



WING ON COMPANY INTERNATIONAL LIMITED

永安國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：289)

中期報告書

2008年

目 錄

	頁次
公司資料	1
董事會主席致詞	2-5
獨立審閱報告	6
綜合損益表－未經審核	7
綜合資產負債表－未經審核	8-9
綜合權益變動結算表－未經審核	10-12
簡明綜合現金流量表－未經審核	13
未經審核中期財務報告附註	14-26
附加資料	27-31

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.

董事會主席致詞

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。

董事會主席致詞

(續)

流動資金及財務資源(續)

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一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)。

董事會主席致詞

(續)

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。

董事會主席致詞

(續)

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。

主席
郭志樑

香港，2008年9月10日

獨立審閱報告
致 Wing On Company International Limited
永安國際有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第7頁至第26頁永安國際有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2008年6月30日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合權益變動結算表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「個體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2008年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2008年9月10日

綜合損益表

截至2008年6月30日止6個月－未經審核
(以港元計)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2008年 千元計	2007年 千元計
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		<u>(177,346)</u>	<u>(166,863)</u>
經營溢利		206,418	253,303
財務費用	4(a)	<u>(39,265)</u>	<u>(29,807)</u>
		167,153	223,496
投資物業估值淨收益	8	<u>582,417</u>	<u>457,646</u>
		749,570	681,142
應佔聯營公司之業績		<u>1,294</u>	<u>16,849</u>
除稅前溢利	4	750,864	697,991
所得稅	5	<u>(71,385)</u>	<u>(102,552)</u>
本期溢利		<u>679,479</u>	<u>595,439</u>
應撥歸於：			
本公司股東		679,207	595,104
少數股東權益		<u>272</u>	<u>335</u>
本期溢利		<u>679,479</u>	<u>595,439</u>
中期股息：			
中期結算日後宣佈派發及應付之 中期股息及特別股息	6(a)	<u>50,205</u>	<u>366,204</u>
每股基本盈利	7	<u>230.0仙</u>	<u>201.5仙</u>

第14頁至第26頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

綜合資產負債表

於2008年6月30日－未經審核
(以港元計)

	附註	於 2008年 6月30日 千元計	於 2007年 12月31日 千元計
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	8,077,404	7,287,205
商譽		1,178	1,178
聯營公司權益	9	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	10	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	11	<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	12	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>
總資產減流動負債結轉下頁		<u>10,245,360</u>	<u>9,443,870</u>

綜合資產負債表

(續)

於2008年6月30日－未經審核
(以港元計)

	於 2008年 6月30日 千元計	於 2007年 12月31日 千元計
總資產減流動負債承接上頁	10,245,360	9,443,870
非流動負債		
有抵押銀行借款	959,335	879,424
遞延稅項負債	1,063,820	986,342
	<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>

第14頁至第26頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

綜合權益變動結算表
截至2008年6月30日止6個月－未經審核
(以港元計)

		應撥歸本公司股東									
		土地及 樓宇	投資	匯兌儲備	對沖儲備	繳納盈餘	保留溢利 (附註)	合計	少數 股東權益	合計權益	
		股本	重估儲備	重估儲備	匯兌儲備	對沖儲備	繳納盈餘	保留溢利 (附註)	合計	合計權益	
附註	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	
	於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

綜合權益變動結算表

(續)

截至2008年6月30日止6個月－未經審核
(以港元計)

應撥歸本公司股東

附註	應撥歸本公司股東							合計	少數 股東權益	合計權益
	股本	土地及 樓宇 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	對沖儲備	繳納盈餘	保留溢利 (附註)			
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
於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

綜合權益變動結算表

(續)

截至2008年6月30日止6個月－未經審核
(以港元計)

		應撥歸本公司股東							少數股東權益		合計權益
		股本	土地及樓宇重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	對沖儲備	繳納盈餘	保留溢利(附註)	合計	股東權益	合計權益
附註	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
	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元(於2007年12月31日：3,428,787,000元)。

