

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

二零一一年年度業績、 暫停辦理股份過戶登記手續、記錄日期 及更改主要股份過戶登記處地址公佈

主席報告

致各位股東：

於二零一一年，受歐洲主權債務危機持續影響，全球市場表現更為反覆。本地方面，香港物業市場於年初表現強勁，但政府隨後出台多項旨在控制物業價格的「降溫」措施，導致不明朗因素增加，拖累了市場表現。儘管經營環境更具挑戰，永泰地產於年內仍錄得理想業績，這有賴於我們擁有綜合的平台、均衡的發展組合及「Lanson Place」服務式住宅或酒店獨特的理念，同時亦得益於我們在加強人力資本方面所取得的成功。我們為各項業務創造協同效益的能力，亦有助推動本集團持續發展。

本集團應佔淨溢利按年上升 16%至 2,212,900,000 港元，其中包括投資物業錄得的重估收益 2,107,800,000 港元。董事會建議派發末期股息每股 7.7 港仙。連同中期股息每股 3.8 港仙，回顧年度之股息合共為每股 11.5 港仙，較二零一零年增加 15%。

於二零一一年，本集團的物業發展大幅增長，主要得益於穩健的物業項目發展。我們充分把握時機，迅速推出項目，在預售市場錄得驕人成績。隨著「懿薈」及「懿峯」項目的推出，我們已分別售出 95%及 85%的單位。我們的另一個發展項目「理華」亦備受追捧，截至二零一一年年底，約 45%的單位已經預售。此外，「理華」推出的「Lanson Place Lifestyle Services」服務，乃我們跨業務協同效應之最佳例證，更為我們的發展平台增添獨特價值。

由於經濟基本因素穩健，二零一一年商業租賃市場依然暢旺。有限的供應為整體租金提供支持，同時，本集團繼續受惠於公司在傳統商業地區以外租用辦公室的趨勢。本集團旗下的投資物業錄得理想的出租率，租金亦不斷調升，旗艦物業 **Landmark East** 接近全部租出。我們秉持建立優質租戶組合的宗旨，這不僅令我們在東九龍奠定市場地位，整體資產價值亦得到進一步提升。於回顧年度內，本集團的投資物業平均出租率達 **92%**。

於二零一一年，「**Lanson Place**」品牌下的服務式住宅業務擴展計劃繼續取得顯著進展。本集團在北京及上海再獲得兩份管理合約，使 **Lanson Place** 在亞洲主要城市之經營增加至 **10** 項物業。能夠與北京及上海兩間本地的知名發展商建立合作關係，突顯我們的服務式住宅服務在專業管理團隊的支持下已建立強大的品牌知名度，並錄得理想的經營業績。另外，南聯地產於二零一一年六月收購 **Lanson Place Hotel** 餘下的 **40%** 權益。該收購將進一步增加本集團的經常性收入。

我們與南豐集團於上海的合營發展項目亦進一步鞏固了我們於中國內地高端物業市場的地位。該項目的建設工程如期進行，預期將於二零一三年完工。

本集團的物業及服務式住宅業務錄得穩健及可持續的增長。本集團之所以能夠在各地成功管理眾多項目，全賴本集團員工的不懈努力及為業務所作出的貢獻。我們將繼續著重加強中高層管理隊伍，藉此進一步提升管理能力及效率。

本人謹藉此機會感謝包括股東及業務夥伴在內的所有權益持有人，以及本集團員工的鼎力支持。本人深信，無論在過去抑或將來，權益持有人始終是本集團取得持續成功的基礎。

主席
鄭維志

香港，二零一二年三月二十八日

財務業績

永泰地產有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)，
以及其共同控制實體截至二零一一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

