

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# WING TAI PROPERTIES LIMITED

## 永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

### 二零一零年中期業績公佈

#### 主席報告

致各位股東：

隨著經濟基本因素的改善及內地經濟穩步增長，香港經濟於今年上半年穩步復甦。利率持續低企、充足的流動資金及物業供不應求的情況，均為整體物業市場帶來穩固支持。大部份物業市場的交投量及價格上揚，尤其以豪宅市場為甚。於上半年，香港所有物業的資本價值亦有所上升。

於回顧期內，本集團錄得淨溢利794,300,000港元，主要來自預售懿薈及Belle Vue Residences的確認溢利、Landmark East租金收入增加、出售兩幢工業物業及投資物業公平價值重估收益。

本集團把握資本價值於上半年的強勁升勢，出售南聯地產控股有限公司所持有位於新蒲崗及葵涌的兩幢工業物業。是次交易讓集團以可觀的收益率將長期投資變現，令本集團得以憑藉增強的財務狀況開拓其他商機，以提升其資產組合。

甲級寫字樓租賃市場於本年度上半年持續活躍，企業持續於九龍東等新興商業區物色寫字樓作遷移或擴展業務。於回顧期內，Landmark East租賃錄得大幅增長，承租率從年初時的50%上升至近80%。回顧期內，租金呎價亦錄得平均25%的增幅。隨著經濟及業務環境持續改善，以及區內空置甲級寫字樓樓面急劇減少，本集團預期該升勢將延續至下半年。

服務式住宅行業自二零零九年第四季起開始復甦，支持本集團之服務式住宅及精品酒店業務Lanson Place於期內繼續表現良好。其服務式住宅及酒店的入住率及租金均錄得強勢增長。位於上海浦東之逸蘭金橋服務式公寓已於五月開業，並於期內取得理想表現。同時，該公寓亦獲認許為二零一零年上海世博其中一家指定服務式公寓。

本集團的其他住宅發展項目正如期進行。在積極市場氣氛下，本集團考慮於下半年推售餘下的懿峯及懿薈單位。在市場情況及法規許可的情況下，本集團擁有15%權益的大埔白石角項目可於二零一一年上半年推出預售。近期集團收購西半山加冕台1-2號作重建，反映本集團努力不懈開拓商機，擴充其土地儲備。

自二零一零年六月底起，本公司已更名為「永泰地產有限公司」，以更好地反映出本集團專注致力成為綜合物業發展商的業務重點。預期重塑企業品牌亦可讓廣泛認可的「永泰亞洲」品牌旗下的香港及其他亞洲門戶城市的物業項目更響更亮。

本人謹藉此機會感謝各股東的長期支持，並衷心感謝董事的指導，以及本集團員工積極投入，克盡己任。

主席  
鄭維志

香港，二零一零年八月二十七日

## 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」），以及其共同控制實體截至二零一零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

