

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)

二零一七年年度業績、 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，截至二零一七年十二月三十一日止年度，集團繼續實現堅韌的增長，股東應佔綜合溢利增加 **73%** 至 **1,982,000,000** 港元，每股盈利為 **1.47** 港元，這主要歸因於出售投資物業的收益。董事會已建議派發末期股息每股 **22.5** 港仙，連同中期股息每股 **4.5** 港仙，全年派發總股息每股 **27.0** 港仙，較二零一六年增加 **50%**。

於二零一七年，香港物業市場穩步增長，住宅及商業地皮與相關物業價格全年持續上漲。一手住宅物業銷售價量齊升，雙雙創下歷史新高。我們順勢而為，隨即加推「何文田山畔」的限量特色單位，並以項目創新高的價格售出。與此同時，我們亦於二零一七年悉數沽清「No.1 加冕臺」及「瑋華」的剩餘單位。

於二零一七年下半年，我們位於九肚山的兩個低密度豪宅項目「濠瀚」及「濠澧」，均已取得預售樓花同意書。「濠瀚」並獲發出佔用許可證，將於二零一八年上半年發售，目前正在積極為銷售部署。

集團秉持長期發展策略，繼續物色機會補充土地儲備，以用於住宅、商業及服務式公寓物業的項目發展及投資。於二零一七年十月，我們成功投得中環核心地段的一幅優質綜合商業用地，藉此擴大及鞏固集團的甲級寫字樓及豪華酒店物業投資組合。此乃市區重建局在香港市中心推行的大型重建工作中的一個重要項目，是我們重塑中環新面貌的絕佳機會。我們將從多方面著手，把我們的可持續發展理念變為實際行動。

與此同時，承接商業物業市場交投活躍的態勢，集團適時出售兩項投資物業，以理想的溢價實現它們的資本價值，為集團策略性地優化市場定位及擴大資產組合提供額外的財務資源。出售總代價及現金流入金額達 5,013,000,000 港元，估計總出售收益約為 1,383,000,000 港元。

集團位於觀塘市中心的旗艦物業 **Landmark East**，為雙子塔式甲級寫字樓。得益於龐大及高質素的租戶群，該寫字樓的出租率高企，租金穩中有升。政府全力打造九龍東，加快其轉型為香港第二個核心商業區，加上當前眾多公司紛紛遷離傳統商業區，令 **Landmark East** 成為國際及本地企業銳意尋找空間擴張及重整業務的首選，支持租賃需求向上。

受惠於區內商業環境改善，集團的服務式公寓投資及管理業務繼續取得令人滿意的表現。位處成都金融中心地帶的全新項目「逸蘭（富力）服務式公寓」，於十月正式啟業。此為集團首個在成都管理的物業，同時亦是集團在上海、吉隆坡、新加坡及香港各地的第十一家管理物業。

集團於二零一七年八月發行永續資本證券，市場對此反應正面，為此，集團把握契機，於二零一七年十一月再次成功發行價值 100,000,000 新加坡元的永續資本證券，令總發行額達至 260,000,000 新加坡元。市場的積極表現彰顯區內投資者對集團的優良信譽充滿信心。

最後，本人謹此機會，感謝各董事會成員帶來的真知灼見、股東及業務夥伴們一如既往的支持，以及集團全體員工的勤懇工作和貢獻。

主席
鄭維志

香港，二零一八年三月二十三日

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」），截至二零一七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 二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
收入	3	1,064.3	1,103.3
銷售成本		(236.5)	(279.1)
毛利		827.8	824.2
其他收益淨額		16.7	30.1
銷售及分銷費用		(45.8)	(45.4)
行政費用		(310.9)	(296.0)
投資物業及金融工具之公平價值變更	4	882.5	709.6
出售投資物業之收益		661.2	-
經營溢利	5	2,031.5	1,222.5
財務費用		(73.1)	(65.1)
財務收入		34.2	22.0
應佔合營企業業績		101.5	80.0
應佔聯營公司業績		6.9	1.0
除稅前溢利		2,101.0	1,260.4
稅項	6	(98.6)	(111.2)
本年度溢利		2,002.4	1,149.2
應佔本年度溢利：			
本公司股東		1,981.9	1,146.5
永續資本證券持有人		18.4	-
非控股權益		2.1	2.7
		2,002.4	1,149.2
本公司股東應佔之每股盈利	7		
— 基本		1.47 港元	0.85 港元
— 攤薄		1.47 港元	0.85 港元

