

永泰地產公佈 2019 年中期業績

平穩業務抵禦外圍因素 緊握市場機遇

二零一九年八月二十八日，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）今日宣佈截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。

二零一九年上半年度，本集團之收入為424,000,000港元，而二零一八年同期為470,000,000港元。股東應佔綜合溢利為212,000,000港元，較二零一八年同期之1,036,000,000港元減少824,000,000港元。溢利減少主要由於 (i) 二零一八年出售W Square之一次性收益693,000,000港元，(ii) 包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值收益下降255,000,000港元（二零一九年錄得公平價值虧損27,000,000港元，而二零一八年錄得公平價值溢利228,000,000港元），以及被 (iii) 物業發展分部期內錄得99,000,000港元之溢利增加所抵銷。

撇除一次性出售收益及包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更，股東應佔綜合溢利為239,000,000港元，較二零一八年同期錄得115,000,000港元，增加124,000,000港元。

董事會建議宣派中期股息每股 6.0 港仙（二零一八年上半年：6.0 港仙），中期派息總額約為 81,200,000 港元（二零一八年上半年：80,900,000 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：「首次置業人士的殷切住屋需求，加上低息環境持續，此兩大因素仍然支撐香港上半年的一手住宅銷售市場。令我們感到鼓舞的是，即使在六月左右香港社會動盪加劇的情況下，集團在此期間推出兩個住宅項目的預售，均已經獲得良好的市場反應。同時，我們於香港及倫敦投資商業地產組合表現強勁。在服務式公寓方面，我們的高端品牌 Lanson Place 將進軍菲律賓市場，最早可於二零二二年前，在馬尼拉帕賽市營運一家全新服務式公寓及酒店項目。為了策略性地優化市場定位和擴張旗下資產組合，我們在中環的傳統核心商業區，及和不斷擴展的九龍東核心商業區的發展正取得重大進展。」

業務回顧

物業發展

二零一九年上半年度，物業發展分部之收入為 12,000,000 港元，而二零一八年同期為 16,000,000 港元。該分部之除稅前溢利為 29,000,000 港元，而二零一八年同期錄得除稅前分部虧損為 69,000,000 港元。此主要受惠於二零一九年應佔合營企業業績錄得 126,000,000 港元，較二零一八年同期錄得 5,000,000 港元，增加 121,000,000 港元，主要歸因「瀧瀚」及「瀧澧」有更多已售出單位，於期內圓滿交付予買家。

全資擁有的發展項目中，「The Carmel」是一幅位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地。此項目預售於二零一九年一月展開，並於二零一九年六月取得佔用許可證，截至二零一九年六月三十日，已售出約 78%（就數目而言）之住宅單位。至於位處屯門掃管笏路之中等密度住宅用地「OMA OMA」，於二零一九年六月取得預售樓花同意書並開始預售。截至二零一九年六月三十日及本公佈刊登時，該項目已分別售出約 30%及 50%（就數目而言）之住宅單位。兩個項目上蓋建築工程正在進行中，並分別預期於二零二零初及二零二一年竣工。

另外，本集團擁有毗鄰屯門大欖小秀「The Carmel」項目之中等密度住宅用地之 70%權益。地基工程及地盤平整工程正在進行中，該項目預期於二零二二年竣工。

合營企業項目中，本集團在沙田九肚山擁有兩個低密度住宅項目「瀧瀚」及「瀧澧」，擁有當中各 35%之權益。於二零一九年上半年，「瀧瀚」及「瀧澧」分別售出約 3%及 16%（就數目而言）之住宅單位。截至二零一九年六月三十日止，「瀧瀚」及「瀧澧」分別約 28%及 25%（就數目而言）之住宅單位已累計售出。

本集團擁有位於中環結志街／嘉咸街之一幅綜合商業用地之50%權益，地基工程已於二零一九年四月展開。該發展項目將會涵蓋一幢甲級寫字樓、一間酒店、零售舖位及公共休憩帶。

