



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

2011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2011年6月30日止6個月，集團營業額上升13.5%至852.1百萬港元(2010年：751.0百萬港元)，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。

2011年上半年度應撥歸股東溢利為1,089.8百萬港元(2010年：482.0百萬港元)，上升126.1%，主要由於投資物業估值收益較去年同期大幅增加。如不計算此項非現金項目及有關遞延稅項，本集團應撥歸股東基本溢利增加49.8%至277.2百萬港元(2010年：185.1百萬港元)，主要由於集團百貨業務及物業投資溢利貢獻增加。

每股盈利由去年同期之每股163.2港仙增加126.2%至每股369.1港仙。如不計算投資物業估值收益及有關遞延稅項，本期每股基本盈利則增加49.8%至每股93.9港仙(2010年：每股62.7港仙)。

董事會決定派發中期股息每股33港仙(2010年：每股22港仙)，總額為97,447,000港元(2010年：64,965,000港元)。中期股息將於2011年10月19日(香港時間)派發予2011年10月14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2011年10月10日至2011年10月14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2011年10月7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2011年6月30日之股東權益為10,268.4百萬港元，較於2010年12月31日之股東權益增加11.9%。於2011年6月30日，本集團之現金及上市證券約為1,836.4百萬港元，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2011年6月30日，本集團總借款為596.2百萬港元，較2010年12月31日增加約2.0百萬港元，是由於匯兌差異及扣除部分還款所產生。本集團總借款596.2百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款。該借款將於2011年12月到期償還，管理層將在近到期前再商議還款期。鑒於該未償還借款少於澳洲投資物業抵押值的30%，及考慮過往準時及良好的還款紀錄，本集團不預期延續此借款有任何困難。若干資產已按予銀行作為附隨抵押，以取得銀行融通額達1,062.8百萬港元。該等資產之賬面值為2,618.4百萬港元，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2011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5.8%，於2010年12月31日，則為6.5%。

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2011年6月30日之淨投資約為2,094.5百萬港元(於2010年12月31日：1,958.7百萬港元)。

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，本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、澳元及人民幣為本位幣。

資本承擔及或有負債

於2011年6月30日，本集團之資本承擔總額為6.4百萬港元(於2010年12月31日：5.7百萬港元)。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2011年6月30日，本集團應佔的最高或有負債不超過24.0百萬港元(於2010年12月31日：28.1百萬港元)。

董事會主席致詞

(續)

半年業績回顧

百貨業務

於本期內，由於顧客信心及消費維持高企及強勁，本集團百貨業務持續進步。加上適時的推廣活動，緊貼潮流的貨品組合及優良顧客服務，本集團百貨業務營業額錄得14.3%增長至666.4百萬港元(2010年：582.8百萬港元)，而經營溢利同時大幅增加41.5%至105.0百萬港元(2010年：74.2百萬港元)。

物業投資

截至2011年6月30日止6個月，本集團投資物業收入增加11.5%至176.0百萬港元(2010年：157.8百萬港元)。本集團仍能維持香港商業寫字樓物業的整體出租率約95%，而租金收入則輕微下跌至94.5百萬港元(2010年：95.0百萬港元)。而墨爾本的寫字樓租賃市場因供應有限，則維持上升。本集團於澳洲的商業投資物業收入增加35.1%至78.5百萬港元(2010年：58.1百萬港元)。主要由於續租及新簽租約時能提高租金及於期內澳元表現強勢，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整體出租率維持95%以上。

汽車經銷業務

於本年3月日本發生地震及海嘯，本集團於美國經營汽車經銷業務的聯營公司因而面對日本汽車供應商中斷汽車及維修零件的供應。因此，日本品牌汽車銷售量於本期內下跌。但是，該聯營公司業務仍能維持穩健及提供溢利。截至2011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36.0百萬港元，去年同期則為16.7百萬港元。於本期內，該聯營公司購入位於中華人民共和國山東省的汽車經銷商權益。另該聯營公司位於廣東省的兩個汽車經銷商，雖然存貨供應短缺，仍能於本期內為集團帶來溢利。

