

Wing On NETshop: www.wingonet.com



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

永安
2007

2007年報

WING ON



目 錄

	頁次
召開股東週年大會通告	1-3
公司資料	4-8
董事會主席致詞	9-12
董事會報告書	13-17
企業管治報告	18-22
持續關連交易	23
五年業績摘要	24
投資物業	25
獨立核數師報告書	26
綜合損益表	27
綜合資產負債表	28-29
資產負債表	30
綜合權益變動結算表	31-32
綜合現金流量表	33-34
財務報表附註	35-92
主要附屬及聯營公司	93-97

召開股東週年大會通告

本公司謹訂於2008年6月12日(星期四)上午10時30分(香港時間)於香港德輔道中211號永安中心7樓舉行第17屆股東週年大會,屆時將討論下列事項:

普通事項

1. 接納截至2007年12月31日止年度之財務報表及董事會與核數師之報告書。
2. 議派末期股息。
3. 重選屆滿卸任之董事及釐定董事袍金。
4. 定立董事之最高名額為20人及授權董事會委任額外董事至該最高名額。
5. 續聘核數師及授權董事會釐定其酬金。

特別事項

6. 考慮下列議案,並如認為適當,則通過為普通議案:

「無條件授權董事會於有關期間(定義見第7項(c)),增發及處理不超過本公司已發行股本20%之新股。」

7. 考慮下列議案,並如認為適當,則通過為普通議案:

(a) 在下文(b)段之規定下,無條件全面批准董事會於有關期間(定義見下文(c)段)行使本公司全權,以根據一切適用法例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定,購回本公司之股份;

(b) 本公司根據上文(a)段所述於有關期間購回之本公司股份之總面額,不得超過本公司於本議案通過之日之已發行股本總面額之10%,而上文(a)段之批准亦須以此為限;及

(c) 就本議案及第6項議案而言,「有關期間」指由本議案通過之時起至下列中之較早者為止之期間:

(i) 本公司下屆股東週年大會散會;

(ii) 本公司之公司細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時;及

(iii) 本議案遭股東大會上以普通議案方式撤回或修訂之日。」

召開股東週年大會通告

(續)

特別事項 (續)

8. 考慮下列議案，並如認為適當，則通過為普通議案：

「擴大授予董事會根據本股東週年大會之通告所載第6項普通議案發行及處理新股之全權，在其上另加相當於本公司根據本股東週年大會之通告所載第7項普通議案授予之權力所購回之本公司股本總面額之數額；惟該數額不得超過本公司於本議案通過之日之已發行股本總面額10%。」

承董事會命
主席
郭志樑
謹啟

香港，2008年4月30日

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

召開股東週年大會通告

(續)

附註：

- (1) 凡有權出席是屆年會及參與投票之股東，可委派一位或以上代表出席並於表決時代為投票。如股東委派兩位或多位代表，代表委任表格必須清楚註明各代表所代表之本公司股份數目（「股份」）。該代表不限定為本公司股東。
- (2) 如屬聯名股東，則任何一位該等人士均可就該股份親自或委派代表在大會上投票，猶如彼獲全權。若超過一位聯名股東親自或委派代表出席大會，則在股東名冊上名列首位之股東方有權憑該等股份投票。
- (3) 根據公司細則第70條，提呈於任何股東大會須投票表決的議案由股東舉手投票表決，但下列人士（在宣佈舉手投票結果之前或當時或在撤回任何其他要求按股數投票表決時）可以要求按股數投票表決：
 - (i) 大會主席；或
 - (ii) 不少於三位出席股東（或猶如一正式授權之公司代表）或當時有權於大會上投票之代表；或
 - (iii) 任何一名或多名出席股東（或猶如一正式授權之公司代表）或代表，而其擁有的投票權不少於有權在大會上投票的全體股東總投票權十分之一；或
 - (iv) 任何一名或多名出席股東（或猶如一正式授權之公司代表）或代表，而其持有授予大會投票權股份，該等股份之總實繳股本須不少於全部授予投票權股份的實繳股本總額的十分之一。
- (4) 代表委任表格連同簽署人之授權書（如有）須於大會召開時間48小時前送達本公司總辦事處方為有效。
- (5) 本公司由2008年6月5日（星期四）至2008年6月12日（星期四）（香港時間）包括首尾兩天在內，將暫停辦理股份過戶登記手續。
- (6) 凡欲收取末期股息，所有尚未登記之股東，務請將過戶表格連同有關股票於2008年6月4日（星期三）下午4時（香港時間）前送交本公司股票登記處，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過戶手續。
- (7) 有關上述第3項，在大會上重選屆滿卸任之董事為郭志桁先生、郭志一先生、譚惠珠小姐及Anthony Francis Martin Conway先生。
- (8) 有關上述第6項，乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定要求股東授權董事會配售新股，但董事會現時並無計劃發行本公司任何新股。
- (9) 一份闡釋有關上述第3項、第7項及第8項之說明函件將隨本公司2007年年報一併寄予股東。

公司資料

董事會

董事會現任成員如下：

執行董事

郭志樑先生（主席）
郭志桁先生，太平紳士（副主席及行政總裁）
郭志一先生

非執行董事

郭志標博士
郭文藻博士
郭志權博士，銀紫荊星章，太平紳士

獨立非執行董事

譚惠珠小姐，金紫荊星章，太平紳士
黃允炤先生，LL.B.
Iain F. Bruce先生，CA, FCPA
Anthony Francis Martin Conway先生

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.

公司資料

(續)

董事簡介

郭志樑先生，主席及薪酬委員會成員

現年59歲，乃永安國際集團有限公司主席。畢業於明尼蘇達州Carleton College及賓夕凡尼亞大學Wharton School，並獲得工商管理碩士學位。於1974年加入本集團。曾出任銀行及金融機構之高級管理職位超過20年。現為香港中文大學崇基學院校董會主席、香港中文大學校董及執行委員會成員、港美學術交流中心理事會主席、香港外展信託基金會會員、香港帆船運動總會會長、中國香港體育協會暨奧林匹克委員會副會長。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之大昌集團有限公司獨立非執行董事。亦為Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。

郭志桁先生，太平紳士，副主席及行政總裁

現年58歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學並獲得文學士（經濟）學位。1975年於倫敦Gray's Inn獲得大律師資格，並在倫敦及香港執業。1985年後期加入本集團。彼為香港賽馬會董事。彼亦曾在過往不同時間出任多個法定上訴委員會委員，包括行政上訴委員會(2000-2006)、稅務上訴委員會(1985-2002)、市政服務上訴委員會(2000-2002)、城市規劃上訴委員會(1994-2001)、證券及期貨事務監察委員會之證券及期貨上訴委員會(1989-1995)。彼亦曾任灣仔區議會議員(1985-1994)及消費者委員會委員(1996-1997)。彼為香港聯合交易所有限公司上市之佳訊(控股)有限公司之獨立非執行董事。亦為永安國際集團有限公司副主席兼董事總經理，及Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。彼為主席郭志樑先生之弟。

郭志標博士，非執行董事

現年55歲，畢業於史丹福大學及芝加哥大學，分別獲得學士及博士學位。於1985年加入本集團，專責財務投資。現為於香港聯合交易所有限公司上市之香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。亦為滙豐建信銀行、滙豐私人銀行(瑞士)有限公司之非執行董事。現任亞洲證券分析師聯會主席，亦為彭博亞太區顧問成員及香港證券專業學會董事。彼現服務於證券及期貨事務上訴審裁處委員會、證監會之收購及合併委員會及收購上訴委員會、香港會計師公會調查小組A及旅遊事務署旅遊業策略小組。由1997年至2003年曾任香港證券專業學會董事及於1999年至2001年曾任主席，由1991年至2000年曾任香港期貨交易所有限公司董事及由1997年至2000年曾任副主席。由2003年至2006年出任投資者賠償有限公司董事。於1996年至2002年曾任香港貿易發展局金融服務諮詢委員會委員及於2000年至2005年服務於金融服務界人力資源發展之政府諮詢委員會。亦為永安國際集團有限公司、Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。彼為主席郭志樑先生之弟。

公司資料

(續)

董事簡介 (續)

郭志一先生，執行董事

現年53歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學及Santa Clara大學，分別獲得文學士（經濟）及工商管理碩士學位。於1986年加入本集團，並曾負責集團之零售業務至2001年中期。彼現正負責集團之海外投資。彼曾為香港零售管理協會之執委會成員，於1995年至1997年曾任法律改革委員會屬下欠妥及欠安全產品民事責任事務小組委員及於1997年、2000年、2002年及2004年曾任香港特別行政區立法會選舉委員會界別分組選舉（批發及零售）委員。於2008年亦為中華人民共和國香港特別行政區選舉第十一屆全國人民代表大會會議成員。亦為永安國際集團有限公司、Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。彼為主席郭志樑先生之弟。

郭文藻博士，非執行董事

現年82歲，畢業於廣東嶺南大學及紐約哥倫比亞大學，分別獲得文學士及文學碩士學位，並榮獲嶺南學院頒授榮譽法學博士學位。彼自1951年加入本集團服務。彼於保險界為一傑出人士。亦為永安國際集團有限公司及Wing On Corporate Management (BVI) Limited之董事。

郭志權博士，銀紫荊星章，太平紳士，非執行董事及審核委員會成員

現年69歲，畢業於麻省理工學院及哈佛大學，分別獲得理學士及物理學博士學位。彼自1971年加入本集團服務。彼亦為永安國際集團有限公司之董事。

譚惠珠小姐，金紫荊星章，太平紳士，獨立非執行董事及審核委員會成員

現年62歲，畢業於倫敦大學，彼於倫敦Gray's Inn獲得大律師資格，及於香港執業。彼曾為中國香港特別行政區籌備委員會委員及中國香港事務顧問。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之廣南（集團）有限公司、五礦建設有限公司、玖龍紙業（控股）有限公司、莎莎國際控股有限公司、中石化冠德控股有限公司、泰山石化集團有限公司及北京同仁堂科技發展股份有限公司之獨立非執行董事。現為廉政公署貪污問題諮詢委員會委員及策略發展委員會政制發展專題小組委員。彼為中華人民共和國全國人民代表大會代表及香港特別行政區基本法委員會委員。彼亦為多個社會服務團體之委員。彼於1994年1月獲本公司委任為獨立非執行董事。

黃允韶先生，獨立非執行董事及薪酬委員會成員

現年67歲，在伯明罕大學攻讀法律，獲得法學學士學位。為英國及香港律師，在香港任執業律師超過17年。曾在香港知名財務機構工作約8年。彼於2000年7月獲本公司委任為獨立非執行董事。

公司資料

(續)

董事簡介 (續)

Iain F. Bruce先生，獨立非執行董事及審核委員會主席

現年67歲，為the Institute of Chartered Accountants of Scotland會員、香港會計師公會資深會員、香港董事學會資深會員及香港證券專業學會會員。曾任職畢馬威會計師事務所超過32年，並於1991年至1996年為其高級合夥人。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之保華建業集團有限公司、騰訊控股有限公司及維他奶國際集團有限公司之獨立非執行董事、及於新加坡交易所上市之Noble Group Limited及於美國納司達克交易所上市之China Medical Technologies, Inc.，及於紐約交易所上市之Yingli Green Energy Holding Company Limited之董事。彼為香港賽馬會董事、花旗銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事及KCS Limited之主席。彼於2002年9月獲本公司委任為獨立非執行董事。

Anthony Francis Martin Conway先生，獨立非執行董事及薪酬委員會主席

現年68歲，為香港董事學會、香港管理專業協會及香港工程師學會資深會員。彼擁有超過40年之科技資訊及行政管理經驗。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之保利達資產控股有限公司及萬達資訊科技控股有限公司之獨立非執行董事。彼亦積極參與公共事務，現為香港董事學會理事會理事及香港管理專業協會理事會委員。彼又服務於香港會計師公會數個委員會。彼於2004年7月獲本公司委任為獨立非執行董事。

附註：郭志樑先生、郭志桁先生、郭文藻博士及郭志權博士皆自1991年10月14日(即本公司註冊成立日期)出任為本公司董事。

高級經理簡介

陳立信先生

現年49歲，畢業於香港理工大學，獲得文學士榮譽學位，於1992年加入本集團為經理負責海外投資項目。於2001年7月獲委任為永安百貨有限公司董事總經理全權負責集團之百貨零售業務。彼仍留任為本集團國際投資部總經理。彼為香港零售管理協會執委會成員。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

冼家添先生

現年51歲，現為會計總監及公司秘書，專責集團之行政、會計及財務事宜。亦為永安百貨有限公司之董事。畢業於香港中文大學並獲得工商管理學士學位。為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。於1980年加入本集團。

黃貴敏女士

現年51歲，現為永安百貨有限公司董事負責貨務及專櫃管理。畢業於香港中文大學並獲得工商管理學士學位，其後從香港大學獲得工商管理碩士及科學碩士(電子商貿及互聯網計算)學位。彼又為加拿大會計師學會會員。於1995年加入本集團。

公司資料

(續)

永安百貨分店

總店	:	香港德輔道中211號	電話: 2852 1888
永安 <i>Plus</i>	:	九龍彌敦道345號	電話: 2710 6288
太古城分店	:	香港英皇道1111號太古城中心074及144號	電話: 2885 7588
愉景灣分店	:	香港大嶼山愉景灣廣場	電話: 2987 9268
尖沙咀東分店	:	九龍麼地道62號永安廣場	電話: 2196 1388

董事會主席致詞

財務回顧

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。

董事會主席致詞

(續)

流動現金及財務資源 (續)

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。

董事會主席致詞

(續)

業績回顧 (續)

物業投資 (續)

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）。不包括董事酬金之全部員工成本總數為179.1百萬港元（2006年：168.4百萬港元）。集團將繼續善用人力資源。本集團所提供之僱員福利包括僱員保險、僱員購貨折扣、房屋計劃、強制性公積金（「強積金」）計劃及獲豁免強積金的界定供款退休計劃。高級經理享有酌量性經理花紅及管理階層員工可獲提供指定用途之僱員優惠貸款。

除基本薪金外，本集團之零售部門給予售貨員銷售獎金以鼓勵其銷售努力。本集團之零售部門對各職級員工皆提供內部訓練課程以維持及提高服務質素及管理才能。本集團又提供資助公司以外之訓練課程。

董事會主席致詞

(續)

