

WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369

2014

WE DON'T JUST BUILD,
WE CRAFT

INTERIM REPORT
中期報告

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。

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
簡明綜合中期財務資料（未經審核）	
– 簡明綜合收益表	9
– 簡明綜合全面收益表	11
– 簡明綜合資產負債表	12
– 簡明綜合權益變動表	13
– 簡明綜合現金流量表	15
– 中期財務資料附註	16
一般資料	30
財務摘要	41
公司資料	42

主席報告

致各位股東：

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

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

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

於二零一四年上半年度，本集團旗下所有的寫字樓及工業物業幾近悉數租出。我們留意到，東九龍交投活躍，成交價更屢創新高，而大型及跨國公司亦紛紛將辦公室遷往該新中央商務區。本集團的投資物業Landmark East及瑞興中心的表現亦受惠於上述市場趨勢。甲級寫字樓Landmark East擁有優質的租戶基礎，不僅錄得租金增長，租金調整幅度及成功續約率亦十

分理想。在服務式住宅物業業務方面，Lanson Place繼續錄得穩健的出租率及租金水平，並持續受惠於業界殊榮及廣受好評的品牌聲譽。

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

主席
鄭維志

香港，二零一四年八月二十六日

管理層討論及分析

業務回顧

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

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

物業發展

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

全資擁有項目

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

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

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

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

管理層討論及分析

合營企業項目

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

本集團擁有半山懿峯30%之權益，逾96%之住宅單位已出售。

本集團擁有紅磡住宅發展項目50%之權益。該發展項目剛命名為「何文田山畔」，毗鄰日後的沙中線港鐵站，樓面面積約為153,000平方呎。本集團擔任該發展項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。上蓋建築工程已於二零一四年二月啟動，項目預期於二零一六年竣工。

本集團在沙田九肚擁有兩個住宅發展項目，分別於二零一二年八月及二零一三年一月購入。該兩幅用地樓面面積合共約為460,000平方呎，本集團擁有當中各35%之權益。本集團擔任該兩個項目之聯席總項目經理及總銷售與市場推廣經理。該兩個項目預期將於二零一七年竣工。

物業投資及管理

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

位於香港的全資擁有物業

於二零一四年六月三十日，本集團之投資物業組合包括佔地1,500,000平方呎之甲級寫字樓，以及佔地700,000平方呎之工業物業，總公平市值為17,374,000,000港元。

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

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

本集團擁有荃灣永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心兩幢工業物業，樓面面積合共約為684,000平方呎。於二零一四年六月三十日，兩項物業均基本達至全面租出。於二零一四年上半年度，約10%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為27%。約有15%之租約將於二零一四年下半年度屆滿，並可按現行市場條件續期。

位於倫敦的全資擁有物業

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

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

位於中國的合營企業物業

本集團擁有尚濱江之五成權益，尚濱江為一幢位於上海浦東陸家嘴的豪華公寓大廈。該項目擁有樓面面積約為210,000平方呎。本集團為該發展項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。目前，該項目正在如期進行內部裝修工程，項目預期將於二零一五年竣工。

服務式住宅物業投資及管理

服務式住宅物業投資及管理分部於二零一四年上半年度之收入為74,000,000港元，而二零一三年則為71,000,000港元。二零一四年該分部之除稅前溢利為47,000,000港元，而二零一三年為56,000,000港元。

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

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

北京逸蘭(新城國際)服務式公寓之入住率約95%，平均租金穩步增長。

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

其他

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

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

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

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

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

於二零一四年六月三十日，本集團之借款淨額(即銀行借款及定息債券總額減銀行結存及現金)為3,770,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：3,445,000,000港元)，佔本集團資產淨值16.8%(二零一三年十二月三十一日：16.5%)。本集團之銀行借款利息主要以浮動息率計息，而本集團之債券則以固定息率計息。

本集團之銀行結存及現金與未動用循環貸款融資載列如下：

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	585	1,242
未動用循環貸款融資	2,150	1,714
	2,735	2,956

外幣

本集團主要於香港經營業務，因此本集團須承受之外匯波動風險十分輕微。本集團主要以港元、人民幣及英鎊進行其業務。對於以外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時候對沖至合理水平。

或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團因本公司就一間聯營公司及若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債2,868,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,865,000,000港元)。該等擔保為個別擔保，並以本集團於聯營公司及合營企業之權益比例為限。

管理層討論及分析與中期股息

資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團向聯營公司／合營企業提供之墊款1,472,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,385,000,000港元)已作為聯營公司／合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。本集團於該等聯營公司／合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

