

WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369



INTERIM
REPORT
中期報告 2012

專業團隊合作無間、
發揮所長、彰顯價值，
完美詮釋「永泰亞洲」和
「Lanson Place」品牌
的優質工藝。

我們全力為客戶
精挑細琢，打造溫馨創意的
居庭，讓客戶
美夢成真。永泰亞洲——

WE DON'T
JUST BUILD, WE
CRAFT.

截至二零一二年九月一日之公司資料

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
吳德偉

獨立非執行董事

馬世民 *CBE*
方鏗 *GBS CBE JP*
楊傑聖
鮑文 *GBS CBE ISO JP*
(於二零一二年九月一日委任)

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

馬世民 *CBE* (主席)
鄭維志 *GBS OBE JP*
鄭維新 *SBS JP*
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.
Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM 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

目 錄

公司資料	1
主席報告	3
簡明綜合中期財務資料（未經審核）	
– 簡明綜合收益表	4
– 簡明綜合全面收益表	6
– 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	11
– 中期財務資料附註	12
中期財務資料之審閱	27
中期股息	27
管理層討論及分析	27
一般資料	32

致各位股東：

於二零一二年上半年度，儘管全球經濟持續不穩對香港仍然造成衝擊，然而在低息環境下，本地物業市場需求仍能保持穩定。期內，本集團致力執行地產發展項目並推出物業銷售，同時亦採取策略性措施，精簡企業架構，以持續專向發展成為一個多元化地產集團。

本集團於四月出售其於Gieves & Hawkes的權益，初步現金代價為4.08億港元。此外，根據Gieves & Hawkes的營業額增長情況，本集團並有權於隨後18年內額外獲得最高7.47億港元。出售此項非核心業務，不但為集團帶來即時現金流收益達2.76億港元，從而優化股東價值，亦有助本集團更專注於拓展其物業業務。

本集團於五月宣佈一系列與上市附屬公司南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）有關的建議交易，包括集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、出售本集團所持有經重組南聯地產的全部權益，以及本集團提出要約收購獨立股東所持有經分派資產集團的權益。通過此企業活動，集團得以精簡企業架構，增強其融資能力，建立了一個穩固平台，以配合未來增長，從而提升集團的財務狀況及股東價值。憑藉上述一系列的交易，本集團已減低現有控股公司折讓，增強對投資物業組合的直接控制權，以鞏固本集團的物業權益，並增加本集團未來的經常性收入及現金流量。相關出售所得收益及股東權益的上升將於今年下半年度確認入賬。

本集團的地產項目處於不同的發展階段，均進展良好。「懿薈」兩個特色單位已以溢價出售。「懿峯」的餘下單位於六月推出發售，備受市場追捧，早前預售的單位亦已交付業主。「天賦海灣」的銷售分多期推出，進展順利。本集團已經積極籌備其他項目的預售，包括「理華」的餘下單位及半山「N^o1 加冕臺」的首次發售。

由於企業需求暢旺，帶動東九龍寫字樓市場租金持續上升。本集團的旗艦投資物業Landmark East承租合約續期時錄得租金調升，租金亦進一步提升，且維持近百分之百的出租率。所有其他商業及工業物業亦錄得90%以上的高出租率，且續約租金穩定上調。Lanson Place持續錄得良好表現，本集團在香港的高尚酒店及在中國的高檔服務式公寓平均出租率均穩步上升。期內，本集團進一步加強Lanson Place的管理團隊及企業架構，以配合本集團於大中華地區及東南亞拓展其投資組合。

本人謹藉此機會感謝股東、員工及業務夥伴一直以來的鼎力支持。

主席
鄭維志

香港，二零一二年八月二十八日

簡明綜合收益表

截至二零一二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二零一二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 二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元 (經重新呈列)
持續經營業務			
收入	5	652.7	921.5
銷售成本		(233.8)	(478.9)
毛利		418.9	442.6
其他收益淨額		22.8	41.5
銷售及分銷費用		(47.5)	(40.8)
行政費用		(142.8)	(126.4)
投資物業公平價值變更	10	60.2	1,491.2
經營溢利	6	311.6	1,808.1
財務費用		(47.8)	(43.4)
財務收入		5.0	3.4
應佔聯營公司業績		31.9	46.8
來自持續經營業務之除稅前溢利		300.7	1,814.9
稅項	7	(47.5)	(55.2)
來自持續經營業務之期內溢利		253.2	1,759.7
已終止業務			
來自已終止業務之期內虧損	18	(22.3)	(25.2)
出售附屬公司之收益	18	275.6	—
		253.3	(25.2)
期內溢利		506.5	1,734.5
應佔：			
本公司權益持有人			
—來自持續經營業務		198.6	1,388.7
—來自已終止業務		253.3	(25.2)
		451.9	1,363.5
非控股權益			
—來自持續經營業務		54.6	371.0
		506.5	1,734.5

簡明綜合收益表

截至二零一二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	
		二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元 (經重新呈列)
本公司權益持有人應佔之每股盈利／(虧損) (以每股港元列示)	8		
每股基本盈利／(虧損)			
—來自持續經營業務		0.15港元	1.05港元
—來自已終止業務		0.19港元	(0.02港元)
		0.34港元	1.03港元
每股攤薄盈利／(虧損)			
—來自持續經營業務		0.15港元	1.04港元
—來自已終止業務		0.19港元	(0.02港元)
		0.34港元	1.02港元
股息(以百萬港元列示)	9	158.4	136.6

第12頁至第26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

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		二零一二年 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零一一年 百萬港元
期內溢利		506.5	1,734.5
其他全面收益			
換算海外業務之匯兌差額		(1.3)	14.3
出售附屬公司變現之匯兌差額	18	(3.8)	—
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淨額		136.3	15.0
自可供出售金融資產之投資回報之 投資重估儲備變現		(22.0)	—
現金流量對沖之收益／(虧損)淨額			
—公平價值虧損		(12.6)	(23.5)
—結算時之變現		22.6	21.9
轉撥至投資物業時重估其他物業、 廠房及設備產生之盈餘淨額	10	26.6	—
扣除稅項後期內其他全面收益		145.8	(6.4)
期內全面收益總額		652.3	1,728.1
應佔：			
本公司權益持有人		581.9	1,359.2
非控股權益		70.4	368.9
期內全面收益總額		652.3	1,728.1
本公司權益持有人應佔全面收益總額：			
—來自持續經營業務		331.2	1,384.2
—來自已終止業務		250.7	(25.0)
		581.9	1,359.2

