

永泰地產公佈 2025 年全年業績

住宅預售表現理想配合倫敦資產優化 市況復甦及「Central Crossing」落成支持長遠發展

二零二六年三月二十七日，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）今日宣佈截至二零二五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 969,000,000 港元，而二零二四年為 1,031,000,000 港元。收入減少主要由於「OMA by the Sea」餘下單位銷售減少。

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 126,000,000 港元，較二零二四年之 92,000,000 港元增加 34,000,000 港元。增加主要由於 (i) 出售一項位於倫敦的投資物業之收益 38,000,000 港元；(ii) 服務式公寓投資及管理分部虧損減少 50,000,000 港元；(iii) 財務費用減少帶動其他分部之溢利增加 41,000,000 港元；而此被 (iv) 住宅單位銷售減少導致物業發展分部之溢利減少 91,000,000 港元所抵銷。

包括總非現金估值虧損淨額，股東應佔綜合虧損為 1,714,000,000 港元，較二零二四年之 2,560,000,000 港元減少 846,000,000 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，二零二五年全年派發總股息為每股 7.0 港仙，與去年相同。

永泰地產有限公司表示：「二零二五年的宏觀經濟環境充滿挑戰，美國充滿變數的政策走向和中美地緣政治局勢持續緊張，均延長了全球經濟的不確定性。儘管初期出現減息，香港房地產市場在年內大部分時間仍面臨巨大阻力。

在住宅市場方面，發展商對新推項目採取具競爭力的定價策略以刺激需求，帶動銷售勢頭在二零二五年中之後有所回升。在香港銀行同業拆息（「HIBOR」）下降、政府積極推行人才引進計劃以及股市復甦的支撐下，住宅價格於二零二五年末開始回穩，並呈現初步觸底跡象。寫字樓市場仍然受壓，中環以外地區的高空置率和疲弱的租賃需求拖累了出租率和租金表現。然而，中環區仍保持韌性，並擁有較穩定的需求支撐其出租率和租金表現。

隨著政府下調價值 4,000,000 港元或以下單位的住宅印花稅，降低了買家的入場門檻，這進一步支持了住宅物業市場的復甦。我們位於大圍及顯徑港鐵站附近的合營企業住宅項目「UNI Residence」已於二零二五年五月推出預售，至今售出率達 66%。我們亦繼續推售「OMA OMA」及「OMA by the Sea」的餘下單位，目前僅餘下少量單位及車位待售。藉此良好勢頭，我們於二零二六年三月初展開了「雲向」的預售。該項目由本集團擁有 85%權益，既可俯瞰粉嶺高爾夫球場，亦毗鄰上水港鐵站。儘管中東衝突引發了市場波動，該項目銷售仍獲得市場的正面迴響。

寫字樓物業方面，儘管寫字樓租賃市場持續疲弱，我們在香港的 Landmark East 雙子塔寫字樓仍以平穩的租金維持約 85%的出租率。我們的倫敦物業組合亦保持韌性。本集團繼續在倫敦積極推行資產管理，以吸納優質租戶及確保長遠收入穩定。當資本價值超出市場預期時，我們便會尋求策略性退出以實現收益並增加流動資金。因此，本集團位於倫敦市 30 Gresham Street 項目，與三個主要租戶完成租約重組，並已展開為期三年的樓宇升級計劃，這將顯著提升其資本價值。於二零二五年六月，本集團以 451,000,000 港元出售位於倫敦西區 Brook Street 的商業物業，並錄得 38,000,000 港元收益。於二零二六年三月，本集團以 273,000,000 港元出售位於倫敦西區 Berkeley Square 的商業物業，並錄得約 115,000,000 港元收益。

我們位於中環核心地段的地標性綜合用途發展項目「Central Crossing」結構經已平頂，預計將於二零二六年竣工。該項目由 Foster + Partners 設計，將甲級寫字樓、以凱悅酒店集團旗下的安達仕 (Andaz) 酒店品牌營運的豪華酒店及零售空間融為一體，同時對重要的歷史遺跡進行保育。項目的營銷和預租工作現正進行中。

酒店業務方面，受惠於訪港旅客回升及政府推動盛事經濟的措施，我們的逸蘭銅鑼灣酒店的出租率有顯著改善。逸蘭服務式公寓管理公司進一步擴展我們在大灣區的版圖，深圳前海逸蘭瓏灣於二零二五年開業。這個高端公寓項目位於前海核心商業區，由 Foster + Partners 設計，專為在深圳的國際商務專業人士而設。

