

永泰地產公佈 2013 年全年業績

收入上升 95%至 1,736,000,000 港元

受惠於商業及工業投資物業與住宅發展及服務式住宅業務全面整合的第一個完整年度

2014年3月21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十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

於年內，本集團之收入為1,736,000,000港元，較二零一二年之892,000,000港元增加844,000,000港元或95%。本集團之權益持有人應佔綜合溢利為2,661,000,000港元，較二零一二年之4,737,000,000港元減少2,076,000,000港元或44%。該減少主要是由於本集團於二零一三年之投資物業公平價值收益2,084,000,000港元，較二零一二年之3,480,000,000港元下降所致。

董事會建議宣派末期股息每股 9.3 港仙（二零一二年：9.3 港仙），連同中期股息每股 4.2 港仙（二零一二年：4.2 港仙），即集團合共派發全年股息每股 13.5 港仙（二零一二年：13.5 港仙）。

本集團副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「本集團業務於二零一三年繼續實現穩定增長，業績表現理想。鑒於政府推行樓市降溫措施遏制本港住宅物業市場活動，上年度的營商環境充滿挑戰，但本集團的優質投資物業繼續錄得強勁的租金調升及經常性收入增長，公平價值亦錄得理想收益。」

業務回顧

物業發展

於二零一三年，此分部錄得的收入及除稅前溢利分別為 1,010,000,000 港元及 290,000,000 港元。

本集團全資擁有之發展項目中，瑋華已售出逾 76%之住宅單位，故於二零一三年確認收入約 1,000,000,000 港元。本集團預計於二零一四年將已售出單位交付予買家。No.1 加冕臺的上蓋建築工程正在進行中。預期於二零一四年第二季可取得入伙紙，已售出單位預計將於二零一四年交付予買家。本集團於二零一三年八月收購一幅位於屯門小秀的低密度住宅用地，樓面面積為 159,000 平方呎。該項目預期於二零一八年竣工。

合營企業項目中，本集團擁有位於大埔白石角天賦海灣、濠玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣等發展項目各 15%之權益。於二零一三年，天賦海灣及濠玥·天賦海灣分別已售出約 9%及 8%之住宅單位。自二零一三年十月首次推售以來，海鑽·天賦海灣已售出 48%之住宅單位。於二零一三年十二月三十一日，天賦海灣、濠玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣累計已售出之住宅單位分別為約 60%、81%及 48%。

本集團擁有懿峯的 30%權益。於二零一三年十二月三十一日，其住宅單位已售出逾 96%，其中 4 個單位乃於二零一三年售出。本集團擁有紅磡住宅發展項目之五成權益。該項目之上蓋建築工程於二零一四年二月啟動，計劃於二零一六年竣工。本集團在沙田九肚擁有兩幅用地，分別於二零一二年八月及二零一三年一月購入，本集團擁有當中各 35%之權益。該兩幅用地總樓面面積合共約 460,000 平方呎。該等項目預期於二零一七年竣工。

位於新加坡的住宅發展項目嘉茂園於二零一三年售出餘下 5%之住宅單位。該發展項目現已售罄。

物業投資及管理

於二零一三年，此分部錄得的收入及除稅前溢利分別為 564,000,000 港元及 2,331,000,000 港元。麗晶中心作為南聯集團重組之一部份被出售，若不計及其貢獻及投資物業之公平價值收益，該分部之除稅前溢利較二零一二年同比增加 26%。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之香港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，總公平價值為 16,086,000,000 港元。

Landmark East 之出租率於二零一三年十二月三十一日約為 99%，僅由約 60 名租戶租用此逾 1,300,000 平方呎的辦公室用地。於二零一三年，約 44%的租約已獲續約或檢討，平均租金上調幅度約為 45%。約有 27%之租約將於二零一四年屆滿或檢討租金，並可按現行市場條件續期。

W Square 之出租率於二零一三年十二月三十一日約 98%。於二零一三年，約 14%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 7%。約有 56%之租約將於二零一四年屆滿，並可按現行市場條件續期。

本集團擁有之永南貨倉大廈及瑞興中心兩幢工業物業之出租率於二零一三年十二月三十一日約為 100%。於二零一三年，約 36%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為 24%。約有 39%之租約將於二零一四年屆滿，並可按現行市場條件續期。