第12頁至第26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

於二零一二年六月三十日

	附註	未經審核 二零一二年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一一年 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	10	3.2	3.2
投資物業	10	12,896.1	13,894.0
其他物業、廠房及設備	10	121.5	180.9
聯營公司權益		426.1	469.5
聯營公司貸款		44.7	47.8
按金及貸款應收款項		350.9	306.1
可供出售金融資產		375.2	357.7
持有至到期之投資		50.7	65.8
遞延稅項資產		12.6	9.4
衍生金融工具		0.2	0.2
		14,281.2	15,334.6
流動資產			
存貨		72.4	68.8
待出售物業	11	4,332.6	4,227.9
按金及貸款應收款項		168.7	175.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	12	389.2	871.8
可供出售金融資產		88.6	–
持有至到期之投資		80.9	29.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項		243.0	146.4
應收聯營公司款項		3.7	2.2
可收回稅項		0.1	0.8
已抵押及受限制銀行存款		11.0	3.5
銀行結存及現金		1,942.4	976.6
		7,332.6	6,502.2
分類為持作出售之出售組別資產	19	1,138.3	–
		8,470.9	6,502.2
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	13	1,269.3	907.9
衍生金融工具		46.7	45.8
應付聯營公司款項		0.3	0.3
應付稅項		122.2	90.7
一年內到期之銀行貸款	14	2,100.3	1,704.6
		3,538.8	2,749.3
與持作出售資產相關之出售組別負債	19	169.1	–
		3,707.9	2,749.3
流動資產淨值		4,763.0	3,752.9

	附註	未經審核 二零一二年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
資產總值減流動負債		19,044.2	19,087.5
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	14	2,923.7	3,448.6
其他長期貸款		—	35.5
衍生金融工具		58.0	67.2
遞延稅項負債		144.7	153.5
		3,126.4	3,704.8
資產淨值		15,917.8	15,382.7
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	15	666.1	663.2
儲備		12,768.6	12,284.5
		13,434.7	12,947.7
非控股權益		2,483.1	2,435.0
權益總額		15,917.8	15,382.7

第12頁至第26頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

9

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	未經審核											
	本公司權益持有人應佔											權益總額 百萬港元
	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	僱員以股份 為基準之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	換算儲備 百萬港元	繳入盈餘 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	
於二零一二年一月一日	663.2	3,255.8	(90.4)	104.6	12.9	30.4	42.7	161.0	8,767.5	12,947.7	2,435.0	15,382.7
全面收益												
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	451.9	451.9	54.6	506.5
其他全面收益												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(2.1)	-	-	(2.1)	0.8	(1.3)
出售附屬公司變現之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(3.8)	-	-	(3.8)	-	(3.8)
重估可供出售金融資產產生之 公平價值收益淨額	-	-	-	119.3	-	-	-	-	-	119.3	17.0	136.3
自可供出售金融資產之投資回報之 投資重估儲備變現	-	-	-	(17.4)	-	-	-	-	-	(17.4)	(4.6)	(22.0)
現金流量對沖之收益淨額	-	-	7.4	-	-	-	-	-	-	7.4	2.6	10.0
轉撥至投資物業時重估其他物業、 廠房及設備產生之盈餘淨額	-	-	-	-	-	26.6	-	-	-	26.6	-	26.6
全面收益總額	-	-	7.4	101.9	-	26.6	(5.9)	-	451.9	581.9	70.4	652.3
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	-	-	-	-	3.2	-	-	-	-	3.2	-	3.2
獲行使認股權及獎勵股份	2.9	11.2	-	-	(9.6)	-	-	-	-	4.5	-	4.5
向非控股權益還款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.0	3.0
已派付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.3)	(25.3)
已派付二零一一年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(91.5)	(11.1)	(102.6)	-	(102.6)
與擁有人之交易總額	2.9	11.2	-	-	(6.4)	-	-	(91.5)	(11.1)	(94.9)	(22.3)	(117.2)
於二零一二年六月三十日	666.1	3,267.0	(83.0)	206.5	6.5	57.0	36.8	69.5	9,208.3	13,434.7	2,483.1	15,917.8

	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	投資重估 儲備 百萬港元	僱員以股份 為基準之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	換算儲備 百萬港元	繳入盈餘 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
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)
議價收購一家非全資擁有 附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	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

第12頁至第26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

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		二零一二年 百萬元	二零一一年 百萬元
來自／(用於)經營活動之現金淨額		756.7	(626.3)
投資活動之現金流量			
出售附屬公司之現金流入淨額	18	369.0	–
就收購投資物業之已付按金		(45.0)	(236.9)
聯營公司貸款之還款淨額(包括利息)		–	194.3
存放已抵押存款		–	(60.0)
其他投資現金流入／(流出)淨額		60.3	(10.3)
投資活動所得／(所用)現金淨額		384.3	(112.9)
融資活動之現金流量			
收購一家附屬公司及非控股權益	20	–	(229.1)
來自銀行貸款之(還款)／款項淨額		(48.5)	1,103.2
其他融資現金流出淨額		(125.8)	(161.2)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(174.3)	712.9
匯率變動之影響		–	1.0
現金及等值現金增加／(減少)		966.7	(25.3)
於期初之現金及等值現金		976.6	897.6
於期末之現金及等值現金		1,943.3	872.3
現金及等值現金之結存分析			
銀行結存及現金		1,942.4	932.3
於獲得時原有到期日超過三個月之無抵押定期存款		–	(60.0)
計入持作出售資產類別之現金及等值現金	19	0.9	–
		1,943.3	872.3

第12頁至第26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，其主要附屬公司從物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及投資活動。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物業投資及物業發展。

主要事項

- (a) 本公司於二零一二年五月三日完成出售其主要於英國經營之品牌產品分銷分部業務。該出售事項呈列為已終止業務，若干比較數字已重新呈列，以與當前呈列保持一致。有關詳情於本中期財務資料附註18披露。
- (b) (i) 於二零一二年五月十三日，本公司與萬科置業（香港）有限公司（「買方」）訂立股份銷售協議（「股份銷售協議」），內容有關於集團重組（如下文(ii)所述）後，出售本公司於南聯地產控股有限公司（「南聯」）之全部權益（「出售」）、由南聯以實物方式分派私人公司股份（如下文(ii)所界定）（「以實物方式分派」），以及由南聯支付特殊現金股息（「特殊現金股息」），並於其後（其中包括）就私人公司股份提呈要約（不包括本公司已擁有或同意收購之股份）（「私人公司要約」）。買方為本公司之獨立第三方，而出售之總現金代價為1,078,600,000港元，即每股銷售股份5.6197港元。股份銷售協議須待（其中包括）本公司股東及南聯獨立股東批准據此擬進行交易之若干方面後方可作實。
- (ii) 根據集團重組，南聯（其中包括）將其集團重組為兩個子集團，分別為餘下集團（亦稱為「出售組別」）及私人公司集團。餘下集團從事持有由南聯集團成員於集團重組之前持有位於麗晶中心之所有單位及停車場平台（不包括由私人公司集團成員擁有的麗晶中心B座5樓505至510單位）（「該物業」）之業務，或與該等單位及停車場平台有關的業務。私人公司集團從事南聯集團於集團重組之前的所有業務，惟持有該物業之業務或與該物業有關之業務除外。私人公司為私人公司集團之控股公司。
- (iii) 於二零一二年六月三十日，由於出售組別並非一項按業務或地區劃分之主要業務，因此並不列作已終止業務。
- (iv) 於二零一二年七月九日，南聯之獨立股東批准集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息（基準為持有之每股南聯股份0.7803港元）。於同一日，本公司股東批准股份銷售協議及私人公司要約（基準為持有之每股私人公司股份27.60港元）。
- (v) 於二零一二年七月十六日，集團重組、以實物方式分派及股份銷售協議完成，而特殊現金股息亦獲派發。
- (vi) 緊隨以實物方式分派後，本公司擁有205,835,845股私人公司股份權益，相當於私人公司已發行股本的79.26%。
- (vii) 於二零一二年七月二十三日，渣打銀行（香港）有限公司代表永泰地產投資有限公司（本公司之全資附屬公司）提呈私人公司要約。

