



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)
(股份代號: 289)



中期報告書
2007年

目 錄

	頁次
公司資料	1
董事會主席致詞	2-5
獨立審閱報告	6
綜合損益表－未經審核	7
綜合資產負債表－未經審核	8-9
綜合權益變動結算表－未經審核	10-12
簡明綜合現金流量表－未經審核	13
未經審核中期財務報告附註	14-27
附加資料	28-31

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（副主席及行政總裁）
郭志標博士
郭志一先生
郭文藻博士
郭志權博士，銀紫荊星章，太平紳士
譚惠珠小姐，金紫荊星章，太平紳士（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, FCPA（獨立非執行董事）
Anthony Francis Martin Conway先生（獨立非執行董事）

審核委員會

Iain F. Bruce先生（主席）
譚惠珠小姐
郭志權博士

薪酬委員會

Anthony Francis Martin Conway先生（主席）
郭志樑先生
黃允炤先生

核數師

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
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

Canon's Court,
22 Victoria Street,
Hamilton HM12,
Bermuda.

總辦事處

香港
德輔道中211號
永安中心7樓

股票登記及過戶處

卓佳廣進有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre,
11 Bermudiana Road,
Pembroke HM08, Bermuda.

董事會主席致詞

中期業績及股息

截至2007年6月30日止6個月，集團營業額增加8%至614.9百萬港元（2006年重報：569.6百萬港元），主要由於集團百貨業營業額增加及集團投資物業租金收入有所改善。

於2007年上半年，應撥歸股東溢利為595.1百萬港元（2006年：299.5百萬港元）。如不計算投資物業估值淨收益及有關遞延稅項，應撥歸股東基本溢利增加34.0%至219.7百萬港元（2006年：163.9百萬港元）。錄得此增加由於集團的投資物業、百貨業、證券投資的溢利貢獻增加及利息收入和匯兌收益增加，而部分因集團於美國經營汽車經銷業務的聯營公司之溢利貢獻減少而抵銷。

每股盈利由去年同期之每股101.4港仙增至201.5港仙。如不計算投資物業估值淨收益及有關遞延稅項，每股基本盈利增加34.0%至每股74.4港仙（2006年：每股55.5港仙）。

鑑於有滿意的業績，董事會決定派發中期股息每股24港仙（2006年：每股18港仙），總額為70,878,000港元（2006年：53,159,000港元）。除了中期股息，為慶祝本集團於1907年創立之百貨業務100週年，董事會欣然宣佈派發一次性的特別股息每股100港仙。中期股息及特別股息將於2007年10月25日（香港時間）派發予2007年10月18日（香港時間）已登記在本公司股東名冊之股東。而股東名冊將在2007年10月11日至2007年10月18日（香港時間），包括首尾兩天在內，將暫停辦理股票過戶登記。

凡欲收取中期股息及特別股息，股票過戶文件須於2007年10月10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，香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳廣進有限公司辦理。

流動現金及財務資源

整體財務狀況

於2007年6月30日，股東權益為69億港元，較於2006年12月31日之股東權益，增加9.0%。於2007年6月30日，本集團之現金及上市證券約為16億港元，加上可動用的銀行通融額，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。

董事會主席致詞

(續)

借款及集團資產抵押

於2007年6月30日，本集團總借款為851.9百萬港元，較於2006年12月31日之總借款，增加68.7百萬港元，主要為匯兌差異。集團總借款851.9百萬港元，為以澳洲投資物業作抵押之借款並將於兩年後但五年內償還。鑑於此借款到期情況，還款壓力低。若干資產已按予銀行作為附隨抵押，以取得銀行通融額達10億港元。該等資產之賬面值為49億港元，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現金方面之困難。

資本負債率

於2007年6月30日，以集團總借款除以集團股東權益之資本負債率為12.3%，於2006年12月31日，則為12.4%。

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物業投資的借款是以澳元為本位幣。因此，匯兌風險乃在海外附屬公司之淨投資，於2007年6月30日之淨投資約為16億港元（於2006年12月31日：15億港元）。

