

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)

截至二零一六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，截至二零一六年六月三十日止六個月，集團股東應佔綜合淨溢利為300,000,000港元，每股盈利為0.22港元。董事會建議派發中期股息每股4.2港仙。

期內，本集團繼續致力於加強三大戰略性核心業務 — 物業發展、物業投資及管理，以及服務式公寓投資及管理，藉著建立及發展均衡的資產物業組合，爭取最大的收益回報。鑒於地產發展市場的固有週期特性，我們必須審時度勢，積極透過集團旗下在香港與亞洲區內外其他主要門戶城市的優質投資物業，提升我們的經常性收入基礎。

本集團的優質住宅項目「何文田山畔」，已於六月取得佔用許可證，並持續以現樓形式推售。儘管市場競爭激烈，但項目引來市場的廣泛興趣，贏得眾多最終買家及投資者的青睞，再一次印證了我們矢志追求從設計、建造到提供專屬服務的高品位發展方向。該項目的預售收入及六月份銷售收入，已在六月入賬。本集團也把握有利時機，順勢推出手上的「瑋華」、「No.1加冕臺」、「天賦海灣」、「溢玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」餘下單位。

我們在土地儲備上取得了長足進步。繼去年十二月底購入屯門掃管笏地皮後，我們於六月透過參加政府的土地公開招標，再度投得同區青山公路地段的另一幅高檔住宅地，毗鄰我們的小秀低密度用地。這將與我們在屯門計劃陸續開發的住宅項目形成有效互補，實現最佳的規模效應及成本效益。

二零一六年上半年，在環球經濟不明朗及香港經濟走軟的大環境下，本集團的經常性租金收入仍能迎难而上，繼續錄得穩健增幅。我們於香港及倫敦市中心的甲級寫字樓投資物業，入住率及租戶質素皆穩踞高水平。於二零一六年六月三十日，本集團香港及倫敦投資物業租合之平均出租率約為98%。當中，位於香港觀塘市中心的寫字樓旗艦物業Landmark East，隨著九龍東的規劃和發展，在租務及資產價值方面均受益不淺。二零一六年一月，我們收購了倫敦市中心西區一幢甲級寫字樓的33%權益，樓面擴充及提升工程已隨即展開。到目前為止，我們手上已持有五個倫敦市中心黃金地段物業，令集團開始受惠於規模經濟效應，並透過進行項目優化計劃，充份體現資產價值。同年七月，我們更窺準機遇，適時出售於上海豪華公寓大廈「尚濱江」的全部五成權益。在完成交易以後，相關出售收益於八月入賬。

我們的Lanson Place服務式公寓投資及管理業務保持堅穩增長，入住率及租金皆令人滿意。二零一六年二月，Lanson Place簽訂了一份為期十年的管理合約，為處於香港半山區麥當勞道貳號共213個單位的服務式公寓項目提供管理服務。相關管理服務期於二零一六年三月即告開展。於七月，「上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓」的管理服務獲得續約，延伸另一個七年期。迄今，Lanson Place於上海共計管理五個項目。於八月，Lanson Place再下一城，簽訂了另一份管理合約，為處於成都心臟地帶的著名金融中心驪馬市營運全新的「成都逸蘭（富力）服務式住宅公寓」。二零一六年五月，座落上海的「盧灣服務式公寓－逸蘭管理」也正式啟業。這等佳績為我們加快在香港及亞洲其他主要城市擴張業務的策略向前跨出重要腳步。

本人謹藉此機會，感謝各董事會成員為集團帶來真知灼見。此外，對於同事們的努力，以及業務夥伴、客戶及各持份者多年來的支持，本人特此致以衷心謝意。倚仗大家長期以來的齊心協力，永泰地產方能打造成可持續發展的卓越企業。

主席
鄭維志

香港，二零一六年八月三十日

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」)，截至二零一六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

