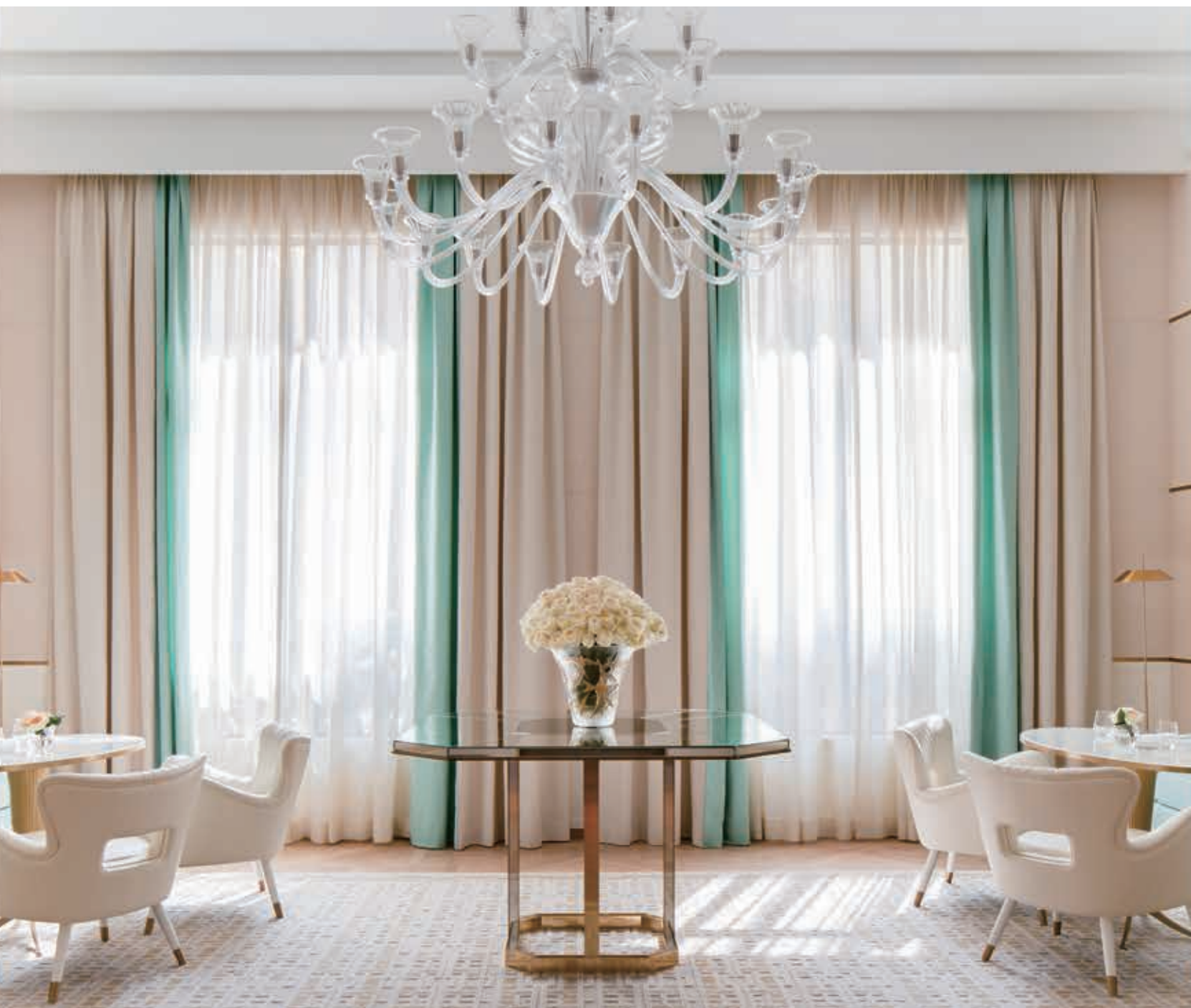


WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369



專業團隊合作無間、
發揮所長、彰顯價值，
完美詮釋「永泰亞洲」和
「Lanson Place」品牌的
優質工藝。

我們全力為客戶
精挑細琢，
打造溫馨創意的居庭，
讓客戶美夢成真。



雕琢
雋永價值

目錄

公司資料	4
財務摘要	5
主席報告	6
管理層討論及分析	8
中期股息	15
中期財務資料的審閱報告	16
簡明綜合收益表	17
簡明綜合全面收益表	18
簡明綜合資產負債表	19
簡明綜合權益變動表	21
簡明綜合現金流量表	23
中期財務資料附註	24
一般資料	44

董事會成員**執行董事**鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)鄭維新 *GBS JP* (副主席兼行政總裁)

鄭文彪

周偉偉

吳家煒

非執行董事郭炳聯 *JP* (郭顯禮為其替任董事)

康百祥

陳周薇薇

獨立非執行董事

楊傑聖

林健鋒 *GBM GBS JP*

吳德偉

林天福 *GBS JP***審核委員會成員**

楊傑聖 (主席)

康百祥

吳德偉

薪酬委員會成員林天福 *GBS JP* (主席)鄭維志 *GBS OBE JP*

楊傑聖

提名委員會成員林天福 *GBS JP* (主席)鄭維志 *GBS OBE JP*鄭維新 *GBS JP*

陳周薇薇

楊傑聖

林健鋒 *GBM GBS JP*

吳德偉

公司秘書兼集團法律顧問

鍾少華

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

本公司法律顧問

司力達律師樓 (香港法律顧問)

Appleby (百慕達法律顧問)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行 (香港) 有限公司

渣打銀行 (香港) 有限公司

星展銀行有限公司，香港分行

主要股份過戶及登記代理

Ocorian Management (Bermuda) Limited

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港股份過戶及登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港

九龍觀塘

巧明街100號

Landmark East

友邦九龍大樓27樓

公司網址<http://www.wingtaiproperties.com>**香港聯合交易所股份代號**

369

財務摘要

下表乃本集團截至二零二五年及二零二四年六月三十日止各六個月期間及截至二零二四年十二月三十一日止五個年度各年之業績及資產及負債之概要：

	中期業績		年度業績				
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元 (附註a)	二零二零年 百萬港元
業績							
收入	442.0	560.3	1,031.1	882.4	4,096.7	3,423.2	2,777.8
除稅前(虧損)/溢利	(1,172.1)	(1,323.2)	(2,521.6)	(768.6)	(152.0)	1,045.4	(555.1)
稅項	(16.6)	(38.4)	(54.4)	(43.8)	(171.9)	(127.8)	(60.8)
本期間/年度(虧損)/溢利	(1,188.7)	(1,361.6)	(2,576.0)	(812.4)	(323.9)	917.6	(615.9)
應佔：							
本公司股東	(1,187.1)	(1,337.1)	(2,559.5)	(890.4)	(540.0)	854.4	(674.4)
永續資本證券持有人	32.7	32.8	66.3	65.8	64.3	65.5	63.8
非控股權益	(34.3)	(57.3)	(82.8)	12.2	151.8	(2.3)	(5.3)
本期間/年度(虧損)/溢利	(1,188.7)	(1,361.6)	(2,576.0)	(812.4)	(323.9)	917.6	(615.9)
資產及負債							
	於六月三十日		於十二月三十一日				
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元	
資產總值	29,937.5	31,085.5	33,988.1	35,499.2	38,738.5	37,245.8	
負債總值	(7,813.9)	(7,764.7)	(7,893.5)	(8,171.9)	(10,572.7)	(9,604.8)	
永續資本證券	(1,491.4)	(1,491.4)	(1,491.4)	(1,491.4)	(1,513.4)	(1,513.3)	
非控股權益	(45.8)	(80.1)	(163.1)	(151.1)	0.5	(2.1)	
本公司股東應佔權益	20,586.4	21,749.3	24,440.1	25,684.8	26,652.9	26,125.6	

附註：

- (a) 本集團採用追溯方式應用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，目前有關採納並無帶來重大影響，而於二零二一年一月一日之期初保留溢利結餘及有關比較數字均未予重列。

致各位股東：

在持續的經濟不確定性下，香港的房地產行業繼續面臨重重挑戰。中美貿易緊張持續、消費情緒低迷以及審慎的投資氣氛進一步抑制了經濟活動，令經營環境更趨艱難。有見及此，發展商採取具競爭力的定價策略推出新住宅項目以刺激需求。房地產行業的復甦仍然有賴於整體經濟的改善，以及消費者和投資者恢復信心。

在此背景下，隨著股市回暖及香港銀行同業拆息（「HIBOR」）下降，住宅物業銷售有所增長，但價格仍然受壓。同時，甲級寫字樓租金因供應量高及需求疲弱而持續承壓，預計疲弱的市況將持續至本地經濟出現明顯復甦為止。

因應獨立估值反映香港物業價值面臨下行壓力，本集團錄得投資物業的估值虧損淨額及發展中物業的減值撥備總額為1,268,000,000港元（二零二四年：1,352,000,000港元）。計入金融工具的估值虧損淨額27,000,000港元（二零二四年：17,000,000港元），非現金估值虧損淨額合共為1,295,000,000港元（二零二四年：1,369,000,000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108,000,000港元（二零二四年：32,000,000港元），主要由於出售一項位於倫敦的投資物業所得收益及財務費用減少所致。每股核心盈利為0.08港元（二零二四年：0.02港元）。包括非現金估值虧損淨額，股東應佔綜合虧損為1,187,000,000港元（二零二四年：1,337,000,000港元），每股虧損為0.87港元（二零二四年：0.99港元）。

經審慎考慮本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。

隨著HIBOR自五月以來下降，住宅市場氣氛有所改善。為把握這一機遇，我們推出了位於大圍及顯徑港鐵站附近的合營企業住宅項目「UNI Residence」的預售，並已成功售出約40%的單位，成績理想。此外，我們亦成功出售了部分「OMA OMA」及「OMA by the Sea」的餘下單位。我們位於上水港鐵站附近的中密度住宅項目「雲向」已於二零二四年十月取得預售樓花同意書，並正準備推出預售。

儘管寫字樓租賃市場氣氛疲弱，我們位於香港的「Landmark East」雙子塔寫字樓的出租率約為86%，高於九龍東的市場平均水平。同時，我們在倫敦的寫字樓物業於報告期內亦保持穩定的出租率。今年六月，本集團完成出售位於倫敦西區Brook Street的一項投資物業，帶來約448,000,000港元的現金流入，並錄得以賬面價值計算的出售收益38,000,000港元。

