

永泰地產公佈 2014 年全年業績 經常性租金收入及經營溢利持續取得穩健增長

多元化及優質資產組合為未來收入及價值增長提供動力

2015年3月17日，香港 — 永泰地產有限公司（「永泰地產」或「集團」，香港聯交所股份代號：369）今天宣佈，其截至二零一四年十二月三十一日止年之經審核綜合業績。

於年內，集團之收入為1,784,000,000港元，二零一三年則為1,736,000,000港元。權益持有人應佔綜合溢利為1,944,000,000港元，較二零一三年的2,661,000,000港元，減少717,000,000港元。該減少主要是由於集團之投資物業公平價值收益下降連同金融工具公平價值變動共1,539,000,000港元，較二零一三年之2,121,000,000港元有所下降；於二零一三年出售投資項目錄得一次性收益約90,000,000港元；以及集團的物業銷售溢利下調，抵銷了商業及服務式公寓投資物業租金上揚的影響。

董事會建議派發末期股息每股 9.3 港仙（二零一三年：9.3 港仙），連同中期股息每股 4.2 港仙（二零一三年：4.2 港仙），即集團合共派發全年股息每股 13.5 港仙（二零一三年：13.5 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：「在市場形勢不斷演化，營運環境充滿挑戰底下，永泰地產憑藉多元化及均衡的住宅、商業及服務式公寓資產組合，繼續為股東帶來穩健的業績表現。」

鄭先生續稱：「永泰地產來自投資物業的可持續的經常性租金收入，加上於年內把握合適機遇推出／復推旗下項目的住宅單位，充分印證集團悉力優化投資價值及回報的增長策略。透過審慎的策略性規劃及嚴謹的執行力，永泰地產穩踞有利位置，讓我們能進一步發展多元化的資產組合，實現可持續的收入及價值增長。」

業務回顧

物業發展

於二零一四年，此分部錄得之收入及除稅前溢利分別為 944,000,000 港元及 170,000,000 港元。

在集團全資擁有之發展項目中，瑋華於年內約售出 6%之住宅單位；而截至二零一四年十二月三十一日止，項目共約 83%之住宅單位已累計售出，當中幾乎所有已售單位也已交付予買家。屯門小秀用地的綠化空間的地盤平整工程正在進行，該項目預期於二零一九年竣工。位於筲箕灣之優質海景住宅用地的設計及規劃工作已經完成，該項目預期於二零一八年竣工。

合營企業項目中，集團擁有位於大埔白石角天賦海灣、濶玥•天賦海灣，以及海鑽•天賦海灣等發展項目各 15%之權益。於二零一四年十二月三十一日，天賦海灣、濶玥•天賦海灣及海鑽•天賦海灣分別已售出約 64%、81%及 83%之住宅單位。

集團擁有 50%權益之何文田山畔住宅項目，於二零一四年十一月進行首次推售，共 4%之預售住宅單位已經售出。上蓋建築工程正按在進行中，該項目預期於二零一六年竣工。

至於沙田九肚的兩個低密度住宅項目，集團持有當中各 35%之權益。地基工程正在進行中，該等項目預期於二零一七年竣工。

物業投資及管理

於二零一四年，此分部錄得之收入及除稅前溢利分別達 669,000,000 港元及 1,930,000,000 港元。倘不計投資物業及金融工具之公平價值變動，以及出售一間聯營公司所得之一次性投資收益，該分部之除稅前溢利較二零一三年增加 25%至 393,000,000 港元。

於二零一四年十二月三十一日，集團之投資物業組合包括佔地 1,500,000 平方呎之甲級寫字樓，以及佔地 700,000 平方呎之工業物業，總公平價值為 17,560,000,000 港元。

Landmark East 為集團位於東九龍之旗艦物業。於二零一四年十二月三十一日，該物業之出租率約為 96%。在本業績公佈之日，其出租率更進一步提升至 98%。二零一四年，約 22%之租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 32%。

