



永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：369)

二零一零年中期報告



永泰亞洲



JANSON PLACE



南聯地產



董事會成員

執行董事

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)
鄭維新 *SBS JP* (副主席兼行政總裁)
鄭文彪
周偉偉
吳德偉
區慶麟

非執行董事

郭炳聯 *JP*
容永忠 (彼亦為郭炳聯之替任董事)
康百祥
駱思榮

獨立非執行董事

馬世民 *CBE*
方鏗 *GBS CBE JP*
楊傑聖

審核委員會成員

楊傑聖 (主席)
方鏗 *GBS CBE JP*
容永忠
康百祥 (為容永忠之代任人)

薪酬委員會成員

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)
鄭維新 *SBS JP*
馬世民 *CBE*
方鏗 *GBS CBE JP*
楊傑聖

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

HSBC Bank Bermuda Limited
(前稱 *The Bank of Bermuda Limited*)
6 Front Street
Hamilton, HM 11
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
Two Landmark East 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 目錄

2 十年里程碑回顧

4 主席報告

簡明綜合中期財務資料(未經審核)

5 – 簡明綜合收益表

6 – 簡明綜合全面收益表

7 – 簡明綜合資產負債表

9 – 簡明綜合權益變動表

11 – 簡明綜合現金流量表

12 – 中期財務資料附註

25 中期股息

25 管理層討論及分析

29 一般資料

十年里程碑回顧



◀ 濠薈
白沙灣，香港



◀ 逸蘭金橋服務式公寓
浦東新區，上海



◀ 逸蘭錦麟天地服務式公寓
盧灣區，浦西，上海



▲ 懿薈
九龍塘，香港

▲ 懿峯
港島半山，香港

2005

2009/2010

2006

▼ Lanson Place Hotel
銅鑼灣，香港



2007

▼ W Square
灣仔，香港



2008

▼ Landmark East
觀塘，香港



▼ 逸蘭新城國際服務式公寓
朝陽區，北京

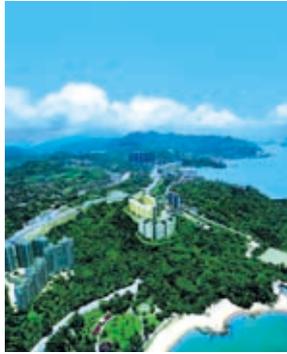


十年里程碑回顧



▲
濠日居
 九龍站·尖沙咀·香港

1999



▲
漣山
 小欖·香港

2001



▲
Lanson Place Waterfront Residences
 九龍站·尖沙咀·香港

2003



2000

◀
陶源
 九龍塘·香港



2004

◀
晉名峰
 沙田·香港



主席報告

致各位股東：

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

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

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

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

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

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

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

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

主席
鄭維志

香港，二零一零年八月二十七日

簡明綜合收益表

截至二零一零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」)，以及其共同控制實體截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)。

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
收入	4	1,356.6	417.0
銷售成本		(925.4)	(228.1)
毛利		431.2	188.9
其他(虧損)/收益淨額		(10.8)	77.6
銷售及分銷費用		(95.5)	(69.1)
行政費用		(143.8)	(112.2)
投資物業公平價值變更	9	635.3	(8.0)
出售投資物業之收益		137.8	—
出售其他物業、廠房及設備之收益		67.0	—
經營溢利	5	1,021.2	77.2
財務費用		(42.7)	(41.9)
財務收入		1.0	15.2
應佔聯營公司業績		56.3	(5.2)
除稅前溢利		1,035.8	45.3
稅項	6	(30.8)	(16.4)
期內溢利		1,005.0	28.9
以下應佔：			
本公司權益持有人		794.3	7.0
非控股權益		210.7	21.9
		1,005.0	28.9
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利 (以每股港元列示)	7		
— 基本		0.60港元	0.01港元
— 攤薄		0.60港元	0.01港元
股息(以百萬港元列示)	8	99.2	29.6

