



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

2014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
綜合損益表－未經審核	8
綜合損益及其他全面收益表－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	12-14
簡明綜合現金流量表－未經審核	15
未經審核中期財務報告附註	16-32
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，榮譽勳章(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

獨立非執行董事

譚惠珠小姐，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士
黃允炤先生，LL.B.
Iain Ferguson Bruce先生，CA, FCPA
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

梁永寧先生(主席)
郭志樑先生
黃允炤先生

提名委員會

梁永寧先生(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
網站：www.wingonet.com

股票登記及過戶處

卓佳廣進有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building,
69 Pitts Bay Road,
Pembroke HM08,
Bermuda.

董事會主席致詞

中期業績及股息

截至2014年6月30日止6個月，本集團營業額上升2.3%至971.9百萬港元(2013年：950.0百萬港元)，主要由於集團百貨業務營業額有所增加。

2014年上半年度應撥歸股東溢利為382.1百萬港元(2013年：870.6百萬港元)，減少56.1%，主要由於投資物業估值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，本集團應撥歸股東基本溢利增加27.1%至337.2百萬港元(2013年：265.3百萬港元)，主要由於集團百貨業務、證券投資及從事汽車經銷業務的聯營公司溢利貢獻有所改善。

每股盈利減少56.1%至每股129.4港仙(2013年：294.8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27.1%至每股114.2港仙(2013年：89.8港仙)。

董事會決定派發中期股息每股39港仙(2013年：31港仙)，總額為115,165,000港元(2013年：91,541,000港元)。中期股息將於2014年10月17日(香港時間)派發予2014年10月10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2014年10月7日至2014年10月10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2014年10月6日星期一下午四時(香港時間)前送達本公司股票登記及過戶處，香港皇后大道東183號合和中心22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2014年6月30日之股東權益為14,039.5百萬港元，較於2013年12月31日之股東權益增加2.0%。於2014年6月30日，本集團之現金及上市證券約為2,362.9百萬港元，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)

流動現金及財務資源(續)

借款及集團資產抵押

於2014年6月30日，本集團總借款為394.5百萬港元，較於2013年12月31日減少約0.8百萬港元，是由於部分還款扣除匯兌差異所產生。本集團總借款394.5百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款。大部分借款將於2014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511.5百萬港元。該等資產之賬面值為2,548.6百萬港元，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2014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2.8%，於2013年12月31日，則為2.9%。

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2014年6月30日之淨投資約為2,197.2百萬港元(於2013年12月31日：2,085.9百萬港元)。

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2014年6月30日，本集團之資本承擔總額為14.0百萬港元(於2013年12月31日：34.0百萬港元)。於2014年6月30日，本集團並無或有負債(於2013年12月31日：無)。

董事會主席致詞

(續)

半年業績回顧

百貨業務

於2014年上半年度，由於顧客消費力下降，香港零售市場顯著放緩。雖然零售市場疲弱，本集團百貨業務於截至2014年6月30日止6個月仍能維持平穩，營業額錄得增長2.7%至752.0百萬港元(2013年：731.9百萬港元)，而經營溢利則增加8.9%至111.8百萬港元(2013年：102.7百萬港元)。

物業投資

截至2014年6月30日止6個月，本集團的物業投資收入上升1.2%至218.3百萬港元(2013年：215.8百萬港元)。於本期內，本集團位於香港的商業寫字樓物業的出租率仍能穩定維持95%以上及錄得租金收入增加5.2%至138.8百萬港元(2013年：132.0百萬港元)。位於澳洲墨爾本的商業投資物業收入雖然有2.6%增幅，但由於本期內澳元幣值較去年同期表現疲弱，所以收入換算至港元作為呈報用途時錄得下跌6.5%至74.2百萬港元(2013年：79.4百萬港元)。於2014年6月30日，本集團位於墨爾本投資物業整體出租率維持95%以上。

