

永泰地產公佈 2015 年全年業績

市場波動下繼續加強三大戰略性核心業務 多元化資產組合帶來強勁經常性租金收入 為發展提供增長動力

2016 年 3 月 17 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）今日宣佈截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

在是個財政年度，本集團之收入為 1,009,000,000 港元，而二零一四年為 1,784,000,000 港元。權益持有人應佔綜合溢利為 1,099,000,000 港元，較二零一四年的 1,944,000,000 港元，減 845,000,000 港元。溢利減少主要源於集團於二零一五年的投資物業及金融工具公平價值收益下降至 705,000,000 港元，較二零一四年的 1,539,000,000 港元為低；以及集團的物業發展溢利亦見下調，抵銷了出售一間聯營公司所得之一次性投資收益 58,000,000 港元的影響。每股盈利為 0.82 港元。

董事會已建議派發末期股息每股 10.8 港仙（二零一四年：9.3 港仙），連同中期股息每股 4.2 港仙（二零一四年：4.2 港仙），即集團合共派發全年股息每股 15.0 港仙（二零一四年：13.5 港仙），較二零一四年增加 11%。

永泰地產有限公司副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「永泰地產於年內繼續加強物業發展、物業投資及管理，以及服務式公寓投資及管理三大戰略性核心業務。集團致力於維持均衡的收入來源，不僅透過收購及優化資產，促進來自香港及其他主要門戶城市的投資物業的經常性租金收入，也擴大我們的發展中項目的陣容，實現更佳的規模效應及成本效益，中和市場週期性波動所帶來的影響。」

鄭先生續稱：「倚仗實力雄厚的資產負債水平，永泰地產將謹遵審慎的策略性規劃，落實嚴格執行的方針，這必能讓我們充份把握市場湧現的處處機遇，在主要門戶城市實現資產組合的增長及多元化。在這基礎上，本集團持續為各持份者帶來令人滿意的業績表現。」

業務回顧

物業發展

二零一五年，物業發展分部錄得的收入及除稅前溢利分別為 149,000,000 港元及 44,000,000 港元。這主要歸因於二零一五年集團全資擁有發展項目旗下出售住宅單位的數量較二零一四年為低。

永泰地產全資擁有的發展項目中，「瑋華」與「No.1 加冕臺」於二零一五年分別售出約 8%及 3%的住宅單位。截至二零一五年十二月三十一日止，「瑋華」與「No.1 加冕臺」分別共約 90%及 95%的住宅單位已累計售出。

位於筲箕灣的優質海景住宅用地，其地基工程經已開展，該項目預期於二零一八年竣工。而位於屯門小秀青山公路 — 大欖段的土地，相關地基工程及地盤平整工程也已開始動工，該項目預期於二零一九年前竣工。二零一五年十二月，本集團在一次政府土地招標中，投得屯門掃管笏路一塊住宅用地，其總樓面面積約為 264,000 平方呎。集團於二零一六年一月接管該幅土地，項目工程預期於二零二一年完工。

合營企業項目方面，本集團擁有位於大埔白石角「天賦海灣」、「滙玥 • 天賦海灣」及「海鑽 • 天賦海灣」項目各 15%的權益。截至二零一五年十二月三十一日止，「天賦海灣」、「滙玥 • 天賦海灣」及「海鑽 • 天賦海灣」累計已售出的住宅單位，分別為約 85%、91%及 95%。

本集團擁有 50%權益的紅磡項目「何文田山畔」，截至二零一五年十二月三十一日止，項目共約 45%的預售住宅單位已累計售出。上蓋建築工程正在進行，該項目預期於二零一六年下半年竣工。

本集團在沙田九肚擁有兩個低密度住宅項目，持有當中各 35%的權益。上蓋建築經已開展，該等項目預期於二零一七年竣工。

物業投資及管理

二零一五年，物業投資及管理分部錄得的收入及除稅前溢利分別為 691,000,000 港元及 1,215,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具的公平價值變動，該分部於二零一五年的除稅前溢利為 424,000,000 港元，較二零一四年的 393,000,000 港元增加 31,000,000 港元，反映投資物業的租金持續上揚，以及於二零一四年下半年度因償還銀行貸款所節省的財務費用。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的投資物業組合包括佔地 1,500,000 平方呎的甲級寫字樓，以及佔地 700,000 平方呎的工業物業，總公平價值約為 18,300,000,000 港元。