截至二零一零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 二零一零年	二零零九年
		百萬港元	百萬港元
收入	3	1,356.6	417.0
銷售成本		(925.4)	(228.1)
<b>毛利</b>		<b>431.2</b>	<b>188.9</b>
其他（虧損）／收益淨額		(10.8)	77.6
銷售及分銷費用		(95.5)	(69.1)
行政費用		(143.8)	(112.2)
投資物業公平價值變更		635.3	(8.0)
出售投資物業之收益		137.8	-
出售其他物業、廠房及設備之收益		67.0	-
<b>經營溢利</b>	4	<b>1,021.2</b>	<b>77.2</b>
財務費用		(42.7)	(41.9)
財務收入		1.0	15.2
應佔聯營公司業績		56.3	(5.2)
<b>除稅前溢利</b>		<b>1,035.8</b>	<b>45.3</b>
稅項	5	(30.8)	(16.4)
<b>期內溢利</b>		<b>1,005.0</b>	<b>28.9</b>
<b>以下應佔：</b>			
本公司權益持有人		794.3	7.0
非控股權益		210.7	21.9
		<b>1,005.0</b>	<b>28.9</b>
<b>本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利</b> (以每股港元列示)	6		
— 基本		<b>0.60 港元</b>	<b>0.01 港元</b>
— 攤薄		<b>0.60 港元</b>	<b>0.01 港元</b>
<b>股息</b> (以百萬港元列示)	7	<b>99.2</b>	<b>29.6</b>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一零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 二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
<b>期內溢利</b>	<u>1,005.0</u>	<u>28.9</u>
<b>其他全面收益</b>		
換算海外業務之匯兌差額	8.3	(8.0)
出售其他物業、廠房及設備產生之其他物業重估儲備撥回	(22.8)	-
現金流量對沖之（虧損）／收益淨額		
－公平價值虧損	(49.5)	(22.6)
－結算時變現	22.4	18.7
重估可供出售金融資產產生之（虧損）／收益淨額		
－公平價值（虧損）／收益	<u>(1.6)</u>	<u>33.2</u>
<b>扣除稅項後期內其他全面收益</b>	<u>(43.2)</u>	<u>21.3</u>
<b>期內全面收益總額</b>	<u>961.8</u>	<u>50.2</u>
<b>以下應佔：</b>		
本公司權益持有人	759.5	22.1
非控股權益	<u>202.3</u>	<u>28.1</u>
<b>期內全面收益總額</b>	<u>961.8</u>	<u>50.2</u>

**簡明綜合資產負債表**  
於二零一零年六月三十日

	附註	未經審核 二零一零年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零九年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		3.4	3.4
投資物業		10,469.2	10,532.0
其他物業、廠房及設備		153.4	227.6
聯營公司權益		671.8	617.9
可供出售金融資產		381.7	434.0
貸款及應收款項		442.8	388.6
持有至到期之投資		34.4	31.0
遞延稅項資產		7.7	10.2
		12,164.4	12,244.7
<b>流動資產</b>			
存貨		160.8	102.2
待出售物業		2,990.1	3,432.5
貸款及應收款項		2.9	26.2
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	8	1,770.0	172.0
衍生金融工具		0.1	-
存於保管人賬戶之銷售所得款項		270.9	255.8
應收聯營公司款項		0.9	1.7
可收回稅項		1.6	4.7
已抵押銀行存款		10.1	38.1
銀行結存及現金		601.1	700.2
		5,808.5	4,733.4
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	9	1,040.1	1,015.5
衍生金融工具		42.7	41.1
應付聯營公司款項		7.2	21.8
應付稅項		56.0	26.8
一年內到期之銀行貸款		1,481.2	540.6
		2,627.2	1,645.8
<b>流動資產淨值</b>		3,181.3	3,087.6
<b>資產總值減流動負債</b>		15,345.7	15,332.3

## 簡明綜合資產負債表（續）

於二零一零年六月三十日

	未經審核 二零一零年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零九年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行貸款	3,387.7	4,281.8
其他長期貸款	32.5	43.0
衍生金融工具	83.3	55.3
遞延稅項負債	1,255.3	1,258.1
	<u>4,758.8</u>	<u>5,638.2</u>
<b>資產淨值</b>	<u>10,586.9</u>	<u>9,694.1</u>
<b>權益</b>		
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		
股本	661.4	659.6
儲備	8,177.2	7,468.0
	<u>8,838.6</u>	<u>8,127.6</u>
<b>非控股權益</b>	<u>1,748.3</u>	<u>1,566.5</u>
<b>權益總額</b>	<u>10,586.9</u>	<u>9,694.1</u>

附註：

## 1. 編製基準

本份截至二零一零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 16 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 條「中期財務報告」編製。中期財務資料應與本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

截至二零一零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 條「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。

## 2. 主要會計政策

除如下文所述於二零一零年一月一日採納有關香港財務報告準則的新準則、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二零零九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。

