

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

## 二零一九年年度業績、 末期股息、記錄日期及暫停辦理股份過戶登記手續公佈

### 主席報告

致各位股東：

本人欣然宣佈，截至二零一九年十二月三十一日止年度，集團股東應佔綜合溢利為 239,000,000 港元，每股盈利為 0.18 港元。董事會建議派發末期股息每股 21.0 港仙，連同中期股息每股 6.0 港仙，全年派發總股息為每股 27.0 港仙，與二零一八年相同。

二零一九年對集團而言充滿挑戰。香港整體經濟、住宅物業市場和酒店行業受中美貿易戰加劇，以及本地社會運動所影響，自六月開始轉為疲弱。二零一九年上半年，集團積極把握首次置業人士的穩健需求，分別於一月及六月份成功推售「Upper Gold Coast」系列的兩個住宅項目——「The Carmel」及「OMA OMA」。即使十月份香港社會情況持續波動，集團推出「The Carmel」餘下洋房住宅單位仍錄得理想的市場反應。截至二零一九年十二月三十一日，「The Carmel」及「OMA OMA」分別完成約 89% 和約 71%（就數目而言）之住宅單位的預售。隨著「The Carmel」於二零二零年一月竣工，我們已開始交付單位予買家，並於二零二零年將相關收入和溢利入賬。與此同時，儘管二零一九年的銷售步伐有所放緩，集團位於九肚山的豪華住宅項目「濠瀚」和「濠灃」持續錄得成交，並陸續將餘下單位交付予買家。

集團位於香港和倫敦的投資物業繼續為我們帶來穩健的經常性收入。在香港市場方面，面對九龍東區嶄新寫字樓供應的激烈競爭，集團位於觀塘的雙子塔式甲級寫字樓旗艦物業 Landmark East 的出租率維持高企。集團位於九龍灣的工業物業瑞興中心，不但保持高出租率，並取得活化該物業為寫字樓的豁免許可。位於港島東的嶄新豪華服務式公寓 Waterfront Suites 於二零一九年四月開始招租，備受港島東及九龍東的商務租客追捧。

在倫敦的業務方面，集團旗下甲級商業物業的出租率持續改善，加上其新收購的 30 Gresham Street 甲級寫字樓已悉數租出，租金回報理想，帶動集團的經常性收入錄得穩定增長，以彌補出售 W Square 和 Winner Godown Building 所造成的租金損失。

另一方面，中環結志街／嘉咸街綜合商業用地的地基工程正如期進行。該項目涵蓋甲級寫字樓、酒店、零售店鋪及公共休憩空間，未來數年將可活化該舊區為核心商業和休閒娛樂區。

集團旗下的服務式公寓投資及管理品牌 Lanson Place 亦繼續透過進軍菲律賓，拓展其亞洲的業務。集團簽訂了一份為期十年的管理合約，計劃於馬尼拉帕賽市 SM Mall of Asia 的核心地帶，經營全新的酒店和服務式公寓項目。該項目預期於二零二二年竣工，合共提供 250 間酒店客房和 150 間服務式公寓套房。

隨著新型冠狀病毒疫情於二零二零年一月爆發，對供應鏈及商業活動構成打擊，集團的工程和銷售計劃亦因此而延遲。集團的一手住宅物業銷售，特別是豪華住宅物業的銷售進一步放緩，對九肚山項目的銷售進度造成影響。此外，受全球旅遊限制的影響，入境旅客人數銳減，本已疲弱的酒店業進一步受挫，導致香港 Lanson Place Hotel 的入住率大幅下降，並錄得經營虧損。

面對經營環境的重重挑戰，集團致力於為客戶提供優質的產品和服務，以鞏固我們的市場定位和提升客戶的忠誠度。我們並繼續積極地進行資產管理，提升投資組合的價值，同時改善效率和生產力。管理層將會持續監察疫情對我們的業務表現及現金流的影響。有關影響將無可避免成為明年派息建議的重要考慮因素。

過去幾年，集團積極強化資產負債表，擴大並使其資金來源和投資組合更多元化。憑藉我們穩健的財務狀況和可持續的經常性收入，我們有信心應對未來的經濟挑戰，並繼續以積極的態度審慎地尋找投資機會。

本人謹藉此機會，感謝各董事會成員在這充滿挑戰的時期給集團帶來真知灼見及廣博經驗，同時向所有股東、業務夥伴和同事堅定不移的支持，致以衷心謝意。

主席  
鄭維志

香港，二零二零年三月二十七日

## 財務業績

永泰地產有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）謹此提呈本公司及其附屬公司（「本集團」），截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及上年度之比較數字如下：

### 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
收入	3	829.5	884.7
銷售成本		(163.1)	(175.3)
毛利		666.4	709.4
其他收益淨額		6.8	14.0
銷售及分銷費用		(65.1)	(33.9)
行政費用		(340.8)	(312.8)
公平價值變更			
— 投資物業		(126.4)	348.4
— 金融工具	4	19.0	(94.9)
出售附屬公司之收益	11	(107.4)	253.5
		5.9	693.3
經營溢利	5	165.8	1,323.5
財務費用		(61.7)	(58.4)
財務收入		74.1	46.4
應佔合營企業業績		193.9	115.6
應佔聯營公司業績		2.6	5.2
除稅前溢利		374.7	1,432.3
稅項	6	(69.7)	(52.8)
本年度溢利		305.0	1,379.5
應佔本年度溢利：			
本公司股東		238.9	1,312.4
永續資本證券持有人		64.9	65.7
非控股權益		1.2	1.4
		305.0	1,379.5
本公司股東應佔之每股盈利	7		
— 基本		0.18 港元	0.97 港元
— 攤薄		0.18 港元	0.97 港元

