

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分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)

二零二四年年度業績、 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：

二零二四年對香港經濟和房地產市場來說是困難的一年。高利率、中美緊張局勢以及疲弱的投資情緒營造了艱難的經營環境，並抑制了經濟活動。

儘管美國聯邦儲備局在二零二四年下半年三次減息，香港政府也推出了刺激措施，包括在二零二四年二月撤銷房地產降溫措施，但住宅價格年內持續走軟。同時，供應量高企和需求疲弱使甲級寫字樓的租金受壓。正如許多香港物業發展商近期的業績公告所顯示，低迷的市場導致許多香港物業發展商在年底進一步下調住宅和商業物業資產估值，突顯了行業持續面臨的挑戰。

因應獨立估值反映香港物業價值面臨下行壓力，本集團錄得香港物業組合的估值虧損淨額及減值撥備總額為 2,549,000,000 港元（二零二三年：963,000,000 港元）。計入金融工具的估值虧損淨額 103,000,000 港元（二零二三年：124,000,000 港元），非現金估值虧損淨額合共為 2,652,000,000 港元（二零二三年：1,087,000,000 港元）。

撇除該等非現金估值虧損淨額，股東應佔核心綜合溢利為 92,000,000 港元（二零二三年：197,000,000 港元）。相較二零二三年減少 105,000,000 港元主要由於去年錄得出售北京住宅單位的一次性收益，而今年餘下住宅單位的售價因市場疲弱而下降，以及逸蘭銅鑼灣酒店因開業前及重新開業的支出而導致經營虧損增加所致。每股核心盈利為 0.07 港元（二零二三年：0.15 港元）。包括非現金估值虧損淨額，股東應佔綜合虧損為 2,560,000,000 港元（二零二三年：890,000,000 港元），每股虧損為 1.89 港元（二零二三年：0.66 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 4.0 港仙。連同中期股息每股 3.0 港仙，二零二四年全年派發總股息為每股 7.0 港仙。

儘管香港金融管理局在二零二四年十月放寬按揭貸款限制，令住宅市場氣氛略有改善，但第四季整體市場依然低迷。大量未售出的住宅單位持續對整體樓價構成下行壓力，削弱了放寬措施的影響。這個充滿挑戰的環境再次突顯了策略性項目定位、專注於提供符合市場需求的優質住宅以及審慎財務管理的重要性。

我們位於上水港鐵站附近的中密度住宅項目「雲向」，以及位於大圍及顯徑港鐵站附近的合營企業住宅項目均已取得預售樓花同意書，現正籌備預售工作。

受惠於我們積極的資產增值措施和租戶參與計劃，儘管香港寫字樓租賃市場目前面臨挑戰，我們在香港的 Landmark East 雙子塔寫字樓仍保持約 90% 的出租率。同時，我們的倫敦寫字樓物業即使在經濟低迷的情況下仍然能維持其出租率和租金水平。

我們位於中環威靈頓街 118 號的發展項目自二零二三年八月起已開始上蓋建築工程。該項目位於嘉咸街與閣麟街之間，是一個罕有的綜合用途項目，將甲級寫字樓、高端國際酒店、客制化的零售店舖和綠化休憩空間融為一體。項目的營銷和預租工作現正進行中。

我們的逸蘭銅鑼灣酒店已於二零二四年三月重新開業。由世界知名的巴黎酒店設計巨匠 **Pierre-Yves Rochon** 精心打造，其優雅精髓的法式設計廣受好評。於二零二四年九月，逸蘭銅鑼灣酒店繼續提升服務，推出六間頂層公寓，於香港核心繁華的銅鑼灣，為眼光獨到的客人締造賓至如歸的獨特住宿體驗。此外，逸蘭銅鑼灣酒店已簽訂一筆為期三年的可持續發展表現掛鈎貸款融資，成為本集團首筆可持續發展表現掛鈎貸款。

逸蘭品牌拓展了其在中國粵港澳大灣區和菲律賓的服務式公寓管理組合。繼二零二四年四月位於馬尼拉的酒店及服務式公寓開業後，我們於二零二四年六月簽訂管理逸蘭首個位於深圳高科技西麗區的核心的長租公寓項目合約，該項目擁有 **1,610** 間公寓。

