

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)

二零二零年年度業績、 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：

新型冠狀病毒疫情的爆發令全球和香港經濟在二零二零年內急劇惡化。儘管集團的租賃溢利因服務式公寓業務遭受嚴重打擊及寫字樓租賃市場逐漸轉弱而下跌，但集團仍能透過將「The Carmel」已交付予買家的單位之相關銷售溢利於二零二零年內入賬。因此，二零二零年集團在撇除投資物業及金融工具之公平價值下調後，仍可實現股東應佔核心綜合溢利 456,000,000 港元，較二零一九年的 424,000,000 港元稍為增加。

然而，集團的服務式公寓、寫字樓物業以及金融工具之公平價值因經濟低迷和利率下降導致前景不明朗而持續下調。因此，集團於二零二零年十二月三十一日止年度錄得公平價值虧損淨額 1,324,000,000 港元以及錄得股東應佔綜合虧損 674,000,000 港元。每股虧損為 0.50 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，與去年相同。

受惠於低利率，首次置業人士的需求在二零二零年下半年保持平穩。為把握有關需求，集團繼續推售「Upper Gold Coast」系列的三個住宅項目、在一月份將「The Carmel」的餘下洋房住宅單位推出市場以及在五月份將「OMA by the Sea」的分層單位進行預售。截至二零二零年十二月三十一日，「The Carmel」約 97% 單位成功出售及當中大部分已交付予買家。「OMA by the Sea」及「OMA OMA」則分別有逾 70% 和 80% 的單位已預售。同時，鑑於高端住宅物業市場氣氛疲弱，集團繼續將「澗瀚」和「澗灃」項目的未出售單位出租。

自二零二零年第二季開始，香港和倫敦的寫字樓租賃市場受到寫字樓需求放緩及遭到疫情重創行業而導致現有租客縮減租用範圍的影響，出租率和租金水平均逐步下跌。因此，集團的租賃溢利錄得輕微跌幅，並在二零二零年下調了資產估值。

為拓展及使集團的投資組合更多元化，並提供經常性租賃收入，集團於二零二一年二月收購了位於倫敦市西端的主要商業樞紐 66 Shoe Lane 的甲級寫字樓物業之 21%權益，該物業的全部寫字樓樓面已由一間全球四大會計及專業服務公司租用。

受全球旅遊限制影響，集團的服務式公寓業務在二零二零年錄得前所未有的營運虧損和顯著的資產減值，集團旗下的 Lanson Place 酒店在香港和吉隆坡的出租率和平均房價均大幅下跌。

中環結志街／嘉咸街綜合商業用地的地基工程仍在持續進行。該項目涵蓋一幢甲級寫字樓、一間酒店、零售舖位及公共休憩空間，未來將可活化該舊區為核心商業和休閒娛樂區。

管理層將繼續監察疫情對我們業務表現和現金流的影響。鑑於經濟低迷，集團收緊所有員工二零二零年的花紅水平，並凍結二零二一年的薪酬調整。本人謹藉此機會，感謝我們的員工對有關決定的理解和支持，以及在新型冠狀病毒疫情期間謹守崗位，讓我們的業務保持有序運作。

