

## 永泰地產公佈 2020 年全年業績

### 採取靈活措施應對經濟下行 收購新項目以建立多元化組合並增強現金流

二零二一年三月二十五日，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十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

年內，本集團之收入為 2,778,000,000 港元，而二零一九年為 830,000,000 港元。撇除一次性估值收益及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 456,000,000 港元，而二零一九年為 424,000,000 港元，主要歸因於「The Carmel」於年內確認溢利。

股東應佔綜合虧損為 674,000,000 港元，較二零一九年之綜合溢利 239,000,000 港元減少 913,000,000 港元。有關減少主要由於二零二零年包括合營企業的投資物業與金融工具之公平價值虧損為 1,324,000,000 港元，較二零一九年的 191,000,000 港元增加，被「The Carmel」確認溢利而錄得 127,000,000 港元之溢利增加及合營企業「濠瀚」項目實物分派的一次性估值收益 193,000,000 港元所抵銷。

董事會已建議派發末期股息每股 21.0 港仙（二零一九年：21.0 港仙），連同中期股息每股 6.0 港仙（二零一九年：6.0 港仙），即全年派發總股息為每股 27.0 港仙（二零一九年：27.0 港仙），與二零一九年相同。

永泰地產有限公司副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「新冠疫情的爆發令全球和香港經濟在二零二零年內急劇惡化，令服務式公寓行業遭受嚴重打擊及寫字樓租賃市場漸轉疲弱。儘管如此，我們透過繼續推售『Upper Gold Coast』系列的三個住宅項目、包括將『The Carmel』的餘下洋房住宅單位推出市場以及為『OMA OMA』和『OMA by the Sea』的分層單位進行預售，繼續把握首次置業人士的需求。投資物業方面，為拓展及使集團的投資組合更多元化，並提供經常性租賃收入，我們收購了位於倫敦市西端的主要商業樞紐 66 Shoe Lane 的甲級寫字樓物業 21%之權益。服務式公寓業務方面，受全球旅遊限制影響，Lanson Place 酒店在香港和吉隆坡的出租率和平均房價均大幅下跌。總括而言，即使我們的業務表現受到疫情的影響，我們仍繼續致力於為股東帶來回報。

鑑於經濟低迷，我們收緊所有員工二零二零年的花紅水平，並凍結二零二一年的薪酬調整。我們謹藉此機會，感謝我們的員工對有關決定的理解和支持，以及在疫情期間謹守崗位，讓我們的業務保持有序運作。」

## 業務回顧

### 物業發展

二零二零年，物業發展分部之收入為 2,054,000,000 港元，而二零一九年為 26,000,000 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及來自合營企業項目「濠瀚」實物分派的一次性估值收益 193,000,000 港元，該分部之除稅前溢利為 144,000,000 港元，而二零一九年為 17,000,000 港元，主要歸因於「The Carmel」的已售出單位於年內交付予買家。

本集團的全資擁有項目，位於屯門大欖小秀之低密度住宅用地「The Carmel」於二零二零年售出約 8%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二零年十二月三十一日止，已累計售出約 97%（就數目而言）之住宅單位。當中，約 97%（就數目而言）之住宅單位於二零二零年交付予買家並確認相關收入。位處屯門掃管笏路之中等密度住宅用地「OMA OMA」於二零二零年完成預售約 15%（就數目而言）之住宅單位。上蓋建築工程正在進行，預期於二零二一年竣工。截至二零二零年十二月三十一日止，該項目已累計預售約 86%（就數目而言）之住宅單位。

多數股權項目方面，本集團擁有毗鄰屯門大欖小秀「The Carmel」項目之中等密度住宅用地「OMA by the Sea」項目之 70% 權益。上蓋建築工程已經展開，預期於二零二二年竣工。截至二零二零年十二月三十一日止，已預售約 74%（就數目而言）之住宅單位。

合營企業項目方面，本集團擁有沙田九肚山兩個低密度住宅項目「濠瀚」及「濠灃」各 35% 之權益。於二零二零年，「濠瀚」及「濠灃」分別售出約 2% 及 5%（就數目而言）之住宅單位；該兩個項目分別已累計售出約 30% 及 32%（就數目而言）之住宅單位。本集團擔任兩個項目之聯席項目經理及總銷售與市場推廣經理。於二零二零年九月，「濠瀚」所有未售出單位均分派予股東。分派後，本集團擁有實用面積約 36,000 平方呎並持作租賃之洋房及分層住宅，以及 22 個停車場車位。

