

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)

二零一五年年度業績、 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，二零一五年集團股東應佔綜合淨溢利為 1,099,000,000 港元，每股盈利為 0.82 港元。董事會已建議派發末期股息每股 10.8 港仙，連同中期股息每股 4.2 港仙，全年派發總股息每股 15.0 港仙，較二零一四年增加 11%。

二零一五年財政年度，本集團繼續加強物業發展、物業投資及管理，以及服務式公寓投資及管理三大戰略性核心業務。我們致力於維持均衡的收入來源，不僅透過收購及優化資產，促進來自香港及其他主要門戶城市的投資物業的經常性租金收入，也擴大我們發展中項目的陣容，實現更佳的規模效應及成本效益，中和市場週期性波動所帶來的影響。

香港住宅物業市場於年內跌宕起伏。二零一五年上半年，儘管特區政府再三出招為樓市降溫，惟一手樓成交依然量價齊升。隨後數月，香港及中國內地的股市動盪，加上本港零售市道展現下滑勢態，以及市場揣測加息機會日增，種種外部因素令物業市場氣氛及購買信心倍受打擊。回顧期內，本集團窺準多個有利時機，循序漸進地推出手上的「理華」、「No.1 加冕臺」、「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」餘下單位。

我們也乘勢再度出擊，於六月進一步預售位於蒼然徑 8 號的優質住宅發展項目「何文田山畔」。這是繼 **Lanson Place** 將旗下獨家的尊貴住客服務引進至港島兩個豪宅樓盤「瑋華」及「No.1 加冕臺」後，在九龍率先引入該服務的第一個住宅項目。自預售活動開展以來，「何文田山畔」引來市場的廣泛興趣，贏得不少最終買家和投資者的熱烈追捧。該項目的預售收入預期在二零一六年財政年度入賬，屆時，相關單位將漸次交付予買家。

就投資物業業務而言，乘著各大企業，特別是跨國公司及保險集團，為應對搬遷及擴充業務衍生的向上需求，本集團的香港投資物業組合取得令人滿意的表現。在租金調整幅度上揚及新租賃的租金上漲等因素支持下，我們來自優質甲級寫字樓及工業大廈的經常性租金收入續見快速增長，出租率穩踞高水平。對於那些紛紛遷離傳統核心商業區，選擇遷至提供更寬廣空間的新興商務區的租戶，九龍東無疑是必然首選，我們位於觀塘市中心的甲級寫字樓物業旗艦 **Landmark East** 從中受益匪淺。

為了在主要門戶城市進一步提升及實現投資組合多元化，於二零一五年九月，本集團不單購入坐落倫敦市中心 **Mayfair** 區的一幢精品寫字樓，開創良多租金上漲機遇，更收購了倫敦市中心金融區已獲得全部承租的另一甲級寫字樓的 **25%** 權益。兩幢物業從購入起始，即帶來經常性租金收入貢獻。二零一六年一月，我們更完成收購倫敦市中心西區另一幢寫字樓的 **33%** 權益。到目前為止，我們手上已持有五個位於倫敦顯要地帶的商業物業，令集團開始受惠於規模經濟效應，並充份利用我們專長的管理及發展經驗，為該等資產進行資產增值計劃。

同樣，我們於香港也繼續選擇性地重點出擊購買土地。二零一五年十二月，本集團透過參加政府的土地公開招標，購入位於屯門掃管笏的一幅優質住宅用地，進一步擴大土地儲備，這對我們於屯門小秀另一開發住宅項目形成有效互補。