截至二零一六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 二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
收入	3	468.0	539.8
銷售成本		(92.0)	(157.4)
毛利		376.0	382.4
其他收益淨額	4	10.2	2.1
銷售及分銷費用		(7.5)	(24.7)
行政費用		(142.6)	(134.2)
投資物業及金融工具之公平價值變更	5	162.1	264.5
經營溢利	6	398.2	490.1
財務費用		(44.0)	(53.9)
財務收入		10.4	8.0
應佔合營企業業績		(6.9)	75.2
應佔聯營公司業績		0.4	1.0
除稅前溢利		358.1	520.4
稅項	7	(57.9)	(51.7)
期內溢利		300.2	468.7
應佔：			
本公司權益持有人		300.2	468.8
非控股權益		-	(0.1)
		300.2	468.7
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		
- 基本		0.22 港元	0.35 港元
- 攤薄		0.22 港元	0.35 港元

簡明綜合全面收益表

截至二零一六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 二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
期內溢利	300.2	468.7
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	(36.3)	(2.9)
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益／（虧損）淨額	71.8	(66.7)
淨投資對沖之收益淨額	1.0	3.2
現金流量對沖之收益／（虧損）淨額		
– 公平價值收益／（虧損）	32.9	(29.3)
– 撥回至損益	-	(0.4)
扣除稅項後期內其他全面收益	69.4	(96.1)
期內全面收益總額	369.6	372.6
應佔：		
本公司權益持有人	369.6	372.7
非控股權益	-	(0.1)
期內全面收益總額	369.6	372.6

簡明綜合資產負債表

於二零一六年六月三十日

	附註	未經審核 二零一六年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一五年 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		21,552.9	21,448.8
其他物業、廠房及設備		54.5	55.9
於合營企業之投資		468.2	490.0
合營企業貸款		1,533.1	1,649.7
於聯營公司之投資		5.8	5.1
聯營公司貸款		14.8	14.8
按金及貸款應收款項		13.8	15.1
其他金融資產		430.1	358.3
遞延稅項資產		12.5	6.5
衍生金融工具		9.7	3.4
		<u>24,095.4</u>	<u>24,047.6</u>
流動資產			
待出售物業	10	2,435.4	1,295.6
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	11	979.0	776.3
衍生金融工具		52.4	11.2
可收回稅項		0.8	1.4
受限制銀行存款		-	14.6
銀行結存及現金		672.0	2,074.2
		<u>4,139.6</u>	<u>4,173.3</u>
分類為持作出售的非流動資產	14	439.2	-
		<u>4,578.8</u>	<u>4,173.3</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	12	507.4	435.7
衍生金融工具		16.9	19.0
應付稅項		63.2	48.6
銀行及其他借款		492.4	439.6
		<u>1,079.9</u>	<u>942.9</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一六年六月三十日

	未經審核 二零一六年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,433.0	3,326.7
其他長期負債	82.9	73.7
衍生金融工具	180.4	239.5
遞延稅項負債	320.4	290.8
	<hr/>	<hr/>
	4,016.7	3,930.7
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	23,577.6	23,347.3
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	671.7	670.6
儲備	22,904.9	22,675.7
	<hr/>	<hr/>
	23,576.6	23,346.3
非控股權益	1.0	1.0
	<hr/>	<hr/>
權益總額	23,577.6	23,347.3
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零一六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二零一五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

本集團已採納以下會計政策作為分類為持作出售資產之非流動資產之入賬方法：

分類為持作出售之非流動資產（或出售組別）

非流動資產（或出售組別），倘其賬面值將主要透過銷售交易收回並且銷售視作極有可能，則分類為持作出售資產，按賬面值及公平價值扣除銷售成本兩者之較低者列賬。

此外，除下文所述於二零一六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二零一五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) 於二零一六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

二零一四年年度改進

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) 於二零一六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 7 號（修訂）	現金流量表	二零一七年一月一日
香港會計準則第 12 號（修訂）	所得稅	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 15 號	客戶合同收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 16 號	租賃	二零一九年一月一日

本集團正評估該等新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則之改進之影響，仍未確定有關準則對本集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

