

WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369

INTERIM REPORT

中期報告 2021



WINGTAI ASIA
永泰亞洲

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	41

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* (郭顯濃為其替任董事)
 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
 香港皇后大道東183號
 合和中心54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

財務摘要

下表乃本集團截至二零二一年及二零二零年六月三十日止各六個月期間及截至二零二零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				
	二零二一年 百萬港元 (附註a)	二零二零年 百萬港元	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	二零一六年 百萬港元
業績							
收入	496.8	1,956.5	2,777.8	829.5	884.7	1,064.3	1,103.3
除稅前溢利／(虧損)	245.0	(411.4)	(555.1)	374.7	1,432.3	2,101.0	1,260.4
稅項	(25.4)	(46.5)	(60.8)	(69.7)	(52.8)	(98.6)	(111.2)
本期間／年度溢利／(虧損)	219.6	(457.9)	(615.9)	305.0	1,379.5	2,002.4	1,149.2
應佔：							
本公司股東	188.2	(485.7)	(674.4)	238.9	1,312.4	1,981.9	1,146.5
永續資本證券持有人	32.7	31.5	63.8	64.9	65.7	18.4	-
非控股權益	(1.3)	(3.7)	(5.3)	1.2	1.4	2.1	2.7
本期間／年度溢利／(虧損)	219.6	(457.9)	(615.9)	305.0	1,379.5	2,002.4	1,149.2

	於六月三十日		於十二月三十一日			
	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	二零一六年 百萬港元
資產及負債						
資產總值	38,067.7	37,245.8	36,322.8	35,427.7	35,496.1	30,776.1
負債總值	(10,504.7)	(9,604.8)	(7,699.3)	(6,705.8)	(7,686.2)	(6,464.0)
永續資本證券	(1,512.7)	(1,513.3)	(1,513.7)	(1,513.9)	(1,514.5)	-
非控股權益	(0.8)	(2.1)	(7.6)	(6.7)	(5.5)	(3.5)
本公司股東應佔權益	26,049.5	26,125.6	27,102.2	27,201.3	26,289.9	24,308.6

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。

主席報告

致各位股東：

二零二一年上半年，新型冠狀病毒疫情在世界各國持續肆虐，儘管相繼進行大規模疫苗接種計劃，但環球及香港經濟表現依然存在高度不確定性，為企業帶來重重挑戰。面對此等形勢，截至二零二一年六月三十日止六個月，集團股東應佔綜合溢利為188,000,000港元，而去年同期則錄得虧損486,000,000港元。每股盈利為0.14港元。撇除投資物業與金融工具之公平價值虧損淨額，集團實現股東應佔核心綜合溢利99,000,000港元。董事會宣布派發中期股息每股6.0港仙，與二零二零年同期相同。

在低利率和供應短缺的環境下，首次置業人士的住屋需求仍然是香港住宅物業市場的主要推動力。為把握樓市的穩健需求，集團繼續推售「Upper Gold Coast」系列三個項目的餘下單位。我們已在三月就「OMA OMA」項目獲得佔用許可證，並正努力爭取於第四季度取得合約完成證明書。

今年六月，集團成功投得毗鄰粉嶺高爾夫球場的一幅住宅用地，距離上水港鐵站僅十分鐘之步程，提供總樓面面積高達284,170平方呎。我們深信，該地區將受益於政府大力推動新界北區的發展。承載著集團「Upper Gold Coast」系列的成功，我們在「Affordable Luxury」市場已奠定堅實磐基，並將沿此概念進一步規劃和發展這優質地皮。

在香港和倫敦的寫字樓租賃方面，因兩地不時按疫情變化採取嚴峻封城措施，加上企業租戶為節約經營成本而減少承租面積或搬遷，今年上半年寫字樓租賃市道持續疲弱。集團物業的出租率及租金水平均逐步下跌，導致期內租賃收入減少及寫字樓物業估值向下調整。

於四月份，集團完成收購坐落倫敦市中心Shoe Lane的一幢甲級寫字樓物業之21%權益。這項目標誌著我們在倫敦的第七個商業物業，讓集團受惠於物業陣容帶來的規模經濟效應，並擴大我們的經常性租賃收入來源。

旅遊出行限制對全球旅遊業造成打擊，集團旗下Lanson Place酒店在香港與吉隆坡的出租率及平均房價仍然受壓，於上半年繼續錄得營運虧損。

面對疫情逆境，集團時刻保持警覺，切實關注業務表現和現金流。本人謹藉此機會感謝所有盡忠職守的員工，尤其是我們的前線團隊，在疫情期間以一貫專業精神和忠誠態度堅守崗位。

最後，本人還要向各董事會成員、業務合作夥伴和持份者致以衷心謝意，唯有大家給予無間斷的支持力量，讓我們可昂首渡過另一個充滿挑戰的一年。

主席
鄭維志

香港，二零二一年八月二十六日

管理層討論及分析

業務回顧

二零二一年上半年度，本集團之收入為497,000,000港元，而二零二零年同期為1,957,000,000港元。收入減少乃由於出售「The Carmel」餘下單位確認的收入較二零二零年將「The Carmel」之所有預售單位交付予買家時首次確認的收入為少。

截至二零二一年六月三十日止六個月之綜合溢利為220,000,000港元，較二零二零年同期之虧損458,000,000港元增加678,000,000港元。有關增加主要由於(i)「濃濃」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，(ii) 包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損減少390,000,000港元(二零二一年錄得虧損為383,000,000港元，而二零二零年錄得虧損為773,000,000港元)，被(iii) 物業發展分部因出售「The Carmel」餘下單位確認的收入減少而錄得138,000,000港元之溢利減少所抵銷。

