

# WING TAI PROPERTIES LIMITED

## 永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369



WINGTAI ASIA  
永泰亞洲

INTERIM REPORT  
中期報告 2022

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	7
中期股息	12
中期財務資料的審閱報告	13
簡明綜合收益表	14
簡明綜合全面收益表	15
簡明綜合資產負債表	16
簡明綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流量表	20
中期財務資料附註	21
一般資料	40

**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

吳德偉

陳周薇薇

**獨立非執行董事**馬世民 *CBE*

楊傑聖

鮑文 *GBS CBE ISO JP*鄭海泉 *GBS OBE JP\**林健鋒 *GBS JP***審核委員會成員**

楊傑聖 (主席)

康百祥

鮑文 *GBS CBE ISO JP***薪酬委員會成員**馬世民 *CBE* (主席)鄭維志 *GBS OBE JP*

楊傑聖

**提名委員會成員**鄭海泉 *GBS OBE JP* (主席)\*鄭維志 *GBS OBE JP*鄭維新 *GBS JP*

楊傑聖

鮑文 *GBS CBE ISO JP***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**

卓佳標準有限公司

香港夏愨道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

\* 誠如本公司日期為二零二二年八月二十九日之公告所述，鄭海泉先生於二零二二年八月二十八日辭世，於其辭世後，(i)本公司之獨立非執行董事人數少於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.10A條所規定的最低人數，(ii)本公司提名委員會主席一職因此懸空，故未能符合上市規則第3.27A條之規定，及(iii)本公司提名委員會內獨立非執行董事的成員人數未能符合上市規則第3.27A之規定。



## 財務摘要

下表乃本集團截至二零二二年及二零二一年六月三十日止各六個月期間及截至二零二一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				
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元 (附註a)	二零二一年 百萬港元 (附註a)	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元 (附註b)	二零一八年 百萬港元 (附註c)	二零一七年 百萬港元
<b>業績</b>							
收入	859.8	496.8	3,423.2	2,777.8	829.5	884.7	1,064.3
除稅前溢利／(虧損)	456.6	245.0	1,045.4	(555.1)	374.7	1,432.3	2,101.0
稅項	(51.8)	(25.4)	(127.8)	(60.8)	(69.7)	(52.8)	(98.6)
本期間／年度溢利／(虧損)	404.8	219.6	917.6	(615.9)	305.0	1,379.5	2,002.4
應佔：							
本公司股東	374.0	188.2	854.4	(674.4)	238.9	1,312.4	1,981.9
永續資本證券持有人	32.3	32.7	65.5	63.8	64.9	65.7	18.4
非控股權益	(1.5)	(1.3)	(2.3)	(5.3)	1.2	1.4	2.1
本期間／年度溢利／(虧損)	404.8	219.6	917.6	(615.9)	305.0	1,379.5	2,002.4

	於六月三十日		於十二月三十一日			
	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	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
<b>資產及負債</b>						
資產總值	38,562.5	38,738.5	37,245.8	36,322.8	35,427.7	35,496.1
負債總值	(10,418.2)	(10,572.7)	(9,604.8)	(7,699.3)	(6,705.8)	(7,686.2)
永續資本證券	(1,491.4)	(1,513.4)	(1,513.3)	(1,513.7)	(1,513.9)	(1,514.5)
非控股權益	2.0	0.5	(2.1)	(7.6)	(6.7)	(5.5)
本公司股東應佔權益	26,654.9	26,652.9	26,125.6	27,102.2	27,201.3	26,289.9

附註：

- 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。
- 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，目前有關採納並無帶來重大影響，而於二零一九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。
- 本集團採用經修訂追溯方式應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，其累計影響已於二零一八年一月一日之期初保留溢利結餘中確認，而比較數字未予重列。

致各位股東：

二零二二年上半年，在新冠肺炎Omicron變種病毒肆虐，加上地緣政治緊張加劇、加息周期開始及全球通脹的種種打擊下，內地及香港經濟亦受到衝擊。香港住宅物業市場及寫字樓租賃市場近乎冰封，直至四月份，香港政府放寬社交距離措施，並推出各種紓緩措施和經濟刺激措施，當中包括為首次置業人士提供較高成數按揭，情況才有所好轉。

儘管經營環境充滿挑戰性，於截至二零二二年六月三十日為止六個月內，集團仍錄得股東應佔綜合溢利374,000,000港元，而去年同期為188,000,000港元。每股盈利為0.28港元。撇除投資物業與金融工具之公平價值收益淨額後，集團實現股東應佔核心綜合溢利為168,000,000港元，而去年同期則為99,000,000港元。董事會宣布派發中期股息每股6.0港仙，與二零二一年同期相同。

期內，我們繼續推售「Upper Gold Coast」住宅系列項目的餘下單位，儘管銷售速度較為緩慢。於五月份，我們取得「OMA by the Sea」的估用許可證，現正努力於二零二二年底前取得合約完成證明書。於六月份，我們新購入的鄰近上水港鐵站的中等密度住宅用地，獲得批准興建一幢35層高的住宅大樓。前期工作在如期進行中，整體規劃和設計工作經已展開。

在二零二二年上半年，我們的寫字樓租賃表現保持穩定。儘管新冠肺炎疫情肆虐，加上經濟疲弱令租金受壓，Landmark East的出租率已逐漸改善。隨著英國政府解除新冠肺炎措施及業務重啟，我們位於倫敦的寫字樓物業的出租率和租金亦趨向穩定。

香港的旅遊限制和檢疫措施自四月起逐步放寬，香港逸蘭銅鑼灣酒店因加入指定檢疫酒店計劃，於二零二二年上半年錄得輕微溢利。

儘管期內正面對前所未有的不確定性和挑戰，我們的管理層繼續專注並審慎地管理集團的業務及現金流，同時亦繼續尋找符合長期策略的投資機會。

本人謹藉此機會，感謝所有盡忠職守的員工，特別是我們的前線團隊，在這段時期的專業精神和全情投入。最後，本人衷心感謝各董事會成員、業務夥伴和持份者，支持我們渡過另一個艱難的一年。

主席

鄭維志

香港，二零二二年八月二十五日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零二二年上半年度，本集團之收入為860,000,000港元，而二零二一年同期為497,000,000港元。收入增加主要由於出售「OMA OMA」單位確認的收入較二零二一年同期就「The Carmel」確認的收入為多。

