

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

## WING TAI PROPERTIES LIMITED

### 永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

### 截至二零二二年六月三十日止六個月之 中期業績、中期股息及記錄日期公告

#### 主席報告

致各位股東：

二零二二年上半年，在新冠肺炎 Omicron 變種病毒肆虐，加上地緣政治緊張加劇、加息周期開始及全球通脹的種種打擊下，內地及香港經濟亦受到衝擊。香港住宅物業市場及寫字樓租賃市場近乎冰封，直至四月份，香港政府放寬社交距離措施，並推出各種紓緩措施和經濟刺激措施，當中包括為首次置業人士提供較高成數按揭，情況才有所好轉。

儘管經營環境充滿挑戰性，於截至二零二二年六月三十日為止六個月內，集團仍錄得股東應佔綜合溢利 374,000,000 港元，而去年同期為 188,000,000 港元。每股盈利為 0.28 港元。撇除投資物業與金融工具之公平價值收益淨額後，集團實現股東應佔核心綜合溢利為 168,000,000 港元，而去年同期則為 99,000,000 港元。董事會宣布派發中期股息每股 6.0 港仙，與二零二一年同期相同。

期內，我們繼續推售「Upper Gold Coast」住宅系列項目的餘下單位，儘管銷售速度較為緩慢。於五月份，我們取得「OMA by the Sea」的佔用許可證，現正努力於二零二二年底前取得合約完成證明書。於六月份，我們新購入的鄰近上水港鐵站的中等密度住宅用地，獲得批准興建一幢 35 層高的住宅大樓。前期工作在如期進行中，整體規劃和設計工作經已展開。

在二零二二年上半年，我們的寫字樓租賃表現保持穩定。儘管新冠肺炎疫情肆虐，加上經濟疲弱令租金受壓，Landmark East 的出租率已逐漸改善。隨著英國政府解除新冠肺炎措施及業務重啟，我們位於倫敦的寫字樓物業的出租率和租金亦趨向穩定。

香港的旅遊限制和檢疫措施自四月起逐步放寬，香港逸蘭銅鑼灣酒店因加入指定檢疫酒店計劃，於二零二二年上半年錄得輕微溢利。

儘管期內正面對前所未有的不確定性和挑戰，我們的管理層繼續專注並審慎地管理集團的業務及現金流，同時亦繼續尋找符合長期策略的投資機會。

本人謹藉此機會，感謝所有盡忠職守的員工，特別是我們的前線團隊，在這段時期的專業精神和全情投入。最後，本人衷心感謝各董事會成員、業務夥伴和持份者，支持我們渡過另一個艱難的一年。

主席  
鄭維志

香港，二零二二年八月二十五日

## 中期業績

永泰地產有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）謹此提呈本公司及其附屬公司（「本集團」），截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）。

### 簡明綜合收益表

截至二零二二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 二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
收入	3	859.8	496.8
銷售成本		(383.8)	(162.7)
毛利		476.0	334.1
其他（虧損）／收益淨額	4	(20.3)	476.2
銷售及分銷費用		(33.8)	(25.9)
行政費用		(165.7)	(159.4)
公平價值變更			
– 投資物業		(127.0)	(494.5)
– 金融工具	5	150.3	18.4
		23.3	(476.1)
經營溢利	6	279.5	148.9
財務費用		(54.3)	(59.1)
財務收入		8.0	7.7
應佔合營企業業績		223.3	146.7
應佔聯營公司業績		0.1	0.8
除稅前溢利		456.6	245.0
稅項	7	(51.8)	(25.4)
期內溢利		404.8	219.6
應佔期內溢利／（虧損）：			
本公司股東		374.0	188.2
永續資本證券持有人		32.3	32.7
非控股權益		(1.5)	(1.3)
		404.8	219.6
本公司股東應佔之每股盈利	8		
– 基本		0.28 港元	0.14 港元
– 攤薄		0.28 港元	0.14 港元