下列香港財務報告準則新訂或經修訂準則、修訂本及對準則及詮釋之改進須於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間強制執行，且於本期間已獲本集團採納：

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 7 號（修訂本）	現金流量表
香港會計準則第 17 號（修訂本）	租賃
香港會計準則第 18 號（修訂本）	收入
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（修訂本）	於聯營公司之投資
香港會計準則第 31 號（修訂本）	於合營企業之權益
香港會計準則第 36 號（修訂本）	商譽減值測試之記賬單位
香港會計準則第 38 號（修訂本）	無形資產
香港會計準則第 39 號（修訂本）	金融工具：合資格對沖項目之確認及計量
香港會計準則第 39 號（修訂本）	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第 1 號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	對首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份為基礎之支付
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第 5 號（修訂本）	持作出售之非流動資產及已終止經營業務
香港財務報告準則第 8 號（修訂本）	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）	重新評估嵌入衍生工具
— 詮釋第 9 號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	海外業務投資淨額之對沖
— 詮釋第 16 號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	向所有者分派非現金資產
— 詮釋第 17 號	

除香港會計準則第 17 號（修訂本）外，採納上述其他有關香港財務報告準則的新增或經修訂準則、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）

香港會計準則第 17 號（修訂本）「租賃」已刪除關於土地租賃分類之特定指引，以消除與租賃分類之一般指引不符之處。因此，土地租賃應採用香港會計準則第 17 號之一般指引分類為融資或經營租賃，即租賃是否向承租人轉移了絕大部分與租賃資產所有權有關之風險和回報。於修訂之前，租賃期結束時其業權不會轉移至本集團且並非為持作出售或賺取租金之土地權益被分類為「租賃土地及土地使用權」項下之經營租賃，並在租賃期內攤銷。

香港會計準則第 17 號（修訂本）自二零一零年一月一日開始之年度期間採納並追溯應用。本集團已於二零一零年一月一日根據於有關租賃開始時之資料重新評估未屆滿租賃土地及土地使用權之分類，並已追溯確認於香港之租賃土地為融資租賃。該重新評估致使本集團將若干租賃土地從經營租賃重新分類至融資租賃。

分類為融資租賃之土地權益會計處理如下：

- 倘物業權益持作自用，則該土地權益入賬列作其他物業、廠房及設備，並於土地權益用於擬定用途時起按資產使用期及租賃期兩者中較短者作折舊計算。
- 倘物業權益於正常業務過程中持作出售，或處於為有關出售而開發之過程中，則該土地權益入賬列作「待出售物業」項下之存貨，並按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。
- 倘物業權益乃為取得租金及／或資本增值而持有，則該土地權益列作投資物業並以公平價值列賬。

採納該修訂本對本集團分類為待出售物業及投資物業的租賃土地並無影響。採納該修訂本之影響如下：

### (i) 簡明綜合資產負債表於二零一零年六月三十日之影響

	於二零一零年 六月三十日 (根據以往之 會計政策)	香港會計準則 第 17 號 (修 訂本) 之影響	於二零一零年 六月三十日 (根據經修訂之 會計政策)
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
租賃土地及土地使用權	31.9	(31.9)	-
土地使用權	-	3.4	3.4
其他物業、廠房及設備	124.9	28.5	153.4
	<u>156.8</u>	<u>-</u>	<u>156.8</u>

### (ii) 簡明綜合資產負債表於二零零九年十二月三十一日之影響

	於二零零九年 十二月三十一日 (之前呈列)	香港會計準則 第 17 號 (修 訂本) 之影響	於二零零九年 十二月三十一日 (重列)
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
租賃土地及土地使用權	38.3	(38.3)	-
土地使用權	-	3.4	3.4
其他物業、廠房及設備	192.7	34.9	227.6
	<u>231.0</u>	<u>-</u>	<u>231.0</u>