第12頁至第24頁之附註乃本中期財務資料之重要構成部分。

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
期內溢利	1,005.0	28.9
其他全面收益		
換算海外業務之匯兌差額	8.3	(8.0)
出售其他物業、廠房及設備產生之 其他物業重估儲備撥回	(22.8)	-
現金流量對沖之(虧損)/收益淨額		
— 公平價值虧損	(49.5)	(22.6)
— 結算時變現	22.4	18.7
重估可供出售金融資產產生之(虧損)/收益淨額		
— 公平價值(虧損)/收益	(1.6)	33.2
扣除稅項後期內其他全面收益	(43.2)	21.3
期內全面收益總額	961.8	50.2
以下應佔：		
本公司權益持有人	759.5	22.1
非控股權益	202.3	28.1
期內全面收益總額	961.8	50.2

簡明綜合資產負債表

於二零一零年六月三十日

	附註	未經審核 二零一零年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零九年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
資產及負債			
非流動資產			
土地使用權	9	3.4	3.4
投資物業	9	10,469.2	10,532.0
其他物業、廠房及設備	9	153.4	227.6
聯營公司權益		671.8	617.9
可供出售金融資產		381.7	434.0
貸款及應收款項		442.8	388.6
持有至到期之投資		34.4	31.0
遞延稅項資產		7.7	10.2
		12,164.4	12,244.7
流動資產			
存貨		160.8	102.2
待出售物業	10	2,990.1	3,432.5
貸款及應收款項		2.9	26.2
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	11	1,770.0	172.0
衍生金融工具		0.1	–
存於保管人賬戶之銷售所得款項		270.9	255.8
應收聯營公司款項		0.9	1.7
可收回稅項		1.6	4.7
已抵押銀行存款		10.1	38.1
銀行結存及現金		601.1	700.2
		5,808.5	4,733.4
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	12	1,040.1	1,015.5
衍生金融工具		42.7	41.1
應付聯營公司款項		7.2	21.8
應付稅項		56.0	26.8
一年內到期之銀行貸款	13	1,481.2	540.6
		2,627.2	1,645.8
流動資產淨值		3,181.3	3,087.6
資產總值減流動負債		15,345.7	15,332.3

簡明綜合資產負債表

於二零一零年六月三十日

	附註	未經審核 二零一零年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零九年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	13	3,387.7	4,281.8
其他長期貸款	14	32.5	43.0
衍生金融工具		83.3	55.3
遞延稅項負債		1,255.3	1,258.1
		4,758.8	5,638.2
資產淨值		10,586.9	9,694.1
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	15	661.4	659.6
儲備		8,177.2	7,468.0
		8,838.6	8,127.6
非控股權益		1,748.3	1,566.5
權益總額		10,586.9	9,694.1

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	未經審核												
	本公司權益持有人應佔											非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	對沖儲備	投資 重估儲備	僱員 以股份 為基準之 報酬儲備	其他物業 重估儲備	換算儲備	繳入盈餘	保留溢利	合計			
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
於二零零九年一月一日	494.5	2,853.4	(63.0)	-	7.0	33.9	34.3	371.9	3,486.5	7,218.5	1,461.7	8,680.2	
截至二零零九年 六月三十日止六個月 之全面收益總額	-	-	(3.0)	26.2	-	-	(8.1)	-	7.0	22.1	28.1	50.2	
與擁有人之交易													
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.7)	(0.7)	
有關授出認股權及獎勵股份 之僱員服務之價值	-	-	-	-	2.2	-	-	-	-	2.2	-	2.2	
獲行使獎勵股份	0.2	1.3	-	-	(1.3)	-	-	-	-	0.2	-	0.2	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.9	0.9	
已派付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.3)	(18.3)	
已派付二零零八年 年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(14.8)	-	(14.8)	-	(14.8)	
與擁有人之交易總額	0.2	1.3	-	-	0.9	-	-	(14.8)	-	(12.4)	(18.1)	(30.5)	
於二零零九年六月三十日	494.7	2,854.7	(66.0)	26.2	7.9	33.9	26.2	357.1	3,493.5	7,228.2	1,471.7	8,699.9	
截至二零零九年 十二月三十一日止六個月 之全面收益總額	-	-	(10.4)	88.3	-	8.5	0.9	-	272.0	359.3	101.5	460.8	
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	-	-	-	-	5.5	-	-	-	-	5.5	-	5.5	
根據供股發行股份	164.9	384.5	-	-	-	-	-	-	-	549.4	-	549.4	
已派付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.7)	(6.7)	
已派付二零零九年 年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(14.8)	-	(14.8)	-	(14.8)	
與擁有人之交易總額	164.9	384.5	-	-	5.5	-	-	(14.8)	-	540.1	(6.7)	533.4	
於二零零九年十二月三十一日	659.6	3,239.2	(76.4)	114.5	13.4	42.4	27.1	342.3	3,765.5	8,127.6	1,566.5	9,694.1	

