

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)

截至二零二一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：

二零二一年上半年，新型冠狀病毒疫情在世界各國持續肆虐，儘管相繼進行大規模疫苗接種計劃，但環球及香港經濟表現依然存在高度不確定性，為企業帶來重重挑戰。面對此等形勢，截至二零二一年六月三十日止六個月，集團股東應佔綜合溢利為 188,000,000 港元，而去年同期則錄得虧損 486,000,000 港元。每股盈利為 0.14 港元。撇除投資物業與金融工具之公平價值虧損淨額，集團實現股東應佔核心綜合溢利 99,000,000 港元。董事會宣布派發中期股息每股 6.0 港仙，與二零二零年同期相同。

在低利率和供應短缺的環境下，首次置業人士的住屋需求仍然是香港住宅物業市場的主要推動力。為把握樓市的穩健需求，集團繼續推售「Upper Gold Coast」系列三個項目的餘下單位。我們已在三月就「OMA OMA」項目獲得佔用許可證，並正努力爭取於第四季度取得合約完成證明書。

今年六月，集團成功投得毗鄰粉嶺高爾夫球場的一幅住宅用地，距離上水港鐵站僅十分鐘之步程，提供總樓面面積高達 284,170 平方呎。我們深信，該地區將受益於政府大力推動新界北區的發展。承載著集團「Upper Gold Coast」系列的成功，我們在「Affordable Luxury」市場已奠定堅實磐基，並將沿此概念進一步規劃和發展這優質地皮。

在香港和倫敦的寫字樓租賃方面，因兩地不時按疫情變化採取嚴峻封城措施，加上企業租戶為節約經營成本而減少承租面積或搬遷，今年上半年寫字樓租賃市道持續疲弱。集團物業的出租率及租金水平均逐步下跌，導致期內租賃收入減少及寫字樓物業估值向下調整。

於四月份，集團完成收購坐落倫敦市中心 Shoe Lane 的一幢甲級寫字樓物業之 21%權益。這項目標誌著我們在倫敦的第七個商業物業，讓集團受惠於物業陣容帶來的規模經濟效應，並擴大我們的經常性租賃收入來源。

旅遊出行限制對全球旅遊業造成打擊，集團旗下 Lanson Place 酒店在香港與吉隆坡的出租率及平均房價仍然受壓，於上半年繼續錄得營運虧損。

面對疫情逆境，集團時刻保持警覺，切實關注業務表現和現金流。本人謹藉此機會感謝所有盡忠職守的員工，尤其是我們的前線團隊，在疫情期間以一貫專業精神和忠誠態度堅守崗位。

最後，本人還要向各董事會成員、業務合作夥伴和持份者致以衷心謝意，唯有大家給予無間斷的支持力量，讓我們可昂首渡過另一個充滿挑戰的一年。

主席
鄭維志

香港，二零二一年八月二十六日

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」），截至二零二一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

截至二零二一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 二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
收入	3	496.8	1,956.5
銷售成本		(162.7)	(1,333.7)
毛利		334.1	622.8
其他收益淨額	4	476.2	4.1
銷售及分銷費用		(25.9)	(109.6)
行政費用		(159.4)	(169.0)
公平價值變更			
– 投資物業		(494.5)	(434.3)
– 金融工具	5	18.4	(248.4)
		(476.1)	(682.7)
經營溢利／（虧損）	6	148.9	(334.4)
財務費用		(59.1)	(46.4)
財務收入		7.7	27.7
應佔合營企業業績		146.7	(60.6)
應佔聯營公司業績		0.8	2.3
除稅前溢利／（虧損）		245.0	(411.4)
稅項	7	(25.4)	(46.5)
期內溢利／（虧損）		219.6	(457.9)
應佔期內溢利／（虧損）：			
本公司股東		188.2	(485.7)
永續資本證券持有人		32.7	31.5
非控股權益		(1.3)	(3.7)
		219.6	(457.9)
本公司股東應佔每股盈利／（虧損）	8		
– 基本		0.14 港元	(0.36 港元)
– 攤薄		0.14 港元	(0.36 港元)

