

永泰地產公佈 2024 年全年業績

寫字樓物業表現於市況低迷下仍展現韌性
發展住宅、服務式公寓及綜合用途項目，為未來長期發展奠定基礎

二零二五年三月二十八日，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 1,031,000,000 港元，而二零二三年為 882,000,000 港元。收入增加主要由於「OMA OMA」及「OMA by the Sea」餘下單位銷售增加，以及逸蘭銅鑼灣酒店翻新後重新開業帶來的收入。

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 92,000,000 港元，較二零二三年之 197,000,000 港元減少 105,000,000 港元。減少主要由於 (i) 於二零二三年出售一間位於中國北京的附屬公司之收益 41,000,000 港元；(ii) 我們餘下住宅單位的銷售利潤率下降導致物業發展分部溢利減少 52,000,000 港元；及 (iii) 逸蘭銅鑼灣酒店翻新後的開業前及重新開業支出令服務式公寓投資及管理分部虧損增加 23,000,000 港元。

包括總非現金估值虧損淨額，股東應佔綜合虧損為 2,560,000,000 港元，較二零二三年之 890,000,000 港元增加 1,670,000,000 港元。

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 4.0 港仙。連同中期股息每股 3.0 港仙，二零二四年全年派發總股息為每股 7.0 港仙。

永泰地產有限公司表示：「二零二四年對香港經濟和房地產市場來說是困難的一年。高利率、中美緊張局勢以及疲弱的投資情緒營造了艱難的經營環境，並抑制了經濟活動。儘管美國聯邦儲備局在二零二四年下半年三次減息，香港政府也推出了刺激措施，供應量高企和需求疲弱使甲級寫字樓的租金受壓。正如許多香港物業發展商近期的業績公告所顯示，低迷的市場導致許多香港物業發展商在年底進一步下調住宅和商業物業資產估值，突顯了行業持續面臨的挑戰。」

儘管香港金融管理局在二零二四年十月放寬按揭貸款限制，令住宅市場氣氛略有改善，但第四季整體市場依然低迷。大量未售出的住宅單位持續對整體樓價構成下行壓力，削弱了放寬措施的影響。這個充滿挑戰的環境再次突顯了策略性項目定位、專注於提供符合市場需求的優質住宅以及審慎財務管理的重要性。

本集團的住宅物業方面，我們位於上水港鐵站附近的中密度住宅項目「雲向」，以及位於大圍及顯徑港鐵站附近的合營企業住宅項目均已取得預售樓花同意書，現正籌備預售工作。

寫字樓物業方面，受惠於我們積極的資產增值措施和租戶參與計劃，儘管香港寫字樓租賃市場目前面臨挑戰，我們在香港的 **Landmark East** 雙子塔寫字樓仍保持約 90% 的出租率。我們位於中環威靈頓街 118 號的發展項目自二零二三年八月起已開始上蓋建築工程。該項目是一個罕有的綜合用途項目，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。項目的營銷和預租工作現正進行中。

逸蘭銅鑼灣酒店已於二零二四年三月重新開業，並推出六間頂層公寓以繼續提升服務。由世界知名的巴黎酒店設計巨匠 **Pierre-Yves Rochon** 精心打造，其優雅精髓的法式設計廣受好評。逸蘭銅鑼灣酒店亦已簽訂一筆為期三年的可持續發展表現掛鈎貸款融資，成為本集團首筆可持續發展表現掛鈎貸款。

我們向所有盡忠職守的員工致以衷心謝意。他們的堅毅和勤奮有助我們應對去年的挑戰和確保業務運作暢順。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，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 325,000,000 港元，而二零二三年為 212,000,000 港元，主要由於「OMA OMA」及「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 15,000,000 港元，而二零二三年該分部之除稅前核心溢利為 36,000,000 港元。由於香港物業市場疲弱，同時因應市場估值下調，本集團已基於旗下發展中物業於十二月之估值計提減值撥備 1,416,000,000 港元（二零二三年：274,000,000 港元）。該分部之除稅前虧損（包括減值撥備及估值虧損淨額：二零二四年為 1,439,000,000 港元；二零二三年為 326,000,000 港元）為 1,454,000,000 港元，而二零二三年為 290,000,000 港元。

