

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)

截至二零二零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：

新型冠狀病毒疫情的爆發，令二零二零年迄今充滿前所未有的挑戰，亦讓全球和香港本地經濟急劇惡化。因此截至二零二零年六月三十日止六個月，集團股東應佔綜合虧損為 486,000,000 港元。每股虧損為 0.36 港元。面對經濟轉弱及利率下降，集團下調了投資物業及金融工具之公平價值。猶幸，在此情況下集團仍可實現股東應佔核心綜合溢利 287,000,000 港元，二零一九年則為 239,000,000 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。

二零二零年上半年，新型冠狀病毒疫情的爆發進一步打擊了經歷去年社會事件而變得疲弱的香港住宅物業市場。儘管如此，一月份，隨著「The Carmel」的落成，我們將餘下的洋房單位推出市場。為把握首次置業人士的穩健需求，我們在五月份開始為「Upper Gold Coast」系列的第三個住宅項目 — 「OMA by the Sea」進行預售。儘管受到新型冠狀病毒疫情的影響，上述兩個項目的市場反應仍然理想。截至二零二零年六月三十日，「OMA by the Sea」及「OMA OMA」分別有逾 60%和 83%的單位完成預售，而「The Carmel」則有約 93%的單位成功出售。「The Carmel」的已售出單位在一月份開始陸續交付予買家，現已接近完成。

二零二零年上半年，集團位於觀塘的雙子塔式甲級寫字樓旗艦物業 **Landmark East** 仍可維持其平均出租率及租金收入。然而，從二零二零年第二季開始，疫情的影響持續，加上沒有明顯的緩和跡象，以致香港和倫敦的企業租戶出租市場受到影響。不少企業租戶押後承租決定或減少承租面積，導致出租需求放緩，並使出租率和租金下降。截至二零二零年六月三十日，因短期前景不明朗，令集團受到資產估值下降的影響。

服務式公寓業務亦因全球旅遊限制而蒙受重大損失。集團旗下的香港 **Lanson Place Hotel** 出租率大幅下滑，並首次錄得經營虧損，資產估值亦因預期緩慢的復甦前景而顯著下跌。在新型冠狀病毒疫情之下，我們的高端海濱公寓 **Waterfront Suites** 仍繼續受到港島東及九龍東工作的商務租客追捧，並逐漸提升出租率。

儘管受到疫情的影響，中環結志街／嘉咸街綜合商業用地的地基工程仍在持續進行。該項目涵蓋一幢甲級寫字樓、一間酒店、零售舖位及公共休憩空間，未來數年將可活化該舊區為核心商業和休閒娛樂區。

為應對疫情，集團嚴格遵從政府的指引並採取各類措施保障我們員工的健康，以及減低對集團營運所造成的影響。管理層將堅持不懈地監察疫情對我們業務表現和現金流的影響。有關影響將無可避免成為集團二零二零年派發末期股息建議的重要考慮因素。

本人謹藉此機會，向各董事會成員、業務夥伴、同事和持份者在這充滿挑戰的時期為集團所作出的全力支持，致以衷心謝意。

主席
鄭維志

香港，二零二零年八月二十八日

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」），截至二零二零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

截至二零二零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 二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收入	3	1,956.5	423.9
銷售成本		(1,333.7)	(82.8)
毛利		622.8	341.1
其他收益淨額	4	4.1	7.2
銷售及分銷費用		(109.6)	(30.4)
行政費用		(169.0)	(170.0)
公平價值變更			
– 投資物業		(434.3)	48.1
– 金融工具	5	(248.4)	1.4
		(682.7)	49.5
經營（虧損）／溢利	6	(334.4)	197.4
財務費用		(46.4)	(29.8)
財務收入		27.7	36.5
應佔合營企業業績		(60.6)	79.9
應佔聯營公司業績		2.3	1.4
除稅前（虧損）／溢利		(411.4)	285.4
稅項	7	(46.5)	(40.0)
期內（虧損）／溢利		(457.9)	245.4
應佔期內（虧損）／溢利：			
本公司股東		(485.7)	212.2
永續資本證券持有人		31.5	32.4
非控股權益		(3.7)	0.8
		(457.9)	245.4
本公司股東應佔每股（虧損）／盈利	8		
– 基本		(0.36 港元)	0.16 港元
– 攤薄		(0.36 港元)	0.16 港元

