

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)

截至二零一七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，截至二零一七年六月三十日止六個月，集團股東應佔綜合溢利為 450,000,000 港元，每股盈利為 0.33 港元。董事會建議派發中期股息每股 4.5 港仙，較二零一六年增加 7%。

於回顧期間，香港住宅物業市場持續上揚，一手樓銷售的交易價格再度突破高位。承接「何文田山畔」悉數沽清所有標準單位的良好勢頭，我們隨即加推手上的限量特色單位，並以創新高的價格售出。與此同時，我們亦穩步推售「No.1 加冕臺」、「瑋華」、「天賦海灣」及「濛玥·天賦海灣」的餘下單位。七月份，我們位於九肚山山頂的低密度豪宅項目「溪瀚」獲發佔用許可證，筲箕灣優質海景住宅項目也取得預售樓花同意書。

本集團於香港及倫敦市中心的投資物業組合，其出租率及平均租金均見理想。我們的投資組合擁有龐大且高質素的租戶群，加上積極進行項目優化計劃，當可實現長遠提升租務及資產價值的目標。

在香港，集團位於觀塘市中心的旗艦物業 Landmark East，為雙子塔式甲級寫字樓。隨著越來越多的公司順應擴張及遷置需要，紛紛搬離傳統核心商業區，市場對大面積寫字樓空間的需求暢旺，Landmark East 繼續從中受益匪淺。

服務式公寓方面，**Lanson Place** 位於主要門戶城市的物業取得令人滿意的表現，出租率保持平穩。位於成都金融中心地帶的全新項目「逸蘭（富力）服務式公寓」，將於二零一七年第四季度啟業。

此外，本集團為進一步推動資金渠道多元化及延展資金投入狀況，於八月發行價值 **160,000,000** 新加坡元的永續資本證券。市場對此反應正面，彰顯區內投資者對集團的優良信譽並據此提供長期融資充滿信心。

最後，本人謹藉此機會，感謝各董事會成員帶來的真知灼見，也對股東、業務夥伴們及全體同事一如既往的鼎力支持，致以衷心的謝意。

主席
鄭維志

香港，二零一七年八月三十日

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」)，截至二零一七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

截至二零一七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 二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
收入	3	545.8	468.0
銷售成本		(138.4)	(92.0)
毛利		407.4	376.0
其他收益淨額	4	3.7	10.2
銷售及分銷費用		(30.2)	(7.5)
行政費用		(154.1)	(142.6)
投資物業及金融工具之公平價值變更	5	254.1	162.1
經營溢利	6	480.9	398.2
財務費用		(37.1)	(44.0)
財務收入		17.5	10.4
應佔合營企業業績		41.8	(6.9)
應佔聯營公司業績		1.2	0.4
除稅前溢利		504.3	358.1
稅項	7	(53.5)	(57.9)
期內溢利		450.8	300.2
應佔溢利：			
本公司權益持有人		449.8	300.2
非控股權益		1.0	-
		450.8	300.2
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		
- 基本		0.33 港元	0.22 港元
- 攤薄		0.33 港元	0.22 港元

簡明綜合全面收益表

截至二零一七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 二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
期內溢利	450.8	300.2
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	35.8	(36.3)
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益淨額	73.9	71.8
淨投資對沖之收益淨額	4.3	1.0
現金流量對沖之收益淨額	0.5	32.9
應佔一間合營企業之其他全面收益	1.3	-
扣除稅項後期內其他全面收益	115.8	69.4
期內全面收益總額	566.6	369.6
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	565.6	369.6
非控股權益	1.0	-
期內全面收益總額	566.6	369.6

簡明綜合資產負債表

於二零一七年六月三十日

		未經審核 二零一七年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一六年 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		22,290.0	21,972.1
其他物業、廠房及設備		53.9	55.0
於合營企業之投資		603.5	562.4
合營企業貸款		1,903.7	1,775.7
於聯營公司之投資		7.3	5.4
聯營公司貸款		14.8	14.8
按金及貸款應收款項		0.3	0.3
其他金融資產		446.5	372.6
遞延稅項資產		9.7	8.1
衍生金融工具		13.9	13.5
		<u>25,343.6</u>	<u>24,779.9</u>
流動資產			
待出售物業	10	3,607.0	3,489.7
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	11	303.0	813.1
衍生金融工具		0.6	9.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項		-	0.9
可收回稅項		0.2	0.5
銀行結存及現金		2,267.5	1,682.8
		<u>6,178.3</u>	<u>5,996.2</u>
流動負債			
應付貸款及其他應付款項及應計費用	12	819.4	633.5
衍生金融工具		21.2	18.3
應付稅項		69.2	30.6
銀行及其他借款		353.5	477.1
		<u>1,263.3</u>	<u>1,159.5</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一七年六月三十日