我們位於中環核心地段的發展項目現已命名為「Central Crossing」，預計將於二零二六年年中竣工。該項目位於威靈頓街118號，介乎嘉咸街及閣麟街之間，是一個罕有的綜合用途項目，包括甲級寫字樓、高端國際酒店、客制化的零售店舖及綠化休憩空間。此項目由國際知名建築事務所Foster + Partners設計，將成為香港最新的標誌性地標。項目旨在通過獨特的城市綠洲，恢復歷史連結和重新建立本地聯繫，為中環帶來一個新景象。項目的營銷和預租工作現正進行中。

二零二五年上半年，我們的逸蘭銅鑼灣酒店繼續透過不同渠道及把握政府推動「盛事經濟」所帶來的機遇，提升出租率。我們致力於提升市場知名度，並提供優質服務，於香港核心繁華的銅鑼灣，為眼光獨到的客人締造賓至如歸的獨特住宿體驗。

此外，逸蘭服務式公寓管理公司進一步擴展其在大灣區的版圖。今年八月，我們已簽署協議，負責管理位於深圳前海的高端服務式公寓「Lanson Place Grand Bayview」。該項目由Foster + Partners設計，包含1,028間公寓及位於前海的核心理商業區，周邊環繞著多家財富500強企業總部、金融機構及創新中心。

本人謹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克服期內的挑戰及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，二零二五年八月二十一日

管理層討論及分析

業務回顧

二零二五年上半年度，本集團之收入為442,000,000港元，而二零二四年同期為560,000,000港元。收入減少主要由於「OMA by the Sea」餘下單位的銷售減少。

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108,000,000港元，較二零二四年同期之32,000,000港元增加76,000,000港元。增加主要由於(i)出售一項位於倫敦的投資物業之收益38,000,000港元；(ii)服務式公寓投資及管理分部虧損減少28,000,000港元；及(iii)財務費用減少。

扣除非控股權益後的總非現金估值虧損淨額（包括應佔合營企業的部分）為1,295,000,000港元，而二零二四年同期為1,369,000,000港元，包括(i)物業組合估值虧損淨額及減值撥備（包括應佔合營企業的部分）1,268,000,000港元（二零二四年：1,352,000,000港元）及(ii)金融工具估值虧損淨額27,000,000港元（二零二四年：17,000,000港元）。

包括總非現金估值虧損淨額，股東應佔綜合虧損為1,187,000,000港元，較二零二四年同期之1,337,000,000港元減少150,000,000港元。

股東應佔每股虧損為0.87港元，而二零二四年為0.99港元。

截至二零二五年六月三十日止六個月之綜合虧損為1,189,000,000港元，較二零二四年同期之1,362,000,000港元減少173,000,000港元。

物業發展

二零二五年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為90,000,000港元，而二零二四年同期為221,000,000港元，主要由於「OMA by the Sea」餘下單位的銷售減少。該分部之除稅前核心虧損為63,000,000港元，而二零二四年為20,000,000港元。由於香港物業市場持續疲弱，同時因應市場估值下調，本集團已基於六月之估值就旗下發展中物業計提減值撥備432,000,000港元（二零二四年：577,000,000港元）。該分部之除稅前虧損（包括減值撥備及估值虧損淨額：二零二五年為507,000,000港元；二零二四年為569,000,000港元）為570,000,000港元，而二零二四年為589,000,000港元。

全資擁有項目

位處屯門掃管笏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。該項目於二零二五年上半年度已售出約3%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二五年六月三十日止，已累計售出約98%（就數目而言）之住宅單位。約1%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二五年上半年度確認。

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。該項目於二零二五年上半年度已售出約1%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二五年六月三十日止，已累計售出約97%（就數目而言）之住宅單位。約1%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二五年上半年度確認。

本集團擁有位於新界粉嶺粉錦公路與青山公路－古洞段交界的中等密度住宅用地「雲向」之85%權益。該項目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，並已於二零二四年十月取得預售樓花同意書及現正籌備預售工作。

合營企業項目

本集團擁有中環一幅綜合商業用地之50%權益。有關項目名為「Central Crossing」。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。該項目將成為Foster + Partners在香港最新的標誌性地標，旨在通過獨特的城市綠洲，恢復歷史連結和重新建立本地聯繫，為中環帶來一個新景象。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。有關項目名為「UNI Residence」。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，提供實用面積約77,000平方呎。該項目已於二零二五年三月取得預售樓花同意書，並已於二零二五年五月展開預售。本集團擔任該項目之總銷售與市場推廣經理。該項目之上蓋建築工程正進行中。截至二零二五年六月三十日止，該項目已預售約40%（就數目而言）之住宅單位。預售單位將於二零二六年的關鍵日期以前交付予買家，其所帶來相關收入將於該財政年度內確認。

物業投資及管理

二零二五年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為264,000,000港元，而二零二四年同期為282,000,000港元。該分部之除稅前核心溢利為210,000,000港元，較二零二四年之179,000,000港元增加31,000,000港元，主要由於出售一項位於倫敦的投資物業之收益38,000,000港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為629,000,000港元，而二零二四年為565,000,000港元，主要由於寫字樓物業（主要為Landmark East）之估值虧損淨額（二零二五年：839,000,000港元；二零二四年：744,000,000港元）增加所致。

於二零二五年六月三十日，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1,940,000平方呎，其總應佔市場公平價值約為18,000,000,000港元。在該投資組合中，香港佔地1,631,000平方呎，而倫敦則佔地309,000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。於二零二五年六月三十日，該物業之出租率約為86%。我們致力於提升建築品質及綠色標準的決心得到肯定，持續獲得多項行業領先的認證，包括國際WELL建築研究院頒發的「WELL v2」鉑金級、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，以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。

管理層討論及分析

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。於二零二五年六月三十日，該物業之出租率約為67%。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。我們已收到首次補地價金額，並正提出上訴。

本集團在沙田九肚山持有低密度住宅項目「濠瀚」及「濠豐」，用作租賃用途。「濠瀚」項目擁有15個住宅單位，當中包括洋房住宅單位及分層住宅單位，以及21個停車場車位，實用面積約為34,000平方呎。二零二四年售出了1個單位及1個停車場車位，相關收入已於二零二五年上半年度交付予買家時確認。於二零二五年六月三十日，已租出全部住宅單位。「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。於二零二五年六月三十日，已租出約74%（就數目而言）之住宅單位。

位於英國倫敦的全資擁有物業

於二零二五年六月，本集團以代價約為43,000,000英鎊（相當於451,000,000港元），出售位於倫敦Brook Street 8-12 號（偶數）總樓面面積約為19,100平方呎之商業物業之全部權益，並確認出售收益38,000,000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。

於二零二五年六月三十日，上述兩項全資擁有物業（不包括位於倫敦西區Brook Street之已出售商業物業）錄得平均出租率約為58%。

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。

於二零二五年六月三十日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為93%。

服務式公寓投資及管理

二零二五年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為67,000,000港元，而二零二四年同期為27,000,000港元。該分部之除稅前核心虧損為34,000,000港元，而二零二四年為65,000,000港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店的業務有所改善所致。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額：二零二五年為87,000,000港元；二零二四年為55,000,000港元）為121,000,000港元，而二零二四年為120,000,000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二零二四年三月重新開始試業，並正提升市場知名度及出租率。

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。其出租率及業績保持穩定，錄得平均出租率超過75%。

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（包括載於中期財務資料附註15及16中的金融投資）及中央管理及行政職能。該分部於二零二五年上半年度之收入為21,000,000港元，較二零二四年同期之30,000,000港元減少9,000,000港元，主要由於金融投資利息收入減少所致。

該分部之除稅前核心溢利為51,000,000港元，而二零二四年為9,000,000港元，主要由於財務費用減少所致。該分部之除稅前溢利（包括估值收益淨額：二零二五年收益為96,000,000港元；二零二四年虧損為58,000,000港元）為147,000,000港元，而二零二四年該分部之除稅前虧損為49,000,000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

於二零二五年六月三十日，本集團之資產淨值合共為22,124,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：23,321,000,000港元）。為數1,197,000,000港元之跌幅主要來自派發二零二四年末期股息55,000,000港元、向永續資本證券持有人分派33,000,000港元及期內虧損1,189,000,000港元，以及被主要由於英鎊升值而增加的匯兌儲備71,000,000港元所抵銷。

管理層討論及分析

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行及其他借款合共為6,843,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：6,826,000,000港元)。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二五年 六月三十日		二零二四年 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	1,292	19%	2,089	31%
一至二年內	1,915	28%	473	7%
二至五年內	3,636	53%	4,264	62%
	6,843	100%	6,826	100%

於二零二五年六月三十日，本集團之負債比率為18.3%(二零二四年十二月三十一日：19.1%)，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4,058,000,000港元(二

零二四年十二月三十一日：4,464,000,000港元)。本集團之銀行借款利息以浮動息率計息。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：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	2,785	2,362
未動用循環貸款融資	1,634	2,523
	4,419	4,885

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有限。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。

截至二零二五年六月三十日止，本集團借款87%為港元及13%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	二零二五年 六月三十日 百萬元	二零二四年 十二月三十一日 百萬元
Southwater Investments Limited及其附屬公司	(a)	2,446	2,366
Kingswood Edge Limited	(b)	849	768
Champion Estate (HK) Limited	(c)	354	316
其他		923	861
總計		4,572	4,311

附註：

- (a) 該等貸款為無抵押，不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，不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

截至二零二五年六月三十日止，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5,485,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：5,363,000,000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。

截至二零二五年六月三十日止，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為4,898,000,000港元、2,736,000,000港元、235,000,000港元、33,000,000港元及86,000,000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。

資產抵押

截至二零二五年六月三十日止，本集團向合營企業提供之墊款4,149,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：3,900,000,000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。

管理層討論及分析

前景

二零二五年上半年，由於美國延遲減息、本地消費情緒低迷及經濟前景不明朗，香港的房地產市場持續受壓。然而，在香港由海外或內地母公司控股的企業數量達到紀錄新高，反映對香港作為商業樞紐的強大信心。同時，香港資本市場亦顯著改善，恒生指數在此期間上升約20%。此外，中國政府鼓勵內地企業境外融資的政策促使新股上市活動復甦，並進一步增強市場動力。上述發展有望帶來正面的財富效應，改善市場情緒並促進投資活動，從而惠及本地房地產市場。

另一方面，儘管面臨外部的挑戰，中國持續重視科技發展，包括加大對人工智能等領域的投資，反映其為推動長期經濟發展及促進創新所作的努力。這有所改善的前景有望提振營商信心，並促進跨境投資。香港作為內地資本的重要門戶，有望受惠於這股重燃的樂觀情緒。隨著政府推出各項吸引人才及加強跨境合作的措施，外界對投資香港的興趣有望提升，而本地物業將繼續成為受歡迎的資產類別之一。

