

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

2008 年全年業績通告

永安國際有限公司(「本公司」)董事會宣佈截至 2008 年 12 月 31 日止年度之綜合財務業績：

綜合損益表

	附註	2008 年 千港元計	2007 年 千港元計
營業額	2	1,407,644	1,294,898
其他收入	3	65,262	82,245
其他淨(損失)/收益	3	(164,296)	80,384
百貨業務銷售成本	4(d)	(599,112)	(540,277)
物業租賃成本	4(c)	(63,135)	(69,605)
其他營業費用		<u>(361,849)</u>	<u>(352,288)</u>
經營溢利		284,514	495,357
財務費用	4(a)	<u>(71,291)</u>	<u>(63,292)</u>
		213,223	432,065
投資物業估值淨(損失)/收益		(494,995)	1,430,901
出售物業淨溢利		-	16,053
		<u>(281,772)</u>	<u>1,879,019</u>
應佔聯營公司之業績		<u>3,509</u>	<u>34,971</u>
除稅前(虧損)/溢利	4	(278,263)	1,913,990
所得稅利益/(支出)	5	<u>106,027</u>	<u>(323,463)</u>
本年(虧損)/溢利		<u>(172,236)</u>	<u>1,590,527</u>
應撥歸於：			
本公司股東		(172,600)	1,589,231
少數股東權益		<u>364</u>	<u>1,296</u>
本年(虧損)/溢利		<u>(172,236)</u>	<u>1,590,527</u>
本年度股息	6		
於年內宣佈派發及支付之中期及特別股息		50,205	366,204
資產負債表結算日後建議派發之末期股息		50,205	153,570
		<u>100,410</u>	<u>519,774</u>
每股基本(虧損)/盈利	7(a)	<u>(58.4)仙</u>	<u>538.1 仙</u>

綜合資產負債表

	附註	於 2008年 12月31日 千港元計	於 2007年 12月31日 千港元計
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		5,654,751	6,597,039
- 其他物業、機器及設備		660,741	690,166
		<u>6,315,492</u>	<u>7,287,205</u>
商譽		1,178	1,178
聯營公司權益		669,482	705,820
可供出售證券		22,989	181,758
遞延稅項資產		40,966	42,019
		<u>7,050,107</u>	<u>8,217,980</u>
流動資產			
持作買賣用途證券		176,419	256,592
存貨		85,066	74,383
應收賬項、定金及預付賬款	8	165,711	54,476
應收同母系附屬公司賬款		1,774	6,870
應收一聯營公司賬款		-	1,621
可收回本年稅項		3,100	371
現金及現金等同物		1,118,141	1,177,295
		<u>1,550,211</u>	<u>1,571,608</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	9	317,147	311,871
應付同母系附屬公司賬款		1,999	1,119
有抵押銀行借款		8,549	-
應付一聯營公司賬款		12,936	59
應付本年稅項		729	32,669
		<u>341,360</u>	<u>345,718</u>
		<u>1,208,851</u>	<u>1,225,890</u>
淨流動資產			
		<u>8,258,958</u>	<u>9,443,870</u>
總資產減流動負債			
非流動負債			
有抵押銀行借款		675,368	879,424
遞延稅項負債		804,083	986,342
		<u>1,479,451</u>	<u>1,865,766</u>
淨資產			
		<u>6,779,507</u>	<u>7,578,104</u>
資本及儲備			
股本		29,533	29,533
儲備		6,734,023	7,532,889
應撥歸本公司股東合計權益			
		6,763,556	7,562,422
少數股東權益			
		15,951	15,682
合計權益			
		<u>6,779,507</u>	<u>7,578,104</u>

