



**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  
2009年

# 目 錄

	頁次
公司資料 .....	1-2
董事會主席致詞 .....	3-6
獨立審閱報告 .....	7
綜合收益表－未經審核 .....	8
綜合全面收益表－未經審核 .....	9
綜合財務狀況表－未經審核 .....	10-11
綜合權益變動結算表－未經審核 .....	12-13
簡明綜合現金流量表－未經審核 .....	14
未經審核中期財務報告附註 .....	15-31
附加資料 .....	32-35

# 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，太平紳士  
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 Ferguson Bruce先生，CA, FCPA  
Anthony Francis Martin Conway先生

## 審核委員會

Iain Ferguson 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

## 公司資料

(續)

### 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 Fulcrum Group (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2009年6月30日止6個月，集團營業額輕微下跌2.6%至686.7百萬港元(2008年：705.1百萬港元)，是由於集團百貨業營業額下跌及集團於澳洲的投資物業租金收入減少。

2009年上半年應撥歸股東溢利為286.0百萬港元(2008年：679.2百萬港元)，下跌57.9%，主要由於投資物業估值淨收益較去年同期減少。如不計算此項非現金項目及有關遞延稅項，本集團的應撥歸股東基本溢利則增加32.0%至200.0百萬港元(2008年：151.5百萬港元)，此增加主要由於證券投資之業績有所改善。

每股盈利由去年同期之每股230.0港仙下跌57.9%至每股96.8港仙。如不計算投資物業淨收益及有關遞延稅項，每股基本盈利則增加32.0%至每股67.7港仙(2008年：每股51.3港仙)。

董事會決定派發中期股息每股22港仙(2008年：每股17港仙)，總額為64,965,000港元(2008年：50,205,000港元)。中期股息將於2009年10月21日(香港時間)派發予2009年10月16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2009年10月12日至2009年10月16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2009年10月9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2009年6月30日之股東權益為72億港元，較於2008年12月31日之股東權益增加6.9%。於2009年6月30日，本集團之現金及上市證券約為16億港元，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2009年6月30日，本集團總借款為802.9百萬港元，較於2008年12月31日之借款增加119.0百萬港元，完全因為匯兌差異。集團總借款802.9百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款，大部分之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9億港元。該等資產之賬面值為55億港元，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2009年6月30日，以本集團總借款除以本集團股東權益之資本負債率為11.1%，於2008年12月31日，則為10.1%。

### 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2009年6月30日之淨投資約為15億港元(於2008年12月31日：14億港元)。

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。

### 資本承擔及或有負債

於2009年6月30日，本集團之資本承擔總額為4,747,000港元(於2008年12月31日：2,188,000港元)。本公司為本集團一聯營公司之一共同控制個體及該聯營公司之全資擁有附屬公司提供銀行通融擔保予一財務機構，該等銀行通融擔保於一年內屆滿。該聯營公司亦為其共同控制個體提供財務通融擔保予一財務機構，該財務通融擔保於一年內屆滿。於2009年6月30日，本集團應佔的或有負債不超過26,097,000港元(於2008年12月31日：25,175,000港元)。

# 董事會主席致詞

(續)

## 半年業績回顧

### 百貨業務

受環球金融海嘯的影響，本集團百貨業務於本期內的經營環境充滿挑戰及艱難。顧客消費信心疲弱及購買力下降。管理層需要推出更多推廣項目及給予更大購物折扣。所以，本集團百貨業營業額較去年同期錄得減少2.3%至540.2百萬港元(2008年：553.1百萬港元)，而經營溢利則減少27.2%至53.4百萬港元(2008年：73.4百萬港元)。

### 物業投資

於本期內，本集團整體物業投資收入輕微增加1.6%至142.2百萬港元(2008年：140.0百萬港元)。雖然本地經濟疲弱，本集團於香港的投資物業仍能達至租金收入增加12.4%至88.1百萬港元(2008年：78.4百萬港元)並能維持整體出租率達95%以上。本集團於澳洲商業投資物業收入減少17.0%至49.5百萬港元(2008年：59.6百萬港元)。於本期內，雖然續租及簽訂新租約時獲得較高的澳元租金，但由澳元換算至港元時則錄得淨租金收入減少。澳洲的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

