

永泰地產公佈 2013 年中期業績 淨溢利上升 129%至 10.358 億港元

均衡及多元化的優質住宅及投資物業組合 業務彈性抵禦地產週期間的轉變

2013年8月22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）宣佈截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

於報告期內，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利1,035,800,000港元，較二零一二年同期的452,800,000港元增加583,000,000港元，主要是由於本集團投資物業之公平價值收益上升、資本增值及投資物業盈利提升所致。本集團之收入為426,900,000港元，而二零一二年同期則為653,400,000港元。

董事會建議派發中期股息每股 4.2 港仙（二零一二年上半年：4.2 港仙），按於二零一三年六月三十日的總股份數目計算，中期派息總額為 56,100,000 港元（二零一二年上半年：56,000,000 港元）。

本集團副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「面對本地住宅物業市場充滿挑戰的經營環境下，本集團於二零一三年上半年度表現仍然理想，足證本集團於維持均衡及多元化的優質住宅及投資物業組合方面所制定及專注執行之策略成效卓著，並能夠彈性抵禦地產週期間的轉變。本集團投資物業的經常性收入及資本價值收益持續錄得穩定增長，有效紓緩了政府的樓市降溫措施對本集團發展業務的不利影響。」

業務回顧

物業發展

於二零一三年上半年度，此分部錄得的除稅前溢利為 43,000,000 港元。

本集團擁有半山懿峯的 30%權益。於二零一三年上半年度，已售出約 2%的住宅單位。於二零一三年六月三十日，已售出約 94%住宅單位。

截至二零一三年六月三十日，已推出預售的理華已售出逾 71%之住宅單位，目前上蓋建築工程進度比預期理想。項目預期於二零一三年年底至二零一四年年初可取得入伙紙，而已售出單位預計將於二零一四年上半年度交付。

No.1 加冕臺亦已推出預售，截至二零一三年六月三十日已售出逾 97%之住宅單位，目前正在進行上蓋建築工程。項目預期於二零一四年年初可取得入伙紙，而已售出單位預計將於二零一四年下半年度交付。

本集團擁有位於大埔白石角天賦海灣、湓玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣發展項目各 15%之權益。於二零一三年上半年度，天賦海灣及湓玥·天賦海灣分別已售出 9% 及 8% 的住宅單位。於二零一三年六月三十日，天賦海灣及湓玥·天賦海灣分別已售出約 60% 及 81% 的住宅單位。已售出單位於二零一三年年初開始交付，目前仍在進行中。海鑽·天賦海灣則尚未推出發售。

紅磡高山道住宅發展項目（本集團擁有五成權益）之地基工程目前正在進行中，預期於二零一五年竣工。

本集團透過政府招標，分別於二零一二年八月及二零一三年一月購入沙田九肚兩幅用地，擁有當中各 35%之權益。該兩幅用地總樓面面積約達 460,000 平方呎，兩個項目預期於二零一六年至二零一七年期間竣工。

政府於不同地段增加各種面積土地供應之措舉，為本集團擴充土地儲備帶來良機，本集團亦積極參與競標。於二零一三年八月，本集團收購一幅位於屯門青山道 — 大欖小秀的低密度住宅開發用地，總樓面面積約為 159,000 平方呎。該項目預期於二零一七年竣工。

九肚及屯門兩個項目將預留作興建低密度豪華住宅物業，以充分展示本集團於品牌價值及設計方面的專長。

位於新加坡豪華住宅發展項目嘉茂園於二零一三年上半年度已售出 5%之住宅單位。截至二零一三年六月三十日，該項目已售出約 99%之住宅單位，餘下 1%之住宅單位已於二零一三年七月售出。

物業投資及管理

於二零一三年上半年度，此分部錄得除稅前溢利 992,300,000 港元，較二零一二年的 202,300,000 港元增加 790,000,000 港元，主要是由於投資物業公平價值收益及出租收入雙雙上升所致。

於二零一三年六月三十日，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，以及位於九龍市區佔地 700,000 平方呎之工業物業，總公平市值為 14,938,000,000 港元。

