

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	8
中期股息及記錄日期	15
中期財務資料的審閱報告	16
簡明綜合收益表	17
簡明綜合全面收益表	18
簡明綜合資產負債表	19
簡明綜合權益變動表	21
簡明綜合現金流量表	23
中期財務資料附註	24
一般資料	44

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

吳家煒

非執行董事郭炳聯 *JP* (郭顯禮為其替任董事)

康百祥

周偉偉

陳周微微

獨立非執行董事

楊傑聖

林健鋒 *GBM GBS JP*林天福 *GBS JP*郭敬文 *Chevalier de l'Ordre National de la Légion d'Honneur***審核委員會成員**

楊傑聖 (主席)

康百祥

郭敬文 *Chevalier de l'Ordre National de la Légion d'Honneur***薪酬委員會成員**林天福 *GBS JP* (主席)鄭維志 *GBS OBE JP*

楊傑聖

提名委員會成員林天福 *GBS JP* (主席)鄭維志 *GBS OBE JP*鄭維新 *GBS JP*

陳周微微

楊傑聖

林健鋒 *GBM GBS JP*郭敬文 *Chevalier de l'Ordre National de la Légion d'Honneur***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

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17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

下表乃本集團截至二零二六年及二零二五年六月三十日止各六個月期間及截至二零二五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				
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元 (附註a)
業績							
收入	517.7	442.0	968.8	1,031.1	882.4	4,096.7	3,423.2
除稅前(虧損)/溢利	(28.2)	(1,172.1)	(1,660.3)	(2,521.6)	(768.6)	(152.0)	1,045.4
稅項	(26.1)	(16.6)	(32.2)	(54.4)	(43.8)	(171.9)	(127.8)
本期間/年度(虧損)/溢利	(54.3)	(1,188.7)	(1,692.5)	(2,576.0)	(812.4)	(323.9)	917.6
應佔：							
本公司股東	(95.4)	(1,187.1)	(1,713.7)	(2,559.5)	(890.4)	(540.0)	854.4
永續資本證券持有人	34.3	32.7	67.2	66.3	65.8	64.3	65.5
非控股權益	6.8	(34.3)	(46.0)	(82.8)	12.2	151.8	(2.3)
本期間/年度(虧損)/溢利	(54.3)	(1,188.7)	(1,692.5)	(2,576.0)	(812.4)	(323.9)	917.6
本公司股東應佔之每股 (虧損)/盈利(港元)	(0.07)	(0.87)	(1.26)	(1.89)	(0.66)	(0.40)	0.63
每股普通股股息(港仙)	3.0	3.0	7.0	7.0	14.0	27.0	27.0

	於六月三十日	於十二月三十一日				
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
資產及負債						
資產總值	30,093.3	29,677.0	31,085.5	33,988.1	35,499.2	38,738.5
負債總值	(8,666.8)	(8,135.6)	(7,764.7)	(7,893.5)	(8,171.9)	(10,572.7)
永續資本證券	(1,491.4)	(1,491.4)	(1,491.4)	(1,491.4)	(1,491.4)	(1,513.4)
非控股權益	(40.7)	(33.9)	(80.1)	(163.1)	(151.1)	0.5
本公司股東應佔權益	19,894.4	20,016.1	21,749.3	24,440.1	25,684.8	26,652.9
本公司股東應佔每股權益(港元)	14.47	14.65	16.03	18.01	18.94	19.67

附註：

- (a) 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。

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），每股核心盈利為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「雲尚」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，並持續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銅鑼灣開業，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

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年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佔用許可證。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。

管理層討論及分析

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「濶瀚」及「濶澧」，用作租賃用途。「濶瀚」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。「濶澧」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（包括載於中期財務資料附註15及16中的金融投資）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。

管理層討論及分析

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%
	6,871	100%	7,103	100%

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	1,663	1,786
	3,967	4,120

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		5,494	5,196

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。

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。

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。

管理層討論及分析

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。

中期股息及記錄日期

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。於本報告日期，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。

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

(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第17頁至第43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」)於二零二六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，以及選定的解釋附註。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(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第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」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師公會頒布的香港會計準則第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，二零二六年八月二十一日

www.pwchk.com

羅兵咸永道會計師事務所
中國香港特別行政區
中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

簡明綜合收益表

截至二零二六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」)。

	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
收入	6	517.7	442.0
銷售成本		(265.8)	(184.6)
毛利		251.9	257.4
其他收益淨額	7	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	13	(333.3)	(889.6)
— 金融工具	8	66.2	21.9
		(267.1)	(867.7)
出售一間附屬公司之收益	20	—	38.0
經營虧損	9	(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	14	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	10	(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	11		
— 基本		(0.07港元)	(0.87港元)
— 攤薄		(0.07港元)	(0.87港元)

第24頁至第43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	20	—	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)

第24頁至第43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	13	15,847.6	16,630.7
其他物業、廠房及設備	13	56.9	58.9
合營企業權益	14	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	15	70.1	84.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資	16	406.6	488.8
遞延稅項資產		1.0	1.2
衍生金融工具		170.2	153.9
		22,366.7	22,912.6
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	18	539.4	483.2
按攤銷成本記賬之金融投資	15	63.6	278.6
按公平價值透過損益記賬之金融投資	16	211.2	85.3
其他流動資產	17	–	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	19	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
		7,693.3	6,713.1
資產列為待售資產		33.3	51.3
		7,726.6	6,764.4
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	21	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	22	2,847.5	1,293.3
		4,394.4	2,077.7

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
非流動負債			
銀行及其他借款	22	4,023.7	5,809.3
衍生金融工具		—	11.2
遞延稅項負債		248.7	237.4
		4,272.4	6,057.9
資產淨值		21,426.5	21,541.4
權益			
股東資金			
股本	23	687.3	683.3
儲備		19,207.1	19,332.8
		19,894.4	20,016.1
永續資本證券	24	1,491.4	1,491.4
非控股權益		40.7	33.9
權益總額		21,426.5	21,541.4

