

## 永泰地產公佈 2012 年中期業績

\*\*\*

*透過企業重組活動創造價值*

*強勁的物業項目發展及市場需求推動未來業務增長*

2012年8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）宣佈截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

於回顧期內，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利達 451,900,000 港元，去年同期則為 1,363,500,000 港元。溢利減少主要是由於本集團投資物業之公平價值收益下降所致。

董事會建議派發中期股息每股 4.2 港仙（二零一一年上半年：3.8 港仙），按於二零一二年六月三十日的總股份數目計算，中期派息總額為 56,000,000 港元（二零一一年上半年：50,400,000 港元）。

本集團副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「儘管全球經濟持續不穩對香港仍然造成衝擊，然而在低息環境下，本地物業市場需求仍能保持穩定。期內，本集團致力執行地產發展項目並推出物業銷售，同時亦採取策略性措施，精簡企業架構，以持續專向發展成為一個多元化地產集團。」

本集團於回顧期內完成兩項主要企業活動。本集團於四月出售其於 Gieves & Hawkes 的權益，初步現金代價為 408,000,000 億港元。此外，根據 Gieves & Hawkes 的營業額增長情況，本集團並有權於隨後 18 年內額外獲得最高 747,000,000 億港元。出售此項非核心業務，不但為本集團帶來即時現金流收益達 276,000,000 億港元，從而優化股東價值，亦有助本集團更專注於拓展其物業業務。

本集團於五月宣佈一系列與上市附屬公司南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）有關的建議交易，包括集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、出售集團所持有經重組南聯地產的全部權益，以及集團提出要約收購獨立股東所持有經分派資產集團的權益。通過此企業活動，本集團得以精簡企業架構，增強其融資能力，建立了一個穩固平台，以配合未來增長，從而提升本集團的財務狀況及股東價值。憑藉上述一系列的交易，本集團已減低現有控股公司折讓，增強對投資物業組合的直接控制權，以鞏固本集團的物業權益，並增加本集團未來的經常性收入及現金流量。相關出售所得收益及股東權益的上升將於今年下半年度確認入賬。

### 業務回顧

#### 物業發展

回顧期內，此分部所錄得的收入及經營利潤分別為 208,000,000 港元及 99,000,000 港元。

出售懿蒼餘下之兩個特色單位錄得 207,400,000 港元的收入。懿峯（本集團擁有該項目之 30%權益）於二零一二年六月重新推出，獲得良好市場反應。幾乎所有於二零零九年底預售之單位已於二零一二年上半年度交付買家。

本集團於銅鑼灣大坑之發展項目－瑋華－於二零一一年十一月推出預售，至今已預售逾 55% 之單位。上蓋建築工程正在進行中。該項目預期於二零一四年竣工。

本集團於大埔市的白石角發展項目處於不同的發展階段。湓玥·天賦海灣於二零一二年五月推出預售，至今已預售超過 27% 之單位。同時，自二零一一年十一月推出預售以來，天賦海灣已出售其逾 45% 之單位。餘下地段已提交批准預售之申請，而整個項目預期於二零一二年至二零一三年間分階段竣工。

位於西半山的 N°1 加冕臺的地基工程進行順利。該項目預期於二零一四年竣工。

位於紅磡高山道的住宅開發項目地盤的地基工程正如期進行，該項目是由本集團與南豐集團各佔五成權益的合營企業共同發展。項目預期於二零一五年竣工。

位於新加坡豪華住宅發展項目嘉茂園已售出 91% 之單位，其中 9% 於二零一二年上半年度售出。

### **物業投資及管理**

回顧期內，此分部錄得的收入及經營利潤分別為 268,000,000 港元及 161,000,000 港元，較二零一一年同期分別上升 18% 及 13%。

於二零一二年六月三十日，撇除於下半年出售的麗晶中心，本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 700,000 平方呎之工業物業，總公平市值為 11,067,700,000 港元。