## 2. 主要會計政策（續）

採納該修訂本對二零一零年一月一日之期初保留盈利、截至二零零九年及二零一零年六月三十日止期間之溢利、截至二零零九年及二零一零年六月三十日止期間之全面收益總額及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止期間之每股盈利並無影響。

本集團並無提早採納下列在期內已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則新訂或經修訂準則、修訂本及對準則及詮釋之改進。

		於該日或以後開始 之會計期間生效
香港會計準則第 24 號（經修訂）	有關連人士之披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股分類	二零一零年二月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一三年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 14 號（修訂本）	最低資金要求之預付款項	二零一一年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 19 號	以股本工具抵銷金融負債	二零一零年七月一日

香港會計師公會已於二零一零年五月因應年度改進計劃對香港財務報告準則作出修訂。

		於該日或以後開始 之會計期間生效
香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表之呈列	二零一一年一月一日
香港會計準則第 34 號（修訂本）	中期財務報告	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務合併	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具：披露	二零一一年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 13 號（修訂本）	客戶忠誠計劃	二零一一年一月一日

本集團正評估香港財務報告準則之該等新訂或經修訂準則、修訂本及對準則及詮釋之改進之影響，並未確定有關準則及詮釋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

經營分部以有關本集團組成部分之內部報告基準識別，而有關組成部分乃由首席營運決策者定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

就資源分配及表現評估而向本集團管理層呈報之分部資料按本集團之經營分部（即物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷、投資活動及企業）分析。本集團之報告分部的呈列按照與內部報告一致的方式進行變更。二零零九年分部披露之比較數字已經重列，以符合本期間之呈列。

### 3. 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	服務式住宅 投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 投資 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零一零年六月三十日止六個月									
<b>收入</b>									
外部銷售	881.6	173.2	53.3	137.9	101.0	9.6	-	-	1,356.6
分部之間銷售	-	9.8	-	-	-	-	-	(9.8)	-
<b>總額</b>	<b>881.6</b>	<b>183.0</b>	<b>53.3</b>	<b>137.9</b>	<b>101.0</b>	<b>9.6</b>	<b>-</b>	<b>(9.8)</b>	<b>1,356.6</b>
<b>業績</b>									
扣除投資物業公平 價值變更、可供出 售金融資產之減值 虧損及出售投資物 業及其他物業、廠 房及設備之收益前 之分部業績	146.4	94.1	21.9	(16.0)	(17.6)	12.5	(40.5)	-	200.8
投資物業公平價值 變更	-	629.1	5.6	0.6	-	-	-	-	635.3
可供出售金融資產 之減值虧損	-	(13.8)	-	-	-	(4.3)	(0.1)	-	(18.2)
出售投資物業之收 益	-	137.8	-	-	-	-	-	-	137.8
出售其他物業、廠房 及設備之收益	-	67.0	-	-	-	-	-	-	67.0
<b>可申報分部業績</b>	<b>146.4</b>	<b>914.2</b>	<b>27.5</b>	<b>(15.4)</b>	<b>(17.6)</b>	<b>8.2</b>	<b>(40.6)</b>	<b>-</b>	<b>1,022.7</b>
<b>對賬：</b>									
衍生金融工具之公 平價值虧損	-	(1.5)	-	-	-	-	-	-	(1.5)
<b>經營溢利</b>	<b>146.4</b>	<b>912.7</b>	<b>27.5</b>	<b>(15.4)</b>	<b>(17.6)</b>	<b>8.2</b>	<b>(40.6)</b>	<b>-</b>	<b>1,021.2</b>
財務費用	(0.8)	(36.0)	(5.0)	-	(0.7)	-	(0.9)	0.7	(42.7)
財務收入	-	-	1.0	0.7	-	-	-	(0.7)	1.0
應佔聯營公司業績	60.4	-	3.6	-	-	(7.7)	-	-	56.3
<b>除稅前溢利</b>	<b>206.0</b>	<b>876.7</b>	<b>27.1</b>	<b>(14.7)</b>	<b>(18.3)</b>	<b>0.5</b>	<b>(41.5)</b>	<b>-</b>	<b>1,035.8</b>
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.8)
<b>期內溢利</b>									<b>1,005.0</b>
<b>其他項目</b>									
商標攤銷	-	-	0.1	-	-	-	-	-	0.1
其他物業、廠房及設 備之折舊	3.8	2.4	-	2.4	3.6	-	1.2	-	13.4
出售其他物業、廠房 及設備之撇銷/虧 損	8.2	-	-	-	0.1	-	-	-	8.3
應收貨款撥備淨額	-	-	-	0.2	-	-	-	-	0.2