集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、股份銷售完成及私人公司要約均為報告期結束後非調整事項。該等事項之財務影響於中期財務資料附註22內披露。

除另有說明外，本中期財務資料乃以百萬港元呈報，並於二零一二年八月二十八日獲董事會批准刊發。

中期財務資料附註

2. 編製基準

本份截至二零一二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二零一一年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

3. 主要會計政策

於附註1所披露之主要事項之後，本集團於當前期間內已應用下列會計政策，以將已終止業務及期間內之持作出售之出售組別入賬：

已終止業務

已終止業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流可與本集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘業務被出售或符合列為持作出售或分派項目之準則(如較早)，則分類為已終止業務。撤出業務時，有關業務亦會分類為已終止業務。

分類為持作出售之出售組別

倘有關實體承諾會完成出售交易，則出售組別分類為持作出售。當此情況發生時，該等資產須為可以以其現時狀況即時出售及出售具極高可能性。已採取完成銷售之行動且該等行動預期自分類日期起一年內完成，方可視為具極高可能性。完成出售規定的行動須顯示分派出現重大變動或取消該出售之可能性甚微。作為評價該出售是否具極高可能性之一部分，須考慮股東批准(倘該司法權區有規定)之可能性。

分類為持作出售之出售組別乃按其賬面值或扣除出售成本之公平價值之較低者計量。

分類為持作出售之出售組別獨立於資產負債表其他資產之外單獨列賬。分類為持作出售之出售組別的負債亦獨立於資產負債表其他負債外單獨列賬。該等資產和負債不能互相沖抵及作為單一金額呈列。

除上述內容及如下文所述於二零一二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二零一一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。

(i) 於二零一二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

香港財務報告準則第7號(修訂本) 披露—金融資產之轉移

採納上述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。

3. 主要會計政策(續)

(ii) 於二零一二年尚未生效且本集團並無提早採納之新訂準則、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
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列：抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露一抵銷金融資產及金融負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號及第9號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期 和過渡性之披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
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。

4. 財務風險管理

本集團之活動承受著多種財務風險，包括市場風險(包括貨幣風險、公平價值及現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動性風險。本集團之整體風險管理計劃為求盡量減低可能影響本集團財務表現之潛在不利影響。

中期財務資料並無載納全部財務風險管理資料及須於年度財務報表披露的內容，並須與本集團於二零一一年十二月三十一日之年度財務報表一併閱讀。自結束年度以來，風險管理計劃或風險管理政策概無出現任何變更。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團之金融工具公平價值計量等級並無重大變動。截至二零一二年六月三十日止六個月，金融工具公平價值計量等級不同層級之間並無任何重大轉移。期內亦無重新分類金融資產。

5. 收入及分部資料

收入指自下列業務向第三方所收及應收款項淨額：

	截至六月三十日止六個月			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元 (經重新呈列)	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元 (經重新呈列)
物業銷售	208.0	486.1	-	-
成衣及品牌產品銷售	98.2	132.8	63.9	104.3
租金及物業管理收入	336.7	294.1	-	-
可供出售金融資產之股息收入	9.8	8.5	-	-
	652.7	921.5	63.9	104.3

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。

中期財務資料附註

5. 收入及分部資料(續)

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、投資活動及企業)分析。業務分部及經營地區之其中一項業務品牌產品分銷業務已於期內出售，並呈列為已終止業務。

	持續經營業務							已終止業務	
	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	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元	品牌產品分銷 百萬港元
截至二零一二年六月三十日止六個月									
收入									
外部銷售	208.0	267.8	68.9	98.2	9.8	-	-	652.7	63.9
分部之間銷售	-	8.8	-	-	-	-	(8.8)	-	-
總額	208.0	276.6	68.9	98.2	9.8	-	(8.8)	652.7	63.9
業績									
投資物業公平價值變更前之 分部溢利/(虧損)	99.4	161.1	31.4	(21.0)	38.0	(55.9)	-	253.0	(12.8)
投資物業公平價值變更 冗餘成本	-	48.6	11.0	0.6	-	-	-	60.2	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.1)
可申報分部業績	99.4	209.7	42.4	(20.4)	38.0	(55.9)	-	313.2	(21.9)
對賬：									
衍生金融工具之公平價值虧損	-	(1.6)	-	-	-	-	-	(1.6)	-
經營溢利	99.4	208.1	42.4	(20.4)	38.0	(55.9)	-	311.6	(21.9)
財務費用	(0.2)	(36.6)	(9.3)	-	(0.3)	(1.4)	-	(47.8)	(0.1)
財務收入	0.8	3.2	0.4	-	-	0.6	-	5.0	-
應佔聯營公司業績	22.4	10.0	(0.5)	-	-	-	-	31.9	-
除稅前溢利	122.4	184.7	33.0	(20.4)	37.7	(56.7)	-	300.7	(22.0)
稅項	-	-	-	-	-	-	-	(47.5)	(0.3)
出售已終止業務之收益	-	-	-	-	-	-	-	253.2	(22.3)
	-	-	-	-	-	-	-	-	275.6
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	253.2	253.3
其他項目									
折舊及攤銷	7.9	1.6	-	2.9	-	1.5	-	13.9	3.5
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	275.6

5. 收入及分部資料(續)