集團借款是浮息借款。當有需要及利率呈現不穩或波動時，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。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2007年6月30日，集團之資本承擔為1,558,000港元（於2006年12月31日：1,372,000港元）及或有負債總額不大。

半年業績回顧

百貨業務

截至2007年6月30日止6個月，集團百貨業營業額增加6.9%至473.8百萬港元（2006年重報：443.2百萬港元）。回顧本期內，本地經濟維持強勁。除了百貨業務的定期銷售推廣活動，集團於本期內舉行了額外的銷售活動去慶祝百貨業成立100週年。集團百貨業務獲得營業溢利52.2百萬港元（2006年：37.4百萬港元），較去年同期增加39.6%。

董事會主席致詞

(續)

物業投資

於本期內，集團物業投資收入為123.8百萬港元（2006年：111.4百萬港元），增加11.1%。於上半年，集團受惠於香港寫字樓需求強勁，把租金及出租率推高，集團香港投資物業租金收入增加17.2%至69.5百萬港元（2006年：59.3百萬港元），整體出租率維持95%以上。集團於澳洲之商業物業收入減少7.3%至51.0百萬港元（2006年：55.0百萬港元），主要由於本期內續租戶及新租戶租金下跌。回顧本期內，墨爾本寫字樓市場維持強勁而空置率持續下降。但是，墨爾本寫字樓租賃市場仍然競爭劇烈。集團須對其墨爾本商業物業新租戶及續租戶給予租賃優惠，於是引致租金收入下跌。澳洲商業投資物業整體出租率約90%。

汽車經銷業務

由於在2006年度後期收購數個大型經銷商，集團於美國經營汽車經銷業務之聯營公司獲得營業額較去年同期增長14.5%。雖然營業額增加，該聯營公司因美國汽車銷售市場持續下跌、經營費用及與收購經銷商有關的利息成本增加，及出售經銷商收益減少，所以聯營公司錄得除稅後溢利較去年同期減少34%。

其他

回顧本期內，集團主要從澳元存款錄得淨匯兌收益9.6百萬港元（2006年：0.8百萬港元）及收回澳洲附屬公司投資而確認的匯兌收益16.5百萬港元。集團證券投資於2007年上半年獲溢利29.9百萬港元，去年同期則為13.4百萬港元。

職員

於2007年6月30日，本集團共有員工959名（於2006年6月30日：964名）。本集團之薪酬政策、花紅制度、強制性公積金計劃等與2006年年報披露之資料，並無重大改變。

董事會主席致詞

(續)

2007年餘下展望

雖然近期股票市場波動，集團預期香港目前良好經濟狀況將於本年餘下時間成為零售銷售增長的推動力。集團預期百貨業務的表現，跟隨零售市場的上升趨勢。香港投資物業寫字樓租金收入將繼續受惠於寫字樓之強勁需求，而澳洲投資物業溢利貢獻將維持穩定。集團預期在美國經營汽車經銷業務之聯營公司對集團持續有溢利貢獻。

主席
郭志樑

香港，2007年9月14日

獨立審閱報告
致 Wing On Company International Limited
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

我們已審閱列載於第7頁至第27頁永安國際有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2007年6月30日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、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佈的《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佈的《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2007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

2007年9月14日

綜合損益表

截至2007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	
		2007年	2006年 (重報)
		千元計	千元計
營業額	2	614,862	569,571
其他收入	3	40,650	32,598
其他淨收益	3	53,375	11,517
百貨業務銷售成本		(253,860)	(234,075)
物業租賃成本		(34,861)	(28,832)
其他營業費用		(166,863)	(167,242)
經營溢利		<u>253,303</u>	<u>183,537</u>
財務費用	4(a)	(29,807)	(25,302)
投資物業估值淨收益	8	223,496	158,235
		<u>457,646</u>	<u>166,450</u>
應佔聯營公司之業績		681,142	324,685
		<u>16,849</u>	<u>25,107</u>
除稅前溢利	4	697,991	349,792
所得稅	5	(102,552)	(50,101)
本期溢利		<u><u>595,439</u></u>	<u><u>299,691</u></u>
應撥歸於：			
本公司股東		595,104	299,488
少數股東權益		335	203
本期溢利		<u><u>595,439</u></u>	<u><u>299,691</u></u>
中期股息：			
中期結算日後宣佈派發及應付之 中期股息及特別股息	6(a)	<u>366,204</u>	<u>53,159</u>
每股基本盈利	7	<u>201.5仙</u>	<u>101.4仙</u>