在HIBOR下跌、市場預期美國聯儲局將會減息，以及政府推出的多項政策（包括「新資本投資者入境計劃」）所帶來更多移民需求增長的支持下，本地住宅物業市場預計將逐步復甦。然而，較高的庫存量將在可見的將來繼續抑制物業價格上升。這對吸納置業人士方面，既是挑戰也是機遇。

我們的兩個住宅項目，「雲向」正準備推出預售，而「UNI Residence」已於二零二五年五月展開預售，市場反應理想。這些項目主要由一房及兩房單位組成，且鄰近港鐵站，位置便利，將有望滿足首次置業人士的需求。我們相信，這些項目將受惠於政府的「北部都會區發展策略」及人才政策（如「高端人才通行證計劃」及「留學香港」品牌），吸引更多潛在居民進駐該區。

近期的投資及租賃活動帶動了市場對中環區的信心回升，其中包括香港交易所收購交易廣場第一座約147,000平方呎的寫字樓及零售空間，以及Jane Street於中環新海濱三號用地創紀錄租賃超過223,000平方呎。在市場對中環區恢復信心之際，我們位於中環的綜合商業項目「Central Crossing」將有望成為該區的標誌性項目。作為香港市區重建局項目中首個及唯一一個建於歷史遺址上的甲級寫字樓發展項目，該項目將融合本地歷史文化，同時為城市天際線增添令人驚艷的現代新元素。此項目的願景是打造一個在各方面都達到非凡水準且超越國際頂尖標準的地標。這個標誌性項目將改變中環的風貌與傳承，是我們對這座城市的貢獻邁出重要的一步。

與此同時，商業物業市場，尤其是寫字樓市場仍面臨挑戰。預計香港九龍東的寫字樓市場將繼續面臨租金及出租率的下行壓力。另一方面，倫敦的寫字樓市場在租金及出租率方面則保持穩定。

管理層討論及分析及中期股息

政府積極推廣大型盛事，亦有望吸引更多旅客訪港，從而帶動我們逸蘭銅鑼灣酒店的出租率或將上升。隨著旅客數量及整體經濟的逐步復甦，我們預期服務式公寓業務將逐漸改善。

展望未來，我們對香港房地產市場的前景保持審慎樂觀。儘管挑戰依然存在，但日益增強的投資情緒為持續的長期增長及逐步復甦奠定了基礎。維持穩健的財務狀況及多元化的資產組合一直是我們的首要任務。未來，我們將在市場波動中繼續審慎經營，努力尋求合適的投資機會。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團聘有約470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。

中期股息

董事宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之中期股息每股3.0港仙（二零二四年：3.0港仙）。中期股息將於二零二五年十月六日當日或前後派發予於二零二五年九月十一日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二五年九月十一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之香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記，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。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致永泰地產有限公司董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第17頁至第43頁的中期財務資料，此中期財務資料包括永泰地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零二五年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二五年八月二十一日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

簡明綜合收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

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」)。

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	6	442.0	560.3
銷售成本		(184.6)	(252.8)
毛利		257.4	307.5
其他收益淨額	7	48.6	22.9
銷售及分銷費用		(15.7)	(26.8)
行政費用		(166.0)	(200.5)
待出售物業之減值撥備		(291.8)	(461.2)
公平價值變更			
— 投資物業	13	(889.6)	(827.6)
— 金融工具	8	21.9	(47.5)
		(867.7)	(875.1)
出售一間附屬公司之收益	19	38.0	—
經營虧損	9	(997.2)	(1,233.2)
財務費用		(84.4)	(107.6)
財務收入		64.4	77.0
應佔合營企業業績	14	(154.9)	(59.6)
應佔一間聯營公司業績		—	0.2
除稅前虧損		(1,172.1)	(1,323.2)
稅項	10	(16.6)	(38.4)
期內虧損		(1,188.7)	(1,361.6)
應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司股東		(1,187.1)	(1,337.1)
永續資本證券持有人		32.7	32.8
非控股權益		(34.3)	(57.3)
		(1,188.7)	(1,361.6)
本公司股東應佔之每股虧損	11		
— 基本		(0.87港元)	(0.99港元)
— 攤薄		(0.87港元)	(0.99港元)

第24頁至第43頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

簡明綜合全面收益表

截至二零二五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 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
期內虧損		(1,188.7)	(1,361.6)
其他全面收益／(虧損)			
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		139.4	(19.0)
淨投資對沖之(虧損)／收益淨額		(80.9)	4.7
出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	19	19.7	—
註銷一間附屬公司撥回之匯兌儲備		(7.4)	—
		70.8	(14.3)
扣除稅項後期內其他全面收益／(虧損)		70.8	(14.3)
期內全面虧損總額		(1,117.9)	(1,375.9)
應佔期內全面(虧損)／收益總額：			
本公司股東		(1,116.3)	(1,351.4)
永續資本證券持有人		32.7	32.8
非控股權益		(34.3)	(57.3)
期內全面虧損總額		(1,117.9)	(1,375.9)

第24頁至第43頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

簡明綜合資產負債表

於二零二五年六月三十日

	附註	未經審核 二零二五年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二四年 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	13	17,253.5	18,459.3
其他物業、廠房及設備	13	61.3	62.8
合營企業權益	14	4,920.6	4,808.5
一間聯營公司權益		44.8	43.8
按攤銷成本記賬之金融投資	15	162.7	372.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資	16	467.6	483.5
遞延稅項資產		1.5	5.3
衍生金融工具		183.5	182.2
		23,095.5	24,418.3
流動資產			
待出售物業		3,273.6	3,359.7
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	18	263.0	261.8
按攤銷成本記賬之金融投資	15	255.3	208.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資	16	125.2	298.5
其他流動資產	17	17.0	32.4
衍生金融工具		33.5	50.9
存於保管人賬戶之銷售所得款項		0.6	–
可收回稅項		2.7	9.3
已抵押銀行存款		86.0	51.8
銀行結存及現金		2,785.1	2,362.1
		6,842.0	6,635.2
資產列為待售資產		–	32.0
		6,842.0	6,667.2
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	20	540.5	568.4
衍生金融工具		39.5	1.7
應付稅項		139.3	126.8
銀行及其他借款	21	1,292.0	2,088.6
		2,011.3	2,785.5

簡明綜合資產負債表

於二零二五年六月三十日

	附註	未經審核 二零二五年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債			
銀行及其他借款	21	5,550.5	4,737.4
衍生金融工具		15.6	–
遞延稅項負債		236.5	241.8
		5,802.6	4,979.2
資產淨值		22,123.6	23,320.8
權益			
股東資金			
股本	22	683.3	678.6
儲備		19,903.1	21,070.7
		20,586.4	21,749.3
永續資本證券	23	1,491.4	1,491.4
非控股權益		45.8	80.1
權益總額		22,123.6	23,320.8

第24頁至第43頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	未經審核										
	本公司股東應佔								永續資本證券 百萬元	非控股權益 百萬元	權益總額 百萬元
	股本 百萬元	股份溢價 百萬元	僱員以股份為基礎之報酬儲備 百萬元	其他物業重估儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	繳入盈餘 百萬元	保留溢利 百萬元	合計 百萬元			
於二零二五年一月一日	678.6	3,341.4	86.0	36.0	(106.8)	751.0	16,963.1	21,749.3	1,491.4	80.1	23,320.8
全面(虧損)/收益											
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(1,187.1)	(1,187.1)	32.7	(34.3)	(1,188.7)
其他全面收益/(虧損)											
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	139.4	-	-	139.4	-	-	139.4
淨投資對沖之虧損淨額	-	-	-	-	(80.9)	-	-	(80.9)	-	-	(80.9)
出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	-	-	-	-	19.7	-	-	19.7	-	-	19.7
註銷一間附屬公司撥回之匯兌儲備	-	-	-	-	(7.4)	-	-	(7.4)	-	-	(7.4)
全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	70.8	-	(1,187.1)	(1,116.3)	32.7	(34.3)	(1,117.9)
與擁有人之交易											
有關授出認股權和股份獎勵之僱員服務之價值	-	-	8.1	-	-	-	-	8.1	-	-	8.1
已認購股份獎勵	4.7	47.2	(51.9)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派付二零二四年末期股息	-	-	-	-	-	-	(54.7)	(54.7)	-	-	(54.7)
永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.7)	-	(32.7)
與擁有人之交易總額	4.7	47.2	(43.8)	-	-	-	(54.7)	(46.6)	(32.7)	-	(79.3)
於二零二五年六月三十日	683.3	3,388.6	42.2	36.0	(36.0)	751.0	15,721.3	20,586.4	1,491.4	45.8	22,123.6

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	未經審核										
	本公司股東應佔								永續資本 證券 百萬元	非控股 權益 百萬元	權益總額 百萬元
	股本 百萬元	股份溢價 百萬元	僱員以股份 為基礎之 報酬儲備 百萬元	其他物業 重估儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	繳入盈餘 百萬元	保留溢利 百萬元	合計 百萬元			
於二零二四年一月一日	678.6	3,341.4	58.6	36.0	(97.4)	751.0	19,671.9	24,440.1	1,491.4	163.1	26,094.6
全面(虧損)/收益											
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(1,337.1)	(1,337.1)	32.8	(57.3)	(1,361.6)
其他全面(虧損)/收益											
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(19.0)	-	-	(19.0)	-	-	(19.0)
淨投資對沖之收益淨額	-	-	-	-	4.7	-	-	4.7	-	-	4.7
全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	(14.3)	-	(1,337.1)	(1,351.4)	32.8	(57.3)	(1,375.9)
與擁有人之交易											
有關授出認股權和股份獎勵之 僱員服務之價值	-	-	14.6	-	-	-	-	14.6	-	-	14.6
已派付二零二三年末期股息	-	-	-	-	-	-	(108.6)	(108.6)	-	-	(108.6)
永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.8)	-	(32.8)
與擁有人之交易總額	-	-	14.6	-	-	-	(108.6)	(94.0)	(32.8)	-	(126.8)
於二零二四年六月三十日	678.6	3,341.4	73.2	36.0	(111.7)	751.0	18,226.2	22,994.7	1,491.4	105.8	24,591.9