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	
	二零一六年	二零一五年
	百萬港元	百萬港元
物業銷售及項目管理收入	26.4	115.3
租金收入及物業管理收入	430.5	413.3
可供出售金融資產之股息收入	11.1	11.2
	<u>468.0</u>	<u>539.8</u>

3. 收入及分部資料（續）

經營分部以有關本集團組成部份之內部報告基準識別，而有關內部報告乃由執行董事定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

分部資料按本集團之經營分部分析，即 (i) 物業發展；(ii) 物業投資及管理；(iii) 服務式公寓投資及管理及 (iv) 其他。其他主要指投資活動及包括中央管理及行政職能之企業活動。

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一六年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	26.4	365.7	64.8	11.1	-	468.0
分部之間銷售	-	4.3	0.1	-	(4.4)	-
總額	<u>26.4</u>	<u>370.0</u>	<u>64.9</u>	<u>11.1</u>	<u>(4.4)</u>	<u>468.0</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）	(25.6)	271.3	10.9	(20.5)	-	236.1
投資物業及金融工具之 公平價值變更	(9.5)	183.8	(3.0)	(9.2)	-	162.1
經營溢利／（虧損）	<u>(35.1)</u>	<u>455.1</u>	<u>7.9</u>	<u>(29.7)</u>	<u>-</u>	<u>398.2</u>
財務費用	-	(26.8)	(8.5)	(26.7)	18.0	(44.0)
財務收入	-	1.9	3.0	23.5	(18.0)	10.4
應佔合營企業業績	3.1	(15.5)	5.5	-	-	(6.9)
應佔聯營公司業績	0.4	-	-	-	-	0.4
除稅前溢利／（虧損）	<u>(31.6)</u>	<u>414.7</u>	<u>7.9</u>	<u>(32.9)</u>	<u>-</u>	<u>358.1</u>
稅項						(57.9)
期內溢利						<u>300.2</u>
其他項目						
折舊及攤銷	-	0.9	-	1.2	-	2.1

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 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	<u>115.3</u>	<u>346.0</u>	<u>71.6</u>	<u>11.2</u>	<u>(4.3)</u>	<u>539.8</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）	(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）	<u>(1.8)</u>	<u>531.2</u>	<u>(10.8)</u>	<u>(28.5)</u>	<u>-</u>	<u>490.1</u>
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）	<u>80.4</u>	<u>502.8</u>	<u>(20.5)</u>	<u>(42.3)</u>	<u>-</u>	<u>520.4</u>
稅項						(51.7)
期內溢利						<u>468.7</u>
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)
	<u>-</u>	<u>(0.1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(0.1)</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	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
香港	425.6	497.7
英國	15.5	10.9
中國	13.4	17.6
新加坡	12.1	12.2
其他	1.4	1.4
	<u>468.0</u>	<u>539.8</u>

4. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	百萬港元	百萬港元
持有至到期之投資之利息收入攤銷	-	0.4
匯兌虧損淨額	(1.4)	(0.4)
因被削減日照權之補償收入	8.9	-
其他	2.7	2.1
	<u>10.2</u>	<u>2.1</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	
	二零一六年	二零一五年
	百萬港元	百萬港元
投資物業公平價值變更	<u>201.4</u>	<u>245.2</u>
金融工具公平價值變更淨額		
- 衍生金融工具之公平價值（虧損）／收益淨額	(30.1)	9.2
- 分類至其他長期負債項下按公平價值 透過損益記賬之金融負債之（虧損）／收益	(9.2)	10.1
	<u>(39.3)</u>	<u>19.3</u>
	<u>162.1</u>	<u>264.5</u>

6. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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	5.8	5.2
員工成本（包括董事酬金）	125.8	114.2
持有至到期之投資之利息收入攤銷	-	(0.4)
其他物業、廠房及設備之折舊	2.1	2.5
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	78.6	76.3
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	(0.1)
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.3	0.5
	<u>212.6</u>	<u>274.2</u>

7. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按**16.5%**（二零一五年：**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	
	二零一六年	二零一五年
	百萬港元	百萬港元
本期稅項		
- 本期間溢利之本期稅項	33.5	23.3
- 於過往年度超額撥備	(0.3)	(1.2)
	<u>33.2</u>	<u>22.1</u>
遞延稅項		
- 投資物業公平價值變更	23.4	9.2
- 稅項折舊之暫時差異	8.3	8.7
- （確認）／動用稅務虧損	(7.0)	11.6
- 預扣稅	-	0.1
	<u>24.7</u>	<u>29.6</u>
所得稅開支	<u>57.9</u>	<u>51.7</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	
	二零一六年	二零一五年
	百萬港元	百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	<u>300.2</u>	<u>468.8</u>
已發行普通股加權平均數	1,342,198,731	1,340,077,043
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>6,507,910</u>	<u>4,114,755</u>
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,348,706,641</u>	<u>1,344,191,798</u>

9. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	百萬港元	百萬港元
中期股息每股普通股 4.2 港仙（二零一五年：4.2 港仙）	56.4	56.3

於二零一六年八月三十日，董事會議決宣派中期股息普通股每股 4.2 港仙（二零一五年：每股 4.2 港仙）。中期股息之金額為 56,400,000 港元（二零一五年：56,300,000 港元），尚未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零一六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

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 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	2,274.9	1,134.0
已落成物業	160.5	161.6
	<u>2,435.4</u>	<u>1,295.6</u>

11. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
應收貨款	15.0	14.1
遞延應收租金	7.9	12.2
應收合營企業款項及合營企業貸款	850.7	637.2
其他應收款項、按金及預付款項	80.4	87.8
收購土地之已付按金	25.0	25.0
	<u>979.0</u>	<u>776.3</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：

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	10.8	8.3
31 至 90 天	1.4	5.1
90 天以上	2.8	0.7
	<u>15.0</u>	<u>14.1</u>

12. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	14.7	8.2
已收物業銷售按金	4.4	3.5
已收租金按金	184.9	175.4
應付工程費用	67.0	64.1
應付合營企業款項	92.5	40.0
其他應付賬款及應計費用	143.9	144.5
	<u>507.4</u>	<u>435.7</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：

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	14.0	7.0
31 至 90 天	0.2	1.1
90 天以上	0.5	0.1
	<u>14.7</u>	<u>8.2</u>

13. 結算日後事項

(a) 二零一六年七月，本集團與一名第三方訂立買賣協議，出售其於上海尚濱江的一間合營企業之全部 50%權益。本集團根據買賣協議可獲得總代價為約 458,000,000 港元及出售事項估計收益為約 35,000,000 港元。

(b) 於結算日後，本集團透過參加香港特別行政區政府的土地公開招標購入一塊土地作發展住宅用地，地址為屯門青山公路一大欖段屯門市地段第 523 號，最大樓面面積約 294,000 平方呎。地價約為 982,000,000 港元。本集團擁有該項目之 70%權益。

14. 分類為持作出售的非流動資產

誠如中期財務資料附註 13 (a) 所載，於結算日後，本集團簽訂買賣協議，出售其一間合營公司之全部權益。

於二零一六年六月三十日，分類為持作出售的非流動資產包括於合營企業之投資，合營企業貸款及應收合營企業款項，總值為 439,200,000 港元。

15. 中期財務資料之審閱

截至二零一六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

董事宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度之中期股息每股4.2港仙（二零一五年：4.2港仙）。中期股息將於二零一六年十月五日或前後派發予於二零一六年九月十五日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一六年九月十五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

二零一六年上半年度，本集團之收入為468,000,000港元，而二零一五年同期為540,000,000港元。權益持有人應佔綜合溢利為300,000,000港元，較二零一五年同期之469,000,000港元減少169,000,000港元。溢利減少主要源於二零一六年上半年度投資物業及金融工具之公平價值收益162,000,000港元低於二零一五年同期之265,000,000港元，且物業發展溢利亦見下調。