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
收入	3	2,734.5	2,176.8
銷售成本		<u>(1,474.4)</u>	<u>(1,395.6)</u>
毛利		1,260.1	781.2
其他收益淨額		52.4	19.3
銷售及分銷費用		(193.8)	(150.4)
行政費用		(328.6)	(311.8)
投資物業公平價值變更		2,107.8	1,894.8
出售投資物業之收益		-	138.3
出售其他物業、廠房及設備之收益		-	68.7
出售共同控制實體之收益		-	45.8
經營溢利	4	2,897.9	2,485.9
財務費用		(92.1)	(89.0)
財務收入		7.3	2.0
應佔聯營公司業績		57.6	85.9
除稅前溢利		2,870.7	2,484.8
稅項	5	<u>(134.8)</u>	<u>(48.0)</u>
本年度溢利		<u>2,735.9</u>	<u>2,436.8</u>
應佔：			
本公司權益持有人		2,212.9	1,913.1
非控股權益		523.0	523.7
		<u>2,735.9</u>	<u>2,436.8</u>
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利 (以每股港元列示)	6		
- 基本		<u>1.67 港元</u>	<u>1.45 港元</u>
- 攤薄		<u>1.66 港元</u>	<u>1.44 港元</u>
股息(以百萬港元列示)	7	<u>152.8</u>	<u>132.5</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	百萬港元	百萬港元
本年度溢利	2,735.9	2,436.8
其他全面收益／（虧損）		
轉撥至投資物業時重估其他物業、廠房及設備 產生之盈餘淨額	-	8.6
出售其他物業、廠房及設備產生之其他物業 重估儲備撥回	-	(24.5)
換算海外業務之匯兌差額	4.2	67.4
聯營公司償還貸款時解除之匯兌差額	(44.1)	-
出售共同控制實體時變現之匯兌差額	-	(12.0)
重估可供出售金融資產產生之公平價值（虧損）／收益淨額	(128.1)	82.8
轉撥至綜合收益表之可供出售金融資產減值	11.1	17.2
現金流量對沖之收益／（虧損）淨額		
－ 公平價值虧損	(41.2)	(63.8)
－ 結算時之變現	44.1	44.4
扣除稅項後年內其他全面收益	(154.0)	120.1
本年度全面收益總額	2,581.9	2,556.9
應佔：		
本公司權益持有人	2,092.0	2,012.1
非控股權益	489.9	544.8
本年度全面收益總額	2,581.9	2,556.9

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
土地使用權		3.2	3.3
投資物業		13,894.0	11,786.0
其他物業、廠房及設備		180.9	148.8
聯營公司權益		469.5	423.7
聯營公司貸款		47.8	343.1
可供出售金融資產		357.7	475.6
按金及貸款應收款項		306.1	246.0
持有至到期之投資		65.8	37.9
遞延稅項資產		9.4	16.2
衍生金融工具		0.2	16.0
		<u>15,334.6</u>	<u>13,496.6</u>
流動資產			
存貨		68.8	84.8
待出售物業		4,227.9	3,980.4
按金及貸款應收款項		175.0	-
應收貸款及其他應收款項、按金 及預付款項	8	871.8	205.1
持有至到期之投資		29.2	-
衍生金融工具		-	0.1
存於保管人賬戶之銷售所得款項		146.4	199.3
應收聯營公司款項		2.2	1.4
可收回稅項		0.8	0.8
已抵押及受限制銀行存款		3.5	-
銀行結存及現金		976.6	897.6
		<u>6,502.2</u>	<u>5,369.5</u>
流動負債			
應付貸款及其他應付款項及應計費用	9	907.9	897.9
衍生金融工具		45.8	42.9
應付聯營公司款項		0.3	0.4
應付稅項		90.7	55.3
一年內到期之銀行貸款		1,704.6	1,165.5
		<u>2,749.3</u>	<u>2,162.0</u>
流動資產淨值		<u>3,752.9</u>	<u>3,207.5</u>
資產總值減流動負債		<u>19,087.5</u>	<u>16,704.1</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一零年
	百萬港元	百萬港元
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	3,448.6	3,010.3
其他長期貸款	35.5	35.5
其他長期負債	-	193.1
衍生金融工具	67.2	71.6
遞延稅項負債	153.5	122.2
	<u>3,704.8</u>	<u>3,432.7</u>
資產淨值	<u>15,382.7</u>	<u>13,271.4</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	663.2	661.5
儲備	12,284.5	10,266.6
	<u>12,947.7</u>	<u>10,928.1</u>
非控股權益	2,435.0	2,343.3
	<u>15,382.7</u>	<u>13,271.4</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」）及香港公司條例規定之適用披露。

2. 主要會計政策

(a) 於二零一一年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進

香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表之呈列
香港會計準則第 24 號（經修訂）	有關連人士之披露
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務合併
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 14 號	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 19 號	以股本工具抵銷金融負債

