

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)

二零二五年年度業績、 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：

二零二五年的宏觀經濟環境充滿挑戰，美國充滿變數的政策走向和中美地緣政治局勢持續緊張，均延長了全球經濟的不確定性。儘管初期出現減息，香港房地產市場在年內大部分時間仍面臨巨大阻力。

在住宅市場方面，發展商對新推項目採取具競爭力的定價策略以刺激需求，帶動銷售勢頭在二零二五年中之後有所回升。在香港銀行同業拆息（「HIBOR」）下降、政府積極推行人才引進計劃以及股市復甦的支撐下，住宅價格於二零二五年末開始回穩，並呈現初步觸底跡象。寫字樓市場仍然受壓，中環以外地區的高空置率和疲弱的租賃需求拖累了出租率和租金表現。然而，中環區仍保持韌性，並擁有較穩定的需求支撐其出租率和租金表現。

根據獨立估值，本集團錄得投資物業的估值虧損淨額及發展中物業的減值撥備總額為 1,835,000,000 港元（二零二四年：2,549,000,000 港元），主要由於寫字樓物業估值持續受壓所致。計入金融工具的估值虧損淨額 5,000,000 港元（二零二四年：103,000,000 港元），非現金估值虧損淨額合共為 1,840,000,000 港元（二零二四年：2,652,000,000 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 126,000,000 港元（二零二四年：92,000,000 港元）。這主要由於出售一項倫敦寫字樓物業的收益及財務費用減少所致。每股核心溢利為 0.09 港元（二零二四年：0.07 港元）。包括非現金估值虧損淨額，股東應佔綜合虧損為 1,714,000,000 港元（二零二四年：2,560,000,000 港元），每股虧損為 1.26 港元（二零二四年：1.89 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，二零二五年全年派發總股息為每股 7.0 港仙，與去年相同。

隨著政府下調價值 4,000,000 港元或以下單位的住宅印花稅，降低了買家的入場門檻，這進一步支持了住宅物業市場的復甦。我們位於大圍及顯徑港鐵站附近的合營企業住宅項目「UNI Residence」已於二零二五年五月推出預售，至今售出率達 66%。我們亦繼續推售「OMA OMA」及「OMA by the Sea」的餘下單位，目前僅餘下少量單位及車位待售。藉此良好勢頭，我們於二零二六年三月初展開了「雲向」的預售。該項目由本集團擁有 85% 權益，既可俯瞰粉嶺高爾夫球場，亦毗鄰上水港鐵站。儘管中東衝突引發了市場波動，該項目銷售仍獲得市場的正面迴響。

儘管寫字樓租賃市場持續疲弱，我們在香港的 Landmark East 雙子塔寫字樓仍以平穩的租金維持約 85% 的出租率。我們的倫敦物業組合亦保持韌性。

本集團繼續在倫敦積極推行資產管理，以吸納優質租戶及確保長遠收入穩定。當資本價值超出市場預期時，我們便會尋求策略性退出以實現收益並增加流動資金。因此，本集團位於倫敦市 30 Gresham Street 項目，與三個主要租戶完成租約重組，並已展開為期三年的樓宇升級計劃，這將顯著提升其資本價值。於二零二五年六月，本集團以 451,000,000 港元出售位於倫敦西區 Brook Street 的商業物業，並錄得 38,000,000 港元收益。於二零二六年三月，本集團以 273,000,000 港元出售位於倫敦西區 Berkeley Square 的商業物業，並錄得約 115,000,000 港元收益。

我們位於中環核心地段的地標性綜合用途發展項目「Central Crossing」結構經已平頂，預計將於二零二六年竣工。該項目由 Foster + Partners 設計，將甲級寫字樓、以凱悅酒店集團旗下的安達仕（Andaz）酒店品牌營運的豪華酒店及零售空間融為一體，同時對重要的歷史遺跡進行保育。項目的營銷和預租工作現正進行中。

酒店業務方面，受惠於訪港旅客回升及政府推動盛事經濟的措施，我們的逸蘭銅鑼灣酒店的出租率有顯著改善。逸蘭服務式公寓管理公司進一步擴展我們在大灣區的版圖，深圳前海逸蘭瓏灣於二零二五年開業。這個高端公寓項目位於前海核心商業區，由 Foster + Partners 設計，專為在深圳的國際商務專業人士而設。

