

**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)

**2007 年全年業績通告**

永安國際有限公司(「本公司」)董事會宣佈截至 2007 年 12 月 31 日止年度之綜合財務業績：

**綜合損益表**

	附註	2007 年 千港元計	2006 年 千港元計
營業額	3	1,294,898	1,148,601
其他收入	4	82,245	75,333
其他淨收益	4	80,384	43,004
百貨業務銷售成本	5(d)	(540,277)	(468,504)
物業租賃成本	5(c)	(69,605)	(68,691)
其他營業費用		(352,288)	(336,542)
<b>經營溢利</b>		<b>495,357</b>	<b>393,201</b>
財務費用	5(a)	(63,292)	(53,397)
		<b>432,065</b>	<b>339,804</b>
投資物業估值淨收益		1,430,901	257,227
出售物業淨溢利		16,053	-
		<b>1,879,019</b>	<b>597,031</b>
應佔聯營公司之業績		34,971	48,589
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>1,913,990</b>	<b>645,620</b>
所得稅	6	(323,463)	(78,159)
<b>本年溢利</b>		<b>1,590,527</b>	<b>567,461</b>
<b>應撥歸於：</b>			
本公司股東		1,589,231	567,549
少數股東權益		1,296	(88)
<b>本年溢利</b>		<b>1,590,527</b>	<b>567,461</b>
<b>本年度股息</b>	7		
於年內宣佈派發及支付之中期及特別股息		366,204	53,159
資產負債表結算日後建議派發之末期股息		153,570	132,897
		<b>519,774</b>	<b>186,056</b>
<b>每股基本盈利</b>	8(a)	<b>538.1 仙</b>	<b>192.2 仙</b>

## 綜合資產負債表

	附註	於 2007年 12月31日 千港元計	於 2006年 12月31日 千港元計
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
- 投資物業		6,597,039	4,971,903
- 其他物業、機器及設備		690,166	728,969
		<u>7,287,205</u>	<u>5,700,872</u>
商譽		1,178	1,178
聯營公司權益		705,820	683,222
可供出售證券		181,758	30,793
遞延稅項資產		42,019	35,201
		<u>8,217,980</u>	<u>6,451,266</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣用途證券		256,592	208,325
存貨		74,383	71,877
應收賬項、定金及預付賬款	9	54,476	58,377
應收同母系附屬公司賬款		6,870	4,788
應收聯營公司賬款		1,621	-
可收回本年稅項		371	2,142
現金及現金等同物		1,177,295	1,350,169
		<u>1,571,608</u>	<u>1,695,678</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	10	311,871	301,708
應付同母系附屬公司賬款		1,119	1,217
應付聯營公司賬款		59	14,370
應付本年稅項		32,669	9,745
		<u>345,718</u>	<u>327,040</u>
		<u>1,225,890</u>	<u>1,368,638</u>
<b>淨流動資產</b>			
		<u>9,443,870</u>	<u>7,819,904</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行借款		879,424	783,206
遞延稅項負債		986,342	689,891
		<u>1,865,766</u>	<u>1,473,097</u>
<b>淨資產</b>			
		<u>7,578,104</u>	<u>6,346,807</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		29,533	29,533
儲備		7,532,889	6,302,937
<b>應撥歸本公司股東合計權益</b>			
		7,562,422	6,332,470
<b>少數股東權益</b>			
		15,682	14,337
<b>合計權益</b>			
		<u>7,578,104</u>	<u>6,346,807</u>