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元
本年度溢利	2,002.4	1,149.2
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	70.6	(91.3)
出售一間合營企業時變現至損益之匯兌虧損	-	15.3
出售一間附屬公司時變現至損益之匯兌虧損	2.4	-
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益淨額	157.3	14.4
淨投資對沖之虧損淨額	(4.2)	(15.6)
現金流量對沖之收益淨額		
－ 公平價值收益	23.7	84.9
－ 結算時之變現	-	2.9
應佔一間合營企業之其他全面收益	1.9	(4.4)
	251.7	6.2
扣除稅項後年內其他全面收益	251.7	6.2
本年度全面收益總額	2,254.1	1,155.4
應佔本年度全面收益總額：		
本公司股東	2,233.6	1,152.7
永續資本證券持有人	18.4	-
非控股權益	2.1	2.7
	2,254.1	1,155.4

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		19,317.1	21,972.1
其他物業、廠房及設備		78.7	55.0
於合營企業之投資		661.7	562.4
合營企業貸款		6,070.7	1,775.7
於聯營公司之投資		14.7	5.4
聯營公司貸款		14.7	14.8
按金及貸款應收款項		-	0.3
可供出售金融資產		529.9	372.6
遞延稅項資產		13.4	8.1
衍生金融工具		49.3	13.5
		<u>26,750.2</u>	<u>24,779.9</u>
流動資產			
待出售物業	9	3,856.2	3,489.7
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	2,102.7	813.1
衍生金融工具		0.5	9.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項		-	0.9
可收回稅項		0.6	0.5
銀行結存及現金		654.2	1,682.8
		<u>6,614.2</u>	<u>5,996.2</u>
資產列為待售資產	12	2,131.7	-
		<u>8,745.9</u>	<u>5,996.2</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	912.3	633.5
衍生金融工具		25.2	18.3
應付稅項		43.3	30.6
銀行及其他借款		1,401.5	477.1
		<u>2,382.3</u>	<u>1,159.5</u>
與資產列為待售資產直接相關之負債	12	39.3	-
		<u>2,421.6</u>	<u>1,159.5</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	4,782.6	4,707.7
其他長期負債	57.7	62.7
衍生金融工具	101.4	207.9
遞延稅項負債	322.9	326.2
	<u>5,264.6</u>	<u>5,304.5</u>
資產淨值	<u>27,809.9</u>	<u>24,312.1</u>
權益		
股東資金		
股本	673.1	671.7
儲備	25,616.8	23,636.9
	<u>26,289.9</u>	<u>24,308.6</u>
永續資本證券	1,514.5	-
非控股權益	5.5	3.5
	<u>27,809.9</u>	<u>24,312.1</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) 於二零一七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、修訂本及對準則之改進

香港會計準則第 7 號的修訂	現金流量表
香港會計準則第 12 號的修訂	所得稅
香港財務報告準則第 12 號的修訂	其他實體的權益披露

採納上述新訂或經修訂準則、修訂本及對準則之改進並未對本集團當前及過往年度之財務報表造成任何重大影響。

(b) 於二零一七年尚未生效且本集團並無提早採納之新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則之改進

以下已頒佈之新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則之改進於截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效：

		於該日或之後開始 之年度期間生效
香港會計準則第 40 號的修訂	投資物業之轉讓	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 2 號的修訂	以股份為基礎之支付交易的分類及計量	二零一八年一月一日
年度改進	二零一四年至二零一六年週期的年度改進	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 15 號	客戶合同收益	二零一八年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
年度改進	二零一五年至二零一七年週期的年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第 16 號	租賃	二零一九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日

2. 主要會計政策（續）

(b) 於二零一七年尚未生效且本集團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（續）

本集團正評估該等新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則之改進之影響。根據初步評估，對綜合財務報表之影響如下：

