

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)

截至二零二六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：

二零二六年上半年，中美地緣政治緊張局勢持續，中東衝突亦尚未平息，令外圍環境仍充滿不確定性。儘管如此，香港經濟復甦步伐依然保持穩健。香港作為全球資產管理及財富保值中心，在吸引資金流入方面仍具備優勢，並鞏固其作為連接中國內地與國際市場「超級聯繫人」的角色。政府主導的多項措施，包括北部都會區發展、建立「留學香港」品牌、推出高端人才通行證計劃及補充勞工優化計劃等，吸引來自世界各地的學生、專業人士及勞工，共同推動經濟增長。長遠而言，隨著人口基數逐步擴大，並有望達至一千萬，將有助鞏固香港的競爭力，並為其長遠發展作出貢獻。

房地產市場

香港住宅物業市場呈現穩步復甦跡象。隨著市場氣氛改善，加上本地及內地買家需求穩健，新推出項目錄得穩定承接。這帶動庫存水平下降，樓價亦逐步回升，進一步提振買家信心。

香港寫字樓市場方面，中環與東九龍的表現明顯分化。中環甲級寫字樓率先復甦，二零二六年上半年空置率持續回落；隨著金融機構及專業服務公司擴充寫字樓空間，租金亦有所回穩。然而，東九龍方面，受空置率高企及租戶取態審慎影響，市場仍然受壓。

財務表現

根據獨立估值，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 332,000,000 港元（二零二五年：1,268,000,000 港元），主要由於東九龍投資物業組合的估值持續受壓所致。計入金融工具的估值收益淨額 60,000,000 港元（二零二五年：估值虧損淨額 27,000,000 港元）後，非現金估值虧損淨額合共為 272,000,000 港元（二零二五年：1,295,000,000 港元）。

撇除該等非現金項目，股東應佔核心綜合溢利為 177,000,000 港元（二零二五年：108,000,000 港元），每股核心溢利為 0.13 港元（二零二五年：0.08 港元）。包括非現金估值虧損淨額，股東應佔綜合虧損為 95,000,000 港元（二零二五年：1,187,000,000 港元），每股虧損為 0.07 港元（二零二五年：0.87 港元）。

董事會宣佈派發中期股息每股 3.0 港仙，總額為 41,000,000 港元。

我們的物業組合

受惠於住宅市場氣氛改善，我們位於大圍及顯徑港鐵站附近的合營企業住宅項目「UNI Residence」至今已預售約 71% 的單位。項目正按計劃推進，將於今年九月及十月交付。與此同時，我們毗鄰上水港鐵站，面向粉嶺高爾夫球場的中等密度住宅項目「雲向」已於三月推出，至今已預售約 45% 的單位。

面對東九龍寫字樓市場租金及出租率持續受壓，我們集中資源維持 Landmark East 雙子塔寫字樓的表現。我們透過積極推進續租工作、引入優質新租戶，並持续提升資產及服務質素，以維持穩健的租戶組合。

受惠於穩定的租金水平及出租率，我們位於倫敦的物業表現保持穩健。秉持積極的資產管理方針，我們繼續致力鞏固穩定收入及提升資本價值，以把握合適時機作策略性出售。本集團分別於二零二六年三月及六月，出售位於倫敦西區 Berkeley Square 及 Savile Row 的兩項商業物業，代價合共為 604,000,000 港元，並錄得出售收益合共 142,000,000 港元。

「Central Crossing」為我們位於中環核心地段的地標性綜合用途發展項目，現已進入最後竣工階段，預計將於今年第四季取得佔用許可證。項目位於威靈頓街 118 號，將甲級寫字樓、以凱悅酒店集團旗下安達仕（Andaz）酒店品牌營運的豪華國際酒店、零售空間、公眾休憩空間，以及三處經悉心保育的歷史建築融為一體。甲級寫字樓的預租工作現正進行中，而 Andaz 酒店開業前的裝修規劃及營運籌備工作亦正穩步推進。

