

## 永泰地產公佈 2016 年中期業績

### 悉力加強三大戰略性核心業務 取得堅實成果 經常性租金收入繼續錄得穩健增幅 香港及倫敦投資物業組合愈益壯大

2016 年 8 月 30 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）今日宣佈截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。

二零一六年上半年度，本集團之收入為 468,000,000 港元，而二零一五年同期為 540,000,000 港元。權益持有人應佔綜合溢利為 300,000,000 港元，較二零一五年同期之 469,000,000 港元減少 169,000,000 港元。溢利減少主要源於二零一六年上半年度投資物業及金融工具之公平價值收益 162,000,000 港元低於二零一五年同期之 265,000,000 港元，且物業發展溢利亦見下調。

董事會建議宣派中期股息每股 4.2 港仙（二零一五年上半年：4.2 港仙），中期派息總額約為 56,400,000 港元（二零一五年上半年：56,300,000 港元）。

永泰地產有限公司副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「本集團於二零一六年度上半年持續取得堅穩業績，足證我們致力於加強三大戰略性核心業務 — 物業發展、物業投資及管理，以及服務式公寓投資及管理取得成果，藉著建立及發展均衡的資產物業組合，爭取最大的收益回報。鑒於地產發展市場的固有週期特性，我們當會審時度勢，積極透過集團旗下在香港與亞洲區內外其他主要門戶城市的優質投資物業，提升我們的經常性收入基礎。」

鄭先生續稱：「倚仗良好的資產負債水平，保持雄厚財務實力，是我們業務發展策略的重要基石。我們將一如既往，審慎執行集團的財務管理，充份把握機會適時補充土地儲備，發展多元化住宅、商業及服務式公寓資產物業組合，實現可持續增長。」

## 業務回顧

### 物業發展

二零一六年首六月期，物業發展分部的收入為 26,000,000 港元，而二零一五年同期為 115,000,000 港元。該分部的除稅前虧損為 32,000,000 港元，較二零一五年同期錄得的分部溢利 80,000,000 港元減少 112,000,000 港元。這主要歸因於二零一六年上半年度來自全資擁有項目及合營企業之物業銷售於損益賬中的確認額較二零一五年同期為低。

永泰地產全資擁有的發展項目中，截至二零一六年六月三十日止，「瑁華」及「No.1 加冕臺」分別累計售出共約 90%與 95%的住宅單位。

合營企業項目中，本集團擁有 50%權益的紅磡項目「何文田山畔」，在二零一六年上半年度售出約 9%的住宅單位。於二零一六年六月三十日，累計約 54%的住宅單位經已售出。該項目於二零一六年六月獲發佔用許可證，而已售出單位將於二零一六年下半年度陸續交付予買家。

至於籌劃中的新發展項目，位於筲箕灣的優質海景住宅用地，上蓋建築工程經已開展，項目預期於二零一八年竣工；而位於屯門小秀青山公路的低密度住宅用地，地基工程及地盤平整工程已開始動工，項目預期於二零一九年前竣工。此外，位於屯門掃管笏路的中等密度住宅用地，土地勘測工程經已展開，項目預期於二零二一年竣工。集團在沙田九肚擁有的兩個低密度住宅項目，上蓋建築工程也正在進行，該等項目預期於二零一七年竣工。

二零一六年六月，永泰地產透過政府土地招標，成功投得位於青山公路－屯門大欖段一幅中等密度住宅用地，其總樓面面積約為 294,000 平方呎。本集團於該項目中擁有 70%權益，該用地已於二零一六年七月移交。

### 物業投資及管理

二零一六年上半年度，物業投資及管理分部錄得的收入及除稅前溢利分別為 366,000,000 港元及 415,000,000 港元。由於租金持續上揚，倘不計入投資物業及金融工具的公平價值變動，該分部於二零一六年上半年度的除稅前溢利為 241,000,000 港元，較二零一五年同期的 217,000,000 港元增加 24,000,000 港元。

於二零一六年六月三十日，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，總公平市場價值約為 18,500,000,000 港元。

在香港，本集團位於東九龍的旗艦物業 Landmark East，於二零一六年六月三十日錄得出租率約為 98%。就期內已獲續約的租約而言，平均租金上調幅度約為 33%。

W Square 位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，於二零一六年六月三十日，該物業的出租率約為 96%。

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。於二零一六年六月三十日，兩項物業達至平均約 83% 的出租率。

英國方面，永泰地產位於倫敦西區 Savile Row 及 Vigo Street 交界、倫敦西區 Brook Street 及倫敦 Fleet Place 的優質物業，於二零一六年六月三十日全部全面租出。至於座落倫敦西區 Berkeley Square 的商業物業，於二零一六年六月三十日，該物業的出租率約為 74%。

於二零一六年一月，本集團收購一幢位於倫敦 Cavendish Square 之商業物業的 33% 權益。該物業為擁有室內淨面積約 11,000 平方呎的甲級寫字樓，現時正值空置，以進行翻修及擴建工程，預期於二零一八年年初竣工。

中國內地市場方面，於二零一六年七月，本集團出售其於「尚濱江」的全部五成權益，「尚濱江」為一幢位於上海浦東陸家嘴的豪華公寓大廈。集團於二零一六年八月完成該項出售，出售收益估計約為 35,000,000 港元。

