

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)

## 二零一六年年度業績、 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，截至二零一六年十二月三十一日止年度，集團股東應佔綜合淨溢利為 1,147,000,000 港元，每股盈利為 0.85 港元。董事會已建議派發末期股息每股 13.8 港仙，連同中期股息每股 4.2 港仙，全年派發總股息每股 18.0 港仙，較二零一五年增加 20%。

於二零一六年下半年，樓市的積壓需求持續釋放，香港住宅市場的一手物業銷售呈現進一步升勢。我們乘勢再度出擊，在六月份獲發佔用許可證後重新推售「何文田山畔」，悉數沽清餘下標準單位及半數停車位，為該樓盤售價創下新高。此外，我們也順勢穩步推出手上的「No.1 加冕臺」、「瑋華」、「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」餘下單位。於七月，我們售出上海「尚濱江」發展項目的全部權益。

為補充住宅土地儲備，集團於六月份透過政府土地招標，又一次成功投得位於青山公路一幅優質住宅地皮，毗鄰我們於小秀的低密度用地。集團目前於屯門區共擁有三幅住宅地皮，總樓面面積達到接近 720,000 平方呎。政府現正在屯門建設多個基礎設施項目，包括港珠澳大橋，為連接香港和珠江西岸打開新的運輸通道，定當有助促進三個城市的經濟及可持續發展。通過不斷擴充發展土地儲備，我們的發展項目規量已涵蓋至超越二零二二年。

縱使香港經濟顯露疲軟跡象，且市場憂慮英國脫歐帶來影響，但集團於香港及倫敦的投資物業的租賃收入仍穩中有升。這主要得益於集團的優質租戶組合及專業資產管理服務。集團位於觀塘市中心的旗艦物業 **Landmark East**，為雙子塔式甲級寫字樓。配合政府積極發展東九龍，加上眾多公司因擴張需要，紛紛搬離傳統核心商業區，市場對東九龍的頂尖寫字樓需求保持堅穩，**Landmark East** 繼續從中受益不淺。藉著東九龍核心商業區崛起所湧現的處處機遇，我們於二零一六年年初向有關當局提交活化計劃，擬議將我們位於九龍灣的瑞興工業大廈改作辦公室用途，從而優化集團的資產價值，提升經常性租賃收入。

在倫敦，我們目前擁有五個寫字樓投資物業，租賃收入穩定。為進一步改善租賃價值及租戶情況，集團的多個資產升級計劃正在推進中，包括全面更新剛收購的 **Cavendish Square** 辦公樓物業，預期於二零一八年竣工。

於二零一六年，集團的服務式公寓投資及管理業務的管理合約數目續有增加。我們新簽署了兩份管理合約，管理香港半山及成都中心地帶的服務式公寓項目，而上海新天地的豪華服務式公寓項目亦再獲七年續約。

最後，本人謹藉此機會，衷心感謝各位股東、董事、員工及業務夥伴一如既往的支持。

主席  
鄭維志

香港，二零一七年三月二十三日

## 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」），截至二零一六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 二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
收入	3	1,103.3	1,009.2
銷售成本		(279.1)	(264.3)
<b>毛利</b>		<b>824.2</b>	<b>744.9</b>
其他收益淨額		30.1	71.2
銷售及分銷費用		(45.4)	(37.0)
行政費用		(296.0)	(280.1)
投資物業及金融工具之公平價值變更	4	709.6	704.7
<b>經營溢利</b>	5	<b>1,222.5</b>	<b>1,203.7</b>
財務費用		(65.1)	(106.5)
財務收入		22.0	14.7
應佔合營企業業績		80.0	72.4
應佔聯營公司業績		1.0	(2.0)
<b>除稅前溢利</b>		<b>1,260.4</b>	<b>1,182.3</b>
稅項	6	(111.2)	(83.2)
<b>本年度溢利</b>		<b>1,149.2</b>	<b>1,099.1</b>
<b>應佔本年度溢利：</b>			
本公司權益持有人		1,146.5	1,099.1
非控股權益		2.7	-
		<b>1,149.2</b>	<b>1,099.1</b>
<b>本公司權益持有人應佔之每股盈利</b>	7		
— 基本		0.85 港元	0.82 港元
— 攤薄		0.85 港元	0.82 港元

