

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

截至二零二五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告

主席報告

致各位股東：

在持續的經濟不確定性下，香港的房地產行業繼續面臨重重挑戰。中美貿易緊張持續、消費情緒低迷以及審慎的投資氣氛進一步抑制了經濟活動，令經營環境更趨艱難。有見及此，發展商採取具競爭力的定價策略推出新住宅項目以刺激需求。房地產行業的復甦仍然有賴於整體經濟的改善，以及消費者和投資者恢復信心。

在此背景下，隨著股市回暖及香港銀行同業拆息（「HIBOR」）下降，住宅物業銷售有所增長，但價格仍然受壓。同時，甲級寫字樓租金因供應量高及需求疲弱而持續承壓，預計疲弱的市況將持續至本地經濟出現明顯復甦為止。

因應獨立估值反映香港物業價值面臨下行壓力，本集團錄得投資物業的估值虧損淨額及發展中物業的減值撥備總額為 1,268,000,000 港元（二零二四年：1,352,000,000 港元）。計入金融工具的估值虧損淨額 27,000,000 港元（二零二四年：17,000,000 港元），非現金估值虧損淨額合共為 1,295,000,000 港元（二零二四年：1,369,000,000 港元）。

撇除該等非現金估值虧損淨額，股東應佔核心綜合溢利為 108,000,000 港元（二零二四年：32,000,000 港元），主要由於出售一項位於倫敦的投資物業所得收益及財務費用減少所致。每股核心盈利為 0.08 港元（二零二四年：0.02 港元）。包括非現金估值虧損淨額，股東應佔綜合虧損為 1,187,000,000 港元（二零二四年：1,337,000,000 港元），每股虧損為 0.87 港元（二零二四年：0.99 港元）。

經審慎考慮本集團的業務表現及財務狀況後，董事會建議派發中期股息每股 3.0 港仙，總額為 41,000,000 港元。

隨著 HIBOR 自五月以來下降，住宅市場氣氛有所改善。為把握這一機遇，我們推出了位於大圍及顯徑港鐵站附近的合營企業住宅項目「UNI Residence」的預售，並已成功售出約 40% 的單位，成績理想。此外，我們亦成功出售了部分「OMA OMA」及「OMA by the Sea」的餘下單位。我們位於上水港鐵站附近的中密度住宅項目「雲向」已於二零二四年十月取得預售樓花同意書，並正準備推出預售。

儘管寫字樓租賃市場氣氛疲弱，我們位於香港的「Landmark East」雙子塔寫字樓的出租率約為 86%，高於九龍東的市場平均水平。同時，我們在倫敦的寫字樓物業於報告期內亦保持穩定的出租率。今年六月，本集團完成出售位於倫敦西區 Brook Street 的一項投資物業，帶來約 448,000,000 港元的現金流入，並錄得以賬面價值計算的出售收益 38,000,000 港元。

我們位於中環核心地段的發展項目現已命名為「Central Crossing」，預計將於二零二六年年中竣工。該項目位於威靈頓街 118 號，介乎嘉咸街及閣麟街之間，是一個罕有的綜合用途項目，包括甲級寫字樓、高端國際酒店、客制化的零售店鋪及綠化休憩空間。此項目由國際知名建築事務所 Foster + Partners 設計，將成為香港最新的標誌性地標。項目旨在通過獨特的城市綠洲，恢復歷史連結和重新建立本地聯繫，為中環帶來一個新景象。項目的營銷和預租工作現正進行中。

二零二五年上半年，我們的逸蘭銅鑼灣酒店繼續透過不同渠道及把握政府推動「盛事經濟」所帶來的機遇，提升出租率。我們致力於提升市場知名度，並提供優質服務，於香港核心繁華的銅鑼灣，為眼光獨到的客人締造賓至如歸的獨特住宿體驗。

此外，逸蘭服務式公寓管理公司進一步擴展其在大灣區的版圖。今年八月，我們已簽署協議，負責管理位於深圳前海的高端服務式公寓「Lanson Place Grand Bayview」。該項目由 Foster + Partners 設計，包含 1,028 間公寓及位於前海的核⼼商業區，周邊環繞著多家財富 500 強企業總部、金融機構及創新中心。

本人謹向所有盡忠職守的員工致以衷心謝意。他們的堅毅和勤奮對我們克服期內的挑戰及確保業務運作暢順發揮了重要作用。同時，本人亦衷心感謝各董事會成員、業務夥伴及持份者對集團堅定不移的支持。

主席
鄭維志

香港，二零二五年八月二十一日

中期業績

永泰地產有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）謹此提呈本公司及其附屬公司（「本集團」），截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）。

