



WING ON COMPANY INTERNATIONAL LIMITED

永安國際有限公司
(在百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：289)

截至 2008 年 6 月 30 日止中期業績通告

永安國際有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月未經審核之綜合業績(「中期財務報告」)。

獨立審閱

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。此外，本中期財務報告已由本公司之審核委員會審閱。

綜合損益表

		截至 6 月 30 日止 6 個月	
	附註	2008 年 千港元計	2007 年 千港元計
營業額	2	705,060	614,862
其他收入	3	35,943	40,650
其他淨(損失)/收益	3	(23,632)	53,375
百貨業務銷售成本	4(d)	(301,570)	(253,860)
物業租賃成本	4(c)	(32,037)	(34,861)
其他營業費用		(177,346)	(166,863)
經營溢利		206,418	253,303
財務費用	4(a)	(39,265)	(29,807)
		167,153	223,496
投資物業估值淨收益		582,417	457,646
		749,570	681,142
應佔聯營公司之業績		1,294	16,849
除稅前溢利	4	750,864	697,991
所得稅	5	(71,385)	(102,552)
本期溢利		679,479	595,439
應撥歸於：			
本公司股東		679,207	595,104
少數股東權益		272	335
本期溢利		679,479	595,439
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)	50,205	366,204
每股基本盈利	7	230.0 仙	201.5 仙

綜合資產負債表

		於 2008年 6月30日 千港元計	於 2007年 12月31日 千港元計
	附註		
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		7,401,644	6,597,039
- 其他物業、機器及設備		<u>675,760</u>	<u>690,166</u>
		8,077,404	7,287,205
商譽		1,178	1,178
聯營公司權益		699,775	705,820
可供出售證券		165,708	181,758
遞延稅項資產		<u>39,910</u>	<u>42,019</u>
		<u>8,983,975</u>	<u>8,217,980</u>
流動資產			
持作買賣用途證券		253,798	256,592
存貨		75,020	74,383
應收賬項、定金及預付賬款	8	55,838	54,476
應收同母系附屬公司賬款		7,083	6,870
應收聯營公司賬款		2,349	1,621
可收回本期稅項		2,364	371
現金及現金等同物		<u>1,178,368</u>	<u>1,177,295</u>
		<u>1,574,820</u>	<u>1,571,608</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	9	290,807	311,871
應付同母系附屬公司賬款		1,890	1,119
應付聯營公司賬款		59	59
應付本期稅項		<u>20,679</u>	<u>32,669</u>
		<u>313,435</u>	<u>345,718</u>
淨流動資產		<u>1,261,385</u>	<u>1,225,890</u>
總資產減流動負債		<u>10,245,360</u>	<u>9,443,870</u>
非流動負債			
有抵押銀行借款		959,335	879,424
遞延稅項負債		<u>1,063,820</u>	<u>986,342</u>
		<u>2,023,155</u>	<u>1,865,766</u>
淨資產		<u>8,222,205</u>	<u>7,578,104</u>
資本及儲備			
股本		29,533	29,533
儲備		<u>8,176,712</u>	<u>7,532,889</u>
應撥歸本公司股東合計權益		8,206,245	7,562,422
少數股東權益		<u>15,960</u>	<u>15,682</u>
合計權益		<u>8,222,205</u>	<u>7,578,104</u>

截至2008年6月30日止6個月綜合權益變動結算表

		應撥歸本公司股東							少數	合計	
		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(附註)	股東權益	合計權益	
附註	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	
	於2008年1月1日	29,533	181,893	9,213	365,969	(30,033)	754,347	6,251,500	7,562,422	15,682	7,578,104
	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	-	-	-	144,237	-	-	-	144,237	6	144,243
	應佔海外聯營公司財務報表換算所產生的匯兌差異	-	-	-	654	-	-	-	654	-	654
	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	-	-	-	-	(1,172)	-	-	(1,172)	-	(1,172)
	可供出售證券之公平價值變動	-	-	(16,050)	-	-	-	-	(16,050)	-	(16,050)
	本期直接確認於權益內之淨收入	-	-	(16,050)	144,891	(1,172)	-	-	127,669	6	127,675
	由權益轉回										
	收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	-	-	-	(19,911)	-	-	-	(19,911)	-	(19,911)
	應佔一聯營公司之土地及樓宇重估儲備：因出售一物業而釋出之重估增值	-	(6,821)	-	-	-	-	-	(6,821)	-	(6,821)
	可供出售證券減值轉回綜合損益表	-	-	17,249	-	-	-	-	17,249	-	17,249
	本期溢利	-	-	-	-	-	-	679,207	679,207	272	679,479
	本期確認之收入及支出合計	-	(6,821)	1,199	124,980	(1,172)	-	679,207	797,393	278	797,671
	有關前年度已獲通過之股息	6(b)	-	-	-	-	-	(153,570)	(153,570)	-	(153,570)
		-	(6,821)	1,199	124,980	(1,172)	-	525,637	643,823	278	644,101
	於2008年6月30日	29,533	175,072	10,412	490,949	(31,205)	754,347	6,777,137	8,206,245	15,960	8,222,205

