

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)

截至二零二四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：

二零二四年上半年，受全球金融市場不明朗、高利率、地緣衝突以及中國大陸經濟復甦緩慢等因素拖累，香港經濟復甦依然乏力。住宅和商業物業以及酒店行業的復甦進度均不及預期，投資情緒持續低迷。

儘管香港政府於二月份撤銷所有房地產降溫措施，但置業需求的反彈卻僅是短暫。另一方面，由於新的寫字樓供應持續上升，加上需求疲弱，使甲級寫字樓的租金水平依然受壓。在香港物業市場持續低迷的情況下，住宅和寫字樓物業價格在二零二四年上半年進一步下跌，導致許多香港房地產公司在截至六月底的財務報告中繼續調低所持有物業的公平價值。

因應市場估值下調及根據獨立估值，集團錄得香港物業投資組合的估值虧損淨額及減值撥備為 1,352,000,000 港元（二零二三年：480,000,000 港元）。計入金融工具的估值虧損淨額 17,000,000 港元（二零二三年：收益為 43,000,000 港元）後，非現金估值虧損淨額合共為 1,369,000,000 港元（二零二三年：437,000,000 港元）。

撇除該等非現金估值虧損淨額，股東應佔核心綜合溢利為 32,000,000 港元（二零二三年：63,000,000 港元），主要受我們餘下住宅單位的銷售利潤率下降所致。每股核心盈利為 0.02 港元（二零二三年：0.05 港元）。計入非現金估值虧損淨額後，股東應佔綜合虧損總額為 1,337,000,000 港元（二零二三年：374,000,000 港元），每股虧損為 0.99 港元（二零二三年：0.28 港元）。

經審慎考慮集團的業務表現及財務狀況後，董事會建議派發中期股息每股 3.0 港仙，總額為 41,000,000 港元。

香港政府於二月份撤銷所有房地產降溫措施後，住宅物業市場的反彈僅維持了兩個月。儘管在港鐵沿線新推出的樓盤項目錄得較高銷售量，但由於市場庫存量仍然高企，致使價格受限。我們將銷售價格下調後，成功售出了部分 **OMA by the Sea** 的餘下單位。然而，自五月以來，由於經濟前景不明朗，加上利率高企，以至買家信心不足，令市場情緒再度轉弱。這導致價格進一步下跌，成交量也顯著下滑。

我們鄰近上水港鐵站的中等密度住宅用地已於二零二四年五月展開上蓋建築工程。我們已於四月申請預售樓花同意書，並準備在取得同意書後開始預售。至於我們位於大圍和顯徑港鐵站附近住宅用地的合營企業項目，地基工程即將完成，並將於下月展開上蓋建築工程。

儘管香港寫字樓租賃市場面臨挑戰，我們位於香港的 **Landmark East** 雙子塔寫字樓的出租率仍維持在約 90% 的穩健水平。這歸功於我們主動推出的資產增值措施和租戶參與計劃。繼去年獲得「LEED」能源與環境設計先鋒既有建築鉑金評級和「BEAM」綠建環評既有建築鉑金評級後，**Landmark East** 於二零二四年再獲國際 **WELL** 建築研究院頒發的「WELL v2」鉑金評級認證。與此同時，儘管經濟形勢嚴峻，我們位於倫敦的寫字樓物業仍成功維持其出租率和租金水平。

我們位於中環核心的開發項目現正進行上蓋建築工程。這項罕有的綜合用途開發項目位於嘉咸街和閣麟街之間的威靈頓街 118 號，將甲級寫字樓、高端國際酒店、客制化的零售店舖和綠化休憩空間融為一體。

坐落於地理位置優越、而又便利商務和購物的銅鑼灣黃金地段，我們的逸蘭銅鑼灣酒店已於二零二四年三月重新開始試業。酒店設計由世界知名的巴黎酒店設計巨匠 **Pierre-Yves Rochon** 設計，其優雅精髓的法式設計廣受好評。鑒於酒店尚處於重開的早期階段，加上酒店市場仍然疲弱，因此我們更專注於品牌建設和提供優質服務，同時逐步提升入住率。

逸蘭品牌拓展了其在中國粵港澳大灣區和菲律賓的服務式公寓管理組合。繼四月份位於馬尼拉的酒店和服務式公寓開業後，我們於二零二四年六月簽訂管理逸蘭首個位於深圳高科技西麗區的核心的長租公寓項目合約，該項目擁有 1,610 間公寓。

