

## 永泰地產公佈 2023 年全年業績

寫字樓物業表現在經濟挑戰下保持韌性  
透過持續開發住宅和商業物業為未來增長做好準備

二零二四年三月二十一日，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十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

本年度，本集團之收入為 882,000,000 港元，而二零二二年為 4,097,000,000 港元。收入減少主要由於二零二三年市場疲軟，「OMA OMA」及「OMA by the Sea」餘下單位銷售緩慢，而二零二二年是將「OMA by the Sea」之預售單位交付予買家時首次確認收入的年份。

本年度綜合虧損為 812,000,000 港元，較二零二二年之 324,000,000 港元增加虧損 488,000,000 港元。增加主要由於(i)「OMA OMA」及「OMA by the Sea」餘下單位銷售緩慢導致物業發展分部溢利減少 557,000,000 港元，(ii)物業之減值撥備增加 139,000,000 港元（二零二三年：243,000,000 港元；二零二二年：104,000,000 港元），(iii)服務式公寓投資及管理分部溢利減少 72,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店於二零二三年全年停業進行翻新所致，被(iv)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）減少 250,000,000 港元（二零二三年：844,000,000 港元；二零二二年：1,094,000,000 港元），及(v)出售一間位於中國北京的附屬公司之收益 41,000,000 港元所抵銷。

撇除非現金估值虧損淨額及減值撥備，股東應佔核心綜合溢利為 197,000,000 港元，而去年則為 658,000,000 港元，主要由於住宅物業銷售下跌所致。

經審慎考慮本集團的業務表現及財務狀況後，董事會建議派發末期股息每股 8.0 港仙。加上中期股息每股 6.0 港仙，二零二三年全年派發總股息為每股 14.0 港仙，約佔今年核心溢利 96%。

永泰地產有限公司表示：「二零二三年，全球和本地經濟從疫情中緩慢復甦，但考慮到當前和新的地緣政治危機、中美緊張局勢、加息周期以及對通脹的擔憂，香港和倫敦的整體營商環境仍然充滿挑戰。香港住宅市場繼續受到高利率和不明朗的經濟前景打擊，而香港寫字樓市場繼續面臨租金受壓和高空置率的問題。倫敦寫字樓市場方面，物業估價師因應高利率環境而提高資本化率，導致物業估值持續受到打擊。

本集團的住宅物業方面，我們因應市況調整價格出售屯門「Upper Gold Coast」系列的餘下單位，但銷售進度仍非常緩慢。二零二四年二月二十八日，香港政府宣佈取消所有懲罰性印花稅、暫停按揭貸款壓力測試要求及提升按揭貸款比率。預計這些寬鬆措施加上預期的減息周期，將改善市場情緒並釋放被壓抑的需求，從而使市場交易量在二零二四年內逐步增加。

香港寫字樓物業方面，儘管九龍東地區競爭激烈且需求疲弱，我們仍能將旗艦物業 Landmark East 雙子塔的出租率維持在約 90% 以上水平。我們於二零二三年成功獲得香港綠色建築議會有限公司頒發的「BEAM」綠建環評既有建築鉑金級及美國綠色建築委員會頒發的「LEED」能源與環境設計先鋒既有建築鉑金級兩項證書，充分證明我們致力於提升建築品質及綠色標準。與此同時，由世界知名的巴黎酒店設計巨匠 Pierre-Yves Rochon 設計，經過大規模翻新後，逸蘭銅鑼灣酒店於二零二四年三月一日重新開業。酒店的設計細節一絲不苟，體現了逸蘭品牌的優雅精髓和高雅脫俗的法式情調。

本人謹藉此機會，感謝所有盡忠職守的員工，在經濟不明朗的環境下讓我們的業務運作保持暢順。同時，本人亦衷心感謝各董事會成員、業務夥伴及持份者對本集團堅定不移的支持。」

## 業務回顧

### 物業發展

二零二三年，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 212,000,000 港元，而二零二二年為 3,342,000,000 港元。若包括估值虧損淨額及減值撥備，該分部之除稅前虧損為 290,000,000 港元，而二零二二年為溢利 783,000,000 港元。

撇除估值虧損淨額及減值撥備（二零二三年估值虧損淨額及減值撥備為 326,000,000 港元；二零二二年估值收益淨額及減值撥備為 73,000,000 港元），該分部之除稅前溢利為 36,000,000 港元，而二零二二年為 710,000,000 港元，主要由於於二零二三年成交並交付予買家的物業銷售低於二零二二年就「OMA by the Sea」預售單位首次確認的收入。

本集團的全資擁有項目方面，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。截至二零二三年十二月三十一日，已累計售出約 95%（就數目而言）之住宅單位。於二零二三年未有售出住宅單位予買家。