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。

本人謹代表董事會，向各管理層及員工，特別為百貨業務100週年作出貢獻的百貨業員工，所付出的努力致意，亦感謝各股東不斷支持。

主席
郭志樑

香港，2008年4月15日

董事會報告書

董事會同寅欣然提呈截至2007年12月31日止年度之年報，連同已經審核之財務報表以供閱覽。

主要業務

本集團之主要業務為經營百貨業務及物業投資。集團之營業額及經營溢利以業務及地區分部之分析，分別詳列於財務報表附註3。

財務報表

本集團截至2007年12月31日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況詳列於第27頁至第97頁之財務報表內。

中期股息每股24港仙（2006年：每股18港仙）及一次性的特別股息每股100港仙已於2007年10月25日（香港時間）派發。董事會現建議派發截至2007年12月31日止年度末期股息每股52港仙（2006年：每股45港仙）予於2008年6月12日（香港時間）已登記之股東。股息單將於2008年6月25日（香港時間）寄予各股東。

暫停辦理股票過戶之時間及欲收取末期股息所需要辦理的過戶手續最後時間已詳列於召開股東週年大會通告之附註內。

儲備

本年內儲備之變動詳列於財務報表第31頁及第32頁。

五年業績摘要

集團於最近五個財政年度之業績及資產與負債摘要詳列於第24頁。

慈善捐款

本集團於本年內之捐款共為85,000港元（2006年：24,000港元）。

附屬公司

本公司之主要附屬公司詳情詳列於第93頁至第96頁。

固定資產

本年內固定資產之變動詳列於財務報表附註13。

董事會報告書

(續)

投資物業

本集團之投資物業明細表詳列於第25頁。

借款

有關借款到期情況、銀行財務便利及資產抵押情況詳列於財務報表附註24。

主要顧客及供應商

最大五位顧客及最大五位供應商所佔集團於年內之營業額及購貨量皆分別少於30%。

界定供款退休計劃

界定供款退休計劃之詳情詳列於財務報表附註12。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期止之董事如下：

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 (非執行董事)

郭志一先生 (執行董事)

郭文藻博士 (非執行董事)

郭志權博士, 銀紫荊星章, 太平紳士 (非執行董事)

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)

根據公司細則第99條, 郭志桁先生、郭志一先生、譚惠珠小姐及Anthony Francis Martin Conway先生將於股東週年大會輪值告退董事會, 但願膺選連任。郭志桁先生、郭志一先生、譚惠珠小姐及Anthony Francis Martin Conway先生將被建議重選固定任期3年直至2011年股東週年大會止。

董事及高級經理之簡介

本公司董事及本集團高級經理之簡介詳列於第5頁至第7頁。

董事及僱員酬金

董事酬金、五位最高薪酬人士薪酬及員工成本詳情詳列於財務報表附註7、附註8及附註5(b)。

董事合約權益

持續關連交易及有關連人士交易之詳情分別詳列於第23頁之「持續關連交易」及財務報表附註29內。

董事會報告書

(續)

董事合約權益 (續)

除以上所述外，在本年度內任何時間或於本年度終結日，本公司、任何本公司之控股公司、附屬公司或同母系附屬公司並無訂立令本公司董事享有重大權益之重要合約。

在本年度內任何時間，本公司、任何本公司之控股公司、附屬公司或同母系附屬公司並無參與任何安排，使本公司董事能藉收購本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

本公司並無與任何董事簽訂不可於1年內由本公司終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

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12月31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	權益總計		
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	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	

董事會報告書

(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 佔已發行 股本百分比
			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	5.33
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 佔已發行 股本百分比
			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

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。

董事會報告書

(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12月31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。

公眾持有股份

根據本公司所得之資料，由公眾人士所持有本公司的股份超過本公司已發行股份數目25%。

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。

優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權規定，雖則百慕達法例亦無此項限制。

核數師

本公司於即將舉行之股東週年大會上將提呈議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命
主席
郭志樑
謹啟

香港，2008年4月15日

企業管治報告

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日舉行之股東周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12月31日止財政年度內均已遵守標準守則所訂之標準。

企業管治報告

(續)

董事會

董事會現有10名董事，包括主席、副主席、1名執行董事、3名非執行董事及4名獨立非執行董事。各董事之姓名及簡介和董事間之關係已列於第5頁至第7頁。

郭志桁先生(執行董事)、郭志一先生(執行董事)、郭志標博士(非執行董事)均為郭志樑先生(主席)之兄弟，及郭志權博士(非執行董事)為他們之堂兄弟。

董事會定期審閱及批准集團財務報表，包括每季、每半年及全年財務報表。於截至2007年12月31日止財政年度內，董事會已舉行4次定期會議。於截至2007年12月31日止財政年度，各董事於董事會會議的出席率列載如下：

董事	出席／舉行會議次數
執行董事	
郭志樑先生(主席)	4/4
郭志桁先生(副主席及行政總裁)	4/4
郭志一先生	4/4
非執行董事	
郭志標博士	4/4
郭志權博士	3/4
郭文藻博士	4/4
獨立非執行董事	
Iain F. Bruce先生	4/4
譚惠珠小姐	4/4
黃允炤先生	4/4
Anthony Francis Martin Conway先生	4/4

所有董事清楚明白在本公司所訂立之企業管治常規守則(「本公司守則」)內所列其角色、責任及義務。各董事承認為集團編製財務報表以真實與公允地反映集團的財政狀況為其責任。本公司核數師之報告就有關聲明其對本公司財務報表之責任已列於第26頁之核數師報告書內。經適當的諮詢，各董事確認並無重大不明確事件或情況可能令本公司無能力持續經營。

董事會負責決定集團整體業務策略、政策及計劃。所有主要及重大收購、出售及資本性交易及投資皆須董事會批准。董事會授權公司管理層管理集團日常業務之行政運作事宜及訂立業務計劃給董事會審閱及批准。

企業管治報告

(續)

董事會 (續)

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條，有關其獨立性之每年確認書，本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。

主席及行政總裁

主席及行政總裁之角色是分開及並非由同一個人出任，及清楚列於本公司守則內。簡言之，主席郭志樑先生負責確保所有董事明白董事會會議各商討事項及領導董事會。主席同時負責確保良好企業管治常規及程序的建立及執行。行政總裁郭志桁先生負責領導管理層及管理及監控集團事務。行政總裁執行董事會有關集團管理及營運事宜之政策及決定並呈交每年業務預算待董事會批准。

非執行董事

現時有3位非執行董事及4位獨立非執行董事。譚惠珠小姐及Anthony Francis Martin Conway先生並無固定任期，因他們是於2006年6月14日前被委任，但須根據本公司之公司細則須於股東週年大會上輪值告退及重選連任。在即將舉行之股東週年大會；他們將被建議重選為期三年直至2011年股東週年大會。其餘非執行董事已於2006年及2007年股東週年大會上被重選，其任期固定為不超過三年。

董事酬金

薪酬委員會於2005年6月30日成立，成員包括兩位獨立非執行董事（包括委員會主席）及一位執行董事。

薪酬委員會之權責範圍已列於本公司守則內。薪酬委員會有責任去決定所有執行董事及高級管理層之酬金，及向董事會建議非執行董事之酬金，同時亦審閱及批准各董事及高級管理層按表現之酬金及離職時補償安排。薪酬委員會有責任向董事會建議各董事及高級管理層之公司薪酬政策及結構，並確保沒有董事可自行決定其酬金。決定董事酬金參考因素包括同類公司支付之薪金、個人職務、責任、表現及所花時間及集團業績。薪酬委員會認為酌情花紅應為獎勵執行董事去監察及改善集團表現。酌情花紅按和集團除稅後溢利目標水平掛鉤之漸進指標獎賞予各執行董事。服務於審核委員會或薪酬委員會之董事將為其額外服務獲額外津貼。

企業管治報告

(續)

董事酬金 (續)

截至2007年12月31日止財政年度內，薪酬委員會已審閱所有執行董事及高級管理層酬金。薪酬委員會同時審閱2007年之董事袍金及津貼。於2007年已舉行四次會議，各委員之出席記錄如下：

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
Anthony Francis Martin Conway先生 (委員會主席)	4/4
郭志樑先生	4/4
黃允炤先生	4/4

2007年內支付本公司各董事之酬金數額已詳列於財務報表附註7。

於2008年6月12日行將舉行之股東週年大會上，董事會將提呈薪酬委員會建議的各董事2008年之董事袍金120,000港元。

董事提名

本公司並無成立提名委員會，董事會主席負責如認為適當時提名合適人士加入董事會。該提名必須由董事會批准。截至2007年12月31日止財政年度內，並無新董事加入董事會。

核數師酬金

截至2007年12月31日止財政年度內，計入本公司及附屬公司賬內之法定審核服務酬金數額為2,417,000港元 (2006年：2,282,000港元) 及非法定審核服務酬金，如稅務遵守及顧問服務、會計顧問、中期審閱及內部監控審閱，數額為2,379,000港元 (2006年：2,310,000港元)。非法定核數服務費用包括數額達679,000港元 (2006年：554,000港元) 經審核委員會批准支付本集團核數師審閱內部監控系統之服務。

審核委員會

董事會於1998年成立審核委員會。現時審核委員會包括兩位獨立非執行董事 (包括擁有所需的業務及財務知識及經驗去了解財務報表之委員會主席) 及一位非執行董事。

企業管治報告

(續)

審核委員會 (續)

審核委員會之職權範圍已列於本公司守則內。根據其職權範圍當中，審核委員會需要監督公司與外聘核數師之關係、審閱集團中期業績及全年財務報表及監控遵守法定及上市要求，和聘請外來顧問去審閱集團內部監控範圍及其有效性。截至2007年12月31日止財政年度內，審核委員會已審閱及和管理層與外聘核數師討論中期及全年業績，以確保集團財務報表皆符合香港公認會計原則而編製。審核委員會於有需要時外聘顧問去提供內部審核服務。審核委員會亦審閱畢馬威會計師事務所之獨立性及其工作質素並建議董事會續聘畢馬威會計師事務所為2008年之核數師。審核委員會於2007年舉行五次會議。於2007年各委員之出席次數如下：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
Iain F. Bruce先生 (委員會主席)	5/5
譚惠珠小姐	5/5
郭志權博士	5/5

內部監控

董事會明白其責任為維持足夠及健全內部監控系統去保衛集團資產。委任了外聘顧問定期進行本集團主要內部監控系統之審閱以協助本集團符合遵守守則第C.2.1條。

於年內，外聘顧問已協助本集團審閱本集團內部監控系統之若干重要部分。根據審閱結果，該外聘顧問認為在審閱過程中內部監控並無重大或嚴重不足。董事會透過審核委員會及外聘顧問，已經審閱集團內部監控系統並滿意在截至2007年12月31日止年度內已遵守此守則之要求。

持續關連交易

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，以下為本公司於2005年簽訂並構成持續關連交易之交易摘要。有關這些交易之詳情，請參閱本公司當時刊登之正式公佈。

- (1) 於2005年6月2日，本公司之全資附屬公司永安有限公司（「永安」）與宏高集團有限公司（「宏高」）簽訂租約協議，將位於香港干諾道中111號永安中心1001至1006室之現有租約續期3年，由2005年6月8日至2008年6月7日止，每月租金為135,500港元（不包括管理費、空氣調節費及差餉）。鑒於宏高為本公司主要股東Kee Wai Investment Company (BVI) Limited（「Kee Wai」）之間接非全資附屬公司，而Kee Wai現持有本公司現有已發行股本約61.13%之權益，此租約協議構成本公司之持續關連交易。
- (2) 於2005年12月16日，永安百貨有限公司（「永安百貨」）行使在現時租約協議的條款內之續租權利，與永安有限公司（「永安」）及永安地產證券有限公司（「永安地產」）繼續租賃位於香港九龍彌敦道345號永安九龍中心地庫一層、地面至6樓（「物業」），租約為期3年，由2006年1月1日至2008年12月31日止，每月租金為3,360,000港元（不包括差餉、管理費及其它支出）。該物業由永安及永安地產分別擁有64.37%及35.63%之權益，永安百貨及永安為本公司之全資附屬公司。鑒於永安地產為本公司主要股東Kee Wai之間接非全資附屬公司，而Kee Wai現持有本公司現有已發行股本約61.13%之權益，因此行使續租權利構成本公司之持續關連交易。

獨立非執行董事已審閱及確認以上之持續關連交易為集團正常業務範圍內及根據一般商業條款及有關合約規定訂立，條款皆為公平及合理，並符合本公司之股東利益。

外聘審計師亦已確認上述披露之持續關連交易已獲本公司董事會批准，並根據有關合約簽訂，及並未超出董事會批准此持續關連交易的會議記錄上所列明的每年最高數額。

五年業績摘要

	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年
損益表項目 (百萬港元)					
營業額	1,295	1,149	1,070	991	1,058
減除財務費用後之經營溢利	432	340	347	295	264
除稅前溢利	1,914	646	1,149	1,032	384
所得稅	(323)	(78)	(154)	(159)	(87)
應撥歸股東之溢利	1,589	568	994	872	297
資產負債表項目 (百萬港元)					
固定資產	7,287	5,701	5,341	4,688	4,016
其他資產	2,502	2,446	2,190	2,074	1,925
總資產	9,789	8,147	7,531	6,762	5,941
流動負債	346	327	1,005	292	368
非流動負債	1,866	1,473	623	1,266	976
總負債	2,212	1,800	1,628	1,558	1,344
少數股東權益	15	14	14	14	13
應撥歸本公司股東合計權益	7,562	6,333	5,889	5,190	4,584
每股計算 (港元)					
每股基本盈利	5.38	1.92	3.37	2.95	1.00
每股股息	1.76	0.63	0.70	0.55	0.52