本人向所有盡忠職守的員工致以衷心謝意。他們的堅毅和勤奮對我們應對近期的挑戰和確保業務運作暢順發揮了重要作用。同時，本人亦衷心感謝各董事會成員、業務夥伴及持份者對集團堅定不移的支持。

主席
鄭維志

香港，二零二四年八月二十六日

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」），截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）。

簡明綜合收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入	3	560.3	477.3
銷售成本		(252.8)	(163.8)
毛利		307.5	313.5
其他（虧損）／收益淨額	4	(438.3)	6.5
銷售及分銷費用		(26.8)	(10.5)
行政費用		(200.5)	(180.4)
公平價值變更			
– 投資物業		(827.6)	(290.1)
– 金融工具	5	(47.5)	(18.0)
		(875.1)	(308.1)
經營虧損	6	(1,233.2)	(179.0)
財務費用		(107.6)	(91.0)
財務收入		77.0	55.5
應佔合營企業業績		(59.6)	(93.2)
應佔一間聯營公司業績		0.2	-
除稅前虧損		(1,323.2)	(307.7)
稅項	7	(38.4)	(26.3)
期內虧損		(1,361.6)	(334.0)
應佔期內（虧損）／溢利：			
本公司股東		(1,337.1)	(374.2)
永續資本證券持有人		32.8	32.8
非控股權益		(57.3)	7.4
		(1,361.6)	(334.0)
本公司股東應佔之每股虧損	8		
– 基本		(0.99 港元)	(0.28 港元)
– 攤薄		(0.99 港元)	(0.28 港元)

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
期內虧損	(1,361.6)	(334.0)
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	(19.0)	29.7
淨投資對沖之收益／（虧損）淨額		
– 公平價值收益／（虧損）	23.0	(15.3)
– 結算時之變現	(18.3)	(18.0)
淨收益由匯兌儲備重新分類調整至損益賬	-	(12.5)
	(14.3)	(16.1)
扣除稅項後期內其他全面虧損	(14.3)	(16.1)
期內全面虧損總額	(1,375.9)	(350.1)
應佔期內全面（虧損）／收益總額：		
本公司股東	(1,351.4)	(390.3)
永續資本證券持有人	32.8	32.8
非控股權益	(57.3)	7.4
期內全面虧損總額	(1,375.9)	(350.1)

簡明綜合資產負債表

於二零二四年六月三十日

		未經審核 二零二四年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		18,892.5	19,693.4
其他物業、廠房及設備		63.3	64.8
合營企業權益		5,218.9	5,086.1
一間聯營公司權益		43.9	43.7
按攤銷成本記賬之金融投資		343.3	295.8
按公平價值透過損益記賬之金融投資		561.9	593.1
遞延稅項資產		7.3	9.1
衍生金融工具		197.5	213.0
		<u>25,328.6</u>	<u>25,999.0</u>
流動資產			
待出售物業		3,462.3	3,834.3
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	219.5	561.4
按攤銷成本記賬之金融投資		360.1	531.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資		196.4	49.3
其他流動資產		62.0	242.1
衍生金融工具		45.0	67.5
存於保管人賬戶之銷售所得款項		18.1	23.2
可收回稅項		2.4	10.1
已抵押銀行存款		21.7	27.0
銀行結存及現金		2,803.2	2,642.3
		<u>7,190.7</u>	<u>7,989.1</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	623.2	693.0
衍生金融工具		7.8	12.9
應付稅項		131.5	122.6
銀行及其他借款		3,180.4	2,808.2
		<u>3,942.9</u>	<u>3,636.7</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零二四年六月三十日

	未經審核 二零二四年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,731.6	4,000.3
其他長期負債	-	16.2
遞延稅項負債	252.9	240.3
	<u>3,984.5</u>	<u>4,256.8</u>
資產淨值	<u>24,591.9</u>	<u>26,094.6</u>
權益		
股東資金		
股本	678.6	678.6
儲備	22,316.1	23,761.5
	<u>22,994.7</u>	<u>24,440.1</u>
永續資本證券	1,491.4	1,491.4
非控股權益	105.8	163.1
	<u>24,591.9</u>	<u>26,094.6</u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零二四年六月三十日止六個月之中期財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 D2 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二零二三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. 重大會計政策