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	未經審核												
	本公司權益持有人應佔											非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	對沖儲備	投資 重估儲備	僱員 以股份 為基準之 報酬儲備	其他物業 重估儲備	換算儲備	繳入盈餘	保留溢利	合計			
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
於二零一零年一月一日	659.6	3,239.2	(76.4)	114.5	13.4	42.4	27.1	342.3	3,765.5	8,127.6	1,566.5	9,694.1	
截至二零一零年 六月三十日止六個月 之全面收益總額	-	-	(21.3)	(1.3)	-	(20.5)	8.3	-	794.3	759.5	202.3	961.8	
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	-	-	-	-	2.6	-	-	-	-	2.6	-	2.6	
獲行使獎勵股份	1.8	9.6	-	-	(9.6)	-	-	-	-	1.8	-	1.8	
已派付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.5)	(20.5)	
已派付二零零九年 年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(52.9)	-	(52.9)	-	(52.9)	
與擁有人之交易總額	1.8	9.6	-	-	(7.0)	-	-	(52.9)	-	(48.5)	(20.5)	(69.0)	
於二零一零年六月三十日	661.4	3,248.8	(97.7)	113.2	6.4	21.9	35.4	289.4	4,559.8	8,838.6	1,748.3	10,586.9	

第12頁至第24頁之附註乃本中期財務資料之重要構成部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
用於經營活動之現金淨額	(201.3)	(48.3)
投資活動所得／(所用)現金淨額	106.0	(142.9)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(2.2)	258.7
匯率變動之影響	(1.6)	2.8
現金及等值現金(減少)／增加	(99.1)	70.3
於期初之現金及等值現金	700.2	495.6
於期末之現金及等值現金	601.1	565.9
現金及等值現金之結存分析		
銀行結存及現金	601.1	566.0
銀行透支	—	(0.1)
	601.1	565.9

第12頁至第24頁之附註乃本中期財務資料之重要構成部分。

中期財務資料附註

截至二零一零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、服務式住宅投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷及投資活動。本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。

本集團之共同控制實體及聯營公司主要從事物業投資及物業發展。

除另有說明外，本中期財務資料乃以百萬港元呈報，並於二零一零年八月二十七日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

本份截至二零一零年六月三十日止六個月之中期財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定以及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34條「中期財務報告」編製。中期財務資料應與本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

截至二零一零年六月三十日止六個月之中期財務資料乃未經審核，但已經由本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱應聘準則第2410條「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」之規定予以審閱。本公司之審核委員會亦已審閱中期財務資料。

3. 主要會計政策

除如下文所述於二零一零年一月一日採納有關香港財務報告準則的新準則、修訂本及對準則和詮釋改進外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零零九年十二月三十一日止年度之本公司全年財務報表所採用及說明者一致。

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

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈列
香港會計準則第7號（修訂本）	現金流量表
香港會計準則第17號（修訂本）	租賃
香港會計準則第18號（修訂本）	收入
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號（修訂本）	於合營企業之權益
香港會計準則第36號（修訂本）	商譽減值測試之記賬單位
香港會計準則第38號（修訂本）	無形資產
香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：合資格對沖項目之確認及計量

3. 主要會計政策(續)

香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號(修訂本)	對首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之支付
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第5號(修訂本)	持作出售之非流動資產及已終止經營業務
香港財務報告準則第8號(修訂本)	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號(修訂本)	重新評估嵌入衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號(修訂本)	海外業務投資淨額之對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向所有者分派非現金資產

除香港會計準則第17號(修訂本)外，採納上述其他有關香港財務報告準則的新增或經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進並未對本集團當前及過往期間之中期財務資料造成任何重大影響。

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

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

分類為融資租賃之土地權益會計處理如下：

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

中期財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

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

(i) 簡明綜合資產負債表於二零一零年六月三十日之影響

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

(ii) 簡明綜合資產負債表於二零零九年十二月三十一日之影響

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

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

中期財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

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

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

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

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

本集團正評估香港財務報告準則之該等新增或經修訂準則、修訂本及對準則及詮釋之改進之影響，並未確定有關準則及詮釋對本集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