汽車經銷業務

於2014年上半年度，本集團經營汽車經銷業務的聯營公司業務維持平穩。營業額及毛利率與去年同期相若。於本期內，因該聯營公司出售一經銷商，集團因而錄得應佔稅後溢利10.4百萬港元，而去年同期由於該聯營公司出售若干投資物業，本集團則錄得應佔稅後虧損11.5百萬港元。整體而言，截至2014年6月30日止6個月，本集團應佔該聯營公司稅後溢利增加143.1%至47.9百萬港元(2013年：19.7百萬港元)。

於2014年6月15日，該聯營公司與一獨立第三者訂立協議出售其於美國經營汽車經銷業務的附屬公司，DCH Auto Group (USA) Inc.的全部權益。預料該項出售於2014年10月1日完成，其後該聯營公司將不再持有於DCH Auto Group (USA) Inc.或任何於美國經營汽車經銷業務的權益。該項出售須待若干條件達成後方告完成，因而可能會進行或不進行該項出售。出售詳情已刊載於本公司2014年6月15日之公告內。如完成該項出售，本集團預期2014年下半年度將獲得重大收益。而收益數額將於該項出售完成時才可確實。

董事會主席致詞

(續)

半年業績回顧(續)

其他

於本期內，本集團證券投資錄得收益18.8百萬港元(2013年：損失7.0百萬港元)。本集團持有外幣錄得外幣匯兌淨損失1.1百萬港元(2013年：1.7百萬港元)。於2014年上半年度，收回澳洲附屬公司投資確認匯兌收益11.9百萬港元(2013年：10.1百萬港元)。

職員

於2014年6月30日，本集團共有員工845名(於2013年6月30日：814名)。本集團之薪酬政策、花紅制度、強制性公積金計劃等與2013年年報披露之資料，並無重大改變。

2014年餘下展望

如無不可預料的情況，2014年下半年香港零售業前景將因顧客消費力下降而仍然充滿挑戰。雖然面對此挑戰，本集團預期其百貨業務於下半年仍有滿意表現。本集團商業投資物業將繼續為集團提供穩定收入。這兩項核心業務將繼續為本集團溢利貢獻的主要來源。如於2014年下半年完成出售本集團於美國經營汽車經銷業務的聯營公司的權益，出售所得溢利將為集團帶來額外溢利。

主席
郭志樑

香港，2014年8月28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(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於2014年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止6個月期間相關的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、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2014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

2014年8月28日

綜合損益表

截至2014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	
		2014年 千元計	2013年 千元計
營業額	3(a)	971,916	950,042
其他收入	4	27,686	20,111
其他淨收益／(損失)	4	22,138	(4,271)
百貨業務銷售成本	5(d)	(417,591)	(411,938)
物業租賃成本	5(c)	(34,913)	(33,460)
其他營業費用		<u>(213,903)</u>	<u>(208,965)</u>
經營溢利		355,333	311,519
財務費用	5(a)	<u>(7,882)</u>	<u>(10,721)</u>
投資物業估值收益	8(a)	347,451	300,798
		46,448	613,830
應佔一聯營公司之溢利		393,899	914,628
		<u>47,939</u>	<u>19,684</u>
除稅前溢利	5	441,838	934,312
所得稅	6	<u>(59,280)</u>	<u>(63,276)</u>
本期溢利		<u>382,558</u>	<u>871,036</u>
應撥歸：			
本公司股東		382,097	870,635
非控股股東權益		<u>461</u>	<u>401</u>
本期溢利		<u>382,558</u>	<u>871,036</u>
每股基本及攤薄盈利	7(a)	<u>129.4仙</u>	<u>294.8仙</u>

