

# WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369



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	17
簡明綜合現金流量表	19
中期財務資料附註	20
一般資料	41

# 4

## 公司資料

### 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* (郭顯灃為其替任董事)

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

#### 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

#### 主要股份過戶及登記代理

Estera Management (Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM 12, Bermuda

#### 香港股份過戶及登記分處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

#### 註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM 12, 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

## 財務摘要

下表乃本集團截至二零一八年及二零一七年六月三十日止各六個月期間及截至二零一七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				
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
<b>業績</b>							
收入	469.5	545.8	1,064.3	1,103.3	1,009.2	1,783.5	1,736.2
來自持續經營業務之 除稅前溢利	1,112.2	504.3	2,101.0	1,260.4	1,182.3	2,033.1	2,746.2
稅項	(43.1)	(53.5)	(98.6)	(111.2)	(83.2)	(89.5)	(91.4)
來自持續經營業務之 本期間／年度溢利	1,069.1	450.8	2,002.4	1,149.2	1,099.1	1,943.6	2,654.8
來自已終止業務之本期間／ 年度溢利	-	-	-	-	-	-	6.4
本期間／年度溢利	1,069.1	450.8	2,002.4	1,149.2	1,099.1	1,943.6	2,661.2
應佔：							
本公司股東							
—來自持續經營業務	1,035.5	449.8	1,981.9	1,146.5	1,099.1	1,943.6	2,654.6
—來自已終止業務	-	-	-	-	-	-	6.4
永續資本證券持有人	1,035.5	449.8	1,981.9	1,146.5	1,099.1	1,943.6	2,661.0
—來自持續經營業務	33.1	-	18.4	-	-	-	-
非控股權益							
—來自持續經營業務	0.5	1.0	2.1	2.7	-	-	0.2
本期間／年度溢利	1,069.1	450.8	2,002.4	1,149.2	1,099.1	1,943.6	2,661.2
	於六月三十日		於十二月三十一日				
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	
<b>資產及負債</b>							
資產總值	35,420.5	35,496.1	30,776.1	28,220.9	27,527.8	26,705.1	
負債總值	(6,877.5)	(7,686.2)	(6,464.0)	(4,873.6)	(4,847.6)	(5,809.9)	
永續資本證券	(1,513.7)	(1,514.5)	-	-	-	-	
非控股權益	(6.0)	(5.5)	(3.5)	(1.0)	(1.2)	(1.5)	
本公司股東應佔權益	27,023.3	26,289.9	24,308.6	23,346.3	22,679.0	20,893.7	

## 主席報告

致各位股東：

本人欣然宣佈，截至二零一八年六月三十日止六個月，集團股東應佔綜合溢利為1,036,000,000港元，每股盈利為0.77港元。董事會建議派發中期股息每股6.0港仙。

二零一八年上半年，儘管美國兩度加息，但香港住宅物業市場在供求情況緊張，投資者及最終用家需求強勁底下，市場氣氛持續熾熱，地皮和物業交易價格再度突破高位。於第二季度，我們推出位於九肚山其中一個低密度豪宅項目「濶瀚」的洋房及特色分層單位，不僅為該樓盤售價創下新高，也成為區內住宅物業的新高指標。在個別單位交付予買家以後，相關的銷售收益將於二零一八和二零一九年內確認。

我們於去年十二月及今年一月分別出售兩項投資物業，兩宗交易均於回顧期內圓滿完成，帶來現金流入達5,013,000,000港元。這為集團提供充裕財務資源，適時掌握市場可能湧現的增長機遇。此外，在一月出售事項中獲得的收益693,000,000港元，已於上半年度入賬。

為了策略性地優化市場定位和擴張旗下資產組合，集團先後於中環的傳統核心商業區及迅速崛起的九龍東第二核心商業區建立據點，以享地利之先。我們於去年十月投得的結志街／嘉咸街優質綜合商業用地，總體規劃工作已經開展，將發展成為涵蓋甲級寫字樓、酒店、零售店舖及公共休憩空間帶的大型綜合商業項目。

至於香港的寫字樓租賃市場，遷離傳統商業區繼續成為租戶之間的趨勢，加上順應企業擴張及重整辦公室的需要，市場對九龍東的甲級寫字樓需求保持強勁。在上半年度，寫字樓的租售成交價大幅升至新高。我們坐落觀塘的甲級雙子塔式旗艦寫字樓物業Landmark East，受益於高質素的國際及本地公司租戶群，對大面積及高規格寫字樓空間有特定訴求，於期內繼續實現高出租率及穩定租金收入增長。

在服務式物業方面，集團旗下服務式公寓投資及管理品牌Lanson Place的所有管理物業，均錄得不俗業績。我們於上半年簽訂了一份為期十年的管理合約，於墨爾本營運全新高端服務式公寓項目，預期於二零二二年正式竣工。此為集團首個於澳洲經營的項目，同時亦是我們在亞太區的第十二個管理項目。

本人謹藉此機會，感謝各董事會成員時刻給集團帶來真知灼見，同時向所有業務夥伴、同事和相關持份者多年來的鼎力支持，致以衷心謝意。

主席  
鄭維志

香港，二零一八年八月二十四日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零一八年上半年度，本集團之收入為470,000,000港元，而二零一七年同期為546,000,000港元。截至二零一八年六月三十日止六個月之綜合溢利為1,069,000,000港元，較二零一七年同期的451,000,000港元上升618,000,000港元。溢利增加主要由於期內出售附屬公司獲得收益693,000,000港元，惟部分被物業發展收益下調，以及投資物業與金融工具之公平價值收益下降所抵銷。

股東應佔綜合溢利為1,036,000,000港元，較二零一七年同期之450,000,000港元增長586,000,000港元。

股東應佔每股盈利為0.77港元，而二零一七年同期為0.33港元。

### 物業發展

二零一八年上半年度，物業發展分部之收入為16,000,000港元，而二零一七年同期為94,000,000港元。該分部之除稅前虧損為69,000,000港元，而二零一七年同期錄得之分部除稅前溢利為9,000,000港元。

#### 全資擁有項目

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。該項目已於二零一七年七月取得預售樓花同意書，上蓋建築工程正在進行中，預期於二零一八年竣工。該物業預計於二零一九年完成全面配套設施並開始出租。

位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地「The Carmel」，其總樓面面積約為159,000平方呎。上蓋建築工程正在進行中，該項目預期於二零一九年竣工。

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正在進行中，該項目預期於二零二一年竣工。

#### 多數股權項目

本集團擁有位於屯門大欖青山公路之中等密度住宅用地的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」、「濶玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」項目各15%之權益。截至二零一八年六月三十日止，「天賦海灣」及「濶玥·天賦海灣」累計已售出共約99%之住宅單位，而「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」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。於二零一八年上半年，售出約2%之住宅單位。截至二零一八年六月三十日止，項目共約99%之住宅單位已累計售出。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。

本集團在沙田九肚擁有兩個低密度住宅項目「灃瀚」及「灃澧」，持有當中各35%之權益，總樓面面積合共約為460,000平方呎。「灃瀚」及「灃澧」已於二零一八年三月分別獲發合約完成證明書及佔用許可證。兩個項目預期於二零一八年竣工。「灃瀚」於二零一八年四月底開售，期內已售出約12%之住宅單位。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。



