

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)

二零一八年年度業績、 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，截至二零一八年十二月三十一日止年度，集團業績表現穩健，股東應佔綜合溢利為 1,312,000,000 港元，每股盈利為 0.97 港元。董事會已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，全年派發總股息每股 27.0 港仙，與二零一七年相同。

對集團而言，二零一八年是豐盛多彩的一年。在住宅發展方面，我們一連推出兩個坐落九肚山的全新低密度豪宅項目「濠瀚」及「濠豐」。項目分別以南法情調及意式現代風為主題作靈感設計，贏得市場好評連連，對我們堅持專注品質、精雕細塑每個空間的理念，予以十足肯定。其各別的洋房及特色分層單位，更為樓盤售價雙雙創下新高。於二零一八年，約 25% 的售出單位已交付予買家，並在是個財政年度確認相關收入及溢利；而其餘的 75% 預期將於二零一九年交付以後一併入賬。

於二零一九年一月，我們窺準利好機遇，順勢把位於屯門青山道的低密度洋房及分層單位發展項目「The Carmel」推出市場進行預售，締造空前銷售佳績，分層單位差不多悉數售出。項目預期於二零二零年或以前竣工，屆時所有預售單位將適時交付，相關收入及溢利也將同時於當期入賬。

至於投資物業，我們不失時機地部署能配合集團發展方向及主要門戶市場定位的舉措，策略性地優化和擴張旗下資產組合。集團緊貼市場動向，果斷抓緊機會出售於香港的兩項投資物業 W Square 及永南貨倉大廈，以理想溢價實現了它們的資本價值。

兩宗交易皆於二零一八年上半年度圓滿完成，帶來現金流入超逾 5,000,000,000 港元，進一步增強我們的財務實力，提升財務靈活性，為往後的業務擴張作好充分準備。二零一八年十二月，隨著完成有關 30 Gresham Street 的收購，我們在倫敦的投資物業陣容得以進一步擴大。該幢位於倫敦金融中心地帶的優質甲級寫字樓，目前已全面租出，是我們在倫敦市中心的第六項商業物業。

年內，集團於香港及倫敦市中心的高端甲級寫字樓投資組合，其出租率及租戶質量始終保持高位。在香港，我們於中環的傳統核心商業區及九龍東新冒起的第二個核心商業區均奠下據點，進佔有利市場位置。

隨著眾多租戶紛紛遷離傳統商業區，加上整固辦公資源以滿足擴張訴求，九龍東一直是企業銳意重整業務及尋找空間擴張的首選。集團位於觀塘市中心的旗艦物業 **Landmark East**，為大面積的高規格雙子塔式甲級寫字樓。得益於現有租戶以及新增客戶群尋求更寬廣空間帶來的強勁需求，該物業的出租率持續高企，租金收入堅穩。

此外，我們正按計劃如期推展中環結志街／嘉咸街綜合商業用地的總體規劃工作，預期將於不日完成。繼後，相關的地基工程及地盤平整工程即會隨之展開。該地皮計劃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空間帶的大型綜合發展項目。

在服務式公寓領域，集團旗下服務式公寓投資及管理品牌 **Lanson Place** 的業務表現不斷提升，其中尤以香港的 **Lanson Place Hotel** 為然。二零一八年，集團進軍澳洲市場，簽訂了一份為期十年的管理合約，於墨爾本核心商業區營運全新高端服務式公寓項目，預期於二零二二年竣工。這標誌著 **Lanson Place** 在亞太地區的第十二個管理項目。