於二零一五年，本集團以 **Lanson Place** 品牌營運的服務式公寓投資及管理業務，表現不一。我們於北京、上海、吉隆坡、新加坡管理及／或擁有的物業的出租率及租金大體平穩。至於香港方面，由於來自主要市場，特別是中國內地的訪港旅客人數下滑，**Lanson Place Hotel** 面對艱難處境，難免受到衝擊。年內，**Lanson Place** 再度擴張在香港及上海的據點。**Lanson Place** 簽訂了一份為期十年的管理合約，營運位於上海浦東外高橋自貿區的「逸蘭森蘭服務式公寓」全新項目。該項目提供 **196** 個服務式公寓單位，將於二零一六年第二季度開業，是我們在上海第五家營運的公寓。二零一六年二月，本集團再簽訂另一份十年期管理合約，為香港半山麥當勞道貳號之服務式公寓項目提供管理服務。該項目提供 **213** 個單位，相關管理服務期自二零一六年三月二十四日起開始，標誌著 **Lanson Place** 邁向第十二項物業的里程碑。同時，於二零一五年，我們出售了位於上海的一項物業的全部股權。

倚仗實力雄厚的資產負債水平，在全球經濟動盪不穩的背景下，本集團將謹遵審慎的策略性規劃，落實嚴格執行的方針，這必能讓我們充份把握市場湧現的處處機遇，在主要門戶城市實現資產組合的增長及多元化。本集團深信，這是為股東創造可持續價值的不二法門。

最後，本人謹藉此機會，向各位持份者、業務夥伴、客戶及同事們，致以衷心的謝意。依靠大家多年以來一如既往的鼎力支持，集團才能在成功的大道上不斷邁進。

主席
鄭維志

香港，二零一六年三月十七日

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」），截至二零一五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 二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
收入	3	1,009.2	1,783.5
銷售成本		(264.3)	(857.1)
毛利		744.9	926.4
其他收益淨額		71.2	8.0
銷售及分銷費用		(37.0)	(75.9)
行政費用		(280.1)	(250.0)
投資物業及金融工具之公平價值變更	4	704.7	1,539.2
經營溢利	5	1,203.7	2,147.7
財務費用		(106.5)	(130.1)
財務收入		14.7	13.9
應佔合營企業業績		72.4	(0.6)
應佔聯營公司業績		(2.0)	2.2
除稅前溢利		1,182.3	2,033.1
稅項	6	(83.2)	(89.5)
本公司權益持有人應佔本年度溢利		1,099.1	1,943.6
本公司權益持有人應佔之每股盈利	7		
— 基本		0.82 港元	1.45 港元
— 攤薄		0.82 港元	1.45 港元

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
本年度溢利	1,099.1	1,943.6
其他全面收益		
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	(84.5)	(44.8)
出售一間聯營公司時之變現之匯兌收益	(8.5)	-
重估可供出售金融資產產生之公平價值（虧損）／收益淨額	(127.3)	87.8
淨投資對沖之收益淨額	9.8	0.6
現金流量對沖之（虧損）／收益淨額		
— 公平價值虧損	(51.5)	(53.1)
— 結算時之變現	(0.4)	26.9
— 撥回至損益	-	(5.1)
	(262.4)	12.3
扣除稅項後年內其他全面收益	(262.4)	12.3
本公司權益持有人應佔本年度全面收益總額	836.7	1,955.9

綜合資產負債表

	附註	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		21,448.8	20,586.1
其他物業、廠房及設備		55.9	58.4
於合營企業之投資		490.0	482.3
合營企業貸款		1,649.7	1,905.8
於聯營公司之投資		5.1	100.0
聯營公司貸款		14.8	21.8
按金及貸款應收款項		15.1	17.5
其他金融資產		358.3	487.0
遞延稅項資產		6.5	4.5
衍生金融工具		3.4	-
		<u>24,047.6</u>	<u>23,663.4</u>
流動資產			
待出售物業	9	1,295.6	1,322.2
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	776.3	777.0
其他金融資產		-	38.9
衍生金融工具		11.2	0.4
存於保管人賬戶之銷售所得款項		-	79.1
可收回稅項		1.4	40.7
受限制銀行存款		14.6	13.5
銀行結存及現金		2,074.2	1,592.6
		<u>4,173.3</u>	<u>3,864.4</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	435.7	404.4
衍生金融工具		19.0	18.9
應付稅項		48.6	46.2
銀行及其他借款		439.6	63.8
		<u>942.9</u>	<u>533.3</u>