本集團亦擁有一幅由市區重建局招標，位於中環結志街／嘉咸街的綜合商業用地之 50% 權益。該項目將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，預計未來可活化該舊區為核心商業和休閒娛樂區。該項目之地基工程正在進行中。本集團擔任該項目之總項目經理及總租賃經理。

### 物業投資及管理

二零二零年，物業投資及管理分部之收入輕微減少至 614,000,000 港元，二零一九年為 626,000,000 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及一次性項目，該分部之除稅前溢利為 397,000,000 港元，而二零一九年為 419,000,000 港元。有關減少主要由於疫情導致租賃收入減少。

截至二零二零年底，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 19,800,000,000 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。

香港的投資物業方面，本集團位於東九龍之旗艦物業，Landmark East 於二零二零年十二月三十一日之出租率約為 87%。另外，坐落於九龍灣之工業物業，瑞興中心之出租率約為 85%。該物業已於二零一九年十一月取得活化豁免許可，正等待城市規劃委員會重建許可。

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的 Savile Row 及 Vigo Street 交界、倫敦西區 Brook Street 及倫敦西區 Berkeley Square。於二零二零年十二月三十一日，上述三項物業錄得平均出租率約為 91%。另外，本集團亦在倫敦市 Fleet Place、倫敦西區 Cavendish Square 及倫敦市 30 Gresham Street 擁有三項合營企業物業，並分別擁有 25%、33%和 50%之權益。於二零二零年十二月三十一日，上述三項合營企業物業錄得平均出租率約為 86%。於二零二一年二月，本集團成立合營企業以收購擁有位於倫敦市 66 Shoe Lane 業權的企業之權益，以拓展及多元化發展旗下物業投資組合並為本集團提供經常性租賃收入。本集團持有合營企業 21%之權益。

在中國，本集團在北京新城國際公寓擁有 33 個住宅單位。於二零二零年十二月三十一日，約 97%（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，服務式公寓投資及管理分部之收入為 62,000,000 港元，而二零一九年則為 122,000,000 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，該分部於二零二零年之除稅前虧損為 32,000,000 港元，而二零一九年虧損為 13,000,000 港元。

受疫情影響，本集團全資擁有位於香港的 Lanson Place Causeway Bay 酒店以及擁有 50% 權益位於吉隆坡的 Lanson Place Bukit Ceylon 的出租率及平均房價均大幅下跌。鑑於全球實施旅遊限制以及檢疫措施，引致經營虧損。

本集團全資擁有的高端海濱公寓 Lanson Place Waterfront Suites 坐落在西灣河，已於二零一九年四月正式招租。出租率增長受疫情拖累而有所放緩。

目前，Lanson Place 所管理的物業包括位於香港、上海、成都、吉隆坡、新加坡、馬尼拉（2022）及墨爾本（2023）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

該分部二零二零年之收入及除稅前虧損代表投資活動及中央管理及行政開支，分別為 48,000,000 港元和 6,000,000 港元。這主要歸因本集團於新加坡交易所上市的新加坡產業信託的投資，錄得公平價值 78,000,000 港元之虧損（二零一九年錄得公平價值 18,000,000 港元之溢利），主要由於受疫情影響，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，分部之除稅前溢利為 72,000,000 港元，二零一九年則為 105,000,000 港元。

### 前景

展望未來，新型冠狀病毒疫情以及持續緊張的中美關係為香港的經濟前景蒙上不確定性。鑑於本地經濟只能在旅遊限制和社交隔離措施取消後，才有望逐步恢復，我們的服務式公寓及寫字樓租賃業務的經營環境於二零二一年依然十分嚴峻。然而，我們預期香港的一手住宅物業市場，特別是主打大眾市場的單位，將繼續受惠於首次置業人士因房屋供應短缺問題而被壓抑的需求、住宅按揭政策放寬及低利率。

集團會繼續推售三個「Upper Gold Coast」系列項目的餘下單位，以及將「澗澗」未出售的單位出租。我們將如期在二零二一年完成「OMA OMA」項目，累積預售單位於交付予買家後，其所帶來相關溢利將在二零二一年入賬。

