

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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)

截至二零一五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佈

主席報告

致各位股東：

憑藉多元化且管理得宜的住宅、商業及服務式公寓資產物業組合，本集團持續取得令人滿意的業績及增長，在營商環境挑戰重重和市場競爭持續激烈的背景底下，整體發展依然保持良好態勢。二零一五年上半年度，儘管集團的現樓住宅單位銷售較去年同期為低，但物業投資業務的經常性收入持續穩健增長。據此，本集團期內綜合淨溢利為 469,000,000 港元。董事會建議派發中期股息每股 4.2 港仙。

特區政府於二月收緊物業按揭成數上限，惟上半年度首六個月期，香港一手住宅物業市場的成交價及成交量繼續創出新高，其中尤以小型單位為然。我們抓住市場機遇，循序漸進地推出手上的「瑋華」、「No.1 加冕臺」、「天賦海灣」、「滙玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」餘下單位。我們也乘勢再度出擊，於六月進一步預售「何文田山畔」，贏得不少投資者和最終用家的熱烈追捧。

我們於香港的優質甲級寫字樓及工業物業幾近悉數租出，在租金調整幅度節節向上及堅穩租戶基礎等因素支持下，本集團的經常性租賃收入續見增長。跨國公司及金融機構紛紛遷離中環核心商業區，選擇搬至提供更寬廣空間的九龍東，我們位於該區的甲級寫字樓物業旗艦 Landmark East，從中受惠不淺。

今年八月，為進一步提升及實現投資組合多元化，我們不僅購入坐落倫敦市中心西區一幢精品寫字樓，更收購了倫敦市中心另一甲級寫字樓的 25%權益。兩項寫字樓物業均已獲得全部承租，可望在九月收購完成以後帶來穩定的租金流。

以 Lanson Place 品牌營運的服務式住宅物業投資和管理業務，期內業務表現不一。在香港，本集團旗下的 Lanson Place Hotel，因本地酒店市場疲弱而備受影響。二零一五年四月，我們在上海的第三項物業「露香園服務式公寓」隆重開幕，吸引不少賓客入住，實現強勁吸納量。七月份，我們簽訂了一份為期十年的管理合約，營運位於上海浦東外高橋自貿區的「森蘭壹公館服務式公寓」全新項目。此項目提供 196 個服務式住宅單位，為 Lanson Place 於上海第五家營運的公寓，同時亦標誌著集團邁向第十一項物業的里程碑。與此同時，我們把嶄新推出的「逸蘭尊貴住客服務」引進至香港住宅樓盤「瑋華」及「No.1 加冕臺」，廣獲住客歡迎。

最近，資本市場出現大幅波動，對本集團業務所可能帶來的潛在影響仍屬未可預料之數。儘管如此，市場依然機遇處處，挑戰滿盈，本集團深信，倚仗強大的品牌價值及雄厚的財務實力，我們將穩佔優勢，擴大資產組合規模，在香港以至其他主要門戶城市建立據點，實現進一步增長。

本人謹藉此機會，對各位股東、同事及業務合作夥伴多年以來的鼎力支持，致以衷心謝意。

主席
鄭維志

香港，二零一五年八月二十六日

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」)，截至二零一五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

截至二零一五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	
		二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
收入	3	539.8	1,317.0
銷售成本		(157.4)	(742.4)
毛利		382.4	574.6
其他收益淨額	4	2.1	7.8
銷售及分銷費用		(24.7)	(54.4)
行政費用		(134.2)	(127.2)
投資物業及金融工具之公平價值變更	5	264.5	1,333.9
經營溢利	6	490.1	1,734.7
財務費用		(53.9)	(70.7)
財務收入		8.0	5.8
應佔合營企業業績		75.2	1.7
應佔聯營公司業績		1.0	(0.2)
除稅前溢利		520.4	1,671.3
稅項	7	(51.7)	(70.4)
期內溢利		468.7	1,600.9
應佔：			
本公司權益持有人		468.8	1,600.9
非控股權益		(0.1)	-
		468.7	1,600.9
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		
- 基本		0.35 港元	1.20 港元
- 攤薄		0.35 港元	1.19 港元