## 管理層討論及分析

本集團牽頭的一家合營企業，成功投得市區重建局於中環結志街／嘉咸街發展計劃的地盤C項目。該綜合商業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設施的綜合商業項目，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。該項目目前正處於總體規劃階段。

### 物業投資及管理

繼於二零一八年上半年完成出售永南貨倉大廈及W Square後，截至二零一八年六月三十日止六個月之物業投資及管理分部收入為373,000,000港元，較二零一七年同期之381,000,000港元減少8,000,000港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為1,229,000,000港元，較二零一七年同期之470,000,000港元增加759,000,000港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更及於二零一八年出售附屬公司所得之一次性收益，該分部於二零一八年上半年之除稅前溢利為237,000,000港元，而二零一七年同期為240,000,000港元。

### 位於香港的全資擁有物業

於二零一八年六月三十日，本集團之投資物業組合包括Landmark East及瑞興中心，總市場公平價值約為16,529,000,000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。於二零一八年六月三十日，該物業之出租率約為98%。

瑞興中心為坐落九龍灣之工業物業，總樓面面積約為187,000平方呎。於二零一八年六月三十日，該物業之出租率約為96%。

### 出售位於香港的全資擁有物業

二零一八年一月，本集團以約2,850,000,000港元的價格出售W Square的全部權益。W Square位於灣仔，提供總樓面面積約129,000平方呎的寫字樓及零售綜合物業。此次出售於二零一八年五月完成，並確認693,000,000港元出售收益。

### 位於英國倫敦的全資擁有物業

於二零一八年六月三十日，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，其總市場公平價值約為914,000,000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。

於二零一八年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為83%。

#### 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186,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。於二零一八年六月三十日，該物業之出租率約為94%。

本集團擁有一幢位於倫敦西區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，預期於二零一八年下半年竣工。

#### 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。於二零一八年六月三十日，約91%的單位經已租出。

#### 服務式公寓投資及管理

二零一八年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為68,000,000港元，而二零一七年同期則為60,000,000港元。該分部於二零一八年之除稅前溢利(包括公平價值變更)為66,000,000港元，較二零一七年同期之16,000,000港元增加50,000,000港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更，該分部於二零一八年之除稅前溢利為18,000,000港元，較二零一七年同期之10,000,000港元增加8,000,000港元，主要由於香港酒店業務溢利上升。

香港Lanson Place Hotel之出租率有所上升，平均租金保持穩定。

本集團擁有吉隆坡Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences之50%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。

二零一八年四月，本集團簽署了一份十年期管理合約，為位於澳洲墨爾本之全新豪華服務式公寓項目提供管理服務。該項目約有117個單位，計劃於二零二二年竣工。這是Lanson Place旗下首個於澳洲營運的項目，也是集團於亞太區的第十二個管理項目。

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。在上海，於二零一八年三月，「逸蘭(錦麟天地)服務式公寓」榮獲二零一八年度TTG中國旅遊大獎之「中國最佳酒店式公寓」獎；而於二零一八年六月，「逸蘭森蘭服務式公寓」也獲《城市旅遊》雜誌頒發二零一八年度《臻選週末》最佳旅行獎—最佳酒店式服務公寓」的殊榮。在吉隆坡，於二零一八年六月，Ambassador Row Hotel Suites by Lanson Place在Travel and Hospitality Awards中摘下「二零一八年度最佳商務酒店(馬來西亞)」獎。至於Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences，亦在二零一八年六月一口氣勇奪三個獎項，包括Travel and Hospitality Awards之「二零一八年度最佳公寓式酒店」獎、HotelsCombined之「二零一八年度卓越大獎」，以及International Hotel Awards之「二零一八至二零一九年度亞太區酒店獎—馬來西亞最佳大型酒店」獎。

# 管理層討論及分析

## 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未分配企業支出。二零一八年上半年度之分部收入為12,000,000港元，而二零一七年同期為11,000,000港元。二零一八年上半年度，該分部之除稅前虧損(包括公平價值變更)為113,000,000港元，較二零一七年同期之9,000,000港元分部溢利減少122,000,000港元，這主要因為金融工具錄得公平價值變更113,000,000港元。自二零一八年一月一日起，香港財務報告準則第9號「金融工具」生效後，房地產投資信託及其他金融投資已被重新分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資。按市場價值計入的收益或虧損亦必須記錄在損益賬中的金融工具之公平價值的變更。回顧期內，二零一八年按市場價值計入的虧損，代表我們持有之投資的股價下跌。倘不計入金融工具之公平價值損失，二零一八年上半年該分部實現盈虧平衡，而二零一七年同期錄得1,000,000港元除稅前虧損。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團之資產淨值為28,543,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：27,810,000,000港元)。為數733,000,000港元之增幅主要來自期內1,069,000,000港元溢利，被派發之二零一七年末期股息304,000,000港元所抵銷。

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行及其他借款共為5,321,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：6,184,000,000港元)。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一八年六月三十日		二零一七年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	513	10%	1,402	23%
一至二年內	1,230	23%	1,134	18%
二至五年內	3,284	62%	2,776	45%
五年後	294	5%	872	14%
	5,321	100%	6,184	100%

於二零一八年六月三十日，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1,332,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：5,530,000,000港元)，佔本集團資產淨值4.7%(二零一七年十二月三十一日：19.9%)。集團負債比率下降，主要由於收到全資擁有物業出售收益，導致銀行結存及現金增加。

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：

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	3,989	654
未動用循環貸款融資	2,124	976
	<b>6,113</b>	<b>1,630</b>

#### 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。

#### 或然負債

於二零一八年六月三十日，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7,302,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：5,223,000,000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

於二零一八年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款5,317,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：5,285,000,000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。

於二零一八年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為3,914,000,000港元、4,182,000,000港元及290,000,000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。

## 管理層討論及分析及中期股息

### 前景

踏入下半年度，中美貿易糾紛升級帶來的不確定性，加上美國加息，近期人民幣和股市波動，以至政府連番出招冀為本地樓市降溫，我們預計香港經濟及地產市場將面臨更大挑戰。

香港政府於六月底宣佈一系列額外措施，以圖解決本地市民的住屋問題，當中包括增加公營或資助房屋供應，並對一手住宅單位開徵空置稅。儘管上述措施所可能帶來的影響，在很大程度上將取決於尚待公佈的細節安排，但確信市場仍需一段時間才能消化和反映相關影響。據此，在按揭利率依然低企及市場資金充裕的情況下，我們相信在可見未來，投資者及最終用家的強勁需求，將會持續為住宅物業市場帶來有力支持。

住宅市場方面，集團將積極謹慎地收購具戰略意義的土地作為項目儲備，並順應時勢抓住有利機遇推售手上已發展單位，以達致最佳回報。我們正密鑼緊鼓地籌備推出「灃瀚」二期，同時為九肚山另一低密度豪宅項目「灃灃」的銷售做好充分部署。此外，我們也在物色良機，推出位於屯門小秀低密度社區的「The Carmel」住宅項目。