我們謹向所有員工致以衷心謝意，感謝他們在這段充滿挑戰的時期所展現出的堅毅和韌性。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持續的信任和 support。」

業務回顧

物業發展

二零二五年，撇除分部之間的銷售，物業發展分部之收入為 253,000,000 港元，而二零二四年為 325,000,000 港元，主要由於「OMA by the Sea」餘下單位的銷售減少。該分部之除稅前核心虧損為 124,000,000 港元，而二零二四年為 15,000,000 港元。由於二零二五年香港物業市場持續疲弱，同時因應市場估值下調，本集團已對旗下發展中物業計提減值撥備。該分部之除稅前虧損（包括減值撥備及估值虧損淨額：二零二五年為 705,000,000 港元；二零二四年為 1,439,000,000 港元）為 829,000,000 港元，而二零二四年為 1,454,000,000 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」，實用面積約為 234,000 平方呎，提供 466 個分層住宅單位。該項目於二零二五年已售出約 4%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二五年十二月三十一日，已累計售出約 99%（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，相關收入已於二零二五年確認。

多數股權項目方面，本集團擁有位於新界粉嶺粉錦公路與青山公路 — 古洞段交界的中等密度住宅用地「雲向」之 85% 權益。該項目毗鄰粉嶺高爾夫球場，距離上水港鐵站僅十分鐘之步程，其實用面積約 253,000 平方呎，提供 765 個分層住宅單位。該項目已於二零二六年三月初展開預售，並獲得正面的迴響。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在進行中。

本集團亦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。該項目於二零二五年已售出約 3%（就數目而言）之住宅單位。截至二零二五年十二月三十一日，已累計售出約 99%（就數目而言）之住宅單位。約 2%（就數目而言）之住宅單位已交付予買家，相關收入已於二零二五年確認。

合營企業項目方面，本集團擁有中環綜合商業用地「Central Crossing」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、一間以凱悅酒店集團旗下安達仕（Andaz）酒店品牌營運的國際豪華酒店、零售舖位及公共休憩綠化帶的綜合商業項目，提供總樓面面積約 433,500 平方呎。該項目將成為 Foster + Partners 在香港最新的標誌性地標，旨在通過獨特的城市綠洲，恢復歷史連結和重新建立本地聯繫，為中環帶來一個新景象。本集團擔任該項目之總項目經理及總租賃經理。該項目已完成結構平頂工程並計劃於二零二六年竣工，其市場營銷和預租工作正在進行中。

本集團亦擁有沙田住宅用地「UNI Residence」之 50%權益。該項目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，其實用面積約 77,000 平方呎，提供 240 個分層住宅單位。該項目已於二零二五年五月展開預售，至今售出率達 66%。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在進行中。預售單位將於二零二六年下半年的關鍵日期以前交付予買家，其所帶來相關收入將於交付時確認。

物業投資及管理

二零二五年，撇除分部之間的銷售，物業投資及管理分部之收入為 517,000,000 港元，而二零二四年為 560,000,000 港元。該分部之除稅前核心溢利為 337,000,000 港元，較二零二四年之 320,000,000 港元增加 17,000,000 港元，主要由於出售一項位於倫敦的投資物業之收益 38,000,000 港元所致。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額）為 920,000,000 港元，而二零二四年為 740,000,000 港元，主要由於寫字樓物業（主要為 Landmark East）之估值虧損淨額（二零二五年：1,257,000,000 港元；二零二四年：1,060,000,000 港元）增加所致。

於二零二五年十二月三十一日，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 1,941,000 平方呎，其總應佔市場公平價值約為 17,000,000,000 港元。在該投資組合中，香港佔地 1,632,000 平方呎，而倫敦則佔地 309,000 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。於二零二五年十二月三十一日，該物業之出租率維持約 85%。我們致力於提升建築品質及綠色標準得到肯定，持續獲得多項行業領先的認證，包括國際 WELL 建築研究院頒發的「WELL v2」鉑金級、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，以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。另外，瑞興中心為坐落於九龍灣之工業物業。於二零二五年十二月三十一日，因東九龍工業樓面需求疲軟，該物業之出租率維持約 71%。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，相關收入已於二零二五年交付予買家時確認。「澗澧」項目於二零二五年售出了 1 個單位及 2 個停車場車位，相關收入將於二零二六年交付予買家時確認。於二零二五年十二月三十一日，「澗瀚」項目已租出全部住宅單位，「澗澧」項目則已租出約 88%（就數目而言）之住宅單位。

