

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)

截至二零一三年六月三十日止六個月之 中期業績、中期股息及記錄日期公佈

主席報告

致各位股東：

本人欣然宣佈，面對本地住宅物業市場充滿挑戰的經營環境下，本集團於二零一三年上半年度表現仍然理想。本集團於期內錄得綜合淨溢利達1,036,000,000港元，較去年同期增長104.2%，主要受惠於資本增值及投資物業盈利提升，足證本集團於維持均衡及多元化的優質住宅及投資物業組合方面所制定及專注執行之策略成效卓著，並能夠彈性抵禦地產週期間的轉變。本集團投資物業的經常性收入及資本價值收益持續錄得穩定增長，有效紓緩了政府的樓市降溫措施對本集團發展業務的不利影響。

儘管上半年度市況充滿挑戰且有欠明朗，本集團仍透過出售「天賦海灣」、「溢玥·天賦海灣」及「懿峯」的住宅單位錄得溢利。本集團一如既往，進取而審慎地物色推售新發展項目「海鑽·天賦海灣」以及重新推售「瑋華」、「天賦海灣」及「溢玥·天賦海灣」餘下單位的最佳時機。

政府於不同地段增加各種面積土地供應之措舉，為本集團擴充土地儲備帶來良機。本集團積極參與競標，並已成功投得兩幅住宅用地。透過旗下擁有35%股權的合營公司，本集團於今年一月成功投得位於沙田九肚黃金地段的第二幅住宅用地，兩幅土地的總樓面面積共達460,000平方呎。今年八月，本集團再投得屯門大欖的一幅低密度住宅用地，總樓面面積約159,000平方呎。兩個項目將預留作興建低密度豪華住宅物業，以充分展示本集團於品牌價值及設計方面的專長。

期內，本集團的寫字樓、工業物業及服務式住宅物業繼續貢獻穩定而多元化的經常性收入，出租率理想，而租金亦不斷調升。於六月底，Landmark East及W Square的甲級寫字樓錄得百分之百的承租率。本集團於香港的寫字樓及工業物業擁有優質的租戶基礎，不僅錄得租金增長，租金調整幅度及續約率亦十分理想。今年五月，本集團收購一幢位於倫敦市中心西區，面積約19,000平方呎的甲級商業樓宇，進一步擴展集團的物業組合及使其更多元化。是次收購為本集團於該優越高租金地區的第二項投資物業，進一步展示本集團於主要城市把握優質投資機遇的策略重心，印證本集團透過管理商業樓宇取得穩定而可觀回報之實力。

本集團的Lanson Place服務式住宅業務在出租率及平均租金方面繼續錄得穩健的表現。隨著Lanson Place Bukit Ceylon 服務式公寓於八月份開業，將進一步擴闊本集團的盈利基礎。該豪華發展項目位於吉隆坡金三角商業樞紐，提供150套精心設計的公寓，勢將成為馬來西亞最精緻的住宅項目之一。

良好的財務狀況及穩健的資本結構，不僅為本集團提供充足的財務實力及靈活性，亦為本集團的未來發展藍圖奠定基礎。於上半年度，本集團於私募市場配售兩批未獲評級之十年期定息債券，集資580,000,000港元，足證市場充分肯定本集團作為優質物業發展商之優良信譽，以及成功執行增長策略及實現持續增長之卓越表現。憑藉優質及多元化的資產組合，本集團為未來發展奠定堅實基礎，並深信定能為股東創造更多投資價值。

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，二零一三年八月二十二日

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」），截至二零一三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」）。

簡明綜合收益表

截至二零一三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 二零一三年 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零一二年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	3	426.9	653.4
銷售成本		(146.1)	(233.5)
毛利		280.8	419.9
其他收益淨額		116.3	22.6
銷售及分銷費用		(13.5)	(32.0)
行政費用		(139.4)	(141.9)
投資物業公平價值變更		826.1	59.9
經營溢利	4	1,070.3	328.5
財務費用		(78.3)	(47.6)
財務收入		22.5	39.6
應佔合營企業業績		58.5	(48.1)
應佔聯營公司業績		1.0	31.9
來自持續經營業務之除稅前溢利		1,074.0	304.3
稅項	5	(38.0)	(50.2)
來自持續經營業務之期內溢利		1,036.0	254.1
已終止業務			
來自已終止業務之期內虧損		-	(22.3)
出售附屬公司之收益		-	275.6
	11	-	253.3
期內溢利		1,036.0	507.4
應佔：			
本公司權益持有人			
—來自持續經營業務		1,035.8	199.5
—來自已終止業務		-	253.3
		1,035.8	452.8
非控股權益			
—來自持續經營業務		0.2	54.6
		1,036.0	507.4