本人謹向所有員工致以衷心謝意，感謝他們在這段充滿挑戰的時期所展現出的堅毅和韌性。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持續的信任和支持。

主席
鄭維志

香港，二零二六年三月二十七日

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」），截至二零二五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	
		二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	3	968.8	1,031.1
銷售成本		(454.9)	(395.9)
毛利		513.9	635.2
其他收益／（虧損）淨額	4	57.2	(0.2)
銷售及分銷費用		(50.2)	(54.3)
行政費用		(327.4)	(366.9)
待出售物業之減值撥備		(425.9)	(756.2)
公平價值變更			
－ 投資物業		(1,455.3)	(1,237.2)
－ 金融工具	5	65.6	(120.7)
		(1,389.7)	(1,357.9)
出售一間附屬公司之收益	12	38.0	-
經營虧損	6	(1,584.1)	(1,900.3)
財務費用		(140.9)	(208.9)
財務收入		112.4	158.1
應佔合營企業業績		(48.1)	(570.8)
應佔一間聯營公司業績		0.4	0.3
除稅前虧損		(1,660.3)	(2,521.6)
稅項	7	(32.2)	(54.4)
本年度虧損		(1,692.5)	(2,576.0)
應佔本年度（虧損）／溢利：			
本公司股東		(1,713.7)	(2,559.5)
永續資本證券持有人		67.2	66.3
非控股權益		(46.0)	(82.8)
		(1,692.5)	(2,576.0)
本公司股東應佔之每股虧損	8		
－ 基本		(1.26 港元)	(1.89 港元)
－ 攤薄		(1.26 港元)	(1.89 港元)

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
本年度虧損		(1,692.5)	(2,576.0)
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		114.2	(24.9)
淨投資對沖之（虧損）／收益淨額		(66.0)	15.5
出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	12	19.7	-
註銷一間附屬公司撥回之匯兌儲備		(7.4)	-
		<u>60.5</u>	<u>(9.4)</u>
扣除稅項後年內其他全面收益／（虧損）		60.5	(9.4)
本年度全面虧損總額		<u>(1,632.0)</u>	<u>(2,585.4)</u>
應佔本年度全面（虧損）／收益總額：			
本公司股東		(1,653.2)	(2,568.9)
永續資本證券持有人		67.2	66.3
非控股權益		(46.0)	(82.8)
本年度全面虧損總額		<u>(1,632.0)</u>	<u>(2,585.4)</u>

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		16,630.7	18,459.3
其他物業、廠房及設備		58.9	62.8
合營企業權益		5,448.7	4,808.5
一間聯營公司權益		45.7	43.8
按攤銷成本記賬之金融投資		84.7	372.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資		488.8	483.5
遞延稅項資產		1.2	5.3
衍生金融工具		153.9	182.2
		<u>22,912.6</u>	<u>24,418.3</u>
流動資產			
待出售物業		3,367.8	3,359.7
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	10	483.2	261.8
按攤銷成本記賬之金融投資		278.6	208.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資		85.3	298.5
其他流動資產		9.8	32.4
衍生金融工具		35.2	50.9
可收回稅項		7.9	9.3
已抵押銀行存款		111.7	51.8
銀行結存及現金		2,333.6	2,362.1
		<u>6,713.1</u>	<u>6,635.2</u>
資產列為待售資產		51.3	32.0
		<u>6,764.4</u>	<u>6,667.2</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	635.1	568.4
衍生金融工具		27.3	1.7
應付稅項		122.0	126.8
銀行及其他借款		1,293.3	2,088.6
		<u>2,077.7</u>	<u>2,785.5</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	5,809.3	4,737.4
衍生金融工具	11.2	-
遞延稅項負債	237.4	241.8
	<u>6,057.9</u>	<u>4,979.2</u>
資產淨值	<u>21,541.4</u>	<u>23,320.8</u>
權益		
股東資金		
股本	683.3	678.6
儲備	19,332.8	21,070.7
	<u>20,016.1</u>	<u>21,749.3</u>
永續資本證券	1,491.4	1,491.4
非控股權益	33.9	80.1
	<u>21,541.4</u>	<u>23,320.8</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」）頒布之所有適用香港財務報告準則之會計準則編製。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) 於二零二五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

