

永泰地產公佈 2018 年全年業績

業績表現堅穩 無懼市場挑戰
基本業務保持強勁 財務實力提升
穩健發展項目規模支持長遠有力增長

2019 年 3 月 27 日，香港 — 永泰地產有限公司（「永泰」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十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

二零一八年，本集團的收入為 885,000,000 港元，而二零一七年為 1,064,000,000 港元。股東應佔綜合溢利為 1,312,000,000 港元，較二零一七年的 1,982,000,000 港元減少 670,000,000 港元，這主要源於二零一八年投資物業及金融工具之公平價值收益獲得 254,000,000 港元，低於二零一七年的 883,000,000 港元。

董事會已建議派發末期股息每股 21.0 港仙（二零一七年：22.5 港仙），連同中期股息每股 6.0 港仙（二零一七年：4.5 港仙），即全年派發總股息每股 27.0 港仙（二零一七年：27.0 港仙），與二零一七年相同。

永泰地產有限公司副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「二零一八年，集團收穫豐碩的成果。我們專注於構建旗下物業組合，一方面以手上持有並管理的投資及服務式物業為基礎，開創堅實的可預期經常性收入來源，另一方面結合由專業團隊帶領開拓的優質住宅項目，贏得超卓銷售表現，充分發揮物業組合的增長潛力。我們在香港的住宅新盤銷情熾熱，單位售價創出新高；與此同時，在悉力部署能配合集團發展方向及主要門戶市場定位的等等舉措下，投資物業陣容續見擴大。這得見於我們於年內購入倫敦 30 Gresham Street 項目，以及首度進軍澳洲市場，簽訂十年期管理合約，參與營運於墨爾本核心商業區的高端服務式公寓項目。我們篤力推行發展策略，進一步鞏固在香港、倫敦和亞洲其他重要門戶城市的市場地位。」

業務回顧

物業發展

二零一八年，物業發展分部之收入為 32,000,000 港元，而二零一七年為 140,000,000 港元。該分部之除稅前虧損為 34,000,000 港元，而二零一七年錄得除稅前溢利 44,000,000 港元，這主要因為二零一八年內交付的售出物業單位數額較二零一七年為低。

永泰地產全資擁有的發展項目中，位於屯門大欖小秀之低密度住宅項目「The Carmel」於二零一八年十一月取得預售樓花同意書，並於翌年一月開始預售，締造出空前銷售佳績，分層單位差不多悉數售出。此外，位於屯門掃管笏路之中等密度住宅用地，上蓋建築工程已經開展。

合營項目中，本集團在沙田九肚擁有兩個低密度住宅項目「溪瀾」及「溪澧」，持有當中各 35%之權益。兩個項目於二零一八年獲發合約完成證明書，年內各別售出約 25% 及 9%之住宅單位。當中，「溪瀾」約 47%（就數目而言）之售出單位已交付予買家，相關收入於二零一八年確認。

本集團正按計劃如期推展中環結志街／嘉咸街綜合商業用地的總體規劃工作，預期將於不日完成。繼後，相關的地基工程將會於二零一九年第二季度展開。該地皮計劃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空間帶的大型綜合發展項目。

物業投資及管理

繼完成出售於香港的兩項投資物業 W Square 及永南貨倉大廈以後，二零一八年物業投資及管理分部之收入及除稅前溢利分別為 674,000,000 港元和 1,407,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更及一次性出售收益，該分部之除稅前溢利為 457,000,000 港元，而二零一七年為 501,000,000 港元。

本集團以理想溢價出售永南貨倉大廈及 W Square，兩宗交易皆於二零一八年上半年度圓滿完成，帶來現金流入超逾 5,000,000,000 港元，進一步增強公司的財務實力，提升財務靈活性，為往後的業務擴張作好充分準備。

於二零一八年十二月三十一日，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 1,886,000 平方呎，總市場公平價值約為 20,400,000,000 港元。該組合於香港、倫敦及北京分別擁有 1,525,000 平方呎、295,000 平方呎及 6,200 平方米的物業面積。

在香港，Landmark East 為本集團位於東九龍之旗艦物業。於二零一八年十二月三十一日，該物業之出租率約為 93%；而坐落九龍灣之工業物業瑞興中心，其出租率約為 95%。

英國方面，隨著於二零一八年十二月完成 30 Gresham Street 的收購，本集團在倫敦的投資物業陣容得以進一步擴大。該幢位於倫敦金融中心地帶的優質甲級寫字樓，目前已全面租出，是集團在倫敦市中心的第六項商業物業。

於二零一八年十二月三十一日，坐落倫敦西區 Savile Row 和 Vigo Street 交界、Brook Street，以及 Berkeley Square 的三幢全資擁有商業物業，錄得平均出租率約為 92%。另外，本集團擁有位於倫敦市 Fleet Place 之商業物業之 25%權益，該物業之出租率約為 94%；至於本集團擁有位於倫敦西區 Cavendish Square 之商業物業之 33%權益，相關翻修及擴建工程已於二零一八年下半年竣工，正有計劃對外出租。

本集團在北京新城國際公寓擁有 33 個住宅單位，於二零一八年十二月三十一日，約 97%之單位經已租出。

服務式公寓投資及管理

二零一八年，服務式公寓投資及管理分部之收入及除稅前溢利分別為 144,000,000 港元和 120,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更，該分部於二零一八年之除稅前溢利為 35,000,000 港元，而二零一七年為 26,000,000 港元，主要由於香港酒店業務溢利上升。

年內，香港 Lanson Place Hotel 之出租率及平均房價均告上揚。位於筲箕灣的全資擁有優質海景項目，已正式命名為 Waterfront Suites，並於二零一八年八月取得佔用許可證。