本人向各董事會成員、業務夥伴、同事和持份者在這充滿挑戰的時期對集團堅定不移的支持，致以衷心謝意。

主席
鄭維志

香港，二零二一年三月二十五日

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」），截至二零二零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	
		二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收入	3	2,777.8	829.5
銷售成本		(1,777.7)	(163.1)
毛利		1,000.1	666.4
其他收益淨額	4	215.6	12.7
銷售及分銷費用		(154.6)	(65.1)
行政費用		(337.7)	(340.8)
公平價值變更			
－ 投資物業		(1,064.5)	(126.4)
－ 金融工具	5	(150.4)	19.0
		(1,214.9)	(107.4)
經營（虧損）／溢利	6	(491.5)	165.8
財務費用		(96.0)	(61.7)
財務收入		41.0	74.1
應佔合營企業業績		(12.3)	193.9
應佔聯營公司業績		3.7	2.6
除稅前（虧損）／溢利		(555.1)	374.7
稅項	7	(60.8)	(69.7)
本年度（虧損）／溢利		(615.9)	305.0
應佔本年度（虧損）／溢利：			
本公司股東		(674.4)	238.9
永續資本證券持有人		63.8	64.9
非控股權益		(5.3)	1.2
		(615.9)	305.0
本公司股東應佔之每股（虧損）／盈利	8		
－ 基本		(0.50 港元)	0.18 港元
－ 攤薄		(0.50 港元)	0.18 港元

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元
本年度（虧損）／溢利	(615.9)	305.0
其他全面收益		
不會被重新分類至損益之項目：		
於出售一間附屬公司撥回之其他儲備	1.9	-
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	58.7	1.0
淨投資對沖之（虧損）／收益淨額		
－ 公平價值（虧損）／收益	(3.7)	11.9
－ 結算時之變現	(4.4)	0.6
現金流量對沖之虧損淨額		
－ 公平價值虧損	(4.3)	(3.6)
於出售附屬公司撥回之其他儲備	-	3.3
於出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	0.6	-
應佔一間合營企業之其他全面收益／（虧損）	0.5	(0.6)
	47.4	12.6
扣除稅項後年內其他全面收益	49.3	12.6
本年度全面（虧損）／收益總額	(566.6)	317.6
應佔本年度全面（虧損）／收益總額：		
本公司股東	(625.1)	251.5
永續資本證券持有人	63.8	64.9
非控股權益	(5.3)	1.2
本年度全面（虧損）／收益總額	(566.6)	317.6

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		20,375.6	20,427.3
其他物業、廠房及設備		82.3	74.7
於合營企業之投資		1,365.3	1,566.1
合營企業貸款		3,868.3	3,919.7
於聯營公司之投資		23.3	17.2
聯營公司貸款		22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資		293.3	385.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資		537.8	603.7
其他非流動資產		1,500.7	147.9
遞延稅項資產		31.3	34.6
衍生金融工具		63.1	45.8
		<u>28,163.4</u>	<u>27,244.7</u>
流動資產			
待出售物業		4,243.8	4,909.7
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	1,711.6	1,415.5
按攤銷成本記賬之金融投資		475.5	329.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資		75.3	46.9
其他流動資產		5.3	-
衍生金融工具		0.7	0.7
存於保管人賬戶之銷售所得款項		1,375.1	616.0
可收回稅項		5.0	2.9
銀行結存及現金		1,190.1	1,740.0
		<u>9,082.4</u>	<u>9,061.6</u>
資產列為待售資產		-	16.5
		<u>9,082.4</u>	<u>9,078.1</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	4,655.5	2,466.5
衍生金融工具		32.6	18.1
應付稅項		11.9	23.2
銀行及其他借款		725.9	146.6
		<u>5,425.9</u>	<u>2,654.4</u>
與資產列為待售資產直接相關之負債		-	2.1
		<u>5,425.9</u>	<u>2,656.5</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,653.7	4,534.8
其他長期負債	48.4	41.9
衍生金融工具	110.2	108.5
遞延稅項負債	366.6	357.6
	<u>4,178.9</u>	<u>5,042.8</u>
資產淨值	<u>27,641.0</u>	<u>28,623.5</u>
權益		
股東資金		
股本	677.3	676.3
儲備	25,448.3	26,425.9
	<u>26,125.6</u>	<u>27,102.2</u>
永續資本證券	1,513.3	1,513.7
非控股權益	2.1	7.6
	<u>27,641.0</u>	<u>28,623.5</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」）之適用披露及香港公司條例（第 622 章）之披露規定。

本綜合財務報表乃以百萬港元呈報。

2. 主要會計政策

(a) 於二零二零年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之準則之修訂本

香港會計準則第 1 號及第 8 號的修訂	重大性的定義
香港財務報告準則第 3 號的修訂	業務的定義
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
二零一八年財務報告之概念框架	經修訂的財務報告概念框架

