



WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

南聯地產控股有限公司

開曼群島註冊成立之有限公司

Stock Code 股份代號: 1036



二零一二年中期報告

截至二零一二年六月三十日止六個月

目錄

公司資料	2
簡明綜合收益表	3
簡明綜合全面收益表	4
簡明綜合資產負債表	5
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	8
中期財務資料附註	9
管理層論述及分析	29
其他資料	33

公司資料

董事會

鄭維志 GBS, JP ^{★△}

周偉偉

林紀利 OBE [★]

羅嘉瑞 GBS, JP [★]

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP [★]

鄭維新 SBS, JP ^{★△}

陳周薇薇

區慶麟

張旭

關東武

王文金 [★]

陳志裕 [★]

[★] 獨立非執行董事

[★] 非執行董事

[△] 交替董事：馮靜雯

審核委員會

林紀利 OBE

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP

鄭維志 GBS, JP [▲]

[▲] 交替委員：馮靜雯

薪酬委員會

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP

林紀利 OBE

周偉偉

提名委員會

羅嘉瑞 GBS, JP

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP [^]

鄭維志 GBS, JP

[^] 交替委員：林紀利 OBE

主席

董事總經理

公司秘書

賴愛慧

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

律師

禮德齊伯禮律師行

註冊辦事處

P. O. Box 309, Ugland House,

Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands.

主要營業地址

香港中環花園道1號中銀大廈55樓

電話：(852) 2810 8008

圖文傳真：(852) 2810 0664

網址：<http://www.wklandinv.com>

香港股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17字樓1712-1716號舖

電話：(852) 2862 8555

圖文傳真：(852) 2865 0990/2829 6087

網址：<http://www.computershare.com.hk>

主席

主席

主席

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

南聯地產控股有限公司(「本公司」)董事會欣然提呈截至二零一二年六月三十日止六個月本公司及其附屬公司(「本集團」)之未經審核中期業績。

	附註	未經審核	
		截至下列日期止六個月	
		二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (經重列)
持續經營業務：			
收益	4	38,138	31,938
銷售成本		(8,182)	(8,671)
毛利		29,956	23,267
其他收入	4	62	826
行政開支		(12,197)	(3,606)
投資物業公平值增加		-	51,510
出售投資物業收益		-	1,312
經營盈利	5	17,821	73,309
融資成本		(609)	(641)
除稅前盈利		17,212	72,668
稅項支出	6	(4,891)	(3,835)
來自持續經營業務之期內盈利		12,321	68,833
已終止經營業務：			
來自已終止經營業務之期內盈利	7	323,133	1,675,679
期內盈利		335,454	1,744,512
應佔：			
本公司股東		334,309	1,740,995
非控股性權益		1,145	3,517
		335,454	1,744,512
		港元	港元
每股盈利	8		
來自持續經營業務		0.04	0.25
來自已終止經營業務		1.24	6.45
		港幣千元	港幣千元
中期股息	9	-	49,340

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

	未經審核	
	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元
期內盈利	335,454	1,744,512
其他全面收益／(虧損)		
折算產生之匯兌差額	3,296	10,658
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	-	(34,108)
可供出售財務資產公平值收益	81,997	15,029
現金流量對沖		
— 公平值虧損	(7,010)	(23,565)
— 結算時之變現	21,415	21,948
可供出售財務資產因投資退回而撥出之投資估價增值儲備	(79,073)	-
應佔聯營公司對沖儲備	(1,774)	-
期內其他全面收益／(虧損)，淨稅	18,851	(10,038)
期內全面收益總額	354,305	1,734,474
應佔期內全面收益總額：		
本公司股東	353,160	1,730,957
非控股性權益	1,145	3,517
	354,305	1,734,474
由本公司股東應佔期內全面收益總額：		
持續經營業務	11,238	65,576
已終止經營業務	341,922	1,665,381
	353,160	1,730,957

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 於二零一二年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		96	9,031
投資物業	12	1,129,350	12,167,930
於聯營公司之權益	13	-	696,144
應收聯營公司款項及貸款	13	-	39,369
可供出售財務資產		-	319,402
持有至到期之投資		-	65,835
遞延稅項資產		2,212	4,020
衍生金融工具		-	179
		1,131,658	13,301,910
流動資產			
存貨		-	362
應收賬款及其他應收款項	14	5,692	40,676
持有至到期之投資		-	29,252
可收回稅項		-	435
銀行結餘及現金		924	647,478
		6,616	718,203
分類為持作分派資產之出售組別	11	12,966,228	-
		12,972,844	718,203
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	15	27,235	215,567
其他長期貸款	16	32,498	-
短期銀行貸款，已抵押	17	80,000	561,682
衍生金融工具		-	42,130
應付稅項		3,694	26,334
		143,427	845,713
分類為持作分派負債之出售組別	11	2,345,955	-
		2,489,382	845,713
流動資產／(負債)淨值		10,483,462	(127,510)
總資產減流動負債		11,615,120	13,174,400
非流動負債			
長期銀行貸款，已抵押	18	-	1,630,100
其他長期貸款	16	-	32,498
應付聯營公司款項及貸款	13	-	23,552
衍生金融工具		-	62,942
遞延稅項負債		25,684	68,125
		25,684	1,817,217
資產淨值		11,589,436	11,357,183
股本		2,596	2,596
儲備		11,547,579	11,316,471
本公司股東應佔權益		11,550,175	11,319,067
非控股性權益		39,261	38,116
總權益		11,589,436	11,357,183

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

	本公司股東應佔權益							非控股性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元	
	股本 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元	匯兌 變動賬 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元			總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	2,596	519,151	211,431	17,629	(100,952)	10,547,160	122,052	11,319,067	38,116	11,357,183
全面收益										
期內盈利	-	-	-	-	-	334,309	-	334,309	1,145	335,454
其他全面收益/(虧損)										
折算產生之匯兌差額	-	-	-	3,296	-	-	-	3,296	-	3,296
可供出售財務資產之公平值 收益	-	-	81,997	-	-	-	-	81,997	-	81,997
現金流量對沖之公平值虧損	-	-	-	-	(7,010)	-	-	(7,010)	-	(7,010)
結算利率掉期合約時之變現	-	-	-	-	21,415	-	-	21,415	-	21,415
可供出售財務資產因投資退回 而撥出之投資估價增值儲備	-	-	(79,073)	-	-	-	-	(79,073)	-	(79,073)
應佔聯營公司對沖儲備	-	-	-	-	(1,774)	-	-	(1,774)	-	(1,774)
其他全面收益總額	-	-	2,924	3,296	12,631	-	-	18,851	-	18,851
全面收益總額	-	-	2,924	3,296	12,631	334,309	-	353,160	1,145	354,305
與擁有人之交易										
已派末期股息	-	-	-	-	-	-	(122,052)	(122,052)	-	(122,052)
與擁有人之交易總額	-	-	-	-	-	-	(122,052)	(122,052)	-	(122,052)
於二零一二年六月三十日	2,596	519,151	214,355	20,925	(88,321)	10,881,469	-	11,550,175	39,261	11,589,436