與此同時，本集團擁有吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 之 50%權益，其出租率及平均租金均保持穩定。

二零一八年四月，集團首度進軍澳洲市場，簽訂了一份十年期管理合約，於墨爾本市中心營運全新高端服務式公寓項目，預期於二零二二年竣工。這標誌著 Lanson Place 在亞太地區經營的第十二個管理項目。

Lanson Place 目前管理九個第三方服務式公寓項目，其中五個位於上海，其餘的服務式公寓項目位於香港、新加坡、吉隆坡及成都。

前景

有見於中美貿易角力、英國脫歐進程前景不明，加上中國經濟增速放緩，以及香港政府推出連串房屋政策，包括考慮開徵一手樓空置稅，二零一九年的營商環境依然挑戰重重。

儘管面對潛在的下行風險，但香港經濟的基本面仍大體保持穩健。香港本地買家及中國內地投資者的置業剛性需求強勁，以至加息步伐減慢，都將有助支撐樓市氛圍於短期內保持良好勢頭。集團預計二零一九年全年的整體樓價僅會溫和調整。

住宅物業發展方面，本集團將繼續推售「溼瀚」、「溼灃」及「The Carmel」餘下期數，同時為位於屯門掃管笏的中等密度品味居停項目「Tuen Mun 497」的預售工作，作好充分部署。

同時，本集團坐落筲箕灣的 Waterfront Suites，預計將於二零一九年第二季度完成全面配套設施並開始出租。這將有助創造額外的穩定經常性收入來源及現金流。

至於寫字樓物業，於倫敦 30 Gresham Street 的收購項目已全面租出，帶動本集團的經常性租金收入基礎得到進一步提升。在香港，Landmark East 受惠於其位處觀塘的中心位置、高質素的租戶群及優質設施，將持續穩享市場對大面積寫字樓空間的需求，為集團帶來穩定的租金收益。

放眼前望，本集團將一如既往辨識良機加速擴充土地儲備，並適時壯大於香港及其他主要門戶城市的住宅、商業及／或服務式公寓等資產組合。集團的財務狀況穩健，將積極、選擇性地把握長期增長機會，同時秉持公司不斷追求卓越品質及服務的核心價值。

###

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）/ 陳洛嘉（Jessica Chan）

電話：2894 6224 / 2894 6287

電郵：wingtai@hkstrategies.com

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入	884.7	1,064.3
銷售成本	(175.3)	(236.5)
毛利	709.4	827.8
其他收益淨額	14.0	13.6
銷售及分銷費用	(33.9)	(45.8)
行政費用	(312.8)	(310.9)
公平價值變更		
— 投資物業	348.4	834.1
— 金融工具	(94.9)	48.4
	253.5	882.5
出售投資物業之收益	-	661.2
出售附屬公司之收益	693.3	3.1
經營溢利	1,323.5	2,031.5
財務費用	(58.4)	(73.1)
財務收入	46.4	34.2
應佔合營企業業績	115.6	101.5
應佔聯營公司業績	5.2	6.9
除稅前溢利	1,432.3	2,101.0
稅項	(52.8)	(98.6)
本年度溢利	1,379.5	2,002.4
應佔本年度溢利：		
本公司股東	1,312.4	1,981.9
永續資本證券持有人	65.7	18.4
非控股權益	1.4	2.1
	1,379.5	2,002.4
本公司股東應佔每股盈利		
— 基本	0.97 港元	1.47 港元
— 攤薄	0.97 港元	1.47 港元

綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元
資產及負債		
非流動資產		
投資物業	20,459.4	19,317.1
其他物業、廠房及設備	74.1	78.7
於合營企業之投資	1,920.7	661.7
合營企業貸款	3,835.7	6,070.7
於聯營公司之投資	16.0	14.7
聯營公司貸款	22.4	14.7
按攤銷成本記賬之金融投資	335.5	-
按公平價值透過損益記賬之金融投資	553.8	-
可供出售金融資產	-	529.9
遞延稅項資產	20.9	13.4
衍生金融工具	49.5	49.3
	<u>27,288.0</u>	<u>26,750.2</u>
流動資產		
待出售物業	4,006.4	3,856.2
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	918.3	2,102.7
按攤銷成本記賬之金融投資	248.3	-
按公平價值透過損益記賬之金融投資	84.7	-
衍生金融工具	5.3	0.5
可收回稅項	3.1	0.6
銀行結存及現金	2,873.6	654.2
	<u>8,139.7</u>	<u>6,614.2</u>
資產列為待售資產	-	2,131.7
	<u>8,139.7</u>	<u>8,745.9</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
流動負債		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	1,154.6	912.3
衍生金融工具	21.8	25.2
應付稅項	3.7	43.3
銀行及其他借款	1,295.3	1,401.5
	<hr/>	<hr/>
	2,475.4	2,382.3
與資產列為待售資產直接相關之負債	-	39.3
	<hr/>	<hr/>
	2,475.4	2,421.6
非流動負債		
銀行及其他借款	3,739.2	4,782.6
其他長期負債	48.7	57.7
衍生金融工具	107.2	101.4
遞延稅項負債	335.3	322.9
	<hr/>	<hr/>
	4,230.4	5,264.6
資產淨值	<hr/>	<hr/>
	28,721.9	27,809.9
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
股東資金		
股本	674.6	673.1
儲備	26,526.7	25,616.8
	<hr/>	<hr/>
	27,201.3	26,289.9
永續資本證券	1,513.9	1,514.5
非控股權益	6.7	5.5
	<hr/>	<hr/>
權益總額	28,721.9	27,809.9
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

-完-