

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)

## 二零二一年年度業績、 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：

新型冠狀病毒疫情繼續肆虐，市場整體經營環境仍然艱難。儘管如此，本集團於二零二一年的經營業績依然有所提升。

於二零二一年，集團成功扭虧為盈，股東應佔綜合溢利為 854,000,000 港元，而去年同期則錄得虧損為 674,000,000 港元。溢利提升乃由於投資物業與金融工具的公平價值虧損淨額減少。每股盈利為 0.63 港元。撇除公平價值淨虧損，股東應佔核心綜合溢利為 683,000,000 港元，較去年同期的 456,000,000 港元增長 50%，主要是由於「OMA OMA」項目的預售單位於二零二一年第四季度交付及入賬。

在二零二一年下半年，隨著疫情緩和及低息環境持續，香港一手住宅物業市場保持穩定。我們繼續推售「Upper Gold Coast」系列項目的餘下單位，捕捉高端大眾化市場的需求。然而，自二零二二年一月以來，受 Omicron 變種病毒疫情爆發的影響，住宅市場幾乎冰封。

我們正努力爭取於未來數月取得「OMA by the Sea」的佔用許可證，並希望於第四季度取得合約完成證明書。然而，受近期疫情狀況影響，政府發出相關文件的時間或受影響。在早前新收購鄰近上水港鐵站的中等密度住宅用地方面，我們亦已經開始整體規劃和設計工作。承載著集團「Upper Gold Coast」系列的成功，我們將延續「Affordable Luxury」的發展策略。

在香港和倫敦的租賃方面，雖然市場氣氛及參觀量在二零二一年第四季度稍微改善，但兩地市場繼續受疫情下的經濟不確定性及社交距離措施拖累。我們的出租率及租金水平持續逐步下跌，導致二零二一年的租賃收入減少。然而，集團的寫字樓物業於二零二一年下半年的重估情況趨向穩定，因此二零二一年投資物業的公平值虧損總額相較二零二零年大幅收窄。

受疫情下的旅遊限制和檢疫措施影響，集團的酒店業務在二零二一年仍繼續錄得經營虧損。集團旗下的 **Lanson Place** 酒店在二零二一年十一月底加入了香港的指定檢疫酒店計劃，入住率及收入均有改善，直至二零二二年一月香港政府因應 **Omicron** 變種病毒個案增加，收緊八個國家的旅遊禁令。

面對重重挑戰及不確定性，我們的管理層繼續專注並審慎地管理集團的業務及現金流。憑藉穩健的財務狀況和現金流，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，二零二一年派發總股息為每股 **27.0** 港仙，與去年相同。

本人謹藉此機會，感謝所有盡忠職守的員工，特別是我們的前線團隊，在充滿挑戰的時期維持投入及專業精神。同時，我們亦向各董事會成員、業務夥伴和持份者對集團堅定不移的支持和信任，致以衷心謝意。

主席  
鄭維志

香港，二零二二年三月二十四日

## 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

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
收入	3	3,423.2	2,777.8
銷售成本		(2,083.6)	(1,777.7)
毛利		1,339.6	1,000.1
其他收益淨額	4	489.0	215.6
銷售及分銷費用		(160.3)	(154.6)
行政費用		(316.2)	(337.7)
公平價值變更			
— 投資物業		(527.4)	(1,064.5)
— 金融工具	5	75.1	(150.4)
		(452.3)	(1,214.9)
經營溢利／（虧損）	6	899.8	(491.5)
財務費用		(112.7)	(96.0)
財務收入		13.6	41.0
應佔合營企業業績		242.9	(12.3)
應佔聯營公司業績		1.8	3.7
除稅前溢利／（虧損）		1,045.4	(555.1)
稅項	7	(127.8)	(60.8)
本年度溢利／（虧損）		917.6	(615.9)
應佔本年度溢利／（虧損）：			
本公司股東		854.4	(674.4)
永續資本證券持有人		65.5	63.8
非控股權益		(2.3)	(5.3)
		917.6	(615.9)
本公司股東應佔之每股盈利／（虧損）	8		
— 基本		0.63 港元	(0.50 港元)
— 攤薄		0.63 港元	(0.50 港元)