除下文所述於二零二四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」）的修訂本以及對準則之詮釋外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零二三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) 於二零二四年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之修訂本以及對準則之詮釋

香港會計準則第 1 號的修訂	流動與非流動負債之分類
香港會計準則第 1 號的修訂	具合約條款的非流動負債
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
香港財務報告準則第 16 號的修訂	售後租回的租賃負債
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

採納上述香港財務報告準則之修訂本以及對準則之詮釋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。

由於採用香港會計準則第 1 號的修訂本，本集團變更了借款分類的會計政策：

“除非本集團有權將負債結算日期遞延至報告期結束後至少十二個月，否則借款將被分類為流動負債。”

這項新政策並未導致本集團的借款分類改變。本集團並無因採用香港會計準則第 1 號的修訂本而進行追溯調整。

2. 重大會計政策（續）

(b) 於二零二四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新訂準則、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21號及香港財務報告準則第1號的修訂	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第9號及第7號的修訂	金融工具的分類和計量的修訂	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈報及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露	二零二七年一月一日
香港詮釋第5號的修訂	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	二零二七年一月一日
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。

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	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	215.0	130.9
租金收入及物業管理收入	309.4	306.9
金融投資利息收入	22.6	19.0
應收按揭貸款利息收入	5.6	12.1
金融投資股息收入	7.7	8.4
	<u>560.3</u>	<u>477.3</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。

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
截至二零二四年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	220.8	282.5	26.7	30.3	-	560.3
分部之間銷售	8.8	4.9	-	-	(13.7)	-
總額	<u>229.6</u>	<u>287.4</u>	<u>26.7</u>	<u>30.3</u>	<u>(13.7)</u>	<u>560.3</u>
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變 更前之（虧損）／溢利	(498.5)	168.1	(47.0)	19.3	-	(358.1)
公平價值變更						
– 投資物業	(1.4)	(771.5)	(54.7)	-	-	(827.6)
– 金融工具	9.5	1.2	-	(58.2)	-	(47.5)
經營虧損	<u>(490.4)</u>	<u>(602.2)</u>	<u>(101.7)</u>	<u>(38.9)</u>	<u>-</u>	<u>(1,233.2)</u>
財務費用	(4.9)	(38.5)	(20.3)	(63.2)	19.3	(107.6)
財務收入	24.5	17.7	0.6	53.5	(19.3)	77.0
應佔合營企業業績	(118.4)	57.5	1.3	-	-	(59.6)
應佔一間聯營公司業績	-	0.2	-	-	-	0.2
除稅前虧損	<u>(589.2)</u>	<u>(565.3)</u>	<u>(120.1)</u>	<u>(48.6)</u>	<u>-</u>	<u>(1,323.2)</u>
稅項						(38.4)
期內虧損						<u>(1,361.6)</u>
其他項目						
折舊及攤銷	<u>0.1</u>	<u>0.6</u>	<u>0.1</u>	<u>1.6</u>	<u>-</u>	<u>2.4</u>

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
截至二零二三年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	143.5	287.7	18.7	27.4	-	477.3
分部之間銷售	6.6	4.8	-	-	(11.4)	-
總額	<u>150.1</u>	<u>292.5</u>	<u>18.7</u>	<u>27.4</u>	<u>(11.4)</u>	<u>477.3</u>
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	<u>(16.5)</u>	<u>(101.7)</u>	<u>(28.9)</u>	<u>(31.9)</u>	<u>-</u>	<u>(179.0)</u>
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)
應佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	-	-
除稅前虧損	<u>(4.0)</u>	<u>(220.6)</u>	<u>(50.2)</u>	<u>(32.9)</u>	<u>-</u>	<u>(307.7)</u>
稅項						<u>(26.3)</u>
期內虧損						<u><u>(334.0)</u></u>
其他項目						
折舊及攤銷	-	0.8	-	1.4	-	2.2

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	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
香港	513.3	429.4
英國	11.3	10.1
新加坡	9.8	10.9
中華人民共和國	2.5	7.2
其他	23.4	19.7
	<u>560.3</u>	<u>477.3</u>

4. 其他（虧損）／收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	百萬港元	百萬港元
匯兌（虧損）／收益淨額	(0.9)	2.6
來自物業銷售之已沒收按金	0.7	1.4
解除及免除其他長期負債之收益	14.9	-
按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備	(2.6)	(2.1)
待出售物業之減值撥備	(461.2)	-
呆壞賬撥備	(0.6)	(0.6)
收取租戶之其他費用	6.5	-
其他	4.9	5.2
	<u>(438.3)</u>	<u>6.5</u>

