

WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369



WINGTAIASIA

INTERIM REPORT 2013
中期報告

雕琢

雋永價值

在永泰亞洲，

我們視每個項目如同一件珍品。

不論是物業發展或管理服務，

我們都會憑藉每個項目獨有的氣度、氣質，

加以精雕細塑，

務求令其身價達到極致昇華。

我們相信，這份堅持將為業主、

住戶和投資者帶來更高層次的生活

和回報價值。

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
區慶麟

非執行董事

郭炳聯 *JP*
(容永忠為郭炳聯之替任董事)
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28號
金鐘匯中心26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

目 錄

公司資料	1
主席報告	3
簡明綜合中期財務資料（未經審核）	
– 簡明綜合收益表	4
– 簡明綜合全面收益表	5
– 簡明綜合資產負債表	6
– 簡明綜合權益變動表	7
– 簡明綜合現金流量表	9
– 中期財務資料附註	10
中期財務資料之審閱	33
中期股息	33
管理層討論及分析	33
一般資料	40
財務摘要	55

致各位股東：

本人欣然宣佈，面對本地住宅物業市場充滿挑戰的經營環境下，本集團於二零一三年上半年度表現仍然理想。本集團於期內錄得綜合淨溢利達1,036,000,000港元，較去年同期增長104.2%，主要受惠於資本增值及投資物業盈利提升，足證本集團於維持均衡及多元化的優質住宅及投資物業組合方面所制定及專注執行之策略成效卓著，並能夠彈性抵禦地產週期間的轉變。本集團投資物業的經常性收入及資本價值收益持續錄得穩定增長，有效紓緩了政府的樓市降溫措施對本集團發展業務的不利影響。

儘管上半年度市況充滿挑戰且有欠明朗，本集團仍透過出售「天賦海灣」、「溢玥·天賦海灣」及「懿峯」的住宅單位錄得溢利。本集團一如既往，進取而審慎地物色推售新發展項目「海鑽·天賦海灣」以及重新推售「理華」、「天賦海灣」及「溢玥·天賦海灣」餘下單位的最佳時機。

政府於不同地段增加各種面積土地供應之措舉，為本集團擴充土地儲備帶來良機。本集團積極參與競標，並已成功投得兩幅住宅用地。透過旗下擁有35%股權的合營公司，本集團於今年一月成功投得位於沙田九肚黃金地段的第二幅住宅用地，兩幅土地的總樓面面積共達460,000平方呎。今年八月，本集團再投得屯門大欖的一幅低密度住宅用地，總樓面面積約159,000平方呎。兩個項目將預留作興建低密度豪華住宅物業，以充分展示本集團於品牌價值及設計方面的專長。

期內，本集團的寫字樓、工業物業及服務式住宅物業繼續貢獻穩定而多元化的經常性收入，出租率理想，而租金亦不斷調升。於六月底，Landmark East及W Square的甲級寫字樓錄得百分之百的承租率。本集團於香港的寫字樓及工業物業擁有優質的租戶基礎，不僅錄得租金增長，租金調整幅度及續約率亦十分理想。今年五月，本集團收購一幢位於倫敦

市中心西區，面積約19,000平方呎的甲級商業樓宇，進一步擴展集團的物業組合及使其更多元化。是次收購為本集團於該優越高租金地區的第二項投資物業，進一步展示本集團於主要城市把握優質投資機遇的策略重心，印證本集團透過管理商業樓宇取得穩定而可觀回報之實力。

本集團的Lanson Place服務式住宅業務在出租率及平均租金方面繼續錄得穩健的表現。隨著Lanson Place Bukit Ceylon服務式公寓於八月份開業，將進一步擴闊本集團的盈利基礎。該豪華發展項目位於吉隆坡金三角商業樞紐，提供150套精心設計的公寓，勢將成為馬來西亞最精緻的住宅項目之一。

良好的財務狀況及穩健的資本結構，不僅為本集團提供充足的財務實力及靈活性，亦為本集團的未來發展藍圖奠定基礎。於上半年度，本集團於私募市場配售兩批未獲評級之十年期定息債券，集資580,000,000港元，足證市場充分肯定本集團作為優質物業發展商之優良信譽，以及成功執行增長策略及實現持續增長之卓越表現。憑藉優質及多元化的資產組合，本集團為未來發展奠定堅實基礎，並深信定能為股東創造更多投資價值。

本人謹藉此機會感謝股東、員工及業務夥伴一直以來的鼎力支持。

主席
鄭維志

香港，二零一三年八月二十二日

簡明綜合收益表

截至二零一三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」)截至二零一三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	
		二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	426.9	653.4
銷售成本		(146.1)	(233.5)
毛利		280.8	419.9
其他收益淨額	6	116.3	22.6
銷售及分銷費用		(13.5)	(32.0)
行政費用		(139.4)	(141.9)
投資物業公平價值變更	11	826.1	59.9
經營溢利	7	1,070.3	328.5
財務費用		(78.3)	(47.6)
財務收入		22.5	39.6
應佔合營企業業績	20	58.5	(48.1)
應佔聯營公司業績		1.0	31.9
來自持續經營業務之除稅前溢利		1,074.0	304.3
稅項	8	(38.0)	(50.2)
來自持續經營業務之期內溢利		1,036.0	254.1
已終止業務			
來自已終止業務之期內虧損		-	(22.3)
出售附屬公司之收益		-	275.6
	19	-	253.3
期內溢利		1,036.0	507.4
應佔：			
本公司權益持有人			
—來自持續經營業務		1,035.8	199.5
—來自已終止業務		-	253.3
		1,035.8	452.8
非控股權益			
—來自持續經營業務		0.2	54.6
		1,036.0	507.4
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股港元列示)	9		
每股基本盈利			
—來自持續經營業務		0.78港元	0.15港元
—來自已終止業務		-	0.19港元
		0.78港元	0.34港元
每股攤薄盈利			
—來自持續經營業務		0.77港元	0.15港元
—來自已終止業務		-	0.19港元
		0.77港元	0.34港元
股息(以百萬港元列示)	10	180.3	158.6

第10頁至第32頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

5

簡明綜合全面收益表

截至二零一三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	
		二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
期內溢利		1,036.0	507.4
其他全面收益			
不會重新分類至損益之項目：			
轉撥至投資物業時重估			
其他物業、廠房及設備產生之盈餘淨額	11	-	26.6
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		(14.0)	(1.3)
出售附屬公司變現之匯兌差額	19	-	(3.8)
重估可供出售金融資產產生之公平價值(虧損)/收益淨額		(41.0)	136.3
可供出售金融資產之投資回報之投資重估儲備變現		-	(22.0)
現金流量對沖之收益淨額			
—公平價值收益/(虧損)		25.2	(12.6)
—結算時之變現		23.5	22.6
淨投資對沖虧損淨額		(2.9)	-
		(9.2)	119.2
扣除稅項後期內其他全面收益		(9.2)	145.8
期內全面收益總額		1,026.8	653.2
應佔：			
本公司權益持有人		1,026.6	582.8
非控股權益		0.2	70.4
期內全面收益總額		1,026.8	653.2
本公司權益持有人應佔全面收益總額：			
—來自持續經營業務		1,026.6	332.1
—來自已終止業務		-	250.7
		1,026.6	582.8