	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	普通儲備	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	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(損失)/收入											
海外附屬公司財務報表換算所 產生的匯兌差異	-	-	-	(346,408)	-	-	-	-	(346,408)	(95)	(346,503)
應佔海外聯營公司財務報表換算 所產生的匯兌差異	-	-	-	(4,045)	-	-	-	-	(4,045)	-	(4,045)
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	-	-	-	-	(45,082)	-	-	-	(45,082)	-	(45,082)
因稅率減少對有關土地及樓宇重估儲備 的遞延稅項於1月1日的結餘之影響	-	1,675	-	-	-	-	-	-	1,675	-	1,675
可供出售證券之公平價值變動	-	-	(19,151)	-	-	-	-	-	(19,151)	-	(19,151)
本年直接確認於權益內之淨(損失)/收入	-	1,675	(19,151)	(350,453)	(45,082)	-	-	-	(413,011)	(95)	(413,106)
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)
應佔一聯營公司因出售物業而釋出已扣除 遞延稅項的土地及樓宇重估儲備	-	(6,818)	-	-	-	-	-	-	(6,818)	-	(6,818)
可供出售證券減值轉回綜合損益表	-	-	17,249	-	-	-	-	-	17,249	-	17,249
本年虧損	-	-	-	-	-	-	-	(172,600)	(172,600)	364	(172,236)
本年確認之收入及支出合計	-	(5,143)	(1,902)	(370,364)	(45,082)	-	-	(172,600)	(595,091)	269	(594,822)
應佔一聯營公司普通儲備：轉至普通儲備	-	-	-	-	-	-	66	(66)	-	-	-
有關前年度已獲通過之股息	-	-	-	-	-	-	-	(153,570)	(153,570)	-	(153,570)
有關本年度已宣派及支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	(50,205)	(50,205)	-	(50,205)
	-	-	-	-	-	-	66	(203,841)	(203,775)	-	(203,775)
於2008年12月31日	29,533	176,750	7,311	(4,395)	(75,115)	754,347	66	5,875,059	6,763,556	15,951	6,779,507

截至2008年12月31日止年度綜合權益變動結算表(續)

	應撥歸本公司股東							合計	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	-	-	-	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)
應佔一聯營公司之土地及樓宇重估增值： 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	-	-	-	-	-	-	(132,897)	(132,897)	-	(132,897)
有關本年度已宣派及支付之股息	-	-	-	-	-	-	(366,204)	(366,204)	-	(366,204)
	-	-	-	-	-	-	(499,101)	(499,101)	-	(499,101)
於2007年12月31日	29,533	181,893	9,213	365,969	(30,033)	754,347	6,251,500	7,562,422	15,682	7,578,104

附註：於2008年12月31日，應撥歸本公司股東之保留溢利包括扣除遞延稅項後的投資物業估值累計淨收益3,062,944,000港元(2007年：3,428,787,000港元)。

附註

1. 編製基準

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

本公司核數師畢馬威會計師事務所已經將本通告所載本集團截至2008年12月31日止年度業績之數字與本年度集團財務報表之數字作出比較，並認為數額一致。畢馬威會計師事務所對本通告的工作範圍有限，並不構成一項審計、覽閱或其他保證任務，因此核數師不對本通告作任何保證。

香港會計師公會已頒佈若干新詮釋及HKFRSs之修訂，該等詮釋及修訂於本集團及本公司的本會計期間首次生效。但是，該等新詮釋及修訂與本集團或本公司業務無關。

本集團並未採納在本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

2. 營業額及分部報告

集團本年度之主要業務為經營百貨業及物業投資。

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

	2008年 千港元計	2007年 千港元計
貨品銷售	884,173	799,861
專櫃銷售淨收入	<u>216,686</u>	<u>209,839</u>
百貨業	1,100,859	1,009,700
物業投資	<u>306,785</u>	<u>285,198</u>
	<u>1,407,644</u>	<u>1,294,898</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。

