

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)

截至二零一九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，截至二零一九年六月三十日止六個月，集團股東應佔綜合溢利為 212,000,000 港元，每股盈利為 0.16 港元。董事會建議派發中期股息每股 6.0 港仙，與去年同期相同。

首次置業人士的殷切住屋需求，加上低息環境持續，此兩大因素仍然支撐香港上半年的一手住宅銷售市場。我們分別於一月中旬及六月底，如期推出兩個屯門樓盤項目，「The Carmel」及「OMA OMA」，當中包括位於青山公路的「The Carmel」，該項目是具現代千禧概念的「Upper Gold Coast」系列之首個項目，市場對預售反應亦熱烈，在一個月已售出 78% 之單位，包括所有標準分層單位，及大部分特色單位和一些洋房。位處掃管笏、具獨特度假概念的「OMA OMA」，預售情況亦相當理想。儘管樓盤推出時，正值香港社會情況動盪，惟仍能於一個月內，成功售出半數單位。與此同時，位於九肚山的兩個低密度豪華住宅「溪瀾」及「溪澧」及其車位，持續錄得穩定成交。

至於物業投資方面，在香港，面對九龍東嶄新寫字樓供應激烈競爭、更多租戶遷離傳統商業區的趨勢，以及企業對辦公空間寬大樓面面積及指定間格需求日益殷切，我們的雙子塔式甲級寫字樓旗艦物業 Landmark East，表現持續優秀，於期內維持高出租率及穩定租金收入增長。而在倫敦的業務方面，

我們於去年十二月已完成收購 **30 Gresham Street**，並推出了 **3 Cavendish Square** 的租賃項目，目前於當地共投資六個甲級商業物業項目。上述物業全部位於黃金地段，包括倫敦市中心地帶及倫敦西區，為集團帶來穩步增長的租金收入，及多元化和優質租戶客群基礎。

為了策略性地優化市場定位和擴張旗下資產組合，我們在中環的傳統核心商業區，及和不斷擴展的九龍東核心商業區的發展正取得重大進展。我們正如期推展中環結志街／嘉咸街綜合商業用地的總體規劃工作，相關的地基工程及地盤平整工程亦已展開。該項目將會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空間帶的大型綜合發展項目，相信可於未來幾年內成功活化有關舊區。

在服務式公寓業務方面，集團旗下的服務式公寓投資及管理品牌 **Lanson Place** 已正式宣佈進軍菲律賓市場，簽訂了一份為期十年的管理合約，於馬尼拉帕賽市 **SM Mall of Asia** 的核心地帶，經營一個全新的酒店和服務式公寓項目，合共提供 **250** 間酒店客房和 **150** 間服務式公寓套房，預期於二零二二年竣工。

此外，主打健康及生活至上概念的服務式公寓 **Waterfront Suites**，位處港島東西灣河臨海地段，已於今年四月以優越租金正式開始招租。此精品服務式公寓以盡覽一望無際的維多利亞港景致及位處多種公共交通工具網絡作招徠，備受於港島東及九龍東工作的商務租客追捧。

本人謹藉此機會，感謝各董事會成員為集團帶來真知灼見及廣博經驗，同時向所有業務夥伴、同事和相關持份者多年來的支持，以致衷心謝意。

主席
鄭維志

香港，二零一九年八月二十八日

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」)，截至二零一九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

截至二零一九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 二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
收入	3	423.9	469.5
銷售成本		(82.8)	(99.4)
毛利		341.1	370.1
其他收益／(虧損)淨額	4	7.2	(32.5)
銷售及分銷費用		(30.4)	(18.1)
行政費用		(170.0)	(155.2)
公平價值變更			
– 投資物業		48.1	337.3
– 金融工具	5	1.4	(104.8)
		49.5	232.5
出售附屬公司之收益	12	-	693.3
經營溢利	6	197.4	1,090.1
財務費用		(29.8)	(34.7)
財務收入		36.5	15.6
應佔合營企業業績		79.9	40.3
應佔聯營公司業績		1.4	0.9
除稅前溢利		285.4	1,112.2
稅項	7	(40.0)	(43.1)
期內溢利		245.4	1,069.1
應佔期內溢利：			
本公司股東		212.2	1,035.5
永續資本證券持有人		32.4	33.1
非控股權益		0.8	0.5
		245.4	1,069.1
本公司股東應佔每股盈利	8		
– 基本		0.16 港元	0.77 港元
– 攤薄		0.16 港元	0.77 港元