簡明綜合全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	百萬港元	百萬港元
期內溢利	468.7	1,600.9
其他全面收益		
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	(2.9)	(5.0)
重估可供出售金融資產產生之公平價值（虧損）／收益淨額	(66.7)	75.9
淨投資對沖收益／（虧損）淨額	3.2	(3.0)
現金流量對沖之虧損淨額		
－ 公平價值虧損	(29.3)	(20.3)
－ 撥回至損益	(0.4)	19.4
扣除稅項後期內其他全面收益	(96.1)	67.0
期內全面收益總額	372.6	1,667.9
應佔：		
本公司權益持有人	372.7	1,667.9
非控股權益	(0.1)	-
期內全面收益總額	372.6	1,667.9

簡明綜合資產負債表

於二零一五年六月三十日

		未經審核 二零一五年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一四年 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		20,843.6	20,586.1
其他物業、廠房及設備		57.7	58.4
於合營企業之投資		517.2	482.3
合營企業貸款		1,980.0	1,905.8
於聯營公司之投資		97.5	100.0
聯營公司貸款		21.8	21.8
按金及貸款應收款項		17.7	17.5
其他金融資產		419.3	487.0
遞延稅項資產		2.0	4.5
衍生金融工具		2.2	-
		<u>23,959.0</u>	<u>23,663.4</u>
流動資產			
待出售物業	10	1,269.2	1,322.2
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	11	364.1	777.0
其他金融資產		-	38.9
衍生金融工具		-	0.4
存於保管人賬戶之銷售所得款項		1.1	79.1
可收回稅項		12.2	40.7
受限制銀行存款		14.6	13.5
銀行結存及現金		2,158.5	1,592.6
		<u>3,819.7</u>	<u>3,864.4</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	12	367.7	404.4
衍生金融工具		18.0	18.9
應付稅項		58.2	46.2
銀行及其他借款		64.2	63.8
		<u>508.1</u>	<u>533.3</u>
流動資產淨值		<u>3,311.6</u>	<u>3,331.1</u>
資產總值減流動負債		<u>27,270.6</u>	<u>26,994.5</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一五年六月三十日

	未經審核 二零一五年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,782.9	3,815.0
其他長期負債	81.4	91.5
衍生金融工具	175.7	136.6
遞延稅項負債	297.3	271.2
	<u>4,337.3</u>	<u>4,314.3</u>
資產淨值	<u>22,933.3</u>	<u>22,680.2</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	670.6	669.3
儲備	22,261.6	22,009.7
	<u>22,932.2</u>	<u>22,679.0</u>
非控股權益	1.1	1.2
權益總額	<u>22,933.3</u>	<u>22,680.2</u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零一五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二零一四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。

2. 主要會計政策

除下文所述於二零一五年一月一日採納有關香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零一四年十二月三十一日止年度之本公司全年財務報表所採用及說明者一致。

(a) 於二零一五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、經修訂準則、修訂本及對準則之改進

香港會計準則第 19 號（二零一一年）（修訂本）	設定福利金計劃—僱員供款
香港財務報告準則第 7 號（修訂本） 及香港財務報告準則第 9 號（修訂本） 二零一二年年度改進 二零一三年年度改進	香港財務報告準則第 9 號強制生效日期及過渡披露

採納上述新訂或經修訂準則、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) 於二零一五年尚未生效且本集團並無提早採納之新訂準則、經修訂準則、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、經修訂準則、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
香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露計劃	二零一六年一月一日
香港會計準則第 16 號（修訂本）及 香港會計準則第 38 號（修訂本）	折舊和攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則第 27 號（修訂本）	獨立財務報表中使用權益法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 10 號（修訂本）、 香港財務報告準則第 12 號（修訂本） 及香港會計準則第 28 號 （二零一一年）（修訂本）	關於投資性主體：應用合併的例外規定	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產銷售或注資	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購共同經營權益的會計法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 14 號	價格監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 15 號	基於客戶合同的收入確認	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一八年一月一日
二零一四年年度改進		二零一六年一月一日

本集團正評估該等新訂準則、經修訂準則、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已收及應收款項（扣除相關增值稅及折扣）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	115.3	897.8
租金及物業管理收入	413.3	406.8
可供出售金融資產之股息收入	11.2	12.4
	<u>539.8</u>	<u>1,317.0</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) 其他業務。其他業務主要指投資活動及企業活動（包括中央管理及行政職能）。