在香港，本集團位處東九龍的旗艦物業 Landmark East，於二零一五年十二月三十一日錄得出租率約為 97%。年內，已獲續約或檢討之租約的平均租金上調幅度約為 18%。

W Square 位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，於二零一五年十二月三十一日，該物業的出租率約為 96%。年內，已獲續約之租約的平均租金上調幅度約為 9%。

此外，本集團擁有荃灣永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心兩幢工業物業。於二零一五年十二月三十一日，兩項物業達至平均約97%的出租率。年內，已獲續約之租約的平均租金上調幅度約為24%。

至於座落英國倫敦的全資擁有物業，本集團位於西區Savile Row和Vigo Street交界，以及 Brook Street的兩幢商業物業，於二零一五年十二月三十一日已全面租出。二零一五年九月，本集團收購位於倫敦西區Berkeley Square的一幢6層高商業物業。於二零一五年十二月三十一日，該物業的出租率約為70%。

二零一五年九月，本集團透過與獨立第三方成立的合營企業，收購一幢位於倫敦Fleet Place之商業物業的25%權益。該物業樓高12層，擁有室內淨面積約為186,000平方呎的甲級寫字樓及零售舖位。於二零一五年十二月三十一日，該物業已全面租出。二零一六年一月，本集團進一步透過與兩個獨立第三方成立的合營企業，收購一幢位於倫敦西區Cavendish Square之商業物業的33%權益。該物業樓高6層，擁有室內淨面積約為11,000平方呎的寫字樓。

在中國，本集團擁有「尚濱江」的五成權益。「尚濱江」為一幢位於上海浦東陸家嘴的豪華公寓大廈，已於二零一五年八月落成，可供租售。

服務式公寓投資及管理

服務式公寓投資及管理分部於二零一五年的收入為 147,000,000 港元，除稅前虧損為 22,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變動，以及於年內出售一間聯營公司所得的之一次性投資收益 58,000,000 港元，該分部之除稅前溢利為 20,000,000 港元，而二零一四年為 36,000,000 港元。

香港酒店業持續不景氣，Lanson Place Hotel 的出租率穩定，惟平均租金出現壓力。集團擁有吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 的五成權益，該項目自二零一四年十二月全面開業後，入住率穩步上升；而「北京逸蘭（新城國際）服務式公寓」的平均租金穩步增長，入住率超逾 90%。

二零一五年七月，本集團簽訂了一份為期十年的管理合約，為位於上海浦東外高橋自貿區之「逸蘭森蘭服務式公寓」提供管理服務，該物業預計將於二零一六年六月前開業。二零一六年二月，本集團再簽訂另一份十年的管理合約，為香港半山麥當勞道貳號之服務式公寓項目提供管理服務。該項目提供 213 個單位，相關管理服務期自二零一六年三月二十四日起開始。

本集團於二零一五年十月出售其於「上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓」的全部 23.4% 權益，錄得一次性收益 58,000,000 港元。悉數出售相關權益後，該物業仍由 Lanson Place 管理。

年內，香港的「瑋華」和「No.1 加冕臺」，以及上海的「尚濱江」項目，均推行了「逸蘭尊貴住客服務」。

前景

放眼前瞻，全球經濟仍將面臨重重挑戰，香港經濟前景憂慮亦見升溫。鑒於存在諸多下行風險，本集團當會抱持審慎態度，嚴謹部署，以冀在物業銷售方面體現項目的最大價值。更遠期看，我們謹慎樂觀，認為被壓抑的需求將繼續支撐優質房屋的價格。高端豪宅市場更是一直緊俏，潛在買家普遍具備相對雄厚的購買力。