第10頁至第32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

於二零一三年六月三十日

	附註	未經審核	
		二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
資產及負債			
非流動資產			
土地使用權	11	3.1	3.2
投資物業	11	17,616.8	16,321.5
其他物業、廠房及設備	11	96.0	100.2
於合營企業之投資	20	401.6	337.0
合營企業貸款		2,326.8	2,016.4
於聯營公司之投資		209.5	281.3
聯營公司貸款		25.1	31.2
按金及貸款應收款項		20.5	21.7
其他金融資產		409.4	505.7
遞延稅項資產		15.7	12.2
衍生金融工具		17.7	0.2
		21,142.2	19,630.6
流動資產			
存貨		58.8	16.8
待出售物業	12	1,403.0	1,324.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	13	609.1	1,206.2
其他金融資產		51.1	57.0
衍生金融工具		6.3	-
存於保管人賬戶之銷售所得款項		299.1	252.1
可收回稅項		0.6	0.7
受限制銀行存款		11.3	10.5
銀行結存及現金		1,227.9	1,079.8
		3,667.2	3,947.5
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	14	818.4	710.3
衍生金融工具		50.6	52.4
應付稅項		40.5	31.6
銀行及其他借款	15	824.3	1,053.2
		1,733.8	1,847.5
流動資產淨值			
		1,933.4	2,100.0
資產總值減流動負債			
		23,075.6	21,730.6
非流動負債			
銀行及其他借款	15	3,475.8	3,051.4
其他長期負債	4(d)	60.7	74.2
衍生金融工具		67.3	70.2
遞延稅項負債		202.6	173.0
		3,806.4	3,368.8
資產淨值			
		19,269.2	18,361.8
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	16	667.6	666.1
儲備		18,600.0	17,693.7
		19,267.6	18,359.8
非控股權益			
		1.6	2.0
權益總額			
		19,269.2	18,361.8

第10頁至第32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

截至二零一三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	總入盈餘	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	
於二零一三年一月一日													
—之前呈報	666.1	3,267.0	(101.8)	228.1	12.2	57.0	63.0	751.0	13,430.8	18,373.4	2.0	18,375.4	
—採納香港財務報告準則 第11號之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.6)	(13.6)	-	(13.6)	
—經重列	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	

	未經審核											
	本公司權益持有人應佔											
	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	撥入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元	非控股 權益 百萬港元	權益 總額 百萬港元
於二零一二年一月一日												
—之前呈報	663.2	3,255.8	(90.4)	104.6	12.9	30.4	42.7	161.0	8,767.5	12,947.7	2,435.0	15,382.7
—採納香港財務報告準則 第11號之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.0)	(20.0)	-	(20.0)
—經重列	663.2	3,255.8	(90.4)	104.6	12.9	30.4	42.7	161.0	8,747.5	12,927.7	2,435.0	15,362.7
全面收益												
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	452.8	452.8	54.6	507.4
其他全面收益												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(2.1)	-	-	(2.1)	0.8	(1.3)
出售附屬公司變現之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(3.8)	-	-	(3.8)	-	(3.8)
重估可供出售金融資產產生之 公平價值收益淨額	-	-	-	119.3	-	-	-	-	-	119.3	17.0	136.3
可供出售金融資產之投資回報之 投資重估儲備變現	-	-	-	(17.4)	-	-	-	-	-	(17.4)	(4.6)	(22.0)
現金流量對沖之收益淨額	-	-	7.4	-	-	-	-	-	-	7.4	2.6	10.0
轉撥至投資物業時重估其他物業、 廠房及設備產生之盈餘淨額	-	-	-	-	-	26.6	-	-	-	26.6	-	26.6
全面收益總額	-	-	7.4	101.9	-	26.6	(5.9)	-	452.8	582.8	70.4	653.2
與擁有人之交易												
有關授出認股權及獎勵股份 之僱員服務之價值	-	-	-	-	3.2	-	-	-	-	3.2	-	3.2
獲行使認股權及獎勵股份	2.9	11.2	-	-	(9.6)	-	-	-	-	4.5	-	4.5
向非控股權益還款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.0	3.0
已派付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.3)	(25.3)
已派付二零一一年年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(91.5)	(11.1)	(102.6)	-	(102.6)
與擁有人之交易總額	2.9	11.2	-	-	(6.4)	-	-	(91.5)	(11.1)	(94.9)	(22.3)	(117.2)
於二零一二年六月三十日(經重列)	666.1	3,267.0	(83.0)	206.5	6.5	57.0	36.8	69.5	9,189.2	13,415.6	2,483.1	15,898.7

第10頁至第32頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

9

簡明綜合現金流量表

截至二零一三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	
		二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
來自經營活動之現金淨額		666.3	99.3
投資活動之現金流量			
投資物業增加		(471.4)	(6.9)
合營企業貸款之(墊款)/還款淨額		(300.3)	197.1
出售附屬公司之現金流入淨額	19	-	369.0
其他投資現金流入淨額		175.0	53.8
投資活動(所用)/所得現金淨額		(596.7)	613.0
融資活動之現金流量			
銀行及其他借款所得款項淨額		244.3	211.6
其他融資現金流出淨額		(165.8)	(125.8)
融資活動所得現金淨額		78.5	85.8
現金及等值現金增加		148.1	798.1
於期初之現金及等值現金		1,079.8	931.1
於期末之現金及等值現金		1,227.9	1,729.2
現金及等值現金之結存分析			
銀行結存及現金		1,227.9	1,728.3
計入持作出售資產類別之現金及等值現金		-	0.9
		1,227.9	1,729.2

第10頁至第32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

截至二零一三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、成衣製造及投資活動。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。

除另有說明外，本中期財務資料乃以百萬港元呈報，並於二零一三年八月二十二日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

本份截至二零一三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二零一二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

除下文所述於二零一三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二零一二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) 於二零一三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1號(修訂本)	財務報表之呈列
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列
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7號(修訂本)	金融工具：披露—金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	綜合財務報表及 獨立財務報表
香港財務報告準則第11號及 香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	合營安排及 於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第13號	公平價值計量

除香港會計準則第1號(修訂本)、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第13號外，採納以上香港財務報告準則之其他新訂或經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進均未對本集團當前及過往期間之中期財務資料造成任何重大影響。

中期財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策 (續)

(a) 於二零一三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 (續)

- (i) 因應香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」，本集團已修訂其簡明綜合全面收益表中其他全面收益項目之呈列方式，將可於未來重新分類至損益之項目與不可重新分類至損益之項目分開呈列。比較資料亦已相應重新呈列。此修訂本僅影響呈列方式，對本集團之資產、負債及全面收益概無造成任何影響。
- (ii) 因應香港財務報告準則第11號「合營安排」，本集團已改變其關於合營安排權益之會計政策。根據香港財務報告準則第11號，本集團根據其在安排中的資產權利及債務義務、任何獨立實體之法律形式、安排之合約條款及其他實情和情況，將本集團於合營安排中之權益分類為共同經營或合營企業。在此之前，分類的唯一依據是該安排的結構。本集團已重新評估其於合營安排中的權益比重，並已將投資項目從聯營公司重新分類為合營企業。從二零一三年一月一日起，本集團不再於綜合財務報表內逐項呈列其分佔合營企業之資產、負債、收入及開支各項。根據香港財務報告準則第11號，比例綜合法已不可作為一項會計政策之選擇，取而代之的是，合營企業現根據香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」按權益法入賬。

採納香港財務報告準則第11號已作會計追溯。截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表及簡明綜合現金流量表，以及於二零一二年十二月三十一日之簡明綜合資產負債表，均已予重列。

3. 主要會計政策(續)

- (a) 於二零一三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(續)

下列表格概述以上香港財務報告準則第11號之變動對本集團之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合資產負債表及簡明綜合現金流量表造成之財務影響。

簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	未經審核		
	過往報告 百萬港元	採納 香港財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
持續經營業務			
收入	652.7	0.7	653.4
銷售成本	(233.8)	0.3	(233.5)
毛利	418.9	1.0	419.9
其他收益淨額	22.8	(0.2)	22.6
銷售及分銷費用	(47.5)	15.5	(32.0)
行政費用	(142.8)	0.9	(141.9)
投資物業公平價值變更	60.2	(0.3)	59.9
經營溢利	311.6	16.9	328.5
財務費用	(47.8)	0.2	(47.6)
財務收入	5.0	34.6	39.6
應佔合營企業業績	—	(48.1)	(48.1)
應佔聯營公司業績	31.9	—	31.9
來自持續經營業務之除稅前溢利	300.7	3.6	304.3
稅項	(47.5)	(2.7)	(50.2)
來自持續經營業務之期內溢利	253.2	0.9	254.1
已終止業務			
來自已終止業務之期內虧損	(22.3)	—	(22.3)
出售附屬公司之收益	275.6	—	275.6
	253.3	—	253.3
期內溢利	506.5	0.9	507.4
應佔：			
本公司權益持有人			
—來自持續經營業務	198.6	0.9	199.5
—來自已終止業務	253.3	—	253.3
	451.9	0.9	452.8
非控股權益			
—來自持續經營業務	54.6	—	54.6
	506.5	0.9	507.4

