

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)

2011 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 2011 年 12 月 31 日止年度之綜合財務業績：

綜合收益表

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2011 年 千港元計	2010 年 千港元計
營業額	3	1,763,783	1,572,597
其他收入	5	46,454	37,288
其他淨(損失)/收益	5	(32,367)	71,629
百貨業務銷售成本	6(d)	(775,249)	(690,652)
物業租賃成本	6(c)	(63,583)	(62,503)
其他營業費用		(386,095)	(362,808)
經營溢利		552,943	565,551
財務費用	6(a)	(34,445)	(38,903)
		518,498	526,648
投資物業估值淨收益		1,556,166	1,107,570
		2,074,664	1,634,218
應佔聯營公司之業績		73,001	15,924
除稅前溢利	6	2,147,665	1,650,142
所得稅	7	(373,045)	(273,364)
本年度溢利		1,774,620	1,376,778
應撥歸於：			
本公司股東		1,774,265	1,375,656
非控股股東權益		355	1,122
本年度溢利		1,774,620	1,376,778
每股基本及攤薄盈利	9(a)	600.8 仙	465.9 仙

綜合全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度			
	2011 年		2010 年	
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
本年度溢利		<u>1,774,620</u>		<u>1,376,778</u>
本年度其他全面收益 (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		(3,784)	232,937	
- 應佔海外聯營公司財務報表換算所產生 的匯兌差異		124	3,159	
- 收回海外附屬公司投資而釋出 的匯兌儲備		<u>(12,733)</u>	<u>(11,457)</u>	
		(16,393)		224,639
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	-	
- 應佔一聯營公司土地及樓宇重估 儲備		<u>382</u>	<u>-</u>	
		79,225		-
應佔一聯營公司之現金流對沖：				
- 對沖儲備之淨變動		12,889		5,420
可供出售證券：				
- 投資重估儲備之淨變動		<u>(1,117)</u>		<u>2,709</u>
		<u>74,604</u>		<u>232,768</u>
本年度全面收益總額		<u>1,849,224</u>		<u>1,609,546</u>
應撥歸於：				
本公司股東		1,848,905		1,608,365
非控股股東權益		<u>319</u>		<u>1,181</u>
本年度全面收益總額		<u>1,849,224</u>		<u>1,609,546</u>

綜合財務狀況表

	附註	於 2011年 12月31日 千港元計	於 2010年 12月31日 千港元計
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		9,651,226	7,976,716
- 其他物業、機器及設備		555,513	591,706
		<u>10,206,739</u>	<u>8,568,422</u>
商譽		1,178	1,178
聯營公司權益		795,809	711,276
可供出售證券		22,468	27,485
遞延稅項資產		10,512	25,922
		<u>11,036,706</u>	<u>9,334,283</u>
流動資產			
持作買賣用途證券		332,478	291,651
持至到期投資		48,435	-
存貨		102,865	90,437
應收賬項、定金及預付賬款	10	52,412	50,110
貸款予一聯營公司		19,387	3,264
應收同母系附屬公司賬款		2,563	1,801
應收一聯營公司賬款		204	-
可收回本年稅項		137	95
現金及現金等同物		1,683,832	1,569,618
		<u>2,242,313</u>	<u>2,006,976</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	467,411	359,331
應付同母系附屬公司賬款		2,767	3,645
有抵押銀行借款		49,869	594,187
應付一聯營公司賬款		-	12,935
應付本年稅項		31,977	19,986
		<u>552,024</u>	<u>990,084</u>
淨流動資產		<u>1,690,289</u>	<u>1,016,892</u>
總資產減流動負債		<u>12,726,995</u>	<u>10,351,175</u>
非流動負債			
有抵押銀行借款		503,750	-
遞延稅項負債		1,451,004	1,156,487
		<u>1,954,754</u>	<u>1,156,487</u>
淨資產		<u>10,772,241</u>	<u>9,194,688</u>
資本及儲備			
股本		29,530	29,530
儲備		10,724,681	9,147,447
應撥歸本公司股東合計權益		<u>10,754,211</u>	<u>9,176,977</u>
非控股股東權益		<u>18,030</u>	<u>17,711</u>
合計權益		<u>10,772,241</u>	<u>9,194,688</u>