至於寫字樓市場，預計企業加快遷往九龍東的趨勢將更加顯著，甲級寫字樓租金可望持續走高。該區發展前景亮麗，Landmark East坐落其中，擁有強大的優質租戶基礎，定當繼續實現高出租率及強勁租金增長。

集團始終秉持一貫的業務發展策略，在加速擴充戰略性土地儲備之餘，也在住宅、商業及／或服務式公寓等領域進一步尋找擴張機會。集團財務實力穩健，手頭現金充足，將繼續積極、選擇性地尋求戰略投資機會，以冀於香港及倫敦進一步購入可促進收益增長的具潛力物業。

### 僱員

於二零一八年六月三十日，本集團聘有約490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。

### 中期股息

董事宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之中期股息每股6.0港仙（二零一七年：4.5港仙）。中期股息將於二零一八年十月三日當日或前後派發予於二零一八年九月十一日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一八年九月十一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。

# 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40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」)於二零一八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，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。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，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，二零一八年八月二十四日

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

## 簡明綜合收益表

截至二零一八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」)，截至二零一八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	
		二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入	7	469.5	545.8
銷售成本		(99.4)	(138.4)
毛利		370.1	407.4
其他(虧損)/收益淨額	8	(32.5)	3.7
銷售及分銷費用		(18.1)	(30.2)
行政費用		(155.2)	(154.1)
公平價值變更			
— 投資物業		337.3	239.9
— 金融工具	9	(104.8)	14.2
出售附屬公司之收益	17	232.5	254.1
		693.3	—
經營溢利	10	1,090.1	480.9
財務費用		(34.7)	(37.1)
財務收入		15.6	17.5
應佔合營企業業績	15	40.3	41.8
應佔聯營公司業績		0.9	1.2
除稅前溢利		1,112.2	504.3
稅項	11	(43.1)	(53.5)
期內溢利		1,069.1	450.8
應佔期內溢利：			
本公司股東		1,035.5	449.8
永續資本證券持有人		33.1	—
非控股權益		0.5	1.0
		1,069.1	450.8
本公司股東應佔每股盈利	12		
— 基本		0.77港元	0.33港元
— 攤薄		0.77港元	0.33港元

第20頁至第40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

截至二零一八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	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
期內溢利	1,069.1	450.8
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	(11.3)	35.8
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益淨額	-	73.9
淨投資對沖之收益淨額		
- 公平價值收益	1.6	4.3
- 結算時之變現	0.2	-
現金流量對沖之收益淨額	4.3	0.5
應佔一間合營企業之其他全面收益	1.5	1.3
扣除稅項後期內其他全面收益	(3.7)	115.8
期內全面收益總額	1,065.4	566.6
應佔期內全面收益總額：		
本公司股東	1,031.8	565.6
永續資本證券持有人	33.1	-
非控股權益	0.5	1.0
期內全面收益總額	1,065.4	566.6

第20頁至第40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

於二零一八年六月三十日

	附註	未經審核 二零一八年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一七年 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	14	19,638.4	19,317.1
其他物業、廠房及設備	14	75.7	78.7
於合營企業之投資	15	703.4	661.7
合營企業貸款		5,114.3	6,070.7
於聯營公司之投資		12.1	14.7
聯營公司貸款		14.4	14.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資		420.3	-
可供出售金融資產		-	529.9
遞延稅項資產		18.3	13.4
衍生金融工具		38.5	49.3
		26,035.4	26,750.2
<b>流動資產</b>			
待出售物業	16	4,187.9	3,856.2
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	18	1,202.7	2,102.7
衍生金融工具		4.9	0.5
可收回稅項		0.2	0.6
銀行結存及現金		3,989.4	654.2
		9,385.1	6,614.2
資產列為待售資產	17	-	2,131.7
		9,385.1	8,745.9
<b>流動負債</b>			
應付貸款及其他應付款項及應計費用	19	978.8	912.3
衍生金融工具		16.9	25.2
應付稅項		77.4	43.3
銀行及其他借款	20	512.9	1,401.5
		1,586.0	2,382.3
與資產列為待售資產直接相關之負債	17	-	39.3
		1,586.0	2,421.6
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	20	4,807.7	4,782.6
其他長期負債	5(d)	45.7	57.7
衍生金融工具		105.9	101.4
遞延稅項負債		332.2	322.9
		5,291.5	5,264.6
<b>資產淨值</b>			
		28,543.0	27,809.9
<b>權益</b>			
<b>股東資金</b>			
股本	21	674.6	673.1
儲備		26,348.7	25,616.8
		27,023.3	26,289.9
永續資本證券	22	1,513.7	1,514.5
非控股權益		6.0	5.5
<b>權益總額</b>		<b>28,543.0</b>	<b>27,809.9</b>

第20頁至第40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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	未經審核												
	本公司股東應佔											永續	
	股本	股份溢價	對沖儲備	投資	僱員以股份	其他物業	換算儲備	繳入盈餘	保留溢利	合計	資本證券	非控股權益	權益總額
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	為基礎之	重估儲備	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零一八年一月一日	673.1	3,310.3	(14.2)	310.3	18.2	51.6	(64.3)	751.0	21,253.9	26,289.9	1,514.5	5.5	27,809.9
會計政策變動 (附註4(c))	-	-	-	(310.3)	-	-	-	-	310.3	-	-	-	-
於二零一八年一月一日經重列之結餘	673.1	3,310.3	(14.2)	-	18.2	51.6	(64.3)	751.0	21,564.2	26,289.9	1,514.5	5.5	27,809.9
<b>全面收益</b>													
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,035.5	1,035.5	33.1	0.5	1,069.1
<b>其他全面收益</b>													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(11.3)	-	-	(11.3)	-	-	(11.3)
淨投資對沖之收益淨額	-	-	1.8	-	-	-	-	-	-	1.8	-	-	1.8
現金流量對沖之收益淨額	-	-	4.3	-	-	-	-	-	-	4.3	-	-	4.3
應佔一間合營企業之其他全面收益	-	-	1.5	-	-	-	-	-	-	1.5	-	-	1.5
全面收益總額	-	-	7.6	-	-	-	(11.3)	-	1,035.5	1,031.8	33.1	0.5	1,065.4
<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	-	-	-	-	5.2	-	-	-	-	5.2	-	-	5.2
獲行使獎勵股份	0.7	5.3	-	-	(6.0)	-	-	-	-	-	-	-	-
獲行使認股權	0.8	4.2	-	-	(5.0)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派付二零一七年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(303.6)	(303.6)	-	-	(303.6)
永續資本證券之已付分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.9)	-	(33.9)
與擁有人之交易總額	1.5	9.5	-	-	(5.8)	-	-	-	(303.6)	(298.4)	(33.9)	-	(332.3)
於二零一八年六月三十日	674.6	3,319.8	(6.6)	-	12.4	51.6	(75.6)	751.0	22,296.1	27,023.3	1,513.7	6.0	28,543.0