	持續經營業務							已終止業務	
	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	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元	品牌產品分銷 百萬港元
截至二零一一年六月三十日止 六個月(經重新呈列)									
收入									
外部銷售	486.1	227.6	66.5	132.8	8.5	-	-	921.5	104.3
分部之間銷售	-	7.4	-	-	-	-	(7.4)	-	-
總額	486.1	235.0	66.5	132.8	8.5	-	(7.4)	921.5	104.3
業績									
投資物業公平價值變更前之 分部溢利/(虧損)	196.4	141.5	34.3	(17.1)	12.9	(46.3)	-	321.7	(24.9)
投資物業公平價值變更	-	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)	12.9	(46.3)	-	1,812.9	(24.9)
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	196.4	1,585.3	81.0	(15.2)	6.9	(46.3)	-	1,808.1	(24.9)
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	-	-	3.4	0.1
應佔聯營公司業績	40.8	(0.8)	6.8	-	-	-	-	46.8	-
除稅前溢利	237.5	1,550.7	83.1	(15.2)	6.9	(48.1)	-	1,814.9	(24.8)
稅項	-	-	-	-	-	-	-	(55.2)	(0.4)
期內溢利								1,759.7	(25.2)
其他項目									
折舊及攤銷	0.6	1.9	-	2.2	-	1.4	-	6.1	4.8
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

5. 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:

	截至六月三十日止六個月			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元 (經重新呈列)	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元 (經重新呈列)
香港	532.0	778.1	8.9	7.1
北美	67.0	94.8	—	—
英國	0.4	—	55.0	95.1
其他	53.3	48.6	—	2.1
	652.7	921.5	63.9	104.3

6. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元 (經重新呈列)	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元 (經重新呈列)
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	(6.3)	(4.5)	—	—
其他物業、廠房及設備之折舊	13.9	6.1	3.5	4.8
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	1.6	4.8	—	—
以股份為基礎之補償開支	5.6	5.3	—	—
可供出售金融資產之減值虧損	0.1	0.5	—	—
出售/撤銷其他物業、廠房及設備之虧損	—	0.4	—	—
員工成本(包括董事酬金)	133.4	123.3	20.0	28.7
有關房地產之經營性租約租金支出	4.6	4.5	8.7	15.1
可供出售金融資產之投資回報收益	(22.0)	—	—	—
投資物業產生租務收入之直接經營開支	65.3	57.9	—	—

7. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按16.5% (二零一一年：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持續經營業務應佔稅項金額相當於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元 (經重新呈列)
持續經營業務		
本期稅項		
— 香港利得稅	35.2	35.1
— 其他司法權區稅項	—	0.4
	35.2	35.5
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變動	2.6	5.8
— 稅項折舊之暫時差異	7.0	8.1
— 動用稅項虧損	2.7	5.8
	12.3	19.7
持續經營業務相關所得稅開支	47.5	55.2

已終止業務相關所得稅開支之詳情於中期財務資料附註18披露。

8. 每股盈利／(虧損)

本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據下列財務資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年 (經重新呈列)
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損) (以百萬港元列示)		
持續經營業務	198.6	1,388.7
已終止業務	253.3	(25.2)
	451.9	1,363.5
已發行普通股加權平均數	1,330,373,260	1,324,843,565
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	5,333,537	8,002,474
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,335,706,797	1,332,846,039

中期財務資料附註

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
於二零一二年五月十八日舉行之股東週年大會上通過並於二零一二年六月七日派付之二零一一年末期股息每股普通股7.7港仙(二零一一年：二零一零年末期股息6.5港仙)	102.4	86.2
中期股息每股普通股4.2港仙(二零一一年：3.8港仙)	56.0	50.4
	158.4	136.6

10. 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
於二零一二年一月一日期初之賬面淨值	3.2	13,894.0	180.9
匯兌差額	—	(4.6)	2.2
公平價值變動產生之收益	—	60.2	—
重新分類為投資物業之樓宇之公平價值收益	—	—	26.6
添置	—	6.9	22.3
出售附屬公司	—	—	(24.0)
分類為持作出售之資產(附註19)	—	(1,129.4)	(0.1)
轉自其他物業、廠房及設備至投資物業	—	69.0	(69.0)
折舊及攤銷	—	—	(17.4)
於二零一二年六月三十日期末之賬面淨值	3.2	12,896.1	121.5
於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	—
建築成本超額撥備	—	(8.0)	—
添置	—	3.5	15.4
出售	—	(15.0)	(1.1)
折舊及攤銷	—	—	(10.9)
於二零一一年六月三十日期末之賬面淨值	3.3	13,261.4	154.4

本集團之投資物業根據二零一二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。估值亦有參照活躍市場中之當時可供比較的價格及來自現有租約之收益資本化方法，以及根據當時市況對來自未來租約之租金收入及復歸收入潛力之假設。

11. 待出售物業

	二零一二年 六月三十日 百萬港元	二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
持作出售之發展中物業	4,222.5	4,024.6
已落成物業	110.1	203.3
	4,332.6	4,227.9

12. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一二年 六月三十日 百萬港元	二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款	270.8	778.5
減：減值撥備	(0.4)	(1.1)
應收貨款(扣除撥備)	270.4	777.4
遞延應收租金	20.0	15.6
應收代價	20.5	-
其他應收款項、按金及預付款項	78.3	78.8
	389.2	871.8

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。以下為本集團於結算日之應收貨款(扣除撥備)賬齡分析：

	二零一二年 六月三十日 百萬港元	二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
尚未到期	201.4	757.0
1至30天	7.4	8.1
31至90天	2.8	8.6
90天以上	58.8	3.7
	270.4	777.4

中期財務資料附註

13. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一二年 六月三十日 百萬港元	二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	56.3	75.2
已收物業銷售按金	517.9	117.7
已收租金按金	131.8	126.6
與一項期權協議有關之責任	166.5	172.3
其他應付款項及應計費用	302.2	416.1
出售附屬公司所產生之負債之撥備	94.6	-
	1,269.3	907.9

以下為本集團於結算日之應付貨款賬齡分析：

	二零一二年 六月三十日 百萬港元	二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
零至30天	52.2	68.1
31至90天	2.6	4.8
90天以上	1.5	2.3
	56.3	75.2

14. 銀行貸款

根據當前市場利率計息之銀行貸款還款期如下：

	二零一二年 六月三十日 百萬港元	二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
一年內到期	2,100.3	1,704.6
一至二年內到期	979.3	1,023.3
二至五年內到期	1,828.5	2,288.6
五年後到期	115.9	136.7
	5,024.0	5,153.2
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(2,100.3)	(1,704.6)
於一年後到期之款項	2,923.7	3,448.6

與分類為持作出售之資產相關之銀行貸款於附註19內披露。

14. 銀行貸款(續)

銀行貸款乃以本集團資產作抵押如下：

	二零一二年 六月三十日 百萬港元	二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
投資物業	12,782.7	13,662.5
其他物業、廠房及設備	36.2	77.7
按金及貸款應收款項	295.6	267.2
可供出售金融資產	236.1	187.0
持有至到期之投資	64.3	48.7
待出售物業	4,222.5	4,127.1
抵押銀行存款	0.8	0.8
持作出售之資產(附註19)	1,066.0	-
	18,704.2	18,371.0