4. 收入及分部資料

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

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

中期財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

4. 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式住宅 投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零一零年六月三十日止六個月									
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更、 可供出售金融資產之減值 虧損及出售投資物業及其他 物業、廠房及設備之收益前 之分部業績	146.4	94.1	21.9	(16.0)	(17.6)	12.5	(40.5)	-	200.8
投資物業公平價值變更	-	629.1	5.6	0.6	-	-	-	-	635.3
可供出售金融資產之減值虧損	-	(13.8)	-	-	-	(4.3)	(0.1)	-	(18.2)
出售投資物業之收益	-	137.8	-	-	-	-	-	-	137.8
出售其他物業、廠房及 設備之收益	-	67.0	-	-	-	-	-	-	67.0
可申報分部業績	146.4	914.2	27.5	(15.4)	(17.6)	8.2	(40.6)	-	1,022.7
對賬：									
衍生金融工具之公平價值虧損	-	(1.5)	-	-	-	-	-	-	(1.5)
經營溢利	146.4	912.7	27.5	(15.4)	(17.6)	8.2	(40.6)	-	1,021.2
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	206.0	876.7	27.1	(14.7)	(18.3)	0.5	(41.5)	-	1,035.8
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.8)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,005.0
其他項目									
商標攤銷	-	-	0.1	-	-	-	-	-	0.1
其他物業、廠房及設備之折舊 及攤銷	3.8	2.4	-	2.4	3.6	-	1.2	-	13.4
出售其他物業、廠房及 設備之撇銷/虧損	8.2	-	-	-	0.1	-	-	-	8.3
應收貨款撥備淨額	-	-	-	0.2	-	-	-	-	0.2

中期財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

4. 收入及分部資料(續)

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

中期財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

4. 收入及分部資料(續)

以下為按客戶所在之地區(不考慮貨品/服務來源地)劃分之本集團收入分析：

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

5. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
經營溢利已扣除/(計入)以下各項：		
持有至到期投資之利息收入攤銷	(3.7)	(3.0)
商標攤銷	0.1	0.1
其他物業、廠房及設備之折舊及攤銷	13.4	10.3
衍生金融工具之公平價值虧損/(收益)淨額	1.5	(50.4)
以股份為基礎之補償開支	4.4	2.4
可供出售金融資產之減值虧損	18.2	—
存貨價值減少撥備	2.8	0.1
出售其他物業、廠房及設備之撤銷/虧損	8.3	—
應收貨款撥備/(撥回)淨額	0.2	(9.8)
就聯營公司貸款之減值撥備	—	1.6

中期財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

6. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按16.5%（二零零九年：16.5%）之稅率計算。海外利得稅根據期內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

於簡明綜合收益表扣除之稅項金額相當於：

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

7. 每股盈利

本公司權益持有人應佔溢利之每股基本及攤薄盈利乃根據下列資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
用於計算每股基本及攤薄盈利之本公司權益持有人應佔溢利	794.3	7.0
股份數目		(經調整#)
已發行普通股加權平均數	1,320,550,438	1,082,708,372
根據本公司認股權及股份獎勵計劃可予發行並有潛在攤薄影響之股份	6,621,351	3,363,038
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,327,171,789	1,086,071,410

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

中期財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

8. 股息

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

9. 資本開支

	租賃土地及 土地使用權 百萬港元	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
二零一零年一月一日期初之賬面淨值(之前呈報) 就採用香港會計準則第17號修訂本而作出調整	38.3 (38.3)	– 3.4	10,532.0 –	192.7 34.9
二零一零年一月一日期初之賬面淨值(經重列)	–	3.4	10,532.0	227.6
匯兌差額	–	–	4.7	(3.8)
公平價值變動產生之收益	–	–	635.3	–
添置	–	–	2.2	12.2
出售	–	–	(705.0)	(69.2)
折舊及攤銷	–	–	–	(13.4)
二零一零年六月三十日期末之賬面淨值	–	3.4	10,469.2	153.4
二零零九年一月一日期初之賬面淨值 就採用香港會計準則第17號修訂本而作出調整	41.8 (41.8)	– 3.5	10,098.1 –	181.5 38.3
二零零九年一月一日期初之賬面淨值(經重列)	–	3.5	10,098.1	219.8
匯兌差額	–	–	0.4	7.6
公平價值變動產生之虧損	–	–	(8.0)	–
添置	–	–	6.0	40.2
出售	–	–	–	(0.2)
折舊及攤銷	–	–	–	(10.3)
二零零九年六月三十日期末之賬面淨值	–	3.5	10,096.5	257.1