受新型冠狀病毒疫情影響，租賃市場表現疲弱，包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損淨額為383,000,000港元。投資物業(主要為Landmark East)的虧損為474,000,000港元。金融工具(主要為利率掉期合約)的收益為91,000,000港元。

股東應佔綜合溢利為188,000,000港元，較二零二零年同期之綜合虧損486,000,000港元增加674,000,000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99,000,000港元，較二零二零年同期之287,000,000港元減少188,000,000港元，主要歸因於交付予買家的物業銷售減少。

股東應佔每股盈利為0.14港元，而二零二零年同期股東應佔每股虧損為0.36港元。

物業發展

二零二一年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為160,000,000港元，而二零二零年同期為1,591,000,000港元。由於期內確認「濃濃」項目之未出售單位實物分派的一次性估值收益472,000,000港元，該分部之除稅前溢利(包括公平價值變更)為509,000,000港元，而二零二零年同期為87,000,000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(二零二一年錄得收益為37,000,000港元，而二零二零年錄得虧損為51,000,000港元)及一次性估值收益472,000,000港元，該分部於二零二一年盈虧平衡，而二零二零同期之溢利為138,000,000港元，主要歸因於交付予買家的物業銷售減少。

全資擁有項目

位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地「The Carmel」，該項目提供178個分層住宅單位及洋房住宅單位，實用面積約為147,000平方呎。於二零二一年上半年度，該項目已售出及交付予買家之住宅單位約2%(就數目而言)，主要為洋房住宅單位及特色單位，相關收入已於期內確認。截至二零二一年六月三十日止，已累計售出約99%(就數目而言)之住宅單位。

位處屯門掃管笏路之中等密度住宅用地「OMA OMA」，該項目提供466個分層住宅單位，實用面積約為234,000平方呎。佔用許可證於二零二一年三月取得。上蓋建築工程正在進行中，預期於二零二一年第四季竣工及交付予買家。於二零二一年上半年度，該項目已預售約1%(就數目而言)之住宅單位。截至二零二一年六月三十日止，已累計預售約87%(就數目而言)之住宅單位。預售單位交付予買家後，其所帶來的相關收入和溢利將於該個財政期內確認。

管理層討論及分析

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。截至二零二一年六月三十日止，已租出超過90%（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。截至二零二一年六月三十日止，已租出約60%（就數目而言）之住宅單位。

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。上蓋建築工程已經展開，預期於二零二二年竣工。於二零二一年上半年度，已預售約11%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二一年六月三十日止，已累計預售約85%（就數目而言）之住宅單位。預售單位將於二零二二年的關鍵日期以前交付予買家，其所帶來的相關收入和溢利將於該個財政期內確認。

於二零二一年六月，本集團透過政府土地招標，成功投得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，作價2,600,000,000港元。本集團於該項目中擁有85%權益，該用地已於二零二一年七月移交。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284,170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。

合營企業項目

本集團透過市區重建局的結志街／嘉咸街發展計劃地盤C項目招標競投，成功投得中環一幅綜合商業用地，擁有當中50%之權益。有關地皮位處中環的金融核心地帶，將發展成為涵蓋一幢甲級寫字樓、一間酒店、零售舖位及公共休憩綠化帶的綜合商業項目，提供總樓面面積高達433,500平方呎。本集團擔任該項目之總項目經理及總租賃經理。該項目之地基工程正在進行中。

物業投資及管理

二零二一年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入較二零二零年同期之312,000,000港元減少至284,000,000港元。該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為221,000,000港元，而二零二零年同期錄得虧損為154,000,000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（二零二一年錄得公平價值虧損為393,000,000港元，而二零二零年錄得公平價值虧損為363,000,000港元）及一次性項目，該分部之除稅前溢利為172,000,000港元，而二零二零年同期為209,000,000港元。有關溢利減少主要由於疫情導致租賃收入減少。

自二零二零年第二季度以來，受新型冠狀病毒疫情持續影響，寫字樓需求放緩，導致香港及倫敦的寫字樓出租市場轉弱。

於二零二一年六月三十日，本集團之投資物業組合主要為甲級寫字樓物業，總面積約為1,919,000平方呎，其總應佔市場公平價值約為20,000,000,000港元。在該投資組合中，香港佔地1,525,000平方呎，倫敦佔地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。於二零二一年六月三十日，該物業之出租率約為84%。

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。於二零二一年六月三十日，該物業之出租率約為85%。該物業已於二零一九年十一月取得活化豁免許可，並於二零二一年四月取得城市規劃委員會的重建許可。

位於英國倫敦的全資擁有物業

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

位於倫敦西區Brook Street之高端商業物業，毗鄰未來倫敦穿城鐵路的龐德街車站，擁有室內淨面積約為19,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。

位於倫敦西區Berkeley Square之商業物業，擁有室內淨面積約為7,900平方呎之甲級寫字樓。

於二零二一年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為97%。

位於英國倫敦的合營企業物業

本集團擁有位於倫敦市Fleet Place之商業物業之25%權益。該物業擁有室內淨面積約為192,000平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。

本集團擁有位於倫敦西區Cavendish Square之商業物業之33%權益。該物業擁有室內淨面積約為13,000平方呎之甲級寫字樓。

本集團擁有位於倫敦市30 Gresham Street之商業物業之50%權益。該物業擁有室內淨面積約為404,000平方呎之甲級寫字樓、零售舖位及附屬設施，另擁有48個停車場車位。

於二零二一年四月，本集團完成收購一幢位於倫敦市西端的主要商業樞紐66 Shoe Lane的甲級寫字樓物業之21%權益。該物業擁有室內淨面積約為154,000平方呎之寫字樓及配套空間，另有約4,000平方呎的零售舖位。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。