本集團的全資擁有項目方面，位處屯門掃管笏掃管笏路之中等密度住宅用地「OMA OMA」，該項目實用面積約為 234,000 平方呎，提供 466 個分層住宅單位。截至二零二四年十二月三十一日，已累計售出約 95%（就數目而言）之住宅單位。約 0.2%（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確認。

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已售出約 4%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二四年十二月三十一日，已累計售出約 96%（就數目而言）之住宅單位。約 4%（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。有關項目名為「雲向」，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，並已於二零二四年十月取得預售樓花同意書，現正籌備預售工作。

合營企業項目方面，本集團擁有中環一幅綜合商業用地之 50% 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。該項目之上蓋建築工程正進行中，並已於二零二五年三月取得預售樓花同意書，現正籌備預售工作。

物業投資及管理

二零二四年，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 560,000,000 港元，而二零二三年為 573,000,000 港元。該分部之除稅前核心溢利為 320,000,000 港元，而二零二三年為 320,000,000 港元。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 740,000,000 港元，而二零二三年為 411,000,000 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：1,060,000,000 港元；二零二三年：772,000,000 港元）增加所致。

於二零二四年十二月三十一日，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 19,000,000,000 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。

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。於二零二四年十二月三十一日，該物業之出租率約為 90%。我們於二零二四年成功獲得國際 WELL 建築研究院頒發的「WELL v2」鉑金級及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，亦於二零二三年成功獲得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共三項證書，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。於二零二四年十二月三十一日，該物業之出租率約為 78%。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。我們已收到首次補地價金額，並正提出上訴。

本集團還在沙田九肚山持有低密度住宅項目「澗瀚」及「澗澧」，用作租賃用途。「澗瀚」項目於二零二四年售出了 1 個單位及 1 個停車場車位，相關收入將於二零二五年交付予買家時確認。於二零二四年十二月三十一日，「澗瀚」項目已租出約 88%（就數目而言）之住宅單位，「澗澧」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。於二零二四年十二月三十一日，上述三項全資擁有物業錄得平均出租率約為 70%。

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 擁有四項合營企業商業物業的投資，並分別擁有 25%、33%、50% 和 21% 之權益，上述四項合營企業物業於二零二四年十二月三十一日錄得平均出租率約為 96%。

服務式公寓投資及管理

二零二四年，服務式公寓投資及管理分部之收入為 86,000,000 港元，而二零二三年則為 37,000,000 港元。該分部之除稅前核心虧損為 104,000,000 港元，而二零二三年為 72,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店的開業前及重新開業支出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 156,000,000 港元；二零二三年為 9,000,000 港元）為 260,000,000 港元，而二零二三年為 81,000,000 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，並正提升市場知名度及出租率。

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。其出租率及業績保持穩定。

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之收入為 60,000,000 港元，而二零二三年為 60,000,000 港元。該分部之除稅前核心溢利為 31,000,000 港元，而二零二三年為 25,000,000 港元，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 99,000,000 港元；二零二三年為 12,000,000 港元）為 68,000,000 港元，而二零二三年該分部之除稅前溢利為 13,000,000 港元。

前景

二零二五年香港經濟前景持續不明朗。儘管美國聯邦儲備局早前的減息可為本地市場提供一些支持，但對前景仍須維持審慎態度。

市場氣氛和投資活動的改善將取決於不斷變化的全球經濟環境及任何進一步的政策調整。正面而言，從近期中國內地和香港股市的上漲中反映，中國政府支持民營企業，特別是高科技產業，重振了投資者的信心。倘若中國經濟逐步復甦，預計中國內地對香港的投資和企業進駐將會增加。此外，放寬深圳居民簽證限制以及「高端人才通行證計劃」等措施有助促進旅客入境人數、人才和資金流入，這可能進一步加強香港經濟及其房地產市場的發展。

住宅物業市場或可受惠於需求的逐步復甦，部分原因是「新資本投資者入境計劃」帶動人才和資金流入。長遠而言，這種需求增長應會為樓價帶來支持。然而，未售出單位的大量供應很可能會阻礙樓價在短期內出現任何顯著增長。這對吸納置業人士方面，既是挑戰也是機遇，我們需要周詳的計劃，並注重提供具吸引力的價值主張，例如價格優惠和功能優化。

我們的「雲向」項目和位於沙田的住宅項目，鄰近港鐵站並主要提供一房和兩房單位，現正籌備預售工作。這些項目位處有利位置，將有望滿足首次置業人士的需求，當市場信心恢復時更為有利。