受惠於政府持續推動盛事及旅遊相關措施，我們的逸蘭銅鑼灣酒店自二零二四年重新開業後，出租率漸趨穩定。逸蘭蘇豪東服務式公寓亦錄得穩健的租金增長及良好的出租率。隨著位於前海核心商業區的深圳前海逸蘭灣開業，我們有信心在大灣區拓展新的第三方管理合約，進一步擴大營運版圖。

致謝

本人謹向所有員工致以衷心謝意，感謝他們於期內盡忠職守、秉持專業精神並作出寶貴貢獻。他們的投入對支持本集團日常營運及長遠發展發揮了重要作用。同時，本人亦衷心感謝各董事會成員、業務夥伴及持份者一直以來的信任與支持。

主席
鄭維志

香港，二零二六年八月二十一日

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」），截至二零二六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

截至二零二六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	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
收入	3	517.7	442.0
銷售成本		(265.8)	(184.6)
毛利		251.9	257.4
其他收益淨額	4	157.4	48.6
銷售及分銷費用		(31.4)	(15.7)
行政費用		(150.1)	(166.0)
待出售物業之減值撥備		-	(291.8)
公平價值變更			
– 投資物業		(333.3)	(889.6)
– 金融工具	5	66.2	21.9
		(267.1)	(867.7)
出售一間附屬公司之收益	12	-	38.0
經營虧損	6	(39.3)	(997.2)
財務費用		(58.1)	(84.4)
財務收入		43.9	64.4
應佔合營企業業績		25.4	(154.9)
應佔一間聯營公司業績		(0.1)	-
除稅前虧損		(28.2)	(1,172.1)
稅項	7	(26.1)	(16.6)
期內虧損		(54.3)	(1,188.7)
應佔期內（虧損）／溢利：			
本公司股東		(95.4)	(1,187.1)
永續資本證券持有人		34.3	32.7
非控股權益		6.8	(34.3)
		(54.3)	(1,188.7)
本公司股東應佔之每股虧損	8		
– 基本		(0.07 港元)	(0.87 港元)
– 攤薄		(0.07 港元)	(0.87 港元)

簡明綜合全面收益表

截至二零二六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 二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
期內虧損		(54.3)	(1,188.7)
其他全面（虧損）／收益			
已／可於其後重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(9.8)	139.4
淨投資對沖之收益／（虧損）淨額		3.5	(80.9)
出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	12	-	19.7
出售投資物業撥回之匯兌儲備		28.6	-
註銷一間附屬公司撥回之匯兌儲備		-	(7.4)
		22.3	70.8
扣除稅項後期內其他全面收益		22.3	70.8
期內全面虧損總額		(32.0)	(1,117.9)
應佔期內全面（虧損）／收益總額：			
本公司股東		(73.1)	(1,116.3)
永續資本證券持有人		34.3	32.7
非控股權益		6.8	(34.3)
期內全面虧損總額		(32.0)	(1,117.9)

簡明綜合資產負債表

於二零二六年六月三十日

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二五年 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		15,847.6	16,630.7
其他物業、廠房及設備		56.9	58.9
合營企業權益		5,767.5	5,448.7
一間聯營公司權益		46.8	45.7
按攤銷成本記賬之金融投資		70.1	84.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資		406.6	488.8
遞延稅項資產		1.0	1.2
衍生金融工具		170.2	153.9
		<u>22,366.7</u>	<u>22,912.6</u>
流動資產			
待出售物業		3,599.8	3,367.8
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	539.4	483.2
按攤銷成本記賬之金融投資		63.6	278.6
按公平價值透過損益記賬之金融投資		211.2	85.3
其他流動資產		-	9.8
衍生金融工具		47.2	35.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項		812.8	-
可收回稅項		1.7	7.9
已抵押銀行存款		114.0	111.7
銀行結存及現金		2,303.6	2,333.6
		<u>7,693.3</u>	<u>6,713.1</u>
資產列為待售資產		33.3	51.3
		<u>7,726.6</u>	<u>6,764.4</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	1,531.2	635.1
衍生金融工具		0.4	27.3
應付稅項		15.3	122.0
銀行及其他借款		2,847.5	1,293.3
		<u>4,394.4</u>	<u>2,077.7</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零二六年六月三十日