位於倫敦的全資擁有物業中，位於倫敦西區 Savile Row 1 號/Vigo Street 7 號的商業物業於二零一三年年底完成擴大寫字樓空間之重建後，擁有室內淨面積約 14,000 平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於二零一三年十二月三十一日，該物業之出租率約為 56%。出租率現時已改善至約 66%。本集團亦於二零一三年五月收購位於倫敦西區布魯克街 8-12（偶數）之高端商業物業。該物業毗鄰牛津圓環地鐵站及邦德街地鐵站，擁有室內淨面積約 19,000 平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。該物業之出租率於二零一三年十二月三十一日約為 74%。

本集團擁有上海浦東陸家嘴項目之五成權益。目前內部裝修工程正在進行，該項目預期於二零一四年竣工。

服務式住宅物業投資及管理

於二零一三年，此分部錄得的收入及除稅前溢利分別為 141,000,000 港元及 135,000,000 港元。

本集團於馬來西亞吉隆坡擁有 50%股權之合營企業物業 Lanson Place Bukit Ceylon 服務式公寓於二零一三年八月開始試業。該住宅是本集團投資組合中第二個獲評為「世界小型豪華酒店」（Small Luxury Hotels of the World）之物業，亦是吉隆坡中心商務區之首個「小型豪華酒店」（Small Luxury Hotel）。

為提升市場競爭力及資產價值，本集團完成香港 Lanson Place Hotel 及上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓之裝修工程。於裝修工程期間，兩項物業均取得理想出租率及平均租金。

北京逸蘭（新城國際）服務式公寓繼續錄得逾 95%之出租率，平均租金亦穩步增長。

前景

展望未來，憑藉包括 11 個發展項目及已竣工項目的具規模住宅項目發展規劃，本集團將繼續優化項目設計及執行，並適時推出包括瑋華、天賦海灣、濶玥·天賦海灣、海鑽·天賦海灣，以及位於紅磡及上海的項目。瑋華及 No. 1 加冕臺均將於二零一四年竣工並交付。No. 1 加冕臺的預售收益及相關溢利預期將於年內確認。隨著不同地區及不同規模的土地供應增加，本集團將繼續積極優選合適的收購機會，以擴充本集團的土地儲備。

本集團相信，透過理想的租金調整幅度及高出租率，二零一四年投資物業的經常性收入及溢利將保持增長。甲級寫字樓租賃市場於二零一四年仍將保持活躍，在新興九龍東地區將更為明顯，為高出租率及高租金帶來支持。特別是於二零一四年，Landmark East 及 W Square 將有大量租約到期需進行續約或租金檢討，預期將受惠於九龍東及灣仔地區的普遍高租金水平。憑藉優質租戶基礎及租賃與管理專長，本集團將積極探索香港及其他主要城市收購及再發展機遇，以優化其資產組合質素及提高經常性收益。

於二零一三年開幕的 Lanson Place Bukit Ceylon 為展示 Lanson Place 精緻高雅的生活方式的最佳典範。上海市內第三間由 Lanson Place 管理的服務式公寓即將於二零一四年底開業。Lanson Place 團隊將致力於將其專營權延伸至各主要城市，為其住戶提供無與倫比的居住體驗及便利。

鄭先生總結：「受惠於低失業率及低通脹，香港經濟預期將實現平穩增長。在政府的樓市降溫措施影響下，本集團預計二零一四年住宅物業的營商環境仍將充滿挑戰。不斷攀升的建築成本亦影響發展商對新項目發展的風險評估。然而，鑒於按揭利率低、市區及豪華區域住房供應緊張，以及本地住房需求強勁，本集團相信住宅物業市場將保持堅挺。政府的增加土地供應計劃有助支持物業市場的長遠健康發展。本集團對各業務分部的長期發展機遇持樂觀態度，並將致力成為市場的佼佼者。」

#####

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
二零一三年 二零一二年
百萬港元 百萬港元
(經重列)