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	百萬港元	百萬港元
本年度溢利／（虧損）	917.6	(615.9)
其他全面收益		
不會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	3.4	58.7
淨投資對沖之收益／（虧損）淨額		
－ 公平價值收益／（虧損）	8.3	(3.7)
－ 結算時之變現	13.6	(4.4)
現金流量對沖之收益／（虧損）淨額		
－ 公平價值收益／（虧損）	4.1	(4.3)
於解散一間附屬公司撥回之匯兌儲備	(3.8)	-
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	0.6	0.5
	26.2	47.4
扣除稅項後年內其他全面收益	26.2	49.3
本年度全面收益／（虧損）總額	943.8	(566.6)
應佔本年度全面收益／（虧損）總額：		
本公司股東	880.6	(625.1)
永續資本證券持有人	65.5	63.8
非控股權益	(2.3)	(5.3)
本年度全面收益／（虧損）總額	943.8	(566.6)

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		21,777.7	20,375.6
其他物業、廠房及設備		65.9	82.3
於合營企業之投資		1,635.0	1,365.3
合營企業貸款		3,787.6	3,868.3
於聯營公司之投資		26.1	23.3
聯營公司貸款		22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資		375.7	293.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資		627.8	537.8
其他非流動資產		585.4	1,500.7
遞延稅項資產		17.6	31.3
衍生金融工具		98.8	63.1
		29,020.0	28,163.4
<b>流動資產</b>			
待出售物業		5,702.0	4,243.8
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	264.5	1,711.6
按攤銷成本記賬之金融投資		340.0	475.5
按公平價值透過損益記賬之金融投資		-	75.3
其他流動資產		1,206.9	5.3
衍生金融工具		8.8	0.7
存於保管人賬戶之銷售所得款項		711.9	1,375.1
可收回稅項		18.9	5.0
銀行結存及現金		1,465.5	1,190.1
		9,718.5	9,082.4
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	3,152.2	4,655.5
衍生金融工具		117.0	32.6
應付稅項		79.0	11.9
銀行及其他借款		3,458.1	725.9
		6,806.3	5,425.9

## 綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	3,346.2	3,653.7
其他長期負債	32.8	48.4
衍生金融工具	2.3	110.2
遞延稅項負債	385.1	366.6
	<u>3,766.4</u>	<u>4,178.9</u>
<b>資產淨值</b>	<u>28,165.8</u>	<u>27,641.0</u>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	677.4	677.3
儲備	25,975.5	25,448.3
	<u>26,652.9</u>	<u>26,125.6</u>
永續資本證券	1,513.4	1,513.3
非控股權益	(0.5)	2.1
	<u>28,165.8</u>	<u>27,641.0</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準則之修訂本

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
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及 香港財務報告準則第 16 號的修訂	利率基準改革 – 第二階段

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。

*香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號的修訂 – 利率基準改革 – 第二階段*

對於使用按攤銷成本記賬之金融工具，利率基準改革所需的合約現金流量釐定基準變更乃透過調整該實際利率而體現。採用修訂本所允許的可行權宜方法，無收益或虧損會被即時確認。此等權宜方法僅適用於利率基準改革所需的變更，並僅當因利率基準改革的直接後果而有必要進行變更，且釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於先前的基準時，才適用於此情況。

若金融資產及負債合約現金流量釐定基準的變更部分或全部不符合上述標準，則首先將上述可行權宜方法應用於利率基準改革所需的變更，包括更新該工具的實際利率。任何額外變更均評估其修改或終止確認，倘該工具並未終止確認，所產生的修改收益或虧損即時於損益確認。

於二零二一年十二月三十一日，本集團已完成從利率基準至替代基準利率的過渡。本集團採用追溯方式予以採納。有關採納並未對本集團當前及過往年度的綜合財務報表造成任何重大影響。

## 2. 主要會計政策（續）

### (b) 於二零二一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二零二一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	二零二一年六月三十日之後的新型冠狀病毒相關租金寬免	二零二一年四月一日
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
會計指引第 5 號的修訂（經修訂）	經修訂會計指引第 5 號共同控制合併的合併會計法	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	保險合同及相關修訂	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及相關香港詮釋第 5 號的修訂（二零二零年）	二零二三年一月一日
香港會計準則第 8 號的修訂	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務報告第 2 號的修訂	會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第 12 號的修訂	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延所得稅項	二零二三年一月一日
香港詮釋第 5 號（二零二零年）	財務報表之呈報－借款人對載有按要求還款條款的定期貸款之分類	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：

