

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依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)

截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績、中期股息及記錄日期公佈

主席報告

致各位股東：

本人欣然宣佈，本集團於二零一一年上半年度繼續錄得持久增長，主要反映於理想的業績表現、物業發展項目的增加及持續發展多元化投資組合，為本集團於二零一一年下半年度實現持續性增長奠定基礎。

本集團於本年度首六個月錄得淨溢利 1,364,000,000 港元，較二零一零年上半年增長 68%。該強勁表現主要來自懿薈及嘉茂園餘下單位的卓越銷售業績、Landmark East 的租金收入改善及本集團投資物業的公平價值收益。

於二零一一年首六個月，本地經濟穩步增長，加上低息環境以及需求強勁而供應有限等因素的帶動下，物業價格及出租率穩步攀升。此趨勢在豪宅市場中更為顯著。

本集團所有物業發展項目均進展良好。懿薈所有餘下標準單位均以較早前預售價高出 30% 的售價出售。懿峯的建築工程如期進行，預期將於二零一一年第四季取得入伙紙，屆時來自已預售約 85% 之單位的溢利將確認入賬。新項目，包括大坑「瑋華」及西半山加冕臺，的規劃及設計工作目前進展良好。該等項目位於備受追捧的地段，將會充分展示本集團的產品開發實力。就市場情況而定，本集團預期「瑋華」及位於大埔的首期「Providence Bay」將於今年年末推出預售。

為把握市場對市區黃金地段高尚物業的持續需求，本集團於四月夥拍南豐集團，收購一個位於紅磡高山道的地盤。此項收購進一步提升本集團的優質物業組合，鞏固本集團的市場定位。

本地經濟強勁同時帶動甲級寫字樓市場租賃活動活躍。本集團透過南聯地產持有的物業投資及管理分部之租金、出租率及物業資產價值繼續錄得上升，其中來自 **Landmark East** 及 **W Square** 的表現尤為強勁，該兩個項目於六月末的出租率約為 **90%**。於首六個月，**W Square** 成功取得逾 **50%** 的租約續期，而且租金上調幅度理想，而 **Landmark East** 餘下單位的新出租率則有所上升。

於回顧期內，本集團於 **Lanson Place** 旗下的服務式住宅及精品酒店組合之出租及業績表現錄得驕人增長，而香港 **Lanson Place Hotel** 的表現最為優越。根據本集團擴充服務式住宅業務及分散南聯地產投資組合的策略，南聯地產於五月收購 **Lanson Place Hotel** 其餘 **40%** 權益，此舉將進一步增加本集團的經常性盈利。與此同時，為進一步提升其管理團隊從亞洲區內快速增長的服務式住宅市場爭取更大份額，**Lanson Place** 於八月委任擁有豐富全球經營及發展經驗的行政總裁。

本集團自二零零七年通過轉型而重新定位，一直取得穩健業績，令我們對未來前景充滿信心。我們在高檔物業市場及服務式住宅市場的知名品牌、穩健的資產負債表、強勁的經常性收入、物業發展項目的擴充以及多元化投資組合及卓越的管理執行能力，為本集團造就一個堅實的平台，支持本集團的業務達致長期增長。

本人謹藉此機會感謝包括股東及業務夥伴在內的所有權益持有人，以及本集團員工的鼎力支持，為本集團續創輝煌成績。

主席
鄭維志

香港，二零一一年八月三十日

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二零一一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

截至二零一一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 二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元 (經重列)
收入	3	1,025.8	1,356.6
銷售成本		(533.3)	(925.4)
毛利		492.5	431.2
其他收益／（虧損）淨額		40.4	(10.8)
銷售及分銷費用		(83.7)	(95.5)
行政費用		(157.2)	(143.8)
投資物業公平價值變更		1,491.2	635.3
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		-	68.7
經營溢利	4	1,783.2	1,022.9
財務費用		(43.4)	(42.7)
財務收入		3.5	1.0
應佔聯營公司業績		46.8	56.3
除稅前溢利		1,790.1	1,037.5
稅項	5	(55.6)	(11.7)
期內溢利		1,734.5	1,025.8
應佔：			
本公司權益持有人		1,363.5	809.3
非控股權益		371.0	216.5
		1,734.5	1,025.8
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利 (以每股港元列示)	6		
- 基本		1.03 港元	0.61 港元
- 攤薄		1.02 港元	0.61 港元
股息(以百萬港元列示)	7	136.6	99.2