截至二零二二年六月三十日止六個月之綜合溢利為405,000,000港元，較二零二一年同期之溢利220,000,000港元增加185,000,000港元。有關增加主要由於(i)包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值收益淨額增加589,000,000港元(二零二二年錄得公平價值溢利206,000,000港元；二零二一年錄得公平價值虧損383,000,000港元)，(ii)物業發展分部因「OMA OMA」確認之溢利較「The Carmel」為多而錄得71,000,000港元之溢利增加，被(iii)二零二一年「灑灑」項目未出售單位之實物分派的一次性估值收益472,000,000港元所抵銷。

包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值收益淨額為206,000,000港元，包括(i)金融工具(主要為利率掉期合約)的收益325,000,000港元，被(ii)投資物業(主要為「灑灑」及「灑灑」)的虧損119,000,000港元所抵銷。

股東應佔綜合溢利為374,000,000港元，較二零二一年同期之綜合溢利188,000,000港元增加186,000,000港元。

股東應佔每股盈利為0.28港元，而二零二一年同期為0.14港元。

撇除一次性估值收益及包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更，股東應佔核心綜合溢利為168,000,000港元，較二零二一年同期之99,000,000港元增加69,000,000港元，主要歸因於交付予買家的物業銷售增加。

### 物業發展

二零二二年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為475,000,000港元，而二零二一年同期為150,000,000港元。該分部之除稅前溢利(包括公平價值變更)為219,000,000港元，而二零二一年同期為505,000,000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(二零二二年錄得公平價值溢利為135,000,000港元，而二零二一年錄得公平價值溢利為37,000,000港元)及二零二一年「灑灑」項目未出售單位之實物分派的一次性估值收益472,000,000港元，該分部於二零二二年之除稅前溢利為84,000,000港元，而二零二一年同期為盈虧平衡。

#### 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。截至二零二二年六月三十日止，全部住宅單位均已售出。約1%(就數目而言)之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二二年上半年度確認。

位於屯門掃管笏路之中等密度住宅用地「OMA OMA」，該項目提供466個分層住宅單位，實用面積約為234,000平方呎。於二零二二年上半年度，該項目已售出約5%(就數目而言)之住宅單位。截至二零二二年六月三十日止，已累計售出約95%(就數目而言)之住宅單位。約7%(就數目而言)之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二二年上半年度確認。



## 管理層討論及分析

### 多數股權項目

本集團擁有毗鄰屯門大欖小秀「The Carmel」項目之中等密度住宅用地「OMA by the Sea」之70%權益，實用面積約為252,000平方呎，提供517個分層住宅單位。佔用許可證於二零二二年五月取得。該項目預期於二零二二年第四季度竣工並交付予買家。於二零二二年上半年度，已預售約1%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二二年六月三十日止，已累計預售約90%（就數目而言）之住宅單位。預售單位所帶來的相關收入和溢利將於交付予買家時確認。

本集團擁有位於新界粉嶺粉錦公路與青山公路—古洞段交界的一幅中等密度住宅用地之85%權益。有關地皮毗鄰粉嶺高爾夫球場，距離上水港鐵站僅十分鐘之步程，其總樓面面積約284,000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。整體規劃及設計工作經已展開。

### 合營企業項目

本集團透過市區重建局的結志街／嘉咸街發展計劃H18C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。該項目之地基工程已竣工。

### 物業投資及管理

二零二二年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為295,000,000港元，而二零二一年同期為293,000,000港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為302,000,000港元，而二零二一年同期錄得虧損為216,000,000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（二零二二年錄得公平價值溢利為112,000,000港元，而二零二一年錄得公平價值虧損為393,000,000港元），該分部之除稅前溢利為183,000,000港元，而二零二一年同期為175,000,000港元。

於二零二二年六月三十日，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2,027,000平方呎，其總應佔市場公平價值約為22,300,000,000港元。在該投資組合中，香港佔地1,633,000平方呎，倫敦佔地328,000平方呎，而北京則佔地6,200平方米的物業面積。

### 位於香港的全資擁有物業

Landmark East為本集團位於東九龍之旗艦物業。該物業為一幢雙子塔式甲級寫字樓，分別樓高36層及34層，總樓面面積約為1,338,000平方呎，另擁有454個停車場車位。於二零二二年六月三十日，該物業之出租率約為86%。

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。於二零二二年六月三十日，該物業之出租率約為81%。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。

本集團在沙田九肚山持有低密度住宅項目「灩瀚」及「灩澧」，分別於二零二零年及二零二一年經分派未出售單位予股東後作租賃用途。本集團之「灩瀚」項目擁有16個住宅單位，當中包括洋房住宅單位及分層住宅單位，實用面積約為36,000平方呎，以及22個停車場車位。截至二零二二年六月三十日止，已租出約81%（就數目而言）之住宅單位。本集團之「灩澧」項目擁有34個住宅單位，當中包括洋房住宅單位及分層住宅單位，實用面積約為72,000平方呎，以及48個停車場車位。截至二零二二年六月三十日止，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

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。

於二零二二年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為88%。

#### 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。

於二零二二年六月三十日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為95%。

#### 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。於二零二二年六月三十日，已租出約85%（就數目而言）之單位。

#### 服務式公寓投資及管理

二零二二年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為60,000,000港元，而二零二一年同期則為27,000,000港元。該分部於二零二二年上半年度之除稅前虧損（包括公平價值變更）為32,000,000港元，而二零二一年同期錄得分部虧損為20,000,000港元，主要歸因於包括合營企業的投資物業之公平價值變更（二零二二年錄得公平價值虧損為36,000,000港元，而二零二一年公平價值維持不變）。撇除投資物業之公平價值變更，該分部於二零二二年之除稅前溢利為4,000,000港元，而二零二一年同期虧損為20,000,000港元。

## 管理層討論及分析

本集團全資擁有位於香港的逸蘭銅鑼灣酒店受到疫情影響，然而，自二零二一年十一月起成為檢疫酒店之一，接待抵港需要隔離的客人後，收入有所改善。

本集團全資擁有的高端海濱公寓逸蘭蘇豪東服務式公寓坐落在西灣河，作租賃用途。出租率在疫情期間保持穩定。

本集團擁有50%之權益位於吉隆坡的逸蘭武吉錫蘭服務式公寓於期內一直受到疫情影響。旅遊限制及檢疫措施自二零二二年四月起有所放寬，利好入境業務。

### 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。二零二二年上半年度之分部收入為30,000,000港元，而二零二一年同期為27,000,000港元。

二零二二年上半年度，該分部之除稅前虧損(包括公平價值變更)為33,000,000港元，而二零二一年同期分部之虧損為24,000,000港元，這主要歸因於金融工具之公平價值變更(二零二二年錄得公平價值虧損為5,000,000港元，而二零二一年錄得公平價值虧損為27,000,000港元)。