投資物業

本集團擁有之投資物業概要如下：

地址	大約 樓面面積 (平方呎)	集團 擁有權益	租約類別	用途
1. 香港上環德輔道中209至211號 及干諾道中110至114號 永安中心部分地下、10樓及13樓 及全層5樓、6樓、8樓、9樓、 11樓、12樓、14樓至29樓及 3樓與4樓之停車場。 內地段7916號	351,490*	100%	長期	商業
2. 九龍尖沙咀東部麼地道62號 永安廣場 地下舖位14至17號、19至23號、 及47至51號。 九龍內地段10586號之26500分 之8666分	7,176	100%	長期	商業
3. 九龍油麻地彌敦道345號 永安九龍中心， 部分地下及全層8樓至18樓 及地庫2層及地庫3層停車場。 九龍內地段6501號及9564號， 九龍內地段6703號地段A及 剩餘部分	157,751*	64.37%	中期	商業
4. The Halbouty Center, 5100 Westheimer, Houston, Harris County, Texas, USA	102,329*	88.22%	長期	商業
5. 333 Collins Street, Melbourne, Victoria, Australia	618,829*	100%	永久	商業
6. 349 Collins Street, Melbourne, Victoria, Australia	21,824	100%	永久	商業

* 有停車場樓層的物業不包括停車場面積

獨立核數師報告書
致 Wing On Company International Limited
永安國際有限公司各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載第27頁至97頁永安國際有限公司的綜合財務報表,此財務報表包括於2007年12月31日的綜合及 貴公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動結算表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見,並按照百慕達1981年《公司法案》第90條的規定,僅向整體股東報告。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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核工作亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2007年12月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量,並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

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

2008年4月15日

綜合損益表

截至2007年12月31日止年度
(以港元計)

	附註	2007年 千元計	2006年 千元計
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)
經營溢利		<u>495,357</u>	<u>393,201</u>
財務費用	5(a)	(63,292)	(53,397)
		432,065	339,804
投資物業估值淨收益	13(c)	1,430,901	257,227
出售物業淨溢利	13(g)	16,053	—
		<u>1,879,019</u>	<u>597,031</u>
應佔聯營公司之業績		34,971	48,589
除稅前溢利	5	1,913,990	645,620
所得稅	6	(323,463)	(78,159)
本年溢利		<u>1,590,527</u>	<u>567,461</u>
應撥歸於：			
本公司股東		1,589,231	567,549
少數股東權益		1,296	(88)
本年溢利		<u>1,590,527</u>	<u>567,461</u>
本年度股息	10(a)		
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
		<u>519,774</u>	<u>186,056</u>
每股基本盈利	11(a)	<u>538.1仙</u>	<u>192.2仙</u>

第35頁至第97頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合資產負債表

於2007年12月31日
(以港元計)

	附註	2007年 千元計	2006年 千元計
非流動資產			
固定資產	13(a)		
— 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	14	1,178	1,178
聯營公司權益	16	705,820	683,222
可供出售證券	17	181,758	30,793
遞延稅項資產	25(b)	42,019	35,201
		<u>8,217,980</u>	<u>6,451,266</u>
流動資產			
持作買賣用途證券	18	256,592	208,325
存貨	19(a)	74,383	71,877
應收賬項、定金及預付賬款	20	54,476	58,377
應收同母系附屬公司賬款	21	6,870	4,788
應收聯營公司賬款	21	1,621	—
可收回本年稅項	25(a)	371	2,142
現金及現金等同物	22	1,177,295	1,350,169
		<u>1,571,608</u>	<u>1,695,678</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	23	311,871	301,708
應付同母系附屬公司賬款	21	1,119	1,217
應付聯營公司賬款	21	59	14,370
應付本年稅項	25(a)	32,669	9,745
		<u>345,718</u>	<u>327,040</u>
淨流動資產		<u>1,225,890</u>	<u>1,368,638</u>
總資產減流動負債結轉下頁		<u>9,443,870</u>	<u>7,819,904</u>

綜合資產負債表

(續)
於2007年12月31日
(以港元計)

	附註	2007年 千元計	2006年 千元計
總資產減流動負債承接上頁		9,443,870	7,819,904
非流動負債			
有抵押銀行借款	24	879,424	783,206
遞延稅項負債	25(b)	986,342	689,891
		<u>1,865,766</u>	<u>1,473,097</u>
淨資產		<u>7,578,104</u>	<u>6,346,807</u>
資本及儲備			
股本		29,533	29,533
儲備		<u>7,532,889</u>	<u>6,302,937</u>
應撥歸本公司股東合計權益		7,562,422	6,332,470
少數股東權益		<u>15,682</u>	<u>14,337</u>
合計權益		<u>7,578,104</u>	<u>6,346,807</u>

董事會於2008年4月15日通過及授權發佈。

郭志樑
董事

郭志桁
董事

第35頁至第97頁之附註均為本財務報表之一部分。

資產負債表

於2007年12月31日
(以港元計)

	附註	2007年 千元計	2006年 千元計
非流動資產			
附屬公司投資	15	<u>2,801,990</u>	<u>2,801,990</u>
流動資產			
應收賬項、定金及預付賬款	20	456	626
應收附屬公司賬款	21	764,728	752,208
現金及現金等同物	22	<u>163,785</u>	<u>267,796</u>
		<u>928,969</u>	<u>1,020,630</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	23	16,591	13,054
應付附屬公司賬款	21	<u>593</u>	<u>58</u>
		<u>17,184</u>	<u>13,112</u>
淨流動資產		<u>911,785</u>	<u>1,007,518</u>
淨資產		<u>3,713,775</u>	<u>3,809,508</u>
資本及儲備			
	26(b)		
股本		29,533	29,533
儲備		<u>3,684,242</u>	<u>3,779,975</u>
合計權益		<u>3,713,775</u>	<u>3,809,508</u>

董事會於2008年4月15日通過及授權發佈。

郭志樑
董事

郭志桁
董事

第35頁至第97頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合權益變動結算表

截至2007年12月31日止年度
(以港元計)

	應撥歸本公司股東								少數 股東權益 千元計	合計權益 千元計
	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	合計		
	千元計 (附註26(c))	千元計 (附註26(d)(i))	千元計 (附註26(d)(ii))	千元計 (附註26(d)(iii))	千元計 (附註26(d)(iv))	千元計 (附註26(d)(v))	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
直接確認於權益內之淨收入										
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
本年度直接確認於權益內之 淨收入	-	6,954	2,086	167,502	(21,813)	-	-	154,729	49	154,778
由權益轉回										
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)
本年溢利	-	-	-	-	-	-	1,589,231	1,589,231	1,296	1,590,527
本年度確認之收入及支出合計	-	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 (附註10(b))	-	-	-	-	-	-	(132,897)	(132,897)	-	(132,897)
有關本年度已宣派及支付之 股息(附註10(a))	-	-	-	-	-	-	(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

綜合權益變動結算表

(續)

截至2007年12月31日止年度

(以港元計)

應撥歸本公司股東

	土地及樓宇		投資	匯兌儲備	對沖儲備	繳納盈餘	保留溢利	合計	少數股東權益	合計權益
	股本	重估儲備	重估儲備							
	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
	(附註26(c))	(附註26(d)(i))	(附註26(d)(ii))	(附註26(d)(iii))	(附註26(d)(iv))	(附註26(d)(v))				
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
直接確認於權益內之淨收入										
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)
本年度直接確認於權益內之 淨收入	-	-	(9,696)	96,338	(6,936)	-	-	79,706	45	79,751
本年溢利	-	-	-	-	-	-	567,549	567,549	(88)	567,461
本年度確認之收入及支出合計	-	-	(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 (附註10(b))	-	-	-	-	-	-	(150,616)	(150,616)	-	(150,616)
有關本年度已宣派及支付之 股息(附註10(a))	-	-	-	-	-	-	(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

第35頁至第97頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至2007年12月31日止年度

(以港元計)

附註	2007年 千元計	2006年 千元計
營業活動		
除稅前溢利	1,913,990	645,620
調整：		
— 投資物業估值淨收益	(1,430,901)	(257,227)
— 折舊及攤銷	54,443	62,493
— 固定資產減值虧損	33	68
— 應收貿易賬項減值虧損撥回	(14)	(1)
— 財務費用	63,292	53,397
— 證券投資股息收入	(7,728)	(6,654)
— 上市證券利息收入	(422)	(448)
— 銀行存款利息收入	(72,447)	(62,024)
— 收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	(16,519)	—
— 應佔聯營公司業績	(34,971)	(48,589)
— 出售固定資產淨收益	(20)	(8)
— 出售物業溢利	(16,053)	—
— 結束附屬公司淨收益	(3,156)	—
— 持作買賣用途證券淨實現及未實現收益	(53,784)	(37,615)
— 出售可供出售證券淨損失	3,786	—
— 匯兌收益	(3,817)	(3,576)
	395,712	345,436
流動資本變動前之經營溢利		
增加存貨	(2,506)	(3,283)
減少／(增加) 應收賬項、定金及預付賬款	4,325	(13,300)
增加應收同母系附屬公司賬款	(2,082)	(3,046)
增加應收聯營公司賬款	(1,621)	—
增加應付賬項及應計費用	10,805	58,680
(減少)／增加應付同母系附屬公司賬款	(98)	413
減少應付聯營公司賬款	(14,311)	(89)
	390,224	384,811
來自經營之現金		
稅項		
— 已付香港利得稅	(27,491)	(18,019)
— 已付海外稅項	(4,155)	(10,887)
	358,578	355,905
來自營業活動現金淨額	358,578	355,905

綜合現金流量表

(續)

截至2007年12月31日止年度
(以港元計)

	附註	2007年 千元計	2006年 千元計
投資活動			
租賃獎勵付款		(8,434)	(7,401)
購買固定資產付款		(41,507)	(35,456)
出售固定資產收入		71,538	147
銀行存款利息收入		72,539	60,870
上市證券利息收入		422	448
購買可供出售證券付款		(156,866)	(3,901)
購買持作買賣用途證券付款		(136,525)	(62,865)
出售持作買賣用途證券收入		142,042	96,874
出售可供出售證券收入		8,586	—
證券投資股息收入		7,481	6,957
		<u> </u>	<u> </u>
(使用於) / 來自投資活動淨現金		<u>(40,724)</u>	<u>55,673</u>
融資活動			
已付融資租賃之資本部分		—	(51)
已付利息		(64,698)	(60,244)
已付本公司股東股息		(499,101)	(203,775)
		<u> </u>	<u> </u>
使用於融資活動之現金淨額		<u>(563,799)</u>	<u>(264,070)</u>
現金及現金等同物淨(減少) / 增加		(245,945)	147,508
於1月1日現金及現金等同物		1,350,169	1,160,715
匯率變動之影響		73,071	41,946
		<u> </u>	<u> </u>
於12月31日現金及現金等同物	22	<u>1,177,295</u>	<u>1,350,169</u>

第35頁至第97頁之附註均為本財務報表之一部分。

財務報表附註

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表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」）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求編製。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。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之披露規定。以下為本集團採用之主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及修訂的HKFRSs，於本集團和本公司本會計期間首次生效或可提早採納。附註2提供因初次採納這些與本集團本年度及反映在本財務報表內的前期會計期間有關的發展而須更改會計政策的資料。

(b) 財務報表的編製基準

截至2007年12月31日止年度的綜合財務報表，包括本公司及其附屬公司（統稱為「集團」）及集團於聯營公司之權益。

除於下文的會計政策列明外，本財務報表以歷史成本為量度基準編製。

按照HKFRSs，管理層在編製財務報表時須作出判斷、估算及假設，因而影響政策之應用及呈報的資產、負債、收入及費用等數額。估算及有關假設乃根據過往經驗及各種情況下被認為合理的各種因素，估算及有關假設的結論成為判斷資產及負債的賬面值的基準，因資產及負債的賬面值不容易從其他來源獲得。實際結論與這些估算可能有差異。

管理層持續審閱這些估算及假設。當會計估算有所修訂，若修訂只影響當期，則在當期確認更改會計估算，若修訂影響當期及將來期間，則在修訂當期及將來期間確認。

管理層在應用HKFRSs所作出對財務報表有極大影響的判斷及有極大風險作出重大調整之估算在附註32內討論。

財務報表附註

(續)
(以港元計, 除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是指受本集團控制的個體。當本集團有權管轄一個體之財務及經營政策, 並透過該個體之業務得益, 本集團便擁有該個體的控制權。

從控制權開始之日起至控制權終止之日, 於附屬公司的投資計入在綜合財務報表內。本集團內公司間之結餘及交易, 以及集團內公司間之交易所產生之任何未實現溢利, 均於編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間之交易所產生之未實現虧損的抵銷方法與未實現溢利之抵銷方法相同, 但抵銷額只限於沒有減值證據。

少數股東權益, 即非本公司直接或間接通過附屬公司擁有的應佔附屬公司淨資產部分及有關部分本集團並未與該等權益的持有者同意任何額外條款而令集團整體對該等權益有推定責任並符合財務負債的定義。少數股東權益在綜合資產負債表的權益內, 與應撥歸本公司股東權益分開呈列。少數股東權益所佔集團業績呈列在綜合損益表內, 呈列為年內總溢利或虧損被分配至少數股東權益及本公司股東。

如少數股東應佔虧損超過某一附屬公司之少數股東權益, 其超越數額及任何該少數股東將來應佔之虧損, 則在集團之權益扣除, 除非該少數股東有約束責任及能力去提供額外投資去補回虧損。假如該附屬公司日後錄得溢利, 集團權益將分配其全數溢利, 直至集團以前承受少數股東應佔之虧損已被補回。

在本公司資產負債表內, 於附屬公司之投資按成本減除減值虧損列報。

(d) 聯營公司

聯營公司是指一間本集團可以對其管理層發揮重大影響力的個體, 包括參與其財務及經營決策, 但不是控制或聯合控制其管理層。

於聯營公司之投資, 按權益法記入綜合財務報表, 並先以成本入賬, 然後就本集團應佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。綜合損益表反映了本集團所佔聯營公司於收購後的年內的除稅後業績。

當集團所佔虧損超出其聯營公司的權益, 集團的權益會減至零及不用繼續確認進一步虧損, 如集團已產生法律或推定責任或曾代該聯營公司支付費用則除外。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(e) 商譽

商譽是指業務合併中的成本或於聯營公司的投資超過集團應佔該被收購者可區別的資產、負債及或然負債之淨公平價值之數額。

商譽按成本扣除累積減值虧損入賬。商譽將分配至各現金產生單位並每年作減值測試。有關聯營公司之商譽已包括在聯營公司權益之賬面值內。

本集團應佔被收購者可區別資產、負債及或有負債的淨公平價值超過業務合併成本或於聯營公司的投資的數額，即時在綜合損益表確認。

於年內，當出售現金產生單位或聯營公司時，在計算出售溢利或損失時，須包括任何購入商譽。

(f) 其他債權證券及股本證券投資

集團對債權證券及股本證券投資之會計政策，於附屬公司及聯營公司之投資除外，如下：

債權證券及股本證券投資初時以成本列賬，即交易價，除非其公平價值可用估值技巧可靠地估算出來，而該等估算的變數只包括從市場而得的資料。成本包括有關交易成本，除在下文另有所指外。這些投資，根據其分類，其後以下列方法列賬：