	未經審核 二零一七年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一六年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	5,008.7	4,707.7
其他長期負債	52.0	62.7
衍生金融工具	150.2	207.9
遞延稅項負債	347.5	326.2
	<u>5,558.4</u>	<u>5,304.5</u>
資產淨值	<u>24,700.2</u>	<u>24,312.1</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	673.0	671.7
儲備	24,022.7	23,636.9
	<u>24,695.7</u>	<u>24,308.6</u>
非控股權益	4.5	3.5
權益總額	<u>24,700.2</u>	<u>24,312.1</u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零一七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二零一六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

除下文所述於二零一七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二零一六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) 於二零一七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

香港會計準則第 7 號之修訂	現金流量表
香港會計準則第 12 號之修訂	所得稅

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。

(b) 於二零一七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 40 號之修訂	投資物業之轉讓	二零一八年一月一日
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	
	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	94.0	26.4
租金及物業管理收入	441.0	430.5
可供出售金融資產之股息收入	10.8	11.1
	<u>545.8</u>	<u>468.0</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
截至二零一七年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	94.0	381.2	59.8	10.8	-	545.8
分部之間銷售	-	4.3	0.1	-	(4.4)	-
總額	<u>94.0</u>	<u>385.5</u>	<u>59.9</u>	<u>10.8</u>	<u>(4.4)</u>	<u>545.8</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)	(39.0)	264.6	14.5	(13.3)	-	226.8
投資物業及金融工具之公平價值 變更	-	230.6	14.2	9.3	-	254.1
經營溢利／(虧損)	(39.0)	495.2	28.7	(4.0)	-	480.9
財務費用	-	(30.5)	(4.6)	(20.0)	18.0	(37.1)
財務收入	-	0.1	2.9	32.5	(18.0)	17.5
應佔合營企業業績	48.6	3.8	(10.6)	-	-	41.8
應佔聯營公司業績	(0.2)	1.4	-	-	-	1.2
除稅前溢利	9.4	470.0	16.4	8.5	-	504.3
稅項	-	-	-	-	-	(53.5)
期內溢利						<u>450.8</u>
其他項目						
折舊及攤銷	-	0.9	-	1.4	-	2.3

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）	(35.1)	455.1	7.9	(29.7)	-	398.2
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）	(31.6)	414.7	7.9	(32.9)	-	358.1
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

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	
	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
香港	510.8	425.6
英國	11.9	15.5
新加坡	11.1	12.1
中華人民共和國	10.8	13.4
其他	1.2	1.4
	<u>545.8</u>	<u>468.0</u>

4. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元
匯兌收益／（虧損）淨額	2.9	(1.4)
因一項投資物業之採光權受阻而產生之補償收入	-	8.9
其他	0.8	2.7
	<u>3.7</u>	<u>10.2</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	
	二零一七年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元
投資物業之公平價值變更	<u>239.9</u>	<u>201.4</u>
金融工具之公平價值變更淨額		
- 衍生金融工具之公平價值收益／（虧損）淨額	4.9	(30.1)
- 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／（虧損）	9.3	(9.2)
	<u>14.2</u>	<u>(39.3)</u>
	<u>254.1</u>	<u>162.1</u>

6. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	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	7.3	5.8
員工成本（包括董事酬金）	129.9	125.8
其他物業、廠房及設備之折舊	2.3	2.1
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	81.7	78.6
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.4	0.3
	<u>203.6</u>	<u>212.6</u>

7. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按**16.5%**（二零一六年：**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	
	二零一七年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元
本期稅項		
- 本期間溢利之本期稅項	37.6	33.5
- 於過往年度撥備不足／（超額撥備）	0.1	(0.3)
	<u>37.7</u>	<u>33.2</u>
遞延稅項		
- 投資物業公平價值變更	7.3	23.4
- 稅項折舊之暫時差異	7.8	8.3
- 確認稅務虧損	(1.5)	(7.0)
- 其他暫時差異	0.7	-
- 於過往年度撥備不足	1.5	-
	<u>15.8</u>	<u>24.7</u>
所得稅開支	<u>53.5</u>	<u>57.9</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	
	二零一七年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	<u>449.8</u>	<u>300.2</u>
已發行普通股加權平均數	1,345,932,155	1,342,198,731
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>2,856,315</u>	<u>6,507,910</u>
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,348,788,470</u>	<u>1,348,706,641</u>

9. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元
中期股息每股普通股 4.5 港仙（二零一六年：4.2 港仙）	<u>60.6</u>	<u>56.4</u>

於二零一七年八月三十日，董事會決定宣派中期股息每股普通股 4.5 港仙（二零一六年：4.2 港仙）。該中期股息金額 60,600,000 港元（二零一六年：56,400,000 港元），尚未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零一七年十二月三十一日止年度之股東權益中確認。

10. 待出售物業

	二零一七年	二零一六年
	六月三十日	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	3,584.5	3,426.9
已落成物業	<u>22.5</u>	<u>62.8</u>
	<u>3,607.0</u>	<u>3,489.7</u>

11. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一七年	二零一六年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
應收貨款	37.2	71.3
遞延應收租金	11.6	11.3
應收合營企業款項及合營企業貸款	172.5	648.3
其他應收款項、按金及預付款項	<u>81.7</u>	<u>82.2</u>
	<u>303.0</u>	<u>813.1</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：

	二零一七年 六月三十日 百萬港元	二零一六年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	34.8	65.9
31 至 90 天	1.2	3.7
90 天以上	1.2	1.7
	<u>37.2</u>	<u>71.3</u>

12. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一七年 六月三十日 百萬港元	二零一六年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	15.7	8.2
已收物業銷售按金	-	3.5
已收租金按金	198.3	184.2
應付工程費用	97.8	75.3
應付合營企業款項	343.7	185.3
出售一間合營企業及附屬公司產生之其他成本之撥備	12.1	20.2
其他應付賬款及應計費用	151.8	156.8
	<u>819.4</u>	<u>633.5</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：

	二零一七年 六月三十日 百萬港元	二零一六年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	10.9	7.1
31 至 90 天	4.0	0.6
90 天以上	0.8	0.5
	<u>15.7</u>	<u>8.2</u>

13. 結算日後事項

於二零一七年八月十五日，根據 1,000,000,000 美元中期票據計劃，本集團之全資附屬公司 Wing Tai Properties (Finance) Limited 發行 160,000,000 新加坡元 4.35% 未經評級優先擔保永續資本證券（「該證券」），並於新加坡證券交易所有限公司上市。根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》，本集團會將該證券於本集團之綜合財務報表內列賬為權益工具。

14. 中期財務資料之審閱

截至二零一七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

董事宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度之中期股息每股 4.5 港仙（二零一六年：4.2 港仙）。中期股息將於二零一七年十月六日當日或前後派發予於二零一七年九月十五日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一七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

二零一七年上半年度，本集團之收入為 546,000,000 港元，而二零一六年同期為 468,000,000 港元。權益持有人應佔綜合溢利為 450,000,000 港元，較二零一六年同期之 300,000,000 港元增加 150,000,000 港元。溢利增加主要由於二零一七年上半年度投資物業及金融工具之公平價值收益 254,000,000 港元，高於二零一六年同期之 162,000,000 港元，且物業發展及物業投資溢利亦見上升。

物業發展

二零一七年上半年度，物業發展分部之收入為94,000,000港元，而二零一六年同期為26,000,000港元。該分部之除稅前溢利為9,000,000港元，較二零一六年同期錄得之分部虧損32,000,000港元增加41,000,000港元。這主要受惠於二零一七年上半年度來自全資擁有項目及合營企業之物業銷售，於損益賬中確認的金額較二零一六年同期為高。

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。於二零一七年上半年度，售出約3%之住宅單位；而截至二零一七年六月三十日止，項目共約99%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。於二零一七年上半年度，售出約1%之住宅單位；而截至二零一七年六月三十日止，所有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。該項目於二零一七年七月取得預售樓花同意書。上蓋建築工程正在動工，該項目預期於二零一八年竣工。

位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地，其總樓面面積約為159,000平方呎。地基工程及地盤平整工程正在進行中，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。地基工程及地盤平整工程已開始動工，該項目預期於二零二一年竣工。