	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	其他業務 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一五年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	115.3	342.1	71.2	11.2	-	539.8
分部之間銷售	-	3.9	0.4	-	(4.3)	-
總額	115.3	346.0	71.6	11.2	(4.3)	539.8
業績						
投資物業及金融工具之 公平價值變更前之 溢利／（虧損）	(1.8)	245.6	20.0	(38.2)	-	225.6
投資物業及金融工具之 公平價值變更	-	285.6	(30.8)	9.7	-	264.5
經營溢利／（虧損）	(1.8)	531.2	(10.8)	(28.5)	-	490.1
財務費用	-	(28.5)	(9.5)	(33.9)	18.0	(53.9)
財務收入	-	2.8	3.1	20.1	(18.0)	8.0
應佔合營企業業績	82.2	(2.7)	(4.3)	-	-	75.2
應佔聯營公司業績	-	-	1.0	-	-	1.0
除稅前溢利／（虧損）	80.4	502.8	(20.5)	(42.3)	-	520.4
稅項						(51.7)
期內溢利						468.7
其他項目						
折舊及攤銷	-	1.0	-	1.5	-	2.5
出售其他物業、廠房及設備之 收益淨額	-	(0.1)	-	-	-	(0.1)

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	其他業務 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一四年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	897.8	332.8	74.0	12.4	-	1,317.0
分部之間銷售	-	6.6	-	-	(6.6)	-
總額	897.8	339.4	74.0	12.4	(6.6)	1,317.0
業績						
投資物業及金融工具之 公平價值變更前之 溢利／(虧損)	162.4	247.3	30.9	(39.8)	-	400.8
投資物業及金融工具之 公平價值變更	-	1,314.4	26.3	(6.8)	-	1,333.9
經營溢利／(虧損)	162.4	1,561.7	57.2	(46.6)	-	1,734.7
財務費用	(2.7)	(49.7)	(8.4)	(29.0)	19.1	(70.7)
財務收入	0.1	0.7	2.8	21.3	(19.1)	5.8
應佔合營企業業績	10.5	(5.0)	(3.8)	-	-	1.7
應佔聯營公司業績	0.4	-	(0.6)	-	-	(0.2)
除稅前溢利／(虧損)	170.7	1,507.7	47.2	(54.3)	-	1,671.3
稅項						(70.4)
期內溢利						1,600.9
其他項目						
折舊及攤銷	3.9	1.0	-	2.1	-	7.0
出售其他物業、廠房及設備之 虧損／(收益)淨額	2.9	0.4	-	(0.3)	-	3.0

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	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
香港	497.7	1,276.7
中國	17.6	15.8
英國	10.9	10.1
新加坡	12.2	13.2
其他	1.4	1.2
	539.8	1,317.0

4. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
持有至到期之投資之利息收入攤銷	0.4	0.9
匯兌虧損淨額	(0.4)	(2.9)
因終止服務式公寓經營協議而產生之補償收入	-	8.1
其他	2.1	1.7
	<u>2.1</u>	<u>7.8</u>

5. 投資物業及金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
投資物業公平價值變更	<u>245.2</u>	<u>1,345.7</u>
金融工具公平價值變更		
- 衍生金融工具之公平價值收益／（虧損）淨額	9.2	(5.0)
- 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／（虧損）	<u>10.1</u>	<u>(6.8)</u>
	<u>19.3</u>	<u>(11.8)</u>
	<u>264.5</u>	<u>1,333.9</u>

6. 經營溢利

截至六月三十日止六個月	
二零一五年	二零一四年
百萬港元	百萬港元

經營溢利已扣除／（計入）以下各項：

以股份為基礎之補償開支（經扣除已失效之獎勵股份）	5.2	4.6
員工成本（包括董事酬金）	114.2	102.5
持有至到期之投資之利息收入攤銷	(0.4)	(0.9)
其他物業、廠房及設備之折舊	2.5	7.0
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	76.3	73.3
出售其他物業、廠房及設備之（收益）／虧損	(0.1)	3.0
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.5	0.7
	<u>5.2</u>	<u>4.6</u>

7. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按**16.5%**（二零一四年：**16.5%**）之稅率計算。海外利得稅根據期內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

