

WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369

20

16

INTERIM REPORT
中期報告

An abstract painting with a textured, layered appearance. The color palette is dominated by various shades of green, from light lime to dark forest green, with accents of blue, purple, and yellow. The brushstrokes are visible and expressive, creating a sense of depth and movement. The overall composition is non-representational and evocative.

雕琢 雋永價值





目錄

公司資料	2
財務摘要	3
主席報告	4
管理層討論及分析	6
中期股息	10
中期財務資料審閱報告	11
簡明綜合收益表	12
簡明綜合全面收益表	13
簡明綜合資產負債表	14
簡明綜合權益變動表	15
簡明綜合現金流量表	17
中期財務資料附註	18
一般資料	32

公司資料

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* (郭顯禮為其替任董事)
 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*

公司秘書兼集團法律顧問

鍾少華

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

Estera Management (Bermuda) Limited
 (前稱 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

財務摘要

下表乃本集團截至二零一六年及二零一五年六月三十日止各六個月期間及截至二零一五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				
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	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 (a及b)	二零一一年 百萬港元 (a及b)
業績							
持續經營業務							
收入	468.0	539.8	1,009.2	1,783.5	1,736.2	891.7	1,191.0
來自持續經營業務之 除稅前溢利	358.1	520.4	1,182.3	2,033.1	2,746.2	4,612.1	2,847.4
稅項	(57.9)	(51.7)	(83.2)	(89.5)	(91.4)	(78.4)	(81.8)
來自持續經營業務之 本期間／年度溢利	300.2	468.7	1,099.1	1,943.6	2,654.8	4,533.7	2,765.6
來自已終止業務之本期間／ 年度溢利／(虧損)	-	-	-	-	6.4	260.1	(31.9)
本期間／年度溢利	300.2	468.7	1,099.1	1,943.6	2,661.2	4,793.8	2,733.7
應佔：							
本公司權益持有人							
— 來自持續經營業務	300.2	468.8	1,099.1	1,943.6	2,654.6	4,476.6	2,242.6
— 來自已終止業務	-	-	-	-	6.4	260.1	(31.9)
非控股權益	300.2	468.8	1,099.1	1,943.6	2,661.0	4,736.7	2,210.7
— 來自持續經營業務	-	(0.1)	-	-	0.2	57.1	523.0
本期間／年度溢利	300.2	468.7	1,099.1	1,943.6	2,661.2	4,793.8	2,733.7
	於六月三十日	於十二月三十一日					
	二零一六年 百萬港元	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)	
資產及負債							
資產總值	28,674.2	28,220.9	27,527.8	26,705.1	23,578.1	20,212.5	
負債總值	(5,096.6)	(4,873.6)	(4,847.6)	(5,809.9)	(5,216.3)	(4,849.8)	
非控股權益	(1.0)	(1.0)	(1.2)	(1.5)	(2.0)	(2,435.0)	
本公司權益持有人應佔權益	23,576.6	23,346.3	22,679.0	20,893.7	18,359.8	12,927.7	

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「持作出售的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。

4

主席報告

致各位股東：

本人欣然宣佈，截至二零一六年六月三十日止六個月，集團股東應佔綜合淨溢利為300,000,000港元，每股盈利為0.22港元。董事會建議派發中期股息每股4.2港仙。

期內，本集團繼續致力於加強三大戰略性核心業務－物業發展、物業投資及管理，以及服務式公寓投資及管理，藉著建立及發展均衡的資產物業組合，爭取最大的收益回報。鑒於地產發展市場的固有週期特性，我們必須審時度勢，積極透過集團旗下在香港與亞洲區內外其他主要門戶城市的優質投資物業，提升我們的經常性收入基礎。

本集團的優質住宅項目「何文田山畔」，已於六月取得佔用許可證，並持續以現樓形式推售。儘管市場競爭激烈，但項目引來市場的廣泛興趣，贏得眾多最終買家及投資者的青睞，再一次印證了我們矢志追求從設計、建造到提供專屬服務的高品位發展方向。該項目的預售收入及六月份銷售收入，已在六月入賬。本集團也把握有利時機，順勢推出手上的「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。

我們在土地儲備上取得了長足進步。繼去年十二月底購入屯門掃管笏地皮後，我們於六月透過參加政府的土地公開招標，再度投得同區青山公路地段的另一幅高檔住宅地，毗鄰我們的小秀低密度用地。這將與我們在屯門計劃陸續開發的住宅項目形成有效互補，實現最佳的規模效應及成本效益。

二零一六年上半年，在環球經濟不明朗及香港經濟走軟的大環境下，本集團的經常性租金收入仍能迎難而上，繼續錄得穩健增幅。我們於香港及倫敦市中心的甲級寫字樓投資物業，入住率及租戶質素皆穩踞高水平。於二零一六年六月三十日，本集團香港及倫敦投資物業租合之平均出租率約為98%。當中，位於香港觀塘市中心的寫字樓旗艦物業 **Landmark East**，隨著九龍東的規劃和發展，在租務及資產價值方面均受益不淺。二零一六年一月，我們收購了倫敦市中心西區一幢甲級寫字樓的33%權益，樓面擴充及提升工程已隨即展開。到目前為止，我們手上已持有五個倫敦市中心黃金地段物業，令集團開始受惠於規模經濟效應，並透過進行項目優化計劃，充份體現資產價值。同年七月，我們更窺準機遇，適時出售於上海豪華公寓大廈「尚濱江」的全部五成權益。在完成交易以後，相關出售收益於八月入賬。