由於採納香港財務報告準則第11號，截至二零一二年六月三十日止之期內溢利增加900,000港元。

中期財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

- (a) 於二零一三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(續)

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	未經審核		經重列 百萬港元
	過往報告 百萬港元	採納 香港財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	
期內溢利	506.5	0.9	507.4
其他全面收益			
轉撥至投資物業時重估			
其他物業、廠房及設備產生之盈餘淨額	26.6	—	26.6
換算海外業務之匯兌差額	(1.3)	—	(1.3)
出售附屬公司變現之匯兌差額	(3.8)	—	(3.8)
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益淨額	136.3	—	136.3
可供出售金融資產之投資回報之投資重估儲備變現	(22.0)	—	(22.0)
現金流量對沖之收益淨額			
—公平價值虧損	(12.6)	—	(12.6)
—結算時之變現	22.6	—	22.6
扣除稅項後期內其他全面收益	145.8	—	145.8
期內全面收益總額	652.3	0.9	653.2
應佔：			
本公司權益持有人	581.9	0.9	582.8
非控股權益	70.4	—	70.4
期內全面收益總額	652.3	0.9	653.2
本公司權益持有人應佔全面收益總額：			
—來自持續經營業務	331.2	0.9	332.1
—來自已終止業務	250.7	—	250.7
	581.9	0.9	582.8

由於採納香港財務報告準則第11號，截至二零一二年六月三十日止之期內全面收益總額增加900,000港元。

3. 主要會計政策(續)

- (a) 於二零一三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(續)

簡明綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	經審核	未經審核	
	過往報告 百萬港元	採納 香港財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
非流動資產			
土地使用權	3.2	—	3.2
投資物業	17,046.3	(724.8)	16,321.5
其他物業、廠房及設備	100.2	—	100.2
於合營企業之投資	—	337.0	337.0
合營企業貸款	—	2,016.4	2,016.4
於聯營公司之投資	281.3	—	281.3
聯營公司貸款	31.2	—	31.2
按金及貸款應收款項	209.0	(187.3)	21.7
其他金融資產	505.7	—	505.7
遞延稅項資產	13.5	(1.3)	12.2
衍生金融工具	0.2	—	0.2
	18,190.6	1,440.0	19,630.6
流動資產			
存貨	16.8	—	16.8
待出售物業	4,608.6	(3,284.2)	1,324.4
按金及貸款應收款項	0.6	(0.6)	—
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	758.5	447.7	1,206.2
其他金融資產	57.0	—	57.0
存於保管人賬戶之銷售所得款項	456.8	(204.7)	252.1
可收回稅項	0.7	—	0.7
已抵押及受限制銀行存款	11.4	(0.9)	10.5
銀行結存及現金	1,260.9	(181.1)	1,079.8
	7,171.3	(3,223.8)	3,947.5
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	1,242.4	(532.1)	710.3
衍生金融工具	52.4	—	52.4
應付稅項	156.0	(124.4)	31.6
銀行及其他借款	1,584.8	(531.6)	1,053.2
	3,035.6	(1,188.1)	1,847.5
流動資產淨值	4,135.7	(2,035.7)	2,100.0
資產總值減流動負債	22,326.3	(595.7)	21,730.6

中期財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

- (a) 於二零一三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(續)

簡明綜合資產負債表(續)

於二零一二年十二月三十一日

	經審核	未經審核	
	過往報告 百萬港元	採納 香港財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
非流動負債			
銀行及其他借款	3,510.7	(459.3)	3,051.4
其他長期負債	74.2	–	74.2
衍生金融工具	70.2	–	70.2
遞延稅項負債	295.8	(122.8)	173.0
	3,950.9	(582.1)	3,368.8
資產淨值	18,375.4	(13.6)	18,361.8
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	666.1	–	666.1
儲備	17,707.3	(13.6)	17,693.7
	18,373.4	(13.6)	18,359.8
非控股權益	2.0	–	2.0
權益總額	18,375.4	(13.6)	18,361.8

由於採納香港財務報告準則第11號，於二零一二年十二月三十一日之非流動資產總值增加1,440,000,000港元。於二零一二年十二月三十一日之流動資產、流動負債、非流動負債總值及資產淨值分別減少3,223,800,000港元、1,188,100,000港元、582,100,000港元及13,600,000港元。

3. 主要會計政策(續)

- (a) 於二零一三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(續)

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	未經審核		
	過往報告 百萬港元	採納 香港財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
來自經營活動之現金淨額	756.7	(657.4)	99.3
投資活動之現金流量			
投資物業增加	(6.9)	–	(6.9)
合營企業貸款之還款淨額	–	197.1	197.1
出售附屬公司之現金流入淨額	369.0	–	369.0
就收購投資物業之已付按金	(45.0)	45.0	–
其他投資現金流入淨額	67.2	(13.4)	53.8
投資活動所得現金淨額	384.3	228.7	613.0
融資活動之現金流量			
銀行及其他借款(還款)／所得款項淨額	(48.5)	260.1	211.6
其他融資現金流出淨額	(125.8)	–	(125.8)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(174.3)	260.1	85.8
現金及等值現金之增加	966.7	(168.6)	798.1
於期初之現金及等值現金	976.6	(45.5)	931.1
於期末之現金及等值現金	1,943.3	(214.1)	1,729.2
現金及等值現金之結存分析			
銀行結存及現金	1,942.4	(214.1)	1,728.3
計入持作出售資產類別之現金及等值現金	0.9	–	0.9
	1,943.3	(214.1)	1,729.2

由於採納香港財務報告準則第11號，截至二零一二年六月三十日止六個月之現金及等值現金之增幅減少168,600,000港元。

採納香港財務報告準則第11號並無對截至二零一二年六月三十日止六個月之每股盈利造成重大影響。

由於本集團已採用香港財務報告準則第11號之過渡條文，故上表並無載入合營企業會計政策變動對本期間之影響。

中期財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

(a) 於二零一三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(續)

(iii) **香港財務報告準則第13號「公平價值計量」**在當其他香港財務報告準則要求或允許作出公平價值計量時，提供關於公平價值計量及披露公平價值計量之單一框架。特別是，其將公平價值統一定義為市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售資產所應取得或轉讓負債所應支付的價格。其亦取代並延伸了其他香港財務報告準則中關於公平價值計量的披露規定，包括香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。其中有若干披露內容指定需在中期財務資料作出，因此本集團已載納關於這方面之額外披露(見附註4)。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已按預期法應用新訂之公平價值計量指引，但並未提供任何比較資料作重新披露。雖然如此，此項變動並無對本集團之資產及負債計量造成重大影響。

(b) 於二零一三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的新訂準則、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 之年度期間生效
香港會計準則第32號	金融資產及金融負債之抵銷	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號	非金融資產的可收回金額披露	二零一四年一月一日
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	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號(修訂本)、 香港財務報告準則第12號(修訂本) 及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日

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，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。

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。

中期簡明綜合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，並須與本集團於二零一二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。

4. 財務風險管理及金融工具(續)

(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)。

下表呈列本集團於二零一三年六月三十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
資產				
其他金融資產				
可供出售金融資產				
– 上市證券	407.3	–	–	407.3
– 非上市證券	–	2.1	–	2.1
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	17.7	–	17.7
– 遠期外匯合約	–	6.3	–	6.3
	407.3	26.1	–	433.4
負債				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	63.7	–	63.7
– 跨幣掉期合約	–	54.2	–	54.2
其他長期負債	–	–	60.7	60.7
	–	117.9	60.7	178.6

於截至二零一三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。

(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。

中期財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

4. 財務風險管理及金融工具(續)

(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 百萬港元
年初結餘	74.2
公司出資額	(0.3)
於損益確認之公平價值收益	(13.2)
年終結餘	60.7

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. 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：