在2008年本集團年報已提及，於美國經營汽車經銷業務的聯營公司受2008年美國信貸收縮不利影響，導致2008年後期及本期內的汽車需求急劇下跌。為了對抗美國的經濟下滑及疲弱市場氣氛，該聯營公司的經銷管理層推行多項措施令經營成本大幅減低。該等行動幫助聯營公司保留足夠財務資源去渡過逆境。受惠於多項成本削減及提高效率等措施，該聯營公司仍能提供溢利。

### 其他

於2009年上半年，本集團錄得主要來自澳元存款的匯兌淨收益為10.6百萬港元(2008年：7.0百萬港元)。本集團證券投資錄得溢利31.1百萬港元，去年同期則損失47.8百萬港元。

### 職員

於2009年6月30日，本集團共有員工960名(於2008年6月30日：948名)。本集團之薪酬政策、花紅制度、強制性公積金計劃等與2008年年報披露之資料，並無重大改變。

# 董事會主席致詞

(續)

## 2009年餘下展望

環球經濟何時能復甦仍然不明朗，董事會對2009年下半年本地經濟環境仍維持審慎。如環球經濟無更壞轉變，本集團商業投資物業及百貨業務將於下半年持續為本集團收入的主要來源。本集團百貨業管理層將尋求進一步改善經營及成本效益並同時加強推廣去增加銷售。雖然，美國輕型汽車銷售在第二季度開始上升令汽車市場有初步復甦跡象，但美國汽車市場何時能全面復甦仍然不明朗。本集團於美國的汽車經銷聯營公司將持續於困難及充滿挑戰的環境下經營。儘管前境未明，集團財務狀況穩固及擁有雄厚淨現金，並能迎接未來的挑戰。

主席  
郭志樑

香港，2009年9月9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8頁至第31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2009年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合收益表、綜合全面收益表、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2009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

2009年9月9日

## 綜合收益表

截至2009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	
		2009年 千元計	2008年 千元計
營業額	4	686,747	705,060
其他收入	5	20,357	35,943
其他淨收益／(損失)	5	40,969	(23,632)
百貨業務銷售成本	6(d)	(298,555)	(301,570)
物業租賃成本	6(c)	(25,264)	(32,037)
其他營業費用		<u>(184,047)</u>	<u>(177,346)</u>
<b>經營溢利</b>		240,207	206,418
財務費用	6(a)	<u>(16,169)</u>	<u>(39,265)</u>
		224,038	167,153
投資物業估值淨收益	10	<u>90,112</u>	<u>582,417</u>
		314,150	749,570
應佔聯營公司之業績		<u>3,440</u>	<u>1,294</u>
<b>除稅前溢利</b>	6	317,590	750,864
所得稅	7	<u>(30,906)</u>	<u>(71,385)</u>
<b>本期溢利</b>		<u>286,684</u>	<u>679,479</u>
<b>應撥歸於：</b>			
本公司股東		285,977	679,207
少數股東權益		<u>707</u>	<u>272</u>
<b>本期溢利</b>		<u>286,684</u>	<u>679,479</u>
<b>每股基本盈利</b>	9	<u>96.8仙</u>	<u>230.0仙</u>

第15頁至第31頁之附註均為本中期財務報告之一部分。應付予本公司股東之股息詳情列於附註8(a)。

## 綜合全面收益表

截至2009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			
	2009年		2008年	
	千元計	千元計	千元計	千元計
本期溢利		286,684		679,479
		-----		-----
本期其他全面收益				
(除稅及重列調整後):				
外幣換算調整:				
－海外附屬公司財務報表換算所 產生的匯兌差異	205,002		144,243	
－應佔海外聯營公司財務報表換算 所產生的匯兌差異	39		654	
－收回海外附屬公司投資而釋出 的匯兌儲備	—	205,041	(19,911)	124,986
		-----		-----
應佔一聯營公司之現金流對沖:				
－對沖儲備之淨變動		21,950		(1,172)
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的重估增值		—		(6,821)
可供出售證券:				
－於本期確認的公平價值變動	1,460		(16,050)	
－轉回綜合收益表的減值	—	1,460	17,249	1,199
		-----		-----
		228,451		118,192
		-----		-----
本期全面收益總額		515,135		797,671
		=====		=====
應撥歸於:				
本公司股東		514,427		797,393
少數股東權益		708		278
		-----		-----
本期全面收益總額		515,135		797,671
		=====		=====

