

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)

2009 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 2009 年 12 月 31 日止年度之綜合財務業績：

綜合收益表

	附註	2009 年 千港元計	2008 年 千港元計
營業額	4	1,443,180	1,407,644
其他收入	5	34,942	65,262
其他淨收益/(損失)	5	65,095	(164,296)
百貨業務銷售成本	6(d)	(626,866)	(599,112)
物業租賃成本	6(c)	(58,959)	(63,135)
其他營業費用		(376,565)	(361,849)
經營溢利		480,827	284,514
財務費用	6(a)	(35,075)	(71,291)
		445,752	213,223
投資物業估值淨收益/(損失)		397,763	(494,995)
		843,515	(281,772)
應佔聯營公司之業績		(7,686)	3,509
除稅前溢利/(虧損)	6	835,829	(278,263)
所得稅(支出)/利益	7	(98,056)	106,027
本年度溢利/(虧損)		737,773	(172,236)
應撥歸於：			
本公司股東		736,817	(172,600)
少數股東權益		956	364
本年度溢利/(虧損)		737,773	(172,236)
每股基本及攤薄盈利/(虧損)	9(a)	249.5 仙	(58.4)仙

綜合全面收益表

	2009 年		2008 年	
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
本年度溢利/(虧損)		<u>737,773</u>		<u>(172,236)</u>
本年度其他全面收益/(虧損) (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		358,927		(346,503)
- 應佔海外聯營公司財務報表換算所產生 的匯兌差異		441		(4,045)
- 結束一海外附屬公司而釋出 的匯兌儲備		(251)		-
- 收回海外附屬公司投資而釋出 的匯兌儲備		-		(19,911)
		<u>359,117</u>		<u>(370,459)</u>
應佔一聯營公司之現金流對沖：				
- 對沖儲備之淨變動		29,454		(45,082)
土地及樓宇重估：				
- 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
- 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		-		(6,818)
				<u>(5,143)</u>
可供出售證券：				
- 於年內確認的公平價值變動		1,787		(19,151)
- 轉回綜合收益表的減值		-		17,249
		<u>1,787</u>		<u>(1,902)</u>
		<u>390,358</u>		<u>(422,586)</u>
本年度全面收益/(虧損)總額		<u>1,128,131</u>		<u>(594,822)</u>
應撥歸於：				
本公司股東		1,127,165		(595,091)
少數股東權益		<u>966</u>		<u>269</u>
本年度全面收益/(虧損)總額		<u>1,128,131</u>		<u>(594,822)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於 2009年 12月31日 千港元計	於 2008年 12月31日 千港元計
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		6,548,149	5,654,751
- 其他物業、機器及設備		<u>626,493</u>	<u>660,741</u>
		7,174,642	6,315,492
商譽		1,178	1,178
聯營公司權益		686,738	669,482
可供出售證券		24,776	22,989
遞延稅項資產		<u>54,165</u>	<u>40,966</u>
		<u>7,941,499</u>	<u>7,050,107</u>
流動資產			
持作買賣用途證券		174,940	176,419
存貨		81,353	85,066
應收賬項、定金及預付賬款	10	77,035	165,711
貸款予一聯營公司		1,239	-
應收同母系附屬公司賬款		1,793	1,774
可收回本年稅項		-	3,100
現金及現金等同物		<u>1,510,819</u>	<u>1,118,141</u>
		<u>1,847,179</u>	<u>1,550,211</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	324,132	317,147
應付同母系附屬公司賬款		1,587	1,999
有抵押銀行借款		44,344	8,549
應付一聯營公司賬款		13,133	12,936
應付本年稅項		<u>30,563</u>	<u>729</u>
		<u>413,759</u>	<u>341,360</u>
淨流動資產			
		<u>1,433,420</u>	<u>1,208,851</u>
總資產減流動負債			
		<u>9,374,919</u>	<u>8,258,958</u>
非流動負債			
有抵押銀行借款		658,236	675,368
遞延稅項負債		<u>924,834</u>	<u>804,083</u>
		<u>1,583,070</u>	<u>1,479,451</u>
淨資產			
		<u>7,791,849</u>	<u>6,779,507</u>
資本及儲備			
股本		29,530	29,533
儲備		<u>7,745,789</u>	<u>6,734,023</u>
應撥歸本公司股東合計權益			
		7,775,319	6,763,556
少數股東權益			
		<u>16,530</u>	<u>15,951</u>
合計權益			
		<u>7,791,849</u>	<u>6,779,507</u>

