

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)

## 二零二二年年度業績、 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：

二零二二年，在疫情肆虐，加上地緣政治緊張加劇、加息周期開始及全球通脹的種種打擊下，香港經濟及物業市場持續受到衝擊。鑑於利率上升以及香港和倫敦經濟復甦步伐不明朗，本集團的商業及住宅租賃物業和發展物業之公平價值於二零二二年底繼續下調。於二零二二年，物業估值虧損淨額及減值撥備總額為 1,700,000,000 港元。另一方面，由於利率上升，金融工具估值收益淨額為 502,000,000 港元。非現金估值虧損淨額為 1,198,000,000 港元，而去年為 301,000,000 港元。

因此，本集團錄得股東應佔綜合虧損 540,000,000 港元，去年則錄得溢利 854,000,000 港元。每股虧損為 0.40 港元。

然而，若撇除非現金估值虧損淨額，本集團仍能在二零二二年實現股東應佔核心綜合溢利 658,000,000 港元，與二零二一年的 683,000,000 港元相若。本集團資產負債表維持穩健，資產淨值於二零二二年十二月三十一日為 27,327,000,000 港元，而去年為 28,166,000,000 港元。

因此，基於穩健的商業溢利及財務狀況，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，二零二二年全年派發總股息為每股 27.0 港仙，與去年相同。

儘管政府為首次置業人士提供較高成數按揭，香港住宅物業市場在二零二二年下半年仍然近乎冰封。即使銷售速度放緩，我們繼續推售屯門「Upper Gold Coast」系列項目的餘下單位。於十一月份，我們取得「OMA by the Sea」的合約完成證明書，目前近乎將所有單位交付予買家。

於九月份，我們佔 50%權益的合營企業投得沙田顯和里住宅用地，其最高總樓面面積約 89,000 平方呎。該用地位於現有的社區範圍之內，毗鄰大圍及顯徑雙鐵路站。於十一月份，我們獲得批准在鄰近上水港鐵站的中等密度住宅用地，興建一幢樓高 32 層的住宅大廈。我們相信兩幅用地將受惠於政府的北部都會區發展策略，並對新家庭具有吸引力。

年內，儘管租金水平在經濟下行期間持續受壓，我們的寫字樓物業表現仍然維持韌性。Landmark East 的出租率有所改善，但受九龍東新甲級寫字樓的供應及高空置率影響，導致其租金水平下跌。我們位於倫敦寫字樓物業的出租率及租金水平，在當地第三季經濟收縮的情況下仍然保持穩定。

香港逸蘭銅鑼灣酒店一直作為指定檢疫酒店，直至政府在九月解除訪港旅客的檢疫隔離措施。酒店於十月關閉以進行大規模翻新工程。

面對未來的不確定性和挑戰，我們的管理層會繼續專注改善集團的業務及管理現金流。同時會繼續尋找符合長遠策略的投資機會。

本人謹藉此機會，感謝所有盡忠職守的員工，在疫情下讓我們的業務運作保持暢順。同時，本人亦向各董事會成員、業務夥伴、同事和持份者在這充滿挑戰的時期對集團堅定不移的支持，致以衷心謝意。