英國的投資物業方面，於二零二五年六月，本集團以約 451,000,000 港元出售位於倫敦 Brook Street 8-12 號（偶數）室內淨面積約為 19,100 平方呎之商業物業之全部權益，並確認出售收益 38,000,000 港元。於二零二五年後，本集團以約 273,000,000 港元出售位於倫敦西區 Berkeley Square 之商業物業（其室內淨面積約為 7,900 平方呎之甲級寫字樓），並將於二零二六年確認出售收益約 115,000,000 港元。位於倫敦西區 Savile Row 及 Vigo Street 交界之商業物業，擁有室內淨面積約為 14,000 平方呎之甲級寫字樓及零售舖位。該甲級寫字樓目前正進行翻新，零售舖位則已全數租出。

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。本集團已與倫敦市 30 Gresham Street 三個主要租戶完成租約重組，並已展開為期三年的樓宇升級計劃。上述四項合營企業物業於二零二五年十二月三十一日錄得平均出租率約為 92%。

服務式公寓投資及管理

二零二五年，服務式公寓投資及管理分部之收入為 157,000,000 港元，而二零二四年為 86,000,000 港元。該分部之除稅前核心虧損為 47,000,000 港元，而二零二四年為 104,000,000 港元，主要由於逸蘭銅鑼灣酒店的業務有所改善所致。該分部之除稅前虧損（包括估值虧損淨額：二零二五年為 86,000,000 港元；二零二四年為 156,000,000 港元）為 133,000,000 港元，而二零二四年為 260,000,000 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二零二四三月重新開始試業，其出租率及平均房價均於二零二五年錄得改善。

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。其出租率及業績持續改善。

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

其他分部代表投資活動及中央管理及行政職能。該分部於二零二五年之收入為 42,000,000 港元，較二零二四年之 60,000,000 港元減少 18,000,000 港元，主要由於金融投資利息收入減少所致。該分部之除稅前核心溢利為 74,000,000 港元，而二零二四年為 31,000,000 港元，主要由於財務費用減少所致。該分部之除稅前溢利（包括估值收益淨額：二零二五年收益為 148,000,000 港元；二零二四年虧損為 99,000,000 港元）為 222,000,000 港元，而二零二四年該分部之除稅前虧損為 68,000,000 港元。

前景

二零二六年三月初爆發的伊朗危機引發油價飆升並推高通脹預期，連同現有的關稅及地緣政治緊張局勢，加劇了全球市場的波動。儘管這場危機的全面影響及持續時間仍屬未知之數，股市波動亦可能令短期樓市交投暫時受壓；但我們相信，中港兩地經濟正重拾增長動力，其穩健的基本面足以抵禦上述逆風。

我們相信香港住宅物業市場已於二零二五年末觸底，並有望於二零二六年能持續地復甦。這樂觀預期建基於用家及投資者的強勁需求、向好的租務市場，以及中國內地學生、人才和資金的持續流入。此外，國家堅定支持香港融入大灣區發展，進一步鞏固了本港作為中國內地專才首選居住地的吸引力。

我們將繼續推進「雲向」及「UNI Residence」的預售工作。這兩個項目鄰近港鐵網絡，主要提供金額較細的一房及兩房單位。鑒於其定位優越，有望吸納首次置業人士、年輕家庭及投資者的需求。此外，項目亦將顯著受惠於政府的「北部都會區發展策略」及日益頻繁的跨境活動。

隨著中國內地企業及全球金融機構重新聚焦香港，並視之為拓展國際業務的重要樞紐，中環商業物業的投資及租賃氣氛正在改善。近期的交易及租賃承諾突顯了市場對核心商業區甲級寫字樓資產的信心不斷增強。在此利好形勢下，我們位於中環核心地段的旗艦綜合用途發展項目「Central Crossing」無疑佔盡先機。在具針對性的租戶策略及專注的執行力支持下，我們有信心租賃承諾將穩步增加，從而在中期內提升項目的資本價值。