Landmark East 繼續保持近百分之百的出租率，而物業租金亦持續增長。於二零一二年六月三十日，W Square 之出租率超過 90%，而工業物業之平均出租率約為 94%。

本集團擁有位於上海浦東金融及商業區陸家嘴的一項物業之五成權益。該物業正在如期建設中，並預期於二零一三年竣工。

### **服務式住宅物業投資及管理**

由本集團 Lanson Place 管理之服務式住宅物業業務於二零一二年上半年錄得穩定的溢利，儘管香港酒店市場疲弱，且 Lanson Place Hotel 進行裝修工程，其平均入住率仍逐漸上升。回顧期內，此分部錄得的收入較二零一一年同期上升 3% 至 69,000,000 港元，而經營利潤則錄得 31,000,000 港元。

於二零一二年六月三十日，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%。作為一家香港豪華精品酒店，Lanson Place Hotel 一如既往獲旅客好評，更贏得多個獎項，包括亞太酒店大獎之「二零一二年度最佳香港酒店」、《旅遊休閒》雜誌所頒發的二零一一年度旅遊大獎之「二零一一年度最佳精品酒店」及 TripAdvisor 網站所頒發的「中國二十五間最時尚的酒店」。

## 前景

展望未來，全球經濟預期於二零一二年的餘下期間將持續波動不穩，導致中國內地及香港經濟增長放緩。新政府房屋政策為香港物業市場增添不明朗因素。然而，鑑於香港經濟基本因素穩健，市場需求穩定，低息環境持續，加上政府可能會增加土地供應，本集團對香港物業市場仍持審慎樂觀態度。

有關南聯地產的企業活動的財務影響待審計後將於二零一二年下半年全面反映，包括估計出售盈利約 240,000,000 港元，以及股東權益增加約 630,000,000 港元。

物業發展業務方面，懿峯、天賦海灣及嘉茂園的銷售將帶動下半年度的盈利及現金流。預期天賦海灣各期項目將於第四季獲發入伙紙，屆時所有已售單位及新銷售之收益及溢利將確認入賬。本集團將視乎市況，重新推售瑋華及推出位於半山的 N°1 加冕臺之預售。本集團將密切關注市場動態，以適時推出項目，並把握收購機遇，以擴充土地儲備，為進一步發展奠定基礎。

物業投資業務方面，由於寫字樓供應緊絀，企業在傳統商業地區以外租用辦公室的趨勢，加上東九龍的發展，預期本集團的投資物業業務將受惠於殷切的需求。Landmark East 及其他物業之續約租金可能會進一步上升，而出租率亦會持續高企。本集團預期其精品酒店及服務式公寓的靈活組合，將繼續帶來理想的經營表現。同時，Lanson Place 將在區內積極物色投資及管理機遇，以進一步拓展業務。

鄭先生總結：「撇除不可預見的情況，由於發展項目盈利的入賬及經常性收入增加，預期二零一二年度全年將取得理想的業績。憑藉強化的企業平台及資產負債狀況，我們將保持警惕並密切留意市場的任何短期波動，致力執行本集團的項目並把握拓展機遇。」

#####

## 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；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住宅投資及管理；及以。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

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

方聖潔  
電話：+852 2894 6378  
電郵：celia.fong@hkstrategies.com

簡明綜合收益表

截至二零一二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	
	二零一二年	二零一一年
	百萬港元	百萬港元
	(經重新呈列)	
<b>持續經營業務</b>		
收入	652.7	921.5
銷售成本	(233.8)	(478.9)
<b>毛利</b>	<b>418.9</b>	<b>442.6</b>
其他收益淨額	22.8	41.5
銷售及分銷費用	(47.5)	(40.8)
行政費用	(142.8)	(126.4)
投資物業公平價值變更	60.2	1,491.2
<b>經營溢利</b>	<b>311.6</b>	<b>1,808.1</b>
財務費用	(47.8)	(43.4)
財務收入	5.0	3.4
應佔聯營公司業績	31.9	46.8
<b>來自持續經營業務之除稅前溢利</b>	<b>300.7</b>	<b>1,814.9</b>
稅項	(47.5)	(55.2)
<b>來自持續經營業務之期內溢利</b>	<b>253.2</b>	<b>1,759.7</b>
<b>已終止業務</b>		
來自己終止業務之期內虧損	(22.3)	(25.2)
出售附屬公司之收益	275.6	-
	253.3	(25.2)
<b>期內溢利</b>	<b>506.5</b>	<b>1,734.5</b>
<b>應佔：</b>		
本公司權益持有人		
—來自持續經營業務	198.6	1,388.7
—來自己終止業務	253.3	(25.2)
	451.9	1,363.5
非控股權益		
—來自持續經營業務	54.6	371.0
	506.5	1,734.5