第15頁至第31頁之附註均為本中期財務報告之一部分。

# 綜合財務狀況表

於2009年6月30日－未經審核  
(以港元計)

	附註	於 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 12月31日 千元計
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
－投資物業		6,031,373	5,654,751
－其他物業、機器及設備		645,689	660,741
		<u>6,677,062</u>	<u>6,315,492</u>
商譽	10	1,178	1,178
聯營公司權益	11	690,571	669,482
可供出售證券		24,449	22,989
遞延稅項資產		39,823	40,966
		<u>7,433,083</u>	<u>7,050,107</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣用途證券		128,022	176,419
存貨		77,829	85,066
應收賬項、定金及預付賬款	12	77,581	165,711
應收同母系附屬公司賬款		44,662	1,774
可收回本期稅項		—	3,100
現金及現金等同物	13	1,482,500	1,118,141
		<u>1,810,594</u>	<u>1,550,211</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	14	327,457	317,147
應付同母系附屬公司賬款		2,307	1,999
有抵押銀行借款		30,109	8,549
應付一聯營公司賬款		13,264	12,936
應付本期稅項		11,333	729
		<u>384,470</u>	<u>341,360</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>1,426,124</u>	<u>1,208,851</u>
<b>總資產減流動負債結轉下頁</b>		<u>8,859,207</u>	<u>8,258,958</u>

# 綜合財務狀況表

(續)

於2009年6月30日－未經審核  
(以港元計)

		於 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 12月31日 千元計
總資產減流動負債承接上頁		8,859,207	8,258,958
非流動負債			
有抵押銀行借款		772,809	675,368
遞延稅項負債		842,198	804,083
		<u>1,615,007</u>	<u>1,479,451</u>
淨資產		<u>7,244,200</u>	<u>6,779,507</u>
資本及儲備			
股本	15	29,530	29,533
儲備		<u>7,198,011</u>	<u>6,734,023</u>
應撥歸本公司股東合計權益		7,227,541	6,763,556
少數股東權益		<u>16,659</u>	<u>15,951</u>
合計權益		<u>7,244,200</u>	<u>6,779,507</u>

第15頁至第31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2009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	股本	土地及樓宇		投資	匯兌儲備	對沖儲備	繳納盈餘	普通儲備	保留溢利 (附註)	合計	少數股東權益	合計權益
		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	千元計	千元計
於2009年1月1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2009年6月30日止6個月權益變動：												
本期全面收益總額	—	—	1,460	205,040	21,950	—	—	285,977	514,427	708	515,135	
購回本公司股份	15											
— 支付票面值	(3)	—	—	—	—	—	—	—	(3)	—	(3)	
— 支付溢價	—	—	—	—	—	—	—	(234)	(234)	—	(234)	
有關前年度已獲通過之股息	8(b)	—	—	—	—	—	—	(50,205)	(50,205)	—	(50,205)	
		(3)	—	1,460	205,040	21,950	—	—	235,538	463,985	708	464,693
於2009年6月30日	29,530	176,750	8,771	200,645	(53,165)	754,347	66	6,110,597	7,227,541	16,659	7,244,200	

**綜合權益變動結算表**  
(續)  
截至2009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

	應撥歸本公司股東								少數		
	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	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
截至2008年6月30日 止6個月權益變動：											
本期全面收益總額	—	(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	8(b)	—	—	—	—	—	—	(153,570)	(153,570)	—	(153,570)
於2008年6月30日及 2008年7月1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12月31日 止6個月權益變動：											
應佔一聯營公司普通 儲備：轉至普通儲備	—	—	—	—	—	—	66	(66)	—	—	—
本期全面收益/(支出) 總額	—	1,678	(3,101)	(495,344)	(43,910)	—	—	(851,807)	(1,392,484)	(9)	(1,392,493)
有關本年度已宣派 及支付之股息	8(a)	—	—	—	—	—	—	(50,205)	(50,205)	—	(50,205)
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

