

永泰地產淨利潤按年上升 16%至 22 億港元

憑藉綜合平台、多元化發展組合及加強人力資源以達致持續業務增長

2012年3月28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）宣佈截至二零一一年十二月三十一日止十二個月之經審核綜合業績。

於年內，集團之總收入為 2,734,500,000 港元，較二零一零年之 2,176,800,000 港元增加 26%。集團權益持有人應佔綜合溢利按年上升 16%至 2,212,900,000 港元。理想的增長主要由於住宅物業之已確認銷售總值、投資物業之公平價值收益以及出租收入均有所上升，然而部分增幅被二零一零年所出售兩項投資物業之收益所抵銷。

董事會建議派發末期股息每股 7.7 港仙 (2010: 6.5 港仙)，集團的中期股息為每股 3.8 港仙 (2010: 3.5 港仙)，即集團合共派發全年股息每股 11.5 港仙，較 2010 年增加 15%。

本集團副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「儘管經營環境於二零一一年更具挑戰，永泰地產於年內仍錄得理想業績，這有賴於我們擁有的綜合平台、均衡的發展組合及「Lanson Place」服務式住宅或酒店獨特的理念，同時亦得益於我們在加強人力資本方面所取得的成功。我們為各項業務創造協同效益的能力，亦有助推動本集團持續發展。」

業務回顧

物業發展

回顧年內，物業發展業務所錄得的收入及經營利潤分別為 1,426,800,000 港元及 540,200,000 港元，按年顯著上升 59%及 180%。集團充分把握時機，迅速推出項目，在預售市場錄得驕人成績。

懿峯（本集團擁有該項目之 30%權益）於二零一一年下半年取得入伙紙，其 69 個預售單位之 887,900,000 港元應佔收入於二零一一年確認入賬。逾 90%預售單位已於二零一二年第一季交付買家。

懿薈於二零一一年三月成功重新推出發售，其中 13 個單位已售出，錄得應佔收入 538,900,000 元，尚餘兩個特色單位待售。

集團於銅鑼灣大坑全資擁有之優質發展項目 — 瑋華 — 於二零一一年十一月推出預售，至今已預售逾 45%之單位。地基工程預期於二零一二年第二季完成，而上蓋建築工程將隨後展開。該項目預期於二零一四年竣工。

集團擁有位於大埔白石角發展項目天賦海灣之 15%權益，其第 186 號地段於二零一一年十一月推出預售，至今已預售超過 38%之單位。集團已就第 187 及 188 號地段提交批准預售之申請，整個項目預期於二零一二年至二零一三年間分階段竣工。

位於西半山加冕臺 1-2 號地盤的住宅項目已正式命名為 N°1 加冕臺。該豪華精品大樓提供約 70 個單位，總樓面面積約為 40,000 平方呎。地基工程正如期進行，而該項目預期於二零一四年竣工。

於二零一一年四月，集團與南豐集團成立一家各佔五成權益之合營企業，並成功收購位於紅磡高山道的一項優質住宅開發項目地盤，可開發面積約 160,000 平方呎。集團之全資附屬公司永泰地產發展有限公司獲委任為項目經理，該發展項目預期於二零一五年竣工。

於新加坡的嘉茂園已售出 82%之單位，其中 12%於二零一一年售出。

物業投資及管理

於二零一一年十二月三十一日，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及位於九龍市區佔地 1,300,000 平方呎之工業物業，總公平市值為 12,160,000,000 港元。而工業物業組合之總公平市值為 2,390,000,000 港元，該等工業物業於二零一一年之平均出租率約為 93%。

集團於二零一一年繼續受惠於企業在傳統商業地區以外租用辦公室的趨勢，Landmark East 錄得近百分之百的出租率。集團秉持建立於九龍東正確的市場定位以及由於優質商用物業供應有限，物業租金亦得到進一步提升。

至於上海方面，集團與南豐集團以各佔五成權益之合營企業收購位於上海浦東陸家嘴的物業項目正在建設中，預期於二零一三年竣工。

服務式住宅物業投資及管理

由集團 Lanson Place 管理之服務式住宅物業業務於二零一一年錄得穩步上升的入住率及租金。於二零一一年十二月三十一日，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 94%。

Lanson Place 於二零一一年十月及二零一二年二月分別就上海及北京的豪華服務式住宅簽訂十年期管理合約。該兩個項目均由中國知名的發展商擁有及發展，並計劃於二零一三年前開業。連同上述兩份合約，Lanson Place 於香港、中國內地及東南亞之經營增加至 10 項物業合約。

前景

展望未來，集團對二零一二年本地物業市場的健康發展維持審慎樂觀的態度。穩健的內需、低息及低按揭利率，以及預期的中國經濟「軟著陸」，將持續推動香港物業市場平穩發展。政府承諾增加土地供應，住宅市場亦將從中受益。

