

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Wing Tai Properties Limited 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)

二零一二年年度業績、 末期股息、暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

主席報告

致各位股東：

於二零一二年，本集團繼續積極拓展業務，成果豐碩，表現令人鼓舞。本集團在優化企業架構及綜合業務平台方面取得重大進展，有助締造均衡及多元化的物業組合。本集團採取策略性措施，成功提升財務實力，不僅讓我們可靈活應對不穩定的市場情況，更藉以成為可持續增長的優質物業集團。以上佳績足證本集團多年來嚴謹執行策略及擴展計劃已取得成果。

於二零一二年，本集團收入上升 18% 至 30 億港元，淨溢利亦上升 114% 至 47 億港元。董事會宣派末期股息每股 9.3 港仙，連同中期股息每股 4.2 港仙，即集團共派發全年股息每股 13.5 港仙，較二零一一年增加 17%。

本集團繼續實行業務轉型，出售非核心成衣品牌業務 Gieves & Hawkes。該交易既為股東帶來可觀回報，亦為本集團帶來即時的現金流收入，以及長遠的潛在財務回報。本集團亦推行了成效顯著的綜合重組計劃，以折讓價及極少的收購資金購入南聯地產約 90% 的資產，繼而以溢價出售該上市控股公司，完成重組事項。此舉不但消除了控股公司折讓，更使本集團股東權益即時進賬合共 919,000,000 港元；同時，南聯地產的股東亦能以可觀溢價變現投資回報。憑藉目前精簡的企業架構，加上本集團直接控制的優質投資物業帶來穩定且持續增長的經常性收入，本集團的財務實力更見雄厚靈活，足可支持其業務發展。

本集團於二零一二年十一月設立總值 10 億美元的無抵押中期票據計劃（「中期票據計劃」），積極地開拓新的融資平台，務求把握區內資本市場的機遇。首批 1 億 7 千萬新加坡元的未獲評級十年期定息債券隨即於公開市場配售，市場反應良好。其後，本集團再於私募市場配售第二批 4 億 8 千萬港元的未獲評級十年期定息債券。鑑於本集團的長期債券深得債券投資者追捧，中期票據計劃將繼續成為本集團的融資平台之一，讓我們得以擴大投資者基礎，並延長及分開融資組合到期日。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團的土地儲備約達 2,950,000 平方呎，其中 19% 為住宅發展項目，81% 為投資物業及服務式住宅物業。本集團訂有清晰穩定的豪華住宅發展項目規劃，多個項目計劃於未來數年內落成。年內推出發售的項目繼續表現理想，位於半山的「No. 1 加冕臺」之 97% 單位於短短兩星期內獲全數預售，而「懿峯」及「瑋華」的餘下單位亦廣受市場歡迎。位於大埔的三個發展項目進展理想，「天賦海灣」及「湓玥·天賦海灣」至今已分別售出超過 53% 及 80% 的單位，而第三個發展項目「海鑽·天賦海灣」亦已獲批准預售。

本集團繼續以審慎而積極的態度收購土地，藉以擴充土地儲備。本集團透過旗下擁有 35% 股權的合營公司，成功投得沙田九肚黃金地段的兩幅住宅用地，鞏固其高檔住宅發展項目組合。該兩幅土地的總樓面面積共達 460,000 平方呎，將預留作興建低密度豪華住宅及洋房之用，預計於二零一六年落成。

本集團的投資物業組合包括甲級寫字樓、工業物業及服務式住宅物業，繼續為我們帶來穩健及多元化的經常性收入，佔本集團總收入超過 22%。年內，投資物業錄得公平價值收益 37 億港元。本集團旗下的寫字樓及工業物業出租率極佳，幾近全部租出，租金亦不斷調升。本集團的旗艦項目 Landmark East 錄得近百分之百的出租率，而物業租金亦持續增長，約 16% 的租約已獲續約，平均租金調整幅度約為 70%。

本集團在去年取得的各項成果，足證本集團的長遠經營策略有效提升競爭優勢。身為知名的綜合物業集團，於香港以至其他主要城市的黃金地段發展及投資優質住宅、商業及服務式住宅物業，本集團正按業務發展藍圖邁進，務求發掘未來的龐大商機。憑藉均衡的資產組合，以及資金來源多元化的穩健資本結構，本集團深信今後定能繼續為股東提升及創造更多投資價值。

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，二零一三年三月二十二日

財務業績

永泰地產有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）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十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及上年度之比較數字如下：-

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度 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	4	2,961.5	2,513.5
銷售成本		(1,704.4)	(1,358.1)
毛利		1,257.1	1,155.4
其他收益淨額		130.9	53.3
銷售及分銷費用		(151.2)	(109.3)
行政費用		(291.5)	(265.7)
投資物業公平價值變更		3,653.4	2,107.8
出售附屬公司之收益	12(b)	237.4	-
經營溢利	5	4,836.1	2,941.5
財務費用		(99.0)	(92.1)
財務收入		8.4	7.1
應佔聯營公司業績		62.2	57.6
來自持續經營業務之除稅前溢利		4,807.7	2,914.1
稅項	6	(273.6)	(134.1)
來自持續經營業務之年度溢利		4,534.1	2,780.0
已終止業務			
來自己終止業務之年度虧損		(22.3)	(44.1)
出售附屬公司之收益		275.6	-
	12(a)	253.3	(44.1)
本年度溢利		4,787.4	2,735.9
應佔：			
本公司權益持有人			
—來自持續經營業務		4,477.0	2,257.0
—來自己終止業務		253.3	(44.1)
		4,730.3	2,212.9
非控股權益			
—來自持續經營業務		57.1	523.0
		4,787.4	2,735.9