- 持作買賣用途的證券投資分類為流動資產。任何有關交易成本在綜合損益表內於發生時確認。在每一資產負債表結算日重新計量其公平價值，任何最終收益或損失在綜合損益表確認。在綜合損益表內確認的淨收益或損失並不包括該等投資的任何股息或利息收益，因為該等收益已分別根據附註1(t)(iii)及附註1(t)(v)的會計政策確認。
- 並不歸入以上類別的證券投資則為可供出售證券。在每一資產負債表結算日，其公平價值將被重新計量，任何最終收益或損失直接在權益內確認。而該等投資收益亦已根據附註1(t)(iii)的會計政策確認在綜合損益表內，當這些投資被停止確認或減值，其以前在權益直接確認的累積收益或損失則在綜合損益表內確認。

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量的股本證券投資，在資產負債表內按成本扣除減值虧損列賬。

於承諾購入／出售投資或投資到期當日，集團確認／停止確認該等投資。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(g) 衍生金融工具

衍生金融工具於初時以公平價值確認。於每一資產負債表結算日，其公平價值被重新計量。因重新計量公平價值而產生之收益或損失即時記入綜合損益表內，除非該項指定用來對沖一項已確認的負債之現金流變動的衍生金融工具符合現金流對沖會計，在此情況下，任何因重新計量衍生金融工具至公平值的有效對沖部分之收益或損失在權益內直接確認。任何無效對沖部分重新計量之收益或損失則立即在綜合損益表內確認。

有關收益或損失從權益移除及於同期在綜合損益表內確認或在受假設負債所影響的綜合損益表之期間的綜合損益表內確認（例如當利息支出被確認）。

當一對沖工具到期或售出、終止或履行，或該個體退出這對沖關係但該對沖預期交易仍然預期發生，其當時的累計收益或損失則保留在權益內及當交易發生時根據以上政策確認。如該對沖交易預期不會出現，則在權益內確認的累計未實現收益或損失即時在綜合損益表內確認。

(h) 投資物業

投資物業為集團自有、或以租賃持有業權或持有永久業權的土地及／或樓宇，用作賺取租金收入。

投資物業在資產負債表內以公平價值列賬。任何因投資物業公平價值變動或因退役或出售投資物業而產生的收益或損失在綜合損益表內確認。投資物業的租金收入根據附註1(t)(ii)所載的會計政策入賬。

當集團以營業租賃持有物業權益賺取租金，其權益按單一物業基準分類及列報為投資物業。任何該類物業權益被分類為投資物業時，猶如融資租賃一般入賬，而相同會計政策應用於該權益，猶如應用在融資租賃下的其他投資物業。

財務報表附註

(續)
(以港元計, 除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(i) 其他物業、機器及設備

以下物業、機器及設備於資產負債表結算日以成本減除累積折舊及減值虧損列賬:

- 以營業租賃持有之土地及其上之樓宇, 該土地及樓宇的租賃業權的公平價值在租賃開始時不能分開計量, 而其樓宇亦不是明確地以營業租賃持有; 及
- 其他機器及設備項目。

集團採納了香港會計師公會頒佈之HKAS 16「物業、機器及設備」第80A段之規定, 於1981年經董事會重估的土地及樓宇, 並沒有在資產負債表結算日重估至其公平價值。

由於退役或出售某項物業、機器及設備而產生之收益或損失, 為其出售淨所得與該項資產的賬面值之差額, 並在退役日或出售日在綜合損益表內確認。當出售曾於1981年被重估的土地及樓宇時, 其應佔重估增值則由土地及樓宇重估儲備轉至保留溢利。

物業、機器及設備以直線法按如下預期可使用年限來計算折舊以撇銷成本:

— 以租賃持有之土地及樓宇	22—999年
— 傢俬及裝修	每年10%—20%
— 電腦硬件及軟件	每年20%
— 車輛	每年25%

當某項物業、機器及設備的其中部分有不同的可使用年限, 該項之成本或估值以合理基準分攤至每一部分及每部分分開折舊。每年皆會審閱每一項資產之可使用年限。

(j) 租賃資產

如果集團認定安排乃轉移權力去使用某特定資產或資產而在一同意期間去換取單一或一連串費用作回報, 該安排包括一次交易或一連串交易的安排乃租賃合約或包括一租賃合約。該決定應基於該安排的實則評估並不理會該安排在法律上是否為一租賃合約。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(j) 租賃資產 (續)

(i) 租賃給集團之資產的分類

集團以租賃形式持有的資產，如集團承擔所有權之絕大部分風險及報酬則歸類為融資租賃。除以下外，如並未轉讓所有權之絕大部分風險及報酬予集團，則歸類為營業租賃：

- 以營業租賃持有的物業如果能符合投資物業的定義，可以按單一物業為基準而分類為投資物業。如分類為投資物業，猶如融資租賃一般入賬。
- 以營業租賃持有的自用土地，如在租賃開始時，其公平價值不能與在該土地上的樓宇的公平價值分開計量，則以融資租賃方式入賬，除非該樓宇明確地以營業租賃持有。為此目的，租賃開始界定為集團第一次簽訂租賃時或從舊承租人接收租賃。

(ii) 營業租賃費用

如屬本集團透過營業租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益表內扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。營業租賃協議所涉及的獎勵均在綜合損益表中確認為淨租金總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間在綜合損益表內扣除。

(k) 資產減值

(i) 債權及股本證券投資及貿易及其他應收賬項的減值

以成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售證券的債權及股本證券投資（於附屬公司及聯營公司之投資除外）及其他流動及非流動應收賬項，於每一資產負債表結算日皆須審閱及釐定是否有客觀證據有減值出現。減值的客觀證據包括集團注意到由以下一項或多項損失事件出現而可觀察到的數據：

- 債務人的重大財務困難；

財務報表附註

(續)
(以港元計, 除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(k) 資產減值 (續)

(i) 債權及股本證券投資及貿易及其他應收賬項的減值 (續)

- 未能履行合約, 例如不能支付利息或償還本金;
- 有可能債務人進行破產或其他財務重組;
- 因科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不良影響;
- 投資於一股本證券的公平價值出現重大或持續下跌並低於成本。

如任何證據出現, 減值虧損將被決定及確認如下:

- 對以成本列賬之無牌價股本證券, 其減值虧損為該金融資產賬面值和預計未來現金流之差額, 如折現的影響重大, 現金流須以相類似金融資產當時之市場回報率折現。無牌價股本證券的減值虧損不會被轉回。
- 對成本或以攤銷成本列賬的貿易及其他應收賬項及其他金融資產, 減值虧損為該資產之賬面值及預計未來現金流之現值差額, 如折現的影響重大, 現金流按金融資產原有實際息率折算, 即是以這些資產開始確認時之實際息率計算。以攤銷成本列賬的金融資產, 如有相若風險特性, 以整體作評估, 例如相若逾期情況而未曾個別作減值評估。作整體減值評估之金融資產的未來現金流根據與整體相若信貸風險特性的資產過去損失經驗作評估。

如在以後期間, 減值虧損減少及該減少能客觀地與在減值虧損確認後發生的事件掛鈎, 則減值虧損會在綜合損益表轉回。轉回減值虧損不應令資產賬面值超越假如往年度未有確認減值虧損之時的賬面值。

財務報表附註

(續)
(以港元計, 除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(k) 資產減值 (續)

(i) 債權及股本證券投資及貿易及其他應收賬項的減值 (續)

- 對可供出售證券, 直接將權益內已確認的累積虧損從權益中移除, 並在綜合損益表確認。在綜合損益表內確認的累積虧損數額為收購成本 (扣除任何本金還款和攤銷) 及現時公平價值的差額, 並扣除以前在綜合損益表內已確認該資產的減值虧損。

在綜合損益表內確認有關可供出售證券之減值虧損不會從綜合損益表內轉回, 其後該資產任何公平價值之增加直接在權益內確認。

減值虧損直接在相關資產撇除, 除了對包括在貿易及其他應收賬項內有關貿易應收賬項已確認的減值虧損, 而該等貿易應收賬項可收回的情況被考慮為不確定而非渺茫。在此情況下, 壞賬及呆賬的減值虧損則以一減值準備入賬。如集團認為收回機會渺茫, 則認定不能收回額直接在應收賬項內撇除, 而在減值準備的有關數額則須回撥。

以前計入減值準備而其後收回之數額, 在減值準備回撥。其他在減值準備內的變更及以前已直接撇除而其後收回數額則在綜合損益表內確認。

(ii) 其他資產減值

本集團於每一資產負債表結算日審閱內部及外來資料, 以辨認下列資產可有減值或除商譽以外, 已往確認之減值虧損不再存在或已經減少等跡象:

- 物業、機器及設備 (以重估值列報之投資物業除外);
- 投資於附屬及聯營公司; 及
- 商譽。

若任何此等跡象存在, 本集團將估計資產之可收回金額。此外, 商譽之可收回金額無論是否有減值跡象出現, 須每年估計。

財務報表附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(k) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其出售淨價及其使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，是以除稅前折讓率估計未來現金流的現值，而該折讓率應反映市場當時對金錢時間價值之評估及該項資產的特有風險。如資產所產生之現金流入不能獨立於其他資產所產生之現金流入，則可收回金額按能獨立產生現金流入的最細資產組別（即現金產生單位）釐定。

— 確認減值虧損

當資產的賬面值或它屬於的現金產生單位的賬面值超越可收回金額，減值虧損在綜合損益表內確認，但於1981年經重估的土地及樓宇則除外。有關現金產生單位確認減值虧損，首先減少屬於該現金產生單位（或一組單位）內商譽之賬面值，然後按比例再減少在單位（或一組單位）內的其他資產賬面值。如可釐定，該資產的賬面值不能低於個別公平價值經扣除出售成本或使用價值。

當曾於1981年經重估的土地及樓宇出現減值虧損時，首先計入有關該物業在土地及樓宇重估儲備內應佔餘額及任何超出之數額將計入綜合損益表內。

— 減值虧損轉回

除商譽外之資產，只有在釐定可收回金額的估計有順差時，減值虧損會被轉回。商譽之減值虧損並不轉回。

減值虧損之轉回以假如於往年度沒有確認減值虧損時的賬面值為限。減值虧損之轉回於確認轉回的年度內計入綜合損益表。

財務報表附註

(續)
(以港元計, 除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(k) 資產減值 (續)

(iii) 中期財務報告及減值

上市規則規定, 本集團須符合HKAS 34「中期財務報告」去編製有關財政年度首6個月的中期財務報告。於中期期末, 集團應用於財政年度終結時所應用的相同減值測試、確認及轉回規限。

在中期期間確認有關商譽、可供出售股本證券和以成本列賬無牌價股本證券的減值虧損在往後期間不會轉回。縱然只於包括該中期期間的財政年度年終時所作出的減值評估應該確認無虧損或較少虧損, 在中期期間確認的減值虧損仍不會轉回。

(l) 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值之較低者列報。

成本以加權平均法計算及已包括進貨之直接成本在內。可變現淨值乃為各貨品於資產負債表結算日以後循正常營業程序出售所得之貨價或由管理層參酌當時市況而作之估計。

存貨出售時, 其賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。存貨按可變現淨值減值及所有存貨損失會在減值或損失發生期間被確認為支出。因可變現淨值增加而須轉回的任何存貨減值會在轉回發生期間所確認的存貨支出扣減。

(m) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款首先以其公平價值確認, 及後以攤銷成本扣除壞賬和呆賬減值準備列賬, 但與有關連人士之免利息及無固定還款條件或折現值影響不大的賬款結餘除外。這些情況下, 應收賬款以成本扣除壞賬和呆賬減值準備列賬。

(n) 帶息借款

帶息借款首先以公平價值扣除應佔交易成本確認。在初始確認之後, 帶息借款以攤銷成本列賬, 並採用實際利息法將初始確認之成本及贖回價值之任何差額連同任何利息及應付費用按借款期在綜合損益表內確認。

財務報表附註

(續)
(以港元計, 除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(o) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款首先以公平價值確認, 其後以攤銷成本列賬, 但如折現影響不大則除外, 此情況下, 則以成本列賬。

(p) 現金及現金等同物

現金及現金等同物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之活期存款、及短期、流動性極高的投資, 這些投資可容易地轉換為已知的現金數額及其價值變動之風險不大, 並在購入後3個月內到期。銀行透支如屬即期及為集團現金管理之一部分時, 亦包括在綜合現金流量表的現金及現金等同物內。

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、每年花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及本集團給予之非幣值福利的成本乃按僱員所提供有關服務之年度而列入應計費用。倘有關款項須遞延支付及具重大影響時, 則該等款額以其現值列賬。

(ii) 終止服務福利

只有當本集團顯示其承諾終止僱用或透過沒有機會撤回之詳細並正式的自願離職計劃所提供之福利時, 該終止服務福利方被確認。

(r) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。所得稅會在綜合損益表中確認, 但關乎直接確認為股東權益的項目則在股東權益內確認。

本期稅項為本年度應課稅收入按資產負債表結算日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項, 及以往年度的應付稅項之調整。

遞延稅項資產及負債是分別由財務報表之資產及負債之賬面值及其課稅基礎值兩者間的可扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅務虧損及未使用的稅務優惠。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

除了若干例外情況，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（只限於有可能用來抵銷日後應課稅溢利的資產）均予以確認。未來應課稅溢利能支持去確認由可扣減暫時性差異而產生的遞延稅項資產包括由現時應課稅暫時性差異轉回而產生，但該等差異必須同一繳稅機構及同一繳稅個體，及預期可在同一時期轉回，有如預期轉回可扣減暫時差異之期間或在由遞延稅項產生稅務虧損時能撥轉前期或後期之期間。同樣地，每當決定現時應課稅暫時性差異能支持去確認由未使用稅務虧損及優惠而產生的遞延稅項資產，即是，如果有關同一繳稅機構及同一繳稅個體，其差額已列賬及預期可在消耗稅務虧損或優惠的期間或往後期間轉回。