第24頁至第43頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五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 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
經營活動所用現金淨額	(147.0)	(41.6)
來自投資活動之現金流量		
添置投資物業	(0.1)	(67.4)
購買其他物業、廠房及設備	(1.1)	(0.9)
購買按攤銷成本記賬之金融投資	(15.5)	(224.2)
購買按公平價值透過損益記賬之金融投資	(412.5)	(427.7)
出售投資物業所得款項	32.0	—
出售其他物業、廠房及設備所得款項	0.2	—
出售按攤銷成本記賬之金融投資所得款項	42.5	3.7
按攤銷成本記賬之金融投資到期所得款項	146.4	342.2
出售按公平價值透過損益記賬之金融投資所得款項	39.5	—
按公平價值透過損益記賬之金融投資到期所得款項	590.6	285.9
合營企業貸款之墊款	(137.7)	(187.1)
合營企業貸款之還款	31.2	30.4
應收按揭貸款之還款	—	177.8
出售一間附屬公司之款項	451.0	339.4
(存置)／解除已抵押銀行存款	(34.2)	5.3
初始期限為三個月以上之銀行存款淨減少	105.2	41.8
投資活動所得現金淨額	837.5	319.2
來自融資活動之現金流量		
籌集銀行及其他借款	1,770.7	461.5
償還銀行及其他借款	(1,838.5)	(412.8)
本公司已付股息	(54.7)	(108.6)
永續資本證券之已付分派	(32.7)	(33.3)
衍生金融工具之現金(支付)／收入	(7.1)	18.3
融資活動所用現金淨額	(162.3)	(74.9)
現金及等值現金增加	528.2	202.7
於期初之現金及等值現金	1,496.1	1,341.9
於期末之現金及等值現金	2,024.3	1,544.6
現金及等值現金包括：		
銀行結存及現金	2,785.1	2,803.2
減：到期日超過三個月之存款	(760.8)	(1,258.6)
	2,024.3	1,544.6

第24頁至第43頁之附註乃本中期財務資料之構成部分。

中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 一般資料

永泰地產有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理，以及服務式公寓投資及管理。本公司及其附屬公司以下統稱本集團。

本集團之合營企業及聯營公司主要從事物業投資、物業發展及服務式公寓投資。

除另有說明外，本中期財務資料乃以百萬港元呈報。本公司之審核委員會已審閱本中期財務資料，並於二零二五年八月二十一日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

本份截至二零二五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」)頒布之香港會計準則(「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二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表一同閱覽。

期內，待出售物業之減值撥備已於簡明綜合收益表中單獨列示。因此，比較資料以一致的方式列示，並從其他收益淨額中重新分類。

3. 重大會計政策

除下文所述於二零二五年一月一日採納有關香港財務報告準則之會計準則的修訂本外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零二四年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表所採用及說明者一致。

(a) 於二零二五年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團對準則之修訂本

香港會計準則第21號的修訂

缺乏可兌換性

採納上述香港財務報告準則對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。

3. 重大會計政策(續)

- (b) 於二零二五年尚未生效且適用於本集團及並無提前採納之新訂準則、對準則之修訂本、詮釋及改進
本集團並無提前採納以下於期內已頒布但尚未生效之新訂準則、對準則之修訂本、詮釋及改進。

		於該日或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第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
年度改進	香港財務報告準則會計準則年度改進 – 第11卷	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

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號 – 財務報表的呈報，並引入新要求，有助對照類似實體的財務表現，為使用者提供更多相關資料及提升透明度。儘管香港財務報告準則第18號並不影響財務報表項目的確認或計量，但預期會對呈報及披露的影響廣泛，尤其是與財務表現報表及在財務報表內提供管理層定義的業績指標相關的影響。管理層目前正在評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。

除香港財務報告準則第18號外，本集團正評估該等新訂準則、對準則之修訂本、詮釋及改進之影響，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。

4. 財務風險管理及金融工具

(a) 財務風險因素

本集團之活動承受著多種財務風險，包括市場風險(包括貨幣風險、公平價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期財務資料並無載納全部財務風險管理資料及須於年度財務報表披露之內容，並應與本集團於二零二四年十二月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

自年終以來，風險管理政策概無出現任何變更。

中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 財務風險管理及金融工具 (續)

(b) 公平價值估計

下表按估值方法分析以公平價值列賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一層級)。
- 有關資產或負債之輸入數據並非包括於第一層級內之報價，惟可直接地(即作為價格)或間接地(即自價格引伸)被觀察(第二層級)。
- 有關資產或負債之輸入數據並非依據可觀察之市場數據(即不可觀察之輸入數據)(第三層級)。

下表呈列本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日按公平價值計量之金融資產及金融負債。

	第一層級 百萬港元	第二層級 百萬港元	第三層級 百萬港元	合計 百萬港元
於二零二五年六月三十日				
資產				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
— 上市證券	289.3	—	—	289.3
— 上市債務投資	178.3	—	—	178.3
— 非上市基金投資	—	125.2	—	125.2
衍生金融工具				
— 利率掉期合約	—	104.3	—	104.3
— 跨幣掉期合約	—	100.7	—	100.7
— 遠期外匯合約	—	12.0	—	12.0
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款	—	—	17.0	17.0
	467.6	342.2	17.0	826.8
負債				
衍生金融工具				
— 利率掉期合約	—	18.5	—	18.5
— 遠期外匯合約	—	36.6	—	36.6
	—	55.1	—	55.1

4. 財務風險管理及金融工具(續)

(b) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日按公平價值計量之金融資產及金融負債。(續)

	第一層級 百萬港元	第二層級 百萬港元	第三層級 百萬港元	合計 百萬港元
於二零二四年十二月三十一日				
資產				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
－ 上市證券	266.8	—	—	266.8
－ 上市債務投資	216.7	—	—	216.7
－ 非上市基金投資	—	298.5	—	298.5
衍生金融工具				
－ 利率掉期合約	—	159.1	—	159.1
－ 跨幣掉期合約	—	23.8	—	23.8
－ 遠期外匯合約	—	50.2	—	50.2
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款	—	—	28.5	28.5
	483.5	531.6	28.5	1,043.6
負債				
衍生金融工具				
－ 跨幣掉期合約	—	1.7	—	1.7
	—	1.7	—	1.7

於截至二零二五年六月三十日止六個月，金融工具公平價值計量等級不同層級之間並無任何轉移。

期內，估值方法並無出現任何其他變動。

(c) 第一層級的金融工具

上市證券及債券投資均以市價列賬。本集團所持金融資產之市場報價乃為報告期末之出價。其被列為第一層級。

(d) 評估第二層級公平價值之估值方法

非上市基金投資按公平價值列賬，該公平價值以基金投資資產淨值為基礎並參考銀行對賬單。

第二層級金融工具亦包括跨幣掉期合約、遠期外匯合約及利率掉期合約。公平價值乃參考銀行對賬單及／或基於活躍市場上報價之遠期匯率評估。

中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 財務風險管理及金融工具(續)

(e) 運用重要之不可觀察輸入數據計量公平價值(第三層級)

下表呈列截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月之第三層級工具的變動。

	按公平價值透過損益記賬之 應收按揭貸款 (附註17)		其他長期負債	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
於一月一日	28.5	227.6	—	(16.2)
於損益確認之公平價值虧損(附註8)	(1.5)	(2.3)	—	—
就解除及免除作出之付款	—	—	—	4.3
償還款項	—	(172.7)	—	—
解除及免除後本集團應計供款撥回	—	—	—	(3.0)
解除及免除之收益(附註7)	—	—	—	14.9
轉移至待出售物業	(10.0)	—	—	—
於六月三十日	17.0	52.6	—	—

應收按揭貸款之公平價值乃經參考市場輸入數據根據貼現現金流量預測釐定。

其他長期負債指與補償第三方結清二零一二年所出售業務之退休金計劃的費用相關的負債撥備。其他長期負債已於二零二四年六月解除及免除。

5. 主要會計估計及判斷

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製本中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的主要來源，與截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

6. 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	
	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元
物業銷售及項目管理收入	87.8	215.0
租金收入及物業管理收入	330.8	309.4
金融投資利息收入	14.7	22.6
應收按揭貸款利息收入	1.9	5.6
金融投資股息收入	6.8	7.7
	442.0	560.3

經營分部以有關本集團組成部分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。

中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

6. 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
截至二零二五年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售						
收入						
— 於某一時間點確認	84.3	—	—	—	—	84.3
— 隨時間確認	3.5	5.1	8.4	—	—	17.0
其他來源之收入						
— 租金收入	0.2	258.6	58.5	—	—	317.3
— 金融投資利息收入	1.9	—	—	14.7	—	16.6
— 股息收入	—	—	—	6.8	—	6.8
分部之間銷售	3.6	5.9	—	—	(9.5)	—
總額	93.5	269.6	66.9	21.5	(9.5)	442.0
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變更前之 (虧損)／溢利	(357.8)	162.2	(9.6)	37.7	—	(167.5)
公平價值變更						
— 投資物業	(1.9)	(803.2)	(84.5)	—	—	(889.6)
— 金融工具	(71.9)	(2.9)	—	96.7	—	21.9
出售一間附屬公司之收益	—	38.0	—	—	—	38.0
經營(虧損)／溢利	(431.6)	(605.9)	(94.1)	134.4	—	(997.2)
財務費用	(3.7)	(34.6)	(27.3)	(36.2)	17.4	(84.4)
財務收入	17.9	13.5	1.2	49.2	(17.4)	64.4
應佔合營企業業績	(152.6)	(2.0)	(0.3)	—	—	(154.9)
除稅前(虧損)／溢利 稅項	(570.0)	(629.0)	(120.5)	147.4	—	(1,172.1) (16.6)
期內虧損						(1,188.7)
其他項目						
折舊及攤銷	0.1	0.7	—	1.8	—	2.6
待出售物業及按攤銷成本記賬之 金融投資之減值撥備／(減值撥回)	291.8	—	—	(1.3)	—	290.5

6. 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
截至二零二四年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售						
收入						
— 於某一時間點確認	207.9	—	—	—	—	207.9
— 隨時間確認	7.1	6.2	6.9	—	—	20.2
其他來源之收入						
— 租金收入	0.2	276.3	19.8	—	—	296.3
— 金融投資利息收入	5.6	—	—	22.6	—	28.2
— 股息收入	—	—	—	7.7	—	7.7
分部之間銷售	8.8	4.9	—	—	(13.7)	—
總額	229.6	287.4	26.7	30.3	(13.7)	560.3
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	(490.4)	(602.2)	(101.7)	(38.9)	—	(1,233.2)
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	(589.2)	(565.3)	(120.1)	(48.6)	—	(1,323.2)
稅項						(38.4)
期內虧損						(1,361.6)
其他項目						
折舊及攤銷	0.1	0.6	0.1	1.6	—	2.4
待出售物業及按攤銷成本記賬之 金融投資之減值撥備	461.2	—	—	2.6	—	463.8