綜合收益表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		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溢利之每股盈利／（虧損） （以每股港元列示）	7		
每股基本盈利／（虧損）			
—來自持續經營業務		3.36 港元	1.70 港元
—來自已終止業務		<u>0.19 港元</u>	<u>(0.03)港元</u>
		<u>3.55 港元</u>	<u>1.67 港元</u>
每股攤薄盈利／（虧損）			
—來自持續經營業務		3.35 港元	1.69 港元
—來自已終止業務		<u>0.19 港元</u>	<u>(0.03)港元</u>
		<u>3.54 港元</u>	<u>1.66 港元</u>
股息（以百萬港元列示）	8	<u>180.2</u>	<u>153.0</u>

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
本年度溢利		<u>4,787.4</u>	<u>2,735.9</u>
其他全面收益			
換算海外業務之匯兌差額		25.5	4.2
出售附屬公司變現之匯兌差額	12(a)	(3.8)	-
聯營公司償還貸款時解除之匯兌差額		-	(44.1)
重估可供出售金融資產產生之 公平價值收益／（虧損）淨額		242.4	(128.1)
可供出售金融資產之投資回報之 投資重估儲備變現		(22.0)	-
轉撥至綜合收益表之可供出售金融資產減值		-	11.1
出售可供出售金融資產之投資重估儲備變現		(79.4)	-
現金流量對沖之（虧損）／收益淨額			
—公平價值虧損		(55.6)	(41.2)
—結算時之變現		46.8	44.1
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	-
扣除稅項後年內其他全面收益		<u>180.5</u>	<u>(154.0)</u>
本年度全面收益總額		<u><u>4,967.9</u></u>	<u><u>2,581.9</u></u>
應佔：			
本公司權益持有人		4,889.3	2,092.0
非控股權益		78.6	489.9
本年度全面收益總額		<u><u>4,967.9</u></u>	<u><u>2,581.9</u></u>
本公司權益持有人應佔 全面收益總額：			
—來自持續經營業務		4,638.6	2,135.7
—來自已終止業務		250.7	(43.7)
		<u><u>4,889.3</u></u>	<u><u>2,092.0</u></u>

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
土地使用權		3.2	3.2
投資物業		17,046.3	13,894.0
其他物業、廠房及設備		100.2	180.9
於聯營公司之投資		281.3	469.5
聯營公司貸款		31.2	47.8
按金及貸款應收款項		209.0	306.1
其他金融資產		505.7	423.5
遞延稅項資產		13.5	9.4
衍生金融工具		0.2	0.2
		<u>18,190.6</u>	<u>15,334.6</u>
流動資產			
存貨		16.8	68.8
待出售物業	9	4,608.6	4,227.9
按金及貸款應收款項		0.6	175.0
應收貨款及其他應收款項、 按金及預付款項	10	758.5	874.0
其他金融資產		57.0	29.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項		456.8	146.4
可收回稅項		0.7	0.8
已抵押及受限制銀行存款		11.4	3.5
銀行結存及現金		1,260.9	976.6
		<u>7,171.3</u>	<u>6,502.2</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	1,242.4	908.2
衍生金融工具		52.4	45.8
應付稅項		156.0	90.7
銀行及其他借款		1,584.8	1,704.6
		<u>3,035.6</u>	<u>2,749.3</u>
流動資產淨值		<u>4,135.7</u>	<u>3,752.9</u>
資產總值減流動負債		<u>22,326.3</u>	<u>19,087.5</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一一年
	百萬港元	百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,510.7	3,484.1
其他長期負債	74.2	-
衍生金融工具	70.2	67.2
遞延稅項負債	295.8	153.5
	<u>3,950.9</u>	<u>3,704.8</u>
資產淨值	<u>18,375.4</u>	<u>15,382.7</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	666.1	663.2
儲備	17,707.3	12,284.5
	<u>18,373.4</u>	<u>12,947.7</u>
非控股權益	<u>2.0</u>	<u>2,435.0</u>
權益總額	<u>18,375.4</u>	<u>15,382.7</u>

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

本綜合財務報表乃以百萬港元呈報。

2. 一般資料

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。有關詳情於附註 12(a) 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）由渣打銀行（香港）有限公司（「渣打銀行」）代表本集團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 1,156,700,000 港元（包括認股權持有人根據二零一零年訂立之認股權協議轉讓之 13,900,000 股認股權股份），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) 於二零一二年十二月三十一日止年度，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（基準為每股已發行私人公司股份 27.60 港元）。

2. 一般資料 (續)

(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，本公司透過本公司之全資附屬公司永泰地產投資有限公司（「永泰地產投資」）間接擁有 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，渣打銀行代表永泰地產投資提出私人公司要約。

(viii) 私人公司要約於二零一二年九月三日截止，接獲 51,690,006 股私人公司股份之有效接納，佔私人公司全部已發行股份之 19.91%。計及(1)所接獲有關私人公司要約下 51,690,006 股私人公司股份之有效接納及(2)本公司透過永泰地產投資已持有之 205,835,845 股私人公司股份，截至二零一二年九月三日，本公司於私人公司股份中擁有 257,525,851 股權益，佔私人公司已發行股份之 99.17%。

(ix) 於二零一二年九月六日，永泰地產投資未持有之私人公司餘下股份以每股私人公司已發行股份 27.60 港元的贖回價格獲強制贖回（「強制贖回」）。於二零一二年九月二十日強制贖回完成後，本公司透過永泰地產投資持有私人公司全部已發行股份 100%之權益。

(1) 股份銷售完成及 (2) 私人公司要約及強制贖回之財務影響分別於附註 12(b)及附註 13 披露。

3. 主要會計政策

(a) 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

香港會計準則第 12 號（修訂本） 遞延稅項：收回相關資產

香港財務報告準則第 7 號（修訂本） 披露 — 金融工具之轉移

香港會計準則第 12 號（修訂本）自二零一二年一月一日起生效。本集團已自二零一零年起提早採用。

除上文所述者外，採用上文所述之經修訂香港財務報告準則標準並未對本集團當前及過往期間之綜合財務報表造成任何重大影響。

3. 主要會計政策（續）

(b) 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

截至二零一二年十二月三十一日止年度，以下為已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則及修訂本：