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	百萬港元	百萬港元
本年度溢利	1,149.2	1,099.1
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	(91.3)	(84.5)
出售一間聯營公司時變現至損益之匯兌收益	-	(8.5)
出售一間合營企業時變現至損益之匯兌虧損	15.3	-
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益／（虧損）淨額	14.4	(127.3)
淨投資對沖之（虧損）／收益淨額	(15.6)	9.8
現金流量對沖之收益／（虧損）淨額		
－ 公平價值收益／（虧損）	84.9	(51.5)
－ 結算時之變現	2.9	(0.4)
應佔一間合營企業之其他全面收益	(4.4)	-
	6.2	(262.4)
扣除稅項後年內其他全面收益	6.2	(262.4)
本年度全面收益總額	1,155.4	836.7
應佔本年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,152.7	836.7
非控股權益	2.7	-
	1,155.4	836.7

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		21,972.1	21,448.8
其他物業、廠房及設備		55.0	55.9
於合營企業之投資		562.4	490.0
合營企業貸款		1,775.7	1,649.7
於聯營公司之投資		5.4	5.1
聯營公司貸款		14.8	14.8
按金及貸款應收款項		0.3	15.1
其他金融資產		372.6	358.3
遞延稅項資產		8.1	6.5
衍生金融工具		13.5	3.4
		<u>24,779.9</u>	<u>24,047.6</u>
<b>流動資產</b>			
待出售物業	9	3,489.7	1,295.6
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	813.1	776.3
衍生金融工具		9.2	11.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項		0.9	-
可收回稅項		0.5	1.4
受限制銀行存款		-	14.6
銀行結存及現金		1,682.8	2,074.2
		<u>5,996.2</u>	<u>4,173.3</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	633.5	435.7
衍生金融工具		18.3	19.0
應付稅項		30.6	48.6
銀行及其他借款		477.1	439.6
		<u>1,159.5</u>	<u>942.9</u>

## 綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	4,707.7	3,326.7
其他長期負債	62.7	73.7
衍生金融工具	207.9	239.5
遞延稅項負債	326.2	290.8
	<u>5,304.5</u>	<u>3,930.7</u>
<b>資產淨值</b>	<u>24,312.1</u>	<u>23,347.3</u>
<b>權益</b>		
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		
股本	671.7	670.6
儲備	23,636.9	22,675.7
	<u>24,308.6</u>	<u>23,346.3</u>
<b>非控股權益</b>	3.5	1.0
	<u>24,312.1</u>	<u>23,347.3</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) 於二零一六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 1 號的修訂	披露計劃
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號的修訂	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則第 27 號 (二零一一年)的修訂	獨立財務報表中使用權益法
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 間的資產出售或注資
二零一四年年度改進	

採納上述新訂或經修訂準則、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) 於二零一六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

以下已頒佈之新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則之改進於截至二零一六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 7 號的修訂	現金流量表	二零一七年一月一日
香港會計準則第 12 號的修訂	所得稅	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
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
香港財務報告準則第 16 號	租賃	二零一九年一月一日

本集團正評估該等新訂準則、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：

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	213.2	149.2
租金收入及物業管理收入	867.9	838.1
可供出售金融資產之股息收入	22.2	21.9
	<u>1,103.3</u>	<u>1,009.2</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
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>						
<b>收入</b>						
外部銷售	213.2	737.2	130.7	22.2	-	1,103.3
分部之間銷售	-	8.5	0.6	-	(9.1)	-
總額	<u>213.2</u>	<u>745.7</u>	<u>131.3</u>	<u>22.2</u>	<u>(9.1)</u>	<u>1,103.3</u>
<b>業績</b>						
投資物業及金融工具之公平 價值變更及出售一間合營企 業之收益前之溢利／(虧損)	(26.0)	521.4	23.0	(40.7)	-	477.7
投資物業及金融工具之公平 價值變更	(9.5)	733.0	(24.7)	10.8	-	709.6
出售一間合營企業之收益	-	35.2	-	-	-	35.2
經營溢利／(虧損)	<u>(35.5)</u>	<u>1,289.6</u>	<u>(1.7)</u>	<u>(29.9)</u>	<u>-</u>	<u>1,222.5</u>
財務費用	-	(57.2)	(12.1)	(32.0)	36.2	(65.1)
財務收入	-	2.4	6.1	49.7	(36.2)	22.0
應佔合營企業業績	85.8	(10.5)	4.7	-	-	80.0
應佔聯營公司業績	0.4	0.6	-	-	-	1.0
除稅前溢利／(虧損)	<u>50.7</u>	<u>1,224.9</u>	<u>(3.0)</u>	<u>(12.2)</u>	<u>-</u>	<u>1,260.4</u>
稅項						(111.2)
本年度溢利						<u>1,149.2</u>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	-	1.7	0.1	2.4	-	4.2
出售其他物業、廠房及設備之 收益	-	-	-	(0.5)	-	(0.5)