第24頁至第43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

截至二零二六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 百萬元	權益總額 百萬元
	股本 百萬元	股份溢價 百萬元	僱員以股份 為基礎之 報酬儲備 百萬元	其他物業 重估儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	繳入盈餘 百萬元	保留溢利 百萬元	合計 百萬元	永續資本 證券 百萬元	
於二零二六年一月一日	683.3	3,388.6	49.8	36.0	(46.3)	751.0	15,153.7	20,016.1	1,491.4	21,541.4
全面(虧損)/收益										
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(95.4)	(95.4)	34.3	(54.3)
其他全面(虧損)/收益										
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(9.8)	-	-	(9.8)	-	(9.8)
淨投資對沖之收益淨額	-	-	-	-	3.5	-	-	3.5	-	3.5
出售一項投資物業撥回之其他物業重估儲備	-	-	-	(35.2)	-	-	35.2	-	-	-
出售投資物業撥回之匯兌儲備	-	-	-	-	28.6	-	-	28.6	-	28.6
全面(虧損)/收益總額	-	-	-	(35.2)	22.3	-	(60.2)	(73.1)	34.3	(32.0)
與擁有人之交易										
有關授出認股權和股份獎勵之僱員服務之價值	-	-	6.4	-	-	-	-	6.4	-	6.4
認股權和股份獎勵失效	-	-	(0.6)	-	-	-	0.6	-	-	-
已認購股份獎勵	2.5	19.2	(21.7)	-	-	-	-	-	-	-
獲行使認股權	1.5	3.2	(4.7)	-	-	-	-	-	-	-
已派付二零二五年末期股息	-	-	-	-	-	-	(55.0)	(55.0)	-	(55.0)
永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.3)	(34.3)
與擁有人之交易總額	4.0	22.4	(20.6)	-	-	-	(54.4)	(48.6)	(34.3)	(82.9)
於二零二六年六月三十日	687.3	3,411.0	29.2	0.8	(24.0)	751.0	15,039.1	19,894.4	1,491.4	21,426.5

簡明綜合權益變動表

截至二零二六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 百萬元	非控股權益 百萬元	權益總額 百萬元
	股本 百萬元	股份溢價 百萬元	僱員以股份為基礎之報酬儲備 百萬元	其他物業重估儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	繳入盈餘 百萬元	保留溢利 百萬元	合計 百萬元			
於二零二五年一月一日	678.6	3,341.4	86.0	36.0	(106.8)	751.0	16,963.1	21,749.3	1,491.4	80.1	23,320.8
全面(虧損)/收益											
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(1,187.1)	(1,187.1)	32.7	(34.3)	(1,188.7)
其他全面收益/(虧損)											
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	139.4	-	-	139.4	-	-	139.4
淨投資對沖之虧損淨額	-	-	-	-	(80.9)	-	-	(80.9)	-	-	(80.9)
出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	-	-	-	-	19.7	-	-	19.7	-	-	19.7
註銷一間附屬公司撥回之匯兌儲備	-	-	-	-	(7.4)	-	-	(7.4)	-	-	(7.4)
全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	70.8	-	(1,187.1)	(1,116.3)	32.7	(34.3)	(1,117.9)
與擁有人之交易											
有關授出認股權和股份獎勵之僱員服務之價值	-	-	8.1	-	-	-	-	8.1	-	-	8.1
已認購股份獎勵	4.7	47.2	(51.9)	-	-	-	-	-	-	-	-
已派付二零二四年末期股息	-	-	-	-	-	-	(54.7)	(54.7)	-	-	(54.7)
永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.7)	-	(32.7)
與擁有人之交易總額	4.7	47.2	(43.8)	-	-	-	(54.7)	(46.6)	(32.7)	-	(79.3)
於二零二五年六月三十日	683.3	3,388.6	42.2	36.0	(36.0)	751.0	15,721.3	20,586.4	1,491.4	45.8	22,123.6

第24頁至第43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 二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
經營活動所用現金淨額	(240.8)	(147.0)
來自投資活動之現金流量		
添置投資物業	(5.5)	(0.1)
購買其他物業、廠房及設備	(0.4)	(1.1)
購買按攤銷成本記賬之金融投資	–	(15.5)
購買按公平價值透過損益記賬之金融投資	(255.6)	(412.5)
出售投資物業所得款項	654.5	32.0
出售其他物業、廠房及設備所得款項	–	0.2
出售按攤銷成本記賬之金融投資所得款項	–	42.5
按攤銷成本記賬之金融投資到期所得款項	231.2	146.4
出售按公平價值透過損益記賬之金融投資所得款項	23.8	39.5
按公平價值透過損益記賬之金融投資到期所得款項	211.3	590.6
合營企業貸款之墊款	(335.8)	(137.7)
合營企業貸款之還款	28.8	31.2
應收按揭貸款之還款	7.3	–
出售一間附屬公司所得款項淨額	–	451.0
存置已抵押銀行存款	(2.3)	(34.2)
初始期限為三個月以上之銀行存款淨減少	111.3	105.2
投資活動所得現金淨額	668.6	837.5
來自融資活動之現金流量		
籌集銀行及其他借款	605.3	1,770.7
償還銀行及其他借款	(843.3)	(1,838.5)
本公司已付股息	(55.0)	(54.7)
永續資本證券之已付分派	(35.0)	(32.7)
衍生金融工具之現金支付	(18.5)	(7.1)
融資活動所用現金淨額	(346.5)	(162.3)
現金及等值現金增加	81.3	528.2
於期初之現金及等值現金	1,747.2	1,496.1
於期末之現金及等值現金	1,828.5	2,024.3
現金及等值現金包括：		
銀行結存及現金	2,303.6	2,785.1
減：到期日超過三個月之存款	(475.1)	(760.8)
	1,828.5	2,024.3

第24頁至第43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

截至二零二六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，以及服務式公寓投資及管理。本公司及其附屬公司以下統稱本集團。

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，並於二零二六年八月二十一日獲董事會批准刊發。

2. 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。

3. 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 財務報表中有關不確定因素的披露的修訂
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	

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。

3. 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。

4. 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、現金流量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，並應與本集團於二零二五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。

中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 財務風險管理及金融工具(續)

(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)。

下表呈列本集團於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日按公平價值計量之金融資產及金融負債。

	第一層級 百萬港元	第二層級 百萬港元	第三層級 百萬港元	合計 百萬港元
於二零二六年六月三十日				
資產				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
— 上市證券	337.0	—	—	337.0
— 上市債務投資	69.6	—	—	69.6
— 非上市基金投資	—	211.2	—	211.2
衍生金融工具				
— 利率掉期合約	—	120.5	—	120.5
— 跨幣掉期合約	—	80.8	—	80.8
— 遠期外匯合約	—	16.1	—	16.1
	406.6	428.6	—	835.2
負債				
衍生金融工具				
— 遠期外匯合約	—	0.4	—	0.4
	—	0.4	—	0.4