本人向所有盡忠職守的員工致以衷心謝意。他們的堅毅和勤奮對我們應對去年的挑戰和確保業務運作暢順發揮了重要作用。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，二零二五年三月二十八日

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」），截至二零二四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	
		二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入	3	1,031.1	882.4
銷售成本		(395.9)	(201.7)
毛利		635.2	680.7
其他（虧損）／收益淨額	4	(0.2)	1.8
銷售及分銷費用		(54.3)	(20.7)
行政費用		(366.9)	(355.7)
待出售物業之減值撥備		(756.2)	(118.6)
公平價值變更			
－ 投資物業		(1,237.2)	(631.5)
－ 金融工具	5	(120.7)	(58.5)
		(1,357.9)	(690.0)
出售一間附屬公司之收益	12	-	41.0
經營虧損	6	(1,900.3)	(461.5)
財務費用		(208.9)	(204.0)
財務收入		158.1	140.0
應佔合營企業業績		(570.8)	(243.1)
應佔一間聯營公司業績		0.3	-
除稅前虧損		(2,521.6)	(768.6)
稅項	7	(54.4)	(43.8)
本年度虧損		(2,576.0)	(812.4)
應佔本年度（虧損）／溢利：			
本公司股東		(2,559.5)	(890.4)
永續資本證券持有人		66.3	65.8
非控股權益		(82.8)	12.2
		(2,576.0)	(812.4)
本公司股東應佔之每股虧損	8		
－ 基本		(1.89 港元)	(0.66 港元)
－ 攤薄		(1.89 港元)	(0.66 港元)

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
本年度虧損	(2,576.0)	(812.4)
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	(24.9)	60.4
淨投資對沖之收益／（虧損）淨額	15.5	(46.1)
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)
	(9.4)	0.4
扣除稅項後年內其他全面（虧損）／收益	(9.4)	0.4
本年度全面虧損總額	(2,585.4)	(812.0)
應佔本年度全面（虧損）／收益總額：		
本公司股東	(2,568.9)	(890.0)
永續資本證券持有人	66.3	65.8
非控股權益	(82.8)	12.2
本年度全面虧損總額	(2,585.4)	(812.0)

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		18,459.3	19,693.4
其他物業、廠房及設備		62.8	64.8
合營企業權益		4,808.5	5,086.1
一間聯營公司權益		43.8	43.7
按攤銷成本記賬之金融投資		372.9	295.8
按公平價值透過損益記賬之金融投資		483.5	593.1
遞延稅項資產		5.3	9.1
衍生金融工具		182.2	213.0
		<u>24,418.3</u>	<u>25,999.0</u>
流動資產			
待出售物業		3,359.7	3,834.3
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	261.8	561.4
按攤銷成本記賬之金融投資		208.7	531.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資		298.5	49.3
其他流動資產		32.4	242.1
衍生金融工具		50.9	67.5
存於保管人賬戶之銷售所得款項		-	23.2
可收回稅項		9.3	10.1
已抵押銀行存款		51.8	27.0
銀行結存及現金		2,362.1	2,642.3
		<u>6,635.2</u>	<u>7,989.1</u>
資產列為待售資產		32.0	-
		<u>6,667.2</u>	<u>7,989.1</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	568.4	693.0
衍生金融工具		1.7	12.9
應付稅項		126.8	122.6
銀行及其他借款		2,088.6	2,808.2
		<u>2,785.5</u>	<u>3,636.7</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	4,737.4	4,000.3
其他長期負債	-	16.2
遞延稅項負債	241.8	240.3
	<u>4,979.2</u>	<u>4,256.8</u>
資產淨值	<u>23,320.8</u>	<u>26,094.6</u>
權益		
股東資金		
股本	678.6	678.6
儲備	21,070.7	23,761.5
	<u>21,749.3</u>	<u>24,440.1</u>
永續資本證券	1,491.4	1,491.4
非控股權益	80.1	163.1
	<u>23,320.8</u>	<u>26,094.6</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」）頒布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。

