

## 永泰地產公佈 2018 年中期業績

### 調整投資組合帶動上半年盈利上升 強大發展項目規模支持未來增長 財務資源充裕有利把握擴張機遇

二零一八年八月二十四日，香港 — 永泰地產有限公司（「永泰地產」或「本集團」，香港聯交所股份代號：369）今日宣佈截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。

二零一八年上半年度，本集團的收入為470,000,000港元，而二零一七年同期為546,000,000港元。綜合溢利為1,069,000,000港元，較二零一七年同期的451,000,000港元上升618,000,000港元。溢利增加主要由於期內出售附屬公司獲得收益693,000,000港元，惟部分被物業發展收益下調，以及投資物業與金融工具之公平價值收益下降所抵銷。股東應佔綜合溢利為1,036,000,000港元，較二零一七年同期之450,000,000港元增長586,000,000港元。

董事會建議宣派中期股息每股 6.0 港仙（二零一七年上半年：4.5 港仙），中期派息總額約為 80,900,000 港元（二零一七年上半年：60,600,000 港元）。

永泰地產有限公司副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「集團始終秉持一貫的業務發展策略，在加速擴充戰略性土地儲備之餘，也於住宅、商業及／或服務式公寓等領域進一步尋找擴張機會。為了策略性地優化市場定位和擴張旗下資產組合，永泰地產先後於中環的傳統核心商業區及迅速崛起的九龍東第二核心商業區建立據點，以享地利之先。我們將繼續積極增加土地儲備，擴充發展項目，並順應情勢調整戰略，化挑戰為機遇，適時而進加快步伐發掘並抓緊現有市場以外的機會，實現長期可持續增長。」

#### 業務回顧

##### 物業發展

截至二零一八年六月三十日止六個月，物業發展分部的收入為 16,000,000 港元，而二零一七年同期為 94,000,000 港元。該分部的除稅前虧損為 69,000,000 港元，而二零一七年同期錄得的分部除稅前溢利為 9,000,000 港元。

永泰地產全資擁有的發展項目中，位於屯門大欖小秀的低密度住宅用地「The Carmel」，預期於二零一九年竣工。至於位於筲箕灣的優質海景住宅用地，也於二零一七年七月取得預售樓花同意書。該物業預計於二零一九年完成全面配套設施並開始出租。

合營企業項目中，本集團擁有紅磡住宅項目「何文田山畔」的 50% 權益。於二零一八年上半年，售出約 2% 的住宅單位。截至二零一八年六月三十日止，項目共約 99% 的住宅單位已累計售出。

本集團在沙田九肚擁有兩個低密度豪宅項目「濠瀚」及「濠澧」，持有當中各 35% 的權益，預期同於二零一八年竣工。「濠瀚」及「濠澧」已於二零一八年三月分別獲發合約完成證明書及佔用許可證。「濠瀚」於二零一八年四月底開售，期內已售出約 12% 的住宅單位。

本集團牽頭一家合營企業，成功投得市區重建局於中環結志街／嘉咸街發展計劃的地盤 C 項目。該項目目前正處於總體規劃階段，計劃發展成為涵蓋甲級寫字樓、酒店、零售舖位及附設公共休憩綠化設施的綜合商業項目。

### **物業投資及管理**

繼於二零一八年上半年完成出售永南貨倉大廈及 W Square 後，截至二零一八年六月三十日止六個月，物業投資及管理分部錄得的收入及除稅前溢利分別為 373,000,000 港元及 1,229,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具的公平價值變更及於二零一八年出售附屬公司所得的一次性收益，該分部於二零一八年上半年的除稅前溢利為 237,000,000 港元，而二零一七年同期為 240,000,000 港元。

於二零一八年六月三十日，本集團於香港的投資物業組合包括 Landmark East 及瑞興中心，總市場公平價值約為 16,529,000,000 港元。Landmark East 為本集團位於東九龍的旗艦甲級寫字樓物業，其出租率約為 98%；而坐落九龍灣的工業物業瑞興中心，其出租率約為 96%。

二零一八年一月，本集團以約 2,850,000,000 港元的價格出售 W Square 的全部權益。此次出售於二零一八年五月完成，並確認 693,000,000 港元出售收益。

本集團位於英國倫敦的全資擁有投資物業，總面積約為 41,000 平方呎的甲級寫字樓，其總市場公平價值約為 914,000,000 港元。

於二零一八年六月三十日，坐落倫敦西區 Savile Row 和 Vigo Street 交界、Brook Street，以及 Berkeley Square 的三幢商業物業，錄得平均出租率約為 83%。

除此之外，本集團擁有位於倫敦市 Fleet Place 的商業物業 25% 的權益。於二零一八年六月三十日，該物業的出租率約為 94%。而集團擁有 33% 權益的位於倫敦西區 Cavendish Square 的商業物業，現時正空置並進行翻修及擴建工程，預期於二零一八年下半年竣工。

本集團在北京新城國際公寓擁有 33 個單位。於二零一八年六月三十日，約 91% 的單位經已租出。

### **服務式公寓投資及管理**

二零一八年上半年度，服務式公寓投資及管理分部的收入及除稅前溢利分別為 68,000,000 港元及 66,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具的公平價值變更，該分部於二零一八年上半年的除稅前溢利為 18,000,000 港元，較二零一七年同期的 10,000,000 港元增加 8,000,000 港元，主要由於香港酒店業務溢利上升。

期內，香港 Lanson Place Hotel 的出租率上升，平均租金保持穩定。而本集團擁有吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 的 50%權益，其出租率及平均租金均保持穩定。