於簡明綜合收益表扣除之稅項金額是指：

截至六月三十日止六個月	
二零一五年	二零一四年
百萬港元	百萬港元

本期稅項		
– 香港利得稅	23.2	41.2
– 於過往年度超額撥備	(1.2)	-
– 其他司法權區稅項	0.1	-
	<u>22.1</u>	<u>41.2</u>
遞延稅項		
– 投資物業公平價值變更	9.2	11.3
– 稅項折舊之暫時差異	8.7	5.3
– 動用稅務虧損	11.6	12.7
– 預扣稅	0.1	(0.1)
	<u>29.6</u>	<u>29.2</u>
所得稅開支	<u>51.7</u>	<u>70.4</u>

8. 每股盈利

本公司權益持有人應佔溢利之每股基本及攤薄盈利乃根據下列財務資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	百萬港元	百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	<u>468.8</u>	<u>1,600.9</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
已發行普通股加權平均數	1,340,077,043	1,336,361,747
根據本公司股份獎勵計劃可予發行 並有潛在攤薄影響之股份	<u>4,114,755</u>	<u>4,657,653</u>
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,344,191,798</u>	<u>1,341,019,400</u>

9. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	百萬港元	百萬港元
中期股息每股普通股 4.2 港仙（二零一四年：4.2 港仙）	<u>56.3</u>	<u>56.2</u>

於二零一五年八月二十六日，董事會議決宣派中期股息普通股每股 4.2 港仙（二零一四年：每股 4.2 港仙）。中期股息之金額為 56,300,000 港元（二零一四年：56,200,000 港元），尚未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零一五年十二月三十一日止年度在股東權益中確認。

10. 待出售物業

	二零一五年	二零一四年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
持作出售之發展中物業	1,083.0	1,056.7
已落成物業	<u>186.2</u>	<u>265.5</u>
	<u>1,269.2</u>	<u>1,322.2</u>

11. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款	17.1	99.4
遞延應收租金	15.9	12.5
應收合營企業款項及合營企業貸款	235.9	589.9
應收聯營公司款項及聯營公司貸款	0.8	1.2
其他應收款項、按金及預付款項	94.4	74.0
	<u>364.1</u>	<u>777.0</u>

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

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
尚未到期	7.2	87.7
1 至 30 天	4.6	3.1
31 至 90 天	2.2	5.8
90 天以上	3.1	2.8
	<u>17.1</u>	<u>99.4</u>

12. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	6.5	5.7
已收物業銷售按金	6.3	6.2
已收租金按金	169.3	162.2
應付工程費用	59.8	64.6
應付合營企業款項	1.3	1.2
應付聯營公司款項	0.1	0.2
出售附屬公司產生之其他成本之撥備	5.1	6.0
其他應付賬款及應計費用	119.3	158.3
	<u>367.7</u>	<u>404.4</u>

12. 應付貨款及其他應付款項及應計費用（續）

以下為本集團於結算日之應付貨款賬齡分析：

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
零至 30 天	5.0	4.7
31 至 90 天	0.5	0.4
90 天以上	1.0	0.6
	<u>6.5</u>	<u>5.7</u>

13. 結算日後事項

二零一五年八月十七日，本集團與一名獨立第三方簽訂買賣合約，收購一處位於倫敦之商業物業作為長線投資，收購代價為 255,000,000 港元。收購預計於二零一五年九月完成。

於二零一五年八月二十一日，本集團透過與一名獨立第三方成立之合營企業，收購另一處位於倫敦之商業物業 25% 的權益作為長線投資，本集團投資該合營企業代價約為 570,000,000 港元。收購預計於二零一五年九月完成。

14. 比較數字

由於綜合收益表之呈列方式變更，若干比較數字已重新分類以符合本期間之呈列方式。

中期財務資料之審閱

截至二零一五年六月三十日止六個月之中期財務資料乃未經審核，但已經由本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱應聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」之規定予以審閱。本公司之審核委員會亦已審閱中期財務資料。

中期股息及記錄日期

董事宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度之中期股息每股 4.2 港仙（二零一四年：4.2 港仙）。中期股息將於二零一五年十月五日或前後派發予於二零一五年九月十六日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一五年九月十六日下午四時三十分前將一切股份過戶表格連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，方符合資格領取中期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