採納上述準則之修訂本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。

(b) 於二零二零年尚未生效且適用於本集團及並無提早採納之新訂準則、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、修訂本以及對準則之改進於截至二零二零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
香港財務報告準則第 16 號的修訂	新型冠狀病毒相關租金寬免	二零二零年六月一日
香港會計準則第 16 號的修訂	作擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第 37 號的修訂	虧損合約－履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第 3 號的修訂	對概念框架的引用	二零二二年一月一日
年度改進	二零一八年至二零二零年週期的年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第 17 號	保險合同	二零二三年一月一日
香港會計準則第 1 號的修訂	流動與非流動負債的劃分	二零二三年一月一日
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、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：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	2,021.6	21.8
租金收入及物業管理收入	682.2	749.1
金融投資利息收入	32.0	33.5
應收按揭貸款利息收入	25.7	3.3
金融投資股息收入	16.3	21.8
	<u>2,777.8</u>	<u>829.5</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
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
收入						
外部銷售	2,053.6	613.7	62.2	48.3	-	2,777.8
分部之間銷售	1.5	15.8	-	-	(17.3)	-
總額	<u>2,055.1</u>	<u>629.5</u>	<u>62.2</u>	<u>48.3</u>	<u>(17.3)</u>	<u>2,777.8</u>
業績						
投資物業及金融工具之公平 價值變更前之溢利／（虧損）	318.4	391.2	(13.1)	26.9	-	723.4
公平價值變更						
－ 投資物業	(3.9)	(886.9)	(173.7)	-	-	(1,064.5)
－ 金融工具	(60.6)	(11.5)	-	(78.3)	-	(150.4)
經營溢利／（虧損）	<u>253.9</u>	<u>(507.2)</u>	<u>(186.8)</u>	<u>(51.4)</u>	<u>-</u>	<u>(491.5)</u>
財務費用	(41.2)	(51.9)	(18.2)	(18.2)	33.5	(96.0)
財務收入	7.5	2.9	0.1	64.0	(33.5)	41.0
應佔合營企業業績	59.2	(42.0)	(29.5)	-	-	(12.3)
應佔聯營公司業績	-	3.7	-	-	-	3.7
除稅前溢利／（虧損）	<u>279.4</u>	<u>(594.5)</u>	<u>(234.4)</u>	<u>(5.6)</u>	<u>-</u>	<u>(555.1)</u>
稅項						(60.8)
本年度虧損						<u>(615.9)</u>
其他項目						
折舊及攤銷	<u>8.7</u>	<u>1.4</u>	<u>0.2</u>	<u>7.9</u>	<u>-</u>	<u>18.2</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
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
收入						
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	27.6	640.9	121.9	57.1	(18.0)	829.5
業績						
投資物業及金融工具之公平 價值變更前之溢利／（虧損）	(183.5)	431.8	10.9	14.0	-	273.2
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
經營溢利／（虧損）	(185.8)	502.2	(192.0)	41.4	-	165.8
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）	15.3	459.5	(231.9)	131.8	-	374.7
稅項						(69.7)
本年度溢利						305.0
其他項目						
折舊及攤銷	4.3	1.4	-	7.9	-	13.6