4. 財務風險管理及金融工具(續)

(b) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日按公平價值計量之金融資產及金融負債。
(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	合計 百萬港元
於二零二五年十二月三十一日				
資產				
按公平價值透過損益記賬之金融投資				
－ 上市證券	343.8	—	—	343.8
－ 上市債務投資	145.0	—	—	145.0
－ 非上市基金投資	—	85.3	—	85.3
衍生金融工具				
－ 利率掉期合約	—	91.8	—	91.8
－ 跨幣掉期合約	—	80.2	—	80.2
－ 遠期外匯合約	—	17.1	—	17.1
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款	—	—	9.8	9.8
	488.8	274.4	9.8	773.0
負債				
衍生金融工具				
－ 利率掉期合約	—	14.9	—	14.9
－ 遠期外匯合約	—	23.6	—	23.6
	—	38.5	—	38.5

於截至二零二六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，該公平價值以基金投資資產淨值為基礎並參考銀行對賬單。

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。公平價值乃參考銀行對賬單及／或基於活躍市場上報價之遠期匯率評估。

中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 財務風險管理及金融工具(續)

(e) 運用重要之不可觀察輸入數據計量公平價值(第三層級)

下表呈列截至二零二六年及二零二五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17)	
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
於一月一日	9.8	28.5
於損益確認之公平價值收益／(虧損)(附註8)	2.9	(1.5)
償還款項	(7.3)	—
轉移至待出售物業	(5.4)	(10.0)
於六月三十日	—	17.0

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。

5. 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，與截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

6. 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
	517.7	442.0

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。

6. 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
截至二零二六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	164.9	—	—	—	—	164.9
— 隨時間確認	7.9	4.2	10.3	—	—	22.4
其他來源之收入						
— 租金收入	—	238.2	75.7	—	—	313.9
— 金融投資利息收入	—	—	—	7.2	—	7.2
— 股息收入	—	—	—	9.3	—	9.3
分部之間銷售	0.9	5.7	—	—	(6.6)	—
總額	173.7	248.1	86.0	16.5	(6.6)	517.7
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	(17.3)	(84.9)	23.7	39.2	—	(39.3)
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	(15.6)	(79.9)	6.6	60.7	—	(28.2)
稅項						(26.1)
期內虧損						(54.3)
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)

中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

6. 收入及分部資料(續)

	物業發展 百萬元	物業投資及 管理 百萬元	服務式公寓 投資及管理 百萬元	其他 百萬元	撇除 百萬元	合計 百萬元
截至二零二五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	84.3	—	—	—	—	84.3
— 隨時間確認	3.5	5.1	8.4	—	—	17.0
其他來源之收入						
— 租金收入	0.2	258.6	58.5	—	—	317.3
— 金融投資利息收入	1.9	—	—	14.7	—	16.6
— 股息收入	—	—	—	6.8	—	6.8
分部之間銷售	3.6	5.9	—	—	(9.5)	—
總額	93.5	269.6	66.9	21.5	(9.5)	442.0
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	(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)
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						(1,188.7)
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

6. 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
	517.7	442.0

7. 其他收益淨額

	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
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
	157.4	48.6

8. 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 百萬港元	二零二五年 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)
	66.2	21.9

中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

9. 經營虧損

	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
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

10. 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

11. 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)
	截至六月三十日止六個月 二零二六年	二零二五年
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)

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。

12. 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)	41.2	41.0

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。

中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

13. 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
於二零二六年一月一日之期初賬面淨值	16,630.7	58.9
匯兌差額	3.5	—
公平價值變更產生之虧損淨額	(333.3)	—
添置	5.5	0.4
折舊及攤銷	—	(2.4)
出售	(425.5)	—
資產列為待售資產	(33.3)	—
於二零二六年六月三十日之期末賬面淨值	15,847.6	56.9
於二零二五年一月一日之期初賬面淨值	18,459.3	62.8
匯兌差額	67.7	—
公平價值變更產生之虧損淨額	(889.6)	—
添置	1.5	1.1
折舊及攤銷	—	(2.6)
出售一間附屬公司	(385.4)	—
於二零二五年六月三十日之期末賬面淨值	17,253.5	61.3

本集團之投資物業根據二零二六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。

14. 合營企業權益

	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
應佔之資產淨值	503.8	481.5
合營企業之非流動貸款		
－ 不計息	5,172.1	4,855.2
－ 計息	91.6	112.0
	5,263.7	4,967.2
	5,767.5	5,448.7

下表提供本集團應佔之合營企業財務資料概要。

	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
收入	76.0	77.2
投資物業及金融工具之公平價值變更前之溢利／(虧損)(附註)	48.3	(92.0)
公平價值變更		
－ 投資物業	0.6	13.4
－ 金融工具	2.9	(51.5)
	3.5	(38.1)
經營溢利／(虧損)	51.8	(130.1)
財務費用	(20.0)	(19.7)
財務收入	1.8	2.1
除稅前溢利／(虧損)	33.6	(147.7)
稅項	(8.2)	(7.2)
期內溢利／(虧損)	25.4	(154.9)

附註：

該金額包括發展中物業之減值撥備零港元(二零二五年：140,500,000港元)。

中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

15. 按攤銷成本記賬之金融投資

	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
公司債券	133.7	363.3
分析如下		
非流動	70.1	84.7
流動	63.6	278.6
	133.7	363.3

16. 按公平價值透過損益記賬之金融投資

	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
於海外上市之房地產投資信託基金投資(附註a)	336.4	343.1
上市債務證券(附註a)	69.6	145.0
非上市基金投資	211.2	85.3
其他	0.6	0.7
	617.8	574.1
分析如下		
非流動	406.6	488.8
流動	211.2	85.3
	617.8	574.1

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15)或按公平價值透過其他全面收益計量的債務投資，
- 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。

17. 其他流動資產

	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
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款	—	9.8