### 3. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元 (經重列)	物業投資 及管理 百萬港元 (經重列)	服務式住宅 投資及管理 百萬港元 (經重列)	成衣製造 百萬港元 (經重列)	品牌 產品分銷 百萬港元 (經重列)	投資活動 百萬港元 (經重列)	企業 百萬港元 (經重列)	撇除 百萬港元 (經重列)	綜合 百萬港元 (經重列)
截至二零零九年六月三十日止六個月									
<b>收入</b>									
外部銷售	5.4	135.5	43.5	122.5	101.2	8.9	-	-	417.0
分部之間銷售	-	8.2	-	-	-	-	-	(8.2)	-
總額	5.4	143.7	43.5	122.5	101.2	8.9	-	(8.2)	417.0
<b>業績</b>									
投資物業公平價值 變更前之分部業績	(8.2)	61.9	33.1	(22.5)	(4.4)	9.5	(34.6)	-	34.8
投資物業公平價值 變更	-	(7.8)	(1.1)	0.9	-	-	-	-	(8.0)
可申報分部業績	(8.2)	54.1	32.0	(21.6)	(4.4)	9.5	(34.6)	-	26.8
<i>對賬：</i>									
衍生金融工具之公 平價值收益	-	50.4	-	-	-	-	-	-	50.4
經營溢利	(8.2)	104.5	32.0	(21.6)	(4.4)	9.5	(34.6)	-	77.2
財務費用	(4.2)	(29.4)	(7.5)	-	(0.6)	-	(1.1)	0.9	(41.9)
財務收入	13.5	-	1.6	0.9	0.1	-	-	(0.9)	15.2
應佔聯營公司業績	-	0.4	(1.5)	-	-	(4.1)	-	-	(5.2)
除稅前溢利 稅項	1.1	75.5	24.6	(20.7)	(4.9)	5.4	(35.7)	-	45.3 (16.4)
期內溢利									28.9
<b>其他項目</b>									
商標攤銷	-	-	0.1	-	-	-	-	-	0.1
其他物業、廠房及設 備之折舊	1.4	3.1	-	1.8	2.9	-	1.1	-	10.3
應收貸款之撥回淨 額	(9.8)	-	-	-	-	-	-	-	(9.8)
就聯營公司貸款之 減值撥備	-	-	-	-	-	-	1.6	-	1.6

### 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：

	按地區市場劃分之收入 截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
香港	1,098.2	181.0
北美	105.0	81.4
英國	95.3	96.0
其他地區	58.1	58.6
	<u>1,356.6</u>	<u>417.0</u>