第16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13。

綜合損益及其他全面收益表

截至2014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	
		2014年 千元計	2013年 千元計
本期溢利		382,558	871,036
本期其他全面收益 (除稅及重列調整後)：			
不會重列至損益之項目：			
－應佔一聯營公司土地及樓宇 重估儲備		–	1,318
其後可能重列至損益之項目：			
－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		110,021	(260,919)
－應佔一海外聯營公司財務 報表換算所產生的匯兌差異		(1,308)	1,136
－收回海外附屬公司投資而 釋出的匯兌儲備	4	(11,915)	(10,100)
－應佔一聯營公司之現金流對沖： 對沖儲備之淨變動		96,798	(269,883)
－可供出售證券： 於期內確認公平價值變動		2,227	4,477
		(450)	–
本期其他全面收益		98,575	(264,088)
本期全面收益總額		481,133	606,948
應撥歸：			
本公司股東		480,687	606,530
非控股股東權益		446	418
本期全面收益總額		481,133	606,948

第16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2014年6月30日－未經審核

(以港元計)

	附註	於 2014年 6月30日 千元計	於 2013年 12月31日 千元計
非流動資產			
固定資產	8		
－投資物業		11,186,238	11,006,024
－其他物業、機器及設備		482,189	496,168
		<u>11,668,427</u>	<u>11,502,192</u>
商譽		–	1,178
於一聯營公司權益	9	976,899	928,041
可供出售證券		21,618	22,068
遞延稅項資產		7,050	8,284
		<u>12,673,994</u>	<u>12,461,763</u>
流動資產			
持作買賣用途證券		329,991	339,766
存貨		103,045	114,296
應收賬項、定金及預付賬款	10	82,301	54,079
貸款予一聯營公司	9	19,348	19,361
應收同母系附屬公司賬款		25,451	4,767
可收回本期稅項		21	70
現金及現金等同物	11	2,083,591	2,054,702
		<u>2,643,748</u>	<u>2,587,041</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	12	374,312	420,427
有抵押銀行借款		394,521	395,309
應付同母系附屬公司賬款		2,714	2,909
應付本期稅項		53,866	35,827
		<u>825,413</u>	<u>854,472</u>
淨流動資產		<u>1,818,335</u>	<u>1,732,569</u>
總資產減流動負債結轉下頁		14,492,329	14,194,332

綜合財務狀況表

於2014年6月30日－未經審核

(續)

(以港元計)

	附註	於 2014年 6月30日 千元計	於 2013年 12月31日 千元計
總資產減流動負債承接上頁		14,492,329	14,194,332
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>431,712</u>	<u>411,094</u>
淨資產		<u>14,060,617</u>	<u>13,783,238</u>
資本及儲備			
股本		29,530	29,530
儲備		<u>14,009,947</u>	<u>13,733,014</u>
應撥歸本公司股東合計權益		14,039,477	13,762,544
非控股股東權益		<u>21,140</u>	<u>20,694</u>
合計權益		<u>14,060,617</u>	<u>13,783,238</u>

第16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2014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								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)			
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2014年1月1日結餘	29,530	274,692	10,290	250,468	(9,338)	754,347	612	12,451,943	13,762,544	20,694	13,783,238
截至2014年6月30日止 6個月之權益變動：											
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	382,097	382,097	461	382,558
本期其他全面收益	-	-	(450)	96,813	2,227	-	-	-	98,590	(15)	98,575
本期全面收益總額	-	-	(450)	96,813	2,227	-	-	382,097	480,687	446	481,133
有關前年度已獲通過 之股息 13(b)	-	-	-	-	-	-	-	(203,754)	(203,754)	-	(203,754)
	-	-	(450)	96,813	2,227	-	-	178,343	276,933	446	277,379
於2014年6月30日結餘	29,530	274,692	9,840	347,281	(7,111)	754,347	612	12,630,286	14,039,477	21,140	14,060,617

綜合權益變動結算表

截至2014年6月30日止6個月－未經審核

(續)

(以港元計)