附註： 於2009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累計淨收益3,148,925,000元(於2008年12月31日：3,062,944,000元)。

第15頁至第31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2009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	
	2009年 千元計	2008年 千元計
來自經營之現金	231,485	202,692
已付稅項	<u>(8,512)</u>	<u>(29,019)</u>
來自營業活動之現金淨額	222,973	173,673
來自／(使用於)投資活動之現金淨額	70,420	(34,837)
使用於融資活動之現金淨額	<u>(10,624)</u>	<u>(194,105)</u>
現金及現金等同物之淨增加／(減少)	282,769	(55,269)
於1月1日之現金及現金等同物	1,118,141	1,177,295
匯率變動之影響	<u>81,590</u>	<u>56,342</u>
於6月30日之現金及現金等同物	<u><u>1,482,500</u></u>	<u><u>1,178,368</u></u>
	於 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 6月30日 千元計
<b>現金及現金等同物結餘分析</b>		
銀行存款及現金	92,304	97,322
銀行存款	<u>1,390,196</u>	<u>1,081,046</u>
現金及現金等同物	<u><u>1,482,500</u></u>	<u><u>1,178,368</u></u>

第15頁至第31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2009年9月9日獲授權發佈。

本中期財務報告所採用之會計政策與2008年全年財務報表所採納的相同，但預期在2009年全年財務報表中所反映的會計政策的更改則除外。該等會計政策的更改詳列在附註2。

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、收益及費用等數額。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2008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7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2008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2008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2009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. 更改會計政策

香港會計師公會已發佈一項新HKFRS，若干HKFRSs之修訂及新詮釋，並於本集團及本公司現行會計期間首次採納。其中，以下發展適用於本集團財務報表：

- HKFRS 8「營業分部」
- HKAS 1(經修訂)「財務報表之呈列」
- HKFRSs之修改
- HKAS 27之修訂「綜合及獨立財務報表－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本」
- HKFRS 7之修訂「金融工具：披露－金融工具披露之修改」
- HKAS 23(經修訂)「借貸成本」
- HK(IFRIC) 13「客戶優惠計劃」

採納HKFRSs之修改、HK(IFRIC) 13之詮釋、HKAS 27之修訂及HKAS 23(經修訂)對本集團業績及財務狀況並無重大影響。此外，HKFRS 7之修訂並無任何額外披露要求適用於本中期財務報告。其餘發展對本中期財務報告的影響如下：

- HKFRS 8規定分部披露須根據本集團主要營運決策人關注及管理本集團之方式，及每個須予呈報的分部所列報之數額為該等向本集團主要營運決策人報告之數據以用作為評估分部表現及就營運事宜作出決策。這有別於過往年度按相關產品及服務以及按地區將本集團財務報表分開列入分部之呈列形式。採納HKFRS 8讓分部資料之呈列形式與提供給本集團最高層執行管理人員之內部報告更趨一致(見附註3)。由於此乃本集團首次根據HKFRS 8呈列分部資料，中期財務報告已包括額外註釋去解釋編製資料的基準。修訂分部資料的比較數字亦按同一基準呈報。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 2. 更改會計政策(續)

- 採納HKAS 1(經修訂)後，本期內由於與股東之交易所產生之權益變動的詳情已在經修訂之綜合權益變動結算表中，與所有其他收益及支出分開呈列。所有其他收益及支出項目若被確認為期內損益部分時，則在綜合收益表中呈列；其餘的則在綜合全面收益表(一個新的主要報表)中呈列。本中期財務報告已採用新格式的綜合全面收益表及綜合權益變動結算表，而比較數字亦以新呈列形式重列。此項呈列形式之更改並無對任何呈列期間已呈報之損益、總收益及支出或淨資產構成影響。