採納有關香港財務報告準則的經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進並未對本集團當前及過往期間之綜合財務報表造成任何重大影響。

(b) 於二零一一年尚未生效且本集團並無提早採納之新訂準則、經修訂準則及修訂本

截至二零一一年十二月三十一日止年度，以下為已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則及修訂本：

		於該日或之後開始 之年度期間生效
香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第 19 號（修訂本）	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第 27 號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第 28 號 （二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第 32 號 （修訂本）	香港會計準則第 32 號金融工具修訂本： 呈列— 抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露— 金融資產之轉移	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具：披露金融資產及金融負債之抵銷	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第 7 號及 香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	強制生效日期及過渡性之披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 11 號	合營安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體的權益披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 13 號	公平價值計量	二零一三年一月一日

本集團並無提早採納上述任何準則及對現行準則之修訂。管理層現正評估其影響，並未能確定其對本集團經營業績及財務狀況可能造成的影響（如有）。

3. 收入及分部資料

收入指自下列業務向第三方所收及應收款項淨額：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
物業銷售	1,426.8	895.1
成衣及品牌產品銷售	661.1	746.4
租金及物業管理收入	610.4	511.6
可供出售金融資產之股息收入	36.2	23.7
	<u>2,734.5</u>	<u>2,176.8</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首席營運決策者定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

以資源分配及表現評估為目的而向本集團管理層呈報之分部資料按本集團之經營分部（即物業發展、物業投資及管理、服務式住宅物業投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷、投資活動及企業）分析。

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 住宅物業 投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零一一年十二月三十一日止年度									
收入									
外部銷售	1,426.8	474.9	135.5	440.1	221.0	36.2	-	-	2,734.5
分部之間銷售	-	18.6	-	-	-	-	-	(18.6)	-
總額	1,426.8	493.5	135.5	440.1	221.0	36.2	-	(18.6)	2,734.5
業績									
投資物業公平價值 變更前之分部溢利 ／(虧損)	540.2	295.6	65.0	11.3	(43.6)	34.4	(95.6)	-	807.3
投資物業公平價值 變更	-	1,957.4	147.6	2.8	-	-	-	-	2,107.8
可申報分部溢利／ (虧損)	540.2	2,253.0	212.6	14.1	(43.6)	34.4	(95.6)	-	2,915.1
對賬：									
衍生金融工具之公平 價值虧損	-	(1.4)	-	-	-	(15.8)	-	-	(17.2)
經營溢利	540.2	2,251.6	212.6	14.1	(43.6)	18.6	(95.6)	-	2,897.9
財務費用	(0.5)	(73.8)	(13.6)	-	-	(0.3)	(3.9)	-	(92.1)
財務收入	0.6	5.8	0.7	-	0.2	-	-	-	7.3
應佔聯營公司業績	49.3	(3.0)	11.3	-	-	-	-	-	57.6
除稅前溢利	589.6	2,180.6	211.0	14.1	(43.4)	18.3	(99.5)	-	2,870.7
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(134.8)
本年度溢利									2,735.9
其他項目									
折舊及攤銷	3.6	3.7	0.1	4.8	10.3	-	2.9	-	25.4
出售其他物業、廠房及 設備之虧損／(收益) 淨額	1.4	-	-	-	0.2	-	(0.3)	-	1.3
出售投資物業之(收 益)／虧損淨額	-	(1.3)	0.6	(2.2)	-	-	-	-	(2.9)
應收貨款撥備	-	-	-	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 住宅物業 投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零一零年十二月三十一日止年度									
收入									
外部銷售	895.1	397.1	114.5	544.4	202.0	23.7	-	-	2,176.8
分部之間銷售	-	19.8	-	-	-	-	-	(19.8)	-
總額	895.1	416.9	114.5	544.4	202.0	23.7	-	(19.8)	2,176.8
業績									
投資物業公平價值變更 前、可供出售金融資產 之減值虧損、出售投資 物業、其他物業、廠房 及設備及共同控制實 體之收益前分部溢利 ／(虧損)	146.8	243.6	49.0	6.3	(44.6)	31.4	(90.1)	-	342.4
投資物業公平價值變更 可供出售金融資產之 減值虧損	-	1,800.2	78.4	1.6	14.6	-	-	-	1,894.8
出售投資物業之收益	-	(13.3)	-	-	-	(7.5)	(0.3)	-	(21.1)
出售其他物業、廠房及 設備之收益	-	138.3	-	-	-	-	-	-	138.3
出售其他物業、廠房及 設備之收益	-	68.7	-	-	30.7	-	-	(30.7)	68.7
出售共同控制實體之 收益	45.8	-	-	-	-	-	-	-	45.8
可申報分部溢利／ (虧損)	192.6	2,237.5	127.4	7.9	0.7	23.9	(90.4)	(30.7)	2,468.9
對賬：									
衍生金融工具之公平 價值收益	-	1.0	-	-	-	16.0	-	-	17.0
經營溢利	192.6	2,238.5	127.4	7.9	0.7	39.9	(90.4)	(30.7)	2,485.9
財務費用	(1.3)	(73.8)	(10.0)	(0.4)	(1.3)	-	(4.0)	1.8	(89.0)
財務收入	0.3	0.5	1.2	1.5	-	-	0.3	(1.8)	2.0
應佔聯營公司業績	88.9	(1.0)	8.6	-	-	(10.6)	-	-	85.9
除稅前溢利	280.5	2,164.2	127.2	9.0	(0.6)	29.3	(94.1)	(30.7)	2,484.8
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.0)
本年度溢利									2,436.8
其他項目									
折舊及攤銷	4.6	3.8	-	6.4	7.7	-	2.5	-	25.0
出售其他物業、廠房及 設備之虧損／(收益) 淨額	8.0	(68.6)	-	-	(30.7)	-	(0.3)	30.7	(60.9)
應收貨款(撇銷)／ 撥備淨額	-	-	-	(0.4)	0.8	-	-	-	0.4