年內，待出售物業之減值撥備及其比較資料已重新分類。於上年度，待出售物業之減值撥備金額計入其他（虧損）／收益淨額，而現在已於綜合收益表中單獨列示。

本綜合財務報表乃以百萬港元呈報。

2. 重大會計政策

(a) 於二零二四年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團對準則之修訂本以及詮釋

香港會計準則第 1 號的修訂	流動與非流動負債之分類
香港會計準則第 1 號的修訂	具合約條款的非流動負債
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
香港財務報告準則第 16 號的修訂	售後租回的租賃負債
香港詮釋第 5 號（經修訂）的修訂	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

採納上述對香港財務報告準則之修訂本以及詮釋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。

由於採用香港會計準則第 1 號的修訂本，本集團變更了借款分類的會計政策：

「除非本集團有權將負債結算日期遞延至報告期結束後至少十二個月，否則借款將被分類為流動負債。在將具合約條款的貸款安排分類為流動或非流動時，須考慮本集團於報告期結束或之前應遵守的合約條款。本集團在報告期後須遵守的合約條款並不影響分類。」

這項新會計政策並未導致本集團的借款分類改變。本集團並無因採用香港會計準則第 1 號的修訂本而進行追溯調整。

2. 重大會計政策（續）

(b) 於二零二四年尚未生效且適用於本集團及並無提早採納之新訂準則、對準則之修訂本、詮釋及改進

本集團並無提前採納以下於截至二零二四年十二月三十一日止年度已頒布但尚未生效之新訂準則、對準則之修訂本、詮釋及改進：

		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 9 號及 香港財務報告準則第 7 號的修訂 年度改進	金融工具的分類和計量的修訂 香港財務報告準則年度改進 — 第 11 卷	二零二六年一月一日 二零二六年一月一日
香港財務報告準則第 18 號	財務報表的呈報及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第 19 號	非公共受託責任附屬公司的披露	二零二七年一月一日
香港詮釋第 5 號的修訂	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	二零二七年一月一日
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

香港財務報告準則第 18 號將取代香港會計準則第 1 號 — 財務報表的呈報，並引入新要求，有助對照類似實體的財務表現，為使用者提供更多相關資料及提升透明度。儘管香港財務報告準則第 18 號並不影響財務報表項目的確認或計量，但預期會對呈報及披露的影響廣泛，尤其是與財務表現報表及在財務報表內提供管理層定義的業績指標相關的影響。

管理層目前正在評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。根據所進行的高層次初步評估，已識別以下潛在影響：

儘管採納香港財務報告準則第 18 號將不會對本集團的溢利淨額造成影響，本集團預期將綜合收益表的收入及開支項目分類為新類別將影響經營溢利的計算及報告方式。

主要財務報表所呈報的項目可能會因應用「實用結構性概要」概念以及有關匯總與解除匯總的經加強原則而有所變動。

2. 重大會計政策（續）

(b) 於二零二四年尚未生效且適用於本集團及並無提早採納之新訂準則、對準則之修訂本、詮釋及改進（續）

本集團預期目前在附註中披露的資料將不會出現重大變動，原因是披露重大資料的規定維持不變；然而，組合資料的方式或會因匯總／解除匯總原則而有所變動。此外，下列各項將需要作出重大新披露：

- 管理層定義的業績指標；
- 收益表內經營類別按職能劃分所呈報項目的開支性質明細 — 此明細僅須列出若干性質開支；及
- 就應用香港財務報告準則第 18 號的首個年度期間而言，應用香港財務報告準則第 18 號所呈報的經重列金額與過往應用香港會計準則第 1 號所呈報的金額之間在收益表各項目中的對賬。

從綜合現金流量表的角度而言，已收利息及已付利息的呈報方式將有所變動。已付利息將呈報為融資現金流量而已收利息將呈報為投資現金流量，這與目前呈報為經營現金流量的一部分有所改變。

