

# WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369

INTERIM REPORT  
中期報告 2015

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

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

**雕琢**  
**雋永價值**



# 目錄

主席報告	2
管理層討論及分析	3
中期股息	7
中期財務資料審閱報告	8
簡明綜合收益表	9
簡明綜合全面收益表	10
簡明綜合資產負債表	11
簡明綜合權益變動表	12
簡明綜合現金流量表	14
中期財務資料附註	15
一般資料	29
財務摘要	41
公司資料	42

## 主席報告

致各位股東：

憑藉多元化且管理得宜的住宅、商業及服務式公寓資產物業組合，本集團持續取得令人滿意的業績及增長，在營商環境挑戰重重和市場競爭持續激烈的背景下，整體發展依然保持良好態勢。二零一五年上半年度，儘管集團的現樓住宅單位銷售較去年同期為低，但物業投資業務的經常性收入持續穩健增長。據此，本集團期內綜合淨溢利為469,000,000港元。董事會建議派發中期股息每股4.2港仙。

特區政府於二月收緊物業按揭成數上限，惟上半年度首六個月期，香港一手住宅物業市場的成交價及成交量繼續創出新高，其中尤以小型單位為然。我們抓住市場機遇，循序漸進地推出手上的「理華」、「No.1加冕臺」、「天賦海灣」、「濶玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」餘下單位。我們也乘勢再度出擊，於六月進一步預售「何文田山畔」，贏得不少投資者和最終用家的熱烈追捧。

我們於香港的優質甲級寫字樓及工業物業幾近悉數租出，在租金調整幅度節節向上及堅穩租戶基礎等因素支持下，本集團的經常性租賃收入續見增長。跨國公司及金融機構紛紛遷離中環核心商業區，選擇搬至提供更寬廣空間的九龍東，我們位於該區的甲級寫字樓物業旗艦Landmark East，從中受惠不淺。

今年八月，為進一步提升及實現投資組合多元化，我們不僅購入坐落倫敦市中心西區一幢精品寫字樓，更收購了倫敦市中心另一甲級寫字樓的25%權益。兩項寫字樓物業均已獲得全部承租，可望在九月收購完成以後帶來穩定的租金流。

以Lanson Place品牌營運的服務式住宅物業投資和管理業務，期內業務表現不一。在香港，本集團旗下的Lanson Place Hotel，因本地酒店市場疲弱而備受影響。二零一五年四月，我們在上海的第三項物業「露香園服務式公寓」隆重開幕，吸引不少賓客入住，實現強勁吸納量。七月份，我們簽訂了一份為期十年的管理合約，營運位於上海浦東外高橋自貿區的「森蘭壹公館服務式公寓」全新項目。此項目提供196個服務式住宅單位，為Lanson Place於上海第五家營運的公寓，同時亦標誌著集團邁向第十一項物業的里程碑。與此同時，我們把嶄新推出的「逸蘭尊貴住客服務」引進至香港住宅樓盤「理華」及「No.1加冕臺」，廣獲住客歡迎。

最近，資本市場出現大幅波動，對本集團業務所可能帶來的潛在影響仍屬未可預料之數。儘管如此，市場依然機遇處處，挑戰滿盈，本集團深信，倚仗強大的品牌價值及雄厚的財務實力，我們將穩佔優勢，擴大資產組合規模，在香港以至其他主要門戶城市建立據點，實現進一步增長。

本人謹藉此機會，對各位股東、同事及業務合作夥伴多年以來的鼎力支持，致以衷心謝意。

主席  
鄭維志

香港，二零一五年八月二十六日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零一五年上半年度，本集團之收入為540,000,000港元，較二零一四年同期之1,317,000,000港元減少777,000,000港元。收入減少主要由於年內首六個月的物業發展銷售有所下降所致。權益持有人應佔綜合溢利為469,000,000港元，較二零一四年同期之1,601,000,000港元減少1,132,000,000港元。溢利減少主要源於二零一五年上半年度投資物業及金融工具之公平價值淨收益265,000,000港元低於二零一四年同期之1,334,000,000港元，且物業發展溢利亦見下調。

### 物業發展

二零一五年上半年度，物業發展分部之收入為115,000,000港元，較二零一四年同期之898,000,000港元減少783,000,000港元。期內，該分部之除稅前溢利為80,000,000港元，較二零一四年同期之171,000,000港元減少91,000,000港元。該溢利減少主要出於二零一五年上半年度全資擁有發展項目錄得之銷售較二零一四年同期為低。

#### 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，包括103個住宅單位和兩個地面零售舖位。於二零一五年上半年度，約售出6%之住宅單位；而截至二零一五年六月三十日止，項目共約88%之住宅單位已累計售出。

位於西半山加冕臺1號之「No.1加冕臺」，是一個擁有77個單位、實用面積約為29,000平方呎之住宅項目。於二零一五年上半年度，約售出3%之住宅單位；而截至二零一五年六月三十日止，項目共約95%之住宅單位已累計售出。

位於屯門小秀青山公路一大欖段之低密度住宅用地，其總樓面面積約為159,000平方呎。地基工程及地盤平整工程已於八月開始動工，該項目預期於二零一九年前竣工。

位於筲箕灣之優質海景住宅用地，其總樓面面積約為46,000平方呎。地基工程已於六月開展，該項目預期於二零一八年竣工。

#### 合營企業項目

本集團擁有位於大埔白石角「天賦海灣」、「濶玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」項目各15%之權益。於二零一五年上半年度，「天賦海灣」、「濶玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」分別已售出約18%、8%及9%的住宅單位。截至二零一五年六月三十日止，「天賦海灣」、「濶玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」累計已售出之住宅單位，分別為約82%、90%及92%。

本集團擁有30%權益之半山「懿峯」，於二零一五年上半年度售出約2%住宅單位。而截至二零一五年六月三十日止，全部住宅單位均已售罄。

本集團擁有50%權益之紅磡項目「何文田山畔」，鄰近未來港鐵觀塘綫延綫及沙中綫的何文田站。該發展項目提供173個住宅單位，實用面積約為128,000平方呎。於二零一五年上半年度，約一成住宅單位已透過二零一五年六月之預售活動成功售出。截至二零一五年六月三十日止，項目共約14%之預售住宅單位已累計售出。本集團為該項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。上蓋建築工程正在進行，該項目預期於二零一六年竣工。



## 管理層討論及分析

本集團在沙田九肚擁有兩個低密度住宅項目，持有當中各35%之權益。該兩幅用地總樓面面積合共約為460,000平方呎，本集團擔任該兩個項目之聯席項目經理及總銷售與市場推廣經理。地基工程正在進行，該等項目預期於二零一七年竣工。

### 物業投資及管理

二零一五年上半年度，物業投資及管理分部之收入為342,000,000港元，較二零一四年上半年度之333,000,000港元上升9,000,000港元。期內，該分部之除稅前溢利(包括公平價值變動)為503,000,000港元，較二零一四年同期之1,508,000,000港元減少1,005,000,000港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變動，該分部於二零一五年首六個月之除稅前溢利為217,000,000港元，較二零一四年同期之193,000,000港元增加24,000,000港元。該增長反映本集團投資物業的租金持續上揚以及於二零一四年下半年度因償還銀行貸款所節省的財務費用。

### 位於香港的全資擁有物業

於二零一五年六月三十日，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，總公平價值為17,804,000,000港元。

Landmark East為本集團位於東九龍之旗艦物業。該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，另擁有454個停車場車位。於二零一五年六月三十日，該物業之出租率約為97%。於二零一五年上半年度，約7%之租約已獲續約，平均租金上調幅度約為14%。約有14%之租約將於二零一五年下半年度屆滿，並將按其時之市場條件續期。

W Square位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，提供總樓面面積約129,000平方呎之辦公室及零售舖位。於二零一五年六月三十日，該物業之出租率約為94%。於二零一五年上半年度，約14%之租約已獲續約，平均租金上調幅度約為8%。約有14%之租約將於二零一五年下半年度屆滿，並將按其時之市場條件續期。