簡明綜合全面收益表

截至二零一一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 二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元 (經重列)
期內溢利	1,734.5	1,025.8
其他全面收益		
出售其他物業、廠房及設備產生之 其他物業重估儲備撥回	-	(24.5)
換算海外業務之匯兌差額	14.3	8.1
聯營公司償還貸款時解除之匯兌差額	(34.1)	-
重估可供出售金融資產產生之公平價值 收益／(虧損)淨額	15.0	(1.6)
現金流量對沖之虧損淨額		
– 公平價值虧損	(23.5)	(49.5)
– 結算時收益變現	21.9	22.4
扣除稅項後期內其他全面收益	(6.4)	(45.1)
期內全面收益總額	1,728.1	980.7
應佔：		
本公司權益持有人	1,359.2	772.6
非控股權益	368.9	208.1
期內全面收益總額	1,728.1	980.7

簡明綜合資產負債表

於二零一一年六月三十日

		未經審核 二零一一年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
土地使用權		3.3	3.3
投資物業		13,261.4	11,786.0
其他物業、廠房及設備		154.4	148.8
聯營公司權益		524.2	423.7
聯營公司貸款		101.2	343.1
可供出售金融資產		487.6	475.6
按金、貸款及應收款項		482.9	246.0
持有至到期之投資		61.6	37.9
遞延稅項資產		6.8	16.2
衍生金融工具		10.0	16.0
		<u>15,093.4</u>	<u>13,496.6</u>
流動資產			
存貨		143.5	84.8
待出售物業		4,596.1	3,980.4
應收貨款及其他應收款項、按金 及預付款項	8	466.2	205.1
衍生金融工具		0.1	0.1
存於保管人賬戶之銷售所得款項		61.9	199.3
應收聯營公司款項		1.2	1.4
可收回稅項		1.3	0.8
銀行結存及現金		932.3	897.6
		<u>6,202.6</u>	<u>5,369.5</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	9	863.1	897.9
衍生金融工具		43.4	42.9
應付聯營公司款項		0.3	0.4
應付稅項		85.6	55.3
一年內到期之銀行貸款		1,378.2	1,165.5
		<u>2,370.6</u>	<u>2,162.0</u>
流動資產淨值		<u>3,832.0</u>	<u>3,207.5</u>
資產總值減流動負債		<u>18,925.4</u>	<u>16,704.1</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一一年六月三十日

	未經審核 二零一一年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	3,905.8	3,010.3
其他長期貸款	35.5	35.5
其他長期負債	193.9	193.1
衍生金融工具	71.5	71.6
遞延稅項負債	133.1	122.2
	<u>4,339.8</u>	<u>3,432.7</u>
資產淨值	<u>14,585.6</u>	<u>13,271.4</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	663.2	661.5
儲備	11,598.2	10,266.6
	<u>12,261.4</u>	<u>10,928.1</u>
非控股權益	<u>2,324.2</u>	<u>2,343.3</u>
權益總額	<u>14,585.6</u>	<u>13,271.4</u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零一一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 號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

截至二零一一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。

2. 主要會計政策

除如下文所述於二零一一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二零一零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。

(i) 於二零一一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經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進：

香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表之呈列
香港會計準則第 24 號（經修訂）	有關連人士之披露
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 34 號（修訂本）	中期財務報告
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務合併
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具：披露
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

香港會計準則第 34 號修訂本「中期財務報告」於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港會計準則第 34 號強調現有的披露原則及新增額外指引，以闡明如何應用該等原則。進一步強調重大事件及交易的披露原則。額外規定包括披露公平價值計量的變動（如屬重大），以及須更新最近期年報的相關資料。採納該修訂本不會導致本份中期財務資料的額外披露。

採納其他有關香港財務報告準則的經修訂準則、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。

(ii) 本集團於二零一零年提前採納的經修訂準則及重列比較數字

香港會計準則第 12 號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」自二零一二年一月一日起生效。誠如二零一零年年報中所討論，本集團已提早採納香港會計準則第 12 號（修訂本），並對截至二零一零年十二月三十一日止年度之遞延稅項之計量會計政策作出修訂。採納經修訂準則對截至二零一零年六月三十日止六個月之中期財務資料所產生之影響如下。