本集團之投資物業根據二零一零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。

中期財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

10. 待出售物業

	二零一零年 六月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
持作出售之發展中物業	2,570.3	3,416.3
已落成物業	419.8	16.2
	2,990.1	3,432.5

11. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

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

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

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

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

中期財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

12. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

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

以下為本集團於結算日之應付貨款賬齡分析：

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

13. 銀行貸款

根據當前市場利率計息之銀行貸款還款期如下：

	二零一零年 六月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
一年內到期	1,481.2	540.6
一至二年內到期	1,553.6	1,500.6
二至五年內到期	1,720.2	2,662.7
五年後到期	113.9	118.5
	4,868.9	4,822.4
減：於一年內到期並呈列在流動負債中之款項	(1,481.2)	(540.6)
於一年後到期之款項	3,387.7	4,281.8

銀行貸款乃以本集團資產作抵押如下：

	二零一零年 六月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
投資物業	10,359.6	10,420.6
其他物業、廠房及設備	84.9	140.6
可供出售金融資產	238.0	176.5
待出售物業	2,762.0	3,245.5
銀行存款	10.1	38.1
	13,454.6	14,021.3

中期財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

14. 其他長期貸款

貸款乃由若干附屬公司之非控股股東提供。所有貸款均為不計息、無抵押及預期不會於一年內償還，因此編入簡明綜合資產負債表中之非流動負債類內。

15. 股本

	股份數目	價值 百萬港元
普通股每股0.50港元		
法定：		
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日 及二零一零年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零零九年一月一日	988,980,418	494.5
因行使獎勵股份而發行股份	459,500	0.2
因供股而發行股份	329,813,306	164.9
於二零零九年十二月三十一日	1,319,253,224	659.6
因行使獎勵股份而發行股份	3,623,302	1.8
於二零一零年六月三十日	1,322,876,526	661.4

於二零零九年十二月十八日，本公司已完成供股，透過按合資格股東每持有三股股份獲配一股供股股份之基準，以每股供股股份1.70港元之價格發行329,813,306股供股股份，集資約549,400,000港元（已扣除發行開支）。

16. 承擔

	二零一零年 六月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
就收購投資物業之支出		
- 已訂約但未有撥備	135.0	127.8
就持作出售之發展中物業之支出		
- 已訂約但未有撥備	223.3	430.6
- 已授權但未訂約	4.7	3.2
就收購其他物業、廠房及設備之支出		
- 已訂約但未有撥備	0.9	0.6
- 已授權但未訂約	0.1	-
就投資於一家聯營公司之支出		
- 已訂約但未有撥備	413.2	409.3
	777.2	971.5

中期財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

17. 或然負債

	二零一零年 六月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
為聯營公司獲取信貸而給予銀行之擔保	432.7	432.7
給予銀行之其他擔保	1.4	5.4
	434.1	438.1

18. 有關連人士重大交易

本集團於期內與有關連人士之重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
高級管理人員酬金		
薪金及其他福利	9.1	8.6
退休福利費用	0.4	0.4
認股權及獎勵股份之價值	2.7	1.5
	12.2	10.5
來自聯營公司貸款之利息收入	5.9	5.0
來自聯營公司之項目管理費收入	1.1	1.3
來自本公司大股東之項目管理費收入	2.1	2.0
來自本公司大股東之物業租賃收入	1.6	1.4
來自聯營公司之物業租賃收入	1.0	1.0
向本公司大股東旗下一家附屬公司購買成衣產品	14.2	16.1

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

中期股息及管理層討論及分析

中期股息

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

管理層討論及分析

業務回顧

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

物業

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

物業發展

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

西半山最新地標「懿峯」已於二零零九年十一月推出預售。迄今成功售出約85%之單位,並錄得約3,000,000,000港元收入。上蓋建築工程正如期進行。預期該項目將於二零一一年下半年取得入伙紙。本集團擁有該項目之30%權益。