本人謹藉此機會，感謝各董事會成員時刻給集團帶來真知灼見及廣博經驗，同時向所有業務夥伴、同事和相關持份者多年來堅定不移的支持，致以衷心謝意。

主席
鄭維志

香港，二零一九年三月二十七日

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」），截至二零一八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	
		二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入	3	884.7	1,064.3
銷售成本		(175.3)	(236.5)
毛利		709.4	827.8
其他收益淨額		14.0	13.6
銷售及分銷費用		(33.9)	(45.8)
行政費用		(312.8)	(310.9)
公平價值變更			
— 投資物業		348.4	834.1
— 金融工具	4	(94.9)	48.4
		253.5	882.5
出售投資物業之收益		-	661.2
出售附屬公司之收益	12	693.3	3.1
經營溢利	5	1,323.5	2,031.5
財務費用		(58.4)	(73.1)
財務收入		46.4	34.2
應佔合營企業業績		115.6	101.5
應佔聯營公司業績		5.2	6.9
除稅前溢利		1,432.3	2,101.0
稅項	6	(52.8)	(98.6)
本年度溢利		1,379.5	2,002.4
應佔本年度溢利:			
本公司股東		1,312.4	1,981.9
永續資本證券持有人		65.7	18.4
非控股權益		1.4	2.1
		1,379.5	2,002.4
本公司股東應佔之每股盈利	7		
— 基本		0.97 港元	1.47 港元
— 攤薄		0.97 港元	1.47 港元

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
本年度溢利	1,379.5	2,002.4
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	(43.6)	70.6
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
淨投資對沖之收益／（虧損）淨額		
－ 公平價值收益／（虧損）	5.4	(4.2)
－ 結算時之變現	0.5	-
現金流量對沖之收益淨額		
－ 公平價值收益	7.0	23.7
應佔一間合營企業之其他全面收益	2.0	1.9
扣除稅項後年內其他全面收益	(28.7)	251.7
本年度全面收益總額	1,350.8	2,254.1
應佔本年度全面收益總額：		
本公司股東	1,283.7	2,233.6
永續資本證券持有人	65.7	18.4
非控股權益	1.4	2.1
本年度全面收益總額	1,350.8	2,254.1

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		20,459.4	19,317.1
其他物業、廠房及設備		74.1	78.7
於合營企業之投資		1,920.7	661.7
合營企業貸款		3,835.7	6,070.7
於聯營公司之投資		16.0	14.7
聯營公司貸款		22.4	14.7
按攤銷成本記賬之金融投資		335.5	-
按公平價值透過損益記賬之金融投資		553.8	-
可供出售金融資產		-	529.9
遞延稅項資產		20.9	13.4
衍生金融工具		49.5	49.3
		<u>27,288.0</u>	<u>26,750.2</u>
流動資產			
待出售物業	9	4,006.4	3,856.2
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	918.3	2,102.7
按攤銷成本記賬之金融投資		248.3	-
按公平價值透過損益記賬之金融投資		84.7	-
衍生金融工具		5.3	0.5
可收回稅項		3.1	0.6
銀行結存及現金		2,873.6	654.2
		<u>8,139.7</u>	<u>6,614.2</u>
資產列為待售資產	12	-	2,131.7
		<u>8,139.7</u>	<u>8,745.9</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	1,154.6	912.3
衍生金融工具		21.8	25.2
應付稅項		3.7	43.3
銀行及其他借款		1,295.3	1,401.5
		<u>2,475.4</u>	<u>2,382.3</u>
與資產列為待售資產直接相關之負債	12	-	39.3
		<u>2,475.4</u>	<u>2,421.6</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,739.2	4,782.6
其他長期負債	48.7	57.7
衍生金融工具	107.2	101.4
遞延稅項負債	335.3	322.9
	<u>4,230.4</u>	<u>5,264.6</u>
資產淨值	<u>28,721.9</u>	<u>27,809.9</u>
權益		
股東資金		
股本	674.6	673.1
儲備	26,526.7	25,616.8
	<u>27,201.3</u>	<u>26,289.9</u>
永續資本證券	1,513.9	1,514.5
非控股權益	6.7	5.5
	<u>28,721.9</u>	<u>27,809.9</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) 於二零一八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 40 號的修訂	投資物業之轉讓
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
香港財務報告準則第 15 號的修訂	釐清香港財務報告準則第 15 號客戶合同收益
年度改進	二零一四年至二零一六年週期的年度改進
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	客戶合同收益
香港（國際財務報告詮釋委員會）	外幣交易及預付代價
— 詮釋第 22 號	

