

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)

### 二零二三年年度業績、 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：

二零二三年，全球和本地經濟從疫情中緩慢復甦，但考慮到當前和新的地緣政治危機、中美緊張局勢、加息周期以及對通脹的擔憂，香港和倫敦的整體營商環境仍然充滿挑戰。

香港住宅市場繼續受到高利率和不明朗的經濟前景打擊，而香港寫字樓市場繼續面臨租金受壓和高空置率的問題。倫敦寫字樓市場方面，物業估價師因應高利率環境而提高資本化率，導致物業估值持續受到打擊。因此，我們的租賃和發展物業的公平價值於二零二三年年底進一步被下調。二零二三年物業估值虧損淨額及減值撥備總額為 963,000,000 港元（二零二二年為 1,700,000,000 港元）。包括金融工具估值虧損淨額 124,000,000 港元（二零二二年收益淨額為 502,000,000 港元），非現金估值淨虧損總額為 1,087,000,000 港元，而去年為 1,198,000,000 港元。

撇除非現金估值虧損淨額，集團於二零二三年錄得股東應佔核心綜合溢利為 197,000,000 港元，而去年則為 658,000,000 港元，主要由於住宅物業銷售下跌所致。每股核心盈利為 0.15 港元（二零二二年為 0.49 港元）。

包括非現金估值虧損淨額，截至二零二三年十二月三十一日止年度，集團錄得股東應佔綜合虧損為 890,000,000 港元，去年則為虧損 540,000,000 港元。每股虧損為 0.66 港元（二零二二年為 0.40 港元）。

經審慎考慮本集團的業務表現及財務狀況後，董事會建議派發末期股息每股 8.0 港仙。加上中期股息每股 6.0 港仙，二零二三年全年派發總股息為每股 14.0 港仙，約佔今年核心溢利 96%。

在二零二三年第一季短暫復甦後，由於利率上升以及對經濟復甦步伐缺乏信心，香港住宅市場進一步疲弱。我們因應市況調整價格出售屯門「Upper Gold Coast」系列的餘下單位，但銷售進度仍非常緩慢。二零二四年二月二十八日，香港政府宣佈取消所有懲罰性印花稅、暫停按揭貸款壓力測試要求及提升按揭貸款比率。預計這些寬鬆措施加上預期的減息周期，將改善市場情緒並釋放被壓抑的需求，從而使市場交易量在二零二四年內逐步增加。

我們的兩個住宅開發項目正在按計劃進行。我們在鄰近上水港鐵站的中等密度住宅用地獲批准興建一幢樓高 32 層的住宅大廈，地基工程預計於第二季竣工。我們亦獲批准在毗鄰大圍及顯徑港鐵站的沙田顯和里住宅項目興建一幢樓高 27 層的住宅大廈，地基工程現正進行中，預計於第三季竣工。

我們的寫字樓和住宅租賃物業組合產生的經常性溢利保持相對穩定。儘管九龍東地區競爭激烈且需求疲弱，我們仍能將旗艦物業 Landmark East 雙子塔的出租率維持在約 90% 以上水平。我們於二零二三年成功獲得香港綠色建築議會有限公司頒發的「BEAM」綠建環評既有建築鉑金級及美國綠色建築委員會頒發的「LEED」能源與環境設計先鋒既有建築鉑金級兩項證書，充分證明我們致力於提升建築品質及綠色標準。

位處中環核心的開發項目的地基工程已竣工，上蓋建築工程正在進行中。這項罕有的綜合用途開發項目位於嘉咸街和閣麟街之間的威靈頓街 118 號，將甲級寫字樓、高端國際酒店、客制化的零售店鋪和綠色開放空間融為一體，無縫地融合傳統元素和充滿活力的街頭文化，為中環帶來獨特的維度。

於二零二三年十一月，本集團完成出售位處北京的投資物業，為集團帶來約 340,000,000 港元現金流入，實現以成本計算的投資收益 250,000,000 港元，以及錄得以賬面價值計算的出售收益 41,000,000 港元。