於確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不可扣稅的商譽所產生的暫時性差異、初次確認而又不影響會計及應課稅溢利的資產或負債所產生的暫時性差異及有關於附屬公司及聯營公司的投資的暫時性差異（如屬應課稅差異，只限於集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異）。

遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及清還的方式，以資產負債表結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現。

在每一資產負債表結算日，將重新審閱遞延稅項資產的賬面值，並對不可能再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產減值。被扣減的遞延稅項資產之減值，若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予轉回。

由分派股息而產生的額外所得稅，當支付有關股息的負債時被確認。

本期稅項及遞延稅項結餘，及其變動情況，乃分開個別呈報而不作抵銷。本期稅項資產可抵銷本期稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債，只會在本集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債並符合以下附帶條件的情況下，才可以抵銷：

- 就本期稅項資產及負債而言，本集團有意按淨額基準結算或在變現資產的同時清還負債；或

財務報表附註

(續)
(以港元計, 除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

- 就遞延稅項資產及負債而言, 這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關:
 - 同一個應課稅個體; 或
 - 不同的應課稅個體, 這些個體預期在日後每個有大額遞延稅項負債需要清還或遞延稅項資產可以收回的期間內, 有意按淨額基準變現本期稅項資產和清還本期稅項負債, 或在變現資產的同時清還負債。

(s) 財務擔保發出、準備及或有負債

(i) 財務擔保發出

財務擔保為合約, 需要發出人 (即是擔保方) 支付指定款項去賠償擔保的受益人 (即持有者) 的損失, 因為某一指定債務人未能根據債權財務工具條款依時還款。

當集團發出一財務擔保, 其擔保的公平價值 (即交易價, 除非其公平價值能可靠地估算) 於初時在貿易及其他應付賬內確認為遞延收入。如發出擔保後有收到或應收報酬, 則該報酬根據集團應用於該資產類別的會計政策確認。如沒有收到或應收報酬, 則在初時確認任何遞延收入時便在綜合損益表確認為即時費用。

初時確認為遞延收入的擔保數額於綜合損益表內, 按擔保期由發出財務擔保起在綜合損益表攤銷為發出財務擔保的收入。再者, 準備將被確認如果及當(i)有可能擔保持有人會要求本集團履行擔保, 及(ii)集團賠償數額預期超出有關該擔保在貿易及其他應付賬項內列賬的數額, 即是初時確認數額扣除累積攤銷。

(ii) 其他準備及或有負債

當本公司或本集團須就過往事件存在法定或推定責任, 而履行該責任很可能導致有經濟效益的資源外流, 並可對有關金額作出可靠的估計, 便會就該未確定時間或金額的負債確認為準備。如果金錢時間價值重大, 則按預計履行責任所需支出的現值列報準備。

財務報表附註

(續)
(以港元計, 除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(s) 財務擔保發出、準備及或有負債 (續)

(ii) 其他準備及或有負債 (續)

若有經濟效益的資源外流的可能性不大, 或無法對有關金額作出可靠的估計, 則將該責任披露為或有負債, 但資源外流的可能性極低除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任, 亦披露為或有負債, 除非這類資源外流的可能性極低。

(t) 收入確認

當集團有可能獲取經濟利益而其收入及成本 (如有) 能得以可靠地計量時, 收入則以下列方式在綜合損益表內確認:

(i) 銷售貨品及淨專櫃銷售收入

銷售貨品及淨專櫃銷售收入於顧客收貨及接收有關之風險及擁有權時確認為收入。

(ii) 營業租賃之租金收入

營業租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內, 以等額在綜合損益表內確認, 但如有其他基準能更清晰地反映使用的租賃資產所產生的收益模式則除外。授予租客的獎勵在綜合損益表內確認為應收淨租金總額的組成部分。

(iii) 股息

上市證券之股息於證券股價除息時確認。非上市投資之股息於該公司宣佈派發或建議派發並獲股東通過會計期間內確認。

(iv) 出售上市證券溢利

出售上市證券溢利於交易當日確認。

(v) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

財務報表附註

(續)
(以港元計, 除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(u) 外幣伸算

年內之外幣交易按交易日之外幣兌換率伸算。以外幣為本位幣之貨幣性資產及負債均以資產負債表結算日之外幣兌換率伸算。外幣伸算產生之匯兌收益及損失均在綜合損益表確認。

以外幣的歷史成本去計量之非貨幣性資產及負債按交易日的外幣兌換率伸算。以外幣為本位幣並以公平價值列賬的非貨幣性資產及負債, 按釐定公平價值當日的外幣兌換率伸算。

外國業務之業績按交易日的外幣兌換率伸算為港元。資產負債表項目按資產負債表結算日的外幣兌換率伸算為港元, 匯兌差異則直接在權益內確認。於2005年1月1日前因收購合併外國業務產生之商譽按收購該外國業務當日之外幣兌換率伸算。

出售外國業務時, 有關外國業務已在權益內確認的匯兌差異之累計數額, 均計入出售之損益中。

(v) 借款成本

借款成本於發生期間在綜合損益表內支銷。

(w) 關連人士

就本財務報表而言, 如果以下情況出現, 另一方則視為集團之關連人士:

- (i) 另一方有能力 (直接或間接) 通過一個或多個中間人士去控制本集團或對本集團的財務及經營決策權產生重要影響, 或有共同控制本集團;
- (ii) 本集團及另一方均受制於共同的控制;
- (iii) 另一方為本集團之聯營公司或集團合作者的合作項目;
- (iv) 另一方為本集團或本集團控股公司的主要管理人員之成員、或該成員的親密家庭成員或受該成員控制、共同控制及受其重要影響的個體;
- (v) 另一方為上文(i)所述的另一方的親密家庭成員, 或受該成員控制、共同控制及受其重要影響的個體; 或

財務報表附註

(續)
(以港元計, 除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(w) 關連人士 (續)

(vi) 另一方為集團或與集團有關連的任何個體的僱員福利而提供離職後的福利計劃。

某個別人士的親密家庭成員為在與個體交易中可以影響該個別人士, 或受該個別人士影響的家庭成員。

(x) 分部報告

一個分部是本集團內一個可明顯區分的組成部分, 提供產品或服務 (業務分部), 或在某一個特定的經濟環境內 (地區分部) 提供產品或服務。每一個分部所承擔的風險及所獲享的回報與其他分部皆有所不同。

根據本集團的內部財務報告模式, 本集團選擇以業務分部資料作為主要報告形式, 並以地區分部資料報告形式為輔。

分部收入、支出、業績、資產和負債包括可直接地歸屬於一分部及所有可以合理地分配予該分部的項目, 例如分部資產可以包括存貨、貿易應收賬項及物業、機器及設備等。分部收入、支出、資產和負債均未計在編製綜合財務報表時須抵銷的集團內公司間之結餘及交易, 但該等集團內公司間之結餘及交易屬於單一分部間內集團企業間發生的則除外。分部間的定價按給予外界人士相若的條款計算。

分部資本支出是於期內用以收購估計可用期超過1年的分部資產 (包括有形和無形資產) 的總成本。

未能分部的項目主要包括財務及企業資產、帶息借款、借貸、企業和融資支出。

2. 更改會計政策

香港會計師公會已頒佈若干新訂及修訂的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」, 已提供新增的披露。

為採納HKFRS 7, 財務報表已增加披露本集團及本公司金融工具的重要性及該等工具產生的風險性質與程度, 與去年須根據HKAS 32「財務工具: 披露及呈報」披露之資料作比較。這些披露已在本財務報表, 特別在附註27提供。

財務報表附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

2. 更改會計政策 (續)

HKAS 1修訂引入額外披露要求去提供資本水平及集團目標、政策、管理資本程序的資料。該等新披露已載於附註26(g)。

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。

集團並未採納在本會計期間尚未生效之新準則或詮釋 (見附註33)。

3. 營業額及分部報告

集團本年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 千元計	2006年 千元計
貨品銷售	799,861	697,105
專櫃銷售淨收入	<u>209,839</u>	<u>195,757</u>
百貨業	1,009,700	892,862
物業投資	<u>285,198</u>	<u>255,739</u>
	<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。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

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 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計
對外客戶收入(營業額)	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
經營溢利									495,357	393,201
財務費用									(63,292)	(53,397)
投資物業估值淨收益	—	—	1,430,901	257,227	—	—	—	—	432,065	339,804
出售物業溢利	—	—	16,053	—	—	—	—	—	1,430,901	257,227
									16,053	—
									1,879,019	597,031
應佔聯營公司之業績	—	—	—	—	—	—	34,971	48,589	34,971	48,589
除稅前溢利									1,913,990	645,620
所得稅									(323,463)	(78,159)
本年溢利									<u>1,590,527</u>	<u>567,461</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

3. 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	
	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計
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

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

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 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計
對外客戶收入(營業額)	<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
經營溢利							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	1,173,587	229,703	255,017	31,334	2,297	(3,810)	1,430,901	257,227
出售物業溢利	2,619	-	-	-	13,434	-	16,053	-
							1,879,019	597,031
應佔聯營公司之業績	-	-	-	-	34,971	48,589	34,971	48,589
除稅前溢利							1,913,990	645,620
所得稅							(323,463)	(78,159)
本年溢利							<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

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

4. 其他收入及其他淨收益

	2007年 千元計	2006年 千元計
其他收入		
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>
其他淨收益		
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元。
(b) 包括由投資重估儲備轉回之虧損4,385,000元。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已減除／(計入)：

	2007年 千元計	2006年 千元計
(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(附註19(b))	<u>540,277</u>	<u>468,504</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

6. 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之所得稅為:

	2007年 千元計	2006年 千元計
本年稅項 – 香港利得稅		
本年準備	27,069	23,502
往年逾提準備	(4)	(5)
	27,065	23,497
本年稅項 – 海外		
本年準備	29,019	7,848
往年不足準備	396	480
	29,415	8,328
遞延稅項		
源自及轉回暫時性差異 (附註25(b))		
– 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)
	266,983	46,334
所得稅項總額	323,463	78,159

香港利得稅準備是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。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

6. 綜合損益表內之所得稅 (續)

(b) 稅項支出與會計溢利按適當稅率計算之對賬表:

	2007年 千元計	2006年 千元計
除稅前溢利	<u>1,913,990</u>	<u>645,620</u>
名義香港利得稅以17.5%計算	334,948	112,984
不獲稅務扣減支出的稅項影響	2,187	5,724
非應課稅收入的稅項影響	(14,935)	(14,724)
未確認暫時性差異的稅項影響	(204)	(1,453)
未確認的未使用稅務虧損的稅項影響	3,174	2,409
年前未確認稅務虧損於本年度使用的稅項影響	(5,583)	(1,974)
年前未確認稅務虧損於本年度確認的稅項影響	(28,112)	(25,024)
往年未確認暫時性差異於本年度確認的稅項影響	(19)	—
在其他國家經營之附屬公司及聯營公司因稅率差異的影響	31,670	(238)
海外預扣稅項影響	(55)	(20)
往年不足準備	<u>392</u>	<u>475</u>
實際稅項支出	<u>323,463</u>	<u>78,159</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

7. 董事酬金

董事酬金如下:

	2007年				
	薪金、 袍金 千元計	津貼及 福利 千元計	酌定花紅 千元計	退休 計劃供款 千元計	合計 千元計
<i>執行董事</i>					
郭志樑先生	100	3,347	939	12	4,398
郭志桁先生	100	3,014	861	12	3,987
郭志一先生	100	1,931	554	166	2,751
	300	8,292	2,354	190	11,136
	300	8,292	2,354	190	11,136
<i>非執行董事</i>					
郭志標博士	100	—	—	—	100
郭文藻博士	100	—	—	—	100
郭志權博士	100	544	—	—	644
	300	544	—	—	844
	300	544	—	—	844
<i>獨立非執行董事</i>					
譚惠珠小姐	100	70	—	—	170
黃允炤先生	100	60	—	—	160
Iain F. Bruce先生	100	100	—	—	200
Anthony Francis Martin Conway先生	100	90	—	—	190
	400	320	—	—	720
	400	320	—	—	720
	1,000	9,156	2,354	190	12,700

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

7. 董事酬金 (續)

董事酬金如下 (續) :

	2006年				
	袍金 千元計	薪金、 津貼及 福利 千元計	酌定花紅 千元計	退休 計劃供款 千元計	合計 千元計
<i>執行董事</i>					
郭志樑先生	70	2,433	681	12	3,196
郭志桁先生	70	1,842	492	12	2,416
郭志一先生	70	1,553	379	133	2,135
	210	5,828	1,552	157	7,747
<i>非執行董事</i>					
郭志標博士	70	—	—	—	70
郭文藻博士	70	—	—	—	70
郭志權博士	70	534	—	—	604
	210	534	—	—	744
<i>獨立非執行董事</i>					
譚惠珠小姐	70	60	—	—	130
黃允炤先生	70	50	—	—	120
Iain F. Bruce先生	70	90	—	—	160
Anthony Francis Martin Conway先生	70	80	—	—	150
	280	280	—	—	560
	700	6,642	1,552	157	9,051

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

8. 最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士包括三位(2006年:三位)董事, 該等董事之薪酬已在附註7披露。五位最高薪酬人士的其餘兩位(2006年:兩位)之薪酬總額列報如下:

	2007年 千元計	2006年 千元計
薪金、津貼及福利	5,510	5,311
界定供款退休計劃供款	340	332
酌定花紅	783	753
	<u>6,633</u>	<u>6,396</u>

兩位最高薪酬人士(2006:兩位)之薪酬在下列幅度內之人數如下:

	人數	
元	2007年	2006年
2,500,001 – 3,000,000	1	1
3,000,001 – 3,500,000	—	—
3,500,001 – 4,000,000	—	1
4,000,001 – 4,500,000	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>

9. 應撥歸本公司股東之溢利

應撥歸本公司股東之綜合溢利包括已在本公司財務報表列報溢利403,368,000元(2006年:虧損4,836,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

10. 股息

(a) 本年度應付本公司股東股息

	2007年 千元計	2006年 千元計
已宣派及支付之中期股息每股24仙 (2006年: 每股18仙)	70,878	53,159
已宣派及支付之特別股息每股100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仙(2006年: 每股45仙)	<u>153,570</u>	<u>132,897</u>
	<u>519,774</u>	<u>186,056</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。