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
本年度溢利	305.0	1,379.5
其他全面收益		
已／可於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	1.0	(43.6)
淨投資對沖之收益淨額		
－ 公平價值收益	11.9	5.4
－ 結算時之變現	0.6	0.5
現金流量對沖之（虧損）／收益淨額		
－ 公平價值（虧損）／收益	(3.6)	7.0
於出售附屬公司撥回之其他儲備	3.3	-
應佔一間合營企業之其他全面收益	(0.6)	2.0
扣除稅項後年內其他全面收益	12.6	(28.7)
本年度全面收益總額	317.6	1,350.8
應佔本年度全面收益總額：		
本公司股東	251.5	1,283.7
永續資本證券持有人	64.9	65.7
非控股權益	1.2	1.4
本年度全面收益總額	317.6	1,350.8

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		20,427.3	20,459.4
其他物業、廠房及設備		74.7	74.1
於合營企業之投資		1,566.1	1,920.7
合營企業貸款		3,919.7	3,835.7
於聯營公司之投資		17.2	16.0
聯營公司貸款		22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資		385.3	335.5
按公平價值透過損益記賬之金融投資		603.7	553.8
其他非流動資產		147.9	-
遞延稅項資產		34.6	20.9
衍生金融工具		45.8	49.5
		<u>27,244.7</u>	<u>27,288.0</u>
<b>流動資產</b>			
待出售物業		4,909.7	4,006.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	9	1,415.5	918.3
按攤銷成本記賬之金融投資		329.9	248.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資		46.9	84.7
衍生金融工具		0.7	5.3
存於保管人賬戶之銷售所得款項		616.0	-
可收回稅項		2.9	3.1
銀行結存及現金		1,740.0	2,873.6
		<u>9,061.6</u>	<u>8,139.7</u>
資產列為待售資產		16.5	-
		<u>9,078.1</u>	<u>8,139.7</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	10	2,466.5	1,154.6
衍生金融工具		18.1	21.8
應付稅項		23.2	3.7
銀行及其他借款		146.6	1,295.3
		<u>2,654.4</u>	<u>2,475.4</u>
與資產列為待售資產直接相關之負債		2.1	-
		<u>2,656.5</u>	<u>2,475.4</u>

## 綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	4,534.8	3,739.2
其他長期負債	41.9	48.7
衍生金融工具	108.5	107.2
遞延稅項負債	357.6	335.3
	<u>5,042.8</u>	<u>4,230.4</u>
<b>資產淨值</b>	<u>28,623.5</u>	<u>28,721.9</u>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	676.3	674.6
儲備	26,425.9	26,526.7
	<u>27,102.2</u>	<u>27,201.3</u>
永續資本證券	1,513.7	1,513.9
非控股權益	7.6	6.7
	<u>28,623.5</u>	<u>28,721.9</u>

附註：

## 1. 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（第 622 章）規定之適用披露。

本綜合財務報表乃以百萬港元呈報。

## 2. 主要會計政策

### (a) 於二零一九年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之新訂準則、經修訂準則、修訂本、對準則之改進及詮釋

香港會計準則第 19 號的修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第 28 號的修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則第 9 號的修訂	具有負補償特性之預付款項
年度改進	二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）	所得稅處理之不確定性
— 詮釋第 23 號	

採納上述香港財務報告準則之新訂或經修訂準則、修訂本及對準則之改進及詮釋並未對本集團當前及過往年度之綜合財務報表造成任何重大影響。

本集團採用經修訂追溯方式應用香港財務報告準則第 16 號，且正如準則中的特定過渡性條文所允許，並無就二零一八年報告期間重列比較數字。有關採納並未對本集團當前及過往年度之綜合財務報表造成任何重大影響。

於首次應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團使用該準則所允許的以下可行權宜方法：

- 於二零一九年一月一日餘下租賃期少於十二個月的經營租賃，作為短期租賃處理；
- 於首次應用日期在計量使用權資產時扣除初始直接成本；及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，則採用事後確認方法釐定租賃期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否為或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

於採納香港財務報告準則第 16 號後，本集團無需對作為出租人根據經營租賃持有之資產之會計處理作出任何調整。

## 2. 主要會計政策（續）

### (b) 於二零一九年尚未生效且適用於本集團及並無提早採納之新訂準則、經修訂準則、修訂本以及對準則之改進

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、經修訂準則、修訂本以及對準則之改進於截至二零一九年十二月三十一日止年度：

		於該日或之後開始 之年度期間生效
香港會計準則第 1 號及第 8 號 的修訂	重大性的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第 3 號的修訂	業務的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號的修訂	利率基準改革	二零二零年一月一日
二零一八年財務報告之概念框架	經修訂的財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第 17 號	保險合同	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或出資	待定