截至2008年6月30日止6個月綜合權益變動結算表(續)

附註	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			
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	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	
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	-	-	-	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	
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	
可供出售證券之公平價值變動	-	-	(912)	-	-	-	-	(912)	-	(912)	
本期直接確認於權益內之淨收入	-	-	(912)	116,187	9,544	-	-	124,819	72	124,891	
由權益轉回											
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	
於2007年7月1日	29,533	174,939	1,830	317,427	1,324	754,347	5,623,577	6,902,977	14,744	6,917,721	
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	-	-	-	52,312	-	-	-	52,312	(23)	52,289	
應佔海外聯營公司財務報表換算所產生的匯兌差異	-	-	-	(997)	-	-	-	(997)	-	(997)	
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	-	-	-	-	(31,357)	-	-	(31,357)	-	(31,357)	
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	-	-	2,998	-	-	-	-	2,998	-	2,998	
本期直接確認於權益內之淨收入	-	6,954	2,998	51,315	(31,357)	-	-	29,910	(23)	29,887	
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	
結束海外附屬公司而釋出的匯兌儲備	-	-	-	(2,773)	-	-	-	(2,773)	-	(2,773)	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	994,127	994,127	961	995,088	
本期確認之收入及支出合計	-	6,954	7,383	48,542	(31,357)	-	994,127	1,025,649	938	1,026,587	
有關本期已宣派及支付之股息	6(a)	-	-	-	-	-	(366,204)	(366,204)	-	(366,204)	
		-	6,954	7,383	48,542	(31,357)	-	627,923	659,445	938	660,383
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2008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3,956,457,000港元(於2007年12月31日：3,428,787,000港元)。

簡明綜合現金流量表

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2008 年 千港元計	2007 年 千港元計
來自經營之現金	202,692	193,440
已付稅項	(29,019)	(6,952)
來自營業活動之現金淨額	173,673	186,488
(使用於)/來自投資活動之現金淨額	(34,837)	5,108
使用於融資活動之現金淨額	(194,105)	(162,891)
現金及現金等同物之淨(減少)/增加	(55,269)	28,705
於 1 月 1 日之現金及現金等同物	1,177,295	1,350,169
匯率變動之影響	56,342	55,406
於 6 月 30 日之現金及現金等同物	1,178,368	1,434,280
	於 2008 年 6 月 30 日 千港元計	於 2007 年 6 月 30 日 千港元計
現金及現金等同物結餘分析		
銀行存款及現金	97,322	123,968
銀行存款	1,081,046	1,310,312
現金及現金等同物	1,178,368	1,434,280

未經審核中期財務報告附註

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(「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(「HKAS」)第34號「中期財務報告」之規定。本中期財務報告已於2008年9月10日獲授權發佈。

本中期財務報告所採用之會計政策與2007年全年財務報表所採納的相同。香港會計師公會已發佈數項詮釋，於2008年1月1日或以後開始之會計期間生效。本集團已評估此等詮釋並認為其對此中期財務報告並無重大影響。

按照HKAS 34，管理層在編製中期財務報告時須作出判斷、估算及假設，因而影響政策之應用及按年累計基準呈報的資產、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2007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(「HKFRSs」，統一包括 HKASs 及詮釋)的要求而編製的完整財務報表的所有資料。

本中期財務報告內所載有關截至2007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2007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2008年4月15日所發表之報告對該財務報表作出無保留意見。

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	
	2008年 千港元計	2007年 千港元計
貨品銷售	445,309	383,216
專櫃銷售淨收入	<u>107,751</u>	<u>90,544</u>
百貨業	553,060	473,760
物業投資	<u>152,000</u>	<u>141,102</u>
	<u><u>705,060</u></u>	<u><u>614,862</u></u>

2. 營業額及分部報告 (續)