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

前景

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

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

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

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

僱員

於二零一四年六月三十日，本集團聘有約570名僱員。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向所有香港僱員提供退休福利。

僱員(包括董事)合資格參加本公司之股份獎勵計劃，根據有關計劃，獎勵股份一般可於十年內分期行使。

中期股息

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

股東須於二零一四年九月十六日下午四時三十分前將一切股份過戶表格連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方符合資格領取中期股息。

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9至第29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」)於二零一四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，二零一四年八月二十六日

簡明綜合收益表

截至二零一四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」)，截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)。

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元 (經重新呈列)
持續經營業務			
收入	6	1,317.0	346.0
銷售成本		(742.4)	(71.6)
毛利		574.6	274.4
其他(虧損)/收益淨額	7	(4.0)	115.3
銷售及分銷費用		(54.4)	(10.4)
行政費用		(127.2)	(111.5)
投資物業公平價值變更	12	1,345.7	826.1
經營溢利	8	1,734.7	1,093.9
財務費用		(70.7)	(78.3)
財務收入		5.8	22.5
應佔合營企業業績	22	1.7	58.5
應佔聯營公司業績		(0.2)	1.0
來自持續經營業務之除稅前溢利		1,671.3	1,097.6
稅項	9	(70.4)	(38.0)
來自持續經營業務之期內溢利		1,600.9	1,059.6
已終止業務			
來自已終止業務之期內虧損	21	-	(23.6)
期內溢利		1,600.9	1,036.0
應佔：			
本公司權益持有人			
—來自持續經營業務		1,600.9	1,059.4
—來自已終止業務		-	(23.6)
非控股權益			
—來自持續經營業務		-	0.2
		1,600.9	1,036.0

簡明綜合收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一四年	二零一三年 (經重新呈列)
本公司權益持有人應佔每股盈利	10		
每股基本盈利			
—來自持續經營業務		1.20港元	0.79港元
—來自已終止業務		—	(0.01港元)
		1.20港元	0.78港元
每股攤薄盈利			
—來自持續經營業務		1.19港元	0.79港元
—來自已終止業務		—	(0.02港元)
		1.19港元	0.77港元
中期股息(以百萬港元列示)	11	56.2	56.1

第16頁至第29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

截至二零一四年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元 (經重新呈列)
期內溢利	1,600.9	1,036.0
其他全面收益		
可於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(5.0)	(14.0)
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益／(虧損)淨額	75.9	(41.0)
現金流量對沖之(虧損)／收益淨額		
—公平價值(虧損)／收益	(20.3)	25.2
—結算時之變現	19.4	23.5
淨投資對沖虧損淨額	(3.0)	(2.9)
扣除稅項後期內其他全面收益	67.0	(9.2)
期內全面收益總額	1,667.9	1,026.8
應佔：		
本公司權益持有人	1,667.9	1,026.6
非控股權益	—	0.2
期內全面收益總額	1,667.9	1,026.8
本公司權益持有人應佔全面收益總額：		
—來自持續經營業務	1,667.9	1,050.2
—來自已終止業務	—	(23.6)
	1,667.9	1,026.6

第16頁至第29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

於二零一四年六月三十日

	附註	未經審核 二零一四年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	12	20,364.4	19,002.7
其他物業、廠房及設備	12	61.4	68.0
於合營企業之投資	22	482.3	511.5
合營企業貸款		1,828.5	1,726.7
於聯營公司之投資		98.3	100.5
聯營公司貸款		24.7	24.7
按金及貸款應收款項		20.8	20.1
其他金融資產		475.4	401.6
遞延稅項資產		6.0	9.4
衍生金融工具		23.0	30.2
		23,384.8	21,895.4
流動資產			
待出售物業	13	1,331.6	1,425.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	14	2,316.5	1,885.9
其他金融資產		39.8	51.3
存於保管人賬戶之銷售所得款項		111.9	192.4
可收回稅項		0.3	2.3
受限制銀行存款		10.0	10.6
銀行結存及現金		585.4	1,242.2
		4,395.5	4,809.7
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	15	488.1	684.9
衍生金融工具		25.5	39.5
應付稅項		110.5	71.7
銀行及其他借款	16	1,209.0	1,739.7
		1,833.1	2,535.8
流動資產淨值		2,562.4	2,273.9
資產總值減流動負債		25,947.2	24,169.3
非流動負債			
銀行及其他借款	16	3,146.5	2,947.1
其他長期負債	4(d)	65.3	58.9
衍生金融工具		54.9	54.2
遞延稅項負債		237.3	213.9
		3,504.0	3,274.1
資產淨值		22,443.2	20,895.2
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	17	669.3	667.6
儲備		21,772.4	20,226.1
		22,441.7	20,893.7
非控股權益		1.5	1.5
權益總額		22,443.2	20,895.2