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二二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 二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
期內溢利	404.8	219.6
其他全面（虧損）／收益		
已／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	(184.0)	21.5
淨投資對沖之收益／（虧損）淨額		
– 公平價值收益／（虧損）	114.2	(20.4)
– 結算時之變現	(28.3)	14.4
現金流量對沖之收益／（虧損）淨額	5.1	(2.2)
應佔一間合營企業之其他全面收益	-	0.6
	(93.0)	13.9
扣除稅項後期內其他全面（虧損）／收益	(93.0)	13.9
期內全面收益總額	311.8	233.5
應佔期內全面收益／（虧損）總額：		
本公司股東	281.0	202.1
永續資本證券持有人	32.3	32.7
非控股權益	(1.5)	(1.3)
期內全面收益總額	311.8	233.5

## 簡明綜合資產負債表

於二零二二年六月三十日

		未經審核 二零二二年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		21,555.0	21,777.7
其他物業、廠房及設備		63.6	65.9
於合營企業之投資		1,809.9	1,635.0
合營企業貸款		3,563.2	3,787.6
於聯營公司之投資		24.7	26.1
聯營公司貸款		22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資		678.3	375.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資		581.7	627.8
其他非流動資產		526.5	585.4
遞延稅項資產		15.4	17.6
衍生金融工具		226.5	98.8
		<u>29,067.2</u>	<u>29,020.0</u>
<b>流動資產</b>			
待出售物業		5,584.7	5,702.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	335.6	264.5
按攤銷成本記賬之金融投資		241.4	340.0
其他流動資產		818.8	1,206.9
衍生金融工具		57.8	8.8
存於保管人賬戶之銷售所得款項		478.7	711.9
可收回稅項		15.4	18.9
銀行結存及現金		1,962.9	1,465.5
		<u>9,495.3</u>	<u>9,718.5</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	3,129.2	3,152.2
衍生金融工具		125.5	117.0
應付稅項		100.7	79.0
銀行及其他借款		3,113.0	3,458.1
		<u>6,468.4</u>	<u>6,806.3</u>

## 簡明綜合資產負債表（續）

於二零二二年六月三十日

	未經審核 二零二二年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	3,548.5	3,346.2
其他長期負債	11.2	32.8
衍生金融工具	-	2.3
遞延稅項負債	390.1	385.1
	<u>3,949.8</u>	<u>3,766.4</u>
<b>資產淨值</b>	<u>28,144.3</u>	<u>28,165.8</u>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	678.0	677.4
儲備	25,976.9	25,975.5
	<u>26,654.9</u>	<u>26,652.9</u>
永續資本證券	1,491.4	1,513.4
非控股權益	(2.0)	(0.5)
	<u>28,144.3</u>	<u>28,165.8</u>

附註：

## 1. 編製基準

本份截至二零二二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二零二一年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

本中期財務資料乃以百萬港元呈報。

中期財務資料已由本公司之審核委員會審閱，並已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準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」之規定予以審閱。

本中期業績公告乃摘錄自中期財務資料。

## 2. 主要會計政策

除下文所述於二零二二年一月一日採納有關香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂本外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之本集團全年財務報表所採用及說明者一致。

### (a) 於二零二二年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之修訂本及對準則之改進

香港財務報告準則第 16 號的修訂	二零二一年六月三十日之後的新型冠狀病毒相關租金寬免
香港會計準則第 16 號的修訂	作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第 37 號的修訂	虧損合約－履行合約的成本
香港財務報告準則第 3 號的修訂	對概念框架的引用
會計指引第 5 號的修訂（經修訂）	經修訂會計指引第 5 號共同控制合併的合併會計法
年度改進	二零一八年至二零二零年週期的年度改進

採納上述香港財務報告準則之修訂本及對準則之改進並未對本集團當前及過往期間之中期財務資料造成任何重大影響。

## 2. 主要會計政策（續）

### (b) 於二零二二年尚未生效且適用於本集團及並無提早採納之新訂準則、修訂本以及對準則之改進

本集團並無提前採納以下於期內已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂本以及對準則之改進。

		於該日或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第 17 號	保險合同及相關修訂	二零二三年一月一日
香港會計準則第 1 號的修訂	流動與非流動負債的劃分及相關香港詮釋 第 5 號的修訂（二零二零年）	二零二三年一月一日
香港會計準則第 8 號的修訂	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第 1 號及香港財 務報告準則實務報告第 2 號的 修訂	會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第 12 號的修訂	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞 延所得稅項	二零二三年一月一日
香港詮釋第 5 號（二零二零年）	財務報表之呈報－借款人對載有按要求還 款條款的定期貸款之分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號的修 訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資 產出售或出資	待定

