

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分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)

二零一四年年度業績、 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，縱使本地住宅物業市場的經營環境充滿挑戰，但本集團憑藉多元化住宅、商業及服務式公寓資產物業組合，於二零一四年年度持續取得堅穩的業績表現。二零一四年股東應佔純利為 1,943,600,000 港元，這歸因於集團的經常性租金收入及經營溢利持續增長，加上來自優質投資物業的資本價值大增。董事會已建議派發末期股息每股 9.3 港仙，連同中期股息 4.2 港仙，本年度派發總股息每股 13.5 港仙。

於二零一四年，隨著香港政府落實增加土地供應，於不同地區推出多幅規模不一的商、住用地，本集團積極參與政府的土地招標，並成功投得位於筲箕灣的一幅優質住宅用地。該臨海地塊坐擁迷人海景，交通便捷，總樓面面積約為 46,000 平方呎，在港島區市中心可謂獨一無二。迄今，本集團的在建住宅發展項目已增至六個，從目下至二零一八年稍後時間均有項目落成。

兩個豪宅住宅發展項目「瑋華」及「No.1 加冕臺」的單位順利交付，贏得市場一片好評，充份彰顯本集團通過優秀的產品設計和質素、適時及富成本效益的項目執行、以及 Lanson Place 品牌建構的以客戶為尊的時尚優質生活服務，為客戶提供獨特的價值創造。於上半年度，本集團已確認來自「No.1 加冕臺」預售單位的收入及相關溢利。

在過去一年，政府推出一系列措施以冀為樓市降溫，香港住宅物業市場在大部份時間均表現反覆，這等措施於二零一五年二月更見進一步深化。在本港積壓龐大需求及持續低息環境等因素的支撐下，一手樓銷售市場於二零一四年下半年出現復蘇跡象。本集團窺準時機，乘勢再度推出手上的「懿峯」、「瑋華」、「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」餘下單位，贏得不少買家青睞，錄得理想的銷售成績。於二零一四年十一月底，本集團推出位於九龍市中心的最新發展項目「何文田山畔」。來自單位預售的收入及相關溢利將於二零一六年入賬。

本集團商業投資組合的租金持續呈現良好上升勢頭，出租率穩踞高位。於香港，本集團位於九龍東的雙塔式甲級寫字樓 **Landmark East**，近乎百分百租出，在續約或租金檢討中錄得節節向上的租金調整幅度。香港政府計劃把九龍東拓展成香港第二個核心商業區，在私人市場得到不少正面回應，土地招標活躍，銷售交易創歷史新高；而九龍東的租客組合也見提升，主要金融機構及跨國公司相繼將辦事處遷往該區。

以 **Lanson Place** 品牌營運的服務式公寓業務，繼續錄得穩健的業務表現。這得益於穩定的出租率及租金水平，加上管理的客房數目增加，收入持續增長。二零一四年十一月，本集團簽訂了一份為期十年的管理合約，受託管理上海市區浦西共一百八十六個豪宅服務式公寓單位，是 **Lanson Place** 旗下精心營運的物業組合中第十項新增物業，也是其在上海的第四家服務式公寓項目。到目前為止，**Lanson Place** 的足跡遍及北京、上海、吉隆坡、新加坡和香港。

本集團深信，憑藉穩健的資產負債水平，以及審慎的策略性規劃及嚴謹的執行力，我們必能充份把握市場湧現的機遇，實現進一步的增長，發展多元化的資產組合，為股東創造長期價值。本人謹藉此機會，感謝股東、員工及業務夥伴多年以來的鼎力支持。

主席
鄭維志

香港，二零一五年三月十七日

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」），截至二零一四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 二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
持續經營業務			
收入	3	1,783.5	1,736.2
銷售成本		(857.1)	(917.4)
毛利		926.4	818.8
其他收益淨額		8.0	105.6
銷售及分銷費用		(75.9)	(85.9)
行政費用		(250.0)	(236.9)
投資物業及金融工具之公平價值變更	4	1,539.2	2,121.1
經營溢利	5	2,147.7	2,722.7
財務費用		(130.1)	(159.1)
財務收入		13.9	13.2
應佔合營企業業績		(0.6)	163.5
應佔聯營公司業績		2.2	5.9
來自持續經營業務之除稅前溢利		2,033.1	2,746.2
稅項	6	(89.5)	(91.4)
來自持續經營業務之年度溢利		1,943.6	2,654.8
已終止業務			
來自已終止業務之年度溢利		-	6.4
本年度溢利		1,943.6	2,661.2
應佔本年度溢利：			
本公司權益持有人			
－ 來自持續經營業務		1,943.6	2,654.6
－ 來自已終止業務		-	6.4
非控股權益			
－ 來自持續經營業務		-	0.2
		1,943.6	2,661.2