本集團正評估該等新訂準則、經修訂準則、修訂本以及對準則之改進之影響，仍未能確定有關準則對本集團之業績及財務狀況會否造成重大影響。

## 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：

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	21.8	31.0
租金收入及物業管理收入	749.1	819.7
金融投資利息收入	36.8	11.3
股息收入	21.8	22.7
	<u>829.5</u>	<u>884.7</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；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。

### 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
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>						
<b>收入</b>						
外部銷售	26.2	626.1	121.9	55.3	-	829.5
分部之間銷售	1.4	14.8	-	1.8	(18.0)	-
總額	<u>27.6</u>	<u>640.9</u>	<u>121.9</u>	<u>57.1</u>	<u>(18.0)</u>	<u>829.5</u>
<b>業績</b>						
投資物業及金融工具之公平 價值變更及出售附屬公司 之收益前之溢利／（虧損）	(183.5)	425.9	10.9	14.0	-	267.3
公平價值變更						
－ 投資物業	(2.1)	78.6	(202.9)	-	-	(126.4)
－ 金融工具	(0.2)	(8.2)	-	27.4	-	19.0
出售附屬公司之收益	-	5.9	-	-	-	5.9
經營溢利／（虧損）	<u>(185.8)</u>	<u>502.2</u>	<u>(192.0)</u>	<u>41.4</u>	<u>-</u>	<u>165.8</u>
財務費用	(7.0)	(54.2)	(24.6)	(11.2)	35.3	(61.7)
財務收入	3.4	4.1	0.3	101.6	(35.3)	74.1
應佔合營企業業績	204.7	4.8	(15.6)	-	-	193.9
應佔聯營公司業績	-	2.6	-	-	-	2.6
除稅前溢利／（虧損）	<u>15.3</u>	<u>459.5</u>	<u>(231.9)</u>	<u>131.8</u>	<u>-</u>	<u>374.7</u>
稅項						(69.7)
本年度溢利						<u>305.0</u>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	<u>4.3</u>	<u>1.4</u>	<u>-</u>	<u>7.9</u>	<u>-</u>	<u>13.6</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
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>						
<b>收入</b>						
外部銷售	32.2	674.3	144.2	34.0	-	884.7
分部之間銷售	3.9	11.6	-	-	(15.5)	-
總額	<u>36.1</u>	<u>685.9</u>	<u>144.2</u>	<u>34.0</u>	<u>(15.5)</u>	<u>884.7</u>
<b>業績</b>						
投資物業及金融工具之公平 價值變更及出售附屬公司 之收益前之溢利／（虧損）	(100.1)	470.2	10.7	(4.1)	-	376.7
公平價值變更						
－ 投資物業	-	263.8	84.6	-	-	348.4
－ 金融工具	-	8.1	-	(103.0)	-	(94.9)
出售附屬公司之收益	-	693.3	-	-	-	693.3
經營溢利／（虧損）	<u>(100.1)</u>	<u>1,435.4</u>	<u>95.3</u>	<u>(107.1)</u>	<u>-</u>	<u>1,323.5</u>
財務費用	-	(50.2)	(12.0)	(18.0)	21.8	(58.4)
財務收入	-	3.9	0.1	64.2	(21.8)	46.4
應佔合營企業業績	66.3	12.6	36.7	-	-	115.6
應佔聯營公司業績	-	5.2	-	-	-	5.2
除稅前溢利／（虧損）	<u>(33.8)</u>	<u>1,406.9</u>	<u>120.1</u>	<u>(60.9)</u>	<u>-</u>	<u>1,432.3</u>
稅項						(52.8)
本年度溢利						<u>1,379.5</u>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	<u>0.2</u>	<u>1.3</u>	<u>-</u>	<u>8.1</u>	<u>-</u>	<u>9.6</u>

分部之間交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

### 3. 收入及分部資料（續）

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之分部資產及負債，以及截至當日止年度之非流動資產的添置如下：

	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	合計 百萬港元
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>					
<b>資產</b>					
分部資產（附註 a）	5,993.7	18,239.3	2,408.4	3,045.8	29,687.2
於合營企業之投資及合營企業貸款	5,529.4	865.9	116.7	-	6,512.0
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	1.8	37.8	-	-	39.6
	<u>11,524.9</u>	<u>19,143.0</u>	<u>2,525.1</u>	<u>3,045.8</u>	<u>36,238.8</u>
其他資產（附註 a）					84.0
綜合資產總值					<u><u>36,322.8</u></u>
<b>負債</b>					
分部負債（附註 b）	(2,116.4)	(231.7)	(83.4)	(79.0)	(2,510.5)
其他負債（附註 b）					(5,188.8)
綜合負債總值					<u><u>(7,699.3)</u></u>
<b>非流動資產的添置（附註 d）</b>	<u>12.9</u>	<u>99.5</u>	<u>35.4</u>	<u>1.4</u>	<u>149.2</u>
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>					
<b>資產</b>					
分部資產（附註 a）	4,093.1	18,068.3	2,622.9	3,973.9	28,758.2
於合營企業之投資及合營企業貸款	5,586.4	841.0	124.9	-	6,552.3
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	3.1	35.3	-	-	38.4
	<u>9,682.6</u>	<u>18,944.6</u>	<u>2,747.8</u>	<u>3,973.9</u>	<u>35,348.9</u>
其他資產（附註 a）					78.8
綜合資產總值					<u><u>35,427.7</u></u>
<b>負債</b>					
分部負債（附註 b）	(795.4)	(225.4)	(93.0)	(89.5)	(1,203.3)
其他負債（附註 b）					(5,502.5)
綜合負債總值					<u><u>(6,705.8)</u></u>
<b>非流動資產的添置（附註 d）</b>	<u>0.6</u>	<u>18.1</u>	<u>73.9</u>	<u>2.4</u>	<u>95.0</u>

