

## 永泰地產公佈 2020 年中期業績

### 面對疫情和經濟困境的嚴峻挑戰 行業逆境中展示業務韌性

二零二零年八月二十八日，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）今日宣佈截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。

二零二零年上半年度，本集團之收入為 1,957,000,000 港元，而二零一九年同期為 424,000,000 港元。股東應佔綜合虧損為 486,000,000 港元，較二零一九年同期之溢利 212,000,000 港元減少 698,000,000 港元。這主要由於二零二零年上半年包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損 773,000,000 港元，而二零一九年同期為 27,000,000 港元，被「The Carmel」確認溢利導致物業發展分部錄得 85,000,000 港元之溢利增加所抵銷。

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，股東應佔核心綜合溢利為 287,000,000 港元，較二零一九年同期錄得 239,000,000 港元，增加 48,000,000 港元。

董事會建議宣派中期股息每股 6.0 港仙（二零一九年上半年：6.0 港仙）。

永泰地產有限公司副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「二零二零年上半年對香港本地經濟和物業市場帶來前所未有的挑戰。新型冠狀病毒疫情的爆發進一步打擊了經歷去年社會事件而變得疲弱的香港住宅物業市場。儘管如此，為把握本地首次置業人士的穩健需求，我們在一月份將「The Carmel」餘下的洋房單位推出市場。我們亦在五月份開始為「Upper Gold Coast」系列的第三個住宅項目 — 「OMA by the Sea」進行預售。上述兩個項目的市場反應理想。至於投資物業方面，儘管受到新型冠狀病毒疫情的影響，本集團位於觀塘的雙子塔式甲級寫字樓旗艦物業 Landmark East 在二零二零年上半年仍可維持其平均出租率及租金收入。服務式公寓業務方面，則因全球旅遊限制而令出租率大幅下滑。整體而言，即便面臨新型冠狀病毒疫情和經濟困境所帶來的挑戰，我們仍繼續爭取良好業績並為股東帶來穩定的回報。

為應對疫情，本集團嚴格遵從政府的指引並採取各類措施保障我們員工的健康，以及減低對本集團營運所造成的影響。管理層將堅持不懈地監察疫情對我們業務表現和現金流的影響。有關影響將無可避免成為本集團二零二零年派發末期股息建議的重要考慮因素。」

## 業務回顧

### 物業發展

二零二零年上半年度，物業發展分部之收入為 1,591,000,000 港元，而二零一九年同期為 12,000,000 港元。該分部之除稅前溢利為 87,000,000 港元，而二零一九年同期則為 29,000,000 港元。主要歸因於「The Carmel」已售出單位於期內交付予買家。

全資擁有的發展項目中，位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地「The Carmel」，於二零二零年上半年度已售出約 4%（就數目而言）之住宅單位。當中，約 88%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於期內確認。位處屯門掃管笏路之中等密度住宅用地「OMA OMA」正在進行上蓋建築工程，預期於二零二一年竣工。於二零二零年上半年度，該項目已售出約 12%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二零年六月三十日止，已累計售出約 83%（就數目而言）之住宅單位。

多數股權項目方面，本集團開始預售毗鄰屯門大欖小秀「The Carmel」項目之中等密度住宅用地「OMA by the Sea」，本集團擁有該項目之 70%權益。該項目於二零二零年三月取得預售樓花同意書，並於二零二零年五月開始預售。上蓋建築工程已經展開，預期於二零二二年竣工。截至二零二零年六月三十日止，已售出約 62%（就數目而言）之住宅單位。

合營企業項目方面，本集團在沙田九肚山擁有兩個低密度住宅項目「灃瀚」及「灃灃」，擁有當中各 35%之權益。於二零二零年上半年度，「灃瀚」及「灃灃」分別售出約 1%及 3%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二零年六月三十日止，「灃瀚」及「灃灃」已累計售出約 30%（就數目而言）之住宅單位。

本集團擁有中環結志街／嘉咸街之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。該項目之地基工程正在進行中。

### 物業投資及管理

二零二零年上半年度，物業投資及管理分部之收入減少至 312,000,000 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（二零二零年錄得公平價值虧損為 363,000,000 港元，二零一九年錄得公平價值虧損為 29,000,000 港元），該分部之除稅前溢利為 209,000,000 港元，而二零一九年同期為 229,000,000 港元。

於二零二零年六月三十日，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 1,886,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 20,100,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,525,000 平方呎，倫敦佔地 295,000 平方呎，而北京則佔地 6,200 平方米的物業面積。

