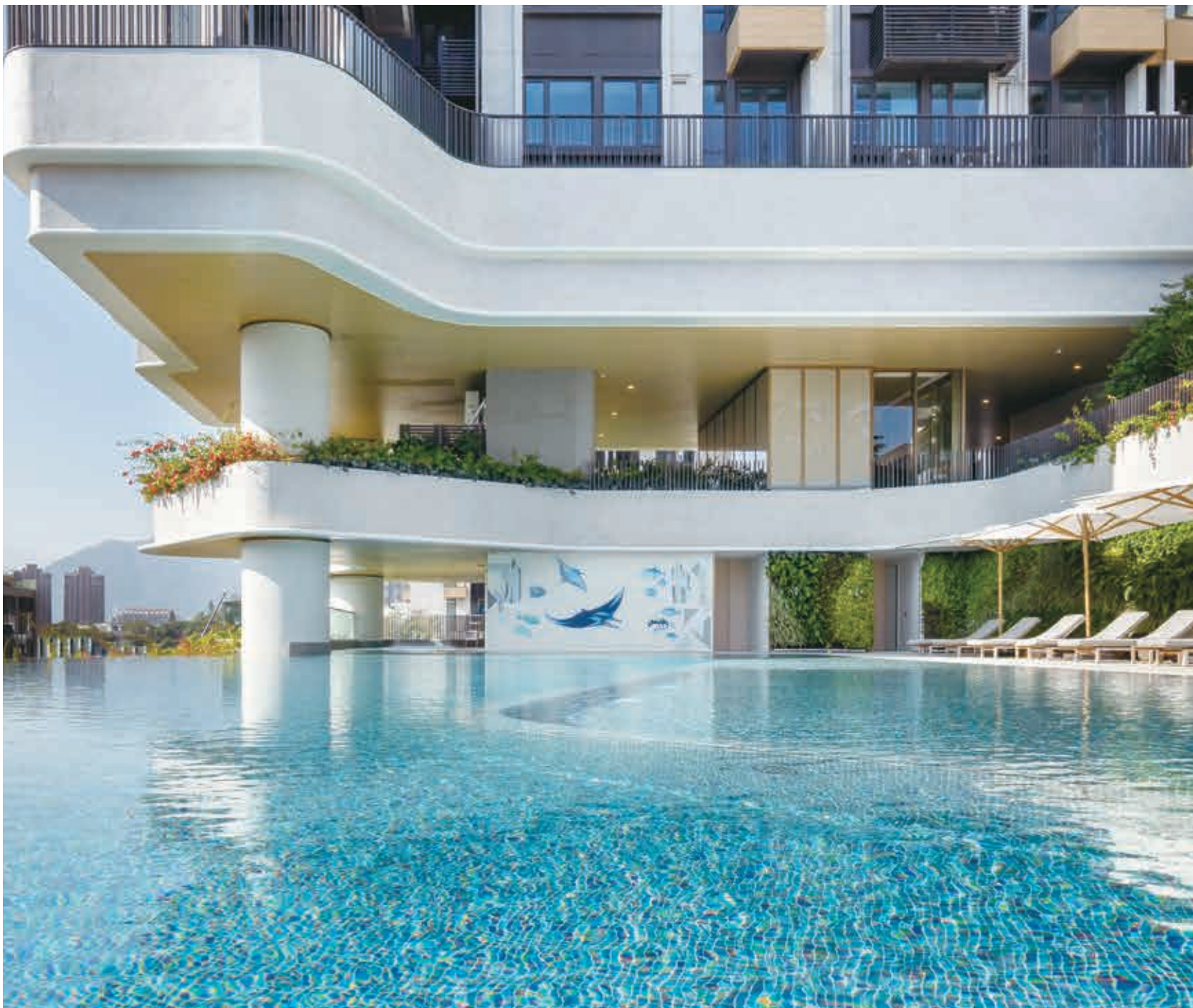


WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369



專業團隊合作無間、
發揮所長、彰顯價值，
完美詮釋「永泰亞洲」和
「Lanson Place」品牌的
優質工藝。

我們全力為客戶
精挑細琢，
打造溫馨創意的居庭，
讓客戶美夢成真。



雕琢
雋永價值

目錄

公司資料	4
財務摘要	5
主席報告	6
管理層討論及分析	8
中期股息	14
中期財務資料的審閱報告	15
簡明綜合收益表	16
簡明綜合全面收益表	17
簡明綜合資產負債表	18
簡明綜合權益變動表	20
簡明綜合現金流量表	22
中期財務資料附註	23
一般資料	43

4

公司資料

董事會成員

執行董事

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)
鄭維新 *GBS JP* (副主席兼行政總裁)
鄭文彪
周偉偉
吳家煒

非執行董事

郭炳聯 *JP* (郭顯禮為其替任董事)
康百祥
陳周薇薇

獨立非執行董事

馬世民 *CBE*
楊傑聖
鮑文 *GBS CBE ISO JP*
林健鋒 *GBM GBS JP*
吳德偉

審核委員會成員

楊傑聖 (主席)
康百祥
鮑文 *GBS CBE ISO JP*

薪酬委員會成員

馬世民 *CBE* (主席)
鄭維志 *GBS OBE JP*
楊傑聖

提名委員會成員

馬世民 *CBE* (主席)
鄭維志 *GBS OBE JP*
鄭維新 *GBS JP*
楊傑聖
鮑文 *GBS CBE ISO JP*

公司秘書兼集團法律顧問

鍾少華

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

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
星展銀行有限公司，香港分行

主要股份過戶及登記代理

Ocorian Management (Bermuda) Limited
Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

香港股份過戶及登記分處

卓佳標準有限公司
香港夏愨道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
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

財務摘要

下表乃本集團截至二零二三年及二零二二年六月三十日止各六個月期間及截至二零二二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：

	中期業績		年度業績				
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元 (附註a)	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元 (附註b)	二零一八年 百萬港元 (附註c)
業績							
收入	477.3	859.8	4,096.7	3,423.2	2,777.8	829.5	884.7
除稅前(虧損)/溢利	(307.7)	456.6	(152.0)	1,045.4	(555.1)	374.7	1,432.3
稅項	(26.3)	(51.8)	(171.9)	(127.8)	(60.8)	(69.7)	(52.8)
本期間/年度(虧損)/溢利	(334.0)	404.8	(323.9)	917.6	(615.9)	305.0	1,379.5
應佔：							
本公司股東	(374.2)	374.0	(540.0)	854.4	(674.4)	238.9	1,312.4
永續資本證券持有人	32.8	32.3	64.3	65.5	63.8	64.9	65.7
非控股權益	7.4	(1.5)	151.8	(2.3)	(5.3)	1.2	1.4
本期間/年度(虧損)/溢利	(334.0)	404.8	(323.9)	917.6	(615.9)	305.0	1,379.5

	於六月三十日		於十二月三十一日			
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
資產及負債						
資產總值	34,935.2	35,499.2	38,738.5	37,245.8	36,322.8	35,427.7
負債總值	(8,269.9)	(8,171.9)	(10,572.7)	(9,604.8)	(7,699.3)	(6,705.8)
永續資本證券	(1,491.4)	(1,491.4)	(1,513.4)	(1,513.3)	(1,513.7)	(1,513.9)
非控股權益	(158.5)	(151.1)	0.5	(2.1)	(7.6)	(6.7)
本公司股東應佔權益	25,015.4	25,684.8	26,652.9	26,125.6	27,102.2	27,201.3

附註：

- (a) 本集團採用追溯方式應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂，目前有關採納並無帶來重大影響，而於二零二一年一月一日之期初保留溢利結餘及有關比較數字均未予重列。
- (b) 本集團採用經修訂追溯方式應用香港財務報告準則第16號，目前有關採納並無帶來重大影響，而於二零一九年一月一日之期初保留溢利結餘及有關比較數字均未予重列。
- (c) 本集團採用經修訂追溯方式應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，其累計影響已於二零一八年一月一日之期初保留溢利結餘中確認，而比較數字未予重列。

主席報告

致各位股東：

二零二三年上半年，香港經濟自一月份與內地通關以及三月份解除本地防疫措施以來，開始緩慢復甦。然而，香港經濟及物業市場持續受地緣政治緊張、加息周期以及中國大陸疲弱的經濟前景等因素影響。住宅及寫字樓物業市場氣氛仍然偏弱。

鑒於利率上升以及香港和倫敦經濟復甦步伐不明朗，截至二零二三年六月三十日，集團商業物業之公平價值減少480,000,000港元，而去年同期為119,000,000港元。受加息步伐減慢及幅度減弱影響，金融工具之估值收益淨額顯著下跌至43,000,000港元，去年同期為325,000,000港元。非現金估值虧損淨額為437,000,000港元，去年同期收益淨額為206,000,000港元。