截至2007年12月31日止年度綜合權益變動結算表

	應撥歸本公司股東							少數 股東權益 千港元計	合計權益 千港元計	
	股本 千港元計	土地及 樓宇 重估儲備 千港元計	投資 重估儲備 千港元計	匯兌儲備 千港元計	對沖儲備 千港元計	繳納盈餘 千港元計	保留溢利 千港元計			合計 千港元計
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
<b>直接確認於權益內之淨收入</b>										
海外附屬公司財務報表換算所 產生的匯兌差異	-	-	-	165,016	-	-	-	165,016	49	165,065
應佔海外聯營公司財務報表換算 所產生的匯兌差異	-	-	-	2,486	-	-	-	2,486	-	2,486
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	-	-	-	-	(21,813)	-	-	(21,813)	-	(21,813)
應佔一聯營公司之重估增值： 土地及樓宇之公平價值變動扣除遞延稅項	-	6,954	-	-	-	-	-	6,954	-	6,954
可供出售證券之公平價值變動	-	-	2,086	-	-	-	-	2,086	-	2,086
<b>本年度直接確認於權益內之淨收入</b>	-	6,954	2,086	167,502	(21,813)	-	-	154,729	49	154,778
<b>由權益轉回</b>										
因出售可供出售證券而轉回至綜合 損益表之虧損	-	-	4,385	-	-	-	-	4,385	-	4,385
收回海外附屬公司投資而釋出的 匯兌儲備	-	-	-	(16,519)	-	-	-	(16,519)	-	(16,519)
結束海外附屬公司而釋出的 匯兌儲備	-	-	-	(2,773)	-	-	-	(2,773)	-	(2,773)
<b>本年溢利</b>	-	-	-	-	-	-	1,589,231	1,589,231	1,296	1,590,527
<b>本年度確認之收入及支出合計</b>	-	6,954	6,471	148,210	(21,813)	-	1,589,231	1,729,053	1,345	1,730,398
有關前年度已獲通過之股息	-	-	-	-	-	-	(132,897)	(132,897)	-	(132,897)
有關本年度已宣派及支付之股息	-	-	-	-	-	-	(366,204)	(366,204)	-	(366,204)
	-	-	-	-	-	-	(499,101)	(499,101)	-	(499,101)
於2007年12月31日	29,533	181,893	9,213	365,969	(30,033)	754,347	6,251,500	7,562,422	15,682	7,578,104

附註：於2007年12月31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3,428,787,000港元(2006年：2,271,500,000港元)。

截至2007年12月31日止年度綜合權益變動結算表 (續)

	應撥歸本公司股東							合計 千港元計	少數 股東權益 千港元計	合計權益 千港元計
	股本 千港元計	土地及 樓宇 重估儲備 千港元計	投資 重估儲備 千港元計	匯兌儲備 千港元計	對沖儲備 千港元計	繳納盈餘 千港元計	保留溢利 千港元計			
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
<b>直接確認於權益內之淨收入</b>										
海外附屬公司財務報表換算所 產生的匯兌差異	-	-	-	94,342	-	-	-	94,342	45	94,387
應佔海外聯營公司財務報表換算 所產生的匯兌差異	-	-	-	1,996	-	-	-	1,996	-	1,996
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	-	-	-	-	(6,936)	-	-	(6,936)	-	(6,936)
可供出售證券之公平價值變動	-	-	(9,696)	-	-	-	-	(9,696)	-	(9,696)
<b>本年直接確認於權益內之淨收入</b>	-	-	(9,696)	96,338	(6,936)	-	-	79,706	45	79,751
<b>本年溢利</b>	-	-	-	-	-	-	567,549	567,549	(88)	567,461
<b>本年確認之收入及支出合計</b>	-	-	(9,696)	96,338	(6,936)	-	567,549	647,255	(43)	647,212
有關前年度已獲通過之股息	-	-	-	-	-	-	(150,616)	(150,616)	-	(150,616)
有關本年度已宣派及支付之股息	-	-	-	-	-	-	(53,159)	(53,159)	-	(53,159)
	-	-	-	-	-	-	(203,775)	(203,775)	-	(203,775)
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

### 1. 編製基準

本通告之財務資料乃按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則(「HKFRSs」)及香港公認會計原則編製。HKFRSs是統稱，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「HKASs」)及詮釋。本通告同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定。此外，本通告已經本公司之審核委員會審閱。