2. 主要會計政策（續）

(ii) 本集團於二零一零年提前採納的經修訂準則及重列比較數字（續）

(a) 對截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表之影響

	百萬港元
出售其他物業、廠房及設備之收益增加	1.7
稅項支出減少	19.1
	<hr/>
期內溢利增加	20.8
	<hr/> <hr/>
應佔：	
本公司權益持有人增加	15.0
非控股權益增加	5.8
	<hr/>
	20.8
	<hr/> <hr/>
每股基本盈利增加	0.01 港元
	<hr/>
每股攤薄盈利增加	0.01 港元
	<hr/> <hr/>

(b) 對截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表之影響

	百萬港元
期內溢利增加	20.8
	<hr/>
其他全面收益	
出售其他物業、廠房及設備產生之其他物業重估	
儲備撥回增加	(1.7)
	<hr/>
扣除稅項後期內其他全面收益減少	(1.7)
	<hr/>
期內全面收益總額增加	19.1
	<hr/> <hr/>
應佔：	
本公司權益持有人增加	13.3
非控股權益增加	5.8
	<hr/>
	19.1
	<hr/> <hr/>

本集團並無提早採納下列在期內已頒佈但尚未生效之新訂準則、經修訂準則及修訂本。

		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	二零一二年七月一日
香港會計準則第 19 號（修訂本）	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第 27 號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第 28 號 （二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露—金融資產之轉移	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 11 號	合營安排	二零一三年一月一日

2. 主要會計政策（續）

香港財務報告準則第 12 號
香港財務報告準則第 13 號

於其他實體之權益披露
公平價值計量

二零一三年一月一日
二零一三年一月一日

本集團正評估該等新訂準則、經修訂準則及修訂本之影響，並未確定有關準則對本集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

3. 收入及分部資料

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。

	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 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零一一年									
六月三十日止六個月									
收入									
外部銷售	486.1	227.6	66.5	132.8	104.3	8.5	-	-	1,025.8
分部之間銷售	-	7.4	-	-	-	-	-	(7.4)	-
總額	486.1	235.0	66.5	132.8	104.3	8.5	-	(7.4)	1,025.8
業績									
扣除投資物業公平價值變動前 之分部業績	196.4	141.5	34.3	(17.1)	(24.9)	12.9	(46.3)	-	296.8
投資物業公平價值變動	-	1,442.6	46.7	1.9	-	-	-	-	1,491.2
可申報分部業績	196.4	1,584.1	81.0	(15.2)	(24.9)	12.9	(46.3)	-	1,788.0
對賬：									
衍生金融工具之公平價值收益 ／（虧損）	-	1.2	-	-	-	(6.0)	-	-	(4.8)
經營溢利／（虧損）	196.4	1,585.3	81.0	(15.2)	(24.9)	6.9	(46.3)	-	1,783.2
財務費用	-	(36.5)	(5.0)	-	-	(0.1)	(1.8)	-	(43.4)
財務收入	0.3	2.7	0.3	-	0.1	0.1	-	-	3.5
應佔聯營公司業績	40.8	(0.8)	6.8	-	-	-	-	-	46.8
除稅前溢利／（虧損）	237.5	1,550.7	83.1	(15.2)	(24.8)	6.9	(48.1)	-	1,790.1
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(55.6)
期內溢利									1,734.5
其他項目									
折舊及攤銷	0.6	1.9	-	2.2	4.8	-	1.4	-	10.9
出售其他物業、廠房及設備之虧 損／（收益）	0.7	-	-	-	-	-	(0.3)	-	0.4

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	服務式住宅物 業投資及管理 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 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元 (經重列)
截至二零一零年 六月三十日止六個月									
收入									
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)	-
總額	881.6	183.0	53.3	137.9	101.0	9.6	-	(9.8)	1,356.6
業績									
扣除投資物業公平價值變動、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動	-	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	-	68.7	-	-	-	-	-	-	68.7
可申報分部業績	146.4	915.9	27.5	(15.4)	(17.6)	8.2	(40.6)	-	1,024.4
<i>對賬：</i>									
衍生金融工具之公平價值虧損	-	(1.5)	-	-	-	-	-	-	(1.5)
經營溢利／(虧損)	146.4	914.4	27.5	(15.4)	(17.6)	8.2	(40.6)	-	1,022.9
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
除稅前溢利／(虧損)	206.0	878.4	27.1	(14.7)	(18.3)	0.5	(41.5)	-	1,037.5
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.7)
期內溢利									1,025.8
其他項目									
折舊及攤銷	3.8	2.4	0.1	2.4	3.6	-	1.2	-	13.5
出售／撇銷其他物業、廠房及設 備之虧損	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）