截至2011年12月31日止年度之綜合權益變動結算表

		應撥歸本公司股東								非控股	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	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	
2011年綜合權益變動												
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,774,265	1,774,265	355	1,774,620	
其他全面收益	-	79,225	(1,117)	(16,357)	12,889	-	-	-	74,640	(36)	74,604	
本年度全面收益總額	-	79,225	(1,117)	(16,357)	12,889	-	-	1,774,265	1,848,905	319	1,849,224	
應佔一聯營公司普通儲備：轉至普通儲備	-	-	-	-	-	-	660	(660)	-	-	-	
有關前年度已獲通過之股息	8(b)	-	-	-	-	-	-	(174,224)	(174,224)	-	(174,224)	
有關本年度已宣派及支付之股息	8(a)	-	-	-	-	-	-	(97,447)	(97,447)	-	(97,447)	
	-	-	-	-	-	-	660	(272,331)	(271,671)	-	(271,671)	
於2011年12月31日結餘	29,530	255,975	10,690	562,935	(27,352)	754,347	1,728	9,166,358	10,754,211	18,030	10,772,241	
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	
2010年綜合權益變動												
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,375,656	1,375,656	1,122	1,376,778	
其他全面收益	-	-	2,709	224,580	5,420	-	-	-	232,709	59	232,768	
本年度全面收益總額	-	-	2,709	224,580	5,420	-	-	1,375,656	1,608,365	1,181	1,609,546	
應佔一聯營公司普通儲備：轉至普通儲備	-	-	-	-	-	-	527	(527)	-	-	-	
有關前年度已獲通過之股息	8(b)	-	-	-	-	-	-	(141,742)	(141,742)	-	(141,742)	
有關本年度已宣派及支付之股息	8(a)	-	-	-	-	-	-	(64,965)	(64,965)	-	(64,965)	
	-	-	-	-	-	-	527	(207,234)	(206,707)	-	(206,707)	
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5,597,132,000港元(2010年：4,319,152,000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2011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2011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。

該等新發展之影響討論如下：

- HKAS 24 (經修訂) 修改關連人士之定義。因此，本集團重新評估關連人士之身份，並結論為修改定義並無對本集團本期及前期關連人士之披露有任何重大影響。HKAS 24 (經修訂) 同時引進政府關連個體的修訂披露要求。本集團並非政府關連個體，所以對本集團並無影響。
- HKFRSs 2010 綜合準則之修改對HKFRS 7「金融工具：披露」要求引進數項修訂。該等修訂並無對分類、確認及計量在本期及前期財務報表內數額的確認有任何重大影響。

3. 營業額

本集團之主要業務為經營百貨業務及物業投資。

本集團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：

	2011年 千港元計	2010年 千港元計
貨品銷售	1,135,516	1,007,988
專櫃銷售淨收入	<u>246,279</u>	<u>220,018</u>
百貨業務	1,381,795	1,228,006
物業投資	<u>381,988</u>	<u>344,591</u>
	<u><u>1,763,783</u></u>	<u><u>1,572,597</u></u>