簡明綜合收益表（續）

截至二零一三年六月三十日止六個月

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年	二零一二年
			(經重列)
本公司權益持有人應佔每股盈利	附註		
（以每股港元列示）	6		
每股基本盈利			
—來自持續經營業務		0.78 港元	0.15 港元
—來自已終止業務		-	0.19 港元
		<u>0.78 港元</u>	<u>0.34 港元</u>
每股攤薄盈利			
—來自持續經營業務		0.77 港元	0.15 港元
—來自已終止業務		-	0.19 港元
		<u>0.77 港元</u>	<u>0.34 港元</u>
股息（以百萬港元列示）	7	<u>180.3</u>	<u>158.6</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一三年 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零一二年 百萬港元 (經重列)
期內溢利	1,036.0	507.4
其他全面收益		
不會重新分類至損益之項目：		
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
可於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(14.0)	(1.3)
出售附屬公司變現之匯兌差額	-	(3.8)
重估可供出售金融資產產生之公平價值(虧損)/收益淨額	(41.0)	136.3
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淨額		
—公平價值收益/(虧損)	25.2	(12.6)
—結算時之變現	23.5	22.6
淨投資對沖虧損淨額	(2.9)	-
	(9.2)	119.2
扣除稅項後期內其他全面收益	(9.2)	145.8
期內全面收益總額	1,026.8	653.2
應佔：		
本公司權益持有人	1,026.6	582.8
非控股權益	0.2	70.4
期內全面收益總額	1,026.8	653.2
本公司權益持有人應佔全面收益總額：		
—來自持續經營業務	1,026.6	332.1
—來自已終止業務	-	250.7
	1,026.6	582.8

簡明綜合資產負債表

於二零一三年六月三十日

	附註	未經審核	
		二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
資產及負債			
非流動資產			
土地使用權		3.1	3.2
投資物業		17,616.8	16,321.5
其他物業、廠房及設備		96.0	100.2
於合營企業之投資		401.6	337.0
合營企業貸款		2,326.8	2,016.4
於聯營公司之投資		209.5	281.3
聯營公司貸款		25.1	31.2
按金及貸款應收款項		20.5	21.7
其他金融資產		409.4	505.7
遞延稅項資產		15.7	12.2
衍生金融工具		17.7	0.2
		<u>21,142.2</u>	<u>19,630.6</u>
流動資產			
存貨		58.8	16.8
待出售物業	8	1,403.0	1,324.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	9	609.1	1,206.2
其他金融資產		51.1	57.0
衍生金融工具		6.3	-
存於保管人賬戶之銷售所得款項		299.1	252.1
可收回稅項		0.6	0.7
受限制銀行存款		11.3	10.5
銀行結存及現金		1,227.9	1,079.8
		<u>3,667.2</u>	<u>3,947.5</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	10	818.4	710.3
衍生金融工具		50.6	52.4
應付稅項		40.5	31.6
銀行及其他借款		824.3	1,053.2
		<u>1,733.8</u>	<u>1,847.5</u>
流動資產淨值		<u>1,933.4</u>	<u>2,100.0</u>
資產總值減流動負債		<u>23,075.6</u>	<u>21,730.6</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一三年六月三十日

	未經審核	
	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
非流動負債		
銀行及其他借款	3,475.8	3,051.4
其他長期負債	60.7	74.2
衍生金融工具	67.3	70.2
遞延稅項負債	202.6	173.0
	<u>3,806.4</u>	<u>3,368.8</u>
資產淨值	<u>19,269.2</u>	<u>18,361.8</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	667.6	666.1
儲備	18,600.0	17,693.7
	<u>19,267.6</u>	<u>18,359.8</u>
非控股權益	1.6	2.0
權益總額	<u>19,269.2</u>	<u>18,361.8</u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零一三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」）附錄十六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二零一二年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

本中期財務資料乃以百萬港元呈報。

2. 主要會計政策

除下文所述於二零一三年一月一日採納有關香港財務報告準則的新訂準則、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二零一二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。

(a) 於二零一三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新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進

香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表之呈列
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備
香港會計準則第 19 號（修訂本）	僱員福利
香港會計準則第 32 號（修訂本）	金融工具：呈列
香港會計準則第 34 號（修訂本）	中期財務報告
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具：披露—金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 27 號 （二零一一年經修訂）	綜合財務報表及 獨立財務報表
香港財務報告準則第 11 號及 香港會計準則第 28 號 （二零一一年經修訂）	合營安排及 於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量

除香港會計準則第 1 號（修訂本）、香港財務報告準則第 11 號及香港財務報告準則第 13 號外，採納以上香港財務報告準則之其他新訂或經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進均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。

2. 主要會計政策（續）

- (a) 於二零一三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新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）
- (i) 因應香港會計準則第 1 號（修訂本）「財務報表之呈列」，本集團已修訂其簡明綜合全面收益表中其他全面收益項目之呈列方式，將可於未來重新分類至損益之項目與不可重新分類至損益之項目分開呈列。比較資料亦已相應重新呈列。此修訂本僅影響呈列方式，對本集團之資產、負債及全面收益概無造成任何影響。
- (ii) 因應香港財務報告準則第 11 號「合營安排」，本集團已改變其關於合營安排權益之會計政策。根據香港財務報告準則第 11 號，本集團根據其在安排中的資產權利及債務義務、任何獨立實體之法律形式、安排之合約條款及其他實情和情況，將本集團於合營安排中之權益分類為共同經營或合營企業。在此之前，分類的唯一依據是該安排的結構。本集團已重新評估其於合營安排中的權益比重，並已將投資項目從聯營公司重新分類為合營企業。從二零一三年一月一日起，本集團不再於綜合財務報表內逐項呈列其分佔合營企業之資產、負債、收入及開支各項。根據香港財務報告準則第 11 號，比例綜合法已不可作為一項會計政策之選擇，取而代之的是，合營企業現根據香港會計準則第 28 號（二零一一年經修訂）「於聯營公司及合營企業之投資」按權益法入賬。