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）

於二零二零年及二零一九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
於二零二零年十二月三十一日					
資產					
分部資產（附註 a）	8,511.4	17,389.1	2,223.9	2,333.0	30,457.4
於合營企業之投資及合營企業貸款	5,691.5	854.8	96.3	-	6,642.6
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	1.9	43.8	-	-	45.7
	<u>14,204.8</u>	<u>18,287.7</u>	<u>2,320.2</u>	<u>2,333.0</u>	<u>37,145.7</u>
其他資產（附註 a）					100.1
綜合資產總值					<u>37,245.8</u>
負債					
分部負債（附註 b）	(4,319.7)	(226.2)	(66.1)	(91.9)	(4,703.9)
其他負債（附註 b）					(4,900.9)
綜合負債總值					<u>(9,604.8)</u>
非流動資產的添置（附註 d）	<u>7.2</u>	<u>1.7</u>	<u>2.2</u>	<u>2.2</u>	<u>13.3</u>
於二零一九年十二月三十一日					
資產					
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>36,322.8</u>
負債					
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>(7,699.3)</u>
非流動資產的添置（附註 d）	<u>12.9</u>	<u>99.5</u>	<u>35.4</u>	<u>1.4</u>	<u>149.2</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	
	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元
香港	2,673.6	710.7
英國	28.6	28.5
中國	23.8	29.9
新加坡	18.3	24.3
其他	33.5	36.1
	<u>2,777.8</u>	<u>829.5</u>

以下為按資產所在地區劃分之本集團非流動資產（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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港	19,088.3	19,127.8	13.3	149.2
英國	845.5	883.6	-	-
中國	524.1	490.6	-	-
	<u>20,457.9</u>	<u>20,502.0</u>	<u>13.3</u>	<u>149.2</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、其他流動資產、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. 其他收益淨額

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
因提早終止租賃協議而產生之補償收入	2.4	-
匯兌虧損淨額	(2.5)	(5.7)
已沒收按金	5.0	1.3
出售其他物業、廠房及設備之收益	0.5	0.2
一間合營企業實物分派之收益（附註）	193.5	-
政府補助及補貼	19.1	-
出售附屬公司之（虧損）／收益	(2.5)	5.9
呆壞賬（撥備）／撥備撥回	(5.5)	1.7
賠償撥備撥回	-	1.1
出售一間前合營企業之撥備撥回	-	6.3
其他	5.6	1.9
	<u>215.6</u>	<u>12.7</u>

附註：

於二零二零年九月，合營企業項目「溪瀚」之所有未出售住宅單位均已向股東分派。該等單位乃持作租賃並分類為投資物業。於分派日期，本集團應佔住宅單位按公平價值 977,700,000 港元分派。因此，其導致於本年度錄得公平價值溢利 193,500,000 港元（經扣除稅項）。

5. 金融工具之公平價值變更

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值收益／（虧損）淨額	2.9	(8.0)
分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之 金融負債之（虧損）／收益	(7.7)	4.8
按公平價值透過損益記賬之金融投資之（虧損）／收益	(80.3)	22.4
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之虧損	(65.3)	(0.2)
	<u>(150.4)</u>	<u>19.0</u>

6. 經營（虧損）／溢利

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
經營（虧損）／溢利已扣除／（計入）以下各項：		
員工成本（包括董事薪金）	266.3	271.1
退休福利成本	10.8	10.6
員工成本總額（附註）	<u>277.1</u>	<u>281.7</u>
以股份為基礎之補償開支（附註）	14.3	14.7
核數師酬金		
— 核數服務	4.6	4.8
— 非核數服務	0.6	1.5
計入／（撥回）銷售成本之物業成本	1,609.3	(7.0)
其他物業、廠房及設備之折舊	18.0	13.6
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	145.8	142.2
出售其他物業、廠房及設備之收益	(0.5)	(0.2)
出售附屬公司之虧損／（收益）	2.5	(5.9)
投資物業之租金收入總額	<u>(656.9)</u>	<u>(717.1)</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。

7. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按 16.5%（二零一九年：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：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
本期稅項		
— 本年度溢利之本期稅項	57.6	52.8
— 於過往年度超額撥備	(0.3)	(0.1)
	<u>57.3</u>	<u>52.7</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	(3.9)	15.8
— 稅項折舊之暫時差異	21.3	14.1
— 確認稅項虧損	(11.4)	(15.7)
— 其他暫時差異	(2.5)	2.8
	<u>3.5</u>	<u>17.0</u>
所得稅開支	<u>60.8</u>	<u>69.7</u>

