

## 永泰地產公佈二零一零年中期業績

\*\*\*

### 物業銷售收益入賬及出售投資物業

### 帶動淨溢利大幅增長

2010年8月29日，香港 — 永泰地產有限公司（「本集團」，香港聯交所股份代號：369）宣佈截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核業績。

於回顧期內，本集團錄得淨溢利 7.943 億港元，主要來自確認「懿薈」及「Belle Vue Residences」預售的溢利、Landmark East 的租金收入增加、出售兩幢工業物業的收益，以及投資物業公平價值重估所致。本集團於二零一零年上半年的收入為 13.566 億港元（二零零九年上半年：4.17 億港元）。

按二零一零年六月三十日之股份數目計算，董事會建議派發中期股息每股 3.5 港仙。二零一零年中期派息總額為 4,630 萬港元（二零零九年上半年：1,480 萬港元）。

本集團物業分部（包括物業發展、物業投資及管理，以及服務式住宅投資及管理）於二零一零年上半年錄得分部溢利 10.881 億港元，而二零零九年則為 7,790 萬港元。期內，本集團通過出售兩幢投資物業，分別錄得出售收益及遞延稅項負債回撥約 2.048 億港元及 9,250 萬港元。

本集團副主席兼執行總裁鄭維新先生表示：「本集團不但緊握市場先機，透過出售住宅發展項目而錄得銷售收益，我們的物業投資組合亦繼續為本集團提供穩定的收入。此外，我們亦把握物業價值的強勁升勢，於上半年出售兩幢工業物業，加上 Landmark East 的承租率及租金收入均錄得增長，令回顧內的溢利顯著增加。本集團各項業務均錄得穩定收入，足證本集團多元化及穩健的業務優勢。」

鄭先生表示：「為了抓緊利好市場氣氛所帶來的銷售機遇，本集團將考慮於未來數月把『懿薈』及『懿峯』餘下單位推出市場。本集團最近收購西半山加冕臺一、二號物業，反映我們致力透過購入優質的項目，來補充土地儲備。」

## 業務回顧 物業發展

香港方面，「懿薈」自二零零九年七月開始預售以來，至今已售出超過60%的單位，並於回顧期內錄得約9億港元收入。該項目於二零一零年一月及八月分別取得入伙紙及滿意紙。預期已售出之單位將於二零一零年第四季度完成交付。

西半山最新地標「懿峯」的上蓋建築工程正如期進行，預期興建工程於二零一一年下半年竣工。自二零零九年十一月推出預售以來，「懿峯」至今已售出約85%的單位，待取得入伙紙後，將於二零一一年下半年確認約9億港元的收入。

大埔市地段第 186、187 及 188 號項目的興建工程正如期進行，預期將於二零一一年至二零一二年分階段竣工。按照市場環境及監管批准進度，該項目將計劃於二零一一年上半年開始預售。

新加坡方面，Belle Vue Residences 已售出 60%的單位。該項目已於二零一零年五月取得入伙紙，預期出售單位將於二零一零年下半年完成交付。

至於位於中國瀋陽的住宅發展項目，兩個樓盤首階段的示範單位及銷售辦事處的興建工程正按計劃進行。

## 物業投資及管理

截至二零一零年六月三十日，本集團的投資物業組合包括佔地 150 萬平方呎的甲級寫字樓及佔地 130 萬平方呎的工業物業，總公平市值為 90.24 億港元。

把握物業價值於期內的強勁升勢，本集團於今年六月以總代價 9.49 億港元出售兩幢工業物業。該兩項物業由本集團透過南聯地產控股有限公司持有，分別為位於新蒲崗的裕美工業中心及位於葵涌的樂基工業大廈。正式買賣協議將於二零一零年第四季度完成，並提供約 5.84 億港元淨現金收益。

期內，由於甲級寫字樓租賃市場轉趨活躍，Landmark East 的承租率顯著上升。承租率由年初約 50% 上升至現時約 80%，而租金呎價亦於上半年錄得平均 25% 的升幅。截至二零一零年六月三十日，位於灣仔的 W Square 的出租率為 98%。

## 服務式住宅投資及管理

隨著經濟穩步復甦，本集團服務式住宅業務的入住率及租金於回顧期內持續錄得改善。上海 Lanson Place 逸蘭錦麟天地及北京 Lanson Place 逸蘭新城國際的入住率均達約 97%。Lanson Place 逸蘭金橋的第一座全幢已於二零一零年五月中開幕，而第二座則將在九月開幕。

## 成衣

於二零一零年上半年，本集團成衣業務錄得總收入 2.389 億港元及分部虧損 3,300 萬港元。虧損主要由於毛衣業務受季節性因素影響及品牌產品分銷業務於英國之需求持續疲弱。

## 前景

對於物業市場的前景，鄭先生表示：「本集團對下半年的物業市場前景持審慎樂觀態度，然而全球經濟可能出現不明朗因素，加上內地和香港政府分別採取措施抑制樓市投機活動，或將對行業前景有所影響。」

