

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)

截至二零一四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：

本集團欣然宣佈，憑藉基礎良好和均衡的資產組合，本集團於二零一四年上半年度錄得穩健的業績。本集團的優質投資物業在經常性收入、租金調整幅度及資產價值各方面均持續增長。本集團在期內已確認No.1加冕臺預售單位之溢利，因此帶動本集團期內綜合淨溢利達1,601,000,000港元，較去年同期增長55%。

由於香港政府推行增加土地供應的政策，我們藉此良機，增強土地儲備，以俱備長期增長潛力之優質項目建立可持續的發展規劃。於二零一四年四月，本集團在政府土地招標中成功投得位於筲箕灣的一幅優質住宅用地，樓面面積約為46,000平方呎。該土地臨海的地理位置可享開揚的海景，公共交通設施亦近在咫尺，在港島區市中心可謂獨一無二。

瑋華已售單位順利交付，充分反映本集團承諾致力為買家提供的優質物業及卓越服務。本集團已於二零一四年五月獲發No.1加冕臺的入伙紙，並將於二零一四年第四季度交付予買家。香港住宅物業市場已呈現復甦跡象，並於期內錄得多宗大額一手樓買賣交易。本集團現正積極籌備香港「何文田山畔」及上海「尚濱江」兩個豪華項目的預售事宜。

於二零一四年上半年度，本集團旗下所有的寫字樓及工業物業幾近悉數租出。我們留意到，東九龍交投活躍，成交價更屢創新高，而大型及跨國公司亦紛紛將辦公室遷往該新中央商務區。本集團的投資物業 **Landmark East** 及瑞興中心的表現亦受惠於上述市場趨勢。甲級寫字樓 **Landmark East** 擁有優質的租戶基礎，不僅錄得租金增長，租金調整幅度及成功續約率亦十分理想。在服務式住宅物業業務方面，**Lanson Place** 繼續錄得穩健的出租率及租金水平，並持續受惠於業界殊榮及廣受好評的品牌聲譽。

本集團於二零一四年八月透過私募市場以具吸引力的票面息率發行首批未獲評級之七年期定息債券，價值 100,000,000 港元，反映市場對本集團財務狀況的持續肯定及信心。本集團將致力在穩健資本結構的基礎上發展多元化且抵禦風險力強的項目組合，實現持續增長，並在瞬息萬變的市場環境中為股東創造更多投資價值。本人謹藉此機會感謝股東、員工及業務夥伴多年以來的鼎力支持。

主席
鄭維志

香港，二零一四年八月二十六日

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」），截至二零一四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

截至二零一四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 二零一四年 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零一三年 百萬港元 (經重新呈列)
持續經營業務			
收入	3	1,317.0	346.0
銷售成本		(742.4)	(71.6)
毛利		574.6	274.4
其他（虧損）／收益淨額	4	(4.0)	115.3
銷售及分銷費用		(54.4)	(10.4)
行政費用		(127.2)	(111.5)
投資物業公平價值變更		1,345.7	826.1
經營溢利	5	1,734.7	1,093.9
財務費用		(70.7)	(78.3)
財務收入		5.8	22.5
應佔合營企業業績		1.7	58.5
應佔聯營公司業績		(0.2)	1.0
來自持續經營業務之除稅前溢利		1,671.3	1,097.6
稅項	6	(70.4)	(38.0)
來自持續經營業務之期內溢利		1,600.9	1,059.6
已終止業務			
來自已終止業務之期內虧損	12	-	(23.6)
期內溢利		1,600.9	1,036.0
應佔：			
本公司權益持有人			
—來自持續經營業務		1,600.9	1,059.4
—來自已終止業務		-	(23.6)
		1,600.9	1,035.8
非控股權益			
—來自持續經營業務		-	0.2
		1,600.9	1,036.0