簡明綜合全面收益表

截至二零二零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 二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
期內（虧損）／溢利	(457.9)	245.4
其他全面虧損		
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物業重估儲備	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	(82.7)	(0.4)
淨投資對沖之收益淨額		
– 公平價值收益	75.3	12.6
– 結算時之變現	-	0.3
現金流量對沖之虧損淨額	(9.3)	(17.0)
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虧損	(0.2)	(0.9)
	(16.3)	(5.4)
扣除稅項後期內其他全面虧損	(14.4)	(5.4)
期內全面（虧損）／收益總額	(472.3)	240.0
應佔期內全面（虧損）／收益總額：		
本公司股東	(500.1)	206.8
永續資本證券持有人	31.5	32.4
非控股權益	(3.7)	0.8
期內全面（虧損）／收益總額	(472.3)	240.0

簡明綜合資產負債表

於二零二零年六月三十日

		未經審核 二零二零年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		19,915.8	20,427.3
其他物業、廠房及設備		72.8	74.7
於合營企業之投資		1,507.1	1,566.1
合營企業貸款		3,786.4	3,919.7
於聯營公司之投資		19.0	17.2
聯營公司貸款		22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資		210.1	385.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資		499.5	603.7
其他非流動資產		806.3	147.9
遞延稅項資產		21.5	34.6
衍生金融工具		76.9	45.8
		<u>26,937.8</u>	<u>27,244.7</u>
流動資產			
待出售物業		4,106.8	4,909.7
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	1,360.7	1,415.5
按攤銷成本記賬之金融投資		316.3	329.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資		220.8	46.9
衍生金融工具		2.4	0.7
存於保管人賬戶之銷售所得款項		804.0	616.0
可收回稅項		-	2.9
銀行結存及現金		2,349.1	1,740.0
		<u>9,160.1</u>	<u>9,061.6</u>
資產列為待售資產		-	16.5
		<u>9,160.1</u>	<u>9,078.1</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	2,536.5	2,466.5
衍生金融工具		24.6	18.1
應付稅項		30.8	23.2
銀行及其他借款		342.7	146.6
		<u>2,934.6</u>	<u>2,654.4</u>
與資產列為待售資產直接相關之負債		-	2.1
		<u>2,934.6</u>	<u>2,656.5</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零二零年六月三十日

	未經審核 二零二零年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	4,723.2	4,534.8
其他長期負債	50.4	41.9
衍生金融工具	191.6	108.5
遞延稅項負債	356.6	357.6
	<u>5,321.8</u>	<u>5,042.8</u>
資產淨值	<u>27,841.5</u>	<u>28,623.5</u>
權益		
股東資金		
股本	677.3	676.3
儲備	25,647.6	26,425.9
	<u>26,324.9</u>	<u>27,102.2</u>
永續資本證券	1,512.7	1,513.7
非控股權益	3.9	7.6
	<u>27,841.5</u>	<u>28,623.5</u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零二零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二零一九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

除下文所述於二零二零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二零一九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) 於二零二零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 1 號及第 8 號的修訂	重大性的定義
香港財務報告準則第 3 號的修訂	業務的定義
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號的修訂	利率基準改革
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

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。

2. 主要會計政策（續）

(b) 於二零二零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
香港財務報告準則第 16 號的修訂	新型冠狀病毒相關租金寬免	二零二零年六月一日
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
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	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、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	
	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元
物業銷售及項目管理收入	1,581.9	10.4
租金收入及物業管理收入	340.2	385.6
金融投資之利息收入	25.7	14.8
股息收入	8.7	13.1
	<u>1,956.5</u>	<u>423.9</u>

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

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

3. 收入及分部資料（續）

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零二零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>

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)	(96.7)	258.7	19.9	15.5	-	197.4
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)	29.3	200.4	(0.5)	56.2	-	285.4
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)
	<u>0.7</u>	<u>0.7</u>	<u>-</u>	<u>3.9</u>	<u>-</u>	<u>5.3</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	
	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元
香港	1,902.2	365.1
英國	14.5	14.1
中華人民共和國	12.2	15.5
新加坡	9.8	14.1
其他	17.8	15.1
	<u>1,956.5</u>	<u>423.9</u>

4. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元
匯兌虧損淨額	(6.4)	(2.0)
已沒收按金	4.8	-
因提早終止租賃協議而產生之補償收入	2.4	-
出售其他物業、廠房及設備之收益	0.5	0.1
出售一間前合營企業之撥備撥回	-	6.3
出售一間附屬公司之虧損	(2.5)	-
其他	5.3	2.8
	<u>4.1</u>	<u>7.2</u>