於二零二一年六月三十日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為89%。

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。於二零二一年六月三十日，所有單位已經全面租出。

服務式公寓投資及管理

二零二一年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為27,000,000港元，而二零二零年同期則為28,000,000港元。該分部於二零二一年上半年度之除稅前虧損（包括公平價值變更）為20,000,000港元，而二零二零年同期錄得分部虧損為195,000,000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（二零二一年公平價值維持不變，而二零二零年錄得公平價值虧損為171,000,000港元）。撇除投資物業之公平價值變更，該分部於二零二一年之除稅前虧損為20,000,000港元，而二零二零年虧損為24,000,000港元。

管理層討論及分析

本集團全資擁有的位於香港的酒店逸蘭銅鑼灣酒店及擁有50%權益位於吉隆坡的逸蘭武吉錫蘭服務式公寓持續受到疫情影響，鑑於旅行限制及檢疫措施仍然生效，導致二零二一年上半年度出租率及平均房價均處於低位。

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。

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。二零二一年上半年度之分部收入為27,000,000港元，而二零二零年同期為26,000,000港元。二零二一年上半年度，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為24,000,000港元，而二零二零年同期分部之虧損為150,000,000港元，這主要歸因於金融工具之公平價值變更（二零二一年錄得公平價值虧損為27,000,000港元，而二零二零年錄得公平價值虧損為188,000,000港元）。二零二零年公平價值虧損為188,000,000港元的主要原因是本集團於新加坡交易所上市的新加坡產業信託的投資錄得117,000,000港元之公平價值虧損。

於二零二一年六月三十日，本集團之銀行及其他借款共為4,734,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：4,380,000,000港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	1,396	29%	726	17%
一至二年內	2,069	44%	1,629	37%
二至五年內	1,257	27%	2,008	46%
五年後	12	0%	17	0%
	4,734	100%	4,380	100%

倘不計入金融工具之公平價值變更，二零二一年該分部之除稅前溢利為3,000,000港元，較二零二零年之38,000,000港元減少35,000,000港元，此乃由於期內銀行利息收入減少。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團之資產淨值為27,563,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：27,641,000,000港元）。為數78,000,000港元之跌幅主要來自派發二零二零年末期股息285,000,000港元及向永續資本證券持有人分派33,000,000港元，被期內溢利220,000,000港元所抵銷。

於二零二一年六月三十日，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**3,195,000,000**港元(二零二零年十二月三十一日：**3,190,000,000**港元)，佔本集團資產淨值**11.6%**(二零二零年十二月三十一日：**11.5%**)。本集團

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：

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	1,539	1,190
未動用循環貸款融資	2,461	2,561
	4,000	3,751

外幣

本集團主要於香港經營業務，因此本集團須承受之外匯波動風險十分輕微。本集團主要以港元進行其業務，其次使用人民幣、英鎊、新加坡元及馬來西亞令吉。對於以外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時候採用本地貨幣融資及其他金融工具對沖至合理水平。其中，本集團透過本地貨幣融資及遠期外匯合約大幅地減輕英國海外業務投資面對之風險。

或然負債

於二零二一年六月三十日，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**5,343,000,000**港元(二零二零年十二月三十一日：**5,415,000,000**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。

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。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款**3,007,000,000**港元(二零二零年十二月三十一日：**2,892,000,000**港元)，已作為合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。本集團於該等合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零二一年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為**3,495,000,000**港元，**1,977,000,000**港元及**34,000,000**港元之投資物業，待出售物業及其他物業、廠房及設備。

管理層討論及分析及中期股息

前景

步入二零二一年下半年，新一波的新型冠狀變種病毒疫情來襲帶來的不確定性，加上中美局勢持續緊張，拖累了中國和香港的經濟復甦步伐。

集團相信，在低利率環境和供應短缺的情況底下，本地首次置業人士的殷切需求，將繼續支持「Upper Gold Coast」系列餘下單位的推售。我們預計「OMA OMA」於第四季度取得合約完成證明書後，即可將所有預售單位交付予買家，並在交付完成以後確認相關收入及溢利。

集團將繼續專注提升商業和酒店物業的出租率和租金收入。儘管復甦速度緩慢，但我們已經觀察到第三季度的租賃活動和出租水平逐步展現回升迹象。然而，短期業務前景依然不明朗，或許仍會影響集團在二零二一年年底的投資物業估值。

集團擁有穩健的資產負債表，多元化資產組合提供均衡的收入來源，且與多家銀行建有牢固關係，為集團提供堅實支持。這將使集團能夠聚焦於實踐長期業務戰略目標，從容面對市場波動的浪潮，同時有效把握投資機會出現時帶來的良多機遇。

僱員

二零二一年六月三十日，本集團聘有約460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

董事宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之中期股息每股6.0港仙（二零二零年：6.0港仙）。中期股息將於二零二一年十月五日當日或前後派發予於二零二一年九月十五日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二一年九月十五日下午四時三十分前將一切過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方符合資格領取中期股息。

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」)於二零二一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，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，二零二一年八月二十六日