其他

於本期內，各股票市場毫無方向，但是，本集團證券投資錄得收益12.8百萬港元，而去年同期則為損失5.1百萬港元。本集團同時錄得外幣匯兌淨收益5.6百萬港元(2010年：外幣匯兌淨損失1.3百萬港元)，主要來自澳元及人民幣存款。於2011年上半年，本集團收回澳洲附屬公司投資亦確認匯兌收益12.7百萬港元(2010年：0.6百萬港元)。

董事會主席致詞

(續)

職員

於2011年6月30日，本集團共有員工847名(於2010年6月30日：955名)。本集團之薪酬政策、花紅制度、強制性公積金計劃等與2010年年報披露之資料，並無重大改變。

2011年餘下展望

美國及歐洲當前經濟環境並不明朗，預期對全球經濟繼續有負面影響。最近海外及香港股票市場急挫，如在本年餘下時間此趨勢持續，或成為顧慮。惟現時本地消費需求強勁及旅客消費預期於下半年仍能支持零售銷售。雖然經營成本受通脹壓力，本集團百貨業務將受惠於良好零售環境，並能貢獻溢利。本集團於本地及海外商業物業投資將繼續提供穩定租金收入。在美國經營汽車經銷業務的聯營公司於下半年的業績表現將視乎存貨供應的恢復及美國經濟復甦情況。

主席
郭志樑

香港，2011年8月26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2011年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止6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2011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

2011年8月26日

綜合收益表

截至2011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	
		2011年 千元計	2010年 千元計
營業額	4	852,090	750,968
其他收入	5	20,678	16,203
其他淨收益／(損失)	5	25,808	(8,643)
百貨業務銷售成本	6(d)	(372,380)	(329,630)
物業租賃成本	6(c)	(30,381)	(31,598)
其他營業費用		<u>(189,700)</u>	<u>(176,627)</u>
經營溢利		306,115	220,673
財務費用	6(a)	<u>(17,539)</u>	<u>(18,071)</u>
投資物業估值收益	9(a)	288,576	202,602
		<u>980,793</u>	<u>356,556</u>
應佔聯營公司之業績		1,269,369	559,158
		<u>36,160</u>	<u>20,286</u>
除稅前溢利	6	1,305,529	579,444
所得稅	7	<u>(215,403)</u>	<u>(96,999)</u>
本期溢利		<u><u>1,090,126</u></u>	<u><u>482,445</u></u>
應撥歸於：			
本公司股東		1,089,838	482,024
非控股股東權益		<u>288</u>	<u>421</u>
本期溢利		<u><u>1,090,126</u></u>	<u><u>482,445</u></u>
每股基本及攤薄盈利	8(a)	<u><u>369.1仙</u></u>	<u><u>163.2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。

綜合全面收益表

截至2011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			
	2011年		2010年	
	千元計	千元計	千元計	千元計
本期溢利		1,090,126		482,445
		-----		-----
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	90,633		(71,138)	
－應佔海外聯營公司財務報表換 算所產生的匯兌差異	462		2,867	
－收回海外附屬公司投資而釋出 的匯兌儲備	(12,733)		(645)	
		-----		-----
		78,362		(68,916)
土地及樓宇重估：				
－因自用之土地及樓宇重新 分類為投資物業而產生 之重估增值		78,843		-
應佔一聯營公司之現金流對沖：				
－對沖儲備之淨變動		16,768		(3,185)
可供出售證券：				
－於本期確認的公平價值變動		1,786		100
		-----		-----
		175,759		(72,001)
		-----		-----
本期全面收益總額		1,265,885		410,444
		=====		=====
應撥歸於：				
本公司股東		1,265,599		409,960
非控股股東權益		286		484
		-----		-----
本期全面收益總額		1,265,885		410,444
		=====		=====

