

## 永泰地產公佈 2016 年全年業績

### 住宅銷售理想及經常性收入增長 構建穩健的年度業績 優化資源配置以擴大及強化資產組合 推動進一步業務發展

2017 年 3 月 23 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，本集團的收入為 1,103,000,000 港元，而二零一五年為 1,009,000,000 港元。權益持有人應佔綜合溢利為 1,147,000,000 港元，較二零一五年的 1,099,000,000 港元增加 48,000,000 港元。溢利增加主要源於物業發展錄得較高利潤，以及旗下商業投資物業的租金調整幅度持續上揚。每股盈利為 0.85 港元。

董事會已建議派發末期股息每股 13.8 港仙（二零一五年：10.8 港仙），連同中期股息每股 4.2 港仙（二零一五年：4.2 港仙），即集團合共派發全年股息每股 18.0 港仙（二零一五年：15.0 港仙），較二零一五年增加 20%。

永泰地產有限公司副主席兼行政總裁鄭維新先生表示：「二零一六年，永泰地產持續堅守行之有效的業務發展策略，銳意加強三大策略性核心業務 — 物業發展、物業投資及管理，以及服務式公寓投資及管理，讓集團進一步鞏固其堅實且均衡的收入磐基，以支持長遠的可持續發展。放眼前望，我們將繼續致力擴充土地儲備及發展項目規量，並透過進行配合既定增長策略的資產收購及升級計劃，增強經常性收入基礎。」

鄭先生續稱：「我們擁有穩健的財政狀況及資本結構，這讓我們處於有利位置助力業務拓展，保持充裕資金把握在亞洲以至其他地區湧現的良多市場機遇。」

#### 業務回顧

##### 物業發展

二零一六年，物業發展分部錄得的收入為 213,000,000 港元，除稅前溢利為 51,000,000 港元。

永泰地產全資擁有的發展項目中，「瑋華」與「No.1 加冕臺」於二零一六年分別售出約 6%及 4%的住宅單位。截至二零一六年十二月三十一日止，「瑋華」與「No.1 加冕臺」分別累計售出共約 96%及 99%的住宅單位。

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用地，相關地基工程及地盤平整工程也已開始動工，項目預期於二零一九年前竣工。至於坐落屯門掃管笏路的用地，土地勘測工程經已完成，並正為地基工程招標，項目預期於二零二一年竣工。

二零一六年六月，永泰地產再次透過政府土地招標，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，該幅地皮毗鄰小秀用地。本集團於項目中擁有 70%權益，其土地勘測工程經已開展，項目預期於二零二二年竣工。集團目前於屯門區共擁有三幅住宅地皮，總樓面面積達到接近 720,000 平方呎。通過不斷擴充發展土地儲備，我們的發展項目規量已涵蓋至超越二零二二年。

合營企業項目方面，本集團擁有 50%權益的紅磡項目「何文田山畔」，於六月獲發佔用許可證後重新推售，並悉數沽清餘下標準單位及半數停車位，為該樓盤售價創下新高。

此外，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。兩個項目正式命名為「濶瀚」及「濶豐」。上蓋建築工程正在進行，該等項目預期於二零一七年竣工。

### 物業投資及管理

二零一六年，物業投資及管理分部的收入為 737,000,000 港元，除稅前溢利為 1,225,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更，以及於年內出售一間合營企業所得的一次性收益 35,000,000 港元，該分部於二零一六年的除稅前溢利為 457,000,000 港元，較二零一五年的 424,000,000 港元增加 33,000,000 港元，反映租金持續上揚。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於香港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，總市場公平價值約為 19,000,000,000 港元。

在香港，本集團位處東九龍的旗艦物業 Landmark East，於二零一六年十二月三十一日錄得出租率約為 93%。年內，已獲續約之租約的平均租金上調幅度約為 30%。

W Square 位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，於二零一六年十二月三十一日，該物業已全面租出，而永南貨倉大廈及瑞興中心兩幢工業物業達至平均約 86%的出租率。

藉著東九龍核心商業區崛起所湧現的處處機遇，我們於二零一六年年初向有關當局提交活化計劃，擬議將我們位於九龍灣的瑞興工廈改作辦公室用途。

在倫敦，我們目前擁有五個寫字樓投資物業。就全資擁有物業而言，本集團位於倫敦西區 Savile Row 和 Vigo Street 交界、Brook Street，以及 Berkeley Square 的三幢商業物業，於二零一六年十二月三十一日錄得平均約 94%的出租率。