本集團將自新訂準則的強制生效日期（即二零二七年一月一日）起應用該準則。由於需要追溯應用，故此截至二零二六年十二月三十一日止財政年度的比較資料將按照香港財務報告準則第 18 號予以重列。

除香港財務報告準則第 18 號外，本集團正評估該等新訂準則、對準則之修訂本、詮釋及改進之影響，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：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	315.7	190.5
租金收入及物業管理收入	645.9	611.4
金融投資利息收入	45.1	43.3
應收按揭貸款利息收入	9.2	21.0
金融投資股息收入	15.2	16.2
	<u>1,031.1</u>	<u>882.4</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
截至二零二四年十二月三十一日止年度						
收入						
外部銷售	325.3	560.1	85.4	60.3	-	1,031.1
分部之間銷售	10.4	10.8	-	-	(21.2)	-
總額	<u>335.7</u>	<u>570.9</u>	<u>85.4</u>	<u>60.3</u>	<u>(21.2)</u>	<u>1,031.1</u>
業績						
投資物業及金融工具之公平 價值變更前之（虧損）／溢利	(816.4)	302.0	(64.1)	36.1	-	(542.4)
公平價值變更						
— 投資物業	(3.0)	(1,079.2)	(155.0)	-	-	(1,237.2)
— 金融工具	(17.3)	(4.4)	-	(99.0)	-	(120.7)
經營虧損	<u>(836.7)</u>	<u>(781.6)</u>	<u>(219.1)</u>	<u>(62.9)</u>	<u>-</u>	<u>(1,900.3)</u>
財務費用	(6.8)	(74.6)	(45.7)	(122.6)	40.8	(208.9)
財務收入	47.3	33.0	0.9	117.7	(40.8)	158.1
應佔合營企業業績	(657.9)	83.3	3.8	-	-	(570.8)
應佔一間聯營公司業績	-	0.3	-	-	-	0.3
除稅前虧損	<u>(1,454.1)</u>	<u>(739.6)</u>	<u>(260.1)</u>	<u>(67.8)</u>	<u>-</u>	<u>(2,521.6)</u>
稅項						(54.4)
本年度虧損						<u>(2,576.0)</u>
其他項目						
折舊及攤銷	1.6	1.4	0.2	3.3	-	6.5
待出售物業及按攤銷成本記 賬之金融投資之減值撥備	756.2	-	-	4.6	-	760.8

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
截至二零二三年十二月三十一日止年度						
收入						
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>
業績						
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	<u>(149.2)</u>	<u>(86.5)</u>	<u>(7.4)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(243.1)</u>
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						<u>(43.8)</u>
本年度虧損						<u><u>(812.4)</u></u>
其他項目						
折舊及攤銷	-	1.5	0.2	2.9	-	4.6
待出售物業及按攤銷成本記 賬之金融投資之減值撥備	<u>118.6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.2</u>	<u>-</u>	<u>129.8</u>

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）

於二零二四年及二零二三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
於二零二四年十二月三十一日					
資產					
分部資產（附註 a）	3,872.7	16,565.4	2,271.6	3,247.7	25,957.4
於合營企業之投資及合營企業貸款	3,246.9	1,447.3	142.4	-	4,836.6
於聯營公司之投資及一間聯營公司貸款	-	43.8	-	-	43.8
	<u>7,119.6</u>	<u>18,056.5</u>	<u>2,414.0</u>	<u>3,247.7</u>	<u>30,837.8</u>
其他資產（附註 a）					247.7
綜合資產總值					<u>31,085.5</u>
負債					
分部負債（附註 b）	(238.4)	(221.2)	(51.2)	(57.6)	(568.4)
其他負債（附註 b）					(7,196.3)
綜合負債總值					<u>(7,764.7)</u>
非流動資產的添置（附註 d）	<u>9.2</u>	<u>3.2</u>	<u>51.0</u>	<u>1.0</u>	<u>64.4</u>
於二零二三年十二月三十一日					
資產					
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一間聯營公司貸款	-	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>33,988.1</u>
負債					
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>(7,893.5)</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>

