估及HK(SIC)詮釋21有關重估收益之遞延稅項，應撥歸本公司股東之溢利則增加47.0%至175.5百萬港元（2004年重報：119.3百萬港元）。業績改善主要因百貨業及物業投資溢利貢獻有所增加，而美國聯營公司溢利則減少，因而抵銷了部分溢利。

每股盈利由去年同期之每股129.4港仙（重報）增加至255.3港仙。如不計算由重估投資物業淨收益及有關遞延稅項之貢獻，則每股盈利只上升47.0%至59.4港仙。

鑑於有滿意的業績，董事會決定派發中期股息每股19港仙（2004年：每股14港仙），總額為56,112,000港元（2004年：41,346,000港元）。中期股息將於2005年10月27日（香港時間）派發予2005年10月19日（香港時間）已登記在股東名冊之股東。而股東名冊將在2005年10月13日至2005年10月19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2005年10月12日星期三下午四時（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56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2005年6月30日之股東資金為57億港元，較於2004年12月31日（重報）增加10.8%。於2005年6月30日，本集團之現金及有市價證券約為1,283.7百萬港元，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2005年6月30日，本集團總借款為805.1百萬港元，較於2004年12月31日減少20.9百萬港元。其中757.4百萬港元，即總借款之94.1%，為以澳洲投資物業作抵押之貸款將於2006年償還。如屆時有需要，本集團可與銀行商議延長此貸款。以現時之雄厚現金狀況，本集團預期並無任何流動現金方面之困難。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11億港元。該等資產之賬面價值為39億港元，而其中主要為物業權益。

資本負債率

於2005年6月30日，以集團總借款除以集團股東資金之資本負債率為14.0%，而於2004年12月31日則為15.9%（重報）。

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為本位幣，直接配合集團於澳洲的業務。因此，匯兌風險乃在海外附屬公司之淨投資，於2005年6月30日之淨投資約為14億港元（於2004年12月31日重報：14億港元）。

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、美元及澳元為本位幣。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2005年6月30日，集團之資本承擔為37,867,000港元（於2004年12月31日：15,079,000港元）及或有負債總額不大。

半年業績回顧

百貨業務

回顧本期內，消費意慾甚為正面。截至2005年6月30日止6個月，集團百貨業錄得營業額604.1百萬港元（2004年：619.7百萬港元）較去年同期輕微下降2.5%。於2004年2月集團關閉兩間租約期滿之分店，雖然營業額因此下降，但其他分店之總營業額則增長9.7%。達此業績乃由於零售氣氛改善及零售管理層持續努力去提升百貨部門之營運效率。整體而言，集團百貨業務錄得營業溢利36.0百萬港元，較去年同期23.8百萬港元上升51.3%。

集團已於2005年8月重開位於尖沙咀麼地道永安廣場地面及地庫之尖沙咀東分店，尖沙咀東鐵現正運作及現時位於尖沙咀天星碼頭之巴士總站預期將於2007年遷至永安廣場毗鄰，集團預期尖沙咀東部之經濟活動及永安廣場附近之人流將有所改善。

物業投資

截至2005年6月30日止半年度集團物業投資收入增加約40.7%至147.0百萬港元(2004:104.5百萬港元)。

回顧本期內,本地經濟漸漸復甦及物業市場上升令寫字樓需求增加。受惠於市場活動增加,集團的本地商業物業錄得整體租用率達95%,而去年同期則約90%。本地物業投資之租金收入輕微下降2.2%至48.2百萬港元,主要由於在寫字樓租賃市場復甦前簽訂之續租及新租約的租金不理想。

澳洲寫字樓物業收入增加84.9%至96.0百萬港元,主要由於收到一名租客因提前終止租約的一次過補償34.0百萬港元。澳洲商業物業整體出租率仍維持95%以上。

集團採納了HKAS 40投資物業之公平價值模式。於2005年6月30日,集團投資物業重估值為4,561.1百萬港元(2004年12月31日:4,135.2百萬港元)。因為重估價值,為數達698.8百萬港元(2004年重報:301.2百萬港元)之淨收益及有關之120.2百萬港元(2004年重報:38.3百萬港元)遞延稅項已包括在本期之損益表內。

汽車經銷業務

於2005年首6個月,集團於美國經營汽車經銷業務之聯營公司之營業額雖有18.3%增幅,但因營運費用及利息成本增加而抵銷了增長,除稅後溢利因此減少約22.7%。

其他

澳元及新西蘭元之幣值於2005年上半年度較2004年同期較為穩定,所以錄得輕微淨匯兌虧損0.9百萬港元(2004年:匯兌虧損12.4百萬港元)。集團投資證券持續為集團帶來溢利。

職員

於2005年6月30日,本集團共有員工919名(於2004年6月30日:865名)。本集團之薪酬、花紅制度、強制性公積金計劃等與2004年年報披露之資料並無重大改變。

2005年餘下展望

於2005年上半年度,香港經濟已開始復甦並預期2005年下半年度將可持續。於今年9月開幕之香港迪士尼樂園將進一步令旅客量增加及本地顧客消費意慾加強。管理層認為於2005年餘下時間,百貨業務之表現將跟隨著零售市場的趨勢。

於香港及澳洲之投資物業將持續為集團帶來溢利。美國聯營公司之汽車經銷業務於2005年下半年預期持續表現滿意。

企業管治

於2005年6月30日,本公司參考上市規則附錄14所載之〈企業管治常規守則〉(「〈守則〉」)採納了本公司之企業管治常規守則(「本公司守則」)。

除以下有關要項外,於2005年6月30日止6個月本公司已遵守〈守則〉內各項守則條文:

- (1) 守則條文A2.1規定主席及行政總裁之角色應有區分,並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。於2005年6月30日,本公司委任郭志樞先生為行政總裁,生效日期為2005年7月1日及其職責已界定並以書面列載於本公司守則內。
- (2) 守則條文A4.1及A4.2規定,(1)非執行董事的委任應有指定任期,並須接受重新選舉;及(2)所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉及每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任,至少每三年一次。本公司之非執行董事並無指定委任任期及三分之一董事須於每一週年股東大會上輪值告退。還有,本公司主席及董事總經理均不須要輪值告退。
- (3) 守則條文B1.1規定,必須成立具有特定成文權責範圍的薪酬委員會,並清楚地列明其權限及職責。大部分薪酬委員會成員應為獨立非執行董事。於2005年6月30日,薪酬委員會已成立及其權責範圍已列於本公司守則內。薪酬委員會包括三位成員,其中兩位為獨立非執行董事。

本公司2005年中期報告將詳細列出本公司於報告期內偏離〈守則〉之守則條文。

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」)作為本公司董事進行證券交易之守則。本公司已向所有董事作出特定查詢及所有董事已確認遵守標準守則內之要求規定。

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
郭志樞
謹啟

香港,2005年9月15日

董事會成員:郭志樞先生(主席)、郭志樞先生(副主席及行政總裁)、郭志樞博士、郭志一先生、郭文藻博士、郭志權博士、譚惠珠小姐(獨立非執行董事)、黃允炤先生(獨立非執行董事)、Iain F. Bruce先生(獨立非執行董事)及Anthony Francis Martin Conway先生(獨立非執行董事)。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」