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

截至二零二一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」)截至二零二一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	
		二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
收入	7	496.8	1,956.5
銷售成本		(162.7)	(1,333.7)
毛利		334.1	622.8
其他收益淨額	8	476.2	4.1
銷售及分銷費用		(25.9)	(109.6)
行政費用		(159.4)	(169.0)
公平價值變更			
— 投資物業	14	(494.5)	(434.3)
— 金融工具	9	18.4	(248.4)
		(476.1)	(682.7)
經營溢利／(虧損)	10	148.9	(334.4)
財務費用		(59.1)	(46.4)
財務收入		7.7	27.7
應佔合營企業業績	15	146.7	(60.6)
應佔聯營公司業績		0.8	2.3
除稅前溢利／(虧損)		245.0	(411.4)
稅項	11	(25.4)	(46.5)
期內溢利／(虧損)		219.6	(457.9)
應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司股東		188.2	(485.7)
永續資本證券持有人		32.7	31.5
非控股權益		(1.3)	(3.7)
		219.6	(457.9)
本公司股東應佔之每股盈利／(虧損)	12		
— 基本		0.14港元	(0.36港元)
— 攤薄		0.14港元	(0.36港元)

第21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

截至二零二一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 二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
期內溢利／(虧損)	219.6	(457.9)
其他全面收益／(虧損)		
不會重新分類至損益之項目：		
於出售一間附屬公司撥回之其他儲備	-	1.9
已／可於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	21.5	(82.7)
淨投資對沖之(虧損)／收益淨額		
－ 公平價值(虧損)／收益	(20.4)	75.3
－ 結算時之變現	14.4	-
現金流量對沖之虧損淨額	(2.2)	(9.3)
於出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	-	0.6
應佔一間合營企業之其他全面收益／(虧損)	0.6	(0.2)
	13.9	(16.3)
扣除稅項後期內其他全面收益／(虧損)	13.9	(14.4)
期內全面收益／(虧損)總額	233.5	(472.3)
應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
本公司股東	202.1	(500.1)
永續資本證券持有人	32.7	31.5
非控股權益	(1.3)	(3.7)
期內全面收益／(虧損)總額	233.5	(472.3)

第21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

於二零二一年六月三十日

	附註	未經審核 二零二一年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二零年 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	14	21,816.8	20,375.6
其他物業、廠房及設備	14	72.4	82.3
於合營企業之投資	15	1,459.6	1,365.3
合營企業貸款	15	4,098.3	3,868.3
於聯營公司之投資		24.3	23.3
聯營公司貸款		22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資	16	508.6	293.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資	17	586.0	537.8
其他非流動資產	18	972.8	1,500.7
遞延稅項資產		35.6	31.3
衍生金融工具		58.5	63.1
		29,655.3	28,163.4
流動資產			
待出售物業		4,551.0	4,243.8
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	20	386.4	1,711.6
按攤銷成本記賬之金融投資	16	237.1	475.5
按公平價值透過損益記賬之金融投資	17	6.1	75.3
其他流動資產	18	690.1	5.3
衍生金融工具		1.7	0.7
存於保管人賬戶之銷售所得款項		1,000.8	1,375.1
可收回稅項		0.4	5.0
銀行結存及現金		1,538.8	1,190.1
		8,412.4	9,082.4
流動負債			
應付貸款及其他應付款項及應計費用	21	5,194.6	4,655.5
衍生金融工具		25.9	32.6
應付稅項		30.6	11.9
銀行及其他借款	22	1,395.5	725.9
		6,646.6	5,425.9

	附註	未經審核 二零二一年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債			
銀行及其他借款	22	3,338.0	3,653.7
其他長期負債	5(e)	30.3	48.4
衍生金融工具		116.2	110.2
遞延稅項負債		373.6	366.6
		3,858.1	4,178.9
資產淨值		27,563.0	27,641.0
權益			
股東資金			
股本	23	677.4	677.3
儲備		25,372.1	25,448.3
永續資本證券	24	26,049.5	26,125.6
非控股權益		1,512.7	1,513.3
		0.8	2.1
權益總額		27,563.0	27,641.0

第21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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	未經審核											
	本公司股東應佔									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
	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	換算儲備 百萬港元	總入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 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
全面收益/(虧損)												
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	188.2	188.2	32.7	(1.3)	219.6
其他全面收益/(虧損)												
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
與擁有人之交易												
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)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派付二零二零年年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(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

	未經審核											
	本公司股東應佔									永續		
	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	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	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
於二零二零年一月一日	676.3	3,329.6	(11.8)	22.6	41.7	(86.1)	751.0	22,378.9	27,102.2	1,513.7	7.6	28,623.5
全面收益/(虧損)												
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(485.7)	(485.7)	31.5	(3.7)	(457.9)
其他全面收益/(虧損)												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(82.7)	-	-	(82.7)	-	-	(82.7)
淨投資對沖之收益淨額	-	-	-	-	-	75.3	-	-	75.3	-	-	75.3
現金流量對沖之虧損淨額	-	-	(9.3)	-	-	-	-	-	(9.3)	-	-	(9.3)
於出售一間附屬公司撥回之其他儲備	-	-	-	-	1.9	0.6	-	-	2.5	-	-	2.5
應佔一間合營企業之其他全面虧損	-	-	(0.2)	-	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)
全面收益/(虧損)總額	-	-	(9.5)	-	1.9	(6.8)	-	(485.7)	(500.1)	31.5	(3.7)	(472.3)
與擁有人之交易												
有關授出認股權和獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	7.2	-	-	-	-	7.2	-	-	7.2
獲行使獎勵股份	0.2	1.0	-	(1.2)	-	-	-	-	-	-	-	-
獲行使認股權	0.8	5.2	-	(6.0)	-	-	-	-	-	-	-	-
已撥備/已派付二零一九年年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(284.4)	(284.4)	-	-	(284.4)
永續資本證券之已付分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.5)	-	(32.5)
轉撥	-	-	-	-	(7.6)	-	-	7.6	-	-	-	-
與擁有人之交易總額	1.0	6.2	-	-	(7.6)	-	-	(276.8)	(277.2)	(32.5)	-	(309.7)
於二零二零年六月三十日	677.3	3,335.8	(21.3)	22.6	36.0	(92.9)	751.0	21,616.4	26,324.9	1,512.7	3.9	27,841.5