### 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
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>						
<b>收入</b>						
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>
<b>業績</b>						
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>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	-	2.0	0.1	2.9	-	5.0

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）

於二零一六年及二零一五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
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>					
<b>資產</b>					
分部資產（附註 a）	4,312.2	20,631.7	1,603.8	1,838.8	28,386.5
於合營企業之投資及合營企業貸款	2,030.3	193.0	114.8	-	2,338.1
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	5.7	14.5	-	-	20.2
	<u>6,348.2</u>	<u>20,839.2</u>	<u>1,718.6</u>	<u>1,838.8</u>	<u>30,744.8</u>
其他資產					31.3
綜合資產總值					<u>30,776.1</u>
<b>負債</b>					
分部負債（附註 b）	(323.2)	(259.9)	(21.0)	(92.1)	(696.2)
其他負債					(5,767.8)
綜合負債總值					<u>(6,464.0)</u>
非流動資產的添置（附註 d）	<u>-</u>	<u>5.3</u>	<u>3.0</u>	<u>2.7</u>	<u>11.0</u>
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>					
<b>資產</b>					
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>28,220.9</u>
<b>負債</b>					
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>(4,873.6)</u>
非流動資產的添置（附註 d）	<u>-</u>	<u>252.7</u>	<u>4.5</u>	<u>1.2</u>	<u>258.4</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) 非流動資產包括投資物業及其他物業、廠房及設備。
- (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」）。

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	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
香港	1,024.1	917.8
英國	30.5	26.3
新加坡	24.0	24.1
中國	21.5	37.7
其他	3.2	3.3
	<u>1,103.3</u>	<u>1,009.2</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	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
香港	28,612.1	25,488.4	20,684.3	20,025.3	10.6	15.2
英國	1,110.4	1,291.5	835.2	996.7	0.4	243.2
中國	551.3	976.0	507.6	482.7	-	-
新加坡	384.6	365.3	-	-	-	-
其他	117.7	99.7	-	-	-	-
	<u>30,776.1</u>	<u>28,220.9</u>	<u>22,027.1</u>	<u>21,504.7</u>	<u>11.0</u>	<u>258.4</u>

#### 4. 投資物業及金融工具之公平價值變更

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
投資物業公平價值變更	716.0	680.3
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	(17.2)	6.8
— 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	10.8	17.6
	(6.4)	24.4
	709.6	704.7

#### 5. 經營溢利

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 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）	241.3	227.9
退休福利成本	10.6	7.9
員工成本總額（附註）	251.9	235.8
以股份為基礎之補償開支（附註）	11.1	11.7
核數師酬金		
— 核數服務	5.1	4.9
— 非核數服務	1.0	0.7
計入銷售成本之物業成本	89.9	80.9
其他物業、廠房及設備之折舊	4.2	5.0
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	161.3	155.1
出售一間聯營公司之收益	-	(58.4)
出售一間合營企業之收益	(35.2)	-
出售其他物業、廠房及設備之收益	(0.5)	-

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%（二零一五年：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：

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
本期稅項		
— 本年度溢利之本期稅項	71.0	53.5
— 於過往年度超額撥備	(0.4)	(1.2)
	<u>70.6</u>	<u>52.3</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	24.7	7.5
— 稅項折舊之暫時差異	14.4	16.4
—（確認）／動用稅項虧損	(1.9)	7.2
— 其他暫時差異	3.4	-
— 預扣稅	-	(0.2)
	<u>40.6</u>	<u>30.9</u>
所得稅開支	<u>111.2</u>	<u>83.2</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。