第16頁至第29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

截至二零一四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 百萬元	權益 總額 百萬元
	股本 百萬元	股份溢價 百萬元	對沖儲備 百萬元	投資 重估儲備 百萬元	僱員以股份 為基準之 報酬儲備 百萬元	其他物業 重估儲備 百萬元	換算儲備 百萬元	繳入盈餘 百萬元	保留溢利 百萬元	合計 百萬元			
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	
全面收益													
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600.9	1,600.9	-	1,600.9	
其他全面收益													
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	
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	
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	
已派付二零一三年年度末期股息(附註)	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	

附註：

於二零一四年五月二十六日舉行之股東週年大會上通過並於二零一四年六月十三日派付之二零一三年年度末期股息每股普通股9.3港仙。

簡明綜合權益變動表

截至二零一四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 百萬元	權益 總額 百萬元
	股本 百萬元	股份溢價 百萬元	對沖儲備 百萬元	投資 重估儲備 百萬元	僱員以股份 為基準之 報酬儲備 百萬元	其他物業 重估儲備 百萬元	換算儲備 百萬元	繳入盈餘 百萬元	保留溢利 百萬元	合計 百萬元			
於二零一三年一月一日	666.1	3,267.0	(101.8)	228.1	12.2	57.0	63.0	751.0	13,417.2	18,359.8	2.0	18,361.8	
全面收益													
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,035.8	1,035.8	0.2	1,036.0	
其他全面收益													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(14.0)	-	-	(14.0)	-	(14.0)	
重估可供出售金融資產產生之 公平價值虧損淨額	-	-	-	(41.0)	-	-	-	-	-	(41.0)	-	(41.0)	
現金流量對沖之收益淨額	-	-	48.7	-	-	-	-	-	-	48.7	-	48.7	
淨投資對沖虧損淨額	-	-	(2.9)	-	-	-	-	-	-	(2.9)	-	(2.9)	
全面收益總額	-	-	45.8	(41.0)	-	-	(14.0)	-	1,035.8	1,026.6	0.2	1,026.8	
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	1.5	6.6	-	-	(6.6)	-	-	-	-	1.5	-	1.5	
已派付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.6)	(0.6)	
已派付二零一二年年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(124.2)	(124.2)	-	(124.2)	
與擁有人之交易總額	1.5	6.6	-	-	(2.7)	-	-	-	(124.2)	(118.8)	(0.6)	(119.4)	
於二零一三年六月三十日	667.6	3,273.6	(56.0)	187.1	9.5	57.0	49.0	751.0	14,328.8	19,267.6	1.6	19,269.2	

第16頁至第29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

截至二零一四年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
(用於)／來自經營活動之現金淨額	(105.5)	666.3
投資活動之現金流量		
投資物業增加	(4.0)	(471.4)
合營企業貸款之墊款淨額	(91.4)	(300.3)
其他投資現金流入淨額	30.2	175.0
投資活動所用現金淨額	(65.2)	(596.7)
融資活動之現金流量		
銀行及其他(還款)／借款所得款項淨額	(359.9)	244.3
其他融資現金流出淨額	(124.5)	(165.8)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(484.4)	78.5
現金及等值現金(減少)／增加	(655.1)	148.1
於期初之現金及等值現金	1,183.8	1,079.8
於期末之現金及等值現金	528.7	1,227.9
現金及等值現金之結存分析		
銀行結存及現金	585.4	1,227.9
減：到期為多於三個月之存款	(56.7)	—
	528.7	1,227.9

第16頁至第29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

截至二零一四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、服務式住宅物業投資及管理。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、物業發展及服務式住宅物業投資。

於二零一三年，本集團已結束其成衣製造業務。已結束業務呈列為已終止業務，若干比較數字已根據香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止業務」重新呈列，以與當前呈列保持一致。有關詳情載於中期財務資料附註21。

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，並於二零一四年八月二十六日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

本份截至二零一四年六月三十日止六個月之中期財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六所載之適用披露規定以及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

3. 主要會計政策

除下文所述於二零一四年一月一日採納有關香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之本公司全年財務報表所採用及說明者一致。

(a) 於二零一四年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進

香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產及金融負債之對銷
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具—確認及計量—衍生工具的替代
香港財務報告準則第10號（修訂本）、 香港財務報告準則第12號（修訂本） 及香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第21號	徵費

採納上述有關香港財務報告準則的新訂或經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進並未對本集團當前及過往期間之中期財務資料造成任何重大影響。

