

## 永泰地產公佈 2021 年中期業績

### 在「Affordable Luxury」市場奠定堅實磐基 香港及倫敦物業組合逐步擴大

二零二一年八月二十六日，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）今日宣佈截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。

二零二一年上半年度，本集團之收入為 497,000,000 港元，而二零二零年同期為 1,957,000,000 港元。收入減少乃由於出售「The Carmel」餘下單位確認的收入較二零二零年將「The Carmel」之所有預售單位交付予買家時首次確認的收入為少。股東應佔綜合溢利為 188,000,000 港元，較二零二零年同期之綜合虧損 486,000,000 港元增加 674,000,000 港元。

撇除一次性估值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 99,000,000 港元，較二零二零年同期之 287,000,000 港元減少 188,000,000 港元，主要歸因於交付予買家的物業銷售減少。

董事會宣佈派發中期股息每股 6.0 港仙，與二零二零年同期相同。

永泰地產有限公司副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「二零二一年上半年，新型冠狀病毒疫情在世界各國持續肆虐。儘管相繼進行大規模疫苗接種計劃，但環球及香港經濟表現依然存在高度不確定性，為企業帶來重重挑戰。在低利率和供應短缺的環境下，首次置業人士的住屋需求仍然是香港住宅物業市場的主要推動力。為把握樓市的穩健需求，集團繼續推售「Upper Gold Coast」系列三個項目的餘下單位。我們已在三月就「OMA OMA」項目獲得估用許可證，並正努力爭取於第四季度取得合約完成證明書。今年六月，集團成功投得毗鄰粉嶺高爾夫球場的一幅住宅用地，我們深信，該地區將受益於政府大力推動新界北區的發展。承載著集團「Upper Gold Coast」系列的成功，我們在「Affordable Luxury」市場已奠定堅實磐基，並將沿此概念進一步規劃和發展這優質地皮。

在香港和倫敦的寫字樓租賃方面，因兩地不時按疫情變化採取嚴峻封城措施，加上企業租戶為節約經營成本而減少承租面積或搬遷，今年上半年寫字樓租賃市道持續疲弱。集團物業的出租率及租金水平均逐步下跌，導致期內租賃收入減少及寫字樓物業估值向下調整。

面對疫情逆境，集團時刻保持警覺，切實關注業務表現和現金流。本人謹藉此機會感謝所有盡忠職守的員工，尤其是我們的前線團隊，在疫情期間以一貫專業精神和忠誠態度堅守崗位。」

## 業務回顧

### 物業發展

二零二一年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 160,000,000 港元，而二零二零年同期為 1,591,000,000 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（二零二一年錄得收益為 37,000,000 港元，而二零二零年錄得虧損為 51,000,000 港元）及一次性估值收益 472,000,000 港元，該分部於二零二一年盈虧平衡，而二零二零同期之溢利為 138,000,000 港元，主要歸因於交付予買家的物業銷售減少。

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」，於二零二一年上半年度已售出及交付予買家之住宅單位約 2%（就數目而言），主要為洋房住宅單位及特色單位，相關收入已於期內確認。截至二零二一年六月三十日止，已累計售出約 99%（就數目而言）之住宅單位。位處屯門掃管笏路之中等密度住宅用地「OMA OMA」於二零二一年上半年度已預售約 1%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二一年六月三十日止，已累計預售約 87%（就數目而言）之住宅單位。

本集團在沙田九肚山持有低密度住宅項目「濶瀚」及「濶豐」，分別於二零二零年及二零二一年經分派未出售單位予股東後作租賃用途。本集團之「濶瀚」項目擁有 16 個住宅單位，當中包括洋房住宅單位及分層住宅單位，實用面積約為 36,000 平方呎，以及 22 個停車場車位。本集團之「濶豐」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，實用面積約為 72,000 平方呎，以及 48 個停車場車位。截至二零二一年六月三十日止，「濶瀚」及「濶豐」分別已租出超過 90%及約 60%（就數目而言）之住宅單位。

多數股權項目方面，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「OMA by the Sea」之 70%權益。上蓋建築工程已經展開，預期於二零二二年竣工。於二零二一年上半年度，已預售約 11%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二一年六月三十日止，已累計預售約 85%（就數目而言）之住宅單位。