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行及其他借款合共為6,662,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：6,804,000,000港元)。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	3,113	47%	3,458	51%
一至二年內	548	8%	1,345	20%
二至五年內	2,998	45%	1,755	26%
五年後	3	0%	246	3%
	6,662	100%	6,804	100%

撇除金融工具之公平價值變更，二零二二年上半年度該分部之除稅前虧損為28,000,000港元，較二零二一年同期該分部之除稅前溢利3,000,000港元減少31,000,000港元，此乃由於就按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備所致。

### 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銀行融資，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

於二零二二年六月三十日，本集團之資產淨值合共為28,144,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：28,166,000,000港元)。為數22,000,000港元之減幅主要來自派發二零二一年末期股息285,000,000港元及向永續資本證券持有人分派54,000,000港元，被年內溢利405,000,000港元所抵銷。

於二零二二年六月三十日，本集團之負債比率為16.7%（二零二一年十二月三十一日：19.0%），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4,699,000,000港元

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：

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	1,963	1,465
未動用循環貸款融資	2,694	2,582
	4,657	4,047

#### 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。

截至二零二二年六月三十日止，本集團借款75%為港元及25%為其他貨幣（主要為新加坡元及英鎊）。本集團與多家銀行達成跨幣掉期安排，將以新加坡元計值之借款悉數兌換為港元。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。

（二零二一年十二月三十一日：5,339,000,000港元）。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。

#### 或然負債

截至二零二二年六月三十日止，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5,087,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：5,260,000,000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

截至二零二二年六月三十日止，本集團向合營企業提供之墊款2,819,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：2,890,000,000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。

截至二零二二年六月三十日止，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為4,298,000,000港元，2,680,000,000港元，257,000,000港元及34,000,000港元之投資物業，待出售物業，按攤銷成本記賬之金融投資及其他物業、廠房及設備。

## 管理層討論及分析及中期股息

### 前景

儘管新冠肺炎的傳播已大致受控，但本集團相信香港的經濟及樓市在下半年仍然充滿挑戰。在與內地恢復通關、加息及通脹出現逆轉，以及中美緊張局勢緩和之前，相信經濟復甦的步伐仍然緩慢。

住宅用地供應在短期內仍維持緊張，加上最新按揭貸款政策將有力帶動首次置業人士對大眾化住宅產品的需求，我們相信一手住宅物業市場表現仍會維持韌性。本集團將繼續推售「OMA OMA」及「OMA by the Sea」項目的餘下單位。集團目標於第四季度取得「OMA by the Sea」的合約完成證明書，即可向買家交付所有預售單位。相關收入和溢利將於完成交付後入賬。

本集團的旗艦物業Landmark East大部份於二零二二年到期的租約已完成續租，連同新的已簽訂租約，集團有信心於十二月的出租率將進一步提升。在集團的酒店業務方面，本集團預計在旅遊限制進一步放寬後，經營業績將繼續改善。

本集團的資產負債表保持穩健，並獲得來自多家銀行的穩定支持。這使集團能夠審慎應對市場的波動，並適時把握理想的投資機遇。

### 僱員

截至二零二二年六月三十日止，本集團聘有約410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。根據有關計劃，認股權一般可於十年內分期行使。

### 中期股息

董事宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之中期股息每股6.0港仙(二零二一年：6.0港仙)。中期股息將於二零二二年十月六日當日或前後派發予於二零二二年九月二十日(記錄日期)辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二二年九月二十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，地址為香港夏愨道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  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 引言

我們已審閱刊載於第14至第39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」)於二零二二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，以及附註，包括主要會計政策及其他解釋信息。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頒佈的香港會計準則第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佈的香港審閱準則第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，以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，二零二二年八月二十五日

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

## 簡明綜合收益表

截至二零二二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」)截至二零二二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	
		二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
收入	6	859.8	496.8
銷售成本		(383.8)	(162.7)
毛利		476.0	334.1
其他(虧損)/收益淨額	7	(20.3)	476.2
銷售及分銷費用		(33.8)	(25.9)
行政費用		(165.7)	(159.4)
公平價值變更			
— 投資物業	13	(127.0)	(494.5)
— 金融工具	8	150.3	18.4
		23.3	(476.1)
經營溢利	9	279.5	148.9
財務費用		(54.3)	(59.1)
財務收入		8.0	7.7
應佔合營企業業績	14	223.3	146.7
應佔聯營公司業績		0.1	0.8
除稅前溢利		456.6	245.0
稅項	10	(51.8)	(25.4)
期內溢利		404.8	219.6
應佔期內溢利/(虧損)：			
本公司股東		374.0	188.2
永續資本證券持有人		32.3	32.7
非控股權益		(1.5)	(1.3)
		404.8	219.6
本公司股東應佔之每股盈利	11		
— 基本		0.28港元	0.14港元
— 攤薄		0.28港元	0.14港元

第21頁至第39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

截至二零二二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 二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
期內溢利	404.8	219.6
其他全面(虧損)/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	(184.0)	21.5
淨投資對沖之收益/(虧損)淨額		
– 公平價值收益/(虧損)	114.2	(20.4)
– 結算時之變現	(28.3)	14.4
現金流量對沖之收益/(虧損)淨額	5.1	(2.2)
應佔一間合營企業之其他全面收益	–	0.6
	(93.0)	13.9
扣除稅項後期內其他全面(虧損)/收益	(93.0)	13.9
期內全面收益總額	311.8	233.5
應佔期內全面收益/(虧損)總額：		
本公司股東	281.0	202.1
永續資本證券持有人	32.3	32.7
非控股權益	(1.5)	(1.3)
期內全面收益總額	311.8	233.5

第21頁至第39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

於二零二二年六月三十日

	附註	未經審核 二零二二年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	21,555.0	21,777.7
其他物業、廠房及設備	13	63.6	65.9
於合營企業之投資	14	1,809.9	1,635.0
合營企業貸款	14	3,563.2	3,787.6
於聯營公司之投資		24.7	26.1
聯營公司貸款		22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資	15	678.3	375.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資	16	581.7	627.8
其他非流動資產	17	526.5	585.4
遞延稅項資產		15.4	17.6
衍生金融工具		226.5	98.8
		29,067.2	29,020.0
<b>流動資產</b>			
待出售物業		5,584.7	5,702.0
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	18	335.6	264.5
按攤銷成本記賬之金融投資	15	241.4	340.0
其他流動資產	17	818.8	1,206.9
衍生金融工具		57.8	8.8
存於保管人賬戶之銷售所得款項		478.7	711.9
可收回稅項		15.4	18.9
銀行結存及現金		1,962.9	1,465.5
		9,495.3	9,718.5
<b>流動負債</b>			
應付貸款及其他應付款項及應計費用	19	3,129.2	3,152.2
衍生金融工具		125.5	117.0
應付稅項		100.7	79.0
銀行及其他借款	20	3,113.0	3,458.1
		6,468.4	6,806.3