綜合收益表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一四年	二零一三年
本公司權益持有人應佔之每股盈利	7		
每股基本盈利			
－ 來自持續經營業務		1.45 港元	1.99 港元
－ 來自已終止業務		-	-
		<u>1.45 港元</u>	<u>1.99 港元</u>
每股攤薄盈利			
－ 來自持續經營業務		1.45 港元	1.98 港元
－ 來自已終止業務		-	-
		<u>1.45 港元</u>	<u>1.98 港元</u>
股息（以百萬港元列示）	8	<u>180.7</u>	<u>180.6</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
本年度溢利	1,943.6	2,661.2
其他全面收益		
不會重新分類至損益之項目：		
轉撥至投資物業時重估土地使用權及其他物業、 廠房及設備產生之盈餘淨額	-	7.1
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	(44.8)	13.5
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益／（虧損）淨額	87.8	(50.0)
淨投資對沖之收益／（虧損）淨額	0.6	(7.9)
現金流量對沖之（虧損）／收益淨額		
－ 公平價值（虧損）／收益	(53.1)	33.5
－ 結算時之變現	26.9	45.6
－ 撥回至損益	(5.1)	-
	12.3	34.7
扣除稅項後年內其他全面收益	12.3	41.8
本年度全面收益總額	1,955.9	2,703.0
應佔本年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,955.9	2,702.8
非控股權益	-	0.2
	1,955.9	2,703.0
本公司權益持有人應佔本年度全面收益總額：		
－ 來自持續經營業務	1,955.9	2,696.4
－ 來自已終止業務	-	6.4
	1,955.9	2,702.8

綜合資產負債表

	附註	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		20,586.1	19,002.7
其他物業、廠房及設備		58.4	68.0
於合營企業之投資		482.3	511.5
合營企業貸款		1,905.8	1,726.7
於聯營公司之投資		100.0	100.5
聯營公司貸款		21.8	24.7
按金及貸款應收款項		17.5	20.1
其他金融資產		487.0	401.6
遞延稅項資產		4.5	9.4
衍生金融工具		-	30.2
		<u>23,663.4</u>	<u>21,895.4</u>
流動資產			
待出售物業	9	1,322.2	1,425.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	777.0	1,885.9
其他金融資產		38.9	51.3
衍生金融工具		0.4	-
存於保管人賬戶之銷售所得款項		79.1	192.4
可收回稅項		40.7	2.3
受限制銀行存款		13.5	10.6
銀行結存及現金		1,592.6	1,242.2
		<u>3,864.4</u>	<u>4,809.7</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	404.4	684.9
衍生金融工具		18.9	39.5
應付稅項		46.2	71.7
銀行及其他借款		63.8	1,739.7
		<u>533.3</u>	<u>2,535.8</u>
流動資產淨值		<u>3,331.1</u>	<u>2,273.9</u>
資產總值減流動負債		<u>26,994.5</u>	<u>24,169.3</u>

綜合資產負債表（續）

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,815.0	2,947.1
其他長期負債	91.5	58.9
衍生金融工具	136.6	54.2
遞延稅項負債	271.2	213.9
	<u>4,314.3</u>	<u>3,274.1</u>
資產淨值	<u>22,680.2</u>	<u>20,895.2</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	669.3	667.6
儲備	22,009.7	20,226.1
	<u>22,679.0</u>	<u>20,893.7</u>
非控股權益	1.2	1.5
權益總額	<u>22,680.2</u>	<u>20,895.2</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。

本財政年度及比較期間之綜合財務報表乃根據前香港公司條例（第 32 章）的適用規定而編製。

於二零一三年，本集團已結束其成衣製造業務。截至二零一三年十二月三十一日止年度，已結束業務呈列為已終止業務。

本綜合財務報表乃以百萬港元呈報。

2. 主要會計政策

(a) 於二零一四年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進

香港會計準則第 32 號（修訂本）	金融工具：呈列－ 金融資產及金融負債之對銷
香港會計準則第 36 號（修訂本）	資產減值
香港財務報告準則第 10 號（修訂本）、 香港財務報告準則第 12 號（修訂本） 及香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體的合併
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 21 號	徵費

採納上述香港財務報告準則的新訂或經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進並未對本集團當前及過往年度之財務報表造成任何重大影響。

(b) 於二零一四年尚未生效且本集團並無提早採納之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進

以下已頒佈之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進於截至二零一四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 1 號（修訂本）	披露計劃	二零一六年一月一日
香港會計準則第 16 號（修訂本）及 香港會計準則第 38 號（修訂本）	折舊和攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則第 19 號（二零一一年） （修訂本）	設定福利金計劃－ 僱員供款	二零一五年一月一日
香港會計準則第 27 號（修訂本）	獨立財務報表中使用權益法	二零一六年一月一日