3. 收入及分部資料（續）

本集團之經營業務主要位於香港及英國。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	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
香港	937.0	784.0
英國	22.0	20.5
新加坡	19.0	20.5
中華人民共和國（除香港以外）（「中國」）	4.8	12.7
其他	48.3	44.7
	<u>1,031.1</u>	<u>882.4</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	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
香港	17,766.9	18,989.5	64.1	297.3
英國	727.4	739.7	0.3	4.3
中國	27.8	29.0	-	-
	<u>18,522.1</u>	<u>19,758.2</u>	<u>64.4</u>	<u>301.6</u>

附註：

- (a) 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、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，銀行結存及現金及資產列為待售資產。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、銀行及其他借款、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。

4. 其他（虧損）／收益淨額

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
因提早終止管理協議而產生之補償收入	-	3.0
匯兌虧損淨額	(11.8)	(16.6)
來自物業銷售及租金按金之已沒收按金	0.7	1.7
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	0.2
解除及免除其他長期負債之收益	14.9	-
按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備	(4.6)	(11.2)
按攤銷成本記賬之應收按揭貸款之減值撥備	(1.7)	-
其他物業、廠房及設備之減值撥備	(7.8)	-
來自合營企業之管理費收入	2.1	2.0
呆壞賬撥備	(6.9)	(2.0)
註銷聯營公司撥回之匯兌儲備	-	15.6
收取租戶之其他費用	7.0	-
其他	7.9	9.1
	<u>(0.2)</u>	<u>1.8</u>

5. 金融工具之公平價值變更

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	(45.5)	(39.2)
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	-	(7.2)
按公平價值透過損益記賬之金融投資之虧損	(66.0)	(12.6)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之（虧損）／收益	(9.2)	0.5
	<u>(120.7)</u>	<u>(58.5)</u>

6. 經營虧損

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 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）	289.0	258.2
退休福利成本	12.1	10.2
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額（附註）	301.1	268.4
以股份為基礎之補償開支（附註）	27.4	11.7
核數師酬金		
— 核數服務	4.9	5.0
— 非核數服務	0.6	0.7
計入銷售成本之物業成本	194.7	44.2
其他物業、廠房及設備之折舊	6.3	4.4
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	200.7	154.7
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	(0.2)
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	(618.7)	(585.1)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

綜合收益表內就授予若干董事及僱員之認股權及股份獎勵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%（二零二三年：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：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
本期稅項		
— 本年度溢利之本期稅項	49.4	46.4
— 於過往年度超額撥備	(0.4)	(0.1)
	<u>49.0</u>	<u>46.3</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	-	(0.4)
— 稅項折舊之暫時差異	24.0	30.5
— 確認稅項虧損	(19.7)	(29.5)
— 其他暫時差異	1.1	(3.1)
	<u>5.4</u>	<u>(2.5)</u>
所得稅開支	<u>54.4</u>	<u>43.8</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。

	二零二四年	二零二三年
本公司股東應佔虧損 （以百萬港元列示）	<u>(2,559.5)</u>	<u>(890.4)</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,357,200,279</u>	<u>1,357,136,304</u>
每股基本虧損	<u>(1.89 港元)</u>	<u>(0.66 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及股份獎勵，均具有反攤薄性，因此不會包括在每股攤薄虧損的計算內。

	二零二四年	二零二三年
本公司股東應佔虧損 (以百萬港元列示)	<u>(2,559.5)</u>	<u>(890.4)</u>
已發行普通股加權平均數	1,357,200,279	1,357,136,304
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	-	-
用於計算每股攤薄虧損之股份加權平均數	<u>1,357,200,279</u>	<u>1,357,136,304</u>
每股攤薄虧損	<u>(1.89 港元)</u>	<u>(0.66 港元)</u>

9. 股息

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
於二零二四年十月七日派發中期股息每股普通股 3.0 港仙 (二零二三年：6.0 港仙)	40.7	81.4
建議末期股息每股普通股 4.0 港仙（二零二三年：8.0 港仙）	<u>54.5</u>	<u>108.6</u>
	<u>95.2</u>	<u>190.0</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