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

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

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

物業投資及管理

南聯地產為本集團在香港商業、工業及零售物業方面之投資控股分支。於二零一零年六月三十日,本集團之投資物業組合包括佔地1,500,000平方呎之甲級寫字樓及位於九龍市區佔地1,300,000平方呎之工業物業,總公平市值為9,024,000,000港元。

管理層討論及分析

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

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

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

服務式住宅投資及管理

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

成衣

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

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

投資活動

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

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

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

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

外幣

本集團仍然主要以港元、美元及人民幣經營其業務。對於以人民幣及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。此外，大部分本集團資產、負債及相關現金流量主要以港元計值，因此，本集團須承受之外匯波動風險十分輕微。

或然負債

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

資產抵押

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

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

管理層討論及分析

前景

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

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

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

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

僱員

於二零一零年六月三十日，本集團聘有約1,600名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向所有香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，並有為於二零零一年五月前聘用之部分海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

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

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

於二零一零年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊記錄，董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團股份及相關股份之權益(定義見證券及期貨條例第XV部)；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」)必須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：

1. 於本公司之權益

董事	持有普通股數目				以股本衍生 工具持有之 相關股份數目 (附註e)	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	5,240,829	-	197,918,780 (附註b)	462,488,185 (附註c)	2,548,737	668,196,531	50.51%
鄭維新	5,139,497	-	-	462,488,185 (附註c)	2,548,737	470,176,419	35.54%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註c)	-	462,488,185	34.96%
周偉偉	200,002	-	-	-	-	200,002	0.02%
吳德偉	344,319	1,016,000	-	-	119,738	1,480,057	0.11%
區慶麟	1,327,912	-	-	-	1,211,085	2,538,997	0.19%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註d)	-	9,224,566	0.70%
馬世民	-	-	-	-	1,094,737	1,094,737	0.08%

附註：

(a) 於二零一零年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份(「股份」)總數為1,322,876,526股。

(b) 鄭維志先生因透過永泰(鄭氏)控股有限公司、雄聲發展有限公司及永泰出口商有限公司在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited擁有公司權益，故被視為擁有由此等公司實益持有共197,918,780股股份之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited分別實益擁有91,663,995股、88,930,828股及17,323,957股股份。

一般資料

- (c) 鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，該家族信託基金之資產包括間接擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.及Crossbrook Group Limited實益擁有之462,488,185股股份，誠如下文標題為「大股東之權益」一節所載。
- (d) 郭炳聯先生為一信託基金之受益人，該信託基金之資產包括9,224,566股股份。
- (e) 該等權益相當於本公司向有關董事（作為實益擁有人）授出之購股權或獎勵股份之相關股份權益，有關詳情載於下文標題為購股權計劃或股份獎勵計劃一節。

2. 於相聯法團股份之權益－南聯地產控股有限公司（「南地」）

董事	持有普通股數目				總權益	佔南地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	-	27,000	-	205,835,845 (附註b)	205,862,845	79.27%
鄭維新	-	-	-	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%
鄭文彪	-	-	-	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%
周偉偉	2,713,000	-	-	-	2,713,000	1.04%
郭炳聯	500	-	-	-	500	0.0002%

附註：

- (a) 於二零一零年六月三十日，於南地股本中之已發行股份總數為259,685,288股。
- (b) 鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，該家族信託基金之資產包括間接擁有205,835,845股南地之股份（「南地股份」）之權益，該等南地股份分別由Twin Dragon Investments Limited（42,991,387股南地股份）及本公司（162,844,458股南地股份）實益擁有。

除本報告所披露者外，於二零一零年六月三十日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有之任何權益或淡倉、或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內、或根據標準守則規定須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

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

截至二零一零年六月三十日止期間內已按購股權計劃授出購股權及尚未行使之購股權變動概況之詳情如下：

董事	授予日期	每股普通股 行使價	購股權數目					攤銷之 購股權 公平價值 (港元)	
			於二零一零年 一月一日	期內授出	期內行使	期內 註銷/ 失效	於二零一零年 六月三十日		
馬世民	19.4.2005	1.941港元	1,094,737	-	-	-	1,094,737	19.4.2006至18.4.2012	45,000