香港會計準則第 21 號的修訂 缺乏可兌換性

採納上述對香港財務報告準則之會計準則之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) 於二零二五年尚未生效且適用於本集團及並無提前採納之新訂準則、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二零二五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 香港財務報告準則會計準則年度改進 — 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 香港財務報告準則第 19 號 香港詮釋第 5 號的修訂	財務報表的呈報及披露 非公共受託責任附屬公司的披露 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 二零二七年一月一日 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

2. 重大會計政策（續）

(b) 於二零二五年尚未生效且適用於本集團及並無提前採納之新訂準則、對準則之修訂本、詮釋及改進（續）

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。

除香港財務報告準則第 18 號外，本集團正評估其他新訂準則、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：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
物業銷售及項目管理收入	251.3	315.7
租金收入及物業管理收入	674.4	645.9
金融投資利息收入	26.8	45.1
應收按揭貸款利息收入	1.6	9.2
金融投資股息收入	14.7	15.2
	<u>968.8</u>	<u>1,031.1</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
截至二零二五年十二月三十一日止年度						
收入						
外部銷售	253.3	517.2	156.8	41.5	-	968.8
分部之間銷售	2.7	11.5	-	-	(14.2)	-
總額	<u>256.0</u>	<u>528.7</u>	<u>156.8</u>	<u>41.5</u>	<u>(14.2)</u>	<u>968.8</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	(553.8)	292.1	(7.0)	36.3	-	(232.4)
公平價值變更						
－ 投資物業	(1.9)	(1,370.7)	(82.7)	-	-	(1,455.3)
－ 金融工具	(74.9)	(7.3)	-	147.8	-	65.6
出售一間附屬公司之收益	-	38.0	-	-	-	38.0
經營（虧損）／溢利	<u>(630.6)</u>	<u>(1,047.9)</u>	<u>(89.7)</u>	<u>184.1</u>	<u>-</u>	<u>(1,584.1)</u>
財務費用	(7.1)	(68.4)	(46.9)	(47.5)	29.0	(140.9)
財務收入	28.9	25.4	1.4	85.7	(29.0)	112.4
應佔合營企業業績	(220.4)	170.0	2.3	-	-	(48.1)
應佔一間聯營公司業績	-	0.4	-	-	-	0.4
除稅前（虧損）／溢利	<u>(829.2)</u>	<u>(920.5)</u>	<u>(132.9)</u>	<u>222.3</u>	<u>-</u>	<u>(1,660.3)</u>
稅項						(32.2)
本年度虧損						<u>(1,692.5)</u>
其他項目						
折舊及攤銷	0.3	1.5	-	3.3	-	5.1
待出售物業及按攤銷成本記 賬之金融投資之減值撥備	<u>425.9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>0.6</u>	<u>-</u>	<u>426.5</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
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	<u>756.2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.6</u>	<u>-</u>	<u>760.8</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）

於二零二五年及二零二四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
於二零二五年十二月三十一日					
資產					
分部資產（附註 a）	3,820.0	14,881.3	2,235.8	2,818.8	23,755.9
於合營企業之投資及合營企業貸款	3,802.3	1,723.6	151.3	-	5,677.2
於聯營公司之投資及一間聯營公司貸款	-	45.7	-	-	45.7
	<u>7,622.3</u>	<u>16,650.6</u>	<u>2,387.1</u>	<u>2,818.8</u>	<u>29,478.8</u>
其他資產（附註 a）					198.2
綜合資產總值					<u>29,677.0</u>
負債					
分部負債（附註 b）	(336.0)	(192.6)	(53.6)	(52.9)	(635.1)
其他負債（附註 b）					(7,500.5)
綜合負債總值					<u>(8,135.6)</u>
非流動資產的添置（附註 c）	<u>-</u>	<u>3.0</u>	<u>4.2</u>	<u>1.2</u>	<u>8.4</u>
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 c）	<u>9.2</u>	<u>3.2</u>	<u>51.0</u>	<u>1.0</u>	<u>64.4</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	
	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元
香港	894.8	937.0
新加坡	18.7	19.0
英國	14.7	22.0
中國大陸	6.6	4.8
其他	34.0	48.3
	<u>968.8</u>	<u>1,031.1</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 d)		非流動資產的添置 (附註 c)	
	於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港	16,243.5	17,766.9	7.4	64.1
英國	417.7	727.4	1.0	0.3
中國大陸	28.4	27.8	-	-
	<u>16,689.6</u>	<u>18,522.1</u>	<u>8.4</u>	<u>64.4</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、應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項、其他流動資產、已抵押銀行存款、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) 非流動資產的添置包括投資物業及其他物業、廠房及設備之添置。
- (d) 非流動資產包括投資物業及其他物業、廠房及設備。