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
應收貨款（附註 a）	15.6	14.0
遞延應收租金	13.4	14.3
應收合營企業款項	11.8	7.8
合營企業貸款	28.1	27.4
應收非控股權益款項	82.6	-
合約資產（附註 b）	5.4	1.1
其他應收款項、按金及預付款項	104.9	496.8
	<u>261.8</u>	<u>561.4</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：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
0 至 30 天	11.8	9.7
31 至 90 天	2.3	2.5
90 天以上	1.5	1.8
	<u>15.6</u>	<u>14.0</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

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
應付貨款（附註 a）	32.6	28.2
合約負債（附註 b）	8.2	3.1
已收租金按金	134.4	144.5
應付工程費用	67.4	143.9
應付合營企業款項	89.7	78.5
其他應付款項及應計費用	236.1	294.8
	<u>568.4</u>	<u>693.0</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：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
0 至 30 天	31.6	27.2
31 至 90 天	1.0	0.9
90 天以上	-	0.1
	<u>32.6</u>	<u>28.2</u>

(b) 主要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

截至二零二四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二零二四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布之香港審計準則、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

董事建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股 4.0 港仙（二零二三年：8.0 港仙）。倘計及於二零二四年十月七日已派發之中期股息每股 3.0 港仙（二零二三年：6.0 港仙），截至二零二四年十二月三十一日止年度之股息派發合共為每股 7.0 港仙（二零二三年：14.0 港仙）。待相關決議案於二零二五年五月二十九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，末期股息將於二零二五年六月二十三日當日或前後派發予於二零二五年六月五日（記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二五年六月五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證券登記有限公司辦理登記，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，本公司將於二零二五年五月二十六日至二零二五年五月二十九日（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二零二五年五月二十三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證券登記有限公司辦理登記，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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 1,031,000,000 港元，而二零二三年為 882,000,000 港元。收入增加主要由於「OMA OMA」及「OMA by the Sea」餘下單位銷售增加，以及逸蘭銅鑼灣酒店翻新後重新開業帶來的收入。

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 92,000,000 港元，較二零二三年之 197,000,000 港元減少 105,000,000 港元。減少主要由於 (i) 於二零二三年出售一間位於中國北京的附屬公司之收益 41,000,000 港元；(ii) 我們餘下住宅單位的銷售利潤率下降導致物業發展分部溢利減少 52,000,000 港元；及(iii) 逸蘭銅鑼灣酒店翻新後的開業前及重新開業支出令服務式公寓投資及管理分部虧損增加 23,000,000 港元。

扣除非控股權益後的總非現金估值虧損淨額（包括應佔合營企業的部分）為 2,652,000,000 港元，而二零二三年為 1,087,000,000 港元，包括 (i) 物業組合估值虧損淨額及減值撥備（包括應佔合營企業的部分）2,549,000,000 港元（二零二三年：963,000,000 港元）及(ii)金融工具（主要為於新加坡上市之房地產投資信託基金之投資）估值虧損淨額 103,000,000 港元（二零二三年：124,000,000 港元）。

包括總非現金估值虧損淨額，股東應佔綜合虧損為 2,560,000,000 港元，較二零二三年之 890,000,000 港元增加 1,670,000,000 港元。

股東應佔每股虧損為 1.89 港元，而二零二三年為 0.66 港元。

本年度綜合虧損為 2,576,000,000 港元，較二零二三年之 812,000,000 港元增加 1,764,000,000 港元。

物業發展

二零二四年，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 325,000,000 港元，而二零二三年為 212,000,000 港元，主要由於「OMA OMA」及「OMA by the Sea」餘下單位的銷售增加，儘管利潤率較低。該分部之除稅前核心虧損為 15,000,000 港元，而二零二三年該分部之除稅前核心溢利為 36,000,000 港元。由於香港物業市場疲弱，同時因應市場估值下調，本集團已基於旗下發展中物業於十二月之估值計提減值撥備 1,416,000,000 港元（二零二三年：274,000,000 港元）。該分部之除稅前虧損（包括減值撥備及估值虧損淨額：二零二四年為 1,439,000,000 港元；二零二三年為 326,000,000 港元）為 1,454,000,000 港元，而二零二三年為 290,000,000 港元。