於二零二一年六月，本集團透過政府土地招標，成功投得位於新界粉嶺粉錦公路與青山公路—古洞段交界的一幅中等密度住宅用地，作價 2,600,000,000 港元。本集團於該項目中擁有 85%權益，該用地已於二零二一年七月移交。有關地皮毗鄰粉嶺高爾夫球場，距離上水港鐵站僅十分鐘之步程，其總樓面面積約 284,170 平方呎。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。

合營企業項目方面，本集團透過市區重建局的結志街／嘉咸街發展計劃地盤 C 項目招標競投，成功投得中環一幅綜合商業用地，擁有當中 50%之權益。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，提供總樓面面積高達 433,500 平方呎。本集團擔任該項目之總項目經理及總租賃經理。該項目之地基工程正在進行中。

### 物業投資及管理

二零二一年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入較二零二零年同期之 312,000,000 港元減少至 284,000,000 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（二零二一年錄得公平價值虧損為 393,000,000 港元，而二零二零年錄得公平價值虧損為 363,000,000 港元）及一次性項目，該分部之除稅前溢利為 172,000,000 港元，而二零二零年同期為 209,000,000 港元。有關溢利減少主要由於疫情導致租賃收入減少。

於二零二一年六月三十日，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 1,919,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 20,000,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,525,000 平方呎，倫敦佔地 328,000 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，該物業之出租率於二零二一年六月三十日約為 84%。另外，坐落於九龍灣之工業物業瑞興中心之出租率約為 85%。該物業已於二零一九年十一月取得活化豁免許可，並於二零二一年四月取得城市規劃委員會的重建許可。

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 Savile Row 及 Vigo Street 交界、倫敦西區 Brook Street 及倫敦西區 Berkeley Square。於二零二一年六月三十日，上述三項物業錄得平均出租率約為 97%。於二零二一年四月，本集團完成收購一幢位於倫敦市西端的主要商業樞紐 66 Shoe Lane 的甲級寫字樓物業之 21%權益。連同本集團在倫敦市 Fleet Place、倫敦西區 Cavendish Square 及倫敦市 30 Gresham Street 的三項合營企業物業的投資，並分別擁有 25%、33%和 50%之權益，上述四項合營企業物業於二零二一年六月三十日錄得平均出租率約為 89%。

在中國，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。於二零二一年六月三十日，所有單位經已全面租出。

### 服務式公寓投資及管理

二零二一年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為 27,000,000 港元，而二零二零年同期則為 28,000,000 港元。撇除投資物業之公平價值變更（二零二一年公平價值維持不變，而二零二零年錄得公平價值虧損為 171,000,000 港元），該分部於二零二一年之除稅前虧損為 20,000,000 港元，而二零二零年虧損為 24,000,000 港元。

本集團全資擁有的位於香港的酒店逸蘭銅鑼灣酒店及擁有 50%權益位於吉隆坡的逸蘭武吉錫蘭服務式公寓持續受到疫情影響，鑑於旅行限制及檢疫措施仍然生效，導致二零二一年上半年度出租率及平均房價均處於低位。

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，作租賃用途。出租率在疫情期間保持穩定。

### 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。二零二一年上半年度之分部收入為 27,000,000 港元，而二零二零年同期為 26,000,000 港元。二零二一年上半年度，該分部之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 24,000,000 港元，而二零二零年同期分部之虧損為 150,000,000 港元，這主要歸因於金融工具之公平價值變更（二零二一年錄得公平價值虧損為 27,000,000 港元，而二零二零年錄得公平價值虧損為 188,000,000 港元）。二零二零年公平價值虧損為 188,000,000 港元的主要原因是本集團於新加坡交易所上市的新加坡產業信託的投資錄得 117,000,000 港元之公平價值虧損。倘不計入金融工具之公平價值變更，二零二一年該分部之除稅前溢利為 3,000,000 港元，較二零二零年之 38,000,000 港元減少 35,000,000 港元，此乃由於期內銀行利息收入減少。

### 前景

步入二零二一年下半年，新一波的新型冠狀變種病毒疫情來襲帶來的不確定性，加上中美局勢持續緊張，拖累了中國和香港的經濟復甦步伐。

集團相信，在低利率環境和供應短缺的情況底下，本地首次置業人士的殷切需求，將繼續支持「Upper Gold Coast」系列餘下單位的推售。我們預計「OMA OMA」於第四季度取得合約完成證明書後，即可將所有預售單位交付予買家，並在交付完成以後確認相關收入及溢利。