第21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

截至二零二一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 二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
來自經營活動之現金淨額		689.5	801.0
投資活動之現金流量			
投資物業增加	14	(1.9)	(1.3)
購買其他物業、廠房及設備	14	(0.1)	(8.0)
購買按攤銷成本記賬之金融投資		(368.4)	(370.0)
購買按公平價值透過損益記賬之金融投資		(163.4)	(223.5)
應收按揭貸款增加		(199.6)	(721.8)
出售按攤銷成本記賬之金融投資所得款項		15.6	110.1
出售按公平價值透過損益記賬之金融投資所得款項		64.3	31.3
出售其他物業、廠房及設備所得款項		–	0.5
按攤銷成本記賬之金融投資到期所得款項		372.3	443.8
按公平價值透過損益記賬之金融投資到期所得款項		115.8	–
合營企業貸款之墊款		(337.0)	(30.5)
償還合營企業貸款		98.5	124.4
償還應收按揭貸款		43.7	24.6
撥回／(存置)初始期限為三個月以上之銀行存款		50.0	(198.7)
出售一間附屬公司所得款項淨額	19	–	14.2
用於投資活動之現金淨額		(310.2)	(804.9)
來自融資活動之現金流量			
籌集銀行及其他借款		820.9	890.8
償還銀行及其他借款		(469.4)	(432.4)
本公司已付股息		(284.5)	(20.5)
永續資本證券之已付分派		(33.3)	(32.5)
衍生金融工具之現金(支付)／收入		(14.3)	8.9
來自融資活動之現金淨額		19.4	414.3
現金及等值現金增加		398.7	410.4
於期初之現金及等值現金		940.1	1,121.8
於期末之現金及等值現金		1,338.8	1,532.2
現金及等值現金包括：			
銀行結存及現金		1,538.8	2,349.1
減：到期為多於三個月之存款		(200.0)	(816.9)
		1,338.8	1,532.2

第21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

截至二零二一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，並於二零二一年八月二十六日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

本份截至二零二一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二零二零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

除下文所述於二零二一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二零二零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) 於二零二一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

香港財務報告準則第16號的修訂	新型冠狀病毒相關租金寬免
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	利率基準改革 – 第二階段

採納上述香港財務報告準則之修訂本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、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號的修訂所造成的影響於以下文附註4披露。

中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

- (b) 於二零二一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	二零二一年四月一日
香港會計準則第16號的修訂	作擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號的修訂	虧損合約 – 履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架之引用	二零二二年一月一日
年度改進	二零一八年至二零二零年週期的年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂	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. 會計政策變更

本附註披露自二零二一年一月一日起採納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(「利率基準改革 – 第二階段的修訂本」)所應用的會計政策。

本集團採用追溯方式應用利率基準改革 – 第二階段的修訂本。有關採納對本期的期初儲備額並無影響，且按利率基準改革 – 第二階段的修訂本的過渡條文所允許，並無就二零二零年報告期間重列比較數字。有關採納並未對本集團當前期間的中期財務資料造成任何重大影響。

本集團採用了以下利率基準改革 – 第二階段的修訂本所允許的可行權宜方法：

對於使用按攤銷成本記賬之金融工具，利率基準改革所需的合約現金流量釐定基準變更乃透過調整該實際利率而體現。無收益或虧損會被即時確認。此等權宜方法僅適用於利率基準改革所需的變更，並僅當因利率基準改革的直接後果而有必要進行變更，且釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於先前的基準時，才適用於此情況。

4. 會計政策變更(續)

若金融資產及負債合約現金流量釐定基準的變更部分或全部不符合上述標準，則首先將上述可行權宜方法應用於利率基準改革所需的變更，包括更新該工具的實際利率。任何額外變更均評估其修改或終止確認，倘該工具並未終止確認，所產生的修改收益或虧損即時於損益確認。

下表載有本集團於二零二一年六月三十日參考倫敦銀行同業拆息(英鎊)且尚未過渡至英鎊隔夜平均指數而持有的金融工具之詳情：

	於二零二一年 六月三十日之賬面值 百萬港元	其中： 於二零二一年六月三十日 尚未過渡至英鎊隔夜平均指數 百萬港元
按攤銷成本記賬之負債以倫敦銀行同業拆息(英鎊)計息		
銀行借款	268.1	268.1

本集團現正與交易方就與倫敦銀行同業拆息(英鎊)掛鈎的 268,100,000 港元(相當於 24,900,000 英鎊)的銀行借款進行磋商以加入後備方案條款，預計將於本年底前完成。

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，並應與本集團於二零二零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)。

中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

5. 財務風險管理及金融工具(續)

(b) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零二一年六月三十日及二零二零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。

	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
於二零二一年六月三十日				
資產				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
– 上市證券	367.8	–	–	367.8
– 上市債務投資	218.2	–	–	218.2
– 非上市基金投資	–	6.1	–	6.1
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	44.1	–	44.1
– 跨幣掉期合約	–	12.7	–	12.7
– 遠期外匯合約	–	3.4	–	3.4
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款	–	–	1,508.7	1,508.7
	586.0	66.3	1,508.7	2,161.0
負債				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	26.3	–	26.3
– 跨幣掉期合約	–	111.9	–	111.9
– 遠期外匯合約	–	3.9	–	3.9
其他長期負債	–	–	30.3	30.3
	–	142.1	30.3	172.4
於二零二零年十二月三十一日				
資產				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
– 上市證券	373.2	–	–	373.2
– 上市債務投資	164.6	–	–	164.6
– 非上市基金投資	–	75.3	–	75.3
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	9.7	–	9.7
– 跨幣掉期合約	–	52.0	–	52.0
– 遠期外匯合約	–	2.1	–	2.1
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款	–	–	1,323.1	1,323.1
	537.8	139.1	1,323.1	2,000.0
負債				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	36.4	–	36.4
– 跨幣掉期合約	–	93.8	–	93.8
– 遠期外匯合約	–	12.6	–	12.6
其他長期負債	–	–	48.4	48.4
	–	142.8	48.4	191.2