2. 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	
	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)	1,100,859	1,009,700	306,785	285,198	-	-	-	-	1,407,644	1,294,898
分部業務間收入	-	-	76,333	75,875	(76,333)	(75,875)	-	-	-	-
對外客戶其他收入	-	-	1,801	-	-	-	2,616	1,648	4,417	1,648
合計	<u>1,100,859</u>	<u>1,009,700</u>	<u>384,919</u>	<u>361,073</u>	<u>(76,333)</u>	<u>(75,875)</u>	<u>2,616</u>	<u>1,648</u>	<u>1,412,061</u>	<u>1,296,546</u>
分部業績	142,077	121,307	282,595	251,576	-	-	-	-	424,672	372,883
銀行存款利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	50,732	72,447
未能分部之淨(支出)/收入	-	-	-	-	-	-	-	-	(190,890)	50,027
經營溢利									284,514	495,357
財務費用									(71,291)	(63,292)
									213,223	432,065
投資物業估值淨(損失)/收益	-	-	(494,995)	1,430,901	-	-	-	-	(494,995)	1,430,901
出售物業淨溢利	-	-	-	16,053	-	-	-	-	-	16,053
									(281,772)	1,879,019
應佔聯營公司之業績	-	-	-	-	-	-	3,509	34,971	3,509	34,971
除稅前(虧損)溢利									(278,263)	1,913,990
所得稅利益/(支出)									106,027	(323,463)
本年(虧損)溢利									<u>(172,236)</u>	<u>1,590,527</u>
折舊及攤銷	(8,106)	(9,441)	(45,165)	(44,600)	-	-	(532)	(402)	(53,803)	(54,443)
減值虧損(確認)/撥回										
- 固定資產	-	-	-	-	-	-	-	(33)	-	(33)
- 貿易及其他應收賬項	(10)	14	-	-	-	-	-	-	(10)	14
- 可供出售證券	-	-	-	-	-	-	(32,464)	-	(32,464)	-
分部資產	138,986	126,453	6,301,403	7,276,475	(8,799)	(7,612)	-	-	6,431,590	7,395,316
聯營公司權益									669,482	705,820
未能分部資產									1,499,246	1,688,452
總資產									<u>8,600,318</u>	<u>9,789,588</u>
分部負債	248,527	241,764	46,633	45,880	(8,799)	(7,612)	-	-	286,361	280,032
未能分部負債									1,534,450	1,931,452
總負債									<u>1,820,811</u>	<u>2,211,484</u>
年內資本支出	9,665	3,573	35,596	46,595	-	-	650	93	45,911	50,261

2. 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	
	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)	<u>1,272,330</u>	<u>1,163,063</u>	<u>121,993</u>	<u>114,055</u>	<u>13,321</u>	<u>17,780</u>	<u>1,407,644</u>	<u>1,294,898</u>
分部業績	303,095	262,140	118,453	106,910	3,124	3,833	424,672	372,883
銀行存款利息收入							50,732	72,447
未能分部之淨(支出)/收入							(190,890)	50,027
經營溢利							<u>284,514</u>	<u>495,357</u>
財務費用							(71,291)	(63,292)
							<u>213,223</u>	<u>432,065</u>
投資物業估值淨(損失)/收益	(432,627)	1,173,587	(53,849)	255,017	(8,519)	2,297	(494,995)	1,430,901
出售物業淨溢利	-	2,619	-	-	-	13,434	-	16,053
							<u>(281,772)</u>	<u>1,879,019</u>
應佔聯營公司之業績	-	-	-	-	3,509	34,971	3,509	34,971
除稅前(虧損)/溢利							<u>(278,263)</u>	<u>1,913,990</u>
所得稅利益/(支出)							<u>106,027</u>	<u>(323,463)</u>
本年(虧損)/溢利							<u>(172,236)</u>	<u>1,590,527</u>
分部資產	4,689,006	5,142,978	1,661,125	2,164,554	90,258	95,396	6,440,389	7,402,928
分部相互對銷	(8,799)	(7,612)	-	-	-	-	(8,799)	(7,612)
	<u>4,680,207</u>	<u>5,135,366</u>	<u>1,661,125</u>	<u>2,164,554</u>	<u>90,258</u>	<u>95,396</u>	<u>6,431,590</u>	<u>7,395,316</u>
年內資本支出	13,820	6,391	29,565	41,257	2,526	2,613	45,911	50,261

3. 其他收入及其他淨(損失)/收益

	2008年 千港元計	2007年 千港元計
其他收入		
銀行存款利息收入	50,732	72,447
上市證券之利息收入	-	422
一聯營公司貸款利息收入	1,378	-
上市證券之股息收入	5,881	5,182
非上市證券之股息收入	2,854	2,546
提前終止租約賠償	1,801	-
其他	2,616	1,648
	<u>65,262</u>	<u>82,245</u>

其他淨(損失)/收益

重算至公平價值之淨(損失)/收益：

- 持作買賣用途證券	(153,739)	34,476
- 衍生金融工具	-	196
出售淨(損失)/收益：		
- 持作買賣用途證券	(3,195)	15,696
- 衍生金融工具	10,862	3,416
可供出售證券減值虧損(附註(a))	(32,464)	-
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(損失)/收益	(6,148)	10,691
結束附屬公司淨收益(附註(b))	437	3,156
出售其他固定資產淨收益	40	20
出售可供出售證券之淨損失(附註(c))	-	(3,786)
	<u>(164,296)</u>	<u>80,384</u>