集團將繼續專注提升商業和酒店物業的出租率和租金收入。儘管復甦速度緩慢，但我們已經觀察到第三季度的租賃活動和出租水平逐步展現回升跡象。然而，短期業務前景依然不明朗，或許仍會影響集團在二零二一年年底的投資物業估值。

集團擁有穩健的資產負債表，多元化資產組合提供均衡的收入來源，且與多家銀行建有牢固關係，為集團提供堅實支持。這將使集團能夠聚焦於實踐長期業務戰略目標，從容面對市場波動的浪潮，同時有效把握投資機會出現時帶來的良多機遇。

####

### 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、新加坡、吉隆坡、馬尼拉（2022）及墨爾本（2023）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：

梁瑞筠（Ada Leung） / 賴嘉敏（Carmen Lai）

電話：2894 6225 / 2894 6321

電郵：wingtai@hkstrategies.com



## 簡明綜合收益表

截至二零二一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 二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
收入	496.8	1,956.5
銷售成本	(162.7)	(1,333.7)
<b>毛利</b>	<b>334.1</b>	<b>622.8</b>
其他收益淨額	476.2	4.1
銷售及分銷費用	(25.9)	(109.6)
行政費用	(159.4)	(169.0)
公平價值變更		
— 投資物業	(494.5)	(434.3)
— 金融工具	18.4	(248.4)
	(476.1)	(682.7)
<b>經營溢利／(虧損)</b>	<b>148.9</b>	<b>(334.4)</b>
財務費用	(59.1)	(46.4)
財務收入	7.7	27.7
應佔合營企業業績	146.7	(60.6)
應佔聯營公司業績	0.8	2.3
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	<b>245.0</b>	<b>(411.4)</b>
稅項	(25.4)	(46.5)
<b>期內溢利／(虧損)</b>	<b>219.6</b>	<b>(457.9)</b>
<b>應佔期內溢利／(虧損)：</b>		
本公司股東	188.2	(485.7)
永續資本證券持有人	32.7	31.5
非控股權益	(1.3)	(3.7)
	219.6	(457.9)
<b>本公司股東應佔之每股盈利／(虧損)</b>		
— 基本	0.14 港元	(0.36 港元)
— 攤薄	0.14 港元	(0.36 港元)

## 簡明綜合資產負債表

於二零二一年六月三十日

	未經審核 二零二一年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二零年 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	21,816.8	20,375.6
其他物業、廠房及設備	72.4	82.3
於合營企業之投資	1,459.6	1,365.3
合營企業貸款	4,098.3	3,868.3
於聯營公司之投資	24.3	23.3
聯營公司貸款	22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資	508.6	293.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資	586.0	537.8
其他非流動資產	972.8	1,500.7
遞延稅項資產	35.6	31.3
衍生金融工具	58.5	63.1
	<u>29,655.3</u>	<u>28,163.4</u>
<b>流動資產</b>		
待出售物業	4,551.0	4,243.8
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	386.4	1,711.6
按攤銷成本記賬之金融投資	237.1	475.5
按公平價值透過損益記賬之金融投資	6.1	75.3
其他流動資產	690.1	5.3
衍生金融工具	1.7	0.7
存於保管人賬戶之銷售所得款項	1,000.8	1,375.1
可收回稅項	0.4	5.0
銀行結存及現金	1,538.8	1,190.1
	<u>8,412.4</u>	<u>9,082.4</u>
<b>流動負債</b>		
應付貸款及其他應付款項及應計費用	5,194.6	4,655.5
衍生金融工具	25.9	32.6
應付稅項	30.6	11.9
銀行及其他借款	1,395.5	725.9
	<u>6,646.6</u>	<u>5,425.9</u>

**簡明綜合資產負債表 (續)**

於二零二一年六月三十日

	未經審核 二零二一年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二零年 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	3,338.0	3,653.7
其他長期負債	30.3	48.4
衍生金融工具	116.2	110.2
遞延稅項負債	373.6	366.6
	<u>3,858.1</u>	<u>4,178.9</u>
<b>資產淨值</b>	<u>27,563.0</u>	<u>27,641.0</u>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	677.4	677.3
儲備	25,372.1	25,448.3
	<u>26,049.5</u>	<u>26,125.6</u>
永續資本證券	1,512.7	1,513.3
非控股權益	0.8	2.1
	<u>27,563.0</u>	<u>27,641.0</u>

-完-