香港投資物業方面，Landmark East 為本集團位於東九龍之旗艦物業，於二零二零年六月三十日，該物業之出租率約為 92%。瑞興中心為坐落於九龍灣之工業物業，於二零一九年十一月取得活化豁免許可。於二零二零年六月三十日，該物業之出租率約為 91%。

本集團於英國倫敦擁有三項全資擁有商業物業，分別位於倫敦西區 Savile Row 及 Vigo Street 交界、倫敦西區 Brook Street 及倫敦西區 Berkeley Square。於二零二零年六月三十日，上述三項物業錄得平均出租率約為 99%。此外，本集團於英國倫敦亦擁有三項合營企業商業物業，分別位於倫敦市 Fleet Place、倫敦西區 Cavendish Square 及倫敦市 Gresham Street；本集團分別擁有該項物業之 25%、33%及 50%權益。於二零二零年六月三十日，上述三項合營企業物業錄得平均出租率約為 97%。

在中國，本集團在北京新城國際公寓擁有 33 個住宅單位。於二零二零年六月三十日，約 94%（就數目而言）之單位經已租出。

### 服務式公寓投資及管理

二零二零年上半年度，服務式公寓投資及管理分部之收入為 28,000,000 港元，而二零一九年同期則為 71,000,000 港元。該分部於二零二零年上半年度之除稅前虧損（包括公平價值變更）為 195,000,000 港元，而二零一九年同期錄得虧損為 1,000,000 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（二零二零年錄得公平價值虧損為 171,000,000 港元；而二零一九年錄得公平價值虧損為 10,000,000 港元），該分部於二零二零年之除稅前虧損為 24,000,000 港元，而二零一九年除稅前溢利為 9,000,000 港元。

本集團於香港全資擁有的 Lanson Place Hotel 自二零二零年一月以來受到新型冠狀病毒疫情爆發所影響，於二零二零年上半年度，出租率及平均房價均大幅下跌。此形勢更於二零二零年二月底惡化，世界各國普遍實施旅行限制及檢疫措施。

本集團全資擁有的高端海濱公寓 Waterfront Suites 坐落在西灣河，已於二零一九年四月正式招租。受本地社會活動及新型冠狀病毒疫情所影響，出租率增長有所放緩，但仍在持續上升。

本集團擁有吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 之 50%權益，於二零二零年一月錄得穩定的出租率，但受新型冠狀病毒疫情所影響，出租率於二月有所放緩。自二零二零年三月宣佈實施行動管制令後，市場需求趨於停滯。

Lanson Place 目前管理十一個項目，當中包括位於香港、上海、成都、吉隆坡、新加坡、墨爾本和馬尼拉的服務式公寓以及一家屢獲殊榮、位於香港的精品酒店。

### 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。二零二零年上半年度之分部收入和除稅前虧損分別為 26,000,000 港元和 150,000,000 港元。這主要歸因本集團於新加坡交易所上市的新達產業信託的投資，錄得公平價值 117,000,000 港元之虧損（二零一九年錄得公平價值 42,000,000 港元之溢利），此乃由於受新型冠狀病毒疫情影響，新達產業信託基金單位之市場價格較二零一九年十二月三十一日錄得下跌。倘不計入金融工具之公平價值變更，二零二零年該分部之除稅前溢利為 38,000,000 港元，二零一九年則為 45,000,000 港元，這主要歸因於期內債務證券利息收入及銀行定期存款存息收入減少。

### 前景

展望二零二零年下半年，持續緊張的中美關係、美國對香港的制裁以及新一波新型冠狀病毒疫情的爆發進一步衝擊本已疲弱的香港經濟和物業市場，並可能導致失業率上升、長期經濟衰退和本地生產總值下降。

集團將謹慎地觀察香港住宅物業市場的發展，並相信本地首次置業人士被壓抑的需求及低利率將對住宅物業市場形成穩定的支持力量。儘管銷售步伐有所放緩，我們將繼續出售三個「Upper Gold Coast」系列項目的餘下單位。

集團在香港和倫敦的商業物業為我們的資產負債表提供堅實的基礎，並將繼續為集團提供穩定的經常性收入及現金流。然而，鑒於業務前景不明朗，集團物業未來的續租率、出租率和租金將難免受壓。我們相信集團的酒店業務在疫情受控及大部分出行限制解除之前將繼續表現疲弱。