(b) 屬前財政年度及於年內通過及支付之應付予本公司股東之股息

	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 於本年內通過及支付之末期股息每股45仙 (2006年: 每股51仙)	<u>132,897</u>	<u>150,616</u>

11. 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元(2006年: 567,549,000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

為了能評估集團基本業務表現, 管理層認為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」。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

11. 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 (續)

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	1,589,231	538.1	567,549	192.2
投資物業估值淨收益	(1,430,901)	(484.5)	(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	272,203	92.1	48,406	16.4
	<u>430,533</u>	<u>145.7</u>	<u>358,728</u>	<u>121.5</u>
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>
應撥歸於本公司股東基本溢利	<u><u>431,944</u></u>	<u><u>146.2</u></u>	<u><u>358,420</u></u>	<u><u>121.4</u></u>

12. 界定供款退休計劃

集團為在香港僱傭條例下受僱之僱員提供根據香港強制性公積金計劃條例而設的強制性公積金計劃(「強積金」)及數個獲豁免強積金的界定供款計劃(「豁免強積金計劃」)。強積金及豁免強積金計劃皆為界定供款退休計劃, 並由獨立信託人管理。集團按有關僱員基本每月薪金按其在集團服務年期而定之百分比作供款予豁免強積金計劃。強積金之集團供款即時歸屬僱員而豁免強積金計劃之集團供款則按有關僱員在集團之服務年期而定。豁免強積金計劃所沒收供款將分攤給各在職僱員。本集團本年度之供款總額為9,942,000元(2006年: 9,507,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

13. 固定資產

(a) 集團

	土地及樓宇 千元計	其他資產 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
成本或估值：					
於2007年1月1日	836,146	460,280	1,296,426	4,918,342	6,214,768
匯兌調整	937	65	1,002	208,920	209,922
增添	—	6,391	6,391	35,436	41,827
出售	(64)	(42,324)	(42,388)	(55,232)	(97,620)
公平價值調整	—	—	—	1,430,901	1,430,901
	<u>837,019</u>	<u>424,412</u>	<u>1,261,431</u>	<u>6,538,367</u>	<u>7,799,798</u>
於2007年12月31日	<u>837,019</u>	<u>424,412</u>	<u>1,261,431</u>	<u>6,538,367</u>	<u>7,799,798</u>
累計折舊、攤銷及減值：					
於2007年1月1日	189,513	377,944	567,457	—	567,457
匯兌調整	937	39	976	—	976
本年度折舊及攤銷	25,290	19,664	44,954	—	44,954
出售撥回	(21)	(42,134)	(42,155)	—	(42,155)
減值虧損	—	33	33	—	33
	<u>215,719</u>	<u>355,546</u>	<u>571,265</u>	<u>—</u>	<u>571,265</u>
於2007年12月31日	<u>215,719</u>	<u>355,546</u>	<u>571,265</u>	<u>—</u>	<u>571,265</u>
租賃獎勵：					
於2007年1月1日	—	—	—	53,561	53,561
匯兌調整	—	—	—	6,166	6,166
增添	—	—	—	8,434	8,434
年內攤銷	—	—	—	(9,489)	(9,489)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58,672</u>	<u>58,672</u>
於2007年12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58,672</u>	<u>58,672</u>
賬面淨值：					
於2007年12月31日	<u>621,300</u>	<u>68,866</u>	<u>690,166</u>	<u>6,597,039</u>	<u>7,287,205</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

13. 固定資產 (續)

(a) 集團 (續)

	土地及樓宇 千元計	其他資產 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
成本或估值:					
於2006年1月1日	835,710	465,320	1,301,030	4,525,257	5,826,287
匯兌調整	436	39	475	118,649	119,124
增添	—	18,269	18,269	17,209	35,478
出售	—	(23,348)	(23,348)	—	(23,348)
公平價值調整	—	—	—	257,227	257,227
	<u>836,146</u>	<u>460,280</u>	<u>1,296,426</u>	<u>4,918,342</u>	<u>6,214,768</u>
於2006年12月31日	<u>836,146</u>	<u>460,280</u>	<u>1,296,426</u>	<u>4,918,342</u>	<u>6,214,768</u>
累計折舊、攤銷及減值:					
於2006年1月1日	163,788	371,901	535,689	—	535,689
匯兌調整	436	21	457	—	457
本年度折舊及攤銷	25,289	29,163	54,452	—	54,452
出售撥回	—	(23,209)	(23,209)	—	(23,209)
減值虧損	—	68	68	—	68
	<u>189,513</u>	<u>377,944</u>	<u>567,457</u>	<u>—</u>	<u>567,457</u>
於2006年12月31日	<u>189,513</u>	<u>377,944</u>	<u>567,457</u>	<u>—</u>	<u>567,457</u>
租賃獎勵:					
於2006年1月1日	—	—	—	50,466	50,466
匯兌調整	—	—	—	3,735	3,735
增添	—	—	—	7,401	7,401
年內攤銷	—	—	—	(8,041)	(8,041)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(8,041)</u>	<u>(8,041)</u>
於2006年12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>53,561</u>	<u>53,561</u>
賬面淨值:					
於2006年12月31日	<u>646,633</u>	<u>82,336</u>	<u>728,969</u>	<u>4,971,903</u>	<u>5,700,872</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

13. 固定資產 (續)

(a) 集團 (續)

集團固定資產之成本或估值分析如下：

	成本 千元計	專業人士於 2007年 估值 千元計	董事於 1981年 估值 千元計 (附註(b))	合計 千元計
於2007年12月31日				
土地及樓宇				
以租約持有之土地及樓宇				
— 在香港以長期租約持有	230,156	—	150,263	380,419
— 在香港以中期租約持有	443,400	—	—	443,400
— 在香港以外以中期租約持有	13,200	—	—	13,200
投資物業				
長期租約				
— 在香港	—	3,688,300	—	3,688,300
— 在香港以外	—	94,568	—	94,568
在香港以中期租約持有	—	652,712	—	652,712
在香港以外持有永久業權	—	2,102,787	—	2,102,787
其他資產	424,412	—	—	424,412
	<u>1,111,168</u>	<u>6,538,367</u>	<u>150,263</u>	<u>7,799,798</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

13. 固定資產 (續)

(a) 集團 (續)

集團固定資產之成本或估值分析如下 (續) :

	成本 千元計	專業人士於 2006年 估值 千元計	董事於 1981年 估值 千元計	合計 千元計
(附註(b))				
於2006年12月31日				
土地及樓宇				
以租約持有之土地及樓宇				
— 在香港以長期租約持有	230,220	—	150,263	380,483
— 在香港以中期租約持有	443,400	—	—	443,400
— 在香港以外以中期租約持有	12,263	—	—	12,263
投資物業				
長期租約				
— 在香港	—	2,602,900	—	2,602,900
— 在香港以外	—	89,775	—	89,775
在香港以中期租約持有	—	564,525	—	564,525
在香港以外持有永久業權	—	1,661,142	—	1,661,142
其他資產	460,280	—	—	460,280
	1,146,163	4,918,342	150,263	6,214,768

- (b) 於編製本財務報表時，已採用列於香港會計師公會頒佈之HKAS 16「物業、機器及設備」第80A段之規定，故經董事會於1981年重估之土地及樓宇並無重估至資產負債表結算日之公平價值，於2007年12月31日集團該土地及樓宇之賬面值為102,382,000元 (2006年：104,216,000元)。

於2007年12月31日，集團於1981年重估之土地及樓宇之賬面值若以成本減累積折舊於本財務報表列賬應為36,154,000元 (2006年：36,865,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

13. 固定資產 (續)

- (c) 集團投資物業由獨立測量公司按市場估值基準重估於2007年12月31日之價值，他們職員當中的專業人士均對被重估物業地區及種類有經驗。

本集團位於香港之投資物業由戴德梁行重估，其職員當中有香港測量師學會資深會員。

本集團位於香港以外地區之投資物業由註冊估值師Jones Lang LaSalle Advisory Services Pty Limited，其職員為Australian Property Institute會員，或由一般房產評值師Bolton & Baer, Ltd.，其職員當中有Austin and Houston, Texas Chapters of the Appraisal Institute會員。

估值淨收益為1,430,901,000元 (2006年：257,227,000元) 已在綜合損益表內確認。

- (d) 以營業租賃出租固定資產

本集團以營業租賃合約出租投資物業。租賃合約初期一般為3個月至10年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租賃條款均重新協議。所有租賃合約並不包括或有租金。

本集團持作營業租賃的投資物業賬面值為6,597,039,000元 (2006年：4,971,903,000元)。

本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：

	2007年 千元計	2006年 千元計
1年內	221,735	199,487
1年後但5年內	481,509	454,300
5年後	115,053	67,804
	818,297	721,591

- (e) 其他資產包括機器、設備、傢俬及裝修及車輛。
- (f) 於本年內，給予澳洲投資物業之租客租賃獎勵達8,434,000元 (2006年：7,401,000元)，該租賃獎勵將按租賃年期攤銷。
- (g) 於2007年7月31日，集團出售一棟位於美國之投資物業，獲得稅前溢利13,434,000元。

於2007年11月15日，集團出售一項位於香港之土地及樓宇，獲得稅前溢利2,619,000元。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

14. 商譽

集團
千元計

成本及賬面值：

於2006年1月1日、2006年12月31日、
2007年1月1日及2007年12月31日

1,178

對含有商譽的現金產生單位的減值測試

根據業務的國家及業務分部而分攤至集團的現金產生單位的商譽如下：

	2007年 千元計	2006年 千元計
物業投資－美國	<u>1,178</u>	<u>1,178</u>

現金產生單位之可收回金額基於其公平價值經扣除出售成本釐定。公平價值由一般房地產評值師按2007年12月31日之市值評估。管理層認為並無減值需要。

15. 附屬公司投資

	公司	
	2007年 千元計	2006年 千元計
非上市股份, 按成本	<u>2,801,990</u>	<u>2,801,990</u>

主要附屬公司之詳情列於第93頁至第96頁。

16. 聯營公司權益

	集團	
	2007年 千元計	2006年 千元計
非上市股份		
除商譽及無形資產外之應佔資產淨值	244,440	221,342
應佔一聯營公司的商譽及無形資產	<u>461,380</u>	<u>461,880</u>
	<u>705,820</u>	<u>683,222</u>

(a) 主要聯營公司之詳情列於第97頁。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

16. 聯營公司權益 (續)

(b) 聯營公司財務資料摘要

	資產 千元計	負債 千元計	權益 千元計	收入 千元計	溢利 千元計
2007					
百分之百	5,670,716	4,259,179	1,411,537	15,407,005	70,046
集團實際權益	<u>2,835,358</u>	<u>2,129,589</u>	<u>705,769</u>	<u>7,703,502</u>	<u>35,018</u>
	資產 千元計	負債 千元計	權益 千元計	收入 千元計	溢利 千元計
2006					
百分之百	5,512,256	4,146,007	1,366,249	14,312,754	97,142
集團實際權益	<u>2,756,127</u>	<u>2,073,003</u>	<u>683,124</u>	<u>7,156,377</u>	<u>48,571</u>

(重報)

於2007年12月31日集團並未確認一聯營公司之累計虧損51,000元(2006年:98,000元)。

於往年,集團於美國一重大聯營公司把有關其汽車業務的保險或服務合約銷售收入及合約有關的成本分別以總額基準在營業額及銷貨成本列報。於本年,該聯營公司為跟隨目前行業最佳做法,已更改列報基準,保險或服務合約收入由總額基準改為淨額基準列報。因此,聯營公司營業額只包括保險或服務合約的佣金收入而非保險或服務合約的總銷售額。由於此項列報形式之更改,聯營公司的營業額及銷貨成本已被減少156,594,000元(2006年:145,152,000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報年度之溢利及資產淨值產生影響。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

17. 可供出售證券

	集團	
	2007年 千元計	2006年 千元計
投資基金		
在香港以外上市	156,395	—
股本證券		
在香港以外上市	—	7,987
非上市	16,789	15,772
	16,789	23,759
會所債券		
非上市	8,574	7,034
	181,758	30,793

於2007年12月31日在非上市股本證券內包括以成本列賬數額為11,568,000元(2006年: 11,568,000元)。管理層認為因為沒有牌價參考, 所以不能可靠地計量其公平值。

根據香港公司條例第129條須予披露, 包括在非上市股本證券內, 為投資於在開曼群島註冊的North Bay Reinsurance Ltd., SPC, 50% E類別普通股及50% J類別參與股。

18. 持作買賣用途證券

	集團	
	2007年 千元計	2006年 千元計
債權證券		
— 在香港以外上市	4,749	11,023
股本證券		
上市		
— 在香港	138,856	97,103
— 在香港以外	68,692	62,303
	207,548	159,406
投資基金		
— 在香港以外上市	1,498	1,940
— 非上市但有牌價	38,898	35,956
	40,396	37,896
衍生金融工具	3,899	—
	256,592	208,325

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

19. 存貨

(a) 於資產負債表的存貨包括:

	集團	
	2007年 千元計	2006年 千元計
可供出售貨品	72,509	71,516
可供出售在途貨品	1,874	361
	<u>74,383</u>	<u>71,877</u>

(b) 被確認為支出的存貨數額分析如下:

	集團	
	2007年 千元計	2006年 千元計
售出存貨賬面值	540,257	468,427
存貨減值	20	77
	<u>540,277</u>	<u>468,504</u>

20. 應收賬項、定金及預付賬款

	集團		公司	
	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計
貿易及其他應收賬項	17,715	19,643	250	423
減: 壞賬和呆賬之 減值準備 (附註20(b))	(11)	(25)	—	—
	<u>17,704</u>	<u>19,618</u>	<u>250</u>	<u>423</u>
定金及預付賬款	36,772	38,759	206	203
	<u>54,476</u>	<u>58,377</u>	<u>456</u>	<u>626</u>

除若干租項定金總額9,774,000元(2006年: 8,390,000元)外, 集團全部應收賬項、定金及預付賬款皆預期1年內可收回或被確認為費用。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

20. 應收賬項、定金及預付賬款(續)

(a) 齡期分析

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:

	集團		公司	
	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計
到期或逾期少於1個月	16,132	18,098	250	423
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>	<u>250</u>	<u>423</u>