簡明綜合收益表（續）

截至二零一四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
	附註	二零一四年	（經重新呈列）
本公司權益持有人應佔每股盈利	7		
每股基本盈利			
—來自持續經營業務		1.20 港元	0.79 港元
—來自已終止業務		-	(0.01 港元)
		<u>1.20 港元</u>	<u>0.78 港元</u>
每股攤薄盈利			
—來自持續經營業務		1.19 港元	0.79 港元
—來自已終止業務		-	(0.02 港元)
		<u>1.19 港元</u>	<u>0.77 港元</u>
中期股息（以百萬港元列示）	8	<u>56.2</u>	<u>56.1</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一四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 二零一四年 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零一三年 百萬港元 (經重新呈列)
期內溢利	<u>1,600.9</u>	<u>1,036.0</u>
其他全面收益		
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	(5.0)	(14.0)
重估可供出售金融資產產生之 公平價值收益／(虧損)淨額	75.9	(41.0)
現金流量對沖之(虧損)／收益淨額		
—公平價值(虧損)／收益	(20.3)	25.2
—結算時之變現	19.4	23.5
淨投資對沖虧損淨額	<u>(3.0)</u>	<u>(2.9)</u>
扣除稅項後期內其他全面收益	<u>67.0</u>	<u>(9.2)</u>
期內全面收益總額	<u>1,667.9</u>	<u>1,026.8</u>
應佔：		
本公司權益持有人	1,667.9	1,026.6
非控股權益	-	0.2
期內全面收益總額	<u>1,667.9</u>	<u>1,026.8</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	1,667.9	1,050.2
—來自已終止業務	-	(23.6)
	<u>1,667.9</u>	<u>1,026.6</u>

簡明綜合資產負債表

於二零一四年六月三十日

	附註	未經審核 二零一四年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		20,364.4	19,002.7
其他物業、廠房及設備		61.4	68.0
於合營企業之投資		482.3	511.5
合營企業貸款		1,828.5	1,726.7
於聯營公司之投資		98.3	100.5
聯營公司貸款		24.7	24.7
按金及貸款應收款項		20.8	20.1
其他金融資產		475.4	401.6
遞延稅項資產		6.0	9.4
衍生金融工具		23.0	30.2
		<u>23,384.8</u>	<u>21,895.4</u>
流動資產			
待出售物業	9	1,331.6	1,425.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	2,316.5	1,885.9
其他金融資產		39.8	51.3
存於保管人賬戶之銷售所得款項		111.9	192.4
可收回稅項		0.3	2.3
受限制銀行存款		10.0	10.6
銀行結存及現金		585.4	1,242.2
		<u>4,395.5</u>	<u>4,809.7</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	488.1	684.9
衍生金融工具		25.5	39.5
應付稅項		110.5	71.7
銀行及其他借款		1,209.0	1,739.7
		<u>1,833.1</u>	<u>2,535.8</u>
流動資產淨值		<u>2,562.4</u>	<u>2,273.9</u>
資產總值減流動負債		<u>25,947.2</u>	<u>24,169.3</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一四年六月三十日

	未經審核 二零一四年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,146.5	2,947.1
其他長期負債	65.3	58.9
衍生金融工具	54.9	54.2
遞延稅項負債	237.3	213.9
	<u>3,504.0</u>	<u>3,274.1</u>
資產淨值	<u>22,443.2</u>	<u>20,895.2</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	669.3	667.6
儲備	21,772.4	20,226.1
	<u>22,441.7</u>	<u>20,893.7</u>
非控股權益	1.5	1.5
權益總額	<u>22,443.2</u>	<u>20,895.2</u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零一四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二零一三年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

於二零一三年，本集團結束其成衣製造業務。已結束業務呈列為已終止業務，若干比較數字已根據香港財務報告準則第 5 號「持作銷售之非流動資產及已終止業務」重新呈列，以與當前呈列保持一致。有關詳情載於簡明綜合中期財務資料附註 12。

本中期財務資料乃以百萬港元呈報。

2. 主要會計政策

除下文所述於二零一四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二零一三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) 於二零一四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 32 號（修訂本）	金融資產及金融負債之對銷
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第 39 號（修訂本）	金融工具－確認及計量－衍生工具的替代
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第 21 號	徵費

採納上述有關香港財務報告準則的新訂或經修訂準則、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。

2. 主要會計政策（續）

(b) 於二零一四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 之會計期間生效
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	待定*
香港財務報告準則第 11 號	收購共同經營權益的會計法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號	折舊和攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 15 號	客戶合同收入	二零一七年一月一日