集團以業務分部為主要分部資料呈報形式如下：

百貨業： 百貨業務提供多元化消費品。

物業投資： 商業物業租賃提供租金收入。

	百貨業		物業投資		分部相互對銷		未能分部		合計	
	截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月	
	2008年 千港元計	2007年 千港元計	2008年 千港元計	2007年 千港元計	2008年 千港元計	2007年 千港元計	2008年 千港元計	2007年 千港元計	2008年 千港元計	2007年 千港元計
對外客戶收入(營業額)	553,060	473,760	152,000	141,102	-	-	-	-	705,060	614,862
分部業務間收入	-	-	38,353	37,514	(38,353)	(37,514)	-	-	-	-
對外客戶其他收入	-	-	1,303	-	-	-	1,150	891	2,453	891
合計	553,060	473,760	191,656	178,616	(38,353)	(37,514)	1,150	891	707,513	615,753
分部業績	73,448	52,152	140,048	123,815	-	-	-	-	213,496	175,967
銀行存款利息收入									30,002	36,883
未能分部之(支出減收入淨額)/ 收入減支出淨額									(37,080)	40,453
經營溢利									206,418	253,303
財務費用									(39,265)	(29,807)
									167,153	223,496
投資物業估值淨收益	-	-	582,417	457,646	-	-	-	-	582,417	457,646
									749,570	681,142
應佔聯營公司之業績	-	-	-	-	-	-	1,294	16,849	1,294	16,849
除稅前溢利									750,864	697,991
所得稅									(71,385)	(102,552)
本期溢利									679,479	595,439

3. 其他收入及其他淨(損失)/收益

	2008年 千港元計	截至6月30日止6個月 2007年 千港元計
其他收入		
銀行存款利息收入	30,002	36,883
上市證券之利息收入	-	252
上市證券之股息收入	2,948	2,054
非上市證券之股息收入	540	570
提前終止租約賠償	1,303	-
其他	1,150	891
	<u>35,943</u>	<u>40,650</u>
其他淨(損失)/收益		
持作買賣用途證券重算至公平價值之淨(損失)/收益	(40,569)	22,925
由投資重估儲備轉回之可供出售證券減值	(17,249)	-
出售持作買賣用途證券之淨收益	6,822	4,577
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	19,911	16,519
外幣匯兌淨收益	7,017	9,595
結束附屬公司淨收益/(損失)	437	(241)
出售其他固定資產淨損失	(1)	-
	<u>(23,632)</u>	<u>53,375</u>

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已減除/(計入)：

	2008年 千港元計	截至6月30日止6個月 2007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>39,265</u>	<u>29,807</u>
(b) 員工成本(董事酬金除外)：		
界定供款退休計劃供款	5,203	4,751
薪金、工資及其他福利	<u>87,868</u>	<u>80,731</u>
	<u>93,071</u>	<u>85,482</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(152,000)	(141,102)
減：直接費用	<u>32,037</u>	<u>34,861</u>
	<u>(119,963)</u>	<u>(106,241)</u>
(d) 其他項目：		
折舊及攤銷		
- 自有資產	21,200	22,958
- 租賃獎勵	5,832	4,294
營業租賃費用		
- 租賃土地及樓宇的最低租項支出	15,739	14,954
- 租賃土地及樓宇的或有租金	517	498
銷貨成本	<u>301,570</u>	<u>253,860</u>

5. 綜合損益表內之所得稅

	2008年 千港元計	截至6月30日止6個月 2007年 千港元計
本期稅項 – 香港利得稅		
本期準備	11,536	13,677
本期稅項 – 海外		
本期準備	2,892	3,804
往期不足準備	677	404
	<u>3,569</u>	<u>4,208</u>
遞延稅項		
稅率減少對遞延稅項於1月1日的結餘之影響	(37,978)	-
源自及轉回暫時性差異		
- 投資物業之公平價值變動	92,803	82,289
- 其他暫時性差異	1,455	2,378
	<u>56,280</u>	<u>84,667</u>
所得稅項總額	<u>71,385</u>	<u>102,552</u>

2008年6月，香港政府頒佈適用於本集團香港業務的利得稅率由17.5%下調至16.5%。此下調於編製本集團2008年中期財務報告時已一併考慮。因此，香港利得稅準備是依截至2008年6月30日止6個月估計應課稅溢利按16.5%（2007年：17.5%）計算。海外附屬公司之稅項按該等國家當時適用之稅率計算。