### 3. 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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	合計	合計
	百萬港元	百萬港元
香港	710.7	791.3
中國	29.9	29.1
英國	28.5	26.4
新加坡	24.3	23.8
其他	36.1	14.1
	<u>829.5</u>	<u>884.7</u>

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值、非流動資產（包括投資物業及其他物業、廠房及設備）及非流動資產的添置之分析。

	非流動資產 (附註 c)		非流動資產的添置 (附註 d)	
	於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港	19,127.8	19,161.5	149.2	91.5
英國	883.6	855.0	-	3.5
中國	490.6	517.0	-	-
	<u>20,502.0</u>	<u>20,533.5</u>	<u>149.2</u>	<u>95.0</u>

附註：

- 分部資產主要包括投資物業、其他物業、廠房及設備、按攤銷成本記賬之金融投資、按公平價值透過損益記賬之金融投資、其他非流動資產、待出售物業、應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項、存於保管人賬戶之銷售所得款項、銀行結存及現金及資產列為待售資產。其他資產主要包括衍生金融工具、可收回稅項及遞延稅項資產。
- 分部負債包括經營負債及與資產列為待售資產直接相關之負債。其他負債包括應付稅項、銀行及其他借款、遞延稅項負債及衍生金融工具。
- 非流動資產包括投資物業及其他物業、廠房及設備。
- 非流動資產的添置包括投資物業及其他物業、廠房及設備之添置。

本集團之經營業務主要位於香港、英國及中華人民共和國（除香港以外）（「中國」）。

#### 4. 金融工具之公平價值變更

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
衍生金融工具公平價值虧損淨額	(8.0)	(0.7)
分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之 金融負債收益	4.8	8.1
按公平價值透過損益記賬之金融投資收益／（虧損）	22.2	(102.3)
	<u>19.0</u>	<u>(94.9)</u>

#### 5. 經營溢利

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
經營溢利已扣除／（計入）以下各項：		
員工成本（包括董事酬金）	271.1	253.8
退休福利成本	10.6	8.8
	<u>281.7</u>	<u>262.6</u>
員工成本總額（附註）	281.7	262.6
以股份為基礎之補償開支（附註）	14.7	12.2
核數師酬金		
— 核數服務	4.8	4.7
— 非核數服務	1.5	0.9
（撥回）／計入銷售成本之物業成本	(7.0)	1.7
其他物業、廠房及設備之折舊	13.6	9.6
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	142.2	149.7
出售其他物業、廠房及設備之收益	(0.2)	-
出售附屬公司之收益	(5.9)	(693.3)
於一間合營企業權益減少之收益	-	(41.0)
投資物業之租金收入總額	(717.1)	(788.1)
	<u>(717.1)</u>	<u>(788.1)</u>

#### 附註：

綜合收益表內就授予若干董事及僱員之認股權及獎勵股份而確認之以股份為基礎之補償開支並未計入以上之員工成本總額內。

## 6. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按 16.5%（二零一八年：16.5%）之稅率計算。海外利得稅根據年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。

於綜合收益表扣除／（計入）稅項金額相當於：

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
本期稅項		
— 本年度溢利之本期稅項	52.8	62.4
— 於過往年度超額撥備	(0.1)	(21.3)
	<u>52.7</u>	<u>41.1</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	15.8	3.4
— 稅項折舊之暫時差異	14.1	14.9
— 確認稅項虧損	(15.7)	(8.5)
— 其他暫時差異	2.8	1.4
— 於過往年度撥備不足	-	0.5
	<u>17.0</u>	<u>11.7</u>
所得稅開支	<u>69.7</u>	<u>52.8</u>

## 7. 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零一九年	二零一八年
本公司股東應佔溢利 （以百萬港元列示）	<u>238.9</u>	<u>1,312.4</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,352,408,895</u>	<u>1,349,034,977</u>
每股基本盈利	<u>0.18 港元</u>	<u>0.97 港元</u>

## 7. 每股盈利（續）

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設於年初所有攤薄性潛在普通股已轉換之情況下，經調整已發行普通股加權平均數計算。本公司於年內擁有尚未行使認股權及獎勵股份，均為攤薄性潛在普通股。本公司根據尚未行使認股權及獎勵股份所附之認購權幣值計算，以釐定可按公平價值（按本公司股份之平均每日市場股價而定）購入之股份數目。

	二零一九年	二零一八年
本公司股東應佔溢利 （以百萬港元列示）	238.9	1,312.4
已發行普通股加權平均數	1,352,408,895	1,349,034,977
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	2,283,733	1,682,959
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,354,692,628	1,350,717,936
每股攤薄盈利	0.18 港元	0.97 港元