香港財務報告準則第 9 號 – 金融工具

香港財務報告準則第 9 號處理金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，引進對沖會計處理之新規則及金融資產之新減值模型。香港財務報告準則第 9 號將取代香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」。香港財務報告準則第 9 號有兩個計量分類：攤銷成本及公平價值。全部股本工具均以公平價值計量。倘若實體持有債務工具以收取合約現金流量，而相關現金流量指本金及利息，則會按攤銷成本計量債務工具。實施香港財務報告準則第 9 號預計會影響可供出售金融資產之分類及後續計量。

香港財務報告準則第 15 號 – 客戶合同收益

香港財務報告準則第 15 號將取代香港會計準則第 18 號收入（用於產品及服務合約）及香港會計準則第 11 號建築合約（用於建築合約）。根據香港財務報告準則第 15 號，收入在產品或服務之控制權轉讓予客戶時確認。就採納而言，本集團預計採納修正式追溯法，即採納新準則之影響將調整至於二零一八年一月一日之留存收益。

管理層已評估應用新準則對綜合財務報表之影響，並預計實施香港財務報告準則第 15 號將會影響收入確認之時間、銷售合同之重要財務組成部份之會計處理及取得銷售合同所產生費用之資本化。

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：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	139.5	213.2
租金收入及物業管理收入	902.8	867.9
可供出售金融資產之股息收入	22.0	22.2
	<u>1,064.3</u>	<u>1,103.3</u>

經營分部以有關本集團組成部分之內部報告基準識別，而有關內部報告乃由執行董事定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

3. 收入及分部資料（續）

分部資料按本集團之經營分部分析，即 (i) 物業發展；(ii) 物業投資及管理；(iii) 服務式公寓投資及管理及 (iv) 其他。其他主要指投資活動及包括中央管理及行政職能之企業活動。

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式公寓 投資及管理 百萬港元	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
收入						
外部銷售	139.5	775.5	127.3	22.0	-	1,064.3
分部之間銷售	-	9.8	0.1	-	(9.9)	-
總額	139.5	785.3	127.4	22.0	(9.9)	1,064.3
業績						
投資物業及金融工具之公平 價值變更及出售投資物業 之收益前之溢利／（虧損）	(65.7)	548.0	32.6	(27.1)	-	487.8
投資物業及金融工具之公平 價值變更	-	827.7	11.6	43.2	-	882.5
出售投資物業之收益	-	661.2	-	-	-	661.2
經營溢利／（虧損）	(65.7)	2,036.9	44.2	16.1	-	2,031.5
財務費用	-	(64.4)	(9.9)	(38.5)	39.7	(73.1)
財務收入	-	0.3	6.0	67.6	(39.7)	34.2
應佔合營企業業績	110.1	4.4	(13.0)	-	-	101.5
應佔聯營公司業績	(0.2)	7.1	-	-	-	6.9
除稅前溢利	44.2	1,984.3	27.3	45.2	-	2,101.0
稅項	-	-	-	-	-	(98.6)
本年度溢利	-	-	-	-	-	2,002.4
其他項目						
折舊及攤銷	-	2.1	0.1	2.8	-	5.0
出售其他物業、廠房及設備之 虧損	-	0.1	-	-	-	0.1

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
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
收入						
外部銷售	213.2	737.2	130.7	22.2	-	1,103.3
分部之間銷售	-	8.5	0.6	-	(9.1)	-
總額	213.2	745.7	131.3	22.2	(9.1)	1,103.3
業績						
投資物業及金融工具之公平 價值變更及出售一間合營企 業之收益前之溢利／（虧損）	(26.0)	521.4	23.0	(40.7)	-	477.7
投資物業及金融工具之公平 價值變更	(9.5)	733.0	(24.7)	10.8	-	709.6
出售一間合營企業之收益	-	35.2	-	-	-	35.2
經營溢利／（虧損）	(35.5)	1,289.6	(1.7)	(29.9)	-	1,222.5
財務費用	-	(57.2)	(12.1)	(32.0)	36.2	(65.1)
財務收入	-	2.4	6.1	49.7	(36.2)	22.0
應佔合營企業業績	85.8	(10.5)	4.7	-	-	80.0
應佔聯營公司業績	0.4	0.6	-	-	-	1.0
除稅前溢利／（虧損）	50.7	1,224.9	(3.0)	(12.2)	-	1,260.4
稅項						(111.2)
本年度溢利						1,149.2
其他項目						
折舊及攤銷	-	1.7	0.1	2.4	-	4.2
出售其他物業、廠房及設備之 收益	-	-	-	(0.5)	-	(0.5)