	應撥歸本公司股東									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)	合計			
	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
於2013年1月1日結餘		29,530	271,419	11,350	573,794	(16,094)	754,347	283	11,449,523	13,074,152	19,161	13,093,313
截至2013年6月30日止 6個月之權益變動：												
本期溢利		-	-	-	-	-	-	-	870,635	870,635	401	871,036
本期其他全面收益		-	1,318	-	(269,900)	4,477	-	-	-	(264,105)	17	(264,088)
本期全面收益總額		-	1,318	-	(269,900)	4,477	-	-	870,635	606,530	418	606,948
有關前年度已獲通過 之股息	13(b)	-	-	-	-	-	-	-	(218,518)	(218,518)	-	(218,518)
		-	1,318	-	(269,900)	4,477	-	-	652,117	388,012	418	388,430
於2013年6月30日結餘		29,530	272,737	11,350	303,894	(11,617)	754,347	283	12,101,640	13,462,164	19,579	13,481,743

綜合權益變動結算表

截至2014年6月30日止6個月－未經審核

(續)

(以港元計)

	應撥歸本公司股東								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)	合計	股東權益		
	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		
於2013年7月1日結餘		29,530	272,737	11,350	303,894	(11,617)	754,347	283	12,101,640	13,462,164	19,579	13,481,743
截至2013年12月31日止 6個月之權益變動：												
本期溢利		-	-	-	-	-	-	-	442,173	442,173	1,121	443,294
本期其他全面收益		-	1,955	(1,060)	(53,426)	2,279	-	-	-	(50,252)	(6)	(50,258)
本期全面收益總額		-	1,955	(1,060)	(53,426)	2,279	-	-	442,173	391,921	1,115	393,036
應佔一聯營公司 普通儲備：												
轉至普通儲備		-	-	-	-	-	-	329	(329)	-	-	-
有關本期已宣派及 支付之股息	13(a)	-	-	-	-	-	-	-	(91,541)	(91,541)	-	(91,541)
		-	1,955	(1,060)	(53,426)	2,279	-	329	350,303	300,380	1,115	301,495
於2013年12月31日 結餘		29,530	274,692	10,290	250,468	(9,338)	754,347	612	12,451,943	13,762,544	20,694	13,783,238

附註： 於2014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8,314,608,000元(於2013年12月31日：8,269,672,000元)。

第16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2014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 2014年 千元計	2013年 千元計
來自經營之現金		274,726	314,012
已付稅項		<u>(38,476)</u>	<u>(32,410)</u>
來自營業活動之現金淨額		<u>236,250</u>	<u>281,602</u>
來自投資活動之現金淨額		<u>13,564</u>	<u>9,290</u>
融資活動			
已付本公司股東股息		(203,754)	(218,518)
其他由融資活動產生之現金流		<u>(30,565)</u>	<u>(35,622)</u>
使用於融資活動之現金淨額		<u>(234,319)</u>	<u>(254,140)</u>
現金及現金等同物之淨增加		15,495	36,752
於1月1日之現金及現金等同物		2,054,702	1,939,075
匯率變動之影響		<u>13,394</u>	<u>(41,736)</u>
於6月30日之現金及現金等同物	11	<u>2,083,591</u>	<u>1,934,091</u>

第16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2014年8月28日獲授權發佈。

本中期財務報告所採用之會計政策與2013年全年財務報表所採納的相同，但預期在2014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及負債、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2013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香港財務報告準則(「HKFRSs」)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2013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2013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2014年3月28日所發表之獨立核數師報告書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數項HKFRSs之修訂及一項新詮釋，並於本集團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 32之修訂「對銷金融資產及金融負債」
- HKAS 36之修訂「非金融資產可收回數額之披露」

