

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)

截至二零一八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：

本人欣然宣佈，截至二零一八年六月三十日止六個月，集團股東應佔綜合溢利為 1,036,000,000 港元，每股盈利為 0.77 港元。董事會建議派發中期股息每股 6.0 港仙。

二零一八年上半年，儘管美國兩度加息，但香港住宅物業市場在供求情況緊張，投資者及最終用家需求強勁底下，市場氣氛持續熾熱，地皮和物業交易價格再度突破高位。於第二季度，我們推出位於九肚山其中一個低密度豪宅項目「濶瀚」的洋房及特色分層單位，不僅為該樓盤售價創下新高，也成為區內住宅物業的新高指標。在個別單位交付予買家以後，相關的銷售收益將於二零一八和二零一九年內確認。

我們於去年十二月及今年一月分別出售兩項投資物業，兩宗交易均於回顧期內圓滿完成，帶來現金流入達 5,013,000,000 港元。這為集團提供充裕財務資源，適時掌握市場可能湧現的增長機遇。此外，在一月出售事項中獲得的收益 693,000,000 港元，已於上半年度入賬。

為了策略性地優化市場定位和擴張旗下資產組合，集團先後於中環的傳統核心商業區及迅速崛起的九龍東第二核心商業區建立據點，以享地利之先。我們於去年十月投得的結志街／嘉咸街優質綜合商業用地，總體規劃工作已經開展，將發展成為涵蓋甲級寫字樓、酒店、零售店舖及公共休憩空間帶的大型綜合商業項目。

至於香港的寫字樓租賃市場，遷離傳統商業區繼續成為租戶之間的趨勢，加上順應企業擴張及重整辦公室的需要，市場對九龍東的甲級寫字樓需求保持強勁。在上半年度，寫字樓的租售成交價大幅升至新高。我們坐落觀塘的甲級雙子塔式旗艦寫字樓物業 **Landmark East**，受益於高質素的國際及本地公司租戶群，對大面積及高規格寫字樓空間有特定訴求，於期內繼續實現高出租率及穩定租金收入增長。

在服務式物業方面，集團旗下服務式公寓投資及管理品牌 **Lanson Place** 的所有管理物業，均錄得不俗業績。我們於上半年簽訂了一份為期十年的管理合約，於墨爾本營運全新高端服務式公寓項目，預期於二零二二年正式竣工。此為集團首個於澳洲經營的項目，同時亦是我們在亞太區的第十二個管理項目。

本人謹藉此機會，感謝各董事會成員時刻給集團帶來真知灼見，同時向所有業務夥伴、同事和相關持份者多年來的鼎力支持，致以衷心謝意。

主席
鄭維志

香港，二零一八年八月二十四日

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」)，截至二零一八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

截至二零一八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 二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入	3	469.5	545.8
銷售成本		(99.4)	(138.4)
毛利		370.1	407.4
其他(虧損)/收益淨額	4	(32.5)	3.7
銷售及分銷費用		(18.1)	(30.2)
行政費用		(155.2)	(154.1)
公平價值變更			
– 投資物業		337.3	239.9
– 金融工具	5	(104.8)	14.2
		232.5	254.1
出售附屬公司之收益	13	693.3	-
經營溢利	6	1,090.1	480.9
財務費用		(34.7)	(37.1)
財務收入		15.6	17.5
應佔合營企業業績		40.3	41.8
應佔聯營公司業績		0.9	1.2
除稅前溢利		1,112.2	504.3
稅項	7	(43.1)	(53.5)
期內溢利		1,069.1	450.8
應佔期內溢利：			
本公司股東		1,035.5	449.8
永續資本證券持有人		33.1	-
非控股權益		0.5	1.0
		1,069.1	450.8
本公司股東應佔每股盈利	8		
– 基本		0.77 港元	0.33 港元
– 攤薄		0.77 港元	0.33 港元

