

永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：369)

二零一一年中期報告



公司資料

董事會成員

執行董事

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)

鄭維新 *SBS JP* (副主席兼行政總裁)

鄭文彪

周偉偉

區慶麟

非執行董事

郭炳聯 *JP*

容永忠 (彼亦為郭炳聯之替任董事)

康百祥

駱思榮

吳德偉

獨立非執行董事

馬世民 *CBE*

方鏗 *GBS CBE JP*

楊傑聖

審核委員會成員

楊傑聖 (主席)

方鏗 *GBS CBE JP*

容永忠

康百祥 (為容永忠之代任人)

薪酬委員會成員

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)

鄭維新 *SBS JP*

馬世民 *CBE*

方鏗 *GBS CBE JP*

楊傑聖

公司秘書兼財務總監

馮靜雯

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

本公司法律顧問

司力達律師樓 (香港法律顧問)

Appleby (百慕達法律顧問)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

主要股份過戶及登記代理

Appleby Management (Bermuda) Ltd.

Argyle House

41A Cedar Avenue

Hamilton 12

Bermuda

香港股份過戶及登記分處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM 12, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍

觀塘巧明街100號

Two Landmark East 27樓

公司網址

<http://www.wingtaiproperties.com>

香港聯合交易所股份代號

369

封面項目：**懿薈**—九龍塘低密度名宅

目錄

公司資料

1	目錄
2	主席報告
	簡明綜合中期財務資料(未經審核)
3	– 簡明綜合收益表
4	– 簡明綜合全面收益表
5	– 簡明綜合資產負債表
7	– 簡明綜合權益變動表
9	– 簡明綜合現金流量表
10	– 中期財務資料附註
23	中期股息
23	管理層討論及分析
27	一般資料

主席報告

致各位股東：

本人欣然宣佈，本集團於二零一一年上半年度繼續錄得持久增長，主要反映於理想的業績表現、物業發展項目的增加及持續發展多元化投資組合，為本集團於二零一一年下半年度實現持續性增長奠定基礎。

本集團於本年度首六個月錄得淨溢利1,364,000,000港元，較二零一零年上半年增長68%。該強勁表現主要來自懿薈及嘉茂園餘下單位的卓越銷售業績、Landmark East的租金收入改善及本集團投資物業的公平價值收益。

於二零一一年首六個月，本地經濟穩步增長，加上低息環境以及需求強勁而供應有限等因素的帶動下，物業價格及出租率穩步攀升。此趨勢在豪宅市場中更為顯著。

本集團所有物業發展項目均進展良好。懿薈所有餘下標準單位均以較早前預售價高出30%的售價出售。懿峯的建築工程如期進行，預期將於二零一一年第四季取得入伙紙，屆時來自自己預售約85%之單位的溢利將確認入賬。新項目，包括大坑「理華」及西半山加冕臺，的規劃及設計工作目前進展良好。該等項目位於備受追捧的地段，將會充分展示本集團的產品開發實力。就市場情況而定，本集團預期「理華」及位於大埔的首期「Providence Bay」將於今年年末推出預售。

為把握市場對市區黃金地段高尚物業的持續需求，本集團於四月夥拍南豐集團，收購一個位於紅磡高山道的地盤。此項收購進一步提升本集團的優質物業組合，鞏固本集團的市場定位。

本地經濟強勁同時帶動甲級寫字樓市場租賃活動活躍。本集團透過南聯地產持有的物業投資及管理分部之租金、出租率及物業資產價值繼續錄得上升，其中來自Landmark East及W Square的表現尤為強勁，該兩個項目於六月末的出租率約為90%。於首六個月，W Square成功取得逾50%的租約續期，而且租金上調幅度理想，而Landmark East餘下單位的新出租率則有所上升。

於回顧期內，本集團於Lanson Place旗下的服務式住宅及精品酒店組合之出租及業績表現錄得驕人增長，而香港Lanson Place Hotel的表現最為優越。根據本集團擴充服務式住宅業務及分散南聯地產投資組合的策略，南聯地產於五月收購Lanson Place Hotel其餘40%權益，此舉將進一步增加本集團的經常性盈利。與此同時，為進一步提升其管理團隊從亞洲區內快速增長的服務式住宅市場爭取更大份額，Lanson Place於八月委任擁有豐富全球經營及發展經驗的行政總裁。

本集團自二零零七年通過轉型而重新定位，一直取得穩健業績，令我們對未來前景充滿信心。我們在高檔物業市場及服務式住宅市場的知名品牌、穩健的資產負債表、強勁的經常性收入、物業發展項目的擴充以及多元化投資組合及卓越的管理執行能力，為本集團造就一個堅實的平台，支持本集團的業務達致長期增長。

本人謹藉此機會感謝包括股東及業務夥伴在內的所有權益持有人，以及本集團員工的鼎力支持，為本集團續創輝煌成績。

主席
鄭維志

香港，二零一一年八月三十日

簡明綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

中期業績

永泰地產有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)，以及其共同控制實體截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)。

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元 (經重列)
收入	4	1,025.8	1,356.6
銷售成本		(533.3)	(925.4)
毛利		492.5	431.2
其他收益／(虧損)淨額		40.4	(10.8)
銷售及分銷費用		(83.7)	(95.5)
行政費用		(157.2)	(143.8)
投資物業公平價值變更	9	1,491.2	635.3
出售投資物業之收益		—	137.8
出售其他物業、廠房及設備之收益		—	68.7
經營溢利	5	1,783.2	1,022.9
財務費用		(43.4)	(42.7)
財務收入		3.5	1.0
應佔聯營公司業績		46.8	56.3
除稅前溢利		1,790.1	1,037.5
稅項	6	(55.6)	(11.7)
期內溢利		1,734.5	1,025.8
應佔：			
本公司權益持有人		1,363.5	809.3
非控股權益		371.0	216.5
		1,734.5	1,025.8
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利 (以每股港元列示)			
— 基本	7	1.03港元	0.61港元
— 攤薄		1.02港元	0.61港元
股息(以百萬港元列示)	8	136.6	99.2

第10頁至第22頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元 (經重列)
期內溢利	1,734.5	1,025.8
其他全面收益		
出售其他物業、廠房及設備產生之 其他物業重估儲備撥回	—	(24.5)
換算海外業務之匯兌差額	14.3	8.1
聯營公司償還貸款時解除之匯兌差額	(34.1)	—
重估可供出售金融資產產生之公平價值 收益／(虧損)淨額	15.0	(1.6)
現金流量對沖之虧損淨額		
—公平價值虧損	(23.5)	(49.5)
—結算時之變現	21.9	22.4
扣除稅項後期內其他全面收益	(6.4)	(45.1)
期內全面收益總額	1,728.1	980.7
應佔：		
本公司權益持有人	1,359.2	772.6
非控股權益	368.9	208.1
期內全面收益總額	1,728.1	980.7