2. 主要會計政策（續）

(b) 於二零一四年尚未生效且本集團並無提早採納之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進（續）

		於該日或之後開始 之年度期間生效
香港財務報告準則第 7 號（修訂本） 及香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	香港財務報告準則第 9 號強制生 效日期及過渡披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第 10 號（修訂本）、 香港財務報告準則第 12 號（修訂本） 及香港會計準則第 28 號（二零一一年） （修訂本）	關於投資性主體：應用合併的 例外規定	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 10 號 及香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購共同經營權益的會計法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 14 號	價格監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第 15 號	客戶合同收益	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一八年一月一日
二零一二年年度改進		二零一四年七月一日
二零一三年年度改進		二零一四年七月一日
二零一四年年度改進		二零一六年一月一日

本集團正評估該等香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進之影響，仍未確定有關準則對本集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

(c) 於二零一四年尚未生效之新香港公司條例（第 622 章）

根據新香港公司條例（第 622 章）第 358 條，該條例第 9 部「帳目及審計」之規定，於二零一四年三月三日或之後開始的本集團首個財政年度（即本集團於二零一五年一月一日開始之財政年度）實施生效。本集團正評估香港公司條例變動對新香港公司條例（第 622 章）第 9 部首次應用期間之綜合財務報表預期之影響。採納該等規定將僅主要影響綜合財務報表的呈列及資料披露。

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（扣除相關增值稅及折扣）：

	持續經營業務	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	944.0	1,009.9
租金及物業管理收入	816.1	704.4
可供出售金融資產之股息收入	23.4	21.9
	<u>1,783.5</u>	<u>1,736.2</u>

3. 收入及分部資料（續）

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企業活動（包括中央管理及行政職能）。

成衣製造分部於二零一三年終止，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度呈列為「已終止業務」。

	持續經營業務					合計 百萬港元
	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	
截至二零一四年十二月三十一日止年度						
收入						
外部銷售	944.0	669.0	147.1	23.4	-	1,783.5
分部之間銷售	-	11.5	-	-	(11.5)	-
總額	944.0	680.5	147.1	23.4	(11.5)	1,783.5
業績						
投資物業及金融工具之 公平價值變更前之溢利/ （虧損）	137.9	493.1	53.6	(75.5)	(0.6)	608.5
投資物業及金融工具之 公平價值變更	13.0	1,536.6	23.0	(33.4)	-	1,539.2
經營溢利/（虧損）	150.9	2,029.7	76.6	(108.9)	(0.6)	2,147.7
財務費用	(3.3)	(89.6)	(17.8)	(57.8)	38.4	(130.1)
財務收入	1.4	2.1	7.1	41.1	(37.8)	13.9
應佔合營企業業績	20.4	(12.1)	(8.9)	-	-	(0.6)
應佔聯營公司業績	0.3	-	1.9	-	-	2.2
除稅前溢利/（虧損）	169.7	1,930.1	58.9	(125.6)	-	2,033.1
稅項						(89.5)
本年度溢利						1,943.6
其他項目						
折舊及攤銷	4.4	2.0	-	4.4	-	10.8
出售其他物業、廠房及設備之 淨虧損/（收益）	3.4	0.4	-	(0.3)	-	3.5

3. 收入及分部資料（續）

	持續經營業務					合計 百萬港元	已終止業務 成衣製造 百萬港元
	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		
截至二零一三年十二月三十一日止年度							
收入							
外部銷售	1,009.9	563.6	140.8	21.9	-	1,736.2	317.8
分部之間銷售	-	14.9	-	-	(14.9)	-	-
總額	1,009.9	578.5	140.8	21.9	(14.9)	1,736.2	317.8
業績							
投資物業及金融工具之 公平價值變更前之溢利 ／（虧損）	124.6	437.3	49.8	(10.1)	-	601.6	6.4
投資物業及金融工具之 公平價值變更	-	1,985.9	98.2	37.0	-	2,121.1	-
經營溢利	124.6	2,423.2	148.0	26.9	-	2,722.7	6.4
財務費用	-	(101.7)	(17.4)	(72.7)	32.7	(159.1)	-
財務收入	0.4	1.6	7.1	37.1	(33.0)	13.2	-
應佔合營企業業績	166.2	7.7	(10.4)	-	-	163.5	-
應佔聯營公司業績	(1.6)	-	7.5	-	-	5.9	-
除稅前溢利／（虧損）	289.6	2,330.8	134.8	(8.7)	(0.3)	2,746.2	6.4
稅項	-	-	-	-	-	(91.4)	-
本年度溢利						2,654.8	6.4
其他項目							
折舊及攤銷	8.1	3.7	0.1	4.0	-	15.9	4.2
出售其他物業、廠房及 設備之淨（收益）／虧損	-	(0.2)	-	0.1	-	(0.1)	1.2
應收貨款之撥回淨額	-	-	-	-	-	-	(0.1)