15. 股本

	每股面值0.50港元 之普通股數目	價值 百萬港元
法定：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日 及二零一二年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日	1,322,936,463	661.5
因行使獎勵股份而發行股份	3,426,637	1.7
於二零一一年十二月三十一日	1,326,363,100	663.2
於二零一二年一月一日	1,326,363,100	663.2
因行使認股權及獎勵股份而發行股份	5,894,179	2.9
於二零一二年六月三十日	1,332,257,279	666.1

16. 承擔

	二零一二年 六月三十日 百萬港元	二零一一年 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	1.0	2.9
— 已授權但未有訂約	0.9	3.4
就共同控制實體所持有投資物業之支出		
— 已訂約但未有撥備	512.1	595.4
— 已授權但未有訂約	15.4	3.8
	529.4	605.5

中期財務資料附註

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(i)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(ii)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(i)及(ii)項的或然資產僅在收益變現基本確定時列為收益。截至二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，財務報表中並未確認任何或然資產。

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

18. 已終止業務及出售附屬公司

於二零一二年四月十一日，本公司一間全資附屬公司訂立一份協議，藉以向第三方出售其於Gieves and Hawkes International (BVI) Limited及Marvinbond Limited(合稱「G&H集團」)之全部權益。該兩間公司為本集團之全資附屬公司，從事品牌產品分銷業務。上述出售事項之總代價為(i)以現金支付之初步購買價32,500,000英鎊及(ii)各其後購買價期間(由二零一二年至二零三零年)之其後購買價付款之總和。其後購買價付款總額不應超過60,000,000英鎊。

於各其後購買價期間，買方應向本集團支付一筆其後購買價付款，其金額按買方之若干日後銷售額之某個百分比釐定。

G&H集團之出售事項於二零一二年五月三日完成。因此，簡明綜合收益表內之若干比較數字已經重新呈列，以與已終止業務之當前呈列保持一致。

有關已終止業務之財務資料如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
收入	63.9	104.3
銷售成本	(31.2)	(54.4)
其他收益／(虧損)淨額	0.2	(1.1)
銷售及分銷費用	(28.9)	(42.9)
行政費用	(16.8)	(30.8)
經營虧損	(12.8)	(24.9)
冗餘成本	(9.1)	—
財務費用	(0.1)	—
財務收入	—	0.1
除稅前經營虧損	(22.0)	(24.8)
稅項	(0.3)	(0.4)
來自已終止業務之期內虧損	(22.3)	(25.2)
出售G&H集團之收益	275.6	—
本公司權益持有人應佔 來自已終止業務之期內溢利／(虧損)	253.3	(25.2)

18. 已終止業務及出售附屬公司(續)

已終止業務應佔之現金流量淨額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
經營活動所得／(所用)現金淨額	8.8	(31.1)
投資活動所用現金淨額	(1.0)	(6.7)
融資活動所得現金淨額	3.3	48.9
淨現金流入總額	11.1	11.1

於完成日期已出售之資產及負債包括：

	百萬港元
其他物業、廠房及設備	24.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	33.1
存貨	57.3
銀行結存及現金	36.6
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(85.7)
應付稅項	(0.3)
資產淨值	65.0
換算儲備之變現	(3.8)
已出售資產淨值	61.2
代價淨額	(336.8)
出售收益	275.6
代價	
現金代價	407.8
應收代價	21.5
出售事項相關成本	(2.2)
出售附屬公司之其他相關成本撥備	(90.3)
代價淨額	336.8
出售附屬公司之現金流量淨額	
以現金結算之代價	407.8
出售事項相關成本	(2.2)
所出售附屬公司之銀行結存及現金	(36.6)
出售事項相關之現金流入淨額	369.0

中期財務資料附註

19. 持作出售資產

誠如中期財務資料附註1所載，本公司已訂立股份銷售協議於集團重組後出售其全部南聯權益，亦即所提述之出售組別。

於二零一二年六月三十日，出售組別之與其持作出售之資產及與持作出售之資產直接相關之負債的相關財務資料如下：

	附註	百萬港元
持作出售之資產：		
投資物業	10	1,129.4
其他物業、廠房及設備	10	0.1
遞延稅項資產		2.2
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項		5.7
銀行結存及現金		0.9
資產總值		1,138.3
與持作出售之資產直接相關之負債：		
應付貨款及其他應付款項及應計費用		27.2
銀行貸款(附註)		80.0
應付稅項		3.7
結欠董事所持有公司之其他貸款		32.5
遞延稅項負債		25.7
負債總值		169.1

附註：銀行貸款的抵押擔保資產之賬面淨值總額內包括投資物業1,066,000,000港元。

20. 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%，而本集團則間接持有餘下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。

21. 有關連人士重大交易

本集團於期內與有關連人士有下列重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
高級管理人員酬金		
薪金及其他福利	(9.6)	(9.5)
退休福利費用	(2.2)	(2.5)
認股權及獎勵股份之價值	(0.5)	(0.4)
	(12.3)	(12.4)
來自聯營公司貸款之利息收入	—	2.5
來自聯營公司之項目管理費收入	1.3	1.3
來自本公司主要股東之項目管理費收入	2.0	2.0
來自本公司主要股東之物業租賃收入	2.3	0.9
向本公司主要股東旗下一家附屬公司購買成衣產品	(8.5)	(14.3)
聯營公司償還貸款淨額	(0.4)	(194.0)

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

22. 結算日後發生事項

- (a) 於截至二零一二年六月三十日止期間，集團重組及以實物方式分派對本集團概無造成任何重大財務影響。
- (b) 待股份銷售完成後，出售出售組別之收益將為本集團二零一二年下半年度之收益表撥入約240,000,000港元之預計收益。
- (c) 於二零一二年八月十三日，本公司之全資附屬公司永泰地產投資有限公司透過私人公司要約以每股27.6港元持有私人公司約98.89%（包括緊隨以實物方式分派後，本公司已擁有之79.26%）之全部已發行股本。要約截止日期延長至二零一二年九月三日。該收購預期於二零一二年下半年度為本公司儲備帶來議價收購收益約630,000,000港元。

中期財務資料之審閱、中期股息與管理層討論及分析

中期財務資料之審閱

截至二零一二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。

中期股息

董事宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度之中期股息每股4.2港仙(二零一一年：3.8港仙)。中期股息將於二零一二年十月三日或前後派發予於二零一二年九月十四日(記錄日期)辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一二年上半年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利451,900,000港元，而二零一一年同期則為1,363,500,000港元。溢利減少主要是由於本集團投資物業之公平價值收益下降所致。本集團之收入為652,700,000港元，而二零一一年同期則為921,500,000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。該分部於二零一二年上半年度錄得溢利351,500,000港元，而二零一一年同期則為1,861,500,000港元。

