

## 永泰地產公佈 2024 年中期業績

寫字樓物業表現於充滿挑戰性的環境下仍展現韌性  
持續發展住宅及綜合用途項目，為未來長期發展奠定基礎

二零二四年八月二十六日，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）今日宣佈截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。

二零二四年上半年度，本集團之收入為 560,000,000 港元，而二零二三年同期為 477,000,000 港元。截至二零二四年六月三十日止六個月之綜合虧損為 1,362,000,000 港元，較二零二三年同期之 334,000,000 港元增加虧損 1,028,000,000 港元。

增加主要由於非現金虧損，包括(i)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 412,000,000 港元（二零二四年：849,000,000 港元；二零二三年：437,000,000 港元）及(ii)發展中物業之減值撥備增加 586,000,000 港元（二零二四年：586,000,000 港元；二零二三年：無）。

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 32,000,000 港元，較二零二三年之 63,000,000 港元減少 31,000,000 港元。

董事會建議派發中期股息每股 3.0 港仙，總額為 41,000,000 港元。

永泰地產有限公司表示：「香港政府於二月份撤銷所有房地產降溫措施後，住宅物業市場的反彈僅維持了兩個月。儘管在港鐵沿線新推出的樓盤項目錄得較高銷售量，但由於市場庫存量仍然高企，致使價格受限。我們將銷售價格下調後，成功售出了部分 OMA by the Sea 的餘下單位。然而，自五月以來，由於經濟前景不明朗，加上利率高企，以至買家信心不足，令市場情緒再度轉弱。這導致價格進一步下跌，成交量也顯著下滑。

與此同時，我們鄰近上水港鐵站的中等密度住宅用地已於二零二四年五月展開上蓋建築工程。我們已於四月申請預售樓花同意書，並準備在取得同意書後開始預售。至於我們位於大圍和顯徑港鐵站附近住宅用地的合營企業項目，地基工程即將完成，並將於下月展開上蓋建築工程。

儘管香港寫字樓租賃市場面臨挑戰，我們位於香港的 Landmark East 雙子塔寫字樓的出租率仍維持在約 90 % 的穩健水平。這歸功於我們主動推出的資產增值措施和租戶參與計劃。繼去年獲得「LEED」能源與環境設計先鋒既有建築鉑金評級和「BEAM」綠建環評既有建築鉑金評級後，Landmark East 於二零二四年再獲國際 WELL 建築研究院頒發的「WELL v2」鉑金評級認證。

我們位於中環核心的開發項目現正進行上蓋建築工程。這項罕有的綜合用途開發項目位於嘉咸街和閣麟街之間的威靈頓街 118 號，將甲級寫字樓、高端國際酒店、客制化的零售店舖和綠化休憩空間融為一體。

逸蘭銅鑼灣酒店已於二零二四年三月重新開始試業。酒店設計由世界知名的巴黎酒店設計巨匠 Pierre-Yves Rochon 設計，其優雅精髓的法式設計廣受好評。除此之外，逸蘭品牌拓展了其在中國粵港澳大灣區和菲律賓的服務式公寓管理組合。繼四月份位於馬尼拉的酒店和服務式公寓開業後，我們於二零二四年六月簽訂管理逸蘭首個位於深圳高科技西麗區的核心的長租公寓項目合約，該項目擁有 1,610 間公寓。

我們向所有盡忠職守的員工致以衷心謝意。他們的堅毅和勤奮對我們應對近期的挑戰和確保業務運作暢順發揮了重要作用。同時，我們亦衷心感謝各董事會成員、業務夥伴及持份者對集團堅定不移的支持。」

## 業務回顧

### 物業發展

二零二四年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 221,000,000 港元，而二零二三年同期為 143,000,000 港元，主要由於「OMA by the Sea」餘下單位的銷售增加，儘管利潤率較低。該分部之除稅前核心虧損為 20,000,000 港元，而二零二三年為 5,000,000 港元。由於香港住宅及寫字樓市場疲軟，同時因應市場物業價值下跌，本集團已基於旗下發展中物業於六月之估值計提減值撥備 577,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括減值撥備及估值變動淨額：二零二四年為虧損 569,000,000 港元；二零二三年為收益 1,000,000 港元）為 589,000,000 港元，而二零二三年為 4,000,000 港元。

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。截至二零二四年六月三十日止，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。該項目於二零二四年上半年度已售出約 4%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二四年六月三十日止，已累計售出約 96%（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，相關收入已於二零二四年上半年度確認。

本集團還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。該項目之上蓋建築工程正進行中，並已提交預售樓花同意書申請。

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。

本集團還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。該項目之地基工程即將竣工，隨後開始進行上蓋建築工程。

## 物業投資及管理

二零二四年上半年度，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 282,000,000 港元，而二零二三年同期為 288,000,000 港元。該分部之除稅前核心溢利為 179,000,000 港元，而二零二三年為 164,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 565,000,000 港元，而二零二三年為 221,000,000 港元，主要由於寫字樓物業（主要為 Landmark East）之估值虧損淨額（二零二四年：744,000,000 港元；二零二三年：385,000,000 港元）增加所致。

於二零二四年六月三十日，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 1,961,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 19,100,000,000 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。

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。於二零二四年六月三十日，該物業之出租率約為 90%。另外，瑞興中心為坐落於九龍灣之工業物業，於二零二四年六月三十日，該物業之出租率約為 83%。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。

本集團還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。於二零二四年六月三十日，「濶瀚」項目已租出約 81%（就數目而言）之住宅單位，「濶豐」項目則已租出約 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。於二零二四年六月三十日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 84%。

此外，本集團還在倫敦市 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。於二零二四年六月三十日，上述四項合營企業物業錄得平均出租率約為 94%。