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，總樓面面積合共約為684,000平方呎。於二零一五年六月三十日，兩項物業均基本達至全面租出。於二零一五年上半年度，約10%之租約已獲續約，平均租金上調幅度約為32%。約有25%之租約將於二零一五年下半年度屆滿，並將按其時之市場條件續期。

### 位於英國倫敦的全資擁有物業

位於倫敦西區Savile Row及Vigo Street交界之商業物業，擁有室內淨面積約為14,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。於二零一五年六月三十日，該物業已全面租出。

位於倫敦西區Brook Street之高端商業物業，毗鄰未來倫敦穿城鐵路的龐德街車站，擁有室內淨面積約為19,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。於二零一五年六月三十日，該物業之出租率約為74%。在本報告編製之日，其出租率更進一步提升至87%。

於二零一五年八月，本集團收購一處位於倫敦西區Berkeley Square 35號的商業物業，該物業樓高六層，擁有室內淨面積約為7,900平方呎之寫字樓。在本報告編製之日，該物業已全面租出。收購將於二零一五年九月完成。

#### 位於英國倫敦的合營企業物業

於二零一五年八月，本集團透過與獨立第三方成立之合營企業，收購一處位於倫敦Fleet Place 10號之商業物業的25%權益。該物業樓高12層，擁有室內淨面積約為186,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。在本報告編製之日，該物業已全面租出。收購將於二零一五年九月完成。

#### 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。該項目擁有總樓面面積約210,000平方呎，提供共97個單位。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。該項目已於八月落成，可供租售。

#### 服務式住宅物業投資及管理

服務式公寓投資及管理分部於二零一五年上半年度之收入為71,000,000港元，而二零一四年上半年度則為74,000,000港元。期內，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變動）為21,000,000港元，而二零一四年同期錄得溢利47,000,000港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變動，該分部之除稅前溢利為10,000,000港元，而二零一四年同期為21,000,000港元。

二零一五年上半年度，由於訪港旅客與入境旅遊相關消費均告放緩，香港酒店業呈現不景氣，Lanson Place Hotel 的表現也備受影響。

「上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓」維持穩定的出租率及平均租金水平。「北京逸蘭（新城國際）服務式公寓」之入住率持續超過90%，平均租金穩步增長。儘管吉隆坡當地經濟因油品及商品市場回落而面對重重挑戰，Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences於二零一四年十二月全面開業後，入住率穩步上升，平均租金亦趨穩定。

於二零一五年七月，本集團簽訂了一份為期十年的管理合約，為位於上海浦東外高橋自貿區之「森蘭壹公館服務式公寓」提供管理服務。此為Lanson Place在上海管理的第五家物業。該物業提供196個開放式及一臥室至三臥室單位，預計將於二零一六年第二季度前後開業。

期內，除「懿蒼」外，「理華」、「No.1加冕臺」及「尚濱江」均推行了「逸蘭尊貴住客服務」。

Lanson Place管理之物業一如既往贏得眾多旅客的好評。Lanson Place Hotel再度榮獲TripAdvisor頒發「二零一五年度卓越企業」。Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences在二零一五年度國際酒店及物業大獎中，摘下「亞太地區組別最佳酒店套房」之榮譽。此外，「上海逸蘭（金橋）服務式公寓」與逸蘭酒店及公寓管理有限公司分別於第十屆中國酒店星光獎中，勇奪「中國最佳設計精品酒店式公寓」及「中國最佳服務式公寓運營商」之殊榮。

#### 其他業務

其他業務分部代表投資活動及企業（包括中央管理及行政職能）支出。二零一五年上半年度之分部收入為11,000,000港元，而二零一四年上半年度為12,000,000港元。期內，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變動）為42,000,000港元，較二零一四年同期之54,000,000港元減少12,000,000港元。倘不計入金融工具之公平價值變動，該分部之除稅前虧損為52,000,000港元，而二零一四年同期為48,000,000港元。



# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日，本集團之資產淨值合共為22,933,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：22,680,000,000港元)。為數253,000,000港元之增幅主要來自期內溢利469,000,000港元，被重估可供出售金融資產產生之公平價值虧損67,000,000港元及於二零一五年上半年度派發之二零一四年末期股息125,000,000港元所抵銷。

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行及其他借款共為3,847,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：3,879,000,000港元)。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	64	2%	64	2%
一至二年內	629	16%	459	12%
二至五年內	1,248	32%	1,427	37%
五年後	1,906	50%	1,929	49%
	3,847	100%	3,879	100%

於二零一五年六月三十日，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1,689,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：2,286,000,000港元)，佔本集團資產淨值7%(二零一四年十二月三十一日：10%)。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：

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	2,159	1,593
未動用循環貸款融資	2,203	2,210
	4,362	3,803

## 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

於二零一五年六月三十日，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2,849,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：2,858,000,000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。

## 管理層討論及分析與中期股息

### 資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團向聯營公司／合營企業提供之墊款1,586,000,000港元（二零一四年十二月三十一日：1,531,000,000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。

於二零一五年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為5,181,000,000港元、1,083,000,000港元及289,000,000港元之投資物業、待出售物業及其他金融資產。

### 前景

在市場預期加息、新近股市和人民幣匯價波動、零售市道下滑，以至港府繼續對樓市採取降溫措施等種種因素影響下，本集團預期今年餘下時間，香港地產市場仍將面臨挑戰。

藉著參與土地公開拍賣和私人招標，加上穩健的財務狀況及強大的合作夥伴網絡，本集團正位處有利位置，作出策略性部署，使旗下住宅、商業及服務式公寓投資組合更趨多元化，從而建立可擴展的住宅物業項目陣容，並增強經常性收入基礎。

我們將繼續通過優秀的產品設計和項目執行，適時完成「何文田山畔」、沙田九肚、屯門小秀及筲箕灣的住宅項目。我們將窺準時機，以進一步預售「何文田山畔」項目及在上海推出「尚濱江」項目，同時繼續推售尚餘的「理華」、「No.1加冕臺」、「天賦海灣」、「溢玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」現樓單位。

在出租率高企及預期能為不少到期租約取得理想租金上調的支持下，我們對在下半年度維持旗下優質商業物業的租賃業務增長，抱持十足信心。我們最近在倫敦購入的兩個寫字樓項目，亦將在第四季度開始為本集團帶來額外經常性收入貢獻。

我們期待透過與第三方訂立管理合約，讓Lanson Place品牌的足跡延伸至更多門戶城市，並會開展上海第四和第五家服務式公寓項目的籌備作業工作，預計兩者將於二零一六年上半年度投入服務。

### 僱員

於二零一五年六月三十日，本集團聘有約530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。本集團透過強制性公積金計劃及職業退休計劃，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。

### 中期股息

董事宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度之中期股息每股4.2港仙（二零一四年：4.2港仙）。中期股息將於二零一五年十月五日或前後派發予於二零一五年九月十六日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一五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。



羅兵咸永道

致永泰地產有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 緒言

我們已審閱載於第9至第28頁之中期財務資料，此中期財務資料包括永泰地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一五年六月三十日之簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月之相關中期簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合以上規則之有關條文及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」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對本中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告並無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故我們無法保證知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零一五年八月二十六日

# 簡明綜合收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 中期業績

永泰地產有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)，截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)。

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
收入	6	539.8	1,317.0
銷售成本		(157.4)	(742.4)
<b>毛利</b>		382.4	574.6
其他收益淨額	7	2.1	7.8
銷售及分銷費用		(24.7)	(54.4)
行政費用		(134.2)	(127.2)
投資物業及金融工具之公平價值變更	8	264.5	1,333.9
<b>經營溢利</b>	9	490.1	1,734.7
財務費用		(53.9)	(70.7)
財務收入		8.0	5.8
應佔合營企業業績	22	75.2	1.7
應佔聯營公司業績		1.0	(0.2)
<b>除稅前溢利</b>		520.4	1,671.3
稅項	10	(51.7)	(70.4)
<b>期內溢利</b>		468.7	1,600.9
<b>應佔：</b>			
本公司權益持有人		468.8	1,600.9
非控股權益		(0.1)	—
		468.7	1,600.9
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利</b>	11		
— 基本		0.35港元	1.20港元
— 攤薄		0.35港元	1.19港元