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。

(a) HKAS 32之修訂「對銷金融資產及金融負債」

HKAS 32之修訂闡明HKAS 32內之對銷準則。該修訂對集團中期財務報告並無影響，因該修訂與本集團已採納的政策一致。

(b) HKAS 36之修訂「非金融資產可收回數額之披露」

HKAS 36之修訂對已減值非金融資產披露要求作出修改。其中，該修訂擴闊對一已減值資產或現金產生單位(其可收回數額根據公平價值扣除出售成本)的披露要求。該等修訂對集團中期財務報告並無影響。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

3. 營業額及分部報告

(a) 營業額

本集團主要業務為經營百貨業務及物業投資。

本集團營業額乃減除退貨之銷貨發票額、專櫃銷售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	
	2014年 千元計	2013年 千元計
貨品銷售	611,604	599,706
專櫃銷售淨收入	<u>140,368</u>	<u>132,150</u>
百貨業務	751,972	731,856
物業投資(附註5(c))	<u>219,944</u>	<u>218,186</u>
	<u><u>971,916</u></u>	<u><u>950,042</u></u>

(b) 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。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

3. 營業額及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 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、於一聯營公司權益、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。

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 2014年 千元計	2013年 千元計	截至6月30日止6個月 2014年 千元計	2013年 千元計	截至6月30日止6個月 2014年 千元計	2013年 千元計
對外客戶收入	751,972	731,856	219,944	218,186	971,916	950,042
分部業務間收入	-	-	50,425	48,609	50,425	48,609
須予呈報的分部收入	<u>751,972</u>	<u>731,856</u>	<u>270,369</u>	<u>266,795</u>	<u>1,022,341</u>	<u>998,651</u>
須予呈報的分部溢利	<u>111,802</u>	<u>102,747</u>	<u>218,268</u>	<u>215,836</u>	<u>330,070</u>	<u>318,583</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. 營業額及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

	百貨業務		物業投資		合計	
	於 2014年 6月30日 千元計	於 2013年 12月31日 千元計	於 2014年 6月30日 千元計	於 2013年 12月31日 千元計	於 2014年 6月30日 千元計	於 2013年 12月31日 千元計
須予呈報的分部資產	171,905	173,175	11,678,176	11,500,349	11,850,081	11,673,524
期/年內增加的非流動分部資產	3,725	7,945	5,395	27,648	9,120	35,593
須予呈報的分部負債	<u>280,563</u>	<u>329,798</u>	<u>458,852</u>	<u>458,103</u>	<u>739,415</u>	<u>787,901</u>

(ii) 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	
	2014年 千元計	2013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	330,070	318,583
其他收入	27,686	20,111
其他淨收益/(損失)	22,138	(4,271)
財務費用	(7,882)	(10,721)
投資物業估值收益	46,448	613,830
應佔一聯營公司之溢利	47,939	19,684
未能分部的總部及公司支出	<u>(24,561)</u>	<u>(22,904)</u>
綜合除稅前溢利	<u>441,838</u>	<u>934,312</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. 營業額及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表(續)

	於 2014年 6月30日 千元計	於 2013年 12月31日 千元計
資產		
須予呈報的分部資產	11,850,081	11,673,524
分部業務間應收賬項相互對銷	<u>(4,101)</u>	<u>(4,644)</u>
	11,845,980	11,668,880
商譽	–	1,178
於一聯營公司權益	976,899	928,041
可供出售證券	21,618	22,068
遞延稅項資產	7,050	8,284
持作買賣用途證券	329,991	339,766
貸款予一聯營公司	19,348	19,361
可收回本期稅項	21	70
未能分部的總部及公司資產	<u>2,116,835</u>	<u>2,061,156</u>
綜合總資產	<u><u>15,317,742</u></u>	<u><u>15,048,804</u></u>
負債		
須予呈報的分部負債	739,415	787,901
分部業務間應付賬項相互對銷	<u>(4,101)</u>	<u>(4,644)</u>
	735,314	783,257
應付本期稅項	53,866	35,827
遞延稅項負債	431,712	411,094
未能分部的總部及公司負債	<u>36,233</u>	<u>35,388</u>
綜合總負債	<u><u>1,257,125</u></u>	<u><u>1,265,566</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)