採納香港財務報告準則第 11 號已作會計追溯。截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表及簡明綜合現金流量表，以及於二零一二年十二月三十一日之簡明資產負債表，均已予重列。

下列表格概述以上香港財務報告準則第 11 號之變動對本集團之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合資產負債表及簡明綜合現金流量表造成之財務影響。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一三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新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	未經審核		
	過往報告 百萬港元	採納香港財務報告準則 第 11 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
持續經營業務			
收入	652.7	0.7	653.4
銷售成本	(233.8)	0.3	(233.5)
毛利	418.9	1.0	419.9
其他收益淨額	22.8	(0.2)	22.6
銷售及分銷費用	(47.5)	15.5	(32.0)
行政費用	(142.8)	0.9	(141.9)
投資物業公平價值變更	60.2	(0.3)	59.9
經營溢利	311.6	16.9	328.5
財務費用	(47.8)	0.2	(47.6)
財務收入	5.0	34.6	39.6
應佔合營企業業績	-	(48.1)	(48.1)
應佔聯營公司業績	31.9	-	31.9
來自持續經營業務之除稅前溢利	300.7	3.6	304.3
稅項	(47.5)	(2.7)	(50.2)
來自持續經營業務之期內溢利	253.2	0.9	254.1
已終止業務			
來自已終止業務之期內虧損	(22.3)	-	(22.3)
出售附屬公司之收益	275.6	-	275.6
	253.3	-	253.3
期內溢利	506.5	0.9	507.4
應佔：			
本公司權益持有人			
—來自持續經營業務	198.6	0.9	199.5
—來自已終止業務	253.3	-	253.3
	451.9	0.9	452.8
非控股權益			
—來自持續經營業務	54.6	-	54.6
	506.5	0.9	507.4

由於採納香港財務報告準則第 11 號，截至二零一二年六月三十日止之期內溢利增加 900,000 港元。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一三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新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

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		
	過往報告 百萬港元	採納香港財務報告準則 第 11 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
期內溢利	506.5	0.9	507.4
其他全面收益			
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
換算海外業務之匯兌差額	(1.3)	-	(1.3)
出售附屬公司變現之匯兌差額	(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	136.3	-	136.3
可供出售金融資產之投資回報之投資重估儲備變現	(22.0)	-	(22.0)
現金流量對沖之收益淨額			
一公平價值虧損	(12.6)	-	(12.6)
一結算時之變現	22.6	-	22.6
扣除稅項後期內其他全面收益	145.8	-	145.8
期內全面收益總額	652.3	0.9	653.2
應佔：			
本公司權益持有人	581.9	0.9	582.8
非控股權益	70.4	-	70.4
期內全面收益總額	652.3	0.9	653.2
本公司權益持有人應佔全面收益總額：			
一來自持續經營業務	331.2	0.9	332.1
一來自已終止業務	250.7	-	250.7
	581.9	0.9	582.8

由於採納香港財務報告準則第 11 號，截至二零一二年六月三十日止之期內全面收益總額增加 900,000 港元。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一三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新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

簡明綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	經審核	未經審核	
	過往報告 百萬港元	採納香港財務報告準則 第 11 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
非流動資產			
土地使用權	3.2	-	3.2
投資物業	17,046.3	(724.8)	16,321.5
其他物業、廠房及設備	100.2	-	100.2
於合營企業之投資	-	337.0	337.0
合營企業之貸款	-	2,016.4	2,016.4
於聯營公司之投資	281.3	-	281.3
聯營公司貸款	31.2	-	31.2
按金及貸款應收款項	209.0	(187.3)	21.7
其他金融資產	505.7	-	505.7
遞延稅項資產	13.5	(1.3)	12.2
衍生金融工具	0.2	-	0.2
	<u>18,190.6</u>	<u>1,440.0</u>	<u>19,630.6</u>
流動資產			
存貨	16.8	-	16.8
待出售物業	4,608.6	(3,284.2)	1,324.4
按金及貸款應收款項	0.6	(0.6)	-
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	758.5	447.7	1,206.2
其他金融資產	57.0	-	57.0
存於保管人賬戶之銷售所得款項	456.8	(204.7)	252.1
可收回稅項	0.7	-	0.7
已抵押及受限制銀行存款	11.4	(0.9)	10.5
銀行結存及現金	1,260.9	(181.1)	1,079.8
	<u>7,171.3</u>	<u>(3,223.8)</u>	<u>3,947.5</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	1,242.4	(532.1)	710.3
衍生金融工具	52.4	-	52.4
應付稅項	156.0	(124.4)	31.6
銀行及其他借款	1,584.8	(531.6)	1,053.2
	<u>3,035.6</u>	<u>(1,188.1)</u>	<u>1,847.5</u>
流動資產淨值	<u>4,135.7</u>	<u>(2,035.7)</u>	<u>2,100.0</u>

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一三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新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一二年十二月三十一日