多數股權項目

位於屯門大欖青山公路之中等密度住宅用地，其總樓面面積約為294,000平方呎。土地勘測工程經已開展，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」、「溢玥•天賦海灣」及「海鑽•天賦海灣」項目各15%之權益。於二零一七年上半年度，「天賦海灣」及「溢玥•天賦海灣」分別售出約3%及2%的住宅單位。截至二零一七年六月三十日止，「天賦海灣」、「溢玥•天賦海灣」及「海鑽•天賦海灣」已累計售出之住宅單位，分別為約97%、99%及99%。

本集團擁有50%權益之紅磡項目「何文田山畔」，鄰近港鐵觀塘綫延綫及未來沙中綫的何文田站。該發展項目提供173個住宅單位，實用面積約為128,000平方呎。於二零一七年上半年度，售出約2%之住宅單位。截至二零一七年六月三十日止，項目共約94%之住宅單位已累計售出。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「澗瀨」及「澗澧」，持有當中各35%之權益，總樓面面積合共約為460,000平方呎。「澗瀨」已於二零一七年七月獲發佔用許可證，而「澗澧」之上蓋建築工程正在進行。「澗瀨」和「澗澧」預期分別於二零一七年及二零一八年年初竣工。本集團為該兩個項目之聯席項目經理及總銷售與市場推廣經理。

物業投資及管理

二零一七年上半年度，物業投資及管理分部之收入為381,000,000港元，較二零一六年同期之366,000,000港元上升15,000,000港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為470,000,000港元，較二零一六年同期之415,000,000港元上升55,000,000港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更，以及二零一六年錄得的一次性補償收益11,000,000港元，該分部於二零一七年上半年度之除稅前溢利為240,000,000港元，而二零一六年同期為230,000,000港元。

位於香港的全資擁有物業

於二零一七年六月三十日，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19,260,000,000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。於二零一七年六月三十日，該物業之出租率約為94%。就期內已獲續約之租約而言，平均租金上調幅度約為12%。

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。於二零一七年六月三十日，該物業之出租率約為94%。

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。於二零一七年六月三十日，兩項物業達至平均約87%的出租率。

位於英國倫敦的全資擁有物業

於二零一七年六月三十日，本集團位於倫敦之全資擁有投資物業，總面積約為41,000平方呎之甲級寫字樓，總市場公平價值約為875,000,000港元。

位於倫敦西區Savile Row及Vigo Street交界之商業物業，擁有室內淨面積約為14,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。

位於倫敦西區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。

於二零一七年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均約73%的出租率。

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25%之權益。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。於二零一七年六月三十日，該物業已全面租出。

本集團擁有位於倫敦西區Cavendish Square之商業物業33%之權益。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，正進行翻修及擴建工程，預期於二零一八年上半年竣工。

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個單位，總樓面面積約為6,200平方米。於二零一七年六月三十日，約79%的單位經已租出。在本公佈之日，所有單位經已租出。

服務式公寓投資及管理

二零一七年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為60,000,000港元，而二零一六年上半年度則為65,000,000港元。該分部於二零一七年之除稅前溢利（包括公平價值變更）為16,000,000港元，較二零一六年同期之8,000,000港元上升8,000,000港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更，該分部之除稅前溢利為10,000,000港元，較二零一六年同期之2,000,000港元增長8,000,000港元，這主要歸因於香港酒店業務溢利上升。

香港Lanson Place Hotel之出租率上升，平均租金保持穩定。

本集團擁有吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 之五成權益，其出租率及平均租金均保持穩定。

Lanson Place 目前管理九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、吉隆坡及成都。Lanson Place 的全新項目「逸蘭（富力）服務式公寓」坐落成都驪馬市金融中心地帶，計劃於二零一七年第四季度啟業。

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。Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 於二零一七年六月在 World Travel Awards 2017 中摘下「馬來西亞最佳服務式公寓」大獎，並獲 TripAdvisor 選為「2017 Travelers' Choice」；Ambassador Row Hotel Suites by Lanson Place 於二零一七年五月在 Kuala Lumpur Mayor's Tourism Awards 2017 中勇奪「四星級酒店組別」的「金獎」。上海的「露香園服務式公寓－逸蘭管理」於二零一七年四月獲第十二屆中國酒店星光獎頒發「中國最佳酒店式公寓」獎；同時香港的 Lanson Place Hotel 於二零一七年三月在亞洲卓越大獎 2017 評選中榮獲「亞洲最卓越小型豪華酒店」的殊榮。