3. 主要會計政策(續)

(b) 於二零一四年尚未生效且本集團並無提早採納之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本以及對準則和詮釋之改進

本集團並無提前採納以下於期內已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之新訂準則、經修訂準則、修訂本以及對準則和詮釋之改進。

		於該日或之後開始 之會計期間生效
香港財務報告準則第7號(修訂本)及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號強制生效日期及 過渡披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	待定*
香港財務報告準則第11號	收購共同經營權益的會計法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號	折舊和攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	二零一七年一月一日

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

本集團正評估該等香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本以及對準則和詮釋之改進之影響，仍未能確定有關準則對本集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

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，並須與本集團於二零一三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

截至二零一四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)

下表呈列本集團於二零一四年六月三十日及二零一三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
於二零一四年六月三十日				
資產				
其他金融資產				
可供出售金融資產				
– 上市證券	474.2	–	–	474.2
– 非上市證券	–	1.2	–	1.2
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	22.8	–	22.8
– 遠期外匯合約	–	0.2	–	0.2
	474.2	24.2	–	498.4
負債				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	23.0	–	23.0
– 跨幣掉期合約	–	57.4	–	57.4
其他長期負債	–	–	65.3	65.3
	–	80.4	65.3	145.7
於二零一三年十二月三十一日				
資產				
其他金融資產				
可供出售金融資產				
– 上市證券	399.5	–	–	399.5
– 非上市證券	–	2.1	–	2.1
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	30.2	–	30.2
	399.5	32.3	–	431.8
負債				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	42.5	–	42.5
– 跨幣掉期合約	–	51.2	–	51.2
其他長期負債	–	–	58.9	58.9
	–	93.7	58.9	152.6

於截至二零一四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

第二層級財務工具包括遠期外匯、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)

下表呈列截至二零一四年及二零一三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	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
於一月一日	58.9	74.2
本公司供款	(0.4)	(0.3)
於損益確認之公平價值虧損／(收益)(附註7)	6.8	(13.2)
於六月三十日	65.3	60.7
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	6.8	(13.2)

其他長期負債指與補償第三方結清本集團早前持有之附屬集團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、價格通漲率、退休金增幅及若干人口數據方面的估計。

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，與截至二零一三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			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元 (經重新呈列)	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元 (經重新呈列)
物業銷售及項目管理收入	897.8	3.1	-	-
租金及物業管理收入	406.8	331.8	-	-
可供出售金融資產之股息收入	12.4	11.1	-	-
成衣銷售	-	-	-	80.9
	1,317.0	346.0	-	80.9

中期財務資料附註

截至二零一四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分之內部報告基準識別，而有關內部報告乃由執行董事定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

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

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

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

6. 收入及分部資料(續)

	持續經營業務					合計 百萬港元	已終止業務 成衣製造 百萬港元
	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元		
截至二零一三年六月三十日止六個月 (經重新呈列)							
收入							
外部銷售	3.1	260.9	70.9	11.1	-	346.0	80.9
分部之間銷售	-	7.8	-	-	(7.8)	-	-
總額	3.1	268.7	70.9	11.1	(7.8)	346.0	80.9
業績							
投資物業公平價值變更及 衍生金融工具之公平價值淨 收益前之溢利/(虧損)	(26.5)	224.8	29.8	21.0	-	249.1	(23.6)
投資物業公平價值變更	-	798.8	27.3	-	-	826.1	-
衍生金融工具之公平價值收益淨額	-	0.2	-	18.5	-	18.7	-
經營溢利/(虧損)	(26.5)	1,023.8	57.1	39.5	-	1,093.9	(23.6)
財務費用	-	(34.6)	(8.7)	(35.0)	-	(78.3)	-
財務收入	15.3	0.6	4.7	1.9	-	22.5	-
應佔合營企業業績	56.1	2.7	(0.3)	-	-	58.5	-
應佔聯營公司業績	(1.9)	-	2.9	-	-	1.0	-
除稅前溢利	43.0	992.5	55.7	6.4	-	1,097.6	(23.6)
稅項	-	-	-	-	-	(38.0)	-
期內溢利	-	-	-	-	-	1,059.6	(23.6)
其他項目							
折舊及攤銷	4.1	1.6	-	1.9	-	7.6	4.4
出售聯營公司之收益	-	(29.5)	-	-	-	(29.5)	-
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	(0.2)	-	-	-	(0.2)	(0.2)
分類至其他長期負債項下按公平價值透過 損益記賬之金融負債之收益	-	-	-	(13.2)	-	(13.2)	-

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:

	截至六月三十日止六個月			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
	(經重新呈列)		(經重新呈列)	
香港	1,276.7	312.9	-	3.4
北美	-	-	-	61.5
英國	10.1	4.0	-	0.7
其他	30.2	29.1	-	15.3
	1,317.0	346.0	-	80.9

中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

7. 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元 (經重新呈列)	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元 (經重新呈列)
持有至到期之投資利息收入攤銷	0.9	5.8	-	-
匯兌虧損淨額	(2.9)	(1.6)	-	(0.1)
出售一間聯營公司之收益	-	29.5	-	-
可供出售金融資產之投資回報收益	-	46.1	-	-
分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之 金融負債之(虧損)/收益	(6.8)	13.2	-	-
衍生金融工具公平價值(虧損)/收益淨額	(5.0)	18.7	-	-
因終止服務式住宅經營的協議而產生之補償收入	8.1	-	-	-
其他	1.7	3.6	-	1.1
	(4.0)	115.3	-	1.0

8. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元 (經重新呈列)	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元 (經重新呈列)

經營溢利已扣除/(計入)以下各項：

以股份為基礎之補償開支(經扣除已失效之獎勵股份)	4.6	5.4	-	-
員工成本(包括董事酬金)	102.5	97.8	-	38.9
持有至到期之投資之利息收入攤銷	(0.9)	(5.8)	-	-
土地使用權攤銷	-	0.1	-	-
其他物業、廠房及設備之折舊	7.0	7.5	-	4.4
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	73.3	58.8	-	-
出售其他物業、廠房及設備之虧損/(收益)	3.0	(0.2)	-	(0.2)
出售一間聯營公司之收益	-	(29.5)	-	-
可供出售金融資產之投資回報收益	-	(46.1)	-	-
分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之 金融負債之虧損/(收益)	6.8	(13.2)	-	-
衍生金融工具公平價值虧損/(收益)淨額	5.0	(18.7)	-	-
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.7	2.0	-	1.1

中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

11. 中期股息

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

12. 資本開支

	土地使用權 百萬港元	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
於二零一三年一月一日期初之賬面淨值	3.2	16,321.5	100.2
匯兌差額	–	(2.2)	–
公平價值變動產生之收益	–	826.1	–
添置	–	471.4	8.0
出售	–	–	(0.3)
折舊及攤銷	(0.1)	–	(11.9)
於二零一三年六月三十日期末之賬面淨值	3.1	17,616.8	96.0

本集團之投資物業根據二零一四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。

13. 待出售物業

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

14. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

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

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

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

15. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

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

以下為本集團於結算日之應付貨款賬齡分析：

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

中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

16. 銀行及其他借款

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
銀行借款	2,735.3	3,082.2
定息債券	1,620.2	1,604.6
	4,355.5	4,686.8

根據當前市場利率計息之銀行及其他借款還款期如下：

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
一年內到期	1,209.0	1,739.7
一至二年內到期	52.6	32.4
二至五年內到期	1,404.4	1,236.1
五年後到期	1,689.5	1,678.6
	4,355.5	4,686.8
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(1,209.0)	(1,739.7)
於一年後到期之款項	3,146.5	2,947.1
分析如下		
— 有抵押	2,735.3	3,082.2
— 無抵押	1,620.2	1,604.6
	4,355.5	4,686.8

17. 股本

	每股面值0.50港元 之普通股數目	價值 百萬港元
法定：		
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日 及二零一四年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零一三年一月一日	1,332,257,279	666.1
因行使獎勵股份而發行股份	3,040,250	1.5
於二零一三年十二月三十一日	1,335,297,529	667.6
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
於二零一四年六月三十日	1,338,605,529	669.3

18. 承擔

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
就投資物業產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	0.5	2.0
就購入其他物業、廠房及設備產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	—	2.1
向合營企業注資		
— 已訂約但未有撥備	409.3	460.8
	409.8	464.9

19. 或然負債

本集團於結算日之或然負債如下：

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
為下述公司獲取銀行融資而給予之擔保		
— 合營企業	2,755.4	2,752.5
— 一間聯營公司	112.5	112.5
	2,867.9	2,865.0

於二零一四年六月三十日，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1,392,700,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,366,800,000港元）及112,500,000港元（二零一三年十二月三十一日：112,500,000港元）已被提取。

20. 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：

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
投資物業	10,195.2	16,037.3
其他金融資產	366.3	309.4
待出售物業	889.6	1,421.0
	11,451.1	17,767.7