物業發展

出售懿薈餘下之兩個特色單位錄得207,400,000港元的收入。

懿峯(本集團擁有該項目之30%權益)於二零一二年六月重新推出，獲得良好市場反應。幾乎所有於二零零九年底預售之單位已於二零一二年上半年度交付買家。

本集團於銅鑼灣大坑全資擁有之優質發展項目「理華」於二零一一年十一月推出預售，至今已預售逾55%之單位。上蓋建築工程正在進行中。該項目預期於二零一四年竣工。

本集團擁有位於大埔市地段第186、187及188號白石角發展項目之15%權益。第188號地段湓玥·天賦海灣於二零一二年五月推出預售，於回顧期內已預售約8%之單位。於本報告日期，另有19%之單位已經出售。同時，自二零一一年十一月推出預售以來，第186號地段天賦海灣截至二零一二年六月三十日已出售其逾45%之單位。第187號地段已提交批准預售之申請，而整個項目預期於二零一二年至二零一三年間分階段竣工。

位於西半山的N°1加冕臺的地基工程進行順利。該項目由本集團全權擁有，預期於二零一四年竣工。

位於紅磡高山道的住宅開發項目地盤的地基工程正如期進行，該項目是由本集團與南豐集團各佔五成權益的合營企業共同發展。項目預期於二零一五年竣工。

本集團之附屬公司南聯地產控股有限公司(「南聯」)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91%之單位，其中9%於二零一二年上半年度售出。

物業投資及管理

於二零一二年六月三十日，南聯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。不包括於二零一二年六月三十日後出售之麗晶中心，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700,000平方呎之工業物業，總公平市值為11,067,700,000港元。

Landmark East繼續保持近百分之百的出租率，而物業租金亦持續增長。於二零一二年六月三十日，W Square之出租率超過90%，而工業物業之平均出租率約為94%。

本集團擁有位於上海浦東金融及商業區陸家嘴的一項物業之五成權益。該物業正在如期建設中，並預期於二零一三年竣工。

服務式住宅物業投資及管理

由Lanson Place管理之本集團服務式住宅物業業務於二零一二年上半年度繼續錄得穩定溢利，儘管香港酒店市場疲弱，且Lanson Place Hotel進行裝修工程，其平均租金仍逐漸上升。於二零一二年六月三十日，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90%。作為一家香港豪華精品酒店，Lanson Place Hotel一如既往獲旅客好評，更贏得多個獎項，包括亞太酒店大獎之「二零一二年度最佳香港酒店」、《旅遊休閒》雜誌所頒發的二零一一年度旅遊大獎之「二零一一年度最佳精品酒店」及TripAdvisor網站所頒發的「中國二十五間最時尚的酒店」。

成衣

於二零一二年上半年度，本集團之成衣製造業務錄得總收入98,200,000港元，而二零一一年同期則為132,800,000港元。期內之分部虧損為20,400,000港元，而二零一一年同期則錄得虧損15,200,000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。

於二零一二年四月，本集團將其非核心品牌產品分銷業務Gieves & Hawkes集團之全部股本權益出售予利邦控股有限公司。

出售事項之初步購買價為32,500,000英鎊(約407,800,000港元)。此外，根據現有特許經營地區的營業額增長，本集團有權於隨後18年內獲得，最高為60,000,000英鎊(約747,000,000港元)的額外付款。

出售事項於二零一二年五月完成。本集團於二零一二年上半年度錄得出售收益275,600,000港元。

管理層討論及分析

投資活動

於二零一二年上半年度，本集團之投資活動錄得分部溢利38,000,000港元，而二零一一年同期則為12,900,000港元。溢利主要為本集團透過南聯所持投資之股息收入及出售該等投資之收益。

主要事項

於二零一二年五月十四日，本集團就一系列交易（「該等交易」）發出公告，讓南聯股東按溢價及全現金變現其投資。

該等交易包括下列各項：

1. 南聯之集團重組（「集團重組」），據此，南聯之資產組合將被分為兩個實體持有：一個實體包括南聯於麗晶中心之權益，另一實體包括南聯之全部其他現有資產（「私人公司」）；
2. 分派私人公司之非上市股份（「以實物方式分派」）及應付所有南聯股東之特殊現金股息；
3. 向萬科置業（香港）有限公司（「買方」）出售本集團於重組後之南聯之全部79.26%之權益（「出售事項」）；
4. 買方按等同本集團收到之價格，向南聯所有餘下股份進行無條件及強制性的現金要約；及
5. 本集團就未擁有之私人公司非上市股份提出之無條件自願現金要約（「私人公司要約」）。

總體而言，南聯之獨立股東將於該等交易完成時有權就每股南聯股份獲得34港元。本集團旨在透過該等交易精簡其公司架構、收窄控股公司於南聯目前所持資產組合之折讓及增強本集團之財務實力。

南聯之獨立股東於二零一二年七月九日批准集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息。本公司之股東已批准出售事項及私人公司要約。

出售事項於二零一二年七月十六日完成。

私人公司要約於二零一二年七月二十三日開始，而截止日期延長至二零一二年九月三日。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日，本集團之資產淨值合共為15,917,800,000港元(二零一一年十二月三十一日：15,382,700,000港元)。增加主要是由於期內溢利506,500,000港元及重估可供出售金融資產產生之公平價值收益136,300,000港元(經抵銷派發二零一一年末期股息102,600,000港元及於二零一一年上半年度支付非控股股東股息25,300,000港元)。

於二零一二年六月三十日，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3,081,600,000港元(二零一一年十二月三十一日：4,212,100,000港元)，佔本集團資產淨值19.4%(二零一一年十二月三十一日：27.4%)。借款淨額及負債比率減少主要由於二零一二年上半年度就出售附屬公司及物業銷售應收款項收到出售所得款項所致。本集團之銀行結存及現金為1,942,400,000港元(二零一一年十二月三十一日：976,600,000港元)，增加965,800,000港元，而銀行貸款總額水平不變，仍為5,024,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：5,153,200,000港元)。本集團約有58.2%之銀行貸款毋須於一年內償還。於二零一二年六月三十日，除定期貸款融資外，本集團有未動用銀行融資超過 2,017,500,000港元(二零一一年十二月三十一日：2,291,700,000港元)。

本集團之銀行借款利息主要以浮動息率計息。

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

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，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1,971,200,000港元(二零一一年十二月三十一日：2,192,600,000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1,971,200,000港元(二零一一年十二月三十一日：2,192,600,000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。

二零一二年六月三十日，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12,782,700,000港元、其他物業、廠房及設備36,200,000港元、可供出售金融資產236,100,000港元、持有至到期之投資64,300,000港元、待出售物業4,222,500,000港元、已抵押銀行存款800,000港元與按金及貸款應收款項295,600,000港元及持作出售之資產 1,066,000,000港元。