簡明綜合收益表

截至二零二五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	
	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	3	442.0	560.3
銷售成本		(184.6)	(252.8)
毛利		257.4	307.5
其他收益淨額	4	48.6	22.9
銷售及分銷費用		(15.7)	(26.8)
行政費用		(166.0)	(200.5)
待出售物業之減值撥備		(291.8)	(461.2)
公平價值變更			
– 投資物業		(889.6)	(827.6)
– 金融工具	5	21.9	(47.5)
		(867.7)	(875.1)
出售一間附屬公司之收益	12	38.0	-
經營虧損	6	(997.2)	(1,233.2)
財務費用		(84.4)	(107.6)
財務收入		64.4	77.0
應佔合營企業業績		(154.9)	(59.6)
應佔一間聯營公司業績		-	0.2
除稅前虧損		(1,172.1)	(1,323.2)
稅項	7	(16.6)	(38.4)
期內虧損		(1,188.7)	(1,361.6)
應佔期內（虧損）／溢利：			
本公司股東		(1,187.1)	(1,337.1)
永續資本證券持有人		32.7	32.8
非控股權益		(34.3)	(57.3)
		(1,188.7)	(1,361.6)
本公司股東應佔之每股虧損	8		
– 基本		(0.87 港元)	(0.99 港元)
– 攤薄		(0.87 港元)	(0.99 港元)

簡明綜合全面收益表

截至二零二五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 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
期內虧損		(1,188.7)	(1,361.6)
其他全面收益／（虧損）			
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		139.4	(19.0)
淨投資對沖之（虧損）／收益淨額		(80.9)	4.7
出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	12	19.7	-
註銷一間附屬公司撥回之匯兌儲備		(7.4)	-
		70.8	(14.3)
扣除稅項後期內其他全面收益／（虧損）		70.8	(14.3)
期內全面虧損總額		(1,117.9)	(1,375.9)
應佔期內全面（虧損）／收益總額：			
本公司股東		(1,116.3)	(1,351.4)
永續資本證券持有人		32.7	32.8
非控股權益		(34.3)	(57.3)
期內全面虧損總額		(1,117.9)	(1,375.9)

簡明綜合資產負債表

於二零二五年六月三十日

	附註	未經審核 二零二五年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二四年 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		17,253.5	18,459.3
其他物業、廠房及設備		61.3	62.8
合營企業權益		4,920.6	4,808.5
一間聯營公司權益		44.8	43.8
按攤銷成本記賬之金融投資		162.7	372.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資		467.6	483.5
遞延稅項資產		1.5	5.3
衍生金融工具		183.5	182.2
		<u>23,095.5</u>	<u>24,418.3</u>
流動資產			
待出售物業		3,273.6	3,359.7
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	263.0	261.8
按攤銷成本記賬之金融投資		255.3	208.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資		125.2	298.5
其他流動資產		17.0	32.4
衍生金融工具		33.5	50.9
存於保管人賬戶之銷售所得款項		0.6	-
可收回稅項		2.7	9.3
已抵押銀行存款		86.0	51.8
銀行結存及現金		2,785.1	2,362.1
		<u>6,842.0</u>	<u>6,635.2</u>
資產列為待售資產		-	32.0
		<u>6,842.0</u>	<u>6,667.2</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	540.5	568.4
衍生金融工具		39.5	1.7
應付稅項		139.3	126.8
銀行及其他借款		1,292.0	2,088.6
		<u>2,011.3</u>	<u>2,785.5</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零二五年六月三十日

	未經審核 二零二五年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	5,550.5	4,737.4
衍生金融工具	15.6	-
遞延稅項負債	236.5	241.8
	<u>5,802.6</u>	<u>4,979.2</u>
資產淨值	<u>22,123.6</u>	<u>23,320.8</u>
權益		
股東資金		
股本	683.3	678.6
儲備	19,903.1	21,070.7
	<u>20,586.4</u>	<u>21,749.3</u>
永續資本證券	1,491.4	1,491.4
非控股權益	45.8	80.1
	<u>22,123.6</u>	<u>23,320.8</u>
權益總額	<u>22,123.6</u>	<u>23,320.8</u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零二五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 D2 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」）頒布之香港會計準則（「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二零二四年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

期內，待出售物業之減值撥備已於簡明綜合收益表中單獨列示。因此，比較資料以一致的方式列示，並從其他收益淨額中重新分類。

本中期財務資料乃以百萬港元呈報。

中期財務資料已由本公司之審核委員會審閱，並已由本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」之規定予以審閱。

本中期業績公告乃摘錄自中期財務資料。

2. 重大會計政策

除下文所述於二零二五年一月一日採納有關香港財務報告準則之會計準則的修訂本外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零二四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) 於二零二五年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團對準則之修訂本