4. 其他收入及其他淨收益／(損失)

	截至6月30日止6個月	
	2014年	2013年
	千元計	千元計
其他收入		
利息收入		
— 銀行存款	15,588	12,209
— 持作買賣用途證券	548	578
股息收入		
— 上市證券	6,810	4,864
— 非上市證券	430	465
沒收未領股息	3,454	1,212
其他	856	783
	<u>27,686</u>	<u>20,111</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	5,782	(9,508)
— 衍生金融工具	111	—
出售淨收益／(損失)		
— 持作買賣用途證券	4,458	1,002
— 衍生金融工具	954	(4,220)
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	11,915	10,100
外幣匯兌淨損失	(1,089)	(1,662)
出售其他固定資產淨收益	7	17
	<u>22,138</u>	<u>(4,271)</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. 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	
	2014年	2013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	<u>7,882</u>	<u>10,721</u>
(b) 員工成本(董事酬金除外)		
界定供款退休計劃供款	6,139	5,992
薪金、工資及其他福利	<u>105,437</u>	<u>101,401</u>
	<u>111,576</u>	<u>107,393</u>
(c) 投資物業已收及應收租金		
租金總額(附註3(a))	(219,944)	(218,186)
減：直接費用	<u>34,913</u>	<u>33,460</u>
	<u>(185,031)</u>	<u>(184,726)</u>
(d) 其他項目		
折舊及攤銷		
— 自有資產	17,777	18,547
— 租賃獎勵	6,678	7,254
商譽撇銷	1,178	—
貿易及其他應收賬項減值虧損確認	4	9
營業租賃費用		
— 租賃土地及樓宇的最低租項支出	21,978	21,381
— 租賃土地及樓宇的或有租金	713	816
銷貨成本	<u>417,591</u>	<u>411,938</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. 綜合損益表內之所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2014年	2013年
	千元計	千元計
本期稅項－香港利得稅		
本期準備	39,930	36,071
本期稅項－海外		
本期準備	16,033	15,726
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	1,512	8,533
－其他暫時性差異	1,805	2,946
	3,317	11,479
所得稅支出總額	59,280	63,276

香港利得稅準備是以截至2014年6月30日止6個月估計應課稅溢利按16.5% (2013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。

7. 每股基本及攤薄盈利

- (a) 每股基本盈利乃根據截至2014年6月30日止6個月應撥歸本公司股東之綜合溢利382,097,000元 (截至2013年6月30日止6個月：870,635,000元) 除以本期已發行股數295,295,000股 (2013年：295,295,000股)。

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)

7. 每股基本及攤薄盈利(續)

(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(續)

應撥歸本公司股東基本溢利及呈列於綜合損益表內的應撥歸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			
	2014年		2013年	
	千元計	每股計 仙	千元計	每股計 仙
於綜合損益表內應撥歸 本公司股東溢利	382,097	129.4	870,635	294.8
調整：				
— 投資物業估值收益	(46,448)	(15.7)	(613,830)	(207.9)
— 有關投資物業估值收益的 遞延稅項負債之增加	1,512	0.5	8,533	2.9
應撥歸本公司股東 基本溢利	<u>337,161</u>	<u>114.2</u>	<u>265,338</u>	<u>89.8</u>

8. 固定資產

- (a) 於2014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2013年12月31日之專業估值以切合現況。因此重估收益46,448,000元(截至2013年6月30日止6個月：613,830,000元)及其有關的遞延稅項1,512,000元(截至2013年6月30日止6個月：8,533,000元)已包括在本期之綜合損益表內。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

8. 固定資產(續)

(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 2014年 6月30日 千元計	於 2013年 12月31日 千元計
1年內	295,788	330,926
1年後但5年內	494,559	527,611
5年後	29,746	34,272
	<u>820,093</u>	<u>892,809</u>