分部之間轉讓或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）

於二零一一年及二零一零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資本支出如下：

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	綜合 百萬港元
於二零一一年十二月三十一日								
資產								
分部資產	5,225.6	13,227.7	1,849.3	233.2	133.2	419.5	220.8	21,309.3
聯營公司權益及聯營 公司貸款	401.1	49.0	67.2	-	-	-	-	517.3
其他資產								10.2
綜合資產總值								<u>21,836.8</u>
負債								
分部負債	(343.5)	(256.5)	(23.3)	(72.0)	(50.9)	(0.4)	(192.4)	(939.0)
其他負債								(5,515.1)
綜合負債總值								<u>(6,454.1)</u>
資本支出	<u>34.8</u>	<u>227.3</u>	<u>59.0</u>	<u>6.3</u>	<u>12.2</u>	<u>-</u>	<u>3.7</u>	<u>343.3</u>

於二零一零年十二月三十一日

資產								
分部資產	4,297.5	11,025.0	1,622.3	291.6	133.1	474.9	237.9	18,082.3
聯營公司權益及聯營 公司貸款	640.2	72.3	54.3	-	-	-	-	766.8
其他資產								17.0
綜合資產總值								<u>18,866.1</u>
負債								
分部負債	(401.8)	(347.4)	(20.3)	(79.2)	(54.4)	(4.4)	(214.8)	(1,122.3)
其他負債								(4,472.4)
綜合負債總值								<u>(5,594.7)</u>
資本支出	<u>1.6</u>	<u>42.2</u>	<u>12.1</u>	<u>3.4</u>	<u>15.8</u>	<u>7.5</u>	<u>2.9</u>	<u>85.5</u>

分部資產主要包括土地使用權、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、持有至到期之投資、存貨、待出售物業、應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項、存於保管人賬戶之銷售所得款項、應收聯營公司款項、已抵押和受限制銀行存款及銀行結存及現金。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。其他負債包括應付稅項、借款、遞延稅項負債及衍生金融工具。

資本支出包括土地使用權、投資物業以及其他物業、廠房及設備之添置，包括透過業務合併進行收購之添置及就收購投資物業已付之按金。

3. 收入及分部資料（續）

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

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：

	收入	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	百萬港元	百萬港元
香港	2,037.7	1,446.5
北美	367.9	386.3
英國	224.1	187.2
其他	104.8	156.8
	<u>2,734.5</u>	<u>2,176.8</u>

