

## 永泰地產公佈 2022 年中期業績

### 在充滿挑戰的經營環境下保持溢利

二零二二年八月二十五日，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）今日宣佈截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。

二零二二年上半年度，本集團之收入為 860,000,000 港元，而二零二一年同期為 497,000,000 港元。收入增加主要由於出售「OMA OMA」單位確認的收入較二零二一年同期就「The Carmel」確認的收入為多。

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 168,000,000 港元，較二零二一年同期之 99,000,000 港元增加 69,000,000 港元，主要歸因於交付予買家的物業銷售增加。

董事會宣布派發中期股息每股 6.0 港仙，與二零二一年同期相同。

永泰地產有限公司副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「期內，我們繼續推售「Upper Gold Coast」住宅系列項目的餘下單位，儘管銷售速度較為緩慢。於五月份，我們取得「OMA by the Sea」的佔用許可證，現正努力於二零二二年底取得合約完成證明書。於六月份，我們新購入的鄰近上水港鐵站的中等密度住宅用地，獲得批准興建一幢 35 層高的住宅大樓。前期工作在如期進行中，整體規劃和設計工作經已展開。

在二零二二年上半年，我們的寫字樓租賃表現保持穩定。儘管新冠肺炎疫情肆虐，加上經濟疲弱令租金受壓，Landmark East 的出租率已逐漸改善。隨著英國政府解除新冠肺炎措施及業務重啟，我們位於倫敦的寫字樓物業的出租率和租金亦趨向穩定。

香港的旅遊限制和檢疫措施自四月起逐步放寬，香港逸蘭銅鑼灣酒店因加入指定檢疫酒店計劃，於二零二二年上半年錄得輕微溢利。

本人謹藉此機會，感謝所有盡忠職守的員工，特別是我們的前線團隊，在這段時期的專業精神和全情投入。最後，本人衷心感謝各董事會成員、業務夥伴和持份者，支持我們渡過另一個艱難的一年。」

## 業務回顧

### 物業發展

二零二二年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 475,000,000 港元，而二零二一年同期為 150,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 219,000,000 港元，而二零二一年同期為 505,000,000 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（二零二二年錄得公平價值溢利為 135,000,000 港元，而二零二一年錄得公平價值溢利為 37,000,000 港元）及二零二一年「濶灃」項目未出售單位之實物分派的一次性估值收益 472,000,000 港元，該分部於二零二二年之除稅前溢利為 84,000,000 港元，而二零二一年同期為盈虧平衡。

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」，該項目提供 178 個分層住宅單位及洋房住宅單位，實用面積約為 147,000 平方呎。截至二零二二年六月三十日止，全部住宅單位均已售出。約 1%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二二年上半年度確認。

位處屯門掃管笏路之中等密度住宅用地「OMA OMA」，該項目提供 466 個分層住宅單位，實用面積約為 234,000 平方呎。於二零二二年上半年度，該項目已售出約 5%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二二年六月三十日止，已累計售出約 95%（就數目而言）之住宅單位。約 7%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二二年上半年度確認。

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，實用面積約為 252,000 平方呎，提供 517 個分層住宅單位。佔用許可證於二零二二年五月取得。該項目預期於二零二二年第四季度竣工並交付予買家。於二零二二年上半年度，已預售約 1%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二二年六月三十日止，已累計預售約 90%（就數目而言）之住宅單位。預售單位所帶來的相關收入和溢利將於交付予買家時確認。

本集團擁有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之 85% 權益。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 284,000 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。整體規劃及設計工作經已展開。

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 H18C 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。該項目之地基工程已竣工。

### 物業投資及管理

二零二二年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 295,000,000 港元，而二零二一年同期為 293,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括公平價值變更）為 302,000,000 港元，而二零二一年同期錄得虧損為 216,000,000 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（二零二二年錄得公平價值溢利為 112,000,000 港元，而二零二一年錄得公平價值虧損為 393,000,000 港元），該分部之除稅前溢利為 183,000,000 港元，而二零二一年同期為 175,000,000 港元。

於二零二二年六月三十日，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 2,027,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 22,300,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,633,000 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，Landmark East 為本集團位於東九龍之旗艦物業。於二零二二年六月三十日，該物業之出租率約為 86%。另外，坐落於九龍灣之工業物業瑞興中心之出租率約為 81%。該物業已於二零二一年四月取得城市規劃委員會的重建許可。

本集團在沙田九肚山持有低密度住宅項目「濠瀚」及「濠豐」，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「濠瀚」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。截至二零二二年六月三十日止，已租出約 81%（就數目而言）之住宅單位。本集團之「濠豐」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。截至二零二二年六月三十日止，已租出約 74%（就數目而言）之住宅單位。

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。於二零二二年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 88%。本集團還分別擁有位於倫敦市 Fleet Place、倫敦西區 Cavendish Square、倫敦市 30 Gresham Street 及倫敦市 66 Shoe Lane 之商業物業之 25%、33%、50% 及 21% 權益。於二零二二年六月三十日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 95%。

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。於二零二二年六月三十日，已租出約 85%（就數目而言）之單位。