本集團將保持警惕密切留意市場的短期波動，並作為銷售策略的考慮因素之一，以決定何時推售「懿薈」及「懿峯」餘下單位，以及預售大埔白石角發展項目。本集團最近收購西半山豪宅重建項目後，將繼續密切關注市場動態，以把握收購機遇，補充其土地儲備。

投資物業業務方面，由於市場對甲級寫字樓的需求增加，以及寫字樓遷移至東九龍的趨勢持續，預期在下半年間 Landmark East 的承租率及租金收入將進一步上升。憑藉本集團強勁的財務實力，本集團將繼續透過優化資源運用提升其投資組合。

服務式住宅業務方面，隨著經濟重拾增長動力，預期 Lanson Place 的業務表現將繼續保持理想。展望未來，本集團將繼續發掘亞太區內主要城市的投資及管理商機，藉此拓展業務覆蓋範圍及進一步擴充業務組合。

鄭先生總結說：「憑藉本集團多元化的業務平台及品牌知名度，相信本集團已具備優勢，以抓緊持續增長的機遇。」

#####

## 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）（前稱富聯國際集團有限公司）的業務涵蓋以永泰亞洲品牌發展的優質物業項目；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住宅投資及管理；及以旗下的上市附屬公司南聯地產（香港聯交所股份代號：1036）從事物業投資。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：

### 偉達公眾關係顧問有限公司

葉瑞晶

電話：+852 2894 6211 / 9720 6445

電郵：crystal.yip@hillandknowlton.com.hk

何廷之

電話：+852 2894 6320/ 6532 2497

電郵：daphne.ho@hillandknowlton.com.hk

簡明綜合收益表

截至二零一零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	
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
收入	1,356.6	417.0
銷售成本	(925.4)	(228.1)
<b>毛利</b>	<b>431.2</b>	<b>188.9</b>
其他（虧損）／收益淨額	(10.8)	77.6
銷售及分銷費用	(95.5)	(69.1)
行政費用	(143.8)	(112.2)
投資物業公平價值變更	635.3	(8.0)
出售投資物業之收益	137.8	-
出售其他物業、廠房及設備之收益	67.0	-
<b>經營溢利</b>	<b>1,021.2</b>	<b>77.2</b>
財務費用	(42.7)	(41.9)
財務收入	1.0	15.2
應佔聯營公司業績	56.3	(5.2)
<b>除稅前溢利</b>	<b>1,035.8</b>	<b>45.3</b>
稅項	(30.8)	(16.4)
<b>期內溢利</b>	<b>1,005.0</b>	<b>28.9</b>
以下應佔：		
本公司權益持有人	794.3	7.0
非控股權益	210.7	21.9
	<u>1,005.0</u>	<u>28.9</u>
<b>本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利</b> (以每股港元列示)		
— 基本	<u>0.60 港元</u>	<u>0.01 港元</u>
— 攤薄	<u>0.60 港元</u>	<u>0.01 港元</u>
<b>股息 (以百萬港元列示)</b>	<u>99.2</u>	<u>29.6</u>

簡明綜合資產負債表

於二零一零年六月三十日

	未經審核 二零一零年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零九年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
土地使用權	3.4	3.4
投資物業	10,469.2	10,532.0
其他物業、廠房及設備	153.4	227.6
聯營公司權益	671.8	617.9
可供出售金融資產	381.7	434.0
貸款及應收款項	442.8	388.6
持有至到期之投資	34.4	31.0
遞延稅項資產	7.7	10.2
	<u>12,164.4</u>	<u>12,244.7</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	160.8	102.2
待出售物業	2,990.1	3,432.5
貸款及應收款項	2.9	26.2
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	1,770.0	172.0
衍生金融工具	0.1	-
存於保管人賬戶之銷售所得款項	270.9	255.8
應收聯營公司款項	0.9	1.7
可收回稅項	1.6	4.7
已抵押銀行存款	10.1	38.1
銀行結存及現金	601.1	700.2
	<u>5,808.5</u>	<u>4,733.4</u>
<b>流動負債</b>		
應付貸款及其他應付款項及應計費用	1,040.1	1,015.5
衍生金融工具	42.7	41.1
應付聯營公司款項	7.2	21.8
應付稅項	56.0	26.8
一年內到期之銀行貸款	1,481.2	540.6
	<u>2,627.2</u>	<u>1,645.8</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>3,181.3</u>	<u>3,087.6</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>15,345.7</u>	<u>15,332.3</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一零年六月三十日

	未經審核 二零一零年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零九年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行貸款	3,387.7	4,281.8
其他長期貸款	32.5	43.0
衍生金融工具	83.3	55.3
遞延稅項負債	1,255.3	1,258.1
	<u>4,758.8</u>	<u>5,638.2</u>
<b>資產淨值</b>	<u>10,586.9</u>	<u>9,694.1</u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	661.4	659.6
儲備	8,177.2	7,468.0
	<u>8,838.6</u>	<u>8,127.6</u>
非控股權益	1,748.3	1,566.5
<b>權益總額</b>	<u>10,586.9</u>	<u>9,694.1</u>