簡明綜合全面收益表

截至二零一九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 二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
期內溢利	245.4	1,069.1
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	(0.4)	(11.3)
淨投資對沖之收益淨額		
– 公平價值收益	12.6	1.6
– 結算時之變現	0.3	0.2
現金流量對沖之（虧損）／收益淨額	(17.0)	4.3
應佔一間合營企業之其他全面收益	(0.9)	1.5
扣除稅項後期內其他全面收益	(5.4)	(3.7)
期內全面收益總額	240.0	1,065.4
應佔期內全面收益總額：		
本公司股東	206.8	1,031.8
永續資本證券持有人	32.4	33.1
非控股權益	0.8	0.5
期內全面收益總額	240.0	1,065.4

簡明綜合資產負債表

於二零一九年六月三十日

		未經審核 二零一九年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		20,628.9	20,459.4
其他物業、廠房及設備		82.7	74.1
於合營企業之投資		2,001.2	1,920.7
合營企業貸款		4,199.1	3,835.7
於聯營公司之投資		16.1	16.0
聯營公司貸款		22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資		478.9	335.5
按公平價值透過損益記賬之金融投資		646.8	553.8
遞延稅項資產		25.9	20.9
衍生金融工具		37.4	49.5
		<u>28,139.4</u>	<u>27,288.0</u>
流動資產			
待出售物業		4,393.3	4,006.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	529.4	918.3
按攤銷成本記賬之金融投資		243.4	248.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資		41.5	84.7
衍生金融工具		3.2	5.3
存於保管人賬戶之銷售所得款項		293.0	-
可收回稅項		0.2	3.1
銀行結存及現金		2,352.3	2,873.6
		<u>7,856.3</u>	<u>8,139.7</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	2,011.9	1,154.6
衍生金融工具		15.3	21.8
應付稅項		27.7	3.7
銀行及其他借款		1,028.8	1,295.3
		<u>3,083.7</u>	<u>2,475.4</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一九年六月三十日

	未經審核 二零一九年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,733.4	3,739.2
其他長期負債	47.4	48.7
衍生金融工具	127.0	107.2
遞延稅項負債	352.4	335.3
	<hr/>	<hr/>
	4,260.2	4,230.4
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	28,651.8	28,721.9
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
股東資金		
股本	676.3	674.6
儲備	26,454.9	26,526.7
	<hr/>	<hr/>
	27,131.2	27,201.3
永續資本證券	1,513.1	1,513.9
非控股權益	7.5	6.7
	<hr/>	<hr/>
權益總額	28,651.8	28,721.9
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零一九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二零一八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

除下文所述於二零一九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、對準則之改進及詮釋外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零一八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) 於二零一九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、對準則之改進及詮釋

香港會計準則第 19 號的修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第 28 號的修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則第 9 號的修訂	具有負補償特性之預付款項
年度改進	二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港財務報告準則第 16 號	租賃
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

採納上述香港財務報告準則之新訂或經修訂準則、修訂本及對準則之改進及詮釋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 16 號，且正如準則中的特定過渡性條文所允許，並無就二零一八年報告期間重列比較數字。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一九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、對準則之改進及詮釋（續）

於首次應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團使用該準則所允許的以下可行權宜方法：

- 於二零一九年一月一日餘下租賃期少於十二個月的經營租賃，作為短期租賃處理；
- 於首次應用日期在計量使用權資產時扣除初始直接成本；及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，則採用事後確認方法釐定租賃期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否為或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

(b) 於二零一九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 1 號及第 8 號 的修訂	重大性的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第 3 號的修 訂	業務的定義	二零二零年一月一日
二零一八年財務報告之概念框 架	經修訂的財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第 17 號	保險合同	二零二一年一月一日
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、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	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
物業銷售及項目管理收入	10.4	16.4
租金收入及物業管理收入	385.6	441.5
金融投資之利息收入	14.8	-
股息收入	13.1	11.6
	<u>423.9</u>	<u>469.5</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。