5. 金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	百萬港元	百萬港元
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	(19.3)	(4.8)
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(25.9)	(16.5)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之（虧損）／收益	(2.3)	3.3
	<u>(47.5)</u>	<u>(18.0)</u>

6. 經營虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	百萬港元	百萬港元
經營虧損已扣除以下各項：		
以股份為基礎之補償開支	14.6	5.9
員工成本（包括董事酬金）	165.0	132.7
計入銷售成本之物業成本	169.5	82.9
其他物業、廠房及設備之折舊	2.4	2.2
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	82.5	79.0
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.4	0.3
	<u></u>	<u></u>

7. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按 16.5%（二零二三年：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	
	二零二四年	二零二三年
	百萬港元	百萬港元
本期稅項		
– 本期間溢利之本期稅項	24.1	23.0
遞延稅項		
– 投資物業公平價值變更	(0.1)	0.3
– 稅項折舊之暫時差異	12.6	6.7
– 確認稅項虧損	(11.6)	(5.4)
– 其他暫時差異	13.4	1.7
	14.3	3.3
所得稅開支	38.4	26.3

8. 每股虧損

本公司股東應佔虧損之每股基本及攤薄虧損乃根據下列財務資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	百萬港元	百萬港元
本公司股東應佔虧損	(1,337.1)	(374.2)
已發行普通股加權平均數	1,357,200,279	1,357,071,268
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	-	-
用於計算每股攤薄虧損之股份加權平均數	1,357,200,279	1,357,071,268
每股基本虧損	(0.99 港元)	(0.28 港元)
每股攤薄虧損	(0.99 港元)	(0.28 港元)

8. 每股虧損（續）

由於股份獎勵攤薄的影響具有反攤薄性，因此截至二零二四年六月三十日止六個月每股攤薄虧損的計算中並未包含尚未行使股份獎勵的影響。

9. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	百萬港元	百萬港元
中期股息每股普通股 3.0 港仙（二零二三年：6.0 港仙）	40.7	81.4

於二零二四年八月二十六日，董事會決定宣派中期股息每股普通股 3.0 港仙（二零二三年：6.0 港仙）。該中期股息金額 40,700,000 港元（二零二三年：81,400,000 港元）並未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零二四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

	二零二四年	二零二三年
	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）	16.2	14.0
遞延應收租金	14.0	14.3
應收合營企業款項	3.5	7.8
合營企業貸款	26.5	27.4
應收非控股權益款項	31.0	-
合約資產（附註 b）	6.1	1.1
其他應收款項、按金及預付款項	122.2	496.8
	<u>219.5</u>	<u>561.4</u>

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：

	二零二四年	二零二三年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
0 至 30 天	14.0	9.7
31 至 90 天	0.8	2.5
90 天以上	1.4	1.8
	<u>16.2</u>	<u>14.0</u>

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項（續）

(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

	二零二四年 六月三十日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款（附註 a）	37.4	28.2
合約負債（附註 b）	7.8	3.1
已收租金按金	138.2	144.5
應付工程費用	109.2	143.9
應付合營企業款項	88.6	78.5
其他應付款項及應計費用	242.0	294.8
	<u>623.2</u>	<u>693.0</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：

	二零二四年 六月三十日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	37.0	27.2
31 至 90 天	0.4	0.9
90 天以上	-	0.1
	<u>37.4</u>	<u>28.2</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

董事宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度之中期股息每股3.0港仙（二零二三年：6.0港仙）。中期股息將於二零二四年十月七日當日或前後派發予於二零二四年九月十六日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二四年九月十六日下午四時三十分前將所有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。

管理層討論及分析

業務回顧

二零二四年上半年度，本集團之收入為 560,000,000 港元，而二零二三年同期為 477,000,000 港元。收入增長主要由於「OMA by the Sea」餘下單位的銷售增加。

截至二零二四年六月三十日止六個月之綜合虧損為 1,362,000,000 港元，較二零二三年同期之 334,000,000 港元增加虧損 1,028,000,000 港元。增加主要由於非現金虧損，包括(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 412,000,000 港元（二零二四年：849,000,000 港元；二零二三年：437,000,000 港元）及(ii)發展中物業之減值撥備增加 586,000,000 港元（二零二四年：586,000,000 港元；二零二三年：無）。