## 服務式公寓投資及管理

二零二四年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為 27,000,000 港元，而二零二三年同期為 19,000,000 港元。該分部之除稅前核心虧損為 65,000,000 港元，而二零二三年為 30,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店的開業前／重新開業開支及財務費用增加所致。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額：二零二四年為 55,000,000 港元；二零二三年為 20,000,000 港元）為 120,000,000 港元，而二零二三年為 50,000,000 港元。

經由世界知名的巴黎酒店設計巨匠主導的大規模翻新後，本集團全資擁有位於香港的逸蘭銅鑼灣酒店於三月重新開始試業。

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。其業績保持穩定，目前錄得出租率超過 80%。

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職能。該分部於二零二四年上半年度之收入為 30,000,000 港元，而二零二三年同期為 27,000,000 港元。該分部之除稅前核心溢利為 9,000,000 港元，而二零二三年分部之除稅前核心溢利為盈虧平衡，主要由於二零二四年解除其他長期負債之收益 15,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額：二零二四年為 58,000,000 港元；二零二三年為 33,000,000 港元）為 49,000,000 港元，而二零二三年為 33,000,000 港元。

## 前景

我們預料香港經濟在二零二四年下半年繼續緩慢復甦；不過，物業市場預計會持續受壓。中長期來看，在減息預期、置業人士的積壓需求以及在政府推出措施吸引而來的新移民需求上升等因素的支持下，住宅物業需求預計將保持韌性。

我們正在籌備上水和沙田住宅項目的預售工作。這兩個項目均位於港鐵沿綫，主打一房至兩房的小戶型單位。在減息預期和市場信心回升的情況下，這將有利我們把握首次置業人士所釋放的積壓需求。

我們預計，在香港和中國大陸營商環境有所改善之前，香港寫字樓租金將持續調整。根據目前的續租和新租約情況，我們預料在今年內，我們的出租率將保持穩定，租金跌幅將受到控制。

鑒於政府為促進香港旅遊業發展和實現經濟逐步復甦而持續地推出各項措施，我們展望逸蘭銅鑼灣酒店的入住率將逐步提升。

我們的首要任務仍然是維持穩健的財務狀況和多元化的資產組合。我們將密切注視市場波動，審慎地經營我們的業務，同時嚴謹和勤勉地探索合適的投資機會。

###

### 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、深圳、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

博雅集團：

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

截至二零二四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 二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入	560.3	477.3
銷售成本	(252.8)	(163.8)
毛利	307.5	313.5
其他（虧損）／收益淨額	(438.3)	6.5
銷售及分銷費用	(26.8)	(10.5)
行政費用	(200.5)	(180.4)
公平價值變更		
－ 投資物業	(827.6)	(290.1)
－ 金融工具	(47.5)	(18.0)
	(875.1)	(308.1)
經營虧損	(1,233.2)	(179.0)
財務費用	(107.6)	(91.0)
財務收入	77.0	55.5
應佔合營企業業績	(59.6)	(93.2)
應佔一間聯營公司業績	0.2	-
除稅前虧損	(1,323.2)	(307.7)
稅項	(38.4)	(26.3)
期內虧損	(1,361.6)	(334.0)
應佔期內（虧損）／溢利：		
本公司股東	(1,337.1)	(374.2)
永續資本證券持有人	32.8	32.8
非控股權益	(57.3)	7.4
	(1,361.6)	(334.0)
本公司股東應佔之每股虧損		
－ 基本	(0.99 港元)	(0.28 港元)
－ 攤薄	(0.99 港元)	(0.28 港元)

## 簡明綜合資產負債表

於二零二四年六月三十日

	未經審核 二零二四年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二三年 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	18,892.5	19,693.4
其他物業、廠房及設備	63.3	64.8
合營企業權益	5,218.9	5,086.1
一間聯營公司權益	43.9	43.7
按攤銷成本記賬之金融投資	343.3	295.8
按公平價值透過損益記賬之金融投資	561.9	593.1
遞延稅項資產	7.3	9.1
衍生金融工具	197.5	213.0
	<u>25,328.6</u>	<u>25,999.0</u>
<b>流動資產</b>		
待出售物業	3,462.3	3,834.3
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	219.5	561.4
按攤銷成本記賬之金融投資	360.1	531.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資	196.4	49.3
其他流動資產	62.0	242.1
衍生金融工具	45.0	67.5
存於保管人賬戶之銷售所得款項	18.1	23.2
可收回稅項	2.4	10.1
已抵押銀行存款	21.7	27.0
銀行結存及現金	2,803.2	2,642.3
	<u>7,190.7</u>	<u>7,989.1</u>
<b>流動負債</b>		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	623.2	693.0
衍生金融工具	7.8	12.9
應付稅項	131.5	122.6
銀行及其他借款	3,180.4	2,808.2
	<u>3,942.9</u>	<u>3,636.7</u>



簡明綜合資產負債表 (續)

於二零二四年六月三十日

	未經審核 二零二四年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二三年 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	3,731.6	4,000.3
其他長期負債	-	16.2
遞延稅項負債	252.9	240.3
	<u>3,984.5</u>	<u>4,256.8</u>
<b>資產淨值</b>	<u>24,591.9</u>	<u>26,094.6</u>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	678.6	678.6
儲備	22,316.1	23,761.5
	<u>22,994.7</u>	<u>24,440.1</u>
永續資本證券	1,491.4	1,491.4
非控股權益	105.8	163.1
	<u>24,591.9</u>	<u>26,094.6</u>
<b>權益總額</b>	<u>24,591.9</u>	<u>26,094.6</u>

-完-