W Square 位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，於二零一四年十二月三十一日，該物業之出租率約為 84%。在本業績公佈之日，其出租率更進一步提升至 92%。二零一四年，約 34%之租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 13%。

集團永南貨倉大廈及瑞興中心兩項物業，於二零一四年十二月三十一日均基本達至全面租出。二零一四年，約 19%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 25%。

位於倫敦的全資擁有物業方面，位於倫敦西區 Savile Row 及 Vigo Street 交界之商業物業已完成翻新工程。於二零一四年十二月三十一日已全面租出。至於位於倫敦西區布魯克街之高端商業物業，於二零一四年十二月三十一日之出租率約為 74%。

集團擁有五成權益之合資項目尚濱江，為位於上海浦東的豪華公寓項目。該項目擁有總樓面面積約 210,000 平方呎，預期將於二零一五年竣工。

服務式公寓投資及管理

於二零一四年，此分部錄得之收入及除稅前溢利分別為 147,000,000 港元及 59,000,000 港元。

集團於馬來西亞吉隆坡擁有五成股權之合營企業 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences，於二零一四年十二月全面開業。期內，香港 Lanson Place Hotel 及上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓於二零一四年經過翻新後，入住率及平均租金均持續上升。北京逸蘭（新城國際）服務式公寓之入住率持續超過 90%，平均租金穩步增長。

於二零一四年十一月，集團簽訂了一份為期十年的管理合約，為一項位於上海浦西黃浦區之豪華住宅物業提供管理服務。此為 Lanson Place 旗下在上海之第四家服務式公寓。該物業提供 186 個單臥室及雙臥室單位，預計於二零一六年年初開業。

前景

展望未來，隨著香港特區政府加快增加不同規模及不同地段的土地供應，集團將繼續在適當條件下，參加土地招標以補充土地儲備。透過高效及具成本效益的項目執行，集團致力為客戶持續打造精雕細塑的優質產品，構建能帶來更高層次生活品味的居住環境。

於二零一五年，集團將密切關注住宅市場的發展動向，把握合適機遇推出／復推旗下的新項目及現有項目的單位，當中包括香港的何文田山畔及上海的尚濱江。

集團涵蓋商業物業及服務式公寓物業的多元化投資組合，預期在出租率穩踞高位及租金水平節節上揚的支持下，於二零一五年將繼續帶來可持續增長的經常性收入。尤其是，預計旗艦甲級寫字樓項目 **Landmark East** 於現有租約屆滿後的租金將可繼續上調，並進一步爭取得優質租戶進駐，當中包括主要跨國企業，鞏固集團於不斷發展的九龍東地區的市場領先地位。集團也將繼續於香港及主要門戶城市，尋求收購有助提升收益的投資物業，擴充物業組合，增加經常性租賃收入。

隨著吉隆坡的 **Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences** 於去年十二月全面開業，以及上海的露香園服務式公寓 — 逸蘭管理訂於二零一五年第二季度投入服務，**Lanson Place** 品牌料將進一步鞏固其在服務式公寓領域的收入基礎及市場領導地位。透過與第三方締結長期管理合約，集團將悉力在亞洲地區的現有市場及新市場，拓展服務式公寓管理業務。

鄭先生總結說：「面對近期的市場波動，集團相信在本港積壓著龐大住屋需求及按揭利率偏低的情況下，住宅物業市場將持續向好。我們同時抱有信心，旗下的優質投資物業將會繼續帶來可持續及增長的經常性租金收入。永泰地產一貫遵守審慎理財原則管理財務，配之以平衡的資產組合、健康的資產負債表，以及多元化的資本結構，集團必能充份把握市場湧現的機遇。」

####

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、北京、新加坡及吉隆坡從事服務式公寓投資及管理。永泰地產自一九九一年始即在香港聯合交易所有限公司上市。