物業投資及管理

繼於二零一八年上半年出售永南貨倉大廈及 W Square 後，二零一九年上半年度，物業投資及管理分部之收入及除稅前溢利分別為 315,000,000 港元和為 200,000,000 港元。撇除因合營企業的投資物業及金融工具之公平價值變更、二零一八年一次性出售收益，及已於二零一八年出售物業的收益，該分部之除稅前溢利為 229,000,000 港元，而二零一八年同期則為 211,000,000 港元。此增加主要受惠於二零一八年十二月收購倫敦 30 Gresham Street 所帶來租賃利潤。

於二零一九年六月三十日，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，總應佔市場公平價值約為 20,500,000,000 港元。

集團於香港全資擁有物業之中，Landmark East 是位於東九龍之一幢雙子塔式甲級旗艦物業。於二零一九年六月三十日，該物業之出租率約為 97%。瑞興中心為坐落於九龍灣之工業物業，該物業之出租率約為 98%。

在倫敦，集團於二零一九年六月三十日，全資擁有位於倫敦西區 Savile Row 及 Vigo Street 交界、Brook Street，及 Berkeley Square 的三幢商業物業，錄得平均出租率約為 98%。除此之外，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 91%。至於本集團擁有位於倫敦西區 Cavendish Square 之商業物業之 33%權益，該物業的翻修及擴建工程已於二零一八年竣工，並於同年十二月開始招租。於二零一九年六月三十日，該物業之出租率約為 21%。本集團於二零一八年十二月，收購位於倫敦市 Gresham Street 商業物業之 50%權益。於二零一九年六月三十日，該物業已全面租出。

另外，本集團在北京新城國際公寓擁有 33 個住宅單位，總樓面面積約為 6,200 平方米。於二零一九年六月三十日，約 91%（就數目而言）之單位經已租出。

服務式公寓投資及管理

二零一九年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入及除稅前虧損分別為 71,000,000 港元和 1,000,000 港元。撇除計入包括合營企業之投資物業及金融工具之公平價值變更，該分部於二零一九年之除稅前溢利為 9,000,000 港元，而二零一八年同期為 19,000,000 港元。

本集團全資擁有的香港 Lanson Place Hotel，此前錄得穩定的出租率及平均房價，惟受累近期社會動盪，出租率自六月起有所下跌。本集團全資擁有的高端海濱公寓 Waterfront Suites 坐落在西灣河，已於二零一九年四月正式招租。

另外，本集團擁有吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 之 50%權益，其出租率保持穩定，但因整體酒店市場疲軟，導致平均房價面臨壓力。

Lanson Place 目前管理十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、成都及墨爾本。坐落於墨爾本 Albert Street 的全新豪華服務式公寓，計劃於二零二二年啟業。

於二零一九年五月，本集團簽署了一份為期十年的管理合約，為位處菲律賓馬尼拉 SM Mall of Asia 的中心地帶的全新服務式公寓及酒店項目，提供管理服務，該項目擁有約 400 個單位，計劃於二零二二年完成。這是 Lanson Place 旗下首個於菲律賓營運的項目，也是集團於亞太區的第十三個管理項目。

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。二零一九年上半年度，該分部收入及除稅前溢利分別為 27,000,000 港元和 56,000,000 港元。倘不計入金融工具之公平價值變更，二零一九年上半年度該分部之除稅前溢利為 45,000,000 港元而二零一八同期為盈虧平衡，這主歸因於期內債務證券利息收入及銀行定期存款存息收入增加。

前景

鑒於香港近期社會形勢動盪，經濟增長放緩，加上中美貿易摩擦加劇，我們預計香港樓市將面臨更大挑戰。儘管美國聯邦儲備局最近釋出降息訊號，為二零零八年起首次，我們仍相信於二零一九年內，不論房地產投資者及自住買家，將會對樓市前景保持審慎態度。