簡明綜合全面收益表

截至二零一八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 二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
期內溢利	1,069.1	450.8
其他全面收益		
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	(11.3)	35.8
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益淨額	-	73.9
淨投資對沖之收益淨額		
– 公平價值收益	1.6	4.3
– 結算時之變現	0.2	-
現金流量對沖之收益淨額	4.3	0.5
應佔一間合營企業之其他全面收益	1.5	1.3
扣除稅項後期內其他全面收益	(3.7)	115.8
期內全面收益總額	1,065.4	566.6
應佔期內全面收益總額：		
本公司股東	1,031.8	565.6
永續資本證券持有人	33.1	-
非控股權益	0.5	1.0
期內全面收益總額	1,065.4	566.6

簡明綜合資產負債表

於二零一八年六月三十日

	附註	未經審核 二零一八年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一七年 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		19,638.4	19,317.1
其他物業、廠房及設備		75.7	78.7
於合營企業之投資		703.4	661.7
合營企業貸款		5,114.3	6,070.7
於聯營公司之投資		12.1	14.7
聯營公司貸款		14.4	14.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資		420.3	-
可供出售金融資產		-	529.9
遞延稅項資產		18.3	13.4
衍生金融工具		38.5	49.3
		<u>26,035.4</u>	<u>26,750.2</u>
流動資產			
待出售物業	10	4,187.9	3,856.2
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	11	1,202.7	2,102.7
衍生金融工具		4.9	0.5
可收回稅項		0.2	0.6
銀行結存及現金		3,989.4	654.2
		<u>9,385.1</u>	<u>6,614.2</u>
資產列為待售資產	13	-	2,131.7
		<u>9,385.1</u>	<u>8,745.9</u>
流動負債			
應付貸款及其他應付款項及應計費用	12	978.8	912.3
衍生金融工具		16.9	25.2
應付稅項		77.4	43.3
銀行及其他借款		512.9	1,401.5
		<u>1,586.0</u>	<u>2,382.3</u>
與資產列為待售資產直接相關之負債	13	-	39.3
		<u>1,586.0</u>	<u>2,421.6</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一八年六月三十日

	未經審核 二零一八年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	4,807.7	4,782.6
其他長期負債	45.7	57.7
衍生金融工具	105.9	101.4
遞延稅項負債	332.2	322.9
	<u>5,291.5</u>	<u>5,264.6</u>
資產淨值	<u>28,543.0</u>	<u>27,809.9</u>
權益		
股東資金		
股本	674.6	673.1
儲備	26,348.7	25,616.8
	<u>27,023.3</u>	<u>26,289.9</u>
永續資本證券	1,513.7	1,514.5
非控股權益	6.0	5.5
	<u>28,543.0</u>	<u>27,809.9</u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零一八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二零一七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。

本中期業績公佈乃摘錄自中期財務資料。

2. 主要會計政策

除下文所述於二零一八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二零一七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) 於二零一八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 40 號的修訂	投資物業之轉讓
香港財務報告準則第 2 號的修訂	以股份為基礎之支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第 15 號的修訂	對香港財務報告準則第 15 號客戶合同收益之澄清
年度改進	二零一四年至二零一六年週期的年度改進
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	客戶合同收益
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，採納上述香港財務報告準則之其他新訂或經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋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。

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。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一八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（續）

採納香港財務報告準則第9號之影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融投資及其他金融資產及金融負債之確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融投資及其他金融資產減值以及對沖會計處理之條文。香港財務報告準則第9號會影響房地產投資信託及其他金融投資之分類。

於採納香港財務報告準則第9號後，於二零一八年一月一日之公平價值為529,900,000港元之房地產投資信託及其他金融投資由可供出售金融資產重新分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資。該等投資並不符合香港財務報告準則第9號標準之按攤銷成本分類，此乃由於其現金流量並非純粹作為本金及利息之付款。相關公平價值收益310,300,000港元於二零一八年一月一日由投資重估儲備轉移至保留溢利。截至二零一八年六月三十日止六個月，與該等投資有關之公平價值虧損109,500,000港元（原應自簡明綜合全面收益中扣除）已於簡明綜合收益表內確認。

採納香港財務報告準則第15號之影響

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」（用於產品及服務合約）及香港會計準則第11號「建築合約」（用於建築合約）。根據香港財務報告準則第15號，收入在產品或服務之控制權轉讓予客戶時確認。