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值、金融工具（包括可供出售金融資產、持有至到期之投資及衍生金融工具）及遞延稅項資產以外之非流動資產及資本支出之分析。

	資產總值		金融工具及遞延稅項資產 以外之非流動資產		資本支出	
	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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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	19,960.7	16,939.0	13,561.1	11,647.3	65.2	57.4
中國	810.7	545.8	749.2	503.1	216.2	3.2
英國	211.3	206.0	99.6	97.6	17.9	15.8
北美	27.9	24.8	-	-	-	-
新加坡	722.1	1,087.5	399.2	654.5	-	-
其他	104.1	63.0	92.4	48.4	44.0	9.1
	<u>21,836.8</u>	<u>18,866.1</u>	<u>14,901.5</u>	<u>12,950.9</u>	<u>343.3</u>	<u>85.5</u>

4. 經營溢利

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 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）	300.8	272.0
退休福利成本（減除數目極少之被沒收供款）	11.9	7.1
員工成本總額（附註）	<u>312.7</u>	<u>279.1</u>
以股份為基礎之補償開支（附註）	9.7	10.0
核數師酬金	6.8	6.2
計入銷售成本之存貨成本	412.9	492.9
計入銷售成本之物業出售成本	846.2	719.9
商標攤銷	0.1	-
土地使用權攤銷	0.1	0.1
其他物業、廠房及設備之折舊	25.2	24.9
投資物業產生之直接經營開支	102.7	100.8
出售投資物業之收益淨額	(2.9)	(138.3)
可供出售金融資產之減值虧損	11.6	21.1
出售其他物業、廠房及設備之虧損／（收益）淨額	1.3	(60.9)
衍生金融工具之公平價值虧損／（收益）淨額	17.2	(17.0)
應收款項撥備淨額	0.1	0.4
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

附註：

綜合收益表內就授予若干董事及職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於以上之員工成本總額內。

5. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按 16.5%（二零一零年：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）之稅項金額相當於：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
本期稅項		
– 香港利得稅	99.6	38.8
– 於過往年度（超額撥備）／撥備不足	(2.2)	4.1
– 其他司法權區稅項	1.5	0.5
	<u>98.9</u>	<u>43.4</u>
遞延稅項		
– 投資物業公平價值變更	8.9	13.0
– 出售投資物業及其他物業、廠房及設備時撥回	-	(17.4)
– 稅項折舊之暫時差異	17.6	27.1
– 動用／（確認）稅務虧損	9.4	(18.1)
	<u>35.9</u>	<u>4.6</u>
	<u>134.8</u>	<u>48.0</u>

6. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零一一年	二零一零年
本公司權益持有人應佔溢利 （以百萬港元列示）	<u>2,212.9</u>	<u>1,913.1</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,325,609,577</u>	<u>1,321,737,327</u>
每股基本盈利	<u>1.67 港元</u>	<u>1.45 港元</u>

6. 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。

	二零一一年	二零一零年
本公司權益持有人應佔溢利 (以百萬港元列示)	2,212.9	1,913.1
已發行普通股加權平均數 根據本公司認股權及獎勵股份計劃可予發行 並有潛在攤薄效果之股份	1,325,609,577	1,321,737,327
	7,711,275	7,380,129
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,333,320,852	1,329,117,456
每股攤薄盈利	1.66 港元	1.44 港元

7. 股息

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
於二零一一年十月三日派發中期股息每股普通股 3.8 港仙 (二零一零年：3.5 港仙)	50.4	46.3
建議末期股息每股普通股 7.7 港仙 (二零一零年：6.5 港仙)	102.4	86.2
	152.8	132.5

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲通過後方予以記賬，其金額將於截至二零一二年十二月三十一日止年度作為儲備撥款記賬。

8. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
應收貨款	778.5	64.0
減：減值撥備	(1.1)	(9.8)
應收貨款（扣除撥備）	<u>777.4</u>	<u>54.2</u>
遞延應收租金	15.6	18.6
其他應收款項、按金及預付款項	78.8	132.3
	<u>871.8</u>	<u>205.1</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到期日之應收貨款（扣除撥備）賬齡分析：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
尚未到期	757.0	6.3
1 至 30 天	8.1	25.4
31 至 90 天	8.6	19.2
90 天以上	3.7	3.3
	<u>777.4</u>	<u>54.2</u>

9. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
應付貨款	75.2	72.4
已收物業銷售按金	117.7	209.6
與一項期權協議有關之責任	172.3	-
其他應付款項及應計費用	542.7	615.9
	<u>907.9</u>	<u>897.9</u>

以下為本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
零至 30 天	68.1	62.7
31 至 90 天	4.8	8.2
90 天以上	2.3	1.5
	<u>75.2</u>	<u>72.4</u>

10. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零一一年十二月三十一日止年度之本業績公佈所包含之財務數字已經由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之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佈發表任何審計聲明。

末期股息及記錄日期

董事建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股 7.7 港仙(二零一零年:6.5 港仙)。倘計及於二零一一年十月三日已派發之中期股息每股 3.8 港仙(二零一零年:3.5 港仙)，截至二零一一年十二月三十一日止年度之股息派發合共為每股 11.5 港仙(二零一零年:10.0 港仙)。待相關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，末期股息將於二零一二年六月七日當日或前後派發予於二零一二年五月二十三日辦公時間結束時(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一二年五月二十三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 28 號金鐘匯中心 26 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，本公司將於二零一二年五月十七日至二零一二年五月十八日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間不會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二零一二年五月十六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 28 號金鐘匯中心 26 樓。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利 2,212,900,000 港元，而二零一零年則為 1,913,100,000 港元。溢利錄得增長 16%，主要由於住宅物業之已確認銷售總值、投資物業之公平價值收益以及出租收入均有所上升，然而部分增幅被二零一零年所出售兩項投資物業之收益所抵銷。本集團之總收入為 2,734,500,000 港元，較二零一零年之 2,176,800,000 港元增加 26%。

物業

本集團物業分部包括物業發展、物業投資及管理以及服務式住宅物業投資及管理。該分部於年內錄得溢利 3,005,800,000 港元，而二零一零年則為 2,557,500,000 港元。回顧年內投資物業之公平價值收益為 2,105,000,000 港元，而二零一零年則為 1,878,600,000 港元。

物業發展

懿峯（本集團擁有該項目之 30%權益）於二零零九年十一月推出預售。該項目於二零一一年下半年取得入伙紙，其 69 個預售單位之 887,900,000 港元應佔收入於二零一一年確認入賬。逾 90% 預售單位已於二零一二年第一季交付買家。

懿薈餘下 15 個單位於二零一一年三月成功重新推出發售，其中 13 個單位已於二零一一年售出，錄得應佔收入 538,900,000 港元。尚餘兩個特色單位待售。

本集團於銅鑼灣大坑全資擁有之優質發展項目 — 瑋華 — 於二零一一年十一月推出預售，至今已預售逾 45% 之單位。地基工程預期於二零一二年第二季完成，而上蓋建築工程將隨後展開。該項目預期於二零一四年竣工。

本集團擁有位於大埔市地段第 186、187 及 188 號白石角發展項目天賦海灣之 15% 權益。第 186 號地段於二零一一年十一月推出預售，至今已預售超過 38% 之單位。本集團已就第 187 及 188 號地段提交批准預售之申請，整個項目預期於二零一二年至二零一三年間分階段竣工。

位於西半山加冕臺 1-2 號地盤的住宅項目已正式命名為「N¹ 加冕臺」，該地盤位處香港半山地段，一向受買家追捧。該豪華精品大樓提供約 70 個單位，總樓面面積約為 40,000 平方呎。地基工程正如期進行，而該項目預期於二零一四年竣工。

於二零一一年四月，本集團與南豐集團成立一家各佔五成權益之合營企業，並成功收購位於紅磡高山道的一項優質住宅開發項目地盤，可開發面積約 160,000 平方呎。本集團之全資附屬公司永泰地產發展有限公司獲委任為項目經理，該發展項目預期於二零一五年竣工。

本集團之附屬公司南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）擁有位於新加坡豪華住宅發展項目嘉茂園之 30% 權益，已售出 82% 之單位，其中 12% 於二零一一年售出。

物業投資及管理

南聯地產為本集團在香港商業、工業及零售物業方面之投資控股分支。於二零一一年十二月三十一日，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及位於九龍市區佔地 1,300,000 平方呎之工業物業，總公平市值為 12,160,000,000 港元。