本集團正評估該等新訂準則、修訂本以及對準則之改進之影響，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重大影響。

## 3. 收入及分部資料

收入指自下列業務向第三方所收及扣除相關增值稅及折扣後應收款項淨額：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	百萬港元	百萬港元
物業銷售及項目管理收入	454.1	127.0
租金收入及物業管理收入	355.4	320.0
金融投資利息收入	19.8	17.0
應收按揭貸款利息收入	20.7	22.7
金融投資股息收入	9.8	10.1
	<u>859.8</u>	<u>496.8</u>



### 3. 收入及分部資料（續）

經營分部以有關本集團組成部份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。期內，物業發展以及物業投資及管理之分部業績已於內部報告進行審閱及重新定義。因此，二零二一年物業發展以及物業投資及管理分部業績的比較數字已經重列。

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)服務式公寓投資及管理以及(iv)其他。其他主要指投資活動及包括中央管理及行政職能之企業活動。

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b>						
<b>收入</b>						
外部銷售	475.2	295.3	59.7	29.6	-	859.8
分部之間銷售	5.1	5.2	-	-	(10.3)	-
總額	<u>480.3</u>	<u>300.5</u>	<u>59.7</u>	<u>29.6</u>	<u>(10.3)</u>	<u>859.8</u>
<b>業績</b>						
投資物業及金融工具之公平價值變 更前之溢利／（虧損）	102.6	166.5	8.8	(21.7)	-	256.2
公平價值變更						
– 投資物業	(1.9)	(93.3)	(31.8)	-	-	(127.0)
– 金融工具	133.9	21.1	-	(4.7)	-	150.3
經營溢利／（虧損）	<u>234.6</u>	<u>94.3</u>	<u>(23.0)</u>	<u>(26.4)</u>	<u>-</u>	<u>279.5</u>
財務費用	(23.3)	(15.4)	(5.4)	(17.5)	7.3	(54.3)
財務收入	0.8	3.3	-	11.2	(7.3)	8.0
應佔合營企業業績	6.9	219.5	(3.1)	-	-	223.3
應佔聯營公司業績	-	0.1	-	-	-	0.1
除稅前溢利／（虧損）	<u>219.0</u>	<u>301.8</u>	<u>(31.5)</u>	<u>(32.7)</u>	<u>-</u>	<u>456.6</u>
稅項						(51.8)
期內溢利						<u>404.8</u>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	-	0.2	-	3.6	-	3.8

### 3. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月 (重列)</b>						
<b>收入</b>						
外部銷售	150.0	293.2	26.5	27.1	-	496.8
分部之間銷售	1.2	7.5	-	-	(8.7)	-
總額	<u>151.2</u>	<u>300.7</u>	<u>26.5</u>	<u>27.1</u>	<u>(8.7)</u>	<u>496.8</u>
<b>業績</b>						
投資物業及金融工具之公平價值變 更前之溢利／(虧損)	460.2	166.0	(12.8)	11.6	-	625.0
公平價值變更						
- 投資物業	-	(501.0)	6.5	-	-	(494.5)
- 金融工具	33.9	11.5	-	(27.0)	-	18.4
經營溢利／(虧損)	<u>494.1</u>	<u>(323.5)</u>	<u>(6.3)</u>	<u>(15.4)</u>	<u>-</u>	<u>148.9</u>
財務費用	(26.0)	(14.5)	(4.9)	(19.1)	5.4	(59.1)
財務收入	0.9	1.4	0.1	10.7	(5.4)	7.7
應佔合營企業業績	35.5	119.7	(8.5)	-	-	146.7
應佔聯營公司業績	-	0.8	-	-	-	0.8
除稅前溢利／(虧損)	<u>504.5</u>	<u>(216.1)</u>	<u>(19.6)</u>	<u>(23.8)</u>	<u>-</u>	<u>245.0</u>
稅項						(25.4)
期內溢利						<u>219.6</u>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	<u>5.2</u>	<u>1.0</u>	<u>0.2</u>	<u>3.8</u>	<u>-</u>	<u>10.2</u>