附註：

- (a) 截至2008年12月31日止年度之數額包括由投資重估儲備轉回17,249,000港元。
- (b) 截至2007年12月31日止年度之數額包括由匯兌儲備轉回2,773,000港元。
- (c) 截至2007年12月31日止年度之數額包括由投資重估儲備轉回之虧損4,385,000港元。

4. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已減除/(計入)：

	2008年 千港元計	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>71,291</u>	<u>63,292</u>
(b) 員工成本(董事酬金除外)：		
界定供款退休計劃供款	10,322	9,752
薪金、工資及其他福利	<u>176,850</u>	<u>169,354</u>
	<u>187,172</u>	<u>179,106</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(306,785)	(285,198)
減：直接費用	<u>63,135</u>	<u>69,605</u>
	<u>(243,650)</u>	<u>(215,593)</u>
(d) 其他項目：		
折舊及攤銷		
- 自有資產	43,203	44,954
- 租賃獎勵	10,600	9,489
減值虧損確認/(撥回)		
- 固定資產	-	33
- 貿易及其他應收賬項	10	(14)
核數師酬金		
- 本年度	2,558	2,415
- 上年度	17	2
營業租賃費用		
- 租賃土地及樓宇的最低租項支出	31,490	30,036
- 租賃土地及樓宇的或有租金	321	164
銷貨成本	<u>599,112</u>	<u>540,277</u>

5. 綜合損益表內之所得稅

	2008年 千港元計	2007年 千港元計
本年稅項 – 香港利得稅		
本年準備	16,138	27,069
往年逾提準備	(50)	(4)
	<u>16,088</u>	<u>27,065</u>
本年稅項 – 海外		
本年準備	8,429	29,019
往年(逾提)/不足準備	(5,809)	396
	<u>2,620</u>	<u>29,415</u>
遞延稅項		
因稅率減少對遞延稅項於1月1日的結餘之影響		
- 投資物業之公平價值變動	(38,056)	-
- 其他暫時性差異	1,753	-
源自及轉回暫時性差異		
- 投資物業之公平價值變動	(90,434)	272,203
- 其他暫時性差異	2,002	(5,220)
	<u>(124,735)</u>	<u>266,983</u>
所得稅(利益)/支出總額	<u>(106,027)</u>	<u>323,463</u>

於 2008 年 6 月，香港政府頒佈適用於本集團香港業務的香港利得稅率自截至 2008 年 12 月 31 日止年度起由 17.5% 下調至 16.5%，及一次性減免 2007/08 課稅年度之應付稅款的 75%，但以 25,000 港元為上限。此下調於編製財務報表時已一併計入。因此香港利得稅準備是依本年度估計應課稅溢利按 16.5%（2007 年：17.5%）計算及遞延稅項之期初結餘已作重新估算。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

本年度應付本公司股東股息

	2008 年 千港元計	2007 年 千港元計
已宣派及支付之中期股息每股 17 港仙 (2007 年：每股 24 港仙)	50,205	70,878
已宣派及支付之特別股息，無 (2007 年：每股 100 港仙)	-	295,326
資產負債表結算日後建議派發之末期股息 每股 17 港仙(2007 年：每股 52 港仙)	50,205	153,570
	<u>100,410</u>	<u>519,774</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。

7. 每股基本(虧損)/盈利

- (a) 每股基本(虧損)/盈利乃根據截至2008年12月31日止年度應撥歸於本公司股東之綜合虧損172,600,000港元(2007年：溢利1,589,231,000港元)除以本年已發行股數295,326,000股(2007年：295,326,000股)計算。

列報年度內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

- (b) 扣除投資物業估值淨(損失)/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(虧損)/溢利必須對投資物業估值淨(損失)/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(虧損)/溢利的差異之對數如下：

	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(虧損)/溢利	(172,600)	(58.4)	1,589,231	538.1
投資物業估值淨損失/(收益)	494,995	167.6	(1,430,901)	(484.5)
有關投資物業估值淨(損失)/收益 的遞延稅項負債之(減少)/增加	<u>(90,434)</u>	<u>(30.6)</u>	<u>272,203</u>	<u>92.1</u>
	231,961	78.6	430,533	145.7
因稅率減少對有關投資物業估值淨收益 之遞延稅項於1月1日的結餘之影響	(38,056)	(12.9)	-	-
應撥歸於少數股東權益之投資物業 估值淨(損失)/收益經扣除有關 遞延稅項	<u>(662)</u>	<u>(0.2)</u>	<u>1,411</u>	<u>0.5</u>
應撥歸本公司股東基本溢利	<u>193,243</u>	<u>65.5</u>	<u>431,944</u>	<u>146.2</u>