### **服務式公寓投資及管理**

服務式公寓投資及管理分部於二零一六年上半年度的收入及除稅前溢利分別為 65,000,000 港元及 8,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變動，該分部的除稅前溢利為 2,000,000 港元，而二零一五年同期為 10,000,000 港元，為數 8,000,000 港元的跌幅主要是由於香港酒店業務溢利減少。

香港 Lanson Place Hotel 及吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 的出租率穩定，惟由於酒店業持續不景氣，故平均租金出現壓力。於二零一六年六月為期八年的管理合約屆滿後，「北京逸蘭（新城國際）服務式公寓」已停止服務式公寓業務。

二零一六年二月，本集團簽訂一份十年期管理合約，為處於香港半山麥當勞道貳號的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。

二零一六年七月，本集團上海浦西「上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓」再獲七年續約。由此，於上海共有五項物業由 Lanson Place 管理。二零一六年八月，本集團簽訂一份八年期管理合約，為處於成都金融中心地帶驛馬市的服務式公寓項目提供管理服務。該項目提供 162 個單位，計劃於二零一七年上半年度啟動。

## 前景

中國內地經濟放緩，加上訪港旅客減少及本地零售不景氣，令香港經濟依然挑戰重重。放眼全球經濟，英國脫歐進一步為歐美經濟蒙上陰影。於二零一六年，隨著美國加息幅度及步伐或遜於市場早前預期，香港地產市場有望於今年下半年保持穩定。

鑒於上述形勢，本集團將時刻警醒把握市場機遇，於出售手上已開發產品之餘，也謀求良機收購具有戰略意義的土地及物業，爭取未來的長期增長。在全球經濟前景充滿不確定性及香港經濟疲弱的情況下，令我們倍受鼓舞的是，我們在香港及倫敦的投資組合取得出色表現，為本集團的財務實力打下牢固磐基。

###

## 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、成都、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（Elisa Fong） / 梁家儀（Phoebe Leung）

電話：2894 6224 / 2894 6316

電郵：wingtai@hkstrategies.com

## 簡明綜合收益表

截至二零一六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 二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
收入	468.0	539.8
銷售成本	(92.0)	(157.4)
<b>毛利</b>	<b>376.0</b>	<b>382.4</b>
其他收益淨額	10.2	2.1
銷售及分銷費用	(7.5)	(24.7)
行政費用	(142.6)	(134.2)
投資物業及金融工具之公平價值變更	162.1	264.5
<b>經營溢利</b>	<b>398.2</b>	<b>490.1</b>
財務費用	(44.0)	(53.9)
財務收入	10.4	8.0
應佔合營企業業績	(6.9)	75.2
應佔聯營公司業績	0.4	1.0
<b>除稅前溢利</b>	<b>358.1</b>	<b>520.4</b>
稅項	(57.9)	(51.7)
<b>期內溢利</b>	<b>300.2</b>	<b>468.7</b>
<b>應佔：</b>		
本公司權益持有人	300.2	468.8
非控股權益	-	(0.1)
	<b>300.2</b>	<b>468.7</b>
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利</b>		
— 基本	<b>0.22 港元</b>	<b>0.35 港元</b>
— 攤薄	<b>0.22 港元</b>	<b>0.35 港元</b>

## 簡明綜合資產負債表

於二零一六年六月三十日

	未經審核 二零一六年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一五年 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>		
投資物業	21,552.9	21,448.8
其他物業、廠房及設備	54.5	55.9
於合營企業之投資	468.2	490.0
合營企業貸款	1,533.1	1,649.7
於聯營公司之投資	5.8	5.1
聯營公司貸款	14.8	14.8
按金及貸款應收款項	13.8	15.1
其他金融資產	430.1	358.3
遞延稅項資產	12.5	6.5
衍生金融工具	9.7	3.4
	<u>24,095.4</u>	<u>24,047.6</u>
<b>流動資產</b>		
待出售物業	2,435.4	1,295.6
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	979.0	776.3
衍生金融工具	52.4	11.2
可收回稅項	0.8	1.4
受限制銀行存款	-	14.6
銀行結存及現金	672.0	2,074.2
	<u>4,139.6</u>	<u>4,173.3</u>
分類為持作出售的非流動資產	439.2	-
	<u>4,578.8</u>	<u>4,173.3</u>
<b>流動負債</b>		
應付貨款及其他應付款項及應計費用	507.4	435.7
衍生金融工具	16.9	19.0
應付稅項	63.2	48.6
銀行及其他借款	492.4	439.6
	<u>1,079.9</u>	<u>942.9</u>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零一六年六月三十日

	未經審核 二零一六年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 百萬港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	3,433.0	3,326.7
其他長期負債	82.9	73.7
衍生金融工具	180.4	239.5
遞延稅項負債	320.4	290.8
	<u>4,016.7</u>	<u>3,930.7</u>
<b>資產淨值</b>	<u>23,577.6</u>	<u>23,347.3</u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	671.7	670.6
儲備	22,904.9	22,675.7
	<u>23,576.6</u>	<u>23,346.3</u>
非控股權益	1.0	1.0
<b>權益總額</b>	<u>23,577.6</u>	<u>23,347.3</u>

-完-