

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)

#### 截至二零二三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

## 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」）。

### 簡明綜合收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
收入	3	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	4	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		(290.1)	(127.0)
– 金融工具	5	(18.0)	150.3
		(308.1)	23.3
經營（虧損）／溢利	6	(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		(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	7	(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	8		
– 基本		(0.28 港元)	0.28 港元
– 攤薄		(0.28 港元)	0.28 港元

## 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

## 簡明綜合資產負債表

於二零二三年六月三十日

		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
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		20,294.7	20,467.9
其他物業、廠房及設備		63.3	63.2
於合營企業之投資		1,266.0	1,535.2
合營企業貸款		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		454.9	656.1
按公平價值透過損益記賬之金融投資		525.1	579.1
其他非流動資產		-	247.7
遞延稅項資產		10.1	8.0
衍生金融工具		252.3	309.3
		<u>26,977.0</u>	<u>27,715.8</u>
<b>流動資產</b>			
待出售物業		3,831.2	3,739.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	175.1	193.7
按攤銷成本記賬之金融投資		350.0	84.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資		37.8	107.3
其他流動資產		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
		<u>7,958.2</u>	<u>7,783.4</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	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		1,868.0	2,550.5
		<u>2,907.1</u>	<u>3,604.9</u>

## 簡明綜合資產負債表（續）

於二零二三年六月三十日

	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
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	4,974.6	4,177.1
其他長期負債	10.0	11.0
遞延稅項負債	378.2	378.9
	<u>5,362.8</u>	<u>4,567.0</u>
<b>資產淨值</b>	<u>26,665.3</u>	<u>27,327.3</u>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	678.6	678.0
儲備	24,336.8	25,006.8
	<u>25,015.4</u>	<u>25,684.8</u>
永續資本證券	1,491.4	1,491.4
非控股權益	158.5	151.1
	<u>26,665.3</u>	<u>27,327.3</u>

附註：

## 1. 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。

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 – 可比較資料會計政策的披露
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	會計估計的定義
香港會計準則第 8 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。

## 2. 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。

## 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	
	二零二三年	二零二二年
	百萬港元	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
	<u>477.3</u>	<u>859.8</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。

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。

	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>截至二零二三年六月三十日止六個月</b>						
<b>收入</b>						
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>
<b>業績</b>						
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						(26.3)
期內虧損						<u>(334.0)</u>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	-	0.8	-	1.4	-	2.2

### 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

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	二零二二年
	百萬港元	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
	<u>477.3</u>	<u>859.8</u>

#### 4. 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
	<u>6.5</u>	<u>(20.3)</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
	<u>(18.0)</u>	<u>150.3</u>

#### 6. 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
	<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）稅項金額相當於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	百萬港元	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)
	<u>23.0</u>	<u>38.3</u>
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
	<u>3.3</u>	<u>13.5</u>
所得稅開支	<u>26.3</u>	<u>51.8</u>

## 8. 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	二零二二年
	百萬港元	百萬港元
本公司股東應佔（虧損）／溢利	<u>(374.2)</u>	<u>374.0</u>
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	<u>1,357,071,268</u>	<u>1,355,849,058</u>

## 9. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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。

## 10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二三年	二零二二年
	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）	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
	<u>175.1</u>	<u>193.7</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：

	二零二三年	二零二二年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
0 至 30 天	15.9	11.2
31 至 90 天	1.3	3.1
90 天以上	2.6	2.0
	<u>19.8</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
	<u>916.1</u>	<u>883.1</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	-
	<u>26.4</u>	<u>16.6</u>

(b) 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，地址為香港夏愨道 **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「濠瀚」及「濠灃」，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。「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。於二零二三年六月三十日，已租出約 88%（就數目而言）之住宅單位。「濠灃」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。

### 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。

## 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。

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%
	<u>6,843</u>	<u>100%</u>	<u>6,728</u>	<u>100%</u>

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（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。

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
	<u>4,985</u>	<u>5,634</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		<u>4,089</u>	<u>3,820</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。

## 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。

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。

## 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/或獎勵股份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。

### 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。

### 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。

## 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二零二三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，並於二零二三年九月十五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，二零二三年八月二十四日

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