因此，集團於截至二零二三年六月三十日為止六個月內，錄得股東應佔綜合虧損374,000,000港元，去年同期溢利為374,000,000港元。每股虧損為0.28港元。撇除非現金估值虧損淨額，集團錄得股東應佔核心綜合溢利為63,000,000港元。每股核心盈利為0.05港元。

考慮到集團寫字樓租賃表現穩定，以及穩健的財務狀況和資產淨值達26,665,000,000港元，董事會建議維持派發中期股息每股6.0港仙，總額為81,000,000港元。在作出二零二三年末期股息建議時，董事會將衡量整體經濟復甦和物業市場回升的步伐。

隨著內地恢復通關，加上有大型發展項目以具吸引力的價格開售，二零二三年第一季住宅物業市場表現略為回升。然而，隨著加息周期持續以及對中港經濟復甦信心不足，市場氣氛自四月份開始轉弱。屯門黃金海岸一手住宅物業市場過去數月交投淡靜，我們兩個「Upper Gold Coast」系列項目僅錄得數宗銷售。

與此同時，我們專注管理我們的新住宅發展項目，有關項目正如期推進。於二月份，我們在毗鄰大圍及顯徑港鐵站的沙田顯和里住宅用地的合營企業項目，獲得批准興建一幢樓高27層的住宅大廈。至於在鄰近上水港鐵站的中等密度住宅用地，則正在進行地基工程。

不明朗的經濟前景使疫情結束後的香港及倫敦寫字樓市場仍舊充滿挑戰。寫字樓的需求依然疲弱，而租金仍然受壓。我們成功續簽大部分即將到期的租約，因而能維持我們的旗艦物業Landmark East雙子塔約90%的出租率，並使租金下跌的幅度有所緩和。倫敦寫字樓的出租率和租金在英國經濟持續收縮的情況下，仍然維持穩定。

坐落繁華的銅鑼灣，逸蘭酒店將於二零二三年十二月重新開幕，恰逢市場積極回升之際，將成為香港首屈一指的高雅精品酒店。由世界知名室內設計師Pierre-Yves Rochon匠心設計，精心糅合獨特的現代風格及法式風情，定義逸蘭酒店璀璨體驗之旅。

本人謹藉此機會，感謝所有盡忠職守的員工確保我們的業務運作維持順暢，並經得起疫情的考驗。同時，本人亦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充滿挑戰的一年。

主席

鄭維志

香港，二零二三年八月二十四日

管理層討論及分析

業務回顧

二零二三年上半年度，本集團之收入為477,000,000港元，而二零二二年同期為860,000,000港元。截至二零二三年六月三十日止六個月之綜合虧損為334,000,000港元，較二零二二年同期之溢利405,000,000港元減少溢利739,000,000港元。有關減少主要由於(i)投資物業與金融工具之估值虧損淨額(包括應佔合營企業的部份)增加643,000,000港元(二零二三年虧損淨額為437,000,000港元；二零二二年收益淨額為206,000,000港元)及(ii)鑒於「OMA OMA」及「OMA by the Sea」之餘下單位銷售放緩，物業發展分部因收入確認減少而錄得76,000,000港元之溢利減少。

二零二三年投資物業與金融工具之非現金估值虧損淨額(包括應佔合營企業的部份)為437,000,000港元，而二零二二年同期為收益淨額206,000,000港元，包括(i)投資物業(主要為Landmark East及倫敦的商業物業)的虧損為480,000,000港元(二零二二年虧損為119,000,000港元)，被(ii)金融工具(主要為利率掉期合約)的收益43,000,000港元(二零二二年收益為325,000,000港元)所抵銷。

股東應佔綜合虧損為374,000,000港元，較二零二二年之綜合溢利374,000,000港元減少748,000,000港元。

股東應佔每股虧損為0.28港元，而二零二二年為股東應佔每股盈利0.28港元。

撇除非現金估值虧損淨額，股東應佔核心綜合溢利為63,000,000港元，較二零二二年之168,000,000港元減少105,000,000港元。

物業發展

二零二三年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為143,000,000港元，而二零二二年為475,000,000港元。若包括估值收益淨額，該分部之除稅前虧損為4,000,000港元，而二零二二年溢利為219,000,000港元。

撇除估值收益淨額(二零二三年：1,000,000港元；二零二二年：135,000,000港元)，該分部之除稅前虧損為5,000,000港元，而二零二二年溢利為84,000,000港元，主要由於成交及交付予買家之物業銷售減少所致。

全資擁有項目

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。於二零二三年上半年度，概無售出任何單位。截至二零二三年六月三十日，已累計售出約95%(就數目而言)之住宅單位。

多數股權項目

本集團擁有屯門大欖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。於二零二三年上半年度，已售出約1%(就數目而言)之住宅單位。截至二零二三年六月三十日，已累計售出約91%(就數目而言)之住宅單位。於二零二三年上半年度，約2%(就數目而言)之住宅單位已交付予買家，並確認相關收入。

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。地基工程經已展開。

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。上蓋建築工程經已展開。

本集團擁有沙田一幅住宅用地之50%權益。有關地皮兼享東鐵綫及屯馬綫之便利，毗鄰大圍及顯徑雙鐵路站，提供總樓面面積約89,000平方呎。本集團擔任該項目之總銷售與市場推廣經理。地基工程經已展開。

物業投資及管理

二零二三年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為288,000,000港元，而二零二二年為295,000,000港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為221,000,000港元，而二零二二年溢利為302,000,000港元，主要由於寫字樓物業之估值虧損淨額增加所致。

撇除估值虧損淨額（二零二三年虧損為385,000,000港元；二零二二年收益為112,000,000港元），該分部之除稅前溢利為164,000,000港元，而二零二二年為183,000,000港元。

於二零二三年六月三十日，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20,600,000,000港元。在該投資組合的物業面積中，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。

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。於二零二三年六月三十日，該物業之出租率約為91%。

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。於二零二三年六月三十日，該物業之出租率約為88%。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「灩澦」及「灩澧」，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。「灩澦」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，以及22個停車場車位，實用面積約為36,000平方呎。於二零二三年六月三十日，已租出約88%（就數目而言）之住宅單位。「灩澧」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，以及48個停車場車位，實用面積約為72,000平方呎。於二零二三年六月三十日，已租出約68%（就數目而言）之住宅單位。

管理層討論及分析

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。

於二零二三年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為78%。

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。

於二零二三年六月三十日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為96%。

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。於二零二三年六月三十日，已租出約58%（就數目而言）之單位。

服務式公寓投資及管理

二零二三年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為19,000,000港元，而二零二二年則為60,000,000港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為50,000,000港元，而二零二二年為32,000,000港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店停業進行翻新後並無產生任何收入所致。

撇除估值虧損淨額（二零二三年：20,000,000港元；二零二二年：36,000,000港元），該分部之除稅前虧損為30,000,000港元，而二零二二年溢利為4,000,000港元。

本集團全資擁有位於香港的逸蘭銅鑼灣酒店於二零二二年十月停業進行翻新和升級，預計於二零二三年十二月重新開業。

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。其出租率及業績於新冠病毒措施取消後逐步提升。

本集團擁有位於吉隆坡的逸蘭武吉錫蘭服務式公寓50%之權益。其出租率及業績保持穩定。

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。該分部於二零二三年上半年度之收入為27,000,000港元，而二零二二年為30,000,000港元。

該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為33,000,000港元，與二零二二年相同。

撇除估值虧損淨額，該分部於二零二三年之除稅前溢利為盈虧平衡，而該分部二零二二年之除稅前虧損為28,000,000港元，主要由於財務收入增加所致。

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行及其他借款合共為6,843,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：6,728,000,000港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二三年 六月三十日		二零二二年 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	1,868	27%	2,551	38%
一至二年內	1,655	24%	1,198	18%
二至五年內	3,320	49%	2,979	44%
	6,843	100%	6,728	100%

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貸款融資，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

於二零二三年六月三十日，本集團之資產淨值合共為26,665,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：27,327,000,000港元）。為數662,000,000港元之跌幅主要來自派發二零二二年末期股息285,000,000港元、向永續資本證券持有人分派33,000,000港元及期內虧損334,000,000港元。

管理層討論及分析

於二零二三年六月三十日，本集團之負債比率為15.9%（二零二二年十二月三十一日：16.4%），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4,248,000,000港元

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：

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	2,595	2,241
未動用循環貸款融資	2,390	3,393
	4,985	5,634

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。

（二零二二年十二月三十一日：4,487,000,000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。

截至二零二三年六月三十日止，本集團借款90%為港元及10%為其他貨幣（主要為英鎊）。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。

重大之合營企業貸款

本集團向合營企業提供若干貸款，為有關項目融資，詳情如下：

	附註	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
Southwater Investments Limited及其附屬公司	(a)	2,095	2,075
Kingswood Edge Limited	(b)	727	607
Champion Estate (HK) Limited	(c)	411	393
其他		856	745
總計		4,089	3,820