以下為按客戶所在地區（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	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
香港	805.2	440.9
英國	12.9	14.8
新加坡	10.6	11.0
中華人民共和國	10.4	12.6
其他	20.7	17.5
	<u>859.8</u>	<u>496.8</u>

#### 4. 其他（虧損）／收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
匯兌收益／（虧損）淨額	3.1	(2.2)
來自物業銷售之已沒收按金	1.2	4.2
政府補助及補貼	3.3	-
一間合營企業實物分派之收益（附註）	-	472.2
按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備	(33.5)	-
呆壞賬撥備	(0.1)	(4.0)
其他	5.7	6.0
	<u>(20.3)</u>	<u>476.2</u>

#### 附註：

於二零二一年五月，合營企業項目「濠澧」之所有未出售住宅單位均已向股東分派。該等單位乃持作租賃並分類為投資物業。於分派日期，本集團應佔住宅單位按公平價值 1,922,900,000 港元分派。因此，其導致於二零二一年錄得公平價值溢利 472,200,000 港元（經扣除稅項）。

#### 5. 金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值收益淨額	133.2	6.0
分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益 記賬之金融負債之收益	20.7	17.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(18.8)	(5.9)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之收益	15.2	1.0
	<u>150.3</u>	<u>18.4</u>

## 6. 經營溢利

截至六月三十日止六個月  
二零二二年 二零二一年  
百萬港元 百萬港元

經營溢利已扣除以下各項：

以股份為基礎之補償開支	5.8	6.3
員工成本（包括董事酬金）	137.9	134.2
計入銷售成本之物業成本	281.3	77.2
其他物業、廠房及設備之折舊	3.7	10.0
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	88.8	74.4
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.4	0.3
	<u>5.8</u>	<u>6.3</u>

## 7. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按 **16.5%**（二零二一年：**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／（計入）稅項金額相當於：

截至六月三十日止六個月  
二零二二年 二零二一年  
百萬港元 百萬港元

本期稅項

－ 本期間溢利之本期稅項	38.4	23.5
－ 於過往期間（超額撥備）／撥備不足	(0.1)	0.2
	<u>38.3</u>	<u>23.7</u>

遞延稅項

－ 投資物業公平價值變更	7.3	1.9
－ 稅項折舊之暫時差異	6.0	10.2
－ 確認稅項虧損	(2.3)	(9.3)
－ 其他暫時差異	2.5	(1.1)
	<u>13.5</u>	<u>1.7</u>

所得稅開支

51.8 25.4

## 8. 每股盈利

本公司股東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	
	二零二二年	二零二一年
	百萬港元	百萬港元
本公司股東應佔溢利	<u>374.0</u>	<u>188.2</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	百萬港元	百萬港元
已發行普通股加權平均數	1,355,849,058	1,354,718,854
根據本公司認股權計劃及股份獎勵計劃可予發行並有潛在攤薄影響之股份	-	24,597
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,355,849,058</u>	<u>1,354,743,451</u>

## 9. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	百萬港元	百萬港元
中期股息每股普通股 6.0 港仙（二零二一年：6.0 港仙）	<u>81.4</u>	<u>81.3</u>

於二零二二年八月二十五日，董事會決定宣派中期股息每股普通股 6.0 港仙（二零二一年：6.0 港仙）。該中期股息金額 81,400,000 港元（二零二一年：81,300,000 港元）並未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零二二年十二月三十一日止年度之股東權益中確認。

## 10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二二年	二零二一年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
應收貨款（附註 a）	18.6	16.3
遞延應收租金	14.2	15.8
應收合營企業款項	4.5	6.9
合營企業貸款	50.8	36.0
合約資產（附註 b）	112.8	109.8
其他應收款項、按金及預付款項	134.7	79.7
	<u>335.6</u>	<u>264.5</u>

## 10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項（續）

附註：

- (a) 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。來自銷售物業之應收銷售所得款項乃按相關合約之條款支付。以下為本集團於結算日根據發票日期之應收貨款（扣除撥備）賬齡分析：