9. 於一聯營公司權益

	於 2014年 6月30日 千元計	於 2013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淨資產	555,593	612,304
應佔一聯營公司的商譽及無形資產	<u>412,306</u>	<u>315,737</u>
	<u>976,899</u>	<u>928,041</u>

貸款予一聯營公司數額19,348,000元(於2013年12月31日：19,361,000元)為無抵押、免利息及無固定還款期。

於2014年6月15日，本集團一聯營公司與一獨立第三者訂立買賣協議出售其於一附屬公司(「出售集團」)的全部權益。於完成交易後該聯營公司將不再持有於出售集團的任何權益。該買賣預期於2014年10月1日完成。董事預期2014年下半年度將獲得重大出售收益。而收益數額將於該項出售完成時才可確實。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

10. 應收賬項、定金及預付賬款

	於 2014年 6月30日 千元計	於 2013年 12月31日 千元計
貿易及其他應收賬項	26,364	25,888
減：呆賬減值準備	(25)	(21)
	<u>26,339</u>	<u>25,867</u>
定金及預付賬款	<u>55,962</u>	<u>28,212</u>
	<u><u>82,301</u></u>	<u><u>54,079</u></u>

除若干租項定金及預付賬款總額18,546,000元(於2013年12月31日：20,081,000元)外，本集團全部應收賬項、定金及預付賬款，皆預期1年內可收回或被確認為費用。

於結算日，貿易及其他應收賬項(已扣除呆賬減值準備)以到期日計算之齡期分析如下：

	於 2014年 6月30日 千元計	於 2013年 12月31日 千元計
到期或逾期少於1個月	25,405	24,956
逾期1至3個月	679	611
逾期超過3個月但少於12個月	144	207
逾期超過12個月	111	93
	<u>26,339</u>	<u>25,867</u>

給予顧客的信貸期通常由發票日期起計30日。

11. 現金及現金等同物

	於 2014年 6月30日 千元計	於 2013年 12月31日 千元計
銀行存款及現金	183,054	94,697
銀行定期存款	<u>1,900,537</u>	<u>1,960,005</u>
	<u><u>2,083,591</u></u>	<u><u>2,054,702</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)

12. 應付賬項及應計費用

於結算日，貿易及其他應付賬項以到期日計算之齡期分析如下：

	於 2014年 6月30日 千元計	於 2013年 12月31日 千元計
尚未到期	285,732	313,461
即期或逾期少於1個月	47,226	60,386
逾期1至3個月	1,752	1,552
逾期3至12個月	509	632
逾期超過12個月	1,516	1,258
	<u>336,735</u>	<u>377,289</u>
貿易及其他應付賬項 應計費用	<u>37,577</u>	<u>43,138</u>
	<u>374,312</u>	<u>420,427</u>

除若干租項定金及應計費用總額16,048,000元(於2013年12月31日：18,917,000元)外，本集團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。

13. 股息

(a) 中期應付本公司股東股息：

	截至6月30日止6個月 2014年 千元計	2013年 千元計
中期後宣佈派發及應付之 中期股息每股39仙(2013年：每股31仙)	<u>115,165</u>	<u>91,541</u>

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。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

13. 股息(續)

(b) 屬於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	
	2014年	2013年
	千元計	千元計
屬截至2013年12月31日止財政年度之末期股息 每股69仙(2012年12月31日：每股74仙) 於期內應付	203,754	218,518

14. 金融工具公平價值之計量

(a) 金融資產及負債以公平價值計量

(i) 公平價值之架構

下表列載本集團經常性地於結算日按公平價值計量金融工具的價值，並按照HKFRS 13「公平價值計量」所界定的公平價值架構分類為三個級別。公平價值之級別分類乃參考估值方式採用的數據的可觀察性及重要性而釐定如下：