二零一八年四月，本集團簽署了一份十年期管理合約，為位於墨爾本的全新豪華服務式公寓項目提供管理服務。該項目計劃於二零二二年竣工。這是 Lanson Place 旗下首個於澳洲營運的項目，也是集團於亞太區的第十二個管理項目。

## 前景

踏入下半年度，中美貿易糾紛升級帶來的不確定性，加上美國加息，近期人民幣和股市波動，以至政府連番出招冀為本地樓市降溫，我們預計香港經濟及地產市場將面臨更大挑戰。

香港政府於六月底宣佈一系列額外措施，以圖解決本地市民的住屋問題，當中包括對一手住宅單位開徵空置稅。儘管上述措施所可能帶來的影響，在很大程度上將取決於尚待公佈的細節安排，但確信市場仍需一段時間才能消化和反映相關影響。據此，在按揭利率依然低企及市場資金充裕的情況下，我們相信在可見未來，投資者及最終用家的強勁需求，將會持續為住宅物業市場帶來有力支持。

住宅市場方面，集團將積極謹慎地收購具戰略意義的土地作為項目儲備，並順應時勢抓住有利機遇推售手上已發展單位，以達致最佳回報。我們正密鑼緊鼓地籌備推出「濠瀚」二期，同時為「濠澧」的銷售做好充分部署。此外，我們也在物色良機，推出位於屯門小秀低密度社區的「The Carmel」住宅項目。

至於寫字樓市場，預計企業加快遷往九龍東的趨勢將更加顯著，甲級寫字樓租金可望持續走高。該區發展前景亮麗，Landmark East 坐落其中，擁有強大的優質租戶基礎，定當繼續實現高出租率及強勁租金增長。

集團財務實力穩健，手頭現金充足，將繼續積極、選擇性地尋求戰略投資機會，以冀於香港及倫敦進一步購入可促進收益增長的具潛力物業。

####

### 關於永泰地產有限公司

永泰地產有限公司（香港聯交所股份代號：369）的業務涵蓋三大核心領域：以永泰亞洲品牌發展的物業發展項目；物業投資及管理業務；及以透過 Lanson Place 品牌於香港、上海、成都、新加坡及吉隆坡從事服務式公寓投資及管理。永泰地產於一九九一年在香港聯合交易所有限公司上市。

如有垂詢，請聯絡偉達公共關係顧問有限公司：

方慧嫦（Elisa Fong） / 徐寶文（Bowen Chui）

電話：2894 6224 / 2894 6233

電郵：wingtai@hkstrategies.com

## 簡明綜合收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一八年 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零一七年 百萬港元
收入	469.5	545.8
銷售成本	(99.4)	(138.4)
毛利	370.1	407.4
其他（虧損）／收益淨額	(32.5)	3.7
銷售及分銷費用	(18.1)	(30.2)
行政費用	(155.2)	(154.1)
公平價值變更		
- 投資物業	337.3	239.9
- 金融工具	(104.8)	14.2
	232.5	254.1
出售附屬公司之收益	693.3	-
經營溢利	1,090.1	480.9
財務費用	(34.7)	(37.1)
財務收入	15.6	17.5
應佔合營企業業績	40.3	41.8
應佔聯營公司業績	0.9	1.2
除稅前溢利	1,112.2	504.3
稅項	(43.1)	(53.5)
期內溢利	1,069.1	450.8
應佔期內溢利：		
本公司股東	1,035.5	449.8
永續資本證券持有人	33.1	-
非控股權益	0.5	1.0
	1,069.1	450.8
本公司股東應佔每股盈利		
- 基本	0.77 港元	0.33 港元
- 攤薄	0.77 港元	0.33 港元

## 簡明綜合資產負債表

於二零一八年六月三十日

	未經審核 二零一八年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	19,638.4	19,317.1
其他物業、廠房及設備	75.7	78.7
於合營企業之投資	703.4	661.7
合營企業貸款	5,114.3	6,070.7
於聯營公司之投資	12.1	14.7
聯營公司貸款	14.4	14.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資	420.3	-
可供出售金融資產	-	529.9
遞延稅項資產	18.3	13.4
衍生金融工具	38.5	49.3
	<u>26,035.4</u>	<u>26,750.2</u>
<b>流動資產</b>		
待出售物業	4,187.9	3,856.2
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	1,202.7	2,102.7
衍生金融工具	4.9	0.5
可收回稅項	0.2	0.6
銀行結存及現金	3,989.4	654.2
	<u>9,385.1</u>	<u>6,614.2</u>
資產列為待售資產	-	2,131.7
	<u>9,385.1</u>	<u>8,745.9</u>
<b>流動負債</b>		
應付貸款及其他應付款項及應計費用	978.8	912.3
衍生金融工具	16.9	25.2
應付稅項	77.4	43.3
銀行及其他借款	512.9	1,401.5
	<u>1,586.0</u>	<u>2,382.3</u>
與資產列為待售資產直接相關之負債	-	39.3
	<u>1,586.0</u>	<u>2,421.6</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一八年六月三十日

	未經審核 二零一八年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	4,807.7	4,782.6
其他長期負債	45.7	57.7
衍生金融工具	105.9	101.4
遞延稅項負債	332.2	322.9
	<u>5,291.5</u>	<u>5,264.6</u>
<b>資產淨值</b>	<u>28,543.0</u>	<u>27,809.9</u>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	674.6	673.1
儲備	26,348.7	25,616.8
	<u>27,023.3</u>	<u>26,289.9</u>
永續資本證券	1,513.7	1,514.5
非控股權益	6.0	5.5
	<u>28,543.0</u>	<u>27,809.9</u>

-完-