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

	未經審核									
	本公司股東應佔權益							總額	非控股性 權益	總權益
	股本	繳入盈餘	投資估價 增值儲備	匯兌 變動賬	對沖儲備	保留盈利	股息			
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年一月一日	2,596	519,783	339,616	67,378	(108,557)	8,253,314	368,753	9,442,883	30,851	9,473,734
全面收益										
期內盈利	-	-	-	-	-	1,740,995	-	1,740,995	3,517	1,744,512
其他全面收益/(虧損)										
折算產生之匯兌差額	-	-	-	10,658	-	-	-	10,658	-	10,658
聯營公司償還貸款後撥出 之匯兌差額	-	-	-	(34,108)	-	-	-	(34,108)	-	(34,108)
可供出售財務資產之公平值 收益	-	-	15,029	-	-	-	-	15,029	-	15,029
現金流量對沖之公平值虧損	-	-	-	-	(23,565)	-	-	(23,565)	-	(23,565)
結算利率掉期合約時之變現	-	-	-	-	21,948	-	-	21,948	-	21,948
其他全面收益/(虧損)總額	-	-	15,029	(23,450)	(1,617)	-	-	(10,038)	-	(10,038)
全面收益/(虧損)總額	-	-	15,029	(23,450)	(1,617)	1,740,995	-	1,730,957	3,517	1,734,474
與擁有人之交易										
已派特別股息	-	-	-	-	-	-	(259,685)	(259,685)	-	(259,685)
已派末期股息	-	-	-	-	-	-	(109,068)	(109,068)	-	(109,068)
宣派中期股息	-	-	-	-	-	(49,340)	49,340	-	-	-
與擁有人之交易總額	-	-	-	-	-	(49,340)	(319,413)	(368,753)	-	(368,753)
於二零一二年六月三十日	2,596	519,783	354,645	43,928	(110,174)	9,944,969	49,340	10,805,087	34,368	10,839,455

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

	未經審核	
	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元
經營活動所得之現金淨額	146,212	100,397
投資活動所得／(所耗)之現金淨額	110,553	(83,719)
融資活動所耗之現金淨額	(296,852)	(325,168)
現金及現金等值物減少淨額	(40,087)	(308,490)
現金及現金等值物期初結餘	647,478	595,167
匯率變動之影響	(810)	(693)
現金及現金等值物期末結餘	606,581	285,984
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	924	345,984
分類為持作分派銀行結餘及現金之出售組別	605,657	—
原到期日為三個月以上的無抵押銀行定期存款	—	(60,000)
	606,581	285,984

中期財務資料附註

1. 一般資料

本公司乃一家根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其註冊辦事處為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands，而香港之主要營業地址為香港中環花園道1號中銀大廈55樓。

於二零一二年五月十三日，永泰地產有限公司（「永泰」）訂立一份協議（「股份銷售協議」），內容有關以每股港幣5.6197元之價格出售永泰及其附屬公司持有之191,935,845股本公司股份以及向萬科置業（香港）有限公司（「萬科」）或萬科之全資附屬公司Wkland Investments Company Limited（「Wkland Investments」）出售永泰可能於股份銷售協議完成前收購之13,900,000股本公司股份。根據股份銷售協議之條款，本公司須（其中包括）進行集團重組（「集團重組」），進行一家本公司之全資附屬公司（「私人公司」）之以實物方式分派（「實物方式分派」），並向本公司股東派付特殊現金股息每股港幣0.7803元（「特殊現金股息」）。股份銷售協議項下擬進行之交易（「交易」）已於二零一二年七月九日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。達成其他條件後，股份銷售協議於二零一二年七月十六日完成。詳情見本公司、永泰及Wkland Investments日期為二零一二年五月十四日及二零一二年七月十六日之聯合公佈及本公司日期為二零一二年六月二十日之通函。

根據集團重組，本公司（其中包括）將附屬公司重組為兩個子集團，即餘下集團及私人公司集團。餘下集團從事持有或相關於集團重組前本集團擁有之麗晶中心之所有單位及停車場（不包括由私人公司集團成員擁有之麗晶中心B座5樓505至510單位）（「保留業務」）。私人公司集團從事集團重組前本集團除保留業務以外之所有業務（「經分派業務」）。

股份銷售協議完成後，Wkland Investments成為205,835,845股本公司股份（相當於本公司已發行股本約79.26%）之登記股東。私人公司集團於二零一二年七月十六日之資產淨值估計約為港幣10,600,000,000元已於以實物分派之方式分派。另特別現金股息共港幣202,632,430元亦於當日分派予本公司股東。

中信証券融資（香港）有限公司隨後代表Wkland Investments提出要約，以收購本公司所有已發行股份（萬科、Wkland Investments及彼等的一致行動人士擁有或同意收購的股份除外）。詳情見本公司及Wkland Investments日期為二零一二年七月二十三日之聯合公佈及日期為二零一二年七月二十三日之綜合要約文件。

萬科企業股份有限公司，一家於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其已發行股份於深圳證券交易所上市，已於股份銷售協議完成後成為本公司之最終控股公司。

本公司為一家投資控股公司。於實物方式分派完成後，本公司之主要附屬公司從事物業投資及管理。

中期財務資料附註 (續)

2. 編製基礎及會計政策

(a) 編製基礎

此未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及聯交所之證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

除下文所述採納新增會計政策及新訂或經修訂之會計準則外，編製中期財務資料時所採用之會計政策及計算方法，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所採用者一致。

於集團重組及以實物方式分派完成後，如上文附註1所述，經分派業務構成於香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及已終止經營業務」項下已終止經營業務，若干比較數字已重列以反映持續經營業務及已終止經營業務之業績。

(b) 主要會計政策

本集團於期內已應用下列會計政策，以將非流動資產分類為持有作分派及已終止經營業務入賬。

(i) 非流動資產分類為持有作分派

倘實體承諾向擁有人分派資產(或出售組合)，則非流動資產(或出售組合)可被分類為持有作分派。在此情況下，資產須在現有條件下可供即時分派及分派很可能發生。就分派很可能發生而言，完成分派之行動必須進行且預期應在分類日期起一年內完成。完成分派所需之行動應當指示分派將不大可能發生重大變動或該分派將不大可能遭撤銷。股東批准(倘於司法管轄區為必需)之可能性應當視為評估分派是否很可能發生之一部份。

分類為持有作分派予擁有人之非流動資產(或出售組合)按其賬面值及公平值減分派成本之較低者列賬。

分類為持有作分派之非流動資產(或出售組合)在資產負債表中與其他資產分開呈列。分類為持有作分派之出售組合之負債在資產負債表中與其他負債分開呈列。該等資產及負債不予抵銷及按單一數額呈列。

(ii) 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分，且代表一項獨立主要業務或經營地區，或作為出售一項獨立主要業務或經營地區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分類為待售項目或持有作分派時之條件時(如較早)，業務則分類為已終止經營業務。如經營終止，有關業務亦會分類為已終止經營業務。

中期財務資料附註 (續)

2. 編製基礎及會計政策 (續)

(c) 採納新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(i) 期內，本集團採納下列已於期內生效之對現有準則之修訂本。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重的惡性通漲和免去首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓財務資產

採納對現有準則之修訂本對本集團於本期內及過往期內之業績及財務狀況並無重大影響。

(ii) 本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未於期內生效之新訂及經修訂之準則及對現有準則之修訂本。

		於下列日期 或以後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號 (於2011年經修訂)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 (於2011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 (於2011年經修訂)	於聯營公司及合資企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則 第7號(修訂本)	披露 — 抵銷財務資產及財務負債	二零一三年一月一日
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7號及第9號(修訂本)	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	共同安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益之披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日

本集團已開始評估該等新訂及經修訂之準則及對現有準則之修訂本之影響，惟尚未能確定其會否對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

中期財務資料附註 (續)

3. 財務風險管理

本集團之業務活動承受多種財務風險，包括股價風險、信貸風險、利率風險、外匯風險以及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃致力將本集團財務表現可能受到之負面影響減至最低。