由世界知名的巴黎酒店設計巨匠 Pierre-Yves Rochon 設計，經過大規模翻新後，逸蘭銅鑼灣酒店於二零二四年三月一日重新開業。酒店的設計細節一絲不苟，體現了逸蘭品牌的優雅精髓和高雅脫俗的法式情調。逸蘭酒店坐落於別具懾人魅力的銅鑼灣，地理位置優越，毗鄰繁華的商業中心和購物地帶。

面對二零二三年的挑戰，我們保持專注和謹慎的態度，同時審慎地管理業務營運、現金流和融資能力，確保穩健的財務狀況和流動性。

本人謹藉此機會，感謝所有盡忠職守的員工，在經濟不明朗的環境下讓我們的業務運作保持暢順。同時，本人亦衷心感謝各董事會成員、業務夥伴及持份者對集團堅定不移的支持。

主席  
鄭維志

香港，二零二四年三月二十一日

## 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」），截至二零二三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	
		二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
收入	3	882.4	4,096.7
銷售成本		(201.7)	(2,524.1)
<b>毛利</b>		<b>680.7</b>	<b>1,572.6</b>
其他虧損淨額	4	(116.8)	(118.1)
銷售及分銷費用		(20.7)	(173.4)
行政費用		(355.7)	(331.0)
公平價值變更			
— 投資物業		(631.5)	(1,198.8)
— 金融工具	5	(58.5)	227.8
		(690.0)	(971.0)
出售一間附屬公司之收益	12	41.0	-
<b>經營虧損</b>	6	<b>(461.5)</b>	<b>(20.9)</b>
財務費用		(204.0)	(117.6)
財務收入		140.0	34.1
應佔合營企業業績		(243.1)	(48.8)
應佔聯營公司業績		-	1.2
<b>除稅前虧損</b>		<b>(768.6)</b>	<b>(152.0)</b>
稅項	7	(43.8)	(171.9)
<b>本年度虧損</b>		<b>(812.4)</b>	<b>(323.9)</b>
<b>應佔本年度（虧損）／溢利：</b>			
本公司股東		(890.4)	(540.0)
永續資本證券持有人		65.8	64.3
非控股權益		12.2	151.8
		(812.4)	(323.9)
<b>本公司股東應佔之每股虧損</b>	8		
— 基本		(0.66 港元)	(0.40 港元)
— 攤薄		(0.66 港元)	(0.40 港元)

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
本年度虧損	(812.4)	(323.9)
其他全面收益／(虧損)		
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	60.4	(189.1)
淨投資對沖之(虧損)／收益淨額		
－ 公平價值(虧損)／收益	(20.9)	133.0
－ 結算時之變現	(25.2)	(28.3)
現金流量對沖之收益淨額		
－ 公平價值收益	-	10.1
淨虧損由對沖儲備重新分類調整至損益賬	-	0.8
淨收益由匯兌儲備重新分類調整至損益賬	(12.6)	-
出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	14.3	-
註銷聯營公司撥回之匯兌儲備	(15.6)	-
	0.4	(73.5)
扣除稅項後年內其他全面收益／(虧損)	0.4	(73.5)
本年度全面虧損總額	(812.0)	(397.4)
應佔本年度全面(虧損)／收益總額：		
本公司股東	(890.0)	(613.5)
永續資本證券持有人	65.8	64.3
非控股權益	12.2	151.8
本年度全面虧損總額	(812.0)	(397.4)

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		19,693.4	20,467.9
其他物業、廠房及設備		64.8	63.2
合營企業權益		5,086.1	5,337.4
聯營公司權益		43.7	47.1
按攤銷成本記賬之金融投資		295.8	656.1
按公平價值透過損益記賬之金融投資		593.1	579.1
其他非流動資產		-	247.7
遞延稅項資產		9.1	8.0
衍生金融工具		213.0	309.3
		<u>25,999.0</u>	<u>27,715.8</u>
<b>流動資產</b>			
待出售物業		3,834.3	3,739.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	561.4	193.7
按攤銷成本記賬之金融投資		531.9	84.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資		49.3	107.3
其他流動資產		242.1	583.1
衍生金融工具		67.5	82.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項		23.2	749.6
可收回稅項		10.1	3.3
已抵押銀行存款		27.0	-
銀行結存及現金		2,642.3	2,240.5
		<u>7,989.1</u>	<u>7,783.4</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	693.0	883.1
衍生金融工具		12.9	1.7
應付稅項		122.6	169.6
銀行及其他借款		2,808.2	2,550.5
		<u>3,636.7</u>	<u>3,604.9</u>

