



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

2010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	15-32
附加資料	33-35

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

郭志樑博士，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
梁永寧先生

審核委員會

Iain Ferguson Bruce先生(主席)
譚惠珠小姐
梁永寧先生

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
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2010年6月30日止6個月，集團營業額上升9.4%至751.0百萬港元(2009年：686.7百萬港元)，主要由於集團百貨業營業額及集團投資物業租金收入有所增加。

2010年上半年應撥歸股東溢利為482.0百萬港元(2009年：286.0百萬港元)，上升68.5%，主要由於投資物業估值淨收益較去年同期上升。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下跌7.4%至185.1百萬港元(2009年：200.0百萬港元)，主要由於集團證券投資業績不理想。

每股盈利由去年同期之每股96.8港仙增加68.5%至每股163.2港仙。如不計算投資物業估值淨收益及有關遞延稅項，每股基本盈利則下跌7.4%至每股62.7港仙(2009年：每股67.7港仙)。

董事會決定派發中期股息每股22港仙(2009年：每股22港仙)，總額為64,965,000港元(2009年：64,965,000港元)。中期股息將於2010年10月20日(香港時間)派發予2010年10月15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2010年10月11日至2010年10月15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2010年10月8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2010年6月30日之股東權益為80億港元，較於2009年12月31日之股東權益增加3.4%。於2010年6月30日，本集團之現金及上市證券約為16億港元，加上可動用的銀行融通額，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2010年6月30日，本集團總借款為650.0百萬港元，較2009年12月31日減少約52.5百萬港元，是由於匯兌差異及部分還款。本集團總借款650.0百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款。借款額約92%將於2011年12月到期償還，管理層將在近到期前再商議還款期。若干資產已按予銀行作為附隨抵押，以取得銀行融通額達8億港元。該等資產之賬面值為20億港元，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2010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8.1%，於2009年12月31日，則為9.0%。

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2010年6月30日之淨投資約為17億港元(於2009年12月31日：17億港元)。

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2010年6月30日，本集團之資本承擔總額為8,784,000港元(於2009年12月31日：1,457,000港元)。本公司為一聯營公司之全資擁有附屬公司提供若干銀行融通擔保予一財務機構，該等銀行融通擔保於一年內屆滿。該聯營公司亦為其共同控制個體提供財務融通擔保予一財務機構，該財務融通擔保於一年內屆滿。於2010年6月30日，本集團應佔的最高或有負債不超過26,483,000港元(於2009年12月31日：19,789,000港元)。

董事會主席致詞

(續)

半年業績回顧

百貨業務

受惠於香港經濟反彈及強勁消費，百貨業務營業額上升7.9%至582.8百萬港元(2009年：540.2百萬港元)，而經營溢利則增加39.0%至74.2百萬港元(2009年：53.4百萬港元)。溢利貢獻得以改善是由於管理層努力控制營運支出及銷售增長。

物業投資

截至2010年6月30日止6個月，本集團物業投資收入增加11.0%至157.8百萬港元(2009年：142.2百萬港元)。於本期內，隨著經濟環境改善及商業信心增強，本集團位於香港及澳洲的商業投資物業於續租及新簽租約時能夠提高租金。本集團香港的投資物業租金收入上升7.8%至95.0百萬港元(2009年：88.1百萬港元)及出租率維持95%以上。集團在澳洲的商業投資物業收入上升17.4%至58.1百萬港元(2009年：49.5百萬港元)，主要由於澳元幣值在此中期會計期間表現強勢，所以收入換算至港元作為呈報用途時便有所增加。澳洲的商業投資物業出租率保持穩定在95%以上。

汽車經銷業務

於本期內，美國經濟轉趨穩定及受惠於2008年年底推行多項削減成本及改善營運效率等措施，本集團於美國經營汽車經銷業務的聯營公司的業務於2010年上半年得以穩步地改善。截至2010年6月30日止6個月，本集團應佔該聯營公司的稅後溢利為16.7百萬港元，去年同期則為3.0百萬港元。