	經審核	未經審核	
	過往報告 百萬港元	採納香港財務報告準則 第 11 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
資產總值減流動負債	22,326.3	(595.7)	21,730.6
非流動負債			
銀行及其他借款	3,510.7	(459.3)	3,051.4
其他長期負債	74.2	-	74.2
衍生金融工具	70.2	-	70.2
遞延稅項負債	295.8	(122.8)	173.0
	<u>3,950.9</u>	<u>(582.1)</u>	<u>3,368.8</u>
資產淨值	18,375.4	(13.6)	18,361.8
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	666.1	-	666.1
儲備	17,707.3	(13.6)	17,693.7
	<u>18,373.4</u>	<u>(13.6)</u>	<u>18,359.8</u>
非控股權益	2.0	-	2.0
權益總額	18,375.4	(13.6)	18,361.8

由於採納香港財務報告準則第 11 號，於二零一二年十二月三十一日之非流動資產總值增加 1,440,000,000 港元。於二零一二年十二月三十一日之流動資產、流動負債、非流動負債總值及資產淨值分別減少 3,223,800,000 港元、1,188,100,000 港元、582,100,000 港元及 13,600,000 港元。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一三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新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

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		
	過往報告 百萬港元	採納香港財務報告準則 第 11 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
來自經營活動之現金淨額	756.7	(657.4)	99.3
投資活動之現金流量			
投資物業增加	(6.9)	-	(6.9)
合營企業貸款之還款淨額	-	197.1	197.1
出售附屬公司之現金流入淨額	369.0	-	369.0
就收購投資物業之已付按金	(45.0)	45.0	-
其他投資現金流入淨額	67.2	(13.4)	53.8
投資活動所得現金淨額	384.3	228.7	613.0
融資活動之現金流量			
銀行及其他借款（還款）／所得款項淨額	(48.5)	260.1	211.6
其他融資現金流出淨額	(125.8)	-	(125.8)
融資活動（所用）／所得現金淨額	(174.3)	260.1	85.8
現金及等值現金之增加	966.7	(168.6)	798.1
於期初之現金及等值現金	976.6	(45.5)	931.1
於期末之現金及等值現金	1,943.3	(214.1)	1,729.2
現金及等值現金之結存分析			
銀行結存及現金	1,942.4	(214.1)	1,728.3
計入持作出售資產類別之現金及等值現金	0.9	-	0.9
	1,943.3	(214.1)	1,729.2

由於採納香港財務報告準則第 11 號，截至二零一二年六月三十日止六個月之現金及等值現金之增加減少 168,600,000 港元。

採納香港財務報告準則第 11 號並無對截至二零一二年六月三十日止六個月之每股盈利造成重大影響。

由於本集團已採用香港財務報告準則第 11 號之過渡條文，故上表並無載入合營企業會計政策變動對本期間之影響。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一三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新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

(iii) 香港財務報告準則第 13 號「公平價值計量」在當其他香港財務報告準則要求或允許作出公平價值計量時，提供關於公平價值計量及披露公平價值計量之單一框架。特別是，其將公平價值統一定義為市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售資產所應取得或轉讓負債所應支付的價格。其亦取代並延伸了其他香港財務報告準則中關於公平價值計量的披露規定，包括香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」。其中有若干披露內容指定需在中期財務資料作出，因此本集團已載納關於這方面之額外披露。

根據香港財務報告準則第 13 號之過渡條文，本集團已按預期法應用新訂之公平價值計量指引，但並未提供任何比較資料作重新披露。雖然如此，此項變動並無對本集團之資產及負債計量造成重大影響。

(b) 於二零一三年尚未生效且本集團並無提早採納之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進

本集團並無提前採納以下於期內已頒佈但尚未生效之新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進。

		於該日或之後開始 之年度期間生效
香港會計準則第 32 號	金融資產及金融負債之抵銷	二零一四年一月一日
香港會計準則第 36 號	非金融資產可收回金額披露	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）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 強制生效日期及過渡披露	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（修訂本）、 香港財務報告準則第 12 號（修訂本） 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（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第 21 號	徵費	二零一四年一月一日

本集團正評估該等香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進之影響，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。

3. 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	
	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元	二零一三年 百萬元	二零一二年 百萬元
物業銷售及項目管理收入	3.1	208.8	-	-
成衣及品牌產品銷售	82.1	98.2	-	63.9
租金及物業管理收入	330.6	336.6	-	-
可供出售金融資產之股息收入	11.1	9.8	-	-
	<u>426.9</u>	<u>653.4</u>	<u>-</u>	<u>63.9</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。

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」已於截至二零一二年六月三十日止期內出售，並呈列為已終止業務。

3. 收入及分部資料 (續)