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。該項目於二零二三年已售出約2%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二三年十二月三十一日，已累計售出約92%（就數目而言）之住宅單位。約3%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二三年確認。

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。該項目之地基工程正進行中，預期於二零二四年第二季竣工。

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。該項目之上蓋建築工程正進行中。

本集團擁有沙田一幅住宅用地之50%權益。有關地皮兼享港鐵東鐵綫及屯馬綫交通網絡之便利，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。該項目之地基工程正進行中，預期於二零二四年第三季竣工。

### 物業投資及管理

二零二三年，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為573,000,000港元，而二零二二年為589,000,000港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為411,000,000港元，而二零二二年為768,000,000港元，主要由於寫字樓物業估值虧損淨額減少所致。撇除估值虧損淨額及出售一間附屬公司之一次性收益（二零二三年：731,000,000港元；二零二二年：1,129,000,000港元），該分部之除稅前溢利為320,000,000港元，而二零二二年為355,000,000港元，主要由於二零二三年租金收入減少及財務費用增加所致。

於二零二三年十二月三十一日，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1,961,000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1,633,000平方呎，而倫敦則佔地328,000平方呎。

位於香港的全資擁有投資物業方面，Landmark East 為本集團位於東九龍之旗艦物業。於二零二三年十二月三十一日，該物業之出租率約為 91%。我們於二零二三年成功獲得香港綠色建築議會有限公司頒發的「BEAM」綠建環評既有建築鉑金級及美國綠色建築委員會頒發的「LEED」能源與環境設計先鋒既有建築鉑金級兩項證書，充分證明我們致力於提升建築品質及綠色標準。另外，瑞興中心為坐落於九龍灣之工業物業。於二零二三年十二月三十一日，該物業之出租率約為 86%。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「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用作租賃用途。於二零二三年十二月三十一日，「濶瀚」已租出約 88%（就數目而言）之住宅單位，而「濶豐」已租出約 71%（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的商業物業，分別是位於倫敦西區 Savile Row 及 Vigo Street 交界、Brook Street 及 Berkeley Square。於二零二三年十二月三十一日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 87%。

此外，本集團在倫敦市 Fleet Place、倫敦西區 Cavendish Square、倫敦市 30 Gresham Street 及倫敦市 66 Shoe Lane 擁有四項合營企業物業的投資，並分別擁有 25%、33%、50%和 21%之權益，上述四項合營企業物業於二零二三年十二月三十一日錄得平均出租率約為 93%。

於二零二三年九月，本集團出售位於北京新城國際公寓的 33 個住宅單位，總樓面面積約 6,200 平方米，及 33 個停車場車位的全部權益，代價為約 381,000,000 元人民幣（相等於 418,000,000 港元），並確認出售收益 41,000,000 港元。此次出售已於二零二三年十一月完成。

### 服務式公寓投資及管理

二零二三年，服務式公寓投資及管理分部之收入為 37,000,000 港元，而二零二二年則為 106,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 81,000,000 港元，而二零二二年為 158,000,000 港元。撇除估值虧損淨額（二零二三年：9,000,000 港元；二零二二年：153,000,000 港元），該分部之除稅前虧損為 72,000,000 港元，而二零二二年為 5,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店停業進行翻新以致無產生任何收入。

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。該酒店於二零二四年三月重新開業。

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，用作租賃用途。其出租率及業績在防疫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

此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之收入為 60,000,000 港元，而二零二二年為 60,000,000 港元。該分部之除稅前溢利（包括估值虧損淨額）為 13,000,000 港元，而二零二二年該分部之虧損為 8,000,000 港元。撇除估值虧損淨額，該分部之除稅前溢利為 25,000,000 港元，而二零二二年該分部之除稅前虧損為 20,000,000 港元，主要由於就按攤銷成本記賬之金融投資之減值撥備減少（二零二三年：11,000,000 港元；二零二二年：41,000,000 港元）所致。

### 前景

展望未來，全球、中國及香港經濟前景仍不明朗及充滿挑戰。不過，鑒於香港與中國內地的緊密聯繫，我們相信香港經濟及其住宅和商業物業市場的前景將取決於中國經濟的持續復甦。

中國中央政府宣佈將今年國內生產總值的增長目標定為約 5%，並承諾向外資開放更多領域，展現了支持和實現經濟增長的承諾，增強投資者信心，並改善了市場對中國經濟的看法。當中國經濟實現顯著復甦時，香港將能夠吸引更多內地企業和投資者增加在香港市場的業務。

此外，鑒於加息周期有望結束以及香港政府在預算案公佈提振經濟和放寬房地產市場的政策措施，我們相信香港房地產市場將逐步復甦。

政府取消所有房地產降溫措施後，在大眾市場住宅物業被壓抑的需求的支持下，一手住宅物業的銷售量於三月份有所增加。二零二四年，我們將繼續推售「Upper Gold Coast」系列的餘下單位，並尋找合適的時機推售九肚山的豪宅單位。