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	普通儲備	保留溢利(附註)	合計	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	千港元計	千港元計
	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
	本年度全面收益/(虧損)總額	-	-	1,787	359,107	29,454	-	-	736,817	1,127,165	966	1,128,131
	應佔一聯營公司普通儲備：轉至普通儲備	-	-	-	-	-	-	475	(475)	-	-	-
	購回本公司股份											
	- 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)	-	-	-	-	-	-	(50,200)	(50,200)	-	(50,200)
	有關本年度已宣派及支付之股息	8(a)	-	-	-	-	-	-	(64,965)	(64,965)	-	(64,965)
	結束一附屬公司後分派予少數股東		-	-	-	-	-	-	-	-	(387)	(387)
	於2009年12月31日	<u>29,530</u>	<u>176,750</u>	<u>9,098</u>	<u>354,712</u>	<u>(45,661)</u>	<u>754,347</u>	<u>541</u>	<u>6,496,002</u>	<u>7,775,319</u>	<u>16,530</u>	<u>7,791,849</u>
	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
	本年度全面收益/(虧損)總額	-	(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	8(b)	-	-	-	-	-	-	(153,570)	(153,570)	-	(153,570)
	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	<u>29,533</u>	<u>176,750</u>	<u>7,311</u>	<u>(4,395)</u>	<u>(75,115)</u>	<u>754,347</u>	<u>66</u>	<u>5,875,059</u>	<u>6,763,556</u>	<u>15,951</u>	<u>6,779,507</u>

附註：於2009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3,401,072,000港元(2008年：3,062,944,000港元)。

附註

1. 編製基準

在本通告中呈佈的全年業績並不構成本集團截至2009年12月31日止年度的財務報表，但是摘錄自該財務報表。

該財務報表乃按照香港會計師公會發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(「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2009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。

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)對本集團財務報表並無重大影響。其餘發展的影響如下：

- **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)。修訂分部資料的比較數字亦按同一基準呈報。

- 採納HKAS 1（經修訂）後，本年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年內損益部分時，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。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。
- 採納HKFRS 7之修訂後，財務報表對本集團金融工具的公平價值估算有更多披露，該等公平價值估算根據市場數據的程度而分類為三層級別的公平價值。本集團根據HKFRS 7之修訂的過渡期規定所容許，並無對金融工具公平價值估算的新披露要求提供比較資料。

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。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。以下須予呈報的分部並無加入其他營業分部。

- 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。現時本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

為了評估分部表現及分部間資源分配，本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、可收回本年稅項、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。

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財務費用、折舊、攤銷及減值虧損及增加分部所使用的非流動分部資產的分部資料。

截至2009年及2008年12月31日止年度已提供給本集團最高層執行管理人員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 千港元計	2008年 千港元計	2009年 千港元計	2008年 千港元計	2009年 千港元計	2008年 千港元計
對外客戶收入	1,133,414	1,100,859	309,766	306,785	1,443,180	1,407,644
分部業務間收入	-	-	79,928	76,333	79,928	76,333
須予呈報的分部收入	1,133,414	1,100,859	389,694	383,118	1,523,108	1,483,977
須予呈報的分部溢利	122,487	142,077	292,383	282,595	414,870	424,672
財務費用	-	-	35,075	71,291	35,075	71,291
年內折舊及攤銷	9,836	8,106	44,471	45,165	54,307	53,271
貿易及其他應收賬項減值虧損	(1)	10	709	-	708	10
須予呈報的分部資產	136,172	138,986	7,165,137	6,301,403	7,301,309	6,440,389
年內增加的非流動分部資產	7,090	9,665	23,694	35,596	30,784	45,261
須予呈報的分部負債	257,696	248,527	751,869	730,550	1,009,565	979,077