5. 金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	(77.7)	(44.4)
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	(9.4)	0.5
按公平價值透過損益記賬之金融投資之（虧損）／收益	(161.3)	45.3
	<u>(248.4)</u>	<u>1.4</u>

6. 經營（虧損）／溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元
經營（虧損）／溢利已扣除以下各項：		
以股份為基礎之補償開支	7.2	7.2
員工成本（包括董事酬金）	140.6	140.2
計入銷售成本之物業成本	1,244.5	-
其他物業、廠房及設備之折舊	9.9	5.4
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	67.5	69.6
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.3	2.7
	<u>1,479.0</u>	<u>1,495.1</u>

7. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按**16.5%**（二零一九年：**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	
	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元
本期稅項		
- 本期間溢利之本期稅項	32.5	28.2
- 於過往期間超額撥備	(0.2)	(0.8)
	<u>32.3</u>	<u>27.4</u>
遞延稅項		
- 投資物業之公平價值變更	-	9.8
- 稅項折舊之暫時差異	4.9	7.0
- 動用／（確認）稅務虧損	11.1	(5.5)
- 其他暫時差異	(1.8)	1.3
	<u>14.2</u>	<u>12.6</u>
稅項	<u>46.5</u>	<u>40.0</u>

8. 每股（虧損）／盈利

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元
本公司股東應佔（虧損）／溢利	<u>(485.7)</u>	<u>212.2</u>
已發行普通股加權平均數	1,354,390,301	1,352,195,025
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>248,692</u>	<u>830,160</u>
用於計算每股攤薄（虧損）／盈利之股份加權平均數	<u>1,354,638,993</u>	<u>1,353,025,185</u>

9. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元
中期股息每股普通股 6.0 港仙（二零一九年：6.0 港仙）	81.3	81.2

於二零二零年八月二十八日，董事會決定宣派中期股息每股普通股 6.0 港仙（二零一九年：6.0 港仙）。該中期股息金額 81,300,000 港元（二零一九年：81,200,000 港元），並未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零二零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

	二零二零年	二零一九年
	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）	30.7	17.6
遞延應收租金	14.4	14.1
應收合營企業款項	6.5	7.6
合營企業貸款	1,005.9	1,026.2
合約資產（附註 b）	165.9	143.5
其他應收款項、按金及預付款項	137.3	206.5
	<u>1,360.7</u>	<u>1,415.5</u>

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：

	二零二零年	二零一九年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
0 至 30 天	17.6	13.1
31 至 90 天	2.6	1.0
90 天以上	10.5	3.5
	<u>30.7</u>	<u>17.6</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

	二零二零年 六月三十日 百萬港元	二零一九年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款（附註 a）	3.7	46.6
合約負債（附註 b）	1,368.7	1,603.7
已收租金按金	160.4	165.9
應付工程費用	199.9	200.7
應付合營企業款項	158.2	113.7
其他應付賬款及應計費用	645.6	335.9
	<u>2,536.5</u>	<u>2,466.5</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：

	二零二零年 六月三十日 百萬港元	二零一九年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	3.3	42.2
31 至 90 天	-	1.0
90 天以上	0.4	3.4
	<u>3.7</u>	<u>46.6</u>

(b) 指物業銷售之已收售樓按金。

中期股息及記錄日期

董事宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之中期股息每股 6.0 港仙（二零一九年：6.0 港仙）。中期股息將於二零二零年十月七日當日或前後派發予於二零二零年九月十七日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二零年九月十七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

二零二零年上半年度，本集團之收入為 1,957,000,000 港元，而二零一九年同期為 424,000,000 港元。收入增加乃由於「The Carmel」於期內確認收入。

截至二零二零年六月三十日止六個月之綜合虧損為 458,000,000 港元，較二零一九年同期之溢利 245,000,000 港元減少 703,000,000 港元。有關減少主要由於 (i) 二零二零年包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損為 773,000,000 港元，而二零一九年同期為 27,000,000 港元，被 (ii) 「The Carmel」確認溢利導致物業發展分部錄得 85,000,000 港元之溢利增加所抵銷。

包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損為 773,000,000 港元主要歸因於新型冠狀病毒疫情之影響。有關虧損包括 (i) 投資物業（主要為香港 Landmark East 及 Lanson Place Hotel）之估值虧損 438,000,000 港元；及 (ii) 金融工具按市場價值計入之虧損 335,000,000 港元，包括新達產業信託之虧損 117,000,000 港元。