其他

於2010年上半年，本集團錄得外幣匯兌淨損失1.3百萬港元(2009年：淨收益10.6百萬港元)，主要來自澳元存款。由於股票市場下跌，本集團證券投資錄得5.1百萬港元損失，而去年同期則為收益31.1百萬港元。

職員

於2010年6月30日，本集團共有員工955名(於2009年6月30日：960名)。本集團之薪酬政策、花紅制度、強制性公積金計劃等與2009年年報披露之資料，並無重大改變。

董事會主席致詞

(續)

2010年餘下展望

如無不能預期的事情發生，董事會相信下半年的消費意慾能維持強勁。本集團百貨業務將繼續在此環境下受惠。本集團於本地及海外商業物業投資將持續帶來溢利貢獻。而在美國經營汽車經銷業務的聯營公司下半年業務表現將取決於美國經濟及其汽車市場的復甦步伐。

主席
郭志樑

香港，2010年8月27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32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2010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2010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

2010年8月27日

綜合收益表

截至2010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	
		2010年 千元計	2009年 千元計
營業額	4	750,968	686,747
其他收入	5	16,203	20,357
其他淨(損失)／收益	5	(8,643)	40,969
百貨業務銷售成本	6(d)	(329,630)	(298,555)
物業租賃成本	6(c)	(31,598)	(25,264)
其他營業費用		<u>(176,627)</u>	<u>(184,047)</u>
經營溢利		220,673	240,207
財務費用	6(a)	<u>(18,071)</u>	<u>(16,169)</u>
投資物業估值淨收益	9	202,602	224,038
		<u>356,556</u>	<u>90,112</u>
		559,158	314,150
應佔聯營公司之業績		<u>20,286</u>	<u>3,440</u>
除稅前溢利	6	579,444	317,590
所得稅	7	<u>(96,999)</u>	<u>(30,906)</u>
本期溢利		<u><u>482,445</u></u>	<u><u>286,684</u></u>
應撥歸於：			
本公司股東		482,024	285,977
非控股股東權益		<u>421</u>	<u>707</u>
本期溢利		<u><u>482,445</u></u>	<u><u>286,684</u></u>
每股基本及攤薄盈利	8	<u><u>163.2仙</u></u>	<u><u>96.8仙</u></u>

第15頁至第32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14(b)。

綜合全面收益表

截至2010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			
	2010年		2009年	
	千元計	千元計	千元計	千元計
本期溢利		482,445		286,684
		-----		-----
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	(71,138)		205,002	
－應佔海外聯營公司財務報表 換算所產生的匯兌差異	2,867		39	
－收回海外附屬公司投資而釋出的 匯兌儲備	(645)		—	
		-----		-----
		(68,916)		205,041
應佔一聯營公司之現金流對沖：				
－對沖儲備之淨變動		(3,185)		21,950
可供出售證券：				
－於本期確認的公平價值變動		100		1,460
		-----		-----
		(72,001)		228,451
		-----		-----
本期全面收益總額		410,444		515,135
		=====		=====
應撥歸於：				
本公司股東		409,960		514,427
非控股股東權益		484		708
		-----		-----
本期全面收益總額		410,444		515,135
		=====		=====

第15頁至第32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2010年6月30日－未經審核
(以港元計)