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	2,652.7	2,021.6
租金收入及物業管理收入	667.0	682.2
金融投資利息收入	36.5	32.0
應收按揭貸款利息收入	47.8	25.7
金融投資股息收入	19.2	16.3
	<u>3,423.2</u>	<u>2,777.8</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
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>						
<b>收入</b>						
外部銷售	2,728.7	570.0	68.8	55.7	-	3,423.2
分部之間銷售	2.3	14.9	-	-	(17.2)	-
總額	<u>2,731.0</u>	<u>584.9</u>	<u>68.8</u>	<u>55.7</u>	<u>(17.2)</u>	<u>3,423.2</u>
<b>業績</b>						
投資物業及金融工具之公平 價值變更前之溢利／（虧損）	997.7	330.9	(10.1)	33.6	-	1,352.1
公平價值變更						
— 投資物業	-	(508.2)	(19.2)	-	-	(527.4)
— 金融工具	77.6	23.4	-	(25.9)	-	75.1
經營溢利／（虧損）	<u>1,075.3</u>	<u>(153.9)</u>	<u>(29.3)</u>	<u>7.7</u>	<u>-</u>	<u>899.8</u>
財務費用	(58.3)	(30.9)	(10.9)	(25.2)	12.6	(112.7)
財務收入	1.3	4.5	0.1	20.3	(12.6)	13.6
應佔合營企業業績	49.2	203.4	(9.7)	-	-	242.9
應佔聯營公司業績	-	1.8	-	-	-	1.8
除稅前溢利／（虧損）	<u>1,067.5</u>	<u>24.9</u>	<u>(49.8)</u>	<u>2.8</u>	<u>-</u>	<u>1,045.4</u>
稅項						(127.8)
本年度溢利						<u>917.6</u>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	<u>7.5</u>	<u>1.8</u>	<u>0.3</u>	<u>7.4</u>	<u>-</u>	<u>17.0</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
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>						
<b>收入</b>						
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)	-
<b>總額</b>	<b>2,055.1</b>	<b>629.5</b>	<b>62.2</b>	<b>48.3</b>	<b>(17.3)</b>	<b>2,777.8</b>
<b>業績</b>						
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)
<b>經營溢利／（虧損）</b>	<b>253.9</b>	<b>(507.2)</b>	<b>(186.8)</b>	<b>(51.4)</b>	<b>-</b>	<b>(491.5)</b>
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
<b>除稅前溢利／（虧損）</b>	<b>279.4</b>	<b>(594.5)</b>	<b>(234.4)</b>	<b>(5.6)</b>	<b>-</b>	<b>(555.1)</b>
稅項						(60.8)
<b>本年度虧損</b>						<b>(615.9)</b>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	8.7	1.4	0.2	7.9	-	18.2

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）

於二零二一年及二零二零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>於二零二一年十二月三十一日</b>					
<b>資產</b>					
分部資產（附註 a）	11,420.7	16,975.3	2,222.8	2,468.5	33,087.3
於合營企業之投資及合營企業貸款	3,927.1	1,370.0	161.5	-	5,458.6
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	1.8	46.7	-	-	48.5
	<u>15,349.6</u>	<u>18,392.0</u>	<u>2,384.3</u>	<u>2,468.5</u>	<u>38,594.4</u>
其他資產（附註 a）					144.1
綜合資產總值					<u>38,738.5</u>
<b>負債</b>					
分部負債（附註 b）	(2,847.8)	(219.7)	(41.3)	(76.2)	(3,185.0)
其他負債（附註 b）					(7,387.7)
綜合負債總值					<u>(10,572.7)</u>
非流動資產的添置（附註 d）	<u>-</u>	<u>0.9</u>	<u>6.3</u>	<u>0.3</u>	<u>7.5</u>
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>					
<b>資產</b>					
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>
<b>負債</b>					
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>