我們的Lanson Place服務式公寓投資及管理業務保持堅穩增長，入住率及租金皆令人滿意。二零一六年二月，Lanson Place簽訂了一份為期十年的管理合約，為處於香港半山區麥當勞道貳號共213個單位的服務式公寓項目提供管理服務。相關管理服務期於二零一六年三月即告開展。於七月，「上海逸蘭(錦麟天地)服務式公寓」的管理服務獲得續約，延伸另一個七年期。迄今，Lanson Place於上海共計管理五個項目。於八月，Lanson Place再下一城，簽訂了另一份管理合約，為處於成都心臟地帶的著名金融中心驪馬市營運全新的「成都逸蘭(富力)服務式住宅公寓」。二零一六年五月，座落上海的「盧灣服務式公寓—逸蘭管理」也正式啟業。這等佳績為我們加快在香港及亞洲其他主要城市擴張業務的策略向前跨出重要腳步。

本人謹藉此機會，感謝各董事會成員為集團帶來真知灼見。此外，對於同事們的努力，以及業務夥伴、客戶及各持份者多年來的支持，本人特此致以衷心謝意。倚仗大家長期以來的齊心協力，永泰地產方能打造成可持續發展的卓越企業。

主席
鄭維志

香港，二零一六年八月三十日

管理層討論及分析

業務回顧

二零一六年上半年度，本集團之收入為468,000,000港元，而二零一五年同期為540,000,000港元。權益持有人應佔綜合溢利為300,000,000港元，較二零一五年同期之469,000,000港元減少169,000,000港元。溢利減少主要源於二零一六年上半年度投資物業及金融工具之公平價值收益162,000,000港元低於二零一五年同期之265,000,000港元，且物業發展溢利亦見下調。

物業發展

二零一六年上半年度，物業發展分部之收入為26,000,000港元，而二零一五年同期為115,000,000港元。該分部之除稅前虧損為32,000,000港元，較二零一五年同期錄得之分部溢利80,000,000港元減少112,000,000港元。這主要歸因於二零一六年上半年度來自全資擁有項目及合營企業之物業銷售於損益賬中的確認額較二零一五年同期為低。

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。截至二零一六年六月三十日止，項目共約90%之住宅單位已累計售出，所有零售舖位亦已全部租出。

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。截至二零一六年六月三十日止，項目共約95%之住宅單位已累計售出。

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。上蓋建築工程經已開展，該項目預期於二零一八年竣工。

位於屯門小秀青山公路之低密度住宅用地，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開始動工，該項目預期於二零一九年前竣工。

位於屯門掃管笏路之中等密度住宅用地，其總樓面面積約為264,000平方呎。土地勘測工程經已展開，該項目預期於二零二一年竣工。

多數股權項目

二零一六年六月，本集團透過政府土地招標，成功投得位於青山公路—屯門大欖段一幅中等密度住宅用地，其總樓面面積約為294,000平方呎。本集團於該項目中擁有70%權益，該用地已於二零一六年七月移交。

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。於二零一六年上半年度，「天賦海灣」、「濶玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」分別已售出約2%、2%及1%的住宅單位。截至二零一六年六月三十日止，「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87%、94%及96%。

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（預計將於二零一六年最後一個季度通車）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。於二零一六年上半年度，約9%住宅單位經已售出。於二零一六年六月三十日，累計約54%住宅單位經已售出。該項目於二零一六年六月獲發佔用許可證，而已售出單位將於二零一六年下半年度陸續交付予買家。本集團為該項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。

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。上蓋建築工程正在進行，該等項目預期於二零一七年竣工。

物業投資及管理

二零一六年上半年度，物業投資及管理分部之收入為366,000,000港元，較二零一五年上半年度之342,000,000港元上升24,000,000港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變動）為415,000,000港元，較二零一五年同期之503,000,000港元減少88,000,000港元。由於租金持續上揚，倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變動，該分部於二零一六年上半年度之除稅前溢利為241,000,000港元，較二零一五年同期之217,000,000港元增加24,000,000港元。

位於香港的全資擁有物業

於二零一六年六月三十日，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，總市場公平價值約為18,500,000,000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。於二零一六年六月三十日，該物業之出租率約為98%。就期內已獲續約之租約而言，平均租金上調幅度約為33%。約有30%之租約將於二零一六年下半年度屆滿，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。於二零一六年六月三十日，該物業之出租率約為96%。

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。於二零一六年六月三十日，兩項物業達至平均約83%的出租率。

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。於二零一六年六月三十日，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。於二零一六年六月三十日，該物業已全面租出。

位於倫敦西區Berkeley Square的商業物業擁有室內淨面積約為7,900平方呎之甲級寫字樓。於二零一六年六月三十日，該物業之出租率約為74%。

位於英國倫敦的合營企業物業

本集團擁有位於倫敦Fleet Place之商業物業的25%權益。該物業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。於二零一六年六月三十日，該物業已全面租出。

於二零一六年一月，本集團收購一幢位於倫敦Cavendish Square之商業物業的33%權益。該物業樓高6層，擁有室內淨面積約為11,000平方呎之甲級寫字樓。該物業現時空置，以進行翻修及擴建工程，預期於二零一八年年初竣工。

管理層討論及分析

位於中國的合營企業物業

於二零一六年七月，本集團出售其於「尚濱江」的全部五成權益，「尚濱江」為一幢位於上海浦東陸家嘴的豪華公寓大廈。本集團於二零一六年八月完成該項出售，出售收益估計約為35,000,000港元。