### 服務式公寓投資及管理

二零二二年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為 60,000,000 港元，而二零二一年同期則為 27,000,000 港元。該分部於二零二二年上半年度之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 32,000,000 港元，而二零二一年同期錄得分部虧損為 20,000,000 港元，主要歸因於包括合營企業的投資物業之公平價值變更（二零二二年錄得公平價值虧損為 36,000,000 港元，而二零二一年公平價值維持不變）。撇除投資物業之公平價值變更，該分部於二零二二年之除稅前溢利為 4,000,000 港元，而二零二一年同期虧損為 20,000,000 港元。

本集團全資擁有位於香港的逸蘭銅鑼灣酒店受到疫情影響，然而，自二零二一年十一月起成為檢疫酒店之一，接待抵港需要隔離的客人後，收入有所改善。

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。

本集團擁有 50% 之權益位於吉隆坡的逸蘭武吉錫蘭服務式公寓於期內一直受到疫情影響。旅遊限制及檢疫措施自二零二二年四月起有所放寬，利好入境業務。

### 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。二零二二年上半年度之分部收入為 30,000,000 港元，而二零二一年同期為 27,000,000 港元。撇除金融工具之公平價值變更，二零二二年上半年度該分部之除稅前虧損為 28,000,000 港元，較二零二一年同期該分部之除稅前溢利 3,000,000 港元減少 31,000,000 港元，此乃由於就按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備所致。

## 前景

儘管新冠肺炎的傳播已大致受控，但本集團相信香港的經濟及樓市在下半年仍然充滿挑戰。在與內地恢復通關、加息及通脹出現逆轉，以及中美緊張局勢緩和之前，相信經濟復甦的步伐仍然緩慢。

住宅用地供應在短期內仍維持緊張，加上最新按揭貸款政策將有力帶動首次置業人士對大眾化住宅產品的需求，我們相信一手住宅物業市場表現仍會維持韌性。本集團將繼續推售「OMA OMA」及「OMA by the Sea」項目的餘下單位。集團目標於第四季度取得「OMA by the Sea」的合約完成證明書，即可向買家交付所有預售單位。相關收入和溢利將於完成交付後入賬。

本集團的旗艦物業 **Landmark East** 大部份於二零二二年到期的租約已完成續租，連同新的已簽訂租約，集團有信心於十二月的出租率將進一步提升。在集團的酒店業務方面，本集團預計在旅遊限制進一步放寬後，經營業績將繼續改善。

本集團的資產負債表保持穩健，並獲得來自多家銀行的穩定支持。這使集團能夠審慎應對市場的波動，並適時把握理想的投資機遇。

###

## 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（2023）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

截至二零二二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 二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
收入	859.8	496.8
銷售成本	(383.8)	(162.7)
毛利	476.0	334.1
其他(虧損)/收益淨額	(20.3)	476.2
銷售及分銷費用	(33.8)	(25.9)
行政費用	(165.7)	(159.4)
公平價值變更		
- 投資物業	(127.0)	(494.5)
- 金融工具	150.3	18.4
	23.3	(476.1)
經營溢利	279.5	148.9
財務費用	(54.3)	(59.1)
財務收入	8.0	7.7
應佔合營企業業績	223.3	146.7
應佔聯營公司業績	0.1	0.8
除稅前溢利	456.6	245.0
稅項	(51.8)	(25.4)
期內溢利	404.8	219.6
應佔期內溢利/(虧損)：		
本公司股東	374.0	188.2
永續資本證券持有人	32.3	32.7
非控股權益	(1.5)	(1.3)
	404.8	219.6
本公司股東應佔之每股盈利		
- 基本	0.28 港元	0.14 港元
- 攤薄	0.28 港元	0.14 港元

**簡明綜合資產負債表**

於二零二二年六月三十日

	未經審核 二零二二年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二一年 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	21,555.0	21,777.7
其他物業、廠房及設備	63.6	65.9
於合營企業之投資	1,809.9	1,635.0
合營企業貸款	3,563.2	3,787.6
於聯營公司之投資	24.7	26.1
聯營公司貸款	22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資	678.3	375.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資	581.7	627.8
其他非流動資產	526.5	585.4
遞延稅項資產	15.4	17.6
衍生金融工具	226.5	98.8
	<u>29,067.2</u>	<u>29,020.0</u>
<b>流動資產</b>		
待出售物業	5,584.7	5,702.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	335.6	264.5
按攤銷成本記賬之金融投資	241.4	340.0
其他流動資產	818.8	1,206.9
衍生金融工具	57.8	8.8
存於保管人賬戶之銷售所得款項	478.7	711.9
可收回稅項	15.4	18.9
銀行結存及現金	1,962.9	1,465.5
	<u>9,495.3</u>	<u>9,718.5</u>
<b>流動負債</b>		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	3,129.2	3,152.2
衍生金融工具	125.5	117.0
應付稅項	100.7	79.0
銀行及其他借款	3,113.0	3,458.1
	<u>6,468.4</u>	<u>6,806.3</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零二二年六月三十日

	未經審核 二零二二年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二一年 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	3,548.5	3,346.2
其他長期負債	11.2	32.8
衍生金融工具	-	2.3
遞延稅項負債	390.1	385.1
	<u>3,949.8</u>	<u>3,766.4</u>
<b>資產淨值</b>	<u>28,144.3</u>	<u>28,165.8</u>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	678.0	677.4
儲備	25,976.9	25,975.5
	<u>26,654.9</u>	<u>26,652.9</u>
永續資本證券	1,491.4	1,513.4
非控股權益	(2.0)	(0.5)
	<u>28,144.3</u>	<u>28,165.8</u>

-完-