4. 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2011年及2010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	
	2011年 千港元計	2010年 千港元計	2011年 千港元計	2010年 千港元計	2011年 千港元計	2010年 千港元計
對外客戶收入	1,381,795	1,228,006	381,988	344,591	1,763,783	1,572,597
分部業務間收入	-	-	77,961	78,511	77,961	78,511
須予呈報的分部收入	1,381,795	1,228,006	459,949	423,102	1,841,744	1,651,108
須予呈報的分部溢利	223,385	172,727	360,670	324,223	584,055	496,950
財務費用	-	-	34,445	38,903	34,445	38,903
年內折舊及攤銷	7,675	9,363	47,212	44,334	54,887	53,697
貿易及其他應收賬項減值 (撥回)/確認	(18)	6	(81)	(145)	(99)	(139)
須予呈報的分部資產	164,072	148,831	10,200,702	8,558,554	10,364,774	8,707,385
年內增加的非流動分部資產	7,366	6,513	38,708	28,832	46,074	35,345
須予呈報的分部負債	380,937	291,276	616,835	645,825	997,772	937,101

(b) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表

	2011年 千港元計	2010年 千港元計
溢利		
由集團對外客戶產生的須予呈報的分部溢利	584,055	496,950
應佔聯營公司之業績	73,001	15,924
其他收入	46,454	37,288
其他淨(損失)/收益	(32,367)	71,629
財務費用	(34,445)	(38,903)
投資物業估值淨收益	1,556,166	1,107,570
未能分部的總部及公司支出	(45,199)	(40,316)
綜合除稅前溢利	<u>2,147,665</u>	<u>1,650,142</u>
資產		
須予呈報的分部資產	10,364,774	8,707,385
分部業務間應收賬項相互對銷	(5,044)	(7,261)
	<u>10,359,730</u>	<u>8,700,124</u>
商譽	1,178	1,178
聯營公司權益	795,809	711,276
可供出售證券	22,468	27,485
遞延稅項資產	10,512	25,922
持作買賣用途證券	332,478	291,651
持至到期投資	48,435	-
貸款予一聯營公司	19,387	3,264
應收一聯營公司賬款	204	-
可收回本年稅項	137	95
未能分部的總部及公司資產	1,688,681	1,580,264
綜合總資產	<u>13,279,019</u>	<u>11,341,259</u>
負債		
須予呈報的分部負債	997,772	937,101
分部業務間應付賬項相互對銷	(5,044)	(7,261)
	<u>992,728</u>	<u>929,840</u>
應付同母系附屬公司賬款	2,767	3,645
應付一聯營公司賬款	-	12,935
應付本年稅項	31,977	19,986
遞延稅項負債	1,451,004	1,156,487
未能分部的總部及公司負債	28,302	23,678
綜合總負債	<u>2,506,778</u>	<u>2,146,571</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	
	2011年 千港元計	2010年 千港元計	2011年 千港元計	2010年 千港元計
香港(所屬地)	1,589,445	1,421,724	7,480,314	6,014,083
澳洲	158,600	134,129	2,626,278	2,454,648
美國	15,738	16,744	897,134	812,145
	174,338	150,873	3,523,412	3,266,793
	1,763,783	1,572,597	11,003,726	9,280,876

5. 其他收入及其他淨(損失)/收益

	2011年 千港元計	2010年 千港元計
其他收入		
利息收入		
- 銀行存款	27,247	23,905
- 貸款予一聯營公司	163	244
- 持作買賣用途證券	1,250	260
股息收入		
- 上市證券	10,984	6,674
- 非上市證券	2,918	3,259
沒收未領股息	1,101	1,075
提前終止租約賠償	-	104
其他	2,791	1,767
	46,454	37,288
其他淨(損失)/收益		
持作買賣用途證券重算至 公平價值之淨(損失)/收益	(47,783)	24,132
出售淨(損失)/收益：		
- 持作買賣用途證券	(13,472)	9,269
- 衍生金融工具	(148)	11,081
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	12,733	11,457
可供出售證券減值虧損撥回	-	4,799
外幣匯兌淨收益	10,108	10,911
出售可供出售證券淨收益	3,950	-
結束附屬公司收益	2,274	-
出售其他固定資產淨損失	(29)	(20)
	(32,367)	71,629