附註：

- (a) 該等貸款為無抵押，按雙方協定之利率計息及無固定還款日期，均用於在香港物業發展項目所需之融資。本集團按預期信貸虧損模式進行減值評估。本集團按12個月或整個存續期計量預期信貸虧損，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加或資產是否被視為出現信貸減值。按預期信貸虧損模式下之評估，本集團認為預期信貸虧損之金額並不重大。
- (b) 該貸款為無抵押，不計息及無固定還款日期，用於在倫敦投資物業所需之融資。按預期信貸虧損模式下之評估，本集團認為預期信貸虧損之金額並不重大。
- (c) 該貸款為無抵押，按雙方協定之利率計息及無固定還款日期，用於在香港物業發展項目所需之融資。按預期信貸虧損模式下之評估，本集團認為預期信貸虧損之金額並不重大。

或然負債

截至二零二三年六月三十日止，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5,015,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：4,944,000,000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。

截至二零二三年六月三十日止，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為4,789,000,000港元，2,873,000,000港元，517,000,000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。

資產抵押

截至二零二三年六月三十日止，本集團向合營企業提供之墊款為3,211,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,873,000,000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。

前景

我們預期年內香港整體經濟將持續復甦，惟住宅物業和寫字樓市場需要更長時間，並須在加息周期明確結束和中國大陸經濟明顯復甦之後才會回升。

我們繼續推售屯門「Upper Gold Coast」系列項目的餘下單位。受惠於此前被壓抑的需求、低失業率，以及在供應短缺和銀行擁有充分流動資金的情況下放寬按揭政策，我們相信只要市場氣氛好轉，住宅物業市場表現便會逐步回升。

寫字樓物業方面，根據我們目前的續租和新租約情況，我們預期年內出租率將維持穩定，租金下跌情況亦在可控制範圍之內。

憑藉穩健的財務狀況及多元化的資產組合，我們會繼續審慎地管理我們的業務以應對市場波動。

僱員

截至二零二三年六月三十日止，本集團聘有約360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及股份獎勵計劃。根據有關計劃，認股權及／或股份獎勵一般可於十年內分期行使。

中期股息

董事宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期股息每股6.0港仙（二零二二年：6.0港仙）。中期股息將於二零二三年十月六日當日或前後派發予於二零二三年九月十五日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二三年九月十五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及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。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致永泰地產有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱刊載於第16頁至第42頁的中期財務資料，此中期財務資料包括永泰地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零二三年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合收益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及經選定之解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二三年八月二十四日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

簡明綜合收益表

截至二零二三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」)截至二零二三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	
		二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
收入	6	477.3	859.8
銷售成本		(163.8)	(383.8)
毛利		313.5	476.0
其他收益／(虧損)淨額	7	6.5	(20.3)
銷售及分銷費用		(10.5)	(33.8)
行政費用		(180.4)	(165.7)
公平價值變更			
— 投資物業	13	(290.1)	(127.0)
— 金融工具	8	(18.0)	150.3
		(308.1)	23.3
經營(虧損)／溢利	9	(179.0)	279.5
財務費用		(91.0)	(54.3)
財務收入		55.5	8.0
應佔合營企業業績	14	(93.2)	223.3
應佔聯營公司業績		—	0.1
除稅前(虧損)／溢利		(307.7)	456.6
稅項	10	(26.3)	(51.8)
期內(虧損)／溢利		(334.0)	404.8
應佔期內(虧損)／溢利：			
本公司股東		(374.2)	374.0
永續資本證券持有人		32.8	32.3
非控股權益		7.4	(1.5)
		(334.0)	404.8
本公司股東應佔之每股(虧損)／盈利	11		
— 基本		(0.28港元)	0.28港元
— 攤薄		(0.28港元)	0.28港元

第23頁至第42頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

簡明綜合全面收益表

截至二零二三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 二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
期內(虧損)/溢利	(334.0)	404.8
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	29.7	(184.0)
淨投資對沖之(虧損)/收益淨額		
– 公平價值(虧損)/收益	(15.3)	114.2
– 結算時之變現	(18.0)	(28.3)
淨收益重新分類調整至損益賬	(12.5)	–
現金流量對沖之收益淨額	–	5.1
	(16.1)	(93.0)
扣除稅項後期內其他全面虧損	(16.1)	(93.0)
期內全面(虧損)/收益總額	(350.1)	311.8
應佔期內全面(虧損)/收益總額：		
本公司股東	(390.3)	281.0
永續資本證券持有人	32.8	32.3
非控股權益	7.4	(1.5)
期內全面(虧損)/收益總額	(350.1)	311.8

第23頁至第42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

於二零二三年六月三十日

	附註	未經審核 二零二三年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	20,294.7	20,467.9
其他物業、廠房及設備	13	63.3	63.2
於合營企業之投資	14	1,266.0	1,535.2
合營企業貸款	14	4,066.7	3,802.2
於聯營公司之投資		21.5	24.7
聯營公司貸款		22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資	15	454.9	656.1
按公平價值透過損益記賬之金融投資	16	525.1	579.1
其他非流動資產	17	–	247.7
遞延稅項資產		10.1	8.0
衍生金融工具		252.3	309.3
		26,977.0	27,715.8
流動資產			
待出售物業		3,831.2	3,739.4
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	18	175.1	193.7
按攤銷成本記賬之金融投資	15	350.0	84.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資	16	37.8	107.3
其他流動資產	17	434.4	583.1
衍生金融工具		74.2	82.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項		459.2	749.6
可收回稅項		1.0	3.3
銀行結存及現金		2,595.3	2,240.5
		7,958.2	7,783.4
流動負債			
應付貸款及其他應付款項及應計費用	19	916.1	883.1
衍生金融工具		4.6	1.7
應付稅項		118.4	169.6
銀行及其他借款	20	1,868.0	2,550.5
		2,907.1	3,604.9

	附註	未經審核 二零二三年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債			
銀行及其他借款	20	4,974.6	4,177.1
其他長期負債	4(e)	10.0	11.0
遞延稅項負債		378.2	378.9
		5,362.8	4,567.0
資產淨值			
		26,665.3	27,327.3
權益			
股東資金			
股本	21	678.6	678.0
儲備		24,336.8	25,006.8
永續資本證券		25,015.4	25,684.8
非控股權益	22	1,491.4	1,491.4
		158.5	151.1
權益總額			
		26,665.3	27,327.3

第23頁至第42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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	未經審核											
	本公司股東應佔										非控股權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	僱員以股份 為基礎之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元		
於二零二三年一月一日	678.0	3,339.2	-	49.7	36.0	(97.8)	751.0	20,928.7	25,684.8	1,491.4	151.1	27,327.3
全面(虧損)/收益												
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(374.2)	(374.2)	32.8	7.4	(334.0)
其他全面(虧損)/收益												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	29.7	-	-	29.7	-	-	29.7
淨投資對沖之虧損淨額	-	-	-	-	-	(33.3)	-	-	(33.3)	-	-	(33.3)
淨收益重新分類調整至損益賬	-	-	-	-	-	(12.5)	-	-	(12.5)	-	-	(12.5)
全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	(16.1)	-	(374.2)	(390.3)	32.8	7.4	(350.1)
與擁有人之交易												
有關授出認股權之僱員服務之價值	-	-	-	5.9	-	-	-	-	5.9	-	-	5.9
獲行使認股權	0.6	2.2	-	(2.8)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派付二零二二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(285.0)	(285.0)	-	-	(285.0)
永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.8)	-	(32.8)
與擁有人之交易總額	0.6	2.2	-	3.1	-	-	-	(285.0)	(279.1)	(32.8)	-	(311.9)
於二零二三年六月三十日	678.6	3,341.4	-	52.8	36.0	(113.9)	751.0	20,269.5	25,015.4	1,491.4	158.5	26,665.3

未經審核

	本公司股東應佔											
	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	僱員以股份 為基礎之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 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	永續 資本證券 百萬港元	非控股權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於二零二二年一月一日	677.4	3,336.5	(10.9)	41.4	36.0	(13.4)	751.0	21,834.9	26,652.9	1,513.4	(0.5)	28,165.8
全面收益/(虧損)												
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	374.0	374.0	32.3	(1.5)	404.8
其他全面收益/(虧損)												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(184.0)	-	-	(184.0)	-	-	(184.0)
淨投資對沖之收益淨額	-	-	-	-	-	85.9	-	-	85.9	-	-	85.9
現金流量對沖之收益淨額	-	-	5.1	-	-	-	-	-	5.1	-	-	5.1
全面收益/(虧損)總額	-	-	5.1	-	-	(98.1)	-	374.0	281.0	32.3	(1.5)	311.8
與擁有人之交易												
有關授出認股權之僱員服務之價值	-	-	-	5.8	-	-	-	-	5.8	-	-	5.8
獲行使認股權	0.6	2.7	-	(3.3)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派付二零二一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(284.8)	(284.8)	-	-	(284.8)
永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.3)	-	(54.3)
與擁有人之交易總額	0.6	2.7	-	2.5	-	-	-	(284.8)	(279.0)	(54.3)	-	(333.3)
於二零二二年六月三十日	678.0	3,339.2	(5.8)	43.9	36.0	(111.5)	751.0	21,924.1	26,654.9	1,491.4	(2.0)	28,144.3