除香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號外，採納上述香港財務報告準則之其他新訂或經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進並未對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 9 號及香港財務報告準則第 15 號，其累計影響已於二零一八年一月一日之期初保留溢利結餘中確認，而比較數字未予重列。

採納香港財務報告準則第 9 號之影響

香港財務報告準則第 9 號取代香港會計準則第 39 號有關金融投資及其他金融資產及金融負債之確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融投資及其他金融資產減值以及對沖會計處理之條文。香港財務報告準則第 9 號會影響房地產投資信託及其他金融投資之分類。

2. 主要會計政策（續）

(a) 於二零一八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（續）

採納香港財務報告準則第 9 號之影響（續）

於採納香港財務報告準則第 9 號後，於二零一八年一月一日之公平價值為 529,900,000 港元之房地產投資信託及其他金融投資由可供出售金融資產重新分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資。該等投資並不符合香港財務報告準則第 9 號標準之按攤銷成本分類，此乃由於其現金流量並非純粹作為本金及利息之付款。相關公平價值收益 310,300,000 港元於二零一八年一月一日由投資重估儲備轉移至保留溢利。截至二零一八年十二月三十一日止年度，與該等投資有關之公平價值虧損 99,500,000 港元（原應自綜合全面收益表中扣除）已於綜合收益表內確認。

採納香港財務報告準則第 15 號之影響

香港財務報告準則第 15 號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。

採納香港財務報告準則第 15 號對二零一八年一月一日之期初綜合資產負債表並無影響。截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據香港財務報告準則第 15 號確認之應佔合營企業業績為 115,600,000 港元，較採納香港會計準則第 18 號為 265,200,000 港元，減少 149,600,000 港元。

下表列示就各個別項目確認之調整，不受有關變動影響之項目並無包括在內。

	於二零一八年一月一日		
	以往呈列 百萬港元	採納香港財務 報告準則第 9 號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
綜合資產負債表（摘要）			
非流動資產			
可供出售金融資產	529.9	(529.9)	-
按公平價值透過損益記賬之金融投資	-	529.9	529.9
權益			
投資重估儲備	310.3	(310.3)	-
保留溢利	21,253.9	310.3	21,564.2

2. 主要會計政策（續）

- (a) 於二零一八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（續）

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			
	採納香港財務報告 準則第 9 號及 香港財務報告準 則第 15 號之前 百萬港元	採納以下準則之影響 香港財務報告 準則第 9 號 百萬港元	香港財務報告 準則第 15 號 百萬港元	所呈報業績 百萬港元
綜合收益表（摘要）				
公平價值變更 - 金融工具	4.6	(99.5)	-	(94.9)
應佔合營企業業績	265.2	-	(149.6)	115.6
本年度溢利	1,628.6	(99.5)	(149.6)	1,379.5
本公司股東應佔之每股盈利				
- 基本	1.15 港元	(0.07 港元)	(0.11 港元)	0.97 港元
- 攤薄	1.15 港元	(0.07 港元)	(0.11 港元)	0.97 港元

	截至二零一八年十二月三十一日止年度			
	採納香港財務報告 準則第 9 號及 香港財務報告準 則第 15 號之前 百萬港元	採納以下準則之影響 香港財務報告 準則第 9 號 百萬港元	香港財務報告 準則第 15 號 百萬港元	所呈報業績 百萬港元
綜合全面收益表（摘要）				
本年度溢利	1,628.6	(99.5)	(149.6)	1,379.5
其他全面收益				
已／可於其後重新分類至損益 之項目：				
重估可供出售金融資產產生之 公平價值虧損淨額	(99.5)	99.5	-	-
本年度全面收益總額	1,500.4	-	(149.6)	1,350.8