中短期內，疫情和經濟復甦前景的不明朗，將進一步影響集團投資物業於二零二零年底的估值，甚或會進一步影響本年度的呈報盈利。然而，這屬非現金性質，對集團的經營現金流將不會構成實質影響。

集團擁有健康的資產負債表、具韌性的資本結構及多元化的資產組合，我們亦會對短期的市場波動保持警惕。我們會繼續專注於發展高質素項目，提供優越的服務，並提升我們的營運效率和效能。同時，謹慎地探索能為我們的股東帶來穩定回報的新機會。

###

### 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、上海、成都、新加坡、吉隆坡、墨爾本及馬尼拉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：

李卓樺（Phoebe Li） / 梁家立（Caleb Leung）

電話：2894 6253 / 2894 6262

電郵：wingtai@hkstrategies.com



## 簡明綜合收益表

截至二零二零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 二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收入	1,956.5	423.9
銷售成本	(1,333.7)	(82.8)
<b>毛利</b>	<b>622.8</b>	<b>341.1</b>
其他收益淨額	4.1	7.2
銷售及分銷費用	(109.6)	(30.4)
行政費用	(169.0)	(170.0)
公平價值變更		
– 投資物業	(434.3)	48.1
– 金融工具	(248.4)	1.4
	(682.7)	49.5
<b>經營（虧損）／溢利</b>	<b>(334.4)</b>	<b>197.4</b>
財務費用	(46.4)	(29.8)
財務收入	27.7	36.5
應佔合營企業業績	(60.6)	79.9
應佔聯營公司業績	2.3	1.4
<b>除稅前（虧損）／溢利</b>	<b>(411.4)</b>	<b>285.4</b>
稅項	(46.5)	(40.0)
<b>期內（虧損）／溢利</b>	<b>(457.9)</b>	<b>245.4</b>
<b>應佔期內（虧損）／溢利：</b>		
本公司股東	(485.7)	212.2
永續資本證券持有人	31.5	32.4
非控股權益	(3.7)	0.8
	(457.9)	245.4
<b>本公司股東應佔每股（虧損）／盈利</b>		
– 基本	(0.36 港元)	0.16 港元
– 攤薄	(0.36 港元)	0.16 港元

## 簡明綜合資產負債表

於二零二零年六月三十日

	未經審核 二零二零年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一九年 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	19,915.8	20,427.3
其他物業、廠房及設備	72.8	74.7
於合營企業之投資	1,507.1	1,566.1
合營企業貸款	3,786.4	3,919.7
於聯營公司之投資	19.0	17.2
聯營公司貸款	22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資	210.1	385.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資	499.5	603.7
其他非流動資產	806.3	147.9
遞延稅項資產	21.5	34.6
衍生金融工具	76.9	45.8
	<u>26,937.8</u>	<u>27,244.7</u>
<b>流動資產</b>		
待出售物業	4,106.8	4,909.7
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	1,360.7	1,415.5
按攤銷成本記賬之金融投資	316.3	329.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資	220.8	46.9
衍生金融工具	2.4	0.7
存於保管人賬戶之銷售所得款項	804.0	616.0
可收回稅項	-	2.9
銀行結存及現金	2,349.1	1,740.0
	<u>9,160.1</u>	<u>9,061.6</u>
資產列為待售資產	-	16.5
	<u>9,160.1</u>	<u>9,078.1</u>

**簡明綜合資產負債表 (續)**

於二零二零年六月三十日

	未經審核 二零二零年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 百萬港元
<b>流動負債</b>		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	2,536.5	2,466.5
衍生金融工具	24.6	18.1
應付稅項	30.8	23.2
銀行及其他借款	342.7	146.6
	<hr/>	<hr/>
	2,934.6	2,654.4
與資產列為待售資產直接相關之負債	-	2.1
	<hr/>	<hr/>
	2,934.6	2,656.5
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	4,723.2	4,534.8
其他長期負債	50.4	41.9
衍生金融工具	191.6	108.5
遞延稅項負債	356.6	357.6
	<hr/>	<hr/>
	5,321.8	5,042.8
	<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>	27,841.5	28,623.5
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
<b>股東資金</b>		
股本	677.3	676.3
儲備	25,647.6	26,425.9
	<hr/>	<hr/>
	26,324.9	27,102.2
永續資本證券	1,512.7	1,513.7
非控股權益	3.9	7.6
	<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>	27,841.5	28,623.5
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

-完-