### 4. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
		(經重列)

經營溢利已扣除／（計入）以下各項：

持有至到期投資之利息收入攤銷	(3.7)	(3.0)
商標攤銷	0.1	0.1
其他物業、廠房及設備之折舊	13.4	10.3
衍生金融工具之公平價值虧損／（收益）淨額	1.5	(50.4)
以股份為基礎之補償開支	4.4	2.4
可供出售金融資產之減值虧損	18.2	-
存貨價值減少撥備	2.8	0.1
出售其他物業、廠房及設備之虧損	8.3	-
應收貨款撥備／（撥回）淨額	0.2	(9.8)
就聯營公司貸款之減值撥備	-	1.6
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 5. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按 16.5%（二零零九年：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相當於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
本期稅項		
- 香港利得稅	31.3	9.2
- 過往年度之超額撥備	-	(0.3)
- 其他司法權區稅項	0.1	(0.1)
	<hr/>	<hr/>
	31.4	8.8
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項		
- 投資物業公平價值變更	105.2	(0.3)
- 出售投資物業及其他物業、廠房及設備時撥回	(92.5)	-
- 其他暫時差異	(13.3)	7.9
	<hr/>	<hr/>
	(0.6)	7.6
	<hr/>	<hr/>
	30.8	16.4
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
用於計算每股基本及攤薄盈利之本公司權益持有人應佔溢利	794.3	7.0
<u>股份數目</u>		
		(經調整 <sup>#</sup> )
已發行普通股加權平均數	1,320,550,438	1,082,708,372
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	6,621,351	3,363,038
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,327,171,789	1,086,071,410

<sup>#</sup>用於計算每股基本及攤薄盈利之二零零九年加權平均股份數目已就本公司於二零零九年十二月之供股作出調整。

## 7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
於二零一零年五月十八日舉行之股東週年大會上通過並於二零一零年六月一日派付之二零零九年末期股息每股普通股 4.0 港仙（二零零九年：二零零八年末期股息 1.5 港仙）	52.9	14.8
中期股息每股普通股 3.5 港仙（二零零九年：1.5 港仙）	46.3	14.8
	99.2	29.6

## 8. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一零年 六月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款	778.7	68.0
減：減值撥備	(3.7)	(12.2)
應收貨款（減撥備）	<u>775.0</u>	<u>55.8</u>
其他應收款項、按金及預付款項	<u>995.0</u>	<u>116.2</u>
	<u>1,770.0</u>	<u>172.0</u>

本集團給予其客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由 30 至 90 天不等。以下為本集團於結算日之應收貨款（減撥備）賬齡分析：

	二零一零年 六月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
尚未到期	744.9	24.7
1 至 30 天	23.1	19.2
31 至 90 天	4.8	10.4
90 天以上	2.2	1.5
	<u>775.0</u>	<u>55.8</u>

於二零一零年六月三十日之其他應收款項包括出售投資物業及其他物業的 858,900,000 港元的應收銷售所得款項（二零零九年十二月三十一日：零）。

## 9. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一零年 六月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	84.7	102.3
其他應付款項及應計費用	955.4	913.2
	<u>1,040.1</u>	<u>1,015.5</u>

以下為本集團於結算日之應付貨款賬齡分析：

	二零一零年 六月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
零至 30 天	68.2	81.4
31 至 90 天	7.7	17.0
90 天以上	8.8	3.9
	<u>84.7</u>	<u>102.3</u>

## 中期股息及記錄日期

董事宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度之中期股息每股**3.5**港仙（二零零九年：**1.5**港仙）。中期股息將於二零一零年十月十四日或前後派發予於二零一零年九月二十八日辦公時間結束時（記錄日期）名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一零年九月二十八日下午四時三十分前將一切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

於二零一零年上半年，本集團錄得本公司權益持有人應佔綜合溢利**794,300,000**港元，而二零零九年同期則為**7,000,000**港元。期內溢利增加主要是來自本集團投資物業之公平價值收益、出售本集團投資物業之收益及所確認之物業銷售收入增加。本集團於二零一零年上半年之收入為**1,356,600,000**港元，而二零零九年同期則為**417,000,000**港元。

### 物業

本集團物業分部（包括物業發展、物業投資及管理以及服務式住宅物業投資及管理）於二零一零年上半年錄得分部溢利**1,088,100,000**港元，而二零零九年同期則為**77,900,000**港元。