* 原定生效日期二零一五年一月一日已予取消，其將於完成及落實另一階段之香港財務報告第 9 號後予以確定。

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，仍未能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（扣除相關增值稅及折扣）：

	截至六月三十日止六個月			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	897.8	3.1	-	-
租金及物業管理收入	406.8	331.8	-	-
可供出售金融資產之股息收入	12.4	11.1	-	-
成衣銷售	-	-	-	80.9
	<u>1,317.0</u>	<u>346.0</u>	<u>-</u>	<u>80.9</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。

3. 收入及分部資料（續）

分部資料按本集團之經營分部分析，即(i)物業發展；(ii)物業投資及管理；(iii)服務式住宅物業投資及管理；及(iv)其他。其他包括投資活動及企業。於過往年度，投資活動作為獨立經營分部進行披露。鑒於投資活動對本集團影響並不重大，故於二零一四年併入企業分部並呈列為其他。二零一三年投資活動及企業分部之比較數字已經重新呈列。

成衣製造分部於二零一三年終止，並於截至二零一三年六月三十日止六個月呈列為「已終止業務」。

	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	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	
截至二零一四年六月三十日 止六個月						
收入						
外部銷售	897.8	332.8	74.0	12.4	-	1,317.0
分部之間銷售	-	6.6	-	-	(6.6)	-
總額	897.8	339.4	74.0	12.4	(6.6)	1,317.0
業績						
投資物業公平價值變更及衍生金融工具之公平價值淨虧損前之溢利／（虧損）	162.4	247.3	30.9	(46.6)	-	394.0
投資物業公平價值變更	-	1,319.4	26.3	-	-	1,345.7
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	-	(5.0)	-	-	-	(5.0)
經營溢利／（虧損）	162.4	1,561.7	57.2	(46.6)	-	1,734.7
財務費用	(2.7)	(49.7)	(8.4)	(29.0)	19.1	(70.7)
財務收入	0.1	0.7	2.8	21.3	(19.1)	5.8
應佔合營企業業績	10.5	(5.0)	(3.8)	-	-	1.7
應佔聯營公司業績	0.4	-	(0.6)	-	-	(0.2)
除稅前溢利／（虧損）	170.7	1,507.7	47.2	(54.3)	-	1,671.3
稅項	-	-	-	-	-	(70.4)
期內溢利						1,600.9
其他項目						
折舊及攤銷	3.9	1.0	-	2.1	-	7.0
出售其他物業、廠房及設備之虧損／（收益）	2.9	0.4	-	(0.3)	-	3.0
分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之金融負債之虧損	-	-	-	6.8	-	6.8

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 成衣製造 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	其他 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（經重新呈列）							
收入							
外部銷售	3.1	260.9	70.9	11.1	-	346.0	80.9
分部之間銷售	-	7.8	-	-	(7.8)	-	-
總額	3.1	268.7	70.9	11.1	(7.8)	346.0	80.9
業績							
投資物業公平價值變更及衍生金融工具之公平價值淨收益前之溢利／（虧損）	(26.5)	224.8	29.8	21.0	-	249.1	(23.6)
投資物業公平價值變更	-	798.8	27.3	-	-	826.1	-
衍生金融工具之公平價值收益淨額	-	0.2	-	18.5	-	18.7	-
經營溢利／（虧損）	(26.5)	1,023.8	57.1	39.5	-	1,093.9	(23.6)
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	43.0	992.5	55.7	6.4	-	1,097.6	(23.6)
稅項	-	-	-	-	-	(38.0)	-
期內溢利						1,059.6	(23.6)
其他項目							
折舊及攤銷	4.1	1.6	-	1.9	-	7.6	4.4
出售聯營公司之收益	-	(29.5)	-	-	-	(29.5)	-
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	(0.2)	-	-	-	(0.2)	(0.2)
分類至其他長期負債項下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）

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：

	截至六月三十日止六個月			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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	1,276.7	312.9	-	3.4
北美	-	-	-	61.5
英國	10.1	4.0	-	0.7
其他	30.2	29.1	-	15.3
	<u>1,317.0</u>	<u>346.0</u>	<u>-</u>	<u>80.9</u>