物業發展方面，集團將繼續把握合適的市場機遇，推售懿薈及懿峯餘下的少量特色單位，可望以溢價出售。集團亦將繼續發售理華及天賦海灣之餘下單位，並預售西半山 N°1 加冕臺之單位。穩定的銷售預期將帶動收益增長，帶來正現金流，並進一步鞏固永泰地產於豪宅市場的地位。同時，集團將密切留意投資機會，進一步加強集團的發展項目。

商業租賃市場預期將於二零一二年保持良好的發展勢頭。集團的投資物業租金有望於承租合約續期時向上調整。政府計劃將東九龍發展為新的商業中心區，位於東九龍的甲級寫字樓 Landmark East 將從中受惠。憑藉精心策劃的租賃策略及優質的租戶組合，集團有信心其投資物業將能夠維持高出租率，並帶動經常性收入及現金流不斷增加。

繼於去年取得成功後，Lanson Place 將繼續於中國及亞洲主要城市物色新物業項目以拓展業務。集團預計，不斷擴充的 Lanson Place 組合將於二零一二年帶來收益及盈利增長。香港旅遊業暢旺，加上跨區商業活動蓬勃發展，亦會令 Lanson Place 因而受惠。

鄭先生總結：「我們的長期目標是憑藉自身的綜合商業平台，確保所有業務分部穩定及可持續發展。我們相信，在香港及其他地區的物業市場，本集團作為優質物業發展商的市場地位將進一步鞏固。」

#####

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）（前稱為「富聯國際集團有限公司」）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；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

李安健
電話：+852 2894 6239
電郵：gary.li@hillandknowlton.com.hk

裴琳
電話：+852 2894 6378
電郵：linda.pui@hillandknowlton.com.hk

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	百萬港元	百萬港元
收入	2,734.5	2,176.8
銷售成本	(1,474.4)	(1,395.6)
毛利	1,260.1	781.2
其他收益淨額	52.4	19.3
銷售及分銷費用	(193.8)	(150.4)
行政費用	(328.6)	(311.8)
投資物業公平價值變更	2,107.8	1,894.8
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	2,897.9	2,485.9
財務費用	(92.1)	(89.0)
財務收入	7.3	2.0
應佔聯營公司業績	57.6	85.9
除稅前溢利	2,870.7	2,484.8
稅項	(134.8)	(48.0)
本年度溢利	2,735.9	2,436.8
應佔：		
本公司權益持有人	2,212.9	1,913.1
非控股權益	523.0	523.7
	2,735.9	2,436.8
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利 (以每股港元列示)		
- 基本	1.67 港元	1.45 港元
- 攤薄	1.66 港元	1.44 港元
股息 (以百萬港元列示)	152.8	132.5

綜合資產負債表

於十二月三十一日
二零一一年 二零一零年
百萬港元 百萬港元

資產及負債

非流動資產

土地使用權	3.2	3.3
投資物業	13,894.0	11,786.0
其他物業、廠房及設備	180.9	148.8
聯營公司權益	469.5	423.7
聯營公司貸款	47.8	343.1
可供出售金融資產	357.7	475.6
按金及貸款應收款項	306.1	246.0
持有至到期之投資	65.8	37.9
遞延稅項資產	9.4	16.2
衍生金融工具	0.2	16.0
	<u>15,334.6</u>	<u>13,496.6</u>

流動資產

存貨	68.8	84.8
待出售物業	4,227.9	3,980.4
按金及貸款應收款項	175.0	-
應收貨款及其他應收款項、按金 及預付款項	871.8	205.1
持有至到期之投資	29.2	-
衍生金融工具	-	0.1
存於保管人賬戶之銷售所得款項	146.4	199.3
應收聯營公司款項	2.2	1.4
可收回稅項	0.8	0.8
已抵押及受限制銀行存款	3.5	-
銀行結存及現金	976.6	897.6
	<u>6,502.2</u>	<u>5,369.5</u>

流動負債

應付貨款及其他應付款項及應計費用	907.9	897.9
衍生金融工具	45.8	42.9
應付聯營公司款項	0.3	0.4
應付稅項	90.7	55.3
一年內到期之銀行貸款	1,704.6	1,165.5
	<u>2,749.3</u>	<u>2,162.0</u>

流動資產淨值

	<u>3,752.9</u>	<u>3,207.5</u>
--	----------------	----------------

資產總值減流動負債

	<u>19,087.5</u>	<u>16,704.1</u>
--	-----------------	-----------------

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	3,448.6	3,010.3
其他長期貸款	35.5	35.5
其他長期負債	-	193.1
衍生金融工具	67.2	71.6
遞延稅項負債	153.5	122.2
	<u>3,704.8</u>	<u>3,432.7</u>
資產淨值	<u>15,382.7</u>	<u>13,271.4</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	663.2	661.5
儲備	12,284.5	10,266.6
	<u>12,947.7</u>	<u>10,928.1</u>
非控股權益	2,435.0	2,343.3
	<u>15,382.7</u>	<u>13,271.4</u>