香港會計準則第 21 號的修訂

缺乏可兌換性

採納上述香港財務報告準則對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。

2. 重大會計政策（續）

(b) 於二零二五年尚未生效且適用於本集團及並無提早採納之新訂準則、對準則之修訂本、詮釋及改進

本集團並無提前採納以下於期內已頒布但尚未生效之新訂準則、對準則之修訂本、詮釋及改進。

		於該日或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號的 修訂	金融工具的分類和計量的修訂	二零二六年一月一日
年度改進	香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第 11 卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第 18 號	財務報表的呈報及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第 19 號	非公共受託責任附屬公司的披露	二零二七年一月一日
香港詮釋第 5 號的修訂	財務報表之呈報 — 借款人對載有按要求 還款條款的定期貸款之分類	二零二七年一月一日
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 18 號將取代香港會計準則第 1 號 — 財務報表的呈報，並引入新要求，有助對照類似實體的財務表現，為使用者提供更多相關資料及提升透明度。儘管香港財務報告準則第 18 號並不影響財務報表項目的確認或計量，但預期會對呈報及披露的影響廣泛，尤其是與財務表現報表及在財務報表內提供管理層定義的業績指標相關的影響。管理層目前正在評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。

除香港財務報告準則第 18 號外，本集團正評估該等新訂準則、對準則之修訂本、詮釋及改進之影響，仍未能確定有關準則對本集團之業績及財務狀況會否造成重大影響。

3. 收入及分部資料

收入指自下列業務向第三方所收及扣除相關增值稅及折扣後應收款項淨額：

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	87.8	215.0
租金收入及物業管理收入	330.8	309.4
金融投資利息收入	14.7	22.6
應收按揭貸款利息收入	1.9	5.6
金融投資股息收入	6.8	7.7
	<u>442.0</u>	<u>560.3</u>

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以及(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
截至二零二五年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	89.9	263.7	66.9	21.5	-	442.0
分部之間銷售	3.6	5.9	-	-	(9.5)	-
總額	<u>93.5</u>	<u>269.6</u>	<u>66.9</u>	<u>21.5</u>	<u>(9.5)</u>	<u>442.0</u>
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變 更前之（虧損）／溢利	(357.8)	162.2	(9.6)	37.7	-	(167.5)
公平價值變更						
– 投資物業	(1.9)	(803.2)	(84.5)	-	-	(889.6)
– 金融工具	(71.9)	(2.9)	-	96.7	-	21.9
出售一間附屬公司之收益	-	38.0	-	-	-	38.0
經營（虧損）／溢利	<u>(431.6)</u>	<u>(605.9)</u>	<u>(94.1)</u>	<u>134.4</u>	<u>-</u>	<u>(997.2)</u>
財務費用	(3.7)	(34.6)	(27.3)	(36.2)	17.4	(84.4)
財務收入	17.9	13.5	1.2	49.2	(17.4)	64.4
應佔合營企業業績	<u>(152.6)</u>	<u>(2.0)</u>	<u>(0.3)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(154.9)</u>
除稅前（虧損）／溢利	(570.0)	(629.0)	(120.5)	147.4	-	(1,172.1)
稅項						(16.6)
期內虧損						<u>(1,188.7)</u>
其他項目						
折舊及攤銷	0.1	0.7	-	1.8	-	2.6
待出售物業及按攤銷成本記賬之金 融投資之減值撥備／（減值撥回）	<u>291.8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.3)</u>	<u>-</u>	<u>290.5</u>

3. 收入及分部資料（續）

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零二四年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	220.8	282.5	26.7	30.3	-	560.3
分部之間銷售	8.8	4.9	-	-	(13.7)	-
總額	<u>229.6</u>	<u>287.4</u>	<u>26.7</u>	<u>30.3</u>	<u>(13.7)</u>	<u>560.3</u>
業績						
投資物業及金融工具之公平價值變 更前之（虧損）／溢利	(498.5)	168.1	(47.0)	19.3	-	(358.1)
公平價值變更						
– 投資物業	(1.4)	(771.5)	(54.7)	-	-	(827.6)
– 金融工具	9.5	1.2	-	(58.2)	-	(47.5)
經營虧損	<u>(490.4)</u>	<u>(602.2)</u>	<u>(101.7)</u>	<u>(38.9)</u>	<u>-</u>	<u>(1,233.2)</u>
財務費用	(4.9)	(38.5)	(20.3)	(63.2)	19.3	(107.6)
財務收入	24.5	17.7	0.6	53.5	(19.3)	77.0
應佔合營企業業績	(118.4)	57.5	1.3	-	-	(59.6)
應佔一間聯營公司業績	-	0.2	-	-	-	0.2
除稅前虧損	<u>(589.2)</u>	<u>(565.3)</u>	<u>(120.1)</u>	<u>(48.6)</u>	<u>-</u>	<u>(1,323.2)</u>
稅項						(38.4)
期內虧損						<u>(1,361.6)</u>
其他項目						
折舊及攤銷	0.1	0.6	0.1	1.6	-	2.4
待出售物業及按攤銷成本記賬之金 融投資之減值撥備	<u>461.2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.6</u>	<u>-</u>	<u>463.8</u>