		於該日或之後開始 之年度期間生效
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 香港財務報告準則第 9 號 （修訂本）	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期 及過渡性之披露	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 10 號、 香港財務報告準則第 11 號及 香港財務報告準則第 12 號 之修訂	綜合財務報表、合營安排及 於其他實體的權益披露：過渡指引	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
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 27 號 （修訂本）	投資實體	二零一四年一月一日

香港會計師公會於二零一二年六月對香港財務報告準則進行修訂以響應年度改進項目。

		自該日生效
香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表之呈列	二零一三年一月一日
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備	二零一三年一月一日
香港會計準則第 32 號（修訂本）	金融工具：呈列	二零一三年一月一日
香港會計準則第 34 號（修訂本）	中期財務報告	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」取代香港會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報表」中針對綜合財務報表的有關部份及香港（詮釋常務委員會）— 詮釋第 12 號「綜合賬目 — 特殊目的實體」。香港財務報告準則第 10 號包括控制權的新定義，含三個部分：(a) 對被投資者之權力，(b) 因參與被投資者活動而涉及或有權獲得變額回報，及 (c) 利用對被投資者的權力影響投資者回報的金額。香港財務報告準則第 10 號中已加入廣泛指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第 11 號「合營安排」（自二零一三年一月一日或之後生效）改變了定義，將合營安排的種類減為兩類，即共同經營與合營企業。香港會計準則第 31 號「於合營企業之權益」項下的共同控制資產分類已並入共同經營，因為兩種類型的安排一般會產生同樣的會計結果。

3. 主要會計政策（續）

(b) 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（續）

共同經營為一種合營安排，其賦予安排相關方對資產的直接權利及對負債的義務權利。共同經營者基於其在共同經營中的參與情況（即基於其直接權利和義務）而非其於合營安排中擁有的參與權益確認其權益。

而合營企業則賦予相關方對安排之淨資產或結果的權利。合資經營人對合營企業中的個別資產並無權利，對個別負債亦無義務。相反，合資經營人分佔淨資產並進而分佔合營企業所承擔活動的結果（溢利或虧損）。根據香港會計準則第 28 號（二零一一年經修訂）「於聯營公司之投資」，合營企業以權益法入賬。實體不可再採用比例綜合法入賬列為於合營企業的權益。

據此，自二零一三年一月一日生效後，本集團將不再於綜合財務報表中逐項呈列其分佔之合營企業資產、負債、收入及開支，而是根據香港會計準則第 28 號（經修訂），採用權益法將合營企業入賬。

除香港財務報告準則第 11 號之外，本集團並無提早採納上述任何準則及對現行準則之修訂。管理層預計對其他準則及現有準則修訂的採納不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

4. 收入及分部資料

收入指自下列業務向第三方已收及應收款項（扣除相關折扣淨額）：

	截至十二月三十一日止年度			
	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	1,884.1	1,426.8	-	-
成衣及品牌產品銷售	400.6	440.1	63.9	221.0
租金及物業管理收入	655.4	610.4	-	-
可供出售金融資產之股息收入	21.4	36.2	-	-
	<u>2,961.5</u>	<u>2,513.5</u>	<u>63.9</u>	<u>221.0</u>

經營分部以有關本集團組成部分之內部報告基準識別，而有關內部報告乃由執行董事定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。物業發展及物業投資與管理等分部業績已於年內完成審閱，並於內部報告中重新界定。因此，二零一一年物業發展及物業投資及管理分部業績披露之比較數字已重列。

就資源分配及表現評估而向本集團執行董事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。

4. 收入及分部資料 (續)

	持續經營業務							合計 百萬港元	已終止業務 品牌產品 分銷 百萬港元
	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		
截至二零一二年十二月三十一日止年度									
收入									
外部銷售	1,884.1	516.9	138.5	400.6	21.4	-	-	2,961.5	63.9
分部之間銷售	-	17.9	-	-	-	-	(17.9)	-	-
總額	1,884.1	534.8	138.5	400.6	21.4	-	(17.9)	2,961.5	63.9
業績									
投資物業公平價值 變更、冗餘成本及出售附 屬公司之收益前之分部 溢利/(虧損)	556.0	353.3	57.8	7.2	84.8	(111.7)	-	947.4	(12.8)
投資物業公平價值變更	-	3,349.2	303.2	1.0	-	-	-	3,653.4	-
冗餘成本	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.1)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	237.4	-	237.4	275.6
可申報分部業績	556.0	3,702.5	361.0	8.2	84.8	125.7	-	4,838.2	253.7
對賬：									
衍生金融工具之公平 價值虧損	-	(2.1)	-	-	-	-	-	(2.1)	-
經營溢利	556.0	3,700.4	361.0	8.2	84.8	125.7	-	4,836.1	253.7
財務費用	(1.2)	(71.9)	(18.5)	-	(0.3)	(7.1)	-	(99.0)	(0.1)
財務收入	1.5	3.6	0.9	-	-	2.4	-	8.4	-
應佔聯營公司業績	33.5	9.5	19.2	-	-	-	-	62.2	-
除稅前溢利	589.8	3,641.6	362.6	8.2	84.5	121.0	-	4,807.7	253.6
稅項	-	-	-	-	-	-	-	(273.6)	(0.3)
本年度溢利								4,534.1	253.3
其他項目									
折舊及攤銷	15.7	3.9	0.1	5.7	-	3.2	-	28.6	3.5
分類為按公平價值透過損 益記賬之金融負債虧損	-	-	-	-	-	6.0	-	6.0	-
出售其他物業、廠房及 設備之虧損/(收益) 淨額	5.6	0.1	-	(0.1)	-	-	-	5.6	-
其他物業、廠房及設備撇 銷金額	12.5	-	-	-	-	-	-	12.5	-
應收貸款撥備淨額	-	-	-	0.1	-	-	-	0.1	-