中期財務資料並未包括年度財務報表內全部財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。自二零一一年十二月三十一日起風險管理計劃或任何風險管理政策並無發生變化。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團金融工具之公平值計量層級並無發生重大變動。截至二零一二年六月三十日止六個月，金融工具之不同公平值計量層級之間並無發生重大轉移。期內，並無發生財務資產之重新分類。

4. 收益、其他收入及分部資料

期內經確認之收益及其他收入如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (經重列)
持續經營業務：		
收益		
租務及物業管理	38,138	31,938
	38,138	31,938
其他收入		
其他	62	826
	62	826
	38,200	32,764

中期財務資料附註 (續)

4. 收益、其他收入及分部資料(續)

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (經重列)
已終止經營業務：		
收益		
租務及物業管理	227,674	189,537
倉庫業務	5,866	7,524
	233,540	197,061
其他收入		
來自可供出售財務資產股息收入	9,739	8,492
來自聯營公司貸款利息收入	-	2,509
其他	791	1,751
	10,530	12,752
	244,070	209,813

本集團基於以下營運分部作為分部之間之表現評估及資源配置：

持續經營業務

- 租務及物業管理

已終止經營業務

- 租務及物業管理
- 倉庫業務
- 投資
- 其他

管理層首要基於分部盈利對營運分部進行評估。分部盈利代表每個分部之盈利，撇除衍生金融工具之公平值變動、應收一間聯營公司賬款之減值撥備、可供出售財務資產因投資退回而撥出之投資估價增值儲備、聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額、未能分類收入減開支、融資收入、融資成本、應佔聯營公司盈利減虧損、議價收購收益及稅項支出。

中期財務資料附註 (續)

4. 收益、其他收入及分部資料 (續)

營運分部

分部業績如下：

	持續經營業務		已終止經營業務			總額 港幣千元
	租務及 物業管理 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	
截至二零一二年六月三十日止六個月						
收益	38,138	227,674	5,866	-	-	233,540
投資物業公平值變動前之分部業績	29,887	178,205	257	16,051	-	194,513
投資物業公平值增加	-	36,626	-	-	-	36,626
分部業績	29,887	214,831	257	16,051	-	231,139
衍生金融工具之公平值虧損	-	(1,574)	-	-	-	(1,574)
應收一間聯營公司賬款之減值撥備	-	-	(2,537)	-	-	(2,537)
可供出售財務資產因投資退回而撥出 之投資估價增值儲備	-	-	-	-	-	79,073
未能分類收入減開支	(12,066)	-	-	-	-	(13,363)
經營盈利	17,821	-	-	-	-	292,738
融資收入	-	3,206	-	-	-	3,206
融資成本	(609)	(34,557)	-	(289)	-	(34,846)
應佔聯營公司盈利減虧損	17,212	-	-	-	-	261,098
應佔聯營公司盈利減虧損	-	9,993	(40)	-	72,891	82,844
除稅前盈利	17,212	-	-	-	-	343,942
稅項支出	(4,891)	-	-	-	-	(20,809)
期內盈利	12,321	-	-	-	-	323,133

中期財務資料附註 (續)

4. 收益、其他收入及分部資料 (續)

營運分部 (續)

	持續經營業務		已終止經營業務			總額 港幣千元
	租務及 物業管理 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	
截至二零一一年六月三十日止六個月 (經重列)						
收益	31,938	189,537	7,524	-	-	197,061
投資物業公平值變動及出售投資物業						
收益前之分部業績	23,984	147,313	938	12,969	-	161,220
投資物業公平值增加	51,510	1,390,188	-	-	-	1,390,188
出售投資物業收益	1,312	-	-	-	-	-
分部業績	76,806	1,537,501	938	12,969	-	1,551,408
衍生金融工具之公平值收益/(虧損)	-	1,148	-	(6,000)	-	(4,852)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	-	-	-	-	-	34,108
未能分類收入減開支	(3,497)	-	-	-	-	(12,511)
經營盈利	73,309	-	-	-	-	1,568,153
融資收入	-	2,583	-	105	-	2,688
融資成本	(641)	(34,737)	-	(68)	-	(34,805)
	72,668	-	-	-	-	1,536,036
應佔聯營公司盈利減虧損	-	211	(1,075)	-	86,618	85,754
議價收購收益	-	-	-	-	69,387	69,387
除稅前盈利	72,668	-	-	-	-	1,691,177
稅項支出	(3,835)	-	-	-	-	(15,498)
期內盈利	68,833	-	-	-	-	1,675,679

中期財務資料附註 (續)

4. 收益、其他收入及分部資料(續)

營運分部(續)

分部資產如下：

	於二零一二年六月三十日				
	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
分部資產	1,136,062	-	-	-	1,136,062
分類為持作分派資產之出售組別					12,966,228
其他資產					2,212
總資產					14,104,502
	於二零一一年十二月三十一日				
	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
分部資產	12,847,600	13,902	419,078	-	13,280,580
於聯營公司之權益	14,867	181	-	681,096	696,144
應收聯營公司款項及貸款	11,557	22,355	-	5,457	39,369
其他資產					4,020
總資產					14,020,113

地域資料

	收益		金融工具及遞延稅項資產 以外之非流動資產		總資產	
	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 港幣千元 (經重列)	於 二零一二年 六月三十日 港幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)	於 二零一二年 六月三十日 港幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經重列)
持續經營業務：						
香港	38,138	31,938	1,129,446	1,129,966	1,138,274	1,138,490
已終止經營業務：						
香港	233,540	197,061	11,479,221	11,410,786	12,257,177	12,190,499
新加坡	-	-	294,048	327,484	668,089	646,886
中國大陸	-	-	40,962	44,238	40,962	44,238
	233,540	197,061	11,814,231	11,782,508	12,966,228	12,881,623

中期財務資料附註 (續)

5. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (經重列)
持續經營業務：		
計入：		
投資物業租金總收入	38,138	31,938
扣除：		
物業、機器及設備折舊	20	7
僱員薪津成本(包括董事酬金)	1,801	1,689
因交易而產生之法律及專業費用	8,800	—
投資物業產生租務收入之直接經營開支	8,030	7,908
已終止經營業務：		
計入：		
投資物業租金總收入	225,484	187,157
持有至到期之投資之攤銷收入	6,312	4,477
可供出售財務資產回報收益	79,073	—
扣除：		
物業、機器及設備折舊	1,127	1,231
僱員薪津成本(包括董事酬金)	26,339	27,458
投資物業產生租務收入之直接經營開支	44,795	38,233
倉庫業務產生收入之直接經營開支	2,188	3,021
衍生金融工具之公平值虧損	1,574	4,852
有關房地產之經營性租約租金	1,658	1,797

中期財務資料附註 (續)

6. 稅項支出

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (經重列)
持續經營業務：		
當期稅項		
香港利得稅	(3,625)	(2,822)
往年度超額撥備	-	27
	(3,625)	(2,795)
遞延稅項		
暫時差異	(1,266)	(1,040)
	(4,891)	(3,835)
已終止經營業務：		
當期稅項		
香港利得稅	(7,542)	(5,978)
海外稅項	-	(94)
往年度超額撥備	-	1,871
	(7,542)	(4,201)
遞延稅項		
暫時差異	(13,267)	(11,297)
	(20,809)	(15,498)

香港利得稅乃按期內估計應課稅盈利之 16.5% (二零一一年：16.5%) 作出撥備。海外稅項乃按各海外附屬公司期內估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出撥備。