本公司核數師畢馬威會計師事務所已經將本通告所載本集團截至2007年12月31日止年度業績之數字與本年度集團財務報表之數字作出比較，並認為數額一致。畢馬威會計師事務所對本通告的工作範圍有限，並不構成一項審計、覽閱或其他保證任務，因此核數師不對本通告作任何保證。

### 2. 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈若干新訂及修訂之HKFRSs及詮釋，該等準則及詮釋於本集團及本公司的本會計期間首次生效或可提早採納。

該等發展對本財務報表列報年度所採納的會計政策並無重大變更。但是，因採納HKFRS 7「金融工具：披露」及HKAS 1修訂「財務報表之呈報：資本披露」，需要提供新增的披露。

HKFRS 7及HKAS 1修訂對財務報表確認之數額之分類、確認及計量並無重大影響。

本集團並未採納在本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

### 3. 營業額及分部報告

集團本年度之主要業務為經營百貨業及物業投資。

本年度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：

	2007年 千港元計	2006年 千港元計
貨品銷售	799,861	697,105
專櫃銷售淨收入	209,839	195,757
百貨業	1,009,700	892,862
物業投資	285,198	255,739
	<u>1,294,898</u>	<u>1,148,601</u>

分部資料按集團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。

3. 營業額及分部報告 (續)

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： 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	
	2007年 千港元計	2006年 千港元計	2007年 千港元計	2006年 千港元計	2007年 千港元計	2006年 千港元計	2007年 千港元計	2006年 千港元計	2007年 千港元計	2006年 千港元計
<b>對外客戶收入(營業額)</b>	1,009,700	892,862	285,198	255,739	-	-	-	-	1,294,898	1,148,601
分部業務間收入	-	-	75,875	80,349	(75,875)	(80,349)	-	-	-	-
對外客戶其他收入	-	-	-	1,789	-	-	1,648	4,418	1,648	6,207
合計	<u>1,009,700</u>	<u>892,862</u>	<u>361,073</u>	<u>337,877</u>	<u>(75,875)</u>	<u>(80,349)</u>	<u>1,648</u>	<u>4,418</u>	<u>1,296,546</u>	<u>1,154,808</u>
分部業績	121,307	82,265	251,576	223,935	-	-	-	-	372,883	306,200
銀行存款利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	72,447	62,024
未能分部之收入減支出淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	50,027	24,977
<b>經營溢利</b>									495,357	393,201
財務費用									(63,292)	(53,397)
									432,065	339,804
投資物業估值淨收益	-	-	1,430,901	257,227	-	-	-	-	1,430,901	257,227
出售物業淨溢利	-	-	16,053	-	-	-	-	-	16,053	-
									1,879,019	597,031
應佔聯營公司之業績	-	-	-	-	-	-	34,971	48,589	34,971	48,589
<b>除稅前溢利</b>									1,913,990	645,620
所得稅									(323,463)	(78,159)
<b>除稅後溢利</b>									1,590,527	567,461
折舊及攤銷	(9,441)	(14,327)	(44,600)	(47,722)	-	-	(402)	(444)	(54,443)	(62,493)
減值虧損撥回/(撥備)										
- 固定資產	-	-	-	-	-	-	(33)	(68)	(33)	(68)
- 貿易應收賬項	14	1	-	-	-	-	-	-	14	1
分部資產	126,453	131,462	7,276,475	5,689,269	(7,612)	(6,666)	-	-	7,395,316	5,814,065
聯營公司權益									705,820	683,222
未能分部資產									1,688,452	1,649,657
總資產									9,789,588	8,146,944
分部負債	241,764	241,941	45,880	38,177	(7,612)	(6,666)	-	-	280,032	273,452
未能分部負債									1,931,452	1,526,685
總負債									2,211,484	1,800,137
年內資本支出	3,573	6,481	46,595	35,739	-	-	93	659	50,261	42,879