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（二零二五年：無）。

18. 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
	539.4	483.2

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
	19.2	16.8

- (b) 主要指為獲取物業銷售合約產生之銷售佣金。

中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

19. 存於保管人賬戶之銷售所得款項

結餘指已收由外部律師監察且用途受限之物業銷售所得款項。此等結餘以港元計值，其賬面值與其公平價值相若。

20. 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	38.0

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。

21. 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
	1,531.2	635.1

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	—
	85.9	77.8

(b) 主要指物業銷售之已收售樓按金。

中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

22. 銀行及其他借款

	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
銀行借款	6,504.9	6,741.4
非控股權益貸款	366.3	361.2
	6,871.2	7,102.6

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
一年內	2,847.5	1,293.3
一至二年內	3,927.3	4,839.7
二至五年內	96.4	969.6
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	6,871.2 (2,847.5)	7,102.6 (1,293.3)
於一年後到期之款項	4,023.7	5,809.3
分析如下		
有抵押	3,743.3	3,780.7
無抵押	3,127.9	3,321.9
	6,871.2	7,102.6

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：		
於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零二六年一月一日	1,366,512,779	683.3
因認購股份獎勵而發行股份	5,099,250	2.5
因行使認股權而發行股份	2,940,500	1.5
於二零二六年六月三十日	1,374,552,529	687.3
於二零二五年一月一日	1,357,200,279	678.6
因認購股份獎勵而發行股份	9,312,500	4.7
於二零二五年十二月三十一日	1,366,512,779	683.3

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布的香港財務報告會計準則，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
就投資物業產生之支出		
－ 已訂約但未有撥備	23.2	23.2
向合營企業注資		
－ 已訂約但未有撥備	512.7	522.1
	535.9	545.3

中期財務資料附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

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
為合營企業獲取銀行融資而給予之擔保	4,357.3	4,689.9

於二零二六年六月三十日，本集團向合營企業提供擔保之銀行貸款4,357,300,000港元（二零二五年十二月三十一日：4,510,600,000港元）已被提取。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團並無其他或然負債。

27. 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4,519,100,000港元（二零二五年十二月三十一日：4,587,100,000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
投資物業	4,519.5	4,822.8
其他物業、廠房及設備	33.1	33.2
待出售物業	3,385.6	2,996.1
按攤銷成本記賬之金融投資	—	90.3
已抵押銀行存款	114.0	111.7
	8,052.2	8,054.1

為數3,743,300,000港元（二零二五年十二月三十一日：3,780,700,000港元）之信貸融資已被動用。

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	
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
主要管理人員酬金(附註)		
薪金及其他福利	(17.5)	(19.6)
退休福利費用	(0.8)	(0.8)
認股權及股份獎勵之價值	(4.8)	(5.9)
	(23.1)	(26.3)
來自合營企業貸款及應收合營企業款項之利息收入	2.1	2.3
來自合營企業之管理費收入	1.1	1.1
來自一間合營企業之項目管理費收入	4.0	2.1
來自合營企業之物業租賃收入	0.6	0.6
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	2.5	2.4
來自一間合營企業之服務式公寓管理及許可費收入	1.1	1.0
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	2.3	2.1
來自一間合營企業之服務費收入	4.0	1.5

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
合營企業之非流動貸款(附註14)	5,263.7	4,967.2
合營企業之流動貸款(附註18)	229.8	228.5
應收合營企業款項(附註18)	25.2	19.1
應收非控股權益款項(附註18)	157.7	122.9
應付合營企業款項(附註21)	95.2	93.8
一間聯營公司之非流動貸款	22.3	22.3

合營企業及一間聯營公司之非流動貸款為無抵押且毋須於一年內償還。除91,600,000港元(二零二五年十二月三十一日：112,000,000港元)之貸款為計息外，其餘結存均不計息。合營企業之流動貸款、應收／應付合營企業款項及應收非控股權益款項為無抵押、須於要求時償還及不計息。

44

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

於二零二六年六月三十日，本公司之董事（「董事」）及最高行政人員（「最高行政人員」）於本公司股份（「股份」）及相關股份中擁有的已記錄在根據《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第352條須存置之登記冊內，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」）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					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	以股本衍生工具持有之相關股份數目 (附註e)		
鄭維志	18,794,066	-	-	462,488,185 (附註b)	11,092,500*	492,374,751*	35.82%
鄭維新	16,726,731	-	-	462,488,185 (附註b)	11,092,500**	490,307,416**	35.67%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	33.65%
吳家煒	3,894,500	-	-	-	3,650,250†	7,544,750†	0.55%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.67%
郭穎禮 (郭炳聯之替任董事)	-	-	-	9,736,566 (附註d)	-	9,736,566	0.71%
周偉偉	17,176,739	-	-	-	1,692,000††	18,868,739††	1.37%
陳周薇薇	157,478	-	-	-	-	157,478	0.01%

* 包括4,060,000股股份之認股權，其行使權已被不可撤銷地放棄。

** 包括4,060,000股股份之認股權，其行使權已被不可撤銷地放棄。

† 包括2,069,750股股份之認股權，其行使權已被不可撤銷地放棄。

†† 包括1,138,500股股份之認股權，其行使權已被不可撤銷地放棄。

附註：

- a 於二零二六年六月三十日已發行股份總數為1,374,552,529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「主要股東之權益」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濃中重複呈列。
- d 就證券及期貨條例第XV部而言，郭顯濃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 該等權益相當於本公司向有關董事授出之認股權及／或股份獎勵之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為「股票掛鈎協議」之章節。

除本報告書所披露者外，於二零二六年六月三十日，董事或最高行政人員概無於本公司股份、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條須存置之登記冊內，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

截至二零二六年六月三十日止六個月內訂立或於二零二六年六月三十日仍生效之股票掛鈎協議詳情載列如下：

認股權計劃及股份獎勵計劃

本公司股東（「股東」）於二零二三年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會上通過普通決議案批准及採納新認股權計劃（「二零二三年認股權計劃」）及新股份獎勵計劃（「二零二三年股份獎勵計劃」）。二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃的有效期限為十年，自二零二三年五月二十三日起至二零三三年五月二十二日止。

二零二三年認股權計劃獲採納後，董事會（「董事會」）已終止股東於二零一五年十月二十七日採納之認股權計劃（「二零一五年認股權計劃」），自二零二三年五月二十三日起生效。概無根據二零一五年認股權計劃可供進一步授出之認股權，惟根據該計劃授出且尚未行使之認股權仍將有效，並可根據二零一五年認股權計劃之條款行使。