第23頁至第42頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三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	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
來自經營活動之現金淨額	292.3	482.2
來自投資活動之現金流量		
添置投資物業	(52.7)	(7.9)
購買其他物業、廠房及設備	(2.1)	(1.4)
購買按攤銷成本記賬之金融投資	(114.4)	(367.2)
購買按公平價值透過損益記賬之金融投資	(272.5)	(7.9)
應收按揭貸款增加	–	(240.9)
出售按攤銷成本記賬之金融投資所得款項	–	31.4
出售按公平價值透過損益記賬之金融投資所得款項	–	7.5
按攤銷成本記賬之金融投資到期所得款項	50.1	100.4
按公平價值透過損益記賬之金融投資到期所得款項	379.4	27.7
合營企業貸款之墊款	(143.0)	(14.0)
償還合營企業貸款	83.9	119.5
償還應收按揭貸款	359.2	703.1
撥回／(存置)初始期限為三個月以上之銀行存款	501.3	(550.0)
投資活動所得／(所用)現金淨額	789.2	(199.7)
來自融資活動之現金流量		
籌集銀行及其他借款	864.6	1,236.5
贖回定息債券	(580.0)	–
償還銀行及其他借款	(208.8)	(1,283.5)
本公司已付股息	(285.0)	(284.5)
永續資本證券之已付分派	(34.0)	(33.1)
衍生金融工具之現金收入	17.8	29.5
融資活動所用現金淨額	(225.4)	(335.1)
現金及等值現金增加／(減少)	856.1	(52.6)
於期初之現金及等值現金	1,113.3	1,465.5
於期末之現金及等值現金	1,969.4	1,412.9
現金及等值現金包括：		
銀行結存及現金	2,595.3	1,962.9
減：到期日超過三個月之存款	(625.9)	(550.0)
	1,969.4	1,412.9

第23頁至第42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

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 一般資料

永泰地產有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理，以及服務式公寓投資及管理。本公司及其附屬公司以下統稱本集團。

本集團之合營企業及聯營公司主要從事物業投資、物業發展及服務式公寓投資。

除另有說明外，本中期財務資料乃以百萬港元呈報。本公司之審核委員會已審閱本中期財務資料，並於二零二三年八月二十四日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

本份截至二零二三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二零二二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

除下文所述於二零二三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二零二二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新訂準則及修訂本

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂
香港財務報告準則第17號	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 可比較資料
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
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—第二支柱規則範本

採納上述香港財務報告準則之新訂準則及修訂本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。

中期財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

- (b) 於二零二三年尚未生效且適用於本集團及並無提早採納之修訂本以及對準則之詮釋
本集團並無提前採納以下於期內已頒佈但尚未生效之修訂本以及對準則之詮釋。

		於該日或之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號的修訂	流動與非流動負債之分類	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號的修訂	具合約條款的非流動負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號的修訂	供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港詮釋第5號(經修訂)	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	二零二四年一月一日
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

本集團正評估該等修訂本以及對準則之詮釋之影響，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。

4. 財務風險管理及金融工具

(a) 財務風險因素

本集團之活動承受著多種財務風險，包括市場風險(包括貨幣風險、公平價值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期財務資料並無載納全部財務風險管理資料及須於年度財務報表披露之內容，並應與本集團於二零二二年十二月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

自年終以來，風險管理政策概無出現任何變更。

(b) 公平價值估計

下表按估值方法分析以公平價值列賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一層級)。
- 有關資產或負債之輸入數據並非包括於第一層級內之報價，惟可直接地(即作為價格)或間接地(即自價格引伸)被觀察(第二層級)。
- 有關資產或負債之輸入數據並非依據可觀察之市場數據(即不可觀察之輸入數據)(第三層級)。

4. 財務風險管理及金融工具(續)

(b) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日按公平價值計量之金融資產及金融負債。

	第一層級 百萬港元	第二層級 百萬港元	第三層級 百萬港元	總額 百萬港元
於二零二三年六月三十日				
資產				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
– 上市證券	310.2	–	–	310.2
– 上市債務投資	242.3	–	–	242.3
– 非上市基金投資	–	10.4	–	10.4
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	230.2	–	230.2
– 跨幣掉期合約	–	32.5	–	32.5
– 遠期外匯合約	–	63.8	–	63.8
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款	–	–	401.9	401.9
	552.5	336.9	401.9	1,291.3
負債				
衍生金融工具				
– 跨幣掉期合約	–	1.0	–	1.0
– 遠期外匯合約	–	3.6	–	3.6
其他長期負債	–	–	10.0	10.0
	–	4.6	10.0	14.6
於二零二二年十二月三十一日				
資產				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
– 上市證券	330.8	–	–	330.8
– 上市債務投資	248.3	–	–	248.3
– 非上市基金投資	–	107.3	–	107.3
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	230.8	–	230.8
– 跨幣掉期合約	–	68.7	–	68.7
– 遠期外匯合約	–	92.0	–	92.0
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款	–	–	753.4	753.4
	579.1	498.8	753.4	1,831.3
負債				
衍生金融工具				
– 跨幣掉期合約	–	0.9	–	0.9
– 遠期外匯合約	–	0.8	–	0.8
其他長期負債	–	–	11.0	11.0
	–	1.7	11.0	12.7

中期財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 財務風險管理及金融工具(續)

(b) 公平價值估計(續)

於截至二零二三年六月三十日止六個月，金融工具公平價值計量等級不同層級之間並無任何轉移。

期內，估值方法並無出現任何其他變動。

(c) 第一層級的金融工具

上市證券及債券投資均以市價列賬。本集團所持金融資產之市場報價乃為報告期末之出價。其被列為第一層級。

(d) 評估第二層級公平價值之估值方法

第二層級金融工具亦包括跨幣掉期合約、遠期外匯合約及利率掉期合約。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。

(e) 使用重要不可觀察輸入數據計量公平價值(第三層級)

下表呈列截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月之第三層級工具的變動。

	按公平價值透過損益記賬 之應收按揭貸款 (附註17)		其他長期負債	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
於一月一日	753.4	1,638.1	(11.0)	(32.8)
本集團供款	-	-	1.0	0.9
增加	-	240.9	-	-
償還款項	(330.3)	(655.4)	-	-
於損益確認之公平價值收益(附註8)	3.3	15.2	-	20.7
轉撥	(24.5)	-	-	-
於六月三十日	401.9	1,238.8	(10.0)	(11.2)

應收按揭貸款之公平價值乃經參考市場輸入數據根據貼現現金流量預測釐定。

其他長期負債指與補償第三方結清二零一二年所售出業務之退休金計劃相關費用的負債撥備。公平價值估計中所用假設包括投資回報率、預測價格通脹率、退休金增幅及若干人口數據方面的假設。

5. 主要會計估計及判斷

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製本中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的主要來源，與截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

6. 收入及分部資料

收入指自下列業務向第三方所收及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	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	130.9	454.1
租金收入及物業管理收入	306.9	355.4
金融投資利息收入	19.0	19.8
應收按揭貸款利息收入	12.1	20.7
金融投資股息收入	8.4	9.8
	477.3	859.8

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。

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。

中期財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

6. 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
截至二零二三年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售						
收入						
— 於某一時間點確認	121.6	—	—	—	—	121.6
— 隨時間確認	9.3	6.1	6.6	—	—	22.0
其他來源之收入						
— 租金收入	0.5	281.6	12.1	—	—	294.2
— 金融投資利息收入	12.1	—	—	19.0	—	31.1
— 股息收入	—	—	—	8.4	—	8.4
分部之間銷售	6.6	4.8	—	—	(11.4)	—
總額	150.1	292.5	18.7	27.4	(11.4)	477.3
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變更前 之(虧損)/溢利	(13.6)	154.2	(12.7)	1.2	—	129.1
公平價值變更						
— 投資物業	—	(273.9)	(16.2)	—	—	(290.1)
— 金融工具	(2.9)	18.0	—	(33.1)	—	(18.0)
經營虧損	(16.5)	(101.7)	(28.9)	(31.9)	—	(179.0)
財務費用	(13.4)	(30.5)	(18.6)	(39.2)	10.7	(91.0)
財務收入	15.9	11.5	0.6	38.2	(10.7)	55.5
應佔合營企業業績	10.0	(99.9)	(3.3)	—	—	(93.2)
應佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—
除稅前虧損	(4.0)	(220.6)	(50.2)	(32.9)	—	(307.7)
稅項						(26.3)
期內虧損						(334.0)
其他項目						
折舊及攤銷	—	0.8	—	1.4	—	2.2