	截至六月三十日止六個月			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	3.1	208.8	-	-
成衣及品牌產品銷售	82.1	98.2	-	63.9
租金及物業管理收入	330.6	336.6	-	-
可供出售金融資產之股息收入	11.1	9.8	-	-
	426.9	653.4	-	63.9

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(即物業發展、物業投資及管理、服務式住宅物業投資及管理、成衣製造、投資活動及企業)分析。業務分部及經營地區之其中一項業務「品牌產品分銷業務」已於截至二零一二年六月三十日止期內出售，並呈列為已終止業務。

5. 收入及分部資料(續)

	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	成衣製造 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 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								
收入								
外部銷售	3.1	259.7	70.9	82.1	11.1	-	-	426.9
分部之間銷售	-	7.8	-	-	-	-	(7.8)	-
總額	3.1	267.5	70.9	82.1	11.1	-	(7.8)	426.9
業績								
投資物業公平價值變更及衍生金融工具 之公平價值收益前之溢利/(虧損)	(26.5)	224.1	29.8	(22.9)	63.1	(42.1)	-	225.5
投資物業公平價值變更	-	799.3	27.3	(0.5)	-	-	-	826.1
衍生金融工具之公平價值收益	-	0.2	-	-	-	18.5	-	18.7
經營溢利/(虧損)	(26.5)	1,023.6	57.1	(23.4)	63.1	(23.6)	-	1,070.3
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/(虧損)	43.0	992.3	55.7	(23.4)	63.1	(56.7)	-	1,074.0
稅項	-	-	-	-	-	-	-	(38.0)
期內溢利								1,036.0
其他項目								
折舊及攤銷	4.1	1.6	-	4.4	-	1.9	-	12.0
出售一間聯營公司之收益	-	(29.5)	-	-	-	-	-	(29.5)
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	(0.2)	-	(0.2)	-	-	-	(0.4)
分類為按公平價值透過損益記賬 之金融負債之收益	-	-	-	-	-	(13.2)	-	(13.2)

中期財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

5. 收入及分部資料(續)

	持續經營業務							已終止業務	
	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	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元	品牌產品分銷 百萬港元
截至二零一二年六月三十日 止六個月(經重列)									
收入									
外部銷售	208.8	267.7	68.9	98.2	9.8	-	-	653.4	63.9
分部之間銷售	-	8.8	-	-	-	-	(8.8)	-	-
總額	208.8	276.5	68.9	98.2	9.8	-	(8.8)	653.4	63.9
業績									
投資物業公平價值變更、 衍生金融工具之公平價值虧損、 冗餘成本及出售附屬公司 之收益前之溢利/(虧損)	98.5	179.0	31.6	(21.0)	38.0	(55.9)	-	270.2	(12.8)
投資物業公平價值變更	-	48.3	11.0	0.6	-	-	-	59.9	-
衍生金融工具之公平價值虧損	-	(1.6)	-	-	-	-	-	(1.6)	-
冗餘成本	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.1)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	275.6
經營溢利/(虧損)	98.5	225.7	42.6	(20.4)	38.0	(55.9)	-	328.5	253.7
財務費用	-	(36.6)	(9.3)	-	(0.3)	(1.4)	-	(47.6)	(0.1)
財務收入	35.5	3.2	0.3	-	-	0.6	-	39.6	-
應佔合營企業業績	(48.0)	-	(0.1)	-	-	-	-	(48.1)	-
應佔聯營公司業績	22.4	10.0	(0.5)	-	-	-	-	31.9	-
除稅前溢利/(虧損)	108.4	202.3	33.0	(20.4)	37.7	(56.7)	-	304.3	253.6
稅項	-	-	-	-	-	-	-	(50.2)	(0.3)
期內溢利								254.1	253.3
其他項目									
折舊及攤銷	4.3	1.6	-	2.9	-	1.5	-	10.3	3.5
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	275.6

5. 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:

	截至六月三十日止六個月			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
香港	316.3	532.7	-	8.9
北美	61.5	67.0	-	-
英國	4.7	0.4	-	55.0
其他	44.4	53.3	-	-
	426.9	653.4	-	63.9

6. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
持有至到期投資之利息收入攤銷	5.8	6.3	-	-
匯兌虧損淨額	(1.7)	(1.1)	-	-
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	22.0	-	-
聯營公司貸款減值虧損	-	(2.5)	-	-
分類為按公平價值透過損益記賬之金融負債之收益	13.2	-	-	-
衍生金融工具公平價值收益/(虧損)淨額	18.7	(1.6)	-	-
其他	4.7	(0.5)	-	0.2
	116.3	22.6	-	0.2

中期財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

7. 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	
二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
(經重列)			

經營溢利已扣除／(計入)以下各項：

以股份為基礎之補償開支	5.4	5.6	—	—
員工成本(包括董事酬金)	136.7	133.4	—	20.0
持有至到期投資之利息收入攤銷	(5.8)	(6.3)	—	—
土地使用權攤銷	0.1	—	—	—
其他物業、廠房及設備之折舊	11.9	10.3	—	3.5
產生租務收入之投資物業之直接經營開支	58.8	65.3	—	—
出售其他物業、廠房及設備之收益	(0.4)	—	—	—
出售附屬公司之收益	—	—	—	(275.6)
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)	(22.0)	—	—
分類為按公平價值透過損益記賬之金融負債之收益	(13.2)	—	—	—
衍生金融工具公平價值(收益)／虧損淨額	(18.7)	1.6	—	—
有關房地產之經營性租約租金支出	3.1	3.1	—	8.7

8. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按16.5%(二零一二年：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持續經營業務應佔稅項金額相當於：

截至六月三十日止六個月			
		二零一三年	二零一二年
		百萬港元	百萬港元
(經重列)			
持續經營業務			
本期稅項			
— 香港利得稅		12.8	35.3
— 其他司法權區稅項		0.2	—
		13.0	35.3
遞延稅項			
— 投資物業公平價值變動		7.6	2.6
— 稅項折舊之暫時差異		4.3	7.0
— 動用稅項虧損		12.8	5.3
— 預扣稅		0.3	—
		25.0	14.9
持續經營業務相關所得稅開支		38.0	50.2

已終止業務相關所得稅開支之詳情於中期財務資料附註19披露。

9. 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	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利		
— 持續經營業務	1,035.8	199.5
— 已終止業務	-	253.3
	1,035.8	452.8
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
已發行普通股加權平均數	1,334,978,387	1,330,373,260
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	5,103,048	5,333,537
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,340,081,435	1,335,706,797

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於二零一三年五月十五日舉行之股東週年大會上通過並於 二零一三年六月五日派付之二零一二年末期股息每股普通股9.3港仙 (二零一二年：二零一一年末期股息7.7港仙)	124.2	102.6
中期股息每股普通股4.2港仙(二零一二年：4.2港仙)	56.1	56.0
	180.3	158.6

中期財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

11. 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
於二零一三年一月一日期初之賬面淨值(之前呈報)	3.2	17,046.3	100.2
採納香港財務報告準則第11號之影響	-	(724.8)	-
於二零一三年一月一日期初之賬面淨值(經重列)	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
於二零一二年一月一日期初之賬面淨值(之前呈報)	3.2	13,894.0	180.9
採納香港財務報告準則第11號之影響	-	(1.8)	(11.6)
於二零一二年一月一日期初之賬面淨值(經重列)	3.2	13,892.2	169.3
匯兌差額	-	(4.6)	2.3
公平價值變動產生之收益	-	59.9	-
重新分類為投資物業之樓宇之公平價值收益	-	-	26.6
添置	-	6.9	22.0
出售附屬公司	-	-	(24.0)
分類為持作出售之資產	-	(1,129.4)	(0.1)
轉自其他物業、廠房及設備至投資物業	-	69.0	(69.0)
折舊及攤銷	-	-	(13.8)
於二零一二年六月三十日期末之賬面淨值	3.2	12,894.0	113.3

本集團之投資物業根據二零一三年六月三十日按公開市值準則進行之專業估價之重估價值列賬。估價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復歸收入潛力之假設。