4. 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
截至二零一一年十二月三十一日止年度 (經重新呈列)									
收入									
外部銷售	1,426.8	474.9	135.5	440.1	36.2	-	-	2,513.5	221.0
分部之間銷售	-	18.6	-	-	-	-	(18.6)	-	-
總額	1,426.8	493.5	135.5	440.1	36.2	-	(18.6)	2,513.5	221.0
業績									
投資物業公平價值 變更前之分部溢利 ／ (虧損)	514.6	321.2	65.0	11.3	34.4	(95.6)	-	850.9	(43.6)
投資物業公平價值變更	-	1,957.4	147.6	2.8	-	-	-	2,107.8	-
可申報分部業績	514.6	2,278.6	212.6	14.1	34.4	(95.6)	-	2,958.7	(43.6)
<i>對賬：</i>									
衍生金融工具之公平 價值虧損	-	(1.4)	-	-	(15.8)	-	-	(17.2)	-
經營溢利	514.6	2,277.2	212.6	14.1	18.6	(95.6)	-	2,941.5	(43.6)
財務費用	(0.5)	(73.8)	(13.6)	-	(0.3)	(3.9)	-	(92.1)	-
財務收入	0.6	5.8	0.7	-	-	-	-	7.1	0.2
應佔聯營公司業績	49.3	(3.0)	11.3	-	-	-	-	57.6	-
除稅前溢利／ (虧損)	564.0	2,206.2	211.0	14.1	18.3	(99.5)	-	2,914.1	(43.4)
稅項	-	-	-	-	-	-	-	(134.1)	(0.7)
本年度溢利／ (虧損)								2,780.0	(44.1)
其他項目									
折舊及攤銷	3.6	3.7	0.1	4.8	-	2.9	-	15.1	10.3
出售其他物業、廠房及 設備之虧損／ (收益) 淨額	1.4	-	-	-	-	(0.3)	-	1.1	0.2
出售投資物業之 (收 益)／虧損淨額	-	(1.3)	0.6	(2.2)	-	-	-	(2.9)	-
應收貨款撥備淨額	-	-	-	0.1	-	-	-	0.1	-

分部之間轉讓或交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

4. 收入及分部資料 (續)

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之分部資產及負債，以及截至當日止年度之資本支出如下：

	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	合計 百萬港元
於二零一二年十二月三十一日								
資產								
分部資產	5,914.7	15,418.4	2,235.5	241.7	-	565.0	659.7	25,035.0
於聯營公司之投資及 聯營公司貸款	206.7	18.8	87.0	-	-	-	-	312.5
其他資產								14.4
綜合資產總值								<u>25,361.9</u>
負債								
分部負債	(615.7)	(488.5)	(23.4)	(67.1)	-	(0.1)	(117.5)	(1,312.3)
其他負債								(5,674.2)
綜合負債總值								<u>(6,986.5)</u>
資本支出	<u>18.3</u>	<u>351.6</u>	<u>105.0</u>	<u>1.6</u>	<u>1.0</u>	<u>-</u>	<u>1.8</u>	<u>479.3</u>
於二零一一年十二月三十一日								
資產								
分部資產	5,225.6	13,227.7	1,849.3	233.2	133.2	419.5	220.8	21,309.3
於聯營公司之投資及 聯營公司貸款	401.1	49.0	67.2	-	-	-	-	517.3
其他資產								10.2
綜合資產總值								<u>21,836.8</u>
負債								
分部負債	(343.5)	(256.5)	(23.3)	(72.0)	(50.9)	(0.4)	(192.4)	(939.0)
其他負債								(5,515.1)
綜合負債總值								<u>(6,454.1)</u>
資本支出	<u>34.8</u>	<u>227.3</u>	<u>59.0</u>	<u>6.3</u>	<u>12.2</u>	<u>-</u>	<u>3.7</u>	<u>343.3</u>

分部資產主要包括土地使用權、投資物業、其他物業、廠房及設備、其他金融資產、按金及貸款應收款項、存貨、待出售物業、應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項、存於保管人賬戶之銷售所得款項、已抵押和受限制銀行存款及銀行結存及現金。其他資產主要包括衍生金融工具、可收回稅項及遞延稅項資產。

分部負債包括經營負債。其他負債包括應付稅項、借款、遞延稅項負債及衍生金融工具。

資本支出包括土地使用權、投資物業以及其他物業、廠房及設備之添置，包括透過業務合併進行收購之添置及就收購投資物業已付之按金。

4. 收入及分部資料（續）

本集團之經營業務主要位於香港、中華人民共和國（除香港以外）（「中國」）及英國。

以下為按客戶所在地區（不考慮貨品／服務來源地）劃分之本集團收入分析：

	收入			
	截至十二月三十一日止年度			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
	(經重新呈列)		(經重新呈列)	
香港	2,517.0	2,037.7	8.9	-
北美	337.6	367.9	-	-
英國	1.2	3.1	55.0	221.0
其他	105.7	104.8	-	-
	<u>2,961.5</u>	<u>2,513.5</u>	<u>63.9</u>	<u>221.0</u>

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值、金融工具（包括其他金融資產及衍生金融工具）及遞延稅項資產以外之非流動資產及資本支出之分析。

	資產總值		金融工具及遞延稅項資產		資本支出	
	於十二月三十一日		以外之非流動資產		截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港	23,000.4	19,960.7	15,879.3	13,561.1	48.9	65.2
中國	1,347.6	810.7	1,269.4	749.2	333.9	216.2
新加坡	663.0	722.1	205.9	399.2	-	-
英國	151.0	211.3	140.9	99.6	16.2	17.9
北美	13.7	27.9	-	-	-	-
其他	186.2	104.1	175.7	92.4	80.3	44.0
	<u>25,361.9</u>	<u>21,836.8</u>	<u>17,671.2</u>	<u>14,901.5</u>	<u>479.3</u>	<u>343.3</u>