中期財務資料附註 (續)

7. 已終止經營業務

如中期財務資料附註1所述，私人公司集團於二零一二年七月十六日已分派予本公司股東。私人公司集團從事經分派業務，其業績於本公佈內呈列為已終止經營業務。經分派業務截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月之業績載列如下。

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元
收入	4	233,540	197,061
銷售成本		(49,213)	(43,811)
毛利		184,327	153,250
其他收入	4	10,530	12,752
租務及市場推廣開支		(3,947)	(4,603)
行政開支		(16,548)	(18,260)
投資物業公平值增加		36,626	1,390,188
其他收益，淨額		81,750	34,826
經營盈利	5	292,738	1,568,153
融資收入		3,206	2,688
融資成本		(34,846)	(34,805)
		261,098	1,536,036
應佔聯營公司盈利減虧損		82,844	85,754
議價收購收益		-	69,387
除稅前盈利		343,942	1,691,177
稅項支出	6	(20,809)	(15,498)
來自已終止經營業務之期內盈利		323,133	1,675,679

中期財務資料附註 (續)

7. 已終止經營業務 (續)

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月已終止經營業務之現金流量淨額如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元
經營活動所得之現金淨額	145,220	315,945
投資活動所得／(所耗)之現金淨額	110,553	(100,041)
融資活動所耗之現金淨額	(295,798)	(364,465)
已終止經營業務之現金及現金等值物減少淨額	(40,025)	(148,561)

8. 每股盈利

持續經營業務之每股盈利乃按期內本公司股東應佔持續經營業務盈利港幣 11,238,000 元(二零一一年：港幣 65,576,000 元)及期內已發行股數 259,685,288 股(二零一一年：259,685,288 股)計算。

已終止經營業務之每股盈利乃按期內本公司股東應佔已終止經營業務盈利港幣 323,071,000 元(二零一一年：港幣 1,675,419,000 元)及期內已發行股數 259,685,288 股(二零一一年：259,685,288 股)計算。

由於期內本公司並無有可能發行且有攤薄效果之股份(二零一一年：無)，故持續經營及已終止經營業務每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

中期財務資料附註 (續)

9. 中期股息

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元
截至二零一一年六月三十日止六個月期間宣派每股港幣一角九分	-	49,340

如中期財務資料附註1所述，於二零一二年七月十六日，本公司分派私人公司之全部已發行股份及特殊現金股息每股港幣0.7803元予本公司之股東。董事不建議就截至二零一二年六月三十日止六個月期間派付中期股息。

10. 與關聯方重大交易

(a) 以下為期內本集團與關聯方在日常業務中與關聯方進行重大交易之概要。

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元
收取聯營公司之利息收入(附註i)	-	2,509
收取關聯公司之租務及管理費收入(附註ii)	8,362	5,194
收取聯營公司股息收入	87,232	168,082
聯營公司償還／墊支之款項	13,087	196,260
主要管理人員薪酬(附註iii)	(4,652)	(5,091)

- (i) 期內，概無向聯營公司預付之尚未還款之計息墊款。於過往期內，來自聯營公司之若干金額及應收貸款乃按訂約雙方議定之利率計息。截至二零一一年十二月三十一日止年度，所有計息墊款已由聯營公司悉數償還。
- (ii) 本集團收取之租務及管理費乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率徵收。
- (iii) 主要管理人員乃指本公司董事。

中期財務資料附註 (續)

10. 與關聯方重大交易 (續)

- (b) 由於集團重組，本集團須收購百領國際有限公司(「百領」)持有南地財務有限公司(「南地財務」)之已發行少數股東權益約4.76%，使南地財務為本公司間接全資擁有，並至始維持本集團之一部份。與收購該少數股東權益完成之同時，本集團須(1)促使南地財務償還結欠百領之所有尚未償還股東貸款，並同時(2)南地財務全資附屬公司Chericourt Company Limited須向南地財務宣派及派付所有可供分派儲備，以股息形式宣派及派付，並向其股東百領及Future Best Developments Limited(「Future Best」)(Future Best為集團重組前及後本集團內本公司之全資附屬公司)宣派及派付南地財務所有可供分派儲備(包括Chericourt Company Limited向其分派之儲備)，以股息形式宣派及派付。百領(作為賣方)、Future Best(作為買方)及南地財務就此於二零一二年六月十八日訂立一項協議。百領為鄭維志博士、鄭維強先生及鄭維榮先生全資擁有之公司。鄭維志博士於協議訂立時為董事且實益擁有本公司之股份。鄭維強先生及鄭維榮先生為鄭維志博士之兄弟。訂立協議構成上市規則項下關連交易及收購守則項下特殊交易，並已於二零一二年七月九日獲本公司獨立股東批准。
- (c) 於二零一二年六月十八日，Cherrytime Investments Limited(私人公司集團之控股公司)與Future Best 訂立管理協議，內容有關透過私人公司集團旗下集團公司向本集團提供行政、物業管理、工作人員、經紀、代理及租賃服務，其方式及條款與緊接股份銷售協議日期前十二個月相關服務之方式及條款一致。完成實物方式分派後，私人公司集團繼續為永泰集團之成員公司。鄭維志博士、周偉偉先生、區慶麟先生及鄭維新先生為董事且於永泰擁有實益權益。訂立協議構成收購守則項下特殊交易且已於二零一二年七月九日獲本公司獨立股東批准。
- (d) 於二零一二年六月十八日，六份新租賃協議(「新租賃協議」)已予訂立，旨在(i)延續本集團(作為業主)與永泰集團或本公司關聯方(作為租戶)訂立之若干現有租賃協議；及(ii)授予餘下集團(作為業主)與私人公司集團(作為租戶)若干租賃協議。訂立新租賃協議構成上市規則項下規定之本公司持續關連交易及/或收購守則項下特殊交易，新租賃協議各份已於二零一二年七月九日獲本公司獨立股東批准。

有關(b)、(c)及(d)之詳情，請參閱本公司日期為二零一二年六月十九日之公佈及本公司日期為二零一二年六月二十日之通函。

中期財務資料附註 (續)

11. 分類為持作分派資產及負債之出售組別

如中期財務資料附註1所述，私人公司集團於二零一二年七月十六日分派予本公司股東。私人公司集團從事經分派業務，其業績於本公佈內呈列為已終止經營業務。經分派業務於二零一二年六月三十日之資產及負債載列如下。

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元
物業、機器及設備	7,888
投資物業	11,075,580
於聯營公司之權益	694,363
應收聯營公司款項及貸款	36,400
可供出售財務資產	374,041
持有至到期之投資	131,575
遞延稅項資產	2,085
衍生金融工具	179
存貨	362
應收賬款及其他應收款項	37,972
可收回稅項	126
銀行結餘及現金	605,657
分類為持作分派資產之出售組別	12,966,228
應付賬款、其他應付款項及應計費用	189,574
銀行貸款，已抵押	1,936,901
衍生金融工具	92,241
應付稅項	33,676
應付聯營公司款項及貸款	36,312
遞延稅項負債	57,251
分類為持作分派負債之出售組別	2,345,955
分類為持作分派資產淨值之出售組別	10,620,273

中期財務資料附註 (續)

12. 投資物業

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元
期初	12,167,930
增購	374
轉至分類為持作分派資產之出售組別(附註11)	(11,075,580)
公平值收益	36,626
期末	1,129,350