4. 其他（虧損）／收益淨額

	截至六月三十日止六個月			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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)	
持有至到期之投資利息收入攤銷	0.9	5.8	-	-
匯兌虧損淨額	(2.9)	(1.6)	-	(0.1)
出售聯營公司之收益	-	29.5	-	-
出售可供出售金融資產之投資收益	-	46.1	-	-
分類至其他長期負債項下按公平價值透過				
損益記賬之金融負債之（虧損）／收益	(6.8)	13.2	-	-
衍生金融工具公平價值（虧損）／收益淨額	(5.0)	18.7	-	-
因終止服務式住宅經營的協議而產生之				
補償收入	8.1	-	-	-
其他	1.7	3.6	-	1.1
	<u>(4.0)</u>	<u>115.3</u>	<u>-</u>	<u>1.0</u>

5. 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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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)	

經營溢利已扣除／（計入）以下各項：

以股份為基礎之補償開支 （經扣除已失效之獎勵股份）	4.6	5.4	-	-
員工成本（包括董事酬金）	102.5	97.8	-	38.9
持有至到期之投資之利息收入攤銷	(0.9)	(5.8)	-	-
土地使用權攤銷	-	0.1	-	-
其他物業、廠房及設備之折舊	7.0	7.5	-	4.4
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	73.3	58.8	-	-
出售其他物業、廠房及設備之虧損／（收益）	3.0	(0.2)	-	(0.2)
出售聯營公司之收益	-	(29.5)	-	-
可供出售金融資產之投資回報收益	-	(46.1)	-	-
分類至其他長期負債項下按公平價值透過 損益記賬之金融負債之虧損／（收益）	6.8	(13.2)	-	-
衍生金融工具之公平價值虧損／（收益） 淨額	5.0	(18.7)	-	-
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.7	2.0	-	1.1

6. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按16.5%（二零一三年：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。

6. 稅項 (續)

於簡明綜合收益表扣除之持續經營業務應佔稅項金額是指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	百萬港元
	(經重新呈列)	
持續經營業務		
本期稅項		
— 香港利得稅	41.2	12.8
— 其他司法權區稅項	-	0.2
	<u>41.2</u>	<u>13.0</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	11.3	7.6
— 稅項折舊之暫時差異	5.3	4.3
— 動用稅項虧損	12.7	12.8
— 預扣稅	(0.1)	0.3
	<u>29.2</u>	<u>25.0</u>
持續經營業務相關所得稅開支	<u>70.4</u>	<u>38.0</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12內披露。

7. 每股盈利

本公司權益持有人應佔溢利之每股基本及攤薄盈利乃根據下列財務資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	百萬港元
	(經重新呈列)	
本公司權益持有人應佔溢利		
— 持續經營業務	1,600.9	1,059.4
— 已終止業務	-	(23.6)
	<u>1,600.9</u>	<u>1,035.8</u>

7. 每股盈利（續）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
已發行普通股加權平均數	1,336,361,747	1,334,978,387
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>4,657,653</u>	<u>5,103,048</u>
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,341,019,400</u>	<u>1,340,081,435</u>

8. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	百萬港元
中期股息每股普通股 4.2 港仙（二零一三年：4.2 港仙）	<u>56.2</u>	<u>56.1</u>

9. 待出售物業

	二零一四年	二零一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
持作出售之發展中物業	1,024.4	1,131.6
已落成物業	<u>307.2</u>	<u>293.4</u>
	<u>1,331.6</u>	<u>1,425.0</u>

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款	1,468.0	793.4
遞延應收租金	13.6	10.3
應收合營企業款項及合營企業貸款	733.6	996.3
應收聯營公司款項及聯營公司貸款	8.1	6.2
其他應收款項、按金及預付款項	93.2	79.7
	<u>2,316.5</u>	<u>1,885.9</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：

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
尚未到期	1,455.0	779.4
1 至 30 天	6.0	5.6
31 至 90 天	1.7	6.2
90 天以上	5.3	2.2
	<u>1,468.0</u>	<u>793.4</u>