	持續經營業務							合計 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	
截至二零一三年六月三十日止六個月								
收入								
外部銷售	3.1	259.7	70.9	82.1	11.1	-	-	426.9
分部之間銷售	-	7.8	-	-	-	-	(7.8)	-
總額	3.1	267.5	70.9	82.1	11.1	-	(7.8)	426.9
業績								
投資物業公平價值變更及衍生金融工具之公平價值收益前之溢利／(虧損)	(26.5)	224.1	29.8	(22.9)	63.1	(42.1)	-	225.5
投資物業公平價值變更	-	799.3	27.3	(0.5)	-	-	-	826.1
衍生金融工具之公平價值收益	-	0.2	-	-	-	18.5	-	18.7
經營溢利／(虧損)	(26.5)	1,023.6	57.1	(23.4)	63.1	(23.6)	-	1,070.3
財務費用	-	(34.6)	(8.7)	-	-	(35.0)	-	(78.3)
財務收入	15.3	0.6	4.7	-	-	1.9	-	22.5
應佔合營企業業績	56.1	2.7	(0.3)	-	-	-	-	58.5
應佔聯營公司業績	(1.9)	-	2.9	-	-	-	-	1.0
除稅前溢利／(虧損)	43.0	992.3	55.7	(23.4)	63.1	(56.7)	-	1,074.0
稅項	-	-	-	-	-	-	-	(38.0)
期內溢利								1,036.0
其他項目								
折舊及攤銷	4.1	1.6	-	4.4	-	1.9	-	12.0
出售一間聯營公司之收益	-	(29.5)	-	-	-	-	-	(29.5)
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	(0.2)	-	(0.2)	-	-	-	(0.4)
分類為按公平價值透過損益記賬之金融負債之收益	-	-	-	-	-	(13.2)	-	(13.2)

3. 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		
截至二零一二年六月三十日止六個月 (經重列)									
收入									
外部銷售	208.8	267.7	68.9	98.2	9.8	-	-	653.4	63.9
分部之間銷售	-	8.8	-	-	-	-	(8.8)	-	-
總額	208.8	276.5	68.9	98.2	9.8	-	(8.8)	653.4	63.9
業績									
投資物業公平價值變更、衍生 金融工具之公平價值虧損、冗 餘成本及出售已終止業務之 收益前之溢利/(虧損)	98.5	179.0	31.6	(21.0)	38.0	(55.9)	-	270.2	(12.8)
投資物業公平價值變更	-	48.3	11.0	0.6	-	-	-	59.9	-
衍生金融工具之公平價值虧損	-	(1.6)	-	-	-	-	-	(1.6)	-
冗餘成本	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.1)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	275.6
經營溢利/(虧損)	98.5	225.7	42.6	(20.4)	38.0	(55.9)	-	328.5	253.7
財務費用	-	(36.6)	(9.3)	-	(0.3)	(1.4)	-	(47.6)	(0.1)
財務收入	35.5	3.2	0.3	-	-	0.6	-	39.6	-
應佔合營企業業績	(48.0)	-	(0.1)	-	-	-	-	(48.1)	-
應佔聯營公司業績	22.4	10.0	(0.5)	-	-	-	-	31.9	-
除稅前溢利/(虧損)	108.4	202.3	33.0	(20.4)	37.7	(56.7)	-	304.3	253.6
稅項	-	-	-	-	-	-	-	(50.2)	(0.3)
期內溢利								254.1	253.3
其他項目									
折舊及攤銷	4.3	1.6	-	2.9	-	1.5	-	10.3	3.5
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	275.6

3. 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	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
香港	316.3	532.7	-	8.9
北美	61.5	67.0	-	-
英國	4.7	0.4	-	55.0
其他	44.4	53.3	-	-
	<u>426.9</u>	<u>653.4</u>	<u>-</u>	<u>63.9</u>

4. 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	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元

經營溢利已扣除／（計入）以下各項：

以股份為基礎之補償開支	5.4	5.6	-	-
員工成本（包括董事酬金）	136.7	133.4	-	20.0
持有至到期投資之利息收入攤銷	(5.8)	(6.3)	-	-
土地使用權攤銷	0.1	-	-	-
其他物業、廠房及設備之折舊	11.9	10.3	-	3.5
產生租務收入之投資物業之直接經營開支	58.8	65.3	-	-
出售其他物業、廠房及設備之收益	(0.4)	-	-	-
出售附屬公司之收益	-	-	-	(275.6)
出售一間聯營公司之收益	(29.5)	-	-	-
可供出售金融資產之投資回報收益	(46.1)	(22.0)	-	-
分類為按公平價值透過損益記賬之金融負債 之收益	(13.2)	-	-	-
衍生金融工具之公平價值（收益）／虧損淨額	(18.7)	1.6	-	-
有關房地產之經營性租約租金支出	3.1	3.1	-	8.7

5. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按**16.5%**（二零一二年：**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	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務		
本期稅項		
— 香港利得稅	12.8	35.3
— 其他司法權區稅項	0.2	-
	<u>13.0</u>	<u>35.3</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變動	7.6	2.6
— 稅項折舊之其他暫時差異	4.3	7.0
— 動用稅務虧損	12.8	5.3
— 預扣稅	0.3	-
	<u>25.0</u>	<u>14.9</u>
持續經營業務相關所得稅開支	<u>38.0</u>	<u>50.2</u>

已終止業務相關所得稅開支之詳情於本中期財務資料附註11披露。

6. 每股盈利

本公司權益持有人應佔溢利之每股基本及攤薄盈利乃根據下列財務資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利		
— 持續經營業務	1,035.8	199.5
— 已終止業務	-	253.3
	<u>1,035.8</u>	<u>452.8</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
已發行普通股加權平均數	1,334,978,387	1,330,373,260
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	<u>5,103,048</u>	<u>5,333,537</u>
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,340,081,435</u>	<u>1,335,706,797</u>