本集團之投資物業參照專業估值報告於二零一二年六月三十日之公開市場價值估值。公平值乃按直接比較法(當中涉及分析近期物業及可比較物業所發生之近期銷售交易)及收入資本化法(當中涉及鑒於現有市況及潛在復歸收入後將物業收入資本化及未來租賃假設)進行釐定。

於二零一二年六月三十日，若干投資物業已抵押予銀行作為本集團銀行融資之抵押品。該等物業之賬面值總額為港幣12,114,660,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣12,022,180,000元)。

13. 聯營公司

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應佔資產淨值	-	696,144
應收款項及貸款	-	39,369
應付款項及貸款	-	(23,552)
	-	711,961

中期財務資料附註 (續)

14. 應收賬款及其他應收款項

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	1,124	6,975
攤銷租金款項	-	15,568
其他應收款項	1,680	4,351
按金	2,493	9,100
預付賬款	395	4,682
	5,692	40,676

有關分類為持作分派之出售組別之應收賬款及其他應收款項乃披露於附註 11。

應收賬款主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。根據既定之政策本集團對新租戶或客戶之信貸質素進行評估。當租金逾期 15 天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
即期至 30 日	970	1,650
31 至 90 日	123	5,033
超過 90 日	31	292
	1,124	6,975

應收賬款為港幣 1,124,000 元(二零一一年十二月三十一日：港幣 6,975,000 元)，已逾期但並未減值。該等賬款與一批記錄良好之獨立客戶相關，彼等過往並無拖欠記錄，而大部分欠款均有於附註 15 陳述之已收租金按金作保證。

中期財務資料附註 (續)

15. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	4	8,570
其他應付款項	2,070	71,392
已收按金	16,354	123,380
應計費用	8,807	12,225
	27,235	215,567

應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	4	6,181
31至90日	-	1,070
超過90日	-	1,319
	4	8,570

有關分類為持作分派之出售組別之應付賬款、其他應付款項及應計費用乃披露於附註11。

16. 其他長期貸款

其他長期貸款為欠一間附屬公司之非控股性股東之貸款。此等貸款為無抵押、免息並預期會於資產負債表當日起一年內償還。

17. 短期銀行貸款，已抵押

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
須於要求時或一年內償還之銀行貸款，已抵押	-	278,682
長期銀行貸款中須於一年內償還者(附註18)	80,000	283,000
	80,000	561,682

中期財務資料附註 (續)

18. 長期銀行貸款，已抵押

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款，已抵押	80,000	1,913,100
減：已列入流動負債內須於一年內償還者(附註17)	(80,000)	(283,000)
	-	1,630,100
銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	80,000	283,000
於第二年	-	991,600
於第三至第五年(包括首尾兩年)	-	638,500
	80,000	1,913,100

於二零一二年六月三十日，除金額港幣58,201,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣48,682,000元)以美元為面額外，銀行貸款皆以港元為面額。銀行貸款之平均實際年利率為1.38%(二零一一年十二月三十一日：1.35%)。

19. 財務擔保合約

本集團於二零一二年六月三十日就授予一間聯營公司合共港幣228,000,000元之融資作擔保。該擔保已於二零一二年七月十六日全面解除。

中期財務資料附註 (續)

20. 結算日後發生之事項

- (i) 集團重組、以實物方式分派及特殊現金股息為報告期後之非調整事項，對本集團截至二零一二年六月三十日止六個月期間並無財務影響。
- (ii) 於二零一二年七月九日，本公司獨立股東於本公司股東特別大會上通過有關集團重組、以實物方式分派及特殊現金股息之普通決議案。
- (iii) 於二零一二年七月十六日，集團重組完成，以實物方式分派及特殊現金股息亦分派予公司股東。股份銷售協議亦於同日完成。因此，永泰及Twin Dragon Investments Limited以每股港幣5.6197元之價格向Wkland Investments轉讓共205,835,845股本公司股份(包括永泰根據日期為二零一零年十月二十二日之購股權協議之條款向渣打銀行收購之13,900,000股本公司股份)。
- (iv) 於二零一二年七月二十三日，中信證券融資(香港)有限公司(「中信證券」)代表Wkland Investments作出無條件強制性現金要約，按每股港幣5.6197元之價格收購本公司之全部已發行股份(萬科、Wkland Investments及與彼等任何一方一致行動之人士已擁有或同意收購之股份除外)(「上市公司要約」)。
- (v) 上文(iv)項所述之上市公司要約於二零一二年八月十三日結束，有效接納股份共15,935,988股，相當於本公司全部已發行股本之6.14%。於上市公司要約完成後，Wkland Investments於本公司221,771,833股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約85.4%。
- (vi) 於二零一二年八月二十一日，Wkland Investments與中信證券訂立配售協議，據此，中信證券同意按全面包銷基準以每股港幣5.6197元之價格向獨立承配人配售Wkland Investments持有之27,007,867股本公司股份。配售於二零一二年八月二十四日完成。緊隨配售完成後，Wkland Investments擁有194,763,966股本公司股份的權益，相當於本公司已發行股本之75%。

管理層論述及分析

控股股東變動

於二零一二年五月十三日，永泰地產有限公司（「永泰」）與萬科置業（香港）有限公司（「萬科」）訂立協議（「股份銷售協議」），據此，永泰同意出售且萬科同意收購或促成 Wkland Investments Company Limited（「Wkland Investments」）收購永泰於本公司之全部直接及間接股份權益，其現金代價為每股港幣 5.6197 元。股份銷售協議項下擬進行之交易（「交易」）包括買賣本公司最多 205,835,845 股股份，集團重組（「集團重組」），以實物方式分派本公司於持有本集團優質投資物業之私人公司之股份（「以實物方式分派」）及支付特殊現金股息每股港幣 0.7803 元（「特殊現金股息」）。

交易已獲本公司獨立股東在本公司於二零一二年七月九日舉行之股東特別大會上通過。緊隨集團重組，以實物方式分派完成及支付特殊現金股息後，股份銷售協議於二零一二年七月十六日完成（「股份銷售完成」）。因此，Wkland Investments 成為本公司 205,835,845 股股份之註冊股東且須提出無條件強制性現金要約以收購 Wkland Investments、萬科及其彼等一致行動人士尚未擁有之本公司全部股份，作價每股港幣 5.6197 元（「上市公司要約」）。於二零一二年八月十三日上市公司要約結束時，Wkland Investments 擁有本公司 221,771,833 股股份之權益，佔本公司已發行股本約 85.4%。

於二零一二年八月二十一日，Wkland Investments（作為賣方）與中信証券融資（香港）有限公司（作為配售代理）訂立協議，據此，本公司之 27,007,867 股股份已向獨立承配人配售，作價每股港幣 5.6197 元。配售事項已於二零一二年八月二十四日完成，其後本公司之公眾持股量恢復至 75%。

萬科企業股份有限公司，一家於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其已發行股份於深圳證券交易所上市，自二零一二年七月十六日起成為本公司之最終控股公司。Wkland Investments 為萬科之全資附屬公司，亦為萬科企業股份有限公司之全資附屬公司。

業務回顧

於集團重組及以實物方式分派完成後，本集團僅從事控股業務並經營及管理葵涌麗晶中心若干部份（「持續經營業務」）。其他資產及業務包括本集團所從事之 (i) 與觀塘 Landmark East、灣仔 W Square、荃灣永南貨倉大廈、九龍灣瑞興中心、葵涌麗晶中心 B 座 5 樓 505 至 510 室有關之租賃業務及物業管理業務；(ii) 倉庫業務；(iii) 投資控股；及 (iv) 地產發展活動（統稱「已終止經營業務」）已於二零一二年七月十六日向本公司之股東分派。