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）

於二零一七年及二零一六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
於二零一七年十二月三十一日					
資產					
分部資產（附註 a）	4,044.6	21,897.3	1,623.5	1,105.1	28,670.5
於合營企業之投資及合營企業貸款	6,380.1	226.9	125.4	-	6,732.4
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	5.9	23.5	-	-	29.4
	<u>10,430.6</u>	<u>22,147.7</u>	<u>1,748.9</u>	<u>1,105.1</u>	<u>35,432.3</u>
其他資產					63.8
綜合資產總值					<u>35,496.1</u>
負債					
分部負債（附註 b）	(610.4)	(280.6)	(22.2)	(96.1)	(1,009.3)
其他負債					(6,676.9)
綜合負債總值					<u>(7,686.2)</u>
非流動資產的添置（附註 d）	<u>-</u>	<u>37.9</u>	<u>8.7</u>	<u>28.6</u>	<u>75.2</u>
於二零一六年十二月三十一日					
資產					
分部資產（附註 a）	4,312.2	20,631.7	1,603.8	1,838.8	28,386.5
於合營企業之投資及合營企業貸款	2,030.3	193.0	114.8	-	2,338.1
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	5.7	14.5	-	-	20.2
	<u>6,348.2</u>	<u>20,839.2</u>	<u>1,718.6</u>	<u>1,838.8</u>	<u>30,744.8</u>
其他資產					31.3
綜合資產總值					<u>30,776.1</u>
負債					
分部負債（附註 b）	(323.2)	(259.9)	(21.0)	(92.1)	(696.2)
其他負債					(5,767.8)
綜合負債總值					<u>(6,464.0)</u>
非流動資產的添置（附註 d）	<u>-</u>	<u>5.3</u>	<u>3.0</u>	<u>2.7</u>	<u>11.0</u>

3. 收入及分部資料（續）

附註：

- (a) 分部資產主要包括投資物業、其他物業、廠房及設備、可供出售金融資產、按金及貸款應收款項、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。
- (b) 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。
- (c) 非流動資產包括投資物業及其他物業、廠房及設備。
- (d) 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」）。

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	
	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
香港	991.8	1,024.1
中國	24.0	21.5
英國	23.5	30.5
新加坡	22.2	24.0
其他	2.8	3.2
	<u>1,064.3</u>	<u>1,103.3</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。

	資產總值		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 二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元	於十二月三十一日 二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
香港	33,046.6	28,612.1	17,955.1	20,684.3	65.7	10.6
英國	1,194.1	1,110.4	909.3	835.2	9.2	0.4
中國	583.9	551.3	531.4	507.6	0.3	-
新加坡	544.0	384.6	-	-	-	-
其他	127.5	117.7	-	-	-	-
	<u>35,496.1</u>	<u>30,776.1</u>	<u>19,395.8</u>	<u>22,027.1</u>	<u>75.2</u>	<u>11.0</u>

4. 投資物業及金融工具之公平價值變更

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
投資物業公平價值變更	834.1	716.0
金融工具公平價值變更淨額		
— 衍生金融工具公平價值收益／（虧損）淨額	45.2	(17.2)
— 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	3.2	10.8
	48.4	(6.4)
	882.5	709.6

5. 經營溢利

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 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）	256.0	241.3
退休福利成本	8.8	10.6
員工成本總額（附註）	264.8	251.9
以股份為基礎之補償開支（附註）	12.0	11.1
核數師酬金		
— 核數服務	4.5	5.1
— 非核數服務	2.0	1.0
計入銷售成本之物業成本	40.1	89.9
其他物業、廠房及設備之折舊	5.0	4.2
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	165.9	161.3
出售投資物業之收益	(661.2)	-
出售一間合營企業之收益	-	(35.2)
出售一間附屬公司之收益	(3.1)	-
投資物業租金收入總額	(869.6)	(831.3)
出售其他物業、廠房及設備之虧損／（收益）	0.1	(0.5)