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 849,000,000 港元，而二零二三年同期為 437,000,000 港元，包括(i)投資物業（主要為 Landmark East）的估值虧損為 832,000,000 港元（二零二三年：480,000,000 港元）以及(ii)金融工具（主要為於新加坡上市之房地產投資信託基金之投資）的估值虧損為 17,000,000 港元（二零二三年：收益為 43,000,000 港元）。若包括發展中物業之減值撥備（扣除非控股權益）520,000,000 港元（二零二三年：無），估值虧損淨額及減值撥備總額為 1,369,000,000 港元，而二零二三年同期為 437,000,000 港元。

股東應佔綜合虧損為 1,337,000,000 港元，較二零二三年之 374,000,000 港元增加虧損 963,000,000 港元。

股東應佔每股虧損為 0.99 港元，而二零二三年為 0.28 港元。

撇除非現金估值虧損淨額及減值撥備，股東應佔核心綜合溢利為 32,000,000 港元，較二零二三年之 63,000,000 港元減少 31,000,000 港元。

物業發展

二零二四年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 221,000,000 港元，而二零二三年同期為 143,000,000 港元，主要由於「OMA by the Sea」餘下單位的銷售增加，儘管利潤率較低。該分部之除稅前核心虧損為 20,000,000 港元，而二零二三年為 5,000,000 港元。由於香港住宅及寫字樓市場疲軟，同時因應市場物業價值下跌，本集團已基於旗下發展中物業於六月之估值計提減值撥備 577,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括減值撥備及估值變動淨額：二零二四年為虧損 569,000,000 港元；二零二三年為收益 1,000,000 港元）為 589,000,000 港元，而二零二三年為 4,000,000 港元。

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。截至二零二四年六月三十日止，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。該項目於二零二四年上半年度已售出約 4%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二四年六月三十日止，已累計售出約 96%（就數目而言）之住宅單位。約 3%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二四年上半年度確認。

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。該項目之上蓋建築工程正進行中，並已提交預售樓花同意書申請。

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。該項目之上蓋建築工程正進行中。

本集團擁有沙田一幅住宅用地之 50%權益。有關地皮兼享港鐵東鐵綫及屯馬綫交通網絡之便利，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。該項目之地基工程即將竣工，隨後開始進行上蓋建築工程。

物業投資及管理

二零二四年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 282,000,000 港元，而二零二三年同期為 288,000,000 港元。該分部之除稅前核心溢利為 179,000,000 港元，而二零二三年為 164,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 565,000,000 港元，而二零二三年為 221,000,000 港元，主要由於寫字樓物業（主要為 Landmark East）之估值虧損淨額（二零二四年：744,000,000 港元；二零二三年：385,000,000 港元）增加所致。

於二零二四年六月三十日，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 1,961,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 19,100,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,633,000 平方呎，而倫敦則佔地 328,000 平方呎。

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。於二零二四年六月三十日，該物業之出租率約為 90%。我們於二零二四年成功獲得國際 WELL 建築研究院頒發的「WELL v2」鉑金級，亦於二零二三年成功獲得香港綠色建築議會有限公司頒發的「BEAM」綠建環評既有建築鉑金級及美國綠色建築委員會頒發的「LEED」能源與環境設計先鋒既有建築鉑金級共三項證書，充分證明我們致力於提升建築品質及綠色標準。

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。於二零二四年六月三十日，該物業之出租率約為 83%。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「濠豐」，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用作租賃用途。「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，以及 22 個停車場車位，實用面積約為 36,000 平方呎。於二零二四年六月三十日，已租出約 81%（就數目而言）之住宅單位。「濠豐」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。於二零二四年六月三十日，已租出約 71%（就數目而言）之住宅單位。

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。

於二零二四年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 84%。

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，租賃期為 15 年（包括免租期），租約將於二零三五年九月二十八日屆滿。

於二零二四年六月三十日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 94%。

服務式公寓投資及管理

二零二四年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為 27,000,000 港元，而二零二三年同期為 19,000,000 港元。該分部之除稅前核心虧損為 65,000,000 港元，而二零二三年為 30,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店的開業前／重新開業開支及財務費用增加所致。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額：二零二四年為 55,000,000 港元；二零二三年為 20,000,000 港元）為 120,000,000 港元，而二零二三年為 50,000,000 港元。