### 3. 營業額及分部報告（續）

#### 地區分部

香港為本集團業務的主要市場。澳洲及美國亦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。分部資產及資本支出按照資產所在地區區分。

	香港		澳洲		美國		合計	
	2007年 千港元計	2006年 千港元計	2007年 千港元計	2006年 千港元計	2007年 千港元計	2006年 千港元計	2007年 千港元計	2006年 千港元計
<b>對外客戶收入(營業額)</b>	<u>1,163,063</u>	<u>1,021,784</u>	<u>114,055</u>	<u>105,777</u>	<u>17,780</u>	<u>21,040</u>	<u>1,294,898</u>	<u>1,148,601</u>
分部業績	262,140	196,409	106,910	105,855	3,833	3,936	372,883	306,200
銀行存款利息收入							72,447	62,024
未能分部之收入減支出淨額							50,027	24,977
<b>經營溢利</b>							<u>495,357</u>	<u>393,201</u>
財務費用							(63,292)	(53,397)
							<u>432,065</u>	<u>339,804</u>
投資物業估值淨收益	1,173,587	229,703	255,017	31,334	2,297	(3,810)	1,430,901	257,227
出售物業淨溢利	2,619	-	-	-	13,434	-	16,053	-
							<u>1,879,019</u>	<u>597,031</u>
應佔聯營公司之業績	-	-	-	-	34,971	48,589	34,971	48,589
<b>除稅前溢利</b>							<u>1,913,990</u>	<u>645,620</u>
所得稅							(323,463)	(78,159)
<b>除稅後溢利</b>							<u>1,590,527</u>	<u>567,461</u>
分部資產	5,142,978	4,012,314	2,164,554	1,663,233	95,396	145,184	7,402,928	5,820,731
分部相互對銷	(7,612)	(6,666)	-	-	-	-	(7,612)	(6,666)
	<u>5,135,366</u>	<u>4,005,648</u>	<u>2,164,554</u>	<u>1,663,233</u>	<u>95,396</u>	<u>145,184</u>	<u>7,395,316</u>	<u>5,814,065</u>
年內資本支出	6,391	18,269	41,257	21,883	2,613	2,727	50,261	42,879

#### 4. 其他收入及其他淨收益

	2007年 千港元計	2006年 千港元計
<b>其他收入</b>		
銀行存款利息收入	72,447	62,024
上市證券之利息收入	422	448
上市證券之股息收入	5,182	4,876
非上市證券之股息收入	2,546	1,778
提前終止租約賠償	-	1,789
其他	1,648	4,418
	<u>82,245</u>	<u>75,333</u>
 <b>其他淨收益</b>		
持作買賣用途證券重算至公平價值之淨收益	34,672	25,335
出售持作買賣用途證券之淨收益	19,112	12,280
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	16,519	-
外幣匯兌淨收益	10,691	5,381
結束附屬公司淨收益(附註(a))	3,156	-
出售其他固定資產淨收益	20	8
出售可供出售證券之淨損失(附註(b))	(3,786)	-
	<u>80,384</u>	<u>43,004</u>