## 綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	4,000.3	4,177.1
其他長期負債	16.2	11.0
遞延稅項負債	240.3	378.9
	<u>4,256.8</u>	<u>4,567.0</u>
<b>資產淨值</b>	<u>26,094.6</u>	<u>27,327.3</u>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	678.6	678.0
儲備	23,761.5	25,006.8
	<u>24,440.1</u>	<u>25,684.8</u>
永續資本證券	1,491.4	1,491.4
非控股權益	163.1	151.1
	<u>26,094.6</u>	<u>27,327.3</u>
<b>權益總額</b>	<u>26,094.6</u>	<u>27,327.3</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」）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. 重大會計政策

### (a) 於二零二三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及修訂本

香港財務報告準則第 17 號	保險合同及相關修訂
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
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
香港會計準則第 8 號的修訂	會計估計的定義
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
香港會計準則第 12 號的修訂	國際稅務改革 – 第二支柱規則範本

採納上述新訂準則及修訂本並未對當前及過往年度之綜合財務報表造成任何重大影響。

### (b) 於二零二三年尚未生效且適用於本集團及並無提早採納之修訂本以及對準則之詮釋

本集團並無提前採納以下於截至二零二三年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂本以及對準則之詮釋：

		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	流動與非流動負債之分類	二零二四年一月一日
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
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號的修訂	供應商融資安排	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（經修訂）	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



## 2. 重大會計政策（續）

### (b) 於二零二三年尚未生效且適用於本集團及並無提早採納之修訂本以及對準則之詮釋（續）

		於該日或之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第 21 號的修訂	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
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

本集團正評估該等修訂本以及對準則之詮釋之影響，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：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	190.5	3,303.5
租金收入及物業管理收入	611.4	695.6
金融投資利息收入	43.3	40.9
應收按揭貸款利息收入	21.0	38.1
金融投資股息收入	16.2	18.6
	<u>882.4</u>	<u>4,096.7</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>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>						
<b>收入</b>						
外部銷售	212.4	572.9	37.6	59.5	-	882.4
分部之間銷售	21.7	13.6	-	-	(35.3)	-
總額	<u>234.1</u>	<u>586.5</u>	<u>37.6</u>	<u>59.5</u>	<u>(35.3)</u>	<u>882.4</u>
<b>業績</b>						
投資物業及金融工具之公平 價值變更前之（虧損）／溢利	(106.7)	303.3	(36.2)	27.1	-	187.5
公平價值變更						
－ 投資物業	(2.6)	(630.0)	1.1	-	-	(631.5)
－ 金融工具	(49.8)	3.7	-	(12.4)	-	(58.5)
出售一間附屬公司之收益	-	41.0	-	-	-	41.0
經營（虧損）／溢利	<u>(159.1)</u>	<u>(282.0)</u>	<u>(35.1)</u>	<u>14.7</u>	<u>-</u>	<u>(461.5)</u>
財務費用	(21.4)	(74.3)	(40.7)	(96.0)	28.4	(204.0)
財務收入	40.6	31.7	2.3	93.8	(28.4)	140.0
應佔合營企業業績	(149.2)	(86.5)	(7.4)	-	-	(243.1)
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	-
除稅前（虧損）／溢利	<u>(289.1)</u>	<u>(411.1)</u>	<u>(80.9)</u>	<u>12.5</u>	<u>-</u>	<u>(768.6)</u>
稅項						(43.8)
本年度虧損						<u>(812.4)</u>
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	-	1.5	0.2	2.9	-	4.6