## 8. 股息

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
於二零一九年十月四日派發中期股息每股普通股 6.0 港仙 （二零一八年：6.0 港仙）	81.2	80.9
建議末期股息每股普通股 21.0 港仙（二零一八年：21.0 港仙）	284.5	284.1
	365.7	365.0

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲批准後，方於此等財務報表記賬為應付股息。

## 9. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
應收貨款（附註 a）	17.6	18.6
遞延應收租金	14.1	12.3
應收合營企業款項	7.6	10.1
合營企業之貸款	1,026.2	795.9
合約資產（附註 b）	143.5	-
其他應收款項、按金及預付款項	206.5	81.4
	<u>1,415.5</u>	<u>918.3</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。以下為本集團於十二月三十一日根據發票日期之應收貨款（扣除撥備）賬齡分析：

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
0 至 30 天	13.1	15.1
31 至 90 天	1.0	1.1
90 天以上	3.5	2.4
	<u>17.6</u>	<u>18.6</u>

- (b) 主要指為獲取物業銷售合約產生之銷售佣金。

## 10. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
應付貨款（附註 a）	46.6	116.8
合約負債（附註 b）	1,603.7	-
已收租金按金	165.9	161.9
應付工程費用	200.7	90.8
應付合營企業款項	113.7	559.9
出售一個合營企業及附屬公司產生之其他成本之撥備	-	7.3
其他應付賬款及應計費用	335.9	217.9
	<u>2,466.5</u>	<u>1,154.6</u>

## 10. 應付貨款及其他應付款項及應計費用（續）

附註：

(a) 以下為本集團於十二月三十一日根據發票日期之應付貨款賬齡分析：

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
0 至 30 天	42.2	113.1
31 至 90 天	1.0	3.1
90 天以上	3.4	0.6
	<u>46.6</u>	<u>116.8</u>

(b) 指物業銷售之已收售樓按金。

## 11. 出售附屬公司之收益

於二零一九年，本集團出售一間位於中國廣東省之工廠的全部權益。此次出售已於二零一九年十月完成。

於二零一八年一月，本集團出售 W Square（一幢位於灣仔之寫字樓及零售綜合物業，總樓面面積達約 129,000 平方呎）的全部權益。此次出售已於二零一八年五月完成。出售收益計算如下：

	二零一八年 百萬港元
初步代價	2,848.8
減：成交後之完成調整 售出之銀行結存及現金	(38.5) (0.8)
出售附屬公司之所得款項淨額	<u>2,809.5</u>
減：附屬公司之資產淨值 交易成本	(2,085.7) (30.5)
出售附屬公司之收益	<u><u>693.3</u></u>

## 12. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零一九年十二月三十一日止年度之本業績公佈所包含財務數字已經由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載金額核對。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則所作之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對業績公告發表任何審計聲明。

## 末期股息、記錄日期及暫停辦理股份過戶登記手續

### 末期股息及記錄日期

董事建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股 21.0 港仙（二零一八年：21.0 港仙）。倘計及於二零一九年十月四日已派發之中期股息每股 6.0 港仙（二零一八年：6.0 港仙），截至二零一九年十二月三十一日止年度之股息派發合共為每股 27.0 港仙（二零一八年：27.0 港仙）。待相關決議案於二零二零年六月十日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得通過後，末期股息將於二零二零年七月二日當日或前後派發予於二零二零年六月十六日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二零年六月十六日下午四時三十分前將一切過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓，方符合資格領取末期股息。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東符合資格出席股東週年大會及於大會上投票，本公司將於二零二零年六月二日至二零二零年六月三日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於大會上投票，一切過戶文件連同有關股票必須於二零二零年六月一日下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 830,000,000 港元，而二零一八年為 885,000,000 港元。本年度綜合溢利為 305,000,000 港元，較二零一八年的 1,380,000,000 港元減少 1,075,000,000 港元。溢利減少主要由於 (i) 二零一八年出售 W Square 之一次性收益 693,000,000 港元，(ii) 包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值溢利下降 433,000,000 港元（二零一九年錄得公平價值虧損 191,000,000 港元，而二零一八年錄得公平價值溢利 242,000,000 港元），以及被 (iii) 物業發展分部 56,000,000 港元之溢利增加所抵銷。

二零一九年包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損為 191,000,000 港元，主要是由於二零一九年六月以來社會活動的影響令酒店客房需求及收入減低，導致香港 Lanson Place Hotel 錄得估值虧損所致。

股東應佔綜合溢利為 239,000,000 港元，較二零一八年之 1,312,000,000 港元減少 1,073,000,000 港元。

撇除一次性收益及包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更，股東應佔核心綜合溢利為 424,000,000 港元，較二零一八年錄得 336,000,000 港元，增加 88,000,000 港元。

股東應佔每股盈利為 0.18 港元，而二零一八年為 0.97 港元。

## 物業發展

二零一九年，物業發展分部之收入為 26,000,000 港元，而二零一八年為 32,000,000 港元。該分部之除稅前溢利為 15,000,000 港元，而二零一八年該分部之除稅前虧損為 34,000,000 港元，主要歸因於合營企業項目「濠瀚」及「濠澧」有更多已售出單位於二零一九年交付予買家。