主席  
鄭維志

香港，二零二三年三月二十三日

## 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」），截至二零二二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	
		二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
收入	3	4,096.7	3,423.2
銷售成本		(2,524.1)	(2,083.6)
<b>毛利</b>		<b>1,572.6</b>	<b>1,339.6</b>
其他（虧損）／收益淨額	4	(118.1)	489.0
銷售及分銷費用		(173.4)	(160.3)
行政費用		(331.0)	(316.2)
公平價值變更			
－ 投資物業		(1,198.8)	(527.4)
－ 金融工具	5	227.8	75.1
		(971.0)	(452.3)
<b>經營（虧損）／溢利</b>	6	<b>(20.9)</b>	<b>899.8</b>
財務費用		(117.6)	(112.7)
財務收入		34.1	13.6
應佔合營企業業績		(48.8)	242.9
應佔聯營公司業績		1.2	1.8
<b>除稅前（虧損）／溢利</b>		<b>(152.0)</b>	<b>1,045.4</b>
稅項	7	(171.9)	(127.8)
<b>本年度（虧損）／溢利</b>		<b>(323.9)</b>	<b>917.6</b>
<b>應佔本年度（虧損）／溢利：</b>			
本公司股東		(540.0)	854.4
永續資本證券持有人		64.3	65.5
非控股權益		151.8	(2.3)
		(323.9)	917.6
<b>本公司股東應佔之每股（虧損）／盈利</b>	8		
－ 基本		(0.40 港元)	0.63 港元
－ 攤薄		(0.40 港元)	0.63 港元

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	百萬港元	百萬港元
本年度（虧損）／溢利	(323.9)	917.6
其他全面（虧損）／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	(189.1)	3.4
淨投資對沖之收益淨額		
－ 公平價值收益	133.0	8.3
－ 結算時之變現	(28.3)	13.6
現金流量對沖之收益淨額		
－ 公平價值收益	10.1	4.1
淨虧損重新分類調整至損益賬	0.8	-
於解散一間附屬公司撥回之匯兌儲備	-	(3.8)
應佔一間合營企業之其他全面收益	-	0.6
	(73.5)	26.2
扣除稅項後年內其他全面（虧損）／收益	(73.5)	26.2
本年度全面（虧損）／收益總額	(397.4)	943.8
應佔本年度全面（虧損）／收益總額：		
本公司股東	(613.5)	880.6
永續資本證券持有人	64.3	65.5
非控股權益	151.8	(2.3)
本年度全面（虧損）／收益總額	(397.4)	943.8

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		20,467.9	21,777.7
其他物業、廠房及設備		63.2	65.9
於合營企業之投資		1,535.2	1,635.0
合營企業貸款		3,802.2	3,787.6
於聯營公司之投資		24.7	26.1
聯營公司貸款		22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資		656.1	375.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資		579.1	627.8
其他非流動資產		247.7	585.4
遞延稅項資產		8.0	17.6
衍生金融工具		309.3	98.8
		27,715.8	29,020.0
<b>流動資產</b>			
待出售物業		3,739.4	5,702.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	193.7	264.5
按攤銷成本記賬之金融投資		84.3	340.0
按公平價值透過損益記賬之金融投資		107.3	-
其他流動資產		583.1	1,206.9
衍生金融工具		82.2	8.8
存於保管人賬戶之銷售所得款項		749.6	711.9
可收回稅項		3.3	18.9
銀行結存及現金		2,240.5	1,465.5
		7,783.4	9,718.5
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	883.1	3,152.2
衍生金融工具		1.7	117.0
應付稅項		169.6	79.0
銀行及其他借款		2,550.5	3,458.1
		3,604.9	6,806.3

## 綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	4,177.1	3,346.2
其他長期負債	11.0	32.8
衍生金融工具	-	2.3
遞延稅項負債	378.9	385.1
	<u>4,567.0</u>	<u>3,766.4</u>
<b>資產淨值</b>	<u>27,327.3</u>	<u>28,165.8</u>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	678.0	677.4
儲備	25,006.8	25,975.5
	<u>25,684.8</u>	<u>26,652.9</u>
永續資本證券	1,491.4	1,513.4
非控股權益	151.1	(0.5)
	<u>27,327.3</u>	<u>28,165.8</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) 於二零二二年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之修訂本及對準則之改進

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
香港會計準則第 16 號的修訂	作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第 37 號的修訂	虧損合約－履行合約的成本
香港財務報告準則第 3 號的修訂	對概念框架的引用
會計指引第 5 號的修訂（經修訂） 年度改進	經修訂會計指引第 5 號共同控制合併的合併會計法 二零一八年至二零二零年週期的年度改進