8. 每股（虧損）／盈利

(a) 基本

每股基本（虧損）／盈利乃按本公司股東應佔（虧損）／溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零二零年	二零一九年
本公司股東應佔（虧損）／溢利 （以百萬港元列示）	<u>(674.4)</u>	<u>238.9</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,354,460,672</u>	<u>1,352,408,895</u>
每股基本（虧損）／盈利	<u>(0.50 港元)</u>	<u>0.18 港元</u>

8. 每股（虧損）／盈利（續）

(b) 攤薄

每股攤薄（虧損）／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。

	二零二零年	二零一九年
本公司股東應佔（虧損）／溢利 （以百萬港元列示）	(674.4)	238.9
已發行普通股加權平均數	1,354,460,672	1,352,408,895
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	230,246	2,283,733
用於計算每股攤薄（虧損）／盈利之股份加權平均數	1,354,690,918	1,354,692,628
每股攤薄（虧損）／盈利	(0.50 港元)	0.18 港元

9. 股息

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
於二零二零年十月七日派發中期股息每股普通股 6.0 港仙 （二零一九年：6.0 港仙）	81.3	81.2
建議末期股息每股普通股 21.0 港仙（二零一九年：21.0 港仙）	284.5	284.5
	<u>365.8</u>	<u>365.7</u>

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。

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
應收貨款（附註 a）	14.8	17.6
遞延應收租金	13.6	14.1
應收合營企業款項	7.4	7.6
合營企業貸款	1,409.0	1,026.2
合約資產（附註 b）	178.3	143.5
其他應收款項、按金及預付款項	88.5	206.5
	<u>1,711.6</u>	<u>1,415.5</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：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
0 至 30 天	9.1	13.1
31 至 90 天	2.6	1.0
90 天以上	3.1	3.5
	<u>14.8</u>	<u>17.6</u>

- (b) 主要指為獲取物業銷售合約產生之銷售佣金。

11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
應付貨款（附註 a）	8.8	46.6
合約負債（附註 b）	3,817.7	1,603.7
已收租金按金	161.3	165.9
應付工程費用	211.4	200.7
應付合營企業款項	70.3	113.7
其他應付賬款及應計費用	386.0	335.9
	<u>4,655.5</u>	<u>2,466.5</u>

11. 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：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
0 至 30 天	7.2	42.2
31 至 90 天	1.2	1.0
90 天以上	0.4	3.4
	<u>8.8</u>	<u>46.6</u>

(b) 指物業銷售之已收售樓按金。

12. 年結日後事項

於二零二一年二月二十六日，本集團成立一間合營企業並擁有其 21%之權益以收購位於倫敦市 66 Shoe Lane 之商業物業，該物業擁有約 158,000 平方呎之寫字樓、零售舖位及配套空間。合營企業之股東已承諾出資 258,000,000 英鎊（相當於約 2,829,300,000 港元）。本集團應佔該合營企業之出資額約為 54,200,000 英鎊（相當於約 594,400,000 港元）。該交易計劃於二零二一年四月九日前後完成。

13. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零二零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二零二零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

董事建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股 21.0 港仙（二零一九年：21.0 港仙）。倘計及於二零二零年十月七日已派發之中期股息每股 6.0 港仙（二零一九年：6.0 港仙），截至二零二零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（二零一九年：27.0 港仙）。待相關決議案於二零二一年六月一日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得通過後，末期股息將於二零二一年六月二十四日當日或前後派發予於二零二一年六月七日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二一年六月七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，本公司將於二零二一年五月二十四日至二零二一年五月二十五日（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二零二一年五月二十一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 54 樓。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 2,778,000,000 港元，而二零一九年為 830,000,000 港元。收入增加乃由於「The Carmel」於年內確認收入。