第14頁至第27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2007年6月30日－未經審核
(以港元計)

	附註	於 2007年 6月30日 千元計	於 2006年 12月31日 千元計
非流動資產			
固定資產			
－投資物業		5,537,490	4,971,903
－其他物業、機器及設備		707,247	728,969
		<hr/>	<hr/>
	8	6,244,737	5,700,872
商譽		1,178	1,178
聯營公司權益	9	713,098	683,222
可供出售證券		29,881	30,793
遞延稅項資產		34,990	35,201
		<hr/>	<hr/>
		7,023,884	6,451,266
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
持作出售資產	10	55,357	—
持作買賣用途證券		249,196	208,325
存貨		66,210	71,877
應收賬項、定金及預付賬款	11	58,623	58,377
可收回本期稅項		1,036	2,142
應收同母系附屬公司賬款		8,100	4,788
應收聯營公司賬款		809	—
現金及現金等同物	12	1,434,280	1,350,169
		<hr/>	<hr/>
		1,873,611	1,695,678
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
應付賬項及應計費用	13	318,771	301,708
應付本期稅項		19,454	9,745
應付同母系附屬公司賬款		1,196	1,217
應付聯營公司賬款		59	14,370
		<hr/>	<hr/>
		339,480	327,040
		<hr/>	<hr/>
淨流動資產		<u>1,534,131</u>	<u>1,368,638</u>
總資產減流動負債結轉下頁		<u>8,558,015</u>	<u>7,819,904</u>

綜合資產負債表

(續)

於2007年6月30日－未經審核
(以港元計)

	於 2007年 6月30日 千元計	於 2006年 12月31日 千元計
總資產減流動負債承接上頁	<u>8,558,015</u>	<u>7,819,904</u>
非流動負債		
有抵押銀行借款	851,878	783,206
遞延稅項負債	<u>788,416</u>	<u>689,891</u>
	<u>1,640,294</u>	<u>1,473,097</u>
淨資產	<u>6,917,721</u>	<u>6,346,807</u>
資本及儲備		
股本	29,533	29,533
儲備	<u>6,873,444</u>	<u>6,302,937</u>
應撥歸本公司股東合計權益	6,902,977	6,332,470
少數股東權益	<u>14,744</u>	<u>14,337</u>
合計權益	<u>6,917,721</u>	<u>6,346,807</u>

第14頁至第27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2007年6月30日止6個月－未經審核
(以港元計)

	應撥歸本公司股東								少數 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	對沖儲備	繳納盈餘	保留溢利 (附註)	合計			
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2007年1月1日	29,533	174,939	2,742	217,759	(8,220)	754,347	5,161,370	6,332,470	14,337	6,346,807	
可供出售證券之 公平價值變動	—	—	(912)	—	—	—	—	(912)	—	(912)	
應佔一聯營公司之 現金流對沖： 有效部分之 公平價值變動 扣除遞延稅項	—	—	—	—	9,544	—	—	9,544	—	9,544	
海外附屬公司財務報表 換算所產生的匯兌差異	—	—	—	112,704	—	—	—	112,704	72	112,776	
應佔海外聯營公司財務報表 換算所產生的匯兌差異	—	—	—	3,483	—	—	—	3,483	—	3,483	
收回海外附屬公司投資 而釋出的匯兌儲備	—	—	—	(16,519)	—	—	—	(16,519)	—	(16,519)	
本期直接確認於權益內 之淨收入	—	—	(912)	99,668	9,544	—	—	108,300	72	108,372	
本期溢利	—	—	—	—	—	—	595,104	595,104	335	595,439	
本期確認之收入及 支出合計	—	—	(912)	99,668	9,544	—	595,104	703,404	407	703,811	
有關前年度已獲通過 之股息	6(b)	—	—	—	—	—	(132,897)	(132,897)	—	(132,897)	
		—	—	(912)	99,668	9,544	—	462,207	570,507	407	570,914
於2007年6月30日	29,533	174,939	1,830	317,427	1,324	754,347	5,623,577	6,902,977	14,744	6,917,721	