採納上述準則之修訂本及對準則之改進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。

### (b) 於二零二二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二零二二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 17 號	保險合同及相關修訂	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第 17 號	首次應用香港財務報告準則第 17 號及香港財務報告準則第 9 號－可比較資料	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
香港會計準則第 1 號的修訂	流動與非流動負債之分類	二零二四年一月一日

## 2. 主要會計政策（續）

### (b) 於二零二二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（續）

		於該日或之後開始 之年度期間生效
香港會計準則第 1 號的修訂	具合約條款的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第 16 號的修訂	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
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	二零二四年一月一日
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：

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	3,303.5	2,652.7
租金收入及物業管理收入	695.6	667.0
金融投資利息收入	40.9	36.5
應收按揭貸款利息收入	38.1	47.8
金融投資股息收入	18.6	19.2
	<u>4,096.7</u>	<u>3,423.2</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。年內，物業發展以及物業投資及管理之分部業績已於內部報告進行審閱及重新定義。因此，二零二一年物業發展以及物業投資及管理分部業績的比較數字已經重新分類。

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>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>						
<b>收入</b>						
外部銷售	3,342.5	589.2	105.5	59.5	-	4,096.7
分部之間銷售	13.8	11.5	-	-	(25.3)	-
總額	<u>3,356.3</u>	<u>600.7</u>	<u>105.5</u>	<u>59.5</u>	<u>(25.3)</u>	<u>4,096.7</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）	622.0	331.5	11.4	(13.5)	(1.3)	950.1
公平價值變更						
— 投資物業	(4.8)	(1,048.1)	(145.9)	-	-	(1,198.8)
— 金融工具	184.8	31.5	-	11.5	-	227.8
經營溢利／（虧損）	<u>802.0</u>	<u>(685.1)</u>	<u>(134.5)</u>	<u>(2.0)</u>	<u>(1.3)</u>	<u>(20.9)</u>
財務費用	(32.0)	(39.4)	(19.6)	(44.1)	17.5	(117.6)
財務收入	3.8	9.8	0.1	37.9	(17.5)	34.1
應佔合營企業業績	9.5	(54.0)	(4.3)	-	-	(48.8)
應佔聯營公司業績	-	1.2	-	-	-	1.2
除稅前溢利／（虧損）	<u>783.3</u>	<u>(767.5)</u>	<u>(158.3)</u>	<u>(8.2)</u>	<u>(1.3)</u>	<u>(152.0)</u>
稅項						<u>(171.9)</u>
本年度虧損						<u><u>(323.9)</u></u>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	-	1.6	0.2	7.1	-	8.9

### 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>（重列）</b>						
<b>收入</b>						
外部銷售	2,701.4	597.3	68.8	55.7	-	3,423.2
分部之間銷售	2.3	14.9	-	-	(17.2)	-
<b>總額</b>	<b>2,703.7</b>	<b>612.2</b>	<b>68.8</b>	<b>55.7</b>	<b>(17.2)</b>	<b>3,423.2</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）	983.7	344.9	(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
<b>經營溢利／（虧損）</b>	<b>1,061.3</b>	<b>(139.9)</b>	<b>(29.3)</b>	<b>7.7</b>	<b>-</b>	<b>899.8</b>
財務費用	(58.3)	(30.9)	(10.9)	(25.2)	12.6	(112.7)
財務收入	1.1	4.7	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
<b>除稅前溢利／（虧損）</b>	<b>1,053.3</b>	<b>39.1</b>	<b>(49.8)</b>	<b>2.8</b>	<b>-</b>	<b>1,045.4</b>
稅項						(127.8)
<b>本年度溢利</b>						<b>917.6</b>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	7.5	1.8	0.3	7.4	-	17.0