(II) 二零一五年認股權計劃

根據二零一五年認股權計劃，董事會或其轄下正式授權的委員會可全權酌情向本公司及其附屬公司（「本集團」）任何成員公司之真誠董事、僱員、行政人員、顧問、前董事、前僱員、前行政人員或前顧問授出可認購股份的認股權。二零一五年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。

一般資料

截至二零二六年六月三十日止六個月內，根據二零一五年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：

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	於 二零二六年 一月一日	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內 註銷／失效	於 二零二六年 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
董事									
鄭維志	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028 (附註a)	222,500	-	-	222,500*	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028 (附註b)	445,000	-	-	445,000*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020 至 22.1.2029 (附註c)	250,000	-	-	250,000*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021 至 22.1.2029 (附註d)	250,000	-	-	250,000*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022 至 22.1.2029 (附註e)	500,000	-	-	500,000*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021 至 16.1.2030 (附註c)	269,250	-	-	269,250*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022 至 16.1.2030 (附註d)	269,250	-	-	269,250*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023 至 16.1.2030 (附註e)	538,500	-	-	538,500*	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024 至 18.1.2031 (附註e)	710,500	-	-	710,500*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023 至 17.1.2032 (附註c)	301,750	-	-	301,750*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024 至 17.1.2032 (附註d)	301,750	-	-	301,750*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025 至 17.1.2032 (附註e)	603,500	-	-	603,500†	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024 至 9.1.2033 (附註c)	381,250	-	-	381,250	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025 至 9.1.2033 (附註d)	381,250	-	-	381,250	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026 至 9.1.2033 (附註e)	762,500	-	-	762,500	不適用
鄭維新	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028 (附註a)	222,500	-	-	222,500*	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028 (附註b)	445,000	-	-	445,000*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020 至 22.1.2029 (附註c)	250,000	-	-	250,000*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021 至 22.1.2029 (附註d)	250,000	-	-	250,000*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022 至 22.1.2029 (附註e)	500,000	-	-	500,000*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021 至 16.1.2030 (附註c)	269,250	-	-	269,250*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022 至 16.1.2030 (附註d)	269,250	-	-	269,250*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023 至 16.1.2030 (附註e)	538,500	-	-	538,500*	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024 至 18.1.2031 (附註e)	710,500	-	-	710,500*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023 至 17.1.2032 (附註c)	301,750	-	-	301,750*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024 至 17.1.2032 (附註d)	301,750	-	-	301,750*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025 至 17.1.2032 (附註e)	603,500	-	-	603,500††	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024 至 9.1.2033 (附註c)	381,250	-	-	381,250	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025 至 9.1.2033 (附註d)	381,250	-	-	381,250	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026 至 9.1.2033 (附註e)	762,500	-	-	762,500	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	於 二零二六年 一月一日	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內 註銷/失效	於 二零二六年 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	
吳家偉	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028 (附註a)	10,250	-	-	-	10,250*	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028 (附註b)	20,500	-	-	-	20,500*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020 至 22.1.2029 (附註c)	95,500	-	-	-	95,500*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021 至 22.1.2029 (附註d)	95,500	-	-	-	95,500*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022 至 22.1.2029 (附註e)	191,000	-	-	-	191,000*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021 至 16.1.2030 (附註c)	97,500	-	-	-	97,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022 至 16.1.2030 (附註d)	97,500	-	-	-	97,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023 至 16.1.2030 (附註e)	195,000	-	-	-	195,000*	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024 至 18.1.2031 (附註e)	268,000	-	-	-	268,000*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023 至 17.1.2032 (附註c)	110,750	-	-	-	110,750*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024 至 17.1.2032 (附註d)	110,750	-	-	-	110,750*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025 至 17.1.2032 (附註e)	221,500	-	-	-	221,500*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024 至 9.1.2033 (附註c)	139,000	-	-	-	139,000*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025 至 9.1.2033 (附註d)	139,000	-	-	-	139,000*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026 至 9.1.2033 (附註e)	278,000	-	-	-	278,000*	不適用
周偉偉	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028 (附註a)	40,000	-	-	-	40,000*	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028 (附註b)	80,000	-	-	-	80,000*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020 至 22.1.2029 (附註c)	44,250	-	-	-	44,250*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021 至 22.1.2029 (附註d)	44,250	-	-	-	44,250*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022 至 22.1.2029 (附註e)	88,500	-	-	-	88,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021 至 16.1.2030 (附註c)	51,500	-	-	-	51,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022 至 16.1.2030 (附註d)	51,500	-	-	-	51,500*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023 至 16.1.2030 (附註e)	103,000	-	-	-	103,000*	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024 至 18.1.2031 (附註e)	133,500	-	-	-	133,500*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023 至 17.1.2032 (附註c)	56,750	-	-	-	56,750*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024 至 17.1.2032 (附註d)	56,750	-	-	-	56,750*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025 至 17.1.2032 (附註e)	113,500	-	-	-	113,500*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024 至 9.1.2033 (附註c)	68,750	-	-	-	68,750*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025 至 9.1.2033 (附註d)	68,750	-	-	-	68,750*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026 至 9.1.2033 (附註e)	137,500	-	-	-	137,500*	不適用

一般資料

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	於 二零二六年 一月一日	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內 註銷／失效	於 二零二六年 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	
僱員										
僱員總數	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2020 至 26.3.2028 (附註a)	201,000	-	-	36,000	165,000*	不適用
	27.3.2018	6.10	6.10	22.1.2021 至 26.3.2028 (附註b)	402,000	-	-	72,000	330,000*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2020 至 22.1.2029 (附註c)	233,750	-	-	32,750	201,000*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2021 至 22.1.2029 (附註d)	233,750	-	-	32,750	201,000*	不適用
	23.1.2019	5.766	5.78	23.1.2022 至 22.1.2029 (附註e)	467,500	-	-	65,500	402,000*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2021 至 16.1.2030 (附註c)	230,500	-	-	31,250	199,250*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2022 至 16.1.2030 (附註d)	230,500	-	-	31,250	199,250*	不適用
	17.1.2020	5.17	5.17	17.1.2023 至 16.1.2030 (附註e)	461,000	-	-	62,500	398,500*	不適用
	19.1.2021	3.69	3.67	19.1.2024 至 18.1.2031 (附註e)	635,500	-	-	94,500	541,000*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2023 至 17.1.2032 (附註c)	271,500	-	-	38,250	233,250*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2024 至 17.1.2032 (附註d)	271,500	-	-	38,250	233,250*	不適用
	18.1.2022	4.342	4.36	18.1.2025 至 17.1.2032 (附註e)	543,000	-	-	76,500	466,500*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2024 至 9.1.2033 (附註c)	357,250	-	-	50,750	306,500*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2025 至 9.1.2033 (附註d)	357,250	-	-	50,750	306,500*	不適用
	10.1.2023	3.60	3.60	10.1.2026 至 9.1.2033 (附註e)	714,500	-	-	101,500	613,000*	不適用
總計					21,192,750	-	-	814,500	20,378,250	