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%（二零一六年：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：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
本期稅項		
— 本年度溢利之本期稅項	91.0	71.0
— 於過往年度撥備不足／（超額撥備）	1.9	(0.4)
	<u>92.9</u>	<u>70.6</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	7.9	24.7
— 稅項折舊之暫時差異	1.2	14.4
— 確認稅項虧損	(4.8)	(1.9)
— 其他暫時差異	(0.1)	3.4
— 於過往年度撥備不足	1.5	-
	<u>5.7</u>	<u>40.6</u>
所得稅開支	<u>98.6</u>	<u>111.2</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。

	二零一七年	二零一六年
本公司股東應佔溢利 （以百萬港元列示）	<u>1,981.9</u>	<u>1,146.5</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,346,045,138</u>	<u>1,342,840,996</u>
每股基本盈利	<u>1.47 港元</u>	<u>0.85 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。

	二零一七年	二零一六年
本公司股東應佔溢利 （以百萬港元列示）	1,981.9	1,146.5
已發行普通股加權平均數	1,346,045,138	1,342,840,996
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	2,879,017	5,523,352
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,348,924,155	1,348,364,348
每股攤薄盈利	1.47 港元	0.85 港元

8. 股息

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
於二零一七年十月六日派發中期股息每股普通股 4.5 港仙 （二零一六年：4.2 港仙）	60.6	56.4
建議末期股息每股普通股 22.5 港仙（二零一六年：13.8 港仙）	303.6	185.4
	364.2	241.8

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. 待出售物業

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
持作出售之發展中物業	3,848.4	3,426.9
已落成物業	7.8	62.8
	<u>3,856.2</u>	<u>3,489.7</u>

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
應收貨款	55.2	71.3
遞延應收租金	10.7	11.3
應收合營企業款項及合營企業貸款	76.4	648.3
其他應收款項、按金及預付款項	71.5	82.2
來自出售投資物業之應收所得款項	1,888.9	-
	<u>2,102.7</u>	<u>813.1</u>

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：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
0 至 30 天	48.0	65.9
31 至 90 天	4.1	3.7
90 天以上	3.1	1.7
	<u>55.2</u>	<u>71.3</u>

11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
應付貨款	21.3	8.2
已收物業銷售按金	-	3.5
已收租金按金	185.5	184.2
應付工程費用	100.8	75.3
應付合營企業款項	442.7	185.3
出售一個合營企業及附屬公司產生之其他成本之撥備	8.6	20.2
其他應付賬款及應計費用	153.4	156.8
	<u>912.3</u>	<u>633.5</u>

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：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
0 至 30 天	11.3	7.1
31 至 90 天	9.5	0.6
90 天以上	0.5	0.5
	<u>21.3</u>	<u>8.2</u>

12. 資產列為待售資產／與資產列為待售資產直接相關之負債

於二零一七年十二月三十一日，下列有關於出售附屬公司之資產及負債被重新分類為持作待售：

	二零一七年 百萬港元
資產列為待售資產	
投資物業	2,125.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	1.5
銀行結存及現金	5.2
	<u>2,131.7</u>
與資產列為待售資產直接相關之負債	
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(18.8)
應付稅項	(0.3)
遞延稅項負債	(20.2)
	<u>(39.3)</u>

12. 資產列為待售資產／與資產列為待售資產直接相關之負債（續）

年度結束後，於二零一八年一月三十一日，本集團之附屬公司 WTP Investment (Hong Kong) Limited 就出售其全資附屬公司 Allied Effort Limited 及其附屬公司永錠有限公司(持有 W Square 全部權益) 訂立協議，估計代價為 2,850,000,000 港元。出售預計於二零一八年六月底前完成。

13. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零一七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二零一七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