服務式公寓投資及管理

服務式公寓投資及管理分部於二零一六年上半年度之收入為65,000,000港元，而二零一五年上半年度則為71,000,000港元。該分部於二零一六年之除稅前溢利（包括公平價值變動）為8,000,000港元，而二零一五年同期錄得虧損21,000,000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2,000,000港元，而二零一五年同期為10,000,000港元，為數8,000,000港元之跌幅主要是由於香港酒店業務溢利減少。

香港酒店業持續不景氣，Lanson Place Hotel之出租率穩定，惟平均租金出現壓力。

本集團擁有吉隆坡Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences之五成權益，其出租率穩定，惟因酒店業呈現不景氣，平均租金出現壓力。

於二零一六年六月為期八年的管理合約屆滿後，「北京逸蘭（新城國際）服務式公寓」已停止服務式公寓業務。

二零一六年二月，本集團簽訂一份十年期管理合約，為香港半山麥當勞道貳號之服務式公寓項目提供管理服務。該項目提供213個單位，相關管理服務期自二零一六年三月二十四日起開始。

二零一六年七月，本集團上海浦西「上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓」再獲七年續約。由此，於上海共有五項物業由Lanson Place管理。

二零一六年八月，本集團簽訂一份八年期管理合約，為位於成都驛馬市金融中心地帶之服務式公寓項目提供管理服務。該項目提供162個單位，計劃於二零一七年上半年度啟動。

Lanson Place服務式公寓管理及其物業一如既往贏得眾多旅客的好評。香港的Lanson Place Hotel榮獲TripAdvisor頒發「二零一六年度卓越企業」，而位於吉隆坡的Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences榮獲Hotels.com「2016年度旅客最愛大獎」之「金獎」。

其他業務

其他業務分部代表投資活動及包括中央管理及行政職能之企業支出。二零一六年上半年度之分部收入為11,000,000港元，與二零一五年同期相同。二零一六年上半年度，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變動）為33,000,000港元，較二零一五年之42,000,000港元減少9,000,000港元。倘不計入金融工具之公平價值變動，二零一六年上半年度該分部之除稅前虧損為24,000,000港元，因期內各業務分部吸納更多企業支出，故較二零一五年同期之52,000,000港元減少28,000,000港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一六年六月三十日，本集團之資產淨值為23,578,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：23,347,000,000港元)。為數231,000,000港元之增幅主要來自期內溢利300,000,000港元及重估可供出售金融資產產生之

公平價值收益72,000,000港元，被派發之二零一五年末期股息145,000,000港元所抵銷。

於二零一六年六月三十日，本集團之銀行及其他借款共為3,925,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：3,766,000,000港元)。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

於以下期間償還：

	二零一六年 六月三十日		二零一五年 十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	492	13%	440	12%
一至二年內	315	8%	490	13%
二至五年內	1,220	31%	983	26%
五年後	1,898	48%	1,853	49%
	3,925	100%	3,766	100%

於二零一六年六月三十日，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3,253,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,692,000,000港元)，佔本集團資產淨值13.8%(二零一五年十二月三十一日：7.2%)。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。本集團將密切監測利率波動風險，並於適當時候採用利率掉期合約對沖至合理水平。

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：

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	672	2,074
未動用循環貸款融資	2,204	2,194
	2,876	4,268

管理層討論及分析及中期股息

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。本集團主要以港元進行其業務，其次使用人民幣、英鎊、新加坡元及馬來西亞令吉。對於以外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時候採用本地貨幣融資及其他金融工具對沖至合理水平。其中，本集團透過本地貨幣融資及遠期外匯合約大幅地減輕英國海外業務投資面對之風險。

或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團因本公司就若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債2,539,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：3,135,000,000港元)。該等擔保為個別擔保，並以本集團於合營企業之權益比例為限。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款1,129,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,693,000,000港元)，已作為合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。本集團於該等合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零一六年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為5,070,000,000港元、1,198,000,000港元及296,000,000港元之投資物業、待出售物業及其他金融資產。

前景

中國內地經濟放緩，加上訪港旅客減少及本地零售不景氣，令香港經濟依然挑戰重重。放眼全球經濟，英國脫歐進一步為歐美經濟蒙上陰影。於二零一六年，隨著美國加息幅度及步伐或遜於市場早前預期，香港地產市場有望於今年下半年保持穩定。

鑒於上述形勢，本集團將時刻警醒把握市場機遇，於出售手上已落成物業之餘，也謀求良機收購具有戰略意義的土地及物業，爭取未來的長期增長。在全球經濟前景充滿不確定性及香港經濟疲弱的情況下，令我們倍受鼓舞的是，我們在香港及倫敦的投資組合取得出色表現，為本集團的財務實力打下牢固磐基。

僱員

於二零一六年六月三十日，本集團聘有約520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及認股權計劃。根據有關計劃，獎勵股份或認股權一般可於十年內分期行使。

中期股息

董事宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度之中期股息每股4.2港仙(二零一五年：4.2港仙)。中期股息將於二零一六年十月五日或前後派發予於二零一六年九月十五日(記錄日期)辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一六年九月十五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。

中期財務資料審閱報告



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12至第31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」)於二零一六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」編製及公正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的香港審閱準則第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，二零一六年八月三十日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