* 行使該等認股權之權利已被不可撤銷地放棄。

† 行使該等認股權之權利(其中1,500股股份)已被不可撤銷地放棄。

†† 行使該等認股權之權利(其中1,500股股份)已被不可撤銷地放棄。

附註：

a 歸屬期為二零一八年三月二十七日至二零二零年一月二十一日。

b 歸屬期為二零一八年三月二十七日至二零二一年一月二十一日。

c 歸屬期為自授出日期起12個月。

d 歸屬期為自授出日期起24個月。

e 歸屬期為自授出日期起36個月。

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其認股權，本公司將向彼等提供認購款項。

(III) 二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃

根據二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃，董事會或本公司之薪酬委員會或其轄下正式授權的委員會（「委員會」）可酌情於授出日期向本集團任何成員公司之真誠董事、僱員或獲重新委聘顧問（定義見下文）授出可認購股份之認股權／股份獎勵。獲重新委聘顧問指(a)為本集團任何成員公司之前董事或僱員；及(b)已訂立顧問合約以於一般及日常業務過程中持續及經常性向本集團任何成員公司提供顧問服務，且董事會或委員會唯一及絕對認為已經或將對本集團長期增長有貢獻之任何個人（以下簡稱「個人顧問」）。獲重新委聘顧問亦包括該個人顧問所擁有及經營之任何法團，彼透過有關法團訂立協議以持續及經常性向本集團任何成員公司提供顧問服務。

為免產生疑問，「獲重新委聘顧問」不包括(a)就集資、併購或收購提供顧問服務的配售代理或財務顧問；及(b)提供核證或須公正客觀地履行其服務的核數師或估值師等專業服務提供者。

二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃旨在：(i)表彰、激勵及提供獎勵予對本集團有貢獻之人士；(ii)幫助本集團挽留現有董事、僱員及獲重新委聘顧問，以及增聘對本集團有價值之新董事、僱員及獲重新委聘顧問；及(iii)把本集團之長遠發展及增長與現有及未來之董事、僱員及獲重新委聘顧問之直接經濟利益併軌。

二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃之規則概要載於本公司日期為二零二三年四月二十五日之通函。

一般資料

(i) 二零二三年認股權計劃項下尚未行使之認股權

截至二零二六年六月三十日止六個月內，根據二零二三年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：

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	於 二零二六年 一月一日	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內行使	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內 註銷／失效	於 二零二六年 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
董事									
鄭維志	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2025 至 18.1.2034 (附註a)	478,500	-	478,500	-	2.55
	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2026 至 18.1.2034 (附註b)	478,500	-	478,500	-	2.55
	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2027 至 18.1.2034 (附註c)	957,000	-	-	957,000	不適用
	20.1.2025	1.796	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	360,500	-	360,500	-	1.80
	20.1.2025	1.796	1.79	20.1.2027 至 19.1.2035 (附註b)	360,500	-	-	360,500	不適用
	20.1.2025	1.796	1.79	20.1.2028 至 19.1.2035 (附註c)	721,000	-	-	721,000	不適用
	20.1.2026	1.89	1.80	20.1.2027 至 19.1.2036 (附註a)	-	376,750	-	376,750	不適用
	20.1.2026	1.89	1.80	20.1.2028 至 19.1.2036 (附註b)	-	376,750	-	376,750	不適用
	20.1.2026	1.89	1.80	20.1.2029 至 19.1.2036 (附註c)	-	753,500	-	753,500	不適用
鄭維新	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2025 至 18.1.2034 (附註a)	478,500	-	478,500	-	2.68
	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2026 至 18.1.2034 (附註b)	478,500	-	478,500	-	2.68
	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2027 至 18.1.2034 (附註c)	957,000	-	-	957,000	不適用
	20.1.2025	1.796	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	360,500	-	360,500	-	1.80
	20.1.2025	1.796	1.79	20.1.2027 至 19.1.2035 (附註b)	360,500	-	-	360,500	不適用
	20.1.2025	1.796	1.79	20.1.2028 至 19.1.2035 (附註c)	721,000	-	-	721,000	不適用
	20.1.2026	1.89	1.80	20.1.2027 至 19.1.2036 (附註a)	-	376,750	-	376,750	不適用
	20.1.2026	1.89	1.80	20.1.2028 至 19.1.2036 (附註b)	-	376,750	-	376,750	不適用
	20.1.2026	1.89	1.80	20.1.2029 至 19.1.2036 (附註c)	-	753,500	-	753,500	不適用
吳家煒	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2025 至 18.1.2034 (附註a)	152,750	-	152,750	-	2.55
	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2026 至 18.1.2034 (附註b)	152,750	-	152,750	-	2.55
	19.1.2024	2.64	2.58	19.1.2027 至 18.1.2034 (附註c)	305,500	-	-	305,500	不適用
總計				7,323,000	3,014,000	2,940,500	-	7,396,500	