### 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	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
香港	3,310.6	2,673.6
英國	29.1	28.6
中國	24.3	23.8
新加坡	21.6	18.3
其他	37.6	33.5
	<u>3,423.2</u>	<u>2,777.8</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	
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
香港	20,471.3	19,088.3	7.5	13.3
英國	834.9	845.5	-	-
中國	537.4	524.1	-	-
	<u>21,843.6</u>	<u>20,457.9</u>	<u>7.5</u>	<u>13.3</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、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

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
因提早終止租賃協議而產生之補償收入	-	2.4
因提早終止一份管理協議而產生之補償收入	3.3	-
匯兌收益／（虧損）淨額	0.6	(2.5)
來自物業銷售及租金按金之已沒收按金	5.3	5.0
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	0.5
一間合營企業實物分派之收益（附註）	472.2	193.5
政府補助及補貼	0.2	19.1
出售一間附屬公司之虧損	-	(2.5)
來自合營企業之管理費收入	1.7	0.1
呆壞賬撥備	(5.0)	(5.5)
其他	10.7	5.5
	<u>489.0</u>	<u>215.6</u>

#### 附註：

於二零二一年五月，合營企業項目「濠澧」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 1,922,900,000 港元分派。因此，其導致於本年度錄得公平價值溢利 472,200,000 港元（經扣除稅項）。

於二零二零年九月，合營企業項目「濠瀚」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，其導致於二零二零年錄得公平價值溢利 193,500,000 港元（經扣除稅項）。

#### 5. 金融工具之公平價值變更

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值收益淨額	43.6	2.9
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）	14.0	(7.7)
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(10.9)	(80.3)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之收益／（虧損）	28.4	(65.3)
	<u>75.1</u>	<u>(150.4)</u>

## 6. 經營溢利／（虧損）

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
經營溢利／（虧損）已扣除／（計入）以下各項：		
員工成本（包括董事薪金）	252.8	266.3
退休福利成本	10.4	10.8
員工成本總額（附註）	<u>263.2</u>	<u>277.1</u>
以股份為基礎之補償開支（附註）	12.5	14.3
核數師酬金		
— 核數服務	5.0	4.6
— 非核數服務	0.7	0.6
計入銷售成本之物業成本	1,905.6	1,609.3
其他物業、廠房及設備之折舊	16.7	18.0
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	155.1	145.8
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	(0.5)
出售一間附屬公司之虧損	-	2.5
投資物業之租金收入總額	<u>(643.2)</u>	<u>(656.9)</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%（二零二零年：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）稅項金額相當於：

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
本期稅項		
— 本年度溢利之本期稅項	98.7	57.6
— 於過往年度撥備不足／（超額撥備）	0.4	(0.3)
	<u>99.1</u>	<u>57.3</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	3.9	(3.9)
— 稅項折舊之暫時差異	20.8	21.3
— 動用／（確認）稅項虧損	1.5	(11.4)
— 其他暫時差異	2.5	(2.5)
	<u>28.7</u>	<u>3.5</u>
所得稅開支	<u>127.8</u>	<u>60.8</u>

## 8. 每股盈利／（虧損）

### (a) 基本

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

	二零二一年	二零二零年
本公司股東應佔溢利／（虧損） （以百萬港元列示）	<u>854.4</u>	<u>(674.4)</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,354,730,663</u>	<u>1,354,460,672</u>
每股基本盈利／（虧損）	<u>0.63 港元</u>	<u>(0.50 港元)</u>



## 8. 每股盈利／（虧損）（續）

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利／（虧損）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。

	二零二一年	二零二零年
本公司股東應佔溢利／（虧損） （以百萬港元列示）	854.4	(674.4)
已發行普通股加權平均數	1,354,730,663	1,354,460,672
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	12,197	230,246
用於計算每股攤薄盈利／（虧損）之股份加權平均數	1,354,742,860	1,354,690,918
每股攤薄盈利／（虧損）	0.63 港元	(0.50 港元)

## 9. 股息

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
於二零二一年十月五日派發中期股息每股普通股 6.0 港仙 （二零二零年：6.0 港仙）	81.3	81.3
建議末期股息每股普通股 21.0 港仙（二零二零年：21.0 港仙）	284.8	284.5
	366.1	365.8