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)

於二零一四年及二零一三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：

	持續經營業務					已終止業務	
	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	小計 百萬港元	成衣製造 百萬港元	合計 百萬港元
於二零一四年十二月三十一日							
資產							
分部資產 (附註 a)	2,267.5	19,344.5	2,212.3	1,148.0	24,972.3	-	24,972.3
於合營企業之投資 及合營企業貸款	1,852.8	432.9	102.4	-	2,388.1	-	2,388.1
於聯營公司之投資 及聯營公司貸款	10.9	14.4	96.5	-	121.8	-	121.8
	<u>4,131.2</u>	<u>19,791.8</u>	<u>2,411.2</u>	<u>1,148.0</u>	<u>27,482.2</u>	-	<u>27,482.2</u>
其他資產					45.6	-	45.6
綜合資產總值					<u>27,527.8</u>	-	<u>27,527.8</u>
負債							
分部負債 (附註 b)	(134.0)	(206.1)	(26.8)	(129.0)	(495.9)	-	(495.9)
其他負債					(4,351.7)	-	(4,351.7)
綜合負債總值					<u>(4,847.6)</u>	-	<u>(4,847.6)</u>
非流動資產的添置(附註 c)	<u>-</u>	<u>2.5</u>	<u>3.6</u>	<u>3.8</u>	<u>9.9</u>	<u>-</u>	<u>9.9</u>
於二零一三年十二月三十一日							
資產							
分部資產 (附註 a)	3,411.8	17,311.8	2,201.4	1,258.6	24,183.6	116.2	24,299.8
於合營企業之投資 及合營企業貸款	1,722.1	405.6	110.5	-	2,238.2	-	2,238.2
於聯營公司之投資 及聯營公司貸款	11.1	17.3	96.8	-	125.2	-	125.2
	<u>5,145.0</u>	<u>17,734.7</u>	<u>2,408.7</u>	<u>1,258.6</u>	<u>26,547.0</u>	<u>116.2</u>	<u>26,663.2</u>
其他資產					41.9	-	41.9
綜合資產總值					<u>26,588.9</u>	<u>116.2</u>	<u>26,705.1</u>
負債							
分部負債 (附註 b)	(376.6)	(204.8)	(35.6)	(94.4)	(711.4)	(32.5)	(743.9)
其他負債					(5,066.0)	-	(5,066.0)
綜合負債總值					<u>(5,777.4)</u>	<u>(32.5)</u>	<u>(5,809.9)</u>
非流動資產的添置(附註 c)	<u>1.6</u>	<u>494.2</u>	<u>25.8</u>	<u>4.0</u>	<u>525.6</u>	<u>0.5</u>	<u>526.1</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、其他金融資產、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、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。

3. 收入及分部資料（續）

附註（續）：

(b) 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。

(c) 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、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：

	截至十二月三十一日止年度	
	持續經營業務	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	百萬港元
香港	1,702.7	1,664.9
中國	31.4	32.6
英國	21.4	12.9
新加坡	25.1	24.2
其他	2.9	1.6
	<u>1,783.5</u>	<u>1,736.2</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（包括於合營企業和聯營公司之投資、合營企業和聯營公司貸款、按金及貸款應收款項、其他金融資產及衍生金融工具）及遞延稅項資產以外之非流動資產及非流動資產的添置之分析。

	資產總值		金融工具及遞延稅項資產 以外之非流動資產		非流動資產的添置 (附註 c)	
	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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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	25,011.3	24,296.3	19,403.1	17,870.1	9.6	36.7
中國	1,073.9	1,063.9	501.1	490.9	0.3	0.6
英國	780.4	740.8	740.3	709.7	-	488.8
新加坡	537.5	464.8	-	-	-	-
北美	-	10.9	-	-	-	-
其他	124.7	128.4	-	-	-	-
	<u>27,527.8</u>	<u>26,705.1</u>	<u>20,644.5</u>	<u>19,070.7</u>	<u>9.9</u>	<u>526.1</u>

4. 投資物業及金融工具之公平價值變更

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
投資物業公平價值變更	1,593.0	2,084.4
金融工具公平價值變更淨額		
— 衍生金融工具公平價值（虧損）／收益淨額	(20.4)	21.7
— 分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之 金融負債之（虧損）／收益	(33.4)	15.0
	(53.8)	36.7
	1,539.2	2,121.1