採納香港財務報告準則第15號對二零一八年一月一日之期初簡明綜合資產負債表並無影響。截至二零一八年六月三十日止六個月，根據香港財務報告準則第15號確認之應佔合營企業業績為40,300,000港元，而採納香港財務報告準則第15號之前則為123,400,000港元。

下表列示就各個別項目確認之調整，不受有關變動影響之項目並無包括在內。

	於二零一八年一月一日		
	以往呈列 百萬港元	採納香港財務 報告準則第9 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
簡明綜合資產負債表（摘要）			
非流動資產			
可供出售金融資產	529.9	(529.9)	-
按公平價值透過損益記賬之金融投資	-	529.9	529.9
權益			
投資重估儲備	310.3	(310.3)	-
保留溢利	21,253.9	310.3	21,564.2

2. 主要會計政策（續）

- (a) 於二零一八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（續）

截至二零一八年六月三十日止六個月

簡明綜合收益表（摘要）	採納香港財務報告 準則第 9 號及 香港財務報告準 則第 15 號之前	採納以下準則之影響		所呈報業績 百萬港元
	百萬港元	香港財務報告 準則第 9 號 百萬港元	香港財務報告 準則第 15 號 百萬港元	
公平價值變更 - 金融工具	4.7	(109.5)	-	(104.8)
應佔合營企業業績	123.4	-	(83.1)	40.3
期內溢利	1,261.7	(109.5)	(83.1)	1,069.1
本公司股東應佔之每股盈利				
- 基本	0.91 港元	(0.08 港元)	(0.06 港元)	0.77 港元
- 攤薄	0.91 港元	(0.08 港元)	(0.06 港元)	0.77 港元

截至二零一八年六月三十日止六個月

簡明綜合全面收益表（摘要）	採納香港財務報告 準則第 9 號及 香港財務報告準 則第 15 號之前	採納以下準則之影響		所呈報業績 百萬港元
	百萬港元	香港財務報告 準則第 9 號 百萬港元	香港財務報告 準則第 15 號 百萬港元	
期內溢利	1,261.7	(109.5)	(83.1)	1,069.1
其他全面收益 已／可於其後重新分類至損益 之項目：				
重估可供出售金融資產產生之 公平價值虧損淨額	(109.5)	109.5	-	-
期內全面收益總額	1,148.5	-	(83.1)	1,065.4

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一八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（續）

簡明綜合資產負債表（摘要）	於二零一八年六月三十日			
	採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之前	採納以下準則之影響		所呈報業績
	百萬港元	香港財務報告準則第9號 百萬港元	香港財務報告準則第15號 百萬港元	
非流動資產				
於合營企業之投資	786.5	-	(83.1)	703.4
按公平價值透過損益記賬之				
金融投資	-	420.3	-	420.3
可供出售金融資產	420.3	(420.3)	-	-
權益				
投資重估儲備	200.9	(200.9)	-	-
保留溢利	22,178.3	200.9	(83.1)	22,296.1

(b) 於二零一八年尚未生效且適用於本集團及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28號的修訂 年度改進	於聯營公司及合營企業之長期權益 二零一五年至二零一七年週期的年度改進	二零一九年一月一日 二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
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

2. 主要會計政策（續）

(b) 於二零一八年尚未生效且適用於本集團及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（續）

香港財務報告準則第 16 號－租賃

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號及相關詮釋，並為出租人與承租人對租賃安排之識別以及兩者之會計處理引入一項全面模式。由於經營租賃與融資租賃之區分已經刪除，這將會導致幾乎所有租賃須於資產負債表內確認。根據新訂準則，資產（租賃資產之使用權）及支付租金之金融負債須予確認入賬。豁免僅適用於短期及低值租賃。出租人之會計處理將不會有重大變動。該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。該準則將於二零一九年一月一日或之後開始之年度報告期間內首個中期期間強制生效。本集團不擬於其生效日期前採納該準則。