	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
截至二零一九年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	11.7	314.5	70.6	27.1	-	423.9
分部之間銷售	0.8	6.9	-	0.8	(8.5)	-
總額	<u>12.5</u>	<u>321.4</u>	<u>70.6</u>	<u>27.9</u>	<u>(8.5)</u>	<u>423.9</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）	(96.7)	220.9	18.9	4.8	-	147.9
公平價值變更						
- 投資物業	-	47.1	1.0	-	-	48.1
- 金融工具	-	(9.3)	-	10.7	-	1.4
經營溢利／（虧損）	<u>(96.7)</u>	<u>258.7</u>	<u>19.9</u>	<u>15.5</u>	<u>-</u>	<u>197.4</u>
財務費用	(0.9)	(24.7)	(9.4)	(8.7)	13.9	(29.8)
財務收入	0.8	0.1	0.1	49.4	(13.9)	36.5
應佔合營企業業績	126.1	(35.1)	(11.1)	-	-	79.9
應佔聯營公司業績	-	1.4	-	-	-	1.4
除稅前溢利／（虧損）	<u>29.3</u>	<u>200.4</u>	<u>(0.5)</u>	<u>56.2</u>	<u>-</u>	<u>285.4</u>
稅項						(40.0)
期內溢利						<u>245.4</u>
其他項目						
折舊及攤銷	0.7	0.7	-	4.0	-	5.4
出售其他物業、廠房及設備之 收益	-	-	-	(0.1)	-	(0.1)

3. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 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>

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	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
香港	365.1	428.7
中華人民共和國	15.5	11.8
新加坡	14.1	14.8
英國	14.1	12.9
其他	15.1	1.3
	<u>423.9</u>	<u>469.5</u>

4. 其他收益／（虧損）淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
匯兌虧損淨額	(2.0)	(1.0)
出售其他物業、廠房及設備之收益	0.1	0.2
一間合營企業應收利息收入撇銷	-	(34.2)
出售一間前合營企業之撥備撥回	6.3	-
其他	2.8	2.5
	<u>7.2</u>	<u>(32.5)</u>

5. 金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	(44.4)	(6.8)
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	0.5	11.5
按公平價值透過損益記賬之金融投資之收益／（虧損）	45.3	(109.5)
	<u>1.4</u>	<u>(104.8)</u>

6. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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	7.2	5.2
員工成本（包括董事酬金）	140.2	128.1
計入銷售成本之物業成本	-	1.7
其他物業、廠房及設備之折舊	5.4	4.8
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	69.6	84.7
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	2.7	0.7
	<u>222.1</u>	<u>225.2</u>

7. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按**16.5%**（二零一八年：**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	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
本期稅項		
- 本期間溢利之本期稅項	28.2	36.4
- 於過往期間超額撥備	(0.8)	(0.1)
	<u>27.4</u>	<u>36.3</u>
遞延稅項		
- 投資物業之公平價值變更	9.8	3.1
- 稅項折舊之暫時差異	7.0	8.1
- 確認稅務虧損	(5.5)	(5.0)
- 其他暫時差異	1.3	0.6
	<u>12.6</u>	<u>6.8</u>
稅項	<u>40.0</u>	<u>43.1</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	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
本公司股東應佔溢利	<u>212.2</u>	<u>1,035.5</u>
已發行普通股加權平均數	1,352,195,025	1,348,909,885
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>830,160</u>	<u>1,944,115</u>
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,353,025,185</u>	<u>1,350,854,000</u>

9. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
中期股息每股普通股 6.0 港仙（二零一八年：6.0 港仙）	81.2	80.9

於二零一九年八月二十八日，董事會決定宣派中期股息每股普通股 6.0 港仙（二零一八年：6.0 港仙）。該中期股息金額 81,200,000 港元（二零一八年：80,900,000 港元），尚未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零一九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

	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
應收貨款	22.0	18.6
遞延應收租金	14.0	12.3
應收合營企業款項	6.4	10.1
合營企業貸款	370.1	795.9
其他應收款項、按金及預付款項	116.9	81.4
	<u>529.4</u>	<u>918.3</u>