簡明綜合全面收益表

截至二零二一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 二零二一年	二零二零年
	百萬港元	百萬港元
期內溢利／（虧損）	219.6	(457.9)
其他全面收益／（虧損） 不會被重新分類至損益之項目： 於出售一間附屬公司撥回之其他儲備	-	1.9
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	21.5	(82.7)
淨投資對沖之（虧損）／收益淨額		
– 公平價值（虧損）／收益	(20.4)	75.3
– 結算時之變現	14.4	-
現金流量對沖之虧損淨額	(2.2)	(9.3)
於出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	-	0.6
應佔一間合營企業之其他全面收益／（虧損）	0.6	(0.2)
	13.9	(16.3)
扣除稅項後期內其他全面收益／（虧損）	13.9	(14.4)
期內全面收益／（虧損）總額	233.5	(472.3)
應佔期內全面收益／（虧損）總額：		
本公司股東	202.1	(500.1)
永續資本證券持有人	32.7	31.5
非控股權益	(1.3)	(3.7)
期內全面收益／（虧損）總額	233.5	(472.3)

簡明綜合資產負債表

於二零二一年六月三十日

		未經審核 二零二一年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二零年 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		21,816.8	20,375.6
其他物業、廠房及設備		72.4	82.3
於合營企業之投資		1,459.6	1,365.3
合營企業貸款		4,098.3	3,868.3
於聯營公司之投資		24.3	23.3
聯營公司貸款		22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資		508.6	293.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資		586.0	537.8
其他非流動資產		972.8	1,500.7
遞延稅項資產		35.6	31.3
衍生金融工具		58.5	63.1
		<u>29,655.3</u>	<u>28,163.4</u>
流動資產			
待出售物業		4,551.0	4,243.8
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	386.4	1,711.6
按攤銷成本記賬之金融投資		237.1	475.5
按公平價值透過損益記賬之金融投資		6.1	75.3
其他流動資產		690.1	5.3
衍生金融工具		1.7	0.7
存於保管人賬戶之銷售所得款項		1,000.8	1,375.1
可收回稅項		0.4	5.0
銀行結存及現金		1,538.8	1,190.1
		<u>8,412.4</u>	<u>9,082.4</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	5,194.6	4,655.5
衍生金融工具		25.9	32.6
應付稅項		30.6	11.9
銀行及其他借款		1,395.5	725.9
		<u>6,646.6</u>	<u>5,425.9</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零二一年六月三十日

	未經審核 二零二一年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,338.0	3,653.7
其他長期負債	30.3	48.4
衍生金融工具	116.2	110.2
遞延稅項負債	373.6	366.6
	<u>3,858.1</u>	<u>4,178.9</u>
資產淨值	<u>27,563.0</u>	<u>27,641.0</u>
權益		
股東資金		
股本	677.4	677.3
儲備	25,372.1	25,448.3
	<u>26,049.5</u>	<u>26,125.6</u>
永續資本證券	1,512.7	1,513.3
非控股權益	0.8	2.1
	<u>27,563.0</u>	<u>27,641.0</u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零二一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二零二零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

除下文所述於二零二一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二零二零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) 於二零二一年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之準則之修訂本

香港財務報告準則第 16 號的修訂	新型冠狀病毒相關租金寬免
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、	利率基準改革 — 第二階段
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	

採納上述香港財務報告準則之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。

對於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（「利率基準改革 — 第二階段的修訂本」），本集團採用追溯方式應用利率基準改革 — 第二階段的修訂本。有關採納對本期的期初儲備額並無影響，且按利率基準改革 — 第二階段的修訂本的過渡條文所允許，並無就二零二零年報告期間重列比較數字。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零二一年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之準則之修訂本（續）

本集團採用了以下利率基準改革 — 第二階段的修訂本所允許的可行權宜方法：

對於使用按攤銷成本記賬之金融工具，利率基準改革所需的合約現金流量釐定基準變更乃透過調整該實際利率而體現。無收益或虧損會被即時確認。此等權宜方法僅適用於利率基準改革所需的變更，並僅當因利率基準改革的直接後果而有必要進行變更，且釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於先前的基準時，才適用於此情況。

