

## 永泰地產公佈 2019 年全年業績

### 業績表現堅穩 無懼經濟順逆 穩健發展項目支持長遠增長

二零二零年三月二十七日，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）今日宣佈截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

年內，本集團之收入為 830,000,000 港元，而二零一八年為 885,000,000 港元。股東應佔綜合溢利為 239,000,000 港元，較二零一八年之 1,312,000,000 港元減少 1,073,000,000 港元，這主要源於二零一八年出售 W Square 之一次性收益 693,000,000 港元以及包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值溢利下降 433,000,000 港元（二零一九年為 191,000,000 港元虧損，二零一八年則為 242,000,000 港元溢利）。有關影響被物業發展分部的 56,000,000 港元之溢利增加所抵消。

撇除一次性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，股東應佔核心綜合溢利為 424,000,000 港元，較二零一八年的 336,000,000 港元增加 88,000,000 港元。

董事會已建議派發末期股息每股 21.0 港仙（二零一八年：21.0 港仙），連同中期股息每股 6.0 港仙（二零一八年：6.0 港仙），即全年派發總股息為每股 27.0 港仙（二零一八年：27.0 港仙），與二零一八年相同。

永泰地產有限公司副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「二零一九年對本集團而言充滿挑戰。香港整體經濟、住宅物業市場和酒店行業受中美貿易戰加劇，以及本地社會運動所影響，自六月開始轉為疲弱。儘管如此，本集團成功把握首次置業人士的穩健需求，分別於一月及六月份成功推售『Upper Gold Coast』系列的兩個住宅項目，『The Carmel』及『OMA OMA』。與此同時，本集團旗下甲級商業物業的出租率持續改善，加上其新收購的 30 Gresham Street 甲級寫字樓已悉數租出，帶動本集團的經常性收入錄得穩定增長。服務式公寓業務方面，我們繼續透過旗下的服務式公寓投資及管理品牌 Lanson Place 進軍菲律賓，拓展我們在亞洲的業務。綜合而言，面對經濟環境的重重挑戰，本集團的業務展現非凡適應能力，並繼續透過為客戶提供優質的產品和服務，帶來堅穩業務表現。」

隨著新型冠狀病毒疫情於二零二零年一月爆發，對供應鏈、商業活動及酒店業務構成打擊，集團的工程和銷售計劃亦因此而延遲。管理層將會持續監察疫情對我們的業務表現及現金流的影響。有關影響將無可避免成為明年派息建議的重要考慮因素。」

## 業務回顧

### 物業發展

二零一九年，物業發展分部之收入為 26,000,000 港元，而二零一八年為 32,000,000 港元。該分部之除稅前溢利為 15,000,000 港元，而二零一八年該分部之除稅前虧損為 34,000,000 港元，主要歸因於合營企業項目「澗瀚」及「澗澧」有更多已售出單位於二零一九年交付予買家。

本集團的全資擁有項目，位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地「The Carmel」於二零一九年一月展開預售，並分別於二零一九年六月及十二月取得佔用許可證及合約完成證書。我們已開始將單位交付予買家。截至二零一九年十二月三十一日，已售出約 89%（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，並於六月底開始預售。該項目預期於二零二一年竣工。截至二零一九年十二月三十一日，該項目已售出約 71%（就數目而言）之住宅單位。

合營企業項目方面，本集團在沙田九肚山擁有兩個低密度住宅項目「澗瀚」及「澗澧」，擁有當中各 35%之權益。於二零一九年，「澗瀚」及「澗澧」分別售出約 3%及 18%（就數目而言）之住宅單位。截至二零一九年十二月三十一日止，該兩個項目分別已累計售出約 28%及 27%（就數目而言）之住宅單位。本集團擔任兩個項目之聯席項目經理及總銷售與市場推廣經理。

此外，本集團投得一幅由市區重建局招標，位於中環結志街／嘉咸街的綜合商業用地，並擁有當中 50%之權益。有關地皮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。目前地基工程正在進行中，本集團擔任該項目之總項目經理及總租賃經理。

### 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，物業投資及管理分部之收入減少至 626,000,000 港元。此外，撇除一次性收益、包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更以及於二零一八年已出售物業之租金收入，該分部之除稅前溢利由二零一八年的 430,000,000 港元增加至 457,000,000 港元。此增加主要受惠於二零一八年十二月收購倫敦市 30 Gresham Street 所帶來租賃利潤。