第10頁至第22頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

簡明綜合資產負債表

於二零一一年六月三十日

	附註	未經審核 二零一一年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
土地使用權	9	3.3	3.3
投資物業	9	13,261.4	11,786.0
其他物業、廠房及設備	9	154.4	148.8
聯營公司權益		524.2	423.7
聯營公司貸款		101.2	343.1
可供出售金融資產		487.6	475.6
按金、貸款及應收款項		482.9	246.0
持有至到期之投資		61.6	37.9
遞延稅項資產		6.8	16.2
衍生金融工具		10.0	16.0
		15,093.4	13,496.6
流動資產			
存貨		143.5	84.8
待出售物業	10	4,596.1	3,980.4
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	11	466.2	205.1
衍生金融工具		0.1	0.1
存於保管人賬戶之銷售所得款項		61.9	199.3
應收聯營公司款項		1.2	1.4
可收回稅項		1.3	0.8
銀行結存及現金		932.3	897.6
		6,202.6	5,369.5
流動負債			
應付貸款及其他應付款項及應計費用	12	863.1	897.9
衍生金融工具		43.4	42.9
應付聯營公司款項		0.3	0.4
應付稅項		85.6	55.3
一年內到期之銀行貸款	13	1,378.2	1,165.5
		2,370.6	2,162.0
流動資產淨值		3,832.0	3,207.5
資產總值減流動負債		18,925.4	16,704.1

簡明綜合資產負債表

於二零一一年六月三十日

	附註	未經審核 二零一一年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	13	3,905.8	3,010.3
其他長期貸款	14	35.5	35.5
其他長期負債		193.9	193.1
衍生金融工具		71.5	71.6
遞延稅項負債		133.1	122.2
		4,339.8	3,432.7
資產淨值		14,585.6	13,271.4
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	15	663.2	661.5
儲備		11,598.2	10,266.6
		12,261.4	10,928.1
非控股權益		2,324.2	2,343.3
權益總額		14,585.6	13,271.4

第10頁至第22頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

未經審核												
本公司權益持有人應佔												
	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	僱員以股份			換算儲備 百萬港元	總入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元	非控股 權益 百萬港元	權益 總額 百萬港元
				投資重估 儲備 百萬港元	為基準之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元						
於二零一一年一月一日	661.5	3,249.0	(91.7)	197.3	11.7	30.4	72.2	243.1	6,554.6	10,928.1	2,343.3	13,271.4
全面收益												
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,363.5	1,363.5	371.0	1,734.5
其他全面收益												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	12.1	-	-	12.1	2.2	14.3
聯營公司償還貸款時解除之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(27.0)	-	-	(27.0)	(7.1)	(34.1)
重估可供出售金融資產 產生之公平價值收益淨額	-	-	-	11.9	-	-	-	-	-	11.9	3.1	15.0
現金流量對沖之虧損淨額	-	-	(1.3)	-	-	-	-	-	-	(1.3)	(0.3)	(1.6)
全面收益總額	-	-	(1.3)	11.9	-	-	(14.9)	-	1,363.5	1,359.2	368.9	1,728.1
與擁有人之交易												
有關授出認股權及獎勵股份 之僱員服務之價值	-	-	-	-	3.6	-	-	-	-	3.6	-	3.6
獲行使獎勵股份	1.7	6.8	-	-	(6.8)	-	-	-	-	1.7	-	1.7
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(325.9)	(325.9)
議價收購一家附屬公司及 非控股權益之收益	-	-	-	-	-	-	-	55.0	-	55.0	14.3	69.3
已派付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76.4)	(76.4)
已派付二零一零年年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(86.2)	-	(86.2)	-	(86.2)
與擁有人之交易總額	1.7	6.8	-	-	(3.2)	-	-	(31.2)	-	(25.9)	(388.0)	(413.9)
於二零一一年六月三十日	663.2	3,255.8	(93.0)	209.2	8.5	30.4	57.3	211.9	7,918.1	12,261.4	2,324.2	14,585.6

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	未經審核											
	本公司權益持有人應佔											
	股本	股份溢價	對沖儲備	僱員以股份			換算儲備	繳入盈餘	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
				投資重估儲備	為基準之報酬儲備	其他物業重估儲備						
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
於二零一零年一月一日												
—之前呈報	659.6	3,239.2	(76.4)	114.5	13.4	42.4	27.1	342.3	3,765.5	8,127.6	1,566.5	9,694.1
—就採用香港會計準則第12號修訂本而作出調整	-	-	-	-	-	1.7	(0.1)	-	876.0	877.6	261.4	1,139.0
—經重列	659.6	3,239.2	(76.4)	114.5	13.4	44.1	27.0	342.3	4,641.5	9,005.2	1,827.9	10,833.1
全面收益												
期內溢利，經重列	-	-	-	-	-	-	-	-	809.3	809.3	216.5	1,025.8
其他全面收益												
出售其他物業、廠房及設備產生之												
其他物業重估儲備撥回	-	-	-	-	-	(22.2)	-	-	-	(22.2)	(2.3)	(24.5)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	8.1	-	-	8.1	-	8.1
重估可供出售金融資產產生之												
公平價值虧損淨額	-	-	-	(1.3)	-	-	-	-	-	(1.3)	(0.3)	(1.6)
現金流量對沖之虧損淨額	-	-	(21.3)	-	-	-	-	-	-	(21.3)	(5.8)	(27.1)
全面收益總額，經重列	-	-	(21.3)	(1.3)	-	(22.2)	8.1	-	809.3	772.6	208.1	980.7
與擁有人之交易												
有關授出認股權及獎勵股份												
之僱員服務之價值	-	-	-	-	2.6	-	-	-	-	2.6	-	2.6
獲行使獎勵股份	1.8	9.6	-	-	(9.6)	-	-	-	-	1.8	-	1.8
已派付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.5)	(20.5)
已派付二零零九年年末末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(52.9)	-	(52.9)	-	(52.9)
與擁有人之交易總額	1.8	9.6	-	-	(7.0)	-	-	(52.9)	-	(48.5)	(20.5)	(69.0)
於二零一零年六月三十日，經重列	661.4	3,248.8	(97.7)	113.2	6.4	21.9	35.1	289.4	5,450.8	9,729.3	2,015.5	11,744.8

第10頁至第22頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
用於經營活動之現金淨額		(626.3)	(201.3)
投資活動(所用)/所得現金淨額		(112.9)	106.0
融資活動之現金流量			
收購一家附屬公司及非控股權益	18	(229.1)	-
其他融資現金流量		942.0	(2.2)
融資活動所得/(所用)現金淨額		712.9	(2.2)
匯率變動之影響		1.0	(1.6)
現金及等值現金減少		(25.3)	(99.1)
於期初之現金及等值現金		897.6	700.2
於期末之現金及等值現金		872.3	601.1
現金及等值現金之結存分析			
銀行結存及現金		932.3	601.1
於獲得時原有到期日超過三個月之無抵押定期存款		(60.0)	-
		872.3	601.1

第10頁至第22頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

中期財務資料附註

1. 一般資料

本公司是一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅物業投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷及投資活動。本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。

本集團之共同控制實體及聯營公司主要從事物業投資及物業發展。

除另有說明外，本中期財務資料乃以百萬港元呈報，並於二零一一年八月三十日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