若金融資產及負債合約現金流量釐定基準的變更部分或全部不符合上述標準，則首先將上述可行權宜方法應用於利率基準改革所需的變更，包括更新該工具的實際利率。任何額外變更均評估其修改或終止確認，倘該工具並未終止確認，所產生的修改收益或虧損即時於損益確認。

下表載有本集團於二零二一年六月三十日參考倫敦銀行同業拆息（英鎊）且尚未過渡至英鎊隔夜平均指數而持有的金融工具之詳情：

	於二零二一年六月三十日 之公平價值 百萬港元	其中： 於二零二一年六月三十日 尚未過渡至英鎊隔夜平均指數 百萬港元
按攤銷成本記賬之負債以倫敦銀行同業拆息（英鎊）計息		
銀行借款	268.1	268.1

本集團現正與交易方就與倫敦銀行同業拆息（英鎊）掛鈎的 268,100,000 港元（相當於 24,900,000 英鎊）的銀行借款進行磋商以加入後備方案條款，預計將於本年底前完成。

2. 主要會計政策（續）

(b) 於二零二一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、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
香港財務報告準則第 16 號的修訂	二零二一年六月三十日之後的新型冠狀病毒相關租金寬免	二零二一年四月一日
香港會計準則第 16 號的修訂	作擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第 37 號的修訂	虧損合約 — 履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第 3 號的修訂	對概念框架之引用	二零二二年一月一日
年度改進	二零一八年至二零二零年週期的年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第 17 號	保險合同	二零二三年一月一日
香港會計準則第 1 號的修訂	流動與非流動負債的劃分及相關香港詮釋第 5 號的修訂（二零二零年）	二零二三年一月一日
香港會計準則第 8 號的修訂	會計估計的定義	二零二三年一月一日
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	二零二三年一月一日
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	二零二三年一月一日
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	
	二零二一年	二零二零年
	百萬港元	百萬港元
物業銷售及項目管理收入	127.0	1,581.9
租金收入及物業管理收入	320.0	340.2
金融投資利息收入	17.0	17.0
應收按揭貸款利息收入	22.7	8.7
股息收入	10.1	8.7
	<u>496.8</u>	<u>1,956.5</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
截至二零二一年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	159.5	283.7	26.5	27.1	-	496.8
分部之間銷售	1.2	7.5	-	-	(8.7)	-
總額	160.7	291.2	26.5	27.1	(8.7)	496.8
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變 更前之溢利／（虧損）	465.0	161.2	(12.8)	11.6	-	625.0
公平價值變更						
- 投資物業	-	(501.0)	6.5	-	-	(494.5)
- 金融工具	33.9	11.5	-	(27.0)	-	18.4
經營溢利／（虧損）	498.9	(328.3)	(6.3)	(15.4)	-	148.9
財務費用	(26.0)	(14.5)	(4.9)	(19.1)	5.4	(59.1)
財務收入	0.9	1.4	0.1	10.7	(5.4)	7.7
應佔合營企業業績	35.5	119.7	(8.5)	-	-	146.7
應佔聯營公司業績	-	0.8	-	-	-	0.8
除稅前溢利／（虧損）	509.3	(220.9)	(19.6)	(23.8)	-	245.0
稅項						(25.4)
期內溢利						219.6
其他項目						
折舊及攤銷	5.2	1.0	0.2	3.8	-	10.2