於二零一九年年底，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，其總應佔市場公平價值約為 20,600,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,525,000 平方呎，倫敦佔地 295,000 平方呎，而北京則佔地 6,200 平方米的物業面積。

香港的投資物業方面，本集團位於東九龍之旗艦物業，Landmark East 於二零一九年十二月三十一日之出租率約為 93%。另外，坐落於九龍灣之工業物業，瑞興中心之出租率約為 97%。該物業已於二零一九年十一月取得活化豁免許可。

英國的投資物業方面，本集團擁有三項全資擁有之商業物業，分別是位於倫敦西區的 Savile Row 及 Vigo Street 交界、Brook Street 及 Berkeley Square。於二零一九年十二月三十一日，上述三項物業錄得平均出租率約為 99%。另外，本集團亦在倫敦市 Fleet Place、倫敦西區 Cavendish Square 及倫敦市 30 Gresham Street 擁有三項合營企業物業，並分別擁有 25%、33%和 50%之權益。於二零一九年十二月三十一日，上述三項合營企業物業錄得平均出租率約為 96%。

在中國，本集團在北京新城國際公寓擁有 33 個住宅單位。於二零一九年十二月三十一日，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，服務式公寓投資及管理分部之收入為 122,000,000 港元，而二零一八年則為 144,000,000 港元。該分部於二零一九年之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 232,000,000 港元，二零一八年則錄得除稅前溢利 120,000,000 港元。撇除包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值變更，該分部於二零一九年之除稅前虧損為 13,000,000 港元，而二零一八年除稅前溢利為 35,000,000 港元。

在香港，本集團全資擁有的香港 Lanson Place Hotel 受到二零一九年六月以來的社會活動以及二零二零年一月以來的新型冠狀病毒疫情爆發所影響，出租率及平均房價均大幅下跌。新型冠狀病毒於二零二零年二月底在全球範圍蔓延，令形勢雪上加霜。

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。受本地社會活動及新型冠狀病毒疫情爆發所影響，出租率增長有所放緩，但仍在持續上升。

本集團擁有吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 之 50%權益，於二零一九年錄得穩定的出租率，但亦遭受二零二零年一月以來的新型冠狀病毒疫情爆發所影響。

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。該項目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，也是本集團於亞太區的第十三個管理項目。

Lanson Place 目前所管理的物業包括位於香港、上海、成都、吉隆坡、新加坡、墨爾本及馬尼拉的服務式公寓以及一家屢獲殊榮、位於香港的精品酒店。

### 其他業務

該分部二零一九年之收入及除稅前溢利代表投資活動及中央管理及行政開支，分別為 55,000,000 港元和 132,000,000 港元。倘不計入金融工具之公平價值變更，分部之除稅前溢利為 105,000,000 港元，二零一八年則為 42,000,000 港元。這主要歸因於年內債務證券利息收入及銀行定期存款存息收入增加。

### 前景

二零二零年，新型冠狀病毒疫情爆發、社會動盪情況持續、環球經濟持續疲弱，加上第二階段中美貿易談判仍充滿不確定性，為香港經濟、房地產市場和酒店行業蒙上陰霾，無疑將削弱我們的短期經營表現。

住宅物業發展方面，鑒於香港的房屋供應短缺問題持續，加上政府最近放寬樓宇按揭政策，以及下調原本已屬低水平的利率，本集團相信本地的房屋需求，特別是首次置業者對小型單位的需求將保持穩定。我們目前將會專注於按時完成現有項目，爭取在二零二零年完成並推出「Upper Gold Coast」系列的第三個項目。該項目毗鄰「The Carmel」，預計將為年輕置業人士提供約 500 個中密度中小型單位。

本集團在香港和倫敦擁有多項投資物業，為我們的資產負債表提供堅實的基礎，同時繼續提供可持續及穩定的經常性收入及現金流。我們預計，在經濟低迷的情況下，香港 Landmark East 項目的續租率及出租率將面臨壓力。儘管本集團相信隨著對英國脫歐的擔憂緩解，本集團在倫敦的物業將會受惠，出租率和租金有望增長，惟業務前景仍然被疫情所籠罩。我們將致力於提供優質的管理服務，優化租戶群，並透過資產管理措施精簡運作，以進一步提高效率和效益。