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一八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	投資 重估儲備 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	換算儲備 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			
於二零一七年一月一日	671.7	3,302.5	(35.6)	153.0	15.4	64.1	(137.3)	751.0	19,523.8	24,308.6	3.5	24,312.1	
<b>全面收益</b>													
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	449.8	449.8	1.0	450.8	
<b>其他全面收益</b>													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	35.8	-	-	35.8	-	35.8	
重估可供出售金融資產產生 之公平價值收益淨額	-	-	-	73.9	-	-	-	-	-	73.9	-	73.9	
淨投資對沖之收益淨額	-	-	4.3	-	-	-	-	-	-	4.3	-	4.3	
現金流量對沖之收益淨額	-	-	0.5	-	-	-	-	-	-	0.5	-	0.5	
應佔一間合營企業之其他全面收益	-	-	1.3	-	-	-	-	-	-	1.3	-	1.3	
全面收益總額	-	-	6.1	73.9	-	-	35.8	-	449.8	565.6	1.0	566.6	
<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	-	-	-	-	6.0	-	-	-	-	6.0	-	6.0	
獲行使獎勵股份	0.9	7.6	-	-	(7.6)	-	-	-	-	0.9	-	0.9	
獲行使認股權	0.4	1.6	-	-	(1.6)	-	-	-	-	0.4	-	0.4	
已派付二零一六年年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(185.8)	(185.8)	-	(185.8)	
與擁有人之交易總額	1.3	9.2	-	-	(3.2)	-	-	-	(185.8)	(178.5)	-	(178.5)	
於二零一七年六月三十日	673.0	3,311.7	(29.5)	226.9	12.2	64.1	(101.5)	751.0	19,787.8	24,695.7	4.5	24,700.2	

第20頁至第40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

截至二零一八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 二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
(用於)／來自經營活動之現金淨額		(348.8)	795.1
<b>投資活動之現金流量</b>			
投資物業增加		(8.6)	(8.0)
購買其他物業、廠房及設備		(1.8)	-
合營企業貸款之墊款		(2,132.5)	(140.7)
償還合營企業貸款		2,316.0	40.9
存置初始期限為三個月以上之銀行存款		(1,042.6)	-
出售附屬公司之所得款項淨額	17	2,809.5	-
出售投資物業之所得款項		1,888.9	-
其他投資現金流出淨額		(7.5)	(125.7)
來自／(用於)投資活動之現金淨額		3,821.4	(233.5)
<b>融資活動之現金流量</b>			
籌集銀行及其他借款		154.9	115.0
償還銀行及其他借款		(997.4)	(28.8)
本公司已付股息		(303.6)	(185.8)
永續資本證券之已付分派		(33.9)	-
其他融資現金流出淨額		-	(1.8)
融資活動所用現金淨額		(1,180.0)	(101.4)
現金及等值現金增加		2,292.6	460.2
於期初之現金及等值現金		646.0	1,682.8
於期末之現金及等值現金		2,938.6	2,143.0
<b>現金及等值現金包括：</b>			
銀行結存及現金		3,989.4	2,267.5
減：到期為多於三個月之存款		(1,050.8)	(124.5)
		2,938.6	2,143.0

第20頁至第40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

截至二零一八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為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, 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，並於二零一八年八月二十四日獲董事會批准刊發。

### 2. 編製基準

本份截至二零一八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二零一七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

除下文所述於二零一八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、修訂本及對準則之改進和詮釋外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零一七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) 於二零一八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40號的修訂	投資物業之轉讓
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎之支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第15號的修訂	香港財務報告準則第15號客戶合同收益之澄清
年度改進	二零一四年至二零一六年週期的年度改進
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合同收益
香港(國際財務報告詮釋委員會)	外幣交易及預付代價
一詮釋第22號	

### 3. 主要會計政策(續)

- (a) 於二零一八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(續)  
除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，採納上述其他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和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。採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響於下文附註4中披露。
- (b) 於二零一八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28號的修訂 年度改進	於聯營公司及合營企業之長期權益 二零一五年至二零一七年週期的年度改進	二零一九年一月一日 二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	租賃 所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日 二零一九年一月一日
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

#### 香港財務報告準則第16號—租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號及相關詮釋，並為出租人與承租人對租賃安排之識別以及兩者之會計處理引入一項全面模式。由於經營租賃與融資租賃之區分已經刪除，這將會導致幾乎所有租賃須於資產負債表內確認。根據新訂準則，資產(租賃資產之使用權)及支付租金之金融負債須予確認入賬。豁免僅適用於短期及低值租賃。出租人之會計處理將不會有重大變動。該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。該準則將於二零一九年一月一日或之後開始之年度報告期間內首個中期期間強制生效。本集團不擬於其生效日期前採納該準則。

除香港財務報告準則第16號外，本集團現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。

### 4. 會計政策變動

本附註闡述採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團財務報表之影響，亦披露自二零一八年一月一日起應用有別於過往期間所採用政策的新會計政策。

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。新會計政策於下文載述，而綜合財務報表之調整則載於附註4(c)。

# 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 4. 會計政策變動(續)

### (a) 香港財務報告準則第9號－金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融投資及其他金融資產及金融負債之確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融投資及其他金融資產減值以及對沖會計處理之條文。

自二零一八年一月一日起應用之會計政策：

#### (i) 金融投資及其他金融資產

##### 分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融投資及其他金融資產分類為其後按公平價值計量(無論是透過其他全面收益或透過損益記賬)或按攤銷成本計量。分類方式視乎集團管理金融投資及其他金融資產之業務模式及現金流量合約條款而定。

就按公平價值計量之資產而言，盈虧將於損益或其他全面收益記賬。就非持作買賣之股本工具投資而言，其盈虧的計量將取決於本集團是否於初步確認時已作出不可撤回選擇，按公平價值透過其他全面收益將股本投資記賬。

僅當本集團管理該等資產的業務模式發生變動時，本集團方會重新分類債務投資。

##### 計量

倘一項金融投資及其他金融資產並非按公平價值透過損益記賬，本集團在初始確認時以其公平價值加上可直接歸屬於獲得該項金融投資及其他金融資產的交易費用計量金融投資及其他金融資產。按公平價值透過損益記賬之金融投資及其他金融資產的交易成本則於損益內支銷。

#### (i) 債務工具

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具歸類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘若持有資產目的為收取合約現金流量，而該等資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。來自該等金融投資及其他金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認時產生的任何盈虧與匯兌損益一併於損益中直接確認並列為其他收益／(虧損)。減值虧損於綜合收益表內以單獨項目呈列。

#### 4. 會計政策變動(續)

##### (a) 香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

###### (i) 金融投資及其他金融資產(續)

###### 計量(續)

###### (i) 債務工具(續)

- － 按公平價值透過其他全面收益記賬：倘若持有資產目的為收取合約現金流量及銷售金融投資及其他金融資產，且該等資產的現金流量僅為本金及利息付款，則按公平價值透過其他全面收益記賬。賬面值變動計入其他全面收益，惟減值收益或虧損、利息收入及匯兌損益於損益中確認。於終止確認金融投資及其他金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計盈虧由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)確認。該等金融投資及其他金融資產所產生的利息收入乃使用實際利率法計入財務收入。匯兌損益於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於收益表內以單獨項目呈列。
- － 按公平價值透過損益記賬：倘若不符合按攤銷成本或按公平價值透過其他全面收益記賬計量標準，有關資產按公平價值透過損益記賬。其後按公平價值透過損益記賬之債務投資的盈虧於其產生期間的損益中確認。