6. 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
截至二零二二年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售						
收入						
— 於某一時間點確認	445.7	—	—	—	—	445.7
— 隨時間確認	8.4	6.8	4.2	—	—	19.4
其他來源之收入						
— 租金收入	0.4	288.5	55.5	—	—	344.4
— 金融投資利息收入	20.7	—	—	19.8	—	40.5
— 股息收入	—	—	—	9.8	—	9.8
分部之間銷售	5.1	5.2	—	—	(10.3)	—
總額	480.3	300.5	59.7	29.6	(10.3)	859.8
業績						
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)	234.6	94.3	(23.0)	(26.4)	—	279.5
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)	219.0	301.8	(31.5)	(32.7)	—	456.6
稅項						(51.8)
期內溢利						404.8
其他項目						
折舊及攤銷	—	0.2	—	3.6	—	3.8

中期財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

6. 收入及分部資料(續)

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	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
香港	429.4	805.2
新加坡	10.9	10.6
英國	10.1	12.9
中華人民共和國	7.2	10.4
其他	19.7	20.7
	477.3	859.8

7. 其他收益/(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
匯兌收益淨額	2.6	3.1
來自物業銷售之已沒收按金	1.4	1.2
政府補助及補貼	-	3.3
按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備	(2.1)	(33.5)
呆壞賬撥備	(0.6)	(0.1)
其他	5.2	5.7
	6.5	(20.3)

8. 金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值(虧損)/收益淨額	(4.8)	133.2
分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之金融負債之收益	-	20.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(16.5)	(18.8)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之收益	3.3	15.2
	(18.0)	150.3

9. 經營(虧損)/溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
經營(虧損)/溢利已扣除以下各項：		
以股份為基礎之補償開支	5.9	5.8
員工成本(包括董事酬金)	132.7	137.9
計入銷售成本之物業成本	82.9	281.3
其他物業、廠房及設備之折舊	2.2	3.7
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	79.0	88.8
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.3	0.4

中期財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

10. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按16.5% (二零二二年：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／(計入)之稅項金額相當於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
本期稅項		
— 本期間溢利之本期稅項	23.0	38.4
— 於過往期間超額撥備	—	(0.1)
	23.0	38.3
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	0.3	7.3
— 稅項折舊之暫時差異	6.7	6.0
— 確認稅項虧損	(5.4)	(2.3)
— 其他暫時差異	1.7	2.5
	3.3	13.5
所得稅開支	26.3	51.8

11. 每股(虧損)/盈利

本公司股東應佔(虧損)/溢利之每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列財務資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(374.2)	374.0

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
已發行普通股加權平均數	1,357,071,268	1,355,849,058
根據本公司認股權計劃可予發行並有潛在攤薄影響之股份	-	-
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,357,071,268	1,355,849,058

12. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
中期股息每股普通股6.0港仙(二零二二年：6.0港仙)	81.4	81.4

於二零二三年八月二十四日，董事會決定宣派中期股息每股普通股6.0港仙(二零二二年：6.0港仙)。該中期股息金額81,400,000港元(二零二二年：81,400,000港元)並未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零二三年十二月三十一日止年度之股東權益中確認。

中期財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

13. 資本開支

	投資物業 百萬港元	其他物業、 廠房及設備 百萬港元
於二零二三年一月一日之期初賬面淨值	20,467.9	63.2
匯兌差額	10.7	–
公平價值變更產生之虧損淨額	(290.1)	–
添置	106.2	2.3
折舊及攤銷	–	(2.2)
於二零二三年六月三十日之期末賬面淨值	20,294.7	63.3
於二零二二年一月一日之期初賬面淨值	21,777.7	65.9
匯兌差額	(103.6)	–
公平價值變更產生之虧損淨額	(127.0)	–
添置	7.9	1.4
折舊及攤銷	–	(3.7)
於二零二二年六月三十日之期末賬面淨值	21,555.0	63.6

本集團之投資物業根據二零二三年六月三十日按公開市值基準進行專業估值之重估價值列賬。本集團委聘第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、仲量聯行有限公司、高緯環球及萊坊測計師行有限公司評估其投資物業。公平價值亦有參照活躍市場中之當時可供比較的價格，及／或來自現有租約之收益資本化方法及根據當時市況對未來租約及續租收入潛力之假設，及／或以預測投資物業年期內的定期現金流量淨值之貼現現金流量分析及按適當的貼現率進行貼現而釐定。

14. 於合營企業之投資

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
應佔之資產淨值	1,266.0	1,535.2
合營企業之非流動貸款		
— 不計息	3,684.6	3,618.8
— 計息	382.1	183.4
	4,066.7	3,802.2
	5,332.7	5,337.4
	截至六月三十日止六個月 二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
收入	78.5	85.0
投資物業及金融工具之公平價值變更前之溢利	66.9	68.5
公平價值變更		
— 投資物業	(189.6)	20.3
— 金融工具	63.2	174.4
	(126.4)	194.7
經營(虧損)/溢利	(59.5)	263.2
財務費用	(25.5)	(29.6)
財務收入	1.3	0.6
除稅前(虧損)/溢利	(83.7)	234.2
稅項	(9.5)	(10.9)
期內(虧損)/溢利	(93.2)	223.3

中期財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

15. 按攤銷成本記賬之金融投資

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
公司債券及美國國庫券	752.8	740.4
存款證	52.1	-
	804.9	740.4
分析如下		
非流動	454.9	656.1
流動	350.0	84.3
	804.9	740.4

16. 按公平價值透過損益記賬之金融投資

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
於海外上市之房地產投資信託基金投資(附註a)	309.8	330.5
上市債務證券(附註a)	242.3	248.3
非上市基金投資	10.4	107.3
其他	0.4	0.3
	562.9	686.4
分析如下		
非流動	525.1	579.1
流動	37.8	107.3
	562.9	686.4

附註：

- (a) 市值乃經參考活躍市場上的公開報價後釐定，並於公平價值層級架構中歸類為第一層級。
- (b) 本集團將以下金融投資分類為按公平價值透過損益記賬：
- 不符合資格按攤銷成本(附註15)或按公平價值透過其他全面收益計量的債務投資，
 - 持作買賣的股本投資，及
 - 本集團並未選擇透過其他全面收益確認公平價值損益的股本投資。

17. 其他非流動資產／其他流動資產

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
應收按揭貸款		
— 按公平價值透過損益記賬	401.9	753.4
— 按攤銷成本記賬	32.5	77.4
	434.4	830.8
分析如下		
非流動	—	247.7
流動	434.4	583.1
	434.4	830.8

應收按揭貸款為本集團向旗下發展物業之準買家提供之貸款，並以相關物業之第一按揭作抵押。本集團於期內並無就其應收按揭貸款計提任何減值虧損（二零二二年：無）。

18. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款(附註a)	19.8	16.3
遞延應收租金	12.5	14.8
應收合營企業款項	5.0	12.3
合營企業貸款	22.0	18.3
合約資產(附註b)	0.9	3.7
其他應收款項、按金及預付款項	114.9	128.3
	175.1	193.7

中期財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

18. 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：

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
0至30天	15.9	11.2
31至90天	1.3	3.1
90天以上	2.6	2.0
	19.8	16.3

- (b) 主要指為獲取物業銷售合約產生之銷售佣金。

19. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款(附註a)	26.4	16.6
合約負債(附註b)	21.8	45.8
已收租金按金	151.2	155.5
應付工程費用	324.1	260.7
應付合營企業款項	78.6	74.4
應付一間聯營公司款項	-	2.0
其他應付款項及應計費用	314.0	328.1
	916.1	883.1

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：

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
0至30天	25.1	16.3
31至90天	0.7	0.3
90天以上	0.6	-
	26.4	16.6

- (b) 指物業銷售之已收售樓按金。

20. 銀行及其他借款

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
銀行借款	6,398.9	5,537.8
定息債券	100.1	683.7
非控股權益貸款	343.6	506.1
	6,842.6	6,727.6

銀行及其他借款均根據當前市場利率計息且還款期如下：

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	1,868.0	2,550.5
一至二年內	1,655.0	1,197.7
二至五年內	3,319.6	2,979.4
	6,842.6	6,727.6
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(1,868.0)	(2,550.5)
於一年後到期之款項	4,974.6	4,177.1
分析如下		
有抵押	3,732.3	3,363.6
無抵押	3,110.3	3,364.0
	6,842.6	6,727.6

中期財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

21. 股本

	每股面值0.50港元 之普通股數目	價值 百萬港元
法定：		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零二三年一月一日	1,355,971,279	678.0
因行使認股權而發行股份	1,229,000	0.6
於二零二三年六月三十日	1,357,200,279	678.6
於二零二二年一月一日	1,354,742,279	677.4
因行使認股權而發行股份	1,229,000	0.6
於二零二二年十二月三十一日	1,355,971,279	678.0