	二零一六年	二零一五年
本公司權益持有人應佔溢利 （以百萬港元列示）	<u>1,146.5</u>	<u>1,099.1</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,342,840,996</u>	<u>1,340,696,082</u>
每股基本盈利	<u>0.85 港元</u>	<u>0.82 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。

	二零一六年	二零一五年
本公司權益持有人應佔溢利 （以百萬港元列示）	<u>1,146.5</u>	<u>1,099.1</u>
已發行普通股加權平均數	1,342,840,996	1,340,696,082
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	<u>5,523,352</u>	<u>4,933,361</u>
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,348,364,348</u>	<u>1,345,629,443</u>
每股攤薄盈利	<u>0.85 港元</u>	<u>0.82 港元</u>

## 8. 股息

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
於二零一六年十月五日派發中期股息每股普通股 4.2 港仙 （二零一五年：4.2 港仙）	56.4	56.3
建議末期股息每股普通股 13.8 港仙（二零一五年：10.8 港仙）	<u>185.4</u>	<u>144.9</u>
	<u>241.8</u>	<u>201.2</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。

## 9. 待出售物業

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
持作出售之發展中物業	3,426.9	1,134.0
已落成物業	62.8	161.6
	<u>3,489.7</u>	<u>1,295.6</u>

## 10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
應收貨款	71.3	14.1
遞延應收租金	11.3	12.2
應收合營企業款項及合營企業貸款	648.3	637.2
其他應收款項、按金及預付款項	82.2	87.8
收購土地之已付按金	-	25.0
	<u>813.1</u>	<u>776.3</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：

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
0 至 30 天	65.9	8.3
31 至 90 天	3.7	5.1
90 天以上	1.7	0.7
	<u>71.3</u>	<u>14.1</u>

## 11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
應付貨款	8.2	8.2
已收物業銷售按金	3.5	3.5
已收租金按金	184.2	175.4
應付工程費用	75.3	64.1
應付合營企業款項	185.3	40.0
出售一個合營企業及附屬公司產生之其他成本之撥備	20.2	4.0
其他應付賬款及應計費用	156.8	140.5
	<u>633.5</u>	<u>435.7</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：

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
0 至 30 天	7.1	7.0
31 至 90 天	0.6	1.1
90 天以上	0.5	0.1
	<u>8.2</u>	<u>8.2</u>

## 12. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零一六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二零一六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

董事建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股 **13.8** 港仙（二零一五年：**10.8** 港仙）。倘計及於二零一六年十月五日已派發之中期股息每股 **4.2** 港仙（二零一五年：**4.2** 港仙），截至二零一六年十二月三十一日止年度之股息派發合共為每股 **18.0** 港仙（二零一五年：**15.0** 港仙）。待相關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，末期股息將於二零一七年六月三十日當日或前後派發予於二零一七年六月十五日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零一七年六月十五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，本公司將於二零一七年六月一日至二零一七年六月二日（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二零一七年五月三十一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** 號合和中心 **22** 樓。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 **1,103,000,000** 港元，而二零一五年為 **1,009,000,000** 港元。權益持有人應佔綜合溢利為 **1,147,000,000** 港元，較二零一五年之 **1,099,000,000** 港元增加 **48,000,000** 港元。

### 物業發展

二零一六年，物業發展分部之收入為 **213,000,000** 港元，而二零一五年為 **149,000,000** 港元。該分部之除稅前溢利為 **51,000,000** 港元，而二零一五年為 **44,000,000** 港元。

### 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 個住宅單位及兩個地面零售舖位。於二零一六年，售出約 6% 之住宅單位；而截至二零一六年十二月三十一日止，項目共約 96% 之住宅單位已累計售出，所有零售舖位亦已租出。

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。於二零一六年，售出約 4% 之住宅單位；而截至二零一六年十二月三十一日止，項目共約 99% 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。上蓋建築工程經已開展，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正在動工，該項目預期於二零一九年前竣工。

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。土地勘測工程經已完成，並正為地基工程招標，該項目預期於二零二一年竣工。