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	8.6	10.2
31 至 90 天	3.0	2.6
90 天以上	7.0	3.5
	<u>18.6</u>	<u>16.3</u>

- (b) 主要指為獲取物業銷售合約產生之銷售佣金。

## 11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款（附註 a）	8.0	9.7
合約負債（附註 b）	2,377.1	2,341.0
已收租金按金	157.3	163.7
應付工程費用	124.9	158.4
應付合營企業款項	88.6	73.5
應付一間聯營公司款項	1.9	2.0
其他應付款項及應計費用	371.4	403.9
	<u>3,129.2</u>	<u>3,152.2</u>

附註：

- (a) 以下為本集團於結算日根據發票日期之應付貨款賬齡分析：

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	7.8	6.2
31 至 90 天	0.2	3.3
90 天以上	-	0.2
	<u>8.0</u>	<u>9.7</u>

- (b) 主要指物業銷售之已收售樓按金。

## 中期股息及記錄日期

董事宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之中期股息每股**6.0**港仙（二零二一年：**6.0**港仙）。中期股息將於二零二二年十月六日當日或前後派發予於二零二二年九月二十日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二二年九月二十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，地址為香港夏慤道**16**號遠東金融中心**17**樓，方符合資格領取中期股息。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零二二年上半年度，本集團之收入為**860,000,000**港元，而二零二一年同期為**497,000,000**港元。收入增加主要由於出售「**OMA OMA**」單位確認的收入較二零二一年同期就「**The Carmel**」確認的收入為多。

截至二零二二年六月三十日止六個月之綜合溢利為**405,000,000**港元，較二零二一年同期之溢利**220,000,000**港元增加**185,000,000**港元。有關增加主要由於(i)包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值收益淨額增加**589,000,000**港元（二零二二年錄得公平價值溢利**206,000,000**港元；二零二一年錄得公平價值虧損**383,000,000**港元），(ii)物業發展分部因「**OMA OMA**」確認之溢利較「**The Carmel**」為多而錄得**71,000,000**港元之溢利增加，被(iii)二零二一年「**濠澧**」項目未出售單位之實物分派的一次性估值收益**472,000,000**港元所抵銷。

包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值收益淨額為**206,000,000**港元，包括(i)金融工具（主要為利率掉期合約）的收益**325,000,000**港元，被(ii)投資物業（主要為「**濠澧**」及「**濠澧**」）的虧損**119,000,000**港元所抵銷。

股東應佔綜合溢利為**374,000,000**港元，較二零二一年同期之綜合溢利**188,000,000**港元增加**186,000,000**港元。

股東應佔每股盈利為**0.28**港元，而二零二一年同期為**0.14**港元。

撇除一次性估值收益及包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更，股東應佔核心綜合溢利為**168,000,000**港元，較二零二一年同期之**99,000,000**港元增加**69,000,000**港元，主要歸因於交付予買家的物業銷售增加。

## 物業發展

二零二二年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 475,000,000 港元，而二零二一年同期為 150,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 219,000,000 港元，而二零二一年同期為 505,000,000 港元。撇除包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更（二零二二年錄得公平價值溢利為 135,000,000 港元，而二零二一年錄得公平價值溢利為 37,000,000 港元）及二零二一年「灤灤」項目未出售單位之實物分派的一次性估值收益 472,000,000 港元，該分部於二零二二年之除稅前溢利為 84,000,000 港元，而二零二一年同期為盈虧平衡。

### 全資擁有項目

位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地「The Carmel」，該項目提供 178 個分層住宅單位及洋房住宅單位，實用面積約為 147,000 平方呎。截至二零二二年六月三十日止，全部住宅單位均已售出。約 1%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二二年上半年度確認。

位處屯門掃管笏路之中等密度住宅用地「OMA OMA」，該項目提供 466 個分層住宅單位，實用面積約為 234,000 平方呎。於二零二二年上半年度，該項目已售出約 5%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二二年六月三十日止，已累計售出約 95%（就數目而言）之住宅單位。約 7%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二二年上半年度確認。