8. 應收賬項、定金及預付賬款

	2008年 千港元計	2007年 千港元計
貿易及其他應收賬項	138,238	17,715
減：壞賬和呆賬減值準備	(21)	(11)
	<u>138,217</u>	<u>17,704</u>
定金及預付賬款	<u>27,494</u>	<u>36,772</u>
	<u>165,711</u>	<u>54,476</u>

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

	2008年 千港元計	2007年 千港元計
到期或逾期少於1個月	136,709	16,132
逾期1至3個月	698	1,092
逾期超過3個月但少於12個月	201	469
逾期超過12個月	609	11
	<u>138,217</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。

除若干租項定金及預付賬款總額10,582,000港元(2007年：9,774,000港元)外，集團全部應收賬項、定金及預付賬款，皆預期一年內收回或被確認為費用。

9. 應付賬項及應計費用

	2008年 千港元計	2007年 千港元計
貿易及其他應付賬項	285,828	269,823
應計費用	31,319	41,077
衍生金融工具	-	971
	<u>317,147</u>	<u>311,871</u>

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

	2008年 千港元計	2007年 千港元計
尚未到期	225,012	209,107
即期或逾期少於1個月	55,385	54,787
逾期1至3個月	1,322	1,986
逾期3至12個月	780	652
逾期超過12個月	3,329	3,291
	<u>285,828</u>	<u>269,823</u>

2008 年業績及股息

截至 2008 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得應撥歸股東虧損 172.6 百萬港元，2007 年則為溢利 1,589.2 百萬港元。虧損主要由於環球金融危機對集團業績有負面影響，因此導致香港及澳洲投資物業未實現估值損失、集團持作買賣用途證券重算至公平價值之未實現損失、集團投資於一投資基金之減值虧損及集團在美國經營汽車經銷的聯營公司業績差。如不計算投資物業估值淨損失及有關遞延稅項 365.8 百萬港元（2007 年：淨收益 1,157.3 百萬港元），基本應撥歸股東溢利則下跌 55.3% 至 193.2 百萬港元（2007 年：431.9 百萬港元）。

集團營業額增加 8.7% 至 1,407.6 百萬港元（2007 年：1,294.9 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。

2008 年每股基本虧損為 58.4 港仙（2007 年：每股基本盈利 538.1 港仙）。如不計算投資物業估值淨損失（相比 2007 年之收益）及有關遞延稅項，每股基本盈利則減少至 65.5 港仙（2007 年：146.2 港仙）。

董事會建議派發 2008 年度末期股息每股 17 港仙（2007 年：每股 52 港仙）予 2009 年 6 月 18 日（香港時間）已登記之股東，連同於 2008 年 10 月 24 日已派發之中期股息每股 17 港仙（2007 年：每股 24 港仙），即全年股息每股為 34 港仙（2007 年：加上為慶祝本集團於 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，2007 年全年股息合計每股為 176 港仙）。股息單將於 2009 年 7 月 2 日（香港時間）寄出。由 2009 年 6 月 11 日至 2009 年 6 月 18 日（香港時間）包括首尾兩天在內，將暫停辦理股票過戶登記。凡欲收取末期股息，股票過戶文件須於 2009 年 6 月 10 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 2008 年 12 月 31 日之股東權益為 68 億港元，較 2007 年減少 10.6%。於 2008 年 12 月 31 日，本集團之現金及上市證券約為 13 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 12 月 31 日，本集團總借款為 683.9 百萬港元，較 2007 年 12 月 31 日減少 195.5 百萬港元，完全因為匯兌差異。集團總借款 683.9 百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款，約 93.7% 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 7 億港元。該等資產之賬面值為 51 億港元，而其中主要為物業權益。以現時之雄厚現金狀況，本集團預期並無任何流動現金方面之困難。

資本負債率

於 2008 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 10.1%，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 12 月 31 日之淨投資約為 14 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 2008 年 12 月 31 日，集團之資本承擔總額為 2,188,000 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 12 月 31 日，集團應佔的或有負債不超過 25,175,000 港元（於 2007 年 12 月 31 日：無）。