5. 經營溢利

	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：				
員工成本(包括董事酬金)	273.7	250.9	18.9	49.9
退休福利成本(減除數目極少之被沒收供款)	9.9	8.0	1.1	3.9
員工成本總額(附註)	283.6	258.9	20.0	53.8
以股份為基礎之補償開支(附註)	11.3	9.7	-	-
核數師酬金	5.9	6.2	0.2	0.6
計入銷售成本之存貨成本	255.4	296.6	30.3	116.3
計入銷售成本之物業出售成本	1,224.1	846.2	-	-
商標攤銷	0.1	0.1	-	-
土地使用權攤銷	-	0.1	-	-
其他物業、廠房及設備之折舊	28.5	14.9	3.5	10.3
投資物業產生之直接經營開支	127.4	102.7	-	-
出售可供出售金融資產之收益	(101.6)	-	-	-
可供出售金融資產之投資回報收益	(22.0)	-	-	-
出售附屬公司之收益	(237.4)	-	(275.6)	-
出售其他物業、廠房及設備之虧損淨額	5.6	1.1	-	0.2
其他物業、廠房及設備撇銷金額	12.5	-	-	-
出售投資物業之收益淨額	1.7	(2.9)	-	-
可供出售金融資產之減值虧損	-	11.6	-	-
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	2.1	17.2	-	-
應收款項撥備淨額	0.1	0.1	-	-

附註：

綜合收益表內就授予若干董事及職員之認股權及獎勵股份而確認之以股份為基礎之補償開支並未計入於以上之員工成本總額內。

6. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按 16.5%（二零一一年：16.5%）之稅率計算。海外利得稅根據年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。

於綜合收益表扣除／（計入）之持續經營業務應佔稅項金額相當於：

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元 (經重新呈列)
本期稅項		
— 香港利得稅	112.9	99.6
— 於過往年度撥備不足／（超額撥備）	0.1	(2.2)
— 其他司法權區稅項	0.2	0.8
	<u>113.2</u>	<u>98.2</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	120.8	8.9
— 稅項折舊之暫時差異	14.7	17.6
— 動用稅務虧損	13.8	9.4
— 預扣稅	11.1	-
	<u>160.4</u>	<u>35.9</u>
持續經營業務相關所得稅開支	<u>273.6</u>	<u>134.1</u>

已終止業務相關所得稅開支於附註 12(a)披露。

7. 每股盈利／（虧損）

(a) 基本

每股基本盈利／（虧損）乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	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)		
— 來自持續經營業務	4,477.0	2,257.0
— 來自已終止業務	253.3	(44.1)
	<u>4,730.3</u>	<u>2,212.9</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,331,320,417</u>	<u>1,325,609,577</u>
每股基本盈利／（虧損）		
— 來自持續經營業務	3.36 港元	1.70 港元
— 來自已終止業務	0.19 港元	(0.03) 港元
	<u>3.55 港元</u>	<u>1.67 港元</u>

7. 每股盈利／（虧損）（續）

(b) 攤薄

每股攤薄盈利／（虧損）乃在假設於年初所有攤薄性潛在普通股已轉換之情況下，經調整已發行普通股加權平均數計算。本公司於年內擁有尚未行使認股權及獎勵股份，均為攤薄性潛在普通股。本公司根據尚未行使認股權及獎勵股份所附之認購權幣值計算，以釐定可按公平價值（按本公司股份之平均每日市場股價而定）購入之股份數目。

	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)		
—來自持續經營業務	4,477.0	2,257.0
—來自已終止業務	253.3	(44.1)
	<u>4,730.3</u>	<u>2,212.9</u>
已發行普通股加權平均數	1,331,320,417	1,325,609,577
根據本公司認股權及獎勵股份計劃可予發行 並有潛在攤薄效果之股份	6,042,634	7,711,275
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,337,363,051</u>	<u>1,333,320,852</u>
每股攤薄盈利／（虧損）		
—來自持續經營業務	3.35 港元	1.69 港元
—來自已終止業務	0.19 港元	(0.03)港元
	<u>3.54 港元</u>	<u>1.66 港元</u>

8. 股息

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
於二零一二年十月三日派發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
建議末期股息每股普通股 9.3 港仙 (二零一一年：7.7 港仙)	124.2	102.6
	<u>180.2</u>	<u>153.0</u>

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲通過後方予以記賬，其金額將於截至二零一三年十二月三十一日止年度作為儲備撥款記賬。

9. 待出售物業

	二零一二年	二零一一年
	百萬港元	百萬港元
持作出售之發展中物業	3,185.4	4,024.6
已落成物業	1,423.2	203.3
	<u>4,608.6</u>	<u>4,227.9</u>

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一二年	二零一一年
	百萬港元	百萬港元
應收貨款	641.8	778.5
減：減值撥備	(0.3)	(1.1)
應收貨款（扣除撥備）	<u>641.5</u>	<u>777.4</u>
遞延應收租金	14.5	15.6
應收聯營公司款項	3.5	2.2
其他應收款項、按金及預付款項	99.0	78.8
	<u>758.5</u>	<u>874.0</u>

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。以下為本集團於十二月三十一日根據到期日之應收貨款（扣除撥備）賬齡分析：

	二零一二年	二零一一年
	百萬港元	百萬港元
尚未到期	587.5	757.0
1 至 30 天	2.7	8.1
31 至 90 天	7.3	8.6
90 天以上	44.0	3.7
	<u>641.5</u>	<u>777.4</u>

11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一二年	二零一一年
	百萬港元	百萬港元
應付貨款	46.6	75.2
已收物業銷售按金	290.0	117.7
已收租金按金	123.4	126.6
應付工程費用	497.9	148.3
與一項期權協議有關之責任	-	172.3
出售附屬公司所產生之其他成本之撥備	18.9	-
應付聯營公司款項	0.3	0.3
其他應付賬款及應計費用	265.3	267.8
	<u>1,242.4</u>	<u>908.2</u>

11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用（續）

以下為本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	二零一二年	二零一一年
	百萬港元	百萬港元
零至 30 天	41.1	68.1
31 至 90 天	3.7	4.8
90 天以上	1.8	2.3
	<u>46.6</u>	<u>75.2</u>

12. 出售附屬公司

(a) 已終止業務

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，綜合收益表內之若干比較數字已重新呈列，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：

