

永泰地產公布2010年全年業績

憑藉成功的公司重組策略取得卓越的營運表現
營業額及應佔淨溢利分別攀升80%及511%

2011年3月30日，香港 — 永泰地產有限公司（「永泰地產」或「本集團」，香港聯交所股份代號：369）宣佈截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

年內，集團應佔淨溢利大幅上升 511%至歷史新高 19.13 億港元，收入亦按年上升 80%至 21.77 億港元。卓越的業績表現主要由成功預售「懿薈」及「嘉茂園」開始確認溢利、租金收益改善、出售工業物業資產及投資物業重估收益所帶動。

董事會建議派發末期股息每股 6.5 港仙 (2009: 4.0 港仙)，集團的中期股息為每股 3.5 港仙 (2009: 1.5 港仙)，即集團合共派發全年股息每股 10.0 港仙，較 2009 年增加 82%。

永泰地產副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「自永泰地產有限公司(前稱富聯國際集團有限公司)透過收購南聯地產並轉型為一個綜合物業平台後，集團成功實現穩健的資產負債表，資產總額達 190 億港元。我們管理的多元化物業組合令我們更靈活地抓緊市場機遇，以支持集團的長遠發展，並提供可持續及可靠的經常性收入和提高投資收益。」

業務回顧

物業發展

「懿薈」自二零零九年七月起已成功預售超過 60%之單位，集團於取得入伙紙後，已在年內將來自此項目的收入約 9 億港元入賬。所有預售單位已於二零一零年第四季交付買家。自二零一一年三月初起，集團再次售出 22%之單位，來自這些單位的收入約 4.06 億港元將於二零一一年上半年入賬。

「懿峯」自二零零九年十一月起已成功預售約 85%之單位，並錄得約 30 億港元收入，有關收入預期將於二零一一年下半年授予入伙紙後入賬。本集團擁有這項目之 30%權益，上蓋建築工程正如期進行，並預期將於二零一一年下半年竣工。

大埔市地段第 186、187 及 188 號白石角發展項目已正式命名為「Providence Bay」。集團已為上述三個地盤提交批准預售之申請，而該等項目預期將於二零一二年間分階段竣工。集團於上述三個地盤各自擁有 15%權益。

集團於二零一零年下半年收購兩個優質住宅地盤，即西半山加冕台 1-2 號的地盤，以及銅鑼灣大坑華倫街 3-11 號與重士街 1-11 號的地盤。兩個地盤的總樓面面積約 108,000 平方呎，將發展為低密度豪華精品住宅。兩個項目預期於二零一三年至二零一四年間竣工。

本集團附屬公司南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）擁有 30%權益，位於新加坡的豪華住宅發展項目「嘉茂園」，已售出及向買家交付約 70%之單位。該銷售的相應溢利已於年內入賬。

於二零一零年九月，本集團出售其於中國瀋陽住宅發展項目的全部權益，代價總值為 7,950 萬美元（約 6.196 億港元），並於二零一零年確認收益約 4,580 萬港元。此外，於二零一零年十二月，集團與南豐集團成立各佔五成權益之合營企業，合作發展上海浦東之金融及商業區陸家嘴的一項物業。該物業總樓面面積約 19,307 平方米，設有約 97 個豪華公寓式單位，發展項目預期於二零一三年竣工。

物業投資及管理

於二零一零年十二月三十一日，集團之投資物業組合包括佔地 150 萬平方呎之甲級寫字樓及位於九龍市區佔地 130 萬平方呎之工業物業，總公平市值為 102 億港元。

Landmark East 於年末的出租率已超逾 90%。市場氣氛轉好及優質商用物業供應有限，亦帶動租金於年內上升。於二零一零年，**W Square** 的平均出租率維持約 96%。

二零一零年六月，南聯地產以總代價 9.49 億港元出售兩幢工業大廈來實現它們的資本價值，並帶來額外的財務資源，以便集團策略性地重新定位及優化其資產組合。。透過是次出售，集團錄得出售收益約 2.07 億港元。

服務式住宅物業投資及管理

受惠於亞洲區經濟復甦，於回顧年度，集團之服務式住宅物業投資及管理業務錄得穩步改善。於二零一零年十二月三十一日，上海逸蘭錦麟天地服務式公寓及北京逸蘭新城國際服務式公寓均錄得入住率逾 90%。位於上海雙幢式大樓逸蘭金橋服務式公寓已於二零一零年九月全面開業，入住率正不斷提升。

成衣

集團之成衣分部於回顧年度內產生總收入 7.464 億港元，二零零九年則為 7.293 億港元，而錄得之溢利為 860 萬港元，去年之虧損則為 2,620 萬港元。雖然，成衣製造業務於回顧年度內錄得溢利，但品牌產品分銷業務因在其經營所在地英國之高檔零售市場的市場復甦步伐緩慢而繼續錄得經營虧損。

前景

展望未來，香港住宅物業市場有望繼續受惠於殷切的市場需求、充裕的流動資金、低利率及供應有限等環境因素。而近期香港政府推出打擊地產市場過度投機及計劃增加土地供應措施，將促進本港物業市場的健康發展。

物業發展方面，集團將推售「懿薈」、「懿峯」及「嘉茂園」的餘下單位，預期為二零一一年的溢利及現金流帶來動力。根據目前市況，位於大埔「Providence Bay」、西半山加冕台及大坑華倫街項目亦最早將於二零一一年預售，務求盡享當前的市場發展動力。