上述貿易及其他應收賬項不須個別或整體考慮減值。

貿易及其他應收賬項通常在發單日期起計30日內到期。

並未逾期或不須減值的應收賬項屬眾多顧客,而他們最近並無不付款記錄。

已逾期但不須減值的應收賬項屬於數名與集團有良好記錄的獨立顧客。據過往經驗,管理層相信對這些結餘並不須要減值,因為信貸質素並無重大改變並仍然相信可以收回這些結餘。本集團及本公司對這些結餘並無持有任何抵押。

(b) 貿易及其他應收賬項減值

有關貿易及其他應收賬項減值虧損以減值準備入賬,除非集團認為收回款項渺茫,在此情況下減值虧損直接從貿易及其他應收賬項撇除。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

20. 應收賬項、定金及預付賬款 (續)

(b) 貿易及其他應收賬項減值 (續)

壞賬和呆賬減值準備於年內變動如下:

	集團	
	2007年 千元計	2006年 千元計
於1月1日	25	26
確認減值虧損	(14)	(1)
	11	25
於12月31日	11	25

21. 應收／(應付) 附屬公司、同母系附屬公司及聯營公司賬款

應收／(應付) 附屬公司、同母系附屬公司及聯營公司賬款為無抵押、免利息及無固定還款期。

22. 現金及現金等同物

	集團		公司	
	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計
銀行存款及現金	80,872	110,636	6,617	3,158
銀行存款	1,096,423	1,239,533	157,168	264,638
	1,177,295	1,350,169	163,785	267,796
	1,177,295	1,350,169	163,785	267,796

23. 應付賬項及應計費用

	集團		公司	
	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計
貿易及其他應付賬項	269,823	273,787	15,157	11,768
應計費用	41,077	27,634	1,434	1,286
衍生金融工具	971	287	—	—
	311,871	301,708	16,591	13,054
	311,871	301,708	16,591	13,054

除了若干租項定金收入數額達16,237,000元(2006年: 19,799,000元)外, 集團全部應付賬項及應計費用皆預期1年內支付或確認為收入。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

23. 應付賬項及應計費用 (續)

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:

	集團		公司	
	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計
尚未到期	209,107	191,553	—	—
即期或逾期少於1個月	54,787	75,890	15,157	11,768
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>	<u>15,157</u>	<u>11,768</u>

24. 有抵押銀行借款

於2007年12月31日, 集團有抵押銀行借款須於如下期內償還:

	集團	
	2007年 千元計	2006年 千元計
1年後但2年內	10,993	—
2年後但5年內	868,431	783,206
	<u>879,424</u>	<u>783,206</u>

銀行借款以澳元為單位及每年利息為市場利率加1%。集團須於2009年12月23日開始每季償還借款本金1,600,000澳元直至2011年12月23日到期日。

於2007年12月31日, 本集團之若干資產經按予銀行作為附隨抵押, 使本集團獲得銀行通融額達1,045,424,000元 (2006年: 949,206,000元)。該等資產之賬面淨值如下:

	集團	
	2007年 千元計	2006年 千元計
土地及樓宇	102,382	104,216
投資物業	5,797,337	4,216,030
	<u>5,899,719</u>	<u>4,320,246</u>

已提取的通融額為879,735,000元 (2006年: 783,517,000元)。

在目前銀行財務便利安排下, 一附屬公司承諾提供額外物業抵押或償還部分有抵押借款, 如果所抵押投資物業價值的60%少於未償還借款結餘額。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

25. 資產負債表內之所得稅

(a) 資產負債表內之本年稅項為:

	集團	
	2007年 千元計	2006年 千元計
本年度香港利得稅準備	27,069	23,502
已付暫繳利得稅	(17,761)	(13,768)
	9,308	9,734
應付 / (收回) 海外稅項	22,990	(2,131)
	32,298	7,603
代表:		
可收回本年稅項	(371)	(2,142)
應付本年稅項	32,669	9,745
	32,298	7,603

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 資產負債表內之所得稅 (續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債

年內於綜合資產負債表確認之遞延稅項資產及負債之組成及其變動如下：

	折舊免稅額 超逾其 有關折舊 千元計	投資 物業重估 千元計	土地及 樓宇重估 千元計	準備 千元計	稅務虧損 之未來 得益 千元計	合計 千元計
遞延稅項之產生：						
於2007年1月1日	15,728	628,263	29,310	15,599	(34,210)	654,690
在綜合損益表內減除／ (計入) (附註6(a))	1,797	272,203	—	(204)	(6,813)	266,983
在匯兌儲備內減除	789	19,954	—	1,907	—	22,650
	<u>18,314</u>	<u>920,420</u>	<u>29,310</u>	<u>17,302</u>	<u>(41,023)</u>	<u>944,323</u>
於2007年12月31日	<u>18,314</u>	<u>920,420</u>	<u>29,310</u>	<u>17,302</u>	<u>(41,023)</u>	<u>944,323</u>
於2006年1月1日	8,254	570,002	29,310	14,101	(24,483)	597,184
在綜合損益表內減除／ (計入) (附註6(a))	7,313	48,406	—	342	(9,727)	46,334
在匯兌儲備內減除	161	9,855	—	1,156	—	11,172
	<u>15,728</u>	<u>628,263</u>	<u>29,310</u>	<u>15,599</u>	<u>(34,210)</u>	<u>654,690</u>
					2007年 千元計	2006年 千元計
綜合資產負債表內已確認之淨遞延稅項資產				(42,019)		(35,201)
綜合資產負債表內已確認之淨遞延稅項負債				986,342		689,891
				<u>944,323</u>		<u>654,690</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

25. 資產負債表內之所得稅 (續)

(c) 未獲確認之遞延稅項資產

以下項目的遞延稅項資產並未獲確認:

	2007年 千元計	2006年 千元計
可扣減之暫時性差異	9,743	9,966
稅務虧損之未來得益	69,576	100,097
	79,319	110,063

本集團對某些附屬公司上述稅務虧損及可扣減暫時性差異並未確認為遞延稅項資產, 因為本集團之管理層認為不可能於2007年12月31日準確地估計該等附屬公司將來可賺取之應課稅溢利, 並於可見的將來用來沖銷累積之稅務虧損。在現有之稅務條例下, 該等稅務虧損無作廢期限。

(d) 未獲確認之遞延稅項負債

於2007年12月31日, 附屬及聯營公司未派發溢利之暫時性差異數額為1,549,668,000元(2006年: 1,240,704,000元)。本集團並未確認因分派該等保留溢利之應付稅項而產生之遞延稅項負債為464,900,000元(2006年: 372,211,000元), 因本公司可以控制該等附屬及聯營公司之派息政策及已決定於可見將來不會分派該等溢利。

26. 股本及儲備

(a) 集團

集團股本及儲備的變動詳列在第31頁及第32頁。

於2007年12月31日之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元(2006年: 2,271,500,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

26. 股本及儲備 (續)

(b) 公司

	股本 千元計 (附註(c))	繳納盈餘 千元計 (附註(d)(v))	保留溢利 千元計	合計 千元計
於2007年1月1日	29,533	2,997,350	782,625	3,809,508
有關前年度已獲通過 之股息 (附註10(b))	—	—	(132,897)	(132,897)
本年度溢利	—	—	403,368	403,368
有關本年度已宣派及 支付之股息 (附註10(a))	—	—	(366,204)	(366,204)
	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>686,892</u>	<u>3,713,775</u>
於2007年12月31日	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>686,892</u>	<u>3,713,775</u>
於2006年1月1日	29,533	2,997,350	991,236	4,018,119
有關前年度已獲通過 之股息 (附註10(b))	—	—	(150,616)	(150,616)
本年度虧損	—	—	(4,836)	(4,836)
有關本年度已宣派及 支付之股息 (附註10(a))	—	—	(53,159)	(53,159)
	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>782,625</u>	<u>3,809,508</u>
於2006年12月31日	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>782,625</u>	<u>3,809,508</u>

(c) 股本

	2007年 千元計	2006年 千元計
法定股本：		
400,000,000股，每股一角	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及實繳股本：		
295,326,000股，每股一角	<u>29,533</u>	<u>29,533</u>

股票持有人有權收取不時宣佈派發的股息，並可在本公司大會上擁有每股一票的投票權。對於本公司剩餘資產，所有股份均享有同等權益。

財務報表附註

(續)
(以港元計，除另有所指外)

26. 股本及儲備 (續)

(d) 儲備性質及作用

(i) 土地及樓宇重估儲備

根據載於附註1(i)土地及樓宇採用的會計政策而設立及處理重估儲備。

(ii) 投資重估儲備

投資重估儲備包含於資產負債表結算日持有可供出售證券公平價值的累計淨變動，並根據載於附註1(f)的會計政策處理。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有換算外地業務的財務報表而產生的匯兌差異。該儲備根據載於附註1(u)的會計政策處理。

(iv) 對沖儲備

對沖儲備包含應用於現金流對沖的對沖工具之有效部分的公平價值累計淨變動，而該現金流對沖有待稍後確認的對沖現金流，並根據載於附註1(g)現金對沖流的會計政策。

(v) 繳納盈餘

根據1991年之安排計劃，本集團前控股公司已成為本公司之附屬公司。所收購之附屬公司之綜合淨資產超逾本公司就此安排計劃而發行之新股面值之數額已撥入本公司的繳納盈餘。本集團之繳納盈餘代表前控股公司股本及股份溢價之面值總額與本公司根據安排計劃發行之新股面值之差額。

依據百慕達公司法，除保留溢利外，本公司之繳納盈餘是可分配予股東。但董事會目前並無意分派該項盈餘。

(e) 本公司之可分派儲備

於2007年12月31日，可供分派給本公司股東的合計儲備數額為3,684,242,000元（2006年：3,779,975,000元）。於資產負債表結算日後，董事會建議派發末期股息每股52仙（2006年：每股45仙），數額為153,570,000元（2006年：132,897,000元）。此股息並未在資產負債表確認為負債。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

26. 股本及儲備 (續)

(f) 集團應佔聯營公司收購後累積儲備

集團應佔聯營公司收購後累積儲備如下:

	2007年 千元計	2006年 千元計
保留溢利	562,660	527,689
匯兌儲備	1,309	(1,177)
對沖儲備	(30,033)	(8,220)
土地及樓宇重估儲備	6,954	—
	540,890	518,292

(g) 資本管理

集團管理資本的主要目的為確保集團能夠持續經營, 從而繼續提供股東回報, 透過釐定與風險水平相稱的貨品及服務價格及以合理的成本融資。

於2007年12月31日, 集團有抵押銀行借款數額為879,424,000元(2006年: 783,206,000元), 其還款期已於附註24披露。代表銀行借款與集團總股本及儲備比例的資本負債率於2007年12月31日為11.6%(2006年: 12.4%)。於2007年12月31日集團銀行存款及現金結餘為1,177,295,000元(2006年: 1,350,169,000元)。

集團積極及定期檢討及管理其資本架構, 務求維持借貸水平及資本狀況的平衡。較高借貸水平可能獲得較高股東回報而雄厚的資本狀況則穩健有利。集團根據經濟情況的變動而對資本架構作出調整。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

27. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	集團		公司	
	2007年 千元計	2006年 千元計	2007年 千元計	2006年 千元計
金融資產				
按公平價值列賬及 列入溢利或虧損 的金融資產				
持作買賣用途證券	256,592	208,325	—	—
可供出售證券	181,758	30,793	—	—
貸款及應收賬款				
應收賬項、定金及 預付賬款	54,476	58,377	456	626
應收同母系 附屬公司賬款	6,870	4,788	—	—
應收附屬公司賬款	—	—	764,728	752,208
應收聯營公司賬款	1,621	—	—	—
現金及現金等同物	1,177,295	1,350,169	163,785	267,796
	<u>1,240,262</u>	<u>1,413,334</u>	<u>928,969</u>	<u>1,020,630</u>
	<u>1,678,612</u>	<u>1,652,452</u>	<u>928,969</u>	<u>1,020,630</u>
金融負債				
按公平價值列賬及 列入溢利或虧損 的金融負債				
應付賬項及 應計費用	971	287	—	—
攤銷成本				
應付賬項及 應計費用	310,900	301,421	16,591	13,054
應付同母系 附屬公司賬款	1,119	1,217	—	—
應付附屬公司賬款	—	—	593	58
應付聯營公司賬款	59	14,370	—	—
有抵押銀行借款	879,424	783,206	—	—
	<u>1,191,502</u>	<u>1,100,214</u>	<u>17,184</u>	<u>13,112</u>
	<u>1,192,473</u>	<u>1,100,501</u>	<u>17,184</u>	<u>13,112</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

27. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理

信貸、流動資金、利率及外幣風險在集團日常業務過程中出現。集團亦面對其投資在其他個體的價格風險。該等風險受下文所述集團的財務管理政策及常規所規限：

(i) 信貸風險

集團信貸風險主要源自銀行存款、銀行定期存款、貿易及其他應收賬項及投資。管理層訂有信貸政策，而該等風險受持續監控。

銀行存款及銀行定期存款皆存放於有高信貸評級的持牌金融機構。集團監控於每間金融機構的風險。

對貿易及其他應收賬項，信貸審查乃日常營運過程中一部分，並有嚴緊監控程序處理已逾期債項。再者，集團於每個資產負債表結算日審閱貿易及其他應收賬項之可收回數額，並確保對不可收回數額已作出足夠減值準備。

集團之風險分散於大量的對應方及顧客上，故並無重要集中的信貸風險。每一項金融資產的最高信貸風險為其在資產負債表的賬面值扣除減值準備。

有關集團對貿易及其他應收賬項的信貸風險，在附註20已作更多數量分析披露。

投資通常在可即時變現證券及投資基金（有長期策略目的除外）及對應方皆有高信貸評級。由於他們有高信貸評級，管理層並不預期任何投資的對應方不能履行其責任。

(ii) 流動資金風險

集團內個別營業個體負責其本身現金管理，包括現金盈餘作短期投資及借入貸款去應付預期現金需要，但如其超越借款既定授權限額，須獲得本公司董事會的批准。集團政策乃定期監控其流動資金需要和遵守借款條款，以確保維持足夠現金儲備及可即時變現的有市證券及有由主要金融機構承諾提供資金的通融額應付短期及長期流動資金需要。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

27. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理 (續)

(ii) 流動資金風險 (續)