### 物業發展

「懿薈」座落九龍傳統高尚住宅區，於二零零九年七月開始預售。至今已售出超過**60%**之單位，並錄得收入約**900,000,000**港元。有關收入已於該項目在二零一零年一月取得入伙紙後，於二零一零年上半年入賬。預期售出單位將於二零一零年第四季完成交付。

西半山最新地標「懿峯」已於二零零九年十一月推出預售。迄今成功售出約**85%**之單位，並錄得約**3,000,000,000**港元收入。上蓋建築工程正如期進行。預期該項目將於二零一零年下半年取得入伙紙。本集團擁有該項目之**30%**權益。

大埔市地段第186、187及188號之興建工程進度良好。該等項目預期於二零一一年至二零一二年間竣工。本集團於上述三個地盤各自擁有15%權益。

本集團於新加坡豪華住宅發展項目「Belle Vue Residences」之權益乃透過其附屬公司南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）持有。南聯地產於該項目擁有30%權益，該項目迄今已售出約60%之單位及已於二零一零年五月取得入伙紙，預期售出單位將於二零一零年下半年完成交付。

至於位於中國瀋陽的住宅發展項目，兩個低密度住宅單位樓盤首階段之示範單位區域及售樓處的興建工程正如期進行。本集團擁有該等項目之20%權益。

### **物業投資及管理**

南聯地產為本集團在香港商業、工業及零售物業方面之投資控股分支。於二零一零年六月三十日，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及位於九龍市區佔地1,300,000平方呎之工業物業，總公平市值為9,024,000,000港元。

二零一零年六月，南聯地產以總代價949,000,000港元出售兩幢工業大廈—裕美工業中心及樂基工業大廈。本集團認為該等出售為長期持有的投資物業帶來套現的機會，並錄得可觀的回報。於二零一零年六月三十日，本集團錄得出售收益約204,800,000港元及因該等出售產生之遞延稅項負債回撥約92,500,000港元。扣除銀行貸款及直接交易費用，該等出售後產生之現金為約584,000,000港元，進一步強化本集團之財務狀況。預期正式買賣協議將於二零一零年第四季完成。

於二零一零年六月三十日，本集團之工業物業組合之總公平市值為1,979,000,000港元。不計及兩項已出售之物業，該等工業物業之平均出租率於回顧期內錄得輕微上升至約91%。

本集團之雙子塔式甲級寫字樓發展項目Landmark East之租賃情況持續改善，相對年初的承租率約為50%，迄今承租率已達約80%。於二零一零年六月三十日，灣仔的寫字樓及零售綜合大樓W Square 的出租率為98%。

## 服務式住宅投資及管理

本集團之服務式住宅業務受惠於亞洲區經濟復甦，入住率及租用率均持續錄得改善。於二零一零年六月三十日，上海逸蘭錦麟天地服務式公寓及北京逸蘭新城國際服務式公寓的入住率均達約97%。逸蘭金橋服務式公寓為雙幢式公寓，其第一座全幢已於二零一零年五月中開幕，第二座將於二零一零年九月開幕。

## 成衣

本集團之成衣業務包括成衣製造及品牌產品分銷，於二零一零年上半年產生總收入238,900,000港元，二零零九年同期則為223,700,000港元。期內之分部虧損為33,000,000港元，二零零九年同期之虧損則為26,000,000港元。

期內製造業務之分部虧損主要是由於毛衣業務受季節性因素影響所致，該虧損較二零零九年已有所下降。然而，品牌產品分銷業務，特別是在其經營所在地英國之高檔零售市場，繼續受該國的經濟不明朗因素影響。

## 投資活動

於二零一零年上半年，本集團之投資活動錄得分部溢利8,200,000港元，而二零零九年同期則為9,500,000港元。溢利主要是本集團透過南聯地產所持投資之股息收入。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本集團之資產淨值合共達10,586,900,000港元（二零零九年十二月三十一日：9,694,100,000港元）。資產淨值增加之主因是期內之溢利1,005,000,000港元（經抵銷於二零一零年上半年派發二零零九年末期股息52,900,000港元、對沖儲備淨減少21,300,000港元及出售物業產生之其他物業重估儲備之變現20,500,000港元）。