綜合權益變動結算表

(續)

截至2007年6月30日止6個月－未經審核
(以港元計)

應撥歸本公司股東

附註	應撥歸本公司股東							合計	少數 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	對沖儲備	繳納盈餘	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2006年1月1日	29,533	174,939	12,438	121,421	(1,284)	754,347	4,797,596	5,888,990	14,380	5,903,370	
可供出售證券之 公平價值變動	-	-	(5,051)	-	-	-	-	(5,051)	-	(5,051)	
應佔一聯營公司之 現金流對沖： 有效部分之 公平價值變動 扣除遞延稅項	-	-	-	-	9,809	-	-	9,809	-	9,809	
海外附屬公司財務報表 換算所產生的匯兌差異	-	-	-	12,448	-	-	-	12,448	23	12,471	
應佔海外聯營公司財務 報表換算所產生的 匯兌差異	-	-	-	1,055	-	-	-	1,055	-	1,055	
本期直接確認於權益內 之淨收入	-	-	(5,051)	13,503	9,809	-	-	18,261	23	18,284	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	299,488	299,488	203	299,691	
本期確認之收入及 支出合計	-	-	(5,051)	13,503	9,809	-	299,488	317,749	226	317,975	
有關前年度已獲通過 之股息	6(b)	-	-	-	-	-	(150,616)	(150,616)	-	(150,616)	
		-	-	(5,051)	13,503	9,809	-	148,872	167,133	226	167,359
於2006年6月30日	29,533	174,939	7,387	134,924	8,525	754,347	4,946,468	6,056,123	14,606	6,070,729	

綜合權益變動結算表

(續)

截至2007年6月30日止6個月－未經審核
(以港元計)

	應撥歸本公司股東							合計	少數 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	對沖儲備	繳納盈餘	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2006年7月1日	29,533	174,939	7,387	134,924	8,525	754,347	4,946,468	6,056,123	14,606	6,070,729	
可供出售證券之 公平價值變動	-	-	(4,645)	-	-	-	-	(4,645)	-	(4,645)	
應佔一聯營公司之 現金流對沖： 有效部分之 公平價值變動 扣除遞延稅項	-	-	-	-	(16,745)	-	-	(16,745)	-	(16,745)	
海外附屬公司財務報表 換算所產生的匯兌差異	-	-	-	81,894	-	-	-	81,894	22	81,916	
應佔海外聯營公司財務 報表換算所產生的 匯兌差異	-	-	-	941	-	-	-	941	-	941	
本期直接確認於權益內 之淨收入	-	-	(4,645)	82,835	(16,745)	-	-	61,445	22	61,467	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	268,061	268,061	(291)	267,770	
本期確認之收入及 支出合計	-	-	(4,645)	82,835	(16,745)	-	268,061	329,506	(269)	329,237	
有關本期已宣派及支付 之股息	6(a)	-	-	-	-	-	(53,159)	(53,159)	-	(53,159)	
		-	-	(4,645)	82,835	(16,745)	-	214,902	276,347	(269)	276,078
於2006年12月31日	29,533	174,939	2,742	217,759	(8,220)	754,347	5,161,370	6,332,470	14,337	6,346,807	

附註：於2007年6月30日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淨收益2,646,857,000元（於2006年12月31日：2,271,500,000元）。