## 3. 分部報告

本集團以兩個分部，百貨業務及物業投資，來管理其業務。於首次採納HKFRS 8「營業分部」時，採用向集團最高層執行管理人員內部報告以用作資源分配及表現評估的資料方式，本集團已確定以下兩個須予呈報的分部。並無其他營業分部加入去組成以下須予呈報的分部。

- 百貨業：此分部於香港經營百貨店。
- 物業投資：此分部出租商業物業收取租金收入。現時集團的投資物業組合位於香港、澳洲及美國。

### (a) 分部業績、資產及負債

根據HKFRS 8規定，在中期財務報告披露的分部資料與本集團最高層執行管理人員用作評估分部表現及分部間資源分配所採用的資料一致。同時，集團高層執行管理人員按以下基準去監控每一須予呈報的分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產及流動資產，但並不包括商譽、聯營公司權益、金融資產投資、可收回本期稅項、遞延稅項資產及其他公司資產。分部負債包括由分部直接管理的貿易及其他應付賬項、應計費用及銀行借款。

收入及支出根據分部所產生的收入、分部所承擔的支出或分部資產所產生的折舊或攤銷去分配在須予呈報的分部。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 3. 分部報告(續)

### (a) 分部業績、資產及負債(續)

須予呈報的分部溢利的計量是未計利息收入、財務費用及所得稅之溢利。

管理層不但收到有關分部溢利的分部資料，也收到有關收入(包括分部業務間收入)、由各分部直接管理的銀行借款之利息、折舊、攤銷及減值虧損及增加分部所耗用的非流動分部資產的分部資料。

已提供給集團最高層執行管理人員在本期用作資源分配及分部表現評估的本集團須予呈報的分部資料如下。

	百貨業務		物業投資		合計	
	2009年 千元計	2008年 千元計	2009年 千元計	2008年 千元計	2009年 千元計	2008年 千元計
截至6月30日止6個月						
對外客戶收入	540,193	553,060	146,554	152,000	686,747	705,060
分部業務間收入(附註)	—	—	40,077	38,353	40,077	38,353
須予呈報的分部收入	<u>540,193</u>	<u>553,060</u>	<u>186,631</u>	<u>190,353</u>	<u>726,824</u>	<u>743,413</u>
須予呈報的分部溢利	<u>53,407</u>	<u>73,448</u>	<u>142,228</u>	<u>140,048</u>	<u>195,635</u>	<u>213,496</u>
於6月30日/12月31日結餘						
須予呈報的分部資產	137,729	138,986	6,660,914	6,301,403	6,798,643	6,440,389
期內增加非流動分部資產	5,498	9,665	15,190	35,596	20,688	45,261
須予呈報的分部負債	213,012	248,527	850,781	730,550	1,063,793	979,077

附註： 分部業務間收入包括百貨業務支付予物業投資的收入39,557,000元(2008年：37,847,000元)。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 3. 分部報告(續)

### (b) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表

	截至6月30日止6個月	
	2009年 千元計	2008年 千元計
<b>溢利</b>		
由集團對外客戶產生的須予呈報的分部溢利	195,635	213,496
應佔聯營公司之業績	3,440	1,294
其他收入	20,357	35,943
其他淨收益／(損失)	40,969	(23,632)
財務費用	(16,169)	(39,265)
投資物業估值淨收益	90,112	582,417
未能分部的總部及公司支出	(16,754)	(19,389)
	<u>317,590</u>	<u>750,864</u>
	於 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 12月31日 千元計
<b>資產</b>		
須予呈報的分部資產	6,798,643	6,440,389
分部業務間應收賬項相互對銷	(8,915)	(8,799)
	<u>6,789,728</u>	<u>6,431,590</u>
商譽	1,178	1,178
聯營公司權益	690,571	669,482
可供出售證券	24,449	22,989
持作買賣用途證券	128,022	176,419
可收回本期稅項	—	3,100
遞延稅項資產	39,823	40,966
未能分部的總部及公司資產	1,569,906	1,254,594
	<u>9,243,677</u>	<u>8,600,318</u>
綜合總資產		