股東應佔綜合虧損為 486,000,000 港元，較二零一九年同期之綜合溢利 212,000,000 港元減少 698,000,000 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，股東應佔核心綜合溢利為 287,000,000 港元，較二零一九年同期錄得 239,000,000 港元，增加 48,000,000 港元。

股東應佔每股虧損為 0.36 港元，而二零一九年同期為股東應佔每股盈利為 0.16 港元。

物業發展

二零二零年上半年度，物業發展分部之收入為 1,591,000,000 港元，而二零一九年同期為 12,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 87,000,000 港元，而二零一九年同期為 29,000,000 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（二零二零年錄得公平價值虧損為 51,000,000 港元，而二零一九年錄得公平價值收益為 2,000,000 港元），該分部於二零二零年之除稅前溢利為 138,000,000 港元，而二零一九年同期為 27,000,000 港元，主要歸因於「The Carmel」已售出單位於期內交付予買家。

自二零二零年一月起，新型冠狀病毒疫情令一手住宅物業市場銷售情況放緩，特別是高端物業市場。

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。於二零二零年上半年度，該項目已售出約 4%（就數目而言）之住宅單位，主要為洋房住宅單位。截至二零二零年六月三十日止，已累計售出約 93%（就數目而言）之住宅單位。約 88%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二零年上半年度確認。

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。上蓋建築工程正在進行中，預期於二零二一年竣工。於二零二零年上半年度，該項目已售出約 12%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二零年六月三十日止，已累計售出約 83%（就數目而言）之住宅單位。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「OMA by the Sea」之 70%權益，實用面積約為 252,000 平方呎。該項目於二零二零年三月取得預售樓花同意書，並於二零二零年五月開始預售。上蓋建築工程已經展開，預期於二零二二年竣工。截至二零二零年六月三十日止，已售出約 62%（就數目而言）之住宅單位。預售單位將於關鍵日期（二零二二年六月）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。

合營企業項目

本集團在沙田九肚山擁有兩個低密度住宅項目「濶瀚」及「濶澧」，擁有當中各 35%之權益，實用面積合共約為 460,000 平方呎。於二零二零年上半年度，「濶瀚」及「濶澧」分別售出約 1%及 3%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二零年六月三十日止，「濶瀚」及「濶澧」分別已累計售出約 29%及 30%（就數目而言）之住宅單位。約有 3%（就數目而言）之「濶瀚」及「濶澧」住宅單位已交付買家，相關收入已於二零二零年上半年度確認。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。該項目之地基工程正在進行中。

物業投資及管理

二零二零年上半年度，物業投資及管理分部之收入較二零一九年同期之 315,000,000 港元輕微減少至 312,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 154,000,000 港元，而二零一九年同期錄得溢利為 200,000,000 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（二零二零年錄得公平價值虧損為 363,000,000 港元，二零一九年錄得公平價值虧損為 29,000,000 港元），該分部之除稅前溢利為 209,000,000 港元，而二零一九年同期為 229,000,000 港元。

於二零二零年六月三十日，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 20,100,000,000 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。於二零二零年六月三十日，該物業之出租率約為 92%。

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。於二零二零年六月三十日，該物業之出租率約為 91%。該物業已於二零一九年十一月取得活化豁免許可。

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。

於二零二零年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 99%。

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。

於二零二零年六月三十日，上述三項合營企業物業錄得平均出租率約為 97%。

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。於二零二零年六月三十日，約 94%（就數目而言）之單位經已租出。

服務式公寓投資及管理

二零二零年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為 28,000,000 港元，而二零一九年同期則為 71,000,000 港元。該分部於二零二零年上半年度之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 195,000,000 港元，而二零一九年同期錄得虧損為 1,000,000 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（二零二零年錄得公平價值虧損為 171,000,000 港元；而二零一九年錄得公平價值虧損為 10,000,000 港元），該分部於二零二零年之除稅前虧損為 24,000,000 港元，而二零一九年除稅前溢利為 9,000,000 港元。

本集團全資擁有的香港 Lanson Place Hotel 受到二零二零年一月以來的新型冠狀病毒疫情爆發所影響，於二零二零年上半年度，出租率及平均房價均大幅下跌。此形勢更於二零二零年二月底惡化，世界各國普遍實施旅行限制及檢疫措施。

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。受本地社會活動及新型冠狀病毒疫情所影響，出租率增長有所放緩，但仍在持續上升。

本集團擁有吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 之 50%權益，於二零二零年一月錄得穩定的出租率，但受新型冠狀病毒疫情所影響，出租率於二月有所放緩。自二零二零年三月宣佈實施行動管制令後，市場需求趨於停滯。