11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	20.7	35.3
已收物業銷售按金	-	173.0
已收租金按金	160.8	150.5
應付工程費用	108.9	116.8
應付合營企業款項	0.1	12.1
應付聯營公司款項	0.2	0.4
出售附屬公司產生之其他成本之撥備	8.6	10.0
其他應付款項及應計費用	188.8	186.8
	<u>488.1</u>	<u>684.9</u>

11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用（續）

以下為本集團於結算日之應付貨款賬齡分析：

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
零至 30 天	19.6	33.6
31 至 90 天	0.8	1.1
90 天以上	0.3	0.6
	<u>20.7</u>	<u>35.3</u>

12. 已終止業務

於二零一三年十月，本集團決定終止其成衣製造業務。因此，截至二零一三年十二月三十一日停業費用撥備為18,800,000港元，而截至二零一四年六月三十日，其中11,200,000港元已動用。

截至二零一三年六月三十日止六個月，有關已終止業務之財務資料如下：

	百萬港元
收入	80.9
銷售成本	(74.5)
其他收益淨額	1.0
銷售及分銷費用	(3.1)
行政費用	<u>(27.9)</u>
來自己終止業務之除稅前虧損	(23.6)
稅項	<u>-</u>
本公司權益持有人來自己終止業務應佔期內虧損	<u>(23.6)</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月，已終止業務應佔之現金流量淨額如下：

	百萬港元
經營活動所用現金淨額	(27.3)
投資活動所得現金淨額	<u>0.4</u>
淨現金流出總額	<u>(26.9)</u>

中期財務資料之審閱

截至二零一四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

董事宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度之中期股息每股4.2港仙（二零一三年：4.2港仙）。中期股息將於二零一四年十月三日或前後派發予於二零一四年九月十六日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一四年九月十六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183號合和中心22樓，方符合資格領取中期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一四年上半年度，本集團之收入為1,317,000,000港元，較二零一三年之346,000,000港元增加971,000,000港元或281%。該增加主要是由於 No.1 加冕臺之已售單位於二零一四年期間確認入賬以及租金和物業管理收入增加所帶動。權益持有人應佔綜合溢利為1,601,000,000港元，較二零一三年之1,036,000,000港元增加565,000,000港元或55%。除上述 No.1 加冕臺之確認入賬及租金和物業管理收入增加之因素外，有關增加主要是由於二零一四年本集團之投資物業公平價值收益較二零一三年之826,000,000港元增加至1,346,000,000港元所致。

於二零一三年下半年度，本集團終止非核心成衣製造業務，以專注於發展其房地產業務。該終止事項並未對本集團之純利、淨資產及現金流造成任何重大影響。根據香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止業務」的規定，該終止事項於本集團之簡明綜合收益表內呈列為「已終止業務」，並對若干比較數字予以重新呈列。

物業發展

於二零一四年上半年度，物業發展分部收入為898,000,000港元，較二零一三年之3,000,000港元增加895,000,000港元。二零一四年該分部之除稅前溢利為171,000,000港元，較二零一三年之43,000,000港元增加128,000,000港元。該增加主要是由於二零一四年期間確認 No.1 加冕臺之收入及相關溢利所致。

全資擁有項目

位於銅鑼灣華倫街9號之理華是一個住宅及商業項目，實用面積約為53,000平方呎。商業部分包括地下兩個零售舖位。該項目於二零一四年上半年度售出一個住宅單位。截至二零一四年六月三十日，約78%之住宅單位已出售，其中近乎所有已售單位已於二零一四年七月及八月期間交付予買家。

位於西半山加冕臺1號之 No.1 加冕臺是一個住宅項目，樓面面積約為40,000平方呎。二零一二年九月已預售逾97%之住宅單位。目前，該項目正在進行內部裝修工程。該項目已於二零一四年五月取得入伙紙，已售單位預計將於二零一四年下半年交付予買家。

屯門小秀地皮為一幅低密度住宅用地，樓面面積約為159,000平方呎，預期將於二零一八年竣工。

於二零一四年四月，本集團收購一幅位於香港筲箕灣之優質海景住宅用地，樓面面積約為46,000平方呎。該項目預期將於二零一八年竣工。

合營企業項目

本集團擁有大埔白石角天賦海灣、溢玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣等發展項目各15%之權益。於二零一四年上半年度，海鑽·天賦海灣已售出約22%之住宅單位。於二零一四年六月三十日，天賦海灣、溢玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣分別已售出61%、81%及70%之住宅單位。