第15頁至第28頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一五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	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
期內溢利	468.7	1,600.9
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	(2.9)	(5.0)
重估可供出售金融資產產生之公平價值(虧損)/收益淨額	(66.7)	75.9
淨投資對沖收益/(虧損)淨額	3.2	(3.0)
現金流量對沖之虧損淨額		
- 公平價值虧損	(29.3)	(20.3)
- 撥回至損益	(0.4)	19.4
扣除稅項後期內其他全面收益	(96.1)	67.0
期內全面收益總額	372.6	1,667.9
應佔：		
本公司權益持有人	372.7	1,667.9
非控股權益	(0.1)	-
期內全面收益總額	372.6	1,667.9

第15頁至第28頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

# 簡明綜合資產負債表

於二零一五年六月三十日

	附註	未經審核 二零一五年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	20,843.6	20,586.1
其他物業、廠房及設備	13	57.7	58.4
於合營企業之投資	22	517.2	482.3
於合營企業貸款之投資	22	1,980.0	1,905.8
於聯營公司貸款之投資		97.5	100.0
聯營公司貸款應收款項		21.8	21.8
按金及貸款應收款項		17.7	17.5
其他金融資產		419.3	487.0
遞延稅項資產		2.0	4.5
衍生金融工具		2.2	-
		23,959.0	23,663.4
<b>流動資產</b>			
待出售物業	14	1,269.2	1,322.2
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	15	364.1	777.0
其他金融資產		-	38.9
衍生金融工具		-	0.4
存於保管人賬戶之銷售所得款項		1.1	79.1
可收回稅項		12.2	40.7
受限制銀行存款		14.6	13.5
銀行結存及現金		2,158.5	1,592.6
		3,819.7	3,864.4
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	16	367.7	404.4
衍生金融工具		18.0	18.9
應付稅項		58.2	46.2
銀行及其他借款	17	64.2	63.8
		508.1	533.3
<b>流動資產淨值</b>		3,311.6	3,331.1
<b>資產總值減流動負債</b>		27,270.6	26,994.5
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	17	3,782.9	3,815.0
其他長期負債	4(d)	81.4	91.5
衍生金融工具		175.7	136.6
遞延稅項負債		297.3	271.2
		4,337.3	4,314.3
<b>資產淨值</b>		22,933.3	22,680.2
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	18	670.6	669.3
儲備		22,261.6	22,009.7
		22,932.2	22,679.0
非控股權益		1.1	1.2
<b>權益總額</b>		22,933.3	22,680.2

第15頁至第28頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。



# 簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	未經審核												
	本公司權益持有人應佔											非控股 權益	權益 總額
	僱員以股份												
	股本	股份溢價	對沖儲備	投資 重估儲備	為基準之 報酬儲備	其他物業 重估儲備	換算儲備	撥入盈餘	保留溢利	合計	合計		
百萬港元													
於二零一五年一月一日	669.3	3,283.8	(61.3)	265.9	13.7	64.1	31.7	751.0	17,660.8	22,679.0	1.2	22,680.2	
<b>全面收益</b>													
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	468.8	468.8	(0.1)	468.7	
<b>其他全面收益</b>													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(2.9)	-	-	(2.9)	-	(2.9)	
重估可供出售金融資產產生之 公平價值虧損淨額	-	-	-	(66.7)	-	-	-	-	-	(66.7)	-	(66.7)	
現金流量對沖之虧損淨額	-	-	(29.7)	-	-	-	-	-	-	(29.7)	-	(29.7)	
淨投資對沖收益淨額	-	-	3.2	-	-	-	-	-	-	3.2	-	3.2	
全面收益總額	-	-	(26.5)	(66.7)	-	-	(2.9)	-	468.8	372.7	(0.1)	372.6	
<b>與擁有人之交易</b>													
有關授出獎勵股份之僱員 服務之價值	-	-	-	-	3.9	-	-	-	-	3.9	-	3.9	
獲行使獎勵股份	1.3	9.5	-	-	(9.5)	-	-	-	-	1.3	-	1.3	
已派付二零一四年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(124.7)	(124.7)	-	(124.7)	
與擁有人之交易總額	1.3	9.5	-	-	(5.6)	-	-	-	(124.7)	(119.5)	-	(119.5)	
於二零一五年六月三十日	670.6	3,293.3	(87.8)	199.2	8.1	64.1	28.8	751.0	18,004.9	22,932.2	1.1	22,933.3	

未經審核

	本公司權益持有人應佔											
	僱員以股份									合計	非控股 權益	權益 總額
	股本	股份溢價	對沖儲備	投資 重估儲備	為基準之 報酬儲備	其他物業 重估儲備	換算儲備	繳入盈餘	保留溢利			
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
於二零一四年一月一日	667.6	3,273.6	(30.6)	178.1	15.5	64.1	76.5	751.0	15,897.9	20,893.7	1.5	20,895.2
<b>全面收益</b>												
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600.9	1,600.9	-	1,600.9
<b>其他全面收益</b>												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(5.0)	-	-	(5.0)	-	(5.0)
重估可供出售金融資產產生之 公平價值收益淨額	-	-	-	75.9	-	-	-	-	-	75.9	-	75.9
現金流量對沖之虧損淨額	-	-	(0.9)	-	-	-	-	-	-	(0.9)	-	(0.9)
淨投資對沖虧損淨額	-	-	(3.0)	-	-	-	-	-	-	(3.0)	-	(3.0)
全面收益總額	-	-	(3.9)	75.9	-	-	(5.0)	-	1,600.9	1,667.9	-	1,667.9
<b>與擁有人之交易</b>												
有關授出獎勵股份之僱員 服務之價值	-	-	-	-	3.9	-	-	-	-	3.9	-	3.9
有關失效獎勵股份之僱員 服務之價值	-	-	-	-	(1.0)	-	-	-	-	(1.0)	-	(1.0)
獲行使獎勵股份	1.7	10.2	-	-	(10.2)	-	-	-	-	1.7	-	1.7
已派付二零一三年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(124.5)	(124.5)	-	(124.5)
與擁有人之交易總額	1.7	10.2	-	-	(7.3)	-	-	-	(124.5)	(119.9)	-	(119.9)
於二零一四年六月三十日	669.3	3,283.8	(34.5)	254.0	8.2	64.1	71.5	751.0	17,374.3	22,441.7	1.5	22,443.2

第15頁至第28頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

# 14

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一五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	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
來自／(用於)經營活動之現金淨額	743.6	(105.5)
投資活動之現金流量		
投資物業增加	(3.7)	(4.0)
合營企業貸款之墊款淨額	(64.2)	(91.4)
其他投資現金流入淨額	43.5	30.2
投資活動所用現金淨額	(24.4)	(65.2)
融資活動之現金流量		
籌集銀行及其他借款	14.5	202.2
償還銀行及其他借款	(31.9)	(562.1)
本公司已付股息	(124.7)	(124.5)
其他融資現金流出淨額	(7.7)	–
融資活動所用現金淨額	(149.8)	(484.4)
現金及等值現金增加／(減少)	569.4	(655.1)
於期初之現金及等值現金	1,538.1	1,183.8
於期末之現金及等值現金	2,107.5	528.7
現金及等值現金之結存分析		
銀行結存及現金	2,158.5	585.4
減：到期為多於三個月之存款	(51.0)	(56.7)
	2,107.5	528.7

第15頁至第28頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

# 中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 1. 一般資料

本公司是一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處為 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、服務式公寓投資及管理。本公司及其附屬公司以下統稱為本集團。

本集團之合營企業及聯營公司主要從事物業投資、物業發展及服務式公寓投資。

除另有說明外，本中期財務資料乃以百萬港元呈報。本公司之審核委員會已審閱本中期財務資料，並於二零一五年八月二十六日獲董事會批准刊發。

## 2. 編製基準

本份截至二零一五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二零一四年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