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	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
香港	785.2	1,098.2
北美	94.8	105.0
英國	95.1	95.3
其他	50.7	58.1
	<u>1,025.8</u>	<u>1,356.6</u>

4. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
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	(4.5)	(3.7)
商標攤銷	-	0.1
其他物業、廠房及設備之折舊	10.9	13.4
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	4.8	1.5
以股份為基礎之補償開支	5.3	4.4
可供出售金融資產之減值虧損	0.5	18.2
存貨價值減少撥備	-	2.8
出售／撤銷其他物業、廠房及設備之虧損	0.4	8.3
應收貨款撥備淨額	-	0.2
	<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% (二零一零年：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	
	二零一一年	二零一零年
	百萬港元	百萬港元
		(經重列)
本期稅項		
– 香港利得稅	35.1	31.3
– 其他司法權區稅項	0.8	0.1
	<u>35.9</u>	<u>31.4</u>
遞延稅項		
– 投資物業公平價值變動	5.8	4.1
– 出售投資物業及其他物業、廠房及設備時撥回	-	(17.4)
– 其他暫時差異	13.9	(6.4)
	<u>19.7</u>	<u>(19.7)</u>
	<u>55.6</u>	<u>11.7</u>

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	
	二零一一年	二零一零年
	百萬港元	百萬港元
	(經重列)	
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	1,363.5	809.3
已發行普通股加權平均數	1,324,843,565	1,320,550,438
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	8,002,474	6,621,351
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,332,846,039	1,327,171,789

7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	百萬港元	百萬港元
於二零一一年五月二十四日舉行之股東週年大會上通過並於 二零一一年六月十日派付之二零一零年末期股息每股普通股 6.5 港仙 (二零一零年：二零零九年末期股息 4.0 港仙)	86.2	52.9
中期股息每股普通股 3.8 港仙 (二零一零年：3.5 港仙)	50.4	46.3
	136.6	99.2

8. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款	355.4	64.0
減：減值撥備	(8.2)	(9.8)
應收貨款（扣除撥備）	347.2	54.2
其他應收款項、按金及預付款項	101.9	132.3
遞延應收租金	17.1	18.6
	<u>466.2</u>	<u>205.1</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：

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
尚未到期	327.6	6.3
1 至 30 天	12.0	25.4
31 至 90 天	2.7	19.2
90 天以上	4.9	3.3
	<u>347.2</u>	<u>54.2</u>

9. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	55.8	72.4
其他應付款項及應計費用	597.7	615.9
已收物業銷售按金	209.6	209.6
	<u>863.1</u>	<u>897.9</u>

9. 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：

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
零至 30 天	40.2	62.7
31 至 90 天	12.7	8.2
90 天以上	2.9	1.5
	<u>55.8</u>	<u>72.4</u>

10. 收購一家附屬公司及非控股權益

於二零一一年六月三十日，本集團透過其附屬上市公司南聯地產控股有限公司，以現金代價 229,100,000 港元，收購 Dragon Eye Holding Limited（「Dragon Eye」）全部已發行股本。Dragon Eye 直接持有豐晟有限公司（「豐晟」）全部已發行股本之 40%，而本集團則間接持有餘下 60%。該收購事項將本集團於豐晟之擁有權增加至 91.7%。

	百萬港元
本集團承擔之 Dragon Eye 股東貸款	(27.5)
向非控股股東收購之額外豐晟權益公平價值	325.9
	<u>298.4</u>
以現金支付收購代價	<u>229.1</u>
議價收購收益總額	69.3
非控股權益應佔	(14.3)
扣除稅項後於權益確認之本公司權益持有人應佔議價收購收益	<u>55.0</u>

議價收購之收益主要因豐晟所擁有之投資物業而產生。

中期股息及記錄日期

董事宣派截至二零一一年十二月三十一日止年度之中期股息每股 3.8 港仙（二零一零年：3.5 港仙）。中期股息將於二零一一年十月三日或前後派發予於二零一一年九月十九日辦公時間結束時（記錄日期）名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一一年九月十九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

於二零一一年上半年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利 1,363,500,000 港元，而二零一零年同期則為 809,300,000 港元。期內溢利增加 68%，主要是來自投資物業之公平價值收益及來自投資物業之出租收入的增加，但被二零一零年所出售若干投資物業之收益部份抵銷。本集團之收入為 1,025,800,000 港元，而二零一零年同期則為 1,356,600,000 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。於二零一一年上半年錄得分部溢利 1,861,500,000 港元，而二零一零年同期則為 1,089,800,000 港元。