(b) 須予呈報的分部溢利/(虧損)、資產及負債之對算表

	2009年 千港元計	2008年 千港元計
溢利/(虧損)		
由集團對外客戶產生的須予呈報的分部溢利	414,870	424,672
應佔聯營公司之業績	(7,686)	3,509
其他收入	34,942	65,262
其他淨收益/(損失)	65,095	(164,296)
財務費用	(35,075)	(71,291)
投資物業估值淨收益/(損失)	397,763	(494,995)
未能分部的總部及公司支出	(34,080)	(41,124)
綜合除稅前溢利/(虧損)	<u>835,829</u>	<u>(278,263)</u>
資產		
須予呈報的分部資產	7,301,309	6,440,389
分部業務間應收賬項相互對銷	(8,821)	(8,799)
	<u>7,292,488</u>	<u>6,431,590</u>
商譽	1,178	1,178
聯營公司權益	686,738	669,482
可供出售證券	24,776	22,989
持作買賣用途證券	174,940	176,419
貸款予一聯營公司	1,239	-
可收回本年稅項	-	3,100
遞延稅項資產	54,165	40,966
未能分部的總部及公司資產	1,553,154	1,254,594
綜合總資產	<u>9,788,678</u>	<u>8,600,318</u>
負債		
須予呈報的分部負債	1,009,565	979,077
分部業務間應付賬項相互對銷	(8,821)	(8,799)
	<u>1,000,744</u>	<u>970,278</u>
應付同母系附屬公司賬款	1,587	1,999
應付一聯營公司賬款	13,133	12,936
應付本年稅項	30,563	729
遞延稅項負債	924,834	804,083
未能分部的總部及公司負債	25,968	30,786
綜合總負債	<u>1,996,829</u>	<u>1,820,811</u>

(c) 地區資料

下表列出有關(i)本集團對外客戶收入及(ii)本集團固定資產、商譽及聯營公司權益(「指定非流動資產」)的所在地區資料。對外客戶的地區所在地按提供服務或貨品送達的地區區分。指定為非流動資產，如為固定資產按其資產所在地；如為商譽，按其被分配的營業地區及如為聯營公司權益，則按其營業地區區分其所在地。

	對外客戶 收入		指定非流動 資產	
	2009年 千港元計	2008年 千港元計	2009年 千港元計	2008年 千港元計
香港(所屬地)	1,315,539	1,272,330	4,977,813	4,569,030
美國	16,602	13,321	778,116	758,635
澳洲	111,039	121,993	2,106,629	1,658,487
	127,641	135,314	2,884,745	2,417,122
	1,443,180	1,407,644	7,862,558	6,986,152

4. 營業額

本集團本年之主要業務為經營百貨業務及物業投資。

本集團本年度的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：

	2009年 千港元計	2008年 千港元計
貨品銷售	923,927	884,173
專櫃銷售淨收入	209,487	216,686
百貨業務	1,133,414	1,100,859
物業投資	309,766	306,785
	1,443,180	1,407,644

5. 其他收入及其他淨收益/(損失)

	2009年 千港元計	2008年 千港元計
其他收入		
銀行存款利息收入	19,850	50,732
貸款予一聯營公司利息收入	349	1,378
上市證券之股息收入	2,772	5,881
非上市證券之股息收入	2,206	2,854
提前終止租約賠償	584	1,801
沒收未領股息	7,530	-
其他	1,651	2,616
	<u>34,942</u>	<u>65,262</u>

其他淨收益/(損失)

持作買賣用途證券重算至 公平價值之淨收益/(損失)	29,215	(153,739)
出售淨收益/(損失)：		
- 持作買賣用途證券	13,880	(3,195)
- 衍生金融工具	5,445	10,862
外幣匯兌淨收益/(損失)	15,593	(6,148)
出售其他固定資產淨收益	725	40
結束附屬公司淨收益(附註(a))	237	437
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	-	19,911
可供出售證券減值虧損(附註(b))	-	(32,464)
	<u>65,095</u>	<u>(164,296)</u>

附註：

(a) 截至2009年12月31日止年度之數額包括由匯兌儲備轉回251,000港元。

(b) 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。

6. 除稅前溢利/(虧損)

除稅前溢利/(虧損)已減除/(計入)：

	2009年 千港元計	2008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>35,075</u>	<u>71,291</u>
(b) 員工成本(董事酬金除外)：		
界定供款退休計劃供款	10,351	10,322
薪金、工資及其他福利	<u>174,182</u>	<u>176,850</u>
	<u>184,533</u>	<u>187,172</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(309,766)	(306,785)
減：直接費用	<u>58,959</u>	<u>63,135</u>
	<u>(250,807)</u>	<u>(243,650)</u>
(d) 其他項目：		
折舊及攤銷		
- 自有資產	43,926	43,203
- 租賃獎勵	10,833	10,600
確認減值虧損		
- 可供出售證券	-	32,464
- 貿易及其他應收賬項	708	10
- 固定資產	24	-
核數師酬金		
- 本年度	2,530	2,558
- 上年度	16	17
營業租賃費用		
- 租賃土地及樓宇的最低租項支出	35,006	31,490
- 租賃土地及樓宇的或有租金	255	321
銷貨成本	<u>626,866</u>	<u>599,112</u>