12. 待出售物業

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
持作出售之發展中物業	1,399.0	1,320.4
已落成物業	4.0	4.0
	1,403.0	1,324.4

13. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
應收貨款	48.8	34.4
減：減值撥備	(0.3)	(0.3)
應收貨款(扣除撥備)	48.5	34.1
遞延應收租金	9.8	14.5
應收合營企業款項	450.2	1,061.2
應收聯營公司款項	5.3	3.5
其他應收款項、按金及預付款項	95.3	92.9
	609.1	1,206.2

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：

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
尚未到期	36.4	22.3
1至30天	5.2	2.7
31至90天	3.0	7.3
90天以上	3.9	1.8
	48.5	34.1

14. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
應付貨款	32.4	22.2
已收物業銷售按金	390.9	289.6
已收租金按金	138.7	123.4
應付工程費用	42.2	55.1
應付合營企業款項	13.7	13.4
應付聯營公司款項	0.7	0.3
出售附屬公司產生之其他成本之撥備	17.1	18.9
其他應計費用	182.7	187.4
	818.4	710.3

以下為本集團於結算日之應付貨款賬齡分析：

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
零至30天	26.0	16.8
31至90天	3.3	3.6
90天以上	3.1	1.8
	32.4	22.2

中期財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

15. 銀行及其他借款

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
銀行借款	2,696.2	3,035.3
定息債券	1,603.9	1,069.3
	4,300.1	4,104.6

根據當前市場利率計息之銀行及其他借款還款期如下：

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
一年內到期	824.3	1,053.2
一至二年內到期	1,198.4	1,259.0
二至五年內到期	597.5	635.4
五年後到期	1,679.9	1,157.0
	4,300.1	4,104.6
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(824.3)	(1,053.2)
於一年後到期之款項	3,475.8	3,051.4
分析如下		
有抵押	2,696.2	3,035.3
無抵押	1,603.9	1,069.3
	4,300.1	4,104.6

本集團之銀行融資以下列資產作抵押：

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
投資物業	14,572.6	16,190.7
其他物業、廠房及設備	—	36.1
其他金融資產	315.6	343.8
待出售物業	1,399.0	1,320.4
	16,287.2	17,891.0

該等融資已動用至2,696,200,000港元(二零一二年十二月三十一日：3,035,300,000港元)。

16. 股本

	每股面值0.50港元 之普通股數目	價值 百萬港元
法定： 於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日 及二零一三年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日	1,326,363,100	663.2
因行使認股權及獎勵股份而發行股份	5,894,179	2.9
於二零一二年十二月三十一日	1,332,257,279	666.1
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
於二零一三年六月三十日	1,335,297,529	667.6

17. 承擔

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
就投資物業產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	16.1	32.5
就收購其他物業、廠房及設備產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	—	1.8
向合營企業注資		
— 已訂約但未有撥備	479.3	449.3
	495.4	483.6

18. 或然負債

本集團於結算日之或然負債如下：

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
為下述公司獲取銀行融資而給予之擔保		
— 合營企業	2,404.7	1,424.6
— 一間聯營公司	112.5	112.5
	2,517.2	1,537.1

於二零一三年六月三十日，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1,340,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：990,800,000港元)及112,500,000港元(二零一二年十二月三十一日：112,500,000港元)已被提取。

中期財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

19. 已終止業務及出售附屬公司

於二零一二年四月十一日，本公司一間全資附屬公司訂立一份協議，藉以出售其於Gieves and Hawkes International (BVI) Limited及Marvinbond Limited(合稱「G&H集團」)之全部權益。該兩間公司為本集團之全資附屬公司，從事品牌產品分銷業務。上述出售事項之總代價為(i)以現金支付之初步購買價32,500,000英鎊及(ii)各其後購買價期間(由二零一二年至二零三零年)之其後購買價付款之總和。其後購買價付款總額不應超過60,000,000英鎊。

於各其後購買價期間，買方應向本集團支付一筆其後購買價付款，其金額按買方之若干日後銷售額之某個百分比釐定。

G&H集團之出售事項於二零一二年五月三日完成，並於截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表及分部資料呈列為已終止業務。

截至二零一二年六月三十日止六個月之已終止業務之財務資料如下：

	百萬港元
收入	63.9
銷售成本	(31.2)
其他收益淨額	0.2
銷售及分銷費用	(28.9)
行政費用	(16.8)
冗餘成本	(9.1)
出售G&H集團之收益	275.6
經營溢利	253.7
財務費用	(0.1)
來自已終止業務之除稅前溢利	253.6
稅項	(0.3)
本公司權益持有人來自已終止業務應佔期內溢利	253.3

截至二零一二年六月三十日止六個月之已終止業務應佔之現金流量淨額如下：

	百萬港元
經營活動所得現金淨額	8.8
投資活動所用現金淨額	(1.0)
融資活動所得現金淨額	3.3
淨現金流入總額	11.1

19. 已終止業務及出售附屬公司(續)

於完成日期已出售之G&H集團資產及負債包括：

	百萬港元
其他物業、廠房及設備	24.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	33.1
存貨	57.3
銀行結存及現金	36.6
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(85.7)
應付稅項	(0.3)
資產淨值	65.0
換算儲備之變現	(3.8)
已出售資產淨值	61.2
代價淨額	336.8
出售收益	275.6
代價	
現金代價	407.8
應收代價	21.5
出售事項相關成本	(2.2)
有關出售附屬公司之其他成本撥備及金融負債	(90.3)
代價淨額	336.8
出售附屬公司之現金流量淨額	
以現金結算之代價	407.8
出售事項相關成本	(2.2)
所出售附屬公司之銀行結存及現金	(36.6)
出售事項相關之現金流入淨額	369.0

中期財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

20. 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：

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
資產		
非流動資產		
— 投資物業	1,047.5	721.4
— 其他非流動資產	19.8	194.6
流動資產		
— 待出售物業	3,666.0	3,268.2
— 銀行結存及現金	261.0	181.1
— 其他流動資產	202.9	839.8
負債		
流動負債		
— 應付股東款項	(450.2)	(1,061.2)
— 銀行及其他借款	(256.7)	(531.6)
— 其他流動負債	(287.0)	(677.0)
非流動負債		
— 股東貸款	(2,326.8)	(2,016.4)
— 銀行及其他借款	(1,356.1)	(459.2)
— 其他非流動負債	(118.8)	(122.7)
資產淨額	401.6	337.0

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
收入	276.0	0.2
經營溢利／(虧損)	81.4	(16.0)
財務費用	(15.1)	(35.5)
財務收入	0.6	0.7
除稅前溢利／(虧損)	66.9	(50.8)
稅項	(8.4)	2.7
期內溢利／(虧損)	58.5	(48.1)

21. 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	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
高級管理人員酬金(附註)		
薪金及其他福利	(11.1)	(9.6)
退休福利費用	(0.5)	(0.5)
認股權及獎勵股份之價值	(2.8)	(2.2)
	(14.4)	(12.3)
來自一間合營企業貸款之利息收入	15.1	35.3
來自投資於一間合營企業發行之優先股之利息收入	4.5	—
來自聯營公司之項目管理費收入	1.0	1.3
來自一間合營企業之項目管理費收入	2.6	1.7
來自本公司一名主要股東之物業管理費收入	2.0	2.0
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	2.3	2.3
向本公司一名主要股東旗下一家附屬公司購買成衣產品	—	(8.5)

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

附註：

主要管理人員指本集團董事。

(b) 於報告日期與此等有關連人士之未償還結餘為：

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
合營企業貸款	2,326.8	2,016.4
應收合營企業款項	450.2	1,061.2
應付合營企業款項	13.7	13.4
聯營公司貸款	25.1	31.2
應收聯營公司款項	5.3	3.5
應付聯營公司款項	0.7	0.3

中期財務資料之審閱

截至二零一三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。

中期股息

董事宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度之中期股息每股4.2港仙(二零一二年：4.2港仙)。中期股息將於二零一三年九月二十六日或前後派發予於二零一三年九月十日(記錄日期)辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一三年上半年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利1,035,800,000港元，較二零一二年同期的452,800,000港元增加583,000,000港元，主要是由於本集團投資物業之公平價值收益上升所致。本集團之收入為426,900,000港元，而二零一二年同期則為653,400,000港元。