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

	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
0 至 30 天	12.3	15.1
31 至 90 天	4.2	1.1
90 天以上	5.5	2.4
	<u>22.0</u>	<u>18.6</u>

11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一九年 六月三十日 百萬港元	二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	10.4	116.8
合約負債 (附註)	833.4	-
已收租金按金	169.6	161.9
應付工程費用	138.6	90.8
應付合營企業款項	619.9	559.9
出售一間合營企業及附屬公司產生之其他成本之撥備	-	7.3
其他應付賬款及應計費用	240.0	217.9
	<u>2,011.9</u>	<u>1,154.6</u>

附註:

指物業銷售之已收售樓按金。

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：

	二零一九年 六月三十日 百萬港元	二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	8.4	113.1
31 至 90 天	0.2	3.1
90 天以上	1.8	0.6
	<u>10.4</u>	<u>116.8</u>

12. 出售附屬公司之收益

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)
出售附屬公司之所得款項淨額	<u>2,809.5</u>
減：附屬公司之資產淨值	(2,085.7)
交易成本	(30.5)
出售附屬公司之收益	<u>693.3</u>

中期股息及記錄日期

董事宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之中期股息每股 6.0 港仙（二零一八年：6.0 港仙）。中期股息將於二零一九年十月四日當日或前後派發予於二零一九年九月十七日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一九年九月十七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 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

二零一九年上半年度，本集團之收入為 424,000,000 港元，而二零一八年同期為 470,000,000 港元。截至二零一九年六月三十日止六個月之綜合溢利為 245,000,000 港元，較二零一八年同期之 1,069,000,000 港元減少 824,000,000 港元。溢利減少主要由於 (i) 二零一八年出售 W Square 之一次性收益 693,000,000 港元，(ii) 包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值收益下降 255,000,000 港元（二零一九年錄得公平價值虧損 27,000,000 港元，而二零一八年錄得公平價值溢利 228,000,000 港元），以及被 (iii) 物業發展分部期內錄得 99,000,000 港元之溢利增加所抵銷。

股東應佔綜合溢利為 212,000,000 港元，較二零一八年同期之 1,036,000,000 港元減少 824,000,000 港元。

撇除一次性出售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，股東應佔綜合溢利為 239,000,000 港元，較二零一八年同期錄得 115,000,000 港元，增加 124,000,000 港元。

股東應佔每股盈利為 0.16 港元，而二零一八年同期為 0.77 港元。

物業發展

二零一九年上半年度，物業發展分部之收入為 12,000,000 港元，而二零一八年同期為 16,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 29,000,000 港元，而二零一八年同期錄得除稅前分部虧損為 69,000,000 港元。此主要受惠於二零一九年應佔合營企業業績錄得 126,000,000 港元，較二零一八年同期錄得 5,000,000 港元，增加 121,000,000 港元，主要歸因「濠瀚」及「濠豐」有更多已售出單位，於期內圓滿交付予買家。

此外，自今年六月起，香港社會形勢動盪加劇，令香港一手住宅物業市場銷售情況放緩。

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 個分層單位及洋房，實用面積約為 147,000 平方呎。此項目預售於二零一九年一月展開，並於二零一九年六月取得佔用許可證。截至二零一九年六月三十日，已售出約 78%（就數目而言）之住宅單位，包括所有的標準分層單位、大部分特色單位及部分洋房。上蓋建築工程正在進行中，預期於二零二零年初竣工。預售單位將於關鍵日期（二零二零年三月）以前交付予買家，其所帶來相關收入和溢利將於該個財政期內確認。

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 個住宅單位，實用面積約為 234,000 平方呎。該項目於二零一九年六月取得預售樓花同意書，並於六月底開始預售。截至二零一九年六月三十日，該項目已售出約 30%（就數目而言）之住宅單位，截至本公佈刊登時，該項目已售出約 50%（就數目而言）之住宅單位。上蓋建築工程已經展開，預期於二零二一年竣工。預售單位將於關鍵日期（二零二一年六月）以前交付予買家，其所帶來相關收入和溢利將於該個財政期內確認。