以下為按客戶所在地區（不考慮貨品／服務來源地）劃分之本集團收入分析：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
香港	403.1	513.3
英國	10.5	11.3
新加坡	8.9	9.8
中華人民共和國（除香港以外）	2.1	2.5
其他	17.4	23.4
	<u>442.0</u>	<u>560.3</u>

4. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元
因一項投資物業之採光權受阻而產生之補償收入	8.6	-
匯兌收益／（虧損）淨額	14.9	(0.9)
來自物業銷售之已沒收按金	-	0.7
出售金融投資之收益	8.5	-
出售其他物業、廠房及設備之收益	0.2	-
解除及免除其他長期負債之收益	-	14.9
呆壞賬撥備	(0.3)	(0.6)
註銷一間附屬公司撥回之匯兌儲備	7.4	-
按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥回／（減值撥備）	1.3	(2.6)
收取租戶之其他費用	3.0	6.5
其他	5.0	4.9
	<u>48.6</u>	<u>22.9</u>

5. 金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元
衍生金融工具之公平價值收益／（虧損）淨額	4.3	(19.3)
按公平價值透過損益記賬之金融投資之淨收益／（虧損）	19.1	(25.9)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之虧損	(1.5)	(2.3)
	<u>21.9</u>	<u>(47.5)</u>

6. 經營虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元
經營虧損已扣除／（計入）以下各項：		
以股份為基礎之補償開支	8.1	14.6
員工成本（包括董事酬金）	152.1	165.0
計入銷售成本之物業成本	76.4	169.5
其他物業、廠房及設備之折舊	2.6	2.4
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	107.5	82.5
出售其他物業、廠房及設備之收益	(0.2)	-
有關土地及樓宇之經營性租約租金支出	0.3	0.4
	<u></u>	<u></u>

7. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按 **16.5%**（二零二四年：**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）稅項金額相當於：

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
本期稅項		
－ 本期間溢利之本期稅項	18.3	24.1
遞延稅項		
－ 投資物業公平價值變更	(0.1)	(0.1)
－ 稅項折舊之暫時差異	16.3	12.6
－ 確認稅項虧損	(17.9)	(11.6)
－ 其他暫時差異	-	13.4
	(1.7)	14.3
所得稅開支	16.6	38.4

8. 每股虧損

本公司股東應佔虧損之每股基本及攤薄虧損乃根據下列財務資料計算：

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
本公司股東應佔虧損	(1,187.1)	(1,337.1)
已發行普通股加權平均數	1,363,171,605	1,357,200,279
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	-	-
用於計算每股攤薄虧損之股份加權平均數	1,363,171,605	1,357,200,279
每股基本虧損	(0.87 港元)	(0.99 港元)
每股攤薄虧損	(0.87 港元)	(0.99 港元)

8. 每股虧損（續）

本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月擁有尚未行使認股權及股份獎勵，均具有反攤薄性，因此不會包括在每股攤薄虧損的計算內。

9. 中期股息

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
中期股息每股普通股 3.0 港仙（二零二四年：3.0 港仙）	41.0	40.7

於二零二五年八月二十一日，董事會決定宣派中期股息每股普通股 3.0 港仙（二零二四年：3.0 港仙）。該中期股息金額 41,000,000 港元（二零二四年：40,700,000 港元）並未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東權益中確認。

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款（附註 a）	16.9	15.6
遞延應收租金	8.3	13.4
應收合營企業款項	12.6	11.8
合營企業貸款	28.3	28.1
應收非控股權益款項	109.0	82.6
合約資產（附註 b）	7.3	5.4
其他應收款項、按金及預付款項	80.6	104.9
	263.0	261.8

附註：

- (a) 本集團給予其客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由 30 至 90 天不等。來自銷售物業之應收銷售所得款項乃按相關合約之條款支付。以下為本集團於結算日根據發票日期之應收貨款（扣除撥備）賬齡分析：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	13.9	11.8
31 至 90 天	1.6	2.3
90 天以上	1.4	1.5
	16.9	15.6