第14頁至第27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2007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	
	2007年	2006年
	千元計	千元計
來自經營之現金	193,440	144,343
已付稅項	<u>(6,952)</u>	<u>(20,828)</u>
來自營業活動之現金淨額	186,488	123,515
來自投資活動之現金淨額	5,108	31,595
使用於融資活動之現金淨額	<u>(162,891)</u>	<u>(176,250)</u>
現金及現金等同物之淨增加／(減少)	28,705	(21,140)
於1月1日之現金及現金等同物	1,350,169	1,160,715
匯率變動之影響	<u>55,406</u>	<u>6,785</u>
於6月30日之現金及現金等同物	<u>1,434,280</u>	<u>1,146,360</u>
	於	於
	2007年	2006年
	6月30日	6月30日
	千元計	千元計
現金及現金等同物結餘分析		
銀行存款及現金	123,968	63,188
銀行存款	<u>1,310,312</u>	<u>1,083,172</u>
現金及現金等同物	<u>1,434,280</u>	<u>1,146,360</u>

第14頁至第27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佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」之規定。本中期財務報告已於2007年9月14日獲授權發佈。

本中期財務報告所採用之會計政策與2006年全年財務報表所採納的相同。於本中期報告內, 集團已首次應用由香港會計師公會所發佈於2007年1月1日或之後開始的會計期間所生效的若干新準則及修訂。採納這些新準則及修訂對本期及/或前期已編製及呈報之業績並無重大影響。

按照《香港會計準則》第34號, 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、負債、收入及費用等數額。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2006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所有《香港財務報告準則》, 統一包括《香港會計準則》及詮釋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佈的《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6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2006年12月31日止財政年度之財務資料乃於早前報告之資料, 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2006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2007年4月12日所發表之報告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. 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、專櫃銷售之淨收入及物業投資收入並以主要業務分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2007年	2006年 (重報)
	千元計	千元計
貨品銷售	383,216	356,501
專櫃銷售淨收入	90,544	86,667
	<hr/>	<hr/>
百貨業	473,760	443,168
物業投資	141,102	126,403
	<hr/>	<hr/>
	614,862	569,571
	<hr/>	<hr/>

於往期, 專櫃銷售收入及有關銷貨成本分別在營業額及銷貨成本以總額基準列報。於截至2006年12月31日止年內, 集團為跟隨目前行業最佳做法, 已更改列報基準, 專櫃銷售收入由總額基準改為淨額基準列報。因此, 集團營業額包括集團專櫃銷售之淨收入而非專櫃銷售之總收入。由於此項列報形式之更改, 截至2007年6月30日止6個月, 集團營業額及銷貨成本均減少243,672,000元(截至2006年6月30日止6個月: 236,356,000元), 為符合新列報形式, 比對數字已作出重報。採用新列報形式並未對集團呈列期之溢利及資產淨值產生影響。

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。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

2. 營業額及分部報告(續)

	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	
	2007年	2006年 (重報)	2007年	2006年	2007年	2006年	2007年	2006年	2007年	2006年 (重報)
	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(營業額)	473,760	443,168	141,102	126,403	-	-	-	-	614,862	569,571
分部業務間收入	-	-	37,514	40,475	(37,514)	(40,475)	-	-	-	-
對外客戶其他收入	-	-	-	-	-	-	891	898	891	898
合計	<u>473,760</u>	<u>443,168</u>	<u>178,616</u>	<u>166,878</u>	<u>(37,514)</u>	<u>(40,475)</u>	<u>891</u>	<u>898</u>	<u>615,753</u>	<u>570,469</u>
分部業績	52,152	37,406	123,815	111,430	-	-	-	-	175,967	148,836
銀行存款利息收入									36,883	28,659
未能分部之收入										
減支出淨額									<u>40,453</u>	<u>6,042</u>
經營溢利									253,303	183,537
財務費用									<u>(29,807)</u>	<u>(25,302)</u>
投資物業估值淨收益	-	-	457,646	166,450	-	-	-	-	223,496	158,235
應佔聯營公司之業績	-	-	-	-	-	-	16,849	25,107	681,142	324,685
除稅前溢利									<u>16,849</u>	<u>25,107</u>
所得稅									697,991	349,792
本期溢利									<u>(102,552)</u>	<u>(50,101)</u>
									<u>595,439</u>	<u>299,691</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. 其他收入及其他淨收益