附註：(a) 包括由匯兌儲備轉回2,773,000港元

(b) 包括由投資重估儲備轉回之虧損4,385,000港元



## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已減除/(計入)：

	2007年 千港元計	2006年 千港元計
(a) 財務費用：		
須於5年內償還之銀行借款利息	<u>63,292</u>	<u>53,397</u>
(b) 員工成本（董事酬金除外）：		
界定供款退休計劃供款	9,752	9,350
薪金、工資及其他福利	<u>169,354</u>	<u>159,092</u>
	<u>179,106</u>	<u>168,442</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(285,198)	(255,739)
減：直接費用	<u>69,605</u>	<u>68,691</u>
	<u>(215,593)</u>	<u>(187,048)</u>
(d) 其他項目：		
折舊及攤銷		
- 自有資產	44,954	54,421
- 以融資租賃擁有資產	-	31
- 租賃獎勵	9,489	8,041
減值虧損(撥回)/撥備		
- 固定資產	33	68
- 貿易應收賬項	(14)	(1)
核數師酬金		
- 本年度	2,415	2,236
- 上年度	2	46
營業租賃費用：		
- 租賃土地及樓宇的最低租項支出	30,036	29,526
- 租賃土地及樓宇的或有租金	164	372
銷貨成本	<u>540,277</u>	<u>468,504</u>

## 6. 綜合損益表內之所得稅

	2007年 千港元計	2006年 千港元計
<b>本年稅項 – 香港利得稅</b>		
本年準備	27,069	23,502
往年逾提準備	(4)	(5)
	<u>27,065</u>	<u>23,497</u>
<b>本年稅項 – 海外</b>		
本年準備	29,019	7,848
往年不足準備	396	480
	<u>29,415</u>	<u>8,328</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及轉回暫時性差異		
- 投資物業之公平價值變動	272,203	48,406
- 其他暫時性差異	(5,220)	(2,072)
	<u>266,983</u>	<u>46,334</u>
<b>所得稅項總額</b>	<u><u>323,463</u></u>	<u><u>78,159</u></u>

香港利得稅準備依年內應課稅溢利按 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。

## 7. 股息

本年度應付本公司股東股息

	2007 年 千港元計	2006 年 千港元計
已宣派及支付之中期股息每股 24 港仙 (2006 年：每股 18 港仙)	70,878	53,159
已宣派及支付之特別股息每股 100 港仙 (2006 年：無)	295,326	-
資產負債表結算日後建議派發之末期股息 每股 52 港仙(2006 年：每股 45 港仙)	153,570	132,897
	<u><u>519,774</u></u>	<u><u>186,056</u></u>

於資產負債表結算日後建議派發之末期股息於資產負債表結算日並不確認為負債。

## 8. 每股基本盈利

- (a) 每股基本盈利乃根據截至2007年12月31日止年度應撥歸於本公司股東之綜合溢利1,589,231,000港元(2006年：567,549,000港元)除以本年已發行股數295,326,000股(2006年：295,326,000股)計算。

列報年度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及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本盈利

爲了能評估集團基本業務表現，管理層認爲本年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：

	2007年		2006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				
應撥歸於本公司股東溢利	<b>1,589,231</b>	<b>538.1</b>	567,549	192.2
投資物業估值淨收益	<b>(1,430,901)</b>	<b>(484.5)</b>	(257,227)	(87.1)
有關投資物業估值淨收益 的遞延稅項負債之增加	<u>272,203</u>	<u>92.1</u>	<u>48,406</u>	<u>16.4</u>
	<b>430,533</b>	<b>145.7</b>	358,728	121.5
應撥歸於少數股東權益之 投資物業估值淨收益/(損失) 經扣除有關遞延稅項	<u>1,411</u>	<u>0.5</u>	<u>(308)</u>	<u>(0.1)</u>
應撥歸本公司股東基本溢利	<u><b>431,944</b></u>	<u><b>146.2</b></u>	<u>358,420</u>	<u>121.4</u>

## 9. 應收賬項、定金及預付賬款

	2007年 千港元計	2006年 千港元計
貿易及其他應收賬項	17,715	19,643
減：壞賬和呆賬減值準備	(11)	(25)
	<u>17,704</u>	<u>19,618</u>
定金及預付賬款	<u>36,772</u>	<u>38,759</u>
	<u>54,476</u>	<u>58,377</u>

包括在應收賬項、定金及預付賬款內的貿易及其他應收賬項（已扣除壞賬和呆賬減值準備）於資產負債表結算日之齡期分析如下：

	2007年 千港元計	2006年 千港元計
到期或逾期少於1個月	16,132	18,098
逾期1至3個月	1,092	1,110
逾期超過3個月但少於12個月	469	379
逾期超過12個月	11	31
	<u>17,704</u>	<u>19,618</u>