4. 其他收益／（虧損）淨額

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
因一項投資物業之採光權受阻而產生之補償收入	8.6	-
匯兌收益／（虧損）淨額	3.2	(11.8)
來自物業銷售及租金按金之已沒收按金	0.1	0.7
出售金融投資之收益	8.5	-
出售其他物業、廠房及設備之收益	3.6	-
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	(0.6)	(4.6)
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	2.2	2.1
註銷一間附屬公司撥回之匯兌儲備	7.4	-
按攤銷成本記賬之應收按揭貸款之減值撥回／（減值撥備）	1.7	(1.7)
呆壞賬撥備撥回／（撥備）	3.3	(6.9)
收取租戶之其他費用	11.1	7.0
其他	8.1	7.9
	<u>57.2</u>	<u>(0.2)</u>

5. 金融工具之公平價值變更

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	(25.1)	(45.5)
按公平價值透過損益記賬之金融投資之收益／（虧損）淨額	90.7	(66.0)
按公平價值透過損益記賬之應收按揭貸款之虧損	-	(9.2)
	<u>65.6</u>	<u>(120.7)</u>

6. 經營虧損

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 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）	285.8	289.0
退休福利成本	11.1	12.1
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額（附註）	296.9	301.1
以股份為基礎之補償開支（附註）	15.7	27.4
核數師酬金		
— 核數服務	4.8	4.9
— 非核數服務	0.9	0.6
計入銷售成本之物業成本	220.2	194.7
其他物業、廠房及設備之折舊	5.1	6.3
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	232.8	200.7
出售其他物業、廠房及設備之收益	(3.6)	-
投資物業之租金收入總額	(643.7)	(618.7)
	<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%（二零二四年：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：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
本期稅項		
— 本年度溢利之本期稅項	32.9	49.4
— 於過往年度超額撥備	-	(0.4)
	<u>32.9</u>	<u>49.0</u>
遞延稅項		
— 投資物業公平價值變更	(2.0)	-
— 稅項折舊之暫時差異	30.9	24.0
— 確認稅項虧損	(29.5)	(19.7)
— 其他暫時差異	(0.1)	1.1
	<u>(0.7)</u>	<u>5.4</u>
所得稅開支	<u>32.2</u>	<u>54.4</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。

	二零二五年	二零二四年
本公司股東應佔虧損 （以百萬港元列示）	<u>(1,713.7)</u>	<u>(2,559.5)</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,364,855,923</u>	<u>1,357,200,279</u>
每股基本虧損	<u>(1.26 港元)</u>	<u>(1.89 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。

	二零二五年	二零二四年
本公司股東應佔虧損 （以百萬港元列示）	<u>(1,713.7)</u>	<u>(2,559.5)</u>
已發行普通股加權平均數	1,364,855,923	1,357,200,279
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>1,364,855,923</u>	<u>1,357,200,279</u>
每股攤薄虧損	<u>(1.26 港元)</u>	<u>(1.89 港元)</u>

9. 股息

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
於二零二五年十月六日派發中期股息每股普通股 3.0 港仙 （二零二四年：3.0 港仙）	41.0	40.7
建議末期股息每股普通股 4.0 港仙（二零二四年：4.0 港仙）	<u>55.0</u>	<u>54.5</u>
	<u>96.0</u>	<u>95.2</u>