7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於二零一三年五月十五日舉行之股東週年大會上通過並於 二零一三年六月五日派付之二零一二年末期股息每股普通股 9.3 港仙 (二零一二年：二零一一年末期股息 7.7 港仙)	124.2	102.6
中期股息每股普通股 4.2 港仙 (二零一二年：4.2 港仙)	<u>56.1</u>	<u>56.0</u>
	<u>180.3</u>	<u>158.6</u>

8. 待出售物業

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
持作出售之發展中物業	1,399.0	1,320.4
已落成物業	4.0	4.0
	<u>1,403.0</u>	<u>1,324.4</u>

9. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
應收貨款	48.8	34.4
減：減值撥備	(0.3)	(0.3)
應收貨款（扣除撥備）	48.5	34.1
遞延應收租金	9.8	14.5
應收合營企業款項	450.2	1,061.2
應收聯營公司款項	5.3	3.5
其他應收款項、按金及預付款項	95.3	92.9
	<u>609.1</u>	<u>1,206.2</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。以下為本集團於結算日之應收貨款（扣除撥備）賬齡分析：

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
尚未到期	36.4	22.3
1 至 30 天	5.2	2.7
31 至 90 天	3.0	7.3
90 天以上	3.9	1.8
	<u>48.5</u>	<u>34.1</u>

10. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
應付貨款	32.4	22.2
已收物業銷售按金	390.9	289.6
已收租金按金	138.7	123.4
應付工程費用	42.2	55.1
應付合營企業款項	13.7	13.4
應付聯營公司款項	0.7	0.3
出售附屬公司產生之其他成本之撥備	17.1	18.9
其他應計費用	182.7	187.4
	<u>818.4</u>	<u>710.3</u>

以下為本集團於結算日之應付貨款賬齡分析：

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
零至 30 天	26.0	16.8
31 至 90 天	3.3	3.6
90 天以上	3.1	1.8
	<u>32.4</u>	<u>22.2</u>

11. 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。

11. 已終止業務及出售附屬公司（續）

G&H集團之出售事項於二零一二年五月三日完成，並於截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表及分部資料內呈列為已終止業務。

截至二零一二年六月三十日止六個月之已終止業務之財務資料如下：

	百萬港元
收入	63.9
銷售成本	(31.2)
其他收益淨額	0.2
銷售及分銷費用	(28.9)
行政費用	(16.8)
冗餘成本	(9.1)
出售 G&H 集團之收益	275.6
經營溢利	253.7
財務費用	(0.1)
來自已終止業務之除稅前溢利	253.6
稅項	(0.3)
本公司權益持有人來自已終止業務應佔期內溢利	<u>253.3</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月之已終止業務應佔之現金流量淨額如下：

	百萬港元
經營活動所得現金淨額	8.8
投資活動所用現金淨額	(1.0)
融資活動所得現金淨額	3.3
淨現金流入總額	<u>11.1</u>

11. 已終止業務及出售附屬公司（續）

於完成日期出售之 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撥備及金融負債	(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

中期財務資料之審閱

截至二零一三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。

中期股息及記錄日期

董事宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度之中期股息每股4.2港仙（二零一二年：4.2港仙）。中期股息將於二零一三年九月二十六日或前後派發予於二零一三年九月十日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一三年九月十日下午四時三十分前將一切股份過戶表格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。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一三年上半年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利1,035,800,000港元，較二零一二年同期的452,800,000港元增加583,000,000港元，主要是由於本集團投資物業之公平價值收益上升所致。本集團之收入為426,900,000港元，而二零一二年同期則為653,400,000港元。

於二零一二年七月，本集團完成南聯地產控股有限公司（「南聯」）之集團重組及出售重組後之南聯，包括出售麗晶中心。

本集團自二零一三年一月一日起已採納新訂香港財務報告準則第11號「合營安排」（「香港財務報告準則第11號」）。由於採納香港財務報告準則第11號，本集團關於合營企業入賬方式之會計政策已由「比例綜合法」改為「權益會計法」並已追溯應用。因此，截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表及簡明綜合現金流量表，以及於二零一二年十二月三十一日之簡明資產負債表，均已予重列。是項會計政策變動及其相關財務影響之詳情於中期財務資料附註2「主要會計政策」披露。就上述變動而言，本業務回顧各分部之分析已採用除稅前溢利或虧損，以便納入合營企業表現回顧。

物業發展

於二零一三年上半年度，物業發展分部錄得除稅前溢利**43,000,000**港元，較二零一二年同期的**108,400,000**港元減少**65,400,000**港元，主要是由於二零一二年上半年度出售懿薈餘下兩個特色單位所得溢利較高所致。

全資擁有之發展項目

位於銅鑼灣華倫街之瑋華樓面面積約為**74,000**平方呎。瑋華已推出預售，截至二零一三年六月三十日已售出逾**71%**之住宅單位。目前，上蓋建築工程進度比預期理想。預期二零一三年年底至二零一四年年初可取得入伙紙，而已售出單位預計將於二零一四年上半年度交付。