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）

於二零二二年及二零二一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>於二零二二年十二月三十一日</b>					
<b>資產</b>					
分部資產（附註 a）	5,623.6	18,725.4	2,082.6	3,262.0	29,693.6
於合營企業之投資及合營企業貸款	4,015.5	1,191.2	149.0	-	5,355.7
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	1.8	45.3	-	-	47.1
	<u>9,640.9</u>	<u>19,961.9</u>	<u>2,231.6</u>	<u>3,262.0</u>	<u>35,096.4</u>
其他資產（附註 a）					402.8
綜合資產總值					<u><u>35,499.2</u></u>
<b>負債</b>					
分部負債（附註 b）	(565.4)	(219.1)	(26.1)	(83.5)	(894.1)
其他負債（附註 b）					(7,277.8)
綜合負債總值					<u><u>(8,171.9)</u></u>
非流動資產的添置（附註 d）	<u>-</u>	<u>2.7</u>	<u>12.9</u>	<u>5.9</u>	<u>21.5</u>
<b>於二零二一年十二月三十一日 （重列）</b>					
<b>資產</b>					
分部資產（附註 a）	8,497.4	19,898.6	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>12,426.3</u>	<u>21,315.3</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><u>38,738.5</u></u>
<b>負債</b>					
分部負債（附註 b）	(2,835.2)	(232.3)	(41.3)	(76.2)	(3,185.0)
其他負債（附註 b）					(7,387.7)
綜合負債總值					<u><u>(10,572.7)</u></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>

### 3. 收入及分部資料（續）

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	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
香港	3,991.2	3,310.6
英國	23.2	29.1
新加坡	20.8	21.6
中國	18.9	24.3
其他	42.6	37.6
	<u>4,096.7</u>	<u>3,423.2</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 二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	截至十二月三十一日止年度 二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
香港	19,331.6	20,471.3	20.5	7.5
英國	694.3	834.9	1.0	-
中國	505.2	537.4	-	-
	<u>20,531.1</u>	<u>21,843.6</u>	<u>21.5</u>	<u>7.5</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。

#### 4. 其他（虧損）／收益淨額

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
因提早終止管理協議而產生之補償收入	4.8	3.3
匯兌（虧損）／收益淨額	(1.0)	0.6
來自物業銷售及租金按金之已沒收按金	1.2	5.3
出售其他物業、廠房及設備之收益	0.6	-
一間合營企業實物分派之收益（附註）	-	472.2
政府補助及補貼	9.1	0.2
按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備	(41.2)	-
持作出售之待發展物業之減值撥備	(104.4)	-
來自一間合營企業之管理費收入	2.0	1.7
呆壞賬撥備撥回／（撥備）	2.3	(5.0)
其他	8.5	10.7
	<u>(118.1)</u>	<u>489.0</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，其導致於二零二一年錄得公平價值溢利 472,200,000 港元（經扣除稅項）。

#### 5. 金融工具之公平價值變更

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值收益淨額	224.2	43.6
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	20.1	14.0
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(48.5)	(10.9)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之收益	32.0	28.4
	<u>227.8</u>	<u>75.1</u>

## 6. 經營（虧損）／溢利

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
經營（虧損）／溢利已扣除／（計入）以下各項：		
員工成本（包括董事酬金）	262.7	252.8
退休福利成本	10.6	10.4
員工成本總額（附註）	<u>273.3</u>	<u>263.2</u>
以股份為基礎之補償開支（附註）	11.6	12.5
核數師酬金		
— 核數服務	5.1	5.0
— 非核數服務	0.6	0.7
計入銷售成本之物業成本	2,323.2	1,905.6
其他物業、廠房及設備之折舊	8.7	16.7
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	198.2	155.1
出售其他物業、廠房及設備之收益	(0.6)	-
投資物業之租金收入總額	<u>(671.8)</u>	<u>(643.2)</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%（二零二一年：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：

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
本期稅項		
— 本年度溢利之本期稅項	157.9	98.7
— 於過往年度（超額撥備）／撥備不足	(0.6)	0.4
	<u>157.3</u>	<u>99.1</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	6.0	3.9
— 稅項折舊之暫時差異	15.4	20.8
— （確認）／動用稅項虧損	(1.6)	1.5
— 其他暫時差異	(5.2)	2.5
	<u>14.6</u>	<u>28.7</u>
所得稅開支	<u>171.9</u>	<u>127.8</u>