在新型冠狀病毒疫情獲得控制，以及全球旅遊恢復正常運作之前，本集團的酒店業務將無可避免繼續錄得經營虧損。鑒於本集團在酒店物業方面的投資規模相對較少，我們相信疫情對集團整體業績的影響仍然可控。

過去幾年，本集團積極強化資產負債表，擴大並使其資金來源和投資組合更多元化。憑藉我們穩健的財務狀況和可持續的經常性收入，我們有信心應對未來的經濟挑戰，並繼續以積極的態度審慎地尋找投資機會。

###

### 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、墨爾本及馬尼拉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：

李卓樺（Phoebe Li） / 梁家立（Caleb Leung）

電話：2894 6253 / 2894 6262

電郵：wingtai@hkstrategies.com

## 綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
收入	829.5	884.7
銷售成本	(163.1)	(175.3)
<b>毛利</b>	<b>666.4</b>	<b>709.4</b>
其他收益淨額	6.8	14.0
銷售及分銷費用	(65.1)	(33.9)
行政費用	(340.8)	(312.8)
公平價值變更		
— 投資物業	(126.4)	348.4
— 金融工具	19.0	(94.9)
	(107.4)	253.5
出售附屬公司之收益	5.9	693.3
<b>經營溢利</b>	<b>165.8</b>	<b>1,323.5</b>
財務費用	(61.7)	(58.4)
財務收入	74.1	46.4
應佔合營企業業績	193.9	115.6
應佔聯營公司業績	2.6	5.2
<b>除稅前溢利</b>	<b>374.7</b>	<b>1,432.3</b>
稅項	(69.7)	(52.8)
<b>本年度溢利</b>	<b>305.0</b>	<b>1,379.5</b>
<b>應佔本年度溢利：</b>		
本公司股東	238.9	1,312.4
永續資本證券持有人	64.9	65.7
非控股權益	1.2	1.4
	305.0	1,379.5
<b>本公司股東應佔每股盈利</b>		
— 基本	0.18 港元	0.97 港元
— 攤薄	0.18 港元	0.97 港元



## 綜合資產負債表

於十二月三十一日  
 二零一九年      二零一八年  
 百萬港元      百萬港元

### 資產及負債

#### 非流動資產

投資物業	20,427.3	20,459.4
其他物業、廠房及設備	74.7	74.1
於合營企業之投資	1,566.1	1,920.7
合營企業貸款	3,919.7	3,835.7
於聯營公司之投資	17.2	16.0
聯營公司貸款	22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資	385.3	335.5
按公平價值透過損益記賬之金融投資	603.7	553.8
其他非流動資產	147.9	-
遞延稅項資產	34.6	20.9
衍生金融工具	45.8	49.5
	<u>27,244.7</u>	<u>27,288.0</u>

#### 流動資產

待出售物業	4,909.7	4,006.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	1,415.5	918.3
按攤銷成本記賬之金融投資	329.9	248.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資	46.9	84.7
衍生金融工具	0.7	5.3
存於保管人賬戶之銷售所得款項	616.0	-
可收回稅項	2.9	3.1
銀行結存及現金	1,740.0	2,873.6
	<u>9,061.6</u>	<u>8,139.7</u>

#### 資產列為待售資產

	16.5	-
	<u>9,078.1</u>	<u>8,139.7</u>

綜合資產負債表 (續)

	於十二月三十一日	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
<b>流動負債</b>		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	2,466.5	1,154.6
衍生金融工具	18.1	21.8
應付稅項	23.2	3.7
銀行及其他借款	146.6	1,295.3
	<hr/>	<hr/>
	2,654.4	2,475.4
與資產列為待售資產直接相關之負債	2.1	-
	<hr/>	<hr/>
	2,656.5	2,475.4
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	4,534.8	3,739.2
其他長期負債	41.9	48.7
衍生金融工具	108.5	107.2
遞延稅項負債	357.6	335.3
	<hr/>	<hr/>
	5,042.8	4,230.4
	<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>	28,623.5	28,721.9
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	676.3	674.6
儲備	26,425.9	26,526.7
	<hr/>	<hr/>
	27,102.2	27,201.3
永續資本證券	1,513.7	1,513.9
非控股權益	7.6	6.7
	<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>	28,623.5	28,721.9
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

-完-