物業發展

懿薈成功於二零一一年上半年重新推出發售，共售出 12 個單位，並錄得 486,100,000 港元收入。現只餘兩個特式單位仍未售出。

懿峯上蓋建築工程正如期進行，預期該發展項目將於二零一一年下半年竣工。該項目（本集團擁有 30% 權益）自二零零九年十一月已成功預售 85% 之單位，並錄得約 3,000,000,000 港元收入，有關收入預計將於二零一一年下半年授予入伙紙後入賬。

位於大埔市地段第 186、187 及 188 號白石角發展項目 Providence Bay（本集團擁有 15%權益）已提交批准預售之申請，而該等項目預期於二零一二年間分階段竣工。

位於銅鑼灣大坑華倫街 3-11 號與重士街 1-11 號的住宅項目已正式命名為「瑋華」。該豪宅項目俯瞰維多利亞公園及維多利亞港，盡享周邊地區的寧靜及銅鑼灣的繁華，帶來絕無僅有的生活體驗。該項目提供逾 100 個單位，總樓面面積約為 68,000 平方呎。地基工程已於二零一一年第二季展開，預期該項目將於二零一三年至二零一四年間竣工。

西半山加冕臺 1-2 號地盤的地基工程已於二零一一年第二季開始。該地盤位處的半山地段於香港向來備受追捧，將發展為總樓面面積約為 40,000 平方呎的豪華精品大樓。預期該項目亦將於二零一三年至二零一四年間竣工。

於二零一一年四月，本集團與南豐集團成立一家合營企業，並成功收購位於紅磡高山道的一項優質住宅開發項目地盤，可開發面積約 160,000 平方呎。本集團擁有其項目的五成權益，而本集團之全資附屬公司永泰地產發展有限公司獲委任為項目經理。該發展項目預期於二零一五年竣工。

本集團附屬公司南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）擁有位於新加坡豪華住宅發展項目嘉茂園之 30% 權益，已售出 78% 單位，其中 8% 於二零一一年上半年售出。

本集團與南豐集團於二零一零年十二月成立各佔五成權益之合營企業已收購位於上海浦東金融及商業區陸家嘴的一項物業。該物業正在建設中，預期於二零一三年竣工。

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。於二零一一年六月三十日，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 11,639,000,000 港元。

本集團之雙子塔式甲級寫字樓發展項目 Landmark East 持續維持 92% 之出租率。市場氣氛正面及優質商用物業供應減少，帶動租金持續上升。此外，於二零一一年上半年度，另一寫字樓及零售綜合大樓 W Square 有過半數租約順利續期，租金上調幅度理想。

於二零一一年六月三十日，本集團之工業物業組合之總公平市值為 2,247,000,000 港元。該等工業物業於二零一一年上半年度之平均出租率約為 92%。

服務式住宅物業投資及管理

與二零一零年同期比較，由 Lanson Place 管理之本集團服務式住宅物業業務於二零一一年上半年度錄得穩步上升的入住率及租金。於二零一一年六月三十日，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均錄得入住率逾 95%。作為一家香港豪華精品酒店 Lanson Place Hotel 一如既往獲旅客好評，更贏得包括 TripAdvisor 頒發的「二零一一旅行者之選獎」、2011 年度亞太酒店大獎的「高度推薦之酒店」及 Travel & Leisure Magazine 頒發的「二零一零年度最佳設計酒店」在內的多個獎項。

成衣

本集團之成衣業務包括成衣製造及品牌產品分銷，於二零一一年上半年度錄得總收入 237,100,000 港元，二零一零年同期則為 238,900,000 港元。期內之分部虧損為 40,100,000 港元，二零一零年同期虧損則為 33,000,000 港元。

期內製造業務之分部虧損主要由於毛衣業務受季節性因素影響所致。品牌產品分銷業務由於在其經營所在地英國之高檔零售市場復甦緩慢而繼續錄得經營虧損。

投資活動

於二零一一年上半年度，本集團之投資活動錄得分部溢利 12,900,000 港元，二零一零年則為 8,200,000 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

於二零一一年六月三十日，本集團之資產淨值合共達 14,585,600,000 港元（二零一零年十二月三十一日：13,271,400,000 港元）。增加主要是由於期內溢利 1,734,500,000 港元（經抵銷派發二零一零年末期股息 86,200,000 港元、支付非控股股東股息 76,400,000 港元及於二零一一年上半年收購 Lanson Place Hotel 非控股權益有關之權益變動 256,600,000 港元）。