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2011年6月30日－未經審核
(以港元計)

	附註	於 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
非流動資產			
固定資產	9		
— 投資物業		9,178,019	7,976,716
— 其他物業、機器及設備		<u>569,679</u>	<u>591,706</u>
		9,747,698	8,568,422
商譽		1,178	1,178
聯營公司權益	10	754,953	711,276
可供出售證券		29,271	27,485
遞延稅項資產		<u>9,602</u>	<u>25,922</u>
		<u>10,542,702</u>	<u>9,334,283</u>
流動資產			
持作買賣用途證券		371,427	291,651
存貨		77,051	90,437
應收賬項、定金及預付賬款	11	60,510	50,110
貸款予一聯營公司	10(a)	32,399	3,264
應收同母系附屬公司賬款		12,071	1,801
可收回本期稅項		13	95
現金及現金等同物	12	<u>1,503,601</u>	<u>1,569,618</u>
		<u>2,057,072</u>	<u>2,006,976</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	13	319,637	359,331
應付同母系附屬公司賬款		1,634	3,645
有抵押銀行借款		596,177	594,187
應付一聯營公司賬款		12,676	12,935
應付本期稅項		<u>28,382</u>	<u>19,986</u>
		<u>958,506</u>	<u>990,084</u>
淨流動資產		<u>1,098,566</u>	<u>1,016,892</u>
總資產減流動負債結轉下頁		11,641,268	10,351,175

綜合財務狀況表

(續)

於2011年6月30日－未經審核
(以港元計)

	附註	於 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
總資產減流動負債承接上頁		11,641,268	10,351,175
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>1,354,919</u>	<u>1,156,487</u>
淨資產		<u>10,286,349</u>	<u>9,194,688</u>
資本及儲備			
股本		29,530	29,530
儲備		<u>10,238,822</u>	<u>9,147,447</u>
應撥歸本公司股東合計權益		10,268,352	9,176,977
非控股股東權益		<u>17,997</u>	<u>17,711</u>
合計權益		<u>10,286,349</u>	<u>9,194,688</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2011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			
於2011年1月1日結餘	29,530	176,750	11,807	579,292	(40,241)	754,347	1,068	7,664,424	9,176,977	17,711	9,194,688
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,089,838	1,089,838	288	1,090,126
其他全面收益	-	78,843	1,786	78,364	16,768	-	-	-	175,761	(2)	175,759
本期全面收益總額	-	78,843	1,786	78,364	16,768	-	-	1,089,838	1,265,599	286	1,265,885
有關前年度已獲通過之 股息	14(b)	-	-	-	-	-	-	(174,224)	(174,224)	-	(174,224)
		<u>78,843</u>	<u>1,786</u>	<u>78,364</u>	<u>16,768</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>915,614</u>	<u>1,091,375</u>	<u>286</u>	<u>1,091,661</u>
於2011年6月30日結餘	29,530	255,593	13,593	657,656	(23,473)	754,347	1,068	8,580,038	10,268,352	17,997	10,286,349

綜合權益變動結算表

(續)

截至2011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								非控股股東權益			
	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	合計權益		
	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日結餘	29,530	176,750	9,098	354,712	(45,661)	754,347	541	6,496,002	7,775,319	16,530	7,791,849	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	482,024	482,024	421	482,445	
其他全面收益	-	-	100	(68,979)	(3,185)	-	-	-	(72,064)	63	(72,001)	
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)	-	-	-	-	-	-	(141,742)	(141,742)	-	(141,742)	
		-	100	(68,979)	(3,185)	-	-	340,282	268,218	484	268,702	
於2010年6月30日及 2010年7月1日結餘		29,530	176,750	9,198	285,733	(48,846)	754,347	541	6,836,284	8,043,537	17,014	8,060,551
本期溢利		-	-	-	-	-	-	893,632	893,632	701	894,333	
其他全面收益		-	-	2,609	293,559	8,605	-	-	304,773	(4)	304,769	
本期全面收益總額		-	-	2,609	293,559	8,605	-	893,632	1,198,405	697	1,199,102	
應佔一聯營公司普通儲 備：轉至普通儲備		-	-	-	-	-	527	(527)	-	-	-	
有關本年度已宣派及 支付之股息	14(a)	-	-	-	-	-	-	(64,965)	(64,965)	-	(64,965)	
		-	-	-	-	-	527	(65,492)	(64,965)	-	(64,965)	
於2010年12月31日結餘		29,530	176,750	11,807	579,292	(40,241)	754,347	1,068	7,664,424	9,176,977	17,711	9,194,688