業績回顧

百貨業務

正如在集團 2008 年中期報告所述，2008 年上半年，見證集團百貨業務的營業額及溢利有甚佳增長。但是，於 2008 年下半年，特別在爆發環球金融危機後，經濟活動開始放緩，所以集團營業額及溢利增長有所減慢。整體而言，回顧本年集團百貨業營業額增長 9.0% 至 1,100.9 百萬港元（2007 年：1,009.7 百萬港元）。由於控制成本的措施很有效，營業溢利則增加 17.1% 至 142.1 百萬港元（2007 年：121.3 百萬港元）。

物業投資

截至 2008 年 12 月 31 日止年度，集團之整體物業投資收入增加 12.3% 至 282.6 百萬港元（2007 年：251.6 百萬港元）。回顧本年內，集團香港商業寫字樓物業仍能在租約續租及簽訂新租約時獲得租金增加及維持穩定出租率達 95% 以上。於 2008 年，集團錄得香港商業投資物業租金收入增加 14.3% 至 161.2 百萬港元（2007 年：141.0 百萬港元）。墨爾本商業寫字樓物業收入增加 10.7% 至 119.0 百萬港元（2007 年：107.5 百萬港元），由於續租及簽訂新租約獲更高租金收入。集團於墨爾本之投資物業整體出租率維持 95% 以上。

汽車經銷業務

2008年下半年，美國信貸收縮開始嚴重，集團於美國經營汽車經銷業務的聯營公司，在2008年第3季後期業務嚴重下跌。爲了應付市場的不利變化，聯營公司之管理層採取措施去大幅減低經營成本及關閉數個沒有利潤的經銷點。儘管實施了減低成本措施，該聯營公司需要爲業績不滿意或已停業之經銷業務之固定資產及無形資產確認減值虧損。由於物業價格下跌，該聯營公司亦錄得投資物業重估減值。整體而言，集團應佔該聯營公司除稅後溢利減少91.8%至2.8百萬港元（2007年：34.2百萬港元）。如不包括因該聯營公司爲僱員提供之股份擁有計劃及高級股份購買計劃須於資產負債表結算日把有關金融負債重算至公平價值而錄得22.2百萬港元重算至公平價值之收益（2007年：3.4百萬港元），集團應佔該聯營公司稅後虧損爲19.4百萬港元，而2007年稅後溢利則爲30.8百萬港元。

其他

受環球股票市場下跌影響，集團回顧本年內，分別錄得持作買賣用途證券淨實現及未實現虧損達3.2百萬港元（2007年：淨收益15.7百萬港元）及153.7百萬港元（2007年：淨收益34.5百萬港元）。集團亦錄得投資於一投資基金之減值虧損32.5百萬港元。於2008年上半年，集團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）。再者，集團於2008年錄得淨匯兌虧損6.1百萬港元（2007年：淨收益10.7百萬港元）。

職員

於2008年12月31日，本集團共有員工962名（2007年：952名）。本集團之薪酬、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。該等政策之詳情將於2008年年報內刊載。

2009年展望

環球金融海嘯導致環球經濟受到的損害及破壞繼續浮現，因此，2009年將會是艱難及充滿挑戰的一年。集團預期消費者信心及消費力將進一步疲弱，對集團百貨業務有影響。但是，集團百貨業管理層將竭盡全力去抵禦此境況。集團預期位於香港及海外投資物業寫字樓租金收入在經濟下滑週期受壓。若本地經濟再無進一步急劇下跌，預期集團兩項主要業務仍持續爲集團帶來溢利。因爲未可知美國汽車業市場何時才有復甦之跡象，集團於美國經營汽車經銷業務之聯營公司將繼續在不利的環境下營運。預期香港及海外物業價值將進一步下調，集團的投資物業以市值入賬，對集團業績將會有負面影響。儘管營商前景暗淡，集團財務狀況穩固，擁有雄厚的淨現金，並能迎接未來的挑戰。

企業管治

除下文所述，於截至 2008 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。

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。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司或任何本公司的附屬公司於本年內均無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

股東週年大會

本公司將於 2009 年 6 月 18 日舉行 2009 年股東週年大會。股東週年大會通告將根據上市規則約在 2009 年 4 月 30 日刊登及寄出。

於聯交所互聯網站登載年報

2008 年年報，載有根據上市規則規定須予公佈的所有資料，將於稍後在聯交所的互聯網站上發佈。

承董事會命

主席

郭志樑

謹啓

香港，2009 年 4 月 15 日

於本公告日期，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、黃允韶先生、Iain Ferguson Bruce先生及Anthony Francis Martin Conway先生。