## 8. 每股（虧損）／盈利

### (a) 基本

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

	二零二二年	二零二一年
本公司股東應佔（虧損）／溢利 （以百萬港元列示）	<u>(540.0)</u>	<u>854.4</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,355,910,671</u>	<u>1,354,730,663</u>
每股基本（虧損）／盈利	<u>(0.40 港元)</u>	<u>0.63 港元</u>

## 8. 每股（虧損）／盈利（續）

### (b) 攤薄

每股攤薄（虧損）／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，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。

	二零二二年	二零二一年
本公司股東應佔（虧損）／溢利 （以百萬港元列示）	<u>(540.0)</u>	<u>854.4</u>
已發行普通股加權平均數	1,355,910,671	1,354,730,663
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	-	12,197
用於計算每股攤薄（虧損）／盈利之股份加權平均數	<u>1,355,910,671</u>	<u>1,354,742,860</u>
每股攤薄（虧損）／盈利	<u>(0.40 港元)</u>	<u>0.63 港元</u>

## 9. 股息

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
於二零二二年十月六日派發中期股息每股普通股 6.0 港仙 （二零二一年：6.0 港仙）	81.4	81.3
建議末期股息每股普通股 21.0 港仙（二零二一年：21.0 港仙）	<u>285.0</u>	<u>284.8</u>
	<u>366.4</u>	<u>366.1</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。

## 10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
應收貨款（附註 a）	16.3	16.3
遞延應收租金	14.8	15.8
應收合營企業款項	12.3	6.9
合營企業貸款	18.3	36.0
合約資產（附註 b）	3.7	109.8
其他應收款項、按金及預付款項	128.3	79.7
	<u>193.7</u>	<u>264.5</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：

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
0 至 30 天	11.2	10.2
31 至 90 天	3.1	2.6
90 天以上	2.0	3.5
	<u>16.3</u>	<u>16.3</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

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
應付貨款（附註 a）	16.6	9.7
合約負債（附註 b）	45.8	2,341.0
已收租金按金	155.5	163.7
應付工程費用	260.7	158.4
應付合營企業款項	74.4	73.5
應付一間聯營公司款項	2.0	2.0
其他應付款項及應計費用	328.1	403.9
	<u>883.1</u>	<u>3,152.2</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：

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
0 至 30 天	16.3	6.2
31 至 90 天	0.3	3.3
90 天以上	-	0.2
	<u>16.6</u>	<u>9.7</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

截至二零二二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二零二二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

董事建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股 21.0 港仙（二零二一年：21.0 港仙）。倘計及於二零二二年十月六日已派發之中期股息每股 6.0 港仙（二零二一年：6.0 港仙），截至二零二二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（二零二一年：27.0 港仙）。待相關決議案於二零二三年五月二十三日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得通過後，末期股息將於二零二三年六月二十日當日或前後派發予於二零二三年五月三十日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二三年五月三十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及登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 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，本公司將於二零二三年五月十五日至二零二三年五月十六日（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二零二三年五月十二日下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶及登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 4,097,000,000 港元，而二零二一年為 3,423,000,000 港元。收入增加主要由於將「OMA by the Sea」之預售單位交付予買家時首次確認的收入較二零二一年就「OMA OMA」確認的收入為多。

本年度綜合虧損為 324,000,000 港元，較二零二一年之溢利 918,000,000 港元減少 1,242,000,000 港元。有關減少主要由於(i)投資物業與金融工具之估值虧損淨額（包括應佔合營企業的部份）增加 793,000,000 港元，(ii)持作出售之待發展物業之減值撥備 104,000,000 港元，(iii)二零二一年「濶豐」項目未出售單位之實物分派的一次性估值收益 472,000,000 港元，被(iv)物業發展分部因二零二二年就「OMA by the Sea」確認之溢利較二零二一年就「OMA OMA」確認之溢利為多而錄得溢利增加 165,000,000 港元所抵銷。