	附註	於 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計
非流動資產			
固定資產			
－投資物業		6,811,343	6,548,149
－其他物業、機器及設備		<u>607,246</u>	<u>626,493</u>
	9	7,418,589	7,174,642
商譽		1,178	1,178
聯營公司權益	10	706,744	686,738
可供出售證券		24,876	24,776
遞延稅項資產		<u>41,593</u>	<u>54,165</u>
		<u>8,192,980</u>	<u>7,941,499</u>
流動資產			
持作買賣用途證券		253,878	174,940
存貨		75,757	81,353
應收賬項、定金及預付賬款	11	85,716	77,035
貸款予一聯營公司	10	2,487	1,239
應收同母系附屬公司賬款		9,640	1,793
可收回本期稅項		63	–
現金及現金等同物	12	<u>1,409,541</u>	<u>1,510,819</u>
		<u>1,837,082</u>	<u>1,847,179</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	13	293,162	324,132
應付同母系附屬公司賬款		1,355	1,587
有抵押銀行借款		42,365	44,344
應付一聯營公司賬款		13,075	13,133
應付本期稅項		<u>36,174</u>	<u>30,563</u>
		<u>386,131</u>	<u>413,759</u>
淨流動資產		<u>1,450,951</u>	<u>1,433,420</u>
總資產減流動負債結轉下頁		<u>9,643,931</u>	<u>9,374,919</u>

綜合財務狀況表

(續)

於2010年6月30日－未經審核
(以港元計)

	附註	於 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計
總資產減流動負債承接上頁		9,643,931	9,374,919
非流動負債			
有抵押銀行借款		607,670	658,236
遞延稅項負債		975,710	924,834
		<u>1,583,380</u>	<u>1,583,070</u>
淨資產		<u>8,060,551</u>	<u>7,791,849</u>
資本及儲備			
股本	14(a)	29,530	29,530
儲備		<u>8,014,007</u>	<u>7,745,789</u>
應撥歸本公司股東合計權益		8,043,537	7,775,319
非控股股東權益		<u>17,014</u>	<u>16,530</u>
合計權益		<u>8,060,551</u>	<u>7,791,849</u>

第15頁至第32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2010年6月30日止6個月－未經審核
(以港元計)

	附註	應撥歸本公司股東							合計	非控股 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)
		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2010年1月1日		29,530	176,750	9,098	354,712	(45,661)	754,347	541	6,496,002	7,775,319	16,530	7,791,849
本期全面收益總額		-	-	100	(68,979)	(3,185)	-	-	482,024	409,960	484	410,444
有關前年度已獲通過之 股息	14(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(141,742)	(141,742)	-	(141,742)
		-	-	100	(68,979)	(3,185)	-	-	340,282	268,218	484	268,702
於2010年6月30日		29,530	176,750	9,198	285,733	(48,846)	754,347	541	6,836,284	8,043,537	17,014	8,060,551

綜合權益變動結算表

(續)

截至2010年6月30日止6個月—未經審核
(以港元計)

	附註	應撥歸本公司股東							合計	非控股股東權益	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)
		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
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	14(a)	(3)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)
— 支付票面值		-	-	-	-	-	-	-	-	(234)	-	(234)
— 支付溢價		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
有關前年度已獲通過之股息	14(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(50,200)	(50,200)	-	(50,200)
		(3)	-	1,460	205,040	21,950	-	-	235,543	463,990	708	464,698
於2009年6月30日及2009年7月1日		29,530	176,750	8,771	200,645	(53,165)	754,347	66	6,110,602	7,227,546	16,659	7,244,205
本期全面收益總額		-	-	327	154,067	7,504	-	-	450,840	612,738	258	612,996
應佔一聯營公司普通儲備：轉至普通儲備		-	-	-	-	-	-	475	(475)	-	-	-
有關本年度已宣派及支付之股息	14(b)(i)	-	-	-	-	-	-	-	(64,965)	(64,965)	-	(64,965)
結束一附屬公司後派予非控股股東		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(387)	(387)
		-	-	327	154,067	7,504	-	475	385,400	547,773	(129)	547,644
於2009年12月31日		29,530	176,750	9,098	354,712	(45,661)	754,347	541	6,496,002	7,775,319	16,530	7,791,849

附註： 於2010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3,697,983,000元(於2009年12月31日：3,401,072,000元)。