為數2,735,300,000港元（二零一三年十二月三十一日：3,082,200,000港元）之信貸融資已被動用。

中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

21. 已終止業務

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

截至二零一三年六月三十日止六個月，有關已終止業務之財務資料如下：

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

截至二零一三年六月三十日止六個月，已終止業務應佔之現金流量淨額如下：

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

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：

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
資產		
非流動資產		
— 投資物業	1,164.7	1,168.3
— 其他非流動資產	28.9	16.7
流動資產		
— 待出售物業	3,436.7	3,431.5
— 銀行結存及現金	273.3	279.1
— 其他流動資產	200.2	396.4
負債		
流動負債		
— 應付股東款項	(733.6)	(996.3)
— 銀行及其他借款	(0.6)	(0.6)
— 其他流動負債	(275.3)	(287.2)
非流動負債		
— 股東貸款	(1,828.5)	(1,726.7)
— 銀行及其他借款	(1,661.6)	(1,642.7)
— 其他非流動負債	(121.9)	(127.0)
資產淨額	482.3	511.5

22. 於合營企業之投資(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
收入	157.9	276.0
經營溢利	3.3	81.4
財務費用	(3.2)	(15.1)
財務收入	1.6	0.6
除稅前溢利	1.7	66.9
稅項	—	(8.4)
期內溢利	1.7	58.5

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	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
高級管理人員酬金(附註)		
薪金及其他福利	(12.2)	(11.1)
退休福利費用	(0.5)	(0.5)
獎勵股份之價值	(1.9)	(2.8)
	(14.6)	(14.4)
來自合營企業貸款之利息收入	2.5	19.6
來自合營企業之項目管理費收入	14.9	2.6
來自一間聯營公司之服務式公寓管理費收入	1.2	1.0
來自一間合營企業之服務式公寓管理及許可費收入	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	2.0
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	2.5	2.3

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：

	二零一四年 六月三十日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
	合營企業貸款	1,828.5
應收合營企業款項及合營企業貸款	733.6	996.3
應付合營企業款項	0.1	12.1
聯營公司貸款	24.7	24.7
應收聯營公司款項及聯營公司貸款	8.1	6.2
應付聯營公司款項	0.2	0.4

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

於二零一四年六月三十日，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					以股本衍生 工具持有之 相關股份數目 (附註d)	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				
鄭維志	9,272,316	-	-	462,488,185 (附註b)	1,818,250	473,578,751	35.38%	
鄭維新	7,204,981	-	-	462,488,185 (附註b)	1,818,250	471,511,416	35.22%	
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.55%	
周偉偉	232,252	-	-	-	254,750	487,002	0.04%	
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.69%	
吳德偉	592,057	1,016,000	-	-	-	1,608,057	0.12%	

附註：

- (a) 於二零一四年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,338,605,529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股股份之權益，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。
- (c) 郭炳聯為一家信託基金之受益人，該信託基金之資產包括9,224,566股股份。
- (d) 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。

截至二零一四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	攤銷之 獎勵股份 公平價值 (港元)
		於二零一四年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一四年 六月三十日			
鄭維志	31.3.2011	193,000	-	193,000	-	-	不適用	不適用	-
	31.3.2011	386,000	-	386,000	-	-	不適用	不適用	10,000
	24.5.2012	275,000	-	275,000	-	-	不適用	不適用	-
	24.5.2012	275,000	-	275,000	-	-	不適用	不適用	12,000
	24.5.2012	550,000	-	-	-	550,000	17.1.2015	17.1.2015至 24.5.2022	325,000
	6.5.2013	160,750	-	160,750	-	-	不適用	不適用	32,000
	6.5.2013	160,750	-	-	-	160,750	23.1.2015	23.1.2015至 6.5.2023	212,000
	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	13.1.2015	13.1.2015至 28.5.2024	178,000
	28.5.2014	-	196,500	-	-	196,500	13.1.2016	13.1.2016至 28.5.2024	69,000
	28.5.2014	-	393,000	-	-	393,000	13.1.2017	13.1.2017至 28.5.2024	86,000

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	攤銷之 獎勵股份 公平價值 (港元)
		於二零一四年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一四年 六月三十日			
鄭維新	31.3.2011	386,000	-	386,000	-	-	不適用	不適用	10,000
	24.5.2012	275,000	-	275,000	-	-	不適用	不適用	12,000
	24.5.2012	550,000	-	-	-	550,000	17.1.2015	17.1.2015至 24.5.2022	325,000
	6.5.2013	160,750	-	160,750	-	-	不適用	不適用	32,000
	6.5.2013	160,750	-	-	-	160,750	23.1.2015	23.1.2015至 6.5.2023	212,000
	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	13.1.2015	13.1.2015至 28.5.2024	178,000
	28.5.2014	-	196,500	-	-	196,500	13.1.2016	13.1.2016至 28.5.2024	69,000
	28.5.2014	-	393,000	-	-	393,000	13.1.2017	13.1.2017至 28.5.2024	86,000