本份截至二零一一年六月三十日止六個月之中期財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定以及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

截至二零一一年六月三十日止六個月之中期財務資料乃未經審核，但已經由本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱應聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」之規定予以審閱。本公司之審核委員會亦已審閱中期財務資料。

3. 主要會計政策

除如下文所述於二零一一年一月一日採納有關香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋改進外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之本公司全年財務報表所採用及說明者一致。

3. 主要會計政策(續)

(i) 於二零一一年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

香港會計準則第34號修訂本「中期財務報告」於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港會計準則第34號強調現有的披露原則及新增額外指引，以闡明如何應用該等原則。進一步強調重大事件及交易的披露原則。額外規定包括披露公平價值計量的變動(如屬重大)，以及須更新最近期年報的相關資料。採納該修訂本不會導致此中期財務資料的額外披露。

採納其他有關香港財務報告準則的經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進並未對本集團當前及過往期間之中期財務資料造成任何重大影響。

(ii) 本集團於二零一零年提早採納之經修訂準則及重列比較數字

香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」自二零一二年一月一日起生效。誠如二零一零年年報中所述，本集團已提早採納香港會計準則第12號(修訂本)，並對截至二零一零年十二月三十一日止年度之遞延稅項之計量會計政策作出修訂。採納經修訂準則對截至二零一零年六月三十日止六個月之中期財務資料所產生之影響如下。

(a) 對截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表之影響

	百萬港元
出售其他物業、廠房及設備之收益增加	1.7
稅項支出減少	19.1
<hr/>	
期內溢利增加	20.8
<hr/>	
應佔：	
本公司權益持有人增加	15.0
非控股權益增加	5.8
<hr/>	
	20.8
<hr/>	
每股基本盈利增加	0.01港元
<hr/>	
每股攤薄盈利增加	0.01港元
<hr/>	

中期財務資料附註

3. 主要會計政策(續)

(ii) 本集團於二零一零年提早採納之經修訂準則及重列比較數字(續)

(b) 對截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表之影響

	百萬港元
期內溢利增加	20.8
其他全面收益	
出售其他物業、廠房及設備產生之其他物業重估儲備撥回增加	(1.7)
扣除稅項後期內其他全面收益減少	(1.7)
期內全面收益總額增加	19.1
應佔：	
本公司權益持有人增加	13.3
非控股權益增加	5.8
	19.1

(iii) 於二零一一年尚未生效且本集團並無提早採納之新訂準則、經修訂準則及修訂本

本集團並無提早採納下列在期內已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂準則及修訂本。

		於該日或以後開始 之會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產之轉移	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	合營安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平價值計量	二零一三年一月一日

本集團正評估該等新訂準則、經修訂準則及修訂本之影響，並未確定有關準則對本集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

中期財務資料附註

4. 收入及分部資料

經營分部以有關本集團組成部分之內部報告基準識別，而有關組成部分乃由首席營運決策者定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

就資源分配及表現評估而向本集團管理層呈報之分部資料按本集團之經營分部(即物業發展、物業投資及管理、服務式住宅物業投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷、投資活動及企業)分析。

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零一一年									
六月三十日止六個月									
收入									
外部銷售	486.1	227.6	66.5	132.8	104.3	8.5	-	-	1,025.8
分部之間銷售	-	7.4	-	-	-	-	-	(7.4)	-
總額	486.1	235.0	66.5	132.8	104.3	8.5	-	(7.4)	1,025.8
業績									
扣除投資物業公平價值變動									
前之分部業績	196.4	141.5	34.3	(17.1)	(24.9)	12.9	(46.3)	-	296.8
投資物業公平價值變動	-	1,442.6	46.7	1.9	-	-	-	-	1,491.2
可申報分部業績	196.4	1,584.1	81.0	(15.2)	(24.9)	12.9	(46.3)	-	1,788.0
對賬：									
衍生金融工具之公平價值									
收益／(虧損)	-	1.2	-	-	-	(6.0)	-	-	(4.8)
經營溢利／(虧損)	196.4	1,585.3	81.0	(15.2)	(24.9)	6.9	(46.3)	-	1,783.2
財務費用	-	(36.5)	(5.0)	-	-	(0.1)	(1.8)	-	(43.4)
財務收入	0.3	2.7	0.3	-	0.1	0.1	-	-	3.5
應佔聯營公司業績	40.8	(0.8)	6.8	-	-	-	-	-	46.8
除稅前溢利／(虧損)	237.5	1,550.7	83.1	(15.2)	(24.8)	6.9	(48.1)	-	1,790.1
稅項									(55.6)
期內溢利									1,734.5
其他項目									
折舊及攤銷	0.6	1.9	-	2.2	4.8	-	1.4	-	10.9
出售其他物業、廠房及設備 之虧損／(收益)	0.7	-	-	-	-	-	(0.3)	-	0.4

中期財務資料附註

4. 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元 (經重列)
截至二零一零年六月 三十日止六個月									
收入									
外部銷售	881.6	173.2	53.3	137.9	101.0	9.6	-	-	1,356.6
分部之間銷售	-	9.8	-	-	-	-	-	(9.8)	-
總額	881.6	183.0	53.3	137.9	101.0	9.6	-	(9.8)	1,356.6
業績									
扣除投資物業公平價值變動、 可供出售金融資產之減值 虧損及出售投資物業 及其他物業、廠房及設備之 收益前之分部業績	146.4	94.1	21.9	(16.0)	(17.6)	12.5	(40.5)	-	200.8
投資物業公平價值變動	-	629.1	5.6	0.6	-	-	-	-	635.3
可供出售金融資產之減值虧損	-	(13.8)	-	-	-	(4.3)	(0.1)	-	(18.2)
出售投資物業之收益	-	137.8	-	-	-	-	-	-	137.8
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	68.7	-	-	-	-	-	-	68.7
可申報分部業績	146.4	915.9	27.5	(15.4)	(17.6)	8.2	(40.6)	-	1,024.4
對賬：									
衍生金融工具之公平價值虧損	-	(1.5)	-	-	-	-	-	-	(1.5)
經營溢利/(虧損)	146.4	914.4	27.5	(15.4)	(17.6)	8.2	(40.6)	-	1,022.9
財務費用	(0.8)	(36.0)	(5.0)	-	(0.7)	-	(0.9)	0.7	(42.7)
財務收入	-	-	1.0	0.7	-	-	-	(0.7)	1.0
應佔聯營公司業績	60.4	-	3.6	-	-	(7.7)	-	-	56.3
除稅前溢利/(虧損)	206.0	878.4	27.1	(14.7)	(18.3)	0.5	(41.5)	-	1,037.5
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.7)
期內溢利									1,025.8
其他項目									
折舊及攤銷	3.8	2.4	0.1	2.4	3.6	-	1.2	-	13.5
出售/撇銷其他物業、廠房及設備之虧損	8.2	-	-	-	0.1	-	-	-	8.3
應收貨款撥備淨額	-	-	-	0.2	-	-	-	-	0.2

中期財務資料附註

4. 收入及分部資料(續)