	未經審核 二零二六年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	4,023.7	5,809.3
衍生金融工具	-	11.2
遞延稅項負債	248.7	237.4
	<u>4,272.4</u>	<u>6,057.9</u>
資產淨值	<u>21,426.5</u>	<u>21,541.4</u>
權益		
股東資金		
股本	687.3	683.3
儲備	19,207.1	19,332.8
	<u>19,894.4</u>	<u>20,016.1</u>
永續資本證券	1,491.4	1,491.4
非控股權益	40.7	33.9
	<u>21,426.5</u>	<u>21,541.4</u>
權益總額	<u>21,426.5</u>	<u>21,541.4</u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零二六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二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表一同閱覽。

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

除下文所述於二零二六年一月一日採納有關香港財務報告會計準則的修訂本及改進外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零二五年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表所採用及說明者一致。

(a) 於二零二六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及改進

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
年度改進

金融工具的分類和計量的修訂

香港財務報告會計準則年度改進 —
第 11 卷

香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 18 號、香港會計準則第 1 號、香港會計準則第 8 號、香港會計準則第 36 號及香港會計準則第 37 號的修訂

財務報表中有關不確定因素的披露的修訂

採納上述香港財務報告會計準則之修訂本及改進並未對本集團當前及過往期間之中期財務資料造成任何重大影響。

2. 重大會計政策（續）

(b) 於二零二六年尚未生效且適用於本集團及並無提前採納之新訂準則、對準則之修訂本及詮釋

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、對準則之修訂本及詮釋。

		於該日或之後開始之 會計期間生效
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，本集團正評估其他新訂準則、對準則之修訂本及詮釋之影響，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	
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	172.8	87.8
租金收入及物業管理收入	328.4	330.8
金融投資利息收入	7.2	14.7
應收按揭貸款利息收入	-	1.9
金融投資股息收入	9.3	6.8
	<u>517.7</u>	<u>442.0</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
截至二零二六年六月三十日止六個月						
收入						
外部銷售	172.8	242.4	86.0	16.5	-	517.7
分部之間銷售	0.9	5.7	-	-	(6.6)	-
總額	<u>173.7</u>	<u>248.1</u>	<u>86.0</u>	<u>16.5</u>	<u>(6.6)</u>	<u>517.7</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	(66.8)	266.1	9.0	19.5	-	227.8
公平價值變更						
– 投資物業	-	(348.0)	14.7	-	-	(333.3)
– 金融工具	49.5	(3.0)	-	19.7	-	66.2
經營（虧損）／溢利	<u>(17.3)</u>	<u>(84.9)</u>	<u>23.7</u>	<u>39.2</u>	<u>-</u>	<u>(39.3)</u>
財務費用	(2.8)	(33.1)	(19.0)	(13.4)	10.2	(58.1)
財務收入	8.0	11.0	0.2	34.9	(10.2)	43.9
應佔合營企業業績	(3.5)	27.2	1.7	-	-	25.4
應佔一間聯營公司業績	-	(0.1)	-	-	-	(0.1)
除稅前（虧損）／溢利 稅項	<u>(15.6)</u>	<u>(79.9)</u>	<u>6.6</u>	<u>60.7</u>	<u>-</u>	<u>(28.2)</u> <u>(26.1)</u>
期內虧損						<u>(54.3)</u>
其他項目						
折舊及攤銷	0.1	0.8	-	1.5	-	2.4
出售投資物業之收益	-	(141.8)	-	-	-	(141.8)
按攤銷成本記賬之金融投資之減值 撥回	-	-	-	(0.5)	-	(0.5)