中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

6. 收入及分部資料(續)

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	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
香港	403.1	513.3
英國	10.5	11.3
新加坡	8.9	9.8
中華人民共和國(除香港以外)	2.1	2.5
其他	17.4	23.4
	442.0	560.3

7. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
因一項投資物業之採光權受阻而產生之補償收入	8.6	—
匯兌收益／(虧損)淨額	14.9	(0.9)
來自物業銷售之已沒收按金	—	0.7
出售金融投資之收益	8.5	—
出售其他物業、廠房及設備之收益	0.2	—
解除及免除其他長期負債之收益	—	14.9
呆壞賬撥備	(0.3)	(0.6)
註銷一間附屬公司撥回之匯兌儲備	7.4	—
按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥回／(減值撥備)	1.3	(2.6)
收取租戶之其他費用	3.0	6.5
其他	5.0	4.9
	48.6	22.9

8. 金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值收益／(虧損)淨額	4.3	(19.3)
按公平價值透過損益記賬之金融投資之淨收益／(虧損)	19.1	(25.9)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之虧損	(1.5)	(2.3)
	21.9	(47.5)

9. 經營虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元
經營虧損已扣除／(計入)以下各項：		
以股份為基礎之補償開支	8.1	14.6
員工成本(包括董事酬金)	152.1	165.0
計入銷售成本之物業成本	76.4	169.5
其他物業、廠房及設備之折舊	2.6	2.4
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	107.5	82.5
出售其他物業、廠房及設備之收益	(0.2)	—
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.3	0.4

10. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按16.5%(二零二四年：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／(計入)稅項金額相當於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元
本期稅項		
— 本期間溢利之本期稅項	18.3	24.1
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	(0.1)	(0.1)
— 稅項折舊之暫時差異	16.3	12.6
— 確認稅項虧損	(17.9)	(11.6)
— 其他暫時差異	—	13.4
	(1.7)	14.3
所得稅開支	16.6	38.4

中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

11. 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	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
本公司股東應佔虧損	(1,187.1)	(1,337.1)
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
已發行普通股加權平均數	1,363,171,605	1,357,200,279
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	1,363,171,605	1,357,200,279
每股基本虧損	(0.87港元)	(0.99港元)
每股攤薄虧損	(0.87港元)	(0.99港元)

本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月擁有尚未行使認股權及股份獎勵，均具有反攤薄性，因此不會包括在每股攤薄虧損的計算內。

12. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
中期股息每股普通股3.0港仙(二零二四年：3.0港仙)	41.0	40.7

於二零二五年八月二十一日，董事會決定宣派中期股息每股普通股3.0港仙(二零二四年：3.0港仙)。該中期股息金額41,000,000港元(二零二四年：40,700,000港元)並未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東權益中確認。

13. 資本開支

	投資物業 百萬港元	其他物業、 廠房及設備 百萬港元
於二零二五年一月一日之期初賬面淨值	18,459.3	62.8
匯兌差額	67.7	—
公平價值變更產生之虧損淨額	(889.6)	—
添置	1.5	1.1
折舊及攤銷	—	(2.6)
出售一間附屬公司	(385.4)	—
於二零二五年六月三十日之期末賬面淨值	17,253.5	61.3
於二零二四年一月一日之期初賬面淨值	19,693.4	64.8
匯兌差額	(7.1)	—
公平價值變更產生之虧損淨額	(827.6)	—
添置	33.8	0.9
折舊及攤銷	—	(2.4)
於二零二四年六月三十日之期末賬面淨值	18,892.5	63.3

本集團之投資物業根據二零二五年六月三十日按公開市值基準進行專業估值之重估價值列賬。本集團委聘第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、仲量聯行有限公司、戴德梁行及萊坊測計師行有限公司評估其投資物業。公平價值亦有參照活躍市場中之當時可供比較的價格，及／或來自現有租約之收益資本化方法及根據當時市況對未來租約及續租收入潛力之假設，及／或以預測投資物業年期內的定期現金流量淨值之貼現現金流量分析及按適當的貼現率進行貼現而釐定。

中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 合營企業權益

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
應佔之資產淨值	377.4	525.3
合營企業之非流動貸款		
－ 不計息	4,419.4	1,868.1
－ 計息	123.8	2,415.1
	4,543.2	4,283.2
	4,920.6	4,808.5

下表提供本集團應佔之合營企業財務資料概要。

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	77.2	64.2
投資物業及金融工具之公平價值變更前之虧損(附註)	(92.0)	(57.4)
公平價值變更		
－ 投資物業	13.4	(2.1)
－ 金融工具	(51.5)	32.1
	(38.1)	30.0
經營虧損	(130.1)	(27.4)
財務費用	(19.7)	(22.6)
財務收入	2.1	2.8
除稅前虧損	(147.7)	(47.2)
稅項	(7.2)	(12.4)
期內虧損	(154.9)	(59.6)

附註：

該金額包括發展中物業之減值撥備140,500,000港元(二零二四年：118,000,000港元)。

15. 按攤銷成本記賬之金融投資

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
公司債券	401.7	481.5
存款證	16.3	100.1
	418.0	581.6
分析如下		
非流動	162.7	372.9
流動	255.3	208.7
	418.0	581.6

16. 按公平價值透過損益記賬之金融投資

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
於海外上市之房地產投資信託基金投資(附註a)	288.9	266.4
上市債務證券(附註a)	178.3	216.7
非上市基金投資	125.2	298.5
其他	0.4	0.4
	592.8	782.0
分析如下		
非流動	467.6	483.5
流動	125.2	298.5
	592.8	782.0

附註：

(a) 市值乃經參考活躍市場上的公開報價後釐定，並於公平價值層級架構中歸類為第一層級。

(b) 本集團將以下金融投資分類為按公平價值透過損益記賬：

- 不符合資格按攤銷成本(附註15)或按公平價值透過其他全面收益計量的債務投資，
- 持作買賣的股本投資，及
- 本集團並未選擇透過其他全面收益確認公平價值損益的股本投資。

中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 其他流動資產

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
應收按揭貸款		
— 按公平價值透過損益記賬	17.0	28.5
— 按攤銷成本記賬	—	3.9
	17.0	32.4

應收按揭貸款為本集團向旗下發展物業之準買家提供之貸款，並以相關物業之第一按揭作抵押。本集團於期內並無就其應收按揭貸款計提任何減值虧損（二零二四年：無）。

18. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款（附註a）	16.9	15.6
遞延應收租金	8.3	13.4
應收合營企業款項	12.6	11.8
合營企業貸款	28.3	28.1
應收非控股權益款項	109.0	82.6
合約資產（附註b）	7.3	5.4
其他應收款項、按金及預付款項	80.6	104.9
	263.0	261.8

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：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
0至30天	13.9	11.8
31至90天	1.6	2.3
90天以上	1.4	1.5
	16.9	15.6

- (b) 主要指為獲取物業銷售合約產生之銷售佣金。

19. 出售一間附屬公司之收益

於二零二五年六月，本集團出售了一間附屬公司之全部權益，其持有位於倫敦Brook Street 8-12號(偶數)之商業物業。此次出售已於二零二五年六月完成。出售收益計算如下：

	二零二五年 百萬港元
出售一間附屬公司之款項	451.0
減：一間附屬公司之淨負債(附註)	40.7
應付本集團之款項	(430.9)
交易成本	(3.1)
出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	(19.7)
出售一間附屬公司之收益	38.0

附註：

該附屬公司之淨負債主要包括一項投資物業價值385,400,000港元以及應付本集團之款項430,900,000港元。

20. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款(附註a)	22.0	32.6
合約負債(附註b)	12.0	8.2
已收租金按金	124.9	134.4
應付工程費用	78.8	67.4
應付合營企業款項	93.8	89.7
其他應付款項及應計費用	209.0	236.1
	540.5	568.4

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：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
0至30天	21.9	31.6
31至90天	0.1	1.0
	22.0	32.6

(b) 主要指物業銷售之已收售樓按金。

中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

21. 銀行及其他借款

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
銀行借款	6,484.1	6,486.2
非控股權益貸款	358.4	339.8
	6,842.5	6,826.0

銀行及其他借款均根據當前市場利率計息且還款期如下：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	1,292.0	2,088.6
一至二年內	1,915.2	472.8
二至五年內	3,635.3	4,264.6
	6,842.5	6,826.0
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(1,292.0)	(2,088.6)
於一年後到期之款項	5,550.5	4,737.4
分析如下		
有抵押	3,862.5	3,431.4
無抵押	2,980.0	3,394.6
	6,842.5	6,826.0

22. 股本

	每股面值0.50港元 之普通股數目	價值 百萬港元
法定：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零二五年一月一日	1,357,200,279	678.6
因認購股份獎勵而發行股份	9,312,500	4.7
於二零二五年六月三十日	1,366,512,779	683.3
於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日	1,357,200,279	678.6

23. 永續資本證券

本集團之全資附屬公司Wing Tai Properties (Finance) Limited根據1,000,000,000美元中期票據計劃發行260,000,000新加坡元4.35%未經評級優先擔保永續資本證券(「該證券」)，並於二零一七年在新加坡證券交易所有限公司上市。根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則，本集團將該證券於本集團之綜合財務報表內列賬為權益工具。

24. 承擔

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
就投資物業產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	23.2	23.2
向合營企業注資		
— 已訂約但未有撥備	565.5	485.5
	588.7	508.7

25. 或然負債及財務擔保

本集團於結算日之或然負債如下：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
為合營企業獲取銀行融資而給予之擔保	5,484.5	5,363.3

於二零二五年六月三十日，本集團向合營企業提供擔保之銀行貸款4,650,800,000港元(二零二四年十二月三十一日：4,425,600,000港元)已被提取。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團並無其他或然負債。

中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

26. 資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款4,149,400,000港元（二零二四年十二月三十一日：3,899,700,000港元）已作為合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。該等合營企業從事物業發展及物業投資及管理。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。

於結算日，本集團之多項資產已抵押作為本集團所需信貸融資之擔保：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
投資物業	4,897.9	3,786.0
其他物業、廠房及設備	33.3	33.4
待出售物業	2,735.5	2,741.2
按攤銷成本記賬之金融投資	235.0	577.6
已抵押銀行存款	86.0	51.8
	7,987.7	7,190.0