	二零一二年	二零一一年
	百萬港元	百萬港元
收入	63.9	221.0
銷售成本	(31.2)	(116.3)
其他收益／（虧損）淨額	0.2	(0.9)
銷售及分銷費用	(28.9)	(84.5)
行政費用	(16.8)	(62.9)
冗餘成本	(9.1)	-
出售 G&H 集團之收益	275.6	-
	<u>253.7</u>	<u>(43.6)</u>
經營溢利／（虧損）	253.7	(43.6)
財務費用	(0.1)	-
財務收入	-	0.2
	<u>253.6</u>	<u>(43.4)</u>
已終止業務之除稅前溢利／（虧損）	253.6	(43.4)
稅項	(0.3)	(0.7)
	<u>253.3</u>	<u>(44.1)</u>
來自已終止業務之期內溢利／（虧損）	253.3	(44.1)
	<u>253.3</u>	<u>(44.1)</u>
本公司權益持有人來自已終止業務 應佔年內溢利／（虧損）	253.3	(44.1)

12. 出售附屬公司（續）

(a) 已終止業務（續）

已終止業務應佔之現金流量淨額如下：

	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	(28.4)
投資活動所用現金淨額	(1.0)	(11.0)
融資活動所得現金淨額	3.3	47.3
淨現金流入總額	11.1	7.9

於完成日期已出售之G&H集團之資產及負債包括：

	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)
有關出售附屬公司之其他成本及金融負債撥備（附註）	(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

附註：

根據買賣協議，有關出售附屬公司之其他成本撥備及金融負債主要指買賣協議項下之退休金成本負債及賠償責任撥備。根據該買賣協議，本集團須就終止 G&H 集團退休金計劃之成本向買方作出彌償。退休金成本負債已於二零一二年十二月三十一日由獨立精算師估值，並分類為長期負債。

12. 出售附屬公司（續）

(b) 持續業務

有關附註2(b)所披露之股份銷售完成，於完成日期已出售之出售集團之資產及負債包括：

	百萬港元
投資物業	1,129.4
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	8.3
銀行結存及現金	37.4
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(18.2)
應付稅項	(4.6)
遞延稅項負債	(25.1)
	<hr/>
資產淨值	1,129.4
非控股權益	(230.7)
	<hr/>
應佔已出售資產淨值	898.7
代價淨額	1,136.1
	<hr/>
出售收益	237.4
	<hr/>
代價	
現金代價	1,156.7
出售事項相關成本	(20.6)
	<hr/>
代價淨額	1,136.1
	<hr/>
出售附屬公司之現金流量淨額	
以現金結算之代價	1,156.7
出售事項相關成本	(20.6)
所出售附屬公司之銀行結存及現金	(37.4)
	<hr/>
出售事項相關之現金流入淨額	1,098.7
	<hr/>

13. 收購非控股權益

- (i) 誠如綜合財務報表附註 2(b)所披露，於二零一二年十二月三十一日，本公司透過私人公司要約及強制性贖回擁有私人公司之全部權益。

	百萬港元
自非控股股東收購私人公司之額外權益之公平價值	2,179.4
以現金支付之收購代價	(1,486.2)
出售事項之相關費用	(11.6)
	<hr/>
於權益確認之本公司權益持有人應佔除稅議價收購收益	681.6
	<hr/>

- (ii) 本集團向一名非控股股東收購一間非全資附屬公司之 4.76% 餘下權益，代價為 14,300,000 港元。有關收購並無對損益或權益造成任何影響。

14. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零一二年十二月三十一日止年度之本業績公佈所包含之財務數字已經由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載金額核對。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則所作之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對業績公佈發表任何審計聲明。

末期股息及記錄日期

董事建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股 9.3 港仙（二零一一年：7.7 港仙）。倘計及於二零一二年十月三日已派發之中期股息每股 4.2 港仙（二零一一年：3.8 港仙），截至二零一二年十二月三十一日止年度之股息派發合共為每股 13.5 港仙（二零一一年：11.5 港仙）。待相關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，末期股息將於二零一三年六月五日當日或前後派發予於二零一三年五月二十一日辦公時間結束時（記錄日期）名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一三年五月二十一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，方符合資格領取末期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東符合資格出席應屆股東週年大會及於大會上投票，本公司將於二零一三年五月十四日至二零一三年五月十五日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席應屆股東週年大會及於大會上投票，一切過戶文件連同有關股票必須於二零一三年五月十三日下午四時三十分前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。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利 4,730,300,000 港元，而二零一一年則為 2,212,900,000 港元。溢利錄得增長 114%，主要是由於投資物業之公平價值收益上升、出售附屬公司之收益、住宅物業之已確認銷售總值及投資物業出租收入上升。本集團之收入為 2,961,500,000 港元，較二零一一年之 2,513,500,000 港元增加 18%。

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錄得溢利 4,619,500,000 港元，較二零一一年之 3,005,800,000 港元增加 54%。回顧年內投資物業之公平價值收益為 3,652,400,000 港元，而二零一一年則為 2,105,000,000 港元。

物業發展

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。截至二零一二年十二月三十一日，位於第 188 號地段的湓玥·天賦海灣及第 186 號地段的天賦海灣已分別預售約 73% 及 51% 之單位，而位於第 187 號地段的海鑽·天賦海灣則已獲批准預售。所有用地均已於二零一二年下半年獲發入伙紙，而來自湓玥·天賦海灣及天賦海灣之本集團應佔收入 1,560,000,000 港元亦已於二零一二年確認。已售單位預期將於二零一三年交付買家。

出售懿薈（本集團全資擁有之發展項目）兩個單位之收入 208,900,000 港元已於二零一二年確認入賬。除數個泊車位外，該發展項目所有單位已全部售罄。

出售懿峯六個單位之應佔收入 113,400,000 港元（本集團擁有該項目之 30%）已於二零一二年確認入賬。該發展項目至今已售出逾 90% 之住宅單位。

位於銅鑼灣華倫街之理華為本集團全資擁有之住宅發展項目，樓面面積約為 73,700 平方呎，為香港首個「Lanson Place Lifestyle Services」住宅項目，可讓住戶享用 Lanson Place 提供的服務。理華已推出預售，截至二零一二年十二月三十一日已預售逾 68% 之單位。目前，上蓋建築工程正在進行中。該項目預期於二零一四年竣工。