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲批准後，方於此等財務報表記賬為應付股息。

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
應收貨款（附註 a）	16.8	15.6
遞延應收租金	8.9	13.4
應收合營企業款項	19.1	11.8
合營企業貸款	228.5	28.1
應收非控股權益款項	122.9	82.6
合約資產（附註 b）	6.5	5.4
其他應收款項、按金及預付款項	80.5	104.9
	<u>483.2</u>	<u>261.8</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：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
0 至 30 天	14.2	11.8
31 至 90 天	1.3	2.3
90 天以上	1.3	1.5
	<u>16.8</u>	<u>15.6</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

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
應付貨款（附註 a）	77.8	32.6
合約負債（附註 b）	16.8	8.2
已收租金按金	121.4	134.4
應付工程費用	76.2	67.4
應付合營企業款項	93.8	89.7
其他應付款項及應計費用	249.1	236.1
	<u>635.1</u>	<u>568.4</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：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
0 至 30 天	76.5	31.6
31 至 90 天	1.3	1.0
	<u>77.8</u>	<u>32.6</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

於二零二五年六月，本集團出售了一間附屬公司之全部權益，其持有位於倫敦 Brook Street 8-12 號（偶數）之商業物業。此次出售已於二零二五年六月完成。出售收益計算如下：

	二零二五年 百萬港元
出售一間附屬公司之款項	451.0
減：一間附屬公司之淨負債（附註）	40.7
應付本集團之款項	(430.9)
交易成本	(3.1)
出售一間附屬公司撥回之匯兌儲備	(19.7)
出售一間附屬公司之收益	<u>38.0</u>

附註：

該附屬公司之淨負債主要包括一項投資物業價值 385,400,000 港元以及應付本集團之款項 430,900,000 港元。

13. 報告期後事項

二零二六年一月，本集團與第三方訂立合約，出售其位於倫敦 Berkeley Square 35 號的商業物業。根據該合約，本集團的應收代價總額約為 273,000,000 港元，預計出售收益約為 115,000,000 港元。該項出售已於二零二六年三月完成。

14. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零二五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二零二五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

董事建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股 4.0 港仙（二零二四年：4.0 港仙）。倘計及於二零二五年十月六日已派發之中期股息每股 3.0 港仙（二零二四年：3.0 港仙），截至二零二五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（二零二四年：7.0 港仙）。待相關決議案於二零二六年五月二十八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，末期股息將於二零二六年六月二十二日當日或前後派發予於二零二六年六月四日（即為釐定末期股息權益的記錄日期）辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

股東須於二零二六年六月四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及出席股東週年大會並於大會上投票之記錄日期

為確定股東有權出席股東週年大會並於大會上投票，本公司將於二零二六年五月二十二日至二零二六年五月二十八日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。釐定本公司股東有權出席股東週年大會並於大會上投票之記錄日期為二零二六年五月二十八日。

為符合資格出席股東週年大會並於大會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二六年五月二十一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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之收入為 969,000,000 港元，而二零二四年為 1,031,000,000 港元。收入減少主要由於「OMA by the Sea」餘下單位銷售減少。

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 126,000,000 港元，較二零二四年之 92,000,000 港元增加 34,000,000 港元。增加主要由於 (i) 出售一項位於倫敦的投資物業之收益 38,000,000 港元；(ii) 服務式公寓投資及管理分部虧損減少 50,000,000 港元；(iii) 財務費用減少帶動其他分部之溢利增加 41,000,000 港元；而此被(iv)住宅單位銷售減少導致物業發展分部之溢利減少 91,000,000 港元所抵銷。

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 1,840,000,000 港元，而二零二四年為 2,652,000,000 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）1,835,000,000 港元（二零二四年：2,549,000,000 港元）及(ii)金融工具估值虧損淨額 5,000,000 港元（二零二四年：103,000,000 港元）。

包括總非現金估值虧損淨額，股東應佔綜合虧損為 1,714,000,000 港元，較二零二四年之 2,560,000,000 港元減少 846,000,000 港元。