由於市場對商業物業需求有望上升，將有助帶動租金進一步增長，二零一一年寫字樓及工業物業租賃市場表現將更為理想。集團有信心 Landmark East 能夠繼續維持高於 90% 的出租率，以及實現新租賃的租金大幅增長。由於 W Square 及其他物業的大部分承租合約將於二零一一年續期，預期租金有望向上調整。

對於亞太市場，鑑於區內的商業活動維持強勁及增長理想，將繼續帶動 Lanson Place 業務取得顯著成功。預期集團的服務式住宅及精品酒店組合將持續錄得強勁表現。

鄭先生總結：「憑藉集團穩健的業務基礎及卓越往績，透過長久以來所建立的品牌聲譽及綜合業務平台優勢，我們將盡最大努力進一步鞏固集團在優質物業發展商的獨特市場地位。同時，集團將在香港、中國及亞洲主要城市物色物業發展及投資收購機會，並且在這些高速增長的地區內進一步建立其優質物業發展商之市場地位。」

#####

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控股有限公司（香港聯交所股份代號：1036）從事物業投資。永泰地產有限公司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

李安健

電話：+852 2894 6239 / 9652 9002

電郵：garyl.li@hillandknowlton.com.hk

何廷之

電話：+852 2894 6320 / 6532 2497

電郵：daphne.ho@hillandknowlton.com.hk

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
收入	3	2,176.8	1,207.1
銷售成本		(1,395.6)	(704.0)
毛利		781.2	503.1
其他收益淨額		19.3	105.7
銷售及分銷費用		(150.4)	(148.1)
行政費用		(311.8)	(287.8)
投資物業公平價值變更		1,894.8	363.9
出售投資物業之收益		138.3	-
出售其他物業、廠房及設備之收益		68.7	-
出售共同控制實體之收益		45.8	-
經營溢利	4	2,485.9	536.8
財務費用		(89.0)	(88.9)
財務收入		2.0	35.6
應佔聯營公司業績		85.9	(0.7)
除稅前溢利		2,484.8	482.8
稅項	5	(48.0)	(57.2)
本年度溢利		2,436.8	425.6
以下應佔：			
本公司權益持有人		1,913.1	312.9
非控股權益		523.7	112.7
		2,436.8	425.6
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利 (以每股港元列示)	6		
- 基本		1.45 港元	0.29 港元
- 攤薄		1.44 港元	0.28 港元
股息 (以百萬港元列示)	7	132.3	67.6

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)	二零零九年 百萬港元 (經重列)
資產及負債				
非流動資產				
土地使用權		3.3	3.4	3.5
投資物業		11,786.0	10,532.0	10,098.1
其他物業、廠房及設備		148.8	227.6	219.8
聯營公司權益		423.7	337.5	343.7
聯營公司貸款		343.1	280.4	265.9
可供出售金融資產		475.6	434.0	301.2
按金、貸款及應收款項		246.0	388.6	273.3
持有至到期之投資		37.9	31.0	25.4
遞延稅項資產		16.2	17.1	17.5
衍生金融工具		16.0	-	-
		<u>13,496.6</u>	<u>12,251.6</u>	<u>11,548.4</u>
流動資產				
存貨		84.8	102.2	87.5
待出售物業		3,980.4	3,432.5	3,115.9
貸款及應收款項		-	26.2	23.4
應收貸款及其他應收款項、 按金及預付款項	8	205.1	172.0	435.5
可供出售金融資產		-	-	2.9
衍生金融工具		0.1	-	0.6
存於保管人賬戶之銷售所得款項		199.3	255.8	-
應收聯營公司款項		1.4	1.7	0.5
可收回稅項		0.8	4.7	4.7
已抵押銀行存款		-	38.1	80.2
銀行結存及現金		897.6	700.2	496.2
		<u>5,369.5</u>	<u>4,733.4</u>	<u>4,247.4</u>
流動負債				
應付貸款及其他應付款項及應計費用	9	897.9	1,015.5	741.6
衍生金融工具		42.9	41.1	40.4
應付聯營公司款項		0.4	21.8	19.5
應付稅項		55.3	26.8	59.9
短期銀行貸款及透支		-	-	0.6
一年內到期之銀行貸款		1,165.5	540.6	489.0
		<u>2,162.0</u>	<u>1,645.8</u>	<u>1,351.0</u>
流動資產淨值		<u>3,207.5</u>	<u>3,087.6</u>	<u>2,896.4</u>
資產總值減流動負債		<u>16,704.1</u>	<u>15,339.2</u>	<u>14,444.8</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)	二零零九年 百萬港元 c (經重列)
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	3,010.3	4,281.8	4,432.9
其他長期貸款	35.5	43.0	42.3
其他長期負債	193.1	-	-
衍生金融工具	71.6	55.3	105.8
遞延稅項負債	122.2	126.0	92.3
	<u>3,432.7</u>	<u>4,506.1</u>	<u>4,673.3</u>
資產淨值	<u>13,271.4</u>	<u>10,833.1</u>	<u>9,771.5</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	661.5	659.6	494.5
儲備	10,266.6	8,345.6	7,566.1
	<u>10,928.1</u>	<u>9,005.2</u>	<u>8,060.6</u>
非控股權益	2,343.3	1,827.9	1,710.9
	<u>13,271.4</u>	<u>10,833.1</u>	<u>9,771.5</u>