附註：於2011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5,131,777,000元(於2010年12月31日：4,319,152,000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2011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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
來自經營之現金	170,680	114,791
已付稅項	<u>(22,099)</u>	<u>(17,296)</u>
來自營業活動之現金淨額	148,581	97,495
(使用於)／來自投資活動之現金淨額	(12,904)	4,129
使用於融資活動之現金淨額	<u>(217,743)</u>	<u>(182,745)</u>
現金及現金等同物之淨減少	(82,066)	(81,121)
於1月1日之現金及現金等同物	1,569,618	1,510,819
匯率變動之影響	<u>16,049</u>	<u>(20,157)</u>
於6月30日之現金及現金等同物	<u>1,503,601</u>	<u>1,409,541</u>
	於	於
	2011年	2010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	74,208	88,063
銀行定期存款	<u>1,429,393</u>	<u>1,321,478</u>
現金及現金等同物	<u>1,503,601</u>	<u>1,409,541</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2011年8月26日獲授權發佈。

本中期財務報告所採用之會計政策與2010年全年財務報表所採納的相同，但預期在2011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2010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2010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2010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2011年3月29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：

- HKAS 24(經修訂)「關連人士披露」
- HKFRSs 2010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。

該等發展主要關於澄清若干適用於本集團財務報表之披露要求，對本中期財務報告之內容並無重大影響。

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。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。

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)

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。

已提供給本集團最高層執行管理人員在列報期內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	
	截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月	
	2011年 千元計	2010年 千元計	2011年 千元計	2010年 千元計	2011年 千元計	2010年 千元計
對外客戶收入	666,361	582,802	185,729	168,166	852,090	750,968
分部業務間收入	—	—	38,483	39,731	38,483	39,731
須予呈報的分部收入	<u>666,361</u>	<u>582,802</u>	<u>224,212</u>	<u>207,897</u>	<u>890,573</u>	<u>790,699</u>
須予呈報的分部溢利	<u>105,049</u>	<u>74,207</u>	<u>175,996</u>	<u>157,832</u>	<u>281,045</u>	<u>232,039</u>

	百貨業務		物業投資		合計	
	於	於	於	於	於	於
	2011年 6月30日 千元計	2010年 12月31日 千元計	2011年 6月30日 千元計	2010年 12月31日 千元計	2011年 6月30日 千元計	2010年 12月31日 千元計
須予呈報的分部資產	139,692	148,831	9,736,671	8,558,554	9,876,363	8,707,385
期/年內增加的非流動分部資產	2,854	6,513	9,163	28,832	12,017	35,345
須予呈報的分部負債	247,933	291,276	646,614	645,825	894,547	937,101