以下為按客戶所在之地區(不考慮貨品/服務來源地)劃分之本集團收入分析:

	按地區市場劃分之收入	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
香港	785.2	1,098.2
北美	94.8	105.0
英國	95.1	95.3
其他	50.7	58.1
	1,025.8	1,356.6

5. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
經營溢利已扣除/(計入)以下各項:		
持有至到期投資之利息收入攤銷	(4.5)	(3.7)
商標攤銷	—	0.1
其他物業、廠房及設備之折舊	10.9	13.4
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	4.8	1.5
以股份為基礎之補償開支	5.3	4.4
可供出售金融資產之減值虧損	0.5	18.2
存貨價值減少撥備	—	2.8
出售/撤銷其他物業、廠房及設備之虧損	0.4	8.3
應收貨款撥備淨額	—	0.2

中期財務資料附註

6. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按16.5%(二零一零年:16.5%)之稅率計算。海外利得稅根據期內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

於簡明綜合收益表扣除之稅項金額相當於:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元 (經重列)
本期稅項		
— 香港利得稅	35.1	31.3
— 其他司法權區稅項	0.8	0.1
	35.9	31.4
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變動	5.8	4.1
— 出售投資物業及其他物業、廠房及設備時撥回	—	(17.4)
— 其他暫時差異	13.9	(6.4)
	19.7	(19.7)
	55.6	11.7

7. 每股盈利

本公司權益持有人應佔溢利之每股基本及攤薄盈利乃根據下列資料計算:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年 (經重列)
用於計算每股基本及攤薄盈利之本公司權益持有人應佔溢利 (以百萬港元列示)	1,363.5	809.3
已發行普通股加權平均數	1,324,843,565	1,320,550,438
根據本公司認股權及股份獎勵計劃可予發行 並有潛在攤薄影響之股份	8,002,474	6,621,351
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,332,846,039	1,327,171,789

中期財務資料附註

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
於二零一一年五月二十四日舉行之股東週年大會上通過並於 二零一一年六月十日派付之二零一零年末期股息每股普通股6.5港仙 (二零一零年：二零零九年末期股息4.0港仙)	86.2	52.9
中期股息每股普通股3.8港仙(二零一零年：3.5港仙)	50.4	46.3
	136.6	99.2

9. 資本開支

	土地使用權 百萬港元	投資物業 百萬港元	其他物業、 廠房 及設備
			百萬港元
二零一一年一月一日期初之賬面淨值	3.3	11,786.0	148.8
匯兌差額	—	3.7	2.2
公平價值變動產生之收益	—	1,491.2	—
項目成本超額撥備	—	(8.0)	—
添置	—	3.5	15.4
出售	—	(15.0)	(1.1)
折舊及攤銷	—	—	(10.9)
二零一一年六月三十日期末之賬面淨值	3.3	13,261.4	154.4
二零一零年一月一日期初之賬面淨值	3.4	10,532.0	227.6
匯兌差額	—	4.7	(3.8)
公平價值變動產生之收益	—	635.3	—
添置	—	2.2	12.2
出售	—	(705.0)	(69.2)
折舊及攤銷	—	—	(13.4)
二零一零年六月三十日期末之賬面淨值	3.4	10,469.2	153.4

本集團之投資物業根據二零一一年六月三十日按公開市值準則進行之專業估值之重估價值列賬。

中期財務資料附註

10. 待出售物業

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
持作出售之發展中物業	4,468.0	3,572.9
已落成物業	128.1	407.5
	4,596.1	3,980.4

11. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款	355.4	64.0
減：減值撥備	(8.2)	(9.8)
應收貨款(扣除撥備)	347.2	54.2
其他應收款項、按金及預付款項	101.9	132.3
遞延應收租金	17.1	18.6
	466.2	205.1

本集團給予其客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由30至90天不等。來自銷售物業之應收銷售所得款項乃按相關合約之條款支付。以下為本集團於結算日之應收貨款(扣除撥備)賬齡分析：

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
尚未到期	327.6	6.3
1至30天	12.0	25.4
31至90天	2.7	19.2
90天以上	4.9	3.3
	347.2	54.2

中期財務資料附註

12. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	55.8	72.4
其他應付款項及應計費用	597.7	615.9
已收物業銷售按金	209.6	209.6
	863.1	897.9

以下為本集團於結算日之應付貨款賬齡分析：

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
零至30天	40.2	62.7
31至90天	12.7	8.2
90天以上	2.9	1.5
	55.8	72.4

13. 銀行貸款

根據當前市場利率計息之銀行貸款還款期如下：

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
一年內到期	1,378.2	1,165.5
一至二年內到期	1,726.9	926.2
二至五年內到期	2,007.4	1,974.3
五年後到期	171.5	109.8
	5,284.0	4,175.8
減：於一年內到期並呈列在流動負債中之款項	(1,378.2)	(1,165.5)
於一年後到期之款項	3,905.8	3,010.3

中期財務資料附註

13. 銀行貸款(續)

銀行貸款乃以本集團資產作抵押如下：

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
投資物業	13,035.4	11,559.6
其他物業、廠房及設備	76.3	75.3
可供出售金融資產	275.3	265.4
待出售物業	3,704.7	2,829.4
按金、貸款及應收款項	197.4	197.4
	17,289.1	14,927.1

14. 其他長期貸款

貸款乃由若干附屬公司之非控股股東提供，為無抵押及預期不會於一年內償還，因此編入簡明綜合資產負債表中之非流動負債類內。

15. 股本

	股份數目	價值 百萬港元
普通股每股0.50港元		
法定：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日	1,319,253,224	659.6
因行使獎勵股份而發行股份	3,683,239	1.9
於二零一零年十二月三十一日	1,322,936,463	661.5
因行使獎勵股份而發行股份	3,426,637	1.7
於二零一一年六月三十日	1,326,363,100	663.2

16. 承擔

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
就收購其他物業、廠房及設備產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	10.2	0.6
— 已授權但未有訂約	1.4	—
就於共同控制實體之投資產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	613.9	852.5
	625.5	853.1

17. 或然資產及負債

於二零一零年九月十六日，本公司之一家全資附屬公司將其於一家共同控制實體之40%權益全部出售予一名合營夥伴（「買方」），代價約為79,500,000美元。除現金結算外，根據出售事項之售股協議，本公司亦有權收取(1)日後其他合營夥伴就應收利息作出之任何還款，惟最高不超過約6,200,000美元及(2)於項目完成日期，買方內部回報率超過12.9%之超出金額之80%，惟最高不超過人民幣450,000,000元。有關上述(1)及(2)項的或然資產僅在收益變現基本確定時列為收益。截至二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，財務報表中並未確認任何或然資產。

於二零一一年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

中期財務資料附註

18. 收購一家附屬公司及非控股權益

於二零一一年六月三十日，本集團透過其附屬上市公司南聯地產控股有限公司，以現金代價229,100,000港元，收購Dragon Eye Holding Limited(「Dragon Eye」)全部已發行股本。Dragon Eye直接持有豐晟有限公司(「豐晟」)全部已發行股本之40%，而本集團間接持有餘下60%。該收購事項將本集團於豐晟之擁有權增加至91.7%。