本年度綜合虧損為 616,000,000 港元，較二零一九年之溢利 305,000,000 港元減少 921,000,000 港元。有關減少主要由於 (i) 二零二零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 1,324,000,000 港元，較二零一九年的 191,000,000 港元增加，被 (ii) 物業發展分部因「The Carmel」確認溢利而錄得 127,000,000 港元之溢利增加及 (iii) 合營企業「雲瀚」項目實物分派的一次性估值收益 193,000,000 港元所抵銷。

包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損為 1,324,000,000 港元，主要歸因於新型冠狀病毒疫情（「疫情」）之影響。有關虧損包括 (i) 投資物業（主要為 Landmark East 及香港酒店 Lanson Place Causeway Bay）之估值虧損 1,099,000,000 港元；及 (ii) 金融工具按市場價值計入之虧損 225,000,000 港元（主要為利率掉期合約及新加坡產業信託之投資）。

股東應佔綜合虧損為 674,000,000 港元，較二零一九年之綜合溢利 239,000,000 港元減少 913,000,000 港元。

撇除一次性估值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 456,000,000 港元，較二零一九年錄得 424,000,000 港元，增加 32,000,000 港元。

股東應佔每股虧損為 0.50 港元，而二零一九年為股東應佔每股盈利為 0.18 港元。

物業發展

二零二零年，物業發展分部之收入為 2,054,000,000 港元，而二零一九年為 26,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 279,000,000 港元，而二零一九年為 15,000,000 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（二零二零年錄得公平價值虧損為 58,000,000 港元，而二零一九年錄得公平價值虧損為 2,000,000 港元）及來自一間合營企業實物分派的一次性估值收益 193,000,000 港元，該分部於二零二零年之除稅前溢利為 144,000,000 港元，而二零一九年同期為 17,000,000 港元，主要歸因於「The Carmel」已售出單位於年內交付予買家並確認相關收入。

自二零二零年一月起，疫情令一手住宅物業市場銷售情況放緩，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 個分層住宅單位及洋房住宅單位，實用面積約為 147,000 平方呎。於二零二零年，該項目已售出約 8%（就數目而言）之住宅單位，主要為洋房住宅單位。截至二零二零年十二月三十一日止，已累計售出約 97%（就數目而言）之住宅單位。約 97%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二零年確認。

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 個分層住宅單位，實用面積約為 234,000 平方呎。上蓋建築工程正在進行中，預期於二零二一年竣工。於二零二零年，該項目已預售約 15%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二零年十二月三十一日止，已累計預售約 86%（就數目而言）之住宅單位。預售單位將於二零二一年的關鍵日期以前交付予買家，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「OMA by the Sea」之 70% 權益，實用面積約為 252,000 平方呎。該項目於二零二零年三月取得預售樓花同意書，並於二零二零年五月開始預售。上蓋建築工程已經展開，預期於二零二二年竣工。截至二零二零年十二月三十一日止，已預售約 74%（就數目而言）之住宅單位。預售單位將於二零二二年的關鍵日期以前交付予買家，其所帶來相關收入和溢利將於該個財政年內確認。

合營企業項目

本集團在沙田九肚山擁有兩個低密度住宅項目「澗瀨」及「澗澧」，擁有當中各 35% 之權益，實用面積合共約為 460,000 平方呎。於二零二零年，「澗瀨」及「澗澧」分別售出約 2% 及 5%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二零年十二月三十一日止，「澗瀨」及「澗澧」分別已累計售出約 30% 及 32%（就數目而言）之住宅單位。約有 4%（就數目而言）及 6%（就數目而言）之「澗瀨」及「澗澧」之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二零年確認。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。於二零二零年九月，「澗瀨」所有未售出單位均分派予股東。分派後，本集團擁有實用面積約 36,000 平方呎並持作租賃之洋房及分層住宅，以及 22 個停車場車位。

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。該項目之地基工程正在進行中。

物業投資及管理

二零二零年，物業投資及管理分部之收入較二零一九年之 626,000,000 港元輕微減少至 614,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 595,000,000 港元，而二零一九年錄得溢利為 460,000,000 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（二零二零年錄得公平價值虧損為 985,000,000 港元，二零一九年錄得公平價值收益為 3,000,000 港元）及一次性項目，該分部之除稅前溢利為 397,000,000 港元，而二零一九年為 419,000,000 港元。有關溢利減少主要由於疫情導致租賃收入減少。