Landmark East 之出租率於二零一三年六月三十日約為 98%，只由約 60 名租戶租用此逾 1,300,000 平方呎的辦公室用地，而 W Square 之出租率約為 95%。於二零一三年上半年度，Landmark East 及 W Square 約 30%及約 2%的租約已獲續約或有待檢討租金，平均租金調升幅度分別約為 47%及 13%。

本集團擁有之永南貨倉大廈及瑞興中心兩幢工業物業之平均出租率於二零一三年六月三十日約為 94%。於二零一三年上半年度，約 16%的租約已獲續約，平均租金調升幅度約為 20%。約 24%之租約將於二零一三年下半年度屆滿。

位於倫敦西區 Savile Row 1 號的商業物業正在重建中，以擴大寫字樓空間，預計將於二零一三年年底前完工。重建後，該物業面積將擁有室內淨面積約 13,000 平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於二零一三年六月三十日，零售部份已悉數租出，但寫字樓部份則由於重建而空置。

於二零一三年五月，本集團收購位於倫敦西區布魯克街的高端商業物業。該物業包括室內淨面積約 19,000 平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於收購當日及二零一三年六月三十日，該物業之出租率為 60%。於本報告日期，出租率已上升至 74%。

本集團擁有上海浦東陸家嘴的一項高端物業之五成權益。目前內部裝修工程正在進行，該項目預期於二零一四年年初竣工。

服務式住宅物業投資及管理

本集團由 Lanson Place 管理之服務式住宅物業業務於二零一三年上半年度錄得穩定溢利。此分部於二零一三年上半年度錄得除稅前溢利 55,700,000 港元，較二零一二年之 33,000,000 港元增加 22,700,000 港元，主要由於投資物業之公平價值收益增加所致。

作為本集團於香港的豪華精品酒店，Lanson Place Hotel 於二零一三年上半年度裝修期間錄得穩健的財務表現。

北京逸蘭（新城國際）服務式公寓之入住率於二零一三年六月三十日逾 95%，其平均租金穩定增長。期內上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓進行裝修工程，預期於二零一三年年底竣工。

本集團擁有 50% 股權的馬來西亞合營企業物業 Lanson Place Bukit Ceylon 服務式公寓於二零一三年八月開幕。該豪華公寓位於吉隆坡金三角商業樞紐，提供 150 間一房至三房的豪華服務式公寓。

前景

因應香港政府增加土地供應的政策，本集團將繼續積極物色擴充土地儲備的機遇，鞏固住宅項目發展的未來規劃。本集團將考慮於二零一三年下半年度適時推售位於白石角的新發展項目 – 「海鑽·天賦海灣」 – 以及重新推售「天賦海灣」、「濶玥·天賦海灣」及「瑋華」的餘下單位。「瑋華」於二零一一年底開始預售，預期將於今年年底或二零一四年初獲發入伙紙。

本集團旗下所有投資物業預期將能維持理想的出租率及租金水平增長，從而進一步帶動二零一三年下半年度及隨後的租金收入調升。Landmark East 約百分之十九的租約將於二零一三年下半年度屆滿待續或檢討租金。鑑於目前租金上升，本集團預期租金於續約時亦會相應調升。本集團將繼續在香港及其他主要城市尋求高收益的投資機會，優化資產組合質素及提升經常性租金盈利。

位於吉隆坡的 Lanson Place Bukit Ceylon 近期開業，進一步鞏固了 Lanson Place 在東南亞的品牌地位。配合香港 Lanson Place Hotel 及上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓的翻新工程即將竣工，本集團的服務式住宅物業投資及管理業務將於二零一三年下半年度繼續保持穩健而理想的業績。本集團將會在區內積極物色投資及管理機會，務求進一步擴展業務。

鄭先生總結：「政府推出多項措施為樓市降溫，阻礙香港樓市表現，預期市況於二零一三年下半年度將繼續於低位運行，交投亦將趨向淡靜。本集團擁有具規模的住宅項目發展規劃以及優質的投資物業組合，現時已具備充足的實力，採取適當策略以應對市場挑戰。本集團對於高端豪華住宅市場的投資信心保持審慎態度，預期本集團的主要投資物業於二零一三年下半年度將繼續帶來可持續及穩步增長之租金收入。」