7. 綜合收益表內之所得稅

	2009年 千港元計	2008年 千港元計
本年稅項 – 香港利得稅		
本年準備	30,267	16,138
往年不足/(逾提)準備	5	(50)
	<u>30,272</u>	<u>16,088</u>
本年稅項 – 海外		
本年準備	15,036	8,429
往年不足/(逾提)準備	64	(5,809)
	<u>15,100</u>	<u>2,620</u>
遞延稅項		
源自及轉回暫時性差異		
- 投資物業之公平價值變動	59,543	(90,434)
- 其他暫時性差異	(6,859)	2,002
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
	<u>52,684</u>	<u>(124,735)</u>
所得稅支出/(利益)總額	<u><u>98,056</u></u>	<u><u>(106,027)</u></u>

香港利得稅準備是以本年度估計應課稅溢利按 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。

8. 股息

(a) 本年度應付本公司股東股息：

	2009 年 千港元計	2008 年 千港元計
已宣派及支付之中期股息每股 22 港仙 (2008 年：每股 17 港仙)	64,965	50,205
財政年度結算日後建議派發之末期股息 每股 48 港仙(2008 年：每股 17 港仙)	141,742	50,205
	<u>206,707</u>	<u>100,410</u>

於財政年度結算日後建議派發之末期股息於財政年度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：

	2009 年 千港元計	2008 年 千港元計
屬截至 2008 年 12 月 31 日止財政年度 之末期股息每股 17 港仙 (2007 年 12 月 31 日：每股 52 港仙)		
- 於年內通過	50,205	153,570
- 屬於已購回股份	(5)	-
- 於年內支付	<u>50,200</u>	<u>153,570</u>

有關截至 2008 年 12 月 31 日止年度之末期股息，在 2008 年年報中通過及披露的末期股息與年內支付數額出現 5,000 港元差額，是屬於在股東名冊截止過戶前已購回之股份。

9. 每股基本及攤薄盈利/(虧損)

- (a) 每股基本盈利/(虧損)乃根據截至2009年12月31日止年度應撥歸於本公司股東之綜合溢利736,817,000港元(2008年：虧損172,600,000港元)除以本年已發行加權平均股數295,305,000股(2008年：295,326,000股)計算如下：

	2009年 股份數目 千計	2008年 股份數目 千計
於1月1日發行股數	295,326	295,326
購回股數之影響	(21)	-
於12月31日加權平均股數	<u>295,305</u>	<u>295,326</u>

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收益/(損失)及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本盈利

爲了能評估集團基本業務表現，管理層認爲本年溢利/(虧損)必須對投資物業估值淨收益/(損失)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收益表內的應撥歸於本公司股東溢利/(虧損)的差異之對數如下：

	2009年		2008年	
	千港元計	每股計 港仙	千港元計	每股計 港仙
於綜合收益表內				
應撥歸於本公司股東溢利/(虧損)	736,817	249.5	(172,600)	(58.4)
投資物業估值淨(收益)/損失	(397,763)	(134.7)	494,995	167.6
有關投資物業估值淨收益/(損失) 的遞延稅項負債之增加/(減少)	<u>59,543</u>	<u>20.2</u>	<u>(90,434)</u>	<u>(30.6)</u>
	398,597	135.0	231,961	78.6
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 估值淨收益/(損失)經扣除有關 遞延稅項	<u>92</u>	<u>-</u>	<u>(662)</u>	<u>(0.2)</u>
應撥歸本公司股東基本溢利	<u>398,689</u>	<u>135.0</u>	<u>193,243</u>	<u>65.5</u>

10. 應收賬項、定金及預付賬款

	2009年 千港元計	2008年 千港元計
貿易及其他應收賬項	48,117	138,238
減：呆賬減值準備	(819)	(21)
	<u>47,298</u>	<u>138,217</u>
定金及預付賬款	<u>29,737</u>	<u>27,494</u>
	<u>77,035</u>	<u>165,711</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（已扣除呆賬減值準備）於財政年度結算日之齡期分析如下：

	2009年 千港元計	2008年 千港元計
到期或逾期少於1個月	46,722	136,709
逾期1至3個月	444	698
逾期超過3個月但少於12個月	52	201
逾期超過12個月	80	609
	<u>47,298</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。