自二零二零年第二季度以來，受到寫字樓需求放緩及遭到疫情重創行業而導致現有租客縮減租用範圍，香港及倫敦寫字樓的出租市場均受影響。

於二零二零年十二月三十一日，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 19,800,000,000 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。於二零二零年十二月三十一日，該物業之出租率約為 87%。

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。於二零二零年十二月三十一日，該物業之出租率約為 85%。該物業已於二零一九年十一月取得活化豁免許可，正等待城市規劃委員會重建許可。

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。

於二零二零年十二月三十一日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 91%。

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 **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。

於二零二零年十二月三十一日，上述三項合營企業物業錄得平均出租率約為 **86%**。

收購位於英國倫敦的合營企業物業

於二零二一年二月，為進一步拓展及令投資組合更多元化，並提供經常性租賃收入，本集團成立一間合營企業，並向歐洲投資基金收購擁有位於 **66 Shoe Lane** 物業擁有人之 **100%**權益。本集團擁有該合營企業之 **21%**權益。本集團應佔該合營企業之出資額約為 **54,200,000** 英鎊（相當於約 **594,400,000** 港元）。該物業是一幢位於倫敦市西端的主要商業樞紐之甲級寫字樓，翻新工程於二零一八年展開並於二零二零年第四季度竣工。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。該交易計劃於二零二一年四月九日前後完成。這是本集團於倫敦市中心的第七個商業物業。

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。於二零二零年十二月三十一日，約 **97%**（就數目而言）之單位經已租出。

服務式公寓投資及管理

二零二零年，服務式公寓投資及管理分部之收入為 62,000,000 港元，而二零一九年則為 122,000,000 港元。該分部於二零二零年之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 234,000,000 港元，而二零一九年錄得虧損為 232,000,000 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（二零二零年錄得公平價值虧損為 202,000,000 港元；而二零一九年錄得公平價值虧損為 219,000,000 港元），該分部於二零二零年之除稅前虧損為 32,000,000 港元，而二零一九年虧損為 13,000,000 港元。

本集團全資擁有的香港酒店 Lanson Place Causeway Bay 及擁有 50%權益的吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon 全年均受疫情影響，導致二零二零年出租率及平均房價均大幅下跌。有關情況因全球各國普遍實施旅行限制及檢疫措施而未見改善，導致錄得經營虧損。

本集團全資擁有的高端海濱公寓 Lanson Place Waterfront Suites 坐落在西灣河，已於二零一九年四月正式招租。受疫情所影響，出租率增長有所放緩，但仍在持續上升。

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。Lanson Place Causeway Bay、Lanson Place Bukit Ceylon 及 Lanson Place Waterfront Suites 均於 World Luxury Hotel Awards 2020 中榮獲表彰及獎勵世界各地的高質素酒店而享譽世界的知名獎項。於吉隆坡，Lanson Place Bukit Ceylon 於 World Travel Awards 2020 上獲頒 Malaysia's Leading Serviced Apartments 2020 獎項，並於 Luxury Lifestyle Awards 2020 上榮獲 The Best Luxury Hotels in Malaysia 獎項，繼續在業界大放異彩。

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。二零二零年之分部收入為 48,000,000 港元，而二零一九年為 55,000,000 港元。