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)	-
	<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
	<u>(431.6)</u>	<u>(605.9)</u>	<u>(94.1)</u>	<u>134.4</u>	<u>-</u>	<u>(997.2)</u>
經營（虧損）／溢利	(431.6)	(605.9)	(94.1)	134.4	-	(997.2)
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	(152.6)	(2.0)	(0.3)	-	-	(154.9)
	<u>(570.0)</u>	<u>(629.0)</u>	<u>(120.5)</u>	<u>147.4</u>	<u>-</u>	<u>(1,172.1)</u>
除稅前（虧損）／溢利	(570.0)	(629.0)	(120.5)	147.4	-	(1,172.1)
稅項						(16.6)
						<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）	291.8	-	-	(1.3)	-	290.5
	<u>291.8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.3)</u>	<u>-</u>	<u>290.5</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	
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
香港	489.1	403.1
新加坡	11.6	8.9
英國	2.9	10.5
中國大陸	2.7	2.1
其他	11.4	17.4
	<u>517.7</u>	<u>442.0</u>

4. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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
匯兌收益淨額	6.2	14.9
來自物業銷售之已沒收按金	0.6	-
出售金融投資之收益	4.3	8.5
出售投資物業之收益	141.8	-
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	0.2
呆壞賬撥備撥回／（撥備）	0.8	(0.3)
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	0.5	1.3
收取租戶之其他費用	-	3.0
其他	3.2	5.0
	<u>157.4</u>	<u>48.6</u>

5. 金融工具之公平價值變更

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	百萬港元	百萬港元
衍生金融工具之公平價值收益淨額	44.4	4.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資之收益淨額	18.9	19.1
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之收益／（虧損）	2.9	(1.5)
	<u>66.2</u>	<u>21.9</u>

6. 經營虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	6.4	8.1
員工成本（包括董事酬金）	144.3	152.1
計入銷售成本之物業成本	152.4	76.4
其他物業、廠房及設備之折舊	2.4	2.6
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	112.6	107.5
出售投資物業之收益	(141.8)	-
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	0.2	0.3
	<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%**（二零二五年：**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 二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
本期稅項		
－ 本期間溢利之本期稅項	14.7	18.3
遞延稅項		
－ 投資物業公平價值變更	-	(0.1)
－ 稅項折舊之暫時差異	13.2	16.3
－ 確認稅項虧損	(21.0)	(17.9)
－ 其他暫時差異	19.2	-
	11.4	(1.7)
所得稅開支	26.1	16.6

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 二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
本公司股東應佔虧損	(95.4)	(1,187.1)
已發行普通股加權平均數	1,373,201,974	1,363,171,605
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	1,373,201,974	1,363,171,605
每股基本虧損	(0.07 港元)	(0.87 港元)
每股攤薄虧損	(0.07 港元)	(0.87 港元)

8. 每股虧損（續）

本公司於截至二零二六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 二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
中期股息每股普通股 3.0 港仙（二零二五年：3.0 港仙）	<u>41.2</u>	<u>41.0</u>

於二零二六年八月二十一日，董事會決定宣派中期股息每股普通股 3.0 港仙（二零二五年：3.0 港仙）。該中期股息金額 41,200,000 港元（二零二五年：41,000,000 港元）並未於本中期財務資料中認列為負債，而是將於截至二零二六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

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款（附註 a）	19.2	16.8
遞延應收租金	6.0	8.9
應收合營企業款項	25.2	19.1
合營企業貸款	229.8	228.5
應收非控股權益款項	157.7	122.9
合約資產（附註 b）	39.6	6.5
其他應收款項、按金及預付款項	61.9	80.5
	<u>539.4</u>	<u>483.2</u>

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：

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	15.6	14.2
31 至 90 天	1.3	1.3
90 天以上	2.3	1.3
	<u>19.2</u>	<u>16.8</u>

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

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款（附註 a）	85.9	77.8
合約負債（附註 b）	891.4	16.8
已收租金按金	113.4	121.4
應付工程費用	86.4	76.2
應付合營企業款項	95.2	93.8
其他應付款項及應計費用	258.9	249.1
	<u>1,531.2</u>	<u>635.1</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：

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
0 至 30 天	85.4	76.5
31 至 90 天	0.4	1.3
90 天以上	0.1	-
	<u>85.9</u>	<u>77.8</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