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項（續）

(b) 主要指為獲取物業銷售合約產生之銷售佣金。

11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款（附註 a）	22.0	32.6
合約負債（附註 b）	12.0	8.2
已收租金按金	124.9	134.4
應付工程費用	78.8	67.4
應付合營企業款項	93.8	89.7
其他應付款項及應計費用	209.0	236.1
	<u>540.5</u>	<u>568.4</u>

附註：

(a) 以下為本集團於結算日根據發票日期之應付貨款賬齡分析：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	21.9	31.6
31 至 90 天	0.1	1.0
	<u>22.0</u>	<u>32.6</u>

(b) 主要指物業銷售之已收售樓按金。

12. 出售一間附屬公司之收益

於二零二五年六月，本集團出售了一間附屬公司之全部權益，其持有位於倫敦Brook Street 8-12號（偶數）之商業物業。此次出售已於二零二五年六月完成。出售收益計算如下：

	二零二五年 百萬港元
出售一間附屬公司之款項	451.0
減：一間附屬公司之淨負債（附註）	40.7
應付本集團之款項	(430.9)
交易成本	(3.1)
出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	(19.7)
出售一間附屬公司之收益	<u>38.0</u>

附註：

該附屬公司之淨負債主要包括一項投資物業價值385,400,000港元以及應付本集團之款項430,900,000港元。

中期股息及記錄日期

董事宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之中期股息每股3.0港仙（二零二四年：3.0港仙）。中期股息將於二零二五年十月六日當日或前後派發予於二零二五年九月十一日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二五年九月十一日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司之香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓，方符合資格領取中期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

二零二五年上半年度，本集團之收入為 442,000,000 港元，而二零二四年同期為 560,000,000 港元。收入減少主要由於「OMA by the Sea」餘下單位的銷售減少。

撇除非現金估值虧損淨額及減值撥備，股東應佔核心綜合溢利為 108,000,000 港元，較二零二四年同期之 32,000,000 港元增加 76,000,000 港元。增加主要由於(i)出售一項位於倫敦的投資物業之收益 38,000,000 港元；(ii)服務式公寓投資及管理分部虧損減少 28,000,000 港元；及(iii)財務費用減少。

扣除非控股權益後的總非現金估值虧損淨額（包括應佔合營企業的部分）為 1,295,000,000 港元，而二零二四年同期為 1,369,000,000 港元，包括(i)物業組合估值虧損淨額及減值撥備（包括應佔合營企業的部分）1,268,000,000 港元（二零二四年：1,352,000,000 港元）及(ii)金融工具估值虧損淨額 27,000,000 港元（二零二四年：17,000,000 港元）。

包括總非現金估值虧損淨額，股東應佔綜合虧損為 1,187,000,000 港元，較二零二四年同期之 1,337,000,000 港元減少 150,000,000 港元。

股東應佔每股虧損為 0.87 港元，而二零二四年為 0.99 港元。

截至二零二五年六月三十日止六個月之綜合虧損為 1,189,000,000 港元，較二零二四年同期之 1,362,000,000 港元減少 173,000,000 港元。

物業發展

二零二五年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 90,000,000 港元，而二零二四年同期為 221,000,000 港元，主要由於「OMA by the Sea」餘下單位的銷售減少。該分部之除稅前核心虧損為 63,000,000 港元，而二零二四年為 20,000,000 港元。由於香港物業市場持續疲弱，同時因應市場估值下調，本集團已基於六月之估值就旗下發展中物業計提減值撥備 432,000,000 港元（二零二四年：577,000,000 港元）。該分部之除稅前虧損（包括減值撥備及估值虧損淨額：二零二五年為 507,000,000 港元；二零二四年為 569,000,000 港元）為 570,000,000 港元，而二零二四年為 589,000,000 港元。

全資擁有項目

位處屯門掃管笏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。該項目於二零二五年上半年度已售出約 3%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二五年六月三十日止，已累計售出約 98%（就數目而言）之住宅單位。約 1%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二五年上半年度確認。

多數股權項目

本集團擁有屯門大欖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。該項目於二零二五年上半年度已售出約 1%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二五年六月三十日止，已累計售出約 97%（就數目而言）之住宅單位。約 1%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二五年上半年度確認。

本集團擁有位於新界粉嶺粉錦公路與青山公路 — 古洞段交界的中等密度住宅用地「雲向」之 85%權益。該項目毗鄰粉嶺高爾夫球場，距離上水港鐵站僅十分鐘之步程，其總樓面面積約 284,000 平方呎。本集團擔任該項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。該項目之上蓋建築工程正進行中，並已於二零二四年十月取得預售樓花同意書及現正籌備預售工作。