第14頁至第26頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

簡明綜合現金流量表
截至2008年6月30日止6個月－未經審核
(以港元計)

	截至6月30日止6個月	
	2008年 千元計	2007年 千元計
來自經營之現金	202,692	193,440
已付稅項	<u>(29,019)</u>	<u>(6,952)</u>
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	<u>(194,105)</u>	<u>(162,891)</u>
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	<u>56,342</u>	<u>55,406</u>
於6月30日之現金及現金等同物	<u><u>1,178,368</u></u>	<u><u>1,434,280</u></u>
現金及現金等同物結餘分析		
	於	於
	2008年	2007年
	6月30日	6月30日
	千元計	千元計
銀行存款及現金	97,322	123,968
銀行存款	<u>1,081,046</u>	<u>1,310,312</u>
現金及現金等同物	<u><u>1,178,368</u></u>	<u><u>1,434,280</u></u>

第14頁至第26頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

未經審核中期財務報告附註

(以港元計，除另有所指外)

1. 編製基準

本中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則適用之披露規定編製，並符合香港會計師公會發佈之香港會計準則(「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HKAS34，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。

本中期財務報告乃未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會所發佈的香港審閱工作準則第2410號「個體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致本公司董事會的獨立審閱報告已刊於第6頁。此外，本中期財務報告已由本公司之審核委員會審閱。

本中期財務報告內所載有關截至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。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

2. 營業額及分部報告

集團本期之主要業務為經營百貨業及物業投資。

本期集團營業額乃減除退貨之銷貨發票額、專櫃銷售之淨收入及物業投資收入並以主要業務分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2008年 千元計	2007年 千元計
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>705,060</u>	<u>614,862</u>

集團以業務分部為主要分部資料呈報形式如下：

百貨業： 百貨業務提供多元化消費品。

物業投資： 商業物業租賃提供租金收入。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

2. 營業額及分部報告(續)

	百貨業		物業投資		分部相互對銷		未能分部		合計	
	截至6月30日		截至6月30日		截至6月30日		截至6月30日		截至6月30日	
	止6個月		止6個月		止6個月		止6個月		止6個月	
	2008年	2007年	2008年	2007年	2008年	2007年	2008年	2007年	2008年	2007年
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
對外客戶收入(營業額)	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	<u>553,060</u>	<u>473,760</u>	<u>191,656</u>	<u>178,616</u>	<u>(38,353)</u>	<u>(37,514)</u>	<u>1,150</u>	<u>891</u>	<u>707,513</u>	<u>615,753</u>
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)
投資物業估值淨收益	-	-	582,417	457,646	-	-	-	-	167,153	223,496
應佔聯營公司之業績	-	-	-	-	-	-	1,294	16,849	1,294	16,849
除稅前溢利									749,570	681,142
所得稅									1,294	16,849
除稅前溢利									750,864	697,991
所得稅									(71,385)	(102,552)
本期溢利									<u>679,479</u>	<u>595,439</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

3. 其他收入及其他淨(損失)／收益

	截至6月30日止6個月	
	2008年 千元計	2007年 千元計
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>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已減除／(計入)：

	截至6月30日止6個月	
	2008年	2007年
	千元計	千元計
(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>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

5. 綜合損益表內之所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2008年	2007年
	千元計	千元計
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
	3,569	4,208
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
	56,280	84,667
所得稅項總額	71,385	102,552

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。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

6. 股息

(a) 中期應付本公司股東股息：

	截至6月30日止6個月	
	2008年 千元計	2007年 千元計
中期結算日後宣佈派發及應付之中期股息 每股17仙(2007年：每股24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債表結算日並不確認為負債。

(b) 屬前財政年度及於期內通過及支付之應付予本公司股東之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2008年 千元計	2007年 千元計
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仙(2006年12月31日：每股45仙)	<u>153,570</u>	<u>132,897</u>

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元(截至2007年6月30日止6個月：595,104,000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」。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

7. 每股基本盈利(續)