除若干租項定金及預付賬款總額10,790,000港元(2008年：10,582,000港元)外，本集團全部應收賬項、定金及預付賬款，皆預期一年內收回或被確認為費用。

11. 應付賬項及應計費用

	2009年 千港元計	2008年 千港元計
貿易及其他應付賬項	289,529	285,828
應計費用	<u>34,603</u>	<u>31,319</u>
	<u>324,132</u>	<u>317,147</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財政年度結算日之齡期分析如下：

	2009年 千港元計	2008年 千港元計
尚未到期	238,131	225,012
即期或逾期少於1個月	48,647	55,385
逾期1至3個月	502	1,322
逾期3至12個月	196	780
逾期超過12個月	<u>2,053</u>	<u>3,329</u>
	<u>289,529</u>	<u>285,828</u>

2009 年業績及股息

截至 2009 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得應撥歸股東溢利 736.8 百萬港元，2008 年則錄得虧損 172.6 百萬港元，而營業額增加 2.5% 至 1,443.2 百萬港元（2008 年：1,407.6 百萬港元）。業績改善主要來自投資物業估值淨收益及證券投資收益。如不計算投資物業估值淨收益及有關遞延稅項 338.1 百萬港元（2008 年：淨虧損 365.8 百萬港元），應撥歸股東基本溢利增加 106.4% 至 398.7 百萬港元（2008 年：193.2 百萬港元）。

2009 年每股基本盈利為 249.5 港仙（2008 年：每股虧損 58.4 港仙）。如不計算投資物業估值淨收益（相比 2008 年之損失）及有關遞延稅項，每股基本盈利則增加至 135.0 港仙（2008 年：65.5 港仙）。

董事會建議派發 2009 年度末期股息每股 48 港仙（2008 年：每股 17 港仙）予 2010 年 6 月 9 日（香港時間）已登記之股東，連同於 2009 年 10 月 21 日已派發之中期股息每股 22 港仙（2008 年：每股 17 港仙），即全年股息每股為 70 港仙（2008 年：每股 34 港仙）。股息單將於 2010 年 6 月 22 日（香港時間）寄出。由 2010 年 6 月 2 日至 2010 年 6 月 9 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 2010 年 6 月 1 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 2009 年 12 月 31 日之股東權益為 78 億港元，較 2008 年增加 15.0%。於 2009 年 12 月 31 日，本集團之現金及上市證券約為 17 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 2009 年 12 月 31 日，本集團總借款為 702.6 百萬港元，較 2008 年 12 月 31 日增加 18.7 百萬港元，是由匯兌差異及扣除部分還款所產生。該等部分還款包括一項由本集團選擇提早償還的 173.2 百萬港元。本集團總借款 702.6 百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款。借款額的 89% 將於 2011 年 12 月到期償還，管理層將在到期前再商議還款期。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 21 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 2009 年 12 月 31 日，以本集團總借款除以本集團股東權益之資本負債率為 9.0%，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。爲了使外匯波動所帶來的風險可減至最低，本集團於澳洲爲其墨爾本投資物業的借款以澳元爲本位幣。因此，匯兌風險乃在海外附屬公司之淨投資，於 2009 年 12 月 31 日之淨投資約爲 17 億港元（於 2008 年 12 月 31 日：14 億港元）。

本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、美元及澳元爲本位幣。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 2009 年 12 月 31 日，本集團之資本承擔總額爲 1,457,000 港元（於 2008 年 12 月 31 日：2,188,000 港元）。本公司爲本集團一聯營公司的全資擁有附屬公司提供銀行通融擔保予一香港財務機構，該銀行通融擔保於一年內屆滿。該聯營公司又爲其一共同控制個體提供財務通融擔保予一國內財務機構，該財務通融擔保於一年內屆滿。於 2009 年 12 月 31 日，本集團應佔的或有負債總額不超過 19,789,000 港元（於 2008 年 12 月 31 日：25,175,000 港元）。