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已減除/(計入)：

	2011年 千港元計	2010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>34,445</u>	<u>38,903</u>
(b) 員工成本(董事酬金除外)：		
界定供款退休計劃供款	11,071	10,577
薪金、工資及其他福利	<u>189,157</u>	<u>182,855</u>
	<u>200,228</u>	<u>193,432</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(381,988)	(344,591)
減：直接費用	<u>63,583</u>	<u>62,503</u>
	<u>(318,405)</u>	<u>(282,088)</u>
(d) 其他項目：		
折舊及攤銷		
- 自有資產	38,619	41,413
- 租賃獎勵	16,531	12,557
減值虧損(撥回)/確認		
- 可供出售證券	-	(4,799)
- 貿易及其他應收賬項	(99)	(139)
- 固定資產	1	-
核數師酬金		
- 本年度	2,829	2,714
- 上年度	(14)	43
營業租賃費用		
- 租賃土地及樓宇的最低租項支出	37,415	36,242
- 租賃土地及樓宇的或有租金	372	372
銷貨成本	<u>775,249</u>	<u>690,652</u>

7. 綜合收益表內之所得稅

	2011年 千港元計	2010年 千港元計
本年稅項 – 香港利得稅		
本年準備	49,527	32,138
往年逾提準備	(333)	(52)
	<u>49,194</u>	<u>32,086</u>
本年稅項 – 海外		
本年準備	28,386	17,824
往年不足/(逾提)準備	9	(1,272)
	<u>28,395</u>	<u>16,552</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	278,252	188,883
- 其他暫時性差異	17,204	35,843
	<u>295,456</u>	<u>224,726</u>
所得稅支出總額	<u>373,045</u>	<u>273,364</u>

香港利得稅準備是以本年度估計應課稅溢利按 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。

8. 股息

(a) 本年度應付本公司股東股息：

	2011 年 千港元計	2010 年 千港元計
已宣派及支付之中期股息每股 33 港仙 (2010 年：每股 22 港仙)	97,447	64,965
結算日後建議派發之末期股息 每股 55 港仙 (2010 年：每股 59 港仙)	162,412	174,224
	<u>259,859</u>	<u>239,189</u>

於結算日後建議派發之末期股息於結算日並未確認為負債。

(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：

	2011 年 千港元計	2010 年 千港元計
屬截至 2010 年 12 月 31 日止財政年度 之末期股息每股 59 港仙 (2009 年 12 月 31 日：每股 48 港仙) 於年內通過及支付	174,224	141,742

9. 每股基本及攤薄盈利

(a) 每股基本盈利乃根據截至2011年12月31日止年度應撥歸於本公司股東之綜合溢利1,774,265,000港元(2010年：1,375,656,000港元)除以本年已發行股數295,295,000股(2010年：295,295,000股)。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：

	2011年		2010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	1,774,265	600.8	1,375,656	465.9
投資物業估值淨收益	(1,556,166)	(526.9)	(1,107,570)	(375.1)
有關投資物業估值淨收益 的遞延稅項負債之增加	<u>278,252</u>	<u>94.2</u>	<u>188,883</u>	<u>64.0</u>
	496,351	168.1	456,969	154.8
應撥歸於非控股股東權益之投資物業 估值(損失)/收益扣除有關 遞延稅項	<u>(66)</u>	<u>-</u>	<u>607</u>	<u>0.2</u>
應撥歸於本公司股東基本溢利	<u>496,285</u>	<u>168.1</u>	<u>457,576</u>	<u>155.0</u>

10. 應收賬項、定金及預付賬款

	2011年 千港元計	2010年 千港元計
貿易及其他應收賬項	25,351	20,690
減：呆賬減值準備	<u>(250)</u>	<u>(348)</u>
	25,101	20,342
定金及預付賬款	<u>27,311</u>	<u>29,768</u>
	<u>52,412</u>	<u>50,110</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）於結算日之齡期分析如下：