	百萬港元
本集團承擔之Dragon Eye股東貸款	(27.5)
向非控股股東收購之額外豐晟權益公平價值	325.9
	298.4
以現金支付收購代價	229.1
議價收購收益總額	69.3
非控股權益應佔	(14.3)
扣除稅項後於權益確認之本公司權益持有人應佔議價收購收益	55.0

議價收購之收益主要因豐晟所擁有之投資物業而產生。

19. 有關連人士重大交易

本集團於期內與有關連人士之重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
高級管理人員酬金		
薪金及其他福利	(9.5)	(9.1)
退休福利費用	(2.5)	(0.4)
認股權及獎勵股份之價值	(0.4)	(2.7)
	(12.4)	(12.2)
來自聯營公司貸款之利息收入	2.5	5.9
來自聯營公司之項目管理費收入	1.3	1.1
來自本公司主要股東之項目管理費收入	2.0	2.1
來自本公司主要股東之物業租賃收入	0.9	1.6
來自聯營公司之物業租賃收入	-	1.0
向本公司主要股東旗下一家附屬公司購買成衣產品	(14.3)	(14.2)
聯營公司(償還)/墊付貸款淨額	(194.0)	7.1

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

中期股息與管理層討論及分析

中期股息

董事宣派截至二零一一年十二月三十一日止年度之中期股息每股3.8港仙(二零一零年: 3.5港仙)。中期股息將於二零一一年十月三日或前後派發予於二零一一年九月十九日辦公時間結束時(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一一年上半年度, 本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利1,363,500,000港元, 而二零一零年同期則為809,300,000港元。期內溢利增加68%, 主要是來自投資物業之公平價值收益及來自投資物業之出租收入的增加, 但被二零一零年所出售若干投資物業之收益部份抵銷。本集團之收入為1,025,800,000港元, 而二零一零年同期則為1,356,600,000港元。

物業

本集團物業分部包括物業發展、物業投資及管理以及服務式住宅物業投資及管理。於二零一一年上半年錄得分部溢利1,861,500,000港元, 而二零一零年同期則為1,089,800,000港元。

物業發展

懿薈成功於二零一一年上半年重新推出發售, 共售出12個單位, 並錄得486,100,000港元收入。現只餘兩個特式單位仍未售出。

懿峯上蓋建築工程正如期進行, 預期該發展項目將於二零一一年下半年竣工。該項目(本集團擁有30%權益)自二零零九年十一月已成功預售85%之單位, 並錄得約3,000,000,000港元收入, 有關收入預計將於二零一一年下半年授予入伙紙後入賬。

位於大埔市地段第186、187及188號白石角發展項目Providence Bay(本集團擁有15%權益)已提交批准預售之申請, 而該等項目預期於二零一二年間分階段竣工。

位於銅鑼灣大坑華倫街3-11號與重士街1-11號的住宅項目已正式命名為「理華」。該豪宅項目俯瞰維多利亞公園及維多利亞港, 盡享周邊地區的寧靜及銅鑼灣的繁華, 帶來絕無僅有的生活體驗。該項目提供逾100個單位, 總樓面面積約為68,000平方呎。地基工程已於二零一一年第二季展開, 預期該項目將於二零一三年至二零一四年間竣工。

西半山加冕臺1-2號地盤的地基工程已於二零一一年第二季開始。該地盤位處的半山地段於香港向來備受追捧, 將發展為總樓面面積約為40,000平方呎的豪華精品大樓。預期該項目亦將於二零一三年至二零一四年間竣工。

於二零一一年四月, 本集團與南豐集團成立一家合營企業, 並成功收購位於紅磡高山道的一項優質住宅開發項目地盤, 可開發面積約160,000平方呎。本集團擁有其項目的五成權益, 而本集團之全資附屬公司永泰地產發展有限公司獲委任為項目經理。該發展項目預期於二零一五年竣工。

管理層討論及分析

本集團附屬公司南聯地產控股有限公司(「南聯地產」)擁有位於新加坡豪華住宅發展項目嘉茂園之30%權益，已售出78%單位，其中8%於二零一一年上半年售出。

本集團與南豐集團於二零一零年十二月成立各佔五成權益之合營企業已收購位於上海浦東金融及商業區陸家嘴的一項物業。該物業正在建設中，預期於二零一三年竣工。

物業投資及管理

南聯地產為本集團在香港商業、工業及零售物業方面之投資控股分支。於二零一一年六月三十日，本集團之投資物業組合包括佔地1,500,000平方呎之甲級寫字樓及位於九龍市區佔地1,300,000平方呎之工業物業，總公平市值為11,639,000,000港元。

本集團之雙子塔式甲級寫字樓發展項目Landmark East持續維持92%之出租率。市場氣氛正面及優質商用物業供應減少，帶動租金持續上升。此外，於二零一一年上半年度，另一寫字樓及零售綜合大樓W Square有過半數租約順利續期，租金上調幅度理想。

於二零一一年六月三十日，本集團之工業物業組合之總公平市值為2,247,000,000港元。該等工業物業於二零一一年上半年度之平均出租率約為92%。

服務式住宅物業投資及管理

與二零一零年同期比較，由Lanson Place管理之本集團服務式住宅物業業務於二零一一年上半年度錄得穩步上升的入住率及租金。於二零一一年六月三十日，上海逸蘭錦麟天地服務式公寓及北京逸蘭新城國際服務式公寓均錄得入住率逾95%。作為一家香港豪華精品酒店Lanson Place Hotel一如既往獲旅客好評，更贏得包括TripAdvisor頒發的「二零一一旅行者之選獎」、2011年度亞太酒店大獎的「高度推薦之酒店」及Travel & Leisure Magazine頒發的「二零一零年度最佳設計酒店」在內的多個獎項。

成衣

本集團之成衣業務包括成衣製造及品牌產品分銷，於二零一一年上半年度錄得總收入237,100,000港元，二零一零年同期則為238,900,000港元。期內之分部虧損為40,100,000港元，二零一零年同期虧損則為33,000,000港元。

期內製造業務之分部虧損主要由於毛衣業務受季節性因素影響所致。品牌產品分銷業務由於在其經營所在地英國之高檔零售市場復甦緩慢而繼續錄得經營虧損。

投資活動

於二零一一年上半年度，本集團之投資活動錄得分部溢利12,900,000港元，二零一零年則為8,200,000港元。溢利主要是本集團透過南聯地產所持投資之股息收入。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一一年六月三十日，本集團之資產淨值合共達14,585,600,000港元(二零一零年十二月三十一日：13,271,400,000港元)。增加主要是由於期內溢利1,734,500,000港元(經抵銷派發二零一零年末期股息86,200,000港元、支付非控股股東股息76,400,000港元及於二零一一年上半年收購Lanson Place Hotel非控股權益有關之權益變動256,600,000港元)。