位於西半山加冕臺之No.1加冕臺樓面面積約為**40,000**平方呎。No.1加冕臺已推出預售，截至二零一三年六月三十日已售出逾**97%**之住宅單位。目前，上蓋建築工程正在進行中。預期二零一四年年初可取得入伙紙，而已售出單位預計將於二零一四年下半年度交付。

二零一三年八月，本集團收購一幅位於屯門青山道 — 大欖小秀的低密度住宅開發用地，樓面面積約為**159,000**平方呎。該項目預期於二零一七年竣工。

合營企業項目

本集團擁有位於大埔白石角天賦海灣、湓玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣等發展項目各**15%**之權益。於二零一三年上半年度，天賦海灣及湓玥·天賦海灣分別已售出**9%**及**8%**的住宅單位。於二零一三年六月三十日，天賦海灣及湓玥·天賦海灣分別已售出約**60%**及**81%**的住宅單位。已售出單位於二零一三年年初開始交付，目前仍在進行中。海鑽·天賦海灣尚未推出發售。

本集團擁有半山懿峯的**30%**權益。於二零一三年上半年度，已售出約**2%**的住宅單位。於二零一三年六月三十日，已出售約**94%**住宅單位。

本集團擁有紅磡高山道住宅發展項目之五成權益，同時本集團亦擔任該發展項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。該項目毗鄰在興建中之何文田鐵路站，總樓面面積約為**153,000**平方呎。目前，地基工程正在進行中。該項目預期於二零一五年竣工。

本集團透過政府招標，於二零一二年八月及二零一三年一月購入沙田九肚兩幅用地，擁有當中各35%之權益。該兩幅用地總樓面面積約達460,000平方呎。本集團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。該等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。於二零一三年上半年度，該項目已售出5%之住宅單位。截至二零一三年六月三十日，該項目已售出約99%之住宅單位。餘下1%之住宅單位已於二零一三年七月售出。

物業投資及管理

於二零一三年上半年度，物業投資及管理分部錄得除稅前溢利992,300,000港元，較二零一二年的202,300,000港元增加790,000,000港元，主要是由於投資物業公平價值收益及出租收入雙雙上升所致。

位於香港的全資擁有物業

於二零一三年六月三十日，本集團之投資物業組合包括佔地1,500,000平方呎之甲級寫字樓，以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14,938,000,000港元。

Landmark East為本集團位於東九龍觀塘之旗艦寫字樓。於二零一三年六月三十日，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。於二零一三年上半年度，約30%的租約已獲續約或有待檢討租金，平均租金上調幅度約為47%。約有19%之租約將於二零一三年下半年度屆滿或檢討租金。

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。於二零一三年六月三十日，W Square之出租率約為95%。於二零一三年上半年度，約2%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為13%。約有19%之租約將於二零一三年下半年度屆滿。

本集團擁有葵涌永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心兩幢工業物業，總樓面面積約為684,000平方呎。於二零一三年六月三十日，兩幢物業之平均出租率約為94%。於二零一三年上半年度，約16%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為20%。約24%之租約將於二零一三年下半年度屆滿。

位於倫敦的全資擁有物業

位於倫敦西區Savile Row 1號的商業物業正在重建中，以擴大寫字樓空間，預計將於二零一三年年底前完工。重建後，該物業面積將擁有室內淨面積約13,000平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於二零一三年六月三十日，零售部份已悉數租出，但寫字樓部份則由於重建而空置。

於二零一三年五月，本集團收購位於倫敦西區布魯克街的高端商業物業，毗鄰牛津圓環地鐵站及邦德街地鐵站。該物業包括室內淨面積約19,000平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於收購當日及二零一三年六月三十日，該物業之出租率為60%。於本報告日期，出租率已上升至74%。

位於中國的合營企業物業

本集團擁有上海浦東陸家嘴的一項高端物業之五成權益。該物業包括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年初竣工。

服務式住宅物業投資及管理

服務式住宅物業投資及管理分部於二零一三年上半年度錄得除稅前溢利55,700,000港元，較二零一二年之33,000,000港元增加22,700,000港元，主要由於投資物業之公平價值收益增加所致。

於二零一三年上半年度，本集團由Lanson Place管理之服務式住宅物業業務錄得穩定溢利。作為一家香港豪華精品酒店，Lanson Place Hotel於二零一三年上半年度裝修期間錄得穩健的財務表現，並一如既往獲旅客好評，更在近期榮獲TripAdvisor網站頒發「2013年度卓越證書」(2013 Certificate of Excellence)。

於二零一三年六月三十日，北京逸蘭（新城國際）服務式公寓之入住率逾95%，其平均租金穩定增長。期內上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓進行裝修工程，預期於二零一三年年底竣工。

於二零一三年八月，本集團擁有50%股權的馬來西亞合營企業物業Lanson Place Bukit Ceylon服務式公寓開幕。該豪華公寓位於吉隆坡金三角商業樞紐，提供150間一至三居室的奢華服務式公寓。

成衣製造

於二零一三年上半年度，本集團之成衣製造分部錄得除稅前虧損23,400,000港元，較二零一二年之20,400,000港元增加3,000,000港元。虧損增加主要由於銷售額下降所致。