董事建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股 22.5 港仙（二零一六年：13.8 港仙）。倘計及於二零一七年十月六日已派發之中期股息每股 4.5 港仙（二零一六年：4.2 港仙），截至二零一七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（二零一六年：18.0 港仙）。待相關決議案於應屆股東週年大會（訂於二零一八年六月六日舉行）上獲得通過後，末期股息將於二零一八年六月二十七日當日或前後派發予於二零一八年六月十二日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一八年六月十二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 22 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應屆股東週年大會及於大會上投票，本公司將於二零一八年五月三十一日至二零一八年六月一日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席應屆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二零一八年五月三十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 22 樓。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 1,064,000,000 港元，而二零一六年為 1,103,000,000 港元。本年度綜合溢利為 2,002,000,000 港元，較二零一六年的 1,149,000,000 港元增加 853,000,000 港元。溢利增加主要由於二零一七年出售香港投資物業獲得收益 661,000,000 港元，及投資物業及金融工具之公平價值收益 883,000,000 港元高於二零一六年的 710,000,000 港元。

股東應佔綜合溢利為 1,982,000,000 港元，較二零一六年之 1,147,000,000 港元上升 835,000,000 港元。

股東應佔每股盈利為 1.47 港元，而二零一六年為 0.85 港元。

物業發展

二零一七年，物業發展分部之收入為 140,000,000 港元，而二零一六年為 213,000,000 港元。該分部之除稅前溢利為 44,000,000 港元，而二零一六年為 51,000,000 港元。

全資擁有項目

二零一七年，「No.1 加冕臺」和「瑋華」的所有剩餘住宅單位已悉數售出。

位於筲箕灣之優質海景住宅用地，其總樓面面積約為 46,000 平方呎。該項目於二零一七年七月取得預售樓花同意書。上蓋建築工程正在進行中，該項目預期於二零一八年竣工。該物業預計將於二零一九年完成全面配套設施並開始出租。

位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地，新近正式命名為「The Carmel」，其總樓面面積約為 159,000 平方呎。上蓋建築工程已經開展，該項目預期於二零一九年竣工。

位於屯門掃管笏路之中等密度住宅用地，其總樓面面積約為 264,000 平方呎。地基工程及地盤平整工程正在進行中，該項目預期於二零二一年竣工。

多數股權項目

本集團擁有位於屯門大欖青山公路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。土地勘測工程已經完成，該項目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。截至二零一七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」累計已售出共約 99% 之住宅單位。

本集團擁有紅磡項目「何文田山畔」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。於二零一七年，售出約 5% 之住宅單位。截至二零一七年十二月三十一日止，項目共約 97% 之住宅單位已累計售出。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。

本集團在沙田九肚擁有兩個低密度住宅項目「澗瀾」及「澗豐」，持有當中各 35% 之權益，總樓面面積合共約為 460,000 平方呎。「澗瀾」及「澗豐」分別已於二零一七年七月及二零一八年三月獲發佔用許可證；而兩個項目亦分別於二零一七年九月及十一月取得預售樓花同意書。「澗瀾」及「澗豐」預期於二零一八年竣工。本集團擔任該兩個項目之聯席項目經理及總銷售與市場推廣經理。

於二零一七年十月，本集團牽頭的一家合營企業，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。有關地皮位處中環的金融核心地帶，將發展成為一幢甲級寫字樓、一間酒店、零售舖位及公共休憩綠化帶的綜合商業項目，提供總樓面面積高達 433,500 平方呎。本集團擔任該項目之總項目經理及總租賃經理。該項目目前正處於規劃階段。

物業投資及管理

二零一七年，物業投資及管理分部之收入為 776,000,000 港元，較二零一六年之 737,000,000 港元上升 39,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 1,984,000,000 港元，而二零一六年為 1,225,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更，於二零一七年出售投資物業所得之一次性收益 661,000,000 港元，以及於二零一六年出售一間合營企業所得之一次性收益，該分部於二零一七年之除稅前溢利為 489,000,000 港元，較二零一六年之 457,000,000 港元增長 32,000,000 港元，這主要受惠於租金持續上揚。

位於香港的全資擁有物業

於二零一七年十二月三十一日，繼出售永南貨倉大廈以後，本集團之投資物業組合包括佔地 1,500,000 平方呎之甲級寫字樓，以及佔地 200,000 平方呎之工業物業，總市場公平價值約為 18,400,000,000 港元。

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。於二零一七年十二月三十一日，該物業之出租率約為 99%。就二零一七年已獲續約之租約而言，平均租金上調幅度約為 7%。