物業發展

二零一六年上半年度，物業發展分部之收入為26,000,000港元，而二零一五年同期為115,000,000港元。該分部之除稅前虧損為32,000,000港元，較二零一五年同期錄得之分部溢利80,000,000港元減少112,000,000港元。這主要歸因於二零一六年上半年度來自全資擁有項目及合營企業之物業銷售於損益賬中的確認額較二零一五年同期為低。

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。截至二零一六年六月三十日止，項目共約90%之住宅單位已累計售出，所有零售舖位亦已全部租出。

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。截至二零一六年六月三十日止，項目共約95%之住宅單位已累計售出。

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。上蓋建築工程經已開展，該項目預期於二零一八年竣工。

位於屯門小秀青山公路之低密度住宅用地，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開始動工，該項目預期於二零一九年前竣工。

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。土地勘測工程經已展開，該項目預期於二零二一年竣工。

多數股權項目

二零一六年六月，本集團透過政府土地招標，成功投得位於青山公路—屯門大欖段一幅中等密度住宅用地，其總樓面面積約為294,000平方呎。本集團於該項目中擁有70%權益，該用地已於二零一六年七月移交。

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。於二零一六年上半年度，「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」分別已售出約2%、2%及1%的住宅單位。截至二零一六年六月三十日止，「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87%、94%及96%。

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（預計將於二零一六年最後一個季度通車）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。於二零一六年上半年度，約9%住宅單位經已售出。於二零一六年六月三十日，累計約54%住宅單位經已售出。該項目於二零一六年六月獲發佔用許可證，而已售出單位將於二零一六年下半年度陸續交付予買家。本集團為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，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。上蓋建築工程正在進行，該等項目預期於二零一七年竣工。

物業投資及管理

二零一六年上半年度，物業投資及管理分部之收入為366,000,000港元，較二零一五年上半年度之342,000,000港元上升24,000,000港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變動）為415,000,000港元，較二零一五年同期之503,000,000港元減少88,000,000港元。由於租金持續上揚，倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變動，該分部於二零一六年上半年度之除稅前溢利為241,000,000港元，較二零一五年同期之217,000,000港元增加24,000,000港元。

位於香港的全資擁有物業

於二零一六年六月三十日，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，總市場公平價值約為18,500,000,000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。於二零一六年六月三十日，該物業之出租率約為98%。就期內已獲續約之租約而言，平均租金上調幅度約為33%。約有30%之租約將於二零一六年下半年度屆滿，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。於二零一六年六月三十日，該物業之出租率約為96%。

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。於二零一六年六月三十日，兩項物業達至平均約83%的出租率。

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。於二零一六年六月三十日，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。於二零一六年六月三十日，該物業已全面租出。

位於倫敦西區Berkeley Square的商業物業擁有室內淨面積約為7,900平方呎之甲級寫字樓。於二零一六年六月三十日，該物業之出租率約為74%。

位於英國倫敦的合營企業物業

本集團擁有位於倫敦Fleet Place之商業物業的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。於二零一六年六月三十日，該物業已全面租出。

於二零一六年一月，本集團收購一幢位於倫敦Cavendish Square之商業物業的33%權益。該物業樓高6層，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，以進行翻修及擴建工程，預期於二零一八年年初竣工。

位於中國的合營企業物業

於二零一六年七月，本集團出售其於「尚濱江」的全部五成權益，「尚濱江」為一幢位於上海浦東陸家嘴的豪華公寓大廈。本集團於二零一六年八月完成該項出售，出售收益估計約為35,000,000港元。

服務式公寓投資及管理

服務式公寓投資及管理分部於二零一六年上半年度之收入為65,000,000港元，而二零一五年上半年度則為71,000,000港元。該分部於二零一六年之除稅前溢利（包括公平價值變動）為8,000,000港元，而二零一五年同期錄得虧損21,000,000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2,000,000港元，而二零一五年同期為10,000,000港元，為數8,000,000港元之跌幅主要是由於香港酒店業務溢利減少。

香港酒店業持續不景氣，Lanson Place Hotel之出租率穩定，惟平均租金出現壓力。

本集團擁有吉隆坡Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences之五成權益，其出租率穩定，惟因酒店業呈現不景氣，平均租金出現壓力。