5. 財務風險管理及金融工具(續)

(b) 公平價值估計(續)

於截至二零二一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

非上市基金投資按公平價值列賬，該公平價值將使用於最近交易中觀察到之其他價格進行估計，如無法即時獲得市場價格，則利用估值方法進行估計。

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)

下表呈列截至二零二一年及二零二零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18)		其他長期負債	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
於一月一日	1,323.1	5.2	(48.4)	(41.9)
本集團供款	—	—	0.8	0.9
增加	184.6	721.8	—	—
於損益確認之公平價值收益／(虧損) (附註9)	1.0	(38.8)	17.3	(9.4)
於六月三十日	1,508.7	688.2	(30.3)	(50.4)

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。

中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

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，與截至二零二零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	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	127.0	1,581.9
租金收入及物業管理收入	320.0	340.2
金融投資利息收入	17.0	17.0
應收按揭貸款利息收入	22.7	8.7
金融投資股息收入	10.1	8.7
	496.8	1,956.5

7. 收入及分部資料(續)

經營分部以有關本集團組成部分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
截至二零二一年六月三十日止六個月						
收入						
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	9.9	277.2	21.3	—	—	308.4
— 金融投資之利息收入	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	160.7	291.2	26.5	27.1	(8.7)	496.8
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變更前之 溢利／(虧損)	465.0	161.2	(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)	498.9	(328.3)	(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)	509.3	(220.9)	(19.6)	(23.8)	—	245.0
稅項						(25.4)
期內溢利						219.6
其他項目						
折舊及攤銷	5.2	1.0	0.2	3.8	—	10.2

中期財務資料附註

截至二零二一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
截至二零二零年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售						
收入						
— 於某一時間點確認	1,573.8	—	—	—	—	1,573.8
— 隨時間確認	8.1	6.8	5.5	—	—	20.4
其他來源之收入						
— 租金收入	0.3	304.7	22.9	—	—	327.9
— 金融投資之利息收入	8.7	—	—	17.0	—	25.7
— 股息收入	—	—	—	8.7	—	8.7
分部之間銷售	0.7	8.2	—	—	(8.9)	—
總額	1,591.6	319.7	28.4	25.7	(8.9)	1,956.5
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變更前之 溢利/(虧損)	142.4	209.1	(11.3)	8.1	—	348.3
公平價值變更						
— 投資物業	(3.9)	(264.2)	(166.2)	—	—	(434.3)
— 金融工具	(47.9)	(12.4)	—	(188.1)	—	(248.4)
經營溢利/(虧損)	90.6	(67.5)	(177.5)	(180.0)	—	(334.4)
財務費用	(16.9)	(25.6)	(12.3)	(8.3)	16.7	(46.4)
財務收入	4.3	1.5	0.1	38.5	(16.7)	27.7
應佔合營企業業績	8.8	(64.3)	(5.1)	—	—	(60.6)
應佔聯營公司業績	—	2.3	—	—	—	2.3
除稅前溢利/(虧損)	86.8	(153.6)	(194.8)	(149.8)	—	(411.4)
稅項						(46.5)
期內虧損						(457.9)
其他項目						
折舊及攤銷	5.0	0.7	—	4.2	—	9.9
出售其他物業、廠房及設備之收益	—	—	—	(0.5)	—	(0.5)

7. 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	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
香港	440.9	1,902.2
英國	14.8	14.5
中華人民共和國	12.6	12.2
新加坡	11.0	9.8
其他	17.5	17.8
	496.8	1,956.5

8. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
因提早終止租賃協議而產生之補償收入	-	2.4
匯兌虧損淨額	(2.2)	(6.4)
物業銷售之已沒收按金	4.2	4.4
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	0.5
一間合營企業實物分派之收益(附註)	472.2	-
出售一間附屬公司之虧損(附註19)	-	(2.5)
呆壞賬撥備	(4.0)	(0.7)
其他	6.0	6.4
	476.2	4.1

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14)。因此,其導致於本期間錄得公平價值溢利472,200,000港元(經扣除稅項)。

9. 金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值收益/(虧損)淨額	6.0	(77.7)
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)	17.3	(9.4)
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(5.9)	(122.5)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之收益/(虧損)	1.0	(38.8)
	18.4	(248.4)

中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

10. 經營溢利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
經營溢利／(虧損)已扣除以下各項：		
以股份為基礎之補償開支	6.3	7.2
員工成本(包括董事酬金)	134.2	140.6
計入銷售成本之物業成本	77.2	1,244.5
其他物業、廠房及設備之折舊	10.0	9.9
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	74.4	67.5
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.3	0.3

11. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按16.5%(二零二零年：16.5%)之稅率計算。海外利得稅根據期內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

於簡明綜合收益表扣除／(計入)之稅項金額相當於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
本期稅項		
— 本期間溢利之本期稅項	23.5	32.5
— 於過往期間撥備不足／(超額撥備)	0.2	(0.2)
	23.7	32.3
遞延稅項		
— 投資物業之公平價值變更	1.9	—
— 稅項折舊之暫時差異	10.2	4.9
— (確認)／動用稅務虧損	(9.3)	11.1
— 其他暫時差異	(1.1)	(1.8)
	1.7	14.2
稅項	25.4	46.5