簡明綜合收益表

截至二零一六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」)，截至二零一六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	
		二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
收入	6	468.0	539.8
銷售成本		(92.0)	(157.4)
毛利		376.0	382.4
其他收益淨額	7	10.2	2.1
銷售及分銷費用		(7.5)	(24.7)
行政費用		(142.6)	(134.2)
投資物業及金融工具之公平價值變更	8	162.1	264.5
經營溢利	9	398.2	490.1
財務費用		(44.0)	(53.9)
財務收入		10.4	8.0
應佔合營企業業績	22	(6.9)	75.2
應佔聯營公司業績		0.4	1.0
除稅前溢利		358.1	520.4
稅項	10	(57.9)	(51.7)
期內溢利		300.2	468.7
應佔：			
本公司權益持有人		300.2	468.8
非控股權益		-	(0.1)
		300.2	468.7
本公司權益持有人應佔每股盈利	11		
—基本		0.22港元	0.35港元
—攤薄		0.22港元	0.35港元

第18頁至第31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

截至二零一六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	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
期內溢利	300.2	468.7
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	(36.3)	(2.9)
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益／(虧損)淨額	71.8	(66.7)
淨投資對沖收益淨額	1.0	3.2
現金流量對沖之收益／(虧損)淨額		
－公平價值收益／(虧損)	32.9	(29.3)
－撥回至損益	－	(0.4)
扣除稅項後期內其他全面收益	69.4	(96.1)
期內全面收益總額	369.6	372.6
應佔：		
本公司權益持有人	369.6	372.7
非控股權益	－	(0.1)
期內全面收益總額	369.6	372.6

第18頁至第31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

於二零一六年六月三十日

	附註	未經審核 二零一六年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一五年 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	13	21,552.9	21,448.8
其他物業、廠房及設備	13	54.5	55.9
於合營企業之投資	22	468.2	490.0
合營企業貸款	22	1,533.1	1,649.7
於聯營公司之投資		5.8	5.1
聯營公司貸款		14.8	14.8
按金及貸款應收款項		13.8	15.1
其他金融資產		430.1	358.3
遞延稅項資產		12.5	6.5
衍生金融工具		9.7	3.4
		24,095.4	24,047.6
流動資產			
待出售物業	14	2,435.4	1,295.6
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	15	979.0	776.3
衍生金融工具		52.4	11.2
可收回稅項		0.8	1.4
受限制銀行存款		—	14.6
銀行結存及現金		672.0	2,074.2
		4,139.6	4,173.3
分類為持作出售的非流動資產	25	439.2	—
		4,578.8	4,173.3
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	16	507.4	435.7
衍生金融工具		16.9	19.0
應付稅項		63.2	48.6
銀行及其他借款	17	492.4	439.6
		1,079.9	942.9
非流動負債			
銀行及其他借款	17	3,433.0	3,326.7
其他長期負債	4(d)	82.9	73.7
衍生金融工具		180.4	239.5
遞延稅項負債		320.4	290.8
		4,016.7	3,930.7
資產淨值			
		23,577.6	23,347.3
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	18	671.7	670.6
儲備		22,904.9	22,675.7
		23,576.6	23,346.3
非控股權益		1.0	1.0
權益總額		23,577.6	23,347.3

第18頁至第31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

截至二零一六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
	股本	股份溢價	對沖儲備	投資 重估儲備	僱員以股份 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	合計	百萬元		
百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
於二零一六年一月一日	670.6	3,293.3	(103.4)	138.6	14.6	64.1	(61.3)	751.0	18,578.8	23,346.3	1.0	23,347.3	
全面收益													
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	300.2	300.2	-	300.2	
其他全面收益													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(36.3)	-	-	(36.3)	-	(36.3)	
重估可供出售金融資產產生之 公平價值收益淨額	-	-	-	71.8	-	-	-	-	-	71.8	-	71.8	
現金流量對沖之收益淨額	-	-	32.9	-	-	-	-	-	-	32.9	-	32.9	
淨投資對沖收益淨額	-	-	1.0	-	-	-	-	-	-	1.0	-	1.0	
全面收益總額	-	-	33.9	71.8	-	-	(36.3)	-	300.2	369.6	-	369.6	
與擁有人之交易													
有關授出認股權和獎勵股份之僱員 服務之價值	-	-	-	-	4.7	-	-	-	-	4.7	-	4.7	
獲行使獎勵股份	1.1	9.2	-	-	(9.2)	-	-	-	-	1.1	-	1.1	
已派付二零一五年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(145.1)	(145.1)	-	(145.1)	
與擁有人之交易總額	1.1	9.2	-	-	(4.5)	-	-	-	(145.1)	(139.3)	-	(139.3)	
於二零一六年六月三十日	671.7	3,302.5	(69.5)	210.4	10.1	64.1	(97.6)	751.0	18,733.9	23,576.6	1.0	23,577.6	

簡明綜合權益變動表

截至二零一六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
	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	僱員以股份 為基準之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	換算儲備 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元	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	
全面收益													
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	468.8	468.8	(0.1)	468.7	
其他全面收益													
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	
與擁有人之交易													
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	