於二零一二年七月，本集團完成南聯地產控股有限公司(「南聯」)之集團重組及出售重組後之南聯，包括出售麗晶中心。

本集團自二零一三年一月一日起已採納新訂香港財務報告準則第11號「合營安排」(「香港財務報告準則第11號」)。由於採納香港財務報告準則第11號，本集團關於合營企業入賬方式之會計政策已由「比例綜合法」改為「權益會計法」並已追溯應用。因此，截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表及簡明綜合現金流量表，以及於二零一二年十二月三十一日之簡明資產負債表，均已予重列。是項會計政策變動及其相關財務影響之詳情於中期財務資料附註3「主要會計政策」披露。就上述變動而言，本業務回顧各分部之分析已採用除稅前溢利或虧損，以便納入合營企業表現回顧。

物業發展

於二零一三年上半年度，物業發展分部錄得除稅前溢利43,000,000港元，較二零一二年同期的108,400,000港元減少65,400,000港元，主要是由於二零一二年上半年度出售懿蒼餘下兩個特色單位所得溢利較高所致。

全資擁有之發展項目

位於銅鑼灣華倫街之理華樓面積約為74,000平方呎。理華已推出預售，截至二零一三年六月三十日已售出逾71%之住宅單位。目前，上蓋建築工程進度比預期理想。預期二零一三年年底至二零一四年年初可取得入伙紙，而已售出單位預計將於二零一四年上半年度交付。

位於西半山加冕臺之No.1加冕臺樓面積約為40,000平方呎。No.1加冕臺已推出預售，截至二零一三年六月三十日已售出逾97%之住宅單位。目前，上蓋建築工程正在進行中。預期二零一四年年初可取得入伙紙，而已售出單位預計將於二零一四年下半年度交付。

二零一三年八月，本集團收購一幅位於屯門青山道一大欖小秀的低密度住宅開發用地，樓面面積約為159,000平方呎。該項目預期於二零一七年竣工。

合營企業項目

本集團擁有位於大埔白石角天賦海灣、湓玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣等發展項目各15%之權益。於二零一三年上半年度，天賦海灣及湓玥·天賦海灣分別已售出9%及8%的住宅單位。於二零一三年六月三十日，天賦海灣及湓玥·天賦海灣分別已售出約60%及81%的住宅單位。已售出單位於二零一三年年初開始交付，目前仍在進行中。海鑽·天賦海灣尚未推出發售。

本集團擁有半山懿峯的30%權益。於二零一三年上半年度，已售出約2%的住宅單位。於二零一三年六月三十日，已售出約94%住宅單位。

本集團擁有紅磡高山道住宅發展項目之五成權益，同時本集團亦擔任該發展項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。該項目毗鄰在興建中之何文田鐵路站，總樓面面積約為153,000平方呎。目前，地基工程正在進行中。該項目預期於二零一五年竣工。

本集團透過政府招標，於二零一二年八月及二零一三年一月購入沙田九肚兩幅用地，擁有當中各35%之權益。該兩幅用地總樓面面積約達460,000平方呎。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。該等項目預期於二零一六年至二零一七年期間竣工。

本集團擁有新加坡豪華住宅發展項目嘉茂園之30%權益。於二零一三年上半年度，該項目已售出5%之住宅單位。截至二零一三年六月三十日，該項目已售出約99%之住宅單位。餘下1%之住宅單位已於二零一三年七月售出。

管理層討論及分析

物業投資及管理

於二零一三年上半年度，物業投資及管理分部錄得除稅前溢利992,300,000港元，較二零一二年的202,300,000港元增加790,000,000港元，主要是由於投資物業公平價值收益及出租收入雙雙上升所致。

位於香港的全資擁有物業

於二零一三年六月三十日，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，以及位於九龍市區佔地700,000平方呎之工業物業，總公平市值為14,938,000,000港元。

Landmark East為本集團位於東九龍觀塘之旗艦寫字樓。於二零一三年六月三十日，該物業之出租率約為98%，只由約60名租戶租用此逾1,300,000平方呎的辦公室用地。於二零一三年上半年度，約30%的租約已獲續約或有待檢討租金，平均租金上調幅度約為47%。約有19%之租約將於二零一三年下半年度屆滿或檢討租金。

W Square位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，包括約129,000平方呎之辦公室及零售舖位。於二零一三年六月三十日，W Square之出租率約為95%。於二零一三年上半年度，約2%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為13%。約有19%之租約將於二零一三年下半年度屆滿。

本集團擁有葵涌永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心兩幢工業物業，總樓面面積約為684,000平方呎。於二零一三年六月三十日，兩幢物業之平均出租率約為94%。於二零一三年上半年度，約16%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為20%。約24%之租約將於二零一三年下半年度屆滿。

位於倫敦的全資擁有物業

位於倫敦西區Savile Row 1號的商業物業正在重建中，以擴大寫字樓空間，預計將於二零一三年年底前完工。重建後，該物業面積將擁有室內淨面積約13,000平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於二零一三年六月三十日，零售部份已悉數租出，但寫字樓部份則由於重建而空置。

於二零一三年五月，本集團收購位於倫敦西區布魯克街的高端商業物業，毗鄰牛津圓環地鐵站及邦德街地鐵站。該物業包括室內淨面積約19,000平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於收購當日及二零一三年六月三十日，該物業之出租率為60%。於本報告日期，出租率已上升至74%。

位於中國的合營企業物業

本集團擁有上海浦東陸家嘴的一項高端物業之五成權益。該物業包括97個住宅單位，總樓面面積約為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，該項目正進行內部裝修工程。該項目預期於二零一四年年初竣工。

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二零一三年上半年度錄得除稅前溢利55,700,000港元，較二零一二年之33,000,000港元增加22,700,000港元，主要由於投資物業之公平價值收益增加所致。

於二零一三年上半年度，本集團由Lanson Place管理之服務式住宅物業業務錄得穩定溢利。作為一家香港豪華精品酒店，Lanson Place Hotel於二零一三年上半年度裝修期間錄得穩健的財務表現，並一如既往獲旅客好評，更在近期榮獲TripAdvisor網站頒發「2013年度卓越證書」(2013 Certificate of Excellence)。

於二零一三年六月三十日，北京逸蘭(新城國際)服務式公寓之入住率逾95%，其平均租金穩定增長。期內上海逸蘭(錦麟天地)服務式公寓進行裝修工程，預期於二零一三年年底竣工。

於二零一三年八月，本集團擁有50%股權的馬來西亞合營企業物業Lanson Place Bukit Ceylon服務式公寓開幕。該豪華公寓位於吉隆坡金三角商業樞紐，提供150間一至三居室的奢華服務式公寓。

成衣製造

於二零一三年上半年度，本集團之成衣製造分部錄得除稅前虧損23,400,000港元，較二零一二年之20,400,000港元增加3,000,000港元。虧損增加主要由於銷售額下降所致。

投資活動

於二零一三年上半年度，本集團之投資活動分部錄得除稅前溢利63,100,000港元，較二零一二年之37,700,000港元增加25,400,000港元，主要是由於二零一三年可供出售金融資產之投資回報已確認收益增加。

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團之資產淨值合共為19,269,200,000港元(二零一二年十二月三十一日：18,361,800,000港元)。該增加主要來自期內溢利1,036,000,000港元，被於二零一三年上半年度派發之二零一二年末期股息124,200,000港元所抵銷。

於二零一三年六月三十日，本集團之銀行及其他借款合共為4,300,100,000港元(二零一二年十二月三十一日：4,104,600,000港元)。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一三年六月三十日		二零一二年十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
於以下期間償還：				
一年內	824.3	19%	1,053.2	26%
一至二年內	1,198.4	28%	1,259.0	31%
二至五年內	597.5	14%	635.4	15%
五年後	1,679.9	39%	1,157.0	28%
	4,300.1	100%	4,104.6	100%