12. 每股盈利／(虧損)

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
本公司股東應佔溢利／(虧損)	188.2	(485.7)
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
已發行普通股加權平均數	1,354,718,854	1,354,390,301
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	24,597	248,692
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之股份加權平均數	1,354,743,451	1,354,638,993

13. 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
中期股息每股普通股6.0港仙(二零二零年：6.0港仙)	81.3	81.3

於二零二一年八月二十六日，董事會決定宣派中期股息每股普通股6.0港仙(二零二零年：6.0港仙)。該中期股息金額81,300,000港元(二零二零年：81,300,000港元)並未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零二一年十二月三十一日止年度之股東權益中確認。

中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

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
合營企業的實物分派(附註8)	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
於二零二零年一月一日之期初賬面淨值	20,427.3	74.7
匯兌差額	(65.4)	–
公平價值變更產生之虧損淨額	(434.3)	–
添置	1.3	8.0
於完工時最終確定工程費用	(13.1)	–
折舊及攤銷	–	(9.9)
於二零二零年六月三十日之期末賬面淨值	19,915.8	72.8

本集團之投資物業根據二零二一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。

新型冠狀病毒疫情的爆發導致酒店業大幅波動，亦為物業市場帶來不明朗因素。此影響導致投資物業的估值存在重大不確定性。因此，與通常情況相比，估值的確定性有所降低，同時應提高謹慎程度。

中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

16. 按攤銷成本記賬之金融投資

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
公司債券	745.7	613.5
存款證	–	155.3
	745.7	768.8
分析如下		
非流動	508.6	293.3
流動	237.1	475.5
	745.7	768.8

17. 按公平價值透過損益記賬之金融投資

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 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)	367.4	372.8
上市債務證券(附註a)	218.2	164.6
非上市基金投資	6.1	75.3
其他	0.4	0.4
	592.1	613.1
分析如下		
非流動	586.0	537.8
流動	6.1	75.3
	592.1	613.1

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16)或按公平價值透過其他全面收益記賬的債務投資，
 - 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。

18. 其他非流動資產／其他流動資產

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 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	1,508.7	1,323.1
— 按攤銷成本記賬	154.2	182.9
	1,662.9	1,506.0
分析如下		
非流動	972.8	1,500.7
流動	690.1	5.3
	1,662.9	1,506.0

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（二零二零年：無）。

19. 出售一間附屬公司之虧損

於二零一九年，本集團之附屬公司環邦發展有限公司就出售其全資附屬公司（持有位於中國廣東省乳源縣的工業綜合物業之全部權益）訂立一份協議。此次出售已於二零二零年四月完成。出售虧損計算如下：

	二零二零年 六月三十日 百萬港元
出售一間附屬公司之所得款項淨額	14.2
減：一間附屬公司之資產淨值 交易成本	(16.1) (0.6)
出售一間附屬公司之虧損	(2.5)

中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

20. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款(附註a)	14.6	14.8
遞延應收租金	17.8	13.6
應收合營企業款項	5.2	7.4
合營企業貸款	34.1	1,409.0
合約資產(附註b)	197.1	178.3
其他應收款項、按金及預付款項	117.6	88.5
	386.4	1,711.6

附註：

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

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
0至30天	9.9	9.1
31至90天	0.8	2.6
90天以上	3.9	3.1
	14.6	14.8

- (b) 主要指為獲取物業銷售合約產生之銷售佣金。

21. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款(附註a)	8.2	8.8
合約負債(附註b)	4,352.9	3,817.7
已收租金按金	166.5	161.3
應付工程費用	150.2	211.4
應付合營企業款項	173.7	70.3
其他應付賬款及應計費用	343.1	386.0
	5,194.6	4,655.5

21. 應付貨款及其他應付款項及應計費用(續)

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：

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
0至30天	7.7	7.2
31至90天	0.5	1.2
90天以上	-	0.4
	8.2	8.8

(b) 指物業銷售之已收售楼按金。

22. 銀行及其他借款

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
銀行借款	2,573.9	2,245.9
定息債券	1,865.6	1,878.6
非控股權益貸款	294.0	255.1
	4,733.5	4,379.6

銀行及其他借款均根據當前市場利率計息且還款期如下：

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	1,395.5	725.9
一至二年內	2,068.5	1,629.0
二至五年內	1,257.3	2,008.3
五年後	12.2	16.4
	4,733.5	4,379.6
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(1,395.5)	(725.9)
於一年後到期之款項	3,338.0	3,653.7
分析如下		
有抵押	1,726.0	2,096.3
無抵押	3,007.5	2,283.3
	4,733.5	4,379.6

中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

23. 股本

	每股面值0.50港元 之普通股數目	價值 百萬港元
法定：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
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
於二零二一年六月三十日	1,354,742,279	677.4
於二零二零年一月一日	1,352,619,279	676.3
因行使認股權及獎勵股份而發行股份	1,911,000	1.0
於二零二零年十二月三十一日	1,354,530,279	677.3

24. 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。

25. 承擔

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 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	4.9	5.0
– 已批准但未有訂約	17.3	–
透過合營企業投資物業產生之支出		
– 已訂約但未有撥備	–	0.5
向合營企業注資		
– 已訂約但未有撥備	641.1	284.7
	663.3	290.2

26. 或然負債及財務擔保

本集團於結算日之或然負債如下：

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 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	5,343.1	5,414.9