2. 主要會計政策（續）

- (a) 於二零一八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（續）

綜合資產負債表（摘要）	於二零一八年十二月三十一日止年度			所呈報業績 百萬港元
	採納香港財務報告 準則第 9 號及香港 財務報告準則第 15 號之前 百萬港元	採納以下準則之影響 香港財務報告 準則第 9 號 百萬港元	香港財務報告 準則第 15 號 百萬港元	
非流動資產				
於合營企業之投資	2,070.3	-	(149.6)	1,920.7
按公平價值透過損益記賬之				
金融投資	124.1	429.7	-	553.8
可供出售金融資產	429.7	(429.7)	-	-
權益				
投資重估儲備	210.8	(210.8)	-	-
保留溢利	22,430.9	210.8	(149.6)	22,492.1

- (b) 於二零一八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

本集中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二零一八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 19 號的修訂	計劃修訂、縮減或結清	二零一九年一月一日
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	二零一九年一月一日
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	二零一九年一月一日
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
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
二零一八年財務報告概念框架	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

2. 主要會計政策（續）

(b) 於二零一八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（續）

香港財務報告準則第 16 號 – 租賃

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號及相關詮釋，並為出租人與承租人對租賃安排之識別以及兩者之會計處理引入一項全面模式。由於經營租賃與融資租賃之區分已經刪除，這將會導致幾乎所有租賃須於資產負債表內確認。根據新訂準則，資產（租賃資產之使用權）及支付租金之金融負債須予確認入賬。豁免僅適用於短期及低值租賃。出租人之會計處理將不會有重大變動。該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。該準則將於二零一九年一月一日或之後開始之年度報告期間內首個中期期間強制生效。本集團預期應用該準則並無重大影響，亦不擬於其生效日期前採納該準則。

除香港財務報告準則第 16 號外，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：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	31.0	139.5
租金收入及物業管理收入	819.7	902.8
金融投資利息收入	11.3	-
股息收入	22.7	22.0
	<u>884.7</u>	<u>1,064.3</u>

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

分部資料按本集團之經營分部分析，即 (i) 物業發展；(ii) 物業投資及管理；(iii) 服務式公寓投資及管理；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
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
收入						
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>
業績						
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>
其他項目						
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>

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
公平價值變更						
－ 投資物業	-	822.5	11.6	-	-	834.1
－ 金融工具	-	5.2	-	43.2	-	48.4
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

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）

於二零一八年及二零一七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
於二零一八年十二月三十一日					
資產					
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>
負債					
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>
非流動資產的添置（附註 d）	<u>0.6</u>	<u>18.1</u>	<u>73.9</u>	<u>2.4</u>	<u>95.0</u>
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（附註 a）					63.8
綜合資產總值					<u><u>35,496.1</u></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（附註 b）					(6,676.9)
綜合負債總值					<u><u>(7,686.2)</u></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>

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	
	二零一八年	二零一七年
	合計	合計
	百萬港元	百萬港元
香港	791.3	991.8
中國	29.1	24.0
英國	26.4	23.5
新加坡	23.8	22.2
其他	14.1	2.8
	<u>884.7</u>	<u>1,064.3</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		於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港	31,719.3	33,046.6	19,161.5	17,955.1	91.5	65.7
英國	1,754.3	1,194.1	855.0	909.3	3.5	9.2
中國	590.5	583.9	517.0	531.4	-	0.3
新加坡	442.6	544.0	-	-	-	-
其他	921.0	127.5	-	-	-	-
	<u>35,427.7</u>	<u>35,496.1</u>	<u>20,533.5</u>	<u>19,395.8</u>	<u>95.0</u>	<u>75.2</u>

附註：

- (a) 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(二零一七: 可供出售金融資產)、待出售物業、應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項、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。

3. 收入及分部資料（續）

附註：（續）

(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」）。

4. 金融工具之公平價值變更

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
衍生金融工具公平價值（虧損）／收益淨額	(0.7)	45.2
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	8.1	3.2
按公平價值透過損益記賬之金融投資虧損	(102.3)	-
	<u>(94.9)</u>	<u>48.4</u>