### 多數股權項目

二零一六年六月，本集團透過政府土地招標，成功投得位於青山公路 – 屯門大欖段一幅中等密度住宅用地，其總樓面面積約為 294,000 平方呎。本集團於項目中擁有 70% 權益。土地勘測工程經已開展，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」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」項目各 15% 之權益。於二零一六年，「天賦海灣」、「湓玥·天賦海灣」及「海鑽·天賦海灣」分別已售出約 9%、6% 及 4% 的住宅單位。截至二零一六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 94%、97% 及 99%。

本集團擁有 50% 權益之紅磡項目「何文田山畔」，鄰近港鐵觀塘綫延綫及沙中綫之何文田站。該發展項目提供 173 個住宅單位，實用面積約為 128,000 平方呎。於二零一六年，售出約 47% 之住宅單位；而截至二零一六年十二月三十一日止，項目共約 92% 之住宅單位已累計售出。該項目分別於二零一六年六月及九月獲發佔用許可證及合約完成證明書，而約 96% 之住宅單位已交付予買家。本集團為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，持有當中各 35%之權益。兩個項目新命名為「澗瀚」及「澗澧」，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

二零一六年，物業投資及管理分部之收入為 737,000,000 港元，較二零一五年之 691,000,000 港元上升 46,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 1,225,000,000 港元，而二零一五年則為 1,215,000,000 港元。由於租金持續上揚，倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更，以及於年內出售一間合營企業所得之一次性收益 35,000,000 港元，該分部於二零一六年之除稅前溢利為 457,000,000 港元，較二零一五年之 424,000,000 港元增加 33,000,000 港元。

### 位於香港的全資擁有物業

於二零一六年十二月三十一日，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，總市場公平價值約為 19,000,000,000 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。於二零一六年十二月三十一日，該物業之出租率約為 93%。就二零一六年已獲續約之租約而言，平均租金上調幅度約為 30%。約有 21%之租約將於二零一七年屆滿，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。於二零一六年十二月三十一日，該物業已全面租出。

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。於二零一六年十二月三十一日，兩項物業達至平均約 86%的出租率。

### 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** 的商業物業擁有室內淨面積約為 7,900 平方呎之甲級寫字樓。

於二零一六年十二月三十一日，上述三個全資擁有物業錄得平均 94% 的出租率。

#### *位於英國倫敦的合營企業物業*

本集團擁有位於倫敦 **Fleet Place** 之商業物業的 25% 權益。該物業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。於二零一六年十二月三十一日，該物業已全面租出。

於二零一六年一月，本集團收購一幢位於倫敦 **Cavendish Square** 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 平方呎之甲級寫字樓。該物業現時空置，正進行翻修及擴建工程，預期於二零一八年上半年竣工。

#### *位於中國的合營企業物業*

於二零一六年七月，本集團出售其於「尚濱江」的全部五成權益，「尚濱江」為一幢位於上海浦東陸家嘴的豪華公寓大廈。本集團於二零一六年八月完成該項出售，出售收益估計約為 35,000,000 港元。

#### **服務式公寓投資及管理**

服務式公寓投資及管理分部於二零一六年之收入為 131,000,000 港元，而二零一五年則為 147,000,000 港元。該分部於二零一六年之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 3,000,000 港元，較二零一五年之虧損 22,000,000 港元減少 19,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更，以及僅於二零一五年出售一間聯營公司所得之一次性收益 58,000,000 港元，該分部於二零一六年之除稅前溢利為 22,000,000 港元，而二零一五年為 20,000,000 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，其出租率及平均租金均見上升。

於二零一六年六月為期八年的管理合約屆滿後，「北京逸蘭（新城國際）服務式公寓」已停止服務式公寓業務。

二零一六年二月，本集團簽訂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起開始。

目前，Lanson Place 於上海共管理五個服務式公寓項目。二零一六年七月，本集團上海浦西「上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓」再獲七年續約。

二零一六年八月，本集團簽訂一份八年期管理合約，為坐落於成都驪馬市金融中心地帶之服務式公寓項目提供管理服務。該項目提供 162 個單位，計劃於二零一七年上半年度啟動。