董事宣派截至二零二六年十二月三十一日止年度之中期股息每股3.0港仙（二零二五年：3.0港仙）。中期股息將於二零二六年十月六日當日或前後派發予於二零二六年九月十一日（即為釐定中期股息權益的記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。於本公告日期，本公司並無持有任何庫存股份。

股東須於二零二六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

二零二六年上半年度，本集團之收入為 518,000,000 港元，而二零二五年同期為 442,000,000 港元。收入增加主要由於「OMA by the Sea」餘下單位的銷售增加。

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 177,000,000 港元，較二零二五年同期之 108,000,000 港元增加 69,000,000 港元。增加主要由於(i)出售位於倫敦的投資物業之收益增加 104,000,000 港元；(ii)服務式公寓投資及管理分部虧損減少 27,000,000 港元；而此被(iii)物業投資及管理分部之溢利減少 40,000,000 港元及(iv)其他分部之溢利減少 10,000,000 港元所抵銷。

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 272,000,000 港元，而二零二五年同期為 1,295,000,000 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）332,000,000 港元（二零二五年：1,268,000,000 港元）及(ii)金融工具估值收益淨額 60,000,000 港元（二零二五年：虧損 27,000,000 港元）。

包括總非現金估值虧損淨額，股東應佔綜合虧損為 95,000,000 港元，較二零二五年同期之 1,187,000,000 港元減少 1,092,000,000 港元。

股東應佔每股虧損為 0.07 港元，而二零二五年為 0.87 港元。

截至二零二六年六月三十日止六個月之綜合虧損為 54,000,000 港元，較二零二五年同期之 1,189,000,000 港元減少 1,135,000,000 港元。

物業發展

二零二六年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 173,000,000 港元，而二零二五年同期為 90,000,000 港元，主要由於「OMA by the Sea」餘下單位的銷售增加。該分部之除稅前核心虧損為 66,000,000 港元，而二零二五年為 63,000,000 港元。由於香港物業市場有所改善，本集團根據六月之估值並沒有就旗下發展中物業確認減值撥備（二零二五年：432,000,000 港元）。該分部之除稅前虧損（包括減值撥備及估值收益淨額：二零二六年收益為 50,000,000 港元；二零二五年虧損為 507,000,000 港元）為 16,000,000 港元，而二零二五年為 570,000,000 港元。

全資擁有項目

位處屯門掃管笏之中等密度住宅用地「OMA OMA」，實用面積約為 234,000 平方呎，提供 466 個分層住宅單位。該項目於二零二六年上半年度已售出約 1%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二六年六月三十日，已累計售出全部之住宅單位。

多數股權項目

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，其實用面積約 253,000 平方呎，提供 765 個分層住宅單位。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在進行中。預售已於二零二六年三月初展開，至今售出率達 45%。預售單位將於二零二七上半年的關鍵日期以前交付予買家，其所帶來相關收入將於交付時確認。

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。該項目於二零二六年上半年度已售出約 1%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二六年六月三十日，已累計售出約 99%（就數目而言）之住宅單位。

合營企業項目

本集團擁有中環綜合商業用地「Central Crossing」之 50% 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、一間以凱悅酒店集團旗下安達仕（Andaz）酒店品牌營運的國際豪華酒店、零售舖位及公共休憩綠化帶的綜合商業項目，提供總樓面面積約 433,500 平方呎。該項目將成為 Foster + Partners 在香港最新的標誌性地標，旨在通過獨特的綠化公共空間，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。該項目已完成結構平頂工程並計劃於二零二六年底取得佔用許可證，其寫字樓及零售舖位的市場營銷和預租工作正在進行中。

本集團擁有沙田住宅用地「UNI Residence」之 50%權益。該項目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，其實用面積約 77,000 平方呎，提供 240 個分層住宅單位。本集團擔任該項目之總銷售與市場推廣經理。預售已於二零二五年五月展開，並已於二零二六年三月取得估用許可證。該項目於二零二六年上半年度預售約 18%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二六年六月三十日，已累計售出約 71%（就數目而言）之住宅單位。預售單位的相關收入將於二零二六年九月及十月待單位交付予買家時確認。