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
截至二零二零年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	1,590.9	311.5	28.4	25.7	-	1,956.5
分部之間銷售	0.7	8.2	-	-	(8.9)	-
總額	<u>1,591.6</u>	<u>319.7</u>	<u>28.4</u>	<u>25.7</u>	<u>(8.9)</u>	<u>1,956.5</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）	142.4	209.1	(11.3)	8.1	-	348.3
公平價值變更						
- 投資物業	(3.9)	(264.2)	(166.2)	-	-	(434.3)
- 金融工具	(47.9)	(12.4)	-	(188.1)	-	(248.4)
經營溢利／（虧損）	<u>90.6</u>	<u>(67.5)</u>	<u>(177.5)</u>	<u>(180.0)</u>	<u>-</u>	<u>(334.4)</u>
財務費用	(16.9)	(25.6)	(12.3)	(8.3)	16.7	(46.4)
財務收入	4.3	1.5	0.1	38.5	(16.7)	27.7
應佔合營企業業績	8.8	(64.3)	(5.1)	-	-	(60.6)
應佔聯營公司業績	-	2.3	-	-	-	2.3
除稅前溢利／（虧損）	<u>86.8</u>	<u>(153.6)</u>	<u>(194.8)</u>	<u>(149.8)</u>	<u>-</u>	<u>(411.4)</u>
稅項						(46.5)
期內虧損						<u>(457.9)</u>
其他項目						
折舊及攤銷	5.0	0.7	-	4.2	-	9.9
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	-	-	(0.5)	-	(0.5)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(0.5)</u>	<u>-</u>	<u>(0.5)</u>

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	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
香港	440.9	1,902.2
英國	14.8	14.5
中華人民共和國	12.6	12.2
新加坡	11.0	9.8
其他	17.5	17.8
	<u>496.8</u>	<u>1,956.5</u>

4. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
因提早終止租賃協議而產生之補償收入	-	2.4
匯兌虧損淨額	(2.2)	(6.4)
物業銷售之已沒收按金	4.2	4.4
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	0.5
一間合營企業實物分派之收益（附註）	472.2	-
出售一間附屬公司之虧損	-	(2.5)
呆壞賬撥備	(4.0)	(0.7)
其他	6.0	6.4
	<u>476.2</u>	<u>4.1</u>

附註：

於二零二一年五月，合營企業項目「濠澧」之所有未出售住宅單位均已向股東分派。該等單位乃持作租賃並分類為投資物業。於分派日期，本集團應佔住宅單位按公平價值 1,922,900,000 港元分派。因此，其導致於本期間錄得公平價值溢利 472,200,000 港元（經扣除稅項）。

5. 金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值收益／（虧損）淨額	6.0	(77.7)
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）	17.3	(9.4)
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(5.9)	(122.5)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之收益／（虧損）	1.0	(38.8)
	<u>18.4</u>	<u>(248.4)</u>

6. 經營溢利／（虧損）

截至六月三十日止六個月
二零二一年 二零二零年
百萬港元 百萬港元

經營溢利／（虧損）已扣除以下各項：

以股份為基礎之補償開支	6.3	7.2
員工成本（包括董事酬金）	134.2	140.6
計入銷售成本之物業成本	77.2	1,244.5
其他物業、廠房及設備之折舊	10.0	9.9
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	74.4	67.5
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.3	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%（二零二零年：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
二零二一年 二零二零年
百萬港元 百萬港元

本期稅項		
– 本期間溢利之本期稅項	23.5	32.5
– 於過往期間撥備不足／（超額撥備）	0.2	(0.2)
	<u> </u>	<u> </u>
	23.7	32.3
遞延稅項		
– 投資物業之公平價值變更	1.9	-
– 稅項折舊之暫時差異	10.2	4.9
– （確認）／動用稅務虧損	(9.3)	11.1
– 其他暫時差異	(1.1)	(1.8)
	<u> </u>	<u> </u>
	1.7	14.2
稅項	<u> </u>	<u> </u>
	25.4	46.5

8. 每股盈利／（虧損）

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	百萬港元	百萬港元
本公司股東應佔溢利／（虧損）	<u>188.2</u>	<u>(485.7)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	百萬港元	百萬港元
已發行普通股加權平均數	1,354,718,854	1,354,390,301
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>24,597</u>	<u>248,692</u>
用於計算每股攤薄盈利／（虧損）之股份加權平均數	<u>1,354,743,451</u>	<u>1,354,638,993</u>

9. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	百萬港元	百萬港元
中期股息每股普通股 6.0 港仙（二零二零年：6.0 港仙）	<u>81.3</u>	<u>81.3</u>

於二零二一年八月二十六日，董事會決定宣派中期股息每股普通股 6.0 港仙（二零二零年：6.0 港仙）。該中期股息金額 81,300,000 港元（二零二零年：81,300,000 港元）並未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零二一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