### 多數股權項目

本集團擁有毗鄰屯門大欖小秀「The Carmel」項目之中等密度住宅用地「OMA by the Sea」之 70% 權益，實用面積約為 252,000 平方呎，提供 517 個分層住宅單位。佔用許可證於二零二二年五月取得。該項目預期於二零二二年第四季度竣工並交付予買家。於二零二二年上半年度，已預售約 1%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二二年六月三十日止，已累計預售約 90%（就數目而言）之住宅單位。預售單位所帶來的相關收入和溢利將於交付予買家時確認。

本集團擁有位於新界粉嶺粉錦公路與青山公路—古洞段交界的一幅中等密度住宅用地之 85% 權益。有關地皮毗鄰粉嶺高爾夫球場，距離上水港鐵站僅十分鐘之步程，其總樓面面積約 284,000 平方呎。本集團擔任該項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。整體規劃及設計工作經已展開。



## 合營企業項目

本集團透過市區重建局的結志街／嘉咸街發展計劃 H18C 項目招標競投，成功投得中環一幅綜合商業用地，擁有當中 50%之權益。有關地皮位處中環的金融核心地帶，將發展成為涵蓋一幢甲級寫字樓、一間酒店、零售舖位及公共休憩綠化帶的綜合商業項目，提供總樓面面積高達 433,500 平方呎。本集團擔任該項目之總項目經理及總租賃經理。該項目之地基工程已竣工。

## 物業投資及管理

二零二二年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 295,000,000 港元，而二零二一年同期為 293,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 302,000,000 港元，而二零二一年同期錄得虧損為 216,000,000 港元。撇除包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更（二零二二年錄得公平價值溢利為 112,000,000 港元，而二零二一年錄得公平價值虧損為 393,000,000 港元），該分部之除稅前溢利為 183,000,000 港元，而二零二一年同期為 175,000,000 港元。

於二零二二年六月三十日，本集團之投資物業組合主要為甲級寫字樓物業，總面積約為 2,027,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 22,300,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,633,000 平方呎，倫敦佔地 328,000 平方呎，而北京則佔地 6,200 平方米的物業面積。

### 位於香港的全資擁有物業

Landmark East 為本集團位於東九龍之旗艦物業。該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，另擁有 454 個停車場車位。於二零二二年六月三十日，該物業之出租率約為 86%。

瑞興中心為坐落於九龍灣之工業物業，總樓面面積約為 187,000 平方呎。於二零二二年六月三十日，該物業之出租率約為 81%。該物業已於二零二一年四月取得城市規劃委員會的重建許可。

本集團在沙田九肚山持有低密度住宅項目「濠瀚」及「濠澧」，分別於二零二零年及二零二一年經分派未出售單位予股東後作租賃用途。本集團之「濠瀚」項目擁有 16 個住宅單位，當中包括洋房住宅單位及分層住宅單位，實用面積約為 36,000 平方呎，以及 22 個停車場車位。截至二零二二年六月三十日止，已租出約 81%（就數目而言）之住宅單位。本集團之「濠澧」項目擁有 34 個住宅單位，當中包括洋房住宅單位及分層住宅單位，實用面積約為 72,000 平方呎，以及 48 個停車場車位。截至二零二二年六月三十日止，已租出約 74%（就數目而言）之住宅單位。

#### *位於英國倫敦的全資擁有物業*

位於倫敦西區 Savile Row 及 Vigo Street 交界之商業物業，擁有室內淨面積約為 14,000 平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。

位於倫敦西區 Brook Street 之商業物業，毗鄰未來倫敦穿城鐵路的龐德街車站，擁有室內淨面積約為 19,000 平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。

位於倫敦西區 Berkeley Square 之商業物業，擁有室內淨面積約為 7,900 平方呎之甲級寫字樓。

於二零二二年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 88%。

#### *位於英國倫敦的合營企業物業*

本集團擁有位於倫敦市 Fleet Place 之商業物業之 25%權益。該物業擁有室內淨面積約為 192,000 平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。