本集團於二零一一年繼續受惠於企業在傳統商業地區以外租用辦公室的趨勢，旗艦物業雙子塔式甲級商業大樓 **Landmark East** 錄得近百分之百的出租率。本集團秉持建立於九龍東正確的市場定位以及由於優質商用物業供應有限，物業租金亦得到進一步提升。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之工業物業組合之總公平市值為 2,390,000,000 港元，該等工業物業於二零一一年之平均出租率約為 93%。

本集團與南豐集團於二零一零年十二月成立各佔五成權益之合營企業已收購位於上海浦東金融及商業區陸家嘴的一項物業。該物業正在建設中，預期於二零一三年竣工。

服務式住宅投資及管理

與二零一零年同期比較，由本集團 **Lanson Place** 管理之服務式住宅物業業務於二零一一年錄得穩步上升的入住率及租金。於二零一一年十二月三十一日，上海逸蘭錦麟天地服務式公寓及北京逸蘭新城國際服務式公寓均錄得入住率逾 94%。作為一家香港豪華精品酒店，**Lanson Place Hotel** 一如既往獲旅客好評，更贏得多個獎項，更受惠於日漸暢旺的香港旅遊業及跨地區商業活動。本集團已於二零一一年六月透過南聯地產收購該酒店餘下 40% 的權益。

Lanson Place 於二零一一年十月及二零一二年二月分別就上海及北京的豪華服務式住宅簽訂十年期管理合約。該兩個項目均由中國知名的發展商擁有及發展，並計劃於二零一三年前開業。上海露香園項目將提供約 79 個住宅單位並位於淮海路中央商務區、新天地、豫園以及城隍廟等上海市最負盛名的商業區中心位置。北京禧瑞都項目則將提供 59 個住宅單位並位於北京 CBD 東擴區核心商務地段，毗鄰新央視大廈。連同上述兩份合約，**Lanson Place** 於香港、中國內地及東南亞之經營增加至 10 項物業合約。

成衣

本集團之成衣業務包括成衣製造及品牌產品分銷，於回顧年度內錄得總收入 661,100,000 港元，二零一零年則為 746,400,000 港元。年內之分部虧損為 29,500,000 港元，而二零一零年則錄得溢利 8,600,000 港元。

年內成衣製造業務錄得溢利 14,100,000 港元，而二零一零年則為 7,900,000 港元。然而，品牌產品分銷業務因在其經營所在地英國之高檔零售市場的復甦步伐緩慢而繼續錄得經營虧損。

投資活動

二零一一年本集團之投資活動錄得分部溢利 34,400,000 港元，而二零一零年則為 23,900,000 港元。溢利主要是本集團透過南聯地產所持投資之股息收入。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共達 15,382,700,000 港元（二零一零年十二月三十一日：13,271,400,000 港元）。增加主要是由於年內溢利 2,735,900,000 港元（經抵銷投資重估儲備減少 117,000,000 港元、派發二零一零年末期股息及二零一一年中期股息共計 136,600,000 港元、支付非控股股東股息 87,100,000 港元及於二零一一年上半年收購 Lanson Place Hotel 非控股權益有關之權益減少 256,600,000 港元）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之借款淨額（即銀行貸款及其他長期貸款總額減銀行結存及現金）為 4,212,100,000 港元（二零一零年十二月三十一日：3,313,700,000 港元），佔本集團資產淨值 27.4%（二零一零年十二月三十一日：25.0%）。借款淨額及負債比率增加主要由於二零一一年物業發展項目之銀行貸款增加所致。本集團之銀行貸款利息主要以浮動息率計息。本集團約有 67%之銀行貸款毋須於一年內償還。於二零一一年十二月三十一日，除定期貸款融資外，本集團有未動用銀行融資超過 2,291,700,000 港元（二零一零年十二月三十一日：2,280,500,000 港元）。