## 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

### 3. 分部報告(續)

#### (b) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表(續)

	於 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 12月31日 千元計
<b>負債</b>		
須予呈報的分部負債	1,063,793	979,077
分部業務間應付賬項相互對銷	<u>(8,915)</u>	<u>(8,799)</u>
	1,054,878	970,278
應付同母系附屬公司賬款	2,307	1,999
應付一聯營公司賬款	13,264	12,936
應付本期稅項	11,333	729
遞延稅項負債	842,198	804,083
未能分部的總部及公司負債	<u>75,497</u>	<u>30,786</u>
綜合總負債	<u><u>1,999,477</u></u>	<u><u>1,820,811</u></u>

### 4. 營業額

集團本期之主要業務為經營百貨業務及物業投資。

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	
	2009年 千元計	2008年 千元計
貨品銷售	438,533	445,309
專櫃銷售淨收入	<u>101,660</u>	<u>107,751</u>
百貨業	540,193	553,060
物業投資	<u>146,554</u>	<u>152,000</u>
	<u><u>686,747</u></u>	<u><u>705,060</u></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. 其他收入及其他淨收益／(損失)

	截至6月30日止6個月	
	2009年 千元計	2008年 千元計
<b>其他收入</b>		
銀行存款利息收入	9,535	30,002
貸款予一聯營公司利息收入	211	—
上市證券之股息收入	1,438	2,948
非上市證券之股息收入	468	540
提前終止租約賠償	449	1,303
沒收未領股息	7,530	—
其他	726	1,150
	<u>20,357</u>	<u>35,943</u>
<b>其他淨收益／(損失)</b>		
重算至公平價值之淨收益／(損失)：		
— 持作買賣用途證券	19,295	(40,428)
— 衍生金融工具	40	(141)
外幣匯兌淨收益	10,573	7,017
出售淨收益：		
— 持作買賣用途證券	8,758	494
— 衍生金融工具	1,575	6,328
出售其他固定資產淨收益／(損失)	728	(1)
由投資重估儲備轉回之可供出售證券減值	—	(17,249)
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	—	19,911
結束附屬公司淨收益	—	437
	<u>40,969</u>	<u>(23,632)</u>

## 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

### 6. 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	
	2009年	2008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	16,169	39,265
(b) 員工成本(董事酬金除外)：		
界定供款退休計劃供款	5,170	5,203
薪金、工資及其他福利	86,474	87,868
	91,644	93,071
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(146,554)	(152,000)
減：直接費用	25,264	32,037
	(121,290)	(119,963)
(d) 其他項目：		
折舊及攤銷		
－自有資產	21,978	21,200
－租賃獎勵	4,770	5,832
減值虧損確認		
－可供出售證券	—	17,249
－貿易及其他應收賬項	354	32
營業租賃費用		
－租賃土地及樓宇		
的最低租項支出	17,447	15,739
－租賃土地及樓宇的或有租金	341	517
銷貨成本	298,555	301,570



# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 7. 綜合收益表內之所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2009年	2008年
	千元計	千元計
<b>本期稅項－香港利得稅</b>		
本期準備	16,409	11,536
<b>本期稅項－海外</b>		
本期準備	5,422	2,892
往期(逾提)／不足準備	(10)	677
	5,412	3,569
<b>遞延稅項</b>		
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	—	78
源自及轉回暫時性差異		
－投資物業之公平價值變動	4,131	92,803
－其他暫時性差異	4,954	1,455
	9,085	56,280
<b>所得稅總額</b>	<b>30,906</b>	<b>71,385</b>

香港利得稅準備是以截至2009年6月30日止6個月估計應課稅溢利按16.5% (2008年：16.5%) 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。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 8. 股息

### (a) 中期應付本公司股東股息：

	截至6月30日止6個月	
	2009年 千元計	2008年 千元計
中期結算日後宣佈派發及應付之中期股息 每股22仙(2008年：每股17仙)	<u>64,965</u>	<u>50,205</u>

於中期結算日後宣佈派發之中期股息於結算日並未確認為負債。

### (b) 屬前財政年度及於期內通過及應付予本公司股東之股息：

	截至6月30日止6個月	
	2009年 千元計	2008年 千元計
屬截至2008年12月31日止財政年度及於本期內 通過及於中期報告期間應付之末期股息 每股17仙(2007年12月31日：每股52仙)	<u>50,205</u>	<u>153,570</u>