	二零二一年	二零二零年
	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）	14.6	14.8
遞延應收租金	17.8	13.6
應收合營企業款項	5.2	7.4
合營企業貸款	34.1	1,409.0
合約資產（附註 b）	197.1	178.3
其他應收款項、按金及預付款項	117.6	88.5
	<u>386.4</u>	<u>1,711.6</u>

10. 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。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：

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	9.9	9.1
31 至 90 天	0.8	2.6
90 天以上	3.9	3.1
	<u>14.6</u>	<u>14.8</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

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款（附註 a）	8.2	8.8
合約負債（附註 b）	4,352.9	3,817.7
已收租金按金	166.5	161.3
應付工程費用	150.2	211.4
應付合營企業款項	173.7	70.3
其他應付賬款及應計費用	343.1	386.0
	<u>5,194.6</u>	<u>4,655.5</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：

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	7.7	7.2
31 至 90 天	0.5	1.2
90 天以上	-	0.4
	<u>8.2</u>	<u>8.8</u>

(b) 指物業銷售之已收售樓按金。

12. 期末後事件

於二零二一年六月，本集團成功以總代價 2,616,800,000 港元從香港特別行政區政府投得位於粉嶺古洞的住宅用地。該項交易已於二零二一年七月完成。

於二零二一年八月，本公司與兩間公司訂立協議，以代價 392,500,000 港元出售上述地皮之 15%權益。該項交易已於二零二一年八月完成。

中期股息及記錄日期

董事宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之中期股息每股 6.0 港仙（二零二零年：6.0 港仙）。中期股息將於二零二一年十月五日當日或前後派發予於二零二一年九月十五日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二一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 54 樓，方符合資格領取中期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

二零二一年上半年度，本集團之收入為 497,000,000 港元，而二零二零年同期為 1,957,000,000 港元。收入減少乃由於出售「The Carmel」餘下單位確認的收入較二零二零年將「The Carmel」之所有預售單位交付予買家時首次確認的收入為少。

截至二零二一年六月三十日止六個月之綜合溢利為 220,000,000 港元，較二零二零年同期之虧損 458,000,000 港元增加 678,000,000 港元。有關增加主要由於 (i) 「濤灃」項目未出售單位之實物分派的一次性估值收益 472,000,000 港元，(ii) 包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損減少 390,000,000 港元（二零二一年錄得虧損為 383,000,000 港元，而二零二零年錄得虧損為 773,000,000 港元），被 (iii) 物業發展分部因出售「The Carmel」餘下單位確認的收入減少而錄得 138,000,000 港元之溢利減少所抵銷。

受新型冠狀病毒疫情影響，租賃市場表現疲弱，包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損淨額為 383,000,000 港元。投資物業（主要為 Landmark East）的虧損為 474,000,000 港元。金融工具（主要為利率掉期合約）的收益為 91,000,000 港元。

股東應佔綜合溢利為 188,000,000 港元，較二零二零年同期之綜合虧損 486,000,000 港元增加 674,000,000 港元。

撇除一次性估值收益及包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更，股東應佔核心綜合溢利為 99,000,000 港元，較二零二零年同期之 287,000,000 港元減少 188,000,000 港元，主要歸因於交付予買家的物業銷售減少。

股東應佔每股盈利為 0.14 港元，而二零二零年同期股東應佔每股虧損為 0.36 港元。

物業發展

二零二一年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 160,000,000 港元，而二零二零年同期為 1,591,000,000 港元。由於期內確認「澁澧」項目之未出售單位實物分派的一次性估值收益 472,000,000 港元，該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 509,000,000 港元，而二零二零年同期為 87,000,000 港元。撇除包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更（二零二一年錄得收益為 37,000,000 港元，而二零二零年錄得虧損為 51,000,000 港元）及一次性估值收益 472,000,000 港元，該分部於二零二一年盈虧平衡，而二零二零年同期之溢利為 138,000,000 港元，主要歸因於交付予買家的物業銷售減少。