綜合資產負債表（續）

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,326.7	3,815.0
其他長期負債	73.7	91.5
衍生金融工具	239.5	136.6
遞延稅項負債	290.8	271.2
	<u>3,930.7</u>	<u>4,314.3</u>
資產淨值	<u>23,347.3</u>	<u>22,680.2</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	670.6	669.3
儲備	22,675.7	22,009.7
	<u>23,346.3</u>	<u>22,679.0</u>
非控股權益	1.0	1.2
權益總額	<u>23,347.3</u>	<u>22,680.2</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」）及新香港公司條例規定之適用披露。

本綜合財務報表乃以百萬港元呈報。

2. 主要會計政策

(a) 於二零一五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、修訂本及對準則之改進

香港會計準則第19號（二零一一年） 設定福利金計劃—僱員供款
（修訂本）

二零一二年年度改進

二零一三年年度改進

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) 新香港公司條例（第 622 章）

新香港公司條例（第 622 章）第 9 部「帳目及審計」之規定於本財政年度實施生效，因此，對綜合財務報表的呈列及若干資料披露有變動。

2. 主要會計政策（續）

(c) 於二零一五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、修訂本及對準則之改進於截至二零一五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 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
香港會計準則第 16 號（修訂本）及 香港會計準則第 41 號（修訂本）	農業：結果實的植物	二零一六年一月一日
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 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
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。

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：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	149.2	944.0
租金收入及物業管理收入	838.1	816.1
可供出售金融資產之股息收入	21.9	23.4
	<u>1,009.2</u>	<u>1,783.5</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。

	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
截至二零一五年十二月三十一日止年度						
收入						
外部銷售	149.2	690.9	147.2	21.9	-	1,009.2
分部之間銷售	-	8.1	0.6	-	(8.7)	-
總額	<u>149.2</u>	<u>699.0</u>	<u>147.8</u>	<u>21.9</u>	<u>(8.7)</u>	<u>1,009.2</u>
業績						
投資物業及金融工具之 公平價值變更及出售一間聯 營公司之收益前之溢利/ (虧損)	(43.0)	480.0	47.4	(43.8)	-	440.6
投資物業及金融工具之 公平價值變更	(3.0)	791.2	(100.7)	17.2	-	704.7
出售一間聯營公司之收益	-	-	58.4	-	-	58.4
經營溢利/(虧損)	<u>(46.0)</u>	<u>1,271.2</u>	<u>5.1</u>	<u>(26.6)</u>	<u>-</u>	<u>1,203.7</u>
財務費用	-	(56.0)	(18.5)	(68.3)	36.3	(106.5)
財務收入	-	4.5	5.9	40.6	(36.3)	14.7
應佔合營企業業績	90.0	(5.2)	(12.4)	-	-	72.4
應佔聯營公司業績	0.2	-	(2.2)	-	-	(2.0)
除稅前溢利/(虧損)	<u>44.2</u>	<u>1,214.5</u>	<u>(22.1)</u>	<u>(54.3)</u>	<u>-</u>	<u>1,182.3</u>
稅項						(83.2)
本年度溢利						<u>1,099.1</u>
其他項目						
折舊及攤銷	-	2.0	0.1	2.9	-	5.0