###### (ii) 股本工具

本集團其後按公平價值計量所有股本投資。倘若本集團管理層已選擇於其他全面收益內呈列股本投資之公平價值收益及虧損，則其後不會於終止確認投資後將公平價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取股息的權利確立後，有關投資的股息會繼續於損益內確認為其他收益。

按公平價值透過損益記賬的金融投資及其他金融資產的公平價值變動於適當時在綜合收益表中之其他收益／(虧損)確認。按公平價值透過其他全面收益記賬之股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平價值的其他變動分開呈報。

###### 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻基準評估與其按攤銷成本計量及按公平價值透過其他全面收益記賬之債務工具相關之預期信貸虧損。所應用之減值方法視乎信貸風險是否出現大幅增加而定。

就應收貸款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許使用之簡化方法，並於初始確認時確認應收貸款整個存續期的預期虧損。



# 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 4. 會計政策變動(續)

### (b) 香港財務報告準則第15號 – 客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」(用於產品及服務合約)及香港會計準則第11號「建築合約」(用於建築合約)。根據香港財務報告準則第15號，收入在產品或服務之控制權轉讓予客戶時確認。

適用於物業發展業務之會計政策自二零一八年一月一日起應用：

- 發展中物業預售收入於該資產之控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約之法律，發展中物業之控制權可隨著時間或在某一時點轉移。倘物業於履約過程中對本集團並無其他用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，則收入經參考完全滿足該履約義務之進度後於該合約期間內確認。否則，收入於客戶取得已落成物業控制權的某一時點確認。
- 出售已落成物業的收入確認時間將於相關物業在控制權轉讓模式下合法或實際轉讓予客戶後確認。
- 本集團目前向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大財務部份時，交易價格及出售物業之收益金額將予以調整。
- 為取得預售物業合約而產生之若干成本將符合資格根據香港財務報告準則第15號予以資本化，並與相關合約之收入確認模式相符。

### (c) 對簡明綜合財務資料之影響

本集團已自二零一八年一月一日起追溯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。在該等會計準則相關過渡條文允許之情況下，二零一七年之比較數字未予重列。相關重新分類及調整於二零一八年一月一日之期初簡明綜合資產負債表內確認。下表列示就各個別項目確認之調整，不受有關變動影響之項目並無包括在內。

簡明綜合資產負債表 (摘要)	於二零一八年一月一日		
	以往呈列 百萬港元	採納香港財務 報告準則第9 號之影響 (附註4(a)) 百萬港元	經重列 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
可供出售金融資產	529.9	(529.9)	–
按公平價值透過損益記賬之金融投資	–	529.9	529.9
<b>權益</b>			
投資重估儲備	310.3	(310.3)	–
保留溢利	21,253.9	310.3	21,564.2

#### 4. 會計政策變動(續)

##### (c) 對簡明綜合財務資料之影響(續)

於採納香港財務報告準則第9號後，於二零一八年一月一日公平價值為529,900,000港元之房地產投資信託及其他金融投資由可供出售金融資產重新分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資。該等投資並不符合香港財務報告準則第9號標準之按攤銷成本分類，此乃由於其現金流量並非純粹作為本金及利息之付款。相關公平價值收益310,300,000港元於二零一八年一月一日由投資重估儲備轉移至保留溢利。

採納香港財務報告準則第15號對二零一八年一月一日之期初簡明綜合資產負債表並無影響。

以下各表列示於採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號後，有關變動對截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表及簡明綜合全面收益表以及截至二零一八年六月三十日止之簡明綜合資產負債表內各個別項目之影響，不受有關變動影響之項目並無包括在內。

簡明綜合收益表 (摘要)	截至二零一八年六月三十日止六個月			
	採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之前 百萬港元	採納以下準則之影響		所呈報業績 百萬港元
		香港財務報告準則第9號 (附註4(a)) 百萬港元	香港財務報告準則第15號 (附註4(b)) 百萬港元	
公平價值變更—金融工具	4.7	(109.5)	—	(104.8)
應佔合營企業業績	123.4	—	(83.1)	40.3
期內溢利	1,261.7	(109.5)	(83.1)	1,069.1
本公司股東應佔之每股盈利				
—基本	0.91港元	(0.08港元)	(0.06港元)	0.77港元
—攤薄	0.91港元	(0.08港元)	(0.06港元)	0.77港元

簡明綜合全面收益表 (摘要)	截至二零一八年六月三十日止六個月			
	採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之前 百萬港元	採納以下準則之影響		所呈報業績 百萬港元
		香港財務報告準則第9號 (附註4(a)) 百萬港元	香港財務報告準則第15號 (附註4(b)) 百萬港元	
期內溢利	1,261.7	(109.5)	(83.1)	1,069.1
其他全面收益				
已/可於其後重新分類至損益之項目：				
重估可供出售金融資產產生之公平價值虧損淨額	(109.5)	109.5	—	—
期內全面收益總額	1,148.5	—	(83.1)	1,065.4

# 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 4. 會計政策變動(續)

### (c) 對簡明綜合財務資料之影響(續)

簡明綜合資產負債表(摘要)	於二零一八年六月三十日			
	採納香港財務 報告準則第9號 及香港財務 報告準則 第15號之前 百萬港元	採納以下準則之影響		所呈報業績 百萬港元
		香港財務報告 準則第9號 (附註4(a)) 百萬港元	香港財務報告 準則第15號 (附註4(b)) 百萬港元	
<b>非流動資產</b>				
於合營企業之投資	786.5	-	(83.1)	703.4
按公平價值透過損益記賬之金融投資	-	420.3	-	420.3
可供出售金融資產	420.3	(420.3)	-	-
<b>權益</b>				
投資重估儲備	200.9	(200.9)	-	-
保留溢利	22,178.3	200.9	(83.1)	22,296.1

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對簡明綜合現金流量表內之經營、投資及融資活動產生之現金流量淨額並無影響。

## 5. 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，並應與本集團於二零一七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)。

下表呈列本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日按公平價值計量之金融投資及其他金融資產及負債。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

(b) 公平價值估計(續)

	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>於二零一八年六月三十日</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	420.3	–	–	420.3
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	4.6	–	4.6
– 跨幣掉期合約	–	33.5	–	33.5
– 遠期外匯合約	–	5.3	–	5.3
	420.3	43.4	–	463.7
<b>負債</b>				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	13.7	–	13.7
– 跨幣掉期合約	–	107.9	–	107.9
– 遠期外匯合約	–	1.2	–	1.2
其他長期負債	–	–	45.7	45.7
	–	122.8	45.7	168.5
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
可供出售金融資產				
– 上市證券	529.9	–	–	529.9
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	2.1	–	2.1
– 跨幣掉期合約	–	47.7	–	47.7
	529.9	49.8	–	579.7
<b>負債</b>				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	20.1	–	20.1
– 跨幣掉期合約	–	97.1	–	97.1
– 遠期外匯合約	–	9.4	–	9.4
其他長期負債	–	–	57.7	57.7
	–	126.6	57.7	184.3

