

永泰地產公佈 2023 年中期業績

寫字樓物業表現在市況低迷下展現韌性
多元化的資產組合使財務狀況保持穩健

二零二三年八月二十四日，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）今日宣佈截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。

二零二三年上半年度，本集團之收入為 477,000,000 港元，而二零二二年同期為 860,000,000 港元。截至二零二三年六月三十日止六個月之綜合虧損為 334,000,000 港元，較二零二二年同期之溢利 405,000,000 港元減少溢利 739,000,000 港元。

有關減少主要由於投資物業與金融工具之估值虧損淨額（包括應佔合營企業的部份）增加及鑒於「OMA OMA」及「OMA by the Sea」之餘下單位銷售放緩，物業發展分部因收入確認減少而錄得溢利減少。

撇除非現金估值虧損淨額，股東應佔核心綜合溢利為 63,000,000 港元，較二零二二年之 168,000,000 港元減少 105,000,000 港元。

考慮到集團寫字樓租賃表現穩定，以及穩健的財務狀況和資產淨值達 26,665,000,000 港元，董事會建議維持派發中期股息每股 6.0 港仙，總額為 81,000,000 港元。在作出二零二三年末期股息建議時，董事會將衡量整體經濟復甦和物業市場回升的步伐。

永泰地產有限公司表示：「隨著內地恢復通關，加上有大型發展項目以具吸引力的價格開售，二零二三年第一季住宅物業市場表現略為回升。然而，隨著加息周期持續以及對中港經濟復甦信心不足，市場氣氛自四月份開始轉弱。屯門黃金海岸一手住宅物業市場過去數月交投淡靜，本集團兩個「Upper Gold Coast」系列項目僅錄得數宗銷售。

與此同時，本集團專注管理其新住宅發展項目，有關項目正如期推進。於二月份，本集團在毗鄰大圍及顯徑港鐵站的沙田顯和里住宅用地的合營企業項目，獲得批准興建一幢樓高 27 層的住宅大廈。至於在鄰近上水港鐵站的中等密度住宅用地，則正在進行地基工程。

不明朗的經濟前景使疫情結束後的香港及倫敦寫字樓市場仍舊充滿挑戰。寫字樓的需求依然疲弱，而租金仍然受壓。本集團成功續簽大部分即將到期的租約，因而能維持本集團的旗艦物業 Landmark East 雙子塔約 90% 的出租率，並使租金下跌的幅度有所緩和。倫敦寫字樓的出租率和租金在英國經濟持續收縮的情況下，仍然維持穩定。

坐落繁華的銅鑼灣，逸蘭酒店將於二零二三年十二月重新開幕，恰逢市場積極回升之際，將成為香港首屈一指的高雅精品酒店。由世界知名室內設計師 Pierre-Yves Rochon 匠心設計，精心糅合獨特的現代風格及法式風情，定義逸蘭酒店璀璨體驗之旅。」

業務回顧

物業發展

二零二三年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 143,000,000 港元，而二零二二年為 475,000,000 港元。若包括估值收益淨額，該分部之除稅前虧損為 4,000,000 港元，而二零二二年溢利為 219,000,000 港元。撇除估值收益淨額（二零二三年：1,000,000 港元；二零二二年：135,000,000 港元），該分部之除稅前虧損為 5,000,000 港元，而二零二二年溢利為 84,000,000 港元，主要由於成交及交付予買家之物業銷售減少所致。

本集團的全資擁有項目，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。於二零二三年上半年度，概無售出任何單位。截至二零二三年六月三十日，已累計售出約 95%（就數目而言）之住宅單位。

多數股權項目方面，本集團擁有屯門大欖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。於二零二三年上半年度，已售出約 1%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二三年六月三十日，已累計售出約 91%（就數目而言）之住宅單位。於二零二三年上半年度，約 2%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，並確認相關收入。

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。地基工程經已展開。

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。上蓋建築工程經已展開。

本集團擁有沙田一幅住宅用地之 50%權益。有關地皮兼享東鐵綫及屯馬綫之便利，毗鄰大圍及顯徑雙鐵路站，提供總樓面面積約 89,000 平方呎。本集團擔任該項目之總銷售與市場推廣經理。地基工程經已展開。

物業投資及管理

二零二三年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 288,000,000 港元，而二零二二年為 295,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 221,000,000 港元，而二零二二年溢利為 302,000,000 港元，主要由於寫字樓物業之估值虧損淨額增加所致。撇除估值虧損淨額（二零二三年虧損為 385,000,000 港元；二零二二年收益為 112,000,000 港元），該分部之除稅前溢利為 164,000,000 港元，而二零二二年為 183,000,000 港元。

於二零二三年六月三十日，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 20,600,000,000 港元。在該投資組合的物業面積中，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。

香港的投資物業方面，Landmark East 為本集團位於東九龍之旗艦甲級寫字樓。於二零二三年六月三十日，該物業之出租率約為 91%。另外，瑞興中心為坐落於九龍灣之工業物業，於二零二三年六月三十日，該物業之出租率約為 88%。

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。於二零二三年六月三十日，「濶瀚」項目已租出約 88%（就數目而言）之住宅單位，「濶豐」項目則已租出約 68%（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、Brook Street 及 Berkeley Square。於二零二三年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 78%。

此外，本集團於倫敦市 Fleet Place、倫敦西區 Cavendish Square、倫敦市 30 Gresham Street 及倫敦市 66 Shoe Lane 的四項合營企業商業物業的投資，並分別擁有 25%、33%、50%及 21%之權益。於二零二三年六月三十日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 96%。