	截至6月30日止6個月	
	2007年 千元計	2006年 千元計
其他收入		
銀行存款利息收入	36,883	28,659
上市證券之利息收入	252	216
上市證券之股息收入	2,054	2,225
非上市證券之股息收入	570	600
其他	891	898
	<u>40,650</u>	<u>32,598</u>
其他淨收益		
持作買賣用途證券重算至公平價值之淨收益	22,925	2,198
出售持作買賣用途證券之淨收益	4,577	8,541
外幣匯兌淨收益	9,595	768
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	16,519	—
結束附屬公司淨損失	(241)	—
出售固定資產淨收益	—	10
	<u>53,375</u>	<u>11,517</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. 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	
	2007年	2006年
	千元計	(重報) 千元計
(a) 財務費用：		
須於5年內償還之銀行借款利息	29,807	25,302
(b) 員工成本(董事酬金除外)：		
界定供款退休計劃供款	4,751	4,641
薪金、工資及其他福利	80,731	78,460
	<u>85,482</u>	<u>83,101</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(141,102)	(126,403)
減：直接費用	34,861	28,832
	<u>(106,241)</u>	<u>(97,571)</u>
(d) 其他項目：		
折舊及攤銷		
－自有資產	22,958	27,184
－租賃獎勵	4,294	3,283
營業租賃費用		
－租賃土地及樓宇		
的最低租項支出	14,954	14,911
－租賃土地及樓宇的或有租金	498	879
銷貨成本	<u>253,860</u>	<u>234,075</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. 綜合損益表內之所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2007年 千元計	2006年 千元計
本期稅項－香港利得稅		
本期準備	13,677	11,745
本期稅項－海外		
本期準備	3,804	4,628
往期不足／(逾提)準備	404	(26)
	<u>4,208</u>	<u>4,602</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	82,289	30,903
－其他暫時性差異	2,378	2,851
	<u>84,667</u>	<u>33,754</u>
所得稅項總額	<u>102,552</u>	<u>50,101</u>

香港利得稅準備是依截至2007年6月30日止6個月估計應課稅溢利按17.5% (2006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。

未經審核中期財務報告附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

6. 股息

(a) 中期應付本公司股東股息：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 千元計	2006年 千元計
中期結算日後宣佈派發及應付之中期股息 每股24仙(2006年：每股18仙)	70,878	53,159
中期結算日後宣佈派發及應付之特別股息 每股100仙(2006年：無)	<u>295,326</u>	<u>—</u>
	<u>366,204</u>	<u>53,159</u>

於中期結算日後宣佈派發之中期股息及特別股息於資產負債表結算日並不確認為負債。

(b) 屬前財政年度及於期內通過及支付之應付予本公司股東之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 千元計	2006年 千元計
屬截至2006年12月31日止財政年度及 於本期內通過及支付之末期股息 每股45仙(2005年12月31日：每股51仙)	<u>132,897</u>	<u>150,616</u>

7. 每股基本盈利

- (a) 每股基本盈利乃根據截至2007年6月30日止6個月應撥歸於本公司股東之綜合溢利595,104,000元(截至2006年6月30日止6個月：299,488,000元)除以本期已發行股數295,326,000股(2006年：295,326,000股)計算。

列報期內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

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

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「應撥歸於本公司股東基本溢利」。

應撥歸於本公司股東基本溢利及呈列於綜合損益表內的應撥歸於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			
	2007年		2006年	
	千元計	每股計 仙	千元計	每股計 仙
於綜合損益表內				
應撥歸於本公司股東溢利	595,104	201.5	299,488	101.4
投資物業估值淨收益	(457,646)	(155.0)	(166,450)	(56.4)
有關投資物業估值淨收益 的遞延稅項負債之增加	<u>82,289</u>	<u>27.9</u>	<u>30,903</u>	<u>10.5</u>
應撥歸於本公司股東基本溢利	<u>219,747</u>	<u>74.4</u>	<u>163,941</u>	<u>55.5</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. 固定資產