於截至二零一八年六月三十日止六個月，公平價值計量第一層級與第二層級之間並無任何轉移，公平價值計量第三層級亦無任何轉入或轉出。

期內，估值方法並無出現任何其他變動。

# 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 5. 財務風險管理及金融工具(續)

### (c) 評估第二層級公平價值之估值方法

第二層級金融工具包括跨幣掉期合約、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。

### (d) 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)

下表呈列截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之第三層級工具的變動。

	其他長期負債	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
於一月一日	57.7	62.7
本集團供款	(0.5)	(1.4)
於損益確認之公平價值收益(附註9)	(11.5)	(9.3)
於六月三十日	45.7	52.0
於報告期末持有之負債計入損益之期內未變現收益總額	(11.5)	(9.3)

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的費用相關的負債撥備。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。

## 6. 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，與截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

## 7. 收入及分部資料

收入指就下列業務已收及應收第三方之款項(扣除增值稅及折扣)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	16.4	94.0
租金收入及物業管理收入	441.5	441.0
股息收入	11.6	10.8
	469.5	545.8

## 7. 收入及分部資料(續)

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

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

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月</b>						
<b>收入</b>						
外部銷售	16.4	373.1	68.4	11.6	-	469.5
分部之間銷售	-	7.3	-	-	(7.3)	-
<b>總額</b>	<b>16.4</b>	<b>380.4</b>	<b>68.4</b>	<b>11.6</b>	<b>(7.3)</b>	<b>469.5</b>
<b>業績</b>						
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
<b>經營溢利／(虧損)</b>	<b>(73.8)</b>	<b>1,256.4</b>	<b>36.7</b>	<b>(129.2)</b>	<b>-</b>	<b>1,090.1</b>
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
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	<b>(68.9)</b>	<b>1,228.9</b>	<b>65.5</b>	<b>(113.3)</b>	<b>-</b>	<b>1,112.2</b>
稅項						(43.1)
<b>期內溢利</b>						<b>1,069.1</b>
<b>其他項目</b>						
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	(0.2)	-	-	-	-	(0.2)

# 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 7. 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
截至二零一七年六月三十日止六個月						
<b>收入</b>						
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	94.0	385.5	59.9	10.8	(4.4)	545.8
<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)	(39.0)	264.6	14.5	(13.3)	-	226.8
公平價值變更						
— 投資物業	-	225.7	14.2	-	-	239.9
— 金融工具	-	4.9	-	9.3	-	14.2
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						450.8
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	-	0.9	-	1.4	-	2.3

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	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
香港	428.7	510.8
新加坡	14.8	11.1
英國	12.9	11.9
中華人民共和國	11.8	10.8
其他	1.3	1.2
	469.5	545.8

## 7. 收入及分部資料(續)

以下為按履行履約義務之時間劃分之本集團外部收入分析：

	截至二零一八年六月三十日止六個月			合計 百萬港元
	收入於某一 時點確認 百萬港元	收入隨 時間確認 百萬港元	租金收入 百萬港元	
物業發展	5.1	10.7	0.6	16.4
物業投資及管理	–	4.3	368.8	373.1
服務式公寓投資及管理	0.2	7.1	61.1	68.4
其他	11.6	–	–	11.6
	16.9	22.1	430.5	469.5

## 8. 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
匯兌(虧損)/收益淨額	(1.0)	2.9
出售其他物業、廠房及設備之收益	0.2	–
一間合營企業應收利息收入撇銷	(34.2)	–
其他	2.5	0.8
	(32.5)	3.7

## 9. 公平價值變更—金融工具

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值(虧損)/收益淨額	(6.8)	4.9
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	11.5	9.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(109.5)	–
	(104.8)	14.2

## 10. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 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	5.2	7.3
員工成本(包括董事酬金)	128.1	129.9
計入銷售成本之物業成本	1.7	43.2
其他物業、廠房及設備之折舊	4.8	2.3
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	84.7	81.7
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.7	0.4





### 13. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
中期股息每股普通股6.0港仙（二零一七年：4.5港仙）	80.9	60.6

於二零一八年八月二十四日，董事會決定宣派中期股息每股普通股6.0港仙（二零一七年：4.5港仙）。該中期股息金額80,900,000港元（二零一七年：60,600,000港元）並未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零一八年十二月三十一日止年度之股東權益中確認。

### 14. 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
於二零一八年一月一日之期初賬面淨值	19,317.1	78.7
匯兌差額	(24.6)	—
公平價值變更產生之收益淨額	337.3	—
添置	8.6	1.8
折舊及攤銷	—	(4.8)
於二零一八年六月三十日之期末賬面淨值	19,638.4	75.7
於二零一七年一月一日之期初賬面淨值	21,972.1	55.0
匯兌差額	70.0	—
公平價值變更產生之收益淨額	239.9	—
添置	8.0	1.2
折舊及攤銷	—	(2.3)
於二零一七年六月三十日之期末賬面淨值	22,290.0	53.9

本集團之投資物業根據二零一八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、仲量聯行有限公司及高緯環球評估其投資物業。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，以及根據當時市況對未來租約及續租收入潛力之假設。

# 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 15. 於合營企業之投資

下列金額指本集團應佔各有關合營企業之資產淨值及業績：

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
<b>資產</b>		
— 投資物業	826.3	829.2
— 待出售物業	9,866.4	2,966.6
— 銀行結存及現金	496.3	261.4
— 其他資產	1,267.0	7,972.4
<b>負債</b>		
— 應付股東款項	(286.8)	(76.4)
— 股東貸款	(5,850.4)	(6,070.7)
— 銀行及其他借款	(5,258.5)	(4,870.0)
— 其他負債	(356.9)	(350.8)
<b>資產淨值</b>	<b>703.4</b>	<b>661.7</b>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
<b>收入</b>	<b>65.3</b>	<b>223.2</b>
經營溢利	58.7	67.7
財務費用	(17.8)	(17.2)
財務收入	1.0	0.7
<b>除稅前溢利</b>	<b>41.9</b>	<b>51.2</b>
稅項	(1.6)	(9.4)
<b>期內溢利</b>	<b>40.3</b>	<b>41.8</b>

## 16. 待出售物業

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
持作出售之發展中物業	4,181.9	3,848.4
已落成物業	6.0	7.8
	<b>4,187.9</b>	<b>3,856.2</b>

### 17. 資產列為待售資產／與資產列為待售資產直接相關之負債

於二零一七年十二月三十一日，下列有關出售附屬公司之資產及負債被重新分類為持作待售：

	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
資產列為待售資產	
投資物業	2,125.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	1.5
銀行結存及現金	5.2
	2,131.7
與資產列為待售資產直接相關之負債	
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(18.8)
應付稅項	(0.3)
遞延稅項負債	(20.2)
	(39.3)

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	2,809.5
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	693.3

## 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 18. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款	19.2	55.2
遞延應收租金	12.0	10.7
應收合營企業款項及合營企業貸款	1,022.9	76.4
一間聯營公司貸款	0.3	-
其他應收款項、按金及預付款項	148.3	71.5
來自出售投資物業之應收所得款項	-	1,888.9
	1,202.7	2,102.7

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：

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
0至30天	9.5	48.0
31至90天	3.2	4.1
90天以上	6.5	3.1
	19.2	55.2