合營企業項目

本集團擁有中環一幅綜合商業用地之 50%權益。有關項目名為「Central Crossing」。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。該項目將成為 Foster + Partners 在香港最新的標誌性地標，旨在通過獨特的城市綠洲，恢復歷史連結和重新建立本地聯繫，為中環帶來一個新景象。本集團擔任該項目之總項目經理及總租賃經理。該項目之上蓋建築工程正進行中。

本集團擁有沙田一幅住宅用地之 50%權益。有關項目名為「UNI Residence」。有關地皮兼享港鐵東鐵綫及屯馬綫交通網絡之便利，毗鄰大圍及顯徑雙鐵路站，提供實用面積約 77,000 平方呎。該項目已於二零二五年三月取得預售樓花同意書，並已於二零二五年五月展開預售。本集團擔任該項目之總銷售與市場推廣經理。該項目之上蓋建築工程正進行中。截至二零二五年六月三十日止，該項目已預售約 40%（就數目而言）之住宅單位。預售單位將於二零二六年的關鍵日期以前交付予買家，其所帶來相關收入將於該財政年度內確認。

物業投資及管理

二零二五年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 264,000,000 港元，而二零二四年同期為 282,000,000 港元。該分部之除稅前核心溢利為 210,000,000 港元，較二零二四年之 179,000,000 港元增加 31,000,000 港元，主要由於出售一項位於倫敦的投資物業之收益 38,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 629,000,000 港元，而二零二四年為 565,000,000 港元，主要由於寫字樓物業（主要為 Landmark East）之估值虧損淨額（二零二五年：839,000,000 港元；二零二四年：744,000,000 港元）增加所致。

於二零二五年六月三十日，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 1,940,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 18,000,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,631,000 平方呎，而倫敦則佔地 309,000 平方呎。

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。於二零二五年六月三十日，該物業之出租率約為 86%。我們致力於提升建築品質及綠色標準的決心得到肯定，持續獲得多項行業領先的認證，包括國際 WELL 建築研究院頒發的「WELL v2」鉑金級、香港綠色建築議會有限公司頒發的「BEAM」綠建環評既有建築鉑金級，以及美國綠色建築委員會頒發的「LEED」能源與環境設計先鋒既有建築鉑金級。

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。於二零二五年六月三十日，該物業之出租率約為 67%。該物業已於二零二一年四月取得城市規劃委員會的重建許可。我們已收到首次補地價金額，並正提出上訴。

本集團在沙田九肚山持有低密度住宅項目「雲瀚」及「雲澧」，用作租賃用途。「雲瀚」項目擁有 15 個住宅單位，當中包括洋房住宅單位及分層住宅單位，以及 21 個停車場車位，實用面積約為 34,000 平方呎。二零二四年售出了 1 個單位及 1 個停車場車位，相關收入已於二零二五年上半年度交付予買家時確認。於二零二五年六月三十日，已租出全部住宅單位。「雲澧」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，以及 48 個停車場車位，實用面積約為 72,000 平方呎。於二零二五年六月三十日，已租出約 74%（就數目而言）之住宅單位。

位於英國倫敦的全資擁有物業

於二零二五年六月，本集團以代價約為 43,000,000 英鎊（相當於 451,000,000 港元），出售位於倫敦 **Brook Street 8-12 號**（偶數）總樓面面積約為 19,100 平方呎之商業物業之全部權益，並確認出售收益 38,000,000 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 **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。

於二零二五年六月三十日，上述兩項全資擁有物業（不包括位於倫敦西區 **Brook Street** 之已出售商業物業）錄得平均出租率約為 58%。

位於英國倫敦的合營企業物業

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

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

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

本集團擁有位於倫敦市 **66 Shoe Lane** 之商業物業之 21%權益。該物業擁有室內淨面積約為 158,000 平方呎之甲級寫字樓、配套空間及零售舖位。寫字樓空間已全面租予一間全球四大會計及專業服務公司，租期為 15 年（包括免租期），租約將於二零三五年九月二十八日屆滿。

於二零二五年六月三十日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 93%。

服務式公寓投資及管理

二零二五年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為 67,000,000 港元，而二零二四年同期為 27,000,000 港元。該分部之除稅前核心虧損為 34,000,000 港元，而二零二四年為 65,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店的業務有所改善所致。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額：二零二五年為 87,000,000 港元；二零二四年為 55,000,000 港元）為 121,000,000 港元，而二零二四年為 120,000,000 港元。