除香港財務報告準則第 16 號外，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	
	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
物業銷售及項目管理收入	16.4	94.0
租金及物業管理收入	441.5	441.0
股息收入	11.6	10.8
	<u>469.5</u>	<u>545.8</u>

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。

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
截至二零一八年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	16.4	373.1	68.4	11.6	-	469.5
分部之間銷售	-	7.3	-	-	(7.3)	-
總額	<u>16.4</u>	<u>380.4</u>	<u>68.4</u>	<u>11.6</u>	<u>(7.3)</u>	<u>469.5</u>
業績						
投資物業及金融工具之公平價值 變更及出售附屬公司之收益前 之溢利／（虧損）	(73.8)	264.4	(10.3)	(16.0)	-	164.3
公平價值變更						
- 投資物業	-	290.3	47.0	-	-	337.3
- 金融工具	-	8.4	-	(113.2)	-	(104.8)
出售附屬公司之收益	-	693.3	-	-	-	693.3
經營溢利／（虧損）	<u>(73.8)</u>	<u>1,256.4</u>	<u>36.7</u>	<u>(129.2)</u>	<u>-</u>	<u>1,090.1</u>
財務費用	-	(29.9)	(5.4)	(16.8)	17.4	(34.7)
財務收入	-	0.3	-	32.7	(17.4)	15.6
應佔合營企業業績	4.9	1.2	34.2	-	-	40.3
應佔聯營公司業績	-	0.9	-	-	-	0.9
除稅前溢利／（虧損）	<u>(68.9)</u>	<u>1,228.9</u>	<u>65.5</u>	<u>(113.3)</u>	<u>-</u>	<u>1,112.2</u>
稅項						(43.1)
期內溢利						<u>1,069.1</u>
其他項目						
折舊及攤銷	0.1	0.6	-	4.1	-	4.8
出售其他物業、廠房及設備之 收益	<u>(0.2)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(0.2)</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
截至二零一七年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	94.0	381.2	59.8	10.8	-	545.8
分部之間銷售	-	4.3	0.1	-	(4.4)	-
總額	<u>94.0</u>	<u>385.5</u>	<u>59.9</u>	<u>10.8</u>	<u>(4.4)</u>	<u>545.8</u>
業績						
投資物業及金融工具之公平價值 變更前之溢利／（虧損）	(39.0)	264.6	14.5	(13.3)	-	226.8
公平價值變更						
– 投資物業	-	225.7	14.2	-	-	239.9
– 金融工具	-	4.9	-	9.3	-	14.2
經營溢利／（虧損）	<u>(39.0)</u>	<u>495.2</u>	<u>28.7</u>	<u>(4.0)</u>	<u>-</u>	<u>480.9</u>
財務費用	-	(30.5)	(4.6)	(20.0)	18.0	(37.1)
財務收入	-	0.1	2.9	32.5	(18.0)	17.5
應佔合營企業業績	48.6	3.8	(10.6)	-	-	41.8
應佔聯營公司業績	(0.2)	1.4	-	-	-	1.2
除稅前溢利	<u>9.4</u>	<u>470.0</u>	<u>16.4</u>	<u>8.5</u>	<u>-</u>	<u>504.3</u>
稅項						(53.5)
期內溢利						<u>450.8</u>
其他項目						
折舊及攤銷	-	0.9	-	1.4	-	2.3

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	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
香港	428.7	510.8
新加坡	14.8	11.1
英國	12.9	11.9
中華人民共和國	11.8	10.8
其他	1.3	1.2
	<u>469.5</u>	<u>545.8</u>

4. 其他（虧損）／收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
匯兌（虧損）／收益淨額	(1.0)	2.9
出售其他物業、廠房及設備之收益	0.2	-
一間合營企業應收利息收入撇銷	(34.2)	-
其他	2.5	0.8
	<u>(32.5)</u>	<u>3.7</u>

5. 金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
衍生金融工具之公平價值（虧損）／收益淨額	(6.8)	4.9
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	11.5	9.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(109.5)	-
	<u>(104.8)</u>	<u>14.2</u>

6. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
經營溢利已扣除以下各項：		
以股份為基礎之補償開支	5.2	7.3
員工成本（包括董事酬金）	128.1	129.9
計入銷售成本之物業成本	1.7	43.2
其他物業、廠房及設備之折舊	4.8	2.3
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	84.7	81.7
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.7	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%**（二零一七年：**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	
	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
本期稅項		
- 本期間溢利之本期稅項	36.4	37.6
- 於過往期間（超額撥備）／撥備不足	(0.1)	0.1
	<u>36.3</u>	<u>37.7</u>
遞延稅項		
- 投資物業之公平價值變更	3.1	7.3
- 稅項折舊之暫時差異	8.1	7.8
- 確認稅務虧損	(5.0)	(1.5)
- 其他暫時差異	0.6	0.7
- 於過往期間撥備不足	-	1.5
	<u>6.8</u>	<u>15.8</u>
稅項	<u>43.1</u>	<u>53.5</u>

8. 每股盈利

本公司股東應佔溢利之每股基本及攤薄盈利乃根據下列財務資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
本公司股東應佔溢利	<u>1,035.5</u>	<u>449.8</u>
已發行普通股加權平均數	1,348,909,885	1,345,932,155
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	<u>1,944,115</u>	<u>2,856,315</u>
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,350,854,000</u>	<u>1,348,788,470</u>

9. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
中期股息每股普通股 6.0 港仙（二零一七年：4.5 港仙）	<u>80.9</u>	<u>60.6</u>

於二零一八年八月二十四日，董事會決定宣派中期股息每股普通股 6.0 港仙（二零一七年：4.5 港仙）。該中期股息金額 80,900,000 港元（二零一七年：60,600,000 港元），尚未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零一八年十二月三十一日止年度之股東權益中確認。

10. 待出售物業

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 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	4,181.9	3,848.4
已落成物業	6.0	7.8
	<u>4,187.9</u>	<u>3,856.2</u>

11. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
應收貨款	19.2	55.2
遞延應收租金	12.0	10.7
應收合營企業款項及合營企業貸款	1,022.9	76.4
一間聯營公司貸款	0.3	-
其他應收款項、按金及預付款項	148.3	71.5
來自出售投資物業之應收所得款項	-	1,888.9
	<u>1,202.7</u>	<u>2,102.7</u>

11. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項（續）

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：

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	9.5	48.0
31 至 90 天	3.2	4.1
90 天以上	6.5	3.1
	<u>19.2</u>	<u>55.2</u>

12. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	26.6	21.3
已收租金按金	170.3	185.5
應付工程費用	74.0	100.8
應付合營企業款項	514.9	442.7
出售一間合營企業及附屬公司產生之其他成本之撥備	8.4	8.6
其他應付賬款及應計費用	184.6	153.4
	<u>978.8</u>	<u>912.3</u>

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：

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	25.6	11.3
31 至 90 天	0.6	9.5
90 天以上	0.4	0.5
	<u>26.6</u>	<u>21.3</u>

13. 資產列為待售資產／與資產列為待售資產直接相關之負債

於二零一七年十二月三十一日，下列有關於出售附屬公司之資產及負債被重新分類為持作待售：

	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
資產列為待售資產	
投資物業	2,125.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	1.5
銀行結存及現金	5.2
	<u>2,131.7</u>
與資產列為待售資產直接相關之負債	
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(18.8)
應付稅項	(0.3)
遞延稅項負債	(20.2)
	<u>(39.3)</u>

於二零一八年一月，本集團出售 W Square（一幢位於灣仔之寫字樓及零售綜合物業，總樓面面積達約 129,000 平方呎）的全部權益。此次出售已於二零一八年五月完成。出售收益計算如下：

	百萬港元
初步代價	2,848.8
減：成交後之完成調整	(38.5)
售出之銀行結存及現金	(0.8)
	<u>2,809.5</u>
出售附屬公司之所得款項淨額	2,809.5
減：附屬公司之資產淨值	(2,085.7)
交易成本	(30.5)
	<u>693.3</u>