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。於二零二三年六月三十日，已租出約 58%（就數目而言）之單位。

服務式公寓投資及管理

二零二三年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為 19,000,000 港元，而二零二二年則為 60,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 50,000,000 港元，而二零二二年為 32,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店停業進行翻新後並無產生任何收入所致。撇除估值虧損淨額（二零二三年：20,000,000 港元；二零二二年：36,000,000 港元），該分部之除稅前虧損為 30,000,000 港元，而二零二二年溢利為 4,000,000 港元。

本集團全資擁有位於香港的逸蘭銅鑼灣酒店於二零二二年十月停業進行翻新和升級，預計於二零二三年十二月重新開業。

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。其出租率及業績於新冠病毒措施取消後逐步提升。

本集團擁有位於吉隆坡的逸蘭武吉錫蘭服務式公寓 50%之權益。其出租率及業績保持穩定。

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。該分部於二零二三年上半年度之收入為 27,000,000 港元，而二零二二年為 30,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 33,000,000 港元，與二零二二年相同。撇除估值虧損淨額，該分部於二零二三年之除稅前溢利為盈虧平衡，而該分部二零二二年之除稅前虧損為 28,000,000 港元，主要由於財務收入增加所致。

前景

我們預期年內香港整體經濟將持續復甦，惟住宅物業和寫字樓市場需要更長時間，並須在加息周期明確結束和中國大陸經濟明顯復甦之後才會回升。

我們繼續推售屯門「Upper Gold Coast」系列項目的餘下單位。受惠於此前被壓抑的需求、低失業率，以及在供應短缺和銀行擁有充分流動資金的情況下放寬按揭政策，我們相信只要市場氣氛好轉，住宅物業市場表現便會逐步回升。

寫字樓物業方面，根據我們目前的續租和新租約情況，我們預期年內出租率將維持穩定，租金下跌情況亦在可控制範圍之內。

憑藉穩健的財務狀況及多元化的資產組合，我們會繼續審慎地管理我們的業務以應對市場波動。

####

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（2024）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） / 梁家立（Caleb Leung）

電話：2894 6225 / 2894 6322

電郵：wingtai@hkstrategies.com

簡明綜合收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	未經審核	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
收入	477.3	859.8
銷售成本	(163.8)	(383.8)
毛利	313.5	476.0
其他收益／（虧損）淨額	6.5	(20.3)
銷售及分銷費用	(10.5)	(33.8)
行政費用	(180.4)	(165.7)
公平價值變更		
－ 投資物業	(290.1)	(127.0)
－ 金融工具	(18.0)	150.3
	(308.1)	23.3
經營（虧損）／溢利	(179.0)	279.5
財務費用	(91.0)	(54.3)
財務收入	55.5	8.0
應佔合營企業業績	(93.2)	223.3
應佔聯營公司業績	-	0.1
除稅前（虧損）／溢利	(307.7)	456.6
稅項	(26.3)	(51.8)
期內（虧損）／溢利	(334.0)	404.8
應佔期內（虧損）／溢利：		
本公司股東	(374.2)	374.0
永續資本證券持有人	32.8	32.3
非控股權益	7.4	(1.5)
	(334.0)	404.8
本公司股東應佔之每股（虧損）／盈利		
－ 基本	(0.28 港元)	0.28 港元
－ 攤薄	(0.28 港元)	0.28 港元

簡明綜合資產負債表

於二零二三年六月三十日

	未經審核 二零二三年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二二年 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	20,294.7	20,467.9
其他物業、廠房及設備	63.3	63.2
於合營企業之投資	1,266.0	1,535.2
合營企業貸款	4,066.7	3,802.2
於聯營公司之投資	21.5	24.7
聯營公司貸款	22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資	454.9	656.1
按公平價值透過損益記賬之金融投資	525.1	579.1
其他非流動資產	-	247.7
遞延稅項資產	10.1	8.0
衍生金融工具	252.3	309.3
	<u>26,977.0</u>	<u>27,715.8</u>
流動資產		
待出售物業	3,831.2	3,739.4
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	175.1	193.7
按攤銷成本記賬之金融投資	350.0	84.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資	37.8	107.3
其他流動資產	434.4	583.1
衍生金融工具	74.2	82.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項	459.2	749.6
可收回稅項	1.0	3.3
銀行結存及現金	2,595.3	2,240.5
	<u>7,958.2</u>	<u>7,783.4</u>
流動負債		
應付貸款及其他應付款項及應計費用	916.1	883.1
衍生金融工具	4.6	1.7
應付稅項	118.4	169.6
銀行及其他借款	1,868.0	2,550.5
	<u>2,907.1</u>	<u>3,604.9</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零二三年六月三十日

	未經審核 二零二三年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	4,974.6	4,177.1
其他長期負債	10.0	11.0
遞延稅項負債	378.2	378.9
	<u>5,362.8</u>	<u>4,567.0</u>
資產淨值	<u>26,665.3</u>	<u>27,327.3</u>
權益		
股東資金		
股本	678.6	678.0
儲備	24,336.8	25,006.8
	<u>25,015.4</u>	<u>25,684.8</u>
永續資本證券	1,491.4	1,491.4
非控股權益	158.5	151.1
	<u>26,665.3</u>	<u>27,327.3</u>
權益總額	<u>26,665.3</u>	<u>27,327.3</u>

-完-