#####

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

簡明綜合收益表

截至二零一三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 二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務		
收入	426.9	653.4
銷售成本	(146.1)	(233.5)
毛利	280.8	419.9
其他收益淨額	116.3	22.6
銷售及分銷費用	(13.5)	(32.0)
行政費用	(139.4)	(141.9)
投資物業公平價值變更	826.1	59.9
經營溢利	1,070.3	328.5
財務費用	(78.3)	(47.6)
財務收入	22.5	39.6
應佔合營企業業績	58.5	(48.1)
應佔聯營公司業績	1.0	31.9
來自持續經營業務之除稅前溢利	1,074.0	304.3
稅項	(38.0)	(50.2)
來自持續經營業務之期內溢利	1,036.0	254.1
已終止業務		
來自已終止業務之期內虧損	-	(22.3)
出售附屬公司之收益	-	275.6
	-	253.3
期內溢利	1,036.0	507.4
應佔：		
本公司權益持有人		
—來自持續經營業務	1,035.8	199.5
—來自已終止業務	-	253.3
	1,035.8	452.8
非控股權益		
—來自持續經營業務	0.2	54.6
	1,036.0	507.4

簡明綜合收益表（續）

截至二零一三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
二零一三年 二零一二年
(經重列)

本公司權益持有人應佔每股盈利
(以每股港元列示)

每股基本盈利		
—來自持續經營業務	0.78 港元	0.15 港元
—來自已終止業務	-	0.19 港元
	<u>0.78 港元</u>	<u>0.34 港元</u>
每股攤薄盈利		
—來自持續經營業務	0.77 港元	0.15 港元
—來自已終止業務	-	0.19 港元
	<u>0.77 港元</u>	<u>0.34 港元</u>
股息 (以百萬港元列示)	<u>180.3</u>	<u>158.6</u>

簡明綜合資產負債表

於二零一三年六月三十日

	未經審核	
	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
資產及負債		
非流動資產		
土地使用權	3.1	3.2
投資物業	17,616.8	16,321.5
其他物業、廠房及設備	96.0	100.2
於合營企業之投資	401.6	337.0
合營企業貸款	2,326.8	2,016.4
於聯營公司之投資	209.5	281.3
聯營公司貸款	25.1	31.2
按金及貸款應收款項	20.5	21.7
其他金融資產	409.4	505.7
遞延稅項資產	15.7	12.2
衍生金融工具	17.7	0.2
	<u>21,142.2</u>	<u>19,630.6</u>
流動資產		
存貨	58.8	16.8
待出售物業	1,403.0	1,324.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	609.1	1,206.2
其他金融資產	51.1	57.0
衍生金融工具	6.3	-
存於保管人賬戶之銷售所得款項	299.1	252.1
可收回稅項	0.6	0.7
受限制銀行存款	11.3	10.5
銀行結存及現金	1,227.9	1,079.8
	<u>3,667.2</u>	<u>3,947.5</u>
流動負債		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	818.4	710.3
衍生金融工具	50.6	52.4
應付稅項	40.5	31.6
銀行及其他借款	824.3	1,053.2
	<u>1,733.8</u>	<u>1,847.5</u>
流動資產淨值	<u>1,933.4</u>	<u>2,100.0</u>
資產總值減流動負債	<u>23,075.6</u>	<u>21,730.6</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一三年六月三十日

	未經審核	
	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元 (經重列)
非流動負債		
銀行及其他借款	3,475.8	3,051.4
其他長期負債	60.7	74.2
衍生金融工具	67.3	70.2
遞延稅項負債	202.6	173.0
	<u>3,806.4</u>	<u>3,368.8</u>
資產淨值	<u>19,269.2</u>	<u>18,361.8</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	667.6	666.1
儲備	18,600.0	17,693.7
	<u>19,267.6</u>	<u>18,359.8</u>
非控股權益	1.6	2.0
權益總額	<u>19,269.2</u>	<u>18,361.8</u>