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	
	2011年 千元計	2010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	281,045	232,039
應佔聯營公司之業績	36,160	20,286
其他收入	20,678	16,203
其他淨收益／(損失)	25,808	(8,643)
財務費用	(17,539)	(18,071)
投資物業估值收益	980,793	356,556
未能分部的總部及公司支出	(21,416)	(18,926)
	<u>1,305,529</u>	<u>579,444</u>
	於 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
資產		
須予呈報的分部資產	9,876,363	8,707,385
分部業務間應收賬項相互對銷	(5,654)	(7,261)
	<u>9,870,709</u>	<u>8,700,124</u>
商譽	1,178	1,178
聯營公司權益	754,953	711,276
可供出售證券	29,271	27,485
持作買賣用途證券	371,427	291,651
貸款予一聯營公司	32,399	3,264
遞延稅項資產	9,602	25,922
可收回本期稅項	13	95
未能分部的總部及公司資產	1,530,222	1,580,264
	<u>12,599,774</u>	<u>11,341,259</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 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
負債		
須予呈報的分部負債	894,547	937,101
分部業務間應付賬項相互對銷	<u>(5,654)</u>	<u>(7,261)</u>
	888,893	929,840
應付一聯營公司賬款	12,676	12,935
應付本期稅項	28,382	19,986
遞延稅項負債	1,354,919	1,156,487
未能分部的總部及公司負債	<u>28,555</u>	<u>27,323</u>
	2,313,425	2,146,571
綜合總負債	<u><u>2,313,425</u></u>	<u><u>2,146,571</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。

本集團本期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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
貨品銷售	547,961	479,002
專櫃銷售淨收入	<u>118,400</u>	<u>103,800</u>
	666,361	582,802
百貨業務	185,729	168,166
物業投資	<u>185,729</u>	<u>168,166</u>
	852,090	750,968
	<u><u>852,090</u></u>	<u><u>750,968</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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
其他收入		
銀行存款利息收入	12,535	10,808
貸款予一聯營公司利息收入	255	109
上市證券之利息收入	608	—
上市證券之股息收入	4,804	2,927
非上市證券之股息收入	505	484
沒收未領股息	1,101	1,075
其他	870	800
	<u>20,678</u>	<u>16,203</u>
其他淨收益／(損失)		
重算至公平價值之淨收益／(損失)		
— 持作買賣用途證券	4,538	(11,960)
— 衍生金融工具	466	(16)
出售淨收益		
— 持作買賣用途證券	251	102
— 衍生金融工具	2,228	3,926
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	12,733	645
外幣匯兌淨收益／(損失)	5,601	(1,340)
出售其他固定資產淨損失	(9)	—
	<u>25,808</u>	<u>(8,643)</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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
(a) 財務費用：		
須於5年內償還之銀行借款利息	17,539	18,071
(b) 員工成本(董事酬金除外)：		
界定供款退休計劃供款	5,585	5,245
薪金、工資及其他福利	95,908	89,019
	<u>101,493</u>	<u>94,264</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(185,729)	(168,166)
減：直接費用	30,381	31,598
	<u>(155,348)</u>	<u>(136,568)</u>
(d) 其他項目：		
折舊及攤銷		
－自有資產	19,556	20,944
－租賃獎勵	7,332	5,933
減值虧損確認／(撥回)		
－貿易及其他應收賬項	18	(63)
營業租賃費用		
－租賃土地及樓宇的最低租項支出	18,631	18,060
－租賃土地及樓宇的或有租金	820	525
銷貨成本	<u>372,380</u>	<u>329,630</u>

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	
	2011年	2010年
	千元計	千元計
本期稅項－香港利得稅		
本期準備	17,470	14,716
本期稅項－海外		
本期準備	12,726	8,714
往年不足／(逾提)準備	9	(360)
	12,735	8,354
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	168,168	59,645
－其他暫時性差異	17,030	14,284
	185,198	73,929
所得稅總額	215,403	96,999

香港利得稅準備是以截至2011年6月30日止6個月估計應課稅溢利按16.5% (2010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2011年6月30日止6個月應撥歸於本公司股東之綜合溢利1,089,838,000元(截至2010年6月30日止6個月：482,024,000元)除以本期已發行股數295,295,000股(2010年：295,295,000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			
	2011年		2010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	1,089,838	369.1	482,024	163.2
投資物業估值收益	(980,793)	(332.1)	(356,556)	(120.7)
有關投資物業估值 收益的遞延稅項負債 之增加	<u>168,168</u>	<u>56.9</u>	<u>59,645</u>	<u>20.2</u>
應撥歸於本公司股東 基本溢利	<u>277,213</u>	<u>93.9</u>	<u>185,113</u>	<u>62.7</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