於二零一一年六月三十日，本集團之借款淨額(即銀行貸款及其他長期貸款總額減銀行結存及現金)為4,387,200,000港元(二零一零年十二月三十一日：3,313,700,000港元)，佔本集團資產淨值30%(二零一零年十二月三十一日：25%)。借款淨額及負債比率增加主要由於二零一一年上半年物業發展項目之銀行貸款增加所致。本集團之銀行借款利息主要以浮動息率計息。本集團約有74%之銀行借款毋須於一年內償還。於二零一一年六月三十日，除定期貸款融資外，本集團有未動用銀行融資超過1,690,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：2,280,500,000港元)。

外幣

本集團主要於香港經營業務，因此本集團須承受之外匯波動風險十分輕微。本集團主要以港元、人民幣、美元及英鎊進行其業務。對於以其他外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時對沖至合理水平。

或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團向聯營公司／共同控制實體提供之墊款包括已作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款1,713,700,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,587,400,000港元)。本集團向聯營公司／共同控制實體提供之墊款包括已轉讓之1,713,700,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,587,400,000港元)，而本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

二零一一年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為若干投資物業13,035,400,000港元、其他物業、廠房及設備76,300,000港元、可供出售金融資產275,300,000港元、待出售物業3,704,700,000港元與按金、貸款及應收款項197,400,000港元。

前景

由於歐美經濟疲弱，全球經濟仍存在不穩定因素，並可能導致二零一一年餘下期間顯著放緩。另一方面，香港經濟基礎保持穩健，加上內地經濟以稍緩的速度穩步增長，預期將繼續支持本地經濟，本集團對下半年度香港物業市場維持審慎樂觀態度。通脹預期、低息環境和內地買家需求持續增長，加上政府承諾增加土地供應，有望促進本港物業市場，尤其是豪宅市場的持續穩健發展。

管理層討論及分析

於未來六個月，本集團將密切關注市場動態，力求把握銷售良機，推出大坑「瑋華」、西半山加冕臺及大埔Providence Bay的項目預售，以及銷售其他豪宅項目的餘下單位。與此同時，本集團亦將積極物色收購及重建機遇，以擴充土地儲備及保持增長勢頭。

鑑於香港優質商業物業的殷切需求將帶動租金上升，預期本集團的投資物業組合將錄得良好表現。本集團預期將受惠於W Square及其他物業在下半年度續約或簽訂新租約之租金調升。我們龐大而多元化的投資物業組合，包括服務式住宅資產，將繼續為本集團帶來經常性收入及現金流。

在中國市場，除發展上海陸家嘴的江景豪宅項目外，本集團亦將在一線城市密切留意合適的發展項目。

憑藉顯赫的品牌聲譽及卓越的管理團隊，Lanson Place將繼續受益於區內高檔服務式住宅及精品酒店服務的強勁需求。本集團深信，Lanson Place的經營表現及市場地位將進一步提升。

總括而言，儘管香港整體經濟基礎良好，但本集團將保持警惕並密切留意全球市場的短期波動。本集團將繼續專注增長物業發展項目的速度，同時以審慎態度發掘可為股東帶來穩定回報的新機遇。

僱員

於二零一一年六月三十日，本集團約聘有1,800名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向所有香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員(包括董事)合資格參加本公司之認股權計劃及股份獎勵計劃，根據有關計劃，認股權及獎勵股份一般可於十年內分期行使。

一般資料

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份及相關股份及債權證之權益

於二零一一年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊記錄，董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團股份及相關股份之權益(定義見《證券及期貨條例》第XV部(「證券及期貨條例」))；或根據《聯交所證券上市規則》(「上市規則」)附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)必須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益如下：

1. 於本公司之權益

董事	持有股份數目					以股本衍生 工具持有之 相關股份數目 (附註d)	總權益	佔已 發行股本之 概約百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益				
鄭維志	6,139,313	-	-	462,488,185 (附註b)	2,422,253	471,049,751	35.51%	
鄭維新	6,037,981	-	-	462,488,185 (附註b)	2,422,253	470,948,419	35.51%	
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.87%	
周偉偉	200,002	-	-	-	-	200,002	0.02%	
區慶麟	1,755,073	-	-	-	1,108,924	2,863,997	0.22%	
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.70%	
吳德偉	395,943	1,016,000	-	-	96,114	1,508,057	0.11%	
馬世民	-	-	-	-	1,094,737	1,094,737	0.08%	

附註：

(a) 於二零一一年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份(「股份」)總數為1,326,363,100股。

(b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一家族信託基金之受益人，被視為擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.及Crossbrook Group Limited實益擁有之462,488,185股股份，誠如下文標題為大股東之權益一節所載。就證券及期貨條例第XV部而言，由於上述股份乃指同類權益，故在該三名董事之間重複呈列。

一般資料

- (c) 郭炳聯為一家信託基金之受益人，該信託基金之資產包括9,224,566股股份。
- (d) 該等權益相當於本公司向有關董事(作為實益擁有人)授出之認股權或獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為認股權計劃或股份獎勵計劃一節。

2. 於相聯法團股份之權益 — 南聯地產控股有限公司(「南地」)

董事	持有股份數目					佔南地
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	已發行股本 之概約百分比 (附註a)
鄭維志	—	27,000	—	205,835,845 (附註b)	205,862,845	79.27%
鄭維新	—	—	—	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%
鄭文彪	—	—	—	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%
周偉偉	2,713,000	—	—	—	2,713,000	1.04%
郭炳聯	500	—	—	—	500	0.0002%

附註：

- (a) 於二零一一年六月三十日，於南地股本中之已發行股份總數為259,685,288股(「南地股份」)。
- (b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一家族信託基金之受益人，被視為擁有(i)191,935,845股南地股份之權益(該等南地股份分別由Twin Dragon Investments Limited(42,991,387股南地股份)及本公司(148,944,458股南地股份)實益擁有)及(ii)13,900,000股受本公司授予渣打銀行新加坡分行之認沽期權規限之南地股份之權益。該等權益乃指同類權益，故在該三名董事之間重複呈列。

除本報告所披露者外，於二零一一年六月三十日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉、或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內、或根據標準守則規定須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

一般資料

認股權計劃

根據本公司於二零零三年六月十日採納之認股權計劃(「認股權計劃」)，本公司董事會可全權酌情授出認股權予本集團之董事及僱員，以認購本公司股份。認股權計劃之目的，為使本公司能夠授出認股權予指定人士以鼓勵彼等對本集團作出貢獻。

截至二零一一年六月三十日止期間內已按認股權計劃授出認股權之詳情及尚未行使之認股權變動概況如下：

董事	授予日期	每股普通股 行使價	認股權數目				於二零一一年 六月三十日	攤銷之 認股權 行使期	公平價值 (港元)
			於二零一一年 一月一日	期內授出	期內行使	註銷/ 失效			
馬世民	19.4.2005	1.941港元	1,094,737	-	-	-	1,094,737	19.4.2006至 18.4.2012	100,000

一般資料

股份獎勵計劃

根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，本公司董事會或被正式授權之委員會可全權酌情向本集團選定之僱員(包括執行董事)授予獎勵，以現金按面值認購本公司股份。