5. 經營溢利

	持續經營業務	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 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）	200.4	192.6
退休福利成本（減除數目極少之被沒收供款）	8.2	6.8
員工成本總額（附註）	208.6	199.4
以股份為基礎之補償開支（附註）	10.1	11.4
核數師酬金	4.4	5.9
商標攤銷	-	0.1
土地使用權攤銷	-	0.1
計入銷售成本之物業出售成本	680.1	762.0
其他物業、廠房及設備之折舊	10.8	15.7
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	147.1	128.6
出售可供出售金融資產之收益	-	(1.2)
可供出售金融資產之投資回報收益	-	(59.4)
出售一間聯營公司之收益	-	(29.5)
出售其他物業、廠房及設備之淨虧損／（收益）	3.5	(0.1)

附註：

綜合收益表內就授予若干董事及職員之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%（二零一三年：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）之持續經營業務應佔稅項金額相當於：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
本期稅項		
— 香港利得稅	51.2	60.8
— 於過往年度超額撥備	(26.4)	(1.2)
— 其他司法權區稅項	0.1	-
	<u>24.9</u>	<u>59.6</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	11.0	12.2
— 稅項折舊之暫時差異	23.7	(17.0)
— 動用稅項虧損	29.7	35.8
— 預扣稅	0.2	0.8
	<u>64.6</u>	<u>31.8</u>
所得稅開支	<u>89.5</u>	<u>91.4</u>

7. 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。

	二零一四年	二零一三年
本公司權益持有人應佔溢利 （以百萬港元列示）		
— 來自持續經營業務	1,943.6	2,654.6
— 來自已終止業務	-	6.4
	<u>1,943.6</u>	<u>2,661.0</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,337,922,241</u>	<u>1,335,139,269</u>
每股基本盈利		
— 來自持續經營業務	1.45 港元	1.99 港元
— 來自已終止業務	-	-
	<u>1.45 港元</u>	<u>1.99 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獎勵股份，均為攤薄性潛在普通股。本公司根據尚未行使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。

	二零一四年	二零一三年
本公司權益持有人應佔溢利 (以百萬港元列示)		
—來自持續經營業務	1,943.6	2,654.6
—來自已終止業務	-	6.4
	<u>1,943.6</u>	<u>2,661.0</u>
已發行普通股加權平均數	1,337,922,241	1,335,139,269
根據本公司股份獎勵計劃可予發行 並有潛在攤薄影響之股份	4,776,819	5,612,191
	<u>1,342,699,060</u>	<u>1,340,751,460</u>
每股攤薄盈利		
—來自持續經營業務	1.45 港元	1.98 港元
—來自已終止業務	-	-
	<u>1.45 港元</u>	<u>1.98 港元</u>

8. 股息

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
於二零一四年十月三日派發中期股息每股普通股 4.2 港仙 (二零一三年：4.2 港仙)	56.2	56.1
建議末期股息每股普通股 9.3 港仙 (二零一三年：9.3 港仙)	124.5	124.5
	<u>180.7</u>	<u>180.6</u>

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

9. 待出售物業

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
持作出售之發展中物業	1,056.7	1,131.6
已落成物業	265.5	293.4
	<u>1,322.2</u>	<u>1,425.0</u>

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
應收貨款	99.4	793.4
遞延應收租金	12.5	10.3
應收合營企業款項及合營企業貸款	589.9	996.3
應收聯營公司款項及聯營公司貸款	1.2	6.2
其他應收款項、按金及預付款項	74.0	79.7
	<u>777.0</u>	<u>1,885.9</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：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
尚未到期	87.7	779.4
1 至 30 天	3.1	5.6
31 至 90 天	5.8	6.2
90 天以上	2.8	2.2
	<u>99.4</u>	<u>793.4</u>

11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
應付貨款	5.7	35.3
已收物業銷售按金	6.2	173.0
已收租金按金	162.2	150.5
應付工程費用	64.6	116.8
應付合營企業款項	1.2	12.1
應付聯營公司款項	0.2	0.4
出售附屬公司產生之其他成本之撥備	6.0	10.0
其他應付賬款及應計費用	158.3	186.8
	<u>404.4</u>	<u>684.9</u>

以下為本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
0 至 30 天	4.7	33.6
31 至 90 天	0.4	1.1
90 天以上	0.6	0.6
	<u>5.7</u>	<u>35.3</u>

12. 比較數字

由於綜合收益表之呈列方式變更，若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。

13. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零一四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二零一四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。