董事	獎勵日期	獎勵股份數目					於二零一四年 六月三十日	尚未行使之 獎勵之 歸屬日期	行使期	攤銷之 獎勵股份 公平價值 (港元)
		於二零一四年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一四年 六月三十日				
區慶麟 (於二零一四年五月 六日辭任董事)	31.3.2011	162,500	-	162,500	-	-	不適用	不適用	8,000	
	24.5.2012	115,000	-	115,000	-	-	不適用	不適用	10,000	
	24.5.2012	230,000	-	-	230,000	-	不適用	不適用	(438,000)	
	6.5.2013	70,750	-	70,750	-	-	不適用	不適用	28,000	
	6.5.2013	70,750	-	-	70,750	-	不適用	不適用	(122,000)	
	6.5.2013	141,500	-	-	141,500	-	不適用	不適用	(155,000)	
吳德偉	31.3.2011	14,000	-	14,000	-	-	不適用	不適用	-	
周偉偉	6.5.2013	32,250	-	32,250	-	-	不適用	不適用	6,000	
	6.5.2013	32,250	-	-	-	32,250	23.1.2015	23.1.2015至 6.5.2023	42,000	
	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	13.1.2015	13.1.2015至 28.5.2024	36,000	
	28.5.2014	-	39,500	-	-	39,500	13.1.2016	13.1.2016至 28.5.2024	14,000	
	28.5.2014	-	79,000	-	-	79,000	13.1.2017	13.1.2017至 28.5.2024	17,000	

一般資料

僱員	獎勵股份數目					於二零一四年 六月三十日	尚未行使之 獎勵之 歸屬日期	行使期	攤銷之 獎勵股份 公平價值 (港元)
	獎勵日期	於二零一四年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效				
僱員 總數	31.3.2011	406,000	-	406,000	-	-	不適用	不適用	10,000
	24.5.2012	270,000	-	270,000	-	-	不適用	不適用	12,000
	24.5.2012	540,000	-	-	-	540,000	17.1.2015	17.1.2015至 24.5.2022	314,000
	6.5.2013	126,000	-	126,000	-	-	不適用	不適用	24,000
	6.5.2013	126,000	-	-	-	126,000	23.1.2015	23.1.2015至 6.5.2023	163,000
	6.5.2013	252,000	-	-	-	252,000	23.1.2016	23.1.2016至 6.5.2023	206,000
	28.5.2014	-	158,000	-	-	158,000	13.1.2015	13.1.2015至 28.5.2024	143,000
	28.5.2014	-	158,000	-	-	158,000	13.1.2016	13.1.2016至 28.5.2024	55,000
	28.5.2014	-	316,000	-	-	316,000	13.1.2017	13.1.2017至 28.5.2024	69,000
		6,829,500	2,362,000	3,308,000	442,250	5,441,250			

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

於截至二零一四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：

無風險息率	1.91%
預計股息率	2.67%
本公司股份市價之預期波幅	34.48%
預計年期	自授出日期起計10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

於二零一四年六月三十日，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	10.59%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.20%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.55%
4. Deutsche Bank International Trust Co. Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.55%
5. Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.55%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註5)	13.64%
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)	13.64%
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)	14.93%
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)	13.72%

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. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	183,612,533 (附註2(d)及8)	13.72%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.59%
12. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(e)及9)	7.59%
13. 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(e)及10)	13.45%
14. 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(e)及11)	11.27%

附註：

1 於二零一四年六月三十日之已發行股份總數為1,338,605,529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9之權益與股東10之權益全數重疊。
- (e) 股東11之權益與股東12之權益全數重疊，並包括在股東13及14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 為一家信託基金之受託人(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 HSBC Trustee (C.I.) Limited(作為若干酌情信託之受託人)被視為於新鴻基地產擁有多於三分之一已發行股本之權益。因其於新鴻基地產之視作擁有之權益，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為於183,612,533股股份中擁有權益。
- 9 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，故被視為於該公司所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- 10 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。
- 11 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，於二零一四年六月三十日，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

於二零一四年六月三十日，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

於二零一四年六月三十日，應收Nan Fung Group Holdings Limited之聯屬公司（「相關公司」）墊款及由本集團代Nan Fung Group Holdings Limited之聯屬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8%之資產比率。