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

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）

於二零一五年及二零一四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
於二零一五年十二月三十一日					
資產					
分部資產（附註a）	2,028.2	20,109.9	2,058.0	1,842.7	26,038.8
於合營企業之投資及合營企業貸款	1,412.6	630.5	96.6	-	2,139.7
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	5.4	14.5	-	-	19.9
	<u>3,446.2</u>	<u>20,754.9</u>	<u>2,154.6</u>	<u>1,842.7</u>	<u>28,198.4</u>
其他資產					22.5
綜合資產總值					<u><u>28,220.9</u></u>
負債					
分部負債（附註b）	(141.5)	(240.0)	(25.3)	(102.6)	(509.4)
其他負債					(4,364.2)
綜合負債總值					<u><u>(4,873.6)</u></u>
非流動資產的添置（附註c）	<u>-</u>	<u>252.7</u>	<u>4.5</u>	<u>1.2</u>	<u>258.4</u>
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
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
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	10.9	14.4	96.5	-	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>
其他資產					45.6
綜合資產總值					<u><u>27,527.8</u></u>
負債					
分部負債（附註b）	(134.0)	(206.1)	(26.8)	(129.0)	(495.9)
其他負債					(4,351.7)
綜合負債總值					<u><u>(4,847.6)</u></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>

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、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。
- (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	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
香港	917.8	1,702.7
中國	37.7	31.4
英國	26.3	21.4
新加坡	24.1	25.1
其他	3.3	2.9
	<u>1,009.2</u>	<u>1,783.5</u>

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值、金融工具及遞延稅項資產以外之非流動資產（即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		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 二零一五年 百萬港元	於十二月三十一日 二零一四年 百萬港元	於十二月三十一日 二零一五年 百萬港元	於十二月三十一日 二零一四年 百萬港元	截至十二月三十一日止年度 二零一五年 百萬港元	截至十二月三十一日止年度 二零一四年 百萬港元
香港	25,488.4	25,011.3	20,025.3	19,403.1	15.2	9.6
英國	1,291.5	780.4	996.7	740.3	243.2	-
中國	976.0	1,073.9	482.7	501.1	-	0.3
新加坡	365.3	537.5	-	-	-	-
其他	99.7	124.7	-	-	-	-
	<u>28,220.9</u>	<u>27,527.8</u>	<u>21,504.7</u>	<u>20,644.5</u>	<u>258.4</u>	<u>9.9</u>

4. 投資物業及金融工具之公平價值變更

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
投資物業公平價值變更	680.3	1,593.0
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	6.8	(20.4)
— 分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之 金融負債之收益／（虧損）	17.6	(33.4)
	24.4	(53.8)
	704.7	1,539.2

5. 經營溢利

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 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）	227.9	200.4
退休福利成本（減除數目極少之被沒收供款）	7.9	8.2
員工成本總額（附註）	235.8	208.6
以股份為基礎之補償開支（附註）	11.7	10.1
核數師酬金		
— 核數服務	4.9	4.4
— 非核數服務	0.7	1.8
計入銷售成本之物業出售成本	80.9	680.1
其他物業、廠房及設備之折舊	5.0	10.8
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	155.1	147.1
出售一間聯營公司之收益	(58.4)	-
出售其他物業、廠房及設備之淨虧損	-	3.5

附註：

綜合收益表內就授予若干董事及僱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%（二零一四年：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：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
本期稅項		
— 本年度溢利之本期稅項	53.5	51.3
— 於過往年度超額撥備	(1.2)	(26.4)
	<u>52.3</u>	<u>24.9</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	7.5	11.0
— 稅項折舊之暫時差異	16.4	23.7
— 動用稅項虧損	7.2	29.7
— 預扣稅	(0.2)	0.2
	<u>30.9</u>	<u>64.6</u>
所得稅開支	<u>83.2</u>	<u>89.5</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。

	二零一五年	二零一四年
本公司權益持有人應佔溢利 （以百萬港元列示）	<u>1,099.1</u>	<u>1,943.6</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,340,696,082</u>	<u>1,337,922,241</u>
每股基本盈利	<u>0.82 港元</u>	<u>1.45 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。

	二零一五年	二零一四年
本公司權益持有人應佔溢利 (以百萬港元列示)	<u>1,099.1</u>	<u>1,943.6</u>
已發行普通股加權平均數	1,340,696,082	1,337,922,241
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	<u>4,933,361</u>	<u>4,776,819</u>
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,345,629,443</u>	<u>1,342,699,060</u>
每股攤薄盈利	<u>0.82 港元</u>	<u>1.45 港元</u>