預期集團的商業物業投資組合的租金及出租率均維持穩定，促進經常性租金收入的可持續增長。隨著來港拓展業務的中資企業不斷增加，相信將會深化分散發展模式的勢頭，令九龍東一躍成為新晉核心商業區。本集團座落於九龍東的物業 Landmark East 享有得天獨厚的位置，必能把握租金上調時機，同時鞏固其作為這冒升商區的市場領導者地位。

到二零一六年三月，集團的 Lanson Place 服務式公寓品牌於香港、北京、上海、新加坡、吉隆坡共計管理十一個服務式公寓項目，以及一家於香港營運的豪華精品酒店。我們致力於透過與第三方締結長期管理合約，擴大 Lanson Place 在香港及亞洲其他城市的足跡。

本集團會繼續藉著參與土地公開拍賣及私人招標補充土地儲備，用以發展物業，同時充份把握市場機會，在香港及主要門戶城市收購有助提升收益的投資物業，從而擴大投資物業組合，增強經常性租金收入基礎。

鄭先生總結說：「憑藉強大的財務實力及穩健的資本結構，我們將審慎執行集團的財務管理，以實現集團的增長策略為依歸，進一步強化資產組合，均衡擴展穩步向前，為各持份者創造長期價值。」

###

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）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公寓投資及管理。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，請聯絡偉達公共關係顧問有限公司

方慧嫦 / 梁家儀

電話：2894 6224 / 2894 6316

電郵：wingtai@hkstrategies.com

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
收入	1,009.2	1,783.5
銷售成本	(264.3)	(857.1)
毛利	744.9	926.4
其他收益淨額	71.2	8.0
銷售及分銷費用	(37.0)	(75.9)
行政費用	(280.1)	(250.0)
投資物業及金融工具公平價值變更	704.7	1,539.2
經營溢利	1,203.7	2,147.7
財務費用	(106.5)	(130.1)
財務收入	14.7	13.9
應佔合營企業業績	72.4	(0.6)
應佔聯營公司業績	(2.0)	2.2
除稅前溢利	1,182.3	2,033.1
稅項	(83.2)	(89.5)
本公司權益持有人應佔本年度溢利	1,099.1	1,943.6
本公司權益持有人應佔之每股盈利		
- 基本	0.82 港元	1.45 港元
- 攤薄	0.82 港元	1.45 港元

綜合資產負債表

	於二零一五年 百萬港元	於二零一四年 百萬港元
資產及負債		
非流動資產		
投資物業	21,448.8	20,586.1
其他物業、廠房及設備	55.9	58.4
於合營企業之投資	490.0	482.3
合營企業貸款	1,649.7	1,905.8
於聯營公司之投資	5.1	100.0
聯營公司貸款	14.8	21.8
按金及貸款應收款項	15.1	17.5
其他金融資產	358.3	487.0
遞延稅項資產	6.5	4.5
衍生金融工具	3.4	-
	<u>24,047.6</u>	<u>23,663.4</u>
流動資產		
待出售物業	1,295.6	1,322.2
應收貨款及其他應收款項、 按金及預付款項	776.3	777.0
其他金融資產	-	38.9
衍生金融工具	11.2	0.4
存於保管人賬戶之銷售所得款項	-	79.1
可收回稅項	1.4	40.7
受限制銀行存款	14.6	13.5
銀行結存及現金	2,074.2	1,592.6
	<u>4,173.3</u>	<u>3,864.4</u>
流動負債		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	435.7	404.4
衍生金融工具	19.0	18.9
應付稅項	48.6	46.2
銀行及其他借款	439.6	63.8
	<u>942.9</u>	<u>533.3</u>

綜合資產負債表（續）

	於二零一五年 百萬港元	於二零一四年 百萬港元
非流動負債		
銀行及其他借款	3,326.7	3,815.0
其他長期負債	73.7	91.5
衍生金融工具	239.5	136.6
遞延稅項負債	290.8	271.2
	<hr/>	<hr/>
	3,930.7	4,314.3
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	23,347.3	22,680.2
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	670.6	669.3
儲備	22,675.7	22,009.7
	<hr/>	<hr/>
	23,346.3	22,679.0
非控股權益	1.0	1.2
	<hr/>	<hr/>
權益總額	23,347.3	22,680.2
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>