末期股息及記錄日期

董事建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股 9.3 港仙（二零一三年：9.3 港仙）。倘計及於二零一四年十月三日已派發之中期股息每股 4.2 港仙（二零一三年：4.2 港仙），截至二零一四年十二月三十一日止年度之股息派發合共為每股 13.5 港仙（二零一三年：13.5 港仙）。待相關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，末期股息將於二零一五年六月十一日當日或前後派發予於二零一五年五月二十七日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一五年五月二十七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 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，本公司將於二零一五年五月二十日至二零一五年五月二十一日（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二零一五年五月十九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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 1,784,000,000 港元，二零一三年則為 1,736,000,000 港元。權益持有人應佔綜合溢利為 1,944,000,000 港元，較二零一三年的 2,661,000,000 港元，減少 717,000,000 港元。該減少主要是由於（a）本集團之投資物業公平價值收益下降連同金融工具公平價值變動至 1,539,000,000 港元，較二零一三年之 2,121,000,000 港元有所下降；（b）於二零一三年出售投資項目錄得一次性收益約 90,000,000 港元；以及（c）集團的物業銷售溢利下調，抵銷了商業及服務式公寓投資物業租金上揚的影響。

物業發展

二零一四年，物業發展分部之收入為 944,000,000 港元，而二零一三年則為 1,010,000,000 港元。該分部之除稅前溢利為 170,000,000 港元，較二零一三年之 290,000,000 港元下調 120,000,000 港元。這主要歸因於合營企業項目於二零一四年之物業銷售額較二零一三年為低。

全資擁有之發展項目

位於銅鑼灣華倫街 9 號之瑋華，是一個住宅及商業項目，實用面積約為 53,000 平方呎，包括 103 個住宅單位和地下兩個零售舖位。於二零一四年，約售出 6% 之住宅單位；而截至二零一四年十二月三十一日止，項目共約 83% 之住宅單位已累計售出，當中幾乎所有已售單位也已交付予買家。

位於西半山加冕臺 1 號之 No.1 加冕臺，是一個擁有 77 個單位、實用面積約為 29,000 平方呎之住宅項目。該發展項目於二零一二年九月已預售逾 97% 住宅單位，並於二零一四年五月取得入伙紙。在本年度，約 92% 住宅單位已交付予買家。

位於屯門小秀之低密度住宅用地，其總樓面面積為 159,000 平方呎。綠化空間的地盤平整工程正在進行，該項目預期於二零一九年竣工。

二零一四年四月，本集團購入一幅位於筲箕灣之優質海景住宅用地，總樓面面積約為 46,000 平方呎。設計及規劃工作已經完成，該項目預期於二零一八年竣工。

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，以及海鑽·天賦海灣等項目各 15% 之權益。於二零一四年，天賦海灣、溢玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣分別已售出約 4%、1% 及 35% 的住宅單位。截至二零一四年十二月三十一日止，天賦海灣、溢玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣累計已售出之住宅單位，分別為約 64%、81% 及 83%。

本集團擁有 30% 權益之半山懿峯，年內已售出約 98% 住宅單位。

本集團擁有 50% 權益之紅磡項目何文田山畔，鄰近未來港鐵觀塘綫延綫及沙中綫的何文田站。該發展項目提供 173 個住宅單位，實用面積約為 128,000 平方呎。於二零一四年十一月，項目進行首次推售，共 4% 之預售住宅單位已售出。本集團為該項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。上蓋建築工程正在進行，該項目預期於二零一六年竣工。

本集團在沙田九肚擁有兩個低密度住宅項目，持有當中各 35% 之權益。該兩幅用地總樓面面積合共約為 460,000 平方呎，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。地基工程正在進行，該等項目預期於二零一七年竣工。

物業投資及管理

二零一四年，物業投資及管理分部之收入為 669,000,000 港元，較二零一三年之 564,000,000 港元，上升 105,000,000 港元或 19%。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變動）為 1,930,000,000 港元，較二零一三年之 2,331,000,000 港元，減少 401,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變動，以及出售一間聯營公司所得之一次性投資收益，該分部之除稅前溢利為 393,000,000 港元，較二零一三年之 315,000,000 港元，增加 78,000,000 港元或 25%。該增長反映本集團投資物業的租務收入和租金持續上揚。

位於香港的全資擁有物業

於二零一四年十二月三十一日，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，以及佔地 700,000 平方呎之工業物業，總公平價值為 17,560,000,000 港元。

Landmark East 為本集團位於東九龍之旗艦物業。該全資擁有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。於二零一四年十二月三十一日，該物業之出租率約為 96%。在本報告編製之日，其出租率更進一步提升至 98%。二零一四年，約 22% 之租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 32%。約有 24% 之租約將於二零一五年屆滿，並可於相關時間按其時之市場條件續期。