於2007年6月30日，董事重估投資物業，重估值乃根據有關市場指數去調整於2006年12月31日之專業估值以切合現況。因此重估淨收益457,646,000元（截至2006年6月30日止6個月：166,450,000元）及其有關的遞延稅項82,289,000元（截至2006年6月30日止6個月：30,903,000元）已包括在本期之綜合損益表內。

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 2007年 6月30日 千元計	於 2006年 12月31日 千元計
1年內	196,584	199,487
1年後但5年內	460,606	454,300
5年後	88,660	67,804
	<u>745,850</u>	<u>721,591</u>

9. 聯營公司權益

	於 2007年 6月30日 千元計	於 2006年 12月31日 千元計
非上市股份		
除商譽及無形資產外之應佔資產淨值	249,097	221,342
應佔一聯營公司的商譽及無形資產	464,001	461,880
	<u>713,098</u>	<u>683,222</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. 聯營公司權益 (續)

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6月30日止6個月	
	2007年 千元計	2006年 千元計
營業業績		
營業額	7,872,417	6,874,016
除稅前溢利	68,578	92,829
除稅後溢利	<u>32,983</u>	<u>49,956</u>
集團應佔主要聯營公司之除稅後溢利	<u>16,492</u>	<u>24,978</u>
	於	於
	2007年	2006年
	6月30日	12月31日
	千元計	千元計
非流動資產	2,615,574	2,516,328
流動資產*	<u>2,696,766</u>	<u>2,985,237</u>
總資產	<u>5,312,340</u>	<u>5,501,565</u>
流動負債	1,140,011	1,375,527
非流動負債	<u>2,748,215</u>	<u>2,760,955</u>
總負債	<u>3,888,226</u>	<u>4,136,482</u>
淨資產	<u>1,424,114</u>	<u>1,365,083</u>
集團應佔主要聯營公司之淨資產	<u>712,057</u>	<u>682,542</u>

* 流動資產主要包括汽車存貨。

10. 持作出售資產

集團位於美國一投資物業, 因集團於2007年4月19日與第三者訂立協議出售該物業而呈報為持作出售資產。該出售已於2007年7月31日作價9,334,000美元完成(等值約為72,853,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2007年 6月30日 千元計	於 2006年 12月31日 千元計
貿易及其他應收賬項，		
已扣除壞賬和呆賬之減值虧損	19,053	19,618
定金及預付賬款	39,570	38,759
	<u>58,623</u>	<u>58,377</u>

貿易及其他應收賬項(已扣除壞賬和呆賬減值虧損)之齡期分析如下：

	於 2007年 6月30日 千元計	於 2006年 12月31日 千元計
即期或逾期少於1個月	17,765	18,098
逾期1至3個月	603	1,110
逾期超過3個月	685	410
	<u>19,053</u>	<u>19,618</u>

賬款通常在發單日期起計30日內到期。

12. 現金及現金等同物

	於 2007年 6月30日 千元計	於 2006年 12月31日 千元計
銀行存款及現金	123,968	110,636
銀行存款	1,310,312	1,239,533
	<u>1,434,280</u>	<u>1,350,169</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. 應付賬項及應計費用

	於 2007年 6月30日 千元計	於 2006年 12月31日 千元計
貿易及其他應付賬項	285,217	274,074
應計費用	33,554	27,634
	<u>318,771</u>	<u>301,708</u>

貿易及其他應付賬項之齡期分析如下:

	於 2007年 6月30日 千元計	於 2006年 12月31日 千元計
尚未到期	198,330	191,840
即期或逾期少於1個月	80,141	75,890
逾期1至3個月	1,929	1,716
逾期3至12個月	4,817	4,628
	<u>285,217</u>	<u>274,074</u>