中期股息及記錄日期

董事宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之中期股息每股 6.0 港仙（二零一七年：4.5 港仙）。中期股息將於二零一八年十月三日當日或前後派發予於二零一八年九月十一日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一八年九月十一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

二零一八年上半年度，本集團之收入為470,000,000港元，而二零一七年同期為546,000,000港元。截至二零一八年六月三十日止六個月之綜合溢利為1,069,000,000港元，較二零一七年同期的451,000,000港元上升618,000,000港元。溢利增加主要由於期內出售附屬公司獲得收益693,000,000港元，惟部分被物業發展收益下調，以及投資物業與金融工具之公平價值收益下降所抵銷。

股東應佔綜合溢利為1,036,000,000港元，較二零一七年同期之450,000,000港元增長586,000,000港元。

股東應佔每股盈利為0.77港元，而二零一七年同期為0.33港元。

物業發展

二零一八年上半年度，物業發展分部之收入為16,000,000港元，而二零一七年同期為94,000,000港元。該分部之除稅前虧損為69,000,000港元，而二零一七年同期錄得之分部除稅前溢利為9,000,000港元。

全資擁有項目

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。該項目已於二零一七年七月取得預售樓花同意書，上蓋建築工程正在進行中，預期於二零一八年竣工。該物業預計於二零一九年完成全面配套設施並開始出租。

位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地「The Carmel」，其總樓面面積約為159,000平方呎。上蓋建築工程正在進行中，該項目預期於二零一九年竣工。

位於屯門掃管笏路之中等密度住宅用地，其總樓面面積約為264,000平方呎。地基工程及地盤平整工程正在進行中，該項目預期於二零二一年竣工。

多數股權項目

本集團擁有位於屯門大欖青山公路之中等密度住宅用地的70%權益，其總樓面面積約為294,000平方呎。地基工程及地盤平整工程正在進行中。該項目預期於二零二二年竣工。

合營企業項目

本集團擁有位於大埔白石角「天賦海灣」、「滙玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」項目各15%之權益。截至二零一八年六月三十日止，「天賦海灣」及「滙玥·天賦海灣」累計已售出共約99%之住宅單位，而「海鑽·天賦海灣」的所有住宅單位已悉數售出。

本集團擁有位於紅磡「何文田山畔」之50%權益。該項目提供173個住宅單位，實用面積約為128,000平方呎。於二零一八年上半年，售出約2%之住宅單位。截至二零一八年六月三十日止，項目共約99%之住宅單位已累計售出。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。

本集團在沙田九肚擁有兩個低密度住宅項目「濠瀚」及「濠豐」，持有當中各35%之權益，總樓面面積合共約為460,000平方呎。「濠瀚」及「濠豐」已於二零一八年三月分別獲發合約完成證明書及佔用許可證。兩個項目預期於二零一八年竣工。「濠瀚」於二零一八年四月底開售，期內已售出約12%之住宅單位。本集團擔任兩個項目之聯席項目經理及總銷售與市場推廣經理。

本集團牽頭的一家合營企業，成功投得市區重建局於中環結志街／嘉咸街發展計劃的地盤C項目。該綜合商業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設施的綜合商業項目，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。該項目目前正處於總體規劃階段。

物業投資及管理

繼於二零一八年上半年完成出售永南貨倉大廈及W Square後，截至二零一八年六月三十日止六個月之物業投資及管理分部收入為373,000,000港元，較二零一七年同期之381,000,000港元減少8,000,000港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為1,229,000,000港元，較二零一七年同期之470,000,000港元增加759,000,000港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更及於二零一八年出售附屬公司所得之一次性收益，該分部於二零一八年上半年之除稅前溢利為237,000,000港元，而二零一七年同期為240,000,000港元。

位於香港的全資擁有物業

於二零一八年六月三十日，本集團之投資物業組合包括Landmark East及瑞興中心，總市場公平價值約為16,529,000,000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。於二零一八年六月三十日，該物業之出租率約為98%。