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

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
應收貨款（附註 a）	16.3	14.8
遞延應收租金	15.8	13.6
應收合營企業款項	6.9	7.4
合營企業貸款	36.0	1,409.0
合約資產（附註 b）	109.8	178.3
其他應收款項、按金及預付款項	79.7	88.5
	<u>264.5</u>	<u>1,711.6</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：

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
0 至 30 天	10.2	9.1
31 至 90 天	2.6	2.6
90 天以上	3.5	3.1
	<u>16.3</u>	<u>14.8</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

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
應付貨款（附註 a）	9.7	8.8
合約負債（附註 b）	2,341.0	3,817.7
已收租金按金	163.7	161.3
應付工程費用	158.4	211.4
應付合營企業款項	73.5	70.3
應付一間聯營公司款項	2.0	-
其他應付賬款及應計費用	403.9	386.0
	<u>3,152.2</u>	<u>4,655.5</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：

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
0 至 30 天	6.2	7.2
31 至 90 天	3.3	1.2
90 天以上	0.2	0.4
	<u>9.7</u>	<u>8.8</u>

(b) 指物業銷售之已收售樓按金。

## 12. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零二一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二零二一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

董事建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股 21.0 港仙（二零二零年：21.0 港仙）。倘計及於二零二一年十月五日已派發之中期股息每股 6.0 港仙（二零二零年：6.0 港仙），截至二零二一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（二零二零年：27.0 港仙）。待相關決議案於二零二二年五月三十一日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得通過後，末期股息將於二零二二年六月二十三日當日或前後派發予於二零二二年六月六日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二二年六月六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，本公司將於二零二二年五月二十三日至二零二二年五月二十四日（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二零二二年五月二十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 54 樓。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 3,423,000,000 港元，而二零二零年為 2,778,000,000 港元。收入增加主要由於將「OMA OMA」之預售單位交付予買家時首次確認的收入較二零二零年就「The Carmel」確認的收入為多。

本年度綜合溢利為 918,000,000 港元，較二零二零年之虧損 616,000,000 港元增加 1,534,000,000 港元。有關增加主要由於 (i) 包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損減少 1,023,000,000 港元（二零二一年錄得虧損為 301,000,000 港元，而二零二零年錄得虧損為 1,324,000,000 港元），(ii) 物業發展分部因「OMA OMA」確認之溢利較「The Carmel」為多而錄得 309,000,000 港元之溢利增加，(iii) 「濠豐」項目未出售單位之實物分派的一次性估值收益較「濠瀚」項目增加 279,000,000 港元。

受新型冠狀病毒疫情影響，租賃市場表現疲弱，二零二一年包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損淨額為 301,000,000 港元。投資物業（主要為 Landmark East）的虧損為 510,000,000 港元。金融工具（主要為利率掉期合約）的收益為 209,000,000 港元。

股東應佔綜合溢利為 854,000,000 港元，較二零二零年之綜合虧損 674,000,000 港元增加 1,528,000,000 港元。

股東應佔每股盈利為 0.63 港元，而二零二零年為股東應佔每股虧損為 0.50 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 683,000,000 港元，較二零二零年之 456,000,000 港元增加 227,000,000 港元，主要歸因於交付予買家的物業銷售增加。

## 物業發展

二零二一年，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 2,729,000,000 港元，而二零二零年為 2,054,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 1,068,000,000 港元，而二零二零年為 279,000,000 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（二零二一年錄得收益為 84,000,000 港元，而二零二零年錄得虧損為 58,000,000 港元）以及分別來自二零二一年「澗澧」項目及二零二零年「澗瀚」項目未出售單位之實物分派的一次性估值收益（二零二一年錄得 472,000,000 港元，而二零二零年錄得 193,000,000 港元），該分部於二零二一年之除稅前溢利為 512,000,000 港元，而二零二零年為 144,000,000 港元，主要歸因於「OMA OMA」於年內交付予買家的已出售單位多於「The Carmel」。

### 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。於二零二一年，該項目已售出約 3%（就數目而言）之住宅單位，主要為洋房住宅單位及特色單位。截至二零二一年十二月三十一日止，已累計售出全部住宅單位。約 2%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二一年確認。