22. 永續資本證券

本集團之全資附屬公司Wing Tai Properties (Finance) Limited根據1,000,000,000美元中期票據計劃發行260,000,000新加坡元4.35%未經評級優先擔保永續資本證券(「該證券」)，並於二零一七年在新加坡證券交易所有限公司上市。根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，本集團將該證券於本集團之綜合財務報表內列賬為權益工具。

23. 承擔

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
就投資物業產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	207.5	32.3
— 已批准但未有訂約	5.8	298.8
向合營企業注資		
— 已訂約但未有撥備	598.0	682.5
	811.3	1,013.6

24. 或然負債及財務擔保

本集團於結算日之或然負債如下：

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
為合營企業獲取銀行融資而給予之擔保	5,014.7	4,943.6

於二零二三年六月三十日，本集團向合營企業提供擔保之銀行貸款4,194,700,000港元(二零二二年十二月三十一日：4,135,300,000港元)已被提取。

25. 資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款3,211,100,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,872,800,000港元)已作為合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。該等合營企業從事物業發展及物業投資及管理。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。

於結算日，本集團之多項資產已抵押作為本集團所需信貸融資之擔保：

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
投資物業	4,789.3	4,681.0
其他物業、廠房及設備	33.7	33.9
待出售物業	2,872.9	2,739.5
按攤銷成本記賬之金融投資	516.9	257.2
	8,212.8	7,711.6

為數3,732,300,000港元(二零二二年十二月三十一日：3,363,600,000港元)之信貸融資已被動用。

中期財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

26. 關連人士重大交易

(a) 本集團於期內與關連人士有下列重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
主要管理人員酬金(附註)		
薪金及其他福利	(21.0)	(19.8)
退休福利費用	(0.8)	(0.8)
認股權之價值	(4.3)	(4.3)
	(26.1)	(24.9)
來自合營企業貸款之利息收入及應收合營企業款項	1.6	4.1
來自非控股權益貸款之利息支出	(6.5)	(7.9)
來自合營企業之管理收入	1.0	1.1
來自一間合營企業之項目管理費收入	9.2	7.9
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	2.5	2.5
來自一間合營企業之服務式公寓管理及許可費收入	0.6	0.6
來自本公司一名主要股東之服務式公寓管理及許可費收入	2.5	0.8

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) 於報告日期與此等關連人士之未償還結餘為：

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
合營企業之非流動貸款(附註14)	4,066.7	3,802.2
合營企業之流動貸款(附註18)	22.0	18.3
應收合營企業款項(附註18)	5.0	12.3
應付合營企業款項(附註19)	78.6	74.4
聯營公司之非流動貸款	22.4	22.4
應付一間聯營公司款項(附註19)	-	2.0

一般資料

董事及最高行政人員於本公司股份及相關股份及債權證之權益

於二零二三年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司股份及相關股份中擁有已記錄在根據證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊內，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已另行知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司之權益

董事	持有股份／相關股份數目					以股本衍生工具 持有之相關 股份數目 (附註f)	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	14,776,566	-	-	462,488,185 (附註b)	6,187,000	483,451,751	35.62%	
鄭維新	12,709,231	-	-	462,488,185 (附註b)	6,187,000	481,384,416	35.47%	
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.08%	
周偉偉	11,022,665	-	-	-	1,138,500	12,161,165	0.90%	
吳家焯	1,659,250	-	-	-	2,069,750	3,729,000	0.27%	
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.68%	
郭顯灃(郭炳聯之替任董事)	-	-	-	9,736,566 (附註d)	-	9,736,566	0.72%	
陳周薇薇	157,478	-	-	-	-	157,478	0.01%	
吳德偉	278,391	1,016,000	-	313,666 (附註e)	-	1,608,057	0.12%	

一般資料

附註：

- (a) 於二零二三年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,357,200,279股。
- (b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一項家族信託之受益人，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「主要股東之權益」一節所載。就證券及期貨條例第XV部而言，本節內所載述有關上述三位董事之權益均指同一權益，故該等權益互相重疊。
- (c) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭炳聯因身為一項信託之受益人而被視為擁有9,224,566股股份之權益。由於該信託乃下文附註(d)所述酌情信託之一，故該等9,224,566股股份均指同一權益，就證券及期貨條例第XV部而言，該權益在郭炳聯及郭顯灃中重複呈列。
- (d) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭顯灃因身為若干酌情信託之受益人而被視為擁有9,736,566股股份之權益。
- (e) 吳德偉與其配偶共同持有313,666股股份。
- (f) 該等權益相當於本公司向有關董事授出之認股權之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為「二零一五年認股權計劃」之章節。

除本報告書所披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何已記錄在根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據標準守則規定已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

股票掛鈎協議

於截至二零二三年六月三十日止六個月內訂立或於二零二三年六月三十日仍生效之股票掛鈎協議詳情載於下文標題為「認股權計劃及股份獎勵計劃」之章節。

認股權計劃及股份獎勵計劃

本公司股東於二零二三年五月二十三日（「採納日期」）舉行之股東週年大會上通過普通決議案批准及採納新認股權計劃（「二零二三年認股權計劃」）及新股份獎勵計劃（「二零二三年股份獎勵計劃」）。二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃的有效期限為十年，自二零二三年五月二十三日起至二零三三年五月二十二日止。

二零二三年認股權計劃獲採納後，本公司董事會（「董事會」）已終止本公司股東於二零一五年十月二十七日採納之認股權計劃（「二零一五年認股權計劃」），自二零二三年五月二十三日起生效。概無根據二零一五年認股權計劃進一步授出認股權，惟根據該計劃授出且尚未行使之認股權仍將有效，並可根據二零一五年認股權計劃之條文行使。

(I) 二零一五年認股權計劃

根據二零一五年認股權計劃，董事會或其轄下正式授權的委員會可全權酌情向本公司任何成員公司及其附屬公司（「本集團」）之董事、僱員、行政人員、顧問、前董事、前僱員、前行政人員或前顧問授出可認購股份的認股權。二零一五年認股權計劃旨在令本公司授出認股權以激勵及挽留該等合資格人士。

(i) 尚未行使之認股權

截至二零二三年六月三十日止六個月內根據二零一五年認股權計劃授出之認股權之詳情及尚未行使之認股權之變動概況如下：

授出日期	每份認股權行使價 (港元)	於緊接授出日期前之股份收市價 (港元)	行使期	認股權數目				於緊接認股權獲行使日期前之股份加權平均收市價 (港元)			
				於二零二三年一月一日	截至二零二三年六月三十日止六個月內授出	截至二零二三年六月三十日止六個月內行使	截至二零二三年六月三十日止六個月內註銷/失效				
董事											
鄭維志	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028(附註a)	222,500	-	-	-	222,500	不適用	
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028(附註b)	445,000	-	-	-	445,000	不適用	
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029(附註c)	250,000	-	-	-	250,000	不適用	
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029(附註d)	250,000	-	-	-	250,000	不適用	
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029(附註e)	500,000	-	-	-	500,000	不適用	
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030(附註c)	269,250	-	-	-	269,250	不適用	
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030(附註d)	269,250	-	-	-	269,250	不適用	
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030(附註e)	538,500	-	-	-	538,500	不適用	
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2023至18.1.2031(附註d)	355,250	-	355,250	-	-	3.61	
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024至18.1.2031(附註e)	710,500	-	-	-	710,500	不適用	
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023至17.1.2032(附註c)	301,750	-	-	-	301,750	不適用	
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024至17.1.2032(附註d)	301,750	-	-	-	301,750	不適用	
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025至17.1.2032(附註e)	603,500	-	-	-	603,500	不適用	
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024至9.1.2033(附註c)	-	381,250	-	-	381,250	不適用	
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025至9.1.2033(附註d)	-	381,250	-	-	381,250	不適用	
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026至9.1.2033(附註e)	-	762,500	-	-	762,500	不適用	
	鄭維新	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028(附註a)	222,500	-	-	-	222,500	不適用
		27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028(附註b)	445,000	-	-	-	445,000	不適用
23.1.2019		5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029(附註c)	250,000	-	-	-	250,000	不適用	
23.1.2019		5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029(附註d)	250,000	-	-	-	250,000	不適用	
23.1.2019		5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029(附註e)	500,000	-	-	-	500,000	不適用	
17.1.2020		5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030(附註c)	269,250	-	-	-	269,250	不適用	
17.1.2020		5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030(附註d)	269,250	-	-	-	269,250	不適用	
17.1.2020		5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030(附註e)	538,500	-	-	-	538,500	不適用	
19.1.2021		3.69	3.67	19.1.2023至18.1.2031(附註d)	355,250	-	355,250	-	-	3.61	
19.1.2021		3.69	3.67	19.1.2024至18.1.2031(附註e)	710,500	-	-	-	710,500	不適用	
18.1.2022		4.342	4.36	18.1.2023至17.1.2032(附註c)	301,750	-	-	-	301,750	不適用	
18.1.2022		4.342	4.36	18.1.2024至17.1.2032(附註d)	301,750	-	-	-	301,750	不適用	
18.1.2022		4.342	4.36	18.1.2025至17.1.2032(附註e)	603,500	-	-	-	603,500	不適用	
10.1.2023		3.60	3.60	10.1.2024至9.1.2033(附註c)	-	381,250	-	-	381,250	不適用	
10.1.2023		3.60	3.60	10.1.2025至9.1.2033(附註d)	-	381,250	-	-	381,250	不適用	
10.1.2023		3.60	3.60	10.1.2026至9.1.2033(附註e)	-	762,500	-	-	762,500	不適用	