為數3,862,500,000港元（二零二四年十二月三十一日：3,431,400,000港元）之信貸融資已被動用。

27. 關連人士重大交易

(a) 本集團於期內與關連人士有下列重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
主要管理人員酬金(附註)		
薪金及其他福利	(19.6)	(21.9)
退休福利費用	(0.8)	(0.8)
認股權及股份獎勵之價值	(5.9)	(9.0)
	(26.3)	(31.7)
來自合營企業貸款及應收合營企業款項之利息收入	2.3	3.1
來自非控股權益貸款之利息支出	—	(5.1)
來自合營企業之管理費收入	1.1	1.0
來自一間合營企業之項目管理費收入	2.1	7.1
來自合營企業之物業租賃收入	0.6	1.6
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	2.4	2.5
來自一間合營企業之服務式公寓管理及許可費收入	1.0	0.8
來自本公司一名主要股東之服務式公寓管理及許可費收入	2.1	2.0
來自一間合營企業之服務費收入	1.5	—

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

附註：主要管理人員指本集團董事。

(b) 於報告日期與此等關連人士之未償還結餘為：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
合營企業之非流動貸款(附註14)	4,543.2	4,283.2
合營企業之流動貸款(附註18)	28.3	28.1
應收合營企業款項(附註18)	12.6	11.8
應收非控股權益款項(附註18)	109.0	82.6
應付合營企業款項(附註20)	93.8	89.7
一間聯營公司之非流動貸款	22.4	22.4

合營企業及一間聯營公司之非流動貸款為無抵押且毋須於一年內償還。除123,800,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,415,100,000港元)之貸款為計息外，其餘結存均不計息。合營企業之流動貸款、應收／應付合營企業款項及應收非控股權益款項為無抵押、須於要求時償還及不計息。

44

一般資料

董事及最高行政人員於本公司股份及相關股份及債權證之權益

於二零二五年六月三十日，董事（「董事」）及最高行政人員於本公司股份（「股份」）及相關股份中擁有的已記錄在根據《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第352條須存置之登記冊內，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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」）已另行知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司之權益

董事	持有股份／相關股份數目					總權益	佔已發行股本之概約百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	以股本衍生工具持有之相關股份數目 (附註f)		
鄭維志	16,126,566	-	-	462,488,185 (附註b)	10,893,000*	489,507,751*	35.82%
鄭維新	14,059,231	-	-	462,488,185 (附註b)	10,893,000**	487,440,416**	35.67%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	33.84%
周偉偉	16,823,489	-	-	-	1,907,750†	18,731,239†	1.37%
吳家煒	3,009,250	-	-	-	3,674,500††	6,683,750††	0.49%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.68%
郭穎澧 (郭炳聯之替任董事)	-	-	-	9,736,566 (附註d)	-	9,736,566	0.71%
陳周薇薇	157,478	-	-	-	-	157,478	0.01%
吳德偉	278,391	1,016,000	-	313,666 (附註e)	-	1,608,057	0.12%

* 包括2,700,000股股份之認股權，其行使權已被不可撤銷地放棄。

** 包括2,700,000股股份之認股權，其行使權已被不可撤銷地放棄。

† 包括1,001,000股股份之認股權，其行使權已被不可撤銷地放棄。

†† 包括1,791,750股股份之認股權，其行使權已被不可撤銷地放棄。

附註：

- a 於二零二五年六月三十日已發行股份總數為1,366,512,779股。
- b 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一項家族信託之受益人，被視為擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.及Crossbrook Group Limited實益擁有之462,488,185股股份之權益，誠如下文標題為「主要股東之權益」一節所載。就證券及期貨條例第XV部而言，本節內所載述有關上述三位董事之權益均指同一權益，故該等權益互相重疊。
- c 就證券及期貨條例第XV部而言，郭炳聯因身為一項信託之受益人而被視為擁有9,224,566股股份之權益。由於該信託乃下文附註d所述酌情信託之一，故該等9,224,566股股份均指同一權益，就證券及期貨條例第XV部而言，該權益在郭炳聯及郭顯濃中重複呈列。
- d 就證券及期貨條例第XV部而言，郭顯濃因身為若干酌情信託之受益人而被視為擁有9,736,566股股份之權益。
- e 吳德偉與其配偶共同持有313,666股股份。
- f 該等權益相當於本公司向有關董事授出之認股權及／或股份獎勵之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為「股票掛鈎協議」之章節。

除本報告書所披露者外，於二零二五年六月三十日，董事或最高行政人員概無於本公司股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何已記錄在根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內，或根據標準守則規定已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

股票掛鈎協議

於截至二零二五年六月三十日止六個月內訂立或於二零二五年六月三十日仍生效之股票掛鈎協議詳情載列如下：

認股權計劃及股份獎勵計劃

本公司股東（「股東」）於二零二三年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會上通過普通決議案批准及採納新認股權計劃（「二零二三年認股權計劃」）及新股份獎勵計劃（「二零二三年股份獎勵計劃」）。二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃的有效期限為十年，自二零二三年五月二十三日起至二零三三年五月二十二日止。

二零二三年認股權計劃獲採納後，董事會（「董事會」）已終止股東於二零一五年十月二十七日採納之認股權計劃（「二零一五年認股權計劃」），自二零二三年五月二十三日起生效。概無根據二零一五年認股權計劃可供進一步授出之認股權，惟根據該計劃授出且尚未行使之認股權仍將有效，並可根據二零一五年認股權計劃之條款行使。

(I) 二零一五年認股權計劃

根據二零一五年認股權計劃，董事會或其轄下正式授權的委員會可全權酌情向本公司任何成員公司及其附屬公司（「本集團」）之真誠董事、僱員、行政人員、顧問、前董事、前僱員、前行政人員或前顧問授出可認購股份的認股權。二零一五年認股權計劃旨在令本公司授出認股權以激勵及挽留該等合資格人士。

一般資料

截至二零二五年六月三十日止六個月內，根據二零一五年認股權計劃授出之認股權之詳情及尚未行使之認股權之變動概況如下：

認股權數目											
授出日期	每份 認股權 行使價 港元	於緊接 授出日期前之 股份收市價 港元	行使期	於 二零二五年 一月一日	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內 註銷／失效	於 二零二五年 六月三十日	於緊接認股權獲 行使日期前之 股份加權 平均收市價 港元		
董事											
鄭維志	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028 (附註a)	222,500	-	-	-	222,500*	不適用	
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028 (附註b)	445,000	-	-	-	445,000*	不適用	
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020 至 22.1.2029 (附註c)	250,000	-	-	-	250,000*	不適用	
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021 至 22.1.2029 (附註d)	250,000	-	-	-	250,000*	不適用	
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022 至 22.1.2029 (附註e)	500,000	-	-	-	500,000*	不適用	
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021 至 16.1.2030 (附註c)	269,250	-	-	-	269,250*	不適用	
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022 至 16.1.2030 (附註d)	269,250	-	-	-	269,250*	不適用	
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023 至 16.1.2030 (附註e)	538,500	-	-	-	538,500†	不適用	
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024 至 18.1.2031 (附註e)	710,500	-	-	-	710,500	不適用	
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023 至 17.1.2032 (附註c)	301,750	-	-	-	301,750	不適用	
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024 至 17.1.2032 (附註d)	301,750	-	-	-	301,750	不適用	
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025 至 17.1.2032 (附註e)	603,500	-	-	-	603,500	不適用	
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024 至 9.1.2033 (附註c)	381,250	-	-	-	381,250	不適用	
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025 至 9.1.2033 (附註d)	381,250	-	-	-	381,250	不適用	
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026 至 9.1.2033 (附註e)	762,500	-	-	-	762,500	不適用	
鄭維新	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028 (附註a)	222,500	-	-	-	222,500*	不適用	
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028 (附註b)	445,000	-	-	-	445,000*	不適用	
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020 至 22.1.2029 (附註c)	250,000	-	-	-	250,000*	不適用	
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021 至 22.1.2029 (附註d)	250,000	-	-	-	250,000*	不適用	
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022 至 22.1.2029 (附註e)	500,000	-	-	-	500,000*	不適用	
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021 至 16.1.2030 (附註c)	269,250	-	-	-	269,250*	不適用	
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022 至 16.1.2030 (附註d)	269,250	-	-	-	269,250*	不適用	
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023 至 16.1.2030 (附註e)	538,500	-	-	-	538,500††	不適用	
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024 至 18.1.2031 (附註e)	710,500	-	-	-	710,500	不適用	
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023 至 17.1.2032 (附註c)	301,750	-	-	-	301,750	不適用	
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024 至 17.1.2032 (附註d)	301,750	-	-	-	301,750	不適用	
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025 至 17.1.2032 (附註e)	603,500	-	-	-	603,500	不適用	
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024 至 9.1.2033 (附註c)	381,250	-	-	-	381,250	不適用	
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025 至 9.1.2033 (附註d)	381,250	-	-	-	381,250	不適用	
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026 至 9.1.2033 (附註e)	762,500	-	-	-	762,500	不適用	

認股權數目

	授出日期	每份 認股權 行使價 港元	於緊接 授出日期前之 股份收市價 港元	行使期	於 二零二五年 一月一日	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內 註銷／失效	於 二零二五年 六月三十日	於緊接認股權獲 行使日期前之 股份加權 平均收市價 港元
周偉偉	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028 (附註a)	40,000	-	-	-	40,000*	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028 (附註b)	80,000	-	-	-	80,000*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020 至 22.1.2029 (附註c)	44,250	-	-	-	44,250*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021 至 22.1.2029 (附註d)	44,250	-	-	-	44,250*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022 至 22.1.2029 (附註e)	88,500	-	-	-	88,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021 至 16.1.2030 (附註c)	51,500	-	-	-	51,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022 至 16.1.2030 (附註d)	51,500	-	-	-	51,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023 至 16.1.2030 (附註e)	103,000	-	-	-	103,000*	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024 至 18.1.2031 (附註e)	133,500	-	-	-	133,500*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023 至 17.1.2032 (附註c)	56,750	-	-	-	56,750*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024 至 17.1.2032 (附註d)	56,750	-	-	-	56,750*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025 至 17.1.2032 (附註e)	113,500	-	-	-	113,500*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024 至 9.1.2033 (附註c)	68,750	-	-	-	68,750*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025 至 9.1.2033 (附註d)	68,750	-	-	-	68,750*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026 至 9.1.2033 (附註e)	137,500	-	-	-	137,500	不適用
吳家煒	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028 (附註a)	10,250	-	-	-	10,250*	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028 (附註b)	20,500	-	-	-	20,500*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020 至 22.1.2029 (附註c)	95,500	-	-	-	95,500*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021 至 22.1.2029 (附註d)	95,500	-	-	-	95,500*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022 至 22.1.2029 (附註e)	191,000	-	-	-	191,000*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021 至 16.1.2030 (附註c)	97,500	-	-	-	97,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022 至 16.1.2030 (附註d)	97,500	-	-	-	97,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023 至 16.1.2030 (附註e)	195,000	-	-	-	195,000*	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024 至 18.1.2031 (附註e)	268,000	-	-	-	268,000*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023 至 17.1.2032 (附註c)	110,750	-	-	-	110,750*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024 至 17.1.2032 (附註d)	110,750	-	-	-	110,750*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025 至 17.1.2032 (附註e)	221,500	-	-	-	221,500*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024 至 9.1.2033 (附註c)	139,000	-	-	-	139,000*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025 至 9.1.2033 (附註d)	139,000	-	-	-	139,000*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026 至 9.1.2033 (附註e)	278,000	-	-	-	278,000	不適用