商業物業市場，尤其是寫字樓市場，繼續面臨全球經濟逆風的挑戰。預計香港寫字樓市場的租金和出租率將面臨下行壓力。另一方面，倫敦寫字樓市場持續改善，我們看到新升級及符合 ESG 標準的樓宇租金持續增長。我們預計香港的租金收入將略為下調，而倫敦的租金收入將保持穩健。

政府積極推廣大型盛事，或會吸引更多旅客到訪香港，從而有助於提高我們逸蘭銅鑼灣酒店的出租率。隨著香港旅遊業和整體經濟持續復甦，我們預計出租率將進一步逐步改善。

展望未來，我們對香港房地產市場的前景保持審慎樂觀。雖然挑戰依然存在，但香港經濟的根基以及政府對支持房地產行業的承諾，為長遠增長奠定了基礎。維持穩健的財務狀況和多元化的資產組合仍然是我們的首要任務。未來，我們將在市場波動中繼續審慎經營，努力尋求合適的投資機會。

####

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 6321

電郵：wingtai@hkstrategies.com

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	百萬港元	百萬港元
收入	1,031.1	882.4
銷售成本	(395.9)	(201.7)
毛利	635.2	680.7
其他(虧損)/收益淨額	(0.2)	1.8
銷售及分銷費用	(54.3)	(20.7)
行政費用	(366.9)	(355.7)
待出售物業之減值撥備	(756.2)	(118.6)
公平價值變更		
— 投資物業	(1,237.2)	(631.5)
— 金融工具	(120.7)	(58.5)
	(1,357.9)	(690.0)
出售一間附屬公司之收益	-	41.0
經營虧損	(1,900.3)	(461.5)
財務費用	(208.9)	(204.0)
財務收入	158.1	140.0
應佔合營企業業績	(570.8)	(243.1)
應佔一間聯營公司業績	0.3	-
除稅前虧損	(2,521.6)	(768.6)
稅項	(54.4)	(43.8)
本年度虧損	(2,576.0)	(812.4)
應佔本年度(虧損)/溢利:		
本公司股東	(2,559.5)	(890.4)
永續資本證券持有人	66.3	65.8
非控股權益	(82.8)	12.2
	(2,576.0)	(812.4)
本公司股東應佔之每股虧損		
— 基本	(1.89 港元)	(0.66 港元)
— 攤薄	(1.89 港元)	(0.66 港元)

綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零二四年	二零二三年
	百萬港元	百萬港元
資產及負債		
非流動資產		
投資物業	18,459.3	19,693.4
其他物業、廠房及設備	62.8	64.8
合營企業權益	4,808.5	5,086.1
一間聯營公司權益	43.8	43.7
按攤銷成本記賬之金融投資	372.9	295.8
按公平價值透過損益記賬之金融投資	483.5	593.1
遞延稅項資產	5.3	9.1
衍生金融工具	182.2	213.0
	<u>24,418.3</u>	<u>25,999.0</u>
流動資產		
待出售物業	3,359.7	3,834.3
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	261.8	561.4
按攤銷成本記賬之金融投資	208.7	531.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資	298.5	49.3
其他流動資產	32.4	242.1
衍生金融工具	50.9	67.5
存於保管人賬戶之銷售所得款項	-	23.2
可收回稅項	9.3	10.1
已抵押銀行存款	51.8	27.0
銀行結存及現金	2,362.1	2,642.3
	<u>6,635.2</u>	<u>7,989.1</u>
資產列為待售資產	32.0	-
	<u>6,667.2</u>	<u>7,989.1</u>
流動負債		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	568.4	693.0
衍生金融工具	1.7	12.9
應付稅項	126.8	122.6
銀行及其他借款	2,088.6	2,808.2
	<u>2,785.5</u>	<u>3,636.7</u>

綜合資產負債表 (續)

	於十二月三十一日	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	4,737.4	4,000.3
其他長期負債	-	16.2
遞延稅項負債	241.8	240.3
	<u>4,979.2</u>	<u>4,256.8</u>
資產淨值	<u>23,320.8</u>	<u>26,094.6</u>
權益		
股東資金		
股本	678.6	678.6
儲備	21,070.7	23,761.5
	<u>21,749.3</u>	<u>24,440.1</u>
永續資本證券	1,491.4	1,491.4
非控股權益	80.1	163.1
	<u>23,320.8</u>	<u>26,094.6</u>

-完-