瑞興中心為坐落九龍灣之工業物業，總樓面面積約為 187,000 平方呎。於二零一七年十二月三十一日，該物業之出租率約為 93%。

出售位於香港的全資擁有物業

於二零一七年十二月，本集團以約 2,163,000,000 港元之價格（扣除佣金後）出售永南貨倉大廈的全部權益。該大廈位於荃灣區的工業物業，總樓面面積約為 497,000 平方呎。按歷史成本計算之總收益為 1,679,000,000 港元，包括已實現的累計公平價值收益 1,020,000,000 港元及計入二零一七年綜合收益表的出售收益 659,000,000 港元。末期所得款項預期於二零一八年三月內收取。

是個年度結束後，於二零一八年一月，本集團以約 2,850,000,000 港元之價格出售 **W Square** 的全部權益。**W Square** 位於灣仔，提供總樓面面積約 129,000 平方呎之辦公室及零售舖位。按歷史成本計算之總收益為 1,965,000,000 港元，包括已實現的累計公平價值收益 1,241,000,000 港元及有待最終調整並將會計入二零一八年綜合收益表之出售收益 724,000,000 港元。此次出售預期於二零一八年六月底前完成。

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。

於二零一七年十二月三十一日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 75%。

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 25% 之權益。該物業擁有室內淨面積約為 186,000 平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。於二零一七年十二月三十一日，該物業已全面租出。

本集團擁有一幢位於倫敦 **Cavendish Square** 之商業物業 33%之權益。該物業擁有室內淨面積約為 11,000 平方呎之甲級寫字樓。該物業現時空置，正進行翻修及擴建工程，預期於二零一八年上半年竣工。

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 個單位，總樓面面積約為 6,200 平方米。於二零一七年十二月三十一日，約 91%的單位經已租出。

服務式公寓投資及管理

二零一七年，服務式公寓投資及管理分部之收入為 127,000,000 港元，而二零一六年則為 131,000,000 港元。該分部於二零一七年之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 27,000,000 港元，而二零一六年則虧損 3,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更，該分部於二零一七年之除稅前溢利為 26,000,000 港元，較二零一六年之 13,000,000 港元增長 13,000,000 港元。

香港 **Lanson Place Hotel** 之出租率有所上升，平均租金保持穩定。

本集團擁有吉隆坡 **Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences** 之 50%權益，其出租率及平均租金均保持穩定。

Lanson Place 目前管理九個第三方服務式公寓項目，其中五個位於上海，其餘的服務式公寓項目位於香港、新加坡、吉隆坡及成都。**Lanson Place** 的全新項目「逸蘭（富力）服務式公寓」坐落成都驪馬市金融中心地帶，已於二零一七年十月正式啟業。

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。在上海，「盧灣服務式公寓－逸蘭管理」於二零一七年十一月榮獲 2017 Business Traveller China Travel Awards 之「中國最佳新服務式公寓」獎，而「露香園服務式公寓－逸蘭管理」於二零一七年四月獲第十二屆中國酒店星光獎頒發「中國最佳酒店式公寓」獎。在吉隆坡，**Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences** 於二零一七年六月在 World Travel Awards 2017 中摘下「馬來西亞最佳服務式公寓」大獎，並獲 TripAdvisor 選為「2017 Travelers' Choice」；至於 **Ambassador Row Hotel Suites by Lanson Place**，則於二零一七年五月在 Kuala Lumpur Mayor's Tourism Awards 2017 中勇奪「四星級酒店組別」的「金獎」。同時，在香港，**Lanson Place Hotel** 於二零一七年三月在亞洲卓越大獎 2017 評選中，榮獲「亞洲最卓越小型豪華酒店」的殊榮。