## 3. 主要會計政策

除下文所述於二零一五年一月一日採納有關香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零一四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) 於二零一五年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則之改進

香港會計準則第19號（二零一一年）（修訂本）

設定福利金計劃－僱員供款

香港財務報告準則第7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

及香港財務報告準則第9號（修訂本）

二零一二年年度改進

二零一三年年度改進

採納上述新訂或經修訂準則、修訂本及對準則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。

# 中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

- (b) 於二零一五年尚未生效且本集團並無提早採納之新訂準則、經修訂準則、修訂本以及對準則之改進  
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、修訂本以及對準則之改進。

		於該日或之後開始 之會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)及 香港會計準則第38號(修訂本)	折舊和攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表中使用權益法	二零一六年一月一日
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28號(二零一一年) (修訂本)	關於投資性主體：應用合併的例外規定	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產銷售或注資	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂本)	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	價格監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	基於客戶合同的收入確認	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
二零一四年度改進		二零一六年一月一日

本集團正評估該等新訂準則、經修訂準則、修訂本以及對準則之改進之影響，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重大影響。

## 4. 財務風險管理及金融工具

### (a) 財務風險因素

本集團之活動承受著多種財務風險，包括市場風險(包括貨幣風險、公平價值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期財務資料並無載納全部財務風險管理資料及須於年度財務報表披露的內容，並須與本集團於二零一四年十二月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

自結束年度以來，風險管理政策概無出現任何變更。

### (b) 公平價值估計

下表按估值方法分析以公平價值列賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一層級)。
- 有關資產或負債之輸入數據並非包括於第一層級內之報價，惟可直接地(即作為價格)或間接地(即自價格引伸)被觀察(第二層級)。
- 有關資產或負債之輸入數據並非依據可觀察之市場數據(即不可觀察之輸入數據)(第三層級)。

#### 4. 財務風險管理及金融工具(續)

##### (b) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日按公平價值計量之資產及負債。

	第一層級 百萬港元	第二層級 百萬港元	第三層級 百萬港元	總額 百萬港元
<b>於二零一五年六月三十日</b>				
<b>資產</b>				
其他金融資產				
可供出售金融資產				
— 上市證券	419.3	—	—	419.3
衍生金融工具				
— 利率掉期合約	—	2.2	—	2.2
	419.3	2.2	—	421.5
<b>負債</b>				
衍生金融工具				
— 利率掉期合約	—	9.2	—	9.2
— 跨幣掉期合約	—	184.5	—	184.5
其他長期負債	—	—	81.4	81.4
	—	193.7	81.4	275.1
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
其他金融資產				
可供出售金融資產				
— 上市證券	485.9	—	—	485.9
— 非上市證券	—	1.1	—	1.1
衍生金融工具				
— 遠期外匯合約	—	0.4	—	0.4
	485.9	1.5	—	487.4
<b>負債</b>				
衍生金融工具				
— 利率掉期合約	—	16.6	—	16.6
— 跨幣掉期合約	—	138.9	—	138.9
其他長期負債	—	—	91.5	91.5
	—	155.5	91.5	247.0

於截至二零一五年六月三十日止六個月期間，公平價值計量第一層級與第二層級之間並無任何轉移，公平價值計量第三層級亦無任何轉入或轉出。

期內，估值方法並無出現任何其他變動。



# 中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 4. 財務風險管理及金融工具(續)

### (c) 評估第二層級公平價值之估值方法

第二層級金融工具包括跨幣掉期及利率掉期合約。公平價值乃根據估計未來現金流量之現值計算，估計未來現金流量則基於活躍市場上報價之遠期匯率及／或截取自可觀察收益率曲線的遠期利率計算。

### (d) 使用重大非可觀察之輸入數據進行公平價值計量(第三層級)

下表呈列截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月之第三層級工具的變動。

	其他長期負債	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
於一月一日	91.5	58.9
本公司供款	-	(0.4)
於損益確認之公平價值(收益)／虧損(附註8)	(10.1)	6.8
於六月三十日	81.4	65.3
於報告期末持有之負債計入損益之期內未變現(收益)／虧損總額	(10.1)	6.8

其他長期負債指與補償第三方結清二零一二年所售出業務之退休金計劃的費用相關的負債撥備。公平價值估計中所用假設包括投資回報率、預測價格通漲率、退休金增幅及若干人口數據方面的假設。

## 5. 主要會計估計及判斷

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製本中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的主要來源，與截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

## 6. 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	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	115.3	897.8
租金及物業管理收入	413.3	406.8
可供出售金融資產之股息收入	11.2	12.4
	539.8	1,317.0

## 6. 收入及分部資料(續)

經營分部以有關本集團組成部份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分析，即(i)物業發展；(ii)物業投資及管理；(iii)服務式公寓投資及管理及(iv)其他業務。其他業務主要指投資活動及企業活動(包括中央管理及行政職能)。

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他業務 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
<b>截至二零一五年六月三十日止六個月</b>						
<b>收入</b>						
外部銷售	115.3	342.1	71.2	11.2	–	539.8
分部之間銷售	–	3.9	0.4	–	(4.3)	–
<b>總額</b>	<b>115.3</b>	<b>346.0</b>	<b>71.6</b>	<b>11.2</b>	<b>(4.3)</b>	<b>539.8</b>
<b>業績</b>						
投資物業及金融工具之公平價值變更前 之溢利／(虧損)	(1.8)	245.6	20.0	(38.2)	–	225.6
投資物業及金融工具之公平價值變更	–	285.6	(30.8)	9.7	–	264.5
<b>經營溢利／(虧損)</b>	<b>(1.8)</b>	<b>531.2</b>	<b>(10.8)</b>	<b>(28.5)</b>	<b>–</b>	<b>490.1</b>
財務費用	–	(28.5)	(9.5)	(33.9)	18.0	(53.9)
財務收入	–	2.8	3.1	20.1	(18.0)	8.0
應佔合營企業業績	82.2	(2.7)	(4.3)	–	–	75.2
應佔聯營公司業績	–	–	1.0	–	–	1.0
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	<b>80.4</b>	<b>502.8</b>	<b>(20.5)</b>	<b>(42.3)</b>	<b>–</b>	<b>520.4</b>
稅項						(51.7)
<b>期內溢利</b>						<b>468.7</b>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	–	1.0	–	1.5	–	2.5
出售其他物業、廠房及設備之收益淨額	–	(0.1)	–	–	–	(0.1)

# 中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 6. 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他業務 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一四年六月三十日止六個月						
<b>收入</b>						
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)	–
<b>總額</b>	<b>897.8</b>	<b>339.4</b>	<b>74.0</b>	<b>12.4</b>	<b>(6.6)</b>	<b>1,317.0</b>
<b>業績</b>						
投資物業及金融工具之公平價值變更前 之溢利／(虧損)	162.4	247.3	30.9	(39.8)	–	400.8
投資物業及金融工具之公平價值變更	–	1,314.4	26.3	(6.8)	–	1,333.9
<b>經營溢利／(虧損)</b>	<b>162.4</b>	<b>1,561.7</b>	<b>57.2</b>	<b>(46.6)</b>	<b>–</b>	<b>1,734.7</b>
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)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	<b>170.7</b>	<b>1,507.7</b>	<b>47.2</b>	<b>(54.3)</b>	<b>–</b>	<b>1,671.3</b>
稅項						(70.4)
<b>期內溢利</b>						<b>1,600.9</b>
<b>其他項目</b>						
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)淨額	2.9	0.4	–	(0.3)	–	3.0

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	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
香港	497.7	1,276.7
中國	17.6	15.8
英國	10.9	10.1
新加坡	12.2	13.2
其他	1.4	1.2
	<b>539.8</b>	<b>1,317.0</b>

## 7. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
持有至到期之投資之利息收入攤銷	0.4	0.9
匯兌虧損淨額	(0.4)	(2.9)
因終止服務式公寓經營的協議而產生之補償收入	-	8.1
其他	2.1	1.7
	2.1	7.8