鑒於已終止經營業務乃根據股份銷售協議承諾向本公司股東進行分派，且交易於二零一二年六月三十日被視為極可能進行，故截至二零一二年六月三十日止六個月（「期間」）之已終止經營業務已按香港財務報告準則於本集團簡明綜合收益表列報作單一金額，同時可比較數據經已重列以符合即期呈報。於二零一二年六月三十日，與已終止經營業務有關之資產及負債亦已於本集團簡明綜合資產負債表分別列報作單一資產及單一負債。

本集團於期間內之未經審核收益為港幣 38 百萬元（二零一一年：港幣 32 百萬元），當中包括麗晶中心之收益（麗晶中心 B 座 5 樓 505 至 510 室除外）。本集團於期間內之未經審核盈利為港幣 335 百萬元（二零一一年：港幣 1,745 百萬元），當中包括持續經營業務之盈利港幣 12 百萬元（二零一一年：港幣 69 百萬元）及已終止經營業務盈利港幣 323 百萬元（二零一一年：港幣 1,676 百萬元）。

管理層論述及分析 (續)

持續經營業務

本集團擁有位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心之若干單位及停車場(「該物業」)，其建築總面積約為657,000平方呎，佔麗晶中心總建築面積約64%。該物業於二零一二年六月三十日之公平值為港幣1,129百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,129百萬元)。

該物業於期間內之收益為港幣38百萬元(二零一一年：港幣32百萬元)。撇除於過往期間投資物業之公平值變動及出售投資物業之收益，期間內之分部盈利為港幣30百萬元(二零一一年：港幣24百萬元)。收益及分部盈利增加主要乃因於期間內平均出租率及實際月租租金上升所致。於二零一二年六月三十日，該物業之出租率約為94%。

撇除於過往期間投資物業之公平值變動及出售投資物業之收益以外，期間內之淨盈利為港幣12百萬元(二零一一年：港幣16百萬元)。淨盈利減少主要乃因與交易有關之法律及專業費用產生所致。

已終止經營業務

租務及物業管理

本集團之分類為持作分派資產之投資物業於二零一二年六月三十日之公平值為港幣11,076百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣11,039百萬元)，於期間內公平值收益為港幣37百萬元(二零一一年：港幣1,390百萬元)。

於期間內，租務及物業管理業務錄得收益港幣228百萬元(二零一一年：港幣190百萬元)。收益增加主要乃因於期間內Landmark East之平均出租率及實際月租租金增加所致。於二零一二年六月三十日，本集團之物業出租率約為96%。

撇除投資物業之公平值變動，期間內之分部盈利為港幣178百萬元(二零一一年：港幣147百萬元)。增幅與收益增加相若。

倉庫業務

於期間內，倉庫業務錄得收益港幣6百萬元(二零一一年：港幣8百萬元)及分部盈利港幣0.3百萬元(二零一一年：港幣0.9百萬元)。收益減少拖累該業務之盈利能力。

投資

於期間內，投資活動錄得分部盈利港幣16百萬元(二零一一年：港幣13百萬元)。該分部盈利主要包括可供出售財務資產之股息收入及持有至到期之投資收入。

本集團之可供出售財務資產於二零一二年六月三十日之公平值為港幣374百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣319百萬元)。增幅主要乃因於期末財務資產之市值增加產生入賬於期間內權益「投資估價增值儲備」之未變現盈利港幣82百萬元所致。本集團持有約5%權益之投資公司進行削減股本，透過按持股比例基準向股東分派其資產，故於期間內產生自權益內「投資估價增值儲備」撥出港幣79百萬元至收益表內。

於二零一二年六月三十日，本集團之持有至到期之投資乃按攤銷成本釐定為港幣132百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣95百萬元)。增幅主要乃因於期間內購買財務產品作投資用途所致。

管理層論述及分析 (續)

聯營公司

本集團之主要聯營公司為(i)豐晟有限公司(「豐晟」)，為香港Lanson Place Hotel之業主，而本集團持有40%之權益；(ii)Winqest Investment Pte. Ltd.，為新加坡嘉茂園之發展商，而本集團持有30%之權益；及(iii)鵬金發展有限公司，為香港懿薈項目之發展商，而本集團持有20%之權益。

本集團於聯營公司之投資於二零一二年六月三十日為港幣694百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣712百萬元)。減少主因乃於期間內聯營公司墊付盈餘現金所致。

本集團應佔聯營公司盈利減虧損主要來自銷售嘉茂園及懿薈餘下單位及應佔Lanson Place Hotel之盈利。於期間內數額為港幣83百萬元(二零一一年：港幣86百萬元)。

於過往期間，本集團以低於資產價值收購豐晟之40%權益產生會計收益達港幣69百萬元。該款項於本集團之綜合收益表作單獨項目披露。

僱員

本集團於二零一二年六月三十日聘有273名僱員(二零一一年十二月三十一日：259名僱員)。

本集團之薪酬及福利均參照市場水平及常規釐定，並按個別職責及表現獎勵突出僱員。所有符合資格之本港僱員均已加入一個既定供款之強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。當有需要時，本集團會向僱員提供培訓。

於二零一二年六月三十日，本集團之全體僱員乃由已終止經營業務下公司聘任。於二零一二年六月十八日，永泰地產投資有限公司全資附屬公司Cherrytime Investments Limited與本集團全資附屬公司Future Best Developments Limited訂立一份管理協議，內容有關Cherrytime Investments Limited旗下集團公司成員向本集團提供行政、物業管理、工作人員、經紀、代理及租賃等服務。服務方式及條款乃按股份銷售協議完成前十二個月之基準釐定。該協議自股份銷售完成日期後生效，並可由任何訂約方發出一個月通知予以終止。

財務回顧

負債比率

於二零一二年六月三十日，本集團股東權益為港幣11,550百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣11,319百萬元)。股東權益增加之主要原因是於期間盈利港幣334百萬元(經抵銷於期間內派發之二零一一年末期股息港幣122百萬元)所致。於二零一二年六月三十日，本集團之總權益(包括非控股性權益)為港幣11,589百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣11,357百萬元)。

於二零一二年六月三十日，本集團之銀行借貸總額為港幣2,017百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣2,192百萬元)。在扣除銀行結餘及現金港幣607百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣647百萬元)後，本集團於二零一二年六月三十日之借貸淨額為港幣1,410百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,545百萬元)。

於二零一二年六月三十日，本集團之負債比率以借貸淨額港幣1,410百萬元及總權益港幣11,589百萬元計算為12%(二零一一年十二月三十一日：14%)。

管理層論述及分析 (續)

庫務政策

本集團主要在香港營運，因此受外匯波動之風險較小。已終止經營業務項下持有之若干聯營公司及財務資產之投資，以新加坡元及人民幣列值。本集團暫無訂立任何匯兌合約以對沖該等資產之外匯風險。本集團之銀行借貸主要以港元列值，並與相關抵押品對應。

於過往年度，本集團訂立利率掉期合約(「利率掉期合約」)以對沖其浮息率風險。利率掉期合約旨在維持平衡固定息率及浮息債務之組合，令本集團免受突如其來之利率上升影響。於二零一二年六月三十日，本集團持有尚未平倉之利率掉期合約，名義本金達合計港幣1,000百萬元。相對於銀行借款總額港幣2,017百萬元乃全按浮息基準計算，利率掉期合約於期末轉換銀行借貸總額約50%為固定息率債務。