	附註	未經審核 二零二二年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	20	3,548.5	3,346.2
其他長期負債	4(e)	11.2	32.8
衍生金融工具		–	2.3
遞延稅項負債		390.1	385.1
		3,949.8	3,766.4
<b>資產淨值</b>		28,144.3	28,165.8
<b>權益</b>			
<b>股東資金</b>			
股本	21	678.0	677.4
儲備		25,976.9	25,975.5
永續資本證券	22	26,654.9	26,652.9
非控股權益		1,491.4	1,513.4
		(2.0)	(0.5)
<b>權益總額</b>		28,144.3	28,165.8

第21頁至第39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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	未經審核											
	本公司股東應佔										非控股權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	僱員以股份 為基礎之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元		
於二零二二年一月一日	677.4	3,336.5	(10.9)	41.4	36.0	(13.4)	751.0	21,834.9	26,652.9	1,513.4	(0.5)	28,165.8
<b>全面收益/(虧損)</b>												
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	374.0	374.0	32.3	(1.5)	404.8
<b>其他全面收益/(虧損)</b>												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(184.0)	-	-	(184.0)	-	-	(184.0)
淨投資對沖之收益淨額	-	-	-	-	-	85.9	-	-	85.9	-	-	85.9
現金流量對沖之收益淨額	-	-	5.1	-	-	-	-	-	5.1	-	-	5.1
<b>全面收益/(虧損)總額</b>	-	-	5.1	-	-	(98.1)	-	374.0	281.0	32.3	(1.5)	311.8
<b>與擁有人之交易</b>												
有關授出認股權和獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	5.8	-	-	-	-	5.8	-	-	5.8
獲行使認股權	0.6	2.7	-	(3.3)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派付二零二一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(284.8)	(284.8)	-	-	(284.8)
永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.3)	-	(54.3)
<b>與擁有人之交易總額</b>	0.6	2.7	-	2.5	-	-	-	(284.8)	(279.0)	(54.3)	-	(333.3)
於二零二二年六月三十日	678.0	3,339.2	(5.8)	43.9	36.0	(111.5)	751.0	21,924.1	26,654.9	1,491.4	(2.0)	28,144.3

未經審核

	本公司股東應佔											
	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	僱員以股份 為基礎之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	撥入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元	永續 資本證券 百萬港元	非控股權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於二零二一年一月一日	677.3	3,335.8	(15.6)	29.7	36.0	(34.9)	751.0	21,346.3	26,125.6	1,513.3	2.1	27,641.0
<b>全面收益/(虧損)</b>												
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	188.2	188.2	32.7	(1.3)	219.6
<b>其他全面收益/(虧損)</b>												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	21.5	-	-	21.5	-	-	21.5
淨投資對沖之虧損淨額	-	-	-	-	-	(6.0)	-	-	(6.0)	-	-	(6.0)
現金流量對沖之虧損淨額	-	-	(2.2)	-	-	-	-	-	(2.2)	-	-	(2.2)
應佔一間合營企業之其他全面收益	-	-	0.6	-	-	-	-	-	0.6	-	-	0.6
全面收益/(虧損)總額	-	-	(1.6)	-	-	15.5	-	188.2	202.1	32.7	(1.3)	233.5
<b>與擁有人之交易</b>												
有關授出認股權和獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	6.3	-	-	-	-	6.3	-	-	6.3
獲行使獎勵股份	0.1	0.7	-	(0.8)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派付二零二零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(284.5)	(284.5)	-	-	(284.5)
永續資本證券之已付分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.3)	-	(33.3)
與擁有人之交易總額	0.1	0.7	-	5.5	-	-	-	(284.5)	(278.2)	(33.3)	-	(311.5)
於二零二一年六月三十日	677.4	3,336.5	(17.2)	35.2	36.0	(19.4)	751.0	21,250.0	26,049.5	1,512.7	0.8	27,563.0

第21頁至第39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

截至二零二二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	
		二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
來自經營活動之現金淨額		482.2	689.5
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
添置投資物業	13	(7.9)	(1.9)
購買其他物業、廠房及設備	13	(1.4)	(0.1)
購買按攤銷成本記賬之金融投資		(367.2)	(368.4)
購買按公平價值透過損益記賬之金融投資		(7.9)	(163.4)
應收按揭貸款增加		(240.9)	(199.6)
出售按攤銷成本記賬之金融投資所得款項		31.4	15.6
出售按公平價值透過損益記賬之金融投資所得款項		7.5	64.3
按攤銷成本記賬之金融投資到期所得款項		100.4	372.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資到期所得款項		27.7	115.8
合營企業貸款之墊款		(14.0)	(337.0)
償還合營企業貸款		119.5	98.5
償還應收按揭貸款		703.1	43.7
(存置)／撥回初始期限為三個月以上之銀行存款		(550.0)	50.0
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(199.7)</b>	<b>(310.2)</b>
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
籌集銀行及其他借款		1,236.5	820.9
償還銀行及其他借款		(1,283.5)	(469.4)
本公司已付股息		(284.5)	(284.5)
永續資本證券之已付分派		(33.1)	(33.3)
衍生金融工具之現金收入／(支付)		29.5	(14.3)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(335.1)</b>	<b>19.4</b>
<b>現金及等值現金(減少)／增加</b>		<b>(52.6)</b>	<b>398.7</b>
於期初之現金及等值現金		1,465.5	940.1
<b>於期末之現金及等值現金</b>		<b>1,412.9</b>	<b>1,338.8</b>
<b>現金及等值現金包括：</b>			
銀行結存及現金		1,962.9	1,538.8
減：到期日超過三個月之存款		(550.0)	(200.0)
		1,412.9	1,338.8

第21頁至第39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

截至二零二二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為本集團。

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，並於二零二二年八月二十五日獲董事會批准刊發。

## 2. 編製基準

本份截至二零二二年六月三十日止六個月之中期財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六所載之適用披露規定以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

## 3. 主要會計政策

除下文所述於二零二二年一月一日採納有關香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的修訂本外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之本集團全年財務報表所採用及說明者一致。