其他業務

其他業務分部代表投資活動及包括中央管理及行政職能之未分配企業支出。二零一七年之分部收入為 22,000,000 港元，與二零一六年的水平相若。二零一七年，該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 45,000,000 港元，而二零一六年則虧損 12,000,000 港元。倘不計入金融工具之公平價值變更及二零一六年之按金及貸款應收款項撇銷，二零一七年該分部之除稅前溢利為 2,000,000 港元，較二零一六年虧損之 11,000,000 港元增長 13,000,000 港元，主要歸因於年內定期存款之銀行利息收益上升。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資產淨值為 27,810,000,000 港元（二零一六年：24,312,000,000 港元）。為數 3,498,000,000 港元之增幅主要來自年內溢利 2,002,000,000 港元、發行 4.35% 優先擔保永續資本證券 1,496,000,000 港元，以及重估可供出售金融資產產生之公平價值收益 157,000,000 港元，被派發之二零一六年末期股息及二零一七年年中期股息 246,000,000 港元所抵銷。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款共為 6,184,000,000 港元（二零一六年：5,185,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	1,402	23%	477	9%
一至二年內	1,134	18%	712	14%
二至五年內	2,776	45%	1,725	33%
五年後	872	14%	2,271	44%
	<u>6,184</u>	<u>100%</u>	<u>5,185</u>	<u>100%</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團之借款淨額（即銀行及其他借款總額減銀行結存及現金）為 5,530,000,000 港元（二零一六年：3,502,000,000 港元），佔本集團資產淨值 19.9%（二零一六年：14.4%）。集團於二零一七年之負債比率上升，主要由於年內需要支付一個合營企業的購地款項，導致銀行借款增加以及銀行結存及現金減少。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：

	二零一七年 十二月三十一日 百萬港元	二零一六年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	654	1,683
未動用循環貸款融資	976	2,193
	<u>1,630</u>	<u>3,876</u>

截至二零一七年十二月三十一日，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」），並於新加坡證券交易所有限公司上市，其主要特點如下：

- 首三年不可贖回；
- 派發率於第十年年末重置，並於之後每十年按當時十年期新加坡元掉期利率加上初始信用利差重置；及
- 第十年年末利差上升 1%

該證券於本集團之綜合財務報表內列賬為權益。

外幣

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

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團因本公司就若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債 5,223,000,000 港元（二零一六年：2,497,000,000 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

於二零一七年十二月三十一日，本集團向合營企業提供之墊款 5,285,000,000 港元（二零一六年：1,171,000,000 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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為 3,844,000,000 港元、3,848,000,000 港元及 365,000,000 港元之投資物業、待出售物業及可供出售金融資產。

前景

香港經濟於二零一七年穩步增長。邁進二零一八年，除非出現難以預料的環球政治及經濟變化，包括可能掀起的貿易戰，在香港出口改善、零售市道轉好、訪港旅客回升，以及大灣區發展加速珠三角城市與香港的經濟更緊密聯繫等等因素支持下，將帶動本地經濟持續增長。

香港地產市場已在若干程度上消化美國進一步加息的可能性，在供應短缺令強勁積壓的置業需求未能消化，以及銀行銀根充裕的情況下，我們預期樓市應能維持在當前水平。

住宅物業方面，我們將集中為「濠瀚」、「濠豐」及「The Carmel」三個新盤做好銷售部署。

至於項目發展，我們正密鑼緊鼓籌備中環結志街／嘉咸街綜合發展項目的總體規劃工作。對於在香港及倫敦市中心的投資物業，我們會繼續發展和提升投資組合，力求體現這等優質資產的最大租賃及資本價值。

在香港，九龍東持續開拓發展成為新的核心商業區，Landmark East 在此穩踞市場領先地位，預期將可維持穩定的租金水平及出租率，成為集團持續而強勁的經常性收入來源。

於二零一八年上半年，我們將收取出售兩項投資物業所得之款項。我們的財務狀況穩健，將積極、選擇性地在住宅、商業及／或服務式公寓等領域進一步尋找擴張機會，擴充土地儲備，壯大投資組合。

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘有約 510 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，為促進社區繁榮出一分力。

本集團之二零一七年活動載列如下：

- 利是封回收重用大行動
- 眼鏡回收
- 愛不同駐場藝術展
- 捐血日
- 探望長者之家
- 二零一七年二手書包徵集計劃
- 「好。鞋子」回收計劃
- 小母牛競跑助人 2017

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、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。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，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二零一七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

截至二零一七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二零一七年年報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，並於二零一八年四月二十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，二零一八年三月二十三日

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、方鏗、楊傑聖、鮑文及鄭海泉