### 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)	-
<b>總額</b>	<b>3,356.3</b>	<b>600.7</b>	<b>105.5</b>	<b>59.5</b>	<b>(25.3)</b>	<b>4,096.7</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）	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）	802.0	(685.1)	(134.5)	(2.0)	(1.3)	(20.9)
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）	783.3	(767.5)	(158.3)	(8.2)	(1.3)	(152.0)
稅項						(171.9)
本年度虧損						(323.9)
<b>其他項目</b>						
折舊及攤銷	-	1.6	0.2	7.1	-	8.9

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）

於二零二三年及二零二二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>於二零二三年十二月三十一日</b>					
<b>資產</b>					
分部資產（附註 a）	4,637.4	18,008.2	2,408.8	3,476.8	28,531.2
於合營企業之投資及合營企業貸款	3,689.7	1,288.5	135.3	-	5,113.5
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	-	43.7	-	-	43.7
	<u>8,327.1</u>	<u>19,340.4</u>	<u>2,544.1</u>	<u>3,476.8</u>	<u>33,688.4</u>
其他資產（附註 a）					299.7
綜合資產總值					<u><u>33,988.1</u></u>
<b>負債</b>					
分部負債（附註 b）	(285.7)	(255.8)	(80.6)	(87.1)	(709.2)
其他負債（附註 b）					(7,184.3)
綜合負債總值					<u><u>(7,893.5)</u></u>
非流動資產的添置（附註 d）	<u>0.8</u>	<u>6.5</u>	<u>289.9</u>	<u>4.4</u>	<u>301.6</u>
<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>

### 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	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
香港	784.0	3,991.2
英國	20.5	23.2
新加坡	20.5	20.8
中國	12.7	18.9
其他	44.7	42.6
	<u>882.4</u>	<u>4,096.7</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 二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	截至十二月三十一日止年度 二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
香港	18,989.5	19,331.6	297.3	20.5
英國	739.7	694.3	4.3	1.0
中國	29.0	505.2	-	-
	<u>19,758.2</u>	<u>20,531.1</u>	<u>301.6</u>	<u>21.5</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. 其他虧損淨額

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
因提早終止管理協議而產生之補償收入	3.0	4.8
匯兌虧損淨額	(16.6)	(1.0)
來自物業銷售及租金按金之已沒收按金	1.7	1.2
出售其他物業、廠房及設備之收益	0.2	0.6
政府補助及補貼	-	9.1
按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備	(11.2)	(41.2)
待出售物業之減值撥備	(118.6)	(104.4)
來自一間合營企業之管理費收入	2.0	2.0
呆壞賬（撥備）／撥備撥回	(2.0)	2.3
註銷聯營公司撥回之匯兌儲備	15.6	-
其他	9.1	8.5
	<u>(116.8)</u>	<u>(118.1)</u>

#### 5. 金融工具之公平價值變更

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值（虧損）／收益淨額	(39.2)	224.2
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	(7.2)	20.1
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(12.6)	(48.5)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之收益	0.5	32.0
	<u>(58.5)</u>	<u>227.8</u>

## 6. 經營虧損

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
經營虧損已扣除／（計入）以下各項：		
員工成本（包括董事酬金）	258.2	262.7
退休福利成本	10.2	10.6
員工成本總額（附註）	<u>268.4</u>	<u>273.3</u>
以股份為基礎之補償開支（附註）	11.7	11.6
核數師酬金		
— 核數服務	5.0	5.1
— 非核數服務	0.7	0.6
計入銷售成本之物業成本	44.2	2,323.2
其他物業、廠房及設備之折舊	4.4	8.7
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	154.7	198.2
出售其他物業、廠房及設備之收益	(0.2)	(0.6)
出售一間附屬公司之收益（附註 12）	(41.0)	-
投資物業之租金收入總額	<u>(585.1)</u>	<u>(671.8)</u>

### 附註：

綜合收益表內就授予若干董事及僱員之認股權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%（二零二二年：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：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
本期稅項		
— 本年度溢利之本期稅項	46.4	157.9
— 於過往年度超額撥備	(0.1)	(0.6)
	<u>46.3</u>	<u>157.3</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	(0.4)	6.0
— 稅項折舊之暫時差異	30.5	15.4
— 確認稅項虧損	(29.5)	(1.6)
— 其他暫時差異	(3.1)	(5.2)
	<u>(2.5)</u>	<u>14.6</u>
所得稅開支	<u>43.8</u>	<u>171.9</u>