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、人民幣、美元及英鎊進行其業務。對於以其他外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時對沖至合理水平。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團向聯營公司／共同控制實體提供之墊款包括已作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款 2,192,600,000 港元（二零一零年十二月三十一日：1,587,400,000 港元）。本集團向聯營公司／共同控制實體提供之墊款包括已轉讓之 2,192,600,000 港元（二零一零年十二月三十一日：1,587,400,000 港元），而本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零一一年十二月三十一日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為若干投資物業 13,662,500,000 港元、其他物業、廠房及設備 77,700,000 港元、可供出售金融資產 187,000,000 港元、持有至到期之投資 48,700,000 港元、待出售物業 4,127,100,000 港元、已抵押銀行存款 800,000 港元與按金及貸款應收款項 267,200,000 港元。

前景

儘管全球經濟前景充滿挑戰，我們相信香港經濟基礎穩固，在面對外來環境的壓力時仍能保持穩健的發展。穩健的內需、低息及低按揭利率，以及預期的中國經濟「軟著陸」，將持續推動香港物業市場平穩發展。政府承諾增加土地供應，住宅市場亦將從中受益。本集團對二零一二年本地物業市場的健康發展維持審慎樂觀的態度。

物業發展方面，本集團將繼續把握合適的市場機遇，推售「懿薈」及「懿峯」餘下的少量特色單位，可望以溢價出售。我們亦將繼續發售「瑋華」及「天賦海灣」之餘下單位，並預售西半山「N¹加冕臺」之單位。穩定的銷售預期將帶動收益增長，帶來正現金流，並進一步鞏固永泰地產於豪宅市場的地位。同時，我們將密切留意投資機會，進一步加強本集團的發展項目。

商業租賃市場預期將於二零一二年保持良好的發展勢頭。我們的投資物業租金有望於承租合約續期時向上調整。政府計劃將東九龍發展為新的商業中心區，位於東九龍的甲級寫字樓 **Landmark East** 將從中受惠。我們相信，憑藉精心策劃的租賃策略及優質的租戶組合，本集團的投資物業將能夠維持高出租率，並帶動經常性收入及現金流不斷增加。

繼於去年取得成功後，**Lanson Place** 將繼續於中國及亞洲主要城市物色新物業項目以拓展業務。我們預計，不斷擴充的 **Lanson Place** 組合將於二零一二年帶來收益及盈利增長。香港方面，南聯地產收購 **Lanson Place Hotel** 的 40% 權益後，**Lanson Place Hotel** 為集團帶來的盈利貢獻將會提升。香港旅遊業暢旺，加上跨區商業活動蓬勃發展，亦會令 **Lanson Place** 因而受惠。

我們的長期目標是憑藉自身的綜合商業平台，確保所有業務分部穩定及可持續發展。我們相信，在香港及其他地區的物業市場，本集團作為優質物業發展商的市場地位將進一步鞏固。

僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團約聘有 1,700 名職工。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。本集團透過一項強制性公積金計劃向所有香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為於二零零一年五月前聘用之部分海外僱員工提供一項界定權益退休計劃。

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，認股權及獎勵股份一般可於十年內分期行使。

企業管治

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之條文，惟非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則及本公司所採納之內部政策，於本公司股東週年大會上輪值退任。

本公司之公司細則規定，任何因填補臨時空缺而獲委任之董事或任何新增之董事會成員可任職至下屆股東週年大會為止，屆時彼可於該大會上膺選連任，且三分之一或數目接近三分之一之董事須於每屆股東週年大會上輪值退任（主席或董事總經理除外）。

本公司政策規定，對於本公司之公司細則並未規定須於彼上屆獲選後第三年之股東週年大會上輪值退任之任何董事（包括主席或董事總經理），本公司將提醒其自願退任。

根據本公司之公司細則及上述政策，所有董事將至少每三年退任一次。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一一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

截至二零一一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

載有上市規則規定之本公司全部財務資料及其他相關資料之二零一一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，並於二零一二年四月十七日當日或前後寄發予本公司股東。

更改百慕達主要股份過戶及登記代理之地址

本公司已獲其百慕達主要股份過戶及登記代理 Appleby Management (Bermuda) Ltd. (「Appleby」) 通知，Appleby 之地址自二零一一年十二月一日起更改為 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

承董事會命
永泰地產有限公司
公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零一二年三月二十八日

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、周偉偉及區慶麟

非執行董事：

郭炳聯、容永忠（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥、駱思榮及吳德偉

獨立非執行董事：

馬世民、方鏗及楊傑聖