5. 經營溢利

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 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）	253.8	256.0
退休福利成本	8.8	8.8
員工成本總額（附註）	<u>262.6</u>	<u>264.8</u>
以股份為基礎之補償開支（附註）	12.2	12.0
核數師酬金		
— 核數服務	4.7	4.5
— 非核數服務	0.9	2.0
計入銷售成本之物業成本	1.7	40.1
其他物業、廠房及設備之折舊	9.6	5.0
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	149.7	165.9
出售投資物業之收益	-	(661.2)
出售附屬公司之收益	(693.3)	(3.1)
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	(788.1)	(869.6)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	0.1
	<u>-</u>	<u>0.1</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%（二零一七年：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：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
本期稅項		
— 本年度溢利之本期稅項	62.4	91.0
— 於過往年度（超額撥備）／撥備不足	(21.3)	1.9
	<u>41.1</u>	<u>92.9</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	3.4	7.9
— 稅項折舊之暫時差異	14.9	1.2
— 確認稅項虧損	(8.5)	(4.8)
— 其他暫時差異	1.4	(0.1)
— 於過往年度撥備不足	0.5	1.5
	<u>11.7</u>	<u>5.7</u>
所得稅開支	<u>52.8</u>	<u>98.6</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。

	二零一八年	二零一七年
本公司股東應佔溢利 （以百萬港元列示）	<u>1,312.4</u>	<u>1,981.9</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,349,034,977</u>	<u>1,346,045,138</u>
每股基本盈利	<u>0.97 港元</u>	<u>1.47 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。

	二零一八年	二零一七年
本公司股東應佔溢利 （以百萬港元列示）	1,312.4	1,981.9
已發行普通股加權平均數	1,349,034,977	1,346,045,138
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	1,682,959	2,879,017
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,350,717,936	1,348,924,155
每股攤薄盈利	0.97 港元	1.47 港元

8. 股息

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
於二零一八年十月三日派發中期股息每股普通股 6.0 港仙 （二零一七年：4.5 港仙）	80.9	60.6
建議末期股息每股普通股 21.0 港仙（二零一七年：22.5 港仙）	284.1	303.6
	365.0	364.2

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

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
持作出售之待發展／發展中物業	4,000.4	3,848.4
已落成物業	6.0	7.8
	<u>4,006.4</u>	<u>3,856.2</u>

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
應收貨款	18.6	55.2
遞延應收租金	12.3	10.7
應收合營企業款項	10.1	76.4
合營企業之貸款	795.9	-
其他應收款項、按金及預付款項	81.4	71.5
來自出售投資物業之應收所得款項	-	1,888.9
	<u>918.3</u>	<u>2,102.7</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：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
0 至 30 天	15.1	48.0
31 至 90 天	1.1	4.1
90 天以上	2.4	3.1
	<u>18.6</u>	<u>55.2</u>

11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
應付貨款	116.8	21.3
已收租金按金	161.9	185.5
應付工程費用	90.8	100.8
應付合營企業款項	559.9	442.7
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	8.6
其他應付賬款及應計費用	217.9	153.4
	<u>1,154.6</u>	<u>912.3</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：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
0 至 30 天	113.1	11.3
31 至 90 天	3.1	9.5
90 天以上	0.6	0.5
	<u>116.8</u>	<u>21.3</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

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）

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	(38.5)
售出之銀行結存及現金	(0.8)
	<hr/>
出售附屬公司之所得款項淨額	2,809.5
減：附屬公司之資產淨值	(2,085.7)
交易成本	(30.5)
	<hr/>
出售附屬公司之收益	<u>693.3</u>

13. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零一八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二零一八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