簡明綜合收益表（續）

截至二零一二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  
二零一二年 二零一一年  
百萬港元 百萬港元  
(經重新呈列)

本公司權益持有人應佔之每股盈利／（虧損）  
（以每股港元列示）

每股基本盈利／（虧損）

—來自持續經營業務

0.15 港元

1.05 港元

—來自已終止業務

0.19 港元

(0.02)港元

0.34 港元

1.03 港元

每股攤薄盈利／（虧損）

—來自持續經營業務

0.15 港元

1.04 港元

—來自已終止業務

0.19 港元

(0.02)港元

0.34 港元

1.02 港元

股息（以百萬港元列示）

158.4

136.6

簡明綜合資產負債表

於二零一二年六月三十日

	未經審核 二零一二年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
土地使用權	3.2	3.2
投資物業	12,896.1	13,894.0
其他物業、廠房及設備	121.5	180.9
聯營公司權益	426.1	469.5
聯營公司貸款	44.7	47.8
按金及貸款應收款項	350.9	306.1
可供出售金融資產	375.2	357.7
持有至到期之投資	50.7	65.8
遞延稅項資產	12.6	9.4
衍生金融工具	0.2	0.2
	<u>14,281.2</u>	<u>15,334.6</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	72.4	68.8
待出售物業	4,332.6	4,227.9
按金及貸款應收款項	168.7	175.0
應收貸款及其他應收款項、 按金及預付款項	389.2	871.8
可供出售金融資產	88.6	-
持有至到期之投資	80.9	29.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項	243.0	146.4
應收聯營公司款項	3.7	2.2
可收回稅項	0.1	0.8
已抵押及受限制銀行存款	11.0	3.5
銀行結存及現金	1,942.4	976.6
	<u>7,332.6</u>	<u>6,502.2</u>
分類為持作出售之出售組別資產	<u>1,138.3</u>	<u>-</u>
	<u>8,470.9</u>	<u>6,502.2</u>
<b>流動負債</b>		
應付貸款及其他應付款項及應計費用	1,269.3	907.9
衍生金融工具	46.7	45.8
應付聯營公司款項	0.3	0.3
應付稅項	122.2	90.7
一年內到期之銀行貸款	2,100.3	1,704.6
	<u>3,538.8</u>	<u>2,749.3</u>
與持作出售資產相關之出售組別負債	<u>169.1</u>	<u>-</u>
	<u>3,707.9</u>	<u>2,749.3</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>4,763.0</u>	<u>3,752.9</u>

簡明綜合資產負債表（續）  
於二零一二年六月三十日

	未經審核 二零一二年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
資產總值減流動負債	<u>19,044.2</u>	<u>19,087.5</u>
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行貸款	2,923.7	3,448.6
其他長期貸款	-	35.5
衍生金融工具	58.0	67.2
遞延稅項負債	144.7	153.5
	<u>3,126.4</u>	<u>3,704.8</u>
資產淨值	<u>15,917.8</u>	<u>15,382.7</u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	666.1	663.2
儲備	12,768.6	12,284.5
	<u>13,434.7</u>	<u>12,947.7</u>
非控股權益	2,483.1	2,435.0
權益總額	<u>15,917.8</u>	<u>15,382.7</u>