如有垂詢，請聯絡偉達公眾關係顧問有限公司：

方慧嫦（Elisa Fong）／洪欽（Queenie Hung）

電話：2894 6224/ 2894 6316

電郵：wingtai@hkstrategies.com

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	百萬港元
持續經營業務		
收入	1,783.5	1,736.2
銷售成本	(857.1)	(917.4)
毛利	926.4	818.8
其他收益淨額	8.0	105.6
銷售及分銷費用	(75.9)	(85.9)
行政費用	(250.0)	(236.9)
投資物業及金融工具公平價值變更	1,539.2	2,121.1
經營溢利	2,147.7	2,722.7
財務費用	(130.1)	(159.1)
財務收入	13.9	13.2
應佔合營企業業績	(0.6)	163.5
應佔聯營公司業績	2.2	5.9
來自持續經營業務之除稅前溢利	2,033.1	2,746.2
稅項	(89.5)	(91.4)
來自持續經營業務之年度溢利	1,943.6	2,654.8
已終止業務		
來自已終止業務之年度溢利	-	6.4
本年度溢利	1,943.6	2,661.2
應佔本年度溢利：		
本公司權益持有人		
- 來自持續經營業務	1,943.6	2,654.6
- 來自已終止業務	-	6.4
	1,943.6	2,661.0
非控股權益		
- 來自持續經營業務	-	0.2
	1,943.6	2,661.2

綜合收益表（續）

截至十二月三十一日止年度
二零一四年 二零一三年

本公司權益持有人應佔之每股盈利
（以每股港元列示）

每股基本盈利

- 來自持續經營業務	1.45 港元	1.99 港元
- 來自已終止業務		-
	<u>1.45 港元</u>	<u>1.99 港元</u>

每股攤薄盈利

- 來自持續經營業務	1.45 港元	1.98 港元
- 來自已終止業務	-	-
	<u>1.45 港元</u>	<u>1.98 港元</u>

股息（以百萬港元列示）

180.7	180.6
-------	-------

由於綜合收益表之呈列方式變更，若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。

綜合資產負債表

	於二零一四年 百萬港元	於二零一三年 百萬港元
資產及負債		
非流動資產		
投資物業	20,586.1	19,002.7
其他物業、廠房及設備	58.4	68.0
於合營企業之投資	482.3	511.5
合營企業貸款	1,905.8	1,726.7
於聯營公司之投資	100.0	100.5
聯營公司貸款	21.8	24.7
按金及貸款應收款項	17.5	20.1
其他金融資產	487.0	401.6
遞延稅項資產	4.5	9.4
衍生金融工具	-	30.2
	<u>23,663.4</u>	<u>21,895.4</u>
流動資產		
待出售物業	1,322.2	1,425.0
應收貨款及其他應收款項、 按金及預付款項	777.0	1,885.9
其他金融資產	38.9	51.3
衍生金融工具	0.4	-
存於保管人賬戶之銷售所得款項	79.1	192.4
可收回稅項	40.7	2.3
受限制銀行存款	13.5	10.6
銀行結存及現金	1,592.6	1,242.2
	<u>3,864.4</u>	<u>4,809.7</u>
流動負債		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	404.4	684.9
衍生金融工具	18.9	39.5
應付稅項	46.2	71.7
銀行及其他借款	63.8	1,739.7
	<u>533.3</u>	<u>2,535.8</u>
流動資產淨值	<u>3,331.1</u>	<u>2,273.9</u>
資產總值減流動負債	<u>26,994.5</u>	<u>24,169.3</u>

綜合資產負債表（續）

	於二零一四年 百萬港元	於二零一三年 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,815.0	2,947.1
其他長期負債	91.5	58.9
衍生金融工具	136.6	54.2
遞延稅項負債	271.2	213.9
	<u>4,314.3</u>	<u>3,274.1</u>
資產淨值	<u>22,680.2</u>	<u>20,895.2</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	669.3	667.6
儲備	22,009.7	20,226.1
	<u>22,679.0</u>	<u>20,893.7</u>
非控股權益	1.2	1.5
權益總額	<u>22,680.2</u>	<u>20,895.2</u>