全資擁有項目

位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地「The Carmel」，該項目提供 178 個分層住宅單位及洋房住宅單位，實用面積約為 147,000 平方呎。於二零二一年上半年度，該項目已售出及交付予買家之住宅單位約 2%（就數目而言），主要為洋房住宅單位及特色單位，相關收入已於期內確認。截至二零二一年六月三十日止，已累計售出約 99%（就數目而言）之住宅單位。

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。佔用許可證於二零二一年三月取得。上蓋建築工程正在進行中，預期於二零二一年第四季竣工及交付予買家。於二零二一年上半年度，該項目已預售約 1%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二一年六月三十日止，已累計預售約 87%（就數目而言）之住宅單位。預售單位交付予買家後，其所帶來的相關收入和溢利將於該個財政期內確認。

本集團在沙田九肚山持有低密度住宅項目「澁瀚」及「澁澧」，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。本集團之「澁瀚」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，實用面積約為 36,000 平方呎，以及 22 個停車場車位。截至二零二一年六月三十日止，已租出超過 90%（就數目而言）之住宅單位。本集團之「澁澧」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，實用面積約為 72,000 平方呎，以及 48 個停車場車位。截至二零二一年六月三十日止，已租出約 60%（就數目而言）之住宅單位。

多數股權項目

本集團擁有毗鄰屯門大欖小秀「The Carmel」項目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。上蓋建築工程已經展開，預期於二零二二年竣工。於二零二一年上半年度，已預售約 11%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二一年六月三十日止，已累計預售約 85%（就數目而言）之住宅單位。預售單位將於二零二二年的關鍵日期以前交付予買家，其所帶來的相關收入和溢利將於該個財政期內確認。

於二零二一年六月，本集團透過政府土地招標，成功投得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，作價 2,600,000,000 港元。本集團於該項目中擁有 85%權益，該用地已於二零二一年七月移交。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 284,170 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。

合營企業項目

本集團透過市區重建局的結志街／嘉咸街發展計劃地盤 C 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。該項目之地基工程正在進行中。

物業投資及管理

二零二一年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入較二零二零年同期之 312,000,000 港元減少至 284,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 221,000,000 港元，而二零二零年同期錄得虧損為 154,000,000 港元。撇除包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更（二零二一年錄得公平價值虧損為 393,000,000 港元，而二零二零年錄得公平價值虧損為 363,000,000 港元）及一次性項目，該分部之除稅前溢利為 172,000,000 港元，而二零二零年同期為 209,000,000 港元。有關溢利減少主要由於疫情導致租賃收入減少。

自二零二零年第二季度以來，受新型冠狀病毒疫情持續影響，寫字樓需求放緩，導致香港及倫敦的寫字樓出租市場轉弱。

於二零二一年六月三十日，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 1,919,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 20,000,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,525,000 平方呎，倫敦佔地 328,000 平方呎，而北京則佔地 6,200 平方米的物業面積。

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。於二零二一年六月三十日，該物業之出租率約為 84%。

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。於二零二一年六月三十日，該物業之出租率約為 85%。該物業已於二零一九年十一月取得活化豁免許可，並於二零二一年四月取得城市規劃委員會的重建許可。

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。

於二零二一年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 97%。

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。

於二零二一年四月，本集團完成收購一幢位於倫敦市西端的主要商業樞紐 **66 Shoe Lane** 的甲級寫字樓物業之 21% 權益。該物業擁有室內淨面積約為 154,000 平方呎之寫字樓及配套空間，另有約 4,000 平方呎的零售舖位。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。

於二零二一年六月三十日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 89%。

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。於二零二一年六月三十日，所有單位經已全面租出。

服務式公寓投資及管理

二零二一年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為 27,000,000 港元，而二零二零年同期則為 28,000,000 港元。該分部於二零二一年上半年度之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 20,000,000 港元，而二零二零年同期錄得分部虧損為 195,000,000 港元，主要歸因於包括合營企業的投資物業之公平價值變更（二零二一年公平價值維持不變，而二零二零年錄得公平價值虧損為 171,000,000 港元）。撇除投資物業之公平價值變更，該分部於二零二一年之除稅前虧損為 20,000,000 港元，而二零二零年虧損為 24,000,000 港元。