於二零一零年六月三十日，本集團之借款淨額（即銀行貸款及其他長期貸款總額減銀行結存及現金）為4,300,300,000港元（二零零九年十二月三十一日：4,165,200,000港元），佔本集團資產淨值40.6%（二零零九年十二月三十一日：43.0%）。本集團之銀行貸款利息主要以浮動息率計算。本集團約有69.6%之銀行借貸毋須於一年內償還，而本集團於二零一零年六月三十日之未動用一般銀行融資逾2,105,200,000港元（二零零九年十二月三十一日：2,106,300,000港元）。

## 外幣

本集團主要於香港經營業務，因此，本集團須承受之匯率波動風險十分輕微。本集團主要以港元、人民幣、美元及英鎊進行業務。對於以其他外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時對沖至合理水平。

## 或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債**434,100,000**港元（二零零九年十二月三十一日：**438,100,000** 港元）。

## 資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款為**1,684,000,000**港元（二零零九年十二月三十一日：**1,579,800,000** 港元），作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款。本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款包括已轉讓之**1,684,000,000**港元（二零零九年十二月三十一日：**1,579,800,000** 港元），及本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零一零年六月三十日，本集團為取得貸款及信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為若干投資物業**10,359,600,000** 港元、其他物業、廠房及設備**84,900,000** 港元、可供出售金融資產**238,000,000**港元、待出售物業**2,762,000,000**港元與銀行存款**10,100,000**港元。

## 前景

本集團對下半年度物業市場持審慎樂觀態度。中國經濟持續穩步增長，雖然有放慢跡象，但仍維持健康步伐。全球經濟仍存在不明朗因素，加上內地及香港政府分別推出各項措施抑制樓市投機活動，行業前景或因此而受到影響。本集團將保持警惕並密切留意市場的短期波動，並作為銷售策略的考慮因素之一，以決定何時推售懿薈及懿峯之餘下單位，以及預售大埔白石角發展項目。本集團於最近收購半山區豪宅重建項目後，將繼續密切關注市場動態，以把握任何收購機遇。

本集團的投資物業業務預期將繼續受惠於下半年度甲級寫字樓單位需求增長及租金上升的勢頭。鑑於寫字樓遷移至東九龍地區的趨勢持續，本集團預期**Landmark East**之租用率及租金於本年度餘下時間將進一步上升。本集團之財務狀況因最近出售兩幢工業物業而更為穩固。本集團將繼續透過優化資源運用，進一步強化物業投資組合。

隨著經濟重拾增長動力，預期Lanson Place之業務表現持續強勁。展望將來，Lanson Place將繼續發掘亞太區內門戶城市之投資及管理商機，藉此拓展其業務覆蓋範圍及進一步擴充業務組合。

憑藉本集團強大的業務平台，本集團已準備就緒，有信心抓緊未來任何業務增長之機遇。

## 僱員

於二零一零年六月三十日，本集團聘有約1,600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，並有為於二零零一年五月前聘用之部分海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員（包括執行董事）合資格參加本公司之認股權計劃及股份獎勵計劃。根據有關計劃，認股權及獎勵股份一般可於十年內分階段行使。

## 企業管治

本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之條文，惟本公司之非執行董事之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則，於本公司股東週年大會上輪席退任及重選。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納收錄於上市規則附錄十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。

在本公司作出具體查詢後，所有董事已確認，彼等於二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日期間一直全面遵守標準守則所載之規定。

## 購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一零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

二零一零年中期報告將於二零一零年九月第三個星期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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.wingtaiproperties.com](http://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，二零一零年八月二十七日

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、吳德偉及區慶麟

*非執行董事：*

郭炳聯、容永忠（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥及駱思榮

*獨立非執行董事：*

馬世民、方鏗及楊傑聖