附註：於二零一零年二月二十四日，本公司將行使期由二零一零年四月十八日延長至二零一二年四月十八日。

一般資料

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。

截至二零一零年六月三十日止期間內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				於二零一零年 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)
		於二零一零年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效				
鄭維志	25.4.2006	298,863	-	298,863	-	-	不適用	不適用	-
	26.7.2007	268,484	-	268,484	-	-	不適用	不適用	17,000
	8.7.2008	103,179	-	103,179	-	-	不適用	不適用	-
	8.7.2008	103,179	-	103,179	-	-	不適用	不適用	8,000
	8.7.2008	206,358	-	-	-	206,358	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018	119,000
	15.6.2009	426,126	-	426,126	-	-	不適用	不適用	31,000
	15.6.2009	426,126	-	-	-	426,126	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019	221,000
	15.6.2009	852,253	-	-	-	852,253	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	271,000
	25.6.2010	-	266,000	-	-	266,000	19.1.2011	19.1.2011至 25.6.2020	-
	25.6.2010	-	266,000	-	-	266,000	19.1.2012	19.1.2012至 25.6.2020	-
25.6.2010	-	532,000	-	-	532,000	19.1.2013	19.1.2013至 25.6.2020	-	

一般資料

獎勵股份數目

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)
		於二零一零年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零一零年 六月三十日			
鄭維新	25.4.2006	298,863	-	298,863	-	-	不適用	不適用	-
	26.7.2007	268,484	-	268,484	-	-	不適用	不適用	17,000
	8.7.2008	103,179	-	103,179	-	-	不適用	不適用	-
	8.7.2008	103,179	-	103,179	-	-	不適用	不適用	8,000
	8.7.2008	206,358	-	-	-	206,358	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018	119,000
	15.6.2009	426,126	-	426,126	-	-	不適用	不適用	31,000
	15.6.2009	426,126	-	-	-	426,126	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019	221,000
	15.6.2009	852,253	-	-	-	852,253	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	271,000
	25.6.2010	-	266,000	-	-	266,000	19.1.2011	19.1.2011至 25.6.2020	-
	25.6.2010	-	266,000	-	-	266,000	19.1.2012	19.1.2012至 25.6.2020	-
	25.6.2010	-	532,000	-	-	532,000	19.1.2013	19.1.2013至 25.6.2020	-

一般資料

董事	獎勵日期	獎勵股份數目					於二零一零年 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)
		於二零一零年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效					
吳德偉	8.7.2008	11,221	-	11,221	-	-	不適用	不適用	1,000	
	8.7.2008	22,442	-	-	-	22,442	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018	13,000	
	15.6.2009	19,432	-	19,432	-	-	不適用	不適用	1,000	
	15.6.2009	19,432	-	-	-	19,432	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019	10,000	
	15.6.2009	38,864	-	-	-	38,864	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	12,000	
	25.6.2010	-	9,750	-	-	9,750	19.1.2011	19.1.2011至 25.6.2020	-	
	25.6.2010	-	9,750	-	-	9,750	19.1.2012	19.1.2012至 25.6.2020	-	
	25.6.2010	-	19,500	-	-	19,500	19.1.2013	19.1.2013至 25.6.2020	-	
區慶麟	26.7.2007	71,705	-	71,705	-	-	不適用	不適用	7,000	
	8.7.2008	49,537	-	49,537	-	-	不適用	不適用	4,000	
	8.7.2008	99,074	-	-	-	99,074	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018	57,000	
	15.6.2009	200,337	-	200,337	-	-	不適用	不適用	14,000	
	15.6.2009	200,337	-	-	-	200,337	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019	104,000	
	15.6.2009	400,674	-	-	-	400,674	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	128,000	
	25.6.2010	-	127,750	-	-	127,750	19.1.2011	19.1.2011至 25.6.2020	-	
	25.6.2010	-	127,750	-	-	127,750	19.1.2012	19.1.2012至 25.6.2020	-	
25.6.2010	-	255,500	-	-	255,500	19.1.2013	19.1.2013至 25.6.2020	-		