有見上述市場情況，我們將會秉持一貫謹慎業務發展策略，積極物色市場機會，並致力推廣住宅發展計畫。我們目前將會專注於限期內及時完成「The Carmel」和「OMA OMA」樓盤竣工，以便可及時交付予買家。

縱使本地及全球經濟前景陰霾未散，我們於香港及倫敦坐擁商業地產組合表現強勁，為集團資產負債表奠定堅實基礎，並帶來可靠的經常性收入及穩定資金流。每當市場出現合適機會，我們定必謹慎、積極地物色及擴充土地儲備，並投資更多可提高集團收益的物業。

####

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、吉隆坡及墨爾本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：

張卓珺 / 溫旭兒

電話：2894 6232 / 2894 6226

電郵：wingtai@hkstrategies.com

簡明綜合收益表

截至二零一九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 二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
收入	423.9	469.5
銷售成本	(82.8)	(99.4)
毛利	341.1	370.1
其他收益／(虧損)淨額	7.2	(32.5)
銷售及分銷費用	(30.4)	(18.1)
行政費用	(170.0)	(155.2)
公平價值變更		
投資物業	48.1	337.3
金融工具	1.4	(104.8)
	49.5	232.5
出售附屬公司之收益	-	693.3
經營溢利	197.4	1,090.1
財務費用	(29.8)	(34.7)
財務收入	36.5	15.6
應佔合營企業業績	79.9	40.3
應佔聯營公司業績	1.4	0.9
除稅前溢利	285.4	1,112.2
稅項	(40.0)	(43.1)
期內溢利	245.4	1,069.1
應佔期內溢利：		
本公司股東	212.2	1,035.5
永續資本證券持有人	32.4	33.1
非控股權益	0.8	0.5
	245.4	1,069.1
本公司股東應佔每股盈利		
- 基本	0.16 港元	0.77 港元
- 攤薄	0.16 港元	0.77 港元

簡明綜合資產負債表

於二零一九年六月三十日

	未經審核 二零一九年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債		
非流動資產		
投資物業	20,628.9	20,459.4
其他物業、廠房及設備	82.7	74.1
於合營企業之投資	2,001.2	1,920.7
合營企業貸款	4,199.1	3,835.7
於聯營公司之投資	16.1	16.0
聯營公司貸款	22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資	478.9	335.5
按公平價值透過損益記賬之金融投資	646.8	553.8
遞延稅項資產	25.9	20.9
衍生金融工具	37.4	49.5
	<u>28,139.4</u>	<u>27,288.0</u>
流動資產		
待出售物業	4,393.3	4,006.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	529.4	918.3
按攤銷成本記賬之金融投資	243.4	248.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資	41.5	84.7
衍生金融工具	3.2	5.3
存於保管人賬戶之銷售所得款項	293.0	-
可收回稅項	0.2	3.1
銀行結存及現金	2,352.3	2,873.6
	<u>7,856.3</u>	<u>8,139.7</u>
流動負債		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	2,011.9	1,154.6
衍生金融工具	15.3	21.8
應付稅項	27.7	3.7
銀行及其他借款	1,028.8	1,295.3
	<u>3,083.7</u>	<u>2,475.4</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零一九年六月三十日

	未經審核 二零一九年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,733.4	3,739.2
其他長期負債	47.4	48.7
衍生金融工具	127.0	107.2
遞延稅項負債	352.4	335.3
	<u>4,260.2</u>	<u>4,230.4</u>
資產淨值	<u>28,651.8</u>	<u>28,721.9</u>
權益		
股東資金		
股本	676.3	674.6
儲備	26,454.9	26,526.7
	<u>27,131.2</u>	<u>27,201.3</u>
永續資本證券	1,513.1	1,513.9
非控股權益	7.5	6.7
	<u>28,651.8</u>	<u>28,721.9</u>

-完-