(a) 於2011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2010年12月31日之專業估值以切合現況。因此重估收益980,793,000元(截至2010年6月30日止6個月：356,556,000元)及其有關的遞延稅項168,168,000元(截至2010年6月30日止6個月：59,645,000元)已包括在本期之綜合收益表內。

(b) 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 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
1年內	229,018	247,184
1年後但5年內	556,351	508,206
5年後	<u>177,152</u>	<u>182,445</u>
	<u>962,521</u>	<u>937,835</u>

(c) 截至2011年6月30日止6個月，若干位於香港物業已從其他物業、機器及設備轉移至投資物業，因為集團再無佔用該等物業，並決定將該等物業租賃予第三者。從轉移中，扣除有關遞延稅項15,580,000元後，重估增值78,843,000元已在股東權益內之土地及樓宇重估儲備中確認。

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

	於 2011年 6月30日 千元計	於 2010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	279,553	225,564
應佔一聯營公司的商譽及無形資產	<u>475,400</u>	<u>475,999</u>
貸款予一聯營公司(附註(a))	754,953	701,563
	<u>–</u>	<u>9,713</u>
	<u>754,953</u>	<u>711,276</u>

(a) 貸款予一聯營公司

	於 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
即期或1年內	32,399	3,264
1年後但2年內	<u>–</u>	<u>9,713</u>
	<u>32,399</u>	<u>12,977</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2011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9,711,000元(於2010年12月31日：9,713,000元)及無固定還款期數額22,688,000元(於2010年12月31日：3,264,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
貿易及其他應收賬項	23,817	20,690
減：呆賬之減值準備	<u>(381)</u>	<u>(348)</u>
	23,436	20,342
定金及預付賬款	<u>37,074</u>	<u>29,768</u>
	<u>60,510</u>	<u>50,110</u>

除若干租項定金及預付賬款總額10,459,000元(於2010年12月31日：12,531,000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(已扣除呆賬減值準備)於結算日之齡期分析如下：

	於 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
到期或逾期少於1個月	22,661	19,761
逾期1至3個月	606	472
逾期超過3個月但少於12個月	143	62
逾期超過12個月	<u>26</u>	<u>47</u>
	<u>23,436</u>	<u>20,342</u>

貿易及其他應收賬項通常在發單日期起計30日內到期。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

12. 現金及現金等同物

	於 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
銀行存款及現金	74,208	87,530
銀行定期存款	1,429,393	1,482,088
	<u>1,503,601</u>	<u>1,569,618</u>

13. 應付賬項及應計費用

	於 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
貿易及其他應付賬項	282,395	322,859
應計費用	36,108	36,472
衍生金融工具	1,134	-
	<u>319,637</u>	<u>359,331</u>

除若干租項定金收入及應計費用總額13,519,000元(於2010年12月31日：11,772,000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 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
尚未到期	235,212	270,734
即期或逾期少於1個月	43,784	48,392
逾期1至3個月	1,031	1,433
逾期3至12個月	420	285
逾期超過12個月	1,948	2,015
	<u>282,395</u>	<u>322,859</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. 股息

(a) 中期應付本公司股東股息：

	截至6月30日止6個月	
	2011年 千元計	2010年 千元計
結算日後宣佈派發及應付之 中期股息每股33仙(2010年：每股22仙)	97,447	64,965

於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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
屬截至2010年12月31日止財政年度之末期股息 每股59仙(2009年12月31日：每股48仙) 於期內應付	174,224	141,742

15. 資本承擔

於2011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 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
已批准並簽約	4,741	5,654
已批准但尚未簽約	1,621	-
	<u>6,362</u>	<u>5,654</u>