### 19. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	26.6	21.3
已收租金按金	170.3	185.5
應付工程費用	74.0	100.8
應付合營企業款項	514.9	442.7
出售一間合營企業及附屬公司產生之其他成本之撥備	8.4	8.6
其他應付賬款及應計費用	184.6	153.4
	978.8	912.3

**19. 應付貨款及其他應付款項及應計費用(續)**

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：

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
0至30天	25.6	11.3
31至90天	0.6	9.5
90天以上	0.4	0.5
	26.6	21.3

**20. 銀行及其他借款**

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
銀行借款	3,309.0	4,161.7
定息債券	1,853.9	1,866.3
非控股權益貸款	157.7	156.1
	5,320.6	6,184.1

銀行及其他借款均根據當前市場利率計息且還款期如下：

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	512.9	1,401.5
一至二年內	1,229.8	1,134.3
二至五年內	3,284.3	2,775.9
五年後	293.6	872.4
	5,320.6	6,184.1
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(512.9)	(1,401.5)
於一年後到期之款項	4,807.7	4,782.6
分析如下		
有抵押	3,309.0	3,406.6
無抵押	2,011.6	2,777.5
	5,320.6	6,184.1

# 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 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：		
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日	1,346,156,279	673.1
因行使認股權及獎勵股份而發行股份	3,001,750	1.5
於二零一八年六月三十日	1,349,158,029	674.6
於二零一七年一月一日	1,343,476,279	671.7
因行使認股權及獎勵股份而發行股份	2,680,000	1.4
於二零一七年十二月三十一日	1,346,156,279	673.1

## 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

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 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	9.7	9.2
透過合營企業投資物業產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	2.6	11.9
向合營企業注資		
— 已訂約但未有撥備	397.3	398.8
	409.6	419.9

## 24. 或然負債及財務擔保

本集團於結算日之或然負債如下：

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 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	7,302.4	5,222.6

於二零一八年六月三十日，本集團向合營企業提供擔保之銀行貸款5,258,500,000港元(二零一七年十二月三十一日：4,870,000,000港元)已被提取。

## 25. 資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款5,317,100,000港元(二零一七年十二月三十一日：5,285,100,000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：

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
投資物業	3,914.1	3,843.7
待出售物業	4,181.9	3,848.4
按公平價值透過損益記賬之金融投資	289.8	-
可供出售金融資產	-	365.3
	8,385.8	8,057.4

為數3,309,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：3,406,700,000港元)之信貸融資已被動用。



# 中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 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	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
主要管理人員酬金（附註）		
薪金及其他福利	(16.1)	(14.9)
退休福利費用	(0.7)	(0.6)
認股權和獎勵股份之價值	(3.8)	(4.3)
	(20.6)	(19.8)
來自合營企業貸款及應收合營企業款項之利息收入	6.4	11.0
來自非控股權益貸款之利息支出	(1.6)	(1.2)
來自合營企業之銷售及市場推廣服務費收入	2.4	2.5
來自一間合營企業之服務式公寓管理及許可費收入	0.9	0.9
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	0.6	0.8
來自合營企業之項目管理費收入	5.0	0.5
來自合營企業之物業租賃收入	—	2.3
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	2.7	2.5

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：

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
合營企業之非流動貸款	5,114.3	6,070.7
應收合營企業款項及合營企業之流動貸款	1,022.9	76.4
應付合營企業款項	514.9	442.7
聯營公司之非流動貸款	14.4	14.7
一間聯營公司之流動貸款	0.3	—

## 一般資料

### 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

於二零一八年六月三十日，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	持有股份數目				以股本衍生 工具持有之 相關股份數目 (附註f)	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			
鄭維志	12,602,816	-	-	462,488,185 (附註b)	2,130,750	477,221,751	35.37%
鄭維新	10,535,481	-	-	462,488,185 (附註b)	2,130,750	475,154,416	35.22%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.28%
周偉偉	786,252	-	-	-	389,750	1,176,002	0.09%
吳家焯	359,250	-	-	-	1,062,750	1,422,000	0.11%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.68%
郭穎灃 (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%

# 一般資料

附註：

- (a) 於二零一八年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,349,158,029股。
- (b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一家族信託基金之受益人，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，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，郭炳聯因身為一個信託基金之受益人而被視為擁有9,224,566股股份之權益。由於該基金乃下文附註(d)所述酌情信託基金之一，故該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基金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及獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為認股權計劃及股份獎勵計劃之章節。

除本報告所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何已記錄在本公司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。

## 股票掛鈎協議

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間訂立或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

截至二零一八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 二零一八年 六月三十日 止六個月內 授出	於 二零一八年 六月三十日 止六個月內 行使	於 二零一八年 六月三十日 註銷/失效	於 二零一八年 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 二零一八年 一月一日	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月內 授出	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月內 行使					
<b>董事</b>											
鄭維志	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018至17.3.2026	247,250	-	247,250	-	-	-	5.51
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019至17.3.2026	494,500	-	-	-	494,500	-	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2018至13.1.2027	248,750	-	248,750	-	-	-	5.38
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2019至13.1.2027	248,750	-	-	-	248,750	-	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020至13.1.2027	497,500	-	-	-	497,500	-	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2019至26.3.2028	-	222,500	-	-	225,000	-	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	-	222,500	-	-	225,000	-	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	-	445,000	-	-	445,000	-	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)			
				於二零一八年一月一日	截至二零一八年六月三十日止六個月內授出	截至二零一八年六月三十日止六個月內行使		截至二零一八年六月三十日止六個月內註銷/失效	於二零一八年六月三十日	
鄭維新	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018至17.3.2026	247,250	-	247,250	-	-	5.51
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019至17.3.2026	494,500	-	-	-	494,500	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2018至13.1.2027	248,750	-	248,750	-	-	5.38
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2019至13.1.2027	248,750	-	-	-	248,750	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020至13.1.2027	497,500	-	-	-	497,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2019至26.3.2028	-	222,500	-	-	225,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	-	222,500	-	-	225,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	-	445,000	-	-	445,000	不適用
周偉偉	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018至17.3.2026	46,250	-	46,250	-	-	5.51
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019至17.3.2026	92,500	-	-	-	92,500	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2018至13.1.2027	45,750	-	45,750	-	-	5.38
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2019至13.1.2027	45,750	-	-	-	45,750	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020至13.1.2027	91,500	-	-	-	91,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2019至26.3.2028	-	40,000	-	-	40,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020至26.3.2028	-	40,000	-	-	40,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021至26.3.2028	-	80,000	-	-	80,000	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)		
					於二零一八年一月一日	截至二零一八年六月三十日止六個月內授出	截至二零一八年六月三十日止六個月內行使		截至二零一八年六月三十日止六個月內註銷/失效	於二零一八年六月三十日
吳家偉	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018至17.3.2026	14,000	-	14,000	-	-	5.51
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019至17.3.2026	28,000	-	-	-	28,000	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2018至13.1.2027	13,250	-	13,250	-	-	5.38
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2019至13.1.2027	13,250	-	-	-	13,250	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020至13.1.2027	26,500	-	-	-	26,500	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2019至26.3.2028	-	10,250	-	-	10,250	不適用
	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
<b>僱員</b>										
僱員總數	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2018至17.3.2026	217,500	-	217,500	-	-	5.51
	18.3.2016	4.48	4.35	25.1.2019至17.3.2026	435,000	-	-	-	435,000	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2018至13.1.2027	240,000	-	240,000	-	-	5.38
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2019至13.1.2027	240,000	-	-	-	240,000	不適用
	13.1.2017	4.75	4.74	13.1.2020至13.1.2027	480,000	-	-	-	480,000	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2019至26.3.2028	-	201,000	-	-	201,000	不適用
	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
					5,502,750	2,785,000	1,568,750	-	6,719,000	