	2011年 千港元計	2010年 千港元計
到期或逾期少於1個月	24,487	19,761
逾期1至3個月	485	472
逾期超過3個月但少於12個月	104	62
逾期超過12個月	<u>25</u>	<u>47</u>
	<u>25,101</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。

除若干租項定金及預付賬款總額17,255,000港元(2010年：12,531,000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

	2011年 千港元計	2010年 千港元計
貿易及其他應付賬項	424,615	322,859
應計費用	<u>42,796</u>	<u>36,472</u>
	<u>467,411</u>	<u>359,331</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結算日之齡期分析如下：

	2011年 千港元計	2010年 千港元計
尚未到期	301,603	270,734
即期或逾期少於1個月	120,415	48,392
逾期1至3個月	517	1,433
逾期3至12個月	134	285
逾期超過12個月	<u>1,946</u>	<u>2,015</u>
	<u>424,615</u>	<u>322,859</u>

2011 年業績及股息

截至 2011 年 12 月 31 日止年度，本集團營業額上升 12.2% 至 1,763.8 百萬港元（2010 年：1,572.6 百萬港元），主要由於集團百貨業務營業額及集團投資物業租金收入有所增加。

本年度應撥歸股東溢利為 1,774.3 百萬港元（2010 年：1,375.7 百萬港元），上升 29.0%，主要由於投資物業估值淨收益較去年增加。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 8.5% 至 496.3 百萬港元（2010 年：457.6 百萬港元），主要由於集團百貨業務、物業投資及集團從事汽車經銷業務的聯營公司貢獻增加。

2011 年每股盈利為 600.8 港仙（2010 年：每股 465.9 港仙）。如不計算投資物業估值淨收益及有關遞延稅項，每股基本盈利則增加 8.5% 至 168.1 港仙（2010 年：每股 155.0 港仙）。

董事會建議派發 2011 年度末期股息每股 55 港仙（2010 年：每股 59 港仙）予 2012 年 6 月 8 日（香港時間）已登記之股東，連同於 2011 年 10 月 19 日（香港時間）已派發之中期股息每股 33 港仙（2010 年：每股 22 港仙），即全年股息每股為 88 港仙（2010 年：每股 81 港仙）。

視乎建議派發之末期股息能否於 2012 年 5 月 30 日舉行的股東週年大會取得股東批准，本公司由 2012 年 6 月 6 日至 2012 年 6 月 8 日（香港時間）包括首尾兩天在內，將暫停辦理股票過戶登記手續。為符合資格享有建議之末期股息，務請將過戶表格連同有關股票於 2012 年 6 月 5 日（星期二）下午 4 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過戶手續。股息單將於 2012 年 6 月 18 日（香港時間）寄出。

流動現金及財務資源

整體財務狀況

於 2011 年 12 月 31 日之股東權益為 10,754.2 百萬港元，較於 2010 年 12 月 31 日之股東權益增加 17.2%。於 2011 年 12 月 31 日，本集團之現金及上市證券約為 1,966.6 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。

借款及集團資產抵押

於 2011 年 12 月 31 日，本集團總借款為 553.6 百萬港元，較於 2010 年 12 月 31 日減少約 40.6 百萬港元，是由於部分還款扣除匯兌差異所產生。本集團總借款 553.6 百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款。該抵押借款於 2011 年 12 月獲續期 3 年至 2014 年 12 月，大部分借款將於 2014 年年底到期償還。若干資產已按予銀行作為附隨抵押，以取得銀行融通額達 1,014.0 百萬港元。該等資產之賬面值為 2,626.1 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現金方面之困難。

資本負債率

於 2011 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 5.1%，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 12 月 31 日之淨投資約為 2,115.8 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，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 12 月 31 日，本集團之資本承擔總額為 2.5 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公司擔保予一財務機構以取得銀行融通額，該等擔保於一年內屆滿。該聯營公司亦為其共同控制個體提供一項公司擔保予一財務機構以取得一項財務融通額，該擔保於一年內屆滿。於 2011 年 12 月 31 日，本集團應佔的最高或有負債不超過 15.4 百萬港元（於 2010 年 12 月 31 日：28.1 百萬港元）。