位於西半山加冕臺之 No. 1 加冕臺為本集團全資擁有之住宅發展項目，樓面面積約為 40,000 平方呎。該發展項目於二零一二年九月首次推售，兩星期內旋即售出逾 97% 之單位。目前，上蓋建築工程正在進行中。該項目預期於二零一四年竣工。

本集團擁有高山道住宅發展項目之五成權益。該項目毗鄰在建中之何文田鐵路站，總樓面面積約為 153,000 平方呎。本集團擔任該發展項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。該項目預期於二零一五年竣工。

於二零一二年八月及二零一三年一月，本集團參予牽頭的合資公司購入沙田九肚兩幅優質住宅發展項目用地，總樓面面積約達 460,000 平方呎。本集團擁有該兩幅用地各 35% 之權益。本集團將擔任該兩個項目之聯席總項目經理及總銷售與市場推廣經理。該項目預期於二零一六年至二零一七年期間竣工。

本集團擁有新加坡豪華住宅發展項目嘉茂園之 30% 權益，該項目已售出 95% 之單位，其中 13% 於二零一二年售出。

物業投資及管理

於二零一二年十二月三十一日，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，以及位於市區佔地 700,000 平方呎之工業物業，總公平市值為 14,148,000,000 港元。

Landmark East 為本集團位於東九龍之旗艦物業。於二零一二年十二月三十一日，該物業之出租率約為 98%，只由約 60 名租戶租用此逾 1,300,000 平方呎的辦公室用地。於二零一二年，約 16% 的租約已獲續約，平均租金調整幅度約為 70%。約有 51% 之租約將於二零一三年屆滿或檢討租金。

W Square 位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，包括約 129,000 平方呎之辦公室及零售舖位。於二零一二年十二月三十一日，W Square 之出租率為 100%。於二零一二年，約 15% 的租約已獲續約，平均租金調整幅度約為 12%。約有 29% 之租約將於二零一三年屆滿。

本集團擁有永南貨倉大廈及瑞興中心兩幢工業物業，總樓面面積約為 684,000 平方呎。於二零一二年十二月三十一日，兩幢物業之平均出租率約為 98%。於二零一二年，約 37% 的租約已獲續約，平均租金調整幅度約為 14%。約 58% 之租約將於二零一三年屆滿。

本集團擁有陸家嘴項目之五成權益。該物業位於上海浦東陸家嘴，包括 97 個住宅單位，總樓面面積約為 210,000 平方呎。本集團為該發展項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。目前，該項目正進行內部裝修工程。該項目預期於二零一四年初竣工。

服務式住宅物業投資及管理

於二零一二年，儘管 Lanson Place Hotel 進行裝修工程，由 Lanson Place 管理之本集團服務式住宅物業業務之平均租金仍較二零一一年錄得穩定增長。於二零一二年十二月三十一日，北京逸蘭（新城國際）服務式公寓錄得入住率逾 95%，上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓則錄得入住率約 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，更在「二零一二年度世界旅遊大獎」(World Travel Awards 2012) 評選中，榮膺「亞洲領先精品酒店」(Asia's Leading Boutique Hotel) 殊榮。

成衣

於二零一二年，本集團之成衣製造業務錄得分部溢利 8,200,000 港元，而二零一一年則為 14,100,000 港元。二零一二年之分部收入為 400,600,000 港元，而二零一一年則為 440,100,000 港元。

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。

本集團於二零一二年五月完成出售事項，並於二零一二年錄得出售收益 275,600,000 港元。

投資活動

於二零一二年，本集團之投資活動錄得分部溢利 84,800,000 港元，而二零一一年則為 34,400,000 港元。溢利有所增加，主要由於二零一二年出售非核心投資項目取得收益 51,100,000 港元。

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% 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當時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。

出售事項已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，並於二零一二年九月三日截止。緊隨私人公司要約之後，本集團佔私人公司之已發行股份約 99.17%。

於二零一二年九月六日，本集團強制贖回本集團並未持有之私人公司餘下股份（「強制贖回」）。緊隨二零一二年九月二十日之強制贖回之後，本集團擁有私人公司全部已發行股份之權益。

出售事項之有關收益為 237,400,000 港元，而透過私人公司進行議價收購及強制贖回之收益達 681,600,000 港元，兩筆款項均於二零一二年下半年分別在本集團之綜合收益表及儲備入賬，令本集團之股東權益合共增加 919,000,000 港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共為 18,375,400,000 港元（二零一一年十二月三十一日：15,382,700,000 港元）。為數 2,992,700,000 港元之加幅主要來自年內溢利 4,787,400,000 港元，以及透過私人公司要約收購非控股權益之議價收購收益及強制贖回收益 681,600,000 港元（經抵銷非控股權益減少 2,433,000,000 港元、派發二零一一年末期股息及二零一二年中期股息共計 158,600,000 港元）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款共計 5,095,500,000 港元（二零一一年十二月三十一日：5,188,700,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
於以下期間償還：				
一年內	1,584.8	31%	1,704.6	33%
一至二年內	1,259.0	25%	1,023.3	20%
二至五年內	1,048.5	20%	2,288.6	44%
五年後	1,203.2	24%	172.2	3%
	<u>5,095.5</u>	<u>100%</u>	<u>5,188.7</u>	<u>100%</u>

本集團於二零一二年十一月設立總值 10 億美元之無抵押中期票據計劃（「中期票據計劃」），推動資金來源多元化。本集團於十一月發行為數 170,000,000 新加坡元之未獲評級十年期定息債券後，到期日組合得以延長。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之借款淨額（即銀行及其他借款減銀行結存及現金）為 3,834,600,000 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 20.9%（二零一一年十二月三十一日：27.4%）。負債比率減少主要由於年內錄得之溢利。本集團之銀行借款利息主要以浮動息率計息，而本集團之債券則以固定息率計息。