一般資料

授出日期	每份認股權行使價 (港元)	於緊接授出日期前之股份收市價 (港元)	行使期	認股權數目				於緊接認股權獲行使日期前之股份加權平均收市價 (港元)			
				於二零二三年一月一日	截至二零二三年六月三十日止六個月內授出	截至二零二三年六月三十日止六個月內行使	截至二零二三年六月三十日止六個月內註銷/失效				
周偉偉	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028(附註a)	40,000	-	-	-	40,000	不適用	
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028(附註b)	80,000	-	-	-	80,000	不適用	
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029(附註c)	44,250	-	-	-	44,250	不適用	
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029(附註d)	44,250	-	-	-	44,250	不適用	
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029(附註e)	88,500	-	-	-	88,500	不適用	
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030(附註c)	51,500	-	-	-	51,500	不適用	
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030(附註d)	51,500	-	-	-	51,500	不適用	
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030(附註e)	103,000	-	-	-	103,000	不適用	
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2023至18.1.2031(附註d)	66,750	-	66,750	-	-	3.61	
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024至18.1.2031(附註e)	133,500	-	-	-	133,500	不適用	
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023至17.1.2032(附註c)	56,750	-	-	-	56,750	不適用	
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024至17.1.2032(附註d)	56,750	-	-	-	56,750	不適用	
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025至17.1.2032(附註e)	113,500	-	-	-	113,500	不適用	
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024至9.1.2033(附註c)	-	68,750	-	-	68,750	不適用	
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025至9.1.2033(附註d)	-	68,750	-	-	68,750	不適用	
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026至9.1.2033(附註e)	-	137,500	-	-	137,500	不適用	
	吳家煒	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028(附註a)	10,250	-	-	-	10,250	不適用
		27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028(附註b)	20,500	-	-	-	20,500	不適用
		23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029(附註c)	95,500	-	-	-	95,500	不適用
		23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029(附註d)	95,500	-	-	-	95,500	不適用
23.1.2019		5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029(附註e)	191,000	-	-	-	191,000	不適用	
17.1.2020		5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030(附註c)	97,500	-	-	-	97,500	不適用	
17.1.2020		5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030(附註d)	97,500	-	-	-	97,500	不適用	
17.1.2020		5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030(附註e)	195,000	-	-	-	195,000	不適用	
19.1.2021		3.69	3.67	19.1.2023至18.1.2031(附註d)	134,000	-	134,000	-	-	3.61	
19.1.2021		3.69	3.67	19.1.2024至18.1.2031(附註e)	268,000	-	-	-	268,000	不適用	
18.1.2022		4.342	4.36	18.1.2023至17.1.2032(附註c)	110,750	-	-	-	110,750	不適用	
18.1.2022		4.342	4.36	18.1.2024至17.1.2032(附註d)	110,750	-	-	-	110,750	不適用	
18.1.2022		4.342	4.36	18.1.2025至17.1.2032(附註e)	221,500	-	-	-	221,500	不適用	
10.1.2023		3.60	3.60	10.1.2024至9.1.2033(附註c)	-	139,000	-	-	139,000	不適用	
10.1.2023		3.60	3.60	10.1.2025至9.1.2033(附註d)	-	139,000	-	-	139,000	不適用	
10.1.2023		3.60	3.60	10.1.2026至9.1.2033(附註e)	-	278,000	-	-	278,000	不適用	

授出日期	每份認股權行使價 (港元)	於緊接授出日期前之股份收市價 (港元)	行使期	認股權數目					於緊接認股權獲行使日期前之股份加權平均收市價 (港元)	
				於二零二三年一月一日	截至二零二三年六月三十日止六個月內授出	截至二零二三年六月三十日止六個月內行使	截至二零二三年六月三十日止六個月內註銷/失效	於二零二三年六月三十日		
僱員										
僱員總數	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028 (附註a)	201,000	-	-	-	201,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028 (附註b)	402,000	-	-	-	402,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029 (附註c)	233,750	-	-	-	233,750	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029 (附註d)	233,750	-	-	-	233,750	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029 (附註e)	467,500	-	-	-	467,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030 (附註c)	230,500	-	-	-	230,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030 (附註d)	230,500	-	-	-	230,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030 (附註e)	461,000	-	-	-	461,000	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2023至18.1.2031 (附註d)	317,750	-	317,750	-	-	3.61
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024至18.1.2031 (附註e)	635,500	-	-	-	635,500	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023至17.1.2032 (附註c)	271,500	-	-	-	271,500	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024至17.1.2032 (附註d)	271,500	-	-	-	271,500	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025至17.1.2032 (附註e)	543,000	-	-	-	543,000	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024至9.1.2033 (附註c)	-	357,250	-	-	357,250	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025至9.1.2033 (附註d)	-	357,250	-	-	357,250	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026至9.1.2033 (附註e)	-	714,500	-	-	714,500	不適用
					17,111,750	5,310,000	1,229,000	-	21,192,750	

附註：

- (a) 歸屬期為二零一八年三月二十七日至二零二零年一月二十一日
- (b) 歸屬期為二零一八年三月二十七日至二零二一年一月二十一日
- (c) 歸屬期為自授出日期起12個月
- (d) 歸屬期為自授出日期起24個月
- (e) 歸屬期為自授出日期起36個月

倘若認股權持有人於股份市價相當於或高於有關認股權的行使價時行使認股權，本公司將向彼等提供認購款項。

一般資料

於截至二零二三年六月三十日止財務期間期初及期末，可根據二零一五年認股權計劃授出之認股權數目分別為108,808,252及零。

(ii) 認股權之估值

截至二零二三年六月三十日止期間已授認股權之公平價值乃應用二項式模式(「模式」)而釐定。模式主要假設如下：

無風險利率	3.25%
預計股息率	7.50%
股份市價之預期波幅	21.94%
預計年期	由授出日期起計十年
每份認股權之估計公平價值	0.32港元

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，本公司董事認為，該模式未必是認股權之公平價值之唯一可靠計算方法。

(iii) 二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃

根據二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃，董事會或本公司之薪酬委員會或其轄下正式授權的委員會(「委員會」)可全權酌情於授出日期向本公司之真誠董事、僱員或獲重新委聘顧問授出可認購股份之認股權／股份獎勵。獲重新委聘顧問(a)為本集團任何成員公司之前董事或僱員；及(b)已訂立顧問合約以於一般及日常業務過程中持續及經常性向本集團任何成員公司提供顧問服務，且董事會或委員會唯一及絕對酌情認為已經或將對本集團長期增長有貢獻之任何個人(以下簡稱「個人顧問」)。獲重新委聘顧問亦包括該個人顧問所擁有及經營之任何法團，彼透過有關法團訂立協議以持續及經常性向本集團任何成員公司提供顧問服務。

為免生疑問，「獲重新委聘顧問」不包括(a)就集資、併購或收購提供顧問服務的配售代理或財務顧問；及(b)提供核證或須公正客觀地履行其服務的核數師或估值師等專業服務提供者。

二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃旨在：(i)表彰、激勵及提供獎勵予對本集團有貢獻之人士；(ii)幫助本集團挽留現有董事、僱員及獲重新委聘顧問以及增聘對本集團有價值之本公司新董事、僱員及獲重新委聘顧問；及(iii)把本集團之長遠發展及增長與現有及未來之本公司董事、僱員及獲重新委聘顧問之直接經濟利益併軌。

二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃之規則概要載於本公司日期為二零二三年四月二十五日之通函。於採納日期及截至二零二三年六月三十日止六個月，根據二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃可供授出之股份數目為135,720,027股(佔本公司於二零二三年六月三十日已發行股份之10%)。於採納日期以及截至二零二三年六月三十日止六個月，獲重新委聘顧問分項限額(定義見二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃之規則)為27,144,005股(佔本公司於二零二三年六月三十日已發行股份之2%)。

自採納日期起至二零二三年六月三十日止期間，概無認股權／股份獎勵根據二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃獲授出、行使／認購、失效或註銷。