於二零一一年六月三十日，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**4,387,200,000** 港元（二零一零年十二月三十一日：**3,313,700,000** 港元），佔本集團資產淨值**30%**（二零一零年十二月三十一日：**25%**）。借款淨額及負債比率增加主要由於二零一一年上半年物業發展項目之銀行貸款增加所致。本集團之銀行借款利息主要以浮動息率計息。本集團約有**74%**之銀行借款毋須於一年內償還。於二零一一年六月三十日，除定期貸款融資外，本集團有未動用銀行融資超過**1,690,000,000** 港元（二零一零年十二月三十一日：**2,280,500,000** 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外匯波動風險十分輕微。本集團主要以港元、人民幣、美元及英鎊進行其業務。對於以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

於二零一一年六月三十日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團向聯營公司／共同控制實體提供之墊款包括已作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款**1,713,700,000**港元（二零一零年十二月三十一日：**1,587,400,000**港元）。本集團向聯營公司／共同控制實體提供之墊款包括已轉讓之**1,713,700,000**港元（二零一零年十二月三十一日：**1,587,400,000**港元），而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。

二零一一年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為若干投資物業**13,035,400,000**港元、其他物業、廠房及設備**76,300,000**港元、可供出售金融資產**275,300,000**港元、待出售物業**3,704,700,000**港元與按金、貸款及應收款項**197,400,000**港元。

前景

由於歐美經濟疲弱，全球經濟仍存在不穩定因素，並可能導致二零一一年餘下期間顯著放緩。另一方面，香港經濟基礎保持穩健，加上內地經濟以稍緩的速度穩步增長，預期將繼續支持本地經濟，本集團對下半年度香港物業市場維持審慎樂觀態度。通脹預期、低息環境和內地買家需求持續增長，加上政府承諾增加土地供應，有望促進本港物業市場，尤其是豪宅市場的持續穩健發展。

於未來六個月，本集團將密切關注市場動態，力求把握銷售良機，推出大坑「瑋華」、西半山加冕臺及大埔 **Providence Bay** 的項目預售，以及銷售其他豪宅項目的餘下單位。與此同時，本集團亦將積極物色收購及重建機遇，以擴充土地儲備及保持增長勢頭。

鑑於香港優質商業物業的殷切需求將帶動租金上升，預期本集團的投資物業組合將錄得良好表現。本集團預期將受惠於 **W Square** 及其他物業在下半年度續約或簽訂新租約之租金調升。我們龐大而多元化的投資物業組合，包括服務式住宅資產，將繼續為本集團帶來經常性收入及現金流。

在中國市場，除發展上海陸家嘴的江景豪宅項目外，本集團亦將在一線城市密切留意合適的發展項目。

憑藉顯赫的品牌聲譽及卓越的管理團隊，**Lanson Place** 將繼續受益於區內高檔服務式住宅及精品酒店服務的強勁需求。本集團深信，**Lanson Place** 的經營表現及市場地位將進一步提升。

總括而言，儘管香港整體經濟基礎良好，但本集團將保持警惕並密切留意全球市場的短期波動。本集團將繼續專注增長物業發展項目的速度，同時以審慎態度發掘可為股東帶來穩定回報的新機遇。

僱員

於二零一一年六月三十日，本集團約聘有**1,800**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，亦有為於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員（包括董事）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期行使。

企業管治

本公司於截至二零一一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之企業管治常規守則之條文，惟非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則及本公司所採納之內部政策於本公司股東週年大會上輪席退任。

本公司之公司細則規定，任何因填補臨時空缺而獲委任之董事或任何新增之董事會成員可任職至下屆股東週年大會為止，屆時彼可膺選連任，且三分之一或數目接近三分之一之董事須於每屆股東週年大會上輪席退任（主席或董事總經理除外）。

本公司政策規定，對於本公司之公司細則並未規定須於彼上屆獲選後第三年之股東週年大會上輪席退任之任何董事（包括主席或董事總經理），本公司將提醒其自願退任。

根據本公司之公司細則及上述政策，所有董事將至少每三年退任一次。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一一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

二零一一年中期報告將於二零一一年九月中旬寄發予本公司之股東，亦可分別於香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.wingtaiproperties.com內查閱。

承董事會命
永泰地產有限公司
公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零一一年八月三十日

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、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、駱思榮及吳德偉

獨立非執行董事：

馬世民、方鏗、楊傑聖