本集團擁有半山懿峯30%之權益，逾96%之住宅單位已出售。

本集團擁有紅磡住宅發展項目50%之權益。該發展項目剛命名為「何文田山畔」，毗鄰日後的沙中線港鐵站，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。上蓋建築工程已於二零一四年二月啟動，項目預期於二零一六年竣工。

本集團在沙田九肚擁有兩個住宅發展項目，分別於二零一二年八月及二零一三年一月購入。該兩幅用地樓面面積合共約為460,000平方呎，本集團擁有當中各35%之權益。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。該兩個項目預期將於二零一七年竣工。

物業投資及管理

於二零一四年上半年度，物業投資及管理分部之收入為333,000,000港元，較二零一三年之261,000,000港元增加72,000,000港元。二零一四年該分部之除稅前溢利為1,508,000,000港元，較二零一三年之993,000,000港元增加515,000,000港元。若不計投資物業之公平價值收益及一次性出售一間聯營公司收益，二零一四年該分部之除稅前溢利為189,000,000港元，較二零一三年之164,000,000港元增加25,000,000港元。該增加反映本集團之投資物業租金持續增長。

位於香港的全資擁有物業

於二零一四年六月三十日，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，以及佔地700,000平方呎之工業物業，總公平市值為17,374,000,000港元。

Landmark East為本集團位於東九龍之旗艦物業。該全資擁有物業為一幢雙子塔式甲級寫字樓，分別樓高36層及34層，總樓面面積約為1,338,000平方呎。於二零一四年六月三十日，該物業僅由約60名租戶已基本達至全面租出。於二零一四年上半年度，約15%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為48%。約有12%之租約將於二零一四年下半年度屆滿或檢討租金，並可按現行市場條件續期。

W Square位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，提供約129,000平方呎之辦公室及零售舖位。於二零一四年六月三十日，W Square之出租率約為93%。於二零一四年上半年度，約22%之租約已獲續約，平均租金上調幅度約為16%。約有26%之租約將於二零一四年下半年度屆滿，並可按現行市場條件續期。

本集團擁有荃灣永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心兩幢工業物業，樓面面積合共約為684,000平方呎。於二零一四年六月三十日，兩項物業均基本達至全面租出。於二零一四年上半年度，約10%的租約已獲

續約，平均租金上調幅度約為27%。約有15%之租約將於二零一四年下半年度屆滿，並可按現行市場條件續期。

位於倫敦的全資擁有物業

位於倫敦西區Savile Row 1號/Vigo Street 7號之商業物業剛完成翻新重建工程，現時室內淨面積約為14,000平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於二零一四年六月三十日，該物業之出租率約為66%。

位於倫敦西區布魯克街8-12（偶數）之高端商業物業，毗鄰牛津圓環地鐵站及邦德街地鐵站，擁有室內淨面積約為19,000平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於二零一四年六月三十日，該物業之出租率約為74%。

位於中國的合營企業物業

本集團擁有尚濱江之五成權益，尚濱江為一幢位於上海浦東陸家嘴的豪華公寓大廈。該項目擁有樓面面積約為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，該項目正在如期進行內部裝修工程，項目預期將於二零一五年竣工。

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二零一四年上半年度之收入為74,000,000港元，而二零一三年則為71,000,000港元。二零一四年該分部之除稅前溢利為47,000,000港元，而二零一三年為56,000,000港元。

位於馬來西亞的 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 於二零一三年八月開始試業，本集團擁有該合營企業物業之五成股權。該住宅是本集團投資組合中第二個獲評為「全球奢華精品酒店™」之物業，亦是吉隆坡中心商務區之首個「小型豪華酒店」。

香港 Lanson Place Hotel 及上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓經過翻新後，入住率及平均租金均持續上升。

北京逸蘭（新城國際）服務式公寓之入住率約95%，平均租金穩步增長。

Lanson Place 管理之物業一如既往獲旅客好評。香港 Lanson Place Hotel 榮獲 TripAdvisor 網站頒發「2014年度卓越獎」及入選 Expedia.com「2014年度Expedia Insiders' Select」。此外，北京逸蘭（新城國際）服務式公寓及逸蘭酒店及公寓管理有限公司分別榮獲第九屆中國酒店星光獎「中國最佳酒店式公寓」及「中國最佳服務式公寓運營商」殊榮。