## 8. 每股虧損

### (a) 基本

每股基本虧損乃按本公司股東應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零二三年	二零二二年
本公司股東應佔虧損 （以百萬港元列示）	<u>(890.4)</u>	<u>(540.0)</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,357,136,304</u>	<u>1,355,910,671</u>
每股基本虧損	<u>(0.66 港元)</u>	<u>(0.40 港元)</u>



## 8. 每股虧損（續）

### (b) 攤薄

每股攤薄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，均為攤薄性潛在普通股。本公司根據尚未行使認股權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。

	二零二三年	二零二二年
本公司股東應佔虧損 （以百萬港元列示）	<u>(890.4)</u>	<u>(540.0)</u>
已發行普通股加權平均數	1,357,136,304	1,355,910,671
根據本公司認股權計劃可予發行並有潛在 攤薄影響之股份	-	-
用於計算每股攤薄虧損之股份加權平均數	<u>1,357,136,304</u>	<u>1,355,910,671</u>
每股攤薄虧損	<u>(0.66 港元)</u>	<u>(0.40 港元)</u>

## 9. 股息

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
於二零二三年十月六日派發中期股息每股普通股 6.0 港仙 （二零二二年：6.0 港仙）	81.4	81.4
建議末期股息每股普通股 8.0 港仙（二零二二年：21.0 港仙）	108.6	285.0
	<u>190.0</u>	<u>366.4</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

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
應收貨款（附註 a）	14.0	16.3
遞延應收租金	14.3	14.8
應收合營企業款項	7.8	12.3
合營企業貸款	27.4	18.3
合約資產（附註 b）	1.1	3.7
其他應收款項、按金及預付款項	496.8	128.3
	<u>561.4</u>	<u>193.7</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：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
0 至 30 天	9.7	11.2
31 至 90 天	2.5	3.1
90 天以上	1.8	2.0
	<u>14.0</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

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
應付貨款（附註 a）	28.2	16.6
合約負債（附註 b）	3.1	45.8
已收租金按金	144.5	155.5
應付工程費用	143.9	260.7
應付合營企業款項	78.5	74.4
應付一間聯營公司款項	-	2.0
其他應付款項及應計費用	294.8	328.1
	<u>693.0</u>	<u>883.1</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：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
0 至 30 天	27.2	16.3
31 至 90 天	0.9	0.3
90 天以上	0.1	-
	<u>28.2</u>	<u>16.6</u>

(b) 指物業銷售之已收售樓按金。

## 12. 出售一間附屬公司之收益

於二零二三年九月，本集團出售位於中國北京新城國際公寓的33個住宅單位，總樓面面積約6,200平方米，另有33個停車場車位的全部權益。此次出售已於二零二三年十一月完成。出售收益計算如下：

	二零二三年 百萬港元
初步代價	418.0
減：售出之銀行結存及現金	-
銀行借款及應付本集團款項	(40.6)
出售一間附屬公司之應收款項淨額	<u>377.4</u>
減：一間附屬公司之資產淨值	(288.8)
稅項	(28.1)
交易成本	(5.2)
出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	(14.3)
出售一間附屬公司之收益	<u>41.0</u>

## 13. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零二三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二零二三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

董事建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股 8.0 港仙（二零二二年：21.0 港仙）。倘計及於二零二三年十月六日已派發之中期股息每股 6.0 港仙（二零二二年：6.0 港仙），截至二零二三年十二月三十一日止年度之股息派發合共為每股 14.0 港仙（二零二二年：27.0 港仙）。待相關決議案於二零二四年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得通過後，末期股息將於二零二四年六月二十日當日或前後派發予於二零二四年五月三十日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二四年五月三十日下午四時三十分前將所有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，本公司將於二零二四年五月二十日至二零二四年五月二十三日（包括首尾兩日）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，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二四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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 882,000,000 港元，而二零二二年為 4,097,000,000 港元。收入減少主要由於二零二三年市場疲軟，「OMA OMA」及「OMA by the Sea」餘下單位銷售緩慢，而二零二二年是將「OMA by the Sea」之預售單位交付予買家時首次確認收入的年份。