一般資料

獎勵股份數目

董事	獎勵日期	獎勵股份數目				於二零一零年 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)
		於二零一零年 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	29.6.2006	10,947	-	10,947	-	-	不適用	不適用	-
	26.7.2007	164,483	-	164,483	-	-	不適用	不適用	15,000
	26.7.2007	30,379	-	10,126	-	20,253	17.7.2010	17.7.2010至 26.7.2017	9,000
	8.7.2008	13,958	-	13,958	-	-	不適用	不適用	-
	8.7.2008	139,304	-	130,820	-	8,484	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018	10,000
	8.7.2008	278,610	-	-	-	278,610	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018	154,000
	15.6.2009	572,274	-	541,074	-	31,200	20.1.2010	20.1.2010至 15.6.2019	40,000
	15.6.2009	572,274	-	-	-	572,274	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019	290,000
	15.6.2009	1,144,548	-	-	-	1,144,548	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	358,000
	25.6.2010	-	300,000	-	-	300,000	19.1.2011	19.1.2011至 25.6.2020	-
	25.6.2010	-	300,000	-	-	300,000	19.1.2012	19.1.2012至 25.6.2020	-
	25.6.2010	-	600,000	-	-	600,000	19.1.2013	19.1.2013至 25.6.2020	-
		9,428,968	3,878,000	3,623,302	-	9,683,666			

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間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

於截至二零一零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	2.46%
預計股息率	2.08%
本公司股份市價之預期波幅	51.56%
預計年期	由授出日期起計十年

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，現行定價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

於二零一零年六月三十日，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
Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.72%
Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.44%
Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2)	34.96%
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	受託人	462,488,185 (附註3)	34.96%
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註3)	34.96%
永泰出口商有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註4)	13.65%
雄聲發展有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註4)	13.65%
永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	197,918,780 (附註5)	14.96%
新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	182,608,533 (附註6)	13.80%
HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	182,608,533 (附註7)	13.80%
華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.68%

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
Farnham Group Ltd	受控法團之權益	101,579,467 (附註8)	7.68%
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9)	13.61%
周尤玉珍	實益擁有人、配偶及 受控法團之權益	150,812,777 (附註10)	11.40%

附註：

- (1) 於二零一零年六月三十日之已發行股份總數為1,322,876,526股。
- (2) 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。
- (3) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家族信託之受託人(受益人為鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生)，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28.58%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9.35%已發行股份。
- (4) 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91,663,995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。
- (5) 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。

一般資料

- (6) 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。

- (7) HSBC Trustee (C.I.) Limited為若干酌情信託之受託人，被視為於新鴻基地產發展之42.01%已發行股本中擁有權益。因其於新鴻基地產發展之受託人權益，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為於182,608,533股股份中擁有權益。

- (8) 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。

- (9) 周忠繼先生及其妻子周尤玉珍女士分別持有48,532,744股及700,566股股份。

已故周文軒先生之財產(周忠繼先生作為財產執行人)於29,212,047股股份中擁有權益。

周忠繼先生實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼先生於Farnham擁有公司權益，故周忠繼先生被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

已故周文軒先生之財產(周忠繼先生作為財產執行人)於Farnham之已發行股本中擁有50%權益。

- (10) 周尤玉珍女士及其丈夫周忠繼先生分別持有700,566股及48,532,744股股份。

周忠繼先生實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼先生於Farnham擁有公司權益，故周尤玉珍女士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，於二零一零年六月三十日，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

於二零一零年六月三十日，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13.22條作出披露

於二零一零年六月三十日，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4,469,900,000港元，乃超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零一零年六月三十日，此等聯屬公司之未經審核備考合併資產負債表及本集團在此等聯屬公司之應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 (百萬港元)	本集團 應佔權益 (百萬港元)
非流動資產	5,903.9	1,594.8
流動資產	15,683.2	2,927.6
流動負債	(5,711.7)	(1,188.0)
非流動負債	(4,224.6)	(859.8)
應收股東款項及貸款	31.2	11.8
應付股東款項及貸款	(10,670.5)	(2,302.2)
資產淨值	1,011.5	184.2

審核委員會

審核委員會已聯同本公司管理層及核數師審閱未經審核之中期財務報告，並考慮本公司所採納之主要會計準則及政策，以及就本中期報告與管理層商討內部監控及財務報告等事宜。

企業管治常規守則

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

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納收錄於上市規則附錄十之標準守則，作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

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

有關董事簡歷之最新資料

本公司獨立非執行董事馬世民先生出任上市公司Essar Energy plc(其股份於倫敦證券交易所上市)非執行董事一職，並退任Vodafone Group Plc非執行董事職務。

一般資料

中期股息之記錄日期

中期股息將於二零一零年十月十四日或前後派發予於二零一零年九月二十八日辦公時間結束時(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東。股東須於二零一零年九月二十八日下午四時三十分前將一切過戶文件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

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。