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。二零一七年上半年度之分部收入為 11,000,000 港元，與二零一六年同期的水平相若。二零一七年上半年度，該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 9,000,000 港元，較二零一六年同期之 33,000,000 港元虧損上升 42,000,000 港元。倘不計入金融工具之公平價值變更，二零一七年上半年度該分部之除稅前虧損為 1,000,000 港元，因期內各業務分部吸納更多企業支出，故較二零一六年同期之 24,000,000 港元減少 23,000,000 港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一七年六月三十日，本集團之資產淨值為 24,700,000,000 港元（二零一六年十二月三十一日：24,312,000,000 港元）。為數 388,000,000 港元之增幅主要來自期內溢利 451,000,000 港元及重估可供出售金融資產產生之公平價值收益 74,000,000 港元，被派發之二零一六年末期股息 186,000,000 港元所抵銷。

於二零一七年六月三十日，本集團之銀行及其他借款共為 5,362,000,000 港元（二零一六年十二月三十一日：5,185,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一七年六月三十日		二零一六年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	354	7%	477	9%
一至二年內	807	15%	712	14%
二至五年內	2,307	44%	1,725	33%
五年後	1,831	34%	2,271	44%
	<u>5,362</u>	<u>100%</u>	<u>5,185</u>	<u>100%</u>

於二零一七年六月三十日，本集團之借款淨額（即銀行及其他借款減銀行結存及現金）為 3,094,000,000 港元（二零一六年十二月三十一日：3,502,000,000 港元），佔本集團資產淨值 12.5%（二零一六年十二月三十一日：14.4%）。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：

	二零一七年 六月三十日 百萬港元	二零一六年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	2,268	1,683
未動用循環貸款融資	2,198	2,193
	<u>4,466</u>	<u>3,876</u>

二零一七年八月，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 160,000,000 新加坡元 4.35% 未經評級優先擔保永續資本證券（「該證券」），並於新加坡證券交易所有限公司上市，其主要特點如下：

- 首三年不可贖回；
- 派發率於第十年年末重置，並於之後每十年按當時十年期新加坡元掉期利率加上初始信用利差重置；及
- 第十年年末利差上升 1%

該證券將於本集團之綜合財務報表內列賬為權益，將會增加銀行結存及現金與降低負債率。

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。

或然負債

於二零一七年六月三十日，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 2,523,000,000 港元（二零一六年十二月三十一日：2,497,000,000 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

於二零一七年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款 1,205,000,000 港元（二零一六年十二月三十一日：1,171,000,000 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。

於二零一七年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為 5,277,000,000 港元、3,585,000,000 港元及 308,000,000 港元之投資物業、待出售物業及其他金融資產。

前景

踏進二零一七年下半年，英國脫歐將為全球經濟蒙上陰影，而亞洲在宏觀經濟面臨不確定性的背景下，仍將是全球經濟的增長引擎。面對持續低息的環境，香港的一手住宅市場將繼續得力於樓市積壓的強大購買力。依據我們對美國加息步伐的預期，香港利率有望在未來數月保持低水平。

我們的目標是於二零一七年下半年完成位於九肚山山頂的豪宅項目「濠瀚」，該項目提供精心設計的洋房及分層住宅單位。我們會在適當時機將「濠瀚」推出市場，並出售「何文田山畔」餘下的特色單位及停車場車位。

隨著進入市場的寫字樓供應增加，九龍東近期的租金或將面臨壓力，但鑒於我們的九龍東物業位處黃金地段，坐擁優質良好的租戶基礎，預計將可維持穩定的租金水平及高出租率。

在香港，我們專注於建設在手的六個住宅發展項目，把握有利的市場機會推售此等單位，同時繼續於本地及海外謀求良機收購具戰略意義的土地及物業，用於發展住宅、商業及服務式公寓項目。

我們的資產負債水平良好，負債率低且現金儲備理想，讓集團擁有堅穩的財務實力，支持集團投資組合的持續擴張，充份把握市場隨時湧現的機遇。

僱員

於二零一七年六月三十日，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。於截至二零一七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二零一七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

於截至二零一七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二零一七年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，並將於二零一七年九月十五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，二零一七年八月三十日

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、方鏗、楊傑聖、鮑文及鄭海泉