業績回顧

百貨業務

對本集團百貨業務而言，2009 年爲具挑戰的一年。受環球經濟下滑及人類豬流感的不利影響下，於 2009 年上半年，集團百貨店營業額受顧客消費慾顯著下跌的影響而較 2008 年同期減少。因多個主要經濟體系的政府推行不同的財政及金融救市方案，及人類豬流感影響的紓緩下，經濟環境及顧客信心於 2009 年下半年亦漸漸改善。股票市場復甦、本地物業價格攀升及旅客來港穩步增加皆有助刺激零售銷售。受惠於零售環境得以改善加上百貨店適時推行龐大推廣項目，本集團零售業務能夠於 2009 年下半年錄得較多銷售額，全年營業額錄得 1,133.4 百萬港元（2008 年：1,100.9 百萬港元），較 2008 年增加 3.0%。但是，由於店舖租金增加、額外廣告支出及給予顧客更多折扣優惠，經營溢利減少 13.8% 至 122.5 百萬港元（2008 年：142.1 百萬港元）。

物業投資

截至 2009 年 12 月 31 日止年度，本集團的投資物業收入增加 3.5% 至 292.4 百萬港元（2008 年：282.6 百萬港元）。回顧本年內，本集團在香港的商業寫字樓物業仍能在租約續租及調整租金時獲得租金增加及維持穩定出租率達 95% 以上。於 2009 年，本集團在香港的商業投資物業租金收入錄得 8.5% 增加至 174.9 百萬港元（2008 年：161.2 百萬港元）。於墨爾本的商業寫字樓物業收入減少 7.0% 至 110.7 百萬港元（2008 年：119.0 百萬港元），雖然，於 2009 年以澳元計算的淨租金收入與 2008 年的數額相若，但從澳元換算至港元時則錄得減少。本集團於墨爾本之投資物業出租率維持 95% 以上。

汽車經銷業務

回顧本年內，由於美國經濟受2008年信貸收縮問題所重創仍然疲弱，本集團於美國經營汽車經銷業務的聯營公司收入持續下跌。同時在經濟不明朗及信貸市場緊縮不利影響下，年內新車銷售銳減。除了於7月及8月份因美國政府推行「現金資助」計劃令需求有短暫升幅外，汽車行業在年內大部分時間的需求都是呆滯。雖然新車銷情呆滯，該聯營公司仍能出售較多二手車及爭取較多零件及維修業務。爲了減少銷售下跌的衝擊，於2008年年底該聯營公司管理層推行大幅度減低成本措施去減少員工成本及其他經營費用。截至2009年12月31日止年度，本集團應佔該聯營公司稅後虧損爲13.7百萬港元，2008年則爲稅後溢利2.8百萬港元。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而重算至公平價值之損失28.0百萬港元（2008年：收益22.2百萬港元），本集團應佔該聯營公司稅後溢利爲14.3百萬港元，2008年則爲稅後虧損19.4百萬港元。

其他

回顧本年內，受惠於環球股票市場漸漸復甦，本集團持作買賣用途證券錄得淨實現及未實現收益分別爲13.9百萬港元（2008年：淨損失3.2百萬港元）及29.2百萬港元（2008年：淨損失153.7百萬港元）。於2009年，本集團亦錄得外幣匯兌淨收益15.6百萬港元（2008年：淨損失6.1百萬港元）。

職員

於2009年12月31日，本集團共有員工947名（2008年：962名）。本集團之薪酬、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。該等政策之詳情將於2009年年報內刊載。

2010年展望

環球經濟似乎已渡過環球經濟衰退的谷底，而經濟復甦預期在2010年持續。因爲經濟情況轉爲樂觀，預期本地營商及消費信心亦進一步改善。將對本集團的百貨店業務及物業投資有利。本集團將努力強化百貨店業績表現。而本集團預期於香港及海外投資物業持續爲集團帶來穩定收入。由於美國汽車市場尚未復甦，集團於美國經營汽車經銷業務之聯營公司於2010年的經營環境將持續困難。

企業管治

於截至2009年12月31日止財政年度內，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則。

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 12 月 31 日止年度內均已遵守標準守則所訂定之標準。

購買、出售或贖回本公司股份

截至 2009 年 12 月 31 日止年度，本公司在香港聯合交易所有限公司（「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 港元	每股 最低價格 港元	總價格 千港元計
2009 年 5 月	31,000	7.70	7.57	<u>237</u>

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 港元（2008 年：無）並已從保留溢利賬內減除。

除上述披露外，本公司或任何其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 2010 年 6 月 9 日舉行 2010 年股東週年大會。股東週年大會通告將根據上市規則約在 2010 年 4 月 30 日刊登及寄出。

於聯交所互聯網站登載年報

2009 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，2010 年 4 月 8 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 Ferguson Bruce 先生、Anthony Francis Martin Conway 先生及梁永寧先生。