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。佔用許可證及合約完成證明書分別於二零二一年三月及十月取得。於二零二一年，該項目已售出約 4%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二一年十二月三十一日止，已累計售出約 90%（就數目而言）之住宅單位。約 87%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二一年確認。

本集團在沙田九肚山持有低密度住宅項目「澗瀚」及「澗澧」，分別於二零二零年及二零二一年經分派未出售單位予股東後作租賃用途。本集團之「澗瀚」項目擁有 16 個住宅單位，當中包括洋房住宅單位及分層住宅單位，實用面積約為 36,000 平方呎，以及 22 個停車場車位。截至二零二一年十二月三十一日止，所有住宅單位經已全面租出。本集團之「澗澧」項目擁有 34 個住宅單位，當中包括洋房住宅單位及分層住宅單位，實用面積約為 72,000 平方呎，以及 48 個停車場車位。截至二零二一年十二月三十一日止，已租出約 74%（就數目而言）之住宅單位。

### 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，提供 517 個分層住宅單位。上蓋建築工程已經展開，預期於二零二二年竣工。於二零二一年，已預售約 15%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二一年十二月三十一日止，已累計預售約 89%（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，其所帶來的相關收入和溢利將於該個財政年內確認。

於二零二一年六月，本集團透過政府土地招標，成功投得位於新界粉嶺粉錦公路與青山公路—古洞段交界的一幅中等密度住宅用地，作價 2,600,000,000 港元。本集團於該項目中擁有 85% 權益，該用地已於二零二一年七月移交。有關地皮毗鄰粉嶺高爾夫球場，距離上水港鐵站僅十分鐘之步程，其總樓面面積約 284,170 平方呎。本集團擔任該項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。整體規劃及設計工作經已展開。

### 合營企業項目

本集團透過市區重建局的結志街／嘉咸街發展計劃 H18C 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

二零二一年，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入較二零二零年之 614,000,000 港元減少至 570,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 25,000,000 港元，而二零二零年錄得虧損為 595,000,000 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（二零二一年錄得公平價值虧損為 332,000,000 港元，而二零二零年錄得公平價值虧損為 985,000,000 港元），該分部之除稅前溢利為 353,000,000 港元，而二零二零年為 397,000,000 港元。有關溢利減少主要由於租賃收入減少。受新冠病毒疫情持續影響，寫字樓需求放緩，導致香港及倫敦的寫字樓出租市場轉弱。

於二零二一年十二月三十一日，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 1,919,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 19,900,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,525,000 平方呎，倫敦佔地 328,000 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。於二零二一年十二月三十一日，該物業之出租率約為 85%。

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。於二零二一年十二月三十一日，該物業之出租率約為 87%。該物業已於二零二一年四月取得城市規劃委員會的重建許可。

*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。

於二零二一年十二月三十一日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 95%。

*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。

於二零二一年四月，本集團完成收購一幢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。該物業擁有室內淨面積約為 154,000 平方呎之寫字樓及配套空間，另有約 4,000 平方呎的零售舖位。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，租期為 15 年（包括免租期），租約將於二零三五年九月二十八日屆滿。

於二零二一年十二月三十一日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 88%。

### 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。於二零二一年十二月三十一日，已租出 91%（就數目而言）之單位。

### 服務式公寓投資及管理

二零二一年，服務式公寓投資及管理分部之收入為 69,000,000 港元，而二零二零年則為 62,000,000 港元。該分部於二零二一年之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 50,000,000 港元，而二零二零年錄得分部虧損為 234,000,000 港元，主要歸因於包括合營企業的投資物業之公平價值變更（二零二一年錄得公平價值虧損為 28,000,000 港元，而二零二零年錄得公平價值虧損為 202,000,000 港元）。撇除投資物業之公平價值變更，該分部於二零二一年之除稅前虧損為 22,000,000 港元，而二零二零年虧損為 32,000,000 港元。

本集團全資擁有位於香港的逸蘭銅鑼灣酒店及擁有 50%權益位於吉隆坡的逸蘭武吉錫蘭服務式公寓持續受到疫情影響，鑑於旅行限制及檢疫措施仍然生效，導致二零二一年出租率及平均房價均處於低位。逸蘭銅鑼灣酒店自二零二一年十一月二十八日起成為指定檢疫酒店。