董事建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股 21.0 港仙（二零一七年：22.5 港仙）。倘計及於二零一八年十月三日已派發之中期股息每股 6.0 港仙（二零一七年：4.5 港仙），截至二零一八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（二零一七年：27.0 港仙）。待相關決議案於二零一九年五月三十一日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得通過後，末期股息將於二零一九年六月二十一日當日或前後派發予於二零一九年六月六日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一九年六月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 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股東週年大會及於大會上投票，本公司將於二零一九年五月二十三日至二零一九年五月二十四日（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二零一九年五月二十二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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 885,000,000 港元，而二零一七年為 1,064,000,000 港元。本年度綜合溢利為 1,380,000,000 港元，較二零一七年的 2,002,000,000 港元減少 622,000,000 港元。溢利減少主要由於二零一八年投資物業及金融工具之公平價值收益 254,000,000 港元低於二零一七年的 883,000,000 港元。

股東應佔綜合溢利為 1,312,000,000 港元，較二零一七年之 1,982,000,000 港元減少 670,000,000 港元。

股東應佔每股盈利為 0.97 港元，而二零一七年為 1.47 港元。

物業發展

二零一八年，物業發展分部之收入為 32,000,000 港元，而二零一七年為 140,000,000 港元。該分部之除稅前虧損為 34,000,000 港元，而二零一七年該分部之除稅前溢利為 44,000,000 港元，這主要由於二零一八年年內交付的售出物業單位數額較二零一七年為低。

全資擁有項目

位於屯門大欖小秀之低密度住宅項目「The Carmel」提供 178 個住宅單位，實用面積約為 147,000 平方呎。該項目於二零一八年十一月取得預售樓花同意書，並於二零一九年一月開始預售。截至本報告日期，該項目已售出約 76%（就數目而言）之住宅單位。上蓋建築工程正在進行中，該項目預期於二零二零年竣工。待預售單位於關鍵日期（二零二零年三月）以前交付予買家後，相關收入和溢利將於該個財政期內確認。

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。上蓋建築工程已經開展，該項目預期於二零二一年竣工。

多數股權項目

本集團擁有毗鄰近屯門大欖小秀「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。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」、「溢玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」項目各 15% 之權益。截至二零一八年十二月三十一日止，「天賦海灣」及「溢玥·天賦海灣」累計已售出共約 99% 之住宅單位。而「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。於二零一八年，售出約 2%之住宅單位。截至二零一八年十二月三十日止，項目共約 99%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「濶瀨」及「濶豐」，持有當中各 35%之權益，實用面積合共約為 460,000 平方呎。「濶瀨」及「濶豐」分別在二零一八年三月及二零一八年九月獲發合約完成證明書。二零一八年，「濶瀨」及「濶豐」亦分別於四月下旬及十月開售，年內各別售出約 25% 及 9%之住宅單位。當中，「濶瀨」約 47%（就數目而言）之售出單位已交付予買家，相關收入於二零一八年確認。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。地基工程預期於二零一九年第二季度開展。

物業投資及管理

繼於二零一八年上半年完成出售永南貨倉大廈及 W Square 以後，二零一八年物業投資及管理分部之收入為 674,000,000 港元，較二零一七年之 776,000,000 港元減少 102,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 1,407,000,000 港元，而二零一七年為 1,984,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更（二零一八年為 257,000,000 港元；二零一七年為 822,000,000 港元）及一次性出售收益（二零一八年為 693,000,000 港元；二零一七年為 661,000,000 港元），該分部之除稅前溢利為 457,000,000 港元，而二零一七年為 501,000,000 港元。

於二零一八年十二月三十一日，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，總市場公平價值約為 20,400,000,000 港元。該組合分別於香港、倫敦及北京擁有 1,525,000 平方呎、295,000 平方呎及 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。於二零一八年十二月三十一日，該物業之出租率約為 93%。

瑞興中心為坐落九龍灣之工業物業，總樓面面積約為 187,000 平方呎。於二零一八年十二月三十一日，該物業之出租率約為 95%。

出售位於香港的全資擁有物業

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** 為位於灣仔，提供總樓面面積約 129,000 平方呎的寫字樓及零售綜合物業。此次出售於二零一八年五月完成，並確認 693,000,000 港元出售收益。

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。

於二零一八年十二月三十一日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 92%。

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。於二零一八年十二月三十一日，該物業之出租率約為 94%。