公司

	2007年			2006年		
	總合約 未折現 賬面值 千元計	1年內或 應要求 償還 現金流 千元計	1年內或 應要求 償還 現金流 千元計	總合約 未折現 賬面值 千元計	1年內或 應要求 償還 現金流 千元計	1年內或 應要求 償還 現金流 千元計
應付賬項及 應計費用	16,591	(16,591)	(16,591)	13,054	(13,054)	(13,054)
應付附屬公司賬款	593	(593)	(593)	58	(58)	(58)
	<u>17,184</u>	<u>(17,184)</u>	<u>(17,184)</u>	<u>13,112</u>	<u>(13,112)</u>	<u>(13,112)</u>

(iii) 利率風險

集團利率風險主要源自銀行定期存款及浮息長期借款。

對浮動息率借款，如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以協助集團管理利率風險。

於2007年12月31日，估計利率每上升／下跌50基點，而其他變數保持不變，集團稅後溢利及保留溢利將增加／減少約1,813,000元（2006年：3,083,000元），權益的其他構成部分（2006年：無）不受息率變動影響。

以上敏感度分析乃假設利率變動於資產負債表結算日出現，並應用於當日面對的利率風險的金融工具。上升或下跌50基點代表管理層就利率於直至下年度資產負債表結算日期間可能出現的合理變動的評估。2006年同樣地按相同基準分析。

(iv) 外幣風險

集團面對外幣風險，主要因為證券投資及銀行存款以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位。產生這些風險的貨幣主要為美元、澳元及日元。當有需要時，集團利用現價買或賣外幣，用以解決短期不平衡，以確保淨風險維持至可接受水平。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

27. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理 (續)

(iv) 外幣風險 (續)

下表詳列本集團及本公司於資產負債表結算日由證券投資及銀行存款以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位而產生的外幣風險。

集團

	2007年			2006年		
	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計
可供出售證券	20,746	—	—	541	—	122,320
持作買賣用途證券	9,074	3,647	231,299	7,663	4,679	261,294
現金及現金等同物	37,669	2,326	142,086	65,867	2,179	18,618
	<u>67,489</u>	<u>5,973</u>	<u>373,385</u>	<u>74,071</u>	<u>6,858</u>	<u>402,232</u>

公司

	2007年			2006年		
	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計
現金及現金等同物	<u>9,850</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,087</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

27. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理 (續)

(iv) 外幣風險 (續)

下表顯示, 於資產負債表結算日對集團有重大風險的外幣匯率可能出現的合理變動對本集團稅後溢利及保留溢利的大約影響。

集團

	2007年		2006年	
	上升/ (下跌) 匯率 百分比	稅後溢利 及保留 溢利之影響 千元計	上升/ (下跌) 匯率 百分比	稅後溢利 及保留 溢利之影響 千元計
美元	0.5	2,643	0.5	2,812
澳元	10.0	4,105	10.0	4,222
日元	10.0	2,646	10.0	2,644

以上敏感度分析乃假設匯率變動於資產負債表結算日出現, 並應用於當日面對的外幣風險的金融工具, 而其他變數, 特別是息率, 則保持不變。

以上的變動代表管理層就外幣匯率於直下年度資產負債表結算日可能出現的合理變動的評估。在此方面, 假設美元對其他貨幣價值有任何變動也不會嚴重影響港元跟美元的掛鈎匯率。2006年同樣地按相同基準分析。

(v) 價格風險

集團面對持作買賣用途證券 (見附註18) 及可供出售證券 (見附註17) 產生的價格風險。除了在附註17已披露外, 全部投資皆於資產負債表結算日參考牌價去計量其公平價值。管理監控此風險並於需要時採取適當行動。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

27. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理 (續)

(v) 價格風險 (續)

下表顯示當價格可能出現的合理變動為10%時, 本集團稅後溢利及保留溢利及權益的其他構成部分的大約變動。

	集團			
	增加 / (減少)		增加 / (減少)	
	稅後溢利 及保留溢利		權益的其他構成部分	
	10% 上升 千元計	10% 下跌 千元計	10% 上升 千元計	10% 下跌 千元計
於2007年				
12月31日	<u>23,149</u>	<u>(23,149)</u>	<u>17,019</u>	<u>(17,019)</u>
於2006年				
12月31日	<u>19,109</u>	<u>(19,109)</u>	<u>1,922</u>	<u>(1,922)</u>

以上敏感度分析乃假設價格變動於資產負債表結算日出現, 並應用於當日面對價格風險的金融工具而其他變數則保持不變。以上的變動代表管理層就價格於直至下年度資產負債表結算日可能出現的合理變動的評估。2006年同樣地按此基準分析。

(vi) 公平價值

於2007年及2006年12月31日, 全部金融工具的賬面值與其公平價值並無重大差異, 而不能可靠地計量公平價值的可供出售非上市證券則除外 (見附註17)。

有牌價證券的公平價值根據資產負債表結算日市場牌價及不扣除交易成本。

帶息銀行借款的公平價值以未來現金流用相若金融工具當時市場利率折現值估算。

財務報表附註
(續)
(以港元計, 除另有所指外)

28. 承擔

(a) 資本承擔

於2007年12月31日, 資本承擔在財務報表上並未作出準備如下:

	2007年 千元計	2006年 千元計
已批准並簽約	4,772	1,372
已批准但尚未簽約	1,779	—
	<u>6,551</u>	<u>1,372</u>

(b) 營業租賃承擔

於2007年12月31日不可撤銷的營業租賃應付之未來最低租項支出總額如下:

	集團	
	2007年 千元計	2006年 千元計
1年內	32,566	28,563
1年後但5年內	37,876	17,379
	<u>70,442</u>	<u>45,942</u>

本集團以營業租賃合約租用數個物業, 租賃合約初期一般為1至3年, 並且有權選擇在約滿後續約, 屆時所有租約條款均重新協議。若干租賃合約包含或有租金。2007年所付之或有租金已列於附註5(d)。

29. 重大有關連人士交易

(a) 主要管理人員酬金

集團主要管理人員酬金, 包括在附註7披露的支付本公司董事之數額及在附註8披露若干最高薪酬僱員數額, 如下:

	2007年 千元計	2006年 千元計
董事袍金	300	210
薪金及其他短期僱員福利	18,450	14,527
界定供款退休計劃供款	621	560
	<u>19,371</u>	<u>15,297</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計, 除另有所指外)

29. 重大有關連人士交易 (續)

(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 (「永安國際集團」) 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。於年內, 應支付該同母系附屬公司租金及管理費數額為18,354,000元 (2006年: 18,372,000元)。於2007年12月31日, 應收該同母系附屬公司淨額為1,528,000元 (2006年: 1,519,000元)。
- (ii) 一附屬公司出租寫字樓予一同母系附屬公司。於年內, 應收取該同母系附屬公司租金及管理費數額為2,334,000元 (2006年: 2,333,000元)。於2007年12月31日, 應付該同母系附屬公司淨數額為547,000元 (2006年: 547,000元)。
- (iii) 從事證券及期貨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。於年內, 本集團支付佣金540,000元 (2006年: 358,000元) 予該等同母系附屬公司。於年內, 應收該等同母系附屬公司利息收入數額為230,000元 (2006年: 106,000元)。於2007年12月31日, 應收該等同母系附屬公司數額為5,342,000元 (2006年: 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, 應收該同母系附屬公司大廈及租約管理費用數額為848,000元 (2006年: 848,000元)。於2007年12月31日, 應付該同母系附屬公司淨數額為572,000元 (2006年: 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。

30. 資產負債表日後不作調整的事項

於2008年2月27日, 香港特別行政區財政司司長宣佈財政年度預算案, 建議由2008-09財政年度起將香港利得稅稅率由17.5%下調至16.5%, 及一次性減免2007-08年度應付稅款的75%, 但以25,000元為上限。根據列於附註1(r)的集團會計政策, 財務報表並無就此宣佈而作出調整。董事會估計這些建議的變更會引致於2008年1月1日的期初結餘作出重新計量如下:

- (a) 集團應付本年稅項將減少50,000元; 及
- (b) 集團遞延稅項負債及遞延稅項資產將分別減少40,323,000元及2,345,000元。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

31. 直接及最終控制人士

於2007年12月31日，董事會認為本公司的直接控股母公司為於百慕達註冊成立的永安國際集團及其最終控制人士為於英屬處女群島註冊成立的Kee Wai Investment Company (BVI) Limited (「KW (BVI)」)。本公司董事郭志樑先生、郭志桁先生、郭志標博士及郭志一先生合共控制78.95% KW (BVI)的投票權。KW (BVI)的財務報表不提供給公眾，而永安國際集團的財務報表則可供公眾閱覽。

32. 重要會計估計

附註14及附註27包括有關商譽減值及金融工具的假設及其風險因素的資料。其他不能肯定估計的主要來源如下：

(a) 確認遞延稅項資產

如在附註25所解釋，集團根據管理層對每一個別附屬公司將來應課稅的溢利於可見未來會被累計稅項虧損而沖銷的估計，而確認有關稅項虧損的遞延稅項資產。因集團根據現時經濟情況假設按其業務於可見未來可獲足夠應課稅溢利來使用累計稅項虧損。有可能若干用來編製盈利預測的假設，未必可顯示將來有應課稅的溢利。任何增加或減少遞延稅項準備將影響集團的淨資產值。

(b) 投資物業估值

如在附註13(c)所描述，獨立估值師按2007年12月31日市場價值基準去重估投資物業。該等估值基於若干假設，而這些假設可能不肯定及與實際結果有重大差異。任何估值增加或減少將影響集團來年業績。

(c) 折舊

物業、機器及設備按該等資產預計可使用年限以直線法折舊。集團定期審閱該等資產的預計可使用年限以釐定於任何報告期內折舊支出的數額。可使用年限乃根據集團對相類似的資產之過往經驗而定。如過往估計有重大改變，必會調整將來期間的折舊支出。

財務報表附註

(續)
(以港元計, 除另有所指外)

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

直至本財務報表簽發之日, 香港會計師公會已頒佈若干修訂、新準則及詮釋, 但於截至2007年12月31日止年度尚未生效及並未有被採納於本財務報表。

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, 以下發展將對財務報表產生新的或修訂的披露:

		會計期間開始 於或其後生效
HK(IFRIC) 13	客戶忠誠計劃	2008年7月1日
HKFRS 8	營運分部	2009年1月1日
HKAS 1修訂	財務報表呈報	2009年1月1日
HKAS 23修訂	借貸成本	2009年1月1日

主要附屬及聯營公司

於2007年12月31日

董事會認為詳列所有附屬及聯營公司之資料會令篇幅過於冗長，故下表所載之資料僅包括對本集團之業績或資產構造成主要影響之附屬及聯營公司。

所有附屬及聯營公司之資料將附載於本公司根據香港公司條例呈報之年報內。

主要附屬公司

公司名稱	註冊成立 ／營業 地點	已發行 及實繳 股本概要	擁有權益百分比		附屬 公司 擁有	主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有		
333 Choice Properties Pty Ltd	澳洲	普通股2股 無票面值	100	—	100	投資信託之 受託人
Asmar Properties Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Belair Properties Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	股份投資
Clever Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Clever Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值及 可贖回優先股 1,800股無票面值	100	—	100	控股投資
Cornerstone Assets Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Fine Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Fine Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值	100	—	100	控股投資

主要附屬及聯營公司

(續)

於2007年12月31日

主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立 ／營業 地點	已發行 及實繳 股本概要	擁有權益百分比			主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬 公司 擁有	
Fortuna Investments, Inc.*	美國	普通股1,000股 每股1美仙	100	—	100	控股投資
富都日本料理 有限公司	香港	10,000股 每股100港元	100	—	100	證券買賣
Keen Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Keen Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值及 可贖回優先股 700股無票面值	100	—	100	控股投資
Perfect Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Perfect Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值	100	—	100	控股投資
Somhill Pty. Ltd.	澳洲	普通股2股 無票面值	100	—	100	投資信託投資
The Wing On Company, Inc.*	美國	普通股12,310股 無票面值	88.22	—	88.22	控股投資
永安有限公司	香港	296,100,000股 每股2港元	100	—	100	控股投資 及物業投資

* 非由畢馬威會計師事務所審核

主要附屬及聯營公司

(續)

於2007年12月31日

主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立 ／營業 地點	已發行 及實繳 股本概要	擁有權益百分比			主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬 公司 擁有	
The Wing On Department Stores (Bermuda) Limited	百慕達	普通股 60,100,000股 每股1港元	100	—	100	控股投資
永安百貨有限公司	香港	2股 每股100港元	100	—	100	百貨公司
永安物業管理 有限公司	香港	5,000股 每股10港元	100	—	100	物業管理
The Wing On Services Limited	英屬處女 群島	1股10港元	100	—	100	商標持有者
永安貨運有限公司	香港	2股 每股10港元	100	—	100	運輸
光力有限公司	香港	500股 每股10港元	100	—	100	物業投資
Wing On Company (BVI) Limited	英屬處女 群島	100,000股 每股0.1港元	100	100	—	控股投資
永安電腦系統 有限公司	香港	180,000股 每股100港元	100	—	100	電腦服務
WOCO Investment Corporation*	美國	普通股4,300股 每股10美元	88.22	—	100	物業投資

* 非由畢馬威會計師事務所審核

主要附屬及聯營公司

(續)

於2007年12月31日

主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立 ／營業 地點	已發行 及實繳 股本概要	擁有權益百分比			主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬 公司 擁有	
Wonder Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Wonder Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值及 可贖回優先股 1,300股 無票面值	100	—	100	控股投資

主要附屬及聯營公司

(續)

於2007年12月31日

主要聯營公司

公司名稱	公司結構 形式	註冊成立 ／營業地點	股份類別	集團擁 有權益 百分比	主要業務
DCH North America Inc.	註冊	美國	普通股	50	汽車經銷商及 物業投資； 一般進口商 及出口商
DCH Auto Group (USA) Inc.	註冊	美國	普通股	50	控股投資
DCH Auto Group (USA) Limited (前名為WL Investments Limited)	註冊	英屬處女 群島	A股及B股	50	控股投資
真寶利有限公司	註冊	香港	普通股	50	控股投資
日偉集團有限公司	註冊	香港	普通股	50	控股投資
深圳深美昌汽車 服務有限公司	註冊	中華人民 共和國	註冊資本	50	汽車經銷商