本集團擁有位於倫敦西區 Cavendish Square 之商業物業之 33%權益。該物業擁有室內淨面積約為 13,000 平方呎之甲級寫字樓。

本集團擁有位於倫敦市 30 Gresham Street 之商業物業之 50%權益。該物業擁有室內淨面積約為 404,000 平方呎之甲級寫字樓、零售舖位及附屬設施，另擁有 48 個停車場車位。

本集團擁有位於倫敦市 66 Shoe Lane 之商業物業之 21%權益。該物業擁有室內淨面積約為 158,000 平方呎之甲級寫字樓、配套空間及零售舖位。寫字樓空間已全面租予一間全球四大會計及專業服務公司，租期為 15 年（包括免租期），租約將於二零三五年九月二十八日屆滿。

於二零二二年六月三十日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 95%。

#### *位於中國北京的全資擁有物業*

本集團在北京新城國際公寓擁有 33 個住宅單位，總樓面面積約為 6,200 平方米。於二零二二年六月三十日，已租出約 85%（就數目而言）之單位。

## 服務式公寓投資及管理

二零二二年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為 60,000,000 港元，而二零二一年同期則為 27,000,000 港元。該分部於二零二二年上半年度之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 32,000,000 港元，而二零二一年同期錄得分部虧損為 20,000,000 港元，主要歸因於包括合營企業的投資物業之公平價值變更（二零二二年錄得公平價值虧損為 36,000,000 港元，而二零二一年公平價值維持不變）。撇除投資物業之公平價值變更，該分部於二零二二年之除稅前溢利為 4,000,000 港元，而二零二一年同期虧損為 20,000,000 港元。

本集團全資擁有位於香港的逸蘭銅鑼灣酒店受到疫情影響，然而，自二零二一年十一月起成為檢疫酒店之一，接待抵港需要隔離的客人後，收入有所改善。

本集團全資擁有的高端海濱公寓逸蘭蘇豪東服務式公寓坐落在西灣河，作租賃用途。出租率在疫情期間保持穩定。

本集團擁有 50% 之權益位於吉隆坡的逸蘭武吉錫蘭服務式公寓於期內一直受到疫情影響。旅遊限制及檢疫措施自二零二二年四月起有所放寬，利好入境業務。

## 其他業務

其他業務分部代表投資活動及中央管理及行政開支。二零二二年上半年度之分部收入為 30,000,000 港元，而二零二一年同期為 27,000,000 港元。

二零二二年上半年度，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 33,000,000 港元，而二零二一年同期分部之虧損為 24,000,000 港元，這主要歸因於金融工具之公平價值變更（二零二二年錄得公平價值虧損為 5,000,000 港元，而二零二一年錄得公平價值虧損為 27,000,000 港元）。

撇除金融工具之公平價值變更，二零二二年上半年度該分部之除稅前虧損為 28,000,000 港元，較二零二一年同期該分部之除稅前溢利 3,000,000 港元減少 31,000,000 港元，此乃由於就按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備所致。

## 財務回顧

本集團一直透過多項融資渠道保持適度的資本結構，以確保隨時有財務資源來滿足經營需要及業務拓展。本集團亦一直保持充足的循環銀行融資，以緩解本集團在面對突如其來的外部經濟衝擊時所承受的壓力。所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。

## 流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團之資產淨值合共為 28,144,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：28,166,000,000 港元）。為數 22,000,000 港元之減幅主要來自派發二零二一年末期股息 285,000,000 港元及向永續資本證券持有人分派 54,000,000 港元，被年內溢利 405,000,000 港元所抵銷。

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行及其他借款合共為 6,662,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：6,804,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二二年 六月三十日		二零二一年 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	3,113	47%	3,458	51%
一至二年內	548	8%	1,345	20%
二至五年內	2,998	45%	1,755	26%
五年後	3	0%	246	3%
	<u>6,662</u>	<u>100%</u>	<u>6,804</u>	<u>100%</u>

於二零二二年六月三十日，本集團之負債比率為 16.7%（二零二一年十二月三十一日：19.0%），該比率乃按照本集團之借款淨額除以權益總額計算。本集團之借款淨額（即銀行及其他借款總額減銀行結存及現金）為 4,699,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：5,339,000,000 港元）。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。本集團將密切監察利率波動風險，並於適當時候採用利率掉期合約對沖至合理水平。