二零一五年上半年度，本集團之收入為 540,000,000 港元，較二零一四年同期之 1,317,000,000 港元減少 777,000,000 港元。收入減少主要由於年內首六個月的物業發展銷售有所下降所致。權益持有人應佔綜合溢利為 469,000,000 港元，較二零一四年同期之 1,601,000,000 港元減少 1,132,000,000 港元。溢利減少主要源於二零一五年上半年度投資物業及金融工具之公平價值淨收益 265,000,000 港元低於二零一四年同期之 1,334,000,000 港元，且物業發展溢利亦見下調。

物業發展

二零一五年上半年度，物業發展分部之收入為 115,000,000 港元，較二零一四年同期之 898,000,000 港元減少 783,000,000 港元。期內，該分部之除稅前溢利為 80,000,000 港元，較二零一四年同期之 171,000,000 港元減少 91,000,000 港元。該溢利減少主要出於二零一五年上半年度全資擁有發展項目錄得之銷售較二零一四年同期為低。

全資擁有項目

位於銅鑼灣華倫街 9 號之「瑋華」，是一個住宅及商業項目，實用面積約為 53,000 平方呎，包括 103 個住宅單位和兩個地面零售舖位。於二零一五年上半年度，約售出 6% 之住宅單位；而截至二零一五年六月三十日止，項目共約 88% 之住宅單位已累計售出。

位於西半山加冕臺 1 號之「No.1 加冕臺」，是一個擁有 77 個單位、實用面積約為 29,000 平方呎之住宅項目。於二零一五年上半年度，約售出 3% 之住宅單位；而截至二零一五年六月三十日止，項目共約 95% 之住宅單位已累計售出。

位於屯門小秀青山公路 — 大欖段之低密度住宅用地，其總樓面面積約為 159,000 平方呎。地基工程及地盤平整工程已於八月開始動工，該項目預期於二零一九年前竣工。

位於筲箕灣之優質海景住宅用地，其總樓面面積約為 46,000 平方呎。地基工程已於六月開展，該項目預期於二零一八年竣工。

合營企業項目

本集團擁有位於大埔白石角「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」項目各 15% 之權益。於二零一五年上半年度，「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」分別已售出約 18%、8% 及 9% 的住宅單位。截至二零一五年六月三十日止，「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」累計已售出之住宅單位，分別為約 82%、90% 及 92%。

本集團擁有 30% 權益之半山「懿峯」，於二零一五年上半年度售出約 2% 住宅單位。而截至二零一五年六月三十日止，全部住宅單位均已售罄。

本集團擁有 50% 權益之紅磡項目「何文田山畔」，鄰近未來港鐵觀塘綫延綫及沙中綫的何文田站。該發展項目提供 173 個住宅單位，實用面積約為 128,000 平方呎。於二零一五年上半年度，約一成住宅單位已透過二零一五年六月之預售活動成功售出。截至二零一五年六月三十日止，項目共約 14% 之預售住宅單位已累計售出。本集團為該項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。上蓋建築工程正在進行，該項目預期於二零一六年竣工。

本集團在沙田九肚擁有兩個低密度住宅項目，持有當中各 35% 之權益。該兩幅用地總樓面面積合共約為 460,000 平方呎，本集團擔任該兩個項目之聯席項目經理及總銷售與市場推廣經理。地基工程正在進行，該等項目預期於二零一七年竣工。

物業投資及管理

二零一五年上半年度，物業投資及管理分部之收入為 342,000,000 港元，較二零一四年上半年度之 333,000,000 港元上升 9,000,000 港元。期內，該分部之除稅前溢利（包括公平價值變動）為 503,000,000 港元，較二零一四年同期之 1,508,000,000 港元減少 1,005,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變動，該分部於二零一五年首六個月之除稅前溢利為 217,000,000 港元，較二零一四年同期之 193,000,000 港元增加 24,000,000 港元。該增長反映本集團投資物業的租金持續上揚以及於二零一四年下半年度因償還銀行貸款所節省的財務費用。

位於香港的全資擁有物業

於二零一五年六月三十日，本集團之投資物業組合包括佔地 1,500,000 平方呎之甲級寫字樓，以及佔地 700,000 平方呎之工業物業，總公平價值為 17,804,000,000 港元。

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。於二零一五年六月三十日，該物業之出租率約為 97%。於二零一五年上半年度，約 7% 之租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 14%。約有 14% 之租約將於二零一五年下半年度屆滿，並將按其時之市場條件續期。