第15頁至第32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2010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	
	2010年 千元計	2009年 千元計
來自經營之現金	114,791	216,671
已付稅項	<u>(17,296)</u>	<u>(8,512)</u>
來自營業活動之現金淨額	97,495	208,159
來自投資活動之現金淨額	4,129	85,234
使用於融資活動之現金淨額	<u>(182,745)</u>	<u>(10,624)</u>
現金及現金等同物之淨(減少)/增加	(81,121)	282,769
於1月1日之現金及現金等同物	1,510,819	1,118,141
匯率變動之影響	<u>(20,157)</u>	<u>81,590</u>
於6月30日之現金及現金等同物	<u>1,409,541</u>	<u>1,482,500</u>
	於	於
	2010年	2009年
	6月30日	6月30日
	千元計	千元計
現金及現金等同物結餘分析		
銀行存款及現金	88,063	92,304
銀行存款	<u>1,321,478</u>	<u>1,390,196</u>
現金及現金等同物	<u>1,409,541</u>	<u>1,482,500</u>

第15頁至第32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2010年8月27日獲授權發佈。

本中期財務報告所採用之會計政策與2009年全年財務報表所採納的相同，但預期在2010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2009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2009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2009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2010年4月8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兩項經修訂的HKFRSs，若干HKFRSs之修訂及一項新詮釋，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 3(經修訂)「業務合併」
- HKAS 27(經修訂)「綜合及獨立財務報表」
- HKAS 39之修訂「金融工具：確認及計量－符合條件的被對沖項目」
- HKFRSs 2009之修改

本集團並無在現行會計期間採納任何尚未生效之新準則或詮釋。

採納HKFRSs 2009之修改及HKAS 39之修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。其他發展令會計政策有所更改，但這些政策的更改對本集團現行或作比較的期間並無重大影響，原因如下：

- HKFRS 3及HKAS 27大部分之修改對本集團財務報表並無構成重大影響，因為這些更改只當集團簽訂有關交易(例如，業務合併或出售附屬公司)時才首次生效及並無要求把前期該等交易所錄得的數額重報。
- HKFRS 3之修訂(有關確認被收購者的遞延稅項資產)及HKAS 27之修訂(有關非控股股東權益(以往稱為少數股東權益)超逾其股本權益的虧損之分配)對本集團並無重大影響，因為並無要求把前期所錄得的數額重報及於現行會計期間內並無該等遞延稅項資產或虧損出現。

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

本集團以兩個分部，百貨業務及物業投資，來管理其業務。採用向本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。

- 百貨業務：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。

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。

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)

已提供給本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	
	2010年 千元計	2009年 千元計	2010年 千元計	2009年 千元計	2010年 千元計	2009年 千元計
截至6月30日止6個月						
對外客戶收入	582,802	540,193	168,166	146,554	750,968	686,747
分部業務間收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,731</u>	<u>40,077</u>	<u>39,731</u>	<u>40,077</u>
須予呈報的分部收入	<u>582,802</u>	<u>540,193</u>	<u>207,897</u>	<u>186,631</u>	<u>790,699</u>	<u>726,824</u>
須予呈報的分部溢利	<u>74,207</u>	<u>53,407</u>	<u>157,832</u>	<u>142,228</u>	<u>232,039</u>	<u>195,635</u>
於6月30日/12月31日結餘						
須予呈報的分部資產	133,662	136,172	7,411,342	7,165,137	7,545,004	7,301,309
期/年內增加的非流動分部資產	1,603	7,090	6,249	23,694	7,852	30,784
須予呈報的分部負債	226,439	257,696	696,809	751,869	923,248	1,009,565