物業投資及管理

二零二六年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 242,000,000 港元，而二零二五年同期為 264,000,000 港元。該分部之除稅前核心溢利為 266,000,000 港元，較二零二五年之 210,000,000 港元增加 56,000,000 港元，主要由於出售兩項（二零二五年：一項）位於倫敦的投資物業之收益 142,000,000 港元（二零二五年：38,000,000 港元），而此溢利因出售位於倫敦的投資物業及 Landmark East 之出租率下降，租金收入減少導致溢利減少 40,000,000 港元所抵銷。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 80,000,000 港元，而二零二五年為 629,000,000 港元，主要由於寫字樓物業（主要為 Landmark East）之估值虧損淨額（二零二六年：346,000,000 港元；二零二五年：839,000,000 港元）減少所致。

於二零二六年六月三十日，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 1,916,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 17,000,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,628,000 平方呎，而倫敦則佔地 288,000 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。於二零二六年六月三十日，該物業之出租率約為 80%。我們致力於提升建築品質及綠色標準得到肯定，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。於二零二六年六月三十日，因東九龍工業樓面需求疲軟，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「濠瀚」及「濠豐」，用作租賃用途。「濠瀚」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。於二零二六年六月三十日，已租出約 87%（就數目而言）之住宅單位。「濠豐」項目擁有 33 個住宅單位，當中包括洋房住宅單位及分層住宅單位，以及 46 個停車場車位，實用面積約為 69,000 平方呎。二零二六年售出了 1 個單位及 1 個停車場車位，相關收入將於二零二六年下半年度交付予買家時確認。於二零二六年六月三十日，已租出約 88%（就數目而言）之住宅單位。

位於英國倫敦的全資擁有物業

於二零二六年三月，本集團以約 277,000,000 港元完成出售位於倫敦西區 Berkeley Square 之商業物業（其室內淨面積約為 7,900 平方呎之甲級寫字樓），並確認出售收益 115,000,000 港元。

於二零二六年六月，本集團以約 327,000,000 港元完成出售位於倫敦西區 Savile Row 及 Vigo Street 交界之商業物業（其室內淨面積約為 14,000 平方呎之甲級寫字樓及零售舖位），並確認出售收益 27,000,000 港元。

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 403,000 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。

於二零二六年六月三十日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 90%。

服務式公寓投資及管理

二零二六年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為 86,000,000 港元，而二零二五年同期為 67,000,000 港元。該分部之除稅前核心虧損為 7,000,000 港元，而二零二五年為 34,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店的業務有所改善所致。該分部之除稅前溢利（包括估值收益淨額：二零二六年收益為 14,000,000 港元；二零二五年虧損為 87,000,000 港元）為 7,000,000 港元，而二零二五年該分部之除稅前虧損為 121,000,000 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重新開業，業績於二零二六年上半年度漸趨穩定。

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。其出租率及業績持續改善。

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

其他分部代表投資活動及中央管理及行政職能。該分部於二零二六年上半年度之收入為 17,000,000 港元，較二零二五年同期之 21,000,000 港元減少 4,000,000 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 41,000,000 港元，而二零二五年為 51,000,000 港元，主要由於金融投資利息收入減少所致。該分部之除稅前溢利（包括估值收益淨額：二零二六年為 20,000,000 港元；二零二五年為 96,000,000 港元）為 61,000,000 港元，而二零二五年為 147,000,000 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

於二零二六年六月三十日，本集團之資產淨值合共為 21,427,000,000 港元（二零二五年十二月三十一日：21,541,000,000 港元）。為數 114,000,000 港元之跌幅主要來自派發二零二五年末期股息 55,000,000 港元、向永續資本證券持有人分派 34,000,000 港元及期內虧損 54,000,000 港元，並被因換算海外業務而產生的 22,000,000 港元淨換算收益所抵銷。

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行及其他借款合共為 6,871,000,000 港元（二零二五年十二月三十一日：7,103,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二六年 六月三十日		二零二五年 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	2,848	42%	1,293	18%
一至二年內	3,927	57%	4,840	68%
二至五年內	96	1%	970	14%
	<u>6,871</u>	<u>100%</u>	<u>7,103</u>	<u>100%</u>