利率掉期合約於二零一二年六月三十日之公平值虧損為港幣92百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣105百萬元)。與對沖部份相關之未變現虧損港幣7百萬元已轉撥入權益項下「對沖儲備」，惟與現金結付部份相關之變現虧損港幣21百萬元已由「對沖儲備」轉撥入期間內收益表。

所有利率掉期合約皆由私人公司集團之公司所訂立。

資本承擔

於二零一二年六月三十日，本集團並無重大資本承擔。

或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團有或然負債港幣228百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣228百萬元)，涉及本公司就一間聯營公司獲授銀行融資而提供之擔保。該項擔保乃以單獨形式及按本集團於該聯營公司所佔權益比例作出。

除上述外，本集團於二零一二年六月三十日並無重大或然負債(二零一一年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團賬面值為港幣12,415百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣12,258百萬元)之若干資產已用作本集團取得銀行融資之抵押品。

期後事項

根據集團重組，本集團餘下實體所作全部企業擔保及抵押經已悉數解除，與本集團餘下實體有關之全部銀行融資及其他債務已於股份銷售完成後悉數償還及撤銷。因此，本集團於本報告日期並無任何尚未償還借款或或然負債。

展望

於完成實物分派後，本集團目前僅從事持有香港葵涌麗晶中心之單位及停車場。在內地穩定經濟發展之支持下，香港經濟預期將維持穩定前景。因此，本集團對香港物業投資市場及麗晶中心之出租率於二零一二年下半年持樂觀態度。

本集團將尋求適當投資或業務機會，及或會與其最終控股股東萬科企業股份有限公司合作，為本集團及其股東之整體利益變現其優勢及價值。惟該等投資或合作機遇尚待出現。

其他資料

股息

於二零一二年四月二十七日，董事建議以實物方式分派本公司一家全資附屬公司（「私人公司」）之全部已發行股份，及按每持有一股本公司股份獲發一股私人公司股份及現金港幣0.7803元之基準派付特別現金股息。經本公司於二零一二年七月九日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准，私人公司股份及特別現金股息已於二零一二年七月十六日分派予於二零一二年七月十三日名列本公司股東名冊之股東。

董事不建議派付截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息。

遵守企業管治守則（前稱「企業管治常規守則」）

除下文所闡明之守則條文第F.1.3條外，本公司於期間內均奉行上市規則附錄14企業管治常規守則（於二零一二年三月三十一日止生效）及企業管治守則（於二零一二年四月一日起生效）載列之原則，遵守所有守則條文，並因應本公司情況在實際可行範疇內遵守適用之建議最佳常規。

企管管治守則之守則條文第F.1.3條要求公司秘書向董事會主席及／或董事總經理作出匯報。公司秘書的匯報方式並無改變，因董事會認為公司秘書須向首席財務總監匯報之安排，有助復查、監督、合作及協調工作。首席財務總監直接向董事總經理匯報。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。本公司已就期間內有否違反標準守則向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認彼等於期間內均遵守標準守則所規定之標準。本公司並就有關僱員（按企業管治守則中該詞之涵義）買賣本公司證券事宜設定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

中期財務資料之審閱

本集團於期間內之中期財務資料乃未經審核，惟經審核委員會及本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所，按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料進行之審閱」進行審閱。

除審閱中期財務資料以外，審核委員會亦考慮本公司所採用之重大會計原則及政策，並就本中期報告與管理層討論內部監控及財務匯報。

買賣或贖回股份

期間內本公司並無贖回本公司之任何股份。期間內本公司及其所有附屬公司皆無買賣任何本公司之股份。

其他資料 (續)

根據上市規則第 13.51B(1) 條更新董事之資料

張旭先生及關東武女士獲委任為執行董事，而王文金先生及陳志裕先生獲委任為非執行董事，自二零一二年七月二十四日起生效，即緊隨寄發由本公司及 Wkland Investments 聯合發佈之綜合要約文件之日期。根據上市規則第 13.51(2) 條規定有關張先生、關女士、王先生及陳先生之各自須予披露資料已載入本公司與 Wkland Investments 於二零一二年七月二十三日頒佈之聯合公佈。

羅嘉瑞醫生，獨立非執行董事，自二零一二年五月二十二日起退任香港上海滙豐銀行有限公司非執行董事。

周偉偉先生、陳周薇薇女士及區慶麟先生辭任執行董事，而鄭維志博士及鄭維新先生辭任非執行董事，均自二零一二年九月一日起生效。有關詳情，請參閱本公司及 Wkland Investments 於二零一二年七月二十三日及二零一二年八月十三日刊發之聯合公佈。

除上述外，本公司自刊發截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報起，並無須要根據上市規則 13.51B(1) 於此中期報告作出披露之董事資料變更。

董事於股份或債券之權益

於二零一二年六月三十日，董事及本公司行政總裁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、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或視為擁有之權益或淡倉)；或須根據證券及期貨條例第 352 條記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或須根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 於本公司之權益

董事姓名	持有普通股份數目				總權益	所佔已發行股本百分率
	實益擁有人持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制之法團持有之權益	其他權益		
鄭維志博士	-	27,000	-	205,835,845 (附註 2)	205,862,845	79.27%
周偉偉先生	2,713,000	-	-	-	2,713,000	1.04%
鄭維新先生	-	-	-	205,835,845 (附註 2)	205,835,845	79.26%
陳周薇薇女士	70,000	-	-	-	70,000	0.03%

附註：

- 於二零一二年六月三十日，本公司已發行普通股總數為 259,685,288 股。
- 就證券及期貨條例第 XV 部而言，鄭維志博士及鄭維新先生均為一家族信託之受益人，被視為於 (i) 永泰所持 148,944,458 股本公司股份；(ii) 透過永泰之全資附屬公司 Twin Dragon Investments Limited 持有之 42,991,387 股本公司股份；及 (iii) 須受永泰授予渣打銀行之認沽期權規限之 13,900,000 股本公司股份中擁有權益。該等權益指同一批權益，故在該兩名董事之間重複呈列。

其他資料 (續)

(b) 於相聯法團永泰之權益

董事姓名	持有普通股份數目					總權益	所佔已發行股本百分率
	實益擁有人持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制之法團持有之權益	其他權益	以股本衍生工具持有之相關股份數目 (附註4)		
鄭維志博士	7,450,566	-	-	462,488,185 (附註2)	2,211,000	472,149,751	35.44%
周偉偉先生	200,002	-	-	-	-	200,002	0.02%
鄭維新先生	7,349,234	-	-	462,488,185 (附註2)	2,211,000	472,048,419	35.43%
區慶麟先生	2,364,747	-	-	-	959,250	3,323,997	0.25%
馮靜雯女士(附註3)	696,718	-	-	-	580,500	1,277,218	0.10%

附註：

- 於二零一二年六月三十日，永泰已發行普通股總數為1,332,257,279股。
- 於二零一二年六月三十日，鄭維志博士及鄭維新先生均為一家族信託之受益人，該家族信託之資產包括462,488,185股永泰普通股之間接權益。該等權益指同一批權益，故在該兩名董事之間重複呈列。
- 分別為鄭維志博士及鄭維新先生之交替董事。
- 該等權益相當於永泰向其董事及僱員(作為實益擁有人)授出之購股權或獎勵股份之權益，有關詳情載於標題為「永泰相關股份」一節。

(c) 永泰相關股份

根據永泰於二零零三年六月十日採納之購股權計劃(「永泰購股權計劃」)，永泰董事會可全權酌情向永泰及其附屬公司董事及僱員授予購股權，以永泰董事根據該計劃之規例釐定之行使價認購永泰之股份。