於二零一四年六月三十日向相關公司提供貸款之詳情如下：

相關公司名稱	本集團於 其中應佔股權 百分比	於二零一四年	於二零一四年	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 相關公司墊款 (附註2)		
		百萬港元	百萬港元	百萬港元	
尚賢有限公司	15%	-	256.1	256.1	-
海鑽·天賦海灣財務有限公司	15%	-	10.1	10.1	-
唯邦有限公司	15%	-	235.3	235.3	-
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	463.8	1,220.1	(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樓同意 書當日之較早者(以較早者為準)
Property Sky Limited	50%	-	364.3	364.3	-
具智有限公司	50%	-	1.3	1.3	-
合計				<u>2,095.1</u>	

附註：

- 所有貸款融資由(其中包括)本公司、Nan Fung Group Holdings Limited及其附屬公司及聯營公司及其他合營夥伴個別及按比例作出之擔保作為抵押。所有貸款融資之商業利率乃與相關貸方經公平磋商後議定。
- 應收相關公司之墊款均為(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

於二零一四年六月三十日，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總額為5,732,900,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零一四年六月三十日，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呈列如下：

	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	3,874.4	1,568.3
流動資產	15,039.3	3,976.5
流動負債	(1,803.3)	(400.8)
非流動負債	(4,737.2)	(1,958.9)
應收股東款項及貸款	2.1	0.3
應付股東款項及貸款	(8,903.2)	(2,604.8)
資產淨值	3,472.1	580.6

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。於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本公司已貫徹遵守上市規則附錄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。

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

經本公司作出具體查詢後，所有其他董事均已確認，彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月期間均全面遵守載於標準守則之規定準則。

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。

本公司執行董事鄭維新自二零一四年四月三日起獲委任為渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。

本公司獨立非執行董事馬世民於二零一四年五月十九日辭任Essar Energy plc(於倫敦證券交易所上市)之副主席及獨立非執行董事。

本公司獨立非執行董事方鏗自二零一四年七月三十日起辭任協眾國際控股有限公司之非執行董事。

本公司獨立非執行董事鄭海泉自二零一四年七月十日起獲委任為和記黃埔有限公司之獨立非執行董事。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

財務摘要

下表乃本集團截至二零一四年及二零一三年六月三十日止各六個月期間及截至二零一三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：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元 (b)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (b及c)	二零一一年 百萬港元 (b及c)	二零一零年 百萬港元 (b及c)	二零零九年 百萬港元 (a、b及c)
業績							
持續經營業務							
收入	1,317.0	346.0	1,736.2	891.7	1,191.0	1,416.0	405.1
來自持續經營業務之 除稅前溢利	1,671.3	1,097.6	2,746.2	4,612.1	2,847.4	2,515.2	505.7
稅項	(70.4)	(38.0)	(91.4)	(78.4)	(81.8)	(48.1)	(50.2)
來自持續經營業務之 本期間／年度溢利	1,600.9	1,059.6	2,654.8	4,533.7	2,765.6	2,467.1	455.5
來自已終止業務之本期間／年度 溢利／(虧損)	-	(23.6)	6.4	260.1	(31.9)	(23.3)	(29.7)
本期間／年度溢利	1,600.9	1,036.0	2,661.2	4,793.8	2,733.7	2,443.8	425.8
應佔：							
本公司權益持有人							
—來自持續經營業務	1,600.9	1,059.4	2,654.6	4,476.6	2,242.6	1,943.4	342.8
—來自已終止業務	-	(23.6)	6.4	260.1	(31.9)	(23.3)	(29.7)
	1,600.9	1,035.8	2,661.0	4,736.7	2,210.7	1,920.1	313.1
非控股權益							
—來自持續經營業務	-	0.2	0.2	57.1	523.0	523.7	112.7
本期間／年度溢利	1,600.9	1,036.0	2,661.2	4,793.8	2,733.7	2,443.8	425.8
		於六月三十日		於十二月三十一日			
		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 (c)	二零一一年 百萬港元 (c)	二零一零年 百萬港元 (a及c)	二零零九年 百萬港元 (a及c)
資產及負債							
資產總值		27,780.3	26,705.1	23,578.1	20,212.5	17,631.2	15,683.2
負債總值		(5,337.1)	(5,809.9)	(5,216.3)	(4,849.8)	(4,377.6)	(4,874.9)
非控股權益		(1.5)	(1.5)	(2.0)	(2,435.0)	(2,343.3)	(1,827.9)
本公司權益持有人應佔權益		22,441.7	20,893.7	18,359.8	12,927.7	10,910.3	8,980.4

附註：

- (a) 本集團於二零一零年採納香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」並作追溯應用。
- (b) 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。
- (c) 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

非執行董事

郭炳聯 *JP* (容永忠為其替任董事)
 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