第18頁至第31頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一六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	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
(用於)／來自經營活動之現金淨額	(901.2)	743.6
投資活動之現金流量		
投資物業增加	(1.5)	(3.7)
合營企業貸款之墊款	(270.8)	(64.2)
就一間合營企業償還銀行借款提供墊款	(222.0)	-
其他投資現金流入淨額	42.3	43.5
投資活動所用現金淨額	(452.0)	(24.4)
融資活動之現金流量		
籌集銀行及其他借款	555.9	14.5
償還銀行及其他借款	(407.8)	(31.9)
本公司已付股息	(145.1)	(124.7)
其他融資現金流出淨額	(8.9)	(7.7)
融資活動所用現金淨額	(5.9)	(149.8)
現金及等值現金(減少)／增加	(1,359.1)	569.4
於期初之現金及等值現金	2,023.0	1,538.1
於期末之現金及等值現金	663.9	2,107.5
現金及等值現金包括：		
銀行結存及現金	672.0	2,158.5
減：到期為多於三個月之存款	(8.1)	(51.0)
	663.9	2,107.5

第18頁至第31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

截至二零一六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、物業投資及管理及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，並於二零一六年八月三十日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

本份截至二零一六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二零一五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

本集團已採納以下會計政策作為分類為持作出售之非流動資產入賬方法：

分類為持作出售的非流動資產（或出售組別）

非流動資產（或出售組別），倘其賬面值將主要透過銷售交易收回並且銷售視作極有可能，則分類為持作出售資產，按賬面值及公平價值扣除銷售成本兩者之較低者列賬。

此外，除下文所述於二零一六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二零一五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) 於二零一六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

二零一四年度改進

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。

3. 主要會計政策(續)

- (b) 於二零一六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7號(修訂)	現金流量表	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號(修訂)	所得稅	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日

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，並須與本集團於二零一五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)。

中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

4. 財務風險管理及金融工具(續)

(b) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零一六年六月三十日及二零一五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
於二零一六年六月三十日				
資產				
其他金融資產				
可供出售金融資產				
– 上市證券	430.1	–	–	430.1
衍生金融工具				
– 跨幣掉期合約	–	10.2	–	10.2
– 遠期外匯合約	–	51.9	–	51.9
	430.1	62.1	–	492.2
負債				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	36.9	–	36.9
– 跨幣掉期合約	–	160.4	–	160.4
其他長期負債	–	–	82.9	82.9
	–	197.3	82.9	280.2
於二零一五年十二月三十一日				
資產				
其他金融資產				
可供出售金融資產				
– 上市證券	358.3	–	–	358.3
衍生金融工具				
– 跨幣掉期合約	–	3.6	–	3.6
– 遠期外匯合約	–	11.0	–	11.0
	358.3	14.6	–	372.9
負債				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	9.0	–	9.0
– 跨幣掉期合約	–	249.5	–	249.5
其他長期負債	–	–	73.7	73.7
	–	258.5	73.7	332.2

於截至二零一六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。

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合約、遠期外匯合約及利率掉期合約。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)

下表呈列截至二零一六年及二零一五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	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
於一月一日	73.7	91.5
於損益確認之公平價值虧損／(收益)(附註8)	9.2	(10.1)
於六月三十日	82.9	81.4
於報告期末持有之負債計入損益之期內未變現虧損／(收益)總額	9.2	(10.1)

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，與截至二零一五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扣除相關增值稅及折扣後應收款項淨額：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	26.4	115.3
租金收入及物業管理收入	430.5	413.3
可供出售金融資產之股息收入	11.1	11.2
	468.0	539.8

中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

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。其他主要指投資活動及包括中央管理及行政職能之企業活動。

	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 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一六年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	26.4	365.7	64.8	11.1	–	468.0
分部之間銷售	–	4.3	0.1	–	(4.4)	–
總額	26.4	370.0	64.9	11.1	(4.4)	468.0
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變更前 之溢利／(虧損)	(25.6)	271.3	10.9	(20.5)	–	236.1
投資物業及金融工具之公平價值變更	(9.5)	183.8	(3.0)	(9.2)	–	162.1
經營溢利／(虧損)	(35.1)	455.1	7.9	(29.7)	–	398.2
財務費用	–	(26.8)	(8.5)	(26.7)	18.0	(44.0)
財務收入	–	1.9	3.0	23.5	(18.0)	10.4
應佔合營企業業績	3.1	(15.5)	5.5	–	–	(6.9)
應佔聯營公司業績	0.4	–	–	–	–	0.4
除稅前溢利／(虧損)	(31.6)	414.7	7.9	(32.9)	–	358.1
稅項	–	–	–	–	–	(57.9)
期內溢利	–	–	–	–	–	300.2
其他項目						
折舊及攤銷	–	0.9	–	1.2	–	2.1

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 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一五年六月三十日止六個月						
收入						
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)	–
總額	115.3	346.0	71.6	11.2	(4.3)	539.8
業績						
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
經營溢利／(虧損)	(1.8)	531.2	(10.8)	(28.5)	–	490.1
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
除稅前溢利／(虧損)	80.4	502.8	(20.5)	(42.3)	–	520.4
稅項	–	–	–	–	–	(51.7)
期內溢利	–	–	–	–	–	468.7
其他項目						
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)

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	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
香港	425.6	497.7
英國	15.5	10.9
中國	13.4	17.6
新加坡	12.1	12.2
其他	1.4	1.4
	468.0	539.8

中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

7. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
持有至到期之投資之利息收入攤銷	-	0.4
匯兌虧損淨額	(1.4)	(0.4)
因被削減日照權之補償收入	8.9	-
其他	2.7	2.1
	10.2	2.1

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	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
投資物業之公平價值變更(附註13)	201.4	245.2
金融工具之公平價值變更淨額		
— 衍生金融工具之公平價值(虧損)/收益淨額	(30.1)	9.2
— 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(虧損)/收益	(9.2)	10.1
	(39.3)	19.3
	162.1	264.5

9. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 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	5.8	5.2
員工成本(包括董事酬金)	125.8	114.2
持有至到期之投資之利息收入攤銷	-	(0.4)
其他物業、廠房及設備之折舊	2.1	2.5
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	78.6	76.3
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	(0.1)
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.3	0.5

10. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按16.5% (二零一五年：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稅項金額是指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
本期稅項		
— 本期間溢利之本期稅項	33.5	23.3
— 於過往年度超額撥備	(0.3)	(1.2)
	33.2	22.1
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	23.4	9.2
— 稅項折舊之暫時差異	8.3	8.7
— (確認) / 動用稅務虧損	(7.0)	11.6
— 預扣稅	—	0.1
	24.7	29.6
所得稅開支	57.9	51.7

11. 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	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	300.2	468.8

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
已發行普通股加權平均數	1,342,198,731	1,340,077,043
根據本公司認股權計劃及股份獎勵計劃 可予發行並有潛在攤薄影響之股份	6,507,910	4,114,755
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,348,706,641	1,344,191,798

中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

12. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
中期股息每股普通股4.2港仙(二零一五年：4.2港仙)	56.4	56.3

於二零一六年八月三十日，董事會決定宣派中期股息每股普通股4.2港仙(二零一五年：4.2港仙)。該中期股息金額56,400,000港元(二零一五年：56,300,000港元)，尚未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零一六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
於二零一六年一月一日期初之賬面淨值	21,448.8	55.9
匯兌差額	(98.8)	—
公平價值變動產生之收益淨額	201.4	—
添置	1.5	0.7
折舊及攤銷	—	(2.1)
於二零一六年六月三十日期末之賬面淨值	21,552.9	54.5
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

本集團之投資物業根據二零一六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高緯環球評估其投資物業。估值亦有參照活躍市場中之當時可供比較的價格及／或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

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
持作出售之發展中物業	2,274.9	1,134.0
已落成物業	160.5	161.6
	2,435.4	1,295.6

15. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款	15.0	14.1
遞延應收租金	7.9	12.2
應收合營企業款項及合營企業貸款	850.7	637.2
其他應收款項、按金及預付款項	80.4	87.8
收購土地之已付按金	25.0	25.0
	979.0	776.3

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。以下為本集團於結算日根據發票日期之應收貨款(扣除撥備)賬齡分析：

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
0至30天	10.8	8.3
31至90天	1.4	5.1
90天以上	2.8	0.7
	15.0	14.1

16. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	14.7	8.2
已收物業銷售按金	4.4	3.5
已收租金按金	184.9	175.4
應付工程費用	67.0	64.1
應付合營企業款項	92.5	40.0
其他應付賬款及應計費用	143.9	144.5
	507.4	435.7

中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

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根據發票日期之應付貨款賬齡分析：

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
0至30天	14.0	7.0
31至90天	0.2	1.1
90天以上	0.5	0.1
	14.7	8.2

17. 銀行及其他借款

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
銀行借款	2,077.8	1,967.9
定息債券	1,847.6	1,798.4
	3,925.4	3,766.3

銀行及其他借款均根據當前市場利率計息且還款期如下：

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
一年內到期	492.4	439.6
一至二年內到期	314.9	490.5
二至五年內到期	1,220.5	983.5
五年後到期	1,897.6	1,852.7
	3,925.4	3,766.3
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(492.4)	(439.6)
於一年後到期之款項	3,433.0	3,326.7
分析如下		
有抵押	2,077.8	1,967.9
無抵押	1,847.6	1,798.4
	3,925.4	3,766.3

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： 於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日 及二零一六年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足： 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
於二零一五年十二月三十一日	1,341,305,029	670.6
於二零一六年一月一日	1,341,305,029	670.6
因行使獎勵股份而發行股份	2,171,250	1.1
於二零一六年六月三十日	1,343,476,279	671.7

19. 承擔

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 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	10.3	3.9
向合營企業注資		
— 已訂約但未有撥備	714.9	777.1
	725.2	781.0

20. 或然負債

本集團於結算日之或然負債如下：

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
為合營企業獲取銀行融資而給予銀行之擔保	2,538.7	3,135.1

於二零一六年六月三十日，本集團向合營企業提供擔保之銀行貸款1,505,900,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,898,600,000港元)已被提取。

中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

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：

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
投資物業	5,070.0	5,151.2
待出售物業	1,198.2	1,134.0
其他金融資產	296.4	246.9
	6,564.6	6,532.1

為數2,077,800,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,967,900,000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：

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
資產		
— 投資物業	833.6	1,602.8
— 待出售物業	2,932.1	3,345.4
— 銀行結存及現金	193.4	169.0
— 其他資產	738.1	516.5
負債		
— 銀行及其他借款	(1,505.9)	(2,176.3)
— 來自股東之貸款	(1,533.1)	(1,649.7)
— 應付股東款項	(850.7)	(637.2)
— 其他負債	(339.3)	(680.5)
資產淨值	468.2	490.0

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
收入	788.4	455.5
經營溢利	10.4	95.0
財務費用	(22.0)	(5.7)
財務收入	0.3	2.1
除稅前溢利	(11.3)	91.4
稅項	4.4	(16.2)
期內(虧損)/溢利	(6.9)	75.2