(b) 扣除投資物業估值淨收益及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本盈利(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：

	截至6月30日止6個月			
	2008年		2007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	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	<u>151,537</u>	<u>51.3</u>	<u>219,747</u>	<u>74.4</u>

8. 固定資產

於2008年6月30日，董事重估投資物業，重估值乃根據有關市場指數去調整於2007年12月31日之專業估值以切合現況。因此重估淨收益582,417,000元(截至2007年6月30日止6個月：457,646,000元)及其有關的遞延稅項92,803,000元(截至2007年6月30日止6個月：82,289,000元)已包括在本期之綜合損益表內。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

8. 固定資產(續)

集團之不可撤銷的營業租賃應收之未來最低租項收入總額如下：

	於 2008年 6月30日 千元計	於 2007年 12月31日 千元計
1年內	257,581	221,735
1年後但5年內	509,559	481,509
5年後	121,331	115,053
	<u>888,471</u>	<u>818,297</u>

9. 聯營公司權益

	於 2008年 6月30日 千元計	於 2007年 12月31日 千元計
非上市股份		
除商譽及無形資產外之應佔資產淨值	206,275	244,440
應佔一聯營公司的商譽及無形資產	493,500	461,380
	<u>699,775</u>	<u>705,820</u>

10. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2008年 6月30日 千元計	於 2007年 12月31日 千元計
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>

除若干租項定金總額9,774,000元(於2007年12月31日：9,774,000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。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

10. 應收賬項、定金及預付賬款(續)

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：

	於 2008年 6月30日 千元計	於 2007年 12月31日 千元計
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。

11. 現金及現金等同物

	於 2008年 6月30日 千元計	於 2007年 12月31日 千元計
銀行存款及現金	97,322	80,872
銀行存款	<u>1,081,046</u>	<u>1,096,423</u>
	<u>1,178,368</u>	<u>1,177,295</u>

12. 應付賬項及應計費用

	於 2008年 6月30日 千元計	於 2007年 12月31日 千元計
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	<u>2,216</u>	<u>971</u>
	<u>290,807</u>	<u>311,871</u>

除了若干租項定金收入數額達24,267,000元(於2007年12月31日：16,237,000元)外，集團全部應付賬項及應計費用皆預期1年內支付。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

12. 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：

	於 2008年 6月30日 千元計	於 2007年 12月31日 千元計
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>

13. 資本承擔

於2008年6月30日，本集團之資本承擔在中期財務報告上並未作出準備如下：

	於 2008年 6月30日 千元計	於 2007年 12月31日 千元計
已批准並簽約	1,780	4,772
已批准但尚未簽約	—	1,779
	<u>1,780</u>	<u>6,551</u>

14. 財務擔保發出

於2008年6月30日，集團一聯營公司為其一共同控制個體提供銀行通融擔保予若干在中華人民共和國的財務機構，該等銀行通融擔保數額為93,373,000元並於一年內屆滿。於資產負債表結算日，董事會並不認為有向該聯營公司就該等擔保而提出索償的可能。於2008年6月30日，該聯營公司發出擔保的最高負債為63,064,000元(於2007年12月31日：無)，此數額代表該聯營公司應佔其共同控制個體已提取的銀行通融額。於2008年6月30日，集團應佔的負債不超過31,532,000元(於2007年12月31日：無)。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

15. 重大有關連人士交易

(a) 主要管理人員酬金

截至2008年6月30日止6個月，集團主要管理人員酬金如下：

	截至6月30日止6個月	
	2008年 千元計	2007年 千元計
薪金及其他短期僱員福利	13,184	10,660
界定供款退休計劃供款	348	310
	<u>13,532</u>	<u>10,970</u>