本集團擁有位於倫敦西區 **Cavendish Square** 之商業物業之 **33%**權益，翻修及擴建工程已於二零一八年下半年竣工。擴建工程完成以後，該物業擁有室內淨面積約為 **13,000** 平方呎之甲級寫字樓，集團計劃對外出租。

收購英國倫敦的合營企業物業

二零一八年十二月，本集團透過與第三方成立的合營企業收購位於倫敦市 **30 Gresham Street** 之 **9** 層商業物業之 **50%**權益。該物業鄰近英格蘭銀行，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。此次收購於二零一八年十二月二十日完成。於二零一八年十二月三十一日，該物業已全面租出。

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。於二零一八年十二月三十一日，約 **97%**之單位經已租出。

服務式公寓投資及管理

二零一八年，服務式公寓投資及管理分部之收入為 **144,000,000** 港元，而二零一七年則為 **127,000,000** 港元。該分部於二零一八年之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 **120,000,000** 港元，較二零一七年之 **27,000,000** 港元增加 **93,000,000** 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更（二零一八年為 **85,000,000** 港元；二零一七年為 **1,000,000** 港元），該分部於二零一八年之除稅前溢利為 **35,000,000** 港元，較二零一七年之 **26,000,000** 港元增加 **9,000,000** 港元，主要由於香港酒店業務溢利上升。

二零一八年，全資擁有的香港 **Lanson Place Hotel** 之出租率及平均房價均告上揚。

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。

位於筲箕灣的全資擁有優質海景項目，於二零一八年八月取得佔用許可證。該物業預計將於二零一九年上半年完成全面配套設施並開始出租。

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。

二零一八年四月，本集團簽署了一份十年期管理合約，為位於澳洲墨爾本市中心之全新豪華服務式公寓項目提供管理服務。該項目約有 **117** 個單位，計劃於二零二二年竣工。這是 **Lanson Place** 旗下首個於澳洲營運的項目，也是集團於亞太區的第十二個管理項目。

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，Lanson Place Hotel 及麥當勞道貳號榮獲 TripAdvisor 頒發的「二零一八年度卓越企業」。在上海，於二零一八年六月，「逸蘭森蘭服務式公寓」也獲《城市旅遊》雜誌頒發二零一八年度「《臻選週末》最佳旅行獎 – 最佳酒店式服務公寓」獎；而於二零一八年三月，「逸蘭（錦麟天地）服務式公寓」則摘下二零一八年度 TIG 中國旅遊大獎之「中國最佳酒店式公寓」獎。在吉隆坡，Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 於二零一八年六月一口氣勇奪四個獎項，包括 Travel and Hospitality Awards 之「二零一八年度最佳公寓式酒店」獎、HotelsCombined 之「二零一八年度卓越大獎」、International Hotel Awards 之「二零一八至二零一九年度亞太區酒店獎 – 馬來西亞最佳大型酒店」獎，以及獲 TripAdvisor 選為「2018 Travelers' Choice」。至於 Ambassador Row Hotel Suites by Lanson Place，亦於二零一八年六月在 Travel and Hospitality Awards 中榮膺「二零一八年度最佳商務酒店（馬來西亞）」的殊榮。

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。二零一八年，該分部之收入為 34,000,000 港元，而二零一七年為 22,000,000 港元。收入增加主要源於債務證券之利息收入。

二零一八年，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 61,000,000 港元，而二零一七年錄得溢利 45,000,000 港元。分部虧損主要因為金融工具錄得公平價值損失 103,000,000 港元。自二零一八年一月一日起，香港財務報告準則第 9 號「金融工具」生效後，房地產投資信託及其他金融投資已被重新分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資。按市場價值計入的相關收益或虧損，亦必須記錄在損益賬中的金融工具之公平價值的變更。二零一八年，按市場價值計入的虧損，代表我們持有之投資的股價於年內有所下調。倘不計入金融工具之公平價值損失，二零一八年該分部錄得除稅前溢利 42,000,000 港元，較二零一七年的 2,000,000 港元增加 40,000,000 港元，這主要歸因於年內債務證券利息收入及銀行定期存款利息收入增加。