### (a) 於二零二二年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之修訂本及對準則之改進

香港財務報告準則第16號的修訂	二零二一年六月三十日之後的新型冠狀病毒相關租金寬免
香港會計準則第16號的修訂	作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號的修訂	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的引用
會計指引第5號的修訂(經修訂)	經修訂會計指引第5號共同控制合併的合併會計法
年度改進	二零一八年至二零二零年週期的年度改進

採納上述香港財務報告準則之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。

# 中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

- (b) 於二零二二年尚未生效且適用於本集團及並無提早採納之新訂準則、修訂本以及對準則之改進  
本集團並無提前採納以下於期內已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂本以及對準則之改進。

於該日或之後開始之  
會計期間生效

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號的修訂	流動與非流動負債的劃分及相關香港詮釋 第5號的修訂(二零二零年)	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號的修訂	會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易所產生之資產及負債相關之 遞延所得稅項	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	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	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或出資	待定

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

## 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，並應與本集團於二零二一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。

### (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)。



#### 4. 財務風險管理及金融工具(續)

##### (b) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零二二年六月三十日及二零二一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	總額 百萬港元
<b>於二零二二年六月三十日</b>				
<b>資產</b>				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
– 上市證券	362.9	–	–	362.9
– 上市債務投資	218.8	–	–	218.8
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	186.0	–	186.0
– 跨幣掉期合約	–	23.8	–	23.8
– 遠期外匯合約	–	74.5	–	74.5
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款	–	–	1,238.8	1,238.8
	581.7	284.3	1,238.8	2,104.8
<b>負債</b>				
衍生金融工具				
– 跨幣掉期合約	–	125.5	–	125.5
其他長期負債	–	–	11.2	11.2
	–	125.5	11.2	136.7
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
– 上市證券	363.4	–	–	363.4
– 上市債務投資	264.4	–	–	264.4
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	59.0	–	59.0
– 跨幣掉期合約	–	23.2	–	23.2
– 遠期外匯合約	–	25.4	–	25.4
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款	–	–	1,638.1	1,638.1
	627.8	107.6	1,638.1	2,373.5
<b>負債</b>				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	12.9	–	12.9
– 跨幣掉期合約	–	106.4	–	106.4
其他長期負債	–	–	32.8	32.8
	–	119.3	32.8	152.1

## 中期財務資料附註

截至二零二二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(續)

於截至二零二二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

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。公平價值乃根據估計未來現金流量之現值計算，估計未來現金流量則基於活躍市場上報價之遠期匯率及／或截取自可觀察收益率曲線的遠期利率計算。

#### (e) 使用重大不可觀察之輸入數據進行公平價值計量(第三層級)

下表呈列截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
於一月一日	1,638.1	1,323.1	(32.8)	(48.4)
本集團供款	-	-	0.9	0.8
增加	240.9	184.6	-	-
償還款項	(655.4)	-	-	-
於損益確認之公平價值收益(附註8)	15.2	1.0	20.7	17.3
於六月三十日	1,238.8	1,508.7	(11.2)	(30.3)

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售出業務之退休金計劃相關費用的負債撥備。公平價值估計中所用假設包括投資回報率、預測價格通脹率、退休金增幅及若干人口數據方面的假設。

## 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，與截至二零二一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	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	454.1	127.0
租金收入及物業管理收入	355.4	320.0
金融投資利息收入	19.8	17.0
應收按揭貸款利息收入	20.7	22.7
金融投資股息收入	9.8	10.1
	859.8	496.8

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。期內，物業發展以及物業投資及管理之分部業績已於內部報告進行審閱及重新定義。因此，二零二一年物業發展以及物業投資及管理分部業績的比較數字已經重列。

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

截至二零二二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
截至二零二二年六月三十日止六個月						
<b>收入</b>						
外部銷售						
收入						
— 於某一時間點確認	445.7	—	—	—	—	445.7
— 隨時間確認	8.4	6.8	4.2	—	—	19.4
其他來源之收入						
— 租金收入	0.4	288.5	55.5	—	—	344.4
— 金融投資利息收入	20.7	—	—	19.8	—	40.5
— 股息收入	—	—	—	9.8	—	9.8
分部之間銷售	5.1	5.2	—	—	(10.3)	—
總額	480.3	300.5	59.7	29.6	(10.3)	859.8
<b>業績</b>						
投資物業及金融工具之公平價值變更前 之溢利/(虧損)	102.6	166.5	8.8	(21.7)	—	256.2
公平價值變更						
— 投資物業	(1.9)	(93.3)	(31.8)	—	—	(127.0)
— 金融工具	133.9	21.1	—	(4.7)	—	150.3
經營溢利/(虧損)	234.6	94.3	(23.0)	(26.4)	—	279.5
財務費用	(23.3)	(15.4)	(5.4)	(17.5)	7.3	(54.3)
財務收入	0.8	3.3	—	11.2	(7.3)	8.0
應佔合營企業業績	6.9	219.5	(3.1)	—	—	223.3
應佔聯營公司業績	—	0.1	—	—	—	0.1
除稅前溢利/(虧損)	219.0	301.8	(31.5)	(32.7)	—	456.6
稅項						(51.8)
期內溢利						404.8
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	—	0.2	—	3.6	—	3.8

## 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
截至二零二一年六月三十日止六個月(重列)						
<b>收入</b>						
外部銷售						
收入						
— 於某一時間點確認	117.8	—	—	—	—	117.8
— 隨時間確認	9.1	6.5	5.2	—	—	20.8
其他來源之收入						
— 租金收入	0.4	286.7	21.3	—	—	308.4
— 金融投資利息收入	22.7	—	—	17.0	—	39.7
— 股息收入	—	—	—	10.1	—	10.1
分部之間銷售	1.2	7.5	—	—	(8.7)	—
總額	151.2	300.7	26.5	27.1	(8.7)	496.8
<b>業績</b>						
投資物業及金融工具之公平價值變更前						
之溢利/(虧損)	460.2	166.0	(12.8)	11.6	—	625.0
公平價值變更						
— 投資物業	—	(501.0)	6.5	—	—	(494.5)
— 金融工具	33.9	11.5	—	(27.0)	—	18.4
經營溢利/(虧損)	494.1	(323.5)	(6.3)	(15.4)	—	148.9
財務費用	(26.0)	(14.5)	(4.9)	(19.1)	5.4	(59.1)
財務收入	0.9	1.4	0.1	10.7	(5.4)	7.7
應佔合營企業業績	35.5	119.7	(8.5)	—	—	146.7
應佔聯營公司業績	—	0.8	—	—	—	0.8
除稅前溢利/(虧損)	504.5	(216.1)	(19.6)	(23.8)	—	245.0
稅項						(25.4)
期內溢利						219.6
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	5.2	1.0	0.2	3.8	—	10.2