W Square 位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，提供總樓面面積約 129,000 平方呎之辦公室及零售舖位。於二零一五年六月三十日，該物業之出租率約為 94%。於二零一五年上半年度，約 14% 之租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 8%。約有 14% 之租約將於二零一五年下半年度屆滿，並將按其時之市場條件續期。

本集團擁有荃灣永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心兩幢工業物業，總樓面面積合共約為 684,000 平方呎。於二零一五年六月三十日，兩項物業均基本達至全面租出。於二零一五年上半年度，約 10% 之租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 32%。約有 25% 之租約將於二零一五年下半年度屆滿，並將按其時之市場條件續期。

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。於二零一五年六月三十日，該物業已全面租出。

位於倫敦西區 **Brook Street** 之高端商業物業，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。於二零一五年六月三十日，該物業之出租率約為 74%。在本中期業績公告之日，其出租率更進一步提升至 87%。

於二零一五年八月，本集團收購一處位於倫敦西區 **Berkeley Square 35** 號的商業物業，該物業樓高六層，擁有室內淨面積約為 7,900 平方呎之寫字樓。在本中期業績公告之日，該物業已全面租出。收購將於二零一五年九月完成。

位於英國倫敦的合營企業物業

於二零一五年八月，本集團透過與獨立第三方成立之合營企業，收購一處位於倫敦 **Fleet Place 10** 號之商業物業的 **25%** 權益。該物業樓高 **12** 層，擁有室內淨面積約為 **186,000** 平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。在本中期業績公告之日，該物業已全面租出。收購將於二零一五年九月完成。

位於中國的合營企業物業

本集團擁有「尚濱江」之五成權益，「尚濱江」為一幢位於上海浦東陸家嘴的豪華公寓大廈。該項目擁有總樓面面積約 **210,000** 平方呎，提供共 **97** 個單位。本集團為該發展項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。該項目已於八月落成，可供租售。

服務式住宅物業投資及管理

服務式公寓投資及管理分部於二零一五年上半年度之收入為 **71,000,000** 港元，而二零一四年上半年度則為 **74,000,000** 港元。期內，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變動）為 **21,000,000** 港元，而二零一四年同期錄得溢利 **47,000,000** 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變動，該分部之除稅前溢利為 **10,000,000** 港元，而二零一四年同期為 **21,000,000** 港元。

二零一五年上半年度，由於訪港旅客與入境旅遊相關消費均告放緩，香港酒店業呈現不景氣，**Lanson Place Hotel** 的表現也備受影響。

「上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓」維持穩定的出租率及平均租金水平。「北京逸蘭（新城國際）服務式公寓」之入住率持續超過 **90%**，平均租金穩步增長。儘管吉隆坡當地經濟因油品及商品市場回落而面對重重挑戰，**Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences** 於二零一四年十二月全面開業後，入住率穩步上升，平均租金亦趨穩定。

於二零一五年七月，本集團簽訂了一份為期十年的管理合約，為位於上海浦東外高橋自貿區之「森蘭壹公館服務式公寓」提供管理服務。此為 **Lanson Place** 在上海管理的第五家物業。該物業提供 **196** 個開放式及一臥室至三臥室單位，預計將於二零一六年第二季度前後開業。

期內，除「懿薈」外，「瑋華」、「**No.1** 加冕臺」及「尚濱江」均推行了「逸蘭尊貴住客服務」。

Lanson Place 管理之物業一如既往贏得眾多旅客的好評。**Lanson Place Hotel** 再度榮獲 **TripAdvisor** 頒發「二零一五年度卓越企業」。**Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences** 在二零一五年度國際酒店及物業大獎中，摘下「亞太地區組別最佳酒店套房」之榮譽。此外，「上海逸蘭（金橋）服務式公寓」與逸蘭酒店及公寓管理有限公司分別於第十屆中國酒店星光獎中，勇奪「中國最佳設計精品酒店式公寓」及「中國最佳服務式公寓運營商」之殊榮。