二零二零年，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 6,000,000 港元，而二零一九年分部之溢利為 132,000,000 港元，這主要歸因本集團於新加坡交易所上市的新加坡產業信託的投資，錄得公平價值 78,000,000 港元之虧損（二零一九年錄得公平價值 18,000,000 港元之溢利）。受疫情影響，新達產業信託基金單位之市場價格較二零一九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（二零二零年錄得公平價值虧損為 78,000,000 港元；二零一九年錄得公平價值收益為 27,000,000 港元），二零二零年該分部之除稅前溢利為 72,000,000 港元，較二零一九年之 105,000,000 港元減少 33,000,000 港元，此乃由於年內銀行利息收入減少。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產淨值為 27,641,000,000 港元（二零一九年：28,624,000,000 港元）。為數 983,000,000 港元之跌幅主要來自年內虧損 616,000,000 港元、派發二零一九年末期股息與二零二零年中期股息 366,000,000 港元及向永續資本證券持有人分派 64,000,000 港元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款共為 4,380,000,000 港元（二零一九年：4,681,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二零年十二月三十一日		二零一九年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	726	17%	147	3%
一至二年內	1,629	37%	1,261	27%
二至五年內	2,008	46%	3,086	66%
五年後	17	0%	187	4%
	<u>4,380</u>	<u>100%</u>	<u>4,681</u>	<u>100%</u>

於二零二零年十二月三十一日，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 3,190,000,000 港元（二零一九年：2,941,000,000 港元），佔本集團資產淨值 11.5%（二零一九年：10.3%）。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：

	二零二零年十二月三十一日	二零一九年十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	1,190	1,740
未動用循環貸款融資	<u>2,561</u>	<u>2,300</u>
	<u>3,751</u>	<u>4,040</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

截至二零二零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 5,415,000,000 港元（二零一九年：7,155,000,000 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

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團向合營企業提供之墊款 2,892,000,000 港元（二零一九年：3,158,000,000 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。

截至二零二零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 4,435,000,000 港元，1,685,000,000 港元及 34,000,000 港元之投資物業，待出售物業及其他物業、廠房及設備。

前景

展望未來，新型冠狀病毒疫情以及持續緊張的中美關係為香港的經濟前景蒙上不確定性。鑑於本地經濟只能在旅遊限制和社交隔離措施取消後，才有望逐步恢復，我們的服務式公寓及寫字樓租賃業務的經營環境於二零二一年依然十分嚴峻。然而，我們預期香港的一手住宅物業市場，特別是主打大眾市場的單位，繼續受惠於首次置業人士因房屋供應短缺問題而被壓抑的需求、住宅按揭政策放寬及低利率。

集團會繼續推售三個「Upper Gold Coast」系列項目的餘下單位，以及將「濶灃」未出售的單位出租。我們將在二零二一年如期完成「OMA OMA」項目，累計預售單位於交付予買家後，其所帶來相關溢利將在二零二一年入賬。

集團將致力於回復我們的服務式公寓和商業物業的出租率和租金水平，相關進展則取決於疫苗的接種速度和效能，旅遊限制解除及我們的企業租客的業務恢復程度。儘管我們預期二零二一年我們現有物業的整體租賃溢利將會下跌，最新收購位於倫敦市 66 Shoe Lane 的物業將自二零二一年四月開始為集團作出貢獻。

集團對二零二一年的業務前景持審慎態度。我們健康的資產負債表、具韌性的資本結構及多元化的資產組合，有助我們對市場波動保持警惕。我們會繼續專注於發展高質素項目，提供優越的服務，並提升我們的營運效率和效能。同時，謹慎和勤勉地在此極具挑戰性的時期探索新機遇。

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

二零二零年十二月三十一日，本集團聘有約 490 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。

本集團之二零二零年活動載列如下：

- 利是封回收重用大行動
- 向東華三院朱壽祥護養院捐款
- 向香港盲人輔導會捐款

環境

本集團的業務營運已就環境問題制定了環保政策。詳情請參閱環境、社會及管治報告。該報告將連同二零二零年年報刊登於本公司及香港交易及結算所有限公司網站。

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。

於截至二零二零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二零二零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

於本年度內，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二零二零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，並於二零二一年四月二十七日當日或前後寄發予本公司股東。

承董事會命
永泰地產有限公司
公司秘書兼集團法律顧問
鍾少華

香港，二零二一年三月二十五日

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