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。位於吉隆坡的 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 榮獲 World Luxury Hotel Awards 2016 之「豪華服務式公寓」（國家組別）獎。此外，於上海的四項物業也同時摘下 City Weekend 雜誌舉辦的 2016 Luxury Homes of China Awards 之「傑出公寓」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。二零一六年之分部收入為 22,000,000 港元，與二零一五年相同。二零一六年，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 12,000,000 港元，較二零一五年之 54,000,000 港元減少 42,000,000 港元。倘不計入金融工具之公平價值變更，二零一六年該分部之除稅前虧損為 23,000,000 港元，因年內各業務分部吸納更多企業支出，故較二零一五年之 72,000,000 港元減少 49,000,000 港元。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團之資產淨值為 24,312,000,000 港元（二零一五年：23,347,000,000 港元）。為數 965,000,000 港元之增幅主要來自年內溢利 1,149,000,000 港元及重估可供出售金融資產產生之公平價值收益 14,000,000 港元，被派發之二零一五年末期股息及二零一六年中期股息 202,000,000 港元所抵銷。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款共為 5,185,000,000 港元（二零一五年：3,766,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	477	9%	440	12%
一至二年內	712	14%	490	13%
二至五年內	1,725	33%	983	26%
五年後	2,271	44%	1,853	49%
	<u>5,185</u>	<u>100%</u>	<u>3,766</u>	<u>100%</u>

於二零一六年十二月三十一日，本集團之借款淨額（即銀行借款及其他借款減銀行結存及現金）為 3,502,000,000 港元（二零一五年：1,692,000,000 港元），佔本集團資產淨值 14.4%（二零一五年：7.2%）。集團於二零一六年之負債比率上升，主要由於年內需要支付購地款項，導致銀行借款及其他借款增加以及銀行結存及現金減少。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：

	二零一六年 十二月三十一日 百萬港元	二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	1,683	2,074
未動用循環貸款融資	2,193	2,194
	<u>3,876</u>	<u>4,268</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

於二零一六年十二月三十一日，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 2,497,000,000 港元（二零一五年：3,135,000,000 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

於二零一六年十二月三十一日，本集團向合營企業提供之墊款 1,171,000,000 港元（二零一五年：1,693,000,000 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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為 5,187,000,000 港元、3,427,000,000 港元及 257,000,000 港元之投資物業、待出售物業及其他金融資產。



## 前景

踏進二零一七年，香港經濟勢必受到即將舉行的行政長官選舉，以及英國脫歐進程和美國特朗普新政府上台導致全球經濟增長存在不確定性等各種因素影響。就近期而言，因本地按揭利率處於低水平，而樓市的積壓購買力依然強勁，預計市場仍能續見支持。但是，如果美國加息步伐突然加快，又或者北京當局進一步收緊資本外流，均會令當前熾熱的一手市場降溫。

於二零一七年，集團將致力完成並推售位於九肚山山頂的豪宅項目「溪瀚」及「溪澧」，兩個項目均提供精心設計的洋房及分層住宅單位。與此同時，我們還會把握有利時機，出售現有已建成項目的餘下單位。

儘管東九龍的寫字樓供應預期於二零一七年會有所增加，但 **Landmark East** 通過租金檢討或續約，租賃收入可望繼續上揚。瑞興活化（尚待審批）及 **Cavendish Square** 更新工程完成後，集團於二零一八年以後的經常性租賃收入及資本價值將會更上一層樓。

香港最近的土地招標，隨著中國內地發展商的湧入激發了劇烈競爭，引來有史以來為數最多的發展商參與，中標價亦不斷創出新紀錄。對此，我們當貫徹始終，秉持積極而穩健的方針在港物色有潛力的住宅及商業用地或物業，以備業務擴張之需。我們也將繼續在倫敦及其他門戶城市尋求優良的投資機會。

倚仗實力雄厚的資產負債水平，我們將繼續執行審慎的財務管理，透過優化資源配置以擴展業務及強化均衡資產組合，從而提升發展項目規量，擴增經常性租賃收入基礎。

### 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投資業務*

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘有約 520 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，為促進社區繁榮出一分力。

本集團之二零一六年活動載列如下：

- 探訪麥當勞叔叔之家
- 捐血日
- 藝術工作坊
- 探訪長者之家
- 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。

於截至二零一六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。

### 審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一六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

截至二零一六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二零一六年年報將於香港交易及結算所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.wingtaiproperties.com](http://www.wingtaiproperties.com) 刊登，並於二零一七年四月二十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，二零一七年三月二十三日

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、方鏗、楊傑聖、鮑文及鄭海泉