本年度綜合虧損為 812,000,000 港元，較二零二二年之 324,000,000 港元增加虧損 488,000,000 港元。增加主要由於(i)「OMA OMA」及「OMA by the Sea」餘下單位銷售緩慢導致物業發展分部溢利減少 557,000,000 港元，(ii)物業之減值撥備增加 139,000,000 港元（二零二三年：243,000,000 港元；二零二二年：104,000,000 港元），(iii)服務式公寓投資及管理分部溢利減少 72,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店於二零二三年全年停業進行翻新所致，被(iv)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）減少 250,000,000 港元（二零二三年：844,000,000 港元；二零二二年：1,094,000,000 港元），及(v)出售一間位於中國北京的附屬公司之收益 41,000,000 港元所抵銷。

二零二三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 844,000,000 港元，而二零二二年虧損淨額為 1,094,000,000 港元，包括(i)投資物業（主要為 Landmark East 及倫敦的商業物業）的虧損為 720,000,000 港元（二零二二年：1,596,000,000 港元）以及(ii)金融工具（主要為利率掉期合約）的虧損為 124,000,000 港元（二零二二年為收益 502,000,000 港元）。若包括物業之減值撥備 243,000,000 港元（二零二二年：104,000,000 港元），估值虧損淨額及減值撥備總額為 1,087,000,000 港元，而二零二二年為 1,198,000,000 港元。

股東應佔綜合虧損為 890,000,000 港元，較二零二二年之 540,000,000 港元增加 350,000,000 港元。

股東應佔每股虧損為 0.66 港元，而二零二二年為 0.40 港元。

撇除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 197,000,000 港元，較二零二二年之 658,000,000 港元減少 461,000,000 港元。

### 物業發展

二零二三年，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 212,000,000 港元，而二零二二年為 3,342,000,000 港元。若包括估值虧損淨額及減值撥備，該分部之除稅前虧損為 290,000,000 港元，而二零二二年為溢利 783,000,000 港元。

撇除估值虧損淨額及減值撥備（二零二三年估值虧損淨額及減值撥備為 326,000,000 港元；二零二二年估值收益淨額及減值撥備為 73,000,000 港元），該分部之除稅前溢利為 36,000,000 港元，而二零二二年為 710,000,000 港元，主要由於於二零二三年成交並交付予買家的物業銷售低於二零二二年就「OMA by the Sea」預售單位首次確認的收入。

### 全資擁有項目

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。截至二零二三年十二月三十一日，已累計售出約 95%（就數目而言）之住宅單位。於二零二三年未有售出住宅單位予買家。

## 多數股權項目

本集團擁有屯門大欖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。該項目於二零二三年已售出約 2%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二三年十二月三十一日，已累計售出約 92%（就數目而言）之住宅單位。約 3%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二三年確認。

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。該項目之地基工程正進行中，預期於二零二四年第二季竣工。

## 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。該項目之上蓋建築工程正進行中。

本集團擁有沙田一幅住宅用地之 50%權益。有關地皮兼享港鐵東鐵綫及屯馬綫交通網絡之便利，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。該項目之地基工程正進行中，預期於二零二四年第三季竣工。

## 物業投資及管理

二零二三年，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 573,000,000 港元，而二零二二年為 589,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 411,000,000 港元，而二零二二年為 768,000,000 港元，主要由於寫字樓物業估值虧損淨額減少所致。

撇除估值虧損淨額及出售一間附屬公司之一次性收益（二零二三年：731,000,000 港元；二零二二年：1,129,000,000 港元），該分部之除稅前溢利為 320,000,000 港元，而二零二二年為 355,000,000 港元，主要由於二零二三年租金收入減少及財務費用增加所致。