8. 股息

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
於二零一五年十月五日派發中期股息每股普通股 4.2 港仙 (二零一四年：4.2 港仙)	56.3	56.2
建議末期股息每股普通股 10.8 港仙 (二零一四年：9.3 港仙)	<u>144.9</u>	<u>124.5</u>
	<u>201.2</u>	<u>180.7</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

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
持作出售之發展中物業	1,134.0	1,056.7
已落成物業	161.6	265.5
	<u>1,295.6</u>	<u>1,322.2</u>

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
應收貨款	14.1	99.4
遞延應收租金	12.2	12.5
應收合營企業款項及合營企業貸款	637.2	589.9
應收聯營公司款項及聯營公司貸款	-	1.2
其他應收款項、按金及預付款項	87.8	74.0
收購土地之已付按金（附註 12（a））	25.0	-
	<u>776.3</u>	<u>777.0</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之應收貨款（扣除撥備）賬齡分析：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
0 至 30 天	8.3	90.5
31 至 90 天	5.1	7.0
90 天以上	0.7	1.9
	<u>14.1</u>	<u>99.4</u>

11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
應付貨款	8.2	5.7
已收物業銷售按金	3.5	6.2
已收租金按金	175.4	162.2
應付工程費用	64.1	64.6
應付合營企業款項	40.0	1.2
應付聯營公司款項	-	0.2
出售附屬公司產生之其他成本之撥備	4.0	6.0
其他應付賬款及應計費用	140.5	158.3
	<u>435.7</u>	<u>404.4</u>

以下為本集團於十二月三十一日根據發票日之應付貨款賬齡分析：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
0 至 30 天	7.0	4.0
31 至 90 天	1.1	0.4
90 天以上	0.1	1.3
	<u>8.2</u>	<u>5.7</u>

12. 結算日後事項

- (a) 於二零一六年一月，本集團透過參加香港特別行政區政府的土地公開招標購入一塊土地之 100% 權益作發展住宅用地，地址為屯門第 56 區掃管笏路屯門市地段第 497 號，應佔總樓面面積約 264,000 平方呎。地價約 1,056,000,000 港元。
- (b) 於二零一六年一月，本集團透過擁有 33.3% 權益之合營企業於倫敦 Cavendish Square 3 號收購一幢商業物業持作長線投資。本集團應佔總代價約 130,000,000 港元。

13. 比較數字

由於上市規則附錄十六的應用，若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。

14. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零一五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二零一五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公佈

末期股息及記錄日期

董事建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股 10.8 港仙（二零一四年：9.3 港仙）。倘計及於二零一五年十月五日已派發之中期股息每股 4.2 港仙（二零一四年：4.2 港仙），截至二零一五年十二月三十一日止年度之股息派發合共為每股 15.0 港仙（二零一四年：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，末期股息將於二零一六年六月八日當日或前後派發予於二零一六年五月二十四日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一六年五月二十四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，本公司將於二零一六年五月十八日至二零一六年五月十九日（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二零一六年五月十七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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 1,009,000,000 港元，而二零一四年為 1,784,000,000 港元。權益持有人應佔綜合溢利為 1,099,000,000 港元，較二零一四年的 1,944,000,000 港元減少 845,000,000 港元。溢利減少主要源於 (a) 本集團於二零一五年之投資物業及金融工具公平價值收益下降至 705,000,000 港元，較二零一四年之 1,539,000,000 港元為低；以及 (b) 集團的物業發展溢利亦見下調，抵銷了 (c) 出售一間聯營公司所得之一次性投資收益 58,000,000 港元的影響。

物業發展

二零一五年，物業發展分部之收入為 149,000,000 港元，二零一四年則為 944,000,000 港元。該分部之除稅前溢利為 44,000,000 港元，較二零一四年之 170,000,000 港元下調 126,000,000 港元。這主要歸因於二零一五年集團全資擁有發展項目旗下出售住宅單位的數量較二零一四年為低。