貿易及其他應收賬項通常在發單日期起計30日內到期。

除若干租項定金總額9,774,000港元(2006年：8,390,000港元)外，集團全部應收賬項、定金及預付賬款，皆預期一年內收回或被確認為費用。

## 10. 應付賬項及應計費用

	2007年 千港元計	2006年 千港元計
貿易及其他應付賬項	269,823	273,787
應計費用	41,077	27,634
衍生金融工具	971	287
	<u>311,871</u>	<u>301,708</u>

包括在應付賬項及應計費用內的貿易及其他應付賬項於資產負債表結算日之齡期分析如下：

	2007年 千港元計	2006年 千港元計
尚未到期	209,107	191,553
即期或逾期少於1個月	54,787	75,890
逾期1至3個月	1,986	1,716
逾期3至12個月	652	1,271
逾期超過12個月	3,291	3,357
	<u>269,823</u>	<u>273,787</u>

## 2007 年業績及股息

截至 2007 年 12 月 31 日止年度，本集團之應撥歸股東溢利增加 180% 至 1,589.2 百萬港元（2006 年：567.5 百萬港元）。主要由於 2007 年集團投資物業估值淨收益扣除有關遞延稅項大幅增加達 1,157.3 百萬港元，而 2006 年錄得適度增加 209.1 百萬港元。如不計算此非現金項目，應撥歸股東基本溢利增加 20.5% 至 431.9 百萬港元（2006 年：358.4 百萬港元）。這增加主要由於百貨業務、投資物業、證券投資及外幣匯兌收益有較高溢利貢獻。

集團營業額增加 12.7% 至 1,294.9 百萬港元（2006 年：1,148.6 百萬港元）。集團營業額增加主要由於集團百貨業營業額繼續改善。

每股基本盈利於 2007 年增加至 538.1 港仙（2006 年：192.2 港仙）。如不計算投資物業估值淨收益及有關遞延稅項，每股基本盈利則增加至 146.2 港仙（2006 年：121.4 港仙）。

董事會建議派發 2007 年度末期股息每股 52 港仙（2006 年：每股 45 港仙）予 2008 年 6 月 12 日（香港時間）已登記之股東，連同於 2007 年 10 月 25 日已派發之中期股息每股 24 港仙（2006 年：每股 18 港仙）及為慶祝於 1907 年創立之百貨業務 100 週年而派發一次性的特別股息每股 100 港仙，即全年股息每股為 176 港仙（2006 年：每股 63 港仙）。股息單將於 2008 年 6 月 25 日（香港時間）寄出。由 2008 年 6 月 5 日至 2008 年 6 月 12 日（香港時間）包括首尾兩天在內，將暫停辦理股票過戶登記。凡欲收取末期股息，股票過戶文件須於 2008 年 6 月 4 日下午四時（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 12 月 31 日之股東權益為 76 億港元，較 2006 年增加 19.4%。於 2007 年 12 月 31 日，本集團之現金及上市證券約為 14 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。

## 借款及集團資產抵押

於 2007 年 12 月 31 日，本集團總借款為 879.4 百萬港元，較 2006 年 12 月 31 日增加 96.2 百萬港元，完全因為匯兌差異。集團總借款 879.4 百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款，其大部分借款將於兩年後但於五年內償還。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 59 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 12 月 31 日，以集團總借款除以集團股東權益之資本負債率為 11.6%，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 2007 年 12 月 31 日之淨投資約為 18 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。集團嚴格控制金融工具的運用，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 12 月 31 日，集團之資本承擔為 6,551,000 港元（於 2006 年 12 月 31 日：1,372,000 港元）及或有負債總額不大。