管理層討論及分析

前景

全球經濟預期將於二零一二年的餘下期間持續波動不穩，導致中國內地及香港經濟增長放緩。新政府房屋政策為香港物業市場增添不明朗因素。然而，鑑於香港經濟基本因素穩健，市場需求穩定，低息環境持續，加上政府可能會增加土地供應，我們對香港物業市場仍持審慎樂觀態度。

有關南聯的企業活動的財務影響待審計後將於二零一二年下半年全面反映，包括估計出售盈利約240,000,000港元，以及股東權益增加約630,000,000港元。

物業發展業務方面，「懿峯」、「天賦海灣」及「嘉茂園」的銷售將帶動下半年度的盈利及現金流。預期「天賦海灣」各期項目將於第四季獲發入伙紙，屆時所有已售單位及新銷售之收益及溢利將確認入賬。本集團將視乎市況，重新推售「理華」及推出位於半山的「Nº1加冕臺」之預售。本集團將密切關注市場動態，以適時推出項目，並把握收購機遇，以擴充土地儲備，為進一步發展奠定基礎。

由於寫字樓供應緊絀，企業在傳統商業地區以外租用辦公室的趨勢，加上東九龍的發展，預期本集團的投資物業業務將受惠於殷切的需求。Landmark East及其他物業之續約租金可能會進一步上升，而出租率亦會持續高企。我們預期本集團精品酒店及服務式公寓的靈活組合，將繼續帶來理想的經營表現。展望未來，Lanson Place將在區內積極物色投資及管理機遇，以進一步拓展業務。

撇除不可預見的情況，由於發展項目盈利的入賬及經常性收入增加，預期二零一二年度全年將取得理想的業績。憑藉強化的企業平台及資產負債狀況，我們將保持警惕並密切留意市場的任何短期波動，致力執行本集團的項目並把握拓展機遇。

僱員

於二零一二年六月三十日，本集團約聘有1,700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。

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

於二零一二年六月三十日，本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊記錄，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）股份及相關股份之權益；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	7,450,566	-	-	462,488,185 (附註b)	2,211,000	472,149,751	35.44%	
鄭維新	7,349,234	-	-	462,488,185 (附註b)	2,211,000	472,048,419	35.43%	
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.71%	
周偉偉	200,002	-	-	-	-	200,002	0.02%	
區慶麟	2,364,747	-	-	-	959,250	3,323,997	0.25%	
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.69%	
吳德偉	551,557	1,016,000	-	-	40,500	1,608,057	0.12%	

一般資料

附註：

- (a) 於二零一二年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,332,257,279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。
- (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）授出之獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為股份獎勵計劃一節。

2. 於相聯法團股份之權益－南聯地產控股有限公司（「南聯」）

董事	持有股份數目					佔南聯 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	總權益	
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) 於二零一二年六月三十日，於南聯股本中之已發行股份總數為259,685,288股（「南聯股份」）。
- (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股南聯股份之權益（該等南聯股份分別由Twin Dragon Investments Limited(42,991,387股南聯股份)及本公司(148,944,458股南聯股份)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聯股份之權益。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，於二零一二年六月三十日，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。

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。

截至二零一二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 二零一二年 六月三十日	攤銷 認股權之 公平價值 (港元)	
			於 二零一二年 一月一日	期內 授出	期內 行使	期內 註銷/失效			行使期
馬世民	19.4.2005	1.941港元	1,094,737	-	1,094,737	-	-	不適用	25,000

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。

一般資料

截至二零一二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				於二零一二年 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)
		於二零一二年 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	15.6.2009	852,253	-	852,253	-	-	不適用	不適用	14,000
	25.6.2010	266,000	-	266,000	-	-	不適用	不適用	7,000
	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	-	-	不適用	不適用	17,000
	31.3.2011	193,000	-	-	-	193,000	20.1.2013	20.1.2013至 31.3.2021	135,000
	31.3.2011	386,000	-	-	-	386,000	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	174,000
	24.5.2012	-	275,000	-	-	275,000	17.1.2013	17.1.2013至 24.5.2022	201,000
	24.5.2012	-	275,000	-	-	275,000	17.1.2014	17.1.2014至 24.5.2022	80,000
	24.5.2012	-	550,000	-	-	550,000	17.1.2015	17.1.2015至 24.5.2022	99,000

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)
		於二零一二年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷／失效	於二零一二年 六月三十日			
鄭維新	15.6.2009	852,253	-	852,253	-	-	不適用	不適用	14,000
	25.6.2010	266,000	-	266,000	-	-	不適用	不適用	7,000
	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	-	-	不適用	不適用	17,000
	31.3.2011	193,000	-	-	-	193,000	20.1.2013	20.1.2013至 31.3.2021	135,000
	31.3.2011	386,000	-	-	-	386,000	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	174,000
	24.5.2012	-	275,000	-	-	275,000	17.1.2013	17.1.2013至 24.5.2022	201,000
	24.5.2012	-	275,000	-	-	275,000	17.1.2014	17.1.2014至 24.5.2022	80,000
	24.5.2012	-	550,000	-	-	550,000	17.1.2015	17.1.2015至 24.5.2022	99,000

一般資料

董事／僱員	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)
	獎勵日期	於二零一二年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷／失效	於二零一二年 六月三十日			
區慶麟	15.6.2009	400,674	-	400,674	-	-	不適用	不適用	7,000
	25.6.2010	127,750	-	127,750	-	-	不適用	不適用	4,000
	25.6.2010	255,500	-	-	-	255,500	19.1.2013	19.1.2013至 25.6.2020	87,000
	31.3.2011	81,250	-	81,250	-	-	不適用	不適用	7,000
	31.3.2011	81,250	-	-	-	81,250	20.1.2013	20.1.2013至 31.3.2021	57,000
	31.3.2011	162,500	-	-	-	162,500	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	73,000
	24.5.2012	-	115,000	-	-	115,000	17.1.2013	17.1.2013至 24.5.2022	84,000
	24.5.2012	-	115,000	-	-	115,000	17.1.2014	17.1.2014至 24.5.2022	33,000
	24.5.2012	-	230,000	-	-	230,000	17.1.2015	17.1.2015至 24.5.2022	42,000

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)
		於二零一二年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷／失效	於二零一二年 六月三十日			
吳德偉	15.6.2009	38,864	-	38,864	-	-	不適用	不適用	1,000
	25.6.2010	9,750	-	9,750	-	-	不適用	不適用	-
	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	-	-	不適用	不適用	1,000
	31.3.2011	7,000	-	-	-	7,000	20.1.2013	20.1.2013至 31.3.2021	5,000
	31.3.2011	14,000	-	-	-	14,000	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	6,000