於二零一六年六月為期八年的管理合約屆滿後，「北京逸蘭（新城國際）服務式公寓」已停止服務式公寓業務。

二零一六年二月，本集團簽訂一份十年期管理合約，為香港半山麥當勞道貳號之服務式公寓項目提供管理服務。該項目提供213個單位，相關管理服務期自二零一六年三月二十四日起開始。

二零一六年七月，本集團上海浦西「上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓」再獲七年續約。由此，於上海共有五項物業由Lanson Place管理。

二零一六年八月，本集團簽訂一份八年期管理合約，為位於成都驪馬市金融中心地帶之服務式公寓項目提供管理服務。該項目提供162個單位，計劃於二零一七年上半年度啟動。

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。香港的Lanson Place Hotel榮獲TripAdvisor頒發「二零一六年度卓越企業」，而位於吉隆坡的Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences榮獲Hotels.com「2016年度旅客最愛大獎」之「金獎」。

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企業支出。二零一六年上半年度之分部收入為11,000,000港元，與二零一五年同期相同。二零一六年上半年度，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變動）為33,000,000港元，較二零一五年之42,000,000港元減少9,000,000港元。倘不計入金融工具之公平價值變動，二零一六年上半年度該分部之除稅前虧損為24,000,000港元，因期內各業務分部吸納更多企業支出，故較二零一五年同期之52,000,000港元減少28,000,000港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一六年六月三十日，本集團之資產淨值為23,578,000,000港元（二零一五年十二月三十一日：23,347,000,000港元）。為數231,000,000港元之增幅主要來自期內溢利300,000,000港元及重估可供出售金融資產產生之公平價值收益72,000,000港元，被派發之二零一五年末期股息145,000,000港元所抵銷。

於二零一六年六月三十日，本集團之銀行及其他借款共為3,925,000,000港元（二零一五年十二月三十一日：3,766,000,000港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一六年六月三十日		二零一五年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	492	13%	440	12%
一至二年內	315	8%	490	13%
二至五年內	1,220	31%	983	26%
五年後	1,898	48%	1,853	49%
	<u>3,925</u>	<u>100%</u>	<u>3,766</u>	<u>100%</u>

於二零一六年六月三十日，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3,253,000,000港元（二零一五年十二月三十一日：1,692,000,000港元），佔本集團資產淨值13.8%（二零一五年十二月三十一日：7.2%）。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。本集團將密切監測利率波動風險，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：

	二零一六年 六月三十日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	672	2,074
未動用循環貸款融資	<u>2,204</u>	<u>2,194</u>
	<u>2,876</u>	<u>4,268</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

於二零一六年六月三十日，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2,539,000,000港元（二零一五年十二月三十一日：3,135,000,000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

於二零一六年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款1,129,000,000港元（二零一五年十二月三十一日：1,693,000,000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。

於二零一六年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為5,070,000,000港元、1,198,000,000港元及296,000,000港元之投資物業、待出售物業及其他金融資產。

前景

中國內地經濟放緩，加上訪港旅客減少及本地零售不景氣，令香港經濟依然挑戰重重。放眼全球經濟，英國脫歐進一步為歐美經濟蒙上陰影。於二零一六年，隨著美國加息幅度及步伐或遜於市場早前預期，香港地產市場有望於今年下半年保持穩定。

鑒於上述形勢，本集團將時刻警醒把握市場機遇，於出售手上已落成物業之餘，也謀求良機收購具有戰略意義的土地及物業，爭取未來的長期增長。在全球經濟前景充滿不確定性及香港經濟疲弱的情況下，令我們倍受鼓舞的是，我們在香港及倫敦的投資組合取得出色表現，為本集團的財務實力打下牢固磐基。

僱員

於二零一六年六月三十日，本集團聘有約520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及認股權計劃。根據有關計劃，獎勵股份或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。於截至二零一六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二零一六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

於截至二零一六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二零一六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，並將於二零一六年九月十九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，二零一六年八月三十日

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