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之 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」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」項目各 15% 之權益。截至二零一九年六月三十日止，「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「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」項目之 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。截至二零一九年六月三十日止，項目的所有住宅單位已悉數售出。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。

本集團在沙田九肚山擁有兩個低密度住宅項目「澗瀚」及「澗灃」，擁有當中各 35% 之權益，實用面積合共約為 460,000 平方呎。於二零一九年上半年，「澗瀚」及「澗灃」分別售出約 3% 及 16%（就數目而言）之住宅單位。截至二零一九年六月三十日止，約 28% 及 25%（就數目而言）之住宅單位已累計售出。分別約有 13% 及 9%（就數目而言）之住宅單位已交付買家，相關收入已在二零一九年上半年確認。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。地基工程已於二零一九年四月展開。

物業投資及管理

繼於二零一八年上半年出售永南貨倉大廈及 W Square 後，二零一九年上半年度，物業投資及管理分部之收入為 315,000,000 港元，較二零一八年同期之 373,000,000 港元下跌 58,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 200,000,000 港元，而二零一八年同期為 1,229,000,000 港元。撇除 (i) 包括合營企業的投資物業及金融工具之公平價值變更（二零一九年錄得公平價值虧損 29,000,000 港元；而二零一八年錄得公平價值溢利 294,000,000 港元），(ii) 二零一八年出售 W Square 之一次性收益 693,000,000 港元，以及 (iii) 已於二零一八年出售物業的收益，該分部之除稅前溢利為 229,000,000 港元，而二零一八年同期則為 211,000,000 港元。此增加主要受惠於二零一八年十二月收購倫敦市 30 Gresham Street 所帶來租賃利潤。

於二零一九年六月三十日，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 1,886,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 20,500,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,525,000 平方呎，倫敦佔地 295,000 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。於二零一九年六月三十日，該物業之出租率約為 97%。

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。於二零一九年六月三十日，該物業之出租率約為 98%。

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。

於二零一九年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 98%。

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。於二零一九年六月三十日，該物業之出租率約為 91%。

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。該物業的翻修及擴建工程已於二零一八年九月竣工，並於同年十二月開始招租。於二零一九年六月三十日，該物業之出租率約為 21%。

本集團於二零一八年十二月，收購位於倫敦市 **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。於二零一九年六月三十日，該物業已全面租出。

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。於二零一九年六月三十日，約 91%（就數目而言）之單位經已租出。

服務式公寓投資及管理

二零一九年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為 71,000,000 港元，而二零一八年上半年度則為 68,000,000 港元。該分部於二零一九年之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 1,000,000 港元，較二零一八年同期之溢利 66,000,000 港元減少 67,000,000 港元。撇除計入包括合營企業之投資物業及金融工具之公平價值變更（二零一九年錄得公平價值虧損為 10,000,000 港元；而二零一八年錄得公平價值溢利為 47,000,000 港元），該分部於二零一九年之除稅前溢利為 9,000,000 港元，而二零一八年同期為 19,000,000 港元。

本集團全資擁有的香港 **Lanson Place Hotel**，此前錄得穩定的出租率及平均房價，惟受累近期社會動盪，出租率自六月起有所下跌。

本集團全資擁有的高端海濱公寓 **Waterfront Suites** 坐落在西灣河，已於二零一九年四月正式招租。

本集團擁有吉隆坡Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences之50%權益，其出租率保持穩定，但因整體酒店市場疲軟，導致平均房價面臨壓力。

Lanson Place目前管理十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、成都及墨爾本。坐落於墨爾本Albert Street的全新豪華服務式公寓，計劃於二零二二年啟業。

於二零一九年五月，本集團簽署了一份為期十年的管理合約，為位處菲律賓馬尼拉SM Mall of Asia的中心地帶的全新服務式公寓及酒店項目，提供管理服務，該項目擁有約400個單位，計劃於二零二二年完成。這是Lanson Place旗下首個於菲律賓營運的項目，也是集團於亞太區的第十三個管理項目。