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	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
高級管理人員酬金(附註)		
薪金及其他福利	(14.8)	(13.6)
退休福利費用	(0.6)	(0.5)
認股權和獎勵股份之價值	(3.5)	(2.9)
	(18.9)	(17.0)
來自合營企業貸款之利息收入	8.5	2.9
來自一間合營企業之銷售及市場推廣服務費收入	18.3	–
來自一間合營企業之服務式公寓管理及許可費收入	0.8	0.7
來自一間聯營公司之服務式公寓管理費收入	–	1.1
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	1.5	1.8
來自合營企業之項目管理費收入	3.0	2.7
來自一間合營企業之物業租賃收入	4.0	4.7
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	2.5	3.0

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：

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
合營企業之非流動貸款	1,533.1	1,649.7
應收合營企業款項及合營企業流動貸款	850.7	637.2
應付合營企業款項	92.5	40.0
聯營公司之非流動貸款	14.8	14.8

24. 結算日後發生事項

(a) 二零一六年七月，本集團與一名第三方訂立買賣協議，出售其於上海尚濱江的一間合營企業之全部50%權益。本集團根據買賣協議可獲得總代價為約458,000,000港元及出售事項估計收益為約35,000,000港元。

(b) 於結算日後，本集團透過參加香港特別行政區政府的土地公開招標購入一塊土地作發展住宅用地，地址為屯門青山公路-大欖段屯門市地段第523號，最大樓面面積約294,000平方呎。地價約為982,000,000港元。本集團擁有該項目之70%權益。

25. 分類為持作出售的非流動資產

誠如中期財務資料附註24(a)所載，於結算日後，本集團簽訂買賣協議，出售其一間合營企業之全部權益。

於二零一六年六月三十日，分類為持作出售的非流動資產包括於合營企業之投資，合營企業之貸款及應收合營企業款項，總值為439,200,000港元。

董事及最高行政人員於本公司及任何相聯法團股份及相關股份及債權證之權益

於二零一六年六月三十日，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	10,889,816	-	-	462,488,185 (附註b)	1,958,750	475,336,751	35.38%
鄭維新	8,822,481	-	-	462,488,185 (附註b)	1,958,750	473,269,416	35.23%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.42%
周偉偉	448,252	-	-	-	384,750	833,002	0.06%
吳家煒	-	-	-	-	1,328,000	1,328,000	0.10%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註d)	-	9,224,566	0.69%
郭穎澧 (郭炳聯之替任董事)	-	-	-	9,736,566 (附註c)	-	9,736,566	0.72%
吳德偉	278,391	1,016,000	-	313,666 (附註e)	-	1,608,057	0.12%

附註：

- (a) 於二零一六年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,343,476,279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一權益，故在該三名董事之間重複呈列。
- (c) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭顯禮為若干酌情信託基金之受益人而被視為擁有9,736,566股股份之權益。
- (d) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭炳聯因身為一個信託基金之受益人而被視為擁有9,224,566股股份之權益。由於該基金乃上文附註(c)所述酌情信託基金之一，該9,224,566股股份均指同一權益，故在郭炳聯及郭顯禮中重複呈列。
- (e) 吳德偉與其配偶共同持有313,666股股份。
- (f) 該等權益相當於本公司向有關董事授出之認股權及獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為認股權計劃及股份獎勵計劃之章節。

一般資料

認股權計劃

根據本公司股東於二零一五年十月二十七日採納之本公司認股權計劃(「認股權計劃」)，本公司董事會或其正式授權委員會可全權酌情向本集團任何成員公司之董事、僱員、行政人員、顧問、前董事、前僱員、前行政人員或前顧問(「合資格人士」)授出可認購本公司股份(「股份」)的認股權，認股權計劃旨在令本公司授出認股權以激勵及挽留該等合資格人士。

(i) 尚未行使之認股權

截至二零一六年六月三十日止期間內根據認股權計劃授出之認股權之詳情及尚未行使之認股權之變動概況如下：

	授出日期	每股 認股權 行使價 (港元)	於緊接授出 日期前之 股份收市價 (港元)	行使期	認股權數目				於 二零一六年 一月一日	於 二零一六年 六月三十日	於緊接 認股權獲行使 日期前之股份 加權平均收市價 (港元)
					期內授出	期內行使	註銷/失效	期內			
董事											
鄭維志	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2017至17.3.2026	-	247,250	-	-	247,250	-	不適用
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018至17.3.2026	-	247,250	-	-	247,250	-	不適用
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019至17.3.2026	-	494,500	-	-	494,500	-	不適用
鄭維新	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2017至17.3.2026	-	247,250	-	-	247,250	-	不適用
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018至17.3.2026	-	247,250	-	-	247,250	-	不適用
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019至17.3.2026	-	494,500	-	-	494,500	-	不適用
周偉偉	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2017至17.3.2026	-	46,250	-	-	46,250	-	不適用
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018至17.3.2026	-	46,250	-	-	46,250	-	不適用
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019至17.3.2026	-	92,500	-	-	92,500	-	不適用
吳家煒	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2017至17.3.2026	-	14,000	-	-	14,000	-	不適用
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018至17.3.2026	-	14,000	-	-	14,000	-	不適用
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019至17.3.2026	-	28,000	-	-	28,000	-	不適用
僱員											
僱員總數	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2017至17.3.2026	-	227,750	-	-	227,750	-	不適用
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018至17.3.2026	-	227,750	-	-	227,750	-	不適用
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019至17.3.2026	-	455,500	-	-	455,500	-	不適用
					-	3,130,000	-	-	3,130,000	-	