## 9. 每股基本盈利

- (a) 每股基本盈利乃根據截至2009年6月30日止6個月應撥歸於本公司股東之綜合溢利285,977,000元(截至2008年6月30日止6個月：679,207,000元)除以本期已發行的加權平均股數295,316,000股(2008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)

### 9. 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收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			
	2009年		2008年	
	千元計	每股計 仙	千元計	每股計 仙
於綜合收益表內				
應撥歸於本公司股東溢利	285,977	96.8	679,207	230.0
投資物業估值淨收益	(90,112)	(30.5)	(582,417)	(197.2)
有關投資物業估值淨收益 的遞延稅項負債之增加	4,131	1.4	92,803	31.4
	199,996	67.7	189,593	64.2
因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	199,996	67.7	151,537	51.3

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 10. 固定資產

於2009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2008年12月31日之專業估值以切合現況。因此重估淨收益90,112,000元(截至2008年6月30日止6個月：582,417,000元)及其有關的遞延稅項4,131,000元(截至2008年6月30日止6個月：92,803,000元)已包括在本期之綜合收益表內。

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：

	於 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 12月31日 千元計
1年內	210,191	223,971
1年後但5年內	383,845	367,465
5年後	178,394	76,720
	<u>772,430</u>	<u>668,156</u>

## 11. 聯營公司權益

	於 2009年 6月30日 千元計	於 2008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	205,562	179,687
應佔一聯營公司的商譽及無形資產	<u>474,718</u>	<u>475,164</u>
	680,280	654,851
貸款予一聯營公司	<u>10,291</u>	<u>14,631</u>
	<u>690,571</u>	<u>669,482</u>

## 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

### 12. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 12月31日 千元計
貿易及其他應收賬項	50,232	138,238
減：壞賬和呆賬之減值準備	(375)	(21)
	<u>49,857</u>	<u>138,217</u>
定金及預付賬款	27,724	27,494
	<u>77,581</u>	<u>165,711</u>

除若干租項定金及預付賬款總額9,777,000元(於2008年12月31日：10,582,000元)外，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。

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)於結算日之齡期分析如下：

	於 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 12月31日 千元計
到期或逾期少於1個月	48,419	136,709
逾期1至3個月	511	698
逾期超過3個月但少於12個月	756	201
逾期超過12個月	171	609
	<u>49,857</u>	<u>138,217</u>

貿易及其他應收賬項通常在發單日期起計30日內到期。

### 13. 現金及現金等同物

	於 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 12月31日 千元計
銀行存款及現金	92,304	84,062
銀行存款	1,390,196	1,034,079
	<u>1,482,500</u>	<u>1,118,141</u>

## 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

### 14. 應付賬項及應計費用

	於 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 12月31日 千元計
貿易及其他應付賬項	294,070	285,828
應計費用	33,135	31,319
衍生金融工具	252	—
	327,457	317,147

除若干租項定金收入及應計費用總數額達 16,920,000 元 (於 2008 年 12 月 31 日 : 18,874,000 元) 外，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或應要求償還。

包括在應付賬項及應計費用內的貿易及其他應付賬項於結算日之齡期分析如下：

	於 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 12月31日 千元計
尚未到期	264,530	225,012
即期或逾期少於 1 個月	25,858	55,385
逾期 1 至 3 個月	915	1,322
逾期 3 至 12 個月	254	780
逾期超過 12 個月	2,513	3,329
	294,070	285,828

### 15. 股本

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司在聯交所購回本公司股份詳情如下：

年／月	購回股數	每股 最高價格 元	每股 最低價格 元	總價格 千元計
2009 年 5 月	31,000	7.70	7.57	237

根據 1981 年百慕達公司法第 42A 條，以上購回股份已於購回時被註銷及本公司已發行股本亦相應地減去這些股份之票面值。購回股份溢價為 234,000 元 (2008 年：無) 並已從保留溢利賬內減除。

