

永泰地產公佈 2012 年全年業績 溢利創新高至 47 億港元

優化企業架構及綜合業務平台 推動企業可持續增長

嚴謹執行企業策略 擴大股東價值

2013年3月24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十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

於年內，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利 47 億港元，而二零一一年則為 22 億港元。溢利錄得增長 114%，主要是由於投資物業之公平價值收益上升、出售附屬公司之收益、住宅物業之已確認銷售總值及投資物業出租收入上升。本集團之收入為 30 億港元，較二零一一年之 25 億港元增加 18%。以上佳績足證本集團多年來嚴謹執行策略及擴展計劃已取得成果。

董事會建議宣派末期股息每股 9.3 港仙（二零一一年：7.7 港仙），連同中期股息每股 4.2 港仙（二零一一年：3.8 港仙），即集團合共派發全年股息每股 13.5 港仙，較二零一一年增加 17%。

本集團副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「於二零一二年，本集團繼續積極拓展業務，成果豐碩，表現令人鼓舞。本集團在優化企業架構及綜合業務平台方面取得重大進展，有助締造均衡及多元化的物業組合。本集團採取策略性措施，成功提升財務實力，不僅讓我們可靈活應對不穩定的市場情況，更藉以成為可持續增長的優質物業集團。」

年內，本集團繼續實行業務轉型，出售非核心成衣品牌業務 Gieves & Hawkes，為股東帶來可觀回報，亦為本集團帶來即時的現金流收入，以及長遠的潛在財務回報。本集團亦推行了成效顯著的綜合重組計劃，以折讓價及極少的收購資金購入南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）約 90%的資產，繼而以溢價出售該上市控股公司，完成重組事項。此舉不但消除了控股公司折讓，更使本集團股東權益即時進賬合共 919,000,000 港元；同時，南聯地產的股東亦能以可觀溢價變現投資回報。

二零一二年十一月，本集團設立總值 10 億美元的無抵押中期票據計劃（「中期票據計劃」），積極地開拓新的融資平台，務求把握區內資本市場的機遇。首批 1 億 7 千萬新加坡元的未獲評級十年期定息債券隨即於公開市場配售，市場反應良好，其後本集團再於私募市場配售一批 4 億 8 千萬港元的未獲評級十年期定息債券。鑑於本集團的長期債券深得債券投資者追捧，中期票據計劃將繼續成為本集團的融資平台之一，讓本集團得以擴大投資者基礎，並延長及分開融資組合到期日。

業務回顧

物業

物業分部錄得溢利 4,619,500,000 港元，較二零一一年之 3,005,800,000 港元增加 54%。於二零一二年，投資物業之公平價值收益為 3,652,400,000 港元，而二零一一年則為 2,105,000,000 港元。

物業發展

於二零一二年，此分部錄得的收入及經營利潤分別為 1,884,100,000 港元及 556,000,000 港元。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團擁有位於大埔白石角發展項目之 15%權益，其中溢玥·天賦海灣及天賦海灣已分別預售約 73%及 51%之單位。來自溢玥·天賦海灣及天賦海灣之本集團應佔收入於二零一二年為 1,560,000,000 港元，已售單位預期將於二零一三年交付買家。海鑽·天賦海灣則已獲批准預售。

本集團出售懿薈兩個單位之收入 208,900,000 港元確認入賬。除數個泊車位外，該發展項目所有單位已全部售罄。

出售懿峯六個單位之應佔收入 113,400,000 港元已於二零一二年確認入賬，本集團擁有該項目之 30%權益。該發展項目至今已售出逾 90%之住宅單位。

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港首個「Lanson Place Lifestyle Services」住宅項目瑀華已預售逾 68%之單位。目前上蓋建築工程正在進行中，項目預期於二零一四年竣工。

No.1 加冕臺於二零一二年九月首次推售，兩星期內旋即售出逾 97%之單位。目前上蓋建築工程正在進行中，項目預期於二零一四年竣工。

本集團擁有高山道住宅發展項目之五成權益。該項目的建築工程正在進行中，總樓面面積約為 153,000 平方呎，預期於二零一五年竣工。本集團擔任該發展項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。