全資擁有項目

位處屯門掃管笏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。截至二零二四年十二月三十一日，已累計售出約 95%（就數目而言）之住宅單位。約 0.2%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二四年確認。

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。該項目於二零二四年已售出約 4%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二四年十二月三十一日，已累計售出約 96%（就數目而言）之住宅單位。約 4%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二四年確認。

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。有關項目名為「雲向」，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。該項目之上蓋建築工程正進行中，並已於二零二四年十月取得預售樓花同意書，現正籌備預售工作。

合營企業項目

本集團擁有中環一幅綜合商業用地之 50%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。該項目之上蓋建築工程正進行中，並已於二零二五年三月取得預售樓花同意書，現正籌備預售工作。

物業投資及管理

二零二四年，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 560,000,000 港元，而二零二三年為 573,000,000 港元。該分部之除稅前核心溢利為 320,000,000 港元，而二零二三年為 320,000,000 港元。該分部之除稅前虧損(包括估值虧損淨額)為 740,000,000 港元，而二零二三年為 411,000,000 港元，主要由於寫字樓物業(主要為 Landmark East)之估值虧損淨額(二零二四年：1,060,000,000 港元；二零二三年：772,000,000 港元)增加所致。

於二零二四年十二月三十一日，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 19,000,000,000 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。於二零二四年十二月三十一日，該物業之出租率約為 90%。我們於二零二四年成功獲得國際 WELL 建築研究院頒發的「WELL v2」鉑金級及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，亦於二零二三年成功獲得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共三項證書，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。於二零二四年十二月三十一日，該物業之出租率約為 78%。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。我們已收到首次補地價金額，並正提出上訴。

本集團在沙田九肚山持有低密度住宅項目「澗瀨」及「澗澧」，用作租賃用途。「澗瀨」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。二零二四年售出了 1 個單位及 1 個停車場車位，相關收入將於二零二五年交付予買家時確認。於二零二四年十二月三十一日，已租出約 88%（就數目而言）之住宅單位。「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，以及 48 個停車場車位，實用面積約為 72,000 平方呎。於二零二四年十二月三十一日，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。

於二零二四年十二月三十一日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 70%。

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。

於二零二四年十二月三十一日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 96%。

服務式公寓投資及管理

二零二四年，服務式公寓投資及管理分部之收入為 86,000,000 港元，而二零二三年則為 37,000,000 港元。該分部之除稅前核心虧損為 104,000,000 港元，而二零二三年為 72,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店的開業前及重新開業支出及財務費用增加所致。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額：二零二四年為 156,000,000 港元；二零二三年為 9,000,000 港元）為 260,000,000 港元，而二零二三年為 81,000,000 港元。

經由世界知名的巴黎酒店設計巨匠主導的大規模翻新後，本集團全資擁有位於香港的逸蘭銅鑼灣酒店於三月重新開始試業，並正提升市場知名度及出租率。

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。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職能。該分部於二零二四年之收入為 60,000,000 港元，而二零二三年為 60,000,000 港元。

該分部之除稅前核心溢利為 31,000,000 港元，而二零二三年為 25,000,000 港元，主要由於二零二四年解除其他長期負債之收益 15,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額：二零二四年為 99,000,000 港元；二零二三年為 12,000,000 港元）為 68,000,000 港元，而二零二三年該分部之除稅前溢利為 13,000,000 港元。

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共為 23,321,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：26,095,000,000 港元）。為數 2,774,000,000 港元之跌幅主要來自派發二零二三年末期股息與二零二四年中期股息 149,000,000 港元、向永續資本證券持有人分派 66,000,000 港元及年內虧損 2,576,000,000 港元。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款合共為 6,826,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：6,808,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二四年		二零二三年	
	十二月三十一日		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	2,089	31%	2,808	41%
一至二年內	473	7%	516	8%
二至五年內	4,264	62%	3,484	51%
	<u>6,826</u>	<u>100%</u>	<u>6,808</u>	<u>100%</u>