## 8. 投資物業及金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
投資物業之公平價值變更(附註13)	245.2	1,345.7
金融工具之公平價值變更		
- 衍生金融工具之公平價值收益/(虧損)淨額	9.2	(5.0)
- 分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之 金融負債之收益/(虧損)	10.1	(6.8)
	19.3	(11.8)
	264.5	1,333.9

## 9. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 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(經扣除已失效之獎勵股份)	5.2	4.6
員工成本(包括董事酬金)	114.2	102.5
持有至到期之投資之利息收入攤銷	(0.4)	(0.9)
其他物業、廠房及設備之折舊	2.5	7.0
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	76.3	73.3
出售其他物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(0.1)	3.0
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.5	0.7



## 12. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
中期股息每股普通股4.2港仙(二零一四年：4.2港仙)	56.3	56.2

於二零一五年八月二十六日，董事會決定宣派中期股息每股普通股4.2港仙(二零一四年：4.2港仙)。該中期股息金額56,300,000港元(二零一四年：56,200,000港元)並未於本中期財務資料中確認為負債，而是將於截至二零一五年十二月三十一日止年度之股東權益中確認。

## 13. 資本開支

	投資物業 百萬港元	其他物業、 廠房及設備 百萬港元
於二零一五年一月一日期初之賬面淨值	20,586.1	58.4
匯兌差額	8.6	-
公平價值變動產生之收益淨額	245.2	-
添置	3.7	1.8
折舊及攤銷	-	(2.5)
於二零一五年六月三十日期末之賬面淨值	20,843.6	57.7
於二零一四年一月一日期初之賬面淨值	19,002.7	68.0
匯兌差額	12.0	-
公平價值變動產生之收益	1,345.7	-
添置	4.0	4.4
出售	-	(4.0)
折舊及攤銷	-	(7.0)
於二零一四年六月三十日期末之賬面淨值	20,364.4	61.4

本集團之投資物業根據二零一五年六月三十日按公開市值準則進行之專業估值之重估價值列賬。本集團委聘第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、仲量聯行有限公司及Savills (UK) Limited評估其投資物業。估值亦有參照活躍市場中之當時可供比較的價格及來自現有租約之收益資本化方法，以及根據當時市況對來自未來租約之租金收入及續租收入潛力之假設。

## 14. 待出售物業

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
持作出售之發展中物業	1,083.0	1,056.7
已落成物業	186.2	265.5
	1,269.2	1,322.2



## 中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 15. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款	17.1	99.4
遞延應收租金	15.9	12.5
應收合營企業款項及合營企業貸款	235.9	589.9
應收聯營公司款項及聯營公司貸款	0.8	1.2
其他應收款項、按金及預付款項	94.4	74.0
	364.1	777.0

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：

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
尚未到期	7.2	87.7
1至30天	4.6	3.1
31至90天	2.2	5.8
90天以上	3.1	2.8
	17.1	99.4

### 16. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	6.5	5.7
已收物業銷售按金	6.3	6.2
已收租金按金	169.3	162.2
應付工程費用	59.8	64.6
應付合營企業款項	1.3	1.2
應付聯營公司款項	0.1	0.2
出售附屬公司產生之其他成本之撥備	5.1	6.0
其他應付賬款及應計費用	119.3	158.3
	367.7	404.4

## 16. 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：

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
零至30天	5.0	4.7
31至90天	0.5	0.4
90天以上	1.0	0.6
	6.5	5.7

## 17. 銀行及其他借款

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
銀行借款	2,002.9	2,016.2
定息債券	1,844.2	1,862.6
	3,847.1	3,878.8

銀行及其他借款均根據當前市場利率計息且還款期如下：

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
一年內到期	64.2	63.8
一至二年內到期	629.2	459.1
二至五年內到期	1,247.6	1,427.3
五年後到期	1,906.1	1,928.6
	3,847.1	3,878.8
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(64.2)	(63.8)
於一年後到期之款項	3,782.9	3,815.0
分析如下		
有抵押	2,002.9	2,016.2
無抵押	1,844.2	1,862.6
	3,847.1	3,878.8

# 中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 18. 股本

	每股面值0.50港元 之普通股數目	價值 百萬港元
法定： 於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日 及二零一五年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零一四年一月一日	1,335,297,529	667.6
因行使獎勵股份而發行股份	3,308,000	1.7
於二零一四年十二月三十一日	1,338,605,529	669.3
於二零一五年一月一日	1,338,605,529	669.3
因行使獎勵股份而發行股份	2,699,500	1.3
於二零一五年六月三十日	1,341,305,029	670.6

## 19. 承擔

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
就投資物業產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	1.1	1.6
向合營企業注資		
— 已訂約但未有撥備	385.9	393.2
	387.0	394.8

## 20. 或然負債

本集團於結算日之或然負債如下：

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
為下述公司獲取銀行融資而給予銀行之擔保		
— 合營企業	2,736.2	2,745.1
— 一間聯營公司	112.5	112.5
	2,848.7	2,857.6

於二零一五年六月三十日，本集團分別向合營企業及一間聯營公司提供擔保之銀行貸款1,457,500,000港元（二零一四年十二月三十一日：1,701,600,000港元）及112,500,000港元（二零一四年十二月三十一日：112,500,000港元）已被提取。

## 21. 資產抵押

於結算日期，本集團之多項資產已抵押作為本集團所需信貸融資之擔保：

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
投資物業	5,181.5	4,995.1
待出售物業	1,083.0	1,056.7
其他金融資產	288.7	373.6
	6,553.2	6,425.4

為數2,002,900,000港元(二零一四年十二月三十一日：2,016,200,000港元)之信貸融資已被動用。

## 22. 於合營企業之投資

下列數額為本集團應佔各有關合營企業之資產淨額及業績：

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
<b>資產</b>		
非流動資產		
— 投資物業	1,142.6	1,166.4
— 其他非流動資產	46.8	49.9
流動資產		
— 待出售物業	3,226.1	3,391.9
— 銀行結存及現金	194.7	203.3
— 其他流動資產	274.8	203.4
<b>負債</b>		
流動負債		
— 應付股東款項	(235.9)	(589.9)
— 銀行及其他借款	(467.1)	(3.1)
— 其他流動負債	(289.4)	(215.0)
非流動負債		
— 來自股東之貸款	(1,980.0)	(1,905.8)
— 銀行及其他借款	(1,271.9)	(1,698.5)
— 其他非流動負債	(123.5)	(120.3)
<b>資產淨額</b>	517.2	482.3
	截至六月三十日止六個月	二零一四年 百萬港元
	二零一五年 百萬港元	
收入	455.5	157.9
經營溢利	95.0	3.3
財務費用	(5.7)	(3.2)
財務收入	2.1	1.6
除稅前溢利	91.4	1.7
稅項	(16.2)	—
期內溢利	75.2	1.7

## 中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 23. 有關連人士重大交易

(a) 本集團於期內與有關連人士有下列重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
高級管理人員酬金(附註)		
薪金及其他福利	(13.6)	(12.2)
退休福利費用	(0.5)	(0.5)
獎勵股份之價值	(2.9)	(1.9)
	(17.0)	(14.6)
來自一間合營企業貸款之利息收入	2.9	2.5
來自合營企業之項目管理費收入	2.7	14.9
來自一間聯營公司之服務式公寓管理費收入	1.1	1.2
來自一間合營企業之服務式公寓管理及許可費收入	0.7	0.2
來自本公司一名主要股東之服務式公寓管理及許可費收入	1.8	1.8
來自一間合營企業之物業租賃收入	4.7	3.8
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	3.0	2.5

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

附註：主要管理人員指本集團董事。

(b) 於報告日期與此等有關連人士之未償還結餘為：

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
合營企業之非流動貸款	1,980.0	1,905.8
應收合營企業款項及合營企業流動貸款	235.9	589.9
應付合營企業款項	1.3	1.2
聯營公司之非流動貸款	21.8	21.8
應收聯營公司款項及聯營公司流動貸款	0.8	1.2
應付聯營公司款項	0.1	0.2