一般資料

董事／僱員	獎勵股份數目					於二零一二年 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)
	獎勵日期	於二零一二年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷／失效				
僱員 總數	15.6.2009	1,030,148	-	1,030,148	-	-	不適用	不適用	17,000
	25.6.2010	278,500	-	278,500	-	-	不適用	不適用	8,000
	25.6.2010	557,000	-	-	-	557,000	19.1.2013	19.1.2013至 25.6.2020	187,000
	31.3.2011	203,000	-	203,000	-	-	不適用	不適用	17,000
	31.3.2011	203,000	-	-	-	203,000	20.1.2013	20.1.2013至 31.3.2021	142,000
	31.3.2011	406,000	-	-	-	406,000	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	183,000
	24.5.2012	-	270,000	-	-	270,000	17.1.2013	17.1.2013至 24.5.2022	194,000
	24.5.2012	-	270,000	-	-	270,000	17.1.2014	17.1.2014至 24.5.2022	77,000
	24.5.2012	-	540,000	-	-	540,000	17.1.2015	17.1.2015至 24.5.2022	95,000
		8,727,192	3,740,000	4,799,442	-	7,667,750			

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。

授出獎勵股份之公平價值

於截至二零一二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	0.97%
預計股息率	2.61%
本公司股份市價之預期波幅	43.4%
預計年期	自授出日期起計10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

於二零一二年六月三十日，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	10.64%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.30%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.71%
4. Deutsche Bank International Trust Co. Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.71%
5. Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.71%

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
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註5)	13.56%
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)	13.56%
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)	14.86%
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)	13.71%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	182,608,533 (附註2(e)及8)	13.71%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.62%
12. Farnham Group Ltd	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(f)及9)	7.62%
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)	13.51%
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)	11.32%

附註：

- 1 於二零一二年六月三十日之已發行股份總數為1,332,257,279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. Limited (已與Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited合併) 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。
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。

一般資料

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40%以上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，故被視為於華大置業所持有之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。

除上述所披露者外，於二零一二年六月三十日，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條之規定而存置之登記冊內。

其他人士權益

於二零一二年六月三十日，除大股東外本公司並無獲悉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13.20條作出披露

於二零一二年六月三十日，應收Chen's Holdings Limited之聯屬公司(「相關公司」)墊款及由本集團代Chen's Holdings Limited之聯屬公司提供之所有擔保總額超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零一二年六月三十日向相關公司提供貸款之詳情如下：

相關公司名稱	本集團於其中應佔股權百分比	於二零一二年六月三十日本公司代表相關公司提供之貸款融資擔保額(附註1)	於二零一二年六月三十日本集團應收相關公司墊款(附註2)	合計	貸款融資最後到期日
尚賢有限公司	15%	百萬港元 255.8	百萬港元 246.9	百萬港元 502.7	(a)二零一二年十二月三十一日或(b)地政總署署長發出合約完成證明書(「證明書」)後六個月當日(以較早者為準)
唯邦有限公司	15%	558.8	518.5	1,077.3	二零一二年十二月三十一日
晉澤投資有限公司	50%	756.3	398.4	1,154.7	(a)二零一六年四月二日或(b)發出證明書後九個月或發出售樓同意書當日之較早者(以較早者為準)
Property Sky Limited	50%	-	287.1	287.1	-
合計				3,021.8	

附註：

- 所有貸款融資由(其中包括)本公司、Chen's Holdings Limited及其附屬公司及聯屬公司及其他合營夥伴個別及按比例作出之擔保作為抵押。所有貸款融資之一般商業利率乃與相關貸方經公平磋商後議定。
- 應收相關公司之墊款均為(i)無抵押、(ii)按相關合營夥伴不時議定之利率計息及(iii)沒有固定還款期。

一般資料

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零一二年六月三十日，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總額為4,591,800,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零一二年六月三十日，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	2,291.7	691.1
流動資產	19,684.4	3,829.9
流動負債	(8,538.4)	(1,380.9)
非流動負債	(1,531.8)	(568.4)
應收股東款項及貸款	26.0	12.7
應付股東款項及貸款	(10,638.0)	(2,282.0)
資產淨值	1,293.9	302.4

審核委員會

審核委員會已聯同管理層及本公司之核數師審閱未經審核中期財務報告並考慮本公司所採納之重大會計準則及政策，並与管理層討論內部監控及有關本中期報告之財務匯報事宜。

企業管治

於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間，本公司已遵守上市規則附錄十四之企業管治常規守則之守則條文，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採納之內部政策於股東週年大會上輪值退任。

本公司之公司細則規定，任何因填補臨時空缺而獲董事會委任之董事或任何新增之董事會成員可任職至本公司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值退任(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上屆獲選後第三年之股東週年大會上輪值退任之任何董事（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。

除本文所披露者外，本公司於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間已實施該等準則並遵守上市規則附錄十四之企業管治守則（「企業管治守則」）之全部守則條文。就企業管治守則之守則條文A.5.1至A.5.4而言，本公司並無設立提名委員會。目前，由於董事會負責不時檢討董事會之架構、規模及組成，並委任新董事以確保其具備均衡的技能及經驗組合，符合本公司業務之要求，故本公司認為不必要設立提名委員會。就企業管治守則之守則條文A.6.7而言，本公司之非執行董事郭炳聯先生及駱思榮先生由於其他業務工作而未能出席本公司於二零一二年五月十八日舉行之股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

本公司向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認彼等於二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日期間均全面遵守標準守則所規定之規定準則。

有關董事之最新資料

下文為根據上市規則第13.51B(1)條之規定須予披露之董事資料變動。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，馬世民先生及楊傑聖先生擔任本公司薪酬委員會主席及本公司審核委員會主席之額外費用分別為50,000港元及100,000港元。

於二零一二年七月一日，鄭維志博士獲委任為香港特區政府司法人員推薦委員會委員。彼於二零一二年九月一日辭任南聯地產控股有限公司（「南聯」）之主席及非執行董事職務。

鄭維新先生於二零一二年九月一日辭任南聯非執行董事職務。

周偉偉先生及區慶麟先生均於二零一二年九月一日辭任南聯執行董事職務。

一般資料

馬世民先生於二零一二年七月一日獲委任為Essar Energy plc(其股份於倫敦證券交易所上市)之副主席。

方鏗先生為協眾國際控股有限公司(其股份於二零一二年六月十八日於香港聯交所上市)之非執行董事。

中期股息之記錄日期

中期股息將於二零一二年十月三日或前後派發予於二零一二年九月十四日(記錄日期)辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。股東須於二零一二年九月十四日下午四時三十分前將一切股份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

於截至二零一二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。

WING TAI PROPERTIES LIMITED
Incorporated in Bermuda with limited liability

永泰地產有限公司
於百慕達註冊成立之有限公司