然而，東九龍寫字樓的需求仍然疲弱。由於租戶保持審慎態度，出租率及租金持續面臨壓力，這趨勢可能會在二零二六年拖累該區的物業估值。隨著中國內地經濟逐步復甦，企業擴展業務版圖，預計能在中期內支撐對寫字樓的需求。

政府積極推廣大型盛事及「無處不旅遊」理念，預計將帶動訪港旅客人數上升，並支持我們逸蘭銅鑼灣酒店的出租率。根據香港旅遊發展局公佈二零二五年訪港旅客人數達五千萬人次（按年增加 12%），我們預期由盛事帶動的旅遊活動將繼續成為酒店業的主要催化劑。

展望未來，我們對香港房地產市場，尤其是住宅市場，保持審慎樂觀。近期政府的土地招標反應超出市場預期，反映市場對房地產行業的長遠基本面充滿信心。儘管外圍環境波動，我們相信隨著投資意欲轉趨穩定、加上利好的政策轉變以及充滿韌性的用家需求，將為市場的持續增長提供支撐。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。我們將繼續審慎經營，同時積極尋求符合我們長遠增長目標的策略性投資機會。

###

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	
	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元
收入	968.8	1,031.1
銷售成本	(454.9)	(395.9)
毛利	513.9	635.2
其他收益／(虧損)淨額	57.2	(0.2)
銷售及分銷費用	(50.2)	(54.3)
行政費用	(327.4)	(366.9)
待出售物業之減值撥備	(425.9)	(756.2)
公平價值變更		
－ 投資物業	(1,455.3)	(1,237.2)
－ 金融工具	65.6	(120.7)
	(1,389.7)	(1,357.9)
出售一間附屬公司之收益	38.0	-
經營虧損	(1,584.1)	(1,900.3)
財務費用	(140.9)	(208.9)
財務收入	112.4	158.1
應佔合營企業業績	(48.1)	(570.8)
應佔一間聯營公司業績	0.4	0.3
除稅前虧損	(1,660.3)	(2,521.6)
稅項	(32.2)	(54.4)
本年度虧損	(1,692.5)	(2,576.0)
應佔本年度(虧損)／溢利：		
本公司股東	(1,713.7)	(2,559.5)
永續資本證券持有人	67.2	66.3
非控股權益	(46.0)	(82.8)
	(1,692.5)	(2,576.0)
本公司股東應佔之每股虧損		
－ 基本	(1.26 港元)	(1.89 港元)
－ 攤薄	(1.26 港元)	(1.89 港元)

綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元
資產及負債		
非流動資產		
投資物業	16,630.7	18,459.3
其他物業、廠房及設備	58.9	62.8
合營企業權益	5,448.7	4,808.5
一間聯營公司權益	45.7	43.8
按攤銷成本記賬之金融投資	84.7	372.9
按公平價值透過損益記賬之金融投資	488.8	483.5
遞延稅項資產	1.2	5.3
衍生金融工具	153.9	182.2
	<u>22,912.6</u>	<u>24,418.3</u>
流動資產		
待出售物業	3,367.8	3,359.7
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	483.2	261.8
按攤銷成本記賬之金融投資	278.6	208.7
按公平價值透過損益記賬之金融投資	85.3	298.5
其他流動資產	9.8	32.4
衍生金融工具	35.2	50.9
可收回稅項	7.9	9.3
已抵押銀行存款	111.7	51.8
銀行結存及現金	2,333.6	2,362.1
	<u>6,713.1</u>	<u>6,635.2</u>
資產列為待售資產	51.3	32.0
	<u>6,764.4</u>	<u>6,667.2</u>
流動負債		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	635.1	568.4
衍生金融工具	27.3	1.7
應付稅項	122.0	126.8
銀行及其他借款	1,293.3	2,088.6
	<u>2,077.7</u>	<u>2,785.5</u>

綜合資產負債表 (續)

	於十二月三十一日	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	5,809.3	4,737.4
衍生金融工具	11.2	-
遞延稅項負債	237.4	241.8
	<u>6,057.9</u>	<u>4,979.2</u>
資產淨值	<u>21,541.4</u>	<u>23,320.8</u>
權益		
股東資金		
股本	683.3	678.6
儲備	19,332.8	21,070.7
	<u>20,016.1</u>	<u>21,749.3</u>
永續資本證券	1,491.4	1,491.4
非控股權益	33.9	80.1
	<u>21,541.4</u>	<u>23,320.8</u>

-完-