(ii) 認股權之估值

於截至二零一六年六月三十日止期間授出認股權之公平價值乃應用二項式模式(「模式」)而釐定。模式主要假設如下：

無風險利率	1.27%
預計股息率	3.35%
本公司股份市價之預期波幅	33.43%
預計年期	由授出日期起計十年
每份認股權之估計公平價值	1.28港元

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，現行模式未必是認股權之公平價值之唯一可靠計算方法。

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完結，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。

一般資料

截至二零一六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：

	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)
		於二零一六年一月一日	期內授出之獎勵	期內歸屬及行使	期內註銷/失效	於二零一六年六月三十日			
董事									
鄭維志	6.5.2013	321,500	-	321,500	-	-	不適用	不適用	34,000
	28.5.2014	196,500	-	196,500	-	-	不適用	不適用	16,000
	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	-	-	不適用	不適用	36,000
	28.5.2015	192,250	-	-	-	192,250	10.1.2017	10.1.2017至 28.5.2025	253,000
	28.5.2015	384,500	-	-	-	384,500	10.1.2018	10.1.2018至 28.5.2025	314,000
鄭維新	6.5.2013	321,500	-	321,500	-	-	不適用	不適用	34,000
	28.5.2014	196,500	-	196,500	-	-	不適用	不適用	16,000
	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	-	-	不適用	不適用	36,000
	28.5.2015	192,250	-	-	-	192,250	10.1.2017	10.1.2017至 28.5.2025	253,000
	28.5.2015	384,500	-	-	-	384,500	10.1.2018	10.1.2018至 28.5.2025	314,000

	獎勵股份數目					於二零一六年 六月三十日	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)
	於二零一六年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一六年 一月一日				
董事									
周偉偉	6.5.2013	64,500	-	64,500	-	-	不適用	不適用	7,000
	28.5.2014	39,500	-	39,500	-	-	不適用	不適用	3,000
	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	-	-	不適用	不適用	8,000
	28.5.2015	40,250	-	-	-	40,250	10.1.2017	10.1.2017至 28.5.2025	53,000
	28.5.2015	80,500	-	-	-	80,500	10.1.2018	10.1.2018至 28.5.2025	65,000
吳家煒	15.6.2015	106,000	-	-	-	106,000	21.1.2017	21.1.2017至 15.6.2025	130,000
	15.6.2015	106,000	-	-	-	106,000	21.1.2018	21.1.2018至 15.6.2025	80,000
	15.6.2015	212,000	-	-	-	212,000	21.1.2019	21.1.2019至 15.6.2025	115,000
	15.6.2015	106,000	-	-	-	106,000	21.1.2018	21.1.2018至 15.6.2025	77,000
	15.6.2015	106,000	-	-	-	106,000	21.1.2019	21.1.2019至 15.6.2025	55,000
	15.6.2015	212,000	-	-	-	212,000	21.1.2020	21.1.2020至 15.6.2025	87,000
	15.6.2015	106,000	-	-	-	106,000	21.1.2019	21.1.2019至 15.6.2025	53,000
	15.6.2015	106,000	-	-	-	106,000	21.1.2020	21.1.2020至 15.6.2025	42,000
	15.6.2015	212,000	-	-	-	212,000	21.1.2021	21.2.2021至 15.6.2025	69,000

一般資料

	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	於二零一六年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一六年 六月三十日			
僱員									
僱員 總數	6.5.2013	252,000	-	252,000	-	-	不適用	不適用	26,000
	28.5.2014	10,750	-	10,750	-	-	不適用	不適用	無
	28.5.2014	158,000	-	158,000	-	-	不適用	不適用	13,000
	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	-	-	不適用	不適用	35,000
	28.5.2015	185,750	-	-	-	185,750	10.1.2017	10.1.2017至 28.5.2025	244,000
	28.5.2015	371,500	-	-	-	371,500	10.1.2018	10.1.2018至 28.5.2025	302,000
		6,455,750	-	2,171,250	-	4,284,500			

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。

大股東之權益

於二零一六年六月三十日，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	10.55%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.13%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.42%
4. Deutsche Bank International Trust Co. Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.42%
5. Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.42%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註5)	13.59%
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)	13.59%
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)	14.88%
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)	13.67%
10. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.56%
11. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(d)及8)	7.56%
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)	13.40%
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)	11.23%

一般資料

附註：

- 1 於二零一六年六月三十日已發行股份總數為1,343,476,279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為一家族信託之受託人(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28.47%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9.32%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於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持有之股份中擁有權益。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被視為於華大置業所持有之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，於二零一六年六月三十日，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任何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

於二零一六年六月三十日，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。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零一六年六月三十日，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5,643,000,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%資產比率。

於二零一六年六月三十日，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	5,273.1	1,927.5
流動資產	11,267.3	3,572.3
流動負債	(1,242.5)	(369.2)
非流動負債	(5,507.4)	(1,898.4)
應收股東款項及貸款	613.9	92.5
應付股東款項及貸款	(6,945.7)	(2,849.2)
資產淨值	3,458.7	475.5

一般資料

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。於截至二零一六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。

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，彼等於截至二零一六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。

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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司非執行董事（即郭炳聯、康百祥、吳德偉及陳周薇薇）各自之董事袍金由60,000港元增加至70,000港元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會主席（即楊傑聖）之袍金由100,000港元增加至120,000港元。

本公司獨立非執行董事馬世民先生自二零一六年三月十六日起由鐵江現貨有限公司之非執行董事調任為獨立非執行董事。

本公司獨立非執行董事鄭海泉先生自二零一六年五月起不再擔任香港中文大學校董會之成員。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一六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。

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