## 業績回顧

### 百貨業務

回顧本年內，集團慶祝百貨業務成立100週年。受惠於強勁經濟及多項100週年推廣活動，百貨業務的營業額增加13.1%至1,009.7百萬港元（2006年：892.9百萬港元）而營業溢利達至121.3百萬港元（2006年：82.3百萬港元），較2006年增長47.4%。

### 物業投資

截至2007年12月31日止年度，本集團物業投資收入為251.6百萬港元（2006年：223.9百萬港元），增加12.4%。主要由於集團位於香港的商業投資物業租金收入上升。

回顧本年內，香港優質地區的寫字樓租賃需求保持強勁而供應則仍然有限，令租金顯著上升。集團在香港的商業物業租金收入錄得23.4%增加至141.0百萬港元（2006年：114.3百萬港元），而全年出租率差不多達百分百。

位於墨爾本的商業寫字樓物業收入以澳元計，較2006年下降約10%，主要由於2006年後期有數份主要租約約滿所致。但於年內，因澳元貨幣強勁，當實際業績換算至港元時，淨租金收入輕微增長1.2%至107.5百萬港元（2006年：106.2百萬港元）。雖然全年租賃需求仍然強勁及市場空置率繼續下降，但墨爾本寫字樓租賃市場仍然競爭激烈，集團需給予新租客及續租租客租賃優惠。於2007年12月31日，整體出租率約為95%，而2006年12月31日出租率約為86%。

於2007年，集團出售位於美國侯斯頓一商業投資物業，及位於銅鑼灣一個前職員宿舍，分別錄得稅前溢利13.4百萬港元及2.6百萬港元。

### 汽車經銷業務

於2007年，集團於美國經營汽車經銷業務的聯營公司，由於在2006年度後期購入數個大型經銷商而令營業額較2006年增長7.6%。雖然營業額有所增長，該聯營公司受美國經濟放緩影響。整體上，集團所佔該聯營公司稅後溢利下降29.0%至34.2百萬港元（2006年：48.2百萬港元）。

## 其他

回顧本年內，集團主要從澳元存款錄得淨匯兌收益 10.7 百萬港元（2006 年：5.4 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。集團同時錄得持作買賣證券的淨實現及未實現收益分別為 19.1 百萬港元（2006 年：12.3 百萬港元）及 34.7 百萬港元（2006 年：25.3 百萬港元）。

## 職員

於 2007 年 12 月 31 日，本集團共有員工 952 名(2006 年：953 名)。本集團之薪酬、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。該等政策之詳情將於 2007 年年報內刊載。

## 2008 年展望

雖然在美國次級按揭危機下，集團審慎樂觀認為香港消費意慾仍能持續。預期百貨業務繼續得益。但是，集團零售業務將受由通脹及港元疲弱引致的經營成本上升所影響。

集團於香港及澳洲的投資物業將繼續受惠於對寫字樓的需求，因短期內優越地區的寫字樓供應量仍然緊張。如美國經濟不再放緩及消費信貸供應不再惡化，則美國聯營公司之汽車經銷業務將繼續為集團帶來貢獻。



## 企業管治

除下文所述，於截至 2007 年 12 月 31 日止財政年度內，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。

## 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年內均無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

## 股東週年大會

本公司將於 2008 年 6 月 12 日舉行 2008 年股東週年大會。股東週年大會通告將根據上市規則約在 2008 年 4 月 30 日刊登及寄出。

## 於聯交所互聯網站登載年報

2007 年年報，載有根據上市規則規定須予公佈的所有資料，將於稍後在聯交所的互聯網站上發佈。

承董事會命

主席

**郭志樑**

謹啓

香港，2008 年 4 月 15 日

於本公佈日期，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)及郭志一先生；非執行董事為郭志標博士、郭文藻博士及郭志權博士；及獨立非執行董事為譚惠珠小姐、黃允炤先生、Iain F. Bruce先生及Anthony Francis Martin Conway先生。