其他業務

其他業務分部代表投資活動及企業（包括中央管理及行政職能）支出。二零一五年上半年度之分部收入為 11,000,000 港元，而二零一四年上半年度為 12,000,000 港元。期內，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變動）為 42,000,000 港元，較二零一四年同期之 54,000,000 港元減少 12,000,000 港元。倘不計入金融工具之公平價值變動，該分部之除稅前虧損為 52,000,000 港元，而二零一四年同期為 48,000,000 港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日，本集團之資產淨值合共為 22,933,000,000 港元（二零一四年十二月三十一日：22,680,000,000 港元）。為數 253,000,000 港元之增幅主要來自期內溢利 469,000,000 港元，被重估可供出售金融資產產生之公平價值虧損 67,000,000 港元及於二零一五年上半年度派發之二零一四年末期股息 125,000,000 港元所抵銷。

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行及其他借款共為 3,847,000,000 港元（二零一四年十二月三十一日：3,879,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	64	2%	64	2%
一至二年內	629	16%	459	12%
二至五年內	1,248	32%	1,427	37%
五年後	1,906	50%	1,929	49%
	<u>3,847</u>	<u>100%</u>	<u>3,879</u>	<u>100%</u>

於二零一五年六月三十日，本集團之借款淨額（即銀行借款及定息債券總額減銀行結存及現金）為 1,689,000,000 港元（二零一四年十二月三十一日：2,286,000,000 港元），佔本集團資產淨值 7%（二零一四年十二月三十一日：10%）。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。

本集團之銀行結存及現金與未動用循環貸款融資載列如下：-

	二零一五年 六月三十日 百萬港元	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	2,159	1,593
未動用循環貸款融資	2,203	2,210
	<u>4,362</u>	<u>3,803</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、人民幣及英鎊進行其業務。對於以外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時候對沖至合理水平。

或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團因本公司就一間聯營公司及若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債 2,849,000,000 港元（二零一四年十二月三十一日：2,858,000,000 港元）。該等擔保為個別擔保，並以本集團於聯營公司及合營企業之權益比例為限。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團向聯營公司／合營企業提供之墊款 1,586,000,000 港元（二零一四年十二月三十一日：1,531,000,000 港元），已作為聯營公司／合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。本集團於該等聯營公司／合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零一五年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為 5,181,000,000 港元、1,083,000,000 港元及 289,000,000 港元之投資物業、待出售物業及其他金融資產。

前景

在市場預期加息、新近股市和人民幣匯價波動、零售市道下滑，以至港府繼續對樓市採取降溫措施等種種因素影響下，本集團預期今年餘下時間，香港地產市場仍將面臨挑戰。

藉著參與土地公開拍賣和私人招標，加上穩健的財務狀況及強大的合作夥伴網絡，本集團正位處有利位置，作出策略性部署，使旗下住宅、商業及服務式公寓投資組合更趨多元化，從而建立可擴展的住宅物業項目陣容，並增強經常性收入基礎。

我們將繼續通過優秀的產品設計和項目執行，適時完成「何文田山畔」、沙田九肚、屯門小秀及筲箕灣的住宅項目。我們將窺準時機，以進一步預售「何文田山畔」項目及在上海推出「尚濱江」項目，同時繼續推售尚餘的「瑋華」、「No.1 加冕臺」、「天賦海灣」、「溢玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」現樓單位。

在出租率高企及預期能為不少到期租約取得理想租金上調的支持下，我們對在下半年度維持旗下優質商業物業的租賃業務增長，抱持十足信心。我們最近在倫敦購入的兩個寫字樓項目，亦將在第四季度開始為本集團帶來額外經常性收入貢獻。

我們期待透過與第三方訂立管理合約，讓 **Lanson Place** 品牌的足跡延伸至更多門戶城市，並會開展上海第四和第五家服務式公寓項目的籌備作業工作，預計兩者將於二零一六年上半年度投入服務。

僱員

於二零一五年六月三十日，本集團聘有約 **530** 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。

僱員（包括董事）合資格參加本公司之股份獎勵計劃，根據有關計劃，獎勵股份一般可於十年內分期行使。

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。於截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本公司已貫徹遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之全部適用守則條文，惟董事會主席因要務而未能出席本公司於二零一五年五月二十一日舉行之股東週年大會除外。

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」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一五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股份

於截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司或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二零一五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，並於二零一五年九月十一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
公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零一五年八月二十六日

於本公告發表日期，本公司之董事如下：

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（郭顯灃為彼之替任董事）、康百祥、吳德偉及陳周薇薇

獨立非執行董事：

馬世民、方鏗、楊傑聖、鮑文及鄭海泉