一般資料

認股權數目									
授出日期	每份 認股權 行使價 港元	於緊接 授出日期前之 股份收市價 港元	行使期	於 二零二五年 一月一日	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內 註銷/失效	於 二零二五年 六月三十日	於緊接認股權獲 行使日期前之 股份加權 平均收市價 港元
僱員									
僱員總數	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028 (附註a)	201,000	-	-	201,000*	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028 (附註b)	402,000	-	-	402,000*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020 至 22.1.2029 (附註c)	233,750	-	-	233,750*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021 至 22.1.2029 (附註d)	233,750	-	-	233,750*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022 至 22.1.2029 (附註e)	467,500	-	-	467,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021 至 16.1.2030 (附註c)	230,500	-	-	230,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022 至 16.1.2030 (附註d)	230,500	-	-	230,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023 至 16.1.2030 (附註e)	461,000	-	-	461,000*	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024 至 18.1.2031 (附註e)	635,500	-	-	635,500*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023 至 17.1.2032 (附註c)	271,500	-	-	271,500*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024 至 17.1.2032 (附註d)	271,500	-	-	271,500*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025 至 17.1.2032 (附註e)	543,000	-	-	543,000*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024 至 9.1.2033 (附註c)	357,250	-	-	357,250*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025 至 9.1.2033 (附註d)	357,250	-	-	357,250*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026 至 9.1.2033 (附註e)	714,500	-	-	714,500	不適用
總計					21,192,750	-	-	21,192,750	

* 行使該等認股權之權利已被不可撤銷地放棄。

† 行使該等認股權之權利(其中494,000股股份)已被不可撤銷地放棄。

†† 行使該等認股權之權利(其中494,000股股份)已被不可撤銷地放棄。

附註：

a 歸屬期為二零一八年三月二十七日至二零二零年一月二十一日。

b 歸屬期為二零一八年三月二十七日至二零二一年一月二十一日。

c 歸屬期為自授出日期起12個月。

d 歸屬期為自授出日期起24個月。

e 歸屬期為自授出日期起36個月。

倘若認股權持有人於股份市價相當於或高於有關認股權的行使價時行使其認股權，本公司將向彼等提供認購款項。

(III) 二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃

根據二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃，董事會或本公司之薪酬委員會或其轄下正式授權的委員會（「委員會」）可酌情於授出日期向本集團任何成員公司之真誠董事、僱員或獲重新委聘顧問（定義見下文）授出可認購股份之認股權／股份獎勵。獲重新委聘顧問指(a)為本集團任何成員公司之前董事或僱員；及(b)已訂立顧問合約以於一般及日常業務過程中持續及經常性向本集團任何成員公司提供顧問服務，且董事會或委員會唯一及絕對認為已經或將對本集團長期增長有貢獻之任何個人（以下簡稱「個人顧問」）。獲重新委聘顧問亦包括該個人顧問所擁有及經營之任何法團，彼透過有關法團訂立協議以持續及經常性向本集團任何成員公司提供顧問服務。

為免產生疑問，「獲重新委聘顧問」不包括(a)就集資、併購或收購提供顧問服務的配售代理或財務顧問；及(b)提供核證或須公正客觀地履行其服務的核數師或估值師等專業服務提供者。

二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃旨在：(i)表彰、激勵及提供獎勵予對本集團有貢獻之人士；(ii)幫助本集團挽留現有董事、僱員及獲重新委聘顧問，以及增聘對本集團有價值之新董事、僱員及獲重新委聘顧問；及(iii)把本集團之長遠發展及增長與現有及未來之董事、僱員及獲重新委聘顧問之直接經濟利益併軌。

二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃之規則概要載於本公司日期為二零二三年四月二十五日之通函。

一般資料

(i) 二零二三年認股權計劃項下尚未行使之認股權

截至二零二五年六月三十日止六個月內，根據二零二三年認股權計劃授出之認股權之詳情及尚未行使之認股權之變動概況如下：

	授出日期	每份 認股權 行使價 港元	於緊接 授出日期前之 股份收市價 港元	行使期	認股權數目					於緊接認股權獲 行使日期前之 股份加權 平均收市價 港元
					於 二零二五年 一月一日	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內 註銷/失效	於 二零二五年 六月三十日	
董事										
鄭維志	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2025 至 18.1.2034 (附註a)	478,500	-	-	-	478,500	不適用
	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2026 至 18.1.2034 (附註b)	478,500	-	-	-	478,500	不適用
	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2027 至 18.1.2034 (附註c)	957,000	-	-	-	957,000	不適用
	20.1.2025	1.796	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	-	360,500	-	-	360,500	不適用
	20.1.2025	1.796	1.79	20.1.2027 至 19.1.2035 (附註b)	-	360,500	-	-	360,500	不適用
	20.1.2025	1.796	1.79	20.1.2028 至 19.1.2035 (附註c)	-	721,000	-	-	721,000	不適用
鄭維新	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2025 至 18.1.2034 (附註a)	478,500	-	-	-	478,500	不適用
	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2026 至 18.1.2034 (附註b)	478,500	-	-	-	478,500	不適用
	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2027 至 18.1.2034 (附註c)	957,000	-	-	-	957,000	不適用
	20.1.2025	1.796	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	-	360,500	-	-	360,500	不適用
	20.1.2025	1.796	1.79	20.1.2027 至 19.1.2035 (附註b)	-	360,500	-	-	360,500	不適用
	20.1.2025	1.796	1.79	20.1.2028 至 19.1.2035 (附註c)	-	721,000	-	-	721,000	不適用
吳家煒	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2025 至 18.1.2034 (附註a)	152,750	-	-	-	152,750	不適用
	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2026 至 18.1.2034 (附註b)	152,750	-	-	-	152,750	不適用
	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2027 至 18.1.2034 (附註c)	305,500	-	-	-	305,500	不適用
總計					4,439,000	2,884,000	-	-	7,323,000	

附註：

- a 歸屬期為自授出日期起12個月。
- b 歸屬期為自授出日期起24個月。
- c 歸屬期為自授出日期起36個月。

倘若認股權持有人於股份市價相當於或高於有關認股權的行使價時行使其認股權，本公司將向彼等提供認購款項。

(ii) 二零二三年股份獎勵計劃項下尚未行使之股份獎勵

截至二零二五年六月三十日止六個月內，根據二零二三年股份獎勵計劃授出之股份獎勵之詳情及尚未行使之股份獎勵之變動概況如下：

股份獎勵數目										
授出日期	每份 股份獎勵 認購價 港元	於緊接 授出日期前之 股份收市價 港元	行使期	於 二零二五年 一月一日	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內認購	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月內 註銷／失效	於 二零二五年 六月三十日	於緊接獎勵 認購日期前之 股份加權 平均收市價 港元	
董事										
鄭維志	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2025 至 18.1.2034 (附註a)	1,350,000	-	1,350,000	-	-	1.79
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	-	1,350,000	-	1,350,000	不適用	
鄭維新	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2025 至 18.1.2034 (附註a)	1,350,000	-	1,350,000	-	-	1.52
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	-	1,350,000	-	1,350,000	不適用	
周偉偉	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2025 至 18.1.2034 (附註a)	915,750	-	915,750	-	-	1.79
	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2026 至 18.1.2034 (附註b)	97,000	-	-	-	97,000	不適用
	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2027 至 18.1.2034 (附註c)	194,000	-	-	-	194,000	不適用
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	-	256,250	-	-	256,250	不適用
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2027 至 19.1.2035 (附註b)	-	74,000	-	-	74,000	不適用
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2028 至 19.1.2035 (附註c)	-	148,000	-	-	148,000	不適用
吳家偉	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2025 至 18.1.2034 (附註a)	1,350,000	-	1,350,000	-	-	1.79
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	-	579,750	-	-	579,750	不適用
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2027 至 19.1.2035 (附註b)	-	138,000	-	-	138,000	不適用
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2028 至 19.1.2035 (附註c)	-	276,000	-	-	276,000	不適用
僱員										
僱員總數	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2025 至 18.1.2034 (附註a)	4,346,750	-	4,346,750	-	-	1.68
	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2026 至 18.1.2034 (附註b)	351,000	-	-	-	351,000	不適用
	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2027 至 18.1.2034 (附註c)	702,000	-	-	-	702,000	不適用
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	-	1,242,500	-	-	1,242,500	不適用
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2027 至 19.1.2035 (附註b)	-	342,250	-	-	342,250	不適用
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2028 至 19.1.2035 (附註c)	-	684,500	-	-	684,500	不適用
總計				10,656,500	6,441,250	9,312,500	-	7,785,250		

附註：

- a 歸屬期為自授出日期起12個月。
- b 歸屬期為自授出日期起24個月。
- c 歸屬期為自授出日期起36個月。

倘若股份獎勵持有人認購其股份獎勵，本公司將向彼等提供認購款項。

一般資料

(iii) 認股權及股份獎勵之估值

截至二零二五年六月三十日止六個月內，二零二三年認股權計劃項下已授出認股權及二零二三年股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵之公平價值乃應用二項式模式（「模式」）而釐定。模式主要假設如下：

無風險利率	3.87%
預計股息率	6.58%
股份市價之預期波幅	21.13%
預計年期	由授出日期起計十年
每份認股權之估計公平價值	0.17港元
每份股份獎勵之估計公平價值	1.16港元

模式須計入主觀假設，當中包括股價波幅。由於主觀假設之變動可以大幅影響估計之公平價值，董事認為，該模式未必是認股權及股份獎勵之公平價值之唯一可靠計算方法。

(III) 於截至二零二五年六月三十日止六個月內授出之認股權及股份獎勵

期內，就根據二零二三年認股權計劃授出的認股權及根據二零二三年股份獎勵計劃授出的股份獎勵而可予發行之股份數目分別為2,884,000股及6,441,250股（佔期內已發行股份（不包括庫存股份）加權平均數約0.21%及0.47%）。