### 24. 結算日後發生事項

二零一五年八月十七日，本集團與一名獨立第三方簽訂買賣合約，收購一處位於倫敦之商業物業作為長線投資，收購代價包括交易成本合共約255,000,000港元。收購預計於二零一五年九月完成。

於二零一五年八月二十一日，本集團透過與一名獨立第三方成立之合營企業，收購另一處位於倫敦之商業物業作為長線投資，本集團佔合營企業25%的權益，投資該合營企業代價約為570,000,000港元。收購預計於二零一五年九月完成。

### 25. 比較數字

由於綜合收益表之呈列方式變更，若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈列方式。

## 一般資料

### 董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份及相關股份及債權證之權益

於二零一五年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份中擁有已記錄在根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已另行知會本公司及聯交所之權益如下：

#### 於本公司之權益

董事	持有股份數目					總權益	佔已發行股本之概約百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	以股本衍生工具持有之相關股份數目 (附註f)		
鄭維志	10,179,566	-	-	462,488,185 (附註b)	1,680,000	474,347,751	35.36%
鄭維新	8,112,231	-	-	462,488,185 (附註b)	1,680,000	472,280,416	35.21%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.48%
周偉偉	304,002	-	-	-	344,000	648,002	0.05%
吳家煒	-	-	-	-	1,272,000	1,272,000	0.09%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註d)	-	9,224,566	0.69%
郭顯灃 (郭炳聯之替任董事)	-	-	-	9,736,566 (附註c)	-	9,736,566	0.73%
吳德偉	278,391	1,016,000	-	313,666 (附註e)	-	1,608,057	0.12%

附註：

- (a) 於二零一五年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,341,305,029股。
- (b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一家族信託基金之受益人，被視為擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.及Crossbrook Group Limited實益擁有之462,488,185股股份，誠如下文標題為「大股東之權益」一節所載。就證券及期貨條例第XV部而言，由於上述股份乃指同類權益，故在該三名董事之間重複呈列。



# 一般資料

- (c) 就證券及期貨條例第XV部而言，由於郭顯灃為若干酌情信託之受益人而被視為於9,736,566股股份中擁有權益。
- (d) 附註(c)所述之9,736,566股股份當中，就證券及期貨條例第XV部而言，由於郭炳聯為一家信託基金之受益人而被視為於9,224,566股股份中擁有權益。由於該等股份均指同類權益，故在其中重複呈列。
- (e) 313,666股股份為吳德偉及其配偶共同擁有。
- (f) 該等權益相當於本公司向有關董事(作為實益擁有人)授出之獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為「股份獎勵計劃」一節。

## 股份獎勵計劃

根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，本公司董事會或被正式授權之委員會可全權酌情向本集團選定之僱員(包括執行董事)授予獎勵，以現金按面值認購本公司股份。

該股份獎勵計劃已於二零一五年六月十六日屆滿，本公司不能再根據股份獎勵計劃授出獎勵股份，惟股份獎勵計劃內有關授出獎勵股份的條款在其他各方面仍全面具有效力及生效。所有根據股份獎勵計劃授出但尚未歸屬或行使之獎勵股份仍然生效。

截至二零一五年六月三十日止期間內根據股份獎勵計劃授出之獎勵股份之詳情及尚未行使之獎勵股份之變動概況如下：

董事	獎勵日期	獎勵股份數目					尚未行使之獎勵之歸屬日期	行使期	已攤銷之獎勵股份之公平價值(港元)
		於二零一五年一月一日	期內授出之獎勵	期內歸屬及行使	期內註銷/失效	於二零一五年六月三十日			
鄭維志	24.5.2012	550,000	-	550,000	-	-	不適用	不適用	30,000
	6.5.2013	160,750	-	160,750	-	-	不適用	不適用	26,000
	6.5.2013	321,500	-	-	-	321,500	23.1.2016	23.1.2016至6.5.2023	268,000
	28.5.2014	196,500	-	196,500	-	-	不適用	不適用	43,000
	28.5.2014	196,500	-	-	-	196,500	13.1.2016	13.1.2016至28.5.2024	232,000
	28.5.2014	393,000	-	-	-	393,000	13.1.2017	13.1.2017至28.5.2024	287,000
	28.5.2015	-	192,250	-	-	192,250	10.1.2016	10.1.2016至28.5.2025	197,000
	28.5.2015	-	192,250	-	-	192,250	10.1.2017	10.1.2017至28.5.2025	76,000
	28.5.2015	-	384,500	-	-	384,500	10.1.2018	10.1.2018至28.5.2025	92,000

董事	獎勵股份數目						尚未行使之 獎勵之 歸屬日期	行使期	已攤銷之 獎勵股份之 公平價值 (港元)
	獎勵日期	於二零一五年 一月一日	期內授出之 獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一五年 六月三十日			
鄭維新	24.5.2012	550,000	-	550,000	-	-	不適用	不適用	30,000
	6.5.2013	160,750	-	160,750	-	-	不適用	不適用	26,000
	6.5.2013	321,500	-	-	-	321,500	23.1.2016	23.1.2016至 6.5.2023	268,000
	28.5.2014	196,500	-	196,500	-	-	不適用	不適用	43,000
	28.5.2014	196,500	-	-	-	196,500	13.1.2016	13.1.2016至 28.5.2024	232,000
	28.5.2014	393,000	-	-	-	393,000	13.1.2017	13.1.2017至 28.5.2024	287,000
	28.5.2015	-	192,250	-	-	192,250	10.1.2016	10.1.2016至 28.5.2025	197,000
	28.5.2015	-	192,250	-	-	192,250	10.1.2017	10.1.2017至 28.5.2025	76,000
	28.5.2015	-	384,500	-	-	384,500	10.1.2018	10.1.2018至 28.5.2025	92,000

# 一般資料

董事	獎勵日期	獎勵股份數目					尚未行使之 獎勵之 歸屬日期	行使期	已攤銷之 獎勵股份之 公平價值 (港元)
		於二零一五年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一五年 六月三十日			
周偉偉	6.5.2013	32,250	-	32,250	-	-	不適用	不適用	5,000
	6.5.2013	64,500	-	-	-	64,500	23.1.2016	23.1.2016至 6.5.2023	54,000
	28.5.2014	39,500	-	39,500	-	-	不適用	不適用	9,000
	28.5.2014	39,500	-	-	-	39,500	13.1.2016	13.1.2016至 28.5.2024	46,000
	28.5.2014	79,000	-	-	-	79,000	13.1.2017	13.1.2017至 28.5.2024	58,000
	28.5.2015	-	40,250	-	-	40,250	10.1.2016	10.1.2016至 28.5.2025	41,000
	28.5.2015	-	40,250	-	-	40,250	10.1.2017	10.1.2017至 28.5.2025	16,000
	28.5.2015	-	80,500	-	-	80,500	10.1.2018	10.1.2018至 28.5.2025	19,000

董事	獎勵股份數目						尚未行使之 獎勵之 歸屬日期	行使期	已攤銷之 獎勵股份之 公平價值 (港元)
	獎勵日期	於二零一五年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一五年 六月三十日			
吳家偉	15.6.2015	-	106,000	-	-	106,000	21.1.2017	21.1.2017至 15.6.2025	20,000
	15.6.2015	-	106,000	-	-	106,000	21.1.2018	21.1.2018至 15.6.2025	12,000
	15.6.2015	-	212,000	-	-	212,000	21.1.2019	21.1.2019至 15.6.2025	18,000
	15.6.2015	-	106,000	-	-	106,000	21.1.2018	21.1.2018至 15.6.2025	12,000
	15.6.2015	-	106,000	-	-	106,000	21.1.2019	21.1.2019至 15.6.2025	9,000
	15.6.2015	-	212,000	-	-	212,000	21.1.2020	21.1.2020至 15.6.2025	14,000
	15.6.2015	-	106,000	-	-	106,000	21.1.2019	21.1.2019至 15.6.2025	8,000
	15.6.2015	-	106,000	-	-	106,000	21.1.2020	21.1.2020至 15.6.2025	7,000
	15.6.2015	-	212,000	-	-	212,000	21.1.2021	21.2.2021至 15.6.2025	11,000