投資活動

於二零一三年上半年度，本集團之投資活動分部錄得除稅前溢利63,100,000港元，較二零一二年之37,700,000港元增加25,400,000港元，主要是由於二零一三年可供出售金融資產之投資回報已確認收益增加。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團之資產淨值合共為19,269,200,000港元（二零一二年十二月三十一日：18,361,800,000港元）。該增加主要來自期內溢利1,036,000,000港元，被於二零一三年上半年度派發之二零一二年末期股息124,200,000港元所抵銷。

於二零一三年六月三十日，本集團之銀行及其他借款合共為4,300,100,000港元（二零一二年十二月三十一日：4,104,600,000港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一三年六月三十日		二零一二年十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
於以下期間償還：				
一年內	824.3	19%	1,053.2	26%
一至二年內	1,198.4	28%	1,259.0	31%
二至五年內	597.5	14%	635.4	15%
五年後	1,679.9	39%	1,157.0	28%
	<u>4,300.1</u>	<u>100%</u>	<u>4,104.6</u>	<u>100%</u>

到期日有所延長，尤其是須於五年後償還之銀行及其他借款，總值由28%增至39%，主要由於本集團於二零一三年上半年發行為數580,000,000港元之未獲評級十年期定息債券所致。

於二零一三年六月三十日，本集團之借款淨額（即銀行借款及定息債券總額減銀行結存及現金）為3,072,200,000港元（二零一二年十二月三十一日：3,024,800,000港元），佔本集團資產淨值15.9%（二零一二年十二月三十一日：16.5%）。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：

	二零一三年六月三十日	二零一二年十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	1,227.9	1,079.8
未動用循環貸款融資	2,126.7	2,346.4
	<u>3,354.6</u>	<u>3,426.2</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、美元及英鎊進行其業務。對於以外幣進行之交易，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

於二零一三年六月三十日，本集團因本公司就聯營公司及若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債2,517,200,000港元（二零一二年十二月三十一日：1,537,100,000港元）。該擔保為一項個別擔保，並以本集團於該聯營公司及合營企業之權益比例為限。

資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團向聯營公司／合營企業提供之墊款1,098,600,000港元（二零一二年十二月三十一日：526,500,000港元）已作為聯營公司／合營企業貸款融資之後償貸款並已轉讓。本集團於該等聯營公司／合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零一三年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為14,572,600,000港元、315,600,000港元及1,399,000,000港元之投資物業、其他金融資產及待出售物業。

前景

政府推出多項措施為樓市降溫，阻礙香港樓市表現，預期市況於二零一三年下半年度將繼續於低位運行，交投亦將趨向淡靜。本集團擁有具規模的住宅項目發展規劃以及優質的投資物業組合，足可應對未來種種挑戰。本集團對於高端豪華住宅市場的投資信心保持審慎態度，預期本集團的主要投資物業於二零一三年下半年度將繼續帶來可持續及穩步增長之租金收入。

本集團現時已具備充足的實力，採取適當策略以應對市場挑戰。因應香港政府增加土地供應的政策，本集團將繼續積極物色擴充土地儲備的機遇，鞏固住宅項目發展的未來規劃。本集團將考慮於二零一三年下半年度適時推售位於白石角的新發展項目 – 「海鑽·天賦海灣」，以及重新推售「天賦海灣」、「溢玥·天賦海灣」及「瑋華」的餘下單位。「瑋華」於二零一一年底開始預售，預期將於今年年底或二零一四年初獲發入伙紙。

本集團預期旗下所有投資物業將能維持理想的出租率及租金水平增長，從而進一步帶動二零一三年下半年度及隨後的租金收入調升。**Landmark East**約百分之十九的租約將於二零一三年下半年度屆滿待續或檢討租金。鑑於目前租金上升，本集團預期租金於續約時亦會相應調升。本集團將繼續在香港及其他主要城市尋求高收益的投資機會，優化資產組合質素及提升經常性租金盈利。

位於吉隆坡的**Lanson Place Bukit Ceylon**近期開業，進一步鞏固了**Lanson Place**在東南亞的品牌地位。配合香港**Lanson Place Hotel**及上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓的翻新工程即將竣工，我們深信，本集團的服務式住宅物業投資及管理業務將於二零一三年下半年度繼續保持穩健而理想的業績。本集團將會在區內積極物色投資及管理機會，務求進一步擴展業務。

僱員

於二零一三年六月三十日，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

於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之全部適用守則條文，惟守則條文第A.5.1至A.5.4條及第A.6.7條除外。

企業管治守則條文第A.5.1至A.5.4條 — 成立提名委員會

直至二零一三年二月一日之前，本公司並無成立提名委員會。在成立提名委員會之前，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。

企業管治守則條文第A.6.7條 — 非執行董事出席股東大會

本公司一名執行董事、兩名非執行董事及一名獨立非執行董事因其他要務而未能出席本公司於二零一三年五月十五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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出具體查詢後，所有董事已確認，彼等於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間均全面遵守載於標準守則之規定準則。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一三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。

刊發中期報告

二零一三年中期報告將於二零一三年九月初寄發予本公司之股東，亦可分別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 內查閱。

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，二零一三年八月二十二日

於本公佈發表日期，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（容永忠為彼之替任董事）、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