年內，逸蘭銅鑼灣酒店簽訂了一筆為期三年的可持續發展表現掛鈎貸款融資，成為本集團首筆可持續發展表現掛鈎貸款。於二零二四年十二月三十一日，本集團之負債比率為 19.1%（二零二三年十二月三十一日：16.0%），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 4,464,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：4,166,000,000 港元）。本集團之銀行借款利息以浮動息率計息，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：

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	2,362	2,642
未動用循環貸款融資	2,523	2,551
	<u>4,885</u>	<u>5,193</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。

截至二零二四年十二月三十一日止，本集團借款 85% 為港元及 15% 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	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
Southwater Investments Limited			
及其附屬公司	(a)	2,366	2,149
Kingswood Edge Limited	(b)	768	732
Champion Estate (HK) Limited	(c)	316	268
其他		861	852
總計		<u>4,311</u>	<u>4,001</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

截至二零二四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 5,363,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：5,398,000,000 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

截至二零二四年十二月三十一日止，本集團向合營企業提供之墊款 3,900,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：3,551,000,000 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。

截至二零二四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 3,786,000,000 港元，2,741,000,000 港元，578,000,000 港元，33,000,000 港元及 52,000,000 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

二零二五年香港經濟前景持續不明朗。儘管美國聯邦儲備局早前的減息可為本地市場提供一些支持，但對前景仍須維持審慎態度。

市場氣氛和投資活動的改善將取決於不斷變化的全球經濟環境及任何進一步的政策調整。正面而言，從近期中國內地和香港股市的上漲中反映，中國政府支持民營企業，特別是高科技產業，重振了投資者的信心。倘若中國經濟逐步復甦，預計中國內地對香港的投資和企業進駐將會增加。此外，放寬深圳居民簽證限制以及「高端人才通行證計劃」等措施有助促進旅客入境人數、人才和資金流入，這可能進一步加強香港經濟及其房地產市場的發展。

住宅物業市場或可受惠於需求的逐步復甦，部分原因是「新資本投資者入境計劃」帶動人才和資金流入。長遠而言，這種需求增長應會為樓價帶來支持。然而，未售出單位的大量供應很可能會阻礙樓價在短期內出現任何顯著增長。這對吸納置業人士方面，既是挑戰也是機遇，我們需要周詳的計劃，並注重提供具吸引力的價值主張，例如價格優惠和功能優化。

我們的「雲向」項目和位於沙田的住宅項目，鄰近港鐵站並主要提供一房和兩房單位，現正籌備預售工作。這些項目位處有利位置，將有望滿足首次置業人士的需求，當市場信心恢復時更為有利。

商業物業市場，尤其是寫字樓市場，繼續面臨全球經濟逆風的挑戰。預計香港寫字樓市場的租金和出租率將面臨下行壓力。另一方面，倫敦寫字樓市場持續改善，我們看到新升級及符合 ESG 標準的樓宇租金持續增長。我們預計香港的租金收入將略為下調，而倫敦的租金收入將保持穩健。

政府積極推廣大型盛事，或會吸引更多旅客到訪香港，從而有助於提高我們逸蘭銅鑼灣酒店的出租率。隨著香港旅遊業和整體經濟持續復甦，我們預計出租率將進一步逐步改善。

展望未來，我們對香港房地產市場的前景保持審慎樂觀。雖然挑戰依然存在，但香港經濟的根基以及政府對支持房地產行業的承諾，為長遠增長奠定了基礎。維持穩健的財務狀況和多元化的資產組合仍然是我們的首要任務。未來，我們將在市場波動中繼續審慎經營，努力尋求合適的投資機會。

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘有約 480 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。

本集團於二零二四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
- 月餅捐贈活動
- 健步樂行獻愛心活動
- **Urban Relay** 慈善賽跑

環境

本集團的業務營運已就環境問題制定了環保政策。詳情請參閱二零二四年環境、社會及管治報告。該報告將連同二零二四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布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。

於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度內，本公司已應用並遵守上市規則附錄 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二零二四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二零二四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，並於二零二五年四月二十九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，二零二五年三月二十八日

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