於二零二一年六月三十日，本集團向合營企業提供擔保之銀行貸款4,264,600,000港元(二零二零年十二月三十一日：4,287,500,000港元)已被提取。

27. 資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款3,007,300,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,891,900,000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取得信貸融資之擔保：

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
投資物業	3,494.8	4,434.5
其他物業、廠房及設備	34.2	34.3
待出售物業	1,976.5	1,684.7
	5,505.5	6,153.5

為數1,726,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,096,300,000港元)之信貸融資已被動用。

中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

28. 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	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
主要管理人員酬金(附註)		
薪金及其他福利	(18.6)	(18.2)
退休福利費用	(0.8)	(0.8)
認股權和獎勵股份之價值	(4.6)	(5.3)
	(24.0)	(24.3)
來自合營企業貸款及應收合營企業款項之利息收入	4.7	6.6
來自非控股權益貸款之利息支出	(2.9)	(2.6)
來自合營企業之管理收入	0.6	–
來自一間合營企業之項目管理費收入	6.4	7.7
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	2.6	2.7
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	0.2	0.5
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	0.9	1.1

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：

	二零二一年 六月三十日 百萬港元	二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
合營企業之非流動貸款(附註15)	4,098.3	3,868.3
合營企業之流動貸款(附註20)	34.1	1,409.0
應收合營企業款項(附註20)	5.2	7.4
應付合營企業款項(附註21)	173.7	70.3
聯營公司之非流動貸款	22.4	22.4

29. 期末後事件

於二零二一年六月，本集團成功以總代價2,616,800,000港元從香港特別行政區政府投得位於粉嶺古洞的住宅用地。該項交易已於二零二一年七月完成。

於二零二一年八月，本公司與兩間公司訂立協議，以代價392,500,000港元出售上述地皮之15%權益。該項交易已於二零二一年八月完成。

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

於二零二一年六月三十日，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					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	14,066,066	-	-	462,488,185 (附註b)	4,165,500	480,719,751	35.48%	
鄭維新	11,998,731	-	-	462,488,185 (附註b)	4,165,500	478,652,416	35.33%	
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.14%	
周偉偉	1,056,002	-	-	-	770,000	1,826,002	0.13%	
吳家焯	1,391,250	-	-	-	1,338,750	2,730,000	0.20%	
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.68%	
郭穎澧 (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) 於二零二一年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,354,742,279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，於二零二一年六月三十日，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

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間訂立或於二零二一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

截至二零二一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			於二零二一年 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 二零二一年 一月一日	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月內 授出	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月內 行使			截至 二零二一年 六月三十日止 六個月內 註銷/失效
董事										
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	不適用
	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

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)	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)	
				行使期	於二零二一年一月一日	截至二零二一年六月三十日止六個月內授出	截至二零二一年六月三十日止六個月內行使	截至二零二一年六月三十日止六個月內註銷/失效		於二零二一年六月三十日
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	不適用
	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	
周偉偉	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
	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	不適用
	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	

認股權數目

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)			
				於二零二一年一月一日	截至二零二一年六月三十日止六個月內授出	截至二零二一年六月三十日止六個月內行使		截至二零二一年六月三十日止六個月內註銷/失效	於二零二一年六月三十日	
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	不適用
	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
僱員										
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	不適用
	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
					9,254,750	4,916,000	-	-	14,170,750	

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。

一般資料

(ii) 認股權之估值

截至二零二一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	0.78%
預計股息率	7.32%
股份市價之預期波幅	22.29%
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	0.24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，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」)，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

截至二零二一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：

董事	獎勵日期	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)
		截至二零二一年六月三十日止六個月內授出之獎勵	截至二零二一年六月三十日止六個月內歸屬及行使	截至二零二一年六月三十日止六個月內註銷/失效	於二零二一年六月三十日	於二零二一年六月三十日			
吳家煒	15.6.2015	212,000	-	212,000	-	-	不適用	不適用	8,000
		212,000	-	212,000	-	-			

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。

大股東之權益

於二零二一年六月三十日，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	10.47%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	19.96%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.14%
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)	34.14%
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)	34.14%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註5)	13.48%
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)	13.48%
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)	14.75%
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)	13.55%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	183,612,533 (附註2(d)及8)	13.55%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.50%
12. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(e)及9)	7.50%
13. WHCWTF Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(e)及10)	7.50%
14. 周忠繼	實益擁有人及 受控法團之權益	150,430,211 (附註2(e)及11)	11.10%

一般資料

附註：

- 1 於二零二一年六月三十日已發行股份總數為1,354,742,279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及13之權益全數重疊，並包括在股東14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。

- 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本中之權益。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於Farnham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 根據本公司可獲得的資料，周忠繼(「周先生」) 於二零二零年九月十九日離世。周先生實益擁有48,850,744股股份。

周先生實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周先生於Farnham擁有公司權益，故其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，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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9,503,000,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%資產比率。

於二零二一年六月三十日，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	11,748.0	4,165.3
流動資產	13,693.3	6,340.8
流動負債	(2,467.0)	(739.9)
非流動負債	(9,598.9)	(4,296.0)
應收股東款項及貸款	726.7	173.7
應付股東款項及貸款	(10,266.6)	(4,160.0)
資產淨值	3,835.5	1,483.9

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。於截至二零二一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二零二一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，確認彼等於截至二零二一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。

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。

本公司非執行董事陳周薇薇女士辭任New Silkroutes Group Limited(於新加坡交易所上市)之獨立董事，自二零二一年三月三十一日起生效。

本公司獨立非執行董事林健鋒先生於二零二一年七月十六日獲委任為香港航天科技集團有限公司(一間於香港聯交所上市之公司)之執行董事。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零二一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