於二零一二年八月及二零一三年一月，本集團參予牽頭的合資公司購入沙田九肚兩幅優質住宅發展項目用地，總樓面面積約達 460,000 平方呎。本集團擁有該兩幅用地各 35%之權益，兩個項目預期於二零一六年至二零一七年期間竣工。本集團將擔任聯席總項目經理及總銷售與市場推廣經理。

位於新加坡豪華住宅發展項目嘉茂園已售出 95%之單位，其中 13%於二零一二年售出。

物業投資及管理

於二零一二年，此分部錄得的收入及經營利潤分別為 534,800,000 港元及 353,300,000 港元。

於二零一二年十二月三十一日，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，以及位於市區佔地 700,000 平方呎之工業物業，總公平市值為 14,148,000,000 港元。

Landmark East 之出租率於二零一二年十二月三十一日約為 98%，只由約 60 名租戶租用此逾 1,300,000 平方呎的辦公室用地。於二零一二年，約 16%的租約已獲續約，平均租金調整幅度約為 70%。約有 51%之租約將於二零一三年屆滿或檢討租金。

W Square 之出租率於二零一二年十二月三十一日為 100%，約 15%的租約已獲續約，平均租金調整幅度約為 12%，約有 29%之租約將於二零一三年屆滿。

本集團擁有之永南貨倉大廈及瑞興中心之平均出租率於二零一二年十二月三十一日約為 98%。

本集團擁有位於上海浦東之陸家嘴項目之五成權益，該項目預期於二零一四年初竣工，目前正在進行內部裝修工程。本集團為該項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。

服務式住宅物業投資及管理

於二零一二年，儘管 Lanson Place Hotel 進行裝修工程，由 Lanson Place 管理之本集團服務式住宅物業業務之平均租金仍較二零一一年錄得穩定增長。年內收入較去年同期上升 2% 至 138,500,000 港元，經營利潤達 57,800,000 港元。

於二零一二年十二月三十一日，北京逸蘭（新城國際）服務式公寓錄得入住率逾 95%，上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓則錄得入住率約 90%。Lanson Place Hotel 在「二零一二年度世界旅遊大獎」(World Travel Awards 2012) 評選中，榮膺「亞洲領先精品酒店」(Asia's Leading Boutique Hotel) 殊榮。

前景

儘管全球經濟復甦乏力，中國仍然有望延續增長，而本集團位於香港及東南亞之業務增長相信將繼續受惠其中。香港政府最近就本地物業市場推行之政策，包括買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD），令有意置業人士變得更加審慎。市場適應降溫措施需時，但與此同時，政府增加本港土地供應之舉動，配合目前之低息環境，將繼續為本集團之業務發展締造有利環境。本集團的資本結構現更鞏固強大，加上擁有均衡的資產組合，因而具備更雄厚之實力，足可應付市場種種挑戰，同時本集團將保持警覺，留意市場有否任何短期波動。

因應政府最近就物業市場推出的政策，本集團在推出發展項目時將密切監察市場發展。由於本集團之發展管道已建立，未來數年相信可帶來穩定之盈利及現金流。此外，本集團亦將以審慎而進取之態度擴充土地儲備，繼續拓展住宅物業發展業務。

本集團在商業及服務式住宅方面的多元化物業投資業務將繼續帶來穩步增長之經常性收入，特別是完成南聯地產重組計劃後，本集團現時已全資擁有多項主要投資物業。預期本集團旗下之香港出租物業租金將會調升，繼續帶動出租收入。其中值得一提是，Landmark East 於二零零九年至二零一零年間市場放緩時簽訂之大量租約快將屆滿待續或檢討租金，加上市場對東九龍甲級辦公室之需求持續強勁，該發展項目可望受惠其中。本集團在吉隆坡 Bukit Ceylon 興建之豪華服務式住宅預期於二零一三年第二季開幕，屆時將進一步擴大本集團服務式住宅物業之盈利基礎。本集團將繼續收購優質資產拓展投資組合，並在強大之優質租戶基礎上擴展業務。