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：

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	1,963	1,465
未動用循環貸款融資	<u>2,694</u>	<u>2,582</u>
	<u>4,657</u>	<u>4,047</u>

## 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。本集團主要以港元進行其業務，其次使用英鎊、人民幣、新加坡元及馬來西亞令吉。對於以外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時候採用本地貨幣融資及其他金融工具對沖至合理水平。其中，本集團透過本地貨幣融資及遠期外匯合約大幅地減輕英國海外業務投資面對之風險。

截至二零二二年六月三十日止，本集團借款 75% 為港元及 25% 為其他貨幣（主要為新加坡元及英鎊）。本集團與多家銀行達成跨幣掉期安排，將以新加坡元計值之借款悉數兌換為港元。英鎊借款是為英國業務而與銀行安排。本集團持有的銀行結存及存款主要為港元。

## 或然負債

截至二零二二年六月三十日止，本集團因本公司就若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債 5,087,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：5,260,000,000 港元）。該等擔保為個別擔保，並以本集團於合營企業之權益比例為限。

## 資產抵押

截至二零二二年六月三十日止，本集團向合營企業提供之墊款 2,819,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：2,890,000,000 港元），已作為合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。本集團於該等合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

截至二零二二年六月三十日止，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為 4,298,000,000 港元，2,680,000,000 港元，257,000,000 港元及 34,000,000 港元之投資物業，待出售物業，按攤銷成本記賬之金融投資及其他物業、廠房及設備。

## 前景

儘管新冠肺炎的傳播已大致受控，但本集團相信香港的經濟及樓市在下半年仍然充滿挑戰。在與內地恢復通關、加息及通脹出現逆轉，以及中美緊張局勢緩和之前，相信經濟復甦的步伐仍然緩慢。

住宅用地供應在短期內仍維持緊張，加上最新按揭貸款政策將有力帶動首次置業人士對大眾化住宅產品的需求，我們相信一手住宅物業市場表現仍會維持韌性。本集團將繼續推售「OMA OMA」及「OMA by the Sea」項目的餘下單位。集團目標於第四季度取得「OMA by the Sea」的合約完成證明書，即可向買家交付所有預售單位。相關收入和溢利將於完成交付後入賬。

本集團的旗艦物業 Landmark East 大部份於二零二二年到期的租約已完成續租，連同新的已簽訂租約，集團有信心於十二月的出租率將進一步提升。在集團的酒店業務方面，本集團預計在旅遊限制進一步放寬後，經營業績將繼續改善。

本集團的資產負債表保持穩健，並獲得來自多家銀行的穩定支持。這使集團能夠審慎應對市場的波動，並適時把握理想的投資機遇。

## 僱員

截至二零二二年六月三十日止，本集團聘有約 410 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。本集團透過強制性公積金計劃及職業退休計劃，向所有香港僱員提供退休福利。本集團亦為僱員提供培訓活動。

僱員（包括董事）合資格參加本公司之認股權計劃。根據有關計劃，認股權一般可於十年內分期行使。

## 其他資料

### 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。於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本公司已應用並遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之原則及全部適用守則條文。

### 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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。

本公司已向全體董事就截至二零二二年六月三十日止六個月是否有任何不遵守標準守則之情況作出特定查詢，並已收到所有董事之確認書，確認彼等六個月內均全面遵守載於標準守則內之規定準則。

### 購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

## 中期報告

載有按上市規則規定本公司全部財務資料及其他相關資料之二零二二年中期報告將於香港交易及結算所有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.wingtaiproperties.com](http://www.wingtaiproperties.com)刊登，並於二零二二年九月二十日當日或前後寄發予本公司股東。

承董事會命  
永泰地產有限公司  
公司秘書兼集團法律顧問  
鍾少華

香港，二零二二年八月二十五日

於本公告發表日期，董事如下：

*執行董事：*

鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉及吳家煒

*非執行董事：*

郭炳聯（郭顯灃為其替任董事）、康百祥、吳德偉及陳周薇薇

*獨立非執行董事：*

馬世民、楊傑聖、鮑文、鄭海泉及林健鋒