經由世界知名的巴黎酒店設計巨匠主導的大規模翻新後，本集團全資擁有位於香港的逸蘭銅鑼灣酒店於二零二四年三月重新開始試業，並正提升市場知名度及出租率。

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，用作租賃用途。其出租率及業績保持穩定，錄得平均出租率超過 75%。

本集團擁有位於吉隆坡的逸蘭武吉錫蘭服務式公寓 50%之權益。其出租率及業績保持穩定。

其他業務

其他業務分部代表投資活動及中央管理及行政職能。該分部於二零二五年上半年度之收入為 21,000,000 港元，較二零二四年同期之 30,000,000 港元減少 9,000,000 港元，主要由於金融投資利息收入減少所致。

該分部之除稅前核心溢利為 51,000,000 港元，而二零二四年為 9,000,000 港元，主要由於財務費用減少所致。該分部之除稅前溢利（包括估值收益淨額：二零二五年收益為 96,000,000 港元；二零二四年虧損為 58,000,000 港元）為 147,000,000 港元，而二零二四年該分部之除稅前虧損為 49,000,000 港元。

財務回顧

本集團一直透過多項融資渠道保持適度的資本結構，以確保隨時有財務資源來滿足經營需要及業務拓展。本集團亦一直保持充足的循環貸款融資，以緩解本集團在面對突如其來的外部經濟衝擊時所承受的壓力。所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團之資產淨值合共為 22,124,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：23,321,000,000 港元）。為數 1,197,000,000 港元之跌幅主要來自派發二零二四年末期股息 55,000,000 港元、向永續資本證券持有人分派 33,000,000 港元及期內虧損 1,189,000,000 港元，以及被主要由於英鎊升值而增加的匯兌儲備 71,000,000 港元所抵銷。

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行及其他借款合共為 6,843,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：6,826,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二五年 六月三十日		二零二四年 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	1,292	19%	2,089	31%
一至二年內	1,915	28%	473	7%
二至五年內	3,636	53%	4,264	62%
	<u>6,843</u>	<u>100%</u>	<u>6,826</u>	<u>100%</u>

於二零二五年六月三十日，本集團之負債比率為 18.3%（二零二四年十二月三十一日：19.1%），該比率乃按照本集團之借款淨額除以權益總額計算。本集團之借款淨額（即銀行及其他借款總額減銀行結存及現金）為 4,058,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：4,464,000,000 港元）。本集團之銀行借款利息以浮動息率計息。本集團將密切監察利率波動風險，並於適當時候採用利率掉期合約對沖至合理水平。

本集團之銀行結存及現金與未動用循環貸款融資載列如下：

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	2,785	2,362
未動用循環貸款融資	1,634	2,523
	<u>4,419</u>	<u>4,885</u>

外幣

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

截至二零二五年六月三十日止，本集團借款 87%為港元及 13%為英鎊。英鎊借款是為英國業務而與銀行安排。本集團持有的銀行結存及存款主要為港元。

重大之合營企業貸款

本集團向合營企業提供若干貸款，為有關項目融資，詳情如下：

合營企業名稱：	附註	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
Southwater Investments Limited 及其附屬公司	(a)	2,446	2,366
Kingswood Edge Limited	(b)	849	768
Champion Estate (HK) Limited	(c)	354	316
其他		923	861
總計		<u>4,572</u>	<u>4,311</u>

附註：

- (a) 該等貸款為無抵押，不計息及無固定還款日期，均用於在香港物業發展項目所需之融資。本集團按預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式進行減值評估。本集團按 12 個月或整個存續期計量預期信貸虧損，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加或資產是否被視為出現信貸減值。按預期信貸虧損模式下之評估，本集團認為預期信貸虧損之金額並不重大。
- (b) 該貸款為無抵押，不計息及無固定還款日期，用於在倫敦投資物業所需之融資。按預期信貸虧損模式下之評估，本集團認為預期信貸虧損之金額並不重大。
- (c) 該貸款為無抵押，不計息及無固定還款日期，用於在香港物業發展項目所需之融資。按預期信貸虧損模式下之評估，本集團認為預期信貸虧損之金額並不重大。

或然負債

截至二零二五年六月三十日止，本集團因本公司就若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債 5,485,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：5,363,000,000 港元）。該等擔保為個別擔保，並以本集團於合營企業之權益比例為限。

資產抵押

截至二零二五年六月三十日止，本集團向合營企業提供之墊款 4,149,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：3,900,000,000 港元），已作為合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。本集團於該等合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

截至二零二五年六月三十日止，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為 4,898,000,000 港元、2,736,000,000 港元、235,000,000 港元、33,000,000 港元及 86,000,000 港元之投資物業、待出售物業、按攤銷成本記賬之金融投資、其他物業、廠房及設備及銀行存款。