W Square 位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，提供約 129,000 平方呎之辦公室及零售舖位。於二零一四年十二月三十一日，該物業之出租率約為 84%。在本報告編製之日，其出租率更進一步提升至 92%。二零一四年，約 34% 之租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 13%。約有 32% 之租約將於二零一五年屆滿，並可於相應時間按其時之市場條件續期。

本集團擁有荃灣永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心兩幢工業物業，總樓面面積合共約為 684,000 平方呎。於二零一四年十二月三十一日，兩項物業均基本達至全面租出。二零一四年，約 19% 之租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 25%。約有 42% 之租約將於二零一五年屆滿，並可於相應時間按其時之市場條件續期。

位於倫敦的全資擁有物業

位於倫敦西區 **Savile Row** 及 **Vigo Street** 交界之商業物業已完成翻新工程，現時室內淨面積約為 **14,000** 平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。於二零一四年十二月三十一日，該物業已全面租出。

位於倫敦西區布魯克街之高端商業物業，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。於二零一四年十二月三十一日，該物業之出租率約為 **74%**。

位於中國的合營企業物業

本集團擁有尚濱江之五成權益，尚濱江為一幢位於上海浦東陸家嘴的豪華公寓大廈。該項目擁有總樓面面積約 **210,000** 平方呎，提供共 **97** 個單位。本集團為該發展項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。內部裝修工程正在進行，該項目預期將於二零一五年竣工。

服務式公寓投資及管理

服務式公寓投資及管理分部於二零一四年之收入為 **147,000,000** 港元，而二零一三年則為 **141,000,000** 港元。二零一四年，該分部之除稅前溢利為 **59,000,000** 港元，而二零一三年為 **135,000,000** 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變動，該分部二零一四年之除稅前溢利為 **35,000,000** 港元，而二零一三年為 **29,000,000** 港元。

本集團於馬來西亞吉隆坡擁有五成股權之合營企業 **Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences**，於二零一四年十二月全面開業，該住宅項目是本集團投資組合中第二個獲評為「世界小型豪華酒店」之物業，亦是吉隆坡中心商務區之首家「小型豪華酒店」。

香港 **Lanson Place Hotel** 及上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓於二零一四年經過翻新後，入住率及平均租金均持續上升。

北京逸蘭（新城國際）服務式公寓之入住率持續超過 **90%**，平均租金穩步增長。

於二零一四年十一月，本集團簽訂了一份為期十年的管理合約，為一項位於上海浦西黃浦區新天地附近之豪華住宅物業提供管理服務。此為 **Lanson Place** 旗下在上海之第四家服務式公寓。該物業提供 **186** 個單臥室及雙臥室單位，預計於二零一六年年初開業。

Lanson Place 管理之物業一如既往贏得眾多旅客的好評。**Lanson Place Hotel** 榮獲 **TripAdvisor** 網站頒發「二零一四年度卓越大獎」及入選 **Expedia** 網站「二零一四年度 **Expedia** 行內人精選名單」，並勇奪二零一四至二零一五年度國際酒店大獎亞太區分部之「香港 — 酒店翻新／裝修組別」五星獎。此外，北京逸蘭（新城國際）服務式公寓與逸蘭酒店及公寓管理有限公司，分別於第九屆中國酒店星光大獎中，榮獲「中國最佳服務式公寓」及「中國最佳服務式公寓運營商」之殊榮；而上海

逸蘭（錦麟天地）服務式公寓也於《城市周報》雜誌舉辦的「二零一四年度中國最佳居停」選舉中，摘下「最佳園景景觀獎」及「最佳地段獎」的榮譽。

其他業務

其他業務分部代表投資活動及企業（包括中央管理及行政職能）支出。二零一四年之分部收入為 23,000,000 港元，而二零一三年為 22,000,000 港元。二零一四年之分部除稅前虧損為 126,000,000 港元，而二零一三年之虧損為 9,000,000 港元。倘不計入金融工具之公平價值變動及一項來自可供出售金融資產投資回報之一次性收益，二零一四年之分部除稅前虧損為 92,000,000 港元，而二零一三年為 105,000,000 港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共為 22,680,000,000 港元（二零一三年十二月三十一日：20,895,000,000 港元）。為數 1,785,000,000 港元之增幅主要來自年內溢利 1,944,000,000 港元，被二零一三年派發的末期股息及於二零一四年上半年派發之中期股息 181,000,000 港元所抵銷。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款共為 3,879,000,000 港元（二零一三年十二月三十一日：4,687,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一四年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
於以下期間償還：				
一年內	64	2%	1,740	37%
一至二年內	459	12%	32	1%
二至五年內	1,427	37%	1,236	26%
五年後	1,929	49%	1,679	36%
	<u>3,879</u>	<u>100%</u>	<u>4,687</u>	<u>100%</u>