全資擁有項目

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 個住宅單位和兩個地面零售舖位。於二零一五年，約售出 8% 之住宅單位；而截至二零一五年十二月三十一日止，項目共約 90% 之住宅單位已累計售出。

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。於二零一五年，約售出 3% 之住宅單位；而截至二零一五年十二月三十一日止，項目共約 95% 之住宅單位已累計售出。

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。地基工程經已開展，該項目預期於二零一八年竣工。

位於屯門小秀青山公路 — 大欖段之低密度住宅用地，其總樓面面積約為 159,000 平方呎。地基工程及地盤平整工程已開始動工，該項目預期於二零一九年前竣工。

二零一五年十二月，本集團在一次政府土地招標中，投得屯門掃管笏路一塊住宅用地，其總樓面面積約為 264,000 平方呎。於二零一六年一月，集團接管該幅土地，項目工程預期於二零二一年完工。

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。於二零一五年，「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」分別已售出約 21%、10% 及 12% 的住宅單位。截至二零一五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」累計已售出之住宅單位，分別為約 85%、91% 及 95%。

本集團擁有 30% 權益之半山「懿峯」，於二零一五年售出約 2% 住宅單位。截至二零一五年十二月三十一日止，全部住宅單位及車位均已售罄。

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。於二零一五年，約四成住宅單位已透過預售活動成功售出。截至二零一五年十二月三十一日止，項目共約 45% 之預售住宅單位已累計售出。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下半年竣工。

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。上蓋建築經已開展，該等項目預期於二零一七年竣工。

物業投資及管理

二零一五年，物業投資及管理分部之收入為 691,000,000 港元，較二零一四年之 669,000,000 港元上升 22,000,000 港元。年內，該分部之除稅前溢利（包括公平價值變動）為 1,215,000,000 港元，較二零一四年之 1,930,000,000 港元減少 715,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變動，該分部於二零一五年之除稅前溢利為 424,000,000 港元，較二零一四年之 393,000,000 港元增加 31,000,000 港元，反映投資物業的租金持續上揚，以及於二零一四年下半年度因償還銀行貸款所節省的財務費用。

位於香港的全資擁有物業

於二零一五年十二月三十一日，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，總公平價值約為 18,300,000,000 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。於二零一五年十二月三十一日，該物業之出租率約為 97%。於二零一五年，已獲續約或檢討之租約的平均租金上調幅度約為 18%。約有 48% 之租約將於二零一六年屆滿，並將按其時之市場條件續期。

W Square 位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，提供總樓面面積約 129,000 平方呎之辦公室及零售舖位。於二零一五年十二月三十一日，該物業之出租率約為 96%。於二零一五年，已獲續約之租約的平均租金上調幅度約為 9%。約有 21% 之租約將於二零一六年屆滿，並將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。於二零一五年十二月三十一日，兩項物業達至平均約 97% 的出租率。於二零一五年，已獲續約之租約的平均租金上調幅度約為 24%。約有 60% 之租約將於二零一六年屆滿，並將按其時之市場條件續期。

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。於二零一五年十二月三十一日，該物業已全面租出。

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。於二零一五年十二月三十一日，該物業已全面租出。

於二零一五年九月，本集團收購一幢位於倫敦西區 **Berkeley Square 35** 號的商業物業，該物業樓高 6 層，擁有室內淨面積約為 7,900 平方呎之寫字樓。於二零一五年十二月三十一日，該物業之出租率約為 70%。

位於英國倫敦的合營企業物業

於二零一五年九月，本集團透過與獨立第三方成立之合營企業，收購一幢位於倫敦 **Fleet Place 10** 號之商業物業的 25% 權益。該物業樓高 12 層，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。於二零一五年十二月三十一日，該物業已全面租出。