14. 資本承擔

於2007年6月30日, 本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 2007年 6月30日 千元計	於 2006年 12月31日 千元計
已批准並簽約	<u>1,558</u>	<u>1,372</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

15. 有關連人士交易

(a) 主要管理人員酬金

截至2007年6月30日止6個月，集團主要管理人員酬金如下：

	截至6月30日止6個月	
	2007年 千元計	2006年 千元計
薪金及其他短期僱員福利	10,660	8,303
界定供款退休計劃供款	310	280
	<u>10,970</u>	<u>8,583</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9,179,000元(2006年：9,188,000元)。於2007年6月30日，應收該同母系附屬公司淨額為1,528,000元(於2006年12月31日：1,519,000元)。
- (ii) 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1,167,000元(2006年：1,166,000元)。於2007年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為547,000元(於2006年12月31日：547,000元)。
- (iii) 分別從事證券買賣及期貨經紀業務之同母系附屬公司，替集團若干附屬公司進行證券及期貨交易。於本期內，本集團支付佣金215,000元(2006年：241,000元)予該等同母系附屬公司。於本期內，應收該等同母系附屬公司利息收入數額為53,000元(2006年：36,000元)。於2007年6月30日，應收該等同母系附屬公司數額為6,572,000元(於2006年12月31日：3,260,000元)。
- (iv) 一附屬公司提供大廈及租約管理服務給一同母系附屬公司。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424,000元(2006年：424,000元)。於2007年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為649,000元(於2006年12月31日：661,000元)。

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

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

16. 於資產負債表結算日後事項

集團位於美國之一投資物業，呈報為持作出售資產，於2007年6月30日的賬面值為55,357,000元，已於2007年7月31日作價9,334,000美元（等值約為72,853,000元）出售與第三者。

17. 於截至2007年12月31日止年度已發佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

直至本中期財務報告簽發之日，香港會計師公會已發佈若干修訂、新準則及詮釋，這些修訂、新準則及詮釋於截至2007年12月31日止年度尚未生效及並未有被採納於本中期財務報告。

集團現正就這些修訂、新準則及新詮釋對初次應用之期間的影響作出評估。現時結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋對集團的營運業績及財務狀況不會有重大影響。

此外，以下發展將引致全年財務報表有新的或修訂的披露：

		會計期間開始 於或其後生效
《香港財務報告準則》第8號	營業分部	2009年1月1日
《香港會計準則》第23號（修訂）	借貸成本	2009年1月1日

18. 通過中期財務報告

本中期財務報告已由董事會於2007年9月14日通過。

附加資料

企業管治

除下文所述，於截至2007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所載之企業管治常規守則（「守則」）。本公司已採取以下行動去遵守該守則。

本公司非執行董事的任期並未訂明，但根據本公司之公司細則須於股東週年大會輪值告退及重選連任。董事會自2006年4月已同意將來獲委任或獲選之全部董事（包括非執行董事）之固定任期不超過三年。本公司自2006年6月14日舉行之股東週年大會起已遵從此常規，因此當一位董事現時任期屆滿時，他或她只可被重選之固定任期不超過三年。

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2007年6月30日止6個月內均已遵守標準守則所訂之標準。

附加資料

(續)

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2007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	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	持有普通股數目		權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益		
郭志樑	320,710	—	—	—	320,710	0.11
郭志桁	489,140	—	—	—	489,140	0.17
郭志標	798,388	295,000	255,000 (附註1)	—	1,348,388	0.46
郭志一	397,000	—	10,000 (附註2)	—	407,000	0.14
郭文藻	425,400	116,500	—	—	541,900	0.18
郭志權	150,000	—	—	—	150,000	0.05

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。

(b) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	持有普通股數目		權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益		
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

附加資料

(續)

董事股權 (續)

(c) Wing On Corporate Management (BVI) Limited

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	持有普通股數目		權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益		
郭文藻	124,177	—	—	—	124,177	5.33
郭志權	10,000	—	—	—	10,000	0.43

(d) 永安水火保險有限公司

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	持有普通股數目		權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益		
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

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2007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 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) 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)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。