到期日有所延長，尤其是須於五年後償還之銀行及其他借款，總值由28%增至39%，主要由於本集團於二零一三年上半年發行為數580,000,000港元之未獲評級十年期定息債券所致。

於二零一三年六月三十日，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3,072,200,000港元(二零一二年十二月三十一日：3,024,800,000港元)，佔本集團資產淨值15.9%(二零一二年十二月三十一日：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：

	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	1,227.9	1,079.8
未動用循環貸款融資	2,126.7	2,346.4
	3,354.6	3,426.2

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

於二零一三年六月三十日，本集團因本公司就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2,517,200,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,537,100,000港元)。該擔保為一項個別擔保，並以本集團於該聯營公司及合營企業之權益比例為限。

資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團向聯營公司／合營企業提供之墊款1,098,600,000港元(二零一二年十二月三十一日：526,500,000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。

於二零一三年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為14,572,600,000港元、315,600,000港元及1,399,000,000港元之投資物業、其他金融資產及待出售物業。

前景

政府推出多項措施為樓市降溫，阻礙香港樓市表現，預期市況於二零一三年下半年度將繼續於低位運行，交投亦將趨向淡靜。本集團擁有具規模的住宅項目發展規劃以及優質的投資物業組合，足可應對未來種種挑戰。本集團對於高端豪華住宅市場的投資信心保持審慎態度，預期本集團的主要投資物業於二零一三年下半年度將繼續帶來可持續及穩步增長之租金收入。

本集團現時已具備充足的實力，採取適當策略以應對市場挑戰。因應香港政府增加土地供應的政策，本集團將繼續積極物色擴充土地儲備的機遇，鞏固住宅項目發展的未來規劃。本集團將考慮於二零一三年下半年度適時推售位於白石角的新發展項目－「海鑽·天賦海灣」，以及重新推售「天賦海灣」、「濶玥·天賦海灣」及「理華」的餘下單位。「理華」於二零一一年底開始預售，預期將於今年年底或二零一四年初獲發入伙紙。

管理層討論及分析

本集團預期旗下所有投資物業將能維持理想的出租率及租金水平增長，從而進一步帶動二零一三年下半年度及隨後的租金收入調升。**Landmark East**約百分之十九的租約將於二零一三年下半年度屆滿待續或檢討租金。鑑於目前租金上升，本集團預期租金於續約時亦會相應調升。本集團將繼續在香港及其他主要城市尋求高收益的投資機會，優化資產組合質素及提升經常性租金盈利。

位於吉隆坡的**Lanson Place Bukit Ceylon**近期開業，進一步鞏固了**Lanson Place**在東南亞的品牌地位。配合香港**Lanson Place Hotel**及上海逸蘭(錦麟天地)服務式公寓的翻新工程即將竣工，我們深信，本集團的服務式住宅物業投資及管理業務將於二零一三年下半年度繼續保持穩健而理想的業績。本集團將會在區內積極物色投資及管理機會，務求進一步擴展業務。

僱員

於二零一三年六月三十日，本集團聘有約1,500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。

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。

一般資料

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份及相關股份及債權證之權益

於二零一三年六月三十日，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《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香港聯合交易所有限公司（「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d)		
鄭維志	7,982,566	-	-	462,488,185 (附註b)	2,322,000	472,792,751	35.41%
鄭維新	6,383,231	-	-	462,488,185 (附註b)	1,854,000	470,725,416	35.25%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.64%
周偉偉	200,002	-	-	-	129,000	329,002	0.02%
區慶麟	2,116,497	-	-	-	790,500	2,906,997	0.22%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.69%
吳德偉	578,057	1,016,000	-	-	14,000	1,608,057	0.12%

一般資料

附註：

- (a) 於二零一三年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,335,297,529股。
- (b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一家信託基金之受益人，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。

認股權計劃

根據本公司於二零零三年六月十日採納之認股權計劃（「認股權計劃」），本公司董事會可全權酌情授出認股權予本集團之董事及僱員，以認購本公司股份。認股權計劃之目的，為使本公司能夠授出認股權予指定參與人士以鼓勵彼等對本集團作出貢獻。

認股權計劃於二零一三年六月十日屆滿。於回顧期內，概無本集團之董事及僱員根據認股權計劃獲授予任何認股權。於認股權計劃屆滿時，概無任何據此已授出但尚未行使的認股權。

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。

截至二零一三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)
	獎勵日期	於二零一三年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一三年 六月三十日			
鄭維志	25.6.2010	532,000	-	532,000	-	-	不適用	不適用	9,000
	31.3.2011	193,000	-	-	-	193,000	20.1.2013	20.1.2013至 31.3.2021	7,000
	31.3.2011	386,000	-	-	-	386,000	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	174,000
	24.5.2012	275,000	-	-	-	275,000	17.1.2013	17.1.2013至 24.5.2022	31,000
	24.5.2012	275,000	-	-	-	275,000	17.1.2014	17.1.2014至 24.5.2022	261,000
	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	23.1.2014	23.1.2014至 6.5.2023	166,000
	6.5.2013	-	160,750	-	-	160,750	23.1.2015	23.1.2015至 6.5.2023	70,000
	6.5.2013	-	321,500	-	-	321,500	23.1.2016	23.1.2016至 6.5.2023	88,000

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)
		於二零一三年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一三年 六月三十日			
鄭維新	25.6.2010	532,000	-	532,000	-	-	不適用	不適用	9,000
	31.3.2011	193,000	-	193,000	-	-	不適用	不適用	7,000
	31.3.2011	386,000	-	-	-	386,000	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	174,000
	24.5.2012	275,000	-	275,000	-	-	不適用	不適用	31,000
	24.5.2012	275,000	-	-	-	275,000	17.1.2014	17.1.2014至 24.5.2022	261,000
	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	23.1.2014	23.1.2014至 6.5.2023	166,000
	6.5.2013	-	160,750	-	-	160,750	23.1.2015	23.1.2015至 6.5.2023	70,000
	6.5.2013	-	321,500	-	-	321,500	23.1.2016	23.1.2016至 6.5.2023	88,000

董事	獎勵日期	獎勵股份數目					於二零一三年 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)
		於二零一三年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一三年 六月三十日				
區慶麟	25.6.2010	255,500	-	255,500	-	-	不適用	不適用	4,000	
	31.3.2011	81,250	-	81,250	-	-	不適用	不適用	3,000	
	31.3.2011	162,500	-	-	-	162,500	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	73,000	
	24.5.2012	115,000	-	115,000	-	-	不適用	不適用	13,000	
	24.5.2012	115,000	-	-	-	115,000	17.1.2014	17.1.2014至 24.5.2022	109,000	
	24.5.2012	230,000	-	-	-	230,000	17.1.2015	17.1.2015至 24.5.2022	136,000	
	6.5.2013	-	70,750	-	-	70,750	23.1.2014	23.1.2014至 6.5.2023	73,000	
	6.5.2013	-	70,750	-	-	70,750	23.1.2015	23.1.2015至 6.5.2023	31,000	
	6.5.2013	-	141,500	-	-	141,500	23.1.2016	23.1.2016至 6.5.2023	39,000	

一般資料

董事	獎勵日期	獎勵股份數目					於二零一三年 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)
		於二零一三年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一三年 六月三十日				
吳德偉	25.6.2010	19,500	-	19,500	-	-	不適用	不適用	1,000	
	31.3.2011	7,000	-	7,000	-	-	不適用	不適用	1,000	
	31.3.2011	14,000	-	-	-	14,000	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	6,000	
周偉偉	6.5.2013	-	32,250	-	-	32,250	23.1.2014	23.1.2014至 6.5.2023	33,000	
	6.5.2013	-	32,250	-	-	32,250	23.1.2015	23.1.2015至 6.5.2023	14,000	
	6.5.2013	-	64,500	-	-	64,500	23.1.2016	23.1.2016至 6.5.2023	18,000	