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	
	2010年 千元計	2009年 千元計
溢利		
由集團對外客戶產生的須予呈報的分部溢利	232,039	195,635
應佔聯營公司之業績	20,286	3,440
其他收入	16,203	20,357
其他淨(損失)/收益	(8,643)	40,969
財務費用	(18,071)	(16,169)
投資物業估值淨收益	356,556	90,112
未能分部的總部及公司支出	(18,926)	(16,754)
	<u>579,444</u>	<u>317,590</u>
綜合除稅前溢利		
	<u>579,444</u>	<u>317,590</u>
	於 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計
資產		
須予呈報的分部資產	7,545,004	7,301,309
分部業務間應收賬項相互對銷	(8,476)	(8,821)
	<u>7,536,528</u>	<u>7,292,488</u>
商譽	1,178	1,178
聯營公司權益	706,744	686,738
可供出售證券	24,876	24,776
持作買賣用途證券	253,878	174,940
貸款予一聯營公司	2,487	1,239
遞延稅項資產	41,593	54,165
可收回本期稅項	63	-
未能分部的總部及公司資產	1,462,715	1,553,154
	<u>10,030,062</u>	<u>9,788,678</u>
綜合總資產	<u>10,030,062</u>	<u>9,788,678</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. 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 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計
負債		
須予呈報的分部負債	923,248	1,009,565
分部業務間應付賬項相互對銷	<u>(8,476)</u>	<u>(8,821)</u>
	914,772	1,000,744
應付同母系附屬公司賬款	1,355	1,587
應付一聯營公司賬款	13,075	13,133
應付本期稅項	36,174	30,563
遞延稅項負債	975,710	924,834
未能分部的總部及公司負債	<u>28,425</u>	<u>25,968</u>
綜合總負債	<u><u>1,969,511</u></u>	<u><u>1,996,829</u></u>

4. 營業額

本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	
	2010年 千元計	2009年 千元計
貨品銷售	479,002	438,533
專櫃銷售淨收入	<u>103,800</u>	<u>101,660</u>
百貨業務	582,802	540,193
物業投資	<u>168,166</u>	<u>146,554</u>
	<u><u>750,968</u></u>	<u><u>686,747</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(損失)／收益

	截至6月30日止6個月	
	2010年 千元計	2009年 千元計
其他收入		
銀行存款利息收入	10,808	9,535
貸款予一聯營公司利息收入	109	211
上市證券之股息收入	2,927	1,438
非上市證券之股息收入	484	468
沒收未領股息	1,075	7,530
提前終止租約賠償	–	449
其他	800	726
	<u>16,203</u>	<u>20,357</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	(11,960)	19,295
– 衍生金融工具	(16)	40
出售淨收益		
– 持作買賣用途證券	102	8,758
– 衍生金融工具	3,926	1,575
外幣匯兌淨(損失)／收益	(1,340)	10,573
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	645	–
出售其他固定資產淨收益	–	728
	<u>(8,643)</u>	<u>40,969</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	
	2010年 千元計	2009年 千元計
(a) 財務費用：		
須於5年內償還之銀行借款利息	18,071	16,169
(b) 員工成本(董事酬金除外)：		
界定供款退休計劃供款	5,245	5,170
薪金、工資及其他福利	89,019	86,474
	<u>94,264</u>	<u>91,644</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(168,166)	(146,554)
減：直接費用	31,598	25,264
	<u>(136,568)</u>	<u>(121,290)</u>
(d) 其他項目：		
折舊及攤銷		
－自有資產	20,944	21,978
－租賃獎勵	5,933	4,770
減值虧損(撥回)／確認		
－貿易及其他應收賬項	(63)	354
營業租賃費用		
－租賃土地及樓宇的最低租項支出	18,060	17,447
－租賃土地及樓宇的或有租金	525	341
銷貨成本	329,630	298,555

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	
	2010年	2009年
	千元計	千元計
本期稅項－香港利得稅		
本期準備	14,716	16,409
本期稅項－海外		
本期準備	8,714	5,422
往期逾提準備	(360)	(10)
	8,354	5,412
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	59,645	4,131
－其他暫時性差異	14,284	4,954
	73,929	9,085
所得稅總額	96,999	30,906

香港利得稅準備是以截至2010年6月30日止6個月估計應課稅溢利按16.5% (2009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. 每股基本及攤薄盈利