於二零二六年六月三十日，本集團之負債比率為 21.3%（二零二五年十二月三十一日：22.1%），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 4,567,000,000 港元（二零二五年十二月三十一日：4,769,000,000 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：

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	2,304	2,334
未動用循環貸款融資	<u>1,663</u>	<u>1,786</u>
	<u>3,967</u>	<u>4,120</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、美元、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。

於二零二六年六月三十日，本集團借款 97%為港元及 3%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	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
Southwater Investments Limited 及其附屬公司	(a)	3,435	3,118
Kingswood Edge Limited	(b)	825	826
Champion Estate (HK) Limited	(c)	383	373
其他		851	879
總計		<u>5,494</u>	<u>5,196</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

於二零二六年六月三十日，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 4,357,000,000 港元（二零二五年十二月三十一日：4,690,000,000 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

於二零二六年六月三十日，本集團向合營企業提供之墊款 4,519,000,000 港元（二零二五年十二月三十一日：4,587,000,000 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。

於二零二六年六月三十日，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為 4,519,000,000 港元、3,386,000,000 港元、33,000,000 港元及 114,000,000 港元之投資物業、待出售物業、其他物業、廠房及設備及銀行存款。

本集團之 Landmark East 仍未被抵押。

前景

展望二零二六年下半年，宏觀經濟環境預料仍有利於市場逐步復甦。然而，地緣政治局勢緊張、持續的通脹壓力及潛在加息所帶來的外部不確定性，仍需審慎應對。整體而言，我們對香港經濟及房地產市場前景維持審慎正面的看法。

受惠於投資氣氛改善，用家需求保持穩健，以及人才及留學相關住屋需求帶動，我們預期香港一手住宅市場的成交量及樓價將繼續上升。我們將集中推售兩個核心住宅項目「雲向」及「UNI Residence」的餘下單位。兩個項目與深圳及逐步成形的北部都會區無縫連接，具備獨特優勢。

香港寫字樓市場方面，由於短期內新增供應有限，我們預期中環甲級寫字樓表現向好的勢頭將延續至下半年。我們相信，「Central Crossing」具備獨特優勢，有望受惠於這市場趨勢，並透過逐步吸納租戶及建立優質租戶組合，釋放長遠價值。另一方面，東九龍寫字樓市場預料繼續受壓，但憑藉目前穩健的續租率，我們預期 Landmark East 的整體表現將大致保持穩定。

本集團對倫敦物業秉持積極的資產管理，以吸引優質租戶並維持長期收入穩定。隨著 30 Gresham Street 的租約重組經已完成，為期三年的樓宇提升計劃亦已展開，我們相信該等措施將有助穩定本集團的經常性收入。

展望未來，我們對香港及倫敦房地產市場的前景保持審慎樂觀。維持穩健的財務狀況及多元化的資產組合，仍然是我們營運策略的首要重點。面對市場波動，我們將繼續謹慎經營，同時積極尋求合適的投資機會，為股東帶來可持續的長遠增長。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，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。於截至二零二六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適用守則條文，惟在提供管理層賬目方面，本公司向董事會提供季度管理層賬目以代替每月的管理層賬目。本公司認為向全體董事提供每月的更新資料及季度管理層賬目，已足夠讓董事審視本集團的財務表現。

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二零二六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，確認彼等於截至二零二六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

於截至二零二六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（包括出售庫存股份）。於二零二六年六月三十日，本公司及其附屬公司均無持有任何庫存股份。

中期報告

載有按上市規則規定本公司全部財務資料及其他相關資料之二零二六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，並於二零二六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，二零二六年八月二十一日

於本公告發表日期，董事如下：

執行董事：

鄭維志、鄭維新、鄭文彪及吳家煒

非執行董事：

郭炳聯（郭顯灃為其替任董事）、康百祥、周偉偉及陳周薇薇

獨立非執行董事：

楊傑聖、林健鋒、林天福及郭敬文