(b) 經常進行之交易

同母系附屬公司代表本公司之直接控股公司，永安國際集團有限公司之附屬公司。有關連人士之重大交易如下：

- (i) 一同母系附屬公司出租零售商舖予一附屬公司。於本期內，應支付該同母系附屬公司租金及管理費數額為9,187,000元(2007年：9,179,000元)。於2008年6月30日，應收該同母系附屬公司數額為1,528,000元(於2007年12月31日：1,528,000元)。
- (ii) 一附屬公司出租寫字樓予一同母系附屬公司。於本期內，應收取該同母系附屬公司租金及管理費數額為1,309,000元(2007年：1,167,000元)。於2008年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為1,106,000元(於2007年12月31日：547,000元)。
- (iii) 分別從事證券買賣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。於本期內，本集團支付佣金256,000元(2007年：215,000元)予該等同母系附屬公司。於本期內，應收該等同母系附屬公司利息收入數額為29,000元(2007年：53,000元)。於2008年6月30日，應收該等同母系附屬公司數額為5,555,000元(於2007年12月31日：5,342,000元)。
- (iv) 一附屬公司提供大廈及租約管理服務予一同母系附屬公司。於本期內，應收該同母系附屬公司大廈及租約管理費用數額為456,000元(2007年：424,000元)。於2008年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為784,000元(於2007年12月31日：572,000元)。

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

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

16. 於截至2008年12月31日止年度已發佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

直至本中期財務報告簽發之日，香港會計師公會已發佈若干修訂、新準則及詮釋，這些修訂、新準則及詮釋於截至2008年12月31日止年度尚未生效及並未有被採納於本中期財務報告。

集團認為以下發展將對本集團之全年財務報表有關：

		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

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。預期採納該等修訂、新準則及新詮釋對集團的財務報告之會計政策及披露有重要的變更，但對集團營運業績及財務狀況不會有重大影響。

17. 通過中期財務報告

本中期財務報告已由董事會於2008年9月10日通過。

附加資料

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。

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。

附加資料

(續)

董事股權

根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄，各董事於2008年6月30日擁有本公司或其相聯法團(釋義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉之詳情如下：

(a) 本公司

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

附註：

1. 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。
2. 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。

附加資料

(續)

董事股權(續)

(b) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	持有普通股數目		權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益		
郭志樑	11,250	—	—	—	11,250	19.74
郭志桁	11,250	—	—	—	11,250	19.74
郭志標	11,250	—	—	—	11,250	19.74
郭志一	11,250	—	—	—	11,250	19.74

(c) Wing On Corporate Management (BVI) Limited

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	持有普通股數目		權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益		
郭文藻	124,177	—	—	—	124,177	5.35
郭志權	10,000	—	—	—	10,000	0.43

附加資料

(續)

董事股權(續)

(d) 永安水火保險有限公司

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	持有普通股數目			權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益			
郭志樑	324	—	—	—	324	0.02	
郭志桁	216	—	—	—	216	0.01	
郭志標	216	—	—	—	216	0.01	
郭志一	216	—	—	—	216	0.01	
郭文藻	432	—	—	—	432	0.02	
郭志權	324	—	—	—	324	0.02	

此外，若干董事受託持有附屬公司之股份及作為其中間控股公司之代理人。

除本文所披露外，本公司各董事及行政總裁概無擁有根據證券及期貨條例第347條須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之本公司或任何相聯法團(釋義見上文)的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之權益登記冊上之權益或淡倉或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

附加資料

(續)

主要股東

根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄及本公司所得之資料，於2008年6月30日擁有本公司已發行股本5%或以上之公司如下：

名稱	持有普通股數目	權益總計 佔已發行 股本百分比
(i) 永安國際集團有限公司	180,545,138	61.13
(ii) Wing On Corporate Management (BVI) Limited	180,545,138	61.13
(iii) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited	180,545,138	61.13

附註：為避免誤解與重覆計算，在此必須指出，關於以上所列之股份數額有重覆，即(i)所列之股數亦為(ii)所持股數之全部，而同樣重覆之股數在(ii)與(iii)出現；根據證券及期貨條例，所有上述股東均被視為擁有有關之股份權益。

購買、出售或贖回本公司股份

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