股東應佔每股虧損為 1.26 港元，而二零二四年為 1.89 港元。

本年度綜合虧損為 1,692,000,000 港元，較二零二四年之 2,576,000,000 港元減少 884,000,000 港元。

物業發展

二零二五年，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 253,000,000 港元，而二零二四年為 325,000,000 港元，主要由於「OMA by the Sea」餘下單位的銷售減少。該分部之除稅前核心虧損為 124,000,000 港元，而二零二四年為 15,000,000 港元。由於二零二五年香港物業市場持續疲弱，同時因應市場估值下調，本集團已對旗下發展中物業計提減值撥備。該分部之除稅前虧損（包括減值撥備及估值虧損淨額：二零二五年為 705,000,000 港元；二零二四年為 1,439,000,000 港元）為 829,000,000 港元，而二零二四年為 1,454,000,000 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」，實用面積約為 234,000 平方呎，提供 466 個分層住宅單位。該項目於二零二五年已售出約 4%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二五年十二月三十一日，已累計售出約 99%（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，相關收入已於二零二五年確認。

多數股權項目

本集團擁有位於新界粉嶺粉錦公路與青山公路－古洞段交界的中等密度住宅用地「雲向」之 85% 權益。該項目毗鄰粉嶺高爾夫球場，距離上水港鐵站僅十分鐘之步程，其實用面積約 253,000 平方呎，提供 765 個分層住宅單位。該項目已於二零二六年三月初展開預售，並獲得正面的迴響。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在進行中。

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。該項目於二零二五年已售出約 3%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二五年十二月三十一日，已累計售出約 99%（就數目而言）之住宅單位。約 2%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二五年確認。

合營企業項目

本集團擁有中環綜合商業用地「Central Crossing」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、一間以凱悅酒店集團旗下安達仕（Andaz）酒店品牌營運的國際豪華酒店、零售舖位及公共休憩綠化帶的綜合商業項目，提供總樓面面積約 433,500 平方呎。該項目將成為 Foster + Partners 在香港最新的標誌性地標，旨在通過獨特的城市綠洲，恢復歷史連結和重新建立本地聯繫，為中環帶來一個新景象。本集團擔任該項目之總項目經理及總租賃經理。該項目已完成結構平頂工程並計劃於二零二六年竣工，其市場營銷和預租工作正在進行中。

本集團擁有沙田住宅用地「UNI Residence」之 50%權益。該項目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，其實用面積約 77,000 平方呎，提供 240 個分層住宅單位。該項目已於二零二五年五月展開預售，至今售出率達 66%。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在進行中。預售單位將於二零二六年下半年的關鍵日期以前交付予買家，其所帶來相關收入將於交付時確認。

物業投資及管理

二零二五年，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 517,000,000 港元，而二零二四年為 560,000,000 港元。該分部之除稅前核心溢利為 337,000,000 港元，較二零二四年之 320,000,000 港元增加 17,000,000 港元，主要由於出售一項位於倫敦的投資物業之收益 38,000,000 港元所致。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 920,000,000 港元，而二零二四年為 740,000,000 港元，主要由於寫字樓物業（主要為 Landmark East）之估值虧損淨額（二零二五年：1,257,000,000 港元；二零二四年：1,060,000,000 港元）增加所致。

於二零二五年十二月三十一日，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 1,941,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 17,000,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,632,000 平方呎，而倫敦則佔地 309,000 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。於二零二五年十二月三十一日，該物業之出租率維持約 85%。我們致力於提升建築品質及綠色標準得到肯定，持續獲得多項行業領先的認證，包括國際 WELL 建築研究院頒發的「WELL v2」鉑金級、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，以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。

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。於二零二五年十二月三十一日，因東九龍工業樓面需求疲軟，該物業之出租率約為 71%。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「濠瀚」及「濠澧」，用作租賃用途。「濠瀚」項目擁有 15 個住宅單位，當中包括洋房住宅單位及分層住宅單位，以及 21 個停車場車位，實用面積約為 34,000 平方呎。二零二四年售出了 1 個單位及 1 個停車場車位，相關收入已於二零二五年交付予買家時確認。於二零二五年十二月三十一日，已租出全部住宅單位。「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。二零二五年售出了 1 個單位及 2 個停車場車位，相關收入將於二零二六年交付予買家時確認。於二零二五年十二月三十一日，已租出約 88%（就數目而言）之住宅單位。