附註：

- a 歸屬期為自授出日期起12個月。
- b 歸屬期為自授出日期起24個月。
- c 歸屬期為自授出日期起36個月。

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其認股權，本公司將向彼等提供認購款項。

(iii) 二零二三年股份獎勵計劃項下尚未行使之股份獎勵

截至二零二六年六月三十日止六個月內，根據二零二三年股份獎勵計劃授出之股份獎勵之詳情及尚未行使之股份獎勵之變動概況如下：

股份獎勵數目										
授出日期	每份 股份獎勵 認購價 港元	於緊接 授出日期前之 股份收市價 港元	行使期	於 二零二六年 一月一日	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內授出	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內認購	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月內 註銷／失效	於 二零二六年 六月三十日	於緊接獎勵 認購日期前之 股份加權 平均收市價 港元	
董事										
鄭維志	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	1,350,000	-	1,350,000	-	1.80	
	20.1.2026	0.50	1.80	20.1.2027 至 19.1.2036 (附註a)	-	1,360,000	-	1,360,000	不適用	
鄭維新	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	1,350,000	-	1,350,000	-	1.80	
	20.1.2026	0.50	1.80	20.1.2027 至 19.1.2036 (附註a)	-	1,360,000	-	1,360,000	不適用	
吳家偉	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	579,750	-	579,750	-	1.80	
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2027 至 19.1.2035 (附註b)	138,000	-	-	138,000	不適用	
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2028 至 19.1.2035 (附註c)	276,000	-	-	276,000	不適用	
	20.1.2026	0.50	1.80	20.1.2027 至 19.1.2036 (附註a)	-	423,750	-	423,750	不適用	
	20.1.2026	0.50	1.80	20.1.2028 至 19.1.2036 (附註b)	-	145,750	-	145,750	不適用	
	20.1.2026	0.50	1.80	20.1.2029 至 19.1.2036 (附註c)	-	291,500	-	291,500	不適用	
周偉偉	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2026 至 18.1.2034 (附註b)	97,000	-	97,000	-	1.81	
	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2027 至 18.1.2034 (附註c)	194,000	-	-	194,000	不適用	
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	256,250	-	256,250	-	1.80	
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2027 至 19.1.2035 (附註b)	74,000	-	-	74,000	不適用	
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2028 至 19.1.2035 (附註c)	148,000	-	-	148,000	不適用	
	20.1.2026	0.50	1.80	20.1.2027 至 19.1.2036 (附註a)	-	137,500	-	137,500	不適用	
僱員										
僱員總數	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2026 至 18.1.2034 (附註b)	351,000	-	351,000	-	1.80	
	19.1.2024	0.50	2.58	19.1.2027 至 18.1.2034 (附註c)	702,000	-	-	702,000	不適用	
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2026 至 19.1.2035 (附註a)	1,242,500	-	1,115,250	127,250	1.80	
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2027 至 19.1.2035 (附註b)	342,250	-	-	-	不適用	
	20.1.2025	0.50	1.79	20.1.2028 至 19.1.2035 (附註c)	684,500	-	-	-	不適用	
	20.1.2026	0.50	1.80	20.1.2027 至 19.1.2036 (附註a)	-	966,500	-	-	不適用	
	20.1.2026	0.50	1.80	20.1.2028 至 19.1.2036 (附註b)	-	353,500	-	-	不適用	
	20.1.2026	0.50	1.80	20.1.2029 至 19.1.2036 (附註c)	-	707,000	-	-	不適用	
總計				7,785,250	5,745,500	5,099,250	127,250	8,304,250		

附註：

- a 歸屬期為自授出日期起12個月。
- b 歸屬期為自授出日期起24個月。
- c 歸屬期為自授出日期起36個月。

倘若股份獎勵持有人認購其股份獎勵，本公司將向彼等提供認購款項。

一般資料

(iii) 認股權及股份獎勵之估值

截至二零二六年六月三十日止六個月內，二零二三年認股權計劃項下已授出認股權及二零二三年股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵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	3.28%
預計股息率	4.76%
股份市價之預期波幅	23.07%
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	0.23港元
每份股份獎勵之估計公平價值	1.29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，模式未必是認股權及股份獎勵之公平價值之唯一可靠計算方法。

(III) 截至二零二六年六月三十日止六個月內授出之認股權及股份獎勵

期內，就根據二零二三年認股權計劃授出的認股權及根據二零二三年股份獎勵計劃授出的股份獎勵而可予發行之股份數目分別為3,014,000股及5,745,500股（佔期內已發行股份（註：本公司並無持有任何庫存股份）加權平均數約0.22%及0.42%）。

於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，根據二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃可供授出之股份數目分別為111,299,277股及102,667,027股。於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，獲重新委聘顧問分項限額（定義見二零二三年認股權計劃及二零二三年股份獎勵計劃之規則）為27,144,005股。

除上文所披露者外，截至二零二六年六月三十日止六個月內，董事、最高行政人員或彼等各自的配偶及十八歲以下子女概無擁有任何權益於或獲授任何權利認購本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部涵義）之股份、認股權和債權證，或行使任何該等權利。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二六年六月三十日止六個月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。

主要股東之權益

於二零二六年六月三十日，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（董事及最高行政人員除外）擁有股份之權益：

股東名稱	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a)
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.32%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	19.67%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註b(i)及c)	33.65%
4. Butterfield Trust (Asia) Limited	受託人	462,488,185 (附註b(ii)及d)	33.65%
5. Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註b(ii)及d)	33.65%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	186,280,826 (附註e)	13.55%
7. 雄聲發展有限公司	受控法團之權益	186,280,826 (附註b(iii)及e)	13.55%
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	203,604,783 (附註b(iii)及f)	14.81%
9. 新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	183,612,533 (附註g)	13.36%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	183,612,533 (附註b(iv)及h)	13.36%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.39%
12. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註b(v)及i)	7.39%
13. WHCWTF Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註b(v)及j)	7.39%
14. CKF Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註b(v)及k)	7.39%

一般資料

附註：

- a 於二零二六年六月三十日已發行股份總數為1,374,552,529股。
- b 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
- (i) 股東1及2之權益包括在股東3之權益之內。
 - (ii) 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊。
 - (iii) 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。
 - (iv) 股東9之權益與股東10之權益全數重疊。
 - (v) 股東11之權益與股東12、13及14之權益全數重疊。
- c 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.實益擁有50,282,667股股份。
- d Butterfield Trust (Asia) Limited為一項家族信託(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)之受託人，該信託持有一項單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。
- Butterfield Fiduciary Services (Cayman) Limited(「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)。
- e 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97,349,998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(「雄聲」)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。
- f 由於永泰(鄭氏)控股有限公司擁有雄聲及Broxbourne Assets Limited(「Broxbourne」)之公司權益，故此永泰(鄭氏)控股有限公司被視為於雄聲及Broxbourne所持有之股份中擁有權益。Broxbourne實益擁有17,323,957股股份。
- g 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。