瑞興中心為坐落九龍灣之工業物業，總樓面面積約為187,000平方呎。於二零一八年六月三十日，該物業之出租率約為96%。

出售位於香港的全資擁有物業

二零一八年一月，本集團以約2,850,000,000港元的價格出售W Square的全部權益。W Square位於灣仔，提供總樓面面積約129,000平方呎的寫字樓及零售綜合物業。此次出售於二零一八年五月完成，並確認693,000,000港元出售收益。

位於英國倫敦的全資擁有物業

於二零一八年六月三十日，本集團位於倫敦之全資擁有投資物業，總面積約為41,000平方呎之甲級寫字樓，其總市場公平價值約為914,000,000港元。

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。

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。

於二零一八年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為83%。

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186,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。於二零一八年六月三十日，該物業之出租率約為94%。

本集團擁有一幢位於倫敦西區Cavendish Square之商業物業之33%權益。該物業擁有室內淨面積約為11,000平方呎之甲級寫字樓。該物業現時空置，正進行翻修及擴建工程，預期於二零一八年下半年竣工。

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個單位，總樓面面積約為6,200平方米。於二零一八年六月三十日，約91%的單位經已租出。

服務式公寓投資及管理

二零一八年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為68,000,000港元，而二零一七年同期則為60,000,000港元。該分部於二零一八年之除稅前溢利（包括公平價值變更）為66,000,000港元，較二零一七年同期之16,000,000港元增加50,000,000港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更，該分部於二零一八年之除稅前溢利為18,000,000港元，較二零一七年同期之10,000,000港元增加8,000,000港元，主要由於香港酒店業務溢利上升。

香港Lanson Place Hotel之出租率有所上升，平均租金保持穩定。

本集團擁有吉隆坡Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences之50%權益，其出租率及平均租金均保持穩定。

Lanson Place目前管理九個第三方服務式公寓項目，其中五個位於上海。其餘的服務式公寓項目位於香港、新加坡、吉隆坡及成都。

二零一八年四月，本集團簽署了一份十年期管理合約，為位於澳洲墨爾本之全新豪華服務式公寓項目提供管理服務。該項目約有117個單位，計劃於二零二二年竣工。這是Lanson Place旗下首個於澳洲營運的項目，也是集團於亞太區的第十二個管理項目。

Lanson Place服務式公寓管理及其物業一如既往贏得眾多旅客的好評。在上海，於二零一八年三月，「逸蘭（錦麟天地）服務式公寓」榮獲二零一八年度TTG中國旅遊大獎之「中國最佳酒店式公寓」獎；而於二零一八年六月，「逸蘭森蘭服務式公寓」也獲《城市旅遊》雜誌頒發二零一八年度「《臻選週末》最佳旅行獎 – 最佳酒店式服務公寓」的殊榮。在吉隆坡，於二零一八年六月，Ambassador Row Hotel Suites by Lanson Place在Travel and Hospitality Awards中摘下「二零一八年度最佳商務酒店（馬來西亞）」獎。至於Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences，亦在二零一八年六月一口氣勇奪三個獎項，包括Travel and Hospitality Awards之「二零一八年度最佳公寓式酒店」獎、HotelsCombined之「二零一八年度卓越大獎」，以及International Hotel Awards之「二零一八至二零一九年度亞太區酒店獎 – 馬來西亞最佳大型酒店」獎。

其他業務

其他業務分部代表投資活動及包括中央管理及行政職能之未分配企業支出。二零一八年上半年度之分部收入為12,000,000港元，而二零一七年同期為11,000,000港元。二零一八年上半年度，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為113,000,000港元，較二零一七年同期之9,000,000港元分部溢利減少122,000,000港元，這主要因為金融工具錄得公平價值變更113,000,000港元。自二零一八年一月一日起，香港財務報告準則第9號「金融工具」生效後，房地產投資信託及其他金融投資已被重新分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資。按市場價值計入的收益或虧損亦必須記錄在損益賬中的金融工具之公平價值的變更。回顧期內，二零一八年按市場價值計入的虧損，代表我們持有之投資的股價下跌。倘不計入金融工具之公平價值損失，二零一八年上半年該分部實現盈虧平衡，而二零一七年同期錄得1,000,000港元除稅前虧損。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團之資產淨值為28,543,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：27,810,000,000港元）。為數733,000,000港元之增幅主要來自期內1,069,000,000港元溢利，被派發之二零一七年末期股息304,000,000港元所抵銷。