自二零一九年六月起，香港社會活動令香港一手住宅物業市場銷售情況普遍放緩，特別是高端物業市場。

### 全資擁有項目

位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地「The Carmel」，該項目提供 178 個住宅單位，實用面積約為 147,000 平方呎。預售於二零一九年一月展開，並分別於二零一九年六月及十二月取得佔用許可證及合約完成證書。截至二零一九年十二月三十一日，已售出約 89%（就數目而言）之住宅單位，包括大部分標準分層單位及部分洋房。該項目於二零二零年一月竣工並開始交付予買家。截至本公佈發表日期，該項目已交付約 86%（就數目而言），其所帶來相關收入及溢利將於二零二零年確認。

位處屯門掃管笏路之中等密度住宅用地「OMA OMA」，該項目提供 466 個住宅單位，實用面積約為 234,000 平方呎。該項目於二零一九年六月取得預售樓花同意書，並於六月底開始預售。上蓋建築工程正在進行中，預期於二零二一年竣工。截至二零一九年十二月三十一日，該項目已售出約 71%（就數目而言）之住宅單位，預售單位將於關鍵日期（二零二一年六月）以前交付予買家，其所帶來相關收入和溢利將於該個財政年內確認。

### 多數股權項目

本集團擁有毗鄰屯門大欖小秀「The Carmel」項目之中等密度住宅用地之 70% 權益，其總樓面面積約為 294,000 平方呎。該項目於二零二零年三月取得預售樓花同意書。地基工程及地盤平整工程正在進行中，預期於二零二二年竣工。

## 合營企業項目

本集團擁有位於大埔白石角「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」項目各 15% 之權益。截至二零一九年十二月三十一日止，「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」的所有住宅單位已悉數售出。

本集團擁有位於紅磡「何文田山畔」項目之 50% 權益。該項目提供 173 個住宅單位，實用面積約為 128,000 平方呎。截至二零一九年十二月三十一日止，項目的所有住宅單位已悉數售出。本集團擔任該項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。

本集團在沙田九肚山擁有兩個低密度住宅項目「澗瀚」及「澗豐」，擁有當中各 35% 之權益，實用面積合共約為 460,000 平方呎。於二零一九年，「澗瀚」及「澗豐」分別售出約 3% 及 18%（就數目而言）之住宅單位。截至二零一九年十二月三十一日止，「澗瀚」及「澗豐」分別已累計售出約 28% 及 27%（就數目而言）之住宅單位。分別約有 15% 及 24%（就數目而言）之住宅單位已交付買家，相關收入已於二零一九年確認。本集團擔任兩個項目之聯席項目經理及總銷售與市場推廣經理。

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

## 物業投資及管理

繼於二零一八年上半年出售永南貨倉大廈及 W Square 後，二零一九年，物業投資及管理分部之收入較二零一八年之 674,000,000 港元輕微減少至 626,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 460,000,000 港元，而二零一八年為 1,407,000,000 港元。撇除 (i) 包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值溢利（二零一九年為 3,000,000 港元；二零一八年為 253,000,000 港元），(ii) 於二零一八年出售 W Square 之一次性收益 693,000,000 港元，以及 (iii) 於二零一八年出售物業之租金收入，該分部之除稅前溢利為 457,000,000 港元，而二零一八年則為 430,000,000 港元。此增加主要受惠於二零一八年十二月收購倫敦市 30 Gresham Street 所帶來租賃利潤。

於二零一九年十二月三十一日，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 1,886,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 20,600,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,525,000 平方呎，倫敦佔地 295,000 平方呎，而北京則佔地 6,200 平方米的物業面積。

### 位於香港的全資擁有物業

**Landmark East** 為本集團位於東九龍之旗艦物業。該物業為一幢雙子塔式甲級寫字樓，分別樓高 **36** 層及 **34** 層，總樓面面積約為 **1,338,000** 平方呎，另擁有 **454** 個停車場車位。於二零一九年十二月三十一日，該物業之出租率約為 **93%**。

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。於二零一九年十二月三十一日，該物業之出租率約為 **97%**。該物業已於二零一九年十一月取得活化豁免許可。

### 位於英國倫敦的全資擁有物業

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

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

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

於二零一九年十二月三十一日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 **99%**。

### 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。該物業的翻修及擴建工程已於二零一八年九月竣工，並於同年十二月開始招租。

本集團於二零一八年十二月，收購位於倫敦市 **30 Gresham Street** 之商業物業之 **50%** 權益。該物業擁有室內淨面積約為 **404,000** 平方呎之甲級寫字樓、零售舖位及附屬設施，另擁有 **48** 個停車場車位。

於二零一九年十二月三十一日，上述三項合營企業物業錄得平均出租率約為 **96%**。

## 位於中國北京的全資擁有物業

本集團在北京新城國際公寓擁有 33 個住宅單位，總樓面面積約為 6,200 平方米。於二零一九年十二月三十一日，約 91%（就數目而言）之單位經已租出。

## 服務式公寓投資及管理

二零一九年，服務式公寓投資及管理分部之收入為 122,000,000 港元，而二零一八年則為 144,000,000 港元。該分部於二零一九年之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 232,000,000 港元，較二零一八年之除稅前溢利 120,000,000 港元減少 352,000,000 港元。撇除包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更（二零一九年錄得公平為價值虧損為 219,000,000 港元；而二零一八年錄得為公平價值溢利為 85,000,000 港元），該分部於二零一九年之除稅前虧損為 13,000,000 港元，而二零一八年除稅前溢利為 35,000,000 港元。