- h 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的已發行股份總數中三分之一以上之權益。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。
- i 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。
- j WHCWTF Limited (「WHCWTF」) 實益擁有Farnham之50%已發行股本，因WHCWTF透過Farnham於華大擁有公司權益，故WHCWTF被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- k CKF Limited (「CKF」) 實益擁有Farnham之50%已發行股本，因CKF透過Farnham於華大擁有公司權益，故CKF被視為於華大所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，本公司並未獲任何主要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條須存置之登記冊內。

其他人士權益

於二零二六年六月三十日，本公司並無獲悉除主要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條須存置之登記冊內。

根據上市規則第13.20條作出披露

於二零二六年六月三十日，應付本集團款項及由本公司代Southwater Investments Limited及其附屬公司(「Southwater集團」)提供之貸款融資擔保總額按上市規則第14.07(i)條所界定的資產比率計算超逾8%。

於二零二六年六月三十日已提供予Southwater集團之有關款項詳情如下：

實體名稱	本集團於其中 應佔股權百分比	本公司提供之 貸款融資擔保額 (附註1) 百萬港元	應付本集團 款項及貸款 (附註2) 百萬港元	總計 百萬港元
Southwater集團	50%	3,056	3,458	6,514

附註：

- 所有貸款融資由(其中包括)本公司及資本策略地產有限公司(「資本策略」)個別及按比例作出之擔保作為抵押。所有貸款融資按與相關貸款銀行經公平磋商後議定之一般商業利率計息。貸款融資之最後到期日為以下兩者中之較早者：(a)融資協議日期後12個月；及(b)就位於名為內地段第9065號之地皮(位於香港中環結志街／嘉咸街)之發展項目獲發合約完成證明書後6個月。
- 應收Southwater集團款項為(i)無抵押；(ii)按本集團與資本策略不時議定之利率計息；及(iii)並無固定還款日期。

一般資料

根據上市規則第13.21條作出披露

(I) 日期為二零二二年十一月三日之融資協議

於二零二二年十一月三日，本公司（作為擔保方）與（其中包括）若干金融機構（作為原貸款方）訂立融資協議（「二零二二年融資協議」），內容有關向本公司一間間接全資附屬公司（「該附屬公司」，作為借款方）提供總額為1,900,000,000港元的定期及循環貸款融資（「二零二二年融資」）。二零二二年融資的最後到期日為二零二二年融資協議日期後60個月。

二零二二年融資協議規定（其中包括）：倘鄭氏家族（定義見下文）作為整體(i)並無或不再直接或間接持有本公司至少30%的實益股權；(ii)並無或不再就本公司的管理及業務作出指示和進行管理；或(iii)並非或不再為本公司的單一最大股東集團，則所有可動用承諾將立即予以取消，且該附屬公司須於其後10個營業日（或所有貸款方可能協定的較長期間）內悉數提前償還全部貸款（連同支付應計利息及所有其他應付款項）。

就二零二二年融資協議而言，「鄭氏家族」指：

- (i) 鄭維志先生及／或其子女及／或彼等之任何遺囑執行人或遺產管理人及／或受彼等或任何其中之一控制的公司；
- (ii) 鄭維新先生及／或其子女及／或彼等之任何遺囑執行人或遺產管理人及／或受彼等或任何其中之一控制的公司；
- (iii) 鄭文彪先生及／或其子女及／或彼等之任何遺囑執行人或遺產管理人及／或受彼等或任何其中之一控制的公司；或
- (iv) 上文第(i)至(iii)段所提述的任何人士為受益人的任何信託。

(II) 日期為二零二五年十一月十三日之融資協議

於二零二五年十一月十三日，本公司（作為擔保方）及Southwater Hong Kong Limited（乃本公司一間合營企業公司）（「合營企業公司」，作為借款方）與（其中包括）若干金融機構（作為原貸款方）就有關定期貸款融資總額為6,111,000,000港元（「二零二五年融資」）訂立融資協議（「二零二五年融資協議」），以再融資若干銀行融資。本公司於合營企業公司應佔股權為50%。二零二五年融資的最後到期日為以下兩者中之較早者：(a)二零二五年融資協議日期後12個月；及(b)就合營企業公司作為發展商之發展項目獲發合約完成證明書後6個月。

二零二五年融資協議規定（其中包括）：倘若鄭氏家族共同地不再(i)直接或間接持有本公司至少30%的實益股權；或(ii)就本公司的管理及業務作出指示和進行管理；或(iii)為本公司的單一最大股東集團，則合營企業公司必須按大多數貸款方（定義見二零二五年融資協議）要求於10個營業日內強制悉數提前償還全部貸款。

鄭氏家族在二零二五年融資協議下的定義與上述二零二二年融資協議下的定義相同。

於二零二六年六月三十日，鄭氏家族持有本公司約36.23%的實益股權。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零二六年六月三十日，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總額為9,898,000,000港元，並按上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率計算超過8%。

於二零二六年六月三十日，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	10,091.5	3,648.1
流動資產	15,639.4	7,638.0
流動負債	(10,082.6)	(4,626.0)
非流動負債	(1,985.8)	(686.0)
應收股東款項及貸款	634.4	95.2
應付股東款項及貸款	(12,427.4)	(5,541.0)
資產淨值	1,869.5	528.3

審核委員會

審核委員會已(i)與管理層及本公司之核數師審閱未經審核中期財務報告；(ii)考慮本公司所採納之重大會計原則及政策；及(iii)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，已足夠讓所有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內之規定準則。

一般資料

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零二五年年報日期起，董事資料之變動載列如下：

(I) 董事履歷詳情之變動

董事	變動詳情
林健鋒	自二零二六年六月一日起獲委任為洪水橋產業園有限公司董事局主席

(II) 董事年度袍金之變動

董事會／董事會轄下委員會主席	二零二五年 港元	自二零二六年 一月一日起生效 (附註) 港元
各非執行董事 (即郭炳聯、康百祥、周偉偉及陳周薇薇)	82,000	84,500
各獨立非執行董事 (即楊傑聖、林健鋒、林天福及郭敬文)	331,500	341,500
審核委員會主席 (即楊傑聖)	142,000	146,500
薪酬委員會主席 (即林天福)	71,500	74,000
提名委員會主席 (即林天福)	71,500	74,000

附註：

年度袍金乃經股東於二零二六年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會上批准。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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概無持有任何庫存股份。

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



www.wingtaiproperties.com