到期日組合有所延長，尤其是須於兩年至五年內償還之銀行及其他借款，總值由 26% 上升至 37%；以及須於五年後償還之銀行及其他借款，總值由 36% 上升至 49%。須於兩年至五年內償還之銀行及其他借款總值有所上升，主要由於二零一四年年內就數項銀行貸款進行再融資；而須於五年後償還之銀行及其他借款總值有所上升，主要由於在二零一四年年內發行為數 200,000,000 港元之未經評級七年期定息債券，以及 100,000,000 港元之未經評級十年期定息債券所致。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之借款淨額（即銀行借款及定息債券總額減銀行結存及現金）為 2,286,000,000 港元（二零一三年十二月三十一日：3,445,000,000 港元），佔本集團資產淨值 10.1%（二零一三年十二月三十一日：16.5%）。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：

	二零一四年 十二月三十一日 百萬港元	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	1,593	1,242
未動用循環貸款融資	2,210	1,679
	<u>3,803</u>	<u>2,921</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、人民幣及英鎊進行其業務。對於以外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時候對沖至合理水平。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團因本公司就一間聯營公司及若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債 2,858,000,000 港元（二零一三年十二月三十一日：2,865,000,000 港元）。該等擔保為個別擔保，並以本集團於聯營公司及合營企業之權益比例為限。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團向聯營公司／合營企業提供之墊款 1,531,000,000 港元（二零一三年十二月三十一日：1,385,000,000 港元），已作為聯營公司／合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。本集團於該等聯營公司／合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零一四年十二月三十一日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為 4,995,000,000 港元、374,000,000 港元及 1,057,000,000 港元之投資物業、其他金融資產及待出售物業。

前景

香港政府的樓市降溫措施不斷，遏制一手住宅市場近日的復蘇苗頭，加上預期加息，香港住宅物業市場於二零一五年依然充滿挑戰。市場固然需要時間消化這等措施帶來的不利影響，但另一方面，在本港積壓著龐大住屋需求及按揭利率偏低，加上失業率及通脹率均低企等因素的支撐下，相信住宅物業市場將持續向好。本集團對本地住宅市場抱持審慎樂觀態度，而我們的優質投資物業將會繼續帶來可持續及增長的經常性租金收入。

政府加快增加不同規模及不同地段的土地供應，而建築成本的上升速度放緩，本集團將在適當條件下，參加土地招標以補充土地儲備，加強本集團的發展項目。透過高效及具成本效益的項目執行，本集團致力為客戶持續打造精雕細塑的優質產品，構建能帶來更高層次生活品味的居住環境。於二零一五年，本集團將密切關注住宅市場的發展動向，把握合適機遇推出／復推旗下的新項目及現有項目的單位，當中包括香港的「何文田山畔」及上海的「尚濱江」。

我們預計，在出租率穩居高位及租金水平節節上揚的支持下，本集團涵蓋商業物業及服務式公寓物業的多元化投資組合，於二零一五年將繼續帶來可持續增長的經常性收入。尤其是，預計旗艦甲級寫字樓項目 **Landmark East** 於現有租約屆滿後的租金將可繼續上調，並進一步爭取得優質租戶進駐，當中包括主要跨國企業，鞏固本集團於不斷發展的九龍東地區的市場領先地位。我們也將繼續於香港及主要門戶城市，尋求收購有助提升收益的投資物業，擴充本集團的物業組合，增加經常性租賃收入。

至於服務式公寓管理業務，隨著吉隆坡的 **Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences** 於去年十二月全面開業，及位於上海的第三個住宅物業項目露香園服務式公寓－逸蘭管理，訂於二零一五年第二季度投入服務，**Lanson Place** 品牌料將進一步鞏固其在服務式公寓領域的收入基礎及市場領導地位。透過與第三方締結長期管理合約，本集團將悉力在亞洲地區的現有市場及新市場，拓展服務式公寓管理業務。

面對近期的市場波動，本集團保持高度警醒，遵守審慎理財原則管理財務。憑藉本集團平衡的資產組合、健康的資產負債表，以及多元化且靈活的資本結構，我們對前景充滿信心，將在既有基礎上深耕經營，以期於豪華住宅、優質商業及服務式公寓物業領域進佔更大市場份額。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘有約 580 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股份獎勵計劃，根據有關計劃，獎勵股份一般可於十年內分期行使。

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。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄 14 所載企業管治守則之全部適用守則條文。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一四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

截至二零一四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二零一四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，並於二零一五年四月十三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
公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零一五年三月十七日

於本公告發表日期，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（容永忠為其替任董事）、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