本集團全資擁有的高端海濱公寓逸蘭蘇豪東服務式公寓坐落在西灣河，作租賃用途。出租率在疫情期間保持穩定。

### 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。二零二一年之分部收入為 56,000,000 港元，而二零二零年為 48,000,000 港元。

二零二一年，該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 3,000,000 港元，而二零二零年分部之虧損為 6,000,000 港元，這主要歸因於金融工具之公平價值變更（二零二一年錄得公平價值虧損為 26,000,000 港元，而二零二零年錄得公平價值虧損為 78,000,000 港元）。二零二零年公平價值虧損為 78,000,000 港元的主要原因是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虧損。

倘不計入金融工具之公平價值變更，二零二一年該分部之除稅前溢利為 29,000,000 港元，較二零二零年之 72,000,000 港元減少 43,000,000 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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產淨值為 28,166,000,000 港元（二零二零年：27,641,000,000 港元）。為數 525,000,000 港元之增幅主要來自年內溢利 918,000,000 港元、被派發二零二零年末期股息與二零二一年中期股息 366,000,000 港元及向永續資本證券持有人分派 65,000,000 港元所抵銷。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款共為 6,804,000,000 港元（二零二零年：4,380,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二一年十二月三十一日		二零二零年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	3,458	51%	726	17%
一至二年內	1,345	20%	1,629	37%
二至五年內	1,755	26%	2,008	46%
五年後	246	3%	17	0%
	<u>6,804</u>	<u>100%</u>	<u>4,380</u>	<u>100%</u>

於二零二一年十二月三十一日，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 5,339,000,000 港元（二零二零年：3,190,000,000 港元），佔本集團資產淨值 19.0%（二零二零年：11.5%）。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：

	二零二一年十二月三十一日	二零二零年十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	1,465	1,190
未動用循環貸款融資	<u>2,582</u>	<u>2,561</u>
	<u>4,047</u>	<u>3,751</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

截至二零二一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 5,260,000,000 港元（二零二零年：5,415,000,000 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

截至二零二一年十二月三十一日止，本集團向合營企業提供之墊款 2,890,000,000 港元（二零二零年：2,892,000,000 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。

截至二零二一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 4,413,000,000 港元，153,000,000 港元及 34,000,000 港元之投資物業，按攤銷成本記賬之金融投資及其他物業、廠房及設備。

## 前景

二零二二年開局形勢變幻莫測，香港面對 Omicron 變種病毒疫情迅速在社區爆發，而全球經濟亦受俄烏局勢影響，估計於可見將來，香港的經濟及物業市場前景仍具挑戰，除非 Omicron 變種病毒疫情受控並與內地恢復通關。

香港政府最新公佈的財政預算案推出多項抗疫支援及刺激經濟措施，望有助帶動經濟復甦，當中包括為首次置業人士提供較高成數按揭，料將刺激住宅物業市場表現。本集團將繼續推售「OMA OMA」及「OMA by the Sea」項目的餘下單位，目標於第四季度取得合約完成證明書後，即可向「OMA by the Sea」買家交付所有預售單位。然而，受近期疫情狀況影響，政府發出相關文件的時間或受影響，其所帶來的相關收入和溢利將於完成交付後入賬。

本集團的旗艦物業 Landmark East 大部份於二零二二年到期的租約已完成續租，連同新的已簽訂租約，料出租率將逐步復甦。不過考慮到東九龍有新的寫字樓供應，料租金水平仍然受壓。集團的酒店業務方面，估計將於 Omicron 變種病毒疫情受控和旅遊限制放寬後，經營業績能逐步改善。

集團擁有具韌性的資本結構及多元化的資產組合，未來將審慎應對市場波動的浪潮，同時謹慎尋找策略性機遇。

## 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

二零二一年十二月三十一日，本集團聘有約 420 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。

本集團之二零二一年活動載列如下：

- 利是封回收重用大行動
- 孺尊書閣兒童書計劃
- 小母牛 20K 動物大門法虛擬跑
- 向東華三院朱壽祥護養院捐款

### 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。該報告將連同二零二一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

本公司致力達至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。

於截至二零二一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

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二零二一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，並於二零二二年四月二十六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，二零二二年三月二十四日

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、楊傑聖、鮑文、鄭海泉及林健鋒