# 中期財務資料附註

截至二零二二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	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
香港	805.2	440.9
英國	12.9	14.8
新加坡	10.6	11.0
中華人民共和國	10.4	12.6
其他	20.7	17.5
	859.8	496.8

## 7. 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
匯兌收益/(虧損)淨額	3.1	(2.2)
來自物業銷售之已沒收按金	1.2	4.2
政府補助及補貼	3.3	-
一間合營企業實物分派之收益(附註)	-	472.2
按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備	(33.5)	-
呆壞賬撥備	(0.1)	(4.0)
其他	5.7	6.0
	(20.3)	476.2

附註:

於二零二一年五月，合營企業項目「灃灃」之所有未出售住宅單位均已向股東分派。該等單位乃持作租賃並分類為投資物業。於分派日期，本集團應佔住宅單位按公平價值1,922,900,000港元分派(附註13)。因此，其導致於二零二一年錄得公平價值溢利472,200,000港元(經扣除稅項)。

## 8. 金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值收益淨額	133.2	6.0
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	20.7	17.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(18.8)	(5.9)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之收益	15.2	1.0
	150.3	18.4

## 9. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 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	5.8	6.3
員工成本(包括董事酬金)	137.9	134.2
計入銷售成本之物業成本	281.3	77.2
其他物業、廠房及設備之折舊	3.7	10.0
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	88.8	74.4
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.4	0.3



## 12. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
中期股息每股普通股6.0港仙(二零二一年：6.0港仙)	81.4	81.3

於二零二二年八月二十五日，董事會決定宣派中期股息每股普通股6.0港仙(二零二一年：6.0港仙)。該中期股息金額81,400,000港元(二零二一年：81,300,000港元)並未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零二二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
於二零二二年一月一日之期初賬面淨值	21,777.7	65.9
匯兌差額	(103.6)	—
公平價值變更產生之虧損淨額	(127.0)	—
添置	7.9	1.4
折舊及攤銷	—	(3.7)
於二零二二年六月三十日之期末賬面淨值	21,555.0	63.6
於二零二一年一月一日之期初賬面淨值	20,375.6	82.3
匯兌差額	18.4	—
公平價值變更產生之虧損淨額	(494.5)	—
添置	1.9	0.1
一間合營企業的實物分派(附註7)	1,922.9	—
於完工時最終確定工程費用	(7.5)	—
折舊及攤銷	—	(10.0)
於二零二一年六月三十日之期末賬面淨值	21,816.8	72.4

本集團之投資物業根據二零二二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、高緯環球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。



**15. 按攤銷成本記賬之金融投資**

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
公司債券及美國國庫券	919.7	715.7
分析如下		
非流動	678.3	375.7
流動	241.4	340.0
	919.7	715.7

**16. 按公平價值透過損益記賬之金融投資**

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 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)	362.5	362.9
上市債務證券(附註a)	218.8	264.4
其他	0.4	0.5
	581.7	627.8
分析如下		
非流動	581.7	627.8
流動	-	-
	581.7	627.8

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

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 17. 其他非流動資產／其他流動資產

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 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	1,238.8	1,638.1
— 按攤銷成本記賬	106.5	154.2
	1,345.3	1,792.3
分析如下		
非流動	526.5	585.4
流動	818.8	1,206.9
	1,345.3	1,792.3

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(二零二一年：無)。

### 18. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款(附註a)	18.6	16.3
遞延應收租金	14.2	15.8
應收合營企業款項	4.5	6.9
合營企業貸款	50.8	36.0
合約資產(附註b)	112.8	109.8
其他應收款項、按金及預付款項	134.7	79.7
	335.6	264.5



**18. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項(續)**

附註：

- (a) 本集團給予其客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由30至90天不等。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：

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
0至30天	8.6	10.2
31至90天	3.0	2.6
90天以上	7.0	3.5
	18.6	16.3

- (b) 主要指為獲取物業銷售合約產生之銷售佣金。

**19. 應付貨款及其他應付款項及應計費用**

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款(附註a)	8.0	9.7
合約負債(附註b)	2,377.1	2,341.0
已收租金按金	157.3	163.7
應付工程費用	124.9	158.4
應付合營企業款項	88.6	73.5
應付一間聯營公司款項	1.9	2.0
其他應付款項及應計費用	371.4	403.9
	3,129.2	3,152.2

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：

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
0至30天	7.8	6.2
31至90天	0.2	3.3
90天以上	-	0.2
	8.0	9.7

- (b) 主要指物業銷售之已收售樓按金。

## 中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 20. 銀行及其他借款

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
銀行借款	4,510.5	4,602.4
定息債券	1,643.6	1,664.9
非控股權益貸款	507.4	537.0
	6,661.5	6,804.3

銀行及其他借款均根據當前市場利率計息且還款期如下：

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	3,113.0	3,458.1
一至二年內	547.7	1,345.1
二至五年內	2,997.7	1,755.2
五年後	3.1	245.9
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	6,661.5 (3,113.0)	6,804.3 (3,458.1)
於一年後到期之款項	3,548.5	3,346.2
分析如下		
有抵押	3,061.0	2,047.2
無抵押	3,600.5	4,757.1
	6,661.5	6,804.3

## 21. 股本

	每股面值0.50港元 之普通股數目	價值 百萬港元
法定：		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零二二年一月一日	1,354,742,279	677.4
因行使認股權而發行股份	1,229,000	0.6
於二零二二年六月三十日	1,355,971,279	678.0
於二零二一年一月一日	1,354,530,279	677.3
因行使獎勵股份而發行股份	212,000	0.1
於二零二一年十二月三十一日	1,354,742,279	677.4

## 22. 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佈的《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。

## 23. 承擔

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 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	38.2	41.1
— 已批准但未有訂約	5.9	4.6
就其他物業、廠房及設備產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	—	2.1
向合營企業注資		
— 已訂約但未有撥備	569.3	811.4
	613.4	859.2

## 中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 24. 或然負債及財務擔保

本集團於結算日之或然負債如下：

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 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	5,087.1	5,260.4

於二零二二年六月三十日，本集團向合營企業提供擔保之銀行貸款4,090,400,000港元(二零二一年十二月三十一日：4,231,000,000港元)已被提取。

### 25. 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款2,818,800,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,890,100,000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：

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
投資物業	4,297.9	4,412.7
其他物業、廠房及設備	34.0	34.1
按攤銷成本記賬之金融投資	257.0	153.2
待出售物業	2,680.3	-
	7,269.2	4,600.0

為數3,061,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,047,200,000港元)之信貸融資已被動用。