僱員	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)
	獎勵日期	於二零一三年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一三年 六月三十日			
僱員 總數	25.6.2010	557,000	-	557,000	-	-	不適用	不適用	9,000
	31.3.2011	203,000	-	203,000	-	-	不適用	不適用	8,000
	31.3.2011	406,000	-	-	-	406,000	20.1.2014	20.1.2014至 31.3.2021	182,000
	24.5.2012	270,000	-	270,000	-	-	不適用	不適用	29,000
	24.5.2012	270,000	-	-	-	270,000	17.1.2014	17.1.2014至 24.5.2022	252,000
	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	23.1.2014	23.1.2014至 6.5.2023	128,000
	6.5.2013	-	126,000	-	-	126,000	23.1.2015	23.1.2015至 6.5.2023	53,000
	6.5.2013	-	252,000	-	-	252,000	23.1.2016	23.1.2016至 6.5.2023	68,000
		7,667,750	2,202,000	3,040,250	-	6,829,500			

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。

一般資料

授出獎勵股份之公平價值

於截至二零一三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	0.89%
預計股息率	2.67%
本公司股份市價之預期波幅	46.17%
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

於二零一三年六月三十日，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	10.62%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.25%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.64%
4. Deutsche Bank International Trust Co. Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.64%
5. Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.64%

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
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註5)	13.67%
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)	13.67%
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	199,884,783 (附註2(d)及6)	14.97%
9. 新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	182,608,533 (附註7)	13.68%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	182,608,533 (附註2(e)及8)	13.68%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.61%
12. Farnham Group Ltd	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(f)及9)	7.61%
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(f)及10)	13.48%
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(f)及11)	11.29%

一般資料

附註：

1. 於二零一三年六月三十日之已發行股份總數為1,335,297,529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。
 - (d) 股東6及7之權益包括在股東8之權益之內。
 - (e) 股東9之權益與股東10之權益全數重疊。
 - (f) 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 (Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為其合併公司)為一家族信託基金之受託人(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 Ltd.(「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、4,669,333及37,680,000股股份之實益擁有人。

Junwall實益擁有Techglory Limited(「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 Ltd(「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Wesmore、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40%以上已發行股本中擁有權益。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182,608,533股股份中擁有權益。
9. Farnham Group Ltd (「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，於二零一三年六月三十日，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

於二零一三年六月三十日，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

於二零一三年六月三十日，應收Nan Fung Group Holdings Limited(前稱Chen's 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。

於二零一三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	於二零一三年 六月三十日	於二零一三年 六月三十日	合計	貸款融資最後到期日
		本公司代表相關 公司提供之貸款 融資擔保額 (附註1)	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%	-	505.0	505.0	-
唯邦有限公司	15%	-	286.3	286.3	-
天賦海灣財務有限公司	15%	-	7.6	7.6	-
晉澤投資有限公司	50%	756.3	404.4	1,160.7	(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%	-	317.5	317.5	-
具智有限公司	50%	-	0.9	0.9	-
豐永(上海)置業有限公司	50%	273.0	-	273.0	二零二二年七月三十日
合計				2,551.0	

附註：

- 所有貸款融資由(其中包括)本公司、Nan Fung Group Holdings Limited(前稱Chen's Holdings Limited)及其附屬公司及聯營公司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

於二零一三年六月三十日，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5,607,600,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零一三年六月三十日，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	3,783.8	1,411.8
流動資產	17,344.4	4,280.3
流動負債	(2,404.1)	(572.6)
非流動負債	(4,532.7)	(1,737.9)
應收股東款項及貸款	29.1	14.4
應付股東款項及貸款	(11,024.9)	(2,784.9)
資產淨值	3,195.6	611.1

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，並与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

於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之全部適用守則條文，惟守則條文第A.5.1至A.5.4條及第A.6.7條除外。

企業管治守則條文第A.5.1至A.5.4條－成立提名委員會

直至二零一三年二月一日前，本公司並無成立提名委員會。在成立提名委員會之前，董事會負責不時檢討董事會之架構、規模及組成，並委任新董事以確保董事會具備均衡的技能及經驗組合，符合本公司業務之要求。

企業管治守則條文第A.6.7條－非執行董事出席股東大會

本公司一名執行董事、兩名非執行董事及一名獨立非執行董事因其他要務而未能出席本公司於二零一三年五月十五日舉行之股東週年大會。

一般資料

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，所有董事已確認，彼等於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司獨立非執行董事馬世民、方鏗、楊傑聖及鮑文各自之董事袍金由215,000港元增加至236,500港元。

本公司執行董事鄭維志於二零一三年五月一日獲委任為香港上海滙豐銀行有限公司之非執行董事，並於二零一三年四月二十九日退任星展集團控股有限公司之董事。

本公司執行董事鄭文彪作為設計智優計劃之評審小組成員之任期已於二零一三年七月三十一日屆滿。

郭炳聯的替任董事容永忠於二零一三年五月十五日退任本公司之非執行董事及辭任審核委員會成員。彼亦分別於二零一三年四月三十日及二零一三年四月一日辭任數碼通電訊集團有限公司之董事及載通國際控股有限公司董事郭炳聯之替任董事。

本公司非執行董事康百祥不再擔任容永忠於審核委員會之代任人，並於二零一三年五月十五日獲委任為審核委員會成員。

本公司獨立非執行董事馬世民於二零一三年五月二日退任Glencore International plc(公司名稱已改為Glencore Xstrata plc)之非執行主席。

於二零一三年七月四日，馬世民獲委任為Gulf Keystone Petroleum Ltd(於倫敦證券交易所另類投資市場上市)之主席及獨立非執行董事。

本公司獨立非執行董事方鏗於二零一三年五月二十四日辭任南通江海電容器股份有限公司副董事長。

中期股息之記錄日期

中期股息將於二零一三年九月二十六日或前後派發予於二零一三年九月十日(記錄日期)辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。股東須於二零一三年九月十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28號金鐘匯中心26樓，方符合資格領取中期股息。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一三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。

下表乃本集團截至二零一三年及二零一二年六月三十日止各六個月期間及截至二零一二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				
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (c)	二零一二年 百萬港元 (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)	二零零八年 百萬港元 (a、b及c)
業績							
持續經營業務							
收入	426.9	653.4	1,290.3	1,630.0	1,959.1	919.0	1,265.9
來自持續經營業務之 除稅前溢利	1,074.0	304.3	4,618.8	2,859.7	2,523.4	509.5	341.7
稅項	(38.0)	(50.2)	(78.4)	(82.0)	(48.2)	(50.4)	(33.1)
來自持續經營業務之 本期間／年度溢利	1,036.0	254.1	4,540.4	2,777.7	2,475.2	459.1	308.6
來自已終止業務之本期間／年度 溢利／(虧損)	-	253.3	253.3	(44.1)	(31.4)	(33.3)	(18.5)
本期間／年度溢利	1,036.0	507.4	4,793.7	2,733.6	2,443.8	425.8	290.1
應佔：							
本公司權益持有人							
—來自持續經營業務	1,035.8	199.5	4,483.3	2,254.7	1,951.5	346.4	226.2
—來自已終止業務	-	253.3	253.3	(44.1)	(31.4)	(33.3)	(18.5)
	1,035.8	452.8	4,736.6	2,210.6	1,920.1	313.1	207.7
非控股權益							
—來自持續經營業務	0.2	54.6	57.1	523.0	523.7	112.7	82.4
本期間／年度溢利	1,036.0	507.4	4,793.7	2,733.6	2,443.8	425.8	290.1
		於六月三十日	於十二月三十一日				
		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)	二零零八年 百萬港元 (a及c)
資產及負債							
資產總值		24,809.4	23,578.1	20,212.5	17,631.2	15,683.2	15,841.7
負債總值		(5,540.2)	(5,216.3)	(4,849.7)	(4,377.6)	(4,874.9)	(6,095.2)
非控股權益		(1.6)	(2.0)	(2,435.0)	(2,343.3)	(1,827.9)	(1,710.9)
本公司權益持有人應佔權益		19,267.6	18,359.8	12,927.8	10,910.3	8,980.4	8,035.6

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) 業務分部及經營地區之其中一項業務已於截至二零一二年六月三十日止期內出售，並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」的規定呈列為已終止業務。過往年度之業績已重新呈列。
- (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。

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