截至二零一一年六月三十日止期間內根據股份獎勵計劃授出之獎勵股份之詳情及尚未行使之獎勵股份之變動概況如下：

董事/僱員	獎勵日期	獎勵股份數目				於二零一一年六月三十日	尚未行使之獎勵之歸屬日期	行使期	攤銷之獎勵股份公平價值(港元)
		於二零一一年一月一日	期內授出之獎勵	期內歸屬及行使	期內註銷/失效				
鄭維志	8.7.2008	206,358	-	206,358	-	-	不適用	不適用	9,000
	15.6.2009	426,126	-	426,126	-	-	不適用	不適用	11,000
	15.6.2009	852,253	-	-	-	852,253	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	271,000
	25.6.2010	266,000	-	266,000	-	-	不適用	不適用	20,000
	25.6.2010	266,000	-	-	-	266,000	19.1.2012	19.1.2012至 25.6.2020	149,000
	25.6.2010	532,000	-	-	-	532,000	19.1.2013	19.1.2013至 25.6.2020	182,000
	31.3.2011	-	193,000	-	-	193,000	20.1.2012	20.1.2012至 31.3.2021	152,000
	31.3.2011	-	193,000	-	-	193,000	20.1.2013	20.1.2013至 31.3.2021	68,000
	31.3.2011	-	386,000	-	-	386,000	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	87,000

一般資料

獎勵股份數目

董事／僱員	獎勵日期	獎勵股份數目					尚未行使之 獎勵之 歸屬日期	行使期	攤銷之 獎勵股份 公平價值 (港元)
		於二零一一年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷／失效	於二零一一年 六月三十日			
鄭維新	8.7.2008	206,358	-	206,358	-	-	不適用	不適用	9,000
	15.6.2009	426,126	-	426,126	-	-	不適用	不適用	11,000
	15.6.2009	852,253	-	-	-	852,253	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	271,000
	25.6.2010	266,000	-	266,000	-	-	不適用	不適用	20,000
	25.6.2010	266,000	-	-	-	266,000	19.1.2012	19.1.2012至 25.6.2020	149,000
	25.6.2010	532,000	-	-	-	532,000	19.1.2013	19.1.2013至 25.6.2020	182,000
	31.3.2011	-	193,000	-	-	193,000	20.1.2012	20.1.2012至 31.3.2021	152,000
	31.3.2011	-	193,000	-	-	193,000	20.1.2013	20.1.2013至 31.3.2021	68,000
	31.3.2011	-	386,000	-	-	386,000	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	87,000

一般資料

董事／僱員	獎勵日期	獎勵股份數目					於二零一一年 六月三十日	尚未行使之 獎勵之 歸屬日期	行使期	攤銷之 獎勵股份 公平價值 (港元)
		於二零一一年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷／失效	於二零一一年 六月三十日				
區慶麟	8.7.2008	99,074	-	99,074	-	-	不適用	不適用	5,000	
	15.6.2009	200,337	-	200,337	-	-	不適用	不適用	5,000	
	15.6.2009	400,674	-	-	-	400,674	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	128,000	
	25.6.2010	127,750	-	127,750	-	-	不適用	不適用	10,000	
	25.6.2010	127,750	-	-	-	127,750	19.1.2012	19.1.2012至 25.6.2020	72,000	
	25.6.2010	255,500	-	-	-	255,500	19.1.2013	19.1.2013至 25.6.2020	88,000	
	31.3.2011	-	81,250	-	-	81,250	20.1.2012	20.1.2012至 31.3.2021	64,000	
	31.3.2011	-	81,250	-	-	81,250	20.1.2013	20.1.2013至 31.3.2021	29,000	
	31.3.2011	-	162,500	-	-	162,500	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	37,000	
吳德偉	8.7.2008	22,442	-	22,442	-	-	不適用	不適用	1,000	
	15.6.2009	19,432	-	19,432	-	-	不適用	不適用	-	
	15.6.2009	38,864	-	-	-	38,864	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	12,000	
	25.6.2010	9,750	-	9,750	-	-	不適用	不適用	-	
	25.6.2010	9,750	-	-	-	9,750	19.1.2012	19.1.2012至 25.6.2020	6,000	
	25.6.2010	19,500	-	-	-	19,500	19.1.2013	19.1.2013至 25.6.2020	7,000	
	31.3.2011	-	7,000	-	-	7,000	20.1.2012	20.1.2012至 31.3.2021	5,000	
	31.3.2011	-	7,000	-	-	7,000	20.1.2013	20.1.2013至 31.3.2021	2,000	
	31.3.2011	-	14,000	-	-	14,000	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	3,000	

一般資料

獎勵股份數目

董事／僱員	獎勵日期	獎勵股份數目					尚未行使之 獎勵之 歸屬日期	行使期	攤銷之 獎勵股份 公平價值 (港元)
		於二零一一年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷／失效	於二零一一年 六月三十日			
僱員	8.7.2008	278,610	-	278,610	-	-	不適用	不適用	12,000
總數	15.6.2009	572,274	-	572,274	-	-	不適用	不適用	15,000
	15.6.2009	1,144,548	-	-	114,400	1,030,148	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	358,000
	25.6.2010	300,000	-	300,000	-	-	不適用	不適用	22,000
	25.6.2010	300,000	-	-	21,500	278,500	19.1.2012	19.1.2012至 25.6.2020	165,000
	25.6.2010	600,000	-	-	43,000	557,000	19.1.2013	19.1.2013至 25.6.2020	202,000
	31.3.2011	-	203,000	-	-	203,000	20.1.2012	20.1.2012至 31.3.2021	159,000
	31.3.2011	-	203,000	-	-	203,000	20.1.2013	20.1.2013至 31.3.2021	71,000
	31.3.2011	-	406,000	-	-	406,000	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	92,000
		9,623,729	2,709,000	3,426,637	178,900	8,727,192			

附註：每股認購價為本公司一股普通股之面值。認購普通股之資金於行使認購本公司普通股之權利時由本公司支付。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於期間內概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購入本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲益。

一般資料

授出獎勵股份之公平價值

於截至二零一一年六月三十日止期間授出獎勵股份之公平價值乃應用二項式期權定價模式(「模式」)而釐定。模式主要假設如下：

無風險息率	2.73%
預計股息率	2.48%
本公司股份市價之預期波幅	41.34%
預計年期	由授出日期起計十年

模式須計入主觀假設，當中包括股價波幅。由於主觀假設之變動可以大幅影響估計之公平價值，董事認為，現行模式未必是獎勵股份之公平價值之唯一可靠計算方法。

大股東之權益

於二零一一年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄，下列人士(本公司董事及最高行政人員除外)擁有本公司股份之權益：

股東名稱／姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行 股本之概約 百分比
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.69%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.39%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.87%
4. Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.87%
5. Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.87%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註5)	13.62%
7. 雄聲發展有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註2(c)及5)	13.62%
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	197,918,780 (附註2(d)及6)	14.92%
9. 新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	182,608,533 (附註7)	13.77%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	182,608,533 (附註2(e)及8)	13.77%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.66%