經由世界知名的巴黎酒店設計巨匠主導的大規模翻新後，本集團全資擁有位於香港的逸蘭銅鑼灣酒店於三月重新開始試業。

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，用作租賃用途。其業績保持穩定，目前錄得出租率超過 80%。

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職能。該分部於二零二四年上半年度之收入為 30,000,000 港元，而二零二三年同期為 27,000,000 港元。

該分部之除稅前核心溢利為 9,000,000 港元，而二零二三年分部之除稅前核心溢利為盈虧平衡，主要由於二零二四年解除其他長期負債之收益 15,000,000 港元。該分部之除稅前虧損(包括估值虧損淨額：二零二四年為 58,000,000 港元；二零二三年為 33,000,000 港元)為 49,000,000 港元，而二零二三年為 33,000,000 港元。

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

於二零二四年六月三十日，本集團之資產淨值合共為 24,592,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：26,095,000,000 港元）。為數 1,503,000,000 港元之跌幅主要來自派發二零二三年末期股息 109,000,000 港元、向永續資本證券持有人分派 33,000,000 港元及期內虧損 1,362,000,000 港元。

於二零二四年六月三十日，本集團之銀行及其他借款合共為 6,912,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：6,808,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二四年 六月三十日		二零二三年 十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	3,180	46%	2,808	41%
一至二年內	342	5%	516	8%
二至五年內	3,390	49%	3,484	51%
	<u>6,912</u>	<u>100%</u>	<u>6,808</u>	<u>100%</u>

於二零二四年六月三十日，本集團之負債比率為 16.7%（二零二三年十二月三十一日：16.0%），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 4,109,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：4,166,000,000 港元）。本集團之銀行借款利息以浮動息率計息，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：

	二零二四年 六月三十日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	2,803	2,642
未動用循環貸款融資	2,490	2,551
	<u>5,293</u>	<u>5,193</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。

截至二零二四年六月三十日止，本集團借款 86% 為港元及 14% 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：

合營企業名稱：	附註	二零二四年 六月三十日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
Southwater Investments Limited 及其 附屬公司	(a)	2,269	2,149
Kingswood Edge Limited	(b)	779	732
Champion Estate (HK) Limited	(c)	283	268
其他		865	852
總計		<u>4,196</u>	<u>4,001</u>

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（「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

截至二零二四年六月三十日止，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 5,384,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：5,398,000,000 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

截至二零二四年六月三十日止，本集團向合營企業提供之墊款 3,779,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：3,551,000,000 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。

截至二零二四年六月三十日止，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為 4,052,000,000 港元，2,775,000,000 港元，586,000,000 港元，33,000,000 港元及 22,000,000 港元之投資物業、待出售物業、按攤銷成本記賬之金融投資、其他物業、廠房及設備及銀行存款。

前景

我們預料香港經濟在二零二四年下半年繼續緩慢復甦；不過，物業市場預計會持續受壓。

中長期來看，在減息預期、置業人士的積壓需求以及在政府推出措施吸引而來的新移民需求上升等因素的支持下，住宅物業需求預計將保持韌性。

我們正在籌備上水和沙田住宅項目的預售工作。這兩個項目均位於港鐵沿綫，主打一房至兩房的小戶型單位。在減息預期和市場信心回升的情況下，這將有利我們把握首次置業人士所釋放的積壓需求。

我們預計，在香港和中國大陸營商環境有所改善之前，香港寫字樓租金將持續調整。根據目前的續租和新租約情況，我們預料在今年內，我們的出租率將保持穩定，租金跌幅將受到控制。

鑒於政府為促進香港旅遊業發展和實現經濟逐步復甦而持續地推出各項措施，我們展望逸蘭銅鑼灣酒店的人住率將逐步提升。

我們的首要任務仍然是維持穩健的財務狀況和多元化的資產組合。我們將密切注視市場波動，審慎地經營我們的業務，同時嚴謹和勤勉地探索合適的投資機會。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團聘有約**480**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。

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。於截至二零二四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C1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C3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二零二四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，並已收到所有董事之確認書，確認彼等於截至二零二四年六月三十日止六個月期間均全面遵守載於標準守則之規定準則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二四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。

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二零二四年中期報告將於香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.wingtaiproperties.com刊登，並於二零二四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，二零二四年八月二十六日

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）、康百祥及陳周薇薇

獨立非執行董事：

馬世民、楊傑聖、鮑文、林健鋒及吳德偉