前景

二零二五年上半年，由於美國延遲減息、本地消費情緒低迷及經濟前景不明朗，香港的房地產市場持續受壓。然而，在香港由海外或內地母公司控股的企業數量達到紀錄新高，反映對香港作為商業樞紐的強大信心。同時，香港資本市場亦顯著改善，恒生指數在此期間上升約 20%。此外，中國政府鼓勵內地企業境外融資的政策促使新股上市活動復甦，並進一步增強市場動力。上述發展有望帶來正面的財富效應，改善市場情緒並促進投資活動，從而惠及本地房地產市場。

另一方面，儘管面臨外部的挑戰，中國持續重視科技發展，包括加大對人工智能等領域的投資，反映其為推動長期經濟發展及促進創新所作的努力。這有所改善的前景有望提振營商信心，並促進跨境投資。香港作為內地資本的重要門戶，有望受惠於這股重燃的樂觀情緒。隨著政府推出各項吸引人才及加強跨境合作的措施，外界對投資香港的興趣有望提升，而本地物業將繼續成為受歡迎的資產類別之一。

在 HIBOR 下跌、市場預期美國聯儲局將會減息，以及政府推出的多項政策（包括「新資本投資者入境計劃」）所帶來更多移民需求增長的支持下，本地住宅物業市場預計將逐步復甦。然而，較高的庫存量將在可見的將來繼續抑制物業價格上升。這對吸納置業人士方面，既是挑戰也是機遇。

我們的兩個住宅項目，「雲向」正準備推出預售，而「UNI Residence」已於二零二五年五月展開預售，市場反應理想。這些項目主要由一房及兩房單位組成，且鄰近港鐵站，位置便利，將有望滿足首次置業人士的需求。我們相信，這些項目將受惠於政府的「北部都會區發展策略」及人才政策（如「高端人才通行證計劃」及「留學香港」品牌），吸引更多潛在居民進駐該區。

近期的投資及租賃活動帶動了市場對中環區的信心回升，其中包括香港交易所收購交易廣場第一座約147,000平方呎的寫字樓及零售空間，以及 Jane Street 於中環新海濱三號用地創紀錄租賃超過223,000平方呎。在市場對中環區恢復信心之際，我們位於中環的綜合商業項目「Central Crossing」將有望成為該區的標誌性項目。作為香港市區重建局項目中首個及唯一一個建於歷史遺址上的甲級寫字樓發展項目，該項目將融合本地歷史文化，同時為城市天際線增添令人驚艷的現代新元素。此項目的願景是打造一個在各方面都達到非凡水準且超越國際頂尖標準的地標。這個標誌性項目將改變中環的風貌與傳承，是我們對這座城市的貢獻邁出重要的一步。

與此同時，商業物業市場，尤其是寫字樓市場仍面臨挑戰。預計香港九龍東的寫字樓市場將繼續面臨租金及出租率的下行壓力。另一方面，倫敦的寫字樓市場在租金及出租率方面則保持穩定。

政府積極推廣大型盛事，亦有望吸引更多旅客訪港，從而帶動我們逸蘭銅鑼灣酒店的出租率或將上升。隨著旅客數量及整體經濟的逐步復甦，我們預期服務式公寓業務將逐漸改善。

展望未來，我們對香港房地產市場的前景保持審慎樂觀。儘管挑戰依然存在，但日益增強的投資情緒為持續的長期增長及逐步復甦奠定了基礎。維持穩健的財務狀況及多元化的資產組合一直是我們的首要任務。未來，我們將在市場波動中繼續審慎經營，努力尋求合適的投資機會。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團聘有約470名僱員。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過強制性公積金計劃及職業退休計劃，向所有香港僱員提供退休福利。本集團亦為僱員提供培訓活動。

僱員（包括董事）合資格參加本公司之認股權計劃及股份獎勵計劃。根據有關計劃，認股權及／或股份獎勵一般可於十年內分期行使。

其他資料

企業管治

本公司致力達致及維持高標準的企業管治，並已制訂政策及程序以遵守監管規定，其中包括上市規則的規定。於截至二零二五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C1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C3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二零二五年六月三十日止六個月內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，確認彼等於截至二零二五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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

中期報告

載有按上市規則規定本公司全部財務資料及其他相關資料之二零二五年中期報告將於香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.wingtaiproperties.com刊登，並於二零二五年九月十七日當日或前後寄發予本公司股東。

承董事會命
永泰地產有限公司
公司秘書兼集團法律顧問
鍾少華

香港，二零二五年八月二十一日

於本公告發表日期，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）、康百祥及陳周薇薇

獨立非執行董事：

楊傑聖、林健鋒、吳德偉及林天福