- (a) 每股基本盈利乃根據截至2010年6月30日止6個月應撥歸於本公司股東之綜合溢利482,024,000元(截至2009年6月30日止6個月：285,977,000元)除以本期已發行加權平均股數295,295,000股(2009年：295,316,000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			
	2010年		2009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	482,024	163.2	285,977	96.8
投資物業估值淨收益	(356,556)	(120.7)	(90,112)	(30.5)
有關投資物業估值淨 收益的遞延稅項負債 之增加	<u>59,645</u>	<u>20.2</u>	<u>4,131</u>	<u>1.4</u>
應撥歸於本公司股東 基本溢利	<u>185,113</u>	<u>62.7</u>	<u>199,996</u>	<u>67.7</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

9. 固定資產

於2010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2009年12月31日之專業估值以切合現況。因此重估淨收益356,556,000元(截至2009年6月30日止6個月：90,112,000元)及其有關的遞延稅項59,645,000元(截至2009年6月30日止6個月：4,131,000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 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計
1年內	251,688	253,504
1年後但5年內	419,693	454,098
5年後	<u>146,368</u>	<u>167,008</u>
	<u>817,749</u>	<u>874,610</u>

10. 聯營公司權益

	於 2010年 6月30日 千元計	於 2009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	220,780	202,265
應佔一聯營公司的商譽及無形資產	<u>476,248</u>	<u>474,795</u>
	697,028	677,060
貸款予一聯營公司(附註(a))	<u>9,716</u>	<u>9,678</u>
	<u>706,744</u>	<u>686,738</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

10. 聯營公司權益(續)

(a) 貸款予一聯營公司

	於 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計
即期或1年內	2,487	1,239
1年後但2年內	9,716	-
2年後但5年內	-	9,678
	<u>9,716</u>	<u>9,678</u>
	<u>12,203</u>	<u>10,917</u>

貸款予一聯營公司為無抵押，每年利息為市場年利率加1.25%。於2010年6月30日，貸款予一聯營公司包括於2012年6月13日應償還數額9,716,000元(於2009年12月31日：9,678,000元)及無固定還款期數額2,487,000元(於2009年12月31日：1,239,000元)。

11. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計
貿易及其他應收賬項	52,274	48,117
減：呆賬之減值準備	<u>(725)</u>	<u>(819)</u>
定金及預付賬款	51,549	47,298
	<u>34,167</u>	<u>29,737</u>
	<u>85,716</u>	<u>77,035</u>

除若干租項定金及預付賬款總額10,456,000元(於2009年12月31日：10,790,000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。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 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(已扣除呆賬減值準備)於結算日之齡期分析如下：

	於 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計
到期或逾期少於1個月	50,754	46,722
逾期1至3個月	631	444
逾期超過3個月但少於12個月	76	52
逾期超過12個月	88	80
	<u>51,549</u>	<u>47,298</u>

貿易及其他應收賬項通常在發單日期起計30日內到期。

12. 現金及現金等同物

	於 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計
銀行存款及現金	88,063	114,910
銀行存款	<u>1,321,478</u>	<u>1,395,909</u>
	<u>1,409,541</u>	<u>1,510,819</u>

13. 應付賬項及應計費用

	於 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計
貿易及其他應付賬項	264,291	289,529
應計費用	28,659	34,603
衍生金融工具	<u>212</u>	<u>-</u>
	<u>293,162</u>	<u>324,132</u>

除若干租項定金收入及應計費用總數額達20,363,000元(於2009年12月31日：25,612,000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。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

13. 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結算日之齡期分析如下：

	於 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計
尚未到期	231,251	238,131
即期或逾期少於1個月	28,757	48,647
逾期1至3個月	2,002	502
逾期3至12個月	273	196
逾期超過12個月	<u>2,008</u>	<u>2,053</u>
	<u>264,291</u>	<u>289,529</u>

14. 股本及股息

(a) 股本

於截至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 元計	每股 最低價格 元計	總價格 千元計
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元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)

14. 股本及股息(續)

(b) 股息

(i) 中期應付本公司股東股息：

	截至6月30日止6個月	
	2010年	2009年
	千元計	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 (2009年：每股22仙)	<u>64,965</u>	<u>64,965</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。