於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，根據二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃可供授出之股份數目分別為120,624,527股及111,299,277股。於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，獲重新委聘顧問分項限額（定義見二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃之規則）為27,144,005股。

除上文所披露者外，於截至二零二五年六月三十日止六個月內，董事、本公司最高行政人員或彼等各自的配偶及十八歲以下子女概無擁有任何權益於或獲授任何權利認購本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部涵義）之股份、認股權和債權證，或行使任何該等權利。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二五年六月三十日止六個月內概無訂立任何安排，使董事可藉購入本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲益。

主要股東之權益

於二零二五年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄或本公司已另行獲知會，下列人士（董事及最高行政人員除外）擁有股份之權益：

股東名稱	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行股本之 概約百分比 (附註a)
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.38%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	19.79%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註b(i)及c)	33.84%
4. Butterfield Trust (Asia) Limited	受託人	462,488,185 (附註b(ii)及d)	33.84%
5. Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註b(ii)及d)	33.84%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	186,280,826 (附註e)	13.63%
7. 雄聲發展有限公司	受控法團之權益	186,280,826 (附註b(iii)及e)	13.63%
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	203,604,783 (附註b(iii)及f)	14.90%
9. 新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	183,612,533 (附註g)	13.44%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	183,612,533 (附註b(iv)及h)	13.44%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.43%
12. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註b(v)及i)	7.43%
13. WHCWTF Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註b(v)及j)	7.43%
14. CKF Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註b(v)及k)	7.43%

一般資料

附註：

- a 於二零二五年六月三十日已發行股份總數為1,366,512,779股。
- b 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
- (i) 股東1及2之權益包括在股東3之權益之內。
 - (ii) 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊。
 - (iii) 股東6之權益與股東7之權益全數重疊，並包括在股東8之權益之內。
 - (iv) 股東9之權益與股東10之權益全數重疊。
 - (v) 股東11之權益與股東12、13及14之權益全數重疊。
- c Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本、Crossbrook Group Limited之100%已發行股本及Wing Tai Retail Pte. Ltd.之100%已發行股本。Wing Tai Retail Pte. Ltd.實益擁有50,282,667股股份。
- d Butterfield Trust (Asia) Limited為一項家族信託(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)之受託人，該信託持有一項單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。
- Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited (「Butterfield Cayman」) 為單位信託基金之受託人，並被視為於462,488,185股股份中擁有權益(該等視為擁有權益乃由於Butterfield Cayman透過附屬公司於Wing Tai Holdings Limited已發行股本中間接擁有超過三分之一權益，而Wing Tai Holdings Limited於462,488,185股股份中擁有權益)。
- e 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司(「合成」)及Pofung Investments Limited (「Pofung」) 之100%已發行股本，因其於合成及Pofung擁有公司權益，故永泰出口商有限公司被視為於合成及Pofung分別持有之97,349,998股股份及88,930,828股股份中擁有權益。
- 由於雄聲發展有限公司(「雄聲」)擁有永泰出口商有限公司的公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之股份之權益。
- f 由於永泰(鄭氏)控股有限公司擁有雄聲及Broxbourne Assets Limited (「Broxbourne」) 之公司權益，故此永泰(鄭氏)控股有限公司被視為於雄聲及Broxbourne所持有之股份中擁有權益。Broxbourne實益擁有17,323,957股股份。
- g 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」) 實益擁有Wesmore Limited (「Wesmore」)、Fourseas Investments Limited (「Fourseas」)、Mondale Holdings Limited (「Mondale」)、Victory Zone Holdings Limited (「Victory Zone」) 及Country World Limited (「Country World」) 之100%已發行股本。Wesmore為111,928,210股股份之實益擁有人。
- Fourseas實益擁有Soundworld Limited (「Soundworld」)、Units Key Limited (「Units Key」) 及Triple Surge Limited (「Triple Surge」) 之100%已發行股本。Soundworld、Units Key及Triple Surge分別為20,869,323股、5,673,333股及37,680,000股股份之實益擁有人。
- Mondale實益擁有Junwall Holdings Ltd. (「Junwall」) 之100%已發行股本，而Junwall實益擁有Techglory Ltd. (「Techglory」) 之100%已發行股本。Techglory為192,000股股份之實益擁有人。
- Victory Zone實益擁有Charmview International Ltd. (「Charmview」) 之100%已發行股本。Charmview為7,141,600股股份之實益擁有人。
- Country World實益擁有Erax Strong Development Ltd. (「Erax Strong」) 之100%已發行股本。Erax Strong為128,067股股份之實益擁有人。
- 由於新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故新鴻基地產被視為擁有由Wesmore、Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及Erax Strong所持有之股份之權益。

- h HSBC Trustee (C.I.) Limited (作為若干酌情信託之受託人) 被視為擁有新鴻基地產的已發行股份總數中三分之一以上之權益。因其被視為於新鴻基地產擁有權益，故HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為擁有183,612,533股股份中的權益。
- i Farnham Group Limited (「Farnham」) 實益擁有華大置業有限公司(「華大」)之100%已發行股本，因其於華大擁有公司權益，故Farnham被視為於該公司所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- j WHCWTF Limited (「WHCWTF」) 實益擁有Farnham之50%已發行股本，因WHCWTF透過Farnham於華大擁有公司權益，故WHCWTF被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- k CKF Limited (「CKF」) 實益擁有Farnham之50%已發行股本，因CKF透過Farnham於華大擁有公司權益，故CKF被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，本公司並未獲任何主要股東通知其擁有股份或相關股份之任何權益或淡倉，而須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

其他人士權益

於二零二五年六月三十日，本公司並無獲悉除主要股東外尚有任何人士持有股份或相關股份之權益或淡倉，而須記錄在根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

根據上市規則第13.20條作出披露

於二零二五年六月三十日，應付本集團款項及由本公司代Southwater Investments Limited及其附屬公司(「Southwater集團」)提供之貸款融資擔保總額按上市規則第14.07(i)條所界定的資產比率計算超逾8%。

於二零二五年六月三十日已提供予Southwater集團之有關款項詳情如下：

實體名稱	本集團於其中 應佔股權百分比	本公司提供之 貸款融資擔保額 (附註1) 百萬港元	應付本集團 款項及貸款 (附註2) 百萬港元	總計 百萬港元
Southwater集團	50%	3,450	2,456	5,906

附註：

- 所有貸款融資由(其中包括)本公司及資本策略地產有限公司(「資本策略」)個別及按比例作出之擔保作為抵押。所有貸款融資按與相關貸款銀行經公平磋商後議定之一般商業利率計息。貸款融資最後到期日為以下兩者中之較早者：(a)二零二五年十一月二十一日；或(b)就位於名為內地地段第9065號之地皮(位於香港中環結志街／嘉咸街)之發展項目獲發合約完成證明書後五個月。
- 應收Southwater集團款項為(i)無抵押；(ii)不計息；及(iii)並無固定還款日期。

一般資料

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零二二年十一月三日，本公司（作為擔保方）與（其中包括）若干金融機構（作為原貸款方）訂立融資協議（「融資協議」），內容有關向本公司一間間接全資附屬公司（「借款方」）提供總額為1,900,000,000港元的定期及循環貸款融資（「融資」）。融資的最終到期日為融資協議日期後60個月。

融資協議規定（其中包括）：倘鄭氏家族（定義見下文）作為整體(i)並無或不再直接或間接持有本公司至少30%的實益股權；(ii)並無或不再就本公司的管理及業務作出指示和進行管理；或(iii)並非或不再為本公司的單一最大股東集團，則所有可動用承諾將立即予以取消，且借款方須於其後10個營業日（或所有貸款方可能協定的較長期間）內悉數提前償還全部貸款（連同支付應計利息及所有其他應付款項）。

就融資協議而言，「鄭氏家族」指：—

- (i) 鄭維志先生及／或其子女及／或彼等之任何遺囑執行人或遺產管理人及／或受彼等或任何其中之一控制的公司；
- (ii) 鄭維新先生及／或其子女及／或彼等之任何遺囑執行人或遺產管理人及／或受彼等或任何其中之一控制的公司；
- (iii) 鄭文彪先生及／或其子女及／或彼等之任何遺囑執行人或遺產管理人及／或受彼等或任何其中之一控制的公司；或
- (iv) 上文第(i)至(iii)段所提述的任何人士為受益人的任何信託。

於二零二五年六月三十日，鄭氏家族持有本公司約36.05%的實益股權。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零二五年六月三十日，本集團為聯屬公司提供之財務支持及就聯屬公司獲授信貸額而提供之擔保總額為10,091,000,000港元，並按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率計算超逾8%。

於二零二五年六月三十日，此等聯屬公司之未經審核合併資產負債表及本集團在此等聯屬公司之應佔權益如下：

	合併資產負債表	本集團應佔權益
	百萬港元	百萬港元
非流動資產	9,650.4	3,369.9
流動資產	13,793.8	6,702.6
流動負債	(8,967.0)	(4,408.2)
非流動負債	(2,900.7)	(751.8)
應收股東款項及貸款	625.3	93.8
應付股東款項及貸款	(10,668.3)	(4,606.5)
資產淨值	1,533.5	399.8

審核委員會

審核委員會已與管理層及本公司之核數師審閱未經審核中期財務報告，並考慮本公司所採納之重大會計原則及政策，以及與管理層討論內部監控及有關本中期報告之財務匯報事宜。

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。於截至二零二五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二零二五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，確認彼等於截至二零二五年六月三十日止六個月期間均全面遵守載於標準守則內之規定準則。

一般資料

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條須披露董事資料之變動載列如下：

董事	變動詳情
鄭維新	- 自二零二五年四月一日起獲委任為恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)之獨立非執行董事 - 自二零二五年五月八日起獲調任為恒生銀行之董事長
陳周薇薇	自二零二五年五月二十九日起獲委任為本公司之提名委員會成員
林健鋒	- 自二零二五年四月一日起獲委任為香港旅遊發展局成員 - 自二零二五年五月二十九日起獲委任為本公司之提名委員會成員
吳德偉	自二零二五年五月二十九日起獲委任為本公司之審核委員會及提名委員會成員
林天福	自二零二五年七月十八日起獲委任為香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五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。

WING TAI PROPERTIES LIMITED

Incorporated in Bermuda with limited liability

永泰地產有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司



www.wingtaiproperties.com