根據永泰於二零零五年六月十七日採納之股份獎勵計劃(「永泰股份獎勵計劃」)，永泰董事會或獲其正式授權之委員會可全權酌情向永泰及其附屬公司之選定僱員(包括執行董事)授予獎勵，以現金按面值認購永泰之股份。認購永泰之股份所需資金將由永泰於股份認購權獲行使時提供。

其他資料 (續)

於二零一二年六月三十日，概無根據永泰購股權計劃已授予董事但尚未行使之購股權。根據永泰股份獎勵計劃已授予董事但尚未行使獎勵股份詳情如下：

董事姓名	可行使日期	於二零一二年 六月三十日 獎勵股份數目
鄭維志博士	二零一三年一月十九日至二零二零年六月二十五日	532,000
	二零一三年一月二十日至二零二一年三月三十一日	193,000
	二零一四年一月二十日至二零二一年三月三十一日	386,000
	二零一三年一月十七日至二零二二年五月二十四日	275,000
	二零一四年一月十七日至二零二二年五月二十四日	275,000
	二零一五年一月十七日至二零二二年五月二十四日	550,000
		2,211,000
鄭維新先生	二零一三年一月十九日至二零二零年六月二十五日	532,000
	二零一三年一月二十日至二零二一年三月三十一日	193,000
	二零一四年一月二十日至二零二一年三月三十一日	386,000
	二零一三年一月十七日至二零二二年五月二十四日	275,000
	二零一四年一月十七日至二零二二年五月二十四日	275,000
	二零一五年一月十七日至二零二二年五月二十四日	550,000
		2,211,000
區慶麟先生	二零一三年一月十九日至二零二零年六月二十五日	255,500
	二零一三年一月二十日至二零二一年三月三十一日	81,250
	二零一四年一月二十日至二零二一年三月三十一日	162,500
	二零一三年一月十七日至二零二二年五月二十四日	115,000
	二零一四年一月十七日至二零二二年五月二十四日	115,000
	二零一五年一月十七日至二零二二年五月二十四日	230,000
		959,250
馮靜雯女士	二零一三年一月十九日至二零二零年六月二十五日	106,500
	二零一三年一月二十日至二零二一年三月三十一日	58,000
	二零一四年一月二十日至二零二一年三月三十一日	116,000
	二零一三年一月十七日至二零二二年五月二十四日	75,000
	二零一四年一月十七日至二零二二年五月二十四日	75,000
	二零一五年一月十七日至二零二二年五月二十四日	150,000
		580,500

本節所披露之股份之所有權益均屬本公司或其相聯法團股份及相關股份之好倉。除本報告所披露者外，於二零一二年六月三十日，董事或本公司行政總裁概無在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、相關股份及債券中，擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他資料 (續)

董事購入股份或債權證之權利

除永泰購股權計劃及永泰股份獎勵計劃外，於期間內本公司或其附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司，皆無介入任何安排，使本公司董事得到本公司或其他法人團體之股份或債券而獲益。

於期間內，本公司並無設立任何購股權計劃。

主要股東權益

除「董事於股份或債券之權益」一節所披露由本公司董事及行政總裁於本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部中該詞之涵義）之股份、相關股份或債券中所擁有之權益或淡倉外，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所設置之登記冊之記錄，於二零一二年六月三十日，下列人士已向本公司具報其在本公司股份中所擁有之權益或淡倉：

主要股東名稱	持有權益之性質及持有者身分					
	實益擁有人 持有之權益	由代理人 持有之權益	由所控制之 法團持有 之權益	總權益	好倉／淡倉	所佔發行 股本百分率
Deutsche Bank International Trust Co. Limited (附註1)	-	205,835,845	-	205,835,845	好倉	79.26%
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited (附註1)	-	205,835,845	-	205,835,845	好倉	79.26%
永泰控股有限公司(附註2)	-	-	205,835,845	205,835,845	好倉	79.26%
永泰(附註3)	162,844,458	-	42,991,387	205,835,845	好倉	79.26%
Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited (附註3)	-	-	42,991,387	42,991,387	好倉	16.56%
Twin Dragon Investments Limited (附註3)	42,991,387	-	-	42,991,387	好倉	16.56%
渣打集團有限公司(附註4)	-	-	13,900,000	13,900,000	好倉 淡倉	5.35% 5.35%
Standard Chartered Holdings Limited (附註4)	-	-	13,900,000	13,900,000	好倉 淡倉	5.35% 5.35%
渣打銀行(附註4)	13,900,000	-	-	13,900,000	好倉	5.35%
	13,900,000	-	-	13,900,000	淡倉	5.35%
萬科企業股份有限公司(附註5)	-	-	191,935,845	191,935,845	好倉	73.91%

其他資料 (續)

附註：

1. *Deutsche Bank International Trust Co. Limited* (由 *Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited* 所合併) 為一家信託 (其受益人為鄭維志博士及鄭維新先生) 之受託人，持有一單位信託 (「單位信託」) 之全部單位。*Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited* 為單位信託之受託人。單位信託之資產包括超過三分之一永泰控股有限公司 (「永泰控股」) 已發行股份之間接權益。根據證券及期貨條例，*Deutsche Bank International Trust Co. Limited* 及 *Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited* 均被視為為永泰控股所擁有本公司全部股份權益中擁有權益。因此，該等權益與附註2所載權益乃重複呈列。
2. 永泰控股持有超過三分之一永泰已發行股份。根據證券及期貨條例第XV部規定，永泰控股被視為為永泰所擁有本公司全部股份權益中擁有權益。因此，該等權益與附註3所載權益乃重複呈列。
3. 永泰於205,835,845股本公司股份中擁有權益，其中162,844,458股以實益擁有人身分持有，另42,991,387股則透過 *Twin Dragon Investments Limited* (「*Twin Dragon*」) 持有。該等162,844,458股本公司股份權益包括透過股本衍生工具持有之13,900,000股本公司股份，該等權益與附註4所載權益乃重複呈列。*Twin Dragon* 為 *Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited* 之全資附屬公司，而 *Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited* 則為永泰之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第XV部規定，永泰及 *Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited* 均被視為為於 *Twin Dragon* 實益擁有之全部本公司股份權益中擁有權益。
4. 於二零一零年十月二十二日，渣打銀行簽訂協議收購13,900,000股本公司股份。有關交易已於二零一零年十月二十五日完成。於二零一零年十月二十二日，永泰亦與渣打銀行簽訂期權協議，據此，渣打銀行獲授可向永泰出售13,900,000股本公司股份之期權，惟須受協議所載條款及條件約束。渣打銀行為 *Standard Chartered Holdings Limited* 之全資附屬公司，而 *Standard Chartered Holdings Limited* 則為渣打集團有限公司之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第XV部，渣打集團有限公司及 *Standard Chartered Holdings Limited* 均被視為為於渣打銀行所擁有全部本公司股份權益中擁有權益。
5. 根據股份銷售協議，萬科同意收購或促使 *Wkland Investments* 向永泰及其附屬公司 *Twin Dragon* 收購191,935,845股本公司股份。萬科企業股份有限公司 (「萬科企業」) 為萬科及 *Wkland Investments* 之最終控股公司。根據證券及期貨條例第XV部規定，萬科企業被視為為於萬科及 *Wkland Investments* 所擁有全部本公司股份權益中擁有權益。

除本報告所披露者外，於二零一二年六月三十日，並無任何人士按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司具報其在本公司之股份或相關股份之權益或淡倉。

董事會代表
鄭維志
主席

香港，二零一二年八月二十八日