本集團全資擁有的香港 Lanson Place Hotel 受到二零一九年六月以來的社會活動以及二零二零年一月以來的新型冠狀病毒疫情爆發所影響，出租率及平均房價均大幅下跌。新型冠狀病毒於二零二零年二月底在全球範圍蔓延，令形勢雪上加霜。

本集團全資擁有的高端海濱公寓 Waterfront Suites 坐落在西灣河，已於二零一九年四月正式招租。受本地社會活動及新型冠狀病毒疫情爆發所影響，出租率增長有所放緩，但仍在持續上升。

本集團擁有吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 之 50% 權益，於二零一九年錄得穩定的出租率，但亦遭受二零二零年一月以來的新型冠狀病毒疫情爆發所影響。

於二零一九年五月，本集團簽署了一份為期十年的管理合約，為位處菲律賓馬尼拉 SM Mall of Asia 的中心地帶的全新服務式公寓及酒店項目，提供管理服務，該項目擁有約 400 個單位，計劃於二零二二年完成。這是 Lanson Place 旗下首個於菲律賓營運的項目，也是集團於亞太區的第十三個管理項目。

Lanson Place 服務式公寓管理及其物業，一如既往贏得眾多旅客的好評。在香港，新開放招租的 Waterfront Suites 榮獲 Squarefoot Best of the Best 大獎 2019 「最佳海景服務式住宅」獎項，而 Lanson Place Hotel 於 World Travel Awards 2019 榮獲「2019 年度香港領先精品酒店」獎項。在馬來西亞，Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 繼續在業界大放異彩，連續三年於 World Travel Awards 奪得「馬來西亞最佳服務式公寓」獎項。在新加坡，Winsland Serviced Suites by Lanson Place 自二零一八年重新開業以來首度獲獎，於 HR Vendors of the Year 2019 大獎摘下「最佳服務式公寓公司」組別的銀獎。

## 其他業務

其他業務分部代表投資活動及中央管理及行政開支。二零一九年之分部收入為 55,000,000 港元，而二零一八年為 34,000,000 港元，收入增加主要歸因於債務證券之利息收入。

二零一九年，該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 132,000,000 港元，而二零一八年錄得虧損為 61,000,000 港元，這主要歸因本集團於新加坡交易所上市的新達產業信託的投資，公平價值錄得 18,000,000 港元之溢利，此反映新達產業信託基金單位之市場價格較二零一八年十二月三十一日錄得上升。於二零一八年，公平價值錄得 103,000,000 港元之虧損，主要反映基金單位之市場價格較二零一七年十二月三十一日錄得下跌。

倘不計入金融工具之公平價值變更（二零一九年錄得公平價值溢利為 27,000,000 港元；二零一八年錄得公平價值虧損為 103,000,000 港元），二零一九年該分部之除稅前溢利為 105,000,000 港元，較二零一八年之 42,000,000 港元增加 63,000,000 港元，這主歸因於年內債務證券利息收入及銀行定期存款存息收入增加。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

截至二零一九年十二月三十一日止，本集團之資產淨值為 28,624,000,000 港元（二零一八年：28,722,000,000 港元）。為數 98,000,000 港元之跌幅主要來自年內溢利 305,000,000 港元，被派發之二零一八年末期股息及二零一九年中期股息 365,000,000 港元及向永續資本證券持有人分派 65,000,000 港元所抵銷。

截至二零一九年十二月三十一日止，本集團之銀行及其他借款共為 4,681,000,000 港元（二零一八年：5,035,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	147	3%	1,295	26%
一至二年內	1,261	27%	110	2%
二至五年內	3,086	66%	3,339	66%
五年後	187	4%	291	6%
	<u>4,681</u>	<u>100%</u>	<u>5,035</u>	<u>100%</u>

截至二零一九年十二月三十一日止，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 2,941,000,000 港元（二零一八年：2,161,000,000 港元），佔本集團資產淨值 10.3%（二零一八年：7.5%）。本集團之銀行借款利息主要以浮動息率計息，而本集團之債券則以固定息率計息。本集團將密切監察利率波動風險，並於適當時候採用利率掉期合約對沖至合理水平。

本集團之銀行結存及現金與未動用循環貸款融資載列如下：

	二零一九年十二月三十一日 百萬港元	二零一八年十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	1,740	2,874
未動用循環貸款融資	2,300	2,423
	<u>4,040</u>	<u>5,297</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十分輕微。本集團主要以港元進行其業務，其次使用人民幣、英鎊、新加坡元及馬來西亞令吉。對於以外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時候採用本地貨幣融資及其他金融工具對沖至合理水平。其中，本集團透過本地貨幣融資及遠期外匯合約大幅地減輕英國海外業務投資面對之風險。

## 或然負債

截至二零一九年十二月三十一日止，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 7,155,000,000 港元（二零一八年：8,081,000,000 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

截至二零一九年十二月三十一日止，本集團向合營企業提供之墊款 3,158,000,000 港元（二零一八年：3,635,000,000 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。

截至二零一九年十二月三十一日止，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為 3,728,000,000 港元及 2,947,000,000 港元之投資物業及待出售物業。