至於本集團擁有 25%權益之位於倫敦 Fleet Place 的商業物業，於二零一六年十二月三十一日已全面租出。

此外，於二零一六年初，本集團收購一幢位於西區 Cavendish Square 之物業的 33%權益。該物業現正進行翻修及擴建工程，預期於二零一八年上半年竣工。

在中國內地，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的豪華公寓大廈。本集團於二零一六年八月完成該項交易，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的收入為 131,000,000 港元，除稅前虧損為 3,000,000 港元。倘不計入投資物業及金融工具之公平價值變更，以及僅於二零一五年出售一間聯營公司所得的一次性收益 58,000,000 港元，該分部的除稅前溢利為 22,000,000 港元，而二零一五年為 20,000,000 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。本集團擁有吉隆坡 Lanson Place Bukit Ceylon Serviced Residences 的五成權益，其出租率及平均租金均見上升。

此外，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，並簽訂另一份八年期管理合約，為坐落成都驛馬市金融中心地帶的服務式公寓項目提供管理服務，該項目提供 162 個單位。後者計劃於二零一七年上半年度啟動。

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。「北京逸蘭（新城國際）服務式公寓」於二零一六年六月合約屆滿後，已停止服務式公寓業務。

### **前景**

放眼前瞻，香港經濟勢必受到即將舉行的行政長官選舉，以及英國脫歐進程和美國特朗普新政府上台導致全球經濟增長存在不確定性等各種因素影響。就近期而言，因本地按揭利率處於低水平，而樓市的積壓購買力依然強勁，預計市場仍能續見支持。但是，如果美國加息步伐突然加快，又或者北京當局進一步收緊資本外流，均會令當前熾熱的一手市場降溫。

於二零一七年，集團將致力完成並推售位於九肚山山頂的兩個豪宅項目「濠瀚」及「濠豐」，並把握有利時機，出售現有已建成項目的餘下單位。

在商業物業方面，儘管東九龍的寫字樓供應預期於二零一七年會有所增加，但 Landmark East 通過租金檢討或續約，租賃收入可望繼續上揚。瑞興活化（尚待審批）及 Cavendish Square 更新工程完成後，集團於二零一八年以後的經常性租賃收入及資本價值將會更上一層樓。

我們將一如既往，繼續執行審慎的財務管理，透過優化資源配置以擴展業務及強化均衡資產組合，從而提升發展項目規量，擴增經常性租賃收入基礎。

####

### 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

綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
收入	1,103.3	1,009.2
銷售成本	(279.1)	(264.3)
<b>毛利</b>	<b>824.2</b>	<b>744.9</b>
其他收益淨額	30.1	71.2
銷售及分銷費用	(45.4)	(37.0)
行政費用	(296.0)	(280.1)
投資物業及金融工具之公平價值變更	709.6	704.7
<b>經營溢利</b>	<b>1,222.5</b>	<b>1,203.7</b>
財務費用	(65.1)	(106.5)
財務收入	22.0	14.7
應佔合營企業業績	80.0	72.4
應佔聯營公司業績	1.0	(2.0)
<b>除稅前溢利</b>	<b>1,260.4</b>	<b>1,182.3</b>
稅項	(111.2)	(83.2)
<b>本年度溢利</b>	<b>1,149.2</b>	<b>1,099.1</b>
<b>應佔本年度溢利：</b>		
本公司權益持有人	1,146.5	1,099.1
非控股權益	2.7	-
	<b>1,149.2</b>	<b>1,099.1</b>
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利</b>		
— 基本	HK\$0.85	HK\$0.82
— 攤薄	HK\$0.85	HK\$0.82

綜合資產負債表

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	21,972.1	21,448.8
其他物業、廠房及設備	55.0	55.9
於合營企業之投資	562.4	490.0
合營企業貸款	1,775.7	1,649.7
於聯營公司之投資	5.4	5.1
聯營公司貸款	14.8	14.8
按金及貸款應收款項	0.3	15.1
其他金融資產	372.6	358.3
遞延稅項資產	8.1	6.5
衍生金融工具	13.5	3.4
	<u>24,779.9</u>	<u>24,047.6</u>
<b>流動資產</b>		
待出售物業	3,489.7	1,295.6
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	813.1	776.3
衍生金融工具	9.2	11.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項	0.9	-
可收回稅項	0.5	1.4
受限制銀行存款	-	14.6
銀行結存及現金	1,682.8	2,074.2
	<u>5,996.2</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	633.5	435.7
衍生金融工具	18.3	19.0
應付稅項	30.6	48.6
銀行及其他借款	477.1	439.6
	<u>1,159.5</u>	<u>942.9</u>

綜合資產負債表（續）

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	4,707.7	3,326.7
其他長期負債	62.7	73.7
衍生金融工具	207.9	239.5
遞延稅項負債	326.2	290.8
	<u>5,304.5</u>	<u>3,930.7</u>
<b>資產淨值</b>	<u>24,312.1</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	23,636.9	22,675.7
	<u>24,308.6</u>	<u>23,346.3</u>
非控股權益	3.5	1.0
<b>權益總額</b>	<u>24,312.1</u>	<u>23,347.3</u>