二零二二年投資物業與金融工具之非現金估值虧損淨額（包括應佔合營企業的部份）為 1,094,000,000 港元，而二零二一年虧損淨額為 301,000,000 港元，包括(i)投資物業（主要為 Landmark East、倫敦的商業物業及於香港持作租賃的住宅單位）的虧損為 1,596,000,000 港元，被(ii)金融工具（主要為利率掉期合約）的收益 502,000,000 港元所抵銷。若包括減值撥備 104,000,000 港元，估值虧損淨額及減值撥備總額為 1,198,000,000 港元，而二零二一年估值收益淨額為 171,000,000 港元。

股東應佔綜合虧損為 540,000,000 港元，較二零二一年之綜合溢利 854,000,000 港元減少 1,394,000,000 港元。

股東應佔每股虧損為 0.40 港元，而二零二一年為股東應佔每股盈利為 0.63 港元。

撇除所有該等非現金估值虧損淨額及減值撥備，股東應佔核心綜合溢利為 658,000,000 港元，較二零二一年之 683,000,000 港元減少 25,000,000 港元。

## 物業發展

二零二二年，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 3,342,000,000 港元，而二零二一年為 2,701,000,000 港元。若包括估值收益淨額及減值撥備，該分部之除稅前溢利為 783,000,000 港元，而二零二一年為 1,053,000,000 港元。

二零二二年，撇除有關估值收益淨額及減值撥備，該分部之除稅前溢利為 710,000,000 港元，而二零二一年為 497,000,000 港元，主要歸因於「OMA by the Sea」確認之溢利較「OMA OMA」為多。

估值收益淨額及減值撥備包括(i)由於金融工具收益增加，二零二二年估值收益淨額為 177,000,000 港元，而二零二一年為 84,000,000 港元，(ii)二零二二年持作出售之待發展物業之減值撥備為 104,000,000 港元，及(iii)二零二一年「漚澧」項目未出售單位之實物分派的一次性估值收益 472,000,000 港元。

### 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。截至二零二二年十二月三十一日，全部住宅單位均已售出。約 1%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二二年確認。

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。於二零二二年，該項目已售出約 5%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二二年十二月三十一日，已累計售出約 95%（就數目而言）之住宅單位。約 8%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二二年確認。

### 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。佔用許可證及合約完成證明書分別於二零二二年五月及十一月取得。該項目於二零二二年已預售約 1%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二二年十二月三十一日，已累計售出約 90%（就數目而言）之住宅單位。約 88%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二二年確認。

本集團擁有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之 85% 權益。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 284,000 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。該項目之地基工程已竣工。

於二零二二年九月，本集團與另一地產發展商組成的合營企業透過政府土地招標，共同投得沙田一幅住宅用地，擁有當中 50%權益。有關地皮兼享東鐵綫及屯馬綫之便利，毗鄰大圍及顯徑雙鐵路站，提供總樓面面積約 89,000 平方呎。本集團擔任該項目之總銷售與市場推廣經理。

## 物業投資及管理

二零二二年，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 589,000,000 港元，而二零二一年為 597,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 768,000,000 港元，而二零二一年錄得分部溢利為 39,000,000 港元，主要由於估值虧損增加所致。

撇除估值虧損淨額（二零二二年虧損為 1,129,000,000 港元；二零二一年虧損為 332,000,000 港元），該分部之除稅前溢利為 355,000,000 港元，而二零二一年為 367,000,000 港元。

於二零二二年十二月三十一日，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 2,027,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 21,000,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,633,000 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。於二零二二年十二月三十一日，該物業之出租率約為 91%。

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。於二零二二年十二月三十一日，該物業之出租率約為 84%。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。