- 級別1估值：僅使用級別1數據計量的公平價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 級別2估值：使用級別2數據計量的公平價值，即可觀察的數據，其未能滿足級別1的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察數據為無市場數據的數據。
- 級別3估值：使用重大不可觀察數據計量的公平價值。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

14. 金融工具公平價值之計量(續)

(a) 金融資產及負債以公平價值計量(續)

(i) 公平價值之架構(續)

	於2014年 6月30日之 公平價值 千元計	於2014年6月30日 公平價值計量分類為		於2013年 12月31日之 公平價值 千元計	於2013年12月31日 公平價值計量分類為	
		級別1 千元計	級別2 千元計		級別1 千元計	級別2 千元計
經常性公平價值計量						
金融資產						
– 非上市可供出售證券	10,050	-	10,050	10,500	-	10,500
– 持作買賣用途證券	329,991	279,315	50,676	339,766	293,880	45,886

於截至2014年6月30日止6個月內，並沒有金融工具在不同級別之間轉移(2013年：無)。本集團之政策是在結算日確認於期內公平價值級別間之轉移。

(ii) 級別2公平價值計量所用之估值方式及數據

列作級別2之持作買賣用途證券屬非上市但有報價之債權證券及投資基金。該等債權證券之公平價值是以市場上之折現率在有關之預計現金流以折現計算。該等投資基金之公平價值則參考在基金內之上市證券在活躍市場之報價，再以有關基金之獨有因素予以調整。

非上市可供出售證券之公平價值是參考和證券相近之工具在活躍市場之報價，再以有關證券之獨有因素予以調整。

未經審核中期財務報告附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

14. 金融工具公平價值之計量(續)

(b) 以公平價值以外列賬之金融資產及負債的公平價值

本集團以成本或攤銷成本入賬的金融工具，與於2014年6月30日及2013年12月31日之公平價值並無重大差異，除了11,568,000元之非上市股本證券(於2013年12月31日：11,568,000元)因沒有在活躍市場之報價，因此其公平價值未能可靠地計量。於結算日，該等非上市股本證券按成本入賬。

15. 資本承擔

於結算日，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 2014年 6月30日 千元計	於 2013年 12月31日 千元計
已批准並簽約	13,690	24,355
已批准但並未簽約	281	9,629
	<u>13,971</u>	<u>33,984</u>

16. 重大有關連人士交易

(a) 主要管理人員酬金

截至2014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 2014年 千元計	2013年 千元計
薪金及其他短期僱員福利	26,677	28,847
界定供款退休計劃供款	530	507
	<u>27,207</u>	<u>29,354</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. 重大有關連人士交易(續)

(b) 財務安排

如附註9所述，本集團之一附屬公司與一聯營公司簽訂貸款協議，有關數額已在綜合財務狀況表內披露。

(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母公司，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本集團一附屬公司。於本期內，應支付該同母系附屬公司租金及管理費數額為12,263,000元(2013年：12,264,000元)。於2014年6月30日，應收該同母系附屬公司數額為2,041,000元(於2013年12月31日：2,041,000元)。
- (ii) 本集團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2,472,000元(2013年：2,416,000元)。於2014年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為1,294,000元(於2013年12月31日：1,171,000元)。
- (iii) 一從事證券買賣業務之同母系附屬公司替本集團若干附屬公司進行證券買賣交易。於本期內，本集團應付佣金98,000元(2013年：25,000元)予該同母系附屬公司。於2014年6月30日，應收該同母系附屬公司數額為23,410,000元(於2013年12月31日：2,726,000元)。
- (iv) 本集團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(2013年：456,000元)。於2014年6月30日，應付該同母系附屬公司數額為1,420,000元(於2013年12月31日：1,738,000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。

17. 通過中期財務報告

本中期財務報告已由董事會於2014年8月28日通過。

附加資料

企業管治

於截至2014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《企業管治守則》適用的守則條文規定。

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2014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2014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(2011)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2014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。