業績回顧

百貨業務

於 2011 年，集團百貨業務營業額上升 12.5% 至 1,381.8 百萬港元（2010 年：1,228.0 百萬港元），而經營溢利增加 29.4% 至 223.4 百萬港元（2010 年：172.7 百萬港元）。集團能夠獲得更好業績因本地消費的需求在內地顧客支持下表現強勁，加上持續在適當時間推行推廣活動，定期改善貨品組合及提供優質顧客服務所致。

物業投資

於本年內，本集團的物業投資收入增加 11.3% 至 360.7 百萬港元（2010 年：324.2 百萬港元）。於 2011 年租客對香港優質寫字樓需求仍然強勁，而租金上升趨勢持續。本集團在香港的商業投資物業租金收入上升 7.4% 至 201.2 百萬港元（2010 年：187.3 百萬港元），而整體出租率維持超過 95%。本集團在澳洲的商業投資物業收入上升 17.6% 至 154.0 百萬港元（2010 年：130.9 百萬港元）而出租率及租金於 2011 年依然維持平穩。收入增加主要由於澳元於年內表現強勢，所以收入換算至港元作為呈報用途時便有所增加。於澳洲商業投資物業整體出租率約 95%。

汽車經銷業務

於年內，由於美國經濟漸趨穩定及消費者信心逐漸回復，美國汽車銷售錄得實質增長。雖然汽車市場改善，本集團於美國經營汽車經銷業務的聯營公司未能受惠，因為受到2011年3月日本大地震及年內泰國水災影響，日本汽車供應商中斷汽車及維修零件的供應。因此，該聯營公司於年內的日本汽車銷售下跌。雖然如此，該聯營公司業務仍有所改善，因汽車供應短缺而能提升毛利。截至2011年12月31日止年度，本集團應佔該聯營公司稅後溢利為72.7百萬港元（2010年：13.9百萬港元），較去年同期增長58.8百萬港元。如不包括因該聯營公司為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10.7百萬港元（2010年：19.4百萬港元），本集團應佔該聯營公司稅後溢利為83.4百萬港元（2010年：33.3百萬港元）。於年內，該聯營公司位於廣東省的兩個汽車經銷商，雖然存貨供應短缺影響，仍能提供溢利。本集團聯營公司與一集團以外人士已成立一個位於中華人民共和國山東省的汽車經銷商。該經銷商已於最近開始營業。

其他

於2011年下半年，股票市場表現疲弱，本集團2011年證券投資錄得損失43.6百萬港元（2010年：收益58.0百萬港元）。於2011年，本集團因持外幣錄得外幣匯兌淨收益10.1百萬港元（2010年：10.9百萬港元）。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：11.5百萬港元）。

職員

於2011年12月31日，本集團共有員工843名（2010年：953名）。本集團之薪酬、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。該等政策之詳情將於2011年年報內刊載。

2012年展望

歐洲國家債務危機及美國財務政策仍繼續令香港經濟前景不明朗。如果環球經濟並無不利下滑，本集團百貨業務將受本地消費需求及內地旅客持續湧入而得益。於2012年，經營成本受正上升的通脹壓力的影響會更趨明顯。雖然對環球經濟有憂慮，本集團於香港及澳洲的投資物業於現時高出租率下，將持續提供穩定租金收入。預期存貨供應回復正常及美國經濟穩步復甦下，本集團經營汽車經銷業務的聯營公司將持續為本集團帶來溢利。

企業管治

於截至2011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 2011 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

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 2012 年 5 月 30 日舉行 2012 年股東週年大會。股東週年大會通告將根據上市規則約在 2012 年 4 月 25 日刊登及寄出。

於聯交所互聯網站登載年報

2011 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，2012 年 3 月 29 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。