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 16. 資本承擔

於2009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 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 12月31日 千元計
已批准並簽約	1,699	2,188
已批准但尚未簽約	3,048	—
	<u>4,747</u>	<u>2,188</u>

## 17. 財務擔保發出

於2009年6月30日，本公司為本集團一聯營公司之一共同控制個體及該聯營公司之全資擁有附屬公司提供銀行通融擔保予一香港財務機構，該等銀行通融擔保數額為26,925,000元(於2008年12月31日：無)，該等銀行通融擔保於一年內屆滿。於2009年6月30日，本公司發出擔保的最高負債為25,717,000元(於2008年12月31日：無)，此數額代表本公司應佔該聯營公司之共同控制個體及全資擁有附屬公司之已提取的銀行通融額。

該聯營公司亦為其共同控制個體提供財務通融擔保予一在中華人民共和國的財務機構，該等財務通融擔保數額為34,703,000元(於2008年12月31日：68,373,000元)並於一年內屆滿。於2009年6月30日，該聯營公司發出擔保的最高負債為759,000元(於2008年12月31日：50,350,000元)，此數額代表該聯營公司應佔其共同控制個體已提取的財務通融額。

於結算日，董事會並不認為有向本公司或該聯營公司就該等擔保而提出索償的可能。於2009年6月30日，本集團應佔的最高負債不超過26,097,000元(於2008年12月31日：25,175,000元)。

## 18. 重大有關連人士交易

### (a) 主要管理人員酬金

截至2009年6月30日止6個月，本集團主要管理人員酬金如下：

	截至6月30日止6個月	
	2009年 千元計	2008年 千元計
薪金及其他短期僱員福利	8,281	13,184
界定供款退休計劃供款	348	348
	<u>8,629</u>	<u>13,532</u>

# 未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 18. 重大有關連人士交易(續)

### (b) 財務安排

本集團之一附屬公司與一聯營公司簽訂貸款合約，有關數額如下：

	一聯營公司欠款		有關利息收入	
	於 2009年 6月30日 千元計	於 2008年 12月31日 千元計	截至6月30日止6個月 2009年 千元計	2008年 千元計
貸款予一聯營公司	<u>10,291</u>	<u>14,631</u>	<u>211</u>	<u>—</u>

### (c) 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10,384,000元(2008年：9,187,000元)。於2009年6月30日，應收該同母系附屬公司數額為1,728,000元(於2008年12月31日：1,728,000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2,269,000元(2008年：1,309,000元)。於2009年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為1,106,000元(於2008年12月31日：1,106,000元)。
- (iii) 從事證券及期貨業務之同母系附屬公司替本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235,000元(2008年：256,000元)予該等同母系附屬公司。於本期內，並無應收該等同母系附屬公司利息收入(2008年：29,000元)。於2009年6月30日，應收該等同母系附屬公司數額為42,934,000元(於2008年12月31日：46,000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。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(2008年：456,000元)。於2009年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為1,201,000元(於2008年12月31日：893,000元)。

本集團董事會認為以上交易的應付額為根據本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)

### 19. 比較數字

由於採納HKAS 1(經修訂)「財務報表之呈列」及HKFRS 8「營業分部」，若干比較數字已調整去符合本期之呈列形式及對2009年首次須披露的項目提供比較數字，該等發展詳情已披露於附註2。

### 20. 通過中期財務報告

本中期財務報告已由董事會於2009年9月9日通過。

## 附加資料

### 企業管治

於截至2009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。

### 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2009年6月30日止6個月內均已遵守標準守則所訂之標準。

### 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2009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	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
郭志權	324	—	—	—	324	0.02

## 附加資料

(續)

### 董事股權(續)

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。

### 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2009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	61.14
(ii) Wing On Corporate Management (BVI) Limited	180,545,138	61.14
(iii) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited	180,545,138	61.14

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。

## 附加資料

(續)

### 購買、出售或贖回本公司股份

本公司購回本公司股份之詳情已詳列於未經審核的中期財務報告附註15。

除在未經審核中期財務報告附註15所披露外，本公司或任何其附屬公司於本期內均無購買、出售或贖回本公司之上市股份。