本集團在沙田九肚山持有低密度住宅項目「濠瀚」及「濠澧」，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。「濠瀚」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，以及 22 個停車場車位，實用面積約為 36,000 平方呎。於二零二二年十二月三十一日，已租出約 81%（就數目而言）之住宅單位。「濠澧」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，以及 48 個停車場車位，實用面積約為 72,000 平方呎。於二零二二年十二月三十一日，已租出約 74%（就數目而言）之住宅單位。

#### *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。

於二零二二年十二月三十一日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 86%。

#### *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。

本集團擁有位於倫敦市 66 Shoe Lane 之商業物業之 21% 權益。該物業擁有室內淨面積約為 158,000 平方呎之甲級寫字樓、配套空間及零售舖位。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。

於二零二二年十二月三十一日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 92%。

### 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。於二零二二年十二月三十一日，已租出約 67%（就數目而言）之單位。

### 服務式公寓投資及管理

二零二二年，服務式公寓投資及管理分部之收入為 106,000,000 港元，而二零二一年則為 69,000,000 港元。該分部於二零二二年之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 158,000,000 港元，而二零二一年為 50,000,000 港元，主要由於估值虧損淨額增加所致（二零二二年虧損為 153,000,000 港元；二零二一年虧損為 28,000,000 港元）。

撇除估值虧損淨額，該分部於二零二二年之除稅前虧損為 5,000,000 港元，而二零二一年為 22,000,000 港元。

本集團全資擁有位於香港的逸蘭銅鑼灣酒店自二零二零年起受到新型冠狀病毒疫情的不利影響。該酒店於二零二一年十一月至二零二二年九月作為檢疫酒店營運，接待需要隔離的入境旅客後，收入有所改善。該酒店於二零二二年十月停業進行翻新和升級。

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。

本集團擁有位於吉隆坡的逸蘭武吉錫蘭服務式公寓 50%之權益。馬來西亞旅遊限制及檢疫措施自二零二二年四月起有所放寬，令其業績逐步改善。

### 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。該分部於二零二二年之收入為 60,000,000 港元，而二零二一年為 56,000,000 港元。

二零二二年，該分部之除稅前虧損（包括估值收益淨額）為 8,000,000 港元，而二零二一年該分部之溢利為 3,000,000 港元。

撇除估值收益淨額，該分部於二零二二年之除稅前虧損為 20,000,000 港元，減少 49,000,000 港元，而二零二一年該分部之除稅前溢利為 29,000,000 港元，此乃由於就按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備所致。

## 財務回顧

本集團一直透過多項融資渠道保持適度的資本結構，以確保隨時有財務資源來滿足經營需要及業務拓展。本集團亦一直保持充足的循環銀行融資，以緩解本集團在面對突如其來的外部經濟衝擊時所承受的壓力。所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。

## 流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共為 27,327,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：28,166,000,000 港元）。為數 839,000,000 港元之跌幅主要來自派發二零二一年末期股息與二零二二年中期股息 366,000,000 港元、向永續資本證券持有人分派 86,000,000 港元及年內虧損 324,000,000 港元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款合共為 6,728,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：6,804,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二二年十二月三十一日		二零二一年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
於以下期間償還：				
一年內	2,551	38%	3,458	51%
一至二年內	1,198	18%	1,345	20%
二至五年內	2,979	44%	1,755	26%
五年後	-	0%	246	3%
	<u>6,728</u>	<u>100%</u>	<u>6,804</u>	<u>100%</u>

本集團與若干財務機構於年內完成一筆 5 年期 1,900,000,000 港元銀團貸款融資，為於二零二二年十一月到期之 10 年期 170,000,000 新加坡元定息債券進行再融資。於二零二二年十二月三十一日，本集團之負債比率為 16.4%（二零二一年十二月三十一日：19.0%），該比率乃按照本集團之借款淨額除以權益總額計算。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 4,487,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：5,339,000,000 港元）。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：

	二零二二年十二月三十一日		二零二一年十二月三十一日	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	2,241	1,465		
未動用循環貸款融資	3,393	2,582		
	<u>5,634</u>	<u>4,047</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，其次使用英鎊、人民幣、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。