其他

其他業務分部包括投資活動及企業。二零一四年上半年度之分部收入為12,000,000港元，而二零一三年為11,000,000港元。二零一四年分部除稅前虧損為54,000,000港元，較二零一三年之溢利6,000,000港元減少60,000,000港元。該減少主要是由於二零一三年可供出售金融資產之投資回報帶來一次性收益46,000,000港元所致。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團之資產淨值合共為22,443,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：20,895,000,000港元）。為數1,548,000,000港元之增幅主要來自期內溢利1,601,000,000港元及重估可供出售金融資產產生之公平價值收益76,000,000港元，被於二零一四年上半年派發之二零一三年末期股息125,000,000港元所抵銷。

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行及其他借款合共為4,356,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：4,687,000,000港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一四年六月三十日		二零一三年十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
於以下期間償還：				
一年內	1,209	28%	1,740	37%
一至二年內	53	1%	32	1%
二至五年內	1,404	32%	1,236	26%
五年後	1,690	39%	1,679	36%
	<u>4,356</u>	<u>100%</u>	<u>4,687</u>	<u>100%</u>

於二零一四年六月三十日，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3,770,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：3,445,000,000港元），佔本集團資產淨值16.8%（二零一三年十二月三十一日：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：

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	585	1,242
未動用循環貸款融資	2,150	1,714
	<u>2,735</u>	<u>2,956</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，並於適當時候對沖至合理水平。

或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團因本公司就一間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2,868,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：2,865,000,000港元）。該等擔保為個別擔保，並以本集團於聯營公司及合營企業之權益比例為限。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團向聯營公司／合營企業提供之墊款1,472,000,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,385,000,000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。

於二零一四年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為10,195,000,000港元、366,000,000港元及890,000,000港元之投資物業、其他金融資產及待出售物業。

前景

香港住宅物業市場已逐步消化政府的樓市降溫措施所帶來的不利影響。同時，在本地經濟基本層面穩健、利息及失業率低企，加上本港積壓著龐大需求等利好因素的支撐下，一手物業市場於二零一四年下半年預期將維持復甦趨勢。我們繼續積極物色最佳時機推售香港「何文田山畔」及上海「尚濱江」兩項優質物業，並繼續出售「瑋華」、「懿峯」、「海鑽·天賦海灣」、「天賦海灣」及「溢玥·天賦海灣」的餘下單位。

本集團一直有策略地建立住宅項目的可持續發展規劃，目前項目期已延伸至二零一八年。本集團將繼續積極優選合適的收購機會，以擴充本集團的土地儲備。

預計甲級寫字樓租賃市場於二零一四年下半年度仍將保持活躍。本集團已為大量將於二零一四年下半年度到期的租約或新訂租約租金取得理想的租金調整，並將進一步增強優質的租戶基礎。本集團有信心，於今年下半年，我們的投資物業將繼續錄得理想的租金調整及高出租率，進而帶動經常性收入及溢利增長。

本集團將繼續尋求香港及其他主要城市收購優質商業樓宇及服務式公寓的機遇，以優化其資產組合質素及提高經常性收益。本集團亦將在區域內物色透過第三方管理合約擴展Lanson Place業務的機遇。

僱員

於二零一四年六月三十日，本集團聘有約570名僱員。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。

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，其中包括上市規則的規定。於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本公司已貫徹遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之全部適用守則條文。

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。

於二零一四年五月六日辭任本公司執行董事的區慶麟，經本公司作出具體查詢後確認，彼於二零一四年一月一日至二零一四年五月五日期間已遵守標準守則。

經本公司作出具體查詢後，所有其他董事已確認，彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月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

於截至二零一四年六月三十日止六個月內，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。

中期報告

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二零一四年中期報告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，並於二零一四年九月十一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，二零一四年八月二十六日

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、鄭文彪及周偉偉

非執行董事：

郭炳聯（容永忠為其替任董事）、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