一般資料

股東名稱／姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行 股本之概約 百分比
12. Farnham Group Ltd	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(f)及9)	7.66%
13. 周忠繼	實益擁有人、配偶、 受控法團及其他之權益	180,024,824 (附註2(f)及10)	13.57%
14. 周尤玉珍	實益擁有人、配偶及 受控法團之權益	150,812,777 (附註2(f)及11)	11.37%

附註：

- 1 於二零一一年六月三十日之已發行股份總數為1,326,363,100股。
- 2 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
 - (a) 股東1及2之權益包括在股東3之權益之內。
 - (b) 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊。
 - (c) 股東6之權益與股東7之權益全數重疊。
 - (d) 股東6及7之權益包括在股東8之權益之內。
 - (e) 股東9之權益與股東10之權益全數重疊。
 - (f) 股東11之權益與股東12之權益全數重疊，並包括在股東13及14之權益之內。
- 3 Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本、Crossbrook Group Limited之100%已發行股本及Wing Tai Retail Pte. Ltd.之100%已發行股本。Wing Tai Retail Pte. Ltd.擁有50,282,667股股份。
- 4 Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家庭信託之受託人(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)，持有一單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為單位信託基金之受託人，實益擁有Wing Tai Asia Holdings Limited之100%已發行股份及Terebene Holdings Inc.之61.3%已發行股份。Wing Tai Asia Holdings Limited透過其全資附屬公司Wing Sun Development Private Limited持有Wing Tai Holdings Limited之28.52%已發行股份。Terebene Holdings Inc.持有Winlyn Investment Pte Ltd.之59.3%已發行股份，而Winlyn Investment Pte Ltd. 則持有Wing Tai Holdings Limited之9.33%已發行股份。
- 5 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司(「合成」)及Pofung Investments Limited(「Pofung」)之100%已發行股本，因其於合成及Pofung擁有公司權益，故永泰出口商有限公司被視為於合成及Pofung分別持有之91,663,995股股份及88,930,828股股份中擁有權益。

一般資料

由於雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司的公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之股份之權益。

- 6 由於永泰(鄭氏)控股有限公司擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited之公司權益，故此永泰(鄭氏)控股有限公司被視為於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持有之股份中擁有權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有17,323,957股股份。

- 7 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)實益擁有Wesmore Limited(「Wesmore」)、Fourseas Investments Limited(「Fourseas」)、Junwall Holdings Ltd(「Junwall」)、Sunrise Holdings Inc.(「Sunrise」)及Country World Ltd.(「Country World」)之100%已發行股本。Wesmore持有111,928,210股股份。

Fourseas實益擁有Soundworld Limited(「Soundworld」)、Units Key Limited(「Units Key」)及Triple Surge Limited(「Triple Surge」)之100%已發行股本。Soundworld、Units Key及Triple Surge分別為20,869,323、4,669,333及37,680,000股股份之實益擁有人。

Junwall實益擁有Techglory Limited(「Techglory」)之100%已發行股本。Techglory為192,000股股份之實益擁有人。

Sunrise實益擁有Charmview International Ltd(「Charmview」)之100%已發行股本。Charmview為7,141,600股股份之實益擁有人。

Country World實益擁有Erax Strong Development Ltd(「Erax Strong」)之100%已發行股本。Erax Strong為128,067股股份之實益擁有人。

由於新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故新鴻基地產被視為擁有由Wesmore、Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及Erax Strong所持有之股份權益。

- 8 HSBC Trustee (C.I.) Limited(作為若干酌情信託之受託人)被視為於新鴻基地產之42.01%已發行股本中擁有權益。因其於新鴻基地產之視作擁有之權益，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為於182,608,533股股份中擁有權益。

- 9 Farnham Group Ltd(「Farnham」)實益擁有華大置業有限公司(「華大置業」)之100%已發行股本，因其於華大置業擁有公司權益，故被視為於該公司所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

- 10 周忠繼及其妻子周尤玉珍分別持有48,532,744股及700,566股股份。

已故周文軒之財產(周忠繼作為財產執行人)於29,212,047股股份中擁有權益。

周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周忠繼被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

已故周文軒之財產(周忠繼作為財產執行人)於Farnham之已發行股本中擁有50%權益。

- 11 周尤玉珍及其丈夫周忠繼分別持有700,566股及48,532,744股股份。

周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周尤玉珍被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

一般資料

除上述所披露者外，於二零一一年六月三十日，本公司並未獲任何大股東通知其擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉而須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

其他人士權益

於二零一一年六月三十日，本公司並無獲悉除大股東外尚有任何人士持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零一一年六月三十日，本集團為聯屬公司提供之財務支持及就聯屬公司獲授信貸額而提供之擔保合共總額為4,601,700,000港元，乃超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零一一年六月三十日，此等聯屬公司之未經審核備考合併資產負債表及本集團在此等聯屬公司之應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 (百萬港元)	本集團 應佔權益 (百萬港元)
非流動資產	2,271.1	696.3
流動資產	18,720.0	3,883.6
流動負債	(4,777.2)	(1,018.8)
非流動負債	(3,410.1)	(564.7)
應收股東款項及貸款	6.9	3.2
應付股東款項及貸款	(11,690.6)	(2,788.2)
資產淨值	1,120.1	211.4

審核委員會

審核委員會已聯同本公司管理層及核數師審閱未經審核之中期財務報告，並考慮本公司所採納之主要會計準則及政策，以及就本中期報告與管理層商討內部監控及財務報告等事宜。

企業管治

本公司於截至二零一一年止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之條文，惟非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則及本公司所採納之內部政策於本公司股東週年大會上輪席退任。

一般資料

本公司之公司細則規定，任何因填補臨時空缺而獲委任之董事或任何新增之董事會成員可任職至下屆股東週年大會為止，屆時彼可膺選連任，且三分之一或數目接近三分之一之董事須於每屆股東週年大會上輪席退任（主席或董事總經理除外）。

本公司政策規定，對於本公司之公司細則並未規定須於彼上屆獲選後第三年之股東週年大會上輪席退任之任何董事（包括主席或董事總經理），本公司將提醒其自願退任。

根據本公司之公司細則及上述政策，所有董事將至少每三年退任一次。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納收錄於上市規則附錄十之標準守則，作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

在本公司作出具體查詢後，所有董事已確認，彼等於二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日期間一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

有關董事簡歷之最新資料

本公司副主席鄭維新於二零一一年六月一日獲委任為香港機場管理局董事會成員。

本公司執行董事鄭文彪於二零一一年七月退任香港工業總會第二十四分組主席一職，並於二零一一年四月獲委任為職業訓練局會計業訓練委員會成員。

本公司獨立非執行董事馬世民出任Glencore International plc（其股份於倫敦證券交易所作第一上市，並於二零一一年五月二十五日於香港聯合交易所上市）非執行主席一職。

中期股息之記錄日期

中期股息將於二零一一年十月三日或前後派發予於二零一一年九月十九日辦公時間結束時（記錄日期）名列本公司股東名冊之股東。股東須於二零一一年九月十九日下午四時三十分前將一切過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方符合資格領取中期股息。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。