(III) 於截至二零二三年六月三十日止期間授出之認股權

期內，就根據二零一五年認股權計劃授出的認股權而可予發行之股份數目為5,310,000股（佔本公司期內已發行股份加權平均數約0.39%）。

除上述所披露者外，於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司董事、本公司最高行政人員或彼等各自的配偶及十八歲以下子女概無擁有或獲授任何權利認購本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部涵義）之股份、認股權和債權證、或行使任何該等權利。

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截至二零二三年六月三十日止六個月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。

主要股東之權益

於二零二三年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄或本公司已另行獲知會，下列人士（本公司董事及最高行政人員除外）擁有股份之權益：

股東名稱	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行股本之 概約百分比 (附註1)
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.45%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	19.92%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.08%
4. Butterfield Trust (Guernsey) Limited (前稱Butterfield Fiduciary Services (Guernsey) Limited)	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.08%
5. Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited (前稱Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited)	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.08%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註5)	13.45%
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)	13.45%

一般資料

股東名稱	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行股本之 概約百分比 (附註1)
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	199,884,783 (附註2(c)及6)	14.73%
9. 新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	183,612,533 (附註7)	13.53%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	183,612,533 (附註2(d)及8)	13.53%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.48%
12. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(e)及9)	7.48%
13. WHCWTF Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(e)及10)	7.48%
14. CKF Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(e)及11)	7.48%

附註：

- 1 於二零二三年六月三十日已發行股份總數為1,357,200,279股。
- 2 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
 - (a) 股東1及2之權益包括在股東3之權益之內。
 - (b) 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊。
 - (c) 股東6之權益與股東7之權益全數重疊，並包括在股東8之權益之內。
 - (d) 股東9之權益與股東10之權益全數重疊。
 - (e) 股東11之權益與股東12、股東13及股東14之權益全數重疊。
- 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 本公司獲悉，自Butterfield集團內若干公司於二零二一年十月二十五日完成合併後，Butterfield Fiduciary Services (Guernsey) Limited已被稱為Butterfield Trust (Guernsey) Limited(「Butterfield Guernsey」)。Butterfield Guernsey為一項家族信託之受託人(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)，持有一項單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。

本公司獲悉，Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited已更名為Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited(「Butterfield Cayman」)，自二零一八年四月六日起生效。Butterfield Cayman為單位信託基金之受託人，並被視為於462,488,185股股份中擁有權益(該等視為擁有權益乃由於Butterfield Cayman透過附屬公司於Wing Tai Holdings Limited已發行股本中間接擁有超過三分之一權益，而Wing Tai Holdings Limited於462,488,185股股份中擁有權益)。

- 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」)、Mondale Holdings Limited(「Mondale」)、Victory Zone Holdings Limited(「Victory Zone」)及Country World Limited(「Country World」)之100%已發行股本。Wesmore為111,928,210股股份之實益擁有人。
- 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股、5,673,333股及37,680,000股股份之實益擁有人。
- Mondale實益擁有Junwall Holdings Ltd.(「Junwall」)之100%已發行股本，而Junwall實益擁有Techglory Ltd.(「Techglory」)之100%已發行股本。Techglory為192,000股股份之實益擁有人。
- Victory Zone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所持有之股份之權益。
- 8 HSBC Trustee (C.I.) Limited(作為若干酌情信託之受託人)被視為擁有新鴻基地產三分之一以上已發行股份總數中之權益。因其被視為於新鴻基地產擁有權益，故HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為擁有183,612,533股股份中的權益。
- 9 Farnham Group Limited(「Farnham」)實益擁有華大置業有限公司(「華大」)之100%已發行股本，因其於華大擁有公司權益，故Farnham被視為於該公司所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- 10 WHCWTF Limited(「WHCWTF」)實益擁有Farnham之50%已發行股本，因WHCWTF透過Farnham於華大擁有公司權益，故WHCWTF被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- 11 CKF Limited(「CKF」)實益擁有Farnham之50%已發行股本，因CKF透過Farnham於華大擁有公司權益，故CKF被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司並未獲任何主要股東通知其擁有股份或相關股份之任何權益或淡倉，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

於二零二三年六月三十日，本公司並無獲悉除主要股東外尚有任何人士持有股份或相關股份之權益或淡倉，而須記錄在根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

根據上市規則第13.20條作出披露

於二零二三年六月三十日，應付本集團款項及由本公司代Southwater Investments Limited及其附屬公司(「Southwater集團」)提供之貸款融資擔保總額超逾上市規則第14.07(1)條所界定之8%資產比率。

一般資料

於二零二三年六月三十日已提供予Southwater集團之有關款項詳情如下：

實體名稱	本集團於其中 應佔股權百分比	本公司提供之 貸款融資擔保額 (附註1) 百萬港元	應付本集團 款項及貸款 (附註2) 百萬港元	總計 百萬港元
Southwater集團	50%	3,450	2,099	5,549

附註：

- 所有貸款融資由(其中包括)本公司及資本策略地產有限公司(「資本策略」)個別及按比例作出之擔保作為抵押。所有貸款融資按與相關貸款銀行經公平磋商後議定之一般商業利率計息。貸款融資最後到期日為以下兩者中之較早者：(a)二零二五年十一月二十一日；或(b)就位於名為內地段第9065號之地皮(位於香港中環結志街／嘉咸街)之發展獲發合約完成證明書後五個月。
- 應收Southwater集團款項為(i)無抵押；(ii)按本集團與資本策略不時議定之利率計息；及(iii)並無固定還款日期。

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零二二年十一月三日，本公司(作為擔保方)與(其中包括)若干金融機構(作為原貸款方)訂立融資協議(「融資協議」)，內容有關向本公司一間間接全資附屬公司(「借款方」)提供總額為1,900,000,000港元的定期及循環貸款融資(「融資」)。融資的最終到期日為融資協議日期後60個月。

融資協議規定(其中包括)：倘鄭氏家族(定義見下文)作為整體(i)並無或不再直接或間接持有本公司至少30%的實益股權；(ii)並無或不再就本公司的管理及業務作出指示和進行管理；或(iii)並非或不再為本公司的單一最大股東集團，則所有可動用承諾將立即予以取消，且借款方須於其後10個營業日(或所有貸款方可能協定的較長期間)內悉數償還全部貸款(連同支付應計利息及所有其他應付款項)。

就融資協議而言，「鄭氏家族」指：-

- 鄭維志先生及／或其子女及／或彼等之任何遺囑執行人或遺產管理人及／或受彼等控制的公司或任何其中之一；
- 鄭維新先生及／或其子女及／或彼等之任何遺囑執行人或遺產管理人及／或受彼等控制的公司或任何其中之一；

(iii) 鄭文彪先生及／或其子女及／或彼等之任何遺囑執行人或遺產管理人及／或受彼等控制的公司或任何其中之一；或

(iv) 上文第(i)至(iii)段所提述的任何人士為受益人的任何信託。

於本中期報告日期，鄭氏家族持有本公司約36.10%的實益股權。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零二三年六月三十日，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總額為9,131,000,000港元，並超過上市規則第14.07(i)條所界定之8%資產比率。

於二零二三年六月三十日，此等聯屬公司之未經審核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：

	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	9,294.4	3,176.5
流動資產	14,173.5	6,854.7
流動負債	(516.5)	(188.2)
非流動負債	(10,553.1)	(4,518.0)
應收股東款項及貸款	521.4	78.6
應付股東款項及貸款	(9,498.6)	(4,116.1)
資產淨值	3,421.1	1,287.5

審核委員會

審核委員會已聯同管理層及本公司之核數師審閱未經審核中期財務報告並考慮本公司所採納之重大會計準則及政策，並與管理層討論內部監控及有關本中期報告之財務匯報事宜。

企業管治

本公司致力達致及維持高標準的企業管治，並已制訂政策及程序以遵守監管規定，其中包括上市規則的規定。於截至二零二三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。

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。

本公司已向本公司全體董事就截至二零二三年六月三十日止六個月內是否有任何不遵守標準守則之情況作出特定查詢，並已收到本公司所有董事之確認書，確認彼等於截至二零二三年六月三十日止六個月期間均全面遵守載於標準守則之規定準則。

有關董事之最新資料

下文為根據上市規則第13.51B(1)條之規定須予披露之董事資料變動。

本公司主席兼執行董事鄭維志博士分別自二零二三年五月十二日及二零二三年五月十九日起不再擔任哥倫比亞大學商學院監事委員會成員及耶魯大學校長委員會國際事務成員。

本公司副主席、行政總裁兼執行董事鄭維新先生自二零二三年五月十九日起獲委任為香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事。彼自二零二三年四月三日起辭任渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。

本公司獨立非執行董事馬世民先生於二零二三年五月三十一日綠心集團有限公司(「綠心集團」)舉行之股東週年大會結束後退任綠心集團之非執行董事。彼亦自二零二三年三月三十一日起不再擔任Compagnie Financière Richemont SA之顧問委員會成員。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二三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證券。

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