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

16. 財務擔保發出

於2011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21,266,000元(於2010年12月31日：21,014,000元)，並於一年內屆滿。於2011年6月30日，本公司最高負債額為21,070,000元(於2010年12月31日：20,717,000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49,123,000元(於2010年12月31日：48,299,000元)並於一年內屆滿。於2011年6月30日，該聯營公司發出擔保的最高負債額為5,780,000元(於2010年12月31日：14,702,000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2011年6月30日，本集團應佔最高的或有負債總額為23,960,000元(於2010年12月31日：28,068,000元)。

17. 重大有關連人士交易

(a) 主要管理人員酬金

截至2011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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
薪金及其他短期僱員福利	19,256	13,873
界定供款退休計劃供款	461	381
	<u>19,717</u>	<u>14,254</u>

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)

(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：

	於 2011年 6月30日 千元計	於 2010年 12月31日 千元計
貸款予一聯營公司	<u>32,399</u>	<u>12,977</u>
	截至6月30日止6個月 2011年 千元計	2010年 千元計
有關利息收入	255	109
一聯營公司新貸款	<u>19,424</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10,385,000元(2010年：10,384,000元)。於2011年6月30日，應收該同母系附屬公司數額為1,728,000元(於2010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2,278,000元(2010年：2,260,000元)。於2011年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為1,172,000元(於2010年12月31日：1,106,000元)。
- (iii) 從事證券業務之同母系附屬公司替本集團若干附屬公司進行證券交易。於本期內，本集團支付佣金261,000元(2010年：267,000元)予該同母系附屬公司。於2011年6月30日，應收該同母系附屬公司淨數額為10,343,000元(於2010年12月31日：應付該同母系附屬公司淨數額為2,475,000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(2010年：456,000元)。於2011年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為462,000元(於2010年12月31日：應收該同母系附屬公司數額為9,000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)

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. 截至2011年6月30日止6個月已發佈但尚未生效的修訂及新準則可能構成的影響

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及新準則，但於截至2011年6月30日止6個月尚未生效及並未有被採納於本中期財務報告。其中適用於本集團的發展如下：

	會計期間開始 於或其後生效
HKFRS 7之修訂「金融工具：披露」	2011年7月1日
HKAS 12之修訂「所得稅」	2012年1月1日
HKAS 1之修訂「財務報表之呈報」	2012年7月1日
HKFRS 9「金融工具」	2013年1月1日
HKFRS 10「綜合財務報表」	2013年1月1日
HKFRS 11「聯合安排」	2013年1月1日
HKFRS 12「於其他個體權益之披露」	2013年1月1日
HKFRS 13「公平價值計量」	2013年1月1日
HKAS 19(經修訂)「僱員福利」	2013年1月1日
HKAS 27(經修訂)「獨立財務報表」	2013年1月1日
HKAS 28(經修訂)「聯營公司及合營企業之投資」	2013年1月1日

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

18. 截至2011年6月30日止6個月已發佈但尚未生效的修訂及新準則可能構成的影響(續)

本集團現正就這些修訂及新準則對初次應用之期間的影響作出評估。現時結論為除HKAS 12之修訂「所得稅」外，採納該等修訂及新準則對本集團的營運業績及財務狀況並無重大影響。

本集團將於截至2012年12月31日止年度的財務報表採納HKAS 12之修訂，屆時本集團須對2011年6月30日止6個月已報告的數額作出追溯調整。而該調整以投資物業的賬面值之出售方式收回所產生的遞延稅項與現行會計政策下確認的遞延稅項數額的差額為限。而該等投資物業並非以一商業模式持有，而該模式的目的是以長時間去消耗其大部分經濟收益而非經出售。集團並未完成評估此新會計政策對確認遞延稅項的影響。

19. 通過中期財務報告

本中期財務報告已由董事會於2011年8月26日通過。

附加資料

企業管治

於截至2011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2011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2011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	權益總計		
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2011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。