6. 股息

(a) 中期應付本公司股東股息：

	2008年 千港元計	截至6月30日止6個月 2007年 千港元計
中期結算日後宣佈派發及應付之中期股息 每股17港仙（2007年：每股24港仙）	50,205	70,878
中期結算日後宣佈派發及應付之特別股息，無 （2007年：每股100港仙）	-	295,326
	<u>50,205</u>	<u>366,204</u>

於中期結算日後宣佈派發之中期股息於資產負責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：

	2008年 千港元計	截至6月30日止6個月 2007年 千港元計
屬截至2007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52港仙 （2006年12月31日：每股45港仙）	153,570	132,897

7. 每股基本盈利

- (a) 每股基本盈利乃根據截至2008年6月30日止6個月應撥歸於本公司股東之綜合溢利679,207,000港元(截至2007年6月30日止6個月：595,104,000港元)除以本期已發行股數295,326,000股(2007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。

(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			
	2008 年		2007 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	679,207	230.0	595,104	201.5
投資物業估值淨收益	(582,417)	(197.2)	(457,646)	(155.0)
有關投資物業估值淨收益 的遞延稅項負債之增加	92,803	31.4	82,289	27.9
	189,593	64.2	219,747	74.4
稅率減少對遞延稅項 於 1 月 1 日的結餘之影響	(38,056)	(12.9)	-	-
應撥歸於本公司股東基本溢利	151,537	51.3	219,747	74.4

8. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2008年 6月30日 千港元計	於 2007年 12月31日 千港元計
貿易及其他應收賬項	16,592	17,715
減：壞賬和呆賬之減值準備	(43)	(11)
	<u>16,549</u>	<u>17,704</u>
定金及預付賬款	39,289	36,772
	<u>55,838</u>	<u>54,476</u>

貿易及其他應收賬項（已扣除壞賬和呆賬減值準備）之齡期分析如下：

	於 2008年 6月30日 千港元計	於 2007年 12月31日 千港元計
到期或逾期少於1個月	14,997	16,132
逾期1至3個月	755	1,092
逾期超過3個月但少於12個月	789	469
逾期超過12個月	8	11
	<u>16,549</u>	<u>17,704</u>

貿易及其他應收賬項通常在發單日期起計30日內到期。

9. 應付賬項及應計費用

	於 2008年 6月30日 千港元計	於 2007年 12月31日 千港元計
貿易及其他應付賬項	259,025	269,823
應計費用	29,566	41,077
衍生金融工具	2,216	971
	<u>290,807</u>	<u>311,871</u>

貿易及其他應付賬項之齡期分析如下：

	於 2008年 6月30日 千港元計	於 2007年 12月31日 千港元計
尚未到期	209,182	209,107
即期或逾期少於1個月	44,820	54,787
逾期1至3個月	779	1,986
逾期3至12個月	902	652
逾期超過12個月	3,342	3,291
	<u>259,025</u>	<u>269,823</u>

中期業績及股息

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月，集團營業額增加 14.7% 至 705.1 百萬港元（2007 年：614.9 百萬港元），主要由於集團百貨業營業額繼續增加及集團投資物業租金收入有所改善。

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月，應撥歸股東溢利為 679.2 百萬港元（2007 年：595.1 百萬港元），增加 14.1%。主要由於投資物業估值淨收益經扣除有關遞延稅項後較去年同期增加。雖然集團商業投資物業及百貨業務溢利貢獻有所增加，但應撥歸股東基本溢利下跌 31.0% 至 151.5 百萬港元（2007 年：219.7 百萬港元）。主要由於股票市場表現差令證券投資損失、利息收入減少、集團於澳洲的商業投資物業借款成本增加及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。

每股盈利由去年同期之每股 201.5 港仙增加 14.1% 至每股 230.0 港仙。如不計算投資物業估值淨收益及有關遞延稅項，每股基本盈利減少 31.0% 至每股 51.3 港仙（2007 年：每股 74.4 港仙）。

鑑於有滿意的業績，董事會決定派發中期股息每股 17 港仙（2007 年：每股 24 港仙），總額為 50,205,000 港元（2007 年：70,878,000 港元）。為慶祝於 1907 年創立之百貨業務 100 週年而派發之一次性特別股息每股 100 港仙已於 2007 年支付。中期股息將於 2008 年 10 月 24 日（香港時間）派發予 2008 年 10 月 17 日（香港時間）已登記在本公司股東名冊之股東。而股東名冊將由 2008 年 10 月 13 日至 2008 年 10 月 17 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，股票過戶文件須於 2008 年 10 月 10 日星期五下午四時（香港時間）前送達本公司股票登記及過戶處，香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓卓佳廣進有限公司辦理。