位於英國倫敦的全資擁有物業

於二零二五年六月，本集團以約 451,000,000 港元出售位於倫敦 Brook Street 8-12 號（偶數）室內淨面積約為 19,100 平方呎之商業物業之全部權益，並確認出售收益 38,000,000 港元。

於二零二五年後，本集團以約 273,000,000 港元出售位於倫敦西區 Berkeley Square 之商業物業（其室內淨面積約為 7,900 平方呎之甲級寫字樓），並將於二零二六年確認出售收益約 115,000,000 港元。

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。該甲級寫字樓目前正進行翻新，零售舖位則已全數租出。

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 403,000 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。本集團已與三個主要租戶完成租約重組，並已展開為期三年的樓宇升級計劃。

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。

於二零二五年十二月三十一日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 92%。

服務式公寓投資及管理

二零二五年，服務式公寓投資及管理分部之收入為 157,000,000 港元，而二零二四年為 86,000,000 港元。該分部之除稅前核心虧損為 47,000,000 港元，而二零二四年為 104,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店的業務有所改善所致。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額：二零二五年為 86,000,000 港元；二零二四年為 156,000,000 港元）為 133,000,000 港元，而二零二四年為 260,000,000 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二零二四年三月重新開始試業，其出租率及平均房價均於二零二五年錄得改善。

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。其出租率及業績持續改善。

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

其他分部代表投資活動及中央管理及行政職能。該分部於二零二五年之收入為 42,000,000 港元，較二零二四年之 60,000,000 港元減少 18,000,000 港元，主要由於金融投資利息收入減少所致。

該分部之除稅前核心溢利為 74,000,000 港元，而二零二四年為 31,000,000 港元，主要由於財務費用減少所致。該分部之除稅前溢利（包括估值收益淨額：二零二五年收益為 148,000,000 港元；二零二四年虧損為 99,000,000 港元）為 222,000,000 港元，而二零二四年該分部之除稅前虧損為 68,000,000 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

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共為 21,541,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：23,321,000,000 港元）。為數 1,780,000,000 港元之跌幅主要來自派發二零二四年末期股息與二零二五年中期股息 96,000,000 港元、向永續資本證券持有人分派 67,000,000 港元及年內虧損 1,692,000,000 港元，並被因換算海外業務而產生的 61,000,000 港元淨換算收益所抵銷。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款合共為 7,103,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：6,826,000,000 港元）。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

	二零二五年 十二月三十一日		二零二四年 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	1,293	18%	2,089	31%
一至二年內	4,840	68%	473	7%
二至五年內	970	14%	4,264	62%
	<u>7,103</u>	<u>100%</u>	<u>6,826</u>	<u>100%</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團之負債比率為 22.1%（二零二四年十二月三十一日：19.1%），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 4,769,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：4,464,000,000 港元）。本集團之銀行借款利息以浮動息率計息。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：

	二零二五年 十二月三十一日	二零二四年 十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
銀行結存及現金	2,334	2,362
未動用循環貸款融資	<u>1,786</u>	<u>2,523</u>
	<u>4,120</u>	<u>4,885</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有限。本集團主要以港元進行其業務，其次使用英鎊、美元、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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團借款 92% 為港元及 8% 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	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
Southwater Investments Limited			
及其附屬公司	(a)	3,118	2,366
Kingswood Edge Limited	(b)	826	768
Champion Estate (HK) Limited	(c)	373	316
其他		879	861
總計		<u>5,196</u>	<u>4,311</u>

附註：

- (a) 該等貸款為無抵押，不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，不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

於二零二五年十二月三十一日，本集團因本公司就若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債 4,690,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：5,363,000,000 港元）。該等擔保為個別擔保，並以本集團於合營企業之權益比例為限。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團向合營企業提供之墊款 4,587,000,000 港元（二零二四年十二月三十一日：3,900,000,000 港元），已作為合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。本集團於該等合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零二五年十二月三十一日，本集團為取得信貸融資之擔保已抵押賬面值分別為 4,823,000,000 港元、2,996,000,000 港元、90,000,000 港元、33,000,000 港元及 112,000,000 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