於二零二三年十二月三十一日，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 1,961,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 20,000,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,633,000 平方呎，而倫敦則佔地 328,000 平方呎。

### 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。於二零二三年十二月三十一日，該物業之出租率約為 91%。我們於二零二三年成功獲得香港綠色建築議會有限公司頒發的「**BEAM**」綠建環評既有建築鉑金級及美國綠色建築委員會頒發的「**LEED**」能源與環境設計先鋒既有建築鉑金級兩項證書，充分證明我們致力於提升建築品質及綠色標準。

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。於二零二三年十二月三十一日，該物業之出租率約為 86%。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用作租賃用途。「**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。於二零二三年十二月三十一日，已租出約 88%（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。於二零二三年十二月三十一日，已租出約 71%（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。

於二零二三年十二月三十一日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 87%。

### 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。

於二零二三年十二月三十一日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 93%。

#### *出售位於中國北京的全資擁有物業*

於二零二三年九月，本集團出售位於北京新城國際公寓的 33 個住宅單位，總樓面面積約 6,200 平方米，及 33 個停車場車位的全部權益，代價為約 381,000,000 元人民幣（相等於 418,000,000 港元），並確認出售收益 41,000,000 港元。此次出售已於二零二三年十一月完成。

#### **服務式公寓投資及管理**

二零二三年，服務式公寓投資及管理分部之收入為 37,000,000 港元，而二零二二年則為 106,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 81,000,000 港元，而二零二二年為 158,000,000 港元。

撇除估值虧損淨額（二零二三年：9,000,000 港元；二零二二年：153,000,000 港元），該分部之除稅前虧損為 72,000,000 港元，而二零二二年為 5,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店停業進行翻新以致無產生任何收入。

本集團全資擁有位於香港的逸蘭銅鑼灣酒店於二零二二年十月停業進行翻新和升級。該酒店於二零二四年三月重新開業。

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，用作租賃用途。其出租率及業績在防疫措施取消後逐步提升。

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。其出租率及業績保持穩定。

#### **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。該分部於二零二三年之收入為 60,000,000 港元，而二零二二年為 60,000,000 港元。



該分部之除稅前溢利（包括估值虧損淨額）為 13,000,000 港元，而二零二二年該分部之虧損為 8,000,000 港元。

撇除估值虧損淨額，該分部之除稅前溢利為 25,000,000 港元，而二零二二年該分部之除稅前虧損為 20,000,000 港元，主要由於就按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備減少（二零二三年：11,000,000 港元；二零二二年：41,000,000 港元）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貸款融資，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共為 26,095,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：27,327,000,000 港元）。為數 1,232,000,000 港元之跌幅主要來自派發二零二二年末期股息與二零二三年中期股息 366,000,000 港元、向永續資本證券持有人分派 66,000,000 港元及年內虧損 812,000,000 港元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款合共為 6,808,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：6,728,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二三年 十二月三十一日		二零二二年 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	2,808	41%	2,551	38%
一至二年內	516	8%	1,198	18%
二至五年內	3,484	51%	2,979	44%
	<u>6,808</u>	<u>100%</u>	<u>6,728</u>	<u>100%</u>

於二零二三年十二月三十一日，本集團之負債比率為 16.0%（二零二二年十二月三十一日：16.4%），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 4,166,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：4,487,000,000 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：

	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	2,642	2,241
未動用循環貸款融資	2,551	3,393
	<u>5,193</u>	<u>5,634</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。

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團借款 87% 為港元及 13% 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。

## 重大之合營企業貸款

本集團向合營企業提供若干貸款，為有關項目融資，詳情如下：

合營企業名稱：	附註	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
Southwater Investments Limited			
及其附屬公司	(a)	2,149	2,075
Kingswood Edge Limited	(b)	732	607
Champion Estate (HK) Limited	(c)	268	393
其他		852	745
總計		<u>4,001</u>	<u>3,820</u>

附註：

(a) 該等貸款為無抵押，按雙方協定之利率計息及無固定還款日期，均用於在香港物業發展項目所需之融資。本集團按預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式進行減值評估。本集團按 12 個月或整個存續期計量預期信貸虧損，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加或資產是否被視為出現信貸減值。按預期信貸虧損模式下之評估，本集團認為預期信貸虧損之金額並不重大。