鄭先生總結：「儘管目前市況有欠明朗，本集團將繼續緊守業務方針。憑藉更穩健之資產負債狀況及雄厚之業務平台，配合審慎的財務管理及多元化的融資來源，本集團將致力拓展豪華住宅、優質商業及服務式住宅物業業務，積極抓緊市場湧現之機遇。」

#####

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。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

徐詠妍

電話：+852 2894 6293

電郵：maggie.chui@hkstrategies.com

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度
二零一二年 二零一一年
百萬港元 百萬港元
(經重新呈列)

持續經營業務		
收入	2,961.5	2,513.5
銷售成本	(1,704.4)	(1,358.1)
毛利	1,257.1	1,155.4
其他收益淨額	130.9	53.3
銷售及分銷費用	(151.2)	(109.3)
行政費用	(291.5)	(265.7)
投資物業公平價值變更	3,653.4	2,107.8
出售附屬公司之收益	237.4	-
經營溢利	4,836.1	2,941.5
財務費用	(99.0)	(92.1)
財務收入	8.4	7.1
應佔聯營公司業績	62.2	57.6
來自持續經營業務之除稅前溢利	4,807.7	2,914.1
稅項	(273.6)	(134.1)
來自持續經營業務之年度溢利	4,534.1	2,780.0
已終止業務		
來自己終止業務之年度虧損	(22.3)	(44.1)
出售附屬公司之收益	275.6	-
	253.3	(44.1)
本年度溢利	4,787.4	2,735.9
應佔：		
本公司權益持有人		
—來自持續經營業務	4,477.0	2,257.0
—來自己終止業務	253.3	(44.1)
	4,730.3	2,212.9
非控股權益		
—來自持續經營業務	57.1	523.0
	4,787.4	2,735.9

綜合收益表（續）

截至十二月三十一日止年度
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溢利之每股盈利／（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
—來自已終止業務

3.36 港元	1.70 港元
0.19 港元	(0.03)港元
<u>3.55 港元</u>	<u>1.67 港元</u>

每股攤薄盈利／（虧損）

—來自持續經營業務
—來自已終止業務

3.35 港元	1.69 港元
0.19 港元	(0.03)港元
<u>3.54 港元</u>	<u>1.66 港元</u>

股息（以百萬港元列示）

<u>180.2</u>	<u>153.0</u>
--------------	--------------

綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一一年
	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	3.2
投資物業	17,046.3	13,894.0
其他物業、廠房及設備	100.2	180.9
於聯營公司之投資	281.3	469.5
聯營公司貸款	31.2	47.8
按金及貸款應收款項	209.0	306.1
其他金融資產	505.7	423.5
遞延稅項資產	13.5	9.4
衍生金融工具	0.2	0.2
	<u>18,190.6</u>	<u>15,334.6</u>
流動資產		
存貨	16.8	68.8
待出售物業	4,608.6	4,227.9
按金及貸款應收款項	0.6	175.0
應收貸款及其他應收款項、 按金及預付款項	758.5	874.0
其他金融資產	57.0	29.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項	456.8	146.4
可收回稅項	0.7	0.8
已抵押及受限制銀行存款	11.4	3.5
銀行結存及現金	1,260.9	976.6
	<u>7,171.3</u>	<u>6,502.2</u>
流動負債		
應付貸款及其他應付款項及應計費用	1,242.4	908.2
衍生金融工具	52.4	45.8
應付稅項	156.0	90.7
銀行及其他借款	1,584.8	1,704.6
	<u>3,035.6</u>	<u>2,749.3</u>
流動資產淨值	<u>4,135.7</u>	<u>3,752.9</u>
資產總值減流動負債	<u>22,326.3</u>	<u>19,087.5</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一一年
	百萬港元	百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,510.7	3,484.1
其他長期負債	74.2	-
衍生金融工具	70.2	67.2
遞延稅項負債	295.8	153.5
	<u>3,950.9</u>	<u>3,704.8</u>
資產淨值	<u>18,375.4</u>	<u>15,382.7</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	666.1	663.2
儲備	17,707.3	12,284.5
	<u>18,373.4</u>	<u>12,947.7</u>
非控股權益	2.0	2,435.0
權益總額	<u>18,375.4</u>	<u>15,382.7</u>