(ii) 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	
	2010年	2009年
	千元計	千元計
屬截至2009年12月31日止財政年度 之末期股息每股48仙 (2008年12月31日：每股17仙)		
— 於期內通過	141,742	50,205
— 屬已購回股份(附註(b)(iii))	<u>—</u>	<u>(5)</u>
— 於期內應付	<u>141,742</u>	<u>50,200</u>

(iii) 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2009年年內支付數額出現5,000元差額，是屬於在股東名冊截止過戶前已購回之股份。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

15. 資本承擔

於2010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 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計
已批准並簽約	7,821	1,457
已批准但尚未簽約	963	—
	<u>8,784</u>	<u>1,457</u>

16. 財務擔保發出

於2010年6月30日，本公司為其一聯營公司之全資擁有附屬公司提供公司擔保予在香港的一間財務機構以取得銀行融通額，該擔保數額為14,375,000元(於2009年12月31日：14,250,000元)，並於一年內屆滿。於2010年6月30日，本公司最高負債額為14,375,000元(於2009年12月31日：13,065,000元)，此數額代表應佔該聯營公司的全資擁有附屬公司已提取的銀行融通額。

該聯營公司亦為其一共同控制個體提供一項公司擔保予在中國的一間財務機構以取得一項財務融通額，該擔保額為35,190,000元(於2009年12月31日：34,765,000元)並於一年內屆滿。於2010年6月30日，該聯營公司發出擔保的最高負債額為24,215,000元(於2009年12月31日：13,448,000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融通額。

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2010年6月30日，本集團應佔最高的或有負債總額為26,483,000元(於2009年12月31日：19,789,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

17. 重大有關連人士交易

(a) 主要管理人員酬金

截至2010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	
	2010年 千元計	2009年 千元計
薪金及其他短期僱員福利	13,873	8,281
界定供款退休計劃供款	<u>381</u>	<u>348</u>
	<u>14,254</u>	<u>8,629</u>

(b) 財務安排

如附註10(a)所述，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 2010年 6月30日 千元計	於 2009年 12月31日 千元計	截至6月30日止6個月	
			2010年 千元計	2009年 千元計
貸款予一聯營公司	<u>12,203</u>	<u>10,917</u>	<u>109</u>	<u>211</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(2009年：10,384,000元)。於2010年6月30日，應收該同母系附屬公司數額為1,728,000元(於2009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2,260,000元(2009年：2,269,000元)。於2010年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為1,106,000元(於2009年12月31日：1,106,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

17. 重大有關連人士交易(續)

(c) 經常進行之交易(續)

- (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267,000元(2009年：235,000元)予該等同母系附屬公司。於2010年6月30日，應收該等同母系附屬公司數額為7,912,000元(於2009年12月31日：65,000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(2009年：456,000元)。於2010年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為249,000元(於2009年12月31日：481,000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。

18. 通過中期財務報告

本中期財務報告已由董事會於2010年8月27日通過。

附加資料

企業管治

於截至2010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2010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2010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	0.109
郭志桁	489,140	—	—	—	489,140	0.166
郭志標	798,388	295,000	255,000 (附註1)	—	1,348,388	0.457
郭志一	397,000	—	10,000 (附註2)	—	407,000	0.138
梁永寧	10,000	—	—	—	10,000	0.003

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	12,110	—	—	—	12,110	21.246
郭志桁	12,110	—	—	—	12,110	21.246
郭志標	12,110	—	—	—	12,110	21.246
郭志一	12,110	—	—	—	12,110	21.246

附註：以上董事合共擁有於Kee Wai Investment Company (BVI) Limited 約85%的投票權。

(c) 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	0.017
郭志桁	216	—	—	—	216	0.012
郭志標	216	—	—	—	216	0.012
郭志一	216	—	—	—	216	0.012

附加資料

(續)

董事股權(續)

此外，若干董事受託持有一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2010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	61.141
(ii) Wing On Corporate Management (BVI) Limited	180,545,138	61.141
(iii) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited	180,545,138	61.141

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。