# 一般資料

僱員	獎勵股份數目						尚未行使之 獎勵之 歸屬日期	行使期	已攤銷之 獎勵股份之 公平價值 (港元)
	獎勵日期	於二零一五年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一五年 六月三十日			
僱員 總數	24.5.2012	540,000	-	540,000	-	-	不適用	不適用	29,000
	6.5.2013	126,000	-	126,000	-	-	不適用	不適用	21,000
	6.5.2013	252,000	-	-	-	252,000	23.1.2016	23.1.2016至 6.5.2023	205,000
	28.5.2014	158,000	-	147,250	-	10,750	13.1.2015	13.1.2015至 28.5.2024	34,000
	28.5.2014	158,000	-	-	-	158,000	13.1.2016	13.1.2016至 28.5.2024	186,000
	28.5.2014	316,000	-	-	-	316,000	13.1.2017	13.1.2017至 28.5.2024	230,000
	28.5.2015	-	185,750	-	-	185,750	10.1.2016	10.1.2016至 28.5.2025	189,000
	28.5.2015	-	185,750	-	-	185,750	10.1.2017	10.1.2017至 28.5.2025	73,000
	28.5.2015	-	371,500	-	-	371,500	10.1.2018	10.1.2018至 28.5.2025	90,000
		5,441,250	3,714,000	2,699,500	-	6,455,750			

附註：每股認購價為本公司一股普通股之面值。認購普通股之資金於行使認購本公司普通股之權利時由本公司支付。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於期內概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購入本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲益。

## 授出獎勵股份之公平價值

於截至二零一五年六月三十日止期間授出獎勵股份之公平價值乃應用二項式期權定價模式(「模式」)而釐定。模式主要假設如下：

無風險利率	1.57%至1.80%
預計股息率	3.38%
本公司股份市價之預期波幅	27.0%至27.28%
預計年期	由授出日期起計十年

模式須計入主觀假設，當中包括股價波幅。由於主觀假設之變動可以大幅影響估計之公平價值，董事認為，現行模式未必是獎勵股份之公平價值之唯一可靠計算方法。

## 大股東之權益

於二零一五年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄，下列人士(本公司董事及最高行政人員除外)擁有本公司股份之權益：

股東名稱／姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行 股本之概約 百分比
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.57%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.16%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.48%
4. Deutsche Bank International Trust Co. Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.48%
5. Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.48%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註5)	13.61%
7. 雄聲發展有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註2(c)及5)	13.61%
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	199,884,783 (附註2(c)及6)	14.90%
9. 新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	183,612,533 (附註7)	13.69%

# 一般資料

股東名稱／姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行 股本之概約 百分比
10. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.57%
11. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(d)及8)	7.57%
12. 周忠繼	實益擁有人、配偶、 受控法團及其他之權益	180,024,824 (附註2(d)及9)	13.42%
13. 周尤玉珍	實益擁有人、配偶及 受控法團之權益	150,812,777 (附註2(d)及10)	11.24%

附註：

- 1 於二零一五年六月三十日已發行股份總數為1,341,305,029股。
- 2 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
  - (a) 股東1及2之權益包括在股東3之權益之內。
  - (b) 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊。
  - (c) 股東6之權益與股東7之權益全數重疊，並包括在股東8之權益之內。
  - (d) 股東10之權益與股東11之權益全數重疊，並包括在股東12及13之權益之內。
- 3 Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本、Crossbrook Group Limited之100%已發行股本及Wing Tai Retail Pte. Ltd.之100%已發行股本。Wing Tai Retail Pte. Ltd.擁有50,282,667股股份。
- 4 Deutsche Bank International Trust Co. Limited為一家信託之受託人(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)，持有一單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為單位信託基金之受託人，實益擁有Wing Tai Asia Holdings Limited之100%已發行股份及Terebene Holdings Inc.之61.3%已發行股份。Wing Tai Asia Holdings Limited透過其全資附屬公司Wing Sun Development Private Limited持有Wing Tai Holdings Limited之28.36%已發行股份。Terebene Holdings Inc.持有Winlyn Investment Pte Ltd.之59.3%已發行股份，而Winlyn Investment Pte Ltd.則持有Wing Tai Holdings Limited之9.28%已發行股份。
- 5 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司(「合成」)及Pofung Investments Limited(「Pofung」)之100%已發行股本，因其於合成及Pofung擁有公司權益，故永泰出口商有限公司被視為於合成及Pofung分別持有之93,629,998股股份及88,930,828股股份中擁有權益。  
由於雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司的公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之股份之權益。
- 6 由於永泰(鄭氏)控股有限公司擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited之公司權益，故此永泰(鄭氏)控股有限公司被視為擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持股份權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有17,323,957股股份。

- 7 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)實益擁有Wesmore Limited(「Wesmore」)、Fourseas Investments Limited(「Fourseas」)、Junwall Holdings Ltd.(「Junwall」)、Sunrise Holdings Inc.(「Sunrise」)及Country World Limited(「Country World」)之100%已發行股本。Wesmore持有111,928,210股股份。
- Fourseas實益擁有Soundworld Limited(「Soundworld」)、Units Key Limited(「Units Key」)及Triple Surge Limited(「Triple Surge」)之100%已發行股本。Soundworld、Units Key及Triple Surge分別為20,869,323、5,673,333及37,680,000股股份之實益擁有人。
- Junwall實益擁有Techglory Ltd.(「Techglory」)之100%已發行股本。Techglory為192,000股股份之實益擁有人。
- Sunrise實益擁有Charmview International Limited(「Charmview」)之100%已發行股本。Charmview為7,141,600股股份之實益擁有人。
- Country World實益擁有Erax Strong Development Ltd(「Erax Strong」)之100%已發行股本。Erax Strong為128,067股股份之實益擁有人。
- 由於新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故新鴻基地產被視為擁有由Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及Erax Strong所持有之股份權益。
- 8 Farnham Group Limited(「Farnham」)實益擁有華大置業有限公司(「華大置業」)之100%已發行股本，因其於華大置業擁有公司權益，故Farnham被視為於該公司所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- 9 周忠繼及其妻子周尤玉珍分別持有48,532,744股及700,566股股份。
- 已故周文軒之財產(周忠繼作為財產執行人)於29,212,047股股份中擁有權益。
- 周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周忠繼被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- 已故周文軒之財產(周忠繼作為財產執行人)於Farnham之已發行股本中擁有50%權益。
- 10 周尤玉珍及其丈夫周忠繼分別持有700,566股及48,532,744股股份。
- 周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周尤玉珍被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於二零一五年六月三十日，本公司並未獲任何大股東通知其擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉而須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

### 其他人士權益

於二零一五年六月三十日，本公司並無獲悉除大股東外尚有任何人士持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。



# 一般資料

## 根據上市規則第13.20條作出披露

於二零一五年六月三十日，應收Nan Fung Group Holdings Limited之聯屬公司（「相關公司」）款項及由本集團代相關公司提供之所有擔保總額約達到上市規則第14.07(1)條所界定之7%資產比率。

相關公司於二零一五年六月三十日之款項詳情如下：

相關公司名稱	本集團於 其中應佔 股權百分比	於二零一五年	於二零一五年	合計	貸款融資最後到期日
		六月三十日 本公司代表 相關公司提供之 貸款融資擔保額 (附註1)	六月三十日 本集團應收 相關公司款項 (附註2)		
		百萬港元	百萬港元	百萬港元	
尚賢有限公司	15%	-	20.6	20.6	-
海鑽·天賦海灣財務有限公司	15%	-	13.8	13.8	-
唯邦有限公司	15%	-	65.8	65.8	-
天賦海灣財務有限公司	15%	-	7.9	7.9	-
晉澤投資有限公司	50%	756.3	577.5	1,333.8	(a)二零一六年四月二日或 (b)地政總署署長發出合約完成證明書 後九個月或發出售樣同意書當日之 較早者(以較早者為準)
Property Sky Limited	50%	-	378.3	378.3	-
具智有限公司	50%	-	3.9	3.9	-
合計				<u>1,824.1</u>	