財務回顧

流動資金及財務資源

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團之資產淨值為 28,722,000,000 港元（二零一七年：27,810,000,000 港元）。為數 912,000,000 港元之增幅主要來自年內溢利 1,380,000,000 港元，被派發之二零一七年末期股息及二零一八年中期股息 385,000,000 港元及向永續資本證券持有人分派 66,000,000 港元所抵銷。

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團之銀行及其他借款共為 5,035,000,000 港元（二零一七年：6,184,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一八年十二月三十一日		二零一七年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	1,295	26%	1,402	23%
一至二年內	110	2%	1,134	18%
二至五年內	3,339	66%	2,776	45%
五年後	291	6%	872	14%
	<u>5,035</u>	<u>100%</u>	<u>6,184</u>	<u>100%</u>

截至二零一八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 2,161,000,000 港元（二零一七年：5,530,000,000 港元），佔本集團資產淨值 7.5%（二零一七年：19.9%）。集團負債比率下降，主要由於收到全資擁有物業出售收益，導致銀行結存及現金增加。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：

	二零一八年十二月三十一日		二零一七年十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
銀行結存及現金	2,874		654	
未動用循環貸款融資	2,423		976	
	<u>5,297</u>		<u>1,630</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

截至二零一八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 8,081,000,000 港元（二零一七年：5,223,000,000 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

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團向合營企業提供之墊款 3,635,000,000 港元（二零一七年：5,285,000,000 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。

截至二零一八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 3,864,000,000 港元、3,793,000,000 港元及 297,000,000 港元之投資物業、待出售物業及按公平價值透過損益記賬之金融投資。

前景

有見於中美貿易角力、英國脫歐進程前景不明，加上中國經濟增速放緩，以及香港政府推出連串房屋政策，包括考慮即將發生的開徵一手樓空置稅，二零一九年的營商環境依然挑戰重重。

儘管面對潛在的下行風險，但香港經濟的基本面仍大體保持穩健。要妥善解決房屋供應短缺問題絕非一蹴而就，更甚是來自本地買家及中國內地投資者的置業剛性需求強勁，以至加息步伐減慢，都將有助支撐樓市氛圍於短期內保持良好勢頭。集團預計二零一九年全年的整體樓價僅會溫和調整。

住宅物業發展方面，我們將繼續推售「濠瀚」、「濠澧」及「The Carmel」餘下期數，同時為位於屯門掃管笏的中等密度品味居停項目「Tuen Mun 497」的預售工作，作好充分部署。

同時，我們坐落筲箕灣的住宅項目已接近完工，現正進行最後階段的室內裝潢工程。該項目前臨港島東區海旁，已正式命名為 **Waterfront Suites**，預期可於二零一九年第二季度開始招租。這將為集團創造額外的穩定經常性收入來源及現金流。

至於寫字樓物業，於倫敦 30 Gresham Street 的收購項目已全面租出，帶動集團的經常性租金收入基礎得到進一步提升。在香港，Landmark East 受惠於其位處觀塘的中心位置、高質素的租戶群及優質設施，將持續穩享市場對大面積寫字樓空間的需求，為集團帶來穩定的租金收益。

隨著集團穩步邁前，我們將一如既往辨識良機加速擴充土地儲備，並適時壯大於香港及其他主要門戶城市的住宅、商業及／或服務式公寓等資產組合。集團的財務狀況穩健，將積極、選擇性地把握長期增長機會，同時秉持我們不斷追求卓越品質及服務的核心價值。

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

二零一八年十二月三十一日，本集團聘有約 480 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。

本集團之二零一八年活動載列如下：

- 利是封回收重用大行動
- 捐血日
- 探望長者之家
- 小母牛競跑助人 2018

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。

於截至二零一八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二零一八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

截至二零一八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二零一八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，並於二零一九年四月二十九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，二零一九年三月二十七日

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