於二零一六年一月，本集團透過與兩個獨立第三方成立之合營企業，收購一幢位於倫敦西區 **Cavendish Square 3** 號之商業物業的 33% 權益。該物業樓高 6 層，擁有室內淨面積約為 11,000 平方呎之寫字樓。

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。該項目已於二零一五年八月落成，可供租售。

服務式公寓投資及管理

服務式公寓投資及管理分部於二零一五年之收入為 147,000,000 港元，與二零一四年處於相若水平。於二零一五年，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變動）為 22,000,000 港元，而二零一四年錄得溢利 59,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變動，以及於年內出售一間聯營公司所得之一次性投資收益 58,000,000 港元，該分部之除稅前溢利為 20,000,000 港元，而二零一四年為 36,000,000 港元。

香港酒店業持續不景氣，**Lanson Place Hotel** 之出租率穩定，惟平均租金出現壓力。

本集團擁有吉隆坡 **Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences** 之五成權益，自二零一四年十二月全面開業後，入住率穩步上升。

「北京逸蘭（新城國際）服務式公寓」之平均租金穩步增長，入住率超逾 90%。

於二零一五年七月，本集團簽訂了一份為期十年的管理合約，為位於上海浦東外高橋自貿區之「逸蘭森蘭服務式公寓」提供管理服務。該物業提供 196 個開放式及一臥室至三臥室單位，預計將於二零一六年六月前開業。

二零一六年二月，本集團再簽訂另一份十年期管理合約，為香港半山麥當勞道貳號之服務式公寓項目提供管理服務。該項目提供 213 個單位，相關管理服務期自二零一六年三月二十四日起開始。

本集團於二零一五年十月出售其於「上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓」的全部 23.4%權益，錄得一次性收益 58,000,000 港元。悉數出售相關權益後，該物業仍由 Lanson Place 管理。

年內，香港的「瑋華」和「No.1 加冕臺」，以及上海的「尚濱江」項目，均推行了「逸蘭尊貴住客服務」。

Lanson Place 管理之物業一如既往贏得眾多旅客的好評。在第十屆中國酒店星光獎中，逸蘭酒店及公寓管理有限公司勇奪「中國最佳服務式公寓運營商」之殊榮。此外，香港的 Lanson Place Hotel 獲世界旅遊大獎頒發「二零一五年度亞洲最佳精品酒店」及「二零一五年度香港最領先精品酒店」兩項榮譽，並於超過五百間小型豪華精品酒店中脫穎而出，在二零一五年度全球奢華精品酒店大獎中，贏得「傑出客戶服務獎」。與此同時，位於吉隆坡的 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences，在二零一五年度國際酒店及物業大獎中，摘下「亞太地區組別最佳酒店套房」之獎項，而北京的「北京逸蘭（新城國際）服務式公寓」，也贏得二零一五年度 City Weekend 家居及辦公樓設計中國豪華居停典範大獎之「最理想居停」獎。

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企業支出。二零一五年之分部收入為 22,000,000 港元，而二零一四年為 23,000,000 港元。二零一五年，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變動）為 54,000,000 港元，而二零一四年為 126,000,000 港元。倘不計入金融工具之公平價值變動，該分部之除稅前虧損為 72,000,000 港元，而二零一四年為 92,000,000 港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共為 23,347,000,000 港元（二零一四年：22,680,000,000 港元）。為數 667,000,000 港元之增幅主要來自年內溢利 1,099,000,000 港元，被二零一四年末期股息及二零一五年中期股息派發之合共 181,000,000 港元、重估可供出售金融資產產生之公平價值虧損淨額 127,000,000 港元，以及因換算海外業務產生之匯兌虧損淨額 85,000,000 港元所抵銷。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款共為 3,766,000,000 港元（二零一四年：3,879,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一五年十二月三十一日		二零一四年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	440	12%	64	2%
一至二年內	490	13%	459	12%
二至五年內	983	26%	1,427	37%
五年後	1,853	49%	1,929	49%
	<u>3,766</u>	<u>100%</u>	<u>3,879</u>	<u>100%</u>