附註：

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

### 根據上市規則第13.22條作出披露

於二零一五年六月三十日，本集團為聯屬公司提供之財務支持及就聯屬公司獲授信貸額而提供之擔保合共為5,376,100,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%資產比率。

於二零一五年六月三十日，此等聯屬公司之未經審核備考合併資產負債表及本集團在此等聯屬公司之應佔權益列示如下：

	備考合併 資產負債表 (百萬港元)	本集團 應佔權益 (百萬港元)
非流動資產	3,823.7	1,566.6
流動資產	12,688.8	3,742.8
流動負債	(2,040.5)	(791.6)
非流動負債	(4,596.8)	(1,683.7)
應收股東款項及貸款	5.3	1.4
應付股東款項及貸款	(5,973.0)	(2,220.8)
資產淨值	3,907.5	614.7

### 審核委員會

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

### 企業管治

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。於截至二零一五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十四所載企業管治守則之全部適用守則條文，惟董事會主席因要務而未能出席本公司於二零一五年五月二十一日舉行之股東週年大會除外。

### 董事進行證券交易的標準守則

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

經本公司作出具體查詢後，所有其他董事均已確認，彼等於截至二零一五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。

# 一般資料

## 有關董事之最新資料

下文為根據上市規則第13.51B (1)條之規定須予披露之董事資料變動。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司獨立非執行董事馬世民、方鏗、楊傑聖、鮑文及鄭海泉各自之董事袍金由236,500港元增加至260,000港元。

本公司之主席及執行董事鄭維志博士於香港大學校務委員會成員之任期已於二零一五年七月三十一日屆滿。

本公司之非執行董事陳周薇薇女士自二零一五年六月二十四日起獲委任為Digiland International Limited (於新加坡證券交易所上市)之獨立非執行董事。

本公司之獨立非執行董事馬世民先生分別於二零一五年一月九日與二零一五年六月三日獲委任及辭任長江和記實業有限公司 (於二零一五年三月十八日於香港聯交所上市)之獨立非執行董事。

彼於二零一五年六月三日辭任長江實業(集團)有限公司 (於二零一五年三月十八日於香港聯交所除牌)之獨立非執行董事。

彼自二零一五年二月二十六日起獲委任為長江實業地產有限公司 (於二零一五年六月三日於香港聯交所上市)之獨立非執行董事。

馬世民先生於二零一五年三月三十一日辭任Gulf Keystone Petroleum Ltd (於倫敦證券交易所上市)之獨立非執行董事及主席。

自二零一五年四月二日起彼由中國天然氣集團有限公司之獨立非執行董事調任為非執行董事。

彼自二零一五年七月一日起擔任General Enterprise Management Services Limited 之非執行主席。

本公司之獨立非執行董事方鏗先生於二零一五年六月二十三日辭任江蘇寧滬高速公路股份有限公司之非執行董事。

本公司之獨立非執行董事鄭海泉先生自二零一五年六月三日起獲委任為長江和記實業有限公司之獨立非執行董事。

鄭先生亦為和記黃埔有限公司之獨立非執行董事，該公司已於二零一五年六月三日撤銷香港上市。

## 購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一五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。

## 財務摘要

下表乃本集團截至二零一五年及二零一四年六月三十日止各六個月期間及截至二零一四年十二月三十一日止五個年度各年之業績及資產及負債之概要：

	中期業績		年度業績				
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (a及b)	二零一一年 百萬港元 (a及b)	二零一零年 百萬港元 (a及b)
<b>業績</b>							
持續經營業務							
收入	539.8	1,317.0	1,783.5	1,736.2	891.7	1,191.0	1,416.0
來自持續經營業務之 除稅前溢利	520.4	1,671.3	2,033.1	2,746.2	4,612.1	2,847.4	2,515.2
稅項	(51.7)	(70.4)	(89.5)	(91.4)	(78.4)	(81.8)	(48.1)
來自持續經營業務之 本期間/年度溢利	468.7	1,600.9	1,943.6	2,654.8	4,533.7	2,765.6	2,467.1
來自已終止業務之本期間/年度 溢利/(虧損)	-	-	-	6.4	260.1	(31.9)	(23.3)
本期間/年度溢利	468.7	1,600.9	1,943.6	2,661.2	4,793.8	2,733.7	2,443.8
應佔：							
本公司權益持有人							
—來自持續經營業務	468.8	1,600.9	1,943.6	2,654.6	4,476.6	2,242.6	1,943.4
—來自已終止業務	-	-	-	6.4	260.1	(31.9)	(23.3)
	468.8	1,600.9	1,943.6	2,661.0	4,736.7	2,210.7	1,920.1
非控股權益							
—來自持續經營業務	(0.1)	-	-	0.2	57.1	523.0	523.7
本期間/年度溢利	468.7	1,600.9	1,943.6	2,661.2	4,793.8	2,733.7	2,443.8
		於六月三十日	於十二月三十一日				
		二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (b)	二零一一年 百萬港元 (b)	二零一零年 百萬港元 (b)
<b>資產及負債</b>							
資產總值		27,778.7	27,527.8	26,705.1	23,578.1	20,212.5	17,631.2
負債總值		(4,845.4)	(4,847.6)	(5,809.9)	(5,216.3)	(4,849.8)	(4,377.6)
非控股權益		(1.1)	(1.2)	(1.5)	(2.0)	(2,435.0)	(2,343.3)
本公司權益持有人應佔權益		22,932.2	22,679.0	20,893.7	18,359.8	12,927.7	10,910.3

附註：

- (a) 於二零一三年，本集團結束成衣製造業務。於二零一二年，本集團將品牌產品分銷業務出售。因此，該等業務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」呈列為已終止業務，過往年度之業績則重新呈列。
- (b) 本集團已採納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起生效，並已作追溯應用。

**董事會成員****執行董事**

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)  
 鄭維新 *SBS JP* (副主席兼行政總裁)  
 鄭文彪  
 周偉偉  
 吳家煒

**非執行董事**

郭炳聯 *JP* (郭顯澧為其替任董事)  
 康百祥  
 吳德偉  
 陳周薇薇

**獨立非執行董事**

馬世民 *CBE*  
 方鏗 *GBS CBE JP*  
 楊傑聖  
 鮑文 *GBS CBE ISO JP*  
 鄭海泉 *GBS OBE JP*

**審核委員會成員**

楊傑聖 (主席)  
 方鏗 *GBS CBE JP*  
 康百祥

**薪酬委員會成員**

馬世民 *CBE* (主席)  
 鄭維志 *GBS OBE JP*  
 鄭維新 *SBS JP*  
 方鏗 *GBS CBE JP*  
 楊傑聖

**提名委員會成員**

鄭海泉 *GBS OBE JP* (主席)  
 鄭維志 *GBS OBE JP*  
 鄭維新 *SBS JP*  
 楊傑聖  
 鮑文 *GBS CBE ISO JP*

**公司秘書兼財務總監**

馮靜雯

**核數師**

羅兵咸永道會計師事務所

**本公司法律顧問**

司力達律師樓 (香港法律顧問)  
 Appleby (百慕達法律顧問)

**主要往來銀行**

香港上海滙豐銀行有限公司  
 中國銀行(香港)有限公司  
 渣打銀行(香港)有限公司

**主要股份過戶及登記代理**

Appleby Management (Bermuda) Ltd.  
 Canon's Court, 22 Victoria Street  
 Hamilton HM 12, Bermuda

**香港股份過戶及登記分處**

卓佳標準有限公司  
 香港皇后大道東183號  
 合和中心22樓

**註冊辦事處**

Canon's Court, 22 Victoria Street  
 Hamilton HM 12, Bermuda

**總辦事處及主要營業地點**

香港九龍  
 觀塘巧明街100號  
 Landmark East友邦九龍大樓27樓

**公司網址**

<http://www.wingtaiproperties.com>

**香港聯合交易所股份代號**

369

**WING TAI PROPERTIES LIMITED**

Incorporated in Bermuda with limited liability

永泰地產有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司



[www.wingtaiproperties.com](http://www.wingtaiproperties.com)