持續經營業務		
收入	1,736.2	891.7
銷售成本	(917.4)	(224.4)
毛利	818.8	667.3
其他收益淨額	142.3	129.0
銷售及分銷費用	(85.9)	(56.7)
行政費用	(236.9)	(229.0)
投資物業公平價值變更	2,084.4	3,480.2
出售附屬公司之收益	-	237.4
經營溢利	2,722.7	4,228.2
財務費用	(159.1)	(97.8)
財務收入	13.2	66.9
應佔合營企業業績	163.5	352.6
應佔聯營公司業績	5.9	62.2
來自持續經營業務之除稅前溢利	2,746.2	4,612.1
稅項	(91.4)	(78.4)
來自持續經營業務之年度溢利	2,654.8	4,533.7
已終止業務		
來自已終止業務之年度溢利／(虧損)	6.4	(15.5)
出售附屬公司之收益	-	275.6
	6.4	260.1
本年度溢利	2,661.2	4,793.8
應佔本年度溢利：		
本公司權益持有人		
—來自持續經營業務	2,654.6	4,476.6
—來自已終止業務	6.4	260.1
	2,661.0	4,736.7
非控股權益		
—來自持續經營業務	0.2	57.1
	2,661.2	4,793.8

綜合收益表（續）

截至十二月三十一日止年度
二零一三年 二零一二年
(經重列)

本公司權益持有人應佔之每股盈利
(以每股港元列示)

每股基本盈利

- 來自持續經營業務
- 來自已終止業務

1.99 港元	3.36 港元
-	0.20 港元
<u>1.99 港元</u>	<u>3.56 港元</u>

每股攤薄盈利

- 來自持續經營業務
- 來自已終止業務

1.98 港元	3.35 港元
-	0.19 港元
<u>1.98 港元</u>	<u>3.54 港元</u>

股息 (以百萬港元列示)

<u>180.4</u>	<u>180.2</u>
--------------	--------------

綜合資產負債表

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一三年	二零一二年	一月一日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
		(經重列)	(經重列)
資產及負債			
非流動資產			
土地使用權	-	3.2	3.2
投資物業	19,002.7	16,321.5	13,892.2
其他物業、廠房及設備	68.0	100.2	169.3
於合營企業之投資	511.5	337.0	(18.1)
合營企業貸款	1,726.7	2,016.4	2,421.9
於聯營公司之投資	100.5	281.3	469.5
聯營公司貸款	24.7	31.2	47.8
按金及貸款應收款項	20.1	21.7	0.3
其他金融資產	401.6	505.7	423.5
遞延稅項資產	9.4	12.2	7.4
衍生金融工具	30.2	0.2	0.2
	<u>21,895.4</u>	<u>19,630.6</u>	<u>17,417.2</u>
流動資產			
存貨	-	16.8	68.8
待出售物業	1,425.0	1,324.4	1,306.1
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	1,885.9	1,206.2	220.6
其他金融資產	51.3	57.0	29.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項	192.4	252.1	60.2
可收回稅項	2.3	0.7	0.8
受限制銀行存款	10.6	10.5	2.7
銀行結存及現金	1,242.2	1,079.8	931.9
	<u>4,809.7</u>	<u>3,947.5</u>	<u>2,795.3</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	684.9	710.3	742.3
衍生金融工具	39.5	52.4	45.8
應付稅項	71.7	31.6	38.8
銀行及其他借款	1,739.7	1,053.2	718.0
	<u>2,535.8</u>	<u>1,847.5</u>	<u>1,544.9</u>
流動資產淨值	<u>2,273.9</u>	<u>2,100.0</u>	<u>1,250.4</u>
資產總值減流動負債	<u>24,169.3</u>	<u>21,730.6</u>	<u>18,667.6</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一三年	二零一二年	一月一日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
		(經重列)	(經重列)
非流動負債			
銀行及其他借款	2,947.1	3,051.4	3,084.2
其他長期負債	58.9	74.2	-
衍生金融工具	54.2	70.2	67.2
遞延稅項負債	213.9	173.0	153.5
	<u>3,274.1</u>	<u>3,368.8</u>	<u>3,304.9</u>
資產淨值	<u>20,895.2</u>	<u>18,361.8</u>	<u>15,362.7</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	667.6	666.1	663.2
儲備	20,226.1	17,693.7	12,264.5
	<u>20,893.7</u>	<u>18,359.8</u>	<u>12,927.7</u>
非控股權益	<u>1.5</u>	<u>2.0</u>	<u>2,435.0</u>
權益總額	<u>20,895.2</u>	<u>18,361.8</u>	<u>15,362.7</u>