於二零一五年十二月三十一日，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 1,692,000,000 港元（二零一四年：2,286,000,000 港元），佔本集團資產淨值 7.2%（二零一四年：10.1%）。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：

	二零一五年	二零一四年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	2,074	1,593
未動用循環貸款融資	2,194	2,210
	<u>4,268</u>	<u>3,803</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。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，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 3,135,000,000 港元（二零一四年：2,858,000,000 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

於二零一五年十二月三十一日，本集團向合營企業提供之墊款 1,693,000,000 港元（二零一四年：向聯營公司／合營企業提供墊款 1,531,000,000 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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為 5,151,000,000 港元、1,134,000,000 港元及 247,000,000 港元之投資物業、待出售物業及其他金融資產。

前景

全球經濟仍將面臨重重挑戰，加上香港經濟前景憂慮升溫，入境旅遊、零售及出口均呈現疲軟跡象，給樓市平添壓力，打擊買家信心。鑒於存在諸多下行風險，本集團當會抱持審慎態度應對，惟相信香港經濟基本在利率及失業率仍處低水平下依然穩健。更遠期看，我們謹慎樂觀，認為被壓抑的需求將繼續支撐優質房屋的價格。高端豪宅市場更是一直緊俏，潛在買家普遍具備相對雄厚的購買力。我們將會嚴謹部署，以冀在物業銷售方面體現項目的最大價值。

預期集團的商業物業投資組合的租金及出租率均維持穩定，促進經常性租金收入的可持續增長。我們相信，香港以至其他主要門戶城市的核心商業區黃金地段，其頂級寫字樓的新增供應依然有限。隨著來港拓展業務的中資企業不斷增加，相信將會深化分散發展模式的勢頭，令九龍東一躍成為新晉核心商業區。本集團座落於九龍東的物業 **Landmark East** 享有得天獨厚的位置，必能把握租金上調時機，同時鞏固其作為這冒升商區的市場領導者地位。

到二零一六年三月，集團的 **Lanson Place** 服務式公寓品牌於香港、北京、上海、新加坡、吉隆坡共計管理十一個服務式公寓項目，以及一家於香港營運的豪華精品酒店。我們致力於透過與第三方締結長期管理合約，擴大 **Lanson Place** 在香港及亞洲其他城市的足跡。

展望未來，我們會繼續藉著參與土地公開拍賣及私人招標補充土地儲備，用以發展物業，同時充份把握市場機會，在香港及主要門戶城市收購有助提升收益的投資物業，從而擴大投資物業組合，增強經常性租金收入基礎。

憑藉強大的財務實力及穩健的資本結構，我們將審慎執行集團的財務管理，以實現集團的增長策略為依歸，進一步強化資產組合，均衡擴展穩步向前，為各持份者創造長期價值。

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。

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、政治及司法形勢可能令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，該等措施可能令物業市場造成重大影響，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

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘有約 540 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及購股權計劃。根據有關計劃，獎勵股份或購股權一般可於十年內分期行使。

二零一五年之願景、使命及價值分享會

於二零一五年，本集團推出願景、使命及價值分享會，隨著本集團不斷壯大發展，有關計劃旨在讓員工與集團為了共同的願景和目標而努力。本集團開辦了一系列工作坊，共有 261 名僱員參加該等工作坊。展望未來，我們將繼續透過其他一系列工作坊及相關活動推行該計劃。

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。

本集團之二零一五年活動載列如下：

- 捐血日
- 探望長者之家
- 小母牛折食助人活動
- 小母牛競步善行

環境

今年，本集團成為「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。

於截至二零一五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，惟董事會主席因要務而未能出席本公司於二零一五年五月二十一日舉行之股東週年大會除外。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一五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

截至二零一五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二零一五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，並於二零一六年四月十四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，二零一六年三月十七日

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（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