## 26. 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	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
主要管理人員酬金(附註)		
薪金及其他福利	(19.8)	(18.6)
退休福利費用	(0.8)	(0.8)
認股權和獎勵股份之價值	(4.3)	(4.6)
	(24.9)	(24.0)
來自合營企業貸款之利息收入及應收合營企業款項	4.1	4.7
來自非控股權益貸款之利息支出	(7.9)	(2.9)
來自合營企業之管理收入	1.1	0.6
來自一間合營企業之項目管理費收入	7.9	6.4
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	2.5	2.6
來自合營企業之銷售及市場推廣服務費收入	—	2.2
來自一間合營企業之服務式公寓管理及許可費收入	0.6	0.2
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	0.8	0.9

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：

	二零二二年	二零二一年
	六月三十日 百萬港元	十二月三十一日 百萬港元
合營企業之非流動貸款(附註14)	3,563.2	3,787.6
合營企業之流動貸款(附註18)	50.8	36.0
應收合營企業款項(附註18)	4.5	6.9
應付合營企業款項(附註19)	88.6	73.5
聯營公司之非流動貸款	22.4	22.4
應付一間聯營公司款項(附註19)	1.9	2.0

### 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

於二零二二年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司股份及相關股份中擁有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」）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	14,421,316	-	-	462,488,185 (附註b)	5,017,250	481,926,751	35.54%
鄭維新	12,353,981	-	-	462,488,185 (附註b)	5,017,250	479,859,416	35.39%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.11%
周偉偉	6,007,826	-	-	-	930,250	6,938,076	0.51%
吳家焯	1,525,250	-	-	-	1,647,750	3,173,000	0.23%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.68%
郭顯禮(郭炳聯之替任董事)	-	-	-	9,736,566 (附註d)	-	9,736,566	0.72%
吳德偉	278,391	1,016,000	-	313,666 (附註e)	-	1,608,057	0.12%
陳周薇薇	157,478	-	-	-	-	157,478	0.01%

附註：

- (a) 於二零二二年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,355,971,279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「大股東之權益」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灃中重複呈列。
- (d) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭顯灃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之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為「認股權計劃」之章節。

除本報告書所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司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。

# 一般資料

## 股票掛鈎協議

於截至二零二二年六月三十日止六個月內訂立或於二零二二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

根據本公司股東於二零一五年十月二十七日採納之本公司認股權計劃（「認股權計劃」），本公司董事會（「董事會」）或其正式授權委員會可全權酌情向本集團任何成員公司之董事、僱員、行政人員、顧問、前董事、前僱員、前行政人員或前顧問（「合資格人士」）授出可認購股份的認股權，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。

### (i) 尚未行使之認股權

截至二零二二年六月三十日止六個月內根據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			於二零二二年六月三十日	於緊接認股權行使日期前之股份加權平均收市價 (港元)	
				於二零二二年一月一日	截至二零二二年六月三十日止六個月內授出	截至二零二二年六月三十日止六個月內行使			
<b>董事</b>									
鄭維志	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	222,500	-	-	222,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	445,000	-	-	445,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029	250,000	-	-	250,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029	250,000	-	-	250,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029	500,000	-	-	500,000	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030	269,250	-	-	269,250	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030	269,250	-	-	269,250	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030	538,500	-	-	538,500	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2022至18.1.2031	355,250	-	355,250	-	4.25
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2023至18.1.2031	355,250	-	-	355,250	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024至18.1.2031	710,500	-	-	710,500	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023至17.1.2032	-	301,750	-	301,750	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024至17.1.2032	-	301,750	-	301,750	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025至17.1.2032	-	603,500	-	603,500	不適用



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			於二零二二年六月三十日	於緊接認股權獲行使日期前之股份加權平均收市價 (港元)		
				於二零二二年一月一日	截至二零二二年六月三十日止六個月內授出	截至二零二二年六月三十日止六個月內行使			截至二零二二年六月三十日止六個月內註銷/失效	
鄭維新	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	222,500	-	-	-	222,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	445,000	-	-	-	445,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029	250,000	-	-	-	250,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029	250,000	-	-	-	250,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029	500,000	-	-	-	500,000	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030	269,250	-	-	-	269,250	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030	269,250	-	-	-	269,250	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030	538,500	-	-	-	538,500	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2022至18.1.2031	355,250	-	355,250	-	-	4.25
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2023至18.1.2031	355,250	-	-	-	355,250	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024至18.1.2031	710,500	-	-	-	710,500	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023至17.1.2032	-	301,750	-	-	301,750	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024至17.1.2032	-	301,750	-	-	301,750	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025至17.1.2032	-	603,500	-	-	603,500	不適用
	周偉偉	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	40,000	-	-	-	40,000
27.3.2018		6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	80,000	-	-	-	80,000	不適用
23.1.2019		5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029	44,250	-	-	-	44,250	不適用
23.1.2019		5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029	44,250	-	-	-	44,250	不適用
23.1.2019		5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029	88,500	-	-	-	88,500	不適用
17.1.2020		5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030	51,500	-	-	-	51,500	不適用
17.1.2020		5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030	51,500	-	-	-	51,500	不適用
17.1.2020		5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030	103,000	-	-	-	103,000	不適用
19.1.2021		3.69	3.67	19.1.2022至18.1.2031	66,750	-	66,750	-	-	4.25
19.1.2021		3.69	3.67	19.1.2023至18.1.2031	66,750	-	-	-	66,750	不適用
19.1.2021		3.69	3.67	19.1.2024至18.1.2031	133,500	-	-	-	133,500	不適用
18.1.2022		4.342	4.36	18.1.2023至17.1.2032	-	56,750	-	-	56,750	不適用
18.1.2022		4.342	4.36	18.1.2024至17.1.2032	-	56,750	-	-	56,750	不適用
18.1.2022		4.342	4.36	18.1.2025至17.1.2032	-	113,500	-	-	113,500	不適用