我們正準備推出上水及沙田住宅項目的預售。我們相信，鑒於與香港和深圳市區的便利交通以及香港政府的北部都會區發展策略，這兩個項目將對本地和大灣區的置業人士具有吸引力。

我們的商業物業方面，儘管香港寫字樓市場仍面臨挑戰，根據我們目前的續租和新租約情況，即使租金仍然受壓，我們相信我們的經常性收入將在目前的出租率水平上保持相對穩定。倫敦寫字樓市場也依然充滿挑戰；不過，我們注意到，用戶對優良品質的追求，在合適地點新建或全面翻新且符合 ESG 標準的商業物業在二零二三年實現了租金增長。由於我們的倫敦商業物業大多品質優良，並且租戶組合良好，我們相信當減息周期開始且市場資本化率下降，這些物業的估值將會改善。

逸蘭銅鑼灣酒店的重新開業恰逢其時，受惠於政府在預算案宣佈推動香港成為好客和盛事之都，以及更多內地城市開放赴港旅遊。再加上逸蘭在馬尼拉和墨爾本管理的物業開業，將有助於提升我們的酒店和服務式公寓業務表現。

本集團憑藉具韌性的資產負債表、多元化的資產組合以及穩固的融資能力，有助對市場波動保持審慎。我們將持續改善業務營運表現，同時謹慎和努力地探索合適的投資機遇。

###

#### 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

## 綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
收入	882.4	4,096.7
銷售成本	(201.7)	(2,524.1)
<b>毛利</b>	<b>680.7</b>	<b>1,572.6</b>
其他虧損淨額	(116.8)	(118.1)
銷售及分銷費用	(20.7)	(173.4)
行政費用	(355.7)	(331.0)
公平價值變更		
— 投資物業	(631.5)	(1,198.8)
— 金融工具	(58.5)	227.8
出售一間附屬公司之收益	(690.0)	(971.0)
	41.0	-
<b>經營虧損</b>	<b>(461.5)</b>	<b>(20.9)</b>
財務費用	(204.0)	(117.6)
財務收入	140.0	34.1
應佔合營企業業績	(243.1)	(48.8)
應佔聯營公司業績	-	1.2
<b>除稅前虧損</b>	<b>(768.6)</b>	<b>(152.0)</b>
稅項	(43.8)	(171.9)
<b>本年度虧損</b>	<b>(812.4)</b>	<b>(323.9)</b>
<b>應佔本年度(虧損)/溢利:</b>		
本公司股東	(890.4)	(540.0)
永續資本證券持有人	65.8	64.3
非控股權益	12.2	151.8
	(812.4)	(323.9)
<b>本公司股東應佔之每股虧損</b>		
— 基本	(0.66 港元)	(0.40 港元)
— 攤薄	(0.66 港元)	(0.40 港元)

## 綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	百萬港元	百萬港元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	19,693.4	20,467.9
其他物業、廠房及設備	64.8	63.2
合營企業權益	5,086.1	5,337.4
聯營公司權益	43.7	47.1
按攤銷成本記賬之金融投資	295.8	656.1
按公平價值透過損益記賬之金融投資	593.1	579.1
其他非流動資產	-	247.7
遞延稅項資產	9.1	8.0
衍生金融工具	213.0	309.3
	<u>25,999.0</u>	<u>27,715.8</u>
<b>流動資產</b>		
待出售物業	3,834.3	3,739.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	561.4	193.7
按攤銷成本記賬之金融投資	531.9	84.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資	49.3	107.3
其他流動資產	242.1	583.1
衍生金融工具	67.5	82.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項	23.2	749.6
可收回稅項	10.1	3.3
已抵押銀行存款	27.0	-
銀行結存及現金	2,642.3	2,240.5
	<u>7,989.1</u>	<u>7,783.4</u>
<b>流動負債</b>		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	693.0	883.1
衍生金融工具	12.9	1.7
應付稅項	122.6	169.6
銀行及其他借款	2,808.2	2,550.5
	<u>3,636.7</u>	<u>3,604.9</u>



綜合資產負債表 (續)

	於十二月三十一日	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	4,000.3	4,177.1
其他長期負債	16.2	11.0
遞延稅項負債	240.3	378.9
	<u>4,256.8</u>	<u>4,567.0</u>
<b>資產淨值</b>	<u>26,094.6</u>	<u>27,327.3</u>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	678.6	678.0
儲備	23,761.5	25,006.8
	<u>24,440.1</u>	<u>25,684.8</u>
永續資本證券	1,491.4	1,491.4
非控股權益	163.1	151.1
	<u>26,094.6</u>	<u>27,327.3</u>
<b>權益總額</b>	<u>26,094.6</u>	<u>27,327.3</u>

-完-