## 前景

二零二零年，新型冠狀病毒疫情爆發、社會動盪情況持續、環球經濟持續疲弱，加上第二階段中美貿易談判仍充滿不確定性，為香港經濟、房地產市場和酒店行業蒙上陰霾，無疑將削弱我們的短期經營表現。

住宅物業發展方面，鑒於香港的房屋供應短缺問題持續，加上政府最近放寬樓宇按揭政策，以及下調原本已屬低水平的利率，集團相信本地的房屋需求，特別是首次置業者對小型單位的需求將保持穩定。我們目前將會專注於按時完成現有項目，爭取在二零二零年完成並推出「Upper Gold Coast」系列的第三個項目。該項目毗鄰「The Carmel」，預計將為年輕置業人士提供約 500 個中密度中小型單位。

集團在香港和倫敦擁有多項投資物業，為我們的資產負債表提供堅實的基礎，同時繼續提供可持續及穩定的經常性收入及現金流。我們預計，在經濟低迷的情況下，香港Landmark East項目的續租率及出租率將面臨壓力。儘管集團相信隨著對英國脫歐的擔憂緩解，集團在倫敦的物業將會受惠，出租率和租金有望增長，惟業務前景仍然被疫情所籠罩。我們將致力於提供優質的管理服務，優化租戶群，並透過資產管理措施精簡運作，以進一步提高效率和效益。

在新型冠狀病毒疫情獲得控制，以及全球旅遊恢復正常運作之前，集團的酒店業務將無可避免繼續錄得經營虧損。鑒於集團在酒店物業方面的投資規模相對較少，我們相信疫情對集團整體業績的影響仍然可控。

過去幾年，集團積極強化資產負債表，擴大並使其資金來源和投資組合更多元化。憑藉我們穩健的財務狀況和可持續的經常性收入，我們有信心應對未來的經濟挑戰，並繼續以積極的態度審慎地尋找投資機會。

### 主要風險及不確定因素

本集團之業務、財務狀況或經營業績受到下文載列之許多主要風險及不確定因素影響，並可能有其他風險或不確定性因素，包括本集團並未知曉或本集團目前認為並不重大，但未來可能影響本集團之風險。

## 業務風險

### 物業發展

本集團之大多數資產位於香港，本集團之大多數收入亦來自香港。因此，香港及其物業市場之總體情況、香港之利率變動，以及政治與司法形勢，均可能對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

本集團於其發展物業進行之活動亦受到香港之各種法律及法規影響。發展物業、翻新工程及其他再開發項目均需要政府許可。政府可能不時推出樓市降溫措施，該等措施可能對物業市場造成重大影響，並給本集團之物業銷售表現及財務狀況帶來不利影響。

### 物業投資及服務式公寓業務

倘租金或出租水平下降，或在續約或尋找新租戶方面出現困難，財務表現可能受到重大不利影響。本集團無法保證現有租戶會在租期屆滿後續約或本集團能夠按照相等於或高於當前租金之價格找到新租戶。

## 企業社會責任

### 僱員

二零一九年十二月三十一日，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。

僱員（包括董事）合資格參加本公司之認股權計劃。根據有關計劃，認股權一般可於十年內分期行使。

## 社區

本集團是其經營所在社區的一名傑出成員，對此本集團引以為豪。在這方面，本集團為履行企業社會責任使命推出多項措施，並將繼續尋求創新、富有意義的方式與我們的員工及業務夥伴攜手，為促進所處市場的社區繁榮出一分力。

本集團之二零一九年活動載列如下：

- 購物袋回收計劃
- 利是封回收重用大行動
- 參觀愛護動物協會
- 捐血日
- 探望長者之家
- 小母牛競跑助人
- 東華三院賣旗日
- 奧比斯中秋禮品慈善義賣

## 環境

今年，本集團繼續成為「地球之友」的一員。作為一名地球合作夥伴，我們致力於支持環保及為之作出貢獻，讓工作間走向「綠色」。

## 遵守法律及法規

本集團致力遵守香港特別行政區政府就物業建造、物業銷售、物業管理及僱員等頒發的所有相關規則及規例，亦持有提供服務式公寓服務所需的有關牌照。旗下員工經常接受培訓，以應對所適用法律、規則及規例的改變。

## 與供應商的關係

本集團透過招標程序甄選所有分部之主要供應商或承包商。本集團的內部審核部門定期檢討採購及招標程序，確保所有程序的運作公開及公平。

## 與客戶的關係

對於我們的住宅發展項目，本集團擁有完善的交付手續，以確保交付高質量的產品予買家。

對我們的商業及住宅物業管理，以及服務式公寓管理，本集團定期向客戶取得反饋，以提升服務質素。

## 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。

於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內，本公司一直應用及遵守上市規則附錄 14 所載企業管治守則之原則及全部適用守則條文。

### 審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計原則及慣例。

### 購買、出售或贖回本公司之上市股份

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

### 年報

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二零一九年年報將於香港交易及結算所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.wingtaiproperties.com](http://www.wingtaiproperties.com) 刊登，並於二零二零年四月二十八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，二零二零年三月二十七日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

*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、吳德偉及陳周薇薇

*獨立非執行董事：*

馬世民、楊傑聖、鮑文、鄭海泉及林健鋒