附註：倘若認股權持有人於股份在行使日的收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。

## 一般資料

### (ii) 認股權之估值

於截至二零一八年六月三十日止期間授出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	1.96%
預計股息率	4.44%
股份市價之預期波幅	33.18%
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	1.02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，董事認為，現行模式未必是認股權之公平價值之唯一可靠計算方法。

### 股份獎勵計劃

根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，本公司董事會或其獲正式授權之委員會可全權酌情向本集團選定之僱員(包括執行董事)授予獎勵，以現金按面值認購股份。

該股份獎勵計劃已於二零一五年六月十六日完結，本公司不能再根據股份獎勵計劃授出獎勵股份，惟股份獎勵計劃內有關授出獎勵股份的條款在其他各方面仍全面具有效力及生效。所有已授出但尚未歸屬或行使之獎勵股份仍然生效。

## 尚未行使之獎勵股份

截至二零一八年六月三十日止六個月內根據股份獎勵計劃授出之獎勵股份之詳情及尚未行使之獎勵股份之變動概況如下：

	獎勵股份數目						尚未行使 之獎勵之 歸屬日期	行使期	已攤銷之 獎勵股份之 公平價值 (港元)
	於二零一八年 獎勵日期 一月一日	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月內 授出之獎勵	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月內 歸屬及行使	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月內 註銷/失效	於二零一八年 六月三十日				
<b>董事</b>									
鄭維志	28.5.2015	384,500	-	384,500	-	-	不適用	不適用	17,000
鄭維新	28.5.2015	384,500	-	384,500	-	-	不適用	不適用	17,000
周偉偉	28.5.2015	80,500	-	80,500	-	-	不適用	不適用	4,000
吳家偉	15.6.2015	106,000	-	106,000	-	-	不適用	不適用	9,000
	15.6.2015	212,000	-	-	-	212,000	21.1.2019	21.1.2019至 15.6.2025	114,000
	15.6.2015	106,000	-	106,000	-	-	不適用	不適用	9,000
	15.6.2015	106,000	-	-	-	106,000	21.1.2019	21.1.2019至 15.6.2025	55,000
	15.6.2015	212,000	-	-	-	212,000	21.1.2020	21.1.2020至 15.6.2025	86,000
	15.6.2015	106,000	-	-	-	106,000	21.1.2019	21.1.2019至 15.6.2025	53,000
	15.6.2015	106,000	-	-	-	106,000	21.1.2020	21.1.2020至 15.6.2025	41,000
	15.6.2015	212,000	-	-	-	212,000	21.1.2021	21.2.2021至 15.6.2025	68,000



# 一般資料

	獎勵日期	獎勵股份數目			於二零一八年 六月三十日	尚未行使 之獎勵之 歸屬日期	行使期	已攤銷之 獎勵股份之 公平價值 (港元)	
		截至 二零一八年 六月三十日 止六個月內 授出之獎勵	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月內 歸屬及行使	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月內 註銷/失效					
僱員									
僱員總數	28.5.2015	371,500	-	371,500	-	-	不適用	不適用	16,000
		2,387,000	-	1,433,000	-	954,000			

附註：每股認購價為本公司一股普通股之面值。認購普通股之資金於行使認購本公司普通股之權利時由本公司支付。

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期內概無訂立任何安排，使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。

## 大股東之權益

於二零一八年六月三十日，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	10.51%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.04%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.28%
4. Butterfield Fiduciary Services (Guernsey) Limited (前稱 Deutsche Bank International Trust Co. Limited)	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.28%
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)	34.28%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註5)	13.53%
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)	13.53%
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)	14.82%
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)	13.61%
10. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.53%
11. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(d)及8)	7.53%
12. 周忠繼	實益擁有人，配偶、 受控法團及其他之權益	180,024,824 (附註2(d)及9)	13.34%
13. 周尤玉珍	實益擁有人，配偶及 受控法團之權益	150,812,777 (附註2(d)及10)	11.18%

# 一般資料

附註：

- 1 於二零一八年六月三十日已發行股份總數為1,349,158,029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10之權益與股東11之權益全數重疊，並包括在股東12及13之權益之內。
- 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，Deutsche Bank International Trust Co. Limited已更名為Butterfield Fiduciary Services (Guernsey) Limited(「Butterfield Guernsey」)，自二零一八年四月三日起生效。Butterfield Guernsey為一家信託之受託人(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)，持有一單位信託基金(「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、5,673,333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所持有之股份權益。
- 8 Farnham Group Limited(「Farnham」)實益擁有華大置業有限公司(「華大置業」)之100%已發行股本，因其於華大置業擁有公司權益，故Farnham被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

9 周忠繼及其妻子周尤玉珍分別持有48,532,744股及700,566股股份。

已故周文軒之財產(周忠繼作為財產執行人)於29,212,047股股份中擁有權益。

周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周忠繼被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

已故周文軒之財產(周忠繼作為財產執行人)於Farnham之已發行股本中擁有50%權益。

10 周尤玉珍及其丈夫周忠繼分別持有700,566股及48,532,744股股份。

周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周尤玉珍被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，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13.22條作出披露

於二零一八年六月三十日，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合共為13,454,000,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%資產比率。

於二零一八年六月三十日，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呈列如下：

	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	4,836.1	1,496.1
流動資產	21,579.1	10,515.6
流動負債	(4,514.2)	(1,601.2)
非流動負債	(8,423.2)	(4,045.0)
應收股東款項及貸款	3,289.2	514.9
應付股東款項及貸款	(12,331.5)	(6,164.9)
資產淨值	4,435.5	715.5

# 一般資料

## 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，並與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。於截至二零一八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二零一八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，確認彼等於六個月期間均全面遵守載於標準守則之規定準則。

## 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。

本公司主席兼執行董事鄭維志博士於二零一八年六月十五日退任香港賽馬會董事，並於二零一八年七月一日退任香港特別行政區政府司法人員推薦委員會委員。

本公司副主席兼行政總裁鄭維新先生於二零一八年六月六日起不再擔任本公司薪酬委員會成員，並於二零一八年八月三日辭任東方海外(國際)有限公司之獨立非執行董事。

本公司獨立非執行董事馬世民先生於二零一八年八月三日辭任東方海外(國際)有限公司之獨立非執行董事。

本公司獨立非執行董事鮑文先生獲委任為本公司審核委員會成員，自二零一八年六月六日起生效。

本公司獨立非執行董事鄭海泉先生於二零一八年六月二十一日起不再擔任中國民生銀行股份有限公司之獨立非執行董事。

## 購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零一八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。

**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