本集團全資擁有的位於香港的酒店逸蘭銅鑼灣酒店及擁有 50%權益位於吉隆坡的逸蘭武吉錫蘭服務式公寓持續受到疫情影響，鑑於旅行限制及檢疫措施仍然生效，導致二零二一年上半年度出租率及平均房價均處於低位。

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。出租率在疫情期間保持穩定。

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。二零二一年上半年度之分部收入為 27,000,000 港元，而二零二零年同期為 26,000,000 港元。二零二一年上半年度，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 24,000,000 港元，而二零二零年同期分部之虧損為 150,000,000 港元，這主要歸因於金融工具之公平價值變更（二零二一年錄得公平價值虧損為 27,000,000 港元，而二零二零年錄得公平價值虧損為 188,000,000 港元）。二零二零年公平價值虧損為 188,000,000 港元的主要原因是本集團於新加坡交易所上市的新加坡產業信託的投資錄得 117,000,000 港元之公平價值虧損。

倘不計入金融工具之公平價值變更，二零二一年該分部之除稅前溢利為 3,000,000 港元，較二零二零年之 38,000,000 港元減少 35,000,000 港元，此乃由於期內銀行利息收入減少。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團之資產淨值為 27,563,000,000 港元（二零二零年十二月三十一日：27,641,000,000 港元）。為數 78,000,000 港元之跌幅主要來自派發二零二零年末期股息 285,000,000 港元及向永續資本證券持有人分派 33,000,000 港元，被期內溢利 220,000,000 港元所抵銷。

於二零二一年六月三十日，本集團之銀行及其他借款共為 4,734,000,000 港元（二零二零年十二月三十一日：4,380,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	1,396	29%	726	17%
一至二年內	2,069	44%	1,629	37%
二至五年內	1,257	27%	2,008	46%
五年後	12	0%	17	0%
	<u>4,734</u>	<u>100%</u>	<u>4,380</u>	<u>100%</u>

於二零二一年六月三十日，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 3,195,000,000 港元（二零二零年十二月三十一日：3,190,000,000 港元），佔本集團資產淨值 11.6%（二零二零年十二月三十一日：11.5%）。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：

	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
銀行結存及現金	1,539		1,190	
未動用循環貸款融資	2,461		2,561	
	<u>4,000</u>		<u>3,751</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。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。

或然負債

於二零二一年六月三十日，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 5,343,000,000 港元（二零二零年十二月三十一日：5,415,000,000 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

於二零二一年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款 3,007,000,000 港元（二零二零年十二月三十一日：2,892,000,000 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。

於二零二一年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為 3,495,000,000 港元，1,977,000,000 港元及 34,000,000 港元之投資物業，待出售物業及其他物業、廠房及設備。

前景

步入二零二一年下半年，新一波的新型冠狀變種病毒疫情來襲帶來的不確定性，加上中美局勢持續緊張，拖累了中國和香港的經濟復甦步伐。

集團相信，在低利率環境和供應短缺的情況底下，本地首次置業人士的殷切需求，將繼續支持「Upper Gold Coast」系列餘下單位的推售。我們預計「OMA OMA」於第四季度取得合約完成證明書後，即可將所有預售單位交付予買家，並在交付完成以後確認相關收入及溢利。

集團將繼續專注提升商業和酒店物業的出租率和租金收入。儘管復甦速度緩慢，但我們已經觀察到第三季度的租賃活動和出租水平逐步展現回升迹象。然而，短期業務前景依然不明朗，或許仍會影響集團在二零二一年年底的投資物業估值。

集團擁有穩健的資產負債表，多元化資產組合提供均衡的收入來源，且與多家銀行建有牢固關係，為集團提供堅實支持。這將使集團能夠聚焦於實踐長期業務戰略目標，從容面對市場波動的浪潮，同時有效把握投資機會出現時帶來的良多機遇。

僱員

二零二一年六月三十日，本集團聘有約 460 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。於截至二零二一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二零二一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

於截至二零二一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二零二一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，並於二零二一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，二零二一年八月二十六日

於本公佈發表日期，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、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