本集團之銀行結存及現金與未動用循環貸款融資載列如下：

	二零一二年十二月	二零一一年十二月
	三十一日	三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	1,260.9	976.6
未動用循環貸款融資	2,346.4	2,291.7
	<u>3,607.3</u>	<u>3,268.3</u>

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、新加坡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

於二零一二年十二月三十一日，本集團因本公司就聯營公司獲授之銀行融資作出擔保，於二零一二年十二月三十一日錄得或然負債 112,500,000 港元（二零一一年十二月三十一日：112,800,000 港元）。該擔保為一項個別擔保，並以本集團於該聯營公司之權益比例為限。此外，因本公司向定息債券持有人作出擔保，本集團於二零一二年十二月三十一日錄得或然負債 1,069,300,000 港元（二零一一年十二月三十一日：無）。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團向聯營公司／共同控制實體提供之墊款 526,500,000 港元（二零一一年十二月三十一日：2,192,600,000 港元）已作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款，並已轉讓。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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值合計為 17,737,300,000 港元之投資物業、其他物業、廠房及設備、其他金融資產、待出售物業、已抵押銀行存款與按金及貸款應收款項。

前景

儘管全球經濟復甦乏力，中國仍然有望延續增長，而本集團位於香港及東南亞之業務增長相信將繼續受惠其中。香港政府最近就本地物業市場推行之政策，包括買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD），令有意置業人士變得更加審慎。市場適應降溫措施需時，但與此同時，政府增加本港土地供應之舉動，配合目前之低息環境，將繼續為本集團之業務發展締造有利環境。本集團將保持警覺，留意市場有否任何短期波動。同時，本集團的資本結構現更鞏固強大，加上擁有均衡的資產組合，因而具備更雄厚之實力，足可應付市場種種挑戰。

因應政府最近就物業市場推出的政策，本集團在推出發展項目時將密切監察市場發展。由於本集團之發展管道已建立，未來數年相信可帶來穩定之盈利及現金流。此外，本集團亦將以審慎而進取之態度擴充土地儲備，繼續拓展住宅物業發展業務。

本集團在商業及服務式住宅方面的多元化物業投資業務，相信會繼續帶來穩步增長之經常性收入，特別是完成南聯地產重組計劃後，本集團現時已全資擁有多項主要投資物業。預期本集團旗下之香港出租物業租金將會調升，繼續帶動我們的出租收入。其中值得一提是，Landmark East 於二零零九年至二零一零年間市場放緩時簽訂之大量租約，快將屆滿待續或檢討租金，加上市場對東九龍甲

級辦公室之需求持續強勁，該發展項目可望受惠其中。本集團在吉隆坡 Bukit Ceylon 興建之豪華服務式住宅預期於二零一三年第二季開幕，屆時將進一步擴大本集團服務式住宅物業之盈利基礎。本集團將繼續收購優質資產拓展投資組合，並在強大之優質租戶基礎上擴展業務。

儘管目前市況有欠明朗，本集團將繼續緊守業務方針。憑藉更穩健之資產負債狀況及雄厚之業務平台，配合審慎的財務管理及多元化的融資來源，本集團將致力拓展豪華住宅、優質商業及服務式住宅物業業務，積極抓緊市場湧現之機遇。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團約聘有 1,500 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股份獎勵計劃，根據有關計劃，獎勵股份一般可於十年內分期行使。

企業管治

本公司致力達致及維持高標準的企業管治，並已制訂政策及程序以遵守監管規定，包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的規定。

香港聯合交易所有限公司宣佈對上市規則附錄十四（「企業管治常規守則」）及上市規則附錄二十三（「企業管治報告」）作出若干修訂（「該等修訂」），並將上述兩項附錄合併為新的附錄十四（「企業管治守則及企業管治報告」）。該等修訂自二零一二年四月一日起生效。

上市規則附錄十四在該等修訂前所載的條文統稱為「修訂前企業管治守則」，而在該等修訂後所載的條文則統稱為「修訂後企業管治守則」。

於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間，本公司符合修訂前企業管治守則之條文，惟本公司非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任並無根據修訂前企業管治守則之條文 A.4.1 條設立特定任期。本公司非執行董事已各自簽署正式委任函，並於二零一二年四月一日起生效。根據該委任函，本公司各非執行董事均獲固定任期之委任。根據本公司之公司細則或本公司內部政策，本公司全體董事均須於本公司股東週年大會上輪值退任，因此本公司全體董事將至少每三年退任一次。

於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，本公司符合修訂後企業管治守則之條文，惟直至二零一三年二月一日前本公司並無根據修訂後企業管治守則之條文 A.5.1 至 A.5.4 條設立提名委員會。在設立提名委員會之前，本公司董事會（「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董事會具備均衡的技能及經驗組合，符合本公司業務之要求。兩名本公司非執行董事因另有事務在身，未能按照修訂後企業管治守則之條文 A.6.7 條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。本公司的一名執行董事、兩名非執行董事及一名獨立非執行董事因另有事務在身，未能按照修訂後企業管治守則之條文 A.6.7 條出席本公司於二零一二年七月九日舉行之股東特別大會。

除本文所披露者外，本公司分別於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間及二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，應用並遵守修訂前企業管治守則及修訂後企業管治守則內所載之原則及所有條文。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計原則及慣例。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

年報

載有按上市規則規定本公司全部財務資料及其他相關資料之二零一二年年報將於香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.wingtaiproperties.com 刊登，並於二零一三年四月十二日當日或前後寄發予本公司股東。

承董事會命
永泰地產有限公司
公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零一三年三月二十二日

於本公告發表日期，本公司之董事如下：

執行董事：

鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉及區慶麟

非執行董事：

郭炳聯、容永忠（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥、吳德偉及陳周薇薇

獨立非執行董事：

馬世民、方鏗、楊傑聖、鮑文及鄭海泉