集團將致力於回復我們的服務式公寓和商業物業的出租率和租金水平，相關進展則取決於疫苗的接種速度和效能，旅遊限制解除及我們的企業租客的業務恢復程度。儘管我們預期二零二一年我們現有物業的整體租賃利潤將會下跌，最新收購位於倫敦市 66 Shoe Lane 的物業將自二零二一年四月開始為集團作出貢獻。

集團對二零二一年的業務前景持審慎態度。我們健康的資產負債表、具韌性的資本結構及多元化的資產組合，有助我們對市場波動保持警惕。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，謹慎和勤勉地在此極具挑戰性的時期探索新機遇。

####

### 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、成都、新加坡、吉隆坡、馬尼拉（2022）及墨爾本（2023）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

## 綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元
收入	2,777.8	829.5
銷售成本	(1,777.7)	(163.1)
毛利	1,000.1	666.4
其他收益淨額	215.6	12.7
銷售及分銷費用	(154.6)	(65.1)
行政費用	(337.7)	(340.8)
公平價值變更		
— 投資物業	(1,064.5)	(126.4)
— 金融工具	(150.4)	19.0
	(1,214.9)	(107.4)
經營(虧損)/溢利	(491.5)	165.8
財務費用	(96.0)	(61.7)
財務收入	41.0	74.1
應佔合營企業業績	(12.3)	193.9
應佔聯營公司業績	3.7	2.6
除稅前(虧損)/溢利	(555.1)	374.7
稅項	(60.8)	(69.7)
本年度(虧損)/溢利	(615.9)	305.0
應佔本年度(虧損)/溢利：		
本公司股東	(674.4)	238.9
永續資本證券持有人	63.8	64.9
非控股權益	(5.3)	1.2
	(615.9)	305.0
本公司股東應佔之每股(虧損)/盈利		
— 基本	(0.50 港元)	0.18 港元
— 攤薄	(0.50 港元)	0.18 港元



## 綜合資產負債表

於十二月三十一日  
二零二零年 二零一九年  
百萬港元 百萬港元

### 資產及負債

#### 非流動資產

投資物業	20,375.6	20,427.3
其他物業、廠房及設備	82.3	74.7
於合營企業之投資	1,365.3	1,566.1
合營企業貸款	3,868.3	3,919.7
於聯營公司之投資	23.3	17.2
聯營公司貸款	22.4	22.4
按攤銷成本記賬之金融投資	293.3	385.3
按公平價值透過損益記賬之金融投資	537.8	603.7
其他非流動資產	1,500.7	147.9
遞延稅項資產	31.3	34.6
衍生金融工具	63.1	45.8
	<u>28,163.4</u>	<u>27,244.7</u>

#### 流動資產

待出售物業	4,243.8	4,909.7
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	1,711.6	1,415.5
按攤銷成本記賬之金融投資	475.5	329.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資	75.3	46.9
其他流動資產	5.3	-
衍生金融工具	0.7	0.7
存於保管人賬戶之銷售所得款項	1,375.1	616.0
可收回稅項	5.0	2.9
銀行結存及現金	1,190.1	1,740.0
	<u>9,082.4</u>	<u>9,061.6</u>
資產列為待售資產	-	16.5
	<u>9,082.4</u>	<u>9,078.1</u>

綜合資產負債表 (續)

	於十二月三十一日	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
<b>流動負債</b>		
應付貸款及其他應付款項及應計費用	4,655.5	2,466.5
衍生金融工具	32.6	18.1
應付稅項	11.9	23.2
銀行及其他借款	725.9	146.6
	<hr/>	<hr/>
	5,425.9	2,654.4
與資產列為待售資產直接相關之負債	-	2.1
	<hr/>	<hr/>
	5,425.9	2,656.5
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	3,653.7	4,534.8
其他長期負債	48.4	41.9
衍生金融工具	110.2	108.5
遞延稅項負債	366.6	357.6
	<hr/>	<hr/>
	4,178.9	5,042.8
	<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>	27,641.0	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	25,448.3	26,425.9
	<hr/>	<hr/>
	26,125.6	27,102.2
永續資本證券	1,513.3	1,513.7
非控股權益	2.1	7.6
	<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>	27,641.0	28,623.5
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

-完-