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。香港的Lanson Place Hotel，於二零一九年度TTG中國旅遊大獎中摘下「中國最佳設計酒店」大獎。此外，位處上海的「逸蘭森蘭服務式公寓」於二零一九年中國酒店星光獎獲頒發「中國最佳酒店式公寓」獎。位於馬來西亞的Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences亦榮獲三大獎項，包括獲TripAdvisor選為「2019 Travelers' Choice」、「Top 25 Hotels – Malaysia」及「Top 25 Hotels for Service – Malaysia」的殊榮。

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。二零一九年上半年度之分部收入為27,000,000港元，而二零一八年同期為12,000,000港元，收入增加主要歸因於債務證券之利息收入。

二零一九年上半年度，該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為56,000,000港元，而二零一八年同期錄得虧損為113,000,000港元，這主要歸因本集團於二零一九年上半年，於新加坡交易所上市的新達產業信託的投資，公平價值錄得42,000,000港元之溢利，此反映新達產業信託基金單位之市場價格較二零一八年十二月三十一日錄得上升。於二零一八年上半年，公平價值錄得110,000,000港元之虧損，反映基金單位之市場價格較二零一七年十二月三十一日錄得下跌。

倘不計入金融工具之公平價值變更（二零一九年錄得公平價值溢利為11,000,000港元；二零一八年錄得公平價值虧損為113,000,000港元），二零一九年上半年度該分部之除稅前溢利為45,000,000港元而二零一八同期為盈虧平衡，這主歸因於期內債務證券利息收入及銀行定期存款存息收入增加。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團之資產淨值為**28,652,000,000**港元（二零一八年十二月三十一日：**28,722,000,000**港元）。為數**70,000,000**港元之跌幅主要來自期內溢利**245,000,000**港元，被派發之二零一八年末期股息**284,000,000**港元及向永續資本證券持有人分派**33,000,000**港元所抵銷。

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行及其他借款共為**4,762,000,000**港元（二零一八年十二月三十一日：**5,035,000,000**港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一九年六月三十日		二零一八年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	1,029	22%	1,295	26%
一至二年內	206	4%	110	2%
二至五年內	3,238	68%	3,339	66%
五年後	289	6%	291	6%
	<u>4,762</u>	<u>100%</u>	<u>5,035</u>	<u>100%</u>

於二零一九年六月三十日，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**2,410,000,000**港元（二零一八年十二月三十一日：**2,161,000,000**港元），佔本集團資產淨值**8.4%**（二零一八年十二月三十一日：**7.5%**）。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：

	二零一九年六月三十日	二零一八年十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	2,352	2,874
未動用循環貸款融資	<u>2,427</u>	<u>2,423</u>
	<u>4,779</u>	<u>5,297</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

於二零一九年六月三十日，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 8,078,000,000 港元（二零一八年十二月三十一日：8,081,000,000 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

於二零一九年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款 3,211,000,000 港元（二零一八年十二月三十一日：3,635,000,000 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。

於二零一九年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為 3,894,000,000 港元、4,180,000,000 港元及 326,000,000 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

鑒於香港近期社會形勢動盪，經濟增長放緩，加上中美貿易摩擦加劇，我們預計香港樓市將面臨更大挑戰。儘管美國聯邦儲備局最近釋出降息訊號，為二零零八年起首次，我們仍相信於二零一九年內，不論房地產投資者及自住買家，將會對樓市前景保持審慎態度。

有見上述市場情況，我們將會秉持一貫謹慎業務發展策略，積極物色市場機會，並致力推廣住宅發展計畫。我們目前將會專注於限期內及時完成「The Carmel」和「OMA OMA」樓盤竣工，以便可及時交付予買家。

縱使本地及全球經濟前景陰霾未散，我們於香港及倫敦坐擁商業地產組合表現強勁，為集團資產負債表奠定堅實基礎，並帶來可靠的經常性收入及穩定資金流。集團財務實力穩健，手頭現金充足，每當市場出現合適機會，我們定必謹慎、積極地物色及擴充土地儲備，並投資更多可提高集團收益的物業。

僱員

二零一九年六月三十日，本集團聘有約 480 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。於截至二零一九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二零一九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

於截至二零一九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二零一九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，並將於二零一九年九月十七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，二零一九年八月二十八日

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