- (b) 該貸款為無抵押，不計息及無固定還款日期，用於在倫敦投資物業所需之融資。按預期信貸虧損模式下之評估，本集團認為預期信貸虧損之金額並不重大。
- (c) 該貸款為無抵押，按雙方協定之利率計息及無固定還款日期，用於在香港物業發展項目所需之融資。按預期信貸虧損模式下之評估，本集團認為預期信貸虧損之金額並不重大。

## 或然負債

截至二零二三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 5,398,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：4,944,000,000 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

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團向合營企業提供之墊款 3,551,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：2,873,000,000 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。

截至二零二三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 4,158,000,000 港元，2,968,000,000 港元，586,000,000 港元，34,000,000 港元及 27,000,000 港元之投資物業、待出售物業、按攤銷成本記賬之金融投資、其他物業、廠房及設備及銀行存款。

## 前景

展望未來，全球、中國及香港經濟前景仍不明朗及充滿挑戰。不過，鑒於香港與中國內地的緊密聯繫，我們相信香港經濟及其住宅和商業物業市場的前景將取決於中國經濟的持續復甦。

中國中央政府宣佈將今年國內生產總值的增長目標定為約 5%，並承諾向外資開放更多領域，展現了支持和實現經濟增長的承諾，增強投資者信心，並改善了市場對中國經濟的看法。當中國經濟實現顯著復甦時，香港將能夠吸引更多內地企業和投資者增加在香港市場的業務。

此外，鑒於加息周期有望結束以及香港政府在預算案公佈提振經濟和放寬房地產市場的政策措施，我們相信香港房地產市場將逐步復甦。

政府取消所有房地產降溫措施後，在大眾市場住宅物業被壓抑的需求的支持下，一手住宅物業的銷售量於三月份有所增加。二零二四年，我們將繼續推售「Upper Gold Coast」系列的餘下單位，並尋找合適的時機推售九肚山的豪宅單位。

我們正準備推出上水及沙田住宅項目的預售。我們相信，鑒於與香港和深圳市區的便利交通以及香港政府的北部都會區發展策略，這兩個項目將對本地和大灣區的置業人士具有吸引力。

我們的商業物業方面，儘管香港寫字樓市場仍面臨挑戰，根據我們目前的續租和新租約情況，即使租金仍然受壓，我們相信我們的經常性收入將在目前的出租率水平上保持相對穩定。倫敦寫字樓市場也依然充滿挑戰；不過，我們注意到，用戶對優良品質的追求，在合適地點新建或全面翻新且符合 ESG 標準的商業物業在二零二三年實現了租金增長。由於我們的倫敦商業物業大多品質優良，並且租戶組合良好，我們相信當減息周期開始且市場資本化率下降，這些物業的估值將會改善。

逸蘭銅鑼灣酒店的重新開業恰逢其時，受惠於政府在預算案宣佈推動香港成為好客和盛事之都，以及更多內地城市開放赴港旅遊。再加上逸蘭在馬尼拉和墨爾本管理的物業開業，將有助於提升我們的酒店和服務式公寓業務表現。

本集團憑藉具韌性的資產負債表、多元化的資產組合以及穩固的融資能力，有助對市場波動保持審慎。我們將持續改善業務營運表現，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘有約 450 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及股份獎勵計劃。根據有關計劃，認股權及／或股份獎勵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。

本集團於二零二三年參與活動載列如下：

- 利是封回收重用大行動
- 舊書捐贈活動
- 惜食體驗日
- 米埔清除雜草行動

## 環境

本集團的業務營運已就環境問題制定了環保政策。詳情請參閱二零二三年環境、社會及管治報告。該報告將連同二零二三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佈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。旗下員工不時接受培訓，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。

於截至二零二三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 C1 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二零二三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

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二零二三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，並於二零二四年四月二十三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  
公司秘書兼集團法律顧問  
鍾少華

香港，二零二四年三月二十一日

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