流動資金及財務資源

整體財務狀況

於2008年6月30日之股東權益為82億港元，較於2007年12月31日之股東權益增加8.5%。於2008年6月30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2008年6月30日，本集團總借款為959.3百萬港元，較於2007年12月31日之總借款增加79.9百萬港元，完全因為匯兌差異。集團總借款959.3百萬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11億港元。該等資產之賬面值為67億港元，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資金方面之困難。

資本負債率

於2008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11.7%，於2007年12月31日，則為11.6%。

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2008年6月30日之淨投資約為19億港元（於2007年12月31日：18億港元）。

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2008年6月30日，集團之資本承擔總額為1,780,000港元（於2007年12月31日：6,551,000港元）。集團一聯營公司為其共同控制個體提供銀行通融擔保予若干財務機構，該等銀行通融擔保於一年內屆滿。於2008年6月30日，集團應佔的或有負債不超過31,532,000港元（於2007年12月31日：無）。

半年業績回顧

百貨業務

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月，集團百貨業之營業額上升 16.7% 至 553.1 百萬港元（2007 年：473.8 百萬港元）。於本期內集團百貨店的顧客消費強勁，百貨業務之推廣活動皆能成功地增加銷售。集團百貨業因而錄得經營溢利 73.4 百萬港元（2007 年：52.2 百萬港元），較去年同期上升 40.6%。

物業投資

於本期內，集團物業投資收入增加 13.1% 至 140.0 百萬港元（2007 年：123.8 百萬港元）。受惠於香港主要地區內優質寫字樓需求增加但在短期內供應維持有限下，集團香港投資物業租金收入增加 12.8% 至 78.4 百萬港元（2007 年：69.5 百萬港元），而整體出租率仍能維持 95% 以上。集團於澳洲商業物業收入上升 16.9% 至 59.6 百萬港元（2007 年：51.0 百萬港元），此項增加由於續租及新租獲得較高租金，及當從澳元換算至港元時錄得較高淨租金收入。澳洲商業投資物業整體出租率穩定維持在 95% 以上。

汽車經銷業務

雖然信貸收縮及疲弱美國經濟引致在美國的汽車銷售市場轉差，集團於美國經營汽車經銷業務之聯營公司仍能錄得和去年同期相若之營業額及毛利。惟該聯營公司所貢獻之稅後溢利減少 94.1%，主要由於美國房地產價格下跌令聯營公司持有的投資物業出現重估虧損，及經營費用溫和上升所致。

其他

回顧本期內，集團錄得主要來自澳元存款的匯兌淨收益 7.0 百萬港元（2007 年：9.6 百萬港元）及收回澳洲附屬公司投資而確認的匯兌收益 19.9 百萬港元（2007 年：16.5 百萬港元）。於 2008 年上半年，香港及海外股票市場表現不濟，集團證券投資因而錄得損失達 47.8 百萬港元，其大部分為未實現損失，去年同期則獲利 29.9 百萬港元。

職員

於 2008 年 6 月 30 日，本集團共有員工 948 名(於 2007 年 6 月 30 日：959 名)。本集團之薪酬政策、花紅制度、強制性公積金計劃等與 2007 年年報披露之資料，並無重大改變。

2008 年餘下展望

於本年餘下時間，集團主要收入來源將繼續來自商業投資物業及百貨業務。預期該兩項業務皆表現平穩。香港及海外股票市場不景氣將對集團投資組合有負面影響。正趨疲弱的澳元，可能對墨爾本的物業投資當換算至港元時產生不利影響。集團預料美國現時疲弱的汽車銷售市場不會在短期內好轉，所以集團於美國經營汽車經銷業務之聯營公司將繼續於艱難環境下經營。

企業管治

除下文所述，於截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司已遵守上市規則附錄 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。

在 2008 年 6 月 12 日舉行之股東週年大會以前，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。自 2008 年 6 月 12 日舉行之股東週年大會起，所有董事的任期已訂明。

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 2008 年 6 月 30 日止 6 個月內均已遵守標準守則所訂之標準。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司或任何本公司的附屬公司於本期間內均無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

承董事會命
主席
郭志樑
謹啓

香港，2008年9月10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。