# 一般資料

	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)		
					於二零二二年一月一日	截至二零二二年六月三十日止六個月內授出	截至二零二二年六月三十日止六個月內行使		截至二零二二年六月三十日止六個月內註銷/失效	於二零二二年六月三十日
吳家煒	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	10,250	-	-	-	10,250	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	20,500	-	-	-	20,500	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029	95,500	-	-	-	95,500	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029	95,500	-	-	-	95,500	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029	191,000	-	-	-	191,000	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030	97,500	-	-	-	97,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030	97,500	-	-	-	97,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030	195,000	-	-	-	195,000	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2022至18.1.2031	134,000	-	134,000	-	-	4.25
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2023至18.1.2031	134,000	-	-	-	134,000	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024至18.1.2031	268,000	-	-	-	268,000	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023至17.1.2032	-	110,750	-	-	110,750	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024至17.1.2032	-	110,750	-	-	110,750	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025至17.1.2032	-	221,500	-	-	221,500	不適用
<b>僱員</b>										
僱員總數	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	201,000	-	-	-	201,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	402,000	-	-	-	402,000	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020至22.1.2029	233,750	-	-	-	233,750	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021至22.1.2029	233,750	-	-	-	233,750	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022至22.1.2029	467,500	-	-	-	467,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021至16.1.2030	230,500	-	-	-	230,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022至16.1.2030	230,500	-	-	-	230,500	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023至16.1.2030	461,000	-	-	-	461,000	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2022至18.1.2031	317,750	-	317,750	-	-	4.25
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2023至18.1.2031	317,750	-	-	-	317,750	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024至18.1.2031	635,500	-	-	-	635,500	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023至17.1.2032	-	271,500	-	-	271,500	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024至17.1.2032	-	271,500	-	-	271,500	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025至17.1.2032	-	543,000	-	-	543,000	不適用
					14,170,750	4,170,000	1,229,000	-	17,111,750	

附註：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認股權，本公司將向彼等提供認購款項。

除上述所披露者外，於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司董事、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。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於截至二零二二年六月三十日止六個月內概無訂立任何安排，使本公司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。

## (ii) 認股權之估值

截至二零二二年六月三十日止期間已授認股權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	1.81%
預計股息率	6.35%
股份市價之預期波幅	23.58%
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	0.37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，本公司董事認為，該模式未必是認股權之公平價值之唯一可靠計算方法。

# 一般資料

## 大股東之權益

於二零二二年六月三十日，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（本公司董事及最高行政人員除外）擁有股份之權益：

股東名稱／姓名	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1)
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.46%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	19.94%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.11%
4. Butterfield Trust (Guernsey) Limited (前稱Butterfield Fiduciary Services (Guernsey) Limited)	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.11%
5. Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited (前稱Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited)	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.11%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註5)	13.46%
7. 雄聲發展有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註2(c)及5)	13.46%
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	199,884,783 (附註2(c)及6)	14.74%
9. 新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	183,612,533 (附註7)	13.54%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	183,612,533 (附註2(d)及8)	13.54%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.49%
12. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(e)及9)	7.49%
13. WHCWTF Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(e)及10)	7.49%
14. CKF Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(e)及11)	7.49%

附註：

- 1 於二零二二年六月三十日已發行股份總數為1,355,971,279股。
- 2 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
  - (a) 股東1及2之權益包括在股東3之權益之內。
  - (b) 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊。
  - (c) 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。
  - (d) 股東9之權益與股東10之權益全數重疊。
  - (e) 股東11之權益與股東12、股東13及股東14之權益全數重疊。
- 3 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.擁有50,282,667股股份。
- 4 本公司獲悉，自Butterfield集團內若干公司於二零二一年十月二十五日完成合併後，Butterfield Fiduciary Services (Guernsey) Limited已被稱為Butterfield Trust (Guernsey) Limited (「Butterfield Guernsey」)。Butterfield Guernsey為一項家族信託之受託人(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)，持有一項單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。

本公司獲悉，Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited已更名為Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited (「Butterfield Cayman」)，自二零一八年四月六日起生效。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)。
- 5 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93,629,998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。
- 6 由於永泰(鄭氏)控股有限公司擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited之公司權益，故此永泰(鄭氏)控股有限公司被視為於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持有之股份中擁有權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有17,323,957股股份。
- 7 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。

## 一般資料

- 8 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三分之一以上已發行股份總數中之權益。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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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。

除上述所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司並未獲任何大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條存置之登記冊內。

### 其他人士權益

於二零二二年六月三十日，本公司並無獲悉除大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

於二零二二年六月三十日，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超逾上市規則第14.07(1)條所界定之8%資產比率。

於二零二二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	2,037	5,487

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)二零二三年十一月二十一日或(b)就位於名為內地段第9065號之地皮(位於香港中環結志街/嘉咸街)之發展獲發佔用許可證後六個月。
- 應收Southwater集團款項為(i)無抵押，(ii)按本集團與資本策略不時議定之利率計息及(iii)並無固定還款日期。

### 根據上市規則第13.22條作出披露

於二零二二年六月三十日，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8,728,000,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%資產比率。

於二零二二年六月三十日，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 (百萬港元)	本集團 應佔權益 (百萬港元)
非流動資產	10,093.3	3,533.9
流動資產	13,962.7	6,458.5
流動負債	(2,979.7)	(1,415.5)
非流動負債	(7,865.5)	(3,191.9)
應收股東款項及貸款	490.0	90.5
應付股東款項及貸款	(8,564.3)	(3,640.9)
資產淨值	5,136.5	1,834.6

### 審核委員會

審核委員會已聯同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準則及政策，並与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。於截至二零二二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二零二二年六月三十日止六個月期間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，確認彼等於截至二零二二年六月三十日止六個月期間均全面遵守載於標準守則之規定準則。

# 一般資料

## 有關董事之最新資料

下文為根據上市規則第13.51B(1)條之規定須予披露之董事資料變動。

截至二零二二年十二月三十一日止年度之董事袍金：

- (1) 本公司非執行董事(即郭炳聯、康百祥、吳德偉及陳周薇薇)每位由75,000港元增至79,000港元；及
- (2) 本公司獨立非執行董事(即馬世民、楊傑聖、鮑文、鄭海泉\*及林健鋒)每位由303,000港元增至318,500港元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，審核委員會主席(即楊傑聖)袍金由130,000港元增至136,500港元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，薪酬委員會主席及提名委員會主席(即馬世民及鄭海泉\*)各自之袍金由65,000港元增至68,500港元。

本公司主席兼執行董事鄭維志博士自二零二二年六月一日起退任香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事。

本公司副主席、行政總裁兼執行董事鄭維新先生自二零二二年六月三十日起不再擔任行政長官創新及策略發展顧問團成員。

本公司執行董事周偉偉先生自二零二二年四月十五日起辭任ARA資產管理(新達城)有限公司(為新加坡上市之新達產業信託管理人)之非執行董事。

本公司獨立非執行董事林健鋒先生自二零二二年三月一日起不再擔任廉政公署事宜投訴委員會主席，並自二零二二年六月二十七日起不再擔任香港按揭證券有限公司董事。

## 購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零二二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。

\* 鄭海泉先生於二零二二年八月二十八日辭世。



## 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