二零二六年三月初爆發的伊朗危機引發油價飆升並推高通脹預期，連同現有的關稅及地緣政治緊張局勢，加劇了全球市場的波動。儘管這場危機的全面影響及持續時間仍屬未知之數，股市波動亦可能令短期樓市交投暫時受壓；但我們相信，中港兩地經濟正重拾增長動力，其穩健的基本面足以抵禦上述逆風。

我們相信香港住宅物業市場已於二零二五年末觸底，並有望於二零二六年能持續地復甦。這樂觀預期建基於用家及投資者的強勁需求、向好的租務市場，以及中國內地學生、人才和資金的持續流入。此外，國家堅定支持香港融入大灣區發展，進一步鞏固了本港作為中國內地專才首選居住地的吸引力。

我們將繼續推進「雲向」及「UNI Residence」的預售工作。這兩個項目鄰近港鐵網絡，主要提供金額較細的一房及兩房單位。鑒於其定位優越，有望吸納首次置業人士、年輕家庭及投資者的需求。此外，項目亦將顯著受惠於政府的「北部都會區發展策略」及日益頻繁的跨境活動。

隨著中國內地企業及全球金融機構重新聚焦香港，並視之為拓展國際業務的重要樞紐，中環商業物業的投資及租賃氣氛正在改善。近期的交易及租賃承諾突顯了市場對核心商業區甲級寫字樓資產的信心不斷增強。在此利好形勢下，我們位於中環核心地段的旗艦綜合用途發展項目「Central Crossing」無疑佔盡先機。在具針對性的租戶策略及專注的執行力支持下，我們有信心租賃承諾將穩步增加，從而在中期內提升項目的資本價值。

然而，東九龍寫字樓的需求仍然疲弱。由於租戶保持審慎態度，出租率及租金持續面臨壓力，這趨勢可能會在二零二六年拖累該區的物業估值。隨著中國內地經濟逐步復甦，企業擴展業務版圖，預計能在中期內支撐對寫字樓的需求。

政府積極推廣大型盛事及「無處不旅遊」理念，預計將帶動訪港旅客人數上升，並支持我們逸蘭銅鑼灣酒店的出租率。根據香港旅遊發展局公佈二零二五年訪港旅客人數達五千萬人次（按年增加12%），我們預期由盛事帶動的旅遊活動將繼續成為酒店業的主要催化劑。

展望未來，我們對香港房地產市場，尤其是住宅市場，保持審慎樂觀。近期政府的土地招標反應超出市場預期，反映市場對房地產行業的長遠基本面充滿信心。儘管外圍環境波動，我們相信隨著投資意欲轉趨穩定、加上利好的政策轉變以及充滿韌性的用家需求，將為市場的持續增長提供支撐。

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。我們將繼續審慎經營，同時積極尋求符合我們長遠增長目標的策略性投資機會。

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

於二零二五年十二月三十一日，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。

本集團於二零二五年參與活動載列如下：

- 惜食體驗日
- 月餅捐贈活動
- 利是封回收重用大行動
- 舊書捐贈活動
- 香港海洋公園保育基金港島區賣旗日
- 健步樂行獻愛心活動

環境

本集團的業務營運已就環境問題制定了環保政策。詳情請參閱二零二五年環境、社會及管治報告。該報告將連同二零二五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。

於截至二零二五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適用守則條文，惟在提供管理層賬目方面，本公司向董事會提供季度管理層賬目以代替每月的管理層賬目。本公司認為向全體董事會成員提供每月的更新資料及季度管理層賬目，已足夠讓董事會成員審視本集團的財務表現。

審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零二五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二零二五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，並於二零二六年四月二十七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，二零二六年三月二十七日

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、鄭文彪及吳家煒

非執行董事：

郭炳聯（郭顯灃為其替任董事）、康百祥、周偉偉及陳周薇薇

獨立非執行董事：

楊傑聖、林健鋒、林天福及郭敬文