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行及其他借款共為5,321,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：6,184,000,000港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一八年六月三十日		二零一七年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	513	10%	1,402	23%
一至二年內	1,230	23%	1,134	18%
二至五年內	3,284	62%	2,776	45%
五年後	294	5%	872	14%
	<u>5,321</u>	<u>100%</u>	<u>6,184</u>	<u>100%</u>

於二零一八年六月三十日，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1,332,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：5,530,000,000港元），佔本集團資產淨值4.7%（二零一七年十二月三十一日：19.9%）。集團負債比率下降，主要由於收到全資擁有物業出售收益，導致銀行結存及現金增加。

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：

	二零一八年六月三十日	二零一七年十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	3,989	654
未動用循環貸款融資	2,124	976
	<u>6,113</u>	<u>1,630</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，其次使用人民幣、英鎊、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。

或然負債

於二零一八年六月三十日，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7,302,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：5,223,000,000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

於二零一八年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款5,317,000,000港元（二零一七年十二月三十一日：5,285,000,000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。

於二零一八年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為3,914,000,000港元、4,182,000,000港元及290,000,000港元之投資物業、待出售物業及按公平價值透過損益記賬之金融投資。

前景

踏入下半年度，中美貿易糾紛升級帶來的不確定性，加上美國加息，近期人民幣和股市波動，以至政府連番出招冀為本地樓市降溫，我們預計香港經濟及地產市場將面臨更大挑戰。

香港政府於六月底宣佈一系列額外措施，以圖解決本地市民的住屋問題，當中包括增加公營或資助房屋供應，並對一手住宅單位開徵空置稅。儘管上述措施所可能帶來的影響，在很大程度上將取決於尚待公佈的細節安排，但確信市場仍需一段時間才能消化和反映相關影響。據此，在按揭利率依然低企及市場資金充裕的情況下，我們相信在可見未來，投資者及最終用家的強勁需求，將會持續為住宅物業市場帶來有力支持。

住宅市場方面，集團將積極謹慎地收購具戰略意義的土地作為項目儲備，並順應時勢抓住有利機遇推售手上已發展單位，以達致最佳回報。我們正密鑼緊鼓地籌備推出「溪瀚」二期，同時為九肚山另一低密度豪宅項目「溪澧」的銷售做好充分部署。此外，我們也在物色良機，推出位於屯門小秀低密度社區的「The Carmel」住宅項目。

至於寫字樓市場，預計企業加快遷往九龍東的趨勢將更加顯著，甲級寫字樓租金可望持續走高。該區發展前景亮麗，Landmark East坐落其中，擁有強大的優質租戶基礎，定當繼續實現高出租率及強勁租金增長。

集團始終秉持一貫的業務發展策略，在加速擴充戰略性土地儲備之餘，也在住宅、商業及／或服務式公寓等領域進一步尋找擴張機會。集團財務實力穩健，手頭現金充足，將繼續積極、選擇性地尋求戰略投資機會，以冀於香港及倫敦進一步購入可促進收益增長的具潛力物業。

僱員

於二零一八年六月三十日，本集團聘有約490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認股權計劃。根據有關計劃，認股權一般可於十年內分期行使。

其他資料

企業管治

本公司致力達致及維持高標準的企業管治，並已制訂政策及程序以遵守監管規定，其中包括上市規則的規定。於截至二零一八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」）作為本公司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二零一八年六月三十日止六個月是否有任何不遵守標準守則之情況作出特定查詢，並已收到所有董事之確認書，確認彼等六個月內均全面遵守載於標準守則內之規定準則。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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二零一八年中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，並將於二零一八年九月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，二零一八年八月二十四日

於本公佈發表日期，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（郭顯灃為其替任董事）、康百祥、吳德偉及陳周薇薇

獨立非執行董事：

馬世民、楊傑聖、鮑文、鄭海泉及林健鋒