截至二零二二年十二月三十一日止，本集團借款 90% 為港元及 10% 為其他貨幣（主要為英鎊）。英鎊借款是為英國業務而與銀行安排。本集團持有的銀行結存及存款主要為港元。

## 或然負債

截至二零二二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 4,944,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：5,260,000,000 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

截至二零二二年十二月三十一日止，本集團向合營企業提供之墊款 2,873,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：2,890,000,000 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。

截至二零二二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 4,681,000,000 港元，2,740,000,000 港元，257,000,000 港元及 34,000,000 港元之投資物業、待出售物業、按攤銷成本記賬之金融投資及其他物業、廠房及設備。

## 前景

在地緣政治持續緊張、加息周期開始及通脹不確定性的陰霾下，我們認為二零二三年全球及香港經濟仍然充滿挑戰。本集團對二零二三年的業務前景保持審慎。

自中國在一月重新開放邊境，以及香港在三月解除所有防疫措施以來，一手住宅市場氣氛有所改善，並於二月錄得更多銷售活動及交易紀錄。受惠於低失業率、住宅單位供應持續緊張、住宅按揭政策鬆綁及可負擔的按揭利率，我們相信對大眾市場的住宅單位需求，尤其是來自首次置業人士的需求將保持平穩。我們將繼續推售屯門「Upper Gold Coast」系列項目的餘下單位。

商業物業方面，我們有信心整體出租率將保持穩定，並在跨國企業和內地企業逐步恢復在香港的業務時有所改善。但是，我們相信九龍東大量的新寫字樓供應將會使 **Landmark East** 的租金水平繼續下跌。

本集團擁有穩健的資產負債表及多元化的資產組合，加上穩固的融資能力，有助對市場波動保持審慎。我們會繼續專注於改善我們的業務表現，同時，謹慎和努力地探索合適的投資機遇。

## 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

於二零二二年十二月三十一日，本集團聘有約 360 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。本集團亦為僱員提供培訓活動。

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。

本集團之二零二二年活動載列如下：

- 利是封回收重用大行動
- 向東華三院朱壽祥護養院捐款
- 向香港盲人輔導會捐贈消毒用品
- 向學校捐贈健身器材

### 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。該報告將連同二零二二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。

對於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。

於截至二零二二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。

鄭海泉先生「鄭先生」於二零二二年八月二十八日辭世，董事會深表哀悼。鄭先生自二零一三年起出任本公司之獨立非執行董事及提名委員會主席，在任期間對公司貢獻良多。鄭先生辭世後，(i)本公司之獨立非執行董事人數少於上市規則第 3.10A 條所規定的最低人數，(ii)提名委員會主席一職因此懸空，故未能符合上市規則第 3.27A 條之規定，及(iii)提名委員會內獨立非執行董事的成員人數未能符合上市規則第 3.27A 條之規定。根據上市規則第 3.11 條之規定，本公司須於二零二二年十一月二十八日或之前委任一名獨立非執行董事。自二零二二年十一月二十一日起，吳德偉先生已由本公司非執行董事調任為本公司獨立非執行董事（「調任」），而馬世民先生已獲委任為提名委員會之成員兼主席。繼調任及提名委員會之成員變動後，本公司已重新遵守上市規則第 3.10A 條及 3.27A 條之規定。

## 審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零二二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證券

Wing Tai Properties (Finance) Limited (本公司之一間全資附屬公司) 已於二零二二年十一月二十九日按本金額悉數贖回根據其在 1,000,000,000 美元中期票據計劃下於二零一二年十一月二十九日發行並由本公司擔保之 10 年期 170,000,000 新加坡元定息 (每年 4.25%) 債券。該等債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

除上述所披露者外，於本年內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 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二零二二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，並於二零二三年四月二十五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，二零二三年三月二十三日

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)、康百祥及陳周薇薇

### 獨立非執行董事：

馬世民、楊傑聖、鮑文、林健鋒及吳德偉