Lanson Place 服務式公寓管理及其物業，一如既往贏得眾多旅客的好評。在香港，Lanson Place Hotel 及麥當勞道貳號均獲得 TripAdvisor 「2020 Travelers' Choice」大獎。在成都的 Lanson Place 於《商旅》讀者評選大獎 2019 再度蟬聯「中國最佳新服務式公寓」大獎。在馬來西亞的 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 及在新加坡的 Winsland Serviced Suites by Lanson Place 獲得 TripAdvisor 「2020 Travelers' Choice」大獎，繼續在業界大放異彩。

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。二零二零年上半年度之分部收入為 26,000,000 港元，而二零一九年同期為 27,000,000 港元。

二零二零年上半年度，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 150,000,000 港元，而二零一九年同期錄得溢利為 56,000,000 港元，這主要歸因本集團於新加坡交易所上市的新達產業信託的投資，錄得公平價值 117,000,000 港元之虧損（二零一九年錄得公平價值 42,000,000 港元之溢利），此乃由於受新型冠狀病毒疫情影響，新達產業信託基金單位之市場價格較二零一九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（二零二零年錄得公平價值虧損為 188,000,000 港元；二零一九年錄得公平價值收益為 11,000,000 港元），二零二零年該分部之除稅前溢利為 38,000,000 港元，較二零一九年之 45,000,000 港元減少 7,000,000 港元，這主要歸因於期內債務證券利息收入及銀行定期存款存息收入減少。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團之資產淨值為 27,842,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：28,624,000,000 港元）。為數 782,000,000 港元之跌幅主要來自期內虧損 458,000,000 港元、派發二零一九年末期股息 284,000,000 港元及向永續資本證券持有人分派 32,000,000 港元。

於二零二零年六月三十日，本集團之銀行及其他借款共為 5,066,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：4,681,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	343	7%	147	3%
一至二年內	1,756	35%	1,261	27%
二至五年內	2,763	54%	3,086	66%
五年後	204	4%	187	4%
	<u>5,066</u>	<u>100%</u>	<u>4,681</u>	<u>100%</u>

於二零二零年六月三十日，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 2,717,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：2,941,000,000 港元），佔本集團資產淨值 9.8%（二零一九年十二月三十一日：10.3%）。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：

	二零二零年六月三十日	二零一九年十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	2,349	1,740
未動用循環貸款融資	<u>2,350</u>	<u>2,300</u>
	<u>4,699</u>	<u>4,040</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

於二零二零年六月三十日，本集團因本公司就若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債 7,030,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：7,155,000,000 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

於二零二零年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款 3,087,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：3,158,000,000 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。

於二零二零年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為 4,353,000,000 港元及 3,399,000,000 港元之投資物業及待出售物業。

前景

展望二零二零年下半年，持續緊張的中美關係、美國對香港的制裁以及新一波新型冠狀病毒疫情的爆發進一步衝擊本已疲弱的香港經濟和物業市場，並可能導致失業率上升、長期經濟衰退和本地生產總值下降。

集團將謹慎地觀察香港住宅物業市場的發展，並相信本地首次置業人士被壓抑的需求及低利率將對住宅物業市場形成穩定的支持力量。儘管銷售步伐有所放緩，我們將繼續出售三個「Upper Gold Coast」系列項目的餘下單位。

集團在香港和倫敦的商業物業為我們的資產負債表提供堅實的基礎，並將繼續為集團提供穩定的經常性收入及現金流。然而，鑒於業務前景不明朗，集團物業未來的續租率、出租率和租金將難免受壓。我們相信集團的酒店業務在疫情受控及大部分出行限制解除之前將繼續表現疲弱。

中短期內，疫情和經濟復甦前景的不明朗，將進一步影響集團投資物業於二零二零年底的估值，甚或會進一步影響本年度的呈報盈利。然而，這屬非現金性質，對集團的經營現金流將不會構成實質影響。

集團擁有健康的資產負債表、具韌性的資本結構及多元化的資產組合，我們亦會對短期的市場波動保持警惕。我們會繼續專注於發展高質素項目，提供優越的服務，並提升我們的營運效率和效能。同時，謹慎地探索能為我們的股東帶來穩定回報的新機會。

僱員

二零二零年六月三十日，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。於截至二零二零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二零二零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

於截至二零二零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二零二零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，並於二零二零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，二零二零年八月二十八日

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